אשד בקרה בע"מ
05. 12. 2023
נ ב ד ק

כמספר דירה (זמני) _____

אשד בקרה בע"מ
-נבדק-
חתימה .....
תאריך 5.12.23
בדיקה זו מעשה כלפי ועבור משרד הביטוי והשיכון בלבד
אין בבדיקה זו משום אישור לסטייה מהוראות כל דין ו/או המכרז
ובכל מקרה התנאים הקבועים במכרז הם המחייבים

<u>חוזה מכר - דירת מחיר מופחת</u>

שנערך ונחתם בתל אביב ביום _____ בחודש _____ שנת _____

<u>בין:</u> **מגאד למשתכן בע"מ מ.ח. 516342672**
חיפה 36, כפר ברא
טל: _____ פקס: _____
(להלן: "**החברה**" או "**המוכרת**")

<u>מצד אחד;</u>

<u>ובין</u>: **1.** _____ **ת.ז.** _____
2. _____ **ת.ז.** _____
שכתובתם לצורך הסכם זה: _____;
טל: _____ מייל: _____;
(להלן ביחד ולחוד: "**הקונה**" **או** "**הרוכש**")

<u>מצד שני;</u>

1. **מבוא**

1.1. המבוא להסכם זה וכל הנספחים לו, מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ובחזקת תנאי מתנאיו.

1.2. כותרות הסכם זה הינן לצורכי נוחיות בלבד, והן לא תשמשנה לצורך פרשני כלשהו.

1.3. בהסכם זה תהיינה למונחים שלהלן המשמעות כמוגדר בצידן, כדלקמן:

"הקרקע" ו/או "המקרקעין" ו/או "המגרש" המקרקעין הידועים כחלקות 26 , 56 , 58 , 69 , 70 בגוש 8893 בכפר ברא והידוע כמתחם 68022 על פי תכנית מתאר מקומית כפר קסם וכן כל התכניות המקומיות המחוזיות הארציות החלות במקרקעין ו/או כל תכנית אחרת החלה ו/או אשר תחול על המקרקעין, אשר בהתאם לתכניות כהגדרתן להלן (ובכפוף לקבלת הקלות) ו/ואת תוכניות עתידיות ניתן להקים עליהם את הפרויקט, כהגדרתו להלן.

"התכנית המתאריך" תכנית מתאר מקומית מס' 451-0359331, 451-0855601 ותוכנית בינוי מס' 451-0359331 ;

"הפרויקט" מיזם בניה, הכולל את הבניינים, כהגדרתם להלן, וזאת בהתאם להיתר/י בניה שהתקבל/ו/או יתקבל והכל מבלי שיש בפירוט דלעיל כדי לחייב את החברה להקים איזה מהנ"ל.

"הבניין/נים" ו/או "המגדל/ים" 7 בניינים על פי התכנית החדשה, כהגדרתה לעיל, 87 יחידות דיור סה"כ, בחלוקה המתוכננת להלן, ככל שיבנו, בכפוף לאישור הרשויות, בהתאם להיתר/י הבנייה שהתקבל/ו ו/או יתקבל/ו, אשר ייבנו על המגרש לפי המפרט הטכני והתשריטים המצורפים להסכם זה **כנספח "ב"**:

א. בניין בן 6 קומות למגורים, הכולל 8 יחידות דיור, מעל קומת קרקע (להלן: "**בניין M1**");

ב. בניין בן 5 קומות למגורים, הכולל 8 יחידות דיור, מעל קומת קרקע (להלן: "**בניין M2**");

ג. בניין בן 5 קומות למגורים, הכולל 8 יחידות דיור, מעל קומת קרקע (להלן: "**בניין M3**") ומעל קומת מרתף אחת משותפת לבניין M4 ו- M 3;

ד. בניין בן 6 קומות למגורים, הכולל 14 יחידות דיור, מעל קומת קרקע (להלן: "**בניין M4**") ומעל קומת מרתף אחת משותפת לבניין M3 ו- M 4

_____ _____
חתימת החברה: חתימת הקונה:

אשר בקרה בע"מ
05. 12. 2023
נ ב ד ק

ה. בניין בן 5 קומות למגורים, הכולל 8 יחידות דיור, מעל קומת קרקע (להלן: "**בניין M5**") ומעל 2 קומות מרתף משותפות לבניינים **M5** ו- **M6** ;

ו. בניין בן 5 קומות למגורים, הכולל 8 יחידות דיור, מעל קומת קרקע (להלן: "**בניין M6**") ומעל 2 קומות מרתף משותפות לבניינים **M5** ו- **M6** ;

ז. בניין בן 9 קומות למגורים, הכולל 31 יחידות דיור, מעל קומת קרקע (להלן: "**בניין M7**");

ידוע לקונה כי החברה רשאית ליזום מהלכים תכנוניים להגבהת הבניינים ו/או להגדלת ו/או שינוי מס' הקומות ו/או מס' היחידות ו/או מס' הדירות ו/או לשינוי הפרויקט בכללותו, הכל לפי שיקול דעתה של החברה ובכפוף לאישור הרשויות המוסמכות;

"**הדירה**" - הדירה לרבות הצמדותיה, על-פי התיאור המופיע בנספח התנאים המיוחדים **נספח "א"**;

"**התוכניות**" התב"ע כהגדרתה להלן, וכן כל התוכניות המקומיות, המחוזיות והארציות החלות ו/או שיחולו על המגרש (לרבות התכנית החדשה, כהגדרתה לעיל), כולן, על תקנוניהן, תשריטיהן ונספחיהם האחרים;

"**שטח הדירה**" שטח לפי צו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974 – קרי, כל שטח הפנים של הדירה, לרבות השטח שמתחת למחיצות הפנימיות ולקירות החוץ של הדירה מחצית מרוחב שטח הקירות המפרידים בין דירות;

"**המועצה המקומית**" המועצה המקומית כפר ברא;

"**הרשויות**" כל רשות מוסמכת ולרבות עיריית כפר קאסם, לשכת רישום המקרקעין, מנהל מקרקעי ישראל, רשויות וועדות התכנון והבניה, חברת החשמל, חברת בזק, מע"צ, משטרת ישראל, מכבי אש, משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה, הג"א, משרד הביטחון, רשות שדות התעופה וכל עירייה, רשות מקומית או משרד ממשלתי אחר;

"**הקבלן**" כל אחד מהקבלנים ו/או קבלני משנה אשר החברה, לפי שיקול דעתה, תמסור להם את ביצוע בנית הפרויקט ו/או כל חלק ממנו ו/או הבנין ו/או הדירה;

"**עורכי הדין**" יועציה המשפטיים של החברה, עו"ד גלית אזולאי, משדרות ההשכלה 17, תל אביב;

"**המפרט**" המפרט הטכני " **נספח "ב"** להסכם זה

"**רכוש משותף**" כל אותם חלקים של הפרויקט אשר אינם דירות מגורים ו/או יחידות שלא הוצאו ע"י החברה מכלל הרכוש המשותף וכן כל אותם חלקים בפרויקט שייבנו על ידי החברה ואשר יוגדרו על ידה כרכוש משותף ו/או כל חלק אחר באיזה מהמגרשים, למעט שטח הדירה והצמדותיה, והכל בכפוף להוראות חוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969 (להלן: "**חוק המקרקעין**");

במפורש אם כי מבלי למצות, מובהר כי הרכוש המשותף לא יכלול שטחי חניה, ו/או מחסנים ו/או גגות ו/או הצמדות לגגות ו/או זכויות בנייה ו/או גינות ו/או לובאיים קומתיים, ואלו יכול שיוצמדו על ידי החברה לכל קונה, - והכל לפי שיקול דעתה של החברה ובכפוף להוראות כל דין.

"**הבית המשותף**" הבניין והמגרש ו/או חלקים בפרויקט ו/או שטחים נוספים שיצורפו לפרויקט בעתיד כפי שירשמו כבית משותף לפי חוק המקרקעין, לפי שיקול דעת החברה, בכפוף לזכות החברה לרשום את הבנין כאגף בבית משותף רב אגפי;

_____ _____

חתימת החברה: חתימת הקונה:

אשד בקרה בע"מ
05. 12. 2023
נ ב ד ק

"**מועד המסירה הנקוב**" התאריך המפורט בנספח א' להסכם זה;

"**המדד**" המדד הכללי למחירי התשומות בבניה למגורים כפי שמתפרסם על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כפי שיתפרסם על-ידי גוף אחר שיבוא במקום הלשכה הנ"ל, וכן כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים ובין אם לא. במקרה שיבוא מדד אחר, והלשכה או הגוף האחר לא יקבעו את היחס שבין המדד לבין המדד המוחלף, ייקבע יחס זה על-ידי החברה לפי שיקול דעתה, לאחר התייעצות עם המומחים שזהותם תיקבע על-ידי החברה לפי שיקול דעתה;

"**המדד הבסיסי**" כפי שמפורט בלוח התשלומים;

"**המדד החדש**" המדד שיתפרסם לאחרונה לפני היום שנקבע על פי הסכם זה, על נספחיו, לתשלום כלשהו מהתשלומים שעל הקונה לשלם לחברה, או לפני היום בו שולם בפועל תשלום כאמור על ידי הקונה לחברה, לפי בחירת החברה;

"**ייפויי הכח**" ייפוי כח בלתי חוזר - **נספח "ג"** להסכם זה, בו מסמיך הקונה את החברה ואת עורכי הדין כמפורט בייפוי הכח לבצע בשמו פעולות בקשר לקרקע ו/או לפרויקט ו/או לבניין ו/או לדירה, לצורך ביצוע הסכם זה;

"**המכרז**" מכרז מספר מר/445/2019 אשר פורסם על ידי רשות מקרקעי ישראל בין היתר לגבי המקרקעין ואשר בו זכה המוכר (לגבי המקרקעין) לפי החלטת ועדת המכרזים מיום_____.

2. **נספחים**

הסכם זה כולל את הנספחים הבאים המהווים חלק בלתי נפרד ממנו, לרבות כל נספח אשר צורף, או יצורף בהסכמת הצדדים ויחתם ע"י שני הצדדים:

2.1. **נספח "א"** - נספח תנאים מיוחדים;

נספחים "ב" – מפרט לפי חוק המכר (דירות), התשל"ג- 1973, לרבות התוכניות המהוות חלק ממנו;

נספח "ג"- ייפוי כח בלתי חוזר;

נספח "ד" - תצהיר והתחייבות היעדר יחסים מיוחדים עם הקבלן;

נספח "ה" – תצהיר חסר קרקע בייעוד מגורים;

נספח "ו" – כתב התחייבות חסר דירה ומשפר דיור לעמידה בתנאי המכרז של רמ"י וכן תצהיר עפ"י הוראות המכרז לרמ"י.

3. **<u>הצהרות החברה:</u>**

החברה מצהירה ומתחייבת בזה כדלקמן:

3.1. כי במסגרת החלטת ועדת המכרזים של רשות מקרקעי ישראל מיום _____ זכה במכרז שפורסם על ידי רשות מקרקעי ישראל, לחכירת המקרקעין, כהגדרתם לעיל וכן חתם על הסכם חכירה מול רשות מקרקעי ישראל וכן על הסכם בנייה מול משרד הבינוי והשיכון אשר בהתאם להם הוא רשאי לבנות את הפרויקט כהגדרתו לעיל.

3.2. כי הינה בעלת זכויות חכירה בקרקע, על פי חוזה חכירה מהוון מס'_____ לתקופת חכירה של 98 שנים, החל מיום _____ עליה ייבנה הפרויקט וכי היא זכאית לבנותו ולמכור לקונה את הנכס בבניין, וכן לגרום כי הזכויות בנכס תועברנה לקונה, כמפורט בהסכם זה להלן;

3.3. כי נכון למועד זה זכויות החברה במקרקעין נקיות מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא ו/או זכות

_____ _____

חתימת החברה: חתימת הקונה:

אשר בקרה בע"מ
05. 12. 2023
נ ב ד ק

צד שלישי אחרת כלשהיא, למעט: (1) משכנתא לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ; (2) הערות ו/או זיקות הנאה וכיוצ"ב הרשומות ו/או אשר יירשמו על המקרקעין לפי דרישת התכניות ו/או הרשויות כהגדרתן בהסכם זה, לרבות זיקות הנאה לציבור על פי התכנית החדשה

3.4. החברה רשאית לבנות על המקרקעין את הפרויקט, ובין היתר, את הדירה נשוא הסכם זה, והכל – בהתאם להוראות התכנית החדשה כהגדרתה לעיל (להלן: "**התב"ע**").

3.5. ביום 24.03.2022 התקבלה החלטת וועדה על מתן היתר בניה בתנאים וביום 30.07.2023 התקבל היתר בניה.

3.6. החברה מעוניינת לבנות בעבור הקונה את הדירה, באמצעות הקבלן, על-פי היתר/י בניה שהתקבל ו/או יתקבל/ו בבת אחד או בשלבים, לרבות למכור לקונה את מלוא הזכויות בדירה, והכל – בהתאם ובכפוף לתנאי הסכם זה.

3.7. חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "דירה במחיר מופחת". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הרוכש לקיים מו"מ על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהיא מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.

3.8. אין באמור בחוזה זה או בנספחיו כדי לגרוע ו/או להתנות על ההוראות הקוגנטיות שבחוק המכר (דירות) תשל"ג – 1973 (להלן: "**חוק המכר דירות**") ו/או חוק המכר (דירות) הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974 (להלן: "**חוק המכר – הבטחת השקעות**").

4. **<u>הצהרות הקונה</u>:**

הקונה מצהיר ומתחייב בזה כדלקמן:

4.1. טרם חתימת הסכם זה לקונה נתנה האפשרות לראות ולבדוק היטב, בעצמו ו/או באמצעות מומחים מטעמו, מבחינה פיזית, משפטית, תכנונית ומכל בחינה אחרת, את המקרקעין עליהם יוקם הפרויקט וסביבתם, לרבות ומבלי לגרוע, את זכויות החברה, את ההסכמים הרלוונטיים למקרקעין, את התכנית החדשה, לרבות התנאים הקבועים בה למתן היתרי בניה ו/או היתר אכלוס ו/או מעמדה המשפטי ו/או התכנוני, וכן כל התכניות החלות על הפרויקט והוראותיהן, הגבהים שנקבעו בתכנית ובסביבה, היתרי הבניה ו/או בקשות להיתרי בניה שהוגשו, תכניות הבניין, תכניות הדירה וכן את המפרט הטכני המצורף להסכם זה. כמו כן בדק הקונה את תכניות בנין העיר החלות על אתרים הסמוכים למגרש ואת פוטנציאל הבניה הקיים לגביהם. לאור בדיקותיו של הקונה כאמור לעיל, מצהיר הקונה כי הוא מצא את הדירה מתאימה לצרכיו ולמטרותיו מכל הבחינות, לרבות (אך לא רק) המצב המשפטי, התכנוני ואפשרויות השימוש והוא מוותר בזאת מראש ובאופן בלתי חוזר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל מין וסוג שהיא בקשר לכך לרבות ומבלי לגרוע, על כל טענה בדבר מום ו/או פגם ו/או טעות ו/או אי התאמה ו/או כל טענה אחרת כלשהי. כמו כן, בחתימתו על הסכם זה מאשר הקונה כי ניתנה לו האפשרות לקבל כל אינפורמציה מהחברה ו/או מהרשויות, והוא בדק באמצעיו ובאמצעות מומחים מטעמו, את כל האינפורמציה שהייתה רלוונטית מבחינתו לצורך התקשרותו בהסכם זה ומצאה לשביעות רצונו.

4.2. ידוע לקונה, כי מרתפי הפרויקט יכללו, בין היתר, שטחי פריקה וטעינה, אצירה ופינוי אשפה, וכן יכללו תכנון מלא לחיבורי תשתיות לכלל המבנים שבתכנית.

4.3. ידוע לקונה כי אין לו ולא תהייה לו כל זכות בנוגע ליתרת זכויות החברה במקרקעין ו/או בפרויקט וכן, מעבר לזכותו בדירה על הצמדותיה כמפורט בנספח התנאים המיוחדים- **נספח "א"** להסכם זה, אין ולא תהא לקונה כל זכות בכל חלק אחר שבפרויקט, לרבות בזכויות הבניה ו/או בזכויות בניה נוספות ו/או בלתי מנוצלות ו/או עתידיות, במרתפי חניה בפרויקט, בגגות הפרויקט ו/או בחצרות, למעט המוצמד לו במפורש וכל אלו יהיו שייכות לחברה בלבד.

4.4. ידוע לקונה כי התקבל היתר בניה לבניית הבניינים כמפורט בסעיף **Error! Reference source not found.** לעיל.

4.5. ידוע לקונה כי בכל שלב, עד לגמר בניית כל הבניינים המתוכננים ו/או שיתוכננו להבנות בפרויקט, תהיה החברה רשאית ליזום ולהכניס שינויים בתכנון הפרויקט, וכן לערוך שינויים בתכנון

_____ _____

חתימת החברה: חתימת הקונה:

אשד בקרה בע"מ
05. 12. 2023
נ ב ד ק

ובביצוע של הפרויקט ושל הבניין ,לפי שיקול דעתה הסביר בכפוף לאישור ו/או לדרישת הרשויות, ולהגיש, מעת לעת, בקשות לתיקון ו/או לשינוי בהיתרי הבניה לבניית הפרויקט. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תהיה החברה רשאית לערוך שינויים במספר הבניינים ,היעוד, השטח, שינוי מספר היחידות ו/או מקומות החניה ו/או המחסנים בכל בנין ,ככל שישנם, בין היתר בדרך של פיצולם או חיבורם, וכד', וכן להפריש חלקים מהקרקע, בין לצורך חלקים אחרים של הפרויקט ובין לשם העברתם ו/או החכרתם לצרכי ציבור והכל בכפוף להוראות כל דין.

האמור לעיל מותנה בכך שהחברה לא תיזום שינוי לתכניות בינוי עיר החלות על הנכס, לא יוכנס שינוי מהותי בתכנון הבניין ובבניית הדירה גופא, ובכך שכל זכויות הקונה בנכס הנובעות מהסכם זה ו/או לפי כל דין לא תיפגענה, לרבות זכותו של הקונה לפנות לערכאות ככל שהשינויים כלעיל יעלו על הסטייה המותרת על פי צו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974.

4.6. המוכר מוכר לקונה והקונה רוכש מאת המוכר את הדירה בהתאם לתכניות ולמפרט הטכני ובהתאם לאמור בחוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973, על תיקוניו ונספחיו (להלן - "**חוק המכר**").

4.7. הקונה והמוכר מצהירים בזאת, כל אחד בנפרד, כי אין לו כל מניעה חוקית ו/או עובדתית ו/או חוזית ו/או משפטית ו/או אחרת להתקשרותה בהסכם זה עם הצד השני .

5. <u>הבניה</u>

5.1. החברה מתחייבת כי הנכס ייבנה במיומנות ,בהתאם להיתר הבניה, ובהתאם למפרט המחייב המצורף כנספח _____ להסכם זה, כפוף לשינויים ו/או סטיות בביצוע המותרים עפ"י דין.

5.2. החברה מסרה/תמסור את ביצוע בניית הבניין לקבלן מורשה כדין, אשר התחייב/יתחייב לבנות את הבניין ואת הנכס בהתאם למפרט ולהוראות הסכם זה. החברה תודיע לקונה על זהות הקבלן, לכשתיקבע ,ופרטיו ,ובמקרה של החלפת הקבלן ע"י החברה תודיע החברה לקונה בכתב על זהות הקבלן המחליף ופרטיו.

5.3. מוסכם בין הצדדים כי הקבלן יהיה אחראי ישירות כלפי הקונה למילוי כל ההתחייבויות, אותן העבירה לו החברה ולרבות עפ"י סעיפים 1.3, 47. ו- 5, שהשלמת הבניה תבוצע עד למועד המסירה ובהתאם להוראות סעיף 2.4 להלן, ובכפוף לאמור בסעיפים 3.4, 4.4 ו-149. להלן. למרות האמור לעיל, מוסכם כי במקרה בו הקבלן לא יענה בתוך זמן סביר לדרישת הקונה או במקרה בו הקבלן לא יוכל לקיים את ההתחייבויות כלעיל מחמת פשיטת רגל או פרוק או מחמת שמונה לו כונס נכסים זמני או קבוע, או מכל סיבה אחרת שהיא ,יהיה הקונה רשאי לפנות לחברה בדרישה לקיום ההתחייבויות כלעיל. מובהר בזאת כי החברה תיוותר ערבה כלפי הקונה למילוי כל ההתחייבויות שהעבירה.

5.4. הקונה מאשר כי ידוע לו שעקב כך שהינו רוכש דירת מחיר למשתכן, ועל פי דרישות משרד הבינוי, החל ממועד חתימת הסכם זה ועד לקבלת החזקה בדירה בהתאם להוראות הסכם זה לא יתאפשר לו לבצע כל שינוי למפרט ו/או להזמין עבודות נוספות כלשהן בנכס, וכן לא יתאפשר לו לקבל זיכוי כנגד ויתור על פריטים מהמפרט, למעט זיכויים לגבי הפריטים המפורטים במפרט, בסכומים הקבועים בתוספת הנ"ל.

_____ _____

חתימת החברה : חתימת הקונה :

אשד בקרה בע"מ
05. 12. 2023
נ ב ד ק

5.5. במקרה שבהתאם לקבוע במפרט ניתנת לקונה אפשרות לבחור פריטים ו/או חומרים שיותקנו בנכס מבין מספר חלופות המוצעות לו, מתחייב הקונה להיענות לפנייתם בכתב של הקבלן ו/או החברה ולהודיע על בחירתו במועד כפי שייקבע בהודעת הקבלן ו/או החברה לעניין זה, בכפוף למועדים הקבועים בחוק המכר (דירות).

במקרה שהקונה לא ייענה במועד לפניית הקבלן ו/או החברה לבחור פריטים ו/או חומרים כאמור לעיל, ואף לא ייענה לאחר מתן התראה נוספת בכתב בת 7 ימים ,תיעשה בחירת הפריטים ו/או החומרים על ידי הקבלן ו/או החברה על פי שיקול דעתם הסביר.

כן מובהר בזאת כי במקרה בו יבחר הקונה לוותר על פריטים מאלה המפורטים במפרט כנגד זיכוי כלעיל, יותקנו פריטים אלה על ידי הקונה בעצמו ועל חשבונו, לאחר מסירת החזקה בנכס לידיו בהתאם לקבוע בהסכם זה. להסרת ספק מובהר כי החברה לא תהיה אחראית לבדק ו/או תיקונים לפריטים שלא הותקנו על ידה ובעניין זה יחולו הוראות סעיף 7.5 להלן.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה תהיה רשאית לבנות כל בנין מהבניינים הנ"ל בכל מספר קומות שתמצא לנכון, לשנות את תכניותיהם, ייעודם, שטחם, צורתם החיצונית ומיקומם, כולם או חלקם ,ולהסדיר חניות ומעברים לכלי רכב ולהולכי רגל ולערוך בהם שינויים, הכל כפי שהחברה תמצא לנכון, אך בכפוף להיתר הבניה ולכל דין ובלבד שזכויותיו של הקונה בדירה על הצמדותיה לא תפגענה.

5.6. כל זכויות הבניה המאושרות ו/או שיאושרו להיבנות על הקרקע עד למועד מכירת כלל היחידות בבית המשותף יהיו שייכות לחברה בלבד, ובלבד שמועד היווצרותן קדם למועד בו נמכרו כל הדירות בבניין. כל זכויות הבניה שיאושרו לאחר מכירת כל הדירות בבניין כאמור, יהיו שייכות לקונה וליתר בעלי הזכויות בנכסים בבית המשותף, בהתאם לחלקם היחסי.

5.7. מוסכם כי החברה רשאית לקבוע כי זכויות בניה קיימות או עתידיות, הניתנות לניצול אך ורק על שטחים מסוימים בבניין, כגון בניה על גגות, ייוחדו ויוצמדו למי שיהיו בעלי הזכויות באותם שטחים מסוימים, בחלקים כפי שייקבעו על ידי החברה. מובהר כי זכות החברה לפעול לגבי זכויות הבניה בהתאם למפורט לעיל הינה בכפוף להוראות המכרז וכל דין .

5.8. בעלי הזכויות שליחידותיהם יוצמדו זכויות הבניה כלעיל יהיו רשאים לממש את זכויות הבניה הנ"ל ויהיו רשאים, בין היתר, לבנות את השטחים שניתן יהיה לבנותם במסגרת מימוש הזכויות, להתחבר לכל חלק מחלקי הרכוש המשותף כולל מתקנים ומערכות, לכלול כל תוספת בניה כנ"ל במסגרת הבית המשותף בדרך של תיקון צו רישום הבית המשותף וכד', והכל בכפוף לקבלת ההיתרים הדרושים מהרשויות.

5.9. מובהר כי ככל שייבנו בניינים נוספים במסגרת הפרויקט, הרי שהחברה תהיה רשאית לבנות את הבניינים בשלבים ועל פני מספר שנים, כפי שיקבע על ידה על פי שקול דעתה הסביר, וככל שאינם עומדים בסתירה לכל דין וכי במהלך בניית הפרויקט ייגרמו לקונה הפרעות ו/או מטרדים כהגדרתם בחוק כתוצאה מהתמשכות ביצוע עבודות הבניה של הבניינים והפרויקט, בכפוף לאמור בסעיף 39. להלן. החברה תנקוט באמצעים סבירים ומקובלים להקטנת ההפרעה ו/או המטרד.

_____ _____

חתימת החברה: חתימת הקונה:

אשר בקרה בע"מ
05. 12. 2023
נ ב ד ק

5.10. החברה תהיה רשאית, בהתאם לדרישת חברת החשמל ו/או רשויות אחרות להקים בבניין או בסמוך לו, במיקום המצוין במפרט, חדר שנאים ו/או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל, לצורך אספקת חשמל לבניין ו/או ליתר הפרויקט או חלקו וכן צובר/י גז ו/או יחידה/ות לצרכי תקשורת ו/או תקשורת מחשבים ו/או טל"כ. ככל שאחד או יותר מן המתקנים האמורים משרת גם בניינים אחרים, תציין זאת החברה במפרט. החברה תהיה רשאית לרשום את היחידות הנ"ל כיחידות נפרדות במסגרת הבית המשותף ולהעניק את הזכויות בהן לחברת חשמל ו/או לחברת הגז ו/או לחברת בזק ו/או לחברת תקשורת, לפי העניין. כמו כן תהיה החברה רשאית להעניק לגופים אלה זכויות מעבר לאחזקה ולתיקונים, זכויות להנחת כבלים וצנרת, זיקות הנאה, וכל זכות אחרת שתידרש על ידם לצורך מתן השירותיסהנ"ל. במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל לעומת המצוינבמפרט, תודיע על כך החברה לקונה בכתב. אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין .

5.11. החברה תהיה רשאית ,אף לאחר מועד המסירה, להעביר דרך הקרקע והבניין, בעצמה או באמצעות כל רשות או גוף אחר - צינורות מים, הסקה, גז, קווי חשמל, כבלי טלפון, כבלי טלוויזיה, קווי תקשורת, צנרת ביוב, ניקוז וכיו"ב ,לרבות תאי הבקרה שלהם, וכן להעמיד עמודים)להלן – "**קווי התשתית**" (וזאת בין אם קווי התשתית משרתים את הבניין לבדו ובין אם הם משמשים, מחברים ומקשרים בניינים אחרים. הקונה יאפשר לחברה ו/או לרשויות או לגופים העוסקים בנ"ל ,לפקידיהם ולפועליהם, להיכנס לבניין ולהוציא לפועל את העבודות ו/או הפעולות אשר תידרשנה לצרכים הנ"ל, וזאת בכפוף לקבוע בסעיף 39. להלן. החברה לא תבצע פעולות כלעיל בדירה לאחר מועד המסירה.

הודעה על מועד ביצוע העבודות תינתן באמצעות תליית מודעה בחדר המדרגות של הבניין 14 ימים קודם לביצוע העבודות, למעט במקרים דחופים, שאז תינתן ההודעה פרק זמן קצר יותר לפני תחילת ביצוע העבודות.

אופן והיקף ההוצאה לפועל של העבודות שיבוצעו על ידי החברה כלעיל, כולל המיקום, הגודל, הצורה והחומרים בקשר לכך, ככל שלא נקבעו או תוארו במפרט ואינן נוגדות לו, ייקבעו על ידי החברה לפי שיקול דעתה הסביר, ובהתחשב בדרישות הרשויות.

5.12. החברה מתחייבת כי ככל שהפעולות המפורטות בסעיפים 4.3 עד 38. ייעשו לאחר מסירת החזקה בנכס לקונה, לא ימנע הדבר את השימוש הסביר של הקונה בנכס ובמעבר אליו וממנו.

6. **<u>השלמה ומסירה</u>**:

6.1. החברה מתחייבת כי לא יאוחר ממועד המסירה, בכפוף לאיחורים הנובעים מהסיבות המפורטות בהסכם זה, ובתנאי מוקדם שעד למועד זה מילא הקונה אחר ההתחייבויות אשר בהתאם להסכם זה היה עליו למלא לפני מועד המסירה, במלואן ובמועדן, תושלם בניית הנכס, והוא יימסר לחזקתו של הקונה כשהוא ראוי למגורים, פנוי מאדם וחפץ, וניתן לשימוש סביר בדרכי הגישה אליו ואל הרכוש המשותף וחופשי מכל חוב ,שעבוד, עיקול, משכנתא או זכות אחרת כלשהי לטובת צד שלישי ,בכפוף להערות הרשומות על הקרקע בפנקסי רישום המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל, לפי העניין; ולמעט שעבוד, עיקול או זכות אחרת כלשהי לטובת צד שלישי

_____ _____

חתימת החברה: חתימת הקונה:

אשד בקרה בע"מ
05. 12. 2023
נ ב ד ק

שמקורם בקונה או במי מטעמו ,וכן הערת אזהרה לטובת משרד הבינוי על זכויות הקונה בנכס בגין היותו של הנכס "דירת מחיר מופחת" והתחייבויות הקונה כלפי משרד הבינוי עקב כך, כאמור בסעיף 15 להלן.

6.2. מובהר בזה שעבודות הפיתוח הצמוד של הבניין, הכלולות במפרט, וכן עבודות השלמה בחלקים אחרים של הבניין ושל הפרויקט, תוכלנה להימשך אף לאחר מסירת הנכס לקונה, ובלבד שלא יימשכו לתקופה העולה על 6 חודשים מקבלת טופס 4 לבניין ושהדבר לא ימנע את השימוש הסביר בנכס ואת המעבר אליו וממנו. החברה תפעל באופן סביר, בהתחשב בנסיבות, על מנת שעבודות הפיתוח יתבצעו, ככל הניתן, באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לקונה.

6.3. "**השלמת הנכס**" בהסכם זה פירושה - היותו ראוי למגורים ובנוי בהתאם למפרט ולהוראות הסכם זה ,לאחר קבלת 'טופס 4', כשניתן לחברו לרשת הביוב, המים ,החשמל, הטלפון והגז, וזאת בכפוף לחתימת חוזי אספקת מים, חשמל, קו טלפון וגז לדירה על-ידי הקונה על-פי הנחיות החברה. מובהר כי החובה לחתום על חוזים כנ"ל ,להפקיד את הפיקדונות הכרוכים בחיבור הנכס לרשתות התשתית כלעיל ,כמפורט במפרט ולהמציא לחברה אישור על ביצוע האמור לעיל, חלה על הקונה. החברה תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות ויובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב לחברה (ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור) את המפורט להלן, וזאת בלבד: **<u>מים</u>**- גביית תשלום בגין מונה המים, שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים ; **<u>גז</u>**- ככלל חיבורי הגז יעשו על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו החברה ביצעה תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, תוכל לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהחברה קיבלה את הסכמת הקונה ; **<u>חשמל</u>** - לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך מוטלת על החברה בלבד. למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסטים" - יחולו על החברה.

6.4. מובהר כי כל איחור בהשלמת הנכס ובמסירתו לקונה שלא יעלה על 30 ימים לא יהוו הפרה של התחייבויות החברה בהסכם זה ולא יזכו את הקונה בסעד כלשהו.

6.5. ככל שהחברה לא מסרה את הדירה לקונה לאחר שחלפו 30 ימים ממועד המסירה, זכאי הקונה לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה ועד למועד המסירה בהתאם להוראות הסכם זה, כלהלן:

- סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה בעבור התקופה שתחילתה בתום חודש אחד ממועד המסירה וסיומה בתום ארבעה חודשים ממועד המסירה.
- סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.25 בעבור התקופה שתחילתה חמישה חודשים לאחר מועד המסירה וסיומה בתום עשרה חודשים ממועד המסירה.
- סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.5 בעבור התקופה שתחילתה 11 חודשים לאחר מועד המסירה ואילך.

_____ _____

חתימת החברה: חתימת הקונה:

אשד בקרה בע"מ
05. 12. 2023
נ ב ד ק

6.6. הפיצויים הקבועים בסעיף זה ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש .

6.7. אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכרת ושאין למוכרת שליטה עליהם או אם כתוצאה מכח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבת או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בבצוע עבודות הפיתוח המבוצעות ע"י הרשות המקומית שאינו באשמת המוכר, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכר, יחול עיכוב בהשלמת הנכס, יידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הקונה לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים. המוכרת תנקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הבניה.

למען הסר ספק, יובהר כי דחיית מועד המסירה כאמור בסעיף זה לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על המוכרת, בין במפורש ובין במשתמע, או שהיה עליו לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.

בסמוך לאחר שנודע למוכרת על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, לא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מבניהם), תודיע המוכרת לקונה על דחיית מועד המסירה ותפרט בהודעתה את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש. תודיע המוכרת על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לה אודות הנתונים הנ"ל.

על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה ,תוכל החברה להודיע לקונה על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לה על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה ,החברה לא הייתה יכולה לצפות באופן סביר ,בעת כריתת ההסכם, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הנכס.

במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על שישה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודשיים המנויה בסעיף 3.4), יהיה הקונה זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין .
על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של הסכם במקרה של סיכול.

6.8. סמוך למועד השלמת הנכס תשלח החברה לקונה הודעה בכתב, ובה תזמין את הקונה לקבל את הנכס לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין החברה שלא יהיה מאוחר מ- 21 ימים ממשלוח ההודעה.

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

"**מועד המסירה**" ייחשב כמועד בו יגיע הקונה לקבל את הנכס לרשותו ,או במקרה בו לא יגיע הקונה במהלך פרק הזמן הנקוב לעיל - 10 ימים ממשלוח ההודעה הנוספת לקונה, כאמור לעיל.

6.9. החברה רשאית להקדים את מועד המסירה, בתקופה של עד 60 ימים ובלבד שמסרה לקונה הודעה על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הקונה. במקרה של הקדמת מועד המסירה כאמור ,יחולו הוראות סעיף 45. זה לעיל באשר לתיאום מועד המסירה, בשינויים המחויבים. במקרה זה מתחייב הקונה לשלם לחברה עד מועד המסירה הנקוב בהודעה

חתימת החברה : _____

חתימת הקונה : _____

אשד בקרה בע"מ
05. 12. 2023
נ ב ד ק

את מלוא התמורה המגיעה ממנו על פי הסכם זה, לרבות כל התשלומים המגיעים ממנו לקבלן, ולקבל את הנכס לחזקתו במועד הנ"ל בהתאם להוראות הסכם זה.

החברה תתאם את מועד המסירה עם הקונה, הן במקרה שהמסירה מתבצעת בהתאם ללוח הזמנים שבהסכם, והן במקרה של הקדמה או דחייה של מועד המסירה.

הקונה מתחייב למלא אחר ההתחייבויות האמורות עד למועד המסירה ומתחייב להיות בנכס במועד המסירה ולקבל את הנכס לרשותו בהתאם להוראות הסכם זה. הקונה לא יתפוס ולא יהיה זכאי לתפוס חזקה בנכס לפני שהנכס יימסר לרשותו בהתאם להוראות הסכם זה.

6.10. לא הופיע הקונה במועד המסירה או לא קיבל את הנכס לרשותו או לא היה זכאי לקבל את הנכס לרשותו עקב אי מילוי התחייבויותיו בהסכם זה ,תהיה החברה רשאית ,בכפוף לאמור בסעיף 2.4 לעיל, מבלי לפגוע בזכותה לראות במחדל כאמור הפרה של הסכם זה ומבלי לפגוע ביתר תרופותיה בגין הפרה זו ,להתייחס לנכס כאילו נמסר לידי הקונה לצורך כל ענין, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, האחריות בכל הקשור לנכס תחול על הקונה, בכפוף לאמור בסעיף זה להלן, וכן יהא הקונה חייב בתשלום המיסים והתשלומים החלים עליו עפ"י הסכם זה החל ממועד המסירה. האמור בסעיף זה יחול גם ביחס לחובת החברה לתיקון הליקויים ואחריותם ע"פ חוק המכר.

6.11. בכל אחד מהמקרים המפורטים בסעיף קטן זה לעיל לא תהיה החברה אחראית כלפי הקונה בקשר עם שמירת הנכס או אי שמירתו ולא לתיקון כל קלקול, פגם או נזק שייגרמו לנכס לאחר מועד המסירה, זולת החובות המוטלות על החברה כשומר שכר או כשומר חינם, לפי העניין, לפי חוק השומרים תשכ"ז – 1967.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל ,מוסכם כי החברה תהיה רשאית במקרים הנ"ל לנקוט צעדים לשמירת הנכס ו/או תחזוקתו.

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

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

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

6.12.3. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות החברהעל פי כל דין.

6.12.4. אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראיה לכך שאין בדירה ליקוים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הקונה.

6.13. החברה מתחייבת לכלול את הוראות סעיפים 6.12.3 - 6.12.4 בפרוטוקול המסירה.

הייתה אי התאמה כלעיל, יהיה הקונה זכאי לדרוש את תיקונה או התאמתה. החברה תעשה לתיקון אי ההתאמות שיפורטו בתרשומת בהקדם האפשרי. חתימת הקונה על התרשומת תהווה תנאי מוקדם למסירת הנכס לידיו, אך לא תהווה ראיה לפיה הדירה נמסרה לשביעות רצון הקונה או שאין בדירה ליקויים כאמור. מוסכם כי בדיקת הנכס על ידי הקונה תהיה בדיקה של קונה סביר וכי הקונה יהיה רשאי לבקש כי תירשם בתרשומת כל אי התאמה ,ליקוי או פגם הקיימים בנכס לדעתו, ומבלי שהדבר יהווה הודאה מצד החברה בקיומם של אי ההתאמה ,הליקוי או הפגם. מובהר בזאת כי אין בקיום תרשומת כאמור כדי לסייג את אחריות החברה על פי כל דין.

6.14. מוסכם כי הקונה יהיה חייב לקבל את הנכס לרשותו גם אם יימצאו בו אי התאמות או ייוותרו עבודות השלמה לביצוע, ובלבד שלא יהיה באלה כדי למנוע שימוש סביר של הקונה בנכס, ברכוש המשותף ובדרכי הגישה אליו וממנו.

_____ _____

חתימת החברה: חתימת הקונה:

אשד בקרה בע"מ
05. 12. 2023
נ ב ד ק

6.15. ידוע לקונה כי עד ולא יאוחר מ-14 יום לפני מועד תחילת איכלוס הדירות בבניין, יהא על דיירי הבנין להציג בפני המוכרת את נציגות הדיירים שיקבלו מטעמם את הרכוש המשותף של הבניין. לא נעשה כן בתוך התקופה דלעיל, יהא זכאי המוכר למנות את הנציגים בעצמו ולפחות 3 נציגים שיקבלו בשם כל הרוכשים את הרכוש המשותף (להלן: "**הנציגות הזמנית**"). מובהר, כי כל עיכוב שינבע מסירוב לקבלת הרכוש המשותף, יגרום לעיכוב מקביל במסירת הדירות ובלבד שהרכוש המשותף ראוי למסירה על פי הוראות חוזה זה, על נספחיו והוראות הדין.

החל מהמועד השני למסירת הרכוש המשותף שנקבע על ידי החברה כלעיל, תהיה החברה רשאית להתייחס לרכוש המשותף כאילו נמסר לרוכשים לצורך כל ענין ,וזאת בין אם הגיע מי מטעם הרוכשים לקבל את הרכוש המשותף ובין אם לאו.

6.16. הוראות סעיפים 6.10 עד 6.14 יחולו, בשינויים המחויבים, לגבי מסירת הרכוש המשותף.

6.17. עד מועד המסירה תמסור החברה לקונה הוראות תחזוקה ושימוש, כשהן חתומות על ידיה לענין הנכס או כל דבר שבו, הרכוש המשותף ומתקניו, וכן בדבר תכונות מיוחדות של הנכס או כל דבר שבו (להלן – "**הוראות התחזוקה והשימוש**"). הקונה מתחייב לפעול בהתאם להוראות התחזוקה והשימוש ולמלא אחר כל החובות המוטלות על פיהן. ככל שהנכס הראשון בבניין יימסר לקונה ,תמסור החברה לקונה במועד המסירה אף תוכניות והוראות בהתאם לקבוע במפרט לעניין זה, ובמקרה זה מתחייב הקונה לקבל את המסמכים האמורים לידיו ולמסור אותם לנציגות ,מיד עם מינויה.

6.18. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לאחר מסירת הרכוש המשותף בהתאם לאמור בסעיף 6.15 לעיל, מתחייב הקונה לנקוט, ביחד עם הרוכשים האחרים, בכל האמצעים הסבירים לאחזקה מתמדת של כל חלקי הרכוש המשותף, כהגדרתו להלן, ושל המתקנים והמערכות המצויים בו, במצב טוב, תקין וראוי לשימוש לייעודו וזאת בהתאם להוראות התחזוקה והשימוש ו/או להוראות היצרנים ו/או הספקים של אותם המערכות והמתקנים.

6.19. תנאי מוקדם לאחריות וחבות החברה כלפי הקונה, ולרבות עפ"י חוק המכר (דירות), לגבי אותם מתקנים ומערכות ולתוקף אחריות היצרנים והספקים לטיב המתקנים והמערכות (במיוחד לגבי מעלית ומתקני חימום או הסקה מרכזית) הינו ביצוע האחזקה, התיפעול והשירות של אותם מתקנים ע"י הספקים כנ"ל ו/או נותני שירותים המאושרים על ידם. לפיכך, מתחייב הקונה ביחד עם הרוכשים האחרים בבנין, לגרום לכך שהרוכשים או הנציגות יתקשרו עם הספקים הנ"ל ו/או נותני שירותים המאושרים על ידם לביצוע עבודות האחזקה והשירות של המתקנים והמערכות, למשך כל תקופות הבדק והאחריות. החברה לא תהיה אחראית לכל אי התאמה שתתגלה בנכס ו/או בבנין ו/או ברכוש המשותף שתנבע מאי מילוי הוראות התחזוקה והשימוש ו/או עקב תיפעול או שימוש לא נכון או לא סביר במערכות או במתקנים או בשטחים הנ"ל והקונה ו/או מי מטעמו, לרבות הנציגות, לא יהיו רשאים לדרוש תיקון כל אי התאמה כנ"ל או לבוא בדרישה או בתביעה אחרת כלשהי כלפי החברה בקשר לכך. אין באמור כדי לגרוע מהוראות סעיף 4 לחוק המכר.

7. **אי התאמות ותיקונן**

7.1. החברה תתקן על חשבונה כל אי התאמה שתתגלה בנכס, לעומת תיאורו במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על החברה על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג - 1973 (להלן בהתאמה - "**אי התאמה**", "**אי התאמות**" ו - "**חוק המכר**"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.

7.2. התחייבויות החברה לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהקונה יודיע לחברה על קיום כל אי התאמה בתוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת

_____ _____

חתימת החברה: חתימת הקונה:

אשד בקרה בע"מ
05. 12. 2023
נ ב ד ק

העמדת הדירה לרשות הרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (בהסכם זה - "**הודעה בדבר אי התאמה**").

7.3. התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר החברה מחוייבת לתקנה על פי הוראות חוק המכר ו/או הסכם זה, וניתנה לחברה הודעה בדבר אי התאמה, תתקן החברה את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהקונה נתן לחברה הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.

חזרה והתגלתה אי ההתאמה לאחר שהחברה תיקנה אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הקונה בדבר אי ההתאמה, או שתיקונה של אי ההתאמה דחוף והחברה לא תיקנה אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הקונה ,יהיה רשאי הקונה לתקנה והחברה תישא בהוצאות התיקון. במקרה זה ,ימסור הקונה לחברה הודעה מוקדמת על כך בכתב בטרם ביצוע התיקון.

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

7.5. החברה תבצע את תיקון אי ההתאמות שהיא חייבת בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הקונה בדבר אי ההתאמה .

ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י החברה כלעיל ייגרם נזק לנכס ו/או לרכוש המשותף תתקן החברה כל נזק כנ"ל ותחזיר את מצב הנכס ו/או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.

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

7.7. בוצעו שינויים או תוספות או תיקונים ע"י הקונה או מי מטעמו בנכס ,לרבות בנסיבות הנזכרות בסעיף 7.3 לעיל (להלן: "**עבודות הקונה**"), הרי מבלי לגרוע מכל יתר הוראות הסכם זה לא תהיה

_____ _____

חתימת הקונה: חתימת החברה:

אשד בקרה בע"מ
05. 12. 2023
נ ב ד ק

החברה אחראית לכל תוצאה שתנבע מביצוע עבודות הקונה, לרבות לתיקון אי התאמות בנכס ו/או לתיקון נזקים שיתגלו או ייגרמו לנכס הנובעים מביצוע עבודות הקונה. אין באמור כדי לגרוע מהוראות סעיף 4 לחוק המכר.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר כי החברה לא תהיה אחראית לכל אי התאמה מקורה במעשה או מחדל של הקונה או מי מטעמו או של צד ג'. אין באמור כדי לגרוע מהוראות סעיף 4 לחוק המכר.

7.8. מוסכם בזה, כי מנין התקופות לאחריות החברה לאי התאמות כלעיל לגבי הרכוש המשותף של הבנין, יחלו ממועד מסירת הרכוש המשותף בהתאם לאמור בסעיף 6.15 לעיל.

7.9. ככל והקונה לא אפשר לחברה לבצע תיקונים בנכס כאמור לעיל, החברה תבצע את תיקוני אי ההתאמה ברגע שיתאפשר, בהתאם להוראות הדין.

8. הבית המשותף

8.1. מובהר בזאת כי על מנת לאפשר את רישום הבנין כבית משותף ואת רישום הזכויות בנכס על שם הקונה, ייתכן שיהיה צורך לבצע במקרקעי הפרויקט הליכי תכנון, חלוקה ורישום, לרבות אפשרות של איחוד החלקות לחלקה אחת או יותר באופן שהבניינים הנבנים על המקרקעין, יירשמו כחלקה או חלקות רישום נפרדות שגבולותיהן ייקבעו ע"י החברה (להלן - "**החלקה**").

8.2. החברה תגרום כי הבניין שייבנה על החלקה יירשם כבית משותף (להלן - "**הבית המשותף**") לפי הוראות הפרק השישי של חוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 (להלן - "**חוק המקרקעין**"), וזאת לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 6ב(א)(1) לחוק המכר או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר.

הקונה מתחייב לשתף פעולה עם החברה בכל הקשור בהליכים לצורך רישום הבית המשותף ,וכן מתחייב לאפשר לאנשי מקצוע מטעם החברה להיכנס לנכס ולבצע פעולות מדידה ופעולות נוספות, ככל שיידרשו, וזאת בתיאום מוקדם עם הקונה.

למען הסר ספק מובהר, כי מניין התקופות לרישום הבית המשותף יחל לאחר השלמת בניית כל הבניינים המיועדים, לפי קביעת החברה ובכפוף להוראות הדין, להירשם במסגרת הבית המשותף וכי יחול לעניין זה האמור בסעיף 6.7 להלן.

8.3. עקב כך שהבית המשותף מורכב ממספר בניינים תהיה החברה רשאית לגרום שרישום הבית המשותף יהיה בהתאם להוראות סעיף 59 לחוק המקרקעין ,כבית משותף המורכב ממספר אגפים שחלוקתם תקבע על פי הבניינים או בכל אופן אחר שייקבע על ידי החברה, באופן שכל אגף יתנהל במידת האפשר בנפרד לגבי הרכוש המשותף המצוי בתחומו, וזאת בנוסף לניהול הכללי לגבי הרכוש המשותף הכללי ,הכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ובכפוף להוראות הדין לעניין זה.

_____ _____

חתימת החברה: חתימת הקונה:

אשר בקרה בע"מ
05. 12. 2023
נ ב ד ק

.8.4

.8.4.1 החברה תגרום כי הדירה תירשם כיחידה נפרדת בבית המשותף. לדירה יוצמדו שטח/ים מהבניין ו/או מהקרקע כמפורט בנספח א' וכן במפרט (ככל שהוצמדו כאלה) וכן יוצמד חלק יחסי ברכוש המשותף של הבית המשותף, כמפורט להלן (בהסכם זה - "**הרכוש המשותף**"), פרט לאותם חלקים מן הבית המשותף אשר לא יכללו במסגרת הרכוש המשותף ,לפי קביעת החברה וכמפורט בסעיף _____ להלן.

"יחסי" בסעיף זה פירושו, קרוב ככל האפשר ליחס שבין שטח הרצפה של הדירה לשטח הרצפה של כל יחידות הבית המשותף ,בכפוף לקבוע להלן לגבי סוגי הרכוש המשותף השונים של האגפים בפרויקט ובכפוף לכל תיקון ביחס זה, כפי שייקבע ע"י החברה ויאושר ע"י המפקח על רישום המקרקעין. בחישוב החלק היחסי כלעיל תהיה החברה רשאית להביא בחשבון, בין היתר, שטחים של מרפסות מקורות ולא מקורות, חצרות, שטחי אחסון, מחסנים, חניות, גגות וכיו"ב, אשר יוצמדו לדירה או ליחידות מסוימות בשיעור שייקבע ע"י החברה.

בהמשך לקבוע לעיל לעניין רישום הבית המשותף בהתאם להוראות סעיף 59 לחוק המקרקעין, באופן שכל אגף בבית המשותף יתנהל ככל האפשר בנפרד לגבי הרכוש המשותף המצוי בתחומו, מוסכם בזה כי במסגרת הרכוש המשותף המיועד לשימוש דירות המגורים בבית המשותף ייכללו חדרי מדרגות, מעליות ושטחים ומתקנים המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות בבניין או מרביתם, אשר החברה תחליט לפי שיקול דעתה הסביר כי ייכללו ברכוש המשותף של דירות המגורים, וכמסומן לעניין זה בתוכניות המצורפות למפרט. בנוסף, ייקבעו על ידי החברה שטחים ומתקנים שיהוו סוגים נוספים של רכוש משותף וישמשו את האגפים הנוספים בבית המשותף בלבד, וכן שטחים ומערכות המשרתים את כלל בעלי הזכויות בבית המשותף ויהוו רכוש משותף כללי, והכל כמפורט לעניין זה במפרט.

החברה תהיה רשאית שלא לכלול במסגרת הרכוש המשותף חלקים בלתי בנויים של החלקה, שטחים בנויים, קירות חיצוניים ,כניסות נפרדות ,שטחים ומתקנים המשמשים בלעדית יחידה או יחידות מסוימות בבניין וכו'.

.8.4.2 בלי לגרוע מהאמור לעיל, נמסר לקונה על ידי החברה כי השטחים המפורטים להלן לא ייכללו במסגרת הרכוש המשותף:

.8.4.2.1 כל השטחים המיועדים על ידי החברה לשימוש כשטחי חניה, וכן שטחים נוספים בחניון ו/או בקומות התת קרקעיות, למעט אותם שטחים המיועדים לשמש, לפי קביעת החברה, כמעברים משותפים.

.8.4.2.2 שטחים המיועדים על ידי החברה לשימוש כמחסנים ו/או כשטחי אחסון.

.8.4.2.3 כל השטחים הבלתי בנויים בקומת הקרקע המיועדים לשמש, לפי קביעת החברה, חצרות ו/או שטחים המשמשים בלעדית יחידות בפרויקט.

_____ _____

חתימת החברה: חתימת הקונה:

אשר בקרה בע"מ
05. 12. 2023
נ ב ד ק

8.4.2.4. כל שטחי הגגות וכל שייבנה עליהם, למעט שטחי הגגות המיועדים לשמש, לפי קביעת החברה, להצבת מתקנים משותפים.

8.4.2.5. זכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות בגין מקרקעי הפרויקט ו/או הפרויקט, בהתאם לקבוע לעניין זה בסעיף 5.6 לעיל .

למרות האמור לעיל, תהיה החברה רשאית לכלול כל חלק מהשטחים המפורטים בסעיפים 8.4.1 עד 8.4.2.5 לעיל במסגרת הרכוש המשותף ולשנות מעת לעת את המעברים והשטחים המשותפים הנזכרים לעיל, הכל לפי שיקול דעתה הסביר ובלבד שזכויותיו של הקונה בדירה ובהצמדותיה לא תפגענה.

8.4.3. החברה תהיה רשאית לנהוג בשטחים שהוצאו מהרכוש המשותף לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות הדין, לרבות למוכרם ולהצמידם ליחידות אחרות בבית המשותף, לרבות ליחידות השייכות לחברה (בין אם קודם לרישום הבניין כבית משותף ובין אם לאחר מכן) או לרשמם כיחידות נפרדות, וזאת בלא צורך באישור הקונה ו/או מי מרוכשי היחידות האחרות בבניין. כמו כן רשאית החברה, על פי שיקול דעתה הסביר, לשנות את ייעודם של השטחים שהוצאו מהרכוש המשותף ולעשות בהם כל שימוש חוקי, וזאת בלא צורך באישור הקונה ו/או מי מבעלי היחידות האחרות בבניין, ובלבד שזכויות הקונה בנכס על פי הסכם זה לא תיפגענה.

8.5. החברה תהיה רשאית לרשום תקנון לבית המשותף בהתאם להוראות סעיף 62 לחוק המקרקעין ותהיה רשאית לכלול בתקנון הוראות כמתחייב מהסכם זה ,לרבות האמור בסעיף _____ למפרט ,ובין היתר, את ההוראות הבאות:

8.5.1. הוראות הקובעות את היחסים בין בעלי היחידות בבית המשותף ,את סוגי הרכוש המשותף, את אופן האחזקה של הרכוש המשותף או של הרכוש הצמוד ליחידות מסוימות וחלוקת ההוצאות הכרוכות בכך, הצמידויות הנזכרות בסעיף 8.4 לעיל, הזכויות לרכוש המשותף ואופן השימוש בו ,הוראות לעניין התיקון והשירות של הרכוש המשותף, הוראות לעניין סמכויות הנציגות להתקשר עם חברת ניהול לצורך האחזקה, התיקון והשירות הבית המשותף ,הוראות לעניין שימוש בשטחים ומתקנים בפרויקט המיועדים לשימוש הרוכשים וחלוקת ההוצאות הכרוכות בכך, וכן הוראות הקובעות כי החברה או מי שיקבע על ידה (לרבות הקונה) ישמשו כנציגות זמנית של הבית המשותף.

8.5.2. הוראות בקשר למימוש זכויות הבניה ברוח האמור בסעיף 5.6 לעיל.

8.5.3. הוראות שיבואו להבטיח את הזכויות של הגופים כאמור בסעיף 5.10 לעיל, לרבות זכויות מעבר וזיקות הנאה בחלקה והוראות לפיהן גופים אלה לא יישאו בהוצאות אחזקת הבית המשותף.

8.5.4. הוראות האוסרות על בעלי הזכויות ביחידות בבית המשותף לבצע כל שינוי בחזיתות היחידות ו/או בקירות החיצוניים שלהם ו/או בגג היחידות ו/או בהתאם לקבוע בסעיף

_____ _____

חתימת החברה: חתימת הקונה:

אשד בקרה בע"מ
05. 12. 2023
נ ב ד ק

_____להלן, בלא קבלת הסכמת בעלי הזכויות ביחידות האחרות בבית המשותף והיתר בניה, וזאת מבלי לגרוע מחובתם לקבלת ההיתרים הדרושים מהרשויות.

8.5.5. הוראות בדבר תיקון צו הבית המשותף, לרבות מקרים בהם תינתן הסכמה מראש של כל בעלי הדירות לתיקונים על ידי החברה ו/או בעלי דירות שונים.

8.5.6. הוראה לפיה לא תותר התקנת מתקני תקשורת סלולרית בבית המשותף.

8.5.7. הוראה לפיה האחריות בתחום מקרקעי הפרויקט, לרבות לתחזוקת המערכות בהם (מים, ביוב, ניקוז וכו') ונשיאת ההוצאות בגין כך, תחול על הדיירים. הוראות אחרות שהחברה תראה צורך להכלילן בתקנון או על פי דין או על פי דרישת הרשויות, כדי לגרום לניהול תקין של הבית המשותף ולהחזקתו השוטפת, ובכדי להבטיח קיום הוראות נוספות של ההסכם.

8.5.8. סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף יהיו בהתאם לקבוע בתקנון המצוי כמשמעותו בחוק המקרקעין.

8.6. החברה תהיה רשאית, אף לאחר מסירת הנכס לקונה ואף לאחר הרישום, להגיש בקשות לשינוי צו רישום הבית המשותף, לשינוי התקנון והצמידויות ולשינוי המכנה המשותף ברכוש המשותף וחלק הנכס ברכוש המשותף, הנובעים מהכללת מבנים נוספים, במקרה שאין אפשרות לרשום מבנים אלה כבית משותף נפרד ,או במקרה של בניה נוספת במסגרת הבית המשותף, או במקרה בו יהיה צורך לתקן טעות שנפלה בצו רישום הבית המשותף ו/או בתקנון. החברה תהיה זכאית לעשות את כל וכל חלק מהאמור לעיל, מבלי צורך בהסכמת הקונה לכך ובלבד שלא תהיה פגיעה בזכויות הקונה בנכס על פי הסכם זה.

8.7. החברה תהיה רשאית לרשום חכירות, הערות אזהרה, ו/או זיקות הנאה על החלקה ו/או על הבניין, שתידרשנה בהתאם לצרכים תכנוניים, דרישות הרשויות ו/או גופים מוסמכים, בין היתר, להבטחת זכויות דרך וחניה וכן להבטחת זכויות מעבר ושימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימושם של בעלי נכסים אחרים, של בעלי נכסים בבניינים אחרים ו/או באיהם, או של בניינים אחרים או של בעלי חלקות סמוכות לחלקה או של גופים ציבוריים כגון, הרשות המקומית, חברת החשמל, חברת הגז, חברות תקשורת וכיו"ב.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ,יירשמו בחלקה זיקות הנאה למעבר רגלי, והכל בהתאם לדרישות התב"ע והיתרי הבניה שהוצאו או יוצאו לבנית הפרויקט, ובהתאם למוסכם בין החברה לבין הרשויות בענין זה.

8.8. החברה תהיה זכאית, בכל שלב ואף לאחר הרישום, לבצע כל פעולה שמטרתה חלוקת החלקה ו/או איחודה ו/או חלוקתה מחדש והפרשת חלקים ממנה לצרכי ציבור, בין בתמורה ובין ללא תמורה, ובלבד שלא יהיה בכל האמור כדי לגרוע מזכויות הקונה על פי הסכם זה.

9. **הרישום**

_____ _____

חתימת החברה: חתימת הקונה:

אשד בקרה בע"מ
05. 12. 2023
נ ב ד ק

9.1. מוסכם כי החברה תפעל לרשום את הזכות בנכס כמפורט (בנספח א') (להלן - "**הזכות בנכס**"), בצירוף חלק יחסי ברכוש המשותף, על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, כשהנכס משוחרר מכל שעבוד ו/או משכנתא ו/או עיקול, פרט לשעבודים ו/או עיקולים שיוטלו עליו בשל חובות והתחייבויות הקונה (להלן - "**הרישום**"). החברה תנקוט באמצעים המקובלים כדי לקדם ככל הניתן את הליכי הרישום האמורים בסעיף זה. רישום זכויות הקונה בדירה, בפנקס הבתים המשותפים יבוצע לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר, בכפוף לקבוע בסעיף 9.7 להלן וכן בתנאי מוקדם שהקונה מילא במועדן ובמלואן אחר כל התחייבויותיו בהסכם זה.

9.2. סמוך למועד המסירה או במועד אחר שייקבע ע"י החברה, מתחייב הקונה לחתום עם רשות מקרקעי ישראל (בהסכם זה – "**רמ"י**") על חוזה חכירה בהתאם לתנאים שיהיו מקובלים ברמ"י באותה עת. הקונה מתחייב לעמוד בתנאים שנקבעו/ייקבעו על ידי רמ"י לצורך התקשרות עם רמ"י בחוזה חכירה ולמלא אחר כל יתר התנאים שייקבעו ע"י רמ"י בקשר לכך ולהמציא לחברה אישור על ביצוע האמור לעיל עד למועד שייקבע על ידי החברה.

9.3. החברה תשלח לקונה הודעה בכתב בה תציין שני מועדים אפשריים, ובהם ייקבע היום, השעה והמקום שבו על הקונה להתייצב על מנת לחתום על מסמכי הרישום, והקונה יתאם עם החברה את המועד המתאים לו מבין המועדים הנ"ל (להלן - "**מועד הרישום**"). ככל שלא יעלה בידי הקונה לתאם עם החברה מועד מבין המועדים הנקובים בהודעת החברה כאמור לעיל, יודיע על כך הקונה לחברה מבעוד מועד, והצדדים יתאמו מועד חלופי שיחול לא יאוחר מ-7 ימים מהמועד המאוחר אשר היה נקוב בהודעת החברה. מועד הרישום לא יהיה מוקדם מ - 14 ימים ממשלוח ההודעה. בהודעה יתבקש הקונה למלא, לפני מועד הרישום, אחר ההתחייבויות שנותרו לו למלא עד למועד הרישום. הקונה מתחייב למלא אחר ההתחייבויות האמורות לפני מועד הרישום, להופיע במועד הרישום במקום הנקוב בהודעה, וכן להצהיר ולחתום ככל שיידרש כדין לשם ביצוע הרישום.

9.4. לא הופיע הקונה במועד הרישום, או לא בוצע הרישום מחמת שהקונה לא מילא קודם לכן אחר התחייבויותיו על פי הסכם זה, הרי פרט לכך שהדבר יהווה הפרת הסכם זה מצדו ,על כל המשתמע מכך החברה תהייה רשאית לדרוש מן הקונה את ההוצאות שנגרמו לה כתוצאה מן הצורך לקבוע מועד נוסף.

9.5. לא הופיע הקונה במועד הרישום, ואף לא במועד נוסף שייקבע על ידי החברה לצורך כך או לא בוצע הרישום מחמת שהקונה לא מילא קודם לכן אחר התחייבויותיו המהותיות על פי הסכם זה ,לא תחול על החברה כל אחריות בגין העיכוב שייגרם במועד הרישום ובגין הנסיבות הנקובות דלעיל בלבד .

9.6. לפני הרישום מתחייב הקונה להמציא לחברה אישור מרשויות המס העירוניות והממשלתיות, מופנה לרשם המקרקעין, המאשר כי שולמו במלואם כל המיסים והתשלומים ,כאמור בסעיף _____ להלן, אשר תשלומם מוטל על הקונה, וזאת לתקופה שעד חודשיים לאחר המועד בו יחתום הקונה בפועל על מסמכי הרישום.

_____ _____

חתימת החברה : חתימת הקונה :

אשד בקרה בע"מ
05. 12. 2023
נ ב ד ק

9.7. נגרמו עיכובים בביצוע פעולות הרישום האמורות בסעיף 8 לעיל ובסעיף 9 זה עקב נסיבות שהחברה הוכיחה כי לא היו בשליטתה ואשר החברה לא יכלה למנוע את קיומן ,כגון עיכובים שייגרמו מאחת או יותר מהסיבות הקבועות בסעיף 6.6 לעיל; עיכובים כתוצאה מהתמשכות ההליכים שייגרמו על ידי לשכת רישום המקרקעין ו/או רמ"י ו/או רשויות המס ו/או הרשות המקומית; עיכובים שנובעים מכך שהקונה לא נענה להזמנת החברה ו/או באי כוחה כאמור בסעיף 9.3 לעיל ו/או לא ביצע את המוטל עליו בקשר לרישום או כתוצאה מכך שלא הושלמה בניית בניינים נוספים המיועדים להירשם במסגרת הבית המשותף, ככל שישנם כאלה; לא תבואנה התקופות שבהן חלו עיכובים כאמור כתוצאה מנסיבות אלה בחישוב התקופות לביצוע פעולות הרישום כלעיל.

10. **<u>התמורה</u>**

10.1. תמורת הנכס מתחייב הקונה לשלם לחברה את הסכומים המפורטים בסעיף _____לנספח א' (להלן - "**התמורה**").

10.2.

10.2.1. התמורה תשולם באופן ובמועדים כמפורט בסעיף _____ לנספח א.'

10.2.2. במקרה שמועד המסירה יחול לפני המועד שבו על הקונה לשלם את מלוא התמורה ,בהתאם לקבוע לעניין זה בסעיף 6.9 לעיל ,מתחייב הקונה לשלם לחברה את כל יתרת התמורה לא יאוחר מאשר במועד המסירה.

10.3. מוסכם בזה כי ביצוע תשלום מהתשלומים המפורטים בהסכם זה לפני זמן פירעונו הנקוב, מותנה בקבלת הסכמה מוקדמת מהחברה, וכי החברה תהיה רשאית לסרב לקבל תשלום כאמור לפני זמן פירעונו הנקוב, על פי שיקול דעתה הסביר. הקדים הקונה תשלום כאמור, לא תוענק לקונה הנחה כלשהי ו/או זיכוי ו/או ריבית ו/או הטבה אחרת כלשהי.

10.4. כל תשלום מן התשלומים המגיעים מן הקונה לחברה בהתאם להסכם זה יהיה צמוד למדד בהתאם לתנאי ההצמדה המפורטים להלן:

אם בזמן פירעונו בפועל של סכום כלשהו על חשבון תשלום המגיע מהקונה יתברר כי המדד החדש, כהגדרתו להלן, שונה מהמדד הבסיסי הנקוב בסעיף _____ לנספח א '(להלן - "**המדד הבסיסי**"), ישלם הקונה לחברה את אותו סכום כשהוא מוגדל או מוקטן באותו שיעור האחוזים בו השתנה המדד החדש לעומת המדד הבסיסי (להלן – "**הפרשי הצמדה**"), ובלבד שסך התמורה והתשלומים הנוספים בערכם הנומינלי לא יפחתו מהסכומים המפורטים בסעיף __ לנספח א'.

"**המדד החדש**" כלעיל משמעו - המדד שפורסם לאחרונה לפני תשלומו בפועל של כל סכום המגיע מהקונה לחברה.

מחצית מכל תשלום שישלם הקונה למוכר בעד רכישת הדירה תוצמד למדד תשומות הבנייה. זאת, למעט 20% הראשונים ממחיר הדירה, המשולמים לפני כל תשלום אחר, שלא יוצמדו למדד כלשהו.

_____ _____

חתימת החברה: חתימת הקונה:

אשד בקרה בע"מ
05. 12. 2023
נ ב ד ק

למען הסר ספק מובהר כי הפרשי ההצמדה הינם חלק בלתי נפרד מהתמורה והחברה תזקוף כל תשלום שישולם על ידי הקונה תחילה עבור הפרשי ההצמדה שחושבו עד למועד ביצוע התשלום ואת יתרת התשלום תזקוף על חשבון התמורה.

10.5. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם בזאת כי ככל שבאופן אובייקטיבי לא תהא באפשרותו של הקונה לחשב את הפרשי ההצמדה במועד פירעונו של סכום כלשהו כאמור, וככל שבמועד הפירעון ישלם הקונה לחברה את קרן התשלום בהתאם לתנאי ההסכם, אזי איחור בביצוע תשלום הפרשי ההצמדה, שאינו עולה על 14 ימים ממועד דרישת החברה לשלם את הפרשי ההצמדה הנ"ל, לא יהווה הפרה של ההסכם והקונה לא יהיה חייב בתשלום ריבית על סכום הפרשי ההצמדה כאמור.

10.6. למען הסר ספק ומבלי לגרוע מיתר הוראות הסכם זה, מובהר כי מסירת הנכס כאמור בסעיף 6 לעיל מותנית בתשלום מלוא התמורה, לרבות מלוא הפרשי ההצמדה .

10.7. מס ערך מוסף (להלן – "**מע"מ**") המוטל על העסקה נשוא הסכם זה, חל על הקונה וישולם על ידו. הסכומים הנקובים בסעיפים _____ לנספח א' להסכם כוללים מע"מ בשיעור החל במועד חתימת הסכם זה. מוסכם בזאת כי אם בזמן פירעונו בפועל של סכום כלשהו שישולם על ידי הקונה ישתנה שיעור המע"מ, ישלם הקונה את הסכום האמור כשהוא מוגדל או מוקטן, לפי העניין, באותו שיעור בו השתנה שיעור המע"מ.

10.8. הקונה ישלח לחברה הודעה עם ביצועו של כל תשלום, בהתאם לקבוע בסעיף ___לנספח א' להסכם זה.

10.9. תנאי התשלום בהסכם זה ומועדיהם, הינם תנאים יסודיים.

11. **מיסים ותשלומים**

11.1. החברה תישא, בגין התקופה שעד מועד המסירה, במיסים, בארנונות, באגרות ובהיטלים העירוניים או הממשלתיים החלים ו/או שיחולו על הנכס ו/או על הקרקע ו/או על הבניין, בכפוף לאמור בהסכם זה.

הקונה יישא, בגין התקופה החל ממועד המסירה ואילך, במיסים, בארנונות ,באגרות ובהיטלים העירוניים או הממשלתיים שהוטלו או שיוטלו על הדירה ו/או על המחזיק בה על פי כל חיקוק, ואשר נכון ליום חתימת הסכם זה כוללים ארנונה עירונית, מים, ביוב, אגרת שמירה, אגרת/היטל שצ"פ וכן מס רכוש, עירוני או ממשלתי, ככל שיחול ,ובכל מס, אגרה, מילווה או היטל חדשים, שאינם קיימים ו/או מוטלים במועד חתימת הסכם זה.

כן יישא הקונה, בגין התקופה החל ממועד המסירה ואילך, בתשלומים עבור שירותים המסופקים לנכס ו/או לבניין ע"י רשויות ו/או גופים מוסמכים, בין כצריכה פרטית ובין כצריכה משותפת כגון, חשמל, גז, מים, טלפון וכיו"ב, ובתשלומים בגין הרכוש המשותף כקבוע בסעיף להלן.

בנוסף ,יישא הקונה, בגין התקופה החל ממועד המסירה ואילך, בהיטלי פיתוח שיוטלו על הנכס ו/או על הקרקע ו/או על הבניין על ידי הרשות המקומית או כל רשות אחרת, וזאת מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 6.9 להלן .

_____ _____

חתימת החברה : חתימת הקונה :

אשר בקרה בע"מ
05. 12. 2023
נ ב ד ק

מובהר כי המיסים כלעיל המוטלים על הקונה בגין הקרקע ו/או הבניין יחולו עליו לפי חלקו היחסי בהם.

11.2. מוסכם כי התמורה נקבעה בהתחשב במיסים, באגרות, בהיטלים ובשיעוריהם כפי שהם ביום חתימת הסכם זה .למרות האמור ברישא לסעיף 11.1לעיל, יישא הקונה בכל מס ,אגרה, מלווה או היטל חדשים ו/או בתוספת להם שיוטלו מכח חוק ו/או תקנות ו/או חוקי עזר על רוכשי דירות, ושאינם קיימים ביום חתימת הסכם זה ,ככל שהם מתייחסים לנכס ו/או למכירתו לקונה - וזאת גם עבור התקופה מיום חתימת הסכם זה ואילך. במקרה שבחוק ו/או בתקנות ו/או בחוקי העזר לא ייקבע על איזה צד חל התשלום שהוטל כאמור ,יישאו הצדדים בתשלום הנ"ל בחלקים שווים.

11.3. למרות כל דבר נוגד האמור לעיל ,לעניין היטלי השבחה יחולו ההוראות כדלקמן:

החברה תישא בהיטל השבחה המוטל על הנכס ו/או הקרקע ו/או הבניין מכוח תכניות בנין עיר מכוחן הוצא היתר הבניה לבניין ואשר שאושרו לפני חתימת הסכם זה.

הקונה יישא בכל היטל השבחה שיוטל על הנכס ו/או הקרקע ו/או הבניין מכוח תכניות בנין עיר שיאושרו לאחר חתימת הסכם זה ו/או לאחר מסירת הדירה לקונה, למעט בגין תכניות בנין עיר אותן תיזום ו/או תממש החברה.

להסרת ספק מובהר, כי הקונה לא יידרש לשאת בתשלום היטל השבחה שיחול בגין היתר הבניה או היטל השבחה שעילתו אישור בקשה לתיקון תב"ע או הקלה שתיזום ותממש החברה שלא לבקשת הקונה, או היטל השבחה בגין זכויות בניה נוספות ובלתי מנוצלות שיהיו שייכות לחברה.

11.4. הקונה מתחייב לשאת, בתקופה שממועד המסירה ואילך ,לפי חלקו היחסי בהוצאות תיקון, אחזקה, חידוש ,ניקיון, תאורה ושמירה של הרכוש המשותף בבית המשותף ובפרויקט, כולל ומבלי לפגוע בכלליות הנ"ל, בהוצאות הכרוכות בטיפול בחצר, בחניון, בחדר המדרגות, במעליות, באנטנה המרכזית לטלוויזיה, במערכות הגנרטור, בתאורה ובמערכת הסולרית, ככל שמערכות אלה או איזו מהן יותקנו בבית המשותף או בפרויקט.

מובהר כי היות שהבניין מהווה חלק מבית משותף המורכב ממספר בניינים, הרי שעד להשלמת כל הבניינים יתחלקו הוצאות האחזקה כלעיל בין בעלי הזכויות בדירות בבניין בלבד, ו/או בבניינים, לפי העניין, שבנייתם הסתיימה והחלה מסירת החזקה בדירות שנבנו בהם לרוכשים.

מוסכם כי לגבי דירות בבניין שטרם נמכרו ו/או שטרם הגיע מועד המסירה לגביהן ואשר החברה יכולה להוכיח כי לא עשתה שימוש בהן בפועל, תישא החברה בחלק יחסי מהוצאות האחזקה של הבניין בגינן עד למועד המסירה לגביהן בהתאם לחלקן של אותן דירות ברכוש המשותף, למעט הוצאות המוצאות על שימוש בפועל ברכוש המשותף, כגון מים, חשמל, סולר, תיקונים וכיו"ב.

הקונה מאשר, כי ידוע לו ומוסכם עליו, שבכפוף לדרישת כל רשות ו/או לפי החלטת החברה, החברה תהיה רשאית, אך לא חייבת, למנות חברת ניהול לפרויקט, אשר תיתן שירותי ניהול ותחזוקה לבניין. חברת הניהול תהיה החברה ו/או כל גוף אחר שיווסד על ידה לצורך ניהול הפרויקט ותחזוקת הבניין ו/או חברת ניהול צד ג'. חברת הניהול תתקשר בהסכם ניהול ישירות עם הקונה בנוסח שייקבע על ידי החברה ובלבד

_____ _____

חתימת החברה: חתימת הקונה:

אשד בקרה בע"מ
05. 12. 2023
נ ב ד ק

שמשך תקופת ההתקשרות עם חברת הניהול לא תעלה על שנתיים (להלן: "**חברת הניהול**" או "**הסכם הניהול**", בהתאמה).

11.5. החברה תישא במס שבח ו/או מס הכנסה בגין מכירת הנכס לקונה.

11.6. הקונה יישא במס רכישה החל על העסקה נשוא ההסכם וישלמו ישירות לרשויות המס, במועד הקבוע לכך עפ"י החוק. הקונה ימציא לחברה אישור כדין על ביצוע התשלום בסמוך לאחר ביצועו.

ידוע לקונה כי יש לדווח לרשויות המס על העיסקה נשוא הסכם זה בהתאם להוראות הדין וזאת בתוך 30 ימים ממועד החתימה על הסכם זה, ולשלם לרשויות המס בהתאם לשומה העצמית בתוך 60 ימים ממועד החתימה על הסכם זה.

ככל שבמועד חתימת הסכם זה ימסור הקונה לחברה את מלוא הנתונים הנדרשים לצורך הדיווח על העסקה לרשויות המס, וכן יחתום על כלל המסמכים הנדרשים לצורך הדיווח, החברה תערוך ותדווח את השומה עבור הקונה ,לבקשתו לחילופין רשאי הקונה להכין את השומה בעצמו ולדווח עליה באמצעות עורך דין מטעמו או לפנות למשרדי מס שבח לצורך עריכתה. במקרה בו דיווחה החברה עבור הקונה, לא תחול על החברה כל אחריות לדיווח העסקה לרשויות המס, לשומה העצמית ,לשומה הסופית שתקבע על ידי רשויות המס, ולכל הקשור והכרוך בכך, ולא תהיה לקונה כל טענה כלפיה בקשר לכך וזאת למעט במקרה של מעשה או מחדל של החברה, ברשלנות או בזדון.

כן ידוע לקונה כי אם וככל שייערכו שינויים להסכם בעתיד, ייתכן כי חלקם יחייב דיווח לרשויות המס, וכי קבלת ייעוץ האם שינויים להסכם טעונים דיווח, ומתן דיווח מתאים הינם באחריותו הבלעדית של הקונה.

11.7. התמורה בהסכם זה, בקשר לעבודות הפיתוח כוללת אך ורק את עבודות הפיתוח המפורטות במפרט וכן את עבודות הפיתוח הכלולות בהיתר הבניה שהוצא/יוצא לבניית הבניין.

כל תשלום בקשר לעבודות פיתוח נוספות ו/או שיפורים ו/או שינויים שיידרשו ו/או שיבוצעו ע"י הרשות המקומית או כל רשות מוסמכת אחרת ,שלא עקב עבודות בניה המבוצעות ע"י החברה בפרויקט, לרבות: כבישים, מדרכות, נטיעות, ביוב, מכון טיהור, ניקוז, אבני שפה וכו' שאינם כלולים בהיתר הבניה או במפרט כלעיל (להלן - "**עבודות הפיתוח הנוספות**"), החל ממועד המסירה, יחול על הקונה בלבד, לפי חלקו היחסי והקונה מתחייב לשלם במועדם את כל התשלומים מכל סוג שהוא, שיוטלו ע"י הרשויות בגין עבודות הפיתוח הנוספות גם אם טרם נרשמה זכותו של הקונה בלשכת רישום המקרקעין. הוטלו תשלומים כנ"ל על יותר מאשר על הנכס בלבד, ישלם הקונה חלק יחסי מן התשלומים הנ"ל לפי קביעת הרשות או החברה בהתאם לחישוב יחסי כאמור לעיל.

11.8. הואיל והחברה עשויה להידרש ע"י הרשויות לבצע את עבודות הפיתוח הנוספות, כהגדרתן לעיל, מתחייב הקונה לשלם לחברה את חלקו היחסי בהוצאות ביצוע אותן עבודות, בתוספת מע"מ כדין, וזאת תוך 30 ימים מכל דרישת תשלום.

_____ _____

חתימת החברה: חתימת הקונה:

אשר בקרה בע"מ
05. 12. 2023
נ ב ד ק

11.9. הקונה ישלם את הסכום הנקוב בסעיף _____בנספח א', כהשתתפות בהוצאות המשפטיות של החברה, בתוספת מע"מ כדין.

12. **<u>יפוי כח</u>**

12.1. הקונה מתחייב לחתום בפני עורך דין על יפוי כח בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה כנספח ג' ולהמציא לחברה, במעמד חתימת הסכם זה, את מקור יפוי הכח ואת עותקיו, כשהם מאושרים ע"י עורך דין.

מבלי לגרוע מן האמור ,החברה תהיה רשאית (אך לא חייבת) להורות לקונה לחתום על ייפוי כח בלתי חוזר בפני נוטריון בנוסח הנ"ל המייפה את כוחם של החברה ו/או הבנקים ו/או עורכי הדין. במקרה כזה שכר הנוטריון עבור חתימתו על ייפוי הכח הנוטריוני יחול על החברה.

12.2. יפוי הכח ישמש בידי החברה אך ורק לשם ביצוע הוראות הסכם זה וכל הנובע ממנו, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, ייחוד הערות אזהרה, ביטול הערת אזהרה וחתימה על הצהרה למס שבח - במקרה של ביטול ההסכם עקב הפרתו על ידי הקונה, חתימה על חוזה חכירה, חתימה על תקנון הבית המשותף וכל שינוי בו ,רישום הנכס על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, רישום משכנתא על זכויות הקונה בנכס, רישום ההערה לטובת משרד הבינוי והשיכון, וכו.'

האמור בסעיף זה מהווה הוראות בלתי חוזרות למיופי הכח לפעול על פי יפוי הכח. הוראות אלה הן בלתי חוזרות בהתחשב בכך שזכויות צד שלישי תלויות בהן.

12.3. מובהר בזה כי האחריות לקיום התחייבויות הקונה על פי הסכם זה מוטלת על הקונה, ומתן יפוי הכח לא ישחרר את הקונה מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו. הקונה יחתום בעצמו על המסמכים הקשורים בכך בכל מקרה בו יתבקש על ידי החברה לעשות כן, בהתאם לקבוע בהסכם זה.

13. **<u>העברת זכויות</u>**

13.1. החברה לא תהיה זכאית להעביר את זכויותיה ו/או התחייבויותיה לפי הסכם זה לכל אדם או גוף משפטי אלא אם תישאר החברה ערבה כלפי הקונה למילוי התחייבויותיה שהעבירה על פי הסכם זה. העבירה החברה את התחייבויותיה ו/או זכויותיה כלעיל ,תודיע על כך לקונה בכתב.

13.2. עד לתום תקופת המגורים (כהגדרתה בסעיף 17.3 להלן) לא יהיה הקונה רשאי להעביר את זכויותיו והתחייבויותיו לפי הסכם זה לאחר (להלן - "**הנעבר**"), בהתאם לקבוע לעניין זה בסעיף _____ להלן.

13.3. לאחר תום תקופת המגורים (כהגדרתה בסעיף _____ להלן), וככל שעד למועד זה טרם בוצע הרישום ,יהיה הקונה רשאי להעביר את זכויותיו והתחייבויותיו לפי הסכם זה לנעבר ,בתנאי שיקבל את הסכמת החברה להעברה. החברה לא תסרב להעברת הזכויות וההתחייבויות של הקונה לאחר תום תקופת המגורים, כפוף לכך שהקונה מילא אחר כל התחייבויותיו כלפיה במלואן וכן שהקונה והנעבר ימציאו לחברה את כל המסמכים והאישורים המפורטים להלן. ואלה המסמכים והאישורים:

_____ _____

חתימת החברה: חתימת הקונה:

אשד בקרה בע"מ
05. 12. 2023
נ ב ד ק

13.3.1. חוזה חתום בין הקונה לנעבר לגבי מכירת הנכס לנעבר.

13.3.2. אישורים שכל המיסים, האגרות והתשלומים מכל מין וסוג שהוא שיחולו בגין ההעברה ו/או ההסבה או שינבעו כתוצאה ממנה, שולמו על ידם.

13.3.3. שני עותקים של יפוי כח, חתום ע"י הנעבר ומאושר ע"י נוטריון, בנוסח שיהיה מקובל אצל החברה באותה עת.

13.3.4. כתב העברת הזכויות וההתחייבויות שבהסכם זה על שם הנעבר ,חתום ע"י כל יחידי הקונה וכל יחידי הנעבר, בנוסח שייקבע ע"י החברה ,ותשלום דמי טיפול לחברה בקשר להעברה הנ"ל בסכום שייקבע על ידה. לבקשתו של הקונה תעביר החברה לעיונו את נוסח כתב העברת הזכויות.

13.3.5. אישור מאת בנק ו/או מוסד כספי אחר שקיבל מהחברה התחייבות לרישום משכנתא המעיד כי ההלוואה המובטחת במשכנתא סולקה (או נגררה) וכי החברה משוחררת מהתחייבותה הנ"ל, לרבות ביטול הערת אזהרה ככל שנרשמה לטובת המוסד הכספי הנ"ל.

13.3.6. אישור רמ"י על דבר הסכמתו להעברת הזכות בנכס לנעבר.

13.3.7. אישור לפיו כל בטוחה (לרבות הערת אזהרה) אשר ניתנה על ידי החברה לקונה - בוטלה.

13.3.8. אישור בדבר סילוק כל עיקול או שעבוד על זכויות הקונה בנכס ו/או בדבר הסרת כל מניעה אחרת לאישור העברת הזכויות.

13.3.9. מבלי לפגוע באמור לעיל, תהיה החברה רשאית לדרוש שהקונה והנעבר ימציאו לה כל מסמך נוסף שיהיה דרוש באופן סביר לשם ביצוע יעיל ונכון של ההעברה.

14. הבטחת כספי הקונה

14.1. לפי הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה - 1974) (להלן - "**חוק המכר הבטחת השקעות**") זכאי הקונה להבטחת הכספים שישלם לחברה על חשבון התמורה באחת מהדרכים הבאות: ערבות בנקאית, פוליסת ביטוח, הערת אזהרה, משכנתא או רישום, הכל בהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות ובהתאם לקבוע בהסכם לענין זה.

14.2. החברה תבטיח את הכספים שישלם לה הקונה על חשבון התמורה (למעט המע"מ) בהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות ע"י הוצאת ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח של חברת ביטוח שאישר לענין זה המפקח על הביטוח (להלן - "**הבטוחה**"), כמפורט בסעיף _____לנספח א' ויחולו עליה כל החובות החלות על מוכר (כהגדרתו בחוק המכר הבטחת השקעות) על פי החוק ובהתאם להוראות המכרז. החברה תמסור לקונה את נוסח הבטוחה.

14.3. החברה תהיה רשאית, לאחר מועד המסירה ולפי שיקול דעתה הסביר, לשנות ו/או להחליף את הבטוחה בכל אחת מהבטוחות החלופיות המנויות בחוק המכר הבטחת השקעות והודעה תשלח

_____ _____

חתימת החברה: חתימת הקונה:

אשד בקרה בע"מ
05. 12. 2023
נ ב ד ק

לקונה בכפוף לסעיף 14.2לעיל. במקרה של החלפת הבטוחה כאמור מתחייב הקונה להחזיר את הבטוחה לחברה עם דרישתה הראשונה, וכנגד קבלת הבטוחה החלופית והכל בכפוף להוראות כל דין.

14.4. במקרה בו יפעל הקונה לרישום הערת אזהרה לטובתו בקשר עם הסכם זה ,עלול הדבר לעכב את הליכי התכנון והחלוקה של הקרקע ואת הליכי רישום הבית המשותף ,לגרום לחברה להפר את התחייבויותיה כלפי רוכשים אחרים ולהסב לה נזקים כבדים, אשר יחולו על הקונה .הבטוחה הוצאה לטובת הקונה בתנאי מפורש שהקונה לא ירשום ולא יגרום לרישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בקשר עם הסכם זה וזכויותיו על פיו ,אף אם תיווצר האפשרות החוקית לכך, והקונה מתחייב שלא לדרוש ולא לגרום לרישום הערת אזהרה כנ"ל. התחייבותו של הקונה כלעיל מותנית בכך שניתנה לקונה הבטוחה כאמור בסעיף 14.2לעיל .במקרה בו למרות האמור לעיל תירשם לזכות הקונה הערת אזהרה בקשר עם הסכם זה, תהיה החברה רשאית, מבלי לפגוע בזכותה לראות בכך הפרה של הסכם זה ומבלי לפגוע ביתר תרופותיה בגין הפרה זו לעשות שימוש בייפוי הכוח הנזכר בסעיף 12 לעיל לצורך מחיקת הערת האזהרה, וכל ההוצאות בקשר לכך יחולו על הקונה .

14.5. החברה תפנה לגורם אשר ינפיק את הבטוחה, בדרישה שימציא לקונה הודעה בכתב, בנוסח הקבוע בתוספת לחוק המכר הבטחת השקעות (להלן בסעיף זה – "**ההודעה**"), ולפיה השעבוד לטובת גורם זה לא ימומש מהנכס ורישומו יימחק ,בהתקיים התנאים האמורים בהודעה. עם קבלת ההודעה תעבירה החברה לקונה.

14.6. מוסכם בזאת כי בכפוף להוראות ההסכם שיחתם עם הגורם שינפיק את הבטוחה ובכפוף לפירעון מלוא התשלומים המגיעים מהקונה בגין הנכס עפ"י הוראות הסכם זה, הרי שלאחר מסירת החזקה בנכס לקונה בהתאם לתנאי הסכם זה, והשבתה לחברה של הבטוחה שנמסרה לקונה וביטולה (מבלי ששולם מכח הבטוחה כל תשלום עד לאותו מועד) ,ולאחר התקיימות כל התנאים האמורים בהודעה לפי המאוחר מבניהם, תנקוט החברה בכל הפעולות הדרושות על פי דין על מנת שהגורם האמור ימסור לקונה אישור על כך שהנכס משוחרר מהשעבוד החל לטובתו.

15. **<u>הפרות ותרופות</u>**

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

15.2. בנוסף לאמור לעיל, אם הקונה לא ישלם אחד או יותר מן הסכומים שעליו לשלמם לחברה עפ"י הסכם זה במלואו ובמועדו, תהיה החברה רשאית, לאחר שדרשה מהקונה בכתב לתקן את ההפרה בדרישה בת 10 ימים, והקונה לא עשה כן בתוך התקופה הנ"ל, לעשות כל וכל אחת מהפעולות הבאות: לבטל את ההסכם ולמכור את הנכס לאחר, למנוע בעד כניסתו של הקונה לנכס, לעכב את מסירת הנכס לידיו ,לדרוש את פינויו מהנכס, הכל לפי בחירת החברה.

15.3. במקרה בו תבטל החברה את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הקונה ישלם הקונה לחברה סכום השווה ל– 2 % (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הקונה שנקבעו בהסכם, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה לחברה על פי הדין ובכפוף לו. החברה

_____ _____

חתימת החברה: חתימת הקונה:

אשר בקרה בע"מ
05. 12. 2023
נ ב ד ק

תהיה רשאית לחלט לטובתה את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לה ע"י הקונה.

15.4. במקרה של ביטול הסכם זה, מכל סיבה שהיא, ומבלי לגרוע מזכויות הצדדים במקרה של הפרה, ובכלל זה זכותה של החברה לפיצוי המוסכם כאמור בסעיף 15.3 לעיל, תשיב החברה לקונה את הסכומים ששולמו על ידו עד לאותו מועד על חשבון התמורה, בתוספת הפרשי הצמדה למדד, החל מהמדד שיהיה ידוע ביום בו בוצע התשלום על ידי הקונה, עד למדד שיהיה ידוע במועד ההחזר בפועל. סכומי מע"מ ששולמו ע"י הקונה לחברה בגין הסכם זה יושבו לקונה. הסכומים כלעיל יוחזרו לקונה בתוך 45 ימים לאחר פינוי הנכס על ידי הקונה, כשהוא נקי וריק מכל אדם וחפץ ,וזאת במקרה שהחזקה בנכס נמסרה לידיו ,ואם החזקה טרם נמסרה תוך 45 ימים מיום ביטול ההסכם.

בוטל ההסכם ע"י החברה כלעיל מתחייב הקונה כנגד השבה של כספים כלשהם כלעיל ,לחתום על הצהרה לרשויות המס בדבר ביטול ההסכם; להחזיר לחברה את הבטוחה ולחתום על כל מסמך שיידרש לצורך ביטולה ו/או לגרום למחיקתה של כל הערת אזהרה, ככל שנרשמה לטובתו; להשיב לחברה את שוברי התשלום שנמסרו לקונה לצורך תשלום התמורה ואשר לא נעשה בהם שימוש, ככל שנמסרו לו שוברים כאלה ;לסלק את ההלוואה המובטחת במשכנתא ככל שקיימת. לא פעל הקונה על פי האמור לעיל תהיה החברה זכאית לנקוט בכל פעולה שתמצא לנכון לביטול הערת האזהרה וכן לסילוק ההלוואה בסכומים ובתנאים כפי שתמצא לנכון ,וכן לנקוט כל פעולה על פי דין לביטול הבטוחה כנגד ההשבה כאמור.

15.5. בוטל.

15.6. בנוסף לכל תרופה אחרת שיש לחברה, הרי שבגין כל פיגור שיפגר הקונה בתשלום כל סכום המגיע ממנו לפי הסכם זה, ישלם הקונה לחברה ריבית פיגורים, מחושבת ממועד הפירעון הנקוב בהסכם זה ועד לתשלום בפועל ,בשיעור הריבית הנקוב בסעיף _____ לנספח א' (להלן – "**הריבית**"). לסכום הריבית יתווסף מע"מ על פי דין ,בשיעור הנהוג בעת התשלום בפועל.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל ,מובהר בזאת כי איחור בביצוע תשלום סכום כלשהו החל על הקונה על פי הסכם זה, שאינו עולה על 7 ימים ,יזכה את החברה בהפרשי הצמדה אך לא יזכה את החברה בריבית כאמור בסעיף זה לעיל. במקרה של איחור העולה על 7 ימים כאמור, תחושב הריבית החל מיום האיחור הראשון.

15.7. החברה תהיה רשאית לקזז כל סכום המגיע לה מהקונה מכל סכום שיגיע לקונה מהחברה, מכל מקור חיוב, בין שהחיובים קצובים ובין שאינם קצובים, ולרבות חיובים שטרם הגיע מועד פירעונם.

15.8. אין באמור לעיל בכדי לגרוע מזכותו של הקונה לתבוע פיצויים או כל תרופה אחרת העומדת לו לפי כל דין.

16. **<u>כללי</u>**

_____ חתימת הקונה:

_____ חתימת החברה:

אשר בקרה בע"מ
05. 12. 2023
נ ב ד ק

16.1. הואיל והחברה הודיעה לקונה על חשיבות חזותם החיצונית האחידה של היחידות בבניין ושל חלקי הרכוש משותף בו, וכן לעובדה כי הבניין מהווה ו/או יהווה חלק מפרויקט בעל תכנון ואופי כוללים, מתחייב הקונה כי אף לאחר קבלת החזקה בממכר ואף לאחר רישומו על שמו בלשכה לא יעשה שנויים החורגים מהיתר הבניה אשר טעונים היתר עפ"י כל דין ו/או שינויים כלשהם, אשר יש להם השפעה איזו שהיא על הקירות החיצוניים או החזית החיצונית או החלונות או המרפסות של הממכר ו/או על הרכוש המשותף) לרבות אך לא רק שנוי מבנה, צורה או צבע(או כל שנויים או תיקונים בממכר הפוגעים או העשויים לפגוע או לסכן את הרכוש המשותף ו/או את הבניין או איזה מחלקיו ו/או יחידותיו או לשנות את ערכם ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל לא לבצע סגירת המרפסת, שינוי מעקה, סורגים ,החלפה או שינוי תריסים ופריקסטים, שינוי צבע במרפסות, התקנת מזגנים, התקנת צינורות, חוטי חשמל, מכשירים וכן לא להתקין שלטים או אמצעי פרסום אחרים קבועים, אלא אם כן קבל את הסכמת הרשויות לכך, עפ"י כל דין, ככל ונדרש, וכן את הסכמת הנציגות, מראש ובכתב.. הקונה יישא בכל הנזקים וההוצאות שהוכח שנגרמו עקב מעשיו שלא בהתאם לאמור לעיל.

בתקנון הבית המשותף תהא החברה רשאית לקבוע כי לאחר גמר בנית הפרויקט ורישום הבניין כבית משותף תידרש הסכמת הרשויות וכן הסכמת נציגות הבית המשותף ,בכפוף להוראות תקנון הבית המשותף כאמור.

16.2. במקרה שהקונה יבקש לקבל מהחברה התחייבות לרישום משכנתא על הנכס לטובת בנק או מוסד כספי אשר יעמיד לרשותו הלוואה לצורך מימון רכישת הנכס (להלן – "**הבנק**"), החברה לא תסרב ליתן הסכמתה לכך בכפוף לכך שהקונה ימלא אחר התנאים המפורטים להלן וימציא לחברה את המסמכים והאישורים המפורטים להלן:

16.2.1. בקשה חתומה ע"י הקונה להוציא לבנק התחייבות לרישום משכנתא כאמור, בנוסח שייקבע ע"י החברה. לבקשת הקונה יועבר לעיונו נוסח הבקשה.

16.2.2. ישלם לחברה קודם לקבלת ההלוואה הנ"ל 10% מהתמורה בצירוף מע"מ, כאמור בנספח א' להסכם ובהתאם להוראות בנק ישראל.

לאחר שימלא הקונה אחר ההוראות דלעיל, תחתום החברה על התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק, בנוסח המקובל אצלה והמקובל ע"י הבנק ולפיה לא תאשר החברה העברת זכויות בנכס ללא הסכמת הבנק וכן תודיע לבנק מראש על מועד הרישום ותאפשר לו לרשום באותו מועד משכנתא לטובת הבנק על זכות הקונה בנכס. מובהר כי הקונה יידרש לשאת בכל האגרות והתשלומים שיידרשו לצורך רישום הערת אזהרה והמשכנתא לטובת הבנק.

16.3.

16.3.1. לא השתמש צד להסכם זה בזכות מזכויותיו על פי הסכם זה או על פי כל דין או לא השתמש בזכות כאמור במועד - לא ייחשב הדבר כויתור מצדו על הזכות האמורה.

16.3.2. ויתור או ארכה שניתנו על ידי צד להסכם זה למשנהו במקרה מסוים לא יהוו תקדים למקרה אחר; לעניין הסכם זה לא יהא תוקף לשום ויתור או ארכה או שינוי הנוגעים

_____ _____

חתימת החברה: חתימת הקונה:

אשד בקרה בע"מ
05. 12. 2023
נ ב ד ק

ללוח התשלומים או למפרט, אלא אם נעשו בכתב ,וזאת למעט אם צוין בהסכם זה מפורשות אחרת, וכן למעט שינוי מהמפרט המהווה סטייה קבילה כהגדרתה בסעיף 7 לצו מכר (דירות) (טופס של מפרט), תשל"ד – 1974.

16.4. הקונה לא יהיה רשאי לקזז סכומים כלשהם המגיעים לו מהחברה כנגד סכומים שיגיעו לחברה ממנו, לרבות על פי הסכם זה ו/או הדין.

16.5. במקרה בו יגיע לקונה תשלום כלשהו מהחברה על פי הסכם זה ,ישולם התשלום לקונה בניכוי כל מס כדין, ככל שיחול, אלא אם ימציא הקונה לחברה אישור בדבר פטור מניכוי מס במקור.

16.6. החברה תהא רשאית לשלם תחת הקונה תשלומים כלשהם החלים על הקונה על פי הסכם זה ,ובכלל זה מס או היטל כלשהו עבור התקופה שהקונה חייב בתשלומם ,ובלבד שאי תשלומם של התשלומים כאמור עשויים לעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה על פי הסכם זה. במקרה שהחברה תשלם תחת הקונה תשלום כלשהו כאמור לעיל ,יחזיר הקונה לחברה את סכום המס או ההיטל או התשלום הנ"ל בתוך 10 ימים מדרישתה הראשונה, בתוספת הפרשי הצמדה בהתאם לקבוע בסעיף 10.4 לעיל ויעמדו לקונה כלפי החברה אותן טענות ההגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

16.7. במקרה שהמונח הקונה מתייחס ליותר מאדם (או גוף) אחד, יהיו כל יחידי הקונה חבים ואחראים על פי הסכם זה ביחד ולחוד והחברה תהיה רשאית לראות בחתימת אחד מיחידי הקונה על כל מסמך הקשור בהסכם זה כמחייבת את כל יחידי הקונה.

16.8. מוסכם בזאת כי תנאי הסכם זה משקפים במלואם את המוסכם והמותנה בין הצדדים בכל הקשור ברכישת הנכס וכל הנובע מכך וכי כל פרוספקט, פרסום ,הצהרה, מצג, זיכרון דברים או התחייבות בע"פ או בכתב שנעשו, אם בכלל ,לפני חתימת הסכם זה ושלא נכללו במפורש בהסכם או צורפו כנספח לו לא יהיו חלק מההסכם. למען הסר ספק מובהר בזאת כי אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מזכויות הקונה על פי דין בנוגע למצגים ופרסומים ככל שהוצגו בפניו מטעם החברה לפני חתימת ההסכם במידה שהסכם ו/או נספחיו אינם כוללים מידע מספק בדבר פרטי הדירה.

16.9. מוסכם במפורש כי ביצוע התחייבויות החברה לפי הסכם זה מותנה בכך שהקונה יקיים את התחייבויותיו הרלבנטיות על פי הסכם זה ובמלואן ובמועדן. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל במקרה שהקונה לא ישלם את מלוא התמורה עד למועד המסירה, יתיר הדבר לחברה לעכב את מסירת הדירה לקונה עד להשלמת מלוא התמורה.

16.10. המידע אשר נמסר על ידי הקונה לחברה יוחזק, כולו או חלקו, אצל החברה ו/או גופים אחרים מטעמה במאגר מידע הרשום בפנקס מאגרי המידע. מוסכם כי המידע ישמש את החברה ו/או גופים מטעמה לצרכי קיום וביצוע ההסכם וכל הקשור והנלווה לכך. כמו כן מוסכם כי המידע יימסר לרשויות ולגופים לגביהם מוטלת חובת מסירת המידע עפ"י דין, וכן כי יימסרו פרטים מהמידע לגופים נוספים אשר מסירת פרטים אלה תידרש להם לצורך ביצוע ההסכם (כגון – רמ"י, משרד הבינוי, הקבלן, הרשות המקומית, הגוף מנפיק הבטוחה, הגוף אשר ילווה לקונה כספים

חתימת החברה: _____ חתימת הקונה: _____

אשר בקרה בע"מ
05. 12. 2023
נ ב ד ק

לרכישת הדירה וכיו"ב). הקונה יוכל לעיין במידע הנוגע לו והמצוי בידי החברה בכל עת, בתיאום מראש עם מחלקת שירות הלקוחות של החברה .

החברה מתחייבת שלא להעביר את פרטי חשבון הבנק של הקונה לכל גוף שהוא ללא הסכמתו .

החברה תמסור לרשות המקומית את שם הקונה, מספר זהותו, פרטי הנכס ומועד המסירה.

16.11. מבוטל .

16.12. מובהר כי משרד עו"ד גלית אזולאי מייצג את החברה בעסקה נשוא ההסכם ואינו מייצג את הקונה, כי הקונה רשאי להיות מיוצג בעסקה זו ע"י עו"ד אחר, כי הומלץ לקונה לפנות לקבלת יעוץ משפטי על ידי עורך דין מטעמו טרם חתימת הסכם זה, וכי דמי ההשתתפות בהוצאות המשפטיות נגבים מהקונה אך ורק בקשר עם הפעולות המנויות בסעיף 6(ג)(א) לחוק המכר ..

16.13. הסכם זה ייכנס לתוקפו רק לאחר חתימתו על ידי החברה, ולאחר חתימה כאמור - פרעון הסכום אשר על פי סעיף _____ לנספח א' אמור להיות משולם במעמד חתימת הסכם זה, ובלבד שסכום זה ישולם לא יאוחר משלושה ימים לאחר המועד הנ"ל.

17. **<u>הוראות מיוחדות - דירת מחיר מופחת</u>**

17.1. ידוע לקונה כי הנכס נמכר לו כ"דירת מחיר מופחת" על פי נהלי משרד הבינוי .הקונה מצהיר ומתחייב כי יש בידיו אישור זכאות משפר דיור או חסר דירה מאת משרד הבינוי ואישור זכייה, וכי הוא עומד בכל הדרישות והתנאים הנדרשים מרוכש דירה במסגרת פרויקט "מחיר מופחת" כגון הפרויקט .

17.2. הקונה מצהיר ומתחייב שככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בנכס, כי ביום חתימת ההסכם לא עמד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות ,הרי שידוע לו והוא מסכים שהסכם זה יבוטל והוא לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור. מובהר כי במקרה של ביטול ההסכם כלעיל יחולו הוראות סעיף 15 לעיל.

17.3. ידוע לקונה, והוא מסכים לכך, כי הקונה לא יהיה רשאי למכור את הנכס לצד שלישי, וזאת מיום רכישתו ועד חלוף 5 שנים מקבלת טופס 4 לדירה על פי תקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שרותי חשמל, מים וטלפון) תשמ"א-1981 או 7 שנים מיום ביצוע ההגרלה, לפי המוקדם (בהסכם זה – "**תקופת המגורים**" "**טופס 4**", בהתאמה). כן מובהר כי הקונה לא יהיה רשאי להתקשר עם צד שלישי בהסכם להעברת זכויותיו בנכס אשר נכרת לפני תום תקופת המגורים כלעיל.

17.4. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יהיה הקונה רשאי להשכיר את הנכס למטרת מגורים בלבד.

17.5. ככל שבמועד חתימת הסכם זה יש לקונה זכויות מכל מין וסוג בדירה אחרת ,מתחייב הקונה למכור את זכויותיו בדירה האחרת לא יאוחר מחלוף 12 חודשים מיום קבלת טופס 4 לנכס.

_____ _____

חתימת החברה: חתימת הקונה:

אשד בקרה בע"מ
05. 12. 2023
נ ב ד ק

17.6. ידוע לקונה כי במקרה שיפר את הוראות סעיף 17.3לעיל, הוא יחוייב בתשלום למשרד הבינוי בסך של 250,000 ₪ כמו כן, מובהר כי החברה שומרת על זכויותיה על פי כל דין היה ויגרם לה נזק כלשהו בגין הפרת הוראות סעיף 17.3 לעיל על ידי הקונה.

17.7. ידוע לקונה כי בגין התחייבותו כאמור בסעיף 17.3 לעיל תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין. יובהר כי כל עוד לא נרשמו זכויות הקונה בלשכת רישום המקרקעין תירשם ההערה בספרי החברה.

17.8. להבטחת האמור לעיל ,יחתום הקונה בד בבד עם חתימת הסכם זה על תצהיר וכתב התחייבות לטובת משרד הבינוי המצורף כנספח ד' להסכם זה, וכן יחתום על יפוי כוח המצורף כנספח ג' להסכם זה.

17.9. הסכם זה אושר ע"י משרד הבינוי והשיכון כהסכם העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר מופחת." אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי ההסכם, להגביל את זכותו של הקונה לנהל מו"מ על ההסכם, להגביל או לשלול את אפשרות הקונה לטעון טענות כנגד סעיפי ההסכם עפ"י כל דין או כדי להקנות להסכם חסינות כלשהי מביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.

18. **<u>כתובות</u>**

18.1. כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הן כמופיע במבוא להסכם וכל הודעה שתישלח על ידי צד אחד למשנהו עפ"י הכתובות דלעיל תיחשב כאילו הגיעה לתעודתה 72 שעות מעת שנמסרה למשלוח בדואר רשום, ואם נשלחה בפקסימיליה או בדואר אלקטרוני – ביום העסקים הבא לאחר מועד משלוחה בפועל. לאחר מועד המסירה תהא כתובתו של הקונה - כתובת הנכס ולצורך משלוח דואר אלקטרוני תהיה כתובתו כתובת הדואר האלקטרוני המופיעה במבוא להסכם.

במקרה שצד ישנה את כתובתו יהיה חייב להודיע על כך בכתב למשנהו תוך 7 ימים ובמקרה זה תיחשב כתובתו של אותו צד לצורך משלוח הודעות - הכתובת שנמסרה על ידו כאמור.

מובהר כי עד לקבלת הודעה כאמור תיחשב כל הודעה שתישלח לפי כתובתו דלעיל של אותו צד כאילו הגיעה לתעודתה במועד הנקוב לעיל.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____	_____
החברה	הקונה

_____	_____
חתימת החברה:	חתימת הקונה: