



חוזה מכר – דירת מחיר למשתכן

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ בחודש _____ בשנת _____

בין :

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ
ח.פ. 513817817
מרח' מוטי קינד 10 רחובות
טל': 03-9561889
(להלן: "המוכר" או "החברה")

מצד אחד

ל בין :

הדבק מדבקה כאן

שניהם יחד וכ"א מהם לחוד
(להלן: "הקונה" ו/או "הרוכש")

מצד שני

הואיל :

והמוכר זכה במכרז מס' חי/231/2019 של רשות מקרקעי ישראל (להלן: "המכרז") ולפיכך הינו המחזיק ובעל מלוא זכויות החכירה במקרקעין הידועים כחלקות 108, 109, 110 ו-115 בגוש 10732 בחיפה אשר על פי התוכנית התקפה חפ/2185/א מקנה, בין היתר, את הזכויות במגרש ארעי מס' 1 (לשעבר מגרשים 1049, 1050, 1051 ו-1056) והכל על פי חוזה חכירה מהוונת שנחתם בין המוכר לבין רשות מקרקעי ישראל ביום 31/5/2020 בתיק מס' 32653403 (להלן: "התב"ע" "המגרשים" ו- "המקרקעין");

והואיל :

וביום 27.05.2025 נתקבל היתר בניה מס' 2023003901 בהתאם לבקשה מס' 2023003901, על פיו ייבנו על המקרקעין הידועים כגוש 10732 חלקות 109, 110, 115 5 מבנים בני 20 קומות מגורים ובינוי מרקמי בן 3 קומות מעל 2 מפלסי חניית מקורה, כיתת גן ילדים, צוברי גז ו-2 חדרי שנאים עיליים בכפוף לתכנית חפ/2185;

(להלן יחשבו הבניינים במגרש: "הפרויקט");

והואיל :

ובין המוכר לבין בנק לאומי לישראל בע"מ ("הבנק") נחתם הסכם מימון קרקע ביחס לרכישת המגרשים לפיו זכויות המוכר במגרשים שועבדו לבנק במשכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום;

והואיל :

וזכויות המוכר יכול וישועבדו עוד לטובת הבנק ו/או כל גורם מממן אחר במסגרת הסכם ליווי בנקאי שיוסדר בין המוכרת לבין גורם מממן לשם הקמת הפרויקט;

והואיל :

ובכפוף לאמור לעיל זכויותיו של המוכר במגרשים נקיות מכל שיעבוד ו/או עיקול ו/או משכנתא ו/או זכות צד ג';

והואיל: והקונה מעוניין לרכוש מהמוכר דירה בפרוייקט והמוכר מעוניין למכור לקונה דירה בפרוייקט, הכל בכפוף לאמור בהסכם זה על נספחיו המהווים חלק בלתי נפרד;

והואיל: הצדדים מעוניינים להסדיר את ענייניהם המשפטיים;

אי לכך הוצהר והוסכם בין הצדדים לאמור:

1. המבוא; נספחים

- א. המבוא לחוזה זה, על ההצהרות הכלולות בו, מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
- ב. "החוזה" כולל את המסמכים הבאים המהווים חלק בלתי נפרד ממנו:
 1. חוזה המכר – תחת הכותרת "חוזה מכר – דירת מחיר למשתכן".
 2. נספח א' - פרטי העסקה
 3. נספח ב' - מפרט ותכניות לפי חוק המכר (דירות).
 4. נספח ג' - נספח הבנק המלווה.
 5. נספח ד' - כתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירת מחיר למשתכן.
 6. נספח ה' - תצהיר העדר יחסים מיוחדים.
 7. נספח ו' - תצהיר חסר קרקע.
 8. נספח ז' - נספח עדכון הרוכש לפי סעיף 1א2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ד – 1974..
 9. נספח ח' – נספח עמלת ערבות חוק המכר.
 10. נספח ט' - נספח יפוי כח נוטריוני לבחירת דירה על ידי צד ג'.
 11. נספח י' - נספח יפוי כח לבחירת דירה על ידי בן/בת זוג.
 12. נספח יא' - יפוי כוח בלתי חוזר לעוה"ד של המוכר.
- ג. בכל מקרה של דו משמעות ו/או אי התאמה ו/או סתירה בין הוראות הסכם זה על נספחיו לבין הוראות המכר – תגברנה הוראות המכר. בכל מקרה של אי התאמה ו/או סתירה בין הוראותיו של חוזה המכר להוראות מי מנספחיו, תגברנה הוראות החוזה, אלא אם נאמר אחרת במפורש.

ד. הקונה מתחייב לרכוש את זכויות החכירה המהוונות בממכר כהגדרתו בסעיף 4 להלן והמוכר מתחייב להקנות ו/או לגרום להקניית זכויות אלה בממכר לקונה באופן המפורט בחוזה זה.

2. הצהרות המוכר

- א. המוכר מצהיר כי הבניין יבנה באמצעות חברה קבלנית הרשומה בפנקס הקבלנים וכי הממכר יבנה במומחיות נאותה בהתאם לאמור בנספחים להסכם זה בכפוף להוראות סעיף 15ט.
- ב. המוכר מצהיר כי הינו בעל הזכות להירשם כחוכר במלוא הזכות במגרשים, וכי שילם את מלוא התמורה בגין רכישתו.
- ג. המוכר מצהיר כי חוזה זה אושר ע"י 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 זכותו של הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.
- ד. המוכר מצהיר כי יאפשר לקונה לקבל לעיונו את כל התוכניות והמצגים המפורטים בסעיף 3 להלן, ככל שרלוונטי, ולאפשר לקונה לראות המקרקעין וסביבתם.

3. הצהרות הקונה

- א. ניתנה לקונה הזדמנות לבקר במקרקעין וסביבתם ולעיין בנספחי ההסכם בטרם חתם עליהם. המוכר מצידו מאשר ומתחייב כי ניתנה לקונה הזדמנות נאותה לכך.
- ב. ניתנה לקונה הזדמנות לבדוק את זכויות החברה במקרקעין, במגרש ובממכר ועיין ו/או נתנה לו הזכות לעיין בתקנון ובתשריט התב"ע ובכל מסמך רלוונטי אחר שהרוכש נדרש לאשר כי עיין בו. המוכר מצידו מתחייב לאפשר לקונה לעיין בכל מסמך שהקונה מאשר כי עיין בו על פי סעיף זה.
- ג. הודע לרוכש שלא יהיה רשאי למכור את הממכר לצד שלישי, החל מיום רכישת הממכר ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לממכר או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה הדירה), לפי המוקדם מביניהם, וזאת אף אם מועד מסירת החזקה בממכר לצד שלישי נקבע למועד שלאחר חלוף 5/7 השנים כאמור. הרוכש יהא זכאי להשכיר את הממכר לצד ג', לאחר קבלת החזקה בו, למטרת מגורים בלבד. הודע לרוכש כי להבטחת הנ"ל תירשם הערת אזהרה לטובת משרד השיכון והבינוי על הממכר למשך תקופה כאמור במרשם המקרקעין ו/או בספרי המוכר. הודע לרוכש שבמידה ויפר התחייבות זו הוא יחויב בתשלום של 450,000 ₪ לרשות מקרקעי ישראל.
- ד. הרוכש מתחייב לחתום על תצהיר וכתב התחייבות לטובת משרד הבינוי והשיכון בקשר עפ"י התחייבויותיו כאמור לעיל, בנוסח המצ"ב כנספח ה' להסכם זה (להלן: "**כתב ההתחייבות**").
- ה. הרוכש מצהיר ומתחייב כי ככל שיתברר בכל שלב שהוא עד לקבלת החזקה בממכר כי לא עמד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או הונפקה לו תעודת זכאות בטעות, הרי שידוע לו והוא מסכים לכך שחווה המכר שנחתם עימו יבוטל והוא לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין הביטול האמור.
- ו. כי הוצגו בפניו פרטי המפרט ותכניות המכר של הדירה ושאר הנספחים המצורפים להסכם זה והודע לו כי ייתכנו שינויים בתוכניות כאמור הנובעים עקב דרישות קונסטרוקטיביות של מהנדס הבנין, רשויות התכנון ועקב דרישות של מהנדס האינסטלציה בהכנת תוכניות העבודה ובלבד שלא יחול שינוי בדירה עצמה ו/או כיוונה ו/או קומתה וביעוד הבניין למגורים. למען הסר ספק מובהר בזה כי רק התשריט ותוכניות המכר המצורפות להסכם הן הקובעות ומחייבות את המוכר. אין באמור לעיל כדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות בעניין זה, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני וועדת התכנון.
- ז. הודע לקונה כי התחייבויות המוכר כלפיו, מתייחסות לממכר בלבד ולזכויות הקונה בבנין שייבנה על המגרש בהתאם לקבוע במפורש בחוזה זה, הכוללות את הצמדותיה ואת חלקו ברכוש המשותף, ואינן נוגעות לכל חלק אחר של המקרקעין.
- ח. הודע לקונה כי אין לו זכויות כלשהן בזכויות הבניה בגין המקרקעין ו/או המגרש ו/או הבניין, בין קיימות ובין עתידיות, לבד מהממכר עצמו, והודע לו כי כל זכויות הבניה הקיימות ו/או שיתווספו לבניין ו/או למקרקעין בעתיד, לרבות בגין הקלות שינתנו ע"י הרשויות המוסמכות, שייכות באופן בלעדי למוכר ו/או מי מטעמו, וזאת אף אם יינתנו לאחר השלמת הבניה ורישום הממכר ע"ש הקונה. לפיכך, המוכר יהיה רשאי להצמיד את זכויות הבניה הקיימות או העתידיות לכל יחידה בבניין לפי שיקול דעתו, לבנות את זכויות הבניה העתידיות בעצמו ו/או באמצעות כל מי מטעמו, ולתקן את צו הבתים המשותפים שינתן ביחס לבנין, ע"י הכללתה של הבניה הנוספת בצו הבית המשותף בהתאם לזכויות הבניה העתידיות, כולל קירותיה החיצוניים וגגותיה של הבניה שתעשה מכוחו, וזאת בכפוף לכך שהדבר נעשה בכפוף ובהתאם לדין ושטרם נמכרו מלוא הדירות בבניין באופן שבו הזכויות החדשות יוצמדו לדירות שנותרו בבעלות המוכר ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרותן לאחר מועד מכירת כל הדירות בבניין. מוסכם כי היזם איננו רשאי להשאיר ברשותו כל חלק מן הרכוש המשותף ו/או מזכויות הבניה הבלתי מנוצלות (העכשוויות והעתידיות), והרכוש המשותף והזכויות יהיו חלק בלתי נפרד משיווק דירות לרוכשים. לפיכך, לאחר שהמוכר יחתום הסכמי מכר למכירת כל הדירות בבנין- לא יוותרו בידיו זכויות בניה נוספות, וככל ואלו קיימות יהיו שייכות זכויות אלו לרוכשים הכל בכפוף להוראות המכרז ובלבד שלא תיפגענה זכויות הרוכש על פי הסכם זה.

ט. ניתנה לקונה הזדמנות לעיין במסמכים בקשר עם זכויות המוכר במגרש, במקרקעין, בבניין, בממכר ובנייתו לפרטיהן.

י. המוכר מצידו מצהיר כי ניתנה לקונה הזדמנות נאותה לראות את המגרש וסביבתו טרם החתימה על הסכם זה. אין באמור כדי לגרוע מזכויות הקונה על פי כל דין.

יא. הודע לקונה כי עפ"י התב"ע ובהתאם לדרישת הרשות המקומית הוא עשוי להיות מחויב, כמו גם שאר דיירי הפרוייקט, להתקשר בהסכם עם חברת אחזקה מרכזית של כל השטחים המשותפים בפרוייקט אשר תרכז את ניהולם בצורה מירבית באופן שיבטיח את שמירתם לתקופה ארוכה לרווחתם של דיירי הפרוייקט. החברה מתחייבת שתקופת הניהול לא תעלה על שנתיים או כאשר מדובר בחברת ניהול בבעלות החברה או חברה אשר קשורה לחברה שאז תוגבל תקופת הניהול לשנה אחת. החברה מתחייבת כי הוראות הסכם הניהול תהיינה סבירות וכמקובל בשוק בגין פרויקטים מסוג זה (נכון לאותו מועד) בנוגע לבניינים דומים באותו אזור לרבות בכל הנוגע לעלות השירותים.

יב. הודע לקונה כי יתכן שתתקין שילוט מואר או שאינו מואר על גבי הבנין בו מצוי הממכר בגודל סביר הנושא את שמו של המוכר ו/או הפרוייקט, במיקום שאינו בשטחו של הקונה. על חשבונו של המוכר ובתנאי שאין בהצבתו של השלט כדי לגרום להפרעה בלתי סבירה לקונה, עלות התקנת השלט, אחזקתו, לרבות הוצאות חשמל ופירוקו במידה ויוחלט לפרקו, יחולו על המוכר. לאחר שנתיים מיום קבלת טופס 4, יהיו הדיירים רשאים בכפוף להחלטת רוב בהתאם להוראות חוק המקרקעין, לפנות לרשויות המוסכמות בדרישה להסיר את השילוט. [לין – להוסיף הגבלה לתקופת זמן של שנתיים]

4. הממכר

כמפורט בנספח א'.

5. התמורה

א. מחיר הממכר הינו כמפורט במספח א'.

ב. הקונה מתחייב לשלם למוכר את מחיר הממכר באופן ובמועדים ובתנאי ההצמדה למדד תשומות הבניה כמוסכם בנספח התשלומים המצורף לחוזה זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו ומסומן **בנספח א'**.

ג. היה וחלק ממחיר הממכר משולם במשכנתא, מובהר כי כל ההוצאות כרוכות בהשגת ההלוואה ובקבלתה, לרבות עמלות, אגרת רישום וכל התשלומים האחרים שידרשו כדי שסכום ההלוואה בשלמותו יימסר למוכר – יחולו על הקונה וישולמו על ידו. על אף האמור, המוכר יישא באגרה לרישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא לטובת המוסד הכספי שנתן הלוואה לקונה.

ד. רק תשלום באמצעות שוברי תשלום שהונפקו ע"י הבנק או על ידי הבנק המלווה, כהגדרתו להלן אשר ינפיק שוברי תשלום בפרוייקט יהוו הוכחה לביצוע תשלום.

ה. למען הסר ספק כל תשלום על חשבון מחיר הממכר כולל בתוכו מע"מ שישולם על מחיר הממכר כפי שיעורו החוקי ביום ביצוע התשלום. כל שינוי על פי דין בשיעור המע"מ יחול על הרוכש וישולם על ידו ביחד עם ובנוסף לכל תשלום אשר טרם שולם למוכר עד ליום השינוי. הרוכש מתחייב לשאת גם במע"מ בגין כל תשלום אחר שהוא חייב בו לפי ההסכם, לרבות תשלומי חובה, שכ"ט עו"ד או כל תוספת למחיר הממכר שתתווסף על פי ההסכם וכו' ובלבד שחלה על תשלום זה חובת תשלום מע"מ על פי הדין. הרוכש מתחייב לשלם ביחד עם כל תשלום המשולם על ידו גם את המע"מ החל בגין אותו התשלום, בשיעור החוקי שיהיה קבוע בעת הביצוע בפועל של כל תשלום כאמור.

ו. הקונה יהיה זכאי להקדים מועדי התשלום המפורטים בסעיף 22' לעיל, ובלבד והודיע על כך למוכר בהודעה בכתב 30 יום מראש, עובר למועד ביצוע התשלום בפועל. במקרה כאמור ישא התשלום הפרשי הצמדה עד מועד התשלום בפועל בלבד בהתאם למנגנון המפורט להלן.

ז. מחיר הממכר וכן כל תשלום מכל סוג שהוא שעל הרוכש לשלם לחברה על פי ההסכם, לרבות כזה שאיננו תשלום על חשבון מחיר הממכר, יהא צמוד למדד באופן שאם בזמן פירעונו בפועל של תשלום כלשהו יתברר כי המדד החדש שונה מהמדד הבסיסי, ישלם הרוכש לחברה את אותו תשלום כשהוא מותאם באותו היחס של השינוי במדד החדש לעומת המדד הבסיסי (ההפרש בין התשלום השונה כאמור לעיל לבין התשלום הנקוב בהסכם ו/או בנספח זה יקרא לעיל ולהלן "**הפרשי הצמדה**"). למען הסר ספק מובהר כי במקרה של ירידת המדד מתחת למדד הבסיסי, לא יוקטן התשלום האמור.

ח. הרוכש מתחייב לשלם לחברה את הפרשי ההצמדה שיגיעו ממנו, כאמור לעיל ביחד עם פירעון בפועל של כל תשלום שעל הרוכש לשלמו על פי ההסכם ו/או נספח זה ובמועד הפירעון של כל תשלום כאמור. ככל והמוכר ישיב לקונה תשלומים כלשהם בהתאם ובכפוף לאמור בהסכם זה, הם יושבו בערכם הריאלי כשהם נושאים הפרשי הצמדה.

ט. החברה תערוך את החישוב הסופי של הפרשי ההצמדה המגיעים מהרוכש על פי ההסכם ונספח זה, לאחר הביצוע בפועל של כל התשלומים או מרביתם, והרוכש ישלם לחברה את יתרת חובו על פי החישוב האמור לא יאוחר מ- 14 יום מקבלת דרישת החברה, ובכל מקרה – לפני מסירת החזקה בממכר לרוכש. למען הסר ספק, תנאי למסירת החזקה בממכר לרוכש הינו גמר תשלום על פי חשבון סופי אשר יכלול את בצוע התשלומים המפורטים בהסכם ובנספח זה. מוסכם כי בחובת הרוכש להתעדכן לפני כל תשלום ותשלום מהם הפרשי ההצמדה שהתווספו לתשלום, ככל והתווספו. מוסכם כי ככל והרוכש לא ישלם את תוספת הפרשי הצמדה, ככל שקיימים כאלו, הפרשי ההצמדה שלא שולמו ישולמו מתוך התשלום הבא, והיתרה בלבד תיזקף לזכות התשלום שמתוכו נגבו ההפרשים כאמור. ככל ויהיה חוסר בסכום התשלום עקב כך, חוסר זה כן יחוייב בריבית פיגורים לאחר 10 ימים מהמועד הנקוב לתשלום וזאת לאחר שניתנה לרוכש הודעה בכתב על קיומו של החוסר.

- "**המדד**" – משמעו המדד הכללי של תשומות הבניה ככל שהוא מתפרסם בכל חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל גוף אחר שיבוא במקומה.
- "**יום פירעון**" (לגבי כל תשלום) – משמעו המועד הקבוע לפירעון של כל תשלום על חשבון מחיר הממכר כנקוב לעיל וכל תשלום שעל הרוכש לשלם על פי ההסכם ו/או נספח זה ואם ייפרע התשלום במועד אחר – מועד הפירעון בפועל.
- "**המדד הבסיסי**" – משמעו המדד כמפורט בנספח א'.
- "**המדד החדש**" – משמעו המדד הידוע ביום הפירעון של כל תשלום שהרוכש חייב לשלם לחברה על חשבון מחיר הממכר וכל תשלום אחר שעל הרוכש לשלם על פי ההסכם ו/או נספח זה.

בכל מקרה שהרוכש יפגר בביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים המפורטים בהסכם זה ו/או הנובעים מהם, מתחייב הרוכש לשלם לחברה ריבית פיגורים צמודה בשיעור הקבוע לכך תקנות המכר (דירות) (שיעור מרבי של ריבית פיגורים), תשפ"ב-2022 (להלן: "**ריבית פיגורים**"). מובהר כי תשלום ריבית פיגורים תחול בחלוף שבעה ימים מהמועד לביצוע התשלום שנקבע בהסכם המכר ו/או בנספחיו. כמו כן, על שיעור ריבית הפיגורים להיות הדדי ולחול הן על תשלומים שעל המוכר לשלם לרוכש.

י. חיוב בריבית הפיגורים יבוצע כך שריבית הפיגורים תצורף לתשלום שעל הרוכש לשלם לחברה מדי כל חודש שלאחר מועד התשלום ותחשב ביחד עם אותו תשלום לרבות הקרן לצורך חישוב ריבית הפיגורים להבא. מובהר בזאת כי אם הרוכש לא יעמוד בהתחייבותו

לתשלום ריבית הפיגורים כאמור או כל סכום אחר אותו הוא חייב לשלם על פי ההסכם ו/או הנספח הזה, יהא המוכר זכאי לזקוף ולראות את סכום התשלום שבוצע בפועל או חלקו כתשלום ריבית פיגורים ו/או הפרשי הצמדה ולגבי יתרת התשלום ימשיכו לחול הוראות ס"ק א' ו- ב' לעיל כאילו הייתה תשלום נפרד.

יא. האמור בסעיף זה לא יקנה לרוכש זכות לפגר בביצוע תשלום כלשהו החל עליו לפי ההסכם ו/או נספח זה ולא יפגע בכל יתר התרופות, הסעדים והזכויות המוקנות לחברה בגין הפרת ההסכם ו/או נספח זה על ידי הרוכש, לרבות הזכות לבטל את ההסכם עקב ההפרה.

6. מסירת החזקה

א. המוכר מתחייב בזה לבנות את הבניין והדירה בהתאם למפרט אשר לא יפחת מהמפרט המחייב של המכרז, ולמסור את החזקה בממכר לידי הקונה, כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, ראוי לשמש למטרתו והינו ראוי למגורים, במצב שניתן לחברו לרשת החשמל, לרבות ניקוי מפסולת בנין, ושנתקבל בעבורו טופס 4 וכאשר הינו חופשי, באמצעות מתן מכתב החרגה מהבנק המלווה מכל שיעבוד, חוב, עיקול, משכנתא או זכות אחרת של צד שלישי, למעט בגין כזו שנטל הקונה במועד כמפורט בנספח א', (להלן: "**מסירת החזקה**") בתנאי שהקונה ישלם עד אז את מלוא מחיר הממכר וימלא יתר התחייבויותיו כאמור בחוזה זה. מובהר בזאת כי הממכר ייחשב כראוי למגורים במצב שבו ניתן, בכפוף להתקנת מונים לדירה בלבד, על ידי הרוכש, להשתמש במערכת המים החמים והקרים ובמערכת החשמל בממכר, הותקנו בממכר דלתות, חלונות, כלים סניטריים וברזים, הממכר מרוצף, מטווח וצבוע בשכבת צבע אחד, ולא קיימים בו ליקויים בטיחותיים והכל בכפוף לתקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (דרכי הוכחה בדבר השלמת בנייתה של דירה ומסירת חזקה בדירה), תשפ"א-2021.

על הדיירים ו/או נציגות זמנית אשר תיבחר כמפורט מטה, להתקשר בהסכם ניהול עם חברת ניהול או מתחזק (להלן: "**חברת ניהול**"), אשר תיבחר על ידי החברה, בין היתר לשם ביצוע והספקת השירותים למערכות המשותפות ולרכוש הציבורי ולייתר המערכות בבנין וזאת על מנת שכלל הבניינים יתוחזקו על ידי אותה חברה וכן לצורך ניהול תקין של הבניינים כולם. מובהר כי תוקפה של התקשרות זו לא יעלה על תקופה בת שנתיים או כאשר מדובר בחברת ניהול בבעלות החברה או חברה אשר קשורה לחברה שאז תוגבל תקופת הניהול לשנה אחת. לאחר התקופה כאמור, ההסכם יתחדש רק בהחלטה שתתקבל ע"י רב הדיירים (רב הדיירים כמשמעו בסעיף 71ב' לחוק המקרקעין).

הודע לקונה כי עד ולא יאוחר מ- 30 ימים קודם למועד מסירת הדירות בבנין, יהא על רוכשי דירות הבנין להציג בפני המוכר את נציגות הדיירים שיקבלו מטעמם את הרכוש המשותף של הבנין. לא נעשה כן עד למועד האמור ואף לאחר שחלפו 10 ימים ממועד מתן הודעה בכתב של המוכר בדרישה לעשות כן, יהיה זכאי המוכר למנות את הנציגים בעצמו, באופן שייבחרו על ידו שלושה (3) נציגים לפחות אשר יקבלו בשמם של כל הרוכשים את הרכוש המשותף (להלן: "**מקבלי הרכוש המשותף**"). מסירה כאמור תתבצע בחתימה על פרוטוקול מסירה ביחס לרכוש הצבורי/המשותף, ויחולו עליו הוראות סעיף 8 להלן, בהתאמה. למען הסר ספק, מוסכם כי ככל שהדיירים או נציגותם יסרבו לקבל את הרכוש המשותף מכל סיבה שהיא שלא תיחשב כסבירה ומוצדקת תהא המוכרת רשאית לראות בסירוב זה כסירוב בלתי מוצדק ובמקרה כזה תהא זכאית מבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד לרשותה למסור את הרכוש המשותף לידי חברת הניהול או לכל גורם מטעמה ואף תהא רשאית לפי שיקול דעתה שלא להפעיל את המעליות בבנין.

ב. הודע לקונה כי הפיתוח מחוץ לגבולות המגרשים הינו באחריות עיריית חיפה ו/או כל גוף אחר המפתח בשמהובכל מקרה לא באחריותו של המוכר. המוכר מצידו יעשה מאמצים סבירים, בנסיבות העניין וככל שהדבר תלוי בו, על מנת לצמצם את העיכוב ובאופן שימנע (ככל האפשר) הפרעה לרוכש הדירה. כמו כן יובהר כי אין באי השלמת עבודות הפיתוח במועד מסירת החזקה בדירה (ככל שלא יושלמו), כדי למנוע מרוכש הדירה גישה סבירה לדירתו על הצמודותיה ושימוש סביר בנכס.

בכפוף לעמידת הממכר בקריטריונים למסירה הנקובים בסעיף 6(א) לעיל, הקונה מתחייב בזאת לקבל את החזקה בממכר במועד הנקוב בו ובהתאם לתיאום מראש של מועד המסירה. 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. לרוכש תתאפשר בדיקת הממכר טרם מסירת החזקה בו, הכל כמפורט בסעיף 8 (א) להלן.

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 ההודעה זו. לא הופיע הקונה לקבל את החזקה בממכר במועד ובמקום שתואם בין הצדדים גם לאחר ההתראה הנוספת כאמור לעיל, ו/או הופיע הקונה וסירב לקבל את החזקה בממכר, ו/או היתנה את קבלת המפתח לממכר- על אף שהממכר עומד בכל הקריטריונים למסירה הקבועים בסעיף 6(א) לעיל, יחשב מועד זה כמועד מסירת החזקה בפועל לקונה לכל דבר ועניין הקשור בהתחייבות המוכר בהסכם זה, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, תשלום מלוא התמורה, והחבות לשאת בכל התשלומים, ההוצאות, המיסים וההיטלים הנובעים מהחזקת הממכר או מבעלות עליו החברה אחראית כלפי הקונה לתיקון או לפיצוי בגין כל ליקוי, קלקול, פגם או נזק שייגרם לדירה לאחר תאריך המסירה בשל אי קבלת החזקה במועד או עקב העדר טיפול ובלבד שהוכח ע"י החברה כי הליקוי ו/או הפגם ו/או הנזק ו/או הקלקול נגרמו בפועל עקב אי קבלת החזקה במועד והכל בכפוף להוראות כל דין. יובהר כי אין באמור בכדי לפטור את החברה מאחריותה ככל שקיימת כ"שומר חנם" בהתאם להוראות חוק השומרים התשכ"ז-1967..

ג. למוכר נתונה הזכות להקדים את מועד המסירה ב- 60 ימים ביחס למועד מסירת החזקה האמור לעיל (להלן: "**מועד המסירה המוקדם**") ובלבד שמסר לקונה הודעה על מסירה מוקדמת כאמור 60 ימים עובר למועד המסירה המוקדם. הקדמת מועד המסירה מעבר ל- 60 ימים תהיה בכפוף להסכמתו של הקונה. למען הסר ספק, כלל הוראות הסכם זה יחולו גם במקרה של מועד מסירה מוקדם.

ד. מובהר כי ממועד המסירה של הממכר על פי ההסכם ואילך, יראו את הקונה בלבד כבעלים וכמחזיק לעניין הוראות כל דין המטילות חבות כלשהי על הבעלים ו/או מחזיקים של מקרקעין, לרבות חבות תשלום כלשהו וחבות בגין כל מעשה או מחדל, וביחסים שבין הצדדים יהיה הקונה האחראי לתשלומים ולחבויים אלו, לרבות כל הוצאה הכרוכה בכך או קנס בשל אי מילוי הוראה שבדין. להסרת ספק מובהר, כי הקונה לא יידרש לשאת בתשלום היטל השבחה שיחול בגין היתר הבניה או היטל השבחה שעילתו אישור בקשה לתיקון תב"ע או הקלה שתממש החברה שלא לבקשת הקונה, או היטל השבחה בגין זכויות בניה נוספות ובלתי מנוצלות שיהיו שייכות לחברה. החברה תישא בהיטל השבחה (ככל שיחול) בגין מלוא הזכויות המגולמות בדירה שלפי הסכם זה. מובהר, כי החברה תישא בהיטל השבחה המוטל על הפרויקט ו/או הבניין ו/או הדירה בגין תוכנית בניין עיר אשר אושרה עד למועד חתימת חוזה זה. היטל ההשבחה שיווצר לאחר חתימת חוזה זה יחול על הקונה ובלבד שהיטל ההשבחה לא הוטל עקב היתר בניה שהוצא/יוצא ע"י החברה לבניית הבניין ו/או עקב שינויים שיזמה החברה בתב"ע ו/או בהיתר הבניה ו/או בגין הקלה ו/או עקב זכויות בניה אשר החברה מימשה, לרבות בדרך של מכירתן או הצמדתן ובקשר לבניית הפרויקט בגינו נבנה הבניין.

ה. מסירת החזקה בממכר לידי הקונה מותנה בכך שהקונה ישלם את כל התשלומים וההוצאות החלים עליו עפ"י חוזה זה ואת ביצוע תשלום מלוא מחיר הממכר באמצעות שובר התשלום. כמו כן יהא זכאי המוכר לדרוש טרם המסירה את קיומו של יפוי כח בלתי חוזר בחתימת הקונה, לעריכת הסכם שיתוף לצורך ניהול ואחזקת הבית המשותף.

מובהר כי לקונה לא תותר הכנסת חפצים לממכר לפני מועד מסירת החזקה בפועל.

1. עיוכים במסירת החזקה:

1. איחור בהשלמת הנכס ובמסירתו לקונה שלא יעלה על 30 ימים לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכר בהסכם זה ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהו.

2. אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים בחברה 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 כללי ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים) תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות על ידי הרשות המקומית שאינו באשמת החברה, צווים ממשלתיים או עירוניים ובלבד שלא הוצאו באשמת החברה, יחול

עיכוב בהשלמת הנכס, יידחה מועד המסירה בתקופות הזמן המתחייבות באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הרוכש לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים. החברה תנקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הנכס.

למען הסר ספק, יובהר כי דחיית מועד המסירה כאמור בסעיף זה לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על המוכר, בין במפורש ובין במשתמע, או שהיה עליו לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.

בסמוך לאחר שנודע לחברה על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף 6(ח)(2) לעיל, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מביניהם), יודיע המוכר לרוכש על דחיית מועד המסירה ויפרט בהודעתו את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש.

ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, יודיע המוכר על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לו אודות הנתונים הנ"ל.

3. על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים (2) 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.

4. במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על שישה (6) חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר בזאת כי מניין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודשיים המנויה בסעיף 6(ח)(1), יהיה הקונה זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.

5. בכפוף לכל האמור לעיל ו/או כל דין, לרבות סעיף 5א לחוק המכר (דירות) תשל"ג-1973, ככל שהמוכר לא מסר את הדירה לרוכש הדירה לאחר שחלפו 30 ימים ממועד המסירה, זכאי הרוכש לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה ועד המסירה בפועל, כלהלן:

סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה- בעבור התקופה שתחילתה בתום חודש מהמועד החוזי וסיומה בתום ארבעה חודשים מהמועד החוזי.

סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים פי 1.25 – בעבור תקופה שתחילתה חמישה (5) חודשים לאחר מועד המסירה וסיומה בתום עשרה (10) חודשים מהמועד החוזי.

סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.5- בעבור תקופה שתחילתה 11 חודשים לאחר המועד החוזי ואילך.

6. הפיצויים הקבועים בסעיף 6 זה, ישולמו בתום כל חודש באותו חודש.

7. אי ביצוע שינויים ותוספות

א. מובהר בזה כי כל פריט ו/או אביזר שיבנה ו/או יותקן בממכר, טרם מסירת החזקה בו, יותקן ע"י המוכר ויסופק ע"י ספקים של המוכר.

ב. מובהר בזה, כי אין, לא הוקנתה ולא תוקנה לקונה, עד ליום מסירת החזקה, הזכות לבצע בממכר עבודות בניה מכל מין וסוג שהוא, שינויים או תוספות כלשהן.

ג. כמו כן מובהר בזאת כי לא יינתן זיכוי בגין אביזרים או פריטים למעט ארון מטבח, ארון אמבטיה, סוללות למים ונקודות מאור, בית תקע ונקודות טלפון, הכל בכפוף לכך שפריטים אלו נכללו בכל מקרה במפרט הטכני. גובה הזיכוי בגין פריטים שכן ניתן זיכוי בגינם מופיע במפרט הטכני הנחתם בצמוד להסכם זה.

ד. חרף האמור לעיל, מובהר כי תעמוד בפני הרוכש אפשרות לבחירת סטנדרט במספר רכיבים מצומצם מתוך מפרט המכר בממכר, בהתאם להוראות משרד השיכון בעניין זה. החברה תעביר בפני הרוכש את האפשרויות העומדות בפניו (לרבות ברירת המחדל) לאחר חתימת ההסכם והרוכש יעביר בחירתו לחברה בכתב לא יאוחר מחלוף 30 יום ממועד חתימת ההסכם ו/או תוך 15 ימים ממועד פניית החברה לדייר בבקשה לבחירת סטנדרט- לפי המאוחר. החברה תעמיד מפרט הממכר בהתאם לבחירת הרוכש, ברכיבים הרלוונטיים שהועמדו לבחירתו. לא העביר הרוכש בחירתו במועד האמור, תשלח אליו החברה תזכורת נוספת בנושא. אם גם לאחר חלוף 10 ימים ממועד משלוח התזכורת לא תימסר בחירתו לחברה, ייחשב הרוכש כמי שוויתר על זכות הבחירה, והמפרט ייקבע בהתאם לבחירת המחדל ו/או לפי שיקול דעתה של החברה.

ה. הקונה מתחייב כי ככל שייבצע שינויים כלשהם בנכס לאחר מועד מסירת החזקה לרבות פתיחת פתחים, שינויים בקירות חיצוניים, תוספות בנייה או כל פעולה אחרת החורגת מהמפרט ו/או מתכנית המכר, יפעל לקבלת כלל האישורים, ההיתרים והמסמכים הדרושים על פי כל דין לרבות אישורי הרשויות המוסמכות ככל שיידרשו וישא בכל העלויות הכרוכות בכך לרבות עלויות הכנת ו/או תיקון תשריטים, שרטוטים, מסמכים או כל דרישה אחרת הנובעת מן השינוי כאמור.

ו. הקונה יאפשר בתיאום מראש למוכר לבצע תיקונים ברכוש המשותף או בממכר אחר מתוך הממכר הנ"ל ובלבד שהמוכר יחזיר את המצב בממכר לקדמותו ככל שניתן והשימוש בממכר לצורכי התיקון יבוצעו בכפוף לשימוש סביר של הקונה והכל בהתאם למהות התיקון. לא עמד הקונה בהתחייבותו כאמור שלא מנסיבות סבירות ייחשב הדבר כהפרה של ההסכם ויחולו עליו כל העלויות בגין הנוזקים כתוצאה מהעיכוב או הסירוב לבצע את התיקונים.

ז. הקונה לא יפגע ו/או יעכב ו/או יפריע לתכנון ובניית הפרויקט ו/או הבניינים ו/או הדירה עד להשלמתם, בין בעצמו ובין באמצעות מי מטעמו. לקונה יותר הביקור בניין בשעות העבודה ואך ורק תוך תיאום וליווי של נציג המוכר. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכותו של המוכר לפנות לערכאות או להגיש התנגדויות לוועדות התכנון...

8. פריטבל המסירה:

א. לפני מסירת החזקה ורישום פרוטוקול מסירה יאפשר המוכר לרוכש לבדוק את הדירה ואת התאמתה למוסכם ויערך בינו לבין נציג החברה פרוטוקול (להלן: "קדם פרוטוקול"). למען הסדר הטוב מובהר כי הקונה יהיה רשאי לבדוק את הממכר בעצמו או באמצעות מי מטעמו כאמור בס"ק ב' להלן. מוסכם כי החובה של רוכש הדירה לבדוק את הנכס היא כשל רוכש סביר. המוכר יעשה מאמץ סביר לתקן הליקויים שצוינו בקדם הפרוטוקול עד למועד המסירה. עם זאת, המוכר אינו מתחייב כי עד למועד המסירה יושלם תיקון מלוא הליקויים שצוינו בקדם הפרוטוקול ואלה שלא בוצעו עד למועד זה יושלמו תוך זמן סביר לאחר מסירת החזקה, בהתאם לאופי הליקוי.

ב. 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 יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על-ידי הצדדים במועד המסירה (להלן – "פרוטוקול המסירה").

ג. פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.

ד. 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.

ה. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכר על פי כל דין.

ו. אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראיה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הרוכש.

ז. ליקויים שצוינו בפרוטוקול, ככל שישנם כאלה, יתוקנו בהתאם להוראות חוק המכר.

ח. במידה ויהיו בפועל הפרשים או סטיות בכמויות או במידות של כל פרט שהוא הנוגע לממכר לעומת התיאור שבמפרט או בתוכניות ואלה יהיו בגבולות הפרשים או סטיות המותרים על פי צו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשס"ח 2008 - כלומר של עד 2% בין שטח הממכר כקבוע בתשריט הממכר לבין השטח בפועל וסטייה של עד 5% בין הכמויות ומידות האבזרים במפרט וכמויות ומידות בפועל, ייראו את ההפרשים הללו כסבירים והם לא יחשבו כאי התאמה, והם לא יהוו הפרה של התחייבויות החברה על פי הסכם זה ועל פינספחיו.

ט. החברה תגרום לתיקון הליקויים בממכר שפורטו על ידי הקונה בפרוטוקול המסירה, בהתאם להוראות חוק המכר.

י. בוטל.

יא. סירב הקונה לחתום על פרוטוקול המסירה, לא יהיה בכך כדי לגרוע במאומה ממשקלו או ממעמדו של הפרוטוקול לכל דבר ועניין אולם הדבר יצוין בפרוטוקול המסירה ובלבד שהממכר עומד בקריטריונים הקבועים בסעיף 6(א) לעיל.

המוכר לא יהא חייב בתיקונים או החלפתם של אביזרים ו/או חומרים שלא נקנו ישירות מהמוכר אף לאחר מסירת החזקה בממכר ולא יהא חייב לתקן ליקויים שנוצרו עקב עבודה של קבלן אחר שאינו מטעמו.. מובהר כי המוכר לא יתקין בדירה פריטים ו/או מוצרים שהרוכש יספק למוכר, והרוכש יוכל להתקין פריטים ו/או מוצרים אלו לאחר קבלת החזקה בדירה. יחד עם זאת, מובהר כי אחריות המוכר לתקינות הממכר ולתיקון ליקויים על פי דין – ובפרט במהלך תקופת הבדק והאחריות – תישמר במלואה, לרבות אחריותו לכל פגם או ליקוי שאינו נובע מהרכיבים או העבודות האמורים לעיל. המוכר מתחייב לבצע את התיקונים הנדרשים במקצועיות ובמועדים סבירים, בהתאם להוראות הדין.

יב. המוכר מתחייב לכלול את הוראות סעיפים 8ד', 8ה' ו-18' בפרוטוקול המסירה.

9. ליקויי בניה (בדק אחריות):

א. המוכר יתקן על חשבונו כל אי התאמה שתתגלה בנכס, לעומת תיאורו במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה ושהחובה לתקנה חלה על המוכר על פי הוראות חוק המכר (דירות) תשל"ג 1973 (להלן: "אי התאמה", "אי התאמות" ו – "חוק המכר"), וזאת למשך התקופות הקבועות (בהסכם) לכך בחוק המכר.

ב. התחייבויות המוכר לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע למוכר על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן היה לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה, תוך זמן סביר מהיום בו התגלתה אי ההתאמה (בהסכם) זה – "הודעה בדבר אי התאמה".

ג. התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכר מחויב לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה וניתנה למוכר הודעה בדבר אי ההתאמה, יתקן המוכר את אי התאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש אפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה. חזרה והתגלתה אי ההתאמה לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתה במועד הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה, או שתיקונה של אי ההתאמה דחוף והמוכר לא תיקן אותה תוך 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.

ד. הודע לרוכש כי ככל שתחליט החברה לבצע תיקוני שנת בדק, אלה יבוצעו ברצף אחד ובלבד שליכוויים דחופים ו/או כאלה המונעים שימוש סביר, יתוקנו בהקדם האפשרי וללא כל דיחוי מיותר; המוכר מתחייב לבצע התיקונים שהוא חייב בביצועם לפי הסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הרוכש בדבר אי ההתאמה, ברצף במהירות האפשרית תוך הקטנת אי הנוחות והנזקים שייגרמו לקונה. 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, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון. מוסכם כי המועד לביצוע התיקונים יתואם מראש עם הרוכש, בשעות סבירות, ולאחר ביצוע התיקונים המוכר ישיב ככל שניתן את המצב לקדמותו. כל האמור בסעיף זה הינו בכפוף לחוק המכר (דירות) תשל"ג – 1973. למען הסר ספק מובהר בזאת כי אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהוראות חוק המכר בקשר עם תקופות הבדק הקבועות בחוק הנ"ל.

ה. הרוכש מתחייב לאפשר למוכר, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לנכס לשם בדיקתו וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הנכס תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבנין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש.

ו. המוכר יבצע את תיקון אי ההתאמות שהוא חייב בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה.

ז. 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.

ח. המוכר יוכל להמציא לרוכש כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבנין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הרוכש לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציא המוכר לרוכש כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו למוכר. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הרוכש או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הרוכש, יהיה הרוכש רשאי לשוב ולפנות למוכר בדרישה לביצוע תיקונים והמוכר יתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכר אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.

ט. למען הסר ספק מובהר בזאת כי אחריותו של המוכר בכל מקרה אינה מתייחסת לפגמים או קלקולים שיתהוו עקב שימוש בחומרים או כתוצאה מעבודה שנעשתה ע"י הקונה או מי מטעמו, ובהקשר לפריטים שאינם כלולים במפרט הטכני והותקנו לאחר מסירת החזקה בו, ולא תהא למוכר כל אחריות שהיא בגין נזקים אלה. אין באמור כדי לגרוע מאחריות המוכר על פי חוק המכר.

י. נוסף על האמור לעיל וכדי לעמוד בדרישות חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 3), תש"ן-1990, המוכר ימסור לקונה במעמד מסירת החזקה בממכר אזהרות בדבר תכונות מיוחדות של הממכר והוראות תחזוקה ושימוש בה (להלן: "ההוראות"). הקונה יקבל מידי המוכר את ההוראות כאמור לעיל וינקוט בכל האמצעים, הצעדים והפעולות כקונה סביר וימנע מכל הפעולות הבלתי מתאימות והכל כדי לשמור על הממכר.. כמו כן, מתחייב הקונה שלא להעמיד מחוץ לממכר כל דבר הקשור בממכר.

יא.

יב. הקונה מתחייב לאפשר למוכר, לקבלן ו/או לקבלני המשנה, להיכנס לנכס לשם בדיקתו וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהינה, וכן לבצע מתוך הנכס תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבניין ו/או ברכשו המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הקונה.

יג. לגבי תיקוני צבע ו/או סיווד, מובהר כי במידה ונדרש תיקון כזה, יתבצע התיקון באזור הנדרש בלבד ובלבד שלא ייוצרו הבדלי גוון מהותיים. עוד מובהר כי במידה ונצבע הקיר המתוקן בצבע שאינו מופיע במפרט הטכני המצורף להסכם זה, אזי יצבע הקיר בצבע מתוך הצבעים שכן מופיעים במפרט.

יד. כל סעיף 9 לעיל על תתי סעיפיו כפופים להוראותיו הקוגנטיות של חוק המכר (דירות).

10. רישומים:

א. הבניין יירשם בפנקס הבתים המשותפים, שבלשכת רישום מקרקעין, לפי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969, ורק לאחר שיתאפשר הדבר מבחינה חוקית ויושלמו הפעולות שידרשו לכך בהתאם להוראות חוק המקרקעין תשכ"ט-1969, ו/או חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ו/או כל חוקים אחרים הדן/ים בענייני רישום ו/או תכנון המקרקעין ובכל מקרה לא יאוחר מ-12 חודש מעת גמר הפרצלציה או מעת מסירת החזקה בדירה לפי המאוחר מבין התאריכים. עוד מודגש כי בחישוב התקופות האמורות לעיל, לא יבואו במניין תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו והוא לא יכול היה באופן סביר למנוע את קיומן.

ב. המוכר יפעל לרישום זכויות הקונה בלשכת רישום המקרקעין בכפוף לכך שלקונה הודע, שלמוכר הרשות לכלול בתקנון הבית המשותף הוראות הבאות להסדיר היחסים בין בעלי היחידות בבניין, סדרי וחובות החזקת היחידות והרכוש משותף, זכויות שימוש והנאה של

בעלי יחידות בבניין, וכל עניין אחר שיהא דרוש לניהול הבניין, אחזקתו ומתן שירותים לבעלי היחידות בו, ולכלול אותם בתקנון הבית המשותף, והכל כמפורט בנספח במפרט הטכני. מובהר לקונה בזאת כי הבנין בו מצוי הממכר עשוי להירשם כבית משותף עצמאי או כאגף נפרד בתוך בית משותף בו יימצאו בניינים נוספים. בעניין זה גם חניון הבניין עשוי להירשם כשטח משותף ביחד עם בניינים נוספים. הקונה לא יהיה רשאי לבצע כל תוספת בניה או שינוי חיצוני בממכר ובצמוד אליו, במקרקעין, בבניין, במתקן/ים וברכוש המשותף ללא קבלת אישורים מרשויות המוסמכות (ככל ונדרש). למוכר הזכות לקבוע הוראה זו כחלק מתקנון הבית המשותף.

ג. לממכר יוצמד חלק ברכוש המשותף בשיעור השווה ליחס שבין שטח רצפת הממכר כולל או לא כולל כל הצמדה אליו לשטח רצפות כל היחידות בבניין. קביעה זו תחול באופן שוויוני ביחס לכל בעלי הדירות בפרויקט. עד להשלמת רישום מלוא הדירות בבניין המוכר זכאי ורשאי לבצע ביחס למקרקעין בעצמו/או ע"י אחרים עפ"י הוראתו או מטעמו כל פעולת חלוקה, הפרדה, איחוד, פיצול או כל פעולה אחרת המותרת לפי הוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ו/או חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 – (להלן: **"פעולות תכנון"**) הכל בכפוף להוראות המכרז ובלבד שלא תיפגענה זכויות הרוכש על פי הסכם זה. כן נתונה למוכר הזכות לרשום כל זיקת הנאה על המקרקעין ובמסגרת פעולות התכנון נתונה הזכות להעביר או להחכיר ו/או להצמיד חלקים מן המקרקעין ע"ש הרשות המקומית או מי שזו תורה כדי שישמשו לצרכי ציבור ובין היתר, לכבישים, מדרכות, שטחים ציבוריים, מבני ציבור או חדר טרנספורמציה אשר עתיד לקום בקומת הקרקע או לכל צורך או מטרה אחרים. הודע לרוכש כי החברה רשאית לבצע כל פעולות תכנון ו/או כל פעולה אחרת כנדרש על ידי הרשויות המוסמכות לרבות עיריית חיפה ו/או חברת חשמל ו/או בזק. לצורך הפעולות כאמור רשאית החברה להשתמש בייפוי הכוח שנחתם על ידי הרוכש במעמד החתימה על ההסכם. יובהר כי אין באמור כדי לגרוע מזכויות הרוכש על פי הסכם זה. יחד עם זאת הקונה מתחייב לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך בנוסח המקובל אצל הרשויות המוסמכות כדי לאפשר ביצוע פעולות התכנון. מובהר כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכויות הרוכש הנובעות מהסכם זה ו/או עפ"י כל דין.

ד. הממכר ירשם כשהוא חופשי מכל משכנתא, שעבוד, עיקול או חובות כלשהם, למעט אלה שנטל על עצמו הקונה, על שם הקונה, בתוך 6 חודשים מיום רישום בית משותף או ממועד מסירת החזקה בדירה, לפי המאוחר, בכפוף לכך שהקונה שילם את כל המיסים הנדרשים ממנו על פי החוזה ועל פי הדין והנדרשים לצורך עברת הממכר על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין.

ה. הודע לקונה כי בחישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף לא יבואו במניין תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו והוא לא יכול היה למנוע את קיומן.

ו. הקונה מתחייב להופיע בפני עוה"ד לצורך חתימה על מסמכים במועד שיתואם עימו ע"י המוכר ו/או עוה"ד של המוכר אשר ימונה/ו על ידו לטפל בביצוע הפעולות עפ"י חוזה זה (להלן: **"עוה"ד"**). עוה"ד יבצע/ו את כל הפעולות הקשורות ברישום הזכויות ביחס לממכר על שם הקונה. יצוין כי עוה"ד אינו/ם מייצג/ים את הקונה בעסקה עפ"י חוזה זה.

ז. רישום הבית המשותף יהא בהתאם לתקנון המצוי, אשר יוכן ע"י החברה, ואשר יקבע את סדרי הבית והרכוש המשותף וכיוצא"ב בכפוף לאמור לעיל.

ח. בכל שלב עד לרישום זכויות הקונה בדירה על שמו, רשאית החברה בחתימתה בלבד וללא צורך בקבלת הסכמת הקונה לכך לשנות את צו רישום הבית המשותף, תקנונו וצמידויות לדירות בבית. מובהר כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכויות הרוכש הנובעות מהסכם זה ו/או עפ"י כל דין.

ט. החברה זכאית להוציא חלקים מתוך הרכוש המשותף ולהצמידם ליחידות הבית המשותף ו/או לצרכי ציבור לפי שיקול דעתה הסביר, והכל כמפורט במפרט הטכני, יובהר כי חניות, מחסנים וגנינות ששייכות לדירות הגן לא יהיו חלק מהרכוש המשותף ויוצמדו בהתאם לנספח א'. מבלי לפגוע בכלליות האמור, מובהר בזאת כי ייתכן שהחברה תוציא מהרכוש המשותף את הקירות החיצוניים, הגגות, חלקים מהמגרש, חניות, מחסנים, מעברים פרטיים וכיוצא"ב וכן אחוזי בניה וזכויות בניה עתידיות וכל חלק אחר הניתן להוציא מהרכוש המשותף עפ"י חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969 והודע לרוכש שההצמדות הנ"ל

תרשמה בלשכת רישום המקרקעין. החלקים שיוצאו מהרכוש המשותף ויוצמדו לממכר מפורטים במפרט ו/או בתוכנית המצורפת. להסכם זה כחלק בלתי נפרד הימנו ופרט לחלקים אלו ולדירה (על הצמדותיה וחלקה היחסי ברכוש המשותף) אין לרוכש כל זכויות בקרקע ו/או במבנה שעליה. בכל מקרה, בעת רישום הבית המשותף ובלבד ולא נותרו למוכר דירות שלא נמכרו, לא ייוותרו בידי המוכר זכויות כל שהן בבניין בין אם קיימות בעת הרישום ובין אם עתידיות. כל האמור בסעיף זה בכפוף להוראות המכרז ובלבד שלא תיפגענה זכויות הרוכש על פי הסכם זה.

11. שעבודים ובטחונות:

א. הודע לרוכש שהמוכר משכן או שיעבד ואף יהא זכאי להוסיף למשכן או לשעבד את המקרקעין ו/או את זכויותיו של המוכר בהן ו/או את הבניין ו/או חלק מהם על כל הבנוי ו/או שיבנה לקונה וזאת לטובת הבנק או לטובת גורם מממן אחר אשר ילווה את הפרוייקט וזאת בהתאם להסכם למימון הקמת הפרוייקט (לעיל ולהלן: "**הבנק המלווה**").

ב. הסכמתו של הקונה לכל משכון או שעבוד כאמור ולכך שזכויות הבנק המלווה תגברנה על זכויות הקונה במקרקעין, נתונה בחתימה על חוזה זה. לבד מהאמור לעיל מתחייב הקונה לאשר בכתב את הסכמתו למשכון או לשעבוד המקרקעין או כל חלק הימנם, כאמור לעיל, תוך זמן סביר ממועד הדרישה ראשונה בקשר עם כך.

ג. למען הסר ספקות, מודגש בזה כי עד מועד מסירת החזקה בממכרתוסר כל משכנתא ו/או שיעבוד ו/או משכון מהממכר כך שזכויות הקונה ביחס לממכר תהיינה חופשיות מכל שעבוד או חוב בעת רישומן על שמו, למעט משכנתאות/ות שהקונה נטל על עצמו. מובהר כי עד למחיקת המשכנתא של הבנק המלווה יוחרג הממכר מהמשכנתא הרשומה, ככל שתהיה כזו, באמצעות מכתב החרגה סופי שימציא הבנק המלווה, בכפוף לתשלום מלוא התמורה על ידי הקונה ועמידתו בתנאי הסכם זה ובכפוף להתקיימות התנאים המפורטים במכתב הבנק המלווה לרוכשים בנוסח המפורט בתוספת לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה 1974. מובהר כי הקונה לא יישא בעלות מכתב החרגה מותנה.

ד. מתחייב המוכר להבטיח את כספי הקונה, למעט רכיב המע"מ באמצעות ערבות בנקאית על פי חוק המכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי הדירות) התשל"ד 1974 או באמצעות פוליסת ביטוח (להלן: "**חוק המכר דירות**"). מובהר בזאת כי ככל שהמוכר עמד בהתחייבויותיו לגבי מסירת ערבות או פוליסה כאמור, על הקונה חל איסור לרשום משכון ו/או הערת אזהרה לטובתו בגין הסכם זה ובמידה ויעשה כן יהווה הדבר הפרה יסודית של הסכם זה. מובהר כי המוכר רשאי להחליף את הבטוחה בהתאם לחוק המכר מערבות בנקאית לפוליסת ביטוח ולהפך, בהתאם לשק"ד ובכפוף למתן הודעה לרוכש על החלפת הערובה ובלבד שכל עלויות החלפת הערובה יחולו על המוכר לבדו. ככל שהערבויות יימסרו לעו"ד נאמן, לא יהא עו"ד של החברה נאמן ביחס לבטוחות, אלא עו"ד ניטרלי.

ה. הקונה מתחייב להחזיר עם קבלת החזקה וכתנאי מוקדם למסירת הממכר את הערבות הבנקאית או פוליסת הביטוח לרבות ערבויות בנקאיות או פוליסות שהסב לבנק ממנו לקח משכנתא. המוכר מצידו ימציא על חשבונו ובכפוף למפורט לעיל ימציא לקונה אישור מאת הבנק המשעבד בעת הרלוונטית לכך ועם התקיימות התנאים המפורטים במכתב הבנק המלווה לרוכשים בנוסח המפורט בתוספת לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה 1974 שלא ימומש השעבוד כמפורט בסעיף 11 (א) ביחס לממכר (להלן: "**מכתב החרגה**"). הערבויות יוחזרו לבנק המלווה בהתקיים כל התנאים הקבועים בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה 1974 ובכלל זה: מסירת הממכר לקונה בהתאם להסכם, קבלת טופס 4, הצגת הסכם חכירה חתום בין הקונה לבין רמ"י בקשר לממכר או רישום הערת אזהרה לטובת הקונה (ככל שניתן) לפי תנאי סעיף 22 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות). ככל והמוכר לא יציג הסכם חכירה חתום בין הקונה ובין רמ"י או ירשום הערת אזהרה לטובת הקונה עד למועד מסירת החזקה בממכר, יוחזקו הערבויות בנאמנות בידי עו"ד אשר אינו מייצג את המוכר בפרוייקט אולם זהותו תקבע על ידי המוכר עד קרות תנאים כאמור. עם רישום הערת האזהרה, יבוטלו הבטוחות ויושבו לבנק.

ו. המוכר ימחה בזאת בהמחאה גמורה ומוחלטת לבנק המלווה את כל זכויותיו כלפי הקונה ונותן בזאת לקונה הוראות בלתי חוזרות להעביר לבנק המלווה כפי שיהיה במועד הרלוונטי ולא לגורם אחר כלשהו, כל סכום המגיע לו או שיגיע מאת הקונה למוכר על פי הסכם זה

או בקשר אליו וזאת במועד הקבוע לתשלומיו, הכל בהתאם למועדי התשלום הקבועים בנספח התשלומים והמועדים המהווה חלק מהסכם זה.

ז. מובהר כי כל התשלומים על חשבון רכישת הדירה ישולמו באמצעות פנקס שוברי תשלום מאת הבנק המלווה, והם יועברו לח-ן הסגור שילווה את הפרוייקט בפועל וממנו יועברו למוכר כספים למימון הפרוייקט בהתאם לדו"חות המפקח מטעם הבנק (להלן: "**החשבון הסגור**").

ח. ממועד הודעת המוכרת לקונה בדבר הימצאותם של שוברי תשלום ואילך הרוכש מתחייב כי כל התשלומים החלים עליו בגין רכישת הממכר יבוצעו לפקודת החשבון הסגור ורק באמצעות שוברי התשלום.

ט. כל תמורה שהתקבלה ושלא הופקדה לח-ן הסגור של הפרוייקט באמצעות שוברי התשלום לא תחשב כחלק מהתשלומים ע"ח רכישת הדירה. הוראות אלה של המוכר הינן בלתי חוזרות ואינן ניתנות לביטול או לשינוי אלא בהסכמה בכתב מאת הבנק המלווה בפועל. בחתימתו על הסכם זה מאשר הקונה כי רשם לפניו את ההוראות הבלתי חוזרות כאמור לעיל וכי הוא מתחייב לפעול על פי הן. כמו כן, ידוע לקונה כי חוזה הרכישה ישועבד לטובת הבנק המלווה בפועל וכי למעט אחריותו של הבנק המלווה עפ"י הערבות הבנקאית או פוליסת הביטוח שהוציא/יוציא אין הבנק המלווה נושא בכל אחריות אחרת כלפי הרוכש, הכל על פי נספח הבנק המלווה המצורף להסכם זה עליו יחתום הקונה ביחד עם כל מסמך סביר ומקובל שיידרש על ידי הבנק המלווה לצורך המצאת הערבות הבנקאית על ידי הבנק המלווה לקונה.

י. המוכר מודיע לקונה כי במועד חתימת הסכם זה שועבדו המקרקעין לטובת הבנק בנק לאומי לישראל בע"מ ובסמוך למועד קבלת היתר הבניה לפרוייקט כולו ו/או לממכר ייחתם הסכם לליווי פיננסי של בניית הפרוייקט עם הבנק ו/או עם כל בנק או גוף מממן אחר שילווה את בניית הפרוייקט וימציא את הביטחונות לקונה כמפורט בסעיף 11(ד) לעיל.

יא. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מובהר והודע לקונה כי להבטחת קיום התחייבותו שלא למכור את הדירה למשך 5/7 שנים, כאמור בסעיף 3ג' לעיל, תירשם על זכויותיו בממכר הערת אזהרה לטובת משרד השיכון, למשך תקופה כאמור.

12. מיסים ותשלומים אחרים:

א. הוצאות בגין תכנון, אגרת רישיון בניה, סלילת כביש ומדרכה בקשר למקרקעין ולבנין, הוצאות חיבור והתקנה של ביוב, תיעול וניקוז המתייחסות לבנין, למגרש ולממכר, וכן תשלום היטל ההשבחה אשר ישולמו במסגרת הוצאת היתר בניה לממכר כפי שהוא מופיע בתוכנית המכר המצ"ב להסכם זה – כל אלה לא יחולו על הרוכש ולא וישולמו על ידו. בנוסף, תשלום ו/או עלויות בגין עבודות הפיתוח שתידרשנה ע"י הרשויות עד למסירת הדירה תחולנה ותשולמנה ע"י המוכר. היטל השבחה שיוטל בגין מימוש זכויות הרוכש בקשר לממכר ו/או למקרקעין ואשר לא שולם ע"י המוכר במסגרת הוצאת היתר הבניה לממכר יחול על הרוכש, ובלבד שהרוכש הינו יוזם תוספת הזכויות והנהנה מהזכויות בגין הוטל היטל ההשבחה. ככל שעילת החיוב בהיטל ההשבחה נובעת מפעולות יזומות של המוכר גם לאחר מועד המסירה- החיוב בגינו יחול על המוכר, אלא אם הקונה הוא הנהנה מהתוספת בזכויות ובמקרה זה- החיוב יחול על הקונה.

ב. כמו כן ישלם המוכר הוצאות מתן ערבות בנקאית עפ"י חוק המכר (דירות הבטחת השקעותיהם של רוכשי דירות), הערבות תהא צמודה כהצמדת מחיר הממכר.

ג. מיום קבלת החזקה ישלם הקונה את כל המסים והתשלומים החלים על פי חוק על רוכש/בעל/מחזיק הדירה בגין הממכר.

ד. החל מיום קבלת החזקה מתחייב הקונה לשאת בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף וכל המתקנים המשותפים בבניין וישלם את חלקו בהוצאות לפי דרישת נציגות הבית המשותף או ועד הבית, עם קבלת הממכר מתחייב הקונה לפעול להקמת נציגות בית משותף שיטפל בתחזוקת הבניין זאת ללא כל דיחוי. המוכר ישא בהוצאות אלה בגין הדירות שטרם נמכרו ו/או נמסרו ויהיה פטור מהשתתפות בהוצאות אשר יוכח כי לא צרך בפועל.

ה. מס רכישה בגין רכישת הממכר יחול על הקונה וישולם ישירות לאוצר על ידו. מיסים חדשים מכל מין וסוג שהוא שיוטלו לאחר מסירת החזקה בממכר על הממכר, או בקשר למכר הממכר וכן הגדלת שעורם של תשלומי חובה קיימים, יחולו על הקונה. כל הסכומים הנ"ל יהיו צמודים בהצמדה להצמדת מחיר הממכר, מיום הסדרת תשלומם ועד תשלומם בפועל ע"י הקונה וישולמו עם דרישה.

ו. שכ"ט עוה"ד בשיעור 6,287 ₪ כולל מע"מ או 1/2% מהתמורה בתוספת מע"מ (הנמוך מביניהם) יחול על הקונה ויופקדו או ישולמו לעוה"ד ביום חתימת הסכם זה.

ז. המוכר מודיע בזאת לקונה כי על הקונה להזמין מונה חשמל לממכר ולהתחבר לרשת החשמל תוך 30 יום לכל המאוחר מיום שבוצעה בדירה ביקורת חשמל על ידי חברת החשמל. הודע והובהר לקונה כי במידה ולא יעשה כן, לא תתאפשר התקנת מונה חשמל בדירה ללא ביצוע ביקורת נוספת על ידי נציג חברת החשמל אשר ביצועה, תיאומה התשלום עבורה וכל הכרוך בכך יחולו על הקונה בלבד ויהיו באחריותו הבלעדית.

ח. כן מתחייב הקונה לחתום על כל המסמכים הנדרשים בעיריית חיפה לצורך רישומו כמחזיק ובעל הזכויות בממכר ולצורך תשלום מסי הארנונה והמסים שוטפים. הקונה מתחייב להמציא לחברה אישור ממחלקת המיסים של עיריית חיפה/ תאגיד מים חיפה כי חתם על הסכם בדבר חיבור מים לדירה וכי נרשם בעירייה/בתאגיד כבעל הזכויות בממכר ושיולם את כל המסים הקיימים החל מרישומם כאמור. במידה והמוכר התקין לקונה חיבור זמני למים לממכר, יהיה המוכר רשאי לנתק את חיבור המים הזמני ולהפסיק את אספקת המים, אם בתוך 48 שעות לא יומצא לו אישור כי הותקן מונה מים לממכר ע"י העירייה, וזאת לאחר שהתריע על כך המוכר בפני הקונה ואיפשר לו שהות נוספת של 48 שעות להתחבר בעצמו לפני הניתוק. הקונה נותן בזה למוכר ייפוי כוח לנהוג בהתאם לאמור לעיל. אין באמור לעיל כדי להטיל על המוכר כל חובה להתקין חיבור מים זמני לממכר. בכל מקרה מובהר כי מסירת החזקה בממכר לקונה תעשה רק לאחר קבלת טופס 4 לממכר.

ט. במידה והקונה יבקש להתקין חיבור גז לדירתו, מתחייב הקונה לחתום חוזה עם החברה לאספקת גז עם ספק עליו יורה המוכר ולשלם עבור ברו הגז שבתוך הממכר וכן עבור חבר הצנרת של הממכר היה והחברה תשא בתשלומים כאמור חלף הקונה, ישפה הקונה את החברה בסך הנ"ל, בצירוף הפרשי הצמדה וזאת עד מועד המסירה הקבוע בהסכם זה וכתנאי לביצועה. על איחור בתשלום יחולו הוראות הסכם זה בדבר פיגור בתשלום, לכל דבר ועניין. מובהר כי לקונה תעמודנה אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

י. הקונה מתחייב לשלם את כל האגרות הכרוכות ברישום הערות אזהרה לטובת בנק למשכנתאות אשר יתנו לו הלוואות וכן עבור רישום המשכנתא על שמו במידה ונטל משכנתא.

יא. מובהר בזאת כי למוכר פטור שנתי מתשלום מס שבח ומשכך פטור הקונה מתשלום מקדמות למס שבח.

13. משכנתא:

במידה והקונה יטול הלוואה מובטחת במשכנתא ראשונה על הממכר לשם רכישתו, מתחייב הקונה לחתום לפני התאריך שיועד על ידי החברה לתשלום, על חוזה ההלוואה עם הבנק בקשר לכך ולתת הוראה בלתי חוזרת לבנק שהבנק ישלם לחברה את סכום ההלוואה. הודע לקונה כי תנאי ההלוואה ופירעונם, הינם באחריותו הבלעדית והוא פוטר בזה את החברה מכל חובה ו/או אחריות בגין המשכנתא תנאיה ו/או החזריה ובגין יחסיו עם הבנק אשר ייבחר על ידי הקונה ועל פי שיקול דעתו. מובהר כי גם תשלום המבוצע באמצעות כספי משכנתא יעשה על ידי שובר תשלום. מוסכם כי ככל הרוכש לא יקבל משכנתא בשל היעדר היתר בניה, הרי שהאיחור בתשלום הממומן באמצעות משכנתא- עד לקבלת המשכנתא, לא יהווה הפרת החוזה ולא יחייב בריבית פיגורים, ובלבד והרוכש יעביר את התשלום שעוכב בשל היעדר היתר בניה תוך 45 ימים לכל היותר ממועד שנתקבל היתר בניה, ואם לא כן יחשב הדבר לאיחור בתשלום אשר מהווה הפרה ויחולו ההוראות העוסקות בענין זה. מוסכם כי התשלום הראשון ישולם ע"י הרוכש באמצעות הון עצמי ולא באמצעות הלוואה מובטחת במשכנתא.

א. על אף האמור לעיל, תיתן החברה לקונה התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק ממנו נטל הרוכש הלוואה, בנוסח שיהיה מקובל על ידי בנקים למשכנתאות וזאת בתנאי שהקונה מילא אחר כל התחייבויותיו על פי הסכם זה עד למועד מתן ההתחייבות ולרבות שהקונה הסדיר עם הבנק את תנאי שטר המשכנתא והמציאו לחברה ובתנאי שעמד בכל דרישות הבנק. מובהר כי במידה והקונה יזדקק לגרירת משכנתא, יחתום המוכר על התחייבות לרישום משכנתא בגין הגרירה רק לאחר שהקונה שילם, על חשבון תמורת הממכר, לא פחות מאשר סך השווה לסכום הגרירה בתוספת 10% ממחיר הממכר.

14. הבניה ועבודות פיתוח מסביב לבנין:

א. החברה תהא זכאית להקים את הבניין או כל חלק ממנו בעת ובעונה אחת או בשלבים ולהקים את הבניין על פי כל לוח זמנים שתמצא לנכון, והכל בכפוף להוראות המכרז. מבלי לגרוע מהאמור תהיה החברה זכאית לפי שיקול דעתה בכל עת לשנות ו/או לצמצם, ו/או לעכב, ו/או לדחות ו/או לבטל את תכניתה בקשר לבניין או כל חלק ממנו ובלבד שצמצום, עיכוב, דחייה או ביטול כאמור לא יחולו על הממכר עצמו ולא יגרעו מזכויות הקונה הנובעות מהסכם זה.

ב. למוכר הזכות לבנות את הבניין בבת אחת או בשלבים לפי ראות עיניו. הקונה מתחייב להימנע מלעשות כל מעשה ופעולה אשר יעכבו או יפריעו בביצוע האמור לעיל ובמימוש זכויות המוכר כאמור לעיל, אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכויות הקונה עפ"י חוזה זה ו/או כל דין לרבות הזכות לפנות לערכאות ולהגיש התנגדות בפני ועדות התכנון.

ג. הבניין נבנה ו/או יבנה באמצעות קבלן או קבלני משנה מטעמו של המוכר ולמוכר נתונה הזכות להעביר את זכויותיו ו/או חובותיו לפי חוזה זה לאחר/ים או לשתף בהם אחר/ים ללא צורך בהסכמת הקונה לכך ובלבד שהוא יוותר אחראי כלפי הרוכש להתחייבויות המוכר על פי הסכם זה ועל פי הדין.

ד. עוד מובהר כי החברה תהא רשאית לשנות מפעם לפעם, **בכפוף להוראות המכרז ואישור כל הגורמים הרלוונטיים**, את תכנון הבניין לעומת המצב הקיים בעת עריכת חוזה זה ולהוסיף לבניין חלקים, דירות, קומות, לגרוע ממנו חלקים או דירות ולשנות את תוכניות החלקים הקיימים בו, והכל בתנאי שתוכניות הדירה (להבדיל מתוכניות הבנין, השטחים המשותפים וכו') לא ישתנו. חדר השנאים ייבנה בהתאם למצויין במפרט המכר ובמיקום הקבוע בתוכניות המכר. ככל ויחול שינוי במיקום חדר השנאים ביחס לקבוע במסמכים כאמור לעיל, תימסר על כך הודעה בכתב לקונה. אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין.

ה. החברה רשאית לשנות, לפי שיקול דעתה, ובכפוף לאישור הרשות המקומית, את עבודות הפיתוח, ובלבד שלא יוכנסו שינויים כאמור בתוכניות הממכר עצמו, למעט השינויים המותרים במפורש על פי הסכם זה. הקונה מתחייב שלא להתערב בכל אופן שהוא, בין בעצמו ובין באמצעות אחרים מטעמו, בבניית הבניין והממכר, במשך כל תקופת הבניה, עד להשלמתה. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכויות הקונה עפ"י חוזה זה ו/או כל דין לרבות הזכות לפנות לערכאות ולהגיש התנגדות בפני ועדות התכנון.

ו. החברה תהיה רשאית, בעצמה או באמצעות מי מטעמה ו/או על פי הרשאתה, בכל זמן שהוא עד לסיום עבודות הבניה והפיתוח, להתקין ו/או להעביר דרך קרקע המקרקעין, דרך קירות הבניין וכן דרך שטחי מחסנים, במידה וקיימים, צינורות מים, חשמל, תיעול, ביוב וניקוז, גז, כבלי טלפון וכבלים לאנטנות טלוויזיה מרכזית (לא סלולאר) וכן להעמיד עמודים ולמתוח כבלים על סף גבול המגרש. וזאת – בין אם המתקנים הנ"ל משרתים את הממכר ובין אם הם משרתים דירות אחרות ו/או בנינים אחרים על הקרקע. מוסכם כי האמור בסעיף זה יחול עד למועד מסירת החזקה בדירה, ולאחר מסירת החזקה בדירה האמור בסעיף זה יהיה בכפוף להסכמת הרוכש, בתיאום מראש ובשעות סבירות ומקובלות.

ז. הקונה יאפשר למורשים מטעם החברה להיכנס למגרש ולממכר ולבצע את כל העבודות והפעולות שתידרשנה לצרכים הנ"ל, לרבות עבודות אחזקה ו/או תיקון של המיתקנים הנ"ל, כולם או מקצתם בבת אחת או בחלקים או במועדים שונים. עם סיום העבודות על פי פסקה זו לעיל, תדאג החברה להחזרת המצב לקדמותו.

ח. במידה ובעת מסירת החזקה בממכר טרם הושלמו עבודות הפיתוח אשר החובה לבצען חלה על החברה, תעשה החברה מאמץ סביר שעבודות פיתוח אלה יעשו באופן שימנע ככל האפשר הפרעה לקונה ובכל מקרה אי השלמת עבודות פיתוח אלה לא תמנע מהקונה גישה סבירה ובטוחה לדירה על הצמדותיה ושימוש סביר בה. מובהר בזה, כי האמור לעיל אינו חל על עבודות פיתוח שמחוץ למקרקעין המבוצעות על ידי הרשות המקומית ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או מי מטעמם, בזמן ובתנאים שיקבעו על ידם. כל האמור בסעיף זה הינו בכפוף להוראות המכרז. מובהר כי, כל עבודות הפיתוח אשר החובה לבצען חלה על ידי החברה, יבוצעו עד ולא יאוחר ממסירת החזקה (שלב 42), למעט עבודות קוסמטיות אשר יהיה ניתן לבצען עד 3 חודשים ממועד מסירת החזקה.

ט. מובהר בזאת כי עבודות הפיתוח מחוץ לתחום המגרש, מבוצעות ע"י עיריית חיפה ו/או מי מטעמה, ולפיכך, לא תהא לקונה כל טענה כלפי המוכר בגין אופי, וטיב העבודה, מועד סיומה וכל דבר אחר הקשור בפיתוח כאמור, ובלבד שהמוכר שילם את כל התשלומים שהיה עליו לשלם כאמור בהסכם הפיתוח.

י. אדריכל הבניין יהיה אחראי והוא יקבע פרטי גמר שונים וגווני צבע שונים ופרטי חיפוי שונים בחזיתות הבניין ובתוך הבניין בשטחים הציבוריים.

15. הסבה והעברת זכויות:

א. הקונה אינו רשאי למכור, או להסב זכויותיו לפי חוזה זה או להעניק לצד ג' זכות בקשר לממכר בתוך התקופות המפורטות בסעיף 3 ג' לעיל. בנוסף, ומבלי לגרוע באמור בסעיף 3 ג' כל עוד לא נרשמו זכויותיו של הקונה בממכר בלשכת רישום המקרקעין לא יהיה הקונה זכאי להעביר ו/או למכור ו/או להמחות לאחר בצורה כלשהי בין בעקיפין ובין במישרין את זכויותיו וחובותיו בדירה ו/או זכויות וחובותיו לפי הסכם, או איזו מהן, ללא אישורה מראש ובכתב של החברה. אישור החברה, יינתן אך ורק לאחר מילוי התנאים כמפורט בס"ק ב' - ח' להלן.

ב. הנעבר קיבל על עצמו את כל התחייבויותיו של הקונה לפי הסכם זה וחתם בפני נוטריון על יפוי כח, בנוסח המקובל ע"י המוכר, כמשמעותו על פי הסכם זה.

ג. הקונה, או הנעבר, שלמו לחברה את דמי הטיפול בשיעור הקבוע בחוק ובהעדר קביעה כאמור בשיעור של 0.25% משווי העסקה שבין הקונה לנעבר בצרוף מע"מ, בקשר עם טיפולה לגבי העברת הזכויות.

ד. כל המיסים, ההוצאות, האגרות והתשלומים שיחולו בגין העברת זכויות, במידה שיהיו כאלה, שולמו ע"י הקונה ו/או הנעבר וכן שולמו כל המיסים והתשלומים, האגרות וההוצאות לפי הסכם זה, עד לתאריך אישור החברה להעברת הזכויות. כל עבודות הפיתוח עד המסירה הן על חשבון היזם.

מיסים חדשים, יחולו על הרוכשים רק אם אלה הוטלו על רוכשי דירות בידי המחוקק.

ה. באם ניתנה לקונה ערבות בנקאית כאמור בסעיף 11 לעיל – הבנק המלווה מנפיק הערבות אישר את בקשת הקונה לביטול הערבות הבנקאית ו/או הסבתה לטובת צד ג', והנפיק פנקס שוברים על שם צד ג', לאחר שצד ג' חתם לטובת הבנק המלווה על כל המסמכים שנדרשו לשם הסבת ערבויות כאמור.

ו. הקונה ימציא אישורים מהבנק ו/או מהמוסד הכספי ממנו קיבל הלוואות המובטחות במשכנתא (אם יהיו כאלה) כי ההלוואות סולקו או נגררו או כי הבנק ו/או המוסד הכספי הסכימו להעברתן על שם הנעבר וכי תנאי הבנק ו/או המוסד הכספי נתמלאו (באם יהיו תנאים כאלה) וכן את ההוצאות בקשר להעברת רישום המשכנתא על שם הנעבר.

ז. הקונה שילם את כל המגיע ממנו על פי הסכם זה ומילא אחר כל התחייבויותיו כלפי החברה, לפי הסכם זה, במלואן ובמועדן, עד למועד בקשתו של הקונה להעברת זכויותיו.

ח. הקונה חתם על כל מסמך נהוג ומקובל שיידרש ע"י החברה לצורך העברת הזכויות.

ט. המוכר יהיה רשאי להעביר זכויותיו וחובותיו על פי הסכם זה לצד ג' ובלבד שהמוכר יוותר ערב כלפי הקונה למילוי התחייבויותיו שהעביר לצד ג' כאמור.

16. עורכי הדין וייפוי כח:

- א. במעמד חתימת הסכם זה, יחתום הקונה על יפויי כח בלתי חוזר, בנוסח שאושר על ידי חברת הבקרה הפועלת מטעם משרד הבינוי והשיכון, לפיו ייפה כוחם של עו"ד יוסי פרשקובסקי ו/או מאיה קרדי ו/או עדי בר תקוה ו/או עדי מסורי (להלן: "עוה"ד") לבצע את כל הפעולות ולחתום על כל המסמכים לשם קיום התחייבויותיהם של הצדדים עפ"י החוזה ו/או לשם מימוש זכויות המוכר לפי חוזה זה ולשם כך בלבד.
- ב. מתן יפויי הכח כאמור לא ישחרר את הקונה מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו כמפורט בהסכם זה ושאליהן מתייחס יפויי הכח.
- ג. הודע לרוכש כי עורכי הדין יטפלו עבור שני הצדדים בביצוע כל הרישומים עפ"י ההסכם, לרבות רישום הבניין בבית משותף רישום הזכויות בממכר וכן רישום כל ההסכמים, התקנונים, הזיקות וההערות למיניהן הכל כמפורט בהסכם. הודע לקונה כי שכי"ט אשר ישולם על ידו בהתאם להסכם זה, הינו אך ורק עבור הטיפול ברישום הזכויות בממכר ע"ש הקונה כמפורט בהסכם זה וכי עורכי הדין אינם מייצגים את הקונה למעט בנושא הרישום כאמור.
- ד. ייפוי הכוח ישמש בידי המוכר אך ורק לשם ביצוע הוראות חוזה המכר, לרבות רישום זכותו של רוכש הדירה, רישום המשכנתא או רישום הערת אזהרה.

17. תרופות והפרות:

- א. הודע לקונה במפורש והובהר בין הצדדים כי המוכר מייחס חשיבות עיקרית ומהותית לפירעון התשלומים של מחיר הממכר, ולפירעון כל תשלום אחר שהקונה התחייב לשלם עפ"י חוזה זה וזאת במועד המדויק, וכי פירעונו של כל תשלום במלואו ובמועדו הנו תנאי יסודי ומקדמי להתקשרותו של המוכר בחוזה זה. לפיכך כל פיגור העולה על 14 ימים בביצוע של תשלום שהוא, יחשב להפרה יסודית של החוזה, המזכה את המוכר בביטול החוזה לאלתר ובלבד שהרוכש קיבל מהמוכר התראה בכתב בת 10 ימים על כוונת המוכר לבטל את ההסכם והקונה לא ביצע את התשלום תוך התקופה הנקובה בהתראה בכתב כאמור.
- ב. במקרה של הפרה יסודית של החוזה ע"י הקונה, יהיה המוכר זכאי אך לא חייב לבטל את החוזה. במקרה שיחליט המוכר לבטל את ההסכם, יפנה לחברת הבקרה הפועלת מטעם משרד הבינוי והשיכון לצורך קבלת הנחיות בקשר עם כך.
- ג. מבלי לגרוע בכל סעד העומד למוכר במקרה כאמור, ובלבד והמוכר לא יקבל כפל פיצוי בגין אותו ראש נזק, במידה שבה יבטל המוכר את ההסכם עקב הפרתו על ידי הקונה, יוחזרו לקונה כספים ששולמו על ידו למוכר ולעוה"ד (החלק היחסי) וזאת בתוך 45 ימים ממועד פינוי הדירה ע"י הרוכש או בתוך 45 ימים ממועד הביטול, קרי היום שבו חתמו שני הצדדים על כל המסמכים הדרושים לצורך הביטול אצל המוכר או בכל גוף רלוונטי אחר כגון, אך לא רק, רשות המיסים והממונה על חוק המכר – לפי המוקדם, ובלבד והקונה השיב למוכר את ערבויות חוק מכר שקיבל בגין התשלומים שביצע עד ביטול העסקה. 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.
- ג. בכל מקרה ומבלי לפגוע בזכותו של המוכר לבטל את החוזה עקב הפרתו היסודית, יהא הסכום אשר לא שולם במועדו על ידי מי מהצדדים חייב בריבית פיגורים בהתאם תקנות המכר (דירות) (שיעור מרבי של ריבית פיגורים), תשפ"ב-2022. מובהר כי תשלום ריבית

פיגורים תחול בחלוף שבעה ימים מהמועד לביצוע התשלום שנקבע בהסכם המכר ו/או בנספחיו.

ד. לכל צד הזכות לתבוע ולזכות באכיפת חוזה זה על חיוב מחויביו.

18. שונות:

א. כל התשלומים שהקונה חייב בתשלומם לפי חוזה זה, ואשר לא ישולמו במלואם ובמועדם כאמור בחוזה זה ובנספח התשלומים יישאו בריבית פיגורים בשיעור הקבוע בתקנות המכר (דירות) (שיעור מרבי של ריבית פיגורים), תשפ"ב-2022. מבלי לגרוע באמור לעיל, איחור של למעלה מ-14 ימים בביצוע מי מהתשלומים כאמור בנספח התשלומים במלואו ובמועדו יחשב להפרה יסודית של החוזה ובלבד שהרוכש קיבל מהמוכר התראה בכתב על כוונת המוכר לבטל את ההסכם והקונה לא ביצע את התשלום תוך התקופה הנקובה בהתראה. בנוסף לכל סעד אחר העומד למוכרת על פי הוראות חוזה זה ולפי הוראות כל דין, הרי שבמקרה והקונה לא ישלם למוכר את אחד מתשלומי התמורה הנקובים בנספח א' להסכם זה בכפוף להארכות הקבועות בהסכם זה ישלם הקונה למוכר ריבית פיגורים בגין הסכום שהפיגור בשיעור הקבוע בתקנות לפי סעיף 5 לחוק המכר דירות. למען הספר ספק, שיעור ריבית הפיגורים יהא הדדי ויחול הן על תשלומים שעל המוכרת לשלם לקונה (למשל איחור של המוכר בתשלום פיצוי בגין איחור במסירה) והן על תשלומים שעל הקונה לשלם למוכר. כמו כן, אין להוסיף לריבית רכיבים נוספים כמו עמלות או תשלומים אחרים.

ב. בוטל.

ג. הודע לרוכש שכל שינוי בדירה אשר מצריך אישור מרשות מוסמכת בהתאם לדין, יבוצע רק בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים כאמור. הצורך באישור הרשויות על שינויים ייכלל בהסכם שבין בעלי הדירות בבית המשותף.

ד. המושג "שינויים" בהסכם זה: התקנת מזגנים או מתקנים אחרים כל שהם בקירות חוץ, סגירת מרפסת, שינוי במעקה, פגיעה בטיח חיצוני, החלפת או שינוי התריסים הנעים במרפסות, פגיעה בפריקסטים הסוגרים את המרפסת, שינוי צבע התריס הנע, התקנת סידורים לתליית כביסה במרפסת פרט לסידורים המיוחדים המותקנים בדירה, התקנת אנטנות מכל סוג (לא סלולאריות), התקנת צינורות לחוטי חשמל או כל חומר אחר על הקירות החיצוניים, התקנת דודי שמש וכל פגיעה אחרת בגג, התקנת או תליית שלטים וכיוצא באלה שינויים העשויים לפגוע באחידות המראה החיצוני של הממכר ו/או הבנין. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי החברה לא תהיה חייבת לנקוט באמצעים כלשהם כנגד רוכשי דירות אשר יפרו הוראות סעיף זה.

ה. הצדדים מתחייבים להופיע בתיאום מוקדם ומראש מאת עוה"ד בלשכת רישום המקרקעין ו/או בפני כל המוסדות הממשלתיים, ציבוריים, עירוניים ו/או האחרים ולחתום על כל המסמכים, ההצהרות, שטרות, בקשות ושאר המסמכים לצורך ביצוע על או חלק מהפעולות שידרשו בהתאם לחוזה זה. הקונה ימציא ככל וניתן אישור עירייה וכל המסמכים שידרשו לצורך רישום הזכויות בממכר של שמו, תוך 14 ימים מיום קבלת הודעה על כך מאת עוה"ד.

ו. כל ויתור, הנחה, ארכה או שינוי חוזה זה כלפי הקונה ו/או כלפי המוכר לא יהיו ברי תוקף, אלא אם נעשו בכתב ונחתמו ע"י המוכר והקונה. לא הפעיל המוכר או הקונה זכות מזכויותיו עפ"י החוזה – לא יחשב הדבר משום ויתור על הזכויות המוקנות לו עפ"י החוזה. המוכר והקונה רשאי לממש זכויותיו בכל עת בכפוף לאמור בהסכם זה ובדין.

ז. תנאי הסכם זה משקפים במלואם את המוסכם והמותנה בין הצדדים בכל הקשור ברכישת הנכס וכל הנובע מכך וכי כל פרוספקט, פרסום, הצהרה, מצג, זיכרון דברים, בע"פ או בכתב שנעשו, אם בכלל, לפני חתימת הסכם זה ושלא נכללו במפורש בהסכם או צורפו אליו כנספח, לא יהיו חלק מההסכם. אין בכך כדי לשלול מהקונה טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים בהסכם פרטים שחלה על החברה חובה לציין על פי דין. למען הסר ספק מובהר כי אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מזכויות הקונה על פי דין בנוגע למצגים ככל שהוצגו בפניו לפני חתימת ההסכם.

ח. למען הסדר הטוב, מובהר כי יחיד הקונה אחראים כלפי המוכר ו/או כל צד שלישי בקשר להוראות הסכם זה, ביחד ולחוד. כל אימת שאחד מיחיד הקונה יחתום על כל מסמך, כתב, מכתב, או אישור מכל סוג שהוא בכל עניין ודבר הקשור בהסכם זה, ביצעו או הנובע הימנו, תחייב חתימתו את יתר יחיד הקונה, בכל דבר ועניין הקשור להסכם זה. על אף האמור לעיל, אחד מיחיד הרוכש לא יהיה רשאי לבטל הסכם זה או לבקש לוותר על זכויותיו לפי הסכם זה לבדו, והחברה רשאית לפי שיקול דעתה, לתת את הסכמתה לבקשות הנ"ל אך ורק במקרה של פניית כל יחיד הרוכש ובכפוף לחתימת כולם על כל המסמכים הנדרשים לשם כך, לרבות תצהירי ביטול וכו' - לפי הענין.

ט. כתובות הצדדים לצורך חוזה זה הן כמפורט לעיל. כל הודעה לפי חוזה זה תיעשה באופן אישי או בדואר רשום. הודעה שתשלח במכתב רשום לפי הכתובות האמורות, תחשב כאילו נמסרה לתעודתה כעבור 72 שעות מעת שיגורה בדואר. צדדים מתחייבים בזאת להודיע לעורכי הדין בכתב ובדואר רשום על כל שינוי כתובתם.

י. החברה תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות (רשת מים, גז (מיכל או צובר בית/שכונתי) עד למונה הדירתי וחיבור לרשת החשמל) ויובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב לחברה (ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור) את המפורט להלן וזאת בלבד: מים - גביית תשלום בגין מונה המים, שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים. גז - ככלל חיבורי הגז יעשו על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו החברה ביצעה תשלום בגין פיקדון של אחד החיבורים למערכות הנ"ל עבור הקונה, תוכל לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ובכפוף להסכמת הסכמת הקונה מראש. חשמל - לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך מוטלת על החברה בלבד. למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסטים" - יחולו על החברה. על איחור בתשלום יחולו הוראות הסכם זה בדבר פיגור בתשלום, לכל דבר ועניין. לקונה תעמודנה כלפי החברה אותן טענות שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

יא. המוכר יאפשר לרוכש דירה שמעוניין בכך לכלול בחוזה המכר סעיף/נספח "היתר עסקה", בנוסח המקובל בבנק המלווה של המוכר, או בנוסח אחר המקובל על הצדדים.

לראיה באו הצדדים על החתום בתאריך דלעיל:

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

המוכר

הקונה