



קניג ברמה

רמת בית שמש ד' 2

חוזזה לדוגמה

מסמך זה נבדק ע"י חברת הביטוח והנזק
לפרטום, בכל מקרה והנזקים היכולים
במכרז הם המקובלים ואין בכוחו של
אישור זה למנוע או לצמצם
תמיסה תאריך: 19/3/19

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"**

מספר זה נבדק ע"י חברת רב-היה ונוכח
 לפרסום, בכל מקרה ההנאים רבועים
 במכרז הם המחויבים ואין בכוחו של
 אישור זה לקבוע/או לצמצם
 חתימתו: תאריך: 19/03/19

הגדרות

<p>בחוזה זה יהיו למונחים שלהלן המשמעות המצוינת לידם, אלא אם כן מחייב הקשר הדברים אחרת:</p> <p>גוש 80035 חלקה 6 וגוש 80034 חלקות 8, 9, 10, 11, 12, הידועות כמגרשים 31, 32, 33, 34, לפי התב"ע.</p> <p>תכנית מפורטת 102-0066951 לרבות כל שינוי בה.</p> <p>פרוייקט הבניה של המוכר במתחם הידוע בשם "קניג ברמה ד'2".</p> <p>רשות מקרקעי ישראל.</p> <p>משרד הבינוי והשיכון.</p> <p>חוזה חכירה מהוון שנחתם בין המוכר לרמ"י בקשר למתחם, בתיק רמ"י מס' 10710787א, לרבות כל שינוי בו.</p> <p>מכרז פומבי ים/50/2017 במסלול "מחיר למשתכן" של רשות מקרקעי ישראל-מרחב י-ם.</p> <p>חוזה בניה והשלמת פיתוח שנחתם בין המוכר והמשרד בקשר למתחם לרבות כל שינוי בו.</p> <p>כמוגדר בנספח א' של חוזה זה, על כל הצמוד לה, ולרבות חלקה היחסי ברכוש המשותף והמתוארת בתכניות ובמפרט.</p> <p>זה שבו נמצאת הדירה, כמוגדר בנספח א' של חוזה זה וכמתואר בתכניות ובמפרט.</p> <p>היתר הבניה לבניית הדירה, לרבות כל שינוי בו.</p> <p>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.</p> <p>תכניות הדירה והבנין המצורפות כנספח לחוזה זה לרבות כל שינוי בהן.</p> <p>המפרט הטכני של הדירה והבנין המצורף כנספח לחוזה זה, לרבות כל שינוי בו.</p> <p>כהגדרתם בחוק המכר, כשהן חתומות ע"י המוכר.</p> <p>עבודות פיתוח בגבולות המתחם וכן השלמה של עבודות פיתוח כללי שעל המוכר לבצע לפי חוזה הבניה.</p> <p>עבודות הפיתוח הכללי שעל המשרד לבצע לפי חוזה הבניה.</p> <p>מדד מחירי התשומה בבניה למגורים המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.</p> <p>כמוגדר בנספח א' של חוזה זה.</p> <p>חוק המכר (דירות) תשל"ג-1973.</p> <p>חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974.</p> <p>חוק המקרקעין תשכ"ט-1969</p> <p>בנק מזרחי טפחות בע"מ</p> <p>כמוגדר בנספח א' של חוזה זה.</p> <p>כמוגדר בנספח א' של חוזה זה.</p>	<p>"המתחם"/"המגרשים"/"החלקות"</p> <p>"התב"ע"</p> <p>"הפרוייקט"</p> <p>"רמ"י"</p> <p>"המשרד"</p> <p>"חוזה החכירה"</p> <p>"המכרז"</p> <p>"חוזה הבניה"</p> <p>"הדירה"</p> <p>"הבניין"</p> <p>"היתר הבניה"</p> <p>"רכוש משותף"</p> <p>"התכניות"</p> <p>"המפרט"</p> <p>"הוראות תחזוקה ושימוש"</p> <p>"פיתוח צמוד ומשלים"</p> <p>"פיתוח כללי"</p> <p>"מדד"</p> <p>"המדד הבסיסי"/"המדד החדש"</p> <p>"חוק המכר"</p> <p>"חוק המכר (הבטחת השקעות)"</p> <p>"חוק המקרקעין"</p> <p>"הבנק"</p> <p>"חשבון הפרוייקט"</p> <p>"יום המסירה"</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

המוכר הוא החוכר הרשום במרשם המקרקעין של החלקות בתנאי חוזה החכירה; **הוא יל**

- והואיל** והמוכר מקים את הפרוייקט במתחם, לרבות הדירה מושא חוזה זה, בהתאם לחוזה החכירה וחווה הבניה ;
- והואיל** והפרוייקט הינו מסוג "מחיר למשתכן" על כל המתחייב מכך לפי הוראות המכרז, חוזה החכירה וחווה הבניה ;
- והואיל** והמוכר רוצה למכור לרוכש את הדירה, והרוכש רוצה לקנותה - הכל בהתאם לתנאי חוזה זה ;

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, וחווה 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.
- 1.4 מובהר כי חוזה זה מהווה "חוזה אחיד" אשר תנאיו בכלל, וסעיפים רבים בו כלשונם, נקבעו מראש ע"י המשרד כדי שישמשו תנאים לחוזים רבים בין המוכר ובין רוכשים בלתי מסויימים בזהותם, על כל הנובע והמשתמע מכך.
- 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 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 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. מובהר בזאת כי ככל שיתברר, בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה, שהרוכש אינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה 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 ואת שאר הנספחים לחוזה זה, לרבות המסמכים המפורטים בסעיף 1.2 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, 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 המימכר 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, כל שינוי שיבוצע במתחם, בבנין ובכל דירה אחרת בפרוייקט, שאין בהם כדי לפגום במימכר כמוגדר לעיל אינו נוגע לרוכש. עוד מובהר כי בכפוף לחוזה החכירה וחוזה הבניה, ובהתאם לדיני התכנון והבניה, המוכר רשאי ליזום או לממש הליך תכנוני לגבי המתחם בהתאם להוראות המכרז, לרבות הקלה לפי סעיף 147 לחוק תו"ב, 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, ובלבד שלא יחול שינוי בתכניות הדירה עצמה, שיטחה(גודלה), מקומה, הקומה 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.

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 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 הבניה במתחם יכול שיימשכו גם אחרי בניית הדירה ומסירתה. במקרה של התמשכות העבודות כאמור ינקוט המוכר בכל האמצעים הסבירים בנסיבות הענין כדי להקטין את אי הנוחות כתוצאה מכך ובלבד שתאפשר לרוכש שימוש סביר 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 ובלבד שבעת המסירה יתאפשר שימוש סביר למגורים בדירה, על הצמודותיה, 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 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 ידוע לרוכש כי במהלך הקמת הפרוייקט יתכן ויהיה צורך בשינוי תכניות פיתוח ותשתית של המתחם ו/או הבנין 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 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 גמורה ומושלמת לפי התכניות והמפרט, אחרי קבלת "טופס 4 לאכלוס" מהרשות המקומית כדין, ראוייה למגורים, פנויה מכל אדם וחפץ, מחוברת לרשת הביוב, ובמצב שניתן לחברה לרשתות המים, החשמל, הבזק והגז, ע"י חתימת חוזה 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 חוזה שירות, חיבור הדירה לרשת החשמל ו/או המים ו/או למיכל האספקה לגז/מיכל או צובר ביתי/שכונתי ולרבות התקנת מונים או תשלום פיקדון יחולו על הרוכש וישולמו על ידו ועל חשבונו, כאשר תשלום בגין חיבור הבנין 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. 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 סמוך למועד השלמת הנכס ישלח המוכר לרוכש הודעה בכתב, ובה יזמין את הרוכש לקבל את הנכס לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכר, שלא יהיה מאוחר מ-21 ימים ממשלוח ההודעה. ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת הנכס לרשותו כלעיל

ו/או לא יגיע לקבל את הנכס לרשותו, ישלח לו המוכר הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הנכס לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ-10 ימים ממשלוח הודעה זו.

6.4 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. על אף האמור לעיל, הרי שגם אם הדירה לא נמסרה לרוכש מסיבות שאינן תלויות במוכר, 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 ו/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 ו/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 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 יעלו על 60 ימים לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכר בחוזה זה ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהו. אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכר ושאינו שליטה עליהם או אם כתוצאה מכח עליון לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שבתות 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 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 ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופת בת החודשיים המנויה ב רישא של ס' 6.8 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. ככל שהמוכר לא מסר את הדירה לרוכש הדירה לאחר שחלפו 60 ימים ממועד המסירה, זכאי הרוכש לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו מועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן: סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.5- בעבור התקופה שתחילתה במועד המסירה וסיומה בתום שמונה חודשים מאותו מועד. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.25- בעבור תקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר מועד המסירה ואילך. הפיצויים הקבועים בסעיף זה ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש. הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד המסירה ישולמו בתום שישים הימים האמורים. מובהר כי פסקה זו הוכתבה, כלשונה, ע"י המשרד.

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 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 הסביר, 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.

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

6.12 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, להבדיל מהוצאות קבועות של אחזקת הרכוש המשותף, בהן ישא המוכר ביחד עם יתר הדיירים שנמסרה להם החזקה בדירה.

6.13 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 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 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 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 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, מיסי ועד הבית, תשלומים מוניציפליים וכ"ו 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 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 נילוים" 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, תנאים 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 להודעה 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 שתהינה, 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 בביצועו 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 ההתאמות על פי כל דין. מובהר כי פסקה זו הוכתבה, כלשונה, ע"י המשרד.

- 9.2 בוטל
- 9.3 מבלי לגרוע מכלליות האמור, מובהר ומוצהר בזה ע"י המוכר כי הימצאות ליקויים בדירה חדשה היא בלתי נמנעת, וכי קיומם ותיקונם כרוך, ככל שלא תהייה ברירה אחרת, באי נוחות, עוגמת נפש, אובדן ימי עבודה וכיו"ב, וכן הודע לרוכש כי זהו חלק אינטגרלי מרכישת הדירה.
- 9.4 הרוכש יאפשר 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. סירב הרוכש לאמור, תפקע חובת המוכר לביצוע תיקונים כלשהם בדירתו, וזאת בנוסף לכל תרופה אחרת העומדת למוכר בדין ובחווה זה.
- 9.5 ביצע הרוכש עבודות בדירה, בכל עת, תפקע אחריות המוכר לתיקון ליקויים בכל הנוגע לאותם חלקים בדירה ששונו עקב עבודות הרוכש ולכל הנגזר מהן ישירות או בעקיפין.
- 9.6 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, בניגוד להוראות התחזוקה והשימוש כפי שנמסרו לרוכש. המוכר אינו אחראי לתיקון ליקויים שהוכיח שנוצרו או הוחמרו עקב שימוש בלתי סביר כאמור.
- 9.7 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.
- 9.8 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 דחוי.

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, ויגרום 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 הנוכח 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 בנסיבות 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.

11.3 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 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 העניין ובלבד שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא היו 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 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 ושלמוכר לא הייתה שליטה עליהן, 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 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, שיסמיך את המוכר ובאי כוחו לבצע כל פעולה במתחם, בבנין ובדירה. מיופי הכח יהיו רשאים לעשות שימוש ביפוי הכח לפי שיקול דעתם הסביר אך ורק, לשם ביצוע הוראות חוזה זה ולרבות רישום זכויותיו של הרוכש, 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, 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), בדרך של ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח, כאמור בסעיפים (1)2 ו-(2) לחוק המכר (הבטחת השקעות) הנ"ל ויחולו עליו כל החובות על פי החוק, 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 למעט רכיב המע"מ אשר ישולם בשיטת השוברים בלבד (להלן: "בטוחה לפי חוק המכר (הבטחת השקעות)").

- 13.3 הרוכש יחתום 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.
- 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. הודע לרוכש כי יהא חייב לשלם את כל תשלומי המחיר באמצעות השוברים בלבד. עוד הודע לרוכש כי יהא חייב 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. ככל שיתקבל אישור המוכר להקדמת התשלומים כאמור, אזי ישלם הרוכש את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום והמוכר לא יגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה.
- 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 שום זכויות מכוחה.

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 (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.

13.16 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 בחלוף 7 שנים מיום ביצוע ההגבלה, 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 עירייה, 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 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.

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 ימים ממועד חתימה על הסכם זה, תעמוד הזכות לקונה להסכם זה להודיע בכתב, עד ולא יאוחר מ- 30 ימים על ביטול ההסכם. במקרה כזה, יושבו לידי הרוכש מלוא הכספים ששולמו לחברה בערכם הריאלי, כנגד ביטול כל בטוחה שניתנה לרוכש (ככל שניתנה).

על אף האמור בחוזה זה בדבר זכאות המוכר לבנות את הדירה ו/או הבנין, הובהר לקונה כי הוא רוכש את הדירה טרם נתקבל היתר הבניה כהגדרתו במבוא לחוזה זה, ובהתאם לכך הודע לו כי, בכפוף להוראות הדין, תכניות המכר והמפרט הטכני המצורפים לחוזה זה נתונים להתאמות בהתאם להיתר הבניה הסופי שיתקבל וכי יתכנו/ידרשו ע"י רשויות התכנון 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 ובלבד שלא יהיה בכך כדי לשנות את שטח הדירה, מיקומה, קומתה והצמוד לה וכן שזכויותיו של הקונה בהסכם זה לא תפגענה.

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 בדרך של הודעה בכתב, של 10 ימים מראש לרוכש לתקן את ההפרה.

15.3 מבלי לגרוע מכל תרופה אחרת העומדת למוכר לפי כל דין או לפי חוזה זה, 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 21 יום וההפרה לא תוקנה במועד זה.

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

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 (הבטחות השקעות). (ד) סכום ההשבה ישולם לרוכש 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. 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, בדואר רשום 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 המחויבים.

15.8 בוטל החוזה בעקבות הפרה יסודית של המוכר זכאי הרוכש להשבה מאת המוכר של כל אשר שילם מכח חוזה זה, בהצמדה למדד, לא יאוחר מ-45 ימים מיום פינוי הדירה על ידי הרוכש או, מיום הביטול, ככל שטרם נמסרה החזקה בדירה.

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 פיגור הרוכש בתשלום מתשלומי המחיר, יחייב הפיגור בקנס בשיעור הריבית המקסימלית הנגבית ע"י בנק מזרחי טפחות בע"מ 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.

15.11 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. ביטול שלא עקב הפרה

בוטל חוזה זה שלא עקב הפרתו, באחת מן העילות המנויות בחוזה זה (החלולו הוראות שלהלן: א) הצדדים יחתמו, בתוך 14 יום מקבלת הודעת הביטול, על מסמכי הביטול כהגדרתם לעיל. ב) הרוכש יהיה זכאי, לא יאוחר מ-45 ימים מיום פינוי הדירה על ידי הרוכש, 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, מנתנית 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 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, התכניות והמיפרט.

18.4 התחייבויות יחיד הרוכש בחוזה זה הן ביחד ולחוד. כל עוד לא נמסרה הודעה אחרת בכתב ע"י הרוכש, הרי שכל פעולה, לרבות חתימה, של אחד מיחיד הרוכש, יחייבו גם את כל שאר יחידיו. בחתימת יחיד 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 לענין 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 מיידי. 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.
- 18.12 על אף האמור לעיל, מוסכם בזאת כי תנאי חוזה זה משקפים במלואם את המוסכם והמותנה בין הצדדים בכל הקשור ברכישת היחידה וכל הנובע מכך וכי כל פרוספקט, פרסום, הצהרה, מצג, זכרון דברים או התחייבות בע"פ או בכתב שנעשו אם בכלל, לפני חתימת חוזה זה ושלא נכללו במפורש בהסכם זב או צורפו כנספח לו, לא יהיו חלק מחוזה זה, אין בכך כדי לשלול מהקונה טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים בהסכם פרטים שחלה על המוכר חובה לצינם ע"פ דין ו/או לשלול מהקונה עילות תביעה הנובעות מפרסומים ומצגים שנעשו מטעם המוכר ערב כריתת הסכם זה, לרבות, אך לא רק, הטעייה, מצג שווא, תרמית, חוסר תום לב וכיו"ב, המוקנות לקונה מכוח הדין. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מזכויות הקונה על פי דין בנוגע למצגים ככל שהוצגו בפניו לפני חתימת הסכם זה.

ועל כך באו הצדדים על החתום

הרוכש

המוכר