

חוזה מכר דירת מחיר למשתכן

שנערך ונחתם בנתיבות ביום ____ בחודש _____ בשנת 2018

"חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר למשתכן". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הרוכש לקיים מו"מ על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו".

- בין -

ארזי הנגב ייזום ובניה בע"מ (ח.פ. 9-323356-51)

שכתובתה לצורך חוזה זה ברחוב הארזים 74, נתיבות

(להלן: "החברה")

מצד אחד;

- לבין -

1. _____ (ת.ז. _____)

2. _____ (ת.ז. _____)

מרחוב _____,

כתובת דואר אלקטרוני: _____;

טל': _____

(ביחד ולחוד ובערבות הדדית ביניהם, להלן: "הרוכש")

מצד שני;

והחברה הוכרזה כזוכה במכרז מס' בש/2017/326 שפורסם על ידי רשות מקרקעי ישראל, ולאחר שעמדה בכל התחייבויותיה, החברה נרשמה אצל רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות") כבעלת זכויות החכירה המהוונות, לתקופה של 98 שנים מיום 3.5.18 עם אופציה להארכה ל- 98 שנים נוספות, במגרשים 201-207 ו- 300 לפי תכנית מפורטת 609-0148007 (במסגרת תיק של הרשות מס' 61116686א'), הידועים גם כחלק מחלקה 74 בגוש 39856 חלק מחלקה 3 בגוש 100279 וכן חלק מחלקה 15 בגוש 100279/1, נתיבות, ולאחר זכייתה של החברה במכרז, שונו מספרי המגרשים, החלקות והגושים כמפורט בסעיף 4.1 להלן (להלן: "המקרקעין" ו/או "המגרשים");

והחברה היא המחזיקה הבלעדית במקרקעין והיא מקימה את הפרויקט כהגדרתו להלן במקרקעין, על פי היתרי בניה כדין;

וזכויותיה של החברה במגרשים שועבדו בשעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת בנק הפועלים בע"מ (להלן: "בנק הפועלים") והשעבודים לטובת בנק הפועלים להלן: "השעבודים";

ובנק הפועלים ילווה את הפרויקט שיוקם על המקרקעין;

והואיל וברצון הרוכש, לאחר שבדק וראה את המקרקעין ואת התוכניות והמפרט, שנמסרו לו על ידי החברה, לרכוש את זכות החכירה המהוונות **בדירה מס'** _____ **בקומה** _____ **בבנין מס'** _____ **במגרש מס'** _____ (להלן: "הדירה" ו- "הבנין"), שהחברה (בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה) מקימה ו/או עתידה להקים במקרקעין, והחברה מסכימה למכור לרוכש את זכות החכירה המהוונות בדירה, והכל בהתאם לתנאים ולהוראות המפורטים בחוזה זה ועל פי תנאי רשות מקרקעי ישראל;

ארזי הנגב ייזום ובניה בע"מ

החברה

הרוכש

הרוכש

והואיל והרוכש מצהיר כי הוא בעל תעודת זכאות כ"חסר דיור" וכי אין מניעה מבחינתו מכל מין וסוג שהוא להתקשר בחוזה זה;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

מבוא, נספחים ופרשנות

1. המבוא לחוזה זה והצהרות הצדדים האמורות בו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
2. אם לא יקבע במפורש אחרת בין הצדדים ויאושר ע"י חברת הבקרה, "החוזה" כולל את מסמך זה וכן את כל המסמכים הבאים, המהווים חלק בלתי נפרד ממנו:
 - 2.1. **נספח א'** - מפרט טכני לפי חוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973 (להלן: "**חוק המכר**" ו- "**המפרט הטכני**").
 - 2.2. **נספח ב'** - תכניות לפי חוק המכר (להלן: "**התכניות**").
 - 2.3. **נספח ג'** - מועד גמר בניה.
 - 2.4. **נספח ד'** - תשלומים ומועדי תשלומים (להלן: "**נספח התשלומים**").
 - 2.5. **נספח ה'** - יפוי כח בלתי חוזר למשרד עורכי הדין של החברה.
 - 2.6. **נספח ו'** – נוסח ערבות חוק מכר שיימסר לרוכש בגין התשלומים שיבוצעו על ידו על חשבון התמורה כמפורט בחוזה זה.
 - 2.7. **נספח ז'** – נוסח הודעה לרוכש על זכויות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה - 1974.
 - 2.8. **נספח ח'** – נוסח התחייבות החברה להמצאת בטוחה לפי החוק.
 - 2.9. **נספח ט'** – נספח עליו יחתום הרוכש אשר מתאר ומסדיר את מערכת היחסים שבין הרוכש לבין החברה לבין בנק הפועלים (להלן: "**הבנק המלווה**" או "**בנק הפועלים**"), אשר ילווה את הפרויקט, כאמור (להלן: "**נספח הבנק**"). במקרה של סתירה, האמור בנספח הבנק גובר על האמור בחוזה זה ועל כל יתר נספחי החוזה.
 - 2.10. **נספח י'** – תצהיר כתב התחייבות לטובת משרד הבינוי והשיכון.
 - 2.11. **נספח יא'** – התחייבות לטובת משרד הבינוי והשיכון בדבר מכירת הדירה על פי תנאי המכרז
 - 2.12. **נספח יב'** - יפויי כוח נוטריוני עבור זוכה שלא נוכח במעמד חתימת החוזה (רק במידה ונדרש)
 - 2.13. **נספח יג'** - תצהיר חסר קרקע ביעוד מגורים לחסר דירה או למשפר דיור בהתאם לרוכש.
 - 2.14. **נספח יד'** - הקצאת חניה לנכה.

ארזי הנגב ייזום ובניה בע"מ

הרוכש

הרוכש

החברה

בכל מקרה של סתירה ו/או אי התאמה בין הוראותיו של נספח מנספחי החוזה לבין הוראות החוזה עצמו ו/או כל מסמך אחר הנלווה לו, יגברו המפרט הטכני והתכניות.

3. האמור בחוזה בלשון יחיד – אף בלשון רבים במשמע, וכן להיפך. האמור בחוזה בלשון זכר – אף בלשון נקבה במשמע, וכן להיפך.

4. בחוזה זה ייחודו למונחים הבאים הפירושים שלהלן, אלא אם נאמר אחרת:

4.1 "המקרקעין" או "המגרשים": במגרשים 201-207 ו- 300 לפי תכנית מפורטת 609-0148007 (במסגרת תיק של הרשות מס' 61116686א'), שהיו ידועים גם כחלק מחלקה 74 בגוש 39856 חלק מחלקה 3 בגוש 100279 וכן חלק מחלקה 15 בגוש 279001 בנתיבות; ואשר זיהויים הנוכחי לפי תכנית מפורטת 609-0619817 הינו מגרשים 212-214 ו-300, הידועים גם כחלקות 38, 40, 78, 80, 84-89 בגוש 100279/1 וכן כחלק מגוש 100279;

4.2 "הפרויקט": הפרויקט המכונה "מנהטן 15" המוקם על ידי החברה על המגרשים, בו מתוכננות להבנות 842 יחידות דיור ב- 15 בניינים, כמפורט להלן:

- בניינים 1-3 בני 14 קומות מעל קומת מרתף ומעל קומת כניסה ובהם ייבנו 57 יח"ד בכל בניין.
- בניינים 4-9 בני 14 קומות מעל קומת מרתף ומעל קומת כניסה ובהם ייבנו 56 יח"ד בכל בניין.
- בניינים 11-15 בני 14 קומות מעל קומת מרתף ומעל קומת כניסה ובהם ייבנו 56 יח"ד בכל בניין.
- בנין מס' 10 בן 14 קומות מעל קומת מרתף ומעל קומת כניסה ובו ייבנו 55 יח"ד.

4.3 "הבנין": הבנין המוקם על ידי החברה במסגרת הפרויקט, שבו תיכלל הדירה, בהתאם לתיאורו במבוא לחוזה, במפרט הטכני ובתכניות.

4.4 "הדירה": זכויות החכירה המהוונות בדירה ובחלקים ברכוש המשותף שיוצמדו אליה, בהתאם לתיאורה במבוא לחוזה, במפרט הטכני ובתכניות.

4.5 "חשבון הפרויקט": החשבון המיוחד שנפתח על ידי החברה אצל בנק הפועלים שילוה את הפרויקט, לרבות הבנין והדירה נשוא חוזה זה, שפרטיו מופיעים בנספח התשלומים.

4.6 "עבודות הפיתוח": עבודות הפיתוח בתחום המקרקעין המנויות בהיתרי הבניה של הפרויקט.

4.7 "בית משותף": בניין אחד או יותר, קבוצת בניינים או כל הבניינים שבפרויקט, בין אם נרשמו כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים בהתאם לחוק המקרקעין התשכ"ט – 1969 (להלן: "חוק המקרקעין") ובין אם נרשמו כמספר בתים משותפים.

4.8 "רכוש משותף": כל אותם חלקים בבנין אשר לפי טיבם הם רכוש משותף, ולא הוצאו על ידי החברה מכלל הרכוש המשותף, בהתאם לפרק ו' ו/או פרק ו'1 לחוק המקרקעין.

4.9. "זכויות בדירה": זכות חכירה מהוונות בדירה מאת הרשות או זכות בעלות בדירה, אשר תירשם, לכשיתאפשר הדבר, בלשכת רישום המקרקעין כזכות חכירה או כזכות בעלות בתת חלקה במסגרת הבית המשותף, בהתאם להוראות הרשות והתנאים שייקבעו על ידה, לרבות רישום הערת אזהרה לטובת הרשות בדבר הימנעות מעשיית עסקה עם נתין זר.

מהות ההסכם

5. הרוכש מתחייב לרכוש את מלוא הזכויות בדירה מאת החברה והחברה מתחייבת למכור לרוכש את מלוא הזכויות בדירה, ובכלל זה לבנות עבור הרוכש את הדירה, וזאת בכפוף לכך שהרוכש ימלא אחר כל התחייבויותיו כלפי החברה, לרבות תשלום התמורה במלואה ובמועדה, כאמור בנספח התשלומים (להלן: "התמורה") ובהתאם לתנאים המפורטים בחוזה זה.
6. מלוא התמורה תשולם אך ורק באמצעות שוברי תשלום שינפיק הבנק, בתשלום שיבוצע ישירות לחשבון הפרויקט, אשר לא ישונה אלא באישורו של הבנק בכתב ומראש, הכל כמוגדר בסעיף 2.3.2 לנספח התשלומים.
7. הרוכש ראה ובדק את זכויות החברה במקרקעין וכן את המקרקעין וסביבתם, את תכניות בנין ערים החלות עליהם, וכן את תכניות הפרויקט, הבנין והדירה, כפי שהן מופיעות בנספחים לחוזה זה וכפי שהוצגו לו על ידי החברה, וכי הוא יודע ומכיר את כל הפרטים והמסמכים המתייחסים אליהם, קיבל את כל ההסברים שביקש בקשר אליהם ובדק את כל הבדיקות הנוגעות לפרויקט בכל הרשויות המוסמכות על פי דין, בעצמו או באמצעות בעל מקצוע מטעמו ומצא את הכל מתאים מכל הבחינות למטרותיו, והוא מוותר בזאת על כל טענות אי התאמה או פגם בכל הנוגע לדירה, לבנין, לפרויקט ולהתקשרותו בחוזה זה.
8. הודע לרוכש, כי התקבל היתר בניה לבניית הפרויקט.
9. כל הצהרה או התחייבות שתינתן על ידי כל אדם, לרבות בעלים, מנהל, עובד או נציג של החברה, או מי מטעמם, בכל הנוגע לחוזה זה ו/או לדירה, לא יחייב את החברה, אלא אם ניתנה בכתב ובחתימת החברה. שום ויתור ו/או הנחה ו/או שינוי בקשר לתנאי מתנאי החוזה, יהיה חסר כל תוקף אלא אם ייעשה בכתב ובחתימת החברה.

בניית הדירה

10. החברה מתחייבת לבנות את הדירה בהתאם להיתר הבניה שהוצא לפרויקט וכן (תוך מתן עדיפות להיתר הבניה) בהתאם למפרט הטכני ולתוכניות, והכל בכפוף לשינויים והגבלות שיידרשו (אם ידרשו) על ידי הרשויות המוסמכות על פי כל דין. שינויים קלים בבניה המותרים על פי חוק המכר לא יהוו הפרה של התחייבויות החברה ולא יזכו את הרוכש בפיצוי או בכל סעד אחר. "שינויים קלים בבניה" לצורך סעיף זה פירושים: סטיות בשיעור של עד 2% בין מידות הדירה המופיעות בהיתר הבניה לבין המידות למעשה, וכן סטיות בשיעור של עד 5% בין הכמויות ומידות האביזרים המופיעים במפרט הטכני לבין הכמויות והמידות למעשה.
11. למען הסר ספק, הודע לרוכש כי התכניות והמפרט הטכני המופיעים בפרוספקטים ובדפי הפרסום של הפרויקט, ובכללם תכנית הדירה עצמה, עשויים להיות שונים מהתכניות והמפרט הטכני המצורפים לחוזה זה. בכל מקרה של סתירה או שוני כלשהו ביניהם, אזי התכניות והמפרט הטכני המצורפים לחוזה, בכפוף לשינויים בהיתר הבניה, במידה ויהיו כאלה, כאמור בסעיף 8 לעיל, יגברו ויהיו היחידים אשר יחייבו את החברה.

12. הרוכש לא יהיה זכאי לביצוע שינויים כלשהם בדירה לעומת התכניות והמפרט הטכני, בין בתשלום ובין שלא בתשלום ממועד חתימת חוזה זה ועד למועד מסירת החזקה בדירה.
13. החברה תהיה רשאית לבנות את הפרויקט ו/או חלק ממנו בעצמה ו/או באמצעות קבלן ראשי ו/או קבלני משנה מטעמה, מבלי שתידרש לאישור הרוכש לכך, ובלבד ולא יהא בכך כדי לגרוע מהתחייבויותיה על פי חוזה זה.
14. החברה רשאית להעביר במקרקעין, ובכלל זה בבניין, בדירות (לרבות בדירה דגן), ברכוש המשותף, במחסנים, במרתפים, במרפסות, בחניות ו/או בגינות (לרבות בחצרות הצמודות לדירות, בעצמה ו/או באמצעות כל רשות ו/או גוף אחר, צינורות מים, ביוב וניקוז וכל צנרת אחרת, מערכות מיזוג אויר, גז, קווי חשמל, כבלי טלפון וטלוויזיה, וכן להעמיד עמודים ולמתוח כבלים וחוטים, המשרתים את הדירה או דירות אחרות או חלקים אחרים בפרויקט, ובלבד שתקפיד על כך שיתאפשרו השימוש הסביר בדירה והגישה אליה ולבנין. הרוכש יאפשר לחברה או לכל צד שלישי העוסקים באמור להיכנס למקרקעין ולדירה ולבצע את הפעולות הדרושות לשם ביצוע פעולות כאמור וכן לבצע עבודות תיקון ו/או תחזוקה, אף לאחר מסירת החזקה בדירה לרוכש, הכל בשעות סבירות ובתיאום מראש (למעט במקרים דחופים).
15. החברה תהיה רשאית להקים בפרויקט, בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה, לפי שיקול דעתה, תחנת טרנספורמציה ומתקנים אחרים עבור חברת חשמל. התחנה תהיה שייכת לחברת החשמל וכן יוקנו לה זכויות מעבר ושימוש כמקובל במקרים כאלה (לרבות בתקנון הבית המשותף). במקרה של הקמת תחנה כזו כאמור, הרוכש מתחייב שלא להפריע ו/או להתנגד להקמתה. אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה אחרת הנתונה לרוכש על פי דין. החברה תציין את מיקומם של מתקנים פולטי קרינה כגון חדר טרנספורמציה, מתקני גז, או תקשורת ואת מיקומם החדש במידה וישונה עד למועד מסירת החזקה בדירה.

השלמת הבניה

16. החברה מתחייבת להשלים את בניית הדירה ולמסור את הדירה לרוכש כשהיא בנויה, גמורה ופנויה מכל אדם וחפץ, לאחר קבלת טופס 4 לבנין, מחוברת לרשת החשמל, המים והביוב וראויה לשימוש למגורים, לאחר ניקוי ראשוני של פסולת בניה, וזאת לא יאוחר מהמועד המפורט בנספח ג' המצורף לחוזה זה, בכפוף לאיחורים המותרים על פי חוזה זה (להלן: "מועד גמר הבניה"). במעמד מסירת החזקה בדירה או בסמוך לכך, תמסור החברה לרוכש הוראות תחזוקה ושימוש, יובהר כי החברה תמסור לרוכש הוראות תחזוקה ושימוש לא יאוחר ממועד המסירה, בהתאם להוראות סעיף 2(א1) לחוק המכר (דירות)..
17. 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.
18. הרוכש מתחייב לחתום, קודם למסירת החזקה בדירה, על חוזה לאספקת מים מול תאגיד המים או הרשות המקומית (לפי העניין), על חוזה לאספקת חשמל מול חברת החשמל ועל חוזה לאספקת גז, במידה ויבקש לחבר את הדירה למקור אספקת גז. ככל שהמוכר יורה לו לעשות כן, יחתום הרוכש גם על הסכם ניהול עם חברת הניהול שתמונה לצורך ניהול הרכוש המשותף בבניין ו/או בפרויקט ועל כל הסכם שרות שהחברה תורה לו לחתום עליו ואשר לדעת החברה יהיה בו צורך לצורך הפעלה ותחזוקה שוטפות של הדירה ו/או הבנין ו/או הפרויקט, ובכלל זה לשלם את כל הפיקדונות והתשלומים החלים על מחזיק ומשתמש בדירה, שיידרשו ויהיו כרוכים באספקת השירותים כאמור לדירה ולבנין. מובהר כי במידה והחברה תמנה חברת ניהול לפרויקט, התנאים הקשורים בחברה ובניהול הפרויקט לא יחרגו מהתנאים המקובלים בפרויקטים דומים.

כתנאי למסירת החזקה בדירה ימסור הרוכש לחברה 12 שיקים חודשיים עוקבים לפקודת נציגות וועד הבית של הבנין ו/או חברת הניהול שתנהל את הבנין, לצורך אחזקה שוטפת של הרכוש המשותף בשנה הראשונה שלאחר מסירת החזקה.

19. החזקה בדירה תימסר לרוכש כשהיא נקיה מזכויות צד ג' כלשהו ומכל חוב, שעבוד או עיקול, למעט (א) הערת אזהרה לטובת משרד הבינוי והשיכון בהתאם להוראות סעיף 110 להלן; (ב) שעבוד לטובת הבנק, אשר יוחרג באמצעות מכתב החרגה מהבנק בהתאם להוראות סעיף 121 להלן; (ג) שעבוד ו/או הערת אזהרה לטובת מוסד פיננסי שהעמיד לרוכש הלוואה לצורך מימון רכישת הדירה ו- (ד) הערת אזהרה בגין הימנעות ממכירת הדירה לנתין זר בהתאם להוראות הרשות.

20. מובהר בזאת, כי (מבלי לגרוע מהתחייבותה לענין מסירת הדירה כאמור לעיל) החברה תהא רשאית לבנות את הפרויקט בשלבים ו/או לבנות אותו באופן חלקי בלבד, הכל בהתאם לשיקול דעתה, לצרכים הכלכליים וההנדסיים שלה ושל הפרויקט ולדרישת הרשויות הרלוונטיות, והיא איננה מחויבת להשלים את בנייתו ופיתוחו של הפרויקט, כל זאת בכפוף להוראות המכרז; מובהר בזאת, כי כל עבודות הפיתוח החלות על החברה בהתאם להיתר הבניה, יסתיימו עד מועד מסירת החזקה בדירות לרוכשים. הודע לרוכש כי ייתכנו אי נוחות ו/או מטרד ו/או רעש ו/או הפסקות חשמל ו/או הפסקות מים ו/או תנועה של עובדים ו/או כל עניין אחר שמקורו בבניית הפרויקט ו/או בגין משך תקופת הבניה, ובלבד שתתאפשר גישה נוחה לבניין ושימוש סביר בדירה. מובהר כי כל האמור לעיל כפוף להוראות המכרז והחברה לא תחרוג מהאמור בו.

עוד מובהר, כי מבנה הדירה לדוגמא ומשרד המכירות, ככל שייבנו בשטח המקרקעין, יישמשו את החברה ו/או מי מטעמה עד למכירת כל הדירות בפרויקט ו/או קבלת טופס 4 לבניין האחרון מבין הבניינים בפרויקט, לפי המאוחר מבניהם, והרוכש לא יהיה רשאי להתנגד לכך.

21. אי השלמה של עבודות הפיתוח ו/או כל עבודה אחרת שבאחריות הרשות המקומית או חברת הפיתוח או כל גוף אחר שאינן בשליטת החברה ו/או עבודות שיש לבצען מחוץ לשטח הבניין או הפרויקט, לא יחשבו כאי השלמה של בניית הדירה, והרוכש מתחייב לקבל את הדירה לחזקתו גם לפני השלמת עבודות אלה ובלבד ותתאפשר גישה נוחה ואפשרות לשימוש סביר בדירה על צמודותיה.

22. איחור בהשלמת הדירה ומסירתו לקונה שלא יעלה על 60 ימים לא יהוו הפרה של התחייבויות החברה בהסכם זה ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהו.

23. אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים בחברה, ושאינן לחברה שליטה עליהם או אם כתוצאה מכח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות, ו/או הסבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור ארצי בחומרי בניה, מחסור כללי בכח אדם (לרבות עקב סגר כללי, או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי ענתיקות או אתרי קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות על ידי הרשות המקומית שאינו באשמת החברה, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באמת החברה, יחול עיכוב בהשלמת הדירה, יידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה התשלום האחרון אשר על רוכש לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים. החברה תנקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין את במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הדירה.

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

25. בסמוך לאחר שנודע לחברה על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת הסיבות המנויות בסעיף ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מבניהם), תודיע החברה לרוכש על דחיית מועד המסירה החדש ותפרט בהודעתה את הסיבות לדחיה ואת מוד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה, לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, תודיע החברה על כך בהודעה נפרדת עם היו
26. על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת הסיבות המפורטות לעיל התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, תוכל החברה להודיע לרוכש על דחיית מועד המסירה כאמור גם בחודשיים האלה, בסמוך לאחר שנודע לו על הצורך לדחות את המועד המסירה, ובלבד בנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, המוכר לא יכול היה לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב בהשלמת הדירה.
27. במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על שישה חודשים ממועד המסירה, (להסרת ספק מובהר כי מניין ששת החודשים כולל את החודשיים המנויים בסעיף 22 לעיל), יהיה רכוש זכאי לבטל את החוזה ולקבל השבה של כל התשלומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.
28. ככל שהמוכר לא מסר את הדירה לרוכש לאחר שחלפו 60 ימים ממועד המסירה, זכאי הרוכש לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו, ממועד המסירה ועד מועד המסירה בפועל, כלהלן:
- סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.5 – בעבור התקופה שתחילתה במועד המסירה וסיומה בתום 8 חודשים מאותו מועד.
- סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.25 – בעבור התקופה שתחילתה 9 חודשים לאחר מועד המסירה ואילך.
29. הפיצויים המפורטים בסעיף 28 לעיל ישולמו בתום חודש בעד אותו החודש, הפיצויים בעד 60 הימים שתחילתם במועד המסירה, ישולמו בתום 60 הימים האמורים.
30. מובהר בזאת למען הסר ספק, כי הרוכש לא יהא רשאי להיכנס לדירה בטרם נמסרה לו החזקה בהתאם להסכם זה, וכי לא יהא רשאי לבצע כל עבודה בדירה בטרם נמסרה לו החזקה בדירה. במידה וחרף האמור לעיל תסכים החברה מכל סיבה שהיא, לאפשר ביצוע עבודות כלשהן על ידי הרוכש או מי מטעמו בדירה, עוד טרם מסירת החזקה, הרי שהרוכש מתחייב לשאת באחריות המלאה לעבודות אלו, לרבות בגין כל נזק שייגרם לדירה ו/או למערכותיה ו/או לכל פרט המותקן בה ו/או לכל עובד שיעבוד בדירה ו/או כל צד ג' ו/או לכל חלק אחר מהבנין. כמו כן, במידה וחרף האמור לעיל תסכים החברה מכל סיבה שהיא, לאפשר אחסון של פריטים ו/או ציוד ו/או רכוש כלשהו בדירה, עוד טרם מסירת החזקה, הרי שהרוכש מתחייב לשאת באחריות המלאה לכל נזק שייגרם לו ו/או לדירה ו/או לפריטים ו/או לציוד ו/או לרכוש ו/או לאדם כלשהו עקב האחסון ובמהלך האחסון.
- בנוסף, החברה תהא פטורה מכל אחריות, ישירה או עקיפה לעבודות שיבוצעו בדירה על ידי הרוכש או על ידי מי מטעמו, לכל עובד שיעבוד בדירה, לדירה על מערכותיה ולפריטים ולאביזרים שיותקנו בה. מובהר בזאת, כי במידה ותוגש על ידי הרוכש ו/או על ידי צד ג' כלשהו (לרבות חברת ביטוח מטעם הרוכש) תביעה כנגד החברה, בכל עניין הקשור לפריטים ו/או לעובדים ו/או לעבודות שבוצעו בדירה על ידי הרוכש או מי מטעמו, הרי שהרוכש יישא בכל האחריות לנזקים הישירים שייגרמו לחברה עקב כך והוא מתחייב לפצות ולשפות את החברה בגין כל תשלום שהחברה תחוייב לשלם לתובע, לרבות בגין הוצאות משפטיות בהן תישא החברה.

מסירת החזקה ובדיקת הדירה על ידי הרוכש

31. קודם לקבלת החזקה בדירה וכתנאי לה, מתחייב הרוכש להתייצב במשרדי החברה, במועד שייקבע על ידי החברה ויתואם עימו, ושיהיה 10 ימים לפחות קודם למועד קבלת החזקה ובלבד ונתקבל טופס 5 בגין הדירה (להלן: "מועד המסירה") ולפעול, כדלקמן:
- 31.1. לשלם את מרבית התמורה בגין הדירה לחברה כפי שנקבע בנספח התשלומים, פרט לתשלום האחרון שישולם במועד המסירה, וכן למלא אחר כל ההתחייבויות שנתרו לו למלא עד מועד המסירה.
- 31.2. לשלם את כל המיסים והתשלומים שעליו לשלם על פי החוזה או על פי כל דין שמועד תשלומם חל עד מועד המסירה, לרבות מס רכישה.
- 31.3. להפקיד את הערבויות הבנקאיות שנמסרו לו להבטחת השקעתו בידי הנאמנות של נאמן שימונה לצורך כך על ידי החברה, בהתאם להוראות כל דין.
- 31.4. סמוך למועד השלמת הדירה ישלח המוכר הודעה בכתב ובה יזמין את הרוכש לקבל את הדירה לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכר, שלא יהיה מאוחר מ-21 ימים ממועד ההודעה.
- 31.5. ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת הדירה לרשותו כדלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הדירה לרשותו, ישלח לו המוכר הודעה נוספת, ובה יתבקש הרוכש לתאם בשנית מועד למסירת הדירה לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ-10 ימים ממועד הודעה זו.
32. הרוכש יהיה רשאי לבדוק את הדירה 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 על ידי הצדדים במועד המסירה (להלן- "פרוטוקול המסירה").
33. פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.
34. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת הדירה לרשות הקונה לא היו אי התאמות נוספות בין שניתן היה לגלותן בעת העמדת הדירה לרשות הקונה ובין שלא ניתן לגלותן כאמור, ואין בכוחו כדי למנוע מהרוכש להעלות טענות בדבר אי התאמה בהתאם להוראותיו הקוגנטיות של חוק המכר (דירות).
35. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות החברה על פי כל דין.
36. אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הרוכש.
37. המוכר מתחייב לכלול את הוראות סעיפים 34, 35 ו-36 בפרוטוקול המסירה.
38. היו הצדדים חלוקים ביניהם בשאלות הקשורות לקיומם של ליקוי או אי התאמה ו/או לתיקונם, יכריע בסוגיה מהנדס חיצוני שימונה בהסכמה בין הצדדים, ובהיעדר הסכמה, ימונה לטובת הענין מהנדס מרשימת המהנדסים הממונים על ידי יו"ר איגוד המהנדסים בישראל, ועלותו תחול ותשולם על ידי שני הצדדים בחלקים שווים. מובהר כי אין באמור כדי למנוע מהרוכש לפנות לערכאות משפטיות בהתאם להוראות כל דין.

39. לא ביצע הרוכש בדיקה מקדימה בנכס ו/או לא הופיע במועד המסירה או לא קיבל את הדירה לרשותו או שלא היה זכאי לקבל את הדירה לרשותו עקב אי מילוי איזה מהתחייבויותיו האחרות על פי החוזה, לרבות עקב אי-תשלום התמורה במועדה, כאמור בנספח התשלומים, ייחשב הדבר כהפרה יסודית של החוזה, והחברה תהיה זכאית, מבלי לפגוע ביתר תרופותיה בגין הפרה זו, להתייחס לדירה כאילו נמסרה לידי הרוכש במועד המסירה, בכפוף לתיאום מועד נוסף למסירת הדירה לידי הרוכש, בהתאם לסעיף 31.5 לעיל, כך שמאותו מועד ואילך תחל תקופת הבדק הנזכרת בסעיף 45 להלן והרוכש יהיה חייב בכל התשלומים ובכל יתר ההתחייבויות שעל פי דין או שעל פי חוזה זה חלים ממועד המסירה ואילך על הרוכש, כולל ומבלי לפגוע בכלליות הנ"ל, תשלומים בגין חלקה היחסי של הדירה בהוצאות הקשורות ברכוש המשותף ואחזקתו וכל תשלום אחר לפי סעיפים 99-101 להלן, וכן יהיה אחראי להשיב לחברה כל הוצאה שתגרם לה לצורך או בקשר עם אחזקת הדירה ושמירתה.
40. דירה שהרוכש לא בא לקבל את החזקה בה כאמור לעיל, תנעל על ידי החברה בצורה סבירה בנסיבות העניין.
41. מובהר בזאת, כי ממועד מסירת החזקה בדירה ואילך, יהיה הרוכש אחראי לכל נזק בגוף או רכוש מכל מין וסוג שהוא שייגרמו לכל אדם או רכוש, לדירה ו/או לבניין ו/או לסביבת הדירה והבניין, במשרין ו/או בעקיפין, עקב השימוש בדירה ו/או ברכוש המשותף, כתוצאה מאי מילוי הוראות החברה ו/או אי מילוי הוראות חוזה זה ו/או אי מילוי הוראות כל דין.
42. קבלת מפתחות הדירה על ידי הרוכש תהווה הוכחה לכאורה לכך שהדירה נבנתה ונמסרה לרוכש בהתאם להוראות החוזה, בכפוף לאמור בפרטיכל המסירה.
43. במועד המסירה תהיה הדירה מחוברת לרשת הביוב, ובמצב שניתן לחברה לרשת המים, הגז והחשמל, ובלבד שקודם לכן יחתום הרוכש על חוזה לאספקת מים עם הרשות המקומית עם תאגיד המים והביוב המקומי (לפי העניין), חוזה להספקת חשמל עם חברת החשמל וחוזה להספקת גז עם חברת גז, ככל שהחברה תורה (ובלבד והרוכש יבחר לעשות שימוש בגז בדירה), ועל כל חוזה ניהול (במידה ותמונה חברת ניהול לפרויקט) ו/או חוזה שירות נוסף ואחר שיהיה בהם צורך לדעת החברה, להפעלה ותחזוקה של הבניין ו/או הפרויקט. אם וככל שלפי החוזים כאמור נדרש ביצוע של תשלומים ו/או הפקדה של פקדונות או בטוחות, הרוכש יהיה מחויב לפעול בהתאם לנדרש.
44. מוצהר, כי בכוונת החברה להתקשר עם צד שלישי בחוזה להתקנה של מערכת גז לבנין ולאספקת גז לדירות בבנין, והרוכש מתחייב להתקשר עם אותו צד שלישי בחוזה לאספקת גז, בסמוך לפני מועד המסירה, והכל בכפוף ובהתאם להוראות הדין בענין זה ובלבד והרוכש יבחר לעשות שימוש בגז בדירה.

תקופת הבדק

45. בסעיף זה "תקופת האחריות" ו- "תקופת הבדק" משמען התקופות הנקובות בחוק המכר.
46. החברה תתקן כל אי התאמה שתתגלה בנכס, לעומת תיאורו במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשר להיתר, תנאים 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.
47. התחייבות החברה לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע לחברה על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (בהסכם זה- "הודעה בדבר אי התאמה").

ארזי הנגב ייזום ובניה בע"מ

הרוכש

הרוכש

החברה

48. התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר החברה מחוייבת לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה לחברה הודעה בדבר אי התאמה, תתקן החברה את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש איפשר לחברה הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.

חזרה והתגלתה אי התאמה 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 למוכר הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.

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

50. המוכר יבצע את תיקון אי ההתאמות שהוא חייב בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים על ידי החברה כלעיל ייגרם נזק לנכס או לרכוש המשותף תתקן החברה כל נזק כנ"ל ותחזיר את מצב הדירה או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.

51. החברה תוכל להמציא לרוכש כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבנין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הרוכש לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציאה החברה לרוכש כתבי התחייבות 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 א 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.

52. החברה מתחייבת לתקן פגמים וקלקולים בדירה וכן אי התאמות בין הדירה לבין תיאורה במפרט (למעט סטיות כאמור בסעיף 10 לעיל) (להלן: "פגמים") אשר יתגלו, אם יתגלו, במשך תקופת הבדק, בהתאם להוראות חוק המכר והסכם זה. עם זאת, התחייבות זאת של החברה מותנית בקיומם של התנאים המצטברים כדלקמן:

52.1. הפגמים נובעים מעבודה גרועה או חומרים גרועים.

52.2. הרוכש יודיע לחברה בכתב ובדואר רשום בלבד על קיום הפגמים בתוך 30 ימים מיום שהתגלו לו, ובכל מקרה בתוך תקופת הבדק הרלוונטית לאותו סוג של פגמים.

52.3. הפגמים לא נבעו ו/או הוחרפו עקב שימוש בלתי סביר או בלתי זהיר ו/או כל מעשה ו/או מחדל מצד הרוכש ו/או מי מטעמו ו/או בקשר לעבודות ושינויים שנעשו בדירה ובמערכותיה, על ידי החברה או שלא על ידי החברה, לאחר מסירת החזקה בדירה לידי הרוכש.

42.4.1. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי במקרה שהרוכש לא יאפשר לחברה להכנס ולבצע עבודות בדירה כאמור, בכל פעם שיידרש הדבר, ייחשב הדבר להפרה יסודית של חוזה זה.

42.4.2. הרוכש מתחייב להיות נוכח בדירה במהלך ביצוע התיקונים, להעמיד לרשות מי שיבצע את התיקונים גישה נוחה וסבירה ושטח עבודה סביר שיהיו דרושים בנסיבות העניין כדי לאפשר ביצוע התיקונים, ולמטרה זו לפנות מהסביבה בה יבוצעו התיקונים ומדרך הגישה לסביבה זו, על חשבונות ואחריותו, כל חפצים, מתקנים או כל גורם אחר שיהיו בדרך הגישה ובסביבת מקום בצוע התיקונים, וזאת במועד שתקבע החברה כאמור לעיל לבצוע התיקונים.

52.4. החברה תבצע את התיקונים הדרושים לפי סעיף זה תוך פרק זמן סביר לאחר תום תקופת הבדק, מתוך מגמה לבצע את כל התיקונים בפרויקט, אם יהיו, בעת ובעונה אחת.

52.5. במקרים יוצאים מן הכלל תתקן החברה את הפגמים גם לפני תום תקופת הבדק, באם הפגם יהיה מסוג המחייב תיקון דחוף.

52.6. היה ולפי שיקול דעת החברה אין הפגם ניתן לתיקון באופן סביר ו/או בעלות סבירה, אזי תהיה החברה פטורה מביצוע התיקון, ובמקום תיקון תהא רשאית לפצות את הרוכש על הנזק הממשי הישיר שנגרם לו עקב הפגם.

52.7. כל האמור בסעיף זה לעיל יחול גם על ביצוע תיקונים במערכות ציבוריות ומשותפות (כגון צינורות ביוב, צינורות מים, ניקוז, ספרינקלרים, חשמל וכדומה), לרבות כאלה שמותקנת ו/או עוברות ברכוש המשותף ו/או בשטחים מוצמדים (כגון מחסנים או דירות גן).

52.8. מובהר בזאת, כי פרט להתחייבותה של החברה לתיקון הפגמים, כאמור לעיל, אין לחברה חובת פיצוי או שיפוי כלפי הרוכש בגין כל פגם, לרבות בגין נזקים שנגרמו לרוכש עקב הפגם או עקב תיקונו, לרבות בגין אי נוחות או אובדן ימי עבודה שיגרמו עקב התיקון.

52.9. ליקויים ו/או אי התאמה שימצאו בדירה, אשר לא יפורטו ויצוינו במפורש בפרטיכל המסירה ואשר ניתן היה לגלותם עובר למסירה בבדיקה על ידי אדם סביר שאינו מומחה לדבר, חזקה עליהם כי נגרמו לאחר מסירת החזקה בדירה לידי הרוכש ולא על ידי החברה, ולכן יראו את הרוכש כמוותר על כל טענה ו/או זכות ו/או תביעה לגביהם, והרוכש לא יהיה זכאי לתבוע ו/או מלקבל מהחברה כל סעד בגינם, אלא אם יוכח אחרת על ידי הרוכש.

הרכוש המשותף

53. הוראות סעיפים 46-51 יחולו אף על פגמים ברכוש המשותף בשנויים הבאים :

53.1. תקופת הבדק תתחיל ממועד מסירת החזקה בדירה הראשונה בבנין.

53.2. אחריות החברה לא תחול כלפי כל בעל דירה בנפרד, אלא אך ורק כלפי רוב בעלי הדירות בבנין במאוחד, ולפיכך כל הודעה על פגמים ברכוש המשותף לא תחייב את החברה, אלא אם ניתנה על ידי רוב בעלי הדירות בבנין או על ידי נציגותם החוקית.

54. הרוכש מתחייב לדאוג לכך שהרכוש המשותף יבוטח על ידו או באמצעות ועד הבית בביטוח צד ג', כתנאי לשימוש בבנין, וזאת החל ממועד מסירת החזקה בדירה לרוכש.

ארזי הנגב ייזום ובניה בע"מ

הרוכש

הרוכש

החברה

55. החברה זכאית לקבוע, כי מסירת הרכוש המשותף של הפרויקט או כל חלק הימנו תעשה לרוכש או לכל רוכש אחר (אחד או יותר) או לנציגות של רוכשי חלקים בפרויקט או לחברת ניהול ואחזקה שתנהל את הבניין, הכל כפי שהחברה תקבע לפי שקול דעתה הבלעדי (להלן: "המיועד לקבלת הרכוש המשותף").
56. קבעה החברה את הרכוש כמיועד לקבלת הרכוש המשותף או כל חלק הימנו, אזי יהא הרוכש חייב, לפי הודעת החברה, לקבל את החזקה באותו חלק מהרכוש המשותף הנקוב בהודעה. בכל הנוגע לקבלת החזקה ברכוש המשותף כאמור, יפעל הרוכש גם כנאמן של כל יתר רוכשי דירות בבניין וכל פעולה שתעשה על ידו תעשה אף בשםם ותחייבם.
57. קבעה החברה רוכש אחר של דירה בבניין או את הנציגות של רוכשי הדירות בבניין או את חברת הניהול והאחזקה, כמיועד לקבלת הרכוש המשותף, אזי הודעה לרוכש שאותו גורם יהיה מוסמך באופן בלעדי מטעמו, ללא זכות ביטול או הסתייגות, בכל הנוגע לקבלת הרכוש המשותף בבניין, וכל פעולה מצדו של אותו גורם, תחייב את הרוכש לכל דבר ועניין הקשורים ברכוש המשותף. וזאת במקרה שרוכשי הדירות לא קבעו את זהות מקבל הרכוש המשותף בתוך 7 ימים ממועד מסירת החזקה בדירה הראשונה בבניין.
58. הוראות האמורות בחוזה זה המתייחסות לקבלת החזקה בדירה, יחולו בשנויים המחויבים על קבלת החזקה ברכוש המשותף כמפורט בסעיף זה. מובהר, כי החברה תהא זכאית למסור למיועד לקבלת הרכוש המשותף אישור מרשות מוסמכת ו/או מהמפקח ו/או מיועץ טכני אחר, כי הרכוש המשותף או כל חלקים ממנו נבדקו ונמצאו מתאימים ותקינים, ואשור כזה ישמש כראיה נאמנה למצבו של אותו חלק של הרכוש המשותף שהאישור מתייחס אליו.
59. הרוכש ינקוט את כל האמצעים והפעולות הדרושים לשם הבטחה, אחזקה ושמירה מתמדת של כל חלקי הרכוש המשותף במצב תקין, מסודר וראוי לשימוש, בהתאם למטרות להן הוא נועד, ולא לשום מטרה אחרת.
60. הרוכש מתחייב להשתתף בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף בבנין ובפרויקט, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, ניהול, הפעלה, תיקון, אחזקה, חידוש, בדיק, ניקיון, תאורה, שמירה וביטוח, וכן בהוצאות הכרוכות בטיפול בחצר, בגינות המהוות רכוש משותף (להבדיל מהגינות הצמודות לדירות הגן), בקירות החיצוניים, בגגות, בחניה, בחניון התת קרקעי (במידה וייבנה), בחדר המדרגות, במעלית, באנטנה המרכזית לטלוויזיה, בגנרטור, במועדון דיירים ו/או חדר כושר (במידה וייבנו) ו/או מבנה רב-תכליתי, בחדר התקשורת ובכל מבנה ו/או מתקן אחר אשר ייבנו ויהיו מיועדים לשרת את כל דיירי הבניין או הפרויקט.
61. הרוכש מתחייב לא לבצע, לא להרשות ביצוע ולא להסכים לביצוע כל שינויים בקירות החיצוניים של הדירה והבניין.
62. במקרה של מסירת החזקה רק בחלק מהדירות בפרויקט, לא תחול על החברה אחריות ו/או חבות להשתתף בעלויות האחזקה של הרכוש המשותף ו/או בתשלום דמי ועד בית או דמי ניהול בגין אותן דירות בהן לא נמסרה חזקה לרוכשיהן וגם לא בגין דירות שעדיין לא נמכרו על ידי החברה, בגין ההוצאות שאינן כרוכות בתפעול ואחזקה שוטפת של הרכוש המשותף ובלבד והחברה תוכיח כי פטרה את עצמה רק מאותן הוצאות עבור צריכה בפועל אותן לא צרכה, והרוכש מוותר על כל טענה בגין כך כנגד החברה.
63. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי הרוכש נותן את הסכמתו הבלתי חוזרת לכך שהחברה תהיה רשאית, אך לא חייבת, בהתאם להחלטתה, למנות חברת ניהול ואחזקה לבניין שתהיה אחראית לתפעול ואחזקה שוטפת של כל המערכות המשותפות והרכוש המשותף של הפרויקט ו/או של הבניין.

64. חברת הניהול והאחזקה תפעל במימון כספי משותף של כל רוכשי הדירות בבנין. מובהר בזאת, כי תנאי לקבלת החזקה בדירה הינו חתימת הרוכש על הסכם ניהול ואחזקה שתמציא החברה.
65. הודע הרוכש שהסכם הניהול עליו יחתום מול חברת הניהול והאחזקה יכלול סעיף של התקשרות עם חברת ביטוח עימה תתקשר חברת הניהול והאחזקה לביטוח המערכות המשותפות בבנין (ולכל דבר וענין נוספים), על פיו תוותר חברת הביטוח על כל זכות שיבוב או זכאות אחרת מכח כל דין לתבוע את החברה בגין כל פגם או נזק, ישיר או עקיף, שייגרם למערכות המשותפות ו/או לרכוש המשותף ו/או לרכוש אחר ו/או לגוף, ככל שייגרם.
66. מובהר בזאת, כי הסכמתו והתחייבותו של הרוכש לניהול הרכוש המשותף על ידי חברת הניהול והאחזקה הינה לתקופה של 24 חודשים ממועד מסירת ההחזקה בדירה האחרונה בבנין, ואשר רק בסיומם תהיה נציגות בעלי הדירות בבנין רשאית להחליט להחליף את חברת הניהול והאחזקה.
67. מובהר בזאת, כי במידה ותותקן מערכת סולארית בבנין, הרי שהמערכת תופעל רק לאחר אכלוס של לפחות 50% מהדירות בבנין.
68. מובהר כי החברה לא תהא אחראית לתיקון פגם, ליקוי או אי התאמה מכל סוג שהוא אשר באחריות החברה, אשר יימצאו בדירות ו/או ברכוש המשותף, במידה ויתוקנו שלא על ידי החברה או מי מטעמה.

הרישום

69. למילוי כל התחייבויותיו של הרוכש עפ"י החוזה ובפרט התחייבויותיו הכספיות, מתחייבת החברה לגרום לכך שייחתם הסכם חכירה מהוון בין הרוכש לבין הרשות וכי עם שיתאפשר הדבר, תירשם הדירה כיחידה נפרדת בבית משותף, וכי זכות החכירה המהוונת בדירה תירשם על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, כשהזכויות בדירה נקיות מכל עיקול, משכנתא, שעבוד או כל זכות אחרת לצדדים שלישיים, אלא בהתאם להוראות חוזה זה (להלן: "הרישום").
70. אם וככל שהדבר יתאפשר לפי הוראות הרשות, הזכויות בדירה שיירשמו על שם הקונה יהיו זכויות בעלות, בכפוף להערות אזהרה, ככל שיידרשו על ידי הרשות או בהתאם להוראות חוזה זה.
71. הרוכש ימציא לחברה, מיד עם דרישתה הראשונה, את כל המסמכים הנדרשים לצורך ביצוע הרישום ובכלל זה את כל האישורים והקבלות מאת הרשויות הממשלתיות והעירוניות המוסמכות, המופנים לרשם המקרקעין, ומאשרים כי מס הרכישה וכן כל המסים כהגדרתם בסעיפים 95.1 – 95.6 שלהלן, החלים על הדירה או בקשר אליה ממועד המסירה ועד למועד שתורה לו החברה, אשר יאפשר רישום הזכויות בשם הרוכש, שולמו במלואם ובמועד. הרוכש מתחייב לקבל את רישום זכותו בדירה, ולשם כך יופיע הרוכש, לפי דרישת החברה ובמועד שתקבע, ברשות ו/או בלשכת רישום המקרקעין ו/או בכל מקום אחר שהחברה תבחר, ויחתום על כל הצהרות, תעודות, שטרות ומסמכים אחרים כנדרש.
72. התעבב הרישום או לא בוצע מחמת מחדל של הרוכש או מחמת שהרוכש לא מלא במועד את מלוא התחייבויותיו בהתאם לסעיף 71 לעיל, הרי שהדבר יהווה הפרת החוזה מצדו, וכל ההוצאות הנובעות מכך וכן האחריות לרישום הדירה על שם הרוכש ברשות ובלשכת רישום המקרקעין, יחול על הרוכש בלבד ולא על החברה. מובהר, כי אין באמור בסעיף זה כדי לפטור את הרוכש מקיום התחייבויותיו לענין הרישום.
73. החברה מתחייבת כי אם לא תהיה כל מניעה חוקית ו/או רישומית לרשום את הבנין כבית משותף (או כאגף בבית משותף שכולל מספר בניינים), אזי היא תגרום לכך כי הבנין ירשם כבית המשותף בפנקס הבתים

המשותפים בלשכת רישום המקרקעין, לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 6ב(א)(1) לחוק או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר; החברה מתחייבת לגרום לרישום זכויות רוכש הדירה בדירה בפנקס בתים משותפים, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, או ממועד העמדת הדירה לרשות רוכש הדירה, לפי המאוחר, בכפוף לכך שהרוכש מילא אחר התחייבויותיו לפי חוזה זה, ובסעיף 71 בפרט, במלואן ובמועדן.. למען הסר ספק מובהר, כי החברה תהא רשאית לרשום את הבנין כבית משותף נפרד או לרשום אותו כאגף בבית משותף שכולל מספר בניינים, על חלקה רישומית אחת או יותר.

74. במקרה שבו הדירה הינה בבית שאינו ניתן לרישום כבית משותף, החברה מתחייבת לרישום זכויות רוכש הדירה בדירה בלשכת רישום המקרקעין, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 6ב(א)(1) לחוק או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר. אם רוכש הדירה יידרש להופיע בלשכת רישום המקרקעין, או במשרדו של עורך הדין המטפל ברישום, החברה תתאם מועד לעניין זה עם הרוכש. יובהר, כי בחישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף זה, לא יבואו במניין תקופות שהחברה הוכיחה לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שאינן בשליטתה ולא היה ביכולתה למנוע את קיומן.

75. לדירה יוצמד חלק יחסי ברכוש המשותף, כהגדרתו בחוק המקרקעין, פרט לאותם חלקים מן הבית המשותף שיוצאו ע"י החברה ממסגרת הרכוש המשותף ויוצמדו לדירה או לדירות מסוימות של הבית המשותף. "יחסי" בסעיף זה ובחוזה זה פירושו: קרוב ככל האפשר ליחס שבין שטח הרצפה של הדירה לבין שטח הרצפה של כל דירות הבית המשותף, בכפוף לכל תיקון ביחס זה, כפי שיידרש ע"י המפקח על רישום המקרקעין (כשלענין זה – שטח הרצפה אינו כולל שטחי מרפסות ו/או הצמדות כגון גגות, גינות או מחסנים).

76. החברה תוציא ממסגרת הרכוש המשותף את גג או גגות הבית המשותף או חלק מהם, חלקים בלתי בנויים של המגרש, קירות חיזוניים, מרתפים, חניון תת-קרקעי ו/או עילי, מחסנים, חדר טרנספורמציה ו/או חדר חשמל, חדר תקשורת, מרפסות פתוחות, פרגולות, שטחים המיועדים להעמדת מזגנים דירתיים, חלק מקומת העמודים ושטחי חוץ מקורים ובלתי מקורים, לרבות גינות וחצרות, מקומות חניה מקורים ובלתי מקורים, זכויות בניה קיימות ו/או עתידיות, ולהצמידם לחלק מיחידות הבית המשותף (לרבות כנגד קבלת תמורה), לדירות שיימכרו שלא במסגרת "למחיר למשתכן והכל לפי החלטותיה, כפי שיתקבלו מעת לעת, בכפוף להוראות המכרז, ובדרך בה לא יישאר ברשותה כל חלק מזכויות הבנייה הבלתי מנוצלות וכן מהרכוש המשותף, אשר יהוו חלק בלתי נפרד משיווק דירות מחיר למשתכן.

77. אם יירשם בית משותף ובו מספר אגפים, החברה רשאית, אך לא חייבת, לקבוע כי הרכוש המשותף שבתחומי כל אגף, כולו או חלקו, למעט הקרקע או חלק מהקרקע, יוצמד לדירות שבאותו אגף בהתאם ליחס שבין רצפת כל דירה באגף לשטח הרצפה של כל הדירות באותו אגף, וכי חובת השתתפות בהוצאות האחזקה והניהול של הרכוש המשותף לאגף (כולו או חלקים ממנו) תחול רק על בעלי הדירות שבאותו אגף. עוד תהיה החברה רשאית לקבוע, כי שטחים בנויים ו/או בלתי בנויים, המצויים בתחומי אגף מסוים, אך משמשים גם אגף ו/או אגפים אחרים בפרויקט, לא יהוו רכוש משותף של אותו אגף, אלא רכוש משותף של כל הפרויקט או של האגפים אותו הם משמשים, לפי העניין ועל פי החלטותיה, כפי שיתקבלו מעת לעת.

78. המועדים הנקובים בסעיף 73 ו-74 לעיל יידחו מחמת כח עליון או מחמת עיכובים שאינם בשליטת החברה, כאמור בסעיף 74, או מחמת איחור הרוכש במילוי התחייבויותיו שבחוזה.

79. הרוכש נותן בזה הסכמה לכך שבכל שלב, אף לאחר קבלת החזקה בדירה ואף לאחר רישומה בשמו ואף לאחר רישום כל הדירות בפרויקט בשם רוכשיהן, תהיה החברה רשאית להגיש בקשות לשינוי צו רישום הבית המשותף, לשינוי התקנון והצמידויות ולשינוי החלקים של כל דירה ברכוש המשותף, אם וככל שהדבר יהיה

דרוש לפי שיקול דעתה לצורך תיקון טעות ברישום, אם תהיה, אף אם היא אינה טעות ברישום של הדירה של הרוכש. ככל שתידרש הסכמת הרוכש לעניין זה, תהא החברה רשאית לתת הסכמה כאמור בשמו, ולצורך כך לעשות שימוש ביפוי הכח של הרוכש.

80. החברה תהיה רשאית לרשום הערות אזהרה, חכירות וזיקות הנאה על המקרקעין ו/או המגרש ו/או הבית המשותף ו/או הרכוש המשותף שתידרשנה, על פי שיקול דעתה ו/או על פי הוראת כל רשות או דין, בין היתר להבטחת זכויות דרך ו/או חניה ו/או זכויות שימוש בשטחים, במתקנים ובמערכות שנועדו לשימושם של בניינים אחרים או של בעלי זכויות בדירות אחרות בנין או בפרויקט או בחלקות סמוכות למקרקעין או לציבור, וכן להבטחת גישה ו/או חניה לרכבי חירום ו/או לרכבי פינוי אשפה. החברה תהיה זכאית, אף לאחר הרישום, לבצע כל פעולה שמטרתה איחוד המקרקעין עם חלקות אחרות וחלוקתם מחדש, והפרשת חלקים מהמקרקעין לצרכי ציבור.

81. החברה תהיה רשאית לגרום לכך שירשם תקנון לבית המשותף בהתאם לסעיפים 62 ו- 63 לחוק המקרקעין.

82. התקנון ייערך על ידי עוה"ד (כהגדרתם בסעיף 145 להלן) או ע"י מי שייצג את החברה באותה עת, בהתחשב במבנה המורכב של הבניין והפרויקט. בהתאם לכך תוכל החברה לגרום שתכללנה בתקנון, בין היתר, הוראות שתקבענה את היחסים בין בעלי הדירות, הוראות בדבר השירותים והפעולות המנויות בסעיף 60 (להלן: "השירותים"), הסדרת הבעיות הכרוכות במעבר ושימוש בדירה לשם בדיקה, תיקון או החלפת צנרת ומערכות העוברות בדירה, חלוקת ההוצאות הכרוכות בביצוע השירותים, קביעת הצמידויות הנזכרות בסעיף 76 לעיל והתנאים הנלווים לצמידויות, מיצוי זכויותיה של החברה על פי סעיף 76 לעיל, איסור חניה בשטחים המיועדים לרכבי חירום ו/או לרכבי פינוי אשפה, הזכויות ביחס לרכוש המשותף ואופן השימוש בו, הבטחת זכויות החברה בהתאם לחוזה זה וכיוצא בזה. בהתחשב באופי של הבנין והפרויקט, ברמתו ובצרכים המיוחדים של הפרויקט, יוכל התקנון לקבוע חובת השתתפות בשירותים נוספים על אלה המקובלים בבתים רגילים. הודע לרוכש, כי התקנון וכן כל תיקון לתקנון ינוסחו ע"י עוה"ד או ע"י מי שייצג את החברה, ויפורטו במפרט הנספח לחוזה זה. כן הודע לרוכש שהתקנון יכלול, בין היתר ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, את ההוראות והעניינים הנזכרים להלן:

82.1. הוראות האוסרות לנהל בדירה עסקים (באופן כללי או ספציפי) והוראות האוסרות לנהל בדירה עסק או פעולה המקימים או יוצרים מטרדים, לרבות רעש לא סביר, זעזועים, עשן, ריחות, זוהמה וכיוצ"ב.

82.2. הוראות האוסרות לקבוע שלטים, סימנים או חפצים בקירות החיצוניים ו/או הפנימיים של הבנין והדירה, להניח מטלטלין בשטחי הרכוש המשותף, הפרעה והטרדה של דיירים אחרים.

82.3. הוראות האוסרות על הרוכש לעשות שינויים בקירות החיצוניים של הדירה ובחזיתותיה (פתחים וחלונות), למעט התקנת סורגים ולמעט התקנת פרגולות בדירות הגן ובדירות הגג, אשר ניתן על פי דין להתקנם ללא צורך בקבלת הסכמת נציגות הבית המשותף, ובתנאי שישתלבו עם המבנה וכן בכפוף לקבלת כל הרישיונות הדרושים על פי כל דין.

82.4. הוראות המזכות את החברה בלבד בזכות, ללא צורך בהסכמת הרוכש, לפנות למפקח לפי חוק המקרקעין לצורך מימוש זכויות החברה על פי החוזה.

82.5. הוראות הקובעות חלוקה או ייחוד של זכויות בניה בלתי מנוצלות, קיימות או עתידיות אם יאושרו על ידי הרשויות המוסמכות, לדירה מסוימת או לאגף מסוים, ומאפשרות לבעלי דירות מסוימות או לבעלי הדירות באגף מסוים לבקש היתרי בניה בדירותיהם לניצול זכויות הבניה הבלתי מנוצלות

כאמור, ללא צורך בהסכמת בעלי הדירות האחרות, ולשנות בהתאם את צו רישום הבית המשותף, ללא צורך בהסכמת בעלי הדירות האחרות.

82.6. הוראות המאפשרות העברת צמידויות בין בעלי הדירות בבית המשותף וזאת בהסכמתם של בעלי הדירות המעבירים והנעברים בלבד, וללא צורך בהסכמתם או ביידועם של בעלי הדירות האחרות.

82.7. הוראות בדבר הקניית זכות שימוש לבעלי דירות אחרות בפרויקט במתקנים ומקרקעין שבתחומי המקרקעין או בבנין כלשהוא שנכללו ברכוש המשותף, לרבות הוראות בדבר השתתפותם בהוצאות אחזקת המתקנים והמקרקעין האמורים.

82.8. הוראות בדבר חלוקת הוצאות חשמל ומים בין בעלי דירות עם צמידויות (כגון מחסנים או גגות או גינות).

82.9. הוראות הנוגעות לענין חדר טרנספורמציה ו/או חדר תקשורת, בהתאם לדרישת חברת החשמל ו/או חברת התקשורת הרלבנטית, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מתן פטור לבעלי חדר הטרנספורמציה ו/או חדר התקשורת מהשתתפות בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף, והוראות לענין זיקות הנאה למעבר ולהנחת כבלים והימנעות מיצירת מפגעים ו/או סכנה לפגיעה בחדר הטרנספורמציה ו/או בחדר התקשורת ו/או במערכות המותקנות בהם.

82.10. הוראות לענין השימושים המותרים ו/או האסורים ואופן הפעלת הבנין, לרבות שטחי הגינות המשותפות ושטחים (להבדיל מהגינות הצמודות לדירות הגן) ושטחים משותפים אחרים.

82.11. הוראות המחייבות התקשרות עם חברת ניהול, בקשר עם ניהול הרכוש המשותף של הפרויקט כולו.

83. רק אותם החלקים במקרקעין שיקבעו על ידי החברה כרכוש משותף, ובצורה שיקבעו, מלכתחילה או מדי פעם בפעם, לפי שיקול דעת החברה, יחשבו כרכוש משותף בבית המשותף, ואילו כל יתר החלקים של המקרקעין ו/או הבנין יהיו רכוש של החברה והיא תהיה זכאית לעשות בהם ו/או להשתמש בהם כפי שתמצא לנכון.

84. החברה תהיה רשאית להצמיד ולהוציא מן הרכוש המשותף, על פי החלטותיה, כפי שיתקבלו מעת לעת, כל חלק משטח המקרקעין והחצר ו/או קירותיו ו/או מרפסותיו ו/או חניותיו ו/או מחסניו ו/או קומה מפולשת לכל בנין שתמצא לנכון, ובכלל זה תהיה החברה רשאית להצמיד לדירה או דירות מסוימות, חניות, מחסנים, מרפסות, שטחי קרקע, גגות וקירות חיצוניים וכן זכויות בניה, בין קיימים ובין כאלה שיווצרו בעתיד כתוצאה של תוספות בניה אם תהינה ו/או שינויים חוקיים ואחרים כלשהם, בכפוף לאמור בסעיף 75 לעיל.

85. אם וככל שהחברה תישאר בעלים ביחידה בפרויקט, אליה יוצמדו שטחים או זכויות כלשהם, אזי שמורה הזכות לחברה ולכל מי שיבוא מכוחה או במקומה לנצל את היחידה ואת הצמידויות ולעשות בהם כל מעשה אשר החברה היתה זכאית לעשותו במקרקעין על פי הוראות חוזה זה או כל שימוש אחר שתמצא לנכון, לרבות, אך מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, להקים מבנים נוספים ולבצע כל עבודות, אף לאחר רישום הבית המשותף ואף לאחר רישום הזכויות בבית על שם הרוכש בלשכה.

86. כל זכויות הבניה ו/או אחוזי בניה הבלתי מנוצלים במקרקעין, קיימים וכאלו שיווצרו בעתיד, שייכים בלעדית לחברה והיא זכאית להקנותם למי שתמצא לנכון ו/או לעשות בהם שימוש לצורך בניה עתידית במקרקעין, בכפוף להוראות כל דין ובלבד שמועד היווצרן קודם למכירת כל הדירות.

87. הזכות לחברה לשנות את ההצמדות מעת לעת, בין השאר, על ידי העברת החלק המוצמד או חלקים ממנו מהדירה/ות להן היה מוצמד והצמדות/ותם לדירה/ות ו/או דירות אחרות לפי בחירתה, ובלבד שלא יהיה בכך כדי לפגוע בהצמדות לדירה שנקבעו במפורש בחוזה זה, כאמור בסעיף 75.
88. למען הסר ספק מובהר, כי בעליה של כל דירה יהיה אחראי לאחזקתו של השטח המוצמד לאותה דירה ולכל ההוצאות הכרוכות בכך.
89. החברה זכאית לקבוע כי התקנון שאמור לחול על הבית המשותף יחול על הבנין ועל בעלי הדירות בבנין אף לפני רישום הבית משותף, וממועד זה הוא יחייב את הרוכש ואת חליפיו של הרוכש.
90. החברה זכאית לרשום את התקנון ולערוך בו כל שינוי ואף להחליפו באחר, בין קודם לרישום הדירה על שם הרוכש ובין לאחר אותו מועד.
91. החברה זכאית לפנות, ללא צורך בהסכמת הרוכש, בכל בקשות שהן אל רשם המקרקעין, המפקח על רישום המקרקעין, הממונה על המרשם ו/או כל רשות מוסמכת על פי חוק המקרקעין (להלן: "הפקיד המוסמך"), לצורך מימוש זכויותיה להקמת הפרויקט על פי חוזה זה ועל פי התקנון. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, לחברה תהא זכאית לפנות לפקיד המוסמך בבקשה למתן צו לתיקון צו רישום הבית המשותף על ידי הוספת יחידות נוספות ותיקון רישום החלקים ברכוש המשותף בהתאם, לרבות על ידי שינוי הצמדות כמפורט בסעיף 75, שינוי התקנון המיוחד בכפוף למפרט הנספח לחוזה ו/או בכל דרך אחרת. הכל מבלי לפגוע בהצמדות להן זכאי הרוכש על פי חוזה זה, אם בכלל. מובהר במפורש, כי אם מסיבה כל שהיא, מכוח תנאי חוזה זה או כתוצאה מהוראת דין, תידרש הסכמתו של הרוכש לפעולה כלשהי הכרוכה במימוש זכויותיה של החברה להקמת הפרויקט על פי חוזה זה, ובאופן מיוחד בכל הנוגע לשינוי או תוספת או תיקון התקנון, מתמנה בזה החברה כנציגתו של הרוכש לצורך קבלת הודעות ו/או הזמנות לצורך כל הליכים מנהליים, משפטיים, ו/או מעין שיפוטיים והחברה תהיה מוסמכת לקבל את ההודעות ו/או ההזמנות כאמור, ולהופיע כנציגתו של הרוכש בכל הליך כאמור לעיל מבלי שתהיה מוטלת עליה כל חובה להוכיח מילוי תנאים מוקדמים כלשהם לקיום זכותה לקבל הודעות ו/או הזמנות או להופיע ולפעול כנציגתו של הרוכש כאמור.
92. לא יהיה צורך בחתימת הרוכש על התקנון או על כל תיקון, תוספת או שינוי שיערך בו, ו/או על כל בקשה שהיא. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מתחייב הרוכש לחתום על כל מסמך הנדרש לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, בכל עת שיידרש לכך על ידי החברה, כל זאת בכפוף לחתימת הרוכש על המפרט הנספח לחוזה.
93. הרוכש מתחייב לא להתערב, להתנגד או להפריע בכל דרך שהיא, בין במעשה או במחדל, לפעולה שהחברה זכאית לעשות על פי סעיף זה ו/או על פי התקנון, והוא יהיה אחראי לכל נזק ישיר או עקיף, ובכלל זה מניעת רווח, שיגרם לחברה עקב ההתערבות, ההתנגדות או ההפרעה מצדו, או עקב הפרת אחת או יותר מהתחייבויות הרוכש בפרק זה.
94. במידה ובמועד מסירת החזקה בדירה לידי הרוכש, לא ניתן יהיה לרשום הערת אזהרה לטובתו בלשכת רישום המקרקעין, אזי (בכפוף להנחיית הרשות), ייחתם בין הרשות לבין הרוכש הסכם חכירה מהוון ביחס לדירה, במועד שתיקבע החברה ו/או הרשות, והודע לרוכש שכל הוראות הסכם החכירה יחייבו אותו והוא מסמיך את ב"כ החברה לחתום בשמו ועבורו על הסכם החכירה באמצעות יפוי הכח שייחתם על ידו ויימסר לב"כ החברה במסגרת חוזה זה.
95. במידה והרוכש הינו נתין זר ו/או אינו מחזיק בתעודת זהות ישראלית, יחתום הרוכש במועד החתימה על חוזה זה או בכל מועד אחר שיתבקש, על "תצהיר נתין זר" בהתאם להוראות הרשות.

התמורה

96. בתמורה לדירה ולכל יתר התחייבויות החברה בחוזה זה ישלם הרוכש לחברה את מלוא התמורה ויתר התשלומים, בסכומים ובמועדים כמפורט בנספח ד' לחוזה זה (להלן - "התמורה"). אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מחבות הרוכש לבצע תשלומים אחרים הקבועים בהסכם זה ובנספחיו, אף שאינם קבועים בנספח ד'.

מלוא התמורה תשולם לחברה רק באמצעות שוברים שיופקו על ידי הבנק המלווה ורק לחשבון הפרויקט כהגדרתו לעיל ובנספח התשלומים.

מובהר בזאת, כי לחברה הונפק אישור מרשויות המס בהתאם לטופס 50, כך שהינה פטורה מתשלום מס שבח בגין מכירת הדירות בפרויקט.

97. מועדי התשלום הינם תנאי יסודי בחוזה זה, והפרתם, או איזה חלק מהם, תחשב כהפרה יסודית של החוזה.

הרוכש יהיה זכאי לפנות אל הבנק המלווה באמצעות פניה לסניף בו מתנהל חשבון הפרויקט ו/או באמצעות פניה טלפונית למס' הטלפון המצוין על גבי שוברי התשלום ו/או באמצעות אתר האינטרנט של הבנק ע"י הקלדת הפרטים מתוך שוברי התשלום שיימסרו לרוכש, לצורך קבלת אישור הבנק כי חשבון הפרויקט שפרטיו נקובים בנספח התשלום הינו אכן החשבון במסגרתו מתבצע הליווי הבנקאי של הפרויקט.

מסים ותשלומי חובה

98. אם לאחר מועד חתימת חוזה זה ישתנה שיעור המע"מ, באופן שעל התמורה או על כל חלק הימנה יחול שיעור מע"מ אחר מזה הקיים ביום חתימת חוזה זה, אזי התמורה תשונה בהתאם לשינוי זה.

99. כל המסים, הארנונות, האגרות, ההיטלים ותשלומי החובה למיניהם, עירוניים או ממשלתיים או אחרים, מכל סוג שהוא, החלים ו/או שיחולו על הדירה או בקשר אליה (להלן: "המסים") בגין התקופה שתחילתה במועד המסירה ואילך, יחולו על הרוכש וישולמו על ידו. הרוכש ישלם את המסים לתקופה הנ"ל ללא דיחוי לפי דרישת החברה ו/או לפי דרישת הרשות הרלוונטית. החברה רשאית לבצע תשלומים עבור הרוכש ובלבד שחוב זה עלול לעכב את החברה במילוי התחייבויותיה. שילמה החברה מסים עבור התקופה שהרוכש חייב בתשלום, ישיב הרוכש לחברה את סכום המסים הנ"ל מיד עם דרישתה הראשונה, בתוספת ריבית כאמור בסעיף 153 להלן. מובהר כי לרוכש הדירה תעמוד זכות להתנגד לתשלום, כפי שעמדה לו מול הנושה המקורי.

100. הודע לרוכש, כי התמורה נקבעה בהתחשב בעבודות הפיתוח שעל החברה לבצע ו/או לממן, לרבות היטלים, אגרות, מיסים ותשלומי חובה אחרים המוטלים על בניית הבנין והדירה ומכירתם (להלן: "תשלומי החובה") כפי שהינם בתוקף ובשיעור ביום חתימת חוזה זה. מובהר, כי אם לאחר חתימת חוזה זה יקבעו תשלומי חובה חדשים או יוגדל שיעורם, יחולו תשלומי החובה החדשים ו/או ההפרשים (לפי המקרה) האלה על הרוכש, והם ישולמו על ידו לחברה על פי דרישת החברה ולא יאוחר מ- 14 יום ממועד הדרישה.

101. מובהר במפורש בין הצדדים, כי מחיר הדירה כולל אך ורק את אותן עבודות הפיתוח, המתקנים והפריטים המפורטים במפרט הטכני, הידועים ו/או שהיה על החברה לדעת שחלה החובה לבצעם ביום כריתת חוזה זה. כל עבודות פיתוח נוספות ו/או שיפוצים ו/או שינויים מעבר לאמור, שיידרשו ו/או שיבוצעו על ידי רשות מקומית, רשות מקרקעי ישראל וכל רשות מוסמכת אחרת, לרבות כבישים, מדרכות, נטיעות, ביוב, אבני שפה, יישור, גידור, שבילים, מתקנים לפחי אשפה, גינון, תיעול, ניקוז, מיכלי ומתקני מים, וכו' (להלן: "עבודות הפיתוח הנוספות"), יחולו על הרוכש בלבד בהתאם לחלקו היחסי במקרקעין, והרוכש מתחייב לשלם במועד את כל האגרות, ההוצאות, ההיטלים, דמי השתתפות ותשלומים מכל סוג שהוא שיוטלו על ידי

ארזי הנגב ייזום ובניה בע"מ

הרוכש

הרוכש

החברה

הרשות המקומית ו/או על ידי כל רשות מוסמכת אחרת בגין עבודות הפיתוח הנוספות, ובלבד שאלה הוטלו לאחר מועד מסירת החזקה בדירה וכל עלויות הפיתוח שהוטלו לפני מועד מסירת החזקה יחולו על החברה. החברה תהיה רשאית לבצע את התשלומים החלים על הרוכש כאמור בסעיף זה לעיל בעצמה ולקבל החזר מן הרוכש כנגד הצגת קבלה, תוך 7 ימים מיום הדרישה.

102. הרוכש מתחייב בזה, בנוסף ליתר התחייבויותיו לפי חוזה זה, ובהן תשלום מלוא התמורה, לשלם קודם לקבלת החזקה בדירה לידי או בכל מועד שיקבע על ידי החברה:

102.1. מס רכישה החל על העסקה נשוא חוזה זה, ישולם על ידי הרוכש מיד עם דרישתה הראשונה של החברה או של הרשות המוסמכת לכך ובאופן בו תורה בדרישתה. באחריות הרוכש לטפל ישירות מול רשויות המס בקבלת כל הקלה ו/או פטור ו/או הנחה ו/או הסדר תשלום בנוגע לתשלום מס הרכישה ובהגשת הדיווח לרשויות מיסוי מקרקעין על התקשרותו בעסקה נשוא חוזה זה.

102.2. אם חל היטל השבחה בגין הבינוי כמפורט במפרט הטכני, בתכניות ובהיתר הבניה או בגין כל תכנית שתיזום החברה, כי אז יחול ההיטל על החברה וישולם על ידה. כל היטל השבחה אחר, אם יחול, יחול על הרוכש וישולם על ידו.

102.3. האגרות הכרוכות ברישום הזכויות בדירה על שמו, ברישום משכנתא ו/או הערת אזהרה על הדירה לטובת מוסד פיננסי שייתן לרוכש הלוואה, רישום הערות אזהרה לטובת משרד הבינוי והשיכון ו/או לטובת הרשות, וכן הוצאות שליחויות וכל הוצאה אחרת הכרוכות בביצוע הרישום ישולמו לפי דרישת החברה ובכל מקרה טרם וכתנאי למסירת החזקה בדירה לרוכש, ובלבד שעילתן אינה נובעת מזכויות הרוכש על פי חוזה זה.

102.4. התשלומים שיידרשו לצורך חיבור הדירה לרשת המים, הביוב, החשמל והגז (ובלבד והרוכש יבחר לעשות שימוש בגז בדירה) ישולמו לפי דרישת החברה ובכל מקרה טרם וכתנאי למסירת החזקה בדירה לרוכש.

102.5. תמורת הדירה וכן התשלומים הנוספים כהגדרתם לעיל, יהיו צמודים למדד תשומות הבניה למגורים בהתאם לתנאי ההצמדה הקבועים בנספח התשלומים.

102.6. סך של 4,960 ₪ בתוספת מע"מ כדין או 0.5% ממחיר הדירה בתוספת מע"מ כדין, לפי הנמוך, או כל סכום אחר שייקבע בצו או תקנה של רשות מוסמכת ויחייב את החברה, כהשתתפות בהוצאות המשפטיות של החברה, ישולם על ידי הרוכש לעורכי הדין של החברה במעמד חתימת חוזה זה. הודע לרוכש שבכל מקרה בו יבוטל חוזה זה מכל סיבה שהיא, לאחר חתימתו על ידי שני הצדדים, הרוכש יהא זכאי להשבה חלקית של סך השתתפותו בהוצאות המשפטיות של החברה, וזאת בהתחשב בשלב רישום הזכויות בדירה על שם הרוכש.

אי התערבות הרוכש בהליכי התכנון והמכירה

103. לרוכש לא תהיה כל זכות לחוות דעתו או להתנגד לתכנון הבניין ו/או המקרקעין ו/או הפרויקט ו/או מספר החדרים ו/או הדירות במקרקעין, ייעודם והחזקתם, ובלבד שהדירה תיבנה בהתאם למפרט, לתכניות ולהיתר הבניה, ובכפוף לכך שזכויותיו של הרוכש הנובעות מחוזה זה או על פי כל דין לא יפגעו. אין באמור כדי למנוע מהרוכש לפנות לערכאות משפטיות, לרבות הגשת התנגדויות בפני ועדת התכנון, בהתאם להוראות כל דין.

104. הזכות לחברה למכור ולהחכיר לכל מטרה שהיא כל חלק ו/או יחידה (למעט הדירה) הנבנית או שתבנה בבניין ובמקרקעין או לתת בהם איזה זכות או טובת הנאה לכל מטרה שהיא למי שתחפוץ בכל תנאים שיראו לחברה, בכפוף לאמור בתכניות ובמפרט הטכני.
105. הודע לרוכש, כי חוזה זה מעניק לו זכויות אך ורק בדירה, איננו מעניק לו זכויות אחרות בבניין או בפרויקט או במקרקעין ואיננו מטיל כל חובה על החברה בכל הנוגע למקרקעין, למעט האמור מפורשות בחוזה זה.
106. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, הרוכש מתחייב לאפשר לחברה לפעול לפי שיקול דעתה הסביר, במועד שתבחר לעשות זאת, להשתמש ולממש את כל אחת מהזכויות המפורטות להלן:
- 106.1. לפתח, לנצל, להשתמש, ליעד ולתכנן את המקרקעין ולהקנות בהם זכויות בכל דרך שתראה לנכון, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, לפעול כאמור לגבי כל השטחים והמבנים במקרקעין אפילו, אם הם גובלים בבניין או בדירה, והינה זכאית ליעדם ולהקנות בהם זכויות לכל מטרה שהיא.
- 106.2. לעשות במקרקעין כראות עיניה לפי שיקול דעתה הסביר, , לרבות בניה ופעולות פיתוח ללא יוצא מהכלל, ולרבות רישום זיקות הנאה וחכירות ו/או חכירות משנה, בין לטובת רוכשי הדירות במקרקעין ובין לטובת אחרים..
- 106.3. לבצע כל בניה במקרקעין, בין קודם לרישום הבית המשותף והעברת הזכויות בדירה על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין ובין לאחר מכן, הכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה, ללא כל הגבלה שהיא לגבי מספר הדירות, סוגן, צורתן, מקומן, גודלן, ייעודן והשימוש בהן. .
- 106.4. לבצע כל עבודות, שינויים או תוספות בבניין ובמקרקעין, ברציפות או בשלבים, בכל צורה שהיא, בין לפי היתר הבניה הקיים ובין לפי כל היתר בניה או תיקון להיתר הבניה שיהיו בעתיד.
- 106.5. להגדיל שטחי דירות או חלקים צמודים לדירות בבניין ובפרויקט ו/או לבנות על שטחי קרקע נוספים סמוכים, דירות נוספות ו/או מבנים ומתקנים אחרים, בכל ייעוד חוקי, בצורה ובאופן כפי שתמצא לנכון, בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים מהרשויות המוסמכות לכך, לרבות היתר בניה כדין.
- 106.6. להשתמש באחוזי הבניה הקיימים ו/או שיהיו קיימים בבניין, בפרויקט ובמקרקעין לפי שיקול דעתה הסביר. מובהר לרוכש, , שזכויות בניה ואחוזי הבניה בפרויקט ובמקרקעין, בין אם אלה זכויות ואחוזי בניה קיימים שטרם נוצלו ובין אם אלה זכויות ואחוזי בניה שיינתנו בעתיד, שייכים באופן בלעדי לחברה והחברה תהיה רשאית לנצלם, למכרם, להעבירם או לעשות בהם כל שימוש אחר כראות עיניה, ובלבד שמועד היווצרותן קודם למכירת כל הדירות..
- 106.7. לסגור באופן זמני מעברים ו/או דרכי גישה לכל דירה מהדירות בבניין ו/או במקרקעין ו/או להפסיק באופן חלקי או זמני שימוש במתקנים אשר במקרקעין או בבניין, כל זאת תוך הסדרת סידור חילופי סביר שיקטין את ההפרעה הנגרמת עקב סגירה או הפסקה כאמור, והכל מבלי למנוע גישה לדירה ושימוש סביר בה.
- 106.8. להגיש ולמסור לרשויות המוסמכות לכך כל הצעה או בקשה לתיקון ו/או לשינוי של תכנית בניין ערים ו/או היתר הבניה, בכפוף לסעיף 147 לחוק התכנון והבניה. הרוכש מתחייב, כי בכל עת ואף לאחר קבלת החזקה בדירה ורישומה על שמו, לא יבקש, יציע או יבצע כל שינוי בתכנית בניין ערים

(לרבות תכנית פרצלציה או חלוקה) בגין המקרקעין או הבניין, מבלי לקבל מראש ובכתב את הסכמת החברה לכך.

107. הרוכש מתחייב לא להתערב, להתנגד או להפריע בכל דרך שהיא לפעולות שהחברה זכאית לעשותן לפי סעיף זה, והרוכש יהיה אחראי לכל נזק ישיר ו/או עקיף, ובכלל זה מניעת רווח, שיגרם לחברה עקב התנגדות, התערבות או הפרעה מצדו, או עקב הפרת אחת או יותר מהתחייבויות הרוכש בפרק זה, וזאת בכפוף לכך שזכויותיו של הרוכש הנובעות מחוזה זה או על פי כל דין לא יפגעו. אין באמור כדי למנוע מהרוכש לפנות לערכאות משפטיות, לרבות הגשת התנגדויות בפני ועדת התכנון, בהתאם להוראות כל דין.

העברת זכויות מצד החברה

108. החברה תהיה זכאית להעביר את זכויותיה או כל חלק מהן ו/או את חובותיה או כל חלק מהן שלפי החוזה, לכל אדם או גוף משפטי זולתה, מבלי שתצטרך לקבל את הסכמת הרוכש, ובלבד שזכויותיו המהותיות של הרוכש בדירה לא תפגענה, ובכפוף לכך שהחברה תהא ערבה כלפי הרוכש, למילוי ההתחייבויות שהעבירה.

העברת זכויות והגבלת סחירות

109. הרוכש מצהיר כי הוא "חסר דיוור", בהתאם להגדרת מונח זה על ידי משרד הבינוי והשיכון (להלן: "משרד השיכון"), וכי הוא מחזיק באישור זכאות הנדרש לכך מטעם משרד השיכון לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן. כמו כן מצהיר הרוכש כי לא רכש דירה אחרת במכרזי מחיר למשתכן. הרוכש מצהיר ומתחייב כי ככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה, כי ביום חתימת הסכם זה אינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, כי ידוע לו והוא מסכים שהחוזה המכר שנחתם עימו יבוטל ולא תהא לו זכאות לקבלת פיצוי בגין הביטול האמור. במקרה זה, הוצאות ביטולו לרבות פיצוי החברה בגין כל נזקיה והפסדיה, הישירים והעקיפים, עקב ההפרה, יושתו על הרוכש בלבד וישולמו על ידו.

110. הרוכש מצהיר ומתחייב שלא למכור את הדירה לצדדים שלישיים ממועד חתימת חוזה זה ועד חלוף 5 (חמש) שנים מהיום שבו הדירה תהיה ראויה למגורים ומוכנה לאכלוס (קבלת טופס 4) או 7 (שבע) שנים ממועד ההגבלה בגינה נרכשה הדירה, לפי המוקדם, בהתאם להוראות נספח ג' לחוזה (להלן: "תקופת האיסור") וגם לא לחתום טרם תום תקופת האיסור על חוזה, לפיו הזכויות בדירה יועברו לצדדים שלישיים לאחר תום תקופת האיסור. הפרה של התחייבות זו תהווה הפרה יסודית של החוזה מצד הרוכש.

להבטחת קיומה של ההתחייבות דלעיל תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לטובת משרד השיכון; ואולם, במקרה וכל עוד לא ניתן יהיה לרשום הערת אזהרה בלשכה כאמור, תירשם הערה על כך בספרי החברה.

במקרה של הפרה של האיסור על מכירת הדירה במהלך תקופת האיסור אזי הרוכש יחויב בתשלום לרשות ו/או למשרד השיכון בסך של 450,000 ₪, וזאת בנוסף לפיצוי ולשיפוי החברה בגין כל נזק או הוצאה שתיגרם לה.

כמו כן, במועד חתימת חוזה זה, יחתום הרוכש על כתב התחייבות בלתי חוזר לטובת משרד השיכון בנוסח המצ"ב כנספח י' לחוזה.

עם זאת, הרוכש יהיה רשאי להשכיר את הדירה למטרת מגורים בלבד בשכירות חופשית.

111. מתום תקופת האיסור, ועד למועד רישומה של הדירה על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, הרוכש יהיה חייב לקבל את אישור החברה למכירת הדירה ו/או להעברה ו/או המחאה ו/או הסבה ו/או שעבוד של הדירה וזכויותיו בה.

החברה תהיה רשאית לסרב לבקשת הרוכש מנימוקים סבירים ורלוונטיים ו/או להתנות את הסכמתה בכך שהרוכש יסלק את כל חובותיו הכספיים לחברה וימלא את כל התנאים הבאים :

111.1. הרוכש שילם את מלוא התמורה בגין הדירה ואת כל המסים והתשלומים המגיעים ממנו בהתאם לחוזה זה.

111.2. הרוכש הודיע לחברה בכתב על רצונו להעביר את זכויותיו בדירה או לשעבדה וקיבל את הסכמתה המפורשת והמוקדמת בכתב לכך.

111.3. הנעבר קיבל על עצמו בכתב את כל התחייבויותיו של הרוכש לפי החוזה, חתם על יפוי כח כאמור בסעיף 139 להלן, ומסר אותו לחברה או ב"כ.

111.4. הרוכש והנעבר שילמו את כל ההוצאות, האגרות, המסים והתשלומים שיחולו על העברת הזכויות, ככל יהיו, ימציאו לחברה את כל האישורים המתאימים בקשר לכך וישלמו לחברה דמי טיפול בסך השווה ל- 0.50% (חצי אחוז) מהתמורה בעסקת העברה בתוספת מע"מ כדין, אך לא יותר מהסכום המירבי הנקוב בצו הפיקוח על מחירי מצרכים ושרותים (קביעת מחיר מירבי לשירותי נותן שירות בהיעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), התש"ס - 1999.

111.5. במידה ולהבטחת התשלומים ששולמו בגין הדירה לחברה, קיבל הרוכש ערבות שתוקפה טרם פג במועד ההעברה, הרי שהעברת הזכויות תהיה כפופה גם להסכמתו המפורשת והמוקדמת בכתב של הבנק המלווה, נותן הערבות.

111.6. הרוכש והנעבר יחתמו על כל המסמכים וימציאו את כל האישורים שיידרשו על ידי החברה לצורך העברת הזכויות, לרבות אישורי מס, אישור עירייה, אישור וועד בית ועוד.

112. מובהר, כי על הזכויות בדירה יחולו הוראות של רשות מקרקעי ישראל, לפיהן העברת זכויות לנתין זר ו/או למי שאינו נושא תעודת זהות ישראלית טעונה בדיקה ואישור של הרשות. הוראה זו תחול על העסקה נשוא חוזה זה והיא תחול גם על כל העברת זכויות עתידית בדירה, הכל לפי הוראות הרשות. לפיכך, במידה והחברה תחויב בהחלת הוראה זו על המקרקעין, כאמור, הרי שלהבטחת ההוראה תירשם על הזכויות בדירה הערת אזהרה לטובת הרשות.

113. מובהר בזאת, כי הסכמת החברה להעברה הנ"ל כפופה לכך שהרוכש פרע ושילם לחברה ולבאים מכוחה כל חוב או תשלום שהיה צורך לשלמו לפי הוראות חוזה זה, או על פי כל דין.

114. מובהר בזאת, כי במקרה של העברת זכויות הרוכש לצד שלישי תפקע הערבות הבנקאית האמורה בסעיף 118 להלן.

הבטחת כספי הרוכש

115. החברה התקשרה עם הבנק המלווה בהסכם ליווי פיננסי בקשר עם בנית הבנין. לצורך כך החברה שיעבדה את זכויותיה במגרש ובחלקים נוספים של המקרקעין בשעבוד מדרגה ראשונה לטובת הבנק המלווה וגם

ארזי הנגב ייזום ובניה בע"מ

הרוכש

הרוכש

החברה

- נתנה לטובתו התחייבויות לרישום משכנתא (להלן: "השעבוד לטובת הבנק המלווה"). למען שלמות התמונה מצוין, כי חלק אחר של המקרקעין עליהם נבנה הפרויקט שועבד בשעבוד נפרד לטובת בנק מלווה אחר.
116. הרוכש מתחייב לשלם את כל תמורת הדירה לחשבון הפרויקט, שפרטיו מצוינים בנספח התשלומים, וזאת רק באמצעות פנקס השוברים שיימסר לו.
117. הרוכש מתחייב להשיב לחברה את כל השוברים שייוותרו בידו לאחר תשלום מלוא התמורה מבלי שנעשה בהם שימוש כלשהו, וזאת עד למועד מסירת החזקה בדירה.
118. החברה מתחייבת להבטיח את הכספים שישלם הרוכש לחברה על חשבון התמורה בהתאם לנדרש לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974 (להלן: "חוק הבטחת השקעות") וזאת על ידי מתן ערבות בנקאית ו/או פוליסת ביטוח לרוכש, אשר יימסרו לו במסירה אישית במשרדי החברה או יישלחו אליו בדואר רשום לכתובתו כאמור במבוא לחוזה זה.
119. החברה תישא בתשלום העמלה הכרוכה בהוצאתה ובחידושה של הערבות הבנקאית או פוליסת הביטוח, עד לביטולה בהתאם להוראות החוק (למעט עלויות בגין הוראה בלתי חוזרת שנותן הרוכש לבנק שיממן משכנתא מטעמו).
120. הודע לרוכש שלאחר ביצועו של כל תשלום מתשלומי התמורה באמצעות שוברי התשלום, תימסר לו ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח בגובה התשלום שבוצע לחשבון הפרויקט, וכי הובהר לו במפורש, כי עליו לשלם את תשלומי התמורה אך ורק באמצעות שוברי התשלום ולא יהיה רשאי לשלם בכל דרך אחרת.
121. החברה מתחייבת לגרום לבנק המלווה להמציא לרוכש, תוך 30 ימי עסקים ממועד קבלת היתר בניה לדירה ובכפוף לפירעון בפועל של התשלום הראשון על חשבון התמורה ו/או ממועד הוצאת ערבות בנקאית ראשונה, בהתאם לאמור בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות), מכתב החרגה מותנה מהבנק בנוסח המקובל בבנק.
122. נמסרת בזאת הודעה לרוכש בדבר זכויותיו לקבל בטוחה בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 הנ"ל, הרצ"ב כנספח ח'.
123. עם מסירת החזקה בדירה לרוכש, לאחר שהחברה נשאה בעלויות ודאגה להמצאת מכתב החרגה בלתי מותנה וסופי מהבנק, בנוסח המקובל בבנק, מכל בנק שתבחר לשעבד אליו זכויותיה, לרוכש, לאחר ששילם את מלוא התמורה, וחתימה על הסכם חכירה עם הרשות או רישום הערת אזהרה לטובת הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, תיחשב כל בטוחה שניתנה לרוכש לפי חוזה זה בטלה ומבוטלת ומשוללת כל תוקף, ללא צורך בהסכמת הרוכש או באישורו.
124. במועד המסירה, וכתנאי למסירה, ימסור הרוכש בנאמנות לנאמן שימונה על ידי החברה (עו"ד מטעמה), בהתאם להוראות כל דין, את מקור הערבויות וכן את יתרת שוברי התשלום שלא נעשה בהם שימוש, והנאמן ישיב את מקור הערבויות לבנק המלווה לאחר ובכפוף לרישום זכויות החכירה של הרוכש בדירה בספרי הרשות או לרישום הערת אזהרה לטובת הרוכש.
125. תנאי להמצאת מכתב הסכמה של הבנק המלווה המופנה לרשות, המאשר חתימת חוזה חכירה עם הרוכש בקשר לדירה, הינו קיום כל התנאים המצטברים הבאים: (א) בניית הדירה הסתיימה; (ב) החזקה בדירה נמסרה לרוכש; (ג) הומצא לבנק אישור הרוכש בדבר השלמת הדירה וקבלת החזקה בה; (ד) התמורה בגין הדירה שולמה במלואה לחשבון הפרויקט; ו- (ה) הערבויות המקוריות הופקדו בנאמנות מבלי שפירעון נדרש,

בצירוף אישור הרוכש בדבר החזרת הערבויות ובטלותן כנגד חתימת חוזה חכירה של הרוכש עם הרשות בקשר לדירה.

126. במקרה ומדובר במקרקעין שבבעלות החברה הרשומים בלשכת רישום המקרקעין, הרי שהחברה תגרום לכך שתירשם הערת אזהרה לטובת הרוכש בלשכת רישום המקרקעין בסמוך למועד מסירת החזקה בדירה לרוכש, ובתנאי שעד לאותו מועד שולמה התמורה במלואה לחשבון הפרויקט. נאסר על הרוכש לרשום הערת אזהרה לטובתו ללא אישור החברה מראש, בכתב ובאופן ספציפי. במידה והחברה חתמה על התחייבות לרישום משכנתא ועותק מקורי של ההתחייבות הכולל בקשה לרישום הערת אזהרה בגין ההתחייבות לא יומצאו על ידי הבנק או הרוכש לחברה בתוך 7 ימים ממועד פנייתה של החברה לרוכש, כל ההוצאות אשר תהיינה כרוכות בכך וכל הנזקים אשר ייגרמו עקב כך, יחולו על הרוכש, והחברה תהא פטורה מכל אחריות לאיחור ברישום הערת האזהרה לטובת הרוכש, כאמור.

127. מובהר בזאת, כי לחברה שמורה הזכות (בהסכמת הבנק המלווה בכתב ומראש אך ללא צורך בהסכמת הרוכש, אשר רואים אותה כאילו ניתנה מראש בחתימתו על חוזה זה) לשעבד את זכויותיה בחלקה ו/או במגרש לטובת בנק ו/או מוסד כספי אחר, אשר ילווה את הפרויקט, כולו או חלקו, ויעמיד לרשות החברה אשראים בנקאיים ואת הערבויות הבנקאיות שתומצאנה לרוכשי דירות מאת החברה בפרויקט, כולו או חלקו, וזאת בנוסף או במקום הבנק המלווה כהגדרתו לעיל. במקרה כאמור, המשכנתא שתירשם לטובת הבנק ו/או המוסד הכספי האחר כאמור תהיה קודמת לכל זכות ו/או הערת אזהרה שיש לרוכש. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי השעבוד לטובת הבנק המלווה קודם ועדיף על כל זכות ו/או הערת אזהרה שיש לרוכש.

128. החברה תהא רשאית להחליף את הערבות הבנקאית בבטוחה חליפית של ביטוח החברה אצל מבטח, וזאת לפי הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות) סעיפים (1) ו-2(2) בלבד.

129. במקרה שהערבות הבנקאית תמומש והבנק ישלם את הסכום המגיע לרוכש על פי הערבות, יועברו כל זכויותיו של הרוכש בדירה לבנק, והוא מסמיך בזאת את החברה ואת עורכי הדין של החברה לבצע כל פעולה לשם כך תוך שימוש ביפויי הכוח.

משכנתא על ידי הרוכש

130. החברה מסכימה, כי הרוכש ימשכן את זכויותיו על פי חוזה זה לבנק בישראל לצורך מימון התמורה המגיעה לחברה, בכפוף לתשלום מוקדם של לפחות 10% ממחיר הדירה או 100,000 ₪, לפי הגבוה מבניהם, שלא על דרך הלוואה שמובטחת במישכון זכויות הרוכש בדירה.

131. החברה תחתום לבקשת הרוכש על טפסים ואישורים הנדרשים לשם קבלת מימון כאמור מבנק בישראל, בנוסח שיאושר על ידי עוה"ד של החברה, וכל עוד אין בנוסח זה כדי להטיל על החברה חבויות בלתי סבירות שלחברה אין שליטה בהן, בכפוף להערות סבירות ומקובלות מצד ב"כ החברה, ובכפוף לכך שמלוא תמורת ההלוואה אשר תינתן כנגד מישכון הזכויות תועבר לחשבון הפרויקט.

132. כל ההוצאות שתהיינה כרוכות בקבלת המשכנתא מהבנק שיעמיד את ההלוואה לרוכש, לרבות עמלת בנק המלווה מטעם החברה בגין הסבת בטוחות ו/או בגין שינוי תנאי המשכנתא ו/או ברישומה של המשכנתא, יחולו על הרוכש וישולמו על ידו.

133. לבקשת הרוכש, החברה לא תסרב לחתום על מסמכי גרירת משכנתא של הרוכש, ובלבד והרוכש שילם לחברה, טרם גרירת המשכנתא לדירה נשוא חוזה זה, סכום השווה לסך הנגרר בתוספת לפחות 10% מהתמורה או 100,000 ₪, לפי הגבוה מבניהם; במקרה וגרירת המשכנתא תתבצע בנוסף לנטילת משכנתא חדשה מצד

ארזי הנגב ייזום ובניה בע"מ

הרוכש

הרוכש

החברה

הרוכש, הרי שההון העצמי שיידרש מצד הרוכש על חשבון התמורה יהיה בסך של 40% מתמורת הדירה, לכל הפחות.

134. מובהר בזאת, כי במידה והרוכש לא יקבל משכנתא עקב היעדר היתר בניה, כל איחור בתשלום, עד לקבלת המשכנתא, לא תהווה הפרה יסודית של חוזה זה ולא תחייב את הרוכש בריבית פיגורים.

שינויים

135. הודע לרוכש, כי הוא לא יהיה רשאי לבצע שינויים כלשהם בדירה לעומת המתואר במפרט הטכני, וזאת עד למועד מסירת החזקה בדירה לידי.

136. החברה מתחייבת כי המפרט הטכני של הדירה והבנין לא יפחתו מהמפרט המחייב שהוכתב על ידי משרד הבינוי והשיכון.

137. הרוכש לא יורשה לוותר על פריט או פריטים המפורטים במפרט בתמורה לקבלת זיכוי כספי מהחברה, למעט הפריטים הבאים:

137.1. ארון מטבח;

137.2. ארון אמבטיה (ככל ומופיע במפרט הטכני).

137.3. סוללות מים (כיור, אמבטיה ומקלחת).

137.4. נקודות מאור, בתי תקע ונקודות טלפון.

גובה הזיכוי הכספי שיינתן לרוכש בגין הפריטים שעליהם ייוותר יהיה כמפורט במפרט הטכני.

הויתור יתבצע בהודעה בכתב לחברה בתוך 30 יום מיום זימון הרוכש לחדר התצוגה של החברה, אשר בו יוצגו הפריטים שיוקנו בדירה על פי המפרט הטכני. במקרה והרוכש לא יודיע לחברה בכתב על ויתור כאמור, במועד, יחשב הרוכש כמי שהחליט שלא לוותר על הפריטים הללו, ולא תעמוד לו יותר זכות הויתור.

138. מובהר בזאת, כי בכל מקרה בו הרוכש יספק חומרים ו/או אביזרים ו/או פריטים כלשהם לדירה, שלא באמצעות החברה, הוא יהיה רשאי לעשות כן רק לאחר קבלת החזקה בדירה על ידו, ולחברה לא תהיה כל אחריות ביחס לחומרים ו/או אביזרים כאמור. במידה ויתברר כי עשה כן לפני מסירת החזקה בדירה, החברה לא תישא באחריות כלשהי לפריטים הללו ו/או להתקנתם ו/או לתקינותם, למעט פגמים הנעוצים בהתקנה עצמה, והיא גם תהיה רשאית לסלקם מהדירה על חשבון הרוכש.

139. החברה לא תהא אחראית לכל שינוי ו/או שדרוג שיבוצע בדירה לאחר מסירת החזקה בדירה ובלבד ויוכח, כי השינוי בוצע לאחר מסירת החזקה בדירה לרוכש.

יפוי כח

140. במעמד חתימת החוזה ולשם הבטחת התחייבויות הרוכש וזכויות החברה בחוזה מתחייב הרוכש לחתום בפני עוה"ד (כהגדרתם להלן) על יפוי כח בלתי חוזר, בנוסח המצורף לחוזה כנספח ה', ולמסור לחברה ו/או לעורכי הדין מיופי-הכח את מקור יפוי הכח ואת עותקיו.

ארזי הנגב ייזום ובניה בע"מ

הרוכש

הרוכש

החברה

141. יפוי הכח ישמש לשם ביצוע הוראות החוזה וכל הנובע ממנו, ומבלי לפגוע מכלליות האמור לעיל, חתימה על הסכם חכירה מהוון עם הרשות, רישום הבית המשותף, רישום הזכויות בדירה על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, חתימה על התקנון, מחיקת הערת אזהרה במקרה של ביטול החוזה ו/או בהתאם להוראת סעיף 150.2 לעיל, המחאת החוזה כאמור בסעיף 108 להלן, רישום הערות אזהרה לטובת הרוכש ולטובת בנק מטעמו, יחוד הערות אזהרה לדירות, מתן הסכמות לרישום הזכויות בחלקה על שם החברה, רישום חכירות, זיקות הנאה, איחוד וחלוקה, ורישום וביצוע פעולות אחרות בלשכת רישום המקרקעין או בפני כל גורם ורשות אחרים, שהחברה זכאית לרשמן ו/או לבצען בהתאם להוראות החוזה.

142. מתן יפוי הכח לא ישחרר את הרוכש מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו שבחוזה ולחתום בעצמו על המסמכים הקשורים בו.

143. האמור בסעיף זה מהווה הוראה בלתי חוזרת מהרוכש למיפוי הכח לפעול בשמו ומטעמו על פי יפוי הכח.

144. הוראה זו היא בלתי חוזרת הואיל וזכויות צדדים שלישיים, לרבות זכויות החברה, תלויות בכך.

עורכי הדין

145. הודע לרוכש כי עוה"ד מיכאל שפיגלמן ו/או יעקב קורן ו/או אירית יומטוב ו/או יורם זמיר ו/או איריס אוסטרובסקי שילה ו/או בני גבריל ו/או נועם פורר ו/או דפנה וינברג ו/או אלון קדוש ו/או ילנה וולובסקי ו/או מורן סיתאלכול ו/או איתי זמל ו/או דותן שני ו/או עדי מנדלסון ו/או עידן ריבה ו/או הראל וינטרוב ו/או אוהד גביש ו/או ליטל פילר ו/או לינוי בוקריס סראו ו/או חן יעקובסון ו/או שירי גז ו/או מור טל ו/או כל עורך דין אחר ממשרדם מר' לינקולן 20 תל-אביב (להלן: "עוה"ד") מייצגים את החברה בעסקה נשוא החוזה, ואינם מייצגים את הרוכש, וכי אין בתשלום ההוצאות המפורטות בסעיף 102.6 לעיל בכדי ליצור שליחות או כל קשר אחר בין עוה"ד לבין הרוכש בכל הקשור לחוזה זה. עוד הובהר לרוכש שהוא רשאי להיות מיוצג בעסקה זו על ידי עורך דין אחר ואף הומלץ בפניו וניתנה לו האפשרות להיות מיוצג בעסקה זו ע"י עורך דין אחר, בשים לב למורכבותה ומשקלה של העסקה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר כי לא תהא מניעה לכך שעוה"ד יאשרו את חתימת הרוכש על טופס הדיווח למחלקת מיסוי מקרקעין ו/או יגישו עבורו את הדיווח, ובלבד שלא יהא בכך כדי להטיל על עוה"ד אחריות כלשהי בקשר עם הדיווח ו/או בקשר עם מועד העברת הדיווח לרשויות המס ו/או לכל עניין אחר הקשור ברוכש, שכן עוה"ד מייצגים את החברה בלבד, והרוכש מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד עוה"ד בגין כך, זאת למעט במקרה של מעשה או מחדל ברשלנות או בזדון. עוה"ד לא ייטלו בשום עניין או הליך אחר מול רשות המסים בעניינו של הרוכש בקשר עם הדירה.

עוה"ד יהיו רשאים לטפל בחתימה על הסכם חכירה מהוון עם הרשות ו/או ברישום הבית המשותף ורישום הזכויות בדירה על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, והרוכש לא יהיה רשאי לבצע פעולות אלו על ידי עורך דין אחר.

הודע לרוכש שעוה"ד ייצגו את החברה בכל עניין הקשור בחוזה זה ובכל בעניין הקשור בפרויקט, לרבות בהליכים משפטיים (אם יהיו) בין החברה לבין הרוכש בכל עניין הקשור לחוזה זה או בכל עניין אחר.

הפרות ותרופות

146. על הפרת החוזה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א - 1970.

147. פיגר הרוכש פיגור העולה על 14 יום בפירעון איזה מתשלומי התמורה ו/או בתשלומי ההצמדה בגין התמורה, יהווה הדבר הפרה יסודית של חוזה זה, המזכה את החברה בכל התרופות, לרבות ביטול חוזה.
148. פיגר הרוכש בביצוע תשלום מן התשלומים על חשבון התמורה, יהווה הדבר הפרה יסודית של חוזה זה המזכה את החברה בכל התרופות, לרבות ביטול חוזה, ובלבד שהחברה נתנה לרוכש ארכה בדרך של הודעה בכתב, והרוכש לא תיקן את ההפרה תוך 10 ימים ממועד מתן הארכה.
149. במקרה של הפרה יסודית כאמור לעיל, תהיה החברה רשאית, אך לא חייבת, לאחר שדרשה מהרוכש לתקן את ההפרה בתוך 14 יום והרוכש לא עשה כן בתקופה הנ"ל, לבטל את החוזה ולמכור את הדירה לאחר.
150. היה והחברה תפעל על פי סעיף 149 לעיל ותבטל את החוזה, יחולו ההוראות הבאות:
- 150.1. החברה תהיה רשאית למנוע את כניסתו של הרוכש לדירה ובמקרה בו נמסרה החזקה בדירה לידי הרוכש מסיבה חריגה כלשהי, קודם לתשלום מלוא התמורה, תהיה החברה זכאית לפנות את הרוכש מהדירה וליטול את החזקה בה מידי.
- 150.2. תבוטל הערת אזהרה שנרשמה לטובת הרוכש, אם נרשמה. עוה"ד, מיופי הכח, יוכלו לעשות ביפוי הכח הנזכר בסעיף 139 לעיל לצורך מחיקת הערת האזהרה כאמור.
- 150.3. החברה תשיב לרוכש את הסכומים ששולמו על ידו בפועל עד למועד הביטול בערכו הריאלי (כשהסכומים ששולמו צמודים למדד באותו אופן בו הוצמדה תמורת הדירה), בניכוי ההוצאות להשבת כספי המשכנתא למוסד הפיננסי הרלוונטי וכן ובניכוי סכום הפיצויים המוסכם, האמור בסעיף 152 להלן.
- 150.4. אם הרוכש קיבל הלוואה ממוסד פיננסי לצורך מימון רכישת הדירה והדירה משמשת או תשמש בטוחה לסילוק הלוואה - תנכה החברה מן הסכומים שעליה להשיב לרוכש כאמור לעיל כל סכום שהרוכש חייב למוסד הפיננסי על חשבון הלוואה הנ"ל;
- 150.5. השבת הכספים לרוכש תעשה בהתאם להוראות הבנק המלווה של הפרויקט, כנגד השבת הערבות הבנקאית שקיבל הרוכש כאמור בסעיף 118 לעיל, מבלי שפרעונה נדרש, בצירוף אישור חתום ע"י הרוכש ומאושר ע"י עו"ד, המאשר כי הושבו לרוכש הכספים ששילם על חשבון מחיר הדירה בצירוף הפרשי הצמדה כאמור בערבויות הבנקאיות, בניכוי כל סכום עליו הוסכם בין החברה לבין הרוכש במסמך ביטול החוזה בכתב ו/או בניכוי כל סכום שנקבע בפסק דין או החלטה אחרת של רשות שיפוטית מוסמכת בישראל, כנגד השבת פנקס השוברים שלא נעשה בהם שימוש עד אותה עת וכנגד המצאת תצהירי ביטול לרשויות מיסוי מקרקעין חתומים על ידי הרוכש ומאומתים כדין. ההשבה לרוכש תבוצע לא יאוחר מ-45 יום מיום פינוי הדירה על ידי הרוכש, ובמקרה בו טרם נמסרה החזקה, מיום הביטול, בכפוף להוראות הבנק המלווה, כאמור.
151. במקרה של הפרת החוזה על ידי הרוכש, ישלם הרוכש לחברה ויפצה אותה בגין כל הוצאותיה, הפסדיה ונזקיה, ישירים ועקיפים, עקב הפרת החוזה.
152. במקרה שהחברה תבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הרוכש, ישלם הרוכש לחברה סכום השווה ל-2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי הצמדה של תשלומי הרוכש שנקבעו בחוזה, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד

נוסף המוקנה לחברה על פי הדין ובכפוף לו. החברה רשאית לחלט לטובתו את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לו על ידי הרוכש.

153. בנוסף על כל תרופה אחרת שיש לחברה על פי החוזה ו/או על פי כל דין, בגין כל פיגור שיפגר הרוכש בתשלום כל סכום המגיע ממנו לפי החוזה ישלם הרוכש לחברה, ריבית פיגורים בשיעור מהמקסימאלי שהחברה רשאית לגבות על פי כל דין על הסכום שבפיגור, או כל סכום אחר שייקבע בצו או על ידי כל רשות מוסמכת ויחייב את החברה, וזאת כפיצוי קבוע ומוסכם מראש בגין איחור בתשלום. הריבית תחושב מן היום שנועד לתשלום ועד פרעונו המלא בפועל, ובלבד שחלפו שבעה ימים מהיום האמור.

154. החברה תהיה רשאית לשלם במקום הרוכש כל סכום שהרוכש חייב בתשלומו על פי הוראות החוזה ולא שילמו במועד, והרוכש יהיה חייב להשיב כל סכום כנ"ל לחברה בתוספת ריבית פיגורים כאמור בסעיף 153 לעיל, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות או סעד אחרים להם זכאית החברה על פי החוזה ו/או על פי כל דין.

155. מובהר בזאת, כי תשלומים שעל החברה לשלם לרוכש, ישולמו בתוספת ריבית הפיגורים, בכפוף לאמור בסעיף 153 לעיל.

כללי

156. יחידי הרוכש מתקשרים בחוזה זה ביחד ולחוד, כך שכל אחד מיחידי הרוכש אחראי כלפי החברה באחריות מלאה לקיום כל התחייבות הרוכש על פי החוזה וכל אחת מהוראותיו. אחריות זו לא תפקע ולא תוגבל גם במקרה של מתן אורכה או הנחה או ויתור כלשהם על ידי החברה לאחד מיחידי הרוכש. כמו כן, במקרה של ביטול החוזה ידרשו לחתום על הביטול כל יחידי הרוכש.

157. הצדדים קובעים את כתובותיהם לצרכי החוזה כמצוין במבוא לחוזה. לאחר מסירת הדירה תהיה כתובת הרוכש בדירה. שינה צד לחוזה את כתובתו, יודיע על כך לצד השני בדואר רשום, והכתובת שצוינה בהודעה הנ"ל תהיה כתובתו לצורך החוזה.

158. כל הודעה שתשלח על ידי צד אחד למשנהו בדאר רשום לפי המען הנ"ל תחשב כאילו הגיעה לתעודתה לאחר 72 שעות מזמן שנמסרה למשרד הדואר, ואם נמסרה ביד - בעת מסירתה.

159. אם הרוכש או מי מיחידיו הוא תושב חוץ או נתין זר, עליו לקיים את הוראות החוק הישראלי החלות על תושבי חוץ בכל הקשור לרכישת נכס מקרקעין בישראל.

160. אם הרוכש או מי מיחידיו הינו קטין או פסול דין, עליו לקבל את אישור בית המשפט המוסמך להתקשרות על פי החוזה, וזאת תוך 60 יום מחתימת החוזה. לא המציא הרוכש לחברה את האישור בתוך המועד כאמור - תהיה החברה זכאית לבטל את החוזה כלפי כל הצדדים לו, לרבות אלה שאינם קטינים או פסולי דין, לאלתר וללא הודעה מוקדמת.

161. תנאי החוזה משקפים את כל המוסכם והמותנה בין הצדדים. הודע לרוכש שלאחר שקרא את החוזה וחתם עליו, הינו מאשר כי החברה לא תהיה קשורה בכל הבטחות, פרסומים, הצהרות, מצגים, הסכמים, השפעות והתחייבויות, בעל פה או בכתב, שאינן נכללות בחוזה ושנעשו, אם בכלל, לפני חתימתו; לרבות כאלה שנעשו על ידי משרד הבינוי והשיכון ו/או הרשות ו/או הרשות המקומית ו/או מי מטעמם.

162. מבלי לגרוע מהאמור, הודע לרוכש כי חוזה זה בא במקום כל מה שקדם לו במו"מ בין הצדדים וכל מצג או התקשרות שהיא, לרבות כל פרוספקט, פרסום, הצעת רכישה ו/או הסכמים קודמים ו/או זיכרון דברים

וכתבים ומסמכים קודמים איזה שהם, בטלים ומבוטלים עם חתימתו על החוזה. כן בטלים ומבוטלים כל אמירות ו/או הבטחות ו/או התחייבויות שנעשו בזמן מן הזמנים על ידי מי מעובדי החברה, פקידיה, מהנדסיה, מנהליה וכל אדם, ללא כל סייג, אשר פעל מטעם החברה, ואין דבר שיחייב את החברה ביחסיה עם הרוכש ואת הרוכש ביחסיו עם החברה, אלא חוזה זה על כל תנאיו. מובהר, כי החברה אינה רשאית לשלול תוקף חוזי של מצגים ופרסומים במצבים בהם בחוזה או נספחיו לא נכלל מידע מספק בדבר פרטי הדירה.

163. ביצוע התחייבויותיה של החברה לפי החוזה מותנה בכך שהרוכש יקיים תחילה את התחייבויותיו על פי החוזה, במלואן ובמועדן.

164. חוזה זה יכנס לתוקף רק לאחר חתימתו על ידי שני הצדדים במלואם.

165. הודע לרוכש שהחברה זכאית להחזיק בפרויקט ו/או בבניין דירה לדוגמא, אשר תשמש לצרכי תצוגה לרוכשי דירות פוטנציאליים. הרוכש מתחייב לא להתערב או להתנגד או להפריע בכל דרך שהיא להפעלתה של הדירה לדוגמא.

166. כמו כן החברה רשאית להחזיק בפרויקט ו/או בבניין משרד מכירות אשר ישמש את החברה לקידום מכירות הדירות בפרויקט והרוכש מתחייב, בחתימתו על חוזה זה, לא להתערב או להתנגד או להפריע בכל דרך שהיא לפעילותו של המשרד ואנשי המכירות.

167. שום ויתור, ארכה, או הנחה או שינוי בקשר לתנאי כלשהו מתנאי חוזה זה על נספחיו, לא יהיה בר תוקף, אלא אם יעשה בכתב. לא השתמשה החברה בזכות מזכויותיה על פי חוזה זה או על פי כל דין או לא השתמשה בזכות כאמור במועד הראשון שבו יכלה לעשות כן, לא יחשב הדבר כוויתור מצד החברה על הזכות האמורה.

168. ימי שביתה ו/או השבתה ארציים המונעים ממי מהצדדים למלא התחייבות מהתחייבויותיו על פי חוזה זה, לא יבואו במניין המועדים המנויים בחוזה זה.

ולראיה באנו על החתום:

הרוכש

הרוכש

החברה

הרוכש

הרוכש

ארזי הנגב ייזום ובניה בע"מ

החברה