

חוזה מכר – "דירה במחיר מופחת"

שנערך ונחתם בחיפה ביום _____ לחודש _____ שנה 2024

ב י ן :

שתית בע"מ ח.פ. 510992845
שמענה ברח' ספיר 5, חיפה, ת.ד. 25020
טלפון: 04-8550770 ; פקס: 04-8551771
(להלן: "המוכרת"/"החברה")

מצד אחד ;

ל ב י ן :

_____ ת.ז.
כתובת: _____
טלפון: _____
דוא"ל: _____
(להלן: "הרוכש")

מצד שני ;



ירושלים - "פסגת גל" - מכרז ים / 2020 / 1

מגרש דירה כולל חניה מס' _____ ומחסן מס' _____

הואיל והמוכרת זכתה במכרז שפורסם ע"י רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") ומשרד הבינוי והשיכון לגבי המקרקעין, כהגדרתם להלן, בירושלים ;

הואיל ובעקבות הזכייה נחתם חוזה חכירה ישירה מהוון בין המוכרת לבין רמ"י לפיו המוכרת זכאית לבנות ולהקים על המקרקעין אשר בגוש 30613 חלקות 345-346 תיק רמ"י 01-10747508 מגרשים 1,2 (להלן: "המקרקעין") 5 בנייני מגורים אשר בהם תיכלל הדירה והכל על פי תנאי הסכם זה.

הואיל וברצון הרוכש לרכוש במקרקעין הנ"ל דירה המסומנת בספרי המוכרת במגרש _____, דירה מס' _____ (זמני), בקומה מס' _____ (זמני) הפונה לכיוונים _____ הכוללת _____ חדרים כולל ממ"ד, לה צמודה חנייה מס' _____ (זמני) ומחסן מס' _____ (זמני) וחלק יחסי ברכוש המשותף, והמוכרת מסכימה למכור לרוכש את הדירה והכל על פי התנאים בהסכם זה (להלן "הדירה").

הואיל ניתנה לרוכש הזדמנות לראות ולבדוק את המקרקעין שעל חלק מהם ייבנו המבנים במסגרתם תיבנה הדירה, ניתנה לו האפשרות לראות את הסביבה, לבדוק את תוכניות בניין עיר החלות על המקרקעין וסביבתן בכלל וסביבת הדירה בפרט, ניתנה לו האפשרות לבדוק את כל התוכניות הרלוונטיות למבנים בהם תיכלל הדירה וכן את התוכניות של הדירה, ובפרט את תוכניות האדריכלות של הדירה והמפרט המצורפים להסכם זה, ניתנה לו האפשרות לבדוק את מחיר הדירה וכל התשלומים שעליו לשלם לפי הסכם זה, ניתנה לו האפשרות לערוך את כל הבדיקות הנחוצות והחלות עליו כרוכש סביר והוא מתקשר בהסכם זה מרצונו החופשי. הודע לרוכש כי ניתנת לו הזדמנות מלאה לקבל כל ייעוץ משפטי בטרם התקשר בהסכם זה ולהיות מיוצג ע"י עורך דין מטעמו ;

הואיל והרוכש מבקש לרכוש מאת המוכרת ולקבל ממנה ו/או באמצעותה את זכויות החכירה בדירה והמוכרת מוכנה למכור לרוכש את זכויות החכירה בדירה במחיר הנקוב בהסכם זה, ובכפוף לתנאיו ;

הואיל וייחתם הסכם בין המוכרת לבין בנק מלווה למתן ליווי פיננסי בקשר לבניית המבנים, במסגרתו המוכרת שיעבדה ו/או תשעבד את זכויותיה במקרקעין ו/או את הבניה ו/או את זכויותיה על פי הסכם זה ללא הגבלה בסכום לטובת הבנק המלווה, והבנק המלווה יבטיח את הכספים שישלם הרוכש בגין הדירה בבטוחה לפי הוראות חוק המכר ;

הואיל והמוכרת מצהירה כי המבנים והדירה ייבנו על פי היתר בניה כדן ו/או כפי שישונה או יתוקן בעתיד כדן ולפי הוראות ההסכם ;

הואיל והרוכש מעוניין לרכוש מאת המוכר את הדירה נשוא הסכם זה, והמוכר מוכן למכור לרוכש את הדירה והכול בהתאם ובכפוף לכל הוראות הסכם זה ;

שתית בע"מ, ח.פ. - 51-0992845

לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

- 1. מבוא ונספחים**
- 1.1 המבוא להסכם זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2 להסכם זה מצורפים הנספחים הבאים:
- נספח א' - פרטי הדירה, מחיר הדירה ותנאי תשלום (צמוד מדד תשומות הבנייה).
 נספח ב' - מפרט טכני.
 נספח ג' - תוכניות עקרוניות של הדירה.
 נספח ד' - ייפוי כוח בלתי חוזר.
 נספח ה' - נספח לזוי בנקאי.
 נספח ו' - נספח עדכון הרוכש לפי הוראות סעיף 1א2 לחוק המכר (דירות)(הבטחת השקעה של רוכשי דירות), תשל"ד - 1974.
 נספח ח' - כתב התחייבות של חסר דירה/משפר דיור רוכש "דירה במחיר מופחת" + קריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסר דירה/למשפר דיור.
 נספח י' - תצהיר והתחייבות היעדר יחסים מיוחדים.
 נספח יא' - הצמדת חניית נכה.
- 1.3 בכל מקרה של סתירה ו/או אי התאמה בין הנספחים לבין הוראות הסכם זה לגופו תהיה העדיפות (בסדר יורד) כדלקמן:
- הוראות המכרז.
 - ההסכם.
 - נספח פרטי הדירה, מחיר הדירה ותנאי התשלום.
 - המפרט הטכני.
 - תוכניות ותשריט.
- 2. פרשנות והערות שוליים**
- 2.1 הערות שוליים או כותרות המתייחסות לכל אחד מן הסעיפים בהסכם נועדו להקל על הקריאה בלבד ואין להיזקק להן בפירוש הוראות ההסכם.
- 2.2 כל הצהרה שתיעשה ע"י כל אדם, לרבות עובד/י המוכרת ו/או שליחיה בכל דבר הנוגע להסכם זה לא תחייב את המוכרת, אלא אם ניתנה ע"י מוסמכי המוכרת בכתב ובצרוף חותמת המוכרת. שום ויתור, ארכה או הנחה או שינוי בקשר לתנאי כלשהו מתנאי הסכם זה על נספחיו לא יהיה בר תוקף אלא אם ייעשה בכתב ויחתם ע"י שני הצדדים וזאת מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 2.3 להלן.
- 2.3 למען הסר ספק מובהר בזאת כי אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מזכויות הקונה עפ"י דין בנוגע למצגים ו/או פרסומים ככל שהוצגו בפניו לפני חתימת ההסכם וכי אין בסעיף זה כדי לשלול מהקונה טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים בחוזה פרטים שחלה על המוכר חובה לצינם על פי דין.
- 3. הגדרות**
- בהסכם זה ובנספחיו יהיו למונחים להלן הפרושים שבצידם, ובכל מקום שבצד פירוש קיימת הצהרה, התניה, התחייבות ו/או הסכמה יהיו אלה חלק בלתי נפרד מחובותיהם והתחייבויותיהם של הצדדים לפי הסכם זה:
- כהגדרתה בנספח א' - פרטי הדירה, מחיר הדירה ותנאי התשלום. **"הדירה"**
 בניין ובו מספר יחידות דיור סמוכות בו נכללת גם הדירה. **"בניין"**
 חלק מהמקרקעין עליו ייבנו הבניין או המבנים בהם נכללת גם הדירה, **"המגרש"**
 לרבות שטחי הקרקע מסביבם, אם יהיו ואשר ישמשו את הבניין ו/או המבנים ו/או יהוו את הרכוש המשותף.
 כל שייבנה על המקרקעין, לרבות עבודות הפיתוח. **"הפרויקט"**

התשלום שעל הרוכש לשלם למוכרת תמורת הדירה, כאמור בנספח א' וביתר הוראות הסכם זה, ובתוספת הפרשי הצמדה/שער וריבית שהצטברו עד למועד ביצוע כל תשלום ותשלום.	"מחיר הדירה"
הבניין או המבנים לכשיירשמו בלשכת רישום המקרקעין כבית משותף לפי חוק המקרקעין, הכול כאמור בהסכם זה.	"בית משותף"
הלוואה שיקבל הרוכש מאת בנק מסחרי ו/או חברת ביטוח בישראל, לצורך מימון ו/או מימון חלקי של רכישת הדירה עפ"י הסכם זה.	"משכנתא"
שעבוד ו/או משכנתא ו/או התחייבות לרישום משכנתא שנרשמו או יירשמו על המקרקעין לטובת הבנק המלווה בליווי פיננסי את הבניה.	"שעבוד הבנק"
המפרט הטכני לעבודות בניה בהתאם לחוק המכר (דירות), תשל"ד - 1973 (נספח ב' להסכם זה) ושלא יפחת מהמפרט המחייב ג' שצורף למכר.	"המפרט"
חלקים מהבניין ו/או מהמבנים ו/או מהמקרקעין ו/או מהמגרש שיוצאו מן הרכוש המשותף, כנקבע להלן בהסכם זה, ויוצמדו ליחידה/יחידות מסוימות ובכפוף לכל דין.	"הצמדות מיוחדות"
עבודות הפיתוח אשר נקבעו במפרט ובמכרז כי על המוכרת לבצען וכן עבודות הנדרשות על ידי הרשויות עד ליום מסירת החזקה יהיו כלולות במחיר הדירה.	"עבודות הפיתוח"
חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, על תוספותיו והתקנות מכוחו.	"חוק המקרקעין"
חוק המכר (דירות), תשל"ג - 1973, על תוספותיו והתקנות מכוחו, אשר בתוקף ביום חתימת הסכם זה ואשר חלות על הסכם זה, לרבות - חוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974, לפי העניין.	"חוק המכר"
כהגדרתו בנספח א' - פרטי הדירה, מחיר הדירה ותנאי התשלום.	"מועד המסירה"
בנק מסחרי או כל גוף מוסמך כדין אשר יעניק למוכרת ליווי פיננסי למימון בניה על המקרקעין.	"הבנק המלווה"
תקופת הבדק ו/או תקופת האחריות בהתאם לנסיבות העניין כהגדרתן בחוק המכר.	"תקופת הבדק"
הודעה של מי מהצדדים למשנהו בדואר עפ"י כתובות הצדדים המופיעות במבוא להסכם זה, או מען אחר שיימסר לפי הוראות ההסכם.	"הודעה בכתב"
התשריט הנכלל בנספח ג' להסכם זה.	"התשריט"
התוכניות הנכללות בנספח ג'.	"התוכניות"
בטוחה עפ"י חוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974.	"הבטוחה"
עו"ד שני כהן בורג ו/או עו"ד רועי כנפו ו/או עו"ד אביחי רנצר ו/או עו"ד יובל קפלן ו/או כל עו"ד אחר שימונה.	"עו"ד"
המדד הידוע במועד חתימת ההסכם.	"מדד הבסיס"
המדד הידוע במועד בו בוצע התשלום הרלוונטי.	"המדד החדש"

4. המכירה

- 4.1 המוכרת מוכרת בזאת לרוכש והרוכש רוכש בזאת מאת המוכרת את הזכויות בדירה והכל בהתאם לתנאי הסכם זה.
- 4.2 המוכרת מצהירה ומאשרת כי לא ישתנה מיקומה של הדירה בבניין, כיווניה ו/או הקומה בה נמצאת הדירה. כמו כן לא ישתנה שטחה של הדירה בלמעלה מ- 2% או 5%, לפי העניין, לפי הוראות חוק המכר.

5. מועד המסירה

- 5.1 בכפוף לתשלום מלוא התמורה, על המוכרת להעביר לידי הרוכש את החזקה בנכס במועד הקבוע בנספח א' להסכם, כשהנכס ראוי למגורים, פנוי מכל חפץ וחופשי מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא או זכות אחרת של צד שלישי, למעט משכנתא שניתנה לרוכש כביטחון להלוואה לרכישת הנכס או משכנתא שנרשמה על פי בקשת רוכש הדירה, ולאחר שבנייתה הושלמה בהתאם להיתר הבניה, בהתאם לתוכניות, לתשריט ולמפרט ולאחר קבלת "טופס 4" לבניין. למען הסר ספק, בעת מסירת החזקה בדירה כל מערכות הבניין תהיינה מוכנות להפעלה והדירה תהיה ראויה למגורים ופנויה מכל חפץ. המוכרת תמסור לקונה את הוראות התחזוקה כשהן חתומות על ידה עד למועד מסירת הדירה.

- 5.2. עבודות הפיתוח אשר באחריות המוכרת, תושלמנה עד מועד מסירת החזקה בדירה. אי ביצוע או אי השלמת ביצוע עבודות הפיתוח ו/או קיומם של ליקויים בדירה, שאינם מונעים גישה סבירה ובטוחה לדירה, על הצמודותיה, ושימוש סביר בה למגורים, לא ייחשבו כאי השלמת בנית הדירה ולא יעכבו את מסירת הדירה. הרוכש מתחייב לקבל את הדירה לחזקתו גם לפני השלמת ביצוע העבודות הנ"ל ו/או תיקון הליקויים הנ"ל, ככל שאלה אינם תלויים בקבלן. נמסרה הדירה לרוכש לפני שהושלם ביצוע עבודות הפיתוח ו/או תיקון הליקויים, יושלמו העבודות ו/או יתוקנו הליקויים הנ"ל באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לשימוש סביר ובטוח למגורים בדירה. התמורה כוללת גם את כל עבודות הפיתוח עד מועד המסירה. מובהר כי ככל שיחולו הוצאות פיתוח בגין פעולות שיזמה המוכרת לאחר מסירת החזקה יחולו הוצאות אלו על המוכרת.
- 5.3. איחור בהשלמת הנכס ובמסירתו לקונה אשר לא יעלה על חודש ימים לא יהווה הפרה של התחייבות המוכרת ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהו.
- 5.4. אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכרת ושאינן למוכרת 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 המוכרת, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכרת, יחול עיכוב בהשלמת הנכס, יידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על רוכש לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים. המוכרת תנקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הנכס.
- למען הסר ספק, יובהר כי דחיית מועד המסירה כאמור בסעיף זה לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על המוכרת או שהיה עליה לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.
- 5.5. בסמוך לאחר שנודע למוכרת על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מבניהם), תודיע המוכרת לרוכש על דחיית מועד המסירה ותפרט בהודעתה את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, תודיע המוכרת על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לה אודות הנתונים הנ"ל.
- 5.6. על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, תוכל המוכרת להודיע לרוכש על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לה על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, המוכרת לא יכלה לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הנכס.
- 5.7. במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודש כאמור בסעיף 5.3 לעיל), יהיה הרוכש זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.
- 5.8. ככל שהמוכר לא מסר את הדירה לרוכש לאחר שחלף חודש ימים ממועד המסירה זכאי הרוכש לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן:
- 5.8.1. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה בעבור התקופה שתחילתה בתום חודש ממועד המסירה החוזי וסיומה בתום ארבעה חודשים ממועד המסירה החוזי.
- סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.25 בעבור התקופה שתחילתה חמישה חודשים לאחר מועד המסירה החוזי וסיומה בתום עשרה חודשים ממועד המסירה החוזי.
- סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.5 בעבור התקופה שתחילתה 11 חודשים לאחר מועד המסירה החוזי ואילך.

5.8.2 הפיצויים הקבועים בסעיף זה ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש.

הוראות סעיף 5.8 לא יחולו אם מתקיים לגבי האיחור במסירת הדירה אחד מאלה: (1) הוא נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה בלבד; (2) הוא תוצאה מנסיבות כאמור בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א-1970, ומתקיימים לגביו שאר התנאים הקבועים באותו סעיף.

מובהר בזאת כי כל איחור ו/או עיכוב בביצוע תשלום כלשהו או חלק ממנו אותו התחייב הרוכש לשלם על פי הסכם זה אשר גרם לעיכוב במסירת הדירה בפועל, ידחה את מועד המסירה למשך התקופה שבגינה נגרם העיכוב בפועל במסירת הדירה לקונה ובלבד שהעיכוב הוכח ע"י המוכרת.

5.9 מקום שהרוכש שילם את כל התשלומים החלים עליו לפי הסכם זה והחזיר לבנק המלווה את הבטוחה לפי חוק המכר שקיבל מהבנק המלווה, והבטוחה בוטלה כדין, לא יחול שעבוד הבנק המלווה על הדירה במקרה של מימוש השעבוד ולא יחול על הדירה בעת רישומה כיחידת רישום נפרדת בבית המשותף. למען הסר ספק מובהר כי כל בטוחה אשר נמסרה לידי הרוכש תוחזר על ידו במקור לידיהם הנאמנות של עורכי דין צד ג' אשר ימונה בסמוך למועד מסירת החזקה בדירה ואשר אינו נמנה עם עוה"ד של החברה. החזרת הבטוחה כאמור לעיל היא תנאי למסירת החזקה בדירה לרוכש, והכל בכפוף להוראות הדין. עורכי הדין ו/או מי שיורו יחזירו את הבטוחה לבנק המלווה, ובלבד שבאותו מועד תועמד לזכות הרוכש בטוחה חלופית כדין כגון רישום הערת אזהרה לטובת הרוכש בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לסעיף 126 לחוק המקרקעין ו/או יונפק חוזה חכירה ביחס לדירה על שם הרוכש ע"פ התנאים הקבועים לכך בחוק המכר ויינתן אישור הבנק המלווה להחזרת הדירה משעבוד הבנק והכל בכפוף לחוק המכר (הבטחת השקעות).

5.10 סמוך למועד השלמת הנכס תשלח המוכרת לרוכש הודעה בכתב ובה תזמין את הרוכש לקבל את הנכס לרשותו, במועד אשר יקבע על ידי המוכרת, אשר לא יהיה מאוחר מ- 21 (עשרים ואחד) יום ממועד משלוח ההודעה (להלן: "מועד המסירה"). ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת הנכס לרשותו כאמור לעיל ו/או לא יגיע לקבל את הנכס לרשותו, תשלח המוכרת הודעה נוספת ובה יתבקש הרוכש לתאם מועד למסירת הנכס לרשותו אשר לא יהיה מאוחר מ- 10 (עשרה) ימים ממשלוח ההודעה זו.

המוכרת זכאית להקדים את מועד מסירת החזקה בדירה, בתקופה של עד 60 ימים ובלבד שמסרה לרוכש הודעה על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הרוכש.

5.11 הרוכש מתחייב לקבל את החזקה בדירה במועד שתואם על ידי הצדדים, כאמור בסעיף 5.10 לעיל, ובאופן הקבוע בהסכם זה, אף אם מועד זה קודם למועד שנקבע בהסכם כמועד המסירה ובלבד שתינתן לו הודעה על כך כמפורט בסעיף 5.10 לעיל ובלבד שהדירה ראוייה למגורים.

5.12 סרב הרוכש לקבל את החזקה בדירה למרות שהינה מתאימה למסירה לפי הוראות ההסכם ו/או לא הופיע לקבל את החזקה בדירה, למעט בנסיבות שאינן קשורות בו ו/או נסיבות המאפשרות לקונה שלא לקבל את הדירה עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י הוראות הדין הרי שמבלי לגרוע מזכות המוכרת לראות במחדלו זה של הרוכש משום הפרת הסכם זה, ייחשב תאריך המסירה הנוסף אשר תואם עם הרוכש כמועד מסירת הדירה לרוכש לכל דבר ועניין הקשור בהתחייבויות הרוכש עפ"י הסכם זה, ולרבות, אך מבלי לפגוע בכלליות האמור, תשלום יתרת מחיר הדירה, אחריות למצב הדירה, לאחזקתה ולשמירתה, והחבות לשאת בכל התשלומים, ההוצאות, המיסים וההיטלים הנובעים מהחזקת הדירה או מחכירת הדירה.

5.13 לא יופיע הרוכש לקבל לחזקתו את הדירה במועד המסירה או במועד המסירה הנוסף אף כי הוזמן לכך והמועד תואם עימו מראש, תהיה המוכרת אחראית לשמירת הדירה כשומר חנם למשך עד 30 (שלשים) יום מתאריך המסירה. לאחר מכן, ועד מסירת הדירה לידי הרוכש, תמשיך המוכרת לשמור על הדירה, על פי בחירת החברה, בין כשומר חנם ובין כשומר שכר, המוכרת תוכל לדרוש מאת הקונה הוצאות ובתוספת מע"מ, זאת כקבוע בחוק השומרים.

5.14 הובהר לרוכש כי השלמת עבודות הפיתוח הצמוד והכללי, לרבות תשתיות אשר מבוצעות ע"י הרשות המקומית ו/או חברת חשמל ו/או מי מטעמם, אלה הינו באחריות הרשויות ו/או הגורמים הללו, אינו תלוי במוכרת ואינו בשליטתה והכל בכפוף לסעיף 5.4 ולהוראות המכר.

6. שינויים ותוספות

על פי הוראות משרד השיכון חוזה מכר – דירה במחיר מופחת, לא יתאפשר לרוכש לבצע שדרוגים ו/או שינויים בתוכנית הדירה ו/או במפרט הטכני של הדירה החל ממועד החתימה על חוזה המכר ועד לקבלת מפתח הדירה (למעט ויתורים על פרטים ספציפיים המפורטים במפרט הטכני המצורף כנספח ב' שעליהם יקבל הרוכש זיכוי כאמור במפרט הטכני).

7. פרוטוקול מסירה

- 7.1 הרוכש יהיה רשאי לבדוק את הנכס בעצמו ו/או על ידי מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה בתאום מראש עם המוכרת. במועד המסירה תערך ע"י נציג מטעם המוכרת והרוכש תרשומת אשר תחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר יתגלו ע"י הצדדים במועד המסירה (להלן: "פרוטוקול המסירה").
- 7.2 פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.
- 7.3 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת הדירה לרשות הרוכש לא היו אי התאמות נוספות, בין שניתן היה לגלותן בעת העמדת הדירה לרשות הרוכש ובין שלא ניתן היה לגלותן כאמור, ואין בכוחו כדי למנוע מהרוכש להעלות טענות בדבר אי התאמה.
- 7.4 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכרת על פי כל דין.
- 7.5 אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשיעור רצון הרוכש.
- 7.6 המוכרת מתחייבת לכלול את הוראות סעיפים 7.3, 7.4 ו-7.5 בפרוטוקול המסירה.
- 7.7 לא יהיה בחתימת הנציג או ברישום הערות הרוכש כשלעצמם כדי להוות הסכמה ו/או הודאה מצד המוכרת בנכונות פרט כלשהו אשר יצוין בפרטיכל.
- 7.8 הרוכש לא יהיה רשאי שלא לקבל החזקה בדירה, אף אם ימצאו בה פגמים וליקויים אשר לא מונעים שימוש סביר בדירה למגורים.

8. ביצוע תיקונים

- 8.1 המוכרת תתקן על חשבונה כל אי התאמה שתתגלה בנכס, לעומת תיאורה במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על המוכר על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג - 1973 (להלן בהתאמה - "אי התאמה", "אי התאמות" ו - "חוק המכר"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.
- 8.2 התחייבויות המוכרת לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע למוכרת בכתב על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (להלן: "הודעה בדבר אי התאמה").
- 8.3 התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכרת מחויבת לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכרת הודעה בדבר אי התאמה, תתקן המוכרת את אי ההתאמה לעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש איפשר למוכרת הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.
- חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכרת תיקנה אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הרוכש בדבר אי-ההתאמה, או שתיקונה של אי-ההתאמה דחוף והמוכרת לא תיקנה אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הרוכש, רשאי הרוכש לתקנה והמוכרת תישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הרוכש למוכרת הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.
- 8.4 הרוכש מתחייב לאפשר למוכרת, 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.

8.5. המוכרת תבצע את תיקון אי ההתאמות שהיא חייבת בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכרת כלעיל ייגרם נזק לנכס או לרכוש המשותף תתקן המוכרת כל נזק כנ"ל ותחזיר את מצב הנכס או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.

8.6. המוכרת תוכל 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. המציאה המוכרת לרוכש כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו למוכרת. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הרוכש או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הרוכש, יהיה הרוכש רשאי לשוב ולפנות למוכרת בדרישה לביצוע תיקונים והמוכרת תתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכרת אחריות לתיקון אי ההתאמות על פי כל דין.

8.7. מבלי לגרוע מאחריות החברה עפ"י חוק המכר, המוכרת לא תהיה אחראית ולא תתקן כל ליקוי שהוכח: שנוצר מעבודות ושינויים שלא נעשו על ידה ו/או מחומרים ומוצרים שלא עפ"י המפרט וממוצרים אשר לא סופקו ע"י המוכרת ו/או פריטים אשר נבחרו ע"י הרוכש במקום הפריטים אשר נקבעו במפרט והותקנו ע"י הרוכש או מי מטעמו (לאחר מועד מסירת החזקה בדירה) ו/או מאחזקה רשלנית של הדירה ו/או מאי קיום הוראות התחזוקה והשימוש באופן סביר ו/או ממעשה ו/או מחדל של הרוכש ו/או אחרים ו/או מבלאי רגיל וסביר, ובלבד כי אין הליקוי קשור בעבודת המוכרת או באביזרים המסופקים על ידה וזאת בכפוף לכך שהמוכרת תוכיח כי הליקוי ו/או דבר מה שאינה אחראית לתיקונו או טוענת כי כך, נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הרוכש.

8.8. המוכרת תעשה כמיטב יכולתה לבצע את התיקונים בדירה ברציפות. במידה והתיקונים הדרושים נוגעים למרכיבים שונים בדירה שליקויים כמותם נתגלו גם ביחידות אחרות, רשאית המוכרת לתקנם בחלקים ולא ברצף דווקא, הכול לפי העניין, לפי סוג הליקוי דחיפותו ובהתאם לשיקול דעתה הסביר של המוכרת ובכפוף למועדים הנקובים בחוק המכר.

8.9. הרוכש מתחייב לאפשר את הביקור, להיות נוכח או להיות מיוצג בו ולאפשר ביצוע התיקונים, אף אם התיקונים נוגעים ליחידה/ות אחרת/ות או לרכוש משותף או לצנרת ו/או מתקנים וכיו"ב העוברים בדירה, ברצפתה או בקירותיה ודרוש כי תיקונם יעשה מתוך הדירה או בקירותיה החיצוניים.

8.10. ביקש הרוכש לדחות מועד הביקור, יתואם עם הרוכש תאריך הביקור לפרק זמן שלא יעלה על 7 (שבעה) ימים.

8.11. לא יאפשר הרוכש את הביקור מסיבות התלויות בו או יתנה את הביקור ו/או התיקונים בתנאים שאינם קבועים במפורש בהסכם זה או בהוראות החוק, או במקרה שהרוכש לא יאפשר ביצוע התיקונים עצמם, לא תבצע המוכרת את תיקונים בדירה אלא לאחר שיאפשר הרוכש את ביצועם.

8.12. אחריותה של המוכרת היא לביצוע התיקונים האמורים בהסכם זה ובהתאם להוראות החוק. לצורך ביצוע התיקונים יעמיד הרוכש לרשות מי שיבצע את התיקונים גישה נוחה וסבירה בנסיבות העניין כדי לאפשר ביצוע התיקונים ויפנה מהסביבה בה יבוצעו התיקונים את המיטלטלין. ולאחר ביצוע התיקונים בדירה, תשיב המוכרת ו/או מי מטעמה את מצבה של הדירה לקדמותו, כפי שהיה עם תחילת ביצוע התיקונים, וזאת מבלי לגרוע מאחריות המוכרת על-פי כל דין.

8.13. בכל עת במהלך ביצוע התיקונים בדירה ע"י המוכרת יהיה הרוכש או מי מטעמו נוכח בדירה.

- 8.14 לעניין האמור בסעיף 8, דין הרכוש המשותף כדין הדירה, בשינויים המחויבים.
- 8.15 תיקנה המוכרת ליקויים בדירה על פי ההוראות דלעיל, על הרוכש ו/או מי מטעמו לאשר למוכרת, בחתימתו על מסמך מתאים שינוסח על ידי המוכרת, את דבר ביצוע התיקונים. אין בחתימת הרוכש כדי לאשר תקינות התיקון ו/או כי התיקון בוצע ותקין לשיעור רצון הקונה.
- 8.16 על אף האמור בכל מקום בהסכם זה ונספחיו, מוסכם בין הצדדים כי בכל טענה מצד הרוכש ו/או מחלוקת ו/או סכסוך הקשורים לפגם, ו/או ליקוי ו/או קלקול ו/או אי התאמה בדירה ו/או עניין הנובע מאחד מאלה, הצדדים יפעלו בהתאם להוראות הדין ויפנו לבית המשפט הרלוונטי בהתאם לתקסד"א.

9. התמורה

- 9.1 בתמורה לרכישת הדירה והזכויות בדירה ישלם הרוכש למוכרת את המחיר הנקוב בנספח א' להסכם זה, וזאת במועדים, בסכומים ובתנאים הקבועים בו. בכל מקרה, וכתנאי למסירת החזקה בדירה לרוכש, יהיה על הרוכש לשלם למוכרת עד לתאריך המסירה את מלוא התמורה וכל שאר התשלומים החלים עליו לפי הסכם זה.
- 9.2 התמורה תישא הפרשי הצמדה, כקבוע בנספח א' להסכם זה ובהתאם לתיקון 9 להוראות חוק המכר דירות.

10. מיסים, הוצאות ותשלומים נוספים

- 10.1 במעמד חתימת הסכם זה יחתום הרוכש על טופס הצהרה על רכישת זכות במקרקעין, כפי שיהיה בתוקף במועד החתימה והמוכרת תגיש עבור הרוכש את הדיווח כאמור. הרוכש ישלם את מס הרכישה, כמשמעותו בחוק מס שבח מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג - 1963, עפ"י שומה עצמית, ככל ויחול, וכן על פי כל שומה אחרת ככל שתיערך ובמועדים הקבועים על פי דין. הרוכש מתחייב להמציא למוכרת אישור על תשלום מס הרכישה לצורך רישום זכויותיו בלשכת רישום המקרקעין, בתוך 14 (ארבעה עשר) יום מקבלת דרישת המוכרת לכך ולא יאוחר מתאריך המסירה. איחר הרוכש בתשלום מס הרכישה ו/או בהמצאת כל אישור ו/או מסמך הדרושים לשלטונות מיסוי מקרקעין מכל סיבה שהיא, יישא הרוכש בקנסות ו/או הריבית ו/או הפרשי הצמדה כלפי רשויות המס, בגין האיחור. ככל שיחול מס עתידי על רוכשי דירות עפ"י דין אשר אינו ידוע במועד חתימת זה ואשר – יישא בו הרוכש.
- 10.2 הרוכש מתחייב לחתום, בתוך 30 (שלושים) יום מקבלת דרישת המוכרת לכך ובמועד שיתואם עימו, על חוזה חכירה לגבי הדירה בנוסח הנהוג והמקובל ברמ"י, ולמלא אחר כל ההתחייבויות החלות עליו על פי חוזה החכירה ו/או בקשר לחתימתו. על הרוכש להמציא למוכרת את אישור רמ"י על חתימת חוזה החכירה. מבלי לגרוע מחבותו של הרוכש לעשות כן בעצמו, הרוכש מסמיך בזה באופן בלתי חוזר את עורכי הדין לחתום על חוזה חכירה כאמור בשמו.
- 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 ("טסטים") יחולו על החברה.

למען הסר ספק, כל תשלום אחר בגין חיבור לתשתיות יחול על המוכר כאמור ברישא לסעיף זה.

10.3. נטל הרוכש הלוואה מובטחת במשכנתא כמפורט בסעיף 13 להלן, ישלם הרוכש את האגרה לרישום משכנתא (לרבות התחייבות לרישומה ו/או משכון) ברמ"י ובלשכת רישום המקרקעין בסמוך לפני מועד רישומה וכתנאי לרישומה. מובהר כי, המוכרת תשא בעלויות רישום הערת אזהרה לרישום משכנתא שנטל הקונה.

10.4. במעמד חתימת הסכם זה ישלם הרוכש ישירות לעו"ד או למעסיק עוה"ד שכ"ט עו"ד בבסכום הנמוך מבין אלו שבתקנה 2 לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה-2014, ובתוספת מע"מ כדין, עבור השתתפות בהוצאותיה המשפטיות של המוכרת בגין הסכם זה, לרבות לעניין רישום זכויות הרוכש בדירה. מובהר כי הסכום האמור בסעיף זה אינו מהווה חלק ממחיר הדירה.

10.5. למען הסר ספק, מובהר כי כל התשלומים הנזכרים לעיל הם בנוסף למחיר הדירה.

10.6. מוסכם כי על החברה להשתתף בהוצאות הקבועות בגין החזקת הרכוש המשותף בגין דירה שטרם נמכרה. החברה תהיה רשאית לפטור עצמה רק מאותו חלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל אותו תוכל המוכרת להוכיח שלא צרכה.

10.7. המוכרת תישא בהיטל השבחה בגין הדירה לפי חוזה זה. מובהר כי היטל השבחה אשר העילה לתשלומו קמה לאחר מועד מסירת החזקה בדירה לרוכש, אשר נובע מיוזמת החברה, יחול על החברה ובלבד כי החברה נהנית מהתוספות בזכויות, אחרת יחול על הרוכש.

11. הבטחת כספי התמורה

11.1. להבטחת הסכומים שישלם הרוכש למוכרת על חשבון התמורה, תמציא המוכרת לרוכש, בסמוך לאחר פירעון כל תשלום, בטוחה מסוג ערבות בנקאית/פוליסת ביטוח, ע"פ שיקול דעת החברה, כנדרש בחוק המכר, אשר תבטיח את כספי מחיר הדירה בהתאם להוראות חוק המכר.

11.2. הערבות הבנקאית/פוליסת הביטוח אשר נמסרה לידי הרוכש תוחזר על ידו ובלבד שבמועד זה תועמד לרוכש בטוחה חלופית על פי הדין לפי סעיף 2(1) או 2(2) לחוק המכר (הבטחת השקעות). החזרת הבטוחה כאמור לעיל, היא תנאי למסירת החזקה בדירה לרוכש וזאת בכפוף להתקיימות יתר התנאים נדרשים בחוק המכר (הבטחת השקעות).

11.3. הרוכש מתחייב לשמור בהקפדה כל בטוחה שתימסר לידי ע"י המוכרת ולא למסרה לבנק ו/או לכל גורם אחר.

11.4. המוכרת תממן עבור הרוכש את עלות הנפקת הערבויות הבנקאיות / פוליסות הביטוח / הבטוחות המפורטות לעיל.

11.5. המוכרת רשאית לדרוש מהרוכש בכל עת להחליף את הערבויות הבנקאיות / פוליסות הביטוח / הבטוחות על פי חוק המכר בבטוחה אחרת המותרת לפי הוראות סעיף 11.1 לעיל (לפי סעיף 2(1) או 2(2) לחוק המכר (הבטחת השקעות)), ובלבד שתישלח על כך הודעה לרוכש. עם מסירת / הקניית הבטוחה החלופית לידי הרוכש תהא הבטוחה המקורית מבוטלת, והרוכש מתחייב להחזירה.

11.6. בוטל.

12. הבנק המלווה

12.1. הודע לרוכש כי המקרקעין והפרויקט, לרבות הדירה ולרבות זכויות המוכרת על פי ההסכם, משועבדים ו/או ישועבדו בדרגה ראשונה לטובת בנק מסחרי או חברת ביטוח (להלן: "**הבנק**" או "**הבנק המלווה**") להבטחת אשראים, ערבויות ושירותים בנקאיים שונים (להלן: "**האשראי**").

12.2. זכויות הבנק המלווה/חברת הביטוח במקרקעין קודמות בעדיפות על זכויות הרוכש במקרקעין.

12.3. על הרוכש לקבל מהמוכרת ערבות/פוליסה שתוצא ע"י הבנק המלווה/חברת הביטוח על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר") בגין כל תשלום שישולם על ידי הרוכש בקשר עם רכישת הדירה לפי הסדר השוברים, כמפורט להלן. הערבות/הפוליסה תונפק תוך 14 ימי עסקים מיום ביצוע התשלום על פי כל שובר (להלן:

"הערבות". המוכרת מתחייבת בזאת להמציא לרוכש את הערבות/הפוליסה והרוכש מתחייב בזאת לקבל את הערבות/הפוליסה. הערבות/הפוליסה תהיה בנוסח המקובל בבנק המלווה/בחברת הביטוח.

12.4 הובהר לרוכש כי סכום הערבות הבנקאית/פוליסת הביטוח תהא בסכום ששולם באמצעות השובר בהפחתת מס הערך המוסף הנכלל באותו תשלום בשיעור החל לפי חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 במועד תשלום אותו שובר והכל כאמור בחוק הבטחת השקעות. עוד הובהר לרוכש כי הוקמה קרן ממשלתית אשר מבטיחה את החזר כספי הרוכש אשר שולמו בגין רכיב המע"מ במקרה של ביטול העסקה ומימוש הביטוח.

כמו כן לא יהיה בהנפקת ערבות המכר/פוליסת הביטוח כדי להקנות לרוכש זכויות מעבר לזכויותיו על פי ערבות המכר/פוליסת הביטוח, לרבות זכויות לשחרור הדירה שרכש מתחלת השעבודים שירשמו לטובת הבנק המלווה/חברת הביטוח ועל מקרקעי הפרויקט.

12.4 המוכרת תפתח חשבון בבנק מסחרי (להלן: "חשבון הפרויקט") ולבנק יש ו/או יהיו זכות עיכובן וקיזוז ו/או שעבוד על כל הכספים המופקדים ו/או שיופקדו בחשבון הפרויקט.

12.5 **המוכרת מורה בזאת לרוכש בהוראה בלתי חוזרת, והרוכש מתחייב בזאת, לשלם ישירות לחשבון הפרויקט את כל הכספים והתשלומים המגיעים ושיגיעו מהרוכש למוכרת על פי ההסכם, וזאת אך ורק באמצעות שוברים שיונפקו לרוכש על ידי הבנק כדלקמן.**

במידה וטרם נמסר לידי הרוכש פנקס השוברים ישולם ע"י הרוכש תשלום ראשון בסך אשר לא יעלה על 7% לחשבון נאמנות.

12.6 המוכרת תמסור לרוכש פנקס שוברים המכיל את פרטי הפרויקט והדירה הנמכרת. באמצעות פנקס זה בלבד ישולמו התשלומים בגין הדירה. **הרוכש אינו רשאי לשנות פרט כלשהו מהפרטים אשר יוטבעו על גבי שוברי התשלום, אולם במידה ושוברי התשלום לא יכללו את פרטי הרוכש, פרטי הדירה ו/או סכום התמורה יהא על הרוכש להשלים פרטים אלו בעצמו.**

12.7 את השוברים יש לשלם על פי סדרם בלבד, בהתאם לנספח א' להסכם.

12.8 הודע לרוכש שכל תשלום שלא שולם לחשבון הפרויקט, כאמור, לא ייחשב מבחינת הבנק המלווה/חברת הביטוח כתשלום על חשבון רכישת הדירה על פי ההסכם, לא תוצא על ידי הבנק המלווה/חברת הביטוח ערבות/פוליסה בגינו.

12.9 מובהר במפורש כי אין לבצע כל שינוי בפרטי חשבון הפרויקט ו/או להחליפו בחשבון אחר ללא קבלת אישור הבנק המלווה/חברת הביטוח מראש ובכתב.

12.10 הרוכש ו/או תאגיד בנקאי הנותן לרוכש הלוואה לשם רכישת דירה בפרויקט, יהיו רשאים לפנות לבנק המלווה/לחברת הביטוח לצורך קבלת אישורו של הבנק המלווה/חברת הביטוח לפיו מספר חשבון הפרויקט ופרטי הפרויקט (כגון: שם הפרויקט, מיקומו הגיאוגרפי וכתובתו) תואמים את הפרטים הרשומים בבנק, וזאת בדרכים הבאות:

- מענה טלפוני כמפורט על גבי שוברי התשלום.
- אתר האינטרנט של הבנק.

12.11 הרוכש מתחייב להשיב למוכרת את כל שוברי התשלום שלא נעשה בהם שימוש מכל סיבה שהיא.

13. הלוואה ומשכנתא

13.1 לבקשת הרוכש, תפנה המוכרת את הרוכש לבנק או מוסד כספי לצורך קבלת הלוואה למימון חלק מרכישת הדירה. ברם, הרוכש לא יהיה זכאי לקבל משכנתא ולא יהיה רשאי לקבל הפניה כאמור לבנק, והמוכרת לא תחתום על התחייבות לרישום משכנתא ו/או משכון ו/או כל מסמך אחר בנדון, אלא אם קודם לכן הקדים ושילם הרוכש למוכרת ממקורותיו העצמאיים (ללא משכנתא) סכום המהווה לפחות 100,000 ש"ח מהתמורה בהתאם להוראות בנק ישראל.

13.2 הפניית הרוכש לבנק לשם קבלת משכנתא לא תהווה בשום אופן התחייבות מצד מאן דהוא להשיג משכנתא עבור הרוכש, אלא סיוע בלבד לרוכש לקבלת משכנתא לפי תנאי הבנק וכפוף לאישורו, ללא כל אחריות ו/או התחייבות מצד המוכרת כי הבנק יאות ליתן משכנתא לרוכש, סכומה ו/או תנאיה. יסרב הבנק למשכנתאות ליתן משכנתא לרוכש, לא יהיה בכך לגרוע מהתחייבויות הרוכש על פי ההסכם, לרבות לעניין תשלום מחיר הדירה וכל שאר התשלומים המוטלים על הרוכש על פי ההסכם והדין ואולם, במקרה בו יסרב הבנק למשכנתאות ליתן משכנתא לרוכש בשל היעדר היתר בנייה שהרי אז האיחור בתשלום עד לקבלת היתר בנייה בפועל לא תהווה הפרת הסכם ולא תחייב את הרוכש בריבית פיגורים.

13.3 בכפוף להוראות דלעיל ולקיום כל התחייבויות הרוכש שהגיע המועד לקיומן, המוכרת תהיה מוכנה, לבקשת הרוכש, לחתום על כתב התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק, בנוסח המקובל כפי שיאושר, ולהודיע לבנק כדלקמן:

- 13.3.1 לא תתיר העברת זכויות בדירה ללא הסכמת הבנק.
13.3.2 תודיע לבנק מבעוד מועד על רישום זכויות הרוכש בדירה לשם רישום משכנתא ו/או התחייבות לרישומה לטובת הבנק על זכויות הרוכש.

מובהר בזאת כי המוכרת תהיה רשאית לתקן תיקונים בנוסח כתב ההתחייבות הנדרש מהבנק על מנת למנוע הטלת התחייבויות כלשהן על המוכרת מעבר להתחייבויות הנ"ל.

13.4 נטל הרוכש משכנתא כאמור, ידאג הרוכש כי כספי ההלוואה והמשכנתא יועברו ע"י הבנק במישרין לחשבון המוכרת הנקוב בנספח ו' להסכם, כתנאי לחתימת המוכרת על כתב התחייבות לרישום המשכנתא כאמור בסעיף 13.3 לעיל.

13.5 מובהר כי אין בנטילת הלוואה והמשכנתא ע"י הרוכש ו/או בהפניית הרוכש ע"י המוכרת לבנק כדי לגרוע מהתחייבותו של הרוכש לשלם את כל תשלומי מחיר הדירה במועד ובמלואם והרוכש לא יישמע בטענה כי סורב ע"י הבנק, תנאי ההלוואה שונו או כל טענה אחרת. עוד מובהר בזאת כי מועדי התשלום לגבי כספי ההלוואה והמשכנתא ייחשבו המועדים בהם זוכה בפועל חשבון המוכרת בגין כספי ההלוואה והמשכנתא הנ"ל.

13.6 נטל הרוכש הלוואה מיותר מבנק אחד, לא תחתום המוכרת על כל כתב התחייבות לרישום משכנתא, קודם שתקבל את הסכמת הבנק שנתן את ההלוואה הראשונה לרישום המשכנתא לטובת הבנק השני בדרגת קדימות שווה, ותוך שגם כל ההוצאות והעלויות בגין נטילת ההלוואה הנוספת שבנדון יחולו על הרוכש.

14. הבניה

14.1 המוכרת תבנה עבור הרוכש את הדירה, בין בעצמה ובין באמצעות קבלן/י משנה מטעמה, כמפורט בתוכנית, במפרט ובשאר הוראות הסכם זה, בכפוף לשינויים ככל שיידרשו עלי ידי הרשויות המוסמכות, ולמוסרה לרוכש עד לתאריך המסירה לפי הוראות הסכם זה. מפרט הדירה והבניין לא יפחת מהמפרט המחייב 1g המצורף למכרז.

המוכרת שומרת לעצמה הזכות לסטות מההתחייבויות אשר קיבלה על עצמה במפרט בהיקף המותר על פי חוק המכר (דירות) וצו המכר. במקרה בו יעלו השינויים כאמור על הסטייה המותרת בחוק ו/או יחול שינוי בקומת הדירה ו/או מיקום הדירה ו/או כיווניה הרי ששמורה לרוכש הזכות לבטל הסכם זה תוך 30 ימים ממועד קבלת הודעה כאמור, והכל תוך ביצוע השבה מלאה של הכספים לידי הרוכש בערכם הריאלי.

14.2 מובהר בזה כי כל זכויות הבניה במקרקעין, כפי שקיימות עתה ועד למועד מכירת כל הדירות בבניין (מכר אובליגטורי), לרבות בעקבות שינוי תוכנית בניין עיר, שייכות למוכרת בלבד, והמוכרת תהיה רשאית לניידן, להעבירן ולנצלן בכפוף להוראות הדין לפי שיקול דעתה הסביר ובלבד כי אין המדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכרת מכרה את כל הדירות בבניין. זכויות המוכרת כאמור שייכות לה עד מכירת כל הדירות בפרויקט (מכר אובליגטורי).

14.3 בעת הבניה המוכרת רשאית להעביר דרך המקרקעין, המגרש, הבניין, הדירה ו/או הבית המשותף, בעצמה או באמצעות אחרים, מתקנים ו/או מערכות שונות, לרבות צינורות למים חמים או קרים או צינורות הסקה, מכלי דלק וגז, תיעול, צינורות לגז, דלק, חשמל, כבלים לטלוויזיה, קווי טלפון, צינורות למיזוג אוויר, מכלי מים, שוחות תת קרקעיות וקווים תת קרקעיים בגינות של דירות צמודות קרקע (אם וככל שיהיו), וזאת בין אם המתקנים הנ"ל משרתים את הבית המשותף ובין אם הם משמשים, מחברים או מקשרים בתים אחרים לידו. לאחר מסירת החזקה על הרוכש לאפשר למוכרת ו/או למי מטעמה ולכל הפועלים מטעמה

להיכנס לשטחים הנדונים כדי לבצע עבודות תיקון אשר תיזרשנה לצרכים הנ"ל, לרבות לצורך כל עבודות האחזקה ו/או תיקון של כל הנ"ל. לאחר מסירת החזקה בדירה לידי הרוכש, עבודות הכרוכות בכניסה לדירת הרוכש יבוצעו תוך תיאום מראש עם הרוכש ובהסכמתו. המוכרת תחזיר את מצב הנכס לקדמותו בהקדם האפשרי לאחר סיום העבודות כאמור.

14.4 למוכרת הזכות המלאה לבנות הבניין ו/או הדירות, בין קודם לרישום זכויות הרוכש בדירה ובין לאחר מכן, לגבי מספרן, סוגן, צורתן, מיקומן, גודלן והשימוש בהן, וכן לבנות את המבנים, החניונים ועבודות הפיתוח, ולבצע את כל העבודות, השינויים ו/או התוספות ברציפות או בשלבים בכל צורה שהיא, בין אם לפי היתר הבניה הקיים ובין לפי כל היתר בניה או תיקון לו בעתיד והכל בהתאם להיתר הבנייה הסופי.

14.5 למוכרת הזכות להסדיר חניות לכלי-רכב, בפרויקט כולו על פי שיקול דעתה הסביר או בהתאם לתכנית בניין-ערים, שתחול אותו זמן על הפרויקט, לרבות על דרך של חניות ודרכי גישה אליהן תחת שטחים ציבוריים לגביהן תוקנה לרוכש חכירת משנה ו/או זיקת הנאה. המוכרת רשאית לבצע שבילים ו/או דרכים זמניות לפי התקדמות הבניה עד להשלמת העבודות בשלמותן עפ"י התוכניות, לרבות שינוי בכבישי הגישה לפרויקט עם התקדמות הפרויקט, ואולם, לרוכש תובטח גישה סבירה לדירה ולהצמודותיה.

14.6 בנוסף לכל האמור לעיל, הרוכש מתחייב לא להפריע בכל דרך שהיא לפעולות, שהמוכרת זכאית לבצע לפי ההסכם ובהתאם לדין ולהוראות הרשויות המוסמכות, אין באמור לגרוע מזכותו של הרוכש לפנייה לערכאות לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני וועדות התכנון.

14.7 מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, ולצורך ביצוע האמור לעיל, הודע לרוכש, שהמוכרת תהווה כתובת למשלוח הודעות המיועדות לרוכש מטעם רשויות התכנון המוסמכות, באשר לכל פרסום הנדרש עפ"י הדין ו/או הוראות הרשויות, ומייפה בזה את כוחה של המוכרת לקבל כל הודעה כזו ולנהוג בה בהתאם לשיקול דעתה ובכפוף לחובת יידוע ועדכון הרוכש על כל פרסום ו/או הודעה כנ"ל שתתקבל.

14.8 בכפוף להוראות המכרז והחוזה שנחתם בין החברה לרמ"י למוכרת הזכות למכור כל דירה מיחידות הבניין על צמודותיה, וכן ליתן זיקת הנאה לגביהן, בכל עת, לכל מי שתחפוץ ובתנאים שייראו לה ובכפוף להוראות כל דין. כמו כן, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, למוכרת הזכות, להסב ו/או לשעבד בכל דרגה ו/או להעביר ו/או למכור את המקרקעין ו/או זכויות בקשר למקרקעין ולהסכם, לצד שלישי כלשהו, בכל עת ולכל מטרה, ובלבד שלא ייפגעו זכויות הרוכש בדירה על פי ההסכם.

14.9 המוכרת תהיה רשאית להעביר את חובותיה וזכויותיה על פי הסכם זה ובלבד שתיוותר ערבה למילוי התחייבויותיה אלו כלפי הרוכש.

14.10 המוכרת רשאית להתקשר בהסכם השלמת הון / מימון, במסגרתו ייערכו ויירשמו לטובת המממן שעבוד ו/או משכנתא מדרגה שנייה על המקרקעין, להבטחת התחייבויות המוכרת על פי הסכם השלמת הון / המימון האמור וזאת מבלי לגרוע מזכויות הקונה עפ"י חוק המכר (הבטחת השקעות). בסמוך למסירת הדירה לרוכש, ובכפוף להשלמת כל התחייבויותיו של הרוכש על פי הסכם זה, תוחרג הדירה נשוא ההסכם מן השעבוד ו/או המשכנתא שיערכו לטובת המממן. החברה תדאג להנפקת מכתב החרגה בלתי מותנה אשר יונפק ע"י הבנק המלווה או גורם המשלים הון והעלות בגין המכתב תחול על המוכרת. כמו כן תדאג המוכרת להנפקת מכתב החרגה מותנה.

14.11 "בכל עת" - לצרכי סעיף זה - לרבות גם לאחר מועד מסירת הדירה לרוכש ורישום הזכויות בה על שמו ברמ"י ו/או בלשכת רשום המקרקעין.

14.12 המוכרת מצהירה בזאת כי ככל הידוע, התוכנית המצורפת להסכם זה תואמת את התב"ע החלה על המקרקעין. למען הסר ספק מובהר בזאת כי התב"ע החלה על המקרקעין מאפשרת את הקמת הבניין, וכי בכל מקרה הדירה תיבנה על פי היתר הבנייה, המפרט והתוכניות.

15. רישום זכויות הרוכש

15.1 המוכרת מתחייבת לפעול לרישום פרצלציה לגבי המקרקעין, ככל שתידרש, בלשכת רישום המקרקעין במועד המוקדם ביותר האפשרי, ובכפוף להוראות ומגבלות רמ"י ו/או הוראות המפקחת על הבתים המשותפים. לכשיתאפשר הדבר, בתוך שנה לאחר רישום הפרצלציה או תאריך המסירה, לפי המאוחר, אך לאחר ובתנאי מוקדם שניתן יהיה לפי הוראות רמ"י לרשום זכויות במקרקעין בלשכת רישום המקרקעין, המוכרת תרשום בית משותף לגבי הבניין

והמגרש בו נכללת הדירה או לגבי מספר מבנים נוספים אשר ייבנו במקרקעין והכל בהתאם להוראות המכרז והנחיות המפקחת על בית משותפים. הדירה תירשם במסגרת רישום בית משותף כאמור כיחידה נפרדת, כשהיא כוללת את ההצמדות כמפורט בהגדרתה בסעיף 3 לעיל.

15.2 בתוך 6 (שישה) חודשים מהשלמת רישום הבית המשותף כאמור, או מתאריך המסירה, לפי המאוחר, יירשמו לזכות הרוכש זכויות חכירה בדירה, כשהדירה חופשיה מכל עיקול, שיעבוד או משכנתא כלשהי, פרט למשכנתא שהרוכש התחייב לרשום במעמד רישום הדירה לשם הבטחת הלוואה שניתנה לרוכש, כאמור בסעיף 14 לעיל, או למשכנתאות שניתנו לרוכש ע"י בנק כלשהו ו/או מלווה אחר ואשר המוכרת התחייבה כלפיו לרישומן או זכויות צד שלישי אחרות שבגין התחייבויות הרוכש. כל האמור לעיל מותנה בכך שהרוכש מילא במלואן ובמועדן את כל התחייבויותיו עפ"י הסכם זה לרבות לעניין תשלום מחיר הדירה.

15.3 הודע לרוכש כי המוכרת זכאית להוציא מהרכוש המשותף שטחי חניות, מחסנים וגינות הנכללים במקרקעין ולהצמידם ליחידות אחרות במקרקעין, והכל עפ"י שיקול דעתה הסביר כמפורט בתוכנית ובתשריט. הודע לרוכש כי הצמדת החנייה והמחסן אינם סופיים ומיקומם יקבע ע"י המוכרת בהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות לאחר קבלת היתר בנייה סופי. באם יחול שינוי בשטח המחסן ו/או מספר החניות יחויב /יזוכה הרוכש בהתאם (התאמת מחיר) וכן תהא לו אפשרות ביטול במקרה של סטייה מהותית.

15.4 הודע לרוכש כי רק אותם חלקים של המקרקעין ו/או הבניין שנקבעו בתוכנית ובתשריט ייחשבו כרכוש משותף. מובהר כי החברה אינה רשאית להשאיר ברשותה כל חלק מן הרכוש המשותף אשר יהיה חלק בלתי נפרד משיווק הדירות.

15.5 המוכרת תהיה זכאית להוציא מן הרכוש המשותף שטחים וחלקים לשימושים מסוימים שתקבע כגון מעבר, חניה, מתקנים שונים הקשורים בשימושם של בעלי יחידות בבניין או במקרקעין, חברות אספקת שירותים וכיוצ"ב והכל בכפוף לכל דין. כן תהיה המוכרת זכאית לייעד שטחים מן המקרקעין ו/או הבניין לשימוש לשבילים, לחניה, למבואות, למתקנים ומכלים לאשפה ולאספקת גז מרכזי, בין אם השימוש קשור בבניין לבדו ו/או ביחד עם בנינים אחרים והכל בכפוף לכל דין. כל ההוראות המפורטות לעיל יחייבו את הרוכש, לפי קביעת המוכרת ושיקול דעתה הסביר, גם לפני רישום הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין, ויכללו, לפי בחירת המוכרת, בתקנון הבית המשותף ובלבד שלא תיפגענה זכויותיו של הרוכש עפ"י הסכם זה.

15.6 התחייבויות המוכרת עפ"י סעיפים 15.1 ו- 15.2 לעיל כפופות לעיכובים באישור ו/או ברישום הפרצלציה, הבית המשותף ורישום זכויות הרוכש בדירה שמקורן ברשויות השונות ואשר הוכח כי אינם בשליטת המוכרת ושהמוכרת לא יכולה למנוע את קיומן. מובהר בזאת כי התחייבות המוכרת על פי הסעיפים הללו כפופה לעיכובים שמקורם ברשויות השונות ו/או בדיירי הבניין ו/או ברוכש ו/או שאינן בשליטה של המוכרת, כאשר הודע והובהר לרוכש כי רישומים כאמור תלויים בין היתר ברמ"י ובלשכת רישום המקרקעין, וכי אין למוכרת כל שליטה ו/או עיכובים שבאחריות כל הרשויות הנ"ל ובלבד שהוכיחה המוכרת כי העיכובים כאמור נגרמו עקב נסיבות שאינן בשליטתה והיא לא הייתה יכולה למנוע את קיומן.

15.7 הרוכש מתחייב להופיע בפני רמ"י, לשכת רישום המקרקעין ובפני כל רשות ומוסד אחרים, לשם רישום זכותו בדירה והמשכנתא, כאמור בהסכם זה, בתאריך שיתואם בין הרוכש לבין המוכרת, באם על אף מסירת ייפוי הכוח הנזכר בהסכם זה תידרש הופעתו האישית של הרוכש בפניהם.

15.8 הרוכש מתחייב להמציא למוכרת, תעודות המעידות כי הרוכש שילם את כל התשלומים שלהלן:

- 15.8.1 מס רכישה - ככל שישולם.
- 15.8.2 אישור בדבר תשלום ארנונה עד למועד הנדרש.
- 15.8.3 הוצאות משפטיות בהתאם להוראות סעיף 4 לנספח התשלומים.
- 15.8.4 אגרות רישום משכנתא ללשכת רישום מקרקעין בגין משכנתא אשר נטל הרוכש והכל בהתאם להוראות המכרז.

כמו כן, הרוכש מתחייב להמציא כל תעודה אחרת וכל מסמך שיהיה צורך בו או שיידרש ע"י רמ"י ולשכת רישום המקרקעין בקשר לרישום זכותו בדירה והמשכנתא ברמ"י ובלשכת רישום המקרקעין ע"י הרוכש ו/או לצורך רישום הבית המשותף. לא המציא הרוכש את התעודות כאמור לעיל, תדחה התחייבותה של המוכרת לעניין הרישום עד להשלמת הנדרש ע"י הרוכש. אין באמור לגרוע מהתחייבויות הרוכש על פי שאר הוראות ההסכם.

15.9 לא הופיע הרוכש כאמור בסעיפים 15.8 – 15.7 להסכם זה לעיל, בתום 14 (ארבעה עשר) יום מהודעת המוכרת, ולאחר שניתנה לרוכש הודעה להתייצב במועד נוסף שתואם עמו, תדחה התחייבות המוכרת לרשום את זכות החכירה בדירה על שמו של הרוכש עד להשלמת הנדרש על ידי הרוכש. במקרה כאמור תהיה המוכרת זכאית למצות זכויותיה על פי דין.

15.10 הוצהר והובהר בין הצדדים כי יחד עם רישום זכויות הרוכש בדירה בפנקסי המקרקעין תירשם זכות הרוכש לגבי חלק יחסי בחלק הרכוש המשותף הצמוד לדירה כפי שייקבע על פי הוראות ההסכם וכפי שיירשם בצו הרישום שיינתן ביחס לבניין בהתאם לחוק המקרקעין.

15.11 הובהר בין הצדדים כי המוכרת תהיה זכאית לרשום בפנקסי המקרקעין ובלשכת רישום המקרקעין זיקות הנאה כמובן בחוק המקרקעין, לזכות ו/או לחובת המקרקעין ו/או המגרש לשימוש להולכי רגל ו/או לכלי רכב ו/או הציבור, לגישה ומעברים בחניוני הבניין, אם יהיו כאלה, וזכויות מעבר לצנרת, כבלי חשמל, קווי תקשורת, חדר טרנספורמציה וכיוצא בזה וכן להעביר שטחים ו/או לערוך חכירות ו/או חכירות משנה לטובת הרשויות.

15.12 הודע לרוכש כי בתחומי הבניין ו/או המקרקעין ו/או הדירה ייבנו במיקום שיקבע בתשריט ע"י המוכרת, עמדות לאשפה, תחנת טרנספורמציה, מכלי גז מרכזי, חדר שנאים או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל, ספקיות התקשורת וכיוצא בזה מתקנים לשימוש הבניין ו/או המבנים ו/או המקרקעין. במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל ביחס למצוין במפרט הרי שעל החברה להודיע על כך לרוכש בכתב כאשר אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין.

15.13 מובהר כי כל האמור בסעיפים 14 ו-15 מוגבל לכך שזכויותיו של הרוכש בדירה והצמודותיה לא תיפגענה.

16. ייפוי כוח

16.1 על מנת לאפשר למוכרת ו/או הבנק המלווה ו/או לבנקים נותני ההלוואות לבצע את הפעולות עליהן התחייבה המוכרת בהסכם זה, ואת כל הפעולות הנלוות לכך, לרבות רישום פרצלציה, בתים משותפים, הצמדות, תקנון, תיקון תקנון, רישום הזכות בדירה ע"ש הרוכש, רישום משכנתאות וכיוצא בזה, מתחייב הרוכש לחתום ולהמציא למוכרת ייפוי כוח, בנוסח המופיע בנספח ד' להסכם.

16.2 ייפוי הכוח ישמשו בידי המוכרת אך ורק לשם ביצוע הוראות ההסכם וכל הנובע ממנו, לרבות רישום זכותו של רוכש הדירה, רישום משכנתא ורישום הערת אזהרה. מתן ייפוי הכוח אין בו כדי לפטור את הרוכש מקיום התחייבויותיו לפי הסכם זה בעצמו ובמלואו. יובהר, כי ככל והחברה תבקש לאשר את ייפוי הכוח ע"י נוטריון, החברה תישא בעלותו.

17. העברת זכויות הרוכש בדירה לאחר

17.1 קודם לקבלת החזקה בדירה בפועל ולהשלמת קיומן של כל התחייבויות הרוכש עפ"י הסכם זה, לא יהיה הרוכש רשאי להעביר ו/או להסב ו/או להמחות ו/או לשעבד ו/או לוותר על זכויותיו בדירה ו/או לפי הסכם זה לצד שלישי כלשהו, מרצון ו/או שלא מרצון. איסור זה הוא מלא ומוחלט ואולם האמור לעיל לא יחול על רוכש אשר טרם נמסרה לידי החזקה בדירה כאשר חלפו 5 שנים ממועד קבלת טופס 4 או בחלוף 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה בגינה נרכשה הדירה, לפי המוקדם.

17.2 כל עוד לא נרשמה הדירה ע"ש הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, לא יעביר ו/או יסב ו/או ימחה ו/או ישעבד ו/או יוותר על זכויותיו בדירה ו/או לפי הסכם זה, לצד שלישי כלשהו, לרבות קרוביו ו/או תאגידים בשליטתו, בין בשלמותו ובין בחלקו, מרצון או שלא מרצון, אלא לאחר קבלת הסכמתה המוקדמת בכתב של המוכרת. המוכרת לא תסרב לביצוע פעולות כאמור אלא מנימוקים סבירים ורלוונטיים לרישום הזכויות בלבד.

17.3 בחלוף 5 שנים ממועד קבלת טופס 4 או בחלוף 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה בגינה נרכשה הדירה, לפי המוקדם, המוכרת לא תסרב להעברת זכויות הרוכש הדירה כאמור בסעיף 17.2 לעיל אלא מנימוקים סבירים ורלוונטיים לרישום הזכויות בלבד.

17.4 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 17.3 לעיל, תיתן המוכרת את הסכמתה רק לאחר מילוי כל התחייבויות הרוכש עד למועד ההעברה ולאחר שהרוכש ו/או הנעבר, לפי העניין, יבצעו את כל הפעולות שלהלן וימציאו למוכרת את כל המסמכים והאישורים המנויים להלן:

- 17.4.1 יומצא למוכרת הסכם חתום כדין בין הרוכש לבין הרוכש העתידי (להלן: "הנעבר") בדבר מכירת / העברת הזכויות בדירה לנעבר.
- 17.4.2 הנעבר קיבל על עצמו באותו הסכם או במסמך נפרד את כל התחייבויותיו של הרוכש כלפי המוכרת לפי הסכם זה החלות עליו ולאחר המסירה.
- 17.4.3 הנעבר חתם על ייפוי כוח נוטריוני המצורף כנספח ד' להסכם זה.
- 17.4.4 הנעבר ישלם למוכרת דמי טיפול בקשר עם טיפולה של המוכרת בהעברת הזכויות מאת הרוכש לנעבר כמפורט בצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999 ו/או כפי שיתוקן מעת לעת ו/או יקבע כדין בהוראה אחרת..
- 17.4.5 הרוכש והנעבר חתמו על טופסי בקשה להעברת הזכויות בדירה מאת המוכרת לנעבר עפ"י הנוסח שיהיה קיים אצל המוכרת.
- 17.4.6 כל המיסים, ההוצאות, האגרות והתשלומים שיחולו בגין העברת הזכויות, במידה שיהיו כאלה, שולמו ע"י הרוכש ו/או הנעבר, לרבות, אך מבלי לפגוע בכלליות האמור: אישורי מס שבח מקרקעין ומס רכוש, אישור הרשות המקומית, אישור הוועדה המקומית ואישור על תשלום מס רכישה (כל אלה מופנים לרשם המקרקעין) וכן אישור המוכרת ששולמו כל התשלומים החלים על הרוכש.
- 17.4.7 באם ניתנה לרוכש ערבות בנקאית/פוליסת ביטוח ו/או בטוחה לפי חוק המכר: אישור הבנק המלווה/חברת הביטוח ו/או המוכרת, לפי הוראות המוכרת, כי הערבות ו/או הפוליסה הוחזרו לבנק המלווה/לחברת הביטוח או למוכרת (לפי העניין) ע"י הרוכש וכן נמסרה בקשת הרוכש לבנק לביטול הערבות ו/או הבטוחה, הכול בכפוף להוראות חוק המכר. יובהר כי בהעברת הזכויות בדירה לרוכש אחר, הבנק המלווה לא יעמיד לרוכש האחר ערבויות ו/או פוליסות ו/או בטוחות לפי חוק המכר.
- 17.4.8 הרוכש המציא אישור מהבנק או ממוסד כספי ממנו קיבל משכנתא כי הלוואה סולקה או כי הבנק ו/או המוסד הכספי הסכימו להעברת זכויות הרוכש ע"ש הנעבר והם משחררים את המוכרת מהתחייבויותיו כלפי אותו בנק ו/או מוסד כספי.
- 17.4.9 יסולק כל עיקול ו/או שעבוד על זכויות הרוכש בדירה ו/או כל מניעה אחרת שבדין לאישור העברת הזכויות בדירה.
- 17.4.10 הרוכש המציא את אישורי רמ"י, חברת הניהול ו/או ועד הבניין להעברה וכן כל מסמך נדרש אחר ככל שיידרש לפי הוראות המוכרת ועפ"י הדין לביצוע העברת הזכויות.
- 17.4.11 בכפוף לכל האמור בהסכם זה, במידה ותבוצע בפועל העברת זכויות כאמור, הרי שמועד העברת החזקה בדירה לנעבר יתואם מראש עם המוכרת, כך שבמועד האמור יהיה נוכח נציג מטעם המוכרת אשר יערוך פרוטוקול מסירה, בהתאם להוראות הסכם זה אשר חלות על עריכת פרוטוקול המסירה במועד בו נמסרה החזקה בדירה לרוכש עצמו.
- 17.5 למרות האמור לעיל, הרוכש לא יהא רשאי למכור את הדירה (לרבות העברת זכויות החכירה) לצד שלישי במשך 5 (חמש) שנים מיום קבלת טופס 4 או 7 (שבע) שנים ממועד ביצוע ההגדרה בגינה נרכשה הדירה, על פי המוקדם מבין המועדים. יחד עם זאת יהא רשאי להשכיר לצד שלישי למטרת מגורים בלבד וזאת מיום בו הדירה מוכנה לאכלוס. הערת אזהרה על עניין זה תירשם אצל רשם המקרקעין או בספרי המוכרת עד לרישום במרשם המקרקעין. רוכש שהפר הוראה זו ומכר את דירתו ישלם פיצוי מוסכם וקבוע מראש למשרד הבינוי והשיכון בסך 450,000 ₪ הרוכש יחתום על תצהיר "כתב התחייבות לרוכש דירה במחיר מופחת" שיצורף כנספח ז' להסכם זה.
- הרוכש מצהיר ומתחייב שככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה, שנכון למועד החתימה על חוזה המכר הרוכש לא עמד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, הרי שידוע לו והוא מסכים שחוזה המכר שנחתם עמו יבוטל והוא לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור.
- 17.6 רוכש "דירה במחיר מופחת" אשר הציג אישור זכאות של משפר דיור, מתחייב למכור את הדירה אשר הייתה בבעלותו במועד רכישת "דירה במחיר מופחת" לא יאוחר מחלוף 12 חודשים מיום קבלת טופס 4 לדירה נשוא הסכם זה.

18. שירותים ואחזקה

- 18.1 הרוכש לא ינקוט באמצעי ו/או פעולה העלולים לפגוע באחזקה ובשמירה של חלקי הרכוש המשותף במצב תקין, מסודר וראוי לשימוש לאותן מטרות להן הוא נועד באופן סביר.
- 18.2 אין למוכרת כל התחייבות ו/או אחריות לעניין התקשרות עם חברת ניהול ו/או אספקת שירותי ניהול ו/או אחזקת הרכוש המשותף לאחר גמר הבניה.
- 18.3 הרוכש מתחייב לחתום על הסכם שירותים למשך 2 שנים עם חברת הניהול אשר תקבע על ידי המוכרת במעמד קבלת החזקה בדירה.
- 18.3 ככל שתמונה חברת ניהול ע"י נציגות הבית המשותף ולפי בחירתה אזי הרוכש יפעל בהתאם להוראות הסכם הניהול שיחתם עמו.

19. שימוש בדירה ושינויים בדירה ובבית המשותף

- 19.1 החל ממועד מסירת הדירה ועד לרישום הזכויות על שם הרוכש לא יבצע כל שינויים שהם במרפסות הדירה (ככל שקיימות) או בקירות החיצוניים של הדירה, שינויים אלה כוללים: שינוי בחלונות הדירה, סגירת מרפסות (ככל שקיימות) ו/או שינוי פתחי היציאה למרפסות ו/או לגינות כאמור, שינויים בצבע החיצוני או הציפוי החיצוני, שינויים בטיח החיצוני, שינוי במעקה או באדניות (ככל שקיימים), החלפה או שינוי התריסים החיצוניים של הדירה או המרפסות (ככל שקיימות), שינוי בפריקסטים החיצוניים (ככל שקיימים), התקנת מתקן כביסה שלא במקום המיועד, התקנת דודי שמש וקולטי שמש, התקנת שלטים מכל סוג שהוא, התקנת מזגן אויר שלא במקום המיועד, וכל שינוי אחר שיש בו כדי לפגוע או לשנות את אחידות המראה החיצוני של הבניין אלא בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים עפ"י כל דין, ככל שנדרש לכך. המוכרת מתחייבת שלא להתקין אנטנה סלולרית בכל תחומי המקרקעין.
- 19.2 הרוכש מתחייב לסלק על חשבונו את כל האריזות והארגזים בהם השתמש לצורך העברת מיטלטליו לדירה. אסור באיסור מוחלט לרכזם באולם הכניסה או בכל שטח בנוי אחר ו/או בחצר.
- 19.3 הודע לרוכש כי המוכרת או הנציגות - לפי העניין, יהיו זכאים בכל עת לתבוע ממנו, בכל הליך משפטי, את קיום ההתחייבויות לעיל כאמור בסעיף זה וכן את הנזקים שגרם.
- 19.4 הרוכש זכאי להשתמש בדירה למגורים בלבד בהתאם להוראות המכרז.
- 19.5 לבניין ירשם תקנון אשר יחיל את הוראות התקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין תשכ"ט 1969 והוראות סעיף 19 יכללו בתקנון הבניין.

20. סעדים ותרופות

- 20.1 הפר צד להסכם הוראה מהוראותיו, יהיה הצד הנפגע זכאי לכל הסעדים והתרופות הקבועים לעניין זה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת הסכם), תשל"א - 1970 ו/או הקבועים בהסכם זה ו/או הקבועים בשאר הוראות הדין.
- 20.2 מבלי לגרוע מן האמור בכל מקום אחר בהסכם זה, מוסכם כי סעיפים 6, 9, 10, 17, 18, 19 הינם יסודיים להסכם זה.
- 20.3 איחור בביצוע איזה מן התשלומים מתשלומי התמורה (כמפורט בנספח התשלומים) החלים על הרוכש לפי הסכם זה העולה על 10 (עשרה) ימים ואשר לא הוסדר חרף התראה מצד המוכרת והרוכש לא תיקן את ההפרה בתוך 10 ימים ממועד מתן ההתראה, יחשב כהפרה יסודית של ההסכם.

- 20.4 איחר הרוכש בביצוע תשלום כלשהו מתשלומי התמורה (כמפורט בנספח התשלומים) החל עליו לפי הסכם זה לתקופה העולה על 10 ימים, ומבלי שהדבר יהווה הסכמה לאיחור ומבלי לפגוע בכל סעד נוסף ו/או אחר העומד למוכרת עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י כל דין ובנוסף לכל סעד כאמור, יישא התשלום שבפיגור, מהיום הקבוע או הנכון (בלבד שחלפו 7 ימים מיום האיחור) לתשלום (לפי העניין) ועד לתשלומו בפועל, ריבית פיגורים (כמפורט בנספח א' - נספח התשלומים) בשיעור אשר יקבע בהתאם לתקנות לפי סעיף 5ב' לחוק המכר (דירות) (לעיל ולהלן: "ריבית הפיגורים"). מובהר, כי גם המוכרת תהיה חייבת בתשלום ריבית הפיגורים לרוכש בגין התשלומים שחלים עליה למשל, ככל שיפגרה המוכרת בביצוע תשלום הפיצויים בגין איחור במסירה כאמור בהסכם זה.
- 20.5 במקרה שהרוכש יפר הסכם זה הפרה יסודית וההפרה לא תתוקן על ידו תוך 14 (ארבעה עשר) ימים (או זמן ארוך יותר עליו תודיע המוכרת) מעת קבלת התראה מהמוכרת בדבר ההפרה, תהיה המוכרת זכאית להודיע על ביטול הסכם זה וזאת בכפוף לכל דין, וזאת מבלי לפגוע בכל סעד נוסף ו/או אחר העומדים לה עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י כל דין.
- 20.6 בוטל ההסכם כדין עקב הפרה יסודית, הרי שמבלי לפגוע בכל סעד נוסף ו/או אחר העומדים למוכרת עפ"י כל דין תהיה המוכרת רשאית למכור, להעביר ולמסור את הדירה לצד ג' לפי התנאים שתקבע ובהתאם להוראות המכרז.
- 20.7 בכל מקרה של הפרה יסודית של הסכם ע"י הרוכש, שעניינה אי תשלום מלוא התמורה בגין הדירה, ושהנה תנאי הכרחי לשם מסירת החזקה בדירה לידי הרוכש או שיש בה כדי לעכב בפועל את מסירת החזקה לידי הרוכש, הרי שמבלי לפגוע בכל סעד נוסף ו/או אחר העומד למוכרת כלפי הרוכש לפי הסכם זה ו/או עפ"י כל דין, תהיה המוכרת רשאית לעכב תחת ידה את הדירה ולמנוע את מסירתה לרוכש עד להשלמת תשלום מלוא התמורה ע"י הקונה.
- 20.8 במקרה בו המוכרת תבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הרוכש, ישלם הרוכש למוכרת סכום השווה ל-2% ממחיר התמורה 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 למוכרת על פי הדין ובכפוף לו. המוכרת רשאית לחלט לטובתה את סכום הפיצוי המוסכם מתוך הסכומים אשר שולמו על ידי הרוכש.
- 20.9 פעלה המוכרת כאמור בסעיף 20.4 לעיל, יהיה על המוכרת להשיב לרוכש, כל יתרה מהכספים ששילם לה בגין מחיר הדירה לפי הסכם זה (בערכם הראלי), בניכוי הפיצוי כאמור בסעיף 20.7 לעיל, ובכפוף לביטול כל רישום ככל שנערך לזכות הרוכש ו/או מי מטעמו (לרבות בנק מטעמו) בקשר לדירה והחזרת כל בטוחה (במקור) אשר נמסרה לזכות הרוכש לידיהם הנאמנות של עורכי הדין ו/או מי שיוורו, וזאת לא יאוחר מ-45 (ארבעים וחמישה) יום מיום פינוי הדירה על ידי הרוכש ובמקרים בהם טרם נמסרה הדירה מיום ביטול ההסכם.
- כן רשאית המוכרת, לפי שיקול דעתה, לנכות מכל סכום שהיה עליה להשיב לרוכש את אלה או מקצתם:
- סכום שנדרשת המוכרת לשלם ע"י בנק שהלווה כספים לרוכש כנגד חתימת המוכרת על התחייבות לרישום משכנתא לטובת אותו בנק ושנמסרו למוכרת, ואשר המוכרת רשאית או נדרשת להחזיר לבנק לפי חשבונו (כולל ריבית, הפרשי הצמדה, עמלת / קנס פירעון מוקדם, הוצאות וכו'), כשדרישתו של הבנק תשמש אסמכתא מכרעת עבור המוכרת לתשלום כאמור. הוראות סעיף זה לא ייחשבו בכל מקרה שהוא כהסכם לטובת הבנק.
- 20.10 בוטל ההסכם, בין על ידי המוכרת ובין על ידי הרוכש, ישיב הרוכש למוכרת, בלא דיחוי, את כל שוברי התשלום מאת הבנק המלווה שטרם שולמו, ככל שיהיו כאלה במועד הביטול, וכן את הבטוחות שקיבל להבטחת התמורה, כמפורט בסעיף 11 לעיל.
- 20.11 מבלי לגרוע מתוקף כל ההוראות דלעיל, מילוי התחייבויות המוכרת עפ"י הסכם זה מותנה במילוי המלא, המוחלט ובמועדן של כל התחייבות הרוכש עפ"י הסכם זה, ללא יוצא מן הכלל.

21. הוראות שונות

- 21.1 הסכם זה יכנס לתוקף רק לאחר חתימתו ע"י הרוכש וכן ע"י המוכרת באמצעות מורשה החתימה מטעמה.

המוכר יאפשר לרוכש לקבל היתר עסקה בנוסח המקובל בבנק אך אין באמור בכדי לגרוע מהתחייבויות החברה על פי הוראות הסכם זה והמכרז.

- 21.2 כל שינוי, ביטול, או תוספת להסכם זה לא ייערכו ולא יהיו תקפים, אלא אם נערכו בכתב ונחתמו ע"י שני הצדדים. מובהר כי חתימת אחד מיחיד הרוכש וכן כל פעולה אחרת מטעם מי מיחיד הרוכש יחייבו לכל עניין ודבר את כל יחיד הרוכש, פרט לחתימה על הסכם זה ולעניין ביטול ההסכם שם נדרשת חתימת כל יחיד הרוכש. מובהר כי אין תוקף לכל שינוי ו/או ויתור על דרך התנהגות, וכי הימנעות המוכרת מלהשתמש בזכויותיה לפי הסכם זה לא תיחשב לוויתור על זכויותיה כאמור.
- 21.3 היה הרוכש פסול דין, על אפוטרופסו או כל אדם אחר הממונה על ענייניו לפי כל דין לחתום בשמו על ההסכם, להמציא למוכרת את אישור בית המשפט המוסמך להתקשרות הרוכש בהסכם זה בטרם יחתום על הסכם זה.
- 21.4 המוכרת תהיה רשאית לשלם, במקום הרוכש, כל סכום שחובת תשלומו חלה על הרוכש לפי הסכם זה ואשר לא שולם על ידו במועד, ובלבד שאי תשלומו כאמור על ידי הרוכש עלול עכב את המוכרת בביצוע התחייבויותיה, ותוך שלרוכש תישמרנה כלפי המוכרת הטענות שעמדו לו כלפי הנושה המקורי. הסכום ששולם ע"י המוכרת יוחזר לה ע"י הרוכש בצרוף הצמדה וריבית כמפורט בנספח התשלומים - נספח א'.
- 21.5 מובהר כי במקרה והרוכש, כמובנו בהסכם, מונה יותר מאדם אחד, הרי שכל זכות שתהיה למוכרת כנגד אחד מיחידיו תקנה לה זכות זהה כנגד כל יחיד הרוכש ולרבות לביטול ההסכם.
- 21.6 כתובות הצדדים הן כאמור במבוא להסכם זה. כל הודעה מצד למשנהו תיחשב כאילו הגיעה לתעודתה בחלוף 7 (שבעה) ימי עסקים ממועד מסירתה למשלוח בדואר מסניף דואר במדינת ישראל. לאחר תאריך המסירה תהיה כתובתו של הרוכש כתובת הדירה שנרשמה עפ"י הסכם זה.
- 21.7 למרות האמור לעיל ובמידה ומסיבה כלשהי תגיע המחלוקת שבין הצדדים לבית המשפט, הרי מובהר בזה כי סמכות השיפוט לדון בכל המחלוקות והסכסוכים הנוגעים להסכם זה, פרשנותו, ביצועו ו/או הפרתו תהיה אך ורק לבית המשפט המוסמך עפ"י דין.
- 21.8 הודע לרוכש שהמוכרת מיוצגת בעסקה נשוא הסכם זה ע"י עורכי הדין – שני כהן בורג ו/או רועי כנפו ו/או אביחי רנצר ו/או עינב נאור ו/או עומר ארמה ו/או עדן בלבול ו/או עו"ד אחר מטעם המוכרת, ידוע כי עורכי הדין אינם מייצגים את הרוכש, וכי הרוכש זכאי להיות מיוצג בעסקה זו ע"י עורך דין אחר מטעמו.
- על אף האמור, מסכימים הצדדים כי עורכי הדין מטעם החברה יטפלו ברישום זכויות המוכרת והרוכש עפ"י הסכם זה, ובכל הפעולות הנדרשות לשם כך.
- 21.9 חוזה מכר זה הינו בפרויקט "דירה במחיר מופחת" של משרד השיכון והינו כפוף לאישורו.
- 21.10 הודע לרוכש כי ביום 9.1.2025 התקבלה החלטת ועדת המכרזים של רמ"י בנוגע להוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות). החלטת ועדת המכרזים אימצה את מתווה הפשרה שנקבע בבג"ץ 4939/22 ומשכך, יעודכן הסכם המכר הדירה בהתאם לנוסחה הקבועה בהחלטה.

*** חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "דירה במחיר מופחת". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הרוכש לקיים מו"מ על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

המוכרת