

מספר משתכן
2000 / 002 / 03

1077

הסכם מכר
שנערך ונחתם ב- מודיעין-עלית ביום 8.5.05

בין: **Green Park International INC** חברה זרה הרשומה בקנדה
Green Mount International INC חברה זרה הרשומה בקנדה
שניהם יחד וכ"א לחוד (להלן: "החברה") באמצעות עו"ד משה גליק

מצד אחד

שניהם ביחד וכל אחד לחוד

לבין: 1. קובר יחיאל מיכאל ת.ז. 055732135
2. קובר מיכל ת.ז. 057386153
מרחוב אבני נזר 29 מודיעין עלית
טלפון 08-9740099
בערבות הדדית (להלן: "הרוכשים או הרוכש")

מצד שני

והחברה הינה בעלת הזכויות בשטח קרקע הידוע כפרוייקט מתינתו-מזרח וזאת מכח הסכם פיתוח אשר נחתם ע"י הממונה על הרוכש הממשלתי והגטוש באיזיש(להלן: "הממונה") עם חברת הקרן לטאולת קרקע תכנון ופיתוח ישובים בע"מ(להלן: "הקרקע") וזאת כטאמנה של החברה(להלן: "הפרוייקט"); ועל הפרוייקט חלה תכנית מיתאר - מפורטת אשר מספרה הוא 210/8 אשר הינה בתוקף(להלן "התב"ע"); והחברה הגישה בקשה לשינוי התב"ע במסגרת תב"ע מפורטת מס' 210/8/1 אשר אושרה להפקדה (להלן: "התב"ע המתוקנת"); ומכח התב"ע יועדו החלקות בין היתר לבנייה למגורים, וזאת פרט ליעדים נוספים שנקבעו ואו ייקבעו בתוכניות בניין עיר בכפוף לדרישות הרשויות המוסמכות. והרוכשים לאחר שביקרו בשטח הביעו את רצונם לרכוש מהחברה אחת מיחידות המגורים אשר יוקמו בפרוייקט כפי שתוגדר להלן בהסכם זה והחברה הסכימה לכך, הכל בכפוף לאמור בהסכם זה. וידוע ומוסכם על הרוכשים כי עבודות הפיתוח והבנייה בפרוייקט יבוצעו ע"י חב' דניה-סיבוס בע"מ (להלן: "חב' דניה"); אשר משמשת כחברה מבצעת בלבד. וידוע ומוסכם על הרוכשים כי חב' דניה תהיה אחראית באופן ישיר ובלעדי כלפיהם ביחס לעבודות ביצוע הבנייה והפיתוח וזאת בין השאר כפי שפורט ב"כתב אחריות קבלן מבצעי המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו. לפיכך הוסכם, הוצגה והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא ונספחים

- 1.1 המבוא להסכם זה, מהווה חלק בלתי נפרד מגוף ההסכם ויתפרש בכפיפה אחת עמו.
- 1.2 כל הנספחים להסכם זה, המצורפים להסכם אליו והחתומים על ידי הצדדים (להלן: "הנספחים"), המהווים חלק בלתי נפרד מגוף ההסכם ויתפרש בכפיפה אחת עמו.
- 1.3 הרוכשים רוכשים בזה מהחברה והחברה מסכימה בזה למכור לרוכשים את הזכויות ביחידת המגורים המהווה חלק מבניין מגורים אשר תיבנה על מגרש מס' _____ ואשר תיקרא דירה מס' 03 בבניין מס' 002 והכוללת 4 חדרים והכל בהתאם וכמפורט בתשריט ובמפרטים הטכניים המצורפים להסכם זה כחלק בלתי נפרד אשר יסומנו **נספחים א' ו-ב'** (להלן: "החב"ת").
(חב"ת עבודות פיתוח הקשורות במגרש וכפי שיפורטו בהסכם זה וההצמדות במידה וישנן יקראו להלן: "הנספחים").
במידה ולבית צמודה חצר יצויין הדבר בתשריט באופן מפורש ויצויין בו שטח החצר.

2. הצהרות והתחייבויות החברה

- 2.1 החברה מצהירה ומאשרת כי הינה בעלת הזכויות בפרוייקט כמתואר במבוא להסכם זה.
- 2.2 החברה מתחייבת לטפל בכל הנושאים הקשורים בהקמתו ובבנייתו של הבית כפי שיפורט להלן בהסכם זה.
- 2.3 החברה מתחייבת לפתח שכונת מגורים על השטח או על חלקו ולגרום לכך שהבית אשר יהווה חלק משכונת המגורים יהיה מחובר לכל מערכות השירותים הנדרשים כגון: מים, ביוב, חשמל, טלפון, גז וזאת בכפוף לכך שהרוכשים יעמדו בהתחייבויותיהם כאמור וכמפורט בהסכם זה. כבישים ומדרכות יתשלמו לאחר גמר בניית השכונה או בסמוך לכך ולא יאוחר מ-6 חודשים ממשירת החזקה. מוסכם כי ממועד מסירת החזקה לידי הרוכש תתאפשר גישה סבירה לבית.
- 2.4 החברה מתחייבת לבנות את הבית בהתאם להסכם זה על נספחיו ולדאוג לכך כי טוב הבנייה והחומרים יעמדו על איכות טובה (עפ"י תקן ישראלי באם קיים) וזאת באמצעות פיקוחו של מהנדס הפרוייקט אשר ימונה ע"י החברה ואשר יפקח על ביצוע הבנייה ואיכותה(להלן: "המפקח").
- 2.5 החברה מתחייבת לבנות ולהשלים את הבית כשהוא ראוי למגורים הכל בהתאם לתנאי הסכם זה.
- 2.6 החברה מאשרת כי חב' דניה התחייבה כלפיה לבצע את עבודות הפיתוח, התשתית והבנייה בשכונת המגורים בה ממוקם הבית ולרבות ביצוע כבישים, דרכים, שבילים, מדרכות, תשתיות למים, ביוב, חשמל וטלפון (להלן: "עבודות הפיתוח והתשתית").
- 2.7 עבודות הפיתוח והתשתית ולרבות הקמת גדרות אבן, סלעיות וגדרות בתוך גבולות המגרש, יהיו בהתאם לתכניות אשר הוכנו ע"י החברה ויהיו בהתאם למיקום המגרש ולתנאי השטח ויבוצעו בהתאם להחניות והוראות המפקח ועפ"י שיקול דעתו(להלן: "פיתוח פנים") ובהתאם לדרישת רשויות התכנון. החברה תהיה רשאית להעסיק לצורך ביצוע העבודות קבלנים ראשיים ואו קבלני משנה ואו קבלני ביצוע לפי בחירתה ועפ"י שיקול דעתה.

משה גליק - משרד עורכי דין
רחוב רחל 3 תל-אביב 6458
טלפון: 03-5234469, מקס: 03-5233436
E-mail: glick_m_adv@hotmail.co.il

י.נ.ק.י.

- 2.8 מוסכם על הצדדים כי עד לגמר הפרוייקט ראשית החברה ליוזם ולהכניס שינויים לפי שיקול דעתה, בתכנון השטח ובבינוי לרבות הכנסת שינויים בתביע ואו בתביע המתוקנת ואו הפשרת שטחים נוספים לבנייה והמצויים בסמוך לפרוייקט ובלבד שלא יוכנס שינוי מהותי כנייל בתכנון ובבניית הנכס גופו, וכן בתכנון ובביצוע המפרטים ונספחים א-ב להסכם, והרוכש מתחייב לא להתנגד לכל שינוי שהחברה תיזום או תבצע כאמור.
- 2.9 החברה, או קבלנים מטעמה, ראאים בכל זמן שהוא לפי שיקול דעתה הבלעדי לפני או לאחר מועד המסירה כאמור להלן, בתיאום מראש עם הרוכשים, להתקין ואו להעביר דרך קרקע המגרש, בעצמה או באמצעות גוף קבלנים, רשות, מוסד אחר או חברה אחרת - גם צינורות ביוב או מים, צנרת גז, כבלי טלפון וכן להעמיד עמודים ולמתוח כבלי חשמל על סף גבולות המגרש וזאת בין את המתקנים הנייל משרתים את הנכס באופן ישיר ובין אם הם משמשים מחברים ומקשרים בתים או נכסים אחרים לידו.
- הרוכש מסכים לאפשר לחברה ואו לקבלניה ואו לרשויות או לחברות הנייל, לפקדיהם ולפעוליהם להיכנס לנכס ולהוציא לפועל את העבודות ואו הפעולות שתידרשנה לצרכים הנייל לרבות לצורך כל עבודות האחזקה ואו התיקון של כל הנייל, כולם או מקצתם, בבת אחת או בחלקים או במועדים שונים.
- עם סיום העבודות לפי סעיף זה לעיל, תדאג החברה להחזרת המצב לקדמותו (בכפוף לתוספות שהוספו).
- 2.10 אופן והיקף ההוצאה לפועל של עבודות הפיתוח והתשתית שיובצעו על ידי החברה ואו חבי דניה בשכונה ובסביבתה כולל המיקום, הגודל והצורה, והחומרים בקשר לכך, במידה שלא נקבע או תואר במפרט ובתשריט, יקבע על ידי החברה לפי בחירתה ובהתחשב בדרישות רשויות התכנון המוסכמות החלים בעת חתימת חוזה זה.
- לרוכש אין ולא תהיה כל זכות להתערב בכך או לערער על כך, בין בפני החברה ובין בפני רשויות התכנון הנייל.
- במידה ורשויות התכנון ידרשו עפ"י החוק לאחר מסירת החוקה להתקין או לבצע בבית עבודה או מיתקן כלשהו שאינם כלולים בתשריט או המפרט הטכני, העבודה או המיתקן יבוצע ע"י החברה ואולם, הרוכשים ישאו בעלות העבודה או המיתקן.

3. הצהרות הרוכשים

- 3.1 הרוכשים מצהירים כי ראו את הפרוייקט והשטח עליו הוא נבנה, את תכניות הפיתוח ותכניות הנכס, בסמוך לפני חתימתו של הסכם זה וכי הן מתאימות לצרכיהם והדרישותיהם וכי הם מוותרים על כל טענה של פגם או מום ואו אי התאמה לגבי השטח והנכס.
- 3.2 הרוכשים מצהירים כי הודע להם על ידי החברה כי עלולים לחול שינויים בשטח המגרש עקב עבודות הפיתוח השונות וכי שטחו הסופי של המגרש יקבע רק לאחר השלמת העבודות הקשורות בפיתוח הנכס, ובתנאי מפורש ששטחו של המגרש לא יקטן ביותר מ- 2.5% משטחו, כמפורט בחוזה זה. במקרה של הקטנת השטח כאמור, לא תשתנה התמורה הנקובה בהסכם זה ולא יהיו לרוכשים כל טענות ואו תביעות כלפי החברה.
- לרוכשים ידוע כי עקב טבעו ההררי של השטח, עשויים להיבנות קירות תמך וגדרות אבן בתוך גבולותיו של המגרש והדבר לא יחשב כשינוי שטחו של המגרש.
- 3.3 הרוכשים מתחייבים לא להתערב ולא להפריע באיזה אופן שהוא, בין בעצמם ובין באמצעות אחרים - בבניית הנכס והבית וכל חלק ובמשך כל תקופת בנייתם עד להשלמתם, כל מעשה התערבות ואו הפרעה או ניסיון להתערב ואו להפריע כאמור - יחשבו כהפרה המזכה את החברה בביטול ההסכם. הרוכש יהיה רשאי לבקר מעת לעת בנכס בתנאי שלא יופרו ההתחייבויות לדעיל וכל הערה ואו השגה ואו פגם ואו ליקוי שיתגלו לרוכש, יועברו על ידו בכתב למפקח.
- 3.4 מוסכם בין הצדדים כי הרוכשים יהיו ראאים להזמין שינויים בבית, ואלו יוזמו ישירות אצל חבי דניה. במידה ויוסכם בין הצדדים טיב השינויים, יחייב הדבר חתימתו של מסמך המגדיר את טיב ומהות השינויים, התמורה הכספית בגינם, לוח התשלומים ולוח הזמנים, לפי טבלת שינויים שתיערך ותסוכם עם החברה (להלן: "טבלת השינויים"). על השינויים יחולו כל הוראות הסכם זה בשינויים המחויבים.
- 3.5 הרוכשים מאשרים ומצהירים כי ידוע להם כי לדירות הסמוכות לדירתם ניתנה אופציה להרחבת הדירה וזאת בכפוף לתקנון התביע לקבלת ההיתרים הנדרשים עפ"י דין וזכות זו ניתנת גם לרוכשים עצמם.
- לפיקח מתחייבים הרוכשים שלא להתנגד לבקשות להיתר להרחבת הדירות הסמוכות להם ובלבד שההרחבה המבוקשת תהא תואמת את תקנון התביע ותעמוד בדרישת הרשויות המוסכמות.
- 3.6 הרוכשים מצהירים ומסכימים כי במידה ותתעוררה בעיות פוליטיות או מדיניות אשר ישפיעו על עתידו של הפרוייקט ואו השטח ואו הבניה ושאינן קשורות במישרין בפעולותיהם, במעשיהם או במחוליהם של החברה ואו חבי דניה יופנו כל טענותיהם או תביעותיהם בעניין זה עפ"י שיקול דעתם כנגד מדינת ישראל או ממשלת ישראל או שולחיהם או זרועותיהם הביצועיות ולא תהינה להם כל טענות ואו תביעות מכל מין וסוג שהוא בעניין זה כנגד החברה ואו חבי דניה. מוסכם כי בעיות כנייל לא יחשבו כהפרת החוזה ע"י החברה.

4. התמורה

הכל כמפורט בנספח המצורף להסכם זה כחלק בלתי נפרד.

5. בנייה, השלמה ומסירה

- תמורת התחייבויות הרוכשים ומילוי, מתחייבת החברה כלפיהם, לבצע את הפעולות המפורטות מטה כדלקמן:
- 5.1 לפתח את שכונת המגורים והמגרש ולמסור לרוכשים את החוקה בנכס כשהוא חופשי מכל חוב, ואו עיקול ואו שיעבוד ואו משכנתא ואו זכויות צד ג' באשר הן, בכפוף למירעון מלא ושולם של כל התשלומים השונים החלים על הרוכשים לפי הסכם זה ומילוי שאר חובות הרוכשים לפי הסכם זה ובכפוף למשכנתא שקיבלו הרוכשים ואשר נמשך לרובן על השטח או המגרש עד לסילוקה המלא ע"י הרוכשים.
- על אף האמור בסעיף זה ובמידה והחברה שיעבדה את הנכס לבנק לצורך קבלת ליווי פיננסי, מתחייבת החברה כי במעמד מסירת החוקה בנכס לרוכשים יקבלו הרוכשים מהבנק מכתב התרעה ביחס לבית.
- 5.2 לבנות את הבית של הרוכשים כמפורט בהסכם זה על נספחו.
- 5.3 החברה מתחייבת כלפי הרוכשים לסיים את בניית הבית עד ליום 31/05/2006 וזאת בכפוף לשינויים אשר עלולים לחול כתוצאה מן המפורט בסעיפים 5.7 ו-5.8 להלן.
- 5.4 מוסכם כי פעולות התכנון, עבודות הפיתוח, התשתית והבנייה בשכונה ובמגרש יבוצעו ע"י חבי דניה כמפורט בנספחים המצורפים להסכם זה בכפוף לעמידת הרוכשים בתשלומים החלים עליהם עפ"י הסכם זה.
- 5.5 מוסכם כי עבודות בניית הבית כמפורט בנספחים המצורפים להסכם זה יבוצעו ע"י חבי דניה על חשבוה של החברה בכפוף לעמידת הרוכשים בתשלומים החלים עליהם עפ"י הסכם זה.
- לא יאוחר מאשר המועד הקבוע בסעיף 5.3 לעיל, בכפוף לתנאי הסכם זה (להלן: "יום המסירה"), ובתנאי מוקדם שעד למועד זה מילאו הרוכשים אחר ההתחייבויות שהיה עליהם למלא בהתאם להסכם זה במלואן ובמועדן, תשלום החברה את בניית הבית ותמסור את הבית והמגרש לחזקתם של הרוכשים כשתבית פני מאדם והפך וחופשי מזכות שכירות, חוקה או רשיון. מוסכם בזה במפורש שעבודות הפיתוח וההשלמה בחלקים אחרים של הפרוייקט והשטח, פרט לבית, תוכלנה להמשך אף לאחר מסירת הבית לרוכשים.
- מוסכם במפורש כי החברה ראאית למסור תבית לרוכשים בתאריך מוקדם מתאריך הנקוב בסעיף 5.3 לעיל.
- 5.6 למרות כל האמור בהסכם זה, איחור בהשלמת הבית ובמסירתו לרוכשים, מכל סיבה שהיא, שלא יעלה על 120 יום, וכן איחור הנובע מן הסיבות המנויות להלן בסעיף 5.8 לא ירווה הפרה של התחייבויות החברה בהסכם זה ולא יזכו את הרוכשים בתרופה כלשהי. בתקופת האיחור של 120 ימים ימשך ויעמוד לוח התשלומים לפי הסכם זה בעינו והאיחור איננו מהווה הפרת ההסכם. בתקופת 120 הימים הנקובים בסעיף זה, לא יהיו הרוכשים זכאים לקבל את הפיצוי הנקוב בסעיף 5.12 להלן או פיצוי כלשהו.
- 5.7 אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים בחברה או שאין לחברה ואו לחבי דניה ואו לקבלק המבצע שליטה עליהם, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל - כח עליון, גיוס בקנה מידה נרחב, מלחמה, פעולות איבה, שביתות כלליות או חלקיות, השבתות, פח"ע, הפרעות, הפגנות, מחסור ארצי בחומרי בנייה בשוק הרגיל, מחסור ארצי בכח אדם, צווים ממשלתיים או צבאיים וכיו"ב תחול הפרעה בבנייה או יחול עיכוב בהשלמה, יידחה המועד בהתאם והחברה מתחייבת

מ. גליק

- להשלים בניית הבית בתקופת זמן נוספת המתחייבת באופן מקביל מההפרעה או העיכוב הנ"ל ובמקביל ידחו התשלומים החלים על הרוכשים אם כי התשלומים ימשיכו להיות צמודים למדד תשומות הבניה כאמור בהסכם זה.
- 5.8 איחור או עיכוב כנייל, לא יחשבו כהפרת ההסכם ע"י החברה.
- 5.9 איחור הרוכש באחת או יותר מהתחייבויותיו על פי הסכם זה במלואן וא/ו בחלקו, וא/ו במועדו, הרי מבלי לפגוע ביתר תרופות החברה - יתיר הדבר לחברה איחור מקביל במילוי התחייבויותיה היא.
- 5.10 החברה וא/ו חב' דניה וא/ו הקבלן המבצע ישלחו לרוכש הודעה בכתב שתצוין את מועד מסירת החזקה בבית (להלן: "מועד המסירה") שלא יהיה מוקדם מ-14 יום מיום משלוח ההודעה ותזמין לקבל את הבית לרשותו. בהודעה יתבקש הרוכש למלא, לפני מועד המסירה, אחר התחייבויות שונות לו למלא עד מועד המסירה וכן לשלם כל תשלום על פי הסכם זה שתשלמו חל עליו ועד כולל מועד המסירה. הרוכש מתחייב למלא אחר כל התחייבויות האמורות לפני מועד המסירה ומתחייב להיות נוכח במועד המסירה ולקבל את הבית לרשותו בהתאם להוראות הסכם זה, וכן לשלם את המסים לתקופה שמיום המסירה לתום שנת המס שלאחר מועד המסירה. הרוכש לא יתפוס ולא יהיה זכאי לתפוס חזקה בבית לפני שזה יימסר לרשותו בהתאם להוראות הסכם זה. הפרת האמור בסיפא של סעיף זה בעניין תפיסת החזקה בבית, תיחשב להפרה יסודית של הסכם זה ע"י הרוכשים והרוכשים מטסימים כי במקרה כזה, ינתן גנדם פסי"ד לזמני הבית ללא תנאי או הסתייגות וזאת מבלי לפגוע בכל תרופה אחרת המוקנית לחברה עפ"י הסכם זה ועפ"י כל דין.
- 5.11 לא הופיע הרוכש במועד המסירה, מסיבות בלתי-מוצדקות לדעת החברה וא/ו חב' דניה, או לא קיבל את הבית לרשותו או לא היה זכאי לקבל את הבית לרשותו עקב אי מילוי התחייבויותיו על פי הסכם זה, תהיה החברה רשאית ללא התראה נוספת - מבלי לפגוע בזכותה לראות במחדל כאמור, הפרת הסכם זה ומבלי לפגוע ביתר תרופותיה בגין הפרה זו - להתייחס לבית כאילו נמסר לידי הרוכש, מאז ואילך יהיה הרוכש חייב בכל התשלומים שעל פי דין או על פי הסכם זה חל תשלום ממועד המסירה ואילך על הרוכש, כולל ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל - תשלומים בגין אחזקה ושירותים כמפורט להלן. בכל אחד מן המקרים לעיל, לא תהיה החברה אחראית כלפי הרוכש בקשר לשמירת הבית או אי שמירתו ולא לתיקון כל קלקול, פגם או נזק, שיגרמו לבית מנחמת שהרוכש לא קיבל את הבית במועד או לא שמר עליו והרוכש לא יהיה זכאי לפיצוי בין קלקול, פגם או נזק כנייל.
- 5.11 14 יום לפני מועד המסירה, תיערך על ידי הרוכשים והחברה (או חב' דניה) תרשומות (להלן: "התרשומות") ובה יצוין מצב הנכס וכל אי התאמה, וא/ו פגם וא/ו ליקוי, אם היה, בין הוראות הסכם זה על נספחים, לבין האופן בו נבנה הנכס. התרשומות תיחתם על ידי הרוכשים והחברה. היתה אי התאמה, יהיה הרוכש זכאי לדרוש את תיקונה או התאמתה. החברה תעשה כמיטב יכולתה לתיקון הטעון תיקון בהתאם לתרשומות עד ולא יאוחר ממועד מסירת החזקה. חתימת הרוכש על התרשומות מחווה תנאי מוקדם למסירת הנכס לדין על ידי החברה. היו הצדדים חלוקים בשאלה באם קיימת אי התאמה וא/ו פגם וא/ו ליקוי, אם לא, או בשאלה מה צריך לעשות כדי לתקן את הנייל, יכריע בדבר המפקח.
- 5.12 איחורה החברה במסירת הבית על פי הסכם זה, ובכפוף לאמור בסעיפים 5.6 - ועד 5.12 לעיל, תשלם החברה לרוכש סך כולל ומוחלט השווה ל-0.3% מההסכם הנקוב בסעיף 1 לנספח התשלומים בגין כל חודש איחור (הסכום הינו נומינאלי, ולא יתווספו אליו הפרשי הצמדה וריבית).
- 5.12 לגבי איחור כאמור לגבי חלק מחדש, יחושב התשלום באופן יחסי למספר הימים ועד מקסימום של שישה חודשים ולאחר מכן רשאים יהיו הרוכשים להפעיל את הערבות המפורטת בסעיף 12 להסכם זה, במידה וקיבלו ערבות או לפעול בהתאם לזכות המוקנית להם עפ"י כל דין.
- 5.13 מובהר ומוסכם כי התשלום החדשי האמור ישולם רק החל מהיום 14- לאחר שהרוכש שילם את מלוא תמורת ההסכם.
- 5.13 קבלת מפתחות הבית ע"י הרוכש תהווה הוכחה לכך כי הבית נבנה ונמסר לרוכש בהתאם להוראות הסכם זה, בכפוף להתחייבויות החברה ביחס לתיקונים בשנת האחריות ובכפוף לתרשומות.
- 5.14 במועד המסירה יהיה הבית מחובר לרשת הביוב, המים והחשמל ובמצב שניתן לחברו לרשתות הגז הטלפון ובכפוף לכך שהרוכש יחתום על חוזה להספקת חשמל עם חברת החשמל המוספקת חשמל למגרש ועל חוזה לאספקת גז ככל שהחברה תורה. הרוכש מתחייב לתתם על חוזה כנייל לשלם את התשלומים וא/ו הפיקדונות הכרוכים בכך. כל תשלום שיידרש לשם רכישה, חיבור, התקנה וקבלה של מונה/ים כלשהם בבית, יאה על חשבון הרוכשים וישולם על ידם ישירות לחברה המתקינה.
- 5.15 כל פגם וליקוי במבנה הנובע מבנייה לקויה וא/ו שימוש בחומרים לקויים שיתגלה במשך שנה ממועד המסירה (להלן: "שנת האחריות") יתוקן ע"י החברה ללא דרישת הרוכש. אחריות החברה דלעיל לא חלה על פגמים וליקויים שנגרמו וא/ו הוחמרו עקב שימוש או מחדל או טיפול בלתי סביר של הרוכש. למתקנים וא/ו כלים סטנדרטיים וא/ו ריצוף וא/ו כל פרט שיוזמן ע"י הרוכש שיהיו בבית ושיוזמו ספציפית ע"י הרוכש תחול אחריות נפרדת של היצרן - הספק ועל החברה לא תחול כל אחריות ישירה או עקיפה.
- 5.15 דרישת הרוכש לתיקונים תהיה בכתב וצריכה להגיע לחב' דניה בתוך שנת האחריות. התיקונים יתוקנו בסמוך לאחר שנת האחריות, פרט לתיקונים שאינם סובלים דחייה שיתוקנו בסמוך לרישה ובמהלך שנת האחריות. הרוכש יאפשר לחברה, או לקבלני המשנה שיעסקו בתיקונים, לבצע את התיקונים במועד שיקבע על ידי החברה בשעות סבירות ולא תהא לרוכש כל תביעה או טענה לגבי זמן ביצוע העבודות ואי הנוחות שתגרם לו כתוצאה מכך. החברה תדויע לרוכש שבעה ימים מראש על מועד ביצוע התיקונים.
- 5.15 כמו כן יאפשר הרוכש לבצע תיקונים בדירות שכונת ובמידה והדבר יחייב כניסה וא/ו מעבר וא/ו עבודה בדירתו יאפשר הרוכש לבצע העבודה בכפוף לכך שהדבר יתואם עמו 3 ימים מראש ובכפוף לחזרת דירתו למצבה הקודם (כולל ניקויה בהתאם).
- 5.15 היה והרוכשים לא יהיו במועד הקבוע בבית מסיבות מוצדקות לדעת החברה, יתואם עימם מועד חדש נוסף לשם ביצוע התיקונים הנדרשים לפי הסכם זה. היו הצדדים חלוקים בשאלה באיזה מידה נובע פגם מבנייה לקויה וא/ו משימוש בחומרים לקויים, יכריע בעניין המפקח. פרט לאחריות ולהתחייבויות חב' דניה לביצוע תיקון הליקויים על פי הוראות סעיף קטן זה לעיל, אין ולא תחול על החברה וא/ו חב' דניה כל אחריות וא/ו חובות נוספת כלשהי בקשר לליקויים כלשהם וא/ו לתיקונם. היה ולא יאפשר הרוכש את הביקור בנכס וא/ו בדיקת הליקויים וא/ו ביצוע עבודות תיקון הליקויים, כולם וא/ו כל חלק מהם, לא תהא החברה וא/ו חב' דניה חייבת עוד לבצע תיקון ליקויים כלשהם בנכס, ויורא את הרוכש כמותר על כל טענה וא/ו תביעה בקשר לליקויים ואת החברה וא/ו חב' דניה כמשוחרר מכל חובה וא/ו אחריות לליקויים.
- 5.16 מוסכם כי במקרה של סתירה בין התשריטים למפרטים הטכניים, יגבר האמור במפרט הטכני.
- 5.16 כמו כן, מוסכם כי סטייה סבירה בביצוע הבית לעומת התשריטים או המפרטים הטכניים כפי שתוגדר להלן, לא יהיה בה משום הפרת ההסכם ע"י היוזמים.
- 5.16 בין סטייה סבירה - משיעור תהא סטייה בשיעור של 2% בין עבודות הבניין המופיעות בתכנית ובין המדידות למעשה וכן סטיות בשיעור של 5% בין הכמויות ומדידות האבזורים במפרט הכמויות ומדידות למעשה.

6. הרישום

- 6.1 החברה מתחייבת שתגרום לכך כי תירשם כחירה של הרוכשים בנכס, אשר תירשם כדון אצל הממונה על הרוכש הממשלתי ביו"ש/להלן: "הרשומה" וזאת בהתאם לתנאים ולהסדרים שיהיו מקובלים במשרדו בעת חתימת הסכם זה ביחס להסכמים מסוג זה.
- 6.2 החברה תישלח לרוכשים לכשיתאפשר, הודעה בכתב, בה תצוין את היום, השעה והמקום בו יתבצע רישום הזכויות (להלן: "מועד הרישום"). מועד הרישום לא יהיה מוקדם מ-14 יום מיום משלוח ההודעה.
- 6.3 לפני הרישום מתחייבים הרוכשים להמציא לחברה אישור מרשויות המס העירוניות והממשלתיות המופנה לרשם המקרקעין והנאשר כי המסים החלים על הנכס שולמו במלואם. כן מתחייבים הרוכשים להמציא כל אישור או מסמך שיידרש על ידי החברה וא/ו על ידי על רשות מוסמכת לרישום וזכותו בנכס. כל הוצאות הרישום, דמי הגיוהול, מסים, אגרות והוצאות התכנון הכרוכות בכך שיחולו בגין הרישום במשרדי הממונה או על מסמכי הרישום, יחולו על הרוכשים וישולמו על ידם.
- 6.4 במידה והחברה תשלם לממונה תשלומים הקשורים ברישום הנכס ע"ש הרוכשים, מתחייבים הרוכשים להשיגם לחברה בטרם ירשום החכירה על שמם. לא הופיעו הרוכשים במועד הרישום או לא בוצע הרישום מאחר והרוכשים לא מילאו קודם לכן את התחייבויותיהם כאמור לעיל או התחייבויות שונות להם כלפי החברה וא/ו כלפי הקבלן המבצע וא/ו כלפי חב' דניה על פי הסכם זה, הרי פרט לכך שהדבר יהווה הפרת הסכם זה מצדם תחולנה כל הוצאות הנטבעות מכך על הרוכשים.
- 6.5 מוסכם בין הצדדים כי עד לרישום כחירה ישמשו ספרי החברה המנוהלים ע"י ע"ד משה גליק כראיה לזכויות הרוכשים בקרקע וכי כל רישום הנגרש עפ"י הסכם זה ע"ש הרוכשים יתבצע בהתאם ובכפוף לדין החל באזור יו"ש.

משה גליק - משרד עורכי דין
 רחוב רחל 3 תל-אביב 6458
 טלפון: 03-5234469, פקס: 03-523436
 E-mail: glick_m_adv@hotmail.co.il

א. ג. ג.

(Handwritten signature)

עמוד 4 מתוך 10

6.6 לאחר רישום הכירה לטובת הרוכשים במשרדי הממונה כפוף לנהלים הנוהגים במשרדו ימשך רישום הזכויות גם בספרי החברה אשר ינוהלו לעניין רישום הזכויות ע"י עוה"ד משה גליק, כחברה משכנת.

7. **מסים ותשלומים**

- 7.1 כל המסים, הארנונות, האגרות למיניהם, עירוניים או ממשלתיים או אחרים מכל סוג למעט סעיף 7.2, שהם חלים על הנכס, בעליו ומחזיקיו, כולל החלק היחסי במסים שחלים על המגרש עד למועד בו הדירה ראויה למסירה- יחולו על החברה ואילו החל ממועד זה ואילך ובכלל זה אלה שיוטלו על הבית מתאריך קבלת החזקה ואילך, יחולו על הרוכשים וישולמו על ידם. (וכל זאת אלא אם צוין מפורשות אחרת בהסכם זה על נספחיו).
- 7.2 הרוכשים ישאו בכל מס חדש שיוטל ושאינו קיים ביום חתימת הסכם זה, אלא אם כן הוטל המס באופן מפורש על המוכרים כמפורט בחוק שהחיל את המס.
- 7.3 בנוסף למחיר ולאמור בסעיף 7.2 לעיל, ישלמו הרוכשים את הסכומים דלקמן שתשלומם חל עליהם:
 - 7.3.1 מס רכישה לפקודת מס שבח מקרקעין לפי חשבון שיוגש להם וזאת תוך 45 יום מהתקשרותם בהסכם זה. מס שבח/הכנסה ומס מכירה בגין הסכם זה ישולם ע"י החברה.
 - 7.3.2 הוצאות משפטיות בגין עריכת הסכם זה ודיווח לרשויות המס ובגין רישום הנכס ע"י הרוכשים במשרדי הממונה בשיעור של 1.25% ממחיר הדירה (כולל מע"מ) ובצירוף מס ערך מוסף, שישולמו לחברה במעמד חתימת הסכם זה.
 - 7.3.3 מובהר בזאת כי משרד עו"ד משה גליק ואו כל עו"ד מטעמו מייצג את החברה בלבד וכי הרוכשים רשאים להסתייע בעו"ד מטעמם. חלק יחסי מהעלות לרישום הנכס על שם הרוכש כיחידה נפרדת במשרדי הממונה, בעת הדרישה.
- 7.4 כל סכום שחובת תשלומו על פי הסכם זה חלה על הרוכש ולא שולם במועד רשאית החברה, אך לא חייבת, לשלמו במקום הרוכש ועל חשבונו.
- 7.5 כל סכום שישלמה החברה ואו תשלם במקום הרוכש יחזור לחברה ע"י הרוכש תוך שבעה ימים מדרישתה, בצירוף הפרשי הצמדה מהיום שבו שולם הסכום על ידי החברה ועד ליום החזרתו בפועל לידי החברה, הפרשי ההצמדה והריבית יחושבו על פי שיטת החישוב כמפורט בסעיף 4 להסכם.

8. **יפוי כח**

- 8.1 הרוכש מתחייב לתת בתוך 14 יום מיום חתימת הסכם זה על יפוי כח בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה ולהמציא לחברה 2 עותקים ממנו כשהם מאושרים על ידי עו"ד, לא יאוחר מאשר תוך התקופה האמורה.
- 8.2 יפוי הכח ישמש אך ורק לשם ביצוע הוראות הסכם זה וכל הנובע ממנו, רישום זכות הכירה של הרוכש בנכס במשרדי הממונה וכן כל פעולה הקשורה ברישום זכויות הרוכשים בנכס כאמור בסעיף 6 להסכם זה וכן רישום פעילות שהחברה זכאית לרשמן ואו לבצען בהתאם להוראות הסכם זה.
- 8.3 מותן יפוי הכח לא ישחרר את הרוכש מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו בהסכם זה ולחתום בעצמו על המסמכים הקשורים בהם.

9. **העברת זכויות**

- 9.1 החברה ואו חבי דניה זכאית להעביר את זכויותיהם או חובותיהם לפי הסכם זה לכל אדם או גוף משפטי זולתם, בתנאי שבמקרה של העברה כזו הם יישארו אחראיים למילוי התחייבויותיהם על פי ההסכם. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תהא החברה זכאית להמחות את זכותה לקבלת התמורה עבור הנכס על פי הסכם זה לאחרים. במקרה של המתאה כזו ישלם הרוכש את התמורה על פי הסכם זה לכל אדם או גוף נמחה כאמור, הכל בהתאם להוראות החברה.
- 9.2 הרוכש זכאי, להעביר ואו להסב ואו לוותר לטובת אחרים (להלן: "הנעבר") את זכויותיו בבית ואו על פי הסכם זה, בשלמותו ואו בחלקו בכל דרך וצורה שהיא, בכפוף להסכמת החברה מראש ובכתב ובכפוף לאישור ועדת האיכלוס ולסייגים ולמגבלות שבסעיף 9.3 להלן. החברה ואו ועדת האיכלוס רשאים לסרב או לתת את הסכמתם לכל פעולה כאמור לעיל, לפי שיקול דעתה הבלעדי, הסופי והמוחלט ללא צורך במתן הנמקה כלשהי. האמור לעיל יחול גם לגבי השכרת הבית לדג'.
- 9.3 על אף האמור בסעיף 9.2 לעיל, הרי בכל שלב לאחר שהרוכש ישלם את כל התמורה הקבועה בהסכם במלואה ויעמוד בכל שאר התחייבויותיו האמורות בהסכם זה ובפרט בתשלומים החלים עליו, יהיה הרוכש זכאי לפעול בזכויותיו בנכס כפי שימצא לנכון ולרבות העברת זכויותיו בנכס לדג' והחברה מתחייבת ליתן את הסכמתה לכל פעולה כגיל וכל זאת לאחר שהרוכש ואו דג' ימציאו לחברה את כל האישורים ויבצעו את כל הפעולות כדלקמן:
 - 9.3.1 יומציאו לחברה הסכם חתום כדין בין הרוכש לבין הנעבר בדבר והעברת הזכויות בנכס.
 - 9.3.2 הנעבר ימציא לחברה אישור מאת כל רשות הפועלת כדין בגביית התשלומים, מסים ואגרות כי כל מס ואו תשלום ואו אגרה בגין העברת הזכויות לנעבר, שולם ואו כי הנעבר פטור מתשלום.
 - 9.3.3 הרוכש ימציא לחברה אישורים מאת הבנק שנתן לו את המשכנתא או כל גוף שיבוא במקומו (כל זאת במקרה שניתנת משכנתא לרוכשים) ומהרשות המקומית כי אין לכל אחד מהם התנגדות להעברת זכויותיו של הרוכש בנכס לאחר.
 - 9.3.4 יומציא לחברה אישור מאת הבנק המתאים המעיד כי החלואה המבוטחת במשכנתא - אם תהיה כזאת - סולקה במלואה או כי הבנק הסכים להעברתה על שם הנעבר וכי תנאי הבנק להעברה זו, אם יהיו כאלה, נתמלאו וכן סילוק החלואה עומדת או אישור על כך מהבנק.
 - 9.3.5 הנעבר יחתום על יפוי-כח והרשאה בפני עו"ד בדומה ליפוי כח הנוכח בסעיף 8 לעיל וימציא 2 העתקים ממנו לחברה.
 - 9.3.6 הרוכש והנעבר יחתמו במשרדי החברה על כתב העברת זכויות וחובות שנוצר לפי הסכם זה ובכתב העברת הזכויות יתחייב הנעבר, בין היתר, לקיים את כל ההתחייבויות שהתחייב בו הרוכש כלפי היזמים בהסכם זה.
 - 9.3.7 לכיסוי הוצאות וניהול ספרי החברה ובגין רישום העברת הזכויות כמפורט לעיל ישלם הנעבר לעוה"ד משה גליק סכום בשיעור של 0.3% ממחיר העסקה בצרוף מע"מ.
 - 9.3.8 כל האמור בתנאי שהרוכש פרע וישלם לחברה ואו לבאים מכוחה כל חוב תשלום שהיה עליו לשלמו לפי הוראות הסכם זה.
 - 9.3.9 הנעבר יקבל אישור של ועדת האיכלוס כאמור בסעיף 9.2 לעיל.

10. **דין החוזה, הפרת תרופות**

- 10.1 על הפרת הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות של הפרת חוזה) תשל"ה-1970.
 - 10.2 בנוסף לאמור לעיל מוסכם בין הצדדים כי אם הרוכש לא ישלם אחד או יותר מן הסכומים שעליו לשלם לחברה בהסכם זה במלואו או במועד, תהיה החברה רשאית אך לא חייבת לבטל את ההסכם ולמכור את הנכס וזאת לאחר שדרשה מהרוכש לתקן את ההפרה תוך 10 ימים והרוכשים לא עמדו בכך.
 - 10.3 בכל מקרה של הפרת ההסכם על ידי הרוכש המזכה את החברה בביטול ההסכם ישלם הרוכש לחברה סך השווה ל-10% מתמורת הנכס כולל חישובי ההצמדה כמפורט בהסכם זה כפיצויים קבועים מראש, והחברה תהיה רשאית לחלט לטובתה סכום זה מתוך הסכומים ששולמו על ידי הרוכש וזאת מבלי לפגוע בכל תרופה אחרת המוקנית למפע ע"י כל דין.
 - 10.4 בחנה החברה בביטול ההסכם כאשר היא זכאית לכך, תחזיר החברה לרוכש את יתרת הכספים המגיעים לו, לאחר חילוט כלעיל ולאחר השבת כספי המשכנתא לבנק, כאשר החזר של היתרה היא רק לאחר שהחברה מכרה את הזכויות בנכס לדג' שלישי אחר והספיקה לקבל ממנו את אותו סכום אשר עליה להעביר לרוכשים לפי הסכם זה.
- נגד תשלום הכספים כאמור לעיל, יחזירו הרוכשים לחברה את כתב הערבות האמור בסעיף 12 להלן ובמעמד זה יהא החוזה בטל ומבוטל.

ק.נ.ק.נ.

עמוד 5 מתוך 10

- 10.5 מיד עם מתן ההודעה של ביטול ההסכם מצד החברה כמפורט לעיל, תהיה החברה רשאית לעצור את המשך ביצוע העבודות בנכס, וכל זאת על מנת להקטין את נזקיה.
- 10.6 הצדדים מקבלים עליהם את החוקים הבאים של מדינת ישראל: חוק החוזים (חלק כללי) תשי"ג-1973; חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א-1970; חוק המכר תשל"ח-1968; חוק מקרקעין תשכ"ט-1969; חוק עשיית העושר שלא במשפט תשל"ט-1979; חוק האמנות תשל"ט-1979; חוק השליחות תשכ"ה-1965; חוק הערבות תשכ"ז-1967; פקודת הפרשנות נוסח חדש; חוק הפרשנות התשמי"א-1981. הצדדים קיבלו על עצמם את כל החובות המוטלות עליהם ואת כל הזכויות העומדות להם לפי החוקים הנ"ל. הצדדים קיבלו עליהם את החוקים האמורים כמשמעותם לפי הפרשנות המחייבת על פי דיני מדינת ישראל. כל אחד מן הצדדים מתחייב לשלם לחברו לפי החוקים הנ"ל. הצדדים הסכימו, כי אם יערך ביניהם דיון, בפני כל גוף שיפוטי או מעין שיפוטי, בין בבית הדין של תורה ובין ערכאה אחרת- הדין יהיה לפי החוקים הנ"ל בכפוף לפרשנותם הנ"ל. מונחים המופיעים בחוק הישראלי, כוונתם במונחים אלה היא למשמעות הנודעת להם בדין הישראלי וכן כוונתם לקבל עליהם פרטי הדינים שבדין הישראלי הקשורים למונחים אלה, אלא אם ונתנה להם משמעות ופרשנות אחרת בחוזה זה ואז שהצדדים הסכימו במפורש אחרת.
- 10.7 הצדדים קובעים ומודיעים בזאת, כי כל התנאים האמורים בחוזה, כולם תקפים, שרירים וקיימים, כתנאי שהתנה משה רבינו ע"ה עם בני גד ובני ראובן וכתנאים העשויים כתיקון חכמים.
- 10.8 כל האמור בחוזה זה כפוף לתנאי ההיתר עסקא שביד החברה ועפ"י הנוסח הקיים בבנק ירושלים והינו תקף ומחייב רק באופן שאין בו איסור ריבית.
- 10.9 מוסכם בזה במפורש בין הצדדים כי סמכות השיפוט היחידית לזון בכל מחלוקות ואז סכסוכים שיתגלו בין הצדדים בקשר עם חוזה זה מוקנית לבית הדין למומנות שבקריית ספר בראשות הרב קסטר. אם סרב הקונה להתדין בפני בית הדין הנ"ל, בין במפורש ובין במשתמע, רשאית החברה לעתור בתביעה לביהמ"ש בירושלים שלו תוקנה במקרה כזה סמכות שיפוט בעלתיה.
- 11. הלוואה המובטחת במשכנתא**
 בכל מקרה בו הרוכשים קיבלו או יקבלו הלוואה ממוסד פיננסי כלשהו, ובגין הלוואה זו יתעורר הצורך ברישום משכנתא לטובת המלווה, או במקרה וניתנה התחייבות החברה לרישום משכנתא הרי שאז ירשם הנכס על שם הרוכשים, כאשר באותו מעמד תרשם המשכנתא לטובת הלווה וזאת בתנאים המצטברים הבאים:
 א. הרוכשים הסדירו עם המלווה את תנאי שטר המשכנתא והמציאוהו לחברה.
 החברה תפעל על מנת שהרוכשים יקבלו את כל המשכנתאות אשר להם הינם זכאים, זאת לאור העובדה שהרוכשים התמו על הסכם זה, ובתנאי שהרוכשים עמדו בכל דרישות הבנק בנושא זה.
 ב. הרוכשים מילאו את כל התחייבויותיהם כלפי החברה כמפורט בהסכם זה.
 ג. מוסכם על הרוכשים כי האמור בסעיף 11 יתבצע בהתאם ובכפוף לדין החל באזור יו"ש ביחס למשכנתאות.
- 12. ביטוח כספי רכוש**
 12.1 החברה תעמיד לדרישת הרוכשים במידה וידרשו זאת ערבות בנקאית בגין כספים שישולמו על דים עפ"י הסכם זה תמורת עמלה בשיעור של 1% מגובה הערבות.
 12.2 הרוכשים מתחייבים להחזיר לחברה את הערבויות הבנקאיות במידה וקיבלו כאלה במעמד מסירת החוקה בבית לידהם ומוסכם עליהם כי החזרת הערבויות תהווה תנאי מוקדם למסירת החוקה.
- 13. כללי**
 13.1 כל מסמך, מכל מין וסוג שהוא, בקשר להסכם זה, שייחתם על ידי אחד מיחיד הרוכש יחייב לכל דבר ועניין את כל יחיד הרוכש. חתימת הסכם זה על ידי כל אחד מיחיד הרוכש מהווה ותיחשב כמתן הרשאה ע"י יחיד הרוכש בינם לבין עצמם לחייב ואז לזכות את יתר הרוכש כאמור לעיל.
 13.2 כל ויתור, ארכה, הנחה, או שינוי, בקשר לתנאי כלשהו מתנאי הסכם זה על נספחיו מצד החברה ואז המשווקים מטעמם לא יהיה בר תוקף אלא אם יעשה בכתב.
 13.3 איחור על ידי החברה בשימוש בזכויותיה לא יחשב כויתור והחברה תהא רשאית וזכאית להשתמש בזכויותיה ואז בכל חלק מן - על פי הסכם זה ועל פי החוק, בכל מועד שתמצא לנכון.
 13.4 חובות החברה ואז חב' דניה כלפי הרוכשים אינן ניתנות לקיזוז על ידי הרוכשים מתוך הכספים שהרוכשים חייבים לחברה.
 13.5 כל הצהרה שנתגלה בעבר או שתעשה בעתיד על ידי כל אדם, לרבות עובד/י החברה ואז שליחיה ואז חב' דניה בכל הנוגע להסכם זה - לא תחייב את החברה ואז חב' דניה, אלא אם ניתנה ונתתמה על ידי החברה ואז חב' דניה.
 13.6 ככל שהרוכש הינו תושב חוץ, מתחייב הרוכש למלא אחר כל הוראות החוק הישראלי החלות על תושבי חוץ המתקשרים בהסכם כמו ההסכם הנוכחי.
 13.7 מוסכם בזאת כי תנאי הסכם זה משקפים את המוסכם והמומנות בין הצדדים וכי החברה ואז חב' דניה ואז המשווקים מטעמם לא תהיה קשורה בכל הבטחות, פרסומים, פרספקטיב, מודלים, הצהרות, מצגים, הסכמים, השפעות והתחייבויות בע"פ או בכתב שאינן נכללות במפורש בהסכם זה ושנעשו, אם בכלל, לפני חתימתו.
 מוסכם בזה כי כל הסכם קודם להסכם זה בין הצדדים, בכתב או בעל-פה, בטל, כל שינוי של הסכם זה חייב להעשות בכתב ובחתימת הצדדים.
- 14.** כל הודעה דרישה שתשלח על ידי מי מהצדדים לצד שכנגד, בדואר רשום על פי הכתובות שבכתורת להסכם זה, ובצירוף מיקוד נכון, תחשב כאילו הגיעה לידי הצד השני בתום 72 שעות משעת מסירתה במשרדי הדואר (למעט ימי שבתה, השבתה, שבת ומועדי ישראל, אשר מניינם לא יובא בחשבון).
- 15.** בהסכם זה לשון יחיד גס לשון רבים במשמע, ולשון זכר גס לשון נקבה במשמע.
- 16.** כתובות הצדדים לצורך הסכם זה יהיו כדלקמן:
 הרוכשים - כמפורט במבוא להסכם;
 החברה - במשרדי החברה גרין פארק באתר הבנייה מודיעין עילית.

ולראיה באו הצדדים על החתום

הרוכשים: יהא אים קבר איתקלו

החברה: [חתימה]