



# קניג ברמה

רמת בית שמש ד' 1

## חוזזה 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"**

**הגדרות**

בחוזה זה יהיו למונחים שלהלן המשמעות המצוינת לידם, אלא אם כן מחייב הקשר הדברים אחרת:	
גוש 34583 חלקות 34-40 הידועות כמגרשים 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 לפי התב"ע.	"המתחם"/"המגרשים"
תכנית מפורטת 102-0074732 לרבות כל שינוי בה.	"התב"ע"
פרוייקט הבניה של המוכר במתחם הידוע בשם "קניג ברמה ד-1".	"הפרוייקט"
רשות מקרקעי ישראל.	"רמ"י"
משרד הבינוי והשיכון.	"המשרד"
חוזה חכירה מהוון שנחתם בין המוכר לרמ"י בקשר למתחם, בתיק רמ"י מס' 10709474א, לרבות כל שינוי בו.	"חוזה החכירה"
מכרז פומבי ים/96/2016 במסלול "מחיר למשתכן" של רשות מקרקעי ישראל-מרתב 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, והמתוארת בתכניות ובמפרט.	"הדירה"
זה שבו נמצאת הדירה, כמוגדר בנספח א' של חוזה זה וכמתואר בתכניות ובמפרט.	"הבניין"
היתר הבניה לבניית הדירה, לרבות כל שינוי בו.	"היתר הבניה"
החלקים בבנין, כפי שיבנה בפועל, 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.	"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.	"הוראות תחזוקה ושימוש"
עבודות פיתוח בגבולות המתחם וכן השלמה של עבודות פיתוח כללי 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 מזרחי טפחות בע"מ	"הבנק"
כמוגדר בנספח א' של חוזה זה.	"חשבון הפרוייקט"
כמוגדר בנספח א' של חוזה זה.	"יום המסירה"
והמוכר הוא בעל זכות החכירה של המתחם מכח חוזה החכירה;	הואיל
והמוכר מקים את הפרוייקט במתחם, לרבות הדירה מושא חוזה זה, בהתאם לחוזה החכירה וחוזה הבניה;	והואיל
והפרוייקט הינו מסוג "מחיר למשתכן" על כל המתחייב מכך לפי 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. טופס 124.97 של הבנק.
  - ז. הודעה לרוכש לפי חוק המכר.
  - ח. היתר עיסקא.
  - ט. כתב התחייבות ותצהיר רוכש.
- 1.2. חוזה החכירה, חוזה הבניה והתב"ע מהווים חלק בלתי נפרד מחוזה זה על אף שלא צורפו לו, וחוזה זה כפוף להם בכל מקרה של סתירה. למרות האמור, לא יראו בהם כחוזה לטובת הרוכש והם לא יקנו, כשלעצמם, עילה של הרוכש כנגד המוכר.
- 1.3. 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 שעבוד בדרגה ראשונה לטובת הבנק, זכויותיו 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. בכלל האמור, מצהיר המוכר כי קיבל את האישורים הנדרשים מכח חוזה הבניה, לרבות אישור המשרד למחיר הדירה ולנוסח חוזה זה על נספחיו.
- 2.2. 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 אחרים. הרוכש מצהיר שידוע לו 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, ולא יהיו לו שום טענות ותביעות כלפי המוכר בקשר לכך. הרוכש מצהיר 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. הרוכש מתחייב לשפות את המוכר על כל נזק והוצאה שייגרמו לו עקב כל מצג שווא או הפרה של האמור בפסקה זו.
- 2.3. בכפוף להצהרות המוכר בחוזה זה, ובכפוף להתחייבות המוכר להראות לרוכש, לפי בקשתו ובתיאום מראש, את המתחם, הרי שהרוכש מצהיר שראה ובדק את המתחם, את התכניות והמפרט ואת שאר הנספחים לחוזה זה, לרבות המסמכים המפורטים בסעיף 1.2 לעיל, וכן בדק את כל הנתונים הפיזיים, המשפטיים, התכנוניים והכלכליים הקשורים בחוזה זה, ומצא את הכל מתאים לדרישותיו ואין ולא יהיו לו כל טענות בקשר לכך.
- 2.4. מובהר ומוצהר בזה כי כל האמור בחוזה זה כפוף להוראות 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 ולגרום להעברת הזכויות בה על שמו, הכל על פי ההוראות והתנאים שבחוזו זה. הרוכש מתחייב בזה לרכוש את הדירה, לשלם את מחירה ולמלא את שאר התחייבויותיו בחוזה זה.

3.2 מובהר ומוצהר בזה במפורש כי המימך לפי חוזה זה הוא הדירה על כל הצמוד לה לפי התכניות והמפרט, וכן חלק יחסי ברכוש המשותף כהגדרתו בראש חוזה זה, והם בלבד. בכלל האמור, לרוכש לא תהיה כל טענה בגין כל שינוי שיבוצע במתחם, בבנין ובכל דירה בפרוייקט, שאין בהם כדי לפגום במימך כמוגדר לעיל. עוד מובהר כי בכפוף לחוזה החכירה וחוזה הבניה, ובהתאם לדיני התכנון והבניה, המוכר רשאי ליזום או לממש כל הליך תכנוני לגבי המתחם, לרבות שינוי התב"ע, הקלה, בקשת היתר בניה וכל הליך אחר, ובכלל האמור לבקש או לממש שינוי בשטחי בניה עיקריים או שטחי שירות, שינוי במספר יחידות דיור וכל כיו"ב, ולא יהיו לרוכש כל טענות ותביעות בקשר לכך, ובלבד שלא יחול שינוי בתכניות הדירה על כל הצמוד לה ובלבד שהשינויים כאמור לעיל ייעשו בכפוף להוראות המכרז.

### 4. בניה ופיתוח

4.1 המוכר מתחייב לבנות את הבניין והדירה, בהתאם לתכניות, למפרט ולהיתר הבניה. סטיה קלה מהתוכניות והמפרט, תיעשה אך ורק בהיקף המותר לפי חוק המכר, או סטיה לפי הוראות רשות מוסמכת. סטיות שיעשו בהיקף המותר לפי חוק המכר או לפי הוראות רשות מוסמכת 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 מתחייב לא להתערב ולא 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. ידוע לרוכש כי כל הפרעה לבניה, לרבות בכניסה לאתר שלא כמוסכם לעיל, עלולה לדחות את מועד המסירה. אין באמור כדי להגביל את זכותו של הרוכש לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות לוועדות התכנון.

4.3 ידוע לרוכש שעבודות הבניה במתחם יכול שיימשכו גם אחרי בניית הדירה ומסירתה, והוא מוותר ויתור סופי ומוחלט על כל טענה בקשר לכך לרבות טענת מטרד וכל כיו"ב. במקרה של התמשכות העבודות כאמור ינקוט המוכר בכל האמצעים הסבירים בנסיבות הענין כדי לאפשר לרוכש שימוש סביר בדירה, לרבות מעבר וגישה.

4.4 עבודות הפיתוח והמשלים הן באחריות המוכר. ידוע לרוכש כי יתכן ועבודות אלה לא יושלמו עד מועד המסירה, והוא מוותר על כל טענה בקשר לכך, ובלבד שבעת המסירה יתאפשר שימוש סביר בדירה לרבות חיבור הדירה לחשמל ומים וגישה ומעבר סבירים, ושעבודות הפיתוח יבוצעו באופן שימנע ככל האפשר הפרעה לרוכש.

4.5 עבודות הפיתוח הכללי הן באחריות המשרד ע"פ חוזה הבניה, או באחריות צדדים שלישיים אחרים, ולא תישמע בגינן שום טענה ותביעה כלפי המוכר.

4.6 ידוע לרוכש כי תשתיות, צנרת, תיעול וכל כיו"ב יכול שיעברו דרך הדירה וכל הצמוד לה. עוד ידוע לרוכש כי במהלך הקמת הפרוייקט יתכן ויהיה צורך בשינוי תכניות פיתוח ותשתית של המתחם ו/או הבנין בהתאם להוראות הרשויות המוסמכות, לרבות לגבי מיקום של צנרת, חדרים ומתקנים טכניים כגון אשפה, מים, גז, חשמל, תקשורת וכיו"ב, ולא תהיה לו כל טענה מכח זה כנגד המוכר.

### 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, ככל וכלולים במפרט: (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 במפרט, 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.

- 6.1 הדירה תימסר לרוכש, עד יום המסירה, כנגד מילוי כל התחייבויות הרוכש שבחווה זה. הדירה תימסר כשהיא גמורה ומושלמת לפי התכניות והמיפרט, אחרי קבלת "טופס 4 לאכלוס" מהרשות המקומית כדן, 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. מובהר בזאת כי כל ההוצאות והעלויות הכרוכות בחתימת חוזי שירות, חיבור הדירה לרשת החשמל ו/או המים ולרבות התקנת מונים או תשלום פיקדון יחולו על הרוכש וישולמו על ידו ועל חשבונו, כאשר תשלום בגין חיבור הבניין לרשת המים, למיכל האספקה לגז עד למונה הדירתי וחיבור לרשת החשמל מוטל 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. היעדר אישור כאמור יהווה הוכחה חלוטה לכך שהדירה לא נמסרה לרוכש 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. הסכמת המוכר לכניסה לדירה, או לביצוע עבודה כלשהי בה, לא תיחשב כמסירת החזקה בה לרוכש, וההסכמה תפורש ותהיה אך ורק למטרה לה היא ניתנה. הפרת הוראה מהוראות אלו תיחשב כהפרה יסודית של החוזה.
- 6.3 המוכר יודיע לרוכש על מועד המסירה המדוייק, והרוכש מתחייב לקבל את החזקה בדירה במועד שנקבע בהודעה. לא נמסרה הדירה לרוכש במועד, מסיבה התלויה בו, תיחשב זו כמי שנמסרה לעניין כל התחייבות שלו, לרבות לענין כל תשלום, ולענין כל נזק שייגרם לה לאחר המועד הזה. המוכר גם זכאי, במקרה זה, לבטח את הדירה, על חשבון הרוכש, ביטוח מבנה ותכולה נגד כל נזק שייגרם לה בגלל אי קבלתה במועד, ולקבל את הוצאות הביטוח מהרוכש. מבלי לגרוע מהאמור, הפרת התחייבות הרוכש לקבל את החזקה כאמור (ובכלל זה אי עמידה בכל תנאי למסירה לפי חוזה זה) תזכה את המוכר בפיצוי מוסכם בשיעור של 300 ש"ח לכל יום של איחור ובלבד שהמוכר שלח התראה נוספת של 14 יום מראש לרוכש לקבל את החזקה והרוכש לא הגיע לקבלה.
- 6.4 במעמד מסירת הדירה ייערך פרוטוקול מסירה (בסעיף זה: "פרוטוקול") שייחתם בידי המוכר והרוכש, ובו יפורטו ליקויים, אי-התאמות ועבודות גמר בדירה ובבניין, המוסכמים על הצדדים. ליקויים, אי התאמות וכל דבר הטעון תיקון וכו' שאינם מוסכמים יפורטו בנפרד עם הערות כל צד לגביהם. לגבי כל ליקוי, אי התאמה וכו"ב המוסכם על הצדדים בפרוטוקול יחולו ההוראות שבחווה זה להלן לענין תיקון ליקויים על המוכר לרשום בפרוטוקול כל הערה של רוכש הדירה וכל דבר הטעון תיקון.
- 6.5 עם מסירת הדירה יימסרו לרוכש הוראות תחזוקה ושימוש חתומות בידי המוכר, והרוכש מתחייב לאשר את קבלתן בחתימתו.
- 6.6 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.
- 6.7 בגין איחור במסירה יהיה הרוכש זכאי לפיצויים כקבוע בחוק המכר כפי שיפורט בסעיף 6.8 להלן, , אולם המוכר יהיה פטור מתשלום פיצוי בגין איחור במסירה שנגרם כתוצאה מנסיבות שאינן בשליטתו ושהסיכון להתרחשותן ולתוצאותיהן אינו מוטל עליו. בכלל האמור, איחור בהשלמת הדירה ומסירתה הנובע מנסיבות שאינן תלויות במוכר או שאינם בשליטתו - ומבלי לגרוע מכלליות האמור ייחשבו כאלה מלחמה, מצב חירום, מחסור בחומרי בניה או בכח אדם בבניה, הגבלות מטעם רשות כלשהי, צוים ממשלתיים או צבאיים, שביתה, עיכוב בביצוע עבודות הפיתוח הכללי, וכל כיו"ב - לא ייחשב כהפרה של חוזה זה, ויזכה את המוכר בארכה המתחייבת מהסיבה הזאת בתוספת 15 יום לכל עיכוב, ובלבד שהמוכר עשה כל את הדרוש מצידו באופן סביר כדי לעמוד בהתחייבויותיו במועד. למרות האמור, אם תקופת הדחיה תהיה מעבר לסביר בנסיבות הענין, ומבלי שיראו בכך הפרה של חוזה זה ע"י המוכר, תהיה לרוכש הזכות לבטל חוזה זה ויחולו ההוראות לענין ביטול החוזה שלא עקב הפרה שלהן. יודגש, כי אין באמור לעיל לעניין איחור במסירת הדירה, כדי להוות עילה בידי המוכר לדחיית מועדי הביצוע על פי החוזה בינו לבין המשרד, או לפגוע בזכות או בטענה של המשרד על פי החוזה בינו לבין המוכר.

6.8 בכפוף לאמור בסעיף 6.7 לעיל, ככל שהמוכר לא העמיד את הדירה לרשות הרוכש לאחר שחלפו 60 ימים מתום המועד הקובע לכך בחוזה המכר(בסעיף זה-המועד החוזי), זכאי הרוכש לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום כמפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו מהמועד בחוזה ועד להעמדת הדירה לרשותו, או לפיצויים בסכום שהוסכם עליו בחוזה המכר בשל איחור במסירת הדירה, לפי הגבוה:

(א) סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.5- בעבור התקופה שתחילתה במועד החוזי וסיומה בתום שמונה חודשים מאותו מועד

(ב) סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.25 בעבור תקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר המועד החוזי ואילך.

יודגש כי הפיצויים הקבועים בסעיף זה ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש. הפיצויים בעד 60 הימים שתחילתם במועד החוזי ישולמו בתום 60 הימים האמורים.

6.9 המוכר ימסור את הרכוש המשותף, או כל חלק ממנו לרבות מתקן ספציפי, וכן את הוראות התחזוקה והשימוש של הרכוש המשותף, לדייר אחד או יותר בבניין לפי שיקול דעתו, לרבות הרכוש (בסעיף זה: "הנציגות"). הנציגות תהא אחראית לקבלת הרכוש המשותף עבור כל שאר דיירי הבנין, וכל פעולותיו לגבי הרכוש המשותף שנמסר לו ייחשבו כאילו נעשו ע"י כל הדיירים ובכללם הרוכש. לגבי מתקנים משותפים כגון מעלית שמסירתם תלויה בחתימה על הסכם שירות, מתחייב הרוכש להתקשר בהסכם שירות ולעשות כל פעולה אחרת שתידרש לשם מסירת המתקן.

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

6.11 המוכר ישא בהוצאות הניהול והאחזקה של הרכוש המשותף החלות על דירות שטרם נמסרו לדיירים, וזאת בגין הוצאות שנצרכו בפועל ע"י הדירות הנ"ל בלבד.

6.12 דחיה של תשלום מתשלומי המחיר, גם בהסכמת המוכר, תביא לדחיה במסירה בתקופה זהה לדחיה בתשלום, אלא אם סוכם במפורש ובכתב אחרת, וזאת מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 15 להלן.

## 7. המחיר

7.1 תמורת בניית הדירה וכל שאר התחייבויות המוכר בחוזה זה 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 המירבלי והסופי שהמוכר זכאי לו בהתאם לחוזה הבניה הנ"ל ובהתאם להוראות המכרז.

7.2 המחיר כולל מע"מ בשיעורו 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 ובנוסח 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 כמוגדר בראש חוזה זה באותה העת. עלות מתן ההוראה כאמור תחול על הרוכש. אין באמור כדי להטיל על



המוכר אחריות כלשהי לקבלת או אי קבלת הלוואה ע"י הרוכש, או כדי לגרוע מאחריות הרוכש לתשלום מלוא המחיר בהתאם לחוזה זה.

## 8. מסים ותשלומים נוספים

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. 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. דמי מונים והתחברות למערכת גז, לרשת המים ולרשת החשמל בכפוף לאמור בסיפא של סעיף 6.1 לעיל.

ג. כל הוצאה ותשלום שנשא בהם המוכר בקשר לדירה ו/או לרוכש ושחובת תשלומם על הרוכש, כגון דמי אחזקת הדירה, ביטוח הדירה ושמירתה, מסי ועד הבית, תשלומים מוניציפליים וכו' אם הרוכש לא קיבלה לחזקתו במועד מסיבות התלויות בו.

8.2 הרוכש ישלם לעורכי הדין של המוכר במעמד חתימת הסכם זה סך של 4,960 ₪ 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 אחראי לליקויים, פגמים וכל אי התאמה אחרת בדירה כמשמעותה בחוק המכר (בסעיף זה: "ליקויים"), הכל בהתאם לחוק המכר ולתקופות הקבועות בו. למען הסר ספק, בלאי סביר הנובע בדרך הטבע משימוש בדירה ובמתקניה לא ייחשב כליקוי שבאחריות המוכר.

9.2 הרוכש יודיע למוכר על כל ליקוי במועד הקבוע בחוק המכר. לענין זה, יראו תקופה של 30 יום כזמן סביר למתן הודעה.

9.3 אחריות המוכר היא לתיקון כל ליקוי בפועל, אולם אם מצא המוכר כי ביצוע התיקון בפועל אינו מעשי או שהוא כרוך בהוצאות בלתי סבירות יחסית לאופי הליקוי וחומרתו, רשאי המוכר, במקום לתקן את הליקוי בפועל, לפצות את הרוכש בשיעור עלות תיקון הליקוי על ידו, או בשיעור ירידת ערך הדירה עקב הימצאות הליקוי, לפי בחירתו.

9.4 מעבר לאמור לעיל, המוכר אינו אחראי לכל נזק ישיר או עקיף אחר כתוצאה מהימצאות ליקוי בדירה, ובמיוחד לא לנזקים לרכוש ומטלטלין של הרוכש בדירה. הרוכש מתחייב לבטח את רכושו בביטוח שיכסה גם נזקים מסוג זה. מבלי לגרוע מכלליות האמור, מובהר ומוצהר בזה כי הימצאות ליקויים בדירה חדשה היא בלתי נמנעת, וכי קיומם ותיקונם כרוך, כדבר



שבשגרה, באי נוחות, עוגמת נפש, אובדן ימי עבודה וכיו"ב, והרוכש מקבל על עצמו את הנזקים הנ"ל כחלק אינטגרלי מרכישת הדירה.

9.5 ליקויים שאינם מאפשרים שימוש בדירה יתוקנו ללא דיחוי. ליקויים אחרים יתוקנו תוך זמן סביר מקבלת הודעת הרוכש, בהתחשב בסדרי העבודה של המוכר בבניין ובפרויקט ובצורך לבצע את התיקונים במרוכז ככל האפשר. המוכר רשאי לבצע תיקונים חוזרים ככל שיידרש, בכפוף להוראות סעיף 4 לחוק המכר.

9.6 הרוכש מתחייב לאפשר לנציגי המוכר ולכל מי מטעמם להיכנס לדירה, בזמן סביר ומתואם, לצורך ביצוע תיקונים הנדרשים הן בשל ליקויים בדירה גופה והן בשל ליקויים בדירות אחרות או ברכוש המשותף, ולעשות כל עבודה נדרשת בדירה ובלבד שבסיום תיקוני הליקויים כאמור יוחזר המצב לקדמותו. סירוב הרוכש לאמור, תפקע חובת המוכר לביצוע תיקונים כלשהם בדירתו, וזאת בנוסף לכל תרופה אחרת העומדת למוכר בדיון ובחווזה זה.

9.7 ביצע הרוכש עבודות בדירה, גם כאלו המותרות לפי חוזה זה או בהסכמת המוכר, בכל עת, תפקע אחריות המוכר לתיקון ליקויים בכל הנוגע לאותם חלקים בדירה ששונו עקב עבודות הרוכש ולכל הנגזר מהן ישירות או בעקיפין. בכל מקרה של ספק, על הרוכש נטל ההוכחה שהליקויים שתיקונם נדרש על ידו אינם קשורים ואינם נובעים בשום צורה מהעבודות שביצע.

9.8 מובהר ומוצהר בזה כי ליקויים יכול שיווצרו או שיוחמרו עקב שימוש בלתי סביר של הרוכש בדירה ובמתקניה, במעשה או במחדל, לרבות היעדר תחזוקה ונקיון, שימוש בחומרים שאינם מתאימים, הפעלת כח או העמסת משקל יתר וכל כיו"ב. המוכר אינו אחראי לתיקון ליקויים שנוצרו או הוחמרו עקב שימוש בלתי סביר כאמור.

9.9 הרוכש מתחייב לנהוג לפי הוראות התחזוקה והשימוש שיקבל לגבי הדירה, פריטיה ומתקניה, וכל סטייה 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.

9.10 המוכר יוכל להמציא לרוכש כתבי אחריות והתחייבות 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. המוציא המוכר לרוכש כתבי התחייבות 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.

9.11 ככל שיבחר המוכר להתקשר עם "קבלן מפתח" שיהיה אחראי כלפיו לביצוע כל העבודות כמכלול אחד, יהיה המוכר רשאי להמחות את חובותיו בגין ליקויים בדירה אל קבלן המפתח. הומצא לרוכש מסמך המחאה חתום ע"י המוכר וקבלן המפתח, היא קבלן המפתח אחראי ישירות כלפי הרוכש לכל הליקויים שיימצאו בדירה. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת 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.

9.12 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.

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. מובהר ומוצהר בזה 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, ויגרום למוכר להפר התחייבויות שלו כלפי צדדים שלישיים. הפרת התחייבות שבפסקה זו תהווה הפרה יסודית של החוזה, ומבלי לגרוע מכלליות האמור יישא הרוכש בכל הוצאה, נזק ותשלום שייגרמו למוכר עקב כך.
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 מתחייב לחתום על חוזה החכירה ולמלא את כל התחייבויות 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 ידוע לקונה כי רישום הדירה כחידת רישום נפרדת במרשם המקרקעין, והעברת הזכויות בה על שם הרוכש, מותנים בהליכי רישום התלויים בצדדים שלישיים, לרבות רמ"י, המשדך, הרשות המקומית ועוד, אשר אינם בשליטת המוכר. המוכר יעשה את כל הדרוש מצידו כדי להביא להשלמת ההליכים כאמור מוקדם ככל האפשר בנסיבות הענין.
- 11.3 המוכר מתחייב לבצע את כל הפעולות ככל שיידרש לכך על ידי רמ"י ו/או כל גורם אחר שאחראי לביצוע פעולות הפרצלציה, וזאת אם וככל שיוטלו עליו פעולות אלה, בשקידה ראויה, וכן לקיים את כל החיובים המוטלים עליו, ככל שיידרש לכך כאמור, בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של פרצלציית הקרקע שבה נמצאת הדירה, במועד המוקדם ביותר האפשרי בנסיבות הענין; כן מתחייב המוכר לגרום לרישום הבית בפנקס בתים משותפים, כבית משותף או החלק מבית משותף מורכב, לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של פרצלציית הקרקע כאמור לעיל או ממועד העמדת הדירה לרשות רוכש הדירה, לפי המאוחר. המוכר מתחייב לגרום לרישום זכויות הרוכש בדירה בפנקס בתים משותפים, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, או ממועד העמדת הדירה לרשות רוכש הדירה, לפי המאוחר. עיכוב ברישום הבית המשותף מסיבות שאינן תלויות במוכר, לרבות בשל האמור בסעיף 11.2 לעיל, בשל רוכשי דירות אחרים, בשל הרוכש עצמו, וכל כיו"ב, לא יחשב הפרה של סעיף זה, אולם המוכר יעשה את כל הדרוש מבחינתו כדי להביא לרישום הבית המשותף מוקדם ככל האפשר בנסיבות הענין. 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.
- 11.4 חלקת הבית המשותף יכול ותהיה כפופה או נהנית בזיקת הנאה לחלקות אחרות, להבטחת זכות מעבר, גישה, חניה, תשתיות וכל כיו"ב לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר. זכויות כאמור יכול שיעוגנו גם בהערות אזהרה לגבי דירות הבנין, או בכל דרך חוקית אחרת כפי שימצא המוכר לנכון.
- 11.5 תקנון הבית המשותף ייקבע ע"י המוכר, והוא רשאי שלא להחיל את התקנון המצוי בתוספת לחוק המקרקעין אלא תקנון מיוחד, לפי שיקול דעתו (להלן: **התקנון המיוחד**). התקנון המיוחד, ככל שייקבע, יכול ויכלול הוראות לגבי הצמדת 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. יובהר כי המוכר חייב לפרט את כל האמור לעיל במפרט הנספח לחוזה המכר.

11.6 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 ה, תירשם ע"ש הרוכש בלשכת רישום המקרקעין לגבי הדירה תוך שישה חודשים לאחר רישום הבית המשותף כאמור לעיל, ובלבד שהרוכש חתם על כל המסמכים והמציא את כל האישורים הדרושים מצידו לשם הרישום. עיכוב בביצוע הרישום מסיבות שאינן תלויות במוכר, לרבות בשל האמור בסעיף 11.2 לעיל, לא יחשב הפרה של סעיף זה, אולם המוכר יעשה את כל הדרוש מבחינתו כדי להביא לרישום זכות הרוכש כאמור מוקדם ככל האפשר בנסיבות הענין. זכויות הרוכש כנ"ל לגבי הדירה תירשמנה כשהן נקיות מכל זכות צד ג', למעט זכויות רמ"י והמשרד וזכויות צד ג' שמטעם הרוכש כגון בגין הלוואת משכנתא שנטל.

11.7 למען הסר ספק, כל העברת זכויות ע"ש הרוכש, לרבות הפניה לחתימת חוזה חכירה כאמור לעיל או רישום הערת אזהרה לטובתו כאמור להלן, מותנית בכך שהרוכש מילא את כל התחייבויותיו מכח חוזה זה, ואין שום מניעה התלויה ברוכש לביצוע ההעברה. בכלל זה מתחייב הרוכש להמציא 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 דעתם הסביר, לשם ביצוע כל פעולה שהמוכר חייב או זכאי לבצע לפי חוזה זה, וכל פעולה שהמוכר זכאי לדרוש את ביצועה מהרוכש לפי חוזה זה..

12.2 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 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 המוכר 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. בחתימת הרוכש על חוזה זה הוא מאשר קבלת הודעה הנ"ל.

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 ידוע 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 ידוע 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.
- 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 זכאי לחייבו בכל הוצאותיו בגין זה. הקדמת תשלומים מהקבוע בנספח א' טעונה הסכמת המוכר.
- 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").
- 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 השוברים.
- 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; ולחלופין 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 הכללי שהוטל על המקרקעין (בחוזה זה: "מכתב החרגה"); ולחלופין נרשמו זכויות הרוכש במרשם המקרקעין לגבי הדירה כאמור בסעיף 11.6 לעיל. בהתקיים התנאים הנ"ל תפקע הבטוחה לפי חוק המכר (הבטחת השקעות), ולרוכש לא יהיו

13.14 עם מסירת הדירה לרוכש, וכתנאי למסירה, יחתום הרוכש על "אישור על קבלת דירה ועל העדר טענות בגין ערבות/יות חוק מכר" (טופס 124.97 של הבנק), בנוסח המצורף כנספח לחוזה זה.

13.15 במקרה של מימוש הבטוחות לפי חוק המכר (הבטת 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.

13.16 הרוכש מסכים לכך שפרטיו יימסרו למערך המשכנתאות של הבנק, לשם פנייה אליו בכל הנוגע למימון הרכישה. למען הסר ספק, אין באמור, או בכל פניה אל הרוכש כנ"ל, כדי להוות התחייבות של הבנק או של הרוכש לכל עיסקת אשראי ביניהם.

#### 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 עד חלוף 7 שנים ממועד זכייתו של הרוכש בהגדלה מטעם המשרד שאפשרה לו להתקשר בהסכם זה, 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), לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום התקופה הנ"ל אשר נכרת לפני תום 5/7 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. 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 רישום בית משותף ורישום הזכויות בדירה ע"ש הרוכש, 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 רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999, ובכל תנאי סביר אחר בנסיבות הענין.

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.

14.4 מובהר ומוסכם בזה כי קיומו של חוזה זה מותנה באישור סופי של הבקשה להיתר ומתן היתר בנייה על-פיה, מוסכם בזה כי היה ומסיבה כלשהיא לא יתקיים התנאי הנ"ל בתוך 180 ממועד חתימה על הסכם זה, תעמוד הזכות לכל אחד מהצדדים להסכם זה להודיע בכתב, עד ולא יאוחר מ- 30 ימים למשנהו על ביטול ההסכם. במקרה כזה, יושבו לידי הרוכש מלוא הכספים ששולמו לחברה בערכם הריאלי, כנגד ביטול כל בטוחה שניתנה לרוכש (ככל שניתנה).

14.5 על אף האמור בחוזה זה בדבר זכאות המוכר לבנות את הדירה ו/או הבנין, הקונה מצהיר כי ידוע לו כי הוא רוכש את הדירה טרם נתקבל היתר הבניה כהגדרתו במבוא לחוזה זה, ובהתאם לכך ידוע לו כי תכניות המכר והמפרט הטכני המצורפים לחוזה זה נתונים להתאמות בהתאם להיתר הבניה הסופי שיתקבל וכי יתכנו/ידרשו השלמות של תכניות המכר ושל פרטים המפרט הטכני אשר אינם ידועים בשלב זה של תכנון הדירה, הבנין, הפרוייקט ואו שינויים של התכניות ו/או פרטים במפרט הטכני, ובלבד ששינויים אלו יהיו בהתאם להיתר הבניה הסופי שהתקבל ואושר ע"י הגורמים המוסמכים מטעם המשרד לפי דרישות הרשויות המוסמכות.



15. 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, ובעיקר תשלום מתשלומי המחיר, העולה על 7 ימים, ייחשב כהפרה יסודית של החוזה ובתנאי שהמוכר נתן ארכה של 7 ימים מראש לרוכש לתקן את ההפרה.
- 15.3 מבלי לגרוע מכל תרופה אחרת העומדת למוכר לפי כל דין או לפי חוזה זה, כל איחור בתשלום המחיר יזכה את המוכר בדחיית מסירת הדירה לרוכש, לתקופה הזוהה לתקופת האיחור בתשלום, במצטבר לכל תקופות האיחור.
- 15.4 לא יבוטל חוזה זה עקב הפרתו אלא אם ניתנה למפר התראה בת 14 יום וההפרה לא תוקנה במועד זה.
- 15.5 במקרה שהמוכר יבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הרוכש, ישלם הרוכש למוכר סכום השווה למלוא הנזקים של המוכר עקב ההפרה כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכר על פי הדין ובכפוף לו. המוכר יהיה רשאי לחלט לטובתו את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לו ע"י הרוכש.
- 15.6 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 בשיטת השוברים בלבד, בהצמדה למדד, 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 (הבטחת השקעות). (ד) סכום ההשבה ישולם לרוכש בתוך 60 יום מחתימת מסמכי הביטול 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. לא סילק הרוכש את זכויות צד ג' כאמור, יעשה זאת המוכר וינכה את הסכומים ששילם, והוצאות סבירות הכרוכות בכך, מתוך סכום ההשבה. אם החזקה בדירה יצאה מידי המוכר, מותנית ההשבה גם בהחזרת החזקה למוכר.
- 15.7 לא חתם הרוכש על מסמכי הביטול בתוך 30 יום מהמועד הקבוע לכך בחוזה זה, יחולו הוראות אלה: (א) המוכר ישלח לרוכש הודעה על כוונתו לחתום על מסמכי הביטול מכח יפוי הכח שחתם הרוכש לפי חוזה זה, בתוך 14 יום. (ב) בתום המועד האמור, יהיה המוכר, וכל הבא מכוחו, זכאים לחתום על מסמכי הביטול בשם הרוכש ע"פ יפוי הכח כנ"ל, ויחולו כל הוראות סעיף זה לגבי מימוש הביטול, בשינויים המחוייבים.
- 15.8 בוטל החוזה בעקבות הפרה יסודית של המוכר זכאי הרוכש להשבה מאת המוכר של כל אשר שילם מכח חוזה זה, בהצמדה למדד.
- 15.9 "המדד הבסיסי" לענין השבה, הוא זה שהיה ידוע בעת התשלום של כל סכום וסכום, ו"המדד החדש" הוא זה הידוע בעת ההחזר.
- 15.10 פיגר הרוכש בתשלום מתשלומי המחיר, הרי שבנוסף על ההצמדה למדד, ולכל פיצוי וסעד אחרים המגיע למוכר לפי חוזה זה ולפי כל דין, יחייב הפיגור בקנס בשיעור 0.1% ליום, לכל תקופת הפיגור, לפי "היתר עיסקא" המצורף כנספח לחוזה זה.
- 15.11 אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכותו של הנפגע למלוא הפיצוי עקב נזקים והפסדים שנגרמו לו ע"י המפר, ולכל סעד אחר

16. **ביטול שלא עקב הפרה**  
בוטל חוזה זה שלא עקב הפרתו, באחת מן העילות המנויות בחוזה זה, יחולו הוראות שלהלן: א) הצדדים יחתמו, בתוך 14 יום מקבלת הודעת הביטול, על מסמכי הביטול כהגדרתם לעיל. ב) הרוכש יהיה זכאי להשבה מאת המוכר של כל אשר שילם מכח חוזה זה, בהצמדה למדד (בסעיף זה: "סכום ההשבה"). ג) עם חתימת מסמכי הביטול יחזיר הרוכש למוכר את פנקס השוברים ואת הבטוחות שקיבל לפי חוק המכר (הבטחת השקעות). ד) סכום ההשבה ישולם לרוכש בתוך 30 יום מחתימת מסמכי הביטול ומילוי שאר התחייבויות הרוכש שבסעיף זה, כנגד ביטול הבטוחות שקיבל מהבנק, וכנגד סילוק כל חוב, שיעבוד, עיקול וזכות צד ג', המוטלים בגין הרוכש על זכויותיו לגבי הדירה. לא סילק הרוכש את זכויות צד ג' כאמור, יעשה זאת המוכר וינכה את הסכומים ששילם, והוצאות סבירות הכרוכות בכך, מתוך סכום ההשבה. אם החזקה בדירה יצאה מידי המוכר, מותנית ההשבה גם בהחזרת החזקה למוכר. ה) בכפוף למילוי הוראות סעיף זה לא יהיו לצדדים שום טענות על משנהו מכח החוזה וכל הכרוך בו.
17. **מקום שיפוט**  
מחלוקות משפטיות בין הצדדים, יוגשו לבתי המשפט בהתאם לקבוע בתקנות 13-4 לתקנות סדר הדין האזרחי ה'תשמ"ד-1984, לפי העניין.
18. **שונות**
- 18.1 על חוזה זה יוחסי 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 שתקיים 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, התכניות והמיפרט.
- 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. הצדדים מתחייבים למחול ולוותר על כל טענה, לרבות טענת "קים לי", נגד השטר, לרבות הוראותיו ותוקפו, ותמיד תהא יד בעל השטר על העליונה.

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 ועניין, 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.

### ועל כך באו הצדדים על החתום

---

הרוכש

---

המוכר