

## חוזה מכר – דירה במחיר מופחת

שנתם ב \_\_\_\_\_, ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ בשנת \_\_\_\_\_

בין:

רמט טרום בע"מ, מ.ח. 510815335  
שכתובתה רח' אגודה 33, מעלה אדומים  
(להלן: "החברה")

מצד אחד;

ל בין:

ת.ז. \_\_\_\_\_  
ת.ז. \_\_\_\_\_  
ביחד ולחוד בערבות הדדית זה לזה  
שכתובתם לצרכי חוזה זה  
רח' \_\_\_\_\_  
טלפון: \_\_\_\_\_  
דוא"ל: \_\_\_\_\_  
(להלן: "הקונה")

מצד שני;

הואיל והחברה הינה בעלת זכות החכירה במקרקעין (כהגדרתם להלן);

והואיל והחברה זכאית לבנות על המקרקעין את הבניין, והיא זכאית למכור את הזכויות בדירות בתמהיל מעורב של דירות במחיר מופחת ודירות לשוק החופשי;

והואיל והקונה מעוניין לרכוש מהחברה את הדירה, בהתאם לתנאי חוזה זה, והחברה מעוניינת למכור לקונה את הזכויות בדירה, על הצמודותיה בהתאם לתנאים המפורטים בחוזה זה להלן על נספחיו;

### לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים, כדלקמן:

#### 1. מבוא, נספחים וכתרות

- 1.1 המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2 כותרות הסעיפים הן לצורכי נוחות בלבד לא יהיה להן ערך פרשני כלשהו, והן לא ישמשו לפרשנות החוזה.
- 1.3 בחוזה זה תהיינה למונחים שלהלן ההגדרות המופיעות בצידין:

רמט טרום בע"מ	שם הקונה
---------------	----------

<p>בניין אשר תקים החברה על המקרקעין בהתאם למפרט ולתכניות ואשר יבנה בהתאם להיתר הבניה, הכולל __ קומות וסך של __ יחידות דיור וכן חללים טכניים, שטחי שירות, מעברים וכיוצ"ב. מובהר כי מספר היחידות איננו סופי ויכול להשתנות, וכי החברה רשאית להגיש בקשה לשינוי תכנית זאת בכפוף להוראות המכרז ועל פי כל דין, ובלבד ולא שינוי בדירה עצמה אלא בהתאם להוראות הסכם זה והדין ושזכויות הרוכש בדירה ובהצמדותיה לא תפגענה.</p>	<p>"(ה)בנין"</p>	<p>1.3.1</p>
<p>כל תאגיד בנקאי ו/או גורם מממן אחר, לרבות חברת ביטוח ו/או מלווה חוץ בנקאי, לרבות משלים הון עצמי, כפי שייקבע על ידי החברה לצורך מימון הקמת הפרויקט; מובהר כי יכול והבנק המלווה יורכב ממספר גופים כאמור, ובמקרה כאמור יחול וחלק מהתחייבויות החברה כאמור ביחס לבנק המלווה יחולו ו/או ימומשו על ידי אחד מיחידה הבנק המלווה;</p>	<p>"(ה)בנק "המלווה"</p>	<p>1.3.2</p>
<p>דירת מגורים אשר פרטיה וכל המוצמד לה ו/או השייך אליה ונמכר בד בבד עמה, מפורטים בנספח התשלומים, המסומן כנספח "א" לחוזה זה;</p>	<p>"(ה)דירה"</p>	<p>1.3.3</p>
<p>חברת הניהול או חברות הניהול אשר ינהלו את הפרויקט, ככל והחברה תמנה ביחס לניהול הבניין ו/או הפרויקט, לפי שיקול דעתה הסביר, הכל בהתאם להוראות חוזה זה;</p>	<p>"חברת "הניהול"</p>	<p>1.3.4</p>
<p>ההסכם ככל שיחתם בין החברה לבין הבנק המלווה, לצורך מימון הקמת הפרויקט;</p>	<p>"הסכם "הליווי"</p>	<p>1.3.5</p>
<p>עיריית אשקלון;</p>	<p>"העירייה"</p>	<p>1.3.6</p>
<p>מכרז במסלול מחיר מופחת יס/139/2020;</p>	<p>"המכרז"</p>	<p>1.3.7</p>
<p>קבלן בעל סיווג מתאים לביצוע העבודות;</p>	<p>"הקבלן"</p>	<p>1.3.8</p>
<p>חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973;</p>	<p>"חוק המכר "דירות"</p>	<p>1.3.9</p>
<p>חוק המכר (דירות)(הבטחת השקעה של רוכשי דירות), תשל"ה-1974;</p>	<p>"חוק המכר "הבטחת "השקעות"</p>	<p>1.3.10</p>
<p>הידועים כמגרשים מספר 119 ו- 120 לפי תכנית מפורטת מספר תמל/1006 בשטח של כ- 10,315 מ"ר והידועים גם כחלק מחלקה 60 בגוש 371 וחלק מחלקות 66, 67, 73, 74 ו- 79 בגוש 1199, באשקלון;</p>	<p>"(ה)מקרקעין"</p>	<p>1.3.11</p>
<p>עוה"ד ארן פלשקס ו/או רון וינשטוק ו/או מתן שחר ו/או כל עו"ד אחר, ממשרד עו"ד ש. בירן ושות', אשר מייצגים את החברה בעסקה נשוא חוזה זה;</p>	<p>"עוה"ד" או</p>	<p>1.3.12</p>

<p>רמט טרום בע"מ</p>	<p>שם הקונה</p>
----------------------	-----------------

לעניין עוה"ד- הקונה מאשר את האמור בנספח "א/1" לחוזה זה;	"הנאמן"	
הפרויקט כולל הקמת 4 בנייני מגורים - סה"כ 260 יח"ד ( 130 יח"ד במחיר מופחת ו- 130 יח"ד למכירה בשוק החופשי), הכוללים 16 קומות כ"א + קומת פנטהאוז מעל קומת קרקע וקומת מרתף. 4 בנייני המגורים כוללים יחד (מדובר בבניין טיפוס) מרתף הכולל שטחי חניה ואחסנה, קומת קרקע עם מבואת לובי, מועדון דיירים חדרי עגלות ואופניים, מחסן ראשי ומחסנים דירתיים, הכולל פיתוח סביבתי וחניית על קרקעיות, בכל בניין מתוכננות 3 מעליות. מתוכננות מספר קומות טיפוסיות, אשר כוללות בין 4 ל- 5 יח"ד בקומה.	"(ה)פרויקט"	1.3.13
כל אותם חלקים במקרקעין, אשר לפי טיבם הם רכוש משותף ולא הוצאו על-ידי החברה מכלל הרכוש המשותף, וכן כל אותם חלקים בפרויקט ו/או בחניון שיוגדרו על-ידי החברה, מעת לעת, כרכוש משותף, והכל בכפוף להוראות חוזה זה והוראותיו הקוגנטיות של חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969;	"(ה)רכוש המשותף"	1.3.14
היתר בניה, לכשיתקבל, על פיו ניתן יהיה לבנות את הפרויקט והבנין לרבות כל שינוי ו/או תיקון להיתר, ולרבות תכנית הבקשה להיתר שאושרה במוסד התכנון;	"היתר הבניה"	1.3.15

1.4 אם לא יקבע במפורש אחרת בין הצדדים, חוזה זה כולל את המסמכים הבאים, המהווים חלק בלתי נפרד הימנו:

1.4.1	נספח "א"	תיאור הדירה ונספח התשלומים;
1.4.2	נספח "א/1"	אישור קונה לעוה"ד של החברה;
1.4.3	נספח "ב/1"	מפרט הדירה (להלן: "המפרט");
1.4.4	נספח "ב/2"	תכניות הדירה והבנין (להלן: "התוכניות");
1.4.5	נספח "ג"	נספח בעניין הבנק המלווה [יצורף בהמשך];
1.4.6	נספח "ד"	יידוע הקונה בגין זכויותיו לפי ס' 1א2 לחוק המכר (דירות)(הבטחת השקעה של רוכשי דירות), תשל"ה-1974;
1.4.7	נספח "ה"	נוסח ייפוי כח נוטריוני בלתי חוזר;
1.4.8	נספח "ו"	נספח היעדר היתר הבניה;
1.4.9	נספח "ו/1"	כתב הוראות לנאמן [טרם הסדר שוברים];
1.4.10	נספח "ז"	כתבי התחייבות על פי הוראות המכרז ורשות מקרקעי ישראל;
1.4.11	נספח "ז/1"	תצהיר חסר קרקע ביעוד למגורים;

שם הקונה	רמט טרום בע"מ
----------	---------------

2. הצהרות הצדדים

- 2.1 החברה מצהירה בזה, כי היא בעלת זכויות החכירה המהוונת במקרקעין והיא זכאית לבנות עליהם את הבניין ובכללו את הדירה.
- 2.2 החברה מצהירה, כי תבנה את הבניין והדירה באמצעות הקבלן, בהתאם להוראות הדין והמכרז, בהתאם להיתר הבנייה ובהתאם להוראות חוזה זה.
- 2.3 החברה מצהירה כי זכויותיה במקרקעין נקיות מכל חוב, שעבוד, עיקול או זכות צד ג' כלשהי, למעט שעבוד לטובת הבנק המלווה, ובכפוף להוראות הסכם החכירה והמכרז. בעניין זה מובהר כי החברה רשאית להחליף מעת לעת את הבנק המלווה לפי שיקול דעתה הסביר, והקונה מתחייב לשתף פעולה עם החברה בעניין זה, בכפוף לכך שזכויות הקונה לא תפגענה על פי הוראות חוק המכר.
- 2.4 הקונה מצהיר בזאת כי ידוע לו, כי טרם ניתן היתר בניה לבניית הבניין והצדדים ינהגו בהתאם למפורט **בנספח "ו" לחוזה זה.**
- 2.5 הודע לקונה, והוא בדק בפועל לרבות באמצעות מומחים מטעמו את המקרקעין, את הפרויקט ואת המגרש עליו יוקם הבניין ואת זכויות החברה במקרקעין, מבחינה תכנונית ומשפטית, לרבות, התב"ע, התכניות הסביבתיות החלות על המקרקעין, את מסמכי המכרז, תכניות הבניינים, המפרטים והתכניות של הדירה לרבות שטחיה, כיווניה ומהות הזכויות הנרכשות בה, את הוראות חוזה זה ונספחיו, וכל היבט ובחינה רלבנטיים אחרים העשויים להשפיע על החלטתו וכי מצא את הדירה מתאימה למטרותיו ולשביעות רצונו המלאה.
- 2.6 הודע לקונה, שנכון למועד חתימת חוזה זה, טרם התקשרה החברה עם הבנק המלווה בהסכם הליווי, אולם יש בכוונת החברה להתקשר עם הבנק המלווה בהסכם הליווי, ובמקרה של התקשרות עם הבנק המלווה בהסכם ליווי, יכול וישועבדו (בין היתר) כל זכויות החברה במקרקעין ובפרויקט, כולם או חלקם, (לרבות זכויותיה על פי חוזה זה) בשעבודים ובמשכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, או מוגבלים בסכום (לפי דרישת הבנק המלווה) ובמקרה כאמור, מתחייב הקונה לחתום, לרבות חתימתה בשמו מכח יפוי הכח שימסור הקונה על פי הסכם זה, על כל המסמכים כפי שיידרשו על ידי הבנק המלווה, כמקובל בליווי פרויקט מסוג זה, והינו מתחייב לפעול על פיהם, ולקיים כל תנאי נוסף שייקבע לפי דרישת הבנק המלווה, לצורך הנפקת בטוחות לפי חוק המכר (הבטחת השקעות).
- מובהר, כי זכויות הבנק המלווה על פי השעבודים והמשכנתאות כאמור, תהיינה עדיפות על פני זכויות הקונה בדירה על פי חוזה זה, וזאת כל עוד לא נתן הבנק המלווה לקונה הודעה בכתב אחרת.
- 2.7 במעמד חתימת חוזה זה, החברה מיידעת את הקונה בדבר זכותו להבטחת הכספים ששולמו על ידו לחברה, על חשבון תמורת הדירה, בהתאם לחוק המכר (הבטחת השקעות) והצהרת הקונה בעניין זה מצ"ב **כנספח "ד"**.
- 2.8 בכפוף להוראות חוק הגנת הפרטיות, ידוע לקונה כי העתק מחוזה זה יימסר לבנק המלווה ולקבלן, וכי הבנק המלווה ו/או הקבלן יהיו רשאים למסור את פרטיו של הקונה לספקים ו/או גורמים המספקים שירותים ביחס לפרויקט.
- 2.9 הודע לקונה כי הזכויות הנמכרות לו בדירה, הינן אך ורק הזכויות הנמכרות לו באופן מפורש על פי חוזה זה, וכל זכות אחרת אשר לא נמכרת באופן מפורש על פי הוראות חוזה זה, שייכת לחברה בלבד והיא זכאית לעשות בה שימוש בעלים, לרבות למוכרה לאחר או לסמנה כרכוש משותף, הכל בהתאם לשיקול דעתה הסביר של החברה ובכפוף להוראות המכרז.

רמט טרום בע"מ	שם הקונה
---------------	----------

- 2.10 הודע לקונה שלא תתאפשר העברת זכויות על ידי הקונה בדירה בנפרד ממכירת הזכויות הנלוות לה, לרבות החניה ו/או מחסן, ככל שמי מאלה יוקנו לו כאמור **בנספח "א"**. כמו כן, תיאסר העברת זכויות בזכויות נלוות לדירה, בנפרד מהדירה (היינו – לא תתאפשר לקונה העברת זכויות במחסן ו/או חניה לחוד מהדירה לה שויכו ולהפך), והכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה, זאת מבלי לגרוע מהקבוע בסעיף 2.12.3 להלן.
- 2.11 הודע לקונה, שהדירה נמכרת לו למטרת מגורים בלבד והקונה מתחייב להשתמש בה אך ורק למטרה זו ובהתאם להוראות כל דין. הודע לקונה, כי הוראה ברוח זו תיכלל בתקנון הבית המשותף.
- 2.12 הודע לקונה שהדירה נרכשת במסגרת מכרז במסלול מחיר מופחת, לתושבי ישראל חסרי דיור אשר הינם בעלי תעודת זכאות לרכישת דירה במחיר מופחת (להלן: "**הזכאים**"), ועל כן חלק ניכר מהוראות חוזה זה מוכתבות על פי הוראות המרכז, רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון, ובין היתר הוא, מתחייב כדלקמן:
- 2.12.1 כי ככל שיתברר, בכל שלב עד לשלב מסירת החזקה בדירה, כי נכון למועד חתימת חוזה זה לא עמד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודה זכאות בטעות, כי ידוע לו והוא מסכים שחוזה המכר שנחתם עימו יבוטל ולא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור.
- 2.12.2 כי במעמד חתימת חוזה זה הוא מחזיק באישור הזכאות ובהתאם לכך הוא מתחייב לחתום על כתב התחייבות וכן על תצהיר בנוסח המצ"ב **כנספחים "ז" ו – "1/ז"** לחוזה זה.
- 2.12.3 בחתימתו על כתב התחייבות זה, נותן בזאת הקונה לחברה את הסכמתו להעביר את כתב ההתחייבות הנ"ל לרשות מקרקעי ישראל ו/או למשרד הבינוי והשיכון ו/או לכל גורם ממשלתי אחר ו/או למי מטעמם.
- 2.12.4 הודע לקונה כי בהתאם להוראות המרכז הוא אינו זכאי להעביר לכל צד ג' כלשהו את הדירה, וזאת החל מיום רכישתה ועד לחלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה בגינה נרכשה הדירה, לפי המוקדם מבין המועדים הנ"ל, ובמידה וימכור את הדירה לפני המועד הנ"ל יהיה צפוי לקנס, כמפורט בסעיף 19 להלן, והכל בכפוף לכל דין ו/או הוראה מחייבת.

**3. הדירה**

- 3.1 הקונה רוכש מהחברה והחברה מוכרת לקונה את הדירה, הכל באופן ובתנאים שבחוזה זה על נספחיו וכמתואר במפרט ובתוכניות המצורפים לחוזה זה **כנספח "ב/1"** ו- **נספח "ב/2"**. הודע לקונה, כי סטיות בבניית הבנין ו/או הדירה לעומת המפרט, המותרות בהתאם להוראות חוק המכר דירות וצו מכר דירות, לא יהוו הפרה של התחייבויות החברה על פי חוזה זה הכל בכפוף להוראות חוק המכר דירות.
- במקרה של סתירה או אי התאמה בין המפרט לבין התכניות, יגבר התיאור המילולי המופיע במפרט.
- 3.2 **שטח הדירה**: שטח הדירה, שטח החניה ושטח המחסן, ככל שנרכשו, וכן שטחים נוספים המשמשים את הדירה (כגון מרפסת), ככל שישנם, הינם כמפורט במפרט (**נספח "ב/1"**). שטחים אלו מחושבים בהתאם לכללי חישוב השטחים הקבועים בצו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשס"ח-2008 כפי שיעודכן מעת לעת ו/או יוחלף בהתאם להוראות הדין.

שם הקונה	רמט טרום בע"מ
----------	---------------

מודגש בזה כי לצרכים אחרים, כגון - לחישוב ארנונה, לחישוב שטח הדירה בעת רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין, לחישוב דמי הניהול/ועד בית וכיו"ב, אופן חישוב שטח הדירה עשוי להיות שונה מהאופן המתואר לעיל

3.3 הודע לקונה שהחברה מסרה ו/או תמסור את ביצוע בניית הבנין לקבלן מבצע ו/או למספר קבלנים הרשומים על-פי חוק ברשם הקבלנים כמי שמוסמכים ורשאים לבנות את הפרויקט ואשר אחד מהם יכול וישמש, בין היתר, כקבלן ראשי שיתאם את עבודת שאר הקבלנים.

3.4 זכויות הבניה העתידיות יהיו שייכות למוכר והוא יכול לניידן ו/או להעבירן בכפוף להוראות כל דין ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבנין. הוראות ס"ק זה יכללו בתקנון הבית המשותף בהתאם לשיקול דעת החברה.

3.5 הודע לקונה, כי החברה רשאית להקים במקרקעין חדרי טרנספורמציה לצורך אספקת חשמל לבנין ו/או לכלל הפרויקט (להלן: "חדרי הטרנספורמציה"), וכן חדר דחסניות, צובר גז תת קרקעי, חדרי תקשורת ו/או בזק וכן משרד לשימוש חברת הניהול, הכל לפי שיקול דעתה הסביר ודרישת רשויות. מובהר כי ביחס חדרי חשמל השונים, חדרי התקשורת וצובר הגז, הנ"ל יהיו במיקומים המפורטים במפרט ובתכניות. ככל והחברה תבקש לשנות מיקומים אלו היא תהיה זכאית לעשות כן ולפי שיקול דעתה הסביר ו/או דרישת רשויות ובלבד שנתנה לקונה הודעה על המיקום החדש בכתב. יובהר כי לא יהיה בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לרוכש על פי דין.

החברה תהיה רשאית לרשום את חדרי הטרנספורמציה, ככל שיהיו, על שם חברת החשמל או ספק החשמל ולהקנות לחברת החשמל או ספק החשמל זכויות קנייניות בחדר/ים כאמור ו/או זכויות מעבר ו/או זיקות הנאה להנחת כבלים וגישה לביצוע עבודות אחזקה ולתיקונים בקשר לחדר/י הטרנספורמציה וכל זכות אחרת שתידרש על ידי חברת החשמל או ספק החשמל. אותן הוראות יחולו גם לגבי יתר החדרים הטכניים, ככל שידרשו בהתאם להוראות התב"ע ו/או בהתאם לשיקול דעתה הסביר של החברה, בשינויים המחויבים ולגופים רלוונטיים להם. הזכויות בחדרים כאמור לא יטילו על חברת החשמל ו/או ספק החשמל ו/או חברת התקשורת ו/או חברת הגז ו/או כל גוף רלוונטי אחר חיוב כלשהו בחלק יחסי כלשהו בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף ו/או תשלומי מיסים ותשלומי חובה עבור הרכוש המשותף, והכל בתנאים כמקובל בחברת חשמל או ספק החשמל או בחברת התקשורת או בחברת הגז או בחברת הניהול ו/או כל גוף רלוונטי אחר, לפי העניין. עשתה החברה כאמור, יכללו הוראות בתקנון הבית המשותף שיבואו להבטיח את הזכויות שלעיל.

3.6 מבוטל.

3.7 הקונה מתחייב שעד מועד מסירת החזקה בדירה לידי, לא יהיה רשאי (בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו), להיכנס למקרקעין ו/או לפרויקט ו/או לתחום הבנין ו/או לדירה ו/או להניח בהם חפצים ו/או חומרים. למען הסר ספק מובהר, כי החברה לא תהיה אחראית באופן כלשהו לנזק גוף ו/או רכוש, שייגרמו תוך הפרת התחייבות הקונה דלעיל וכן לא תהיה אחראית לאובדן חפצים ו/או אביזרים כלשהם של הקונה, ככל שיונחו בדירה, בטרם מועד המסירה ותהיה רשאית לפנותם מהדירה, ללא כל צורך במתן הודעה לקונה ועל חשבון הקונה.

4. **התחייבויות החברה**

4.1 בכפוף ליתר הוראות החוזה, ובמיוחד סעיף 4.9 להלן, החברה מתחייבת למסור את הדירה לקונה, כשהיא בנויה בהתאם להוראות חוזה זה, פנויה מכל אדם וחפץ, לאחר הוצאת "טופס 4" לבנין, כאשר לפחות אחת מתוך המעליות פועלות, ובתנאי שהקונה ימלא קודם לכן את כל התחייבויותיו, המוטלות

שם הקונה	רמט טרום בע"מ
----------	---------------

עליו לפי חוזה זה ולפי החוק, אשר מועד ביצוע קודם ל"מועד המסירה" (כהגדרתו להלן), ולאחר ששילם לחברה את מלוא התמורה הנזכרת בסעיף 9 להלן, וכן את כל המסים והתשלומים, הנזכרים בסעיפים 12 ו-13 להלן, שמועד תשלומם עד למועד המסירה.

סמוך למועד השלמת הנכס ישלח המוכר לקונה הודעה בכתב, ובה יזמין את הקונה לקבל את הנכס לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכר, שלא יהיה מאוחר מ- 21 ימים ממשלוח ההודעה. ככל שהקונה לא יתאם מועד למסירת הנכס לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הנכס לרשותו, ישלח לו המוכר הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הנכס לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ- 10 ימים ממשלוח הודעה זו. למען הסר ספק, הודע לקונה כי התקופה שבין שני המועדים הנ"ל לא תיחשב כאיחור של המוכר במסירת החזקה בדירה על פי חוק המכר (דירות) ו/או כל חוק רלוונטי אחר.

4.2 איחור בהשלמת הדירה ובמסירתה לקונה שלא יעלה על 30 ימים לא יהוו הפרה של התחייבויות החברה בחוזה זה ולא יזכו, את הקונה בסעד כלשהו.

4.3 אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים בחברה ושאינן לחברה שליטה עליהם ו/או אם כתוצאה מכח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעילות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבנייה או במשק, מחסור כלל 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 המתבצעות על ידי הרשות המקומית שאינן באשמת החברה, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת החברה, יחול עיכוב בהשלמת הדירה, יידחה מועד המסירה בתקופת הזמן המחייבת באופן סביר מההפרה או העיכוב הנ"ל ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הקונה לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים. החברה תנקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הדירה.

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

4.4 בסמוך לאחר שנודע לחברה על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים (60 ימים) לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מביניהם), תודיע החברה לקונה על דחיית מועד המסירה ותפרט בהודעתה את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, תודיע החברה על כך בהודעה נפרדת היוודע לה אודות הנתונים הנ"ל.

4.5 על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת הסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשים האחרונים לפני מועד המסירה, תוכל החברה להודיע לקונה על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לה על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, החברה לא יכלה לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הדירה.

4.6 במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה של שישה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק, תקופת שישה החודשים כוללת את התקופה בת החודש המנויה בסעיף 4.2 לעיל), יהיה הקונה זכאי לבטל את החוזה ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגביי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.

רמט טרום בע"מ	שם הקונה
---------------	----------

**פיצוי בשל איחור במסירה:**

4.7

4.7.1 לא העמיד המוכר את הדירה לרשות הקונה לאחר שחלף חודש ימים מתום המועד שנקבע למסירת הדירה בחוזה המכר או נספחיו האחרים (להלן: **"מועד המסירה החוזי"**), ישלם המוכר לקונה פיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום כמפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה החוזי ועד להעמדת הדירה לרשותו:

4.7.1.1 סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה בעבור התקופה שתחילתה בתום חודש ממועד המסירה החוזי וסיומה בתום ארבעה חודשים ממועד המסירה החוזי.

4.7.1.2 סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.25 בעבור התקופה שתחילתה חמישה חודשים לאחר מועד המסירה החוזי וסיומה בתום עשרה חודשים ממועד המסירה החוזי.

4.7.1.3 סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.5 בעבור התקופה שתחילתה 11 חודשים לאחר מועד המסירה החוזי ואילך.

4.7.2 הפיצויים הקבועים בסעיף זה ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש.

4.8 הוראות סעיפים קטנים 4.7.1 ו- 4.7.2 לא יחולו אם מתקיים לגבי האיחור במסירת הדירה אחד מאלה:

4.8.1 הוא נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה בלבד;

4.8.2 הוא תוצאה מנסיבות כאמור בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א-1970, ומתקיימים לגביו שאר התנאים הקבועים באותו סעיף.

4.9 הודע לקונה כי החברה תהיה זכאית למסור את הדירה לידי הקונה, גם אם עבודות הפיתוח מסביב לבנין או עבודות הנוגעות לרכוש המשותף - לרבות החניון, הגינות, המדרכות וכו' - טרם הושלמו, וכי החברה תהיה רשאית להמשיך בביצוע הבנייה והפיתוח בתחום המקרקעין לרבות הבנין, גם לאחר מסירת החזקה בדירה לקונה ותסתיימנה בתוך 6 חודשים ממועד קבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר, המוקדם מבניהם. ובלבד שלא יהא בכך כדי למנוע אפשרות של שימוש סביר למגורים בדירה, כשלבנין ולדירה קיימת גישה סבירה, כשהתשתיות המשרתות את הדירה (מים, חשמל, ביוב וכו') גמורות, תקינות ומוכנות לשימוש, כאשר לפחות אחת מתוך מעליות הבנין פועלות.

4.10 איחור של הקונה במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו בהסכם, במלואן ובמועדן אשר גרמו לעיכוב במסירת החזקה בפועל, ומבלי לפגוע ביתר תרופות המוכר על-פי הסכם זה או על-פי כל דין, יתיר למוכר דחייה במסירת הדירה בהתאמה למספר הימים בגינם נגרם עיכוב במסירה בפועל ובלבד שהמוכר הוכיח את העיכוב כאמור. מובהר כי בכל מקרה לא תמסר החזקה בדירה אלא לאחר ששולמו למוכר כל התשלומים אשר על הקונה לשלם למוכר על פי הסכם זה, לרבות התמורה, המקנים לקונה זכות לקבלת החזקה בדירה.

4.11 החברה תהיה רשאית להקדים את מועד המסירה בתקופה של עד 60 ימים ובלבד שמסרה לקונה הודעה על מסירה מוקדמת כאמור, לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, תחול בכפוף להסכמת הקונה מראש, ומועד זה יחשב, לכל דבר ועניין, **"מועד המסירה"**.

שם הקונה	רמט טרום בע"מ
----------	---------------



הוקדם מועד המסירה, תחולנה כל הוראותיו של חוזה זה המתייחסות לחיוביו של הקונה עד ובמועד המסירה, למועד המסירה המוקדם, לרבות חובת הקונה לקבל את הדירה לחזקתו בהתאם להוראות חוזה זה ולשלם את מלוא התמורה.

**5. ביצוע הפרויקט**

- 5.1 לחברה הזכות לבנות את הבנין ו/או את הפרויקט ולבצע עבודות, שינויים ותוספות, ברציפות או בשלבים, בכל צורה שהיא, הכל לפי שיקול דעתה הסביר וללא כל הגבלה שהיא מצד הקונה, לרבות לגבי מספרן של הדירות בבנין ו/או מספר הדירות בקומה בה נמצאת הדירה ו/או צורתן, מיקומן, גודלן והשימוש בהן, ובין היתר לבקש הקלות, והכל בכפוף להוראות המכרז ועל פי כל דין והכל בכפוף לכך שהדירה תיבנה לפי הוראות חוזה זה ועל פי כל דין.
- 5.2 הקונה מתחייב לא להתנגד, לא להתערב ולא להפריע בכל דרך שהיא לפעולות, שהחברה זכאית לעשותן, לרבות לפי הסעיפים דלעיל, אין באמור לעיל כדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות בעניין זה, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני וועדת התכנון.
- 5.3 החברה רשאית, ללא צורך בהסכמת הקונה, להעביר דרך המקרקעין ו/או הבנין, בעצמה או באמצעות אחרים, מתקנים ו/או מערכות שונות, בהתאם לשיקול דעתה הסביר. הקונה מתחייב לאפשר לחברה ו/או למי מטעמה להיכנס לדירה לאחר תיאום מראש, וכן להכנס למקרקעין ו/או לבנין (להבדיל מכניסה לדירה כאמור) ללא צורך בתיאום או בהסכמת הקונה כדי לבצע את העבודות, אשר תידרשנה לעבודות ההתקנה, האחזקה ו/או תיקון של כל המערכות והמתקנים כאמור.
- ככל שהעבודות הנ"ל או חלקן יבוצעו לאחר מועד המסירה, תעשה החברה מאמץ סביר לצמצם את ההפרעה ככל שניתן וכן להחזיר את המצב שלפני ביצוע הפעולות לקדמותו, עד כמה שהדבר ניתן.
- 5.4 אופן והיקף עבודות הפיתוח, שיבוצעו על ידי החברה במקרקעין, בבנין ו/או מחוצה להם, כולל המיקום, הגודל, הצורה והחומרים בקשר לכך, במקרה שלא נקבעו או תוארו במפרט, **נספח "ב/1"**, ייקבעו ע"י החברה לפי בחירתה ובהתחשב בדרישות הרשויות המוסמכות ועפ"י הוראות הדין והמכרז.

**6. רישום הבית המשותף**

- 6.1 החברה תגרום לרישום הבנין ו/או הפרויקט בפנקס הבתים המשותפים, בהתאם לשיקול דעתה הסביר לרבות אך לא רק בדרך של רישום הפרויקט כבית משותף אחד המורכב ממספר אגפים (לרבות הפרדת כניסות שונות בבנין והרכוש המשותף הייחודי להן, לאגפים נפרדים), והכל, בהתאם להנחיית ואישור המפקח/ת על רישום המקרקעין. בחישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף זה, לא יבואו במניין תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו והוא לא יכול היה למנוע את קיומן. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה תפעל לרישום איחוד וחלוקה בפנקסי המקרקעין במועד המוקדם ביותר; וכן תפעל לרישום הבית בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום הפרצלציה ו/או ממועד מסירת הדירה לידי הקונה, לפי המאוחר. המוכר מתחייב לגרום לרישום זכויות הקונה בדירה בפנקס הבתים המשותפים, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, או ממועד העמדת הדירה לרשות רוכש הדירה, לפי המאוחר.
- 6.2 ידוע לקונה, כי יכול ויהיו קיימים בפרויקט מתקנים משותפים לבניינים, אזי יכללו במסמכי הבית המשותף הוראות מתאימות וכן זיקות הנאה לשימושים שונים ו/או זכויות מעבר ו/או זכויות שימוש, ככל הנדרש,

רמט טרום בע"מ	שם הקונה
---------------	----------

- 6.3 החברה תהיה רשאית לקבוע, לפי שיקול דעתה הסביר, את חלקי הבנין ו/או חלקים בפרויקט המיועדים לשימוש משותף של כלל המחזיקים בבנין ו/או בפרויקט ושטחים אלה יהוו את הרכוש המשותף של הבית המשותף (בין בדרך של רכוש משותף כללי ובין בדרך של רכוש משותף מבני או אגפי, לפי שיקול דעתה הסביר של החברה) (להלן: "הרכוש המשותף").
- 6.4 ככל ומסמכי המכרז אינם שוללים זאת, תהיה החברה רשאית לקבוע בהתאם לתנאים הקבועים במכרז לנושא זה (ככל וקיימים), להצמיד ולהקנות זכויות, לרבות זכויות בנייה קיימות ו/או עתידיות, בכל השטחים שבבנין ובפרויקט, פרט לשטחי הרכוש המשותף, לחברה ו/או למי שתמצא לנכון, למעט לדירה ולקונה, בתנאי שלא יפגעו זכויות הקונה בדירה.
- 6.5 הודע לרוכש, כי במסגרת הרכוש המשותף של הבנין יכללו חדרי מדרגות, מעליות, לובי הכניסה ושטחים ומתקנים המיועדים לשמש את כל או רוב בעלי היחידות בבנין, כמפורט במפרט, **נספח "1/ב"** לחוזה, הכל בהתאם לשיקול דעתה הסביר של החברה.
- 6.6 החברה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הסביר, להוציא מהרכוש המשותף חלקים בלתי בנויים של המקרקעין, שטחים בנויים, קירות חיצוניים, חצרות פרטיות, גינות, מרפסות מקורות ומרפסות לא מקורות, חדרי בזק ותקשורת, שטח/מתקני חניה לרבות חניות שלא הוצמדו ו/או נמכרו לרוכשי הדירות, מחסנים ושטחי אחסון לרבות מחסנים שלא הוצמדו ו/או נמכרו לקונה הדירות בבנין (אם יהיו), שטחים ומתקנים המשמשים בלעדית יחידה או יחידות מסוימות בבנין, גגות, שבילים, מעברים, דרכי גישה, שטחים בקומת הכניסה ובמרתפים התת קרקעיים, חדרי טרנספורמציה וכל שטח אחר הניתן להוצאה מהרכוש המשותף לפי חוק המקרקעין.
- 6.7 ככל ומסמכי המכרז אינם שוללים זאת, מוסכם בנוסף לאמור לעיל, כי לחברה הזכות הבלעדית להצמיד לפי ראות עיניה ובכפוף להוראות המכרז בנושא זה (ככל וקיימים), לכל ו/או לחלק מהדירות בבנין, למעט לדירה ולקונה, חלק ו/או את כל שטחי הגגות לרבות השטחים שמעל הדירות בקומות העליונות, לרבות כל מה שיבנה עליהם, לרבות החדרים שיבנו על הגגות, במידה ויבנו, שטחי עליות הגג שבגגות הנ"ל (אם אלו יבנו) ושטחי הגגות שמעל המבנים שעל הגג.
- 6.8 מבוטל.
- 6.9 החברה תהיה רשאית לרשום בלשכת רישום המקרקעין, הערות אזהרה ו/או זיקות הנאה ו/או חכירות על המקרקעין ו/או ביחס לבנין ו/או על הרכוש המשותף, בהתאם לקבוע בתב"ע ו/או בהיתר הבנייה ו/או כפי שתידרשנה על פי שיקול דעתה הסביר ו/או על פי הנחיית רשויות התכנון, בין היתר, להבטחת זכויות מעבר, זיקות הנאה, דרך וחניה, וכן לרבות זכות מעבר משותפת אל מתקנים, ודרכי גישה, המיועדים לשרת את הבנין.
- 6.10 בכפוף לאמור בס"ק 6.1 לעיל, החברה תגרום לכך, כי הדירה תירשם כדירה נפרדת בבית המשותף, וכי אליה יוצמד חלק יחסי ברכוש המשותף. "יחסי" בסעיף זה משמעו: קרוב ככל האפשר ליחס שבין שטח הרצפה של הדירה לשטח הרצפות של כל הדירות/היחידות האחרות בבנין ובכפוף להוראות החוק והדיון, כפי שיהיו בעת רישומו של הבית המשותף וכן בכפוף לכל שינוי שיידרש ע"י המפקח/ת על רישום המקרקעין.
- 6.11 החברה תהיה רשאית לרשום תקנון מיוחד לבית המשותף, בהתאם לסעיף 62 לחוק המקרקעין, ולכלול בתקנון, בין היתר, הוראות שתבואנה לקבוע ולהסדיר את היחסים בין האגפים ו/או בעלי היחידות בבית המשותף, שמירת אופיו של הפרויקט, הוצאת חלקים מהרכוש המשותף והצמדתם ליחידות מסוימות, הוראות בדבר הניהול, האחזקה והתיקון של הרכוש המשותף או של הרכוש הצמוד

שם הקונה	רמט טרום בע"מ
----------	---------------

לאגף מסוים, לרבות מקומות/מתקני חניה, חלוקת ההוצאות הכרוכות בכך, הוראות בדבר הצמידויות ליחידות השונות בבית המשותף ובדבר הזכויות לרכוש המשותף ואופן השימוש בו, הכל לפי שיקול דעתה הסביר.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תהיה החברה רשאית (אך לא חייבת) לכלול בתקנון הבית המשותף:

- 6.11.1 הוראות בדבר יעוד היחידות בפרויקט על פי הוראות תכניות בנין העיר החלות על המקרקעין ו/או בהתאם להנחיות ועדות התכנון ו/או העיריה ו/או הסכם החכירה; הוראות לפיהן ייאסר על שימוש ביחידות שלא למטרות ו/או ליעודים המותרים.
- 6.11.2 הוראות הקובעות את אופן ההתנהגות בשטחי הרכוש המשותף ובכלל זאת הוראות האוסרות להניח כל מיטלטלין שהם ו/או לקבוע שלטים בשטחי הרכוש המשותף, למעט במקומות שאושרו לכך ע"י החברה או הנציגות והוראות האוסרות הפרעה והטרדה של יתר מחזיקי היחידות בבית המשותף, לרבות איסור חניה במעברים ובמיסעות.
- 6.11.3 הוראות בעניין אחזקת חזות הבניין והמרפסות והשימוש בהם.
- 6.11.4 הוראות האוסרות על ביצוע כל שינוי ו/או תוספת במבנה הדירה, בקירותיה החיצוניים, בקונסטרוקציה, באינסטלציה החשמלית והסניטרית, במיזוג האוויר ו/או כל שינוי אחר בכל חלק של הבנין, לא בתוכו ולא מחוצה לו, כולל בקירות הדירה הפונים לפרוודורים; הוראות המונעות עשיית שינויים כלשהם העשויים להשפיע על החזות החיצונית ו/או החלונות ו/או המרפסת של הדירה; הוראות האוסרות להתקין סוככים בחלונות ו/או בפתחים חיצוניים ו/או בכל פתח חיצוני ללא קבלת הסכמה מראש ובכתב של הרשויות המוסמכות. מובהר כי בכל מקרה, הסכמות ונציגות רוכשי הדירות לכל שינוי או תוספת כאמור, אינה משחררת את הקונה מקבלת ההיתרים, ככל שיידרשו, מאת הרשויות המוסמכות.
- 6.11.5 הוראות האוסרות על הקונה לתלות ו/או להניח באופן זמני או קבוע, בחזית הבנין, לרבות אך לא רק על מעקות המרפסות ו/או על אדני החלונות, חפצים, שלטים, אביזרים וכיו"ב, וכן הוראות האוסרות הפרעה או הטרדת יתר המחזיקים ביחידות האחרות בבנין ו/או במקרקעין.
- 6.11.6 הוראות המקנות לנציגות רוכשי הדירות זכויות מיוחדות המבטיחות ניהול ואחזקה תקינים של הבנין והרכוש המשותף בו וכן הוראות ביחס לניהול ואחזקת הפרויקט ואגפיו באמצעות חברת הניהול, כאמור בהסכם זה להלן.
- 6.11.7 הוראות לפיהן תיאסר מכירת דירות בנפרד ממכירת הזכויות הנלוות להן, ומכירת זכויות נלוות לדירות, בנפרד ממכירת הדירות.
- 6.11.8 הוראות המעניקות לחברת/ספק החשמל ו/או לבזק ו/או לחברת הניהול את הזכויות האמורות בסעיף 3.5 לעיל. בעלי היחידות בבית המשותף לא יהיו רשאים לבצע עבודות בנייה כלשהן בסמוך לחדר/י הטרנספורמציה, באופן שיש בו כדי לפגוע בחדר/י הטרנספורמציה ו/או בצידוד ו/או בגישה אליהם שיימצא בהם או לאחסן חפצים כלשהם בחדר/י הטרנספורמציה או בדרכי הגישה אליהם. הוראות דומות, בשינויים המחויבים, לגבי חדר/י התקשורת וחברת התקשורת וכן לגבי חברת הניהול וחברת הגז.

רמט טרום בע"מ	שם הקונה
---------------	----------

6.11.9 הוראות בדבר הצמדת זכויות הבנייה הנוספות ו/או העתידיות לחברה ו/או לכל צד ג' כלשהוא, ועשיית שימוש בהם, כאמור בהסכם זה לעיל.

6.11.10 הוראות בדבר אופן השימוש בכל מתקן משותף שנועד לשימוש מחזיקים בפרויקט ותשלום ההוצאות הכרוכות בהחזקתם ובהפעלתם כאמור בחוזה זה.

6.11.11 סדר קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף.

6.11.12 מבוטל.

6.11.13 כל הוראה נוספת הנדרשת לניהול התקין של הבנין ו/או הפרויקט, על פי שיקול דעתה הסביר החברה.

6.12 מוסכם בזאת כי הוראות סעיף 6 זה יחייבו החל ממועד חתימת חוזה זה ויגברו על כל הוראה נוגדת ב"תקנון המצוי" שבתוספת לחוק המקרקעין וזאת אף בטרם ירשם הבנין כבית משותף או כחלק ממנו ובטרם נרשם התקנון המיוחד. הוראות חוזה זה, לרבות הוראות סעיף 6, על כל סעיפי המשנה שבו, יחייבו את הקונה וכן את כל מי שיבוא בנעליו ויהוו חוזה לטובת צד שלישי.

6.13 אם הקונה ו/או איזה מבין הקונים ו/או המחזיקים יפר הוראות אלה, תהיה לבעלי היחידות האחרות בבנין ולחברה עילת תביעה כלפיו. להסרת ספק, מובהר כי החברה לא תהיה חייבת לממש את זכותה לתבוע בנסיבות אלו.

6.14 החברה תהיה רשאית, גם לאחר מסירת הדירה לקונה וגם לאחר רישום זכויות הקונה בדירה, להגיש בקשות לשינוי צו רישום הבית המשותף, לשינוי התקנון והצמידויות ולשינוי המכנה המשותף ברכוש המשותף וחלקה של הדירה ברכוש המשותף, הנובעים מהכללת שטחים ו/או מבנים נוספים במסגרת הבית המשותף, ללא צורך בהסכמת הקונה לכך, ולעשות שימוש, או להורות לעוה"ד לעשות שימוש ביפוי הכוח שמסר.

**7. רישום הזכויות בדירה**

7.1 החברה תפעל לרישום הבנין ו/או הפרויקט, כבית משותף, וכן, בתנאי מוקדם שהקונה מילא במועדן ובמלואן אחר כל התחייבויותיו בחוזה זה, לרבות חתימה על חוזה חכירה מול רמ"י (ככל וידרש), תפעל לרשום את הזכויות בדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, כשהדירה משוחררת מכל שעבוד או משכנתא ו/או עיקול, פרט למשכנתא/ות שיירשמו להבטחת הלוואות שיטול הקונה, לרבות כאמור בסעיף 11.1 להלן ופרט לכל שעבוד, חוב, זכות צד ג', עיקול ו/או משכנתא שיוטלו על זכויות הקונה, בגינו או לפי בקשתו (לעיל ולהלן: "הרישום"). אופן רישום הבית המשותף (בית משותף רב אגפי ו/או בית משותף), ייקבע על ידי החברה, לפי שיקול דעתה הסביר בהתאם להנחיות המפקח/ת על רישום הבתים המשותפים.

7.2 החברה תפעל לרישום זכויות הקונה בדירה, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים כמפורט בסעיף 6.1 לעיל או ממועד העמדת הדירה לרשות קונה הדירה, לפי המאוחר. לעניין זה יובהר כי ככל ורמ"י תדרוש חתימה על חוזה חכירה פרטני ביחס לדירה נשוא הסכם זה, אזי הקונה יחתום על חוזה זה, לרבות באמצעות החברה על פי יפוי הכח אשר עליו חותם הקונה בהתאם להוראות הסכם זה. עוד בעניין זה יצוין כי בהתאם לחוזה החכירה, תקופת החכירה הינה לתקופה בת 98 שנים, ותבוא לסיומה ביום 2.11.2119. אי לכך, חוזה החכירה הפרטני כאמור, יהיה לתקופה זהה, ככל והדבר תלוי בידי החברה ובכפוף לנהלי והוראות רמ"י.

האמור לעיל כפוף לכך שהקונה שיתף פעולה באופן מלא ועמד בכל הוראות סעיפים 7.3 – 7.7 להלן.

רמט טרום בע"מ	שם הקונה
---------------	----------

7.3 החברה תהיה זכאית לדרוש מהקונה, בהודעה בכתב שתישלח לו טרם מועד הרישום שיקבע על ידה, (להלן: "מועד הרישום") למלא, אחרי מסירת החזקה ולפני מועד הרישום, אחר ההתחייבויות שנותרו לו למלא, ככל שנותרו, בהתאם לחוזה עד למועד הרישום. הקונה מתחייב למלא אחר ההתחייבויות האמורות לפני מועד הרישום ובכלל זה, לשלם את כל המגיע ממנו לחברה ולקבלן ולהמציא את כל התעודות והאישורים המפורטים בסעיף 7.5 להלן והנדרשים לצורך הרישום, לרבות שטרי משכנתא מתאימים לרישום ההתחייבות לרישום משכנתא אשר ניתנה לבנק, אשר נתן (ככל ונתן) לקונה הלוואה מובטחת במשכנתא, כאמור בסעיף 11.1 להלן.

7.4 הקונה מתחייב להופיע בלשכת רישום המקרקעין או במשרד החברה או במשרד עוה"ד, הכל לפי הוראות החברה, במועד שעליו תודיע החברה או עוה"ד במכתב שיישלח אליו, לפחות 14 יום מראש, בדוא"ל ו/או בדואר רשום, לכתובת הדירה נשוא חוזה זה, אלא אם הודיע הקונה בכתב, בסמוך לאחר מועד המסירה, על מען אחר לקבלת דואר עבורו, לשם חתימה על כל המסמכים, התעודות וההצהרות, שיהיו נחוצים, דרושים או מועילים לביצוע כל הכרוך והקשור ברישום הדירה על שמו של הקונה.

7.5 על הקונה להמציא לחברה לפחות שלושים (30) ימים לפני המועד לרישום, את כל האישורים והתעודות שהמצאתם דרושה לשם הרישום האמור, כגון - אישור מרשויות המס כי שולם מס הרכישה בקשר עם חוזה זה וכן אישור מהעירייה ואישור הוועדה המקומית לתכנון ובנייה אשקלון, שיהיה תקף לשלושה חודשים לפחות ממועד הוצאתו, מופנה לרשם המקרקעין, המאשר כי אין כל יתרה לתשלום בגין כל המיסים החלים בגין רכישת הדירה ו/או החלים על הדירה וצמידויותיה, וכן יהא הקונה חייב להמציא שטרי משכנתא, חתומים ומאומתים ע"י הבנק, לטובתו נתן החברה התחייבות לרישום משכנתא (ככל שהתבקש לכך ע"י הקונה) וכן כל אישור שידרש לצורך הרישום כאמור.

7.6 לא הופיע הקונה, כמפורט בסעיף 7.4 לעיל, או לא המציא לחברה את התעודות והאישורים כאמור בסעיף 7.5, 7.5 לעיל, תמציא החברה לקונה (לאחר קבלת בקשת הקונה בכתב) אישור מס שבה, שטרי מכר ויפוי כח להעברת הזכויות וכל מסמך אחר המצוי בידי החברה או התלוי בה כשהוא מופנה ללשכת רישום המקרקעין ונדרש לצורך השלמת רישום הזכויות ע"ש הקונה.

7.7 להסרת ספק, מובהר כי בחישוב תקופות הרישום כאמור בסעיפים 6 ו-7 לעיל (על תתי סעיפיהם), לא יבואו במניין תקופות בהן העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתה של החברה.

**8. ייפוי כח**

8.1 הקונה מתחייב לחתום על ייפוי כח בלתי חוזר בנוסח המצורף לחוזה **כנספח "ה"** ולהמציא לחברה שני עותקים מקוריים מייפוי הכח וזאת תוך 14 ימים ממועד חתימת חוזה זה ע"י הקונה.

8.2 ייפוי הכח ישמש לשם ביצוע הוראות חוזה זה וכל הנובע ממנו, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות הנ"ל, רישום פרצלציות, בתים משותפים, הצמדות, תקנון, תיקון לתקנון, יחוד ומחיקת הערות אזהרה ככל שיירשמו, ביטול הערות האזהרה וחתימה על הצהרה לשלטונות מיסוי מקרקעין (לרבות במקרה של ביטול החוזה), רישום הזכויות בדירה בשם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, הסכמה לאיחוד דירות בבנין, רישום בעלויות/חכירות, חכירות משנה, ביצוע פעולות תכנוניות במקרקעין וכל פעולה אחרת, המפורטת בייפוי הכח או בחוזה זה, לרבות חתימה על חוזה חכירה מול רמ"י.

8.3 המצאת ייפוי הכח מהווה התחייבות יסודית של הקונה, אולם מובהר כי מתן ייפוי הכח לא ישחרר את הקונה מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו בחוזה זה ולחתום בעצמו על המסמכים הקשורים בהם.

רמט טרום בע"מ	שם הקונה
---------------	----------

8.4 האמור בסעיף זה מהווה הוראות בלתי חוזרות למופיי הכח לפעול על פי ייפוי הכח כמתחייב, לצורך ביצוע הוראות חוזה זה, זאת בין היתר בהתחשב בכך שזכויות צדדים שלישיים תלויות בכך.

9. התמורה והבטחתה

9.1 הקונה מתחייב לשלם לחברה בעבור הדירה את התמורה כהגדרתה בנספח התשלומים (נספח "א") (לעיל ולהלן: "התמורה").

להסרת ספק מובהר כי התמורה אינה כוללת תשלומים נוספים שעל הקונה לבצע לצדדים שלישיים ובכללם: תשלום מס רכישה ותשלומים נוספים כאמור בסעיפים 12, 13 ו- 14 להלן. להסרת ספק מובהר, כי התמורה כוללת מע"מ כדון, כמפורט בנספח "א". ככל שיחול שינוי בשיעור המע"מ, יתווסף או יופחת (לפי העניין) מיתרת התמורה אשר טרם שולמה ובאופן יחסי ביחס לכל תשלום מתשלומי התמורה שיוותרו, סך השווה לשיעור השינוי במע"מ מוכפל ביתרת התמורה.

9.2 הקונה לא יהיה רשאי לדחות ו/או להקדים מועד ביצוע התשלומים החלים עליו על פי נספח התשלומים מהמועדים הנקובים שם, אלא בכפוף לקבלת הסכמת החברה, מראש ובכתב. במידה והקונה יקדים מועד ביצוע תשלום ללא קבלת הסכמת החברה מראש ובכתב, אזי לתשלום שיוקדם כאמור יתווספו הפרשי הצמדה עד למועד שהיה קבוע לתשלום בנספח התשלומים (נספח "א").

9.3 בכפוף לסעיף 4.11 לעיל במקרה שמועד המסירה יחול לפני המועד שבו על הקונה לשלם את מלוא תמורת הדירה, על פי נספח התשלומים, מתחייב הקונה לשלם לחברה את כל יתרת תמורת הדירה, לא יאוחר מאשר במועד המסירה, וכתנאי למסירת החזקה בדירה לקונה.

9.4 כל התשלומים המפורטים בנספח התשלומים והחלים על הקונה על פי חוזה זה, יהיו צמודים למדד, ויישאו הפרשי הצמדה בתנאי ההצמדה, למעט תשלומים הפטורים מהצמדה כמוגדר וכמתואר להלן בנספח התשלומים, והקונה מתחייב לשלם לחברה כל תשלום, כמפורט בנספח התשלומים לפי חישוב ההצמדה דלהלן.

9.5 אם יאחר הקונה בתשלום כל סכום המגיע ממנו לפי החוזה לחברה (להלן: "הסכום שבאיחור"), אזי ישלם הקונה לחברה את הסכום שבאיחור, בתוספת "ריבית הפיגורים", כהגדרתה בסעיף 10.6 להלן, ובצרוף הפרשי ההצמדה כאמור בסעיף 9.6 להלן.

9.6 תנאי ההצמדה, לצרכי האמור בחוזה זה, הינם כדלקמן:

"מדד מחירי התשומה בבנייה למגורים" או "המדד" פירושו: מדד מחירי התשומה בבנייה למגורים, המתפרסם על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. במידה שיוחלף בסיס המדד או במידה שתוחלף שיטת חישובו או עריכתו, או במידה שיפורסם ע"י גוף אחר במקום הלשכה הנ"ל, יחשב החברה את חישוב עליית המדד לצרכי סעיף זה, תוך התחשבות בשינויים הנ"ל.

"המדד הבסיס": המדד הנקוב תחת הגדרה זו בנספח התשלומים.

"המדד החדש": המדד הידוע במועד שבו על הרוכש לבצע תשלום בפועל.

אם יתברר כי המדד החדש עלה לעומת המדד הבסיס, יהא הקונה חייב לשלם לחברה תוספת לאותו תשלום, כשהיא מחושבת באופן יחסי למידת העלייה של המדד החדש לעומת המדד היסודי, בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) אולם אם יתברר כי המדד החדש זהה למדד הבסיס או קטן ממנו, ישלם הקונה לחברה אותו תשלום בסכום הנקוב בנספח התשלומים, ללא שינוי. תשלום תוספת הפרשי ההצמדה בגין עליית המדד ייעשה בד בבד עם ביצוע כל תשלום.

שם הקונה	רמט טרום בע"מ
----------	---------------

- 9.7 כי הדרך היחידה והבלעדית לתשלום סכום כלשהו מסכום תמורת הדירה מהקונה לחברה, בגין רכישת הדירה, הינו אך ורק באמצעות שוברי תשלום (להלן: "**שוברי התשלום**") שיונפקו ע"י הבנק המלווה. כל עוד לא התקשרה החברה עם בנק המלווה להנפקת שוברי תשלום, ישלם הקונה את "**התשלום הראשון**", הקבוע בנספח התשלומים, לידי הנאמן ויחול לגביו האמור בכתב ההוראות לנאמן המצ"ב **כנספח ח**". שוברי התשלום, יזכו ישירות את החשבון המתנהל על שם החברה בבנק המלווה (לעיל ולהלן: "**חשבון הפרויקט**").
- 9.8 הקונה מתחייב למלא בכתב יד קריא וברור על גבי כל אחד משוברי התשלום שנמסרו לו את שמו ומספר תעודת הזהות שלו בהתאם לנתונים שצוינו בחוזה זה, וכן את הסכום לתשלום, ככל שאלו אינם מוטבעים על גבי השוברים. הקונה אינו רשאי לשנות פרט כלשהו מהפרטים אשר יוטבעו על גבי שוברי התשלום. הקונה מצהיר כי ידוע לו שבמקרה שהשוברים ישולמו בבנקים אחרים (פרט לבנק), זיכוי חשבון הפרויקט יבוצע לאחר שני ימי עסקים מיום ביצוע התשלום, עם ערך של יום קבלת התשלום בפועל בחשבון הליווי.
- 9.9 **החברה מודיעה בזאת לקונה, כי נכון למועד חתימת חוזה זה לא התקשרה עם הבנק המלווה בהסכם ליווי בקשר למקרקעין או הפרויקט או הדירה.**
- השימוש במונחים "חשבון הפרויקט" או "שם הפרויקט" בחוזה זה לעיל ולהלן ו/או בשוברי התשלום נעשה לשם הנוחות בלבד, ואין ללמוד מעצם השימוש במונחים אלו ו/או מעצם הנפקתם של שוברי התשלום על ידי בנק ו/או הנפקת בטוחות לטובת הקונה ידי בנק, על קיומו של "ליווי פיננסי" ו/או "מימון לפרויקט בנייה" ו/או "ליווי פיננסי סגור".
- 9.10 במועד חתימת חוזה זה או במועד שידרש לכך על ידי החברה, יחתום הקונה על אישור שיבקש הבנק המלווה ובנוסף שיקבע בין הבנק המלווה לבין החברה בעניין זה אשר יצורף **כנספח ג**" לחוזה זה, כחלק בלתי נפרד הימנו. בלי לגרוע מהאמור לעיל מוסכם בין הצדדים כי עם חתימת הסכם הליווי, הקונה מתחייב לחתום תוך 14 ימים מקבלת דרישה בכתב מאת החברה, על כל המסמכים שידרשו מן הקונה ע"י הבנק המלווה בקשר עם העמדת ליווי לפרויקט והמצאת שוברי התשלום לקונה.
- 9.11 הוראות סעיף 9 זה (על סעיפי המשנה שלו) הינן בלתי חוזרות ואינן ניתנות לביטול ו/או שינוי ובחתימתו על חוזה זה, הקונה מתחייב לפעול על פיהן.
- 9.12 מוסכם בין הצדדים כי עם חתימת הסכם הליווי, הקונה יוכל לפנות לבנק המלווה, על מנת שהבנק המלווה יאשר לו שמספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שיש בידי הקונה, תואמים את הפרטים הרשומים בבנק.
- 9.13 ידוע לקונה, כי תשלום באמצעות שוברי התשלום מפנקס השוברים מהווה הוראה בלתי חוזרת לבנק המלווה להמציא לקונה, בטוחה לפי חוק המכר (הבטחת השקעות) (להלן: "**בטוחות מכר**"), על הסכום ששילם הקונה, למעט רכיב המע"מ, כהגדרתו בסעיף 1ג3 לחוק המכר (הבטחת השקעות), וזאת תוך 14 ימי עסקים מיום התשלום.
- הודע לקונה כי בהתאם להוראות חוק המכר, במקרה של התקיימות הנסיבות המוגדרות בחוק המכר כאירוע של מימוש הבטוחה, הסכום בגובה רכיב המע"מ מתוך מחיר הממכר, יושב לקונה על ידי "הקרן", כהגדרתה בחוק המכר, באמצעות הבנק, ולמוכרת אין ולא תהיה כל אחריות בעניין זה.
- 9.14 **הקונה לא זכאי לרשום הערת אזהרה, אלא אם החברה נתנה הסכמתה המפורשת לכך בכתב. סעיף זה הינו סעיף יסודי לחוזה.**

שם הקונה	רמט טרום בע"מ
----------	---------------



אם למרות האמור לעיל, ירשום הקונה הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין, תהיה החברה רשאית (אך לא חייבת) לעשות שימוש בייפוי הכוח שמוסר הקונה על פי הוראות חוזה זה ולבטל ו/או למחוק את הערה האזהרה הנ"ל וכל ההוצאות בקשר לכך יחולו וישולמו על ידי הקונה.

9.15 בכפוף להוראות החוזה החלות ביחס לתשלום הראשון שיוחזק בנאמנות, ככל ויוחזק, החברה מתחייבת להבטיח את הכספים, שמשלם לו הקונה על-חשבון "התמורה", כהגדרתה בספח התשלומים, על-פי חוזה זה, בבטוחת מכר כהגדרתה לעיל. סכומי בטוחת המכר יוצמדו בהתאם לתנאי ההצמדה כמפורט בסעיף 9.6 לעיל.

9.16 הקונה מצהיר בזאת, כי הוא יאסוף את פנקסי השוברים בתוך 7 ימים ממועד קבלת ההודעה. היה והקונה יאבד את שוברי התשלום ו/או מכל סיבה שהיא יחול שינוי בפרטים המופיעים על גבי שוברי התשלום שנמסרו לקונה, ינפיק הבנק לקונה שוברי תשלום חדשים, והקונה ישלם לבנק המלווה או לחברה את העלות הכרוכה בהנפקת שוברי תשלום חדשים כאמור. יובהר, כי עד להנפקת שוברי התשלום החדשים, יישא הקונה בהפרשי הצמדה וריבית פיגורים שיחולו עד למועד ביצוע התשלום בפועל.

בכל מקרה של ביטול חוזה זה, ישיב הקונה לחברה את כל שוברי התשלום שהונפקו על ידי הבנק המלווה בקשר עם הדירה וטרם שולמו. הקונה מתחייב לשמור אצלו את שוברי התשלום בשלמות, ולהשיב לחברה את כל שוברי התשלום שלא שולמו על ידו, מכל סיבה שהיא במועד מסירת הדירה.

9.17 לא יהיה בתשלום על פי שובר תשלום, כדי להקנות לקונה זכות מעבר לזכויותיו לקבל בטוחת מכר בשל הסכום ששילם הקונה למעט רכיב המע"מ, על פי חוק המכר (הבטחת השקעות) ו/או לא יהיה בהנפקת בטוחת המכר בעקבות זאת, כדי להקנות לקונה זכויות מעבר לזכויותיו על פי בטוחת המכר ולזכויותיו עפ"י מכתב ההחרגה, ככל שהוצא על-ידי הבנק המלווה. מובהר, כי תשלום שלא באמצעות שובר תשלום, עלול להותיר את הקונה ללא בטוחת מכר המגיעה לו על פי חוק המכר (הבטחת השקעות) וכן לגרום לכך שהדירה לא תוחרג מתחולת השעבודים שלטובת הבנק המלווה ולכן הקונה מתחייב לשלם כל תשלום באמצעות שוברי התשלום. ככל והקונה ישלם תשלום שלא באמצעות שוברי התשלום (למעט התשלום הראשון שיועבר לנאמן כאמור לעיל) אזי הקונה יוותר ללא בטוחת מכר המגיעה לו על פי חוק המכר (הבטחת השקעות) וכן הדירה לא תוחרג מתחולת השעבודים שלטובת הבנק המלווה.

9.18 מובהר בזה, כי לבנק המלווה אין כל מחויבות מכל מין וסוג שהם כלפי החברה ו/או כלפי הקונה בקשר לבנין ו/או בקשר לדירה ולחוזה זה, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, אין לבנק המלווה כל מחויבות כלפי החברה ו/או כלפי הקונה להשלים את הקמת הבנין ו/או את בניית הדירה וכי ההתקשרות שבין החברה לבין הבנק המלווה אינה בגדר "חוזה לטובת צד שלישי" כמשמעותו בפרק ג' לחוק החוזים.

9.19 הודע לקונה כי החברה תהיה רשאית לשנות ו/או להחליף בכל עת (לרבות לאחר מסירת החזקה בדירה לקונה), בהתאם לשיקול הדעת הסביר של החברה, את בטוחת המכר בבטוחת מכר אחרת בהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות) והוראות המכר. כמו כן, הודע לקונה כי החברה תהיה רשאית בכל עת, לפי שיקול דעתה הסביר של החברה, לשנות ו/או להחליף את הבנק המלווה, ובמקרה כאמור מתחייב הקונה להשיב לבנק המלווה, לפי העניין, את שוברי התשלום ואת בטוחות המכר שקיבל, בתמורה להמצאת בטוחת מכר חלופית, בהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות), לרבות מבנק מלווה חדש עימו התקשר החברה.

רמט טרום בע"מ	שם הקונה
---------------	----------



- 9.20 ידוע לקונה, כי לא ניתן להסב את הערבות לצד שלישי כלשהו (לרבות בנקים למשכנתאות), ואולם, בכפוף לקבלת אישור הבנק המלווה מראש, יהא הקונה רשאי ליתן לבנק המלווה הוראה בלתי חוזרת לשלם, תחילה, מתוך סכומי בטוחת המכר, בנסיבות של מימושה, סכומים שיקבעו לבנק הקונה (כהגדרתו להלן).
- 9.21 עמלות הבנק המלווה בגין הוצאת בטוחת המכר של הקונה על-פי חוק המכר (הבטחת השקעות) ישולמו ע"י החברה. אולם, אם הקונה לא יחזיר לחברה את בטוחות המכר אף לאחר המועד בו התקיימו התנאים הקבועים בחוק המכר (הבטחת השקעות) לביטולן, החברה רשאית לתבוע מן הקונה את הנזקים וההפסדים שיגרמו לה.
- 9.22 מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מובהר במפורש, כי עם מתן בטוחה חלופית (כאמור לעיל) או עם מסירת החזקה בדירה לקונה, רישום הערת אזהרה לטובת הקונה והמצאת מכתב החרגה סופי מאת הבנק המלווה, יושלמו התנאים הקבועים לביטול בטוחות המכר והן תהיינה בטלות ומבוטלות וחסרות כל תוקף ונפקות, וזאת לא צורך בהסכמת הקונה או באישורו, בין אם ישיב הקונה את בטוחות המכר ובין אם לאו. אין באמור כדי לגרוע מחובת הקונה להשיב לחברה כל בטוחת מכר אחרת שקיבל לפני מועד המסירה.
- לפיכך הקונה מתחייב לחתום במועד המסירה על אישור לבנק המלווה המאשר את האמור בסעיף זה לעיל ולהשיב את כל בטוחות המכר המקוריות שנמסרו לו, מיד לאחר שיקבל חזקה בדירה ו/או יקבל בטוחה חלופית כאמור ובהתאם לקבוע בחוק המכר (הבטחת השקעות).
- 9.23 להבטחת זכויות החברה כאמור לעיל, במועד המסירה יפקיד הקונה את בטוחות המכר בנאמנות בידי עו"ד אשר יוסכם בין החברה לבנק המלווה (להלן: "נאמן הערבויות"), אשר ישיבן לחברה ו/או לבנק עם קבלת בטוחה אחרת בהתאם לאמור לעיל או עם רישום הערת אזהרה לטובת הקונה וקבלת מכתב החרגה סופי מאת הבנק המלווה, כאמור לעיל.
- 9.24 החברה מתחייבת, כי בסמוך לאחר התקיימות התנאים כדלקמן: (1) תשלום מלוא התמורה ע"י הקונה במועדה על פי הוראות חוזה זה; **וכן-** (2) השלמת בניית הדירה ומסירת החזקה בדירה לידי הקונה; **וכן-** (3) מסירת בטוחה חלופית (לרבות על דרך של רישום הערת אזהרה לטובת הקונה, לפי שיקול דעתו הסביר של החברה); **וכן-** (4) כל בטוחות המכר, שהוצאו ושיוצאו על ידי הבנק המלווה לטובת הקונה בגין רכישת הדירה, נמסרו לנאמן הערבויות; **וכן-** (5) חתימה על אישור לבנק המלווה, כאמור בסעיף 9.22 לעיל, תגרום החברה לכך שהבנק המלווה, ימציא לקונה מכתב "החרגה סופי" לפיו, במקרה של מימוש השעבוד על המקרקעין על ידו, לא ימומש השעבוד ביחס לדירה, וזאת בכפוף לכך שהבנק המלווה לא נדרש לשלם כספים כלשהם בגין בטוחת המכר כאמור. עם התקיימות התנאים המפורטים לעיל, כל בטוחות המכר שניתנו לקונה ע"י הבנק המלווה יהיו בטלות ומבוטלות.
- 9.25 בוטל חוזה זה כדין תשיב החברה לקונה את הסכומים שמגיעים לו על פי הוראות חוזה זה בערכם הריאלי (היינו מוצמדים למדד הבסיסי הקבוע בהסכם זה ובהתאם לתנאי ההצמדה הקבועים בהסכם זה) (בתוך 45 יום ממועד הביטול, וזאת כנגד חתימה על מסמכי ביטול של הסכם זה והשבתה וביטולה של בטוחת המכר ו/או כל בטוחה אחרת שניתנה לקונה, ובטוחה זו תהא בטלה ומבוטלת על פי תנאיה).
- 9.26 תנאי התשלום בחוזה זה ומועדיהם הינם תנאים יסודיים, והפרת אחד מתנאים אלו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
- 9.27 הודע לקונה זכויותיו על פי חוק המכר הבטחת השקעות, כאמור וכמפורט **בנספח "ד"** המצורף לחוזה זה.

רמט טרום בע"מ	שם הקונה
---------------	----------

10. תרופות מיוחדות

- 10.1 על הפרת חוזה זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970.
- 10.2 בנוסף לאמור לעיל, אם הקונה לא ישלם אחד או יותר מהסכומים שעליו לשלם לחברה כאמור בחוזה זה במלואו ובמועדו, תהיה החברה רשאית, אך לא חייבת, לאחר שדרשה מהקונה בכתב לתקן את ההפרה והקונה לא עשה כן בתוך 14 ימים ממועד דרישת החברה, לעשות כל אחת מהפעולות הבאות: לבטל את החוזה ולמכור את הדירה לאחר; למנוע בעד כניסתו של הקונה לדירה; ; לקבל כל סעד אחר מבית המשפט - הכל לפי בחירת החברה.
- 10.3 במידה ובמועד המסירה לא סילק הקונה לחברה את כל התמורה, תהיה החברה רשאית לבטל חוזה זה על-ידי הודעה במכתב רשום לקונה ולמחוק את הערת האזהרה שנרשמה לטובת הקונה, אם נרשמה, ובלבד שניתנה התראה לקונה על כך 14 ימים מראש ובכתב. מיום חלוף 14 ימים ממועד משלוח מכתב הביטול הנ"ל, ובכפוף לכך שהקונה לא תיקן את ההפרה בתקופה הנ"ל, זכויותיו של הקונה בדירה תפקענה לחלוטין ותהיינה בטלות לחלוטין, והחברה תהיה רשאית לעשות בקשר עם הדירה כל פעולה שהיא, ללא יוצא מהכלל, לרבות מכירתה לצד ג' בכל מחיר ותנאים שהחברה תמצא לנכון, הכל לפי בחירת החברה ובכפוף להוראות הדין והמכרז. בכל מקרה של ביטול החוזה, בין על פי ס"ק זה ובין ע"פ סעיפים אחרים בחוזה, מתחייב הקונה להשיב את כל הבטוחות שניתנו לו ו/או לבנק הקונה (כהגדרתו להלן) ו/או מוסד מממן מטעמו, לצורך השבתן לבנק המלווה וביטולן על פי תנאיהן. למען הסר כל ספק, מודגש כי בכל מקרה שהחברה תהיה זכאית לבטל חוזה זה לגבי אחד מיחיד הקונה, היא תהיה זכאית לבטלו ביחס לכל יחיד הקונה גם יחד.
- 10.4 במקרה שהמוכר יבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הקונה, ישלם הקונה למוכר סכום השווה ל- 2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הקונה שנקבעו בהסכם, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכר על פי הדין ובכפוף לו. המוכר יהיה רשאי לחלט לטובתו את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לו ע"י הקונה.
- במקרה כאמור, החברה תחזיר לקונה את יתרת התשלומים ששולמו על ידי הקונה על חשבון תמורת הדירה בהתאם להוראות חוזה זה, בערכם הריאלי בניכוי הפיצוי המוסכם כאמור בסעיף זה לעיל, וזאת לאחר לא יאוחר מארבעים וחמישה (45) ימים ממועד ביטול החוזה כאמור ואם נמסרה החזקה לקונה בדירה, לא יאוחר מ-45 יום מפינוי הדירה.
- 10.5 אם הקונה קיבל הלוואה למימון רכישת הדירה וטרם החזירה, אזי תחילה תשלם החברה למלווה את סכום החזר בגבול ההלוואה מתוך סכום ההשבה ואת היתרה אם תהיה, בכפוף לאמור לעיל ולהלן, תחזיר החברה לקונה. הקונה מתחייב להשיב לחברה כל בטוחה שקיבל על פי חוזה זה, ויגרום למחיקת כל הערת אזהרה, שעבוד, משכנתא, עיקול וכל זכות צד ג', שנרשמו לטובתו ו/או לבקשתו ו/או בגינו, יחתום על מסמכים הנדרשים לביטול העסקה נשאו חוזה זה, לרבות למול רשות המיסים, וכן כנגד אישור הקונה כי קיבל את כל הכספים המגיעים לו,
- 10.6 בנוסף לכל סעד אחר שיש לחברה על פי הוראות חוזה זה ולפי הוראות כל דין, הרי שבגין כל פיגור שיפגר הקונה בתשלום כל סכום המגיע ממנו לפי חוזה זה, העולה על 7 ימים, ישלם הקונה לחברה ריבית פיגורים על סכום הפיגור, בגין תקופת הפיגור, בשיעור ריבית הפיגורים לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה ובצירוף מע"מ כדין (לעיל ולהלן: "ריבית פיגורים"). יובהר כי שיעור ריבית הפיגורים יחול גם על תשלומים שעל המוכר לשלם לרוכש וגם על תשלומים שהרוכש צריך לשלם למוכר.

שם הקונה	רמט טרום בע"מ
----------	---------------

יובהר, כי באחריותו הבלעדית של הקונה לשלם את תשלומי התמורה הנקובים בנספח "א" במועדם ובמלואם, וכי החברה לא תהיה מחויבת במתן הודעה לקונה טרם המועד שנקבע לביצוע כל תשלום ו/או במקרה של פיגור בתשלום כאמור לעיל.

**11. מימון ואשראי לקונה**

11.1 ביקש הקונה לקבל מהחברה התחייבות לרישום משכנתא על זכויות הקונה בדירה, לכשתירשמה, לטובת בנק או מוסד כספי מאושר (כגון חברת ביטוח) (להלן: "בנק הקונה") אשר יעמיד לרשות הקונה הלוואה לצורך מימון רכישת הדירה, ימלא הקונה אחר התנאים המפורטים להלן וימציא לחברה את המסמכים והאישורים המפורטים להלן:

11.1.1 אישור בנק הקונה כי קיבל הוראות בלתי חוזרות מהקונה להעביר לחברה (לחשבון הפרויקט) את מלוא כספי הלוואה ע"ח תמורת הדירה וכי יפעל בהתאם.

11.1.2 בקשה חתומה ע"י הקונה, מופנית לחברה, להתחייב כלפי בנק הקונה לרישום משכנתא כאמור, בנוסח שיקבע ע"י החברה.

11.1.3 שילם לחברה, טרם קבלת הלוואה הנ"ל, 10% לפחות מתמורת הדירה מהון עצמי ושלא באמצעות שעבוד זכויות כלשהן, בדירה, ובכפוף לכך שבכתב ההתחייבות לבנק הקונה יתחייב בנק הקונה להעביר את כל יתר התמורה לידי המוכר וכי ככל וידרש המוכר להשיב לידי בנק הקונה את הסכומים, המוכר יהיה זכאי תחילה למלוא הפיצוי המוסכם החל (ככל ויחול).

על אף האמור לעיל, ככל שמדובר בגרירת משכנתא להבטחת הלוואה שניתנה בקשר לנכס אחר (להלן: "הלוואת הגרירה"), הרי שתנאי להסכמת החברה למתן התחייבות כאמור יהא שהקונה שילם לחברה 10% לפחות מהתמורה, בתוספת סכום הלוואת הגרירה, והכל מהון עצמי, קודם לחתימת החברה על ההתחייבות כאמור.

11.2 מילא הקונה אחר ההוראות דלעיל, תחתום החברה על מסמכי התחייבות לרישום משכנתא לטובת בנק הקונה כנזכר לעיל בתוך 14 ימים ממועד קבלתם במשרדי החברה, המוגבלת בסכום התואם את האמור לעיל, בנוסח המקובל אצל החברה ובנק הקונה ובכפוף לעדיפות השעבודים שירשמו לטובת הבנק המלווה.

11.3 **למען הסר ספק, לא תרשם הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא, אלא לאחר רישום הערת אזהרה לטובת הקונה, וככל שיידרש על ידי בנק הקונה. האמור יפורט במפורש במסמכי ההתחייבות לרישום משכנתא, ויאושר על ידי בנק הקונה אשר יעמיד מימון לקונה.**

**12. מסים**

12.1 כל המיסים, הארנונות, האגרות, ותשלומי חובה למיניהם בקשר עם רכישה הדירה ו/או אחזקתה ו/או השימוש בה, וכן כל תשלום הכרוך באחזקת שטחים משותפים בפרויקט ו/או בחניון ו/או בבנין והשירותים הניתנים לדיירים בבנין, כגון: גינון, ניקוי, מעליות, שכר חברת הניהול (ככל ותמונה כזו) וכד', השתתפויות בתשלומים אחרים הן העירוניים והן הממשלתיים או אחרים מכל סוג שהוא החלים ו/או שיחולו על המקרקעין ו/או על הבנין ו/או על הדירה ועל מחזיקיה (להלן: "המיסים") לתקופה שתחילתה במועד המסירה ואילך, בין אם קיבל הקונה את הדירה בפועל ובין אם לאו, ובלבד שאי מסירת הדירה אינו נובע מליקויים אשר אינם מאפשרים שימוש סביר בדירה, יחולו על הקונה וישולמו על ידו.

שם הקונה	רמט טרום בע"מ
----------	---------------

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, היטל השבחה בגין תכנית שפורסמה למתן תוקף עד למועד החתימה על חוזה זה והקלה ו/או הקלת שבס, שתיזום החברה, אזי התשלום בגינו, ככל שיחול, יחול וישולם על ידי החברה.

היטל השבחה בגין כל תכנית שפורסמה למתן תוקף ממועד חתימת חוזה זה ואילך (ושאינו חל על החברה כאמור לעיל), יחול וישולם על ידי הקונה.

לגבי דירה אשר במועד אכלוס הבניין טרם נמכרה לרוכש – תשא החברה רק בחלק של ההוצאות בגין צריכה בפועל אשר החברה לא הוכיחה כי לא צרכה. כך לדוגמא, ככל והדירה שלא נמכרה עומדת ריקה, לא תשא החברה בחלק של פינוי אשפה, שימוש במעלית וכיוצא"ב שכן החברה לא עושה שימוש בהוצאות אלו.

12.2 מובהר כי המוכר יהא רשאי לבצע תשלומים במקום הקונה רק במידה ומדובר בחוב שאי תשלומו עלול לעכב את המוכר בביצוע התחייבויותיו. במקרה זה תעמודנה כלפי המוכר אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי במקרה כזה מתחייב הקונה לשלם למוכר את התשלום בצירוף ריבית והצמדה כחוק מיום התשלום ועד החזרתו בפועל. ידוע לקונה שהתמורה בסעיף 9 לעיל נקבעה בהתחשב במיסים, בהיטלים, ובשיעוריהם כפי שהינם ידועים ביום חתימת חוזה זה. למרות האמור בסעיף 12.1 לעיל, יישא הקונה בכל מס, תשלום חובה, אגרה או היטל חדשים שיוטלו על פי חוק ו/או מכח תקנות על רוכשי דירות ושאינם קיימים ביום חתימת חוזה זה, ו/או בכל היטל שיוטל לאחר חתימת חוזה זה, ו/או בכל תוספת למיסים קיימים ו/או הגדלת שיעורם, החלים על רוכשי דירות, ככל שהם מתייחסים לבנין ו/או לדירה או למכירתה לקונה - וזאת גם עבור התקופה מיום חתימת חוזה זה ואילך והמועד לתשלום יחול תוך ארבעה עשר (14) ימים מעת שנדרשו בכתב מהקונה.

12.3 הקונה יישא במס רכישה החל על העסקה נשוא חוזה זה וישלמו ישירות לרשויות המס במועד הקבוע לכך עפ"י החוק. הקונה ימציא לחברה אישור כדן על ביצוע התשלום בסמוך לאחר ביצועו.

12.4 בוטל.

12.5 החברה תישא בתשלום מס הכנסה או מס שבח מקרקעין, ככל שיחולו, בגין מכירת הדירה לקונה.

12.6 ידוע לקונה כי תמורת הדירה בחוזה זה כוללת אך ורק את החבויות, ככל שהיו, בגין עבודות הפיתוח המפורטות בנספח "1/ב" לחוזה זה.

12.7 כל תשלום בקשר לעבודות פיתוח נוספות ו/או שינויים שיידרשו ו/או שיבוצעו ע"י הרשות המקומית או כל רשות מוסמכת אחרת, שאינן כלולות בנספח "1/ב" ו/או בהיתרי הבנייה ו/או בתב"ע, לרבות, כבישים, שבילים, מדרכות, נטיעות, ניקוז, ביוב, אבני שפה וכיו"ב (להלן: "עבודות הפיתוח הנוספות") יחולו על הקונה, והקונה מתחייב לשלם במועדם את כל התשלומים, שיוטלו ע"י הרשות המוסמכת בגין עבודות הפיתוח הנוספות, גם אם טרם נרשמה זכותו של הקונה בדירה בלשכת רישום המקרקעין. הוטלו תשלומים כנ"ל על יותר מאשר על הדירה בלבד, ישלם הקונה חלק יחסי מן התשלומים הנ"ל לפי קביעת הרשות המקומית או החברה ולא תינתן בטוחה כלשהי. על אף האמור, מובהר, כי ככל שיידרשו תשלומים בגין עבודות הפיתוח הנוספות כאמור אשר עילתם באישור בקשה לתיקון התב"ע ו/או הקלה שייזום החברה, אזי התשלום בגינן, ככל שיחול, יחול וישולם על ידי החברה.

13. תשלומים שונים

נוסף על התמורה והתשלומים האחרים, החלים על הקונה לפי חוזה זה, ישלם הקונה את המסים ו/או התשלומים כדלקמן:

שם הקונה	רמט טרום בע"מ
----------	---------------

- 13.1 בכפוף לנשיאת הקונה בתשלומים הקבועים להלן, החברה תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות.
- 13.2 יובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב לחברה, ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור, ככל ומדובר באחד התשלומים המפורטים להלן בלבד:
- 13.2.1 מים- גביית תשלום בגין מונה המים, שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום.
- 13.2.2 גז- ככלל חיבורי הגז יעשו על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו החברה ביצעה תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, תוכל לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהחברה קיבלה את הסכמת הקונה.
- 13.2.3 חשמל- לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך מוטלת על החברה בלבד. למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסטים" - יחולו על החברה.
- למען הסר ספק, כל תשלום אחר בגין חיבור לתשתיות יחול על המוכר.
- 13.3 כמו כן, מתחייב הקונה לשלם למוכר את ההוצאות, האגרות ותשלומי החובה הכרוכים ברישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא וכן בגין רישום המשכנתא לטובת מוסד פיננסי שיעמיד לקונה הלוואה בקשר עם הדירה.
- 13.4 תשלום לעוה"ד בהתאם למפורט בסעיף 3.1 **לנספח "א"**. ביחס לתשלום האמור וביחס לשירותים אותם יעניקו עוה"ד בקשר עם התשלום הנ"ל ניתנת לקונה הבהרה בהתאם למפורט ב**נספח "א/1"**.

**14. שינויים ותוספות בדירה**

- 14.1 הקונה לא יהיה זכאי לבצע שינויים בדירה.
- 14.2 עד למסירת החזקה בדירה לקונה בהתאם להוראות חוזה זה, לא יהיה הקונה רשאי לבצע שינויים ו/או החלפת פריטים בדירה ולא להכניס אליה ציוד ו/או מתקנים ו/או חפצים.
- 14.3 הקונה יהיה רשאי לוותר על התקנת ארון מטבח ו/או סוללות למים ו/או בית תקע ו/או דלת הכניסה למרפסת השירות וזאת כנגד זיכוי כספי כמתואר בנספח "\_\_\_" להסכם זה.

**15. מסירת חזקה**

- 15.1 סמוך למועד השלמת הנכס תשלח החברה לקונה הודעה בכתב, ובה היא תזמין את הקונה לקבל את הדירה לרשותו, במועד שיתואם בין הצדדים, שלא יהיה מאוחר מ- 21 ימים ממשולח ההודעה. (להלן: "הודעת זימון למסירה") וכאמור בסעיף 4.11 לעיל. הקונה מתחייב להיות נוכח בדירה במועד המסירה, לבדוק את הדירה ולקבל את החזקה בה לרשותו. מסירת החזקה בדירה לאחד מיחידיו הקונה תחשב כמסירת החזקה לכל יחידיו.
- 15.2 ככל שהקונה לא יתאם מועד למסירת הדירה לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הדירה לרשותו, תשלח החברה הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הדירה לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ- 10 ימים ממשלוח ההודעה זו.

שם הקונה	רמט טרום בע"מ
----------	---------------

- 15.3 במקרה שהקונה לא יופיע לקבל את הדירה לחזקתו תוך המועדים הנ"ל, או במקרה שהקונה לא ימלא תוך המועד האמור את כל התחייבויותיו לפי חוזה זה כלפי החברה, ובלבד שאין מדובר במקרה בו קיימים ליקויים המונעים שימוש סביר בדירה ו/או דירה אינה ראויה למגורים ייחשב הדבר, יראו בדירה כאילו נמסרה לקונה וכן כאילו עמדה החברה בכל התחייבויותיה למסירת הדירה לפי חוזה זה, ולא תחול על החברה כל חובה נוספת בקשר למסירת החזקה במועד כלפי הקונה. ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ממועד זה ואילך יהיה הקונה אחראי בלעדית למצבה של הדירה, אחזקתה, וכיו"ב, וחייב בתשלום כל המיסים והתשלומים שהוא חייב בתשלוםם כאמור בסעיפים 12 ו-13 לעיל. יובהר כי המוכר אחראי על שמירת הנכס בהתאם להוראות חוק השומרים התשכ"ז-1967, ויהיה זכאי לשכר בגין שמירתו זו בהתאם.
- 15.4 הקונה לא יהיה זכאי לתפוס חזקה בדירה לפני שזו תימסר לרשותו בהתאם להוראות חוזה זה, ולא יהיה רשאי להיכנס לדירה, אלא לשם בחינת מצבה בלבד, בתאום מראש ובליווי נציג החברה.
- 15.5 מודגש בזה, כי החברה לא תהיה אחראית כלפי הקונה לתיקון כל קלקול, פגם או נזק שייגרמו לדירה ו/או לציוד המצוי בה, לאחר מועד המסירה, והקונה לא יהיה זכאי לפיצוי בגין קלקול, פגם או נזק כנ"ל מלבד לאחריות החברה בהתאם להוראות חוק השומרים התשכ"ז-1967.
- 15.6 קודם למסירת הדירה ולא יאוחר מארבעה עשר (14) ימים מקבלת הודעת זימון למסירה, מתחייב הקונה להמציא לחברה את כל הנדרש בהודעת הזימון למסירה וכמפורט בסעיפים 7.2 ו-7.5 לעיל, ככל ורלוונטי למועד זה.
- במועד שיהיה נקוב בהודעת זימון למסירה, הקונה יהיה רשאי לבדוק את הדירה בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה בתאום מראש עם המוכר. במועד המסירה תיערך ע"י המוכר והקונה תרשומת אשר תיחתם על ידם ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על-ידי הצדדים במועד המסירה (להלן – "פרוטוקול המסירה" או "הפרטיכל") פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.
- 15.7 אין בעריכת הפרטיכל 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.
- 15.8 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות החברה על פי כל דין.
- 15.9 אין בפרטיכל ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הקונה.
- 15.10 החברה מתחייבת לכלול את הוראות סעיפים 15.8-15.10 בפרטיכל.
- 15.11 סרב הקונה לחתום על הפרטיכל, לא יהא בכך כדי לגרוע ממשקלו של הפרטיכל, אולם נציג החברה ו/או נציג הקבלן, יציינו זאת על גבי הפרטיכל. בנוסף, במקרה כזה יראו את הדירה כאילו נמסרה לקונה במועד שנקבע לעריכת הפרטיכל ויחולו בקשר לכך הוראות סעיף 15.2 לעיל.
- 15.12 הקונה יפנה לחברה בכתב, בכל הקשור לביצוע הפרויקט ולתיקוני אי התאמות כאמור בהסכם זה. בכל מקרה שהקבלן לא ביצע את התיקונים בהתאם למתחייב על פי הסכם זה, יהיה הקונה רשאי לשוב ולפנות לחברה בדרישה לבצוע התיקונים האמורים. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכויות הקונה כלפי החברה על פי הסכם זה.

רמט טרום בע"מ	שם הקונה
---------------	----------

- 15.13 קבלת מפתחות הדירה ע"י הקונה תהווה ראיה לכאורה לכך, כי הקונה קיבל את הדירה במצב תקין וטוב כשהיא ראויה למגורים וכי הדירה נבנתה ונמסרה לקונה בהתאם להוראות חוזה זה, ובכפוף להתחייבויות שעל פי חוזה זה על החברה למלאן לאחר מועד המסירה, וכן בכפוף להוראות הקוגנטיות שבחוק המכר דירות.
- 15.14 במועד המסירה תהיה הדירה מחוברת לרשת הביוב, ובמצב שניתן לחברה לרשת המים והחשמל, הקונה מתחייב לחתום על חוזהים כנ"ל לשם חיבור הדירה לתשתיות כאמור.
- 15.15 הודע לקונה כי עד ולא יאוחר מ- 30 ימים קודם למועד מסירת הדירות בבנין, יהא על רוכשי דירות הבנין להציג בפני המוכר את נציגות הדיירים שיקבלו מטעמם את הרכוש המשותף של הבנין. לא נעשה כן עד למועד האמור ואף לאחר שחלפו 10 ימים ממועד מתן הודעה בכתב של המוכר בדרישה לעשות כן תהינה זכאי המוכר למנות את הנציגים בעצמו, באופן שייבחרו על ידו שלושה (3) נציגים לפחות אשר יקבלו בשמם של כל הרוכשים את הרכוש המשותף (להלן: **"הנציגות הזמנית"**). הנציגות הזמנית תהיה חייבת להתקשר בחוזהים בגין חיבור הבנין לחשמל, ספק תקשורת ומים, וכן לבצע את ההתקשרות בחוזה שרות עם ספקי המתקנים, כגון: גנרטור, מעליות, משאבות, אינטרקום, טלוויזיה במעגל סגור, אנטנות וכל מתקן אחר הדורש תחזוקה שוטפת (ככל שקיים). מועד ההתקשרות כאמור, יהיה בהתאם להוראות החברה ובסמוך לאחר חיבור הבנין למערכות הנ"ל. לחילופין רשאית החברה לקבוע כי חברת הניהול שתמונה על ידה באישור ותיאום הנציגות הזמנית, ככל ותמונה, תהווה את הנציגות הזמנית.
- החברה זכאית לקבוע כי מסירת הרכוש המשותף של הבנין, או כל חלק ממנו, תיעשה לנציגות רוכשי הדירות ו/או לחברת הניהול (ככל שתמונה), הכל כפי שתיקבע החברה לפי שיקול דעתה הסביר (להלן: **"מקבל הרכוש המשותף"**). מקבלי הרכוש המשותף יפעל כנאמן של כל יתר רוכשי הדירות בבנין, וכל פעולה שתעשה על ידו תעשה אף בשמם ותחייבם.
- הודע לקונה כי מקבל הרכוש המשותף יהיה מוסמך בלעדית מטעמו.
- 15.16 ההוראות בחוזה זה המתייחסות לקבלת החזקה בדירה, יחולו בשינויים המחויבים על קבלת החזקה ברכוש המשותף.
- 15.17 קבעה החברה שהקונה מקבל הרכוש המשותף, אזי יהא הקונה חייב לפי הודעת החברה, לקבל את החזקה באותו חלק מהרכוש המשותף הנקוב בהודעה.
- 15.18 מסירת הרכוש המשותף, תקינותו, דרישות לתיקונו וכל עניין הקשור בו, יהיו מסורים לטיפול וניהול נציגות רוכשי הדירות, כאמור לעיל, שתשמש לעניין זה כנציגתם הבלעדית של כל רוכשי הדירות בבנין.
- 15.19 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב הקונה לנקוט בכל האמצעים הדרושים לאחזקה מתמדת של כל חלקי הרכוש המשותף ושל המתקנים והמערכות המצויים בו במצב טוב ותקין וראוי לשימוש לייעודם וזאת בהתאם להוראות השימוש והאחזקה שתמסור החברה כשהם חתומים על ידה דלעיל ו/או להוראות היצרנים ו/או הספקים של אותם המערכות והמתקנים.
- 15.20 ידוע לקונה, כי תנאי מוקדם לתוקף אחריות היצרנים והספקים לטיב המתקנים והמערכות (במיוחד לגבי מעליות, אנטנה מרכזית לטלוויזיה ו/או טלוויזיה בכבלים וכיו"ב, ככל שמערכות אלה או איזה מהן יותקנו בבנין), הינו ביצוע האחזקה, התפעול והשרות של אותם מתקנים ע"י הספקים כנ"ל ו/או נותני שירותים המאושרים על ידם. לפיכך, מתחייב הקונה ביחד עם הרוכשים האחרים לגרום לכך שהרוכשים או נציגות הבית המשותף יתקשרו עם הספקים הנ"ל ו/או נותני שירותים המאושרים על ידם לביצוע עבודות האחזקה והשרות של המתקנים והמערכות, למשך כל תקופות הבדק והאחריות.

רמט טרום בע"מ	שם הקונה
---------------	----------



- 15.21 החברה לא תהיה אחראית לכל פגם שיתגלה בדירה ו/או בבנין ו/או ברכוש המשותף שינבע מאי מילוי הוראות השימוש והאחזקה דלעיל ו/או עקב תפעול או שימוש לא נכון או לא מקובל במערכות או במתקנים או בשטחים הנ"ל והקונה ו/או מי מטעמו.
- 15.22 חלקים ברכוש המשותף לרבות כאלה הנוגעים לחלקים נוספים בפרויקט, אשר נמסרו לפני מסירת החזקה בדירה לקונה, ייחשבו ככאלה שנמסרו במועד בו נמסרו בפועל. אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריות החברה לפי חוק המכר דירות.

**16. תיקונים**

- 16.1 החברה תתקן על חשבונה כל אי התאמה שתתגלה בדירה, לעומת תיאורו במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון ובניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת חוזה זה, ושהחובה לתקנה חלה על החברה על פי הוראות חוק המכר דירות (להלן בהתאמה: "אי התאמה"), "אי התאמות"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.
- 16.2 התחייבות החברה לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהקונה יודיע לחברה על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד מסירת החזקה, ואם לא ניתן היה לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (להלן: "הודעת אי ההתאמה").
- 16.3 התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר החברה מחויבת לתקנה על פי הוראות חוק המכר או חוזה זה, וניתנה לחברה הודעת אי ההתאמה, תתקן החברה את אי ההתאמה כאמור על פי הוראות חוזה זה והדין, ובתנאי שהקונה נתן לחברה הזדמנות נאותה לתקנה.
- חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהחברה תיקנה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הקונה בדבר אי ההתאמה, או שתיקונה של אי ההתאמה דחוף והחברה לא תיקנה אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הקונה, רשאי הקונה לתקנה והחברה תישא בהוצאות התיקון. במקרה זה ימסור הרוכש לחברה הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.
- הקונה מתחייב לאפשר לחברה, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לדירה לשם בדיקתה וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמה ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הדירה תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבנין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הקונה.
- 16.4 החברה תבצע את תיקון אי ההתאמות שהיא חייבת בביצוען כאמור בחוזה זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הקונה בדבר אי ההתאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים על ידי החברה ייגרם נזק לדירה או לרכוש המשותף, החברה תתקן כל נזק ותחזיק את מצב הדירה ו/או הרכוש המשותף לקדמותם ככל שניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.
- 16.5 החברה תוכל להמציא לקונה 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 הקבל או הספק, אחריות ישירה כלפי הקונה לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציאה לקונה כתבי התחייבות או תעודת אחריות, יהיה על הקונה לפנות ישירות לקבלנים ו/או לספקים בכל הודעה על אי התאמה כלעיל ולעביר העתק פנייתו לחברה. 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 זמנים או קבוע שלא לבקשת הקונה, יהיה הקונה רשאי לשוב ולפנות לחברה בדרישה לביצוע תיקונים והחברה תתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בחוזה זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהחברה אחריות לתיקון אי התאמה על פי כל דין.

שם הקונה	רמט טרום בע"מ
----------	---------------



16.6 הקונה מתחייב לאפשר לנציגי הקבלן ו/או החברה להיכנס לדירה בכל זמן סביר לאחר קבלת הודעה ותאום מראש לשם בדיקת ליקויים בדירה, בבנין וברכוש המשותף ולאפשר את ביצוע התיקונים בדירה או בבנין, אף אם התיקונים נוגעים לדירה אחרת או לרכוש המשותף של הבנין, וביצועם יעשה מתוך הדירה או בקירות החיצוניים שלה. בוצעו תיקונים מתוך הדירה, תשיב החברה את מצב הדירה לקדמותו.

16.7 מוסכם בזה כי אם הקונה לא יאפשר ביצוע תיקונים כאמור, יידחה מועד התיקון עד לשיתוף פעולה מצד הקונה, ובכל מקרה לא יאוחר מתום תקופת הבדק. האמור לעיל לא יגרע מהתחייבותו של הקונה לאפשר ביצוע תיקונים, שנוגעים לדירה אחרת ו/או לרכוש המשותף בבנין, ואשר ביצועם ייעשה מתוך הדירה או הקירות החיצוניים שלה.

16.8 הפריע הקונה או לא אפשר את הביקור או את ביצוע התיקון, לרבות אם התיקון נדרש עבור דירה אחרת או בכל חלק אחר של הבנין או הפרויקט, תהיה החברה רשאית לתבוע מהקונה את הנזקים שיגרמו בשל אי ביצוע התיקונים, על כל הנובע מכך.

16.9 הקונה יפעל להקטנת נזקיו בגין אי התאמות ופגמים בדירה וברכוש המשותף, ככל שיימצאו, לרבות מתן הודעה לקבלן ולחברה עליהם, בהקדם האפשרי. החברה לא תהיה אחראית לפגמים שיתהוו בדירה עקב שימוש לא סביר מצד הקונה בדירה. אחריות החברה לא תחול גם על כל אביזר או מתקן, שלא הותקנו או נבנו על ידי החברה, או לכל שינוי או תיקון, שנעשה בדירה או בבנין שלא על ידי החברה.

16.10 החברה תמסור לקונה, סמוך למסירת הדירה לרשות הקונה, אזהרות בדבר תכונות מיוחדות של הדירה והוראות תחזוקה ושימוש בדירה כשהם חתומים על ידה, והקונה מתחייב לאשר קבלתן מידי החברה ולנקוט בכל האמצעים והצעדים, לעשות את כל הפעולות המתאימות ולהימנע מכל הפעולות הבלתי מתאימות, על מנת לשמור על הדירה והרכוש המשותף, לתחזק ולתקן אותם, ולעשות בהם שימוש באופן נאות ומתאים.

16.11 למען הסר ספק, הודע לקונה כי:

16.11.1 החברה לא תהיה חייבת בתיקון או בשיפוץ בגין כל ליקוי או נזק בדירה - על כל הכלול בה - ו/או בבנין, אשר נגרמו בשל מעשה או מחדל של הקונה או של אדם אחר, או עקב תפעול ואחזקה בלתי נכונים במתקנים ובאביזרים בדירה או בבנין על ידי אחד או יותר מרוכשי הדירות. האמור בסעיף זה כפוף לאמור בסעיף 4 לחוק המכר דירות.

16.11.2 המציאה החברה לקונה או לנציגות הדיירים של הבנין אישור מאת רשות מוסמכת כי המעליות ו/או המשאבות ו/או הגנרטור או יתר חלקי הרכוש המשותף נבדקו ונמצאו מתאימים וכשרים, כמזה כמסירת המתקנים ויתר חלקי הרכוש המשותף, שיושלמו עד אותה שעה, לקונה או לדיירי הבנין, לפי העניין.

16.12 הקונה מצהיר בזה, שידוע לו כי הפגמים או תיקונם - כאמור בסעיפי המשנה של סעיף זה - עלולים לגרום לו לאי נוחות, לנזקים, להפסדים עקיפים ו/או תוצאתיים וכדומה. החברה תנקוט בכל הצעדים על מנת להפחית למינימום את אי הנוחות הנגרמת לקונה וכדי לשמור על תכולת הדירה בזמן ביצוע התיקונים ולהשיב את מצב הדירה לקדמותו בהתאם להוראות הסכם זה.

### 17. איסור שינויים לאחר המסירה

17.1 ללא קבלת רישיונות ו/או היתר בניה ו/או אישורים מהרשויות המוסמכות, הקונה מתחייב שלא לבצע בכל עת שינויים כלשהם בחזיתות הדירה או בצד החיצוני של הקירות החיצוניים של הדירה. שינויים

שם הקונה	רמט טרום בע"מ
----------	---------------

אלה כוללים בין השאר (אך לא רק): סגירת מרפסת (ככל שיש כזו), שינויים בצבע החיצוני או הציפוי החיצוני, שינויים בטיח החיצוני, שינוי במעקה, החלפה או שינוי התריסים החיצוניים של הדירה או המרפסות, התקנת סידור כביסה, מחוץ למרפסות או מחוץ לחלונות הדירה, התקנת אנטנות מכל סוג, התקנת דודי חשמל או דודי שמש, התקנת שלטים מכל סוג שהוא, התקנת מזגן אוויר שלא במקום המיועד, שינויים בקירות המסך החיצוניים של הבנין כולו על כל חלקיו, וכל שינוי אחר, שיש בו כדי לפגוע או לשנות את אחידות המראה החיצוני של הבנין או שיש בו כדי לפגוע בעמידות או בשלד הבנין. הודע לקונה, כי החברה או נציגות הבנין, לפי העניין, יהיו זכאים בכל עת לתבוע ממנו בכל הליך משפטי את קיום ההתחייבות לעיל, לרבות תביעה להחזרת המצב לקדמותו.

מובהר כי בשינויים הנוגעים לנראות הבנין, הקירות החיצוניים, הרכוש המשותף וכיוצ"ב שטחים שאינם בתוך הדירה, תדרש גם הסכמת יתר דיירי הבנין, בהתאם לרוב הדרוש על פי דין.

17.2 הקונה מתחייב שלא לבצע בדירה תיקונים או עבודות, העלולים לפגוע ברכוש המשותף של הבנין או בדירה אחרת בכפוף לסעיף 17.3 להלן.

17.3 אם, למרות האמור בסעיפים 17.1 ו-17.2 לעיל, יבצע הקונה שינויים שלא בהתאם למפורט בחוזה זה וללא קבלת אישור ו/או רישיון ו/או היתר בניה מהרשויות המוסמכות, עלול להידחות רישום הבית המשותף.

17.4 החברה רשאית לכלול הוראות ברוח זו בתקנון הבית המשותף, לכשיירשם.

17.5 הקונה מתחייב, כי ככל שיבצע בדירה עבודות התאמה כלשהן ו/או שינויים המותרים על פי חוזה זה, הוא יבצעם בכפוף לכל ההוראות כדלקמן:

17.5.1 הוראות כל דין;

17.5.2 הוראותיה של חברת הניהול (ככל ותמונה);

17.5.3 בכל מקרה העבודות תערכנה בשעות העבודה המותרות על פי דין.

17.5.4 הקונה מתחייב לסלק על חשבונו את כל האריזות והארגזים, בהם השתמש לצורך העברת מיטלטליו לדירה. בכל מקרה - אסור באיסור מוחלט לרכוס באולם הכניסה או בכל שטח אחר בבנין, אלא יש להוציאם מיד משטח הפרויקט. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, חל איסור מוחלט להשליך לפירי האשפה בבנין פסולת בנין והקונה מתחייב לפנותה מיד מחוץ לשטח הפרויקט.

#### 18. ייחוד החוזה

18.1 חוזה זה מבטל כל משא ומתן מוקדם בין הצדדים וכל התחייבות אחרת, שנעשתה בין הצדדים לפני חתימת חוזה זה. רק תנאי חוזה זה משקפים את המותנה בין הצדדים במלואו.

18.2 את הצדדים מחייבות רק הוראות חוזה זה על נספחיו וכן הודעות בכתב, החתומות על ידי הנהלת החברה שנחתמו אחרי חתימת החוזה.

#### 19. הסבת זכויות

19.1 בהתאם להוראות המכרז, הקונה לא יהא רשאי למכור (בתמורה או ללא תמורה) לצד שלישי כלשהו, החל מיום רכישת הדירה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע

שם הקונה	רמט טרום בע"מ
----------	---------------

ההגרלה בגינה נרכשה הדירה, לפי המוקדם מביניהם, לרבות חוזה להעברת זכויות לאחר תום המועדים המצוינים לעיל, אשר נכרתו לפני תום המועדים הנ"ל.

יחד עם זאת, מוסכם כי הקונה יהיה רשאי להשכיר את הדירה למטרת מגורים בלבד.

19.2 להבטחת האמור לעיל, יחתום הקונה במעמד חתימת חוזה זה על תצהיר וכתב התחייבות לטובת רמ"י ו/או מי מטעמה, בנוסח המצ"ב **כנספחים "ז" ו- "1/ז"** לחוזה זה.

19.3 מוסכם כי ככל והקונה יפר את התחייבויותו וימכור את הדירה לפני המועד הנקוב בסעיף 19.1 לעיל, יחויב הקונה בתשלום של 450,000 ₪ לטובת רמ"י ו/או משרד בינוי והשיכון, בהתאם להוראות הגופים הנ"ל.

19.4 להבטחת עמידתו של הקונה בהתחייבותו כאמור לעיל בסעיפים 19.1 – 19.3 לעיל, תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברמ"י ו/או בספרי החברה בגין התחייבות זאת והקונה מתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך רישום הערת אזהרה כאמור על פי דרישת החברה.

19.5 בכפוף להוראות סעיפים 19.1 – 19.4 לעיל, הקונה יהיה רשאי להעביר לצד שלישי כלשהו (להלן: "הנעבר") את זכויותיו בדירה ו/או על פי חוזה זה בשלמותן ו/או בחלקן בכל דרך וצורה שהיא בכפוף לקבלת הסכמת החברה לכך, בכתב ומראש.

מבלי לגרוע משיקול דעתה הסביר של החברה לסרב לתת הסכמתה כאמור, הרי שהסכמתה להעברה כאמור, תהיה מותנית גם בקיום מלוא התנאים הבאים:

19.5.1 הקונה שילם לחברה את מלוא התמורה, כהגדרתה בחוזה.

19.5.2 הקונה קיים את כל התחייבויותיו על פי חוזה זה, עד לאותו מועד וכן בכפוף לקבלת אישור הבנק המלווה להסבת הזכויות ובכפוף לביטול והשבת כל הבטוחות שניתנו ע"י החברה לקונה וקבלת אישור הבנק המלווה, כי הדירה משוחררת מתחולת השעבוד שלטובתו, או - ככל שהחברה הסכימה להעברת הזכויות קודם למועד המסירה - בכפוף להסכמת הבנק המלווה להסבת הבטוחות כאמור לשמו של הנעבר, בלבד. מובהר כי עלות הסבת הערבויות או כל עלות נוספת שתהא בשל העברת הזכויות תחול על הקונה בלבד כתנאי להסכמת החברה להעברת הזכויות;

19.5.3 הקונה והנעבר ימלאו אחר כל התנאים וימציאו לחברה את כל המסמכים והאישורים המפורטים בסעיף 19.7 להלן.

19.6 ממועד המסירה בפועל ועד למועד הרישום כהגדרתו בסעיף 7.2 לעיל, לא תסרב החברה להסבת זכויות כאמור, אם קיים הקונה את התחייבויותיו, שעל פי חוזה זה, עד לאותו מועד (לרבות עפ"י סעיף 19.7 להלן), וכן בכפוף לביטול והשבת כל בטוחות מכר (לרבות הערת אזהרה) שניתנו ע"י החברה לקונה וקבלת אישור הבנק המלווה, על שחרור הדירה מתחולת השעבוד שלטובתו.

19.7 מבלי לגרוע מן האמור לעיל, העברת זכויות כפופה, בכל מקרה, למילוי התנאים הבאים על ידי הקונה והנעבר, והמצאה לחברה של כל המסמכים והאישורים המפורטים להלן:

19.7.1 חוזה בין הקונה לבין הנעבר בדבר העברת כל זכויות הקונה בדירה ובזכויות הנלוות לה;

19.7.2 שני עותקים של ייפוי כח נוטריוני, בנוסח שיהיה מקובל אצל החברה באותה עת, חתום ע"י הנעבר ומאושר ע"י נוטריון;

רמט טרום בע"מ	שם הקונה
---------------	----------

- 19.7.3 אישורים שכל המיסים (רכישה, שבח, רכוש וכיו"ב), האגרות, והתשלומים, מכל מין וסוג שהם, שיחולו בגין העברת הזכויות או שינבעו ממנה שולמו על ידם;
- 19.7.4 אישורים מהרשות המקומית והוועדה המקומית, כי כל המסים, ההיטלים, הארנונות ותשלומי החובה, המגיעים בקשר לדירה, שולמו במלואם עד למועד ההעברה;
- 19.7.5 אישור מחברת הניהול/ועד בית שאין חובות לקונה בגין הדירה ושהנעבר חתם על חוזה הניהול;
- 19.7.6 אישור הבנק המלווה לפיו כל הבטוחות שניתנו ע"י החברה לקונה – בוטלו;
- 19.7.7 אישור מאת בנק הקונה (כהגדרתו לעיל) או כל גוף אחר שקיבל מהחברה התחייבות לרישום משכנתא על זכויות הקונה בדירה, המשחרר את החברה מהתחייבותו לרישום המשכנתא, לרבות בטול כל הערת אזהרה, אם נרשמה כזו לטובת המוסד הכספי הנ"ל.
- 19.7.8 אישורים להנחת דעת החברה שבוטלו כל השעבודים ו/או העיקולים ו/או צווים, אם יהיו כאלה, על זכויות הקונה בדירה והסרת כל מניעה להעברת הזכויות, ככל ותהיה;
- 19.7.9 כתב העברת הזכויות וההתחייבויות שבחוזה זה על שם הנעבר, חתום ע"י כל יחידי הקונה וכל יחידי הנעבר בנוסח שייקבע ע"י החברה;
- 19.7.10 תשלום דמי הטיפול לחברה ולעוה"ד בעבור הטיפול באישור העברת הזכויות על פי סעיף זה, וזאת בשיעור כקבוע בצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999 ו/או כפי שיתוקן מעת לעת ו/או יקבע כדין בהוראה אחרת;
- 19.7.11 ככל והזכויות בדירה יהווה חכירה מאת רמ"י- אישור רמ"י, להעברת הזכויות בדירה;
- 19.7.12 מבלי לפגוע באמור לעיל, יהיה החברה רשאי לדרוש שהקונה והנעבר ימציאו לו כל מסמך נוסף שיהיה דרוש, לפי שיקול דעתו, לשם ביצוע יעיל ונכון של ההעברה;
- 19.7.13 כמו כן יחתום הנעבר על אותם המסמכים שתורה החברה לצורך ביצוע רישום הבית המשותף.

19.8 תוקפו של סעיף 19.7 לעיל הוא עד למועד הרישום כהגדרתו בסעיף 7.3 לעיל.

19.9 מבלי לגרוע מהוראות סעיף זה לעיל, על סעיפי המשנה שלו, הקונה מצהיר כי ככל והזכויות בדירה יהיו חכירה מרמ"י, אזי שכל העברת זכויות תהיה כפופה למגבלות רמ"י.

## 20. חברת/ות ניהול

20.1 הקונה מתחייב לגרום כי כל מי שהוא יעביר לו את זכויותיו בדירה, גם לאחר הרישום, יחתום אף הוא על חוזה ניהול בנוסח שיהיה מקובל באותו מועד אצל חברת הניהול.

## 20.2. הוראות שונות

20.3 הודע לקונה שהחברה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הסביר, להתקין שילוט הנושא את שם הפרויקט ו/או החברה ו/או כל שם אחר ו/או לוגו הפרויקט, כפי שיקבע על ידי החברה, על גבי חזית הבנין ו/או חלקים נוספים בפרויקט, באופן, בצורה ובגודל כפי שיקבע על ידי החברה ולפי בחירתו או להטביעו בכל אופן אחר שימצא לנכון בחזיתות כאמור. מובהר כי עד למסירת החזקה יהא רשאי המוכר לתלות

שם הקונה	רמט טרום בע"מ
----------	---------------

שלטים הנושאים את שם החברה ו/או לוגו המוכר. לאחר מסירת החזקה יהא רשאי לתלות אך ורק שלטים בגודל סביר הנושאים את שם המוכר ו/או לוגו המוכר, במיקום שאינו בשטחו של הקונה (בין היתר לא על גבי מרפסות חיצוניות של דירות) ובלבד שאין בשילוט כדי להפריע לשימוש הסביר של הרוכש בדירה ו/או ברכוש המשותף ובהתאם להוראות כל דין ו/או רשות. לאחר שנתיים ממסירת החזקה שנקבע לבניין בו מצויה בדירה, הדיירים יכולים להורות למוכר להסיר את השלט והמוכר יפעל כאמור כל ההוצאות השוטפות והאגרות בגין השילוט וכן בגין הסרתו יחולו על המוכר.

20.4 הודע לקונה שהחברה זכאית להשתמש בדירות השוק החופשי, כ-"דירות לדוגמה" שתשמשה למטרות תצוגה לקונים פוטנציאליים ו/או כמשרד מכירות ובמקרה כזה, החברה תישא בחלקה היחסי בגין דירות אלה בתחזוקת הרכוש המשותף.

20.5 ויתור, ארכה, הנחה וכיו"ב שניתנו על ידי צד לחוזה זה למשנהו במקרה מסוים לא יהוו תקדים למקרה אחר; ולא יהיה תוקף לשום ויתור, ארכה, הנחה וכיו"ב אלא אם ניתנו בכתב, וזאת למעט אם צוין בחוזה זה במפורש אחרת. לא השתמש צד לחוזה זה בזכות מזכויותיו על פי חוזה זה או על פי כל דין או לא השתמש בזכות כאמור במועד - לא ייחשב הדבר כוויתור מצדו על הזכות האמורה.

20.6 כל סכום, שתשלומו חל על הקונה על פי חוזה זה, ושאי תשלומו מעכב או עלול לעכב את החברה בבצוע התחייבויותיו, אזי במקרה שהקונה לא ישלם תשלום כאמור במועדו, תהיה החברה רשאית, אך לא מחויבת, לשלמו במקום ועל חשבון הקונה, וזאת לאחר מתן הודעה בת שבעה (7) ימים מראש.

הקונה יהיה חייב להחזיר לחברה כל סכום, שהחברה שילם במקומו כאמור, תוך שבעה (7) ימים מקבלת דרישה ראשונה מהחברה בצרוף הפרשי ריבית והצמדה, כקבוע בסעיפים 9.6 ו-10.6 לעיל.

20.7 מבלי לפגוע בזכויות אחרות של החברה על פי חוזה זה או על פי הדין, תהיה לחברה זכות עיכוב וקיצוץ על כל הכספים, שיימצאו אצלה בכל זמן לזכות הקונה.

הקונה לא יהיה רשאי לקזז ו/או לעכב סכומים כלשהם המגיעים ממנו לחברה כנגד סכומים שיגיעו לו, ככל שיגיעו לו, מהחברה.

20.8 כל יחידי הקונה חבים ואחראים על פי חוזה זה ביחד ולחוד, והחברה רשאית לראות בחתימת אחד מיחידי הקונה על כל מסמך הקשור בחוזה זה כמחייבת את כל יחידי הקונה.

20.9 במקרה שהקונה הינו תושב חוץ, עליו לקיים את הוראות הדין הישראלי, החלות בעניין חוזה זה וכן יחולו ביחס לני"ל הוראות מועצת מקרקעי ישראל ביחס למכירה לזרים. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, במקרה כאמור, מתחייב בזה הקונה להמציא לחברה, מיד עם דרישתו הראשונה, את כל האישורים הדרושים, לדעת בא כוח החברה, על-מנת לאפשר את ביצוע רישום הדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין והאחריות הבלעדית לקבלתם חלה על הקונה בלבד. עוד מצהיר הקונה בחתימתו על חוזה זה, כי כתובתו הרשומה בכותרת חוזה זה, הינה כתובתו לצורך המצאת כתבי בי-דין ו/או כל מסמך אחר מחוץ לתחומי המדינה וכי במקרה שיומצאו לו כאלה לכתובת הני"ל, בין אם התגורר בה ובין אם לאו ולא יכפור בסמכות ביהמ"ש אליו הוגשו המסמכים לדון בהליך שעניינו חוזה זה.

20.10 על חוזה זה יחולו הוראות החוק הישראלי. מוסכם בזה כי בית המשפט המוסמך באופן בלעדי לדון בכל עניין הנוגע לחוזה זה או הנובע ממנו בהתאם לתקנות.

20.11 במקרה שהתקשרות הקונה בחוזה זה טעונה אישור ו/או היתר על פי דין (להלן: "האישור"), כגון במקרה שהקונה הוא קטין, פסול דין וכיו"ב, מתחייב הקונה וכל מי שחותם על חוזה זה מטעמו,

רמט טרום בע"מ	שם הקונה
---------------	----------

להמציא לחברה את האישור, וזאת בתוך 60 יום ממועד חתימת חוזה זה או לפני מועד המסירה, לפי המוקדם. לא המציא הקונה את האישור במועד, יהיה החברה רשאי, לפי שיקול דעתה הסביר, לבטל חוזה זה ע"י מתן הודעה בכתב לקונה. החברה יחזיר לקונה כל סכום ששולם לו על ידו עד אותו מועד, על פי דין, וזאת כנגד החזרה והביטול של הבטוחות שיוצאו לטובת הקונה בהתאם לחוזה זה, וחתימה על כל המסמכים הדרושים לצורך ביטול החוזה.

20.12 הודע לקונה כי עוה"ד מייצגים את החברה בעסקה נשוא חוזה זה, והם אינם מייצגים את הקונה וכי הקונה רשאי להיות מיוצג בעסקה זו ע"י עו"ד לפי שיקול דעתו. בקשר עם האמור הקונה מצהיר כי קרא והבין את הוראות **נספח "א/1"** לחוזה זה.

20.13 מוסכם בזאת כי תנאי חוזה זה על נספחיו משקפים במלואם את כל המוסכם והמותנה בין הצדדים בכל הקשור ברכישת הדירה וכל הנובע מכך, וכי הקונה קונה את הדירה אך ורק בהסתמך על האמור בחוזה זה. פרסום, פרוספקט, הצהרה, מצג, זיכרון דברים או התחייבות בע"פ או בכתב, ככל שנעשו כאלה לפני חתימת חוזה זה, ושלא נכללו במפורש בחוזה זה וכן גם הצהרות ו/או הודעות, שנכללו בעיתון ו/או בפרסומים שונים ו/או בכל אמצעי המחשה אחר לרבות במסגרת הדירה לדוגמא, יהיו בטלים ומבוטלים ולא יחייבו את הצדדים או מי מהם באופן כלשהו והקונה מוותר על כל טענה ו/או דרישה כלשהי כלפי החברה בקשר לכך. אין בכך כדי לשלול מהקונה טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים בהסכם פרטים שחלה על המוכר חובה לצינם על פי דין. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מזכויות הקונה על פי דין בנוגע למצגים ו/או פרסומים ככל שהוצגו בפניו לפני חתימת ההסכם.

20.14 מוסכם במפורש, כי ביצוע התחייבויות החברה לפי חוזה זה מותנה בכך שהקונה יקיים תחילה את התחייבויותיו הוא, ככל שהגיע המועד לקיומן על פי חוזה זה ובמלואן ובמועדן.

20.15 כל שינוי של חוזה זה חייב להיעשות בכתב ובחתימת הצדדים.

20.16 חוזה זה יכנס לתוקפו רק לאחר חתימתו על ידי מורשי החתימה של החברה.

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

**21. כתובות**

כתובות הצדדים לצרכי חוזה זה הן הכתובות, שצוינו בכותרתו. כל הודעה, שתשלח בדואר רשום בישראל מצד אחד למשנהו לפי הכתובות הנ"ל, יראו אותה, כאילו נתקבלה על-ידי הצד, שאליו נועדה, שבעים ושתיים (72) שעות לאחר משלוחה. הודעה שנמסרה באמצעות שלוח, יראו אותה כאילו נתקבלה מיידית.

לאחר מועד המסירה כתובת הקונה תהא - כתובת הדירה.

שינה צד את כתובתו, יהיה חייב להודיע על כך לצד השני תוך שבעה ימים ממועד שינוי הכתובת ובמקרה זה תחשב כתובתו של אותו צד לצורך משלוח הודעות - הכתובת שנמסרה על ידיו כאמור לעיל.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

רמט טרום בע"מ	שם הקונה
---------------	----------

---

רמט טרום בע"מ

---

הקונה

---

הקונה

רמט טרום בע"מ	שם הקונה
---------------	----------

**נספח א'**

**פרויקט "עיר היין", אשקלון**

דירה מס' \_\_\_\_\_

**נספח תשלומים**

לחווה שנחתם ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ בשנת \_\_\_\_\_ (להלן: "חווה המכר")

**בין:** רמט טרום בע"מ, מ.ח. 510815335

מרחי אוגדה 33, מעלה אדומים

(להלן: "החברה")

**מצד אחד:**

**לבין:**

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

(להלן יחד ולחוד: "הקונה")

**מצד שני:**

**1. תאור הדירה**

דירה מס' (זמני) \_\_\_\_\_ הנמצאת בקומה \_\_\_\_\_ בת \_\_\_\_\_ חדרים, דגם מספר \_\_\_\_\_, לה יוצמדו זכויות ב \_\_\_\_\_ מקום/ות חניה רגיל/עוקב המסומנת במספר \_\_\_\_\_ (להלן: "החניה") וכן במחסן המסומן במספר \_\_\_\_\_ (להלן: "המחסן") וכן חלק יחסי ברכוש המשותף (הדירה, החניה, המחסן והחלק היחסי ברכוש המשותף יקראו להלן: "הדירה").

**2. מסירת הדירה**

2.1 הדירה תימסר לחזקתו של הקונה, כמפורט בסעיף 15 לחווה המכר ובכפוף לאמור בו, **לא יאוחר מיום 3.10.2026**.

**3. התמורה**

3.1 בתמורה לדירה ולהתחייבויות החברה שבחווה, מתחייב הקונה לשלם לחברה סכום של \_\_\_\_\_ ₪, בצירוף הפרשי הצמדה למדד כמפורט להלן (להלן: "התמורה"), כאשר הסכום האמור כולל מע"מ כדין. ככל שיחול שינוי בשיעור המע"מ, יתווסף או יופחת (לפי העניין) מיתרת התמורה אשר טרם שולמה, סך השווה לשיעור השינוי במע"מ מוכפל ביתרת התמורה.

להסרת ספק מובהר כי התמורה אינה כוללת תשלומים נוספים שעל הקונה לבצע לצדדים שלישיים ובכללם: תשלום מס רכישה ותשלומים נוספים קבוע בהסכם.

3.2 את התמורה ישלם הקונה לחברה בתשלומים כדלקמן, כשלכל תשלום יתווספו הפרשי הצמדה למדד כאמור בסעיף 3.6 להלן (להלן: "הפרשי הצמדה למדד"):

3.2.1 במעמד חתימת חווה זה על ידי הקונה, יפקיד הקונה בידיו הנאמנות של הנאמן, המחאה בנקאית בסכום של \_\_\_\_\_ ₪ (כולל מע"מ), המהווה 7% מתמורת הדירה (להלן: "התשלום הראשון").

הקונה מורה בזאת לנאמן להעביר לחשבון הפרויקט את התשלום הראשון, במועד שבו קיבל הנאמן פנקס שוברים (אף אם טרם נחתם הסכם ליווי) ביחס לדירה נשוא חווה זה או שובר מתוך פנקס השוברים של הדירה נשוא חווה זה.

רמט טרום בע"מ	שם הקונה
---------------	----------



- 3.2.2 סכום של \_\_\_\_\_ נה (כולל מע"מ), המהווה השלמה ל- 20% מתמורת הדירה, ישולם תוך 45 (ארבעים וחמישה) ימים ממועד חתימה הסכם זה, או 7 ימים לאחר המצאת הודעת החברה לקונה כי התקבל פנקס השוברים מאת מוסד פיננסי אשר יעניק לקונה את "בטוחת המכר" כהגדרתה בחוזה המכר או מחתימת חוזה זה, לפי המאוחר (להלן: "פנקס השוברים").
- 3.2.3 סכום של \_\_\_\_\_ נה (במילים: \_\_\_\_\_ שקלים חדשים) המהווה 14% ממחיר הדירה ישולם למוכרת תוך חמישה (5) חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- 3.2.4 סכום של \_\_\_\_\_ נה (במילים: \_\_\_\_\_ שקלים חדשים) המהווה 14% ממחיר הדירה ישולם למוכרת תוך עשרה (10) חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- 3.2.5 סכום של \_\_\_\_\_ נה (במילים: \_\_\_\_\_ שקלים חדשים) המהווה 14% ממחיר הדירה ישולם למוכרת תוך חמישה עשר (15) חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- 3.2.6 סכום של \_\_\_\_\_ נה (במילים: \_\_\_\_\_ שקלים חדשים) המהווה 14% ממחיר הדירה ישולם למוכרת תוך עשרים ואחד (21) חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- 3.2.7 סכום של \_\_\_\_\_ נה (במילים: \_\_\_\_\_ שקלים חדשים) המהווה 14% ממחיר הדירה ישולם למוכרת תוך עשרים ושבעה (27) חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- 3.2.8 יתרת התמורה, סכום של \_\_\_\_\_ נה (במילים: \_\_\_\_\_ שקלים חדשים) המהווה 10% ממחיר הדירה, ישולם 30 ימים לפני מועד מסירת הדירה ולא יאוחר מ-7 ימים לפני מועד מסירת החזקה.
- 3.3 הצמדה**
- 3.3.1 מחצית מכל תשלום שישלם הקונה למוכר בעד רכישת הדירה תוצמד למדד תשומות הבנייה. זאת, למעט 20% הראשונים ממחיר הדירה, המשולמים לפני כל תשלום אחר, שלא יוצמדו למדד כלשהו. פרט לאמור בסעיף זה, על מחיר הדירה הנקוב בחוזה לא תחול כל הצמדה או ריבית, למעט ריבית פיגורים.
- 3.3.2 ההצמדה למדד תיעשה בהתאם לשיעור העלייה ממדד הבסיס הידוע ביום חתימת החוזה ועד למדד הידוע ביום ביצוע התשלום.
- 3.3.3 ההצמדה כאמור לעיל, תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה החוזי, ואולם הוראות סעיף קטן זה לא יחולו במקרה שבו חל עיכוב במסירה כאמור בסעיף 4.8 להסכם.
- 3.4 **יובהר כי ככל שתוגש עתירה לעניין הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות), ו/או ככל שתתקבל כל החלטה אחרת ע"י מדינת ישראל, תחייב את הצדדים הפסיקה ו/או ההחלטה גם באשר לחוזה זה, והצדדים יפעלו לפיה.**
- 3.5 הקונה יפקיד את התשלומים על חשבון התמורה, אך ורק באמצעות שוברי התשלום לחשבון הפרויקט כהגדרתו בחוזה המכר, למעט התשלום הראשון שישולם לחשבון הנאמנות (כל עוד לא התקבל פנקס שוברים).
- 3.6 לצרכי חוזה זה ונספח תשלומים זה:
- 3.6.1 "המדד" – מדד תשומות הבניה למגורים;
- 3.6.2 "מדד הבסיס" משמעו המדד הידוע במועד חתימה הסכם;
- 3.7 תשלומים המשולמים ע"י הקונה לחברה, לרבות תשלומי ההצמדה למדד, יכללו מס ערך מוסף כנדרש עפ"י דין, בהתאם לשיעורו החוקי במועד ביצוע כל תשלום בפועל.
- 3.8 התנאים והמועדים בנספח זה הינם תנאים יסודיים של חוזה המכר. הפרת תנאי כלשהו מתנאים אלה תהווה הפרה יסודית של חוזה המכר. בכל מקרה של סתירה בין הוראות נספח זה לבין הוראות חוזה המכר, יקבע האמור בנספח זה.
- 3.9 כל יתר ההוראות הקבועות בחוזה המכר בקשר לתמורה ובקשר לתשלומים החלים על הקונה, יחולו במלואם ואין בהוראות נספח זה לגרוע מהאמור בחוזה המכר.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

רמט טרום בע"מ	שם הקונה
---------------	----------

הקונה			החברה
-------	--	--	-------

רמט טרום בע"מ	שם הקונה
---------------	----------

נספח א/1 – אישור קונה לעוה"ד מטעם החברה

**אישור**

אנו הח"מ מאשרים בזה כי רמט טרום בע"מ, מ.ח. 510815335 (להלן: "החברה") הודיעונו כי ש. בירן ושות', עורכי דין, מייצגים את החברה בעסקאות של מכירת הדירות ויתר השטחים בפרויקט ובסמוך לו, כהגדרת מושגים אלה בחוזה רכישת הממכר הנ"ל (להלן: "חוזה הרכישה") וכי הם אינם מייצגים אותנו בחוזה הרכישה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אנו מאשרים ומסכימים באופן מפורש כי בהתאם ובכפוף לתנאי ההתקשרות שבין החברה לבין עוה"ד ממשרד ש. בירן ושות' (וכל עוד הללו עומדים בתוקפם בהתאם למוסכם ביניכם לבין החברה), בכפוף להוראות חוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973 (להלן: "חוק המכר דירות"), ובכפוף להוראות חוזה הרכישה, אתם תפעלו, עבור ובשם החברה, לביצוע הפעולות הבאות, כדלקמן:

- א. ניהול, עבור ובשם החברה, של רשימת בעלי הזכויות בממכר שרכשנו מהחברה עד לרישומה בלשכת רישום המקרקעין, והכל כאמור בחוזה הרכישה; וכן
- ב. השלמה, עבור ובשם החברה, של רישום הזכויות בממכר שרכשנו מהחברה על שמנו בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברמ"י, לפי העניין, והכל כאמור בחוזה הרכישה.

למען הסר כל ספק, ידוע לנו ואנו מאשרים ומסכימים כי אין בטיפול הנזכר לעיל, כדי למנוע מכם מלייצג את החברה ו/או מי מטעמה בכל סכסוך ו/או מחלוקת ו/או תביעה אם חלילה יתגלעו בינינו ו/או בין מי מטעמנו ובין החברה ו/או מי מטעמה ואנו נהיה מושתקים מלטעון לכל ניגוד עניינים ו/או מניעה ו/או מגבלה אחרת באשר לייצוגה של החברה על ידיכם.

כמו כן, ככל שהחברה ו/או עוה"ד מטעם החברה יסייעו לקונה בהכנת שומה עצמית לגבי מס רכישה לרבות דיווח של העסקה לרשויות המס, מצהיר הקונה ומאשר כי היא נערכה על פי בקשתו ועל פי נתונים שמסר לעוה"ד וכי ידוע לו כי באפשרותו להכין את השומה העצמאית ו/או לדווח בעצמו או באמצעות עורך דין מטעמו או לפנות למשרדי מיסוי מקרקעין לצורך עריכתה. החברה ו/או עוה"ד אינם מקבלים על עצמם כל אחריות לשומה העצמית ו/או לדיווח ו/או לגובה השומה הסופית כפי שתקבע על ידי רשויות המס, ולכל הקשור והכרוך בכך.

שם הקונה	תאריך	חתימה

שם הקונה	תאריך	חתימה

שם הקונה	רמט טרום בע"מ

נספח ב'

נספח "ב/1" ו- נספח "ב/2" יצורפו בנפרד.

רמט טרום בע"מ	שם הקונה
---------------	----------

נספח ג'

נספח בעניין הבנק – יצורף בהמשך

רמט טרום בע"מ	שם הקונה
---------------	----------

נספח ד'

לכבוד

**רמט טרום בע"מ, מ.ח. 510815335**

**עדכון הקונה לפי ס' 1א2 לחוק המכר (דירות)(הבטחת השקעה של רוכשי דירות), תשל"ד-1974**

הריני לאשר כי הובהרו לי זכויותיי על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעה של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 ("החוק"), בדבר הבטחת הכספים ששולמו ו/או ישולמו על ידי בקשר עם רכישת הדירה, ועל הדרכים שנקבעו בחוק לעניין זה, לרבות:

1. על פי סעיף 2 לחוק הקובע כי לא יקבל חברה מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים מהמחיר, אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר:

1.1. מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, למעט רכיב המע"מ כהגדרתו בסעיף 1ג3 לחוק, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה את זכויות החכירה או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית או מחמת צו הקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד החברה או נגד בעל הקרקע האמור, או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את ההחזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה;

1.2. ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, שאישר לענין זה המפקח על הביטוח, להבטחת החזרתם של כל הכספים לעיל ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, למעט רכיב המע"מ כאמור לעיל, והקונה צוין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש;

1.3. שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך שר הבינוי והשיכון, להבטחת החזרת כל הכספים כאמור לעיל;

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

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

2. על פי סעיף 2א לחוק, החברה תהא רשאית להחליף את הערובה שניתנה לקונה, ובלבד שהושלמה בניית הדירה ונמסרה החזקה בה לקונה.

3. על פי סעיף 2ג3 לחוק, במקרה של מימוש הבטוחה בנסיבות האמורות בסעיף 1 לעיל, תשיב הקרן כהגדרתה בחוק לקונה, באמצעות התאגיד הבנקאי שהמציא את הבטוחה, סכום גובה רכיב המע"מ לגבי כל תשלום ששולם מאת הקונה לחברה אשר בשלו ניתנה הבטוחה, בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 1א3 לחוק על הכספים שהובטחו.

4. עוד ידוע לי כי החברה עתיד להתקשר עם תאגיד בנקאי כהגדרתו בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981, בהסכם למתן ליווי פיננסי וכי יהיה עלי להפקיד את כל כספי התמורה לפקודת הבנק שילוה את הפרויקט ולמספר חשבון שפרטיו יימסרו לי בהתאם לקבוע בחוזה המכר.

**ולראיה באתי/באנו על החתום היום \_\_\_\_\_:**

\_\_\_\_\_

רמט טרום בע"מ	שם הקונה
---------------	----------

נספח ה'

פרויקט "עיר היין", אשקלוןיפוי כח בלתי חוזר

לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"א - 1961

אנו הח"מ, ביחד וכל אחד מאתנו לחוד:

ממנים בזה את עוה"ד דיויד אמיד ו/או מאיר פורגס ו/או אפרת כראזי ו/או אנדרי פייר ו/או ארן פלשקס ו/או רון וינשטוק ו/או רון שילוני ו/או אודט תמיר ו/או רמי חייקה ו/או מתן שחר ו/או תומר ישראל ו/או אסף אשכנזי, ממשד ש. בירן ושות', מרחי ברקוביץ 4 בתל אביב, כ"א מהם לחוד, להיות באי כוחנו לעשות בשמנו, עבורנו ובמקומנו את הפעולות הבאות, הכל ו/או כל אחת מהן לחוד והכל ביחס לדירת מגורים במקרקעין הידועים כמגרשים מספר 119 ו- 120 לפי תכנית מפורטת מספר תמל/1006 בשטח של כ- 10,315 מ"ר והידועים גם כחלק מחלקה 60 בגוש 371 וחלק מחלקות 66, 67, 73, 74 ו- 79 בגוש 1199, באשקלון (להלן: "המקרקעין"), או כל יחידות רישום חדשות (לרבות גוש חלקה חדשים ו/או חלקות משנה חדשות) שתיווצרנה בעתיד כתוצאה מפעולות הסדר ורישום ו/או מפעולות איחוד וחלוקה לגבי המקרקעין (הדירה וצמידויותיה, יחד להלן: "הממכר"), אותה רכשנו מרמט טרום בע"מ, מ.ח. 510815335 (להלן: "החברה") בהתאם לחוזה מכר (להלן: "החוזה"):

1. להעביר על שמנו את זכויות חכירה ו/או זכויות בעלות בממכר.
2. לקבל ו/או לגרום כי הממכר יועבר וירשם על שמנו בעיריית אשקלון (להלן: "העירייה") ו/או במרשמי רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") ו/או בלשכת רישום המקרקעין ו/או בכל מרשם אחר ו/או לעשות כל פעולה אחרת בקשר לכך בממכר ו/או בזכויות שיש לנו ו/או שיהיו לנו בממכר ובקשר אליו, לרבות לחתום על הסכם חכירה מול רמ"י, וכן לחתום על כל מסמך כפי שבאי כוחנו ימצאו לנכון בקשר לביטול, צמצום, שינוי של כל בטוחה, אם ככל שתינתן לנו.
3. להסכים או לגרום לפיצול המקרקעין, איחודם, פיצולם מחדש וכן להמשך הבנייה עליהם ולביצוע כל פעולה אחרת בהם או בחלק מהם לפי חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965 (להלן: "חוק התכנון והבנייה"), וכן לבצע כל פעולה תכנונית ו/או כל עסקה ו/או להקנות כל זכות במקרקעין, לזיום להגיש ולטפל בשינוי תוכניות מתאר ו/או תוכניות מפורטות ו/או תוכניות מיוחדות ו/או תוכנית בנייה ו/או כל תוכנית אחרת החלה ו/או שתחול על המקרקעין ו/או על הממכר.
4. לבקש ו/או להסכים לרשום את הממכר, כולו או חלקו, לבדו או יחד עם יחידה/יחידות ו/או אגפים נוספים שייבנו במקרקעין, כבית משותף לרבות בית משותף מורכב ורב אגפי, וכן לרשום תקנון לבית המשותף וכן לבקש מדי פעם לתקן ו/או לשנות את צו רישום הבית המשותף, לרבות איחוד תתי חלקות ו/או פיצול תתי חלקות שאוחדו או שלא אוחדו, וכן לרבות באופן שיגדל ו/או יקטן מספר היחידות בבית המשותף, על כל המשתמע מכך, וכן לעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין"), לרבות הוצאת חלקים ממסגרת הרכוש המשותף של הבית המשותף, הצמדתם ליחידה או ליחידות שבבית המשותף, העברתם מיחידה אחת לאחרת, רישום או מחיקת הערות אזהרה, שעבוד, זיקת הנאה, לזכות הממכר ו/או לחובתו ו/או לזכותנו ו/או לחובתנו, ובין אלה, זיקות הנאה להולכי רגל ולכלי רכב אל החניות או לגישות לבתים, לרחובות ולמתקנים וזכויות שימוש בשטחים ובמתקנים, לרבות לזכות צדדים שלישיים והכל בין בתמורה ובין שלא בתמורה.
5. לרשום בלשכת רישום המקרקעין כל עסקת מקרקעין בתמורה או שלא בתמורה ו/או כל פעולה אחרת כלשהי לפי חוק התכנון והבנייה ו/או לפי חוק המקרקעין ו/או לפי כל דין אחר, בכפוף להערות האזהרה הרשומות או על אף הערות האזהרה הרשומות.
6. לחתום בשמנו ובמקומנו, להגיש, לבקש ולקבל בקשות להיתרי בנייה על המקרקעין מהוועדות לתכנון ובנייה מקומית ו/או מחוזית ו/או כל ועדה אחרת על פי חוק התכנון והבנייה על כל תיקוניו (להלן: "ועדות התכנון"); לפנות לוועדות התכנון, ללא צורך בהסכמתנו, בכל בקשות לתיקון ו/או שינוי בהיתרי הבנייה המתייחסים לממכר, התנגדויות, תשובה להתנגדויות, הליכים לתיקון תכנית עיצוב אדריכלי החלה על המקרקעין או הליך כלשהו הנוגע לתוכניות בנין ערים ו/או כל הליך תכנוני אחר המתייחס למקרקעין ו/או לממכר.
7. לחתום בשמנו ובמקומנו, על תוכניות ומפרט מעודכנים, כאמור בנספח היתר הבניה (נספח ו') ובהתאם להוראות לחוזה.

שם הקונה	רמט טרום בע"מ
----------	---------------

8. להסכים, לגרום לפעולות הסדר ורישום, לאיחוד ו/או לחלוקת החלקה ולהעברת חלקים מהחלקה, בין בתמורה ובין ללא תמורה לרשות המקומית או לכל רשות מוסמכת אחרת, ולביצוע כל פעולה אחרת בחלקה לפי חוק התכנון והבנייה ובמקרה שהממכר ו/או הבנן לא ירשמו כבית משותף, לקבל בשמנו את רישום זכויות החכירה בממכר, או בכל אופן אחר ובתנאים שייקבעו ע"י החברה.
9. לבקש או להסכים לרשום זיקות הנאה על המקרקעין, ככל שתידרשנה, בין היתר, להבטחת זכויות דרך, מעבר ושימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימוש בעלים של יחידות אחרות במקרקעין ו/או של החברה ו/או של צדדים שלישיים.
10. למשכן ו/או לשעבד את זכויותינו בממכר בשעבוד ו/או במשכנתא בכל דרגה שהיא בסכום ובתנאים שייקבעו ע"י מי שילוו לנו כספים ו/או שיעמידו לרשותנו אשראי בקשר עם הממכר, לרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב - 1972, ו/או לפי סעיפים 38 ו-39 לחוק ההוצאה לפועל, תשכ"ז-1967, כפי שיתוקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין הקיים היום ו/או שיהיה בעתיד, בנוסף לחוקים הנ"ל ו/או במקומם.
11. לבקש או להסכים לרישום הערת אזהרה (להלן: **"הערת האזהרה"**) בפנקסי המקרקעין, לפי חוק המקרקעין, בגין החוזה, על פיו נהיה זכאים, בין היתר, להירשם בפנקסי המקרקעין כחוכרים של הממכר, וכן לבקש או להסכים ליחד או לבטל או לשנות את הערת האזהרה שנרשמה בפנקסי המקרקעין, ולרבות לבקש או להסכים לרישום בפנקסי המקרקעין של עסקה במקרקעין או של פעולה אחרת כל שהיא אשר תתבצע לפי חוק התכנון והבניה ו/או לפי חוק המקרקעין או לפי דין אחר כל שהוא - בכפוף להערת האזהרה הרשומה או למרות הערת האזהרה הרשומה - וכל זה כפי שכל אחד מבאי כחנו ימצא לנכון.
- מבלי לגרוע מן האמור לעיל, יהיו רשאים באי כוחנו לחתום בשמנו על כתבי הסכמה, מופנה/ים לרשם המקרקעין, לפיו הננו נותנים הסכמתנו לביצוע עסקאות ו/או דיספוזיציות מכל מין וסוג שהוא ביחס למקרקעין (לרבות מכירת חלקים מהמקרקעין ו/או רישום הערות אזהרה לזכות צדדים שלישיים/בנקים שיעמידו משכנתאות לרכישת חלקים מהמקרקעין ו/או רישום חכירות ו/או חכירות משנה ו/או זכויות חכירה לזכות צדדים שלישיים, בין בתמורה ובין שלא בתמורה).
12. לבצע כל פעולה תכנונית בקשר עם המקרקעין, להגיש לכל רשות מוסמכת, לרבות רשויות התכנון, כל בקשה לקבלת ו/או הוצאת היתרי/ בניה ו/או היתרי/ הריסה ו/או היתרי/ הפירה ו/או דיפון ו/או כל היתר אחר על המקרקעין, ולחתום על כל תכניות הבניה ו/או תוכניות הגשה ו/או גרמושקה ו/או הבקשות ו/או הטפסים ו/או המסמכים הנדרשים על פי כל דין לרבות תכניות להריסה, חפירה, דיפון, תכניות מים, חשמל, תאורה, תכניות תחבורה וחניה, תכניות ביוב, הקצאת שטחים לציבור, להולכי רגל, למעבר וזכויות לרשויות ולצדדים שלישיים וכל תכנית אחרת שתידרש לצורך קבלת היתרים ורשיונות לכל מטרה שהיא ולכל יעוד ושימוש במקרקעין לרבות תשריטים וכיו"ב ולרבות כל מסמך שיגיש מיופה הכוח ו/או מי מטעמו לועדה המקומית ו/או המחוזית ו/או הארצית לתכנון ובניה ו/או לכל מוסד תכנוני אחר בקשר לבניה על המקרקעין.
13. לחתום על כל מסמך באשר לצמצום, שינוי, ביטול, החזר של כתב ערבות של בנק או פוליסת ביטוח או של בטוחה אחרת שניתנה לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: **"חוק המכר הבטחת השקעות"**) כפי שהוא כיום או כפי שיתוקן או ישונה מפעם לפעם; כולל ומבלי לגרוע מכלליות הנ"ל, בטול, ייחוד או שינוי של הערת האזהרה.
14. לשם ביצוע סמכויותיהם לפי ייפוי כח זה לעיל ולפי החוזה, יהיה כל אחד מבאי כוחנו זכאי להופיע ולהצהיר בפני רשם המקרקעין, המפקח על רישום המקרקעין, הממונה על המרשם, המנהל הכללי (הכל כמובנם בחוק המקרקעין), העירייה, רמ"י ובפני כל מוסד או גוף או פקיד ממשלתי או עירוני לרבות ועדות בנין ערים (מקומית או מחוזית או ארצית) כמובנם בחוק התכנון והבניה ו- משרדי מיסוי מקרקעין ולחתום בשמנו על כל הצהרה, בקשה, תכנית, מפה (לרבות בקשות, הצהרות ותוכניות לעניין קבלת היתרי בניה להקמת מבנים נוספים על המקרקעין) שטרי ויתור, שטרי חכירה, שטרי משכנתא, טופסי מס שבח מקרקעין, חוזה, תקנון ועל כל מסמך אחר שיהיה צורך בו או אשר יידרש לשם מתן תוקף והוצאה לפועל של הסמכויות הניתנות בייפוי כח זה והשימוש בהן וזאת הן לפי חוק המקרקעין, חוק התכנון והבניה, חוק השליחות, תשכ"ה-1965 והן לפי כל דין אחר הנוגע לעניין.
15. כל אחד מבאי כוחנו הנ"ל רשאי להעביר את הסמכויות הניתנות בייפוי הכח הזה, כולן או מקצתן, לאחר ו/או לפטר כל אדם שימונה על ידו כאמור ולמנות אחר תחתיו, ואנו מסכימים למעשים של כל אחד מבאי כוחנו לפי ייפוי כח זה או כל מי שיתמנה על ידם ושנעשו בתוקף ייפוי כח זה, ומשחררים אותם מכל אחריות אישית כלפינו בקשר למעשים כנ"ל. כל מעשה שיעשה כל אחד מבאי כוחנו יחייב אותנו ואת הבאים במקומנו ואנו נותנים הסכמתנו מראש לכל מעשים כנ"ל ומאשרים מראש כל מעשה שיעשה כל אחד מבאי כוחנו כאילו המעשה נעשה אישית על ידינו.

שם הקונה	רמט טרום בע"מ
----------	---------------



16. ידוע לנו כי אנו זכאים להיות מיוצגים על ידי עו"ד מטעמנו ואנו מסכימים בזה כי באי כוחנו הנ"ל יהיו רשאים לייצג את החברה בעסקה זו, לרבות בהליכים משפטיים נגדנו.
17. ייפוי כח זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אנו וכל מי שיבוא במקומו או תחתנו זכאים לבטלו, לשנותו או לתקנו והוא יחייב אותנו ואת הבאים במקומו או תחתינו, הואיל וזכויות קיימות ו/או עתידיות של צדדים שלישיים תלויות בו, בין היתר, של כל מוסד כספי שהסכים ו/או יסכים להלוות לנו כספים ו/או להעמיד לזכותנו אשראי בקשר עם הממכר והמקרקעין. כוחו של ייפוי כח זה יהיה יפה גם לאחר פטירתנו, והוא יחייב גם את יורשנו, אפוטרופסנו, ומנהלי עיזבוננו ובמקרה שיפוי כח זה נחתם ע"י יחיד, הוא ייקרא בלשון יחיד ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה.
18. אין במתן ייפוי זה כדי לשחררנו מן החובה למלא בעצמנו את כל הפעולות, או איזה מהן הנזכרות בייפוי כח זה, אולם כל אחד מבאי כוחנו רשאי למנוע בעדנו מלבצע בעצמנו כל פעולה כנ"ל, במקרים שימצא זאת לנכון, לפי שיקול דעתנו הבלעדי.

ולראיה באנו על החתום היום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**אישור עו"ד**

אני הח"מ, \_\_\_\_\_, עו"ד מאשר בזאת כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעו בפני ה"ה \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_, ולאחר שזיהיתי כל אחד מהם על פי תעודת הזהות דלעיל והבהרתי להם את משמעות חתימתם על יפוי הכח, חתמו בפני מרצונם על יפוי כח זה.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

חתימה + חותמת

תאריך

רמט טרום בע"מ	שם הקונה
---------------	----------

נספח ו'

**פרויקט "עיר היין", אשקלון**

**נספח בעניין היתר בנייה**

נספח זה, מצורף כחלק בלתי נפרד לחוזה המכר שנערך:

בין

רמט טרום בע"מ, מ.ח. 510815335

(להלן: "החברה")

לבין

\_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_

(ביחד להלן: "הקונה")

**הואיל:** יודוע לקונה כי התוכניות והמפרט המצורפים לחוזה אינם סופיים ואינם מבוססים על היתר בנייה קיים ו/או סופי ואין כל ביטחון כי רמט טרום בע"מ, מ.ח. 510815335 (להלן: "החברה") תוכל לבנות על פיהם את ה"דירה" ו/או "הפרויקט", כהגדרתם בחוזה;

**והואיל:** ובתאריך חתימת החוזה טרם ניתן/נו ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובנייה באשקלון היתר בנייה להקמת הדירה ו/או הבנין ו/או הפרויקט (כהגדרתם בחוזה);

**לפיכך, מותנה ומוסכם כדלקמן:**

1. על אף האמור בחוזה, הודע לקונה כי הינו רוכש את הדירה בשלב מוקדם, וטרם קבלת היתר הבנייה, ובהתאם לכך, ידוע לו כי תוכניות הדירה ו/או הבנין ו/או הפרויקט והמפרט הטכני שצורפו לחוזה המכר כנספחים לו אינם מלאים, אינם סופיים ונתונים לשינויים בהתאם לתכנון הסופי של מתכנני הפרויקט, להנחיות הרשויות ולהיתר הבנייה הסופי שיתקבל, וכי יתכנו השלמות של התוכניות ושל פרטים במפרט הטכני אשר אינם ידועים בשלב זה של תכנון הדירה, הבנין והפרויקט.
2. על כן הודע לקונה, כי היה ועד 6 חודשים ממועד חתימת חוזה זה ע"י הקונה, לא יתקבל בידי החברה היתר בנייה לבניית הדירה, וזאת מכל סיבה שהיא (להלן: "התקופה להיתר"), כי אז יהא הקונה רשאי להודיע לחברה, בהודעה בלתי מסויגת בכתב, על רצונו לבטל את החוזה (להלן: "הודעת הביטול"), וזאת עד ולא יאוחר מחלוף 30 ימים מתום התקופה להיתר וכל עוד לא יתקבל היתר הבנייה כאמור (להלן: "תקופת ההודעה"), וכן בתנאי שהודעת הביטול תימסר במהלך תקופת ההודעה ותחולנה ההוראות הבאות:
  - 2.1 מסר הקונה לחברה הודעת ביטול בתקופת ההודעה, ייכנס הביטול לתוקפו אך ורק עם קבלת הודעת הביטול בפועל בידי החברה ובכפוף לביצוע התחייבויות הקונה כאמור בסעיף 2.2 להלן.
  - 2.2 הקונה מתחייב לחתום, מיד לפי דרישת החברה, על חוזה ביטול ותצהיר ביטול וכן, על כל מסמך אחר, ככל שיידרש, לצורך ביטול החוזה כדן ובכפוף לאמור בסעיף 3 להלן, להשיב לחברה את כל הבטוחות שנמסרו לו בהתאם לחוזה, ככל שנמסרו, מבלי שמומשו.
  - 2.3 להסרת ספק, יובהר במפורש, כי זכות הביטול כאמור, תעמוד בתוקפה למשך תקופת ההודעה בלבד, אלא אם התקבל היתר הבנייה בטרם התקבלה הודעת הביטול בידי החברה, שאז זכות הביטול תפקע.
  - 2.4 לא ניתנה על ידי הקונה הודעת ביטול במהלך תקופת ההודעה וטרם התקבל היתר הבנייה בתקופת ההודעה, תוארך התקופה להיתר, באופן אוטומטי, בתקופה נוספת בת 6 חודשים אשר תחל מתום התקופה להיתר, וכל הוראות סעיף 2 זה, יחולו בשינויים המחויבים, גם ביחס לתקופת הארכה זו (דהיינו: בתום התקופה הנוספת בת 6 החודשים, וככל שטרם התקבל היתר הבנייה לבניית הדירה, יהא הקונה רשאי להודיע לחברה, בהודעה בלתי מסויגת בכתב, על רצונו לבטל את החוזה (להלן: "הודעת

רמט טרום בע"מ	שם הקונה
---------------	----------

**הביטול**"), וזאת עד ולא יאוחר מחלוף 30 ימים מתום התקופה להיתר וכל עוד לא יתקבל היתר הבנייה כאמור (להלן: **"תקופת ההודעה"**), וכן בתנאי שהודעת הביטול תימסר במהלך תקופת ההודעה ותחולנה ההוראות המפורטות לעיל.

3. מסר הקונה לחברה את הודעת הביטול בהתאם לאמור בסעיף 2 לעיל אזי בתוך 10 ימים ממועד קבלת הודעת הביטול אצל החברה ובכפוף להתקיימות התנאים המצטברים כדלקמן: (1) הקונה יחתום על מסמכי ביטול והעדר תביעות בנוסח שתורה לו החברה; וכן - (2) כל הבטוחות ככל שניתנו לקונה בהתאם להוראות החוזה, בוטלו לשביעות רצונה של החברה ומבלי שהבנק המלווה (כהגדרתו בחוזה) נדרש לשלם כספים כלשהם בגין הבטוחות כאמור - יוחזרו לקונה מלוא הסכומים ששילם לחברה על חשבון התמורה בערכם הריאלי, בגין הממכר בניכוי הסכומים שיהא על החברה להחזיר לבנק בגין הלוואה, ככל שקיבל כזו הקונה מבנק שהעמיד לו הלוואה לצורך רכישת הממכר (להלן: **"הבנק המממן"**), על פי התחייבות לבנק המממן ובהתאם לסכום שיקבע הבנק המממן, בתוספת הפירות שנצברו בגינם בחשבון הבנק המלווה, כפי שיקבע באותה עת על ידי הבנק המלווה, וכן תחולנה ההוראות הבאות:
  - 3.1. מובהר, כי במידה ולא יינתן היתר הבנייה כאמור בסעיף 2 לעיל תוך פרק הזמן האמור, והקונה לא ינצל זכותו להודיע לחברה על ביטול החוזה במהלך תקופת ההודעה, יוסיף החוזה ויחייב את הצדדים,
  - 3.2. הודע לקונה כי המפרטים והתוכניות שנמסרים לו במעמד חתימת חוזה זה, אינם סופיים וכי יתכנו בהם שינויים הנובעים בין היתר מדרישות הרשויות, לרבות דרישות שיבואו לידי ביטוי בהיתר הבניה ו/או בהתאם לשיקול דעתה הסביר של המוכרת.
  - 3.3. מובהר כי במידה ויחול שינוי מהותי במסמכים האמורים, יהיה הקונה זכאי לבטל את החוזה, ע"י מתן הודעה בכתב למוכרת. זכות הביטול תעמוד לקונה עד 30 יום מהמועד קיבל הודעה רשמית בדוא"ל ו/או בדואר רשום בדבר קבלת היתר בנייה והצגת תשריט ומפרט מעודכנים, במידה והקונה לא הודיע למוכרת תוך 30 הימים כי ברצונו לבטל את ההסכם, יראו את ההסכם כמחייב ולא תהיה לקונה כל זכות ביטול.
  - 3.4. שינוי מהותי - לעניין תוספת זו יהיה שינוי בשיעור של יותר מ- 2% בין מידות הדירה המופיעות במפרט ובנספחים לבין המידות למעשה (עפ"י חישוב כולל של שטח הדירה), וכן סטיות בשיעור של יותר מ- 5% בין ומידות האבזורים המופיעים במפרט לבין והמידות למעשה וכן שינוי בתכנון הדירה ו/או בקומת הדירה ו/או כיווניה (כיווני אור) וזאת בכפוף לחוק המכר (דירות) התשל"ג 1973 ותקנותיו ועל פי המותר בצו מכר דירות (טופס מפרט) התשס"ח-2008.
4. בוטל החוזה כאמור בסעיף 2 לעיל, הקונה יהיה זכאי לקבל בחזרה כל סכום ששולם על ידו למוכרת כאמור בנספח ג' להסכם בערכו הריאלי בתוך 45 יום ממועד הביטול.
5. במקרה של ביטול החוזה, בנסיבות המתוארות בסעיפים 2, 3 ו-4 לעיל, מתחייבים הצדדים לבצע את הפעולות שתידרשנה ע"י הרשויות המוסמכות, לרבות חתימה על תצהירי ביטול חיובי מס רכישה ו/או מס שבח / הכנסה וכן לחתום על כל מסמך ו/או להמציא לעוה"ד כל מסמך אחר שיהא נחוץ לצורך כך, הכל לפי דרישת עוה"ד.
6. ככל שקיימת סתירה בין חוזה המכר ונספחיו (לרבות המפרט והתוכניות) לבין הוראות נספח זה, תגברנה הוראות נספח זה.
7. מבלי לגרוע מהאמור בסעיפים **Error! Reference source not found.** לעיל, הקונה מתחייב לחתום, לבקשת החברה, על תוכניות עדכניות סופיות של הפרויקט, הבנין והדירה וכן, על מפרטים מעודכנים וזאת במועד שהחברה תורה לו, ולאחר השלמת כל ההליכים התכנוניים הרלוונטיים לדעת החברה. התוכניות והמפרטים הסופיים כאמור, יהוו את המפרטים ותוכניות חוק המכר ויחליפו את התוכניות והמפרטים הקיימים (נספח ב'1 ו- ב'2).

החברה

הקונה

שם הקונה	רמט טרום בע"מ
----------	---------------

נספח ו/1

**פרויקט "עיר היין", אשקלון**

**לכבוד**

מר ארן פלשקס, עו"ד  
(להלן: "הנאמן")

א.ג.ג.,

**הנדון: כתב אישור והוראות בלתי חוזרות**

**הואיל** וביום \_\_\_\_\_ נחתם חוזה מכר, על נספחיו, בין רמט טרום בע"מ, מ.ח. 510815335 (להלן: "החברה") לבין –

ה"ה \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_

ו- \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_

מרחוב \_\_\_\_\_,

(ביחד ולחוד: "הקונה")

**והואיל** ובקשר עם רכישת הזכויות בדירה כמפורט לעיל, בפרויקט, כהגדרתו בחוזה המכר, הממוקם על במקרקעין הידועים כמגרשים מספר 119 ו- 120 לפי תכנית מפורטת מספר תמל/1006 בשטח של כ- 10,315 מ"ר והידועים גם כחלק מחלקה 60 בגוש 371 וחלק מחלקות 66, 67, 73, 74 ו- 79 בגוש 1199, באשקלון (להלן: "חוזה המכר" ו- "הדירה", בהתאמה);

**והואיל** ובהתאם לאמור בחוזה המכר הסכימו הצדדים כי באם במועד חתימת חוזה המכר לא נחתם בין החברה לבין בנק חוזה שוברים ו/או הסכם ליווי, כי אז, במעמד חתימת חוזה המכר יפקיד הקונה את "התשלום הראשון" בידי "הנאמן", כהגדרת מונחים אלה בחוזה המכר (להלן- "התשלום הראשון") באמצעות המחאה בנקאית;

**והואיל** והצדדים לחוזה המכר מעוניינים להפקיד את התשלום הראשון בידי הנאמן, ולהחיל לגביו את ההוראות המפורטות להלן, זאת כמפורט בכתב הוראות זה;

**לפיכך, הננו מורים לכם בזאת, באופן בלתי חוזר, כדלקמן:**

1. המבוא מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
2. להפקיד את התשלום הראשון שהקונה יפקיד בידיכם, בחשבון נאמנות על שמכם, אשר פרטיו כמצורף באישור הבנק המצורף לכתב זה (להלן: "חשבון הנאמנות").
3. זכויות החתימה בחשבון הנאמנות תהיינה אך ורק לכם.
4. אתם תשקיעו את הסכומים שבחשבון הנאמנות, בפיקדונות שקלים, כפי שתורה לכם החברה, וזאת מיד עם קבלת כל הוראה כאמור בכתב, ובלבד שאם החברה לא נתנה הוראה כאמור תוך 7 (שבעה) ימים ממועד חתימת חוזה המכר, כי אז תשקיעו את הכספים שבחשבון הנאמנות בפיקדון שקלי יומי / שבועי / חודשי מתחדש, לפי שיקול דעתכם הסביר, או שלא תשקיעו אותו כלל ובכל מקרה לא בדרך של רכישת ניירות ערך מכל מין וסוג אחר, בין אם נסחרים בבורסה לניירות ערך כלשהי ובין אם לאו.
5. להעביר את מלוא התשלום הראשון באופן ובמועדים כדלקמן:
  - 5.1 ככל שתקבלו מהחברה הודעה בכתב כי נחתם בין החברה לבין בנק הסכם שוברים ו/או הסכם ליווי לפרויקט, וכי נפתח בבנק חשבון השוברים ו/או חשבון הליווי, הרי שאנו מורים לכם להעביר את התשלום הראשון על פירותיו, באמצעות שוברי התשלום שיונפקו ע"י הבנק ל"חשבון הפרויקט", כהגדרתו בחוזה המכר.

רמט טרום בע"מ	שם הקונה
---------------	----------

- 5.2 ככל שהקונה או החברה יודיעו לכם בכתב על ביטול חוזה המכר בהתאם להוראות **נספח "ו"** לחוזה המכר, וטרם הועברו כספי התשלום הראשון, לחשבון הפרויקט באופן כמפורט בס"ק 5.1 לעיל, הרי שאנו מורים לכם להשיב לקונה את מלוא התשלום הראשון, בערכו הריאלי בתוך 45 יום ממועד הביטול.
- 5.3 מובהר בזאת שסעיף 5.2 לעיל יחול רק במקרה שבו טרם הועבר התשלום הראשון לחשבון הפרויקט כאמור בסעיף 5.1 לעיל, שכן במקרה שהעברתם כאמור את התשלום הראשון לחשבון הפרויקט – יחולו הוראות חוזה המכר ואתם תהיו פטורים מכל אחריות בקשר לכך.
- 5.4 האמור לעיל גובר על כל כתב הוראות לנאמן קודם שניתן על ידי הצדדים לנאמן.
- 6. כל חיוב המוטל או שיוטל עליכם יהיה מוטל על החברה, ואתם לא תישאו בכל חיוב כספי או אחר או בכל אחריות שהיא בקשר עם הכספים שבחשבון הנאמנות, או בכל חיוב או התחייבות של החברה כלפי צד שלישי כל שהוא.
- 7. אתם ו/או מי מטעמכם לא תהיו אחראים לכל נזק אשר ייגרם לחברה או לקונה בגין כל מעשה ו/או מחדל הקשור ו/או הנובע ממילוי תפקידכם כנאמן על-פי כתב הוראות זה ולמעט במקרה של מעשה או מחדל ברשלנות או בזדון מצדכם.
- 8. החברה מתחייבת לשפותכם בגין כל נזק שייגרם לכם עקב ו/או כתוצאה מביצוע תפקידכם כנאמן, לרבות בגין הוצאות משפטיות. השיפוי יהיה בכפוף קבלת פס"ד.
- 9. הקונה מאשר שהוא מודע לכך כי הנאמן קשור לב"כ החברה.
- 10. הנאמנות תבוא לסיומה מיד לאחר שתבצעו העברה לקונה או לחשבון הליווי בבנק המלווה את הפרויקט על פי הוראות כתב הוראות זה.

בכבוד רב,

\_\_\_\_\_ תאריך - \_\_\_\_\_  
 הקונה

\_\_\_\_\_ תאריך - \_\_\_\_\_  
 החברה

אנו מסכימים לשמש נאמן בהתאם להוראות שלעיל:

\_\_\_\_\_

רמט טרום בע"מ	שם הקונה
---------------	----------

**נספח "ז"**

**כתבי התחייבות על פי הוראות המכרז ורשות מקרקעי ישראל:**

**כתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירה במחיר מופחת**

אני/אנו החתומים מטה: \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, ו-  
\_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_,

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירה במחיר מופחת" בפרויקט עיר היין ב- אשקלון עם המוכר רמט טרום בע"מ, מ.ח. 510815335 (להלן: "המוכר").

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירה במחיר מופחת, כהגדרת מונח זה במכרז יס/139/2020 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתחייבים לרוכש הדירה.

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

1.

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

כמו-כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב (נספח ח' לחוברת המכרז).

ב. אני/אנו מתחייב/ים בזאת שלא למכור את הדירה במחיר מופחת, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מביניהם.

כמו-כן, אני/אנו מתחייב/ים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירה במחיר מופחת יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

2. התחייבות זו וזכויות משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל, כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירה במחיר מופחת על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירה במחיר מופחת, בנסיבות של אי פרעון ההלוואה על ידנו לבנק.

3.

א. הנני/נו מבקש/ים ומסכים/ים כי לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירה במחיר מופחת, על פי כתב התחייבות/ינו זו.

ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/התחייבויותינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון.

שם	תאריך	חתימה

שם	תאריך	חתימה

**אישור עו"ד**

אני הח"מ, \_\_\_\_\_ עו"ד, מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעו בפניי ה"ה \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_, המוכרים לי באופן אישי/אשר זהו על ידי באמצעות תעודת זהות, ולאחר שהזהרתי אותם לומר את האמת וכי אם לא יעשו כן יהיו צפויים לעונשים הקובעים בחוק, אישרו את נכונות הצהרתם דלעיל וחתמו עליה בפניי.

שם הקונה	רמט טרום בע"מ

**כתב התחייבות - משפר דיור רוכש דירה במחיר מופחת**

אני/ אנו החתומים מטה : \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

חתימתי/נו על "חוזה המכר דירה במחיר מופחת" בפרויקט עיר היין באשקלון (להלן: "דירה במחיר מופחת") עם המוכר רמט טרום בע"מ, מ.ח. 510815335 (להלן: "המוכר").

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי החברה כדירה במחיר מופחת, כהגדרת מונח זה במכרז ים/139/2020, 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 והתחייבויות המפורטות להלן:

1.

א. אני / אנו מצהירים כי אני/אנו "משפר דיור" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיקים באישור "משפרי דיור" הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירה במחיר מופחת.

כמו כן, חתמתנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד למגורים", בנוסח המצ"ב (נספח ט' לחוברת המכרז).

ב. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את הדירה במחיר מופחת, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מביניהם.

כמו כן, אני /אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5 או 7 שנים האמורות לעיל, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירה במחיר מופחת יועברו לאחר תום 5 / 7 השנים הנ"ל.

2. התחייבות זו וזכויות משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל, כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירה במחיר מופחת על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירה במחיר מופחת, בנסיבות של אי פרעון ההלוואה על ידנו לבנק.

3.

א. הנני/נו מבקשים ומסכים/ים כי לטובת משרד השיכון ובינוי ו/או מדינת ישראל, תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין, בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירה במחיר מופחת, על פי כתב התחייבות/נו זו.

ב. ידוע לי/נו ואני/נו מסכימים כי ככל שאפר / נפר התחייבות/נו זו, אחויב/ נחויב בסך של 450,000 ₪ למשרד השיכון ובינוי.

שם	תאריך	חתימה

שם	תאריך	חתימה

**אישור עו"ד**

אני הח"מ, \_\_\_\_\_ עו"ד, מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעו בפניי ה"ה \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_, המוכרים לי באופן אישי/אשר זהו על ידי באמצעות תעודת זהות, ולאחר שהזהרתי אותם לומר את האמת וכי אם לא יעשו כן יהיו צפויים לעונשים הקובעים בחוק, אישרו את נכונות הצהרתם דלעיל וחתמו עליה בפניי.

שם הקונה	רמט טרום בע"מ

---

רמט טרום בע"מ	שם הקונה
---------------	----------



**נספח "1/2"**

**תצהיר חסר קרקע בייעוד למגורים:**

**תצהיר חסר קרקע בייעוד למגורים**

אני/אנו החתום/החתומים מטה, לאחר שקראתי/קראנו את ההגדרות שבתצהיר זה, מצהיר/ים בזה כי:

- אין לי/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו זכויות, בחלק שעולה על שלישי, במצטבר, בקרקע המיועדת למגורים או בחלק בקרקע המעניק זכויות לבנייה של יותר משליש ביחידת דיור, כמפורט להלן:
- בעלות/חכירה/לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, התשל"ב-1972.
- זכות על פי הסכם פיתוח/הסכם לבעלות/לחכירה לדורות/לחכירה או בכל דרך אחרת, כגון: ירושה, מתנה, נאמנות וכיוצא בזה.
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי הסכם (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן בתצהיר זה: קיבוץ), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.
- זכות לקבלת הסכם פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.
- זכויות בקבוצת רכישה או בקבוצת רוכשים.

הגדרות:  
"יחידיו"

יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיו או וילדיהם שטרם מלאו להם 21 שנים, למעט ילד נשוי, המתגוררים עימו/עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם;  
 "תא משפחתי"  
 זוג נשוי או זוג ידוע בציבור בהתאם להגדרת משרד הבינוי והשיכון, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).  
 זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא בתוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של חסר דיור.  
 הורה עצמאי חד הורית/עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.  
 הורה גרוש עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים.

שם משפחה: \_\_\_\_\_ שם פרטי: \_\_\_\_\_

מספר ת.ז.: \_\_\_\_\_ חתימת המצהיר: \_\_\_\_\_

בן/בת הזוג: \_\_\_\_\_

שם משפחה: \_\_\_\_\_ שם פרטי: \_\_\_\_\_

מספר ת.ז.: \_\_\_\_\_ חתימת המצהיר: \_\_\_\_\_

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

**אישור עו"ד**

אני הח"מ, \_\_\_\_\_ עו"ד, מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעו בפניי ה"ה \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, המוכרים לי באופן אישי/אשר זהו על ידי באמצעות תעודת זהות, ולאחר שהזרתי אותם לומר את האמת וכי אם לא יעשו כן יהיו צפויים לעונשים הקובעים בחוק, אישרו את נכונות הצהרתם דלעיל וחתמו עליה בפניי.

שם מלא של עורך הדין	מס' רישיון	תאריך	חתימה וחותמת
---------------------	------------	-------	--------------

שם הקונה	רמט טרום בע"מ
----------	---------------

**פרויקט "עיר היין", אשקלון**

**העדר יחסים מיוחדים עם הקבלן**

אני/נו מר \_\_\_\_\_ נושא ת.ז. \_\_\_\_\_ וגב' \_\_\_\_\_ נושאת ת.ז. \_\_\_\_\_ (להלן: "הרוכש")  
לאחר שהוזהרנו, כי עלינו להצהיר את האמת וכי נהיה צפויים לעונשים הקבועים בחוק מצהירים בזאת כלפי רמט  
טרום בע"מ, מ.ח. 510815335 (להלן: "החברה") כדלקמן:  
זכינו בהגרלה לבחירה ורכישת דירה מהחברה בפרויקט במסלול מחיר מופחת באשקלון שהחברה מתכוונת להקים  
על המקרקעין הידועים כמגרשים מספר 119 ו- 120 לפי תכנית מפורטת מספר תמל/1006 בשטח של כ- 10,315 מ"ר  
והידועים גם כחלק מחלקה 60 בגוש 371 וחלק מחלקות 66, 67, 73, 74 ו- 79 בגוש 1199, באשקלון (להלן:  
"המקרקעין" ו/או "הדירה").

ידוע כי תנאי למימוש זכייתנו לרכישת דירה מהחברה הוא שנצהיר הצהרת אמת בדבר העדר יחסים מיוחדים בינינו  
לבין החברה ו/או הקבלן ו/או מי מטעמה כמפורט להלן:  
לפיכך אני מצהירים כלהלן:

לא אנו ולא קרוב משפחה שלנו, איננו שותפים ו/או עובדים של החברה או מי מבעליה.  
לא אנו ולא קרוב משפחה שלנו, איננו סוכנים בלעדיים ו/או מפיצים בלעדיים ו/או בעלי זכיון בלעדי של החברה  
ו/או של מי מבעליה ו/או של קרוב משפחה של מי מבעליה.  
החברה ו/או מי מבעליה ו/או קרוב משפחה של מי מבעליה אינו שולט בנו ו/או בקרוב משפחה שלנו, חוקית או  
מעשית, באופן המאפשר לנו להגביל או לכוון את פעולותינו.  
"קרוב משפחה" לעניין הצהרתנו זו: בן זוג, אח, אחות, הורה, הורי הורה, הורה של בן זוג, צאצא, צאצא של בן זוג,  
ובן זוגו של כל אלה.  
אנו מצהירים, כי תוכן תצהירנו אמת, וכי אם יתברר שהצהרתנו זו כולה או חלקה, אינה אמת, אנו נפצה ונשפה את  
החברה ו/או את מי מבעליה בגין כל נזק שיגרם להם, וכי ידוע לנו כי יתכן שאף תבוטל זכייתנו לרכישת הדירה.

\_\_\_\_\_ הקונה

**אישור**

הנני מאשר כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע בפני, מר \_\_\_\_\_ נושא ת.ז. \_\_\_\_\_ וגב' \_\_\_\_\_ נושאת ת.ז. \_\_\_\_\_  
לאחר שהוזהרנו כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, אישר/ו את נכונות ההצהרה וחתם/מו עליה.

\_\_\_\_\_ חתימת עו"ד

שם הקונה	רמט טרום בע"מ
----------	---------------