

חוזה מכר - רכישת דירה מקבלן

חוזה מכר לדוגמה

שנערך ונחתם בתל-אביב ביום ____ לחודש _____ שנת 2000

בין

1. _____
2. _____
מרחוב _____
(להלן: "המוכר")

מצד אחד

ובין

1. _____ ת.ז. _____
2. _____ ת.ז. _____
מרח' _____

מצד שני

כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד

(להלן: "הקונה")

הגדרות

בחוזה זה יהיו לכל המילים והניבים שלהלן הפירוש המופיע בצידם, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת, או שמשמעת כוונה אחרת מהקשר הדברים:-

"המקרקעין" חלקה _____ בגוש _____.
או "המגרש"

"הבית"

בניין המגורים העומד להבנות על המגרש, והמסומן בתרשים המצורף למפרט.

"הדירה"

דירה מס' _____ בת _____ חדרים, מטבח וחדרי שירות, בקומה _____ של הבית, הפונה לכיוונים _____, המתוחמת בקו אדום על התרשים, והמיועדת לשמש למגורים.

לדירה צמודים כחלק בלתי נפרד הימנה;

- מחסן המסומן כמספר _____ על גבי התרשים המצורף למפרט.
- מקום/ות חניה/ות המסומן/נים כמספר/ים _____ ו- _____ על גבי התרשים המצורף למפרט.
- מחסן וחניה/יות צמודים לדירה רק אם צוינו מספריהם וצורפו למפרט תשריטים שלהם חתומים, על ידי שני הצדדים.
- לדירות בקומה העליונה יוצמד הגג אם הדבר מפורט במפורש במפרט ובתשריטים הנלווים אליו.
- לדירות בקומת קרקע יוצמד גן אם הדבר מפורט במפורש במפרט ובתשריטים המצורפים אליו.
- "רכוש משותף"**
רכוש שנועד לשמש יותר מאשר דירה אחת בבית. למען הסר ספק החניות, המחסנים, הגגות, הגינות וכל רכוש משותף אחר שהמוכר רשאי להצמיד על פי כל דין ליחידה/ות בבית או שהוצמד על ידי המוכר ליחידה ו/או יחידות כלשהן בבית לא יחשבו כרכוש משותף, אלא אם כן יקבע המוכר מפורשות כי רכוש משותף שלא הוצמד על ידו כאמור, הנו רכוש משותף.
- "חלק יחסי ברכוש המשותף"**
חלק הקרוב ככל האפשר ליחס שבין שטח הרצפה של הדירה לשטח הרצפה של כל הדירות בבית.
- "הממכר"**
זכות חכירה מהוונת (91%) (או בעלות - בהתאם לזכויות במקרקעין) בדירה וכן בחלקים הצמודים לה במפורש, ובחלק יחסי ברכוש המשותף.
- "מפרט"**
מפרט הממכר המצורף לחוזה זה, החתום על ידי כל הצדדים לחוזה זה והמסומן כנספח א'.
- "תרשים"**
התרשימים המצורפים למפרט, החתומים על ידי הצדדים.
- "עבודות פיתוח"**
התקנה, הרחבה, שינוי או שיפוץ של מדרכות, אבני שפה, שבילים, כבישים, גינות, נטיעות, ביוב, תיעול, ניקוז, מערכת-מים, מיכלי גז, מתקני אשפה, ועבודות אחרות כיוצ"ב וכן כל העבודות הכרוכות בחלקים המיועדים לרכוש המשותף.
- "עוה"ד"**
משרד _____, או מי שימונה על ידם לצורך חוזה זה.
- "חוק המכר"**
חוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973.
- "חוק המכר (בטוחות)"**
חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974.
- "הבנק המלווה"**
בנק _____ בע"מ המלווה את הפרויקט.
- הואיל והמוכר הנו בעל הזכויות במקרקעין;
הערה: יש לפרט את טיב זכויות המוכר, והיכן הם רשומות.

והמוכר מתכנן להקים את הבית על המגרש, ולבנות את הממכר בהתאם להוראות חוזה זה להלן ולמפרט הטכני המצורף אליו;

והקונה מעונין לקנות את הממכר והמוכר הסכים למכרו לו, וזאת בהתאם לתנאים ולהוראות המפורטים להלן בחוזה זה;

והצדדים מבקשים להסדיר את מערכת היחסים המשפטיים ביניהם;

לפיכך הוסכם, הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא, ההגדרות והנספחים

1.1 העובדות, ההצהרות וההגדרות שבמבוא לחוזה זה וכן הנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד מחוזה זה כאילו נכללו בגופו.

1.2 לחוזה זה מצורפים, כחלק בלתי נפרד ממנו, הנספחים המפורטים להלן:

1.2.3 1. מפרט לפי חוק המכר על כל הנספחים המפורטים בו (נספח א').

1.2.4 התמורה (נספח ב').

1.2.5 הרכוש המשותף והתקנון (נספח ג').

1.2.6 המחאת זכויות וחבויות הקונה (נספח ד').

1.2.7 יפוי כח בלתי חוזר (נספח ה').

1.2.8 נספח מיוחד עד שינתן היתר הבנייה (נספח ו').

2. הצהרות המוכר

המוכר מצהיר בזאת כדלקמן:

2.1 המוכר הנו הבעלים של זכויות החוכר הרשום של חלק בהמקרקעין.

2.2 הוא זכאי לבנות את הבית ולמכור את המימכר לקונה.

2.3 כי זכויותיו בממכר חופשיות מכל חוב, שעבוד, עיקול או זכות צד ג' כלשהי, למעט שעבוד זכויותיו במקרקעין לטובת הבנק המלווה.

הערה: יש להתאים את הצהרות המוכר למצב הזכויות של

המוכר.

3. הצהרות הקונה

הקונה מצהיר בזאת כדלקמן:

3.1 כי ראה את המגרש עליו יבנה הבית, בדק את זכויות המוכר, את תוכניות הבית והדירה, כפי שהן מופיעות במפרט הטכני, וכן כל גורם אחר העשוי להשפיע על החלטתו לרכוש את

הממכר ונהירות לו היטב אפשרויות השימוש בממכר על פי התב"ע ולפי כל דין.

3.2 כי המוכר נתן לו אפשרות לעיין בכל המסמכים הנוגעים לזכויותיו של המוכר במקרקעין.

3.3 כי המוכר הבהיר לו שטרם ניתן היתר בנייה לבניית הבית, ויחולו בין הצדדים הוראות נספח ו'.

4. נושא החוזה

4.1 המוכר מתחייב לגרום לבניית הממכר בהתאם למפרט ולהיתר הבנייה, להעביר את החזקה בממכר לקונה ולדאוג לרישום זכויות הקונה בממכר, כשהוא נקי מכל חוב, שעבוד, משכון או זכות אחרת למעט שעבוד, עיקול או חוב הנבעים מהקונה, והכל בכפוף למילוי כל התחייבויות הקונה כמפורט להלן בחוזה זה.

4.2 המוכר מתחייב כי הבית והממכר יבנו בהתאם להוראות התקנות, שהותקנו מכח חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965, או על פיו, בהתאם להוראותיהם כפי שיהיו בזמן הוצאת היתר הבנייה לבית.

4.3 הקונה מסכים לרכוש את הממכר מהמוכר, והוא מתחייב למלא את כל ההתחייבויות הקבועות בחוזה זה במדויק ובמועד.

5. מסירת החזקה בממכר

5.1 המוכר מתחייב למסור לקונה את החזקה בממכר לאחר השלמת הבנייה, כשהממכר פנוי מכל אדם וחפץ וראוי לשימוש, ובלבד שהקונה ימלא עד לאותו מועד את כל התחייבויותיו על פי חוזה זה, במלואן ובמועדן.

5.2 בכפוף לאמור בסעיפים 5.4 ו-14.1 להלן, תעשה מסירת החזקה בממכר לא יאוחר מאשר עד ליום _____.

המוכר יהיה זכאי למסור את הממכר לידי הקונה גם אם עבודות הפיתוח במגרש וכן עבודות השלמה בחלקים אחרים של הבית לא יסתיימו, בתנאי כי אין בעובדה שעבודות אלו לא הסתיימו כדי למנוע אפשרות שימוש סביר בממכר. במקרה כזה תושלמנה עבודות אלה לא יאוחר מאשר תוך ___ חודשים ממועד מסירת החזקה לרוכש.

5.3 המוכר מתחייב לבנות את הממכר באיכות טובה ותוך שימוש בחומרים טובים, כאשר בכל מקרה בו קיים תקן ישראלי ישתמש בחומרים העומדים בדרישות התקן.

5.4 מוצהר ומוסכם בזה, כי המועד הנקוב בסעיף 5.2 לעיל, נקבע לאור המועד המתוכנן בו עתידה בניית הדירה להסתיים לפי תכנון המוכר, אולם, למרות כל האמור בחוזה זה איחור בהשלמת הדירה ובמסירתה לקונה, מכל סיבה שהיא, שלא יעלה על 3 חודשים, וכן איחור הנובע מהנסיבות המפורטות בסעיף 14.1 (להלן: "האיחור המוסכם"), לא יהווה הפרה של התחייבויות המוכר בחוזה זה ולא יזכה את הקונה בפיצוי כלשהו.

למען הסר כל ספק מובהר בזה כי אם יעלה האיחור בהשלמת הדירה על האיחור המוסכם, לא תובא תקופה שמשכה כמשך האיחור המוסכם במניין התקופה המזכה את הקונה בפיצוי כלשהו.

5.5 המוכר יודיע לקונה לפחות 7 ימים מראש על המועד שנקבע לצורך מסירת החזקה בדירה לקונה (להלן: "תאריך המסירה") ועל הקונה לקבל את החזקה בדירה ולהשלים את כל התשלומים על חשבון התמורה עד לתאריך המסירה, וזאת גם אם מועד זה מוקדם מהמועד שבס"ק 5.2 לעיל.

- לא קיבל הקונה את החזקה בדירה בתאריך המסירה למרות העובדה שהמוכר היה מוכן למסרה לו, יראו את המוכר כאילו מילא את התחייבויותיו על פי ס"ק 5.1 ו-5.2 לסעיף זה במועדן, וממועד זה ואילך יהיה הקונה האחראי הבלעדי בכל האמור בממכר לרבות תשלום כל המיסים, ארנונות וכיוצ"ב.
- כמו כן מובהר בזאת כי במקרה כזה לא יהיה המוכר אחראי לשמירת הנכס וכל קלקול, פגם או נזק שיגרם אחרי תאריך המסירה יהיו על חשבון הקונה, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר השמור למוכר מכח החוזה ו/או מכח כל דין.
- 5.6 אי השלמת עבודות הפיתוח וכן קיומן של אי התאמות כמשמעותן בסעיף 6.2 להלן, לא ישמשו עילה מצד הקונה לדחיית מועד קבלת החזקה בממכר, אלא אם כן אי ההתאמות שוללות אפשרות שימוש באופן סביר בממכר.
- 5.7 על אף האמור ב-ס"ק 5.5 לעיל, יהיה המוכר זכאי, על פי שקול דעתו, להוציא הוצאות סבירות לשמירת הממכר אחרי תאריך המסירה, אם הקונה לא קיבל לידיו את החזקה בממכר, והקונה מתחייב להחזיר כל הוצאה כזו, מיד עם דרישה, בצרוף הפרשי ריבית והצמדה, כמשמעותם בחוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א - 1961.
- 5.8 בכל מקרה לא יהיה הקונה זכאי לקבל ו/או לדרוש את מסירת הממכר כל עוד לא קיים את כל התחייבויותיו הכספיות והאחרות על פי חוזה זה.
- 5.9 הקונה מתחייב בזה לא להכנס לממכר, למעט כניסה מבוקרת לזמן קצר לצורך מעקב אחרי העבודות המתבצעות בממכר, אשר תעשה רק לאחר תאום מראש ובכתב עם המוכר, לא לבצע כל עבודה שהיא בממכר ולא להכניס חפצים כלשהם לממכר לפני תשלום כל המגיע למוכר לפי חוזה זה וביצוע המסירה כאמור לעיל. בכל מקרה שהקונה יפעל בניגוד להוראות סעיף זה תהיה למוכר הרשות לבטל את החוזה וכן לחזור ולתפוס חזקה בממכר ולצורך זה לפעול בכל דרך שתראה לו. המוכר לא יהיה אחראי לנזק שייגרם לקונה כתוצאה מפעולה לפי סעיף זה.
- 5.10 קבלת החזקה בממכר על ידי הקונה תשמש הוכחה למילוי התחייבויות המוכר לפי חוזה זה, פרט להתחייבות לרשום את הזכויות בממכר, ביצוע עבודות פיתוח שטרם בוצעו ותיקונים שפורטו בפרוטוקול כאמור בסעיף 7 להלן.

6. בדיקת הממכר על ידי הקונה .6

- 6.1 מיום קבלת ההודעה על מועד מסירת החזקה בממכר, יהיה הקונה רשאי לבדוק את הממכר על מנת לוודא אם הוא מתאים לאמור בחוזה זה, במפרט או בתקן רשמי.
- 6.2 מצא הקונה בבדיקה פגם, ליקוי, קלקול ו/או פרטים, אם יהיו כאלה, שבהם הממכר שונה מהאמור בחוזה זה, במפרט או בתקן רשמי יודיע על כך למוכר, בכתב, מיד עם גילוי אי ההתאמה.

6.3 לאחר השלמתו יימסר הרכוש המשותף על ידי המוכר לועד הבית. באם לא יהיה ועד בית בתוך תקופה של 21 יום ממועד מסירת 3 דירות בבית, ימונה ועד הבית ע"י המוכר לשם קבלת הרכוש המשותף.

ועד הבית יקבל בשם כל דיירי הבית את הרכוש המשותף ותעודות אחריות לגבי המתקנים השונים שיוקנו בו, יחתום בחברת החשמל על מונה חשמל ציבורי (הנחוץ להפעלת הרכוש המשותף) ויחתום על כל מסמך אחר שיידרש על ידי המוכר לשם קבלת הרכוש המשותף ולהפעלה תקינה של הרכוש המשותף.
חתימת הקונה על סעיף זה מהווה הסכמה למסירת הרכוש המשותף לועד הבית ולא תהינה לו כל טענה בענין זה, והוא משחרר את ועד הבית מכל אחריות לאי התאמות ברכוש המשותף.
ועד הבית יהיה אחראי למסור למוכר הודעה על אי התאמות ברכוש המשותף, כאמור בסעיף 7 להלן.

לא נמסרה הודעה למוכר ע"י ועד הבית בתוך שנת האחריות, יהיה הקונה מנוע מלטעון כלפי המוכר כל טענה ביחס לליקויים, פגמים ואי התאמות ברכוש המשותף שניתן היה לגלותם בשנה הראשונה. האמור בחוזה זה לגבי אחריות המוכר לליקויים פגמים ואי התאמות בדירה, יחול גם על ליקויים, פגמים ואי התאמות ברכוש המשותף, בשינויים המחויבים.

7. פרוטוקול מסירה ותיקון ליקויים .7

7.1 במעמד מסירת החזקה בממכר לקונה יערך פרוטוקול (להלן: "הפרוטוקול") על ידי הקונה ועל ידי נציג המוכר, ובו יצוין שהקונה קיבל את החזקה בממכר להנחת דעתו, וכן יצוינו אי ההתאמות, אם תהינה כאלה לדעת הקונה, וכן עמדת המוכר ביחס לאי התאמות אלה. הפרוטוקול יחתם על ידי הקונה ועל ידי נציג המוכר.

7.2

7.2.1 המוכר יתקן על חשבונו כל פגם, ליקוי או אי התאמה (להלן: "אי ההתאמה") שתתגלה בדירה ו/או ברכוש המשותף של הבית, לעומת תאורם במפרט או בתקן רשמי או בתקנות כפי שהנן במועד חתימת חוזה זה, ושהחובה לתקנם חלה על המוכר על פי הוראות חוק המכר ולמשך התקופות שחובה כאמור חלה על המוכר על פי חוק המכר כפי שהנן בתוקף במועד חתימת חוזה זה, ובלבד שאם ניתן היה לגלות את אי ההתאמה בבדיקה סבירה בתוך תקופה של שנה ממועד המסירה, יהיה הקונה זכאי לטעון טענת אי התאמה רק אם יודיע למוכר בכתב בתוך שנה ממועד המסירה על קיומה של אי ההתאמה, ואילו לגבי אי התאמה שלא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בתוך שנה ממועד המסירה, יהיה הקונה זכאי לטעון טענת אי התאמה רק אם יודיע תוך 90 יום מהיום בו ניתן היה לגלותה בבדיקה סבירה.

אי מתן הודעה על אי התאמה בתוך המועד הנזכר, יחשבו כהוכחה לכאורה לכך שאי ההתאמה נגרמה בניסבות הפוטרוות את המוכר מחובת תיקון או שיפוי, אלא אם כן ברור

- מנסיבות הענין כי אי ההתאמה לא היתה יכולה להגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה.
- המוכר יהיה מופטר מכל חובת תיקון או פיצוי אם הודעה במועד מוקדם יותר היתה עשויה להקטין, בצורה משמעותית את נזקו של המוכר.
- 7.2.2 הקונה יחתום לפי דרישת המוכר לפני ביצוע כל תיקון על אישור ביצוע כל תיקון. סירוב הקונה לחתום על אישור ביצוע התיקונים יחשב כויתור מצידו על ביצוע התיקונים ושחרור מוחלט של המוכר מביצועם.
- 7.2.3 אחריות המוכר לאי התאמות כלעיל מותנית וכפופה לקיום כל החיובים המוטלים על הקונה בקשר לכך על פי חוזה זה ו/או על פי דין ואין בה כדי לגרוע או לפגוע באופן כלשהו מכל הוראה על פי חוזה זה ו/או על פי חוק המכר ו/או על פי כל דין המקנה זכויות למוכר ו/או הקובעת קיום תנאים לאחריות המוכר כלעיל.
- 7.2.4 שום דבר האמור בסעיף זה לא יפורש כבא לפטור את המוכר מחובת תיקון אי התאמה שעל פי סעיף 4 לחוק המכר (דירות).
- 7.3 מוסכם בזה כי מנין התקופות לאחריות המוכר בקשר לרכוש המשותף של הבית יחל ממועד מסירת הדירה הראשונה בבית לרוכשה.
- 7.4 חלק המוכר על הודעתו של הקונה כי נתגלתה אי התאמה או על הטענה שמדובר באי התאמה נסתרת, יכריע במחלוקת מהנדס מוסכם שיקבע על ידי הצדדים ובהעדר הסכמה, מהנדס שימונה על ידי יו"ר אגודת האינג'נרים והארכיטקטים בישראל (להלן: "המהנדס המוסכם"). המהנדס המוסכם יפעל בענין כמומחה ולא כבורר, והכרעתו תהיה סופית ותחייב את המוכר והקונה גם יחד.
- 7.5 המוכר יתקן על חשבונו והוצאותיו את אי ההתאמות שפורטו בפרוטוקול, וכן אי התאמות נסתרות שהקונה הודיע עליהן בכתב למוכר תוך התקופות הקבועות בחוק המכר, הכל לפי הענין, ושהמהנדס המוסכם פסק שהן אמנם מהוות אי התאמות כאמור, וכן אי התאמות אחרות שחובת המוכר על פי סעיף קטן 7.2 לתקן אותם, מתוך מגמה, שפרט למקרים דחופים, יבצעו התיקונים שידרשו תוך שנה מיום עריכת הפרוטוקול ומתוך מגמה לבצע את עבודות התיקונים במספר דירות במרכז.
- 7.6 ההוראות הבאות יחולו על ביצוע התיקונים על ידי המוכר:-
- 7.6.1 המוכר יקבע מועד לביקור של נציגו (להלן: "הביקור") על מנת לבדוק את אי-ההתאמות בממכר.
- 7.6.2 פרט למקרים שבהם יש הכרח לבצע תיקונים באופן דחוף, על המוכר להודיע לקונה על מועד הביקור ולהזמין להיות נוכח בהודעה מוקדמת של שבעה ימים לפחות. ההזמנה תחשב כאילו נמסרה לקונה אם היא הושמה בתיבת הדואר של הממכר או על דלת הדירה, או נשלחה בדואר רשום.
- 7.6.3 הקונה יאפשר את עריכת הביקור ואת ביצוע התיקונים בממכר ובבית - אף אם הדבר דרוש לתיקון אי התאמות בחלקי הבית שמחוץ לממכר, לרבות בדירות

- 7.6.4 אחרות, אם הדבר יהא דרוש, והקונה מוותר על כל תביעה בגין הפרעות לנוחיותו בממכר או צמצום אפשרויות השימוש בו בתקופת ביצוע התיקונים.
- במקרים שבהם יבוצעו עבודות בממכר לשם תיקון אי-התאמות בחלקי הבית שמחוץ לממכר יהיה על המוכר להחזיר את הממכר למצבו הקודם מיד לאחר סיום העבודות. עבודות ותיקונים ייעשו בשעות העבודה הרגילות פרט לתיקונים דחופים. עבודות התיקונים תבוצענה תוך הקפדה שההפרעה שתגרם עקב ביצוע התיקונים תהיה מצומצמת ככל שניתן הדבר.
- 7.6.5 אם הקונה לא יאפשר את עריכת הביקור או את ביצוע התיקונים, יהיה המוכר משוחרר מלבצע את תיקון אי ההתאמות בממכר או מלפצות את הקונה על אי ביצועם.
- 7.6.6 האמור בפסקה 7.6.4 לסעיף קטן זה לא יגרע מחובתו של הקונה לאפשר תיקון בחלקי הבית שמחוץ לממכר, שיש לבצעו מתוך הממכר.
- 7.7 הקונה אינו רשאי לבצע תיקונים בעצמו במקום המוכר ולדרוש החזרת הוצאותיו בקשר לכך, בלי אישור מפורש בכתב ומראש מאת המוכר על הסכמתו לכך, למעט במקרים שעוכב התיקון יגרום נזק חמור לקונה ו/או לרכושו, והמוכר לא תיקן את הנזק בתוך 48 שעות מעת שנמסרה לו הודעה על התקלה.
- 7.8 למען הסר כל ספק מוצהר ומוסכם בזה כי:-
- 7.8.1 אם המוכר יעמוד בהתחייבויותיו לבצע את התיקונים, הרי פרט להתחייבות לביצוע תיקונים כאמור לעיל, המוכר יהיה מופטר מכל חובת שיפוי או פיצוי על פי חוזה זה או בנדיקין. אם, לפי קביעת המוכר, תיקון אי ההתאמה אינו מעשי או כרוך בתשלום העולה על הנזק שנגרם מחמת אי ההתאמה יהיה הקונה זכאי לפיצוי על הנזק שנגרם לו ובמקרה זה יהיה המוכר מופטר מתיקון אי ההתאמה.
- 7.8.2 המוכר לא יהיה חייב בתיקון או בשיפוי בגין כל אי-התאמה או נזק ישיר או עקיף בבית ובממכר, על כל הכלול בו, אשר לא נגרמו על ידו או באשמתו, או שנגרמו עקב אי-קיום הוראות התפעול ואחזקה למיתקנים ואביזרים בממכר או בבית.
- 7.8.3 במעמד מסירת הממכר או סמוך לו יתן המוכר לקונה הוראות תפעול ותחזוקה ועל הקונה יהיה להקפיד לשמור על הממכר ומתקניו בהתאם להוראות אלו.
- אם בתוך ועקב תיקונים שיעשו על ידי המוכר בממכר ו/או בבית יגרמו נזק או פגיעה בממכר, יתקן המוכר כל נזק ו/או פגיעה כאמור ויחזיר את המצב בהקדם האפשרי לקדמותו, לאחר סיום ביצוע התיקונים שבמהלך ביצועם נגרמו הנזק או הפגיעה.
- 7.9 מוצהר ומוסכם על ידי הקונה כי בכל מקרה שהמוכר ימסור לו תעודת אחריות מספק או קבלן משנה - לפי הענין - ביחס לעבודה ו/או חומר ו/או אביזר ו/או פריט כלשהו בבית ו/או ברכוש המשותף (כגון מעלית, אינטרקום וכיוצ"ב), הרי שהאחריות לביצוע התיקונים המפורטים בסעיף זה תחול על נותן האחריות בלבד ולקונה לא תהיינה טענות ודרישות בקשר לנ"ל כלפי המוכר, אלא אם חדל נותן אחריות כלשהו מלפעול שאז תחזור

האחריות למוכר בכפוף להוראות חוזה זה. מוסכם ומותנה בזה כי באם אחריות הספק מותנית בחתימת הסכם שרות עמו, הקונה מתחייב לחתום על הסכם שרות בהתאם. אם לא יחתם הסכם שירות כאמור יחשב הדבר כויתור מוחלט מצד הקונה לדרוש ביצוע תיקונים לגבי אותו פריט.

7.10 המוכר לא יהיה אחראי בגין אי התאמות ברכוש המשותף אשר יגרמו כתוצאה משימוש ו/או התנהגות של רוכשי יחידה אחרת ו/או מי מטעמם ו/או אורחים בבית ו/או כל צד ג' אחר וכן לא יהיה אחראי לכל אי התאמה ו/או נזק שנגרמו עקב עבודות שינויים שבוצעו שלא באמצעותו ו/או כתוצאה משימוש בחומרים שנרכשו שלא באמצעות המוכר.

.8 התמורה

- 8.1 תמורת הממכר ותמורת כל יתר ההתחייבויות של המוכר על פי חוזה זה ישלם הקונה למוכר את הסכומים המפורטים בנספח ב' לחוזה זה. נספח ב'
- 8.2 בנוסף למחיר הממכר כמפורט בנספח ב', יהיה על הקונה לשלם למוכר ו/או לפקודתו ו/או למי שהמוכר יורה את ההוצאות והתשלומים המפורטים אף הם בנספח ב' לחוזה זה.
- 8.3 מחיר הממכר כולל תמורה בעד עבודות הפיתוח המפורטות בתוכניות בניין עיר החלות על המקרקעין ביום חתימת חוזה זה בלבד והמבוסס על דרישות הרשות המקומית ככל הידוע ביום חתימת חוזה זה.
- אם יידרש המוכר, כתוצאה משינויים שיחולו בחוק או בתקנות או בתוכניות לאחר מועד חתימת חוזה זה, לבצע עבודות פיתוח נוספות או לשלם בעד עבודות פיתוח נוספות, שבוצעו על ידי רשות מקומית או רשות מוסמכת אחרת או לערוך שינויים בתוכניות הבית לאחר מועד הוצאת היתר הבנייה לבית, יהיה על הקונה לשלם למוכר את חלקו היחסי בהוצאות שהמוכר יוציא לביצוע העבודות האמורות או בתשלום שיהיה עליו לשלם בעדן כאמור, וזאת תוך 14 יום מעת שיקבל על כך דרישה מאת המוכר.
- 8.4 אם לאחר חתימת חוזה זה יוטלו או יוגדלו מיסים, אגרות, היטלים או תשלומי חובה אחרים על הממכר או על בניית הממכר (להלן: "מיסים חדשים"), יהיה על הקונה לשלם למוכר את חלקו היחסי במיסים החדשים תוך 14 יום מיום שיקבל על כך דרישה מאת המוכר.
- 8.5 מחיר הממכר כולל מע"מ כשיעורו במועד חתימת חוזה זה. אם במועד כלשהו לאחר חתימת חוזה זה, ובטרם שולמה מלוא התמורה לפי חוזה זה, יחול שינוי בשיעור המע"מ על פי דין, כי אז יותאמו יתרת התשלומים שעל הקונה לשלם למוכר כך שמרכיב המע"מ באותם תשלומים יותאם לקבוע בדין המתקן.
- 8.6 דין כל התשלומים שעל הקונה לשלם למוכר לפי סעיף זה ולפי נספח ב' כדין מחיר הממכר לכל דבר, לרבות לענין כל התוצאות של פיגור בתשלומים מצד הקונה.
- 8.7 הקונה מתחייב להמציא למוכר, לפי דרישתו ובמועדים שיקבעו על ידו, את כל התעודות, הקבלות והאישורים המעידים על ביצוע התשלומים הנזכרים בסעיף זה ובנספח ב'.
- 8.8 מבלי לגרוע מהוראות סעיף זה ומבלי להטיל על המוכר כל חובה לעשות כן, יהיה המוכר זכאי לשלם בעצמו תשלומים המוטלים על הקונה ובמקרה כזה יהיה הקונה חייב לשלם

למוכר תשלום כזה מיד עם דרישת המוכר בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כמשמעותם בחוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א-1961, בגין התקופה שמיום ביצוע התשלום על ידי המוכר. לצורך חישוב תוספת הצמדה לפי ס"ק זה יראו את המדד שפורסם לאחרונה לפני יום ביצוע התשלום על ידי המוכר כ"מדד בסיסי".

רישום זכויות הקונה בממכר

9.

- 9.1 המוכר מתחייב לגרום לכך שהבית ירשם כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים, תוך שלושים ושישה (36) חודשים מהיום שבו לא תהיה עוד שום מניעה חוקית ו/או מינהלית לביצוע הרישום האמור או תוך 36 חודשים ממועד השלמת בניית הבית ומסירת החזקה המסירה בממכר לקונה, הכל לפי המאוחר מביניהם.
- 9.2 זכויות הקונה בממכר תרשמנה בלשכת רישום המקרקעין בתוך 24 חודשים ממועד רישום הבית המשותף כשהן נקיות מכל שעבוד, עיקול, משכנתא וזכות צד ג', פרט לשעבוד ו/או חוב הנובעים מהתחייבויות הקונה או מטעמו, וזאת בתנאי שלפני הרישום מילא הקונה את כל התחייבויותיו לפי חוזה זה.
- 9.3 הובהר לקונה והקונה מסכים לכך שעל המקרקעין יתכן שירשמו זיקות הנאה למעבר בשטחים הפרטיים הפתוחים בבת אחת או מדי פעם בפעם בהתאם לדרישת הרשויות ולפי שקול דעת המוכר, והקונה מתחייב שלא להתנגד לרישום זיקות הנאה כאמור ולחתום על כל מסמך שידרש בענין זיקת ההנאה כאמור.
- 9.4 מובהר בזאת כי אם בחלקים כלשהם שיוצמדו ליחידה/ות מסוימת/ות בבית עוברות מערכות שנועדו לשמש יחידות אחרות ו/או רכוש משותף צמוד כלשהו, כגון צנרת מים, ביוב, ניקוז, חשמל, טלפון וכיוצ"ב, יהיה המוכר רשאי לקבוע בתקנון הבית המשותף ו/או לפי הענין לרשום זיקות הנאה מתאימות, לפיהן יהיו בעלי הזכויות בחלקים הכפופים חייבים לאפשר לבעלי הזכויות הזכאים שימוש במערכות ובמתקנים הנ"ל, גישה חופשית וביצוע תיקונים ותחזוקה, ככל שהדבר יידרש.
- עוה"ד יהיו זכאים לעשות שימוש ביפוי הכח הנזכר בסעיף 11 להלן ולחתום על כל מסמך שידרש כאמור לעיל לצורך רישום התקנון ו/או זיקות ההנאה.
- 9.5 הקונה מתחייב להופיע בלשכת רישום המקרקעין או בכל מקום אחר על פי דרישת עוה"ד, בהודעה מוקדמת של 14 ימים לפחות מראש, ולחתום על כל מסמך שיורו לו עוה"ד, הנדרש בקשר לביצועו של חוזה זה.
- 9.6 הזמן הקונה, כאמור בסעיף קטן 9.5 לעיל, ולא התייצב, ייחשב הדבר כאילו מילא המוכר את התחייבויותיו כלפיו בכל הקשור לרישום זכויותיו בממכר במועד. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, הרי אם כתוצאה מאי-התייצבותו של הקונה כאמור יידחה הרישום של הבית המשותף ו/או כל חלק ממנו ו/או תיגרמנה למוכר הוצאות נוספות מיוחדות, יהיה על הקונה לשאת בכל הוצאה כאמור ולשלמה מיד עם קבלת דרישה מאת המוכר בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כמשמעותם בחוק פסיקת ריבית והצמדה תשכ"א-1961.
- 9.7 הקונה מתחייב להמציא, תוך 14 יום מקבלת דרישת המוכר או עוה"ד, את כל התעודות, האישורים, הקבלות והמסמכים שיהיו נחוצים לצורך רישום זכויותיו בממכר, והמצביעים על כך ששילם את כל הסכומים שחלה עליו חובה לשלמם על פי חוזה זה ונספחיו, ועל לפי הוראות כל דין.

זכויות הבנייה של המוכר והוראות אחרות לגבי הבית ולגבי תקנון הבית המשותף

- 10.1 המוכר הבהיר המוכר לקונה והקונה הסכים לכך, שבגלל האופי היחודי של הפרויקט וכן בשל שיקולי כדאיות של המוכר, קיימת אפשרות שיחולו שינויים מסוימים בתכנון הפרויקט לרבות הוספה או הפחתה של מספר הדירות בבית ו/או מס' הקומות בבית ובלבד שלא יהיה בשינויים אלו כדי להשפיע על מיקומה, גודלה ותכנונה הפנימי של הדירה.
- בין היתר מסכים הקונה לכך שהמוכר יפעל לשינוי התב"ע ו/או לקבלת הקלה מהתב"ע כך שניתן יהיה להוסיף לבית קומות נוספות ו/או דירות נוספות והוא מתחייב בזאת לחתום מיד עם דרישה ראשונה של המוכר, על כל מסמך שיידרש על ידי המוכר ו/או על ידי כל רשות לצורך שינוי התב"ע כאמור ובלבד שלא יהיה בתוספת הדירות ו/או הקומות כאמור השפעה על מיקומה, גודלה ותכנונה הפנימי של הדירה.
- 10.2 הקונה מסכים בזה, כי גם לאחר השלמת הבית ולאחר מסירת החזקה בממכר לקונה וגם לאחר רישום זכויות הקונה בממכר, המוכר יהיה רשאי להעביר בחלק הממכר המיועד לשימוש המשותף, צינורות, כבלים וחוטים וכן מתקנים, אביזרים או סידורים טכניים אחרים, שיהיו מחוברים למערכת של ביוב, חשמל, תקשורת, מים, גז או למערכות ושירותים אחרים או שלא יהיו מחוברים כאמור, ולתקנם מפעם לפעם, גם אם הדבר יגרום להפרעות לקונה ובלבד שהמוכר מצדו ינקוט בכל הצעדים הסבירים הדרושים להקטנת הפרעות.
- כן מסכים הקונה לכך, שהמוכר יהיה רשאי להמשיך ולבצע עבודות הקשורות לחלקים המיועדים לשימוש המשותף ולבניית הפרויקט ולשם כך גם להעביר כל ציוד וחומרים דרך החלקים המיועדים לשימוש המשותף, ולקונה לא תהיה כל זכות תביעה בקשר לכך, לרבות תביעה בקשר להפרעות או מטרדים שייגרמו לו כתוצאה מכך, ובלבד שגם בקשר לכך יעשה המוכר כל צעד סביר הדרוש לשם הקטנת הפרעות והמטרדים העלולים להיגרם כתוצאה מעבודות אלו.
- 10.3 מבלי לגרוע מהוראות סעיף 10.1 לעיל הקונה מתחייב שלא לעשות כל שנוי מהמפורטים בס"ק 10.4 להלן ו/או תוספת ולא לבצע כל פעולת בנייה בממכר ו/או בבית ו/או בכל חלק ממנו ולא לבנות על הקרקע מבנה כלשהוא מבלי לקבל את הסכמת המוכר בכתב ומראש עד לרישום זכויות הקונה בלשכת רישום המקרקעין וכל עוד לא הוחזרו למוכר כל הפיקדונות ו/או הערבויות שניתנו על ידו לרשויות השונות ו/או לכל גוף אחר בקשר עם בניית הבית. הסכים המוכר לביצוע השינויים ואלה גררו אחריהם הוצאות נוספות הכרוכות בהכנות לרישום הבית כבית משותף, או אחרות, ישא הקונה בהוצאות נוספות אלה עד כמה שאלה נובעות משינויים האמורים.
- 10.4 הקונה מתחייב לא לבצע, לא להרשות ביצוע ולא להסכים לביצוע כל שינויים מחוץ לדירה ו/או במעטפת הדירה ו/או בגג הבית ו/או במרפסות ומבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף זה, הרי לצורך סעיף זה המושג "שינויים" פירושו: - תוספת בנייה (כגון: חדר, מטבח, מחסן וכו') התקנת מזגנים, סגירת מרפסת, שינוי במעקה, פגיעה בקיר חיצוני, החלפה או שינוי בתריסים ובחלונות, שינוי צבע בכל האלמנטים החיצוניים של הבית, לרבות שינוי צבע התריסים - כל הנ"ל אם קיימים בדירה, התקנת סידורים לתליית כביסה פרט לסידורים המיוחדים המותקנים בדירה, התקנת צינורות, חוטי חשמל או כבלים מכל סוג ומין או כל חומר אחר על הקירות החיצוניים, התקנת אנטנות מכל סוג, התקנת סורגים, התקנת דוד

שמש, חשמל וכל פגיעה אחרת בגג, התקנת או תליית שלטים, וכיוצא באלה שינויים העשויים לפגוע במראה החיצוני של הבית.

- 10.5 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מצהיר הקונה, כי ידוע לו שחברת התקשורת/הבזק, חברת החשמל והגז, חברה לטלוויזיה בכבלים, מוסדות ורשויות מוסמכים אחרים, וכן חברות פרטיות אחרות שיורשו לכך על ידי המוכר, יהיו רשאים להתקין בחצר הבית או בכל חלק אחר של הממכר, לרבות בקירות הממכר, או על גג הבית, עמודי-טלפון, אנטנות, רשת צינורות, ארגזי הסתעפויות וכל מתקן אחר ולבצע את כל העבודות הדרושות להתקנת המתקנים הנ"ל.
- הקונה מתחייב להרשות ביצוע עבודות המתקנים הנ"ל, אחזקתם ותיקונם בכל עת ולשמר ביצועם לאפשר לעובדי הגופים הנ"ל כניסה חופשית לבית ולממכר ולהימנע מכל מעשה ומחדל העלול להפריע לעובדים הנ"ל בביצוע עבודתם.
- 10.6 המוכר יהיה רשאי, מבלי להזדקק להסכמת הקונה ויתר בעלי הדירות בבית, לגרום לשינוי תכניות מפורטות ותכנית בניין עיר כלשהי, כולל התכנית בה כלול הבית וכן לגרום לשינוי ו/או תיקון הרישום, ובלבד שלא יהיה בשינוי כדי לפגוע בשטח הממכר של הקונה, צורתו, ומיקומו. בכפוף להסתייגות הנזכרת בדבר מניעת פגיעה, יאשר הקונה את הסכמתו לשינוי, אם יתבקש לכך, ומכל מקום, עוה"ד יהיו רשאים להשתמש ביפוי הכח הנזכר בסעיף 11 להלן לשם הבטחת ביצוע האמור.
- 10.7 מוסכם בין הצדדים כי בנוגע לרכוש המשותף יחולו ההוראות והתנאים המפורטים בנספח ג' לחוזה זה.
- 10.8 הקונה מתחייב לחתום על תקנון, בנוסח שינוסח על ידי עוה"ד, המבוסס גם על עקרונות שנקבעו בנספח ג', אם ידרש לכך על ידי עוה"ד, וכן על כל מסמך נוסף שיהא צורך לחתום עליו כדי להסדיר את צורת רישום הממכר ואת רישום זכויותיו בממכר על שמו. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מתחייב הקונה לחתום על הסכם חכירה, חכירת-משנה, או כל מסמך נוסף שיידרש, לדעת עוה"ד, לצורך ביצוע הרישום ומילוי שאר הוראות חוזה זה.