

חוזה מכר - דירת מחיר למשתכן

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ בחודש _____ בשנת 2016

בין

זאנטקרון ובניו בע"מ ח.פ. 510603772
שכתובתה לצורך הסכם זה הינה
רחוב ויצמן 3, ראשון לציון
(להלן: "המוכר")

מצד אחד ;

לבין

1. _____ ת.ז. _____
2. _____ ת.ז. _____
3. _____ ת.ז. _____
4. _____ ת.ז. _____

מרח' _____ טל' _____
דואר אלקטרוני _____
כולם יחד וכל אחד מהם לחוד
(להלן: "הקונה")

מצד שני ;

הואיל

והמוכר רשום/זכאי להרשם כחוכר של המקרקעין כהגדרתם להלן ;

והואיל

ובכוונת המוכר לבנות על המגרש, או חלק ממנו, בעצמו ו/או באמצעות קבלן מבצע פרויקט, כהגדרתו להלן ;

והואיל

והמוכר זכאי להקים את הפרויקט ורשאי למכור את הזכויות בדירות אותן הוא עומד לבנות במסגרת הפרויקט, ולגרום לרישום זכות החכירה ו/או הבעלות, הכל בהתאם להוראות ונהלי רמ"י ולשכת רישום המקרקעין, בדירות הנ"ל ע"ש רוכשיהן בספרי רישום המקרקעין ;

והואיל

וברצון הקונה, לאחר שבדק את תוכניות הדירה, כהגדרתה להלן, לרכוש מהמוכר, וברצון המוכר למכור לקונה, את הזכויות בדירה ;

לפיכך הוצהר הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:-

1. מבוא, נספחים והגדרות

- 1.1. המבוא להסכם זה, הצהרות הצדדים לו והנספחים לו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2. כותרות הסכם זה הן לנוחות הקריאה בלבד ולא ישמשו לפרשנותו.
- 1.3. הנאמר בהסכם זה בלשון יחיד כוונתו אף בלשון רבים, והנאמר בלשון זכר כוונתו אף בלשון נקבה, וכן להיפך.
- 1.4. יחידי הקונה, כהגדרתם להלן, ערבים כלפי המוכר ערבות מלאה והדדית אחד למשנהו לקיום הסכם זה וכל אחת מהוראותיו, וערבות זו לא תפקע גם במקרים של מתן ארכה, או הנחה כלשהי על ידי המוכר לאחד מיחידי הקונה. הסכמה, פעולה וחתימה של מי מיחידי הקונה תחייב את כל יחידי הקונה.
- 1.5. שום ויתור, ארכה, או הנחה או שינוי בתנאי כלשהו בהסכם זה על נספחיו לא יהיו בני תוקף אלא אם יעשו בכתב ותבוא עליהם חתימת שני הצדדים. נמנע או איחר צד מלעשות שימוש בזכות מזכויותיו על פי הסכם זה לא ייחשב הדבר כוויתור מצידו ולא ימנע הדבר ממנו לתבוע תביעה כלשהי את הצד שכנגד אלא אם כן צוין אחרת במפורש ובכתב.
- 1.6. בכל מקרה שהמוכר יהיה רשאי לבטל את ההסכם לגבי אחד מיחידי הקונה הוא יהיה רשאי לבטל את ההסכם ביחס לכל יחידי הקונה, הכל לפי שיקול דעתו הבלעדי. ביקש אחד מיחידי הקונה מאת המוכר לבטל הסכם זה, או ביקש אחד מיחידי הקונה מאת

זאנטקרון ובניו בע"מ

המוכר לוותר על הסכם זה והמוכר הסכים לכך, הרי הביטול ו/או הוויתור של אחד מיחיד הקונה דינו כדין ביטול ו/או ויתור של כל יתר יחיד הקונה.

1.7. מוסכם כי תנאי הסכם זה משקפים וממציים את המוסכם והמותנה בין הצדדים והקונה מאשר כי הואיל ומדובר בפרויקט מחיר למשתכן לא הוצגו לו ע"י המוכר פרסומים ו/או מצגים למעט הסכם זה על נספחיו.

1.8. הסכם זה יכנס לתוקפו רק לאחר חתימתו על ידי כל יחיד המוכר באמצעות מורשי החתימה מטעמם. מובהר, כי המוכר לא יסרב לאשר את ההתקשרות עפ"י הסכם זה אלא מטעמים סבירים. חתימת המוכר כאמור תעשה בתוך 14 ימי עסקים ממועד חתימת הקונה.

1.9. מוסכם במפורש כי ביצוע התחייבויותיו של המוכר לפי הסכם זה, מותנה בכך שהקונה יקיים תחילה את התחייבויותיו הוא על פי הסכם זה בשלמותן ובמועדיהן.

1.10. להסכם זה מצורפים כחלק בלתי נפרד הימנו הנספחים הבאים:

1.10.1. נספח א' - מפרט.

1.10.2. נספח ב' - תוכניות מכר.

1.10.3. נספח ג' - תשלומים ומועדים.

1.10.4. נספח ד' - ייפוי כח.

1.10.5. נספח ה' - נספח ליווי.

1.10.6. נספח ה'1 - כתב התחייבות כלפי התאגיד הבנקאי המלווה בנוסח שנקבע עפ"י המכרז.

1.10.7. נספח ו' - הודעה בדבר חלופות להבטחת כספי הקונה.

1.10.8. נספח ז' - כתב התחייבות עפ"י הוראות המכרז ורמ"י.

1.10.9. נספח ח' - תצהיר עפ"י הוראות המכרז ורמ"י.

1.11. למונחים המפורטים להלן יהיה הפירוש המופיע לצידם, אלא אם הקשר הדברים מחייב אחרת:

אדריכל אשר התקשר עם המוכר לצורך מתן שירותי אדריכלות ו/או פיקוח עליון בפרויקט ו/או בבניינים.	"האדריכל"
בנק ירושלים בע"מ ו/או הפניקס חברה לביטוח בע"מ או מוסד פיננסי אחר עפ"י שיקול דעת המוכר, שיהא המוסד הפיננסי אשר מוציא את הערבויות או פוליסות לפי חוק המכר בפרויקט.	"התאגיד הבנקאי המלווה"
כהגדרתה בסעיף 2 לנספח ג'.	"הדירה"
חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.	"החוק"
ליקויים ו/או אי התאמות שיתגלו, אם יתגלו, בדירה בתקופת הבדק, כהגדרתה להלן, ואשר נגרמו כתוצאה מעבודה לקויה ו/או משימוש בחומרים פגומים.	"הליקויים ו/או אי התאמה"
מגרשים 301 ו- 307 לפי התב"ע כהגדרתה להלן.	"המגרש"
משמעו מדד תשומות הבניה המתפרסם כל חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל גוף אחר שיבוא במקומה, או כל מדד אחר שיתפרסם במקומו (כפוף ליחס שייקבע ביניהם). מובהר כי המוכר לא יהיה רשאי לשנות ביוזמתו את שיטת ההצמדה במהלך ביצוע הסכם זה.	"המדד"
המדד הידוע במועד חתימת הסכם זה.	"המדד הבסיסי"
משמעו, לגבי כל תשלום שהקונה חייב לשלם למוכר על חשבון מחיר הדירה וכל תשלום אחר שעל הקונה לשלם על פי ההסכם ונספחיו:	"המדד החדש"

תשלום כאמור שבין 15-1 לחודש - המדד שיתפרסם ב - 15 לאותו חודש, בכפוף לכך שהמדד שיתפרסם לא ירד ביחס למדד שהיה ידוע ביום הפירעון של אותו תשלום.

תשלום כאמור שבין 31-16 לחודש- המדד הידוע ביום הפירעון של אותו תשלום.

מהנדס אשר התקשר עם המוכר לצורך מתן שירותי פיקוח הנדסי לפרויקט ו/או מהנדס כהגדרתו בתקנה 1 לתקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (הוכחה בדבר השלמת בנייתה של דירה), תשל"ז -1976.

מכרז במסלול מחיר למשתכן שהוצא ע"י רמ"י ומספרו מר/186/2015 לבניה רוויה בשכונת הרקפות, ראשון לציון.

המקרקעין הידועים כגוש 4246 חלק מחלקה 175 (מגרש 301) וגוש 4246 חלק מחלקות 8, 10, 11 ו - 175 (מגרש 307).

פוליסת ביטוח ו/או ערבות בנקאית בהתאם לחוק.

עיריית ראשון לציון.

בניינים אשר המוכר יבנה בעצמו ו/או באמצעות קבלן מבצע, כהגדרתו להלן, על שטח המגרשים.

אם בזמן פירעונו בפועל של תשלום כלשהו מן התשלומים עפ"י הסכם זה יתברר כי המדד החדש גבוה מהמדד הבסיסי, ישלם הקונה למוכר את אותו תשלום כשהוא מוגדל באותו היחס של עליית המדד החדש לעומת המדד הבסיסי. למען הסר ספק, במקרה של ירידת המדד אל מתחת המדד הבסיסי, לא יוקטן התשלום האמור.

שוברים אשר יונפקו על-ידי התאגיד הבנקאי המלווה ויועברו לקונה על-ידי המוכר. רק תשלום באמצעות השוברים לחשבון המוכר יחשב כתשלום בהתאם להסכם זה.

תב"ע רצ/129/22/1 וכל תוכניות המתאר החלות על המקרקעין אשר אושרו עד ליום חתימת הסכם זה וכל תוכניות התיקון או השינוי שיעשה בהן בעתיד ע"י המוכר ו/או מי מטעמו.

מחיר הדירה כמפורט בנספח ג' להסכם זה.

חדר ו/או תחנת טרנספורמציה, ככל שיבנה, אשר ישמש את חברת החשמל לצורך אספקת חשמל לבנין ו/או לפרויקט.

חוק המכר (דירות) התשל"ג-1973.

חוק המקרקעין תשכ"ט-1969.

חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג - 1963.

יחס שטח רצפת הדירה לכלל רצפות הדירות בבנין ו/או בפרויקט או כפי שיקבע בתקנון הבית המשותף.

חשבון המוכר אליו ישולמו תשלומי התמורה כמפורט בנספח ג' להסכם.

משמעו המועד הקבוע לפירעון של כל תשלום שעל חשבון מחיר הדירה כנקוב בנספח ג' להסכם וכל תשלום אחר שעל הקונה לשלם על פי ההסכם ו/או נספחיו ואם ייפרע התשלום במועד אחר ובכפוף להוראות הסכם זה להלן, מועד פירעונו בפועל.

כל אחד מהאנשים המוגדרים ביחד בהסכם זה כקונה.

בנק או מוסד ביטוח מוכרים ורשומים במדינת ישראל.

"המהנדס"

"המכרז"

"המקרקעין"

"הבטוחה"

"העירייה"

"הפרויקט" או "הבניינים"

"הפרשי הצמדה למדד"

"השוברים"

"התב"ע"

"התמורה"

"חדר טרנספורמציה"

"חוק המכר"

"חוק המקרקעין"

"חוק מיסוי מקרקעין"

"חלק יחסי ברכוש המשותף"

"חשבון המוכר"

"יום פירעון" (לגבי כל תשלום)

"יחיד הקונה"

"מוסד כספי"

זאנטקון ובניו בע"מ

המועד הנקוב והמפורט בסעיף 3 לנספח ג' להסכם זה.	"מועד מסירת החזקה"
הינו מפרט עבודות בניה בהתאם לחוק המכר דירות (טופס של מפרט), התשל"ד- 1974 וכמפורט בסעיף 24 להלן, המצורף כנספח א' להסכם זה.	"מפרט"
משרד הבינוי והשיכון.	"משב"ש"
נסיבות שאינן בשליטת המוכר ושהמוכר לא ידע ולא היה עליו לדעת עליהם במועד חתימת הסכם זה, לרבות: כח עליון, הוראת כל חוק, תקנה או צו של הממשלה או של העירייה שבגינם נגרם עיכוב, שביתות ו/או השבתות כלליות או ממושכות בענף הבניה או בענף שיש לו השפעה על ענף זה, מחסור כללי בחומרי בניה או בפועלי בניה, מלחמה, מצב חרום צבאי או כלכלי ופעולות איבה המצריכות גיוס כללי, תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה וכן עיכובים בהשלמת התשתיות ועבודות הפיתוח המבוצעות על ידי רשויות עירוניות ו/או ממשלתיות ו/או מטעמן של רשויות אלה שאינם באשמת המוכר.	"נסיבות מצדיקות"
הליכי חלוקה ו/או חלוקה מחדש ו/או הפקעה ו/או רישום חכירה לצורכי ציבור.	"פעולות הפרצלציה"
רשות מקרקעי ישראל.	"רמ"י"
תוכניות בהתאם לנדרש עפ"י חוק המכר המצורפות להסכם זה כנספח ב'.	"תוכניות המכר"
תקופה הבדק תהיה לפי חוק המכר והתקנות שהותקנו על פיו.	"תקופת הבדק"
תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (הוכחה בדבר השלמת בנייתה של הדירה), התשל"ז-1976.	"תקנות המכר דירות"
תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (סייג לתשלומים על חשבון מחיר דירה), תשל"ה-1975.	"תקנות המכר דירות (הבטחת השקעות)"

2. הצהרות הצדדים

2.1. המוכר מצהיר ומאשר, כדלקמן:

2.1.1. כי הוא ו/או מי מטעמו יקים על המגרש יחידות דיור על פי היתר בניה כדין ובהתאם לתוכניות ההיתר שתכלולנה את הדירה.

2.1.2. כי הוא רשאי למכור את הזכויות בדירה אשר תיבנה במסגרת הפרויקט, ולגרום לרישום זכות החכירה ו/או הבעלות, הכל בהתאם להוראות ונהלי רמ"י ולשכת רישום המקרקעין, בדירה ע"ש הקונה בספרי רישום המקרקעין.

2.1.3. כי אין כל מניעה חוקית ו/או אחרת להתקשרותו בהסכם זה.

2.2. הקונה מצהיר ומאשר כדלקמן:

2.2.1. כי הוא בדק ובחן, בבדיקה סבירה, לפני חתימת הסכם זה, את המקרקעין ואת המגרש עליו יוקמו הבניינים ואת זכויות המוכר בהם, והוא מצהיר כי ידועים לו פרטיהם לרבות התב"ע והתוכניות הסביבתיות החלות, מסמכי המכרז, תוכניות הבניינים והדירה לרבות שטחיה, כיווניה ומהות הזכויות הנרכשות בה, את המפרט והתוכניות המצורפים להסכם זה, את הוראות הסכם זה ונספחיו וכן כל גורם אחר העשוי להשפיע על החלטתו לרכוש את הדירה, וכי רק לאחר שמצא את כל אלה טובים ומתאימים לצרכיו ואת התמורה המשולמת לפי הסכם זה סבירה ונאותה התקשר בהסכם זה.

2.2.2. כי הודע לו כי הינו רשאי לעיין בכל המסמכים הנוגעים לזכויותיו של המוכר במקרקעין, לרבות תוכניות הדירה, תוכניות בנין העיר ותוכניות היתר הבניה שלפי הוראותיהם תבנה הדירה.

2.2.3. כי הינו מודע לכך שהדירה נרכשת במסגרת מכרז דירת מחיר למשתכן ועל כן חלק ניכר מהוראות הסכם זה מוכתבות ע"י הוראות המכרז, רמ"י ומשב"ש, ובין היתר הינו מצהיר ומאשר כי:

2.2.3.1. הינו עומד בתנאי רמ"י ומשרד השיכון ומחזיק באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת הדירה.

2.2.3.2. הינו מתחייב לחתום במעמד חתימת הסכם זה כתב התחייבות ותצהיר, **נספחים ז' ו - ח'** להסכם, אשר יועברו ע"י המוכר לרמ"י ו/או למשב"ש ו/או למי מטעם.

2.2.3.3. כי ידוע לקונה כי בהתאם להוראות המכרז לא יוכל לבצע שדרוגים ו/או שינויים ו/או תוספות במפרט הטכני החל ממועד חתימת הסכם זה ועד מועד קבלת החזקה בדירה, הכל כמפורט בסעיף 24.2 להלן.

2.2.3.4. כי ידוע לו שבהתאם להוראות המכרז הוא אינו זכאי להעביר לאחר או לאחרים את הדירה, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה, ובמידה ויעביר את הדירה יהא צפוי לקנס, הכל כמפורט בסעיפים 64 - 67 להלן.

2.2.4. הקונה מצהיר כי ידוע לו כי במסגרת הפרויקט קיימות דירות שאושרו במסגרת הקלה לפי תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב - 2002 ו/או מכל החלטה אחרת, ואת דירות אלו רשאי המוכר למכור לפי שיקול דעתו ולא במסגרת מחיר למשתכן.

2.2.5. הקונה מצהיר בזאת, כי ידוע לו כי משרד עורכי דין אשל אשלגי רוזנט מייצג אך ורק את המוכר בעסקה נושא הסכם זה וכי אינם מייצגים את הקונה, וכי הוא רשאי להיות מיוצג בעסקה זו ע"י כל עו"ד אחר מטעמו.

תמצית העסקה

3. המוכר מתחייב לבנות, להקים ולמסור את החזקה בדירה לידי הקונה ולגרום לרישום זכות החכירה ו/או הבעלות בדירה על-שם הקונה בפנקסי רישום המקרקעין, בהתאם להוראות ונהלי רמ"י ולשכת רישום המקרקעין, והקונה מתחייב לרכוש את זכויות החכירה ו/או הבעלות בדירה, בהתאם להוראות ונהלי רמ"י ולשכת רישום המקרקעין, ולקבל את החזקה בה, בתנאים ובתמורה האמורים בהסכם זה ונספחיו.

בניית הדירה והפרויקט

4. המוכר מתחייב כי הדירה והבניינים יבנו בהתאם למפרט, לתוכניות ולפי חוק המכר וזאת בכפוף להיתרי הבניה, להוראות המכרז, להוראות כל דין ולהוראות הסכם זה.

5. על אף האמור בהסכם זה ו/או במפרט, מוסכם בין הצדדים כי סטיה בשיעור של עד 2% בשטחי הדירה המפורטים במפרט ובין השטח למעשה וסטיה לעניין שטח הגינה, אם קיימת בדירה, בשיעור המפורט במפרט וכן סטיה של עד 5% בין מידות האבזרים שבמפרט לבין הקיים בפועל, לא תראה כסטיה מהוראות ההסכם ו/או כאי התאמה לעניין הסכם זה ולעניין כל דין.

דירות להן צמודה קרקע, שטח הקרקע המפורט במפרט ובתוכניות כולל בתוכו גם את השטח המרוצף.

6. ידוע לקונה כי בגין דרישת הרשויות המוסמכות, לרבות רשויות התכנון, עשויים לחול שינויים בתב"ע ו/או בהיתרי הבניה. במידה ויחולו שינויים כאמור לעיל, יהיה המוכר רשאי להכניס שינויים בבניינים בהתאם לדרישות הרשויות, וזאת מבלי לגרוע מהוראות סעיף 5 לעיל.

7. המוכר יהיה זכאי להקים את הפרויקט בעת ובעונה אחת או בשלבים, כן יהיה המוכר רשאי לבנות מבנה/ים ו/או קומה/ות ו/או אגף/ים ו/או יחידה/ות ו/או ממכר/ים ו/או שטח/ים נוספים על המקרקעין או על שטחי קרקע נוספים שיאוחדו עם המקרקעין או הסמוכים להם, בלא שהקונה יהיה זכאי להתנגד או להפריע לכך, והכל בכפוף להיתר הבניה ולאישור הרשויות ובכפוף

זאנטקון ובניו בע"מ

להנחיות הרשויות השונות. מובהר, כי אין באמור בכדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

8. הקונה מצהיר ומאשר כי הוא מסכים שהמוכר יהיה רשאי להמשיך ולבנות את הפרויקט ו/או חלקים ממנו בתקופות ובמועדים שיקבעו על פי שיקול דעתו הבלעדי של המוכר ולא יהיה רשאי להתנגד לקיומם של שאר חלקי הפרויקט בכל צורה שהיא ו/או לטעון בכל צורה ששאר חלקי הפרויקט ו/או הבתים האחרים על המקרקעין ו/או חלק מהם מהווים מפגע או מטרד מסוג כלשהו. מובהר, כי אין באמור בכדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

9. כמו כן, ידוע לקונה כי בסביבות המגרש והמקרקעין, יבנו בניינים נוספים שלא על ידי המוכר, ואשר עבודות הבניה שבהם יתכן ותמשכנה לאחר מסירת החזקה בדירה לידי הקונה, והקונה מוותר מראש על כל טענה לרעש, מטרד, אי נוחות, עגמת נפש וכיו"ב, בשל ביצוע עבודות הבניה הנ"ל, וכן מתחייב להימנע מלהתנגד ו/או להפריע לעבודות בניה אלו. מובהר, כי אין באמור בכדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין. למען הסר ספק, האמור בסעיף זה מתייחס לבניה במגרשים סמוכים ולא במגרש נשוא הסכם זה.

10. המוכר מתחייב לבצע את הבניה באופן מקצועי, ולהשתמש בחומרים מאיכות טובה ומקובלת. שימוש בחומרים בעלי תו תקן ישראלי יהווה ראיה לשימוש בחומרים מאיכות טובה. המוכר רשאי להחליף אבזר או פריט הנקוב במפרט באבזר או פריט אחר לפי קביעת האדריכל ו/או המהנדס, וזאת באם יהא מחסור בפריט או באבזרים אלה, ובלבד שהפריט האחר יהווה תחליף ראוי וסביר לזה הנקוב במפרט, לפי שיקול דעת המהנדס.

11. בכל שלב עד השלמת הפרויקט, יהא רשאי המוכר לבצע שינויים בתכנון הפרויקט והבנין, לפי שיקול דעתו הבלעדי, ולהגיש מעת לעת, בקשות לתיקון ו/או שינוי בהיתרי הבניה, לרבות אף לא רק, לענין דרכי הגישה לפרויקט ולרכוש המשותף, תכנון הרכוש המשותף, וכיו"ב. והקונה מצהיר ומאשר בזה, כי הוא מסכים לרכוש את הדירה עפ"י הוראות הסכם זה, ובכפפות להחלטות המוכר בעניינים הנ"ל. לפיכך נותן בזאת הקונה הסכמתו לשינויים ו/או תיקונים אשר יחולו בתוכניות ו/או במפרט ומצהיר כי לא תהיה לו כל טענה ו/או תביעה נגד המוכר עקב כך, ובלבד שלא יחול שינוי בדירה למעט בהתאם להוראות סעיף 5 לעיל. מובהר, כי אין באמור בכדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין.

12. מסירת הדירה ומועדה

12.1. במועד מסירת החזקה, מתחייב המוכר למסור לקונה את הדירה כשהיא ראויה לשימוש למגורים, פנויה מכל אדם וחפץ וחופשיה מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא או זכות אחרת של צד ג', למעט זכויות אשר ירשמו לבקשת הקונה או בגינו או לחובתו, ובתנאי שהקונה ימלא קודם לכן במלואן את כל ההתחייבויות המוטלות עליו על פי ההסכם ו/או עפ"י כל דין וישלם את התמורה שהתחייב לשלמה על פי ההסכם ולרבות המצאת אישור העירייה על חתימת הסכם לאספקת מים, אישור חברת החשמל על חתימת הסכם לאספקת חשמל, ואישור חברת הגז אודות חתימת הסכם לאספקת גז לדירה. הקונה יהיה פטור מחיובו להצגת האישורים כאמור ביחס לדירתו, אם תהא מניעה מהשגתם, וזאת בשל אי הוצאת אותם האישורים הכלליים לבנין שהוצאתם נדרשת לחתימת הסכם בין הגופים הנזכרים בסעיף זה לבין הקונה.

12.2. לצורך הסכם זה, תיחשב השלמת בניית הדירה עצמה כהשלמת בניית הדירה, באופן שיהא ניתן לעשות בה שימוש למגורים, אף אם טרם נסתיימו עבודות הפיתוח הסביבתי או עבודות הבניה ביתר חלקי הפרויקט או הבניינים, ובלבד שעבודות הפיתוח בתוך קווי הגבול של המגרש שעליו יוקם הבניינים יושלמו בתום 12 חודשים ממועד מסירת הדירה האחרונה בפרויקט, ולא ימנעו מהקונה שימוש סביר בדירה וגישה סבירה אליה.

12.3. במקרה בו יבוצעו עבודות הפיתוח לאחר מועד מסירת החזקה הן תתבצענה באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לקונה.

12.4. הקונה אינו זכאי להתערב במהלך הבניה ולהיכנס לדירה ו/או לבניינים לפני מועד המסירה, ואולם הקונה יהא רשאי לבקר בדירה בליווי נציג מטעם המוכר ולאחר תיאום עמו, תוך הקפדה על נהלי האתר, על מנת לעקוב אחר התקדמות הבניה ואופן ביצועה ובלבד שהקונה לא יבקר בדירה ו/או באתר, בכל תקופת הבניה, יותר מ-5 פעמים. מובהר, כי אין באמור בכדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין.

- 12.5. כניסה של הקונה לדירה, לבניינים או לאתר הפרויקט, לכל צורך שהוא, ללא תיאום עם נציג המוכר - תהווה הסגת גבול.
- 12.6. המוכר יודיע לקונה עם השלמת בניית הדירה או בסמוך לכך, ויתאם עמו לפחות 10 ימים מראש, את מועד מסירת החזקה, והקונה מתחייב להופיע במועד זה בדירה על מנת לקבל את החזקה בה.
- 12.7. במקרה בו המוכר ישלים את בניית הדירה לפני מועד מסירת החזקה המתוכנן, המוכר יהא זכאי להקדים את מועד מסירת החזקה הנקוב בהסכם זה בכפוף להסכמת הקונה. במקרה של הקדמת מועד המסירה בהסכמה כאמור, יוקדמו בהתאמה כל התחייבויות הקונה שמועד ביצוען עד מועד מסירת החזקה, והקונה מתחייב להופיע במועד זה בדירה על מנת לקבל את החזקה בה.
- 12.8. במעמד מסירת החזקה בדירה יערך ויחתם פרוטוקול עליו יחתמו הקונה ונציגי המוכר, לאחר שתינתן לקונה האפשרות לבדוק בדיקת קונה סביר את הדירה והתאמתה להוראות הסכם זה בעצמו ו/או ע"י מי מטעמו. בפרוטוקול המסירה רשאי הקונה לפרט כל אי התאמה, פגמים וליקויים וכל הערה אחרת הנוגעת לדירה ולמסירתה, ונציג המוכר יהא רשאי אף הוא להעיר את הערותיו.
- 12.9. ליקויים אשר תוארו בפרוטוקול מסירת הדירה ואשר אושרו על ידי נציג המוכר, יתוקנו על ידי המוכר תוך פרק זמן סביר, בהתחשב במהות הליקוי ובמידת הפרעתו לשימוש בדירה למטרת מגורים.
- 12.10. הקונה זכאי להסתמך על אי התאמה שניתן היה לגלותה בעת העמדת הדירה לרשותו, אם הודיע עליה ליזם בתוך שנה ממועד העמדת הדירה לרשותו. בכפוף לאמור לעיל, אי ציון ליקוי או פגם כלשהו בפרוטוקול ימנע מקונה הדירה להעלות טענות בשלב מאוחר יותר באשר לליקויים או פגמים שהיו בדירה ולא נרשמו בנסיבות שאינן מהוות עילה לביטול החוזה על פי הדין הכללי, אלא אם כן מדובר בפגם נסתר או באי התאמה שלא ניתן להתנות עליה על פי חוק.
- 12.11. הקונה לא יהא רשאי שלא לקבל את החזקה בדירה עקב קיומם של פגמים ו/או ליקויים בה, אלא אם כן הדירה אינה ראויה למגורים. אישור המהנדס כי הדירה ראויה למגורים על גבי פרוטוקול מסירת הדירה או בכלל, יהווה ראיה לכאורה להיותה ראויה למגורים. קבלת החזקה על ידי הקונה על אף קיומם של פגמים ו/או ליקויים כאמור, לא יהיה בה כדי להוריד מאחריות המוכר במשך תקופת הבדק כפי שתפורט להלן. מובהר, כי אין באישור המהנדס כאמור בכדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין.
- 12.12. קבלת החזקה בדירה ע"י הקונה, ואפילו לא נערך ונחתם פרוטוקול, תהווה ראיה לכאורה כי הקונה קיבל את הדירה כשהיא מושלמת ולשביעות רצונו, כי המוכר מילא את כל התחייבויותיו ביחס לבניית הדירה כלפי הקונה, וכי אין לקונה כל טענה ו/או תביעה כלפי המוכר, למעט אותם ליקויים ו/או אי התאמות שפורטו בפרוטוקול המסירה וליקויים ו/או אי התאמות ו/או פגמים נסתרים שלא ניתן היה לגלותם בבדיקה סבירה וראויה ו/או ליקויים ו/או אי התאמות ו/או פגמים שלא ניתן להתנות עליהם לפי הדין המחייב, ופרט להתחייבות המוכר לעניין רישום הזכויות בדירה על שם הקונה כמפורט בהסכם זה. אין באמור בכדי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 12.10 לעיל.
- 12.13. היה והקונה לא התייצב לקבלת החזקה בדירה במועד האמור בסעיף 12.6 לעיל ו/או סירב לחתום על פרוטוקול מסירה ו/או לא מילא אחר כל התחייבויותיו על פי ההסכם, יראו את הקונה כאילו קיבל את החזקה בדירה 7 ימים מהמועד שתואם עמו כאמור בסעיף 12.6 לעיל, וממועד זה ואילך יישא הקונה בהוצאות הקשורות להחזקת הדירה והבית המשותף והמוכר יחדל מלשאת בחובה לשמור (למעט אחריות, ככל שקיימת, כ"שומר חנם" כהגדרתו וכקבוע בחוק השומרים, התשכ"ז – 1967) ו/או מלתחזק את הדירה. המוכר יהא רשאי לראות במעשים ו/או במחדלים המתוארים לעיל הפרת הסכם, ואין באמור לעיל כדי לפגוע בזכותו של המוכר לתבוע כל סעד ותרופה העומדים לו בגין מעשים ו/או מחדלים אלה בנסיבות העניין.
- 12.14. אם כתוצאה מנסיבות מצדיקות, כהגדרתן בסעיף 1.11 לעיל, יחול עיכוב במסירת החזקה בדירה, יידחה מועד מסירת החזקה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, במקרה זה יידחה אף התשלום האחרון שעל הקונה לשלם ע"ח התמורה ובלבד שמוכר עשה מאמצים סבירים, על אף העיכוב, לעמוד

בהתחייבות למסור את הדירה במועד. המוכר מתחייב להודיע לקונה על דחיית מועד המסירה הצפוי ולפרט בהודעתו את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש וזאת בסמוך ככל הניתן לאחר שנודע למוכר על הצורך לדחות את מועד המסירה הצפוי בשל אחת או יותר מהסיבות המנויות בסעיף 1.11. במקרים כאלה לקונה לא תהא זכות תביעה או פיצוי כנגד המוכר בשל כך. במקרה שדחיית מועד מסירת החזקה על פי סעיף זה תהיה בלתי סבירה בנסיבות הענין, ולא פחות מ- 12 חודשים, יהיה הקונה זכאי לבטל את ההסכם ויחולו בהתאמה הוראות סעיף 88 להלן. אין באמור כדי לגרוע מסעיף 88.5 להלן.

12.15. האמור לעיל בא להוסיף אך לא לגרוע מתחולתו של סעיף 18 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א - 1970 לענין עיכובים בבניה בשל כוח עליון.

12.16. למרות כל הוראה נוגדת האמורה בהסכם זה, כל איחור של עד 60 יום במועד מסירת החזקה בדירה, מסיבה כלשהי וללא צורך בהנמקה, לא יהווה הפרת הסכם מצד המוכר, והקונה לא יהא זכאי מהמוכר לפיצוי או סעד כלשהו בשל כך.

12.17. במקרה של איחור במועד מסירת החזקה לקונה שלא מהסיבות המנויות בסעיפים 12.13, 12.14 ו- 12.15 לעיל, יחולו ההוראות הבאות: לא עלה האיחור על 60 ימים ממועד מסירת החזקה לא יהיה הקונה זכאי לכל תרופה, כאמור בסעיף 12.6 לעיל. עלה האיחור על 60 ימים ממועד מסירת החזקה יהא זכאי הקונה לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום כמפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד מסירת החזקה ועד להעמדת הדירה לרשותו, כדלקמן:

12.17.1. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.5 – בעבור התקופה שתחילתה במועד מסירת החזקה וסיומה בתום שמונה חודשים מאותו מועד;

12.17.2. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.25 – בעבור תקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר מועד מסירת החזקה והמועד החוזי ואילך.

הפיצויים הקבועים בסעיף זה ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש; הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד החוזי ישולמו בתום שישים הימים האמורים.

אחריות ותיקון ליקויים

13. המוכר מתחייב לתקן כל ליקוי או אי התאמה שיתגלו בדירה בתקופת הבדק ובכפוף לתנאים הבאים:

13.1. לא ניתן היה לגלות את הליקויים ואי ההתאמות במועד המסירה, בבדיקה סבירה וראויה, ולרשםם בפרוטוקול ובלבד שהקונה הודיע למוכר על אי התאמה זו תוך זמן סביר לאחר שגילה אותה.

או לחלופין -

ניתן היה לגלות את הליקויים ואי ההתאמות במועד המסירה, אם הקונה הודיע למוכר ופירט את הליקויים ואי ההתאמות בתוך שנה ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה.

13.2. הקונה יאפשר למוכר ו/או לאחרים מטעמו להיכנס לדירה על מנת לבדוק ו/או לתקן את הליקויים ואי-ההתאמות בכל מועד סביר ותוך תאום מראש, ולא יקשה ויפריע בדרך כלשהי למוכר לבצע את תיקון הליקויים ואי-ההתאמות.

13.3. הליקוי אינו תוצאה של מעשה או מחדל רשלניים של הקונה ו/או מי מקוני הדירות האחרים בבנין, או של עבודות שבוצעו על ידי הקונה או על ידי אחרים למענו, או של תחזוקה בלתי נאותה של הקונה או מי מקוני הדירות האחרים בבנין, ביחס למתקנים, מערכות, פריטים ואביזרים ו/או אינו תוצאה של טיפול רשלני בהם.

14. התגלתה אי התאמה הניתנת לתיקון ואשר המוכר מחויב לתקנה על פי הוראות חוק המכר ו/או הסכם זה, וניתנה למוכר הודעה בדבר אי ההתאמה, יתקן המוכר את אי ההתאמה על פי הוראות ההסכם ובלבד שהקונה אפשר לו הזמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה. מובהר כי במקרה בו לא ניתנה הודעה למוכר על אי ההתאמה ו/או לא ניתנה למוכר הזדמנות נאותה לתיקון אי ההתאמה, לא יהיה הקונה זכאי לפיצוי כלשהו מהמוכר בגין אי ההתאמה.

15. במקרה של אי התאמה שלפי שיקול דעתו המקצועי של המוכר אינה ניתנת לתיקון באופן סביר, לא יהיה המוכר חייב לתקנה ובמקרה כזה יהא הקונה זכאי לפיצוי מהמוכר בגין הנזקים שיגרמו לו, ככל שיגרמו, כתוצאה מאי ההתאמה הנ"ל. הקונה מאשר כי ידוע לו כי בהתאם לתנאי המכרז והוראות חוזה הבניה המצורף לו, לרמ"י קיימת זכות לקבוע כי לא ניתן לתקן פגם או ליקוי.
16. הקונה מתחייב לאפשר את ביצוע התיקונים בדירה ו/או בבנין, לרבות ברכוש המשותף, אף אם התיקונים נוגעים לדירה אחרת שבבנין וביצועם יעשה כולו או חלקו מתוך הדירה או בקירות החיצוניים שלה, והקונה מוותר על כל תביעה מפאת הפרעה בנוחיותו.
- היה ובוצעו התיקונים מתוך הדירה ואלה נוגעים לדירה אחרת שבבנין, יהיה המוכר חייב להחזיר את המצב בדירה לקדמותו ובסמוך לאחר ביצוע התיקון ככל האפשר.
- בכפוף לאחריות המוכר לפי חוק המכר (דירות) על המוכר לא תחול כל חובת פיצוי ו/או שיפוי בגין כל נזק, לרבות נזק לתכולת הדירה ולרבות מטרד ו/או אי נוחות
17. בתקופת ביצוע התיקונים לא יהיה הקונה רשאי לדרוש מהמוכר דיור חלופי, אלא אם כן הדירה אינה ראויה לשמש למגורים. קביעת המהנדס תהווה ראיה לכאורה להיות הדירה ראויה למגורים ו/או לצורך דיור חלופי ולתקופה בה יידרש אם יידרש דיור חלופי. הדיור החלופי יהא בדרך של העמדת דירה חלופית או בדרך של תשלום דמי שכירות ראויים בגין דירה בשטח דומה בפרויקט או בסמוך לו. מובהר, כי אין באמור בכדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין.
18. המוכר יתקן את הליקויים שהוא חייב בביצועם לקראת תום תקופת הבדק או תוך זמן סביר לאחר תקופה זו. בכפוף לקביעת המהנדס, במידה שתיקון הליקויים אינו סובל דיחוי, יתקן המוכר את הליקוי זמן סביר לאחר קבלת הודעת הקונה על הליקוי.
19. הקונה מתחייב לפעול בכל דרך אפשרית להקטנת נזקיו בגין הליקויים האמורים. היה והקונה סירב או הקשה על המוכר לתקן את הליקויים, יהיה המוכר פטור מהתחייבויותיו ולקונה לא תהיה כל עילה לפיצויים כנגדו.
20. על אף האמור בכל דין, הקונה לא יהא רשאי לקזז את עלות תיקון הליקויים ו/או כל נזק ו/או ירידת ערך שהם תוצאה של אותם ליקויים מכל חוב של הקונה כלפי המוכר, זולת אם נקבע מראש ובמפורש אחרת, בפסק דין של בית המשפט.

חתימה על חוזים עם רשויות

21. בנוסף לאמור בהסכם זה ומבלי לגרוע מהוראה כלשהי, מתחייב הקונה, לפי הפניית המוכר, לחתום ישירות אצל הרשויות המוסמכות לכך על חוזים לאספקת שירותים מרכזיים ו/או חיבור הדירה לרשתות המים והחשמל ו/או רשתות מרכזיות אחרות.
- 21.1. תשלום דמי התקנה ו/או פיקדון למוני חשמל, גז ומים. מובהר, כי על המוכר לשלם עבור חיבור הבניינים לרשת החשמל, לרשת המים ולמיכל האספקה לגז/ צובר גז בלבד, אך לא עבור חיבור הדירה לרשתות אלה וכן לא עבור הפיקדון ו/או התשלום בגין התקנת מונים דירתיים להן.
- 21.1.1. הקונה מתחייב לחתום עם חברת החשמל על הסכם לאספקת חשמל לדירה והוא יישא בתשלומים עבור אספקת וחיבור מונה חשמל ועבור חיבור הדירה לרשת החשמל ישירות לחברת החשמל או למוכר לפי דרישת המוכר.
- 21.1.2. הקונה מתחייב להמציא למוכר אשור ממחלקת המים של העירייה, כי חתם על הסכם בדבר חיבור מים לדירה וכי נרשם במועצה כבעל הזכויות בדירה ושילם את כל המיסים השוטפים החל מרישומו כאמור. המצאת האשור האמור הינה תנאי מוקדם למסירת החזקה בדירה. אם למרות האמור לעיל ימסור המוכר לקונה את החזקה בדירה לפני שהומצא האשור האמור, והמוכר התקין לקונה חיבור זמני למים לדירה, יהיה המוכר רשאי לנתק את חיבור המים הזמני ולהפסיק את אספקת המים, אם תוך 48 שעות לא יומצא לו אישור כי הותקן מונה מים לדירה ע"י העירייה, וזאת ללא כל הודעה מוקדמת, והקונה נותן בזה למוכר ייפוי כח לנהוג בהתאם לאמור לעיל. יודגש, כי אין באמור בכדי להטיל על המוכר חובה כלשהי להתקנת חיבורים זמניים.

21.1.3. הקונה מתחייב לחתום הסכם עם המוכר לאספקת גז לפי הוראות המוכר, ולשלם עבור ברז הגז והצנרת שבתוך הדירה וכן עבור חבור הצנרת של הדירה למיכל הגז.

הקונה מתחייב לשלם את חלקו היחסי עבור הפיקדון של המכלים ישירות לחברת הגז.

21.1.4. כן מתחייב הקונה לחתום על כל המסמכים הנדרשים מהעירייה לצורך רישומו כמחזיק ובעל הזכויות בדירה ולצורך תשלום מיסי הארנונה והמיסים השוטפים.

22. הקונה מתחייב לשלם את ההוצאות הכרוכות בכך לרבות פיקדון או דמי התקנת מונה דירתי אם יידרש, ולחילופין ככל שאי ביצוע תשלומים אלו ע"י הקונה עשוי לעכב את המוכר בביצוע התחייבויותיו יהא המוכר רשאי לשלם בשמו כמפורט בסעיף 53.6 להלן.

23. כמו כן, במידה ודירתו תימסר לו במועד המוקדם ביותר מבין המועדים בהם תימסרנה הדירות בבנין לקוניהן ו/או אם יבחר בו המוכר כנציגות זמנית של קוני דירות בבנין עד לבחירת נציגות כזו על ידי קוני הדירות עצמם, מתחייב הקונה להתקשר בחוזה שירות ואחזקה עם ספקי ו/או יצרני המערכות השונות, לרבות המעלית, וחתמתו זו תהווה תנאי לאחריות המוכר בכל הקשור למערכות אלה.

הגבלות המכרז על המפרט הטכני וביצוע שינויים בו

24. הקונה מצהיר ומתחייב כדלקמן:

24.1. ידוע לו כי הדירה תבנה בהתאם למפרט הטכני נספח א', אשר אינו פחות מהמפרט המחייב שצורף למכרז.

24.2. כי לא יוכל לבצע אצל המוכר שדרוגים ו/או שינויים ו/או תוספות על הקבוע במפרט עד למסירת החזקה בדירה. מובהר כי עפ"י הוראות המכרז המוכר אינו רשאי לאפשר ביצוע שינויים ו/או תוספות במפרט ועל כן כל שינוי, ככל שיעשה, יעשה ע"י הקונה או מי מטעמו על חשבונו ועל אחריותו של הקונה לאחר מסירת החזקה בדירה בלבד.

25. מובהר כי הקונה לא יוכל לקבל זיכוי כנגד ויתור על רכיבים במפרט, למעט זיכויים כספיים, בשיעור הקבוע בסעיף 3 למפרט, עבור הפריטים דלהלן:

25.1. ארון מטבח;

25.2. ארון אמבטיה, (בדירות 5 חדרים ומעלה);

25.3. סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת);

25.4. נקודות מאור, בית תקע ונקודות טלפון;

26. הקונה מתחייב שלא לבצע, שלא להרשות ביצוע ושלא להסכים לביצוע כל שינויים, הדורשים היתר בניה, ללא היתר בניה ו/או כל שינויים שיש בהם בכדי להשפיע על אפשרות רישום הבנין ו/או הדירה בלשכת רישום המקרקעין. הקונה מאשר כי ידוע לו שהמוכר רשאי לכלול הוראה בעין זה בתקנון הבית המשותף. הקונה מאשר כי הודע לו כי ביצוע שינויים בטרם רישום הבנין והדירה בלשכת רישום המקרקעין עשוי למנוע ו/או לעכב את ביצוע הרישום ויחולו לגביו הוראות סעיפים 56 ו- 57 להלן, והאחריות בגין עיכוב או מניעה כאמור, ככל שיחול בעטיו של הקונה יחולו על הקונה.

פיתוח סביבתי

27. ידוע לקונה כי עבודות הפיתוח הסביבתי מחוץ למגרש והחיבור לתשתיות מים, ביוב, ניקוז וחשמל תבצענה על ידי צדדים שלישיים שאינם המוכר, וידוע לו כי אפשר שעבודות הפיתוח הסביבתי מחוץ למגרש תבוצענה אף לאחר מועד מסירת הדירה.

28. הקונה לא יפנה כלפי המוכר כל טענה ותביעה בגין ביצוע הפיתוח ו/או חיבור החשמל, הגז והמים או השלמתם ו/או בגין איחור במסירת הדירה והאפשרות לקיום מגורים סבירים בה, בשל סיבות אלה, ובלבד שהמוכר יעביר למבצע העבודות את כל הסכומים שישלם הקונה למוכר בגין הפיתוח הסביבתי ובגין חיבור החשמל, הגז והמים, לפי דרישה ראשונה, והמוכר יעשה כמיטב יכולתו לגרום כי עבודות הפיתוח שמחוץ למגרש ועבודות חיבור

זאנטקון ובניו בע"מ

החשמל, הגז והמים תבוצענה במלואן ובשלמותן ע"י צדדים שלישיים כאמור, עד מועד המסירה או סמוך לאחר מכן.

29. עבודות הפיתוח הסביבתי בתוך גבולות המגרש, יבוצעו ע"י המוכר והיו באחריות המלאה.

הפיתוח הסביבתי בגבולות המגרש יהיה אך ורק כמוגדר במפרט.

30. מוסכם, מוצהר ומותנה, כי למוכר תהא זכות מלאה ובלתי מסויגת, לפי שיקול דעתו המוחלט והבלעדי, להוסיף ולבצע את הפעולות המפורטות להלן אף לאחר מועד מסירת הדירה לקונה ורישום זכויות הבעלות של הקונה בלשכת רישום המקרקעין, ובלבד שלא ימנע מהקונה שימוש סביר בדירה וגישה סבירה לדירה וכי אלו יבוצעו באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לקונה:

30.1. לתכנן ו/או להמשיך ולבצע את הבנייה של בניינים נוספים בסמוך למגרש ואת הפיתוח של הרכוש המשותף, כולל החצר וסביבתה.

30.2. להסדיר את הזכויות בין הדיירים בבניינים, בינם לבין עצמם או בינם לבין בניינים סמוכים, ביחס לרכוש המשותף, בגין צינורות מים וביוב, חשמל, טלפון, שבילים, גדרות, מתקנים ו/או מערכות מרכזיות או משותפות וכיוצא בזה ביחס לזכויות ו/או זיקות מעבר או הנאה ו/או זכויות חניה וכיו"ב, ובלבד שבתום הפרויקט לא יוותרו בידי המוכר זכויות בניה בלתי מנוצלות.

30.3. להתקין ו/או להעביר דרך המגרש ו/או הבניינים - לפי העניין - צנרת מים, הסקה, חשמל, תיעול, ביוב, תאי ביקורת, צינורות ומכלי גז, כבלי טלפון וטלוויזיה, אנטנות, עמודי חשמל וכיו"ב, וזאת בין אם המתקנים הנ"ל משרתים את הדירה והבניינים ובין אם הם משרתים או מקשרים בניינים סמוכים לידו.

המוכר יהא רשאי, לפי שיקול דעתו ובהתאם לדרישות חברת החשמל, להקים חדר טרנספורמציה. חדר הטרנספורמציה יהיה שייך לחברת החשמל, כן יוקנו לחברת החשמל זכויות מעבר להחזקה ותיקונים בקשר לחדר הטרנספורמציה, הכל באופן ובתנאים כמקובל בחברת החשמל. כן יהיה המוכר רשאי להתקין מתקנים נוספים ו/או אחרים ככל שידרשו כאלה ע"י הרשויות. מוסכם, כי בתקנון הבית המשותף יכללו הוראות אשר יבואו להבטיח את הזכויות דלעיל בנוסח שיהיה מקובל בחברת החשמל ו/או בגוף ו/או ברשות הרלבנטים, מעת לעת ובהתאם לשיקול דעתו של המוכר. במקרה שיחול שינוי במיקום חדר שנאים ו/או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל יודיע על כן המוכר לקונה בכתב. אין באמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונה לקונה על פי דין. אין באמור לעיל לגרוע, כי אם להוסיף, להוראות האחרות שבהסכם.

התמורה

31. תמורת רכישת הדירה וכל יתר התחייבויות המוכר בהסכם זה, לרבות התחייבות המוכר כאמור בסעיף 29 דלעיל, מתחייב הקונה לשלם למוכר ו/או למי מטעמו את כל התמורה.

32. התמורה כאמור לעיל אינה כוללת מס רכישה, במידה ויחול בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין, אשר ישולם, ככל ויחול, ישירות על ידי הקונה לרשות המסים.

33. התמורה תשולם על ידי הקונה בהתאם להסדר הקבוע ב**נספח ג'** להסכם זה, כשכל התשלומים והתמורה צמודים, כמפורט ב**נספח ג'**, למדד הבניה, וכאשר לכל תשלום יתווסף מס ערך מוסף בשיעור שיחול על פי דין מפעם לפעם, כאשר כל שינוי בשיעור המע"מ לעומת השיעור החל ביום חתימת הסכם זה ישנה את סכום התשלומים שטרם בוצעו עד מועד השינוי, בהתאמה לשינוי בשיעור המע"מ.

34. הקונה מצהיר, בעצם חתימתו על הסכם זה, כי ניתנה לו הוראה בלתי חוזרת מאת המוכר, לשלם כל תשלום על חשבון התמורה לחשבון המוכר בלבד, וזאת אך ורק באמצעות השוברים. יובהר, כי תשלום באמצעות השוברים יהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכר לתאגיד הבנקאי המלווה להמציא לקונה בטוחה עפ"י החוק. התאגיד הבנקאי המלווה ימציא למוכר את הבטוחה בתוך 14 ימי עסקים ממועד ביצוע התשלום.

ידוע לקונה כי תשלום בניגוד לאמור עלול שלא לחייב את התאגיד הבנקאי המלווה לשום דבר ועניין, לרבות התחייבותו של התאגיד הבנקאי המלווה להמציא לקונה ערבות בנקאית/פוליסה, כמפורט לעיל, וכן התאגיד הבנקאי המלווה עלול שלא להתחשב בתשלומים אלו אם יחליט להמשיך ולסיים את הבניה.

זאנטקון ובניו בע"מ

הבטחת כספי הקונה

35. הקונה מצהיר כי ידוע לו שהמוכר רשאי לשעבד ו/או להמחות את זכויותיו במקרקעין ובמגרש וכן את זכויותיו כלפי הקונה לטובת התאגיד הבנקאי המלווה אשר העמיד אשראי למוכר לצורך הקמת הפרויקט ואשר ינפיק פוליסות או ערבויות חוק מכר בהתאם לחוק, לקוני הדירות בפרויקט. הקונה מצהיר כי הינו מסכים להמחאת הזכויות והשעבוד האמורים, כנגד מתן האפשרות לקבלת בטוחה לפי החוק התמורה שתשולם על ידו בפועל, כקבוע בהסכם זה.
36. המוכר מתחייב להבטיח כספים שיקבל מהקונה על חשבון התמורה בהתאם להוראות החוק על חשבוננו.
37. הקונה מאשר כי קיבל הודעה בדבר זכותו על פי החוק להבטחת הכספים ועל הדרכים שנקבעו לפי החוק לעניין זה.
38. המוכר מצהיר כי הוא מקבל אשראי מתאגיד בנקאי מלווה לצורך בניית הדירות בשיטה של מימון בניה (Construction Loan).
- 38.1. תשלומים שמשלם הקונה עבור הדירה יופקדו בחשבון נפרד המיועד למימון הפרויקט והדירה.
- 38.2. התאגיד הבנקאי המלווה ישחרר למוכר כספים מחשבון המוכר עפ"י אישורי התקדמות בניה שיומצאו לתאגיד הבנקאי המלווה.
- 38.3. התאגיד הבנקאי המלווה ינפיק ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח לקונה כנגד כל תשלום שישולם כמפורט בסעיף 34 לעיל.
39. הבטוחה בהתאם להסכם הינה ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח.
- מובהר, כי לענין ערבות בנקאית/פוליסת ביטוח, הערבות/הפוליסה תומצא למוכר על ידי התאגיד הבנקאי המלווה בתוך 14 ימי עסקים ממועד ביצוע כל תשלום ותשלום בפועל באמצעות שובר תשלום, והמוכר יעבירה לידי הקונה.
- המוכר ישלם לתאגיד הבנקאי המלווה את העלויות הכרוכות בהוצאת הפוליסות לקונה עבור הקונה.
40. הקונה מתחייב לחתום במעמד חתימת הסכם זה על נספח הליווי, **נספח ה'** להסכם, וכן על כתב התחייבות כלפי התאגיד הבנקאי המלווה בנוסח שנקבע עפ"י המכרז **נספח ה'1'** להסכם, וכן על כל מסמך שיידרש על ידי התאגיד הבנקאי המלווה או המוכר לצורך קבלת פוליסת הביטוח או כל בטוחה בהתאם לחוק.
41. פוליסת הביטוח או הערבויות תפקע עפ"י תנאיה.
42. במועד בו יתקיימו התנאים המפורטים בערבויות/בפוליסות, יחשבו הערבויות/הפוליסות הנ"ל בטלות ומבוטלות ללא צורך בהסכמה או בחתימה כלשהי מצד הקונה. האמור לעיל, אינו גורע מחובתו של הקונה למסור את הערבויות הבנקאיות/הפוליסות לידי המוכר כמפורט לעיל. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, היה ואי מסירת הערבויות הבנקאיות/הפוליסות תגרום לחיוב המוכר בעלויות כספיות, אזי תנאי נוסף למסירת החזקה בדירה לקונה יהא פיצוי המוכר בגין כל העלויות הנוספות שנגרמו לו, לרבות הוצאות ריבית חריגה ו/או עלות הערבות/הפוליסה.
43. יובהר כי הזכויות על-פי ערבות בנקאית/הפוליסות אינן ניתנות להמחאה, אלא בהסכמתו של התאגיד הבנקאי המלווה מראש ובכתב.
44. הקונה מצהיר, כי ידוע לו ומוסכם עליו, כי לא ירשום לטובתו בלשכת רישום המקרקעין הערת אזהרה בגין הסכם זה עד לרישום הבניין כבית משותף בלשכת רישום המקרקעין, והבטוחה שיקבל להבטחת תשלומי התמורה הינה ערבות בנקאית/פוליסת ביטוח, כאמור לעיל. רישום הערת אזהרה בניגוד לאמור בס"ק זה יהווה הפרה יסודית של ההסכם מצד הקונה. היה והמוכר ירשום הערת אזהרה לטובת הקונה, בצירוף מכתב החרגה של הבנק, יוחזרו הערבויות/הפוליסות לידי המוכר כתנאי למסירה.

זאנטקרון ובניו בע"מ

45. הקונה לא יהא רשאי לדרוש את פירעון הערבות הבנקאית/הפוליסה ו/או את מימושה, אלא אם כן רשות שיפוטית מוסמכת בישראל נתנה פסק דין או החלטה אחרת, לפיו המוכר מנוע באופן מוחלטת למסור את הדירה ולא הושבו לקונה הכספים המגיעים לו עקב המניעה המוחלטת ו/או מחמת הנסיבות האמורות בחוק.

46. היה והקונה פעל למימוש ו/או פירעון הערבות הבנקאית/הפוליסה הגם שלא נתמלא תנאי מן התנאים המוקדמים כאמור לעיל, יהווה הדבר הפרה יסודית של ההסכם מצד הקונה, ובנוסף לכל סעד לו זכאי המוכר במקרה של הפרה יסודית, יהא הוא זכאי לבקש ולקבל צו מניעה נגד הקונה אשר ימנע ממנו לפעול כאמור ו/או לתבוע מהקונה להשיב לו את כל כספי הערבות הבנקאית/הפוליסה.

47. מומשה הבטוחה כדין, ייחשב הסכם זה כבטל ומבוטל לכל דבר ועניין, ותפקעה כל זכויותיו של הקונה בדירה ותועברנה למוכר ו/או לבנק.

48. המוכר והתאגיד הבנקאי המלווה יהיו זכאים, בכפוף להוראות החוק, להחליף את הבטוחה שתינתן לקונה בבטוחה אחרת בהתאם להוראות החוק, ותינתן לקונה הודעה על כך. מבלי לגרוע מהתחייבויות הקונה עפ"י הסכם זה מוצהר ומוסכם בין הצדדים כי עם היווצרות הבטוחה החליפה כאמור בסעיף זה – תיחשב הבטוחה המוחלפת בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף ונפקות, ללא צורך בהסכמה או אישור או חתימה כלשהי מצד הקונה. בכל מקרה על הקונה להמציא את הבטוחה המוחלפת למוכר ו/או לחתום על כל מסמך אשר ידרש לשם כך במשרדי המוכרת ו/או באי כוחה.

49. בכפוף לתשלום מלוא התמורה בגין רכישת הדירה לחשבון המוכר, והמצאת העתק מכל השוברים ששולמו על ידי הקונה המעידים על כך לתאגיד הבנקאי המלווה וכן כי כל הערבויות הבנקאית/הפוליסות, שהוצאו ושיוצאו על ידי הבנק לקונה בגין רכישת הדירה, בוטלו כדין ובהתאם לתנאיהן, מבלי שהתאגיד הבנקאי המלווה נדרש לשלם על פיהן סכומים כל שהם יומצא לקונה מכתב החרגה בנוסח המקובל בתאגיד הבנקאי המלווה על פי השעבוד הכללי שהוטל על המקרקעין לא יחול על זכויות הקונה עפ"י הסכם זה.

הלוואה מובטחת למימון חלק מהתמורה

50. במידה והקונה ירצה לקבל ממוסד כספי הלוואה מובטחת בשעבוד זכויות הקונה על פי הסכם זה לצורך מימון חלק מהתמורה, יהיה רשאי לעשות כן בכפוף להוראות הבאות:

50.1. הקונה ישלם לפחות שיעור של 10% ממחיר התמורה ממקורות עצמיים ובמקרה של מכירה שלא במסגרת "מכרז מחיר למשתכן" הקונה ישלם לפחות שיעור של 15% ממחיר התמורה ממקורות עצמיים.

50.2. כספי ההלוואה ישולמו ישירות למוכר על חשבון התמורה.

50.3. ההלוואה תנתן לקונה ע"י המוסד הכספי, בתנאים המקובלים אצלו, ועל הקונה האחריות לברר ולהבין את כל תנאי ההלוואה, ובכלל זה ריביות, הצמדה, תשלומים, ערבויות, בטחונות, תשלומים נדרשים מהון עצמי, פירעון מוקדם וכו'. לקונה ידוע שההלוואה ניתנת על ידי המוסד הכספי על פי קריטריונים ושיקולים אשר נקבעו על ידי המוסד הכספי בלבד ועל כן, אין באמור בהוראות הסכם זה בכלל ובסעיף זה במיוחד משום התחייבות כלשהי מצד המוכר כי לקונה תינתן הלוואה ו/או משום עילה מוצדקת לעיכוב בתשלומים המפורטים בנספח ג'.

50.4. הקונה יחתום על הוראה בלתי חוזרת למוסד הכספי להעביר את מלוא סכום ההלוואה במישרין לחשבון המוכר. הקונה מאשר כי הנו מודע לכך כי אך ורק יום קבלת ופרעון סכום ההלוואה בפועל על ידי המוכר מהמוסד הכספי ייחשב כיום התשלום בפועל ע"ח התמורה. כמו כן מצהיר הקונה כי ידוע לו שמועד העברת סכום ההלוואה לחשבון המוכר הנו באחריותו הבלעדית ועליו לוודא כי סכום זה יועבר על פי המועדים הקבועים בנספח ג'.

50.5. היה והקונה אושר כמי שזכאי לקבל הלוואה בנקאית/משכנתא, אין הדבר מטיל על המוכר כל מחויבות לחתום על מסמכי הבנק, אלא בנוסח שיהא מקובל עליו. נטל הקונה הלוואה מיותר ממוסד כספי אחד, לא יחתום המוכר על כתב התחייבות, קודם שיקבל את הסכמת המוסד הכספי שנתן את ההלוואה הראשונה בזמן, לרישום המשכנתא לטובת המוסד הכספי השני בדרגת קדימות שווה.

- 50.6. הקונה מתחייב להמציא למוכר, את כל המסמכים הנדרשים לצורך רישום הערת אזהרה לטובת המוסד הכספי, אם תרשם הערה כזו, ובמועד שיחליט המוכר לרשום הערה כזו, וכן לשאת בכל האגרות וההוצאות הכרוכות ברישום הערת אזהרה לטובת המוסד הכספי.
- 50.7. כן מוסכם ומוצהר בזאת על ידי הקונה, כי ידוע לו שהדירה תשועבד למוסד הכספי בגין ההלוואה, וכי השעבוד יוסר רק לאחר ביצוע כל התשלומים למוסד הכספי וסילוק ההלוואה במלואה והמצאת אישורים על כך לשביעות רצון המוכר.
- 50.8. הקונה מצהיר כי ההוצאות מכל סוג הקשורות בהלוואה, לרבות ריבית, דמי שריון, עמלה, שכר טרחת עו"ד, דמי הערכה, הוצאות בולים, מיסים, הוצאות רישום המשכנתא וחתימה על יפוי כח וכן כל הוצאה אחרת, ללא יוצא מן הכלל, ישולמו באופן מלא ובלעדי על ידי הקונה ובנוסף לתמורה וליתר התחייבויות הקונה האמורות בהסכם זה.
51. לצורך קבלת המשכנתא מתחייב הקונה ונותן למוכר הוראות בלתי חוזרות, לפעול באופן הבא :-
- 51.1. שלא לאשר, ללא הסכמת המוסד הכספי נותן/י ההלוואה, כל העברת זכויות בדירה.
- 51.2. להודיע למוסד הכספי נותן/י ההלוואה/ות על רישום זכויות הקונה בפנקסי המקרקעין, ולאפשר לו לרשום באותו מעמד משכנתא ו/או הערה על זכותו של הקונה.
- 51.3. שלא לרשום את זכות הקונה בדירה בפנקסי המקרקעין, אלא אם באותו מעמד תירשם לטובת המוסד הכספי נותן/י ההלוואה/ות משכנתא או שיעבוד על זכות זו.
52. אין באמור לעיל ו/או ביכולתו או אי יכולתו של הקונה לקבל הלוואה, כדי לגרוע ו/או להפחית מהתחייבות הקונה לשלם את מלוא התמורה במועדה.

מיסים, תשלומים והוצאות

53. נוסף לתשלום התמורה, מתחייב הקונה לשלם למוכר או לרשות או לגורם הנוגע בדבר, לפי הודעת המוכר, את התשלומים כדלקמן :-
- 53.1. לשלם מס רכישה במועד כנדרש על פי חוק מיסוי מקרקעין, ככל שנדרש, בסכום שייקבע ע"י הרשות המוסמכת. במעמד חתימת ההסכם יעדכן הקונה את המוכר באם הוא זכאי על פי חוק מיסוי מקרקעין לפטור חלקי ממס רכישה ובאם הדירה הינה "דירה יחידה" כמשמעותה בחוק מיסוי מקרקעין. מס הרכישה ישולם ע"י הקונה עפ"י שובר תשלום שישלח אליו לפי כתובתו הרשומה בראש הסכם זה, וזאת עפ"י השומה העצמית. הקונה ימציא למוכר קבלה המעידה על תשלום מס הרכישה במועד כאמור.
- ככל שתיערך ע"י המוכר או מי מטעמו, לרבות עורכי דינו של המוכר, שומה עצמית עבור הקונה לגבי מס הרכישה, מצהיר הקונה ומאשר כי היא נערכה עפ"י בקשתו, וכי ידוע לו כי באפשרותו להכין את השומה בעצמו או באמצעות עו"ד מטעמו או לפנות למשרדי מיסוי מקרקעין לצורך עריכתה. המוכר ועורך דינו אינם מקבלים על עצמם כל אחריות לשומה העצמית, לגובה השומה הסופית כפי שתקבע ע"י רשויות המס, ולכל הקשור והכרוך בכך, ולא תהיה לקונה כל טענה כלפיהם ו/או כלפי מי מטעמם בקשר לכך.
- 53.2. לשלם במעמד חתימת הסכם לעורכי דין אשל אשלגי רוזנט זה סך של 5,000 ש"ח בצירוף מע"מ (5,850 ₪) או 0.5% מהתמורה בצירוף מע"מ (0.585% מהתמורה כולל מע"מ), לפי הנמוך מבניהם, כהשתתפות בהוצאות המשפטיות של המוכר.
- 53.3. תשלום חלק יחסי של ההוצאות בפועל, לרבות עריכת תשריטים, האגרות והוצאות משפטיות הכרוכות בביצוע הפרצלציה, ברישום הדירה כיחידה נפרדת בבית המשותף ו/או בשל רישום הבניין כבית משותף וכל תשלום שיוטל בגין פעולות הרישום השונות של הדירה ושל הבניין, ובלבד שלא יעלה על סכום של 700 ש"ח בצירוף מע"מ, בגין כל חדר בדירת הקונה, בצירוף מע"מ כדון. תשלום זה ישולם ישירות לחברה שלא באמצעות שוברים.

53.4. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 53.11 להלן, הקונה מתחייב לשלם את כל המיסים, הארנונות, האגרות ההיטלים בין לרשויות הממשלתיות ובין לרשות המקומית וכל תשלום אחר מכל סוג שהוא החלים ו/או שיחולו בעתיד על הדירה ו/או כל תשלום אחר הנובע מזכות הבעלות ו/או החזקה בדירה, והכל בגין התקופה שממועד מסירת החזקה בדירה לקונה ואילך.

53.5. תשלום עבור הוצאות אחזקת הרכוש המשותף ותשלום לנציגות הבית, בגין התקופה שממועד מסירת החזקה בדירה לידי הקונה ואילך.

53.6. מבלי לגרוע מחובת הקונה לשלם את התשלומים הנקובים בהסכם זה ומזכות המוכר לאכוף על הקונה ביצוע תשלומים אלה, רשאי המוכר, אך אינו חייב, במקרים בהם אי-תשלום כאמור יעכב את המוכר בביצוע התחייבויותיו או איזו מהן, לבצעם במקום הקונה, אם זה נמנע מלעשות כן, והקונה מתחייב להשיב למוכר כל סכום ששולם על ידו עבורו, מיד עם דרישתו הראשונה של המוכר, בצרוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה, וזאת בלא לגרוע מזכותו של הקונה להעלות כל טענת הגנה כנגד חובת התשלום שעמדה לו כנגד הנושה המקורי. על פיגור בתשלום מן התשלומים שהקונה חב בהם על פי הסכם זה, או על פיגור בהשבת סכום כלשהו שהמוכר שילמו במקום הקונה, יחולו כל ההוראות המתייחסות לאי תשלום התמורה בהסכם.

53.7. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מאשר הקונה כי ידוע לו כי הוצאות צריכת החשמל בגין הרכוש המשותף יחולו על כל קוני הדירות בבנין, בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף כהגדרתו להלן. כמו כן מצהיר הקונה כי ידוע לו שעל כל בעלי הזכויות בדירות בבנין חלה החובה להתקשר בהסכם מתאים עם חברת החשמל בכל הקשור לחשמל שיש לספקו לרכוש המשותף ולמתקנים המשותפים.

53.8. הקונה מתחייב לחתום, ביחד עם בעלי זכויות אחרים בבנין ו/או נציגות הבניינים על הסכם עם חברת מעליות ולשלם את כל הסכומים הנדרשים, לצורך אחזקה, תיקונים, ביטוח וכיו"ב של המעליות שיותקנו בבנין.

53.9. הקונה מתחייב להמציא למוכר, לפי דרישתו הראשונה, תעודות המעידות על תשלומי המיסים על ידו, לממשלה ולמועצה, וכן כל תעודה אחרת שתידרש או שיהיה צורך בה בקשר לרישום הזכויות בדירה על שמו בלשכת רישום המקרקעין.

53.10. החל מתאריך המסירה מתחייב הקונה לשאת על פי חלקו היחסי ברכוש המשותף בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף שבבנין כולל חדר מדרגות, גג, מערכת צינורות המים ורשת החשמל המשותפת, קירות חיפויים, פחי אשפה או עגלות מיכל, ביוב, גינה, ניקיון בחדר המדרגות ובחצר, תאורה בחדר המדרגות וכו' וישלם את חלקו בהוצאות אלו לפי דרישת נציגות הבניינים (ועד הבניינים) או המוכר. למען הסר ספק, החל ממועד מסירת החזקה ברכוש המשותף, המוכר יישא בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף עבור הדירות שטרם נמכרו וזאת להבדיל מהוצאות עבור צריכה בפועל.

53.11. מובהר בזאת, כי מחיר הדירה חושב בהתאם למיסים, להיטלים ולאגרות הקיימים במועד חתימת הסכם זה. מוסכם בזה, כי שינוי במיסים המוטלים על הדירה או בקשר עם רכישתה או כל מס חדש ו/או הגדלת מס קיים לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ארנונה, אגרה, היטל ותשלום חובה אחר כל שהוא, אשר יוטל ו/או יוגדל אחרי חתימת הסכם זה על הדירה, או שיוטל על הבניינים ובאופן יחסי על הדירה - או שיוטל בקשר למכירת הדירה לקונה, או בקשר לרכישתו על ידי הקונה או בכל דרך אחרת, ישולמו על ידי הקונה למוכר או לרשות המוסמכת, הכל לפי העניין, מיד עם הטלתם או לפי דרישת המוכר, אך לא יאוחר מאשר עד מועד מסירת החזקה בדירה לקונה.

למען הסר ספק, המחיר כולל רק עבודות פיתוח הכלולות במפרט ובתוכניות.

רישום הזכויות בדירה

54. המוכר מתחייב לעשות את כל הפעולות והסידורים שיהיה צורך לעשותם על מנת שהדירה תרשם כיחידת רישום נפרדת בבית המשותף - על פי חוק המקרקעין, לרבות רישום הבניינים כבית משותף לפי חוק המקרקעין, כשהבניינים לבדו יהא בית משותף או ביחד

עם הבניינים האחרים בפרויקט או במקרקעין, אשר יהוו יחד בית משותף אחד לענין חוק המקרקעין, הכל לפי בחירת המוכר ובהתאם להוראות חוק המקרקעין.

55. המוכר מתחייב לעשות את כל אלה:

55.1. לבצע את כל הפעולות ולקיים את כל החיובים המוטלים עליו בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד של הקרקע שבה נמצאת הדירה, במועד המוקדם ביותר האפשרי;

55.2. לגרום לרישום הבית בפנקס בתים משותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של החלוקה והאיחוד של הקרקע כאמור בסעיף 55.1 לעיל או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר;

55.3. לגרום לרישום זכויות הקונה בדירה בפנקס בתים משותפים לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר.

56. מוסכם בין הצדדים כי איחור ו/או עיכוב ברישום הבניינים כבית משותף ו/או רישום הדירה ע"ש הקונה, עקב נסיבות שלא בשליטת המוכר והוא לא יכול היה למנוע את קיומן כגון עיכובים כתוצאה מהתמשכות ההליכים שייגרמו ע"י לשכת רישום המקרקעין ו/או רמ"י ו/או רשויות המס ו/או הרשות המקומית ו/או שינויים שבוצעו ע"י קונים לאחר מסירה וכיוב', לא יבוא במניין לצורך חישוב תקופות הרישום המנויות בסעיף 55 לעיל ולא יחשבו כהפרת התחייבויות המוכר עפ"י הסכם זה.

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

58. המוכר ישלח לקונה הודעה בכתב בה יצוינו שלושה מועדים אפשריים ובהם יקבע היום, השעה והמקום בו על הקונה להתייצב על מנת לחתום על המסמכים הנדרשים לצורך הרישום והקונה יתאם עם המוכר את המועד המתאים לו מבין המועדים הנ"ל (להלן: **"מועד הרישום"**). מועד הרישום לא יהיה מוקדם מ- 14 ימים ממשלוח ההודעה.

59. בעת רישום הזכות בדירה ע"ש הקונה כאמור לעיל, תהיה הדירה חופשית מכל שעבוד ו/או משכנתא, למעט כאלה שנרשמו ביוזמת הקונה ו/או לחובתו.

60. הקונה מתחייב לחתום על כל המסמכים אשר יידרש לחתום עליהם ולהופיע אישית בכל מקום שיידרש לרבות לשכת רישום המקרקעין ו/או רמ"י ו/או משרדו של עורך הדין המטפל ברישום, לפי דרישת המוכר, וזאת על מנת לאפשר את בצוע רישום זכויות הקונה בדירה ו/או רישום הבניינים כבית משותף לפי חוק המקרקעין ו/או רישום פרצלציה ו/או פרצלציה ו/או כל פעולה אחרת הדרושה על מנת לאפשר רישום כאמור.

61. כמו כן, מתחייב הקונה להמציא למוכר, עובר לרישום, כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרשו לצורך ביצוע הרישום, ובכלל זה אישור על תשלום כל המסים, ארנונות, היטלים, שחובת תשלום על פי ההסכם מוטלת על הקונה וכן לשלם את כל הוצאות הרישום הנדרשות. לא הופיע הקונה ו/או לא המציא מסמך כלשהו כנדרש כאמור לעיל ו/או לא שילם תשלום כאמור, למרות שנשלחה אליו התראה בעניין כמפורט בסעיף 58 לעיל, תפקע התחייבות המוכר לרשום את הדירה על שמו, המוכר יהא משוחרר ממנה לחלוטין ולקונה לא תהיה כל טענה כלפי המוכר לענין זה. ככל ויבוצע הרישום בהליך פרטני נפרד ישא הקונה בכל הוצאות המוכר בקשר לכך.

62. מוסכם בזאת, כי היה ומסיבות שאינן בשליטת המוכר, ייבצר מהמוכר לרשום בית משותף או ליחד את הדירה ולרשמה כיחידה נפרדת בבית משותף על פי חוק המקרקעין, הוא לא יהיה חייב לעשות כן, ובמקום זאת הדירה תרשם על שם הקונה בדרך של רישום חכירה לדורות לתקופה של 999 שנה, בדרך המשפטית שתאפשר, הכל לפי שיקול דעת המוכר והקונה לא יבוא למוכר בכל טענה בכל הקשור לכך.

63. למען הסר ספק, מובהר כי בכל אותם מקרים שלא נרשמו זכויות הקונים בלשכת רישום המקרקעין ועד למועד הרישום, מתחייב המוכר לנהל את כל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול ברוכשי דירות עד לרישום הזכויות לרבות, הכנת תכניות מדידה ורישומן בלשכת רשם המקרקעין, העברת זכויות, רישום עיקולים, מתן התחייבויות לרישום משכנתא, רישום משכנתאות לטובת הקונים, רישום בית משותף, בדיקת אישורי מיסים ורישום זכויות, והכל בהתאם לנהלים המקובלים אצל המוכר וכמפורט להלן.

זאנטקון ובניו בע"מ

העברת הזכויות בדירה

64. בהתאם להוראות המכרז, הקונה לא יהיה זכאי להעביר לאחר או לאחרים את הדירה, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה, לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש השנים, אשר נכרת לפני תום חמש השנים האמורות. יחד עם זאת, הקונה יהיה רשאי להשכיר את הדירה, למטרת מגורים בלבד.
65. להבטחת האמור בסעיף 64 לעיל כלפי רמ"י, משב"ש והמוכר, יחתום הקונה במעמד חתימת הסכם זה על תצהיר וכתב התחייבות לטובת הרשות או מי מטעמה המצורף **כנספח ז'** להסכם זה.
66. ככל שהקונה יפר את התחייבותו וימכור את הדירה טרם חלוף המועד הנקוב לעיל, הוא יחויב בתשלום של 450,000 ₪ לרמ"י.
67. להבטחת עמידת הקונה בהתחייבותו לרמ"י בהתאם להוראות סעיף 66 תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברמ"י ו/או בספרי המוכר בגין התחייבות זאת והקונה מתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך רישום הערה כאמור עפ"י דרישת המוכר.
68. מבלי לגרוע מהוראות סעיף 64 לעיל, עד לרישום הדירה בלשכת רישום המקרקעין על שם הקונה, הקונה יהיה רשאי להשתמש בדירה למטרות הקבועות בתב"ע, בהיתר ובהתאם להוראות והנחיות רמ"י בלבד ולא לכל מטרה אחרת.
69. בכפוף להוראות סעיף 64 לעיל, הקונה יהיה זכאי להעביר לאחר או לאחרים את הדירה, לפני רישומו על שמו כאמור, בתנאי שיקבל הסכמה מאת המוכר מראש ובכתב על כך. מובהר כי המוכר לא יהא רשאי להתנגד להעברת הזכויות וההתחייבויות אלא מטעמים סבירים ורלבנטיים לרישום בלבד. המוכר ייתן הסכמה להעברה הנ"ל רק לאחר שהקונה שילם ופרע למוכר ו/או הבאים מכוחו כל חוב או תשלום שהיה צורך לשלמו לפי הסכם זה, וכשהקונה ימציא למוכר את כל המסמכים וימלא את כל התנאים המוקדמים שלהלן: -
- 69.1. יומצא למוכר עותק מקורי או מתאים למקור מהסכם המכר בין הקונה למקבל ההעברה, חתומים ע"י הצדדים. במקרה של העברה ללא תמורה יומצאו תצהירים מאומתים ע"י עו"ד.
- 69.2. יומצא למוכר מסמך מאת הרשות המוסמכת המעיד כי מס שבח, מס רכישה וכל מס ו/או תשלום ו/או אגרה אחרים בגין מכירת הדירה לאחר, שולמו או כי ניתן פטור בגינם.
- 69.3. יומצא למוכר תעודות מאת האוצר ומאת המועצה המעידות כי המיסים לסוגיהם המגיעים לכל אחד מהם בקשר לדירה שולמו.
- 69.4. יומצאו למוכר אישורים, לשביעות רצונו של המוכר, של מוסדות כספיים, המעידים, כי הלוואות המובטחות במשכנתאות (אם היו כאלה) סולקו, או כי הנ"ל הסכימו להעברתן על שם מקבל העברת הדירה או על שם מקבל זכויותיו של הקונה לפי הסכם זה וכי תנאיהם הכספיים נתמלאו באם היו תנאים כאלה, וכן - באם המשכנתאות נרשמו כבר על שם הקונה - ישלם את סכום האגרה הנדרשת וכן את ההוצאות בקשר להעברת רישום המשכנתא על שם מקבל זכויותיו של הקונה.
- 69.5. עלות הרישומים הנ"ל תחול על המעביר ו/או הנעבר ולא על המוכר ו/או הבאים מכוחו.
- 69.6. הקונה ומקבל ההעברה יחתמו על ייפוי כח נוטריוני על-פי דרישה ובנוסח שינתן לו ע"י המוכר.
- 69.7. הקונה ומקבל ההעברה יחתמו על כתב העברה אל מקבל ההעברה בנוסח שיקבע על ידי המוכר.
- 69.8. הקונה או מקבל ההעברה ישלמו למוכר דמי העברה ורישום אצלו בשיעור הקבוע בדין ובהעדר הוראה קוגנטית בדין 0.6% משיעור התמורה.

- 69.9. יומצא למוכר כל אישור ו/או מסמך אחר הנדרש לפי שיקול דעת המוכר לשם ההעברה, לרבות אישור ועד הבית ו/או חברת הניהול לפי הנסיבות.
- 69.10. הקונה החזיר למוכר את ערבויות חוק המכר/פוליסות שניתנו לו, במידה וניתנו, מבלי שהתאגיד הבנקאי המלווה נדרש לשלם לקונה סכומים כלשהם על פיהן. במידה והקונה טרם החזיר את ערבויות חוק המכר שהוצאו לו ע"י המוכר בהתאם להסכם זה, יחזיר הקונה את כל הערבויות הנ"ל.
- 69.11. במידה ונרשמה לטובת הקונה הערת אזהרה, הקונה ביטל את הערת האזהרה שנרשמה לזכותו והמציא על כך הוכחה לשביעות רצונו של המוכר.
- 69.12. אישור המוכר והעברה כנ"ל מותנה בכך שהקונה פרע ושילם למוכר או לבאים מכוחו כל חוב או תשלום שהיה צורך לשלמו לפי הסכם זה.
- 69.13. מובהר, כי במקרה של העברת זכויות טרם חלוף 5 שנים מקבלת טופס 4 ידרש אישור רמ"י כמפורט בסעיף 66 לעיל וכן למחיקת ההערה הרשומה לטובתה מכח סעיף 65 וזאת כתנאי מקדמי לביצוע העברת הזכויות.
70. המוכר יהא זכאי להעביר את זכויותיו ו/או התחייבויותיו לפי הסכם זה לכל אדם או גוף משפטי. העביר המוכר את התחייבויותיו ו/או זכויותיו כאמור יודיע המוכר על כך לקונה ובכפוף לכל הוראה אחרת בהסכם זה יוותר המוכר אחראי למילוי התחייבויותיו עפ"י הסכם זה.

רכוש משותף

71. כפוף לכך שהדירה תבנה על פי התוכנית המוסכמת, הקונה מצהיר כי אין לו עניין במספר הבניינים שיבנו על המגרש, או במספר הדירות ו/או היחידות ו/או הקומות בכל בנין ו/או בפרויקט כולו, במספר הבניינים שייכללו בבית המשותף בו תכלול הדירה ו/או ביעוד, שיוקצה ליחידה ו/או לדירה כלשהי, ועל כן רשאי המוכר לבקש ולקבל מן הרשויות המתאימות היתרים לניצול נוסף ו/או שונה מן הקיים והמאושר כיום, או שיאושר בעתיד, בכפוף לכך שבסיום הבניה זכויות עודפות או עתידיות יהיו רכוש משותף של כלל הדיירים.
72. החתימה על הסכם זה, והסכמת הקונה לסעיף 71 לעיל, תהווה כתב הסכמה מראש, בלתי מותנה, מצד הקונה לכל בקשה שהמוכר יגיש, אם יגיש, לרשות כלשהי, בהקשר לשינוי בתכנית, לשינוי בהיתרי הבניה, ובהתרת ניצול נוסף, או אחר, של זכויות הבניה ו/או השימוש הקיימות במגרש או בפרויקט על כל חלקיו. מובהר, כי אין באמור בכדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין.
73. הקונה יהיה זכאי לחלקים ברכוש המשותף בהתאם לחלק היחסי ברכוש המשותף.
74. המוכר זכאי להוציא חלקים מהמגרש ו/או מהבניינים מכלל הרכוש המשותף, ולהצמידם לכל דירה או יחידה בבנין, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של המוכר מוצהר ומוסכם כי חלקי הבית המשותף, למעט אלה אשר הוצאתם מן הרכוש המשותף אסורה על פי דין, לא יהיו לרכוש משותף, וישארו רכוש המוכר, או מי שהמוכר יצמיד אליו את אותם חלקים. בכלל החלקים המוצאים מפורשות מן הרכוש המשותף יהיו, בין השאר, הגגות וזכויות הבניה עליהם, חניות לרכב, קומות מפולשות, מרתפים, עליות גג, מחסנים וחללים שיווצרו במהלך הבניה, זכויות הבניה הקיימות, וכן כל שטחים אחרים לפי שיקול דעת המוכר, ובלבד שאם יידרש הדבר כתנאי על ידי לשכת רישום המקרקעין ו/או כל רשות מוסמכת כדין, ישארו שטחים נשוא תנאי כאמור ברכוש משותף.
75. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ומהוראות סעיף 9 למפרט, מאשר הקונה כי נמסר לו על ידי המוכר כי השטחים המפורטים להלן לא יכללו במסגרת הרכוש המשותף:
- 75.1. שטחים המיועדים על ידי המוכר לשימוש כמחסנים ו/או שטחי אחסון, ככל שיהיו.
- 75.2. כל השטחים הבלתי בנויים בקומת הקרקע המיועדים לשמש, לפי קביעת המוכר, חצרות/גינות של יחידות בבנין, ככל שיהיו.
- 75.3. כל שטחי הגגות וכל שייבנה עליהם, למעט שטחי הגגות המיועדים לשמש, לפי קביעת המוכר, להצבת מתקנים משותפים.
- 75.4. חדר טרנספורציה ומתקנים אחרים ככל שקיימים שיידרשו לשימוש לחברת חשמל ו/או חברת הגז ו/או חברות התקשורת וכיוב'.

זאנטקון ובניו בע"מ

76. למען הסר ספק המוכר יהא רשאי וזכאי לנהוג בזכויות ו/או בחלקים המוצאים מהרכוש המשותף, כאמור, לפי שיקול דעתו הבלעדי, לרבות להצמיד, למוכר, להעביר, לממשם וכל היוצא באלה. כן יהא המוכר רשאי לשנות הצמדות ולבטלן מפעם לפעם - מבלי להיזקק להסכמת הקונה, והכל באופן שיקבע ע"י המוכר ובכפוף להוראות כל דין והיתר. היה ולמרות האמור לעיל, בחר המוכר שלא להצמיד, בצמידות מיוחדת, לדירה כלשהי בבית, שטחים מתוך השטחים המפורטים לעיל, יהיו אותם שטחים חלק מהרכוש המשותף. למען הסר ספק, במועד השלמת הבניה ומכירת מלוא היחידות בבנין, שטחים שלא הוצמדו ליחידה מסוימת, לרבות זכויות בניה בלתי מנוצלות או עתידיות יהיו חלק מהרכוש משותף.

77. הקונה מצהיר ומאשר כי ידוע לו שהתקנון המצוי בתוספת לחוק המקרקעין לא יחול על הבתים המשותפים שירשמו על פי הסכם זה ולא יחול על הבניינים והדירה ובמקומו יבוא תקנון אחר (להלן: "**תקנון מיוחד**").

78. המוכר יהיה רשאי לפי שיקול דעתו המוחלט, בכפוף להוראות סעיף 9.3 למפרט נספח א' להסכם, לקבוע את הוראות התקנון המיוחד, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, לקבוע בו אותן ההוראות שיבואו להסדיר את היחסים בין בעלי הזכויות בדירה, הסדרים וחובות אחזקת הדירות והחלקים המשותפים בבנין, בדק ושירותים של הרכוש המשותף, הצמדות, גגות, מרפסות, זכויות שימוש של בעלי דירות בבנין, חניות, מחסנים, שטחים ומתקנים אחרים שנועדו לשרת את בעלי הדירות בבנין, זיקות הנאה, שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף, סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית, הוראות בדבר זיקות הנאה, הוראות האוסרות ביצוע שינויים ללא הסכמת בעלי הסכמת בעלי הזכויות האחרים וכל העניינים האחרים הקשורים בניהול הבניינים ומתן שירותים לבעלי הדירות בבנין, והקונה מסכים כי העברת הזכויות בדירה על שמו תעשה בכפוף לתקנון האמור.

ככל שיידרש ע"י רשות מוסמכת תמונה חברת רקפות ניהול מבנים – חברה בייסוד, כמתחזק כהגדרתו בסעיף 71א לחוק המקרקעין לתקופה שלא תעלה על 24 חודשים ממועד מסירת היחידה הראשונה בבנין. תנאי העסקה יהיו כמקובל בבניינים מסוג זה וכמקובל בפרויקטים דומים באזור הפרויקט.

79. המוכר רשאי, ללא צורך בהסכמת הקונה, להעביר דרך המקרקעין והבניינים, ולהתקין בעצמו או באמצעות כל רשות מוסד או גוף אחר, צינורות מים, צינורות הסקה, תיעול, צינורות גז, כבלי וחטי חשמל, כבלי טלפון ושירותים אחרים, בין שהם משרתים את הבניינים ובין שהם אינם משרתים את הבניינים אלא משרתים בניינים אחרים ובין שאינם משרתים גם בניינים אחרים. בהתאם לזאת הקונה מתחייב לאפשר ולהרשות למוכר, בעצמו או באמצעות כל רשות מוסד או גוף אחר, להיכנס למקרקעין ולבנין ולהוציא לפועל את כל העבודות הנ"ל. מובהר, כי אין באמור בכדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין.

80. המוכר יהיה רשאי לרשום הערות אזהרה וזיקות הנאה על המקרקעין ו/או הבניינים המשותף ו/או הרכוש המשותף ו/או החלקים שהוצאו מן הרכוש המשותף והוצמדו לדירות אחרות בבנין, כפי שתידרשנה ע"פ שיקול דעתו, בין היתר, להבטחת זכויות דרך וחניה וזכויות שימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימושם של בעלי זכויות אחרים בבנין או של בעלי זכויות בבניינים אחרים או של בעלי חלקות סמוכות למקרקעין. מובהר, כי אין באמור בכדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין.

ייפוי כוח

81. הקונה מתחייב לחתום במעמד חתימת הסכם זה על יפוי-כח בלתי חוזר בנוסח המצורף **כנספח ד'** להסכם, בשני עותקים מקוריים. הקונה מסכים לכך שהאנשים ששמותיהם מפורטים בייפוי-הכח הנ"ל יהיו באי כוחו ויפעלו במסגרת הסמכויות הניתנות להם ביפוי-הכח הנ"ל, ובכפוף להוראות הסכם זה. ייפוי הכוח ישמש בידי המוכר אך ורק לשם ביצוע הוראות הסכם זה וכל הנובע ממנו.

82. אין באמור בסעיף זה לעיל בכדי לשחרר את הקונה מביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה ולחתום בעצמו על כל מסמך שיידרש ע"י המוכר או מי מטעמו ואין בנתינת יפוי הכח משום שחרור הקונה מחובתו להתייצב ולחתום על מסמכים באופן אישי. לא התייצב הקונה תוך 10 ימים ממועד שתואם עמו כמפורט בסעיף 58 לעיל, יהא מנוע מלהעלות על טענה ו/או תביעה כלפי המוכר ו/או מי מטעמו שעניינה חתימה מכח יפוי הכח. מובהר, כי אין באמור בכדי לפגוע בתוקף יפוי הכח של הקונה ו/או בזכות המוכר או מיופי הכח לפעול מכוחו ללא יוצא מהכלל.

הפרת הסכם ותרופות

83. על הפרת הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א – 1970.
84. הפרה תחשב כיסודית כל אימת שהקונה יפר הוראה מהוראות הסעיפים אשר בהם נקבע כי הפרתם תהווה הפרה יסודית של הסכם זה ו/או כל הוראה שהפרתה הינה יסודית עפ"י הדין. אין באמור בכדי לגרוע מכל זכות שיש למוכר כלפי הקונה עפ"י הסכם זה.
85. במקרה של הפרה יסודית ע"י הקונה המוכר יעשה שימוש בזכויותיו עפ"י הסכם זה ועל פי כל דין רק לאחר מתן התראה מוקדמת בכתב לקונה של 14 ימים במהלכם לא תוקנה ההפרה ע"י הקונה.
86. בלי לפגוע בזכות המוכר לסעד כלשהו עפ"י ההסכם או עפ"י דין, ישא כל תשלום הנקוב לעיל, ואשר לא שולם במועדו, ריבית פיגורים, המחושבת ממחרת היום שנועד לתשלום, ואשר תהיה בגובה הריבית המרבית הנגבית באותה תקופה ע"י התאגיד הבנקאי המלווה בגין משיכות חריגות מלקוחות בלתי מועדפים (בחלופה זו ריבית הפיגורים תבוא חלף הפרשי הצמדה למדד לתקופה המחושבת), או לחילופין, ולפי הגבוה מבין השניים, ריבית בשיעור המקובל על אשראי אצל אותו התאגיד הבנקאי המלווה וזאת בצרוף להפרשי הצמדה למדד הבניה, מהמועד המיועד לתשלום ועד לביצועו בפועל, ולצורך כך יחושבו הפרשי ההצמדה בהתאם להסדר התשלומים המפורט בנספח ג'. אישור הבנק בדבר גובה ותנאי הריבית כאמור לעיל בסעיף זה, יהווה ראיה חלוטה לדבר.
87. פיגור בביצוע תשלום כלשהו לתקופה של מעל 10 ימים יהווה, בנוסף לאמור לעיל, הפרה יסודית של הסכם זה, אשר תזכה את המוכר בביטול ההסכם בכפוף למתן התראה של 5 ימים לקונה במהלכם לא תוקנה ההפרה. עשה המוכר שימוש בזכותו לביטול ההסכם, הרי שבלא לגרוע מכל סעד אחר העומד למוכר, יהיה המוכר זכאי לפיצוי מוסכם המוערך ומוסכם על ידי הצדדים מראש כמשקף את הנזקים של המוכר ואשר יהיה בשיעור 5% מהתמורה הנקובה בהסכם כשסכום זה צמוד למדד עד ביצוע התשלום (להלן: "**הפיצוי המוסכם**"). פיצוי מוסכם זה יהווה פיצוי למוכר בגין עלויות שנגרמו לו עקב הביטול לרבות עלויות מימון, שיווק, פרסום, עלויות תקורה שונות והוצאות משפטיות ואינן כוללות עלויות בגין ירידת ערך. עשה כך המוכר, רשאי הוא לחלט ו/או לקזז את סכום הפיצוי מכל תשלום או השבה העשויים להגיע לקונה בנסיבות אלה. המוכר זכאי לפיצוי האמור אף אם בוטל ההסכם עפ"י בקשת הקונה או מיוזמתו, למעט אם ביטל הקונה את ההסכם כדין, מחמת הפרה יסודית מצד המוכר.
88. אם בוטל ההסכם בנסיבות שבהן קיימים תשלומים בני השבה מהמוכר לקונה, יחולו ההוראות הבאות :-
- 88.1. תבוטל הערת האזהרה אשר נרשמה לטובת הקונה.
 - 88.2. המוכר יהיה זכאי לקזז מן התשלום כל סכום המגיע כפיצוי למוכר עפ"י הסכם זה.
 - 88.3. יקוזזו הוצאות שהיו למוכר בהקשר עם הביטול ו/או הצורך למכור הדירה לאחר, וכן נזקים והפסדים, אם היו כאלה למוכר, בשיעור העולה על סכום הפיצוי המוסכם מראש לפי ההסכם.
 - 88.4. יפרעו הלוואות שנטל הקונה, ואשר הדירה שימשה או עמדה לשמש להם בטוחה, וזאת כדי גובה הכספים שיוותרו, אם יוותרו, לאחר ביצוע הקיזוזים האמורים לעיל.
 - 88.5. היתרה, לאחר כל הקיזוזים ופירעון ההלוואות, תוחזר לקונה, תוך 45 יום לאחר שהקונה פינה את הדירה או לאחר ביטול ההסכם אם החזקה טרם נמסרה לקונה, כשהסכום המוחזר צמוד למדד הבניה החל מיום ביצוע תשלום האחרון למוכר מטעם הקונה ועד מועד החזר בפועל.
 - לעניין זה - החזר, משמעו הצעת המוכר להעמדת הכספים המוחזרים לרשות הקונה או לפקודתו, אף אם סרב הקונה לקבלם, או מנע קבלתם בדרך אחרת.
 - 88.6. בלי לפגוע בהוראות דלעיל, מוסכם ומוצהר כי אם הופרו ההסכם או נספחיו ע"י הקונה הפרה יסודית, או אם הייתה הפרה שלא תוקנה לאחר הודעה סבירה, רשאי המוכר, בנוסף לכל סעד אחר, לבטל את ההסכם ולמכור את הדירה לאחר, ולתבוע ו/או לקזז ו/או לחלט מן הכספים ששילם הקונה על חשבון הדירה את מלוא הפסדיו ונזקיו עקב הפרת ההסכם על ידי הקונה, ובכל מקרה לא יפחת הסכום המגיע למוכר מהפיצוי המוסכם הנקוב בסעיף 87 לעיל.

סמכות שיפוט

89. מוסכם בזה במפורש בין הצדדים כי לבתי המשפט בתל-אביב-יפו לפי סמכותם העניינית סמכות השיפוט הייחודית לדון בכל המחלוקות ו/או הסכסוכים שיתגלעו בין הצדדים. על ההסכם יחולו דיני מדינת ישראל.

הודעות

90. כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הם כנקוב בכותרת להסכם זה וכל הודעה שתשלח מצד למשנהו בדואר רשום לפי הכתובות לעיל, אלא אם כן הודיע צד למשנהו על שינוי בכתובת, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה בתום 72 שעות מעת מסירתה למשלוח בדואר, או במועד מסירתה בפועל, לפי המוקדם.

ולראיה באו הצדדים על החתום:-

המוכר

הקונה