

חוזה מכר – דירת מחיר למשתכן

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ בחודש _____ בשנת 2017

חוזה זה אושר ע"י 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 לנהל מו"מ על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה עפ"י כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו".

בין: אדיר ח.א.ש.ר יזמות ובנייה בע"מ ח.פ 515517944

שכתובתה לצורך הסכם זה

רחוב שרה מלכין 10, עפולה

(להלן: "המוכר")

מצד אחד

לבין: 1. _____ ת.ז. _____

2. _____ ת.ז. _____

מרח' _____ טל: _____

דואר אלקטרוני: _____

כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד

(להלן: "הקונה")

מצד שני

הואיל והמוכר רשום או זכאי להירשם כחוכר על המקרקעין כהגדרתם להלן; **והואיל** ובכוונת המוכר לבנות על המגרש, או חלק ממנו, בעצמו ו/או באמצעות קבלן מבצע פרויקט, כהגדרתו להלן;

והואיל והמוכר זכאי להקים את הפרויקט ורשאי למכור את הזכויות בדירות אותן הוא עומד לבנות במסגרת הפרויקט, ולגרום לרישום זכות החכירה ו/או הבעלות, הכל בהתאם להוראות ונהלי רמ"י ולשכת רישום מקרקעין, בדירות הנ"ל ע"ש רכשיהן בספרי רישום המקרקעין וברמ"י.

והואיל וברצון הקונה, לרכוש מהמוכר, וברצון המוכר למכור לקונה, את הזכויות בדירה;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם ע"י הצדדים כדלקמן:

1. מבוא נספחים והגדרות

1.1 המבוא להסכם זה, הצהרות הצדדים לו והנספחים לו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

- 1.2 כותרות הסכם זה הן לנוחות הקריאה בלבד ולא ישמשו לפרשנותו.
- 1.3 הנאמר בהסכם זה בלשון יחיד כוונתו אף ללשון רבים, והנאמר בלשון זכר כוונתו אף ללשון נקבה, וכן להיפך
- 1.4 יחידי הקונה, כהגדרתם להלן, ערבים כלפי המוכר ערבות מלאה והדדית אחד למשנהו לקיום הסכם זה וכל אחת מהוראותיו, וערבות זו לא תפקע גם במקרים שלמתן ארכה, או הנחה כלשהי ע"י המוכר לאחד מיחידי הקונה. הסכמה, פעולה וחתימה של מי מיחידי הקונה תחייב את כל יחידי הקונה.
- 1.5 שום ויתור, ארכה, או הנחה או שינוי בתנאי כלשהו בהסכם זה על נספחיו לא יהיו בני תוקף אלא אם יעשו בכתב ותבוא עליהם חתימת שני הצדדים, נמנע או אחר צד מלעשות שימוש בזכות מזכויותיו על פי הסכם זה לא ייחשב הדבר כוויתור מצידו ולא ימנע הדבר ממנו לתבוע תביעה כלשהי את הצד שכנגד אלא אם כן צוין אחרת במפורש ובכתב.
- 1.6 בכל מקרה שהמוכר יהיה רשאי לבטל את ההסכם לגבי אחד מיחידי הקונה הוא יהיה רשאי לבטל את ההסכם ביחס לכל יחידי הקונה, הכל לפי שיקול דעתו הבלעדי. ביקש אחד מיחידי הקונה מאת המוכר לבטל הסכם זה, או ביקש אחד מיחידי הקונה מאת המוכר לוותר על הסכם זה והמוכר הסכים לכך, הרי הביטול ו/או הוויתור של אחד מיחידי הקונה דינו כדין ביטול ו/או וויתור של כל יתר יחידי הקונה.
- 1.7 הסכם זה ייכנס לתוקפו רק לאחר חתימתו על ידי כל אחד מיחידי המוכר באמצעות מורשי החתימה מטעמם. מובהר, כי המוכר לא יסרב לאשר את ההתקשרות עפ"י הסכם זה אלא מטעמים סבירים. חתימת המוכר כאמור תיעשה בתוך 14 ימי עסקים ממועד חתימת הקונה.
- 1.8 מוסכם במפורש כי ביצוע התחייבויותיו של המוכר לפי הסכם זה, מותנה בכך שהקונה יקיים תחילה את התחייבויותיו הוא על פי הסכם זה בשלמותן ובמועדיהן.
- 1.9 להסכם זה מצורפים כחלק בלתי נפרד הימנו הנספחים הבאים:
- 1.9.1 נספח א' – מפרט.
- 1.9.2 נספח ב' - תכניות מכר.
- 1.9.3 נספח ג' - תשלומים ומועדים.
- 1.9.4 נספח ד' - ייפוי כוח.
- 1.9.5 נספח ה' – הודעה בדבר חלופות להבטחת כספי הקונה.
- 1.9.6 נספח ו' – כתב התחייבות עפ"י הוראות המכרז ורמ"י.
- 1.9.7 נספח ז' - תצהיר עפ"י הוראות המכרז ורמ"י.
- 1.10 למונחים המפורטים להלן יהיה הפירוש המופיע לצדם, אלא אם הקשר הדברים מחייב אחרת:

- 1.11.1 "האדריכל" אדריכל אשר התקשר עם המוכר לצורך מתן שירותי אדריכלות ו/או פיקוח עליון בפרויקט ו/או בבניינים.
- 1.11.2 "הדירה" שטח הדירה כמצוין במפרט המכר על הצמודותיה
- 1.11.3 "החוק" חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974.

1.11.4 "הליקויים"

ו/או "אי ההתאמות"

ליקויים ו/או אי התאמות שיתגלו, אם יתגלו, בדירה בתקופת הבדק, כהגדרתה להלן, ואשר נגרמו כתוצאה מעבודה לקויה ו/או משימוש בחומרים פגומים.

1.11.5 "המגרש"

1.11.6 "המדד"

מגרש 185 לפי התב"ע כהגדרתה להלן. משמעו מדד תשומות הבניה המתפרסם כל חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל גוף אחר שיבוא במקומה, או כל מדד אחר שיתפרסם במקומו (כפוף ליחס שייקבע ביניהם). מובהר כי המוכר לא יהיה רשאי לשנות ביוזמתו את שיטת ההצמדה במהלך ביצוע הסכם זה.

1.11.7 "המדד הבסיסי"

1.11.8 "המדד החדש"

המדד הידוע במועד חתימת הסכם זה. משמעו, לגבי כל תשלום שהקונה חייב לשלם למוכר על חשבון מחיר הדירה וכל תשלום אחר שעל הקונה לשלם על פי הסכם זה ונספחיו; תשלום כאמור שבין 1-15 לחודש - המדד שיתפרסם ב- 15 לאותו חודש, בכפוף לכך שהמדד שיתפרסם לא ירד ביחס למדד שהיה ידוע ביום הפירעון של אותו תשלום. תשלום כאמור שבין 16-31 לחודש - המדד הידוע ביום הפירעון של אותו תשלום.

1.11.9 "המהנדס"

מהנדס אשר התקשר עם המוכר לצורך מתן שירותי פיקוח הנדסי לפרויקט ו/או מהנדס כהגדרתו בתקנה 1 לתקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (הוכחה בדבר השלמת בנייתה של דירה), תשל"ז - 1976.

1.11.10 "המכרז"

מכרז במסלול מחיר למשתכן שהוצא ע"י רמי ומספרו צפ 172/2015 לבניה רוויה למגורים בקרית שמונה. המקרקעין הידועים כגוש 16746 חלקה 153 בעפולה עיריית עפולה

1.11.11 "המקרקעין"

1.11.12 "העירייה"

1.11.13 "הפרויקט" או

"הבניינים"

בניינים אשר המוכר יבנה בעצמו ו/או באמצעות קבלן מבצע, כהגדרתו להלן, על שטח המגרש.

1.11.14 "הפרשי הצמדה למדד"

אם בזמן פירעונו בפועל של תשלום כלשהו מן התשלומים עפ"י הסכם זה יתברר כי המדד החדש גבוה מהמדד הבסיסי, ישלם הקונה למוכר את אותו תשלום כשהוא מוגדל באותו היחס של עליית המדד החדש לעומת המדד הבסיסי. למען הסר ספק, במקרה של ירידת המדד אל מתחת המדד הבסיסי.

1.11.15 "התב"ע"

תב"ע ' עפ/מק/20010/2 וכל תכניות המתאר החלות על המקרקעין אשר אושרו עד ליום חתימת הסכם זה וכל תכניות התיקון או השינוי שיעשה בהן בעתיד ע"י המוכר ו/או מי מטעמו.

1.11.16 "התמורה"

מחיר הדירה כמפורט בנספח ג' להסכם זה.

ככל שיבנה, אשר ישמש את חברת החשמל לצורך אספקת חשמל לבניין ו/או לפרויקט.

חוק המכר (דירות) התשל"ג 1973

חוק המקרקעין תשכ"ט – 1969.

חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג 1963

יחס שטח רצפת הדירה לכלל רצפות הדירות בבניין ו/או בפרויקט או כפי שייקבע בתקנון הבית המשותף.

חשבון המוכר אליו ישולמו תשלומי התמורה כמפורט בנספח ג' להסכם.

משמעו המועד הקובע לפירעון של כל תשלום שעל חשבון מחיר הדירה כנקוב בנספח ג' להסכם וכל תשלום אחר שעל הקונה לשלם על פי ההסכם ו/או נספחיו ואם ייפרע התשלום במועד אחר ובכפוף להוראות הסכם זה להלן, מועד פירעונו בפועל.

משמעו המועד בו ניתנה למוכר הודעה על זכייתו במכרז כל אחד מהאנשים המוגדרים ביחד בהסכם זה כקונה.

בנק או מוסד ביטוח מוכרים ורשומים במדינת ישראל.

המועד הנקוב והמפורט בסעיף 3 לנספח ג' להסכם זה.

הינו מפרט עבודות הבניה בהתאם לחוק המכר דירות (טופס של מפרט), התשל"ד - 1974 וכמפורט בסעיף 24

להלן, המצורף כנספח א' להסכם זה.

משרד הבינוי והשיכון.

אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכר ושאינם למוכר שליטה עליהם או אם כתוצאה מכח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כללי ארצי בכח 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 החברה, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכר, יחול עיכוב בהשלמת הנכס, יידחה מועד המסירה הצפוי בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הקונה לשלם על חשבון התמורה. המוכר ינקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הנכס. בסמוך לאחר שנודע למוכר על הצורך לדחות את מועד המסירה הצפוי בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה הצפוי (לפי המוקדם מבניהם), יודע המוכר לקונה על דחיית מועד המסירה הצפוי ויפרט בהודעתו את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. במקרה שדחיית מועד המסירה הצפוי תעלה על פי סעיף זה על ארבעה חודשים (להסרת ספק מובהר כי מנין ארבעת החודשים יחל לאחר התקופה המנויה בסעיף 5.18 לעיל), יהיה הקונה זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמו יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול. הוראות סעיף זה יחולו לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על החברה, בין

1.11.17 "חדר טרנספורמציה",

1.11.18 "חוק המכר"

1.11.19 "חוק המקרקעין"

1.11.20 "חוק מיסוי מקרקעין"

1.11.21 "חלק יחסי ברכוש המשותף"

1.11.22 "חשבון המוכר"

1.11.23 "יום פירעון"

1.11.24 "היום הקובע"

1.11.25 "יחיד הקונה"

1.11.26 "מוסד כספי"

1.11.27 "מועד מסירת החזקה"

1.11.28 "מפרט"

1.11.29 "משב"ש"

1.11.30 "נסיבות מצדיקות"

במפורש ובין במשתמע, או שהיה עליה לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.

1.11.31 "פעולות הפרצלציה" הליכי חלוקה ו/או חלוקה מחדש ו/או הפקעה ו/או רישום חכירה לצורכי ציבור.

1.11.32 "רמ"י" רשות מקרקעי ישראל.

1.11.33 "תוכניות המכר" תוכניות בהתאם לנדרש עפ"י חוק המכר המצורפות להסכם זה כנספח ב'.

1.11.34 "תקופת הבדק" תקופת הבדק תהיה לפי חוק המכר והתקנות שהותקנו על פיו.

1.11.35 "תקנות המכר דירות" תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (להוכחה בדבר השלמת בנייתה של הדירה), התש"ז - 1976

1.11.36 "תקנות המכר דירות" (הבטחת השקעות) "תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (סייג לתשלומים על חשבון מחיר דירה), תשל"ה - 1975

2. הצהרות הצדדים

2.1 המוכר מצהיר ומאשר, כדלקמן:

2.1.1 כי הוא ו/או מי מטעמו יקים על המגרש יחידות דיור על פי היתר בניה כדין ובהתאם לתוכניות ההיתר שתכלולנה את הדירה.

2.1.2 כי הוא רשאי למכור את הזכויות בדירה אשר תיבנה במסגרת הפרויקט, ולגרום לרישום זכות החכירה ו/או הבעלות, הכל בהתאם להוראות ונהלי רמ"י ולשכת רישום המקרקעין, בדירה ע"ש הקונה בספרי רישום המקרקעין.

2.1.3 כי אין כל מניעה חוקית ו/או אחרת להתקשרותו בהסכם זה.

2.1.4 הקונה מצהיר ומתחייב כי ככל שיתברר למוכר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה, שנכון ליום חתימת החוזה, הקונה אינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות עפ"י הנתונים שנתקבלו ממושרד הבינוי והשיכון לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בשגגה, כי ידוע לו והוא מסכים שחוזה המכר שנחתם עימו יבוטל והוא לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול ההסכם כאמור.

2.1.5 כי הודע לו כי הינו רשאי לעיין בכל המסמכים הנוגעים לזכויותיו של המוכר במקרקעין לרבות תוכניות הדירה, תכניות בניין העיר ותוכניות היתר הבניה שלפי הוראותיהם תיבנה הדירה.

2.1.6 כי הינו מודע לכך שהדירה נרכשת במסגרת מכרז דירת מחיר למשתכן ועל כן חלק ניכר מהוראות הסכם זה מוכתבות ע"י הוראות המכרז, רמ"י ומשב"ש ובין היתר הינו מצהיר ומאשר כי:

2.1.6.1 הינו עומד בתנאי רמ"י ומשרד השיכון ומחזיק באישור הזכאות הנדרש עפ"י המכרז לצורך רכישת הדירה.

2.1.6.2 הינו מתחייב לחתום במעמד חתימת הסכם זה כתב התחייבות ותצהיר נספחים ו' ו - ז' להסכם, אשר יועברו ע"י המוכר לרמ"י ו/או למשב"ש ו/או למי מטעם.

2.1.6.3 כי ידוע לקונה כי בהתאם להוראות המכרז לא יוכל לבצע שדרוגים ו/או שינויים ו/או תוספות במפרט הטכני החל ממועד חתימת הסכם זה ועד מועד קבלת החזקה בדירה, הכל כמפורט בסעיף 8 להלן

2.1.6.4 כי ידוע לו שבהתאם להוראות המכרז הוא אינו זכאי להעביר לאחר 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 15 להלן.

2.1.7 הקונה מצהיר כי ידוע לו כי בהתאם להוראות התב"ע ניתן /לא יהיה ניתן להצמיד חניה לדירה. הקונה מאשר ומצהיר כי הוא קרא בדק ואישר את הוראות הסכם זה, הוראות התב"ע החלה על המקרקעין בגין סעיפי החניות וכי אין לו כל התנגדות להוראות ההסכם ו/או הוראות התב"ע.

2.1.8 הקונה מצהיר בזאת, כי ידוע לו כי עוה"ד קרן בלאוי ו/או _____ מייצגים אך ורק את המוכר בעסקה נשוא הסכם זה וכי אינם מייצגים את הקונה וכי הוא רשאי להיות מיוצג בעזקה זו ע"י כל עו"ד אחר מטעמו.

3. תמצית העסקה

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

4. בניית הדירה והפרויקט

4.1 המוכר מתחייב כי הדירה והבניינים יבנו בהתאם למפרט, לתוכניות ולפי חוק המכר וזאת בכפוף להיתרי הבניה, להוראות המכרז להוראות כל דין ולהוראות הסכם זה.

4.2 על אף האמור בהסכם זה ו/או במפרט, מוסכם בין הצדדים כי סטייה בשיעור של עד 2% בשטחי הדירה המפורטים במפרט ובין השטח למעשה וסטייה לעניין שטח הגינה, אם קיימת בדירה בשיעור המפורט במפרט וכן סטייה של עד 5% בין מידות האבזורים שבמפרט לבין הקיים בפועל, לא תיראה כסטייה מהוראות ההסכם ו/או כאי התאמה לעניין הסכם זה ולעניין כל דין. יובהר כי דירות להן צמודה קרקע, שטח הקרקע המפורט במפרט ובתוכניות כולל בתוכו גם את השטח המרוצף.

4.3 הודע לקונה כי בגין דרישת הרשויות המוסמכות, לרבות רשויות התכנון, עשויים לחול שינויים בתב"ע ו/או בהיתרי הבניה, במידה ויחולו שינויים כאמור לעיל, יהיה המוכר רשאי להכניס שינויים בבניינים בהתאם לדרישות הרשויות, ככל והשינויים שיבוצעו לאור תנאי ההיתר יעלו על הסטייה המותרת בחוק המכר שמורה לצדדים האפשרות לבטל הסכם זה בתוך 30 ימים במקרה של ביטול כאמור תבוצע השבה מלאה של התמורה שניתנה בערכה הריאלי. בלבד שכל זכויות הרוכש הנובעות מהסכם זה ו/או עפ"י כל דין – לא תיפגענה.

4.4 המוכר יהיה זכאי להקים את הפרויקט בעת ובעונה אחת או בשלבים, כן יהיה המוכר רשאי לבנות מבנה ים ו/או קומה ו/או אגף/ים ו/או יחידה/ות ו/או ממכרים ו/או שטח/ים נוספים על המקרקעין או על שטחי קרקע נוספים שיאוחדו עם במקרקעין או הסמוכים להם, בלא שהקונה יהיה זכאי להתנגד או להפריע לכך, והכל בכפוף להיתר הבניה ולאישור הרשויות ובכפוף

להנחיות הרשויות השונות. מובהר כי, אין באמור בכדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

4.5 הקונה מצהיר ומאשר כי הוא מסכים שהמוכר יהיה רשאי להמשיך ולבנות את הפרויקט ו/או חלקים ממנו בתקופות ובמועדים שיקבעו על פי שיקול דעתו הבלעדי של המוכר ולא יהיה רשאי להתנגד לקיומם של שאר חלקי הפרויקט בכל צורה שהיא ו/או לטעון בכל צורה שהיא ששאר חלקי הפרויקט ו/או הבתים האחרים על המקרקעין ו/או חלק מהם מהווים מפגע או מטרד.

4.6 כמו כן, מבוהר לקונה כי בסביבות המגרש והמקרקעין, ייבנו בניינים נוספים שלא ע"י המוכר, ואשר עבודות הבניה שבהם יתכן ותימשכנה לאחר מסירת החזקה בדירה לידי הקונה, והקונה מוותר מראש על כל טענה לרעש, מטרד, אי נוחות, עגמת נפש וכיוב', בשל ביצוע עבודות הבניה הנ"ל, וכן מתחייב להימנע מלהתנגד ו/או להפריע לעבודות בנייה אלו. מובהר כי, אין באמור מכדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין. למען הסר ספק, האמור בסעיף זה מתייחס הן לבניה במגרשים סמוכים והן לבנייה במגרשים עליהם ייבנו הדירות.

4.7 המוכר מתחייב לבצע את הבנייה באופן מקצועי, ולהשתמש בחומרים מאיכות טובה ומקובלת. שימוש בחומרים בעלי תו תקן ישראלי יהווה ראייה לשימוש בחומרים מאיכות טובה. המוכר רשאי להחליף אביזר או פריט אחר לפי קביעת האדריכל ו/או המהנדס, וזאת באם יהיה מחסור בפריט או באביזרים אלה.

4.8 בכל שלב עד השלמת הפרויקט, יהא רשאי המוכר לבצע שינויים בתכנון הפרויקט והבניין, לפי שיקול דעתו הבלעדי, ולהגיש מעת לעת, בקשות לתיקון ו/או שינוי בהיתרי הבניה, לרבות אך לא רק, לעניין דרכי הגישה לפרויקט ולרכוש המשותף, תכנון הרכוש המשותף, וכיוב'. הקונה מצהיר ומאשר בזה, כי הוא מסכים לרכוש את הדירה עפ"י הוראות הסכם זה, ובכפוף להחלטות המוכר בעניינים הנ"ל לפיכך נותן בזה הקונה את הסכמתו לשינויים ו/או תיקונים אשר יחולו בתוכניות ו/או במפרט ומצהיר כי לא תהיה לו כל טענה ו/או תביעה נגד המוכר עקב כך, ובלבד שלא יחול שינוי בדירה למעט בהתאם להוראות סעיף 8 מובהר כי, אין באמור בכדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי כל דין. מובהר כי המוכר ו/או מי מטעמו לא יורשו לבצע כל שינוי בתב"ע התקפה או לקדם תכנית חדשה, שאת למעט בקשת הקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבניה

5. מסירת הדירה ומועדה

5.1 מועד מסירת הדירה יהא לאחר תום 46 חודשים מיום מסירת הקרקע למוכר המוכר קרי לא יאוחר מיום ה – 22.10.2020 (להלן: "מועד מסירת החזקה").

5.2 במועד מסירת החזקה, מתחייב המוכר למסור לקונה את הדירה כשהיא ראויה לשימוש למגורים, פנויה מכל אדם וחפץ וחופשיה מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא או זכות אחרת של צד ג', למעט זכויות אשר ירשמו לבקשת הקונה או בגינו או לחובתו, ובתנאי שהקונה ימלא קודם לכן במלואן את כל ההתחייבויות המוטלות עליו על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין וישלם את מלוא התמורה שהתחייב לשלמה על פי ההסכם ולרבות המצאת אישור העירייה על חתימת הסכם לאספקת מים לדירה, אישור חברת החשמל על חתימת הסכם לאספקת חשמל לדירה, ואישור חברת הגז אודות חתימת הסכם לאספקת גז לדירה. הקונה יהיה פטור מחיובו להצגת אישורים כאמור ביחס לדירתו, אם תהא מניעה מהשגתם, וזאת בשל אי הוצאת אותם האישורים הכללים לבניין שהוצאתם נדרשת לחתימת הסכם בין הגופים הנזכרים בסעיף זה לבין הקונה.

5.3 לצורך הסכם זה, תיחשב השלמת בניית הדירה עצמה, כהשלמת בניית הדירה, באופן שיהא ניתן לעשות בה שימוש למגורים, אף אם טרם נסתיימו עבודות הפיתוח הסביבתי או עבודות הבנייה ביתר חלקי הפרויקט או הבניינים, ובלבד שעבודות הפיתוח בתוך קווי הגבול של המגרש שעליו יוקם הבניינים יושלמו בתום 6 חודשים ממועד מסירת הדירה האחרונה בפרויקט, ולא ימנעו מהקונה שימוש סביר בדירה וגישה סבירה אליה.

5.4 במקרה בו יבוצעו עבודות הפיתוח לאחר מועד מסירת החזקה הן תתבצענה באופן שימנע, ככל האפשר הפרעה לקונה.

5.5 הקונה אינו זכאי להתערב במהלך הבניה ולהיכנס לדירה ו/או לבניינים לפני מועד המסירה ואולם הקונה יהיה רשאי לבקר בדירה בליווי נציג מטעם המוכר ולאחר תיאום עימו, תוך הקפדה על נהלי האתר, על מנת לעקוב אחר התקדמות הבניה ואופן ביצועה מובהר, כי אין באמור בכדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונה לקונה על פי כל דין. לרבות פנייה לערכאות והגשת התנגדויות לוועדות התכנון.

5.6 כניסה של הקונה לדירה, לבניינים או לאתר הפרויקט, לכל צורך שהוא, ללא תיאום עם נציג המוכר – תהווה הסגת גבול.

5.7 המוכר יודיע לקונה עם השלמת בניית הדירה או בסמוך לכך ויתאם עמו לפחות 10 ימים מראש, את מועד מסירת החזקה, והקונה מתחייב להופיע במועד זה בדירה על מנת לקבל את החזקה בה.

5.8 במקרה בו המוכר ישלים את בניית הדירה לפני מועד מסירת החזקה המתוכנן, המוכר יהא זכאי להקדים את מועד מסירת החזקה הנקוב בהסכם זה בכפוף להסכמת הקונה. במקרה של הקדמת מועד המסירה בהסכמה כאמור, יוקדמו בהתאמה כל התחייבויות הקונה שמועד ביצוען עד מסירת החזקה, והקונה מתחייב להופיע במועד זה בדירה על מנת לקבל את החזקה בה.

5.9 במעמד מסירת החזקה בדירה יערך וייחתם פרוטוקול עליו יחתמו הקונה ונציגי המוכר, לאחר שתינתן לקונה האפשרות לבדוק בדיקת קונה סביר את הדירה והתאמתה להוראות הסכם זה בעצמו ו/או ע"י מי מטעמו. בפרוטוקול המסירה רשאי הקונה לפרט כל אי התאמה, פגמים וליקויים וכל הערה אחרת הנוגעת לדירה ולמסירתה, ונציג המוכר יהא רשאי אף הוא להעיר הערותיו.

5.10 ליקויים, אשר תוארו בפרוטוקול מסירת הדירה ואשר אושרו על ידי נציג המוכר, יתוקנו ע"י המוכר, תוך פרק זמן סביר, בהתחשב במהות הליקוי ובמידת הפרעתו לשימוש בדירה למטרת מגורים.

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

5.12 הקונה לא יהא רשאי שלא לקבל את החזקה בדירה עקב קיומם של פגמים ו/או הליקויים בה, אלא אם כן הדירה אינה ראויה למגורים. קבלת החזקה על ידי הקונה על אף קיומם של פגמים ו/או ליקויים כאמור, לא יהיה בה כדי להוריד מאחריות המוכר במשך תקופת הבדק כפי שתפורט להלן. מובהר, כי אין באישור המהנדס כאמור בכדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין.

5.13 קבלת החזקה בדירה ע"י הקונה, ואפילו לא נערך נחתם פרוטוקול, תהווה ראייה לכאורה כי הקונה קיבל את הדירה כשהיא מושלמת ולשביעות רצונו, כי המוכר מילא את כל התחייבויותיו ביחס לבניית הדירה כלפי הקונה, וכי אין לקונה כל טענה ו/או תביעה כלפי המוכר, למעט אותם ליקויים ו/או אי התאמות שפורטו בפרוטוקול המסירה וליקויים ו/או אי התאמות ו/או פגמים נסתרים שלא ניתן היה לגלותם בבדיקה סבירה וראויה ו/או ליקויים ו/או אי התאמות ו/או פגמים שלא ניתן להתנות עליהם לפי הדין המחייב, ופרט להתחייבות המוכר לעניין רישום הזכויות בדירה על שם הקונה כמפורט בהסכם זה. אין באמור בכדי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 12.10 לעיל.

5.14 היה והקונה לא התייצב לקבלת החזקה בדירה במועד האמור בסעיף 5 לעיל ו/או סירב לחתום על פרוטוקול המסירה ו/או לא מילא אחר כל התחייבויותיו על פי ההסכם, יראו את הקונה כאילו קיבל את החזקה בדירה 7 ימים מהמועד שתואם עימו כאמור בסעיף 5 לעיל, וממועד זה ואילך יישא הקונה בהוצאות הקשורות להחזקת הדירה והבית המשותף והמוכר ייחדל מלשאת בחובה לשמור (למעט אחריות, ככל שקיימת, כ"שומר חנם" כהגדרתו וכקבוע בחוק השומרים, התשכ"ז - 1976) ו/או מלתחזק את הדירה. המוכר יהא רשאי לראות במעשים ו/או במחדלים המתוארים לעיל הפרת הסכם ואין באמור לעיל כדי לפגוע בזכותו של המוכר לתבוע כל סעד ותרופה העומדים לו בגין מעשים ו/או מחדלים אלה בניסיונות העניין.

5.15 אם כתוצאה מנסיבות מצדיקות יחול עיכוב במסירת החזקה בדירה ויידחה מועד מסירת החזקה בתקופת זמן המתחייבת מההפרעה או העיכוב הנ"ל לתקופה העולה על 4 חודשים, ובלבד שהמוכר עשה מאמצים סבירים, על אף העיכוב, לעמוד בהתחייבות למסור את הדירה במועד. יהיה הקונה זכאי לבטל את ההסכם ויחולו בהתאמה הוראות סעיף 18 להלן. (על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול)

5.16 האמור לעיל בא להוסיף אך לא לגרוע מתחולתו של סעיף 18 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א - 1970 לעניין עיכובים בבנייה בשל כוח עליון.

5.17 בוטלבמקרה של איחור במועד מסירת החזקה לקונה שלא מהסיבות המנויות בסעיף 5 לעיל, יחולו ההוראות הבאות: לא עלה האיחור על 60 ימים ממועד מסירת החזקה לא יהיה הקונה זכאי לכל תרופה, כאמור בסעיף 5 לעיל עלה האיחור על 60 ימים ממועד מסירת החזקה יהיה הקונה זכאי לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום כמפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד מסירת החזקה ועד להעמדת הדירה לרשותו, כדלקמן:

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

5.17.2 סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב - 1.25 - בעבור תקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר מועד מסירת החזקה והמועד החוזי ואילך.

הפיצויים הקבועים בסעיף זה ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד החוזי ישולמו בתום שישים הימים האמורים.

6. אחריות ותיקון ליקויים

6.1 המוכר מתחייב לתקן כל ליקוי או אי התאמה שיתגלו בדירה בתקופת הבדק ובכפוף לתנאים הבאים:

6.1.1 לא ניתן היה לגלות את הליקויים ואי ההתאמות במועד המסירה, בבדיקה סבירה וראויה, ולרשמים בפרוטוקול ובלבד שהקונה הודיע למוכר על אי התאמה זו תוך זמן סביר לאחר שגילה אותה.

או לחילופין

ניתן היה לגלות את הליקויים ואי ההתאמות במועד המסירה, אם הקונה הודיע למוכר ופירט את הליקויים ואי ההתאמות בתוך שנה ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה.

6.1.2 הקונה יאפשר למוכר ו/או לאחרים מטעמו להיכנס לדירה על מנת לבדוק ו/או לתקן את הליקויים ואי – ההתאמות בכל מועד סביר ותוך תיאום מראש, ולא יקשה ולא יפריע בדרך כלשהי למוכר לבצע את תיקון הליקויים ואי ההתאמות.

6.1.3 הליקוי אינו תוצאה של מעשה או מחדל רשלניים של הקונה ו/או מי מקוני הדירות האחרים בבניין, או של עבודות שבוצעו ע"י הקונה או ע"י אחרים למענו, או של תחזוקה בלתי נאותה של הקונה או מי מקוני הדירות האחרים בבניין, ביחס למתקנים, מערכות, פריטים ואביזרים ו/או אינו תוצאה של טיפול רשלני בהם.

6.1.4 התגלתה אי התאמה הניתנת לתיקון ואשר המוכר מחויב לתקנה עפ"י הוראות חוק המכר ו/או הסכם זה, וניתנה למוכר הודעה בדבר אי ההתאמה, יתקן המוכר את אי ההתאמה על פי הוראות ההסכם והדין, ובלבד שהקונה אפשר לו הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה. מובהר כי במקרה ולא ניתנה הודעה למוכר על אי ההתאמה ו/או לא ניתנה למוכר הזדמנות נאותה לתיקון ההתאמה, לא יהיה הקונה זכאי לפיצוי כלשהו מהמוכר בגין אי ההתאמה.

6.1.5 במקרה של אי התאמה שלפני שיקול דעתו המקצועי של המוכר אינה ניתנת לתיקון באופן סביר, לא יהיה המוכר חייב לתקנה ובמקרה כזה יהא הקונה זכאי לפיצוי מהמוכר בגין הנזקים שיגרמו לו, ככל שיגרמו, כתוצאה מאי ההתאמה הנ"ל. מובהר לקונה כי בהתאם לתנאי המכרז והוראות חוזה הבניה המצורף לו, לרמ"י קיימת זכות לקבוע כי לא ניתן לתקן פגם או ליקוי.

6.1.6 הקונה מתחייב לאפשר את ביצוע התיקונים בדירה ו/או בבניין, לרבות ברכוש המשותף, אף אם התיקונים נוגעים לדירה אחרת שבבניין וביצועם ייעשה כולו או חלקו מתוך הדירה או בקירות החיצוניים שלה. והקונה מוותר על כל תביעה מפאת הפרעה בנוחיותו. היה ובוצעו התיקונים מתוך הדירה יהיה המוכר חייב להחזיר את המצב בדירה לקדמותו ככל האפשר, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון

6.1.7 בתקופת ביצוע התיקונים לא יהיה רשאי הקונה לדרוש מהמוכר דיור חלופי, אלא אם כן הדירה אינה ראויה לשמש למגורים. הדיור החלופי יהא בדרך של העמדת דירה חלופית או בדרך של תשלום דמי שכירות ראויים בגין דירה בשטח דומה בפרויקט או בסמוך לו. מובהר, כי אין באמור בכדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי כל דין.

6.1.8 המוכר יתקן את הליקויים שהוא חייב בביצועם לקראת תום תקופת הבדק או תוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה. במידה שתיקון הליקויים אינו סובל דיחוי, יתקן המוכר את הליקוי זמן סביר לאחר קבלת הודעת הקונה על הליקוי.

6.1.9 הקונה מתחייב לפעול בכל דרך אפשרית להקטנת נזקיו בגין הליקויים האמורים. היה והקונה סירב או הקשה על המוכר לתקן את הליקויים, יהיה המוכר פטור מהתחייבויותיו ולקונה לא תהיה כל עילה לפיצויים כנגדו ו/או תביעה ו/או טענה ו/או דרישה מכל מין וסוג שהוא.

6.1.10 על אף האמור בכל דין, הקונה לא יהיה רשאי לקזז את עלות תיקון הליקויים ו/או כל נזק ו/או ירידת ערך שהם תוצאה של אותם ליקויים מכל חוב של הקונה כלפי המוכר, זולת אם נקבע בראש ובמפורש אחרת, פסק דין של בית משפט. הקונה יהיה רשאי לקזז ו/או לקבל החזר מן המוכר במידה ומתקיימות בעניינו הוראות סעיף 4 ב (ב) לחוק המכר.

7. חתימה על חוזים ורשויות

7.1 בנוסף לאמור בהסכם זה ומבלי לגרוע מהוראה כלשהי, מתחייב הקונה, לפי הפניית המוכר, לחתום ישירות אצל הרשויות המוסמכות לכך על חוזים ל חיבור הדירה לרשתות המים והחשמל

7.2 תשלום דמי התקנה ו/או פיקדון למוני חשמל, גז ומים. מובהר, כי על המוכר לשלם עבור חיבור הבניינים לרשת החשמל, לרשת המים ולמיכל האספקה לגז/ צובר גז בלבד, אך לא עבור חיבור הדירה לרשתות אלה וכן לא עבור הפיקדון ו/או התשלום בגין התקנת מונים דירתיים להן.

7.2.1 הקונה מתחייב לחתום עם חברת החשמל על הסכם לאספקת לחשמל דירה והוא יישא בתשלומים עבור אספקת וחיבור מונה החשמל ועבור חיבור הדירה לרשת החשמל ישירות לחברת החשמל.

7.2.2 הקונה מתחייב להמציא למוכר אישור ממחלקת המים של העירייה, כי חתם על הסכם בדבר חיבור מים לדירה וכי נרשם במועצה כבעל הזכויות בדירה ושילם את כל המיסים השוטפים החל מרישומו כאמור. יודגש כי אין באמור בכדי להטיל על המוכר חובה כלשהיא להתקנת חיבורים זמניים.

7.2.3 הקונה מתחייב לחתום הסכם עם המוכר לאספקת גז לפי הוראות המוכר, ולשלם עבור ברז הגז והצנרת שבתוך הדירה וכן עבור חיבור הצנרת של הדירה למיכל הגז.

הקונה מתחייב לשלם את חלקו היחסי עבור הפיקדון של המכלים ישירות לחברת הגז.

7.2.4 כן מתחייב הקונה לחתום על כל המסמכים הנדרשים מהעירייה לצורך רישומו כמחזיק ובעל הזכויות בדירה ולצורך תשלום מיסי הארנונה והמיסים השוטפים.

7.3 הקונה מתחייב לשלם את ההוצאות הכרוכות בכך לרבות פיקדון או דמי התקנת מונה דירתי אם יידרש וחילופין ככל שאי ביצוע תשלומים אלו ע"י הקונה עשוי לעכב את המוכר בביצוע התחייבויותיו יהא המוכר רשאי לשלם בשמו כמפורט בסעיף 13.1.4 להלן.

7.4 כמו כן, תיבחרנה נציגות זמנית של קוני הדירות אשר תהיה אמונה על חתימת החוזים מול הרשויות השונות (להלן: "הנציגות"), בתוך 14 ימים ממועד מסירת הדירות, אם לא תיבחרנה נציגות כזו אזי המוכר יקבע את זהות מקבל הרכוש המשותף ואת זהות הרוכש שיהיה אמון על ההתקשרות בחוזי שירות ואחזקה עם ספקי ו/או יצרני המערכות השונות, לרבות המעלית, וחתימתו זו תהווה תנאי לאחריות המוכר בכל הקשור למערכות אלה.

8. הגבלות המכרז על המפרט הטכני וביצוע שינויים בו

8.1 הקונה מצהיר ומתחייב כדלקמן:

8.1.1 ידוע לו כי הדירה תיבנה בהתאם למפרט הטכני נספח א', אשר אינו פחות מהמפרט המחייב שצורף למכרז.

- 8.1.2 כי לא יוכל לבצע אצל המוכר שדרוגים ו/או שינויים ו/או תוספות על הקבוע במפרט עד למסירת החזקה בדירה. מובהר כי עפ"י הוראות המכרז המוכר אינו רשאי לאפשר ביצוע שינויים ו/או תוספות במפרט וכל כן כל שינוי, ככל שיעשה, ייעשה ע"י הקונה או מי מטעמו על חשבונו ועל אחריותו של הקונה לאחר מסירת החזקה בדירה בלבד.
- 8.2 מובהר, כי הקונה לא יוכל לקבל זיכוי כנגד ויתור על רכיבים במפרט, למעט זיכויים כספיים, בשיעור הקבוע בסעיף 3 למפרט, עבור הפריטים דלהלן:
- 8.2.1 ארון מטבח;
- 8.2.2 ארון אמבטיה (בדירת 5 חדרים ומעלה);
- 8.2.3 סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת);
- 8.2.4 נקודות מאור, בית תקע ונקודות טלפון;
- 8.3 הקונה מתחייב שלא לבצע, שלא להרשות ביצוע ושלא להסכים לביצוע כל שינויים, הדורשים היתר בנייה, ללא היתר בניה ו/או כל שינויים שיש בהם בכדי להשפיע על אפשרות רישום הבנין ו/או הדירה בלשכת רישום המקרקעין. הקונה מאשר כי ידוע לו שהמוכר רשאי לכלול הוראה בעין זה בתקנון הבית המשותף. הקונה מאשר כי הודע לו כי ביצוע שינויים בטרם רישום הבניין והדירה בלשכת רישום המקרקעין עשוי למנוע ו/או לעכב את ביצוע הרישום ויחולו לגבי הוראות סעיף 16 להלן, והאחריות בגין עיכוב או מניעה כאמור, ככל שיחול בעטיו של הקונה יחולו על הקונה.

9. פיתוח סביבתי

- 9.1 הובהר לקונה כי עבודות הפיתוח הסביבתי מחוץ למגרש והחייבו לתשתיות מים, ביוב, ניקוז וחשמל תתבצענה ע"י צדדים שלישיים שאינם המוכר, והובהר לו שאפשר ועבודות הפיתוח הסביבתי מחוץ למגרש תבוצענה אף לאחר מועד מסירת הדירה.
- 9.2 המוכר שומר לעצמו את הזכות למסור את החזקה בנכס עוד בטרם השלמת עבודות הפיתוח ובלבד שאי השלמת עבודות הפיתוח אינה מונעת מרוכש הדירה גישה סבירה לדירתו על הצמדותיה ושימוש סביר בנכס. שעבודות הפיתוח יתבצעו באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לרוכש הדירה.
- 9.3 מוסכם, מוצהר ומותנה, כי למוכר תהא זכות מלאה ובלתי מסויגת, לפי שיקול דעתו המוחלט והבלעדי, להוסיף ולבצע את הפעולות המפורטות להלן אף לאחר מועד מסירת הדירה לקונה ורישום זכויות הבעלות של הקונה בלשכת רישום המקרקעין, ובלבד שלא ימנע מהקונה שימוש סביר בדירה וגישה סבירה לדירה וכי אלו יבוצעו באופן שימנע, ככל האפשר הפרעה לקונה:
- 9.3.1 לתכנון ו/או להמשיך ובצע את הבנייה של בניינים נוספים בסמוך למגרש ואת הפיתוח של הרכוש המשותף, כולל החצר וסביבתה.
- 9.3.2 להסדיר את הזכויות בין הדיירים בבניינים, בינם לבין עצמם או בינם לבין בניינים סמוכים, ביחס לרכוש המשותף, בגין צינורות מים וביוב, חשמל, טלפון, שבילים, גדרות, מתקנים ו/או מערכות מרכזיות או משותפות וכיוצא בזה ביחס לזכויות ו/או זיקות מעבר או הנאה ו/או זכויות חניה וכיוב. ובלבד שבתום הפרויקט לא יוותרו בידי המוכר זכויות בנייה בלתי מנוצלות.
- 9.4 המוכר יהא רשאי, להקים בבנין או בסמוך לו, במיקום המצויין במפרט, חדר שנאים ו/או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל וספקיות התקשורת והגז. במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל לעומת המצויין במפרט, תודיע על כך המוכר לקונה בכתב. אין בהודעה

כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין. חדר הטרנספורמציה יהיה שייך לחברת החשמל, כן יוקנו לחברת החשמל זכויות מעבר להחזקה ותיקונים בקשר לחדר הטרנספורמציה, הכל באופן ובתנאים כמקובל בחברת החשמל. מוסכם כי בתקנון הבית המשותף יכללו הוראות אשר יבואו להבטיח את הזכויות דלעיל בנוסח שיהיה מקובל בחברת החשמל ו/או בגוף ו/או ברשות הרלבנטיים, מעת לעת ובהתאם לשיקול דעתו של המוכר ובכפוף לכל דין.

9.5

אין באמור לעיל לגרוע, כי אם להוסיף להוראות האחרות שבהסכם.

10. התמורה

10.1 תמורת רכישת הדירה וכל יתר התחייבויות המוכר בהסכם זה, לרבות התחייבויות המוכר כאמור בסעיף 2 לעיל, מתחייב הקונה לשלם למוכר ו/או למי מטעמו את כל התמורה.

10.2 התמורה כאמור לעיל אינה כוללת מס רכישה, במידה ויחול בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין, אשר ישולם, ככל ויחול, ישירות ע"י הקונה לרשות המיסים.

10.3 התמורה תשולם ע"י הקונה בהתאם להסדר הקבוע בנספח ג' להסכם זה, כשכל התשלומים והתמורה צמודים, כמפורט בנספח ג' למדד הבניה, כאשר מדד הבסיס הינו מועד חתימת הרוכש על הסכם זה, או מדד אחר שיחליפו, וכאשר לכל תשלום יתווסף מס ערך מוסף בשיעור שיחול על פי דין מפעם לפעם, כאשר כל שינוי בשיעור המע"מ לעומת השיעור החל ביום חתימת ההסכם זה ישנה את סכום התשלומים שטרם בוצעו עד מועד השינוי, בהתאמה לשינוי בשיעור המע"מ.

10.4 תשלום התמורה עפ"י הסכם זה ייעשה בהתאם לקבוע בתקנות המכר דירות, כהגדרתם לעיל. בגין כל שלב בניה שחלה בו על הקונה חובת תשלום לפי האמור בנספח ג' תשלח הודעה בכתב לקונה עם ארכה של 7 ימים לביצוע התשלום.

10.5 המוכר יודיע לקונה בדבר קיום שלבי הבנייה כהגדרתם בתקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות).

11. הבטחת כספי הקונה

11.1 המוכר מתחייב להבטיח כספים שיקבל מהקונה על חשבון התמורה בהתאם להוראות החוק על חשבוננו.

11.2 הקונה מאשר כי ידוע לו כי נכון למועד חתימת ההסכם, המוכר לא התקשר עם תאגיד בנקאי בהסכם למתן ליווי פיננסי. האמור בס"ק זה הינו בהתאם לסעיף 1א2 (ב) לחוק.

11.3 על אף האמור בס"ק 11.2 הנ"ל, רשאי המוכר בכל עת להתקשר עם בנק בהסכם ליווי בנקאי, במקרה כזה יבטיח המוכר את כספי הקונה בהתאם להוראות החוק והקונה מתחייב לחתום על כל מסמך אשר יידרש ע"י הבנק לשם כך.

11.4 הקונה מאשר כי קיבל הודעה בדבר זכותו על פי החוק להבטחת הכספים ועל הדרכים שנקבעו לפי החוק לעניין זה.

11.5 הקונה מאשר כי ידוע לו כי הבטוחה להבטחת כספיו היא מסוג של רישום הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, ובהתאם להוראת סעיף 2(4) לחוק.

11.6 כפוף לפירעון התשלום הראשון על חשבון התמורה כנקוב בנספח ג' להסכם זה, ובתוך 14 ימי עסקים ממועד פירעון התשלום הראשון כאמור, המוכר ירשום הערת אזהרה כאמור לטובת הקונה בלשכת רישום המקרקעין.

11.7 הקונה מתחייב לחתום במועד החתימה על הסכם זה על כל הטפסים הדרושים לצורך רישום הערת אזהרה לטובתו. תנאי לרישום הערת האזהרה הינו חתימת הקונה על יפוי הכוח נספח ד' להסכם.

11.8 מוסכם בזה בין הצדדים כי המוכר יהא זכאי, בכפוף להוראות החוק, להחליף את הבטוחה שתינתן לקונה בבטוחה אחרת בהתאם להוראות החוק, ותינתן לקונה הודעה על כך. מבלי לגרוע מהתחייבויות הקונה עפ"י הסכם זה מוצהר ומוסכם בין הצדדים כי עם היווצרות הבטוחה החליפה כאמור בסעיף זה-תיחשב הבטוחה המוחלפת בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף ונפקות, ללא צורך בהסכמה או אישור או חתימה כלשהי מצד הקונה. בכל מקרה על הקונה להמציא את הבטוחה המוחלפת למוכר ו/או לחתום על כל מסמך אשר יידרש לשם כך במשרדי המוכר ו/או באי כוחה.

12. הלוואה מובטחת למימון חלק מהתמורה על פי הסכם זה

12.1 במידה והקונה ירצה לקבל ממוסד כספי הלוואה מובטחת בשעבוד זכויות הקונה על פי הסכם זה לצורך מימון חלק מהתמורה, יהיה רשאי לעשות כן בכפוף להוראות הבאות:

12.1.1 הקונה ישלם לפחות שיעור של 10% ממחיר התמורה ממקורות עצמיים.

12.1.2 כספי הלוואה ישולמו ישירות למוכר על חשבון התמורה.

12.1.3 ההלוואה תינתן לקונה ע"י המוסד הכספי, בתנאים המקובלים אצלו, ועל הקונה האחריות לברר ולהבין את כל תנאי הלוואה, ובכלל זה ריביות, הצמדה, תשלומים, ערבויות בטחונות, תשלומים נדרשים מהון עצמי, פירעון מוקדם וכו'. לקונה ידוע שהלוואה ניתנת ע"י המוסד הכספי על פי קריטריונים ושיקולים אשר נקבעו על ידי המוסד הכספי בלבד ועל כן, אין באמור בהוראות הסכם זה בכלל ובסעיף זה במיוחד משום התחייבות כלשהי מצד המוכר כי לקונה תינתן הלוואה ו/או משום עילה מוצדקת לעיכוב בתשלומים המפורטים בנספח ג'.

12.1.4 הקונה יחתום על הוראה בלתי חוזרת למוסד הכספי להעביר את מלוא סכום הלוואה במישרין לחשבון המוכר. הקונה מאשר כי הינו מודע לכך כי אך ורק יום קבלת ופירעון סכום הלוואה בפועל על ידי המוכר מהמוסד הכספי ייחשב כיום התשלום בפועל ע"ח התמורה. כמו כן מצהיר הקונה כי ידוע לו שמועד העברת סכום הלוואה לחשבון המוכר הינו באחריותו הבלעדית ועליו לוודא כי סכום זה יועבר על פי המועדים הקבועים בנספח ג'.

12.1.5 היה והקונה אושר כמי שזכאי הלוואה בנקאית/משכנתא, אין הדבר מטיל על המוכר כל מחויבות לחתום על מסמכי הבנק, אלא בנוסח שיהא מקובל עליו. נטל הקונה הלוואה מיותר ממוסד כספי אחד, לא יחתום המוכר על כתב התחייבות, קודם שיקבל את הסכמת המוסד הכספי שנתן את הלוואה הראשונה בזמן, לרישום המשכנתא לטובת המוסד הכספי השני בדרגת קדימות שווה.

12.1.6 הקונה מתחייב להמציא למוכר, את כל המסמכים הנדרשים לצורך רישום הערת אזהרה לטובת המוסד הכספי, אם תירשם הערה כזו, ובמועד שיחליט המוכר לרשום הערב כזו, וכן לשאת בכל האגרות וההוצאות הכרוכות ברישום הערת אזהרה לטובת המוסד הכספי.

- 12.1.7 כן מוסכם ומוצהר בזאת על ידי הקונה כי ידוע לו שהדירה תשועבד לבנק למשכנתאות בגין ההלוואה, וכי השעבוד יוסר רק לאחר ביצוע כל התשלומים לבנק למשכנתאות וסילוק ההלוואה במלואה והמצאת אישורים על כך לשביעות רצון המוכר.
- 12.1.8 הקונה מצהיר כי ההוצאות מכל סוג הקשורות בהלוואה, לרבות ריבית, דמי שריון, עמלה שכר טרחת עו"ד, דמי הערכה, הוצאות בולים, מיסים הוצאות רישום המשכנתא וחתומה על יפוי כוח וכן כל הוצאה אחרת, ללא יוצא מן הכלל, ישולמו באופן מלא ובלעדי על ידי הקונה ובנוסף לתמורה וליתר התחייבויות הקונה האמורות בהסכם זה.
- 12.2 לצורך קבלת המשכנתא מתחייב הקונה ונותן למוכר הוראות בלתי חוזרות, לפעול באופן הבא:
- 12.2.1 שלא לאשר, ללא הסכמת המוסד הכספי נותן/ני ההלוואות, כל העברת הזכויות בדירה.
- 12.2.2 להודיע למוסד הכספי נותן/י ההלוואה על רישום זכויות הקונה בפנקסי המקרקעין, ולאפשר לו לרשום באותו מעמד משכנתא ו/או הערה על זכותו של הקונה.
- 12.2.3 שלא לרשום את זכות הקונה בדירה בפנקסי המקרקעין, אלא אם באותו מעמד תירשם לטובת המוסד הכספי נותן/י ההלוואה/ות משכנתא או שיעבוד על זכות זו.
- 12.2.4 אין באמור לעיל ו/או ביכולתו או אי יכולתו של הקונה לקבל הלוואה כדי לגרוע ו/או להפחית מהתחייבות הקונה לשלם את מלוא התמורה במועדה.

13. מיסים, תשלומים והוצאות

- 13.1 נוסף לתשלום התמורה, מתחייב הקונה לשלם למוכר או לרשות או לגורם הנוגע בדבר, לפי הודעת המוכר, את התשלומים כדלקמן:
- 13.1.1** לשלם מס רכישה במועד כנדרש עפ"י חוק מיסוי מקרקעין, ככל שנדרש, בסכום שייקבע ע"י הרשות המוסמכת. במעמד חתימת ההסכם יעדכן הקונה את המוכר באם הוא זכאי על פי חוק מיסוי מקרקעין לפטור חלקי ממס רכישה ובאם הדירה הינה "דירה יחידה" כמשמעותה בחוק מיסוי מקרקעין. מס הרכישה ישולם ע"י הקונה עפ"י שובר תשלום שישלח אליו לפי כתובתו הרשומה בראש הסכם זה. וזאת עפ"י השומה העצמית. הקונה ימציא למוכר קבלה המעידה על תשלום מס הרכישה במועד כאמור.
- ככל שתיערך ע"י המוכר ו/או מי מטעמו, לרבות עורכי דינו של המוכר, שומה עצמית עבור הקונה לגבי מס הרכישה, מצהיר הקונה ומאשר כי היא נערכה עפ"י בקשתו, וכי ידוע לו כי באפשרותו להכין את השומה בעצמו או באמצעות עו"ד מטעמו או לפנות למשרדי מיסוי מקרקעין לצורך עריכתה. המוכר ועורך דינו אינם מקבלים על עצמם כל אחריות לשומה העצמית, לגובה השומה הסופית כפי שתיקבע ע"י רשויות המס, ולכל הקשור והכרוך בכך, ולא תהיה לקונה כל טענה כלפיהם ו/או כלפי מי מטעמם בקשר לכך, וזאת למעט במקרה של מעשה או מחדל ברשלנות או בזדון מצד החברה.
- 13.1.2 הקונה מתחייב לשלם את כל המיסים, הארנונות, האגרות, ההיטלים בין לרשויות ממשלתיות ובין לרשויות המקומיות וכל תשלום אחר מכל סוג שהוא החלים ו/או שיחולו בעתיד על הדירה ו/או כל תשלום הנובע מזכות הבעלות ו/או החזקה בדירה, והכל בגין התקופה שממועד מסירת החזקה בדירה לקונה ואילך.
- 13.1.3 תשלום עבור הוצאות אחזקת הרכוש המשותף ותשלום לנציגות הבית, בגין התקופה שממועד מסירת החזקה בדירה לידי הקונה ואילך.

13.1.4 מבלי לגרוע מחובת הקונה לשלם את התשלומים הנקובים בהסכם זה ומזכות המוכר לאכוף על הקונה ביצוע תשלומים אלה, רשאי המוכר, אך אינו חייב, במקרים בהם אי התשלום כאמור יעכב את המוכר בביצוע התחייבויותיו או איזו מהן, לבצע במקום הקונה והקונה מתחייב להשיב למוכר כל סכום ששולם על ידו עבורו, מיד עם דרישתו הראשונה של המוכר, בצירוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבנייה, וזאת בלא לגרוע מזכותו של הקונה להעלות כל טענת הגנה כנגד חובת התשלום שעמדה לו כנגד הנושה המקורי. על פיגור בתשלום מן התשלומים שהקונה חב בהם על פי הסכם זה, או על פיגור בהשבת סכום כלשהו שהמוכר שילמו במקום הקונה, יחולו כל ההוראות המתייחסות לאי תשלום התמורה בהסכם.

13.1.5 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מאשר הקונה כי ידוע לו כי הוצאות צריכת החשמל בגין הרכוש המשותף יחולו על כל קוני הדירות בבניין, בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף כהגדרתו להלן. כמו כן מצהיר הקונה כי ידוע שעל כל בעלי הזכויות בדירות חלה החובה להתקשר בהסכם מתאים עם חברת החשמל בכל הקשור לחשמל שיש לספקו לרכוש המשותף ולמתקנם המשותפים.

13.1.6 הקונה מתחייב לחתום, ביחד עם בעלי זכויות אחרים בבניין ו/או נציגות הבניינים על הסכם עם חברת מעליות ולשלם את כל הסכומים הנדרשים, לצורך אחזקה, תיקונים, ביטוח וכיו"ב של המעליות שיותקנו בבניין.

13.1.7 הקונה מתחייב להמציא למוכר, לפי דרישתו הראשונה, תעודות המעידות על תשלומי המיסים על ידו, לממשלה ולמועצה, וכן כל תעודה אחרת שתידרש או שיהיה צורך בה בקשר לרישום הזכויות בדירה על שמו בלשכת רישום המקרקעין.

13.1.8 החל מתאריך המסירה מתחייב הקונה לשאת על פי חלקו היחסי ברכוש המשותף בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף שבבניין כולל חדר מדרגות, גג, מערכת צינורות המים ורשת החשמל המשותפת, קירות חיצוניים, פחי אשפה או עגלות מיכל, ביוב גינה, ניקיון בחדר המדרגות ובחצר, תאורה בחדר המדרגות וכו' וישלם את חלקו בהוצאות אלו לפי דרישת נציגות הבניינים (ועד הבניינים) או המוכר. למען הסר ספק, החל ממועד מסירת החזקה ברכוש המשותף, המוכר יישא בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף עבור הדירות שטרם נמכרו וזאת להבדיל מהוצאות הצריכה בפועל אותן המוכר הוכיח כי לא צרך.

13.1.9 מובהר בזאת, כי מחיר דירה חושב בהתאם למיסים, להיטלים ולאגרות הקיימים במועד חתימת הסכם זה. לעניין היטל השבחה, המוכר ישא בהיטל השבחה בגין הדירה לפי חוזה זה. ככל שקיימות ו/או תהיינה זכויות בניה נוספות אשר תהיינה ניתנות לניצול בדירה, אך לא נכללו בדירה לפי חוזה זה ומועד היווצרן אחר למועד מכר האובליגטורי של כל הדירות בבניין, וזכויות אלה לא נוצלו על ידי המוכר עד למועד המסירה, היטל ההשבחה בגין אלה יחול על הקונה בלבד. מס עתידי שיוטל באם יוטל על רוכשי דירות מכוח תקנה ו/או חוק חדש יוטל על הקונה.

13.2 למען הסר ספק, המחיר כולל את כלל עבודות פיתוח עד למועד מסירת הדירה. המוכר מתחייב לעשות את כל הפעולות והסידורים שיהיה צורך לעשותם על מנת שהדירה תירשם כיחידת רישום נפרדת בבית המשותף – על פי חוק המקרקעין, לרבות רישום הבניינים כבית משותף לפי חוק המקרקעין, כאשר כל בניין לבדו יהווה בית משותף או ביחד עם הבניינים

האחרים בפרויקט או במקרקעין, אשר יהוו יחד בית משותף אחד לעניין חוק המקרקעין, הכל לפי בחירת המוכר ובהתאם להוראות חוק המקרקעין.

13.3 המוכר מתחייב לעשות את כל אלה:

- 13.3.1 לבצע את כל הפעולות ולקיים את כל החיובים המוטלים עליו בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד של הקרקע שבה נמצאת הדירה, במועד המוקדם ביותר האפשרי;
- 13.3.2 לגרום לרישום הבית בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של החלוקה והאיחוד של הקרקע כאמור בסעיף 14.1 לעיל או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר;
- 13.3.3 לגרום לרישום זכויות הקונה בדירה בפנקס בתים משותפים לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר.
- 13.3.4 מוסכם בין הצדדים כי איחור ו/או עיכוב ברישום הבניינים כבית משותף ו/או רישום הדירה ע"ש הקונה, עקב נסיבות שלא בשליטת המוכר והוא לא יכול היה למנוע את קיומן כגון עיכובים כתוצאה מהתמשכות ההליכים שייגרמו ע"י לשכת רישום המקרקעין ו/או רמ"י ו/או רשויות המס ו/או הרשויות המקומיות ו/או שינויים שבוצעו ע"י קונים לאחר מסירה וכיוב'. לא יבוא במניין לצורך חישוב תקופת הרישום המנויות בסעיף 14 לעיל ולא יחשבו כהפרת התחייבויות המוכר עפ"י הסכם זה.
- 13.3.5 בחישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף זה לא יבואו במניין תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו והוא לא יכול היה למנוע את קיומן.
- 13.3.6 המוכר יתאם עם הרוכש מועד, בו עליו להתייצב על מנת לחתום על המסמכים הנדרשים לצורך הרישום והקונה יתאם ויאשר עם המוכר את המועד המתאים לו מועד הרישום לא יהיה מוקדם מ- 14 ימים ממשלוח ההודעה.
- 13.3.7 בעת רישום הזכות בדירה ע"ש הקונה כאמור לעיל תהיה הדירה חופשית מכל שיעבוד ו/או משכנתא, למעט כאלה שנרשמו ביוזמת הקונה ו/או לחובתו.
- 13.3.8 הקונה מתחייב לחתום על כל המסמכים אשר יידרש לחתום עליהם ולהופיע אישית בכל מקום שיידרש לרבות לשכת רישום המקרקעין ו/או רמ"י ו/או משרדו של עוה"ד המטפל ברישום, המועד שיתואם עם הרוכש וזאת על מנת לאפשר את ביצוע רישום זכויות הקונה בדירה ו/או רישום הבניינים כבית משותף לפי חוק המקרקעין ו/או רישום פרצלציה ו/או ריפרצלציה ו/או כל פעולה אחרת הדרושה על מנת לאפשר רישום כאמור.
- 13.3.9 כמו כן, מתחייב הקונה להמציא למוכר, עובר לרישום כל תעודה ו/או מסמך שיידרשו לצורך ביצוע הרישום, ובכלל זה אישור על תשלום כל המיסים, ארנונות, היטלים, שחובת תשלום על פי הסכם זה מוטלת על הקונה. לא הופיע הקונה ו/או לא המציא מסמך כלשהו כנדרש כאמור לעיל ו/או לא ישלם תשלום, כאמור, למרות שנשלחה אליו התראה בעניין כמפורט בסעיף 14.2.8 לעיל, תפקע התחייבות המוכר לרישום את הדירה על שמו, המוכר יהא משוחרר ממנה לחלוטין ולקונה לא תהיה כל טענה כלפי המוכר לעניין זה. ככל ויבוצע הרישום בהליך פרטני נפרד יישא הקונה בכל הוצאות המוכר בקשר לכך.

13.3.10 מוסכם בזאת, כי היה ומסיבות שאינן תלויות בשליטת המוכר, ייבצר מהמוכר לרשום בית משותף או ליחד את הדירה ולרשמה כבית משותף על פי חוק המקרקעין, הוא לא יהיה חייב לעשות כן, ובמקום זאת הדירה תירשם על שם הקונה בדרך של רישום חכירה לדורות לתקופה של 999 שנה, בדרך המשפטית שתתאפשר, הכל לפי שיקול דעת המוכר והקונה לא יבוא למוכר בכל טענה בכל הקשור לכך.

13.3.11 למען הסר ספק, מובהר כי בכל אותם מקרים שלא נרשמו זכויות הקונים בלשכת רישום המקרקעין ועד למועד הרישום, מתחייב המוכר לנהל את כל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול רוכשי דירות עד לרישום הזכויות לרבות, הכנת תוכניות מדידה ורישומן בלשכת רישום המקרקעין, העברת זכויות, רישום עיקולים, מתן התחייבות לרישום משכנתא, רישום משכנתאות לטובת הקונים, רישום בית משותף, בדיקת אישורי מיסים ורישום זכויות, והכל בהתאם לנהלים המקובלים אצל המוכר וכמפורט להלן.

14. העברת הזכויות בדירה

14.1 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 שנים, אשר נכרת לפני תום 5 השנים האמורות. יחד עם זאת, הקונה יהיה רשאי להשכיר את הדירה, למטרת מגורים בלבד.

14.2 להבטחת האמור בסעיף 15.1 לעיל כלפי רמ"י, משב"ש והמוכר, יחתום הקונה במעמד חתימת הסכם זה על תצהיר וכתב התחייבות לטובת הרשות או מי מטעמה המצורף כנספח ו' להסכם זה.

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

14.4 להבטחת עמידת הקונה בהתחייבותו לרמ"י בהתאם להוראות 15.2 תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברמ"י ו/או בספרי המוכר בגין התחייבות זאת והקונה מתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך רישום הערה כאמור עפ"י דרישת המוכר.

14.5 מבלי לגרוע מהוראות סעיף 15.4 לעיל, עד לרישום הדירה בלשכת רישום המקרקעין על שם הקונה, הקונה יהיה רשאי להשתמש בדירה למטרות הקבועות בתב"ע, בהיתר ובהתאם להוראות והנחיות רמ"י בלבד ולא לכל מטרה אחרת.

14.6 בכפוף להוראות סעיף 15.4 לעיל, הקונה יהיה זכאי להעביר לאחר או לאחרים את הדירה, לפני רישומו על שמו כאמור, בתנאי שיקבל הסכמה מאת המוכר מראש ובכתב על כך. מובהר כי המוכר לא יהא רשאי להתנגד להעברת הזכויות וההתחייבויות אלא מטעמים סבירים ורלבנטיים לרישום בלבד. המוכר ייתן הסכמה להעברה הנ"ל רק לאחר שהקונה שילם ופרע למוכר ו/או הבאים מכוחו כל חוב או תשלום שהיה צורך לשלמו לפי הסכם זה, וכשהקונה ימציא למוכר את כל המסמכים וימלא את כל התנאים המוקדמים שלהלן:

14.6.1 יומצא למוכר עותק מקורי או מתאים למקור מהסכם המכר בין הקונה למקבל ההעברה, חתומים ע"י הצדדים, במקרה של העברה ללא תמורה יומצאו תצהירים מאומתים ע"י עו"ד.

14.6.2 יומצא למוכר מסמך מאת הרשות המוסמכת המעיד כי מס שבח, מס רכישה וכל מס ו/או תשלום ו/או אגרה אחרים בגין מכירת הדירה לאחר, שולמו או כי ניתן פטור בגינם.

- 14.6.3 יומצא למוכר תעודות מאת האוצר ומאת המועצה המעידות כי המיסים לסוגיהם המגיעים לכל אחד מהם בקשר לדירה שולמו.
- 14.6.4 יומצאו למוכר אישורים, לשביעות רצונו של המוכר, של מוסדות כספיים, המעידים, כי המובטחות במשכנתאות (אם היו כאלה), סולקו, או כי הנ"ל הסכימו להעברתן על שם מקבל זכויותיו של הקונה לפי הסכם זה וכי תנאיהם נתמלאו באם היו תנאים כאלה, וכן - באם המשכנתאות נרשמו כבר על שם הקונה - ישלם את סכום האגרה הנדרשת וכן את ההוצאות בקשר להעברת רישום המשכנתא על שם המקבל זכויותיו של הקונה.
- 14.6.5 עלות הרישומים הנ"ל תחול על המעביר ו/או הנעבר ולא על המוכר ו/או הבאים מכוחו.
- 14.6.6 הקונה ומקבל ההעברה יחתמו על יפוי כוח נוטריוני על פי דרישה ובנוסף שיינתן לו ע"י המוכר.
- 14.6.7 הקונה ומקבל ההעברה יחתמו על כתב העברה אל מקבל ההעברה בנוסף שייקבע ע"י המוכר.
- 14.6.8 הקונה או מקבל ההעברה ישלמו למוכר דמי העברה ורישום אצלו בשיעור הקבוע בד"ן ובהעדר הוראה קונגנטית בד"ן 0.5% משיעור התמורה של העסקה שבין הקונה לבין מקבל ההעברה או 5000 ₪ (לפי הנמוך), בצירוף מס ערך מוסף כחוק, אלא אם נקבע אחרת בהוראת ד"ן שלא ניתן להתנות עליה ובהתאם להוראה האמורה.
- 14.6.9 יומצא למוכר כל אישור ו/או מסמך אחר הנדרש לפי שיקול דעת המוכר לשם ההעברה, לרבות אישור וועד הבית ו/או חברת הניהול לפי הנסיבות.
- 14.6.10 הקונה החזיר למוכר את ערבויות חוק המכר שניתנו לו, במידה וניתנו, מבלי שהבנק נדרש לשלם לקונה סכומים כלשהם על פיהן. במידה והקונה טרם החזיר את ערבויות חוק המכר שהוצאו לו ע"י המוכר בהתאם להסכם זה, יחזיר הקונה את כל הערבויות הנ"ל של העברת זכויות טרם
- 14.6.11 במידה ונרשמה לטובת הקונה הערת אזהרה, הקונה ביטל את הערת האזהרה שנרשמה לזכותו והמציא על כך הוכחה לשביעות רצונו של המוכר.
- 14.6.12 אישור המוכר והעברה כנ"ל מותנה בכך שהקונה פרע ושילם למוכר או לבאים מכוחו כל חוב או תשלום שהיה צורך לשלמו לפי הסכם זה.
- 14.6.13 מובהר, כי במקרה של העברת זכויות טרם חלוף 5 שנים מקבלת טופס 4 יידרש אישור רמ"י כמפורט בסעיף 15.3 לעיל וכן למחיקת ההערה הרשומה לטובתה מכוח סעיף 15.6.11 וזאת כתנאי מקדמי לביצוע העברת הזכויות.
- 14.7 המוכר יהא זכאי להעביר את זכויותיו ו/או התחייבויותיו לפי הסכם זה לכל אדם או גוף משפטי. העביר המוכר את התחייבויותיו ו/או זכויותיו כאמור יודיע המוכר על כך לקונה ובכפוף לכל הוראה אחרת בהסכם זה יוותר המוכר אחראי למילוי התחייבויותיו עפ"י הסכם זה.

15. רכוש משותף

- 15.1 כפוף לכך שהדירה תיבנה על פי התוכנית המוסכמת, ובמספר הבניינים שייבנו על המגרש, או במספר הדירות ו/או היחידות ו/או הקומות בכל בניין ו/או בפרויקט כולו, במספר הבניינים שייכללו בבית המשותף בו תיכלל הדירה ו/או בייעוד שהוקצה ליחידה ו/או לדירה כלשהי, ועל כן רשאי המוכר לבקש ולקבל מן הרשויות המתאימות היתרים לניצול נוסף ו/או שונה מן הקיים והמאושר כיום, או שיאושר בעתיד, בכפוף לכך שבסיום הבניה זכויות עודפות או עתידיות יהוו

רכוש משותף של כלל הדיירים. וזכויות הרוכש הנובעות מהסכם זה לא תיפגענה האמור בסעיף זה מוגבל לבקשת הקלה עפ"י סעיף 147 לחוק התכנון והבניה הבלבד.

15.2 החתימה על הסכם זה, והסכמת הקונה לסעיף 16.1 לעיל, תהווה כתב הסכמה מראש, בלתי מותנה, מצד הקונה לכל בקשה שהמוכר יגיש, אם יגיש בקשה כלשהי, בהקשר לשינוי בתכניות, לשינוי בהיתרי הבניה, ובהתרת ניצול נוסף, או אחר, של זכויות הבניה ו/או השימוש הקיימות במגרש או בפרויקט על כל חלקיו. מובהר, כי אין באמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונה לקונה על פי דין. מובהר כי כלל זכויות הבנייה שניתנו במסגרת הבקשה למתן היתר ו/או זכויות בנייה שיינתנו בעתיד במסגרת כל בקשה שיגיש המוכר יישארו ברשות המוכר למועד חתימת אחרון הרוכשים על הסכמי המכר במסגרת הפרוייקט.

15.3 הקונה יהיה זכאי לחלקים ברכוש המשותף בהתאם לחלק היחסי ברכוש המשותף.

15.4 המוכר זכאי להוציא חלקים מהמגרש ו/או מהבניינים מכלל הרכוש המשותף, ולהצמידם לכל דירה או יחידה בבניין. בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של המוכר מוצהר ומוסכם כי חלקי הבית המשותף, למעט אלה אשר הוצאתם מן הרכוש המשותף אסורה על פי דין, לא יהיו לרכוש משותף, ויישארו רכוש המוכר, או מי שהמוכר הצמיד אליו את אותם חלקים. בכלל החלקים המוצאים מפורשות מן הרכוש המשותף יהיו, בין השאר, הגגות וזכויות הבניה עליהם, חניות לרכב, קומות מפולשות, מרתפים, עליות גג, מחסנים וחללים שיוצרו במהלך הבניה, זכויות הבניה הקיימות, וכן כל שטחים אחרים לפי שיקול דעתו של המוכר, ובלבד שאם יידרש הדבר כתנאי על ידי לשכת רישום המקרקעין ו/או כל רשות מוסמכת כדין, יישארו שטחים נשוא תנאי זה כאמור ברכוש המשותף. מובהר כי כלל זכויות הבנייה שניתנו במסגרת הבקשה למתן היתר ו/או זכויות בנייה שיינתנו בעתיד במסגרת כל בקשה שיגיש המוכר ונשארו בידי המוכר, יישארו ברשות המוכר, למועד חתימת אחרון הרוכשים על הסכמי המכר במסגרת הפרוייקט.

15.5 מבלי לגרוע מהאמור לעיל ומהוראות סעיף 9 למפרט, הובהר לקונה כי השטחים המפורטים להלן לא יכללו במסגרת הרכוש המשותף:

15.5.1 שטחים המיועדים על ידי המוכר לשימוש כמחסנים ו/או שטחי אחסון, ככל שיהיו.

15.5.2 כל השטחים הבלתי בנויים בקומת הקרקע המיועדים לשמש, לפי קביעת המוכר, חצרות, גינות של יחידות בבניין, ככל שיהיו.

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

15.5.4 חדר טרנספורמציה ומתקנים אחרים ככל שקיימים שיידרשו לשימוש לחברת חשמל ו/או חברת הגז ו/או חברת התקשורת וכיוב.

15.6 למען הסר ספק המוכר יהיה רשאי וזכאי לנהוג בזכויות ו/או בחלקים המוצאים מהרכוש המשותף, כאמור, לפי שיקול דעתו הבלעדי, לרבות להצמידם, למוכרם, להעבירם, לממשם וכל היוצא באלה. כן יהא המוכר רשאי לשנות הצמדות ולבטלן מפעם לפעם – מבלי להיזקק להסכמת הקונה, והכל באופן שייקבע ע"י המוכר ובכפוף להוראות כל דין והיתר. היה ולמרות האמור לעיל, בחר המוכר שלא להצמיד, בצמידות מיוחדת, לדירה כלשהי בבית, שטחים מתוך השטחים המפורטים לעיל, יהוו אותם שטחים חלק מהרכוש המשותף. למען הסר ספק במועד השלמת הבניה ומכירת מלוא היחידות בבניין, שטחים שלא הוצמדו ליחידה מסוימת, לרבות זכויות בניה בלתי מנוצלות או עתידיות יהוו חלק מהרכוש המשותף.

15.7 מובהר לקונה שהתקנון המצוי בתוספת לחוק המקרקעין לא יחול על הבתים המשותפים שירשמו על פי הסכם זה ולא יחול על הבניינים והדירה ובמקומו יבוא תקנון אחר (להלן: "תקנון מיוחד")

15.8 המוכר יהא רשאי על פי שיקול דעתו. בכפוף להוראות סעיף 9.3 למפרט נספח א' להסכם, לקבוע את הוראות התקנון המיוחד, ובלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, לקבוע בו את אותן ההוראות שיבואו להסדיר את היחסים בין בעלי הזכויות בדירה, הסדרים וחובות אחזקת הדירות והחלקים המשותפים בבניין, ושירותים של הרכוש המשותף, הצמדות, גגות, מרפסות, זכויות שימוש של בעלי דירות בבניין, חניות, מחסנים, שטחים ומתקנים אחרים שנועדו לשרת את בעלי הדירות בבניין, זיקות הנאה, שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף, סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית, הוראות בדבר זיקות הנאה, הוראות האוסרות ביצוע שינויים ללא הסכמת בעלי הזכויות האחרים וכל העניינים האחרים הקשורים בניהול הבניינים ומתן שירותים לבעלי הדירות בבניין והקונה מסכים כי העברת הזכויות בדירה על שמו תיעשה בכפוף לתקנון האמור.

15.9 המוכר רשאי עד למועד המסירה וללא כל צורך בהסכמת הקונה, להעביר דרך המקרקעין והבניינים, ולהתקין בעצמו או באמצעות כל רשות מוסד או גוף אחר, צינורות מים, צינורות הסקה, תיעול, צינורות גז, כבלי וחוטי חשמל, כבלי טלפון ושירותים אחרים, בין שהם משרתים את הבניינים ובין שהם אינם משרתים את הבניינים אלא משרתים בניינים אחרים ובין שאינם משרתים גם בניינים אחרים. בהתאם לזאת הקונה מתחייב לאפשר ולהרשות למוכר, בעצמו או באמצעות כל רשות מוסד או גוף אחר, להיכנס למקרקעין ולבניין ולהוציא לפועל את כל העבודות הנ"ל. מובהר, כי אין באמור בכדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין, בשעות סבירות ובמועד שיתואם עם הרוכש מראש.

15.10 המוכר יהיה רשאי לרשום הערות אזהרה וזיקות הנאה על המקרקעין ו/או הבניינים ו/או הרכוש המשותף ו/או החלקים שהוצאו מן הרכוש המשותף והוצמדו לדירות אחרות בבניין, כפי שתידרשנה עפ"י שיקול דעתו, בין היתר להבטחת זכויות דרך וחניה וזכויות שימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימושם של בעלי זכויות אחרים בבניין או של בעלי זכויות בבניינים אחרים או של בעלי חלקות סמוכות למקרקעין. מובהר, כי אין באמור בכדי לגרוע מכל תרופה או זכות הנתונות לקונה על פי דין.

16. ייפוי כוח

16.1 הקונה מתחייב לחתום במעמד חתימת הסכם זה על ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף כנספח ד' להסכם, בשני עותקים מקוריים. הקונה מסכים לכך שהאנשים ששמותיהם מפורטים בייפוי הכוח הנ"ל יהיו באי כוחו ויפעלו במסגרת הסמכויות הניתנות להם בייפוי הכוח הנ"ל, ובכפוף להוראות הסכם זה. ייפוי הכוח ישמש בידי המוכר אך ורק לשם ביצוע הוראות הסכם זה וכל הנובע ממנו.

16.2 אין באמור בסעיף זה לעיל בכדי לשחרר את הקונה מביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה ולחתום בעצמו על כל מסמך שיידרש ע"י המוכר או מי מטעמו ואין בנתינת ייפוי הכוח משום שחרור הקונה מחובתו להתייצב ולחתום על מסמכים באופן אישי. לא התייצב הקונה תוך 10 ימים ממועד שתואם עמו כמפורט בסעיף 14.2.6 לעיל, יהא מנוע מלהעלות כל טענה ו/או תביעה כלפי המוכר ו/או מי מטעמו שעניינה חתימה מכח יפוי הכוח. מובהר, כי אין באמור בכדי לפגוע בתוקף יפוי הכוח של הקונה ו/או בזכות המוכר או מיופי הכוח לפעול מכוחו ללא יוצא מן הכלל.

17. הפרות הסכם ותרופות

- 17.1 על הפרת הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א – 1970.
- 17.2 הפרה תיחשב כיסודית כל אימת שהקונה יפר הוראה מהוראות הסעיפים אשר בהם נקבע כי הפרתם תהווה הפרה יסודית של הסכם זה ו/או כל הוראה שהפרתה הינה יסודית עפ"י הדין. אין באמור בכדי לגרוע מכל זכות שיש למוכר כלפי הקונה עפ"י הסכם זה.
- 17.3 במקרה של הפרה יסודית ע"י הקונה המוכר ייעשה שימוש בזכויותיו עפ"י הסכם זה ועל פי כל דין רק לאחר מתן התראה מוקדמת בכתב לקונה של 14 ימים במהלכה לא תוקנה ההפרה ע"י הקונה.
- 17.4 בלי לפגוע בזכות המוכר לסעד כלשהו עפ"י ההסכם או עפ"י דין, יישא כל תשלום הנקוב לעיל, ואשר לא שולם במועדו, ולאחר שעברו 14 ימים מיום הדרישה של המוכר לקונה, והקונה לא שילם, ריבית פיגורים, המחושבת ממחרת היום שנועד לתשלום, ואשר תהיה בגובה הריבית המירבית הנגבית באותה תקופה ע"י בנק דיסקונט לישראל בע"מ בגין משיכות חריגות מלקוחות בלתי מועדפים (בחלופה זו ריבית הפיגורים תבוא חלף הפרשי הצמדה למדד לתקופה המחושבת), או לחילופין ולפי הגבוה מבין השניים, ריבית בשיעור המקובל על אשראי אצל אותו בנק וזאת בצירוף הפרשי הצמדה למדד הבניה, ממועד המיועד לתשלום ועד לביצועו בפועל, ולצורך כך יחושבו הפרשי הצמדה בהתאם להסדר התשלומים המפורט בנספח ג'. אישור הבנק בדבר גובה ותנאי הריבית כאמור לעיל בסעיף זה, יהווה ראיה חלוטה לדבר..
- 17.5 פיגור בביצוע תשלום כלשהו לתקופה של מעל 10 ימים יהווה, בנוסף לאמור לעיל, הפרה יסודית של הסכם זה, אשר תזכה את המוכר בביטול ההסכם בכפוף למתן התראה של 10 ימים לקונה במהלכם לא תוקנה ההפרה. עשה המוכר שימוש בזכותו לביטול ההסכם, הרי שבלא לגרוע מכל סעד אחר העומד למוכר, יהיה המוכר זכאי לפיצוי מוסכם המוערך ומוסכם על ידי הצדדים מראש כמשקף את הנזקים של המוכר ואשר יהיה בשיעור 2% מהתמורה הנקובה בהסכם כשסכום זה צמוד למדד עד ביצוע התשלום (להלן: "הפיצוי המוסכם") פיצוי מוסכם זה יהווה פיצוי למוכר בגין עלויות שנגרמו לו עקב הביטול לרבות עלויות מימון, שיווק, פרסום, עלויות תקורה שונות והוצאות משפטיות ואינן כוללות עלויות בגין ירידת ערך. עשה כך המוכר, רשאי הוא לחלט ו/או לקזז את סכום הפיצוי מכל תשלום ו/או השבה העשויה להגיע לקונה בנסיבות אלה. המוכר זכאי לפיצוי כאמור אף אם בוטל ההסכם עפ"י בקשת הקונה או מיוזמתו, למעט אם ביטל הקונה את ההסכם כדין, מחמת הפרה יסודית מצד המוכר.
- 17.6 אם בוטל ההסכם בנסיבות שבהן קיימים תשלומים בני השבה מהמוכר לקונה, יחולו ההוראות הבאות:
- 17.6.1 תבוטל הערת אזהרה שנרשמה לטובת הקונה.
- 17.6.2 המוכר יהיה זכאי לקזז מן התשלום כל סכום המגיע כפיצוי למוכר עפ"י הסכם זה.
- 17.6.3 יקוזז הוצאות שהיו למוכר בהקשר עם הביטול ו/או הצורך למכור הדירה לאחר, וכן נזקים והפסדים, אם היו כאלה למוכר, בשיעור העולה על הסכום הפיצוי המוסכם מראש לפי ההסכם.
- 17.6.4 יפרעו הלוואות שנטל הקונה, ואשר הדירה שימשה או עמדה לשמש להם בטוחה, וזאת כדי גובה הכספים שיוותרו, אם יוותרו, לאחר ביצוע הקיזוזים האמורים לעיל.
- 17.6.5 היתרה, לאחר כל הקיזוזים ופירעון ההלוואות, תוחזר לקונה, תוך 45 יום לאחר שהקונה פינה את הדירה או לאחר ביטול ההסכם אם החזקה טרם נמסרה לקונה, כשהסכום

המוחזר צמוד למדד הבניה החל מיום ביצוע כל תשלום האחרון למוכר מטעם הקונה ועד מועד ההחזר בפועל.

17.6.6 בלי לפגוע בהוראות דלעיל, מוסכם ומוצהר כי אם הופרו ההסכם או נספחיו ע"י הקונה הפרה יסודית, או אם היתה הפרה שלא תוקנה לאחר הודעה סבירה, רשאי המוכר, בנוסף לכל סעד אחר, לבטל את ההסכם ולמכור את הדירה לאחר, ולתבוע ו/או לקזז ו/או לחלט מן הכספים ששילם הקונה על חשבון הדירה את מלוא הפסדיו ונזקיו עקב הפרת ההסכם על ידי הקונה, ובכל מקרה לא יפחת הסכום המגיע למוכר מהפיצוי המוסכם הנקוב בסעיף 18.5 לעיל.

18. סמכות שיפוט

18.1 סמכות השיפוט ומיקום השיפוט ייקבעו בהתאם לתקנות 3 ו - 4 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד 1984, לפי העניין. על ההסכם יחולו דיני מדינת ישראל.

19. הודעות

19.1 כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הם כנקוב בכותרת להסכם זה וכל הודעה שתישלח מצד למשנהו בדואר רשום לפי הכתובות לעיל, אלא אם כן הודיע צד למשנהו על שינוי בכתובת, תיחשב כאילו הגיעה לתעודתה בתום 72 שעות מעת מסירתה למשלוח בדואר, או במועד מסירתה בפועל, לפי המוקדם.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המוכר

הקונה