

פרויקט "שבירו בנוה זמר בנין E" בשכונת "נווה זמר" ברעננה

חוזה מכר – דירת מחיר למשתכן

שנערך ונחתם בהרצליה ביום ____ לחודש _____ שנת 2016

בין:

רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ, ח.פ. 1-217265-51

מרח' החושלים 8 הרצליה

טל': 09-7755555 פקס: 09-7755556

(להלן: "המוכר")

מצד אחד;

לבין:

1. _____

2. _____

מרח': _____

טל': _____

(שניהם יקראו להלן, ביחד ולחוד: "הקונה")

מצד שני;

הואיל:

והמוכר זכאי להירשם כחוכר של המקרקעין הידועים כגוש 7661 חלקה 180, מגרש 2093 (להלן, בהתאמה: "המקרקעין", "המגרש") וזאת במסגרת זכייתו במכרז רשות מקרקעי ישראל מר/2015/285 בעיר רעננה (להלן, בהתאמה: "רמ"י", "המכרז");

והואיל:

ובכוונת המוכר לבנות על המגרש פרויקט למגורים במסלול מחיר למשתכן במסגרתו ייבנה בניין מגורים בן 6 קומות שיכלול 19 דירות מגורים (להלן: "הפרויקט");

והואיל:

והמוכר זכאי להקים את הפרויקט ורשאי למכור את הזכויות בדירות אותן הוא עומד לבנות במסגרת הפרויקט, ולגרום לרישום זכות החכירה או הבעלות, בהתאם להוראות ונהלי רמ"י ולשכת רישום המקרקעין, בדירות הנ"ל ע"ש רוכשיהן בספרי רישום המקרקעין;

והואיל:

והקונה זכה בהגרלה וכפועל יוצא הינו רשאי לרכוש בפרויקט את דירה מס' _____ בת _____ חדרים, הנמצאת בקומה _____ והפונה לכיוונים _____ וכן חניות מס' _____ ומחסן מס' _____ (להלן: "הדירה");

והואיל: וברצון הקונה, לאחר שבדק את תכניות הדירה, לרכוש מהמוכר, וברצון המוכר למכור לקונה, את הזכויות בדירה;

והואיל: והקונה מצהיר כי אין מניעה, מכל מין וסוג, להתקשרותו בהסכם זה;

אי לכך, הוצהר הותנה והוסכם בין הצדדים, כדלקמן:

1. מבוא, נספחים ופרשנות

המבוא לחוזה זה, נספחיו והצהרות הצדדים המופיעות בו הינם חלק בלתי נפרד ממנו.

1.1 במידה ולא נקבע במפורש אחרת בין הצדדים להסכם, כולל החוזה את המסמכים הבאים המהווים חלק בלתי נפרד ממנו:

- 1.1.1 נספח א' – תשלומים ומועדים.
- 1.1.2 נספח ב' – מפרט ותכניות לפי חוק המכר.
- 1.1.3 נספח ג' – יפוי כח.
- 1.1.4 נספח ד' – נספחי הבנק.
- 1.1.5 נספח ה' – הודעה בדבר חלופות להבטחת כספי הקונה.
- 1.1.6 נספח ו' – כתב התחייבות עפ"י הוראות המכרז ורמ"י.
- 1.1.7 נספח ז' – תצהיר עפ"י הוראות המכרז ורמ"י.
- 1.1.8 כל מסמך אחר שיצורף להסכם זה בהתאם להוראות המכרז.

1.2 בכל מקרה של דו משמעות ו/או אי-התאמה ו/או סתירה בין הוראות חוזה זה על נספחיו לבין הוראות המכרז – תגברנה הוראות המכרז, כאשר מוסכם, כי תנאי חוזה זה משקפים וממציים את המוסכם והמותנה בין הצדדים והקונה מאשר, כי הואיל ומדובר בפרויקט מחיר למשתכן – לא הוצגו לו על-ידי המוכר פרסומים ו/או מצגים למעט חוזה זה על נספחיו.

1.3 כותרות החוזה נועדו לנוחות ההתמצאות ולא ישמשו לפרשנותו.

1.4 האמור בחוזה בלשון יחיד- במשמע אף לשון רבים, וכן להפך. האמור בחוזה בלשון זכר- במשמע אף לשון נקבה, וכן להפך.

2. המכר

2.1 המוכר מתחייב לבנות, להקים ולמסור את החזקה בדירה לידי הקונה ולגרום לרישום זכות החכירה או הבעלות בדירה על-שם הקונה בפנקסי רישום המקרקעין, בהתאם להוראות ונהלי רמ"י ולשכת רישום המקרקעין, והקונה מתחייב לרכוש את זכויות החכירה או הבעלות בדירה, בהתאם להוראות ונהלי רמ"י ולשכת רישום המקרקעין, ולקבל את החזקה בה, בתנאים ובתמורה האמורים בהסכם זה על נספחיו.

2.2 הקונה מצהיר כי הוא מודע לכך שהדירה נרכשת במסגרת מכרז דירת מחיר למשתכן, ועל כן חלק ניכר מהוראות הסכם זה מוכתבות על-ידי הוראות המכרז ורמ"י, ובין היתר, הינו מצהיר ומאשר, כי:

2.2.1 הינו עומד בתנאי רמ"י ומשרד השיכון ומחזיק באישור הזכאות הנדרש על-פי המכרז לצורך רכישת הדירה;

2.2.2 הינו מתחייב לחתום במעמד חתימת הסכם זה על כתב התחייבות ותצהיר (נספחים ו-ז') אשר יועברו על-ידי המוכר לרמ"י ו/או למי מטעם;

2.2.3 כי ידוע לקונה, כי בהתאם להוראות המכרז הוא **אינו** זכאי להעביר ו/או למכור לאחר ו/או לאחרים את הדירה, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה, ובמידה ויעביר את הדירה יהיה צפוי לקנס, הכל כמפורט בסעיף 11.1 להלן.

2.3 הקונה מצהיר ומאשר כי ראה ובדק את המקרקעין והמגרש עליו יבנה הפרויקט, סביבתם, את התב"ע, וכי ראה ובדק את תכניות הפרויקט והדירה, התשריט והמפרט הטכני, כפי שהן מופיעות בנספח ב', כי הוא יודע ומכיר את כל הפרטים והמסמכים המתייחסים אליהם וכי מצא את הכל מתאים מכל הבחינות למטרותיו והוא מוותר בזאת על כל טענות אי-התאמה ו/או פגם ועל כל טענות אחרות מכל סוג שהוא בכל הנוגע למגרש ו/או לפרויקט ו/או לדירה ולהתקשרותו בחוזה זה, וכי הוא ביצע את כל הבדיקות הנחוצות והחלות עליו כקונה סביר. המוכר מתחייב להציג בפני הקונה ובתיאום עימו את המקרקעין והמגרש.

2.4 כל זכויות הבניה בקשר לפרויקט כפי שהן כיום וכפי שיהיו בעתיד למעט זכויות הבניה בדירה הנמכרת לקונה, יהיו שייכות למוכר בלבד.

2.5 הקונה מצהיר בזאת שידוע לו שהזכויות המועברות לו על פי חוזה זה אינן כוללות זכויות בניה כלשהן, בין אם הינן קיימות כיום ובין אם יהיו זכויות כאלה במגרש בעת ולאחר השלמת הפרויקט.

המוכר רשאי לנצל כל זכות מזכויותיו במקרקעין בכלל, וכל זכות מזכויות הבניה במקרקעין השמורות לו בחוזה זה ו/או גם על פי היתר הבניה הקיים היום ו/או גם על פי היתרי הבניה שיאושרו למוכר בעתיד וזאת עד למועד בו יימכרו כל הדירות בפרויקט. יובהר, כי זכות המוכר להעביר ו/או לנייד זכויות בניה כפופות להוראות כל דין. הימנעות המוכר לנצל זכות מזכויותיו לא תהווה, לא תוזכר ולא תיחשב כהשתק לתביעת זכות כזו על ידו בעתיד ולא תחשב כוויתור מצידו על זכות זו, אלא רק אם ויתר המוכר על הזכות במפורש ובכתב.

2.6 הקונה מצהיר כי ידוע לו שתנאי החוזה והתוכנית הסופית עליה יחתום במועד חתימת הסכם זה, משקפים במלואם את המוסכם והמותנה בין הצדדים בכל הקשור ברכישת הדירה וכל הנובע מכך וכי כל פרוספקט, פרסום, הצהרה, מצג, זכרון דברים או התחייבות בע"פ או בכתב שנעשו, אם בכלל, לפני חתימת הסכם זה ושלא נכללו במפורש בהסכם או צורפו כנספח לו, לא יהיו חלק מהסכם.

מוסכם כי אין בסעיף זה כדי לשלול מהקונה טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים בהסכם פרטים שחלה על המוכר חובה לצינם עפ"י דין. למען הסר ספק, אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מזכויות הקונה בנוגע למצגים ככל שהוצגו בפניו לפני חתימת ההסכם ובכפוף לדין.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, על הקונה להודיע למוכר על כל מצג ו/או הצהרה ו/או התחייבות שניתנה לקונה בטרם חתימת הסכם המכר (לענין סעיף זה – מצגים), ובלבד שהמצגים עוסקים בפרט מהותי שסותר את המפרט, וזאת ע"מ שהמוכר יוכל לכלכל את צעדיו בהתאם.

2.6 ידוע לקונה כי המוכר יהא זכאי להעניק זיקות הנאה/ זיקות הנאה הדדיות וכן זכות מעבר הדדית של הולכי רגל ומכוניות במגרש נשוא חוזה זה.

3. הבניה

3.1 המוכר מתחייב כי הדירה, על הצמדותיה לרבות הרכוש המשותף, תיבנה בהתאם לתוכנית ולמפרט המצורפים לחוזה כנספח ב' ובכפוף ובהתאם להיתר הבניה ולהוראות המכרז - בכפוף לשינויים קלים בביצוע לעומת המפרט וכן בכפוף לשינויים אם יהיה צריך לבצעם כתוצאה משינוי בהוראות דין או בהנחיות הרשויות המוסכמות.

"שינויים קלים בביצוע" בסעיף זה פירושו: סטיות בשיעור של עד 2% בין מידות הדירה המופיעות במפרט לבין המידות בפועל וכן סטיות בשיעור של עד 5% בין הכמויות ומידות האבזורים המופיעות במפרט לבין הכמויות והמידות בפועל.

3.2 בכל עת עד לגמר בניית הפרויקט, רשאי המוכר ליזום ולהכניס שינויים, לפי שיקול דעתו, בתכנון הפרויקט ובבנייתו ובלבד שלא יוכנס על ידי המוכר שינוי יסודי בתכנון ובבניית הדירה עצמה אלא בהתאם לאמור בסעיף 3.1 לעיל – והכל בהתאם לאישור הרשויות המוסמכות. הקונה מתחייב לא להתנגד לכל שינוי שהמוכר רשאי ליזום ולבצע כדלעיל.

3.3 המוכר יהיה זכאי להעביר דרך המגרש וגם/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 וכיוצא בזה וכן להציב מתקנים כנ"ל. הקונה מתחייב שלא להתנגד לכל פעולה שהמוכר רשאי לעשותה כאמור לעיל והוא ייתן הסכמתו מראש לכל פעולה כזאת.

3.4 ידוע לקונה, כי בסביבות המגרש ייבנו בניינים נוספים שלא על-ידי המוכר, ואשר עבודות הבנייה שבהם ייתכן ותמשכנה לאחר מסירת החזקה בדירה לידי הקונה, והקונה מוותר מראש על כל טענה לרעש, מטרד, אי-נוחות, עוגמת נפש וכו' אשר עלולים לנבוע מביצוע עבודות הבנייה הנ"ל, ובלבד והעבודות הנ"ל לא ימנעו מהקונה גישה סבירה ובטוחה לדירה ולהצמדותיה ולא ימנעו ממנו שימוש סביר בדירה, בכפוף לעיל הקונה גם מתחייב להימנע מלהתנגד ו/או להפריע לעבודות בניה אלו, מובהר, כי אין באמור בכדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על-פי דין. למען הסר ספק, האמור בסעיף זה מתייחס לבנייה במגרשים סמוכים ולא במגרש נשוא חוזה זה.

3.5 המוכר יהא זכאי להעניק זיקות הנאה / זיקות הנאה הדדיות למעבר הולכי רגל ולחניית מכוניות במגרשים ובמגרשים הסמוכים.

3.6 כל הצהרה שתיעשה על ידי כל אדם לרבות עובדים של המוכר וגם/או שליח מטעמו בכל הנוגע להסכם זה, לא תחייב את המוכר אלא אם ניתנה על ידי המוכר הודעה על כך בכתב. שום ויתור וגם/או הנחה וגם/או שינוי בקשר לתנאי כלשהוא מתנאי הסכם זה על נספחיו לא יהיה בתוקף אלא אם ייעשה בכתב.

4. השלמת הדירה ומסירתה לקונה

4.1 לא יאוחר מן המועד הנקוב בסעיף 1 לנספח התשלומים והמועדים ובתנאי מוקדם שעד למועד זה מילא הקונה אחר כל ההתחייבויות שהיה עליו למלא בהתאם לחוזה במלואן ובמועדן, ישלים המוכר את בניית הדירה וימסור את הדירה לחזקתו של הקונה כשהדירה פנויה מאדם וחפץ, חופשית מזכויות שכירות ו/או חזקה, נקיה מזכויות צד ג' כלשהו למעט משכנתא לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ (להלן: "**הבנק**") אשר ימשכן המוכר לטובת הבנק כאמור בסעיף 6.2 להלן ולמעט הלוואות ככל שלקח הקונה למימון רכישת הדירה, כשהיא ראויה לשימוש, לרבות ניקוי ראשוני מפסולת בניה. עבודות פיתוח והשלמה במקרקעין, בבניין ובסביבתו תוכלנה להימשך אף לאחר מסירת הדירה לקונה לפרק זמן נוסף של עד 12 חודשים, בכפוף לעיכובים ו/או אילוצים שאין מקורן במוכר, ולקונה לא תהיינה טענות ו/או תביעות ו/או דרישות כלשהן בקשר לכך ובלבד ועבודות הפיתוח לא ימנעו מהקונה גישה סבירה ובטוחה לדירה ולהצמדותיה ולא ימנעו ממנו שימוש סביר בדירה. כמו כן, מתחייב המוכר כי עבודות הפיתוח והשלמתן יבוצעו באופן שיימנע ככל הניתן הפרעה אפשרית לקונה.

4.2 למרות האמור בחוזה, דחיית השלמת הדירה ומסירתה לקונה, מכל סיבה שהיא, עד 60 ימים ממועד המסירה החוזי – לא תהווה הפרה של ההתחייבויות המוכר שבחוזה ולא יזכו את הקונה בתרופה כלשהי.

4.3 הקונה מוותר בזאת על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה נגד המוכר בגין דחיית והשלמת הדירה ו/או מסירתה לקונה הכל בכפוף ובהתאם למוסכם בסעיף 4.2 הנ"ל.

4.4 אם תחול הפרעה בבניה או עיכוב בהשלמת הדירה או במסירתה, כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכר או שאין למוכר שליטה עליהם (ובלבד והמוכר עשה כל שביכולתו על מנת למנועם או לצמצמם), הכל בהתאם לחוק ולפסיקה, ובכל מקרה של עיכוב בעבודות הנובע מהקונה, יידחה המועד שבו על המוכר להשלים את בנית הדירה ולמוסרה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או מן העיכוב הנ"ל, כאשר יהיה על המוכר להודיע לקונה על העיכוב ו/או הדחייה הנ"ל כ-60 ימים עובר למועד המסירה המקורי של הדירה, ככל והעיכוב הצפוי ידוע לו.

מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף זה לעיל, ככל ויחול עיכוב במסירת הדירה מסיבות של "כח עליון", כהגדרתם בפסיקה ובחוק, לתקופה של למעלה מ-6 חודשים ממועד המסירה החוזי - אזי הקונה יהיה רשאי להודיע למוכר על ביטול ההסכם וזאת מבלי שהדבר יהווה הפרה של ההסכם מצד המוכר.

4.5 אחר הקונה במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו שבחוזה במלואן ובמועדן, הרי מבלי לפגוע ביתר הסעדים והתרופות אשר עומדים ו/או יעמדו למוכר על פי החוזה ו/או על פי כל דין – יתיר הדבר למוכר דחייה מקבילה במילוי התחייבויותיו, כלפי הקונה.

4.6 פיצויים

4.6.1 בוטל.

4.6.2 לא יעמוד המוכר בלוח הזמנים מסיבות התלויות בו בלבד ובתום מועד הארכה המוקנה לו עפ"י ס"ק 4.2 לעיל ישלם המוכר לקונה בגין כל חודש של פיגור נוסף פיצויים מוסכמים מראש בשיעור הקבוע בחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 ו/או בד"ן לכל חודש איחור או חלקו היחסי בהתאם לימי האיחור בפועל. על אף האמור בסעיף קטן זה – הצדדים מסכימים כי בגין תקופת איחור הנובעת "מכח עליון" ישולמו פיצויים בגובה דמי שכירות חודשית בלבד (ללא הכפלה כלשהי).

איחור במסירת הדירה של למעלה מ-12 חודשים מהמועד הקבוע למסירתה על פי חוזה זה, ומעבר לאיחור מסיבה הנובעת לפי האמור בסעיף 4.2 לעיל, ומסיבות התלויות במוכר בלבד, יהווה הפרה יסודית של חוזה זה מצד המוכר ויקנה לקונה את הזכות לכל סעד העומד לזכותו על פי כל דין, לרבות ביטול חוזה זה. בוטל חוזה זה כדין על ידי הקונה, יהיה הקונה זכאי לקבל את כל הסכומים ששולמו על ידו על חשבון רכישת הדירה בערכם הריאלי, כשהם צמודים למדד תשומות הבניה, וזאת לאחר ניכוי כל סכום שיידרש על ידי מוסד פיננסי לסילוק הלוואה שניתנה על ידו לקונה, אם ניתנה הלוואה, ולאחר שהקונה יחתום על תצהיר השבת ערבויות בנוסח הבנק, יחזיר למוכר את הערבויות הבנקאיות שניתנו לו וכן את פנקס שוברי התשלום, והכל לא יאוחר מ-45 יום ממועד ביטול החוזה כדין.

4.6.3 למוכר הזכות להקדים את מועד מסירת הדירה ובלבד והקונה נתן את הסכמתו המפורשת לכך, ובמקרה כאמור יהיה הקונה חייב לשלם את כל התמורה אשר טרם שולמה עבור הדירה וכן יהיה הקונה חייב לקבל את החזקה בדירה במועד שידוע לו על ידי המוכר ובלבד שהודעה על הקדמה כאמור, תימסר לקונה 15 יום לפחות קודם לכן.

4.7 המוכר יודיע לקונה על מועד שלא יהיה מוקדם מארבעה עשר (14) ימים ויזמינו לקבל את הדירה לרשותו (להלן - "**מועד המסירה**"). הקונה מתחייב כי לפני מועד המסירה ישלם למוכר את מלוא התמורה, ימלא אחר כל ההתחייבויות שנותרו לו למלא עד מועד המסירה וישלם כל מסים ותשלומים שעליו לשלם על פי החוזה ושתשלומם חל עד וכולל מועד המסירה. הקונה או מי שהקונה ייפה את כוחו מתחייב להיות בדירה במועד המסירה ולקבל את הדירה לרשותו בהתאם להוראות החוזה וכן לחתום על מסמכי מסירת הדירה והנחיות כפי שימסור

המוכר. הקונה לא יתפוס חזקה בדירה לפני שזו תימסר לרשותו בהתאם להוראות החוזה, ולא ייכנס לדירה אלא למען בחינתה ובדיקתה ובתיאום עם המוכר, וכן אסור לקונה להכניס חפצים לדירה לא בעצמו ולא על ידי אחרים.

4.8 לא הופיע הקונה במועד המסירה או לא קיבל את הדירה לרשותו או לא היה זכאי לקבל את הדירה לרשותו עקב סירובו לחתום על הפרטיכל כאמור בסעיף 4.9 להלן ו/או עקב אי מילוי התחייבויותיו שעל פי החוזה ייחשב הדבר כהפרת החוזה, והמוכר יהיה זכאי, מבלי לפגוע ביתר תרופותיו בגין הפרה זו, להתייחס לדירה כאילו נמסר לידי הקונה בפועל לכל דבר ועניין הקשור בהתחייבויות הקונה על פי חוזה זה ולרבות, מבלי לפגוע בכלליות האמור, תשלום יתרת מחיר הדירה, אחריות למצבה, לאחזקתה ושמירתה והחבות לשאת בכל התשלומים, ההוצאות והמסים וההיטלים הנובעים מהחזקת הדירה וגם/או הבעלות עליה, וממועד זה ואילך תחל תקופת הבדק הנזכרת בסעיף 4.12 להלן, והמוכר לא יהיה אחראי כלפי הקונה בקשר לשמירת הדירה או לאי שמירתה וכן לא לתיקון כל קלקול, פגם או נזק שיגרמו לדירה מחמת שהקונה לא קיבל את הדירה במועד או לא שמר עליה, והקונה לא יהיה זכאי לפיצוי בגין קלקול, פגם או נזק כנ"ל.

כאמור, בכל אחד מן המקרים המפורטים לעיל יהיה הקונה חייב לשאת בכל התשלומים שעל פי דין או שלפי החוזה חל תשלומם ממועד המסירה על הקונה, כולל ומבלי לפגוע בכלליות הנ"ל, תשלומים לפי סעיף 7 להלן.

4.9 במועד המסירה יבדוק הקונה את הדירה. המוכר והקונה יערכו במועד המסירה פרטיכל מסירה (להלן- "**הפרטיכל**"). בפרטיכל יצויין מצב הדירה וכל אי-התאמה, ככל שתהיה, בין הוראות החוזה לבין האופן בו נבנתה הדירה. הפרטיכל יחתם על ידי נציג המוכר ו/או על ידי מי שהמוכר יסמך לשם כך ועל ידי הקונה. המוכר מתחייב לרשום בפרטיכל את כל הערות הקונה. כמו כן, מתחייב המוכר לאפשר לקונה, ככל ויבקש זאת, ובתיאום מראש עם המוכר, לבדוק את הדירה והתאמתה קודם למועד המסירה. אם אכן היתה אי-התאמה יעשה המוכר מאמץ לתיקון כל הטעון תיקון בהקדם האפשרי. חתימת הקונה על הפרטיכל מהווה תנאי מוקדם למסירת הדירה לידיו על ידי המוכר.

היו הצדדים חלוקים ביניהם בשאלות הקשורות לאי-ההתאמה ולתיקונה ו/או איכות העבודה ו/או איכות המוצרים שסיפק המוכר יכריע בדבר מהנדס מוסכם על הצדדים (להלן- "**המהנדס**") עפ"י חוק התקנים והחלטתו תהיה סופית ותחייב את המוכר ואת הקונה.

4.10 קבלת מפתחות על ידי הקונה תהווה הוכחה סופית ומכרעת לכך, כי הדירה נבנתה ונמסרה לקונה בהתאם להוראות החוזה, בכפוף לאמור בפרטיכל.

4.10.1 הקונה זכאי להסתמך על אי-התאמה שניתן היה לגלותה בעת העמדת הדירה לרשותו, אם הודיע עליה למוכר בתוך שנה ממועד העמדת הדירה לרשותו. בכפוף לאמור לעיל, אי ציון ליקוי או פגם כלשהו בפרטיכל ימנע מהקונה להעלות טענות בשלב מאוחר יותר באשר לליקויים או פגמים שהיו בדירה ולא נרשמו בנסיבות שאינן מהוות עילה לביטול החוזה על-פי הדין, אלא אם כן מדובר בפגם נסתר או באי התאמה שלא ניתן להתנות עליה על-פי חוק.

4.11 במועד המסירה תהיה הדירה מחוברת חיבור של קבע לרשתות הביוב, לרשת המים, הגז והחשמל. הקונה יחתום קודם למסירה על חוזה להספקת מים עם מחלקת הספקת המים, על חוזה להספקת חשמל עם חברת החשמל ועל חוזה להספקת גז ככל שהמוכר יורה. כן יחתום הקונה על כל חוזה שרות אחר שלדעת המוכר יהיה בו צורך 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.

4.12 בדק ואחריות

4.12.1 לתקופה של שנים עשר (12) חודשים ממועד המסירה (לעיל ולהלן – **"תקופת הבדק"**) ומבלי לגרוע מתקופות הבדק הקבועות בתוספת לחוק המכר (דירות), התשל"ג 1973 – (להלן – **"חוק המכר"**) יהיה המוכר אחראי לתקן, לפי דרישת הקונה, כל פגם שנתגלה בדירה הנובע מבניה לקויה ו/או משימוש בחומרים לקויים (להלן – **"הליקויים"**) בתנאי מפורש שדרישת הקונה לתיקון הליקויים תהיה בכתב, בדואר רשום, ותגיע למוכר במהלך תקופת הבדק ותוך שלושים (30) ימים מן המועד בו נתגלו הליקויים.

4.12.2 הליקויים יתוקנו בהתאם להוראות חוק המכר (דירות).

4.12.3 היו הצדדים חלוקים בשאלה באיזו מידה נובע פגם מבניה לקויה או מחומרים לקויים או עקב מעשה ו/או מחדל של הקונה כאמור בסעיף 4.13 להלן, יכריע בעניין המהנדס.

4.12.4 למען הסר ספק, מובהר בזאת כי אין באמור בסעיף 4.12 זה כדי לגרוע מהוראות חוק המכר בקשר עם תקופות הבדק הקבועות בחוק הנ"ל – ככל שהוראות החוק הנ"ל אינן ניתנות להתנאה.

המוכר יהיה זכאי להמציא לקונה או להסב לטובתו התחייבויות לתיקונים בתקופת הבדק ו/או תעודות אחריות ככל שהוא קיבל מקבלנים ו/או מספקים ו/או מיצרנים ו/או מנותני שירותים לגבי מלאכה כלשהי שביצעו בבניין או בדירה, או לגבי מתקן או מוצר כלשהו שסופק על-ידם, ובלבד והמוכר יוותר ערב כלפי הקונה לעניין התחייבויות אלו.

4.12.5 למען הסר ספק יובהר, כי המוכר לא יהיה אחראי ולא תהייה מוטלת עליו חובה כלשהי כלפי הקונה בנוגע לליקויים, פגמים, נזקים וקלקולים שייגרמו לדירה או לבנין או לרכוש המשותף כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה או של צד שלישי כלשהו שאינו פועל מטעם המוכר.

בפסקה זו "מעשה או מחדל" – לרבות שימוש לא נאות או רשלני או לא זהיר או שלא כמקובל ולרבות אי ביצוע או ביצוע לקוי של עבודות תחזוקה או בדק. בכל מקרה בו ביצע הקונה בעצמו או באמצעות מי מטעמו שינויים ו/או תוספות ו/או תיקונים ו/או עבודות בדירה, בבניין או ברכוש המשותף או בשטחים הציבוריים, יהווה הדבר ראיה לכאורה לכך שכל אי התאמה, אם תתגלה, מקורה במעשה או מחדל של הקונה.

4.13 למרות האמור בסעיף 4.12 לעיל, לא יהיה המוכר אחראי לתקן את הליקויים, אם הליקויים נבעו ו/או הוחרפו עקב שימוש בלתי סביר ו/או על ידי כל מעשה ו/או מחדל של הקונה ו/או של מי מטעמו ו/או אם נהג הקונה שלא על פי הנחיות או אזהרות ככל שניתנו לו על ידי המוכר בדבר תכונות מיוחדות של הדירה או הוראות תחזוקה ושימוש בדירה ו/או אם הליקויים קשורים בעבודות נוספות או בשינויים שבוצעו בדירה או בבניין שלא באמצעות המוכר ו/או לאחר מסירת הדירה ו/או שבוצעו על ידי הקונה ו/או ביוזמתו ו/או על פי תכנונו.

4.14 הקונה מתחייב לאפשר למוכר ו/או לשליחיו, לרבות לקבלנים או לקבלני משנה מטעמו, לבדוק את הליקויים ולבצע את התיקונים בדירה ו/או בדירות אחרות בבניין כמפורט בסעיפים 4.9 ו- 4.12 לעיל, לרבות בשטחים ו/או במיתקנים משותפים, בשעות סבירות. הקונה מוותר בזאת על כל תביעה ועל כל טענה שעשויות להיות לו בקשר עם זמן ביצוע התיקונים או בקשר עם אי נוחות, ככל שתיגרם לו כתוצאה מכך, וזאת אף אם התיקונים נוגעים לדירה אחרת שבבניין וביצועם ייעשה, כולו או חלקו מתוך הדירה או בקירות החיצוניים שלה. המוכר יעשה כמיטב יכולתו על מנת לצמצם את אי – הנוחות העשויה להיגרם לקונה עקב ביצוע התיקונים, כאשר ככל וייגרמו נזקים לדירה עקב ביצוע העבודות הנ"ל מתחייב הקבלן לתקנם ללא דיחוי.

הקונה לא יהיה זכאי להסתמך על הליקויים ככל שיהיו, אם לא נתן למוכר הזדמנות נאותה לבדוק את טענותיו ולתקנם.

4.15 המוכר זכאי לקבוע כי מסירת הרכוש המשותף של הבניין או כל חלק ממנו תיעשה לקונה או לכל קונה אחר (אחד או יותר) של דירה בבניין או לנציגות של קוני דירות בבניין או לחברת השירותים, הכל כפי שהמוכר יקבע לפי שיקול דעתו הבלעדי (להלן – **"מקבל הרכוש המשותף"**).

קבע המוכר את הקונה כמקבל הרכוש המשותף, או כל חלק הימנו, אז יהא הקונה חייב לפי הודעת המוכר לקבל את החזקה באותו רכוש משותף הנקוב בהודעה. בכל הנוגע לקבלת חזקה ברכוש המשותף כאמור יפעל מקבל הרכוש המשותף גם כנאמן של יתר קוני דירות בבניין ופעולה שתעשה על ידו תעשה אף בשמם ותחייבם.

קבע המוכר קונה אחר (אחר או יותר) של דירה בבניין או את הנציגות של קוני דירות בבניין או את חברת השירותים כמקבל הרכוש המשותף, אזי מסכים הקונה כי אותו מקבל הרכוש המשותף יהיה מוסמך בלעדית מטעמו, ללא זכות בטול 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 4 לעיל המתייחסות לקבלת החזקה בדירה יחולו בשינויים המחויבים על קבלת החזקה ברכוש המשותף כמפורט בסעיף זה, ואולם המוכר זכאי למסור למקבל הרכוש המשותף אישור מרשות מוסמכת ו/או מהמהנדס ו/או מיועץ טכני, כי הרכוש המשותף או כל חלקים ממנו נבדקו ונמצאו מתאימים ותקינים ואשור כזה ישמש כראיה נאמנה למסירת אותו חלק של הרכוש המשותף שהאשור מתייחס אליו.

4.16 ידוע לקונה והוא נותן את הסכמתו כי למרות האמור לעיל המוכר ימנה חברת ניהול ואחזקה לבניין, וזאת לפי החלטת המוכר בלבד. חברת הניהול והאחזקה תפעל במימון כספי משותף של כל רוכשי דירות בבניין. תנאי לקבלת הדירה הינו חתימה על חוזה ניהול ואחזקה שימציא המוכר. ידוע לקונה כי התחייבותו כלפי חברת הניהול תהיה לתקופה של שנה. בתום שנה ממועד מסירת הדירה האחרונה תהיה רשאית נציגות הדיירים להשאיר או להחליף את חברת הניהול. למען הסר ספק אין באמור ע"מ לחייב את המוכר למנות חברת ניהול לבניין והוא יעשה כן לפי שיקול דעתו הבלעדי. לנציגות הדיירים תהיה האפשרות להחליף את חברת הניהול גם בתוך המועד האמור, בכפוף לקבלת הסכמתו של המוכר לחברת הניהול החדשה ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי. המוכר מצהיר כי חברת הניהול שתיבחר לא תהיה בשליטתו והוא לא יהנה מרווחיה ואין לו כל עניין אחר בה.

4.17 מובהר במפורש, כי ממועד מסירת הדירה יהיה הקונה אחראי לכל נזק לגוף ו/או לרכוש 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 הסכם זה.

5. הרישום

5.1 בכפוף למילוי כל התחייבויותיו של הקונה על פי החוזה מתחייב המוכר לבצע את כל הפעולות ולקיים את כל החיובים המוטלים עליו בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד של המקרקעין עליו יוקם הפרויקט, ככל והדבר יידרש, וכן מתחייב המוכר לגרום לרישום הבניין בו מצויה הדירה בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של החלוקה והאיחוד או ממועד עמדת הדירה לרשות הקונה – לפי המאוחר מבין השניים (להלן – **"הרישום"**).

- 5.2 הקונה ימציא למוכר, מיד עם דרישתו הראשונה, את כל האישורים והקבלות מאת הרשויות הממשלתיות והעירוניות המוסמכות, המופנים לרשם המקרקעין והמאשרים כי כל המסים, כהגדרתם בסעיף 8.1 שלהלן, החלים על הדירה או בקשר אליה ממועד המסירה ועד לתום שנת המס המסתיימת לאחר הרישום וכן מס הרכישה, שולמו במלואם ובמועד. כן ימציא הקונה את כל יתר המסמכים הנדרשים לשם ביצוע הרישום. לשם ביצוע הרישום יופיע הקונה לפי דרישת המוכר ובמועד שיקבע, שטרות ומסמכים אחרים כנדרש, ככל שהינם נחוצים לשם רישום זכויותיו של הקונה בלשכת רישום המקרקעין וגם/או רישום הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין.
- 5.3 אם הרישום התעכב או שלא בוצע מחמת מחדל של הקונה או מחמת שהקונה לא מילא במועד את מלוא התחייבויותיו בהתאם לסעיף 5.2 לעיל, הרי פרט לכך שהדבר יהווה הפרת החוזה מצידו, תחולנה על הקונה כל התוצאות הנובעות מכך, בהתאם לקביעת המוכר, והאחריות לרישום הדירה. אין באמור בסעיף זה כדי לפטור את הקונה מקיום התחייבויותיו כלפי המוכר על פי החוזה.
- 5.4 המוכר מתחייב לגרום לכך כי זכויות הקונה בדירה תירשמה על שמו בלשכת רישום המקרקעין בתוך המועדים הקבועים בחוק המכר ובהתאם להוראותיו.
- 5.5 בנוסף לאמור בסעיף 5.4 לעיל מובהר כי מועד הרישום יידחה מחמת כח עליון או מחמת עיכובים שאינם בשליטת המוכר או מחמת איחור של הקונה במילוי התחייבויות מהתחייבויותיו שבחוזה.
- 5.6 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 וכן לגבי מקרקעין סמוכים כפי שיידרש על פי שיקול דעתו בין היתר להבטחת זכויות מעבר לציבור, זכויות שימוש בשטחים במתקנים ובמערכות (לרבות חניות). המוכר יהיה זכאי אף לאחר הרישום, לבצע כל פעולה שמטרתה חלוקת המקרקעין ו/או איחודם ו/או חלוקתם מחדש והפרשת חלקים מהם לצרכי ציבור ו/או צירופם למקרקעין סמוכים. מובהר, כי רישום ההערות הנ"ל הינן בכפוף לכך שזכויות הקונה בדירה לא תפגענה.
- 5.7 אם הוקנו על פי החוזה זכויות מיוחדות לשטחים נוספים, לדירה עצמה, יפעל המוכר להקניית הזכויות בשטחים אלה ובחניה אם וככל שהקונה רכש, לקונה, בדרך של הצמדה או חכירה או זיקה הנאה או בדרך אחרת, לפי שיקול דעת המוכר, גם בהתחשב באופן רישומו של הבנין ובלשכת רישום המקרקעין. מוסכם בזאת כי המוכר זכאי להוציא ו/או יוציא ממסגרת הרכוש המשותף את גג הבית המשותף או חלק ממנו, חלקים בלתי בנויים של החלקה, חדרי מסד, קירות חיצוניים, חדרי מדרגות, מתקני הסקה או מים, מתקני מיזוג אוויר וכיוצא"ב, מרתפים או מחסנים שייבנו בבית המשותף, חלק מקומת העמודים ושטחי חוץ מקורים ובלתי מקורים, לרבות חניות שיוצמדו לדירות הבית המשותף או יימכרו לפי שיקול דעתו הבלעדי של המוכר וכן שטחי גינות ושטחים חלליים בגג. אין באמור בסעיף זה כדי לפגוע בהוראות אחרות בחוזה שעניינן הוצאת חלקים מן הרכוש המשותף של הבנין.
- 5.8 המוכר יהיה רשאי לגרום לכך שיירשם תקנון לבית משותף בהתאם לסעיפים 62 ו-63 לחוק המקרקעין. התקנון ייערך על ידי עוה"ד כהגדרתם בסעיף 13.5 להלן או על ידי מי שייצג את המוכר באותה עת, בהתחשב באופיו של הבנין. בהתאם לכך שיוכל המוכר לגרום שתכללנה בתקנון, בין היתר, הוראות שתקבענה את היחסים בין בעלי הדירות, הוראות בדבר השירותים והפעולות המנויות בסעיף 7.2 להלן (להלן – "השירותים"), הסדרת הבעיות הכרוכות במעבר ובשימוש בדירה לשם בדיקת תיקון או החלפת הצנרת והמערכות העוברות בדירה או כל חלקי מהן, חלוקת ההוצאות הכרוכות בשירותים, קביעת הצמידויות המיוחדות הנזכרות בסעיף 5.7 לעיל והתנאים הנלווים לצמידויות, הזכויות ברכוש המשותף ואופן השימוש בו, דבר ההתקשרות בחוזה השירותים הנזכר בסעיף 7 להלן וחבויות הקונה על פיו, הבטחת זכויות המוכר, הקונה ובעלי זכויות אחרים במקרקעין בהתחשב באופיו של הבנין, ברמתו ובצרכים המיוחדים של הבנין, יוכל התקנון

לקבוע חובת השתתפות בשירותים נוספים על אלה המקובלים בבתיים רגילים. הקונה מסכים כי התקנון וכן כל תיקון לתקנון ינוסחו על ידי עוה"ד או על ידי מי שייצג את המוכר. כן מסכים הוא מראש לתקנון האמור ולכל תיקון בו, ולכך שהתקנון יכלול, בין היתר ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, את ההוראות והעניינים הנזכרים להלן:

5.8.1 הוראות האוסרות לנהל בדירה עסקים האסורים על פי דין או שהקונה לא קיבל רשיון תקף לנהלם, והוראות האוסרות לנהל בדירה משרד, בית עסק או מלאכה המקימים רעש לא סביר, וגורמים לזעזועים או מפיצים עשן, ריחות, זוהמה וכיוצא באלה, אף אם ניתן לקונה רשיון לנהלם.

5.8.2 הוראות האוסרות על הקונה לקבוע שלטים, אלא כפי שיאשרו על ידי המוכר ועל פי כל דין, להניח מיטלטלין בשטחי הרכוש המשותף והוראות האוסרות הפרעה והטרדה של יתר הדיירים בבית המשותף והאוסרות עליו להציג או לקבוע סימנים וחפצים בקירות החיצוניים של הדירה או מחוץ לה, בשטח הרכוש המשותף וגם/או הרכוש שהוצמד לדירה.

5.8.3 הוראות האוסרות על הקונה, לאחר הרישום לעשות שינויים בקירות החיצוניים של הדירה ובחזיתותיה (פתחים וחלונות) בלי הסכמה מראש ובכתב של נציגות הבית המשותף ומבלי לקבל, בנוסף לכך, את הרשיונות הדרושים על פי כל דין.

5.8.4 הוראות לפיהן כל מי שירכוש מן הקונה את הדירה יהיה מחויב, מכח הרכישה גופא, בכל ההתחייבויות של הקונה בהתאם לחוזה זה כאילו היה הרוכש הנ"ל צד לחוזה זה.

5.9 המוכר יהיה רשאי, ללא צורך בהסכמת הקונה, לרשום את החניות ו/או האגפים ו/או הרכוש המשותף של כל אחד מהאגפים ו/או הבניינים בכל דרך משפטית שתראה למוכר כיעילה ו/או אפשרית בין בדרך של רישום בית משותף אחד עם זיקות הנאה לגבי החניות ו/או הרכוש הציבורי המשותף לכל הבניינים.

5.10 הקונה מצהיר כי ידוע לו והוא אינו מתנגד לכך שהמוכר יהיה רשאי להתקין במגרש מונה חשמל נפרד ומונה מים נפרד שישמש את הרכוש הציבורי המשותף לבניינים, לחניות ו/או לגינה המשותפת לבניינים.

6. הבטחת כספי הקונה

6.1 המוכר מתחייב להבטיח את הכספים שישלם הקונה למוכר על חשבון התמורה על פי הוראות החוזה, בהתאם לחוק המכר וזאת על ידי מתן ערבות בנקאית מתאימה לקונה או על ידי מילוי הוראות החוק האמור לעיל באחד מאופני ההבטחה הקבועים בחוק המכר, לפי שיקול דעתו ובחירתו הבלעדית של המוכר. כספי התמורה ישולמו ל-ח-ן הליווי המנוהל **בבנק דיסקונט לישראל בע"מ ח-ן מס' 77732 סניף 10** באמצעות שוברי תשלום המונפקים ע"י הבנק המלווה שיימסרו לקונה ע"י המוכר.

הקונה יהיה רשאי לפנות לבנק כדי לקבל אישור כי מספר חשבון הפרוייקט ושם הפרוייקט שנמסרו לו ע"י המוכר אכן תואמים את הרשום בבנק, וזאת באחת הדרכים הבאות:

- א. באמצעות פנייה לסניף הנ"ל בו מתנהל החשבון הסגור.
- ב. באמצעות פנייה טלפונית למס' הטלפון המצויין ע"י שוברי התשלום.
- ג. באמצעות אתר האינטרנט של הבנק ע"י הקלדת פרטים מתוך שוברי התשלום.

המוכר יישא בתשלום עמלת הערבות כאמור.

הערבויות יימסרו לקונה תוך 14 ימי עסקים מביצוע כל תשלום ותשלום. על הקונה לוודא כי התשלום באמצעות השובר התקבל בבנק באמצעות פניה למשרדי המוכר.

ידוע לקונה כי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974, מקנה לקונה הגנות נוספות בהתאם למפורט בחוק ובהתאם לשיקול דעת המוכר.

6.2 הקונה מאשר כי ידוע לו שהמוכר יתקשר בהסכם למימון בניית הבניין ולצורך זה ימשכן המוכר את זכויותיו במקרקעין לטובת הבנק כהגדרתו לעיל.

6.3 לאור האמור לעיל ובכפוף לקבלת הבטוחה הנ"ל מתחייב הקונה שלא לגרום לרישום הערת אזהרה לטובתו בלשכת רישום המקרקעין עד לסמוך למועד מסירת החזקה בדירה. אם על אף האמור יפר הקונה את התחייבותו האמורה ויגרום לרישום הערת אזהרה לטובתו, אזי יהיה המוכר זכאי למחוק את הערת האזהרה ואף לעשות לשם כך שימוש ביפוי הכח הנזכר בסעיף 10 שלהלן. הקונה ישא בכל הנזקים וההוצאות שהמוכר יאלץ לשאת בהם בשל רישום ההערה וקיומה ובשל ההליכים למחיקתה.

6.4 במועד המסירה וכתנאי מוקדם לה, ובכפוף להשלמת הבניה ובלבד שקודם לכן נרשמה לטובת הקונה הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין, ימסור הקונה למוכר את כל ערבויות חוק המכר שקיבל בגין תשלום התמורה. לא נרשמה הערת אזהרה יימסרו הערבויות לב"כ המוכר ויוחזקו בנאמנות על-ידו עד לרישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין. כנגד החזרת ערבויות חוק המכר כאמור בסעיף זה לעיל למוכר, ידאג הוא כי יינתן לקונה מכתב מהבנק בעל המשכנתא כאמור בסעיף 6.2 לעיל, המאשר כי בכפוף לקיום שני התנאים שלהלן לא תחול המשכנתא על הדירה ואלה התנאים:

6.4.1 הקונה שילם את מלוא התמורה ומילא את כל התחייבויותיו על פי החוזה;

6.4.2 כל ערבויות חוק המכר שנמסרו לקונה על ידי הבנק בוטלו כדין מבלי שהבנק נדרש לשלם סכומים כלשהם על פיהן.

למען הסר ספק מובהר בזאת כי אם יתקיימו התנאים להחזרת הערבויות על ידי הקונה תהיינה הערבויות הבנקאיות שנתן המוכר לקונה על פי חוזה זה בטלות ומבוטלות וחסרות כל תוקף ונפקות. בין אם החזיר הקונה את הערבויות כולן או מקצתן ובין אם לאו וזאת ללא כל צורך בהסכמה או אישור או חתימה כלשהי מצד הקונה.

אגרות הרישום הישירות בלשכת רישום המקרקעין תחולנה על הקונה.

7. שירותים ואחזקה

7.1 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 4.12 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.

7.2 הקונה מתחייב להשתתף בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל לרבות: ניהול, הפעלה, תיקון, אחזקה חודשית, בדק, ניקיון, תאורה, שמירה וביטוח של הרכוש המשותף בבניין וכן בהוצאות הכרוכות בטיפול בחצר, בגינה בקירות החיצוניים, בחלק המשותף בגגות, בחדר המדרגות, במעליות באנטנה המרכזית לטלביזיה, מערכת חימום/ קירור המרכזית, בגז, בחשמל, באינסטלציה, במים, בביוב, בתיעול ובמתקנים ועניינים אחרים המיועדים לשרת את מרבית דיירי הבניין.

8. תשלומים ומסים

8.1 כל המיסים, אשר נכון ליום חתימת הסכם זה כוללים ארנונה עירונית, מים, ביוב, אגרת שמירה, אגרת/היטל שצ"פ וכן מס רכוש, עירוני או ממשלתי, ככל שיחול, ובכל מס, אגרה, מלווה או היטל חדשים, שאינם קיימים ו/או מוטלים במועד חתימת הסכם זה, (להלן: "**המסים**"), לתקופה שתחילתה במועד המסירה ואילך, יחולו על הקונה וישולמו על ידו כאשר עד למועד המסירה תשלומים אלה יחולו על המוכר. הקונה ישלם את המסים החלים עליו ללא דיחוי לפי דרישת המוכר ו/או לפי דרישת הרשות המקבלת את תשלום המסים.

8.2 ידוע לקונה כי התמורה, כהגדרתה בנספח התשלומים והמועדים, נקבעה על ידי המוכר בהתחשב בסוגי המסים ושיעורם כפי שהם ביום חתימת החוזה. בכפוף להוראות כל דין ישא הקונה במסים חדשים, ככל שיוטלו, ושאנם קיימים ביום חתימת החוזה ו/או בתוספת למסים קיימים – ככל שהם מתייחסים לדירה ו/או למכירתה לקונה.

8.3 ידוע לקונה כי התמורה, כהגדרתה בנספח התשלומים והמועדים, כוללת אך ורק את עבודות הפיתוח המפורטות במפרט. כל תשלום בקשר לעבודות פיתוח נוספות ו/או שיפוצים ו/או שינויים שיידרשו ו/או שיבוצעו על ידי רשות מוסמכת יחול על הקונה בלבד והקונה מתחייב לשלם במועד.

8.4 מס רכישה החל על העסקה נשוא חוזה זה יחול על הקונה וישולם על ידו במועדים הקבועים לכך בדין.

8.5 מס שבח- במידה ויחול ישולם על ידי המוכר.
מס מכירה- במידה ויחול ישולם על ידי המוכר.

8.6 הקונה ישלם למוכר את הסכום כמצוין בנספח התשלומים והמועדים וזאת כהשתתפותו בהוצאות המוכר בקשר עם הרישום, כמו כן ישלם הקונה למוכר את הוצאותיו בגין הכנת תכניות ותשריטים והכל כמפורט בנספח התשלומים והמועדים.

8.7 תשלומי התמורה עבור הדירה כמפורט בנספח התשלומים והמועדים צמודים למדד תשומות הבניה למגורים בהתאם לתנאי ההצמדה מפורטים להלן:

בזמן פרעונו בפועל של סכום כלשהו על חשבון תשלום המגיע מהקונה, יתברר כי המדד החדש כהגדרתו להלן גבוה מן המדד הבסיסי הנקוב בנספח התשלומים והמועדים (להלן: "**המדד הבסיסי**"), ישלם הקונה למוכר אותו סכום כשהוא מוגדל באותו שיעור בו עלה המדד החדש לעומת המדד הבסיסי. ירידה במדד מתחת למדד הבסיסי לא תזכה את הקונה להענקת הסכום שישלם.

"המדד החדש" –

א. באשר לתשלומים אשר יבוצעו בין ה- 1 ל- 15 לחודש של אותו חודש - מדד תשומות הבניה למגורים שיפורסם לראשונה לאחר הפרעון בפועל.

ב. לגבי התשלומים שיבוצעו בין ה- 16 בחודש ל- 31 לחודש - מדד תשומות הבניה למגורים שפורסם לפני הפרעון בפועל.

"מדד תשומות הבניה למגורים" –

מדד המהווה אינדקס תשומות הבניה למגורים המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כל מדד אחר שיבוא במקומו.

מובהר בזאת כי במידה והקונה יאחר באחד מן התשלומים המצויינים בנספח התשלומים המצורף להסכם זה כי אז יהא התשלום צמוד למדד הגבוה מבין שני המועדים:

- א. היום המיועד לתשלום עפ"י ההסכם.
ב. היום בו בוצע התשלום בפועל.

9. שינויים

- 9.1 לא יתאפשר לקונה לבצע שדרוגים בדירה החל ממועד החתימה על הסכם המכר ועד למועד קבלת החזקה בדירה וכן לא יתאפשר קבלת זיכוי כנגד ויתור על רכיבים במפרט למעט זיכוי כנגד ויתור על רכיבי המפרט הבאים:
- 9.1.1 ארון מטבח – זיכוי ע"ס 1,600 ₪ כולל מע"מ לדירות 3 חדרים, זיכוי ע"ס 1,800 ₪ כולל מע"מ לדירות 4 ו- 5 חדרים.
שיש – 1,000 ₪ כולל מע"מ לדירות 3 חדרים, 1,200 ₪ כולל מע"מ לדירות 4 ו- 5 חדרים.
- 9.1.2 ארון אמבטיה (כולל כיור) – זיכוי ע"ס 600 ₪ כולל מע"מ.
- 9.1.3 סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת) – זיכוי ע"ס 125 ₪ כולל מע"מ.
- 9.1.4 נקודות מאור, בית תקע ונקודות טלפון – זיכוי ע"ס - אין.
- 9.2 הואיל והקונה מודע לחשיבות חזותם החיצונית האחידה של הדירות בבניין ושל חלקי הרכוש המשותף בו, מתחייב הקונה כי אף לאחר קבלת החזקה בדירה ורישומה על שמו בלשכת רישום המקרקעין לא יעשה שינויים כלשהם, אשר יש להם השפעה איזה שהיא על הקירות החיצוניים או החזית החיצונית או החלונות או המרפסות של הדירה ו/או הרכוש המשותף ולרבות שינויים הפוגעים או העשויים לפגוע או לסכן את הרכוש המשותף ו/או את הבניין או איזה מחלקיו ו/או דירותיו או לשנות את ערכם ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל לא לבצע סגירת במרפסות, התקנת צינורות, חוטי חשמל, מכשירים, וכן להתקין שלטים או אמצעי פרסום אחרים, אלא אם כן קיבל את הסכמת נציגות הבית המשותף והכל בכפוף להוראות כל דין ולתקנון הבית המשותף.

10. יפוי כח

- 10.1 במעמד חתימת החוזה ולשם הבטחת התחייבויות הקונה וזכויות המוכר שעל-פי החוזה מתחייב הקונה לחתום בפני עוה"ד הנזכרים בסעיף 13.4 להלן על יפוי כח בלתי חוזר בנוסח המצורף לחוזה כנספח ג' ולמסור למוכר את מקור יפוי הכח ואת העתקו.
- 10.2 יפוי הכח ישמש אך ורק לשם ביצוע הוראות חוזה זה, ומבלי לפגוע מכלליות האמור לעיל לרבות, ככל שיידרש הדבר, רישום בית משותף וחתימה על תקנון, מחיקת הערת אזהרה, ככל שנרשמה כאמור בסעיף 6.3 ו/או במקרה של ביטול החוזה, פעולות כאמור בסעיף 11.1, רישום זכויות הקונה בדירה בשם הקונה ורישום וביצוע פעולות בלשכת רישום המקרקעין שהמוכר זכאי לרשמן ו/או לבצען בהתאם להוראות החוזה.
- 10.3 מתן יפוי הכח לא ישחרר את הקונה מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו שבחוזה ולחתום בעצמו על המסמכים הקשורים בו.
- 10.4 האמור בסעיף זה מהווה הוראה בלתי חוזרת מהקונה למיפוי הכח לפעול בשמו ומטעמו על פי יפוי הכח. הוראה זו היא בלתי חוזרת הואיל וזכויות צד ג' תלויות בכך.

11. העברת זכויות

- 11.1 בהתאם להוראות המכרז, הקונה **לא יהיה זכאי** להעביר לאחר או לאחרים את הדירה, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה, לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש השנים, אשר נכרת לפני תום חמש השנים האמורות. יחד עם זאת, הקונה יהיה רשאי להשכיר את הדירה, למטרת מגורים בלבד.

להבטחת האמור בסעיף 11.1 לעיל יחתום הקונה במעמד חתימת הסכם זה על תצהיר וכתב התחייבות לטובת רמ"י ו/או מי מטעמה (נספחים ו'-ז').

ככל שהקונה ייפר את התחייבותו וימכור את הדירה טרם חלוף המועד הנקוב בסעיף זה לעיל, הוא יחויב בתשלום של 450,000 ₪ לרמ"י.

להבטחת עמידת הקונה בתנאי כתב ההתחייבות הנ"ל, ירשום המוכר הערת אזהרה במרשם המקרקעין ו/או בספרי המוכר, על פי שיקול דעתו.

11.2 לאחר מסירת החזקה בדירה לידי הקונה וכל עוד לא נרשמו זכויותיו בה על שמו בלשכת רישום המקרקעין, לא יהיה זכאי הקונה להעביר ו/או למכור ו/או להמחות ו/או להסב ו/או לשעבד את זכויותיו בה לאחר (להלן: "**מקבל הזכות**") בלא אישור המוכר. אישור המוכר יינתן אך ורק לאחר שהקונה סילק את כל חובותיו הכספיים למוכר ובלבד שימולאו כל התנאים המוקדמים הבאים:

11.2.1 הקונה שילם את מלוא התמורה, שילם את כל המסים 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.

11.2.2 מקבל הזכות קיבל על עצמו בכתב את כל התחייבויותיו של הקונה לפי החוזה, חתם על יפוי כח כאמור בסעיף 10 לעיל ומסרו למוכר, וגם/או למי מטעמו.

11.2.3 הקונה ומקבל הזכות שילמו את כל ההוצאות, האגרות, המסים והתשלומים שיחולו בגין העברת הזכויות, אם יהיו כאלה, ימציאו למוכר את כל האישורים המתאימים בקשר לכך וישלמו למוכר את דמי טיפול, כולל שכר טרחה לכיסוי הוצאות משפטיות ושכר טרחה בסך בשקלים חדשים השווה ל- 0.5% (חצי אחוז) מהתמורה בעסקת ההעברה בתוספת מע"מ כדין או בהתאם לתעריף הקבוע עפ"י דין ככל שקיים – הנמוך מבין השניים.

11.2.4 אם הקונה קיבל, להבטחת כספו, ערבות בנקאית ותוקפה עוד לא פג, תהיה העברת זכויותיו כפופה לקבלת הסכמה מוקדמת של הבנק, נותן הערבות. העברת זכויותיו של הקונה בדירה לצד שלישי, תגרום מיידית לביטולה של הערבות הבנקאית ככל שהקונה מחזיק בידיו בגין כספים ששילם על חשבון רכישת הדירה.

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

11.3 לאחר רישום הזכויות בדירה בשם הקונה בלשכת רישום המקרקעין יהא הקונה זכאי להעביר את זכויותיו בדירה למקבל הזכות, בתנאים כפי שימצא לנכון, ובכפוף לתקנון הבית המשותף.

12. הפרות ותרופות

12.1 על הפרת החוזה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א 1970.

12.2 פיגר הקונה בפירעון התמורה, או חלק ממנה, ביותר מעשרה (10) ימים, יועמדו לפירעון מיידי אותם סכומים מהתמורה שטרם שילם הקונה למוכר, ועל הקונה יהיה לשלם למוכר ללא דיחוי, על אף כל הוראה אחרת שבחוזה ובלבד וניתנה לקונה התראה בכתב בת 21 ימים מראש, והכל בלא לפגוע בכל תרופה אחרת העומדת למוכר נגד הקונה לפי החוזה או לפי הוראת כל דין.

12.3 מבלי לגרוע מן האמור לעיל, אם הקונה לא ישלם אחד או יותר מן הסכומים שעליו לשלם למוכר על פי החוזה במלואו, ובמועדו, יהיה המוכר רשאי, אך לא חייב, לאחר שדרש מהקונה לתקן את ההפרה בתוך 30 יום והקונה לא עשה כן בתקופה הנ"ל, לבטל את החוזה ולמנוע את כניסתו של הקונה לדירה, ובמידה והדירה נמסרה לקונה מסיבה כלשהיא קודם לתשלום מלוא התמורה - יהיה המוכר זכאי לדרוש את פינוי הקונה מן הדירה והקונה מתחייב לפנות את הדירה ולהשיב את החזקה בה למוכר, מיד לדרישתו. המוכר יהיה זכאי ורשאי לעשות בדירה כל שימוש שייראה לו ויחולו הוראות אלה:

12.3.1 תבטל הערת האזהרה שנרשמה לטובת הקונה, אם נרשמה, ויבוטלו הבטוחות האחרות שניתנו, אם ניתנו, לקונה על פי סעיף 6 לעיל. הקונה מתחייב לחתום על כל מסמך ולעשות כל פעולה לצורך מחיקת הערת האזהרה ולצורך ביטול הבטוחות האחרות.

12.3.2 המוכר ישיב לקונה בתוך 45 ימים את הסכומים ששולמו על ידו בפועל עד למועד הביטול כשהם צמודים באופן הקבוע בנספח התשלומים והמועדים עד להשבתם לקונה בצירוף ריבית בניכוי הוצאות בפועל שתהיינה למוכר בגין מתן בטוחות להבטחת כספי הקונה, בגין ביטול החוזה ומכירת הדירה לאחר ובניכוי סכום הפיצויים האמור בסעיף 12.4 להלן.

12.3.3 אם הקונה קיבל הלוואה מבנק או מכל גוף אחר והדירה משמשת או תשמש בטוחה לסילוק ההלוואה - ינכה המוכר מן הסכומים שעליו להשיב לקונה כאמור לעיל כל סכום שהקונה חייב למלווה על חשבון ההלוואה הנ"ל ואם נרשמה לטובת המלווה הערת אזהרה ינוכו גם ההוצאות שתהיינה למוכר בגין ביטולה. המוכר ישיב סכומים בהתאם להוראות סעיף זה אך ורק מתוך הכספים שיתקבלו ממכירת הדירה לאחר, וזאת תוך 45 יום מהמועד בו יבוטל החוזה כדין.

12.4 במקרה של הפרת החוזה על ידי הקונה המזכה את המוכר בביטול החוזה, ישלם הקונה למוכר פיצוי קבוע ומוערך מראש בשיעור של 5% מהתמורה וזאת מבלי לגרוע מכל סעד לו זכאי המוכר על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין. הסכום הנ"ל יהיה צמוד באותו אופן האמור בנספח התשלומים והמועדים.

12.5 בנוסף על כל תרופה אחרת שיש למוכר על פי החוזה ו/או על פי הדין, הרי שבגין כל פיגור שיפגר הקונה בתשלום כל סכום המגיע ממנו לפי החוזה ישלם הקונה למוכר ריבית חודשית של 1.5% לחודש באופן יחסי בגין כל יום של איחור. הריבית תחושב מן היום שנועד לתשלום ועד פירעונו המלא בפועל.

12.6 המוכר יהיה רשאי לשלם במקום הקונה כל סכום שהקונה חייב בתשלום על פי הוראות החוזה ולא שילמו במועד. והקונה יהיה חייב להשיב כל סכום כנ"ל למוכר בתוספת הפרשי הצמדה באותו אופן האמור בסעיף 12.5 לעיל, לפי בחירת המוכר וזאת מבלי לגרוע מכל זכות או סעד אחר להם זכאי המוכר על פי החוזה ו/או על פי כל דין.

13. כללי

13.1 המוכר יתקשר בהסכם ליווי פיננסי בקשר עם בניית הפרויקט עם בנק דיסקונט לישראל בע"מ (לעיל ולהלן: "**הבנק**"). לצורך זה ימשכן המוכר את זכויותיו במקרקעין במשכנתא ראשונה בדרגה לטובת הבנק.

- 13.2 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 הנ"ל תהיה כתובתו לצורך החוזה.
- 13.3 כל הודעה שתשלח על ידי צד אחר למשנהו בדואר רשום בישראל לפי הכתובת הנ"ל, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה לאחר 72 שעות מזמן שנמסרה למשרד הדואר למשלוח, ואם נמסרה ביד – בעת מסירתה.
- 13.4 הקונה מצהיר שידוע לו כי עוה"ד של המוכר, עו"ד רונית שבירו ו/או ישראל גלרנטר ו/או אסף זלמנוביץ ו/או לירן הופשטיין ו/או אדי סעדון ו/או עינב סוזין ו/או רפאל גלילוב ו/או אלי כהן ו/או רועי כהן ו/או כל עו"ד אחר מטעמה של עו"ד רונית שבירו (לעיל ולהלן: "**עוה"ד**") מייצגים את המוכר בעסקה נשוא החוזה ואינם מייצגים את הקונה וכי הקונה רשאי להיות מיוצג בעסקה זו על ידי עו"ד אחר. למרות האמור לעיל עוה"ד או כל משרד עורכי דין אחר שהמוכר יממן, יטפלו בביצוע רישום הדירה וגם/או רישום בית כבית משותף.
- 13.5 הקונה מסכים וידוע לו כי חתימת כל אחד מן האנשים המהווה את הקונה על חוזה זה או על מסמך כלשהו הקשור בחוזה זה, לרבות הזמנות ביצוע של שינויים ו/או תוספות וכן חתימה על פרטיכל מסירת החזקה בדירה, תחייב את כל האנשים המהווים את הקונה כאילו חתם כל אחד מהם באופן אישי על אותו מסמך.
- 13.6 כל אחד מהאנשים המוגדרים ביחד בהסכם זה כקונה (בסעיף זה "**יחיד הקונה**") ערב כלפי המוכר ערבות מלאה והדדית אחד למשנהו לקיום ההסכם וכל אחת מהוראותיו. וערבות זו לא תפקע גם במקרה של מתן ארכה או הנחה כלשהי על ידי המוכר לאחר מיחיד הקונה ו/או בכל מקרה שהמוכר יהא רשאי לבטל את ההסכם לגבי אחד מיחיד הקונה או יותר, הכל לפי שיקול דעתו הבלעדי.
- 13.7 אם הקונה או מי מיחידיו הינו קטין או פסול דין עליו לקבל את אישור בית המשפט המוסמך להתקשרות על פי החוזה, וזאת תוך 60 יום מחתימת החוזה. לא המציא הקונה למוכר את האישור האמור בתוך המועד כאמור – יהיה המוכר זכאי ורשאי לבטל את החוזה לאלתר וללא כל הודעה מוקדמת. על הקונה חלה החובה להביא בפני המוכר עובדת היותו קטין אין פסול דין וכן אם נדרשת הסכמה כלשהיא בכתב מביהמ"ש או מגורם אחר לחתימתו על הסכם זה. הפרת סעיף זה תהווה הפרה יסודית על כל המשתמע מכך.
- 13.8 המוכר מאשר כי ידוע לו שהקונה מתכוון לממן את רכישת הממכר, בין היתר, ע"י קבלת משכנתא. המוכר יחתום על המסמכים הנדרשים מטעם בנק למשכנתאות לצורך קבלת המשכנתא, ובלבד ושולם למוכר לפחות 20% מהתמורה ונוסח ההתחייבות יהיה הנוסח הרגיל ומקובל בבנקים למשכנתאות, ובלבד וכספי המשכנתא ישולמו לחשבון הפרוייקט בבנק 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 עפ"י הסכם זה.
- עצם המצאת מסמכי הבנק למשכנתאות מטעם הקונה למוכר, מהווה הסכמה בלתי חוזרת והוראה בלתי חוזרת מצידו של הקונה לחתימת המוכר על כתבי ההתחייבות ועל יתר המסמכים לטובת אותו בנק על תיקוניהם ותוספותיהם, ולכך שהמוכר יפעל בהתאם להוראות מסמכים אלה מטעם הבנק.
- המוכר יחתום על מסמכי גרירת משכנתא לבקשת הקונה ובלבד והקונה שילם למוכר טרם ביצוע הגרירה את הסכום הנגרר בתוספת 10% מהתמורה כחלק מהונו העצמי של הקונה.
- 13.9 שום איחור בשימוש בזכויות על ידי המוכר לא ייחשב כויתור מצידו והוא רשאי להשתמש בזכויותיו, כולן או בכל אחת מהן לחוד, הן לפי החוזה והן לפי כל דין, בעת שימצא לנכון.

טיוטה זו הינה במסגרת משא ומתן עם מספר גורמים ואין היא מחייבת, כל עוד לא נחתמה על-ידי כל הצדדים. הטיוטה מועברת בזאת בתנאי מפורש, כי לא תשמש ראיה בהליך משפטי כלשהו, ולא ניתן יהיה להסתמך עליה.

13.10 תנאי החוזה משקפים את המוסכם והמותנה בין הצדדים.

13.11 ימי שביתה ו/או השבתה ארציים המונעים ממי מהצדדים למלא התחייבות מהתחייבותו עפ"י הסכם זה לא יבואו בעניין המועדים המנויים הסכם זה.

הקונה

המוכר