

חוזה מכר דירה

שנכרת ונחתם בירושלים ביום ____ בחודש אאאא שנת 2018

בין: דונה חברה להנדסה ובנין בע"מ

ח"פ 6-154388-51

מגדל דונה, רח' בית הדפוס 20 – ת"ד 34139 – ירושלים 91340

טלפון 02-5484000, פקס 02-5715666

להלן: "המוכר"

לבין: אאאאאאאאאא, מספר זהות 000000000

אאאאאאאאאא, מספר זהות 000000000

מרח' אאאאאאאאאא ובטל': 0000000000000000;

ובטל' נוסף: 000000000000. ובדוא"ל: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

כתובת למשלוח דואר: _____

אנו הקונים מאשרים בזאת את נכונותם של הפרטים לעיל.

ביחד ולחוד, להלן: "הקונה"

פרטי הדירה (סעיף 1 בחוזה):

דירה מס' 0, בת ? חדרים (כולל ממ"ד), בקומה 0, בבניין 0, במגרש 0, בעיר חריש ובכתובת

עירונית להלן: אאאאאאאאאאאאאאאאאאאא. כמפורט וכמתואר במפרט ובתוכניות נספחי

החוזה.

הצמדות: לדירה יוצמדו, בנוסף לחלקים ברכוש המשותף:

♦ **מחסן** מס' 000 המסומן בצבע צהוב בתוכנית המתאימה (ראה נספח ב').

♦ **מקום חנייה** המסומן בצבע צהוב ובמס' 0000 בתוכנית המתאימה (ראה נספח ב').

♦ **מקומות חנייה** המסומנים בצבע צהוב ובמס' 000 בתוכנית המתאימה (ראה נספח ב').

♦ **חצר** הסמוכה לדירה ומסומנת בצבע צהוב בתוכנית המתאימה (ראה נספח ב').

מחיר הדירה (התמורה – סעיף 5 בחוזה):

000000 ש"ח (0000000000000000 ש"ח) כולל מע"מ בכפוף לכל הוראות החוזה לעניין הצמדה, מיסוי

ותשלומים נלווים שונים.

מדד הבסיס (סעיף 1 בחוזה): מדד חודש 00/2018=112.1? נק', שפורסם ביום 15 אאאא 2018.

מועד המסירה (סעיף 6 בחוזה): 00 חודשים מיום חתימת חוזה, בכפוף לכל הוראות החוזה.

מבוא:

הואיל

והמוכר התקשר בחוזה חכירה מהוון עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות"), בו התחייב לבנות פרויקט למגורים ובו 513 דירות, לפי תכנית מפורטת מס' חריש/11 בגוש רשום 9250 לפי הפירוט כדלהלן:

מגרש 345 חלקות 15,16,17 בניינים 341, 342, 343, 344, 345

מגרש 435 חלקות 26,27,28,29 בניינים 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437

(לפני פרצלציה גוש 8705 חלקות 19,20,21,22,23 וגוש 8718 חלקות 5,6 מגרשים: 331, 342, 343, 344, 411, 412, 421, 422, 423, 431, 432, 433, 434, 451, 452, 453) (להלן: "הפרויקט" ו"המקרקעין").

והואיל

בהתאם להוראות החוזים כאמור, המוכר רשאי לבנות את הפרויקט, למכור את הדירות בו ולרשום את זכויות הרוכשים, הכל בכפוף להוראות החוזים, לתנאי ונהלי הרשות ומשרד השיכון ולכל דין;

והואיל

והמוכר הוא קבלן רשום כדין, הרשאי לבנות פרויקט בהיקף זה והוא בעל הידע, הניסיון, האמצעים והיכולת לבנותו;

והואיל

ונתקבל היתר בניה כדין על ידי הרשויות המוסמכות;

והואיל

והקונה פנה אל המוכר בבקשה לרכוש דירה בפרויקט והמוכר הסכים למכור לו את הדירה המבוקשת כהגדרתה בחוזה זה (להלן: "הדירה"), בתנאים שהוסכמו במו"מ בין הצדדים והמפורטים בחוזה –

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כלהלן:

תוכן עניינים

תוכן העניינים והכותרות בחוזה הם לנוחות בלבד, אינם חלק מתניותיו ולא ישמשו לפרשנותו.

הגדרות:	סעיף 1.
רשימת נספחים:	סעיף 2.
המבוא והנספחים לחוזה:	סעיף 3.
תנאי מתלה:	סעיף 3א.
העסקה:	סעיף 4.
התמורה ומשכנתאות:	סעיף 5.
מסירת החזקה:	סעיף 6.
דחיית מועד מסירת החזקה בדירה:	סעיף 7.
הבנייה:	סעיף 8.
בדק ותיקונים:	סעיף 9.
הבטחת כספי הקונה:	סעיף 10.
ליווי פיננסי לפרויקט:	סעיף 11.
רישום זכויות וניהול הבית המשותף:	סעיף 12.
מיסים והוצאות:	סעיף 13.
העברת זכויות:	סעיף 14.
הפרות החוזה ותרופות:	סעיף 15.

ייפוי כוח: _____ סעיף 16.
 כללי: _____ סעיף 17.
 כתובות: _____ סעיף 18.
 הצהרת הקונה: _____ סעיף 19.
 לוח תשלומים ע"ח התמורה: _____ סעיף 20.

1. הגדרות

בחווה זה ישמשו המונחים להלן ויפורשו לפי ההגדרות הרשומות בצידם:

חווה זה על כל צרופותיו.	החווה
חלק המקרקעין או המגרש עליו יוקם הבניין המפורט בחווה.	הקרקע
המגרש המצוין בחווה וכוותרותיו, שהמוכר מתכוון להקים עליו את הבניין	המגרש
הבניין המצוין בחווה ובכוותרותיו, שהמוכר מתכוון להקים על הקרקע.	הבניין
הדירה מושא החווה, כהגדרתה וכתיאורה בו, כולל כל שטח או חלק הצמודים לה לפי החווה ולרבות חלקה היחסי ברכוש המשותף של הבית.	הדירה
כרשום במפרט.	בעל הקרקע
רשות מקרקעי ישראל	הרשות
משרד הבינוי והשיכון או כל חברה/ גוף מטעמו	משהב"ש
בנק דיסקונט בע"מ, עימו חתם המוכר על הסכם ליווי פיננסי לפרויקט הכולל את הקמת הבניין נשוא חווה זה כמפורט בחווה.	הבנק המלווה
כמפורט בנספח ד'.	חשבון הפרויקט / חשבון הליווי
חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.	חוק המקרקעין
חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 אשר בתוקף ערב חתימת הסכם זה.	חוק המכר (דירות)
חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 אשר בתוקף ערב חתימת הסכם זה.	חוק המכר (הבטחת השקעות)
זכות חכירה לדורות כמשמעותה בחוק המקרקעין, מהוונת ובתנאים שנקבעו וייקבעו על ידי בעל הקרקע / הרשות, לתקופה האמורה בנספח א'.	החכירה
כמשמעותו בחוק המקרקעין, לרבות בית לפי פרק ו' שם.	בית משותף
מדד תשומות הבניה למגורים, המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או מדד שייקבע כדין במקומו.	המדד

מדד הבסיס

לעניין תשלום ע"ח התמורה: המדד הרשום כמדד הבסיס בדף כותרות החוזה לעיל;

לעניין תשלום אחר: המדד שפורסם לאחרונה לפני המועד בו נועד לתשלום;

לעניין השבת תשלום ששולם והצמדת הערבות: המדד שפורסם לאחרונה לפני התשלום בפועל;

המדד שפורסם לאחרונה לפני ביצוע התשלום הנידון, או מדד הבסיס, **לפי הגבוה**.

המדד הקובע

הגידול באחוזים ממדד הבסיס למדד הקובע.

תוספת לסכום הנידון, לפי שיעור עליית המדד לגביו.

היתר בנייה לפרויקט שניתן ע"י הרשויות המוסמכות, לרבות כל שינוי בו שיאושר ע"י הרשויות המוסמכות.

עורך הדין של המוכר, **עו"ד אילנית שי פרבר** ו/או **עו"ד גיא קידר** ו/או **עו"ד בתיה אברהם** ו/או **עו"ד לירן פרידמן** או מי שיבוא במקומן או בנוסף אליהן או שיוסמך על ידיהן או ע"י המוכר לביצוע פעולות וחייבים מחיובי המוכר לפי החוזה.

עורך הדין

תשלום בגין ההוצאות המשפטיות הכרוכות בעסקה כמפורט בסעיף 13.1 להלן.

שכר טרחת עורך דין

תכנית בניין עיר החלה על המקרקעין, לרבות כל שינויים בה וכן כל תב"ע שתחול על המקרקעין בעתיד.

התב"ע

מונחים שלא הוגדרו במפורש והמשמשים בחוקים דלעיל, יפורשו כמשמעותם באותם חוקים.

2. נספחים

לחוזה מצורפים הנספחים שלהלן, המהווים חלק בלתי נפרד ממנו:

נספח א':	מפרט לפי חוק המכר (דירות);
נספח ב':	תוכניות כמפורט במפרט;
נספח ג':	ייפוי כוח בלתי חוזר;
נספח ד':	נספח תנאי הבנק המלווה (להלן: " הנספח הבנקאי ").
נספח ד'1:	נספח היעדר ליווי
נספח ה':	הבטחת השקעות הקונה – סעיפים מחוק המכר (הבטחת השקעות).
נספח ו':	נספח ביקורים באתר בניה
נספח ז':	נספח למפרט הטכני.

3. המבוא והנספחים לחוזה

המבוא והנספחים לחוזה מהווים חלקים בלתי נפרדים ממנו ויפורשו בהתאמה עמו.

3א. תנאי מתלה

3א1. מוסכם ומובהר בזאת כי תנאי לכניסת חוזה זה לתוקף הינו ביצוע התשלום הראשון על חשבון התמורה על ידי הקונה במועד הקבוע לכך בלוח התשלומים. איחר הקונה בביצוע התשלום הראשון כאמור- ישא הוא בתוצאות האיחור בכפוף להוראות

הסכם זה לרבות תשלום ריבית פיגורים כמפורט בסעיף 15.2 להלן ולרבות תשלום קנס בגין דיווח באיחור לרשות המיסים כמפורט בסעיף 13.6 להלן.

2א3. הצדדים מסכימים ומאשרים בזה כי ככל שתנאי זה לא יתקיים לא ייכנס החוזה לתוקף כלל ויהיה בטל ומבוטל מעיקרו והמוכר יהיה רשאי לפעול בדירה לפי שיקול דעתו הבלעדי, לרבות מכירת הדירה לצד ג', השכרתה ו/או הענקת כל זכות שהיא בדירה לצד ג' כלשהו.

4. העסקה

- 4.1. המוכר מתחייב למכור לקונה והקונה מתחייב לקנות מהמוכר את הדירה לפי תנאי החוזה.
- 4.2. המוכר מתחייב לבנות את הדירה, בעצמו או – מבלי לגרוע מאחריותו כדין – באמצעות קבלן מטעמו הרשום וכשיר כדין לבנותה, הכל בכפוף ובהתאם להוראות הדין והחוזה.
- 4.3. הקונה מצהיר בזאת, כי ראה ובדק את המקרקעין והאתר בו נבנה הבניין, מיקומו וסביבתו ואת תכניות המתאר (תכניות בניין עיר), החלות על המקרקעין, את תיאור הבניין והדירה כמופיע במפרט ואת התוכניות המצורפות לחוזה, וכן כל גורם אחר העשוי להשפיע על החלטתו לרכוש את הדירה ומצאם מתאימים למטרותיו והוא מוותר בקשר לכך על כל טענה תביעה או דרישה.
- 4.4. הזכות הנרכשת בנכס היא **חכירה מהוונת** כמפורט בנספח א'.

5. התמורה ומשכנתאות

- 5.1. תמורת הדירה מתחייב הקונה לשלם למוכר את המחיר הנקוב בכותרות החוזה לעיל.
 - 5.2. התמורה תשולם בתשלומים כמפורט בלוח התשלומים, צמודים למדד כאמור בס"ק 5.3.
 - 5.3. לכל תשלום ע"ח התמורה יתווספו הפרשי הצמדה כערכם בשעת תשלומם בפועל.
 - 5.4. ביצוע כל התשלומים ע"ח התמורה בכפוף ללוח התשלומים הקבוע בסעיף 20 להלן וכל תשלום אחר שהקונה חייב בו עד מועד המסירה לפי החוזה הוא תנאי מוקדם למסירת החזקה בדירה לקונה. הקדמת מועד המסירה שעה שהדבר יתאפשר לפי הוראות החוזה תותנה בסילוק בפועל של מלוא התשלומים האלה עד אותו מועד.
 - 5.5. הקונה רשאי להקדים פירעון תשלום, כולו או מקצתו, בלא צורך בהסכמת המוכר – ובלבד שהודיע לו על כך כאמור בס"ק 5.8 להלן. להסרת ספק מובהר כי הקדמת תשלום לא תזכה את הקונה בכל הנחה, ריבית או הטבה אחרת אלא אם הוסכם אחרת בכתב בין הצדדים; אין באמור כדי לגרוע מהוראת ס"ק 5.3.
 - 5.6. בנוסף לתמורה ישא הקונה וישלם כל פיקדון וכל תשלום אחר לספקי חשמל, מים, גז ושירותי תקשורת וכן לספקי שירותים אחרים אם וככל שבחר כאלה, הכרוכים בהתקשרות בחוזים עם ספקים אלה, לרבות בגין התקנת מונים, וזאת לא יאוחר מהמועד הקבוע למסירת החזקה.
- להסרת ספק מובהר כי המדובר בתשלומים לספקים בלבד, בגין שירותיהם – ולא למוכר. מובא בזאת לידיעת הקונה כי ככל שהמוכר שילם מראש את דמי מוני המים בפרויקט,

הקונה יחויב בעלות המונה לדירתו בתוספת מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה.

5.7. התשלומים ע"ח התמורה יופקדו לחשבון הפרויקט בלבד, באמצעות שוברי תשלום שהופקו ע"י הבנק המלווה ונמסרו לקונה. תשומת לב הקונה מופנית להוראות הנספח הבנקאי (נספח ד') בהקשר זה.

על הקונה להשלים בכל שובר, במקומות המיועדים לכך, את פרטיו האישיים ואת סכום התשלום, כולל הפרשי ההצמדה בהתאם להוראות החוזה(השוברים ממוספרים ברצף ועל כן יש לשלם את התמורה במועדים לפי סדר השוברים). אין לשנות פרטים המודפסים בשובר מראש! הפרת סעיף זה מהווה הפרה יסודית של החוזה. הובהר לקונה כי איחור בביצוע התשלום בשל איבוד פנקס השוברים יהיה באחריות הקונה.

בכל מקרה של ביטול החוזה יש להחזיר למוכר את השוברים שטרם שולמו.

5.8. הקונה מתחייב להודיע למוכר בטלפון על כל הפקדה לחשבון הליווי מיד לאחר ביצועה ולהמציא לו באמצעות הפקס או דואר אלקטרוני העתק של השובר החתום. הקונה מאשר כי הובהר לו שאיחור במתן הודעה עלול לגרום שיבושים ותקלות בזיכוי חשבוננו, על כל הכרוך בכך.

5.9. הקונה זכאי לפנות לבנק המלווה לשם קבלת אישור כי מספר חשבון הליווי ושם הפרויקט שנמסרו ע"י החברה תואמים את הפרטים הרשומים אצל הבנק המלווה וזאת באמצעות פניה לסניף אשר בו מתנהל חשבון הפרויקט, או באמצעות פניה טלפונית למספר הטלפון המצוין על גבי שוברי התשלום, או באמצעות אתר האינטרנט של הבנק המלווה.

5.10. תשלומי הקונה יובטחו כדין, כמפורט בסעיף 10 להלן ובנספח ד'.

5.11. בכפוף להוראות סעיף זה, ואם יבקש זאת הקונה יחתום המוכר על המסמכים הדרושים לקבלת הלוואה מבנק למשכנתאות (להלן: "**התחייבות לרישום משכנתא**"), מובטחת ע"י משכנתא על הדירה, לרבות "גרירת" משכנתא קודמת, בנוסח המקובל בין המוכר לבין הבנק, ובלבד שהקונה שילם לפחות 15% מהתמורה ממקורותיו ("הון עצמי", שלא מכספי ההלוואה). הסכום הנקוב בהתחייבות כאמור בצירוף ההון העצמי לא יעלו על התמורה (מחיר הדירה).

מודגש ומובהר כי הקונה אחראי בלעדית לביצוע תשלומיו לפי החוזה במועדיהם וכל עיכוב בקבלת המשכנתא, בין אם מקורו בקונה ובין אם בבנק או בבנק המלווה לא יפטור את הקונה מחובתו; חל איחור בתשלום בשל כך, יחולו הוראות סעיף 15 להלן.

הובהר לקונה כי ההליכים בבנקים אורכים כיום זמן רב מבעבר וכי עליו להיערך בהתאם ולפנות למוכר לפחות 30 יום טרם התשלום המיועד להיות ממומן מכספי המשכנתא.

הקונה ישא בכל עמלה והוצאה שיידרשו ע"י הבנק או ע"י הבנק המלווה בהקשר זה, ובתוך כך ומבלי לגרוע מכלליות הדברים בגין המצאת מכתב החרגה מותנה ע"י הבנק המלווה /או רישום הערת אזהרה ו/או מתן הוראה בלתי חוזרת לתשלום הבטוחות כהגדרתן להלן, בעת מימושן לטובת הבנק. הקונה ידאג להמציא למוכר את טופס "בקשה לרישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא בהסכמת כל הצדדים" ללא ציון תאריך חתומה ומאומתת, כפי שנדרש על ידי לשכת רישום המקרקעין.

האחריות להמצאת מסמך זה מוטלת על הקונה וללא המצאת מסמך זה המוכר לא ימסור לקונה את מסמכי המשכנתא.

5.12. הובא לידיעת הקונה כי עומדות בפניו שתי אפשרויות לחתימה על חוזה, האחת, במשרדי עוה"ד של המוכר. השנייה, במשרד המכירות.

ככל שיבחר הקונה לחתום במשרד המכירות, ידוע ומוסכם עליו כי ייווצר שיהוי בהעברת מסמכי החוזה החתומים על ידי המוכר לידי מאחר שלאחר החתימה במשרד המכירות החוזה יועבר להשלמת החתימה ע"י המוכר ויוחזר למשרד המכירות לאיסוף הקונה. במצב דברים זה, באחריות הקונה בלבד לתאם מועד עם משרד המכירות לצורך איסוף החוזה ובאחריותו המלאה. לא תשמע כל טענה בגין איחור בתשלום עקב חוזה שלא נאסף ע"י הקונה.

6. מסירת החזקה בדירה

6.1. בכפוף להוראות החוזה שעניינן בכך, תימסר החזקה בדירה לקונה במועד הנקוב בכתורת החוזה (להלן: "**מועד המסירה**"). עד אותו מועד אין הקונה זכאי לעשות כל שימוש בדירה ולמען הסר ספק אף בהצמדותיה.

6.2. עד מועד המסירה ובכפוף לקיום כל חיובי הקונה שמועד קיומם חל עד אז ישלים המוכר את בניית הדירה בהתאם לחוזה וימסור את החזקה בה לקונה לאחר קבלת "טופס 4", כשהיא מחוברת כדין לרשתות האספקה והשירותים בהתאם למפרט, פנויה מאדם ומחפץ וחופשית מכל חוב, שעבוד, עיקול או זכות אחרת של צד שלישי, למעט השעבוד לטובת הבנק המלווה וכל שעבוד בגין הלוואה שניתנה לקונה לרכישת הדירה ממוסד פיננסי כלשהו, אשר יהיה בכפוף לשעבוד לטובת הבנק המלווה ובהסכמתו. מובהר בזאת כי ככל שיש תכנון של מעלית בבניין, במועד המסירה המעלית תהא בנויה ומוכנה להפעלה. מובהר כי הפעלת המעלית מותנית בהתקשרות של הדיירים עם הגורמים הרלוונטיים והזמנת קו טלפון לפי דרישת חברת המעליות ואינה באחריות המוכר. תשומת לב הקונה מופנית להוראות המפרט בהקשר זה.

6.3. הסתיימה הבנייה קודם המועד, יהא המוכר רשאי להקדים את מועד המסירה.

6.4. המוכר יהא רשאי להמשיך בעבודות פיתוח, בעבודות השלמה ובעבודות אחרות בבניין ובמגרש תוך שנה לאחר מועד המסירה ולקונה לא תקום בשל כך כל עילת תביעה, ובלבד שאלה יבוצעו בשעות מקובלות ולא יהא בהן כדי למנוע שימוש סביר ובטוח בדירה וגישה בטוחה אליה.

6.5. הקונה לא יתפוס חזקה בדירה ולא יעשה בה כל שימוש לפני מסירת החזקה לפי הוראות החוזה. פעל הקונה בניגוד לאמור, יהא המוכר זכאי לבטל את החוזה ורשאי לתפוס חזקה בדירה, לפנות ממנה כל מיטלטלין של הקונה ולאחסנם, הכל על חשבון הקונה. מודגש כי המוכר לא יהא אחראי לכל נזק והוצאה שייגרמו לקונה עקב כל אלה.

6.6. עם קבלת "טופס 4" לדירה, המוכר יודיע לקונה על קבלתו בכתב (להלן: "**הודעה בדבר קבלת טופס 4**" ו/או "**ההודעה**"). הקונה מתחייב להשלים ולקיים את כל חיוביו לפי החוזה ולפי דין, שמועד קיומם חל עד אז ובתוך כך תשלום מלוא התמורה, התשלומים כאמור בס"ק 5.6, תשלום בגין הוצאות משפטיות כאמור בסעיף 13.1 ותשלום מלוא

התמורה בעבור שינויים ותוספות כאמור בס"ק 8.13 להלן, אם וככל שהזמין כאלה (להלן: "מלוא חיוביו"), כל זאת תוך 14 יום משליחת ההודעה כאמור לעיל. לאחר ביצוע מלוא חיוביו ע"י הקונה, תישלח לקונה הודעה בכתב (להלן: "הודעת מסירה"), בו יתבקש לתאם מועד עם המוכר לקבלת החזקה וזאת בתוך פרק הזמן הנקוב בהודעת המסירה.

6.6.1. ככל שלבניין נשוא הסכם זה כבר התקבל טופס 4 במועד חתימת חוזה זה, מוסכם כי התשלום האחרון יהא תוך 14 יום ממועד הודעת החברה על היות הדירה מוכנה למסירה, וכל הוראות ההסכם בדבר הודעה על קבלת טופס 4 תמחקנה ויחולו ההוראות כדלהלן:

המוכר יודיע לקונה בכתב את המועד למסירת החזקה בדירה לפחות 14 יום מראש (להלן: "ההודעה"). הקונה מתחייב להשלים ולקיים עד המועד הנקוב בהודעה את כל חיוביו לפי החוזה ולפי דין, שמועד קיומם חל עד אז ובתוך כך תשלום מלוא התמורה, התשלומים כאמור בס"ק 5.6, תשלום בגין הוצאות משפטיות כאמור בסעיף 13.1 ומלוא התמורה בעבור שינויים ותוספות כאמור בס"ק 8.13 להלן, אם וככל שהזמין כאלה.

6.7. מובהר כי הבטוחות יוסיפו לעמוד בתוקפן עד שיתקיימו תנאי חוק המכר (הבטחת השקעות) לפקיעתן ומשנתקיימו אלה, יפקעו כתבי הבטוחות מאליהן.

תנאי למסירת החזקה בדירה הוא המצאת אישור רשות המיסים לפיו אין יתרת חוב בגין מס רכישה והמצאת 2 עותקים של יפוי הכוח כאמור בסעיף 16 להלן, לידי המוכר.

6.8. הקונה מתחייב להתייצב במשרדי המוכר לאחר קבלת ההודעה, לחתום על המסמכים הנוגעים למסירת החזקה, לפעול עפ"י הנחיות המוכר לביצועה, להגיע לדירה במועד שיתואם עמו, לבדוק את הדירה ואת התאמתה למפרט ולתוכניות ולקבל את החזקה בה לידי. הפרת סעיף זה מהווה הפרה יסודית של החוזה.

6.9. נבצר מהקונה להופיע במועד שנקבע למסירת הדירה והודיע על כך למוכר, יתואם עמו מועד חלופי קרוב ככל האפשר בנסיבות העניין ולא יותר משבעה ימים לאחר מכן.

6.10. לא הופיע הקונה במועד שנקבע למסירת הדירה בלא שהודיע על כך למוכר, או שלא הופיע במועד שתואם כאמור בס"ק 6.9 יהווה הדבר מחדל של הקונה וזאת מבלי לגרוע מהוראות סעיף 6.8 סיפא. הקונה ישפה את המוכר בגין כל תשלום וישא בכל תוצאה/ נזק שייגרם למוכר ו/או לדירה עקב כך, לרבות בגין שינוי במצב הדירה, שיפוי הוצאות המוכר על פי סעיף 10.4 ו/או בגין תשלומים לתחזוקת הבית וכן שיפוי המוכר בגין כל הוצאה אשר שולמה על ידו והייתה משולמת על ידי הקונה לו בוצעה המסירה בהתאם להוראות החוזה. ההוצאות ישולמו למוכר מיד עם דרישתו וכתנאי למסירת הדירה כשהם צמודים למדד. כמו כן, יובהר ויודגש כי מאותה שעה לא יהא המוכר חייב במסירת הדירה.

6.11. בכפוף להוראות להלן בסעיף זה ולהוראות כל דין, תיראה קבלת החזקה בדירה בידי הקונה כאישור שהדירה נבנתה לכאורה בהתאם לתיאור הדירה בסעיף 1 לעיל.

6.12. במועד המסירה ייערך וייחתם בידי הקונה והמוכר פרוטוקול מסירה (להלן:

"הפרוטוקול", בו יפורטו כל פגם, ליקוי או אי-התאמה שיימצאו בדירה. כל צד רשאי לציין בפרוטוקול כל הערה או הסתייגות כראות עיניו. אין באמור כדי לגרוע מזכויות הקונה לפי חוק המכר (דירות).

לא התייצב הקונה במועד המסירה כאמור בס"ק 6.10 לעיל, ייערך הפרוטוקול וייחתם בידי המוכר בלבד ויראוהו כמשקף לכאורה את מצב הדירה אותה שעה.

6.13. הקונה מאשר ומסכים כי במועד המסירה ייתכנו קיומם של אי התאמות וליקויים שאינם מהותיים ואשר אינם מונעים את השימוש הסביר והבטוח בדירה. הקונה לא יסרב לקבלת החזקה בדירה מחמת ליקויים אלה ולא יתנה את קבלת החזקה בתיקונם ויצנים בפרוטוקול. המוכר מתחייב לתקן את הליקויים סמוך ככל האפשר לקבלת החזקה בדירה תלוי בנסיבות העניין.

6.14. הקונה לא יסרב לחתום על פרוטוקול המסירה בשום מקרה ובלבד שנרשמו הערותיו בהתאם לסעיף 6.12 לעיל ובכפוף לסעיף 6.15 להלן.

6.15. אין בעצם רישומם של פרט או הערה בפרוטוקול לפי דרישת הקונה כדי להוות הודיה או הסכמה מצד המוכר באשר לנכונותם המקצועית או לחבותו או לאחריותו בגינם.

6.16. לעניין תקופות הבדק והאחריות לפי חוק המכר (דירות) לגבי הרכוש המשותף, הדייר הראשון בכל בניין לו נמסרת דירה ופרוטוקול מסירה חתום כאמור בס"ק 6.12, מתחייב לקבל את הרכוש המשותף בבניין ולחתום על פרוטוקול מסירה של הרכוש המשותף, כתנאי למסירת הדירות בבניין. הקונה מוותר על כל טענה בגין עיכוב במסירת הדירה הנובעת מעיכוב במסירת הרכוש המשותף. מועד המסירה של הדירה הראשונה בבניין תחשב כמועד המסירה של הרכוש המשותף. כלל הפרויקט מספר בניינים, שכולם או מקצתם חולקים אותו רכוש משותף כולו או מקצתו, תחול הוראה זו לגבי רכוש זה ממועד המסירה של הדירה הראשונה בבניין הראשון שאוכלס.

7. דחיית מועד מסירת החזקה בדירה

7.1. מוסכם בזה במפורש כי אם עד מועד המסירה יחולו הפרעות, הפסקות, עיכובים או כל מניעה אחרת בעבודות הבנייה (להלן: "העיכובים") עקב נסיבות שאינן תלויות במוכר, שלא יכול למנען באופן סביר ואשר על אף מאמציו מנעו בפועל אפשרות סבירה להמשיך בעבודות הבנייה ולהשלים את הבניין או את הדירה, יידחה מועד המסירה בהתאם לתקופה בה חלו העיכובים ובהתחשב בתוצאותיהם ובאילוצי ההתארגנות להמשך העבודה בסיומם.

7.2. בגין כל עיכובים, שאינם בשליטת המוכר ושאינן יכול למנעם באופן סביר, בחיבור הבניין או הדירה לרשתות החשמל, המים או הביוב והתיעול, או במתן אישור הרשות המקומית לאכלוס, בקיום הוראות התב"ע על ידי משרדי הממשלה הנוגעות למתן אישורי אכלוס או במתן אישור הרשות המקומית לאכלוס ואשר מקורם בחברת החשמל, ברשויות או בגופים ממשלתיים או מקומיים הנוגעים בדבר לרבות משהב"ש או הרשות או כל מי שהוסמך מטעמם לבצע את עבודות הפיתוח הכללי באתר בו כלול הפרויקט, יידחה מועד המסירה כאמור בסיפא של ס"ק 7.1.

7.3. מובא לידיעת הקונה כי המקרקעין נשוא חוזה זה מצויים בתחום אתר העתיקות ברקאי

ובהתאם להכרזת רשות העתיקות ולפיכך יחולו הוראות ס"ק 7.1 בהתאמה בגין כל עיכובים שמקורם בכך, לרבות בשל חיוב המוכר בחפירות בדיקה והצלה ובכל פעולות אחרות שיידרשו ע"י רשות העתיקות או כל רשות מוסמכת אחרת וכן בשל כל גורם אחר שאינו בשליטת המוכר.

7.4. איחר הקונה במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו על פי הסכם זה, הרי מבלי לפגוע ביתר התרופות הניתנות למוכר עפ"י הסכם זה ועפ"י הוראות הדין, יידחה מועד המסירה באותו פרק זמן שבו איחר הקונה במילוי התחייבויותיו כאמור, ותחול הוראת ס"ק 7.6 להלן.

7.5. מובהר ומוצהר במפורש כי כל דחייה במועד המסירה כאמור בס"ק 7.4-7.1 לעיל לא תיראה ולא תיחשב כהפרת החוזה ע"י המוכר, לא תקים לקונה עילת תביעה נגדו, לא תזכה אותו בכל הנחה, פיצוי, שיפוי או סעד אחר כנגד המוכר ולא תפסיק את הצמדת התמורה למדד.

7.6. בכל המקרים דלעיל יראו את מועד המסירה הדחוי כמועד המסירה לפי החוזה.

7.7. מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, איחור של 60 יום במסירת החזקה מכל סיבה שהיא (להלן: "תקופת החסד") לא ייראה ולא ייחשב כהפרת החוזה, לא יקים עילת תביעה לקונה נגד המוכר ולא יקנה לו זכות לפיצוי, לשיפוי או לכל סעד אחר כנגד המוכר.

8. הבנייה

8.1. הובהר לקונה כי אפשר שיחולו שינויים בשטח המגרש, בגבולותיו ובסידור החניות — מסיבות שאינן תלויות במוכר, כגון דרישות תכנוניות של הרשות המקומית, מדידות סופיות, אילוצי ביצוע, עבודות הפיתוח הכלליות המבוצעות ע"י גורמים שאינם בשליטת המוכר וכיו"ב.

8.2. מוסכם כי אם ישתנו כאמור שטח המגרש או גבולותיו, ייראה המגרש בשטחו או בגבולותיו החדשים כמגרש המקורי לכל דבר ועניין ולקונה לא תהיה כל טענה, דרישה או תביעה בגין אי התאמה בהקשר זה.

8.3. המוכר זכאי לבנות את הבניינים בפרויקט ואת הבניין והדירות לפי שיקול דעתו הבלעדי בכל הנוגע למספרם, לסוגיהם, למיקומם, לתכנונם, לצורתם (לרבות מספר הקומות) ולכל שימוש כדין בהם, והכל בהתאם להוראות התב"ע והיתר הבנייה ולהחלטות הרשויות המוסמכות. כמו כן, יהא המוכר זכאי להגיש בקשה לשינוי תב"ע במגרש ולשנות את מס' יחידות הדיור/קומות/פיתוח כללי במגרש, ובלבד שלא יהא בכך כדי לשנות באופן מהותי את הבניין נשוא הסכם זה.

הקונה מתחייב לא להעלות כל טענה, דרישה, התנגדות או תביעה בקשר לכל אלה ובלבד שהדירה תיבנה לפי החוזה.

8.4. למוכר הזכות לבנות את הבניינים בפרויקט ולבצע עבודות, שינויים ותוספות, ברציפות או בשלבים ובכל סדר לפי שיקוליו, בהתאם ובכפוף להיתר הבנייה.

8.5. למוכר הזכות בכל עת להסדיר חניות לכלי-רכב ומעברים להולכי רגל בפרויקט כפי שימצא לנכון, הכל בהתאם להוראות התב"ע, להיתר הבנייה, להוראות כל דין ולדרישות

הרשויות.

- 8.6. לצורך כל אלה רשאי המוכר לבקש כדין שינויים או תיקונים בתב"ע, לרבות כל הקלה או סטייה ממנה; הקונה נותן בזאת מראש את הסכמתו לכל בקשה לשינוי, לתיקון ולאישור כל הקלה או סטייה ומתחייב שלא להתנגד לאלה בכל דרך, ובלבד שלא ייפגעו זכויותיו בדירה.
- 8.7. לקונה לא יהיו כל מעמד וכל זכות להתערבות – בין בעצמו ובין באמצעות אחרים – בכל הנוגע לבניית הפרויקט, הבניין והדירה לרבות עבודות הפיתוח, ובלבד שלא ייפגעו זכויותיו בדירה.
- 8.8. הקונה מתחייב לא להתנגד, לא להתערב ולא להפריע לפעולות, שהמוכר זכאי או חייב לעשותן כאמור; הקונה יהא אחראי לכל נזק, בין ישיר ובין עקיף, שייגרם למוכר עקב התנגדות, התערבות או הפרעה מצידו. מבלי לגרוע מכל זכות של המוכר, מוסכם כי בכל מקרה בו תידרש הסכמת הקונה לכל בקשה כאמור יהא המוכר רשאי להציג את החוזה כדי להוכיח הסכמה זו.
- 8.9. למוכר הזכות למכור או להשכיר כל דירה בכל בניין וכן קרקע שאינה בכלל הרכוש המשותף, להתיר כל שימוש כדין בהן בהתאם לייעודן בהיתר הבנייה ולהקנות כל זכות או טובת הנאה בהן, לכל מי שיחפוץ ובתנאים שייראו לו ובלבד שלא ייפגעו זכויות הקונה לפי החוזה ולפי דין.
- 8.10. המוכר וכל הפועל מטעמו רשאים להתקין, במהלך הבנייה, בקרקע ובבניין, לרבות בשטח הצמוד לדירה, ולהעביר דרכם מתקנים ומערכות, לרבות עמודים, צנרת למים ולהסקה, לגז ולחשמל, מכלים, תאי ביקורת ביוב ותיעול ("מנהולים"), כבלים לטלוויזיה וכיו"ב, המיועדים לשרת את הבניין, דירות בו ובניינים אחרים בפרויקט, הכל בהתאם לתוכניות המאושרות. ככל שיידרשו תיקונים או תחזוקתם של אלה לאחר מסירת החזקה בדירה לקונה, מתחייב הקונה לאפשר למוכר ולכל הפועל מטעמו כניסה לדירה או מעבר בה וביצוע העבודות, לפי העניין, ובלבד שיבוצעו בשעות מקובלות ובתיאום עמו ושביסוסן ישיב המוכר את המצב בדירה לקדמותו. לקונה לא תקום כל עילת תביעה בגין כל אלה או מקצתם.
- מובהר כי אפשר שתאי ביקורת, מתקנים, מערכות או צנרת כאמור יהיו גלויים לעין, ככל שהדבר מתחייב משיקולים מקצועיים לפי העניין. במקרה זה מחויב הדייר להשאירם גלויים לעין לצורך תחזוקה ותיקונים כאמור, ככל שיידרש.
- 8.10.1. המוכר וכל מי מטעמו רשאים להקים בבניין או בסמוך לו, חדר שנאים ו/או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל וספקיות התקשורת והגז. מיקומו הסופי של חדר השנאים והדרישות הטכניות לביצוע נקבעות ע"י חברת החשמל ועל כן יתכנו שינויים בפיתוח הפרויקט עקב בקשות ו/או דרישות חברת החשמל בעניין זה, דרישות אלה יחשבו כדרישות הרשות לכל דבר ועניין (להלן: "שינויים"). המוכר יהיה רשאי לחתום על כתבי התחייבות לטובת חברת החשמל ככל שיידרש לצורך הקמת חדר שנאים ו/או מתקנים אחרים לרבות התחייבות לגבי הרכוש המשותף בסביבת החדר ו/או המתקנים. לקונה לא תקום כל עילת תביעה

לרבות טענת "אי התאמה" בגין שינויים אלה.

8.11. אופן והיקף ביצוען של עבודות הפיתוח, שיבוצעו ע"י המוכר בפרויקט על כל פרטיהן ורכיביהן, ככל שלא נקבעו או תוארו במפרט, ייקבעו ע"י המוכר לפי בחירתו ושיקול דעתו המקצועי, בכפוף לחיוביו כלפי הרשויות הנוגעות בדבר ולדרישותיהן. מובהר כי המוכר אחראי רק להשלמת עבודות הפיתוח המוטלות עליו לפי אותם חיובים ודרישות.

8.12. כל שינוי שמבקש הקונה לבצע בדירה קודם למסירת החזקה ואשר אושר ע"י המוכר, יבוצע אך ורק ע"י המוכר או ע"י קבלן אחר אליו יפנה את הקונה.

(מוסכם ומקובל על הצדדים כי ביצוע שינויים בדירה הינו הליך רצוני-חוזי בין המוכר ובין הקונה – על כן, אי ביצוע שינוי ו/או ביצועו באופן שאינו מקובל על הקונה, לא יעלה כדי ליקוי או אי התאמה כמשמעותם בחוק המכר (דירות) ואין בכך כדי לעכב המסירה או לדחותה.

להסרת ספק מובהר כי אין המוכר חייב לאשר שינויים או לבצע בעצמו שינויים מוסכמים. פרטי השינויים ועלותם יסוכמו בנפרד ובכתב עם המוכר או עם הקבלן, לפי העניין. בוצעו השינויים בידי המוכר ו/או מי מטעמו התשלום בגינם יופקד לחשבון הפרויקט בלבד, באמצעות שוברי תשלום שנמסרו לקונה במעמד חתימת החוזה. בוצעו השינויים בידי הקבלן, יהיה הוא בלבד אחראי כלפי הקונה בכל הנוגע לטיבם ולכל פגמים או ליקויים שיתגלו בהם.

אם יחייבו זאת השינויים, יידחה מועד המסירה בפרק זמן שייקבע במעמד הזמנתם ותחול הוראת ס"ק 7.7 לעיל (להלן: "ימי הדחייה"). מובהר בזאת כי על אף שייקבעו ימי דחייה כאמור לעיל, למוכר תהא האפשרות לקצר את משך ימי הדחייה ו/או שלא לעשות בהן שימוש כלל.

8.13. הקונה יזמין מוצרי גמר שטרם הוזמנו ו/או הותקנו בדירה והנתונים לבחירתו לפי המפרט במועדים שיובאו לידיעתו בעת חתימת החוזה בנספח למפרט; לא עשה כן, יהא המוכר רשאי, לפי שיקול דעתו הבלעדי, להתקין לפי בחירתו – או לעכב את התקנתם עד שיודיע הקונה על בחירתו, ובמקרה זה יידחה מועד המסירה למשך תקופה השווה לפי שניים מזמן העיכוב ותחול הוראת ס"ק 7.6 לעיל.

9. בדק ותיקונים

9.1. המוכר יהיה אחראי כלפי הקונה ויתקן אי-התאמות וליקויים בדירה בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) ובכפוף לקיום חיובי הקונה והנטלים המוטלים עליו בחוק ובתוך כך במיוחד מתן הודעות באופן ובמועדים הקבועים בו ומתן האפשרות למוכר לבצע תיקונים בדירה.

9.2. על הקונה להודיע למוכר, בהקדם האפשרי בנסיבות העניין, על כל ליקוי הדורש טיפול מיידי, כגון סדק מתרחב או רטיבות מתפשטת; המוכר יפעל בהתאם, בכפוף לאילוצי מזג אויר וכדו'.

9.3. אי התאמות וליקויים שאינם מצריכים טיפול דחוף, שנתגלו במהלך שנת המגורים הראשונה בדירה ואשר לגביהם נמסרה למוכר הודעה כדן מטעם הקונה, יתוקנו ע"י המוכר או מי מטעמו, במרוכז סמוך לתום אותה שנה. המוכר יודיע לקונה בכתב על

ההיערכות לביצוע התיקונים ואלה יבוצעו בדירה במועד שיתואם בין הצדדים (להלן: "תיקוני הבדק").

9.4. נתגלו אי התאמות או ליקויים לאחר מכן, יפעלו הצדדים לפי הוראות חוק המכר (דירות).

9.5. הקונה מתחייב לאפשר למוכר ולכל הפועל מטעמו להיכנס לדירה או לעבור בה, בכל זמן סביר ובתיאום מראש, לבדיקת ליקויים בדירות אחרות או ברכוש המשותף ולתיקונם, לרבות ביצוע כל תיקונים ועבודות מתוך הדירה אם הדבר מחויב מקצועית, ולא תקום לו עקב כך כל עילת תביעה נגד המוכר ובלבד שהמצב בדירה הושב לקדמותו עובר לסיום העבודות.

9.6. מנע הקונה או מי מטעמו מהמוכר או מכל הפועל מטעמו ביצוע האמור בס"ק 9.5, אם בנקיטת הליכים משפטיים או מנהליים ואם בכל דרך אחרת, ישא באחריות לכל תוצאות המניעה.

נמנע תיקון ליקוי בדירת הקונה בשל מניעה מעין זו מטעם מי מדיירי הבניין, יידחה ביצוע התחייבויות המוכר על-פי סעיף זה עד הסרתה ולקונה לא תקום כל עילת תביעה נגד המוכר.

9.7. ככל שלא נמסרו לקונה קודם לכן, ימסרו לקונה בעת מסירת החזקה הוראות בכתב בדבר תחזוקה ושימוש, ככל הנדרש לעניין הדירה או כל דבר שבה וכן בדבר תכונות מיוחדות של הדירה או כל דבר שבה. המוכר לא יחויב בתיקון ולא יישא בכל אחריות לכל פגם, ליקוי, קלקול, אי התאמה או נזק בדירה על כל הכלול בה, שניתן היה למונעם ע"י מילוי הוראות התחזוקה האמורות ו/או אשר נגרמו עקב פעולות הקונה או מי מבאי ביתו או מחדליהם, או עקב תפעול ותחזוקה בלתי נכונים של מתקנים ואביזרים בדירה בידי מי מהם.

9.8. מובהר לקונה כי מכוח הוראות הדין חייבת כל עבודה במערכת החשמל בדירה (להלן בס"ק זה – המערכת) להתבצע אך ורק ע"י חשמלאי מוסמך. ביצוע כל עבודה במערכת מטעם הקונה שלא ע"י חשמלאי מוסמך יגרום לביטול אחריות המוכר למערכת. בוצעו עבודות במערכת ע"י חשמלאי מוסמך מטעם הקונה ולאחר מכן יתגלו ליקויים בתפקודה, תיערך בדיקה של המערכת ע"י חשמלאי הפרויקט; נמצא כי מקור הליקויים באותן עבודות, יחויב הקונה בעלות הבדיקה ובתיקון הליקויים ע"י חשמלאי מוסמך מטעמו.

9.9. המוכר לא יהא אחראי כלפי הקונה לכל נזק או ליקוי שייגרמו בדירה ע"י כל מי שהוזמן ע"י הקונה זולת המוכר לבצע עבודות, תוספות או שינויים בדירה או להתקין בה אביזרים בעבורו, או כתוצאה של אלה או של שימוש בחומרים שסופקו ע"י הקונה או מי מטעמו.

9.10. בכפוף להוראות חוק המכר (דירות), זכותו של המוכר לתקן כל אי התאמה וליקוי שיתגלו בדירה תוך זמן סביר תלוי בנסיבות העניין; הקונה לא יהיה זכאי לתקן את אי ההתאמה בעצמו ו/או לדרוש פיצוי כספי במקום תיקונים או בנוסף להם אלא בהתאם להוראות חוק המכר (דירות).

- 9.11. בכפוף להוראות חוק המכר (דירות) והוראות כל דין, אין הקונה רשאי לבצע תיקונים בעצמו או באמצעות מי מטעמו אלא באמצעות המוכר; הקונה לא יהא זכאי לכל פיצוי, שיפוי או החזר אם פעל בניגוד לאמור.
- 9.12. הקונה לא יהיה זכאי לקבל פיצוי בגין עגמת נפש, אי נוחות, סבל, ו/או הפסד הנובע מקיומם של הליקויים דלעיל ו/או ביצוע התיקונים כאמור.
- 9.13. בלא לגרוע מאחריותו לפי כל דין, מוסכם כי אם ימסור המוכר לקונה כתב ערבות או אחריות מטעם קבלן משנה או ספק בגין עבודות, מתקנים, חומרים או שירותים שביצעו או סיפקו בדירה או בבנין, או אם ימציא לו או לנציגות הבית מסמך כאמור בגין מעליות או מתקנים אחרים, יפנה הקונה, בכל מקרה של ליקוי או תקלה, תחילה לאותו קבלן משנה או ספק. לא תוקנו הליקוי או התקלה לשביעות רצונו, יודיע על כך למוכר וזה יפעל לתיקונם.
- 9.14. אחריות המוכר לא תחול לגבי מוצרים שסופקו ע"י הקונה. הותקן מוצר כזה בידי המוכר, תחול אחריותו להתקנתו בלבד. המוכר רשאי לדרוש מהקונה, אם דרוש הדבר לפי שיקול דעתו המקצועי, להמציא לו את הוראות ההתקנה של היצרן כתנאי להתקנת המוצר.
- 9.15. מובהר בזאת כי אפשר שהמוכר או מי מטעמו יקימו משרדים ארעיים לשימושם בתחום הפרויקט (לרבות בתחום הבנין), בין היתר לצורך ביצוע תיקוני הבדק; אלה יפנו לאחר תום ביצוע תיקוני הבדק בפרויקט.
- 9.16. הוראות סעיף זה יחולו, בשינויים המחויבים, גם על הרכוש המשותף.

10. הבטחת כספי הקונה

- 10.1. תשומת לב הקונה מופנית להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות) בדבר זכותו להבטחת הכספים ששילם והדרכים שנקבעו לכך בחוק, כמפורט בנספח ה' לחוזה.
- 10.2. בכפוף לסעיף 11.1.1 להלן, המוכר ימציא לקונה בגין כל תשלום ע"ח התמורה, באמצעות הבנק המלווה, ערבות חוק מכר צמודה בהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות) (להלן: "הבטוחה" ו/או "הבטוחות"). בכפוף להוראות הדין מתחייב הקונה לקיים את כל התנאים והדרישות שקבע הבנק המלווה בבטוחה, לפעול לפיהם ולהימנע מכל פעולה העלולה להפקיע את תוקף הבטוחה.
- 10.2.1. הובהר לקונה כי בעקבות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשע"ז-2017, גובה מתן הערבות בנקאית או פוליסת הביטוח שתינתן לקונה הינה בגין כל סכום ששילם הקונה בעבור הדירה למעט רכיב המע"מ, קרי, ככל שתבוטל העסקה בשל התקיימות אחת מהנסיבות המנויות בחוק, הסכומים שיושבו לקונה ע"י הבנק המלווה או המבטחת הינם הסכומים ששילם הקונה בחילוט כספי המע"מ ואילו את כספי המע"מ ששולמו יוחזרו לקונה בהתאם להוראות החוק.
- 10.3. הופקה הבטוחה כאמור לעיל בגין התשלום הראשון שביצע הקונה, ותוך 60 יום לאחר מכן, ינפיק הבנק המלווה הודעה בכתב לפיה שעבוד או התחייבות לשעבוד אשר חלים על

הקרקע לטובתם לא ימומשו מהדירה בהתמלא התנאים המפורטים "בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות) (להלן: "מכתב החרגה מותנה")"; העמלה בגין המצאתו תחול על הקונה.

10.3.1. נוסח ההודעה יותאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעה).

10.4. המוכר ישא בעמלות ובהוצאות הכרוכות בהמצאת הבטחות, ואולם אם יידרש המשך קיומן של הבטחות בשל מעשי הקונה או מחדליו, שמנעו מסירת החזקה בדירה במועד בו ניתן היה למסרה – לרבות הימנעותו מקבלת החזקה במועד המסירה בניגוד להוראות החוזה והפרת חוזה המונעת מסירת החזקה – או חתימת חוזה החכירה שהיה ניתן לחתימה אלמלא כן, ישא הקונה בכל העמלות וההוצאות הכרוכות בהארכת תוקף הבטחות בהתאם.

10.5. בכפוף להוראות החוק רשאי המוכר להמיר את הבטוחה בבטוחה אחרת מאלה הקבועות בחוק והקונה מתחייב לשתף עמו פעולה ולפעול לפי הנחיותיו.

10.6. ידוע לקונה כי בהיווצר האפשרות החוקית לכך רשאי המוכר להמיר את הבטוחה הקיימת להערת אזהרה וזאת בכפוף למסירת הדירה בפועל. הקונה מתחייב לא להתנגד ולשלם את אגרת רישום הערת האזהרה לטובתו, והכל בכפוף להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות).

11. ליווי פיננסי לפרויקט

11.1. המוכר מקבל ו/או עשוי לקבל אשראי מהבנק המלווה לצורך בניית הבניין. להבטחת כספי הקונה ובמסגרת זו המוכר חתם ו/או מתעתד לחתום עם הבנק על הסכם ליווי פיננסי כהגדרתו עפ"י חוק המכר (הבטחת השקעות), לחלק בפרויקט שבמסגרתו יבנה הבניין נשוא חוזה זה, במסגרת ליווי בנקאי שעיקריה כפי שהובהרו לקונה עובר לחתימת החוזה הם:

11.1.1. תשלומי הקונה ע"ח התמורה מופקדים בחשבון הפרויקט באמצעות שוברי תשלום ובאמצעותם בלבד וידוע לקונה כי הפרת הוראה זו מהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

11.1.2. הבנק המלווה מפיק את הבטחות להבטחת כספי הקונה כאמור בס"ק 10.2 לעיל.

11.2. להבטחת האשראי יצר או יצור המוכר שעבוד ו/או התחייבות לשעבוד ו/או משכנתא על המקרקעין לטובת הבנק (להלן: "השעבוד") וידוע לקונה כי זכויות הבנק על פי הוראות השעבוד עדיפות על זכויות הקונה בהתאם להוראות נספח ד'. במקרה של מימוש הבטוחה, יראו את החוזה כבטל והזכויות מכל מין וסוג שהוקנו לקונה בדירה תוחזרה למוכר ולחזקתו כשהדירה פנויה מכל אדם וחפץ וכן מעיקול, שעבוד, או זכות כלשהי לטובת צד ג', שאינו הבנק המלווה.

11.3. כל עוד הבטחות בתוקף טעונה העברת זכויות הקונה לאחרים הסכמת הבנק ואישורו.

11.4. הנספח הבנקאי משקף הסדר זה והקונה מאשר כי הבין את מהותו ויפעל בהתאם; בכל מקרה בו אין התאמה בין הוראות החוזה להוראות הנספח, יגברו ויחולו הוראות הנספח.

12. רישום זכויות

12.1. הובהר לקונה כי במועד כריתת החוזה טרם עברה הקרקע הליכי פרצלציה סופיים וכי עד השלמתם של אלה על ידי משרד הבינוי והשיכון ובאחריותו הבלעדית, לא ניתן לרשמה כיחידת רישום נפרדת ולרשום את הבניין כבית משותף ואת הדירה כיחידה בו בלשכת רישום המקרקעין (כל אלה להלן: "הרישום"). בנסיבות אלה אין בידי המוכר לקבוע כיום מועד צפוי לרישום. הקונה מסכים כי הרישום יבוצע שעה שיסתיים הליך תיקון הפרצלציה והוא פוטר את המוכר מכל אחריות להשעייתו עד אז. שעה שניתן יהיה לבצע את הרישום, יפעל המוכר בשקידה ראויה לבצעו בפרקי הזמן הקבועים בסעיפים הרלוונטיים בחוק המכר (דירות). מודגש כי בחישוב פרקי הזמן האמורים לא יבואו במנין תקופות שלגביהן הוכיח המוכר כי נגרם עיכוב בביצוע הרישום עקב נסיבות שלא בשליטתו ואשר לא יכול היה למנוע את קיומן.

12.2. לאחר מסירת החזקה ובכפוף לקיום כל חיובי הקונה לפי החוזה, שהמועד לקיומם חל עד אז, ובכפוף לכך שאין מניעה כלשהי שאינה תלויה במוכר להירשם כבעל זכות חכירה בלשכת רישום המקרקעין תירשם לזכותו של הקונה הערת אזהרה בלשכת רישום מקרקעין. לחילופין ככל שתינתן הסכמת הרשות, יפנה אותו המוכר לחתימת חוזה חכירה עם הרשות בגין הדירה, כשהיא נקייה מכל חוב, שעבוד וזכות אחרת של צד שלישי, למעט שעבוד בגין הלוואה שניתנה לקונה לרכישת הדירה או שעבוד אחר לפי בקשתו, וזאת בתנאים המקובלים ברשות ובלשכת רישום המקרקעין ובהתאם להנחיות רשות מקרקעי ישראל ו/או לשכת רישום מקרקעין.

12.3. בוטל.

12.4. שעה שיתאפשר הרישום יגרום המוכר לרישום הבניין, לבדו או ביחד עם בניין או בניינים אחרים בפרויקט, לפי שיקול דעתו בהתחשב בנתונים ובנסיבות, כבית משותף ולרישום הדירה כיחידה נפרדת בו. הקונה ישא באגרות הרישום החלות אותה עת. המוכר יהא רשאי לפעול לתיקון או לשינוי צו רישום הבית המשותף אם יהיה צורך בדבר.

12.5. המוכר יהא מוסמך לרשום הערות אזהרה וזיקות הנאה לגבי החלקה/ות, הבניין והחניונים ולגבי בניינים סמוכים, לפי שיקול דעתו וככל שיידרש להבטחת זכויות מכוח חוזי מכר, התחייבויות כלפי הרשות ורשויות אחרות, הוראות כל דין ודרישות כל רשות מוסמכת, ובתוך כך זכויות דרך, מעבר וחנייה ושימוש במתקנים ובמערכות המשמשים בניינים אחרים.

12.6. הקונה מתחייב לפעול לפי הנחיות המוכר בכל הדרוש והכרוך בהליכי הרישום, להתייצב במשרדיו או בכל מקום אחר, לפי העניין, במועד שייקבע בתיאום עמו, לחתום על כל מסמך ולהמציא כל מסמך ואישור הדרושים לרישום מכוח כל דין ובתוך כך שטרי משכנתא בגין כל הלוואה שקיבל ואשר המוכר נתן בגינה התחייבות לרישום משכנתא ואישורי רשויות המיסוי, הרשות המקומית וכל רשות אחרת שאישורה יהא דרוש לרישום.

12.7. עד רישום הבית המשותף יהא המוכר רשאי, ללא צורך בהסכמת הקונה, לנסח ולרשום

תקנון מוסכם כמשמעותו בחוק המקרקעין (להלן: "התקנון") ולכלול בו הוראות בכל הנוגע להוצאת חלקים מהרכוש המשותף ולהצמדתם לדירה או לדירות מסוימות, לניהול הבית המשותף וליחסים בין בעלי הדירות בכל אלה, לרישום זיקות הנאה וזכויות שימוש לרבות זכויות דרך וחנייה וזכויות שימוש במתקנים ובמערכות הבניין, לזכויות בנייה וכיו"ב.

המוכר יהא רשאי לכלול בתקנון הוראה לפיה רשאי בעל דירה, שחלק מהרכוש המשותף הוצמד לדירתו, לבנות בו ולהשתמש בו באופן בלעדי בלא להידרש להסכמת שאר בעלי הדירות בבית המשותף, והכל בכפוף להוראות כל דין.

12.8. להסרת ספק מובהר כי אפשר שבתקנון ייכללו הוראות בדבר התקנתם, שימושם ותחזוקתם של מערכות ומתקנים כגון מיזוג, הסקה, תקשורת, טלוויזיה, ביוב, מים, גז וחשמל ובדבר חלוקת ההוצאות הכרוכות בכל אלה שלא בהתאם לחלקם היחסי של בעלי הדירות ברכוש המשותף אם קיימות נסיבות מיוחדות המחייבות או מצדיקות זאת.

12.9. בכפוף לכל האמור ינוסח התקנון ברוח התקנון המצוי כנתינתו בתוספת לחוק המקרקעין זולת אם נסיבות מיוחדות מחייבות או מצדיקות שינוי, ובלבד שיישמרו זכויות בעלי הדירות לפי חוזי המכר עמם ובמיוחד בכל הכרוך בהצמדת חלקים שהוצאו מהרכוש המשותף לדירותיהם.

12.10. לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבניין כבית משותף ירשום המוכר את זכויות הקונה בדירה בלשכת רישום המקרקעין, כשהיא חופשייה מכל חוב, שעבוד או עיקול שאינם של הקונה או כלפיו. הוראת ס"ק 12.1 סיפא תחול על פרק הזמן הנקוב ברישא של ס"ק זה.

באותו מעמד תירשם גם משכנתא על הדירה בגין כל הלוואה שקיבל הקונה ואשר בגינה נתן המוכר למלווה התחייבות לרישום משכנתא. הקונה ישא באגרת רישום המשכנתא. הקונה מתחייב לשתף פעולה ולפעול לפי הנחיות המוכר ודרישת כל רשות או גוף מוסמך כדי לאפשר רישומים אלה ובתוך כך להמציא כל מסמך ואישור דרושים, להתייבב בלשכת רישום המקרקעין ובכל מקום אחר שיידרש במועדים שייקבעו בתיאום עמו, ולחתום בעצמו על כל מסמך שיידרש לשם כך. מובהר, כי בכל מקרה בו לא ישתף הקונה פעולה עם המוכר, יהא פטור המוכר מרישום זכויותיו בלשכת רישום המקרקעין בתנאי כי שלח המוכר התראה בדואר רשום על כוונתו להפסיק בכל הליך בו נקט המוכר לרישום הזכויות כאמור.

12.11. בכפוף להוראות התקנון, יישא הקונה בהוצאות תחזוקת הבית המשותף בהתאם להוראות חוק המקרקעין שעניינן בכך.

12.11.1. מוסכם כי המוכר ישתף בהוצאות התקינות לתחזוקת הבית המשותף בלבד ועל פי חלקו היחסי של הדירות שבבעלותו עת ביצוע כל תשלום. לפיכך, כל החלטה על גביית כספים או ביצוע עבודות לא תחול על הדירות שבבעלות המוכר. המוכר לא ישתף באספות הכלליות של דיירי הבניין, והקונה מסכים כי לא יתקבלו החלטות הנוגעות לדירות המוכר ו/או לתשלומים נוספים ו/או לחזות הבניין או לביצוע עבודות נוספות בבניין (להלן: "עניינים מיוחדים"). היה וברצון הדיירים לדון בעניינים מיוחדים,

נציגות הדיירים תשלח זימון לאסיפה כללית שתחול בימי עבודה ובהתאם להוראות חוק המקרקעין בדואר רשום למשרדו של המוכר.

12.11.2. ידוע לקונה כי במקום שאין הרשות מחייבת מינוי חברת ניהול, בהתאם להנחיות המוכר לא מומלץ לגייס חברת ניהול בחצי שנה הראשונה לאחר האכלוס ובכל מקרה, ככל שהדיירים יחליטו להתקשר עם חברת ניהול, מובהר בזאת כי המוכר ימשיך להשתתף בהוצאות השוטפות בלבד בהתאם לאסמכתאות שיוצגו בפניו.

12.12. ידוע לקונה, כי מצויים בשטחי הפרויקט שבילים, כבישים, חניונים עיליים ותת קרקעיים וכן שטחי גינון המוגדרים כשטח פרטי פתוח, וככזה, תחזוקתו ותפעולו (על אביזריו ומתקניו, כגון גופי תאורה שיוזנו מתוך לוח חשמל ציבורי, מים וכו'), יהיה באחריות בעלי הדירות. אחריות בעלי הדירות תכלול- ניקיון, תיקונים, תחזוקה, גינון וכל הכרוך בתחזוקה ובבעלות אותם שטחים, לרבות תשלומים לרשות המקומית ולספקים. הקונה מתחייב בזאת לפעול בהתאם להוראות המוכר והרשות המקומית על מנת לתחזק את השטחים כאמור, לרבות מקום בו יוחלט על הקמת חברת ניהול.

12.13. הקונה מסכים ומתחייב שלא להתנגד, לא להתערב ולא להפריע בכל דרך שהיא לפעולות שהמוכר רשאי או חייב לעשותן לפי החוזה או לפי כל דין ובתוך כך הרישום וכל הפעולות הכרוכות בו כמפורט בסעיף זה, ובלבד שלא ייפגעו זכויותיו לפי החוזה.

12.14. הקונה מסכים ומתחייב שלא ליזום או להצביע באסיפה כללית או אחרת של בעלי הדירות בעבור כל תקנון אחר או שינוי בתקנון וזאת עד השלמת הרישום.

12.15. הקונה מתחייב שלא לבצע, עד רישום הבית המשותף, כל שינוי או תוספת חיצוניים בדירה, בבניין לרבות קירותיו החיצוניים ובקרקע אלא באישור המוכר מראש ובכתב ובתנאי מפורש שקיבל היתר כדין. הובהרו לקונה תוצאות פעולות בלתי מאושרות מעין אלה והשפעתן על רישום הבית המשותף והוא ישא בכל נזק, ישיר או עקיף, שייגרם למוכר או לקונים אחרים בגין פעולות כאמור, לרבות ובמיוחד בשל עיכוב ברישום הבית המשותף והדירות בו.

13. מיסים והוצאות

13.1. הקונה יישא בתשלומים לב"כ המוכר במעמד חתימת הסכם זה סכום השווה ל- 0.5% מסך התמורה כהגדרתה בהסכם זה (בתוספת מע"מ) או 4,960 ₪ (בתוספת מע"מ) לפי הנמוך בניהם, בגין הוצאות משפטיות. ביצוע התשלום ע"י הקונה יהווה תנאי לקבלת חוזה חתום ע"י המוכר ותנאי למסירת הדירה כאמור בסעיף 6.6 לעיל, וזאת מבלי לפגוע בתשלום התמורה כאמור בסעיפים 5 לעיל, וסעיף 20 להלן. איחור בתשלום שכר טרחה יחויב בריבים פיגורים כמצוין בסעיף 15.2 להלן.

13.1.1. כמו כן, יישא הקונה בתשלום האגרות הנדרשות לצורך רישום זכויותיו בלשכת רישום המקרקעין לרבות אגרות רישום הערות אזהרה ככל שניתן ונדרש, רישום זכויותיו וכן רישום משכנתאות שלגביהן נחתמה התחייבות על ידי המוכר.

13.2. כל מס ותשלום חובה החלים על הדירה (לרבות היטלי פיתוח והיטלי השבחה שהוטלו עם הנפקת היתר הבנייה), וחלק יחסי בכל מס ותשלום חובה אם וככל שיוטלו על המגרש

- ועל הבניין ובכל תשלום הכרוך בתחזוקת הרכוש המשותף, יחולו עד מועד מסירת החזקה על המוכר וישולמו על-ידיו, וממועד המסירה יחולו על הקונה וישולמו על-ידיו.
- 13.3. הקונה ישא בתשלום כל מס חדש, שאינו ידוע במועד החתימה על החוזה ואשר יוטל על קוני דירות ובכל העלאה בשיעורי המיסים החלים על קוני דירות, בקשר עם המגרש, הבניין או הדירה ובלבד שאין מניעה בחוק לחיובו כאמור.
- הקונה ישלם את הסכומים הנדרשים לרשות המוסמכת כדין; שולמו תשלומים ע"ח אלה על-ידי המוכר, יודיע על כך לקונה וזה ישיבם לו מיד, בתוספת הפרשי הצמדה.
- כל שינוי בשיעורי מס ערך מוסף יחול על התשלומים שישולמו ע"י הקונה לאחר מועד השינוי.
- 13.4. המוכר רשאי לשלם תשלומים החלים על הקונה ואשר לא שולמו למרות דרישת המוכר אם אי התשלום עלול לגרום לעיכוב בביצוע התחייבויותיו. עשה המוכר כן, ישיב לו הקונה כל סכום ששילם, מיד עם דרישתו הראשונה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין.
- 13.5. המוכר ישא במס שבח מקרקעין או במס הכנסה, אם וככל שיחולו.
- 13.6. הקונה ישא במס הרכישה וישלמו במועד הקבוע בחוק. הקונה מאשר ומסכים כי בהתאם לסעיף 3א לעיל, דיווח משותף לרשויות המס יבוצע ע"י המוכר רק לאחר כניסת החוזה לתוקף, קרי, עם ביצוע תשלום ראשון ובכל מקרה תשלום שהינו לפחות 10% מהתמורה (להלן: "התשלום").
- הובא לידיעת הקונה כי בהתאם להוראות החוק, יש לבצע הדיווח לרשויות המס תוך 30 יום מחתימת החוזה וככל שחלה על הקונה חובת תשלום, עליו לשלם תוך 60 יום מחתימת החוזה. ככל שהדיווח התעכב בשל איחור בביצוע התשלום על ידי הקונה ו/או בגין איחור בהמצאת דוחות חתום ומאומת (במקרה בו החוזה אינו נחתם במשרדי החברה), יישא הקונה בכל קנס שיחול עליו ו/או על החברה כתוצאה מדיווח באיחור על דבר קיום העסקה. יודגש כי ככל והמוכר לא יוכל לדווח למיסוי מקרקעין מהסיבות הנ"ל, הגשת דיווח "מוכר בלבד" נתונה לשיקול דעת המוכר.
- 13.6.1. הובהר לקונה כי בהתאם להנחיות רשות המיסים התשלום בגין שכר טרחת עו"ד, יתווסף לשווי המכירה לצורך חישוב מס הרכישה ודיווחו לרשות המיסים, ולרוכש לא תהיה כל טענה כנגד החברה ו/או עו"ד בקשר לכך. עוד יובהר כי המוכר אינו אחראי בשום צורה שהיא, לגובה השומה הסופית כפי שתיקבע על ידי מיסוי מקרקעין, ולקונה לא תהא כל טענה ו/או דרישה כלפי המוכר בקשר עם כך.
- 13.6.2. באחריות הקונה להמציא למוכר קבלה על תשלום מס הרכישה בתוך המועד הקבוע בחוק לשלמו.
- 13.7. הקונה יישא בהוצאות הכרוכות בהתקשרותו בחוזי הספקה או שירות עם ספקי חשמל, מים, גז, תקשורת ושירותים אחרים לדירה, לרבות תשלומים בגין התקנת מונים, פיקדונות וכל תשלום אחר שיידרש על-ידי אותם ספקים ונותני שירותים, כאמור בס"ק 5.6 לעיל.
- מובא לידיעת הקונה כי מערכת הגז המרכזית בבניין תוקם ע"י חברת גז לפי בחירת המוכר (להלן: "חברת הגז") והקונה מתחייב לחתום כאמור על מסמכי ההתקשרות עמה

ולשלם לה את דמי הפיקדון ודמי ההתחברות לפי התעריפים המקובלים אצלה אותה עת. עוד מובהר לקונה כי – בכפוף להוראות כל דין – אין רשות לאיש זולת חברת הגז והבאים מטעמה לטפל במערכת הגז המרכזית בכל דרך שהיא או להפעילה שלא באמצעות גז המסופק ע"י חברת הגז והקונה מתחייב לנהוג בהתאם.

13.8. הובהר לקונה כי התמורה בחוזה כוללת את עבודות הפיתוח על פי התכנון שאושר על ידי הרשויות. אם יידרשו ע"י הרשות המקומית או כל רשות מוסמכת אחרת עבודות פיתוח נוספות, לרבות תוספות או שינויים בעבודות שאושרו תחילה כאמור, ישא הקונה בחלקו בעלותן, לפי דרישת המוכר, שתפרט את העבודות ואת תחשיב חלקו של הקונה בעלותן. להסרת ספק מצהיר המוכר כי במועד כריתת החוזה אין ידוע לו על כל דרישות נוספות כאלה.

בוצעו עבודות נוספות בעקבות דרישה כאמור בידי המוכר, או שבוצעו בידי אחרים והמוכר שילם את תמורתן, ישלם לו הקונה את חלקו תוך 30 יום מדרישת התשלום ובלבד שלא יידרש לשלם יותר מהסכום שנקבע על ידי הרשות המוסמכת בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כדין.

14. העברת זכויות

14.1. המוכר רשאי להעביר ולהמחות את זכויותיו ואת חיוביו לפי החוזה ולפי כל דין, כולם או מקצתם, לצד שלישי, ללא צורך בקבלת הסכמת הקונה או חליפיו ובלא שיהא עליו להודיע להם על כך מראש, ובלבד שיערוב למילוי חיוביו לפי החוזה וזכויות הקונה לפיו לא ייפגעו.

14.2. כל עוד לא נרשמה הערת אזהרה לטובת הקונה בלשכת רישום המקרקעין (בכפוף לביצוע כל התחייבויות הקונה על פי הסכם זה במלואן ובמועדן), לא יהיה הקונה רשאי להעביר ו/או להסב ו/או להמחות ו/או לשעבד (למעט שעבוד לבנק אשר ממנו נטל הקונה הלוואה) ו/או לוותר על זכויותיו בדירה ו/או לפי הסכם זה לצד שלישי כלשהו.

14.3. ממועד רישום הערת אזהרה לטובת הקונה ועד להשלמת רישום זכויותיו בלשכת רישום המקרקעין כיחידה נפרדת לא יהא הקונה רשאי להעביר או להמחות את זכויותיו ואת חיוביו לפי החוזה ולפי כל דין, כולם או מקצתם, לצד שלישי (להלן: "הנעבר"), אלא בהסכמת המוכר, שתינתן לפי בקשת הקונה, בכפוף להוראות לשכת רישום מקרקעין ו/או כל רשות מוסמכת אחרת, לאחר שיתקיימו כל אלו במצטבר:

14.3.1. הומצא למוכר העתק מאומת של החוזה בין הקונה לנעבר (להלן: "חוזה ההעברה");

14.3.2. הומצאו למוכר בקשה חתומה בידי הקונה והנעבר (להלן: "הבקשה") ועמה מסמכים הנלווים לה לפי הנהוג אצל המוכר, לרבות ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר, הכל בנוסח וע"ג טפסים שימציא המוכר לקונה או לנעבר או לבא-כוחם לפי בקשתם;

14.3.3. הומצאו למוכר אישורי רשות המיסים ואישור בר תוקף במועד הגשת הבקשה של הרשות המקומית, הכל בהתאם להוראות הדין החלות;

- 14.3.4. הומצא למוכר כתב שחרור מכל מוסד פיננסי שקיבל ממנו התחייבות לרישום משכנתא בגין הלוואה שניתנה לקונה, הפוטר את המוכר מהתחייבותו ;
- 14.3.5. הקונה החזיר למוכר או הפקיד בידי עורך דין מטעמו, לפי העניין, את כל הבטוחות שקיבל ואם אלה טרם פקעו ובוטלו כדין – ניתנה הסכמת הבנק המלווה להעברה ;
- 14.3.6. הקונה קיים כל חיוביו כלפי המוכר לפי החוזה, שהמועד לקיומם חל עד הגשת הבקשה ובתוך כך פירעון כל חוב למוכר לפי החוזה ;
- 14.3.7. הנעבר קיבל על עצמו בכתב למלא אחר כל חיובי הקונה לפי החוזה שטרם הגיע המועד לקיומם בשעת הגשת הבקשה – ואם אותה שעה טרם פקעו הבטוחות ובוטלו כדין, חתם על כל מסמך שיידרש מטעם הבנק המלווה ;
- 14.3.8. שולמו למוכר דמי טיפול בהתאם להוראות צו הפיקוח על המחירים, הקובע תעריפים מרביים בגין שירותי חברה משכנת.
- 14.3.9. התקיימו כל הסעיפים המוזכרים לעיל במצטבר, ייתן המוכר את הסכמתו למחיקת הערת אזהרה שנרשמה לטובת הקונה ורישום הערת אזהרה חדשה לטובת הנעבר. מובהר כי האמור בסעיף הינו באחריות הקונה והנעבר לרבות תשלום האגרות הכרוכות בהעברת הזכויות.

15. הפרות החוזה ותרופות

- 15.1. בכפוף להוראות סעיף זה, יחולו על הפרת החוזה הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970.
- 15.2. פיגור בתשלום סכום שעל הקונה לשלם למוכר לפי החוזה, שאינו עולה על 7 ימים לא יזכה את המוכר בריבית פיגורים, אך הסכום יחויב בהפרשי הצמדה ככל שפורסם מדד בתוך התקופה האמורה. פיגור בתשלום העולה על 7 ימים ואשר אינו עולה על 14 יום, יזכה את המוכר בפיצוי מוסכם ומוערך מראש בשיעור ריבית החובה המרבית שתהיה נהוגה בבנק המלווה (להלן: "ריבית פיגורים") וזאת החל מהיום הראשון לפיגור. ריבית הפיגורים תשולם ע"י הקונה במועד תשלום הסכום שבפיגור, בגין התקופה שבין המועד הקבוע לתשלום בחוזה לבין מועד התשלום בפועל ובתוספת מע"מ.
- 15.3. עלה הפיגור בתשלום על 14 יום, יהווה הדבר הפרה יסודית של החוזה והמוכר יהא זכאי, מבלי לגרוע מכל סעד העומד לרשותו לפי החוזה ולפי דין, לבטל את החוזה ולהעמיד את הדירה למכירה לכל אדם. נמנע המוכר מביטול החוזה, יהא זכאי לריבית פיגורים בגין כל תקופת הפיגור וזאת מבלי שתשתמע מכך הסכמה לעצם הפיגור או לפיגור נוסף כלשהו.
- בחר המוכר לבטל את החוזה, יעשה כן רק לאחר מתן התראה בכתב ומתן הזדמנות לקונה לסלק את חובו תוך זמן קצוב סביר. בוטל החוזה כאמור, יהא המוכר זכאי לפיצויים מוסכמים ומוערכים מראש בשיעור 10% (עשרה אחוזים) מהתמורה בתוספת הפרשי הצמדה למדד מיום חתימת החוזה ועד יום התשלום בפועל.
- מובהר ומוסכם בזאת כי אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהאמור בהוראת סעיף 3א לעיל לענין התליית החוזה בביצוע התשלום הראשון על ידי הקונה ואי כניסתו לתוקף

ככל שלא בוצע התנאי האמור.

15.4. המוכר יהא רשאי לחלט את הפיצויים האמורים מתוך הסכומים ששולמו ע"י הקונה. בחר המוכר לבטל את החוזה כאמור, ישיב כדין לקונה כל יתרה העומדת לזכותו לאחר חילוט הפיצויים תוך 60 יום ממועד הביטול.

15.5. איחור במסירת החזקה בדירה לתקופה החורגת מכל התקופות המותרות במצטבר לפי כל הוראות החוזה שעניינן בכך, למעט תקופת החסד לפי הוראת ס"ק 7.7 לעיל, (להלן: "**התקופות המותרות**") בצירוף עם תקופת החסד אך לא מעבר לה, לא יזכה את הקונה בכל פיצוי ותחול הוראת ס"ק 7.6 לעיל. חל איחור במסירת הדירה לתקופה החורגת מהתקופות המותרות בצירוף עם תקופת החסד, יהא הקונה זכאי לפיצויים מוסכמים ומוערכים מראש של דמי שכירות מקובלים בסך השווה ל- 600 ש"ח לחודש לחדר בעבור כל חודש או חלק ממנו בחלקו היחסי, החל ממועד המסירה הדחוי כמשמעותו בס"ק 7.6 לעיל ועד למועד העמדת הדירה לרשותו. מוסכם במפורש כי הקונה מוותר על כל פיצוי בגין איחור במסירה לגבי התקופות המותרות.

הצדדים מצהירים כי נתנו דעתם, סברו וקיבלו כי הסכום האמור מהווה שווי של פי 1.5 מדמי שכירות ראויים לדירה דומה בגודלה ובמיקומה של הדירה. הקונה מאשר כי ידוע לו שפיצויים אלה הינם הסעד היחיד לו הוא זכאי בשל איזה שהם איחורים במסירת החזקה בדירה ו/או בכל נזק הנובע מהם והם סעד כולל סופי ומלא. סכום הפיצוי האמור לעיל יפחת ב- 1/6 לאחר 11 חודשי עיכוב במסירה, במידה ויהיה עיכוב. מובהר ומוסכם בזאת במפורש כי איחור שלא יעלה במצטבר על 12 חודשים במסירת הדירה לא ייחשב כהפרה יסודית של החוזה ובגין תקופה זו לא יהא הקונה זכאי לפיצוי נוסף או לכל סעד אחר מלבד האמור לעיל.

15.6. מבלי לגרוע מהוראת סעיף 15.3 לעיל, מובהר כי בכל מקרה של הפרה יסודית של הקונה יהא המוכר זכאי לבטל את החוזה. בחר המוכר לבטל את החוזה, יעשה כן רק לאחר מתן התראה בכתב ומתן הזדמנות לקונה לתקן את ההפרה תוך זמן קצוב סביר. בוטל החוזה כאמור, יהא המוכר זכאי לפיצויים מוסכמים ומוערכים מראש בשיעור 10% (עשרה אחוזים) מהתמורה בתוספת הפרשי הצמדה למדד מיום חתימת החוזה ועד יום התשלום בפועל.

15.7. מוסכם במפורש כי סמכות השיפוט בגין החוזה וכל הנובע ממנו תוקנה בלעדית לבית המשפט המוסמך עניינית בירושלים.

16. ייפוי כוח

16.1. הקונה ימציא למוכר 2 עותקים של ייפוי הכוח (נספח ג') המצורף לחוזה, חתומים בידו ומאומת כדין ע"י נוטריון, תוך 30 יום מחתימת החוזה ובכל מקרה לא יאוחר מיום מסירת החזקה.

ייפוי הכוח ישמש את המוכר אך ורק לביצוע החוזה ולרישום הזכויות כאמור בסעיף 12 לעיל.

16.1.1. ידוע ומוסכם על הקונה כי רק אישור בכתב מהמוכר או ממשרד עורכי הדין המייצג את המוכר על קבלת ייפוי הכוח- יהווה ראייה לקבלתו.

16.2. לא המציא הקונה את ייפוי הכוח הנוטריוני ובשל כך נמנע המוכר מלבצע פעולות בשם הקונה בהתאם להוראות חוזה זה, יחולו על הקונה ההוצאות, העמלות והעלויות הנוספות שנגרמו בשל כך. מבלי לגרוע מכלליות האמור מופנה הקונה בענין זה להוראות ס"ק 10.4 לעיל.

16.3. המצאת ייפוי-הכוח כאמור לא תפטור את הקונה ממילוי חיוביו לפי החוזה בעצמו ובתוך כך במיוחד התייצבות וחתימה על כל מסמך ככל שיידרשו.

16.4. הקונה נותן בזה הוראה והסכמה בלתי חוזרות למיפוי-הכוח לפעול עפ"י ייפוי-הכוח, בידעה ובהבנה כי זכויות המוכר ו/או צדדים אחרים תלויות בכך.

17. כללי

17.1. להסרת ספק מובהר ומודגש בזאת כי זכויות הבנייה הקיימות וזכויות בנייה שיאושרו בעתיד ע"ש המוכר שייכות לו בלבד ואין לקונה כל חלק וכל זכות בהן או בגינן. המוכר זכאי להשתמש בזכויות אלה ולמצותן בכל דרך שימצא לנכון, לרבות העברת כל יתרה בלתי מנוצלת שתיוותר בהן בסיום הבנייה, אם וככל שתהיה כזו, לאתר אחר בכפוף אך לאישור הרשויות המוסמכות ולהוראות כל דין, או מכירת כולן או מקצתן, הכל לפי שיקול דעתו הבלעדי ולקונה לא יהיו כל מעמד, טענה, דרישה או תביעה בהקשר זה.

17.2. מובהר ומודגש כי הסכמת המוכר לשינויים שיבצע הקונה בדירה אינה פוטרת את הקונה מקבלת כל היתר הנדרש כדין. להסרת ספק מודגש כי כל תוספת בנייה אחרי מסירת החזקה בדירה לידי הקונה, לרבות מימוש כל אופציה לתוספת, טעונים קבלת היתר כדין.

17.3. בדירה שמצורפת או שמוצמדת לה גינה שאינה צמודת-קרקע – גינת גג או כל גינה המצויה מעל חלק כלשהו של הבניין – יחולו הוראות אלה, כדי למנוע כל פגיעה באיטום חלקי בניין שמתחת לגינה וכל נזק לדירות או לחלקי בניין אחרים:

17.3.1. אין לבצע כל פעולה כגון חפירה שיש בה כדי לפגוע בחלק הבניין שמתחת לגינה;

17.3.2. אין לשתול בגינה כזו עצים או צמחים אחרים בעלי שורשים חזקים או עמוקים;

17.3.3. בהתקנת מערכת השקיה יש להתחשב בנתונים האמורים.

17.4. בכל מקרה של ספק מומלץ להיוועץ באיש מקצוע מתאים לפני ביצוע הפעולה; מובהר ומודגש כי הקונה יהא אחראי וישא בכל נזק שייגרם לבניין, לדירה, למוכר או למי מבעלי הדירות כתוצאה מפעולה בניגוד להנחיות אלה.

נגרם נזק כאמור, יקבע המוכר מי אחראי לו – ובמקרה של מחלוקת ימונה מומחה מוסכם על הצדדים וקביעתו תהיה סופית ומחייבת; קבע המומחה כי הקונה הוא האחראי לנזק, ישא הקונה גם בשכר טרחת המומחה בגין חוות דעתו.

17.5. לא השתמש צד בזכותו לפי החוזה או לפי דין, לא ייראה הדבר כוויתור עליה.

17.6. ויתור או ארכה שניתנו ע"י צד במקרה מסוים לא יהוו תקדים לבאות.

17.7. לשון יחיד בחוזה כלשון רבים ולשון זכר כלשון נקבה, לפי העניין וההקשר.

היה הקונה יותר מאדם אחד, יהיו כל יחידיו אחראים לפי החוזה ביחד ולחוד.

אם הקונה או מי מיחידיו תושב חוץ, הוא מתחייב למלא אחר הוראות דין ישראל החלות

על תושבי חוץ המתקשרים בחוזה כגון זה, לרבות המצאת מסמכים ו/או תצהירים הנדרשים ע"י רשות מקרקעי ישראל ו/או לפי דרישת הדין הישראלי לצורך רישום זכויות במקרקעין וכל זאת כתנאי למסירת הדירה.

17.8. האמור בחוזה משקף את כל שהוסכם והותנה בין הצדדים עובר לחתימתו. לא יהא תוקף

לכל שינוי בחוזה לאחר חתימתו אלא אם נעשה בכתב ובחתימת הצדדים.

17.9. תנאי החוזה גובשו לאחר משא ומתן בין הצדדים או בין באי כוחם, לפי העניין, והם

משקפים את המותנה ביניהם במלואו ואת גמירות דעתם. כל מצג שהוצג בפני הקונה

לפני חתימת החוזה, לרבות פרוספקט הרכישה ופרסומים, וכל הצהרות, הבטחות,

הסכמות או התחייבויות, בין בע"פ ובין בכתב, שאינם כלולים בחוזה לא יחייבו את

המוכר לכל דבר ועניין.

18. כתובות

18.1. כתובות הצדדים לכל דבר ועניין הנוגעים לחוזה הן כדלקמן:

• המוכר: מגדל דונה, רח' בית הדפוס 20 – ת"ד 34139 – ירושלים 91340;

• הקונה: כאמור לעיל או בכתובת שיודיע עליה, ולאחר מסירת החזקה – בדירה.

18.2. הודעה שתישלח ע"י צד למשנהו בדואר רשום תיראה כאילו נמסרה לנמען 72 שעות

לאחר מועד מסירתה למשלוח בדואר כנתינתו באישור הסניף או סוכנות הדואר.

19. הצהרת הקונה

אני "הקונה" על פי הסכם זה, הח"מ, מצהיר ומאשר כי הובהר וידוע לי שעורכת הדין אילנית שי פרבר וכל מי שיבוא במקומה או מטעמה מייצגת אך ורק את המוכר, שהיא מנועה מכוח הוראות הדין וכללי האתיקה מייצוגו של הקונה וכי לפיכך אין היא מייצגת את הקונה בכל דבר ועניין ובתוך כך במיוחד בכל הקשור לרישום זכויותיו בבוא העת.

להסרת כל ספק מובהר כי רישום שמו של עורך הדין בייפוי הכוח הנוטריוני הנ"ל נועד אך ורק לצורך ביצוע פעולות שיתבקש לבצען ע"י המוכר ואין בו כדי להעיד על ייצוג הקונה על ידי.

תשלום ההשתתפות בהוצאות המשפטיות של המוכר למשרד עו"ד אילנית שי פרבר משולם לה

עבור הטיפול המשפטי-טכני בהסכם, בדיווח עליו ועבור ביצוע רישום הבית המשותף והעברת

הזכויות על שמי בלשכת רישום המקרקעין, ולא עבור ייצוג.

הקונה מאשר כי הובהר לו שהוא רשאי להיות מיוצג ע"י עו"ד מטעמו ואם בחר שלא לעשות כן

לא יישמע בטענה כי סבר שעורך הדין מייצגו או חב לו שירות משפטי כלשהו.

עוד מאשר הקונה כי לא הסתמך בחתימתו על החוזה על מצגים או על ייעוץ כלשהם של עורך הדין

כי אם על בדיקותיו ושיקוליו שלו עצמו ו/או של אחרים מטעמו או בא-כוחו, לפי העניין.

כמו כן, הננו מאשרים כי יוצגנו בהסכם זה ע"י משרד עו"ד _____ וחתימתו על

נסח ההסכם לאחר שעוה"ד שיצג אותנו הסביר לנו את משמעות חתימתנו ואנו הבנו את

המשמעות.

20. לוח התשלומים ע"ח התמורה

התמורה כנתינתה בחוזה תשולם בתשלומים צמודים למדד כמפורט בסעיף 5 בו במועדים אלה:

1. סך 00000000 ₪ במעמד חתימת החוזה;
2. סך 000000 ₪ עד יום 00/00/0000;
3. היתרה בסך 00000000 ₪ עד ולא יאוחר מ 14 יום מיום שליחת הודעה על קבלת טופס 4

לתשומת לב הקונה:

- ◆ בשל העברת התשלומים באמצעות תקשורת מחשבים מומלץ לבצע כל תשלום (באמצעות שוברי התשלום), לפחות שני ימי עסקים לפני מועד התשלום הרצוי.
- ◆ לכל תשלום כאמור יצורפו הפרשי הצמדה למדד בהתאם להוראות החוזה (ראה סעיף 5).
- ◆ לתשלום בפיגור תתוסף ריבית פיגורים בהתאם להוראות החוזה.
- ◆ הקונה רשאי להקדים תשלומים במלואם או בחלקם בהתאם להוראות החוזה.
- ◆ יש להקפיד במתן הודעה למוכר בדבר ביצוע כל תשלום בהתאם להוראות החוזה.
- ◆ את כל התשלומים יש להפקיד אך ורק באמצעות שוברי התשלום לחשבון הפרויקט, הקונה מופנה להוראות המתאימות לפי העניין, המפורטות בגוף החוזה.
- ◆ לתשלומים המפורטים לעיל יצורפו כל התשלומים וההוצאות המפורטות בהסכם זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

דונה

חברה להנדסה ובנין בע"מ
ח.פ. 51-1543886

המוכר

הקונה