



חוזה מכר – דירת מחיר למשתכן

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין : **דקלי פסגות יזמות ובניה בע"מ ח.פ. 515920122**

מרח' דוד רמז 2, עכו 24258

טל : 049552031 פקס : 049558035 דוא"ל :

מצד אחד

(להלן המוכר)

לבין 1. _____, ת"ז

2. _____, ת"ז

מרחוב : _____

מצד שני

(להלן ביחד ולחוד ייקראו "הקונה ו או הרוכש")

הואיל : והמוכר הינו בעל זכויות על פי חוזה מכירה מהווין (מס 32634437 א) לתקופת חכירה של 98 שנה מיום 20/08/2018 עם אופציה להארכה ל 98 שנים נוספות , עם רשות מקרקעי ישראל (להלן : **רמ"י ו/או הרשות**) של המקרקעין כהגדרתם להלן :

והואיל : והמוכר מקים על המקרקעין את הפרויקט כהגדרתו להלן .

והואיל : והמוכר הינו המחזיק הבלעדי במגרש כהגדרתו להלן .

והואיל : והמוכר בונה ו/או יבנה את הבניין על פי היתר בניה כדין .

והואיל : וברצון הקונה לרכוש מהמוכר וברצון המוכר למכור לקונה את זכויות החכירה המהוונת בדירה כהגדרתה להלן המוקמת ע"י המוכר בפרויקט והכל על פי תנאי חוזה זה ועל פי תנאי רשות מקרקעי ישראל .

והואיל : והקונה מצהיר כי הינו בעל תעודת זכאות כ "חסר דיור " וכי אין מניעה מבחינתו מכל מין וסוג שהוא להתקשר בחוזה זה .

אי לכך, הוצהר הותנה והוסכם בין הצדדים :

1. מבוא , נספחים ופרשנות

- המבוא לחוזה זה , נספחיו והצהרות הצדדים המופיעות בו הינם חלק בלתי נפרד ממנו .
- 1.1 "החוזה " כולל את המסמכים הבאים המהווים חלק בלתי נפרד ממנו :
 - 1.1.1 מסמך שכותרתו " חוזה "
 - 1.1.2 נספח א' – מפרט מכר

- 1.1.3 נספח ב' – תכניות מכר
- 1.1.4 נספח ג' – תמורה/מועדי ותנאי תשלומים
- 1.1.5 נספח ד' - ייפוי כח בלתי חוזי לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"א - 1961
- 1.1.6 נספח ה' – נספח לזווי בנקי עם הבנק המלווה
- 1.1.7 נספח ו' – תצהיר והתחייבות היעדר יחסים מיוחדים עם הקבלן
- 1.1.8 נספח ז' – תצהיר חסר קרקע ביעוד מגורים
- 1.1.9 נספח ח' – כתב התחייבות כלפי הבנק
- 1.1.10 נספח ט' – התחייבות של הקונה לעמידה בתנאי המכרז.
- 1.1.11 נספח י' – כתב התחייבות הקונה בקשר עם מגבלת המכירה (5 שנים)
- 1.1.12 נספח י"א – בקשה לרישום הערת אזהרה במסגרת המחיר למשתכן + כתב התחייבות לרישום משכנתא לבנק + הסכמה לייחוד הערת אזהרה ו/או משכנתא
- 1.1.13 נספח י"ב' – טופס לבחירת דירה – מסלול "מחיר למשתכן "
- 1.1.14 נספח י"ג' – ייפוי כח בלתי חוזר לרכישה באמצעות צד ג'
- 1.1.15 נספח יד' – הצמדת חניית נכה .
- 1.1.16 נספח ט"ו' – עדכון הקונה לפי חוק המכר דירות (הבטחת השקעה של רוכשי דירות (תשל"ד 1974
- 1.1.17 נספח ט"ז' - נספח היעדר היתר בניה.
- 1.1.18 נספח י"ז' - נספח הסדרי בטיחות באתר הבניה.

בכל מקרה של אי התאמה ו/או סתירה בין הוראותיו של מסמך ממסמכי החוזה לבין הוראות מהוראותיו של החוזה ו/או הוראות שבמסמך אחר של החוזה, בין לבין עצמן, תגברנה הוראות ההסכם, אלא אם נקבע אחרת במפורש.

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

- 1.2 כותרות החוזה נועדו לנוחות ההתמצאות ולא ישמשו לפרשנותו.
- 1.3 בחוזה זה תהיה למונחים המופיעים להלן המשמעות הכתובה בצידם.

11-10 ו-11 גוש 21209 (לשעבר: 19591) חלקות 10 ו-11 (לשעבר: 9 (בחלק) 10 (בחלק)), בשטח של 5639 מ"ר	" המגרש " ו/או " המגרש " " המקרקעין	1.4.1
1. בניין, בן 6 קומות ובו 36 יח"ד. 2. בניין בן 6 קומות ובו 36 יח"ד.	הפרויקט " ו/או " הבניין "	1.4.2
מכרז שמספרו חי/375/2017.	"המכרז"	1.4.3
הבניין המוקם ע"י המוכר או ע"י קבלן מטעמו על המגרש, בו נמצאת הדירה, כמפורט במפרט.	" הבניין "	1.4.3
זכויות החכירה המהוונות בדירה ובחלקים ברכוש המשותף הצמודים אליה, כמפורט בתיאור הדירה בנספח "א" לחוזה ובמפרט הטכני ובתשריטים המצורפים כנספח "ב" לחוזה זה.	" הדירה "	1.4.4
המפרט והתכניות על פי חוק המכר דירות, כהגדרתו להלן המצורפים לחוזה זה כנספח ב' ולא יפחתו מהוראות מפרט המחייב שמצורף למרכז.	"המפרט"	1.4.5

1.4.6	" הבית המשותף "	הבניין וכל בניין נוסף במגרש שיירשם כבית משותף לפי חוק המקרקעין, כהגדרתו להלן.
1.4.7	" הרכוש המשותף "	כל אותם חלקים של הבניין אשר לפי טיבם הם רכוש משותף, ולא הוצאו ע"י המוכר מכלל הרכוש המשותף, בכפוף להוראות חוק המקרקעין, כהגדרתו להלן, וכן חלקים מן המקרקעין אשר השימוש בהם יוקנה לכלל רוכשי יחידות הדירור בפרויקט
1.4.8	" חוק מכר דירות " ו/או " חוק המכר "	חוק המכר (דירות) תשל"ג - 1973
1.4.9	" חוק המקרקעין "	חוק המקרקעין תשכ"ט - 1969
1.4.10	" הבנק "	בנק הפועלים בע"מ עמו תתקשר החברה, בקשר עם ליווי בניית הפרויקט והעמדת "בטוחות חוק מכר" לטובת רוכשי דירות.

2. המכר

2.1 הקונה מתחייב לרכוש מהמוכר את כל זכויות המוכר בדירה והמוכר מתחייב למכור את הדירה לקונה ולבנות את הדירה עבור הקונה וזאת לאחר שהקונה ימלא את כל התחייבויותיו כלפי המוכר, לרבות תשלום התמורה במלואה במועדים ובתנאים כמפורט בנספח התשלומים והמועדים המצורף לחוזה **כנספח ג'** (להלן: "**התמורה**") ובהתאם לתנאים המפורטים בחוזה זה.

2.2 ברור לקונה כי המוכר קיבל מהוועדה המקומית לתכנון ובניה, היתר מותנה בתנאים כאמור בסעיף 145 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ו 1965, אולם טרם התקבל היתר בניה סופי בגין הפרויקט. הודע לקונה כי היה ומסיבה כלשהיא לא יתקבל היתר בניה בתוך 180 ממועד חתימה על הסכם זה, תעמוד לקונה הזכות להודיע בכתב, עד ולא יאוחר מ- 30 ימים בחלוף 180 יום כאמור על ביטול ההסכם. במקרה כזה, יושבו לידי הרוכש מלוא הכספים ששולמו לחברה בערכם הריאלי, בתוך 45 יום מיום הביטול כנגד ביטול כל בטוחה שניתנה לרוכש (ככל שניתנה), וכנגד חתימת הרוכש על כתב ויתור לפיו אין ולא יהיו למי מהצדדים תביעות ו/או טענות ו/או דרישות מכל מין וסוג שהוא בקשר עם הדירה.

על אף האמור לעיל, מוסכם כי ככל שבהתאם להיתר הבניה הסופי שיינתן לבנייה תהיה סטייה בתכנית הבניה של הדירה ו/או במיקומה ו/או בכיווניה ו/או בקומתה, לעומת התוכניות ו/או התשריט ו/או המפרט שנחתמו ע"י הקונה, ו/או מעבר למותר עפ"י חוק המכר (דירות) התשל"ד 1973 ובצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974, הקונה יהיה רשאי לבטל את החוזה, בהודעה בכתב למוכר, בלתי מסויגת ובלתי מותנית, בו יודיע הקונה על רצונו לעשות כן (להלן: "**הודעת הקונה**"), ובלבד שהודעת הקונה כאמור תתקבל אצל המוכר עד ולא יאוחר מחלוף 30 ימים מהמועד ששלח המוכר לקונה העתק מתוכנית ומפרט הדירה על פי היתר הבניה שהתקבל, כאמור (להלן: "**התכניות החדשות**"). ככל שלא תתקבל הודעת הקונה כאמור במועד הנ"ל, ייחשב הדבר כאילו הקונה הסכים לתכניות החדשות והן תחייבנה את הקונה לכל דבר ועניין.

ניתנה על ידי הקונה הודעה על ביטול החוזה כמפורט לעיל, ידאג המוכר להשבתם לקונה של כל הכספים ששולמו בערכם הריאלי על ידו לחשבון הליווי של הפרויקט כשהם צמודים באופן הקבוע בנספח התשלומים ולהשבתם לקונה בתוך 45 יום מיום הביטול, כנגד החזרת הערבות הבנקאית שהונפקה, השבת פנקס השוברים וכן כנגד חתימת הקונה על מסמכי ביטול העסקה כנדרש על ידי רשויות מיסוי מקרקעין והבנק המלווה ועל מסמך בכתב החתום על ידי הקונה ומאומת על ידי עו"ד המאשר את ביטול העסקה והשבת הכספים המגיעים לו בגין ביטול עסקה ובכפוף לכך שהקונה יתחייב בכתב לוותר על כל טענה ו/או דרישה לזכות בדירה, תוך שמירה על כל טענה אחרת ככל שעומדת לו על פי דין.

2.3 כל הצהרה שתיעשה על ידי כל אדם לרבות עובד/ים של המוכר וגם /או שליח מטעמו בכל הנוגע לחוזה זה, לא תחייב את המוכר אלא אם ניתנה על ידי המוכר הודעה על כך בכתב. שום ויתור ו/או הנחה ו/או שינוי בקשר לתנאי כלשהו מתנאי חוזה זה על נספחיו לא יהיה בתוקף אלא אם ייעשה בכתב.

העברת זכויות והגבלת סחירות

.3

3.1 הקונה מצהיר כי הוא "חסר דיור", בהתאם להגדרתו לפי משרד הבינוי והשיכון (להלן: "המשרד"), וכי הוא מחזיק באישור זכויות הנדרש לכך מטעם המשרד, לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן. כמו כן מצהיר הקונה כי לא רכש דירה אחרת במכרזי מחיר למשתכן. מובהר כי ככל שיתברר, בכל שלב שהוא לרבות לאחר חתימת חוזה זה ועד למסירת החזקה בדירה לקונה, כי הקונה אינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, החוזה ייחשב כבטל מעיקרו ולא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור.

3.2 הקונה מצהיר ומתחייב כי לא ימכור את הדירה לצד שלישי במשך 5 שנים ממועד קבלת טופס 4 או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה הדירה), אולם הוא יהיה רשאי להשכיר למטרת מגורים בלבד. להסיר ספק, יובהר כי הקונה לא יהיה רשאי לעביר זכויות לאחר תום 5/7 שנים גם בהסכם שנכרת לפני תום 5/7 השנים האמורות. הפרת סעיף זה תיחשב הפרה יסודית של חוזה זה על כל המשתמע מכך.

3.3 הודע לקונה כי בגין האמור בסעיף 3.2 לעיל, תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לטובת משרד הבינוי והשיכון. יובהר כי כל עוד לא נרשמו זכויות הקונה בלשכת רישום המקרקעין תירשם ההערה בספרי החברה.

3.4 הודע לקונה כי היה והקונה יפר את הוראות סעיף 3.2 לעיל, הוא יחויב בתשלום לרשות מקרקעי ישראל ו/או למשרד הבינוי והשיכון בסך של 450,000 ₪. להטובת האמור לעיל, יחתום הקונה על תצהיר וכתב התחייבות לטובת המשרד או מי מטעמו בנוסחה הרצ"ב בנספח י' לחוזה.

3.5 לאחר תום התקופה האמורה בסעיף 3.2 כאמור וכל עוד לא נרשמו זכויותיו בה על שמו בלשכת רישום המקרקעין, לא יהיה זכאי הקונה להעביר ו/או להמחות ו/או להסב ו/או

לשעבד את זכויותיו בה לאחר (להלן: " **מקבל הזכות** ") בלא אישור המוכר, אשר לא ימנע את מתן האישור אלא מנימוקים סבירים ורלוונטיים לרישום הזכויות בלבד. אישור המוכר יינתן אך ורק לאחר שהקונה סילק את כל חובותיו הכספיים למוכר ובלבד שימולאו כל התנאים המוקדמים הבאים :

3.5.1 הקונה ישלם את מלוא התמורה, שילם את כל המיסים והתשלומים המגיעים ממנו בהתאם לחוזה, הודיע למוכר בכתב על דבר רצונו להעביר את זכויותיו בהתאם לחוזה וקיבל את הסכמתו המפורשת והמוקדמת בכתב של המוכר להעברה. המוכר לא ימנע את מתן הסכמתו אלא מסיבות סבירות.

3.5.2 מקבל הזכות קיבל על עצמו בכתב את כל התחייבויותיו של הקונה לפי החוזה, חתם על ייפוי כח כאמור בסעיף להלן ומסרו למכור ו/או למי מטעמו.

3.5.3 הקונה מקבל הזכות שילמו את כל ההוצאות, האגרות, המיסים והתשלומים שיחולו בגין העברת הזכויות אם יהיו כאלה, ימציאו למוכר את כל האישורים המתאימים בקשר לכך וישלמו למוכר דמי טיפול בהתאם לסכום הנקבע בצו הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהיעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין) התש"ס 1999.

3.5.4 אם הקונה קיבל, להבטחת כספו, בטוחה ותוקפה עוד לא פג, תהיה העברת זכויותיו כפופה גם לקבלת הסכמה מוקדמת של הבנק, נותן הבטוחה. הודע לקונה כי העברת זכויותיו בדירה לצד ג' ללא הסכמת הבנק מראש ובכתב, לא תשחרר את הקונה מהתחייבויותיו עפ"י החוזה, ולא תקנה למקבל הזכות ממנו זכויות מכח הבטוחות בפרט, ובקשר לדירה ו/או לפרויקט בכלל.

3.5.5 הקונה ומקבל הזכות ימציאו אישורים ויחתמו על כל המסמכים כפי שיידרשו על ידי המוכר לשם שמירת זכויות המוכר ולשם ביצוע יעיל ונכון של ההעברה.

4. הבניה

4.1 המוכר מתחייב כי הדירה (על הצמודותיה) תיבנה בהתאם לתכניות ולמפרט המצורפים לחוזה **מנספח ב'**, בכפוף לשינויים קלים כהגדרתם להלן בביצוע לעומת המפרט וכי מפרט הדירה והבניין לא יפחתו מהוראות מפרט המחייב שמצורף למכרז.

"**שינויים קלים בביצוע**" - בסעיף זה פירושים: סטיות בשיעור של עד 2% בין מידות הדירה המופיעות במפרט בין המידות בפועל וכן סטיות בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים המופיעות במפרט לבין המידות בפועל, והכל בכפוף להוראות חוק המכר דירות וצו מכר דירות.

4.2 הודע לקונה שהבניין והדירה יבנו על ידי המוכר ו/או על ידי קבלנים שהמוכר יבחר על פי שיקול דעתו הסביר, אך אין בכך לגרוע מאחריות המוכר ומהתחייבויותיו עפ"י חוזה זה. אין הרוכש רשאי להתערב בבניה במהלך הבניה, אך מובהר בזאת כי לקונה הזכות לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות נפני וועדת התכנון.

4.3 המוכר יהיה זכאי להעביר דרך המגרש והבניין ו/או בדירות ו/או בשטחי הבית המשותף לרבות (אך לא רק) דרך שטחי מחסנים ו/או מרתפים ו/או חניות ו/או דרך קירות ו/או תקרה ו/או רצפת הדירה ו/או דרך כל חלק מהם, בעצמו או באמצעות כל רשות או גוף אחר, צינורות מים, הסקה, גז, צנרת מיזוג אוויר, קווי חשמל, כבלי טלפון, ביוב, ניקוז, מיכלי מים, שוחות תת קרקעיות וקווים תת קרקעיים בגינות של הדירות צמודות הקרקע, וכיוצא"ב וכן להציב מתקנים כנ"ל וזאת בין אם המתקנים משרתים את הבית המשותף והן אם הם משתמשים, מחברים, מקשרים בתים אחרים לידו, וכי האמור יפורט במפרט להסכם במקרים אלה על הקונה לאפשר למכור ו/או למי מטעמו להיכנס לשטח המקרקעין לבצע עבודות שתידרשנה לצורך תחזוקה ו/או תיקון. העבודות תבוצענה באופן שימנע ככל האפשר הפרעה לרוכש בדירה. המוכר ישיב את המצב הנכס לקדמותו. אין באמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הניתנת לרוכש על פי דין. ובלבד שלא תיפגענה זכויות של הרוכש בדירה על הצמודותיה.

4.4 יובהר כי זכויות הבניה העתידיות יהיו שייכות למוכר והוא יוכל לניידן/להעבירן וכדי בכפוף להוראות כל דין, ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבנין.

5. השלמת הדירה ומסירתה לקונה

5.1 לא יאוחר ממועד המסירה הנקוב בסעיף 2 לנספח ג' לחוזה זה, ובתנאי מוקדם שעד למועד זה מילא הקונה אחר כל התחייבויותיו הרלוונטיות למסירת החזקה על פי חוזה זה, במלואן ובמועדן, ימסור המוכר את הדירה לחזקתו של הקונה, כשבנייתה הושלמה בהתאם למפרט הטכני ולתוכניות, לאחר קבלת טופס 4 לבניין וכשהדירה פנויה מאדם וחפץ, וחופשיה מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא, או זכות אחרת של צד שלישי למעט משכנתא שניתנה לביטחון להלוואה לרכישת הנכס או משכנתא שנרשמה על פי בקשת רוכש הדירה, מחוברת חיבור לרשת החשמל, המים והביוב וראויה לשימוש למגורים, לרבות ניקוי מפסלות בניה.

בד בבד עם המסירה יחתום הקונה על חוזה לאספקת מים עם מחלקת אספקת המים לדירתו, על חוזה לאספקת חשמל עם חברת החשמל לדירתו ועל חוזה לאספקת גז לדירות, ככל שהמוכר יורה לעשות כן. כמו כן, יחתום הקונה על כל חוזה שירות אחר בהתאם לבקשת הרשויות המוסמכות ככל שיהיה בו צורך לשם הפעלה שוטפת של הדירה ו/או הבניין. הקונה מתחייב לחתום על כל חוזה כנ"ל ולשלם את התשלומים ו/או הפיקדונות הכרוכים בכך. מובהר כי על המוכר יחולו התשלומים בגין חיבור הבניין לרשת המים, למיכל האספקה לגז עד למונה הדירתי וחיבור לרשת החשמל.

למען הסר ספק, החברה תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות.

מובהר כי הקונה ישלם או ישיב למוכר, ככל שהתשלום שולם על ידי המוכר ובלבד שהמוכר הציג לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום, ככל ומדובר באחד התשלומים המפורטים להלן בלבד: (א) מים- גביית תשלום בגין מונה המים, שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים. (ב) גז- 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. (ג) חשמל- 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.

למען הסר ספק, כל תשלום אחר בגין חיבור לתשתיות יחול על המוכר כאמור בסעיף זה. כמו כן, על הקונה למסור 12 צ'קים לפקודת נציגות ועד הבית של הבניין בהתאם לסכום שייקבע ע"י וועד הבית או הנציגות הזמנית של הבניין.

עבודות פיתוח והשלמה במקרקעין, בבניין ובסביבתו תוכלנה להמשיך עד 6 חודשים מקבלת תעודת גמר לבניין לאחר מסירת הדירה לקונה, וכי המוכר מתחייב שהשלמת עבודות הפיתוח אינה תמנע גישה בטוחה וסבירה לדירה ולהצמדותיה ושימוש סביר בדירה והצמדותיה. עבודות הפיתוח כאמור תתבצענה באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לקונה.

למען הסר ספק מובהר כי הרשות המקומית ו/או מי מטעמה מבצעת במתחם התב"ע עבודות פיתוח ותשתיות ולמוכר אין כל שליטה על התקדמות ביצוען של עבודות הפיתוח הללו.

5.2 בעת העמדת הדירה לרשות הקונה ימסור המוכר לקונה הוראות תחזוקה ושימוש, כהגדרתן בחוק המכר דירות כשהן חתומות על ידי המוכר.

5.3 הדירה תימסר לקונה כשהיא נקייה מזכויות צד ג' כלשהוא ומכל חוב, שיעבוד ועיקול, למעט הערת האזהרה שתירשם לטובת משרד הבינוי והשיכון בהתאם לאמור בסעיף 3.3 לעיל, למעט השעבוד לבנק אשר יוחרג באמצעות מכתב החרגה מהבנק, בהתאם להוראות סעיף 8.3 להלן, ולמעט הלוואות ומשכנתאות, ככל שלקח הקונה למימון רכישת הדירה

5.4 איחור בהשלמת הדירה ומסירתה לקונה, שלא יעלה על 60 יום לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכר על פי חוזה זה ולא יזכו את הקונה בתרופה כלשהי.

אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכר ושאינן למוכר שליטה עליהם או כתוצאה מכח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור ארצי כללי בכח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), מחסור ארצי בחמורי בנייה, תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודתו הפיתוח המבוצעות ע"י הרשות המקומית שאנו באשמת המוכר, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שהוצאו שלא באשמת המוכר, יחול עיכוב בהשלמת הנכס, יידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או מהעיכוב הנ"ל ויידחה אף התשלום האחרון אשר על הקונה לשלם על חשבון התמורה בהתאם לקבוע בסעיף 2 בנספח ג' בהתאם ללוח התשלומים. המוכר ינקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הנכס. למען הסרת ספק, יובהר כי דחיית מועד המסירה בסעיף זה לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על המוכר, בין במפורש ובין במשתמע, או שהיה עליו לקחת את הסיכון באופן סביר.

בסמוך לאחר שנודע למוכר על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מביניהם), יודיע המוכר לקונה על דחיית מועד המסירה הצפוי ויפרט בהודעתו את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, יודיע המוכר על כך בהודעה נפרדת עם היודע לו אודות הנתונים הנ"ל.

על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשים האחרונים לפני מועד המסירה, יוכל המוכר להודיע לרוכש על דחיית המסירה כאמור, גם במהלך חודשים אלה, בסמוך לאחר שנודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, המוכר לא היה יכול לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הנכס.

מובהר כי, במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה יעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (למען הסר ספק, מובהר כי מניין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודשיים המנויה בסעיף לעיל), יהא הקונה זכאי לבטל את החוזה ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם ע"ח התמורה בתוספת הצמדה וריבית כדין על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.

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

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

- סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב 1.25- בעבור התקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר מועד המסירה ואילך .
- הפיצויים הקבועים בסעיף זה ישולמו בעד אותו חודש בתום כל חודש. הפיצויים בעד ששים הימים שתחילתם במועד המסירה , ישולמו בתום ששים הימים האמורים .

5.6 איחור הקונה במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו על פי חוזה זה הגורמים לעיכוב במסירת הדירה בפועל , הרי מבלי לפגוע ביתר הסעדים והתרופות אשר עומדים ו/או שיעמדו למוכר על פי החוזה ו/או על פי כל דין יתיר הדבר למוכר דחייה מקבילה כמספר ימי העיכוב שנגרמו בפועל במילוי התחייבויותיו , כלפי הקונה , ובלבד שהוכח העיכוב על ידי המוכר.

5.7 המוכר יהא רשאי להקדים את מועד מסירת החזקה בדירה בתקופה של עד 60 ימים , ובלבד שמסר לרכוש הודעה על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר מחודשיים לפני מועד החזקה שהוקדם. הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור , מותנית בהסכמת הרוכש .

5.8 סמוך למועד השלמת הנכס ישלח המוכר לרכוש הודעה בכתב, ובה יזמין את הרוכש לקבל אתל הנכס לרשותו , במועד שיתואם בינו לבין המוכר, שלא יהיה מאוחר מ 21 ימים ממשלוח ההודעה .

ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת הנכס לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הנכס לרשותו , ישלח לו המוכר הודעה נוספת , ובה יבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הדירה לרשותו , שלא יהיה מאוחר מ 10 ימים ממשלוח הודעה זו (להלן: "מועד המסירה").

הקונה מתחייב כי לפני מועד המסירה ישלם למוכר את מלוא התמורה , ימלא אחר כל ההתחייבויות הרלוונטיות למסירת החזקה שנותרו לו למלא וישלם את כל המיסים והתשלומים שעליו לשלם על פי החוזה. הקונה או מי שהקונה ייפה את כוחו מתחייב להיות בדירה במועד המסירה ולקבל את הדירה לרשותו בהתאם להוראות החוזה . הקונה לא יתפוס חזקה בדירה ולא יכניס חפצים לדירה לפני שזו תימסר לרשותו בהתאם להוראות החוזה . היה ויודיע הקונה למכור תוך 3 ימים ממועד קבלת הודעת המוכר בדבר מסירת החזקה , כי נמנע ממנו לקבל את הדירה במועד שנקבע בשל נסיבות של חו"ח מוות במשפחה , מחלה , מילואים או נסיבות אחרות שאינן בשליטתו של הקונה, יקבע המוכר מועד מסירה נוסף והודעה לגביו תישלח לקונה מראש .

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

- 5.9.2 פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים .
- 5.9.3 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת הדירה לרשות הקונה לא היו אי התאמות נוספות , בין שניתן היה לגלותן בעת העמדת הדירה לרשות הקונה ובין שלא היה ניתן לגלותן כאמור , ואין כוחו כדי למנוע מהקונה להעלות טענות בדבר אי התאמה.
- 5.9.4 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכרת על פי כל דין .
- 5.9.5 אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הרוכש.
- 5.9.6 המוכרת מתחייבת לכלול את הוראות סעיפים 5.9.3 עד 5.9.5 לעיל בפרוטוקול המסירה .

5.10 מובהר במפורש, כי ממועד מסירת הדירה הקונה אחראי לכל נזק לגוף ו/או לרוכש מכל מין וסוג שהוא שייגרמו לכל אדם ו/או לרכושו , למוכר ומי מעובדיו ו/או מטעמו ו/או לדירה ו/או לבניין ו/או לתכולתם ו/או בסביבתם , במישרין או בעקיפין כתוצאה ו/או עקב השימוש בדירה ו/או ברכוש המשותף על ידי הקונה ו/או מזמניו ו/או מי ששכר ממנו את הדירה ו/או חלק ממנה , לרבות כתוצאה מאי מילוי הוראות חוזה זה וזאת מבלי לגרוע מהאמור בהוראות חוק מכר .

5.11 לא הופיע הקונה במועד המסירה או סירב לחתום על הפרוטוקול ובלבד שאין מדובר בסירוב בשל העובדה כי הדירה אינה ראויה למגורים ו/או קיימים ליקויים המונעים שימוש סביר בדירה ובכפוף לסעיף 5.1 לעיל, ייחשב הדבר כהפרת החוזה, והמוכר יהיה זכאי , מבלי לפגוע ביתר תרופותיו בגין הפרה זו , להתייחס לדירה כאילו נמסרה לידי הקונה בפועל לכל דבר ועניין הקשור בהתחייבויות הקונה על פי חוזה זה ולרבות , מבלי לפגוע בכלליות האמור , תשלום יתרת מחיר הדירה , אחריות לאחזקתה ושמירתה והחבות לשאת בכל התשלומים , ההוצאות המיסים וההיטלים הנובעים מהחזקת הדירה ו/או הבעלות עליה, לרבות על פי סעיף 9 להלן . כמו כן, המוכר לא יהיה אחראי כלפי הקונה לתיקון או לפיצוי בגין כל קלקול או נזק שייגרמו לדירה , מחמת שהקונה לא קיבל את הדירה במועד או לא שמר עליה , מלבד אחריותו של המוכר כשומר חנם בהתאם להוראות חוק השומרים התשכ"ח 1967 ומהמועד האמור תחל תקופת הבדק על פי חוק מכר (דירות) התשל"ד 1973. מבלי לגרוע מהאמור , מובהר כי ככל שהרוכש יסרב לחתום על הפרוטוקול החברה ו/או מי מטעמה תציין זאת על גבי הפרוטוקול.

5.12 המוכר זכאי לקבוע כי מסירת הרכוש המשותף של הבניין או כל חלק ממנו יעשה במועד מסירת הדירות בפרויקט לנציגות של דיירי הבניין (להלן: "מקבלי הרכוש המשותף"). מובהר כי לכלל הדיירים בבניין תינתן האפשרות לקבוע מי הם מקבלי הרכוש המשותף עבור כל רוכשי הדירות בבניין. במועד מסירת הרכוש המשותף יחשב הרכוש המשותף או אותו חלק ממנו, כנמסר לחזקתם ולרשותם של כל רוכשי הדירות בבניין, וזאת מבלי לפגוע בזכות הרוכש לבדוק את מצב הרכוש המשותף. מובהר כי ככל ולא תהא הסכמה לגבי מקבלי הרכוש המשותף כאמור שיקבלו את הרכוש המשותף 7 ימים טרם מועד מסירת החזקה,

ישלח המוכר התראה ובה יאפשר לרוכשים למנות את מקבלי הרכוש המשותף מטעמם בתוך 3 ימים נוספים, לא עשו כן, יהא זכאי המוכר למנות את מקבלי הרכוש המשותף בעצמו ולפחות 3 נציגים שיקבלו בשם כל הרוכשים את הרכוש המשותף ובתנאי שהם חלק מרוכשי הדירות בבניין.

קבע המוכר את הקונה כמקבל הרכוש המשותף, או כל חלק הימנו, אזי יהא הקונה חייב לפי הודעת המוכר לקבל את החזקה באותו חלק מהרכוש משותף הנקוב בהודעה. בכל הנוגע לקבלת החזקה ברכוש המשותף כאמור יפעלו מקבלי הרכוש המשותף גם כנאמן של כל יתר קוני דירות בבניין וכל פעולה שתיעשה על ידם תיעשה אף בשמם ותחייבם. קבע המוכר את מקבלי הרכוש המשותף או את חברת הניהול והאחזקה כמקבלת הרכוש המשותף, אזי מסכים הקונה כי אותו מקבל הרכוש המשותף יהיה מוסמך מטעמו, ללא זכות ביטול או הסתייגות, בכל הנוגע לקבלת החזקה ברכושו המשותף, וכל פעולה או מחדל של אותו מקבל הרכוש המשותף בכל הנוגע לקבלת החזקה ברכוש המשותף תחייב את הקונה.

הוראות סעיף 5 לעיל המתייחסות לקבלת החזקה בדירה יחולו בשינויים המחויבים על קבלת החזקה ברכוש המשותף כמפורט בסעיף זה, ואולם המוכר זכאי למסור למקבלי הרכוש המשותף אישור מרשות מוסמכת כי הרכוש המשותף או כל חלקים ממנו נבדקו ונמצאו מתאימים ותקינים ואישור כזה ישמש כראיה נאמנה למסירת אותו חלק של הרכוש המשותף שהאישור מתייחס אליו.

5.13

הודע לקונה כי למרות האמור לעיל, המוכר יהא רשאי לפי שיקול דעתו הסביר ובאישור הנציגות (מבלי להטיל עליו חובה / או אחריות כלשהי) למנות חברת ניהול ואחזקה לבניין שתהיה אחראית לתפעול ותחזוקה שוטפת של כל המערכות המשותפות והרכוש המשותף בפרויקט ובניין. חברת הניהול והאחזקה תפעל במימון כספי משותף של כל רוכשי הדירות בבניין. הקונה יחתום על חוזה ניהול ותחזוקה שימציא המוכר. תנאי ההתקשרות עם חברת הניהול יהיו כמקובל בשוק, בענף ובאותו איזור ובהתאם להוראות כל דין, חוק המקרקעין ובהתאם להוראות חוק המכר (דירות). הודע לקונה כי התחייבות כלפי חברת הניהול והאחזקה תהיה לתקופה של שנתיים. בתום שנתיים ממועד מסירת הדירה תהיה רשאית נציגות הדיירים להשאיר או להחליף את חברת הניהול והאחזקה וזאת בהחלטה שתתקבל ע"י רוב הדיירים כשמשמעו בסעיף 71 ב' לחוק המקרקעין. למען הסר ספק, אין באמור על מנת לחייב את המוכר למנות חברת ניהול לבניין והוא יעשה כן לפי שיקול דעתו הסביר. יצויין כי מערכת סולארית תופעל לאחר אכלוס נעל 50% מהדיירים.

אחריות לתיקונים

.6

6.1 המוכר אינו רשאי להתנות על האחריות המוטלת עליו מכוח חוק המכר (דירות, התשל"ג – 1973). מוכר המבקש לבצע תיקונים ולשם ביצועם עליו להיכנס לדירתו של הקונה, יתאם את המועד עמו. כמו כן, המוכר ישיב את המצב לקדמותו לאחר התיקון. המוכר יתקן על חשבונו כל אי התאמה שתתגלה בדירה, לעומת תיאורה במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשר היתר, תנאי ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על המוכר על פי הוראות חוק המכר (דירות) תשל"ג- 1973 וזאת למשך תקופות הקבועות בחוק המכר (להלן: "אי התאמה", "אי התאמות").

6.2 התחייבויות המוכר לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע למכור על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדתה הדירה לרשות הרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (בהסכם זה – "הודעה בדבר אי התאמה").

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

חזרה והתגלתה אי ההתאמה לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הרוכש בדבר אי התאמה, או שתיקונה של אי ההתאמה דחוף והמוכר לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הרוכש, ראשי הרוכש לתקנה והמוכר ישא בהוצאות התיקון. במקרה זה ימסור הרוכש למכור הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.

6.4 בכפוף לחוק המכר ולמען הסר ספק יובהר, כי המוכר לא יהיה אחראי כלפי הקונה בנוגע לליקויים, נזקים וקלקולים שייגרמו לדירה או לבניין או לרכוש המשותף כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה או של צד שלישי כלשהו שאינו פועל מטעם המוכר ו/או בקשר לעבודות נוספות או שינויים או שדרוגים שבוצעו בדירה לאחר מסירת הדירה שלא באמצעות המוכר.

בפסקה זו "מעשה או מחדל" לרבות שימוש לא זהיר או רשלני או אדיש שלא כמקובל בהתאם להוראות תחזוקה ושימוש, שנמסרו לקונה על ידי המוכר ולרבות אי ביצוע לקוי של עבודות תחזוקה או בדק. בכל מקרה בו ביצע הקונה בעצמו או באמצעות מי מטעמו עבודות ו/או תיקונים ו/או תוספת בדירה, בבניין או ברכוש המשותף יהווה הדבר ראיה לכאורה לכך שכל אי התאמה או ליקוי, אם יתגלו, מקורם במעשה או מחדל של הקונה.

6.5 הרוכש מתחייב לאפשר למוכר, 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 בבניין ו/או ברכוש משותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש.

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

6.7 המוכר יכול להמציא לרוכש כתבי התחייבויות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אבזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הרוכש לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו ועל הרוכש לפנות ישירות אל הקבלת או הספק בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל, עם העתק למוכר. במידה והקבלן או הספק לא נענה תוך זמן סביר לדרישת הרוכש או שהקבלן או הספק לא יכול לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל, או פירוק או מחמת מינוי כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הרוכש, יהיה הרוכש זכאי לשוב ולפנות למוכר בדרישה לביצוע התיקונים, והמוכר יתקן את הליקויים או אי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין אין באמור כדי להסיר מהמוכר אחריות לתיקון או התאמות על פי דין.

6.8 ככל ויעברו מערכות ציבוריות (להלן: "המערכות") במחסנים ובדירות הגן (כגון: צינורות ביוב, צינורות מים, ניקוז, ספרינקלרים וכו') הקונה מתחייב, בעת הצורך, שלא לחסום את הגישה למערכות ולאפשר למוכר ו/או לשליחיו, לרבות לקבלנים או לקבלני משנה מטעמו, לבדוק את הליקויים במערכות ולבצע את התיקונים במחסנים ובדירות הגן, בשעות סבירות ובתיאום מראש עימו. המוכר ישיב את המצב לקדמותו לאחר התיקון.

6.9 בכל מקרה, הוראות חוק המכר גוברות על כל הוראה כאמור לעיל, וככל שיש סתירה ביניהם.

7. הרישום

7.1 בכפוף למילוי כל התחייבויותיו של הקונה על פי החוזה, בפרט מלוא התחייבויותיו הכספיות של הקונה, מתחייב המוכר לגרום לרישום זכויות הקונה בדירה כיחידה נפרדת בבית משותף בלשכת רישום המקרקעין, כאשר זכויות אלה בדירה נקיות מכל עיקול, משכנתא, שעבוד, או זכות אחרת או נוספת לצד ג' פרט שעבוד ו/או משכנתא שהוטלו על זכויות הקונה, בקשר להתחייבויותיו או בגין תביעה או דרישה כנגדו (להלן: "הרישום").

7.2 המוכר מתחייב לרשום את הבניין כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים בהתאם לחוק המקרקעין וכן לגרום לרישום הזכויות בדירה ע"ש הקונה בלשכת רישום המקרקעין, הכל בהתאם לתקופות המפורטות בחוק המכר דירות.

7.3 הודע לקונה כי יכול והבניינים ירשמו כבית משותף אחד הכולל מספר אגפים או בחלוקה לאגפים בכל אופן אחר או שכל בניין יירשם בנפרד כבית משותף, והכל לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר ודרישת המפקח על בתים משותפים בלשכת רישום המקרקעין.

7.4 רישום הבית המשותף:

הודע לקונה כי רישום הבית כבית משותף וזכויות הקונה בדירה בלשכת רישום המקרקעין יתבצע כשתהיה אפשרות חוקית ומעשית לרישום כנ"ל בכפוף להתחייבות המוכר כדלקמן:

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

ב. לגרום לרישום הבית בפנקס בתים משותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של החלוקה והאיחוד של הקרקע או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר.

7.5 רישום זכויות הקונה:

א. המוכר מתחייב לגרום לרישום זכויות הקונה בדירה בפנקס הבתים המשותפים, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, או ממועד העמדת הדירה לרשות רוכש הדירה, לפי המאוחר.

ב. במקרה בו הדירה הינה בבית שאינו ניתן לרישום כבית משותף, המוכר מתחייב לרישום זכויות הקונה בדירה בלשכת רישום המקרקעין, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום חלוקה ואיחוד או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר.

ג. במידה והקונה נדרש להופיע בלשכת רישום המקרקעין, או במשרדו של עורך הדין המטפל ברישום, המועד יתואם עם הקונה מראש.

7.6 למען הסר ספק מובהר בזאת כי בחישוב תקופות הרישום כמפורט לעיל לא יבואו במניין תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו ושלא יכול היה למנוע את קיומן והדבר גם בפועל לעיכוב בהשלמת הליך הרישום

7.7 בוטל.

7.8 הקונה מתחייב להופיע, לפי הזמנת המוכר או באי כוחו ובתיאום מראש עמו, כדי לחתום על כל מסמך שיידרש מטעמו לצורך רישום הבית המשותף ו/או רישום זכויותיו של הקונה בדירה ברשות מקרקעי ישראל ו/או בלשכת רישום המקרקעין וכן מתחייב להמציא תעודת עירייה בתוקף וכל אישור או מסמך אחר, כפי שיידרש על ידי המוכר או באי כוחו, מטעמו של הקונה, לצורך ביצוע הרישום כאמור. בכל מקרה, הקונה מסמיך את ב"כ המוכר לחתום בשמו על מסמכי הרישום, כאמור.

7.9 ככל שבמועד מסירת החזקה בדירה לידי הדייר לא ניתן יהיה לרשום הערת אזהרה לטובת הקונה וכלל שרמ"י תאפשר זאת, ייחתם בין רמ"י לקונה חוזה חכירה. הקונה מציידו מתחייב לחתום על הסכם החכירה במועד שנקבע לכך ע"י המוכר ו/או הרשות. הקונה מצהיר, מסכים ומתחייב כי הוראות הסכם החכירה, כפי שיהיו, יחייבוהו, לכל דבר ועניין ובלבד שהסכם החכירה יהיה מהוון.

7.10 במידה ולקונה לא תהיה כל טענה לגבי התכנון הכללי, אופן הביצוע וחלוקתו של הבית המשותף כל עוד תבנה דירתו בהתאם למפרט הטכני והתוכניות (נספח ב') והמוכר יהיה זכאי לקבוע על פי שיקול דעתו הסביר איזה חלקים יכללו ברכוש המשותף ואיזה יוצאו ממנו ויוצמדו לדירות השונות. הודע לקונה כי מכלל הרכוש המשותף יוצאו כל (או חלק) משטחי החניה, המחסנים, ומרפסות השמש. כל (או חלק) משטחי הגגות של הבניין יהוו חלק מהרכוש המשותף והכל בהתאם לחוק המקרקעין. הודע לקונה כי מיקום מערכות ומתקני מים, החשמל, הביוב, התיעול וכיוצ"ב, בדירה ו/או ברכוש המשותף, יכול שישתנה מזה הקבוע במפרט הטכני, הכל בהתאם דרישות הרשויות המוסמכות. במקרה של שינוי מיקום במתקני החשמל (לרבות חדר שנאים) ו/או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל, וספקיות התקשורת, המים והגז ככל שישנם, במקרה של שינוי במיקומם לעומת המצוין במפרט, יודיע המוכר לקונה על השינוי כאמור בכתב, וכי אין בהודעה זו כדי לגרוע מכל זכות או תרופה בניתנות לקונה עפ"י דין.

7.11 המוכר יהיה רשאי לרשום הערת אזהרה, חכירות וזיקות הנאה על המקרקעין ו/או הבית המשותף ו/או הרכוש המשותף ו/או לגבי שטחים המיועדים לשימוש כל הציבור ו/או לטובת זכויות מעבר בין הבניינים וכיוצ"ב וכן לגבי מקרקעין סמוכים כפי שיידרש ע"י הרשויות המוסמכות על פי שיקול דעתו הסביר בין היתר להבטחת זכויות מעבר לציבור ו/או לחברת החשמל, זכויות שימוש בשטחים, במתקנים ובמערכות (לרבות חניות). המוכר יהיה זכאי אף לאחר הרישום, לבצע כל פעולה חוקית שמטרתה חלוקת המקרקעין ו/או איחודם ו/או חלוקתם מחדש והפרשת חלקים מהם לצרכי ציבור ו/או צירופם למקרקעין סמוכים, והכל בכפוף לכך שלא תפגענה זכויות הקונה בדירה על הצמדותיה על פי חוזה זה ובלבד שנדרש לבצעם כאמור עפ"י דין ו/או רשות.

7.12 בוטל.

7.13 המוכר יהיה רשאי לגרום לכך שיירשם תקנון לבית משותף בהתאם לסעיפים 62 ו' – 63 לחוק המקרקעין. בהתאם לכך יכול לגרום שתכללנה בתקנון, בין היתר, הוראות שתקבענה את היחסים בין בעלי הדירות, הוראות בדבר השירותים והפעולות המנויות בסעיף 9 להלן (להלן: "השירותים"), הסדרת הבעיות הכרוכות במעבר ושימוש בדירה לשם בדיקת תיקון או החלפת הצנרת והמערכות העוברות בדירה או כל חלק מהן, חלוקת ההוצאות הכרוכות בשירותים, הזכויות ברכוש המשותף ואופן השימוש בו. בהתחשב באופיו של הבניין, ברמתו ובצרכים המיוחדים של הבניין, הודע לקונה כי התקנון וכן כל תיקון לתקנון ינוסחו על ידי עוה"ד או על ידי מי שייצג את המוכר באותה עת וכי יכלול, את ההוראות והעניינים הנזכרים להלן:

7.13.1 חלקים מהבית המשותף ו/או מהמגרש, חנויות, מחסנים, קירות חיצוניים, חלקים המשמשים דירות או מספר דירות שימוש ייחודי, חצרות ו/או חלקים בקומות השונות ו/או מרפסות וכיו"ב יוצאו מהרכוש המשותף לפי קביעת המוכר ושיקול דעתו הסביר ויוצמדו לדירה או לדירות שונות של הבית המשותף וכן תותר הנחת מערכות מיזוג אוויר של הדירות העליונות על גג הבית המשותף.

7.13.2 בוטל.

7.13.3 בעלי דירות אליהן יוצמדו שטחים שיוצאו מהרכוש המשותף יהיו חייבים לשאת בהוצאות החזקת שטחי ההצמדות שברשותם ולדאוג לבדק ולתחזוקת אותן הצמדות. בעל דירה ישתתף בהוצאות הכרוכות בהחזקת הרכוש המשותף, ובהבטחת השירותים המחויבים על פי דין, הכל בהתאם לחלקו ברכוש המשותף.

7.13.4 בעלי דירות בבית המשותף לא יבצעו ולא ירשו לבצע כל שינויים בצד החיצוני של הקירות החיצוניים של הדירה והבית המשותף לרבות שינויים בצבע או בטיח החיצוני או בציפוי החיצוני, החלפת או שינוי אלמנטים חיצוניים בחזית, התקנת אנטנות מכל סוג שהוא, התקנת דודי שמש, חשמל, התקנת מזגן אוויר בחזיתות הבית המשותף וכל שינוי אחר שיש בו כדי לפגוע או לשנות את אחדות המראה החיצוני של הבית, אלא אם קיבלו הסכמה מראש ובכתב של נציגות הבית המשותף וכן את הרישיונות וההיתרים הדרושים לצורך כך, ככל שדורשים, על פי כל דין.

7.13.5 יחידות הבית המשותף ישמשו למגורים בלבד.

7.13.6 לא תוקם בניין אנטנה סלולארית מכל סוג שהוא.

7.13.7 יכללו הוראות לפיהן כל מי שירכוש מהקונה את הדירה יהיה מחויב, מכח הרכישה גופה, בכל ההתחייבויות של הקונה בהתאם לחוזה זה כאילו היה הקונה הנ"ל צד לחוזה זה.

7.13.8 יכללו הוראות אשר יבטיחו את זכויות חברת השמל בחדר הטרנספורמציה (במידה ויהיה חדר כאמור), הכל בהתאם לדרישת חברת השמל ובכפוף לכל תנאי שיותנה, אם יותנה, על ידי המפקח על רישום המקרקעין.

7.13.9 יכלול הוראות כי העלויות הכרוכות בתחזוקה השפ"פ ורצועות הגיגון יושתו על רוכשי הדירות לפי חלקם היחסי המוטל עליהם בהשתתפותם בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף עפ"י חוק המקרקעין.

8.1 המוכר התקשר בהסכם ליווי פיננסי בקשר עם בניית הבניין עם הבנק. לצורך זה שיעבד המוכר זכויותיו במקרקעין בשעבוד ראשון בדרגה לטובת הבנק וניתנה התחייבות לרישום משכנתא (להלן: "**השעבוד**"). המוכר מתחייב להבטיח את הכספים שישלם הקונה למכור על חשבון התמורה, בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974 (להלן: "**חוק המכר (הבטחת השקעות)**") וזאת על ידי מתן ערבויות חוק מכר בהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות) (להלן: "**הבטחות**").

ערבויות חוק מכר תונפק לקונה תוך 14 ימי עסקים ממועד פירעונו של כל תשלום ותשלום על חשבון מחיר הדירה באמצעות פנקס שוברים. הקונה מצהיר כי כתובתו לצורך משלוח הבטוחה הינה כמצוין בכותרת החוזה.

כספי התמורה ישולמו לח-ן המנוהל בבנק הפועלים בע"מ. (להלן: "**החשבון הסגור**"), בתשלום שקלי בלבד ואך ורק באמצעות שוברי תשלום המונפקים ע"י הבנק שיימסרו לקונה ע"י המוכר במעמד חתימת חוזה זה. הקונה בחתימתו על חוזה זה מאשר קבלת פנקס השוברים לידי. הודע לקונה כי יש להחזיר לבנק את כל שוברי התשלום שלא נעשה בהם שימוש ולפיכך הוא מתחייב להחזיר למכור כנגד קבלת החזקה בדירה או במקרה של ביטול החוזה, מיד עם ביטולו את כל שוברי התשלום שלא נעשה בהם שימוש, לצורך השבתם לבנק על ידי המוכר.

הקונה יהיה רשאי לפנות לבנק כדי לקבל אישור כי מספר חשבון הפרויקט שנמסר לו ע"י המוכר אכן תואמים את הרישום בבנק, וזאת באחת הדרכים הבאות:

א. באמצעות פניה לסניף הני"ל בו מתנהל החשבון הסגור, פניה טלפונית למסי' הטלפון המצוין ע"י שוברי התשלום.

ב. באמצעות אתר האינטרנט של הבנק המלווה ע"י הקלדת פרטים מתוך שוברי התשלום.

המוכר ישלם את ההוצאות בגין הנפקת ערבות חוק המכר בשביל הרוכש, הנלוות מכל סוג שהוא הכרוכות בהוצאות הערבות הבנקאית (למעט עלויות בגין הוראה בלתי חוזרת שנותן הקונה לבנק למשכנתאות שלו, וכן הוצאת טיפול במשכנתא של הקונה, ככל והקונה בחר לקבל משכנתא לטובת מימון הרכישה של הדירה נושא חוזה זה).

8.2 המוכר ממחה בזאת בהמחאה גמורה ומוחלטת לבנק את כל זכויותיו כלפיו ונותן בזאת לקונה הוראת בלתי חוזרות להעביר לבנק ולא לגרום אחר כלשהוא, כל הסכום המגיע למוכר מאת הקונה בקשר למכירת הדירה על פי חוזה זה, בהתאם למועדים ולתנאים המפורטים בנספח התשלומים אך ורק באמצעות שוברי התשלום ויחול כל האמור **בנספח ה'** המהווה חלק בלתי נפרד ממנו. להסיר ספק יובהר כי האמור בנספח ה' גובר על האמור בחוזה זה ובכל מקרה של סתירה בין החוזה לנספח יגבר האמור בנספח. כל תמורה שהתקבלה ולא הופקדה לחשבון הסגור באמצעות שוברי התשלום לא תיחשב כחלק מתשלומי הקונה ע"י רכישת הדירה. הוראות אלה של המוכר הינן בלתי חוזרות ואינן ניתנות לביטול או לשינוי אלא בהסכמה בכתב מאת הבנק. בחתימתו על חוזה זה מאשר הקונה כי הוא מתחייב לפעול על פיהן.

8.3

במועד המסירה וכתנאי מוקדם לה, ובכפוף להשלמות הבניה ובלבד שקודם לכן נרשמה לטובת הקונה הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין ו/או נחתם חוזה חכירה עם הקונה, ימסור הקונה למוכר את כל הבטוחות שקיבל בגין תשלום התמורה. כנגד החזרת הבטוחות כאמור בסעיף זה לעיל למוכר, ידאג הוא כי יינתן לקונה מכתב החרגה סופי מהבנק המאשר כי השעבוד לא יחול על הדירה וזאת בכפוף לקיום שני התנאים שלהלן.

8.3.1 הקונה שילם את מלוא התמורה באמצעות שוברי התשלום לחשבון הסגור ומילא את כל התחייבויותיו הרלוונטיות למסירת החזקה בדירה על פי החוזה.

8.3.2 כל הבטוחות שנמסרו לקונה על ידי הבנק בוטלו כדין מבלי שהבנק נדרש לשלם סיכומים כלשהן על פיהן. למען הסר ספק מובהר בזאת כי אם יתקיימו התנאים להחזרת הבטוחות על ידי הקונה, תהיינה הבטוחות שנתן המוכר לקונה על פי חוזה זה בטלות ומבוטלות וחסרות כל תוקף ונפקות, בין אם החזיר הקונה את הבטוחות כולן או מקצתן ובין אם לאו וזאת ללא כל צורך בהסכמה או אישור או חתימה כלשהי מצד הקונה. הקונה יחתום בעת מסירת החזקה בדירה על " אישור על קבלת הדירה והשבת ערבויות לפי חוק המכר" מטעם הבנק.

שירותים ואחזקה

.9

9.1 הקונה ינקוט בכל האמצעים והפעולות הדרושות לשם הבטחת, אחזקת ושמירה מתמדת של כל חלקי הרכוש המשותף במצב תקין, מסודר וראוי לשמו לאותן מטרות להן הוא נועד. על אף האמור בסעיף 5.13 המוכר לא יהיה אחראי לבצע את התיקונים במתקנים שברכוש המשותף (לרבות מעליות, דודים וכו') ככל שתיקונים בהם ייעשו שלא על ידי מי שהמוכר יפנה אליו את הקונה אין באמור כדי לגרוע מאחריות המוכר על פי חוק המכר.

הקונה מתחייב להשתתף בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל לרבות: ניהול, הפעלה, תיקון, אחזקה חודשית, בדיקות, ניקיון, תיאורה, שמירה של הרכוש המשותף בבניין וכן בהוצאות הכרוכות בטיפול בחצר, בגינה, בקירות החיצוניים, בחלק המשותף בגגות, בחדר המדרגות, במעליות באנטנה המרכזית לטלוויזיה (ככל ישנה), מערכת חימום/קירור מרכזית (ככל וישנה), במים, ביוב, בתיעול ובמתקנים ועניינים אחרים המיועדים לשרת את כלל דיירי הבניין. לגבי דירה שטרם נמכרה וטרם נמסרה אין המוכר רשאי לפטור את עצמו מנשיאה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף. רשאי המוכר לפטור את עצמו רק מאותו חלק של הוצאות עבור צריכה בפועל אותו יכול המוכר להוכיח שלא צרך.

תשלומים ומיסים

.10

- 10.1** כל המיסים, הארנונה, האגרות, ההיטלים ותשלומי החובה למיניהם, עירוניים או ממשלתיים או אחרים מכל סוג שהם, החלים ו/או שיחולו על הדירה או בקשר אליה (להלן: "המיסים"), לתקופה שתחילתה במועד מסירת הדירה לקונה ואליו, יחולו על הקונה וישולמו על ידיו. הקונה ישלם את המיסים לתקופה הנ"ל ללא דיחוי לפי דרישת המוכר ו/או לפי דרישת הרשות המקבלת את תשלום המיסים. מובהר כי כלל שיוטלו מיסים והיטל השבחה גם לאחר מסירת הדירה הקשורים לבניית הפרויקט ו/או בהיתר הבניה ו/או בהקלה כלשהי ו/או עקב שינויים ו/או עקב שינויים שיזם המוכר בתב"ע ו/או עקב זכויות בניה אשר המוכר מימש לרבות בדרך של מכירתן או הצמדתן ובכלל בקשר לפרויקט בכלל יחולו על המוכר בלבד וישלמו על ידיו.
- 10.2** הודע לקונה כי התמורה נקבעה על ידי המוכר בהתחשב בסוגי המיסים ושיעורם כפי שהם ביום חתימת החוזה. בכפוף להוראות כל דין יישא הקונה במיסים חדשים, ככל שיוטלו, ושאינם קיימים ביום חתימת החוזה ו/או בתוספת למיסים קיימים – ככל שהם מתייחסים לדירה ו/או למכירתה לקונה ובלבד שהם חלים על פי דין על רוכשי דירות ככל שיחולו מיסים אלו עפ"י דין על המוכר ישולמו מיסים הללו על ידיו.
- 10.3** המוכר מצהיר כי ברשותו טופס 50 כללי והוא מתחייב לקבל אישור מס שבח משלטונות מיסוי מקרקעין, המופנה לרשום המקרקעין, המאפשר את רישום הזכויות בדירה ע"ש הקונה. מס רכישה החל על העסקה נושא חוזה זה (כלל וחל-והדבר באחריות הרוכש) יחול על הקונה וישולם על ידו במועדים הקבועים לכך בדין.
- 10.4** במועד מסירת הדירה ישלם הקונה למכור את האגרות הכרוכות ברישום הערות אזהרה לטובת הבנק המממן מטעמו (ככל שהקונה נטל משכנתא לצרכי מימון התמורה). במועד רישום הבעלות בדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין ישלם הקונה את האגרות הכרוכות ברישום משכנתא על הדירה לטובת מוסד פיננסי שייתן לו הלוואה (להלן: "תשלומים נוספים"). המוכר רשאי לבצע תשלומים עבור רוכש הדירה רק אם מדובר בחוב שאי תשלומו עלול לעכב את המוכר בביצוע התחייבויותיו. לרוכש תעמודנה כלפי המוכר אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.
- 10.5** התמורה תהיה צמודה למדד תשומות הבניה למגורים בהתאם לתנאי הצמדה המפורטים בנספח התשלומים והמועדים. באחריות הקונה לברר מול הנהלת החשבונות של המוכר, את כל נתוני התשלום, כאמור בסעיף זה, בטרם ביצעו של כל התשלום.
- 10.6** הודע לקונה כי התמורה, כוללת מע"מ בשיעור של 17%. היה ויחול שינוי בשיעור המע"מ, יקטן או יגדל בהתאם תשלום המע"מ על ידי הקונה בגין התשלומים שטרם שולמו עד ידו.

11. שינויים

11.1 הודע לקונה כי לא יתאפשר לו לעשות שינויים בדירה ו/או במפרט הטכני הרצ"ב לחוזה זה.

11.2 מפרט הדירה והבניין לא יפחת מהמפרט המחייב שהוכתב ע"י משרד הבינוי והשיכון המצורף לחוברת המרכז.

11.3 לקונה לא תינתן אפשרות לוותר על אחד או יותר מהפריטים המפורטים במפרט כנגד קבלת זיכוי כספי מהמוכר, למעט הפריטים הבאים:

11.3.1 ארון מטבח.

11.3.2 דלת כניסה למרפסת שירות

11.3.3 סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת)

11.3.4 בית תקע ונקודות טלפון

גובה הזיכוי הכספי שיינתן לקונה כנגד וויתור על אחד או יותר מהפריטים לעיל, מפורט במפרט – נספח ב' לחוזה.

וויתור על פריט ו/או פריטים בהתאם לאמור לעיל, ייעשה ע"י הקונה בהודעה בכתב למוכר, תוך 30 יום מיום זימון הקונה לחדר התצוגה של המוכר שבו יוצגו הפריטים הנ"ל. לא הודיע הקונה למוכר בהודעה בכתב על ויתור כאמור במודע כאמור, ייחשב הקונה כאילו החליט לא לוותר על פריטים כאמור לעיל ולא תעמוד לרשותו זכות הוויתור. ובלבד שזומן הקונה בשנית כאמור והקונה לא הגיב בתוך 14 יום נוספים מיום הזימון הנוסף.

במידה וטרם חתימת הסכם זה התקדמה הבניה כך שפריט מהפריטים כאמור המאפשר בחירה כבר הותקן בדירה, לא תתאפשר לקונה בחירה כאמור.

11.4 מוסכם כי המוכר לא יהא אחראי באחריות כלשהי לאובדן, מחסור או נזק כלשהו שייגרמו לחומרי בניין, פריטים או אביזרים כלשהם שיובאו ע"י הקונה לדירה או לבניין שלא באמצעות המוכר, או נזק שייגרם על ידם וזאת בין אם לפני התקנתם בדירה ובין לאחר מכן. כל האחריות בגין אלה תחול על הקונה בלבד, בכפוף לאחריותו של המוכר כשומר חנם בהתאם לחוק השומרים. כמו כן, המוכר אינו אחרי לטיב החומרים ו/או ביצוע העבודה בגין הפריטים, האביזרים והתוספות הנ"ל, ככל שביצוע העבודה לא נעשה על ידי המוכר.

12. יפוי כח

12.1 במעמד חתימת החוזה ולשם הבטחת התחייבויות הקונה וזכויות המוכר שעל פי החוזה, מתחייב הקונה לחתום בפני עו"ד הנזכרים בסעיף 14.3 להלן על יפוי כח בלתי חוזר בנוסח המצורף לחוסה **כנספת ד'** ולמסור למוכר ולעו"ד את מקור יפוי הכח ואת העתיקיו. הקונה יישא בתשלום שכ"ט עוה"ד של המוכר, בנוסף למחיר הדירה, בסך של 5039 ₪ בתוספת מע"מ כדין או חצי אחוז (0.5%) ממחיר הדירה בתוספת מע"מ כדין, לפני הנמוך מבניהם וזאת לפי תקנות המכר (דירות) הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות) התשע"ה-2014.

12.2 יפויי הכח ישמש לשם ביצוע הוראות החוזה וכל הנובע ממנו, ומבלי לפגוע מכלליות האמור לעיל לרבות, ככל שיידרש הדבר, רישום בית משותף וחתימה על תקנון, מחיקת הערת אזהרה, ככל שנרשם כאמור בסעיף 8.3 ו/או במקרה של ביטול החוזה, חתימה על הסכם חכירה עם רמ"י, רישום זכויות הקונה בדירה בשם הקונה ורישום וביצוע פעולות בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל שהמוכר זכאי לרשמן ו/או לבצען בהתאם להוראות החוזה.

12.3 מתן ייפוי הכח לא ישחרר את הקונה מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויות שבחוזה ולחתום בעצמו על המסמכים הקשורים בו. והוא ישמש לצורך רישום זכויות הקונה בדירה, רישום משכנתא, הערות אזהרה וכו'.

12.4 האמור בסעיף זה מהווה הוראות בלתי חוזרת מהקונה למיפוי הכח לפעול בשמו ומטעמו על פי ייפוי הכח. הוראה זו היא בלתי חוזרת הואיל וזכויות צד ג' תלויות בכך.

13. הפרות ותרופות

13.1 על הפרת החוזה יחולו הוראות חוק החוזרים (תרופות הפרת חוזה), תשל"א 1970.

13.2 מובהר כי איחור באיזה מתשלומי התמורה, ייחשב הפרה יסודית של החוזה ע"י הקונה וזאת אך ורק לאחר שהמוכר נתן לרוכש ארכה בדרך של הודעה בכתב והרוכש לא תיקן את ההפרה בתוך 10 ימים ממועד מתן ארכה לתקנה. במקרה של הפרות יסודיות אחרות עפ"י הסכם זה על המוכר ליתן הודעה לקונה לתקן את ההפרה לתקופה של 21 יום המוכר יהיה רשאי לבטל את החוזה וזאת לאחר שהמוכר דרש מהקונה לתקן את ההפרה בתוך 21 יום וההפרה לא תוקנה בפרק זמן זה. ביטול החוזה ע"י המוכר לא יפגע בכל תרופה אחרת העומדת למוכר נגד הקונה לפי החוזה או לפי הוראות כל דין.

מובהר כי היה והקונה יאחר בתשלום הפרשי הצמדה בלבד (למעט איחור בתשלום הקרן) ישלח המוכר לקונה הודעה בתוך 14 יום מראש ובה ידרוש מהקונה להסדיר את תשלום הפרשי הצמדה תוך המועד הנקוב בהודעה. היה והקונה לא יעשה כן, ייחשב הדבר כהפרת החוזה ע"י הקונה ובכל מקרה יהא על הקונה לשלם למוכר בגין כל פיגור העולה על 14 ימים, ריבית פיגורים כמפורט בסעיף 13.4 להלן. הריבית תחושב מהיום הראשון שנועד לתשלום ועד לפירעונו המלא בפועל ובלבד שחלפו 7 ימים ממועד התשלום. כל תשלום שישולם באיחור ייזקף, לאחר ניכוי סכום המע"מ, ראשית על חשבון הריבית ואח"כ עבור הפרשי הצמדה ורק אח"כ על חשבון הקרן שאמורה הייתה להיות משולמת והכל בהתאם להוראות החוק.

13.3 ביטל המוכר את החוזה כתוצאה מהפרתו ע"י הקונה, רשאי המוכר למנוע את כניסתו של הקונה לדירה, ובמידה והדירה נמסרה לקונה מסיבה חריגה כלשהי קודם לתשלום מלוא התמורה- יהיה המוכר זכאי לדרוש את פינוי הקונה מן הדירה

והקונה מתחייב לפנות את הדירה ולהשיב את החזקה בה למוכר . במקרה של ביטול החוזה כאמור, יחולו הוראות אלה :

13.3.1 תבוטל הערת האזהרה שנרשמה לטובת הקונה , אם נרשמה . הקונה מתחייב לחתום על כל מסמך ולעשות כל פעולה לצורך מחיקת הערת האזהרה ולצורך ביטול הבטוחות האחרות .

13.3.2 המוכר ישיב לקונה הסכומים ששולמו על ידו בפועל עד למועד הביטול בערכם הריאלי כשהם צמודים באופן הקבוע בנספח התשלומים והמועדים עד להשבתם לקונה .

13.3.3 אם הקונה קיבל הלוואה מהבנק או מכל גוף אחר והדירה משמשת או תשמש בטוחה לסילוק הלוואה ינכה המוכר מן הסכומים שעליו להשיב לקונה כאמור לעיל כל סכום שהקונה חייב למלווה על חשבון הלוואה הנ"ל .

13.3.4 המוכר ישיב סכומים בהתאם להוראות סעיף זה , לא יאוחר מ-45 יום לאחר שהקונה פינה את הדירה (ככל שנמסרה החזקה לקונה), ככל שטרם נמסרה הדירה עם ביטול החוזה כדין .

13.4 בנוסף על כל תרופה אחרת שיש למוכר על פי החוזה ו/או על פי הדין , הרי שבגין כל פיגור העולה על 10 ימים שיפגר הקונה בתשלום כל סכום המגיע ממנו לפי החוזה מתחייב הרוכש לשלם לחברה ריבית פיגורים בשיעור הקבוע בתקנות לפי סעיף 5ב' לחוק המכר (דירות) או לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה ככל שבמועד תשלום ריבית הפיגורים טרם הותקנו התקנות הנ"ל (לעיל ולהלן : "ריבית הפיגורים"). האמור בסעיף זה אינו מקנה לקונה זכות לפגר בתשלומים או לא לשלם במלואם ואינו גורע מזכותו של המוכר לבטל חוזה זה כאמור בסעיף 13.2 ו 13.3 לעיל, או מכל זכות אחרת שלו בדין ובחוזה זה. סעיף זה יהיה הדדי ויחול גם על תשלומים שעל המוכר לשלם לקונה כגון : פיצוי בגין איחור בנסירת הדירה .

13.5 בוטל.

13.6 במקרה שהמוכר יבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הרוכש, ישלם הרוכש למוכר השווה ל - 2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הרוכש שנקבעו בחוזה, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם , וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המקנה למוכר על פי הדין ובכפוף לו . המוכר יהיה רשאי לחלט לטובתו את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לו ע"י הרוכש.

כלל

.14

14.1 הצדדים קובעים את כתובותיהם לצורכי החוזה כמצוין במבוא לחוזה . לאחר מסירת הדירה תהיה כתובת הקונה בדירה. שינה צד לחוזה את כתובתו יודיע על כך לצד השני בדואר רשום והכתובת (בישראל) שצוינה בהודעה תהיה כתובה לצורך החוזה .

14.2 כל הודעה שתשלח על ידי צד אחד למשנהו בואר רשום בישראל לפי הכתובת הנ"ל, תיחשב כאילו הגיעה לתעודתה לאחר 72 שעות מזמן שנמסרה למשרד הדואר למשלוח, ואם נמסרה ביד- בעת מסירתה.

14.3 הקונה מצהיר שידוע לו כי עו"ד של המוכר **משרד עו"ד נעים מוסא** (לעיל ולהלן: "**עוה"ד**") מייצגים את המוכר בעסקה נשוא החוזה ואינם מייצגים את הקונה, כי אין בתשלום ההוצאות המפורטות **בנספח ג** תשלומים ומועדים, בכדי ליצור שליחות בין עו"ד לבין הקונה בכל הקשור לחוזה זה וכי הקונה רשאי להיות מיוצג בעסקה זו על ידי עו"ד אחר וכי ניתנה לו האפשרות למנות עורך דין מטעמו שייצגו בהסכם זה.

למרות האמור לעיל, הצדדים, מסכימים כי עוה"ד יטפלו עבור שני הצדדים בהגשת הדיווח (בלבד) בגין חוזה זה לשלטונות בהתאם, ברישום הבית המשותף וברישום הזכויות בדירה עפ"י חוזה זה וכי הקונה לא יהא זכאי לקבל מעוה"ד שירות נוסף. הקונה מאשר כי המוכר ו/או בא כוחו אינם אחראים לתוכן המילולי שבדיווח בכל צורה שהיא ו/או לטיפול בשומת מס רכישה ו/או הצהרה על מספר הדירות (מעבר להגשתה כאמור).

הקונה נותן בזאת את הסכמתו המפורשת לכך שעוה"ד יהיו רשאים לייצג את המוכר, לרבות בהליכים משפטיים בין המוכר לבין הקונה בכל דבר ועניין הקשור לחוזה זה.

14.4 הקונה מסכים וידוע לו כי חתימת כל אחד מן האנשים מהווה את הקונה (בסעיף זה "**יחידי הקונה**") על חוזה זה או על מסמך כלשהו הקשור בחוזה זה (במעמד חתימת החוזה וכן לאחר חתימת החוזה), וכן חתימה על פרטי כל מסירת החזקה בדירה למעט במקרה של ביטול, שאז יש צורך בהחתמת כל יחידי הקונה, תחייב את כל יחידי הקונה כאילו כל אחד מהם באופן אישי על מסמך.

14.5 כל אחד מיחידי הקונה ערב כלפי המוכר ערבות מלאה והדדית אחד למשנהו לקיום החוזה וכל אחת מהוראותיו. ערבות זו לא תפגע גם במקרה של מתן ארכה או הנחה כלשהי על ידי המוכר לאחד מיחידי הקונה.

14.6 היה והקונה יממן חלק מרכישת הממכר, ע"י קבלת הלוואה במשכנתא המוכר יחתום תוך 7 ימי עסקים, מהיום שהומצאו לידו, המסמכים הנדרשים מטעם בנק למשכנתאות לצורך קבלת המשכנתא, ובלבד ששולמה למוכר, קודם לחתימתו על מסמכים אלה, **10% מהתמורה** (ו/או כל סכום אחר שיתבקש ע"י הבנק המעניק המשכנתא), בכפוף לכך כי נוסח ההתחייבות יהיה הנוסח הרגיל והמקובל בבנקים למשכנתאות בכפוף לתיקונים מקובלים על ידי הצדדים שהמוכר יהיה רשאי לערוך בהם, ובין השאר הקביעה לפיה כל סכום הלוואה שיושב לגורם המממן בשל ביטול חוזה זה, יישא הפרשי ריבית והצמדה לפי הדין בלבד וכי התחייבותו של המוכר בכתב התחייבות, תמוצה בעצם רישום המשכנתא ולא תטיל על המוכר התחייבויות אחרות כלשהן, ובלבד שמלוא כספי המשכנתא ישולמו לחשבון הסגור

בבנק המלווה מטעם המוכר, כאמור לעיל. מובהר בזאת כי אין בכל דבר הקשור במשכנתא של הקונה ו/או בהתחייבות לרישומה ו/או בקבלתה או אי קבלתה בכדי לגרוע מהתחייבויות הקונה לשלם את מלוא התמורה ובמועדה על פי חוזה זה. כל ההוצאות והאחריות הכרוכות בקבלת ההלוואה וכן לרבות בגין שינוי תנאי ההלוואה והריבית של הלוואת הקונה וברישומה של המשכנתא, יחולו על הקונה בלבד. הקונה ימלא על חשבונו ועל אחריותו המלאה אחר כל דרישות הגורם המממן, המהוות תנאי לקבלת הלוואה ולתשלומה למוכר. עצם המצאת מסמכי הגורם המממן ע"י הקונה לחתימת המוכר, תיחשב כהסכמה בלתי חוזרת מצד הקונה לכך שהמוכר יפעל בהתאם להתחייבויות שיקבל כפי הגורם המממן כאמור במסמכי הגורם המממן האמורים, לרבות כפי שיתקנו או ישונו על ידי המוכר בתיאום עם הגורם המממן.

המוכר יחתום על מסמכי גרירת משכנתא לבקשת הקונה ובלבד שהקונה שילם למוכר טרם ביצוע הגרירה מתוך התמורה עבור הדירה ושלא במשכנתא, סכום ששיעורו מלוא הסכום הנגרר בתוספת 100,000 ₪ נוספים מהתמורה ובמקרה שגרירת המשכנתא היא בנוסף הלוואה חדשה במשכנתא, בתוספת 7% נוספים מהתמורה לפחות (במקום 100,000 ₪ נוספים).

14.7 שום איחור בשימוש בזכויות על ידי המוכר לא ייחשב כויתור מצדו והוא רשאי להשתמש בזכויותיו, כולן או בכל אחת לחוד, הן לפי החוזה והן לפי כל דין, בעת שימצא לנכון.

14.8 מוסכם בזאת כי תנאי חוזה זה משקפים במלואם את הסכמת הצדדים ועם חתימת ההסכם אין כל תוקף לשום מסמך אחר ו/או פרוספקט, ו/או פרסום ו/או מצגת ו/או סיכום דברים בכל פה ו/או בכתב ו/או בקשת הרשמה ו/או התחייבות בע"פ או בכתב שנעשו, אם בכלל, לפני חתימת חוזה זה ושלא נכללו במפורש בחוזה או צורפו כנספח לו, ולא נהיו חלק מהחוזה. אין בכך כדי לשלול תוקף חוזי של מצגים ופרסומים במצבים שבהם החוזה או נספחיו אינו כולל מידע מספק בדבר פרטי הדירה. אין המוכר רשאי לשלול מהרוכש עילות תביעה הנובעות מפרסומים ומצגים שנעשו מטעם המוכר ערב כריתת חוזה מכר והעומדות לרוכש מכח החוק..

14.9 המוכר רשאי להעביר לאחר או לאחרים את זכויותיו ואת התחייבויותיו לפי הסכם זה, כולם או מקצתן, מבלי להיזקק להסכמתו של הקונה, תוך הודעה בכתב על כך לקונה ובתנאי שזכויות הקונה על פי הסכם זה לא תפגענה ובתנאי שהמוכר יישאר ערב כלפי הקונה לקיום התחייבויותיו לפי הסכם זה.

14.10 ביצוע התחייבות המוכר לפי החוזה מותנה בכך שהקונה יקיים תחילה את התחייבויותיו הוא שעל פי החוזה, במלואן ובמועדן.

ולראיה באנו על החתום

הקונה

המוכר