

ביה"ס לפרקטיקה משפטית בע"מ

כנסן לאתר שלנו: www.practika.co.il
מרכז עזריאלי – המגדל העגול, קומה 34
רחוב מנחם בגין 132, תל אביב 67011
טל. 03-7711770; פקס. 03-7711771
mail: practika@bezeqint.net



השתלמות עריכת הסכם מכר ורכישה

של דירות מגורים

חומר למפגשים מס' 7+8

מרצה:

עו"ד ארז ללצ'וק

הנכם מוזמנים להיכנס לאתר שלנו
ולתעדכן בכל עת: www.practika.co.il ו'מ
בפייסבוק - "פרקטיקה משפטית"

ה ס כ מ

שנערך ונחתם ברמת-גן, ביום ____ לחודש ____ שנת 20178

בין

מרח' _____
(להלן: המוכרת) - לבדיקה זהות המוכרת + תדמ'ס
רשם

ל בין

1. _____ ת.ז. _____

2. _____ ת.ז. _____

מרח' _____

טל. _____

(להלן ביחד ולחוד: הקונה).

הגדרות

בהסכם זה יהיו למונחים המפורטים מטה הפרוש המצוין לידם:

המקרקעין - חלקות _____ בגוש _____, אשר עליהן ייבנה הפרוייקט, המצויות ברח' _____ בתל אביב עליהן חלה התב"ע _____ כהגדרתה להלן- זיהוי המקרקעין.
בדיקת המקור לזכויות המוכרת במקרקעין - (בחינת צורר בהתייעות עם בעלי מקצוע
נוספי כגון שמאי) נסח טאבו/אישור זכויות.

הפרוייקט - הפרוייקט אותו מתכוונת המוכרת להקים במקרקעין על פי התב"ע, הכולל, בין השאר, שטחי מסחר, שטחי מגורים, בניין מגורים בן _____ קומות מגורים, מעל קומת כניסה הכוללת שטחי מסחר, את החניון כהגדרתו להלן, מתקנים טכניים ומתקנים ושטחים לרווחת הציבור לרבות כל שינוי לפרוייקט כתוצאה מאישור כל שינוי לתב"ע כהגדרתה להלן.

הבניין - בניין המסומן במס' _____ [*בניין 1 ; בניין 2], בתוכניות הפרוייקט, המהווה חלק מהפרוייקט, אשר עשוי לכלול, לפי התב"ע הקיימת שטחי מסחר שונים, עד _____ דירות מגורים, ב- _____ קומות, מעל קומת כניסה, את החניון כהגדרתו להלן ומתקנים טכניים - בדיקת תוכניות- זיהוי ע"י הלכות

החניון - חניון שייבנה בתחומי הפרוייקט, אשר יכלול 3 קומות של מרתפי חנייה משותפת, אשר ישמש, הן את בעלי הזכויות בפרוייקט וכן צדדי ג', שונים, שייקבעו לפי שיקול דעתה הבלעדי של המוכרת.

התב"ע

- כל תוכניות בנין ערים, החלות ו/או שיחולו על המקרקעין, בין קיימות ובין שיאושרו בעתיד, ובכללן תוכנית _____ וכן פרטוקולים והנחיות של רשויות התכנון, כפי שהתקבלו ו/או יתקבלו מעת לעת. - בדיקת התב"ע והתאמתה לפרוייקט

ה מ מ כ ר

- דירת מגורים בת _____ חדרים בקומה ה- _____ של הבנין (כמסומן במספר זמני _____ על גבי התשריט המצ"ב כנספח א' / 1 (להלן: "הדירה"), וכן את ההצמדות המפורטות להלן:

(*) אופציונלי - 1 מקום חניה היכול לשמש לחניית שני כלי רכב בודדים/בטור המסומן במס' _____

במפלס חניה _____ כמצוין בתוכנית החניה המצ"ב כנספח א' / 2.
(*) אופציונלי - מחסן מס' _____ במפלס חניה _____ כמצוין בתוכנית המחסנים נספח א' / 4),

מס' הדירה הנ"ל יצוין על גבי פנקס השוברים, שיימסר לקונה, בהתאם להוראות הסכם זה. זיהוי הדירה+ הצמדות ע"י הלקוח. ככל שעסקת קומביניציה יש לקבל אישור שמדובר בדירות של הקבלן וכן לבדוק שההסכם תקף ואין מניעה למכור את הדירה לפי ההסכם. כמו כן רצוי לתת הדעת לקיומם של מסמכי רישום בהתייחס לזכויות המוכר

הקבלן

- המוכרת, או כל קבלן ראשי מסדר גודל של הקבלן, המוסמך לביצוע העבודות להקמת הבנין, שימונה על ידה - בדיקת זהות הקבלן - סיווג מתאים, איכויות - - - - - מנוצב
בניה, חוסן כלכלי.

התכניות

- תכניות הקמת הבנין שהוגשו לצורך קבלת היתר/י הבניה, לרבות כל השנויים וההוספות שיעשו לגביהן כדן, בין במסגרת ועל פי התב"ע ובין כתוצאה מדרישות רשויות התכנון השונות ו/או כל תב"ע אחרת שתיזום המוכרת לצורך ניצול מלוא זכויותיה במקרקעין, כל עוד לא יפגעו זכויות הקונה בממכר גופו לפי הסכם זה.

התיאור הטכני

- המפרט הטכני של הממכר הערוך בהתאם לצו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון) התשס"ח- 2008 המצורף כנספח ב' להסכם זה. למפרט מצורפים כחלק בלתי נפרד ממנו, תשריט המקרקעין והעמדת הבנין המהווה את הפרוייקט, תוכנית הדירה ותשריט מקומות החניה והמחסן הצמודים לדירה. המלצה לבדיקת מפרט ע"י בעל מקצוע מתאים לבחינת סטנדרט הבניה/שינויים. בדיקת הגדרת הממכר + שטחו בהתחשב בהוראות חוק המכר. כמו כן יש לוודא הגדרת הצמדות והוצאתן מראש מהרכוש המשותף.

חברת הניהול

- חברה שתנהל ותתחזק את הפרוייקט ובכללו החניון ותעניק שירותים לדייריו. מוסכם בזאת, כי חברת הניהול תשמש כ-'מתחזק' כמשמעו בסעיף 71 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969. - בדיקת זהות החב' ותנאי ההתקשרות

הסכם הניהול

- הסכם הניהול בין רוכשי היחידות בפרוייקט לחברת הניהול, עליו מתחייבים לחתום כל רוכשי היחידות בפרוייקט, במעמד חתימת הסכם זה, בנוסח המצ"ב כנספח ז' להסכם זה.

ה מ ד ד

- מדד המחירים לצרכן המתפרסם מפעם לפעם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, אף אם יתפרסם על ידי כל מוסד ממשלתי אחר, לרבות כל מדד רשמי שיבוא במקומו. בדיקת סוג המדד - מדד מחירים/תשומות בניה

- המדד היסודי - מדד חודש _____ העומד על _____ נק' (לפי בסיס ממוצע שנת 2016 = 100.0) - בדיקת מדד הבסיס - לוודא שלא מדובר במדדים ישנים שמוספים עלויות נוספות

המדד החדש - המדד האחרון שפורסם לפני מועד ביצוע של כל תשלום שהקונה חייב בו בפועל אך לא פחות מהמדד היסודי. בדיקת מנגנון ההצמדה שאין הגבלת תשלום במועדים מסוימים בדומה למנגנונים היסטוריים

הפרשי הצמדה למדד - כל סכום המוצמד למדד עפ"י הסכם זה (להלן: "**הסכום הבסיסי**") מחולק במדד היסודי ומוכפל במדד החדש, פחות הסכום הבסיסי.

הבנק - בנק _____ בע"מ או כל בנק אחר שהמוכרת תתקשר עימו בהסכם מימון לבניית פרויקט בקשר עם הקמת הפרוייקט. בדיקת זהות הבנק + אימות פרטי חשבון להסדר שוברים

ריבית - ריבית פיגורים בשיעור שיהיה מקובל באותה עת על יתרות אשראי לא מאושר בחשבונית חח"ד בבנק המלווה ואשר תחושב על בסיס יומי – לבדוק שעומד בתיקון לחוק המכר

המשכנתא - המשכנתא הרשומה לטובת הבנק על זכויות הבעלות של המוכרת במקרקעין. לודא קיומו של מנגנון החרגה בהתייחס למשכנתא של הליווי.

חשבון המוכרת - חשבון מס' _____ בסניף _____ של הבנק, המתנהל ע"ש המוכרת, המהווה את חשבון הפרוייקט.

עוה"ד - משרד עוה"ד _____, המייצגים לענין הסכם זה את המוכרת בלבד.

הפוסק - המהנדס שמונה ע"י הצדדים כאמור בסעיף 33 להלן. – בדיקת זהות הפוסק שאין מדובר בגוף מטעם המוכר.

חוק המכר - חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

חוק הבטחת השקעות - חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974,

הואיל והמוכרת הינה בעלת הזכויות הבלעדיות במקרקעין והינה הבעלים הרשום והבלעדי של המקרקעין, בלשכת רישום המקרקעין;

והואיל ועפ"י התב"ע ניתן לבנות את הפרוייקט ובכללו הבנין בשימוש מעורב, מסחר, משרדים ומגורים;

והואיל והמוכרת מצהירה כי ביום _____ ניתן היתר בנייה לבנין ובכללו לממכר. לבדוק ההיתר+ ככל שאין עדין היתר יש לוודא קיומו שלנספח מתאים לערבות חוק המכר הנותן מענה להחזר כספים במקרה של אי התקיימות תנאים מתלים.

והואיל והקונה מעונין לרכוש מהמוכרת את הממכר, הכל בהתאם ובכפוף לתנאים הקבועים בהסכם זה להלן;

- והואיל** והמוכרת מעונינת למכור לקונה את הממכר, הכל בהתאם ובכפוף לתנאים הקבועים בהסכם זה להלן;
- והואיל** וברצון הצדדים לקבוע ולהגדיר את מכלול היחסים המשפטיים שביניהם במסגרת הוראות הסכם זה;
- והואיל** ולצורך הלואי הפיננסי של הקמת הבניין נרשמה על המקרקעין משכנתא לטובת הבנק אשר תחולתה תוחרג מהממכר באופן ובמועדים הקבועים בהסכם זה להלן ;

לכן הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמו:-

1. **דין המבוא, ההגדרות, הנספחים והכותרות**
- 1.1 ההגדרות והמבוא להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2 להסכם זה מצורפים נספחים כחלק מחייב ובלתי נפרד ממנו כמפורט להלן: יש לוודא כי קיימת הגדרה ביחס לקדימות נספחים מול ההסכם עצמו
- | | |
|--------------------|---|
| נספח א'- | תוכנית הדירה בק.מ. 1:50. |
| <u>נספח א' / 1</u> | תוכנית קומת הממכר בק.מ. 1:100 עליה מסומן הממכר. |
| <u>נספח א' / 2</u> | תוכנית קומה טיפוסית בק.מ. 1:100. |
| <u>נספח א' / 3</u> | תוכנית קומת כניסה בק.מ. 1:100. |
| <u>נספח א' / 4</u> | תוכנית קומת מרתף הכוללת מחסנים וחניות בק.מ. 1:100. |
| <u>נספח א' / 5</u> | תוכנית קומת גג בק.מ. 1:100. |
| <u>נספח א' / 6</u> | תוכנית המקרקעין. |
| <u>נספח ב'-</u> | המפרט הטכני לרוכשים לפי חוק המכר. |
| <u>נספח ב' / 1</u> | מפרט טכני ריצוף אבן נסורה |
| <u>נספח ב' / 2</u> | למפרט הטכני- תיאור השטחים והזכויות המוצאים מהרכוש המשותף. |
| <u>נספח ג'-</u> | נוסח מכתב החרגה עקרוני. |
| <u>נספח ד'-</u> | נספח תמורה. |
| <u>נספח ה'-</u> | ייפוי כח לעוה"ד. |
| <u>נספח ו' -</u> | נספח מימון בנקאי |
| <u>נספח ו' / 1</u> | נספח הודעה לקונה על זכויות לפי חוק המכר. |
| <u>נספח ז'</u> | הסכם הניהול. |

- 1.3 כותרות הסעיפים הינן לנחיות בלבד ולא יהוו מקור לפרשנות.

2. הצהרות הצדדים

- 2.1 הקונה מצהיר כי:

2.1.1 הוא ראה ובחן את המקרקעין בפרט, את תכניות ההעמדה של הפרוייקט והמקרקעין בכלל, את התכנית הכללית לבנייה על המקרקעין עפ"י התב"ע, את התכנית הכללית לבניית הפרוייקט והבנין בתוכו ואת התוכניות והתאור הטכני של הממכר, כפי שהם במועד חתימת הסכם זה, ומצאם מתאימים לדרישותיו, והוא מוותר בזה על כל טענת אי התאמה מכל מין וסוג שהוא בכל הנוגע לכך ולהתקשרותו בהסכם זה, מבלי לגרוע מהתחייבויות והצהרות המוכרת שלפי הסכם זה.

2.1.2 בוטל.

2.1.3 כי ניתנה לו הודעה בהתאם לכלל 4 לכללי לשכת עורכי הדין (יצוג בעסקאות בדירות), התשל"ז-1977 וכי ידוע לו כי עוה"ד של הפרוייקט מייצגים לצרכי הסכם זה את המוכרת, בלבד. כן מצהיר הקונה כי הודע לו כי הוא רשאי להיות מיוצג ע"י עו"ד אחר מטעמו בעסקה זו, אולם בכך לא יהיה כדי לפגוע באמור בסעיף 15ב' של הסכם זה. לבדיקה - עמידה בתנאי חוק המכר לענין מגבלת תשלום שכ"ט לעו"ד המוכר

2.1.4 ידוע לו כי על המקרקעין רובצת המשכנתא שניתנה כבטוחה לליווי פיננסי אשר טרם ניתן בשלב זה, להקמת הפרוייקט, אולם, בכפוף לתשלום מלוא התמורה המגיעה ממנו למוכרת ובהתקיים כל יתר התנאים המפורטים באישור הבנק המצ"ב כנספח ג', שימסר לקונה תוך 14 ימי עבודה ממועד חתימת הסכם זה, יאשר הבנק כי המשכנתא לא תמומש מתוך הממכר- יש לוודא כי נוסח המכתב עומד בדרישת החוק.

2.1.5 ידוע לו כי שטחי הבניין וכן שטחי החניון, יהיו משותפים לבניין ולבנינים נוספים בפרוייקט, ולהבטחת זכויות מעבר כלי רכב, והולכי רגל, בין שטחי הבניין ויתר שטחי הפרוייקט, תירשמה זיקות הנאה מתאימות.

2.1.6 ידוע לו כי בקומת הקרקע יבנו שטחי מסחר שונים, וכי המתקנים הטכניים והמערכות של הפרוייקט והבניין, יישמשו הן את דירות המגורים והן את שטחי המסחר.

2.1.7 ידוע לו כי על המקרקעין, יבנה החניון, אשר ישמש את בעלי הזכויות בפרוייקט וכן צדדי ג' שונים, שזהותם תיקבע על ידי המוכרת לפי שקול דעתה הבלעדי. מוסכם בזאת כי המוכרת תהיה רשאית למכור, ו/או להחכיר, ו/או להשכיר ו/או ליתן זכות שימוש במקומות חניה בחניון, בין לבעלי הזכויות בפרוייקט ובין לצדדי ג', לפי שקול דעתה הבלעדי, בין כשמקומות החניה צמודים מבחינה רישומית ליחידות בפרוייקט ובין על דרך של חכירה או כל דרך אחרת, הכל לפי שקול דעתה הבלעדי, והקונה מסכים לכך והוא מתחייב שלא להתנגד לכך בכל צורה שהיא.

2.1.9 הקונה מצהיר ומאשר כי הודע והובהר לו על ידי המוכרת, זכויותיו על פי חוק המכר (דירות) וחוק הבטחת השקעות בדבר הבטחת הכספים ששולמו ו/או ישולמו על ידו בקשר עם רכישת הממכר, ועל הדרכים שנקבעו בחוק לעניין זה, המפורטות בסעיף 2 לחוק הבטחת השקעות ובהתאם למפורט בנספח ו' 1 להסכם זה.

2.2 הצהרות המוכרת

המוכרת מצהירה בזאת כדלקמן:

2.2.1 כי הינה בעלת הזכויות הבלעדיות והבעלים הרשום והבלעדי של המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין.

2.2.2 כי הממכר יבנה באמצעות הקבלן, בהתאם להוראות כל דין, בהתאם לתב"ע בתוקף, בהתאם להיתר/היתרי הבניה, בהתאם להוראות הסכם זה ולתיאור הטכני והתוכניות.

2.2.3 כי הממכר יבנה באיכות טובה, באמצעות אנשי מקצוע מיומנים, ומחומרי בנייה טובים, כאשר בכל מקרה שקיים תקן ישראלי - מחומרים שאינם פחותים ממנו.

2.2.4 כי זכויותיה במקרקעין נקיות מכל חוב, שעבוד, עיקול או זכות צד ג' כלשהי, למעט המשכנתא.

2.2.5 כי יש לה היכולת הפיננסית להקים את הפרוייקט באמצעות הקבלן ולמלא אחר התחייבויותיה כלפי הקונה שלפי חוזה זה.

3. המכר

בכפוף להוראות הסכם זה ולמילוי כל התחייבויותיו של הקונה על פיו מתחייבת המוכרת לבנות ולמכור לקונה והקונה מתחייב לרכוש מהמוכרת את הממכר.

4. מועד המסירה

4.1 המוכרת מתחייבת לבנות ולהשלים את הממכר בהתאם לתיאור הטכני ולתכניות המצורפים להסכם זה בנספחים א' ו-ב' בכפוף לשינויים שידרשו, אם ידרשו, ע"י הרשויות השונות במסגרת הליך קבלת היתר הבניה ובכפוף להוראות כל דין. המוכרת מתחייבת למסור לקונה את החזקה הבלעדית בממכר כשהוא מושלם כאמור בתיאור הטכני והתוכניות וזאת עד ליום ____ (להלן: "מועד המסירה"), הכל בכפוף להארכות המועדים הקבועות בסעיפים 4.2-4.3 להלן. תנאי מוקדם למסירת החזקה בממכר לקונה הוא כי הקונה ישלם קודם לכן את מלוא התמורה המגיעה ממנו עפ"י הסכם זה וכן ישלם את כל המגיע ממנו עבור עבודות נוספות שהזמין, באם הזמין. המוכרת תמסור לקונה הודעה מוקדמת בכתב, של 30 יום מראש לגבי המועד המדויק לקבלת החזקה בממכר (להלן: "הודעת המסירה").

4.2 מוצהר ומוסכם בזאת כי מועד המסירה הנקוב לעיל, נקבע לאור המועד המתוכנן בו עתידה בניית הבנין להסתיים לפי תכנון המוכרת, אולם עלול לחול איחור בתאריך סיום הבניה ובמקרה כזה מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 4.3 להלן, ידחו המועדים הקבועים בסעיף 4.1, לתקופה נוספת של 60 ימים (להלן: "תקופת החסד"), והדבר לא יחשב הפרת הסכם זה על ידי המוכרת ולא יזכה את הקונה בפיצוי כלשהו. מוסכם בזאת כי בכפוף לאמור בסעיף 4.3 להלן, איחור במסירת החזקה בממכר מעבר לתקופת החסד, תזכה את הקונה בקבלת פיצוי בשל איחור במסירה עבור הממכר בסכומים ובתנאים הקבועים בחוק המכר החל מתום תקופת החסד עד למסירת העמדת הממכר לרשות הקונה, בכפוף לאמור בסעיף 4.3 להלן. יש לוודא התאמת מנגנון הפיצוי להוראות החוק לפיהם תקופת הגרייס מוגבלת ל- 60 יום. איחור מעל 60 יום פיצוי חודשי רטרואקטיבי החל מהיום הראשון לפיגור. פיצוי בגין 8 חודשים ראשונים פי 1.5 מדמי שכירות ראויים. החל צחודש 9 = פי 1.25. בכל מקרה יש לוודא שהפיצוי משולם באופן שוטף ולא נדחה למועד המסירה

למען הסר ספק יובהר בזאת כי תשלום הפיצוי בגין האיחור במסירה המפורט לעיל יהווה פיצוי מלא וסעד בלעדי בגין כל נזקי הקונה כתוצאה מהאיחור במסירת הממכר מעבר לתקופת החסד, ופרט לכך לא יהיה זכאי הקונה לכל סעד ו/או פיצוי אחר ו/או נוסף.

4.3 (א) בנוסף, ומבלי לגרוע מהאמור בסעיף 4.2 לעיל, מועד המסירה יהיה ניתן לדחייה ע"י המוכרת בגלל עיכובים שנגרמו כתוצאה מנסיבות שאינן בשליטת המוכרת ושהסיכון להתרחשותן ולתוצאותיהן אינו מוטל על המוכרת. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מסכימים הצדדים כי הנסיבות המפורטות להלן, הינן נסיבות שאינן בשליטת המוכרת ושהסיכון להתרחשותן ותוצאותיהן אינו מוטל על המוכרת: עיכובים הנעוצים בכח עליון, בחוק, תקנה, צו, פריצת מלחמה, גיוס כללי ו/או פגעי טבע ו/או איסור או הגבלה על בנייה ע"י רשות מוסמכת ו/או הקפאת בנייה עפ"י דין ו/או שביתה כללית

בענף הבנייה ו/או שביתה בנמלים ו/או שביתה במכס ו/או מחסור ארצי בחומרי בנייה ו/או בפועלי בנייה מקצועיים לרבות כתוצאה ממגבלות גורפות על העסקת עובדים זרים או כניסתם למדינה ו/או מסיבה אחרת כלשהי שאינה תלויה במוכרת ו/או אשר למוכרת אין שליטה עליה והיא נקטה באמצעים סבירים לבטלה או לצמצמה. מובהר כי אין בכלל הנסיבות שפורטו לעיל, כדי להוות רשימה ממצה. כמו כן מוסכם בזאת כי הוראות החשב הכללי של משרד האוצר המאריכות את תקופת הבניה של פרויקטים המבוצעים עבור גורמים ממשלתיים בשל נסיבות שיפורטו בהוראותיו של החשב, יהוו הוראות מחייבות אשר יחולו גם במערכת היחסים שבין החברה לקונה. במקרה של עיכוב כנ"ל, יידחה מועד מסירת הממכר לקונה לתקופה שבה לא התנהלה העבודה כסדרה כתוצאה מנסיבות כנ"ל וכן לתקופה נוספת שהיא תוצאה הכרחית מהעיכוב הנ"ל. המוכרת לא תיחשב עקב כך כמפרה את התחייבותיה כלפי הקונה לפי הסכם זה. יש לצמצם את סעיף הכח העליון ככל הניתן כך שיש לנטרל ארועים שהסכנו להתרחשותם על המוכר.

(ב) מבלי לגרוע מהאמור בס"ק א' לעיל, במידה ויחולו עיכובים כלשהם מכל סוג שהוא אשר המוכרת אינה יכולה למנעם ואשר בגינם יתעכב חיבור הממכר או הבניין לרשת החשמל וגם/או לצנרת המים וגם/או לרשת הביוב והתיעול, אשר תלויים בחברת החשמל וגם/או ברשויות ממשלתיות וגם/או ברשות המקומית, תהיה המוכרת רשאית לדחות את תאריך המסירה עד אשר יוסרו העיכובים הנ"ל, בכפוף לכך שהמוכרת עשתה מצידה את המוטל עליה לפי הסכם זה, הגישה את כל הבקשות, המסמכים והטפסים הנדרשים במועד וכן שילמה את המיסים, ההיטלים והאגרות במועד הדרוש על מנת למנוע עיכובים אלה.

(ג) הארכת תקופת הבניה ודחיית מסירת החזקה בממכר לקונה עקב כל אחת מהסיבות הנקובות בס"ק א' ו- ב' לעיל, לא תזכה את הקונה לסעד, לתשלום, לשיפוי או לפיצויים או לדמי שכירות ראויים, בעד הוצאות או נזקים כלשהם, ולא תהיה לו עילה להשתחרר מהתחייבותיו הוא כלפי המוכרת.

4.4 המוכרת תהיה זכאית למסור את הממכר לקונה גם אם עבודות הפיתוח ו/או עבודות בניה אחרות בחלקים אחרים בפרוייקט לא תסתיימנה ובלבד שהתקיימו התנאים המפורטים להלן:

א. ניתן אישור מאת הרשות המקומית לאיכלוס הבנין ו/או הממכר ("טופס 4 לאכלוס").

ב. המשך עבודות הפיתוח ועבודות הבניה האחרות ביתר שטחי הפרוייקט, לא ימנעו מהקונה שימוש סביר בממכר, בחניון הבנין, במעברים לממכר ולחניון ובדרכי הגישה אליהם. להגביל בזמן- מועד אחרון לסיום כל העבודות באתר

ג. לובי הכניסה לבנין יהיה מוכן והכניסות והיציאות לבנין יהיו בטוחות וראויות לשימוש ולמעבר, לפחות מעלית אחת בבנין ויתר המערכות הטכניות של הממכר והבנין יהיו תקינות ופועלות, והממכר עצמו יהיה כשיר וראוי למגורים כאשר מערכות החשמל, המים והמיזוג בו, עובדות, ואין מניעה להתחבר למערכת הגז ולחיבור של קבע לתשתיות.

יובהר בזאת כי בכל מקרה המוכרת מתחייבת כי עבודות הפיתוח בבניין עצמו תסתיימנה לא יאוחר מ- 3 חודשים ממועד המסירה.

4.5 למען הסר ספק מוסכם כי במקרה שהמוכרת תשלם את בנית הממכר לפני מועד המסירה כהגדרתו לעיל, המוכרת תהיה רשאית, בכפוף למתן הודעה בכתב בת 60 יום מראש,

להקדים את מועד המסירה ויראו במועד המסירה החדש כמועד המסירה לכל דבר וענין. =
הקדמת מסירה בהסכמת קונה בלבד.

התמורה

5. (א) תמורת הממכר ותמורת קיום כל יתר התחייבויותיה של המוכרת עפ"י הסכם זה, מתחייב הקונה לשלם למוכרת את התמורה הנקובה **בנספח "ד"**. התמורה תשולם על ידי הקונה למוכרת בתשלומים ובמועדים המפורטים **בנספח "ד"**. – לבדוק היטב את לוח התשלומים כך שעונה ותואם את צרכי הקונה במקרה של הסתמכות על מכירת דירה/משכנתא וכיוצ"ב. כמו כן לוודא שאין תשלומים נוספים המושגים על הקונה מעבר לתמורה עצמה.

(ב) הקונה מתחייב להעביר כל תשלום על חשבון התמורה למוכרת לרבות תשלום שישלם באמצעות הלוואה שיקבל כאמור בסעיף 8 (ג) להלן, ע"י הפקדתו בחשבון המוכרת. ביצוע התשלום למוכרת יהיה אך ורק באמצעות פנקס שוברים לתשלום שיופק לו על ידי הבנק, וימסר לו באמצעות המוכרת, במעמד חתימת הסכם זה.

(ג) התשלום הראשון על חשבון התמורה, ישולם על ידי הקונה לחשבון המוכרת, באמצעות פנקס השוברים הנ"ל, לא יאוחר מ- 3 ימים ממועד חתימת הסכם זה על ידי הצדדים, וכתנאי מקדמי לכניסתו של הסכם זה לתוקף.

(ד) הסכם זה על נספחיו, יחתם על ידי הקונה, ויותר בידי המוכרת. לקונה ימסר במעמד החתימה אך ורק פנקס השוברים האמור בסעיף 5 ב' לעיל. אך ורק עם ביצוע התשלום הראשון על חשבון התמורה, ייכנס הסכם זה לתוקפו. הקונה ימסור למוכרת, במשרדי המוכרת, העתק השובר המשולם, ועם הצגת השובר המשולם, המוכרת תמסור לקונה, במשרדי המוכרת, את הסכם המכר החתום על נספחיו. היה ולא שילם הקונה את התשלום הנ"ל, במועדו, לא ייכנס הסכם זה לתוקפו, והמוכרת תהיה רשאית לחלט את כספי הפיקדון שהופקדו בידי באי כוחה בנאמנות, ככל שהופקדו, ובמקרה זה המוכרת תהיה משוחררת מאיזו מהתחייבויותיה על פי הסכם זה כלפי הקונה, ותהיה רשאית למכור את הממכר לצד ג', לפי שיקול דעתה, בתמורה ובתנאים כפי שתימצא לנכון, ובמקרה זה לא תהיה לקונה, כל טענה ו/או דרישה בקשר עם כך, כלפי המוכרת ו/או מי מטעמה.

6. כל מס, אגרה, היטל ותשלום חובה אחר כלשהו, אשר יוטלו עפ"י דין לאחר חתימת הסכם זה על רוכשי דירות ו/או על רכישת הממכר על ידי הקונה (להלן - "**התשלום החדש**"), ישולמו על ידי הקונה למוכרת או לרשות המוסמכת, הכל לפי העניין, מיד עם הטלתם או בתוך 14 יום מדרישת המוכרת או במועד הקבוע לתשלומם על פי אותו הדין.

הבטחת כספי הקונה

7. (א) להבטחת התמורה שישלם הקונה למוכרת, מתחייבת המוכרת לתת לקונה ערבות בנקאית לפי חוק הבטחת השקעות, בגין כל תשלום ותשלום (להלן: "**הבטוחה**") וזאת בתוך 14 ימי עסקים מיום פרעון כל תשלום ותשלום ע"ח התמורה. בכל מקרה, תשלום כספי התמורה יהיה בהתאם להסדר פנקס השוברים, הקבוע בהוראות חוק הבטחת השקעות, וכמפורט בסעיף 8 להלן. יש לוודא שהסדר השוברים תואם להוראות החוק ולוודא יישום ההוראות ע"י הקונה- קרי תשלום כספים אך ורק באמצעות הסדר השוברים.

(ב) תוך 14 ימי עבודה ממועד חתימת הסכם זה, ימסר לקונה מכתב ההחרגה העקרוני המותנה בנוסח המצ"ב **כנספח ג'** בכפוף לאמור בסעיף 2.1.4 לעיל.

(ג) במעמד מסירת החזקה בממכר לקונה, ובתנאי כי גם נרשמה הערת אזהרה לטובתו בגין עיסקה זו, ובלבד שלא נרשמו ביחס לממכר כל שעבוד, עיקול או זכות צד ג', שיש להם עדיפות על הערת האזהרה הנ"ל, וניתן לו מכתב החרגה מהבנק המלווה כמפורט בסעיף 8 יב' שלהלן, תהיה הבטוחה הנ"ל בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף ונפקות, ללא צורך בהסכמה או אישור או חתימה כלשהי מצד הקונה. בהתמלא שלושת התנאים הנ"ל, מתחייב הקונה להשיב למוכרת את הבטוחה הנ"ל. היה ולא נרשמה הערת אזהרה לטובת הקונה, ימסור הקונה את הערבויות שקיבל כנ"ל, בנאמנות לעוה"ד בעבור הקונה, ואלו יעבירו אותם למוכרת ו/או לבנק המלווה מייד לאחר רישום הערת האזהרה לטובת הקונה, בהתאם להוראות חוק הבטחת השקעות.

(ד) מובהר ומוסכם בזאת בין הצדדים כי אם יבוטל הסכם זה, הקונה יהיה זכאי להחזר כספים על פי ההסכם אך ורק כנגד החזרת הערבויות הבנקאיות שנמסרו לידיו כאמור בס"ק א) לעיל, וכן נספחי הערבויות שנלוו להן, ככל שהוצאו לערבויות נספחים, לידי המוכרת. היה ומסיבה כלשהי, אבדו ו/או הושחתו הערבויות או חלקן, תהיה רשאית המוכרת לדרוש מהקונה תצהיר חתום על ידו ומאומת על ידי עו"ד, המפרט את נסיבות אבדן או השחתת הערבות.

(ה) הקונה מצהיר ומתחייב כי לא יגרום במשך תקופת בניית הבנין והממכר לרישום הערת אזהרה לטובתו בלשכת רישום המקרקעין ולא ידרוש מהמוכרת לפעול לרישום הערת אזהרה כאמור. אם הקונה יפר את התחייבותו האמורה ויגרום לרישום הערת אזהרה, אזי המוכרת תהיה זכאית למחוק את הערת האזהרה ולשם כך לעשות שימוש ביפוי הכח הנזכר בסעיף 18 להלן ו/או לדרוש את מחיקת הערת האזהרה בבית המשפט, והקונה לא יהיה זכאי להתנגד למחיקתה.

(ו) המוכרת תישא בכל ההוצאות והעמלות הכרוכות בקבלת הבטוחות שלפי סעיף זה למעט האגרות הכרוכות ברישום הערות האזהרה, וכן למעט כל הוצאה הקשורה בלקיחת הלוואה ע"י הקונה לצורך רכישת הממכר ובכלל זה אגרת רישום הערת אזהרה לטובת הבנק.

מימון בנקאי

8. (א) הקונה מצהיר ומאשר כי ידוע לו כי לצורך בניית הפרוייקט, רשמה המוכרת לטובת הבנק המלווה את המשכנתא, כך שזכויות הבנק המלווה עדיפות וקודמות בדרגה לזכויות הקונה שלפי הסכם זה בכפוף לאמור בסעיף 8 יב' להלן.

(ב) ידוע לקונה כי המקרקעין וכל הזכויות הקשורות בו ממושכנים או ימושכנו לטובת הבנק במשכנתא ובשעבודים מדרגה ראשונה, וכי זכויות הבנק על פי המשכנתא והשעבודים דלעיל עדיפים על פני זכויות הקונה בממכר שרכש, כל עוד זו לא שוחררה על ידי הבנק.

(ג) המוכרת ממחה לבנק על דרך שעבוד, לפי חוק המחאת חיובים, התשכ"ט-1969 את כל זכויותיה כלפי הקונה, ונותנת הוראה בלתי חוזרת לקונה לשלם ולהפקיד את כל הכספים והתשלומים המגיעים למוכרת ממנו על-פי ההסכם לבנק, אך ורק באמצעות שוברי התשלום שנמסרו לו על ידי המוכרת.

(ד) הקונה מתחייב כלפי הבנק, כתנאי למימוש ערבות בנקאית כלשהי שקיבל ו/או שיקבל מהבנק בקשר לממכר, כי ימחה ויעביר מיד לבנק את כל זכויותיו בממכר בהתאם להסכם עם המוכרת, או יבטל הסכם זה, כך שהזכויות בממכר יחזרו לבעלותה של המוכרת - הכל לפי בחירת הבנק.

- (ה) הקונה מצהיר כי ידוע לו שאין לבנק כל התחייבות ישירה ו/או עקיפה כלפיו בקשר עם הפרוייקט ו/או בקשר עם בניית הפרוייקט ו/או בקשר עם הממכר הנרכש, למעט הערבות הבנקאית שהוצאה לטובתו ע"י הבנק, אם הוצאה.
- (ו) מבלי לפגוע בכלליות פסקה זו לעיל, מודגש בזה כי ידוע לקונה שאין לבנק כל מחוייבות כלפי המוכרת ו/או כלפיו להשלים את הקמת הפרוייקט ו/או להשלים את הממכר שנרכש על ידו, וכי כל הסכם שבין המוכרת ובין הבנק ו/או הוראותיו אינם מקנים לו זכויות כלשהן ואין באמור בהסכם זה כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכויות הבנק על פי המסמכים שנחתמו ו/או יחתמו בין המוכרת לבין הבנק בקשר למקרקעין, והקונה יהיה מנוע מלהעלות כל טענה הנוגעת למימון שהעמיד הבנק למוכרת.
- (ז) כמו כן מצהיר בזה הקונה כלפי הבנק כי ידוע לו שהפקוח מטעם הבנק, על בנית הבנין והממכר, נעשה לצורך הבטחת פירעון האשראי של המוכרת כלפי הבנק, וכי אין במנגנון הפקוח של הבנק כדי לחייב את הבנק לוודא שכספי הקונה משולמים לפי קצב התקדמות שלבי הבניה בפרט, או שהם מוקצים לבניית הבנין והממכר, נשוא חוזה הסכם זה, בכלל.
- (ח) הקונה מאשר בזה כי ידוע לו באופן חד משמעי שהוא אינו יכול להסתמך על הפקוח מטעם הבנק בפרוייקט, וכי עליו להסדיר, במידה שיחפוץ, את מנגנוני ההגנה על כספו ישירות אל מול המוכרת, והבנק מסיר מעליו כל אחריות להסתמכות שיכולה לנבוע אצל הקונה כתוצאה מקיום מנגנון הפקוח מטעם הבנק.
- (ט) לקונה ידוע כי העתק או צלום מההסכם שבינו לבין המוכרת ימסר לבנק ו/או תימסר לבנק הודעה על חתימת ההסכם, וכי מסירה זו מהווה התחייבות מצידו כלפי הבנק בדבר הזכויות המוקנות לבנק כאמור בסעיף זה.
- (י) הקונה מצהיר בזה כי כל האמור בסעיף 8 זה, לרבות תנאי נספח המימון הבנקאי (נספח ו') הודע ונמסר לו מראש עוד לפני חתימת ההסכם, וכי ניתן לו זמן סביר להתייעץ עם גורמים מקצועיים ולהימלך בדעתו אם לבצע את רכישת הממכר לאור הנתונים שבו.
- (יא) הקונה מצהיר כי ידוע לו שהוראות סעיף 8 לעיל ולהלן הינן בגדר "חוזה לטובת אדם שלישי" כמשמעו בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג-1973, ובנק _____ בע"מ ייחשב לצורך האמור בסעיף זה לעיל כ- "אדם שלישי".
- (יב) המוכרת מתחייבת להמציא לקונה, בתוך 14 ימי עבודה ממועד חתימת הסכם זה, מכתב החרגה מותנה מהבנק המלווה, בנוסח המצ"ב **כנספח ג'**, לפיו, בהתקיים התנאים המפורטים במכתב הנ"ל, לא תחול המשכנתא על הממכר. כמו כן, ובכפוף למילוי התחייבויות הקונה שלפי ס"ק ג) לעיל, מתחייבת המוכרת להמציא לקונה, לאחר מועד מסירת החזקה בממכר, מכתב החרגה בלתי מותנה (מכתב שחרור) מהבנק המלווה, לפיו המשכנתא אינה חלה על הממכר ו/או לא תמומש מהממכר.
- (יג) הקונה יהיה רשאי למשכן את זכויותיו שלפי הסכם זה לבנק ממנו יטול הלוואה לצורך תשלום התמורה למוכרת. בסמוך לבקשת הקונה ו/או הבנק המממן ממנו יקבל הקונה הלוואה לצורך מימון תשלום התמורה, תחתום המוכרת על כתב התחייבות לרישום משכנתא בנוסח המקובל אצלה, (לוודא שנוסח זה מקובל ומאשור ע"י הבנקים) לצורך קבלת המימון כנ"ל. הקונה ישא בכל העלויות הכרוכות בקבלת הלוואה זו. המוכרת מצידה מצהירה כי נוסח כתב ההתחייבות המקובל אצלה מקובל על 5 הבנקים למשכנתאות הגדולים במשק. תנאי לחתימת המוכרת על כתב התחייבות כנ"ל הינו כי עד לאותו מועד

שולמו ע"י הקונה ממקורותיו העצמיים לפחות 15% ממחיר הממכר. לקונה הובהר כי כל עוד לא נרשמה לטובתו הערת אזהרה בגין הסכם זה, לא יתאפשר גם לבנק המממן לרשום הערת אזהרה לטובתו בגין התחייבות המוכרת לרישום המשכנתא לטובת הבנק המממן. כן יובהר בזאת, כי אין באמור בסעיף זה כדי להטיל על המוכרת מחויבות או אחריות כלשהן לעניין קבלת הסכמת בנק לממן את רכישת הדירה, וכי על הקונה לטפל בנושא זה בעצמו ועל אחריותו. כן יובהר שהסכם זה לא יהיה מותנה בקבלת הלוואה לקונה ע"י מוסד בנקאי וכי מחויבות הקונה לשלם את התמורה הינה מוחלטת ואינה מוטלת בקבלת הלוואה כאמור. הקונה יהיה רשאי להסב את הביטחונות שיקבל מהמוכרת לבנק ממנו יטול את ההלוואה, אולם יובהר כי בכל מקרה הבנק לא יהיה רשאי לדרוש ביטחונות נוספים.

יד) הקונה מתחייב לחתום במעמד חתימת הסכם זה, על נספח המימון הבנקאי בנוסח המצ"ב **כנספח ו'** להסכם זה כחלק בלתי נפרד הימנו. כן מצהיר הקונה בחתימתו על נספח ו' 1 להסכם זה, כי הודע והובהר לו על ידי המוכרת, על זכויותיו על פי חוק המכר (דירות) וחוק הבטחת השקעות בדבר הבטחת הכספים ששולמו ו/או ישולמו על ידו בקשר עם רכישת הממכר, ועל הדרכים שנקבעו בחוק לעניין זה, המפורטות בסעיף 2 לחוק הבטחת השקעות ובהתאם למפורט **בנספח ו' 1** להסכם זה.

טו) הקונה מתחייב לשלם את התמורה לחשבון המוכרת, אך ורק באמצעות פנקס שוברי התשלום שיונפק לו על ידי הבנק ויימסר לו על ידי המוכרת. במעמד חתימת הסכם זה (להלן: "**פנקס השוברים**"), כמשמעותו בחוק הבטחת השקעות. הקונה מתחייב לא לשלם סכום כלשהו למוכרת, אלא באמצעות שוברי תשלום. הקונה מצהיר כי הובהר לו על ידי המוכרת, כי תשלומים שלא ייעשו באמצעות פנקס השוברים כאמור, עלולים לגרום לכך כי יתכן ולא תוצאנה לו בטוחות בהתאם להוראות חוק המכר, וכן עלול לגרום לכך כי הממכר לא יוחרג על ידי הבנק מתחולת המשכנתא הרובצת על המקרקעין.

טז) הקונה מתחייב לשמור על פנקס השוברים בשלמותו ולהשיב למוכרת את כל שוברי התשלום שלא שולמו על ידי הקונה, מכל סיבה שהיא. הקונה מצהיר כי יודע לו כי במקרה של ביטול הסכם הרכישה, המוכרת תפעל בכל האמצעים הסבירים, על מנת להשיב לבנק את כל שוברי התשלום שהונפקו על ידי הבנק, בקשר עם הממכר, ואשר לא בוצע באמצעותם תשלום לחשבון המוכרת. המוכרת תהיה רשאית להתנות מסירת הממכר לקונה, בהשבת השוברים הבלתי משולמים הנ"ל.

יז) הקונה מאשר כי הודע לו על ידי המוכרת, שם הפרוייקט ומספר חשבון המוכרת, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, באפשרות הקונה לפנות לבנק, לצורך קבלת אישור בנוגע למספר "חשבון הפרוייקט" ו"שם הפרוייקט", שיש בידי הקונה תואמים את הפרטים הרשומים בבנק בכל אחת מהדרכים הבאות: פנייה לסניף בו מתנהל חשבון המוכרת שכתובתו רח' _____ תל אביב באמצעות מענה טלפוני במס' _____; פניה למענה הטלפוני שמספרו יצוין על גבי פנקס שוברי התשלום; באמצעות אתר האינטרנט של הבנק שכתובתו הינה _____, תוך הקלדת פרטי הזיהוי אשר יופיעו על גבי פנקס השוברים.

יח) הקונה מאשר כי הודע לו על ידי המוכרת כי אין ללמוד מן השימוש במינוח "חשבון הפרוייקט" ו"שם הפרוייקט" כמפורט לעיל ובושברי התשלום על קיומו של "ליווי פיננסי" ו/או "מימון לפרוייקט בנייה" ו/או "ליווי פיננסי סגור", והקונה מאשר כי הודע והובהר לו במפורש על ידי המוכרת, כי טרם התקבל היתר בנייה לפרוייקט. כי עד למועד הקובע, וכל עוד לא הוצא היתר בנייה לפרוייקט, המוכרת לא התקשרה עם הבנק ו/או עם כל תאגיד בנקאי אחר בהסכם ליווי פיננסי לפרוייקט בקשר לבנייה על המקרקעין וזאת בהתאם להוראות סעיף 2 א'1 (ב) להוראות חוק הבטחת השקעות כי זכותו של הקונה לבטל את הסכם המכר, היה ולא יתקיים

המועד הקובע, ויוצא היתר בנייה לבניין ובכללו לממכר, עד למועד התקיימות התנאי המפסיק, או עד למועד הנדחה של התנאי המפסיק, לפי העניין. והכל בתנאי ביטול הסכם המכר, הקבועים בהסכם זה ובנספחיו.

(ט) הקונה מצהיר כי כתובתו למשלוח ערבויות חוק המכר שיונפקו לטובתו על ידי הבנק, הינה כמצוין בכתורת הסכם זה, והקונה מתחייב להודיע לבנק בכתב _____ על כל שינוי בכתובת שצוינה על ידו בהסכם המכר, עם העתק בכתב למוכרת.

(כ) הקונה מתחייב למלא בכתב יד קריא וברור על גבי כל אחד משוברי התשלום שנמסרו ו/או "ימסרו לו, את שמו המלא, מס' תעודת הזהוי שלו, בהתאם לנתונים שצוינו בהסכם המכר, וכן את הסכום לתשלום, שבגינו הומצא השובר.

הבנייה

9. (א) המוכרת מתחייבת כי הבנין והממכר יבנו במומחיות נאותה ומחומרים טובים, בהתאם לתיאור הטכני, לתוכניות הבנייה והיתרי הבנייה. למען הסר ספק מובהר בזאת כי הבנין והממכר יבנו עפ"י התקנים והוראות הדין הרלבנטיות לנושא התכנון והבנייה, כפי שהיו בתוקף במועד הוצאת היתר הבניה לבנין ולממכר והקונה מוותר על כל טענה כלפי המוכרת בקשר עם שינויים בתקנים והוראות הדין בנושא תכנון ובניה כאמור, שיחולו לאחר מועד הוצאת היתר הבניה לממכר ובקשר עם עבודות ההתאמה שתידרשנה, אם תידרשנה, עקב שינויים כאמור ובלבד שלא תהיינה בעבודות אלו כדי להטיל חיוב כספי נוסף על הקונה.

(ב) אם בפועל יהיו הפרשים או סטיות בין כמויות או מידות של פרטי הממכר לבין המתואר במפרט, בגבולות ההפרשים או הסטיות המצוינים במפרט, כאמור בצו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשס"ח-2008, לא יהוו ולא ייחשבו אלה כאי-התאמה, לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכרת על-פי הסכם זה ולא ישמשו עילה לקונה להקטנת התמורה ו/או למוכרת להגדלתה- לבחון אפשרות קבלת פיצוי בגין סטיה כל סטיה במידות.

(ג) המוכרת רשאית בכל עת להכניס שינויים בפרויקט, בבניין ובעבודות הפיתוח, בתנאי שלא יחול שינוי משמעותי בממכר ולא יפגע השימוש הסביר בו. הקונה מאשר כי הודע לו על ידי המוכרת, כי בכוונתה לבצע את בניית יתר שטחי הפרויקט, לרבות עבודות בנייה נוספות, הנובעות משינויי התכנון כהגדרתם לעיל, למעט הבניין, בשלבים מאוחרים יותר, אם בכלל, וכי עלולה להיגרם לו אי נוחות והפרעה כתוצאה מכך והוא מוותר מראש על כל טענה ו/או תביעה הנובעת מכך. – תשומת לב להוראות התיקון לחוק המכר בכל הנושא של גילוי תכנון

(ד) הקונה מסכים כי המוכרת לא תזדקק להסכמה, לאישור או לחתימה כלשהם ממנו בכל הקשור או הדרוש למימוש זכויותיה על פי הסכם זה, והקונה מתחייב שלא להתנגד למימוש זכויותיה כאמור, לא להפריע במימושן ולא למנוע את מימושן.

(ה) המוכרת תהיה רשאית בקשר לניצול זכויותיה כמפורט לעיל, להשתמש עד למועד המסירה, גם ברכוש המשותף של הפרויקט והבניין, לרבות ניצול השימוש בו לבנייה הנוספת. כמו כן רשאית המוכרת לשנות את התקנון ואת צו רישום הבית המשותף ואת חלקי יחידות הרכוש המשותף בבניין, על מנת לכלול כל קומה נוספת או חלק מכל מבנה נוסף שייבנה במסגרת הפרויקט והבית המשותף, בהתאם לאמור לעיל. הקונה מוותר בזאת על כל טענה או תביעה כלפי המוכרת בקשר עם ניצול זכויותיה כאמור לעיל, ותיקון התקנון והצו.

(ו) עוד ידוע לקונה והוא מסכים לכך, כי זכויות בנייה נוספות או בלתי מנוצלות בפרוייקט, ובכללן בבניין, במידה וקיימות כאלה או יהיו כאלו בעתיד, שייכות למוכרת והיא תהיה רשאית להעבירן, למכרן או לנצלן כרצונה ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי. המוכרת רשאית לכלול את הוראות פסקה זו בתקנון ובמסמכי רישום הבית המשותף. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ידוע לקונה כי בכוונת המוכרת להצמיד לחלק מדירות הבניין מרפסות באופן שיתכן ויצרו קירוי לשטח המרפסות שמתחתיהן. – להבהיר ולקבוע מועד אחרון למיצוי הזכויות

(ז) כל האמור בסעיף 9 זה על סעיפי המשנה שבו, מותנה בכך כי זכויות המוכרת על פיו ומיושן, לא ישנו את שטח הממכר וטיבו כמותנה במפרט ולא יפגעו בזכויות של הקונה בממכר גופו על פי הסכם זה ו/או באפשרות השימוש הסביר בו.

מסירת החזקה בממכר

10. (א) המוכרת מתחייבת למסור לקונה את החזקה בממכר, כשהממכר גמור בהתאם לתיאור הטכני ולתוכניות, ראוי לשימוש סביר למגורים ופנוי מכל אדם וחפץ, כשהוא חופשי מכל חוב, עיקול, שיעבוד וזכויות צד ג', למעט אלו שהוטלו בגין הקונה, ובכפוף לכך שהקונה ימלא קודם למועד המסירה את כל ההתחייבויות שהתחייב למלאן בהתאם להוראות הסכם זה לפני מסירת החזקה בממכר וכתנאי מוקדם למסירת החזקה. יש לוודא כי מועד המסירה נקוב וקצוב בזמן.

לעניין סעיף זה - "ראוי לשימוש סביר" - כאשר לבניין ניתן "טופס 4" לאכלוס, כאשר המערכות המרכזיות של הממכר תקינות ופועלות ומחוברות דרך קבע לתשתיות, מעלית פועלת וכאשר קיימת גישה סבירה להצמדות שהוצמדו לממכר.

(ב) החל מיום קבלת הודעת המסירה כמפורט בסעיף 4.1 לעיל ועד למסירת החזקה בממכר לקונה, תאפשר המוכרת לקונה ו/או מי מטעמו, לבדוק את התאמתו לתיאור הטכני ולהוראות הסכם זה והקונה מתחייב לבצע את הבדיקות כאמור בתאום עם המוכרת. במעמד מסירת החזקה בממכר, ייערך ע"י נציג המוכרת פרטיכל מסירה אשר יחתם על ידו וע"י הקונה והעתקו ימסר לקונה (להלן: "פרטיכל המסירה"). הקונה רשאי לדרוש כי יפורטו בפרטיכל המסירה כל אי התאמה, פגמים בממכר ו/או עבודות השלמה הנדרשות, אם יהיו, לעומת תיאורם בתיאור הטכני (להלן: "הליקויים בממכר"). החתימה על פרטיכל המסירה לא תהווה הודאת המוכרת בקיום הליקויים הנטענים. סירב הקונה לחתום על פרטיכל המסירה, יציין נציג המוכרת עובדה זו בפרטיכל המסירה. יש לוודא קיומו של מכנגנון מסירה דו שלבי שיבטיח שבמועד המסירה בפועל הדירה תהיה "מושלמת" ככל ניתן ותייתר את הצורך, עד כמה שניתן, בהשלמות ותיקונים לארח שהדירה מאוכלסת).

(ג) המוכרת תגרום לתיקון כל הליקויים בממכר שפורטו ע"י הקונה בפרטיכל המסירה ואשר המוכרת הסכימה לתיקונם תוך זמן סביר, ובהתחשב בעונות השנה. ליקוי שתיקונו דרוש באופן דחוף ושאינו סובל דיחוי, יתוקן בתוך זמן סביר בהתחשב באופי הליקוי והתיקון הנדרש.

(ד) הקונה מתחייב להופיע בממכר או במשרדי המוכרת, במועד המסירה בהתאם להודעת המסירה, לקבל את החזקה בממכר ולאשר למוכרת בכתב את דבר קבלת החזקה בממכר על ידי חתימה על טופס אישור קבלת החזקה בממכר - זכות לקונה לצרף לפרוטוקול המסירה בעל מקצוע מתאים לבדיקת הדירה.

לא הופיע הקונה לקבלת החזקה בממכר או לא מילא עד למועד המסירה את מלוא ההתחייבויות שהיה עליו למלאן עד למועד המסירה ו/או גרם בכל דרך אחרת לעיכוב

המסירה, תהיה המוכרת רשאית להודיע לקונה לפחות 14 ימים מראש, תאריך ושעה חדשים בהם תתבצע מסירת החזקה בממכר. לא הופיע הקונה לקבלת החזקה בממכר גם במועד הנדחה ו/או לא קיים את התחייבותיו עד למועד הנדחה, תהיה המוכרת זכאית, אלא אם כן נמנע הדבר מהקונה מסיבות שאינן תלויות בו, לראות בהעמדת הממכר לרשות הקונה כאילו נמסר לקונה ביום שלאחר המועד הנדחה, אף ללא נוכחות הקונה, ויחולו בהתאמה כל ההוראות הרלבנטיות בהסכם זה, המתייחסות למועד המסירה, ובכלל זה, הוראות לעניין תקופת הבדק ותקופת האחריות, לעניין תשלום מלוא התמורה, תשלומי המיסים ותשלומים אחרים החלים על הקונה ממועד העמדת הממכר לרשות הקונה ואילך מכח הדין או מכח הסכם זה ובכללם דמי הניהול ותשלומי חובה כגון ארנונה וכד'.

(ה) קבלת החזקה בממכר על ידי הקונה, לרבות בנסיבות המפורטות בס"ק ד' לעיל, תהווה ראיה לכאורה שהממכר נתקבל על ידי הקונה כשהוא גמור בהתאם להסכם זה, וכי אין לו כל טענה או תביעה כלפי המוכרת בקשר לכך, בכפוף לתיקון הליקויים בממכר ע"י המוכרת כמותנה בס"ק ג' דלעיל, ובכפוף לזכויותיו לפי חוק המכר (דירות).

(ו) מותנה בזה, להסרת ספקות, כי עד למועד המסירה, אסור יהיה לקונה להיכנס לממכר (פרט לשם הסתכלות בתיאום מוקדם מראש ובכתב עם המוכרת), או להכניס חפצים לממכר בין בעצמו ובין על ידי אחרים, ולא ולבצע עבודות כלשהן בממכר.

(ז) הקונה יהיה חייב לקבל את החזקה בממכר אף אם יהיו בו ליקויים שאין בהם כדי למנוע שימוש סביר בממכר למטרת מגורים. חילוקי דעות בין הצדדים בשאלה אם הליקויים במועד המסירה מונעים שימוש סביר בממכר יוכרעו על-ידי הפוסק כהגדרתו בסעיף 33 להלן, אשר הכרעתו תהיה סופית ותחייב את הצדדים. הוסכם או הכריע הפוסק האמור כי הליקויים מונעים שימוש סביר בממכר כולו, או בחלק ממנו, תידחה מסירת החזקה בממכר לקונה עד לתיקון אותם ליקויים. המוכרת מתחייבת לתקן את הליקויים בממכר תוך המועד שייקבע ע"י הפוסק הנ"ל ולא יאוחר מאשר 12 חודשים ממועד המסירה. במקרה של דחיה במועד המסירה מהסיבות המפורטות לעיל יחולו הוראות סעיף 4.2 דלעיל - בדיקת מנגנון ההכרעה - גורם ניטרלי ולא גורם מטעם המוכר

מוסכם בזאת בין הצדדים כי כל סכסוך או חילוקי דעות בין המוכרת לבין הקונה בקשר לליקויי בנייה, טיב הבנייה, אי התאמה ותיקונים בתקופת הבדק והאחריות והנובעים מהסכם זה, יימסרו להכרעתו של הפוסק כמפורט בסעיף 33 להלן.

(ח) כתנאי לקבלת החזקה בממכר, מתחייב הקונה לסלק כל תשלום שהוא חייב לשלם למוכרת ולכל גוף ו/או רשות אחרים בהתאם להוראות הסכם זה, ולהחזיר בד בבד את הערבויות הבנקאיות שקיבל, באם קיבל, בתנאי חוק הבטחת השקעות.

(ט) במעמד מסירת החזקה בממכר ו/או במועד מוקדם אחר לפי בחירת המוכרת, תמסור המוכרת לקונה הוראות תחזוקה ושימוש כהגדרתן בחוק המכר לרבות הנחיות ו/או אזהרות בכתב, באשר לתכונות מיוחדות של הממכר ו/או הרכוש המשותף ו/או מתקנים בהם, ובאשר לתחזוקתם ושימוש בהם. הנחיות דומות תימסרנה ע"י המוכרת לנציגות הבית המשותף בכל הקשור למערכות ומתקנים ולשטחי הרכוש המשותף. הקונה מתחייב לקבל מהמוכרת את כל ההנחיות ו/או האזהרות הנ"ל ולפעול בהתאם להן. הקונה מצהיר כי ידוע לו שכל נזק ו/או פגם ו/או אי התאמה שיתהוו בממכר ואשר ניתן היה למנוע ע"י מילוי ההנחיות ו/או האזהרות הנ"ל, יהיו באחריות הקונה והקונה לא יוכל לדרוש מהמוכרת את תיקונם ו/או להעלות כל דרישה ו/או תביעה אחרת לגביהם.

הזמנת שינויים ותוספות בממכר

11. (א) הקונה יהיה רשאי להזמין במהלך בניית הבניין ולפני קבלת החזקה בממכר, עבודות שינויים, הפחתות או תוספות בפנים הממכר, לעומת אלו הכלולים במפרט (להלן - "העבודות הנוספות"). העבודות הנוספות יבוצעו אך ורק ע"י המוכרת ו/או מי מטעמה, וזאת לפי טופס הזמנה שייחתם על ידי הקונה כשבמסגרתו יקבע מחיר העבודות והתנאים שיקבעו ע"י המוכרת לענין ביצוע העבודות, לרבות תנאים בנוגע לשינוי במועד המסירה. המוכרת לא תהיה חייבת לקבל את הזמנתו של הקונה לביצוע העבודות הנוספות או חלק מהם, וזאת לפי שיקול דעתה ומנימוקים סבירים, או שתוכל להתנות את ביצוען בתנאים. בדיקת סבירות הנהל הספציפי אצל הקבלן. יש לוודא שסוג מסויים של שינויים שיתבקשו יבוצעו ללא תשלום בתנאים שיפורטו בהסכם. לגבי שינויים אחרים יש לוודא שההזמנה נעשית עפ"י הסכם מפורט המתייחס לסכומים/מועדי תשלום ודחיות אפשריות במועד המסירה. כמו כן לבדיקה ודיון בטוחות לכספי השינויים.

(ב) הקונה מתחייב, כי במידה ויבקש לבצע עבודות נוספות כאמור לעיל, יודיע על כך לפני ביצוע יציקת רצפת הקומה שמתחת לקומת הממכר. כל הזמנת שינויים תהיה בכתב לפי טופס הזמנה מיוחד ואילו יצורפו תוכניות ביצוע סופיות של מיקום המחיצות, הכלים הסניטריים, מערכות חשמל, מערכות מיזוג אוויר ומערכות אינסטלציה. באם יש צורך בתוכניות חדשות כנ"ל, תוכניות אלו יוכנו ככל הניתן ע"י הקונה ויועברו לאישורם של מתכנני ויועצי המוכרת. ככל שיועצי ומתכנני המוכרת יאלצו בשל השינויים הנ"ל להכין תוכניות חדשות כי אז ישא הקונה בעלות שכרם בגין הכנת התוכניות הנ"ל.

(ג) הקונה מאשר, כי ידוע לו שמועד מסירת החזקה בממכר עלול להדחות עקב הזמנת העבודות הנוספות הנ"ל, ובהתאם לכך ידחה מועד המסירה לתקופה הנדרשת לצורך ביצוע העבודות הנוספות. רק ככל שצוין במפורש.

(ד) מוסכם בזה במפורש, כי המוכרת לא תהיה אחראית בשום אופן לטיב או לשלמות של פריט כלשהו שאינו נכלל במפרט הטכני ואשר הוכנס לממכר לבקשת הקונה לממכר שלא באמצעותה ו/או מי מטעמה.

(ה) המוכרת תהיה רשאית לסרב לבצע עבודות אשר אינן סבירות לדעתה, ו/או אשר נתבקשו בשלב מאוחר למועד בו היו צריכים להידרש, ו/או אשר יש בביצועם כדי לשבש את לוחות הזמנים, ו/או להפריע למהלך התקין של העבודות.

12. הקונה מתחייב שלא לבצע, שלא להרשות ביצוע ושלא להסכים לביצוע כל שינויים במעטפת הבניין, בשלד הבניין, במערכות הראשיות של הבניין, במרפסות הממכר ובכל צד חיצוני של הקירות החיצוניים של הממכר. היה והקונה יפר התחייבותו זו, תהיה המוכרת זכאית למנוע בכל האמצעים החוקיים ביצוע שינויים כאמור ו/או הסרתם, וכן לקבל כל סעד משפטי אחר נגד ההפרה הנ"ל, לרבות על ידי צו עשה להחזרת המצב לקדמותו.

המושג "שינויים" בסעיף זה משמעו - לרבות התקנת מזגנים או מתקנים אחרים כלשהם בקירות חוץ, סורגים, סגירת מרפסות, שינוי כלשהו במעקה ו/או בחומרים מהם עשוי המעקה ו/או מחיצותיו, פגיעה בטיח ו/או בציפוי החיצוני, החלפת או שינוי התריסים בחלונות ובמרפסות, שינוי צבע התריס, התקנת סידורים לתליית כביסה במרפסת פרט לסידורים המיוחדים המותקנים בממכר (אם קיימים), התקנת אנטנות מכל סוג, התקנת צינורות לחוטי חשמל או כל חומר אחר על הקירות החיצוניים, התקנת דודי שמש וכל פגיעה אחרת בגג הבניין, התקנת או תליית שלטים וכיוצא באלה, וכן שינויים העשויים לפגוע באחידות המראה החיצוני של הבניין.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הקונה מצהיר ומתחייב בזאת, כי לא יבצע בבניין ו/או בממכר, על כל הצמדותיו, כל שינוי הטעון היתר בנייה כדין ללא קבלת היתר בנייה כדין, לרבות שינויים במחיצות הממכר המפרידות בין שטחים עיקריים בממכר לבין שטחי שירות בממכר ובכל מקרה לא יבצע שינוי הטעון היתר בנייה לפני שהתקבלה 'תעודת גמר' לבניין [תעודת גמר' כהגדרתה בתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970]].

תיקוני תקופת הבדק ותקופת האחריות

13. א) תקופת הבדק והאחריות תהיינה התקופות הקבועות בחוק המכר (דירות). לגבי מוצרים ו/או אביזרים הנרכשים ע"י המוכרת מספקים אשר לגביהם קבע הספק כאמור תקופת אחריות משלו - לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אינסטלציה, דודי מים חשמליים, מעליות, מערכות חשמל ו/או אלקטרוניקה, דלתות כניסה - תהיה תקופת האחריות התקופה המנויה בחוק, או תקופת האחריות הניתנת ע"י הספק כאמור - לפי הארוכה מביניהן. ברם בכל מקרה בו תקופת האחריות הניתנת ע"י הספק תהיה ארוכה מתקופת החוק, כי אז האחריות בתקופת הנוספת בגין אותו מוצר תחול על הספק בלבד כלפי הקונה. והקונה לא יהיה רשאי לדרוש מהמוכרת כל דרישה במהלך התקופה המוארכת.

ב) המוכרת מתחייבת לתקן על חשבונה את כל אי ההתאמות אשר יתגלו בממכר במהלך תקופת הבדק ותקופת האחריות בהתאם לאחריותה עפ"י חוק המכר התחייבותה זו של המוכרת מותנית בתנאים כדלקמן: לבדוק התאמת המנגנון להוראות חוק המכר

(1) לגבי אי התאמות שניתן היה לגלותן בבדיקה סבירה, של אדם שאינו מומחה, במועד המסירה, בתנאי כי הקונה יודיע עליהם בכתב למוכרת בתוך שנה ממועד העמדת הממכר לרשות הקונה.

(2) לגבי אי התאמות שלא ניתן היה לגלותם בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה, בתנאי כי הקונה הודיע עליהן בכתב למוכרת בתוך 30 יום מיום שגילה אותם. הצדדים קובעים כי המועדים הנ"ל הינם סבירים בנסיבות העניין.

ג) חובת המוכרת לביצוע תיקונים בתקופת הבדק והאחריות לא תחול על אי התאמות הנובעות מעבודות ו/או שינויים שיבוצעו על ידי הקונה בממכר שלא באמצעות המוכרת ו/או מי מטעמה ו/או מחומרים ומוצרים שנרכשו ע"י הקונה ישירות שלא מהמוכרת ו/או מאחזקה לא נאותה של הממכר ע"י הקונה ו/או שימוש ו/או תפעול לא נכון ו/או לא זהיר ו/או לא מקובל ו/או רשלני בממכר ו/או ברכוש המשותף על כל חלקיהם, לרבות כאלה שנגרמו עקב העדר אחזקה ו/או בדק של הממכר ו/או הרכוש המשותף.

ד) הקונה מאשר שנמסר לו על ידי המוכרת, כי בכוונתה לבצע כמיטב יכולתה את תיקוני תקופת הבדק והאחריות בכל הדירות בבניין ברצף אחד, והוא מסכים מראש לכל דחייה שדבר זה יגרום בביצוע תיקוני תקופת הבדק והאחריות בממכר. תיקון שתיקונו דרוש באופן דחוף, יתוקן בתוך זמן סביר מהמועד שבו נמסרה על כך הודעה בכתב על ידי הקונה למוכרת, בהתחשב בסוג הליקוי והתיקון הנדרש.

ה) ביצוע תיקוני תקופת הבדק והאחריות כאמור, יהווה מילוי סופי ומלא של התחייבויות המוכרת לגבי הליקויים נשוא סעיף זה. הקונה מתחייב לחתום, לפי דרישת המוכרת, על אישור ביצוע כל תיקון ותיקון. סירב הקונה לחתום על אישור כאמור יציין את הסתייגותו על גבי טופס האישור גם אם לא יחתום עליו.

(ו) הקונה מתחייב לאפשר לעובדי המוכרת ו/או קבלנים מטעמה להיכנס לממכר בכל זמן סביר ולאחר תיאום מראש, לבדיקת דרישתו או תלונתו או דרישות או תלונות של רוכשי דירות אחרות בבניין, על קיום ליקויים בממכר או בבניין, לרבות ברכוש המשותף, ולתקן את כל הטעון תיקון, לפי קביעת המוכרת, לרבות אותם ליקויים בדירה אחרת בבניין ואשר תיקונם נדרש מתוך הממכר.

(ז) אם ייגרמו לממכר, לרבות לתכולתו, נזקים או פגיעה עקב תיקוני תקופות הבדק והאחריות או כל תיקון אחר על ידי המוכרת, תתקן המוכרת כל נזק או פגיעה כאמור ותחזיר את מצב הממכר לקדמותו בתכופ לאחר גרימת הנזק. הקונה מוותר על כל טענה או תביעה מפאת הפרעות סבירות בנוחיותו. המוכרת מתחייבת לנקוט באמצעי זהירות ע"מ שלא ייגרמו נזקים לרכושו של הקונה.

(ח) אם הקונה לא יאפשר את בדיקת הליקויים או ביצוע תיקוני תקופות הבדק והאחריות כאמור, ויסרב לתאם מועד לבדיקה/ביצוע תיקון כאמור, לא תהיה המוכרת חייבת עוד לבצע את תיקוני תקופות הבדק והאחריות בממכר ויראו את הקונה כמוותר על כל טענה או תביעה כלפי המוכרת ואת המוכרת כמשוחררת מכל חובה או אחריות בקשר לליקויים או לתיקוני תקופות הבדק והאחריות, והכל מבלי לפגוע בסעדיה של המוכרת ושל בעלי דירות אחרים לעניין מניעת תיקוני בדק בדירות אחרות או בחלקים אחרים של הבניין.

(ט) הקונה מתחייב לנקוט בכל האמצעים והצעדים, לעשות את כל הפעולות המתאימות ולהימנע מכל הפעולות הבלתי מתאימות, על מנת לשמור על הממכר ועל הרכוש המשותף, לתחזק ולתקן אותם ולעשות בהם שימוש באופן נאות ומתאים, כל זאת בהתאם להוראות התחזוקה והשימוש המקובלות בארץ לגבי בנייני מגורים דומים. אם מסרה המוכרת לידי הקונה הוראות תחזוקה ושימוש כלליות ו/או מיוחדות, ינהג הקונה בהתאם להוראות אלה החל ממועד המסירה.

(י) כל עוד תתקן המוכרת את כל הליקויים והפגמים בממכר לפי מחויבותיה בחוק המכר, לא תהיה המוכרת חייבת והקונה לא יהיה זכאי לקבל מהמוכרת פיצויים או דמי נזק או הטבה או תרופה או תמורה כספית אחרת כלשהי בגין הליקויים ו/או הפגמים בממכר או בגין כל נזק ישיר או עקיף שייגרם לקונה, אם בכלל, עקב קיום או גילוי הליקויים או עקב ביצוע תיקוני תקופות הבדק והאחריות ע"י המוכרת, לרבות בגין סבל, עגמת נפש, הפסד השתכרות, אי נוחות וכיוצ"ב.

(יא) המוכרת תהיה רשאית להסב לקונה את ההתחייבויות שנתקבלו מאת הקבלן/ים ו/או הספקים שסיפקו רכיבים או מערכות לבניין ו/או לממכר, או להמציא לקונה התחייבויות כנ"ל מטעם הקבלן או הספקים הנ"ל, בגין תיקוני תקופות הבדק והאחריות, כל זאת מבלי לגרוע מאחריותה על פי הסכם זה ועל פי הוראות חוק המכר. הקונה רשאי לפנות למוכרת בדרישה לתיקון הליקויים, רק לאחר שפנה תחילה בדרישה ו/או תביעה לקבלן ולספקים שהתחייבויותיהם הוסבו לקונה כאמור לעיל, ואלו לא תיקנו את הקלקול ו/או הפגם, בתוך זמן סביר.

14. הוראות סעיף 13 לעיל יחולו גם על ליקויים ו/או פגמים ברכוש המשותף בשינויים הבאים:-

(א) תקופות הבדק של הרכוש המשותף יתחילו מיום העמדת הרכוש המשותף בבניין לרשות הנציגות הראשונה של דיירי הבניין שתמונה טרם איכלוס הבניין.

(ב) כל הודעה על פגמים ברכוש המשותף לא תחייב את המוכרת אלא אם ניתנה בכתב על ידי נציגותם החוקית של בעלי הדירות בבניין.

מיסים ותשלומים

15. הקונה מתחייב, בנוסף לתשלום התמורה, לשלם גם את התשלומים המפורטים להלן:

- (א) מס רכישה לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג - 1963 ותקנות מס שבח מקרקעין (מס רכישה), התשל"ה - 1974 בקשר לרכישת הממכר, בסכום שיקבע ע"י הרשות המוסמכת, ישירות לאוצר המדינה, במועד הקבוע לכך בחוק. הקונה מתחייב להעביר למוכרת, מייד לאחר התשלום, אישור על ביצוע התשלום הנ"ל.
- (ב) שכ"ט עוה"ד בעד הטיפול ברישום הממכר ע"ש הקונה בלשכת רישום המקרקעין בשיעור ובמועד כמפורט בנספח התמורה, אשר ישולם במישרין לעוה"ד: לבדיקה
- (ג) כל תשלום המוטל עליו על פי הוראות הסכם זה ואשר המוכרת שילמה במקומו, תוך 14 יום מקבלת דרישה לכך מהמוכרת בכתב והקונה לא שילם תשלום זה בתוך המועד הקבוע בהודעה בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מהמועד הקבוע בהודעה ועד להשבתו למוכרת.
- (ד) כל הוצאות אחזקת הרכוש המשותף, לרבות רכוש משותף לכלל בעלי הזכויות בפרוייקט, כפי שיידרשו ע"י נציגות הבית המשותף, לרבות הוצאות חשמל, מים, גינון, נקיון וכו', החל ממועד המסירה, בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף הכל בהתאם להוראות תקנון הפרוייקט ו/או דמי ניהול בהתאם להוראות הסכם הניהול (נספח ז). דחייה במועד המסירה, שמקורה במעשה או מחדל של הקונה, ו/או עקב בקשת הקונה להכניס שינויים בממכר לא תגרע מחובתו של הקונה לשלם את הוצאות אחזקת הרכוש המשותף ו/או את דמי הניהול ממועד המסירה המקורי ואילך, אף אם לא נמסר הממכר בפועל לידי הקונה.
- (ה) את כל ההוצאות והאגרות הקשורות ברשום הזכויות המוקנות לקונה עפ"י הסכם זה, ובכלל זה הוצאות בגין עריכת תשריטי הבית המשותף, אגרות רישום וכיוצ"ב הוצאות ובתנאי כי הוצאות אלו יהיו יחסיות לשטח הממכר: להגדיר במפורש ולהגביל סכומים-סקירת התיקון לחוק המכר.
16. (א) כל המיסים, הארנונות, ההיטלים, ותשלומי החובה האחרים המגיעים לממשלה ו/או לעיריה עד למועד המסירה או עד למועד המסירה הנדחה לפי הענין, למעט המיסים והתשלומים החלים על הקונה בהתאם לסעיף 15 לעיל, יחולו וישולמו ע"י המוכרת, וממועד המסירה ואילך יחולו וישולמו ע"י הקונה, בין אם קיבל הקונה את החזקה בממכר במועד המסירה, ובין אם לא, אלא אם כן נמנע הקונה מלקבל את החזקה בממכר מסיבות מוצדקות כמפורט בהסכם זה.
- למען הסר ספק, מובהר בזאת כי היטל ההשבחה, אגרות בניה ותשלום היטלי הפיתוח הנדרשים מתוקף התב"ע ו/או התב"ע החדשה ו/או היתר הבניה, יחולו על המוכרת- חשוב מאוד לוודא שאין היטלים כנ"ל המושגים על הקונה במהלך הבניה.
- בכפוף להוראות סעיף 9 (ז) לעיל, ככל שתהיינה במסגרת התב"ע ו/או התב"ע החדשה או תתקבלנה בדרך של הקלה הימנה, או תתוקנה איזה מההוראות התב"ע ו/או ככל שתאושר תב"ע נוספת, ולפיהן תהיינה או תוקנינה זכויות בנייה נוספות הניתנות למימוש באופן ייחודי וישיר בממכר (להבדיל מזכויות בנייה הניתנות למימוש באופן כללי במקרקעין), אזי תהיינה הזכויות האמורות לעיל צמודות לממכר והיטל ההשבחה שייבע מזכויות בנייה נוספות כנ"ל, ככל שיחול, ישולם על ידי הקונה בלבד.
- (ב) המוכרת מתחייבת לשלם לשלטונות המס, את מס ההכנסה החל עליה, ככל שיחול, בגין מכירת הממכר לקונה, או כל מס אחר המוטל על המוכרת עפ"י דין. לוודא קיומו של מנגנון הבטחת

תשלום מיסים (טופס 50) + חובת תשלום מקדמה לפי חוק מיסוי מקרקעין בעסקאות פטורות לפי סעיף 50.

חתימת חוזים עם חברת החשמל, הרשות העירונית וחברת הגז

17. (א) הקונה מתחייב לחתום עם חברת החשמל לישראל בע"מ (להלן - "חברת החשמל"), על חוזה לאספקת חשמל לממכר ולשאת בתשלומים עבור אספקת מונה חשמל. המוכרת תישא בעלות חיבור הבניין והממכר לרשת החשמל. יש לוודא שלא מחילים על הקונה הוצאות חיבור חשבול מעבר למונים

(ב) הקונה מתחייב לחתום עם עיריית תל אביב על חוזה לאספקת מים, ולשאת בתשלומים עבור אספקת מונה המים וחיבורו. כן מתחייב הקונה לחתום על כל המסמכים הנדרשים בעיריית תל אביב כבעל הזכויות בממכר לצורך תשלום מיסי הארנונה והמיסים השוטפים. הקונה מתחייב להמציא למוכרת אישור ממחלקת המים של עיריית תל אביב, כי חתם על הסכם בדבר חיבור מים לדירתו, וכי נרשם בעיריית תל אביב כבעל הזכויות בממכר ושילם את כל המיסים השוטפים החל מרישומם כאמור. המצאת האישור האמור הינה תנאי מוקדם למסירת החזקה בממכר לקונה. המוכרת מצידה מתחייבת להכין על חשבונה רק את ההכנות הדרושות להתקנת מונה המים לפי דרישת מחלקת המים בעירייה.

(ג) הקונה מתחייב לחתום חוזה עם חברה לאספקת גז לפי הוראות המוכרת, בגין התחברות לרשת הגז המרכזית, ולשלם את כל התשלומים שיידרשו ע"י חברת הגז, בקשר עם התקנת מונה גז וחיבורו לרשת הגז המרכזית, (כולל וסת ככל שנדרש), ואת חלקו היחסי עבור הפקדון של מונה הגז ישירות לחברת הגז וכן כל מקדמה שתידרש ע"י ספק הגז על חשבון צריכת הגז בממכר.

עורכי הדין

18. (א) הקונה מצהיר בזאת כי ידוע לו כי משרד עוה"ד מייצג את המוכרת בעסקה נשוא הסכם זה, כי משרד עוה"ד אינו מייצג את הקונה וכי הקונה רשאי להיות מיוצג בהסכם זה על ידי כל עורך דין אחר. למרות האמור לעיל, מסכימים הצדדים כי עוה"ד יטפלו עבור שני הצדדים בביצוע רישום הבניין כבית משותף ורישום הממכר על שם הקונה, הכל כמותנה בהסכם זה.

(ב) הקונה מתחייב לחתום במעמד החתימה על הסכם זה על יפוי כח בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה **כנספח "ה"**. בכפוף לאמור להלן, הקונה מסכים שעורכי הדין ששמותיהם מפורטים ביפוי הכח הנ"ל יהיו באי כוחו לצורך הסמכויות הניתנות להם ביפוי הכח הנ"ל. יפוי הכח ישמש בידי המוכרת אך ורק לשם ביצוע הוראות הסכם זה וכל הנובע ממנו, לרבות - מבלי לפגוע בכלליות האמור - רישום זכויות הבעלות בממכר על שם הקונה, רישום זיקות ההנאה, רישום וביטול הערות אזהרה לצורך ייחוד הממכר ע"ש הקונה ושאר הרישומים על פי הסכם זה. הקונה מתיר בזה במפורש לכל אחד ממורשיו על פי יפוי הכח האמור לפעול על פיו כל אימת שייראה למורשה כאמור, לצורך ביצוע התחייבויות הקונה על פי הסכם זה.

רישום בית משותף וזכויות הבעלות של הקונה בממכר

19. א) בכפוף למילוי כל התחייבויות הקונה שלפי הסכם זה, מתחייבת המוכרת לגרום לכך כי זכויות הבעלות של הקונה בממכר תירשמה בלשכת רישום המקרקעין כיחידה בבית משותף, כשלה צמוד החלק היחסי ברכוש המשותף.
- ב) רישום הבנין כבית משותף יעשה בתום 12 חודשים שלאחר רישום חלוקה ואיחוד המקרקעין לפי התב"ע ו/או התב"ע החדשה, ככל שתהיה, לפי העניין או בתום 12 חודשים מתאריך השלמת הפרוייקט - המאוחר מבין שני המועדים הנ"ל בכפוף לכך שלא נגרמו עיכובים בביצוע הרישום עקב נסיבות שאינן בשליטת המוכרת. רישום זכויות הבעלות בממכר ע"ש הקונה יבוצע תוך 6 חודשים מיום רישום הבנין כבית המשותף כאמור לעיל ובלבד שהקונה המציא את כל המסמכים הנדרשים ממנו במועד לצורך רישום זכויותיו, כאמור בסעיף 22 להלן. הקונה מצהיר שידוע לו כי הליך רישום חלוקה ואיחוד המקרקעין הינו הליך מורכב וממושך אשר מרביתו אינו בשליטת המוכרת, והוא מתחייב כי לא יבוא בכל טענה כלפי המוכרת או עוה"ד בקשר לכך.
- ג) המוכרת מתחייבת כי בעת רישום הזכויות בממכר על שם הקונה כאמור יהיה הממכר חופשי מכל הערות אזהרה, משכנתא, משכון, צו הריסה, עיקול או זכות אחרת לצד שלישי, למעט משכנתא וזכויות אחרות ככל שמקורן בקונה.
- ד) למניעת ספק, מובהר בזה כי כל האמור לעיל לגבי הממכר יחול גם על מקומות החנייה או המחסנים, ככל שהוצמדו לממכר, אם הוצמדו במפורש בהסכם זה.
- ה) הרכוש המשותף יהיה כמתואר וכמפורט במפרט ואולם למניעת ספק, מוסכם מראש ומובהר בזה כי:-
- (1) הרכוש המשותף אינו חייב שיקלול כל חלק או שטח שהוצא או יוצא ממנו ע"י המוכרת, כאמור במפרט ולרבות שטחי גגות או חלקם, שיוצמדו לדירות הגג לפי שקול דעתה הבלעדי של המוכרת.
 - (2) הרכוש המשותף לא יכלול כל חלק או שטח שאינו חייב עפ"י החוק להיכלל ברכוש המשותף.
 - (3) המוכרת רשאית להצמיד כל שטח שהוצא מכלל הרכוש המשותף לדירה אחרת בבנין, לרשות אותו כיחידה נפרדת לפי חוק המקרקעין או להעניק לגביו זכות בעלות נפרדת, הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי בכפוף להוראות כל דין. הוצמד שטח כאמור לדירה מסוימת ייחשב שטחו כחלק משטח אותה הדירה לכל דבר ועניין.
 - (4) כל גגות הבנין וכן זכויות בנייה כלשהן שלא נוצלו, או שניתן יהיה לנצלן מפעם לפעם, אינם מהווים רכוש משותף והמוכרת זכאית להם באופן בלעדי אלא אם החליטה אגב רישום הבית המשותף ובהתאם לשיקול דעתה, להשאירן, כולן או חלק מהן כרכוש משותף.
 - (5) ידוע לקונה והוא מסכים ומאשר בחתימתו, כי הודע והוסבר לו על ידי המוכרת, קודם למועד התקשרותו בהסכם זה, כי המוכרת הוציאה ו/או שיירה בידה, את כל החלקים ברכוש המשותף, שאין איסור להוציאם על פי כל דין, לרבות חלקים ושטחים שונים משטחי הבנין, וכן את זכויות הבנייה העודפות, ככל שקיימות כאלה, מכלל הרכוש המשותף, והכל כמפורט בנספח ב' 1 המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה.

20. הקונה מסכים כי המוכרת תהיה זכאית, מבלי לפגוע בחלקים שיוצמדו לממכר, לרשום בפנקסי המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין, זיקות הנאה במובן חוק המקרקעין לחובת המקרקעין ו/או הבניין ו/או הפרוייקט, לעניין השימוש והמעבר ע"י הולכי רגל וכלי רכב בין הרחוב לשטחי הפרוייקט השונים, ובין שטחי הפרוייקט לבין עצמם, למרתפי החניה, לטובת ועקב הוראת כל רשות מוסמכת כגון עת"א או נת"ע, למקומות החניה, בשטחי החניה, זכויות מעבר לקווי ומתקני תשתית כגון צנרת, מים, מיזוג אוויר, ביוב, ניקוז וכד', כבלי חשמל, כבלי טלוויזיה קווי תקשורת, מתקנים מכל מין וסוג, לרבות חדר שנאים, חדרי תקשורת וכיוצ"ב.

ידוע לקונה כי למען הבטחת זרם חשמל לבנין עשויה חברת החשמל להתנות את הדבר בהקמת תחנת טרנספורמציה במקרקעין, או בסמוך להם, שתהיה שייכת לה לרבות הקניית זכויות גישה ומעבר אליה וממנה ולרבות זכות להנחת כבלים לסוגיהם והקניית זכויות מעבר להחזקה ותקונים, ובמידה ותדרוש זאת תרשם התחנה על שם חברת החשמל. הוא הדין למקרה שחברת בזק ו/או עיריית תל אביב ידרשו הענקת זכויות או שטחים בפרוייקט לצורך הקמת תשתית ו/או התקנת מתקנים.

הקונה מסכים שהמוכרת תקנה את זכויות המעבר האמורות לחברת החשמל ו/או בזק ו/או עיריית תל אביב, ו/או נת"ע וכל זכות אחרת שתדרש לכך על ידן בקשר עם כך. כמו כן מסכים הקונה כי כל מתקן כאמור שיוותקן, תהיה חברת החשמל, או בזק, או העירייה, הכל לפי הענין, רשאים להעניק שרותים ממנו לבתים או מבנים אחרים שבסביבה לפי שיקול דעתם.

21. הקונה מתחייב להופיע בלשכת רישום המקרקעין ובפני כל רשות ומוסד אחר, או במשרד עוה"ד, לשם רישום זכויותיו בממכר כאמור בהסכם זה, בתאריך שיתואם לכך על ידי המוכרת או על ידי עוה"ד. אם המוכרת או עוה"ד - על אף מסירת יפוי הכח הנזכר בהסכם זה - ידרשו את הופעתו האישית של הקונה בהודעה מוקדמת של 30 ימים לפחות, יהיה הקונה חייב להופיע אישית או ע"י נציג מורשה כדין ביום, בשעה ובמקום המפורטים בהודעה.

22. הקונה מתחייב להמציא למוכרת או לעוה"ד בתוך 30 יום מדרישתם הראשונה תעודות המעידות שהקונה שילם את כל המיסים, הארנונות, ההיטלים ותשלומי חובה אחרים המגיעים ממנו לממשלה ולעירייה בגין הממכר, וכל תעודה אחרת שיהיה צורך בה או שתידרש מהקונה על ידי לשכת רישום המקרקעין בקשר לרישום בלשכת רישום המקרקעין של זכויותיו בממכר.

תקנון בית משותף

23. (א) המוכרת תהיה רשאית, ללא צורך בהסכמת הקונה, לרשום תקנון בית משותף בנוסח שייקבע על ידי המוכרת, בין בנוסח התקנון המצוי בתוספת לחוק המקרקעין ובין תקנון אחר, ולכלול בו את אותן ההוראות שיביאו להסדיר את היחסים בין בעלי הדירות, לרבות הסדרי החזקה, תיקון, אחזקה ושירות הדירות והרכוש המשותף בבניין, חלוקת ההוצאות הכרוכות בהם, בדק ושירותים של הרכוש המשותף, הוצאת חלקים מהרכוש המשותף, הצמדות, זכויות בניה בשטחים ובגגות, גגות, מרפסות, פנטהאוזים, זכויות שימוש של בעלי דירות בבניין, חניות, מחסנים, שירותים, שטחים ומתקנים אחרים שנועדו לשרת את בעלי היחידות בבניין, הצמדת שירותים ושטחים לאגפים בפרוייקט או לדירות מסוימות, זיקות הנאה, וכל העניינים האחרים הקשורים בניהול הבניין. הקונה מסכים, כי העברת הזכויות בממכר על שמו תעשה בכפוף לתקנון האמור.

(ב) בלי לגרוע מכלליות האמור בהסכם ומזכויותיה של המוכרת כאמור לעיל, תהיה המוכרת רשאית לכלול בתקנון הבית המשותף הוראות שתקבענה, כי ככל שבעתיד יותרו אחוזי בניה זכויות בניה נוספות על גג או גגות שיוצמדו לדירות, יהיו בעלי הדירות רשאים לממש

את זכויותיהם בקשר לאחוזי הבניה וזכויות הבניה כנ"ל, באופן ובתנאים כפי שיקבעו ע"י המוכרת ושיעוגנו בתקנון הבית המשותף ובמקרה כאמור, יהיו אף הגגות של התוספות שתיבניה ואחוזי הבניה, צמודים לדירות הנ"ל.

(ג) בלי לגרוע מכלליות זכויותיה של המוכרת כאמור לעיל, תהיה המוכרת רשאית לקבוע בתקנון הבית המשותף את ההוראות הבאות, כולן או חלקן, והקונה מסכים לכך מראש והוא מוותר על כל טענה בקשר לכך:

(1) הוראות האוסרות שימוש כלשהו בממכר שיפריע ו/או ימנע בכל אופן שהוא שימוש סביר והנאה סבירים ביתר הדירות בבנין וכן לא יהווה סיכון בטיחות ו/או מטרד על פי כל דין למוכרת ו/או לצד שלישי כלשהו, לרבות בעלי הזכויות ו/או המחזיקים ביתר הדירות בבנין.

(2) הוראות האוסרות לקבוע שלטים ואמצעי פרסום כלשהם.

(3) הוראות האוסרות להניח מטלטלין בשטחי הרכוש המשותף, הוראות בגין שימושים אסורים בממכר וכן הוראות האוסרות להציג או לקבוע סימנים או חפצים או מתקנים מחוץ לממכר, על הקירות החיצוניים של הממכר ו/או של הבנין, לרבות על גג הבית המשותף שאינו צמוד לדירה מסוימת.

(4) הוראות האוסרות על הקונה לעשות שינויים באלמנטים של הקונסטרוקציה בממכר, במערכות מיזוג האוויר, החשמל, המים, הביוב, הניקוז, בקירות החיצוניים של הממכר ו/או של הבנין ובחזיתותיו, מבלי הסכמה מראש של המוכרת ו/או נציגות הבית המשותף. הקונה יהיה רשאי לעשות שינויים פנימיים בממכר ובלבד שהשינויים לא יפגעו באחת המערכות הנ"ל המשרתת את כלל הדירים בבנין.

(5) הוראות בדבר התקנה ושימוש משותף באנטנות ובאמצעי קליטה ופיקוח אלקטרוניים. לא תותר התקנת ממסר ו/או אנטנה של חברת טלפון סלולרי כלשהי.

(6) הוראות בדבר התקנת סורגים על החלונות ואופן עיצובם והוראות בדבר התקנת סוככי שמש ואופן עיצובם.

(7) הוראות בדבר אופן ביצוע שיפוצים בממכר.

(8) הוראות בדבר העברת ציוד וריהוט בשטחים הציבוריים.

(9) הוראות המחייבות את הקונה להשתתף בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף, לפי יחס שבין שטח הממכר לבין שטחן של כל יתר הדירות בבנין.

(10) הוראות המזכות את המוכרת בזכות, ללא צורך בהסכמת הקונה ומבלי שיוכל להתנגד לכך, לחתום על בקשות לשינוי או תיקון צו רישום הבנין כבית משותף, להיתרים, לשינויים ו/או לתוספות בנייה, בכפוף לזכויות הקונה בממכר גופו עפ"י הסכם זה.

(11) הוראות המאפשרות רישום זיקת הנאה לזכות המשתמשים במקומות החנייה בכל המתייחס לדרכי הגישה למקומות החנייה ולחניונים.

- (12) תוספת מיוחדת לעניין חדר השנאים של חברת החשמל לישראל בע"מ, וחדר תקשורת, באם יוקמו בפרוייקט.
- (13) הוראות בדבר הפעלה, החזקה וניהול הרכוש המשותף לרבות במקרה בו תחדל חברת הניהול לנהל את הבניין.
- (14) הוראות בדבר כינוס אסיפה כללית של דיירי הבית המשותף.

(ד) המוכרת רשאית, ללא צורך בהסכמת הקונה, להעביר דרך המקרקעין ולהתקין בעצמה או באמצעות כל רשות, מוסד או גוף אחר, צינורות מים, תיעול, צינורות גז, כבלי וחוטי חשמל, כבלי טלפון כבלים לאנטנות טלוויזיה מרכזית ושירותים אחרים, וכן להעמיד עמודים ולמתוח כבלי חשמל, בין שהם משרתים את הבניין ובין שהם אינם משרתים את הבניין, והקונה מתחייב לאפשר להרשות למוכרת, בעצמה או באמצעות אחרים וכל רשות, מוסד או גוף אחר, להיכנס למקרקעין ולהוציא לפועל את כל העבודות הנ"ל, לרבות לשם ביצוע עבודות אחזקה ו/או תיקון של כל הפריטים הנ"ל.

העברת זכויות בממכר

24. הקונה יהיה זכאי להעביר לאחר או לאחרים לרבות 'קונה משנה' כהגדרתו בחוק המכר (להלן - "הנעבר") את זכויותיו בממכר בטרם קיבל את החזקה בו ו/או בטרם נרשם על שמו בלשכת רישום המקרקעין, בתנאי שיקבל את הסכמת המוכרת מראש ובכתב על כך. המוכרת תיתן הסכמתה להעברה כנ"ל כשהקונה ימלא את כל התנאים המצטברים שלהלן: יש לוודא כי אין מגבלה על מכירת זכויות במהלך הבניה ובכל מקרה שנוהל ההעברה כנ"ל לא מטיל על הקונה עלויות נוספות מעבר למה שהחוק מתיר.

- (א) ישלם למוכרת ו/או הנעבר ישלם למוכרת את מלוא התמורה וכל התשלומים האחרים המגיעים ממנו בהתאם להסכם זה.
- (ב) ימציא למוכרת הסכם מכר או מסמכי העברה, לפי העניין, בינו לבין הנעבר.
- (ג) ימציא למוכרת אישורים המעידים כי מס הרכישה בגין הסכם זה שולם, וכן כי מס שבח וכן מס רכישה בגין העברת הזכויות לנעבר שולמו או כי ניתן פטור בגינם. (עת קבלתם מרשויות המס, במועדים הקבועים בחוק).
- (ד) ימציא למוכרת תעודות מאת האוצר ומאת העיריה ומכל רשות אחרת המעידות כי כל ההוצאות, האגרות, המיסים והתשלומים לסוגיהם המגיעים ממנו בקשר לממכר שולמו.
- (ה) ימציא למוכרת אישור הבנק ממנו קיבל משכנתא, אם קיבל, כי הלוואות המובטחות במשכנתא (אם יהיו כאלה), סולקו, או כי הבנק מסכים להעברת הזכויות מהקונה לנעבר.
- (ו) הנעבר יחתום על יפוי כח נוטריוני בדומה ליפוי הכח הנזכר בסעיף 18, לעיל.
- (ז) יחזיר למוכרת את כל הביטחונות ו/או הערבויות שנמסרו לו על פי הסכם זה, אם נמסרו לו כנ"ל, או יסב אותן לנעבר בהתאם לנסיבות העניין. מובהר כי עלות הסבת הבטוחות לנעבר, תחול על הקונה בלבד.

(ח) ישולם למוכרת או לעוה"ד דמי טיפול לכיסוי ההוצאות עבור הטיפול ברישום ההעברה בספרי המוכרת, בסך השווה ל- _____ ש"ח + מ.ע.מ, בכפוף להוראות כל דין וצו פיקוח.

(ט) ימציא למוכרת אישור מנציגות הבית המשותף או חברת הניהול לפי העניין, לפיו אין לו כל חובות כלפיה בגין הממכר ליום אישור העברת זכויות על ידי המוכרת.

(י) הנעבר קיבל על עצמו בכתב למלא אחר כל התחייבויות הקונה לפי הסכם זה על כל נספחיו.

(יא) מובהר כי במכירת הדירה לצד ג', על ידי הקונה, או במסגרת העברת הזכויות בדירה לנעבר, המוכרת אינה חותמת על כתב התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק של הקונה הנעבר, אלא ממציאה הסכמתה כבעלים רשום, לצורך רישום הערת אזהרה לטובת הבנק של הקונה הנעבר, בגין כתב ההתחייבות שימציא הקונה עצמו, לטובת הבנק של הנעבר.

המוכרת תהיה רשאית להעביר את זכויותיה ואת התחייבויותיה שלפי הסכם זה, כולן או חלקן, מבלי להיזקק להסכמת הקונה, ובתנאי שלא תיפגענה זכויות הקונה שלפי הסכם זה.

חברת ניהול והסכם ניהול- יש לבחוק מנגנון החיוב

25. (א) נמסר לקונה כי המוכרת מייחסת חשיבות רבה לניהול הבניין ולשמירה על רמה גבוהה של תחזוקתו, ולשם כך תנהל את הרכוש המשותף בבניין ובפרוייקט חברת ניהול, אשר נבחרה, או תבחר ע"י המוכרת, המוכרת תהיה רשאית, לבחור חברת ניהול לפי שיקול דעתה הבלעדי ו/או להחליף את חברת הניהול, לאחר שנבחרה, והכל על מנת להבטיח את רמת השירותים שתינתן לבניין. יובהר בזאת כי ההתקשרות עם חברת הניהול תהיה באופן ישיר עם רוכשי הדירות בבניין, או עם נציגות הבית המשותף, שתמונה בהתאם להוראות חוק המקרקעין, וכי בכל מקרה לא תהיה לקונה כל טענה כלפי המוכרת ו/או כלפי מי מטעמה בנוגע לשרותי הניהול, או בעניין בחירת חברת הניהול.

בהחלטה של רוב בעלי הדירות הבניין שיותר ממחצית הרכוש המשותף צמודה לדירותיהם, שנתקבלה כדן בחלוק 36 חודשים ממועד אכלוס למעלה ממחצית הדירות בבנין, יוכלו בעלי הדירות בבניין להחליף את חברת הניהול.

(ב) הקונה מתחייב לנקוט בכל האמצעים ולעשות את כל הפעולות ולשלם את כל ההוצאות שתהיינה דרושות לשם אחזקה מתמדת, תקינה ושוטפת של הרכוש המשותף, לרבות השטחים, המעברים, שטחי הגיבון, שבילים, דרכים, גישה לחניות, תאורה חיצונית, חדר מדרגות, מעליות, מערכות תקשורת וממסר, לרבות, אנטנה מרכזית וכן כל רכוש משותף אחר.

(ג) הקונה מתחייב לחתום במעמד חתימת הסכם זה, ובכל מקרה כתנאי לקבלת החזקה בממכר, לחתום עם חברת הניהול (או חברת ניהול אחרת שנבחרה על ידי המוכרת) על הסכם ניהול לאספקת השירותים לרכוש המשותף בנוסח המצורף **כנספח ז'**. היה ולא יחתום הקונה על הסכם ניהול כנ"ל, הרי שהוא מייפה בזאת את כוחה של נציגות הבית המשותף ו/או עוה"ד לחתום בשמו על הסכם הניהול, וחתימה כנ"ל תחייב את הקונה לכל דבר ועניין. הסכם הניהול יהיה כפוף להוראות כל דין ולחוק המקרקעין בפרט.

(ד) ידוע לקונה כי המוכרת ו/או חברת הניהול, תהייה רשאית לקבוע נוהל ביצוע עבודות התאמה שיפוצים ביחידות הפרוייקט, שעיקריו מפורטים בנספח ז' 1 והקונה מתחייב לקיים אחר הוראות הנוהל דנן.

הפרות ותרופות

26. (א) על הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א - 1970 (להלן: "חוק החוזים").

(ב) בגין כל יום של איחור החל מהיום השביעי, בתשלום התמורה או כל חלק הימנה שלפי **נספח ד'** וכל תשלום אחר בו חייב הקונה לפי הסכם זה, מתחייב הקונה לשלם למוכרת ריבית פיגורים בשיעור שיהיה מקובל באותה עת על יתרות אשראי לא מאושר בחשבונות חח"ד בבנק המלווה ואשר תחושב על בסיס יומי, החל מהיום הראשון לפיגור. אישור בכתב של הבנק המלווה, בדבר גובה הריבית כאמור תהווה ראיה מכרעת לכך.

(ג) בנוסף לאמור לעיל, מוסכם כי איחור בתשלום התמורה של מעל 21 ימים או הפרת תנאי מתנאי הסכם זה שנקבע כיסודי לפי סעיף 30 להלן, יקנה למוכרת את הזכות לבטל את ההסכם ע"י מתן הודעת ביטול בכתב לקונה שבו תדרוש המוכרת מהקונה לתקן את ההפרה בתוך 14 יום. לא תיקן הקונה את ההפרה כאמור, יחשב ההסכם כבטל עם תום 14 יום ממשלוח הודעת הביטול או מסירתה ביד לקונה, לפי המוקדם מבין המועדים, והמוכרת תהיה זכאית למכור את הממכר לכל מי שתימצא לנכון או לנהוג בו אחרת, מבלי לקבל קודם צו של בית משפט. יש לוודא שמנגנון ההפרות מקנה לקונה הזדמנות סבירה לתקן כל הפרה כנ"ל לפני שנכנס להפרה יסודית

27. במקרה בו המוכרת תבטל את ההסכם, כמותנה בסעיף 26 ג) לעיל, או מסיבה אחרת כלשהי עפ"י הסכם זה ו/או הדין, הרי שמבלי לגרוע מכל תרופה אחרת העומדת לזכות המוכרת על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, יחולו ההוראות כדלקמן:

(א) הקונה יחזיר למוכרת כל ערבות או בטוחה אחרת שקיבל מהמוכרת או מהבנק המלווה בקשר עם הסכם זה.

(ב) תבטל הערת אזהרה שנרשמה לטובת הקונה, אם נרשמה, והקונה מתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש ולעשות כל פעולה שתידרש לצורך מחיקת הערת האזהרה כאמור. המוכרת תהיה רשאית לעשות שימוש בייפוי הכח נספח ה' לצורך כך.

(ג) הצדדים יחתמו על הצהרה ו/או על כל מסמך שיידרש על ידי שלטונות האוצר מס שבח מקרקעין לצורך ביטול ההסכם.

(ד) בכפוף לקיום האמור בס"ק א) - ג) דלעיל, ובכפוף להוראות ס"ק ה) ו- ו) להלן, תשיב המוכרת לקונה את כל הסכומים ששולמו על ידו בפועל עד למועד הביטול, כשהם צמודים בהתאם להוראות ההצמדה המפורטות בנספח ד', בניכוי סכום הפיצוי המוסכם כאמור בסעיף 28 להלן, ו/או בניכוי כל נזק שנגרם למוכרת ובניכוי שכ"ט עוה"ד ששולם על ידו כאמור בסעיף 15 ב) לעיל. המוכרת תהיה רשאית לדחות את השבת הכספים לקונה, או לבנק כאמור לעיל עד למכירת הממכר לקונה אחר כאמור בסעיף ז' להלן.

(ה) במידה והקונה קיבל הלוואה מבנק או מכל גוף אחר והממכר משמש ו/או ישמש בטוחה לסילוק ההלוואה, תנכה המוכרת מהסכומים שעליה להשיב לקונה כאמור לעיל כל סכום

שהקונה חייב לבנק המלווה על חשבון ההלוואה הנ"ל. במידה ונרשמה לטובת הבנק הערת אזהרה, ינוכו בנוסף גם הוצאות שתהיינה למוכרת בגין ביטול הערת האזהרה.

(ו) המוכרת תהיה רשאית לגרום כי הבנק או נותן ההלוואה הנ"ל, יסכימו לביטול הסכם/ ההלוואה/ות, תוך חיוב הקונה בריבית המקובלת אצל/ם בגין תקופת ההלוואה ו/או חיוב הקונה בריבית פיגורים עד למועד הביטול ו/או חיוב הקונה בהפרשי הצמדה באם ההלוואה צמודה למדד כלשהו, וכן חיוב או קיזוז כל ההוצאות והנזקים שנגרמו לבנק ו/או לנותן ההלוואה עקב ביטול ההלוואה - הכל כפי שיידרש ע"י הבנק. כל יתרת חוב של הקונה לבנק ו/או לנותן ההלוואה שלא תכוסה מכספי התמורה ששולמה על ידי הקונה עבור הממכר, רשאית המוכרת לשלמו עבור הקונה ועל חשבוננו, תוך חיוב הקונה בגין תשלומים אלה.

(ז) המוכרת תשיב לקונה כל סכום שהיא חייבת בהשבתו בהתאם להוראות סעיף זה, אך ורק מתוך הכספים שתקבל ממכירת הממכר לצד שלישי, וזאת תוך 14 יום ממועד קבלת הסכומים הנ"ל. בכל מקרה לא יעלה הסכום שתשיב המוכרת לקונה כאמור לעיל, על הסכום שיתקבל בפועל ממכירת הממכר לצד השלישי.

28. בכל מקרה של הפרת ההסכם על-ידי הקונה המזכה את המוכרת בביטולו, תהיה המוכרת זכאית לפיצוי בשיעור 10% (עשרה אחוז) - מהתמורה כשהיא צמודה עד ליום תשלום הפיצוי המוסכם בפועל, וזאת כפיצויים מוסכמים ומוערכים מראש על ידי שני הצדדים ביום חתימת ההסכם, וללא כל זכות לטעון טענה כלשהי נגד פיצויים מוסכמים אלה. האמור לעיל הינו בנוסף לכל תרופה אחרת העומדת למוכרת על פי הסכם זה ועל פי הוראות כל דין.

29. מוסכם בין הצדדים כי סעיפים 2.1, 4, 5, 7, 10, 13, ו- 27 הינם סעיפים שהפרתם תיחשב כהפרה יסודית של הסכם זה. הפרת כל סעיף אחר שלא תתקן בתוך 14 ימים, תיחשב אף היא להפרה יסודית של הסכם זה.

הוראות כלליות

30. מוסכם במפורש כי ביצוע התחייבויותיה של המוכרת לפי הסכם זה, מותנה בכך שהקונה יקיים תחילה את התחייבויותיו הוא על פי הסכם זה, בשלמותן ובמועדיהן. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, בכל מקרה שהקונה יאחר במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו על פי הסכם זה, יתיר הדבר למוכרת איחור במילוי התחייבויותיה לתקופה הזהה לאיחור.

31. (א) התחייבויות יחיד הקונה הן יחד ולחוד וכל מעשה או מחדל של אחד היחידים יראה כמעשה או מחדל של כל היחידים.

(ב) מבלי לגרוע מכלליות האמור בס"ק א) לעיל, הרי בכל מקרה שאחד מיחיד הקונה יחתום על כל מסמך מכל סוג שהוא בכל עניין ודבר הקשור בהסכם זה או הנובע ממנו, יחייבו המסמך וחתימתו את כל יחיד הקונה וחתימת הסכם זה על ידי יחיד הקונה מהווה ותיחשב לכל עניין ודבר כמתן הרשאה על ידי יחיד הקונה בינם לבין עצמם ומהאחד למשנהו, לחייב ולזכות את יתר יחיד הקונה כאמור לעיל.

32. אף איחור בשימוש בזכויות על ידי אחד הצדדים לא ייחשב כויתור עליהן או יהווה מניעה לדרוש את קיומן וכל צד יהיה רשאי להשתמש בזכויותיו לפי הסכם זה ולפי כל דין, בכולן או בכל אחת מהן, בכל עת שימצא לנכון ובאותו סדר שימצא לנכון, בכפוף לשאר תנאי הסכם זה.

33. הפוסק- בחינת הסעיף

33.1 מוסכם בזאת בין הצדדים כי כל סכסוך או חילוקי דעות בין המוכרת לבין הקונה בקשר לליקויי בנייה, טיב הבנייה, אי התאמה ותיקונים בתקופת הבדק ובתקופות האחריות והנובעים מהסכם זה, וכן מחלוקות מקצועיות (להבדיל ממשפטיות) בעלות אופי טכני הנדסי יימסרו להכרעתו של מהנדס מוסכם ובהעדר הסכמה, ימונה לצורך כך מהנדס שימונה ע"י יו"ר לשכת המהנדסים האדריכלים והאקדמאים במקצועות הטכנולוגיים בישראל על פי פניית מי מהצדדים (לעיל ולהלן: "הפוסק").

33.2 הפוסק יכריע במחלוקת לפי הוראות הסכם זה, התוכניות והמפרטים וכן עפ"י יתר נספחי הסכם זה, לרבות היתר הבניה.

33.3 בפעולותיו כאמור בסעיף זה לעיל, יפעל הפוסק כמומחה מקצועי ולא כבורר וחוק הבוררות לא יחול על החלטות הפוסק והחלטתו תהיה סופית ומחלטת ותחייב את הצדדים כאילו היתה מוסכמת עליהם מלכתחילה.

33.4 מובהר ומודגש בזה להסרת כל ספק, כי הפוסק יטפל אך ורק בעניינים מקצועיים הקשורים בביצוע בניית הבניין, וכן בכל עניין הנוגע לליקויי בניה וטענות בעניין אי התאמות (להלן: "המחלוקות המקצועיות") ולא יהיה מוסמך לטפל בכל שאלה משפטית. יובהר בזאת כי הצדדים קובעים כי הפוסק הוא המכריע הבלעדי בכל המחלוקות המקצועיות ביניהם, וכי אף צד לא יהיה רשאי לפנות להליך משפטי בכל הנוגע למחלוקות המקצועיות, אלא ואך ורק לאחר פנייה לפוסק ולאחר שזה הכריע במחלוקת שהועמדה בפניו.

33.5 הפוסק יעשה כמיטב יכולתו על מנת ליתן החלטות בכל ענין בו התבקשה החלטתו, לא יאוחר מאשר בתוך 7 ימים מיום שפנה אליו צד מן הצדדים לקבלת החלטתו ולאחר שיאפשר לכל אחד מהצדדים לפרט בפניו את עמדתו.

33.6 מובהר בזאת כי פניה בענין מקצועי כלשהו לפוסק לא תעכב את ביצוע העבודות אלא אם כן יקבע על ידו אחרת.

שונות

34. המוכרת רשאית לקבוע, אם רצונה בכך, את השם בו ייקרא הפרוייקט ואף להחליף כל שם כאמור.

35. אף ויתור, ארכה, הנחה, שינוי, אופציה, ביטול או תוספת להסכם זה, לא יהיו ברי תוקף אלא אם כן נעשו בכתב ונחתמו ע"י הצדדים.

36. למען הסר ספק מובהר כי אין בהוראות הסכם זה כדי לגרוע ו/או להוסיף על איזו מזכויות הקונה עפ"י חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 וחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.

37. הסכם זה ייכנס לתוקף אך ורק לאחר חתימתו על ידי שני הצדדים.

מעוצב:סמן

38. במקרה של סתירה בין הסכם המכר לנספחיו יחול סדר הקדימויות והעדיפויות הבא: נספח התיקונים משפטי להסכם המכר (ו/או נספחי תיקון אחרים ככל שקיימים), הסכם המכר, המפרט הטכני, תוכניות הדירה:

39. הסכם זה על נספחיו בא לקבוע ולהסדיר את היחסים שבין הצדדים ותנאיו משקפים את המותנה בין הצדדים במלואו. המוכרת לא תהיה קשורה בכל התקשרות קודמת, שלה או של מי מטעמה, ו/או של מתווכים, ו/או של פרסומאים ו/או של משווקים וכן לא תהיה קשורה בכל הבטחות, פרסומים, פרוספקטים, תוכניות, הצהרות, סידורים, מצגים, הסכמים, השפעות או התחייבויות בע"פ או בכתב שאינן נכללות בהסכם זה ונספחיו ושנעשו, אם בכלל, לפני חתימתו ו/או לאחריו, ומוצהר כי עם חתימת הסכם זה הינם בטלים ומבוטלים.

40. כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הן כמפורט במבוא או כל כתובת אחרת בישראל עליה יודיע צד למשנהו. כל הודעה מצד אחד למשנהו תהיה בכתב ותימסר ביד או בדואר רשום לכתובות האמורות. הודעה בדואר רשום תיחשב כאילו הגיעה לתעודתה 72 שעות לאחר מסירתה לדואר למשלוח.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

המוכרת

נספח א'

תאור הממכר, התמורה ותנאי תשלום התמורה

שנערך ונחתם ברמת-גן, ביום ____ לחודש ____ שנת 2018

ב ין

_____, ח.פ., _____

מרח' _____

(להלן: "המוכרת")

ל ב ין

1. _____, ת.ז. _____

2. _____, ת.ז. _____

כתובת: רח' - _____ [חובה כתובת בישראל]

טל.

דוא"ל:

(להלן, ביחד ולחוד: "הקונה")

1. הגדרות

בנספח זה ובהסכם המכר יהיו למונחים הבאים המשמעות הכתובה לצידם כאמור להלן, כמו כן ככל שהדבר נדרש ההגדרות המפורטות בהסכם המכר יחולו גם על נספח זה:

1.1 "הדירה": דירת מגורים בת ____ חדרים בקומת המגורים ה- ____ של הבניין, הפונה לכיוונים ____ - ____ (המסומנת במספר זמני ____ על גבי התשריט המצ"ב כנספח א' / 1 להסכם המכר). שטח הדירה מפורט במפרט המכר (נספח ב' להסכם המכר). מספר הדירה בשוכה התשלום שימסר לקונה הינו:

הדירה כוללת מרפסת (כהגדרתה בסעיף 1.2 להלן), ואת ההצמדות הייחודיות (כהגדרתם בסעיף 1.5 להלן);

- 1.2 "המרפסת": הדירה כוללת "מרפסת שמש" (כהגדרתה בסעיף 6 למפרט המכר- נספח ב') בשטח כמפורט במפרט המכר
- 1.3 "תוספת שטח מרפסת": תוספת לשטח המרפסת בשטח של כ _____ מ"ר (להלן: "תוספת לשטח המרפסת"), מתוכה _____ מ"ר כשטח מקורה (קירוי הנמצא קומה אחת מעל בלבד), אשר תבנה כחלק מהמרפסת הצמודה לדירה, המסומנת בצבע _____ וזאת כמתואר בתכנית הדירה (נספח ב/1), והכל באם תאושר תוכנית הניוד (כהגדרתה בהסכם המכר), וייתן היתר בניה בהתאם.
- 1.4 "הודעה בעניין תוספת לשטח המרפסת": הודעה מטעם המוכרת כי ניתן (או עומד להינתן) היתר בניה לבניית התוספת לשטח המרפסת אשר תכלול את השטח הסופי של התוספת לשטח המרפסת (להלן: "השטח הסופי של התוספת למרפסת"), ואשר עם מסירתה לקונה יראו את הקונה כמחויב לשלם למוכרת את תשלום התמורה הנוספת כהגדרתה להלן.
- 1.5 "ההצמדות הייחודיות": לדירה יוצמדו שטחי הצמדה כמפורט להלן:
- 1.5.1 "מחסן דירתי": מחסן בשטח של כ _____ מ"ר המצוי בקומת הדירה המסומן במס' זמני _____ על גבי התשריט המצ"ב כנספח א/1.
- 1.5.2 "מקום/ות חניה": אשר מיקומם/ם יקבעו בהתאם לאמור בסעיף 6 להלן.
- 1.6 "הממכר": הדירה ובצירוף חלק יחסי ברכוש המשותף שלא הוצא, או יוצא מהרכוש המשותף כמפורט בהסכם המכר ובמפרט הטכני ובנספח הוצאת חלקים מהרכוש המשותף, נספח ב/3.
- 1.7 "התמורה הבסיסית": התמורה שהקונה ישלם בגין הממכר לא כולל התמורה הנוספת בגין התוספת לשטח המרפסת.
- 1.8 "התמורה הנוספת": התמורה הנוספת שתיוסף לתמורה הבסיסית באם יינתן היתר בניה לבניית תוספת השטח למרפסת.
- 1.9 "התמורה הכוללת": התמורה הבסיסית בצירוף התמורה הנוספת.
- 1.10 "המדד": מדד מחירי התשומה בבניה למגורים המתפרסם מפעם לפעם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, אף אם יתפרסם על ידי כל מוסד ממשלתי אחר, לרבות כל מדד רשמי שיבוא במקומו.
- 1.11 "מדד המחירים היסודי": המדד של חודש _____ שנת _____ העומד על _____ נקודות (לפי בסיס 2014 = 100.0)
- 1.12 "מדד המחירים החדש": המדד האחרון שפורסם לפני מועד ביצוע של כל תשלום שהקונה חייב בו בפועל אך לא פחות ממדד המחירים היסודי.
- 1.13 "הפרשי הצמדה למדד": כל סכום המוצמד למדד עפ"י ההסכם ונספח זה (להלן: "הסכום הבסיסי") מחולק במדד היסודי ומוכפל במדד החדש, פחות הסכום הבסיסי.
- 1.14 "הסכם הממכר": ההסכם לרכישת הממכר ונספחיו אשר נחתם בין הצדדים ביום חתימת נספח זה.

2.1 התמורה הבסיסית - התמורה הבסיסית בגין הממכר אותה ישלם הקונה למוכרת הינה סך של _____, ובמילים: _____.
הסך הנ"ל כולל מע"מ. סכום זה הינו נכון למועד חתימת הסכם המכר ויתווספו לו הפרשי הצמדה למדד כהגדרת מונח זה כאמור בסעיף 1.13 לעיל.

2.2 התמורה הנוספת - ככל שתימסר לקונה הודעת המוכרת בדבר תוספת לשטח המרפסת, כי אז וללא כל תנאי נוסף תתווסף לתמורה הבסיסית תוספת תמורה בסך של _____ ש"ח ובמילים: _____.
הסך הנ"ל כולל מע"מ ויתווספו לו הפרשי הצמדה למדד.

במקרה כאמור התמורה הכוללת תעמוד על הסך המהווה צירוף סכום התמורה הבסיסית והתמורה הנוספת, הקבועים בס"ק 2.1 ו- 2.2 לעיל, של _____, ובמילים: _____.
הסך הנ"ל כולל מע"מ (לפי שיעורו בעת חתימת הסכם זה בכפוף להוראות ס' 4.1 להלן), ויתווספו לו הפרשי הצמדה למדד כהגדרת בסעיף 1.13 לעיל.

2.3 התאמת התמורה הנוספת - היה ויחול שינוי בין שטחה של תוספת שטח מרפסת (הקבועה בס' 1.3 לעיל) לבין השטח הסופי לתוספת למרפסת (כהגדרתה בס' 1.4 לעיל) - כי אז תעשה התאמה של התמורה הנוספת, כדלקמן:

באם יוקטן השטח הסופי של התוספת למרפסת, לעומת תוספת שטח המרפסת, כי אז תערך התאמה לתמורה הנוספת ותבוצע הפחתה בתמורה הנוספת בהתאם לאחוז ההפחתה בשטח הסופי של התוספת למרפסת.

באם יגדל השטח הסופי של התוספת למרפסת לעומת תוספת שטח מרפסת, כי אז יתווסף סכום נוסף לתמורה הנוספת בהתאם לאחוז ההגדלה בשטח הסופי של התוספת למרפסת לעומת תוספת שטח מרפסת (שעל בסיסו חושבה התמורה הנוספת).

לדוגמא בלבד באם התמורה הבסיסית הינה 5,000,000 ₪, ותוספת שטח מרפסת היא 10 מ"ר ובגינו התמורה הנוספת נקבעה ל 500,000 ₪, אך בפועל השטח הסופי של התוספת למרפסת לפי הודעת המוכרת הינו 11 מ"ר כי אז התמורה הנוספת בגין תוספת שטח המרפסת תעמוד על 550,000 ₪, והתמורה הכוללת תעמוד על 5,550,000 ₪.

2.3 התמורה הכוללת - ניתנה ע"י המוכרת לקונה הודעה בעניין תוספת לשטח המרפסת (כהגדרתה בסעיף 1.4 לעיל), כי אז תיתווסף לתמורה הבסיסית התמורה הנוספת (כולל התאמתה כאמור בסעיף 2.3 לעיל), ובמקרה כאמור יראו בתמורה הכוללת כתמורה המחייבת בגין הממכר לכל דבר וענין. יובהר כי הקונה לא יהיה רשאי לחזור בו בכל מקרה מהתחייבותו לרכוש את התוספת לשטח המרפסת ולשלם את התמורה הכוללת. במקרה של קבלת הודעת המוכרת כאמור, מתחייבים הצדדים לדווח על עדכון התמורה לרשות המסים. הקונה מתחייב לשלם את הפרש מס הרכישה, ככל שיחיה, עקב עדכון התמורה הכוללת.

3. מועדי ותנאי תשלום התמורה/התמורה הכוללת

מועדי ותנאי תשלום התמורה (או התמורה הכוללת ככל שניתנה הודעת המוכרת בעניין תוספת לשטח המרפסת) יהיו כדלקמן:-

3.1 במעמד חתימת הסכם זה, ישלם הקונה למוכרת סך של _____ ₪ ובמילים _____, כולל מע"מ.

3.2 סך נוסף של _____ ש"ח ובמילים _____, כולל מע"מ, המשלים ל- 43% מהתמורה הבסיסית, ישולם ע"י הקונה למוכרת בתוך 14 ימים ממועד קבלת הודעת המוכרת בדבר הנפקתו של היתר הבניה.

3.3 ככל שהמוכרת תיתן הודעה בעניין תוספת לשטח המרפסת, ישלם הקונה בתוך 30 יום מיום מתן ההודעה את החלק היחסי של התמורה הנוספת וזאת באחוז השווה לאחוז התמורה ששולמה על ידו בגין הממכר עד ליום מתן ההודעה. ממועד מתן ההודעה ואילך יתווסף חלק יחסי מהתמורה הנוספת באותו יחס ליתר התשלומים.

3.4 _____ תשלומים נוספים, שווים ורצופים, ע"ס _____ ש"ח, ובמילים _____, כולל מע"מ, כל תשלום, אשר מהווים יחדיו סך של _____% מהתמורה (או מהתמורה הכוללת- לפי העניין) ואשר ישולמו ע"י הקונה למוכרת, בתחילת כל רבעון קלנדרי, כאשר התשלום הראשון ישולם בתום _____ חודשים ממועד קבלת היתר בניה ובכל מקרה התשלומים הנ"ל יבוצעו לא יאוחר ממועד מסירת החזקה.

3.5 יתרת התמורה, המהווה 7% מהתמורה (או מהתמורה הכוללת) ע"ס _____ ש"ח, ובמילים _____, כולל מע"מ, תשולם ע"י הקונה למוכרת במועד מסירת הממכר לקונה כמפורט בסעיף 6 להסכם.

3.6 ככל שבמועד מסירת החזקה תיוותר לקונה יתרת תשלום כלשהי על חשבון התמורה, תשולם יתרת תמורה זו ע"י הקונה למוכרת קודם למסירת הממכר לקונה וכתנאי למסירת החזקה הכל כמפורט בהסכם המכר.

4. כללי

4.1 מע"מ - כל תשלום על חשבון התמורה יכלול בתוכו מע"מ בשיעור החוקי כפי שיהיה בתוקף ביום ביצוע התשלום. כל עלייה ו/או ירידה בשיעור המע"מ תחול על הקונה ו/או לזכות הקונה לפי העניין, ותחושב לגבי כל תשלום עליו חל השינוי הנ"ל. התשלומים הנקובים לעיל כוללים בתוכם מע"מ בשיעור 17%, וככל שיחול שינוי בשיעור המע"מ אזי יחול האמור ברישא לסעיף זה.

4.2 הפרשי הצמדה למדד - לכל תשלום שעל הקונה לשלם למוכרת על פי הסכם המכר, לרבות כזה שאיננו תשלום על חשבון התמורה ולרבות ריבית פיגורים, יתווספו הפרשי הצמדה למדד. למען הסר ספק, במקרה של ירידת מדד המחירים החדש בעת התשלום בפועל אל מתחת למדד המחירים היסודי, לא יוקטן התשלום האמור.

4.3 כל הסכומים המפורטים בנספח זה ובחשכם המכר יישאו הפרשי הצמדה למדד כהגדרתם לעיל עד למועד תשלומם בפועל למוכרת. למען הסר ספק יובהר בזאת כי תשלומים שיבוצעו בין 5 ל- 15 לחודש, יוצמדו למדד המחירים, כאמור לעיל, שיפורסם ב- 15 לחודש בו בוצע התשלום. הפרשי הצמדה ישולמו במעמד ביצוע התשלום על פי המועדים הנזכרים לעיל לביצוע התשלום/ים.

4.4 אם במועד ביצוע התשלום לא ידוע המדד החדש אזי כל הפרש שיווצר לאחר ביצוע התשלום עקב פרסום המדד ו/או מדד המחירים החדש, ישולם ע"י הקונה תוך 7 ימים מיום פרסום מדד המחירים בחדש. הפרשי הצמדה שלא ישולמו במועד כאמור לעיל, יישאו אף הם ריבית והפרשי הצמדה על פי הוראות נספח זה.

4.5 התמורה תשולם ישירות לחשבון המוכרת מס' ח-ן _____ סניף (600) בבנק המלווה (בנק הפועלים בע"מ), וזאת באמצעות פנקס שוברי תשלום בגין לווית בנקאית שיונפק לרוכש על ידי הבנק המלווה כמפורט בהסכם המכר. ההוראה האמורה לעיל, הינה בלתי חוזרת ולא תשונה אלא בהסכמת הבנק.

4.6 הקדמת תשלום - הקונה יהיה רשאי להקדים תשלומים מעבר למועד הקבוע בסעיף 1 לנספח זה, אם תסכים לכך המוכרת מראש ובכתב.

- 4.7 **ריבית פיגורים** - לא שילם הקונה תשלום כלשהו מתשלומי התמורה, ו/או כל תשלום אחר שעל הקונה לשלם למוכרת ו/או לקבלן על פי הסכם המכר במועד, יישא אותו סכום ריבית פיגורים כהגדרתה בהסכם המכר.
- 4.8 **עדיפות נספח א'** - בכל מקרה של סתירה בין הוראות נספח זה להסכם המכר, נספח זה.

5 **תשלומים נוספים אשר על הקונה לשלם:**

בנוסף לתמורה כמפורט לעיל בנספח זה, יהיה על הקונה לשלם גם את התשלומים הבאים:-

- 5.1 מס רכישה, בגין רכישת הממכר. המס ישולם תוך מועדי החוק.
- 5.2 כל המיסים, האגרות, ההיטלים ותשלומי החובה, שיחולו, אם יחולו, על הממכר, החל מתאריך המסירה.
- 5.3 סך של _____ ש"ח ע"ס _____ ש"ח, ובמילים _____, כולל מע"מ, המהווה 1.5% מהתמורה בצירוף מע"מ, עבור ההוצאות המשפטיות בקשר לרישום הממכר ע"ש הקונה בלשכת רישום המקרקעין. סכום זה ישולם לעוה"ד בתשלום אחד במעמד חתימת הסכם זה.

6 **בחירת החניות**

6.1 הואיל ובמועד חתימת הסכם המכר טרם אושרו התוכניות הסופיות של החניון, מוסכם בזאת כי בחירת החניות תעשה במועד שיקבע לפי שיקול דעת המוכרת וזאת רק לאחר קבלת היתר בנייה מלא הכולל תוכניות סופיות של שטחי המרתפים כולל החניות.

6.2 לצורך בחירת החניות נקבעו שלושה אזורי בחירה.

אזור א' - ראשית יבחרו חניות רוכשי דירות הפנטהאוז, לפי סדר רכישת הדירות באזור א', כאשר המוכרת תהיה רשאית לבחור חניה לדירות שטרם נמכרו.

אזור ב' - שנית יבחרו להם חניות רוכשי דירות הפרמיום כפי שהוגדרו ע"י המוכרת, לפי סדר רכישת הדירות באזור ב', כאשר המוכרת תהיה רשאית לבחור חניה לדירות שטרם נמכרו.

אזור ג' - שלישית יבחרו יתר רוכשי הדירות שלא כלולים באזור א' או ב' לפי סדר רכישת דירות אלו באזור ג'.

מוסכם, כי לצורך בחירת החניות מוסכם בזאת כי הדירה נכללת באזור ____.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

המוכרת

צו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974
תוספת

מפרט¹

לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

נספח לחוזה בין

לבין

מתאריך

א. פרטי זיהוי:

1. יישוב רחוב בית מס'
 - 1.1 גוש מס' חלקה מס' ;
 - 1.2 לחלופין כאשר אין פרצלציה:
תכנית מפורטת מס' מגרש מס'
2. בעל הקרקע ;
הזכות שהקונה רוכש בדירה: בעלות.
 - 2.1 שם המחכיר: מינהל מקרקעי ישראל ;
 - 2.2 תקופת החכירה תחילת תקופת החכירה
3. דירה מס' קומה
4. בדירה: מבואה, חדר דיור, פינת אוכל, חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד) המשמש כ , פרוזדור, מטבח, מזווה, חדרי אמבטיה, בתי שימוש, מרפסת שירות, חדרים על הגג, עליית גג למגורים, אחר
5. שטח הדירה שטח הדירה הוא מ"ר המחושב לפי כללים אלה:
(א) השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה.
לעניין זה –
 - (1) "קיר חוץ" – קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוצהף לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת שמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תכנית אחרת ;
 - כאשר קיר חוץ מפריד בין הדירה לבין דירה אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ ;
 - (2) "פניו החיצוניים של קיר חוץ" – פני הקיר בלא גימור ; בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכללו את החיפוי.
- (ב) בדירה רב מפלסית יחושב ויפורט השטח לגבי כל מפלס בדירה ; שטח הדירה יהיה סכום שטחי כל המפלסים בדירה.

¹ פורסם ק"ת תשל"ד מס' 3120 מיום 24.1.1974 עמ' 583.

הוחלף ק"ת תשס"ח מס' 6649 מיום 24.2.2008 עמ' 532 – צו תשס"ח-2008 ; תחילתו שלושה חודשים מיום פרסומו.

תוקן ק"ת תשע"ה מס' 7507 מיום 16.4.2015 עמ' 1142 – צו תשע"ה-2015 ; תחילתו שלושה חודשים מיום פרסומו.

(ג) שטחו של כל מהלך מדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים; השטח יצורף למפלס שממנו עולה מהלך המדרגות.

(ד) בחישוב השטח ייכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970 (להלן – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)).

6. פירוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי:

- 6.1 מרפסת שמש¹ בשטח מתוכה מרפסת שמש מקורה בשטח מ"ר;
- 6.2 חניה מקורה בשטח מ"ר (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מיקום החניה המוצמדת);
- 6.3 מחסן דירתי² בשטח מ"ר (יש לצרף תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד);
- 6.4 מרתף דירתי³ בשטח מ"ר;
- 6.5 גג מוצמד לדירה בשטח מ"ר;
- 6.6 גינה מוצמדת לדירה⁴ בשטח מ"ר;
- 6.7 אם יש שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות ושטח):

הערות לחישובי השטחים:

1. "מרפסת שמש" – מרפסת חיצונית לדירה; שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת.
2. שטחו של מחסן הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן התוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
3. שטחו של מרתף הוא השטח הכלוא בין קירות החוץ של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוץ בעובי 20 ס"מ; כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח המשותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
4. שטחה של גינה כולל את שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטיה בשיעור של עד 5% בין שטח הגינה המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.

7. סטיות קבילות:

הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטיה ממפרט זה:

(א) סטיה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו-6 ובין השטח למעשה; ואולם לעניין שטחה של גינה תותר סטיה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.

(ב) סטיה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים כמפורט ומידות האבזרים למעשה.

8. שם עורך הבקשה להיתר (להלן האדריכל)

טלפון פקס כתובת

דואר אלקטרוני:

9. שם האחראי לתכנון השלד (להלן המהנדס)

טלפון פקס כתובת

דואר אלקטרוני:

ב. תאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואבזריה

* המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבניין, בתנאי שלא ישנו את חזית הבניין או שטחים ברכוש המשותף.

כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי אם יש כזה.

1. תיאור הבניין

1.1.1. חד-משפחתי

1.1.2. בבניין דירות למגורים ; בבניין דירות שלא למגורים

1.1.3. טבלה מס' 1 – פירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה

כינוי או תיאור קומה	קומות מתחת למפלס קומה עליונה	מספר דירות בקומה	סוג השימוש	הערות
קומות מרתף			חניה/מגורים/עסק/ אחר	מספר קומות מרתף
קומת כניסה תחתונה*			חניה/מגורים/עסק/מבואה (לובי כניסה)/חדרים לשימוש כלל הדיירים/אחר	
קומת כניסה עליונה*			חניה/מגורים/עסק/לובי כניסה/חדרים לשימוש כלל הדיירים/אחר	
קומות טיפוסיות			מגורים	מספר קומות
קומות אחרות			מגורים	
קומת גג (פנטהאוז)			מגורים	
קומה טכנית				
סך הכל קומות למגורים				
סך הכל קומות בבנין				

הערות: ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתר הבניה.

יש למחוק את המיותר.

* במקרה שיש שתי קומות כניסה לבניין, יש לציין איזו מהכניסות היא כניסה קובעת לבניין (כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה) (בקשה להיתר).

1.4. חדרי מדרגות:

מספר חדרי המדרגות בבניין ; איפיון כל חדר מדרגות: פתוח (לבחור את המצב הנכון לכל חדר מדרגות)

1.5. מעליות: יש ; מספר המעליות ; מספר התחנות לכל מעלית ; מספר נוסעים לכל מעלית ; מעלית שבת: יש ;

1.6. עמדת שומר: יש

2. חומרי הבניין ועבודות גמר:

2.1. שלד הבניין: לפי תכניות המהנדס ; שיטת הבניה: טרומי

יבני
net@ibni.co.il

- 2.2. רצפה ותקרה קומתית: חומר עובי ס"מ; שיטת הבניה: ;
 בידוד אקוסטי (לפי תקן ישראלי מס' 1004): חומר עובי ס"מ.
- 2.3. תקרת קומה עליונה: חומר: בטון (לפרט): עובי ס"מ; כידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר עובי ס"מ.
- 2.4. גג הבניין: חומר: עובי ס"מ;
 בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר עובי ס"מ
- 2.5. קירות חוץ: חומר עובי ס"מ. שיטת הבניה: ; בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר עובי ס"מ.
- 2.6. גימור קירות חוץ:
- 2.6.1. חיפוי עיקרי: אבן (פרט); החיפוי משולב עם חומרים אחרים (ציין החומרים) ;
- 2.6.2. טיח חוץ (תיאור) משולב עם חיפויים אחרים;
- 2.6.3. חיפוי אחר (לפרט):
- 2.7. קירות הפרדה בין הדירות: חומר עובי ס"מ.
- 2.8. חדרי מדרגות:
- 2.8.1. קירות מעטפת: חומר עובי ס"מ;
- 2.8.2. גימור קירות פנים: חומר עד לגובה מ', וחומר עד לתקרה;
- 2.8.3. מדרגות: טרצו ;
- 2.8.4. מעקה: (תיאור) חומר ;
- 2.8.5. עליה לגג: יש (תאר)
- 2.9. מבואה (לובי) קומתית.
- גימור קירות פנים: חומר עד לגובה מ' וחומר עד לתקרה;
- ריצוף: קרמיקה (לפרט)
- 2.10. מבואה (לובי) כניסה: (כניסה תחתונה וכניסה עליונה)
- 2.10.1. גימור קירות פנים: חומר עד לגובה מ' וחומר עד לתקרה.
- ריצוף: קרמיקה (לפרט)
- 2.10.2. דלת כניסה לבניין: יש; מידות וחומר כמות ;
- 2.11. מרתף חניה: גימור קירות פנים מרתף: טיח פנים: יש; חומר אחר (פרט);
- גימור רצפת מרתף: בטון (לפרט)
3. תיאור הדירה (כנוסף לאמור בפרק א' – פרטי זיהוי)
- 3.1. גובה הדירה:
- גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה: לא פחות מ מ';
- גובה פרודור: לא פחות מ מ';
- גובה חדריים על הגג: לא פחות מ מ';
- גובה עליית גג למגורים: לא פחות מ מ';
- גובה מרתף המשמש למגורים: לא פחות מ מ';

טור א'	טור ב'	טור ג'	טור ד'	טור ה'	טור ו'
חומר קירות*	קירות** גמר ותקרות	ריצוף***	מידות האריחים	ריצוף – מתיר לזיכוי למ"ר בשקלים חדשים	הערות
					1. מברואה
					2. חדר דיוור
					3. חדר שינה הורים
					4. פינת אוכל
					5. חדרי שינה
					6. ממ"ד
					7. פרחדור
					8. מטבח
					9. חדר אמבטיה / רחצה הורים
					10. חדר אמבטיה
					11. בית שימוש נפרד
					12. חדר ארונות
					13. מרפסת דיוור 1
					14. מרפסת דיוור 2
					15. מרפסת דיוור 3
					16. מרפסת שירות
					17. עליית גג למגורים / חדר על גג
					18. עליית גג לא למגורים
					19. מהלך מדרגות בדירה
					20. מרחב מוגן קומתי (להלן ממ"ק)
					21. מחסן צמוד
					22. מרתף דירתי
					23. אחר

*) חומר קירות: בלוקי בטון	(לציין)
**) גמר קירות: טיח	(לציין);
גמר תקרות: טיח	(לציין)
*** ריצוף: אריחי טרצו	(לציין)

3.3 ארונות:

צו תשע"ה-2015

3.3.1 ארון מטבח תחתון: תיאור ; מידות ;

ציפוי חיצוני ; ציפוי פנימי ;
 דלתות: חומר וציפוי ; מדפים: חומר וציפוי ;
 משטח עבודה: חומר ; עובי ; מידות ;
 מחיר לזיכוי בעד ארון - שקלים חדשים

צו תשע"ה-2015

3.3.2 ארון מטבח עליון: תיאור ; מידות ;

ציפוי חיצוני ; ציפוי פנימי ;
 דלתות: חומר וציפוי ; מדפים: חומר וציפוי ;
 מחיר לזיכוי בעד ארון - שקלים חדשים

צו תשע"ה-2015

3.3.2 ארונות חדרי רחצה: תיאור ; מידות ;

ציפוי חיצוני ; ציפוי פנימי ;
 דלתות: חומר וציפוי ; מדפים: חומר וציפוי ;
 מחיר לזיכוי בעד ארון - שקלים חדשים ;

צו תשע"ה-2015

3.3.3 ארונות אחרים (ציין): תיאור ; מידות ;

ציפוי חיצוני ; ציפוי פנימי ;
 דלתות: חומר וציפוי ; מדפים: חומר וציפוי ;
 מחיר לזיכוי בעד ארון - שקלים חדשים

3.4 מיתקנים לתליית כביסה:

מיתקן לתליית כביסה: תיאור ; מידות ;

מסתור כביסה: תיאור ; חומר ; מידות ;

3.5 טבלה מס' 3 – רשימת דלתות, חלונות וחריצים בדירה

צו תשע"ה-2015

תיאור	טור א' דלתות			טור ב' חלונות			טור ג' חריצים		
	כמות ומידה	חומר	סוג פתיחה	כמות ומידה	חומר	סוג פתיחה	כמות ומידה	חומר	סוג פתיחה
1. מבואה									
2. חדר דיוור									
3. חדר שינה הורים									
4. חדר שינה 2									
5. חדר שינה 3									
6. חדר שינה 4									
7. ממד									
8. פינת אוכל									
9. פרוזדור									
10. מטבח									

										11. חדר אמבטיה / רחצה הורים
										12. אמבטיה
										13. חדר ארונות
										14. בית שימוש נפרד
										15. מרפסת דיוור 1
										16. מרפסת דיוור 2
										17. מרפסת דיוור 3
										18. מרפסת שירות
										19. עליית גג למגורים
										20. עליית גג לא למגורים

הנחיות למילוי הטבלה:

(א) דלתות משותפות לשני חדרים יכולות להופיע ברשימה של כל אחד מחדרים אלה ובלבד שהכמות הכללית של הדלתות בדירה תתאים לסך כל הדלתות המצוינות בטבלה.

(א) יש לציין כמות בכל חדר.

(ב) יש לציין במפורש את החומר.

(ג) יש לציין סוג הפתיחה: רגילה, גלילה, חשמלית או אחר

(ד) דלת כניסה לדירה: חומר: סוג פתיחה: סוג נעילה:

3.6 טבלה מס' 4 – מיתקני חבראה וכלים סניטרים

צו תשע"ה-2015

מיקום	מיתקן	טור א'	טור ב'	טור ג'	טור ד'	טור ה'	טור ו'
מטבח	מטבח	מטבח	בית שימוש אחרים	חדר אמבטיה הורים	חדר אמבטיה	מרפסת שירות	אחר
1. קערת מטבח	מידות						
	סוג						
	זיכוי בשקלים חדשים						
2. קערת מטבח כפולה	מידות						
	סוג						
	זיכוי בשקלים חדשים						
3. קערת רחצה	מידות						

משרד
הבריאות

						סוג	
						זיכוי	
						בשקלים	
						חדשים	
						מידות	4. כיור לנשילת ידיים
						סוג	
						זיכוי	
						בשקלים	
						חדשים	
						מידות	5. אסלה
						סוג	
						זיכוי	
						בשקלים	
						חדשים	
						מידות	6. אמבט
						סוג	
						זיכוי	
						בשקלים	
						חדשים	
						תוצרת	7. סוללה למים קרים
						ודגם	וחמים לקצה מהקיר
						זיכוי	או מהמשטח
						בשקלים	
						חדשים	
						סוג	8. סוללה לאמבטיה
						זיכוי	למים קרים וחמים
						בשקלים	
						חדשים	
						סוג	9. מקלחת ראש
						זיכוי	קבועה
						בשקלים	
						חדשים	
						סוג	10. סוללה למקלחת
						זיכוי	
						בשקלים	
						חדשים	
						11. הכנה לחיבור למכונת כביסה	
						12. הכנה לחיבור מייבש כביסה	
						13. הכנה לחיבור מדיח כלים	
						14. נקודת גז לבישול	
						15. נקודת גז לחימום	

הנחיות למילוי הטבלה:

- (א) בכל משבצת שיש בה כלי תברואתי יש למלא: מידות וכמות.
 (ב) לכל מיתקן ואבזור יש לציין: מידות וסוג.
 (ג) הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת: מים קרים, מים חמים וחיבור לקו דלוחין או שפכים.

3.6.1 אבזורי אינסטלציה נוספים בדירה

3.6.2 מים חמים: מערכת סולרית: יש; דוד בקיבול ליטרים;

דוד חשמלי (לפרט);

מיקום הדוד: ; מערכת תרמוסיפונית.

3.6.3 חיבור מים חמים לכלים: קערות מטבח, כיור רחצה, אמבטיות, מקלחות, אחר (לפרט)

נבו
nabiv.com

3.6.4 ברז גינה: כן

3.6.5 הכנה למונה מים לדירה: יש

3.6.6 חומר הצינורות: מים חמים וקרים דלוחין שפכים

3.6.7 צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודות הגז במטבח ו/או בחדרים: יש

3.6.8 הכנה למונה גז לדירה: יש

3.7 טבלה מס' 5 – מיתקני חשמל

צו תשע"ה-2015

תיאור	א. נקודת מאור קיר / תקרה				ב. בית תקע מאור				ג. נקודת מאור הדלקה כפולה			
	טור 1.א	טור 2.א	טור 3.א	טור 4.א	טור 1.ב	טור 2.ב	טור 3.ב	טור 4.ב	טור 1.ג	טור 2.ג	טור 3.ג	טור 4.ג
מיקום	נקודת מאור	זיכוי חדשים	מקום בשקלים חדשים	תוספת חדשים	תקע מאור	זיכוי חדשים	מקום בשקלים חדשים	תוספת חדשים	תקע מאור	זיכוי חדשים	מקום בשקלים חדשים	תוספת חדשים
1.												
מבואה												
2. חדר												
דיוור												
3. חדר												
שינה												
הורים												
4. חדרי												
שינה												
5. פינת												
אוכל												
6.												
ממ"ד												
7.												
פרוזדור												
8.												
מטבח												
9. חדר												
אמבטיה												
הורים												
10. חדר												
אמבטיה												
11. בית												
שימוש												
נפרד												
12. חדר												
ארונות												
13.												
מרפסת												
דיוור 1												
14.												
מרפסת												
דיוור 2												
15.												
מרפסת												
שירות												
16.												
עליית												
גג												
למגורים												
17.												

עכ"ל

											עליית גג לא למגורים
											18. מהלך מדרגות בדירה
											19. מחסן צמוד
											20. מרתף דירתי
											21. גינה צמודה דירתית

תיאור	ד. נקודת טלוויזיה וכבלים			ה. בית תקע מעגל נפרד				ו. בית תקע דרגת הגנה IP44			
	טור 1.ד	טור 2.ד	טור 3.ד	טור 1.ה	טור 2.ה	טור 3.ה	טור 4.ה	טור 1.ו	טור 2.ו	טור 3.ו	טור 4.ו
מיקום	נקודת טלוויזיה	שינוי מקום בשקלים חדשים	תוספת בשקלים חדשים	בית תקע	זיכוי בשקלים חדשים	שינוי מקום בשקלים חדשים	תוספת בשקלים חדשים	בית תקע	זיכוי בשקלים חדשים	שינוי מקום בשקלים חדשים	תוספת בשקלים חדשים
22.											מבואה
23.											חדר דיוור
24.											חדר שינה הורים
25.											חדרי שינה
26.											פינת אוכל
27.											ממ"ד
28.											פרוודור
29.											מטבח
30.											חדר אמבטיה הורים
31.											חדר אמבטיה
32.											בית שימוש נפרד
33.											חדר ארונות
34.											מרפסת דיוור 1
35.											

										אמבטיה
										53. בית שימוש נפרד
										54. חדר ארונות
										55. מרפסת דיוור 1
										56. מרפסת דיוור 2
										57. מרפסת שירות
										58. עליית גג למגורים
										59. עליית גג לא למגורים
										60. מהלך מדרגות בדירה
										61. מחסן צמוד
										62. מרתף דירתי
										63. גינה צמודה דירתית

הנחיות למילוי הטבלה:

יש לציין בכל משבצת את הכמות.

3.7.1 חדר מדרגות: בכל קומה נקודות מאור גופי מאור

;

לחצני הדלקת אור לחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר מדרגות: יש.

3.7.2 טלפון חוץ: הכנת צינורות בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).

3.7.3 פעמון: סוג צליל

3.7.4 מפסיקי זרם: סוג תוצרת

3.7.5 לוח חשמל דירתי בתוך הדירה: יש; מיקום

3.7.6 נקודת חשמל לדוד שמש: כן

3.7.7 גודל חיבור דירתי: חד-פאזי אמפר

3.7.8 מערכת אינטרקום: כן מיקום:

3.7.9 מערכת טלוויזיה במעגל סגור: כן מיקום:

3.7.10 מיתקנים אחרים (פרט)

4. מיתקני קירור / חימום בדירה:
- 4.1. מיוזג אוויר מרכזי: יש; הספק: (הכנות בלבד כוללות: צנרת חשמל, צנרת ניקוז מים, צנרת גז, תעלות).
- 4.2. מזגן מפרצל: יש; מיקום: הספק: (הכנות בלבד כוללות: צנרת חשמל, צנרת ניקוז מים, צנרת גז ותעלות).
- 4.3. מזגן דירתי: יש; מיקום: הספק: (הכנות בלבד כוללות: צנרת חשמל, צנרת גז, צנרת לניקוז מים).
- 4.4. תנור חימום הפועל בגז: יש.
- 4.5. תנור חימום הפועל בחשמל: יש.
- 4.6. רדיאטורים: בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי רחצה ובית שימוש: יש.
- 4.7. קונבקטורים חשמליים: בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי רחצה ובית שימוש: יש.
- 4.8. חימום תת-רצפתי: יש.
- 4.9. מיתקנים אחרים לפרט
5. סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה:
- 5.1. מערכת כיבוי אש אוטומטית יש.
- 5.2. מערכת גלאי עשן יש.
6. עבודות פיתוח ושנונית:
- 6.1. חניה
- 6.1.1. סך הכל מקומות חניה (לכל הבניין): מתוכנן: חניות בתחום המגרש;
- חניות מחוץ למגרש;
- חניות במרתף חניה, מספר מרתפי חניה ;
- חניות במקום אחר (לפרט) ;
- 6.1.2. חניה לנכים: יש מספר מיקום
- 6.1.3. גמר פני החניה: בטון
- 6.1.4. גישה לחניה מהכביש.
- 6.1.5. מספר חניות לדירה צמודות לדירה; מיקום: מחוץ למגרש (על פי סימון בתכנית מצורפת)
- 6.2. פיתוח המגרש
- 6.2.1. שבילים: חומר גמר: בטון
- 6.2.2. משטחים מרוצפים: יש; חומר גמר: אספלט
- 6.2.3. גינה משותפת: יש; (על פי סימון בתכנית מצורפת)
- 6.2.4. רשת השקיה: יש.
- 6.2.5. גינה צמודה לדירה: יש; יציאה לגינה מחדר:
- 6.2.6. פירוט מערכות בגינה הצמודה:
- 6.2.7. משטח מרוצף בגינה הדירתי: יש שטח מ"ר (על פי סימון בתכנית מצורפת)
- 6.2.8. גדר בחזיתות אחרות של המגרש: חומר בגובה ממוצע של מ'

6.2.9 ריצוף קומת עמודים מפולשת; חומר

7. מערכות משותפות

7.1 מערכת גז:

7.1.1 גז מרכזי: צובר גז שכוונתי.

7.1.2 צנרת גז ממכל גז מרכזי מצובר גז עד לדירה: יש

7.1.3 צנרת אספקת גז בתוך הדירה: יש

7.2 סידורים לכיבוי אש:

7.2.1 מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות: יש

7.2.2 מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות: יש

7.2.3 מערכת כיבוי אוטומטית – מתזים (ספרינקלרים): יש

7.2.4 גלאי עשן: יש

7.3 אוורור מאולץ במרתפי חניה: יש

7.4 מערכת מיזוג אוויר מרכזית: יש

7.5 תיבות דואר: (תאר) מיקום

7.6 מיתקנים אחרים: תאר

8. חיבור המבנה למערכות חשית

8.1 חיבור לקו מים מרכזי: יש; מונה מים ציבורי לבית: יש; מונה מים לגינה: יש

8.2 חיבור לכיבוי מרכזי: יש; אם אין, פתרון הביוב הוא: (לפרט).

8.3 חיבור הבניין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל; כולל חיבור הדירה לרשת; לא כולל התקנת מונה.

8.4 הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים. בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר); לא כולל קו טלפון.

8.5 הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה בכבלים, תקשורת מחשבים וכדומה): יש (ציין את החיבורים הרלבנטיים); לא כולל חיבור הדירה לרשת תקשורת.

8.6 פיתוח כללי הגובל במגרש: כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה כלולים.

8.7 פינוי אשפה: לפי דרישת הרשות המקומית ולפי הוראות היתר הבניה.

9. רכוש משותף

9.1 תיאור הרכוש המשותף:

9.1.1 סך הכל מקומות חניה משותפים:

9.1.2 קומה מפולשת: יש; מספר קומות מפולשות

9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות: יש; מיקום המחסנים (יש לצרף תכנית עם סימון המיקום)

9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש

9.1.5 מבואה (לובי) קומתית: יש

9.1.6 חדרי מדרגות

9.1.7 פיר מעלית: יש; מעליות: יש; מספר מעליות

9.1.8 גג – לרבות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג.

9.1.9 ממ"ק: כמות מיקום שטח

- 9.1.10 חדר דוודים משותף: יש
- 9.1.11 מיתקנים על הגג: מערכות טכניות (פרטיות או משותפות) כגון אנטנה/צלחת לוויין, קולטי שמש, דודים; חדר מכונות למעלית, מאגר מים (להקיף בעיגול את המתקן הרלבנטי), משאבות סיחור וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין.
- 9.1.12 גינה ושטח פתוח בתחומי המגרש.
- 9.1.13 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינן רכוש משותף (לפרט)
- 9.2 חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף:
- 9.2.1 חדרי מדרגות.
- 9.2.2 קומה טכנית.
- 9.2.3 גישה לחניה משותפת.
- 9.2.4 לובי בקומות כניסה.
- 9.2.5 לובי קומתי.
- 9.2.6 גישה מחדר מדרגות אל המיתקנים השונים על הגג.
- 9.2.7 גישה מחדר מדרגות אל חדר מכונות.
- 9.2.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדר/ים טכני/ים
- 9.2.9 חלק הגג – התפוס על ידי מיתקנים על הגג: (כגון קולטים, דוודי שמש, חדר מכונות למעלית)
- 9.2.10 מעליות
- 9.2.11 ממ"ק/מקלט.
- 9.2.12 חלק אחר: פרט
- 9.3 בית משותף:
- (א) בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן – חוק המכר דירות), המוכר דירה בבית משותף או בבית המיועד להירשם כבית משותף והתקנון שחל על הבית או שבדעתו להחיל על הבית מבטל או משנה הוראה של התקנון המצוי המתייחסת לעניין מן העניינים המנויים להלן, חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה המכר פרטים על אותו עניין; ואלה העניינים:
- (1) הוצאת חלק מהרכוש המשותף;
- (2) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה;
- (3) שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו;
- (4) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף;
- (5) כל עניין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמור בסעיף 3(א) לחוק המכר דירות;
- (ב) מוכר שלא מסר פרטים על עניין מהעניינים המנויים בסעיף קטן (א) יראוהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב שהוראות התקנון המצוי לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף.
- פירוט ביטול או שינוי לתקנון המצוי בעניינים המנויים לעיל:
- 9.4 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה;
- 9.5 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית;
- 9.6 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו

נספח א – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות

10.1 תכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:

- 10.1.1 תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ-1:50 הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות של הדירה.
- 10.1.2 תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ-1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה
- 10.1.3 תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ-1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
- 10.1.4 תכניות קומת כניסה/קומות מפולשות; קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ-1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים; תכניות אלו ניתן לצרף בצילום מוקטן לקנה מידה 1:200. המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבניין בתנאי שלא ישנו את חזית הבית או שטחים ברכוש המשותף.
- 10.1.5 תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ-1:100
- 10.1.6 תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון גינה משותפת וגינות צמודות.
- 10.2 בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה לכל המערכות ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
 - (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גימורם.
 - (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
 - (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
 - (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים בדירה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
- 10.3 המוכר ימסור לרוכש דירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבניין תכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור של הבניין שיש חובה למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
 - (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הבניין על גימורם.
 - (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבניין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
 - (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
 - (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
 - (ה) רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר פקס/מיליה.
 - (ו) תכניות עדות (AS MADE) למערכות המשותפות בלבד של אינסטלציה

סניטרית, חשמל ותקשורת, מערכות בטיחות ומערכות אלקטרומכניות
במבנה ובפיתוח.

המוכר יצרף למסמכים האמורים הנחיה בכתב ולפיה על רוכש הדירה האמור
למסור אותם לנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה)
מיד עם מינויה.

חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

משפט פרטי וכלכלה – חיובים – מכר – מכר דירות
משפט פרטי וכלכלה – קניין – מקרקעין – מכר דירות

תוכן ענינים

2	<u>Go</u>	הגדרות	סעיף 1
2	<u>Go</u>	חובת מסירת מפרט והוראות תחזוקה ושימוש	סעיף 2
2	<u>Go</u>	פרטי המפרט	סעיף 3
2	<u>Go</u>	אי התאמה	סעיף 4
3	<u>Go</u>	הודעה על אי התאמה או אי התאמה יסודית	סעיף 4א
3	<u>Go</u>	זכות תיקון אי התאמה	סעיף 4ב
3	<u>Go</u>	מוכר שלא מסר מפרט	סעיף 5
3	<u>Go</u>	פיצוי בשל איחור במסירה	סעיף 5א
3	<u>Go</u>	שיעור מרבי של ריבית פיגורים	סעיף 5ב
4	<u>Go</u>	תקנון בבית משותף	סעיף 6
4	<u>Go</u>	קביעת מתחזק	סעיף 6א
4	<u>Go</u>	רישום זכויות	סעיף 6ב
4	<u>Go</u>	הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות במכירת דירה ואופן תשלומן	סעיף 6ג
4	<u>Go</u>	שמירת זכויות	סעיף 7
4	<u>Go</u>	התניה לטובת הקונה או קונה המשנה	סעיף 7א
4	<u>Go</u>	דין המדינה	סעיף 8
5	<u>Go</u>	חזקה	סעיף 9
5	<u>Go</u>	עונשין	סעיף 10
5	<u>Go</u>	תחולה	סעיף 11
5	<u>Go</u>	תחילה	סעיף 12
5	<u>Go</u>	ביצוע	סעיף 13
5	<u>Go</u>	תוספת	

חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973*

הגדרות

1. בחוק זה –

"דירה" - חדר או מערכת חדרים שנועדו למגורים, לעסק או לכל צורך אחר;

(תיקון מס' 5) תשע"א-2011

"הוראות תחזוקה ושימוש" – הוראות תחזוקה ושימוש, ככל הנדרש, לעניין הדירה או כל דבר שבה, הרכוש המשותף כמשמעותו בחוק המקרקעין ומיתקניו, וכן בדבר תכונות מיוחדות של הדירה או כל דבר שבה;

(תיקון מס' 5) תשע"א-2011

"חוק המקרקעין" – חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 ;

"מכירה" – לרבות החכרה לתקופה של עשרים וחמש שנים או יותר, לרבות התחייבות למכור או להחכיר כאמור או לגרום שיימכר או יוחכר כאמור, ולרבות פעולה באיגוד כמשמעותה בחוק מס שבח מקרקעין, תשכ"ג-1963 ;

"מוכר" – מי שמוכר דירה שבנה או שהוא עתיד לבנות בעצמו או על ידי אדם אחר על קרקע שלו או של זולתו, על מנת למכרה, לרבות מי שמוכר דירה שקנה אותה, על מנת למכרה, מאדם שבנה או עתיד לבנות אותה כאמור, למעט מוכר דירה שלא בנה אותה בעצמו ולא קיבל מהקונה תמורה בעד מכירתה ;

(תיקון מס' 5) תשע"א-2011

"קובה" – מי שרוכש דירה ממוכר ;

(תיקון מס' 5) תשע"א-2011

"קובה משנה" – מי שרוכש דירה מקונה וכן חליפיו וחליפי הקונה ;

(תיקון מס' 2) תש"ן-1990

"תקנות הבניה" – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל-1970 ;

"תקן", "תקן רשמי" – כמשמעותם בחוק התקנים, תשי"ג-1953 ;

(תיקון מס' 5) תשע"א-2011

"השר" – שר הבינוי והשיכון.

חובת מסירת מפרט והוראות תחזוקה ושימוש (תיקון מס' 5) תשע"א-2011

2. (א) המוכר דירה חייב לצרף לחוזה המכר מפרט והוראות תחזוקה ושימוש.

(תיקון מס' 5) תשע"א-2011

(א) המוכר יצרף לחוזה המכר, בעת חתימתו, את המפרט וכן את הוראות התחזוקה והשימוש שתומות בידיו ; לא היו בידיו המוכר בעת חתימת החוזה כל הפרטים הדרושים לקביעת הוראות התחזוקה והשימוש, ימסור את ההוראות האמורות לקונה כשהן חתומות בידיו בעת העמדת הדירה לרשותו.
(ב) כל תיקון במפרט טעון חתימת שני הצדדים.

פריט המפרט (תיקון מס' 5) תשע"א-2011 (תיקון מס' 6) תשע"ד-2014

3. (א) המפרט יהיה בטופס שקבע השר בצו באישור ועדת הכלכלה של הכנסת לפני פרסומו כרשומות ; צו כאמור יכול שיהיה כללי או לסוג של דירות ותחילתו תהא בתום שלושה חודשים מיום פרסומו כרשומות, וזאת אם נקבע בו לכך מועד מאוחר יותר.

(תיקון מס' 6) תשע"ד-2014

(א) המפרט יכלול מחירון של פריטים שלגביהם קבע השר שיש לציין מחיר לעניין ויתור עליהם, שינוי מיקומם או הוספתם (להלן – פריטים מתומחרים).

(ב) המפרט יכול שיתייחס, בנוסף על הדירה הנמכרת, גם לחלקים אחרים של הבנין שבו נמצאת הדירה, למעט דירות אחרות, ולקרקע שעליה עומד הבנין, הכל כפי שנקבע בצו.

(ג) על המוכר למלא את כל הפריטים במפרט במפורט ובמדויק, ואם פריט פלוני אינו חל בנסיבות הענין, על המוכר לציין זאת לגביו.

(תיקון מס' 2) תש"ן-1990

(ד) היה פריט שבמפרט מתייחס לדבר שנקבע בתקנות הבניה או בתקן, יכול שהטופס ימולא על ידי הפניה לאותן תקנות הבניה או לאותו תקן.

(תיקון מס' 6) תשע"ד-2014

(ה) קונה המבקש לוותר על פריט מתומחר, להוסיף פריט מתומחר או לשנות את מיקומו, ימסור על כך הודעה למוכר לפני התקנת הפריט ולא יאוחר מהמועד האחרון שנקבע לכך בחוזה המכר, אם נקבע מועד כאמור, ובלבד שלא ייקבע מועד מוקדם משישה חודשים מיום סיום שלב ביצוע יסודות הבניין או מועד אחר שקבע השר בצו, באישור ועדת הכלכלה של הכנסת, ורשאי השר לקבוע מועדים שונים לסוגים שונים של דירות או בניינים.

(תיקון מס' 6) תשע"ד-2014

(ו) הודיע קונה למוכר על ויתור על פריט מתומחר, יזכה אותו המוכר במחיר הנקוב במפרט לגבי אותו פריט; הודיע קונה למוכר על הוספת פריט מתומחר או על שינוי מיקומו, יחייב אותו המוכר במחיר הנקוב במפרט לגבי אותו פריט, לפי עניין.

(תיקון מס' 6) תשע"ד-2014

(ז) הודיע קונה למוכר על ויתור, הוספה או שינוי כאמור בסעיף קטן (ה), ימסור לו המוכר מפרט מעודכן.

אי-התאמה (תיקון מס' 2) תש"ן-1990 (תיקון מס' 5) תשע"א-2011

4. (א) המוכר לא קיים את חיוכיו כלפי הקונה או קונה המשנה אם התקיים אחד מאלה:

(1) הדירה או כל דבר שבה (להלן - הדירה) שונים מן האמור במפרט, בתקן רשמי או בתקנות הבניה;

(תיקון מס' 5) תשע"א-2011

(2) תוך תקופת הבדק התגלתה אי-התאמה בדירה, זולת אם הוכיח המוכר שאי-ההתאמה נגרמה בשל מעשה או מחדל של הקונה או קונה המשנה;

(תיקון מס' 5) תשע"א-2011

(3) תוך תקופת האחריות התגלתה בדירה אי-התאמה והקונה או קונה המשנה הוכיח שמקורה בתכנון, בעבודה או בחומרים;

(תיקון מס' 5) תשע"א-2011

(4) בתוך תקופה של 20 שנים שתחילתה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה בידי המוכר (להלן - תקופת הבדק לאי-התאמה יסודית), התגלתה אי-התאמה יסודית, זולת אם הוכיח המוכר שאי-ההתאמה היסודית נגרמה בשל מעשה או מחדל של הקונה או קונה המשנה;

(תיקון מס' 5) תשע"א-2011

(5) התגלתה אי-התאמה יסודית, אף לאחר תקופת הבדק לאי-התאמה יסודית, והקונה הוכיח שמקורה בתכנון, בעבודה או בחומרים;

(תיקון מס' 5) תשע"א-2011

(6) המוכר לא מסר לקונה הוראות תחזוקה ושימוש.

(ב) אי-קיום חיוב כאמור בסעיף קטן (א) יראו כאי-התאמה כמשמעותה בחוק המכר, תשכ"ח-1968.

(ג) לענין סעיף זה -

"אי-התאמה יסודית" - אי-התאמה בחלקי הבנין הנושאים ומעבירים עומסים מכל סוג לקרקע הנושאת את הבנין והנוגעת להבטחת יציבותו ולבטיחותו;

"תקופת בדק" - תקופה הקבועה בתוספת, שתחילתה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה;

"תקופת אחריות" - תקופה של שלוש שנים שתחילתה בתום תקופת הבדק.

הודעה על אי-התאמה או אי-התאמה יסודית (תיקון מס' 2) תש"ן-1990 (תיקון מס' 5) תשע"א-2011

4א. (א) הקונה או קונה המשנה יהיה זכאי להסתמך על אי-התאמה -

(תיקון מס' 5) תשע"א-2011

(1) שניתן היה לגלותה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה, אם הודיע עליה הקונה או קונה המשנה למוכר בתוך שנה ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה;

(2) שלא ניתן היה לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשותו אם הודיע עליה למוכר תוך זמן סביר לאחר שגילה אותה.

(תיקון מס' 5) תשע"א-2011

(ב) הקונה או קונה המשנה יהיה זכאי להסתמך על אי-התאמה יסודית שלא היה ניתן לגלותה בבדיקה

סבירה בעת העמדת הדירה לרשותו, אם הודיע עליה למוכר בתוך זמן סביר לאחר שגילה אותה.

זכות תיקון אי-התאמה (תיקון מס' 2) תש"ן-1990 (תיקון מס' 5) תשע"א-2011

4ב. (א) התגלתה אי-התאמה או אי התאמה יסודית הניתנות לתיקון, על הקונה או קונה המשנה לתת למוכר הזדמנות נאותה לתקנה, ועל המוכר לתקנה תוך זמן סביר.

(תיקון מס' 5) תשע"א-2011

(ב) חזרה והתגלתה אי-ההתאמה או אי-ההתאמה היסודית לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הקונה או קונה המשנה בדבר אי-ההתאמה או אי-ההתאמה היסודית, או שתיקונה של אי-ההתאמה או אי-ההתאמה היסודית דחוף והמוכר לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הקונה או קונה המשנה כאמור, רשאי הקונה או קונה המשנה לתקנה והמוכר יישא בהוצאות התיקון.

מוכר שלא מסר מפרט (תיקון מס' 5) תשע"א-2011

5. (א) מוכר שלא מסר לקונה מפרט בהתאם לסעיף 2, יראוהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב למסור את הדירה לקונה כשכל דבר שצריך היה לפרט במפרט הוא באיכות גבוהה בהתחשב בנסיבות העניין.

(ב) מסר המוכר לקונה מפרט שאינו ממלא אחרי הוראות סעיף 3, יחולו הוראות סעיף קטן (א) על הדברים שלגביהם המפרט אינו ממלא אחרי אותן הוראות.

(תיקון מס' 5) תשע"א-2011

(ג) דבר שסעיף זה חל עליו, חובת ההוכחה שהיה באיכות גבוהה בהתחשב בנסיבות העניין - על המוכר.

פיצוי בשל איחור במסירה (תיקון מס' 5) תשע"א-2011

5א. (א) לא העמיד המוכר את הדירה לרשות הקונה לאחר שחלפו שישים ימים מתום המועד הקבוע לכך בחוזה המכר (בסעיף זה - המועד החוזי), זכאי הקונה לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום כמפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו מהמועד החוזי ועד להעמדת הדירה לרשותו, או לפיצויים בסכום שהוסכם עליו בחוזה המכר בשל איחור במסירת הדירה, לפי הגבוה:

(1) סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.5 - בעבור התקופה שתחילתה במועד החוזי וסיומה בתום שמונה חודשים מאותו מועד;

(2) סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.25 - בעבור תקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר המועד החוזי ואילך.

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

(ג) על אף האמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ב), הצדדים לחוזה המכר רשאים להסכים כי הסעיפים הקטנים האמורים לא יחולו על איחור במסירה שנגרם כתוצאה מנסיבות שאינן בשליטת המוכר ושהסיכון להתרחשותן ולתוצאותיהן אינו מוטל עליו.

שיעור מרבי של ריבית פיגורים (תיקון מס' 8) תשע"ד-2014

5ב. (א) נקבע בחוזה המכר כי איחור בתשלום יזכה את המוכר בריבית פיגורים, לא יעלה שיעור הריבית על השיעור שקבע השר, בהחייצות עם שר האוצר ובאישור ועדת הכלכלה של הכנסת; בסעיף זה, "ריבית פיגורים" - לרבות כל סכום שהקונה נדרש לשלם בשל תשלום שלא שולם במועד שנקבע בחוזה המכר.

(ב) החובה לשלם ריבית פיגורים תחול מהיום שבו חלף המועד לתשלום שנקבע בחוזה המכר, ובלבד שחלפו שבעה ימים מהיום האמור.

תקנון בבית משותף

6. (א) המוכר דירה בבית משותף או בבית המיועד להירשם כבית משותף והתקנון שחל על הבית או שברעתו להחיל על הבית מבטל או משנה הוראה של התקנון המצוי המתייחסת לענין מן הענינים המנויים להלן, חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה המכר פרטים על אותו ענין; ואלה הענינים:

(1) הוצאת חלק מהרכוש המשותף;

(2) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה;

(3) שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחוייבים בקשר אליו;

(4) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף ;

(5) כל ענין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמורה בסעיף 3(א).

(ב) מוכר שלא מסר פרטים על ענין מהענינים המנויים בסעיף קטן (א) יראוהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב שהוראות התקנון המצוי לגבי אותו ענין יחולו על הבית המשותף.

(תיקון מס' 5) תשע"א-2011

(ג) המונחים בסעיף זה ובסעיף 66 יפורשו לפי משמעותם בחוק המקרקעין, חשכ"ט-1969.

קביעת מתחזק (תיקון מס' 3) תשס"ב-2002

א6. (א) בסעיף זה –

"חווה מכר" – לרבות המפרט חווה נספח לענין מתחזק ;

"מתחזק" – כמשמעותו בסעיף 71(ב)(1) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.

(ב) לא יקבע מוכר בחווה המכר או בתקנון, כי הניהול וההחזקה החקינה של הרכוש המשותף, כולם או רובם, יתבצעו על ידי מתחזק, אלא אם כן נכללו בחווה המכר פרטים הנוגעים למתחזק, לרבות זהותו ותנאי ההתקשרות עמו.

(ג) תוקפה של תניה בחווה ההתקשרות הראשון עם מתחזק לפי סעיף קטן (א), השוללת או המגבילה את הזכות של נציגות הבית המשותף או של בעלי הדירות להביא את החווה לסיום, אין כוחו יפה לתקופה העולה על שלוש שנים מיום תחילת הניהול וההחזקה על ידי המתחזק, אלא אם כן החליטו בעלי הדירות בבית המשותף, ברוב הקבוע בסעיף 71(ב)(1) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, להאריך את תוקף חווה ההתקשרות, בתום שלוש השנים האמורות, לתקופה שתקבע על ידם.

רישום זכויות (תיקון מס' 5) תשע"א-2011

ב6. (א) המוכר דירה בבית הניתן לרישום בפנקס בתים משותפים כאמור בסעיף 142 לחוק המקרקעין, חייב לעשות את כל אלה :

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

(2) לגרום לרישום הבית בפנקס בתים משותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של החלוקה והאיחוד של הקרקע כאמור בפסקה (1) או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר ;

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

(ב) המוכר דירה בבית שאינו ניתן לרישום בפנקס בתים משותפים כאמור בסעיף קטן (א), חייב לבצע ולקיים את האמור בפסקה (1) של אותו סעיף קטן ולגרום לרישום זכויות הקונה בדירה בפנקסי המקרקעין לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד הרישום בפנקסי המקרקעין של החלוקה והאיחוד של הקרקע כאמור בפסקה (1) או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר.

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

הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות במכירת דירה ואופן תשלומן (תיקון מס' 7) תשע"ד-2014

ג6. (א) בסעיף זה, "הוצאות משפטיות" – שכר טרחת עורך דין המייצג הן את המוכר והן את הקונה בעסקה למכירת דירה, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין בשל ייצוג המוכר באותה עסקה, בעד פעולות אלה :

(1) רישום וניהול רשימה של בעלי הזכויות על פי חווה המכר, מיום המכירה ועד יום רישום זכויות אלה בלשכת רישום המקרקעין ;

(2) רישום הזכויות על פי חווה המכר בלשכת רישום המקרקעין, ובכלל זה רישום בית בפנקס בתים משותפים ושינוי או תיקון לצו רישום בית משותף ;

(3) כל הוצאה אחרת הקשורה לרישום הזכויות על פי חווה המכר.

(ב) (1) מוכר לא ידרוש מקונה השתתפות בהוצאות משפטיות בסכום העולה על הסכום או השיעור שקבע השר בהתייעצות עם שר המשפטים ושר האוצר ובאישור ועדת הכלכלה של הכנסת (בסעיף

זה – הסכום המרבי), ורשאי הוא לקבוע כאמור סכומים מרביים שונים לדירות מסוגים שונים לפי אמות מידה שקבע, וכן כי הוראות סעיף זה לא יחולו על דירות מסוג מסוים או על דירות שמחירן עולה על המחיר שקבע;

(2) על אף האמור בפסקה (1), הסכום המרבי של הוצאות משפטיות לעניין רישום וניהול רשימה של בעלי זכויות ורישום הזכויות על פי חוזה המכר, מיום המכירה ועד יום רישום זכויות אלה בלשכת רישום המקרקעין, יהיה הסכום לפי חוק פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים, התשנ"ו-1996, לעניין מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין.

(ג) קונה ישלם את ההוצאות המשפטיות ישירות לעורך הדין, ועורך הדין יוציא לקונה חשבונית בהגדרתה בחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975.

שמירת זכויות (תיקון מס' 5) תשע"א-2011

7. חוק זה אינו גורע מזכויות הקונה או קונה המשנה הניתנות לו לפי כל דין.

התניה – לטובת הקונה או קונה המשנה (תיקון מס' 2) תש"ן-1990 (תיקון מס' 5) תשע"א-2011

7א. (א) אין להתנות על הוראות חוק זה, אלא לטובת הקונה או קונה המשנה.

(תיקון מס' 5) תשע"א-2011

(ב) בלי לגרוע מהוראות סעיף קטן (א), ויתור, לרבות בכתיב, על זכויות מצד הקונה או קונה המשנה בקשר לאי-התאמה או אי-התאמה יסודית, המהווה תנאי להעברת זכויות מקונה לקונה משנה, לביצוע תיקונים בדירה או להעמדת הדירה לרשות הקונה – בטל.

דין המדינה

8. (א) דין המדינה כמוכר כדין כל מוכר אחר.

(תיקון מס' 4) תשס"ט-2009 (תיקון מס' 5) תשע"א-2011

(ב) לא יראו את רשות מקרקעי ישראל או גופים המיוצגים על ידיה כמוכרת לענין חוק זה מחמת זה שקיבלה מהקונה או מקונה המשנה דמי שכירות בעד הדירה.

חוקה

9. לענין חוק זה, המוכר דירה שהיתה תפוסה בידי אחר פחות משנה מיום גמר בנייתה או שהוא עצמו גר בה פחות מששה חדשים מיום גמר בנייתה, חוקה שבנה או רכש אותה על מנת למכרה, זולת אם הוכח היפוכו של דבר.

עונשין (תיקון מס' 5) תשע"א-2011

10. מי שביודעין לא מילא אחרי הוראות סעיפים 2(א) או 3(א), 3, 6 או 6ג(ב), דינו – קנס כאמור בסעיף 61(א)(1) לחוק העונשין, התשל"ז-1977.

תחולה

11. (א) הוראות חוק זה לא יחולו –

(1) על דירה בבנין שבנייתו נסתיימה לפני תחילתו של חוק זה;

(2) על דירה שחוזה המכר לגביה נכרת לפני תחילתו של חוק זה.

(תיקון מס' 2) תש"ן-1990

(ב) חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 3), תש"ן-1990, לא יחול על דירה בבנין שבנייתו נסתיימה או שחוזה המכר לגביה נכרת לפני פרסומו (להלן – יום הפרסום); על דירה כאמור יחולו הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, כנוסחו ערב יום הפרסום.

(תיקון מס' 5) תשע"א-2011

(ג) חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 5), התשע"א-2011 (בסעיף קטן זה – תיקון מס' 5), לא יחול על דירה בבנין שבנייתו הסתיימה או שחוזה המכר לגביה נכרת לפני תחילתו של תיקון מס' 5; על דירה כאמור יחולו הוראות חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, כנוסחו ערב יום התחילה של תיקון מס' 5.

תחילה (תיקון מס' 1) תשל"ה-1975

12. תחילתו של סעיף 6 ביום ה' בתשרי תשל"ד (1 באוקטובר 1973); יתר הוראות חוק זה תחילתן ביום י"ח בטבת תשל"ה (1 בינואר 1975).

ביצוע (תיקון מס' 5) תשע"א-2011 (תיקון מס' 6) תשע"ד-2014

13. השר ממונה על ביצוע חוק זה והוא רשאי, באישור ועדת הכלכלה של הכנסת, להתקין תקנות בכל הנוגע לביצועו.

(תיקון מס' 5) תשע"א-2011

תוספת

(סעיף 4)

- (1) ליקוי במוצרי מסגרות ונגרות, לרבות אלומיניום ופלסטיק – שנתיים;
 - (2) ליקוי בריצוף וחיפוי פנים לרבות שקיעות ושחיקה – שנתיים;
 - (3) כשל בתפקוד ובעמידות של מכונות ורודים – שלוש שנים;
 - (4) ליקוי בפיתוח חצר, לרבות שקיעות, בין השאר של מרצפות בקומת קרקע, בחניות, במדרכות ובשבילים בשטח הבניין, וכן ליקויים במשטחים מחומרי גימור שונים – שלוש שנים; לעניין זה, "פיתוח חצר" – לרבות שבילים, משטחים, קירות, גדרות, רכיבים בנויים ומערכות, ובכלל זה מערכות מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תאורה ותקשורת;
 - (5) כשל בתפקוד ובעמידות של מרכיבי מערכות הבידוד התרמי – שלוש שנים;
 - (6) כשל במערכות צנרת, לרבות מים, מערכת הסקה ומרזבים, דלוחין וביוב – ארבע שנים; לעניין זה, "כשל" – לרבות נזילות;
 - (7) כשל באיטום המבנה, לרבות בחללים תת-קרקעיים, בקירות, בתקרות ובגגות, לרבות גגות קלים עם סיכוך – ארבע שנים;
 - (8) סדקים ברוחב גדול מ-1.5 מ"מ ברכיבים לא נושאים – חמש שנים;
 - (9) התנתקות, התקלפות או התפוררות של חיפויי חוץ – שבע שנים;
 - (10) כל אי-התאמה אחרת שאינה אי-התאמה יסודית – שנה אחת.
- בתוספת זו –
- "כשל" – כישלון מלא או חלקי בתפקוד המוצר או המערכת;
- "ליקוי" – ליקוי בתפקוד ובעמידות המוצר או המערכת, לרבות אי-שמירה על יציבות, שלמות, איכות ומראה, הן של כל מרכיב בנפרד והן של המכלול.

זאב שרף
שר השיכון

גולדה מאיר
ראש הממשלה

אפרים קציר
נשיא המדינה

הודעת למנויים על עריכת ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו - הקש כאן

* פורסם ס"ח תשל"ג מס' 706 מיום 20.7.1973 עמ' 196.

תוקן ס"ח תשל"ה מס' 754 מיום 2.1.1975 עמ' 35 (ה"ח תשל"ד מס' 1140 עמ' 282) – תיקון מס' 1.

ס"ח תש"ן מס' 1327 מיום 2.8.1990 עמ' 184 (ה"ח תש"ן מס' 1996 עמ' 204) – תיקון מס' 2 [במקור מס' 3].

ס"ח תשס"ב מס' 1856 מיום 10.7.2002 עמ' 474 (ה"ח תשס"ב מס' 3046 עמ' 115) – תיקון מס' 3 [במקור מס' 4] בסעיף 3 לחוק המקרקעין (תיקון מס' 24), תשס"ב-2002; ר' סעיף 4 לענין תחילה ותחולה.

ס"ח תשס"ט מס' 2209 מיום 10.8.2009 עמ' 328 (ה"ח הממשלה תשס"ט מס' 436 עמ' 514, 348) – תיקון מס' 4 בסעיף 30 לחוק מינהל מקרקעי ישראל (תיקון מס' 7), תשס"ט-2009; תחילתו ביום 1.1.2010.

ס"ח תשע"א מס' 2293 מיום 6.4.2011 עמ' 778 (ה"ח הממשלה תשס"ז מס' 263 עמ' 140) – תיקון מס' 5.

ס"ח תשע"ד מס' 2437 מיום 10.3.2014 עמ' 334 (ה"ח הכנסת תשע"ד מס' 519 עמ' 2) – תיקון מס' 6; ר' סעיף 3 לענין תחולה.

3. (א) צו ראשון לפי סעיף 3(א) לחוק העיקרי, כנוסחו בסעיף 1(2) לחוק זה, יובא לאישור ועדת הכלכלה בתוך שלושה חודשים מיום פרסומו של חוק זה.
(ב) חוק זה יחול על חוזה מכר שנחתם לאחר כניסתו לתוקף של צו כאמור בסעיף קטן (א), ובלבד ששלב ביצוע היסודות בבניין שבו נמצאת הדירה טרם הסתיים.

ס"ח תשע"ד מס' 2437 מיום 10.3.2014 עמ' 335 (ה"ח הכנסת תשע"ג מס' 508 עמ' 31) – תיקון מס' 7; תחילתו ביום 10.1.2015 ור' סעיף 3 לענין תחולה כפי שתוקן ק"ת תשע"ה מס' 7431 מיום 26.10.2014 עמ' 20 – צו חשע"ה-2014.

3. (א) תחילתו של חוק זה ~~שישה חודשים מיום פרסומו ביום 10.1.2015~~ (להלן – יום התחילה), והוא יחול על חוזה מכר שנחתם מיום התחילה ואילך, ובלבד שהותקנו תקנות לפי סעיף 6(ב) לחוק העיקרי, כנוסחו בסעיף 1 לחוק זה.
(ב) תקנות ראשונות כאמור בסעיף קטן (א) יובאו לאישור ועדת הכלכלה של הכנסת בתוך שלושה חודשים מיום פרסומו של חוק זה; לא הותקנו התקנות עד ליום התחילה, רשאי שר הבינוי והשיכון, בצו, לדחות את יום התחילה בתקופה נוספת שלא העלה על שישה חודשים.

ס"ח תשע"ד מס' 2468 מיום 7.8.2014 עמ' 746 (ה"ח הכנסת תשע"ד מס' 547 עמ' 90) – תיקון מס' 8.

תקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה-2014

משפט פרטי וכלכלה – חיובים – מכר – מכר דירות
משפט פרטי וכלכלה – קניין – מקרקעין – מכר דירות

תוכן ענינים

2	<u>Go</u>	הגדרות	סעיף 1
2	<u>Go</u>	הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות	סעיף 2
2	<u>Go</u>	הצמדה למדד	סעיף 3
2	<u>Go</u>	סייג לתחולה	סעיף 4

תקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה-2014*

בתוקף סמכותי לפי סעיפים 6(ב)(1) ו-13 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, בהתייעצות עם שר האוצר ושר המשפטים, ובאישור ועדת הכלכלה של הכנסת, אני מתקין תקנות אלה:

הגדרות

1. בתקנות אלה –

"מדד" – מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה;

"מע"מ" – מס ערך מוסף כמשמעותו בחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975.

הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות

2. מוכר לא ידרוש מקונה השתתפות בהוצאות משפטיות בסכום העולה על הסכום הנמוך מבין אלה, לפני הוספת מע"מ:

הודעה תשע"ח-2018

(1) 4,960 שקלים חדשים;

(2) סכום השווה למחצית האחרון של תמורת הדירה, כפי שנקבעה בחוזה המכר.

הצמדה למדד

3. (א) הסכום האמור בתקנה 2(1) יתעדכן ב-1 בינואר של כל שנה (להלן – יום העדכון), לפי שיעור שינוי המדד שפורסם בחודש נובמבר שקדם לו, לעומת המדד שפורסם בחודש נובמבר 2014.

(ב) שר הבינוי יפרסם בהודעה ברשומות את הסכום המעודכן כפי שהשתנה עקב האמור בתקנה זו.

סייג לתחולה

4. תקנה 2 לא תחול על מכירה של דירה שסכום תמורתה עולה על 4,642,750 שקלים חדשים.

אורי אריאל

כ"ג בכסלו התשע"ה (15 בדצמבר 2014)

שר הבינוי

הודעה למנויים על עריכת ושינויים במסמכי פסיקה, חסיקה ועוד באתר נבו - הקש כאן

* פורסמו ק"ת תשע"ה מס' 7461 מיום 21.12.2014 עמ' 454.

תוקנו ק"ת תשע"ח מס' 7969 מיום 22.3.2018 עמ' 1166 – הודעה תשע"ח-2018; תחילתה ביום 1.1.2018.

להורדת הקובץ בפורמט וורד לחץ כאן.

חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974

משפט פרטי וכלכלה – חיובים – מכר – הבטחת השקעה בדירות
משפט פרטי וכלכלה – קניין – מקרקעין – מכר דירות
משפט פרטי וכלכלה – כספים – השקעות – הבטחת השקעה בדירות

תוכן ענינים

2	<u>Go</u>	הגדרות	סעיף 1
2	<u>Go</u>	הבטחת כספי הקונה	סעיף 2
3	<u>Go</u>	החלפת ערובה	סעיף 2א
3	<u>Go</u>	חובת יידוע בכחב	סעיף 2א1
3	<u>Go</u>	הבטחת כספי קונה דירה על מקרקעי ישראל	סעיף 2ב
3	<u>Go</u>	הודעה בדבר מחיקת רישום שעבוד	סעיף 2ג
3	<u>Go</u>	סייג לתשלומים	סעיף 3
3	<u>Go</u>	תשלום הוצאות על ידי המוכר	סעיף 3א
4	<u>Go</u>	הפרשי הצמדה	סעיף 3א1
4	<u>Go</u>	ליווי פיננסי לפרויקט בנייה	סעיף 3ב
4	<u>Go</u>	חובת תאגיד שנתן הלוואה לרכישת דירה	סעיף 3ג
4	<u>Go</u>	שעבוד ראשון של זכות המוכר לקבלת החזר רכיב המע"מ	סעיף 3ג1
4	<u>Go</u>	השבת רכיב המע"מ בעת מימוש בטוחה	סעיף 3ג2
4	<u>Go</u>	מינוי הממונה, ניהול רישום ובירור פניות הציבור	סעיף 3ד
5	<u>Go</u>	חובת דיווח של מוכר לממונה	סעיף 3ה
5	<u>Go</u>	סמכויות פיקוח	סעיף 3ו
5	<u>Go</u>	סמכויות הממונה לגבי מוכר או תאגיד מפר	סעיף 3ז
5	<u>Go</u>	סמכויות המפקח על הבנקים והממונה על שוק ההון לגבי תאגיד בנקאי או מבטח שהפר את חובותיו	סעיף 3ח
5	<u>Go</u>	דיווח שנתי מטעם הממונה	סעיף 3ט
5	<u>Go</u>	עונשין	סעיף 4
5	<u>Go</u>	אחריות נושא משרה בתאגיד	סעיף 4א
6	<u>Go</u>	הטלת עיצום כספי	סעיף 4ב
6	<u>Go</u>	הודעה על כוונת חיוב בעיצום כספי	סעיף 4ג
6	<u>Go</u>	טיעון בפני הממונה	סעיף 4ד
6	<u>Go</u>	הודעת חיוב	סעיף 4ה
6	<u>Go</u>	סכום מעודכן של העיצום הכספי	סעיף 4ו
6	<u>Go</u>	הפרה נמשכת והפרה חוזרת	סעיף 4ז
6	<u>Go</u>	סכומים מופחתים	סעיף 4ח
7	<u>Go</u>	המועד לתשלום העיצום הכספי	סעיף 4ט
7	<u>Go</u>	הפרשי הצמדה וריבית	סעיף 4י
7	<u>Go</u>	גביה	סעיף 4יא
7	<u>Go</u>	שמירת אחריות פלילית	סעיף 4יב
7	<u>Go</u>	ערר	סעיף 4יג
7	<u>Go</u>	הטלת עיצום כספי על תאגיד בנקאי או מבטח	סעיף 4יד
7	<u>Go</u>	תחולה	סעיף 5
7	<u>Go</u>	ביצוע ותקנות	סעיף 6
7	<u>Go</u>	תחילה	סעיף 7
7	<u>Go</u>	תוספת	

חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974*

הגדרות

(תיקון מס' 9) תשע"ז-2017

"דירה" – חדר או מערכת חדרים למגורים, לעסק או לכל צורך אחר, לרבות חלקים מסוימים מהרכוש המשותף הצמודים להם כאמור בסעיף 55(ג) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969;

(תיקון מס' 4) תשס"ח-2008 (תיקון מס' 9) תשע"ז-2017

"הלוואה לרכישת דירה" – הלוואה שתאגיד בנקאי, מבטח או תאגיד אחר נותן לצורך רכישת דירה ושהבטחת החזרתה נרשמו משכנתה או משכון לגבי הזכויות במקרקעין;

(תיקון מס' 9) תשע"ז-2017

"חוק הפיקוח על הביטוח" – חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981;

(תיקון מס' 4) תשס"ח-2008 (תיקון מס' 9) תשע"ז-2017

"ליווי פיננסי" – מימון לפרויקט בנייה על ידי תאגיד בנקאי או על ידי מבטח במסגרת הסכם ליווי בין המוכר לבין התאגיד הבנקאי או המבטח;

(תיקון מס' 9) תשע"ז-2017

"מבטח" – כהגדרתו בחוק הפיקוח על הביטוח;

(תיקון מס' 1) תשל"ו-1976

"מכירה" – לרבות שכירות לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים או יותר, לרבות התחייבות למכור או להחכיר כאמור או לגרום שיימכר או יוחכר כאמור, ולרבות פעולה באיגוד כמשמעותה בחוק מס שבח מקרקעין, תשכ"ג-1963;

"מוכר" – מי שמוכר דירה שכנה או שעתידי לבנות בעצמו או על-ידי אדם אחר, על קרקע שלו או של זולתו, על מנת למכרה, לרבות מי שמוכר דירה שקנה אותה, על מנת למכרה, מאדם שכנה או שעתידי לבנות אותה כאמור, למעט מוכר דירה שלא בנה אותה בעצמו ולא קיבל מהקונה תמורה בעד מכירתה;

(תיקון מס' 5) תשס"ח-2008

"מחיר הדירה" – כל סכום שהקונה התחייב לשלם למוכר בחוזה המכר בקשר לרכישת הדירה;

(תיקון מס' 4) תשס"ח-2008

"ממונה" – מי שמונה לפי הוראות סעיף 3ד כממונה לעניין חוק זה;

(תיקון מס' 9) תשע"ז-2017

"הממונה על שוק ההון" – הממונה כהגדרתו בחוק הפיקוח על הביטוח;

(תיקון מס' 4) תשס"ח-2008 (תיקון מס' 9) תשע"ז-2017

"המפקח על הבנקים", "הוראות ניהול בנקאי תקין" – כמשמעותם בסעיף 5 לפקודת הבנקאות, 1941 (להלן – פקודת הבנקאות);

(תיקון מס' 4) תשס"ח-2008

"מימון לפרויקט בנייה" – שיטת מימון שבה המוכר מנהל את כל הפעילות הכספית של פרויקט הבנייה שלו בחשבון בנק נפרד אחד המשמש למטרה זו בלבד (להלן – חשבון הליווי);

(תיקון מס' 4) תשס"ח-2008

"פרויקט בנייה" – בנייה של דירה או של בניין על ידי מוכר;

(תיקון מס' 4) תשס"ח-2008

"תאגיד בנקאי" – כהגדרתו בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981;

(תיקון מס' 9) תשע"ז-2017

"תאגיד מלווה" – תאגיד בנקאי או מבטח, לפי העניין, הנותן ליווי פיננסי;

(תיקון מס' 4) תשס"ח-2008

"השר" – שר הבינוי והשיכון.

הבטחת כספי הקונה (תיקון מס' 4) תשס"ח-2008

2. לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים מהמחיר, אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר:

(תיקון מס' 4) תשס"ח-2008 (תיקון מס' 9) תשע"ז-2017

(1) מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר למעט רכיב המע"מ, כהגדרתו בסעיף 1ג3, הנכלל בכספים אלה, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות

אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית או מחמת צו הקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמור, או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את ההחזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה; השר, בהסכמת המפקח על הבנקים, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערכות הבנקאית;

(תיקון מס' 4) תשס"ח-2008 (תיקון מס' 8) תשע"ו-2016 (תיקון מס' 9) תשע"ז-2017

(2) ביטח את עצמו אצל מבטח, שאישר לעניין זה הממונה על שוק ההון, להבטחת החזרתם של כל ההכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, למעט רכיב המע"מ, כהגדרתו בסעיף 133, הנכלל בכספים אלה, בהתקיים הנסיבות כאמור בפסקה (1), והקונה צוין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח;

(תיקון מס' 4) תשס"ח-2008 (תיקון מס' 9) תשע"ז-2017

(3) שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך השר, להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, בהתקיים הנסיבות כאמור בפסקה (1);

(תיקון מס' 1) תשל"ו-1976

(4) רשם לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת הדירה כהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ובלבד שלא נרשמו לגביהם שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה;

(5) העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת בדירה, או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, כשהדירה או הקרקע נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.

החלפת ערובה (תיקון מס' 1) תשל"ו-1976 (תיקון מס' 5) תשס"ח-2008

2א. מוכר שהבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 2(1) או (2) יהיה רשאי להחליף את הערובה באחת מדרכי הערובה לפי סעיף 2(3), (4) או (5), ובלבד שהושלמה בניית הדירה ונמסרה ההחזקה בה לקונה, והכל אם לא נקבע בחוזה המכר שהמוכר אינו רשאי להחליף את הערובה; אין בתוראות סעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 3.

חובת יידוע בכתב (תיקון מס' 4) תשס"ח-2008

2א1. (א) לא ימכור מוכר דירה לקונה, אלא אם כן הודיע לקונה בכתב, במועד חתימת חוזה המכר, על זכותו על פי חוק זה להבטחת הכספים ששולמו ועל הדרכים שנקבעו לפי החוק לעניין זה.

(תיקון מס' 9) תשע"ז-2017

(ב) מוכר שלא התקשר עם תאגיד בנקאי או מבטח בהסכם למתן ליווי פיננסי, יודיע על כך לקונה בכתב, עד מועד חתימת חוזה המכר; השר רשאי לקבוע הוראות בדבר אופן ומועד מסירת ההודעה.

הבטחת כספי קונה דירה על מקרקעי ישראל (תיקון מס' 1) תשל"ו-1976 (תיקון מס' 2)

תשמ"א-1981 (תיקון מס' 4) תשס"ט-2009

2ב. (א) היתה הקרקע שעליה הדירה הנמכרת ממקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל, לא יהא המוכר חייב להבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 2 אלא לתקופה שתסתיים בהתמלא כל אלה:

(1) הושלמה בניית הדירה כהתאם לחוזה המכר;

(2) נמסרה ההחזקה בדירה לקונה;

(תיקון מס' 2) תשמ"א-1981

(3) נחתם חוזה בין הקונה לבין רשות מקרקעי ישראל (להלן – הרשות) ובו התחייבה הרשות להביא לידי רישום הקונה כשוכר הדירה לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים כשהיא נקיה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול, ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת הקונה.

(תיקון מס' 2) תשמ"א-1981 (תיקון מס' 4) תשס"ט-2009

(ב) חוזה שנחתם בין הקונה לבין הרשות כאמור בפסקה (3) של סעיף קטן (א), בין יום כ"א בשבט תשל"ה (2 בפברואר 1975) לבין יום ב' בניסן תשל"ט (30 במרס 1979), יראו כאילו כלולה בו התחייבות הרשות כאמור בפסקה (3) האמורה.

(תיקון מס' 2) תשמ"א-1981 (תיקון מס' 4) תשס"ט-2009

(ג) חויבה הרשות לפצות את הקונה על אי מילוי התחייבותיה על פי פסקה (3) של סעיף קטן (א), ישפה המוכר את הרשות וזולת אם הוכיח כי הרשות היא האחראית לעילת הפיצוי.

הודעה בדבר מחיקת רישום שעבוד (תיקון מס' 7) תשע"ד-2013 (תיקון מס' 9) תשע"ז-2017

2ג. (א) בסעיף זה –

"תאגיד בנקאי" – תאגיד בנקאי שהמציא ערכות בנקאית כאמור בסעיף 2(1), בין שהוא תאגיד מלווה ובין שאינו תאגיד מלווה;
"מבטח" – מבטח שהמציא פוליסת ביטוח כאמור בסעיף 2(2), בין שהוא תאגיד מלווה ובין שאינו תאגיד מלווה.

(כ) מוכר יפנה בכתב לתאגיד בנקאי או למבטח, לפי העניין, בדרישה שימציא הודעה בכתב, בנוסח שבתוספת, ולפיה שעבור או התחייבות לשעבור, שניתנו לטובת התאגיד הבנקאי או המבטח לא ימומשו מתוך הדירה ורישומים יימחק, בהתאם לתנאים האמורים בהודעה (בסעיף זה – ההודעה); פנייה כאמור תיעשה בתוך 30 ימים מאחד מאלה:

(תיקון מס' 9) תשע"ז-2017

(1) ממועד התשלום הראשון ששילם קונה באמצעות פנקס שוברים אם הערכות הבנקאית או פוליסת הביטוח ניתנו על ידי תאגיד בנקאי או מבטח, שהוא תאגיד מלווה;

(תיקון מס' 9) תשע"ז-2017

(2) ממועד הוצאת ערכות בנקאית ראשונה אם ניתנה על ידי תאגיד בנקאי שאינו תאגיד מלווה;

(תיקון מס' 9) תשע"ז-2017

(3) ממועד הוצאת פוליסת הביטוח על ידי מבטח שאינו תאגיד מלווה.

(ג) פנה המוכר לתאגיד הבנקאי או למבטח כאמור בסעיף קטן (ב), ימסור לו התאגיד הבנקאי או המבטח את ההודעה בתוך 30 ימים ממועד פניית המוכר אליו; עם פנייתו לתאגיד הבנקאי או למבטח, יודיע על כך המוכר לקונה, ועם קבלת ההודעה מהתאגיד הבנקאי או המבטח יעבירה לקונה.

סייג לתשלומים (תיקון מס' 5) תשס"ח-2008

3. על אף האמור בחוזה המכר, לא יקבל מוכר מקונה תשלומי כספים על חשבון מחיר הדירה, בשיעורים העולים על השיעורים שקבע השר בתקנות, אלא אם כן כספים אלה הובטחו כאמור בסעיף 2(1) או (2).

תשלום הוצאות על ידי המוכר (תיקון מס' 3) תש"ס-2000

3א. (א) כל תשלומי העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה, לפי חוק זה (להלן – ההוצאות), יחולו על המוכר.

(ב) הוצאות סעיף קטן (א) לא יחולו, אם על פי חוזה המכר על המוכר לשלם את ההוצאות בשכיל הקונה, והמבטח או נותן הערבות הבנקאית, לפי הענין, הוציא קבלה על שם הקונה.

הפרישי הצמדה (תיקון מס' 5) תשס"ח-2008

3א1. כספים שהובטחו כאמור בסעיף 2(1) או (2), יוצמדו בהתאם לשיטת ההצמדה שעליה הוסכם בחוזה המכר לגבי מחיר הדירה; לא נקבעה בחוזה המכר שיטת הצמדה כאמור, יוצמדו הכספים שהובטחו למדר תשומות הבניה שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מן המדר שפורסם לאחרונה לפני תשלומם בידי הקונה עד המדר שפורסם לאחרונה לפני החזרתם לקונה במקרה מהמקרים המפורטים בסעיף 2(1).

ליווי פיננסי לפרויקט בנייה (תיקון מס' 4) תשס"ח-2008 (תיקון מס' 9) תשע"ז-2017

3ב. (א) תאגיד מלווה ומוכר שהתקשרו בהסכם למתן ליווי פיננסי יפעלו בדרך זו בלבד לעניין פרויקט הבנייה נושא ההסכם.

(תיקון מס' 9) תשע"ז-2017

(ב) הסכם הליווי של פרויקט בנייה בין התאגיד המלווה לבין המוכר יכלול את חובתם לפעול לפי הסדר השוברים בלבד בהתאם להוראות סעיף זה, וכן פרטים נוספים כפי שיקבע המפקח על הבנקים בהוראות ניהול בנקאי תקן – לגבי תאגיד מלווה שהוא תאגיד בנקאי, או כפי שיקבע הממונה על שוק ההון בהוראות לפי סעיף 2(ב) לחוק הפיקוח על הביטוח – לגבי תאגיד מלווה שהוא מבטח.

(תיקון מס' 9) תשע"ז-2017

(ג) התאגיד המלווה יפיק פנקס שוברים לתשלום בעבור כל דירה בפרויקט הבנייה, ימסור אותו למוכר ויפקיד תשלומים בעבור הדירה, לרבות תשלומים שהעביר תאגיד שנתן לקונה הלוואה לרכישת דירה, לחשבון הליווי באמצעות פנקס השוברים בלבד; השוברים יכללו פרטים כפי שיקבע המפקח על הבנקים או הממונה על שוק ההון בהוראות כאמור בסעיף קטן (ב).

(תיקון מס' 9) תשע"ז-2017

(ד) המוכר ימסור את פנקס השוברים לקונה ויקבל באמצעותו בלבד את התשלומים שישלם הקונה בעבור הדירה; תשלום באמצעות שובר מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכר לתאגיד המלווה להמציא ערכות בנקאית כאמור בסעיף 2(1) או פוליסת ביטוח כאמור בסעיף 2(2), לטובת הקונה.

(תיקון מס' 9) תשע"ז-2017

(ה) תאגיד מלווה ימציא ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח בשל הסכום ששילם הקונה לפי הסדר השוכרים, למעט רכיב המע"מ כהגדרתו בסעיף 1ג3 הנכלל בכספים אלה, בתוך 14 ימי עסקים מיום ששולם כאמור או יורד כי ניתנה בטוחה אחרת לטובת הקונה בהתאם להוראות סעיף 2; אין בהוראה זו כדי לגרוע מאחריותו של תאגיד בנקאי או מבטח לפי כל דין.

חובת תאגיד שנתן הלוואה לרכישת דירה (תיקון מס' 4) תשס"ח-2008 ת"ט תשס"ח-2008 (תיקון מס' 9) תשע"ז-2017

ג3. נתן תאגיד בנקאי, מבטח או תאגיד אחר הלוואה לקונה לרכישת דירה, חייב הוא –

- (1) להודיע לקונה בכתב על הוראות חוק זה ועל זכויותיו להבטחת הכספים ששולמו למוכר בעבור הדירה;
- (2) להעביר את כספי ההלוואה למוכר רק לאחר שוידא כי ניתנה בטוחה לטובת הקונה בהתאם להוראות סעיף 2 או התחייבות בכתב של המוכר למתן בטוחה כאמור.

שעבוד ראשון של זכות המוכר לקבלת החזר רכיב המע"מ (תיקון מס' 9) תשע"ז-2017

ג3. נתן מוכר בטוחה כאמור בסעיף 12(1) או (2), תהיה זכותו לקבלת החזר רכיב המע"מ ששולם, במקרה של מימוש הבטוחה, משועבדת בשעבוד ראשון לטובת המדינה; לעניין זה, "רכיב המע"מ" – מס הערך המוסף הנכלל במחיר הדירה, בשיעור החל לפי חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975, במועד כל תשלום מאת הקונה למוכר.

השבת רכיב המע"מ בעת מימוש בטוחה (תיקון מס' 9) תשע"ז-2017

ג3. (א) בסעיף זה –

"בטוחה" – ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח כאמור בסעיף 12(1) או (2);

"רכיב המע"מ" – כהגדרתו בסעיף 1ג3;

"הקרן" – הקרן שהוקמה לפי סעיף קטן (ג).

(ב) מומשה בטוחה בנסיבות האמורות בסעיף 12(1) או (2), תשיב הקרן לקונה, באמצעות התאגיד הבנקאי או המבטח שהמציא את הבטוחה, סכום בגובה רכיב המע"מ לגבי כל תשלום מאת הקונה למוכר אשר בשלו ניתנה הבטוחה, בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 1א3 על הכספים שהובטחו כאמור בסעיף 12(1) או (2), בהתאם להוראות אלה:

(1) התאגיד הבנקאי או המבטח יפנה, לא יאוחר משבעה ימים ממועד המימוש, בבקשה לקבל מהקרן סכום בגובה רכיב המע"מ;

(2) בתוך 14 ימים ממועד פניית התאגיד הבנקאי או המבטח כאמור בפסקה (1), יועבר הסכום בגובה רכיב המע"מ מהקרן לתאגיד הבנקאי או למבטח;

(3) עם קבלת הסכום בגובה רכיב המע"מ מהקרן יעבירו התאגיד הבנקאי או המבטח לידי הקונה.

(ג) החשב הכללי של משרד האוצר יקים, במשרד האוצר, קרן שמטרתה השבת סכומים בגובה רכיב המע"מ

[1]

לקונים, בעת מימוש בטוחות, בהתאם להוראות סעיף זה; הודעה בדבר הקמת הקרן תפורסם ברשומות.

(ד) החשב הכללי, בהסכמת המפקח על הבנקים והממונה על שוק ההון, יתקין את תקנון הקרן; בתקנון כאמור ייקבעו, בין השאר, הוראות בדבר פעולות הקרן, נוהלי הגשת בקשות לקרן והטיפול בהן וסדרי עבודתה של הקרן; תקנון הקרן יפורסם באתר האינטרנט של משרד האוצר.

מינוי הממונה, ניהול רישום ובירור פניות הציבור (תיקון מס' 4) תשס"ח-2008

ג3. (א) השר ימנה ממונה מבין עובדי משרדו, לעניין דירות שהוראות חוק זה חלות על מכירתן.

(ב) הממונה ינהל רישום שיפורטו בו שם קונה הדירה, שם המוכר, פרטי המקרקעין, נותן הבטוחה וסוג הבטוחה שניתנה לטובת הקונה בהתאם להוראות סעיף 2.

(ג) (1) בכפוף להוראות סעיף קטן (ד), הממונה יברר פניות ציבור לעניין חוק זה, לרבות לעניין הפרת הוראות החוק על ידי מוכר;

(2) מצא הממונה שפניית ציבור היתה מוצדקת, יודיע על כך לפונה ולמוכר; הממונה יפרט בהודעתו את ממצאי הבירור ואת הדרכים לתיקון הליקויים שמצא (להלן – ממצאי הבירור);

(3) מצא הממונה שפניית ציבור לא היתה מוצדקת או שאין היא ראויה לבירור, יודיע על כך לפונה;

(4) החלטותיו של הממונה בבירור פניית ציבור וממצאי הבירור –

(א) לא יהיה בהם כדי להעניק לפונה או לאדם אחר זכות או סעד בבית משפט או בבית דין שלא היו לו לפני כן;

(ב) לא יהיה בהם כדי למנוע מהפונה או מאדם אחר להשתמש בזכות אחרת או לבקש סעד אחר שהוא זכאי להם, ואולם אם נקבע לכך מועד בחיקוק, לא יוארך המועד על ידי הגשת הפנייה לממונה או בבירור.

(תיקון מס' 9) תשע"ז-2017

(ד) קיבל הממונה פניית ציבור בעניין הנוגע לתאגיד בנקאי יעבירה לבירור המפקח על הבנקים; המפקח יברר את הפנייה לפי הוראות סעיף 16 לחוק הבנקאות (שירות ללקוח), התשמ"א-1981, ואם מצא כי היתה מוצדקת, יודיע על כך לפונה, לתאגיד הבנקאי וכן לממונה; על אף הוראות הסעיף האמור, המפקח יפרט בהודעתו כאמור את ממצאי הבירור ואת הדרכים לתיקון הליקויים שמצא.

(תיקון מס' 9) תשע"ז-2017

(ה) קיבל הממונה פניית ציבור בעניין הנוגע למבטח יעבירה לבירור הממונה על שוק ההון; הממונה על שוק ההון יברר את הפנייה לפי הוראות סעיפים 60 עד 62 לחוק הפיקוח על הביטוח, ואם מצא כי היתה מוצדקת, יודיע על כך לפונה, למבטח וכן לממונה; הממונה על שוק ההון יפרט בהודעתו כאמור את ממצאי הבירור ואת הדרכים לתיקון הליקויים שמצא.

חובת דיווח של מוכר לממונה (תיקון מס' 4) תשס"ח-2008 (תיקון מס' 9) תשע"ז-2017

3ה. (א) מוכר ימסור לממונה את הפרטים האלה לגבי מכירה של כל דירה בפרויקט בנייה שלו: שם קונה הדירה, שם המוכר, פרטי המקרקעין, נותן הבטוחה וסוג הבטוחה שניתנה לטובת הקונה בהתאם להוראות סעיף 2.

(תיקון מס' 9) תשע"ז-2017

(ב) השר יקבע בתקנות את המועד למסירת הפרטים כאמור בסעיף קטן (א), ורשאי הוא בתקנות כאמור לקבוע פרטים נוספים שעל המוכר למסור לממונה.

סמכויות פיקוח (תיקון מס' 4) תשס"ח-2008

3ו. לצורך מילוי תפקידיו, רשאי הממונה –

(1) לדרוש מכל אדם או גוף הנוגע בדבר למסור לו ידיעות ומסמכים המתייחסים למכירה של דירות על פי חוק זה;

(2) להיכנס למקום המשמש מוכר ולבצע ביקורת על קיום הוראות לפי חוק זה, ובלבד שלא ייכנס למקום המשמש למגורים בלבד אלא על פי צו של בית משפט.

סמכויות הממונה לגבי מוכר או תאגיד מפר (תיקון מס' 4) תשס"ח-2008 (תיקון מס' 9) תשע"ז-2017

3ז. (א) מצא הממונה כי מוכר הפר את חובתו להבטיח את כספי הקונים כנדרש לפי חוק זה, יתירע על כך בכתב לפני המוכר, ויודיע על כך לקונה ולמפקח על הבנקים או לממונה על שוק ההון, לפי העניין.

(תיקון מס' 9) תשע"ז-2017

(ב) מצא הממונה כי תאגיד שאינו תאגיד בנקאי או מבטח שנתן הלוואה לרכישת דירה, הפר את חובותיו לפי סעיף 3ג, יהיו נתונות לו הסמכויות הנתונות למפקח על הבנקים ולממונה על שוק ההון לפי סעיף 3ח.

סמכויות המפקח על הבנקים והממונה על שוק ההון לגבי תאגיד בנקאי או מבטח שהפר את חובותיו (תיקון מס' 9) תשע"ז-2017

3ח. מצא המפקח על הבנקים או הממונה על שוק ההון כי תאגיד בנקאי או מבטח, לפי העניין, שהוא תאגיד מלווה, הפר את חובותיו לפי סעיף 3ב, או שתאגיד בנקאי או מבטח, לפי העניין, שנתן הלוואה לקונה לרכישת דירה, הפר את חובותיו לפי סעיף 3ג, רשאי הוא, בלי לגרוע מסמכויותיו על פי כל דין, להורות לתאגיד הבנקאי או למבטח לתקן את ההפרה, וכן רשאי הוא להורות על הדרכים לתיקונה, כפי שימצא לנכון.

דיווח שנתי מטעם הממונה (תיקון מס' 4) תשס"ח-2008 (תיקון מס' 9) תשע"ז-2017

3ט. (א) הממונה יגיש לשר ולוועדת הכספים של הכנסת, אחת לשנה, דין וחשבון על פעולותיו, על ביצוע הוראות לפי חוק זה וכן דיווח על ממצאי הבירור, לרבות על ממצאי הבירור שהמפקח על הבנקים או הממונה על שוק ההון העביר אליו; בדין וחשבון יפורטו גם שמות מוכרים שהפרו הוראות לפי חוק זה.

(ב) בלי לגרוע מהוראות כל דין, דין וחשבון כאמור בסעיף קטן (א) יהיה פתוח לעיון הציבור במשרדי הממונה או בכל דרך אחרת שקבע השר.

עונשין (תיקון מס' 4) תשס"ח-2008

4. (א) העושה אחת מאלה, דינו קנס כאמור בסעיף 61(א)(3) לחוק העונשין, התשל"ז-1977 (להלן – חוק העונשין):

(1) לא יידע את הקונה בדבר זכותו על פי חוק זה להבטחת הכספים ששילם, בניגוד להוראות סעיף 1א2;

(תיקון מס' 5) תשס"ח-2008

(א1) קיבל מקונה תשלומי כספים על חשבון מחיר הדירה, בלי שהובטחו הכספים בהתאם להוראות סעיף 3;

(2) לא דיווח לממונה על פרטי עסקאות מכר, בניגוד להוראות סעיף 3ה.

(ב) העושה אחת מאלה, דינו – מאסר שנה או כפל הקנס הקבוע בסעיף 61(א)(4) לחוק העונשין:

- (1) קיבל על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים מהמחיר בלי שהובטחו הכספים בהתאם להוראות סעיף 2;
- (2) לא מסר לקונה את פנקס השוברים או קיבל חשלושים שלא באמצעות פנקס השוברים, בניגוד להוראות סעיף 33(ד).

(ג) העושה אחת מאלה, דינו – כפל הקנס הקבוע בסעיף 61(א)(4) לחוק העונשין:

- (1) לא הפיק פנקס שוברים או לא הפקיד את התשלומים באמצעות פנקס השוברים בחשבון הליווי, בניגוד להוראות סעיף 33(ג);

(תיקון מס' 9) תשע"ז-2017

- (2) לא המציא ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח או לא וידא כי ניתנה בטוחה אחרת, בניגוד להוראות סעיף 33(ה);

- (3) לא יידע את הקונה בדבר זכויותיו להבטחת הכספים ששולמו למוכר או לא וידא כי ניתנה בטוחה לקונה או התחייבות בכתב של המוכר, בניגוד להוראות סעיף 33.

(ד) הורשע מוכר בעבירה לפי סעיפים קטנים (א) או (ב), רשאי בית המשפט לפסול אותו מהשתתפות במכרזים לפי חוק חובת המכרזים, התשנ"ב-1992, שעורכים המדינה או תאגיד ממשלתי כהגדרתו בחוק האמור, לתקופה שלא תעלה על חמש שנים.

(ה) הורשע מוכר שהוא קבלן לעבודות הנדסה בנאיות, כמשמעותן בחוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט-1969 (בחוק זה – חוק רישום קבלנים), בעבירה לפי סעיפים קטנים (א) או (ב), רשאי בית המשפט לפסול אותו לרישום בפנקס, ואם נרשם – לבטל את רישומו, הכל לתקופה שיקבע בית המשפט.

אחריות נושא משרה בתאגיד (תיקון מס' 4) תשס"ח-2008

4א. (א) נושא משרה בתאגיד חייב לפקח ולעשות כל שניתן למניעת עבירות לפי סעיף 4(א) או (ב) על ידי התאגיד או עובד מעובדיו; המפר הוראה זו, דינו – מתצית הקנס כאמור בסעיף 4(א) או (ב), לפי העניין; בסעיף זה, "נושא משרה" – מנהל פעיל בתאגיד ושותף, למעט שותף מוגבל או פקיד מטעם התאגיד האחראי על התחום שבו בוצעה העבירה.

(ב) הורשע תאגיד בעבירה לפי סעיף 4(א) או (ב), חוקה היא כי נושא משרה בתאגיד הפר את חובתו לפי הסעיף האמור, אלא אם כן הוכיח כי עשה כל שניתן כדי למלא את חובתו.

הטלת עיצום כספי (תיקון מס' 4) תשס"ח-2008 הודעה תשע"ט-2019

4ב. (א) על הפרת הוראות אלה בידי מוכר או תאגיד יטיל הממונה על המוכר או על התאגיד, לפי העניין, עיצום כספי בהתאם להוראות סעיפים 4ג עד 4יג בסכום המפורט להלן, לפי העניין:

- (1) אי-דיווח של המוכר לממונה על מידע לגבי מכירה של דירה, בניגוד להוראות סעיף 3ה – עיצום כספי בסכום של 28,020 שקלים חדשים;

- (2) מכירת דירה לקונה על ידי המוכר בלא יידוע בכתב של הקונה בדבר זכותו על פי חוק זה, בניגוד להוראות סעיף 1א2 – עיצום כספי בסכום של 56,010 שקלים חדשים;

- (3) אי-יידוע קונה בדבר זכויותיו להבטחת הכספים ששולמו למוכר או אי-וידוא כי ניתנה בטוחה לטובת הקונה או התחייבות בכתב של המוכר למתן בטוחה, בניגוד להוראות סעיף 3ג – עיצום כספי בסכום של 56,010 שקלים חדשים;

- (4) אי-מסירת פנקס שוברים מהמוכר לקונה או קבלת תשלומים בעבור הדירה, בניגוד להוראות סעיף 33(ד) – עיצום כספי בסכום של 224,070 שקלים חדשים;

- (5) קבלת סכום כסף העולה על שבעה אחוזים ממחיר הדירה, מהקונה על ידי המוכר, על חשבון מחיר הדירה, בניגוד להוראות סעיף 2 – עיצום כספי בסכום של 448,130 שקלים חדשים.

(תיקון מס' 9) תשע"ז-2017

(ב) על הפרת הוראות אלה בידי תאגיד בנקאי או מבטח, יטיל המפקח על הבנקים או הממונה על שוק ההון, על התאגיד הבנקאי או המבטח, הכל לפי העניין, עיצום כספי בהתאם להוראות סעיף 4יד בסכום של מיליון שקלים חדשים:

- (1) אי-הפקת פנקס שוברי תשלום או אי-הפקת תשלומים באמצעות פנקס השוברים בחשבון הליווי, בניגוד להוראות סעיף 33(ג);

(תיקון מס' 9) תשע"ז-2017

- (2) אי-הוצאת ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח או אי-וידוא של הוצאת בטוחה אחרת, בניגוד להוראות סעיף 33(ה);

- (3) אי-יידוע הקונה בדבר זכויותיו להבטחת הכספים ששולמו למוכר או אי-וידוא כי ניתנה בטוחה לטובת הקונה או התחייבות בכתב של המוכר למתן בטוחה, בניגוד להוראות סעיף 3ג.

הודעה על כוונת חיוב בעיצום כספי (תיקון מס' 4) תשס"ח-2008 ת"ט תשס"ח-2008

ג4. היה לממונה יסוד סביר להניח כי מי שחלה עליו חובה לפי הוראת חיקוק המנויה בסעיף 4ב הפר הוראה כאמור (להלן – המפר), רשאי הוא למסור לו הודעה על כוונה להטיל עליו עיצום כספי (בחוק זה – הודעה על כוונה חיוב); בהודעה כאמור יציין הממונה, בין השאר, את אלה:

- (1) המעשה המהווה את ההפרה;
- (2) שיעור העיצום הכספי והתקופה לתשלום;
- (3) זכותו של המפר לטעון את טענותיו לפני הממונה לפי הוראות סעיף 4ד;
- (4) שיעור התוספת על העיצום הכספי בהפרה נמשכת או חוזרת לפי הוראות סעיף 4ז.

שיעור בפני הממונה (תיקון מס' 4) תשס"ח-2008

4ד. מפר שנמסרה לו הודעה על כוונה חיוב רשאי לטעון את טענותיו, בכתב, לפני הממונה, לעניין הכוונה להטיל את העיצום הכספי ולעניין שיעורו, בתוך 30 ימים ממועד מסירת ההודעה.

הודעת חיוב (תיקון מס' 4) תשס"ח-2008

4ה. (א) טען מפר את טענותיו לפני הממונה לפי הוראות סעיף 4ד, יחליט הממונה, לאחר ששקל את הטענות שנטענו, אם להטיל על המפר עיצום כספי, ורשאי הוא להפחית את סכום העיצום הכספי לפי הוראות סעיף 4ח.

(ב) (1) החליט הממונה לפי הוראות סעיף קטן (א) להטיל על המפר עיצום כספי, ימסור לו דרישה לשלם את העיצום הכספי (להלן – הודעת חיוב); בהודעת החיוב יציין הממונה, בין השאר, את סכום העיצום הכספי המעורכן והתקופה לתשלום;

(2) החליט הממונה לפי הוראות סעיף קטן (א) שלא להטיל על המפר עיצום כספי, ימסור הודעה על כך למפר.

(ג) לא ביקש המפר לטעון את טענותיו לפי הוראות סעיף 4ד, בתוך 30 ימים מיום שנמסרה לו ההודעה על כוונה חיוב, יראו הודעה זו, בתום 30 הימים האמורים, כהודעת חיוב שנמסרה למפר במועד האמור.

סכום מעורכן של העיצום הכספי (תיקון מס' 4) תשס"ח-2008

4ו. (א) העיצום הכספי יהיה לפי סכומו המעורכן ביום מסירת הודעת החיוב, ולגבי מפר שלא טען את טענותיו לפני הממונה כאמור בסעיף 4ד – ביום מסירת ההודעה על כוונה החיוב; הוגש ערר על החלטת הממונה לפי סעיף 4ה, וועדת הערר הורתה על עיכוב תשלום של העיצום הכספי – יהיה העיצום הכספי לפי סכומו המעורכן ביום ההחלטה בערר.

(תיקון מס' 7) תשע"ד-2013

(ב) סכום העיצום הכספי יעורכן כ-1 בינואר בכל שנה (בסעיף קטן זה – יום העדכון), בהתאם לשיעור עליית המדד הידוע ביום העדכון לעומת המדד שהיה ידוע ביום 1 בתשרי התשס"ט (6 באוקטובר 2008); הסכום האמור יעוגל לסכום הקרוב שהוא מכפלה של 10 שקלים חדשים; לעניין זה, "מדד" – מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

(ג) הודעה על סכום העיצום הכספי המעורכן לפי סעיף קטן (ב), תפורסם ברשומות.

הפרה נמשכת והפרה חוזרת (תיקון מס' 4) תשס"ח-2008

4ז. (א) בהפרה נמשכת ייוסף על העיצום הכספי החלק החמישים שלו לכל יום שבו נמשכת ההפרה.

(ב) בהפרה חוזרת ייוסף על העיצום הכספי שהיה ניתן להטיל בשלה אילו היתה הפרה ראשונה, סכום השווה לעיצום הכספי כאמור; לעניין זה, "הפרה חוזרת" – הפרת הוראה המנויה בסעיף 4ב, בתוך שנתיים מהפרה קודמת של אותה הוראה, שבשלה הוטל על המפר עיצום כספי או שבשלה הורשע.

סכומים מופחתים (תיקון מס' 4) תשס"ח-2008

4ח. (א) הממונה אינו רשאי להטיל עיצום כספי בסכום הנמוך מהסכומים הקבועים בפרק זה, אלא לפי הוראות סעיף קטן (ב).

(ב) השר, בהסכמת שר המשפטים, רשאי לקבוע מקרים, נסיבות ושיקולים שבשלהם יהיה ניתן להטיל עיצום כספי בסכום הנמוך מהקבוע בפרק זה, בשיעורים שיקבע.

המועד לתשלום העיצום הכספי (תיקון מס' 4) תשס"ח-2008

4ט. העיצום הכספי ישולם בתוך 30 ימים מיום מסירת הודעת החיוב כאמור בסעיף 4ה.

הפרשי הצמדה וריבית (תיקון מס' 4) תשס"ח-2008

4י. לא שולם עיצום כספי במועד, ייוספו עליו לתקופת הפיגור הפרשי הצמדה וריבית כמשמעותם בחוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961 (להלן – הפרשי הצמדה וריבית), עד לתשלום.

גביה (תיקון מס' 4) תשס"ח-2008

4יא. עיצום כספי ייגבה לאוצר המדינה, ועל גבייתו תחול פקודת המסים (גביה).

שמירת אחריות פלילית (תיקון מס' 4) תשס"ח-2008

4.יב. (א) תשלום עיצום כספי לא יגרע מאחריותו הפלילית של אדם בשל הפרת הוראה המנויה בסעיף 4.ב.
(ב) הוגש נגד מפר כתב אישום בשל הפרת הוראה המנויה בסעיף 4.ב, לא יחויב בשלה בתשלום עיצום כספי, ואם שילם – יוחזר לו הסכום ששולם בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מיום תשלומו עד יום החזרתו.

ערר (תיקון מס' 4) תשס"ח-2008

4.יג. (א) מי שנמסרה לו הודעת חיוב רשאי לערר לפני ועדת הערר שהוקמה לפי סעיף 10 לחוק רישום קבלנים (בסעיף זה – ועדת הערר); על ערר לפי סעיף זה יחולו ההוראות בדבר סמכויות עזר, סדרי דין וערעור מינהלי לפי החוק האמור.

(ב) הערר יוגש בתוך 30 ימים מיום שנמסרה הודעת החיוב.

(ג) אין בהגשת ערר כדי לעכב את תשלום העיצום הכספי אלא אם כן הורו הממונה או ועדת הערר אחרת.

(ד) שולם העיצום הכספי והתקבל הערר, יוחזר העיצום הכספי בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מיום תשלומו ועד יום החזרתו.

הטלת עיצום כספי על תאגיד בנקאי או מבטח (תיקון מס' 4) תשס"ח-2008 (תיקון מס' 9) תשע"ז-2017

4.יד. הוראות סעיפים 14 עד 4.יג יחולו על תאגיד בנקאי בשינויים אלה: סמכויות הממונה לפי אותם סעיפים יהיו נתונות למפקח על הבנקים ועל הודעת חיוב יהיה ניתן לערער לפי הוראות סעיף 14טו לפקודת הבנקאות.

(תיקון מס' 9) תשע"ז-2017

(ב) הוראות סעיפים 14 עד 4.יג יחולו על מבטח בשינויים אלה: סמכויות הממונה לפי אותם סעיפים יהיו נתונות לממונה על שוק ההון, ועל הודעת חיוב יהיה ניתן לערער לפי הוראות סעיף 92 לפי חוק הפיקוח על הביטוח.

תחולה

5. הוראות חוק זה לא יחולו על דירה שתוחה המכר לגביה נכרת לפני תחילתו של חוק זה.

ביצוע ותקנות (תיקון מס' 1) תשל"ו-1976 ת"ט תשל"ו-1976 (תיקון מס' 4) תשס"ח-2008

6. השר ממונה על ביצוע חוק זה והוא רשאי להתקין תקנות לביצועו, לרבות תקנות הקובעות דרכי הוכחה בדבר השלמת בנייתו של דירה לענין סעיפים 2א ו-2ב(1).

תחילה

7. תחילתו של חוק זה ביום כ"א בשבט תשל"ה (2 בפברואר 1975).

(תיקון מס' 7) תשע"ד-2013

תוספת

(סעיף 12)

תאריך

לכבוד (להלן – הקונה)

פרטי הדירה:

גוש	חלקה	תכנית	מגרש	מספר בניין	מספר דירה
-----	------	-------	------	------------	-----------

(להלן – הדירה)

פרטי המקרקעין שעליהם נבנית הדירה: (להלן – המקרקעין).

פרטי המוכר: (להלן – המוכר).

בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן – החוק), הרינו להודיעכם ולהתחייב כדלקמן:

ככל שזכויות המוכר במקרקעין משועבדות לטובתנו או שניתנה התחייבות לשעבודן לטובתנו (להלן – השעבוד), אנו מתחייבים כי השעבוד לא ימומש מתוך הדירה בהתקיים כל אלה:

1. בניית הדירה הושלמה;

2. ההחזקה בדירה נמסרה לקונה;

(תיקון מס' 9) תשע"ז-2017

3. מלוא מחיר הדירה שולם למוכר בהתאם לפנקס השוברים (לעניין תאגיד מלווה) או בהתאם לחוזה המכר (לעניין תאגיד בנקאי או מבטח שאינו תאגיד מלווה);

4. כספי הקונה הובטחו לפי סעיף 2(3), (4) או (5) לחוק, בהתאם לסעיף 2א לחוק, או התקיימו התנאים הקבועים בסעיף 2ב(א) לחוק.

בכפוף לאמור, אנו מתחייבים לפעול למחיקתו של כל רישום בקשר לתחולת השעבוד על הדירה, לרבות בפנקסי המקרקעין, אצל רשות מקרקעי ישראל או במאגר המסכונות, בתוך זמן סביר לאחר שהדירה תירשם כיחידת רישום נפרדת ויהיה אפשר לפעול כאמור לגבי הדירה בנפרד משאר המקרקעין; אנו נהיה רשאים לממש את השעבוד מתוך שאר חלקי המקרקעין, למעט הדירה, בכל עת ובלא צורך בקבלת הסכמת הקונה. מובהר כי האמור לא יחול לגבי שעבוד או לגבי התחייבות לרישום משכנתה שניתנו בשל אשראי שהועמד לקונה על ידינו או שטוכם עם הקונה כי הדירה תבטיח אותו.

חתימה

אברהם עופר
שר השיכון

יצחק רבין
ראש הממשלה

אפרים קציר
נשיא המדינה

הודעה למנויים על עריכת ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו - חקש כאן

- * פורסם ס"ח תשל"ה מס' 749 מיום 28.11.1974 עמ' 14 (ה"ח תשל"ג מס' 1074 עמ' 367).
- תוקן ס"ח תשל"ז מס' 803 מיום 1.4.1976 עמ' 134 (ה"ח תשל"ז מס' 1229 עמ' 175) – תיקון מס' 1. ת"ט ס"ח תשל"ז מס' 819 מיום 7.7.1976 בעמ' 238.
- ס"ח תשמ"א מס' 997 מיום 11.1.1981 עמ' 70 (ה"ח תשמ"א מס' 1439 עמ' 134) – תיקון מס' 2.
- ס"ח תשמ"ט מס' 1751 מיום 13.8.2000 עמ' 277 (ה"ח תשמ"ט מס' 2721 עמ' 376) – תיקון מס' 3.
- ס"ח תשס"ח מס' 2146 מיום 6.4.2008 עמ' 418 (ה"ח תשס"ח תשס"ח מס' 205 עמ' 170) – תיקון מס' 4; תחילתו שישה חודשים מיום פרסומו ור' סעיף 7 לענין תחולה. ת"ט ס"ח תשס"ח מס' 2162 מיום 6.7.2008 עמ' 618; תחילתו כיום 6.10.2008.
- ס"ח תשס"ח מס' 2146 מיום 6.4.2008 עמ' 426 (ה"ח הממשלה תשס"ח מס' 366 עמ' 406) – תיקון מס' 5; תחילתו ביום 6.10.2008 ותחולתו על חווי מכר שנכרתו מאותו יום.
- ס"ח תשס"ט מס' 2209 מיום 10.8.2009 עמ' 328 (ה"ח הממשלה תשס"ט מס' 436 עמ' 514, 348) – תיקון מס' 6 בסעיף 31 לחוק מינהל מקרקעי ישראל (תיקון מס' 7), תשס"ט-2009; תחילתו ביום 1.1.2010 (ת"ט ס"ח תש"ע מס' 2218 מיום 16.12.2009 עמ' 281).
- ק"ח תשע"א מס' 6984 מיום 14.3.2011 עמ' 754 – הודעה תשע"א-2011; תחילתה ביום 1.1.2011.
- ק"ח תשע"ב מס' 7077 מיום 12.1.2012 עמ' 618 – הודעה תשע"ב-2012; תחילתה ביום 1.1.2012.
- ק"ח תשע"ג מס' 7213 מיום 20.1.2013 עמ' 641 – הודעה תשע"ג-2013; תחילתה ביום 1.1.2013.
- ס"ח תשע"ד מס' 2416 מיום 2.12.2013 עמ' 60 (ה"ח הכנסת תשע"ד מס' 509 עמ' 34) – תיקון מס' 7; תחילתו 30 ימים מיום פרסומו ור' סעיף 4(ב) לענין תחולה.
4. (ב) הוראות סעיף 32 והתוספת לחוק העיקרי, כנוסחם בסעיפים 1 ו-3 לחוק זה, יחולו על הסכמי ליווי או הסכמי מימון ועל חווי מכר במסגרת פרויקט הבנייה גושא הסכם הליווי או הסכם המימון, שנכרתו ביום התחילה ואילך.
- ק"ח תשע"ד מס' 7350 מיום 6.3.2014 עמ' 762 – הודעה תשע"ד-2014; תחילתה ביום 1.1.2014.
- ק"ח תשע"ה מס' 7490 מיום 12.2.2015 עמ' 848 – הודעה תשע"ה-2015; תחילתה ביום 1.1.2015.
- ק"ח תשע"ו מס' 7636 מיום 30.3.2016 עמ' 899 – הודעה תשע"ו-2016; תחילתה ביום 1.1.2016.
- ס"ח תשע"ז מס' 2582 מיום 21.8.2016 עמ' 1262 (ה"ח הממשלה תשע"ז מס' 1032 עמ' 890) – תיקון מס' 8 בסעיף 9 לחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (תיקוני חקיקה), תשע"ז-2016; ר' סעיף 24 לענין תחילה.
24. תחילתו של חוק זה ביום ל' בחשרי תשע"ז (1 בנובמבר 2016) (להלן – יום התחילה), ורשאי השר, בצו, באישור ועדת הכספים של הכנסת, לדחות את יום התחילה אם מצא כי הדחייה דרושה לשם היערכות להפעלת הוראות חוק זה.
- ס"ח תשע"ז מס' 2620 מיום 30.3.2017 עמ' 528 (ה"ח הממשלה תשע"ז מס' 1077 עמ' 1492) – תיקון מס' 9; ר' סעיף 18 לענין תחולה.
18. (א) חוק זה יחול לגבי דירה שחוזה המכר לגביה נכרת מיום פרסומו של חוק זה ואילך.
(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א) –
- (1) הוראות סעיף 33 לחוק העיקרי, כנוסחו בסעיף 5 לחוק זה, למעט הוראות סעיף קטן (ה) שבו, כנוסחו בסעיף 5(5) לחוק זה, יחולו לגבי פרויקט בנייה שהסכם הליווי הפיננסי לגביו נכרת ביום פרסומו של חוק זה ואילך;
- (2) הוראות סעיף 2 לחוק העיקרי, כנוסחו בסעיף 1(2) (א), (2) (ב) ו-3 לחוק זה, סעיף 33 לחוק העיקרי, כנוסחו בסעיף 5(5) לחוק זה, וסעיפים 13 ו-23 לחוק העיקרי, כנוסחם בסעיף 7 לחוק זה, יחולו לגבי פרויקט בנייה שחווי המכר לגבי כל הדירות הכלולות בו נכרתו במועד הקובע ואילך, וכן יחולו הוראות אותם סעיפים לגבי פרויקט בנייה שחווי המכר לגבי חלק מהדירות הכלולות בו נכרתו לפני תום חמש שנים מתמועד הקובע וחווי המכר לגבי שאר הדירות הכלולות בו נכרתו לאחר תום חמש השנים האמורות, אם התקיים האמור בסעיף 17 ותוקפן של הוראות הסעיפים האמורים פקע; לענין זה –
- "פרויקט בנייה" – לרבות בניין שטרם הוחל במכירת דירותיו;
- "המועד הקובע" – 15 ימים לאחר פרסום הודעה ברשומות בדבר הקמת הקרן, כאמור בסעיף 23(ג) לחוק העיקרי, כנוסחו בסעיף 7 לחוק זה; פרסום הודעה כאמור ייעשה בתום 30 ימים ממועד פרסום חוק זה.
- ק"ח תשע"ז מס' 7816 מיום 24.5.2017 עמ' 1111 – הודעה תשע"ז-2017; תחילתה ביום 1.1.2017.
- ק"ח תשע"ח מס' 7930 מיום 15.1.2018 עמ' 845 – הודעה תשע"ח-2018; תחילתה ביום 1.1.2018.
- ק"ח תשע"ט מס' 8171 מיום 12.2.2019 עמ' 2236 – הודעה תשע"ט-2019; תחילתה ביום 1.1.2019.

[1] ר' י"פ תשע"ז מס' 7491 מיום 30.4.2017 עמ' 5353.

להורדת הקובץ בפורמט וורד לחץ כאן

תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (ערבות בנקאית), תשע"א-2010

משפט פרטי וכלכלה – חיוכים – מכר – הבטחת השקעה בדירות
משפט פרטי וכלכלה – קניין – מקרקעין – מכר דירות
משפט פרטי וכלכלה – כספים – השקעות – הבטחת השקעה בדירות

תוכן ענינים

2	<u>Go</u>	נוסח הערבות הבנקאית	סעיף 1
2	<u>Go</u>	תחילה	סעיף 2
2	<u>Go</u>	תחולה	סעיף 3

תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (ערבות בנקאית), תשע"א-2010

בתוקף סמכותי לפי סעיף 2(1) לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן – החוק), ובהסכמת המפקח, אני מתקין תקנות אלה:

נוסח הערבות הבנקאית

1. נוסח הערבות הבנקאית לענין סעיף 2(1) לחוק יהיה כאמור בתוספת.

תחילה

2. תחילתן של תקנות אלה 90 ימים מיום פרסומן.

תחולה

3. תקנות אלה יחולו על ערבויות בנקאיות שניתנו מיום תחילתן ואילך.

תוספת

(תקנה 1)

[ערבות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974]

ל' בחשוון התשע"א (7 בנובמבר 2010) אריאל אטיאס

שר הבינוי והשיכון

הודעה למנויים על עריכת שינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו - הקש כאן

* פורסמו ק"ת תשע"א מס' 6942 מיום 21.11.2010 עמ' 170.

תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (סייג לתשלומים על חשבון מחיר דירה), תשל"ה-1975

משפט פרטי וכלכלה – חיוכים – מכר – הבטחת השקעה בדירות
משפט פרטי וכלכלה – קניין – מקרקעין – מכר דירות
משפט פרטי וכלכלה – כספים – השקעות – הבטחת השקעה בדירות

תוכן ענינים

2	Go	סייג לתשלומים על חשבון מחיר דירה	סעיף 1
2	Go	סיווג השיעורים	סעיף 2
2	Go	תחילה	סעיף 3
2	Go	השם	סעיף 4
2	Go	תוספת	

תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (סייג לתשלומים על חשבון מחיר דירה), תשל"ה-1975*

בתוקף סמכותי לפי סעיפים 3 ו-6 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974, אני מתקין תקנות אלה:

סייג לתשלומים על חשבון מחיר דירה

1. קונה של דירה שהכספים ששילם או שעליו לשלם למוכר לא הובטחו כאמור בסעיף 2(1) או (2) לחוק, לא יהא חייב בתשלומים על חשבון מחיר הדירה בשיעורים העולים על אלה הקבועים בתוספת, על אף האמור בחוזה המכר.

סיווג השיעורים

2. שיעורי התשלומים שנקבעו בתוספת הם באחוזים ממחיר הדירה ולפי שלבי הבניה שבוצעו בדירה או בבנין שבו היא נבנית.

תחילה

3. תחילתן של תקנות אלה ביום כ"א בשבט תשל"ה (2 בפברואר 1975).

השם

4. לתקנות אלה ייקרא "תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (סייג לתשלומים על חשבון מחיר דירה), תשל"ה-1975".

תוספת

(תקנה 1)

השיעור באחוזים
ממחיר הדירה

שלבי הבניה

1. עם גמר התקרה של קומת העמודים או גמר הרצפה של הקומה 40 (כולל הסכום האמור

- הראשונה במבנה שלא על קומת עמודים
- בסעיף 2 לחוק
2. עם גמר שלד הקומה שבת נבנית הדירה
בסעיף זה, "שלד" - לרבות מחיצות פנים ולמעט משקופים וצנרת
לאינסטלציית מים וחשמל.
3. עם גמר טיח פנים או תחליף לטיח כמתואר במפרט לפי סעיף
2 לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973
4. עם גמר טיח חוץ או ציפוי חוץ של הדירה
5. עם מסירת הדירה בהתאם לחוזה המכר
- ט' בשבט תשל"ה (21 בינואר 1975)
- אברהם עופר
שר השיכון
- 15 נוספים
- 20 נוספים
- 10 נוספים

* פורסמו ק"ת תשל"ח מס' 3285 מיום 27.1.1975 עמ' 748.

תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (סייג לתשלומים על חשבון מחיר דירה), תשל"ה-1975

משפט פרטי וכלכלה – חיוכים – מכר – הבטחת השקעה בדירות
משפט פרטי וכלכלה – קניין – מקרקעין – מכר דירות
משפט פרטי וכלכלה – כספים – השקעות – הבטחת השקעה בדירות

תוכן ענינים

2	Go	סייג לתשלומים על חשבון מחיר דירה	סעיף 1
2	Go	סיווג השיעורים	סעיף 2
2	Go	תחילה	סעיף 3
2	Go	השם	סעיף 4
2	Go	תוספת	

תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (סייג לתשלומים על חשבון מחיר דירה), תשל"ה-1975*

בתוקף סמכותי לפי סעיפים 3 ו-6 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974, אני מתקין תקנות אלה:

סייג לתשלומים על חשבון מחיר דירה

1. קונה של דירה שהכספים ששילם או שעליו לשלם למוכר לא הובטחו כאמור בסעיף 2(1) או (2) לחוק, לא יהא חייב בתשלומים על חשבון מחיר הדירה בשיעורים העולים על אלה הקבועים בתוספת, על אף האמור בחוזה המכר.

סיווג השיעורים

2. שיעורי התשלומים שנקבעו בתוספת הם באחוזים ממחיר הדירה ולפי שלבי הבניה שבוצעו בדירה או בבנין שבו היא נבנית.

תחילה

3. תחילתן של תקנות אלה ביום כ"א בשבט תשל"ה (2 בפברואר 1975).

השם

4. לתקנות אלה ייקרא "תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (סייג לתשלומים על חשבון מחיר דירה), תשל"ה-1975".

תק' תשע"ט-2019

תוספת

(תקנה 1)

(1) בתוספת זו –

"אישור אכלוס" – אישור להספקת מים, חשמל או חיבור טלפון לפי תקנות התכנון והבנייה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון), התשמ"א-1981;
"חיפוי פנימי" – חיפוי דירתי, כולל חיפוי קירות, לרבות בקרמיקה או בשיש, והנמכת תקרה בגבס;
"מפלס תחתון" – המפלס התחתון ביותר במבנה, כגון מפלס תת-קרקעי לחניה או מרתף;

"מרחב מוגן דירתי" – כהגדרתו בתקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים), התש"ן-1990 ;
 "תכנית החיזוק" – כהגדרתה בחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008.

(2) בבנייה חדשה :

שלב הבנייה	חלק הבניין שלגביו נדרש שיתקיים שלב הבנייה	השיעור באחוזים ממחיר הדירה
(1) עם גמר יציקת רצפת מפלס תחתון	כלל הבניין	31%
(2) עם גמר עבודות שלד, ובכלל זה עבודות חשמל ואינסטלציה בשלד, מחיצות פנים ומסגרות פתחים במרחב מוגן דירתי	כלל הקומה שבה הדירה והקומות שמתחתיה	25%
(3) עם גמר עבודות שלד, ובכלל זה עבודות חשמל ואינסטלציה בשלד, מחיצות פנים ומסגרות פתחים במרחב מוגן דירתי	כלל הבניין	5%
(4) עם גמר חיפוי חוץ	כלל הבניין	6%
(5) עם גמר טיח וריצוף	הדירה	10%
(6) עם גמר חיפוי פנימי, הרכבת חלונות ומעקות, דלתות כניסה ודלתות אש	הדירה	13%
(7) עם גמר מערכות משותפות, לרבות מעליות וכיבוי אש, ופיתוח חצר ושטחים משותפים כנדרש לקבלת אישור אכלוס	כלל הבניין	5%
(8) עם קבלת אישור אכלוס ומסירת הדירה בהתאם לחוזה המכר	הדירה	5%
סך הכול		100%

(3) בתוספת דירות חדשות במסגרת חיזוק בניין מפני רעידות אדמה, לרבות בהתאם לתכנית החיזוק :

שלב הבנייה	חלק הבניין שלגביו נדרש שיתקיים שלב הבנייה	השיעור באחוזים ממחיר הדירה
(1) עם גמר עבודות חיזוק, ובכלל זה הוספת מרחבים מוגנים דירתיים, לרבות ביטוס, חפירה ודיפון למיתקן חניה	קומה ראשונה של הבניין הקיים	13%
(2) עם גמר עבודות חיזוק, ובכלל זה תקרה עליונה והוספת מרחבים מוגנים דירתיים	כלל הבניין הקיים	13%
(3) עם גמר עבודות שלד, ובכלל זה עבודות חשמל ואינסטלציה בשלד, מחיצות פנים ומסגרות פתחים במרחב מוגן דירתי	כלל הקומות החדשות בבניין	20%
(4) עם גמר חיפוי חוץ	כלל הבניין	6%
(5) עם גמר טיח וריצוף	הדירה	22%
(6) עם גמר חיפוי פנימי, הרכבת חלונות ומעקות, דלתות כניסה ודלתות אש	הדירה	10%
(7) עם גמר מערכות משותפות, לרבות מעליות וכיבוי אש, ופיתוח חצר ושטחים משותפים, כנדרש לקבלת אישור אכלוס	כלל הבניין	10%
(8) עם קבלת אישור אכלוס ומסירת הדירה בהתאם לחוזה המכר	הדירה	6%
סך הכול		100%

אברהם עופר
 שר השיכון

ט' בשבט תשל"ה (21 בינואר 1975)

* פורסמו ק"ת תשל"ח מס' 3285 מיום 27.1.1975 עמ' 748.

תוקנו ק"ת תשע"ט מס' 8208 מיום 16.4.2019 עמ' 3154 – תק' תשע"ט-2019; תחילתן 30 ימים מיום פרסומן ור' תקנה 3 לענין תחולה.
 3. תקנות אלה יחולו על פרויקט בנייה שחוזי המכר לגבי כל הדירות הכלולות בו נחתמו ממועד התחילה ואילך; לענין תקנה זו כלבד, עסקה לפי תכנית החיזוק ועסקת פינוי ובינוי, כהגדרתן בחוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), התשע"ז-2017, לא ייחשבו כחוזי מכר.

**תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (ערבות בנקאית)
התשע"א-2010**

- בתוקף סמכותי לפי סעיף 2(1) לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974 (להלן – החוק), ובהסכמת המפקח, אני מתקין תקנות אלה:
1. נוסח הערבות הבנקאית לעניין סעיף 2(1) לחוק יהיה כאמור בתוספת.
 2. תחילתן של תקנות אלה 90 ימים מיום פרסומן.
 3. תקנות אלה יחולו על ערבויות בנקאיות שניתנו מיום תחילתן ואילך.

נוסח הערבות
הבנקאית
תחילה
תחילה

**תוספת
(תקנה 1)**

ערבות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974

תאריך

לכבוד: (להלן – הרוכש).

כללי

פרטי הדירה – גוש, חלקה; תכנית, מגרש; מספר הבניין, מספר הדירה (להלן – הדירה).

פרטי המוכר (להלן – המוכר).

פרטי הבנק מוציא הערבות

מהות הערבות

הרינו ערבים בזה כלפיכם בסכום של ששילמתם למוכר על חשכון מחיר הדירה (להלן – סכום הערבות), וזאת במקרים האלה (להלן – העילות למימוש הערבות):

אם המוכר לא יוכל להעביר לכם בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על חקרקע שעליה היא נבנית (למעט עיקול שהוטל לבקשתכם או

¹ ס"ח התשל"ה, עמ' 14; התשס"ח, עמ' 418.

קובץ התקנות 6942, י"ד בכסלו התשע"א, 21.11.2010

170

כנגדכם) או מחמת צו הקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המזכר או נגד בעל הקרקע (להלן – הצווים) או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את ההחזקה בדירה ואולם ביטול החזק המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לענין זה.

הפרשי הצמדה

סכום הערבות יישא הפרשי הצמדה כמפורט להלן, כהתאם לאמור בחוזה המכר; כהעדר קביעה בחוזה המכר תחול הצמדה למדר תשומות הבנייה כמפורט להלן.

(יש לסמן אחת מחלופות אלה, התואמת את האמור בחוזה המכר, או לחלופין למחוק את שתי החלופות המיותרות).

א. צמוד למדר התשומות בבנייה למגורים, כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, או כל מוסד רשמי אחר שיבוא במקומה, בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדר הקיים ובין אם לאו.

אם המדר ביום התשלום יעלה על מדר הבסיס, נשלם לכם את סכום הערבות, כשהוא מוגדל בשיעור זהה לשיעור עליית המדר; אם המדר ביום התשלום ירד ממדר הבסיס, נשלם לכם את סכום הערבות כפי שהוא; "מדר הבסיס" – המדר הידוע ביום תשלום הכספים למזכר.

ב. צמוד למדר המחירים לצרכן, שהוא מדר המחירים, כולל פירות וירקות, כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, או כל מוסד רשמי אחר שיבוא במקומה, בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדר הקיים ובין אם לאו.

אם המדר ביום התשלום יעלה על מדר הבסיס, נשלם לכם את סכום הערבות, כשהוא מוגדל בשיעור זהה לשיעור עליית המדר; אם המדר ביום התשלום ירד ממדר הבסיס, נשלם לכם את סכום הערבות כפי שהוא; "מדר הבסיס" – המדר הידוע ביום תשלום הכספים למזכר.

ג. צמוד לשער היציג של (מטבע החוץ המתאים) שמפרסם בנק ישראל; אם בנק ישראל לא יפרסם את השער האמור, יבוא במקומו שער העברות והמחאות של (שם הבנק) באותו מועד.

אם שער (מטבע החוץ המתאים) ביום התשלום יעלה על שער הבסיס, נשלם לכם את סכום הערבות, כשהוא מוגדל בשיעור זהה לשיעור עליית השער; אם השער ביום התשלום ירד משער הבסיס, נשלם לכם את סכום הערבות כפי שהוא; "שער הבסיס" – השער הידוע ביום תשלום הכספים למזכר.

מועד התשלום

אנו נשלם לכם כל סכום שתדרשו מאתנו בגבולות סכום הערבות, בעידוף הפרשי הצמדה כמפורט לעיל, וכל עוד לא אירע אירוע המפקיע את תוקף הערבות או המבטל את העילה למימוש הערבות, בתוך 60 ימים לאחר קבלת דרישתכם הראשונה בכתב ב..... (יש לציין את המקום שאליו על הרוכש לשלוח את הדרישה) בתנאי שהדירה ריקה מכל אדם וחפץ של הרוכש או מי מטעמו, ובתנאי שלדרישתכם יצו המסמכים שלהלן:

- כתב ערבות זה (מקור). אם כתב הערבות אבד או הושמד, יצורף במקומו תצהיר חתום בידכם ומאומת בפני עורך דין, המפרט את נסיבות האובדן או ההשמדה כאמור;
- עותק מאושר של פסק דין או החלטה אחרת של רשות שיפוטית מוסמכת בישראל, ולפיו התקיימה אחת העילות לתשלום על פי הערבות, המפורטות בסעיף (סעיף "מהות הערבות"). הנכם פטורים מצירוף עותק של פסק דין או החלטה כאמור, כל עוד

פסק הדין או ההחלטה כבר מצויים בידי הבנק או בידי בא כוחו, אשר ייצגו בהליכים הנוגעים לפסק הדין או ההחלטה כאמור; בעילה של מניעה מוחלטת למסירת החזקה בדירה, הנכם פטורים מצירוף עותק של פסק דין או החלטה כאמור, אם הבנק הודיע לכם בכתב, כי התקיימה להנחת דעתו מניעה מוחלטת למסירת החזקה בדירה.

- התחייבותכם, ולפיה עם קבלת הסכומים על פי ערבות זו הנכם מוותרים על כל זכות בדירה; הבנק יהיה רשאי לדרוש מכם, כתנאי לתשלום על פי ערבות זו, להמחזות לו את כל זכויותיכם בדירה. הבנק יהיה רשאי לדרוש מכם לחתום על כל מסמך הנדרש לשם ויתור או המחאה כאמור.

פקיעת הערבות

ערבות זו תפקע, בין אם התקבלה אצלנו דרישתכם לתשלום וטרם נענתה וכין אם טרם התקבלה, וזאת בכל אחד מהמקרים האלה:

1. בנייתה של הדירה הסתיימה ונמסר לנו מסמך חתום על ידכם, המעיד כי הדירה נמסרה לכם, או לחלופין, נמסר לנו אישור על השלמת הבנייה על פי חקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (הוכחה בדבר השלמת בנייתה של דירה), התשל"ז-1976, בצירוף מכתב של המוכר המופנה אליכם והמודיע שהדירה נמסרה לכם; וכן התקיים אחד התנאים המפורטים להלן, לפי העניין:

א. הומצא לנו נסח רישום ולפיו נרשמה בפנקסי לשכת רישום המקרקעין הבעלות או החכירה, לפי העניין, בדירה, על שמכם, כשהיא נקייה מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי, למעט אם זכויות אלה נרשמו לטובת צד שלישי, לבקשתכם או לחובתכם, ולמעט אם השעבוד רשום על שמנו, ואנו מסרנו לכם התחייבות בכתב, ולפיה ביחסים שבינינו לביניכם יראו את הדירה כאילו הוצאה מתחולת השעבוד;

ב. הומצא לנו נסח רישום ולפיו נרשמה לטובתכם בפנקסי לשכת רישום המקרקעין הערת אזהרה לגבי רכישת הזכות בדירה, או בחלק יחסי של הקרקע שעליה הדירה נבנית, הקודמת לכל שעבוד, עיקול או זכות אחרת, למעט אם זכויות אלה נרשמו לטובת צד שלישי, לבקשתכם או לחובתכם, ולמעט אם השעבוד רשום על שמנו, ואנו מסרנו לכם התחייבות בכתב, ולפיה ביחסים שבינינו לביניכם יראו את הדירה או חלק יחסי של הקרקע שעליה הדירה נבנית, כאילו הוצאו מתחולת השעבוד;

ג. אם הקרקע שעליה נבנית הדירה היא ממקרקעי ישראל כמשמעותם בחוקיסוד: מקרקעי ישראל; הומצא לנו עותק חתום של חוזה חכירה בין רשות מקרקעי ישראל לביניכם, או אישור מרשות מקרקעי ישראל באשר לחתימת חוזה כאמור, שבו מתחייבת רשות מקרקעי ישראל להביא לרישום על שמכם של זכות חכירה בדירה לתקופה של למעלה מעשרים וחמש שנים, כשהיא נקייה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, עיקול וכל זכות אחרת לטובת צד שלישי, למעט אם זכויות אלה נרשמו לטובת צד שלישי, לבקשתכם או לחובתכם;

2. מסרתם לנו אישור בכתב של מבטח, שאישר המפקח על הביטוח, לפי סעיף 2(2) לחוק, כי הוא מבטח כפוליסה שבה הנכם המוטבים את החזרת הכספים לפי ערבות זו, וכי דמי הביטוח שולמו מראש;

3. בוטל הסכם המכר, ומסרתם לנו מסמך חתום בידיכם ומאומת בידי עורך דין, המאשר כי הושבו לכם הכספים ששילמתם על חשבון מחיר הדירה בצירוף הפרשי הצמדה כאמור בערבות זו, בניכוי כל סכום שעליו הוסכם ביניכם לבין המוכר במסמך

ביטול ההסכם בכתב או בניכוי כל סכום שנקבע בפסק דין או החלטה אחרת של רשות שיפוטית מוסמכת בישראל.

המחאות הזכויות על פי הערבות

- הזכויות על פי ערבות זו אינן ניתנות להמחאה, אלא בהסכמתנו מראש ובכתב.

- על אף האמור לעיל, אם נתתם לנו הוראה בלתי חוזרת, שאישרנו, לשלם מהסכום המגיע לכם על פי ערבות זו לתאגיד בנקאי או למבטח, אשר נתנו לכם הלוואות לצורך רכישת הדירה (להלן – המוסד הפיננסי), בגין חובכם בשל הלוואות אלה למוסד הפיננסי כאמור, אנו נעביר תחילה את הסכומים האמורים המגיעים למוסד הפיננסי מכם באותה עת. סכומים אלה יהיו כפי שימסור לנו המוסד הפיננסי; במקרה שההוראות הבלתי חוזרות שנתתם לנו מתייחסות לכמה מוסדות פיננסיים בדרגה שווה, היחס בין הסכומים שנעביר להם כאמור יהיה על פי חלקם היחסי בחלוואות שנתנו לכם בשל רכישת הדירה.

ערבות לשניים או יותר

הוצאה ערבות זו לטובת שניים או יותר, על הדרישה על פיה להיעשות על ידי כולם יחד, וכל תשלום על פיה ייעשה על ידינו לכולם יחד.

.....
חתימה וחותמת הכנק

ל' בחשוון התשע"א (7 בנובמבר 2010)

(חמ 4076-3)

אריאל אטיאס
שר הבינוי והשיכון

נספח א' - נספח תיקון לכתב הערבות - כאשר אין היתר בנייה

נוהל 208/2335 - ערבויות חוק מכר - הנחיות כלליות - דף מס' 11

נספח המהווה חלק בלתי נפרד מכתב ערבות מס' _____ מיום _____
א. בנוסף לאמור בכתב ערבות זה וכל עוד לא התקבל היתר בנייה לבניית הדירה יחולו גם הוראות אלה:

1. בסוף הפסקה השנייה לסעיף 1 בכתב הערבות, לאחר המילים "או נגד בעל הקרקע" ולפני "(להלן - "הצווים")", יבוא "או ביטול חוזה המכר על פי הוראותיו או אי פניסתו לתוקף, בגין אי קבלת היתר בנייה לבניית הדירה עד ליום _____ (המועד האחרון לקבלת היתר בניה) (להלן: "עילת אי קבלת היתר")".

2. במקרה שהדרישה לפי ערבות זו תהיה בשל עילת אי קבלת היתר, במקום הפסקה השלישית והרביעית לסעיף 3 של כתב הערבות, יבוא:

"תצחיר חתום על ידכם ומאושר על ידי עורך דין, לפיו חנכם מצחירים כי הודעתם למוכרת במכתב רשום על כך שחוזה המכר בוטל או לא נכנס לתוקף לאחר שלא התקבל היתר בנייה לבניית הדירה עד יום _____ (המועד האחרון לקבלת היתר בניה) ודרשתם מהמוכרת את החזר הכספים ששילמתם, וכי עד למשלוח דרישתכם למימוש הערבות לא הוצא היתר בנייה לבניית הדירה ולא הושבו לכם הכספים המגיעים לכם בגין ביטול חוזה המכר או אי כניסתו לתוקף.

הזכות לדרוש תשלום על פי ערבות זו בגין "עילת אי קבלת היתר" תתבטל מאליה ולא יהיה לה כל תוקף, בין אם התקבלה כבר דרישתכם למימוש הערבות בגין עילה זו אך טרם נענתה, ובין אם טרם התקבלה, עם קבלה על ידינו של מסמך הנחזה להיות העתק מהיתר בניה לבניית הדירה או עם קבלה על ידינו של מסמך הנחזה להיות חתום על ידכם ומאושר על ידי עורך דין, המאשר כי הושבו לכם הכספים ששילמתם על חשבון מחיר הדירה בצירוף הפרשי הצמדה כאמור בערבות זו, בניכוי כל סכום עליו הוסכם ביניכם לבין המוכר במסמך ביטול החסכם ואו בניכוי כל סכום שנקבע בפסק דין או החלטה אחרת של רשות שיפוטית מוסמכת בישראל או אי כניסתו לתוקף."



רשומות

הצעות חוק

ה מ מ ש ל ה

1 באוגוסט 2016

1077

כ"ו בתמוז התשע"ו

עמוד

1486	הצעת חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 9), התשע"ו-2016
	הצעת חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (תיקון מס' 8 והוראת שעה),
1492	התשע"ו-2016

הצעת חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 9), התשע"ו-2016

1. תיקון סעיף 1 בחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן – החוק העיקרי), בסעיף 1 –
- (1) בהגדרה "דירה", בסופה יבוא "לרבות חלקים מסוימים מהרכוש המשותף הצמודים להם כאמור בסעיף 55(ג) לחוק המקרקעין";
- (2) בהגדרה "הוראות תחזוקה ושימוש", המילים "כמשמעותו בחוק המקרקעין" – יימחקו;
- (3) אחרי ההגדרה "הוראות תחזוקה ושימוש" יבוא:
- "היתר בנייה", "הקלה" ו"תכנית" – כמשמעותם לפי חוק התכנון והבנייה;
- (4) אחרי ההגדרה "חוק המקרקעין" יבוא:
- "חוק התכנון והבנייה" – חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965;
- (5) אחרי ההגדרה "קונה משנה" יבוא:
- "רכוש משותף" – כמשמעותו בחוק המקרקעין.

דבריו הסבר

והסחר ההוגן, לבחון ביצוע תיקונים בחקיקה בתחום זה, ובכלל זה בחוק המכר (דירות).

בהתאם להחלטת הממשלה הוקם צוות בין-משרדי אשר כלל נציגים של משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר, משרד המשפטים והרשות להגנת הצרכן והסחר ההוגן וכן זומנו אליו נציגי הרשות להגבלים עסקיים (להלן – הצוות הבין-משרדי). מרבית התיקונים המוצעים בהצעת החוק גובשו במסגרת עבודת הצוות האמור.

הצעת החוק נועדה לתקן את חוק המכר (דירות) בכמה עניינים שבהם ההסדר הקיים אינו מגן בצורה מספקת על קונו הדירות, ומטרתה ליצור מערכת יחסים שוויונית יותר ולצמצם את הפערים בין הצדדים לעסקה.

יצוין כי במקביל לתיקון המוצע בהצעת חוק זו, נבחנת בימים אלה האפשרות לעגן בחוק המכר (דירות) הסדרי אכיפה מתאימים בשל הפרת הוראותיו.

סעיף 1 מוצע לתקן כמה הגדרות בחוק וכן להגדיר מונחים שונים נוספים המשמשים בהצעת החוק. בין השאר מוצע להבהיר כי לעניין החוק "דירה" כוללת גם את החלקים המסוימים מהרכוש המשותף הצמודים לה ועל כן כל הוראות החוק החלות על דירה, לרבות ההוראות לעניין המפרט ולעניין אי-התאמה חלות גם על חלקים אלה. כמו כן מוצע לקבוע כי "היתר בנייה" ו"תכנית" בחוק המכר (דירות) יהיו כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן – חוק התכנון והבנייה), וכי "רכוש משותף" לעניין החוק יהיה כמשמעותו בחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.

בנוסף, מוצע להגדיר לעניין החוק כי "הקלה" היא הקלה בהגדרתה בחוק התכנון והבנייה.

כללי חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן – חוק המכר (דירות) או החוק), הוא חוק צרכני שנועד לתת הגנה לקונים במסגרת עסקאות מכר של דירות הנמכרות בידי מי שבנה אותן במטרה למכור. בבסיס החוק ניצבת ההנחה שהמערכת החוזית בעסקאות של רכישת דירה מקבלן או מיזם אינה שוויונית, ויש פערי כוחות משמעותיים בין הקונה למוכר המצדיקים להעניק זכויות מוגברות לקונה.

מטרה מרכזית של דינים צרכניים היא לצמצם את פערי הכוחות בין הצרכן לספק, אשר באים לידי ביטוי בכך שלצרכן יש, בדרך כלל, אפשרות מוגבלת להשפיע על תנאי החוזה. עיקר הירע והמידע לגבי העסקה, הנחוצים לצרכן כדי להבין את תנאי העסקה וכדאיותה בעבורו, מצוי בידי העוסק, כוחו הכלכלי של הצרכן מצומצם יותר וכך גב יכולתו להתמודד עם מורכבות העסקה. כשלים אלה מקבלים משנה תוקף בעסקאות משמעותיות ויקרות לצרכן כגון רכישת דירה.

ההוצאה על רכישת דירה היא המשמעותית ביותר בסל הוצאות משקי הבית ומהווה כ-25% מכלל הוצאות אלה. רוכש דירה ממוצע במדינת ישראל משקיע לצורך רכישת הדירה את עיקר חונו. לרוב מלווה עסקה זו, לצד העמדת חתון העצמי, בלקיחת הלוואה בהיקף משמעותי מבנק מסחרי, כנגד רישום משכנתה על הדירה הנרכשת.

לצורך בחינה רוחבית של ההסדרה החוקית בתחום מכר דירות, תוך התמקדות בהיבטים הצרכניים, הוחלט בהחלטת ממשלה מספר 1204 מיום י"ט באדר א' התשע"ו (28 בפברואר 2016) (להלן – החלטת הממשלה) להטיל על שר הבינוי והשיכון, בתיאום עם הממונה על הגנת הצרכן

¹ ס"ח התשל"ג, עמ' 196: התשע"ד, עמ' 746.

² ס"ח התשכ"ה, עמ' 307.

- א. (א) לא ימכור מוכר דירה לקונה לפני אישור התכנית שמכוחה ניתן להוציא היתר בנייה לבניית אותה דירה, לפי חוק התכנון והבנייה או לפי כל דין אחר, או לפני מתן הקלה הנדרשת לצורך בניית הדירה, לפי חוק התכנון והבנייה; לעניין זה, "הקלה" – הקלה שעניינה הוספה של דירות מגורים שאינה מהווה סטייה ניכרת מתכנית בהתאם לתקנות שהותקנו לפי סעיף 151 לחוק התכנון והבנייה.
- (ב) חוזה למכירת דירה שנכרת לפני אישור תכנית או מתן הקלה כאמור בסעיף קטן (א) – בטל.
- ב. (א) התחייב מוכר כלפי מי שמבקש להיות קונה, לשמור לו, לתקופה מסוימת, את הזכות לרכוש דירה מסוימת בתנאים מסוימים (בסעיף זה – תקופת ההתחייבות), ולא נחתם חוזה מכר בין הצדדים עד תום תקופת ההתחייבות, בתנאים האמורים, לא יגבה בשל כך המוכר מהמבקש סכום העולה על הסכום שקבע השר בתקנות; בתקנות לפי סעיף זה רשאי השר לקבוע סכומים שונים לתקופות ההתחייבות שונות.

זכות בלעדיות
לרכישת דירה

ד ב ר י ה ס ב ר

לבניית דירה מותנה אמנם במילוי תנאים שונים, אך עצם הזכות לבנייתה כבר קמה מכוח התכנית שאושרה.

הוראה דומה מוצע לקבוע לעניין הקלה הנדרשת לצורך בניית הדירה הנמכרת, כשעניינה של ההקלה בהוספה של דירות מגורים שאינה מהווה סטייה ניכרת מתכנית, וזאת בהתאם לתקנה 92 (9) לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002, שהותקנו מכוח סעיף 151 לחוק התכנון והבנייה. גם במצב זה מדובר במכירת דירה אשר בנייתה תלויה בהליך המהווה אמנם הליך רישוי, ואולם בדומה להליך תכנון, אין ודאות מראש לגביו.

יובהר כי אין בתיקון המוצע כדי למנוע ככלל עסקאות המתייחסות למקרקעין שלגביהם טרם אושרה תכנית כאמור או ניתנה הקלה, אלא רק למנוע מכירת "דירות" במקרקעין אלה באותם מצבים.

לסעיף 1ב המוצע

מוצע לקבוע כי מוכר דירה שנתן התחייבות למי שמבקש להיות קונה, לשמור לו, לתקופה מסוימת, את הזכות לרכוש דירה מסוימת, בתנאים מסוימים (להלן – תקופת ההתחייבות), יהיה מוגבל בסכום שאותו יוכל לדרוש במקרה שבו לא ייחתם בסופו של דבר חוזה מכר בין הצדדים על פי התנאים שסוכמו. מוצע כי הסכום המרבי כאמור ייקבע על ידי שר הבינוי והשיכון בתקנות, וכי השר יהיה רשאי לקבוע סכומים שונים לתקופות ההתחייבות שונות.

ההגבלה האמורה באה לטפל באותם מקרים שבהם גבו קבלנים סכומים גבוהים בשל אי-החתימת הסכם המכר בסוף תקופת ההתחייבות.

סעיף 2 לסעיף 1א המוצע

על פי החוק בנוסחו היום אין מניעה שמוכר ימכור את הדירה לקונה בטרם אושרה התכנית שמכוחה ניתן להוציא היתר בנייה לבניית אותה דירה. אישור התכנית יכול שיהיה לפי חוק התכנון והבנייה או לפי החוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה). התשע"ד-2014, המאפשר אישור תכנית מועדפת לדיור, במתחם מועדף לדיור.

מוצע להוסיף לחוק המכר (דירות) את סעיף 1א, שלפיו מוכר דירה לא ימכור דירה טרם אישור התכנית שמכוחה ניתן להוציא היתר בנייה לבניית אותה דירה, או טרם מתן הקלה הנדרשת לצורך בניית אותה דירה. כן מוצע לקבוע כי חוזה שנכרת טרם אישור התכנית או מתן ההקלה כאמור – הוא חוזה בטל וחסר תוקף משפטי.

הסעיף המוצע מבקש להבטיח שדירה תימכר בחוזה מכר רק אם יש ודאות כי ניתן לבנותה בהתאם לתכנית, ולמנוע מצב שבו קונה הדירה יחתום על חוזה מכר לגבי דירה שאין ודאות לגבי האפשרות לבנותה, תוך הוצאת כספים והסתמכות מצדו. בנוסף, התרת מכירת דירות טרם אישור התכנית שמכוחה ניתן לתת היתר לבנייתה, מביאה לתופעה לא רצויה של הפעלת לחצים על הגורמים המוסמכים במסגרת ההליך הסטטוטורי כדי להביא לאישור תכנית התואמת את מכירת הדירות שנעשתה קודם לכן. ההליך התקין מחייב סדר דברים נכון – ראשית, מאושרת תכנית במוסדות התכנון על פי מכלול השיקולים הרלוונטיים, ורק לאחר מכן מבוצעות עסקאות למכירת דירות בהתאם להוראות אותה תכנית. יובהר כי שונים הדברים ביחס למכירת דירות לפני מתן היתר בנייה כפי שיפורט בדברי ההסבר לסעיף 1א המוצע, שכן מתן היתר

ציון המועד הצפוי 10. ג. לקבלת היתר

(א) נכרת חוזה למכירת דירה לפני שניתן היתר בנייה לבניית אותה דירה, יציין המוכר בחוזה המכר את המועד הצפוי לקבלת היתר הבנייה.

(ב) לא יציין המוכר בחוזה המכר את המועד הצפוי לקבלת היתר הבנייה, בהתאם להוראות סעיף קטן (א), רשאי הקונה, כל עוד לא ניתן היתר הבנייה, לבטל את חוזה המכר.

(ג) לא ניתן היתר הבנייה עד המועד הצפוי לקבלת ההיתר שצוין בחוזה המכר, רשאי הקונה, לאחר שחלפו 60 ימים מהמועד הצפוי האמור וכל עוד לא ניתן היתר הבנייה, לבטל את חוזה המכר.

מסירת מידע 11. דה. תכנוני

(א) המוכר יפרט בחוזה המכר מידע על שינויים, בקשות, תכניות או מגבלות במפורט להלן (בסעיף זה – שינויים במצב התכנוני), אם יש בהם כדי להשפיע השפעה של ממש על השימוש הסביר בדירה או ברכוש המשותף:

(1) שינויים שיוזם המוכר או מי מטעמו בתכנית החלה על החלקה שבה מצויה הדירה, שטרם אושרו, או שינויים כאמור שבכוונתו ליוזם, וכן בקשות למתן חלקה באותה חלקה שהגיש המוכר או מי מטעמו או שבכוונתו להגיש;

ד ב ר י ה ס ב ר

חוזים והרצון לתת הזדמנות נוספת למוכר לדאוג להוצאת ההיתר, אשר הוצאתו מעובבת לעתים מסיבות שאינן בשליטתו.

הסעיף המוצע מאזן את יחסי הכוחות בין המוכר לקונה בכך שמחד גיסא אינו אוסר על מוכר הדירה למכור את הדירה בטרם ניתן היתר הבנייה, בכפוף לתנאים הקבועים בסעיף, ומאידך גיסא מגן על הקונה במקרה שבו המוכר לא עמד באותם תנאים.

יציין כי מכיוון שניתן להתנות על הוראות החוק לטובת הקונה (סעיף דא לחוק), אין בהסדר המוצע כדי למנוע מהצדדים לעסקת המכר, לכרות חוזה אשר בהתאם לתנאיו מתן היתר בנייה עד למועד שנקבע בחוזה מהווה תנאי מתלה לקיומו של החוזה, כך שאימתן ההיתר עד אותו מועד יביא לביטול החוזה בלא תקופת המתנה של 60 ימים כמוצע.

לסעיף 10 המוצע

חוק המכר (דירות) אינו מחייב כיום מוכר דירה להציג לפני הקונה מידע תכנוני מהותי, קרי – מידע בדבר עניינים העלולים להפריע לשימוש הסביר בדירה. מוצע להוסיף לחוק את סעיף זה המטיל על מוכר הדירה להציג לפני הקונה, בכתב, מידע בדבר שינויים שונים המפורטים בסעיף אם יש בהם כדי להשפיע השפעה של ממש על השימוש הסביר בדירה וברכוש המשותף, בין השאר מדובר בשינויים שהמוכר או מי מטעמו יזם או שבכוונתו ליוזם בתכנית החלה על החלקה שבה מצויה הדירה, בבקשות למתן הקלות שהוגשו על ידי המוכר או

לסעיף 11 המוצע

על פי החוק היום, מוכר דירה יכול למכור את הדירה בטרם קיבל היתר בנייה לפי חוק התכנון והבנייה ובלי שהוא נדרש לקבוע בחוזה המכר את המועד הצפוי לקבלת ההיתר. בפרקטיקה התפתח נוהג ולפיו במכירה לפני היתר מציין המוכר מועד מסירה אשר תלוי במועד קבלת היתר הבנייה (למשל – שנה ממתן היתר), ואולם אין התחייבות על מועד מסירה סופי ואין יידוע לגבי מועד קבלת ההיתר הצפוי. התוצאה היא שהקונה אינו יכול לדעת מהו מועד המסירה שאליו מתחייב המוכר.

במקרה שבו רכישת דירה נעשית טרם מתן היתר הבנייה, המועד הצפוי לקבלת ההיתר הוא מידע חשוב ומהותי בשיקולי הקונה בשל החשפעה הישירה שיש לו על מועד המסירה, ולכן יש לתמרץ את מוכרי הדירות לקבוע מועד זה בחוזה המכר.

מוצע על כן לחייב את המוכר לציין בחוזה המכר את המועד הצפוי למתן היתר בנייה לפי חוק התכנון והבנייה, לגבי הדירה, באותם מקרים שבהם חוזה המכר נכרת לפני שניתן ההיתר לבנייתה. עוד מוצע כי במקרה שבו לא יציין המוכר את המועד הצפוי לקבלת היתר הבנייה, יהיה רשאי הקונה לבטל את החוזה, כל עוד לא ניתן ההיתר.

בנוסף מוצע לקבוע כי אם לא התקבל היתר בנייה עד המועד שצוין בחוזה המכר יהיה רשאי הקונה, בחלוף 60 ימים וכל עוד לא התקבל היתר הבנייה, לבטל את החוזה. קביעת פרק הזמן של 60 ימים באה לאזן בין ההגנה על הקונה לבין השאיפה להימנע במידת האפשר מביטול

(2) תכניות שהופקדו או שאושרו לפי חוק התכנון והבנייה או לפי כל דין אחר, החלות על חלקות הגובלות לחלקה שבה מצויה הדירה;

(3) מגבלה שנקבעה בתכנית או החלה על פי הסכם, על השימוש ברכוש המשותף.

(ב) חלו שינויים במצב התכנוני, המפורטים בפסקה (1) או (2) של סעיף קטן (א), בתקופה שממועד חתימת חוזה המכר עד למסירת הדירה, ויש בכך כדי להשפיע השפעה של ממש על השימוש הסביר בדירה או ברכוש המשותף, ימסור המוכר הודעה על כך בכתב לקונה, באופן מידי, ולעניין השינויים האמורים בפסקה (2) של סעיף קטן (א) – מיד לאחר שנודע לו עליהם בשל פרסום או קבלת הודעה לפי סעיפים 89א(ד) או 117 לחוק התכנון והבנייה.

תיקון סעיף 4

3. בסעיף 4 לחוק העיקרי, בסעיף קטן (א), אחרי פסקה (1) יבוא:

"(וא) חלקי הבניין שאינם הדירה, לרבות הרכוש המשותף, שונים באופן מהותי מן האמור במפרט."

ד ב ר י ה ס ב ר

לעניין זה בחוק התכנון והבנייה. מטרתה של חובת גילוי זו, לאחר שכבר נכרת החוזה, היא לאפשר לקונה, ככל שהדין מאפשר זאת, להיות מעורב בהליך התכנוני, לרבות הגשת התנגדויות, עררים או עתירות נגד תכנית מהסוג האמור. גם בעניין זה, המוכר הוא הגורם היעיל לאיתור המידע ומסירתו לקונה שכן בהתאם להוראות הדין, המידע אמור להיות ברשותו.

סעיף 3 סעיף 4(א) לחוק המכר (דירות), קובע את הנסיבות אשר בהתקיימן רואים את המוכר כמי שלא קיים את חובתו כלפי הקונה. מוצע להרחיב את הנסיבות האמורות ולקבוע כי גם במקרה שבו חלקי הבניין שאינם הדירה, לרבות הרכוש המשותף שבו, שונה באופן מהותי מן האמור במפרט, יראו את המוכר כמי שלא קיים את חובתו כלפי הקונה.

כיום קובע סעיף 4(א)(1) כי אי-התאמה, מתקיימת, בין השאר, כאשר הדירה או כל דבר שבה שונים מן האמור במפרט, בתקן רשמי או בתקנות הבנייה כהגדרתן בחוק. המפרט נקבע בצו מכוח סעיף 3 לחוק והוא כולל, בהתאם לאמור בסעיף 3(ב) לחוק, גם פרטים ביחס לבניין שבו נמצאת הדירה ולרכוש המשותף. הסעיף המוצע מבקש להרחיב את חובתו של מוכר הדירה במקרה של אי-התאמה, גם למקרים שבהם אין התאמה בין חלקי הבניין, לרבות הרכוש המשותף, לאמור במפרט שהציג לקונה, ובכך להעניק הגנה רחבה יותר לקונה. אף כי הדירה עצמה היא מרכז עסקת המכר, הבניין שבו היא מצויה והרכוש המשותף משמעותיים אף הם לעסקה ויש להגביל את יכולתו של המוכר לבצע בהם שינויים מהותיים חריגניים.

מי מטעמו, בתכניות שאושרו או שהופקדו המתווכות למגורים הגובלים למגרש שבו מצויה הדירה וכן במגבלות שנקבעו בתכנית או החלות על פי הסכם על השימוש החופשי ברכוש המשותף של הבניין שבו מצויה הדירה.

הוראת הסעיף עשויה לחול, למשל, ביחס לבקשה לשינוי תכנית או למתן הקלה, שהגיש המוכר, אשר נועדה להוסיף יחידות דיור לבניין שבו מצויה הדירה הנמכרת או ביחס לבקשה לשינוי המתייחס לחצר משותפת המיועדת לשימוש כל דיוור הבניין, למשל לצורך הפיכתה לחניון או לצורך הצבת מיתקנים שונים בשטחה. כמו כן עשוי הסעיף לחול במקרה שבו קיימת תכנית להקמת בית ספר או מרכז מסחרי במגרש גובל.

הטלת חובה על מוכר דירה להציג את כלל הנתונים התכנוניים המהותיים במועד מכירת הדירה, תביא לשיפור השקיפות והודאות בכל הנוגע לעסקאות מכר דירה, כך שהקונה הפוטנציאלי יוכל להעריך באופן מדויק, טרם חתימה על ההסכם, את הדירה שאותה הוא רוכש ובכלל זה את הסביבה שבה היא מצויה, ובהתאם יוכל לכלכל את צעדיו לאחר ששקל את כלל הנתונים. בנוסף, הגורם היעיל לאיתור מידע מסוג זה הוא המוכר ולכן מוצדק להטיל עליו את החובה לאתר את המידע ולמסרו לקונה.

עוד מוצע להחיל את חובת מסירת המידע לפי הסעיף המוצע גם ביחס לשינויים כאמור לעיל שיש בהם כדי להשפיע השפעה של ממש על השימוש הסביר בדירה, שנוצרו לאחר חתימת חוזה המכר ועד למסירת הדירה. עם זאת מוצע להגביל את החובה הנוגעת למידע תכנוני המתייחס למגורים גובלים, כך שתחול רק בנוגע לתכניות אשר נודע למוכר על אישורן או הפקדתן בדרכים הקבועות

חיקון סעיף 6א בסעיף 6א לחוק העיקרי - 4.

- (1) בסעיף קטן (ג), אחרי "לפי סעיף קטן (א)" יבוא "(בסעיף זה - חוזה ההתקשרות הראשון)", במקום "שלוש שנים" יבוא "שנתיים" ובמקום "שלוש השנים" יבוא "שנתיים";
- (2) אחרי סעיף קטן (ג) יבוא:

"(ד) תניה בחוזה ההתקשרות הראשון המאפשרת העלאת שכר המתחזק במהלך תקופת ההתקשרות לפי אותו חוזה מעבר להפרשי הצמדה למרד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה - בטלה."

חיקון סעיף 6א בסעיף 6א לחוק העיקרי - 5.

- (1) במקום כותרת השוליים יבוא "חובת הכללת ההוצאות המשפטיות במחיר הדירה";
- (2) במקום סעיפים קטנים (ב) ו-(ג) יבוא:
- "(ב) ההוצאות המשפטיות שהמוכר דורש מהקונה להשתתף בהן ייכללו במלואן במחיר הדירה וישולמו למוכר"

ד ב ר י ה ס ב ר

בתקנות. בתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה-2014, אשר הותקנו מכוח הסעיף האמור (ק"ת התשע"ה, עמ' 454). נקבע כי מוכר לא ידרוש מקונה השתתפות בהוצאות משפטיות בסכום העולה על הסכום הנמוך מבין אלה, לפני הוספת מע"מ: 5,000 שקלים חדשים או סכום השווה למחצית האחוז של תמורת הדירה, כפי שנקבע בחוזה המכר.

מוצע לבטל את ההסדר האמור בסעיף 6א(ב) ו-(ג) ולקבוע כי ההוצאות המשפטיות בקשר לרישום הזכויות בדירה הנרכשת שאותן דורש המוכר מהקונה, ייכללו במלואן במחיר הדירה וישולמו למוכר.

התיקון המוצע בא לתת מענה לשתי מכשלות:

האחת - אף כי עסקינן אך ורק בשכר הטרחה בעד ביצוע פעולות רישום הזכויות, שלגביהן מייצג עורך הדין הן את המוכר והן את הקונה, הציבור הרחב מתקשה ליצור את ההבחנה הזו, ובאופן טבעי נוטה להניח, במקרים רבים, כי אותו עורך דין, אשר לו הוא משלם שכר טרחה, מייצג אותו בקשר לכלל עסקת רכישת הדירה, או כי הוא מייצג את שני הצדדים בקשר לכלל היבטי העסקה. התיקון המוצע ימנע מכשלה זו ויכול אף להוות תמריץ לקוני דירות לראווג לייצוג משפטי נפרד בעבור עצמם. אינטרס הציבור הוא כי בעסקה כה מהותית יהיה קונה הדירה מיוצג על ידי עורך דין מטעמו.

השנייה - בעסקת רכישת דירה נושא הקונה בעלות כספית גבוהה, בדרך כלל העלות הכספית הגבוהה ביותר בעסקה בורדת שבה יושא במהלך חייו. על כן קיימת חשיבות רבה לכך שהרוכש יקבל תמונה מלאה ומדויקת באשר להיקף המחויבות הכספית שבה הוא נושא בעסקה זו. חיוב בתשלומים בקשר לרכישת הדירה, אשר אינם כלולים במחיר הדירה עצמו, מסרבילים את ההתחשבות ומקשים על הרוכש לדעת מהו המחיר הסופי של העסקה כולל כל התוספות הנלוות לה. לפיכך מוצע לכלול את עלויות רישום הזכויות, במחיר הדירה שמוצג לרוכש.

סעיף 4 סעיף 6א לחוק המכר (דירות), קובע כי מוכר לא יהיה רשאי להגביל את זכותם של נציגי הבית המשותף להביא לסיום חוזה ההתקשרות עם המתחזק שבחר בעבורם, למשך תקופה העולה על שלוש שנים מיום תחילת תקופת הניהול והאחזקה. מוצע לקצר את התקופה ולקבוע כי המגבלה כאמור תעמוד על תקופה של שנתיים בלבד. עוד מוצע להגביל בחוזה ההתקשרות הראשון של המוכר עם המתחזק את האפשרות להעלות התשלומים המגיעים למתחזק במהלך תקופת ההתקשרות.

חוזי מכר דירות מכילים בדרך כלל הוראה חוזית המחייבת את קונה הדירה להתקשרויות שיצר המוכר עם נותני שירותי אחזקה שונים לרכוש המשותף. סעיף 6א לחוק המכר מגביל את תקופת ההתקשרות שנקבעה בחוזה של המוכר מול המתחזק, כך שלא תכבול את קוני הדירות להתקשרות עם אותו מתחזק לתקופה העולה על שלוש שנים. בדיוני הצוות הבין-משרדי עלה כי אין מקום לכבול את הדיירים לתקופה של שלוש שנים, למתחזק שכלל לא נבחר על ידם או על דעתם. עם זאת, תקופה של שנה עלולה להיות קצרה מדי, באופן שלא יאפשר לבעלי הדירות די זמן להיכרות עם יכולת הביצוע של המתחזק וכן להתארגנות משותפת לקראת בחירת חברת ניהול ותחזוקה חדשה. לפיכך מוצע לקבוע כי המגבלה כאמור תעמוד על תקופה של שנתיים שבהן לא יוכל המתחזק להעלות את שכרו מעבר להפרשי הצמדה למרד המחירים לצרכן.

סעיף 5 בסעיף 6א(ג) לחוק נקבע הסדר ולפיו קונה הדירה ישלם את ההוצאות המשפטיות בקשר לרישום הזכויות על פי חוזה המכר ישירות לעורך הדין המייצג לעניין זה הן את המוכר והן את הקונה, לרבות ההוצאות בעד ביצוע הפעולות הקשורות לרישום הזכויות בדירה, רישום בית משותף ורישום זכויות הקונה לפי חוזה המכר. על פי הקבוע בסעיף 6א(ג) לחוק, סכום ההשתתפות בהוצאות המשפטיות שאותו רשאי המוכר לדרוש מהקונה לא יעלה על הסכום או השיעור שקבע השר

6. בסעיף 7א לחוק העיקרי, בסעיף קטן (א), בסופו יבוא "ואולם על הוראות סעיף 7א אין להתנות". תיקון סעיף 7א
7. בסעיף 10 לחוק העיקרי, במקום "6 או 6ג(ב)" יבוא "או 6". תיקון סעיף 10
8. (א) הוראות חוק זה יחולו על חוזה למכירת דירה שנכרת אחרי תחילתו. תחולה
- (ב) על אף הוראות סעיף קטן (א) -

(1) הוראות סעיף 7ב לחוק העיקרי, בנוסחו בסעיף 2 לחוק זה, יחולו על התחייבות כאמור באותו סעיף שניתנה בידי המוכר ביום תחילתו של חוק זה או לאחריו;

(2) הוראות סעיף 7ד(ב) לחוק העיקרי, בנוסחו בסעיף 2 לחוק זה, יחולו גם על חוזה למכירת דירה שנכרת לפני תחילתו של חוק זה אם במועד האמור ובששת החודשים שלאחר מכן הדירה טרם נמסרה לקונה, ואולם לענין זה יקראו את הסעיף האמור כך שבמקום "בתקופה שמועד חתימת חוזה המכר עד מסירת הדירה" יבוא "בתקופה שתחילתה שישה חודשים מיום תחילתו של חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 9), התשע"ו-2016, עד מסירת הדירה".

ד ב ר י ה ס ב ר

(ג) קונה ישלם את ההוצאות המשפטיות ישירות לעורך הדין, ועורך הדין יוציא לקונה חשבונית כהגדרתה בחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975.

סעיף 6 בהתאם לקבוע בסעיף 7א לחוק, אין להתנות על הוראות החוק, אלא לטובת הקונה. מוצע לקבוע כי על אף הוראה זו לא ניתן להתנות כלל על הוראות סעיף 7א המוצע, בנוסחו בסעיף 2 להצעת החוק, משמעות התיקון המוצע היא כי האיטור למכור דירה לפני שאושרה תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתר לבניית אותה דירה או לפני שניתנה הקלה הנדרשת לעורך בניית אותה דירה יחול בכל מקרה, בלא קשר לרצון המוכר והקונה.

סעיף 7 מוצע לבטל את תחולת ההוראה העונשית שבסעיף 10 לחוק על הפרת הוראות סעיף 6ג, וזאת לאור התיקון המוצע בסעיף 5 להצעת החוק, לסעיף 6א האמור, וביטול סעיפים קטנים (ב) ו-(ג) שבו.

סעיף 8 מוצע לקבוע כי הוראות החוק המוצע יחולו על חוזה למכירת דירה שנכרת אחרי תחילתו.

עם זאת, במצב שבו נכרת חוזה למכירת דירה לפני יום תחילתו של החוק המוצע והדירה טרם נמסרה לקונה, מוצע לקבוע כי הוראות סעיף 7ד(ב) המוצע, בנוסחו בסעיף 2 להצעת החוק, שעניינה חובת המוכר למסור לקונה הודעה על שינויים שחלו או עשויים לחול במצב התכנוני של הדירה, בתקופה שלאחר חתימת החוזה ועד למסירת הדירה, תחול בשינוי הקבוע בסעיף המוצע, כך שהחובה תחול על המוכר ביחס לשינויים התכנוניים שחלו מיום שחלפו שישה חודשים ממועד תחילתו של החוק המוצע ועד למסירת הדירה.

עוד מוצע לקבוע כי הוראות סעיף 7ב המוצע, בנוסחו בסעיף 2 להצעת החוק, שעניינן הגבלת הסכום שרשאי מוכר לדרוש אם לא נחתם הסכם מכר בין הצדדים לאחר שניתנה ההתחייבות מצד המוכר כלפי מי שמבקש להיות קונה, לשמור לו, לתקופה מסוימת, את הזכות לרכוש דירה מסוימת, יחולו על התחייבות כאמור שניתנה בידי המוכר ביום תחילתו של החוק המוצע או לאחריו.

יצוין כי סכום ההשתתפות בהוצאות המשפטיות הקבוע בחוק הקיים אינו מתיימר בהכרח למצות את מלוא עלות השירותים המשפטיים הקשורים ברישום הזכויות וממילא יתרת העלות מגולמת במחיר הדירה, כפי שמגולמות במחיר הדירה כלל הוצאותיו של המוכר לבעלי מקצוע הנותנים שירותים במסגרת הפרויקט, כגון אדריכל, מודר וכיוצא בזה. על כן, אין כל הצדקה להציג אותו בנפרד ממחיר העסקה. ויובהר כי כבר היום, החלות על הוראות חוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981, החלות על מכר דירה ממי שעוסק בכך על דרך העיסוק, קבועה חובה להציג לצרכן את המחיר הכולל של העסקה, שהוא מחיר הכולל את כל סך התשלומים עבור הנכס, לרבות תשלומים הנלווים לרכישה שהצרכן אינו רשאי לוותר עליהם.

וזה נוסח סעיפים קטנים (ב) ו-(ג) של סעיף 6ג לחוק שמוצע לבטלם:

"הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות במכירת דירה ואופן תשלומן

26. ...

(ב) (1) מוכר לא ידרוש מקונה השתתפות בהוצאות משפטיות בסכום העולה על הסכום או השיעור שקבע השר בהחלטות עם שר המשפטים ושר האוצר ובאישור ועדת הכלכלה של הכנסת (בסעיף זה - הסכום המרבי), ורשאי הוא לקבוע כאמור סכומים מרביים שונים לדירות מסוגים שונים לפי אמות מידה שקבע, וכן כי הוראות סעיף זה לא יחולו על דירות מסוג מסוים או על דירות שמחירן עולה על המחיר שקבע;

(2) על אף האמור בפסקה (1), הסכום המרבי של הוצאות משפטיות לענין רישום וניהול רשימה של בעלי זכויות ורישום הזכויות על פי חוזה המכר, מיום המכירה ועד יום רישום זכויות אלה בלשכת רישום המקרקעין, יהיה הסכום לפי חוק פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים, התשנ"ז-1996, לענין מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין.

