

הנדון – טופס ויתור על זכיה

מחיר למשתכן – מגרשים 201 ו-203 - פרשקובסקי ברמלה מערב (להלן: "הפרויקט")

אני/אנו הח"מ:

שם משפחה: _____ שם פרטי: _____ ת.ז: _____

שם משפחה: _____ שם פרטי: _____ ת.ז: _____

שכתובתנו לצרכי מסמך זה הינה:

מספר זכיה: _____

שנינו ביחד וכל אחד מאיתנו לחוד, לאחר שהודעתם לנו כי זכינו בהגרלה ואנו מוזמנים לבחור דירה בפרויקט, מצהירים בזאת כי אנו מוותרים על זכיייתנו מרצוננו החופשי ומטעמים השמורים עמנו.

סיבת הביטול: _____

ידוע לנו כי הויתור על הזכיה הינו סופי ולא תהא לנו כל אפשרות לחזור בנו מהויתור כאמור.

אנו מצהירים ומתחייבים כי לא יהיו לנו כל טענות ו/או דרישות בגין הויתור האמור, לרבות כלפי פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ ו/או מי מטעמה ו/או כל חברה קשורה ו/או משרדי הממשלה ו/או מי מטעמם.

ולראיה באנו על החתום:

_____ חתימת זוכה 2

_____ חתימת זוכה 1

כתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירת מחיר למשתכן

אני/אנו החתומים מטה :

שם מלא: _____ ת.ז: _____

שם מלא: _____ ת.ז: _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט "פרשקובסקי ברמלה מערב" (להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכר פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ ח.פ. 513817817.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת "מחיר למשתכן", כהגדרת מונח זה במכרז מס' מר/180/2016 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבות המפורטות להלן:

1.

א. אני/אנו מצהיר/ים כי אני/נו "חסר/י דירה", כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיק/ים באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן.

כמו כן, חתמתי/נו על תצהיר "חסר קרקע ביעוד מגורים" בנוסח המצ"ב (נספח ח' לחוברת המכרז).

ב. אני/אנו מתחייב/ים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ההגרלה (בגינה נרכשה הדירה) לפי המוקדם.

כמו כן, אני/אנו מתחייב/ים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

2. התחייבות זו וזכויות משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעין ישראל, כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר למשתכן על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירת מחיר למשתכן, בנסיבות של אי פירעון ההלוואה על ידינו לבנק.

3.

א. הנני/נו מבקש/ים ומסכים/ים כיל טובת המשרד ו/או מדינת ישראל, תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירת מחיר למשתכן, על כתב התחייבות/נו זו.

ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/ התחייבויותינו זו, אחויב/נחויב בסך של 450,000 ₪ לרשות מקרקעי ישראל.

חתימה: _____ חתימה: _____
שם מלא: _____ שם מלא: _____

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפני, עו"ד _____ בכתובת _____, מר/גב' _____, ת"ז _____ ומר/גב' _____, ת"ז _____ שהזדהו בפניי באמצעות תעודת זהות ולאחר שהוזהרו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישר/ו את נכונות הצהרתם דלעיל וחתם/ו עליה בפני.

עו"ד,

ח ו ז ה מ כ ר - דירת מחיר למשתכן -

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ בחודש _____ בשנת 2018

בין :

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ
ח.פ. 513817817
מרח' יסוד המעלה 7 ראשלי"צ
טל': 03-9561889
(להלן: "המוכר" או "החברה")

מצד אחד

ל בין :

_____ ת.ז.
_____ ת.ז.
מרח' _____
טל': _____
שניהם יחד וכו"א מהם לחוד
(להלן: "הקונה ו/או הרוכש")

מצד שני

הואיל : המוכר הינו המחזיק ובעל מלוא זכויות החכירה במקרקעין הידועים כחלק מחלקה 18 בגוש 4351 אשר על פי התוכניות התקפות המפורטות להלן: מס' לה/170/6, מח/120, מח/170, מח/225, לה/מק/5/170, לה/מק/7/130 ו- לה/במ/3/17/1000 מקנות, בין היתר, את הזכויות 203 (מתחם ג') ברמלה והכל על פי חוזה חכירה מהוונת שנחתמו בין המוכר לבין רשות מקרקעי ישראל ביום 21/5/2017 מס' 52960340 א (להלן: "התב"ע" "המגרש" ו-"המקרקעין");

והואיל : והחברה הגישה ביום 31.5.2017 בקשה לקבלת היתר בניה במגרש 203, באופן שלאחר אישור הבקשה יהיו בסה"כ 327 יח"ד למכירה במגרש, מתוכן 274 יחידות דיור למכירה במסגרת פרויקט "מחיר למשתכן", בשלושה (3) בניינים בני 109 דירות ו-23 קומות (כולל קומת קרקע) כ"א ומרתף חניה משותף בן קומה אחת;

(להלן יחשבו הבניינים במגרש: "הפרויקט");

והואיל : ובין המוכר לבין הבנק הבינלאומי לישראל בע"מ (להלן: "הבנק" או "הבנק המלווה") נחתם הסכם ליווי ביחס להקמת הפרויקט במגרש לפיו זכויות המוכר במגרש 203 תשועבדנה לבנק במשכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום;

והואיל : וזכויות המוכר יכול וישועבדו עוד לטובת הבנק ו/או כל גורם מממן אחר במסגרת הסכם ליווי בנקאי שיוסדר בין המוכרת לבין גורם מממן לשם הקמת הפרויקט;

והואיל : ובכפוף לאמור לעיל זכויותיו של המוכר במגרשים נקיות מכל שיעבוד ו/או עיקול ו/או משכנתא ו/או זכות צד ג';

והואיל : וטרם ניתן היתר בניה לבניית הפרויקט ובכלל זאת לממכר, כהגדרתו להלן;

והואיל : והקונה מעוניין לרכוש מהמוכר דירה בפרויקט והמוכר מעוניין למכור לקונה דירה בפרויקט, הכל בכפוף לאמור בהסכם זה על נספחיו המהווים חלק בלתי נפרד;

והואיל : הצדדים מעוניינים להסדיר את ענייניהם המשפטיים;

אי לכך הוצהר והוסכם בין הצדדים לאמור :

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

1. המבוא; נספחים

- א. המבוא לחוזה זה, על ההצהרות הכלולות בו, מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
- ב. "החוזה" כולל את המסמכים הבאים המהווים חלק בלתי נפרד ממנו:
1. חוזה המכר – תחת הכותרת "חוזה מכר – דירת מחיר למשתכן".
 2. נספח א' – נספח תשלומים.
 3. נספח ב' – מפרט ותכניות לפי חוק המכר (דירות).
 4. נספח ג' – נספח הבנק המלווה.
 5. נספח ד' – נספח קבלת היתר.
 6. נספח ה' – כתב התחייבות לטובת משרד הבינוי והשיכון.
 7. נספח ו' – ייפוי כוח בלתי חוזר לעוה"ד של המוכר.
- ג. בכל מקרה של אי התאמה ו/או סתירה בין הוראותיו של חוזה המכר להוראות מי מנספחיו, תגברנה הוראות החוזה, אלא אם נאמר אחרת במפורש.

ד. הקונה מתחייב לרכוש את זכויות החכירה המהוונות בממכר כהגדרתו בסעיף 4 להלן והמוכר מתחייב להקנות ו/או לגרום להקניית זכויות אלה בממכר לקונה באופן המפורט בחוזה זה.

2. הצהרות המוכר

- א. המוכר מצהיר כי הבניין יבנה באמצעות חברה קבלנית הרשומה בפנקס הקבלנים וכי הממכר יבנה במומחיות נאותה בהתאם לאמור בנספחים להסכם זה.
- ב. המוכר מצהיר כי הינו בעל הזכות להירשם כחוכר במלוא הזכות במגרשים, וכי שילם את מלוא התמורה בגין רכישתו.
- ג. המוכר מצהיר כי חוזה זה אושר ע"י משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר למשתכן". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל או לשלול את זכותו של הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה עפ"י כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.
- ד. המוכר מצהיר כי יאפשר לקונה לקבל לעיונו את כל התוכניות והמצגים המפורטים בסעיף 3 להלן, ככל שרלוונטי, ולאפשר לקונה לראות המקרקעין וסביבתם.

3. הצהרות הקונה

- א. הקונה מצהיר ומאשר כי ראה את המגרשים וסביבתם ועיין בנספחי ההסכם בטרם חתם עליהם. המוכר מצידו מאשר ומתחייב כי ניתנה לקונה הזדמנות נאותה לכך.
- ב. הקונה מאשר כי בדק את זכויות החברה במקרקעין, במגרש ובממכר וכי עיין ו/או נתנה לו הזכות לעיין בתקנון ובתשריט התב"ע ובכל מסמך רלוונטי אחר שהרוכש נדרש לאשר כי עיין בו. המוכר מצידו מתחייב לאפשר לקונה לעיין בכל מסמך שהקונה מאשר כי עיין בו על פי סעיף זה.
- ג. הרוכש מצהיר כי הובהר וידוע לו שלא יהיה רשאי למכור את הממכר לצד שלישי, החל מיום רכישת הממכר ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לממכר או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה הדירה), לפי המוקדם מביניהם, וזאת אף אם מועד מסירת החזקה בממכר לצד שלישי נקבע למועד שלאחר חלוף 5/7 השנים כאמור. הרוכש יהא זכאי להשכיר את הממכר לצד ג', לאחר קבלת החזקה בו, למטרת מגורים בלבד. ידוע לרוכש כי להבטחת הנ"ל תירשם הערת אזהרה לטובת משרד השיכון והבינוי על הממכר למשך תקופה כאמור במרשם המקרקעין ו/או בספרי המוכר. הרוכש מצהיר כי

ידוע לו שבמידה יפר התחייבות זו הוא יחויב בתשלום של 450,000 ₪ לרשות מקרקעי ישראל.

ד. עוד מצהיר הרוכש כי במידה ורכש את הממכר עקב ובהמשך להצגת אישור זכאות של משפרי דזור, היינו שיש בבעלותו דירה נוספת לממכר, מתחייב הרוכש למכור את הדירה הקודמת שבבעלותו לא יאוחר מאשר חלוף 12 חודשים מיום קבלת טופס 4 לממכר.

ה. הרוכש מתחייב לחתום על תצהיר וכתב התחייבות לטובת משרד הבינוי והשיכון בקשר עפ"י התחייבויותיו כאמור לעיל, בנוסח המצ"ב **כנספת ה'** להסכם זה (להלן: **"כתב ההתחייבות"**).

ו. הרוכש מצהיר ומתחייב כי ככל שיתברר בכל שלב שהוא עד למועד מסירת החזקה בממכר כי ביום חתימת הסכם זה לא עמד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או משפרי דזור, בהתאם למקרה ו/או הונפקה לו בטעות תעודת זכאות כנ"ל, הרי שידוע לו והוא מסכים לכך שחווה הממכר שנחתם עימו יבוטל והוא לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין הביטול האמור.

ז. בוטל.

ח. כי הוצגו בפניו פרטי המפרט ותכניות המכר של הדירה ושאר הנספחים המצורפים להסכם זה ומצא אותם מניחים את דעתו מכל הבחינות וללא סייג וכי הובהר לו כי ייתכנו שינויים בתוכניות כאמור הנובעים עקב דרישות קונסטרוקטיביות של מהנדס הבניין, רשויות התכנון ועקב דרישות של מהנדס האינסטלציה בהכנת תוכניות העבודה. למען הסר ספק מובהר בזה כי רק התשריט ותוכניות המכר המצורפות להסכם הן הקובעות ומחייבות את המוכר.

ט. הודע לקונה כי התחייבויות המוכר כלפיו, מתייחסות לממכר בלבד ולזכויות הקונה בבנין שייבנה על המגרש בהתאם לקבוע במפורש בחוזה זה, הכוללות את הצמדותיה ואת חלקו ברכוש המשותף, ואינן נוגעות לכל חלק אחר של המקרקעין. לקונה לא יהיו טענות ותביעות בגין כל חלק אחר של הבניין ו/או של המקרקעין ו/או לגבי השלמתם ו/או כל שינוי שיחול בהם, והוא יהיה מנוע מלהעלות טענות ותביעות בנושאים כאמור.

י. הודע לקונה כי אין לו זכויות כלשהן בזכויות הבניה בגין המקרקעין ו/או המגרש ו/או הבניין, בין קיימות ובין עתידיות, לבד מהממכר עצמו, והוא יודע ומסכים כי כל זכויות הבניה הקיימות ו/או שיתווספו לבניין ו/או למקרקעין בעתיד, לרבות בגין הקלות שינתנו ע"י הרשויות המוסמכות, שייכות באופן בלעדי למוכר ו/או מי מטעמו, וזאת אף אם יינתנו לאחר השלמת הבניה ורישום הממכר ע"ש הקונה. לפיכך, המוכר יהיה רשאי להצמיד את זכויות הבניה הקיימות או העתידיות לכל יחידה בבניין לפי שיקול דעתו הבלעדי, לבנות את זכויות הבניה העתידיות בעצמו ו/או באמצעות כל מי מטעמו, ולתקן את צו הבתים המשותפים שינתן ביחס לבנין, ע"י הכללתה של הבניה הנוספת בצו הבית המשותף בהתאם לזכויות הבניה העתידיות, כולל קירותיה החיצוניים וגגותיה של הבניה שתעשה מכוחו, וזאת בכפוף לכך שהדבר נעשה בכפוף ובהתאם לדין ושטרם נמכרו מלוא הדירות בבניין באופן שבו הזכויות החדשות יוצמדו לדירות שנותרו בבעלות המוכר ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרותן לאחר מועד מכירת כל הדירות בבניין.

יא. כן מאשר הקונה, כי הוסברו לו מלוא זכויות המוכר במגרש, במקרקעין, בבניין, בממכר ובנייתו לפרטיהן והוצגו בפניו המסמכים המקובלים לעניין זה.

יב. לאור האמור לעיל, מוותר הקונה על כל טענת מום וברירה אחרת בקשר לממכר, לסביבתו לבנין, למקרקעין וכל הקשור להם. המוכר מצידו מצהיר כי ניתנה לקונה הזדמנות נאותה לראות את המגרש וסביבתו טרם החתימה על הסכם זה. אין באמור כדי לגרוע מזכויות הקונה על פי כל דין.

יג. הודע לקונה כי עפ"י התב"ע ובהתאם לדרישת הרשות המקומית הוא עשוי להיות מחויב, כמו גם שאר דיירי הפרוייקט, להתקשר בהסכם עם חברת אחזקה מרכזית של כל

השטחים המשותפים בפרוייקט אשר תרכז את ניהולם בצורה מירבית באופן שיבטיח את שמירתם לתקופה ארוכה לרווחתם של דיירי הפרוייקט.

יד. כי בעצם חתימתו על הסכם זה הוא מאשר שהחברה הודיעה לו כי יתכן שתתקין שילוט מואר או שאינו מואר על גבי הבניין בו מצוי הממכר בגודל ובמיקום הנתון לשיקול דעתו של המוכר והנושא את שמו של המוכר, על חשבונו של המוכר ובתנאי שאין בהצבתו של השלט כדי לגרום להפרעה בלתי סבירה לקונה, עלות התקנת השלט, אחזקתו, לרבות הוצאות חשמל ופירוקו במידה ויוחלט לפרקו, יחולו על המוכר.

4. הממכר

הקונה רוכש בזאת מאת המוכר והמוכר מוכר בזאת לקונה דירה בת __ חדרים בקומה __ ומסומנת בתוכנית המכר במס' __ בבניין שייבנה על מגרש מס' 203 (להלן ולעיל: "המגרש") הבנוי על חלק מחלקה 18 בגוש 4351 וחניה מס' __ ולחלק יחסי ברכוש המשותף והכל בהתאם למפרט הטכני ולשאר הנספחים המצורפים להסכם זה כחלק בלתי נפרד ממנו (להלן: "הממכר").

5. התמורה

א. מחיר הממכר נקבע בהסכמת הצדדים לסך של _____ (להלן: "מחיר הממכר") כולל מע"מ, פיתוח, חניה ומחסן. **[ימחק במידה ולדירה לא יוצמד מחסן]**

ב. הקונה מתחייב לשלם למוכר את מחיר הממכר באופן ובמועדים ובתנאי ההצמדה למדד תשומות הבניה כמוסכם בנספח התשלומים המצורף לחוזה זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו ומסומן **ב' נספח ב'** (להלן: "נספח תשלומים").

ג. היה וחלק ממחיר הממכר משולם במשכנתא, מוסכם כי כל ההוצאות כרוכות בהשגת ההלוואה ובקבלתה, לרבות עמלות, אגרת רישום וכל התשלומים האחרים שידרשו כדי שסכום ההלוואה בשלמותו יימסר למוכר – יחולו על הקונה וישולמו על ידו.

ד. נאמר בזה במפורש, כי רק תשלום באמצעות שוברי תשלום שהונפקו ע"י הבנק או על ידי הבנק המלווה, כהגדרתו להלן אשר ינפיק שוברי תשלום בפרוייקט יהיו הוכחה לביצוע תשלום.

6. מסירת החזקה

א. המוכר מתחייב בזה לבנות את הבניין, ולמסור את החזקה בממכר לידי הקונה, כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, ראוי לשמש למטרתו והינו ראוי למגורים, במצב שניתן לחברו לרשת החשמל, לרבות ניקוי ראשוני מפסולת בנין, ושנתקבל בעבורו טופס 4 וכאשר הינו חופשי, באמצעות מתן מכתב החרגה מהבנק המלווה מכל שיעבוד, חוב, עיקול או משכנתא, למעט בגין כוז שנטל הקונה, זאת עד ליום 31.3.2020 (להלן: "מסירת החזקה") בתנאי שהקונה ישלם עד אז את מלוא מחיר הממכר וימלא יתר התחייבויותיו כאמור בחוזה זה. מובהר בזאת כי הממכר ייחשב כראוי למגורים במצב שבו ניתן, בכפוף להתקנת מונים לדירה בלבד, על ידי הרוכש, להשתמש במערכת המים החמים והקרים ובמערכת החשמל בממכר, הותקנו בממכר דלתות, חלונות, כלים סניטריים וברזים, הממכר מרוצף, מטויח וצבוע בשכבת צבע אחד, ולא קיימים בו ליקויים בטיחותיים. ליקויים אסתטיים מכל סוג לא יהיו כאלה המונעים שימוש סביר למגורים.

מובהר לקונה כי תנאי למסירה החזקה בממכר לידי הקונה הוא כי עובר למסירה כאמור יימסר הרכוש הציבורי/המשותף בבניין לנציגות זמנית של דיירי הבניין, אשר תכלול שלושה (3) נציגים של דיירי הבניין. מסירה כאמור תתבצע בחתימה על פרוטוקול מסירה ביחס לרכוש הציבורי/המשותף, ויחולו עליו הוראות סעיף 8 להלן, בהתאמה. כל עוד לא נמסר הרכוש הציבורי, תהא הסיבה אשר תהא, ידחה מועד מסירת החזקה בממכר עד מסירת הרכוש הציבורי, בהתאמה, ובחתימתו על הסכם מוותר הקונה באופן סופי, מוחלט ובלתי חוזר על כל טענה ו/או דרישה בעניין זה כנגד המוכר לרבות, אך לא רק, בגין עיכוב במסירת החזקה שיווצר עקב סיבה זו.

ב. ידוע לקונה כי הפיתוח מחוץ לגבולות המגרשים הינו באחריות עיריית רמלה ו/או כל גוף אחר המפתח בשמה ובכל מקרה לא באחריותו של המוכר. לפיכך, לא תהא לקונה כל טענה כלפי המוכר מכל מין וסוג שהוא בכל הקשור לפיתוח כאמור, לאופן ביצועו, טיב ביצועו ולכל עיכוב שעלול להיגרם במסירת החזקה כתוצאה מעיכוב בביצועו. המוכר מצידו יעשה מאמצים סבירים, בנסיבות העניין וככל שהדבר תלוי בו, על מנת לצמצם את העיכוב.

ג. בכפוף לעמידת הממכר בקריטריונים למסירה הנקובים בסעיף 6(א) לעיל, הקונה מתחייב בזאת לקבל את החזקה בממכר במועד הנקוב בו ובהתאם לתיאום מראש של מועד המסירה לפי הודעה שימסור לו הקבלן 21 יום מראש לכל היותר ממועד מסירה כאמור. לרוכש תתאפשר בדיקת הממכר טרם מסירת החזקה בו, הכל כמפורט בסעיף 8(א) להלן.

ד. לא הופיע הקונה לקבל את החזקה בממכר במועד ובמקום שתואם בין הצדדים, ישלח לו המוכר הודעה נוספת ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הנכס לרשותו שלא יהיה מאוחר מ-10 ימים ממשלוח הודעה זו. הופיע הקונה וסירב לקבל את החזקה בממכר, ו/או היתנה את קבלת המפתח לממכר- על אף שהממכר עומד בכל הקריטריונים למסירה הקבועים בסעיף 6(א) לעיל, יחשב מועד זה כמועד מסירת החזקה בפועל לקונה לכל דבר ועניין הקשור בהתחייבות המוכר בהסכם זה, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, תשלום מלוא התמורה, אחריות למצב הממכר והחבות לשאת בכל התשלומים, ההוצאות, המיסים וההיטלים הנובעים מהחזקת הממכר או מבעלות עליו. אי-הגעת הקונה לקבל את מפתחות הממכר כאמור לעיל, תעלה כדי הפרתו היסודית של הסכם זה ובלבד שניתנה לקונה ארכה נוספת של 7 ימים להגיע לקבל החזקה בממכר מעבר למועד הקבוע בהודעה.

ה. מוסכם בזאת כי למוכר נתונה הזכות להקדים את מועד המסירה ב- 60 ימים ביחס למועד מסירת החזקה האמור לעיל (להלן: "מועד המסירה המוקדם") ובלבד שמסר לקונה הודעה על מסירה מוקדמת כאמור 60 ימים עובר למועד המסירה המוקדם. הקדמת מועד המסירה מעבר ל- 60 ימים תהיה בכפוף להסכמתו של הקונה. למען הסר ספק, כלל הוראות הסכם זה יחולו גם במקרה של מועד מסירה מוקדם.

ו. מוסכם כי ממועד המסירה של הממכר על פי ההסכם ואילך, יראו את הקונה בלבד כבעלים וכמחזיק לעניין הוראות כל דין המטילות חבות כלשהי על הבעלים ו/או מחזיקים של מקרקעין, לרבות חבות תשלום כלשהו וחבות בגין כל מעשה או מחל, וביחסים שבין הצדדים יהיה הקונה האחראי הבלעדי לתשלומים ולחבויות אלו, לרבות כל הוצאה הכרוכה בכך או קנס בשל אי מילוי הוראה שבדין.

ז. מסירת החזקה בממכר לידי הקונה מותנה בכך שהקונה ישלם את כל התשלומים וההוצאות החלים עליו עפ"י חוזה זה ואת ביצוע תשלום מלוא מחיר הממכר באמצעות שובר התשלום. כמו כן יהא זכאי המוכר לדרוש טרם המסירה את קיומו של יפוי כח בלתי חוזר בחתימת הקונה, לעריכת הסכם שיתוף לצורך ניהול ואחזקת הבית המשותף.

מובהר כי לקונה לא תותר הכנסת חפצים לממכר לפני מועד מסירת החזקה בפועל.

ח. עיכובים במסירת החזקה:

1. איחור של עד 60 יום במסירת החזקה בממכר מהמועד הנקוב בסעיף 6'א' לעיל לא יהווה הפרת הסכם ולא יזכו את הקונה בפיצוי ו/או בתרופה כלשהם.

2. מוסכם בין הצדדים כי באם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים בחברה ושאינן לחברה שליטה עליהם או אם כתוצאה מכח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כללי ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים) תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות על ידי הרשות המקומית שאינו באשמת החברה, צווים ממשלתיים או עירוניים ובלבד שלא הוצאו באשמת החברה, יחול עיכוב בהשלמת הנכס, יידחה מועד

המסירה הצפוי בתקופות הזמן המתחייבות באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הרוכש לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים. החברה תנקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הנכס.

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

בסמוך לאחר שנודע לחברה על הצורך לדחות את מועד המסירה הצפוי בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף 6(ח)(2) לעיל, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מביניהם), יודיע המוכר לרוכש על דחיית מועד המסירה ויפרט בהודעתו את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש.

3. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, יודיע המוכר על כך בהודעה נפרדת עם היודע לו אודות הנתונים הנ"ל.

4. על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים (2) האחרונים לפני מועד המסירה, יוכל המוכר להודיע לרוכש על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, המוכר לא היה יכול לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הנכס.

5. במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על שישה (6) חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר בזאת כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודשיים המנויה בסעיף 6(ח)1), יהיה הקונה זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.

6. בכפוף לכל האמור לעיל ו/או כל דין, ככל שהמוכר לא מסר את הדירה לרוכש הדירה לאחר שחלפו 60 ימים ממועד המסירה, זכאי הרוכש לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה ועד המסירה בפועל, כלהלן:

סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים פי 1.5 – בעבור התקופה שתחילתה במועד המסירה וסיומה בתום שמונה (8) חודשים מאותו מועד.

סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים פי 1.25 – בעבור תקופה שתחילתה תשעה (9) חודשים לאחר מועד המסירה ואילך.

7. הפיצויים הקבועים בסעיף 6 זה, ישולמו בתום כל חודש באותו חודש. הפיצויים בעד שישים (60) הימים שתחילתם במועד המסירה, ישולמו בתום שישים הימים האמורים.

8. איחור מסירת החזקה בממכר עקב אי השלמת הפיתוח ע"י עיריית רמלה ו/או הגוף הממונה על הפיתוח מחוץ לגבולות המגרש, ו/או חברת החשמל (לרבות אי הגעת חברת חשמל לביצוע ביקורת חשמל בממכר ו/או בבנין) ו/או מי מטעמם ואשר בעקבותיו לא ניתן לחבר את הממכר לרשת המים ו/או החשמל ו/או הטלפון לא יהווה הפרת הסכם, ולא יזכו את הקונה בפיצויים ובלבד שהעיכוב אינו נובע ממעשיו או מחדליו של המוכר. בנוסף, עיכוב בקבלת טופס 4 עקב סיבות אשר אינן נעוצות במוכר ואינן בשליטתו לא יהווה הפרת הסכם ולא יזכה את הקונה בפיצוי כלשהו, ומסירת החזקה בממכר תידחה באופן יחסי לעיכוב.

7. אי ביצוע שינויים ותוספות

א. מובהר בזה כי כל פריט ו/או אביזר שיבנה ו/או יותקן בממכר, טרם מסירת החזקה בו, יותקן ע"י המוכר ויסופק ע"י ספקים של המוכר.

ב. מוסכם בזה, כי אין, לא הוקנתה ולא תוקנה לקונה, עד ליום מסירת החזקה, הזכות לבצע בממכר עבודות בניה מכל מין וסוג שהוא, שינויים או תוספות כלשהן.

ג. כמו כן מובהר בזאת כי לא יינתן זיכוי בגין אביזרים או פריטים למעט ארון מטבח, ארון אמבטיה, סוללות למים ונקודות מאור, בית תקע ונקודות טלפון, הכל בכפוף לכך שפריטים אל נכללו בכל מקרה במפרט הטכני. גובה הזיכוי בגין פריטים שכן ניתן זיכוי בגינם מופיע במפרט הטכני הנחתם בצמוד להסכם זה.

ד. חרף האמור לעיל, מוסכם כי תעמוד בפני הרוכש אפשרות לבחירת סטנדרט במספר רכיבים מצומצם מתוך מפרט המכר בממכר, בהתאם להוראות משרד השיכון בעניין זה. החברה תעביר בפני הרוכש את האפשרויות העומדות בפניו (לרבות ברירת המחדל) לאחר חתימת ההסכם והרוכש יעביר בחירתו לחברה בכתב לא יאוחר מחלוף 30 יום ממועד חתימת ההסכם. החברה תעמיד מפרט הממכר בהתאם לבחירת הרוכש, ברכיבים הרלוונטיים שהועמדו לבחירתו. לא העביר הרוכש בחירתו במועד האמור, יהיה מפרט הממכר בהתאם לברירת המחדל והרוכש מוותר על כל טענה ו/או דרישה בעניין זה.

ה. מוסכם, כי עד לרישום הבית כבית משותף בלשכת רישום המקרקעין לא יהא רשאי הקונה לפתוח פתחים נוספים בקירות על אלה הקיימים ביום המסירה, אלא בהסכמתו המפורשת בכתב של החברה ותיאום עמה. לאחר רישום הבית המשותף כאמור, יחולו בעניין זה הוראות תקנון הבית המשותף.

ו. הקונה מתחייב בזה לאפשר למוכר לבצע תיקונים ברכוש המשותף או בממכר אחר מתוך הממכר הנ"ל ובלבד שהמוכר יחזיר את המצב בממכר לקדמותו ככל שניתן והשימוש בממכר לצורכי התיקון יבוצע בתיאום מראש עם הקונה ובכפוף לשימוש סביר של הקונה והכל בהתאם למהות התיקון. לא עמד הקונה בהתחייבותו כאמור ייחשב הדבר כהפרה של ההסכם ויחולו עליו כל העלויות בגין הנוזקים כתוצאה מהעיכוב או הסירוב לבצע את התיקונים.

ז. הקונה מתחייב להימנע מלהתערב בעצמו ו/או באמצעות אחרים בבניית הבניין והממכר במשך כל תקופת הבניה עד להשלמתם. לקונה יותר הביקור בניין בשעות העבודה ואך ורק תוך תיאום וליווי של נציג המוכר. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכותו של המוכר לפנות לערכאות או להגיש התנגדויות לוועדות התכנון. המוכר מודיע בזה לקונה ייתכן ובמהלך הבניה הוא ייקרא על ידי נציג המוכר על מנת לאשר בחתימתו את שלבי הבניה כדוגמת אישור אריחי הריצוף, אישור מחיצות הפנים, אישור הכנות אינסטלציה וכו'. הקונה מצידו מתחייב להגיע תוך 7 ימים בהתאם למועד שיתואם עימו מיום שנתבקש לכך על מנת לחתום על האישור המבוקש. לא הגיע הקונה לחתימה תוך הזמן הנדרש, יהווה הדבר הסכמת לכך שאותו שלב או אותו החומר שהתבקש לאשרו הינו לשביעות רצונו.

8. פריטכל המסירה:

א. לפני מסירת החזקה בממכר לקונה, ייקרא הקונה לביצוע בדיקת הממכר על ידו ויערך בינו לבין נציג החברה פרוטוקול (להלן: "**קדם פרוטוקול**"). למען הסדר הטוב מובהר כי הקונה יהיה רשאי לבדוק את הממכר בעצמו או באמצעות מי מטעמו כאמור בס"ק ב' להלן. המוכר יעשה מאמץ סביר לתקן הליקויים שצוינו בקדם הפרוטוקול עד למועד המסירה. עם זאת, המוכר אינו מתחייב כי עד למועד המסירה יושלם תיקון מלוא הליקויים שצוינו בקדם הפרוטוקול ואלה שלא בוצעו עד למועד זה יושלמו תוך זמן סביר לאחר מסירת החזקה ותוך לא יאוחר מאשר 180 ימים לאחריו, בהתאם לאופי הליקוי. במועד מסירת החזקה ייבדק הממכר על ידי הקונה בשנית וקבלת מפתחות הממכר על ידי הקונה או מסירת הממכר לחזקתו, יחשבו הודעה מצדו של הקונה, שהוא בדק בעיניים של רוכש סביר שאיננו מומחה וקיבל לרשותו את הממכר במצב טוב לפי תנאי חוזה זה, למעט פגם/מום נסתר או פגמים, ליקויים או אי התאמה שיצוינו, אם יהיו כאלה, בפריטכל שיערך בעת מסירת הממכר לקונה, ואשר ייחתם על ידי שני הצדדים (להלן: "**פרוטוקול המסירה**").

ב. במועד זה יקבל הרוכש את הממכר לחזקתו וליקויים שצוינו בפרוטוקול, ככל שישנם כאלה, יתוקנו תוך זמן סביר לאחר מסירת החזקה ובכל מקרה תוך לא יאוחר מאשר 180 ימים לאחריה, בהתאם לאופי הליקוי. מובהר כי במעמד ביצוע קדם פרוטוקול, תעמוד לרוכש הזכות להביא עימו מומחה על מנת שזה יערוך דו"ח ליקויים חלף פרוטוקול זה והתיקונים יבוצעו על פיו, ובלבד והרוכש הביא את המומחה לצורך בדיקה תוך 7 ימים מהמועד בו הוזמן הקונה לפרוטוקול ראשוני, וכן שדו"ח הליקויים של המומחה יוגש לידי החברה תוך 3 ימים מיום שהמומחה ביקר בדירה. לא יתקבל דו"ח מומחה לתיקון בנוסף לקדם הפרוטוקול אלא לצורך תיקוני בדק. מובהר כי ככל והקונה לא הביא את המומחה תוך המועד הנקוב לעיל ו/או לא הגיש את הדו"ח תוך המועד הנקוב לעיל- החברה לא תהיה מחויבת לדו"ח המומחה, והקונה יוכל להגיש דו"ח מומחה רק לאחר מועד מסירת החזקה לצורך תיקוני בדק.

ג. מוסכם כי במידה ויהיו בפועל הפרשים או סטיות בכמויות או במידות של כל פרט שהוא הנוגע לממכר לעומת התיאור שבמפרט או בתוכניות ואלה יהיו בגבולות הפרשים או סטיות של עד 2% בין שטח הממכר כקבוע בתשריט הממכר לבין השטח בפועל וסטטיה של עד 5% בין הכמויות ומידות האבזורים במפרט וכמויות ומידות בפועל, ייראו את הפרשים הללו כסבירים והם לא יחשבו כאי התאמה, והם לא יהוו הפרה של התחייבויות החברה על פי הסכם זה ועל פי נספחיו ולא יישמשו כבסיס לטענה כלשהי מצד הקונה.

ד. פרוטוקול המסירה יערך בין הקונה לנציג המוכר בכתב, ירשם על ידי נציג המוכר, וייחתם על ידי שני הצדדים. בפרטיכל יהיה הקונה חייב לפרט כל אי התאמה, פגם או ליקוי בממכר, אם יהיו כאלו לדעתו, לעומת תיאורם במפרט הטכני ובתשריט הממכר.

ה. החברה תגרום לתיקון הליקויים בממכר שפורטו על ידי הקונה בפרוטוקול המסירה, ככל שאלה אושרו על ידי נציג החברה בחתימתו, תוך 180 ימים ממועד מסירת החזקה ובהקדם האפשרי במידה והדבר מונע אפשרות שימוש סביר למגורים.

ו. פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת הדירה לרשות הקונה לא היו אי התאמות נוספות, בין שניתן היה לגלותן בעת העמדת הדירה לרשות הקונה ובין שלא היה ניתן לגלותן כאמור, ואין בכוחו כדי למנוע מהקונה להעלות טענות בדבר אי התאמה. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכר על פי כל דין. אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראיה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הרוכש.

ז. במידה ותתגלה מחלוקת כלשהי בין הצדדים בנושאים טכניים ו/או הנדסיים (כגון בעניין ליקויי בנייה ו/או אי התאמה) ו/או בדבר הצורך לבצע תיקונים בדירה שבאחריות החברה על פי חוזה זה ו/או או אם יתעוררו חילוקי דעות בכל נושא אחר הקשור לליקויים ו/או לעמידה בתנאי המפרט יובאו חילוקי דעות אלה להכרעת מהנדס הפרויקט (להלן: "המהנדס"). הסתייג הקונה מקביעותיו של המהנדס, רשאי להודיע לחברה בכתב, בדואר רשום, לא יאוחר מ-7 ימים מיום שנמסרה לו החלטת המהנדס, שהוא מבקש שהעניין במחלוקת יועבר להכרעת מהנדס/בורר, שימונה על ידי יו"ר אגודת האינג'ינרים והארכיטקטים בישראל. במקרה כאמור יפנו הצדדים ו/או מי מהם בבקשה בכתב ליו"ר אגודת האינג'ינרים והארכיטקטים על מנת שימנה מומחה אשר ישמש כבורר בין הצדדים (להלן: "הבורר").

ח. בוטל.

ט. סירב הקונה לחתום על פרוטוקול המסירה, לא יהיה בכך כדי לגרוע במאומה ממשקלו או ממעמדו של הפרוטוקול לכל דבר ועניין ובלבד שהממכר עומד בקריטריונים הקבועים בסעיף 6(א) לעיל.

י. המוכר לא יהא חייב בתיקונם או החלפתם של אבזורים ו/או חומרים שלא נקנו ישירות מהמוכר אף לאחר מסירת החזקה בממכר ולא יהא חייב לתקן ליקויים שנוצרו עקב עבודה של קבלן אחר שאינו מטעמו.

9. ליקויי בניה (בדק אחריות):

- א. המוכר יתקן על חשבונו כל אי התאמה שתגלה בנכס, לעומת תיאורו במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה ושהחובה לתקנה חלה על המוכר על פי הוראות חוק המכר (דירות) תשל"ג 1973 (להלן: "אי התאמה", "אי התאמות" ו – "חוק המכר"), וזאת למשך התקופות הקבועות לכך בחוק המכר.
- ב. התחייבויות המוכר לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע למוכר על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן היה לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה, תוך זמן סביר מהיום בו התגלתה אי ההתאמה (בהסכם זה – "הודעה בדבר אי התאמה").
- ג. בסמוך לתום השנה הראשונה מיום החזקה בממכר לקונה, או עד לתום תקופת הבדק הקבועה בדין לפי המאוחר (להלן: "תקופת הבדק"), החברה תתקן את כל אותם התיקונים הנובעים משימוש בחומרים לקויים או בעבודה לקויה שנעשתה ע"י החברה. התיקונים ו/או הליקויים אשר יתוקנו, כאמור, יהיו רק אלה אשר התגלו ו/או אלה אשר הרוכש הודיע לחברה בדבר היווצרותם עד לתום תקופת הבדק באמצעות ההודעה בדבר אי התאמה שתימסר למוכר בדואר רשום. לא הודיע הקונה הודעה בדבר אי התאמה במכתב רשום, עד תום השנה הראשונה על ליקויים, תופטר או תפקע כל התחייבות שהיא כלפיו. מובהר כי ביצוע תיקוני שנת בדק כמתואר לעיל נתון לשיקולה של החברה. לפיכך ייתכן שהתיקונים, ככל שהם נדרשים, יבוצעו במהלך תקופות האחריות והבדק, ככל שהדבר מתחייב על פי הדין ולא דווקא בתום תקופת הבדק, הכל על פי שיקול דעתה של החברה.
- ד. התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכר מחויב לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה וניתנה למוכר הודעה בדבר אי ההתאמה, יתקן המוכר את האי התאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין ובתנאי שהרוכש אפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה. חזרה והתגלתה אי ההתאמה לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתה במועד הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה, או שתיקונה של אי ההתאמה דחוף והמוכר לא תיקן אותה תוך זמן סביר ממועד הודעת הרוכש, רשאי הרוכש לתקנה והמוכר ישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הרוכש למוכר הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.
- ה. היו הצדדים חלוקים בעניין קיומו של ליקוי כלשהו ו/או שאלה באיזו מידה נובע פגם מבנייה לקויה או מחומרים לקויים או עקב מעשה או מחדל של הקונה, רשאים לפנות להכרעת הבורר כאמור בסעיף 8 לעיל.
- ו. בוטל.
- ז. הקונה מאשר שהובהר לו על ידי החברה כי ככל שתחליט לבצע תיקוני שנת בדק, אלה יבוצעו ברצף אחד ובלבד שליקויים דחופים ו/או כאלה המונעים שימוש סביר, יתוקנו בהקדם האפשרי וללא כל דיחוי מיותר; המוכר מתחייב לבצע התיקונים שהוא חייב בביצועם לפי הסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הרוכש בדבר אי ההתאמה, ברצף במהירות האפשרית תוך הקטנת אי הנוחות והנזקים שייגרמו לקונה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכר כלעיל ייגרם נזק לנכס או לרכוש המשותף יתקן המוכר כל נזק כני"ל ויחזיר את מצב הנכס או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.
- ח. למען הסר ספק מובהר בזאת כי אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהוראות חוק המכר בקשר עם תקופות הבדק הקבועות בחוק הנ"ל.
- ט. למען הסר ספק מובהר בזאת כי אחריותו של המוכר בכל מקרה אינה מתייחסת לפגמים או קלקולים שיתהוו עקב שימוש בחומרים או כתוצאה מעבודה שנעשתה ע"י הקונה או

מי מטעמו, ובהקשר לפריטים שאינם כלולים במפרט הטכני והותקנו לאחר מסירת החזקה בו, ולא תהא למוכר כל אחריות שהיא בגין נזקים אלה.

י. נוסף על האמור לעיל וכדי לעמוד בדרישות חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 3), תש"ן-1990, המוכר ימסור לקונה במעמד מסירת החזקה בממכר אזהרות בדבר תכונות מיוחדות של הממכר והוראות תחזוקה ושימוש בה (להלן: "ההוראות"). הקונה מתחייב לקבל מידי המוכר את ההוראות כאמור לעיל ולנקוט בכל האמצעים, הצעדים והפעולות המתאימים ולהימנע מכל הפעולות הבלתי מתאימות והכל כדי לשמור על הממכר לתחזק ולתקן אותו ולעשות בו שימוש נאות ונכון. כמו כן, מתחייב הקונה שלא להעמיד מחוץ לממכר כל דבר הקשור בממכר.

יא. המוכר יוכל להמציא לרוכש כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הרוכש לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או סופקו על דיו. המציא המוכר לרוכש כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העת פנייתו למוכר. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הקונה או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הקונה, יהיה הקונה רשאי לשוב ולפנות למוכר בדרישה לביצוע תיקונים והמוכר יתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכר אחריות לתיקון אי התאמות לפי כל דין.

יב. הקונה מתחייב לאפשר למוכר, לקבלן ו/או לקבלני המשנה, להיכנס לנכס לשם בדיקתו וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הנכס תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבניין ו/או ברכשו המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הקונה.

יג. הקונה מצהיר כי ידוע לו כי לחברה זכות לתקן כל ליקוי בדירה, ככל שיידרש, וכי אם תיקון מסוים שביצעה החברה לא הצליח, עומדת לחברה הזכות הבלעדית לשוב ולתקן בעצמה את הליקויים פעמיים נוספות לכל היותר. לפיכך, הקונה מצהיר כי ידוע לו שאסור לו או למי מטעמו לתקן את הליקויים, ואין הוא יכול לחייב את החברה בהוצאות התיקון. כמו כן מצהיר הקונה כי ידוע לו שאם לא ימלא אחר סעיף זה וייתקן בעצמו או באמצעות מי מטעמו את הליקוי, תהא החברה פטורה מחובתה לתקן הליקוי ולא תשא בהוצאות התיקון, אלא אם כן מדובר בליקוי שחזר לאחר שהמוכר טיפל בו ושהמוכר לא תיקן תוך זמן סביר או בתיקון ליקוי דחוף שהמוכר לא תיקן בתוך זמן סביר בהתאם לאופי הליקוי, או אז רשאי יהיה הקונה לתקנו בעצמו ולחייב את המוכר בהוצאות התיקון ובתנאי שאלה סבירות בנסיבות העניין.

יד. לגבי תיקוני צבע ו/או סיד, מובהר כי במידה ונדרש תיקון כזה, יתבצע התיקון באזור הנדרש בלבד ובלבד שלא ייוצרו הבדלי גוון מהותיים. עוד מובהר כי במידה ונצבע הקיר המתוקן בצבע שאינו מופיע במפרט הטכני המצורף להסכם זה, אזי יצבע הקיר בצבע מתוך הצבעים שכן מופיעים במפרט.

טו. כל סעיף 9 לעיל על תני סעיפיו כפופים להוראותיו הקוגנטיות של חוק המכר (דירות).

10. רישומים:

א. הבניין יירשם בפנקס הבתים המשותפים, שבלשכת רישום מקרקעין, לפי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969, ורק לאחר שיתאפשר הדבר מבחינה חוקית ויושלמו הפעולות שידרשו לכך בהתאם להוראות חוק המקרקעין תשכ"ט-1969, ו/או חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ו/או כל חוקים אחרים הדן/ים בענייני רישום ו/או תכנון המקרקעין ובכל מקרה לא יאוחר מ-12 חודש מעת גמר הפרצליציה או מעת מסירת החזקה בדירה לפי המאוחר מבין התאריכים. נכון לעת זו וכל עוד לא ניתנה הוראה אחרת על ידי הגורם המוסמך לכך לא תהא לקונה כל טענה כלפי המוכר בגין אי-ביצועה או בגין עיכוב בביצועה. עוד מודגש כי בחישוב התקופות האמורות לעיל, לא יבואו במניין תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי

העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו והוא לא יכול היה באופן סביר למנוע את קיומן.

ב. ככל שהדבר יתאפשר, המוכר יפעל לרישום זכויות הקונה בלשכת רישום המקרקעין בכפוף לכך שלקונה ידוע, שלמוכר הרשות לכלול בתקנון הבית המשותף הוראות הבאות להסדיר היחסים בין בעלי היחידות בבניין, סדרי וחובות החזקת היחידות והרכוש משותף, זכויות שימוש והנאה של בעלי יחידות בבניין, וכל עניין אחר שיהא דרוש לניהול הבניין, אחזקתו ומתן שירותים לבעלי היחידות בו, ולכלול אותם בתקנון הבית המשותף. מובהר לקונה בזאת כי הבנין בו מצוי הממכר עשוי להירשם כבית משותף עצמאי או כאגף נפרד בתוך בית משותף בו יימצאו בניינים נוספים. בעניין זה גם חניון הבניין עשוי להירשם כשטח משותף ביחד עם בניינים נוספים. הקונה לא יהיה רשאי לבצע כל תוספת בניה או שינוי היצוני בממכר ובצמוד אליו, במקרקעין, בבניין, במתקנים וברכוש המשותף ללא הסכמה של המוכר בכתב ומראש לכך. למוכר הזכות לקבוע הוראה זו כחלק מתקנון הבית המשותף.

ג. לממכר יוצמד חלק ברכוש המשותף בשיעור השווה ליחס שבין שטח רצפת הממכר כולל או לא כולל כל הצמדה אליו לשטח רצפות כל היחידות בבניין. המוכר זכאי ורשאי לבצע ביחס למקרקעין בעצמו/או ע"י אחרים עפ"י הוראתו או מטעמו כל פעולת חלוקה, הפרדה, איחוד, פיצול או כל פעולה אחרת המותרת לפי הוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965 ו/או חוק המקרקעין תשכ"ט 1969- (להלן: "פעולות תכנון"). כן נתונה למוכר הזכות לרשום כל זיקת הנאה על המקרקעין ובמסגרת פעולות התכנון נתונה הזכות להעביר או להחכיר ו/או להצמיד חלקים מן המקרקעין ע"ש הרשות המקומית או מי שזו תורה כדי שישמשו לצרכי ציבור ובין היתר, לכבישים, מדרכות, שטחים ציבוריים, מבני ציבור או חדר טרנספורמציה אשר עתיד לקום בקומת הקרקע או לכל צורך או מטרה אחרים. חתימת הקונה על חוזה זה מאשרת בזאת מתן הסכמה מצידו לביצוע כל פעולות תכנון ו/או כל פעולה אחרת כנדרש על ידי הרשויות המוסמכות לרבות עיריית רמלה ו/או חברת חשמל ו/או בזק ודינה כדין חתימה על יפוי כח למוכר לחתום על מתן הסכמה כאמור. יחד עם זאת הקונה מתחייב לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך לפי דרישה ראשונה, כדי לאפשר ביצוע פעולות התכנון. מובהר כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכויות הרוכש הנובעות מהסכם זה ו/או עפ"י כל דין.

ד. הממכר ירשם כשהוא חופשי מכל משכנתא, שעבוד, עיקול או חובות כלשהם, למעט אלה שנטל על עצמו הקונה, על שם הקונה, בתוך 6 חודשים מיום רישום בית משותף או ממועד מסירת החזקה בדירה, לפי המאוחר, בכפוף לכך שהקונה שילם את כל המיסים הנדרשים ממנו על פי החוזה ועל פי הדין והנדרשים לצורך עברת הממכר על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין.

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

ו. הקונה מתחייב להופיע בפני עוה"ד לצורך חתימה על מסמכים במועד שיתואם עימו ע"י המוכר ו/או עוה"ד של המוכר אשר ימונה/ו על ידו לטפל בביצוע הפעולות עפ"י חוזה זה (להלן: "עוה"ד"). עוה"ד יבצע/ו את כל הפעולות הקשורות ברישום הזכויות ביחס לממכר על שם הקונה. יצוין כי עוה"ד אינו/ם מייצגים את הקונה בעסקה עפ"י חוזה זה. כן מאשר כי ידועה לו זכותו להיות מיוצג ע"י עו"ד מטעמו.

ז. רישום הבית המשותף יהא בהתאם לתקנון המצוי, אשר יוכן ע"י החברה, ואשר יקבע את סדרי הבית והרכוש המשותף וכיוצ"ב בכפוף לאמור לעיל.

ח. בכל שלב עד לרישום זכויות הקונה בדירה על שמו, רשאית החברה בחתימתה בלבד וללא צורך בקבלת הסכמת הקונה לכך לשנות את צו רישום הבית המשותף, תקנונו וצמידויות לדירות בבית. מובהר כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכויות הרוכש הנובעות מהסכם זה ו/או עפ"י כל דין.

ט. החברה זכאית להוציא חלקים מתוך הרכוש המשותף ולהצמידם ליחידות הבית המשותף ו/או לצרכי ציבור לפי ראות עיניה. מבלי לפגוע בכלליות האמור, מוסכם בזאת כי ייתכן

שהחברה תוציא מהרכוש המשותף את הקירות החיצוניים, הגגות, חלקים מהמגרש, חניות, מחסנים, מעברים פרטיים וכיוצ"ב וכן אחוזי בניה וזכויות בניה עתידיות וכל חלק אחר הניתן להוציא מהרכוש המשותף עפ"י חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969 והרכוש מסכים לכך שההצמדות הנ"ל תרשמה בלשכת רישום המקרקעין. החלקים שיוצאו מהרכוש המשותף ויוצמדו לממכר מפורטים במפרט ו/או בתוכנית המצורפת להסכם זה כחלק בלתי נפרד הימנו ופרט לחלקים אלו ולדירה אין לרוכש כל זכויות בקרקע ו/או במבנה שעליה. בכל מקרה, בעת רישום הבית המשותף ובלבד ולא נותרו למוכר דירות שלא נמכרו, לא ייוותרו בידי המוכר זכויות כל שהן בבניין בין אם קיימות בעת הרישום ובין אם עתידיות.

11. שעבודים ובטחונות:

א. מוסכם בזה בין הצדדים במפורש, והקונה מצהיר בזה כי ידוע לו, שהמוכר משכן או שיעבד ואף יהא זכאי להוסיף למשכן או לשעבד את המקרקעין ו/או את זכויותיו של המוכר בהן ו/או את הבניין ו/או חלק מהם על כל הבנוי ו/או שיבנה ללא צורך בהודעה על כך לקונה וזאת לטובת הבנק או לטובת גורם מממן אחר אשר ילווה את הפרוייקט וזאת בהתאם להסכם למימון הקמת הפרוייקט (לעיל ולהלן: **"הבנק המלווה"**).

ב. הסכמתו של הקונה לכל משכון או שעבוד כאמור ולכך שזכויות הבנק המלווה תגברנה על זכויות הקונה במקרקעין, נתונה בחתימה על חוזה זה. לבד מהאמור לעיל מתחייב הקונה לאשר בכתב את הסכמתו למשכון או לשעבוד המקרקעין או כל חלק הימנם, כאמור לעיל, לפי דרישה ראשונה.

ג. למען הסר ספקות, מודגש בזה כי עד מועד רישום הזכויות בממכר ע"ש הקונה בלשכת רישום מקרקעין, תוסר כל משכנתא ו/או שיעבוד ו/או משכון מהממכר כך שזכויות הקונה ביחס לממכר תהיינה חופשיות מכל שעבוד או חוב בעת רישומן על שמו, למעט משכנתאות שהקונה נטל על עצמו. מובהר כי עד למחיקת המשכנתא של הבנק המלווה יוחרג הממכר מהמשכנתא הרשומה, ככל שתהיה כזו, באמצעות מכתב החרגה שימציא הבנק המלווה, בכפוף לתשלום מלוא התמורה על ידי הקונה ועמידתו בתנאי הסכם זה ובכפוף להתקיימות התנאים המפורטים במכתב הבנק המלווה לרוכשים בנוסח המפורט בתוספת לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה 1974. מובהר כי הקונה לא יישא בעלות מכתב החרגה זה.

ד. בכפוף לביצוע מלוא התחייבויות הקונה על פי הסכם זה, מתחייב המוכר להבטיח את כספי הקונה, למעט רכיב המע"מ באמצעות ערבות בנקאית על פי חוק המכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי הדירות) התשל"ד 1974 או באמצעות פוליסת ביטוח (להלן: **"חוק המכר דירות"**). מובהר בזאת כי ככל שהמוכר עמד בהתחייבויותיו לגבי מסירת ערבות או פוליסה כאמור, על הקונה חל איסור לרשום משכון ו/או הערת אזהרה לטובתו בגין הסכם זה ובמידה ויעשה כן יהווה הדבר הפרה יסודית של הסכם זה. מובהר ומוסכם כי המוכר רשאי להחליף את הבטוחה בהתאם לחוק המכר מערבות בנקאית לפוליסת ביטוח ולהפך, בהתאם לשק"ד הבלעדי ובכפוף למתן הודעה לרוכש על החלפת הערובה ובלבד שכל עלויות החלפת הערובה יחולו על המוכר לבדו.

ה. הקונה מתחייב להחזיר עם קבלת החזקה וכתנאי מוקדם למסירת הממכר את הערבות הבנקאית או פוליסת הביטוח לרבות ערבויות בנקאיות או פוליסות שהסב לבנק ממנו לקח משכנתא. המוכר מצידו ימציא על חשבונו ובכפוף למפורט לעיל ימציא לקונה אישור מאת הבנק המשעבד בעת הרלוונטית לכך ועם התקיימות התנאים המפורטים במכתב הבנק המלווה לרוכשים בנוסח המפורט בתוספת לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה 1974 שלא ימומש השעבוד כמפורט בסעיף 11 (א) ביחס לממכר (להלן: **"מכתב החרגה"**). הערבויות יוחזרו לבנק המלווה בהתקיים כל התנאים הקבועים בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה 1974 ובכלל זה: מסירת הממכר לקונה בהתאם להסכם, קבלת טופס 4, הצגת הסכם חכירה חתום בין הקונה לבין רמ"י בקשר לממכר או רישום הערת אזהרה לטובת הקונה (ככל שניתן) לפי תנאי סעיף 2ב לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות). ככל והמוכר לא יציג הסכם חכירה חתום בין הקונה ובין רמ"י או ירשום הערת אזהרה לטובת הקונה עד למועד מסירת החזקה בממכר, יוחזקו הערבויות בנאמנות בידי עו"ד אשר אינו מייצג את המוכר אולם זהותו תקבע על ידי המוכר עד קרות תנאים כאמור.

ו. המוכר ימחה בזאת בהמחאה גמורה ומוחלטת לבנק המלווה את כל זכויותיו כלפי הקונה ונותן בזאת לקונה הוראות בלתי חוזרות להעביר לבנק המלווה כפי שיהיה במועד הרלוונטי ולא לגורם אחר כלשהו, כל סכום המגיע לו או שיגיע מאת הקונה למוכר על פי הסכם זה או בקשר אליו וזאת במועד הקבוע לתשלומו, הכל בהתאם למועדי התשלום הקבועים בנספח התשלומים והמועדים המהווה חלק מהסכם זה.

ז. מובהר כי כל התשלומים על חשבון רכישת הדירה ישולמו באמצעות פנקס שוברי תשלום מאת הבנק המלווה, והם יועברו לח-ן הסגור שילווה את הפרוייקט בפועל וממנו יועברו למוכר כספים למימון הפרוייקט בהתאם לדו"חות המפקח מטעם הבנק (להלן: "החשבון הסגור").

ח. ממועד הודעת המוכרת לקונה בדבר הימצאותם של שוברי תשלום ואילך הרוכש מתחייב כי כל התשלומים החלים עליו בגין רכישת הממכר יבוצעו לפקודת החשבון הסגור ורק באמצעות שוברי התשלום.

ט. כל תמורה שהתקבלה ושלא הופקדה לח-ן הסגור של הפרוייקט באמצעות שוברי התשלום לא תחשב כחלק מהתשלומים ע"ח רכישת הדירה. הוראות אלה של המוכר הינן בלתי חוזרות ואינן ניתנות לביטול או לשינוי אלא בהסכמה בכתב מאת הבנק המלווה בפועל. בחתימתו על הסכם זה מאשר הקונה כי רשם לפניו את ההוראות הבלתי חוזרות כאמור לעיל וכי הוא מתחייב לפעול על פי הן. כמו כן, ידוע לקונה כי חוזה הרכישה ישועבד לטובת הבנק המלווה בפועל וכי למעט אחריותו של הבנק המלווה עפ"י הערבות הבנקאית או פוליסת הביטוח שהוציא/יוציא אין הבנק המלווה נושא בכל אחריות אחרת כלפי הרוכש, הכל על פי נספח הבנק המלווה המצורף להסכם זה עליו יחתום הקונה ביחד עם כל מסמך סביר ומקובל שיידרש על ידי הבנק המלווה לצורך המצאת הערבות הבנקאית על ידי הבנק המלווה לקונה.

י. המוכר מודיע לקונה כי במועד חתימת הסכם זה שועבדו המקרקעין לטובת הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ ובסמוך למועד קבלת היתר הבניה לפרוייקט כולו ו/או לממכר ייחתם הסכם ללווי פיננסי של בניית הפרוייקט עם הבנק ו/או עם כל בנק או גוף מממן אחר שילווה את בניית הפרוייקט וימציא את הביטחונות לקונה כמפורט בסעיף 11(ד) לעיל.

יא. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מוסכם וידוע לקונה כי להבטחת קיום התחייבותו שלא למכור את הדירה למשך 5/7 שנים, כאמור בסעיף 3ג' לעיל, תירשם על זכויותיו בממכר הערת אזהרה לטובת משרד השיכון, למשך תקופה כאמור.

12. מיסים ותשלומים אחרים:

א. הוצאות בגין תכנון, אגרת רישיון בניה, סלילת כביש ומדרכה בקשר למקרקעין ולבנין, הוצאות חיבור והתקנה של ביוב, תיעול וניקוז המתייחסות לבנין, למגרש ולממכר, וכן תשלום היטל ההשבחה אשר ישולמו במסגרת הוצאת היתר הבניה לממכר כפי שהוא מופיע בתוכנית המכר המצ"ב להסכם זה – כל אלה לא יחולו על הרוכש ולא וישולמו על ידו. היטל השבחה שיוטל בגין מימוש זכויות הרוכש בקשר לממכר ו/או למקרקעין ואשר לא שולם ע"י המוכר במסגרת הוצאת היתר הבניה לממכר יחול על הרוכש, ובלבד שהרוכש הינו יוזם תוספת הזכויות והנהנה מהזכויות בגינן הוטל היטל ההשבחה. כמו כן ישלם המוכר הוצאות מתן ערבות בנקאית עפ"י חוק המכר (דירות הבטחת השקעותיהם של רוכשי דירות), הערבות תהא צמודה כהצמדת מחיר הממכר.

ב. מיום קבלת החזקה ישלם הקונה את כל המסים והתשלומים החלים על פי חוק על רוכש/בעל/מחזיק הדירה בגין הממכר.

ג. החל מיום קבלת החזקה מתחייב הקונה לשאת בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף וכל המתקנים המשותפים בבניין וישלם את חלקו בהוצאות לפי דרישת נציגות הבית המשותף או ועד הבית, עם קבלת הממכר מתחייב הקונה לפעול להקמת נציגות בית משותף שיטפל בתחזוקת הבניין זאת ללא כל דיחוי. המוכר ישא בהוצאות אלה בגין הדירות שטרם נמכרו ו/או נמסרו ויהיה פטור מהשתתפות בהוצאות אשר יוכח כי לא צרך בפועל.

ד. מס רכישה בגין רכישת הממכר יחול על הקונה וישולם ישירות לאוצר על ידו. מיסים חדשים מכל מין וסוג שהוא שיוטלו לאחר מסירת החזקה בממכר על הממכר, או בקשר למכר הממכר וכן הגדלת שעורם של תשלומי חובה קיימים, יחולו על הקונה. כל הסכומים הנ"ל יהיו צמודים בהצמדה כהצמדת מחיר הממכר, מיום הסדרת תשלומם ועד תשלומם בפועל ע"י הקונה וישולמו עם דרישה.

ה. שכ"ט עוה"ד בשיעור 5,000 ₪ בתוספת מע"מ או 1/2% מהתמורה בתוספת מע"מ (הנמוך מביניהם) יחול על הקונה ויופקדו או ישולמו לעוה"ד ביום חתימת הסכם זה.

ו. מבוטל.

ז. המוכר מודיע בזאת לקונה כי על הקונה להזמין מונה חשמל לממכר ולהתחבר לרשת החשמל תוך 30 יום לכל המאוחר מיום שבוצעה בדירה ביקורת חשמל על ידי חברת החשמל. ידוע ומוסכם על הקונה כי במידה ולא יעשה כן, לא תתאפשר התקנת מונה חשמל בדירה ללא ביצוע ביקורת נוספת על ידי נציג חברת החשמל אשר ביצועה, תיאומה התשלום עבורה וכל הכרוך בכך יחולו על הקונה בלבד והיהו באחריותו הבלעדית.

ח. כן מתחייב הקונה לחתום על כל המסמכים הנדרשים בעיריית רמלה לצורך רישומו כמחזיק ובעל הזכויות בממכר ולצורך תשלום מסי הארנונה והמסים שוטפים. הקונה מתחייב להמציא לחברה אישור ממחלקת המיס של עיריית רמלה/ ת.מ.ר. תאגיד מים רמלה כי חתם על הסכם בדבר חיבור מים לדירה וכי נרשם בעירייה/בתאגיד כבעל הזכויות בממכר ושילם את כל המסים הקיימים החל מרישומו כאמור. במידה והמוכר התקין לקונה חיבור זמני למים לממכר, יהיה המוכר רשאי לנתק את חיבור המים הזמני ולהפסיק את אספקת המים, אם בתוך 48 שעות לא יומצא לו אישור כי הותקן מונה מים לממכר ע"י העירייה, וזאת לאחר שהתריע על כך המוכר בפני הקונה ואיפשר לו שהות נוספת של 48 שעות להתחבר בעצמו לפני הניתוק. הקונה נותן בזה למוכר ייפוי כוח לנהוג בהתאם לאמור לעיל. אין באמור לעיל כדי להטיל על המוכר כל חובה להתקין חיבור מים זמני לממכר. בכל מקרה מובהר כי מסירת החזקה בממכר לקונה תעשה רק לאחר קבלת טופס 4 לממכר.

ט. במידה והקונה יבקש להתקין חיבור גז לדירתו, מתחייב הקונה לחתום חוזה עם החברה לאספקת גז עם ספק עליו יורה המוכר ולשלם עבור ברז הגז שבתוך הממכר וכן עבור חבור הצנרת של הממכר היה והחברה תשא בתשלומים כאמור חלף הקונה, ישפה הקונה את החברה בסך הנ"ל, בצירוף הפרשי הצמדה וזאת עד מועד המסירה הקבוע בהסכם זה וכתנאי לביצועה. על איחור בתשלום יחולו הוראות הסכם זה בדבר פיגור בתשלום, לכל דבר ועניין. מובהר כי לקונה תעמודנה אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

י. הקונה מתחייב לשלם את כל האגרות הכרוכות ברישום הערות אזהרה לטובת בנק למשכנתאות אשר יתנו לו הלוואות וכן עבור רישום המשכנתא על שמו במידה ונטל משכנתא.

יא. מובהר בזאת כי למוכר פטור שנתי מתשלום מס שבח ומשכך פטור הקונה מתשלום מקדמות למס שבח.

13. משכנתא:

א. במידה והקונה נטל הלוואה מובטחת במשכנתא ראשונה על הממכר לשם רכישתו, מתחייב הקונה לחתום לפני התאריך שיועד על ידי החברה לתשלום, על חוזה ההלוואה עם הבנק בקשר לכך ולתת הוראה בלתי חוזרת לבנק שהבנק ישלם לחברה את סכום ההלוואה. הקונה מצהיר כי תנאי ההלוואה ופירעונם, הינם באחריותו הבלעדית והוא פוטר בזה את החברה מכל חובה ו/או אחריות בגין המשכנתא תנאיה ו/או החזרייה ובגין יחסיו עם הבנק אשר יבחר על ידי הקונה ועל פי שיקול דעתו. מובהר כי גם תשלום המבוצע באמצעות כספי משכנתא יעשה על ידי שובר תשלום.

ב. על אף האמור לעיל, תיתן החברה לקונה התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק ממנו נטל הרוכש הלוואה, בנוסח שיהיה מקובל על ידי בנקים למשכנתאות וזאת בתנאי שהקונה מילא אחר כל התחייבויותיו על פי הסכם זה עד למועד מתן ההתחייבות ולרבות שהקונה הסדיר עם הבנק את תנאי שטר המשכנתא והמציאו לחברה ובתנאי שעמד בכל דרישות הבנק. מובהר כי במידה והקונה יזדקק לגרירת משכנתא, יחתום המוכר על התחייבות לרישום משכנתא בגין הגרירה רק לאחר שהקונה שילם, על חשבון תמורת הממכר, לא פחות מאשר סך השווה לסכום הגרירה בתוספת 10% ממחיר הממכר.

14. הבניה ועבודות פיתוח מסביב לבנין:

א. החברה תהא זכאית להקים את הבניין או כל חלק ממנו בעת ובעונה אחת או בשלבים ולהקים את הבניין על פי כל לוח זמנים שתמצא לנכון. מבלי לגרוע מהאמור תהיה החברה זכאית לפי שיקול דעתה בכל עת לשנות ו/או לצמצם, ו/או לעכב, ו/או לדחות ו/או לבטל את תכניתה בקשר לבניין או כל חלק ממנו ובלבד שצמצום, עיכוב, דחייה או ביטול כאמור לא יחולו על הממכר עצמו ולא יגרעו מזכויות הקונה הנובעות מהסכם זה.

ב. למוכר הזכות לבנות את הבניין בבת אחת או בשלבים לפי ראות עיניו. הקונה מתחייב להימנע מלעשות כל מעשה ופעולה אשר יעכבו או יפריעו בביצוע האמור לעיל ובמימוש זכויות המוכר כאמור לעיל, אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכויות הקונה עפ"י כל דין לרבות הזכות לפנות לערכאות ולהגיש התנגדות בפני ועדות התכנון.

ג. הבניין נבנה ו/או יבנה באמצעות קבלן או קבלני משנה מטעמו של המוכר ולמוכר נתונה הזכות להעביר את זכויותיו ו/או חובותיו לפי חוזה זה לאחרים או לשתף בהם אחרים ללא צורך בהסכמת הקונה לכך ובלבד שהוא יוותר אחראי כלפי הרוכש להתחייבויות המוכר על פי הסכם זה ועל פי הדין.

ד. עוד מוסכם כי החברה תהא רשאית לשנות מפעם לפעם, לפי שיקול דעתה ובכפוף להוראות המכרז ולאישור רשויות התכנון המוסמכות, את תכנון הבניין לעומת המצב הקיים בעת עריכת חוזה זה ולהוסיף לבניין חלקים, דירות, קומות, לגרוע ממנו חלקים או דירות ולשנות את תוכניות החלקים הקיימים בו, והכל בתנאי שתוכניות הדירה (להבדיל מתוכניות הבנין, השטחים המשותפים וכו') לא ישתנו. חדר השנאים ייבנה בהתאם למצויין במפרט המכר ובמיקום הקבוע בתוכניות המכר. ככל ויחול שינוי במיקום חדר השנאים ביחס לקבוע במסמכים כאמור לעיל, תימסר על כך הודעה לקונה. אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין.

ה. החברה רשאית לשנות, לפי שיקול דעתה, ובכפוף לאישור הרשות המקומית, את עבודות הפיתוח, והקונה מסכים לכך ובלבד שלא יוכנסו שינויים כאמור בתוכניות הממכר עצמו, למעט השינויים המותרים במפורש על פי הסכם זה. הקונה מתחייב שלא להתערב ולא להפריע בכל אופן שהוא, בין בעצמו ובין באמצעות אחרים מטעמו, בבניית הבניין והממכר, במשך כל תקופת הבניה, עד להשלמתה אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכויות הקונה עפ"י כל דין לרבות הזכות לפנות לערכאות ולהגיש התנגדות בפני ועדות התכנון.

ו. החברה תהיה רשאית, בעצמה או באמצעות מי מטעמה ו/או על פי הרשאתה, בכל זמן שהוא עד לסיום עבודות הבניה והפיתוח, להתקין ו/או להעביר דרך קרקע המקרקעין, דרך קירות הבניין וכן דרך שטחי מחסנים, במידה וקיימים, צינורות מים, חשמל, תיעול, ביוב וניקוז, גז, כבלי טלפון וכבלים לאנטנות טלוויזיה מרכזית וכן להעמיד עמודים ולמתוח כבלים על סף גבול המגרש. וזאת – בין אם המתקנים הנ"ל משרתים את הממכר ובין אם הם משרתים דירות אחרות ו/או בניינים אחרים על הקרקע.

ז. הקונה יאפשר למורשים מטעם החברה להיכנס למגרש ולממכר ולבצע את כל העבודות והפעולות שתידרשנה לצרכים הנ"ל, לרבות עבודות אחזקה ו/או תיקון של המיתקנים הנ"ל, כולם או מקצתם בבת אחת או בחלקים או במועדים שונים. עם סיום העבודות על פי פיסקה זו לעיל, תדאג החברה להחזרת המצב לקדמותו.

ח. במידה ובעת מסירת החזקה בממכר טרם הושלמו עבודות הפיתוח אשר החובה לבצען חלה על החברה, תעשה החברה מאמץ סביר שעבודות פיתוח אלה יעשו באופן שימנע ככל האפשר הפרעה לקונה ובכל מקרה אי השלמת עבודות פיתוח אלה לא תמנע מהקונה

גישה סבירה ובטוחה לדירה על הצמדותיה ושימוש סביר בה. מובהר בזה, כי האמור לעיל אינו חל על עבודות פיתוח שמחוץ למקרקעין המבוצעות על ידי הרשות המקומית ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או מי מטעמם, בזמן ובתנאים שיקבעו על ידם.

ט. מובהר בזאת כי עבודות הפיתוח מחוץ לתחום המגרש, מבוצעות ע"י עיריית רמלה ו/או מי מטעמה, ולפיכך, לא תהא לקונה כל טענה כלפי המוכר בגין אופי, וטיב העבודה, מועד סיומה וכל דבר אחר הקשור בפיתוח כאמור, ובלבד שהמוכר שילם את כל התשלומים שהיה עליו לשלם כאמור בהסכם הפיתוח.

י. אדריכל הבניין יהיה אחראי והוא יקבע פרטי גמר שונים וגוונים צבע שונים ופרטי חיפוי שונים בחזיתות הבניין ובתוך הבניין בשטחים הציבוריים, לקונה לא תהא כל טענה שהיא בקשר לבחירתו של אדריכל הבניין באמור לעיל.

15. הסבה והעברת זכויות:

א. הקונה אינו רשאי למכור, או להסב זכויותיו לפי חוזה זה או להעניק לצד ג' זכות בקשר לממכר בתוך התקופות המפורטות בסעיף 3 ג' לעיל. בנוסף, ומבלי לגרוע באמור בסעיף 3 ג' כל עוד לא נרשמו זכויותיו של הקונה בממכר בלשכת רישום המקרקעין לא יהיה הקונה זכאי להעביר ו/או למכור ו/או להמחות לאחר בצורה כלשהי בין בעקיפין ובין במישרין את זכויותיו וחובותיו בדירה ו/או זכויות וחובותיו לפי הסכם, או איזו מהן, ללא אישורה מראש ובכתב של החברה. אישור החברה, יינתן אך ורק לאחר מילוי התנאים כמפורט בס"ק ב' - ח' להלן.

ב. הנעבר קיבל על עצמו את כל התחייבויותיו של הקונה לפי הסכם זה וחתם בפני נוטריון על יפוי כח, בנוסח המקובל ע"י המוכר, כמשמעותו על פי הסכם זה.

ג. הקונה, או הנעבר, שלמו לחברה את דמי הטיפול בשיעור הקבוע בחוק ובהעדר קביעה כאמור בשיעור של 0.25% משווי העסקה שבין הקונה לנעבר בצרוף מע"מ, בקשר עם טיפולה לגבי העברת הזכויות.

ד. כל המיסים, ההוצאות, האגרות והתשלומים שיחולו בגין העברת זכויות, במידה שיהיו כאלה, שולמו ע"י הקונה ו/או הנעבר וכן שולמו כל המיסים והתשלומים, האגרות וההוצאות לפי הסכם זה, עד לתאריך אישור החברה להעברת הזכויות.

ה. באם ניתנה לקונה ערבות בנקאית כאמור בסעיף 11 לעיל – הבנק המלווה מנפיק הערבות אישר את בקשת הקונה לביטול הערבות הבנקאית ו/או הסבתה לטובת צד ג', והנפיק פנקס שוברים על שם צד ג', לאחר שצד ג' חתם לטובת הבנק המלווה על כל המסמכים שנדרשו לשם הסבת ערבויות כאמור.

ו. הקונה ימציא אישורים מהבנק ו/או מהמוסד הכספי ממנו קיבל הלוואות המובטחות במשכנתא (אם יהיו כאלה) כי ההלוואות סולקו או נגרו או כי הבנק ו/או המוסד הכספי הסכימו להעברתן על שם הנעבר וכי תנאי הבנק ו/או המוסד הכספי נתמלאו (באם יהיו תנאים כאלה) וכן את ההוצאות בקשר להעברת רישום המשכנתא על שם הנעבר.

ז. הקונה שילם את כל המגיע ממנו על פי הסכם זה ומילא אחר כל התחייבויותיו כלפי החברה, לפי הסכם זה, במלואן ובמועדן, עד למועד בקשתו של הקונה להעברת זכויותיו.

ח. הקונה חתם על כל מסמך נהוג ומקובל שיידרש ע"י החברה לצורך העברת הזכויות.

ט. המוכר יהיה רשאי להעביר זכויותיו וחובותיו על פי הסכם זה לצד ג' ובלבד שהמוכר יוותר ערב כלפי הקונה למילוי התחייבויותיו שהעביר לצד ג' כאמור.

16. עורכי הדין ויפוי כח:

א. במעמד חתימת הסכם זה, יחתום הקונה על יפוי כח בלתי חוזר, עפ"י נוסח שיוגש לו ע"י המוכר, לפיו ייפה כוחם של עו"ד יוסי פרשקובסקי ו/או מאיה קרדי ו/או דקלה בהומי ו/או עדו אורלנסקי ו/או אלעד איזנברג ו/או יואב מני ו/או רוני מוזסון ו/או אמיר גולן ו/או יגאל קלדס ו/או טוני ימין ו/או שני סדוף-פרל ו/או יבגני לייבמן ו/או חגי חביב ו/או שחר יעוז ו/או מעיין גדלוב ו/או אסף דרכלר (להלן: "עוה"ד") לבצע את כל הפעולות ולחתום על כל המסמכים לשם קיום התחייבויותיהם של הצדדים עפ"י החוזה ו/או לשם מימוש זכויות המוכר לפי חוזה זה ולשם כך בלבד.

ב. מתן יפוי הכח כאמור לא ישחרר את הקונה מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו כמפורט בהסכם זה ושאליהן מתייחס יפוי הכח.

ג. ידוע לרוכש כי עורכי הדין יטפלו עבור שני הצדדים בביצוע כל הרישומים עפ"י ההסכם, לרבות רישום הבניין כבית משותף רישום הזכויות בממכר וכן רישום כל ההסכמים, התקנונים, הזיקות וההערות למיניהן הכל כמפורט בהסכם. ידוע לקונה כי שכ"ט אשר ישולם על ידו בהתאם להסכם זה, הינו אך ורק עבור הטיפול ברישום הזכויות בממכר ע"ש הקונה כמפורט בהסכם זה וכי עורכי הדין אינם מייצגים את הקונה למעט בנושא הרישום כאמור.

17. תרופות והפרות:

א. הודע לקונה במפורש והוסכם בין הצדדים כי המוכר מייחס חשיבות עיקרית ומהותית לפירעון התשלומים של מחיר הממכר, ולפירעון כל תשלום אחר שהקונה התחייב לשלם עפ"י חוזה זה וזאת במועד המדויק, וכי פירעונו של כל תשלום במלואו ובמועדו הנו תנאי יסודי ומקדמי להתקשרותו של המוכר בחוזה זה. לפיכך כל פיגור העולה על 14 ימים בביצוע של תשלום שהוא, יחשב להפרה יסודית של החוזה, המזכה את המוכר בביטול החוזה לאלתר ובלבד שהרוכש קיבל מהמוכר התראה בכתב בת 10 ימים על כוונת המוכר לבטל את ההסכם והקונה לא ביצע את התשלום תוך התקופה הנקובה בהתראה בכתב כאמור.

ב. במקרה של הפרה יסודית של החוזה ע"י הקונה, יהיה המוכר זכאי אך לא חייב לבטל את החוזה. במקרה שיחליט המוכר לבטל את ההסכם, יעשה זאת ע"י משלוח הודעה בדואר רשום לקונה, ובאותו מועד יהיה החוזה בטל ומבוטל והמוכר יהיה רשאי למכור את הממכר לאחרים ו/או לעשות בה כל שימוש אחר לפי ראות עיניו.

ג. מבלי לגרוע בכל סעד העומד למוכר במקרה כאמור, במידה שבה יבטל המוכר את ההסכם עקב הפרתו על ידי הקונה, יוחזרו לקונה כספים ששולמו על ידו למוכר ולעוה"ד (החלק היחסי) וזאת בתוך 45 ימים ממועד הביטול, קרי היום שבו חתמו שני הצדדים על כל המסמכים הדרושים לצורך הביטול אצל המוכר או בכל גוף רלוונטי אחר כגון, אך לא רק, רשות המיסים והממונה על חוק המכר ובלבד והקונה השיב למוכר את ערבויות חוק מכר שקיבל בגין התשלומים שביצע עד ביטול העסקה. הכספים יושבו כשהם צמודים למדד תשומות הבניה.

ד. בכל מקרה ומבלי לפגוע בזכותו של המוכר לבטל את החוזה עקב הפרתו היסודית, יהא הסכום אשר לא שולם במועדו על ידי מי מהצדדים חייב בריבית ובהצמדה כמקובל באותה עת בבנק לאומי לישראל בע"מ בחריגה בחשבונות אשראי מיום התשלום ע"פ ההסכם ועד ליום התשלום בפועל.

ה. לכל צד הזכות לתבוע ולזכות באכיפת חוזה זה על חיוב מחיוביו.

18. שונות:

א. כל התשלומים שהקונה חייב בתשלומם לפי חוזה זה, ואשר לא ישולמו במלואם ובמועדם כאמור בחוזה זה ובנספח התשלומים, יהיו צמודים בהצמדה כהצמדת מחיר הממכר וישאו ריבית פיגורים כהגדרתה בנספח התשלומים, מהיום שנקבע לתשלום על פי

נספח התשלומים ועד התשלום המלא בפועל. מבלי לגרוע באמור לעיל, איחור של למעלה מ- 14 ימים בביצוע מי מהתשלומים כאמור בנספח התשלומים במלואו ובמועדו יחשב להפרה יסודית של החוזה ובלבד שהרוכש קיבל מהמוכר התראה בכתב על כוונת המוכר לבטל את ההסכם והקונה לא ביצע את התשלום תוך התקופה הנקובה בהתראה.

ב. מבלי לגרוע בהוראות כל דין וכל זמן שלא הושלם רישום הבית המשותף על ידי המוכר על פי הוראות הסכם זה, הקונה מתחייב שלא לבצע, שלא להרשות ביצוע ושלא להסכים לביצוע כל שינויים בגג הבית, במרפסות ובכל צד חיפוי של הקירות החיצוניים של הדירה ללא קבלת האישור הנדרש (ככל שנדרש) מאת הרשויות הרלוונטיות ו/או ככל שהשינוי נוגד את הוראות הדין ו/או התב"ע החלה על המקרקעין.

ג. הרוכש מאשר כי ידוע לו שהצורך באישור הרשויות על שינויים ייכלל בהסכם שבין בעלי הדירות בבית המשותף.

ד. המושג "שינויים" בהסכם זה: התקנת מזגנים או מתקנים אחרים כל שהם בקירות חוץ, סגירת מרפסת, שינוי במעקה, פגיעה בטיח חיפוי, החלפת או שינוי התריסים הנעים במרפסות, פגיעה בפריקסטים הסוגרים את המרפסת, שינוי צבע התריס הנע, התקנת סידורים לתליית כביסה במרפסת פרט לסידורים המיוחדים המותקנים בדירה, התקנת אנטנות מכל סוג, התקנת צינורות לחוטי חשמל או כל חומר אחר על הקירות החיצוניים, התקנת דודי שמש וכל פגיעה אחרת בגג, התקנת או תליית שלטים וכיוצא באלה שינויים העשויים לפגוע באחידות המראה החיצוני של הממכר ו/או הבנין. למען הסר ספק, מוסכם בזאת כי החברה לא תהיה חייבת לנקוט באמצעים כלשהם כנגד רוכשי דירות אשר יפרו הוראות סעיף זה.

ה. הצדדים מתחייבים להופיע בתיאום מוקדם מאת עוה"ד בלשכת רישום המקרקעין ו/או בפני כל המוסדות הממשלתיים, ציבוריים, עירוניים ו/או האחרים ולחתום על כל המסמכים, ההצהרות, שטרות, בקשות ושאר המסמכים לצורך ביצוע על או חלק מהפעולות שיידרשו בהתאם לחוזה זה. הקונה מתחייב להמציא אישור עירייה וכל המסמכים שיידרשו לצורך רישום הזכויות בממכר של שמו, תוך 7 ימים מיום קבלת הודעה על כך מאת עוה"ד.

ו. כל ויתור, הנחה, ארכה או שינוי חוזה זה כלפי הקונה ו/או כלפי המוכר לא יהיו ברי תוקף, אלא אם נעשו בכתב ונחתמו ע"י המוכר והקונה. לא הפעיל המוכר או הקונה זכות מזכויותיו עפ"י החוזה – לא יחשב הדבר משום ויתור על הזכויות המוקנות לו עפ"י החוזה. המוכר והקונה רשאי לממש זכויותיו בכל עת בכפוף לאמור בהסכם זה ובדין.

ז. חוזה זה נערך ב- 4 עותקים שדין כל אחד מהם כדין מקור. נאמר כאן במפורש כי תנאי הסכם זה משקפים במלואם את המוסכם והמותנה בין הצדדים בכל הקשור ברכישת הנכס וכל הנובע מכך וכי כל פרוספקט, פרסום, הצהרה, מצג, זיכרון דברים, בע"פ או בכתב שנעשו, אם בכלל, לפני חתימת הסכם זה ושלא נכללו במפורש בהסכם או צורפו אליו כנספח, לא יהיו חלק מההסכם. אין בכך כדי לשלול מהקונה טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים בהסכם פרטים שחלה על החברה חובה לצייןם על פי דין. למען הסר ספק מובהר כי אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מזכויות הקונה על פי דין בנוגע למצגים ככל שהוצגו בפניו לפני חתימת ההסכם.

ח. למען הסדר הטוב, מוסכם כי יחידי הקונה אחראים כלפי המוכר ו/או כל צד שלישי בקשר להוראות הסכם זה, ביחד ולחוד. כל אימת שאחד מיחידי הקונה יחתום על כל מסמך, כתב, מכתב, או אישור מכל סוג שהוא בכל עניין ודבר הקשור בהסכם זה, ביצעו או הנובע הימנו, תחייב חתימתו את יתר יחידי הקונה, בכל דבר ועניין הקשור להסכם זה.

ט. כתובות הצדדים לצורך חוזה זה הן כמפורט לעיל. כל הודעה לפי חוזה זה תיעשה באופן אישי או בדואר רשום. הודעה שתשלח במכתב רשום לפי הכתובות האמורות, תחשב כאילו נמסרה לתעודתה כעבור 72 שעות מעת שיגורה בדואר. צדדים מתחייבים בזאת להודיע לעורכי הדין בכתב ובדואר רשום על כל שינוי כתובתם.

י. תשלומים נוספים: הקונה מתחייב כתנאי למסירה לחתום עם חברת החשמל על חוזה לאספקת חשמל לדירה והוא ישא בתשלומים עבור חיבור מונה חשמל וכן חיבור הדירה לרשת החשמל ע"פ תעריף חברת חשמל ובהתאם לגודל החיבור. בנוסף, הקונה מתחייב לחתום לפני תאריך המסירה וכתנאי לה על חוזה לאספקת מים עם עיריית רמלה ו/או עם כל גוף רלוונטי אחר, והוא ישא בתשלומים עבור אספקת מונה המים לדירה וכן עבור חיבור הדירה לרשת המים. ככל שהחברה תשלם תשלומים אלה על מנת למנוע עיכוב בביצוע התחייבויותיה, ישלם הקונה התשלומים כאמור בגין הממכר ישירות לחברה, בהתאם לתשלומים בהם נשאה החברה בפועל בגין הממכר בקשר לחיובים הנ"ל, חלף הקונה. תשלום כאמור יבוצע כתנאי למסירה ויצרפו לו הפרשי הצמדה ממועד ביצוע התשלום על ידי החברה ועד התשלום על ידי הקונה כאמור לעיל. על איחור בתשלום יחולו הוראות הסכם זה בדבר פיגור בתשלום, לכל דבר ועניין. לקונה תעמודנה כלפי החברה אותן טענות שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

לראיה באו הצדדים על החתום בתאריך דלעיל:

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

הקונה

המוכר

יפוי כח בלתי חוזר

אנו הח"מ:

נושא ת.ז. מס' _____
 נושאת ת.ז. מס' _____
 שניהם יחד וכ"א מהם לחוד
 (להלן: "הקונה")

הואיל וע"פ הסכם מיום _____ (להלן: "החוזה") רכשנו מאת:

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ ח.פ. 513817817

(להלן: "המוכר" ו/או "החברה").

ממכר בן _____ חדרים בקומה _____ שבבניין מס' _____ שנבנה על מגרש מס' _____ על פי תוכניות מס' _____ לה/170/6, מח/120, מח/170, מח/225, לה/מק/5/170, לה/מק/7/130 ו-לה/במ/1000/17/3/א על מקרקעין הידועים כחלק מחלקה 18 בגוש 4351 ברמלה ואשר שמשפרו בתשריט הינו _____ (להלן: "הממכר").

לפיכך הרינו מייפים בזאת את כוחם של עו"ד יוסי פרשקובסקי ו/או מאיה קרדי ו/או דקלה בהומי ו/או עדו אורלנסקי ו/או אלעד איזנברג ו/או יואב מני ו/או רונן מוזסון ו/או אמיר גולן ו/או יגאל קלדס ו/או טוני ימין ו/או שני סדוף-פרל ו/או יבגני לייבמן ו/או חגי חביב ו/או שחר יעוז ו/או מעין גדלוב ו/או אסף דרכלר לבצע בשמנו ובמקומנו את כל או חלק מהפעולות כדלקמן:

1. לרשום ולקבל בשמנו ו/או על שמנו את הזכויות בממכר כולל החלק היחסי ברכוש המשותף וכל חלק הצמוד עליה על שמינו ולידינו.
2. לעשות כל פעולה לשם רישום הממכר בפנקס הבתים המשותפים בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 לרבות פעולה של ייחוד דירות רישום תקנון מצוי או מוסכם ו/או הסכם ניהול, ולשם תיקון או שינוי מדי פעם של כל אחד מהם.
3. להצמיד לכל חלקה או חלקות משנה שבבניה חלקים ברכוש המשותף ו/או חלקים מהמגרש וכל הצמדה אחרת. לתקן ולבצע כל שינוי בכל רישום כזה.
4. לאשר בפני כל רשות, מוסד, אדם, גוף או כל אחר, דבר הסכמתנו לכל פעולה לרישום הבית כבית משותף ולהצמדת חלקים ברכוש המשותף ולכל הצמדה אחרת או לתקן או לשנות כל רישום כזה.
5. לאשר ו/או להודיע דבר הסכמתנו לשעבוד החלקה או כל חלק ממנה על הבנוי או שיבנה עליה כולה או חלקה ו/או החכרת כל חלק מהחלקה לרשות על פי דין ו/או רישום זיקת הנאה לזכות החלקה/ות או לחובתה בין בשלמות ובין בחלקים ולצורך כך לתת כל הודעה לכל גוף ו/או אישור בכתב ולחתום על כל מסמך שהוא.
6. לגרום לרישום ו/או מחיקה ו/או ייחוד הערת/ות אזהרה על החלקה ו/או הדירה לשם רישום הבית כבית משותף על כל הכרוך בכך ולכל צורך אחר, ולרבות רישום תקנון ו/או הצמדות כלשהן וכן לצורך רישום משכנתא על החלקה ו/או כל חלק הימנה, וכן לשם ביצוע פעולה/ות אחרות לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ו/או חוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 ו/או לשם ביצוע כל או חלק מהפעולות כאמור ביפוי כח זה ו/או עפ"י החוזה. כמו כן לגרום לרישום ו/או מחיקה של כל שעבוד ו/או משכון שנרשם לטובתנו בגין ביצוע כל או חלק מהפעולות כאמור ביפוי כח זה ו/או עפ"י החוזה.

7. לבצע את כל התשלומים, לרבות תשלומי אגרות, היטלים, מיסים ו/או כל תשלומים אחרים כפי שיידרש לצורך ביצוע הפעולות כאמור ביפוי כח זה.
8. לחתום על כל בקשות, שטרות, הצהרות, קבלות, הסכמים, תשריטים, התחייבויות ו/או שאר מסמכים כפי שיידרש תוך ביצוע הפעולות כאמור ביפוי כח זה ו/או כאמור בחוזה, לרבות חתימה על הסכם ניהול.
9. לבצע את כל הפעולות ולשלם את כל התשלומים לשם קבלת סכומי ההלוואות מהבנק אשר יעניק ההלוואה לשם רכישת הממכר לרבות תשלום אגרת רישום משכנתא, דמי עמלת ההלוואה, ביול, ערבות בנקאית ו/או כל מסמך אחר שיידרש ע"י הבנק על מנת שסכום ההלוואה יימסר בשלמותו למוכר כמוסכם בחוזה.
10. להופיע בשמנו ובמקומו בפני רשם המקרקעין ו/או בפני עורך דין, בהתאם לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) וכן בפני כל המוסדות ו/או הרשויות ו/או הגופים הממשלתיים, העירוניים, הציבוריים, הבנקאיים, ו/או אחרים לצורך ביצוע הפעולות כאמור ביפוי כח זה.
11. להופיע בשמנו ובמקומו בפני רשות ממשלתית, עירונית, מנהל מקרקעי ישראל, עיריית רמלה, וכל גוף ציבורי ופרטי לרבות רשם הקרקעות, פקיד מחלקת המדידות, ועדת בנין ערים, שלטונות מע"מ, מס שבח ומס רכוש, על מנת לבצע את כל האמור ביפוי כח זה ואת כל התחייבויות/נו לפי ההסכם ולצורך כך ליתן את כל ההצהרות ולחתום על כל המסמכים הדרושים לרבות חוזים, הסכמים, תעודות, התחייבויות, תביעות, תכניות, מפות, בקשות, הצהרות, שטרי מכר, חכירה, זיקות הנאה, שטרי משכנתא, פדיון ו/או גרירה ו/או תקון משכנתא וכל מסמך אחר לשם ביצוע כל האמור ביפוי כח זה.
12. הננו מסכימים כי מיופי כוחנו ייצגו גם את המוכר בביצוע כל אחת מהפעולות ע"פ יפוי כח זה.
13. לחתום בשמנו ובמקומו על כל מסמך המאשר את הסכמתו למימוש זכותה של החברה לנצל את המקרקעין ו/או הבנין כרצונה, לתכנן ולבנות את המקרקעין ו/או הבנין כרצונה, לתכנן ולבנות את הבנין כראות עיניה, בכל גודל, בכל מס' מקומות ומס' יחידות, להקים את הבנין בשלבים, לשנות ו/או להוסיף מפעם לפעם לתכניות הבניה לפי ראות עיניה של החברה לבנות על המקרקעין מס' מבנים ו/או בנינים כרצונה, להוסיף ולהגדיל את תכולת הבנין, להוסיף יחידות ו/או להוסיף קומות, להוסיף ולבנות על גג הבנין ו/או בחצר הבנין, לרבות: בשטח הקומה המפולשת – אם תהיה כזו, לנצל כל אחוזי בניה מוגדלים ו/או נוספים, לשנות ולתקן את תכניות הבניה, לגרום לשינוי כל תכנית מתאר ו/או תכנית מפורטת המתייחסים למקרקעין ומפעם לפעם לבקש ולקבל היתרי בניה נוספים ו/או מתוקנים – והכל גם במידה ונרשם הבית המשותף וגם במידה והיחידה נרשמה בשמנו כיחידת רישום נפרדת והכל עפ"י שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט של החברה בכפוף לקבוע בהסכם המכר בין הצדדים.
14. להסכים בשמנו ובמקומו לרישום תקנון מיוחד לבית המשותף, ככל שהחברה תמצא לנכון, עפ"י שיקוליה בלבד, לתקן את התקנון מעת לעת, להסכים לקביעת הוראות בתקנון בדבר קביעה ופירוט של שיעורם של החלקים ברכוש המשותף שיהיו צמודים לכל יחידה ויחידה בבית המשותף, הוראות שמטרתן להבטיח כי שימוש ביחידות הבית המשותף ייעשה באופן שלא יהיה בו להוות מטרד, הפרעה, נזק, או חיסרון והנאה לדייריו לקבוע אילו חלקים יוצאו מכלל הרכוש המשותף ויוצמדו ליחידה ו/או ליחידות מסוימות, לקבוע זכויות שימוש וזיקות הנאה לגבי חלקים אשר יוצאו מכלל הרכוש המשותף כגון: החצר ו/או הגג ו/או הקומה המפולשת ו/או שטחי החניה ו/או כל חלק אחר בבנין ו/או במגרש וכן לקבוע כל ענין או דבר אשר ייראו לחברה כרצויים ומועילים והכל עפ"י שיקול דעתה הבלעדי בכפוף לקבוע בהסכם המכר בין הצדדים.
15. הננו מתחייבים ומאשרים בזאת כי בכל מקרה בו נמכור ו/או נעביר את זכויותינו בממכר נדאג לכך כי הרוכש או מקבל זכויות החכירה יחתום על יפוי כח בנוסח של יפוי כח זה.

16. יפוי כח זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואינו ניתן לביטול או לשינוי, כולו או מקצתו הואיל וזכויות צדדים שלישיים דהיינו המוכר ו/או הבנק ו/או יתר הרוכשים תלויות בו והוא יחייב אותנו ואת יורשינו ואת כל הבא תחתינו ו/או במקומנו.

17. ביפוי כח זה, לשון רבים כוללת לשון יחיד. נחתם יפוי כח זה על ידי יותר מאחד – תהיה התחייבות החותמים במאוחד ובמיוחד.

18. כל האמור בייפוי כח זה מתייחס הן לממכר והן לחלקות הממכר כאמור לעיל והן לכל חלק מהן ו/או לכל תאור או מספר סופי שיינתן למגרש כאמור לעיל או לממכר הנ"ל בעת רישומו בלשכת רישום המקרקעין כחלקה נפרדת ואנו מסכימים כי אישור ו/או הודעת המוכר לעניין תאור הרישום הנכון והסופי של המגרש והממכר בלשכת רישום המקרקעין, יהווה הוכחה סופית ומכרעת לכך.

ולראיה באנו על החתום ביום: _____

הנני מאשר חתימת הנ"ל בפני: _____

תאריך: _____

, עו"ד

מכרז מס' מר/180/2016

תצהיר - חסר קרקע ביעוד מגורים

הריני/נו מצהיר/ים, כי אין לי/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו ("יחידיו" - יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיהם שטרם מלאו להם 21 (ולמעט ילד נשוי) ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם), זכויות (בחלק שעולה על שליש) בקרקע המיועדת למגורים, על פי תכנית מאושרת, מכוחה ניתן להוציא היתר בנייה, כמפורט להלן:

- בעלות/חכירה/חכירה לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תש"ל"ב-1972.
- זכות על פי חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/לחכירה/לחכירה לדורות או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב).
- זכויות שנחלה או במשק עזר על פי חוזה (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "קיבוץ"), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.
- זכות לקבלת חוזה פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.

הריני/נו מצהיר/ים כי ככול ויהיה/יו בדי/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן, אדווח זאת למשרד הבינוי והשיכון ולא אחשב/נחשב כחסר קרקע ביעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל, ולא ניתן לחתום על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן נשוא הזכייה.

הגדרות:

תא משפחתי:

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
- זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של חסר דירה.
- הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.

שם משפחה: _____ שם פרטי: _____ מספר ת.ז.: _____ חתימת המצהיר _____

שם משפחה: _____ שם פרטי: _____ מספר ת.ז.: _____ חתימת המצהיר _____

* במקרה של בני זוג, נדרשת חתימה של בני הזוג על התצהיר.

אישור:

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני מר/גב' _____ המוכרת לי באופן אישי, ולאחר שהזרת/ה אות/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

שם מלא של עורך הדין מסי' רישיון תאריך חתימה וחותמת

נספח בחירת סטנדרט

שנערך ונחתם ביום _____ בחודש _____ 2018

בין:

בין :

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

ח.פ. 513817817

מרח' יסוד המעלה 7 ראשלי"צ

טל': 03-9561889

(להלן: "המוכר" או "החברה")

מצד אחד

ל בין :

_____ ת.ז.

_____ ת.ז.

מרח' _____

טל': _____

שניהם יחד וכ"א מהם לחוד

(להלן: "הקונה ו/או הרוכש")

מצד שני

הואיל ובד בבד לחתימת נספח זה מתקשרים הצדדים בהסכם מכר לגבי דירה מס' _____ בבניין _____ בפרוייקט "מחיר למשתכן" ברמלה והכל כמפורט בהסכם המכר אשר נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו (להלן: "ההסכם" ו"הדירה" בהתאמה);

והואיל ובמסגרת הליך רכישת הדירה עומדת לרוכש בחירת מספר פריטים במסגרת מפרט הדירה, בהם יעשה המוכר שימוש בבניית הדירה מתוך סטנדרט שנקבע מראש, כמפורט להלן;

והואיל והצדדים מעוניינים להסדיר אופן ולו"ז בחירת הסטנדרט;

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים, כדלקמן:

1. המבוא לנספח זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
2. ידוע לרוכש כי במסגרת רכישת הדירה מושא הסכם המכר, בפרוייקט "מחיר למשתכן", ועל פי הנחיות משרד הבינוי והשיכון, הוא נדרש לבחור מראש, בטרם בניית הדירה בפועל, מספר פריטים מתוך מפרט הדירה, בהם יעשה המוכר שימוש בבניית הדירה, מתוך סטנדרט שנקבע מראש, על פי סוג הפריט, כמפורט בטופס בחירת סטנדרט המצ"ב כתוספת 1 לנספח זה כחלק בלתי נפרד הימנו.
3. בחתימתו מטה מתחייב הרוכש להעביר למוכר, לא יאוחר מחלוף 30 יום ממועד חתימת נספח זה, את בחירתו, בכל פריט ופריט כמפורט בטופס המצ"ב, בחתימת ידו.
4. למען הסדר הטוב יובהר, כי כל יתר הפריטים בהם יעשו שימוש בבניית הדירה, על צמודותיה, ואשר אינם מוזכרים בתוספת בחירת הסטנדרט, הינם כמפורט במפרט המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם המכר.
5. לאחר העברת הטופס בחתימת הרוכש לא יהיה באפשרות הרוכש לבצע כל שינוי בבחירה כאמור.

6. ידוע ומוסכם על הרוכש כי היה ולא יתקבל בפועל אצל המוכר טופס בחירת סטנדרט מהרוכש בקשר לדירה, חתום כדבעי, יחשב הדבר כאילו הרוכש ויתר באופן בלתי חוזר על זכותו לבחירה כאמור, או אז יעשה הרוכש שימוש בפריטים שנקבעו לעניין כברירת מחדל, בכל סוג פריט ופריט, כמפורט בתוספת 2 לנספח זה (סטנדרט ברירת מחדל) ולרוכש לא תעמוד כל טענה ו/או דרישה כנגד המוכר בעניין זה.

7. בכל סתירה בין האמור בהסכם המכר ונספחיו, לרבות ובמיוחד המפרט לבין נספח זה, יגבר האמור בנספח זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המוכר

הקונה

הקונה

תוספת 1 – טופס בחירת סטנדרט

תוספת 2 – סטנדרט ברירת מחדל

נספח תשלומים מדדי

נספח להסכם שנערך ונחתם ביום _____ בחודש _____ בשנת 2018

בין:

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ ח.פ. 513817817
(להלן: "המוכר" או "החברה")

מצד אחד

לבין:

1. נושא ת.ז מס' _____
2. נושא ת.ז מס' _____

שניהם ביחד וכל אחד מהם לחוד

(להלן: "הרוכש")

מצד שני

מוסכם ומותנה בין הצדדים כי:

1. א. נספח זה נחתם במעמד חתימת ההסכם העיקרי ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
ב. לכל מונח או ביטוי זה, תהיה משמעות הנתונה לו בהסכם.
2. **מחיר הממכר ותנאי התשלום:**
א. הרוכש מתחייב לשלם למוכר את מחיר הממכר בסך _____ ₪ (סכום במילים), כולל מע"מ ופיתוח, הכל במועדים ובאופן המפורט בס"ק ב' להלן:
ב. מועדי התשלום:

1. סך של _____ ₪ (הסכום במילים) השווה ל-7% ממחיר הממכר בתוספת הפרשי הצמדה תוך 3 ימים ממועד חתימת חוזה המכר, כאשר במעמד חתימת ההסכם יונפק לרוכש פנקס שוברים.
2. סך של _____ ₪ (הסכום במילים) השווה ל-13% ממחיר הממכר בתוספת הפרשי הצמדה – ישולמו ביום 16.4.2018.
3. סך של _____ ₪ (הסכום במילים) השווה ל-17.5% ממחיר הממכר בתוספת הפרשי הצמדה - ישולמו ביום 16.10.2018.
4. סך של _____ ₪ (הסכום במילים) השווה ל-17.5% ממחיר הממכר בתוספת הפרשי הצמדה – ישולמו ביום 30.3.2019.
5. סך של _____ ₪ (הסכום במילים) השווה ל-17.5% ממחיר הממכר בתוספת הפרשי הצמדה - ישולמו ביום 16.8.2019.
6. סך של _____ ₪ (הסכום במילים) השווה ל-17.5% ממחיר הממכר בתוספת הפרשי הצמדה - ישולמו ביום 16.1.2020.

7. יתרת התמורה בסך של _____ ₪ (הסכום במילים) השווה ל- 10% ממחיר הממכר בתוספת הפרשי הצמדה ביום מסירת החזקה בממכר.

- ג. למען הסר ספק כל תשלום על חשבון מחיר הממכר כולל בתוכו מע"מ שישולם על מחיר הממכר כפי שיעורו החוקי ביום ביצוע התשלום. כל שינוי על פי דין בשיעור המע"מ יחול על הרוכש וישולם על ידו ביחד עם ובנוסף לכל תשלום אשר טרם שולם למוכר עד ליום השינוי.
- ד. הקונה יהיה זכאי להקדים מועדי התשלום המפורטים בסעיף 2' לעיל, ובלבד והודיע על כך למוכר בהודעה בכתב 30 יום מראש, עובר למועד ביצוע התשלום בפועל. במקרה כאמור ישא התשלום הפרשי הצמדה עד מועד התשלום בפועל בלבד בהתאם למנגנון המפורט בסעיף 3 להלן.
- ה. הרוכש מתחייב לשאת גם במע"מ בגין כל תשלום אחר שהוא חייב בו לפי ההסכם, לרבות תשלומי חובה, ש"ט עו"ד או כל תוספת למחיר הממכר שתתווסף על פי ההסכם וכו' ובלבד שחלה על תשלום זה חובת תשלום מע"מ על פי הדין. הרוכש מתחייב לשלם ביחד עם כל תשלום המשולם על ידו גם את המע"מ החל בגין אותו התשלום, בשיעור החוקי שיהיה קבוע בעת הביצוע בפועל של כל תשלום כאמור.

3. הפרשי הצמדה

א. בנספח זה:

- **"המדד"** – משמעו המדד הכללי של תשומות הבניה ככל שהוא מתפרסם בכל חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל גוף אחר שיבוא במקומה.
- **"יום פירעון"** (לגבי כל תשלום) – משמעו המועד הקבוע לפירעון של כל תשלום על חשבון מחיר הממכר כנקוב לעיל וכל תשלום שעל הרוכש לשלם על פי ההסכם ו/או נספח זה ואם ייפרע התשלום במועד אחר – מועד הפירעון בפועל.
- **"המדד הבסיסי"** – משמעו המדד הידוע ביום חתימת הסכם זה- משמע מדד של חודש ינואר 2018 שפורסם ביום 15.2.2018.
- **"המדד החדש"** – משמעו המדד הידוע ביום הפירעון של כל תשלום שהרוכש חייב לשלם לחברה על חשבון מחיר הממכר וכל תשלום אחר שעל הרוכש לשלם על פי ההסכם ו/או נספח זה.

ב. מחיר הממכר וכן כל תשלום מכל סוג שהוא שעל הרוכש לשלם לחברה על פי ההסכם ו/או נספח זה, לרבות כזה שאיננו תשלום על חשבון מחיר הממכר ולרבות ריבית ופיגורים, יהא צמוד למדד באופן שאם בזמן פירעונו בפועל של תשלום כלשהו יתברר כי המדד החדש שונה מהמדד הבסיסי, ישלם הרוכש לחברה את אותו תשלום כשהוא מותאם באותו היחס של השינוי במדד החדש לעומת המדד הבסיסי (ההפרש בין התשלום השונה כאמור לעיל לבין התשלום הנקוב בהסכם ו/או בנספח זה יקרא לעיל ולהלן **"הפרשי הצמדה"**). למען הסר ספק מובהר כי במקרה של ירידת המדד מתחת למדד הבסיסי, לא יוקטן התשלום האמור.

ג. הרוכש מתחייב לשלם לחברה את הפרשי ההצמדה שיגיעו ממנו, כאמור לעיל ביחד עם פירעון בפועל של כל תשלום שעל הרוכש לשלמו על פי ההסכם ו/או נספח זה ובמועד הפירעון של כל תשלום כאמור.

ד. החברה תערוך את החישוב הסופי של הפרשי ההצמדה המגיעים מהרוכש על פי ההסכם ונספח זה, לאחר הביצוע בפועל של כל התשלומים או מרביתם, והרוכש ישלם לחברה את יתרת חובו על פי החישוב האמור לא יאוחר מ- 14 יום מקבלת

דרישת החברה, ובכל מקרה – לפני מסירת החזקה בממכר לרוכש. למען הסר ספק, תנאי למסירת החזקה בממכר לרוכש הינו גמר תשלום על פי חשבון סופי אשר יכלול את בצוע התשלומים המפורטים בהסכם ובנספח זה.

4. ריבית פיגורים:

- א. בכל מקרה שהרוכש יפגר בביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים המפורטים בהסכם זה ו/או בנספח זה ו/או הנובעים מהם, מתחייב הרוכש לשלם לחברה ריבית פיגורים צמודה בשיעור הקבוע לכך בחוק פסיקת ריבית והצמדה (להלן: "ריבית פיגורים").
- ב. חיוב בריבית הפיגורים יבוצע כך שריבית הפיגורים תצורף לתשלום שעל הרוכש לשלם לחברה מדי כל חודש שלאחר מועד התשלום בצירוף הפרשי הצמדה ותחשב ביחד עם אותו תשלום לרבות הקרן לצורך חישוב ריבית הפיגורים להבא.
- ג. הרוכש מתחייב לשלם לחברה את ריבית הפיגורים ביחד עם פירעון בפועל של התשלום והפרשי ההצמדה לגביו. מוסכם בזאת כי אם הרוכש לא יעמוד בהתחייבותו לתשלום ריבית הפיגורים כאמור או כל סכום אחר אותו הוא חייב לשלם על פי ההסכם ו/או הנספח הזה, יהא המוכר זכאי לזקוף ולראות את סכום התשלום שבוצע בפועל או חלקו כתשלום ריבית פיגורים ו/או הפרשי הצמדה ולגבי יתרת התשלום ימשיכו לחול הוראות ס"ק א' ו- ב' לעיל כאילו הייתה תשלום נפרד.
- ד. האמור בסעיף זה לא יקנה לרוכש זכות לפגר בביצוע תשלום כלשהו החל עליו לפי ההסכם ו/או נספח זה ולא יפגע בכל יתר התרופות, הסעדים והזכויות המוקנות לחברה בגין הפרת ההסכם ו/או נספח זה על ידי הרוכש, לרבות הזכות לבטל את ההסכם עקב הפרה.
- ה. הוראות סעיף זה בדבר ריבית פיגורים יחולו גם על איחור בתשלומים בהם מחויב לשאת המוכר, כלפי הקונה, בהתאם להסכם זה ו/או כל דין, בהתאמה.

5. שונות

- א. למען הסר ספק, מוצהר ומוסכם בזה כי כל הוראות האמורות בנספח זה לעיל בדבר הפרשי הצמדה וריבית פיגורים, לרבות אופן חישוב ומועדי תשלומים, יחולו גם על כל תשלום מכל סוג שהוא שעל הרוכש לשלם למוכר על פי האמור בהסכם שאיננו תשלום על חשבון מחיר הממכר.
- ב. חרף האמור בסעיף 1 ג' להסכם, בכל מקרה של סתירה בין הוראות ההסכם לבין הוראות נספח זה יחולו ויחייבו הוראות נספח זה.

6. בטוחה על פי חוק המכר

התשלומים המשולמים על פי הסכם זה יובטחו כאמור בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ד 1974 לפיכך תוך 14 ימים מיום פירעון כל תשלום ותשלום תימסר לקונה ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח על פי חוק המכר בגין אותו תשלום. מובהר ומוסכם כי המוכר רשאי להחליף את הבטוחה בהתאם לחוק המכר מערבות בנקאית לפוליסת ביטוח ולהפך בהתאם לשק"ד הבלעדי בכפוף למתן הודעה לרוכש על החלפת הבטוחה ובלבד שעלויות החלפה יחולו על המוכר לבדו.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

המוכר

נספח קבלת היתר

שנערך ונחתם ביום _____ בחודש _____ שנת 2018

בין

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ
ח.פ. 513817817 מרח' יסוד המעלה 7 ראשלי"צ
טל': 03-9561889 פקס: 03-9561831 (אשר
תקרא להלן: "המוכר")

מצד אחד

לבין

1. _____ ת.ז. _____
 2. _____ ת.ז. _____
- מרח' _____
טל' _____
(שניהם ביחד ולחוד להלן: "הקונה" או "הרוכש")

מצד שני

- הואיל** וביום _____ נחתם בין המוכר לבין הרוכש הסכם (להלן: "הסכם המכר") על פיו רכש הרוכש מאת המוכר דירה המסומנת בתשריט במס' _____ בבניין מס' _____ שיבנה על מגרש מס' 203 במקרקעין הידועים כחלק מחלקה 18 בגוש 4351 ברמלה, על פי תוכניות מס' לה/6/170, מח/120, מח/170, מח/225, לה/מק/5/170, לה/מק/7/130 ו-לה/במ/3/17/1000 (להלן: "הדירה" או "הממכר" ו"המקרקעין" בהתאמה);
- והואיל** והמוכר הודיע לרוכש במועד חתימת הסכם המכר כי נתקבל היתר הבניה לבניית הדירה על המקרקעין ביום 17.12.2017 וכי בנוסף תוגש בעתיד ו/או תלויה ועומדת בקשה להיתר שינויים אשר עומדת בתנאי המכרז מר/180/2016 ושטרם נתקבל אישור בעניינה (להלן: "היתר השינויים");
- והואיל** והרוכש הסכים לרכוש את הממכר כהגדרתו בהסכם (להלן: "הממכר") למרות שטרם התקבלה הבקשה להיתר השינויים, בכפוף לאמור בנספח זה;

לפיכך הוסכם ביו הצדדים כדלקמן:

1. המבוא לנספח זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו ומחייב את הצדדים.
2. המוכר מצהיר כי בכוונתו לנקוט בכל הצעדים הנדרשים לצורך קבלת היתר השינויים, אולם עד למועד חתימת הסכם המכר בינו לבין הרוכש הוא טרם נתקבל.
3. הרוכש מאשר כי המוכר הודיע לו כי היתר השינויים טרם אושר וכי הינו מסכים לרכוש את הממכר ביודעו עובדה זו, בכפוף לאמור בנספח זה.
4. הקונה מצהיר בזאת כי ידוע כי מאחר והיתר השינויים טרם אושר, התשריטים עליהם חותמים הצדדים במעמד חתימת הסכם המכר הינם רעיוניים בלבד על כל המשתמע מכך, וכפופים לאישור הרשויות. לפיכך, יתכן כי יחולו שינויים מכל סוג ומין שהוא בין התשריטים שצורפו להסכם המכר לבין האישור הסופי של התשריטים כפי שיתקבל על ידי העירייה וכי הדירה תיבנה ככל האפשר באופן סביר בדומה לתשריטים הקיימים ושצורפו להסכם המכר ובכפוף לאישורים על ידי כל הרשויות המוסמכות ואישור אדריכל

הבניין. אשר על כן שמורה למוכר הזכות, בין היתר, לשנות את התשריטים ותוכניות הבניין והממכר בכל אופן שהוא בדירה עצמה, בקומות הטיפוסיות ובשטחים הציבוריים וכל הקשור לבניית הבניין, מספר הקומות, מספר הדירות וכיוצ"ב.

5. לאור האמור לעיל, מוסכם במפורש בין הצדדים ולמען הסר ספק כי הקונה מתחייב להימנע מעשיית כל פעולה, שתפריע או תעכב את המוכר בהוצאת היתר השינויים ובבניית הבניין ולא תהא לו כל טענה או תביעה מכל סיבה שהיא הנוגעת להוצאת ההיתר בשונה מהתשריט עליו חתם בצמוד להסכם המכר, למעט זכותו לבטל את ההסכם כאמור בנספח זה. אין באמור לגרוע מזכויות הרוכש על פי כל דין.

6. מוסכם בזה, כי אם תוך ששה (6) חודשים ממועד חתימת ההסכם עדיין לא יתקבל היתר השינויים הנזכר בנספח זה (להלן: "התקופה לקבלת היתר") או לחילופין יתקבל היתר לפיו הממכר שונה בסטייה שאינה קבילה כהגדרתה בצו המכר דירות (טופס של מפרט) לעומת תשריט הממכר כפי שנחתם ע"י הצדדים במעמד הסכם זה, יהיה הקונה רשאי לבטל הסכם זה בהודעה בכתב בדואר רשום שימסור לצד השני ובמקרה כזה יחולו ההוראות הבאות:

א. המוכר יחזיר לרוכש את כל הכספים ששולמו על ידו ע"ח רכישת הממכר כשהם צמודים למדד תשומות הבניה, תוך 30 יום ממועד קבלת הודעת הביטול אצלו. השבת הכספים כאמור, תהא כפופה להשבת הערבות הבנקאית שקיבל הקונה מאת המוכר, אם קיבל, לידי ב"כ המוכר וכן בחתימת כל מסמך מופנה לרשויות בדבר ביטול ההסכם, בכלל זה לרשויות המיסים ככל שרלוונטי, והכל בהתאם להנחיית המוכר.

ב. מוסכם כי איחור של מעל ל-30 יום בהשבת הכספים ממועד השבת ערבות למוכר יהווה הפרה יסודית של המוכר.

ג. ההסכם יתבטל והמוכר יהיה רשאי למכור את הדירה לרוכש צד שלישי מבלי שלרוכש יהיו טענות או תביעות כלשהן.

ד. מוסכם כי הביטול צריך להיעשות תוך 30 ימים מחלוף התקופה לקבלת היתר כהגדרתה לעיל וככל ובמהלך הימים מחלוף תקופת קבלת היתר ועד למועד קבלת הודעת הביטול מצד הקונה לא ניתן היתר בניה לבניין ו/או תוך לא יאוחר מ-30 ימים מיום שהמציא המוכר לקונה תשריט מעודכן על פי ההיתר שנתקבל בפועל ובמידה וההיתר שונה מהתשריט עליו חתמו הצדדים בצמוד להסכם המכר, כאמור בסעיף 6 רישא לעיל. הודעה כאמור תתבצע באמצעות מכתב רשום לכתובת המוכר. במידה ולא בוצע הביטול במועדים האמורים ו/או במידה ולא יוחזרו הערבויות הבנקאיות, אם ניתנו כאלה, בתוך 14 יום מעת הביטול, יכנס ההסכם לתוקפו, הקונה יקבל את הדירה כאמור כפי שהיא תהא בתשריט הסופי על פי ההיתר AS-IS ולא תהא לו כל טענה בשל כך.

ה. במקרה בו יכנס ההסכם לתוקפו כאמור בס"ק (ד) סיפא, תעודכן התמורה לה זכאי המוכר בגין הממכר (הפחתה או העלאה, על פי המקרה) בהתאם לשינוי שחל בממכר בפועל, לעומת הממכר על פי התוכניות לפני היתר עליהם חתם הקונה במעמד חתימת ההסכם. עדכון מחיר הממכר יהא על פי התעריף למ"ר כמפורט בהצעת המוכר כפי שהוגשה למשרד השיכון במכרז מחיר למשתכן (מר/180/2016) וישולם למוכר במסגרת התשלום הראשון לאחר המועד בו נתקבל היתר שינויים בפועל.

7. חרף האמור בסעיף 1ג' להסכם, בכל מקרה של סתירה בין הוראות נספח זה להוראות ההסכם, הוראות נספח זה תגברנה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

המוכר

נספח ד 1

נספח לחוזי המכר עם רוכשי יחידות בפרויקט

הנספח נחתם ביום _____

בין: פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ מס' חברה 513817817 (להלן: "המוכר")

לבין: _____ ת"ז _____
_____ ת"ז _____מען: _____
טלפון: _____ (להלן יחד ולחוד: "הרוכש")

הואיל וביום _____ חתמו הצדדים על הסכם (להלן: "ההסכם"), לפיו הרוכש רכש מהמוכר יחידה (להלן: "היחידה") בפרויקט הבניה שיוקם בחלק המערבי של רמלה (להלן: "הפרויקט") על המקרקעין הידועים כגוש 4351 חלקה 18 מגרש 203 לפי ת.ב.ע. לה/6/170 (להלן: "המקרקעין");

והואיל וברצון הצדדים להוסיף להסכם את התנאים המפורטים להלן אשר יהוו חלק בלתי נפרד מן ההסכם;

לפיכך הוסכם והוצהר והותנה בין הצדדים, כדלקמן:

1. הרוכש מצהיר ומאשר שידוע לו כי:
 - א. המקרקעין והפרויקט, לרבות היחידה ולרבות זכויות המוכר ע"פ ההסכם, משועבדים ו/או ישועבדו בדרגה ראשונה לטובת הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ (להלן: "הבנק") להבטחת אשראים, ערבויות ושירותים בנקאיים שונים (להלן: "האשראים").
 - ב. זכויות הבנק במקרקעין קודמות בעדיפות על זכויות הרוכש במקרקעין.
 - ג. על הרוכש לקבל מהמוכר ערבות שתוצא ע"י הבנק על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה - 1974 (להלן: "חוק המכר") בגין כל תשלום שישולם ע"י הרוכש בקשר עם רכישת היחידה לפי הסדר השוברים למעט בגין רכיב המע"מ, כהגדרתו בתיקון 9 לחוק המכר, כמפורט בסעיף 2 להלן, תוך 14 ימי עסקים מיום ביצוע התשלום ע"פ כל שובר (להלן: "הערבות").
 - המוכר מתחייב בזאת להמציא לקונה את הערבות והקונה מתחייב בזאת לקבל את הערבות.
 - ד. מתן הערבות על ידי הבנק מותנה בקיום התחייבויותיו של הרוכש על פי נספח זה, והערבות תהיה בנוסח המקובל בבנק.
 - ה. הרוכש מסכים ומאשר כי לבנק תהיה הזכות הבלעדית להחליף את הערבות שניתנה לרוכש בביטוח כאמור בסעיף 2(2) לחוק המכר או בבטוחה חלופית אחרת בהתאם להוראות חוק המכר או בערבות מכר שתונפק ע"י בנק אחר או - לכשהושלמה בניית היחידה ונמסרה החזקה בה לרוכש ברישום הערת אזהרה לטובת הרוכש כאמור בסעיף 2(4) לחוק המכר, והרוכש מסכים ומתחייב לפעול ככל שיידרש מצידו להחלפת הערבות כאמור לעיל לפי דרישת הבנק.
- ו. המוכר פתח בבנק חשבון מס' 291825 - בסניף רחובות (מס' 029) (להלן: "חשבון הפרויקט") וכי לבנק יש ו/או יהיו זכות עיכבון וקיצוץ ו/או שעבוד על כל הכספים המופקדים ו/או שיופקדו בחשבון הפרויקט.
- ז. ידוע לרוכש, כי הפרויקט נבנה במסגרת מכרז "מחיר למשתכן", ולפיכך במידה והוא רכש יחידה במסגרת "מחיר למשתכן", הרוכש מתחייב לעמוד בכל התנאים

והמגבלות החלים עליו כרוכש במסגרת המכרז, לרבות חתימה על תצהיר וכתב התחייבות לטובת רשות מקרקעי ישראל.

2. המוכר מורה בזאת לרוכש בהוראה בלתי חוזרת והרוכש מתחייב בזאת לשלם ישירות לחשבון הפרויקט את כל הכספים והתשלומים המגיעים ושיגיעו מהרוכש למוכר על פי ההסכם, וזאת אך ורק באמצעות שוברים שיופקו לרוכש על ידי הבנק כדלקמן ויועברו אליו על ידי המוכר:

- א. במידה והיחידה הנמכרת הינה דירה, יונפקו שוברים כדלקמן:
- שובר ראשון אשר יכלול את פרטי הפרויקט והיחידה הנמכרת. המוכר ישלים בשובר ראשון את פרטי הרוכש (שם ומס' זיהוי) בהתאם לרשום בהסכם ואת הסכום לתשלום. באמצעות שובר זה ישולם אך ורק התשלום הראשון בגין היחידה.
- פנקס שוברים המכיל את פרטי הפרויקט והיחידה הנמכרת וכן את פרטי הרוכש. באמצעות פנקס זה בלבד ישולמו יתר התשלומים בגין היחידה.
- ב. במידה והיחידה הנמכרת הינה שטח מסחרי/משרדים, יונפק פנקס שוברים המכיל את פרטי הפרויקט והיחידה הנמכרת וכן את פרטי הרוכש (שם ומס' זיהוי) בהתאם לרשום בהסכם. באמצעות פנקס זה בלבד ישולמו כל התשלומים בגין היחידה.
- ג. לא ניתן לשלם השוברים בהמחאה ו/או בהמחאה בנקאית.
- ד. את השוברים יש לשלם ע"פ סדרם בלבד.
- ה. כל תשלום שלא שולם לחשבון הפרויקט, כאמור, לא ייחשב כתשלום על חשבון רכישת היחידה על פי ההסכם, לא תוצא ע"י הבנק ערבות בגינו והרוכש יחשב כמי ששם כספו על קרן הצבי.
- ו. מובהר במפורש, כי אין לבצע כל שינוי בפרטי חשבון הפרויקט ו/או להחליפו בחשבון אחר ללא קבלת אישור הבנק מראש ובכתב.
- ז. הרוכש ו/או תאגיד בנקאי הנותן לרוכש הלוואה לשם רכישת יחידה בפרויקט, יהיו רשאים לפנות לבנק לצורך קבלת אישורו של הבנק, לפיו מספר חשבון הפרויקט ופרטי הפרויקט (כגון: שם הפרויקט, מיקומו הגיאוגרפי וכתובתו) תואמים את הפרטים הרשומים בבנק, וזאת בדרכים הבאות:
- 1) סניף הבנק בו מתנהל חשבון הפרויקט.
 - 2) מענה טלפוני כמפורט על גבי שוברי התשלום.
 - 3) אתר האינטרנט של הבנק.
- ח. הרוכש מתחייב להשיב לבנק את כל שוברי התשלום שלא נעשה בהם שימוש מכל סיבה שהיא.

3. המוכר והרוכש מסכימים ומתחייבים בזאת, כי החל מתאריך החתימה על נספח זה לא יעשו המוכר והרוכש כל שינוי או תוספת להסכם ו/או לנספח זה ללא קבלת הסכמת הבנק לכך בכתב ומראש. שינויים שיבוצעו בניגוד להוראה זו, לא יחייבו את הבנק.

4. א. הרוכש מצהיר כי ידוע לו, כי לבנק אין כל התחייבות ו/או אחריות כלפיו בקשר עם מתן האשראי למוכר וכי מתן האשראי הינו בשליטתו ובשיקול דעתו הבלעדיים של הבנק. כמו כן ידוע לרוכש, כי ההסכמים וכן כל המסמכים שנחתמו ו/או שיחתמו לטובת הבנק על ידי המוכר אינם בגדר חוזה לטובת צד ג' כמשמעו בחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973. הרוכש יהיה מנוע מלהעלות כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה נגד הבנק בכל הקשור למתן האשראי ו/או לפרויקט ו/או ליחידה, למעט אחריותו של הבנק כלפיו על פי ערבויות המכר שהוצאו/יוצאו לטובתו ובכפוף לתנאיהן.

ב. הרוכש מצהיר, כי ידוע לו, כי לבנק אין כל מחויבות כלפיו ו/או כלפי המוכר ו/או כלפי צד ג' כלשהו להשלים את הפרויקט ו/או כל חלק ממנו ו/או את היחידה. כמו כן, כי אין לבנק כל אחריות כלפי הרוכש, מכל מין וסוג שהוא, בכל הקשור לביצוע הפרויקט ו/או כל חלק ממנו ו/או בניית היחידה ו/או ביחס לטיב הבניה ו/או ללוחות הזמנים ו/או אופן ניהול הפרויקט ו/או עמידת הפרויקט בתנאים הנדרשים ע"פ כל דין ו/או רשות שהיא, ו/או ביחס לכל התחייבות אחרת של המוכר כלפי הרוכש, והרוכש אינו מסתמך על הבנק ו/או על האשראי הניתן על ידי הבנק לקיום התחייבויות המוכר כלפיו, למעט אחריותו של הבנק כלפיו על פי ערבויות המכר שהוצאו/יוצאו לטובתו ובכפוף לתנאיהן.

ג. הרוכש מצהיר, כי נמסר לו והוא מסכים לכך שמשרד ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ (להלן: "המפקח") מונה כמפקח על הפרויקט. ידוע לרוכש והוא מסכים לכך, כי הפיקוח על הפרויקט נעשה לצרכי הבטחת האשראי של הבנק בלבד, ולא לצרכי הבטחת השקעת הרוכש. מנגנון הפיקוח אינו מהווה הגנה על כספי הרוכש ובמידה והוא מעוניין בפיקוח עליו להסדיר זאת ישירות מול המוכר. הבנק אינו חייב לאכוף את התחייבויות המוכר כלפיו ו/או לפקח על ביצועו. ידוע לרוכש והוא מסכים לכך, כי מינוי המפקח אינו מטיל על הבנק אחריות ו/או מחויבות כלשהי בקשר עם הפרויקט, לרבות טיב הפרויקט, התאמתו להתחייבויות המוכר כלפי הרוכש, קצב התקדמותו, אופן ניהולו, שחרור כספי הרוכש והקצאתם, בטיחות העבודה בפרויקט, השלמתו ו/או עמידתו בתנאים הנדרשים על ידי כל דין ו/או רשות שהיא. הבנק אינו חייב להסתמך על מנגנון הפיקוח והוא אינו נושא בכל אחריות להסתמכות הרוכש על מנגנון זה.

ד. במידה וטרם הוצא היתר בניה בגין היחידה הנמכרת, מוסכם במפורש, כי על הבנק לא חלה אחריות כלשהי להוצאת היתר הבניה ו/או לאפשרות הוצאתו.

ה. במידה והרוכש ו/או מי מטעמו יפעלו בניגוד לאמור בסעיף 4 זה, כי אז הרוכש מתחייב לפצות ו/או לשפות את הבנק בגין כל נזק ו/או הפסד ו/או הוצאה שיגרמו לבנק כתוצאה מכך.

5.

א. הרוכש מסכים, מאשר ומצהיר בזאת כי ידועה לו זכותו של הבנק או כל מי מטעמו לקבל ו/או להעביר את הזכויות ו/או החובות בקשר עם הפרויקט ולהמשיך, לפי בחירתו, בעצמו ו/או באמצעות אחרים בהקמת הפרויקט במקרה שהמוכר לא יעמוד בהתחייבויותיו כלפי הבנק בגין הקמת וביצוע הפרויקט. במקרה כזה מתחייב הרוכש לשלם לבנק או לכל מי מטעמו את כל הסכומים המגיעים ושיגיעו ממנו למוכר על פי ההסכם ולבצע את כל התחייבויותיו על פי ההסכם כלפי הבנק או כל מי מטעמו כאמור.

ב. הרוכש מסכים כי היה והבנק יבחר להמשיך בעצמו או באמצעות אחרים בביצוע או בהקמת הפרויקט, תינתן לבנק תוספת זמן מתאימה מעבר ללוח הזמנים לגבי התחייב המוכר כלפי הרוכש בהסכם.

6. הרוכש מתחייב כי כל עוד לא פג תוקפה של הערבות, לא יעביר ולא ישעבד את זכויותיו ביחידה לצד ג' כלשהו אלא בהסכמת הבנק מראש ובכתב לכך.

7. הרוכש מתחייב בזאת להודיע לבנק, לפחות 30 יום, מראש על ביטול ההסכם מסיבה כלשהי.

8. בהתאם לתיקון 9 לחוק המכר ולתקנון קרן ממשלתית החוזר סכום בגובה מע"מ לרוכשי דירות (להלן: "קרן המע"מ"), הבנק ידרש להעביר דיווחים שונים לקרן המע"מ אודות הרוכש ואודות היחידה הנמכרת והרוכש מסכים להעברת המידע כאמור.

9. הרוכש מצהיר ומאשר שידוע לו ומוסכם עליו כי העתק או צילום מההסכם ומנספח זה יימסרו לבנק וכי מסירה זו מהווה התחייבות מצידו של הרוכש כלפי הבנק בקשר עם הזכויות המוקנות לבנק כאמור בנספח זה, וכן כי לא יוכל לחזור בו מהתחייבויותיו כאמור בהסכם ובנספח זה הואיל וזכויות הבנק תלויות בהן.

10. הרוכש והמוכר מסכימים ומצהירים בזאת כי במקרה של סתירה בין ההסכם לתנאי נספח זה, גוברים תנאי נספח זה.

11. הוראות מסמך זה מהוות הסכם לטובת צד שלישי לטובת הבנק ע"פ סעיף 34 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973.

ולראיה באו הצדדים על החתום היום _____ :

ה ר ו כ ש

ה מ ו כ ר

