

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 וכ"א מהם לחוד

(להלן: "הקונה ו/או הרוכש")

מצד שני

הואיל :

והמוכר 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 א/מקנות, בין היתר, את הזכויות במגרש 203 (מתחם ג') ברמלה והכל על פי חוזה חכירה מהוונת שנחתמו בין המוכר לבין רשות מקרקעי ישראל ביום 21/5/2017 מס' 52960340 (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 דיוור 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 ובתשריטת 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 דיור, 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 **כנספח 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 דיור, בהתאם למקרה ו/או הונפקה לו בטעות תעודת זכאות כנ"ל, הרי שידוע לו והוא מסכים לכך שחווה המכר 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 הבנין, 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 הבנין 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 הבנין, בין קיימות ובין עתידיות, לבד מהממכר עצמו, והוא יודע ומסכים כי כל זכויות הבניה הקיימות ו/או שיתווספו לבנין 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 בבנין 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 בבנין באופן שבו הזכויות החדשות יוצמדו לדירות שנותרו בבעלות המוכר ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרותן לאחר מועד מכירת כל הדירות בבנין.
- יא. כן מאשר הקונה, כי הוסברו לו מלוא זכויות המוכר במגרש, במקרקעין, בבנין, בממכר ובנייתו לפרטיהן והוצגו בפניו המסמכים המקובלים לענין 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.

ד. כי בעצם חתימתו על הסכם זה הוא מאשר שהחברה הודיעה לו כי יתכן שתתקין שילוט מואר או שאינו מואר על גבי הבנין 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 ופירוק 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 מס' __ 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 _____ ₪ (שקלים חדשים) (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 **כנספח 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 כזו 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 מחדל, 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 6א' 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 היוודע 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 הנזקים 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. פרטיכל 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 בדיק 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, בפרטיכל 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, יתקנו 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 וסטייה 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 ישמשו 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 שימונה 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, תנאיו 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 יתקנו, 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, יתקנו 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 לתקן בעצמו ולחייב את המוכר בהוצאות התיקון ובתנאי שאלה סבירות בנסיבות העניין.

יד. לגבי תיקוני צבע ו/או סידור, מובהר כי במידה ונדרש תיקון כזה, יתבצע התיקון באזור הנדרש בלבד ובלבד שלא ייווצרו 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 תתי 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 הדרושים בענייני רישום ו/או תכנון המקרקעין ובכל מקרה לא יאוחר מ-12 חודש מעת גמר הפרצלציה 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 להסדר היחסים בין בעלי היחידות בבניין, סדרי וחובות החזקת היחידות והרכוש משותף, זכויות שימוש והנאה של בעלי יחידות בבניין, וכל עניין אחר שהיא 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 חיצוני 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 והרוכש 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) תשל"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 2 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 לתשלום, 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 לחן הסגור שילוה 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 לחן 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 יחתם הסכם לליווי פיננסי של בניית הפרוייקט עם הבנק ו/או עם כל בנק או גוף מממן אחר שילוה 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 3 ג' 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 בבנין וישלם את חלקו בהוצאות לפי דרישת נציגות הבית המשותף או ועד הבית, עם קבלת הממכר מתחייב הקונה לפעול להקמת נציגות בית משותף שיטפל בתחזוקת הבנין 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 ויהיו באחריותו הבלעדית.

ח. כן מתחייב הקונה לחתום על כל המסמכים הנדרשים בעיריית רמלה לצורך רישומו כמחזיק ובעל הזכויות בממכר ולצורך תשלום מסי הארנונה והמיסים שוטפים. הקונה מתחייב להמציא לחברה אישור ממחלקת המים 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 חברת 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 החזריה ובגין יחסיו עם הבנק אשר ייבחר 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 לאחר/ים או לשתף בהם אחר/ים 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 יבנה 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 בנינים 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 פסקה 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 וגווני 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 וייפוי כח:

א. במעמד חתימת הסכם זה, יחתום הקונה על יפויי 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 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 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 יפויי הכח כאמור לא ישחרר את הקונה מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו כמפורט בהסכם זה ושאליהן מתייחס יפויי 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 מחויביו.

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.

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 חיצוני 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.

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

המושג "שינויים" בהסכם זה: התקנת מזגנים או מתקנים אחרים כל שהם בקירות חוץ, סגירת מרפסת, שינוי במעקה, פגיעה בטיח חיצוני, 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.

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 שידרשו בהתאם לחוזה זה. הקונה מתחייב להמציא אישור עירייה וכל המסמכים שידרשו לצורך רישום הזכויות בממכר של שמו, תוך 7 ימים מיום קבלת הודעה על כך מאת עוה"ד.

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.

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.

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.

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

המוכר

הקונה