



חוזה מכר

פרויקט "שכונת שמעון פרס – האצטדיון"

מגרשים 5, 6 לפי תכנית מפורטת תמל/1013

בניין מס': _____

דירה מס' (זמני): _____

הרוכש/ים:

1. _____, ת.ז. _____.

2. _____, ת.ז. _____.

פרויקט "שכונת שמעון פרס – האצטדיון"
מגרשים 5, 6
בניין מס': _____
דירה מס' (זמני): _____

חוזה מכר - דירת מחיר למשתכן

שנערך ונחתם בנהריה ביום _____

בין : עמאד טאהא עבודות בניין ופיתוח בע"מ, ח.פ. 513416917
מרח' הרצל 77, נהריה
(להלן: "המוכרת")

מצד אחד

לבין: 1. ת.ז. _____
מרח' _____
טל נייד: _____, דוא"ל: _____
2. ת.ז. _____
מרח' _____
טל נייד: _____, דוא"ל: _____
(כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד בערבות הדדית להלן: "הקונה" או "הרוכש") מצד שני

הואיל: והמוכרת זכתה במכרז במסלול מחיר למשתכן (מכרז חי/375/2017 (להלן: "המכרז") והיא חתמה על חוזה חכירה (להלן: "חוזה החכירה") עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות" או "רמ"י") לבניית פרויקט מגורים ב"שכונת שמעון פרס – האצטדיון", שיבנה על המקרקעין הידועים כמגרשים 5, 6 לפי תכנית מפורטת תמל/1013, כמפורט בתיק רמ"י מס' 32634445א, בגוש 19591 חלקות 8 (בחלק), 9 (בחלק), 12 (בחלק) בנהריה, (להלן: "המגרש" ו/או "המקרקעין");

והואיל: ובהתאם להסכם החכירה זכאית המוכרת לפתח, לבנות ולהקים על המגרשים בנייני מגורים בבניה רוויה (להלן ביחד: "הבניין");

והואיל: והקונה קיבל ממשרד הבינוי אישור זכאות להשתתפות במכרז לרכישת אחת מדירות המגורים בבניין במסגרת מסלול מחיר למשתכן;

והואיל: ובהתאם להחלטת הועדה לתכנון ובניה בנהריה מיום _____ ניתנו היתרי בנייה בבקשה שמספרה _____;

והואיל: ובכוונת המוכרת להקים על המגרש _____ בנייני מגורים בהתאם להיתר;

והואיל: והמוכרת מעוניינת למכור ולהעביר לרוכש, והרוכש מעוניין לרכוש ולקבל בהעברה מהמוכרת, את זכות החכירה ביחס לדירה כהגדרתה להלן בנספח א' להסכם (להלן: "הדירה" או "הממכר"), וזאת בתנאים ובתמורה המפורטים להלן בהסכם זה;

והואיל: והצדדים הסכימו על תנאי ההתקשרות ביניהם;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן :

1. מבוא

- 1.1. המבוא להסכם זה מהווה חלק עיקרי ובלתי נפרד הימנו.
- 1.2. כותרות הסעיפים להסכם זה ניתנו לנוחות הצדדים בלבד ולא ישמשו לפרשנותו של ההסכם.

2. נספחי ההסכם

2.1. להסכם זה מצורפים הנספחים המפורטים להלן כחלק מחייב ובלתי נפרד הימנו. בכל מקום להלן בו ייאמר הסכם זה, משמעו הסכם זה על כל נספחיו.

2.2. נספחי ההסכם :

- נספח "א" - התנאים המיוחדים, תשלומים ומועדים ;
- נספח "ב" - תשריט הממכר ותכניות המכר ;
- נספח "ג" - מפרט טכני ;
- נספח "ד" - ייפוי-כוח בלתי חוזר ;
- נספח "ה" - הודעה לרוכש על פי סעיף 1א2(א) לחוק המכר (דירות) הבטחת השקעות של רוכשי דירות.
- נספח "ו" - תצהיר והתחייבות - היעדר יחסים מיוחדים עם הקבלן ;
- נספח "ז" - היתרי בנייה או נספח היעדר היתר הבנייה.
- נספח "ח" - נספח הגורם המלווה.
- נספח "ט" - תצהיר וכתב התחייבות רוכש בהתאם להוראות המכרז.
- נספח "י" - אישור זכאות של הקונה לרכישת הממכר מטעם משרד הבינוי ואישור זכיה.
- נספח "יא" - אישור זכויות.
- נספח "יב" - חוזה חכירה.
- נספח "יג" - נספחי הבנק המלווה.

כל מסמך אחר אשר יצורף, אם יצורף, על ידי הצדדים במעמד חתימת הסכם זה או אחריו, כנספח להסכם, ואשר יסומן כסדרו "יג", "יד" וכך הלאה ; כל נספח נוסף, אם יתווסף, יעבור אישור של חברת הבקרה של משרד השיכון.

2.3. במידה ותחול סתירה בין איזו מהוראות הסכם זה לבין הוראה כלשהי אשר נכללה באיזה מנספחיו, יינתן "להוראות" תוקף ועדיפות באופן הבא והכל בכפוף להוראות הדין והמכרז :

2.3.1. הוראות ההסכם תגברנה על כל הוראה בנספחיו, מלבד הוראות נספח א' ונספח היעדר היתר בנייה, שיגברו על הוראות ההסכם.

2.3.2. מבין הנספחים, בינם לבין עצמם, תינתן עדיפות להוראות המפרט, אשר בכל מקרה לא יפחת מן המפרט המחייב.

2.3.3. במקרה של סתירה בין הוראות נספח בנק (נספח ה' להסכם), לבין הוראות ההסכם ו/או הוראות נספח א' להסכם ו/או הוראות נספח אחר כלשהו להסכם – תגברנה הוראות נספח הבנק ובלבד שהוראות הבנק לא יסתרו את הוראות המכרז.

2.3.4. מודגש מעבר לצורך כי במידה של סתירה בין הסכם זה להוראות כל חוק קוגנטי, הוראות החוק תגברנה.

3. תיאור העסקה והממכר :

3.1. בין המוכרת, לבין הרשות, נחתם הסכם חכירה מהוון בקשר למגרש לפיו המוכרת זכאית לבנות ולהקים על המגרש את הבניינים על פי היתר הבניה ובהתאם לתנאי המכרז ולמכור את הדירות שיבנו בבניין לקונים שיופנו אליה על ידי הרשות.

3.2. בכפוף להוראות הסכם זה ולמילוי כל התחייבויות הקונה על פיו מתחייבת בזאת המוכרת למכור לקונה, והקונה מתחייב בזאת לרכוש מאת המוכרת את הזכויות בדירה כהגדרתה בנספח א' לחוזה זה.

4. המוכרת מצהירה כי :

4.1. זכתה במכרז וכי היא זכאית למכור את הממכר לקונה בהתאם לתנאי הסכם זה.

4.2. זכויותיה במקרקעין נקיים מכל שיעבוד, עיקול וזכות נוגדת לטובת צד ג', למעט זכויות הרשות ולמעט שעבודים שנרשמו ו/או שירשמו לטובת בנק שייתן למוכרת ליווי לבניין, ככל שהמוכרת תחליט להקים את הבניין בסיוע של ליווי בנקאי ו/או של חברת ביטוח (לעיל ולהלן: "הבנק"), על פיהם שועבדו ו/או ישועבדו כל זכויותיה של המוכרת במקרקעין ובפרויקט, בשעבודים מדרגה ראשונה, שאינם מוגבלים.

4.3. השעבודים הנ"ל ככל שיוחלט לבצע את הפרויקט עם ליווי בנקאי נרשמו או יירשמו ללא הגבלה בסכום, אולם אין בהצהרה דלעיל כדי לגרוע מזכות המוכרת להתקשר בעסקאות למכירת הדירות בבניין ו/או כדי לגרוע מן המוכרת את חובתה לקיים את הוראות ההסכם.

4.4. הבניין והממכר יבנו בהתאם להיתר הבניה בכפוף להוראות הסכם זה ובהתאם למפרט שלא יגרע מהמפרט הקבוע במכרז.

4.5. עבודות הקמת הממכר יבוצעו ע"י המוכרת, בין בעצמה ובין באמצעות קבלנים מבצעים ו/או קבלני משנה מטעמה מורשים כדין.

4.6. אין בהוראות הסכם זה כדי לגרוע מחוק המכר (דירות) התשל"ג – 1973.

5. הודע לקונה כי על מנת לחתום על הסכם המכר, הוא חייב לעמוד בתנאים כדלקמן :

5.1. כי הוא זכאי להתקשר עם המוכרת לפי הסכם זה בהתאם לאישור זכאות ואישור זכיה המצ"ב **כנספח י'**.

5.2. כי הוא עומד בכל התנאים הקבועים במכרז המזכים אותו לרכוש דירה בפרויקט. הקונה מתחייב להמציא למוכרת כל מסמך ו/או אישור שיידרשו למוכרת וזאת מיד עם דרישתה הראשונה, בקשר להיותו זכאי לתכנית "מחיר למשתכן".

5.3. כי הוא חתם על כתב ההתחייבות שצורף **כנספח ט'** להסכם זה וכי הודע לו שתירשם בגין התחייבות זו הערת אזהרה לזכות הרשות עם רישום הפרויקט כבית משותף בלשכת רישום המקרקעין.

5.4. כי לא יפר את תנאי המכרז הקשורים לקונה ו/או את תנאי תקנון תכנית "מחיר למשתכן", ובכלל זאת כי לא ימכור את הממכר לצד ג' ולא יחתום על הסכם להעברת זכויות בממכר לצד ג' החל מיום חתימת הסכם זה ועד לתום 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לממכר או 7 שנים ממועד ביצוע ההגדרה בגינה נרכשה הדירה, לפי המוקדם, והודע לו כי הפרת סעיף זה תזכה את הרשות בפיצוי מוסכם בסך של 250,000 ₪. אין באמור בסעיף זה משום מניעה להשכיר את הממכר למטרת מגורים. האיסור על העברת הזכויות חל גם על הסכם להעברת הזכויות לאחר תום חמש/שבע שנים אשר נחתם לפני תום התקופה המפורטת לעיל.

5.5. כי הוא מצהיר ומתחייב שככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה, כי ביום החתימה על הסכם לא עמד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, הרי שידוע לו והוא מסכים שחזרה המכר שנחתם עמו יבוטל והוא לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור.

5.6. הודע לקונה כי המוכרת רשאית לתבוע אותו בגין כל הוצאה ו/או הפסד ו/או נזק שייגרם למוכרת בגין הפרה של הקונה את תנאי המכרז או את תנאי תקנון "מחיר למשתכן", החלים עליו, לרבות בגין הוצאות משפטיות.

5.7. הודע לקונה שלא ניתן לבצע שדרוגים ו/או שינויים במפרט עד לקבלת מפתח הדירה לאחר טופס 4 וכי לא ניתן לקבל זיכוי כנגד רכיבים במפרט למעט ארון מטבח, דלת כניסה למרפסת שירות, סוללות למים (כיור אמבטיה ומקלחת) נקודות מאור, בית תקע ונקודות טלפון בסכום הנקוב במפרט.

5.8. לקונה הובהר כי חוזה זה מקנה לו, בכפוף למילוי כל חיוביו, את הזכות לקבל בהעברה מהמוכרת, זכויות חכירה מהווונות בממכר בכפוף לתנאים כפי שנהוגים ו/או יהיו נהוגים ברשות מעת לעת.

5.9. הממכר והבניין ישמשו למטרת מגורים הכל על פי המותר על פי דין ובהתאם לתוכנית היתר הבניה.

5.10. הובהר לו כי המוכרת רשאית לשעבד את זכויותיה במקרקעין במשכנתא מדרגה ראשונה לטובת הבנק ו/או צד ג' אחר אשר העמיד ו/או יעמיד מימון לטובת הפרויקט (להלן: "בסעיף זה: "הבנק")

5.11. הודע לקונה כי תירשם משכנתא לטובת המלווה בכל עת אשר תמצא המוכרת לנכון לעשות כן, הכול כפי שיוסכם בינה לבין הבנק. הודע לקונה כי המשכנתא תירשם על זכויות המוכרת במקרקעין, כשהן נקיות וחופשיות מכל זכות צד שלישי לרבות הקונה.

5.12. ככל ובמידה שתירשם לזכות הקונה הערת אזהרה מכוחו של הסכם זה, ובכפוף לתנאיה, בטרם נרשמה המשכנתא לטובת הבנק, הודע לקונה כי זו תימחק ותירשם רק לאחר המשכנתא אשר תירשם לטובת המלווה.

5.13. ייפוי הכוח הבלתי חוזר המצורף כנספח "ד" להסכם זה, יאפשר למוכרת ו/או באי כוחה, לבצע את הוראות הסכם זה, בין היתר, למחוק את ההערה - ככל ונרשמה כאמור - ולרושמה מחדש, על פי הוראות הסכם זה, רק לאחר שנרשמה המשכנתא לטובת הבנק.

5.14. כי אין מניעה הקשורה לקונה בגללה לא יוכל לקבל בהעברה מהמוכרת את הזכויות בממכר, עפ"י חוזה החכירה הרלוונטי לחלקה בה מצוי הממכר וכן מצהיר הקונה כי אין הוא "ניתן זר" כהגדרתו להלן: לצורך סעיף זה: "ניתן זר" – מי שאינו אחד מאלה:

5.14.1. אזרח ישראלי.

5.14.2. עולה לפי חוק השבות, התשי"ב-1950, אשר לא מסר הצהרה לפי סעיף 2 לחוק האזרחות התשי"ב-1952.

5.14.3. זכאי לאשרת עולה או לתעודת עולה לי חוק השבות, התשי"ב-1950, שקיבל במקומה אשרה ורישיון לישיבת ארעי כעולה בכוח מכוח חוק הכניסה לישראל, תשי"ב-1952.

- 5.14.4. תאגיד שהשליטה עליו בידי יחיד שהינו אחד מאלה המנויים בס"ק 1-3 לעיל, או בידי יותר מיחיד אחד כאמור.
- 5.15. הודע לקונה כי עורכי הדין כהגדרתם להלן, יוכלו לחתום על כתב התחייבות, תצהירים ומסמכים שונים, ככל שידרשו על ידי הרשות בדבר איסור על מכירת זכויות לנתין זר.
- 5.16. הודע לו שבכוונת המוכרת לבנות את הפרויקט בהתאם להוראות התב"ע שבתוקף כיום (להלן: התב"ע") ובהתאם לכל תב"ע חדשה שתבוא במקומה (להלן: "התב"ע החדשה") שלא ביוזמת המוכרת, (ובהתאם להקלות ככל שינתנו). כן הודע לקונה כי יתכן ושטחי החניה ו/או המעברים בפרויקט יכללו זיקות הנאה, מעבר ברכב וברגל לכלי רכב ולהולכי רגל ו/או זכויות חכירה לטובת הציבור. המוכרת תהיה זכאית להעניק זיקות הנאה נדרשות לפי שיקול דעתה הסביר ו/או בהתאם לדרישות הרשויות ו/או דרישות התב"ע ו/או לפי כל דין ובלבד שזכויותיו של הקונה בהסכם זה לא תפגענה.
- כן מובהר לקונה, כי המוכרת תהיה רשאית עד למועד מכירת הדירה האחרונה בפרויקט, לבקש הקלות לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ו/או לממש זכויות בנייה נוספות ו/או כל זכות אחרת שהמוכרת זכאית לממש על פי מסמכי המכרז, ככל שיתקבלו ו/או ככל שיינתנו בקשר למקרקעין בעקבות שינוי התב"ע ו/או החלטה אחרת ו/או תב"ע חדשה, על ידי צד שלישי שאינו המוכרת, והכל בתנאי שזכויות הקונה בדירה, לפי חוזה זה לא תפגענה. אין באמור כדי להגביל את זכות הקונה להגשת התנגדויות ו/או לפנות לערכאות משפטיות רלוונטיות. הודע לקונה, כי במסגרת הוראות המכרז, תהיה זכאית המוכרת למכור ו/או להשכיר יחידות נוספות בבניין ו/או בפרויקט, לפי שיקול דעתה הסביר, וזאת מחוץ למסלול "מחיר למשתכן". למען הסר ספק יובהר כי זכויות הבניה העתידיות יהיו שייכות למוכרת והיא תוכל לניידן/להעבירן וכד' בכפוף להוראות כל דין ובלבד שאין המדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכרת מכרה את כל הדירות בבניין.
- 5.17. הודע לקונה כי בסביבת הבניין ייבנו בניינים נוספים, הן על ידי המוכרת והן על ידי יזמים אחרים, ויכול ועבודות הבניה תמשכנה לאחר מסירת חזקה בדירה לקונה, ובלבד שעבודות כנ"ל, המבוצעות על ידי המוכרת ו/או מי מטעמה, לא ימנעו מהקונה גישה סבירה ובטוחה לדירה, על הצמודותיה ולא ימנעו ממנו שימוש סביר בדירה על הצמודותיה. אין באמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה העומדות לקונה על פי דין. המוכרת מתחייבת כי עבודות הפיתוח יתבצעו באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לקונה.
- 5.18. קודם לחתימת חוזה זה, ניתנה לקונה האפשרות לבדוק את המקרקעין, המגרש, הבניין והדירה – מיקומם וסביבתם, וכן ניתנה לו האפשרות לבדוק ו/או לעיין בתנאי המכרז, תכנית מחיר למשתכן ובתנאי תקנון מחיר למשתכן וכן בתוכניות ובמפרט המכר, לרבות תכניות הפרויקט, הבניין והדירה.
- 5.19. הודע לקונה כי הפרויקט עשוי לכלול מערכות משותפות, לרבות חניון, לכלל הבניינים ו/או לחלקם, לפי שיקול דעת המוכרת ובהתאם לדרישות הרשויות ולהוראות הדין. המוכרת רשאית להתקין בפרויקט ו/או בבניין ו/או בתחומי המגרש, מכלי גז ו/או צובר גז ו/או תאי ביקורת לביוב ו/או פחי אשפה ו/או חדר טרנספורמציה, לשם הספקת החשמל לבניין ו/או לבניינים אחרים ו/או לפרויקט, הכל לפי שיקול דעתה ו/או דרישת הרשויות המוסמכות ולפי כל דין. מובהר בזאת כי ככל שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל לעומת המצוין במפרט, תודיע על כך המוכרת לקונה בכתב. אין באמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין.
- 5.20. במידה והוצג בפני הקונה מצג כלשהו ביחס לשטח הדירה, הרי שמובהר בזאת, כי השטח הקובע לעניין הסכם זה הוא השטח המופיע בתשריט הממכר המצורף כנספח להסכם זה, וכי תוספת לשטח וכן הפחתה של השטח בפועל לעומת השטח המופיע במפרט שאינה עולה על אחוז הסטיות הקבילות בהתאם לצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד – 1974, לא תהווה הפרה של ההסכם.

5.21. הודע לקונה כי המוכרת מוכרת לו את דירתו בהתאם לתנאי המכרז ואין היא נושאת בכל אחריות, מכל סוג שהוא, ביחס למחיר שבו נמכרות דירות דומות בשוק החופשי.

6. בניית הממכר :

6.1. בכפוף למילוי חיובי הקונה על פי הסכם זה המוכרת מתחייבת בזאת לבנות את הממכר בעצמה ו/או באמצעות הקבלן כהגדרתו להלן בהתאם לתב"ע ו/או התב"ע החדשה, תוכניות ההיתר ולמפרט הטכני, ובהתאם לתקני הבניה המתחייבים במועד הוצאת היתר הבניה, והכול בכפוף לשינויים ולהתאמות אשר ידרשו על ידי כל רשות מוסמכת ו/או ניתנים לשינוי על פי הוראות הסכם זה על נספחיו, הוראות הדין והמכרז. הודע לקונה כי המוכרת תפעל על פי שיקול דעתה הסביר מול הרשויות המוסמכות על מנת לבקש ולהשיג תיקון ו/או שינוי בתוכנית ההיתר כדי להתאימה לכל דרישות הרשויות המוסמכות ובלבד שמיקום הדירה, שטחה, החלוקה הפנימית שבה ויעודה לא ישתנו עקב כך.

6.2. מובהר בזאת כי הממכר ייבנה ברמה ובאיכות טובה, באופן מקצועי ומיומן ובהתאם לקבוע במפרט הטכני ובהתאם לדרישות הדין.

6.3. ככל ובמידה שלא תהא התייחסות מתאימה בהוראות המפרט, לא תפחת רמת הביצוע מהוראות התקן הישראלי הרלוונטי. מובהר כי השימוש בחומר, מוצר או סחורה שבגינם קיים תקן ישראלי והנושאים תו תקן או התואמים תקן זה, יחשב כשימוש בחומרי בניה טובים.

6.4. מובהר בזאת כי שינויים קלים בבניית הממכר לעומת המפרט הטכני ובכלל זה שינויים ו/או סטיות המותרים עפ"י דין ו/או על פי המפרט המחייב, לא יהוו אי התאמה לכל דבר ועניין.

שינויים קלים בביצוע – סטיות בשיעור של עד 2% בין מידות הדירה המופיעות במפרט לבין המידות בפועל, וכן סטיות של עד 5% בין מידות האביזרים המופיעים במפרט לבין המידות בפועל, והכל בהתאם להוראות חוק המכר וצו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון, התשס"ח–2008). במקרה שיחולו סטיות העולות על האמור ו/או יחולו שינויים במיקומו של הממכר ו/או בחלוקה הפנימית שבו אזי, יחולו הוראות הדין, והקונה יהיה רשאי, תוך 30 ימים מהמועד בו הודיעה בכתב המוכרת לקונה על הסטיות, לבטל את הסכם המכר, בהודעה בלתי מסויגת ובלתי מותנית בכתב שימסור למוכרת בתוך 30 הימים האמורים.

6.5. מובהר כי בכל פריט במפרט המפנה לתקן או תקנון מחייב הכוונה לתקן הישראלי או התקנון המחייב במועד חתימת הסכם זה או במועד הוצאת היתר הבניה לפי המוקדם מביניהם, אלא אם בוצע הפריט, על פי שקול דעת הקבלן, על פי תקן או תקנון חדש שהיה תקף למועד הביצוע בפועל.

6.6. זכויות בניה עכשוויות ועתידיות, ככל שיהיו כאלה, יהיו שייכות למוכרת והיא תוכל לניידן ו/או להעבירן בכפוף להוראות כל דין, ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכרת מכרה את כל הדירות בבניין, קרי חתמה על כל החוזים למכירת כל הדירות בפרויקט. יובהר כי המוכרת לא תשאיר ברשותה כל חלק מהרכוש המשותף לרבות זכויות הבניה הבלתי מנוצלות (עכשוויות ועתידיות).

6.7. המוכרת תהא רשאית, בכל שלב שהוא, למסור את ביצוע בניית הפרויקט לקבלן מורשה כדין מטעמה (להלן: "הקבלן") אשר יתחייב לבנות את הפרויקט, בהתאם להיתר, לתוכניות המכר ולמפרט הטכני ובהתאם לכך ליטול את התחייבויות המוכרת לעניין בניית הממכר, מועד מסירת החזקה ומסירת החזקה, תיקוני אי התאמות בתקופת הבדק ושינויים בממכר. על אף האמור לעיל, מובהר כי המוכרת תיוותר ערבה כלפי הקונה במילוי התחייבויותיה שהעבירה.

6.8. הודע לקונה כי האחריות ו/או החבות בגין טיב הבניה, איכותה, איכות חומרי הבניה ו/או אופן ביצועם ו/או כל עניין הקשור אליה, במישרין ו/או בעקיפין, החלים על המוכרת על פי הסכם זה ועל פי כל דין

יחולו על הקבלן, וזאת מבלי לפגוע בהתחייבויות המוכרת בהסכם זה ובערבות המוכרת כלפי הקונה ובאחריותה ע"פ כל דין.

6.9. קיום התחייבויות הקבלן כלפי הקונה מותנה בקיום התחייבויות הרלוונטיות של הקונה כלפי המוכרת. אין במינוי הקבלן על ידי המוכרת או בהתחייבות הקבלן כלפי הקונה כדי לגרוע מזכות המוכרת לפטר או להחליף את הקבלן מכל סיבה שהיא ובלבד שזכויותיו של הקונה בהסכם זה לא תיפגענה.

6.10. הודע לקונה כי הבניין בו מצויה הדירה מהווה בניין אחד מתוך הפרויקט. המוכרת רשאית וזכאית להתקין ו/או להעביר דרך המקרקעין ו/או המגרש ו/או הבניין ו/או הדירה, או כל חלק מאלו, מתקנים ו/או תשתיות, לרבות צנרת ומתקני מים, חשמל, טלפון, ביוב, ניקוז, תיעול וכיוצ"ב. תיקונים ו/או בדיקות במתקנים ו/או במערכות כנ"ל, לאחר מסירת החזקה, יעשו, ככל שיידרש, בתיאום עם הקונה ומבלי שימנעו גישה סבירה ובטוחה של הקונה לדירה ו/או שימוש סביר בדירה ובלבד שבסיום העבודות כאמור יושב המצב לקדמותו.

7. מועד מסירת החזקה

כפוף למילוי התחייבויות הרלוונטיות של הקונה על פי הסכם זה למסירת חזקה, וכפוף לאפשרות דחייתם של מועד המסירה ומועד השלמת בניית הממכר בנסיבות המנויות בהסכם זה, מתחייבת המוכרת להשלים את בניית הממכר בהתאם להוראות הסכם זה ולמסור לקונה את החזקה הבלעדית בו במועד הנקוב בנספח א' (להלן: "מועד המסירה").

איחור בהשלמת הנכס ובמסירתו לקונה שלא יעלה על 60 ימים לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכר בהסכם זה ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהוא. וזאת בכפוף לאמור בסעיף 7 לחוק המכר דירות.

7.1. אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכר ושאינן למוכר שליטה עליהם או אם כתוצאה מכוח 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 בכוח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות ע"י הרשות המקומית שאינו באשמת המוכר, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכר, יחול עיכוב בהשלמת הנכס, יידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על רוכש לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים. המוכר ינקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הנכס.

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

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

על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה התעורר

במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, יוכל המוכר להודיע לרוכש על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, המוכר לא היה יכול לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הנכס. במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה, יהיה הרוכש זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחול והוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.

ככל שהמוכר לא מסר את הדירה לרוכש 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 כלהלן:

סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב1.5 בעבור התקופה שתחילתה במועד המסירה וסיומה בתום שמונה חודשי מאותו מועד.

סכום השווה לדמי שכירות של דירה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב1.25 בעבור תקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר מועד המסירה ואילך.

הפיצוי ישלם בתום כל חודש בעד אותו חודש. הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד המסירה, ישולמו בתום שישים הימים האמורים.

7.2. איחר הקונה במילוי איזו מהתחייבויותיו המהותיות על פי הסכם זה אשר גרמו לדחיית המסירה בפועל, הרי שמבלי לפגוע ביתר הסעדים והתרופות המוקנים למוכרת על פי הוראות הסכם זה ו/או על פי כל דין יתיר הדבר למוכרת דחייה מקבילה במילוי התחייבויותיה הרלוונטיות ובכללן מועד מסירת החזקה בממכר.

7.3. להסרת ספקות מוסכם ומובהר בזאת במפורט כי דחיית מועדי המסירה בשל איזו מן הנסיבות בסעיף 7.1 לעיל לא תחשב כהפרת הסכם זה ולא תיחשב כאיחור במסירת הממכר המזכה את הקונה פיצויים כלשהם. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכויות הקונה עפ"י כל דין.

7.4. המוכרת תהא רשאית להקדים את מועד המסירה בדירה, בתקופה של עד 60 ימים, ובלבד שמסר לרוכש הודעה על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה שהוקדם. הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הרוכש.

7.5. הוקדם מועד המסירה ישלם הקונה את יתרת התמורה לפני ובסמוך למועד המסירה בפועל, ובלבד שהמוכרת עמדה כהלכה בכל התחייבויותיה הכרוכות במסירה.

8. מסירת החזקה בממכר

8.1. מועד מסירת החזקה בממכר יהיה כאמור בנספח א'.

8.2. סמוך למועד השלמת הנכס ישלח המוכר לרוכש הודעה בכתב, ובה יזמין את הרוכש לקבל את הנכס לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכר, שלא יהיה מאוחר מ- 21 יום 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 יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הנכס לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ- 10 ימים ממשלוח ההודעה זו.

8.3. החזקה בממכר תימסר כשהממכר קיבל טופס 4, ראוי לשימוש ומגורים, פנוי מכל אדם וחפץ וחופשי מכל חוב, עיקול, משכנתא או שעבוד לזכות צד שלישי, למעט משכנתא ו/או שעבוד אחר לזכות גורם מלווה של הפרויקט, ולמעט משכנתא לטובת בנק אשר העמיד לקונה הלוואה שהובטחה במשכנתא מתאימה. המוכרת מתחייבת כי תוך זמן סביר לאחר מסירת החזקה בדירה לידי הקונה תמציא לו אישור של הגורם המלווה לפיו שיעבוד זכויות המוכרת במקרקעין אינו חל על הדירה. להסרת ספק, עד לאותו מועד, תהיינה פוליסות ביטוח בתוקף.

8.4. הקונה מתחייב לקבל את החזקה בממכר במועד שיתואם עמו ע"י המוכרת וכן למלא אחר כל התחייבויותיו הקודמות הנוגעות למועד המסירה, לרבות ביצוע כל תשלום החל עליו על פי הוראות הסכם זה ואשר מועד פירעונו קודם למועד המסירה.

8.5. לא יקבל הקונה את החזקה בממכר במועד השני הנקוב בהודעת המוכרת, כאמור בסעיף 8.2, על אף שהיה עליו לקבלו, כי אז ייחשב המועד השני האמור כמועד המסירה בפועל לקונה, לכל דבר ועניין, הנוגע להתחייבויות הקונה על פי הסכם זה ועל פי כל דין, ובכלל זאת האחריות למצבו של הממכר, אחזקתו, שמירתו, והחבות לשאת בכל התשלומים, ההוצאות, המיסים וההיטלים הנובעים מהחזקת הממכר והבעלות בו. אין באמור לעיל בכדי לפגוע בחובות המוכרת כשומר חינוך של הממכר עד למסירת החזקה בפועל. למוכרת זכות לחייב את הקונה בדמי שמירה בכפוף למילוי התחייבויותיה כשומר בשכר.

8.6. פרוטוקול מסירה :

8.6.1. הרוכש יהיה רשאי לבדוק את הנכס בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם המוכר. במועד המסירה תיערך על ידי המוכר והרוכש תרשומת, אשר תיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על ידי הצדדים במועד המסירה (להלן - "פרוטוקול המסירה"). פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.

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

8.6.3. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכר על פי כל דין.

8.6.4. אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הרוכש.

8.6.5. המוכר מתחייב לכלול את הוראות סעיפים 8.6.2-8.6.4 יירשמו בפרוטוקול המסירה.

8.7. להסרת ספקות מובהר בזאת כי אין בליקויים שיפורטו בפרטיכל כדי לעכב או לדחות את מועד מסירת החזקה למעט אם המדובר בליקויים אשר אינם מאפשרים שימוש סביר בדירה ולרבות תקלה הגורמת להיעדר תפקוד מהותי של מערכות המים ו/או החשמל ו/או הביוב, ואי יכולת להשתמש בדירה.

8.8. יתרת הליקויים – ככל ובמידה שיהיו כאלו – יתוקנו על ידי המוכרת במהלך תקופת הבדק כמפורט בסעיף 11 להלן.

8.9. סירב הקונה לחתום על פרטיכל מסירה, לא יהא בכך כדי לגרוע במאומה ממשקלו או ממעמדו של הפרטיכל לכל דבר ועניין, ואולם נציג המוכרת יציין עובדה זו על גבי הפרטיכל.

8.10. מובהר בזאת כי במועד המסירה יכול ותימשכנה עבודות נוספות בחלקים אחרים של הבניין ו/או הפרויקט, זולת הממכר, לרבות עבודות בשטחים הציבוריים ועבודות הפיתוח, וכי לא יהא בביצוען כדי לפגוע במסירת החזקה בממכר בהתאם להוראות הסכם זה ובגישה והשימוש הסביר והבטוח של הקונה בממכר ובהצמדות הנלוות אליו ולמטרה לשמה נרכש. המוכרת תעשה ככל שביכולתה על מנת למנוע

הפרעה של עבודות הפיתוח לשימוש הסביר של הרכוש בממכר. ככל שמדובר בעבודות פיתוח (צמוד או כללי בהתאם לשלב 42 כפי שמוגדר במכרז) שמבצעת המוכרת, הן יסתיימו במועד המסירה.

8.11. מסירת הרכוש המשותף בבניין תעשה לאחר השלמת עבודות הרכוש המשותף של הבניין. לצורך קבלת הרכוש המשותף של הבניין ימנו קוני הדירות בבניין, נציגות לקבלת הרכוש המשותף (להלן: "נציגות הבניין"). לא מינו קוני הדירות נציגות כאמור, תוך 30 יום מיום שניתנה להם האפשרות לעשות זאת, תעשה כן המוכרת, באופן שתמנה את שלושת הקונים הראשונים להם נמסרה החזקה בדירה כנציגות זמנית (להלן: "הנציגות הזמנית"). בחרה המוכרת בקונה מתוך שלושת הקונים כאמור לשמש כנציגות זמנית, יהיה חייב הקונה לשמש כנציגות ביחד עם שני הרוכשים הנוספים כאמור ולקבל את החזקה ברכוש המשותף במועד שייקבע ע"י המוכרת עד למינוי נציגות הבניין. מסירת החזקה ברכוש המשותף תעשה באותו האופן הקבוע למסירת החזקה בממכר, בשינויים המחויבים.

8.12. בכל הקשור לרכוש המשותף, מסירתו, בדיקתו, תקינותו וכיוצ"ב תהא הנציגות הזמנית ו/או הנציגות הבניין לפי העניין הנציגות היחידה של הקונה ויתר קוני הדירות האחרות בבנין.

8.13. הודע לקונה כי בכל הקשור והנוגע לרכוש המשותף מהווה נציגות הבניין (החל מהמועד בו תמונה), נאמנה עבור יתר הקונים בבניין.

9. בניית הבניין והפרויקט:

9.1. מובהר בזאת בין הצדדים במפורש כי בכפוף להוראות הדין ובהתאם לדרישת רשויות התכנון, המוכרת תהא זכאית, להכניס שינויים בכל חלק בבניין ובפרויקט, פרט לממכר (דירה והצמדותיה, לרבות מיקום הדירה, שטחה, החלוקה הפנימית שבה) ולאותם חלקים בפרויקט שלממכר יש זיקה קרובה אליהם. מובהר בזאת כי כל השינויים האמורים לא יפגעו בייעוד ובשימוש בממכר על פי ההסכם וכי זכויות הקונה עפ"י הסכם זה ועפ"י כל דין - לא ייפגעו לרבות זכותו לפנות לערכאות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

9.2. המוכרת רשאית וזכאית להתקין או להעביר דרך המקרקעין ו/או הבניין ו/או קירות הממכר, או כל חלק מהם, בעצמה ו/או באמצעות כל רשות או גוף אחר, מתקנים הנדרשים לשם מערכות התשתית ו/או מתקנים משותפים ובכלל זאת צנרת ומתקני מים, קווי חשמל, כבלי טלפון, ביוב, ניקוז, תיעול צנרת, כבלי אנטנות טלוויזיה, כבלים לוויין, וכיו"ב מתקנים ומערכות המיועדים לשרת את הבניין ו/או יחידות בו ו/או בניינים סמוכים והכול בין שהמערכות משרתות את הממכר ובין אם לאו. כל אלה ייעשו על פי המתחייב מהיתר הבנייה ו/או לצורך הבנייה על פיו. מובהר כי המוכרת תהא רשאית להקים בבניין או בסמוך לו, במיקום המצוין בהיתר הבנייה, חדר שנאים ו/או מתקנים אחרים עבור חברת חשמל וספקיות התקשורת והגו. במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד מהמתקנים הנ"ל תודיע על כך החברה לקונה בכתב. אין בהודעה זו כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי כל דין. העבודות האמורות בסעיף זה יתבצעו עד למועד המסירה. לאחר המסירה- יבוצעו בהסכמה ובתיאום מראש ובשעות סבירות ויושב המצב לקדמותו.

9.3. ייפוי הכוח הבלתי חוזר, המצורף כנספח "ד" להסכם זה יכלול, בין היתר, הוראות מתאימות המסמיכות את המוכרת ו/או באי כוחה לחתום בשם הקונה – ככל ובמידה שחתימתו תידרש – על כל מסמך, בקשה ו/או אישור שיידרשו על מנת לקיים הוראות הסכם זה, והכול מבלי לגרוע מזכויותיו של הקונה על פי הסכם זה לרבות הזכות לפנות לערכאות ובכללן הזכות להגשת התנגדות בפני ועדות התכנון.

9.4. הובהר לקונה כי יכול ועבודות הפיתוח המבוצעות ו/או שיבוצעו בפרויקט לא יושלמו במועד המסירה והשלמתן תידחה ובלבד שעבודות כאמור לא יפריעו ולא ימנעו גישה ושימוש סבירים ובטוחים לממכר והצמדותיו. ככל שמדובר בעבודות פיתוח (צמוד וכללי) שמבצעת המוכרת, הן יסתיימו במועד המסירה.

9.5. הובהר לקונה כי יכול שהחברה תפעל על פי שיקול דעתה הסביר מול הרשויות המוסמכות, על מנת לבקש, ולהשיג, הקלה בתב"ע ו/או בתב"ע החדשה, לרבות שינוי במיקום המגרשים ובגודלם, הוספת שטחי בניה ו/או קומות, וזאת בכפוף לתנאי המכרז ו בהתאם להוראות המכרז רק לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבנייה.

10. אספקת חשמל ומים

10.1. במועד המסירה יהיה הממכר מחובר למערכות המים הביוב והחשמל ללא מונים. הקונה מתחייב לשלם את התשלום ו/או הפיקדון שיידרש תמורת מוני החשמל והמים לדירה עצמה, במועד בו יידרש. המוכרת תודיע לקונה בסמוך למועד המסירה, אם לשלם את התשלום ו/או הפיקדון עבור הנ"ל למוכרת או לרשויות (חברת חשמל והרשות המקומית), במועדים הנדרשים, ובכל מקרה לא יידרש הקונה לשלם עבור הנ"ל פעמיים.

10.2. מובהר כי באם יידרש על ידי המוכרת, מתחייב הקונה לחתום על חוזה לאספקת מים לפני מועד המסירה.

1.1. הוצאות חיבור הממכר למערכות החשמל הארצית, המים העירונית ולמערכת הגז וחיבורן בפועל (באופן ובהיקף המתוארים במפרט) יחולו על המוכרת. על אף האמור יובהר כי המוכרת תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות ויובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב למוכרת (ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור), את התשלומים המפורטים להלן ותשלומים אלה בלבד:

1.1.1. חברת הגז שתקבע החברה לגבי אספקת מונה גז וחיבורו ליחידת הדיור ולשלם לחברת הגז את התשלום הנדרש על ידה לשם כך, ככל והדייר יבחר לחבר את הדירה למערכת הגז ויובהר כי, ככלל חיבורי הגז יעשה על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו החברה ביצעה את חיבור הדירה לגז עבור הקונה ואת התשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, תוכל החברה לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהחברה קיבלה את הסכמת הקונה.

1.1.2. תאגיד המים לגבי אספקת מונה מים וחיבורו ליחידת הדיור ולשלם לתאגיד המים את התשלום הנדרש על ידו לשם כך שבוצע/יבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים.

10.3. חשמל- לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך, לרבות עלות המונה עבור הדירה, מוטלת על החברה בלבד. על הרוכש לפנות לחברת החשמל על פי הפניית החברה ולהירשם כצרכן על פי הוראות או נוהלי חב' החשמל.

11. תיקוני אי התאמות בתקופות הבדק והאחריות:

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

11.2. התחייבות המוכרת לתיקון אי ההתאמות כאמור לעיל, מותנת בכך שהרוכש יודיע למוכרת, על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (בהסכם זה- "הודעה בדבר אי התאמה").

- 11.3. התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכרת מחויבת לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכרת הודעה בדבר אי התאמה, תתקן המוכרת את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש אפשר למוכרת הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה. חזרה והתגלתה אי ההתאמה לאחר שהמוכרת תיקנה אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה, או שתיקונה של אי ההתאמה דחוף והמוכרת לא תיקנה אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הרוכש, רשאי הרוכש לתקנה והמוכר יישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הרוכש למוכר הודע המוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.
- 11.4. הקונה יאפשר למוכרת ו/או לשליחיה ו/או לקבלנים ו/או לקבלני המשנה להיכנס לנכס לשם בדיקתו וכדי לבצע את תיקונו אי התאמות. ככל שתהינה, וכן לבצע מתוך הנכס תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבניין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלו ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש.
- 11.5. המוכרת תבצע את תיקון אי ההתאמות שהיא חייבת בביצוע כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה. ככל שכתוצאה מביצוע התיקונים ייגרם נזק לנכס או לרכוש המשותף, תתקן המוכרת כל נזק ותחזיר את מצב הנכס או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.
- 11.6. המוכרת תוכל להמציא לרוכש כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הרוכש לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציא המוכר לרוכש כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק מפנייתו למוכרת. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הרוכש או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הרוכש, יהיה הרוכש רשאי לשוב ולפנות למוכרת בדרישה לביצוע תיקונים והמוכרת תתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכרת אחריות לתיקון אי ההתאמות על פי כל דין.
- 11.7. המוכרת תבצע את התיקונים שבאחריותה תוך זמן סביר אלא אם מדובר בליקוי דחוף, אשר אינו מאפשר מגורים סבירים בדירה, שאז תבצע את התיקון בתוך 48 שעות ממועד ההודעה בדבר הליקוי הדחוף כאמור. הודע לקונה כי בכוונת המוכרת ו/או הקבלן לבצע את תיקוני תקופת הבדק בכל הדירות בפרויקט ו/או בבנין במרוכז לפי סוגי הליקויים וכי דבר זה עשוי לגרום ולכך שיתכן והתיקונים יבוצעו במספר מועדים שיתואמו מראש עם הקונה בכפוף לכך שיבוצעו תוך זמן סביר והמוכרת תשיב את המצב לקדמותו לפי העניין.
- 11.8. אין בהוראות סעיף זה כדי להטיל על המוכרת חובה כלשהי לשמור על הדירה ו/או לתחזקה (בכפוף לחובותיה כשומרת חנם או כשוכרת שכר), והמוכרת לא תהיה אחראית כלפי הקונה לתיקון ו/או פיצוי ו/או שיפוי בגין כל אובדן ו/או נזק ו/או פגם ו/או קלקול שייגרם לדירה ולכל חלק ממנה לאחר תאריך המסירה בשל אי קבלת החזקה בה על ידי הקונה ו/או בשל היות הדירה ללא שימוש ו/או ללא השגחה ו/או ללא שמירה ו/או בגין תחזוקה ו/או אחזקה לקויה והכל בכפוף להוראות חוק השומרים כאמור.
- 11.9. מוסכם כי הקונה לא יהיה זכאי לבצע שינויי חיצוני כלשהו בממכר ו/או בבניין, לרבות פתיחת פתחים להתקנות מזגני אויר מסוג "מזגן חלון", אלא אם קיבל את ההיתרים הנדרשים לכך ככל שיידרשו.

12.1. בתמורה לרכישת הזכויות בממכר ומילוי יתר התחייבויות המוכרת כלפי הקונה שעל פי הסכם זה מתחייב הקונה לשלם למוכרת את הסך הקבוע בנספח א' להסכם זה (להלן: "התמורה"), במועדים ובדרך המפורטת בנספח זה הוא נספח התנאים המיוחדים. מחיר הדירה כולל מע"מ בשיעורו החוקי במועד חתימת חוזה זה. ככל שיחול שינוי בשיעור המע"מ, ישתנה בהתאמה גובה התשלום בהלימה מלאה לשיעור המע"מ החוקי שיחול במועד ביצוע התשלום בפועל.

12.2. התמורה תהא צמודה לתמורות שתחולנה במדד תשומות הבנייה (להלן: "המדד") באופן "שמדד הבסיס" הינו המדד הידוע במועד קבלת היתר בניה מלא ואילו המדד הקובע להצמדה (להלן: "המדד החדש") הינו המדד הידוע ביום ביצוע כל תשלום. למען הסר ספק מובהר כי היה ויתברר כי המדד החדש נמוך ממדד הבסיס תשלום התמורה ללא כל הפחתות בגין ירידת המדד. לכל תשלום שישולם על ידי הקונה יצרף הקונה את הפרשי ההצמדה כאמור לעיל. המוכרת תיתן לרוכש ארכה של 14 ימים, מהמועד שנקבע בחוזה לתשלום, לשלם את הפרשי ההצמדה, ורק אם הרוכש לא שילם אותם במועד האמור, תהיה זו הפרה והמוכרת תוכל לחייב בריבית פיגורים. הדבר יחול, בשינויים המחויבים, גם לגבי החזרים של המוכרת לבצע, בהתאם לאמור בחוזה.

12.3. מובהר בזה כי קבלת תשלום כלשהו על ידי המוכרת לא יהווה הודאה מצד המוכרת בקשר עם מילוי התחייבויותיו של הקונה כלפי המוכרת ולא ימנע טענה כלשהי של המוכרת כלפי הקונה במקרה של הפרת החוזה מצד הקונה.

12.4. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי המוכרת לא תשלח הודעות תזכורת טרם המועד החוזי לביצוע התשלומים החלים על הקונה, והאחריות לביצוע התשלומים חלים על הקונה עפ"י הסכם זה, במועד, חלה עם הקונה בלבד.

13. בטוחה

13.1. המוכרת מודיעה לקונה על זכותו על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של קוני דירות), תשל"ה – 1974 (להלן: "חוק המכר הבטחת השקעות") להבטחת הכספים שישלם למוכרת על חשבון הדירה על פי הסכם (להלן: "התשלומים"). הבטוחה תינתן לרוכש באחד מן האופנים הקבועים בחוק הבטחת השקעות (סעיפים 1)2 או 2)2 ובכפוף להוראות המכרז.

13.2. בכוונת המוכרת להבטיח את הכספים שישלם לקונה לפי הוראות חוזה זה, ע"י מתן ערבות בנקאית מאת הבנק המלווה, בגובה כל אחד מהתשלומים שישלם הקונה למוכרת על חשבון התמורה, למעט רכיב מע"מ הכלול בתשלומים אלו.

13.3. הודע לקונה כי בהתאם לתיקון מס' 9 לחוק הבטחת השקעות, על הקרן שהוקמה על ידי משרד האוצר לשלם לקונה את סכום המע"מ במקרה בו תמומש הערבות, בהתאם לתנאיה, וכי תשלום המע"מ יועבר לקונה באמצעות הבנק המלווה.

13.4. מוסכם מובהר בזה בין הצדדים כי לאחר מסירת החזקה בדירה :

13.4.1. המוכר יהא זכאי בכפוף להוראות החוק הנ"ל להחליף מפעם לפעם כל בטוחה שניתנה על ידו בבטוחה אחרת מאותו סוג בכפוף לכך שבכל עת יובטח כספו של הרוכש בבטוחה כנדרש עפ"י חוק הבטחת השקעות והודעה על ההחלפה כאמור תישלח לרוכש עובר למועד ההחלפה, ובלבד שלרוכש לא ייגרמו הוצאות בשל ההחלפה כאמור ושלא יידרש הרוכש לשאת בעלויות כלשהן בשל כך, והרוכש מתחייב לפי דרישת המוכר לקבל כל בטוחה חליפה כאמור ולהחזיר למוכר כנגד קבלתה את הבטוחה המוחלפת ו/או לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך מתן תוקף לבטול הבטוחה המוחלפת ו/או לשעבוד הבטוחה המוחלפת (אם בכלל).

13.4.2. עם היווצרות הבטוחה החליפה כאמור בסעיף זה לעיל תחשב הבטוחה המוחלפת בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף ונפקות, ללא צורך בהסכמה או אישור או חתימה כלשהי מצד

הרוכש. בכל מקרה על הרוכש להמציא את הבטוחה המוחלפת למוכר מיד עם דרישת המוכר בכפוף לכך שבכל עת יובטח כספו של הרוכש בבטוחה כנדרש עפ"י חוק הבטחת השקעות.

13.4.3. למען הסר ספק חובתה של המוכרת לספק בטוחה לקונה הינה אך ורק באם תגבה ממנו סך הגבוה מ- 7% מהתמורה.

14. אופן תשלום התמורה להסכם זה :

14.1. על הקונה יהיה לשלם את כל התשלומים שעליו לשלם למוכרת עפ"י הסכם זה אך ורק באמצעות פנקס שוברים, שיונפקו על ידי הגורם המלווה (להלן: "פנקס השוברים"). מבלי לגרוע מהאמור בס"ק זה מובהר, כי אין לבצע כל תשלום שעל הקונה לשלם למוכרת עפ"י הסכם זה שלא באמצעות פנקס השוברים. בהתאם לתנאי הליווי, יונפק לרוכש מכתב החרגה מותנה עם החתימה על הסכם המכר. מכתב החרגה לא יעלה כסף לקונה.

14.2. הודע לקונה כי לאחר שיחתם הסכם ליווי יהיה רשאי הגורם שייתן את הליווי לפרויקט לערוך שינויים בהסכם זה הנוגעים לליווי. שינויים אלו יצורפו כנספח להסכם זה ויחייבו את הקונה ובלבד שלא יפגעו בזכויותיו לפי ההסכם וכל דין. הנספח יעבור את אישור חברת הבקרה.

14.3. ככל ובטרם חתימת ההסכם, שילם הקונה תשלומים כלשהם בגין רכישת הדירה, יועבר סכום זה ע"י המוכרת באמצעות שובר מפנקס השוברים לחשבון הפרויקט וזאת בהתאם להסכם שבין הגורם המלווה למוכרת.

14.4. אופן תשלום כל סכום שעל הקונה לשלם למוכרת עפ"י הסכם זה יפורט בנספח הגורם המלווה שיצורף להסכם זה לאחר החתימה על הסכם הליווי. הנספח יעבור אישור של חברת הבקרה.

14.5. הודע לקונה הדירה כי תשלום בניגוד לאמור לעיל לא יחייב את הגורם המלווה לשום דבר ועניין, לרבות התחייבותו של הגורם המלווה להוציא לקונה ערבות בנקאית כאמור לעיל כמו כן הגורם המלווה לא יתחשב בתשלומים אלה באם יחליט להמשיך ולסיים את הבנייה.

14.6. הקונה רשאי להקדים תשלומים באישור המוכרת ובתנאי שהתשלום שהוקדם גבוה מסך של 50,000 ₪. במקרה שהקדים הרוכש תשלומים כאמור, ישלם הרוכש את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום והמוכר לא יגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה.

14.7. כל עוד לא פקעו ערבויות חוק המכר, שהומצאו לקונה על ידי הגורם המלווה הקונה מתחייב שלא להעביר את זכויותיו על פי ההסכם אלא בהסכמת הגורם המלווה מראש ובכתב.

14.8. הודע לקונה כי כתובתו למשלוח ערבויות חוק המכר שיונפקו לטובתו על ידי הגורם המלווה הינה כמפורט בכותרת של הסכם זה לעיל. כן מתחייב הקונה להודיע למוכרת בכתב על כל שינוי בכתובת שצוינה על ידו בהסכם זה.

14.9. הקונה ימלא בכתב יד קריא וברור על גבי כל אחד משוברי התשלום שנמסרו לקונה את שמותיהם ומספרי תעודות הזהות של כל אחד מיחיד הקונה בהתאם לנתונים שצוינו בהסכם זה, והקונה ימלא את גובה הסכום לתשלום.

14.10. הודע לקונה שהמוכרת תהיה רשאית לשנות את הגורם המלווה ובלבד, שלא תפגענה זכויות הקונה לפי חוזה זה ויוחלפו הערבויות שניתנו לקונה בערבויות חליפיות שוות ערך. הקונה יחתום על כל מסמך שיידרש, ככל ויידרש, לצורך החלפתו של הגורם המלווה כאמור בס"ק זה. על המוכרת ליידע את הרוכש בגין החלפת הבטוחה.

14.11. הצדדים מתחייבים לפעול כאמור בנספח הגורם המלווה, שיצורף להסכם זה, שיהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

- 14.12. סעיף זה על כל תניותיו הינו בגדר "חוזה לטובת אדם שלישי" כמשמעו בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג – 1973, והבנק יחשב לצורך האמור בסעיף זה כ- "אדם שלישי", והוראות סעיף זה ייחשבו כהוראות עיקריות ויסודיות בהסכם.
- 14.13. הודע לקונה כי המוכרת ממחה בזאת על דרך השעבוד, לפי חוק המחאת חיובים, תשכ"ט-1969, את כל זכויותיה, כלפי הקונה לפי חוזה זה לטובת הגורם המלווה.
- 14.14. הקונה מתחייב, כי אם יממש פוליסת ביטוח כלשהי שיקבל ו/או שיקבל מהגורם המלווה בקשר לנכס שרכש, הוא ימחה ויעביר מיד לגורם המלווה את כל זכויותיו בנכס על פי חוזה זה או יבטל הסכם זה כך שהזכויות בדירה יחזרו לבעלותה של המוכרת, לפי בחירת הגורם המלווה.
- 14.15. הודע לקונה, כי לגורם המלווה לא תהא כל מחויבות מכל מין וסוג שהם, ישירה או עקיפה, כלפי הקונה בקשר עם הפרויקט ו/או בקשר עם הנכס, למעט פוליסת הביטוח לפי חוק המכר (דירות) שתוצא לטובתו על ידי הגורם המלווה,
- 14.16. הודע לקונה שאין לגורם המלווה כל מחויבות כלפי המוכרת ו/או כלפיו להשלים את הקמת הפרויקט ו/או להשלים את הנכס וכי כל חוזה שבין המוכרת לגורם המלווה ו/או הוראותיו אינם בגדר "חוזה לטובת צד שלישי" כמשמעותו בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג – 1973 ואינם מקנים לו זכויות כלשהן.
- 14.17. הקונה יהיה זכאי לפנות לגורם המלווה לשם קבלת אישור כי מספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שנמסרו לידם תואמים את הפרטים הרשומים אצל הגורם המלווה, וזאת באחת הדרכים המפורטות להלן:
- 14.17.1. באמצעות פנייה לסניף הבנק שבו מתנהל חשבון הפרויקט.
- 14.17.2. באמצעות פנייה טלפונית למספר הטלפון המצוין על גבי שוברי התשלום.
- 14.17.3. באמצעות אתר האינטרנט של הבנק על ידי הקלדת פרטים מתוך שוברי התשלום שבידי הקונה.
- 14.18. הקונה לא יהיה רשאי לממש את הערבות אלא בנסיבות המפורטות בערבות הבנקאית הנ"ל.
- 14.19. מומשה הערבות הבנקאית או כל בטוחה חלופית-יחשב חוזה זה כבטל ומבוטל לכל דבר ועניין ותפקענה לזכויותיו של הקונה בדירה.
- 14.20. תוקף הערבות הבנקאית או פוליסת הביטוח שתימסר לקונה על ידי החברה, יפקע, בהתקיים כל התנאים הבאים:
- 14.20.1. נחתם חוזה חכירה בין הקונה לבין רמ"י, כאמור בסעיף 2ב' לחוק המכר הבטחת השקעות או נרשמה לזכות הקונה הערת אזהרה על הקרקע או המגרש (בגין העסקה לפי הסכם זה), ככל שתיווצר אפשרות חוקית לרישומה.
- 14.20.2. המוכרת המציאה אישור מהגורם המלווה, כי המשכנתא הרשומה לזכותו ועל זכויות החברה בקרקע, לא תחול עוד על הדירה.
- 14.20.3. בניית הנכס הושלמה והחזקה בנכס נמסרה לקונה או הועמדה לרשותו.
- 14.20.4. לאחר מסירת החזקה, וככל שיחול עיכוב בהשלמת כל התנאים כאמור בסעיף זה לעיל, המוכרת תהייה זכאית לדרוש מהקונה להפקיד את הערבות/פוליסת הביטוח בידי עורכי הדין אשר ישמשו כנאמנים עם הוראת בלתי חוזרות לעורכי הדין להחזירה לגורם המלווה רק בהתמלא התנאים לפי ס"ק 14.20.1 ו- 14.20.2 הנ"ל בפועל, ובמקרה שתהא קיימת מניעה לעורכי הדין לקבלם, יימסרו הערבויות לידי עו"ד צד שלישי שישמש כנאמן (להלן: "הנאמן") ו/או לידי ב"כ הקונה, עד להתקיימות התנאים כאמור, הכל פי שיקול דעתה של המוכרת.

הקונה חייב להיענות לדרישת המוכרת ובלבד שבמקרה בו הופקדו הפוליסות בידי עורכי הדין או הנאמן, יקבל אישור בכתב מעורכי הדין או הנאמן (לפי העניין) על הפקדת הערבות בידיהם והתחייבותם לפעול כאמור לעיל. מובהר כי עורך הדין מטעם היזם לא ישמש כנאמן.

14.21. מבלי לגרוע מהתחייבויות הקונה כאמור בסעיף זה, מובהר בין הצדדים כי עם התמלא התנאים המפורטים בסעיף 14.20 לעיל, דהיינו מסירת החזקה בממכר לקונה והתמלאות תנאים נוספים הקבועים בדין – תיחשב כל בטוחה שנתנה המוכרת לקונה על פי הסכם זה, בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף ונפקות, ללא כל צורך בהסכמה או אישור או חתימה כלשהי מצד הקונה.

14.22. מובהר בזאת כי ככל ובמידה שמועד מסירת החזקה תהא רשומה משכנתא על המקרקעין או חלקם לטובת הגורם המלווה, תמציא המוכרת לקונה אישור מטעם הגורם המלווה, כי בכפוף לתשלום מלוא התמורה למוכרת ולפקיעת פוליסת הביטוח, תחול המשכנתא בכפוף לזכויותיו של הקונה בממכר על פי הסכם זה וכי ככל ובמידה שזו תמומש, לא יחול המימוש על זכויות הקונה בממכר, הכל בנוסח אשר יהא נהוג בגורם המלווה בעת הרלבנטית (להלן: "מכתב ההחגה"), ובלבד שלא תפגע כל זכות של הקונה בממכר. העלות בגין הוצאת האישור תחול על המוכרת.

15. הלוואה למימון רכישת הממכר ממוסד פיננסי על ידי הקונה :

15.1. בכפוף לתנאים הנקובים בסעיף 14 זה להלן, תסכים המוכרת כי הקונה יסדיר חלק מהתמורה על פי הסכם זה על ידי קבלת הלוואה ממוסד פיננסי (להלן: "המוסד הפיננסי") שתובטח במשכנתא (להלן: "המשכנתא") ואשר תירשם במעמד רישום הזכויות בדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין.

15.2. אם הקונה יבקש מהמוכרת ליתן התחייבות לרישום משכנתא בגין הנכס לטובת המוסד הפיננסי, יהא על הקונה :

15.2.1. למסור למוכרת את אישור המוסד הפיננסי, כי הוא עומד להעניק הלוואה כאמור וכי קיבל הוראות בלתי חוזרות מהקונה להעביר למוכרת את מלוא כספי ההלוואה/ות – ע"ח מחיר הממכר, אך ורק באמצעות פנקס שוברים.

15.2.2. לחתום ולמסור למוכרת כתב הוראות בלתי חוזרות המורה למוכרת להנפיק למוסד פיננסי התחייבות לרישום משכנתא בגין ההלוואה/ותה נ"ל.

15.2.3. לחתום ולהמציא למוכרת טופס הוראה בלתי חוזרת, בנוסחו כפי שיהיה נהוג אצל הבנק באותו מועד – לטובת המוסד הפיננסי.

15.3. עם מילוי התנאים כאמור בסעיף 15.2 לעיל ובכפוף לתשלום בפועל של לפחות 10% מהמחיר או 100,000 ₪, לפי הגבוה מביניהם, מכספי הקונה ממקורותיו העצמאיים ולתשלום הוצאות הכרוכות בהנפקת ההתחייבות לרישום משכנתא, תנפיק המוכרת התחייבות לרישום משכנתא בנוסח המקובל, לטובת המוסד הפיננסי נותן ההלוואה, במסגרתה תינתן כלפי המוסד הפיננסי התחייבות כדלקמן :

15.3.1. להסכים לשעבוד ו/או למשכון זכויות הקונה בממכר, למוסד הפיננסי נותן ההלוואה ;

15.3.2. לא לאשר העברת זכויות בממכר ללא הסכמת המוסד הפיננסי נותן ההלוואה ;

15.3.3. להודיע למוסד הפיננסי נותן ההלוואה על מועד רישום זכותו של הקונה בנכס בלשכת רישום המקרקעין ולאפשר לו לרשום באותו מעמד משכנתא על זכות הקונה בנכס ;

15.3.4. להימנע מלרשום את זכותו של הקונה בנכס בלשכת רישום המקרקעין אלא אם כן באותו מעמד תירשם על ידי נותן ההלוואה (המוסד הפיננסי) משכנתא על זכות זו לטובתו.

15.4. ככל והבנק שיעמיד הלוואה לקונה לצורך מימון רכישת הממכר ידרוש כי הערבויות חוק המכר שיונפקו ע"י הבנק המלווה בגין אותו חלק מתמורת הממכר שמימן הקונה באמצעות ההלוואה כאמור, יוסבו לטובת הבנק מעמיד הלוואה, יישא הקונה בעלויות הכרוכות בהסבת הערבויות.

15.5. ביצוע התשלומים המוטלים על הקונה כאמור בחוזה זה אינו מותנה בקבלת ההלוואה ועל הקונה יהיה לשלם במלואם ובמועד, אף אם לא יקבל את ההלוואה או מענק מקום כלשהו. הוצאות הקונה בקשר עם לקיחת ההלוואה יחולו וישולמו על ידו. במידה והרוכש לא יקבל הלוואה לרכישת הדירה מבנק למשכנתאות בשל היעדר היתר בנייה, אזי האיחור בתשלום, עד לקבלת ההלוואה, לא יהווה הפרת חוזה ולא יחייב בריבית פיגורים.

16. פרטי גמר

16.1. המוכרת ו/או הקבלן המבצע יעבירו אל הקונה, בתוך פרק זמן שלא יפחת מחודשיים בטרם ביצוע העבודות הנדרשות להתקנת פרטי הגמר בממכר, רשימת הספקים המורשים לספק פרטי גמר ליחידות הבניין.

16.2. הקונה מתחייב לבחור את פרטי הגמר שיותקנו בממכר וזאת עד למועד אשר יקבע בהודעת המוכרת ואשר בכל מקרה לא יפחת מן המועד הקבוע בחוק.

16.3. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הודע לקונה כי היה ולא יבחר את פרטי הגמר עד למועד האחרון שנקבע בהודעת המוכרת ו/או עד למועד הנקוב בחוק, לפי המאוחר, תהא המוכרת רשאית, לאחר משלוח התראה בת 10 ימי עסקים, לבחור את פרטי הגמר עבור הקונה ועל פי שיקול דעתה הסביר ולהתקין בממכר.

17. שינויים ותוספות

17.1. עד למסירת החזקה בדירה לקונה וקבלת טופס 4 לא יהא הקונה זכאי לבצע עבודות ו/או שינויים ו/או תוספות בדירה, וכן להכניס אליה מתקנים ו/או חפצים, והכול בין בעצמו ובין באמצעות אחרים מטעמו וזאת מבלי לגרוע מהוראות סעיף 5.7 לעיל

17.2. הקונה לא יהא זכאי לדרוש זיכוי כלשהו בשל עבודות ו/או חומרים שלא יכללו בממכר אלא בהתאם להוראות המכרז וכאמור בהסכם זה.

17.3. בכל מקרה, אסור יהיה לקונה לבצע שינויים ותוספות כלשהם בדירה או בכל חלק ממנה, הטעונים היתר בניה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 (לרבות התקנות שהותקנו על פיו), ביניהם הוספת סככות ו/או פרגולות במרפסות ללא קבלת היתר בניה כאמור, וזאת עד לרישום הזכויות בדירה על שמו בלשכת רישום המקרקעין. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ומיתר זכויותיה של המוכרת, יהא הקונה חייב להרוס כל שינוי ו/או תוספת שבוצעו על ידו, אם בוצעו, בניגוד לאמור לעיל ולהשיב את המצב לקדמותו, מיד עם דרישת הרשות, המוכרת תהייה רשאית לתבוע את הקונה בגין כל נזק ו/או הוצאה שנגרמה לה עקב כך.

17.4. מבלי לגרוע מהאמור לעיל מתחייב הקונה שלא לבצע ו/או להתיר ביצועם של שינויים חיצוניים, כמובנם להלן, בטרם קיבל את היתר לכך כדן, וככל שהדבר נדרש יהיה עליו לקבל אישור מועד הבית. הודע לקונה שהאיסור הנ"ל על שינויים חיצוניים נועד על מנת לאפשר את השמירה על חזותו החיצונית של הבניין, ושמירת אופיו ומתכונתו, וכי הוראות ממין אלו יכולות לכללנה בתקנון הבית המשותף וכי יראו אותו כמחויב לשמור הוראות אלו בעלי הדירות האחרים בבית.

"שינויים חיצוניים", משמעם בחוזה זה, בין היתר: פגיעה בציפוי או בטיח החיצוני, החלפת או שינוי החלונות, הדלתות החיצוניות, שינוי צבע חיצוניים ו/או כל שינוי אחר ברכוש המשותף, לרבות התקנת צינורות, חוטי חשמל או כל חומר אחר על הקירות החיצוניים, תליית שלטים באופן קבוע וכיוצא באלה

שינויים העלולים לפגוע באחידות המראה החיצוני של הבית ו/או העלולים לסכן את יציבותו של כל חלק בבית או לפגע בערכו.

17.5. מבלי לגרוע בזכויות הקונה עפ"י הסכם זה וכל דין המוכרת תהא רשאית לרשום הערות אזהרה, חכירות וזיקות הנאה על המקרקעין ו/או על הבית המשותף ו/או על הרכוש המשותף ו/או לגבי שטחים אחרים כפי שאלה תיגדרשנה על פי שיקול דעתה הסביר, בין היתר, להבטחת זכויות מעבר לכלי רכב ולהולכי רגל, וזכויות שימוש בשטחים (לרבות חניות) במתקנים ובמערכות שנועדו לשימושם של בעלי דירות אחרים בבניין, או של בעלי זכויות בבניינים סמוכים, או של רשויות ציבוריות, כגון עירייה, חברת חשמל, בזק, חברת גז וכו'.

17.6. כמו כן ומבלי לגרוע בזכויות הקונה עפ"י הסכם זה וכל דין תהא המוכרת רשאית לרשום הערות אזהרה חכירות וזיקות הנאה כאמור לטובת רשויות ציבוריות, כגון עירייה, חברת חשמל, בזק, חברת גז וכו' אשר ידרשו באופן סביר ע"י הגופים הנ"ל לצורך מתן שירותים על ידם.

18. רישום הזכויות והוצאת שטחים מהרכוש המשותף

18.1. המוכרת תבצע את כל הפעולות ותקיים את החיובים המוטלים עליה בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד של הקרקע, שבה נמצאת הדירה, ממועד המוקדם ביותר האפשרי.

18.2. המוכרת מתחייבת לרשום את הבניין כבית משותף לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של החלוקה והאיחוד של הקרקע או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר. המוכרת תרשום את הזכויות בממכר על שם הקונה לא יאוחר מתום ששה חדשים מיום שנרשם הבית המשותף או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר. במקרה שבו הדירה הינה בבית שאינו ניתן לרישום כבית משותף, המוכר מתחייב לרישום זכויות הרוכש בדירה בלשכת רישום המקרקעין, לא יאוחר מתום ששה חודשים ממועד רישום חלוקה ואיחוד או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר.

18.3. בחישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף זה, לא יבואו במניין תקופות שהמוכרת הוכיחה לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתה והיא לא יכולה היתה למנוע את קיומן.

18.4. לאחר רישומו של הבית המשותף, ובהתאם למועדים הקבועים בחוק המכר דירות תירשם זכות החכירה המהוונת של הקונה, בממכר, כיחידה נפרדת בבית המשותף, כשהיא נקיה מכל חוב, עיקול, משכנתא, שעבוד ו/או זכות צד שלישי אחרת כלשהיא – למעט משכנתא ו/או עיקול אשר הוטלו לבקשתו או בגינו של הקונה, על פי העניין, על זכויותיו בממכר והכל בכפוף לכך שהקונה מילא את כל חיוביו וביצע את כל המוטל עליו על פי הסכם זה על מנת לאפשר את רישום הממכר על שמו הכל כמפורט בהסכם זה.

18.5. חלקי הבניין אשר הוצאו מתחום הרכוש המשותף יוצמדו ליחידות שונות בבנין. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הודע לקונה על ידי המוכרת כי המוכרת הוציאה ו/או תהיה רשאית להוציא בכל עת עד למועד רישום הבית המשותף ובכפוף להוראות הדין מגדר הרכוש המשותף שטחים ו/או זכויות שיוצמדו ליחידות אחרות שנמכרו בבניין כגון חניות ומחסנים. כל החלקים והשטחים המוצאים מן הרכוש המשותף כמפורט במפרט.

18.6. עם רישום הבניין כבית משותף יירשם בלשכת רישום המקרקעין תקנון אשר יוכן וייערך ע"י באי כוח המוכרת בהתאם להוראות חוק המקרקעין תשכ"ט-1969, (להלן בהתאמה: "חוק המקרקעין ו-תקנון") התקנון יהיה בנוסח של התקנון המצוי על פי חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, למעט בעניין הצמדות.

18.7. בכפוף להוראות הדין, שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה ושיעור ההשתתפות בהוצאות הדרושות להחזקתו התקינה וניהולו של הרכוש המשותף יהא לפי יחס שטח רצפתה של הדירה לשטח הרצפות של כל הדירות בבית המשותף. בחישוב שטח זה לא יובאו בחשבון שטחי

גוזזטראות, קירות חיזוניים ושטחים אשר הוצאו מהרכוש המשותף והוצמדו לדירה מסוימת. בעל זכויות בדירה אליו הוצמד שטח/חלק מהרכוש המשותף יהא רשאי לנהוג בו מנהג בעלים. המוכרת תישא בהוצאות הקבועות בגין אחזקת הרכוש המשותף בשל דירות שטרם נמכרו. המוכרת רשאית לפטור את עצמה מאותו חלק של הוצאות אשר תוכיח שהוא לא נצרך על ידה בפועל.

18.8. הקונה מתחייב לשמור ולבצע ביחד עם יתר בעלי הדירות בבית, או בפרויקט – ככל שהדבר יידרש – את כל עבודות האחזקה, התפעול והשרות הנדרשים לרכוש המשותף בבית ו/או לרכוש המשותף למספר בתים בבניין, וכן לשאת בכל העלויות הכרוכות בכך. הרכוש המשותף משמעו כל חלקי הבית למעט הדירות והחלקים אשר הוצמדו להן, המועדים לשמש את כל בעלי הדירות או את מרביתם.

18.9. מובהר על הצדדים כי עורכי הדין אשר שמותיחם מנויים על גבי יפוי הכוח המצורף להסכם זה כנספח "ד", יטפלו מטעם המוכרת ברישום הזכויות בממכר על שם הקונה.

18.10. הקונה ימציא לעורכי הדין בסמוך לאחר דרישתם הראשונה, אישור מאת המוכרת המעיד על כך שכל התשלומים המגיעים לה על פי הסכם זה שולמו במלואם ובמועדם וכי אין מניעה לרישום הזכויות על שם הקונה, וכן כל האישרים והקבלות מאת הרשויות הממשלתיות והעירוניות המוסמכות, המופנים לרשם המקרקעין והמאשרים כי כל המיסים, ותשלומי החובה, החלים על הממכר או בקשר אליו מתאריך המסירה ועד לתום המועד עליו יורו לה המוכרת ו/או באי כוחה בפנייתם אליה, לרבות מס הרכישה ותשלומי הארנונה שולמו במלואם ובמועדם, ובלבד שאין מדובר בתשלום שיש על המוכרת לשלם לפי הסכם זה ו/או על פי כל דין. כן ימציא הקונה את כל יתר המסמכים הנדרשים לשם ביצוע הרישום ויחתום על כל מסמך שיידרש לשם העברת הזכויות בממכר. לשם ביצוע הרישום יופיע הקונה, לפי דרישת המוכרת או באי כוחה במועד שיתואם עמו, בלשכת רישום המקרקעין ו/או במשרד באי כוחה ו/או במקום שהמוכרת תיבחר ותחתום על הצהרות, תעודות, שטרות ומסמכים אחרים כנדרש לשם רישום זכויותיו בממכר.

18.11. הודע לקונה שעורכי הדין הנ"ל אינם מייצגים אותו בעסקה זו, למעט הטיפול אשר יבוצע ברישום הזכויות כאמור, וכי הוא רשאי להיות מיוצג במסגרת עסקה זו ע"י כל עורך דין מטעמו.

18.12. במועד חתימת הסכם זה יחתום הקונה למוכרת על יפוי כח בלתי חוזר, בנוסח המצורף להסכם זה **כנספח "ד"** בו יוסמכו באי כח המוכרת והמוכרת לפעול בשמו ומטעמו של הקונה, בהתאם לאמור ולמפורט בייפוי הכח, לשם ביצוע כל התחייבויותיו של הקונה על פי הסכם זה.

18.13. להסרת ספקות מובהר בזאת, כי אין במתן יפוי הכח האמור כדי לפטור את הקונה מהתחייבותו לשתף פעולה עם המוכרת ובאי כוחה ככל שיידרש לשם רישום זכויותיו כאמור לרבות החתימה, על כל מסמך ו/או שטר ו/או בקשה אשר חתימתו על גביהם נחוצה לשם רישום זכויותיו בממכר.

18.14. כמו כן יחתום הקונה במועד חתימת הסכם זה על התחייבות, בנוסח המצורף להסכם זה כנספח "ו", בקשר עם התחייבות להימנע מהעברת זכויות לנתין זר ללא קבלת אישור יו"ר מועצת מקרקעי ישראל.

19. העברת זכויות

19.1. בכפוף להסכמת הגורם המלווה, בכתב ומראש המוכרת תהיה זכאית להסב ו/או להעביר את זכויותיה במקרקעין – כולן או מקצתן – וכן תהיה זכאית להסב ו/או להעביר את זכויותיה ואת חובותיה מכוח הסכם זה – כולן או חלקן – לכל אדם או גוף משפטי זולתה, מבלי שתצטרך לקבל את הסכמת הקונה לכך, ובלבד שבמקרה כזה זכויות הקונה לא תפגענה בכל מובן ועניין. ככל שיועברו הזכויות כאמור תהיה המוכרת ערבה לקיום הסכם זה על ידי הנעבר.

19.2. הקונה לא יהיה רשאי למכור את הממכר לצד ג' ולא לחתום על הסכם להעברת זכויות בממכר לצד ג' החל מיום חתימת הסכם זה ועד לתום 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לממכר או לתום 7 שנים ממועד

ההגדרה, לפי המוקדם. האיסור על העברת זכויות חל גם על הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש/שבע שנים, אשר נחתם לפני תום התקופה המפורטת לעיל.

20. מיסים ותשלומים

- 20.1. המוכרת תישא בתשלום מס שבח מקרקעין או מס הכנסה בגין מכירת הממכר לקונה. הרוכש יישא במס רכישה, ככל שיחול.
- 20.2. מיסי עירייה, מים, חשמל, גז, ועד בית החלים ו/או שיחולו על הממכר (להלן: "המיסים") בגין התקופה שתחילתה במועד מסירת החזקה ואילך, יחולו על הקונה וישולמו על ידו. הקונה ישלם את המיסים לתקופה הנ"ל ללא דיחוי לפי דרישת המוכרת ו/או לפי דרישת הרשות הנוגעת לדבר.
- 20.3. המוכרת תישא בתשלומי המיסים כמובנם לעיל, אשר יחולו על הממכר ו/או המקרקעין עד למועד מסירת החזקה בממכר לקונה.
- 20.4. מובהר בזאת כי ככל ובמידה שמועד המסירה יידחה עקב טעמים הנוצצים בקונה ובשליטתו, תחול החבות לתשלום המיסים, כמובנם בסעיף 20.2 לעיל, ממועד המסירה הנוסף אשר יתואם עם הרוכש כמפורט בסעיף 8.2 לחוזה.
- 20.5. היטל השבחה בגין הממכר אשר העילה לתשלומו קמה עד למועד חתימת הסכם זה יחול על המוכרת. היטל השבחה בגין הממכר אשר העילה לתשלומו קמה עד למועד מסירת החזקה בממכר, ואשר נובע כתוצאה מיוזמת המוכרת יחול על המוכרת. היטל השבחה אשר העילה לתשלומו קמה לאחר מועד המסירה ואשר נובע מיוזמת המוכרת, יחול על המוכרת, אלא אם לא נהנתה מהתוספת בזכויות היטל השבחה המקנה זכויות בניה נוספות לקונה או לממכר יחול על הקונה.
- 20.6. הקונה ישלם במלואו ובמועדו את מס הרכישה כמשמעותו בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963, החל על העסקה נשוא הסכם זה.
- 20.7. מובהר כי הדיווח בגין הסכם זה יבוצע על בסיס התמורה הכוללת, כהגדרתה בנספח א'.
- 20.8. המוכרת או מי מטעמה, לרבות עורכי הדין, תערוך שומה עצמית עבור הקונה לגבי מס הרכישה בגין רכישת הממכר (להלן: "שומה עצמית"). הודע לקונה כי השומה תיערך על פי הצהרתו וכי באפשרותו להכין את השומה בעצמו או באמצעות עורך דין מטעמו. לא תחול על המוכרת ועל עורכי הדין מטעמה אחריות בקשר לנתוני השומה העצמית, שנמסרו על ידי הקונה ולשומה הסופית שתקבע על ידי רשות המסים.
- 20.9. הקונה מתחייב לשלם ישירות לידי עוה"ד, במועד חתימת הסכם זה, סך 0.5% מהמחיר הכולל של הדירה + מע"מ או בסך של - 5,039 ₪ פלוס מע"מ (הנמוך מבניהם) כהשתתפות בהוצאות המוכרת בשכר טרחת עורכי דינה בגין הטיפול ברישום הבית המשותף וזכויות הקונה על פי הסכם זה בלשכת רישום המקרקעין. יובהר כי במידה ויתבטל ההסכם, יוחזר שכר הטרחה לרוכש.
- 20.10. פרט לתשלום שכר טרחה לעורכי הדין של החברה כאמור לעיל, לא יישא הקונה בתשלום נוסף בגין רישום הבניין כבית משותף ו/או בגין רישום זכויות הקונה בממכר.
- 20.11. הודע לקונה כי התמורה כהגדרתה בנספח א' נקבעה על ידי המוכרת בהתחשב בסוגי המיסים ושיעורם כידוע ביום חתימת ההסכם והיא כוללת את כל עבודות הפיתוח שתידרשנה על ידי הרשויות עד למסירת הדירה. בכפוף להוראות כל דין יישא הקונה במיסים חדשים החלים על קונה דירה בלבד ככל שיוטלו על הממכר ושאנם קיימים ביום חתימת ההסכם ו/או בתוספת למיסים קיימים ככל שהם מתייחסים לממכר ו/או למכירתו לקונה. הוטל מס כאמור, או הוגדל שיעורו של מס קיים, ואלו מתייחסים לממכר ו/או לחלקה ו/או למגרש, יישא בו הקונה כפי חלקו היחסי לפי העניין.

20.12. התשלומים שצוינו בסעיף זה לעיל ואשר לא ננקב מועד לתשלומם, ישולמו למוכרת בתוך שבעה ימים ממועד דרישתה ובכל מקרה עד למסירת החזקה בדירה וכתנאי לה, לרשות המוסמכת-מיד עם דרישתה הראשונה מאותה רשות ו/או במועד הקובע לפי דין ולכל גורם אחד-במועד הנדרש על ידו ו/או על ידי המוכרת ו/או על פי המוסכם עמה.

20.13. הודע לקונה המוכרת, רשאית, אך אינה חייבת לשלם את התשלומים, כולם או חלק מהם, במקום הקונה וזאת אם מדובר בחוב שאי תשלומו עלול לעכב את המוכרת בביצוע התחייבויותיה. הקונה יחזיר למוכרת את הסכומים ששילמה במקומו המוכרת-מיד עם דרישתה הראשונה, כשהם נושאי הפרשי הצמדה וריבית כהגדרתם להלן מיום התשלום בפועל ידי המוכרת ועד ליום החזרת הסכומים למוכרת על ידי הקונה. כל טענות ההגנה שהיו עומדות לקונה כלפי אותו גורם לו שילמה המוכרת כאמור יעמדו לו כלפי המוכרת.

21. הפרות וסעדים

21.1. מבלי לגרוע מזכותה של המוכרת לכל סעד אחר, הודע לקונה כי איחור תשלום כלשהו על חשבון מחיר הממכר מעבר למועד הנקוב בהסכם או בתשלום אחר שהקונה חייב לשלמו למוכרת על פי הסכם זה, ייחשב כהפרה יסודית של ההסכם ובלבד שהאיחור עלה על 10 ימים והקונה קיבל מהמוכרת התראה בכתב על ההפרה ולא תיקן אותה תוך 10 ימים מיום קבלת ההתראה. מבלי לגרוע מכלליות האמור ההפרה תקנה למוכרת, בן היתר ומבלי לגרוע מכל סעד אחר, את הזכות לבטל את ההסכם ו/או למנוע את כניסתו של הקונה לממכר, לעכב את מסירת הממכר לידיו ו/או לדרוש פינוי של הקונה מהממכר, הכול על פי העניין ולפי בחירת המוכרת.

21.2. הודיעה המוכרת לקונה על ביטול ההסכם עקב הפרתו על ידו, יחשב ההסכם כבטל בתוך 72 שעות ממועד משלוח ההודעה לקונה, ואזי תהא המוכרת זכאית למכור את הממכר לכל מי שתמצא לנכון, ובכפוף להוראת המכרז, או לנהוג בו בכל דרך אחרת כפי שתמצא לנכון הכול לפי שיקול דעתה הסביר.

21.3. פעלה המוכרת כאמור, יחולו ההוראות כדלקמן:

21.3.1. המוכרת תהא זכאית להימנע ממסירת הממכר לקונה ובמקרה של הערת אזהרה שנרשמה, לגרום למחיקתה בלשכת רישום המקרקעין באמצעות יפוי הכח שנמסר לה.

21.3.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל מתחייב בזאת הקונה לחתום על כל מסמך ולעשות כל פעולה שתידרש על ידו מאת המוכרת לצורך מחיקת הערת אזהרה ו/או ביטול כל בטוחה אחרת כאמור.

21.3.3. במקרה בו תבטל המוכרת את ההסכם, יהא עליה להחזיר לקונה את היתרה שתישאר מהכספים ששולמו לה על חשבון מחיר הממכר לאחר ניכוי סכום הפיצוי המוסכם כאמור בסעיף זה, וכן בניכוי כל סכום שיידרש על ידי מוסד פיננסי לסילוק הלוואה שנתנה לקונה, אם ניתנה, ובגינה נרשמה משכנתא או התחייבות לרישום משכנתא על ידי המוכרת היתרה בניכוי כל הסכומים האמורים לעיל תוחזר לקונה בערכו הריאלי (ובהתאם למדד תשומות הבניה) בתוך 45 יום ממועד הביטול, ו/או ממועד פינוי הדירה על ידי הרוכש באם נמסרה לו החזקה, תוך שמירה על כל טענה אחרת ככל שעומדת לו לפי דין ובסמוך לחתימת הקונה על כל המסמכים הנדרשים לצורך ביטול ההסכם בספרי רשויות המס.

21.3.4. במקרה בו יבוטל ההסכם עקב הפרה יסודית על ידי הקונה, ישלם הקונה למוכרת, מבלי לגרוע מכל סעד אחר, פיצוי קבוע ומוסכם מראש בשיעור 2% מתמורת הממכר בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הרוכש שנקבעו בחוזה, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול הסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף

המוקנה למוכר על פי הדין ובכפוף לו. המוכר יהיה רשאי לחלט לטובתו את הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לו על ידי הרוכש.

21.4. מבלי לגרוע מהאמור בפרק זה, ומכל יתר התרופות המוקנות למוכרת על פי הסכם זה ועל פי כל דין, הרי במקרה שהקונה איחר במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו לפי הסכם זה, תהיה המוכרת זכאית לעכב את מילוי התחייבויותיה כלפי הקונה, עד למילוי התחייבויותיו ולפיצוי המוכרת בגין האיחור.

21.5. מבלי לגרוע מזכותה של המוכרת לכל סעד אחר על פי הוראות הסכם זה ולפי הוראות כל דין, הרי כל פיגור בתשלום סכום כלשהוא שהקונה חייב למוכרת על פי הוראות הסכם זה, יישא ריבית פיגורים בשיעור האמור בחוק פסיקת ריבית והצמדה אלא אם כן ייקבע אחרת בהתאם לאמור בסעיף 5ב(ב) לחוק המכר (דירות). ריבית פיגורים תחויב החל מהיום שבו חלף המועד החוזי לתשלום ובלבד שחלפו 7 ימים מהיום האמור. האמור יחלו באופן הדדי, בשינויים המחויבים, גם על תשלומים של המוכרת לקונה.

21.6. כל תשלום אשר ישולם על ידי איזה מהצדדים ואשר חובת תשלומו חלה על הצד השני יהיה הצד השני חייב להחזירו לצד המשלם תוך 7 ימים מיום דרישת הצד המשלם. לא שולם הסכום כאמור תוך המועד הנזכר לעיל, יישא הסכום מיום הדרישה עד יום התשלום בפועל ריבית פיגורים כמפורט בסעיף זה.

22. כללי

22.1. במידה ומיקומו של חדר השנאים ישתנה לעומת הקבוע במפרט יעדכן המוכר את הקונה בהודעה בכתב. אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה אחרת הנתונה לרוכש עפ"י דין.

מובהר בזאת במפורש כי תנאי הסכם זה משקפים את ההסכם המלא, היחיד והבלעדי בין הצדדים. הסכם זה בא במקום כל הסכמה במסמך אחר שאינו כלול בהסכם זה על נספחיו – משא ומתן או סיכום, בין אם בעל פה ובין אם בכתב, הקודמים לחתימתו. כל שינוי בחוזה זה ו/או אישור העשוי להינתן על פיו יהיו ברי-תוקף מחייב רק אם יעשו בכתב ויחתמו כדין. אין באמור בכדי לשלול מהרוכש עילות תביעה בגין הטעיה ו/או מצג שווא ו/או תרמית ו/או חוסר תום לב שעומדות לו לפי כל דין. לרבות בגין תוקף חוזי מצגים ופרסומים במצבים בהם החוזה או נספחיו לא כללו מידע מספק בדבר פרטי הדירה.

22.2. כל איחור, ויתור, ארכה, הנחה, או שינוי בקשר לתנאי כלשהו מתנאי הסכם זה על נספחיו על ידי מי מהצדדים, לא יהיו בני תוקף אלא אם ייעשו בכתב ויחתמו כדין על ידי מורשי חתימה.

22.3. כל הוראה או הסכמה בכתב שתינתן ע"י מי מיחיד הקונה תחייב את יחיד הקונה ביחד ולחוד גם אם ניתנה ללא הרשאה מצד כל יחיד הקונה. מובהר כי במקרה של ביטול ההסכם, יוחתמו כל יחיד הקונה.

22.4. הסכם זה יכנס לתוקפו רק לאחר חתימת כל הצדדים.

22.5. כל איחור על ידי צד בשימוש בזכויותיו – לא ייחשב כויתור והצד יהא רשאי וזכאי להשתמש בזכויותיו ו/או בכל חלק מהן, על פי הסכם זה ועל פי כל דין, בכל מועד שימצא לנכון.

22.6. לקונה לא תהיה זכות קיזוז כלפי המוכרת בגין כל דבר ועניין הנובע מהסכם זה ובכלל.

22.7. ייפוי הכוח שנתן הקונה למוכרת ישמש אך ורק לצורך ביצוע הוראות חוזה המכר, לרבות רישום זכותו של רוכש הדירה, רישום המשכנתא או רישום הערת אזהרה.

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

כדי להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.

23. כתובות הצדדים

- 23.1. כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הינן כמפורט בכותרתו.
- 23.2. לאחר מסירת החזקה בממכר לידי הקונה תהא כתובתה, לכל דבר ועניין לצרכי הסכם זה, בממכר.
- 23.3. כל הודעה אשר תשלח על ידי צד אחד למשנהו בדואר רשום לכתובת הנזכרת לעיל, על פי העניין, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה לאחר 72 שעות מהמועד בו נשלחה בפקס לכתובת האמורה.
- 23.4. נמסרה ההודעה ביד – תחשב כזו כמתקבלת בעת מסירתה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונים

המוכרת

אישור

אני/ו הח"מ מאשר בזה כי עורכי הדין בועז סטלקול ומעוז אופיר הודיעו כי הם מייצגים את המוכרת בהסכם זה שהנני צד לו וכי אני רשאי להיות מיוצג על ידי עורך דין בעסקה של רכישת הנכס שביני לבין החברה.

הסכמתי מפורשות לכך שעורכי הדין הנ"ל יבצע עבורי את רישום הזכויות בנכס שרכשתי מהחברה ובהתאם לכך הסכמתי להשתתף בהוצאותיה המשפטיות והמנהליות של החברה בביצוע ההסכם שביני לבין החברה כאמור בהסכם הרכישה הנ"ל.

הקונה

המוכר