

אשר בקרה בע"מ
02.02.2022
נ ב ד ק

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
- נבדק -
חתימה: י. קרן
תאריך: 21/2
בדיקה זו נעשתה כלפי עבר משרד הבינוי והשיכון בלבד.
אין בבדיקה זו משום אישור לסטייה מהוראות כל דין ואו המברר
ובכל מקרה התנאים הקבועים במכרז הם המחייבים

חוזה מכר – דירת מחיר למשתכן

בין: שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ
להלן: ("החברה"). מצד אחד;

לבין: הרוכש/ים כמפורט במבוא להסכם
להלן: ("הרוכש"). מצד שני;

הגדרות:

בהסכם זה יהיו למונחים להלן הפירושים שבצדם:

- "המבוא" המבוא המצורף להסכם זה.
- "הבית" הבית כמצוין במבוא להסכם, הבנוי, הנבנה או העתיד להבנות על פי המפרט המחייב על הקרקע כמפורט להלן על-ידי החברה באמצעות הקבלן הנזכר להלן או קבלן אחר כפי שתקבע החברה ובו ימצא הנכס;
- "הנכס" הדירה המתוארת במבוא להסכם ובמפרט המצורף כנספח ג' להסכם (להלן: "הדירה"), וכן אותו חלק שיוצא מהרכוש המשותף ויוצמד לדירה, עפ"י המפרט וכפי הרשום במבוא להסכם.
- "הזכות בנכס" חכירה.
- "הקרקע ו/או המגרש" חלק מחלקות ו/או מגרשים שונים כמפורט במבוא ובנספח ג' על-פי תכנית (להלן: "התב"ע") והמיועד להקמת בית ו/או בתים כמפורט במבוא לעיל. החברה זכאית בכל עת שהיא לרבות לאחר כריתת הסכם זה, לבקש שינוי בתב"ע לרבות בבנוי על פיה. הרוכש מסכים לזכות זו של החברה ומוותר בזה על כל טענה כנגדה, בתנאי שכל שינוי כנ"ל לא יפגע בייעוד הבית ובשטח הנכס;
- "הרשות" רשות מקרקעי ישראל;
- "בית משותף" הינו הבית לכשירשם בפנקסי המקרקעין כבית משותף, לפי חוק המקרקעין, כאמור בסעיף 1 (ה) להלן;
- "חוק המקרקעין" חוק המקרקעין התשכ"ט-1969 על תיקונו;
- "הקבלן" כמפורט במבוא;
- "המשכנתא" הלוואה הניתנת לרוכש על ידי בנק או מוסד כספי ומשולמת ישירות לחברה ואשר הנכס ישמש כבטחון לתשלומה;

המפרט הטכני המחייב המצורף להסכם זה כנספח "ג";

"המפרט"

הואיל והרוכש מעוניין לרכוש את הנכס לפי התיאור והפירוט במבוא להסכם זה ובנספחיו, ולקבל על עצמו את הזכויות וההתחייבויות בקשר לרכישת הנכס, והכל כמפורט בהסכם זה;

הואיל והחברה מסכימה למכור לרוכש את זכויותיה בנכס והרוכש ירכוש מהחברה את זכויותיה בנכס כמפורט להלן בהסכם זה;

אי לכך הגיעו הצדדים לכלל תנאי ההסכם כדלקמן:

המבוא וההגדרות להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו;

נספחי הסכם זה הינם:

נספח א' - מבוא להסכם

נספח ב' – נספח תשלומים

נספח ג' – המפרט הטכני ותכניות המכר (תשריטים)

נספח ד' – יפוי כח נוטריוני

נספח ה' – חתימה על הסכם מכר לפני מתן היתר בניה

נספח ו' – חתימה על הסכם מכר לפני חתימת הסכם ליווי

נספח ז' – חובת ידוע בכתב של הוראות החוק

נספח ח' – התחייבות שלא למכור את הדירה בניגוד לתנאי המכרז-תצהיר חסר קרקע

נספח ט' – כתב התחייבות חסר דירה

נספח י' – כתב התחייבות משפר דיור

נספח יא' – נספח העדר יחסים מיוחדים

נספח יב' – הסכם ניהול

נספח יג' – כתב הוראות לנאמן

נספח יד' – עמלת ערבויות

(א) לבנות באמצעות הקבלן את הבית ואת הנכס בהתאם למפרט המחייב (נספחג') ולו בלבד, וכן להשלים את בניית הנכס עד לתאריך הקבוע במבוא להסכם (להלן: "תקופת הבנייה"). עבודות פיתוח חצר הבית תושלמנה בהתאם למפרט תוך שישה חודשים מקבלת טופס 4, ובלבד שהעבודות יבוצעו ככל האפשר מבלי לגרום להפרעה לרוכש ושתתאפשר גישה סבירה לדירה על הצמדותיה ושימוש סביר בנכס.

(ב) למסור לרוכש את החזקה בנכס בגמר תקופת הבנייה (להלן: "תאריך המסירה") כשהנכס פנוי מכל אדם וחפץ וכשהוא ראוי לשימוש - וכשהנכס חופשי מכל חוב, עיקול וזכות לצד שלישי, למעט חוב, עיקול, שעבוד, משכנתא וזכות לצד שלישי כלשהוא הקשורים ברוכש עצמו, בתנאי שהרוכש ימלא לפני מסירת החזקה בנכס את כל ההתחייבויות הרלוונטיות למסירת החזקה.

(ג) סמוך למועד השלמת הנכס תשלח החברה לרוכש הודעה בכתב, ובה תזמין את הרוכש לקבל את הנכס לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין החברה, שלא יהיה מאוחר מ- 21 ימים ממשלוח ההודעה (להלן: "הודעת המסירה").

ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת הנכס לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הנכס לרשותו, תשלח לו החברה הודעה נוספת, ובה יתבקש הרוכש בשנית לתאם מועד למסירת הנכס לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ- 10 ימים ממשלוח הודעה זו.

(ד) החברה זכאית להקדים את מועד מסירת החזקה בדירה בתקופה של עד 60 ימים ובלבד שמסרה 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.

(ה) לבצע את כל הפעולות ולקיים את כל החיובים המוטלים על החברה בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד של הקרקע שבה נמצאת הדירה, במועד המוקדם ביותר האפשרי ולגרום לרישום הבית כבית משותף לפי חוק המקרקעין, כשהבית לבדו הינו בית משותף לפי חוק המקרקעין, או כשהבית ביחד עם בתים אחרים שייבנו על הקרקע ו/או המגרש הנזכרים במבוא להסכם זה, יהוו ביחד בית משותף אחד לעניין חוק המקרקעין – הכל לפי בחירת החברה וזאת לא יאוחר מתום שנה ממועד הרישום בפנקסי המקרקעין של הליכי איחוד וחלוקה של הקרקע, או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר. לעניין זה מוסכם כי במקרה שהבית המשותף כולל כמה בתים אזי צו הבית המשותף יירשם בתוך שנה ממועד הרישום בפנקסי המקרקעין של הליכי איחוד וחלוקה של הקרקע, או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר. לעניין זה הדירה הראשונה בבית האחרון שיאוכלס לרשות מי שרכש אותה, לפי המאוחר. וכן ולגרום לרישום הזכויות לגבי הנכס בכפוף לאמור בהסכם זה על שם הרוכש – וכל זה תוך שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר. מוסכם כי בחישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף זה לא יבואו במניין תקופות שהחברה תוכיח כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתה והיא לא הייתה יכולה למנוע את קיומן.

מובהר כי רישום צו בית משותף ורישום הזכויות בנכס על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין ייעשה על חשבון החברה והרוכש לא יידרש לשלם לחברה סכום נוסף עבור ביצוע

פעולות אלה. הרוכש יישא בתשלום לעירייה עבור אישור עירייה לרשם המקרקעין על פי הקבוע בס' 8(ט) וכן באגרת רישום משכנתא, אם תהיה לו כזו.

(ו) כי תקופות הבדק והאחריות יהיו בהתאם לחוק המכר (דירות) תשל"ג-1973.

(ז) כי השימוש בחומר, במוצר או בסחורה כלשהי הנמכרים לציבור כנושאים תווי תקן ו/או כמסומנים עפ"י תקן ישראלי או עפ"י תקן רשמי בעת החתימה על ההסכם ייחשב כשימוש בחומרי בניה טובים ובלבד שהכל יבוצע בהתאם למפרט המחייב.

(ח) החברה תתקן על חשבונה כל אי התאמה שתתגלה בנכס, לעומת תיאורו במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על החברה על פי הוראות חוק המכר (דירות) תשל"ג-1973 (להלן בהתאמה – "אי התאמה", "אי התאמות ו- "חוק המכר") וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.

(ט) התחייבות החברה לתיקון אי ההתאמות כאמור לעיל, מותנית בכך שהרוכש יודיע לחברה על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (בהסכם זה – "הודעה בדבר אי התאמה").

(י) התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר החברה מחויבת לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה לחברה הודעה בדבר אי התאמה, תתקן החברה את אי ההתאמה על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש אפשר לחברה הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.

חזרה והתגלתה אי ההתאמה לאחר שהחברה תיקנה אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה, או שתיקונה של אי ההתאמה דחוף והחברה לא תיקנה אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הרוכש, רשאי הרוכש לתקנה והחברה תישא בהוצאות התיקון. במקרה זה ימסור הרוכש לחברה הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.

(יא) הרוכש מתחייב לאפשר לחברה, לקבלן ו/או לקבלני המשנה, להיכנס לנכס לשם בדיקתו וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה וכן לבצע מתוך הנכס תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבניין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש.

(יב) החברה תבצע את תיקון אי ההתאמות שהיא חייבת בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה. ככל שכתוצאה מביצוע התיקונים ע"י החברה ייגרם נזק לנכס או לרכוש המשותף תתקן החברה כל נזק כנ"ל ותחזיר את מצב הנכס או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.

החברה תוכל להמציא לרוכש כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם תקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הרוכש לגבי העבודות או המתקנים,

המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציאה החברה לרוכש כתבי אחריות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו לחברה. 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 לחברה בדרישה לביצוע תיקונים והחברה תתקן את אי הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהחברה אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.

(ג) החברה מתחייבת לתת לרוכש על חשבונה בטוחה לפי הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974. החברה מביאה בזאת לידיעת הרוכש את הוראות החוק הנ"ל המצורפות להסכם זה **כנספח ז'** בנוגע לזכותו על פי חוק זה להבטחת הכספים המשולמים על ידו לחברה ועל הדרכים שנקבעו לפי החוק לעניין זה.

2. החברה מצהירה כי הקבלן קיבל על עצמו לבנות את הבית ואת הנכס בהתאם לתוכניות ולמפרט המחייב, באופן טוב ומקצועי, מחומרים טובים ובעבודה מקצועית טובה ולסיים את הבנייה בתקופת הבנייה וכן לבצע תיקונים אם יהיה צורך בכך, הכל חוץ להתחייבויותיה של החברה כלפי הרוכש לפי הסכם זה ובכפוף להוראות כל דין. אין באמור לעיל או בכל מקום אחר בהסכם שבו מאוזכר הקבלן כדי לגרוע מהתחייבויות החברה כלפי הרוכש על פי ההסכם.

3. מחירו הבסיסי של הנכס מפורט במבוא להסכם (להלן: "**המחיר הבסיסי**"), והרוכש מתחייב לשלמו לחברה בתשלומים ובמועדים המפורטים בנספח ב' להסכם. הפרשי הצמדה ו/או ריבית וכן מע"מ כדין יתווספו לכל תשלום כמפורט בנספח ב' ויהוו חלק בלתי נפרד ממחירו של הנכס. בנוסף למחירו הבסיסי של הנכס יישא הרוכש בתשלומים נוספים כמפורט בהסכם זה.

4. לבקשת הרוכש תחתום החברה על כתב התחייבות לרישום משכנתא בנוסח ובתנאים על פי המקובל בחברה לטובת בנק ממנו יבקש הרוכש ליטול הלוואה לשם מימון רכישת הנכס, וזאת רק לאחר שהרוכש ישלם לחברה לפחות 10% ממחיר הנכס מהונו העצמי, ואם המדובר ב"גרירת משכנתא" אזי רק לאחר שישלם לחברה מהונו העצמי לפחות 10% ממחיר הנכס בתוספת סכום המשכנתא הנגררת.

5. לרוכש נתנה האפשרות לראות את הקרקע ו/או המגרש שעליו החברה הקימה, מקימה או עומדת להקים את הבית ובו הנכס וכן בדק את נספח א'. כמו כן ידוע לרוכש כי החברה רשאית למכור או להשכיר את יתר הנכסים שבבית אם יש כאלה, עפ"י שיקול דעתה הסביר ובהתאם להוראות המכרז.

6. (א) הרוכש יהיה רשאי לבדוק את הנכס בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם החברה. במועד המסירה תיערך ע"י החברה והרוכש תרשומת, אשר תיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו ע"י הצדדים במועד המסירה (להלן: "פרוטוקול המסירה").

(ב) פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.

(ג) אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת הדירה לרשות הרוכש לא היו אי התאמות נוספות, בין שניתן היה לגלותן בעת העמדת הדירה לרשות הרוכש ובין שלא היה ניתן לגלותן כאמור, ואין בכוחו כדי למנוע מהרוכש להעלות טענות בדבר אי התאמה.

- (ד) אין בעריכת הפרוטוקול כדי לסייג או לשלול את אחריות החברה על פי כל דין.
- (ה) אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הרוכש.
- (ו) החברה מתחייבת לכלול את הוראות סעיפים ג,ד,ה בפרוטוקול המסירה.
7. לפני שהחברה תמסור לרוכש את החזקה בנכס, יוכל הרוכש להיכנס לנכס למען הסתכלות ובדיקה בלבד וזאת בתיאום עם החברה ובאישורה בכתב, וכן אסור לרוכש להכניס חפצים לנכס, לא בעצמו ולא על ידי אחרים, אלא אם תינתן לכך רשות בכתב מאת החברה.
8. הרוכש מתחייב כדלקמן:
- (א) לשלם מס רכישה במועדו לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) בסכום שייקבע על ידי הרשות המוסמכת ולמסור לחברה אישור על תשלומו או על פטור מתשלומו לפני מועד המסירה הקבוע במבוא להסכם זה.
- (ב) לשלם במעמד חתימת הסכם זה לעורכי הדין של החברה כהגדרתם בס' 20(ד) להסכם זה לצורך השתתפות בהוצאות המשפטיות של החברה, סך של 0.5% ממחיר הדירה או סך של 4,999 ₪ (הנמוך מבניהם) בתוספת מע"מ כדין. ידוע לרוכש כי למיטב ידיעת החברה רשויות מיסוי מקרקעין רואים בתשלום זה חלק מתשלום התמורה לחברה שבגינה הוא יחויב במס רכישה.
- (ג) במועד המסירה תהיה הדירה מחוברת לרשת הביוב, ובמצב שניתן לחברה לרשת המים, הגז והחשמל, (חיבור קבוע או חיבור זמני) הקונה יחתום על חוזה להספקת מים עם מחלקת המים של עיריית לוד או תאגיד המים העירוני, על חוזה להספקת חשמל עם חברת החשמל, על חוזה להספקת גז עם חברת גז. מובהר 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 החלקים עבור הקונה, תוכל לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהחברה קיבלה את הסכמת הקונה. חשמל- לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך מוטלת על החברה בלבד. למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסטים" - יחולו על החברה.
- (ד) לחתום על יפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה כנספח ד', ולמסור לחברה בתוך 7 ימים ממועד חתימת ההסכם וכתנאי לקבלת עותק הסכם חתום ע"י החברה 2 עותקים של יפוי הכח כשהם מאומתים כדין ע"י הנוטריון. מובהר, כי החברה תשא בכל העלויות הכרוכות בהוצאת יפוי הכח הנוטריוני לרבות תשלום לנוטריון. החברה מתחייבת שלא לעשות שימוש בייפוי כוח זה אלא לצורך הסכם זה לכל הקשור או הנובע ממנו בלבד.
- (ה) באם ולא רשומה או עומדת להירשם זכות חכירה במקרקעין לטובת החברה בלשכת רישום המקרקעין, לחתום עם רשות מקרקעי ישראל במועד שיקבע על ידי החברה על הסכם חכירה

לגבי הנכס בנוסח ובתנאים לפי קביעת הרשות ולהמציא לחברה לפני תאריך מסירת הנכס או בכל מועד אחר כשיידרש לכך אישור מאת הרשות המעיד על חתימת ההסכם הנ"ל. מוצהר ומוסכם כי גם אם ייחתם ההסכם הנ"ל לפני מועד מסירת החזקה בנכס לרוכש, הוא ייכנס לתוקפו רק לאחר שהחברה תמסור לרוכש את החזקה בנכס באופן האמור בסעיף 6 לעיל.

החברה תהיה רשאית אך לא חייבת לחתום בשם הרוכש על פי יפוי הכח הנזכר בסעיף 8(ד) לעיל על הסכם החכירה ובמידת הצורך גם על התחייבות בדבר הגבלת העברת זכויות בדירה לזרים על פי ס' 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960 וכן על שטרות לרישום הכוללים התחייבות זו. באם רשומה או עומדת להירשם זכות חכירה במקרקעין לטובת החברה בלשכת רישום המקרקעין, אזי החברה תרשום הערת אזהרה לטובת הרוכש בגין הסכם זה ובמקרה זה לא ייחתם חוזה חכירה נפרד בין הרוכש לרשות.

(ו) לקבל את החזקה בנכס בסמוך לאחר מועד הודעת המסירה כאמור בס' 1(ב) לעיל ובאופן הקבוע בסעיף 6(א) לעיל.

(ז) לאפשר ביצוע תיקונים בנכס ו/או בבית ו/או מתוך הנכס בנכס אחר בבית. בגמר ביצוע התיקונים תשיב החברה את מצב הנכס לקדמותו. ביצוע עבודות התיקונים יהיה בשעות סבירות ובתיאום מראש.

(ח) על מועד ביצוע התיקונים בנכס, תודיע החברה לרוכש בהודעה מוקדמת לפחות 7 ימים מראש.

(1) בוטל.

(2) מוסכם בזה כי אם הרוכש לא יאפשר ביצוע התיקונים שיידרשו, החברה תבצע את התיקונים כשיתאפשר לה לבצעם.

(ט) להמציא לחברה, תעודות המעידות שהרוכש שילם את התשלומים המגיעים לממשלה ולרשות המקומית בגין הנכס ואשר חובת המצאתן במפורש או במשתמע חלה על הרוכש וכל תעודה אחרת שיהיה צורך בה או תידרש לפי הדין על ידי לשכת רישום המקרקעין. כל זאת לפי דרישתה הראשונה של החברה שתשלח לרוכש לפחות 10 ימים מראש. על הרוכש להופיע בלשכת רישום המקרקעין או ברשות מקרקעי ישראל לשם רישום הזכויות בנכס או המשכנתא בתאריך שייקבע לכך על ידי החברה ולחתום על כל המסמכים שידרשו לשם ביצוע הרישום הנ"ל וזאת אם החברה על אף מסירת יפוי הכוח הנזכר בפסקה (ד) לסעיף זה, תדרוש הופעתו האישית של הרוכש;

(י) במקרה של פיגור בתשלום, לשלם לחברה ריבית פיגורים שנתית בשיעור הנקוב בסעיף ו' במבוא להסכם כשהיא צמודה למדד (להלן: "ריבית הפיגורים") וזאת בנוסף להצמדה מלאה למדד של הסכום שבפיגור כאמור בנספח ב' להסכם. ריבית הפיגורים תחול על כל תשלום שהרוכש חב לחברה לפי הסכם זה ואשר לא שולם בתוך 7 ימים מהיום שנקבע לתשלום, וזאת מהיום הראשון לאיחור בתשלום ועד ליום התשלום בפועל. ריבית הפיגורים תהיה צמודה למדד באופן הקבוע בנספח ב' להסכם ותחושב על בסיס חודשי. האמור בפסקה זו איננו מקנה לרוכש זכות לפגר בתשלומים או לא לשלם במלואם ואינו גורע מזכותה של החברה לבטל הסכם זה כאמור בסעיף 12 להלן, או מכל זכות אחרת שלה בדין ובהסכם זה.

(יא) לפני מועד מסירת החזקה בנכס לרוכש על פי הוראות הסכם זה, לא יתאפשר לרוכש לבצע שינויים כלשהם בנכס ביחס למפרט למעט ויתור אפשרי על 4 פריטים תמורת זיכוי כספי על פי הקבוע במפרט המכר.

(יב) הרוכש מתחייב שלא לבצע שינויים בדירה ללא קבלת היתר בניה כדין, ככל ונדרש היתר בניה. ידוע לרוכש כי על החברה לקבל תעודת גמר לבית ומתחייב שלא לבצע כל שינוי בדירה שלא על פי היתר בניה כדין ובנוסף שלא לבצע כל שינוי או עבודה בדירה או ברכוש המשותף אשר יהא בהם להפריע להכנת תשריט לרישום בית משותף ו/או לרישומו ו/או לשנות את מבנה הבית. הרוכש יישא בכל הוצאה, קנס, עלות או נזק שייגרמו לחברה מכל סוג שהוא כתוצאה מהפרת סעיף זה. במידה ותהיה בקשה מצד הרשות המוסמכת לבקר בדירה כחלק מהליך קבלת תעודת גמר, מתחייב הרוכש לאפשר את ביצוע הביקור.

(יג) להמציא לידי החברה את מקור הבטוחה שהוצאה ונמסרה לרוכש לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה – 1974, וזאת במועד הקבוע בסעיף 16.

(יד) הרכוש המשותף יימסר על ידי החברה לשניים או שלושה מבין הרוכשים הראשונים שיקבלו את החזקה בדירות בבית אשר יהוו שלוחים ו/או נאמנים של כל בעלי הדירות בבית לצורך קבלת הרכוש המשותף. רוכשים אלה יהוו נציגות זמנית לבית המשותף עד שתבחר נציגות קבועה (להלן: "הנציגות הזמנית"). מסירת הרכוש המשותף לנציגות הזמנית לרבות מועד המסירה יהוו לכל דבר ועניין מסירה של הרכוש המשותף לרוכש עצמו ו/או לכל אחד מיתר בעלי הדירות בבית.

הנציגות הזמנית תהיה חייבת להתקשר בחוזים עם חברת החשמל ותאגיד המים העירוני לצורך חיבור הבית לרשתות החשמל והמים וכן עם ספקי המתקנים השונים כגון מעליות, משאבות, גנרטור, אינטרקום, ספרינקלרים וכיבוי אש וכל המתקנים האחרים הדורשים תחזוקה שוטפת ככל שיש כאלה.

ידוע ומוסכם על הרוכש כי קבלת הרכוש המשותף ע"י הנציגות הזמנית וביצוע ההתקשרויות בחוזים כאמור לעיל מהווים תנאי מוקדם לאכלוס הבית, להפעלת מערכות הרכוש המשותף, ולמסירת החזקה בדירות לרוכשים. עיכוב באכלוס הבית עקב אי קיום מחויבות הרוכשים בבית לקבל את הרכוש המשותף לא יהווה איחור במסירת החזקה בדירה לרוכש ולא יזכה את הרוכש בכל פיצוי.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מיתר חובות הרוכש או חובות הנציגות הזמנית והקבועה על פי הסכם זה ועל פי כל דין.

9. הצדדים מאשרים אחד למשנהו כדלקמן :

(א) בוטל.

(ב) כי במקרה והרוכש לא יופיע לקבל לחזקתו את הנכס בתאריך המסירה על אף שהזמן לכך, וזאת אף לאחר שתואם איתו מועד נוסף למסירה, לא תהיה החברה אחראית כלפי הרוכש לתיקון או לפיצוי בגין כל קלקול, פגם, או נזק שיגרם לנכס בשל אי-קבלת החזקה במועד או עקב אי טיפול, השגחה או שמירה על הנכס; אולם אם יוכיח הרוכש כי הקלקול, הפגם או הנזק

שאיננו נכנס לאחר תאריך המסירה נובעים מסיבה כלשהי שאינה פוטרת את החברה ו/או הקבלן מאחריות, כאמור בהסכם זה, יתקן הקבלן את הפגם, הקלקול או הנזק כאמור בתנאי הסכם זה ובכפוף להוראות כל דין. מובהר כי אין באמור לעיל כדי לפטור את החברה מאחריותה כשומר חנם (או שמור בשכר באם חויב הרוכש בהוצאות עבור שמירת הנכס) על פי חוק השומרים התשכ"ז-1967.

(ג) מוסכם כי החברה תישא בתשלום מס שבח ו/או מס הכנסה בגין מכירת הנכס לרוכש וכן היטל השבחה בגין תכנית שקיבלה תוקף עד למועד חתימת הסכם זה ואילו הרוכש יישא במס רכישה ובתשלום היטל השבחה בגין תכנית שתקבל תוקף לאחר מועד חתימת הסכם זה ואילך, אך למעט בגין זכויות הבניה העודפות שהינם קניינה של החברה כאמור בס"ק י' להלן, אלא אם החברה תוותר עליהן.

(ד) כי החברה זכאית לשלם במקום הרוכש כל תשלום שאי תשלומו עלול לעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה. שלמה החברה תשלום כאמור לעיל, יחזיר הרוכש את הסכום הנ"ל לחברה מיד לדרישתה הראשונה, כשהוא מחושב על פי תנאי ההצמדה הנקובים בנספח התשלומים ובלבד שהחברה פנתה לרוכש בכתב 14 יום לפני ביצוע התשלום והרוכש לא ביצע התשלום, למעט במקרה שבו החברה תידרש לשלם בעצמה תשלום החל על הרוכש על פי הסכם זה או הדין או שיהיה באי התשלום ע"י החברה כדי לגרום לחברה לפיגור במילוי התחייבויותיה לרוכשים בבית". מוסכם כי במקרה של תשלום כאמור לעיל יעמדו לרוכש כלפי החברה כל טענת הגנה שהייתה עומדת לו מול מקבל התשלום הנ"ל.

(ה) כי יחד עם רישום הזכויות לגבי הנכס בפנקסי המקרקעין, תרשמנה הזכויות לגבי החלק היחסי ברכוש המשותף השייך לנכס, כפי שיקבע בצו רישום בית משותף שיינתן לפי חוק המקרקעין; וזאת על פי היחס שבין שטח ריצפת דירתו ללא שטחי ההצמדות, לבין שטח ריצפת כל הדירות בבית או בבתיים שירשמו כבית משותף אחד ללא שטחי ההצמדות.

(ו) ידוע לרוכש וליחידיו כי זכותו למכור, להסב, או להעביר זכות מהזכויות לפי הסכם זה או למסור החזקה בנכס לאחר בצורה כלשהי בתמורה או שלא בתמורה היא בכפוף להתחייבויות אחרות שיש לו במפורש או במשתמע כלפי החברה, הבנק למשכנתאות או כל גורם אחר המעורב ברכישת הנכס ובכפוף לקבוע בס' 24 בהסכם זה.

(ז) החברה זכאית לרשום בפנקסי המקרקעין זיקת הנאה במונח חוק המקרקעין לזכות ו/או לחובת הקרקע, לעניין שימוש למעבר להולכי רגל ו/או לכלי רכב, לרבות מקומות חניה וגישה אליהם, מתקנים כמפורט בהמשך סעיף קטן זה וכל היוצ"ב. במידה והנכס הינו דירה העתידה להירשם כדירה בבית משותף, תהיה החברה זכאית לרשום תקנון במונח חוק המקרקעין בדבר הסדרת השימוש ברכוש המשותף ובחלוקת הוצאות החזקה כשהבית המשותף מורכב ממספר בתים. כמו כן, תהיה זכאית ליעד שטחים מן המגרש לשימוש לשבילים, לחנייה וכיו"ב או לשימוש עבור מתקנים כגון: אנטנה לטלוויזיה מרכזית, טל"כ, מכלים לאספקת גז מרכזי, ועוד, בין אם השימוש קשור בבית המשותף ובין אם המתקנים ישמשו את הבית המשותף ביחד עם בתים אחרים שבסביבת הבית המשותף – לרבות הענקת רישיון שימש לחברה לאספקת גז והכל בכפוף לדין. יובהר כי הזכויות שיוקנו בנוגע למתקנים הנ"ל, יהיו רק כאלה שיידרשו באופן סביר לצורך מתן השירותים המסופקים באמצעותם. מובהר כי חדר

שנאים או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל וספקיות התקשורת והגז, ככל שישנם, מצוינת במפרט המכר. החברה מתחייבת כי במקרה של שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל לעומת המצוין במפרט, תודיע החברה בכתב לרוכש על כך. מובהר כי אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לרוכש על פי הדין.

(ח) הרכוש המשותף בהסכם זה מתואר כ"הרכוש המשותף" במפרט לפי חוק המכר (דירות) המהווה נספח א' להסכם זה. תהא זו זכותה של החברה להוציא חלקים מהרכוש המשותף, לרבות מהגג והחניות להצמידם ליחידות דיור בבית לפי שיקולה הסביר ובלבד שהדבר לא יסתור את המוסכם בנספח ג'.

(ט) ידוע לרוכש כי החברה רשאית להשתמש באחד הנכסים האחרים בבית כ"דירה לדוגמא" המיועדת לביקורי קהל לקוחותיה, הן לפני מועד המסירה של הנכס והן לאחריו. הרוכש נותן בזאת את הסכמתו לכך.

(י) ידוע ומוסכם על הרוכש כי זכויות בנייה הקיימות בקרקע ו/או במגרש על-פי תכנית בנין עיר החלה עליהן במועד חתימת הסכם זה וכן זכויות בניה עתידיות על פי תכנית בנין עיר שתחול על הקרקע ו/או המגרש עד למועד מכירת כל הדירות בבית המשותף שבו מצויה הדירה ושאינן נדרשות לצורך בניית הבית והנכס הינן זכויות בניה עודפות שלא נמכרו לרוכש והן רכוש החברה (להלן: "זכויות הבניה העודפות"). החברה זכאית לעשות בזכויות הבניה העודפות כראות עיניה, לרבות להעבירן לחלקים אחרים במקרקעין ו/או למקרקעין אחרים ובכלל לנצלן בכל אופן שתמצא לנכון ו/או לוותר עליהן, אם תמצא לנכון לעשות כן, וזאת בכפוף להוראות כל דין, ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבנין.

10. לאחר מסירת החזקה בנכס לידי הרוכש באופן האמור בסעיף 6 (א) לעיל ועד לרישום הזכויות בפנקסי המקרקעין על שם הרוכש, תחולנה, בין היתר, ההוראות הבאות:

(א) הרוכש יהיה זכאי להשתמש בנכס למטרת מגורים בלבד או לכל מטרה שתאושר לרוכש על-פי דין על ידי הרשות המוסמכת המתאימה – ומבלי לקבל את הסכמתה של החברה מראש. החברה לא תסרב לתת את הסכמתה לשינוי של מטרת השימוש בנכס ממגורים למטרה אחרת שבגינה יש צורך על-פי דין באישור כאמור, אם יתר הרוכשים שבבית המיועד להיות בית משותף יסכימו לכך. אולם במקרה זה על הרוכש לכבד קודם לכן את הדין באשר לאישור ושימוש חורג;

(ב) בכפוף לקבוע בסעיף 9 (ו) דלעיל ובסעיף 24 להלן, לאחר מסירת החזקה בנכס לרוכש כאמור בסעיף 6 (א) לעיל ועד לרישום הנכס בלשכת רישום המקרקעין זכאי הרוכש להעביר לאחר (להלן: "רוכש המשנה") את זכויותיו לפי הסכם זה בהסכמת החברה בכתב שתינתן בכפוף למילוי הדרישות כדלקמן:

(1) ימציא אישור מיסוי מקרקעין לרשם המקרקעין המעיד כי מס הרכישה בגין רכישת הדירה מהחברה שולם או כי אין חיוב במס רכישה.

(2) ימציא אישור מיסוי מקרקעין לרשם המקרקעין המעיד כי מס שבח בעסקה שבין הרוכש לרוכש המשנה שולם או כי הוא פטור מלשלמו;

(3) ימציא שחרור מהתחייבות לרישום משכנתא מאת הבנק במידה וניתנה התחייבות כזו ע"י החברה בגין הנכס.

(4) ימציא אישור מאת הרשות המקומית לרשם המקרקעין המעיד כי התשלומים לסוגיהם המגיעים לה בקשר לנכס שולמו ואין מצידה התנגדות להעברת הנכס או להעברת זכויותיו של הרוכש לפי הסכם זה לאחר;

(5) רוכש המשנה ימציא אישור מיסוי מקרקעין לרשם המקרקעין המעיד כי שולם מס רכישה;

(6) רוכש המשנה יחתום על יפוי-כוח נוטריוני לטובת החברה בדומה ליפוי הכוח הנזכר בסעיף 7 (ד) לעיל;

(7) הרוכש ורוכש המשנה יחתמו על כתב העברת זכויות בנוסח המקובל בחברה וישלמו את דמי טיפולה של החברה בקשר להעברה הנ"ל בסכום הקבוע בחוק.

(8) אם הזכות הנמכרת הינה זכות חכירה, ימציא הרוכש אישור המעיד על הסכמת הרשות להעברה אם תהיה דרישה לכך.

(ג) (1) החל מהתאריך שיקבע בהודעת המסירה - בין אם מתגורר הרוכש בנכס ובין אם לאו - מתחייב הרוכש לשאת בחלק יחסי בהוצאות החזקת הרכוש המשותף שבבית וזאת על פי היחס שבין שטח רצפת דירתו ללא שטחי ההצמדות, לבין שטח רצפת כל הדירות בבית ללא שטחי ההצמדות, וישלם חלקו בהוצאות אלו לפי דרישת נציגות הבית (ועד הבית) או החברה אם אין נציגות חוקית כנ"ל. מהתאריך הנ"ל מתחייב הרוכש לפעול ללא כל דיחוי להקמת נציגות בית משותף (ועד בית) שתטפל בתחזוקת הבית. ידוע ומוסכם על הרוכש כי החברה לא תישא בהוצאות החזקת הרכוש המשותף עבור הדירות בבית לאחר המועד שיקבע בהודעות המסירה שישלחו לרוכשי הדירות בבית.

(2) מבלי לגרוע מהתחייבויותיו של הרוכש לפי פסקה (1) לסעיף משנה זה, תחזוקת הרכוש המשותף של הבית המשותף לרבות הגינה והחניון תתבצע ע"י חברת ניהול (מתחזק). לפני מועד מסירת החזקה, הרוכש מתחייב לחתום במועד שבו יתבקש לכך ע"י החברה על הסכם עם חברת ניהול בהסכם בנוסח הקבוע בנספח יב' להסכם. הפרטים החסרים בהסכם הניהול נספח יב' יושלמו ע"י החברה.

11. בכפוף לאמור בסעיף 10(ג) לעיל, מוסכם בזאת כי המיסים, האגרות, הארנונה, ההיטלים ותשלומי החובה האחרים לזכות הממשלה ולזכות הרשות המקומית המוטלים עפ"י כל דין על בעל הנכס ו/או על המחזיק בו ישולמו על-ידי החברה עד למועד המסירה שיקבע בהודעת המסירה - ומתאריך זה ואילך יחולו וישולמו על-ידי הרוכש והוא מתחייב לשלם בזמן פירעונם המדויק לרשות המקומית ולאוצר המדינה - לפי העניין - ובלבד שמיסים אלו חלים על רוכש דירה על פי דין.

12.

(א) במקרה של הפרת הסכם זה ע"י מי מהצדדים יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התש"א-1970, אלא אם נקבע במפורש אחרת בהסכם זה.

(ב) מבלי לפגוע בכל זכות העומדת לחברה על פי ההסכם ו/או הדין, מוסכם כי החברה תהיה זכאית לבטל את ההסכם בכל אחד מהמקרים הבאים:

(1) אם הרוכש לא ישלם במלואו ובמועדו תשלום מהתשלומים עבור רכישת הנכס על פי הקבוע בנספח ב' להסכם. מוסכם כי איחור בתשלום שלא יעלה על 21 ימים לא ייחשב כהפרה יסודית המזכה את החברה בביטול ההסכם.

(2) אם הרוכש יפר הפרה יסודית את ההסכם.

(ג) תבחר החברה לבטל את ההסכם על פי הקבוע בס"ק (ב) לעיל, תודיע החברה לרוכש כי ההסכם יבוטל באם ההפרה לא תתוקן בתוך 21 יום ממועד משלוח ההודעה בדואר רשום לכתובת הרוכש הרשומה בהסכם (להלן: "הודעת הביטול").

(ד) אם ההפרה לא תתוקן גם לאחר שיחלפו 21 ימים ממועד משלוח הודעת הביטול, יהיה ההסכם מבוטל (להלן: "מועד הביטול"), ויחולו ההוראות הבאות:

(1) החברה תהיה זכאית לפיצוי ללא צורך בהוכחת נזק בגובה 2% (שני אחוזים) מהתמורה בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הרוכש שנקבעו בחוזה (להלן: "הפיצוי המוסכם") ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה לחברה על פי הדין ובכפוף לו. החברה תהיה רשאית לחלט לטובתה את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לה ע"י הרוכש.

(2) החברה תהא זכאית לנהוג בנכס מנהג בעלים ובכלל זה למכור את הנכס לאחרים וזאת באופן ובתנאים הקבועים במכרז מחיר למשתכן לאחר שתעמיד לרשות הרוכש את הכספים המגיעים לו על פי הקבוע בסעיפים 3 ו-4 להלן.

(3) החברה תשיב לרוכש את הסכומים ששילם לה על חשבון מחיר הדירה בניכוי סכום הפיצוי המוסכם בתוספת הפרשי הצמדה למדד על פי הקבוע בנספח התשלומים וזאת בתוך 45 יום ממועד כניסת הביטול לתוקף.

(4) במקרה שהחברה נתנה לבנק או למוסד כספי אחר (להלן: "הגוף המלווה") התחייבות לרישום משכנתא על זכויות הרוכש בדירה, החברה תנכה מהסכום שתשיב לרוכש גם את הסכום שיהיה עליה לשלם לגוף המלווה. החברה תהיה רשאית לשלם לגוף המלווה את הסכום האמור בהתאם להודעת הגוף המלווה לחברה בדבר גובה הסכום שיש לשלם לו, והרוכש מוותר על כל טענה נגד החברה בעניין זה.

(5) החברה תעמיד לרשות הרוכש את הכספים המגיעים לו כאמור לעיל בתוך 30 יום ממועד הביטול. כתנאי להשבה וכנגדה, ימציא הרוכש לחברה תצהיר ביטול למיסוי מקרקעין חתום ומאומת כדין, ימסור לחברה את הבטוחות שקיבל וכן אישור שנמחקה כל הערת אזהרה ככל שנרשמה לטובתו ו/או לטובת מי מטעמו (כגון בנק ו/או מוסד כספי אחר). לא יפעל הרוכש על פי האמור לעיל, תהיה החברה זכאית לנקוט בכל פעולה שתמצא לנכון לביטול הבטוחות ו/או הערת האזהרה. לשם כך תהיה החברה זכאית לעשות שימוש בייפוי הכח נספח ד' להסכם. מוסכם כי מחיקת הערה וביטול הבטוחות ייעשה במועד וכנגד העמדת הכספים המגיעים לרוכש עקב הביטול כאמור לעיל לרשות הרוכש.

13. (א) איחור בהשלמת הנכס ובמסירתו לרוכש שלא יעלה על 60 ימים לא יהוו הפרה של התחייבויות החברה בהסכם זה ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהו.

(ב) אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים בחברה ושאינן לחברה שליטה עליהם או אם כתוצאה מכך 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 הפיתוח המבוצעות ע"י הרשות המקומית שאינו באשמת החברה, צווים ממשלתיים או עירוניים ובלבד שלא הוצאו באשמת החברה, יחול עיכוב בהשלמת הנכס, יידחה מועד המסירה בתקופת הזמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוס 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 על אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על החברה, בין במפורש ובין במשתמע, או שהיה עליה לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.

(ג) בסמוך לאחר שנודע לחברה על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מביניהם), תודיע החברה לרוכש על דחיית מועד המסירה ותפרט בהודעה את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, תודיע החברה על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לה אודות הנתונים הנ"ל.

(ד) על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, תוכל החברה להודיע לרוכש על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לה על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, החברה לא הייתה יכולה לצפות באופן סביר בעת כריתת ההסכם, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הנכס.

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

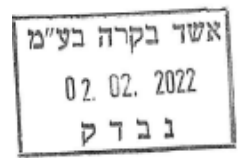
(ו) ככל שהמוכר לא מסר את הדירה לרוכש הדירה לאחר שחלפו 60 ימים ממועד המסירה, זכאי הרוכש לפיצויים בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו, ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן:

סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.5 – בעבור בתקופה 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.

- (ז) הפיצויים הקבועים לעיל ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש. הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד המסירה, ישולמו בתום שישים הימים האמורים.
14. הארכת תקופת הבנייה כאמור לעיל או פיגור כלשהו במסירת הנכס לא יהוו עילה או זכות לרוכש לפגור בתשלומים הקבועים בנספח ב' ולא יזכו את הרוכש לבקש ריבית או הצמדה בעד סכומי כסף ששילם לחברה עפ"י הסכם זה. על אף האמור לעיל, במקרה של הארכת תקופת הבנייה או פיגור כלשהו מצד החברה במסירת הנכס, יהיה הרוכש רשאי לדחות ביצוע התשלום האחרון, כשסכום זה צמוד למדד על-פי הקבוע בנספח ב' וללא תוספת ריבית.
15. בוטל.
16. (א) הרוכש מסכים כי החברה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הסביר, לשנות ו/או להחליף את הבטוחות שנמסרו לרוכש בהערת אזהרה או בכל אחת מהבטוחות החלופיות האחרות המנויות בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974 כנוסחו היום או כפי שיתוקן מפעם לפעם (להלן: "הבטוחה החלופית"). במקרה של החלפת הבטוחה כאמור לעיל מתחייב הרוכש להחזיר את הבטוחה לחברה מיד עם דרישתה הראשונה.
- (ב) אם לא יתקיימו במועד מסירת החזקה התנאים להחלפת הבטוחות שנמסרו לרוכש, והחברה תדרוש זאת, יפקיד הרוכש סמוך לפני מועד המסירה בידי עו"ד נאמן שייבחר ע"י החברה ובשכרו תישא החברה, את כל כתבי הבטוחות שיוצאו לטובתו, על מנת שאלה יוחזקו בנאמנות בידי עוה"ד הנ"ל, וזאת עד למועד החלפת הבטוחה בבטוחה חלופית עפ"י החוק. עם העמדת הבטוחה החלופית תבוטל הבטוחה.
- (ג) אם מסיבה כלשהי לא יוחזרו הבטוחות לחברה, אך יתמלאו התנאים על פי החוק לביטולם, תהיה החברה זכאית לבקש לבטל הבטוחות על סמך יפוי הכוח הנזכר בסעיף 7(ד) לעיל והרוכש מסמיך בזאת את החברה לעשות כן.
17. במקרה שהחברה לא תמסור לרוכש את הנכס בתאריך המסירה עקב אי תשלום שהרוכש חב בו לחברה, יהיה הרוכש בלבד אחראי לכל נזק שייגרם לנכס כנאמר בהסכם, יישא בהוצאות שמירת הנכס וישלם את חלקו בהוצאות החזקת הרכוש המשותף בבית לפי סעיף 10 (ג) לעיל, ואת עלות עמלת הבטוחה לתקופה העודפת וזאת מבלי לפגוע בזכותה של החברה כמותנה בסעיף 12 להסכם זה. אם החברה השתמשה בזכותה לפי סעיף 12 היא תהיה זכאית לנכות גם את הסכומים הנ"ל מן הסכום הנזכר בסעיף 12 ובנוסף לפיצויים בעד הנזקים. מובהר כי אין באמור לעיל כדי למעט מאחריות החברה לנכס על פי הקבוע בחוק השומרים התשכ"ז-1967, עד כמה שתהיה כזו.
18. כל אחד מהאנשים המוגדרים בהסכם זה כרוכש (שייקראו להלן: "יחיד הרוכש") ערב כלפי החברה ערבות מלאה והדדית, למשנהו, לקיום ההסכם וכל אחת מהוראותיו.
19. ידוע ומוסכם על הרוכש כי הוא אינו רשאי להקדים ביצוע תשלומים או חלקם ללא הסכמת החברה מראש ובכתב.
20. (א) שום ויתור, אורכה או הנחה, או שינוי בתנאי כלשהו בהסכם זה על נספחיו לא יהיו ברי תוקף אלא אם ייעשו בכתב; שום איחור בשימוש בסמכויות על פי הסכם זה ו/או הדין לא ייחשב כוויתור על הסמכויות מצד המאחר.

- (ב) מוסכם בזאת כי תנאי הסכם זה משקפים במלואם את המוסכם והמותנה בין הצדדים בכל הקשור ברכישת הנכס. אין בכך כדי לשלול מהרוכש טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים בהסכם פרטים שחלה על החברה חובה לצייןם על פי דין ואין בכך כדי לשלול מהרוכש עילת תביעה המוקנית לו לעניין זה על פי הדין.
- (ג) כל הצהרה או התחייבות בנוגע להסכם זה שתעשה ע"י כל אדם לרבות עובדי החברה ו/או שלוחיה לא תחייב את החברה אלא אם תעשה בכתב ע"י נציג מוסמך של החברה.
- (ד) ידוע ומוסכם על הרוכש כי משרד עוה"ד ערן ניב המייצג את החברה לעניין הסכם זה מייצג אך ורק את החברה ואין הוא מייצג את הרוכש. הרוכש רשאי להיות מיוצג ע"י עו"ד מטעמו.
21. כתובות הצדדים לצורכי הסכם זה הן כמצוין במבוא להסכם. כל הודעה מצד אחד למשנהו תשלח בדואר רגיל לפי הכתובת לעיל. כל צד מתחייב להודיע לצד האחר על שינוי כתובתו מיד עם שינויה. הודעה בדבר שינוי כתובת תחשב כמי שהגיעה לתעודתה 72 שעות לאחר מסירתה למשלוח בדואר רשום.
22. כל האמור בהגדרות ובמבוא להסכם זה רואים אותו כנכלל בהסכם; כל הנספחים הנזכרים בהסכם זה ו/או המצורפים לו מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה ודינם כדין ההסכם.
23. החברה מוסרת לרוכש במעמד חתימת ההסכם הוראות תחזוקה ושימוש בכתב לגבי הדירה או כל דבר שבה ולגבי הרכוש המשותף וכן בדבר תכונות מיוחדות של הדירה או כל דבר שבה ושל הרכוש המשותף (להלן: "הוראות תחזוקה ושימוש"). הרוכש מאשר קבלת ההוראות ומתחייב לנקוט בכל האמצעים והצעדים, לעשות את כל הפעולות המתאימות ולהימנע מכל הפעולות הבלתי מתאימות, על מנת לשמור על הנכס, לתחזק ולתקן אותו, ולעשות בו שימוש באופן נאות ומתאים. הוראות תחזוקה ושימוש משלימות, ככל שיהיו כאלה, יימסרו לרוכש עד לא יאוחר ממועד מסירת החזקה בדירה לרוכש.
24. ידוע לרוכש כי הוא אינו רשאי למכור את הדירה לצד שלישי, החל מיום רכישתה ועד חלוף חמש שנים ממועד קבלת טופס 4 לדירה, או שבע שנים ממועד ביצוע ההגבלה בעקבותיה נרכשה הדירה, המוקדם מבניהם (להלן: "תקופת ההגבלה"), לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש/שבע השנים אשר נכרת לפני תום חמש/שבע השנים האמורות. יחד עם זאת הרוכש יהיה רשאי להשכיר את הדירה למגורים בלבד. לשם הבטחת עמידת הרוכש באמור לעיל יחתום הרוכש על תצהיר וכתב התחייבות לטובת משרד הבינוי והשיכון או מי מטעמו בנוסח הקבוע בנספח להסכם המסומן כנספח ח'.
25. הרוכש מצהיר ומתחייב כי ככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה שהוא אינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, אזי ידוע לו והוא מסכים שחווה המכר שנחתם עימו יבוטל והוא לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור.
26. 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 לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני בקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.
27. הסכם זה נערך ונחתם בשני העתקים שדינם כאחד.



הרוכש

החברה

אני הח"מ: _____ מאשר/ת בזה שהרוכש חתם בפני על כתב הסכם זה לאחר שמילאתי כל הפרטים הטעונים מילוי.

המחתיים