

חוזה מכר – דירת מחיר למשתכן

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____

בין: קרית ספר (דיוור מודיעין) בע"מ (ח.פ. 511416042)

להלן: "המוכר"

לבין: _____

כולם יחד וכל אחד מהם בנפרד

להלן: "הרוכש"

י.ת.ב. בע"מ	שם הבודק:
נבדק	שם המבקד:
22-5-19	תאריך:
אין בבדיקה זו משום אישור לסטייה מכל הוראות החוק	
ו/או התקנות ו/או המכרז ו/או החוזר	

הגדרות

בחוק זה יהיו למונחים שלהלן המשמעות המצוינת לידם, אלא אם כן מחייב הקשר הדברים אחרת:

"המתחם"/"המגרשים"/"החלקות"	גוש רשום 80034 חלקות 13, 14, 15, 16, 17 הידועות כמגרשים 40, 41, 45, 46, 47 לפי התב"ע.
"התב"ע"	תכנית מפורטת 102-0066951 לרבות כל שינוי בה.
"הפרוייקט"	פרוייקט הבניה של המוכר במתחם הידוע בשם "נופי עילית ד-2".
"רמ"י"	רשות מקרקעי ישראל.
"המשרד"	משרד הבינוי והשיכון.
"חוזה החכירה"	חוזה חכירה מהוון שנחתם בין המוכר לרמ"י בקשר למתחם, בתיק רמ"י מס' 10710803, לרבות כל שינוי בו.
"חוזה הבניה"	חוזה בניה והשלמת פיתוח שנחתם בין המוכר והמשרד בקשר למתחם לרבות כל שינוי בו.
"הדירה"	כמוגדר בנספח א' של חוזה זה, על כל הצמוד לה, והמתוארת בתכניות ובמפרט.
"הבניין"	זה שבו נמצאת הדירה, כמוגדר בנספח א' של חוזה זה וכמתואר בתכניות ובמפרט.
"היתר הבניה"	היתר הבניה לבניית הדירה, לרבות כל שינוי בו.
"רכוש משותף"	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.
"התכניות"	תכניות הדירה והבנין המצורפות כנספח לחוזה זה לרבות כל שינוי בהן.
"המפרט"	המפרט הטכני של הדירה והבנין המצורף כנספח לחוזה זה, לרבות כל שינוי בו.
"הוראות תחזוקה ושימוש"	כהגדרתם בחוק המכר.
"פיתוח צמוד ומשלים"	עבודות פיתוח בגבולות המתחם וכן השלמה של עבודות פיתוח כללי שעל המוכר לבצע לפי חוזה הבניה.
"פיתוח כללי"	עבודות הפיתוח הכללי שעל המשרד לבצע לפי חוזה הבניה.
"מדד"	מדד מחירי התשומה בבניה למגורים המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
"המדד הבסיסי"/"המדד החדש"	כמוגדר בנספח א' של חוזה זה.
"חוק המכר"	חוק המכר (דירות) תשל"ג-1973.
"חוק המכר (הבטחת השקעות)"	חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974.
"חוק המקרקעין"	חוק המקרקעין תשכ"ט-1969.
"הבנק"	בנק הפועלים בע"מ.
"חשבון הפרוייקט"	כמוגדר בנספח א' של חוזה זה.
"יום המסירה"	כמוגדר בנספח א' של חוזה זה.

והמוכר הוא החוכר הרשום במרשם המקרקעין של החלקות, בתנאי חוזה החכירה;

והואיל 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;

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 זעת 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 חוזה החכירה, חוזה הבניה והתביע 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 ותחזוקה ושימוש, ואלו אינם מצורפים לחוזה זה אלא יימסרו לרוכש עם מסירת הדירה בהתאם לחוק וכמפורט להלן.

1.4 חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון 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. הצהרות הצדדים

2.1 המוכר מצהיר שזכויותיו במתחם הן כאמור במבוא. המוכר מצהיר שלמעט זכויות רמ"י והמשרד ולמעט שעבוד בדירה 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 ביזו אישור זכאות מתאים מהמשרד, וכי הוא זכה בהגרלה במסגרת התכנית לאחר שעמד בכל התנאים לכך בהתאם לכללי המשרד וכל גוף ורשות אחרים. הודע לרוכש כי קביעת הזכאות וההגרלה הימ"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 מצהיר ומתחייב כי ככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה כי ביום חתימת חוזה זה אינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, כי יזדע לו והוא מסכים שחוזה המכר שנחתם עימו יבוטל ולא תהא לו זכאות לקבלת פיצוי בגין הביטול האמור. הרוכש מצהיר כי הודיע למשרד על בחירתו לרכוש דירה בפרוייקט המוכר, כי הופנה למוכר ע"י המשרד לפי מקומו ברישימת 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, את הבנין ואת הדירה לכשייבנו, הרי שהרוכש ראה ובדק את המתחם, את התכנית 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,

2.4 מובהר בזה כי כל האמור בחוזה זה כפוף להוראת כל דין שאינו בר התנאה, לרבות חוק המכר וחוק המכר (הבטחת השקעות),

עיקרי ההתקשרות

3.1 המוכר מתחייב לגרום לבניית הבניין והדירה, בהתאם להיתר הבניה, לתכניות ולמיפרט, למסור את הדירה לרוכש ולגרום להעברת הזכויות בה על שמו, הכל על פי ההוראות והתנאים שבחוזה זה. הרוכש מתחייב בזה לרכוש את הדירה, לשלם את מחירה ולמלא את שאר התחייבויותיו בחוזה זה. למען הסר ספק מובהר כי מפרט הדירה והבניין, לא יפחת מהמפרט המחייב המצורף לחוזה זה.

3.2 מובהר 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. עוד מובהר כי בכפוף לחוזה החכירה וחוזה הבניה והוראות המכר, ובהתאם לדיני התכנון והבניה, המוכר לא ירשאי ליזום או לממש כל הליך תכנוני לגבי המתחם, לרבות שינוי התביע (למעט, בקשה אשר תוגש לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבניה ובכלל האמור לבקש או לממש שינוי בשטחי בניה עיקריים או שטחי שירות, שינוי במספר יחידות דיור וכל כיו"ב), והכל בכפוף לכך שזכויות הרוכש הנובעות מחוזה זה ו/או ע"פ כל דין לא יפגעו ולא תוגבל זכותו לפנות לערכאות לרבות הגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

בניה ופיתוח

4.1 המוכר מתחייב לבנות את הבניין והדירה, בהתאם לתכניות, למפרט ולהיתר הבניה. סטיה קלה מהתוכניות והמפרט, בהתאם לחוק המכר, או סטיה 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. זכויות בניה לא מנוצלות, עכשוויות ועתידיות, שייכות לזים ובלבד שמועד היווצרן קודם למכירת כל הדירות. הזים לא ישאיר ברשותו כל חלק מזכויות הבניה הלא מנוצלות וכן מהרכוש המשותף, אשר יחוו חלק בלתי נפרד משיווק דירות מחיר למשתכן.

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. הודע לרוכש כי כל הפרעה לבניה, לרבות בכניסה לאתר שלא כמוסכם לעיל, עלולה לדחות את מועד המסירה בכפוף לכך שזכויות הרוכש הנובעות מחוזה זה ו/או ע"פ כל דין לא יפגעו ולא תוגבל זכותו לפנות לערכאות לרבות הגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

4.3 הודע לרוכש שעבודות הבניה במתחם שלב 42 (מועד המסירה) כולל את השלמת עבודות הפיתוח הצמוד והכללי, במקרה של התמשכות העבודות שאינן תלויות בקבלן או באחריותו כאמור ינקוט המוכר בכל האמצעים הסבירים בנסיבות הענין כדי לאפשר לרוכש שימוש סביר בדירה, לרבות מעבר וגישה.

4.4 עבודות הפיתוח הצמוד והמשלים הן באחריות המוכר והן יושלמו עד מועד המסירה.

4.5 חלק מן עבודות הפיתוח הכללי הן באחריות המשרד ע"פ חוזה הבניה, או באחריות צדדים שלישיים אחרים.

4.6 הודע לרוכש כי תשתיות, צנרת, תיעול וכל כיו"ב יכול שיעברו דרך הדירה וכל הצמוד לה. עוד הודע לרוכש כי במהלך הקמת הפרוייקט יתכן והיה צורך בשינוי תכניות פיתוח ותשתית של המתחם ו/או הבנין, לרבות לגבי מיקום של צנרת, עמודים, חדירים ומתקנים טכניים כגון אשפה, מים, גז, חשמל, תקשורת וכיו"ב, מובהר כי חדר טרנספורמציה לא ימוקם בתחומי הבנין, וחל איסור על אנטנה סלולארית, התקנתה ו/או השימוש בה. ככל שהקבלן יהא מעוניין להציב במתחם שלט, יהא מחויב בכל עלויות אחזקתו, שימוש, פירוק והצבתו תהא במקום שאינו פוגע ברוכש ו/או בזכויותיו וכן לזמן מוגבל בלבד.

שינויים וזיכויים

5. לפי תנאי המכר, המפרט הינו סופי והרוכש אינו רשאי לשנות, לגרוע או להוסיף בדירה מעבר לקבוע בתוכניות ובמפרט עד מועד מסירת החזקה, ואינו זכאי לזיכוי כנגד ויתור על רכיבים במפרט, למעט רכיבים אלו, ככל וכלולים במפרט: א) ארון

מטבת. ב) ארון אמבטיה. ג) סוללות למים (כיר, אמבטיה ומקלחת). ד) נקודות מאור, בית תקע ונקודות טלפון. סכום הציוד 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 לידי בהתאם להוראות חוזה זה. הודעה על ויתור כאמור תימסר למוכר בכתב עד 60 יום מיום חתימת חוזה זה.

6. המסירה

6.1 הדירה תימסר לרוכש, עד יום המסירה, כנגד מילוי כל התחייבויות הרוכש שבחוזה זה. הדירה תימסר כשהיא גמורה ומושלמת לפי התכנית והמיפרט, אחרי קבלת "טופס 4" מהרשות המקומית כדין, ראויה למגורים, פנויה מכל אדם וחפץ, וחופשית מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא או זכות אחרת של צד שלישי, למעט משכנתא שניתנה כביטחון להלוואה לרכישת הנכס או משכנתא שנרשמה על פי בקשת רוכש הדירה, 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.

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 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. –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 יותבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הנכס לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ-10 ימים ממשלוח ההודעה זו 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, ואולם היזם אינו רשאי לפטור עצמו מאחריותו כשומר חניס. המוכר גם זכאי, במקרה זה, דמי שמירה ובהתאם לחוק השומרים, במקרה זה ייחשב המוכר כשומר שכר.

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

6.4 במעמד מסירת הדירה ייערך פרוטוקול מסירה (בסעיף זה: "הפרוטוקול") שיחתם בידי המוכר והרוכש ו/או מי מטעמו, ובו יפורטו ליקויים, אי-התאמות ועבודות גמר בדירה ובבניין, המוסכמים על הצדדים. ליקויים, אי התאמות וכו' שאינם מוסכמים יפורטו בנפרד עם הערות כל צד לגביהם. לגבי כל ליקוי, אי התאמה וכו' המוסכם על הצדדים בפרוטוקול יחולו ההוראות שבחוזה זה להלן לענין תיקון ליקויים. לגבי אלו שאינם מוסכמים יחולו הוראות חוזה זה באשר ליישוב מחלוקות טכניות. 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 ראיה 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 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 ושאינן שליטה עליהם או אם כתוצאה מכח עליון לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות

או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות 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 מניין ששת החודשים כולל את התקופת בת החודשיים המנויה בס' 1 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 הזין 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 6 ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש. הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד המסירה ישולמו בתום שישים הימים האמורים.

6.8 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, אלא אם הודיעו דיירי הבנין 30 יום לפני מסירת הדירה הראשונה בבנין על זהות הדייר האחראי לענין. , לרבות הרוכש (בסעיף זה: "הנציג"). הנציג יהיה אחראי 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.

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

6.10 המוכר ישא בהוצאות הניהול והאחזקה של הרכוש המשותף החלות על דירות שטרם נמסרו לדיירים, וזאת בגין הוצאות שהמוכר הוכיח שלא נצרכו בפועל ע"י הדירות הנ"ל.

6.11 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, וכי המחיר ושאר התשלומים החלים על הרוכש לפי חוזה זה אינם עולים על המחיר המירבי והסופי שהמוכר זכאי לו בהתאם לחוזה הבניה הנ"ל.

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

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

7.4 כל תשלומי המחיר ישולמו אך ורק ב"שיטת השוברים" לחשבון הפרויקט 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. במידה והרוכש לא מקבל משכנתא בשל היעדר היתר בניה, הרי שהאיחור בתשלום, עד לקבלת המשכנתא, לא יהווה הפרת החוזה וגם לא יחייב בריבית פיגורים. מובהר כי, הון העצמי של הרוכש יהא 10% או 100,000 ₪, לפי הגבוה מבין השניים.

8. מסים ותשלומים נוספים

8.1 בנוסף על המחיר מתחייב הרוכש לשלם במועד, אם ישירות לגופים הנוגעים בדבר, ואם למוכר, את התשלומים האלה (למען הסר ספק התמורה כוללת את כל עבודות הפיתוח שתידרשנה ע"י הרשויות עד למסירת הדירה):

א. מס רכישה מכת חוזה זה, ככל וחל. מובהר בזה כי מסירת הדירה לרוכש מותנית בהמצאת "אישור לרישום בפקסי המקרקעין" לגבי מס הרכישה, והוא מתחייב להמציא אישור זה עד מועד התשלום האחרון של המחיר, גם אם הוא זכאי לדחייה, הקפאה, פריסה וכל כיו"ב של מס הרכישה כלפי רשות המסים.

ב. דמי מונים והתחברות דירתית למערכת גז (ככל שהרוכש ירצה בכך), לרשת המים ולרשת החשמל. חיבור לרשתות אלה לבניין יחול על הקבלן בלבד.

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

ד. מס או תשלום חדש שלא היו קיימים בעת חתימת חוזה זה, יוטלו על הרוכש אך ורק אם אלה הוטלו על רוכשי דירות על פי החוק.

ה. מובהר ומוסכם כי, אגרות הרישום אשר בהן חב הרוכש הינן אך ורק אגרות לרשם המקרקעין בגין רישום הדירה לרבות ביחס למשכנתא ו/או לפעולות בגינה.

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. ככל שיבוטל החוזה, יוחזר לרוכש שכר הטרחה באופן יחסי לפעולות שביצע עורך הדין עד מועד הביטול.

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

8.3 היטל השבחה בגין המצב התכנוני עד יום חתימת חוזה זה יחול על המוכר. היטל השבחה בגין תכנית או הקלה ביוזמת המוכר, גם אם עילתו קמה לאחר חתימת חוזה זה או לאחר מסירת החזקה, יחול על המוכר, אלא אם לא נהנה מהתוספת בזכויות. היטל השבחה בגין תכנית או הקלה שלא ביוזמת המוכר יחול על היוזם ובכל מקרה לא על המוכר.

9. 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.
- 9.3. מעבר לאמור לעיל, המוכר אינו אחראי לכל נזק ישיר או עקיף אחר כתוצאה מהימצאות ליקוי בדירה, ובמיוחד לא לנזקים לרכוש ומטלטלין של הרוכש בדירה.. מבלי לגרוע מכלליות האמור, מובהר בזה כי הימצאות ליקויים בדירה חדשה היא בלתי נמנעת, וכי קיומם ותיקונם כרוך, כדבר שבשגרה, באי נוחות, עוגמת נפש, אובדן ימי עבודה וכיו"ב, בכפוף לכך שהמוכר הוכיח כי הנזק דלעיל הינו פעולה של מעשה או מחדל של הרוכש.
- 9.4. ליקויים שאינם מאפשרים שימוש בדירה יתוקנו ללא דיחוי. ליקויים אחרים יתוקנו תוך זמן סביר ובתאום מראש עם הרוכש 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 44 (ב) לחוק המכר.
- 9.5. הרוכש מתחייב לאפשר לנציגי המוכר ולכל מי מטעמם להיכנס לדירה, בזמן סביר ומתואם מראש עם הקונה, לצורך ביצוע תיקונים הנדרשים הן בשל ליקויים בדירה גופה והן בשל ליקויים בדירות אחרות או ברכוש המשותף, ולעשות כל עבודה נדרשת בדירה ובלבד שבסיומה יוחזר המצב לקדמותו. סירוב הרוכש לאמור, תפקע חובת המוכר לביצוע תיקונים כלשהם בדירתו, וזאת בנוסף לכל תרופה אחרת העומדת למוכר בדין ובחוזה זה.
- 9.6. ביצע הרוכש עבודות בדירה, גם כאלו המותרות לפי חוזה זה או בהסכמת המוכר, בכל עת, תפקע אחריות המוכר לתיקון ליקויים בכל הנוגע לחלקים בדירה ששוננו עקב עבודות הרוכש ולכל הנגזר מהן ישירות או בעקיפין..
- 9.7. מובהר 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, בכפוף לכך שהמוכר הוכיח כי הנזק/ליקוי הינו כתוצאה ממעשה או מחדל של הרוכש.
- 9.8. הרוכש מתחייב לנהוג לפי הוראות התחזוקה והשימוש שיקבל לגבי הדירה, פריטיה ומתקניה, וכל סטייה מהן תיחשב כשימוש בלתי סביר לצורך סעיף זה.
- 9.9. ביחס לסעי' 9.7-9.9, החובה להוכיח כי אי-ההתאמה נגרמה בשל מעשה או מחדל של הרוכש חלה על היזם.
- 9.10. המוכר אינו אחראי לכל ליקוי בכל פריט או מתקן בדירה אשר לגביהם נמסרה לרוכש תעודת אחריות של ספק המכייבת אותו ישירות כלפי הרוכש, אלא אם פעל הרוכש באופן סביר למימוש אחריות הספק לפי תעודת האחריות ולא נענה תוך זמן סביר.
- 9.11. בוטל.
- 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 שהתמנה לקבלת הרכוש המשותף כאמור לעיל, או נציגות חוקית של הבית המשותף בהתאם לחוק המקרקעין.

עד רישום בית משותף והעברת הזכויות של כל דירות הבנין ע"י רוכשיהן, אסור לרוכש לעשות בדירה, בבנין ובסביבתם, ובמיוחד ברכוש המשותף, שום עבודות שביצוען טעון היתר לפי כל דין, בלא קבלת היתר כאמור. מובהר 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, ויגרם למוכר להפר התחייבויות שלו כלפי צדדים שלישיים. הפרת ההתחייבות שבפסקה זו תהווה הפרה יסודית של החוזה, ומבלי לגרוע מכלליות האמור ישא הרוכש בכל הוצאה, נזק ותשלום שייגרמו למוכר עקב כך.

רישום

11.

בתוך שישה חודשים ממסירת הדירה לרוכש, ולאחר שמילא את כל התחייבויותיו שלפי חוזה זה, וככל שהדבר יתאפשר ע"י 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 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.

11.1

הודע לקונה כי רישום הדירה כיחידת רישום נפרדת במרשם המקרקעין, והעברת הזכויות בה על שם הרוכש, מותנים 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.

11.2

המוכר יגרום לכך שבתוך שנה ממסירת הדירה לרוכש יירשם הבנין כבית משותף, או כחלק מבית משותף מורכב, לפי חוק המקרקעין, ובו תהיה הדירה יחידה נפרדת. בחישוב תקופות הרישום, לא יבואו במניין הימים תקופות שהיום הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו והוא לא יכול היה למנוע את קיומן. כמו כן, 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, הודע 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.

11.3

חלקת הבית המשותף יכול ותהיה כפופה או נהנית בזיקת הנאה לחלקות אחרות, להבטחת זכות מעבר, גישה, חניה, תשתיות וכל כיו"ב לפי שיקול דעתו המוחלט של המוכר. זכויות כאמור יכול שיעוגנו גם בהערות אזהרה לגבי דירות הבנין, או בכל דרך חוקית אחרת כפי שימצא המוכר לנכון.

11.4

בכפוף להצמדת חלקים בבית המשותף (כולל מחסנים, חניות וכל כיו"ב וכן זכויות גישה ומעבר) לדירות ספציפיות, וכן לאפשרות לרישום בית משותף מורכב הכולל הפרדה בין מבנים וכיו"ב, המוכר יחיל את עקרונות התקנון המצוי בהתאם לחוק המקרקעין.

11.5

לאחר מסירת הדירה לרוכש אחרי שמילא את כל התחייבויותיו שלפי חוזה זה, ולאחר רישום הבית המשותף כאמור לעיל, יהיה המוכר רשאי, רשום 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. 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.

11.6

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, או במידת האפשר זכות בעלות, הכל לפי בחירת המוכר, תירשם ע"י הרוכש

11.7

במרושם המקרקעין לגבי הדירה תוך שישה חודשים לאחר רישום הבית המשותף כאמור לעיל, ובלבד שהרוכש חתם על כל המסמכים והמציא את כל האישורים הדרושים מצידין לשם הרישום. בחישוב תקופות הרישום, לא יבואו במניין הימים תקופות שהיזם הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו והוא לא יכול היה למנוע את קיומן. כמו כן, 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 רמייה והמשרד וזכויות צד ג' שמטעם הרוכש כגון בגין הלוואות משכנתא שנטל.

11.8 למען הסר ספק, כל העברת זכויות ע"ש הרוכש, לרבות הפניה לחתימת חוזה חכירה או רישום הערת אזהרה לטובתו, 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, מיפוי הכח יהיו רשאים לעשות שימוש ביפוי הכח לשם קיום הוראות החוזה בלבד.

12.2 מבלי לגרוע מכלליות האמור, אם חתם המוכר, על פי בקשת הרוכש, על התחייבות לרישום משכנתא לטובת בנק או גורם מממן אחר שיתן הלוואת משכנתא לרוכש, יוכל כ"א ממיפוי הכח לעשות בו שימוש לשם הבטחת או מימוש זכויות המוכר בקשר להתחייבות הנ"ל. ככל שיחליט המוכר להתחייב את הרוכש על יפוי כח נוטריוני, העלות בגין יפוי כח זה, תחול על המוכר בלבד.

12.3 אין במתן יפוי הכח האמור כדי לשחרר את הרוכש משום התחייבות החלה עליו בחוזה זה, והוא ניתן להבטחת זכויות המוכר והקלת בצו 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. על היזם לדאוג להנפקת מכתבי החרגה, מותנה ובלתי מותנה, לרוכש הדירה מהמשכנתא שרשמה לטובת הבנק המלווה, זאת בהתאם לסעיף 2ג(ב) לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות). העלויות בגין מכתבי ההחרגה יחולו על היזם.

13.1 המוכר מצהיר כי הוא מקבל ו/או עשוי לקבל שירותים בנקאיים שונים מאת הבנק, בין היתר לצורך בניית הפרוייקט, בשיטת 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)").

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

13.3 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 המחזיק ו/או הסב לבנק את זכויותיו לפי חוזה זה.

13.4 המוכר ימציא לרוכש "הודעה בדבר מחיקת רישום שעבוד", כמשמעותה בחוק המכר (הבטחת השקעות), בנוסח, בתנאים

- 13.5 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.
- 13.6 למען הסר ספק, התשלום באמצעות פנקס השוברים יהיה בש"ח בלבד.
- 13.7 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. במקרה והמוכר מסכים להקדמת תשלום, המוכר יגבה הצמדה למועד התשלום בפועל, ללא הפרשי הצמדה ו/או ריבית נוספים.
- 13.8 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"**).
- 13.9 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.
- 13.10 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 הנפקת ע"י הבנק. הבטוחה תומצא לרוכש לפי הכתובת שמסר המוכר והמצויינת בנספח א' לחוזה זה. הרוכש מתחייב להודיע לבנק ולמוכר בכתב, לפי פרטי ההתקשרות המצויינים בנספח הבנק, על כל שינוי בכתובתו.
- 13.11 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.
- 13.12 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 שרשמו לטובת צד ג' לבקשת הרוכש או לחובתו, ולמעט אם השעבוד רשום על שם הבנק והבנק מסר לרוכש התחייבות לפיה יחסיים 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, תתא עלות ההחלפה ע"י הקבלן בלבד וזו תוחלף בהתאם להוראות המכר.

- 13.13 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.
- 13.14 הודע לרוכש שפרטיו יימסרו למערך המשכנתאות של הבנק, לשם פנייה אליו בכל הנוגע למימון הרכישה. למען הסר ספק, אין באמור, או בכל פניה אל הרוכש כ"ל, כדי להוות התחייבות של הבנק או של הרוכש לכל עיסקת אשראי ביניהם. כמו כן מובהר כי הרוכש יוכל לממן את הרכישה באמצעות משכנתא מכל מוסד פיננסי הפועל כדין.
- 13.15 הצדדים שבים ומבהירים כי הרוכש אינו רשאי לרשום בעצמו הערת אזהרה במרשם המקרקעין מכח חוזה זה, וכי רישום הערת 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 שבע שנים ממועד ההגדלה, לפי המוקדם, לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום התקופה הנ"ל אשר נכרת לפני תום חמש/שבע השנים האמורות. למען הסר ספק, הרוכש זכאי להשכיר את הדירה, למטרת מגורים בלבד. הרוכש יחתום על כתב התחייבות ותצהיר לטובת המשרד בנוסח המצורף כנספח לחוזה זה. הודע 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 ינותן 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, ובכל תנאי סביר אחר בנסיבות הענין. היום אינו רשאי לסרב ליתן את הסכמתו להעברת הזכויות, אלא מטעמים סבירים ורלוונטיים לרישום הזכויות בלבד, סעיף 14 לנספח ג'6.
- 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.
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 נותן 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 ובהתאם לקבוע בסעי' 15.5 שלהלן, איחור בתשלום כזה אשר יגרום לדחייה במסירה 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 והחפרה לא תוקנה במהלך 21 יום, אשר יחלו לאחר תום הארכה (10 ימים) כקבוע בסעי' 15.2 לעיל.
- 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 בוטל חוזה זה על ידי המוכר, עקב הפרה יסודית מצד הרוכש, בהתאם לקבוע בסעי' 15.5 לעיל (להלן: "**הודעת הביטול**"). יחולו הוראות אלה: (א) הרוכש מתחייב לחתום, בתוך 14 יום מקבלת הודעת הביטול, על מסמך ביטול מוסכם בנוסח שייהיה 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, בהצמדה למדד, ובניכוי הפיצוי המוסכם עקב הפרת החוזה על ידו (בסעיף זה: "**סכום ההשבה**") ובהתאם לדרך החשבה הקבועה בסעי' 15.8 להלן. (ג) עם חתימת מסמכי הביטול יחזיר הרוכש למוכר את פנקס השוברים ואת הבטוחות שקיבל לפי חוק המכר (הבטחת השקעות). (ד) סכום ההשבה ישולם לרוכש בהתאם לדרך החשבה בסעי' 15.8 להלן בכפוף, לחתימת מסמכי הביטול דלעיל ומילוי שאר התחייבויות הרוכש שבסעיף זה, כנגד השבת 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 וכקבוע בסעי' 15.8 להלן.

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 כונתו 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"י יפוי הכח כנ"ל, ויחולו כל הוראות סעיף זה לגבי מימוש הביטול, בשינויים המחויבים.

15.8 בוטל החוזה בעקבות הפרה יסודית של המוכר, בהתאם למנגנון הנקוב בסעי' 15.5 בלבד, 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 פיגר הרוכש בתשלום מתשלומי המחיר, יחייב הפיגור בקנס בשיעור הריבית המקסימלית הנגבית ע"י בנק הפועלים בע"מ על משיכת יתר בחשבון חו"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.

15.10 בוטל חוזה זה בהתאם לסעי' 15.5 לעיל 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, בתוספת הצמדה וריבית כחוק (בסעיף זה: "**סכום ההשבה**"), בתוך 45 יום מיום פינוי הדירה ע"י הרוכש ואם טרם נמסרה החזקה – מיום ביטול החוזה. (ג) עם חתימת מסמכי הביטול יחזיר הרוכש למוכר את פנקס השוברים ואת הבטוחות שקיבל לפי חוק המכר (הבטחת השקעות).

16. מקום שיפוט
מחלוקות משפטיות בין הצדדים, יוגשו לבתי המשפט בהתאם לקבוע בתקנות 13-4 לתקנות סדר הדין האזרחי היתשמי"ד-1984, לפי העניין.

17. בוטל

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 הנוצעת להם בדינים אלה.

- 18.2 כל שינוי של תנאי חוזה זה, לרבות ויתור, מחילה, ארכה והנחה, לא יהיה תקף אלא אם נעשה בכתב, וצוין 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 ביחוד 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. בחתימות יחיד הרוכש על חוזה זה הם נותנים הרשאה האחד כלפי משנהו לחייב את עצמם בחתימת האחר לכל דבר וענין, לרבות הסכמה, ויתור, פשרה, הסדר, ואולם במקרה של ביטול ההסכם יש להחתים את כל יחיד הרוכש.
- 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 עושה"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 כל סכום מתשלומי המחיר שישלם הרוכש יזקק לטובתו לפי הסדר הזה: פיצויים מוסכמים בגין הפרה יסודית, קנס פיגורים, הפרשי הצמדה, קרן המחיר.
- 18.9 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.
- 18.10 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 כדן 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.
- 18.11 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.
- 18.12 חוזה זה על נספחיו ממצה ומסכם את היחסים בין הצדדים ומבטל כל מסמך אחר בקשר לדירה הקודם לחוזה, אם היה. בייחוד מובהר כי התכניות והמיפרט המצורפים לחוזה זה הם היחידים שיחייבו את הצדדים. ואולם אין באמור כדי לשלול מהקונה טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים בהסכם פרטים שחלה על התכניה חובה לצייןם עפ"י דין ו/או לגרוע מזכויות הקונה עפ"י כל דין בהתייחס למצגים ככל שהוצגו בפניו עובר לחתימת הסכם זה.

ועל כך באו הצדדים על החתום

קרית ספר-מחיר למושתכן 2-2 טיוטה 3-4-19
42123 ממד 42123

נספח א' - פרטים, מחיר ותשלומים לחוזה מכר מיום _____

1. המוכר: קרית ספר (דיוור מודיעין) בע"מ (ח.פ. 511416042)

כתובת: אבני נזר 18 מודיעין עילית

טל': _____ פקס: _____ דוא"ל: _____

2. הרוכש: _____

כתובת: _____

טל': _____ נייד: _____ דוא"ל: _____

כל הודעה (לרבות כתב בי דין) שתשלח לכתובת הדוא"ל הנ"ל תיחשב כהודעה שנמסרה לרוכש לכל דבר וענין.

3. פרטי המימכר:

היישוב: בית שמש

גוש 80034 חלקה _____

מגרש/בנין _____ לפי תב"ע 102-0066951

מס' דירה _____

מס' חדרים _____ קומה _____

הצמדות: _____

הכל בהתאם לתכניות ולמיפרט המצורפים לחוזה.

4. יום המסירה 15.10.21

5. הבנק – בנק הפועלים בע"מ. חשבון הפרוייקט - חשבון מס' _____ בסניף _____ של הבנק.

6. המחיר - _____ ש"ח כולל מע"מ. מדד הבסיס - המדד ביום חתימת ההסכם.

7. תנאי תשלום:

א. סך של _____ המהווה 7% מהתמורה (כולל מע"מ) במועד חתימת החוזה.

ב. סך של _____ המהווה 13% מהתמורה (כולל מע"מ) - 1.8.2019.

ג. סך של _____ המהווה 14% מהתמורה (כולל מע"מ) - 1.12.2019.

ד. סך של _____ המהווה 14% מהתמורה (כולל מע"מ) - 1.4.2020.

ה. סך של _____ המהווה 14% מהתמורה (כולל מע"מ) - 1.8.2020.

ו. סך של _____ המהווה 14% מהתמורה (כולל מע"מ) - 1.12.2020.

ז. סך של _____ המהווה 14% מהתמורה (כולל מע"מ) - 1.4.2021.

ח. יתרת התמורה _____ המהווה 10% מהתמורה (כולל מע"מ) - 15.10.2021, כתנאי למסירת החזקה בדירה לידי הרוכש.



כל התשלומים החל מהתשלום ה-2 (השני) כפופים להמצאת פנקס שוברים וקבלת היתר בניה.

8. 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. ככל שיבוטל החוזה, יוחזר לרוכש שכר הטרחה באופן יחסי לפעולות הרישום שבוצעו על ידי עו"ד עד לביטול החוזה.

9. 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.

10. כל תשלומי המחיר ישולמו אך ורק ב"שיטת השוברים" לחשבון הפרויקט כמפורט לעיל.

11. "המזד החדש" - לגבי תשלום כלשהו - המזד הידוע בעת ביצוע התשלום בפועל, אולם במקרה של איחור בתשלום מצד הרוכש יחושב המזד החדש לפי המזד הידוע ביום התשלום בפועל, למען הסר ספק, בכל מקרה לא יפחת המחיר הסופי שישלם הרוכש מהמחיר הנקוב בסעיף 6 לעיל. הפרשי ההצמדה ייחשבו כחלק מהמחיר לכל דבר וענין. במקרה זה, רק אם הרוכש אינו עומד בתשלום הפרשים לאחר 14 ימים מיום הדרישה של המוכר, ניתן לראות באי התשלום הפרה ולחייב אותו בריבית פיגורים.

בגין איחור בתשלום כלשהו בתשלומים שעל הרוכש לשלם למוכר עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י נספח זה, למשך תקופה העולה על 10 ימים, ישלם הרוכש למוכר ריבית פיגורים בשיעור המרבי הנהוג בבנק המלווה בחשבון הליווי בחריגה ממסגרת האשראי / הליווי המאושרת בגין כל תקופת האיחור החל מהיום ה-7 לאיחור יהא ניתן לדרוש את ריבית הפיגורים.

12. ככל ולדירה הוצמדה "חניית נכה", והרוכש אינו "נכה" לפי דין, מתחייב הרוכש כי המוכר יהיה זכאי להחליף את החניה שהוצמדה לדירה בחניה אחרת, ובלבד שבמקרה של ביטול ההצמדה יהיה הרוכש זכאי להפחית במחיר של שווי החניה לפי תנאי מכרז "מחיר למשתכן" וזאת רק במידה והרוכש יסכים לביטול ההצמדה.

במקרה בו חל עיכוב בתשלום כתוצאה מעיכוב במסירת פנקסי השוברים - ככל והמזד יעלה התשלום יוצמד למזד החוזי ולא למזד ביום התשלום בפועל.

ככל שיאשר המוכר הקדמת תשלומים, יהא המוכר מחויב לגבות הצמדה בהתאם למועד תשלום בפועל.

מובהר כי הרוכש לא יהא רשאי להקדים את מועד ביצועו של תשלום כלשהו על חשבון מחיר הדירה, אלא רק באישור המוכר, אך במקרה כאמור יגבה המוכר הפרשי הצמדה בהתאם למועד התשלום בפועל.

ככל שיהא עיכוב בהיתר בניה וכתוצאה מכך לא יהא הרוכש יכול לקבל משכנתא מהמוסד הבנקאי, הדבר לא יהווה הפרה ולא תגבה ריבית פיגורים.

ועל כך באו הצדדים על החתום

המוכר

הרוכש

בית דין דיוור תל אביב בע"מ
תשס"ח סמ"ד 29/2008

אנו הח"מ

חתמנו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרוייקט בבית שמש גוש 80034 חלקות 13-17, מגרשים 40, 41, 45, 46, לפי תכנית 102-0066951, מס' תיק רמ" 10710803, מתחם 42129, עם המוכר קרית ספר (דיור מודיעין) בע"מ (ח.פ. 511416042).

ידוע לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת ע"י המוכר כדירת "מחיר למשתכן" כהגדרת מונח זה במכרז יס/2016/204 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לענין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

לפיכך מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטות להלן:

1. אנו מצהירים כי אנו "חסרי דירה" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אנו מחזיקים באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת "מחיר למשתכן". כמו כן חתמנו על תצהיר "חסר קרקע ביעוד למגורים" בנוסח המצ"ב (נספח ח' לחוברת המכרז).
2. אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת "מחיר למשתכן" החל מיום רכישתה ועד חלוף חמש שנים מיום קבלת "טופס 4" לדירה או עד חלוף 7 שנים ממועד זכייתו של הרוכש בהגרלה מטעם המשרד שאפשרה לו להתקשר בהסכם זה, לפי המוקדם מביניהם. כמו כן אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת "מחיר למשתכן" יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.
3. התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת "מחיר למשתכן" ע"י בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירת "מחיר למשתכן", בנסיבות אל אי פרעון ההלוואה על ידינו לבנק.
4. הננו מבקשים ומסכימים כי לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מלעשות עסקה בדירת "מחיר למשתכן" ע"פ כתב התחייבות זה.
5. ידוע לנו ואנו מסכימים כי ככל שנפר יפר את ההתחייבות הנ"ל, אנו נחויים בתשלום סך 450,000 ש"ח למשרד הבינוי והשיכון.

ועל כך באתי על החתום היום _____

אני הח"מ, עו"ד _____, מאשר בזה כי ביום _____ הופיעו בפני ח"ה _____ ת.ז. _____ ו _____ ולאחר שהזהרתים כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, אישרו בפני את נכונות תצהירם דלעיל וחתמו עליו בפני.

חתימת עורך הדין



נמסרת בזה הודעה לרוכש כי בהתאם לחוק הנ"ל:

.2''

לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שלושה אחוזים מהמחיר
אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר:

(1) מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים וישולם לו הקונה על חשבון המחר למעט רכיב המע"מ, כהגדרתו בסעיף 1גג, הנכלל במחיר המכור במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר ואם לא יוכל שווטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית או מחמת צו הקפאת הליכים, ההוצאה לפועל נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמורה או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את ההחזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה; השר, בהסכמת המפקח על הבנקים, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות הבנקאית;

(2) ביטח את עצמו אצל מבטח, שאישר לעניין זה הממונה על שוק ההון, להבטחת החזרתם של כל ההכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, למעט רכיב המע"מ, כהגדרתו בסעיף 1ג3, הנכלל בכספים אלה, בהתקיים הנסיבות כאמור בפסקה (1), והקונה צוין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח;

(3) שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך השר, להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, בהתקיים הנסיבות כאמור בפסקה (1);

(4) רשם לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ובלבד שלא נרשמו לגביהם שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה;

(5) העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת בדירה, או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, כשהדירה או הקרקע נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.

.N2

מוכר שהבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 1(2) או (2) יהיה רשאי להחליף את הערובה באחת מדירי הערובה לפי סעיף 2(3), (4) או (5), ובלבד שהושלמה בניית הדירה ונמסרה ההחזקה בה לקונה, והכל אם לא נקבע בחוזה המכר או בהוראות המכרז שהמוכר אינו רשאי להחליף את הערובה; אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 2 ב' שלהלן.

22.

(א) היתה הקרקע שעליה הדירה הנמכרת ממקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל, לא יהא המוכר חייב להבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 2 אלא לתקופה שתסתיים בהתמלא כל אלה:

(1) הושלמה בניית הדירה בהתאם לחוזה המכר;

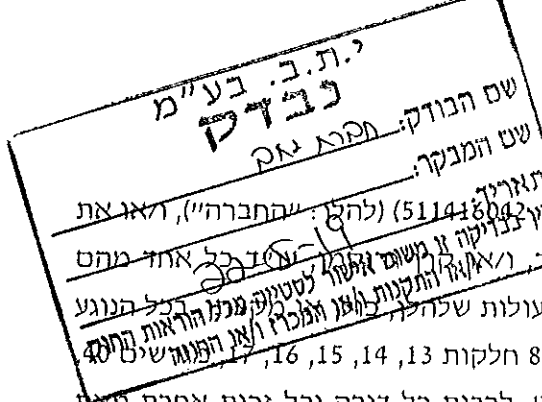
(2) נמסרה ההחזקה בדירה לקונה;

(3) נחתם חוזה בין הקונה לבין רשות מקרקעי ישראל (להלן – הרשות) ובו התחייבה הרשות להביא לידי רישום הקונה כשוכר הדירה לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים כשהיא נקיה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול, ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת הקונה.”

אנו הח"כ

מאשרים כי קיבלנו את ההודעה שלעיל והובהרו לנו זכויותינו לפי החוק כנ"ל.

ועל כך באנו על החתום היום



אנו הח"מ

כ"א מאיתנו בנפרד ממנה בזה את קרית ספר (זיור מודיעין) בע"מ (ח.פ. 511418002) (להלן: "החברה"), ו/או את אסתר גן-צבי, עו"ד, ו/או שלמה גן-צבי, עו"ד, ו/או יאיר שורץ, עו"ד, ו/או כל אחד מהם בנפרד, להיות לב"כ החוקי שלי לשם עשייה בשמי ובמקומי של כל הפעולות שלהם, לזכויותי, קיימות או עתידיות, לגבי נכס הנמצא בבית שמש, גוש 80034 חלקות 13, 14, 15, 16, 17, לפי תכנית 102-0066951, מס' תיק רמ"י 10710803, לרבות כל זירה וכל זכות אחרת מאת החברה, וכל זיהוי אחר של המקרקעין הנ"ל [להלן: הנכס]:

- לרכוש ו/או לקנות ו/או לקבל העברה ו/או לעשות כל טרנזקציה וכל פעולה בשמי בזכויות שיש לאחרים בנכס הנ"ל, או בחלקם, ו/או למכור ו/או להעביר ו/או להחכיר ו/או לשעבד ו/או למשכן ו/או לעשות כל טרנזקציה בזכויותי בנכס הנ"ל, הכל באופן ובתנאים כפי שב"כ הנ"ל ימצא/ו לנכון, בבת אחת או מדי פעם בפעם בחלקים שונים, וכולל כל חלקת משנה או חלקה הנובעת מכל פעולת רישום לרבות איחוד, חלוקה, הפרדה, פרצלציה, או כל פעולה אחרת, בשלמות או בכל מיני חלקים, בבת אחת או מדי פעם בפעם.
- לעשות כל פעולה בהתאם לכל דין החל על הנכס, ובכלל זה רישום ומחיקת רישום בכל מרשם, לרבות במרשם המקרקעין, בספרי רשות מקרקעי ישראל, ובספרי החברה, ובכלל האמור לרשום כל העברה, מישכון, שעבוד, שכירות, ירושה, הערה מכל סוג, זיקת הנאה, החלטות וצווים מאת כל רשות מוסמכת, וכל פעולה אחרת, וכן למחוק כל אחד מהנ"ל, ובדרך כלל לעשות כל פעולה וכל טרנזקציה ורישום בכל מרשם מכל סוג בקשר לנכס או כל חלק ממנו, ולחתום על כל מסמך שהוא, לרבות חוזה חכירה, שטרי העברה, שטרי מישכון וכל שטר אחר מכל סוג, בשמי ובמקומי בכל הקשור לנכס, שידו של ב"כ הנ"ל כידי וחתימתו כחתימתי בכל הנוגע לנכס.
- להתקשר בכל מיני חוזים ולחתום על כל מסמך בקשר לנכס, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, לפתוח, לנהל, לבטל ולעשות כל פעולה בקשר עם כל הליך תכנוני לרבות תכנית ו/או הקלה ו/או היתר בניה וכל הליך אחר.
- לשם ביצוע הפעולות שלעיל, לייצגני בפני כל אדם, תאגיד, רשות, משרד ממשלתי, עירוני, מוניציפלי וכל גוף שהוא, לרבות מרשם המקרקעין, רשות מקרקעי ישראל, משרד הבינוי והשיכון, בתי משפט לכל סוגיהם וזרגותיהם, בוררות וכל גוף שיפוטי ומעין שיפוטי בכל מעמד שהוא, כל מוסד תכנוני מכל סוג.
- להעביר יפוי כח זה, בשלמותו או באופן חלקי, לאחר או לאחרים, וכן למנות אחר ביפוי כח בלתי חוזר. אני מסכים בזה שב"כ יפעל על פי יפוי כח זה גם כאשר באותה עיסקה הוא ייצג צד שני לה. במיוחד אני מסכים שב"כ הנ"ל יחתמו בשמי על יפוי כח בקשר לנכס לטובת או לפקודת בנק ו/או חברת ביטוח ו/או כל מוסד פיננסי או כל נציג, בעל תפקיד, מיופה כח וכיו"ב שלהם, ככל שידרש, לפי שיקול דעתם המוחלט של ב"כ הנ"ל, לשם הבטחת זכויות החברה בקשר לנכס.
- לקבל עבורי כספים, נכסים וזכויות מכל סוג וכן לשלם ולהעביר כספים, נכסים וזכויות כנ"ל בנוגע לנכס וכל הכרוך בו הכל לפי שיקול דעתם של ב"כ הנ"ל.
- הואיל ויפוי כח זה ניתן לטובת החברה ו/או לטובת צדדים שלישיים אחרים כמפורט בסעיף 5 לעיל, כל אחד מהם בנפרד, ו/או לפקודתם [להלן: צד ג'], והואיל ויפוי כח זה נמסר כדי להבטיח את זכויות צד ג', הרי הוא בלתי חוזר, לא תהיה לי הרשות או הזכות לבטלו או לשנותו, וכחו יהיה יפה גם אחרי הסתלקותי מן העולם, והוא יחייב כל יורש, אפוטרופוס, מנהל עזבון, נאמן, וכונס נכסים שיתמנו לנכסי או לעזבוני.
- כל האמור לעיל בלשון יחיד גם בלשון רבים במשמע, וההיפך.

ועל כך באתי על החתום



על פי החלטת הנהלת חברת קרית ספר (דיוור מודיעין) בע"מ ח.פ. 511416042 (להלן "החלטת הקרית")

בשם החברה על כל סניפיה, לכל המתקשרים עם החברה. כי כל עניני הכספים והעסקים שיש בהם חשש איסור ריבית אשר תעסוק בהם החברה, בין מה שתתן לאחרים או שתקבל מאחרים או תתחייב להם, כולל הקדמת מעות והמתנת מעות וכל כיוצ"ב, אף אם מוזכר בהם לשון הלואה או ריבית, והיו ביד המקבל או החייב [להלן המקבל] בתורת עיסקא כתיקון חכמינו זכרונם לברכה, וחלקו של המקבל יהיה מחצה מן הרווח, ובהפסד ישא המקבל שלישי והנותן שני שלישי. אם יש חשש שאין בתנאי זה כדי לבטל איסור ריבית, יהיו תנאי ההתעסקות בתורת כולו פקדון ביד המקבל, ואחריות המקבל כשומר שוכר, ושמונים אחוז מהרווח לנותן. אחריות המקבל בחלק הפקדון, בין בניתן בתורת עיסקא ובין בניתן בתורת כולו פקדון, כוללת אחריות לכל פעולות המתעסקים מטעם המקבל.

כל חוב או תשלום שאם היה נפרע בתאריך מסוים, לא היו מוסיפים עליו רבית ו/או הצמדה, וכשמאחרים או מאריכים את מועד התשלום מוסיפים לחוב רבית ו/או הצמדה מכל סוג שהיא, יהיה חוב זה ביד החייב בתורת עיסקא או פקדון, מיום התאריך המסוים הנ"ל, לפי התנאים הנ"ל.

מותנה בזאת לגבי התשלומים שניתנים לחברה, ויש צורך שתשלומים אלו יהיה בהם תנאי עיסקא הנ"ל בכדי לאפשר לנותן לקחת משכנתא מהבנק או גורם אחר על סמך היתר עיסקא, יחולו על תשלומים אלה תנאי עיסקא הנ"ל גם אם אין בהם בעצמם חשש ריבית. המקבל, בין בתורת עיסקא בין בתורת פקדון, ישתף את הנותן, תמורת ובשיווי דמי העיסקא, על פי שומת בקיאים שזהותם תקבע ע"י החברה, בקנין המועיל, בעסקיו ונכסיו המותרים שאין חשש איסור בהחזקתם המניבים ו/או הצפויים להניב רווח [כולל רווח של תשלום שכירות שיתחייב המקבל לשלם על השתמשות שלו בעצמו בחלק הפקדון], ושיכול הנותן לזכות בהם באופן שאין איסור ריבית, בין בנכסי דניידי בין בנכסי דלא דניידי, ויעסוק בהם לטובת העיסקא או הפקדון באופן המותר.

כל הרכישות והקנינים יחולו ע"י הנותן ו/או בשליחותו ו/או עבורו באופן המותר והיותר מועיל [כולל ע"י קנין בהנאת מחילת המלוה כשזה נצרך], על פי דין תורה ותיקון חכמינו זכרונם לברכה. ואפילו אם תינתן העיסקא למטרה מסוימת, ישתף המקבל את הנותן בעסקיו ונכסיו כנ"ל.

המקבל לא יהיה נאמן על הפסד הקרן, וכן על גובה הרווח או אי הרווח, כי אם על ידי שבועה חמורה [של המקבל או המתעסק מטעמו], או עדים כשרים עפ"י דיני ישראל, בצירוף ספרי חשבונות מאושרים כפי המקובל לפי הענין, ואם זה לא יתאפשר – הנאמנות תהיה על פי מה שייקבע ע"י ביה"ד לפי שקול דעתו באופן המותר.

אמנם מותנה, שאם המקבל יתן לנותן עבור חלקו ברווח כפי שהוסכם ו/או שיוסכם ביניהם, כולל הפרשי הצמדה לסוגיהן, אז יהא המקבל פטור מכל תשלום נוסף ומכל חובת הוכחה, כי גם אם קיים יתרת רווח מעבר להנ"ל, הרי מותר הרווח למקבל לבדו. מותנה בזה שכל תשלום או הטבה שינתן לפני ההתעסקות באופן שיש בו איסור ריבית, יהיה כתשלום על החשבון באופן הנכון והמותר, ובמידה שיתברר שעל פי תנאי העיסקא או הפקדון אין המקבל חייב בתשלום או בהטבה זו, ינוכה התשלום ושיווי ההטבה מחוב המקבל. מוסכם בזה, שאם יש או יהיה איזה חוב עם חשש ריבית, שלא חל עליו בתחילה תנאי היתר עיסקא זה – מיד כשיתאפשר שיחולו עליו תנאי היתר עיסקא זה, יחולו הם עליו על החלק המותר בגבייה באותו זמן, בקנין ע"י הנאת מחילת המלוה ו/או בשאר קנין המועיל. ומהזמן הזה יהיה הנותן שותף בעסקי ונכסי המקבל כפי כל התנאים הנ"ל, והמקבל יעסוק בהם בתורת עיסקא או פקדון.

וכן הותנה, שאם יתעכב הפירעון אחרי הזמן שנקבע בין הצדדים, אזי תמשיך העיסקא לפי התנאים הנ"ל, עד גמר הפירעון. כל זה הוחלט בהנהלת החברה בהחלטה גמורה ומחייבת על פי כת והרשאה שיש לה, ויש תוקף להחלטה והתחייבות זו ככל שאר תקנות החברה, ואין רשות לאף אחד לפעול בשם החברה שלא על פי תנאי היתר עיסקא זה, והנהלת החברה מצהירה בזה כי שטר זה הינו חלק מההתקשרות החוזית של החברה והמתעסקים עמה, ומחייב בכל דיון משפטי ויהיה לו תוקף על פני כל הסכמים או התחייבויות הנוגדות אותו. ואף אם מאיזו סיבה שהיא לא ידע המקבל או הנותן ענין היתר עיסקא זה, יהיו נוהגים בו כל התנאים הנ"ל.

החברה מאשרת להתקשר בהיתר עיסקא זה גם באופן אישי עם כל המעוניין בכך, באמצעות רישום במכון היתר עיסקא למהדרין ועפ"י הוראות המכון, וכן באמצעות והוראות כל מקום אחר אשר מתפעל ו/או יתפעל הסדר כזה.

אנחנו מודים בהודאה גמורה, שכל התחייבות וקנין מהנ"ל שאפשר לבצע עכשיו, עשינו קנינים המועילים ביותר ובאופן המועיל ביותר מעכשיו כפי"ד חשוב דלא כאסמכתא ודלא כטופסי דשטרי. כמו כן, קבלת הכסף ו/או רישום רשמי של התקשרות המקבל עם הנותן תחשב כהודאה ואישור שכל ההתחייבויות והקנינים הנצרכים עבור ההיתר עיסקא נעשו באופן המועיל. וכן בעתיד כשיצטרכו לקנין, הכל ייעשה בקנינים המועילים ביותר ובאופן המועיל ביותר. בכל ספק בשטר זה יש לפרשו באופן המקיים את השטר ולא באופן המבטל. אם יש איזה פרט בהסכם היתר עיסקא זה שלא חל, או שמחמתו נגרם חשש איסור ריבית, הרי שלא יבטל תוקפו של ההסכם, אלא יחול בלעדי פרט זה באופן היותר מועיל ע"פ כללי היתר עיסקא זה, ושאר הפרטים ישארו כפי הנאמר בהיתר עיסקא זה.

באנו על החתום בשם החברה בתאריך _____

חתימת

חתימות

הנני לאשר כי הנ"ל הם מורשי החתימה מטעם החברה וזוהי חתימתם, וחתימתם מחייבת את החברה בכל מסמכיה.

עו"ד חתימה: _____