

לשימוש משרדי המוכר בלבד

(אינו מהווה חלק מההסכם)

דירה: _____ בניין: _____ הצמדות: _____

מחיר הדירה: ₪ _____

הסכם מכר - דירת מחיר למשתכן

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ שנת 2018

בין:

רייסדור בנייה בע"מ ח.פ. 515319648

מרחוב כנרת 5, מגדל בסר 3

בני ברק 5126237

טל': 03-5185500 ; פקס': 03-5185200

(להלן: "המוכר")

מצד אחד;

לבין:

1. _____ ת.ז. _____

2. _____ ת.ז. _____

מרח' _____

טל': _____ , _____

מצד שני;

(שניהם ביחד וכל אחד לחוד יקראו להלן: "הקונה")

הואיל והמוכר הנו בעל זכויות החכירה במקרקעין (כהגדרתם להלן) לתקופת חכירה של 98 שנים החל מיום 5.9.2016, על פי חוזה חכירה מהוון עם רשות מקרקעי ישראל;

והואיל והמוכר מתעתד לבנות על המקרקעין את הפרויקט, כהגדרתו להלן;

והואיל וברצון הקונה לרכוש מהמוכר וברצון המוכר למכור לקונה את זכויות החכירה בדירה (כהגדרתה להלן) שתבנה בפרויקט, הכל בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם זה להלן;

והואיל והדירה משוחררת מכל שעבוד, עיקול חוב או זכות צד שלישי כלשהו, למעט שעבוד על המקרקעין ועל הזכויות בגין הפרויקט לבנק כהגדרתו להלן (להלן: "המשכנתא"), אשר תוחרג מהדירה בהתאם להוראות הסכם זה להלן, ולמעט הערת האזהרה לטובת משרד הבינוי והשיכון כאמור בהסכם זה להלן;

והואיל והקונה מצהיר ומאשר כי הנו בעל תעודת זכאות "חסר דיור" מטעם משרד הבינוי והשיכון;

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא ונספחים

1.1. המבוא להסכם זה והנספחים הנזכרים בו והמצורפים אליו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ומחייבים כיתר תנאיו.

1.2. כותרות סעיפי ההסכם אינן חלק ממנו ולא תילקחנה בחשבון לפירושו.

1.3. הסכם זה כולל את הנספחים הבאים המהווים חלק בלתי נפרד הימנו:

נספח א' - המפרט הטכני.

נספח ב' - תכניות.

נספח ג' - נספח תשלומים ומועדים.

נספח ד' 1 - ייפוי כוח בלתי חוזר.

נספח ד' 2 - ייפוי כוח בלתי חוזר נוטריוני.

נספח ה' - נספח התחייבות לבנק המלווה (יצורף בהמשך).

נספח ו' - נספח בעניין חובת היידוע בכתב בהתאם לחוק.

נספח ז' - תצהיר כתב התחייבות לטובת משרד הבינוי.

נספח ח' - נספח היתר בניה.

נספח ט' - העדר ליווי בנקאי.

1.4. במקרה של אי התאמה בין התוכניות שבמפרט הטכני לבין התיאור המילולי שבו, יקבע התיאור המילולי שבמפרט. במקרה של אי התאמה בין הוראות ההסכם לבין הוראות המפרט או התכניות, תגברנה הוראות ההסכם. מוסכם בזאת שסטיות קלות מהמפרט הטכני בגבולות הסטיות או ההפרשים בהיקף המותר על פי חוק המכר לא תחשבנה כאי התאמה ו/או כהפרת חוזה זה או שינויו ולא תזכינה את הקונה במאומה.

2. הגדרות

בהסכם זה יהיו למונחים הבאים המשמעות הכתובה בצדס כדלקמן:

- 2.1 "המכרז" – מכרז במסלול מחיר למשתכן שהוצא על ידי רמ"י ומספרו בש/2015/253 לבניה רוויה למגורים בשכונת סיגליות (מבואה מערבית) בבאר שבע.
- 2.2 ה"המגרש/ים" או "המקרקעין" –מגרשים 24-31 לפי התב"ע, כהגדרתה להלן, הידועים כחלקות 5-7 בגוש 38490, חלקות 1-4 בגוש 38491 ו- חלקה 1 בגוש 38493, המצויים בבאר שבע.
- 2.3 "חווה החכירה" – חווה חכירה עם רשות מקרקעי ישראל בנוגע למקרקעין.
- 2.4 "התב"ע" – תכנית 129/102/02/5 ותכנית 605-0407163, או כל תכנית אחרת שתחול על המקרקעין בהתאם לתנאי הסכם זה.
- 2.5 "הפרויקט" – 360 יחידות דיור ב- 8 בנייני מגורים, שייבנו על המקרקעין לפי התב"ע, בכפוף לשינויים כמפורט בהסכם זה להלן.
- 2.6 "הבניין" / "הבית" – הבניין שיבנה על המקרקעין ע"י המוכר כמפורט בתוכניות נספח "ב" להסכם ובו תמצא הדירה, והוא בית אחד מתוך מספר בניינים אשר יבנו על המקרקעין.
- 2.7 "הדירה" – כמשמעותה בסעיף 2 לנספח "ג".
- 2.8 "המחיר" – המחיר שישלם הקונה תמורת הדירה כהגדרתו בנספח "ג" להסכם.
- 2.9 "הבנק" או "הבנק המלווה" – בנק דיסקונט לישראל בע"מ לבדו ו/או ביחד עם חברה לביטוח ו/או כל בנק ו/או גורם פיננסי נוסף ו/או אחר אשר יעניק לוויה פיננסית לפרויקט ו/או ינפיק ערבויות חוק מכר לרוכשי הדירות בהתאם לחוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התש"ל"ה – 1974.
- 2.10 "החוק" או "חוק המכר" – חוק המכר (דירות) התש"ל"ג- 1973 ו/או חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התש"ל"ה-1974.

3. העסקה

- 3.1 המוכר מוכר בזאת את הדירה לקונה והקונה רוכש בזאת את הדירה מאת המוכר באופן הנקוב להלן ובכפוף לתנאי החוזה.
- 3.2 המוכר הציג לקונה ו/או נתן/מתחייב לאפשר לקונה הזדמנות לראות ולבחון את המקרקעין וסביבתם ואת כל התוכניות והמסמכים הקשורים בדירה, והקונה מצהיר ומאשר כי אכן ביקר במקרקעין, במצבם בעת חתימת הסכם זה, ראה אותם ובדק אותם ואת סביבתם, לרבות את מצבם הפיזי, המשפטי והתכנוני, את חווה החכירה, את תכניות בניין הערים החלות על המקרקעין (לרבות תכניות בהכנה ו/או בהפקדה), על המגרש ועל הדירה, את המפרט הטכני והתכניות המצורפות להסכם ואת כל נספחי ההסכם, את הזכויות הנמכרות לקונה על פי הסכם זה ואת אפשרויות השימוש בדירה, והנו מותר בזה על כל טענות אי התאמה ועל כל טענה אחרת מכל מין וסוג שהוא בכל הנוגע לדירה, לבניין, לפרויקט, ולמקרקעין. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הקונה מאשר כי הוא ביצע את כל הבדיקות שחפץ וקיבל את כל המידע שביקש.

4. בניית הדירה

- 4.1 המוכר מצהיר ומתחייב כי יבנה את הדירה ואת הבניין בהתאם לתכניות ולמפרט הטכני שלא יפחת מהמפרט שצורף למכרז, להיתר הבניה והתב"ע, כמפורט בנספחים "א" ו"ב" להסכם זה.
- 4.2 מוסכם בין הצדדים, כי סטיות מהתכנית והמפרט בהיקף המותר על פי חוק המכר לא יחשבו כהפרת הסכם זה או שינוי ולא יזכו את הקונה בשום זכות תביעה שהיא.
- 4.3 הקונה מודע לכך כי הבניין והדירה יבנו על ידי המוכר ו/או על ידי קבלן מבצע ו/או קבלן משנה מטעמו, לפי שיקול דעתו המוחלט של המוכר, וזאת מבלי לגרוע מאחריות המוכר, אך בכפוף להוראות סעיף 10 להלן.
- 4.4 אופן עבודות הבניה והפיתוח והיקפן, לרבות הקצב, המיקום, הגודל, הצורה, החומרים, אם ובמידה שלא נקבעו בחוזה זה ו/או במפרט, ייקבעו ע"י המוכר לפי שיקול דעתו ובחירתו, ובהתחשב בדרישות רשויות התכנון המוסמכות, ככל שיועמדו דרישות אלה על ידן.
- 4.4 המוכר מתחייב למסור לקונה את החזקה בדירה במועד המסירה, לאחר שנתקבל טופס 4 לדירה, כשהדירה ראויה לשימוש ופנויה מכל אדם וחפץ, בכפיפות לכך שהקונה ימלא, קודם למועד המסירה, את כל אותן ההתחייבויות שהתחייב למלא בהתאם להוראות הסכם זה לפני מסירת החזקה בדירה ובמיוחד סילוק בפועל של כל תשלום שהקונה חייב לשלם למוכר ולכל גוף או רשות אחרים, עפ"י הוראות הסכם זה, והחזרת הערבות אם קיבל אותה כבטוחה מהמוכר לפי סעיף 15 להלן.
- 4.5 השימוש בחומר, במוצר או בסחורה כלשהם הנמכרים לציבור כנושאי תווי תקן (ובהעדרם, הנמכרים לציבור כמסומנים או על-פי תקן ישראלי או על פי תקן אחר ו/או כשהם מקובלים בשימוש בענף הבנייה כבעלי סטנדרט בניה נאות) בעת החתימה על הסכם זה, ייחשב כשימוש בחומרי בנייה טובים ולקונה לא תהיה שום טענה על טיב חומר, מוצר וכו' אם ענה החומר או המוצר או הסחורה כאמור על הדרישות האמורות לעיל.

5. תכנון ובניית הפרויקט

- 5.1 המוכר יהיה זכאי בכפוף להוראות המכרז לבנות מבנים נוספים על המקרקעין או על שטחי קרקע נוספים שיאוחדו עם המקרקעין, להכניס שינויים בתכנון (לרבות במסגרת הקלות), ובין השאר, להוסיף או לגרוע יחידות דיור בבית ו/או בפרויקט, לנצל זכויות בניה נוספות בבית, אם יהיו, או לעשות כן לגבי שטחי קרקע נוספים שיאוחדו עם המקרקעין, לפצל או לאחד את המקרקעין עם מקרקעין סמוכים, להפריש חלקים מהמקרקעין ומזכויות הבניה על המקרקעין הקיימות ו/או העתידיות, בין לצורכי חלקים אחרים של הפרויקט ובין לצורכי ציבור, וכן ליצור זיקות הנאה על החלקה או לטובת החלקה, לגרוע ו/או להוסיף למספר הקומות בבית בכפוף לכך שהרכוש המשותף יתאים לתאורו במפרט הטכני, הכל ביוזמת המוכר ו/או ביוזמת גורמים אחרים, כל זאת בכפוף לקבלת אישורים מתאימים מהרשויות המוסמכות ובתנאי שזכויות הרוכש בנכס ע"פ ההסכם וע"פ כל דין לא תיפגענה.

- 5.2. הודע לקונה כי טרם ניתן היתר בניה לבניית הדירה והפרויקט וכי הוא קונה את הדירה בכפוף להוראות **נספח "ח"** המצ"ב להסכם זה.
- 5.3. המוכר הודיע לקונה, כי הכנת התוכניות של הפרויקט לא נסתיימה באופן סופי, כי המוכר עדיין לא החליט באופן סופי על מיקום הבניינים השונים בפרויקט, מיקום החניונים, חלוקת מקומות החניה, שטחי מקומות החניה, דרכי הגישה לפרויקט, לחניה ולרכוש המשותף, פרטי תכנית הפיתוח, מיקום חדרי שירות, מיקום חדרי אשפה, מיקום מחסנים וכד'. בכל העניינים הנ"ל יהיה המוכר רשאי להחליט במהלך הבניה של הבניין ושל הפרויקט לפי שקול דעתו הבלעדי, בכפוף לכך שלא יחול כל שינוי לעומת תאורם במפרט. לפיכך, הודע לקונה כי עלולים לחול שינויים בתוכניות המצורפות למפרט בעניינים המפורטים לעיל וזאת בהתאם להנחיית הרשויות. מבלי לגרוע באמור לעיל, מובהר כי המוכר יהיה רשאי לשנות את שטחי ההצמדות ואת השטחים המשותפים בבניין, בכפוף לכך שזכויות הקונה בדירה על הצמדותיה לרבות חלקו היחסי ברכוש המשותף לא יפגעו.
- 5.4. הודע לקונה שחלקי הפרויקט ו/או שאר הבניינים על המקרקעין ייבנו בהתאם לשקול דעת המוכר והוא מתחייב ומצהיר, כי לא יתנגד ולא יפריע בכל צורה שהיא לבניית הבניין ו/או חלקי הבניין האחרים ו/או שאר הבניינים על ידי המוכר. יובהר כי אין באמור כדי לגרוע מזכותו של הקונה לפנות לערכאות, לרבות הזכויות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.
- 5.5. הודע לקונה שהמוכר יהיה רשאי להמשיך ולבנות את הבניין ו/או חלקים ממנו ו/או שאר הבניינים על המקרקעין ו/או חלקים מהם, בתקופות ובמועדים שיקבעו על פי שקול דעתו הבלעדי של המוכר, גם לאחר מועד מסירתה של הדירה האחרונה בבית לידי רוכשיה. העבודות יבוצעו באופן שימנע ככל האפשר הפרעה לקונה ותינתן לקונה גישה בטוחה ושימוש סביר בדירה ובהצמדותיה.
- 5.6. המוכר יהיה רשאי לעשות בשאר חלקי הפרויקט ו/או שאר הבניינים המוקמים על ידו על המקרקעין כראות עיניו, לפי שקול דעתו האמור ומבלי שהקונה יהיה רשאי לבוא בטענה אל המוכר בקשר לבניית או אי-בניית שאר חלקי הבניין ו/או שאר הבניינים על המקרקעין, מבלי לגרוע מזכותו של הקונה לפנות לערכאות המוסמכות, לרבות הזכויות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.
- 5.7. הודע לקונה כי הבניין בו מצויה הדירה מהווה בניין אחד מתוך הפרויקט, וכי החברה רשאית לבנות את שאר חלקי הבניין ו/או הפרויקט ו/או שאר הבניינים על המקרקעין בכל צורה שהיא לפי שקול דעתה הבלעדי. מבלי לגרוע מזכותו של הקונה לפנות לערכאות המוסמכות, לרבות הזכויות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.
- 5.8. הודע לרוכש כי זכויות הבנייה הקיימות וכן זכויות הבניה העתידיות יהיו שייכות למוכר והוא יוכל לניידן/להעבירן וכד' בכפוף להוראות כל דין, ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר חתם על הסכמי מכר למכירת כל הדירות בבנין.
- מבלי לגרוע באמור לעיל, מובהר כי זכויות הקונה על פי חוזה זה הינן לדירה על הצמדותיה ולרבות החלק היחסי שלה ברכוש המשותף, ולאותם שטחים בבניין שלגביהם יינתנו לקונה זכויות מעבר ו/או שימוש, בכפוף להוראות חוזה זה ולהוראות כל דין, וכי לקונה לא תהיינה כל זכויות אחרות במקרקעין ו/או בחלקה ו/או במגרש מלבד זכויותיו כאמור.
- 5.9. למען הסר ספק, הודע לרוכש כי אם לאחר קבלת היתר הבניה על ידי המוכר ידרשו הרשויות המוסמכות התקנת חלקי בניין, מתקנים וציוד הנדרשים לצרכי בטיחות ואשר לא היו כלולים בהיתר הבניה - או בתנאיו - לא תיחשב הקמתם על ידי המוכר כהפרת הסכם על ידו, בתנאי שלא יחולו שינויים מהותיים בשטח הדירה ובהצמדותיה.
- 5.10. המוכר יהיה רשאי, לפי שקול דעתו ובהתאם לדרישות חברת החשמל, להקים בבית ו/או בפרויקט ו/או בסמוך לו חדר ו/או תחנת טרנספורמציה ו/או מתקנים אחרים, במיקום המצויין במפרט, עבור חברת החשמל לצורך אספקת חשמל לבית ו/או לבניינים הסמוכים (להלן: "**חדר טרנספורמציה**"). חדר הטרנספורמציה יהיה שייך לחברת החשמל, כן יוקנו לחברת החשמל זכות להנחת כבלי חשמל וצנרת וכן זכויות מעבר וגישה להחזקה ולתיקונים בקשר לחדר הטרנספורמציה, כמקובל בחברת החשמל. חברת החשמל תהיה פטורה מהשתתפות בתשלום הוצאות האחזקה והניהול של הרכוש המשותף, לרבות הוצאות שוטפות ו/או עתיות ו/או חד פעמיות. במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל תודיע על כך החברה לקונה בכתב. אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין.
- 5.11. הודע לקונה כי, במידה ותוקם תחנת טרנספורמציה בבית ו/או בפרויקט ו/או בסמוך לו, כאמור בסעיף 5.10 לעיל, יעניק המוכר לחברת החשמל את הזכויות האמורות, וכל זכות אחרת שתידרש על ידה, תירשם זיקת הנאה לטובת חברת החשמל בנין הזכויות להנחת כבלים, המעבר והגישה במקרקעין וכי בתקנון הבית המשותף תכללנה ההוראות שיבואו להבטיח את זכויות חברת החשמל, בהתאם לדרישתה.
- 5.12. כל האמור בסעיף זה הנו בלבד ששטח הדירה ותכנונה הפנימי לא ישונו שינוי מהותי, וכן לא תיפגע זכות הקונה לשימוש סביר בדירה.
- לעניין זה - "**שינוי מהותי**" בשטח הדירה פירושו, שינוי של מעל 2% בשטח הדירה.
6. הודע לקונה בזה כי בכל עת וגם לאחר השלמת הדירה ו/או הבניין ו/או הפרויקט גם לאחר מסירת החזקה בדירה לקונה ו/או לאחר חתימה על חוזה חכירה עם רשות מקרקעי ישראל ו/או לאחר רישום הזכויות בדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, יהיה המוכר רשאי לבצע עבודות אחזקה ותיקונים הנדרשים ו/או הקשורים בבניין ו/או בדירה ו/או בפרויקט ו/או ברכוש המשותף, גם אם הדבר יגרם להפרעות בשימוש בדירה, ובלבד שהמוכר ינקוט באמצעים סבירים שיידרשו להקטנת ההפרעות במידה שניתן להמעטן. ביצוע עבודות כאמור מתוך דירתו של הקונה, לאחר מסירת החזקה לידי, יבוצעו לאחר תיאום מראש ובשעות סבירות. המוכר מתחייב להשיב את המצב לקדמותו לאחר התיקון.
7. **מסירת הדירה**
- 7.1. המוכר מתחייב להשלים את בניית הדירה, בכפוף למילוי מלוא התחייבויות הקונה לפי הסכם זה, ולמסור את החזקה בדירה לקונה, לא יאוחר מהתאריך הקבוע בסעיף 3 ל**נספח "ג"** (להלן: "**מועד המסירה**"). המוכר יהיה רשאי להקדים את מועד המסירה בכפוף לקבלת הסכמת הקונה מראש ובכתב. במקרה כאמור יוקדמו כל התשלומים על חשבון מחיר הדירה בהתאם.
- 7.2. הדירה תחשב כגמורה וראויה לשימוש כאשר היא תהיה במצב בו ניתן לחבר את הדירה לרשתות הביוב, המים, החשמל והגז, וזאת בכפוף לכך שהקונה יחתום על חוזים עם הרשויות המוסמכות וישלם את התשלומים ו/או הפיקדונות הכרוכים בכך, והכל לפני מועד המסירה (לגבי חברת הגז, ככל שהקונה יחפוץ בחיבור דירתו לגז).

המוכר יהיה רשאי למסור לקונה את החזקה בדירה גם לפני גמר בניית הבניין, הפרויקט ועבודות הפיתוח ולפני תפעול מלא של שירותי הבית כגון חניון, מחסנים, אספקת מים לרכוש המשותף, ובלבד שניתן יהיה על פי דין למסור החזקה בדירה ובלבד שהדירה תהיה בנויה וגמורה, והמוכר יבטיח לקונה שימוש סביר בדירה וגישה סבירה ובטוחה לדירה והצמודותיה, ושנסתיימה מעלית אחת לפחות בבניין המוכנה להפעלה ועבודות הפיתוח יתבצעו באופן שימנע ככל האפשר הפרעה לשימוש הסביר של הקונה בדירה ו/או לגישה סבירה ובטוחה לדירה והצמודותיה.

7.3. עבודות פיתוח של המגרשים עליהם ייבנה הפרויקט, ככל שהם מחויבים לפי הסכם זה, וכן עבודות בקשר לרכוש המשותף של הבניין, יושלמו בכפוף לאפשרות השלמתם, בפרק זמן סביר, שלא יעלה על שלושה חודשים, לאחר מועד המסירה, ואילו עבודות הגיבון והשתילה, אם ובמידה שנכללו במפרט, יושלמו עד תום עונת השתילה שלאחר מכן ולקונה לא תהא כל טענה בקשר לכך, בכפוף לכך שאי השלמת עבודות הפיתוח אינה מונעת גישה סבירה ובטוחה לדירה והצמודותיה ושימוש סביר של הקונה בדירה. עבודות הפיתוח כאמור תתבצענה באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לקונה.

7.4. המוכר מתחייב למסור לקונה את החזקה בדירה במועד המסירה כשהיא ראויה לשימוש, לאחר שנתקבל לגביה טופס 4 וכשזכות הקונה בדירה חופשית מכל חוב, שעבוד, עיקול, זכות צד שלישי ומשכנתא, למעט הערת אזהרה שתירשם לטובת משרד הבינוי והשיכון כאמור בסעיף 24.3 להלן, למעט משכנתא על המקרקעין לטובת הבנק שתוחרג מהדירה כאמור בסעיף 17.11 להלן, ולמעט משכנתא שנטל הקונה ולמעט זכויות צד שלישי בדירה ביחס לזכויות הקונה.

7.5. המוכר מתחייב למסור לקונה את החזקה בדירה במועד המסירה בתנאי שהקונה ימלא קודם לכן את כל ההתחייבויות שהוא חב לבצע לפני מסירת החזקה בדירה בהתאם להסכם זה, ובכלל זה תשלום מלוא התשלומים והמסים שתשלומם נדרש לפי דין או הסכם, וכן בתנאי שלא חלו העיכובים המפורטים בהסכם זה ואשר מקנים למוכר את הזכות לעכב את מסירת החזקה בדירה לקונה.

7.6. המוכר יודיע לקונה בכתב 10 ימים לפחות על היות הדירה מוכנה למסירה לקונה, ויתאם עמו את מועד מסירת החזקה, והקונה מתחייב להופיע במועד זה על מנת לקבל את החזקה בה.

ככל שהקונה לא יתאם מועד למסירת הדירה לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הדירה לרשותו, ישלח לו המוכר הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הדירה לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ- 7 ימים ממשלוח הודעה זו.

7.7. כמועד המסירה יחשב המוקדם מבין המועדים הבאים:

(1) תאריך המסירה כאמור בסעיף 7.1, בכפוף להוראות סעיפים 7.11 - 7.13 להלן, או;

(2) במועד מסירת חזקה בפועל.

7.8. הקונה מתחייב בזאת בהתחייבות שהפרתה תחשב כהפרה יסודית של ההסכם שלא לתפוס חזקה בדירה ו/או להכניס אליה חפצים או ציוד ו/או לבצע שינויים כלשהם בדירה בטרם תוענק לו החזקה על פי הוראות הסכם זה. הקונה מתחייב כי בשום מקרה לא יעשה דין לעצמו ויתפוס ללא תיאום עם המוכר את החזקה בדירה, אף אם המוכר איחר במועד המסירה.

7.9. הקונה מתחייב לקבל את החזקה בדירה החל ממועד המסירה. הקונה יהא חייב לקבל את החזקה בדירה אף אם יהיו בה ליקויים ובלבד שאין בליקויים כדי למנוע שימוש סביר בדירה. אי קבלת החזקה בדירה כאמור תחשב כהפרה יסודית של הסכם זה.

7.10. לא הופיע הקונה לקבל את החזקה בדירה במועד המסירה, כפי שהוזמן או במועד חלופי נוסף שהתבקש לתאם כאמור בסעיף 7.6 לעיל, או לא היה זכאי הקונה לקבל את החזקה בדירה עקב אי מילוי התחייבות מהתחייבויותיו ו/או עקב סירובו לחתום על פרוטוקול מסירה כאמור בסעיף 9.2 להלן, יהא המוכר רשאי להתייחס לדירה כאילו נמסרה לידי הקונה, וממועד זה ואילך תחל להימנות תקופת הבדק כמפורט בסעיף 10 להלן. ממועד זה יהא הקונה חייב בכל התשלומים שעל פי דין ו/או הסכם חל תשלומם על הקונה, החל ממועד המסירה ואילך, וכן לא יהא המוכר אחראי כלפי הקונה (למעט אחריות, כשומר חנם או כשומר שכר, לפי העניין, לפי חוק השומרים, התשכ"ז - 1967) לתיקון או לפיצוי בגין כל ליקוי, קלקול, פגם או נזק שיגרם לדירה לאחר תאריך המסירה בשל אי קבלת החזקה במועד או עקב העדר טיפול או השגחה על הדירה.

7.11. המוכר מצהיר כי מועד המסירה נקבע על ידי המוכר בהתחשב במועדים הצפויים לסיום הבניה. מועד המסירה יהיה ניתן לדחייה ע"י המוכר לתקופה נוספת, אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכר ושאינו 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 כלל 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 המוכר, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכר, יחול עיכוב בהשלמת הנכס, יידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל ובמקרה זה אף יידחה התשלום האחרון אשר על הקונה לשלם על חשבון התמורה והמוכר לא יחשב במקרה כזה כמפר את התחייבויותיו כלפי הקונה על פי הסכם זה והקונה לא יהיה זכאי לסעד כלשהו בגין כך. המוכר ינקוט במאמצים סבירים למנוע ו/או להקטין את העיכוב.

בסמוך לאחר שנודע למוכר על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מביניהם), יודיע המוכר לקונה על דחיית מועד המסירה ויפרט בהודעתו את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש.

במקרה שדחיית מועד המסירה תעלה על פי סעיף זה על 6 (שישה) חודשים (להסרת ספק מובהר כי מנין החודשים הנ"ל הנו כולל את התקופה המנויה בסעיף 7.13 להלן), יהיה הקונה זכאי לבטל את ההסכם, כסעד יחיד ומוחלט.

ביטל הקונה הסכם זה בהתאם להוראות סעיף זה, ישיב המוכר לקונה את כל הסכומים ששילם הקונה עד אותה עת כאמור לעיל על חשבון התמורה בצירוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה, ללא ריבית, וזאת תוך 45 יום מיום קבלת הודעת הביטול ובניכוי כל סכום שיידרש המוכר לשלם למוסד הכספי לשם סילוק ההלוואות שנטל הקונה לצורך תשלום התמורה, וזאת כנגד השבה וביטול של כל בטוחה שנמסרה לידי הקונה והשבת פנקס השוברים לידי המוכר (ככל שנמסר לקונה) ולאחר שחתם הקונה על הצהרה לרשויות הנ"ל בדבר ביטול ההסכם וכן על כל מסמך שידרש לצורך מחיקת הערת האזהרה שנרשמה לטובתו (ככל שנרשמה), ובכפוף לכך שהקונה יתחייב בכתב לוותר על כל טענה ו/או דרישה לזכות בדירה, תוך שמירה על כל טענה אחרת ככל שעומדת על פי דין. השבת הכספים ששילם הקונה למוכר על חשבון התמורה

כאמור הינו הסעד היחיד לו יהיה זכאי הקונה בעת ביטול ההסכם כאמור בסעיף זה ולקונה לא תהיה כל טענה כלפי המוכר בקשר לכך.

7.12. למען הסר ספק, מוצהר בזאת במפורש כי למרות כל האמור בהסכם זה הרי במידה ויחולו עיכובים או מניעות כלשהם מכל סוג שהוא אשר בגינם יתעכבו חיבורי הדירה לרשת החשמל ו/או לצנרת המים ו/או לרשת הביוב והתיעול, עיכובים אשר יהיו תלויים בחברת החשמל המספקת חשמל לאזור ו/או ברשויות ממשלתיות, מקומיות או אחרות, יהא המוכר רשאי לדחות את מועד המסירה עד אשר יוסרו העיכוב או המניעה האמורים, ובלבד שעיקוב או מניעה כאמור אינם תלויים במוכר ושהמוכר לא ידע עליהם ולא היה עליו לדעת עליו במועד חתימת הסכם זה והמוכר עשה מאמצים סבירים למרות העיכוב למסור את הדירה במועד, והדבר לא ייחשב כאיחור בלתי מוצדק במועד המסירה והקונה לא יהיה זכאי לסעד כלשהו בגין דחיית מועד המסירה כאמור.

מוסכם בזה, כי אם חיבור רשת החשמל לדירה יתעכב מסיבה כלשהי, אזי יהיה המוכר רשאי, אך לא חייב, לספק לדירה חשמל באמצעות גנראטור שיופעל על ידו, ובמקרה כזה לא יהיה הקונה זכאי לסרב לקבל את החזקה בדירה, וכן מתחייב הוא לשלם למוכר את חלקו היחסי בהפעלת הגנראטור.

7.13. מוסכם בזאת כי על אף כל האמור בהסכם זה, לא יראו בדחיית השלמת הדירה ומסירתה לקונה במועד המאוחר עד 60 (שישים) ימים מעבר למועד המסירה, מכל סיבה שהיא, משום הפרה כלשהי של הסכם זה ו/או הוראה מהוראותיו על ידי המוכר.

7.14. הארכת תקופת הבנייה ומסירת הדירה לקונה עקב הסיבות, או מי מהן, הנקובות בסעיפים 7.11, 7.12 ו- 7.13 לעיל, לא תהווה הפרה של ההסכם על ידי המוכר ולא תזכה את הקונה בכל סעד בעד נזקים כלשהם, ובכלל זה הוצאות דיוור חלופי.

7.15. מבוטל.

7.16. הודע לקונה כי עיכוב במועד המסירה שיחול בשל אי מילוי או עיכוב במילוי התחייבות מהתחייבויות הקונה על פי הסכם זה לרבות, אך לא רק, בשל איחור בביצוע תשלומים על חשבון מחיר הדירה ו/או איחור בבחירת אביזרים לדירה כמפורט בסעיף 8.5 ו/או בשל אי קבלת טופס 4 לדירה ו/או לבנין בשל ויתור הקונה על פריט כלשהו כאמור בסעיף 8.2 להלן (ומסיבה זו בלבד), יזכה את המוכר, בנוסף לסעדים אחרים על פי דין ו/או על פי ההסכם, בדחייה מתאימה במועד המסירה.

7.17. היה והמוכר לא ימסור לקונה את הדירה בתאריך המסירה עקב אי מילוי חובה כלשהי של הקונה לפי הסכם זה וכן במקרים האמורים בסעיפים 7.9 ו- 7.10 לעיל, ישא הקונה בהוצאות ביטוח הדירה ושמירתה, אם יהיו כאלה, וזאת מבלי לפגוע בזכויותיו של המוכר מכוח סעיף 25 להלן. השתמש המוכר בזכויותיו לפי סעיף 25, יהא זכאי המוכר לנכות מן הסכום הנזכר באותו סעיף, בנוסף להוצאות, נזקים והפסדים, גם את הסכומים המתאימים לפי סעיף זה, בכפוף לכך שהמוכר לא יפוצה יותר מפעם אחת בגין כל ראש נזק.

7.18. במקרה של איחור במסירת הדירה לקונה שלא מהסיבות המנויות בסעיפים 7.11, 7.12, 7.16, יחולו הוראות אלה: לא עלה האיחור על 60 ימים, לא יהיה הקונה זכאי לכל תרופה, כאמור בסעיף 7.13 לעיל;

עלה האיחור על 60 ימים אך לא עלה על תשעה חודשים, יהיה הקונה זכאי לקבל מהחברה פיצוי חודשי לכל חודש מחודשי האיחור או חלק ממנו, בסכום כפי שייקבע על ידי המוכר בהתאם לקבוע לענין זה בחוק המכר, וזו תהיה תרופתו היחידה של הקונה אלא אם כן, בחר הקונה לוותר על זכותו לקבלת פיצויים כמפורט לעיל, באמצעות הודעה בכתב למוכר, שאז יוכל לתבוע פיצוי אחר לפי הוראות הדין; עלה האיחור על תשעה חודשים, יהיה הקונה זכאי לכל התרופות להן הוא זכאי על פי דין.

7.19. הפרה של הוראות הסעיף על ידי הקונה תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

8. שינויים ותוספות

8.1. ידוע לקונה כי לא יתאפשר לו לבצע שינויים בדירה ו/או במפרט הטכני ו/או בתכניות המצורפות להסכם זה.

8.2. לקונה לא תהיה אפשרות לוותר על אחד ו/או יותר מהפריטים המפורטים במפרט כנגד קבלת זיכוי כספי מאת המוכר, למעט הפריטים הבאים:

8.2.1. ארון מטבח.

8.2.2. ארון אמבטיה.

8.2.3. סוללות למים (כיוור אמבטיה ומקלחת).

8.2.4. נקודות מאור בית תקע ונקודות טלפון.

8.3. גובה הזיכוי שניתן לקונה כנגד ויתור על אחד ו/או יותר מהפריטים הנ"ל מפורט במפרט המצ"ב **כנספח א** להסכם זה. במקרה של ויתור כאמור ע"י הקונה, יהיה זכאי המוכר, ליתן לקונה זיכוי כספי או להפחית את התשלום האחרון שעל הקונה לשלם ע"י מחיר הדירה, בגובה הזיכוי, לפי שיקול דעתו הבלעדי של המוכר.

8.4. ויתור הקונה על הפריט ייעשה באמצעות הודעת הקונה בכתב למוכר שתינתן תוך 30 יום מיום חתימת ההסכם. לא הודיע הקונה על רצונו בויתור על פריט כאמור, ייחשב הדבר כאילו החליט שלא לוותר על הפריטים הנ"ל ולא תעמוד עוד לרשותו זכות הויתור. במקרה בו יבחר הקונה לוותר על אחד ו/או יותר מהפריטים המפורטים בסעיף 8.2 לעיל, מתחייב הקונה להתקין פריטים אלו על חשבונו ועל אחריותו הבלעדית לאחר מועד המסירה.

8.5. במקרה שבהתאם לקבוע במפרט ניתנת לקונה אפשרות לבחור פריטים ו/או אביזרים ו/או חומרים שיותקנו בדירה מבין מספר חלופות המוצעות לו, מתחייב הקונה להודיע על בחירתו למוכר או למי מטעמו לא יאוחר מתוך 3 חודשים ממועד החתימה על הסכם זה ו/או במועד שייקבע בהודעת המוכר ו/או הקבלן המבצע, לפי המוקדם.

במקרה שהקונה לא יבחר את הפריט ו/או האביזר ו/או החומרים במועד הנ"ל, תיעשה בחירת החומרים ו/או האביזרים ו/או הפריטים על ידי המוכר ו/או הקבלן המבצע, על פי שיקול דעתם הבלעדי והקונה לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה בעניין זה. אין באמור כדי לגרוע מהוראות סעיף 7.16 לעיל.

8.6. הקונה מתחייב לא לבצע, לא להרשות ביצוע ולא להסכים לביצוע כל שינויים חיצוניים בדירה, ובכלל זה שינויים בגג הדירה, במרפסות הדירה, בכל פתחי הדירה ובכל צד חיצוני של הקירות החיצוניים של הדירה, ו/או כל שינוי אחר הטעון היתר בניה, בלא הסכמת נציגות הבית המשותף מראש ובכתב וללא קבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין לכך, וזאת כל

עוד לא נרשם הבניין כבית משותף והדירה לא נרשמה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין. הודע לרוכש שהמוכר יהיה רשאי לכלול הוראה בתקנון הבית המשותף בדבר האישור הנדרש הנייל לביצוע שינויים. מבלי לגרוע מכלליות האמור, הקונה מתחייב שלא לבצע כל שינוי שיש בו כדי להשפיע או לעכב את רישום הבניין ו/או הדירה בלשכת רישום המקרקעין.

המושג "שינויים" בסעיף זה:

לרבות, התקנת מזגנים או מתקנים אחרים כל שהם בקירות חוץ, סגירת מרפסת, בניית פרגולות, שינוי במעקה, פגיעה בטיח ו/או בציפוי החיצוני, החלפת או שינוי התריסים בחלונות ובמרפסות, שינוי צבע התריס, התקנת סורגים, התקנת סידורים לתליית כביסה במרפסת פרט לסידורים המיוחדים המותקנים בדירה (אם קיימים), התקנת אנטנות מכל סוג כולל צלחות לקליטת לוויינים, התקנת צינורות לחוטי חשמל או כל חומר אחר על הקירות החיצוניים, התקנת דודי שמש וכל פגיעה אחרת בגג, התקנת או תליית שלטים וכיוצא באלה שינויים, העשויים לפגוע באחידות המראה החיצוני של הבית.

9. פרוטוקול מסירה

- 9.1 עד למועד המסירה בפועל אסור לקונה להיכנס לדירה אלא אך ורק לשם ביקור ובדיקה של הדירה, זאת רק לאחר תיאום מוקדם מראש עם המוכר ו/או הקבלן המבצע. המוכר ו/או הקבלן יהיה רשאים לטרב לאשר את כניסת הקונה ו/או מי מטעמו לדירה, מנימוקים סבירים. בכל מקרה, ואם וככל שאישר הקבלן ביקור בדירה, הביקור יעשה אך ורק בדרך שלא תפגע ו/או תפריע לעבודות הבנייה ותוך הקפדה יתרה על הוראות המוכר והקבלן והוראות הבטיחות על פי כל דין. מובהר בזה כי אם יפר הקונה את התחייבותו כאמור לעיל, הרי שבנוסף לכל סעד אחר הנתון למוכר על פי הסכם זה לא תחול על המוכר ו/או על הקבלן המבצע כל אחריות שהיא לכל נזק שיגרם אם יגרם, ובכלל זאת נזקים לגוף ו/או לרכוש ו/או לריהוט ו/או לאביזרים הנזכרים לעיל.
- 9.2 הקונה ו/או מיופה כוחו יהיה רשאי לבדוק את הדירה סמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם המוכר, ויהיה חייב לבדוקה במועד המסירה. במועד מסירת הדירה לרשות הקונה, יבדוק הקונה את הדירה בעיני קונה סביר ויחתום על אישור קבלת החזקה בדירה ועל פרטיכל מסירה (להלן: "פרוטוקול המסירה"). בפרוטוקול המסירה יעלו המוכר ו/או הקבלן המבצע ו/או נציגו על הכתב את כל אותם ליקויים ו/או אי התאמות בין הוראות הסכם זה לבין האופן בו נבנתה הדירה שנטענו על ידי הקונה, וכן תירשם כל הערה או טענה אחרת של הקונה. בדיקת הדירה ע"י בעל מקצוע מטעם הקונה, לא תהווה עילה לאי קבלת החזקה בדירה ע"י הקונה או לדחיית קבלת החזקה בדירה, ומובהר כי הקונה יהיה חייב לקבל את החזקה בדירה אף אם יהיו בה ליקויים ובלבד שאין בליקויים כדי למנוע שימוש סביר בדירה.
- מובהר בזאת כי אין ברישום הפגמים ו/או טענות מפי הקונה ו/או בחתימת המוכר או נציגו על פרוטוקול הודאה ו/או אישור לקיום איזה מהליקויים הנתענים שפורטו על ידי הקונה בפרוטוקול.
- 9.3 המוכר ימסור לקונה במועד חתימת ההסכם או במועד המסירה, הוראות תחזוקה ושימוש בקשר לדירה ולרכוש המשותף (להלן: "הוראות אחזקה"), והקונה יאשר בכתב את קבלתן. הקונה יהיה חייב לפעול ולמלא הוראות אחזקה אלו כתנאי לאחריות המוכר לפגמים ולקלקולים כאמור בסעיף 10 להלן.
- 9.4 חתימת פרוטוקול המסירה באופן המתואר בסעיף זה ע"י הקונה מהווה תנאי מוקדם למסירת החזקה בדירה לידי הקונה. סירב הקונה לחתום על פרוטוקול המסירה, יהיה רשאי המוכר, לפי שיקול דעתו הבלעדי, למסור את החזקה בדירה לידי הקונה, והדבר לא יגרע ממשקלו ומעמדו של הפרוטוקול, אולם הדבר יצוין בפרוטוקול.
- 9.5 המוכר או הקבלן המבצע יתקן את הפגמים המוסכמים בהתאם לפרוטוקול המסירה. ליקויים המחייבים תיקון מיידי יתוקנו בהקדם האפשרי ובמידת הצורך, לפי שיקול דעת המוכר או הקבלן המבצע, יעוכב מועד המסירה בהתאם. יתר הליקויים יתוקנו תוך זמן סביר ובתיאום עם הקונה כמפורט בסעיף 10 להלן.
- 9.6 הודע לרוכש כי המוכר יהא רשאי להסב את חיוביו על פי סעיף זה לקבלן מבצע אשר יאשר כי הוא מקבל על עצמו את ביצוע כל התיקונים בדירה על פי הסכם זה, הכל בכפוף לסעיף 10.11 להלן, וזאת מבלי לגרוע מהתחייבות המוכר על פי הסכם זה, לרבות על פי החוק.
- 9.7 מובהר בזה כי בכל מקרה של ליקוי כאמור, יהא המוכר ו/או הקבלן המבצע רשאי לגרום לכך שהפגם ו/או הליקוי ו/או אי ההתאמה יתוקנו ואין עליו כל חובה שהיא לגרום להחלפת כל מוצר ו/או אביזר ו/או פריט אשר בו נתגלה הליקוי.

10. אחריות ובדק

- 10.1 המוכר או הקבלן המבצע מתחייב לתקן על חשבונו את אותם הקלקולים או פגמים אשר יתגלו בדירה בתוך תקופת הבדק הקבועה בדין (להלן: "תקופת הבדק"), ואשר עליהם הודיע הקונה למוכר ולקבלן המבצע במכתב רשום בהתאם להוראות החוק, בתוך זמן סביר, בהתחשב במהות התיקון והכל למעט קלקולים ו/או פגמים אשר נגרמו בשל מעשה או מחדל של הקונה ו/או קונה המשנה ו/או שהמוכר לא אחראי עליהם על פי הוראות הסכם זה ו/או הוראות הדין, שאז האחריות תחול על הקונה ו/או הקונה המשנה בלבד.
- 10.2 בכפוף להוראות החוק, המוכר ו/או הקבלן המבצע לא יהא חייב בביצוע תיקונים של ליקויים, אי התאמות, פגמים או סטיות מנספחים "א" ו- "ב" בדירה, שניתן היה לגלותם בעת מסירת החזקה בדירה לרשות הקונה, אם הקונה לא הודיע עליהם למוכר בתוך שנה ממועד מסירת החזקה בדירה לידיו.
- 10.3 הקונה מתחייב לאפשר למוכר ו/או לקבלן המבצע ו/או למי מטעמו להיכנס לדירה, בתיאום מראש, לצורך בדיקת הקלקולים או הפגמים כאמור לעיל, אשר עליהם הודיע הקונה בכתב למוכר ולקבלן המבצע בתוך תקופת הבדק. קלקול או פגם מסוג שאינו סובל דיחוי, יתוקן, ככל האפשר, בסמוך לדישה, ובכפוף לכך שביצעו אפשרי מבחינת עונת השנה.
- הקונה מתחייב לאפשר, בתיאום מראש, את ביצוע הבדיקות ו/או התיקונים בדירה או בבית לרבות ברכוש המשותף, אף באם התיקונים נוגעים לדירה אחרת שבבית ושביצועם יעשה כולו או חלקו מתוך הדירה או בקירות החיצוניים שלה והקונה מוותר על כל תביעה מפאת הפרעות בנוחיותו. יבוצעו התיקונים מתוך הדירה, יהיה המוכר או הקבלן המבצע חייב להחזיר את מצב הדירה לקדמותו לאחר התיקון.
- 10.4 לצורך ביצוע התיקונים מתחייב הקונה לפנות כל רכוש ומיטלטליו מאזור ביצוע התיקונים, לאורזם, לכסותם ולעשות כל מעשה דרוש על מנת שלא יפגעו. הקונה לא יהיה זכאי לכל פיצוי ו/או שיפוי מאת המוכר ו/או הקבלן המבצע בגין כל נזק העלול להיגרם לרכוש המצוי בדירה אם לא ינהג כאמור.

בכל עת במהלך ביצוע תיקונים בדירה על-ידי המוכר ו/או הקבלן המבצע יהא הקונה או מי מטעמו נוכח בדירה וינקוט בכל האמצעים על מנת לשמור ולהגן על כל ריהוט ו/או אביזרים ו/או כל רכוש אחר המצוי בדירה, ולא יבוא בכל טענה כלפי המוכר ו/או הקבלן אם לא עשה כן.

המוכר יתקן כל נזק או פגיעה שייגרמו לדירה במהלך ביצוע התיקונים, אם יגרמו, ולקונה לא תהיה טענה או תביעה כלפי המוכר עקב כך זולת לתיקון, מבלי לגרוע מזכות הקונה לתקן בעצמו את הליקוי בהתאם להוראות סעיף 10.8 להלן. מובהר כי המוכר לא יהיה אחראי לכל נזק שייגרם לריהוט ו/או ציוד ו/או אביזרים ו/או לכל רכוש אחר שיגרם במהלך ביצוע התיקונים הנובע מאי נקיטת צעדים כאמור לעיל.

10.5 החובה לביצוע תיקוני תקופת הבדק לא תחול על ליקויים הנובעים או שהוחמרו בשל עבודות, שינויים, שיפוצים, תוספות או הפחתות שיבוצעו על ידי הקונה שלא באמצעות המוכר ו/או הקבלן המבצע וכן לא תחול על חומרים ומוצרים שנרכשו ע"י הקונה ישירות (אך תחול על ליקוי הנובע מהתקנה לקויה של המוכר ו/או הקבלן המבצע) ו/או בשל שימוש בלתי סביר או בלתי זהיר בדירה ובמתקניה ו/או עקב אחזקה רשלנית או לא נאותה של הדירה או אי מילוי הוראות התחזוקה והשימוש שיינתנו לקונה ו/או מחמת שהקונה לא התקשר, לגבי נשוא הליקוי, בחוזי שירות לגבי מתקנים הטעונים אחזקה שוטפת ו/או עקב כל מעשה ו/או מחדל של הקונה ו/או מי מטעמו. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אחריות המוכר או הקבלן המבצע כאמור לא תחול כל אימת שהקונה ביצע שינויים במהלך תקופת הבדק והליקוי נובע, במישרין או בעקיפין, מביצוע השינויים כאמור.

10.6 הודע לקונה על ידי המוכר ו/או הקבלן המבצע כי בכוונתו לבצע כמיטב יכולתו, את תיקוני הבדק ככל יכולתו בכל הדירות בבית ברצף אחד והכל תוך זמן סביר, אלא אם מדובר בתיקונים שאינם סובלים דיחוי, שאז הם יתוקנו ככל האפשר, בסמוך לדרישה.

10.7 הודע לקונה כי ביצוע תיקוני הבדק כאמור לעיל יהווה מילוי סופי ומוחלט של התחייבויות המוכר ו/או הקבלן המבצע, וכי פרט לאחריות והתחייבות המוכר ו/או הקבלן המבצע לביצוע תיקוני תקופת הבדק כמפורט לעיל ואחריותו בתקופת האחריות על פי ובכפוף לחוק המכר, לא תחול על המוכר ו/או הקבלן המבצע כל אחריות או חבות נוספת כלשהי בקשר לליקויים כלשהם או לתיקונים.

הקונה מתחייב לחתום לפי דרישת המוכר ו/או הקבלן המבצע על אישור ביצוע כל תיקון ותיקון כאמור. הקונה יהיה רשאי להעיר הערות לגבי טיב התיקון, ואולם אם יסרב לאשר בחתימתו כי תיקון/ים אכן בוצע/ו, כפוף להערותיו, יהיה המוכר רשאי להפסיק את המשך ביצוע התיקונים ולקונה לא תהיה כל טענה ו/או תביעה נגד המוכר ו/או הקבלן המבצע עקב כך.

10.8 אם הליקוי או אי ההתאמה אינו ניתן לתיקון באופן סביר לדעת המוכר או כרוך בתשלום העולה על הנזק שנגרם מחמת הליקוי או אי ההתאמה, יהא המוכר רשאי לפצות את הקונה על הנזק הישיר הממשי שיגרם לקונה במקום לבצע את התיקון בעין.

הקונה יהא רשאי לתקן את הליקוי או אי ההתאמה בעצמו, בכפוף לכך שהליקוי או אי ההתאמה חזרו והתגלו לאחר שהמוכר תיקן אותו שלוש פעמים במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הקונה בכתב למוכר בדבר הליקוי ו/או אי ההתאמה ובכפוף לכך שהקונה העביר למוכר הודעה מוקדמת על כך מראש ובכתב ובדואר רשום, או במקרה שתיקון הליקוי דחוף, דהיינו - אינו מאפשר את השימוש הסביר בדירה, המוכר לא תיקן אותו תוך זמן סביר ממועד הודעת הקונה בכתב כאמור. במקרה כאמור, המוכר יישא בהוצאות הסבירות של התיקון בכפוף להמצאת אסמכתאות בגין התשלומים ששולמו ע"י הקונה.

10.9 אם הקונה לא יאפשר את בדיקת הליקויים או ביצוע תיקוני תקופת הבדק כאמור, כולם או כל חלק מהם הכל כמפורט בהסכם זה או לא יתן למוכר הזדמנות מספקת בנסיבות העניין לביצוע תיקוני תקופת הבדק כולם או חלקם כאמור, לא יהא המוכר ו/או הקבלן המבצע חייב עוד לבצע תיקוני תקופת בדק כלשהם בדירה ויראו את הקונה כמותר על כל טענה או תביעה כלפי המוכר ו/או הקבלן המבצע ואת המוכר ו/או הקבלן המבצע משוחרר מכל חובה או אחריות בקשר לליקויים או לתיקוני תקופת הבדק.

האמור בסעיף זה לא יגרע מחובת הקונה להעמיד את הדירה לרשות המוכר ו/או הקבלן המבצע על מנת לבצע תיקונים בדירה סמוכה ו/או ברכוש המשותף מתוך הדירה שלו כמפורט לעיל.

10.10 האמור בסעיף זה יחול גם על הרכוש המשותף, כמפורט בסעיף 12.7 להלן.

10.11 המוכר יהיה רשאי על פי שיקול דעתו המוחלט להסב לקונה את ההתחייבויות שנתקבלו מאת הקבלנים שהועסקו בפרויקט ו/או בבניית הדירה ו/או הבית (לעיל ולהלן: **"הקבלן המבצע"**) ו/או הספקים שסיפקו רכיבים או מערכות לבית, או להמציא לקונה התחייבויות כנ"ל מטעם הקבלנים ו/או הספקים הנ"ל, בגין תיקוני תקופת הבדק. ההסבה תהא במסירת הודעה על כך מאת המוכר ו/או במסירת כתב אחריות מאת הספק ו/או במסירת כתב התחייבות מאת הקבלן המבצע לפיו מקבל על עצמו הקבלן המבצע את כל התחייבויות המוכר המפורטות בסעיפים 7, 8, 9, 10 ובמקרה כאמור כל התחייבויות המוכר יחולו בשינויים המחויבים על פי חוק על הקבלן.

במקרה בו יימסר כתב אחריות של הספק ו/או כתב התחייבות של הקבלן המבצע לקונה, או במקרה בו יודיע המוכר לקונה על הסבת התחייבויותיו כאמור, מתחייב הקונה לפנות תחילה אך ורק לספק ו/או לקבלן המבצע בכל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה שתהיה לו, בקשר עם בניית הבית, בניית הדירה, ביצוע תיקוני מסירה ו/או בדק, ביצוע שינויים וכל עבודה אחרת שתבוצע על ידי הקבלן המבצע או קבלני משנה מטעמו ו/או הספק. המוכר יהא פטור מהתחייבויותיו אלו, אלא אם הקונה פנה תחילה לקבלן המבצע והקבלן לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הקונה ו/או הקבלן המבצע לא יוכל לעמוד בהתחייבויותיו אלו בשל אי כשירות משפטית או היותו חדל פירעון שאז יוכל הקונה לשוב ולפנות למוכר בדרישה ו/או טענה ו/או תביעה על פי הוראות ההסכם. הודע לקונה כי היזם עשוי לצרף את הקבלן המבצע לכל הליך כנגד המוכר, במידה ויהיה.

במידה ואחריות המוכר מותנית בביצוע נאות של עבודות אחזקה, תפעול ושירות של מתקנים, אזי לצורך מתן תוקף לאחריות הספק והמוכר, מתחייב הקונה להתקשר עם הספק או גורם האחזקה המתאים בהסכם לביצוע עבודות האחזקה והשירות של המתקנים.

התחייבות זו הנה יסודית והפרתה תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

10.12. מובהר כי בכל מקרה של סתירה בין הוראות סעיף זה על סעיפיו הקטנים הסכם זה להוראות חוק המכר, גוברות הוראות חוק המכר.

11. זכויות הקונה בדירה

11.1. מובהר בזאת כי זכויות הקונה הן אך ורק לדירה על הצמודותיה ולרבות החלק היחסי ברכוש המשותף, והמוכר יהא רשאי, לפי שיקול דעתו המוחלט, למכור, להחכיר, להשכיר, להעביר, ו/או להעניק, בכל דרך שימצא לנכון, את שאר יחידות הדירור ו/או זכויות במקרקעין ובכל חלק מהם ו/או זכויות שימוש בהם, ולנהוג בהם מנהג בעלים, והכל ללא כל צורך בהסכמת הקונה.

11.2. מובהר בזאת לקונה כי התחייבות המוכר כלפי הקונה הינה לבניית הדירה והבניין בלבד ולמוכר הזכות למכור חלקים מהמקרקעין לצדדים שלישיים, אף ללא בניית יחידות הדירור עליהם, והקונה לא יבוא בכל טענה הנובעת מעניין זה למוכר.

11.3. ידוע לקונה שהמוכר יעביר, בתמורה ו/או שלא בתמורה, לרשויות המוסמכות חלקים מהמקרקעין, בכל דרך שימצא לנכון, לצורכי הציבור, לרבות לדרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים, על פי תכניות בניין ערים ו/או היתר הבנייה. עוד הודע לקונה שהמוכר יהא רשאי לבצע שינויים בשטח המקרקעין ו/או בצורתם ו/או בגבולותיהם וכן לבצע חלוקה ו/או פיצול ו/או הפרדה ו/או איחוד של המקרקעין, לרבות עם מקרקעין סמוכים, וכן להעניק, ליצור ולרשום לחובת המקרקעין זיקות הנאה לצורכי מעבר ו/או לצרכים אחרים וזאת לטובת כל אדם ו/או מקרקעין סמוכים, והכל על פי דרישות הרשויות המוסמכות, תכנית בניין ערים ותנאי היתר הבנייה.

הוראה כאמור מותנת בכך ששטח הדירה והצמודותיה לא ישתנה שינוי מהותי (כאמור בסעיף 5.12 לעיל) וזכויות הרוכש בנכס ע"פ ההסכם וע"פ כל דין לא ייפגעו.

11.4. למען הסר ספק, מובהר בזה כי שטח הדירה ושטחי ההצמודות, המפורטים במפרט, מחושבים לפי כללי חישוב השטחים על פי צו מכר דירות, תשל"ד - 1974, הקובע כללים מפורטים בנוגע לחישוב השטחים. מובהר כי חישוב שטח הדירה לצורכי מסי ארנונה ו/או לצורכי רישום הדירה בלשכת רישום המקרקעין ו/או לכל צורך אחר, יכול שיהיו שונים ולכן שטח הדירה ושטחי ההצמודות לצרכים אלו יכול שיהיה שונה, הודע לקונה על כך ולא תהיה לו כל טענה בדבר אי התאמה ו/או כל טענה אחרת כלפי המוכר, בכל הנוגע לכך.

12. רכוש משותף

12.1. החל ממועד המסירה מתחייב הקונה לשאת בחלקו היחסי לפי שטח הדירה כפי שיקבע בתקנון הבית המשותף, בהוצאות החזקת הרכוש המשותף שבבית כולל מסד, מקלט, חדר מדרגות, גג, מערכת צינורות המים ורשת החשמל המשותפת, קירות חיצוניים, פחי אשפה או עגלות מיכל, ביוב, גינה, ניקיון (בחדר המדרגות) ובחצר, מאור בחדר המדרגות, הסקה, שמירה תפעול המתקנים המשותפים בבית כולל דמי שירות או ביטוח למתקנים אלה וכו' וישלם את חלקו בהוצאות אלו לפי דרישת נציגות הבית המשותף ו/או נציגות הבית המשותף המורכב (להלן: "ועד הבית") ו/או המוכר.

הודע לקונה כי המוכר זכאי להוציא חלקים מהרכוש המשותף, לרבות שטחים של המגרש והחצר, כניסות נפרדות ודרכי גישה לכניסות, שטחי חניה, מעברים, מרפסות, גגות, מחסנים, קולונדות, נישות חדרי שנאים ו/או חדרי אחרים, שירותים, או מהמתקנים הנלווים והמתקנים האחרים, שטחים ומתקנים שיוצמדו לבית או לאגפים בבית או לבתים אחרים בפרויקט או לדירות או ליחידות אחרות, הכל בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של המוכר, ובכפוף לאמור במפרט ובהתאם להוראות הדין.

12.2. המוכר יהיה רשאי, אך לא חייב, ליעד שטחים מהרכוש המשותף לשימוש עבור מתקנים שונים כגון: דודים וקולטי שמש, מיכלים לאספקת גז מרכזי, אנטנות שאינן סולריות וצלחות לקליטת לוויינים, מתקני אשפה ומתקנים מרכזיים כלשהם, חדר גנראטור, חדר שנאים, רחבות כיבוי אש, חניות וכל מטרה אחרת הכל לפי ראות עיניו ושקול דעתו הבלעדי של המוכר, בין אם השימוש במתקנים קשור בבניין ובין אם המתקנים ישמשו את הבניין ביחד עם בנינים אחרים ובין אם המתקנים ישמשו בניינים אחרים לבדם. המוכר רשאי לקבוע כי לבעלי הזכויות בבניינים האחרים תהיה גישה חופשית למתקנים שישמשו את הבניינים האחרים, לרבות באמצעות רישום זיקות הנאה, והקונה יפעל בהתאם לכך ולא יפריע לגישה החופשית שלהם למתקנים.

12.3. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, הודע לקונה כי שטחים וחלקים משטח המגרש, חדרי שנאים וחדרים אחרים שידרשו לשימוש של המוכר ו/או מי מטעמו ו/או מי בהסכמתו ו/או כל רשות מוסמכת לפי דרישתה, חצרות, חניות, מחסנים וגג ו/או גגות הבית המשותף וכל שיבנה עליהם לרבות גגות של יחידות בבניין, וכן כל זכויות הבניה הקיימים ו/או שיהיו קיימים על שטחים אלה, חלקים בלתי בנויים של חצר הבניין, קירות חיצוניים, קולונדות, נישות, כניסות נפרדות, מתקנים ושטחים מבונים ובלתי מבונים שמטבעם ו/או מיקומם עשויים לשמש בלעדית ו/או במידה רבה ו/או באופן משמעותי יחידה או יחידות מסוימות בבית, הוצאו מן הרכוש המשותף והינם מוצמדים לדירות בבית או יועמדו לשימוש הבלעדי של המוכר ו/או מי מטעמו ו/או מי בהסכמתו ו/או לשימוש הבלעדי של כל רשות מוסמכת אחרת, הכל לפי שקול דעתו הבלעדי והמוחלט של המוכר, ובכפוף לאמור במפרט. מבלי לגרוע מהאמור, לאחר חתימת הסכמי מכר למכירת כל היחידות בפרויקט, המוכר לא יותיר בבעלותו זכויות בבניין או ברכוש המשותף בבניין.

12.4. המוכר מתחייב שלא להתקין מיוזמתו אנטנות סולריות בבניין.

12.5. במקרה של בניה נוספת ע"י המוכר כאמור בסעיף 5 לעיל וכן במקרה של בניה נוספת כלשהי ע"י בעלי היחידות שהוצמדו להם חלקים בבית כאמור, על החלקים המוצמדים, יהיו המבנים הנוספים, לרבות גגותיהם וקירותיהם החיצוניים, צמודים במלואם לאותה יחידה ו/או יחידות בבית, ולא יהיה צורך בהסכמת הקונה לצורך הוצאת היתר הבניה להקמתם ו/או לצורך תיקון צו הבית המשותף ו/או בכל מקרה בו תידרש הסכמה כאמור מהקונה להקמתם ו/או להצמדתם ליחידה ו/או ליחידות. המוכר יהיה רשאי, אך לא חייב, לכלול הוראות להבטחת האמור בתקנון הבית המשותף, ובלבד שזכויות הרוכש בדירה ע"פ ההסכם וע"פ כל דין לא ייפגעו.

12.6. הרכוש המשותף ימסר לנציגות שתבחר על ידי רוכשי הדירות בבנין (להלן – "הנציגות"), אשר הודעה בדבר זהותה תימסר ע"י הרוכשים למוכר עד למועד מסירת הדירה הראשונה בבניין. ככל שלא תימסר למוכר הודעת הרוכשים על זהות הנציגות עד למועד מסירת הדירה הראשונה בבניין, המוכר יפנה לשלושת הקונים הראשונים שקיבלו לחזקתם את דירותיהם בבניין ויודיע להם כי עליהם לבחור מבניהם את זהות מקבלי הרכוש המשותף. בהיעדר הסכמה והודעה למוכר על זהות מקבלי הרכוש המשותף, זכאי המוכר לקבוע כי מסירת הרכוש המשותף של או כל חלק ממנו תעשה לקונה או לכל קונה אחר (אחד או יותר) של דירה בבניין או לנציגות של רוכשי דירות בבניין (להלן: "מקבל הרכוש המשותף"). במקרה כאמור, הקונה לא יהיה רשאי לסרב לקבל לידי את הרכוש המשותף.

מועד המסירה של הרכוש המשותף יתואם עם מקבל הרכוש המשותף (להלן: "מועד מסירת הרכוש המשותף") ועל תהליך הקבלה יחולו כל ההוראות החלות על מסירת דירה לקונה, על פי הסכם זה.

12.7. במעמד מסירת הרכוש המשותף, יערך ע"י המוכר ו/או הקבלן המבצע פרטיכל מסירת הרכוש המשותף (להלן: "הפרטיכל") ובו יצוין מצב הרכוש המשותף וכל אי התאמה, אם תהיה, בין הוראות הסכם זה לבין האופן בו נבנה והותקן הרכוש המשותף. הפרטיכל יחתם על ידי המוכר ועל ידי הרוכשים או הנציגות. חתימתו של נציג המוכר על הפרטיכל לא תתפרש כהודאת המוכר בליקויים הנטענים. המוכר יעשה לתיקון כל הטעון תיקון בהקדם האפשרי, בכפוף לזכויותו כמפורט בסעיף 10 לעיל שיחולו, בשינויים המחויבים, אף לעניין הרכוש המשותף.

אם מכל סיבה שהיא עד למועד מסירת הרכוש המשותף לא הופיעו או לא בדקו, או לא חתמו על הפרטיכל, הרוכשים או מי מהם או הנציגות - יחשבו לכל דבר כאילו בדקו את הרכוש המשותף ומצאו אותו תקין ומתאים לאמור בהוראות הסכם זה וקיבלו אותו בהתאם.

12.8. כל דירה שטרם נמכרה בבניין אשר הוכח כי לא נעשה בה שימוש בפועל, לא תחויב בתשלום ההוצאות השוטפות בגין הרכוש המשותף וזאת עד למועד בו תאוכלס בפועל הדירה האמורה. המוכר ישא עד לאיכלוס הדירה האמורה בתשלום חלקה היחסי של הדירה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף.

12.9. המוכר יהיה רשאי, ללא צורך בהסכמת הקונה, לרשום תקנון בית משותף בנוסח שיקבע על ידי המוכר, בין בנוסח התקנון המצוי בתוספת לחוק המקרקעין ובין תקנון אחר, בכפוף להוראות סעיף 9 למפרט הטכני נספח א' להסכם, וללא צורך בהסכמת הקונה לכלול בו אותן ההוראות שיבואו להסדיר את היחסים בין בעלי הדירות, לרבות הסדרי חובות החזקה, תיקון ושירות הדירות והחלקים המשותפים בבית וחלוקת ההוצאות הכרוכות בהם, בדק ושירותים של הרכוש המשותף, הוצאת חלקים מהרכוש המשותף, הצמדות, זכויות בניה בשטחים ובגגות, גגות, מרפסות, פנטהאוזים, זכויות שימוש של בעלי יחידות בבית, חניה, מחסנים, שירותים, שטחים ומתקנים אחרים שנועדו לשרת את בעלי היחידות בבית, הצמדת שירותים ושטחים לאגפים בבית או לדירות או לבתים אחרים בפרויקט, זיקות הנאה, וכל העניינים האחרים הקשורים בנייהול הבית ומתן שירותים לבעלי היחידות בבית או בבתיים אחרים בפרויקט, הודע לקונה כי העברת הזכויות בדירה על שמו תיעשה בכפוף לתקנון האמור.

12.10. מבלי לגרוע מכלליות האמור בהסכם ומזכויותיו של המוכר כאמור לעיל, יהיה המוכר רשאי, אך לא חייב, לכלול בתקנון הבית המשותף הוראות שתקבענה, כי ככל שבעתיד יותרו אחוזי בניה וזכויות בניה נוספות על גג או גגות שיוצמדו ליחידות, יהיו בעלי היחידות רשאים לממש את זכויותיהם בקשר לאחוזי הבניה וזכויות הבניה כני"ל, באופן ובתנאים כפי שיקבעו ע"י המוכר ושיעוגנו בתקנון הבית המשותף ובמקרה כאמור, יהיו אף הגגות של התוספות שתיבניה ואחוזי הבניה צמודים ליחידות הני"ל.

12.11. מבלי לגרוע מכלליות זכויותיו של המוכר, כאמור לעיל, יהיה המוכר רשאי, אך לא חייב, לקבוע בתקנון הבית המשותף גם את ההוראות הבאות, כולן או חלקן:

12.11.1. הקונה לא יעשה כל שימוש שהוא בדירה ו/או ברכוש המשותף שיפריע ו/או ימנע בכל אופן שהוא שימוש סביר והנאה סבירים ברכוש המשותף וביתר היחידות בבית ע"י בעלי הזכויות בהם ו/או המחזיקים בהם וכן לא יהווה סיכון בטיחותי ו/או מטרד על פי כל דין למוכר ו/או לצד שלישי כלשהו, לרבות בעלי הזכויות ו/או המחזיקים ביתר היחידות בבית.

12.11.2. המוכר ו/או נציגות הבית המשותף יהיו רשאים להחליט כי בעלי הזכויות ביחידות שבבית לרבות הקונה, יוצאו ביטוח צד ג' מתאים לרכוש המשותף על חשבונם, החלטה זו תחייב את הקונה לכל דבר ועניין.

12.12. המוכר רשאי ללא צורך בהסכמת הקונה ובכפוף למתן הודעה מראש לדיירים (כגון, באמצעות מודעה לדיירים בלוח המודעות בבניין), להעביר דרך המקרקעין והבית, ולהתקין בעצמו או באמצעות כל רשות מוסד או גוף אחר, צינורות מים, צינורות הסקה, תיעול, צינורות גז, כבלי וחוטני חשמל, כבלי טלפון כבלים לאנטנות טלוויזיה מרכזית ושירותים אחרים, וכן להצמיד עמודים ולמתוח כבלי חשמל, בין שהם משרתים את הבית ובין שהם אינם משרתים את הבית אלא משרתים בניינים אחרים בפרויקט ובין שאינם משרתים גם בניינים אחרים בפרויקט, והקונה מתחייב לאפשר להרשות למוכר, בעצמו או באמצעות אחרים וכל רשות, מוסד או גוף אחר, להיכנס למקרקעין ולבית ולהוציא לפועל את כל העבודות הני"ל, לרבות לשם ביצוע עבודות אחזקה ו/או תיקון של כל הפרטים הני"ל.

12.13. מובהר בזה במפורש, כי אם בחלקים כלשהם, שיוצאו מהרכוש המשותף ויוצמדו ליחידה/יחידות מסוימת/ות (להלן: "המקרקעין הכפופים"), עוברות מערכות שנועדו לשמש יחידה/ות אחרת/ות כלשהי בבית המשותף או בפרויקט, כגון: צנרת ביוב, ניקוז, מים, חשמל, טלוויזיה, כבלים, טלפון וכו' (להלן: "המערכות המשותפות"), יכול שתרשמנה, לפי שקול דעת המוכר, לטובת היחידה/ות האחרת/ות הני"ל זיקות הנאה מתאימות לפיהן היחידה/ות האחרת/ות רשאיות להשתמש במערכות המשותפות שבמקרקעין הכפופים, לרבות לשם תיקון ואחזקתן.

12.14. הודע לרוכש כי המוכר יהיה זכאי לרשום בפנקסי המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין זיקות הנאה או הערות לזכות/לחובת המקרקעין ו/או הבית ו/או יחידות בבית לעניין השימוש להולכי רגל ו/או כלי רכב מהרחוב למקרקעין או אליו, והוא הדין בקשר למקומות החניה אם יהיו כאלה, וזכויות מעבר לצנרת, כבלי חשמל, קווי תקשורת לשם תחזוקתם ותיקונם.

13. רישום

13.1. הדירה על הצמדותיה תירשם בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת המהווה חלק מבית משותף, הכל בכפוף להוראות הדין ועל פי הוראות הסכם זה בכלל ובסעיף זה בפרט, כשהזכויות בדירה נקיות מכל עיקול ו/או משכנתא ו/או שעבוד ו/או זכות צד ג' כלשהוא למעט המשכנתא שנטל הקונה וזכויות צד שלישי בדירה ביחס לזכויות הקונה ולמעט רישומים הקשורים לזכויות מעבר ו/או גישה כאמור בהסכם זה (להלן: "הרישום").

13.2. בכפוף למילוי כל התחייבויות הקונה על פי הסכם זה, ובכפוף לכך שניתן יהא בדרך הרגילה, בהתאם לחוק, לתקנות, להוראות לשכת רישום המקרקעין או כל רשות מוסמכת אחרת כפי שיהיו נהוגות במועד הרלבנטי, מתחייב המוכר לדאוג לכך שהרישום יבוצע וזכויות החכירה בדירה ירשמו על שם הקונה בהתאם למועדים הנקובים בחוק המכר ובלבד שלא קיימת מניעה, משפטית ו/או מנהלית ו/או אחרת לביצוע הרישום כאמור (להלן: "מועד הרישום").

בחישוב תקופות הרישום האמורות לעיל לא יבואו במניין תקופות של עיכוב בביצוע הרישום שנגרמו עקב נסיבות שלא בשליטת המוכר ושהוא לא יכול היה למנוע את קיומן ו/או מחמת עיכובים או דחיות הנעוצים בקוני הדירות, כגון שינויים

שבוצעו ע"י הקונים לאחר המסירה, או מחמת שהקונה לא נענה לבקשת המוכר ו/או לא ביצע את המוטל עליו לשם השלמת הרישום.

13.3. בעת רישום הבית כבית משותף, ירשום המוכר תקנון מוסכם, בכפוף להוראות סעיף 9 למפרט הטכני נספח א' להסכם, שיסדיר את היחסים בבית המשותף, ללא צורך בהסכמת הקונה לרישום תקנון זה.

13.4. המוכר יהא זכאי בכפוף לאמור במפרט נספח א', להוציא מן הרכוש המשותף שטחים וחלקים לשימושים הנדרשים על פי דין, או לשימוש עבור מתקנים כגון אנטנות שאינן סלולאריות וצלחות לקליטת לוויינים, גומחות למוני חשמל ו/או טלפון, צנרת ו/או מיכלים לאספקת גז מרכזי, כבלים, חוטי חשמל, צינורות הסקה, תיעול, כבלי טלפון, בין אם יותקנו על ידו ובין אם על ידי כל רשות או מוסד או גוף אחר, בין אם השימוש קשור בדירה ובין אם לשימוש יחידות דיור אחרות.

הודע לקונה כי המוכר יהיה רשאי לרשום הערות אזהרה, בעלויות, חכירות וזיקות הנאה על המקרקעין ו/או על הבית המשותף, שתידרשנה על פי שיקול דעתו, בין היתר להבטחת זכויות דרך ו/או זכויות שימוש במתקנים אחרים או במערכות שנועדו לשמש אף בעלי יחידות דיור אחרים או חלקות סמוכות.

13.5. הקונה מתחייב לחתום על הסכם חכירה עם רשות מקרקעי ישראל ו/או על העברת זכויות החכירה ביחס לדירה, בתנאים כפי שיהיו מקובלים ברשות מקרקעי ישראל באותה עת, בהתאם לדרישה והודעה שתימסר להם ע"י המוכר או עורכי הדין שהגדרתם להלן, ללא דיחוי לאחר קבלת ההודעה, אולם מוסכם בזה כי עוה"ד יהיו זכאים לחתום על הסכם החכירה בשם הקונה, מכוח יפוי-הכוח הבלתי-חוזרים המצורפים להסכם זה **כנספח "ד"**.

איחור בחתימת הסכם החכירה המהווה בין רשות מקרקעי ישראל לקונה ו/או בהעברת זכויות החכירה לקונה, מסיבות שאינן תלויות במוכר, לרבות נסיבות הנובעות מקצב עבודת רשות מקרקעי ישראל ו/או גופים ורשויות אחרים, שאישוריהם הכרחיים לחתימת הסכם החכירה כאמור, לא ייחשב כהפרה של הסכם זה מצד המוכר ולא יזכה את הקונה בכל פיצוי ו/או סעד אחר.

13.6. הקונה מתחייב להופיע בלשכת רישום המקרקעין ו/או במשרדי רשות מקרקעי ישראל ו/או בכל מקום אחר בתאריך ושעה שייקבעו על ידי המוכר או על ידי עורכי הדין שיטפלו מטעמו ברישום, וזאת בתנאי שהמועד תואם עם הקונה מראש לצורך ביצוע הרישום כאמור בהסכם זה. הקונה מסמיך את עורכי הדין ליתן בשמו אישור לעניין יחוד דירות בעת ביצוע הרישום. מובהר בזאת כי על אף מסירת יפוי הכוח הנזכר בהסכם זה תידרש הופעתו האישית של הקונה לצורך החתימות כאמור. כמו כן, מתחייב הקונה להמציא למוכר, עובר לרישום, כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך שידרשו לצורך ביצוע הרישום, ובכלל זה אישור על תשלום כל המיסים, ארנונות, היטלים שחובת תשלומם על פי הסכם זה מוטלת על הקונה.

לא הופיע הקונה ו/או לא המציא מסמך כלשהו כנדרש כאמור לעיל, ולא עשה כן במועד החלופי שנמסר לו מבין שלושה מועדים אפשריים שנקבעו על ידי המוכר לצורך כך, הקונה יחשב כמפר תנאי יסודי בהסכם זה רישום הזכויות בדירה על שם הקונה יידחה והקונה יישא בכל העלויות של המוכר בשל העיכוב ברישום.

13.7. לפני רישום הדירה כיחידה נפרדת בבית המשותף ולפני רישום זכויות הקונה בדירה, יחייבו כל ו/או חלק מההוראות המפורטות בסעיף זה את הקונה. כמו כן, עד להשלמת הרישום, בכפוף לקיום מלוא התחייבויות הקונה, תוקנה לקונה הזכות לחזקה ושימוש באופן ייחודי בדירה, לרבות הרכוש המשותף שהוצמד אליה.

13.8. מובהר בזאת כי היה ומסיבות שאינן בשליטת המוכר, ייבצר מהמוכר לרשום בית משותף או ליחד את הדירה ולרשמה כיחידת רישום נפרדת בבית משותף על פי החוק, 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 בקשר לכך.

14. התמורה

14.1. תמורת הדירה ותמורת כל יתר התחייבויותיו של המוכר, מתחייב הקונה לשלם למוכר את הסכום הנקוב בסעיף 4 **לנספח "ג"** (להלן: "**המחיר**"), וכן את כל יתר התשלומים החלים עליו ע"פ הסכם זה (המחיר וכל יתר התשלומים כאמור ייקראו להלן: "**התמורה**").

14.2. מחיר הדירה ישולם על ידי הקונה למוכר בתשלומים ובמועדים המפורטים בלוח התשלומים והמועדים המצורף להסכם זה כחלק בלתי נפרד ממנו ומסומן **כנספח "ג"**.

14.3. כל התשלומים שיבוצעו על חשבון מחיר הדירה מעבר ל- 7% (שבעה אחוזים) ממחיר הדירה, ישולמו ע"י הקונה באמצעות שוברי תשלום המיועדים לכך, אשר יימסרו לקונה על ידי המוכר, לחשבון הפרויקט.

14.4. שילם הקונה תשלום כלשהו בשיק שאינו בנקאי, ייחשב התשלום כתשלום על תנאי עד לפירעונו המלא והמוחלט של השטר במועדו, ועד לפירעונו בפועל ובשלמות כאמור, לא ייחשב התשלום כאילו בוצע.

14.5. הקונה לא ייחשב כמי ששילם את מלוא התמורה גם אם קיבל את אישור המוכר בכתב על גמר התשלום וכן גם אם הדירה נמסרה לו, מקום שהתברר כי האישור ניתן מחמת טעות או כי מועד תשלום של תשלום כלשהו החל על הקונה לפי הסכם זה נדחה מטעם כלשהו למועד שלאחר המסירה. במקרה כזה ישלם הקונה את התשלום שהוא חב בו, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מיד לפי דרישתו הראשונה של המוכר. מובהר כי ככל והאישור ניתן מחמת טעות של היזם, לא יחוב הקונה בתשלום ריבית בשל כך.

14.6. מוסכם בזה, כי בהעדר מועד נקוב לתשלום כלשהו החל על הקונה בהתאם להסכם זה, ישולם אותו תשלום בתוך 7 ימים ממועד דרישת המוכר.

15. הבטחת כספי הקונה

15.1. המוכר מתחייב להבטיח כספים שיקבל על חשבון מחיר הדירה לפי שיקול דעתו, ובהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974 (להלן: "**הבטוחה**"). הודעו לקונה זכויותיו על פי חוק המכר ועל פי המכרז להבטחת הכספים שישולמו על ידו כאמור **בנספח ו'** להסכם זה.

הבטוחה תהא בגובה כל אחד מהתשלומים שישלם הקונה למוכר על חשבון מחיר הדירה, כמפורט **בנספח "ג"**, לא כולל רכיב המע"מ, ותהא צמודה למדד תשומות הבניה החל ממועד תשלומם ועד למועד פירעונם בפועל, במקרה של מימוש על פי הוראות החוק.

המוכר יפנה לגורם אשר ינפיק את הבטוחה בדרישה שימציא לקונה הודעה בכתב, בנוסח הקבוע בתוספת לחוק המכר הבטוחות השקעות ולפיה השעבוד לטובת גורם זה לא ימומש מהנכס, בהתקיים התנאים האמורים במכתב ההחלטה (להלן בסעיף זה – "מכתב החרגה מותנה"). עם קבלת מכתב ההחלטה המותנה יעביר המוכר לקונה. עלות הוצאת מכתב ההחלטה המותנה תחול על המוכר ותשולם על ידו.

15.2. הודע לקונה כי המוכר יהא רשאי בכל עת ולפי שיקול דעתו הבלעדי לשנות ו/או להחליף כל בטוחה שיקבל בבטוחה אחרת מסוג ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח בהתאם להוראות סעיפים 12(1) או 2(2) לחוק המכר. המוכר יודיע לקונה על החלפת הבטוחה. הקונה מתחייב, לפי דרישת המוכר לקבל כל בטוחה כאמור ולהחזיר למוכר, כנגד קבלת הבטוחה החלופית, את הבטוחה הקודמת ולחתום או להמציא כל מסמך שיידרש על מנת לבטל את הבטוחה הקודמת.

מובהר כי עם היווצרות הבטוחה החלופית, תיחשב הבטוחה המוחלפת בטלה ומבוטלת ללא צורך בהסכמה או חתימה כלשהי מצד הקונה. מובהר בזאת כי הקונה לא ישא בהוצאות החלפת הבטוחה, אלא אם החלפה נעשתה לפי בקשת הקונה והמוכר נעתר לבקשתו.

הקונה מתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש לו על ידי הבנק או המוכר לצורך קבלת הבטוחה, ובכלל זה חתימה על הוראות בלתי חוזרות לבנק לנכות מיתרת הכספים שגייעו לו על פי הערבות את הסכומים שיהא חייב לבנק ו/או לבנק אחר שילוה לו כספים לרכישת הדירה, חתימה על הוראה לניכוי פיצויים מוסכמים לטובת המוכר, באם הביטול הוא כתוצאה מהפרה יסודית של ההסכם, חתימה על העברת כל זכויותיו כלפי המוכר לבנק בכל מקרה בו ישלם הבנק לקונה סכום כלשהו על פי הערבות. חתימת הקונה על הסכם זה מהווה גם חתימה על הוראה בלתי חוזרת למוכר לפיה על המוכר להעביר ולהמחות לבנק המלווה את כל זכויותיו על פי הסכם זה במקרה שבו הבנק המלווה ישלם לקונה את הסכומים המגיעים לו בהתאם לתנאי הערבות.

15.3. במועד המסירה וכתנאי למסירת הדירה לקונה, ימסור הקונה למוכר את כל הבטוחות שקיבל בגין תשלום מחיר הדירה, ובלבד שעד למועד זה, הושלמה בניית הדירה וכן נרשמה לטובת הקונה הערת אזהרה בגין זכויותיו בדירה או לחילופין, נחתם חוזה חכירה עם הקונה.

15.4. אם לא יתקיימו התנאים להשבת הבטוחות כאמור לעיל, יהיה רשאי המוכר להורות לקונה, לפני מסירת הדירה וכתנאי מוקדם למסירתה לידי הקונה, להעביר את הערבות לעורך הדין שזהותו תיקבע לשם כך על ידי המוכר (אשר אינו מבין ב"כ המוכר) (להלן: "הנאמן"), אשר יחזיק את הערבות בנאמנות עבור הקונה עד למילוי התנאים להעברת הערבות לידי הבנק כאמור להלן. הערבות תועבר למוכר ו/או לבנק ע"י הנאמן (או ע"י הקונה אם לא נמסרה קודם לכן לנאמן), מיד עם התקיים אחד מהתנאים הבאים:

15.4.1. חתימה על הסכם חכירה עם רשות מקרקעי ישראל לטובת הקונה ו/או רישום הערת אזהרה לטובת הקונה לגבי הדירה, ובלבד שהדירה נמסרה לידי הקונה.

15.4.2. בהתמלא התנאים הקבועים בחוק בנוסחו היום או כפי שיתוקן מפעם לפעם המאפשרים השבה ו/או ביטול של הבטוחה על פי החוק.

לחלופין, בהתאם להחלטת המוכר והבנק המלווה, יחתום הקונה לפני מסירת הדירה וכתנאי מוקדם למסירתה לידי הקונה, על אישור בדבר ביטול ערבות חוק מכר בהתאם לנוסח שיידרש ע"י הבנק בכפוף לרישום הערת אזהרה לטובת הקונה.

15.5. למען הסר ספק, מובהר כי עם התמלא התנאים לביטול הבטוחה, תיחשב הבטוחה שנתן המוכר לקונה על פי הסכם זה בטלה ומבוטלת ללא צורך בהסכמה או בחתימה כלשהי מצד הקונה. האמור לעיל אינו גורע מחובתו של הקונה למסור את הבטוחה למוכר או לנאמן כאמור בסעיף 15.3 לעיל.

15.6. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הקונה מאשר כי הוא מסמיך את המנויים בייפוי הכוח (נספחים "ד" ו- "ז"), לעשות בשמו את הדרוש לביטול הבטוחה.

15.7. מומשה הבטוחה כדן, ייחשב הסכם זה כבטל ומבוטל לכל דבר ועניין, ותפקענה כל זכויותיו של הקונה בדירה ותועברנה לטובת המוכר ו/או הבנק.

15.8. מבלי לפגוע בהוראות לעיל, הקונה מתחייב בזאת כי במידה ותירשם לזכותו הערת אזהרה לגבי זכויותיו בדירה על פי הסכם זה, הוא מתחייב ומסכים כי הערה זו תיוחד לדירתו כאשר יתבצע רישום הבית המשותף.

16. משכנתא

במידה והקונה ירצה לקבל הלוואה ממוסד כספי כלשהו לתשלום חלק ממחיר הדירה, תחולנה ההוראות הבאות:

16.1. הקונה יחתום על הוראה בלתי חוזרת למוסד הכספי להעביר את כספי הלוואה למוכר באמצעות פנקס השוברים, כהגדרתו בסעיף 17.3 להלן וימציא למוכר את אישור המוסד הכספי כי יפעל בהתאם להוראה הבלתי חוזרת שנמסרה לו על ידי הקונה. הודע לקונה כי אך ורק יום קבלת סכום הלוואה בפועל מהמוסד הכספי ייחשב כיום פירעון חלק ממחיר הדירה כאמור לעיל. כמו כן הודע לקונה שמועד העברת סכום הלוואה על פי פנקס השוברים הנו באחריותו הבלעדית ועליו לוודא כי סכום זה יועבר על פי המועדים הקבועים בנספח "ג".

16.2. תנאי מקדמי להסכמת המוכר ללקיחת הלוואה מאת מוסד כספי כלשהו הנו תשלום למוכר של 10% ממחיר הדירה או 100,000 ₪ לפחות, לפי הגבוה מביניהם, מהון עצמי של הקונה וכן כי כל כספי הלוואה ישולמו ישירות לידי המוכר באמצעות פנקס השוברים כאמור. תנאי לגרירת משכנתא הנו תשלום למוכר של 10% ממחיר הדירה או 100,000 ₪ לפחות, לפי הגבוה מביניהם, מהון עצמי מעבר לסכום שבגרירה.

16.3. היה והתמלאו כל התנאים המפורטים בסעיפים 16.1 ו- 16.2 לעיל, יחתום המוכר על התחייבות לרישום משכנתא לטובת המוסד הכספי בנוסח שיהא מקובל על המוכר ועל המוסד הכספי שייתן הלוואה לקונה, ובכפוף לשעבודים הקיימים לטובת הבנק המלווה.

16.4. היה והמוכר יחתום על התחייבות לרישום משכנתא לטובת המוסד הכספי שנתן הלוואה לקונה, מתחייב הקונה לשלם את כל העמלות, הוצאות והאגרות הכרוכות ברישום המשכנתא ו/או הערות אזהרה ואת כל יתר העמלות, ההוצאות והתשלומים שיהיו כרוכים באישור הלוואה ובקבלתה, וברישום המשכנתא והערות אזהרה לפי תנאי המוסד הכספי שנתן את הלוואה.

- 16.5. נתן המוסד הכספי הלוואה לקונה לרכישת דירה, חייב הוא, לפי הוראות החוק, להודיע לקונה בכתב על הוראות החוק ועל זכויותיו להבטחת הכספים ששולמו למוכר בעבור הדירה, וכן להעביר את כספי הלוואה למוכר רק לאחר שוודא כי בידי הרוכש שובר לתשלום בהתאם להוראות החוק.
- 16.6. למען הסר כל ספק מובהר בזאת, כי כל הקשור בעניין המוסד הכספי ו/או הלוואה ו/או המשכנתא להבטחתה של אותה הלוואה, לרבות, אך לא רק, קבלתה ו/או אי קבלתה, סכומה, עיתויה ועוד - הוא ענינו של הקונה בלבד (ולא של המוכר) והקונה יהא חייב בתשלום התמורה, במועדים הקבועים לכך בהסכם זה, גם אם לא תועמד לטובתו הלוואה, כולה ו/או חלקה, על ידי המוסד הפיננסי ו/או תועמד באיחור ו/או בתנאים ו/או באופן חלקי ו/או במידה ויתגלה כל קושי אחר ו/או נוסף בהקשר לכך.
- 17. זכויות הבנק ואופן ביצוע תשלומי התמורה**
- 17.1. המוכר מצהיר ומתחייב כי הוא התקשר או יתקשר עם בנק לצורך קבלת לוי בנקאי לפרויקט ולצורך הוצאת בטוחה לרוכשי דירות כאמור בסעיף 15 לעיל, והקונה מתחייב לחתום במעמד חתימת הסכם זה וכחלק בלתי נפרד הימנו, על כתב התחייבות לטובת הבנק בנוסח המצורף **כנספח "ה"**, או בנוסח אחר כפי שיידרש ע"י הבנק מפעם לפעם, ומתחייב לפעול על פיו.
- מובהר כי בכל מקרה של סתירה בין הוראות הסכם זה להוראות נספח "ה", יגברו הוראות נספח "ה", ומכל מקום יחשבו הוראות נספח "ה" כמשלימות כל הוראה אחרת שבהסכם זה.
- 17.2. המוכר ממחה בזאת בהמחאה גמורה ומוחלטת לבנק את כל זכויותיו כלפי הקונה ונותן בזאת לקונה הוראות בלתי חוזרות להעביר לבנק ולא לגורם אחר כל שהוא כל סכום המגיע או שיגיע מאת הקונה למוכר על פי הסכם זה או בקשר אליו וזאת במועד הקבוע לתשלום, הכל בהתאם לקבוע ב**נספח "ג"**.
- 17.3. כל תשלום על חשבון המחיר יבוצע באמצעות פנקס שוברים לתשלום שיונפק על ידי הבנק בעבור הדירה ויימסר לקונה על ידי המוכר. כל תשלום בגין מחיר הדירה שהקונה מחויב לשלם למוכר בקשר עם רכישת הדירה כאמור בהסכם זה יבוצע באמצעות השוברים בלבד, לרבות תשלומים שהעביר מוסד כספי שנתן לקונה הלוואה לרכישת הדירה כאמור בסעיף 16 לעיל.
- התשלום באמצעות השובר מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכר לבנק להמציא בטוחה לטובת הקונה.
- "פנקס שוברים"** משמעו – פנקס שוברים לתשלום שיונפק על ידי הבנק, ואשר יכללו פרטים כפי שיקבע על פי הדיון, לרבות הפרטים של חשבון הבנק של המוכר בבנק ואליו יועברו התשלומים (להלן: **"חשבון הפרויקט"**).
- בגין כל סכום על חשבון מחיר הדירה אשר ישולם ע"י הקונה באמצעות שובר מפנקס השוברים, ימציא הבנק ערבות או פוליסה בשל הסכום ששולם על ידי הקונה, לא כולל רכיב המע"מ, לפי הסדר השוברים כאמור בתוך 14 ימי עסקים מיום ששולם כאמור.
- הודע לקונה כי כל חלק מהמחיר שהתקבל ושלא הופקד לחשבון הפרויקט באמצעות השוברים כאמור, לא יחשב כחלק מהתשלומים על חשבון רכישת הדירה.
- הוראות אלה של המוכר הינן בלתי חוזרות ואינן ניתנות לביטול או לשינוי אלא בהסכמה בכתב מאת הבנק.
- בחתימתו על הסכם זה מאשר הקונה כי רשם לפניו את ההוראות הבלתי חוזרות כאמור לעיל וכי הוא מתחייב לפעול על פיהן.
- הקונה יעביר למוכר באמצעות הפקס עותק מהוראת ביצוע כל תשלום על חשבון מחיר הדירה תוך ציון שמו ופרטי הדירה שנרכשה בהתאם להוראות הסכם זה ויתקשר למשרדי המוכר בסמוך לאחר ביצוע כל תשלום על מנת לוודא כי התשלום נקלט ונוקף לזכותו.
- 17.4. **הקונה מתחייב לכך שמחיר הדירה ישולם על ידו אך ורק בדרך של תשלום באמצעות פנקס שוברים.**
- 17.5. כל תמורה שלא תשולם על ידי הקונה בדרך באמצעות פנקס השוברים (כגון: עסקות ברטר או טרייד אין, וכד' – מלאות או חלקיות), לא תיחשב כתמורה על חשבון הסכם זה, והקונה לא יהיה זכאי לקבל את החזקה בדירה אלא בכפוף לתשלום כל המחיר באמצעות פנקס השוברים.
- 17.6. ידוע לקונה כי השוברים בפנקס השוברים ניתנים לתשלום בכל הבנקים וכי תשלום כאמור יזכה את חשבון המוכר בבנק לפי ערך יום העסקים בו שולם השובר בפועל ויחשב כמשולם על ידי הקונה באותו יום עסקים.
- 17.7. הקונה מתחייב לשמור אצלו את פנקס השוברים אשר יימסר לידו, ולהשיב למוכר את כל שוברי התשלום בפנקס השוברים שלא שולמו על-ידי הקונה, מכל סיבה שהיא, מייד לאחר שיבוצעו על ידו מלוא התשלומים על חשבון מחיר הדירה, או אם בוטל הסכם זה, מייד עם ביטולו. במקרה של אובדן פנקס השוברים, מכל סיבה שהיא, יחויב הקונה בתשלום עלות הנפקת פנקס שוברים חדש.
- 17.8. הודע לקונה, כי עומדת לו האפשרות לפנות לבנק לצורך קבלת אישורו בנוגע למספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט, וזאת בין השאר באמצעות פניה לסניף הבנק שבו יתנהל/מתנהל חשבון הפרויקט, או באתר האינטרנט של הבנק.
- 17.9. ידוע לקונה, כי בגין האמור לעיל ישעבד/ישעבד המוכר את זכויותיו במקרקעין ורשם ו/או ירשום הערת אזהרה ו/או משכנתא בדרגה ראשונה על המקרקעין לטובת הבנק. בחתימתו על הסכם זה נותן הקונה הסכמתו הבלתי חוזרת לרישום השעבודים כאמור לעיל, ולביצוע כל שינוי בהם, והוא לא יהיה רשאי להתנגד לכך, בכפוף להנפקת מכתב החרגה מותנה לקונה כאמור בסעיף 15.1 לעיל.
- 17.10. הודע לקונה כי המוכר יעביר לבנק כל אינפורמציה שתידרש ע"י הבנק בקשר עם הקונה ובקשר עם הסכם זה וביצועו, לרבות העברת העתק ההסכם לבנק.
- לקונה ידוע כי לפי הוראות החוק, המוכר מחויב להעביר לממונה על פי החוק פרטים לגבי הסכם זה הכוללים את שם הקונה, שם המוכר, פרטי המקרקעין והדירה, נותן הבטוחה וסוג הבטוחה שניתנת לקונה כאמור בהסכם זה לעיל.
- 17.11. עם קבלת החזקה בדירה על ידי הקונה, ביחד עם רישום הערת אזהרה לטובת הקונה על זכויותיו בדירה או ביחד עם חתימת חוזה חכירה עם רשות מקרקעי ישראל, ביחד עם השבה או ביטול הבטוחה על פי החוק ובתנאי קודם כי כל התשלומים על חשבון התמורה שולמו לחשבון הפרויקט כהגדרתו לעיל, ימציא הבנק אישור כי המשכנתא של המוכר על

המקרקעין לא יחולו ביחס לדירה, בנוסח שיהיה מקובל אצל הבנק מעת לעת. עלות הנפקת האישור האמור תחול על המוכר.

18. מסים אגרות ותשלומים

- בנוסף, למחיר הדירה הנקוב בנספח "ג", מתחייב הקונה לשלם את התשלומים הנקובים להלן וכן לעשות את הפעולות הבאות:
- 18.1. הקונה מתחייב לדווח על ביצוע העסקה ולשלם מס רכישה בשיעור ובמועד כנדרש לפי חוק מיסוי מקרקעין.
 - 18.2. הקונה מתחייב להמציא למוכר אישור על תשלום מס הרכישה האמור עד למועד המסירה כתנאי למסירת החזקה בדירה.
 - 18.3. הקונה ישא בהוצאות רישום הערת אזהרה בגין משכנתא באם הקונה ייטול משכנתא כמפורט בסעיף 16 לעיל, וכן בהוצאות רישום המשכנתא, בהתאם להוראות ההסכם ולחוק המקרקעין.
 - 18.4. במעמד החתימה על הסכם זה, מתחייב הקונה לשלם לעורכי הדין, סך בשקלים-חדשים השווה ל- 0.5% ממחיר הדירה כולל מע"מ או סך של 5,000 ₪, לפי הנמוך מביניהם, וזאת בגין השתתפות בהוצאותיו המשפטיות של המוכר בקשר לרישום הדירה על-שמו של הקונה. לסכום זה יתווסף מע"מ כדין.
 - 18.5. הקונה מתחייב לשלם את כל המיסים, הארנונות, האגרות וההיטלים למיניהם, עירוניים או ממשלתיים או אחרים מכל סוג שהוא החלים ו/או שיחולו על הדירה לגבי התקופה שממועד המסירה ואילך. הקונה ישלם את המיסים הנ"ל ללא דיחוי לפי דרישת הרשות הגובה ו/או לפי דרישת המוכר.
 - למען הסר ספק, במידה ומסירת הדירה נדחתה בשל סירובו של הקונה לחתום על פרוטוקול או לקבל את החזקה בדירה במועד המסירה ו/או בשל פיגור בתשלום החל עליו על פי ההסכם, יחולו על הקונה התשלומים האמורים בסעיף זה החל ממועד המסירה הקבוע בהסכם.
 - 18.6. החל ממועד המסירה, הקונה מתחייב לשאת בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף, זאת על פי החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה, אף בטרם נרשם הבית כבית משותף.
 - 18.7. תשלומים לפי סעיפים 19 ו- 20 להלן.

19. חיבוי תשתיות

- 19.1. הקונה מתחייב לשלם עבור פיקדון והתקנת מונה חשמל, מונה מים ומונה גז לדירה (לגבי גז - ככל שהקונה יחפוץ בחיבור דירתו לגז) כמקובל וכנהוג בחברת החשמל, ברשות המים ובחברת הגז (להלן: "הרשויות") ולחתום ברשויות על חוזה לאספקה כמקובל באותן רשויות, בהתאם לפניית הרשויות ו/או בהתאם להפניה שתיתן לו ע"י המוכר, וזאת לפני מסירת החזקה בדירה לקונה, וכתנאי למסירה.
- הקונה מתחייב לחתום על כל המסמכים הנדרשים בעירייה לצורך רישומו כמחזיק ובעל זכויות בדירה ולצורך תשלום מסים וארנונה.
- סעיף זה יחול בשינויים המחויבים ביחס למונים כאמור של הרכוש המשותף.
- 19.2. אם הותקן ע"י המוכר או מטעמו חיבור מים ו/או חשמל זמני לדירה והקונה קיבל את החזקה בדירה ועדיין אינו מקבל אספקת מים ו/או חשמל מהרשויות, מתחייב הקונה לשלם למוכר, לפי דרישתו, את חלקו היחסי בהוצאות צריכת המים ו/או החשמל בדירה. המוכר יהא רשאי לנתק, לאחר התראה מוקדמת מראש ובכתב, את אספקת המים או החשמל הזמנית לדירה באם לא ישולם לו חוב זה ו/או באם לא יומצא לידי האישור בדבר התקשרות עם הרשויות כאמור בסעיף זה לעיל. להסרת ספק מובהר כי הדירה תימסר לקונה רק לאחר שיתקבל טופס 4 לדירה וכשניתן לחברה לתשתיות החשמל, המים והגז. אין בכל האמור בסעיף זה כדי להטיל על המוכר חובה לחבר חיבור זמני של הדירה לאספקת חשמל ו/או מים.

20. מיסים ותשלומי חובה חדשים

- 20.1. בקביעת מחיר הדירה נלקחו בחשבון ההיטלים, האגרות, המסים ותשלומי החובה האחרים המוטלים על המקרקעין, על הבית, על הדירה, על הבנייה, על מכירת הדירה לקונה, או בהקשר לכך (להלן: "תשלומי החובה") כפי שהם בתאריך חתימת הסכם זה. הקונה ישא במסים חדשים, ככל שיוטלו ו/או בתוספות למסים קיימים - ככל שהם מתייחסים לרוכש דירה על פי דין.
- 20.2. מחיר הדירה כולל רק אותן עבודות פיתוח הכלולות במפרט ובתכניות, נספחים "א" ו- "ב" ואת עבודות הפיתוח הכלולות בהיתר הבניה שהוצא/יוצא לבניית הבניין. כל תשלום בקשר לעבודות פיתוח נוספות ו/או שיפוצים ו/או שינויים שיידרשו ו/או שיבוצעו ע"י רשות מוסמכת לאחר מועד המסירה יחול על הקונה בלבד (בחלק יחסי), גם אם טרם נרשמה זכותו של הקונה בלשכת רישום המקרקעין, והקונה מתחייב לשלמו במועד.
- 20.3. למרות האמור בסעיף זה, תשלומי ארנונה כללית עירונית החלה על הדירה, אם חלה, עד למועד המסירה, יחולו וישולמו על ידי המוכר, וממועד המסירה ואילך על ידי הקונה.

21. תשלומים – כללי

- 21.1. המוכר יהיה רשאי, אך לא חייב, לשלם במקום הקונה כל תשלום שהקונה חייב בתשלומו על פי הוראות הסכם זה ולא שילמו במועד, ובלבד שמדובר בחוב שאי תשלומו עלול לעכב את המוכר בביצוע התחייבויותיו.
- מבלי לגרוע מזכויות אחרות השמורות למוכר, מוסכם כי היה ויאלץ המוכר לשלם תשלום מן התשלומים המפורטים לעיל בשם או עבור הקונה בשל העובדה כי הקונה לא שילם את התשלום במועדו ו/או במלואו, אזי מתחייב הקונה להחזיר למוכר את הסכום ששילם המוכר כאמור בתוספת הפרשי הצמדה וריבית פיגורים בשיעורים המפורטים בסעיף 6 לנספח "ג", על התקופה המתחילה במועד בו היה עליו לבצע את התשלום ועד למועד בו ישולם סכום זה לידי המוכר בפועל. במקרה זה, תעמודנה לקונה כלפי המוכר כל טענות ההגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

22. ייפוי כוח

- 22.1. במעמד החתימה על הסכם זה, ולהבטחת זכויות הצדדים יחתום הקונה על ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה כנספח "ד" המסמיך את עורכי הדין של המוכר, לחתום בשמו ובמקומו על כל מסמך הנדרש לשם קיום הסכם זה וכל הנובע ממנו, לרבות לצורך רישום זכויות הקונה בדירה ולצורך רישום הבית כבית משותף, רישום תקנון לבית

המשותף, חתימה על הסכם הכירה רשות מקרקעי ישראל, רישום ומחיקת הערות אזהרה, רישום וביטול משכנתאות והתחייבויות לרישום משכנתא ו/או כל שעבוד אחר, ביטול ערבויות בנקאיות, לבקש היתרי בניה, לשנות תכניות בנוי ערים ושאר רישיונות, לבקש תיקון בצו הרישום לבית המשותף, תיקון להצמדות ו/או לצורך קיום התחייבויות הקונה על פי הסכם זה, ולחתום בשם הקונה על הסכמתו לכל אלה.

22.2 מבלי לגרוע מהאמור, המוכר יהיה רשאי (אך לא חייב) להורות לקונה לחתום על ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה **כנספח "2"** המייפה את כוחם של המוכר, הבנק ועורכי הדין של המוכר והבנק להפעיל את הסמכויות המפורטות בו. במקרה כזה, שכר הנוטריון עבור חתימתו על ייפוי הכח הנוטריוני תחול על המוכר.

אי מסירת ייפוי הכוח הנ"ל תהווה הפרה ותקנה למוכר את הזכות לדחות את מועד מסירת החזקה עד להמצאת ייפוי הכוח.

מתן ייפוי הכוח האמור לא ישחרר את הקונה מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו על פי הסכם זה ולחתום בעצמו על כל המסמכים שיידרש לחתום עליהם על ידי המוכר ו/או על ידי עו"ד בהתאם להוראות הסכם זה. (בהסכם זה, ייפוי הכוח הנוטריוני לפי סעיף 22.2 זה ו/או ייפוי הכוח הבלתי חוזר לפי סעיף 22.1 לעיל יכוננו בשם כולל: **"ייפוי הכוח"**).

22.3 ייפוי הכוח ישמש אך ורק לשם ביצוע הוראות ההסכם וכל הנובע ממנו, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, לרבות לפעולות המפורטות בסעיף 22.1 לעיל, לרישום בית משותף, רישום זכויות החכירה בדירה על שם הקונה, חתימה על תקנון, מחיקת הערות אזהרה, רישום ומחיקת שעבודים, יחוד דירות לצורך רישום הבית המשותף וכל פעולה אחרת שהמוכר רשאי לבצע בהתאם להוראות הסכם זה.

22.4 שום דבר האמור בסעיף זה לעיל לא ישחרר את הקונה מביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה ולחתום בעצמו על כל מסמך שיידרש ואין בנתינת ייפוי הכוח משום הטלת חובה על עורכי הדין או על המוכר לייצג את הקונה בעניין כלשהו שלא כרוך ברישום הבית המשותף והדירה.

22.5 הוראות סעיף זה מהוות הוראות בלתי חוזרות לעורכי הדין הנ"ל לפעול כאמור לעיל, זאת הואיל וזכויות המוכר, כמו גם זכויות צדדים שלישיים, תלויות בהן. הקונה מתחייב להביא לידיעת כל הבאים מכוחו, לרבות רוכשים חדשים של הדירה, דבר קיומו של ייפוי כוח זה.

22.6 הפרת סעיף זה על ידי הקונה מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

23. עניינים מיוחדים

בנוסף על כל האמור בכל מקום אחר בהסכם זה מצהיר ומתחייב הקונה, בהתחייבות שהפרתה תהווה הפרה יסודית של הסכם זה, כדלקמן:

23.1 כי הנו אזרחי ישראלי או עולה לפי חוק השבות או זכאי לעליה לפי חוק השבות, תש"י – 1950 ומתחייב לספק כל מידע שיידרש בקשר לכך.

23.2 הודע לקונה שנכונות מצג זה מהווה בסיס להסכמת רשות מקרקעי ישראל להתקשר עמו בהסכם חכירה.

23.3 כי הנו מודע לכך כי על המוכר לא חלה כל חובה לבנות את כל יחידות הדירור בפרויקט וכי למוכר האופציה למכור חלקים מהמקרקעין לצדדים שלישיים, ללא כל התחייבות נלווית של המוכר לבנות על אותם חלקים יחידות דירור.

23.4 כי ביצוע התחייבויות הקונה על פי הסכם זה באופן מלא ובמועד הנו תנאי הכרחי ומקדמי לקיום התחייבויות המוכר על פי הסכם זה, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, בכל מקרה שהקונה איחר במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו על פי ההסכם במלואן ובמועדן, יתיר הדבר למוכר איחור מקביל במילוי התחייבויותיו כלפי הקונה.

23.5 כי הנו מודע לכך שיוכל להשתמש בדירה למטרת מגורים בלבד.

23.6 למען הסר ספק, מובהר כי המוכר יהיה רשאי להשתמש בדירה (אחת או יותר) מהדירות בבניין כ"דירה לדוגמא" לצורך שיווק הדירות בבניין והצגתם בפני המתעניינים ברכישת דירות בפרויקט, בכל עת (וגם לאחר מסירת הדירה לקונה) לפי שיקול דעתו הבלעדי של המוכר.

24. העברת זכויות

24.1 הקונה מצהיר ומאשר כי הנו "חסר דירור" כהגדרת מונח זה לפי הנחיות משרד הבינוי והשיכון (להלן: **"משב"ש"**) וכי הוא מחזיק אישור זכאות בתוקף לצורך רכישת הדירה במסגרת פרויקט "מחיר למשתכן".

עוד מצהיר הקונה כי לא רכש דירה אחרת במסגרת מכרזי מחיר למשתכן.

מובהר כי היה ויתברר בכל עת ממועד חתימת הסכם זה ועד למועד קבלת החזקה בדירה על ידי הקונה, כי נכון למועד חתימת הסכם זה, לא עמד הקונה בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, אזי הסכם זה יבוטל מעיקרו, מבלי שהקונה יהיה זכאי לקבל כל פיצוי מהמוכר בגין הסכם זה זה ומבלי שתהא לו כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי המוכר בעניין הביטול האמור. במקרה זה, כל ההוצאות הכרוכות בביטול ההסכם לרבות פיצוי המוכר בגין כל נזקיו והפסדיו, הישירים והעקיפים, יחולו ויושתו על הקונה בלבד.

24.2 הקונה מצהיר ומתחייב כי לא יעביר ו/או ימכור את הדירה לצד שלישי כלשהו, בכל צורה שהיא, עד לחלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או עד לחלוף 7 שנים ממועד ההגדרה של רכישת הדירה, לפי המוקדם מבין המועדים (להלן: **"תקופת ההגבלה"**), אולם הוא יהיה רשאי להשכירה למטרת מגורים בלבד. למען הסר ספק מובהר כי הקונה לא יהיה רשאי למכור ו/או להעביר לאחר בכל צורה שהיא את זכויותיו בדירה גם בתקופה שממועד החתימה על הסכם זה ועד למועד מסירת החזקה בדירה. הפרת הוראות סעיף זה תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

24.3 ידוע לקונה כי בגין הגבלת העברת הזכויות האמורה לעיל, תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לטובת משב"ש. מובהר כי כל עוד לא תירשמה זכויות הקונה בדירה בלשכת רישום המקרקעין תירשם ההערה בספרי המוכר.

24.4 מבלי לגרוע מכל סעד הקיים למוכר על פי הסכם זה ו/או על פי דין, ידוע לקונה כי במידה והוא יפר את הוראות סעיף 22.2 לעיל, הוא יחויב בתשלום לרשות מקרקעי ישראל ו/או למשרד הבינוי והשיכון בסך של 450,000 ₪. להבטחת האמור, יחתום הקונה על תצהיר וכתב התחייבות לטובת משב"ש ו/או מי מטעמו בנוסח המצ"ב **כנספח ז'** להסכם זה.

24.5. לאחר תום "תקופת ההגבלה" וכל עוד לא נרשמה הדירה על שם הקונה, לא יהא רשאי הקונה להעביר ו/או לשעבד ו/או להסב את זכויותיו מכוח ההסכם לאחר (להלן: "**מקבל הזכויות**") בלא קבלת אישור המוכר בכתב, אשר לא יסרב להעברת הזכויות אלא מטעמים סבירים ורלוונטיים לרישום הזכויות בלבד, ובכפוף לכך שהקונה סילק את כל חובותיו הכספיים למוכר ויתמלאו במלואם כל התנאים דלהלן:

24.5.1. כל עוד הערבות לפי החוק שקיבל הקונה לא פקעה, ניתן אישור הבנק המלווה לביצוע ההעברה וכן נמסרה בקשת הקונה לבנק לביטול הערבות.

מובהר כי בכל מקרה, לא תונפק בטוחה למקבל העברה מאת הבנק, והעברת זכויות הקונה טרם ביטול הערבות, תחייב את הקונה בהעמדת בטוחה למקבל העברה ממקורותיו.

24.5.2. הקונה ימציא לידי המוכר אישורים בדבר תשלום מלוא החובות לשלטונות מיסוי מקרקעין בגין מס שבח ומס רכישה בגין ההעברה כאמור ובגין העדר חובות על הדירה, אם יחולו, וכן אישורים מאת הרשויות ומאת העירייה כי המיסים לסוגיהם, ובכלל זה ארנונה והיטל השבחה בקשר לדירה שולמו במלואם.

כמו כן, אישור כי שולמו כל התשלומים החלים על הקונה עד לאותו מועד לפי הסכם זה, לרבות אישור על תשלום מס רכישה בגין רכישת הדירה.

24.5.3. הקונה ימציא אישור מאת הבנק שהלווה לקונה כספים לתשלום מחיר הדירה, באם הייתה הלוואה כזו, כי המשכנתא שהייתה רשומה לזכותו סולקה ו/או נגררה כי הוא משחרר את המוכר מהתחייבותו לרישום המשכנתא ו/או כי הנו מסכים להעברת הזכויות. כמו כן, ימציא הקונה למוכר תצהיר על פי פקודת הראיות לפיו הדירה משוחררת מכל חוב/שעבוד/עיקול/זכות צד ג' כלשהו.

24.5.4. הקונה המציא למוכר הסכם חתום במקור (או עותק נאמן למקור) על מכירת הדירה או תצהירים מאומתים על ידי עו"ד במקרה של העברה בין קרובים.

24.5.5. מקבל ההעברה יחתום על כתב העברה בנוסח שיקבע על ידי המוכר כמקובל ובו יאשר כי קיבל על עצמו בכתב את התחייבויות הקונה על פי הסכם זה.

24.5.6. מקבל ההעברה יחתום על יפויי כוח בנוסח **נספח "1ז" ו- נספח "2ד"** להסכם זה (או כל נוסח אחר שפי שיוורה המוכר).

24.5.7. הקונה המציא למוכר אישור מאת חברת הניהול (ככל שתהא) על קיום התחייבויותיו כלפיה עפ"י הסכם הניהול, והנעבר חתם על הסכם הניהול בכל נוסח שיידרש.

24.5.8. הקונה ימציא למוכר אישור על מחיקת הערת האזהרה אשר נרשמה לטובתו ולטובת הבנק שהלווה לקונה כספים למימון רכישת הדירה על המקרקעין או על מחיקת התחייבות לרישום משכנתא מאת רשות מקרקעי ישראל, ככל שנרשמו.

24.5.9. הקונה ומקבל ההעברה ישאו בתשלום דמי טיפול בגין העברה בשיעור הקבוע בצו הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מירבי לשירותי נותן שירות בהיעדר רישום זכויות בפנקס המקרקעין), התש"ס-1999 או סך של 0.5% ממחיר התמורה שנקבעה בעד מכירת הדירה בתוספת מע"מ, לפי הנמוך מבניהם, שישולם לעורכי הדין.

24.5.10. נתקבל אישור רשות מקרקעי ישראל בדבר הסכמתה להעברת הזכות בדירה לנעבר, ככל שנדרש.

24.5.11. הקונה ו/או מקבל ההעברה ימציאו למוכר כל מסמך נוסף שיהיה דרוש למוכר לשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות ולהבטחת זכויות המוכר.

24.6. מובהר בזאת כי העברת זכויותיו של הקונה על פי ההסכם לא תפגע בהתחייבויותיו כלפי המוכר וכן כי התחייבויותיו של מקבל ההעברה כלפי המוכר לא תשחררנה את הקונה מהתחייבויותיו הוא.

25. הפרות ותרופות

25.1. על הפרת הסכם זה, אלא אם הותנה במפורש בהסכם, יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א - 1970.

25.2. מבלי לפגוע בזכויות אחרות השמורות למוכר, רשאי המוכר בכל אחד מהמקרים המנויים להלן, להביא הסכם זה לידי ביטול ו/או למנוע כניסתו של הקונה לדירה ו/או לעכב את מסירת הדירה לידי הקונה ו/או לדרוש את פינוי הקונה מן הדירה:

25.2.1. אם הקונה יאחר ביותר מ- 10 ימים בביצוע תשלום כלשהו על חשבון מחיר הדירה ו/או תשלום מהתשלומים האחרים החלים על הקונה לפי הסכם זה או הנקובים ב**נספח "ג"**. במקרה זה, המוכר יהיה רשאי לבטל את ההסכם רק לאחר שנתן לקונה התראה של 10 (עשרה) ימים מראש, בהם הקונה לא תקן את ההפרה.

25.2.2. אם הקונה יפר את ההסכם הפרה יסודית אחרת, המוכר ינקוט בפעולות אלו לאחר שנתן לקונה התראה של 15 (חמישה עשר) יום מראש, בהם הקונה לא תקן את ההפרה.

25.3. בחר המוכר לבטל את ההסכם כאמור לעיל, לפני שהקונה קיבל את החזקה בדירה לידי, ישיב המוכר לקונה כל סכום ששולם במישרין על ידו על חשבון מחיר הדירה בלבד בתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה, ללא ריבית. מסכום זה יקוזז המוכר את הסכום שהקונה חייב לשלם לפי סעיף 7.17 לעיל ואת סכום הפיצוי המוסכם (כהגדרתו להלן) בגין הוצאות ביטול ההסכם וזאת מבלי לגרוע מזכותו של המוכר לפיצוי עבור כל ההוצאות, הנוקשים וההפסדים הנוספים האחרים שנגרמו או יגרמו לו בגין הפרת ההסכם על ידי הקונה, ככל ששכומם עולה על סכום הפיצוי המוסכם. בוטל ההסכם כאמור טרם רישום הזכויות בדירה ע"ש הקונה, יושב לקונה חלק יחסי משכר טרחת עורך דין ששולם על ידו כאמור בסעיף 18.4 לעיל, באופן יחסי לעבודות הרישום שטרם בוצעו לעומת אלו שבוצעו.

25.4. כמו כן, במקרה בו קיבל הקונה הלוואה ממוסד כספי לשם רכישת הדירה והדירה משמשת או תשמש כבטוחה לסילוק הלוואה – ינכה המוכר מן הסכומים שעליו להשיב לקונה גם כל סכום שיידרש על ידי המוסד הפיננסי לסילוק הלוואה הנ"ל ובמקרה בו נרשמה לטובת המוסד הכספי הערת אזהרה ינוכו גם ההוצאות שתחייבה למוכר בגין מחיקת הערה זו.

25.5. המוכר ישיב לקונה את הסכומים בהתאם להוראות סעיף זה, בתוך 45 ימים מיום שהקונה פינה את הדירה (במידה ונמסרה החזקה בה לידיו) או מיום ביטול ההסכם, לפי המאוחר, ובלבד שהקונה ישיב למוכר את כל הבטוחות שנמסרו לו וכן יחתום על תצהיר ביטול לרשויות המס, ותבטול הערת האזהרה שנרשמה לטובת הקונה, ככל שנרשמה, ובכפוף לכך שהקונה יתחייב בכתב לוותר על כל טענה ו/או דרישה לזכות בדירה, תוך שמירה על כל טענה אחרת ככל שעומדת לו על פי דין.

האמור בפסקה זו לא בא לגרוע מזכותו של המוכר לתבוע מאת הקונה שיפוי ופיצוי בגין כל נזקים אחרים שנגרמו למוכר, ובלבד שהמוכר לא יפוצה יותר מפעם אחת בגין כל ראש נזק.

25.6. מוסכם בזה כי עם הביטול תבוטל הערת האזהרה וכל רישום אחר שנרשם לטובת הקונה או מי מטעמו ככל שנרשמו, והמוכר יהא רשאי לעשות שימוש בייפוי הכוח האמור בסעיף 22 ולמחוק הערות אזהרה ו/או משכנתאות ו/או רישומים אחרים שנעשו בשם הקונה. כמו כן יעשה שימוש בייפוי הכוח על מנת לבטל בטוחות שנתנו לקונה כמפורט בסעיף 15 לעיל. מבלי לגרוע מזכותו של המוכר לעשות שימוש בייפוי הכוח כאמור, הקונה מתחייב לחתום על כל מסמך ולבצע כל פעולה לצורך מחיקת הערת האזהרה ו/או לשם ביטול הבטוחות שניתנו לו.

בנוסף ומבלי לגרוע מן האמור לעיל, ומזכות המוכר לפיצויים בשיעור גבוה יותר או לכל סעד אחר, הרי שבמקרה בו ביטל המוכר את ההסכם בשל הפרה יסודית של הסכם זה מצד הקונה, ישלם הקונה למוכר, סך של 2% (שני אחוזים) ממחיר הדירה (כולל מע"מ) כפיצויים קבועים ומוערכים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם (להלן: "הפיצוי המוסכם"), וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכר על פי כל דין, לרבות זכותו לפיצוי בגין מלוא הנזקים הנוספים האחרים שנגרמו ו/או שייגרמו למוכר עקב הפרת ההסכם על ידי הקונה. הסך האמור יהיה כשהוא צמוד באופן בו מוצמד מחיר הדירה כמפורט בסעיף 14 לעיל.

25.7. המוכר יהא זכאי לקזז את סכום הפיצוי המוסכם מכל תקבול שקיבל מהקונה על חשבון מחיר הדירה.

26. עורכי הדין

הודע לקונה שמשדר עורכי הדין גולדמן, ארליך, אדלשטיין, אביגד ושות' (בהסכם זה: "עורכי הדין"), מיצגים את המוכר בעסקה נשוא הסכם זה וכי עורכי הדין אינם מייצגים את הקונה וכי הוא רשאי להיות מיוצג בעסקה זו ע"י עורך דין אחר.

למרות האמור לעיל הצדדים מסכימים כי עורכי הדין, או איזה מהם, יטפלו עבור הקונה בביצוע הרישומים עפ"י הסכם זה. מובהר כי השירות שנתנים עורכי הדין לקונה בעניין רישום הדירה תחום לכך בלבד, והובהר לקונה כי בכל עניין אחר, לרבות בהליכים עתדיים בין המוכר ובין הקונה (ככל שאינם נוגעים לרישום הדירה), עורכי הדין מייצגים את הקבלן, ואותו בלבד.

27. המחאת חובות וזכויות המוכר

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

28. חבות הקונה - יחד ולחוד

28.1. כל אחד מהמוגדרים ביחד במבוא להסכם כקונה (להלן בסעיף זה: "יחיד הקונה"), חייב יחד ולחוד וערב כלפי המוכר ערבות מלאה והדדית האחד למשנהו לקיום הוראות ההסכם ללא יוצא מן הכלל וערבות זו לא תפקע גם במקרה של מתן ארכה/הנחה כלשהי על ידי המוכר לאחד מיחיד הקונה.

28.2. כל חתימה על מסמך, מכתב, בקשה או אישור של אחד מיחיד הקונה בעניין הקשור בהסכם זה, ביצועו או הנובע ממנו, תחייב את שאר יחיד הקונה, למעט במקרה של חתימה של הקונה על מסמכים כאמור הקשורים בביטול ההסכם שאז תדרש חתימת כל יחיד הקונה (מובהר כי גם לעניין מסירת החזקה – המוכר רשאי למסור את החזקה בדירה לאחד מיחיד הקונה, והמסירה תחייב את כל יחיד הקונה), וחתימת יחיד הקונה על הסכם זה תחשב כהרשאה של יחיד הקונה שניתנה לכל אחד מהם לחייב את יתר יחיד הקונה. עם זאת, מוסכם כי אין בכך כדי לשחרר את כל אחד מיחיד הקונה מהחובה לחתום ו/או לבצע בעצמו פעולות כנדרש על פי ההסכם.

28.3. בכל מקרה שהמוכר יהיה רשאי לבטל את ההסכם לגבי אחד מיחיד הקונה, הוא יהא רשאי לבטל את ההסכם הזה גם ביחס ליתר יחיד הקונה, הכל לפי שיקול דעתו המוחלט.

29. ויתור

29.1. ויתור או ארכה שניתנו על ידי צד להסכם זה למשנהו במקרה מסויים לא יהוו תקדים למקרה אחר; לענין הסכם זה לא יהא תוקף לשום ויתור או ארכה או שינוי הנוגעים ללוח התשלומים או למפרט, אלא אם נעשו בכתב, וזאת למעט אם צוין בהסכם זה מפורשות אחרת, וכן למעט שינוי מהמפרט המהווה סטייה קבילה מהגדרתה בסעיף 7 לצו מכר (דירות) (טופס של מפרט), תשל"ד-1974.

29.2. שום הוראה מהתנאים ומההוראות הכלולים בהסכם זה אינה באה לגרוע מתנאי אחר ו/או הוראה אחרת של ההסכם כי אם להוסיף עליו.

30. כללי

30.1. מוסכם בזה במפורש כי הסכם זה בא לקבוע ולהסדיר סופית את היחסים שבין הצדדים וכי תנאי הסכם זה משקפים את המותנה בין הצדדים במלואו, וכי המוכר (לרבות מי מטעמו) לא יהיה קשור בכל התקשרות, הבטחות, מודעות, פרסומים, הצהרות, סידורים, מצגים, הסכמים, השפעות או התחייבויות בע"פ או בכתב, לרבות תצוגת הדירה לדוגמא (כולל תכנונה, הריהוט והאביזרים המוצגים בה), שאינן נכללות בהסכם זה ושנעשו, אם בכלל, לפני חתימתו, ומוצהר כי עם חתימת הסכם זה הינם בטלים ומבוטלים. למען הסר ספק מובהר בזאת כי אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מזכויות הקונה על פי דין בנוגע למצגים ככל שהוצגו בפניו לפני חתימת ההסכם.

30.2. חובות שהקונה חב למוכר יהיו ניתנים לקיזוז. הקונה לא יוכל לקזז חובות שלטענתו המוכר חב כלפיו.

30.3. הסכם זה ייכנס לתוקפו רק לאחר חתימתו על ידי המוכר ולאחר חתימה כאמור – פרעון סכום התשלום הראשון המוטל על הקונה על פי ההסכם כאמור בנספח "ג", ובלבד שסכום זה ישולם לא יאוחר משלושה ימים לאחר המועד הנקוב בנספח ג ובתנאי שהקונה מסר את ייפוי הכוח למוכר.

30.4. "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.

31. כתובות והודעות

- 31.1. כתובות הצדדים לצורכי הסכם זה הן כדלקמן:
המוכר : הכתובת הרשומה במבוא להסכם.
הקונה : הכתובת הרשומה במבוא להסכם עד מועד המסירה או כתובת הדירה לאחר מכן.
- 31.2. כל הודעה מצד אחד למשנהו שתשלח בדואר רשום לפי הכתובות לעיל, אלא אם הודיע צד למשנהו בכתב על שינויה, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה תוך שלושה ימים לאחר מסירתה לדואר למשלוח ואם נמסרה ביד – בעת מסירתה.

ולראיה באנו על החתום:

רייסדור בניה בע"מ

המוכר

הקונה

* הסכם זה יכנס לתוקף אך ורק לאחר חתימת המוכר עליו