

בניין: \_\_\_\_\_ דירה מס': \_\_\_\_\_ פרויקט: פארק סלקטד קריית ים

## חוזה מכר - דירת מחיר למשתכן

שנערך ונחתם בחיפה ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

**בין:** שגראוי ייזום ובניה (אס. בי. סי) בע"מ ח.פ. 513950071

מרח' פאולוס השישי 3030, ת"ד 50306 נצרת 16000

טל: 073-2868000 פקס: 04-6554615 דוא"ל: [office@sbc-group.co.il](mailto:office@sbc-group.co.il)

(להלן: "המוכר" או "החברה") **מצד אחד**

**לבין:**

1. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

מרחוב: \_\_\_\_\_ טל: \_\_\_\_\_ דוא"ל: \_\_\_\_\_

(להלן ביחד ולחוד ייקראו: "הקונה ו/או "הרוכש") **מצד שני**

**הואיל** והמוכר הינו בעל זכויות על פי חוזה חכירה מהוון מס' 32633918 לתקופת חכירה של 98 שנה מיום 5.8.2018 עם אופציה להארכה ל - 98 שנים נוספות, עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י ו/או "הרשות") של המקרקעין כהגדרתם להלן;

**והואיל** והמוכר מקים על המקרקעין את הפרויקט כהגדרתו להלן;

**והואיל** והמוכר הינו המחזיק הבלעדי במגרש כהגדרתו להלן;

**והואיל** והמוכר בונה ו/או יבנה את הבניין על פי היתר בניה כדין;

**והואיל** וברצון הקונה לרכוש מהמוכר וברצון המוכר למכור לקונה את זכויות החכירה המהוונות בדירה כהגדרתה להלן המוקמת ע"י המוכר בפרויקט והכל על פי תנאי חוזה זה ועפ"י תנאי רשות מקרקעי ישראל;

**והואיל** והקונה מצהיר כי הינו בעל תעודת זכאות כ"חסר דיוור" / "משפר דיוור" וכי אין מניעה מבחינתו מכל מין וסוג שהוא להתקשר בחוזה זה;

### אי לכך, הוצהר הותנה והוסכם בין הצדדים:

#### 1. מבוא, נספחים ופרשנות

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

1.1 "החוזה" כולל את המסמכים הבאים המהווים חלק בלתי נפרד ממנו:

1.1.1 מסמך זה שכותרתו "חוזה מכר – דירת מחיר למשתכן";

1.1.2 נספח א' - הגדרת הדירה, תשלומים ומועדים;

1.1.3 נספח ב' - מפרט ותכניות לפי חוק המכר דירות;

1.1.4 נספח ג' - יפוי כח למשרד עוה"ד של המוכר;

1.1.5 נספח ד' - נספחי הבנק;

- 1.1.6 נספח ה' - כתב התחייבות לטובת משרד הבינוי והשיכון ;
- 1.1.7 נספח ו' - היעדר יחסים מיוחדים עם הקבלן ;
- 1.1.8 נספח ז' - תצהיר חסר קרקע ביעוד מגורים ;
- 1.1.9 נספח ח' – עדכון הקונה לפי חוק המכר דירות (הבטחת השקעה של רוכשי דירות) תשל"ד-1974 ;

בכל מקרה של אי התאמה ו/או סתירה בין הוראותיו של מסמך מנספחי החוזה לבין הוראות מהוראותיו של החוזה ו/או הוראות שבמסמך אחר של החוזה, בינן לבין עצמן, יבחן המוכר כיצד יש לפעול ואיזו היא ההוראה העדיפה או הגוברת בנסיבות העניין ובכפוף להוראות המכרז הסכם זה. ככל ותהיינה סתירות בין האמור בהסכם זה לבין האמור במסמכי המכרז, תגברנה הוראות מסמכי המכרז.

- 1.2 כותרות החוזה נועדו לנוחות ההתמצאות ולא ישמשו לפרשנותו.
- 1.3 בחוזה זה תהיה למונחים המופיעים להלן המשמעות הכתובה בצידיים.

1.3.1	"המגרש" ו/או "המקרקעין"	גוש 10425 חלקה - 257 (חלק) וגוש 10450 חלקה 14 (חלק) – מגרש 201 בשטח של כ- 5,211 מ"ר לפי תוכנית מפורטת מס' 352-0292433.
1.3.2	"הפרויקט" ו/או "הבניינים"	כל אשר ייבנה על ידי החברה במקרקעין על פי היתר בניה כדין לפי התוכנית המפורטת לרבות: בניין בן 12 קומות ובו __ יח"ד. בניין בן 12 קומות ובו __ יח"ד. שני הבניינים מעל קומת משרדים, קומת מסחר ושתי קומות חניון תת קרקעי.
1.3.3	"הבניין"	אחד הבניינים המוקמים ע"י המוכר או ע"י קבלן מטעמו על המגרש, בו נמצאת הדירה, כמפורט במפרט.
1.3.4	"הדירה"	זכויות החכירה המהוונות בדירה ובחלקים ברכוש המשותף הצמודים אליה, כמפורט בתיאור הדירה בנספח "א" לחוזה ובמפרט הטכני ובתשריטים המצורפים כנספח "ב" לחוזה זה.
1.3.5	"המפרט"	המפרט והתכניות על פי חוק המכר דירות, כהגדרתו להלן, המצורפים לחוזה זה כנספח ב' ולא יפחתו מהוראות מפרט המחייב ג'1 שמצורף למכרז.
1.3.6	"בית המשותף"	הבניין וכל מבנה נוסף במגרש שיירשם כבית משותף לפי חוק המקרקעין, כהגדרתו להלן.
1.3.7	"הרכוש המשותף"	כל אותם חלקים של הבניין אשר לא הוצאו ע"י המוכר מכלל הרכוש המשותף, בכפוף להוראות חוק המקרקעין, כהגדרתו להלן.
1.3.8	"חוק מכר דירות" ו/או "חוק המכר"	חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973.
1.3.9	"חוק המקרקעין"	חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.
1.3.10	"הבנק"	בנק הפועלים לישראל בע"מ.

2.1 הקונה מתחייב לרכוש מהמוכר את כל זכויות המוכר בדירה והמוכר מתחייב למכור את הדירה לקונה ולבנות את הדירה עבור הקונה וזאת לאחר שהקונה ימלא את כל התחייבויותיו כלפי המוכר, לרבות תשלום התמורה במלואה במועדים ובתנאים כמפורט בנספח התשלומים והמועדים המצורף לחוזה **כנספח א'** (להלן: "**התמורה**") ובהתאם לתנאים המפורטים בחוזה זה.

2.2 ידוע לקונה כי המוכר קיבל מהוועדה המקומית לתכנון ולבניה, היתר מותנה בתנאים כאמור בסעיף 145 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, אולם טרם התקבל היתר בניה סופי בגין הפרויקט.

מוסכם בזה כי היה ומסיבה כלשהיא לא יתקבל היתר בניה בתוך 180 ממועד חתימה על הסכם זה, תעמוד לקונה הזכות להודיע בכתב, עד ולא יאוחר מ-30 ימים בחלוף 180 יום כאמור על ביטול ההסכם. במקרה כזה, יושבו לידי הרוכש מלוא הכספים ששולמו לחברה בערכם הריאלי כמפורט להלן, כנגד ביטול כל בטוחה שניתנה לרוכש (ככל שניתנה). במקרה כאמור לצדדים לא תהיה כל טענה ו/או דרישה אחד כלפי משנהו.

על אף האמור לעיל, מוסכם כי ככל שבהתאם להיתר הבניה הסופי שיינתן לבנייה תהיה סטייה בתכנית הבניה של הדירה על הצמודותיה, לעומת התכנית שנחתמו ע"י הקונה, מעבר לשיעור של 2% או 5% לפי העניין בשטח כמותר עפ"י חוק המכר (דירות) התשל"ד-1973, וצו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון) התשס"ח-2008 וכן ככל שיחול שינוי בקומת הדירה ו/או בכיוונה הקונה יהיה רשאי לבטל את החוזה, בהודעה בכתב למוכר, בלתי מסויגת ובלתי מותנית, בו יודיע הקונה על רצונו לעשות כן (להלן: "**הודעת הקונה**"), ובלבד שהודעת הקונה כאמור תתקבל אצל המוכר עד ולא יאוחר מחלוף 21 ימים מהמועד שהתקבל אצל הקונה העתק מתכנית היתר הבניה ותשריט הדירה על פי היתר הבניה שהתקבל, כאמור ופרט לו את השינוי כאמור בסעיף זה (להלן: "**התכנית החדשות**"). ככל שלא תתקבל הודעת הקונה כאמור במועד הנ"ל, ייחשב הדבר כאילו הקונה הסכים לתכניות החדשות והן תחייבנה את הקונה לכל דבר ועניין.

ניתנה על ידי הקונה הודעה על ביטול החוזה כמפורט לעיל, בתוך 45 ימים מיום הביטול ידאג המוכר להשבתם לקונה של כל הכספים ששולמו בערכם הריאלי על ידו לחשבון הליווי של הפרויקט בערך הריאלי כשהם צמודים למדד באופן הקבוע בנספח התשלומים ולהשבתם לקונה, הכל בכפוף וכנגד החזרת הערבויות שהונפקו, השבת פנקס השוברים וכן כנגד חתימת הקונה על מסמכי ביטול העסקה כנדרש על ידי רשויות מיסוי מקרקעין והבנק המלווה.

2.3 ידוע לקונה כי במידה ויהיה שפ"פ (שטח פרטי פתוח) (תכנון מפורט של הבנוי בשפ"פ ייקבע ע"י המוכר לפי שיקול דעתו הסביר ובהתאם לדרישות עיריית קרית ים ובהתאם להוראות המכרז) (להלן: "**השפ"פ**") השפ"פ יהווה חלק מהרכוש המשותף של כל הבניינים שייבנו והוא ינוהל ויתוחזק באמצעות חברת ניהול ואחזקה או ועד הבית. מובהר כי כל העלויות הכרוכות בתחזוקת השפ"פ יושטו על בעלי הזכויות בדירות. כמו כן, ידוע לקונה כי ביחס לשפ"פ יכול ותירשם זיקת הנאה ו/או הערה בדבר זכות מעבר, לטובת כלל הציבור. מובהר כי האמור יחול על רצועת גינון במגרש בין אם הגדרתה המשפטית תהיה שפ"פ או הגדרה אחרת.

2.4 כל הצהרה שתיעשה על ידי כל אדם לרבות עובד/ים של המוכר וגם/או שליח מטעמו בכל הנוגע לחוזה זה, לא תחייב את המוכר אלא אם ניתנה על ידי המוכר הודעה על כך בכתב. שום ויתור ו/או הנחה ו/או שינוי בקשר לתנאי כלשהו מתנאי חוזה זה על נספחיו לא יהיה בתוקף אלא אם ייעשה בכתב. אין באמור כדי לגרוע מהאמור בסעיף 14.8 להלן.

2.5 מבלי לגרוע מהאמור לעיל ולהלן ובכפוף להוראות המכרז הודע לרוכש כי במגרש ייבנה על ידי החברה גם מרכז למסחר, למשרדים וכל ייעוד מאושר אחר לפי התב"ע בהם יוקנו זכויות לצדדים שלישיים זאת מעל שתי קומות של חניון תת קרקעי, ובכלל זאת, יבנו גם שטחים ו/או מתקנים משותפים שישמשו את בנייני המגורים ושטחי המסחר והמשרדים לרבות חניונים, מערכות חשמל, מאגרי מים, ביוב, משאבות, גנרטורים, כניסות, מעברים וכיוצ"ב וכפי שיפורט במפרט. הוראות מתאימות בקשר לאמור יוסדרו בתקנון הבית המשותף. אין באמור בכדי לגרוע ו/או לפגוע בדירה על הצמודותיה לרבות השימוש הסביר.

### 3. העברת זכויות והגבלת סחירות

3.1 הקונה מצהיר כי הוא "חסר דיור", בהתאם להגדרתו לפי משרד הבינוי והשיכון (להלן: "**המשרד**"), וכי הוא מחזיק באישור זכאות הנדרש לכך מטעם המשרד, לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן. כמו כן, מצהיר הקונה כי לא רכש דירה אחרת במכרזי מחיר למשתכן.

מובהר כי ככל שיתברר, בכל שלב שהוא ועד למסירת החזקה בדירה לקונה, כי הקונה אינו "חסר דיוור" כהגדרתו לעיל, החוזה ייחשב כבטל מעיקרו.

3.2 הקונה מצהיר ומתחייב כי לא ימכור את הדירה לצד שלישי במשך 5 שנים ממועד קבלת טופס 4 או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה הדירה), אולם הוא יהיה רשאי להשכיר למטרת מגורים בלבד. להסיר ספק, יובהר כי הקונה לא יהיה רשאי להעביר זכויות לאחר תום 5/7 שנים גם בהסכם שנכרת לפני תום 5/7 השנים האמורות. הפרת סעיף זה תיחשב הפרה יסודית של חוזה זה על כל המשתמע מכך.

3.3 ידוע לקונה כי בגין האמור בסעיף 3.2 לעיל, תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לטובת משרד הבינוי והשיכון. יובהר כי כל עוד לא נרשמו זכויות הקונה בלשכת רישום המקרקעין תירשם ההערה בספרי החברה.

3.4 ידוע לקונה כי היה והקונה יפר את הוראות סעיף 3.2 לעיל, הוא יחויב בתשלום לרשות מקרקעי ישראל ו/או למשרד הבינוי והשיכון בסך של 450,000 ₪. להבטחת האמור לעיל, יחתום הקונה על תצהיר וכתב התחייבות לטובת המשרד או מי מטעמו בנוסח הרצ"ב כנספח ה' לחוזה.

3.5 לאחר תום התקופה האמורה בסעיף 3.2 כאמור וכל עוד לא נרשמו זכויותיו בה על שמו בלשכת רישום המקרקעין, לא יהיה זכאי הקונה להעביר ו/או למכור ו/או להמחות ו/או להסב ו/או לשעבד את זכויותיו בה לאחר (להלן: "מקבל הזכות") בלא אישור המוכר, אשר לא ימנע את מתן האישור אלא מנימוקים סבירים ורלוונטיים לרישום הזכויות בלבד. אישור המוכר יינתן אך ורק לאחר שהקונה סילק את כל חובותיו הכספיים למוכר ובלבד שימולאו כל התנאים המוקדמים הבאים:

3.5.1 הקונה שילם את מלוא התמורה, שילם את כל המיסים והתשלומים המגיעים ממנו בהתאם לחוזה, הודיע למוכר בכתב על דבר רצונו להעביר את זכויותיו בהתאם לחוזה וקיבל את הסכמתו המפורשת והמוקדמת בכתב של המוכר להעברה. המוכר לא ימנע את מתן הסכמתו אלא מסיבות סבירות.

3.5.2 מקבל הזכות קיבל על עצמו בכתב את כל התחייבויותיו של הקונה לפי החוזה, חתם על יפויי כח כאמור בסעיף להלן ומסרו למוכר ו/או למי מטעמו.

3.5.3 הקונה ומקבל הזכות שילמו את כל ההוצאות, האגרות, המיסים והתשלומים שיחולו בגין העברת הזכויות, אם יהיו כאלה, ימציאו למוכר את כל האישורים המתאימים בקשר לכך וישלמו למוכר דמי טיפול בהתאם לסכום הנקוב בצו הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהיעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין) התש"ס-1999.

3.5.4 אם הקונה קיבל, להבטחת כספו, בטוחה ותוקפה עוד לא פג, תהיה העברת זכויותיו כפופה גם לקבלת הסכמה מוקדמת של הבנק, נותן הבטוחה. ידוע לקונה כי העברת זכויותיו בדירה לצד ג' ללא הסכמת הבנק מראש ובכתב, לא תשחרר את הקונה מהתחייבויותיו עפ"י החוזה, ולא תקנה למקבל הזכות ממנו זכויות מכח הבטוחות בפרט, ובקשר לדירה ו/או לפרויקט בכלל.

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

**4. הבניה**

4.1 המוכר מתחייב כי הדירה (על הצמדותיה) תיבנה בהתאם לתכניות ולמפרט המצורפים לחוזה כנספח ב', בכפוף לשינויים קלים בביצוע לעומת המפרט וכי מפרט הדירה והבניין לא יפחתו מהוראות מפרט המחייב 1g שמצורף למכרז.

"שינויים קלים בביצוע" בסעיף זה פירושו: סטיות בשיעור של עד 2% בין מידות הדירה המופיעות במפרט לבין המידות בפועל וכן סטיות בשיעור של עד 5% בין מידות האבזורים המופיעות במפרט לבין המידות בפועל, והכל בכפוף להוראות חוק המכר דירות וצו המכר טופס של מפרט (תיקון) תשס"ח 2008

4.2 הודע לקונה שהבניין והדירה ייבנו על ידי המוכר ו/או על ידי קבלנים שהמוכר יבחר על פי שיקול דעתו הסביר, אך אין בכך לגרוע מאחריות המוכר ומהתחייבויותיו עפ"י חוזה זה ועפ"י הדין.

המוכר יהיה זכאי להעביר דרך המגרש והבניין ו/או בדירות ו/או בשטחי הבית המשותף לרבות (אך לא רק) דרך שטחי מחסנים ו/או מרתפים ו/או חניות ו/או דרך קירות ו/או תקרת ו/או רצפת הדירה ו/או דרך כל חלק מהם, בעצמו או באמצעות כל רשות או גוף אחר, צינורות מים, הסקה, גז, צנרת מיזוג אוויר, קווי חשמל, כבלי טלפון, ביוב, ניקוז, מיכלי מים, שוחות תת קרקעיות וקווים תת קרקעיים בגינות של הדירות צמודות הקרקע, וכיוצא ב"ב וכן להציב מתקנים כנ"ל וזאת בין אם המתקנים משרתים את הבית המשותף ובין אם הם משמשים, מחברים, מקשרים בתים אחרים לידו. במקרים אלה על הקונה לאפשר למוכר ו/או למי מטעמו להיכנס לשטח המקרקעין לבצע עבודות שתידרשנה לרבות לצורך תחזוקה ו/או תיקון. העבודות תבוצענה באופן שימנע ככל האפשר הפרעה לרוכש בדירה. המוכר ישיב את המצב הנכס לקדמותו. אין באמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הניתנת לרוכש על פי דין.

4.3

## 5. השלמת הדירה ומסירתה לקונה

5.1 לא יאוחר ממועד המסירה הנקוב בסעיף 2 לנספח א' לחוזה זה, ובתנאי מוקדם שעד למועד זה מילא הקונה אחר כל התחייבויותיו על פי חוזה זה, במלואן ובמועדן, ימסור המוכר את הדירה לחזקתו של הקונה, כשבנייתה הושלמה בהתאם למפרט הטכני ולתוכניות, לאחר קבלת טופס 4 לבניין וכשהדירה פנויה מאדם וחפץ, מחוברת חיבור לרשת החשמל, המים והביוב וראויה לשימוש למגורים, לרבות ניקוי מפסולת בניה.

הקונה יחתום קודם למסירה על חוזה לאספקת מים עם מחלקת אספקת המים לדירתו, על חוזה לאספקת חשמל עם חברת החשמל לדירתו ועל חוזה לאספקת גז לדירתו. כמו כן, יחתום הקונה על כל חוזה שירות אחר אשר יהיה בו צורך לשם הפעלה שוטפת של הדירה ו/או הבניין.

החברה תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות.

יובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב לחברה, ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור, ככל ומדובר באחד התשלומים המפורטים להלן בלבד: מים- גביית תשלום בגין מונה המים, שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום. גז- ככלל חיבורי הגז יעשו על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו החברה ביצעה תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, תוכל לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהחברה קיבלה את הסכמת הקונה. חשמל- לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך מוטלת על החברה בלבד. למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסט" - יחולו על החברה.

למען הסר ספק, כל תשלום אחר בגין חיבור לתשתיות יחול על המוכר כאמור בפסקה 3 בסעיף זה.

כמו כן, כתנאי לקבלת הדירה, על הקונה למסור 12 צ'קים לפקודת נציגות ועד הבית של הבניין בהתאם לסכום שייקבע ע"י וועד הבית או הנציגות הזמנית של הבניין ו/או לשלם לחברת הניהול את התשלומים בגין תקופה זו.

עבודות פיתוח והשלמה במקרקעין, בבניין ובסביבתו תוכלנה להימשך עד 9 חודשים נוספים לאחר קבלת טופס 4, וכי המוכר מתחייב שהשלמת עבודות הפיתוח לא תמנע גישה בטוחה וסבירה לדירה ולהצמדותיה ושימוש סביר בדירה והצמדותיה. עבודות הפיתוח כאמור תתבצענה באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לקונה.

למען הסר ספק מובהר כי הרשות המקומית ו/או מי מטעמה מבצעת במתחם התב"ע עבודות פיתוח ותשתיות ולמוכר אין כל שליטה על התקדמות ביצוען של עבודות הפיתוח הללו.

5.2 בעת העמדת הדירה לרשות הקונה ימסור המוכר לקונה הוראות תחזוקה ושימוש, כהגדרתן בחוק המכר דירות כשהן חתומות על ידי המוכר.

5.3 הדירה תימסר לקונה כשהיא נקייה מזכויות צד ג' כלשהו ומכל חוב, שיעבוד ועיקול, למעט הערת האזהרה שתירשם לטובת משרד הבינוי והשיכון בהתאם לאמור בסעיף 3.3 לעיל, למעט השעבוד לבנק אשר יוחרג באמצעות מכתב החרגה מהבנק, בהתאם להוראות סעיף 8.3 להלן, ולמעט הלוואות ומשכנתאות, ככל שלקח הקונה למימון רכישת הדירה.

5.4 איחור בהשלמת הדירה ומסירתה לקונה, שלא יעלה על 60 יום לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכר על פי חוזה זה ולא יזכו את הקונה בתרופה כלשהי.

5.5 אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכר ושאינו למוכר שליטה עליהם או כתוצאה מכח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור ארצי כללי בכח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), מחסור ארצי בחומרי בנייה 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 שהוצאו שלא באשמת המוכר, יחול עיכוב בהשלמת הנכס, יידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או מהעיכוב הנ"ל ויידחה אף התשלום האחרון אשר על הקונה לשלם על חשבון התמורה בהתאם לקבוע בסעיף 2 בנספח א' בהתאם ללוח התשלומים. המוכר ינקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הנכס. למען הסרת ספק, יובהר כי דחיית מועד המסירה בסעיף זה לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על המוכר בין במפורש, ובין במשתמע, או שהיה עליו לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.

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

על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, יוכל המוכר להודיע לרוכש על דחיית המסירה כאמור, גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, המוכר לא היה יכול לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הנכס.

במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה יעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מניין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודשיים המנויה לעיל), יהא הקונה רשאי לבטל את החוזה ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם ע"י התמורה בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.

ככל שהמוכר לא מסר את הדירה לרוכש הדירה לאחר שחלפו 60 ימים ממועד המסירה זכאי הרוכש לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה ועד למסירה בפועל כלהלן:

- סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.5 - בעבור התקופה שתחילתה במועד המסירה וסיומה בתום שמונה חודשים מאותו מועד.
  - סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.25 - בעבור התקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר מועד המסירה ואילך.
  - הפיצויים הקבועים בסעיף זה ישולמו בעד אותו חודש בתום כל חודש. הפיצויים בעד ששים הימים שתחילתם במועד המסירה, ישולמו בתום שישים הימים האמורים.
- הפיצויים כאמור לא יחולו בגין דחייה של מועד המסירה בנסיבות המפורטות בסעיף 5.5 לעיל

5.6 איחור הקונה במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו על פי חוזה זה אשר גרמו לעיכוב במסירת הדירה בפועל, הרי מבלי לפגוע ביתר הסעדים והתרופות אשר עומדים ו/או שיעמדו למוכר על פי החוזה ו/או על פי כל דין יתיר הדבר למוכר דחייה במילוי התחייבויותיו, כלפי הקונה למניין הימים שגרמו לעיכוב מסירת הדירה בפועל ובלבד שהוכח העיכוב על ידי המוכר.

5.7 המוכר יהא רשאי להקדים את מועד מסירת החזקה בדירה בתקופה של עד 60 ימים, ובלבד שמסר לרוכש הודעה על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר מחודשיים לפני מועד החזקה



שהוקדם. הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הרוכש.

5.8 סמוך למועד השלמת הנכס ישלח המוכר לרוכש הודעה בכתב, ובה יזמין את הרוכש לקבל את הנכס לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכר, שלא יהיה מאוחר מ-21 ימים ממשלוח ההודעה.

ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת הנכס לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הנכס לרשותו, ישלח לו המוכר הודעה נוספת, ובה יבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הדירה לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ-10 ימים ממשלוח הודעה זו. (להלן: "מועד המסירה").

הקונה מתחייב כי לפני מועד המסירה ישלם למוכר את מלוא התמורה, ימלא אחר כל ההתחייבויות שנותרו לו למלא עד מועד המסירה וישלם כל המיסים ותשלומים שעליו לשלם על פי החוזה ושתשלומם חל עד וכולל מועד המסירה. הקונה או מי שהקונה ייפה את כוחו מתחייב להיות בדירה במועד המסירה ולקבל את הדירה לרשותו בהתאם להוראות החוזה. הקונה לא יתפוס חזקה בדירה ולא יכניס חפצים לדירה לפני שזו תימסר לרשותו בהתאם להוראות החוזה. היה ויודיע הקונה למוכר תוך 3 ימים ממועד קבלת הודעת המוכר בדבר מסירת החזקה, כי נמנע ממנו לקבל את הדירה במועד שנקבע בשל נסיבות של חו"ח מוות במשפחה, מחלה, מילואים או נסיבות אחרות שאינן בשליטתו של הקונה, יקבע המוכר מועד מסירה נוסף והודעה לגביו תישלח לקונה מראש.

5.9

5.9.1 הקונה יהיה רשאי לבדוק את הנכס בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם המוכר. במועד המסירה תיערך ע"י המוכר והקונה תרשומת, אשר תיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על-ידי הצדדים במועד המסירה (להלן: "פרוטוקול המסירה").

5.9.2 פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.

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

5.9.4 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכרת על פי כל דין.

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

5.9.6 המוכר מתחייב לכלול את הוראות סעיפים 5.9.3 – 5.9.5 לעיל בפרוטוקול המסירה.

5.10 מובהר במפורש, כי ממועד מסירת הדירה הקונה אחראי לנזק לגוף ו/או לרכוש שייגרמו לכל אדם ו/או לרכושו, /או לדירה ו/או לבניין ו/או לתכולתם ו/או בסביבתם, במישרין או בעקיפין כתוצאה ו/או עקב השימוש בדירה ו/או ברכוש המשותף על ידי הקונה ו/או מוזמניו ו/או מי ששכר ממנו את הדירה ו/או חלק ממנה, לרבות כתוצאה מאי מילוי הוראות חוזה זה וזאת ומבלי לגורע מאחריות המוכר עפ"י חוק המכר.

5.11 לא הופיע הקונה במועד המסירה או סירב לחתום על הפרטיכל ייחשב הדבר כהפרת החוזה, והמוכר יהיה זכאי, מבלי לפגוע ביתר תרופותיו בגין הפרה זו, להתייחס לדירה כאילו נמסרה לידי הקונה בפועל לכל דבר ועניין הקשור בהתחייבויות הקונה על פי חוזה זה ולרבות, מבלי לפגוע בכלליות האמור, תשלום יתרת מחיר הדירה, אחריות לאחזקתה ושמירתה והחבות לשאת בכל התשלומים, ההוצאות המיסים וההיטלים הנובעים מהחזקת הדירה ו/או הבעלות עליה, לרבות על פי סעיף 9 להלן. כמו כן, המוכר לא יהיה אחראי כלפי הקונה לתיקון או לפיצוי בגין כל קלקול או נזק שייגרמו לדירה, מחמת שהקונה לא קיבל את הדירה במועד או לא שמר עליה, מלבד אחריותו של המוכר כשומר חינוס בהתאם להוראות חוק השומרים התשכ"ח-1967 ומהמועד האמור תחל תקופת הבדק על פי חוק המכר (דירות) התשל"ד-1973.

5.12 הודע לקונה כי עד ולא יאוחר מ-30 ימים קודם למועד מסירת הדירות בבנין, יהא על רוכשי דירות הבנין להציג בפני המוכר את נציגות הדיירים שיקבלו מטעמם את הרכוש המשותף של הבנין. לא נעשה כן עד למועד האמור ואף לאחר שחלפו 10 ימים ממועד מתן הודעה בכתב של המוכר בדרישה לעשות כן יהיה זכאי המוכר למנות את הנציגים בעצמו, באופן

שייבחרו על ידו שלושה (3) נציגים לפחות אשר יקבלו בשמם של כל הרוכשים את הרכוש המשותף (להלן: **"מקבלי הרכוש המשותף"**). המוכר יהיה רשאי לצרף למקבלי הרכוש המשותף גם את חברת הניהול, ככל שתהיה.

בכל הנוגע לקבלת החזקה ברכוש המשותף כאמור יפעל מקבל הרכוש המשותף גם כנאמן של כל יתר קוני דירות בבניין וכל פעולה שתיעשה על ידו תיעשה אף בשמם ותחייבם.

הוראות סעיף 5 לעיל המתייחסות לקבלת החזקה בדירה יחולו בשינויים המחויבים על קבלת החזקה ברכוש המשותף כמפורט בסעיף זה, ואולם המוכר זכאי למסור למקבל הרכוש המשותף אישור מרשות מוסמכת כי הרכוש המשותף או כל חלקים ממנו נבדקו ונמצאו מתאימים ותקינים.

ידוע לקונה כי המוכר יהא רשאי לפי שיקול דעתו הסביר ובתיאום עם נציגות הבניין/מקבלי הרכוש המשותף (מבלי להטיל עליו חובה ו/או אחריות כלשהי) למנות חברת ניהול ואחזקה לבניין שתהיה אחראית לתפעול ותחזוקה שוטפת של כל המערכות המשותפות והרכוש המשותף בפרויקט ובניין. חברת הניהול והאחזקה תפעל במימון כספי משותף של כל רוכשי הדירות בבניין. תנאי לקבלת הדירה הינו חתימה על חוזה ניהול ואחזקה שתמציא חברת הניהול. תנאי ההתקשרות יתואמו בין נציגות הבניין/מקבלי הרכוש המשותף לבין חברת הניהול יהיו כמקובל בשוק, בענף ובאותו איזור ובהתאם להוראות כל דין, חוק המקרקעין ובהתאם להוראות חוק המכר (דירות). ידוע לקונה כי התחייבותו כלפי חברת הניהול והאחזקה תהיה לתקופה של שנתיים. בתום שנתיים ממועד חתימת הסכם הניהול תהיה רשאית נציגות הדיירים להשאיר או להחליף את חברת הניהול והאחזקה וזאת בהחלטה שתתקבל ע"י רוב הדיירים כמשמעו בסעיף 71 ב' לחוק המקרקעין. למען הסר ספק, אין באמור על מנת לחייב את המוכר למנות חברת ניהול לבניין והוא יעשה כן לפי שיקול דעתו הסביר כאמור בסעיף זה. יצויין כי מערכת סולארית ככל שקיימת לפי המפרט תופעל לאחר אכלוס מעל 50% מהדיירים. מוסכם ומובהר כי ייחתם חוזה ניהול נפרד לבניין / בנייני המגורים וחוזה ניהול נפרד לשטחי המסחר ו/או המשרדים וכי תחול הפרדה של הוצאות הניהול בגין שטחי המגורים ושטחי המסחר / משרדים למעט ביחס למתקנים ו/או מערכות ו/או שטחים משותפים בהתאם לשימוש בהם ובכפוף לכל דין.

5.13

## 6. אחריות לתיקונים

המוכר יתקן על חשבונו כל אי התאמה שתתגלה בדירה, לעומת תיאורה במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשר היתר, תנאי ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על המוכר על פי הוראות חוק המכר (דירות) תשל"ג-1973 וזאת למשך תקופות הקבועות בחוק המכר (להלן: **"אי התאמה"**, **"אי התאמות"**).

6.1

התחייבויות המוכר לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע למוכר על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי התאמה (בהסכם זה - **"הודעה בדבר אי התאמה"**).

התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכר מחויב לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכר הודעה בדבר אי התאמה, יתקן המוכר את אי התאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש אפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי התאמה.

חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הרוכש בדבר אי התאמה, או שתיקונה של אי התאמה דחוף והמוכר לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הרוכש, רשאי הרוכש לתקנה והמוכר ישא בהוצאות התיקון. במקרה זה ימסור הרוכש למוכר הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.

6.2

בכפוף לאחריות המוכר לפי חוק המכר ובהתאם לאמור בו ולמען הסר ספק יובהר, כי המוכר לא יהיה אחראי כלפי הקונה בנוגע לליקויים, נזקים וקלקולים שהוכח שייגרמו לדירה או לבניין או לרכוש המשותף כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה או של צד שלישי כלשהו שאינו פועל מטעם המוכר ו/או מי מטעמו ו/או בקשר לעבודות נוספות או שינויים או שדרוגים שיוכח שבוצעו בדירה לאחר מסירת הדירה שלא באמצעות המוכר ו/או מי מטעמו.

בפסקה זו **"מעשה או מחדל"** שימוש לא זהיר או רשלני שלא כמקובל בהתאם להוראות תחזוקה ושימוש, שנמסרו לקונה על ידי המוכר ולרבות אי ביצוע או ביצוע לקוי של עבודות תחזוקה או בדק.



- 6.3 הרוכש מתחייב לאפשר למוכר, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לנכס לשם בדיקתו וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הנכס תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבניין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש.
- 6.4 המוכר יבצע את תיקון אי ההתאמות שהוא חייב בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכר כלעיל, ייגרם נזק לנכס או לרכוש המשותף יתקן המוכר כל נזק כנ"ל ויחזיר את מצב הנכס או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.
- 6.5 המוכר יוכל להמציא לרוכש כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הרוכש לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו ועל הרוכש לפנות ישירות אל הקבלת או הספק בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל, ולהעביר העתק פנייתו למוכר. במידה והקבלן או הספק לא נענה תוך זמן סביר לדרישת הרוכש או שהקבלן או הספק לא יכול לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל, או פירוק או מחמת מינוי כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הרוכש, יהיה הרוכש זכאי לשוב ולפנות למוכר בדרישה לביצוע התיקונים, והמוכר יתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכר אחריות לתיקון אי התאמות על פי דין.
- 6.6 ככל ויעברו מערכות ציבוריות (להלן: "המערכות") במחסנים ובדירות הגן (כגון: צינורות ביוב, צינורות מים, ניקוז, ספרינקלרים וכו') הקונה מתחייב, בעת הצורך, שלא לחסום את הגישה למערכות ולאפשר למוכר ו/או לשליחיו, לרבות לקבלנים או לקבלני משנה מטעמו, לבדוק את הליקויים במערכות ולבצע את התיקונים במחסנים ובדירות הגן, בשעות סבירות ובתיאום מראש. המוכר ישיב את המצב לקדמותו לאחר התיקון. הקונה לא יהיה זכאי לבוא בטענות כנגד המוכר בגין הליקויים ככל שיהיו, אם לא השאיר את המערכות נגישות לבדיקת הליקויים.
- 6.7 בכל מקרה, הוראות חוק המכר גוברות על כל הוראה כאמור לעיל לטובת או חובת שני הצדדים וככל שיש סתירה ביניהם.
- 7. הרישום**
- 7.1 בכפוף למילוי כל התחייבויותיו של הקונה על פי החוזה, בפרט מלוא התחייבויותיו הכספיות של הקונה, מתחייב המוכר לגרום לרישום זכויות הקונה בדירה כיחידה נפרדת בבית משותף בלשכת רישום המקרקעין, כאשר זכויות אלה בדירה נקיות מכל עיקול, משכנתא, שעבוד, או זכות אחרת או נוספת לצד ג' פרט לשעבוד ו/או משכנתא שהוטלו על זכויות הקונה, בקשר להתחייבויותיו או בגין תביעה או דרישה כנגדו (להלן: "הרישום").
- 7.2 המוכר מתחייב לרשום את הבניין כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים בהתאם לחוק המקרקעין וכן לגרום לרישום הזכויות בדירה ע"ש הקונה בלשכת רישום המקרקעין, הכל בהתאם לתקופות המפורטות בחוק המכר דירות.
- 7.3 ידוע לקונה כי יכול והבניינים ירשמו בנפרד או יחד עם שטחי המסחר והמשרדים כבית משותף אחד הכולל מספר אגפים או בחלוקה לאגפים בכל אופן אחר או שכל בניין יירשם בנפרד כבית משותף, והכל לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר ודרישת המפקח על בתים משותפים בלשכת רישום המקרקעין.
- 7.4 למען הסר ספק מובהר בזאת כי בחישוב תקופות הרישום כמפורט לעיל לא יבואו במניין תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו ושלא יכול היה למנוע את קיומן, לרבות בשל כך שהקונה לא נענה להזמנת המוכר או באי כוחו, בהתאם לסעיף 7.6 להלן ולא מילא במועד את כל המוטל עליו בקשר לביצוע הרישום.
- 7.5 ידוע לקונה כי טרם נרשמה פרצלציה במגרשים, וכי המוכר מתחייב לגרום לרישום הבית המשותף לא יאוחר מתום שנה מרישום הפרצלציה בפנקסי המקרקעין או ממועד מסירת הדירה לרוכש, לפי המאוחר מביניהם. זכויות הרוכש בדירה תירשם לא יאוחר מתום 6 חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים או ממועד העמדת הדירה לרוכש, לפי המאוחר.
- 7.6 הקונה מתחייב להופיע, לפי הזמנת המוכר או באי כוחו, ובתיאום מראש עמו, כדי לחתום על כל מסמך שיידרש מטעמו לצורך רישום הבית המשותף ו/או רישום זכויותיו של הקונה

בדירה ברשות מקרקעי ישראל ו/או בלשכת רישום המקרקעין וכן מתחייב להמציא תעודת עירייה בתוקף וכל אישור או מסמך אחר, כפי שיידרש על ידי המוכר או באי כוחו, מטעמו של הקונה, לצורך ביצוע הרישום כאמור. בכל מקרה, הקונה מסמיך את ב"כ המוכר לחתום בשמו על מסמכי הרישום, כאמור.

7.7 ככל שבמועד מסירת החזקה בדירה לידי הדייר לא ניתן יהיה לרשום הערת אזהרה לטובת הקונה וככל שרמ"י תאפשר זאת, ייחתם בין רמ"י לקונה חוזה חכירה. הקונה מצידו מתחייב לחתום על הסכם החכירה במועד שייקבע לכך ע"י המוכר ו/או הרשות. הקונה מצהיר, מסכים ומתחייב כי הוראות הסכם החכירה, כפי שיהיו, יחייבוהו לכל דבר ועניין וכי הסכם החכירה יהיה מהוון.

7.8 המוכר יהיה זכאי לקבוע על פי שיקול דעתו הסביר ועפ"י כל דין איזה חלקים יכללו ברכוש המשותף ואיזה יוצאו ממנו ויוצמדו לדירות השונות. במיוחד הודע לקונה כי מכלל הרכוש המשותף יוצאו כל (או חלק) משטחי החניה, המחסנים ומרפסות השמש. כל (או חלק) משטחי הגגות של הבניין (למעט החלקים בגג עליהם נמצאים מתקנים משותפים ושארור להוציאם עפ"י דין). כן ידוע לקונה כי מיקום מערכות ומתקני המים, החשמל, הביוב, התיעול, גז, ספקיות התקשורת, בדירה ו/או ברכוש המשותף, יכול שישתנה מזה הקבוע במפרט הטכני, הכל בהתאם דרישות הרשויות המוסמכות. במקרה של שינוי מיקום במתקני החשמל (לרבות חדר שנאים) ו/או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל, ספקיות התקשורת והגז, יודיע המוכר לקונה על השינוי כאמור בכתב, וכי אין בהודעה זו כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הניתנות לקונה עפ"י דין.

7.9 המוכר יהיה רשאי לרשום הערות אזהרה, חכירות וזיקות הנאה על המקרקעין ו/או הבית המשותף ו/או הרכוש המשותף ו/או לגבי שטחים המיועדים לשימוש כל הציבור ו/או לטובת זכויות מעבר בין הבניינים וכיוצ"ב וכן לגבי מקרקעין סמוכים כפי שיידרש על פי שיקול דעתו הסביר עפ"י הדין ו/או המכרז ו/או הרשות בין היתר להבטחת זכויות מעבר לציבור ו/או לחברת החשמל, זכויות שימוש בשטחים, במתקנים ובמערכות (לרבות חניות). המוכר יהיה זכאי אף לאחר הרישום, לבצע כל פעולה חוקית שמטרתה חלוקת המקרקעין ו/או איחודם ו/או חלוקתם מחדש והפרשת חלקים מהם לצרכי ציבור ו/או צירופם למקרקעין סמוכים, והכל בכפוף לכך שלא תפגענה זכויות הקונה בדירה על פי חוזה זה ובלבד שנדרש לבצע כאמור עפ"י דין ו/או רשות.

7.10 אם הוקנו לקונה על פי חוזה זה זכויות מיוחדות לשטחים נוספים על הדירה עצמה, יפעל המוכר להקניית הזכויות בשטחים אלה, לרבות בחניה ו/או במחסן, אם וככל שהקונה רכש, בדרך של הצמדה או חכירה או זיקת הנאה או בדרך אחרת, לפי שיקול דעת סביר של המוכר ועפ"י כל דין וגם בהתחשב באופן רישומו של הבניין בלשכת רישום המקרקעין.

7.11 המוכר יהיה רשאי לגרום לכך שיירשם תקנון לבית משותף בהתאם לסעיפים 62 ו-63 לחוק המקרקעין. בהתאם לכך יוכל המוכר לגרום שתכללנה בתקנון, בין היתר, הוראות שתקבענה את היחסים בין בעלי הדירות בינם לבין עצמם ו/או בינם לבין רוכשי הזכויות ביתר שטחי הפרויקט לרבות שטחי המסחר והמשרדים, הוראות בדבר השירותים והפעולות המנויות בסעיף 9 להלן (להלן: "השירותים"), הסדרת הבעיות הכרוכות במעבר ובשימוש בדירה לשם בדיקת תיקון או החלפת הצנרת והמערכות העוברות בדירה או כל חלק מהן, חלוקת ההוצאות הכרוכות בשירותים, קביעת הצמידויות המיוחדות הנזכרות בסעיף 7.10 לעיל והתנאים הנלווים לצמידויות, הזכויות ברכוש המשותף ואופן השימוש בו. בהתחשב באופיו של הבניין, ברמתו ובצרכים המיוחדים של הבניין, יוכל התקנון לקבוע חובת השתתפות בשירותים נוספים על אלה המקובלים בבתים רגילים ובכל כמפורט במפרט להסכם זה. הקונה מסכים כי התקנון וכן כל תיקון לתקנון ינוסחו על ידי עוה"ד או על ידי מי שייצג את המוכר באותה עת וכי יכלול, גם את ההוראות והעניינים הנזכרים להלן ו/או חלק מהן כמתחייב מהוראות הסכם זה ו/או כל דין:

7.11.1 חלקים מהבית המשותף ו/או מהמגרש, חניות, מחסנים, קירות חיפויים, חלקים המשמשים דירות או מספר דירות שימוש ייחודי, חצרות ו/או חלקים בקומות השונות ו/או מרפסות וכיו"ב וכן זכויות הבניה השייכות לחלקים אלה, במידה וישנן או יהיו כאלה, יוצאו מהרכוש המשותף לפי קביעת המוכר ושיקול דעתו הסביר ועפ"י כל דין ויוצמדו לדירה או לדירות שונות של הבית המשותף.

7.11.2 בעלי דירות אליהן יוצמדו שטחים העשויים לשמש לבניה יהיו זכאים לנצל שטחים אלה לכל מטרה חוקית שהיא לרבות למטרת בניה נוספת וזאת באישור הרשויות המוסמכות ובכפוף לכל דין.

7.11.3 בעלי דירות אליהן יוצמדו שטחים שיוצאו מהרכוש המשותף יהיו חייבים לשאת בהוצאות החזקת שטחי הצמידויות שברשותם ולדאוג לבדק ולתחזק אותן

צמידויות. בעל דירה ישתתף בהוצאות הכרוכות בהחזקת הרכוש המשותף, ובהבטחת השירותים המחויבים על פי דין, הכל בהתאם לחלקו ברכוש המשותף.

7.11.4 החל ממועד מסירת החזקה בעלי דירות בבית המשותף לא יבצעו ולא ירשו לבצע כל שינויים בצד החיצוני של הקירות החיצוניים של הדירה והבית המשותף לרבות שינויים בצבע או בטיח החיצוני או בציפוי החיצוני, החלפת או שינוי אלמנטים חיצוניים בחזית, התקנת אנטנות מכל סוג שהוא, התקנת דודי שמש, חשמל, התקנת מזגן אוויר בחזיתות הבית המשותף וכל שינוי אחר שיש בו כדי לפגוע או לשנות את אחדות המראה החיצוני של הבית, אלא אם קיבלו הסכמה מראש ובכתב של נציגות הבית המשותף וכן את הרישיונות הדרושים לצורך כך, ככל שדרושים, והכל על פי כל דין.

7.11.5 יחידות הבית המשותף ישמשו למגורים ו/או שימוש נלווה המותר על פי דין בלבד.

7.11.6 לא תוקם בניין אנטנה סלולארית מכל סוג שהוא.

7.11.7 יכללו הוראות לפיהן כל מי שירכוש מהקונה את הדירה יהיה מחויב, מכח הרכישה גופה, בכל ההתחייבויות של הקונה בהתאם לחוזה זה כאילו היה הקונה הנ"ל צד לחוזה זה.

7.11.8 יכללו הוראות אשר יבטיחו את זכויות חברת החשמל בחדר הטרנספורמציה (במידה ויהיה חדר כאמור), הכל בהתאם לדרישת חברת החשמל ובכפוף לכל תנאי שיותנה, אם יותנה, על ידי המפקח על רישום המקרקעין.

7.11.9 יכללו הוראות כי העלויות הכרוכות בתחזוקת השפ"פ ורצועות הגיגון יושטו על רוכשי הדירות לפי חלקם היחסי המוטל עליהם בהשתתפותם בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף עפ"י חוק המקרקעין.

7.12 יובהר בחוזה כי זכויות הבניה העתידיות יהיו שייכות למוכר והוא יוכל לניידן / להעבירן בכפוף להוראות כל דין, ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד יוצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בנין.

## 8. הבטחת כספי הקונה

8.1 המוכר התקשר בהסכם ליווי פיננסי בקשר עם בניית הבניין עם הבנק. לצורך זה שיעבד המוכר את זכויותיו במקרקעין בשעבוד ראשון בדרגה לטובת הבנק וניתנה לטובתו התחייבות לרישום משכנתא (להלן: "**השעבוד**").

המוכר מתחייב להבטיח את הכספים שישלם הקונה למוכר על חשבון התמורה, בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "**חוק המכר (הבטחת השקעות)**") וזאת על ידי מתן ערבויות חוק מכר בהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות) (להלן: "**הבטחות**").

ערבויות חוק מכר תונפק לקונה תוך 14 ימי עסקים ממועד פירעונו של כל תשלום ותשלום על חשבון מחיר הדירה באמצעות פנקס שוברים. הקונה מצהיר כי כתובתו לצורך משלוח הבטוחה הינה כמצוין בכותרת החוזה.

כספי התמורה ישולמו לחן המנוהל בבנק הפועלים בע"מ (להלן: "**החשבון הסגור**"), בתשלום שקלי בלבד ואך ורק באמצעות שוברי תשלום המונפקים ע"י הבנק שיימסרו לקונה ע"י המוכר במעמד חתימת חוזה זה. הקונה בחתימתו על חוזה זה מאשר קבלת פנקס השוברים לידיו. לקונה ידוע כי יש להחזיר לבנק את כל שוברי התשלום שלא נעשה בהם שימוש ולפיכך הוא מתחייב להחזיר למוכר כנגד קבלת החזקה בדירה או במקרה של ביטול החוזה, מיד עם ביטולו את כל שוברי התשלום שלא נעשה בהם שימוש, לצורך השבתם לבנק על ידי המוכר.

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

8.1.1 באמצעות פנייה לסניף הנ"ל בו מתנהל החשבון הסגור, פניה טלפונית למס' הטלפון המצוין ע"י שוברי התשלום.

8.1.2 באמצעות אתר האינטרנט של הבנק המלווה ע"י הקלדת פרטים מתוך שוברי התשלום.

המוכר ישלם את ההוצאות בגין הנפקת ערבות חוק המכר בשביל הרוכש, על כן העמלות הנלוות מכל סוג שהוא הכרוכות בהוצאות הערבות הבנקאית ו/או הבטוחה כאמור (למעט עלויות בגין הוראה בלתי חוזרת בגין ההסבה שנותן הקונה לבנק למשכנתאות שלו, וכן הוצאת טיפול בקבלת משכנתא של הקונה, ככל והקונה בחר לקבל משכנתא לטובת מימון הרכישה של הדירה נושא חוזה זה).

8.2 המוכר ממחה בזאת בהמחאה גמורה ומוחלטת לבנק את כל זכויותיו כלפיו הקונה ונותן בזאת לקונה הוראות בלתי חוזרות להעביר לבנק ולא לגורם אחר כלשהו, כל הסכום המגיע למוכר מאת הקונה בקשר למכירת הדירה על פי חוזה זה, בהתאם למועדים ולתנאים המפורטים בנספח התשלומים אך ורק באמצעות שוברי התשלום ויחול כל האמור **בנספח 4'** המהווה חלק בלתי נפרד ממנו. להסיר ספק יובהר כי האמור בנספח ד גובר על האמור בחוזה זה ובכל מקרה של סתירה בין החוזה לנספח יגבר האמור בנספח. כל תמורה שהתקבלה ולא הופקדה לחשבון הסגור באמצעות שוברי התשלום לא תיחשב כחלק מתשלומי הקונה ע"ח רכישת הדירה. הוראות אלה של המוכר הינן בלתי חוזרות ואינן ניתנות לביטול או לשינוי אלא בהסכמה בכתב מאת הבנק. בחתימתו על חוזה זה מאשר הקונה כי הוא מתחייב לפעול על פיהן.

8.3 במועד המסירה וכתנאי מוקדם לה, ובכפוף להשלמת הבניה ובלבד שקודם לכן נרשמה לטובת הקונה הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין ו/או נחתם חוזה חכירה עם הקונה, והכל בכפוף לחוק המכר הבטוחה השקעות ימסור הקונה למוכר את כל הבטוחות שקיבל בגין תשלום התמורה. כנגד החזרת הבטוחות כאמור בסעיף זה לעיל למוכר, ידאג הוא כי יינתן לקונה מכתב החרגה סופי מהבנק המאשר כי השעבוד לא יחול על הדירה וזאת בכפוף לקיום שני התנאים שלהלן.

8.3.1 הקונה שילם את מלוא התמורה באמצעות שוברי התשלום לחשבון הסגור ומילא את כל התחייבויותיו על פי החוזה.

8.3.2 כל הבטוחות שנמסרו לקונה על ידי הבנק בוטלו כדין מבלי שהבנק נדרש לשלם סכומים כלשהן על פיהן.

למען הסר ספק מובהר בזאת כי אם יתקיימו התנאים להחזרת הבטוחות על ידי הקונה כאמור בחוק המכר הבטוחה השקעות, תהינה הבטוחות שנתן המוכר לקונה על פי חוזה זה בטלות ומבוטלות וחסרות כל תוקף ונפקות, בין אם החזיר הקונה את הבטוחות כולן או מקצתן ובין אם לאו וזאת ללא כל צורך בהסכמה או אישור או חתימה כלשהי מצד הקונה.

הקונה יחתום בעת מסירת החזקה בדירה על "אישור על קבלת הדירה והשבת ערבויות לפי חוק המכר" מטעם הבנק.

## 9. שירותים ואחזקה

9.1 הקונה ינקוט בכל האמצעים והפעולות הדרושות לשם הבטחת, אחזקת ושמירה מתמדת של כל חלקי הרכוש המשותף במצב תקין, מסודר וראוי לשמו לאותן מטרות להן הוא נועד. על אף האמור בסעיף 5 לעיל המוכר לא יהיה אחראי לבצע את התיקונים בגין הנזקים שנגרמו במתקנים שברכוש המשותף (לרבות מעליות, דודים וכו') ככל שתיקונים בהם ייעשו שלא על ידי מי שהמוכר יפנה אליו את הקונה והכל מבלי לגרוע מאחריות המוכר עפ"י חוק המכר ועפ"י כל דין.

הקונה מתחייב להשתתף בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל לרבות: ניהול, הפעלה, תיקון, אחזקה חודשית, בדיקות, ניקיון, תיאורה, שמירה וביטוח של הרכוש המשותף בבניין וכן בהוצאות הכרוכות בטיפול בחצר, בגינה, בקירות החיצוניים, בחלק המשותף בגגות, בחדר המדרגות, במעליות, באנטנה המרכזית לטלוויזיה (ככל וישנה), מערכת חימום/קירות מרכזית (ככל וישנה), בגז, בחשמל, באינסטלציה, מערכת סולארית (ככל וישנה), במים, בביוב, בתיעול ובמתקנים ועניינים אחרים המיועדים לשרת את מרבית דיירי הבניין. לגבי דירה שטרם נמכרה וטרם נמסרה אין המוכר רשאי לפטור את עצמו מנשיאה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף. רשאי המוכר לפטור את עצמו רק מאותו חלק של הוצאות עבור צריכה בפועל אותו יכול המוכר להוכיח שלא צרך.

## 10. תשלומים ומיסים

10.1 כל המיסים, הארנונות, האגרות, ההיטלים ותשלומי החובה למיניהם, עירוניים או ממשלתיים או אחרים מכל סוג שהם, החלים ו/או שיחולו על הדירה או בקשר אליה (להלן: "המיסים"), לתקופה שתחילתה במועד מסירת הדירה הקונה ואילך, יחולו על הקונה

וישולמו על ידו. הקונה ישלם את המסים לתקופה הנ"ל ללא דיחוי לפי דרישת המוכר ו/או לפי דרישת הרשות המקבלת את תשלום המיסים. מובהר כי בכפוף להוראות הסכם זה, ככל שיוטלו מיסים והיטל השבחה גם לאחר מסירת הדירה הקשורים בבניית הפרויקט ו/או בהיתר הבניה ו/או בהקלה כלשהי שביקש המוכר ו/או עקב שינויים שזים המוכר בתב"ע ו/או עקב זכויות בניה אשר המוכר מימש לרבות בדרך של מכירתן או הצמדתן ובכלל בקשר לפרויקט בכלל יחולו על המוכר בלבד וישולמו על ידו.

10.2 ידוע לקונה כי התמורה נקבעה על ידי המוכר בהתחשב בסוגי המיסים ושיעורם כפי שהם ביום חתימת החוזה. בכפוף להוראות כל דין יישא הקונה במיסים חדשים, ככל שיוטלו, ושאינם קיימים ביום חתימת החוזה ו/או בתוספת למיסים קיימים - ככל שהם מתייחסים לדירה ו/או למכירתה לקונה ובלבד שהם חלים על פי דין על רוכשי דירות ובהתאמה ככל שיחולו מיסים חדשים ו/או תוספות למיסים קיימים כאמור על המוכר עפ"י דין ישולמו מיסים הללו על ידו.

10.3 המוכר מצהיר כי ברשותו טופס 50 כללי והוא מתחייב לקבל אישור מס שבח משלטונות מיסוי מקרקעין, המופנה לרשם המקרקעין, המאפשר את רישום הזכויות בדירה ע"ש הקונה. מס רכישה החל על העסקה נשוא חוזה זה (ככל וחל - והדבר באחריות הרוכש) יחול על הקונה וישולם על ידו במועדים הקבועים לכך בדין.

10.4 במועד מסירת הדירה ישלם הקונה למוכר את האגרות הכרוכות ברישום הערות אזהרה לטובת הבנק המממן מטעמו (ככל והקונה נטל משכנתא לצרכי מימון התמורה). במועד רישום הבעלות בדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין ישלם הקונה את האגרות הכרוכות ברישום משכנתא על הדירה לטובת מוסד פיננסי שייתן לו הלוואה (להלן: "תשלומים נוספים"). (לא שולמו התשלומים הנוספים ע"י הרוכש בזמן, רשאי, אך לא חייב, המוכר לשלם במקום הרוכש, ולתבוע את הקונה בגינם).

10.5 התמורה תהיה צמודה למדד תשומות הבניה למגורים בהתאם לתנאי ההצמדה המפורטים בנספח התשלומים והמועדים. הקונה יברר מול הנהלת החשבונות של המוכר, את כל נתוני התשלום, כאמור בסעיף זה, בטרם ביצעו של כל תשלום.

10.6 ידוע לקונה כי התמורה, כוללת מע"מ בשיעור של 17%. היה ויחול שינוי בשיעור המע"מ, יקטן או יגדל בהתאם תשלום המע"מ על ידי הקונה בגין התשלומים שטרם שולמו על ידו.

## 11. שינויים

11.1 ידוע לקונה כי עד למועד המסירה לא יתאפשר לו לעשות שינויים בדירה ו/או במפרט מעבר לקבוע במפרט הטכני הרצ"ב לחוזה זה.

11.2 מפרט הדירה והבניין לא יפחת מהמפרט המחייב שהוכתב ע"י משרד הבינוי והשיכון המצורף למכרז "מפרט מחייב ג1".

11.3 לקונה לא תינתן אפשרות לוותר על אחד או יותר מהפריטים המפורטים במפרט כנגד קבלת זיכוי כספי מהמוכר, למעט הפריטים הבאים:

11.3.1 ארון מטבח.

11.3.2 דלת כניסה למפרסת שרות.

11.3.3 סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת);

11.3.4 נקודות מאור, בית תקע ונקודות טלפון;

גובה הזיכוי הכספי שיינתן לקונה כנגד וויתור על אחד או יותר מהפריטים לעיל, מפורט במפרט - נספח ב' לחוזה.

וויתור על פריט ו/או פריטים בהתאם לאמור לעיל, ייעשה ע"י הקונה בהודעה בכתב למוכר, תוך 30 יום מיום זימון הקונה לחדר התצוגה של המוכר שבו יוצגו הפריטים הנ"ל. לא הודיע הקונה למוכר בהודעה בכתב על ויתור כאמור במועד כאמור, ייחשב הקונה כאילו החליט לא לוותר על פריטים כאמור לעיל ולא תעמוד לרשותו זכות הוויתור ובלבד שזומן הקונה בשנית כאמור והקונה לא הגיב בתוך 30 יום נוספים מיום הזימון הנוסף.

11.4 מוסכם כי המוכר לא יהא אחראי באחריות כלשהי לאובדן, מחסור או נזק כלשהו שייגרמו לחומרי בניין, פריטים או אביזרים כלשהם שיובאו ע"י הקונה לדירה או לבניין שלא באמצעות המוכר ו/או מי מטעמו, או נזק שייגרם על ידם וזאת בין אם לפני התקנתם בדירה ובין לאחר מכן. כל האחריות בגין אלה תחול על הקונה בלבד, בכפוף לאחריותו של המוכר



כשומר חינם בהתאם לחוק השומרים. כמו כן, המוכר אינו אחראי לטיב החומרים ו/או ביצוע העבודה בגין הפריטים, האביזרים והתוספות הנ"ל, ככל שביצוע העבודה לא נעשה על ידי המוכר ו/או מי מטעמו.

## 12. ייפוי כח

- 12.1 במעמד חתימת החוזה ולשם הבטחת התחייבויות הקונה וזכויות המוכר שעל פי החוזה, מתחייב הקונה לחתום בפני עוה"ד הנזכרים בסעיף 14.3 להלן על ייפוי כח בלתי חוזר בנוסח המצורף לחוזה **בנספח ג'** ולמסור למוכר ולעוה"ד את מקור ייפוי הכח ואת העתקיו. הקונה יישא בתשלום שכ"ט עוה"ד של המוכר, בנוסף למחיר הדירה, בסך של 5,019 ₪ בתוספת מע"מ כדין או חצי אחוז ממחיר הדירה, לפי הנמוך, לפי תקנות המכר (דירות) הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות) התשע"ה-2014.
- 12.2 יפויי הכח ישמש אך ורק לשם ביצוע הוראות החוזה וכל הנובע ממנו, ומבלי לפגוע מכלליות האמור לעיל לרבות, ככל שיידרש הדבר, רישום בית משותף וחתימה על תקנון, מחיקת הערת אזהרה, ככל שנרשמה כאמור בסעיף 8.3 ו/או במקרה של ביטול החוזה, חתימה על הסכם חכירה עם רמ"י, רישום זכויות הקונה בדירה בשם הקונה ורישום וביצוע פעולות בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל שהמוכר זכאי לרשמן ו/או לבצע בהתאם להוראות החוזה.
- 12.3 מתן ייפוי הכח לא ישחרר את הקונה מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו שבחוזה ולחתום בעצמו על המסמכים הקשורים בו.
- 12.4 האמור בסעיף זה מהווה הוראה בלתי חוזרת מהקונה למיפוי הכח לפעול בשמו ומטעמו על פי ייפוי הכח. הוראה זו היא בלתי חוזרת הואיל וזכויות צד ג' תלויות בכך.

## 13. הפרות ותרופות

- 13.1 על הפרת החוזה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970.
- 13.2 מובהר כי איחור באיזה מתשלומי התמורה, ייחשב הפרה יסודית של החוזה ע"י הקונה וזאת אך ורק לאחר שהמוכר נתן לרוכש ארכה בדרך של הודעה בכתב והרוכש לא תיקן את ההפרה בתוך 10 ימים ממועד מתן ארכה לתקנה. במקרה של הפרות יסודיות אחרות עפ"י הסכם זה על המוכר ליתן הודעה לקונה לתקן את ההפרה לתקופה של 14 יום. המוכר יהיה רשאי לבטל את החוזה וזאת לאחר שהמוכר דרש מהקונה לתקן את ההפרה בתוך 14 יום וההפרה לא תוקנה בפרק זמן זה. ביטול החוזה ע"י המוכר לא יפגע בכל תרופה אחרת העומדת למוכר נגד הקונה לפי החוזה או לפי הוראות כל דין.
- מובהר כי היה והקונה יאחר בתשלום הפרשי ההצמדה בלבד (למעט איחור בתשלום הקרן) ישלח המוכר לקונה הודעה בת 14 יום מראש ובה ידרוש מהקונה להסדיר את תשלום הפרשי ההצמדה תוך המועד הנקוב בהודעה. היה והקונה לא יעשה כן, ייחשב הדבר כהפרת החוזה ע"י הקונה ובכל מקרה יהא על הקונה לשלם למוכר בגין כל פיגור העולה על 14 ימים, ריבית פיגורים כמפורט בסעיף 13.4 להלן. הריבית תחושב מהיום הראשון שנועד לתשלום ועד לפירעונו המלא בפועל. כל תשלום שישולם באיחור ייזקף, לאחר ניכוי סכום המע"מ, ראשית על חשבון הריבית ואח"כ עבור הפרשי הצמדה ורק אח"כ על חשבון הקרן שאמורה הייתה להיות משולמת.
- 13.3 ביטל המוכר את החוזה כתוצאה מהפרתו היסודית ע"י הקונה, רשאי המוכר למנוע את כניסתו של הקונה לדירה, ובמידה והדירה נמסרה לקונה מסיבה חריגה כלשהי קודם לתשלום מלוא התמורה - יהיה המוכר זכאי לדרוש את פינוי הקונה מן הדירה והקונה מתחייב לפנות את הדירה ולהשיב את החזקה בה למוכר. במקרה של ביטול החוזה כאמור, יחולו הוראות אלה:
- 13.3.1 תבוטל הערת האזהרה שנרשמה לטובת הקונה, אם נרשמה. הקונה מתחייב לחתום על כל מסמך ולעשות כל פעולה לצורך מחיקת הערת האזהרה ולצורך ביטול הבטוחות האחרות.
- 13.3.2 המוכר ישיב לקונה את הסכומים ששולמו על ידו בפועל עד למועד הביטול בערכם הריאלי כשהם צמודים באופן הקבוע בנספח התשלומים והמועדים עד להשבתם לקונה.
- 13.3.3 אם הקונה קיבל הלוואה מבנק או מכל גוף אחר והדירה משמשת או תשמש בטוחה לסילוק הלוואה ינכה המוכר מן הסכומים שעליו להשיב לקונה כאמור לעיל כל סכום שהקונה חייב למלווה על חשבון הלוואה הנ"ל.



13.3.4 המוכר ישיב סכומים בהתאם להוראות סעיף זה, לא יאוחר מ-45 יום לאחר שהקונה פינה את הדירה (ככל שנמסרה החזקה לקונה), ככל שטרם נמסרה הדירה 45 ימים מיום ביטול החוזה כדין.

13.4 בנוסף על כל תרופה אחרת שיש למוכר על פי החוזה ו/או על פי הדין, הרי שבגין כל פיגור העולה על 10 ימים שיפגר הקונה בתשלום כל סכום המגיע ממנו לפי החוזה מתחייב הרוכש לשלם לחברה ריבית פיגורים בשיעור הקבוע בתקנות לפי סעיף 5ב' לחוק המכר (דירות) או לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה ככל שבמועד תשלום ריבית הפיגורים טרם הותקנו התקנות הנ"ל (לעיל ולהלן: "ריבית הפיגורים"). האמור בסעיף זה אינו מקנה לקונה זכות לפגר בתשלומים או לא לשלם במלואם ואינו גורע מזכותו של המוכר לבטל חוזה זה כאמור בסעיף 13.2 ו-13.3 לעיל, או מכל זכות אחרת שלו בדין ובחוזה זה. סעיף זה יהיה הדדי ויחול גם על תשלומים שעל המוכר לשלם לקונה כגון: פיצוי בגין איחור במסירת הדירה.

13.5 המוכר יהיה רשאי לשלם במקום הקונה כל סכום שהקונה חייב בתשלום על פי הוראות החוזה ולא שילמו במועד, ובלבד שאי ביצוע תשלום זה ימנע ו/או יעכב את המוכר בביצוע התחייבויותיו. הקונה יהיה חייב להשיב כל סכום כנ"ל למוכר בתוספת ריבית פיגורים כמפורט בסעיף 13.4 לעיל, ומבלי לגרוע מטענות הגנה של הקונה כלפי הנושה המקורי, ככל שקיימת לקונה תעמודנה כלפי המוכר כל טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

13.6 במקרה שהמוכר יבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הרוכש, ישלם הרוכש למוכר סכום השווה ל-2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הרוכש שנקבעו בחוזה, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכר על פי הדין ובכפוף לו. המוכר יהיה רשאי לחלט לטובתו את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לו ע"י הרוכש.

#### 14. כללי

14.1 הצדדים קובעים את כתובותיהם לצורכי החוזה כמצוין במבוא לחוזה. לאחר מסירת הדירה תהיה כתובת הקונה בדירה. שינה צד לחוזה את כתובתו יודיע על כך לצד השני בדואר רשום והכתובת (בישראל) שצוינה בהודעה תהיה כתובתו לצורך החוזה.

14.2 כל הודעה שתישלח על ידי צד אחד למשנהו בדואר רשום בישראל לפי הכתובת הנ"ל, תיחשב כאילו הגיעה לתעודתה לאחר 72 שעות מזמן שנמסרה למשרד הדואר למשלוח, ואם נמסרה ביד - בעת מסירתה.

14.3 הקונה מצהיר שידוע לו כי עוה"ד של המוכר משרד ש. פרידמן ושות' עו"ד (לעיל ולהלן: "עוה"ד") מייצגים את המוכר בעסקה נשוא החוזה ואינם מייצגים את הקונה, כי אין בתשלום ההוצאות המפורטות **בנספח א** תשלומים ומועדים, בכדי ליצור יחסי עו"ד לקוח בין עוה"ד לבין הקונה בכל הקשור לחוזה זה וכי הקונה רשאי להיות מיוצג בעסקה זו על ידי עו"ד אחר וכי ניתנה לו האפשרות למנות עורך דין מטעמו שייצגו בהסכם זה.

למרות האמור לעיל, הצדדים, מסכימים כי עוה"ד יטפלו עבור שני הצדדים בהגשת הדיווח בגין חוזה זה לשלטונות המס בהתאם לנתונים שימסור הרוכש, ברישום הבית המשותף וברישום הזכויות בדירה עפ"י חוזה זה וכי הקונה לא יהא זכאי לקבל מעוה"ד שירות נוסף. המוכר ו/או בא כוחו אינם אחראים בכל צורה שהיא לטיפול בשומת מס רכישה והצהרה על מספר הדירות (מעבר לעצם הגשתה כאמור לפי מידע שימסור הקונה) וזאת למעט במקרה של מעשה ו/או מחדל של החברה שנעשו ברשלנות או בזדון.

הקונה נותן בזאת את הסכמתו המפורשת לכך שעוה"ד יהיו רשאים לייצג את המוכר, לרבות בהליכים משפטיים בין המוכר לבין הקונה בכל דבר ועניין הקשור לחוזה זה.

14.4 הקונה מסכים וידוע לו כי חתימת כל אחד מן האנשים המהווה את הקונה (בסעיף זה "יחיד הקונה") על חוזה זה או על מסמך כלשהו הקשור בחוזה זה (במעמד חתימת החוזה וכן לאחר חתימת החוזה), וכן חתימה על פרטיכל מסירת החזקה בדירה, תחייב את כל יחיד הקונה כאילו כל אחד מהם חתם באופן אישי על מסמך.

14.5 כל אחד מיחיד הקונה ערב כלפי המוכר ערבות מלאה והדדית אחד למשנהו לקיום החוזה וכל אחת מהוראותיו. ערבות זו לא תפקע גם במקרה של מתן ארכה או הנחה כלשהי על ידי המוכר לאחד מיחיד הקונה ו/או בכל מקרה שהמוכר יהא רשאי לבטל את החוזה לגבי אחד מיחיד הקונה או יותר, הכל לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר.

14.6 היה והקונה יממן חלק מרכישת הממכר, ע"י קבלת הלוואה במשכנתא המוכר יחתום תוך 7 ימי עסקים, מהיום שהומצאו לידי, המסמכים הנדרשים מטעם בנק למשכנתאות לצורך

