

הגרלה
1518

Kenig Park

רמת בית שמש ד' 3

חוזה לדוגמה

חוזה מכר – דירת מחיר למשתכן

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____

בין: **יעקב ומוטי קניג הנדסה ויזמות בע"מ (ח.פ. 515524585)**

להלן: "המוכר"

לבין:

_____ כולם יחד וכל אחד מהם בנפרד

להלן: "הרוכש"

בחוזה זה יהיו למונחים שלהלן המשמעות המצוינת לידם, אלא אם כן מחייב הקשר הדברים אחרת:	
גוש 34281 חלקות 376-359 הידועות כמגרשים 795-778 לפי התב"ע.	"המתחם"/"המגרשים"/"החלקות"
תכנית מפורטת 102-0073593 לרבות כל שינוי בה.	"התב"ע"
פרוייקט הבניה של המוכר במתחם הידוע בשם "קניג פארק ד-3".	"הפרוייקט"
רשות מקרקעי ישראל.	"רמ"י"
משרד הבינוי והשיכון.	"המשרד"
חוזה חכירה מהוון מיום 25/3/2020 בין המוכר לרמ"י בקשר למתחם, בתיק רמ"י מס' 10717717א לרבות כל שינוי בו.	"חוזה החכירה"
מכרז פומבי יס/265/2019 במסלול "מחיר למשתכן" (חלקי) של רשות מקרקעי ישראל-מרחב י-ם.	"המכרז"
חוזה בניה והשלמת פיתוח שנחתם בין המוכר והמשרד בקשר למתחם לרבות כל שינוי בו.	"חוזה הבניה"
כמוגדר בנספח א' של חוזה זה, על כל הצמוד לה, ולרבות חלקה היחסי ברכוש המשותף והמתוארת בתכניות ובמפרט.	"הדירה"
זה שבו נמצאת הדירה, כמוגדר בנספח א' של חוזה זה וכמתואר בתכניות ובמפרט.	"הבניין"
היתר הבניה שניתן או שינתן לבניית הדירה, לרבות כל שינוי בו.	"היתר הבניה"
כל החלקים בבנין, כפי שיבנה בפועל, למעט החלקים הרשומים כדירות וכן אלה המיועדים לשרת יותר מאשר יחידה אחת בו ואשר אינם ניתנים להצמדה לדירה פלונית לפי סעיף 55 (ג) לחוק המקרקעין, וכן חלקים בבנין שנרשמו כרכוש משותף לאחר רישום בית משותף לפי חוק המקרקעין, לרבות הקרקע, הגגות, הקירות החיצוניים, המסד, חדרי המדרגות, מעליות, מקלטים, וכן מתקני הסקה או מים וכיו"ב המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות או מרביתם אפילו בתחומי דירה מסוימת.	"רכוש משותף"
תכניות הדירה והבנין המצורפות כנספח לחוזה זה לרבות כל שינוי בהן.	"התכניות"
המפרט הטכני של הדירה והבנין המצורף כנספח לחוזה זה, לרבות כל שינוי בו.	"המפרט"
כהגדרתם בחוק המכר, כשהן חתומות ע"י המוכר.	"הוראות תחזוקה ושימוש"
עבודות פיתוח בגבולות המתחם וכן השלמה של עבודות פיתוח כללי אם וככל שעל המוכר לבצע לפי חוזה הבניה.	"פיתוח צמוד ומשלים"
עבודות הפיתוח הכללי שעל המשרד לבצע לפי חוזה הבניה.	"פיתוח כללי"
מדד מחירי התשומה בבניה למגורים המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.	"מדד"
כמוגדר בנספח א' של חוזה זה.	"המדד הבסיסי"/"המדד החדש"
חוק המכר (דירות) תשל"ג-1973.	"חוק המכר"
חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974.	"חוק המכר (הבטחת השקעות)"
חוק המקרקעין תשכ"ט-1969	"חוק המקרקעין"
בנק הפועלים בע"מ	"הבנק"
כמוגדר בנספח א' של חוזה זה.	"חשבון הפרוייקט"
כמוגדר בנספח א' של חוזה זה.	"יום המסירה"

והמוכר הוא החוכר הרשום במרשם המקרקעין של החלקות בתנאי חוזה החכירה;	הואיל
והמוכר מקים את הפרוייקט במתחם, לרבות הדירה מושא חוזה זה, בהתאם לחוזה החכירה וחוזה הבניה;	והואיל
והפרוייקט בחלקו הינו מסוג "מחיר למשתכן" על כל המתחייב מכך לפי הוראות המכרז, חוזה החכירה וחוזה הבניה;	והואיל
והמוכר רוצה למכור לרוכש את הדירה, והרוכש רוצה לקנותה - הכל בהתאם לתנאי חוזה זה;	והואיל

לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כלהלן:

1. הגדרות, מבוא ונספחים

1.1 ההגדרות, המבוא לחוזה זה על כל ההצהרות האמורות בו, וכן כל נספח לחוזה זה, מהווים חלק בגופו, ועל דעת כן נכנסו הצדדים בו. הנספחים לחוזה זה הם:

- א. נספח פרטים, מחיר ותשלומים.
- ב. התכניות.
- ג. המפרט.
- ד. יפוי כח.
- ה. נספח הבנק.
- ו. הודעה לרוכש לפי חוק המכר.
- ז. היתר עיסקא.
- ח. כתב התחייבות ותצהיר רוכש.

1.2 מובהר כי במועד חתימת חוזה זה אין בידי המוכר כל הפרטים הדרושים לקביעת הוראות תחזוקה ושימוש, ואלו אינם מצורפים לחוזה זה אלא יימסרו לרוכש עם מסירת הדירה בהתאם לחוק וכמפורט להלן.

2. הצהרות הצדדים

2.1 המוכר מצהיר שזכויותיו במתחם הן כאמור במבוא. המוכר מצהיר שלמעט זכויות רמ"י והמשרד ולמעט משכנתא רשומה בדרגה ראשונה לטובת הבנק, זכויותיו בפרויקט נקיות מכל שיעבוד, חוב, עיקול וכל זכות צד ג' כלשהי. המוכר מצהיר כי הוא זכאי לפי כל דין לבנות את הדירה וכי אין כל מניעה חוקית או אחרת להתקשרותו בחוזה זה.

2.2 חוזה זה אושר ע"י המשרד כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר למשתכן". 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.

2.3 הרוכש מצהיר כי הוא זכאי לרכישת דירה במסגרת תכנית "מחיר למשתכן" של המשרד, כי בידו אישור זכאות מתאים מהמשרד, וכי הוא זכה בהגרלה במסגרת התכנית לאחר שעמד בכל התנאים לכך בהתאם לכללי המשרד וכל גוף ורשות רלוונטיים אחרים. הובהר לרוכש כי קביעת הזכאות וההגרלה הנ"ל, וכל הכרוך בהם, בוצעו ע"י המשרד ו/או רמ"י ו/או רשויות אחרות בהתאם לתקנון, החלטות, וכללים שנקבעו על ידם, בלי שום קשר למוכר. הרוכש מאשר כי הודיע למשרד על בחירתו לרכוש דירה בפרוייקט המוכר, כי הופנה למוכר ע"י המשרד לפי מקומו ברשימת הזוכים בהגרלה, וכי בחר לרכוש את הדירה מושא חוזה זה, ולחתום על החוזה, לפי שיקול דעתו המלא, ולאחר שניתנה לו ההזדמנות לבחור כל דירה אחרת שנותרה בפרוייקט במועד הבחירה. הצהרות הרוכש שלעיל הן יסודיות בחוזה, והרוכש מתחייב לעמוד, בכל עת, בכל התנאים החלים עליו בקשר לתכנית "מחיר למשתכן" כנ"ל. מובהר בזאת כי ככל שיתברר, בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה, שהרוכש לא עמד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, החוזה עימו יבוטל ולא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור ואין בכך כדי לגרוע מזכות החברה לתבוע את כל הסעדים המוקנים לה על פי דין ו/או לפי הסכם זה.

2.4 בכפוף להצהרות המוכר בחוזה זה, ובכפוף להתחייבות המוכר להראות לרוכש, לפי בקשתו ובתיאום מראש, את המתחם, הרי שניתנה לרוכש האפשרות לראות ולבדוק את המתחם, את התכניות והמפרט, את שאר הנספחים לחוזה זה, לרבות המסמכים המפורטים בסעיף **Error! Reference source not found.** לעיל, וכן לבדוק את כל הנתונים הפיזיים, המשפטיים, התכנוניים והכלכליים הקשורים בחוזה זה, ולמצוא את הכל מתאים לדרישותיו.

2.5 מובהר ומוצהר בזה כי כל האמור בחוזה זה כפוף להוראת כל דין שאינו בר התנאה, לרבות חוק המכר וחוק המכר (הבטחת השקעות), החל על החוזה ועל יחסי הצדדים מכוחו.

3. עיקרי ההתקשרות

3.1 המוכר מתחייב לגרום לבניית הבניין והדירה, בהתאם לתכניות ולמפרט, למסור את הדירה לרוכש, כשהיא ראויה למגורים, פנויה מכל חפץ וחופשיה מכל חוב, שיעבוד, עיקול, משכנתא, או זכות צד שלישי (להלן: "מגבלה") ולגרום להעברת הזכויות בה על שמו של הרוכש, הכל על פי ההוראות והתנאים שבחוזה זה ובכפוף לכל דין. הרוכש מתחייב בזה לרכוש את הדירה, לשלם את מחירה ולמלא את שאר התחייבויותיו בחוזה זה.

3.2 מובהר ומוצהר בזה במפורש כי הממכר לפי חוזה זה הוא הדירה על כל הצמוד לה לפי התכניות והמפרט, וכן חלק יחסי ברוכש המשותף כהגדרתו בראש חוזה זה, והם בלבד. בכלל האמור, כל שינוי שיבוצע במתחם, בבנין ובכל דירה אחרת בפרויקט, שאין בהם כדי לפגום ו/או כדי להוות שינוי מהותי במימכר כמוגדר לעיל ובכפוף להוראות הדין והמכרז אינו מהווה הפרה כלפי הרוכש. לעניין זה, שינוי מהותי משמעו סטיות ושינויים מעבר למידות בתשריט ו/או במפרט בשיעורים המותרים בחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 וצו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקוף), התשס"ח - 2008, לרבות שינוי בתכנון הדירה עצמה ו/או במיקומה ו/או בכיוונה ו/או בקומה ו/או בשטחה על הצמודותיה. עוד מובהר כי בכפוף לחוזה החכירה וחוזה הבניה, ובהתאם לדיני התכנון והבניה, המוכר רשאי לממש הליך תכנוני לגבי המתחם בהתאם להוראות המכרז (ובלבד שלא יזום שינוי בתכנית), לרבות הקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, בקשת היתר בניה וכל הליך אחר, ובלבד שלא יחול שינוי בתכניות הדירה עצמה וכל הצמוד לה ושהשינויים כאמור לעיל ייעשו בכפוף להוראות המכרז ובכפוף לקבלת ההיתרים הדרושים. למען הסר ספק, כל זכויות בניה, קיימות או עתידיות, לגבי המתחם, שייכות למוכר, והוא רשאי לנהוג בהם כרצונו בכפוף לכל דין, אולם האמור לא יחול לגבי זכויות שיווצרו לאחר מכר כל הדירות בבנין ע"י המוכר.

3.3 ככל ובמועד חתימת חוזה זה טרם ניתן היתר בניה, יחולו ההוראות שלהלן: (1) על אף האמור בחוזה זה בדבר זכאות המוכר לבנות את הדירה והבנין, הובהר לקונה כי הוא רוכש את הדירה טרם נתקבל היתר בניה ובהתאם לכך הודע לו כי, בכפוף להוראות הדין, תכניות המכר והמפרט הטכני המצורפים לחוזה זה נתונים להתאמות בהתאם להיתר הבניה הסופי שיתקבל, וכי יתכן ויידרשו ע"י רשויות התכנון השלמות או שינויים של תכניות המכר ושל פרטים במפרט הטכני אשר אינם ידועים בשלב זה של תכנון הדירה או הבנין או הפרוייקט, ובלבד ששינויים אלו יהיו בהתאם להיתר הבניה הסופי שיתקבל כדין ויאושרו ע"י הגורמים המוסמכים מטעם המשרד לפי דרישות הרשויות המוסמכות, והכל בלבד שלא יהיה בכך כדי לשנות את שטח הדירה, מיקומה, קומתה והצמוד לה וכן את תכנונה הפנימי של הדירה ובלבד שזכויותיו של הקונה בחוזה זה לא תפגענה. ככל שתפגענה זכויות הקונה מעבר לשינוי המהותי כהגדרתו בסעיף 3.2 לעיל יהא זכאי הרוכש להודיע למוכרת בכתב על רצונו לבטל את ההסכם, תוך 30 ימים מיום קבלת הודעת המוכרת בכתב בגין סטייה כאמור וקבלת התוכניות והמפרט החדשים (2) ככל ולא יתקבל היתר הבניה בתוך 180 ימים ממועד חתימת חוזה זה, תעמוד לרוכש הזכות להודיע בכתב, עד ולא יאוחר מ- 30 ימים מחלוף התקופה הנ"ל, על ביטול החוזה. במקרים אלו, יושבו לידי הרוכש מלוא הכספים ששולמו למוכר בערכם הריאלי, כנגד ביטול כל בטוחה שניתנה לרוכש, ככל שניתנה וזאת בתוך 45 ימים ממועד הביטול.

4. בניה ופיתוח

4.1 המוכר מתחייב לבנות את הבניין והדירה, בהתאם לתכניות, למפרט ולהיתר הבניה. סטייה קלה מהתוכניות והמפרט, תיעשה אך ורק בהיקף המותר לפי חוק המכר (צו המכר דירות, טופס של מפרט, תשס"ח, 2008). סטיות שיעשו בהיקף המותר לפי חוק המכר לא ייחשבו כהפרת חוזה זה ולא יזכו את הרוכש במאום. הבניה תיעשה מחומרים ואביזרים בטיב ובאיכות טובה ובהתאם לתקן הישראלי, ככל שקיים.

4.2 הרוכש אינו רשאי להתערב ו/או להפריע, בין בעצמו ובין ע"י אחרים, בבניית הדירה, הבניין או הפרוייקט עד להשלמתו. הרוכש לא ייכנס לאתר הבניה ובמיוחד לא למקומות מגודרים בו בלא ליווי של נציג מוסמך של המוכר, והוא יתאם עמו מראש את ביקוריו באתר. אין באמור כדי להגביל את זכותו של הרוכש לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות לועדות התכנון.

4.3 הודע לרוכש כי עבודות הפיתוח במתחם יכול שיימשכו גם אחרי בניית הדירה ומסירתה ויסיימו בתוך 6 חודשים ממועד קבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר, לפי המוקדם מבניהם. במקרה של התמשכות העבודות כאמור ינקוט המוכר בכל האמצעים הסבירים בנסיבות הענין כדי להקטין את אי הנוחות כתוצאה מכך ובלבד שתתאפשר לרוכש שימוש סביר ובטוחה בדירה, לרבות מעבר וגישה סבירים.

4.4 עבודות הפיתוח הצמוד והמשלים הן באחריות המוכר. הודע לרוכש כי יתכן ועבודות אלה לא יושלמו עד מועד המסירה ואומנם יסתיימו בתוך 6 חודשים ממועד קבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר, לפי המוקדם מבניהם ובלבד שבעת המסירה יתאפשר שימוש סביר ובטוח למגורים בדירה, על הצמדותיה, לרבות חיבור הדירה לחשמל ומים וגישה ומעבר סבירים, ושעבודות הפיתוח יבוצעו באופן שימנע ככל האפשר הפרעה לרוכש.

4.5 הודע לרוכש כי עבודות הפיתוח הכללי הן באחריות המשרד ע"פ חוזה הבניה, על כל הנובע והמשתמע מכך.

4.6 הודע לרוכש כי תשתיות, צנרת, תיעול, חדר שנאים או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל וספקיות התקשורת והגז וכל כיו"ב וכי יכול שחלקם יעברו דרך הדירה וכל הצמוד לה וכי כל הנ"ל יצוינו במפרט. עוד הובהר לרוכש כי במהלך הקמת הפרוייקט יתכן ויהיה צורך בשינוי מיקום מתקנים אלו בהתאם להוראות הרשויות המוסמכות, לרבות שינוי מהקבוע במפרט לגבי מיקום של צנרת, חדרים ומתקנים טכניים כגון אשפה, מים, גז, חשמל, תקשורת וכיו"ב כמפורט לעיל. במקרה של שינוי כאמור לעומת הקבוע במפרט יודיע על כך המוכר לרוכש בכתב. אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות ותרופה הנתונה לרוכש לפי כל דין.

5. שינויים וזיכויים

הרוכש אינו רשאי לשנות לגרוע או להוסיף בדירה מעבר לקבוע בתוכניות ובמפרט, ואינו זכאי לזיכוי כנגד ויתור על רכיבים במפרט, למעט רכיבים אלו: (א) ארון מטבח. (ב) ארון אמבטיה. (ג) סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת). (ד) נקודות מאור, בית תקע ונקודות טלפון. סכום הזיכוי הכספי כנגד ויתור על הרכיבים הנ"ל יהיה כאמור בחוזה המכר ובמפרט, וינוכה מהתשלום האחרון של המחיר. ויתר הרוכש על רכיב מהרכיבים הנ"ל, לא יהיה זכאי להתקין בדירה רכיב אחר במקומו אלא לאחר מסירת הדירה לידיו בהתאם להוראות חוזה זה.

6. המסירה

6.1 הדירה תימסר לרוכש, עד יום המסירה, כאמור בנספח א', כנגד מילוי כל התחייבויות הרוכש שבחוזה זה הדירה תימסר כשהיא ראויה למגורים ובהתאם התכניות והמיפרט, אחרי קבלת "טופס 4 לאכלוס" מהרשות המקומית כדון, ראויה למגורים, פנויה מכל אדם וחפץ, מחוברת לרשת הביוב, ובמצב שניתן לחברה לרשתות המים, החשמל, הבזק והגז, ע"י חתימת חוזי שירות בין הרוכש והספקים המתאימים, וזאת באופן שלדירה יהיו מוני חשמל, גז ומים נפרדים. הרוכש מתחייב לחתום על חוזים כנ"ל, ולשלם את כל התשלומים או הפקדונות הכרוכים בהם, כמפורט להלן. מובהר בזאת כי החברה תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות ויובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב לחברה ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמזאת התשלומים המפורטים להלן ותשלומים אלה בלבד: מים - תשלום בגין מונה המים לדירה, שבוצע/יבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים. גז - ככלל חיבורי הגז יעשה על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו החברה ביצעה את חיבור הדירה עבור הקונה ואת התשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, תוכל החברה 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, לרבות עלות המונה עבור הדירה,, 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.

6.2 המסירה תהיה אך ורק לפי אישור בכתב מאת המוכר שהרוכש זכאי לקבל את הדירה לאחר שמילא את כל התחייבויותיו לפי חוזה זה. כל עוד לא נמסרה הדירה לידי הרוכש, אסור לרוכש להיכנס לדירה, ובוודאי שלא לבצע בה שום עבודה או להכניס אליה שום אדם או חפץ ללא רשות בכתב ומראש מאת המוכר, ורק על פי התנאים הקבועים באותה רשות..

6.3 סמוך למועד המסירה ישלח המוכר לרוכש הודעה בכתב, ובה יזמין את הרוכש לקבל את הדירה לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכר, שלא יהיה מאוחר מ-21 ימים ממשלוח ההודעה. ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת הדירה לרשותו או לא יגיע לקבל את הדירה לרשותו, ישלח לו המוכר הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הדירה לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ-10 ימים ממשלוח ההודעה זו.

לא נמסרה הדירה לרוכש במועד, מסיבה התלויה בו ובלבד שאין מדובר במקרה בו קיימים ליקויים המונעים שימוש סביר בדירה ו/או דירה אינה ראויה למגורים ו/או נסיבה שאינה מקורה ברוכש, תיחשב זו כמי שנמסרה לעניין כל התחייבות שלו, לרבות לענין כל תשלום, ולענין כל נזק שייגרם לה לאחר המועד הזה. על אף האמור, המוכר לא יהא רשאי לפטור עצמו מן החובות המוטלות עליו בהתאם לכל דין ולרבות בהתאם להוראות חוק השומרים, התשכ"ז-1967 בין אם כשומר שכר ובין אם כשומר חנם, לפי העניין.

6.5 הרוכש יהיה רשאי לבדוק את הנכס בעצמו או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם המוכר. במועד המסירה תיערך ע"י המוכר והרוכש תרשומת, אשר תיחתם על ידם, ובה יצויין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו ע"י הצדדים במועד המסירה (להלן: "פרוטוקול המסירה"). פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של אחד הצדדים. 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 מהרוכש להעלות טענות בדבר אי התאמה. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכר על פי כל דין. אין בפרוטוקול המסירה או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הרוכש. המוכר מתחייב לכלול את הוראות סעיף זה בפרוטוקול המסירה.

6.6 עם מסירת הדירה יימסרו לרוכש הוראות תחזוקה ושימוש חתומות בידי המוכר, והרוכש מתחייב לאשר את קבלתן בחתימתו.

6.7 קבלת החזקה בדירה ע"י הרוכש תהווה הוכחה לכאורה לכך שהדירה נבנתה ונמסרה לרוכש בהתאם להוראות חוזה זה, מבלי לגרוע מהאמור בפרוטוקול המסירה, מההתחייבויות שעל המוכר למלאן לאחר המסירה, ומהוראות חוק המכר לענין תקופת הבדק והאחריות.

6.8 איחור בהשלמת הדירה ובמסירתה לקונה שלא יעלה על חודש ימים לא יחשב כהפרה של התחייבויות המוכר בחוזה זה ולא יזכה את הרוכש בסעד כלשהו. אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכר ושאינן למוכר שליטה עליהם או אם כתוצאה מכח עליון, מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות 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 פיתוח המבוצעות ע"י הרשות המקומית שאינו באשמת המוכר, צווים ממשלתיים או עירוניים ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכר, יחול עיכוב בהשלמת הדירה, יידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הרוכש לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים. המוכר ינקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הדירה. למען הסר ספק יובהר כי דחיית מועד המסירה כאמור 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 מבניהם), יודיע המוכר לרוכש על דחיית מועד המסירה ויפרט בהודעתו את הסיבות לדחיה 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 מועד 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 תעלה על חמשה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מנין חמשת החודשים כולל את התקופת בת החודש המנויה ברישא של פסקה זו), 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. לא העמיד המוכר את הדירה לרשות הקונה לאחר שחלף חודש ימים מתום המועד שנקבע למסירת הדירה בחוזה המכר או נספחיו האחרים (להלן: "מועד המסירה החוזי"), ישלם המוכר לקונה פיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום כמפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה החוזי ועד להעמדת הדירה לרשותו (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. (2) 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. (3) סכום השווה לדמי שכירות של דירה

דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.5 בעבור התקופה שתחילתה 11 חודשים לאחר מועד המסירה החוזי ואילך. הפיצויים הקבועים בסעיף זה ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש. הוראות פסקה זו 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.

6.9 המוכר רשאי להקדים, לפי שיקול דעתו הסביר, את המסירה, למועד שלא יקדם מ-60 יום מיום המסירה הנקוב בחוזה זה, ובלבד שמסר על כך הודעה לרוכש לפחות 60 יום מראש, לפני מועד המסירה שהוקדם. במקרה של הקדמת המסירה כנ"ל יחולו לגבי יום המסירה החדש כל חיובי הצדדים הקשורים במסירה, לרבות השלמת תשלום מלוא התמורה. מובהר בזאת כי הקדמת מועד המסירה לתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הרוכש.

6.10 הודע לקונה כי עד ולא יאוחר מ-10 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 7 ימים ממועד מתן הודעה בכתב של המוכר בדרישה לעשות כן תהיינה 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").

6.11 המוכר ימסור את הרכוש המשותף, או כל חלק ממנו לרבות מתקן ספציפי, וכן את הוראות התחזוקה והשימוש של הרכוש המשותף, למקבלי הרכוש המשותף לפי שיקול דעתו הסביר. מקבלי הרכוש המשותף יהיו אחראים לקבלת הרכוש המשותף עבור כל שאר דיירי הבנין, וכל פעולותים לגבי הרכוש המשותף שנמסר להם ייחשבו כאילו נעשו ע"י כל הדיירים ובכללם הרוכש. לגבי מתקנים משותפים כגון מעלית שמסירתם תלויה בחתימה על הסכם שירות, מתחייבים מקבלי הרכוש המשותף להתקשר בהסכם שירות ולעשות כל פעולה אחרת שתידרש לשם מסירת המתקן.

6.12 על מסירת הרכוש המשותף יחולו הכללים האמורים בסעיף זה לגבי מסירת דירה, בשינויים המתחייבים מהעניין.

6.13 המוכר אינו רשאי לפטור את עצמו מנשיאה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף. לגבי דירה שטרם נמכרה – רשאי המוכר לפטור את עצמו רק מאותו חלק של ההוצאות בגין צריכה בפועל אשר יכול המוכר להוכיח שלא צרך.

6.14 איחור של הקונה במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו בהסכם, במלואן ובמועדן אשר גרמו לעיכוב במסירת החזקה בפועל, ומבלי לפגוע ביתר תרופות המוכר על-פי הסכם זה או על-פי כל דין, יתיר למוכר דחייה בהתאמה למספר הימים בגינם נגרם עיכוב במסירה בפועל ובלבד שהמוכר הוכיח את העיכוב כאמור.

7. המחיר

7.1 תמורת הדירה ישלם הרוכש את המחיר המפורט, בשיעורו ובמועדי תשלומיו, בנספח א' לחוזה זה (להלן: "המחיר"). מובהר בזה כי המחיר נקבע בהתאם לחוזה הבניה עם המשרד ובהתאם להוראות המכרז, וכי המחיר ושאר התשלומים החלים על הרוכש לפי חוזה זה אינם עולים על המחיר המירבי והסופי שהמוכר זכאי לו בהתאם לחוזה הבניה הנ"ל ובהתאם להוראות המכרז.

7.2 המחיר כולל מע"מ ביום חתימת חוזה זה. אם ישתנה שיעור המע"מ, ישתנה בהתאם לכך המחיר לגבי אותו חלק ממנו שטרם נפרע למוכר.

7.3 המחיר וכל תשלום על חשבונו יהא צמוד למדד כמפורט בנספח א' לחוזה.

7.4 כל תשלומי המחיר ישולמו אך ורק ב"שיטת השוברים" לחשבון הפרוייקט כמפורט בחוזה זה להלן.

7.5 לבקשת הרוכש, יחתום המוכר בתוך זמן סביר על מסמכים מקובלים בבנקים למשכנתאות ובנוסף שיהיה מקובל על המוכר כגון התחייבות לרישום משכנתא, כדי לאפשר לרוכש לקבל מימון בנקאי לתשלום המחיר, לרבות מתן הוראה בלתי חוזרת לטובת הבנק המממן ביחס לסכומים המגיעים לרוכש ע"פ הבטוחה. יובהר כי נוסח ההוראה הבלתי חוזרת הנ"ל יהיה זה המקובל בבנק הפועלים המלווה את הפרוייקט. עלות מתן ההוראה כאמור תחול על הרוכש. אין באמור כדי להטיל על המוכר אחריות כלשהי לקבלת או אי קבלת הלואה ע"י הרוכש, או כדי לגרוע מאחריות הרוכש לתשלום מלוא המחיר בהתאם לחוזה זה.

מסים ותשלומים נוספים

8.

8.1 בנוסף על המחיר מתחייב הרוכש לשלם במועד, אם ישירות לגופים הנוגעים בדבר, ואם למוכר, את התשלומים האלה:

א. מס רכישה מכח חוזה זה, ככל וחל. מובהר בזה כי מסירת הדירה לרוכש מותנית בהמצאת "אישור לרישום בפנקסי המקרקעין" לגבי מס הרכישה, והוא מתחייב להמציא אישור זה עד מועד התשלום האחרון של המחיר, גם אם הוא זכאי לדחיה, הקפאה, פריסה וכל כיו"ב של מס הרכישה כלפי רשות המסים. הוראה זו לא תחול אם חוזה המכר נחתם בתוך 60 יום לפני המסירה, ובמקרה זה מתחייב הרוכש להמציא את אישור מס הרכישה סמוך ככל האפשר לאחר המסירה. למען הסר ספק, עורכי הדין של המוכר יגישו את הדיווח הטכני לרשויות מיסוי מקרקעין בגין עסקה זו על בסיס מידע שמסר הרוכש. מובהר בזאת כי עורכי הדין יבצעו את הדיווח המשותף לרשויות מיסוי המקרקעין מבלי שהדבר יטיל עליהם ו/או על המוכר כל אחריות בכל הקשור לדיווח מטעם הרוכש וכי הרוכש אחראי על חשבונו ואחריותו המלאים לנכונות הצהרותיו כלפי רשויות המס וכן לדאוג לקבל לידיו שובר לתשלום מס רכישה ולשלמו במועדים הקבועים בדין.

ב. התחברות למערכת גז, לרשת המים ולרשת החשמל בכפוף לאמור בסיפא של סעיף 6.1 לעיל.

ג. כל הוצאה ותשלום שנשא בהם המוכר בקשר לדירה או לרוכש ושחובת תשלומם על הרוכש, כגון דמי אחזקת הדירה, מיסי ועד הבית, תשלומים מוניציפליים וכו' אם הרוכש לא קיבלה לחזקתו במועד מסיבות התלויות בו. לקונה תעמודנה כלפי המוכר אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי. על אף האמור בסעיף זה, המוכר יבצע תשלומים עבור הקונה, רק אם מדובר בחוב שאי תשלומו עלול לעכב את המוכר בביצוע התחייבויותיו.

8.2 הרוכש ישלם לעורכי הדין של המוכר במעמד חתימת הסכם זה סך של 5,114 ש"ח (בכפוף לעדכון לפי שינוי המדד לפי תקנה 3 לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות) תשע"ה-2014 כפי שיחול ביום חתימת חוזה זה) בצירוף מע"מ, או 0.5% מהתמורה בצירוף מע"מ, לפי הנמוך מביניהם, וזאת עבור הטיפול המשפטי בכל הפעולות הכרוכות ברישום הפרויקט והבניין כבית משותף ורישום הזכויות בדירה על שם הרוכש ברישומי רשות מקרקעי ישראל ו/או בלשכת רישום המקרקעין וברישום הדירה והמשכנתא על שם הרוכש בספרי המקרקעין. למען הסר ספק, מובהר מפורשות כי משרד עורכי דין א. גן-צבי מייצג אך ורק את המוכר, כי אינו מייצג את הרוכש וכי הרוכש רשאי להיות מיוצג בעסקה זו ע"י כל עו"ד מטעמו.

8.3 דינם של התשלומים שלעיל כדין תשלומי המחיר לכל דבר ועניין למעט לענין סעיף 13, ויראו אותם כ"תשלומים נילוויים" לפי סעיף 13.12 להלן.

9. אחריות לליקויים

9.1 המוכר יתקן על חשבונו כל אי התאמה שתתגלה בנכס, לעומת תיאורו 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. 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 לרשות הרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (בהסכם זה – "הודעה בדבר אי התאמה"). התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכר מחוייב לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכר הודעה בדבר אי התאמה, יתקן המוכר את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש איפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה. חזרה והתגלתה אי ההתאמה לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה, או שתיקונה של אי ההתאמה 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. 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 בבנין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש. 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.

המוכר יוכל להמציא לרוכש כתבי התחייבויות מקבלנים שהועסקו בבניית הבנין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים 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. המציא המוכר לרוכש כתבי התחייבויות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו למוכר. 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 למוכר בדרישה לביצוע תיקונים 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 כל דין.

9.2 בוטל.

9.3 בוטל.

9.4 מבלי לגרוע מאחריות המוכר עפ"י חוק המכר ליקויים שהוכח שנוצרו כתוצאה ישירה של עבודות או שינויים שביצע הקונה ו/או מי מטעמו בדירה, לא יהיו באחריות המוכר.

9.5 מבלי לגרוע מאחריות המוכר עפ"י חוק המכר, מובהר ומוצהר בזה כי ליקויים יכול שייווצרו עקב שימוש בלתי סביר של הרוכש בדירה ובמתקניה, בניגוד להוראות התחזוקה והשימוש כפי שנמסרו לרוכש אזי, המוכר אינו אחראי לתיקון הליקויים שהוכח שנוצרו עקב שימוש בלתי סביר כאמור.

9.6 הרוכש מתחייב לנהוג לפי הוראות התחזוקה והשימוש שיקבל לגבי הדירה, פריטיה ומתקניה, וכל סטייה בלתי סבירה מהן תיחשב כשימוש בלתי סביר לצורך סעיף זה. הוכח כי הרוכש עשה שימוש בלתי סביר בדירה, בפריט או במתקן כאמור, חזקה שכל ליקוי באותו מקום, פריט או מתקן נוצר או הוחמר עקב כך, אלא אם הוכח אחרת ע"י הרוכש.

9.7 על ליקויים ברכוש המשותף יחולו הוראות סעיף זה, בשינויים המחוייבים. פניות דיירים למוכר לענין ליקויים ברכוש המשותף וכל הכרוך בכך ייעשו אך ורק ע"י הנציג ו/או הנציגות שהתמנה לקבלת הרכוש המשותף כאמור לעיל, או נציגות חוקית של הבית המשותף בהתאם לחוק המקרקעין, אלא אם מדובר בתיקון דחוף שאינו סובל דיחוי.

10. עבודות ע"י הרוכש

עד רישום בית משותף והעברת הזכויות של כל דירות הבנין ע"ש רוכשיהן, אסור לרוכש לעשות בדירה, בבנין ובסביבתם, ובמיוחד ברכוש המשותף, שום עבודות שביצוען טעון היתר לפי כל דין, בלא קבלת היתר כאמור. הודע לרוכש כי ביצוע עבודות כאמור ע"י הרוכש יכול שיעכב או אף ימנע את רישום הבית המשותף או את פעולות הרישום שעל המוכר לבצע לפי חוזה זה, ויגרם למוכר להפר התחייבויות שלו כלפי צדדים שלישיים, על כל הנובע והמשתמע מכך.

11. רישום

11.1 בתוך שישה חודשים ממשירת הדירה לרוכש ולאחר שמילא את כל התחייבויותיו שלפי חוזה זה, וככל שהדבר יתאפשר ע"פ נהלי רמ"י באותו מועד בהתחשב במצב הרישומי של המתחם, יפנה אותו המוכר לחתימה על חוזה חכירה מהוון עם רמ"י לגבי הדירה, בנוסח המקובל אצל רמ"י (בסעיף זה: "חוזה חכירה"). הרוכש יחתום על חוזה החכירה וימלא את כל ההתחייבויות המוטלות עליו בו או בקשר עם חתימתו עליו. מבלי לגרוע מהאמור, המוכר וכל מי מטעמו רשאים להשתמש ביפוי הכח הנזכר להלן לחתימה על חוזה החכירה בשם הרוכש.

11.2 הודע לקונה כי רישום הדירה כיחידת רישום נפרדת במרשם המקרקעין, והעברת הזכויות בה על שם הרוכש, מותנים, בין היתר, בהליכי רישום התלויים בצדדים שלישיים, לרבות רמ"י, המשרד, הרשות המקומית ועוד, אשר אינם בשליטת המוכר. המוכר יעשה את כל הדרוש מצידו כדי להביא להשלמת ההליכים כאמור מוקדם ככל האפשר בניסיונות הענין. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מחובת המוכר לבצע את כל הפעולות ולקיים את כל החיובים המוטלים עליו בקשר לרישום זכויות הרוכש בפנקסי המקרקעין בהתאם להוראות הדין.

המוכר מתחייב לגרום לרישום הבית בפנקס בתים משותפים, כבית משותף או החלק מבית משותף מורכב, לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 6ב(א)(1) לחוק המכר או ממועד העמדת הדירה לרשות רוכש הדירה, לפי המאוחר. המוכר מתחייב לגרום לרישום זכויות הרוכש בדירה בפנקס הבתים המשותפים, כמפורט בסעיף 11.5 להלן, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, או ממועד העמדת הדירה לרשות רוכש הדירה, לפי המאוחר. בחישוב תקופות הרישום האמורות לעיל, לא יבואו בחשבון תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו והוא לא יכול היה למנוע את קיומן. בכלל האמור, ידוע לקונה כי יכול ויהיה צורך בתיקון רישום הבית המשותף לאחר שירשם, כגון בשל טעות ברישום או מכל סיבה אחרת, וכל האמור לענין רישום הבית המשותף יחול גם לגבי תיקון הרישום. חלקת הבית המשותף יכול ותהיה כפופה או נהנית בזיקת הנאה לחלקות אחרות, להבטחת זכות מעבר, גישה, חניה, תשתיות וכל כיו"ב לפי דרישת הרשויות או לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר, בכפוף להוראות הדין ובלבד שזכויותיו של הקונה לא תפגענה. זכויות כאמור יכול שיעוגנו גם בהערות אזהרה לגבי דירות הבנין, או בכל דרך חוקית אחרת כפי שימצא המוכר לנכון.

11.4 תקנון הבית המשותף ייקבע ע"י המוכר, והוא רשאי שלא להחיל את התקנון המצוי בתוספת לחוק המקרקעין אלא תקנון מיוחד, לפי שיקול דעתו הסביר (להלן: **התקנון המיוחד**) ובכפוף להוראות הדין. התקנון המיוחד, ככל שייקבע, יכול ויכלול הוראות לגבי הוצאה והצמדת חלקים בבית המשותף; זכויות שימוש בחלקים בבית המשותף; זכויות בניה; זכויות וחובות המוכר והרוכש לפי חוזה זה; הוראות לגבי הרכוש המשותף; הוראות לגבי השתתפות הדיירים בהוצאות הבית המשותף; זכויות מעבר לצדדים שלישיים וכל ענין אחר אשר ניתן לפי כל דין להסדירו בתקנון בית משותף. הצמדת מחסן, חניה, חצר, חלל וכל כיו"ב לדירה יכולה שתעוגן בתקנון, או בכל דרך משפטית אחרת כגון זיקת הנאה לגבי חלקה אחרת, הכל לפי בחירת המוכר ובכפוף להוראות הדין. יובהר כי המוכר חייב לפרט את כל האמור לעיל במפרט הנספח לחוזה המכר. לאחר מסירת הדירה לרוכש אחרי שמילא את כל התחייבויותיו שלפי חוזה זה, ולאחר רישום הבית המשותף כאמור לעיל, יהיה המוכר רשאי, אך לא חייב, לרשום לגבי הדירה הערת אזהרה לטובת הרוכש, ולטובת כל מי מטעמו לרבות בנק או גורם מממן אחר שיתן הלוואת משכנתא לרוכש וכיו"ב. הרוכש מתחייב לחתום ולהמציא כל מסמך שיידרש בקשר עם רישום הערות אזהרה כאמור. מבלי לגרוע מהאמור, המוכר וכל מי מטעמו רשאים להשתמש ביפוי הכח הנזכר להלן לחתימה על כל מסמך שיידרש לשם הרישום הערות אזהרה כנ"ל, בשם הרוכש ולצורך מימוש הסכם זה. הרוכש אינו רשאי לרשום בעצמו הערת אזהרה במרשם המקרקעין, לא לפני רישום הבית המשותף ולא לאחר הרישום. הפרת התחייבות זו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה, וכן של התחייבויות הרוכש כלפי הבנק מכח נספח הבנק. מבלי לגרוע מכלליות האמור, המוכר וכל מי מטעמו רשאים להשתמש ביפוי הכח הנזכר להלן לשם מחיקה של כל הערת אזהרה שתירשם שלא לפי הוראות חוזה זה.

11.5 המוכר יגרום לכך שזכות חכירה מהוונת מאת רמ"י, בתנאים המקובלים על רמ"י, או זכות חכירת משנה מאת המוכר, בתנאי חכירה ראשית של המוכר מאת רמ"י בתנאים המקובלים עליו כאמור, או במידת האפשר זכות בעלות, הכל לפי הדין, תירשם ע"ש הרוכש בלשכת רישום המקרקעין לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, או ממועד העמדת הדירה לרשות רוכש הדירה, לפי המאוחר, ובלבד שהרוכש חתם על כל המסמכים והמציא את כל האישורים הדרושים מצידו לשם הרישום. בחישוב תקופות הרישום האמורות לעיל, לא יבואו בחשבון תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו והוא לא יכול היה למנוע את קיומן. זכויות הרוכש כנ"ל לגבי הדירה תירשמה כשהן נקיות מכל זכות צד ג', למעט זכויות רמ"י והמשרד וזכויות צד ג' שמטעם הרוכש כגון בגין הלוואת משכנתא שנטל.

11.6 למען הסר ספק, כל העברת זכויות ע"ש הרוכש, לרבות הפניה לחתימת חוזה חכירה כאמור לעיל או רישום הערת אזהרה לטובתו כאמור לעיל, מותנית בכך שהרוכש מילא את כל התחייבויותיו מכח חוזה זה, ואין שום מניעה התלויה ברוכש לביצוע ההעברה. בכלל זה מתחייב הרוכש ימציא למוכר את האישורים הדרושים להעברה, לרבות אישור הרשות המקומית, אישור שלטונות מיסוי מקרקעין, ואם שועבדה זכותו להבטחת הלוואת משכנתא - את כל המסמכים הדרושים לרישום המשכנתא.

12. יפוי כח

12.1 עם החתימה על חוזה זה יחתום הרוכש על יפוי כח בלתי חוזר, בנוסח המצורף לחוזה זה, שיסמך את המוכר ובאי כוחו לבצע כל פעולה במתחם, בבנין ובדירה. מיופי הכח יהיו רשאים לעשות שימוש ביפוי הכח לפי שיקול דעתו הסביר אך ורק, לשם ביצוע הוראות חוזה זה ולרבות רישום זכויותיו של הרוכש, וכל פעולה שהמוכר זכאי לדרוש את ביצועה מהרוכש לפי חוזה זה.

מבלי לגרוע מכלליות האמור, אם חתם המוכר, על פי בקשת הרוכש, על התחייבות לרישום משכנתא לטובת בנק או מוסד כספי שיתן הלוואת משכנתא לרוכש, יוכל כ"א ממיופי הכח, בכפוף להוראות הדין, לעשות בו שימוש לשם הבטחת או מימוש זכויות המוכר בקשר להתחייבות הנ"ל.

12.3 אין במתן יפוי הכח האמור כדי לשחרר את הרוכש משום התחייבות החלה עליו בחוזה זה, והוא ניתן להבטחת זכויות הצדדים והקלת בצוע החוזה בלבד.

13. **בטוחה להשקעות הרוכש**

13.1 **המוכר מודיע בזה לקונה על זכותו להבטחת הכספים שישולמו על ידו לפי חוזה זה לפי חוק המכר (הבטחת השקעות), בדרכים שנקבעו בחוק הנ"ל, כמפורט בהודעה המצורפת כנספח לחוזה זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.**

13.2 המוכר מצהיר כי הוא מקבל ו/או עשוי לקבל שירותים בנקאיים שונים מאת הבנק, בין היתר לצורך בניית הפרוייקט, בשיטה של מימון שעיקריה הם: א) תשלומי הרוכשים משולמים ישירות לחשבון הפרוייקט באמצעות שוברים בלבד המונפקים ע"י הבנק, בהתאם לחוק המכר (הבטחת השקעות) (בחוזה זה: "שיטת השוברים"). פנקסי השוברים שינפיק הבנק יכללו את הפרטים ע"פ כל דין. ב) הבנק מנפיק עבור הרוכש ערבות בנקאית לפי חוק המכר (הבטחת השקעות) להבטחת כל סכום אשר ישולם בשיטת השוברים בלבד (להלן: "בטוחה לפי חוק המכר (הבטחת השקעות)").

13.3 הרוכש מתחייב לחתום על נספח הבנק המהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה.

13.4 הודע לרוכש כי כל זכויות המוכר במתחם ו/או בבנין ו/או בדירה משועבדות לטובת הבנק וכי זכויות הבנק עדיפות על זכויות הרוכש בדירה ובמקרקעין עליהן היא בנויה. כמו כן הודע לרוכש כי המוכר שיעבד ו/או המחיה ו/או הסב לבנק את זכויותיו לפי חוזה זה.

13.5 המוכר ימציא לרוכש "הודעה בדבר מחיקת רישום שעבוד", כמשמעותה בחוק המכר (הבטחת השקעות), בנוסח, בתנאים ובמועדים כמפורט בחוק הנ"ל. למען הסר ספק עלות הוצאת ההודעה תחול על המוכר.

13.6 עם חתימת חוזה זה ימסור המוכר לרוכש את פנקס השוברים הספציפי המתייחס לדירה (להלן: "פנקס השוברים"). הדרך היחידה והבלעדית לתשלום סכום כלשהו מתשלומי המחיר היא באמצעות פנקס השוברים בלבד. תשלום שלא באמצעות פנקס השוברים לא יחשב כתשלום על חשבון המחיר לפי חוזה זה, והרוכש לא יהיה זכאי לקבל בטוחות בגין תשלום שלא באמצעות פנקס השוברים ו/או לקבל את החזקה בדירה אלא בכפוף לתשלום כל התמורה בדרך של תשלום הכספים לחשבון הפרוייקט באמצעות פנקס השוברים. הרוכש מתחייב לשלם את כל תשלומי המחיר באמצעות השוברים בלבד. הרוכש מתחייב למלא בכתב יד קריא וברור על גבי כל שובר את השמות ומספרי הזיהוי בהתאם לנתונים שבחוזה זה, וכן את הסכום לתשלום.

13.7 למען הסר ספק, התשלום באמצעות פנקס השוברים יהיה בש"ח בלבד.

13.8 כל תשלום מתשלומי המחיר לפי נספח א' לחוזה זה ישולם בשובר אחד. הרוכש לא יהיה זכאי לפצל תשלומים שנקבעו בנספח א' אלא בהסכמת המוכר מראש ובכתב, ואם עשה כן ללא הסכמה יהיה המוכר זכאית לחייבו בכל הוצאותיו בגין זה. הקדמת תשלומים מהקבוע בנספח א' טעונה הסכמת המוכר. במקרה והמוכר מסכים להקדמת תשלום, המוכר יגבה הצמדה למועד התשלום בפועל, ללא הפרשי הצמדה ו/או ריבית נוספים.

13.9 עצם התשלום באמצעות שובר מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכר ו/או של הרוכש לבנק להנפיק בטוחה לפי חוק המכר (הבטחת השקעות) לסכום המשולם, בניכוי "רכיב המע"מ" כהגדרתו בחוק המכר (הבטחת השקעות) (בסעיף זה: "רכיב המע"מ"), ובהצמדה למדד המחירים לצרכן.

13.10 רוכש אשר ימסור לבנק את שם הפרוייקט ואת מספר חשבון הפרוייקט יהיה זכאי לקבל מהבנק אישור כי הפרטים שבידו תואמים לפרטים הרשומים בבנק, וזאת בכל אחד מהאמצעים הבאים: בסניף הבנק בו מתנהל חשבון הפרוייקט; באמצעות מענה טלפוני אשר פרטיו יצוינו בפנקס השוברים; באמצעות אתר האינטרנט של הבנק ע"י הזנת פרטים שיצוינו בפנקס

- 13.11 המוכר ימציא לרוכש בטוחה לפי חוק המכר (הבטחת השקעות) להבטחת כל סכום אשר ישלם הרוכש בשיטת השוברים, בניכוי רכיב המע"מ, וזאת תוך זמן סביר לאחר הנפקתם ע"י הבנק. הבטוחה תומצא לרוכש לפי הכתובת שמסר למוכר והמצויינת בנספח א' לחוזה זה. הרוכש מתחייב להודיע לבנק ולמוכר בכתב, לפי פרטי ההתקשרות המצויינים בנספח הבנק, על כל שינוי בכתובתו.
- 13.12 מובהר בזה כי הבטוחה לרוכש תהיה אך ורק בגין סכומים המהווים חלק ממחיר הדירה לפי נספח א' לחוזה זה, בניכוי רכיב המע"מ, ולא בגין תשלומים נילווים כלשהם שאינם משולמים ישירות למוכר ואינם חלק ממחיר הדירה.
- 13.13 הבטוחה לפי חוק המכר (הבטחת השקעות) תהיה בתוקף עד התקיימות כל התנאים שלהלן: (א) בניית הדירה הסתיימה. (ב) הדירה נמסרה לרוכש. (ג) נחתם חוזה חכירה בין הרוכש ובין רמ"י כאמור בסעיף 11.1 לעיל; או וככל שקיימת אפשרות חוקית לכך, לחלופין נרשמה הערת אזהרה במרשם המקרקעין לטובת הרוכש מכח חוזה זה, בין לגבי הדירה לאחר רישומה כיחידת רישום נפרדת בבית משותף ובין לגבי חלק יחסי של המתחם לפני רישום הבית המשותף, ובלבד שהערת האזהרה קודמת לכל שעבוד, עיקול או זכות אחרת, למעט כאלו שנרשמו לטובת צד ג' לבקשת הרוכש או לחובתו, ולמעט אם השעבוד רשום על שם הבנק והבנק מסר לרוכש התחייבות לפיה ביחסים שבינו ובין הרוכש יראו את הדירה או חלק יחסי של המתחם שעליה הדירה נבנית, כאילו הוצאו מתחולת השעבוד (בחוזה זה: "מכתב החרגה"); ולחלופין נרשמו זכויות הרוכש במרשם המקרקעין לגבי הדירה כאמור בסעיף 11.7 לעיל. בהתקיים התנאים הנ"ל תפקע הבטוחה לפי חוק המכר (הבטחת השקעות), ולרוכש לא יהיו שום זכויות מכוחה. ככל שתוחלף הבטוחה, תהא עלות ההחלפה ע"ח הקבלן בלבד וזו תוחלף בהתאם להוראות המכרז והדין.
- 13.14 במקרה של מימוש הבטוחות לפי חוק המכר (הבטחת השקעות) יראו חוזה זה כבטל, והזכויות מכל מין וסוג שהוקנו לרוכש בדירה תוחזרנה למוכר כשהדירה פנויה מכל אדם וחפץ וכן מעיקול, שעבוד, או זכות כלשהי לטובת צד ג' שאינו הבנק.
- 13.15 הצדדים שבים ומבהירים כי הרוכש אינו רשאי לרשום בעצמו הערת אזהרה במרשם המקרקעין מכח חוזה זה, וכי רישום הערה כאמור יחשב, בין השאר, כפגיעה בזכויות הבנק והפרה של נספח הבנק.
14. העברת זכויות
- 14.1 **בהתאם לתנאי תכנית "מחיר למשתכן", הרוכש אינו רשאי למכור את זכויותיו בדירה לצד שלישי, החל מיום חתימת חוזה זה ועד חלוף חמש שנים מיום קבלת "טופס 4" לדירה או בחלוף 7 שנים מיום ביצוע ההגרלה, לפי המוקדם מביניהם (או בהתאם לכל החלטה אחרת של מועצת מקרקעי ישראל ו/או רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם האמור, אשר תחול על התקשרות הרוכש בהסכם זה) (להלן: "תקופת ההגבלה"), לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום התקופה הנ"ל אשר נכרת לפני תום חמש השנים האמורות לעיל. למען הסר ספק, הרוכש זכאי להשכיר את הדירה, למטרת מגורים בלבד. הרוכש יחתום על כתב התחייבות ותצהיר לטובת המשרד בנוסח המצורף כנספח לחוזה זה. ידוע לרוכש כי אם יפר את ההתחייבות הנ"ל, הוא יחוייב בתשלום סך 450,000 ש"ח למשרד הבינוי והשיכון. להבטחת התחייבות הרוכש כאמור, תירשם הערה בספרי המוכר, וכן תירשם בבוא העת הערת אזהרה במרשם המקרקעין לגבי הדירה, כתנאי להעברת הזכויות בה ע"ש הרוכש.**
- 14.2 מבלי לגרוע מהאמור, עד לאחר חלוף תקופת ההגבלה כאמור לעיל, לא יהיה הרוכש רשאי למכור, להעביר, להסב, להמחות, לוותר או לשעבד לטובת אחר שום זכות שיש לו בדירה או בחוזה זה מבלי לקבל לכך, מראש ובכתב את אישור המוכר. אישור המוכר ינתן בכפוף להמצאת מסמכים וטפסים מקובלים במרשמי זכויות חוזיות כלפי רמ"י, לרבות חוזה, שטרי העברה, אישורי מיסים, אישור עיריה, אישור סילוק משכנתא, וכיו"ב, תשלום דמי טיפול בשיעור החוקי המקסימלי כקבוע בצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999, ובכל תנאי סביר אחר בנסיבות הענין ובכפוף להוראות כל דין.
- 14.3 עד קבלת מכתב החרגה מהבנק לגבי הדירה וביטול כל הבטוחות שקיבל הרוכש מהבנק לפי חוק המכר (הבטחת השקעות), תהיה כל העברת זכויות בדירה כפופה גם לאישור הבנק מראש ובכתב.

הפרות ותרופות

- 15.1 בכפוף לאמור בסעיף זה להלן, על חוזה זה יחול חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א-1971 וכל דין אחר הנוגע להפרת חוזה.
- 15.2 בנוסף על הקבוע בכל דין ובחוזה זה, איחור בקיום התחייבות מהתחייבויות הרוכש בחוזה זה כלפי המוכר, ובעיקר תשלום מתשלומי המחיר, העולה על 7 ימים, ייחשב כהפרה יסודית של החוזה ובתנאי שהמוכר נתן ארכה בדרך של הודעה בכתב, של 10 ימים מראש לרוכש לתקן את ההפרה.
- 15.3 איחור של הקונה במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו בהסכם, במלואן ובמועדן אשר גרמו לעיכוב במסירת החזקה בפועל, ומבלי לפגוע ביתר תרופות המוכר על-פי הסכם זה או על-פי כל דין, יתיר למוכר דחייה בהתאמה למספר הימים בגינם נגרם עיכוב במסירה בפועל ובלבד שהמוכר הוכיח את העיכוב כאמור.
- 15.4 לא יבוטל חוזה זה עקב הפרתו אלא אם ניתנה למפר התראה בת 21 יום וההפרה לא תוקנה במועד זה.
- 15.5 במקרה שהמוכר יבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הרוכש ישלם הקונה למוכר סכום השווה ל- 2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הקונה שנקבעו בהסכם, 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 הקונה.
- 15.6 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 15.4 לעיל, הופר חוזה זה בהפרה יסודית ע"י הרוכש, זכאי המוכר, מבלי לגרוע מכל סעד אחר, לבטל חוזה זה בהודעה בכתב שתימסר לרוכש (להלן: "**הודעת הביטול**"). נשלחה הודעת ביטול, יחולו הוראות אלה: (א) הרוכש מתחייב לחתום, בתוך 14 יום מקבלת הודעת הביטול, על מסמך ביטול מוסכם בנוסח שיהיה מקובל באותה העת ע"י המוכר והבנק ואשר יפרט את עילת הביטול, על הצהרה על ביטול העיסקה כלפי שלטונות מיסוי מקרקעין כחוק ועל כל מסמך שיידרש לשם מימוש הביטול ע"י הבנק (להלן: "**מסמכי הביטול**"). (ב) חתם הרוכש על מסמכי הביטול, הוא יהיה זכאי להשבת כל הסכומים ששילם למוכר מכח חוזה זה בערכם הריאלי, ובניכוי הפיצוי המוסכם עקב הפרת החוזה על ידו (בסעיף זה: "**סכום ההשבה**"). (ג) עם חתימת מסמכי הביטול יחזיר הרוכש למוכר את פנקס השוברים ואת הבטוחות שקיבל לפי חוק המכר (הבטחות השקעות). (ד) סכום ההשבה ישולם לרוכש תוך 45 יום מהיום הביטול. במידה והחזקה בדירה נמסרה, יוחזר הסכום תוך 45 יום מהיום בו פינה הקונה את הדירה ומילוי שאר התחייבויות הרוכש שבסעיף זה, כנגד ביטול הבטוחות שקיבל הרוכש מהבנק, וכנגד סילוק כל חוב, שיעבוד, עיקול וזכות צד ג', המוטלים בגין הרוכש על זכויותיו לגבי הדירה. אם החזקה בדירה יצאה מידי המוכר, מותנית ההשבה גם בהחזרת החזקה למוכר.
- 15.7 בוטל. 15.6
- 15.7 בוטל החוזה בעקבות הפרה יסודית של המוכר זכאי הרוכש להשבה מאת המוכר של כל אשר שילם מכח חוזה זה, בשוויו הריאלי, לא יאוחר מ-45 ימים מיום פינוי הדירה על ידי הרוכש או, מיום הביטול, ככל שטרם נמסרה החזקה בדירה.
- 15.8 פיגר הרוכש בתשלום מתשלומי המחיר, יחייב הפיגור בקנס בשיעור הריבית המקסימלית הנגבית ע"י הבנק על משיכת יתר בחשבון חח"ד תאגידי. מובהר בזאת כי על שיעור ריבית הפיגורים לחול באופן הדדי, הן על תשלומים שעל המוכר לשלם לרוכש והן על תשלומים שעל הרוכש לשלם למוכר.
- 15.9 אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכותו של הנפגע לתבוע את מלוא הפיצוי עקב נזקים והפסדים שהוכיח שנגרמו לו ע"י המפר, ולכל סעד אחר ע"פ דין עקב הפרת חוזה.
16. בוטל.
17. **מקום שיפוט**
- מחלוקות משפטיות בין הצדדים, יוגשו לבתי המשפט בהתאם לקבוע בתקנות 3 ו-4 לתקנות סדר הדין האזרחי ה'תשמ"ד-1984, לפי העניין.

- 18. שונות**
- 18.1 על חוזה זה ויחסי הצדדים בקשר אליו יחולו דיני מדינת ישראל. כל אחד מן הצדדים מתחייב לשלם למשנהו כל חוב המוטל עליו לפי דיני מדינת ישראל, והוא מקנה מעכשיו למשנהו כל זכות העומדת לו, למשנהו, לפי דינים אלה. פרשנות דינים אלה, בכל מקום שתתקיים התדיינות בין הצדדים, תהיה כזו הנודעת להם בדינים אלה.
- 18.2 כל שינוי של תנאי חוזה זה, לרבות ויתור, מחילה, ארכה והנחה, לא יהיה תקף אלא אם נעשה בכתב, וצויין כי הוא גובר על הנאמר בחוזה. הצהרות והתחייבויות בע"פ ע"י כל אדם, לרבות עובד המוכר, לא יחייבו את המוכר.
- 18.3 בכל מקרה של סתירה בין החוזה ונספחיו יחול סדר העדיפויות הזה: נספח הבנק, החוזה, המפרט והתכניות. בכל סתירה בין הוראות המפרט והתשריט תגברנה ההוראות שבמפרט. ככל ותהיינה סתירות בין האמור בהסכם על הנספחיו זה לבין האמור במסמכי המכרז, תגברנה הוראות מסמכי המכרז.
- 18.4 התחייבויות יחידי הרוכש בחוזה זה הן ביחד ולחוד. כל עוד לא נמסרה הודעה אחרת בכתב ע"י הרוכש, הרי שכל פעולה, לרבות חתימה, של אחד מיחידי הרוכש, יחייבו גם את כל שאר יחידיו. בחתימת יחידי הרוכש על חוזה זה הם נותנים הרשאה האחד כלפי משנהו לחייב את עצמם בחתימת האחר לכל דבר וענין, לרבות הסכמה, ויתור, פשרה, הסדר.
- 18.5 הוראות חוזה זה יחייבו ויזכו את הצדדים גם לאחר מסירת הדירה לרוכש והעברתה על שמו, אלא אם נקבע מפורש אחרת בחוזה זה.
- 18.6 הודע לרוכש כי עוה"ד של המוכר אינם מייצגים אותו לעניין חוזה זה, והוא זכאי להיות מיוצג ע"י עו"ד מטעמו.
- 18.7 כל האמור בחוזה זה הוא ע"פ "היתר עיסקא" המצורף כנספח לחוזה זה.
- 18.8 הרוכש אינו רשאי לקזז מהמחיר, ומכל תשלום אחר החל עליו מכח חוזה, זה שום חיוב כספי של המוכר כלפיו. המוכר יהיה רשאי לקזז מתשלומים שהוא חב לרוכש חיובים כספיים קצובים של הרוכש כלפיו, הן מכח חוזה זה והן מכח עיסקאות אחרות.
- 18.9 כל אשר נעשה בחוזה זה, על נספחיו, לרבות ההקנאות, ההתחייבויות והעיסקות נעשו בהתחייבות ואחריות גמורה באופן ובקנין ובלשון המועיל ביותר, מתוך רצון גמור ובלב שלם ללא שום אונס והכרח כלל בכל דיני התנאים. על כל הנ"ל נעשו כל הקניינים כדין תורה וכל דבר נקנה לפי עניינו וקניינו המועיל. כל האמור בהסכם נעשה בבי"ד חשוב מעכשיו, בגמירות דעת, ובלשון שאין בו אסמכתא ו/או טופסי דשטרא ו/או השטאה, בביטול מודעה דנפקי מגו מודעה ובביטול עדים שיעידו על מודעות בנוגע לנושאי חוזה זה, ויהיה תוקף החוזה כתוקף כל שטרות שנעשו כתקנת חז"ל.
- 18.10 הודעות בין הצדדים יישלחו לפי הכתובות המצויינות בנספח א' לחוזה זה. הודעה בדואר רשום תיחשב כמי שנמסרה כעבור 72 שעות משעת משלוחה. הודעה בדואר אלקטרוני תיחשב כנמסרה מיידית. כתובת שנמסרה כאמור תהא מספיקה לכל צרכי בי-דין. לאחר מסירת הדירה תיחשב כתובת הדירה ככתובת הרוכש לכל דבר וענין, למעט לענין משלוח בטוחות ע"י הבנק, אשר לגביה יחול האמור בסעיף 13 לעיל.
- 18.11 חוזה זה על נספחיו ממצה ומסכם את היחסים בין הצדדים ומבטל כל מסמך אחר בקשר לדירה הקודם לחוזה, אם היה. בייחוד מובהר כי התכניות והמפרט המצורפים לחוזה זה הם היחידים שיחייבו את הצדדים. ואולם אין באמור כדי לשלול מהרוכש טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים בהסכם פרטים שחלה על החברה חובה לצינם עפ"י דין ו/או לגרוע מזכויות הרוכש עפ"י כל דין בהתייחס למצגים ככל שהוצגו בפניו עובר לחתימת הסכם זה.

ועל כך באו הצדדים על החתום

הרוכש

המוכר