

נספח שינויים

מבוא ונספחים

סעיף 1.5 – בכל מקרה של סתירה ו/או אי התאמה בין האמור במפרט הטכני לבין התוכניות שצורפו לו, יגברו הוראות המיטיבות עם הקונה.

סטיות לא מהותיות ביחס למפרט הטכני" יחשבו כסטיות בגבולות הסטיות או ההפרשים המותרים על-פי חוק המכר.

תכנון ובניית הדירה

סעיף 3.1 ימחקו המילים "וכי יתכנו שינויים בתוכניות ו/או במפרט הטכני של הדירה (ובלבד שלא יהיה שינוי מהותי לגביה".

סעיפים 3.2 ו-3.3 מובהר כי הדירה נרכשת כדירת פנטהאוז על בסיס התכנון שהוצג לקונה וכי למרות האמור בסעיף זה המוכר ו/או כל צד ג' אחר לא יהיה רשאי לנצל זכויות בניה ו/או לבנות בקומה שבה מצויה הדירה ו/או בכל קומה מעליה וכן לא יהיה רשאי לבצע שינויים כלשהן במיקומה כפי שהיא מוצגת על פי התוכניות ו/או לבצע שינויים אחרים כלשהם אשר יש בהן לפגוע בערך הדירה. מבלי לגרוע מהאמור זכויות בלתי מנוצלות ו/או עתידיות לבניה על הגג יוקנו לקונה במועד המסירה והוראה על כך תיכלל בתקנון.

סעיף 3.3 על אף האמור בסעיף זה מובהר כי המוכר לא יבצע שינויים תכנוניים יזומים לאחר מועד המסירה.

סעיף 3.5 מובהר כי בדירה עוברים מערכות סטנדרטיות בלבד (חשמל אינסטלציה, גז ותקשורת) וכי לאחר המסירה תתאפשר גישה למערכות לצורך אחזקה שוטפת ככל שיידרש ולא לצורך ביצוע שינויים. חובת המוכר להשיב את המצב לקדמותו.

הצהרות והתחייבויות הקונה

סעיף 4.1 – האמור בסעיף זה כפוף לקיום התחייבויות המוכר להוראות חוק המכר (דירות) וכן לא יחול ביחס למום שהיה ידוע למוכר ולא פורט בהסכם זה.

סעיף 4.2 – האמור בסעיף זה כפוף להוראות חוק המכר (דירות).

סעיף 4.5 – האמור בסעיף זה יחול לגבי התחייבויות שלובות.

סעיף 4.6 - יבוטל

ביצוע התשלומים

סעיף 6.6 - על אף האמור בסעיף זה בכל מקרה שבו יחול שינוי בשיעור המע"מ באופן שבו שיעור המע"מ יעלה או ירד ישתנה שיעור התמורה בהתאם.

סעיף 6.7 - על אף האמור בסעיף זה הקונה יהיה רשאי להקדים את תשלום התמורה בהודעה של 3 ימים מראש.

סעיף 6.8 - במקרה של הקדמת מועד הבנייה תינתן לקונה התראה של 30 ימים מראש על מנת שניתן יהיה להיערך לביצוע התשלום

הלוואה במשכנתה

סעיף 9.5 – האמור לעיל כפוף להוראות חוק המכר דירות וכן לא יחול לגבי עמלות הנדרשות בקשר לבטוחות נמסרות לקונה על פי הסכם זה.

השלמת הדירה ומסירת החזקה

סעיף 10.2 – ימחקו המילים אישור בכתב של מהנדס או אדריכל החברה לעניין זה יהווה ראיה לכך.

סעיף 10.3, 10.4 – מובהר כי הדירה תימסר לאחר קבלת טופס 4, לאחר שהסתיימו העבודות בבניין למעט עבודות פיתוח סביבתי ובלבד שהוכשרו דרכי גישה בטוחות לדירה, ולאחר שלפחות 2 מעליות מותקנות ופועלות.

סעיף 10.5 – במקום תשעה חודשים יירשם שישה חודשים

אופן המסירה

סעיף 10.10 – ימחקו המילים לפיכך מתחייב בזאת הקונה לשלם למוכר, החל מהמועד בו היה על הקונה לקבל החזקה בדירה ועד לקבלתה בפועל, פיצוי מוסכם ומוערך מראש ללא צורך בהוכחת נזק בסך של 000,1 ש"ח (אלף ש"ח) ליום, בתוספת מע"מ כדין, וסכום זה יהא צמוד למדד הבסיס הקבוע **בנספח ג'** להסכם זה.

סעיף 10.12 – אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהוראות חוק המכר דירות.

שינוי במועד המסירה הצפוי

סעיף 10.14, 10.15 – על אף כל האמור בסעיפים אלו מובהר בזאת עיכוב במועד המסירה ללא פיצוי יחול אך ורק לגבי נסיבות שהסיכון להתרחשותן אינו מוטל על המוכר על פי דין, שהמוכר הודיע עליהן לקונה מראש וכן נקט בכל האמצעים העומדים לרשותו לצורך צמצום העיכוב.

סעיף 10.19 – מוסכם כי המוכר ישלם את סכום הפיצויים ככל שיחול עליו על פי הסכם זה מדי חודש בחודשו בתחילת כל חודש איחור. לגבי כל סכום שלא שולם הצדדים יערכו התחשבויות ביחס לסכום זה במועד המסירה.

סעיף 10.21 – על אף האמור לעיל, הקדמת מועד המסירה ביותר משלושה חודשים יהיה כפוף לאישור הקונה

פרוטוקול מסירה

סעיף 10.22 – על אף האמור המוכר יאפשר לקונה להכניס פועלים לצורך התקנת המטבח טרם מועד המסירה וזאת במועדים שיתואמו בין הצדדים ויאפשרו את התקנת המטבח עד למסירה

סעיף 10.23, 10.24 – על אף האמור בסעיפים אלו הפרוטוקול שייחתם על ידי הצדדים יכלול רק את הליקויים שיתגלו בבדיקה, ואין בציון הליקויים שהתגלו כדי לגרוע מאחריות המוכר על פי חוק המכר דירות. החתמת הקונה על הצהרות ו/או אישורים העומדים בסתירה להוראות חוק המכר דירות תהיינה חסרות תוקף.

10.28, 11.2 – על אף כל האמור בסעיפים אלו מובהר כי זכות הקונה לגבי ליקוי ו/או פגם ו/או אי התאמה שהמוכר אחראי לתקנם, תהיינה כפופות להוראות חוק המכר דירות.

אחריות ובדק

סעיף 11 : מובהר כי כל האמור בסעיף 11 על תתי סעיפיו כפוף להוראות חוק המכר דירות, וכי כל הוראה העומדת בסתירה להוראות חוק המכר דירות, הינה בטלה וחסרת תוקף.

שינויים ותוספות

סעיף 12: על אף על האמור בסעיף זה מוסכם בזאת כי המוכר יבצע על חשבונו ובאחריותו שינוי תכנון פנימי של הדירה בהתאם לתכניות שיועברו על ידי אדריכל מטעם הקונה בתוך ____ ימים ממועד חתימת הסכם זה. בהתאם לתכניות האדריכליות שיועברו למוכר המוכר יבצע על חשבונו באמצעות יועציו את כל התאמת המערכות בדירה כפי שיתחייב כתוצאה מהתכנון החדש. מובהר בזאת כי שינויים כאמור לא ידחו את מועד המסירה ולא ידרשו תשלום נוסף כלשהו מהקונה. עם סיום ביצוע כל שלב ושלב ביישום התכנית, המוכר יאפשר לאדריכל הקונה לבדוק את העבודות ויזמין אותן לצורך קבלת אישורו כי העבודות בוצעו לשביעות רצונו ובהתאם לתכניות. ככל שיידרשו תיקונים לפי הנחיות אדריכל הקונה, יבצעם המוכר על חשבונו.

איסור שינויים

סעיף 12.10 בהגדרת שינויים חיצוניים ימחקו המילים הבאות: לרבות, התקנת מזגנים או מתקנים אחרים כל שהם בקירות חוץ, בניית פרגולות, בניית סוככים, בניית מרקזות,, פגיעה בטיח ו/או בציפוי החיצוני, החלפת או שינוי התריסים בחלונות ובמרפסות, שינוי צבע התריס, התקנת סורגים, התקנת סידורים לתליית כביסה במרפסת פרט לסידורים המיוחדים המותקנים בדירה (אם קיימים), התקנת אנטנות מכל סוג כולל צלחות לקליטת לוויינים, התקנת צינורות לחוטי חשמל או כל חומר אחר על הקירות החיצוניים, התקנת דודי שמש וכל פגיעה אחרת בגג, במרפסת, בחצר, התקנת או תליית שלטים וכיוצא באלה. מובהר כי התחייבות הקונה כאמור תחול עדל לרישום בית משותף.

רכוש משותף וחברת ניהול

סעיף 14.12 – האמור לעיל כפוף לשינויים כאמור לעיל לסעיפים 3.2, 3.3 ו- 3.7

סעיף 14.14 – האמור בסעיף זה כפוף לתיקונים אשר בוצעו ביחס לסעיפים 3.3 ו- 3.5.

ס' 14.9.6 מובהר כי היזם ישא בהוצאות בגין כל יחידה שלא נמסרה באופן מלא

נציגות הבניין או נציגות הבניין הזמנית

סעיף 14.18 מובהר בזאת כי הקונה לא יחוייב לשמש כנציגות ו/או לקבל לידי חזקה ברכוש המשותף

סעיף 14.19: מובהר בכל הנוגע לאחריות המוכר יחולו הוראות חוק המכר דירות, וכי כל הוראה העומדת בסתירה להוראות חוק המכר דירות, הינה בטלה וחסרת תוקף.

רישום

סעיף 15.11 המוכר יפעל להשלמת הרישום בשקידה ראויה ומהר ככל הניתן ועד לביצוע הרישום יאפשר העברת זכויות באמצעות באי כוחו כחברה משכנת

מסים, אגרות ותשלומים

סעיף 16.1 – אישור מס רכישה יומצא למוכר לאחר קבלתו בידי הקונה

סעיף 16.2 - על אף האמר בסעיף זה בכל מקרה שבו יחול שינוי בשיעור המע"מ באופן שבו שיעור

ס' 16.3 ימחקו המילים: "ובתוספת הפרשי הצמדה"

ס' 16.8 - המוכר לא יהיה רשאי לשלם תשלום במקום הקונה אלא אם כן הקונה לא עשה זאת לאחר קבלת דרישה בכתב 14 ימים מראש והנ"ל מעכב את ביצוע התחייבויות המוכר

חיבורי תשתיות והתקשרות עם רשויות

ס' 17.2 - התמורה בגין הדירה תכלול עלויות חיבור מוני חשמל לדירה ולרכוש המשותף.

מיסים ותשלומי חובה חדשים

ס' 18.1 ו- 18.2 מובהר בזאת כי סכום הדירה כולל את כל התשלומים ההיטלים ותשלומי החובה. על אף האמור, ככל שיוטלו מיסים חדשים על רוכש דירה אלו יחולו על הקונה. כמ וכן, מובהר כי במקרה של שינוי בשיעור המע"מ יחול שינוי בסכום התמורה בהתאם.

תשלומים - כללי

סעיף 19.1 - המוכר לא יהיה רשאי לשלם תשלום במקום הקונה אלא אם כן הקונה לא עשה זאת לאחר קבלת דרישה בכתב 14 ימים מראש והנ"ל מעכב את ביצוע התחייבויות המוכר

אמצעי פרסום

סעיפים 21.1 ו- 21.2 על אף האמור בסעיפים אלו אמצעי הפרסום לא יונחו על גבי הקירות החיצוניים של הדירה

העברת זכויות

סעיף 22.3.3 ט - ימחקו המילים וככל שלא יהיה קבוע שם במועד הטיפול – אזי בשיעור של 0.33% ממחיר התמורה שנקבעה בעד מכירת הדירה, בתוספת מע"מ כדין ו/או סכום אחר שייקבע על-פי כל דין, אשר יהא בתוקף במועד ביצוע העברת הזכויות והמתייחס מפורשות לטיפול עו"ד בהעברה כדין כזו. דמי הטיפול ישולמו ישירות למשרד עוה"ד.

הפרות ותרופות

סעיף 24.4 יבוטל


סעיף 24.5 ביטול ההסכם ע"י המוכר באופן חד צדדי יעשה רק במקרה שבו הקונה פיגר בביצוע אלו מתשלומי התמורה החלים עליו ולא תיקן את ההפרה תוך 30 ימים ממועד קבלת דרישה. במקרה כאמור בתוך 14 ימים לאחר הביטול יושבו לקונה מלוא הסכומים ששולמו על ידו בצירוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה ובניכוי הפיצוי המוסכם.

סעיף 24.10 – הפיצוי המוסכם יחול בכל מקרה של הפרה יסודית של מי מהצדדים שבגינה בוטל ההסכם זה כדין

כללי

סעיף 29.10 יבוטל

שינויים נספח תנאים מסחריים

1. סעיף 2 – לדירה יוצמדו 2 חניות קונבנציונאליות בודדות (לא עוקבות/טורקיות) שמספרן הזמני 

2. סעיף 4 על תתי סעיפיו - יש לתקן את לוח התשלומים וסעיף הפרשי ההצמדה

3. ס' 4.4 במקרה שבו יחול שינוי בשיעור המע"מ באופן שבו שיעור המע"מ ירד או יעלה משיעורו במועד החתימה על הסכם זה, אזי- מחיר הדירה ישתנה בהתאמה

4. ס' 5.2 הפרשי הצמדה יחולו רק על מחיר הדירה ולא על תשלומים אחרים ובכל מקרה יחולו בשיעור של 50% מעליית המדד

5. סעיף 4.5 - בוטל

6. סעיף 6.1 – חיוב בריבית פיגורים יחול רק במקרה שבו הקונה איחר בביצוע התשלום מעל 7 ימי עסקים.

7. סעיף 7 – הקונה יהיה זכאי להקדים את תשלום התמורה בהודעה של 3 ימים מראש.

8. ס' 9.1 ימחק

9. סעיף 9.4 - מוסכם בזאת כי ככל ותחולנה עיכובים בתשלום עקב נסיבות של שביתות כלליות ו/או מלחמות ו/או מצב מלחמתי ו/או מגיפות כלליות ו/או סגרים ו/או בנסיבות אחרות - אשר תוכרנה ככאלה ע"י רשויות המדינה, ידחו בהתאמה התחייבויות הקונה לביצוע התשלומים מבלי שהקונה יידרש לשלם ריביות ו/או קנסות כלשהן.