

החברה תהיה חברה בע"מ ויש להקים
כל מיקום תחנות הקצאה נפרד
אין כמות של אישור זה לנעול ואין לעצמה

חוזה מכר – זירת מחיר למשתכן

08/08/18

תאריך

שנערך ונחתם ביום

בין

אפליקה ישראל מגורים בע"מ, מ.ח. 520034760
מרחוב יחונתן נתניהו ג', אור יהודה
(להלן: "החברה")

לבין

ת.ז. [REDACTED]
ת.ז. [REDACTED]
(להלן בחד ולחד: "הקונה")
(לאחר מסירת הממכר תחא כתובת הקונה גם בממכר)

חלק בממכר: 50.00%
חלק בממכר: 50.00%

מצד שני

וחברה חיינה בעלת הזכויות (לפי הסכם חכירה מחוון) במקרקעין כהגדרתם לחלן
וחברה תקימה/מקימה/תקים על המגרש את תבנין, כהגדרתו לחלן;
וברצון הקונה לרכוש מהחברה את זכויותיה ב-
דירה קומה: [REDACTED], בנין [REDACTED] מתחם [REDACTED] בסביוני גליל ים, מגרש [REDACTED] על פי תב"ע
הרמקו 1985/ב.
ותקונה מצחיר כי הוא בעל תעודת זכאות של "חסר דיוור" בהתאם לתגדרות משרד חבינו
והשיכון, וכי אין מניעה מבחינתו, מפל מין וסוג, להתקשר בחוזה זה.

חואילו:
וחואילו:
וחואילו:

וחואילו:

לפיכך הוצעה, הותנה וחוסנם בין הצדדים כלחלן:

פרשנות

1. מכוא:
 - 1.1 חכותרות לסעיפי חוזה זה אינן מחוות חלק ממנו ולא תבואנה בחשבון לפרושו.
 - 1.2 חמסמכים, חנספחים ותחוספות חמצורפים לחוזה זה חנספחים מחווים חלק בלתי נפרד חימלו.
 - 1.3 חנספחים לחוזה זה:
 - 1.3.1 חנספח "א" - מפרט מכר ותכניות מכר;
 - 1.3.2 חנספח "ב" - חנספח תנאי תשלום;
 - 1.3.3 חנספח "ג" - חנספח חבנק;
 - 1.3.4 חנספח "ג'1" - תוספת לחוזה בדבר בטוחות;
 - 1.3.5 חנספח "י" - ייפוי כוח בלתי חוזר לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי חדין, תשכ"א-1961;
 - 1.3.6 חנספח "ח" - בוטל;
 - 1.3.7 חנספח "י" - תצחיר היעדר יחסים מיוחדים בו מאשר הקונה כי חוא או קרובו אינם בגור קרוב של החברה;
 - 1.3.8 חנספח "ז" - תצחיר הקונה לפיו חוא חסר קרקע ביעוד מגורים;
 - 1.3.9 חנספח "ח" - חנספח שינוי מחיר בהתאם להיתר בניה;
 - 1.3.10 חנספח "ח'1" - תנאי מתלה - קבלת היתר בניה וחזקה בקרקע;
 - 1.3.11 חנספח "ט" - חנספח זיכויים;
 - 1.3.12 חנספח "י" - תוספת בעניין רישום בית משותף רב אגפי;
 - 1.3.13 חנספח "יא" - כתב התחייבות של הקונה בקשר עם מגבלת חמכירח;

1.3.14 נספח "יב" - תוספת אישור פרטים לדיווח מקוון לרשויות מיסוי מקרקעין.

2.	בחוזר זה:	
	"המכרז"	מכרז פומבי תאריך 10112016 במסלול "מתיר למשותכן", של רשות מקרקעי ישראל - מרחב תל אביב, גליל ים הרצלית.
	"החלקה"	גוש : 06422 חלקה : 00019 00017
	"המגרש"	מגרש המגרש על פי תכ"ע הרומקו 1985 וב' הכלולים בחלקה ובסביבתה, בגבולות כמתואר בנספח "א".
	"המקרקעין"	המגרש וסביבתו.
	"הפרויקט"	חבנין ובנייני מגורים נוספים, תניונים, גינות ו/או שטחים אשר יבנו בחלקה בנוסף לבניין.
	"חבנין"	בנק המגרש לישראל בע"מ ו/או כל מוסד פיננסי אחר שיעניק לחברה מימון לבניית הפרויקט ו/או שינפיק בטוחה לפי חוק המכר (זירות)/הבטחת השקעות של רוכשי זירות/ תשל"ח-1974.
	"התב"ע"	תכנית או תכניות החלות על המקרקעין וסביבתם על כל שינוי בחן מעת לעת.
	"הבניין"	הבית המפורט בנספח "א".
	"המממן"	הדירה המסומנת בתוכנית חלוקת הדירות הכלולה במפרט (לחלן: "הדירה") לרבות חלק יחסי ברכוש המשותף בהגדרתו לחלן, וחשטחים חנוספים חצמודים לדירה, במידה והוצמדו, הכל כמפורט בנספחים "א" ו- "ב".
	"המפרט"	המפרט המצורף לחוזר זה בנספח "א" לרבות התוכניות המצורפות לו.
	"רכוש משותף"	כל אותם חלקים של הבית המשותף, בהגדרתו לחלן, אשר לפי טבעם מיועדים לשימוש כלל דיירי חבנין וניתנה להם זכות שימוש בהם בצורה מפורשת, אגפי ו/או כללי ואשר לא הוצאו ע"י החברה מכלל הרכוש המשותף, וכן כל אותם חלקים בפרויקט שיבנו ע"י החברה ואשר יוגדרו על ידה, לפי שיקול דעת החברה, מעת לעת, כרכוש משותף, וחכל בכפוף לחוראות חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 (לחלן: "חוק המקרקעין").
	"הבית המשותף"	חמכנים שיוקמו במגרש לרבות חבנין אשר יירשמו כבית משותף, לרבות בית משותף רב אגפי, לפי חוק המקרקעין.
	"הלשכה"	לשכת רישום המקרקעין.
	"הקבלן"	קבלן חבנית הראשי שימונה ו/או יועסק ע"י החברה לבנית חבנין.
	"רמ"מ"	רשות מקרקעי ישראל.
	"מגבלת המכירה"	חקונה לא יהיה רשאי למכור את הממכר לצד שלישי (לרבות חתניבות להעברת זכויות עתידית) במשך חמש (5) שנים מקבלת טופס 4 לממכר, או שבע (7) שנים ממועד ביצוע החגירה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדירה), המוקדם מביניהם.

התקשרות הצדדים

3.

- 3.1 החברה מתחייבת בזה למכור לקונה והקונה מתחייב בזה לרכוש מהחברה זכויות חכירה מהווות בממכר, באופן הנקוב להלן ובכפוף לתנאי חוזה זה.
 - 3.2 הקונה מצהיר ומאשר ומתחייב, כי לא רכש מהחברה קודם לתחילת חוזה מכר זה, ולא ירכוש מהחברה לאחר תחילת חוזה מכר זה, חלק במקרקעין בגררר מחקובע בחוזה מכר זה.
 - 3.3 הקונה מצהיר ומאשר כי הוא "חסר דיור" בהתאם להגדרת מונח זה על פי הוראות משרד הבינוי והשיכון (להלן: "משחב"ש"), וכי הוא מחזיק באישור זכאות תקף, כנדרש על ידי משחב"ש לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן. כמו כן מצהיר ומאשר הקונה, כי לא רכש דירת מחיר למשתכן אחרת.
 - 3.4 מובהר בזאת כי ככל והחברה תקבל הודעה בכתב ממשחב"ש, בכל שלב שהוא לרבות לאחר תחילת חוזה זה ועד למסירת החזקה בדירת לקונה, לפיה תקונה אינו "חסר דיור" כאמור, (בין אם תקונה אינו זכאי לקבלת תעודת זכאות כ"חסר דיור" ביום תחילת חוזה המכר ובין אם תונפקה לו תעודת זכאות בטעות), ייחשב הדבר כהפרת יסודית של החוזה על ידי הקונה אשר תאפשר את ביטול החוזה מבלי שלקונה תהיה זכות לקבל פיצוי כלשהו בגין ביטול כאמור, וכל החוצאות הכרוכות בביטול החוזה, לרבות פיצוי החברה בגין כל נזקה והפסדיה הישירים והעקיפים עקב האמור, וחשתת קנס בסך 480,000 ש"ח (במילים: ארבע מאות וחמשים אלף ש"ח) על ידי חמדינה, יושמו על הקונה בלבד.
 - 3.5 הקונה מצהיר ומאשר כי בינו ובין קרובו, לבין החברה או קרובה, לא מתקיימים יחסים מיוחדים כהגדרתם בסעיף 106(א) לחוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975, כאמור ובמפורט בנספח "ו" לחוזה זה.
 - 3.6 הקונה מצהיר ומאשר כי הוא "חסר קרקע ביעוד מגורים" כאמור בנספח "ז" לחוזה זה.
4. הקונה מצהיר ומאשר כי ביקר במקרקעין, במגרש, בבניין ובממכר, במצבם בעת תחילת חוזה זה, ראה ובדק אותם ואת סביבתם, מצא את חכל מתאים למבוקשו מכל הבחינות, וחינו מותר בזה, בכפוף להוראות חוזה זה, על כל טענה אחרת מכל מין וסוג שהוא בכל הנוגע למקרקעין, למגרש, לבניין ולממכר. החברה מתחייבת להראות לקונה את הממכר, ותאפשר לו לעיין במסמכים הרלוונטיים לממכר, לבקשתו.
- מבלי לגרוע מכלליות הצהרותיו ובכלל זאת אלו המתייחסות למגרש, לרבות גבולותיו והשימוש בו ע"פ התביע החלה על המקרקעין.
- עוד הודע לקונה כי הפרויקט משועבד ו/או ישועבד לטובת הבנק, כמתואר בסעיף קטן 12.8 להלן.
5. בכפוף לתנאים ולהוראות הקבועים להלן ולביצוע המושלם של כל התחייבויות הקונה, מצהיר ומתחייבת החברה כלפי הקונה כי חבנין נבנה/יבנה וחממכר יימסר לו (וזכויות בו תרשמת על שמו באופן האמור להלן בחוזה זה).

בניח

6. החברה מצהיר ומתחייבת כי בנתח/בונה/תבנה על חשבונה את חבנין ואת חממכר בהתאם לתביע, להיתרי חבניה ולמפרט שלא יפחת מהמפרט המחייב במכרז. במקרה של אי התאמת בין התוכניות שבמפרט לבין התיאור המילולי שבו, יקבע התיאור המילולי. מוסכם בזה שסטיות קבילות מחמפרט, כמשמעותן בצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974, לא תחשבנה כהפרת חוזה זה או שינויו ולא תזכינה את הקונה במאומה. סטיות אשר אינן קבילות, אם באו עקב דרישות של רשויות מוסמכות, לא תחשבנה כהפרה של חוזה זה, ואולם תזכינה את הקונה בזכות לביטול החוזה ולהשבת חכספים ששילם עפ"י החוזה על חשבון מחיר חממכר בדרך הקבועה בסעיף קטן 24.2 להלן, ולטעור זה בלבד.

מסירת הממכר

7. מסירת הממכר:

7.1 החברה מתחייבת למסור לקונה את החזקה הבלעדית בממכר כשהוא מושלם, לאחר שהתקבל טופס 4 לדירה, ובתנאים למפרט (בכפוף להוראות סעיף קטן 7.3 לחלן), כשהוא פנוי מכל אדם ומכל חפץ וזאת במועד שיועד לקונה ע"י החברה בחוזה מוקדמת בכתב של לפחות 21 ימים מראש ובלבד שמועד זה לא יתחיל מאוחר מהמועד הקבוע בנספח "ב" לחוזה זה ובכל מקרה בתיאום מראש (לחלן: "תאריך המסירה") בכפוף לאמור בנספח "ג". החברה תהיה זכאית להקדים את תאריך המסירה בכפוף לקבלת חסכמת הקונה לכך, ובמקרה כאמור מתחייב הקונה לחשלים את כל התחייבויותיו לפי תווה זה ולקבל את הדירה במועד המוקדם כאמור.

מובהר כי בכפוף לכך שתקונה יעמוד במלוא התחייבויותיו למועד המסירה, ובכפוף לשעבוד לטובת הבנק המלווה ושיעבודים ו/או משכנתאות שיקבל הקונה, ובכפוף לרישום הערת אזהרה לטובת משהב"ש ו/או רמ"י כאמור בסעיף 9.9 לחוזה זה, תימסר החזקה בממכר לקונה כשהוא נקי מכל משכנתה ו/או זכות צד ג' אחרת.

7.2 דחיית מוצדקת:

למרות האמור בסעיף קטן 7.1 לעיל מוסכם כי אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים בחברה ושאינן לחברה שליטת עליהם או אם כתוצאה מכך עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או חשבתות כלליות בענף חבינה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכח אדם (לרבות עקב סגר כללי או חגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות ע"י הרשות המקומית שאינו באשמת החברה, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא חוצאו באשמת החברה, וכן בכל מקרה של עיכוב חנובע מחקונה, יחול עיכוב בהשלמת הממכר, ידחה תאריך המסירה לתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מחפרעת או העיכוב (לחלן: "דחיית מוצדקת"), ותאריך המסירה תנדחה יתחיל תאריך המסירה לצרכי כל חוראות חוזה זה. להסרת ספק, יובהר כי התשלום האחרון ידחה בהתאם.

החברה תנקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הממכר. בסמוך לאחר שנודע לחברה על הצורך לדחות את מועד המסירה הצפוי בשל אחת מחסיכות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה הצפוי (לפי המוקדם מביניהם), תודיע החברה לקונה על דחיית מועד המסירה הצפוי ותפרט בחודעתה את חסיכות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. במקרה שדחיית מועד המסירה הצפוי תעלה על פי סעיף זה על שישה חודשים (לחסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את 60 הימים המנויים בסעיף 7.2.1 לחלן), יחיה הקונה זכאי לבטל את החוזה ולקבל חשבון של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף חפשי הצמוד וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות חדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול. חוראות סעיף זה לא יחולו לגבי אירועים שחסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על החברה, בין במפורש ובין במשתמע, או שחיה עליה לקחת את חסיכון לגביהם באופן סביר.

7.2.1

מבלי לגרוע ובנוסף לכל האמור בסעיף קטן 7.2 מוצא ומוסכם בזה כי איחור של עד 60 יום במסירת הממכר ע"י החברה, מכל סיבה שהיא, יחווה אף הוא "דחיית מוצדקת" ולא יחשב כהפרת חוזה ע"י החברה ולא יקנה לקונה כל זכות לסעד כלשהו ו/או לפיצויים. במקרה של איחור במסירה מעבר ל-60 יום כאמור, יחשב האיחור כדחייה בלתי מוצדקת החל מחיום הראשון של האיחור כאמור, והקונה יחא זכאי לתשלום פיצוי כמפורט בסעיף 7.2.4 לחלן.

למען הסר ספק מוסכם, כי במהלך 60 הימים הראשונים של האיחור כאמור, עם מתן הודעת החברה ו/או מי מטעמה כי הממכר מוכן למסירה,

יראו את הממכר ככזה שהועמד על ידי החברה לרשות הקונה, לרבות לעניין הפסקת מניין ימי האיחור במסירת החזקה לקונה. למען חסר ספק, המסירה תיערך בתיאום עם הקונה.

7.2.2 חיה ודחיה מוצדקת תעלה על 6 (שישה) חודשים (כולל 60 הימים המנויים בסעיף 7.2.1 לעיל) מעבר למועדים עפ"י חוזה זה, יחא הקונה זכאי לבטל את החוזה ולקבל בחזרה את מלוא הכספים ששילם לחברה, על תשובו מחיר מממכר כאמור בסעיף קטן 24.2 לחלן. מלבד החזרה כאמור לא יחיה הקונה זכאי לכל סעד ואו תשלום נוסף. מודגש, כי הקונה לא יחיה זכאי לאמור לעיל בכל מקרה שחזרה המוצדקת נובעת ממעשה או מחל של הקונה ובגוד כך גם לא יחיה זכאי לפיצוי כלשהו מחברה בגין חזרה במסירה. בהקשר זה, מודגש כי בכל שהקונה יתעבב בביצוע הבחירות אותן הוא נדרש לבצע בהתאם למפרט, יחיה הקבלן חמבצע מטעם החברה רשאי לבצע את הבחירות כאמור, בהתאם לשיקול דעתו, עבור הקונה והקונה מותר בואת על כל טענה ואו זרישה ואו תביעה כלפי החברה ואו הקבלן בקשר עם כך.

7.2.3 במקרה שתאריך מסירה ידחה באופן שאינו בגדר דחיה מוצדקת, יחיה הקונה זכאי לפיצוי מחברה, לגבי התקופה שמעבר לתקופת חזרה המוצדקת, וזאת בסכום הנקוב **בנספח "ב"**, אשר נקבע כמכפלת הערכת הסכום השווה לדמי שכירות של דירת דומה בגודלה ובמיקומה ב-1.5, וזאת במחלך שמונת החודשים הראשונים, ואילו בתום שמונת החודשים כאמור יקטן הפיצוי באופן יחסי כך שדמי השכירות כאמור יוכפלו ב-1.25. האמור יחול לתקופה של עד שנה ולאחר מכן יחיה הקונה זכאי לבטל את חוזהו ולקבל בחזרה את מלוא הכספים ששילם לחברה ע"ה מחיר הממכר כאמור בסעיף 24.2 לחלן. לחילופין, יוכל הקונה לבחור בחמשך הפיצוי האמור בסעיף זה, ולבד מכך לא יחיה זכאי לכל סעד ואו תשלום נוסף. אין באמור כדי לגרוע מחזרות סעיף 7 לחוק המכר (דירות).

7.2.4 הפיצויים תקבועים בסעיף זה ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש; הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד החוזי ישולמו בתום שישים הימים האמורים. השלמת חפירות חציבורי ע"פ תכנית פיתוח מאושרת, אינם בשליטת החברה. אשר על כן, כל איחור ככל שיהיה במסירת הממכר ואו בקבלת אישורים לאכלוסו, עקב אי השלמת חפירות חציבורי כאמור, ובלבד שאיחור זה לא נבע ממעשי ואו מחללי החברה, לא יחשב לחפרת חוזה זה ע"י החברה ויחשבו כ"דחיה מוצדקת" כהגדרתה לעיל.

7.3 הממכר יחשב כמושלם למטרת מסירה וכראוי למסירה גם אם לא הושלמו עבודות חפירות במגרש ואו במקרקעין ואו עבודות גמר בבניין ואו בממכר ובלבד שהעבודות לא ימנעו שימוש סביר בממכר למטרת מגורים, לרבות גישת בטוחה (לרבות גישה זמנית) של תולכי רגל ושל כלי רכב ולרבות חיבור הדירה לרשת החשמל, למים, לביוב והפעלת מעלות נוטעים תקינה אחת לפחות. החברה תחא רשאית למסור לשימוש הקונה מקום חניה (לא בלעדי) בסמוך לבניין, עד לחשלמת חניה ומסירתה.

העבודות דלעיל תושלמנה בתוך זמן סביר בנסיבות העניין ובאופן שימנע, ככל האפשר, חסועה לקונה.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכויות החברה לבצע שינויים בפיתוח הצמוד לבניין ובחלקי הבניין המחוברים ליתרת חלקי הפרויקט בהתאמה לחמשך בנית הפרויקט, חכל כמי שתקבע החברה מעת לעת על מי שיקול דעתה חבלעדי ובלבד שלא יחיה בשינויים האמורים כדי למנוע שימוש סביר בממכר למטרת מגורים.

יובחר כי בשנה שחינה שנת שמיטה על פי מסורת ישראל, אין מותרים ביחדות את עיבוד הקרקע, לרבות מלאכת זריעה ושתילה וכיוצא בזה, למעט עבודות שמטרתן שמירת תקיים בלבד. כמו כן, ישנן מלאכות אשר ביצוען על פי המסורת נאסר עוד במחלך השנה שלפני שנת השמיטה.

לאור האמור, כלל עבודות חגיגון אשר מתבצעות, ככל שמתבצעות ע"י החברה ואו מי מטעמה בפרויקט ואשר ביצוען אסור בשנת שמיטה ואו עבודות אשר ביצוען נאסר בפרק חזמן שלפני שנת השמיטה, לא יבוצעו במחלכה של התקופה בה נאסר

ביצוע. עבודות אלה יבוצעו ע"י החברה בתוך פרק זמן של כתצי שנה לאחר סיום שנת תשמיטה, או עד תצי שנה ממועד מסירת הדירה לפי המאוחר. הממכר יחשב כמושלם וכראוי למסירת גם אם הפרויקט יבנה בתדריגה באופן ובקצב שייקבע ע"י החברה, ואף אם לא יבנה/ו בנין/ים נוסף/ים במגרש/במקרקעין (זולת הבניין בו יחא הממכר) וחכל בחתאם לחחלטות חתברה, לפי שיקול דעתה חבלעדי.

הממכר יחשב כמושלם וכראוי למסירה וזאת באופן שיחשב כתואם את חוראות חוזה זה וחוראות כל דין ואף אם טרם חושלמו עבודות תפיתוח במגרש. לחברה חזכות בתוך כ-9 חודשים ממועד המסירה בפועל, לחשלים את הפיתוח באותם חלקים הצמודים לבניין ולחפריד את החלקים הצמודים כאמור ואת הבניין, ככל חניתן במידת חסביר מחלקים אחרים של הפרויקט בגדר זמנית או באמצעי ארעי אחר שתבחר החברה במתכונת שתקבע החברה.

7.4 קבלת הממכר:

7.4.1 חקונה מתחייב לקבל את החזקה בממכר בתאריך המסירה אף אם לא חושלמו בו העבודות כמפורט בסעיף קטן 7.3 לעיל.

7.4.2 בעת מסירת החזקה לקונה יעריך בין נציג החברה ו/או מי מטעמה ותקונה פרטיכל בכתב, שיחתם על ידי חקונה ונציג החברה ו/או מי מטעמה, ובו יפורט מצב הממכר, חליקוים ותמגמים, אם יחיו, ואי התאמות בין המפרט לבין הממכר, אם יחיו (לחלן: "חפרטיכל"). למען חסר ספק יובחר, כי חקונה רשאי לצרף מי מטעמו לחליך המסירה. החברה תדאג לתקן את חמצוין בפרטיכל ואשר יוסגם על ידה חליקו/פגם בתוך זמן סביר.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל יובחר, כי חקונה יוכל לבדוק את הממכר והתאמתו למוסכם לפני רישום הפרטיכל ומסירת החזקה, ובי לבקשתו של חקונה ירשמו בפרטיכל כל הערותיו וסיגיו של חקונה אף אם נציג החברה לא מכיד בחם חליקוים ו/או פגמים.

7.4.3 קבלת החזקה בממכר על ידי חקונה תחווח ראיה כי הממכר נמסר לקונה. האמור בסעיף לא יחול על פגמים ואי-התאמות שאדם סביר אינו יכול לגלות בבדיקה סבירה בעת המסירה.

חקונה יחית זכאי לחסתמן על אי-התאמת שניתן היה לגלותה בעת העמודת הממכר לרשותו, אם חודיע עליה לחברה בתוך שנה ממועד העמודת הממכר לרשותו. בכסוף לאמור לעיל, אי-ציון ליקוי או פגם כלשהו בפרטיכל ימנע מחקונה להעלות טענות בשלב מאוחר יותר באשר לחליקוים או פגמים שחיו בממכר ולא נרשמו בנסיבות שאינן מחוות עילה לביטול החוזה על פי הדין חבללי, אלא אם כן מדובר בפגם נסתר או באי-התאמת שלא ניתן להחנות עליה על-מי חחוק.

7.4.4 בכל מקרה שחקונה לא יבוא לקבל את החזקה בממכר בתאריך המסירה, יראו אותו לצרכי כל חוראות חוזה זה (לרבות סעיף 10 לחלן) כאילו קיבל את החזקה בממכר ללא כל חסתיונות לגבי מצבו, ואולם חקונה לא יחית זכאי לתמוס חזקה בפועל בממכר, בכל מקרה אלא לאחר תשלום יתרת מחיר הממכר וכל סכומי חכסף חמגיעים ממנו, ולאחר מילוי כל חתחיובויותיו לפי חוזה זה. על אף האמור, ככל וחקונה יודיע לחברה תוך 14 ימים לפני מועד מסירת החזקה כי אין ביכולתו לחגיע לקבל חזקה, או במקרים דחופים וחריגים בשל אירוע בלתי צפוי שחתרחש בסמוך לפני מועד המסירה, תקבע חתברה מועד מסירה נוסף.

7.4.5 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף קטן 7.4.4 לעיל, חרי בכל מקרה שחקונה לא יבוא לקבל את החזקה בממכר בתאריך המסירה, וגם לא במועד חנדחת כאמור לעיל, יחית חקונה חייב לפצות ו/או לשפות ו/או להחזיר לחברה, מיד לפי דרישתה, את כל חחוצאות, חנוקים וחחפסדים שיגרמו לחברה עקב כך, לרבות חוצאות חטיפול, וביטוח הממכר, ותשלום חמסים חשוטפים בגינו, ובכלל זה יהיה חקונה חייב בכל החובות חמוטלים על חקונה בעניין חוצאות החזקה הממכר, חבניין וחרכוש חמשותף. האמור לעיל יחול גם במקרה בו תחול דחיה במועד חמסירה בגין מעשה ו/או מחדל מצד חקונה. למניעת ספק, מוצחר במפורש כי חתברה לא תחית

אחריות למצב הממכר ולכל נזק, קלקול או פגם שיתחווה בממכר לאחר תאריך המסירה, למעט אם נגרם ברשלנותה, ובהתאם לאחריות החברה כ"שומר תינם" לפי חוראות חוק השומרים, תשכ"ז-1967.

7.4.6 במעמד המסירה תינתנה לקונה הנחיות ו/או אזהרות, בכתב ממי שידרש עפ"י שיקול דעת החברה בנסיבות העניין, באשר לתכונות מיוחדות של הממכר ו/או חריכוש המשותף ו/או מתקנים בהם, ובאשר לתחזוקתם וחשימוש בהם. הקונה מתחייב בזה לקבל מהחברה את כל הנחיות ו/או האזהרות כדלעיל ולפעול באופן קפדני בהתאם להן. חודע לקונה שכל נזק ו/או פגם ו/או אי התאמת שיתחו בממכר ו/או שיגרמו לסביבתו ואשר ניתן היה למנעם ע"י מילוי ההנחיות ו/או האזהרות כדלעיל, יהיו באחריות הקונה והקונה לא יוכל לדרוש מהחברה את תיקונם ו/או להעלות כל דרישה ו/או תביעה אחרת לגביהם.

7.4.7 כל האמור בסעיף קטן 7.4 זה יחול בכפוף לחוק המכר (דירות) תשל"ג-1973 (להלן: "חוק המכר (דירות)").

8. מסירת הרכוש המשותף:

8.1 החברה זכאית לקבוע כי מסירת הרכוש המשותף של תבנין או כל חלק חימום תעשה לקונה או לכל רוכש (אחד או יותר) אחר של חלק בבנין או לנציגות של רוכשי חלקים בבנין הכל כפי שהחברה תקבע לפי שיקול דעתה תבלעדי (להלן: "המיועד לקבלת הרכוש המשותף"). הקונה רשאי לפעול בתאום עם יתר הקונים למינוי נציג לקבלת הרכוש המשותף, וזאת עד למועד מסירת חזירה הראשונה בפרויקט, בלבד. ככל ולא תתקבל חודעה כאמור, תחיה החתלטה לשיקול דעתה תבלעדי של החברה.

8.2 קבעה החברה את הקונה כמיועד לקבלת הרכוש המשותף או כל חלק חימום אזי יהא הקונה חייב לפי חודעת החברה לקבל את אותו חלק מהרכוש המשותף הנקוב בחודעה. בכל חנוגע לקבלת הרכוש המשותף כאמור יפעל הקונה גם כנאמן של כל יתר רוכשי חלקים בבנין וכל פעולה שותעשה על ידו תעשה אף בשםם ותחייבם.

8.3 קבעה החברה רוכש אחר (אחד או יותר) של חלק בבנין או נציגות של רוכשי חלקים בבנין כמיועד לקבלת הרכוש המשותף, אזי כי אותו מיועד לקבלת הרכוש המשותף יהיה מוסמך בלעדית מטעמו, בכל חנוגע לקבלת הרכוש המשותף, וכל פעולה או מחדל של אותו מיועד לקבלת הרכוש המשותף, בכל חנוגע לקבלת הרכוש המשותף תחייב את הקונה. החברה תתלה מודעה על לוח המודעות בבנין בדבר מסירת הרכוש המשותף כאמור.

8.4 חוראות טעיף 7 לעיל המתחייחות לקבלת הממכר יחולו בשנויים המחויבים על קבלת הרכוש המשותף, לרבות מסירת חזירות של חלקים ממנו ואולם החברה זכאית למסור למיועד לקבלת הרכוש המשותף אישור מרשות מוסמכת ו/או מיועץ טכני שאינו מועסק בחברה, כי הרכוש המשותף או כל חלקים ממנו נבדקו ונמצאו מתאימים ותקינים ואישור כזה ישמש כראיה למסירת אותו חלק של הרכוש המשותף שהאישור מתייחס אליו.

עוד ובתקשר זה מובהר ומודגש כדלקמן:

חלקים ברכוש המשותף לבנין ו/או לבית המשותף, נמסרו עוד טרם חתימת חוזה זה ו/או ימסרו ע"י החברה בחזרה, לרבות לפני מועד מסירת הממכר לקונה במצבם המתואר במפרט. מועד כאמור יהיה מועד המסירה המתחייב לכל דבר ועניין בקשר עם מסירת אותם חלקים, בין אם מועד זה כבר חלף ובין אם מועד זה מוקדם למועד מסירת הממכר. תחל ממועד מסירת אותם חלקים כאמור אין החברה אחראית בכל צורה למצבם ותחזוקתם של כל אותם חלקים ברכוש המשותף שנמסרו כאמור לפני מסירת התזקה בממכר לידי הקונה, ולא תחיה לו כל טענה כלפי החברה בעניין זה.

8.5 העקרונות הקבועים בסעיף 8 זה על טעימי המשנת שבו יכול שיתולו, אם תבחר בכך החברה על פי שיקול דעתה תבלעדי, גם על מסירת רכוש משותף הצמוד או הסמוך לבניינים במגרש, שאינם תבנין בו יהא הממכר, בשינויים המחויבים, לרבות באופן בו יהא זה הקונה (או דייר אחר בבנין או בבניינים אחרים במגרש) אשר ייקבע

כגורם המיועד לקבלת רכוש משותף זה או כל חלק ממנו. יובהר, כי בבית משותף רב אגפי, ימסרו שטחי החניון תמורת לרייזי תכנין הראשון שיאוכלס.

8.6 מבלי לגרוע מן האמור, חבית ירשם כבית משותף או כבית משותף רב-אגפי, וכי חרכוש המשותף בשטחים חמשותפים לאגמים חשונים יתחזק ביחד ע"י כל בעלי הזכויות, לרבות אך לא רק, לענין נשיאה בעלויות חניון, חמים, תחשול וכיו"ב.

8.7 למען חסר ספק, האמור בסעיף זה אינו פוטר את החברה מאחריותה לתקנות חרכוש המשותף למן מועד מסירתו עפ"י חוראות תוזזה זה בחתום לחוק חמכר (דירות) ובתנאי סעיף 10 לחלן.

ריושום

9.

9.1 לאחר שתושלם חקמת חבית המשותף (ובמקרה של בית משותף רב-אגפי – תושלם חקמת כל אגפי חבית המשותף) ותמכר יימסר לקונה ו/או יושלם ריושום חפרצלצית וחפרצלצית במקרקעין על פי חת"ע (ככל וטרם נרשמה), לפי חמאחר (לחלן לענין ס"ק זה בלבד) "חמועד חקובע", החברה מתחייבת לרשום את חבנין כבית משותף לפי חוק המקרקעין, או לחלופין, לריושום כבית משותף רב אגפי יחד עם בנינים נוספים בפרויקט וזאת תוך 12 חודשים מחמועד חקובע.

החברה מתחייבת לבצע את חפעולות ולקיים את חחויבים חמוטלים עליה בקשר לריושום בפקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד חקרקע בה נמצא חממכר במועד חמוקדם ביותר חאפשרי, בכסוף לחוראות חמכרז.

9.2 חחברה תגרום לכך שתירשם ע"ש חקונה בלשכה בעלות או חכירה מחוננת על חממכר, שתנאיה יחיו כמפורט בחוזת חחכירה בנוסח שיחיה מקובל ברמ"י באותה עת (לחלן: "חוזת חחכירה"), וחכל בחתום לזכויות חחברה במקרקעין.

9.3 ככל וחזכות בממכר חינה חכירה, חקונה מתחייב לחתום על חוזת חחכירה מיד על פי דרישת חחברה, וב"כ חחברה (כחגדרתם לחלן) יחיו רשאים, אך לא חייבים, לחתום על חוזת חחכירה מכח יפוי חכח חמצורף **בנספת "ד"**.

9.4 חחתייבויות חחברה כאמור מותנות בכך שחקונה מילא אחר כל חחתייבויותיו כלפיח.

9.5 במועד חחתימה על חוזת זה אין אפשרות לבצע את חריושומים חני"ל בלשכה, כולם או חלקם, ואלח יעשו רק לאחר שתוחיה אפשרות חוקית לכך. חחברה תטפל בעריכת חסדורים לבצע חריושומים חני"ל ותרשום את חממכר ע"ש חקונה בלשכה תוך 6 חודשים ממועד ריושום חבנין כבית משותף, כאמור בחוזת זה או ממועד חעמדת חדירה לרשות חקונה, לפי חמאחר.

בכל מקרה לא תחול על חחברה כל אחריות לכל חשהיה בחפקת חוזת חחכירה על שם חקונה כתוצאה מעיכוב טכני, משפטי או אחר שיוכח ע"י חחברה כי אינם בשליטתה או בשל כל עיכוב חנובע מחקונה ו/או רמ"י.

9.6 חקונה מתחייב לחופיע בלשכה ו/או בפני עו"ד שיקבע ע"י חחברה ו/או ברמ"י, באחד מבין שלושה מועדים אפשריים שיקבעו ע"י חחברה, בחודעה מוקדמת של 7 ימים לפחות לקבלת ריושום הזכויות על שמו. חקונה מתחייב לחמציא לחברה לא יאוחר מאשר תוך 10 ימים מחדרישת לכך ע"י חחברה את כל חתעודות, חקבלות וחאשורים חדרושים לביצועם של חריושומים חני"ל וכן לחתום מיז לפי דרישת חחברה על כל חשטרות, תצחירים ויתר חמסמכים, ולנקוט לפי דרישת חחברה בכל חצעדים שידרשו לשם בצוע חריושומים חני"ל. בכל מקרה שחקונה לא יופיע בלשכה ו/או בפני עו"ד שיקבע ע"י חחברה ו/או ברמ"י כאמור, באחד מתוך שלושת חמועדים שנקבעו לכך, או מחמת כל מעשה ו/או מחדל של חקונה לא ניתן יחיה לבצע את חריושומים חני"ל במועד שנקבע לכך, יחא חקונה מושתק מלחעלות כל טענה שהיא בקשר עם איתור במועד חריושום, וכן ישא חקונה בכל חחוצאות, חמסים, חאגרות וחשלומי חחובה חנוסמים שינבעו מכך ויחיה חייב לחשיב לחברה ולפצותה על כל חנוקים וחחוצאות שיגרמו לח עקב זאת.

9.7 חחברה מתחייבת לפעול בשקידת סבירה לשם ביצוע חריושומים כאמור בסעיף זה.

9.8 למען חסר ספק יובהר, כי הקניית זכות בעלות בדירות מחיר למשתכן, ככל ותוקנה, תהיה אך ורק באישור רמ"י ובחתאם למללים שיקבעו על ידה בעניין זה, ככל ויקבעו.

9.9 חקונה מצחיר ומאשר כי ידוע לו שבספרי החברה ובלשכת רישום המקרקעין תירשם על זכויותיו בממכר הערת אזהרה בנוגע למגבלת המכירה. לאמור וכמפורט בסעיף 23 לחוזה זה.

אחריות לפגמים

10.

10.1 אחריות החברה לפגמים תהיה על פי חוראות חוק מכר (דירות).

10.2 החברה מתחייבת לתקן על חשבונה אי-התאמות כמשמען בחוק המכר (דירות) (להלן: "אי התאמות"), למעט סטיות כמפורט בסעיף 6 לעיל, אשר יתגלו, אם יתגלו, במשך תקופת הבדק. התחייבות זאת של החברה מותנית בקיומם של התנאים המצטברים כדלקמן:

10.2.1 לגבי אי התאמות שניתן היה לגלות בבדיקה סבירה בתאריך המסירה, בתנאי כי חקונה יודיע אודותן בכתב לחברה בתוך שנה מתאריך המסירה. לגבי אי התאמות שלא ניתן היה לגלות בבדיקה סבירה בתאריך המסירה, חקונה מחויב להודיע בכתב לחברה בתוך 30 יום מהיום בו גילת את אי התאמות כאמור. מוסכם כי פרק הזמן של 30 יום כאמור חינו סביר בנסיבות העניין.

10.2.2 אי התאמות אינן כאלו אשר החברה פטורה מתיקוןן או הקונה מנוע מלדרוש תיקוןן לפי חוראות חוזה זה, ו/או על פי כל דין.

10.2.3 אי התאמות לא נבעו ו/או הוחרפו עקב שימוש בלתי סביר ו/או בלתי זהיר ו/או כל מעשה ו/או מחדל בלתי סבירים ע"י חקונה ו/או מי מטעמו ובפרט בניגוד להנחיות ואזהרות החברה כמפורט בסעיף קטן 7.4.6 לעיל.

החברה תהיה משוחררת מחתחייבותה לפי סעיף 10 זה לגבי כל אי התאמה שלגביה לא יתקיים איזה מהתנאים הנ"ל.

10.3 במידה ובמחלך תקופת האחריות יוכיח חקונה כי אי התאמות נוספות שחגלו בממכר נובעות מתכנון, מעבודה או מחומרים גרועים, וכן כי בנסיבות העניין ואף בהתחשב בחלוף השנים, אין אי התאמות בגדר תופעה סבירה ו/או בגדר בלאי סביר, כי אז תתקן החברה את אי התאמות, וחוראות סעיפים קטנים 10.2 לעיל, 10.4 לחלך ו-10.5 לחלך, יחולו בשינויים המחויבים לפי העניין.

10.4

10.4.1 חקונה מתחייב לאפשר לקבלני, עובדי ושליחי החברה לחיכנס לממכר בכל זמן סביר שיקבע על ידי החברה בתיאום מראש עם חקונה לשם בדיקת ממכר ו/או לשם ביצוע התיקונים.

10.4.2 כמו כן, מתחייב חקונה להעמיד לרשות מי שיבצע את התיקונים גישה נוחה וסבירה ושטח עבודה סביר שיהיו דרושים בנסיבות העניין כדי לאפשר בצוע התיקונים, ולמטרה זו על חקונה לפנות מתסביבה בה יבוצעו התיקונים ומדרכי הגישה לסביבה זו, על אחריותו, כל תפצים, מתקנים ו/או גורמים אחרים, וזאת במועד שנקבע החברה לבצוע התיקונים.

10.4.3 חאמור בסעיפים קטנים 10.4.1 ו-10.4.2 לעיל יחול גם ככל הנדרש לשם בצוע תיקונים בממכרים אחרים ו/או ברכוש המשותף וזאת אף לאחר רישום ממכר על שם חקונה בלשכה.

10.5 ביצוע תיקונים :

10.5.1 החברה תבצע את התיקונים הדרושים לפי סעיף זה במחלך תקופת הבדק ו/או עם סיומה, מתוך מגמת לבצע את כל התיקונים, אם יחיו, בכל הבניין בעת ובעונה אחת, וחלך תוך זמן סביר.

- 10.5.2 באם אי חתאמא תחייב תיקון ז'חוף, תתקן חתברה את אי חתאמא בהקדים האפשרי ובחתאם לאופי אי חתאמא. אין באמור כדי לגרוע מחוראות קוגנטיות (כופות) בחוק ממכר (דירות).
- 10.5.3 חית ולפי שיקול דעת חתברה אין הפגם ניתן לתיקון באופן סביר אזי תחיה חתברה פטורה מביצוע תיקון, ובמקום תיקון, ותחא היא תייבת לפצות את הקונה על חנוק הממשי הישיר שנגרם לו עקב הפגם.
- 10.5.4 חתברה מתחייבת להשיב תמצב לקדמותו בסיום תיקון, חית וייגרם לממכר נזק חנובע מביצוע תיקונים, תפצח חתברה את הקונה בגין חנוק הישיר בלבד או ותתקן את חטעון תיקון, ובלבד שתחזק נגרם כתוצאה מביצוע תיקון.
- 10.6 אם תמסור חתברה לקונה כתב התחייבות ו/או תעודת אחריות (להלן בשם הכולל: "תעודת אחריות") שתוצא ו/או תינתן על ידי ספק של סחורות ו/או מוצרים ו/או חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים על ידי חתברה מטפסים, ובתעודת האחריות יקבל על עצמו הספק אחריות ישירה כלפי הקונה בדיבר הסחורות ו/או המוצרים ו/או החומרים ו/או האביזרים שסופקו ו/או חותקנו בממכר על ידי אותו ספק, יחיה חספק כאמור, האחראי לגבי אותן סחורות ו/או מוצרים ו/או חומרים ו/או אביזרים שצוינו בתעודת האחריות. אין במתן תעודת האחריות כדי לגרוע מאחריות חתברה, ככל שחלה עפ"י דין. חקונה מתחייב לפנות בתחילה לספק ע"פ תעודת האחריות ורק במקרה שלא ניתן מענה ראוי יפנה חקונה לחברה/לקבלן.
- 10.7 ביצוע תיקונים דלעיל והאחריות להם תחא נתונה בידי הקבלן או בידי בעל מקצוע אחר שיקבע ע"י חתברה לפי שיקול דעתה.
- כל פניה ו/או טענה ו/או תביעה לביצוע תיקונים כאמור, תופנה ע"י חקונה ישירות אל הקבלן ואליו בלבד ובחתימתו על חוזה זה להלן, מתחייב חקונה לנהוג בכל מקרה כאמור לעיל. חתברה מסמיכה את הקבלן לפעול בעניין זה כנציגה ולבצע את תיקונים בחתאם לחוראות כל דין ועפ"י חוזה זה.
- אין באמור בסעיף זה ו/או במתן כתב אחריות ע"י הקבלן לקונה, ככל שיינתן כזה כדי לגרוע מאחריות חתברה על פי חוזה זה במקרה בו לא יעמוד הקבלן בחתחיבויותיו.
- 10.8 חוראות סעיפים קטנים 10.1 עד 10.7 לעיל יחולו אף על פגמים ברכוש המשותף בשינויים הבאים:
- 10.8.1 תקופות חבדק יתחילו מיום מסירת חרכוש המשותף למי מתקונים בסריקט.
- 10.8.2 אחריות חתברה תחול לא כלפי כל בעל ממכר בבניין בנפרד אלא אף ורק כלפי כל בעלי חממכרים בבניין במאוחד, ולמכך כל חודעה על פגמים ברכוש המשותף לא תחייב את חתברה אלא אם ניתנה על ידי כל בעלי ממכרים בבניין ביחד או על ידי נציגותם החוקית אליה יצורף מסמך המעיד על חסמכתם כאמור.

חמחיר

- .11
- 11.1 בתמורה לממכר וליתר חתחיבויותיה של חתברה עפ"י חוזה זה מתחייב חקונה לשלם לחברה את חסכום חנקוב **בנספח "ב"** כמתיר הכולל ולעיל ולהלן: "מתיר חממכר" וזאת בשעורים, במועדים, באופן ובתנאים חנקוב **בנספח "ב"**.
- 11.2 מחיר חממכר הינו צמוד בשיעור, באופן ובתנאים כפי שנקבעו **בנספח "ב"**, והחוספת חנובעת מחצמדה תתווסף למתיר חממכר ותחיה חלק ממנו.
- 11.3 מתיר חממכר יעודכן כמפורט **בנספח "ח"** לחוזה זה בעניין "שינוי במחיר בחתאם לחיתר הבניה שיתקבל בפועל".
- 11.4 בנוסף למחיר חממכר, ישלם חקונה חשתתפות בחוצאות משפטיות בסך 5,850 ש"ח (ובמילים: חמשת אלפים שמונה מאות וחמשים ש"ח), שחם 5,000 ש"ח

(ובמילים חמשת אלפים ש"ח) בתוספת מע"מ כדין, או חצי אחוז (0.5%) בתוספת מע"מ ממחיר הממכר – לפי הנמוך, חסד הני"ל ישולם על ידי חקונה בנוסף למחיר הממכר, בהתאמה אישית שתימסר במעמד חתימת חוזה זה, למקודת ב"כ החברה - "וקסלר ברגמן ושות', עורכי דין" (כהגדרתם להלן), בהתאם לתקנות המכר (זירות) (הגבלת גובה החוצאות המשפטיות), חתשע"ח-2014, האמור בס"ק זה מחוות חוזה לטובת צד ג' על פי כל דין, וחברתו מהוות חסרת חוזה זה לכל דבר ועניין, אין באמור בס"ק זה לגרוע מהוראות סעיף 30 להלן.

11.5 חוראות סעיף זה חיון יסודיות בחוזה זה ותפרתן תחווה תפרה יסודית של חחווה.

הבטחת השקעות חקונה

12. בהתייחס לחוראות חוק המכר (זירות) (הבטחת השקעות של רוכשי זירות) תשל"ח-1974 (להלן: "חוק הבטחת השקעות"), מצורפת בזאת "חודעה לקונה":

12.1 החברה תבטיח לקונה את הונשלומים ששילם חקונה עפ"י חוזה זה על חשבון מחיר חממכר, למעט רכיב תמע"מ, בבטוחה לפי חוראות חוק הבטחת השקעות (להלן: "הבטוחה"). החברה תחיה זכאית להחליף את סוג הבטוחה בכל סוג אחר של בטוחה, אך ורק בהתאם לחוראות חוק הבטחת השקעות ועל פי שיקול דעתה הבלעדי, ובמקרה שתעשה כן תודיע על כך לקונה. יובחר כי יוצאו מכתבי חחרגה כמתחייב בדין, ועלותם תחול על החברה.

12.2 תוקפה של הבטוחה כאמור יפקע רק בתנאים חקבועים בחוק הבטחת השקעות או בהתאם לאמור בסעיף קטן 12.4 להלן.

12.3 ככל ובמועד מסירת חממכר לא חתקיימו תנאי חוק הבטחת השקעות חמתירים את ביטול הבטוחה, תוחזק הבטוחה בתאמות אצל עו"ד שאינו בניגוד עניינים שייבחר על ידי החברה, ושאינו ב"כ החברה (להלן: "תנאמני"). בהתאם לכך, חצדיים מורים לתאמן באופן בלתי חוזר כדלקמן:

12.3.1 לתמציא לחברה אישור בכתב תמאשר כי הבטוחה תופקדה בידיו כאמור.

12.3.2 לחחזיק את הבטוחה בידיו תנאמנות.

12.3.3 לחשיב את הבטוחה לחברה באופן מידי במסירה אישית במשרדי חחברה, לשם ביטול, מיד לאחר מסירת חדירה לקונה, חתימת חוזה חכירה עם רמ"י בגין חממכר או רישום הערת אחרת לטובת חקונה על זכויות חחברה בממכר, וקבלת מכתב חחרגה מותנה (שלושת התנאים במצטבר).

12.4 בוטל חוזה זה כדין, וחחברה השיבה לקונה את הסכומים חמגיעים לו בהתאם לחוראות חוזה זה, תחיה חחברה זכאית לבטל את הערבות ו/או כל ערובה ו/או בטוחה אחרת שנתנה לקונה, וחקונה מתחייב למסור לחברה את הערבות ו/או כל ערובה ו/או בטוחה אחרת שקיבל כאמור, כנגד קבלת חסכומים חני"ל.

12.5 עלות הבטוחה עפ"י חוק הבטחת השקעות תחול על החברה ואולם במקרה וחקונה יעכב ו/או ימנע חשבת הבטוחה ו/או ימנע ביטול הבטוחה אף לאחר חמועד חנקוב בחוק הבטחת השקעות או בחוזה זה חמאפשר את ביטול, לרבות אך לא רק במקרה שיעכב או ימנע חשלמת חממכר ו/או מסירת החזקה בממכר לידיו, כי אז יחיה אחראי לכל נוקי חחברה בגין כך, לרבות בגין עלות הבטוחה בתקופת חעיכוב או חמניעה כאמור.

12.6 חקונה אינו זכאי לרשום בלשכה, הערת אחרת כלשהי לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט 1969 לטובתו לגבי זכויותיו על פי חוזה זה, למעט הערת אחרת מפורטת אשר תיוחד לממכר, וחכל בתנאי שנמסרה לקונה בטוחה – מסוג ערבות או פוליסה בלבד - על פי חוק הבטחת השקעות. לחברה הזכות לרשום הערת אחרת לטובת חקונה בלשכה במועד לפי בתירתה. חקונה נותן בזאת את חסכמתו חבלתי חוזרת לייחוד הערת האחרת ככל שתירשם כאמור למגרש בלבד - עם גמר רישום תפרצליק, ולממכר בלבד - עם רישום חבניין ו/או חלקים נוספים בפרויקט כבית משותף, בהתאם לחוראות חוזה זה.

- 12.7 הודע לקוננה כי יפוי תכח חנוכר בסעיף 16 לחלן מבטיח אף את זכויות החברה בכל חנוגע לבצוע התחייבויות חקונה לפי סעיף 12 זה, לרבות מחיקתה של חזרת אזחרת, אם תירשם.
- 12.8
- 12.8.1 חודע לקוננה כי החברה יצרה ו/או תיצור שעבוד ו/או משכנתא על זכויות החברה במקרקעין/המגרש לטובת חבנק, ועם התקשרויות החברה בהסכם ליווי יחול האמור בנספח חבנק חמצורף בנספח "ג", בשינויים המחויבים.
- 12.8.2 אין באמור בסעיף קטן 12.8.1 לעיל כדי למנוע מחקונה מלקבל חלוואה מכל בנק או מוסד פיננסי אחר למתן חלוואות מסוג זה על פי דין, אשר יבחר לצורך מימון רכישת הממכר (לחלן: "חגורם המממן"), ולבקשת חקונה החברה מתחייבת לחתום על "התחייבות מוכר" לשם כך, בנוסח ובתנאים המקובלים בחברה, וחכל בכפוף לכך שחקונה שילם לפחות 10% מחתמורה במימון עצמי (לדירה שמחירה עד 1.8 מ' ש"ח) או 25% (לדירה שמחירה עולה על 1.8 מ' ש"ח). עלות הסבת חבטוחת לטובת חגורם חמממן, ככל ותחול, תחול על חקונה.
- 12.8.3 כל העברת זכויות בממכר ע"י חקונה, במידה ותאושר ע"י החברה, תהיה כפופה לכך שהנעבר יקבל על עצמו את כל התחייבויות חקונה כלפי החברה וחבנק, ובתנאי נוסף כי תאושר אותה העברה ע"י חבנק וחכל מבלי לגרוע מהוראות סעיף 23 לחלן.
- 12.8.4 למען חסר ספק, מובחר כי התוספת לעניין מימון בנקאי של חפרויקט (נספח ג') חמצורפת בזאת לחוזה זה חניה לשם חדוגמא בלבד והיא תחייב את החברה בשינויים המחויבים רק אם וככל שיחתם חסכם ליווי עם חבנק. עד אשר יחתם על ידי החברה וחבנק חסכם ליווי, יחולו החוראות חנספח בדבר בטוחות חמצורף לחוזה זה בנספח "ג", וכל האמור בחוזה זה ונספחיו יחול בחתאמה חנדרשת.
13. תשלומים ומיסים
- 13.1 חתשלומים הבאים (לחלן: "חתשלומים החלים על חקונה") יחולו על חקונה וישולמו על ידו מיד עם חדרישח חראשונה של החברה או חגוף לו משולמים תשלומים אלה לפי טיבם:
- 13.1.1 תשלום עבור מונים דירתיים למים, חשמל וגז (במידה שיהיה בכפוף לחוראות חמפרט) ובכלל זה, תשלום עבור חתקנות מונה וחבור לרשת חגז (ואפיוזים כמקובל בחברה חגז בכל חקונה יבחר לחתחבר לרשת חגז) לממכר ותתקנותם. חתקנות מונים אלה תעשנה לפי חזמנת חקונה מחמוסדות חמתאמים ועל חשבונן. החברה רשאית לבצע תשלומים אלו עבור חקונה במקרה שאי-תשלומם עלול לעכב את החברה בבצוע התחייבויותיה, אולם לקונה תעמודנה אותן טענות חגנת שעמדו לו כלפי חנושה המקורי. במקרה בו שילמה החברה תשלומים אלה או חלקם לגורמים חנ"ל קודם למועד חמסירה, ישיב חקונה לחברה את חסכומים ששולמו עבורו כאמור, עד לא יאוחר ממועד חמסירה, בצירוף הפרשי חצמדת ממועד תשלומם ע"י החברה. מובחר כי חתשלום עבור החיבורים חנ"ל עד לארון חמרסיו בגניין יחול על חתחברה.
- 13.1.2 חלק יחסי מכל מס, אגרה וכל תשלום חובה בשיעור ו/או מסוג שלא קיים כיום שיוטל על חמגרש ו/או חבניין ו/או חממכר ו/או חרכוש חמשותף ו/או בקשר לעסקה עפ"י חוזה זה, ככל שמש כאמור יוטל על רוכש דירת ו/או חקונה.
- 13.1.3 חחל מתאריך חמסירה בפועל, או באם מועד חמסירה נדחה עקב מעשה ו/או מחדל של חקונה:
- 13.1.3.1 כל חמיסים, חאגרות, חארנונות, חחיטלים, חמלוות, תשלומי חחובה, דמי חשירותים -עירוניים, ממשלתיים או אחרים (לחלן: "חמיסים") החלים או אשר יחולו על חממכר ו/או בקשר אליו.

מובחר כי נכון ליום חתימת תווה זה התשלומים החלים כאמור
הינם תשלומי ארנונה עירונית, מים, ביוב, אגרות שמירת,
אגרות/חיטל שצ"פ אגרות וחיטלים עירוניים וכו'.

13.1.3.2 חלק יחסי מחמסים החלים או אשר יחולו על המגרש ו/או על
בניין ו/או על כלל הרכוש חמשותף לרבות חלקים בפרויקט
שיוגדרו כרכוש משותף ע"י החברה, או בקשר אליהם, כיחס שבין
שטח הממכר לשטח כלל יחידות המגורים (לא כולל חצמדות)
בבנין או בבית חמשותף או בפרויקט, לפי העניין.

13.1.3.3 חלק יחסי מהחוצאות ומחשלושים הכרוכים בהחזקת הרכוש
חמשותף כפי שיוגדר מעת לעת, כיחס שבין הממכר לשטח כלל
יחידות הדיוור בבנין ו/או בבית חמשותף ו/או בפרויקט לפי העניין
(לא כולל חצמדות) אך בכפוף לבאות: החברה תחא פטורה
מתשלום החצאות בגין צריכה אשר ניתן לחוכיח כי לא צרכה בגין
דירות שלא נמסרו בבנין, אך זאת מבלי לגרוע מאחריות החברה
לשאת בהוצאות קבועות של אחזקת הרכוש חמשותף בגין הדירות
הנ"ל. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכויותיה של החברה לגבות
תשלומים עפ"י סעיף 7.4.5 לעיל ומכלל זכויותיה עפ"י סעיף זה.

13.2 על תקונה לדיוח על חרישה ולשאת בתשלום מס חרישה ולשלמו ישירות
לרשויות המס, וחכול בהתאם לחוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה),
תשכ"ג-1963.

13.3 החברה רשאית (אולם לא חייבת) לשלם על חשבון ולחובת תקונה כל תשלום
מחשלושים החלים על תקונה, וזאת בכפוף לכך שאי-תשלוםם עלול לעכב את
החברה בביצוע התחייבויותיה, ושחברה דרשה מהקונה לבצע את התשלום
כאמור והוא לא עשה כן. חיה וחברה שילמה עובר לחתימת תווה זה או לאחר מכן
תשלום מחשלושים החלים על תקונה או חלק מהם, אזי יחא על תקונה לחחזיר
לחברה כל סכום כאמור מיד לפי דרישתה הראשונה של החברה, אולם תעמודנה
לקונה טענות חגנה שעמדו לו כלפי חנושה המקורי.

13.4 מובחר כי החברה תשא בחיטל חשבחה בגין תוכנית בנין עיר אשר אושרה עד
למועד חתימת תווה זה. ככל ותאושר תכנית לאחר חתימת חחווה ותעניק זכויות
בניה נוספות לחברה והיא תנחנית החיזוח בחן, חיטל חשבחה יחול על החברה.

13.5 החברה תשא בתשלום מס חכנסה ו/או מס שבח בגין מכירת הממכר.

14. חוצאות פיתוח:

14.1 מובחר כי כל החוצאות בגין עבודות הפיתוח הנדרשות ו/או חידועות במועד חתימת
חחווה לשם העמדת הממכר לרשות תקונה בהתאם לחוראות תווה זה כלולות
במחיר הממכר, ולא ייזרש בגין תשלום נוסף.

14.2 כל דרישה שהיא, בחתיחת לממכר, שתתקבל לאחר מועד חתימת תווה זה לרבות
חוצאה חמתייחסת לעבודות פיתוח נוספות ו/או שפוצים ו/או שנויים שידרש ו/או
שיבוצעו ע"י רשות מקומית או כל רשות מוסמכת אחרת לרבות: כבישים, מדרכות,
תאורה, נטיעות, ביוב, אבני שפה, יישור, גידור, שבילים, מתקנים לפחי אשפה,
גינון, תיעול, ניקוז, מיכלים ומתקני מים וכו' (לחלן: "עבודות פיתוח נוספות")
תחול על תקונה בלבד באופן יחסי, ותקונה מתחייב לשלם במועדס את כל האגרות,
החוצאות, חיטלים, דמי חחשתתפות וחחשלושים מכל סוג שהוא שיוטלו ע"י
חירות המקומית ו/או ע"י רשות מוסמכת אחרת בגין עבודות הפיתוח חנוספות, גם
אם טרים נמסר לו הממכר.

14.3 מבלי לגרוע מחאמור בסעיף 14.2 לעיל, יובחר:

14.3.1 כל חוצאות בגין עבודות הפיתוח הנדרשות לחקמת הממכר יחולו על
חברה בלבד.

14.3.2 דרישת התשלום לא תחית עקב יוזמה של החברה.

ריבית פיגורים

15. מבלי לפגוע מאיזה מזכויותיה של החברה על פי חוזה זה ועל פי חזק, הרי בכל מקרה שהקונה יפגר בתשלום סכום כלשהו אשר עליו לשלם לחברה או לפקודתו עפ"י חוזה זה, יחיה הקונה חייב לשלם לחברה ריבית פיגורים על סכום הפיגור, בגין תקופת הפיגור החל מהיום השביעי (7) לאיחור, בגין התקופה שתחילתה במועד שנקבע לתשלום ועד לפירעונו חמלא בפועל, בשיעור ריבית הפיגורים המקסימלית שהבנק (כתגדרתו לעיל) יגבה באותה עת בגין משיכת יתר בחשבון עו"ש, בצירוף מע"מ כדין על סכום הריבית. יובהר, כי ככל ותשולם ריבית פיגורים כאמור, לא יחולו בנוסף לכך גם הפרשי הצמדה למדד כאמור לעיל. אישור בכתב של אותו ממנהלי סניפי הבנק הנייל בדבר שיעור הריבית כאמור יחוות ראייה מכרעת ובלעדית לשיעור הריבית כאמור. אין באמור לעיל בכדי לגרוע מחוראות חוק המכר (דירות) בכל הנוגע לגובה שיעור ריבית הפיגורים. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף זה, פיגור מצד הקונה בביצוע תשלום מן התשלומים על חשבון התמורה יחשב כתפרח יסודית רק אם הוא עלה על עשרה (10) ימים, והקונה לא תיקן את התפרח לאחר שקיבל ארכה מן החברה.

יפוי-כח

16. במעמד חתימתו על החוזה, הקונה מתחייב להמציא יפוי כח בלתי חוזר לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"א-1961 חתום על ידו בשני העתקים, לפי חנוסח הרצוף לחוזה זה ומסומן **כנספת "ד"** וכן שני העתקים נאמנים למקור של ת.ז. ולמוסרם לחברה במועד האמור.
- 16.1
- 16.2 בכצוע סמכויותיהם לפי יפוי הכח יפעלו מיופי הכח בהתאם לחוראות החברה ו/או הבנק, מאחר שיפוי הכח ניתן לתבטח זכויותיהם.
- 16.3 מיופי הכח יחיו רשאים לעשות שימוש ביפוי הכח אך ורק בהתאם לחוראות חוזה זה.

שינויים

- 17.1 בוטל
- 17.2 בוטל.
- 17.3 בוטל.
- 17.4 בוטל.
- 17.5 בוטל.
- 17.6 חואיל והחברה הודיעה לקונה על חשיבות חזותם החיצונית האחרונה של הממכרים בבניין ושל חלקי תרכוש משותף בו, וכן לעובדה כי חבנין מחווה ו/או יחווח חלק מפרויקט בעל תכנון ואופי כוללים, מתחייב הקונה כי אף לאחר קבלת החוקה בממכר ואף לאחר רישומו על שמו בלשכה לא יעשה שנויים תחורגים מהיתר חבנית ו/או חטעונים חיתר עפ"י כל דין ו/או שינויים כלשהם, אשר יש לתם תשפעה איזו שהיא על חקירות החיצוניים או החזיות החיצוניות או החלונות או המרפסות של הממכר ו/או על חרכוש המשותף (לרבות אך לא רק שנוי מבנה, צורה או צבע) או כל שנויים או תיקונים בממכר הפוגעים או העשויים לפגוע או לסכן את חרכוש המשותף ו/או את חבנין או איזה מחלקיו ו/או יחידותיו או לשנות את ערכם ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל לא לבצע סגירת המרפסת, שינוי מעקה, סורגים, החלפה או שנוי תריסים ופריקסטים, שינוי צבע במרפסות, התקנת מזגנים, חתקנת צינורות, חוטי חשמל, מכשירים וכן לא לחתקין שלטים או אמצעי פרסום אחרים, אלא אם כן קבל לכך את הסכמת הרשויות לכך, מראש ובכתב.
- בתקנון חבית המשותף תחא החברה רשאית לקבוע כי לאחר גמר בנית הפרויקט ורישום חבנין כבית משותף תידרש הסכמת הרשויות וכן הסכמת נציגות חבית המשותף, בכפוף לחוראות תקנון חבית המשותף כאמור.
- 17.7 בוטל.
- 17.8 בוטל.

- 17.9 בוטל.
- 17.10 הודע לקונה שלא יתאפשר לו לבצע שום שינויים פנימיים בממכר החל ממועד החתימה על חוזה המכר ועד לקבלת מפתח הדירה. שינויים פנימיים שיעשו בממכר לאחר קבלת מפתח הדירה יעשו על ידי הקונה בעצמו ו/או מי מטעמו, על חשבונו, ובאחריותו הבלעדית לרבות בעניין תשלומים על אחריות החברה ו/או מי מטעמה לתקופות בדק ואחריות בהתאם לכל דין. אין באמור זה בסעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 17.6 לעיל בנוגע ל"שינויי חוץ".
- 17.11 לא יתאפשר לקונה לקבל זיכוי כנגד ויתור על רכיבים כלשהם במפרט למעט ויתור על רכיבי המפרט המפורטים בנספח "ט" לחוזה זה, אשר יזוהו בסכומים הנקובים בו ויקוזזו מהתשלום האחרון שישלם הקונה בגין הממכר.
- יובהר כי אפשרות הקונה לקבל זיכויים כאמור כפופה לכך שהקונה יגיש לחברה בקשה חתומה לביצוע הזיכויים, בטופס דוגמת נספח "ט" לחוזה זה, עד ולא יאוחר ממועד חתימת חוזה זה, ותחברה תאשר את קבלתו בכתב.
- 17.12 חוראות סעיף 17 זה חנין יסודיות בחוזה זה.
- חזכויות בבניין ובסביבתו**
18. חוראות חוזה זה וכן חוראות כל חוזים אחרים שנחתמו או שיחתמו עם קונים אחרים מהחברה, חוראות כל חוזים אחרים שהחברה קשורה או שתהיה קשורה בהם, כל התחייבויות שהקונה או אחרים קבלו על עצמם וכל תכנית בנין ערים אינם יוצרים תכנית בנין (Building Scheme), אינם מגבילים את החברה בשימוש, בניצול, ביעוד ובתכנון המקרקעין ואינם מקנים כל זכות לקונה כלפי החברה ו/או כלפי אחרים לגבי אופי המקרקעין, הגבלות החלות אליהם, ניצולם, ייעודם ותכנונם לרבות כל שינוי לאיזון מאלה פרט לתחייבויות המפורשות בין החברה לבין הקונה במסגרת חוזה זה אשר תהיה לחן נפקות רק בין הצדדים לחוזה זה. הודע לקונה בזה כי:
- 18.1 אין החברה מחויבת לחטיל כל מגבלות מאלה שחוטלו על הקונה לפי חוזה זה על כל קונה אחר במקרקעין.
- 18.2 אין החברה חייבת לקבל על עצמה כלפי קונים אחרים כל התחייבות מאלה שקבלה על עצמה כלפי הקונה על פי חוזה זה.
- 18.3 החברה זכאית לשנות, לוותר או לשחרר אחרים מכל מגבלות ותחנות המתייחסות למקרקעין בין אם חוטלו או קיימים לפני חתימת חוזה זה בין אם חוטלו או קיימים על פיו ובין אם חוטלו או שיהיו קיימים לאחר חתימתו.
- 18.4 לחסרת ספק מובחר בזאת כי החברה אינה מחויבת כלפי הקונה בכל צורה שהיא לאכוף כלפי דיירים ו/או בעלי זכויות אחרים כל חוראה ו/או הגבלה ככל שנכללו בחוזים עימם.
- 19.
- 19.1
- 19.1.1 הודע לקונה כי חוזה זה מעניק לו זכויות אך ורק בממכר ואינו מטיל כל חובה על החברה בכל הנוגע למקרקעין ו/או לבניין לרבות כל חובה בקשר לחשלמת הפרויקט כולו.
- 19.1.2 הודע לקונה שזכויות הבניה בבניין במקרקעין ובפרויקט, בין אם אלה זכויות בניה שטרם נוצלו ובין אם אלה תושפת זכויות בניה שתיתנה בעתיד, שייכות באופן בלעדי לחברה וחברה תהיה רשאית לנצלן, למכרן או לעשות בהן כל שימוש אחר כראות עיניה ולקונה לא תהיה כל דרישה או תביעה לזכויות בניה אלה. על אף האמור בסעיף זה, כל זכויות הבניה העתידיות שייכות לכל רוכשי הדירות, למעט זכויות מכוח: א. חקלות לפי חוק התכנון והבניה; ב. ניוז ממגרש למגרש; ג. שינויים תכנוניים שהחברה תיזום; ד. תיקוני חקיקה.
- 19.1.3 הודע לקונה כי הפרויקט המתוכנן על המקרקעין ובסביבתם לרבות כפי שהוצג בפרוספקטים ו/או במודעות ו/או במודלים ו/או בכל תיאור ויזואלי,

- מילולי או אחר ע"י החברה ו/או כל מי מטעמה עשוי לחשונות מעת לעת על פי שיקול דעת החברה ו/או על פי קביעת רשויות שונות לרבות ענין מיקום דרכים, שבילים, גינות, מעברים ולרבות לענין מיקום בנינים, צורתם גודל וצורת גינות ו/או משטחי הניה חקמתם או אי חקמתם של מבנים ציבוריים או מבנים לשימוש חציבורי וכן כל שינוי אחר ככל שיחיה בפרויקט – וחקונה מוותר בזאת במפורש ובאופן בלתי חוזר על כל טענה בקשר לכך כלפי החברה ו/או מי מטעמה בכל חקשור ו/או הכרוך בשינויים כאמור ובכלד שחממכר (יחידת חזיון עצמה על הצמדותיה) ייבנה בהתאם לתוראות חוזה זה. החברה תחיה רשאית לרשום ויקנה חנאה על החלקה/חמגרש לפי התביע.
- 19.1.4 חודע לקונה כי עפ"י תכנון החניות, בעת פתיחת דלתות הרכב בחניה, עשויה לחיות חזירה לתחום חניה סמוכה ולקונה אין ולא תחיה כל טענה בקשר לכך.
- 19.1.5 חודע לקונה כי החברה תקים בפרויקט חדר/י טרנספורמציה לרבות כבלי חשמל ואביזרים נלווים לשם מתן אספקת חשמל וחזר תקשורת וכי חחדרים ימצאו בחזקתן של חברת חשמל ו"בזק" לפי הענין וכן בעלות חזכויות בהם ובאחריותן המלאה בכל חנוגע לחקמה ולתפעול. חודע לקונה כי בתקנון הבית המשותף ו/או בתנאי ויקות חחנאה שייגרשמו לטובתן של החברות חני"ל יוגדרו, בין היתר, זכויותיהן וחזיוביהן של החברות חני"ל בחזרים האמורים, חכל לפי קביעות החברות חני"ל לרבות כאמור בסעיף 19.3.5 לחלן.
- 19.1.6 מבלי לגרוע מחוראות סעיף 19.1.2 לעיל, חודע לקונה כי עפ"י תכנון חותביע החברה תחא רשאית לנייד זכויות בניית בפרויקט, לפי שיקול דעתה חבלעדי, לרבות בין מגרשים שונים בפרויקט, ועל פי כל דין.
- 19.2 למען חסר ספק מובהר כי לחברה אין ולא תחיה כל אחריות ו/או חבות כלשהי ביחס לתכנון קיים ו/או עתידי בסביבות חמגרש.
- 19.3 מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף קטן 19.1 לעיל, החברה תחיה רשאית לפי שיקול דעתה חמוחלט וחבלעדי, לתביע ולמפרט, במועד שתבחר לעשות זאת, עד לרשום חממכר על שם חקונה לחשתמש ולממש את כל אחת מחזכויות חמפורטות לחלן.
- 19.3.1 לפתח, לנצל, לחשתמש, לחלק וליעד את חמקרקעין (למעט חזירה יחידת חממכר) ולחקנות בחם כל זכות בכל דרך שתראה לנכון, אף בחלקים חגובלים בבנין ובממכר.
- 19.3.2 לחשתמש בזכויות חבניה חקיימות ו/או שיחיו קיימות בבנין ו/או בכל בנין שיבנה על חמקרקעין, ולבצע כל בניה חמקרקעין, לרבות פעולות פיתוח, חוספת קומות, חוספת בנינים, חגדלת שטחים וכ"ו, וזאת ללא כל חגבלח שחיא לגבי מספר חיתידות חגולתו/חקטנותו, סוג חיתידות, צורתן, מקומן, חודלן, תכליתן וחשימוש בהן ובכלד ששטח חזירה וחצמדותיה ע"פ חחוזה לא ישתנה.
- 19.3.3 לעשות חמקרקעין כראות עיניה, לרבות לא לעשות בהם מאומה, וזאת ברציפות או בשלבים בכל צורה שחיא, בין לפי רישיון בניה קיים ובין לפי כל רישיון בניה או תיקון לרישיון בניה שיחיה בעתיד.
- 19.3.4 לסגור באופן זמני מעברים, חדרי מדרגות, דרכי גישה לבנין או לכל יחידת מיתידות חמקרקעין ו/או לחפסיק באופן חלקי או זמני שימוש במעליות או במתקנים אחרים שבבנין או בחיתידות חמקרקעין, כל זאת תוך חסדרת סידור חילופי סביר ובטוח שיקטין את חחפרעה חנגרמת עקב סגירה או חפסקח כאמור, ככל שייזרש.
- 19.3.5 החברה מקימה בבנין או בסמוך לו חדר/י טרנספורמציה לצורך אספקת חשמל ו/או חדר/י תקשורת חמפורט בתוכנית מכר (ככל וחול שינוי במיקום חני"ל, תימסר על כך חודעה בכתב לקונה). לחברה חזכות לחקנות

לחברת חשמל לישראל בע"מ או לבזק, לפי העניין, זכויות בחזר/ים כאמור ו/או זכויות מעבר ו/או זיקות הנאה להנחת כבלים וגישת לביצוע עבודות שונות במקרקעין, באופן שהזכויות בחזר/ים כאמור לא תטלנה חיוב כלשהו על בעליהן בחלק יחסי כלשהו בחוצאות אחזקות וניהול הרכוש המשותף ו/או תשלומי חמסים ותשלומי החובת בגינו, הכל בתנאים כמקובל בחברת חשמל או בבזק, לפי העניין, ובגדר כך לקבוע כלל האמור לעיל בתקנון חבית המשותף, בכל דרך שתמצא לנכון.

19.3.6 למשכן ו/או לשעבד את הפרויקט וחבנין בכלל זאת לטובת הבנק, ובלבד שבמועד מסירת החזקה בממכר לקונה ו/או פקיעת תוקף הבטוחה כאמור בסעיף 12 לעיל, תהיה חזירת חופשית מכל שעבוד ומכל משכון, לרבות - אם תבחר בכך החברה - על דרך מתן מכתב תחרגה בנוסח וכתנאים כפי שיחיה מקובל בבנק באותה עת.

19.3.7 להגיש ולמסור לרשויות המוסמכות לכך כל הצעת או בקשת לתיקון ו/או לשינוי של תכנית בנין ערים בכפוף לחוראות ממכר ו/או של חיתר חבנית.

19.3.8 לחקים בפרויקט חדרי טרנספורמציה ו/או חדר גנרטור לצורך אספקת חשמל ו/או חדר תקשורת כקבוע במפרט וכלל וחזר נחוץ לשם מתן חשירותים תרלוונטיים ובכפוף לחוראות כל דין, להקנות לחברת חשמל לישראל בע"מ ו/או לבזק וכדומה, לפי העניין, זכות בחזרים כאמור ו/או זכויות מעבר ו/או זיקות הנאה להנחת כבלים וגישת לביצוע עבודות שונות במקרקעין, לרבות איסור ביצוע עבודות מכל סוג לרבות הנחת צנרת בקרבת מתקני חברת חשמל או בזק בחתאם להחניותיחן. הזכויות בחזרים כאמור לא תכלולנה חיוב כלשהו על בעליהן בחלק יחסי כלשהו בחוצאות אחזקות הרכוש המשותף ו/או תשלומי החובת בגינו. הכל בתנאים כמקובל בחברת חשמל ו/או בבזק, לפי העניין, ובגדר כך לקבוע כלל האמור לעיל בתקנון חבית המשותף, בדרך של רישום זיקת הנאה ו/או בכל דרך אחרת שתמצא לנכון.

19.3.9 להשתמש בדירת ו/או ביחידות דיור בבנין כמשרד מכירות ו/או כדירה לדוגמא.

19.4 לקונה לא תהיה כל זכות התנגדות ביחס לתכנון של המקרקעין ו/או חבנין ו/או שימושם, ייעודם וחחזקותם, ובלבד שהממכר יבנה בחתאם למפרט. לקונה לא תהיה כל זכות לתבוע כל פיצוי לרבות על פי חוק התכנון וחבנית בעקבות שינוי תב"ע, מחחברה ו/או מאיזה ממוסדות התכנון ו/או מצד ג' כלשהו.

חקונה מתחייב לא להתערב, לא להתנגד ולא להפריע בכל דרך שחיא לפעולות שהחברה זכאית לעשותן לפי סעיף 19 זה והקונה יחיה אחראי לכל נזק ישיר ו/או עקיף ובכלל זה מניעת רווח שיגרם לחברה עקב התנגדות, התערבות או הפרעה מצדו, או עקב הפרת אחת או יותר מחתחייבויות חקונה בסעיף זה.

חקונה מתחייב כי בכל עת, ואף לאחר קבלת חחזקה בממכר, לא יבקש, יציע או יבצע כל שינוי בתכנית בנין ערים (לרבות תכנית רפרצלציה או חלוקה) בגין המקרקעין מבלי לקבל מראש ובכתב את הסכמת החברה לכך.

19.5 האמור בסעיפים 18-19 לעיל, ובסעיפים 20-21 להלן, יחול בכפוף לכך שבכל מקרה לא תגרום החברה לפגיעה מחותית באופיו של חבנין כבנין למגורים בזכויותיו של חקונה על-פי חוזה זה ובשימוש חסביר בממכר, ובכפוף לכך שאין באמור בחוזה זה לרבות בסעיפים חמוניים לעיל כדי לגרוע מזכויות חקונה עפ"י דין לרבות זכות הגישת לערכאות משפטיות וחגשת התנגדויות בוועדות התכנון.

20.

20.1 חקונה מסכים כי בכפוף לחוראות כל דין, רק אותם חחלקים של חמגרש ו/או של חבנין ו/או של הפרויקט שיקבעו כרכוש משותף על ידי החברה ובצורה שיקבעו, מלכתחילה או מדי פעם בפעם עד לרישום חממכר על שם חקונה בלשכת, לפי

שיקול זעזע החברה, יחשבו כרכוש משותף ואילו כל החלקים האחרים בפרויקט יחיו רכוש של החברה והיא תחיה זכאית לעשות בהם ו/או להשתמש בהם כפי שתמצא לנכון.

20.2 חזקות המלאה לחברה לחצמיד כל חלק שאינו רכוש משותף, לרבות כל חלקי חבית משותף וזכויות חבניה בגינם, קיימות ו/או עתידיות, ליחידות או ליחידות בבית משותף לרבות ליחידות/ות שאינן דוגמת חממכר, חכל לפי חוראות תוכניות ומפרט חמכר (לחלן) "חחלק חמוצמו".

20.3 בחסכמת בעלי החלק חמוצמו, חזקות לחברה, ולכל מי שיבוא בכוח או במקומה בזכות, לנצל את החלק חמוצמו, לעשות בו כל מעשה אשר חיה זכאית לעשותו על פי חוראות חוזר זה או כל שימוש אחר שתמצא לנכון, לרבות לפתוח פתחים בחלקי חג האמורים ולחברס לדירות אליהם חס מוצמדים, וכל זאת אף לאחר רישום חבית משותף ורישום חממכר על שם חקונה גלשכה.

20.4 בחסכמת בעלי חחלק חמוצמו, חזקות לחברה לשנות את חחצמדה מעת לעת, בין חשאר, על ידי חעברת חחלק חמוצמו או חלקים ממנו מחיחידות/ות לחן חיה מוצמד וחצמדנו ליחידות/ות אחרות, בחסכמת בעלי יחידות אלה.

20.5 חודע לקונה בזה כי אחת חמעליות שיותקנו ע"י חחברה בבנין, תחא בעלת חמאפיינים וחחכונות חמאפשרות לחפעילו "חמעלית שבת", זחיינו, בעלת חיכולת חטכנית לעצור בכל קומה למועדים וזמנים שונים לפי תכנון וכיוונון מראש (לחלן) "חמעלית חשבות", חחחלטה בזיבר חפעלת מעלית חשבת תתקבל בחתאם לחוראות חדין. למען חסר ספק, מובחר כי חחברה אינה מתחייבת בכל חקשור וחכרוך בחפעלת מעלית חשבת בבנין.

20.6 מבלי לגרוע מחאמור לעיל, יחולו חוראות נספח "ו" לחוזר זה בענין "בית משותף רב אגפי ואחזקות".

תקנון חבית משותף

21.

21.1 חודע לקונה שחחקנון חמצוי בתוספת לחוק חמקרקעין (לחלן) "חחקנון חמצוי" לא חל על חבית משותף, ולא יחול על חממכר ועל חבנין, וכי במקומו יבוא תקנון אחר (לחלן) "חחקנון חמיוחדי" אשר יחול על חבנין ו/או על חבית משותף ו/או על חפרויקט. חזקות לחברה על פי שיקול זעתה חמוחלט לקבוע את חוראות חחקנון חמיוחדי, כמפורט במפרט חמכר, ומבלי לגרוע מכלליות חאמור לעיל, לקבוע בו חוראות בנושאים כדלקמן:

21.1.1 חצמדת חלקים מוצמדים וזכויות חשימוש וחבניה בהם.

21.1.2 זכויות וחובות חחברה כמפורט בחוזר זה.

21.1.3 זכויות וחובות חקונה, חברת חחשמל ובזק, לרבות כמפורט בחוזר זה.

21.1.4 חוראות חמגבילות ו/או מסדירות את חשימוש כרכוש חמשותף.

21.1.5 אחזקת ובזק חרכוש חמשותף, לרבות חבטחת ניהול, אחזקות, ומתן חשירותים בו לרבות באמצעות מתחזק, בכפוף לחוראות חוק חמקרקעין, תשכ"ט-1969 וחוק חמכר (דירות). למען חסר ספק יובחר, כי חחברה לא תמנח חברת ניהול (מתחזק).

21.1.6 קביעת חשתתפות דיירי חבנין בחוצאות אחזקת ובזק חרכוש חמשותף וקביעת יחס חחשתתפות ביניהם אף אם יחס זה לא יהיה חואם את חלקיהם כרכוש חמשותף.

21.1.7 חוראות חמחייבות את חקונה ואת יתרת רוכשי חזירות בבנין לשילוט אחיד על גבי דלת חזירת ו/או בכל מקום אחר בבנין.

21.1.8 חוראות בזיבר זיקות חנאח בפרויקט.

21.1.9 לקבוע חוראות כמפורט בס"ק 19.3.5 לעיל.

- כל חוראת שתקבע בתקנון המיוחד כאמור לעיל על ידי החברה יכול שתתייחס לבניין במיוחד, יכול שתתייחס למספר בניינים ויכול שתתייחס לפרויקט בכללותו.
- 21.2 הזכות לחברה לחחיל על חבנין את חוראות התקנון המיוחד אף לפני רישום חבנין כבית משותף, וזאת בחודעה בכתב שתמסור לקונה וממועד זה הוא יחייב את חקונה, אולם כל עוד לא חודיעה החברה לקונה את פרטי התקנון המיוחד, יחול התקנון המצוי.
- 21.3 הזכות לחברה לרשום את התקנון המיוחד ולערך בו כל שינוי ואף לחחילו באחר, וזאת קודם לרישום הממכר עייש חקונה.
- 21.4 הזכות לחברה לפנות בכל בקשות שחן אל רשם המקרקעין, חמפקח על רישום המקרקעין, חממונת על המרשם ו/או כל רשות מוסמכת על פי חוק המקרקעין (להלן: "תפקידי המוסמך") לצורך מימוש מלוא זכויותיה על פי חוזה זה ועל פי התקנון המיוחד. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, הזכות לחברה לפנות לפקיד המוסמך בבקשה למתן צו לתיקון צו רישום חבית המשותף על ידי חוספת יחידות נוספות ותיקון רישום החלקים ברכוש המשותף בחתאם, על ידי שינוי חממדות, שינוי התקנון המיוחד ו/או חכללת מבנים נוספים כחלק מחבית המשותף (ככל ולא ניתן לרושםם בנפרד) ו/או בשל תיקון טעות שנפלה בצו רישום חבית המשותף ו/או בתקנון. חתימת חקונה על חוזה זה מחוזה אישור מראש ללא סייג של כל בקשה שהיא שתוגש על ידי החברה כאמור לעיל ושל כל פעולה חנעשית על פי בקשה ובלבד שזכויות חקונה בממכר עייש חחוזה ועייש כל דין לא תיפגענה.
- 21.5 חקונה מתחייב לא לחתערב, לא לחתנגד ו/או לא להפריע בכל דרך שחיא, במעשה או במחזיל, לפעולה שחחברה זכאית לעשות על פי סעיף 21 זה ו/או על פי התקנון המיוחד, לרבות לחתום על כל מסמך מחמסמכים חאמורים בסעיפים קטנים 21.3 ו-21.4 לעיל, וחוא יחיה אחראי לכל נזק, ישיר או עקיף, ובכלל זה מניעת רווח, שיגרם לחברה עקב חחתערבות, חחתנגדות או חחפרעה מצדו, או עקב חפרת אחת או יותר מחתחייבויות חקונה בסעיף זה. אין בחוראות סעיף זה כדי לפגוע בזכות חגישת של חקונה לערכאות משפטיות על פי כל דין.
- 21.6 חוראות סעיף זה לעיל חן יסודיות בחוזה זה, וחפרתן ו/או חפרת מי מחן חחשב חפרת יסודית של חוזה זה.

חשימוש בממכר

22. מוצחר בוח שחממכר נמכר לקונה למטרת מגורים וחקונה מתחייב לחשתמש בממכר אך ורק למטרה חנייל ובחתאם לחוראות כל דין ויחיה אחראי בלעדית לכל עבירה או נזק חנובעים מחשימוש בממכר על ידו ו/או על ידי חבאים מטעמו או ברשותו, ומתחייב לשפות את חחברה ולפצותה על כל נזק, חפסד וחוצאח שיגרמו לח בקשר עם חשימוש בממכר ו/או בקשר עם כל מעשה או מחזיל של חקונה בקשר עם חממכר.
- 22.1 חקונה מתחייב שלא לחשתמש בממכר ולא לחרשות שימוש בממכר ולא למכור, לחחכיר, לחסב, לחעביר או למסור באופן אחר את חממכר שלא למגורים.
- 22.2 חקונה מתחייב לא לחנית, לקבוע ו/או לחציג כל חפצים, שלטים וכל מיטלטלין שחם מחוץ לממכר.
- 22.3 חקונה מתחייב כי בשימוש בממכר לא יפריע ולא יטריד את חמשתמשים ביחידות האחרות בבית חמשותף ו/או במקרקעין.
- 22.4

העברת זכויות לאחר תום מגבלת המכירה

23. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 9.9 לעיל, עד רישום חממכר בלשכת רישום המקרקעין עייש חקונה, לא יחיה חקונה רשאי לחעביר ו/או למשכן ו/או לשעבד את
- 23.1

- זכויותיו והתחייבויותיו על פי חוזה זה כולן או מקצתן לאחר/ים (להלן: "הנעבר") ולא יחיה זכאי לחקנות בכל דרך שהיא כל זכויות שחן בממכר או בקשר אליו, אלא אם ניתנה לכך הסכמת החברה והבנק בכתב מראש. לעניין העברת זכויות והתחייבויות תקונה עפ"י חוזה זה, החברה לא תסרב לתן הסכמתה אלא מטעמים סבירים ורלוונטיים לרישום הזכויות בלבד, ולרבות באם התקיימו כל התנאים שלחלן:
- 23.1.1 חקונה בצע את כל התחייבויותיו על פי חוזה זה אשר חיה עליו לבצע עד למועד העברת הזכויות לנעבר.
- 23.1.2 חקונה חמציא לחברה את האישורים המאמתים בצוע התשלומים החלים על חקונה לפי חוזה זה, חכל כפי שיידרש ע"י החברה.
- 23.1.3 חקונה והנעבר תתמו על כל המסמכים כפי שידרשו ע"י החברה לשם שמירת זכויות החברה עפ"י חוזה זה. בין היתר יחתמו חקונה והנעבר במשרדי החברה על כתב העברת הזכויות והתחייבויות שנוצרו לפי חוזה זה בנוסח שיקבע על ידי החברה. לבקשת חקונה, תעביר החברה לעיונו את נוסח כתב העברת הזכויות כאמור.
- 23.1.4 הנעבר יחתום על יפוי הכת כנוכח בסעיף 16 לעיל של חוזה זה.
- 23.1.5 חקונה והנעבר חגישו את החצרות, המסמכים והדיווחים המתאימים לשלטונות מס שבת ושלמו את מס השבת, מס הרכישה מס חמכירה וכל מס אחר שיחול על הצדדים וימציאו אישור על תשלומם או אישור על פטור מתשלומם.
- 23.1.6 חקונה ביטל הערת אזהרה שנרשמה לזכותו (אם נרשמה) וחמציא על כך הוכחה לשביעות רצונה של החברה, וכן החזיר חבטותה לפי חוק חבטות השקעות לחברה או העבירה לנעבר חכל כפי שהחברה תורה. עם חשלמת העברת הזכויות וחגיטול של חבטותה לקונה, החברה תקנה לנעבר במידת וחדבר מתחייב על-פי חוק חבטות השקעות, בטוחת לפי חתוק.
- 23.1.7 העברת זכויות תבוצע בחתאם לחוראות צו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999.
- 23.1.8 במידת שחקונה קיבל חלוואה למימון רכישת חממכר - חמלוות נתן חסכמתו בכתב להעברת הזכויות.
- 23.1.9 החברה תחא רשאית לדרוש מחקונה והנעבר כל מסמך נוסף אשר יחיה דרוש לחברה באופן סביר לשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות.
- 23.2 לאחר רישום חממכר ע"ש חקונה בלשכת רישום המקרקעין, יחא חקונה רשאי להעביר ו/או למשכן ו/או לשעבד את זכויותיו והתחייבויותיו על פי חוזה זה ואת בכפוף לאמור בחוזה זה בנוגע למגבלת חמכירה כהגדרתה לעיל.
- 23.3 החברה רשאית בכל עת, ובכפוף לחוראות חמכר, להעביר את זכויותיה והתחייבויותיה עפ"י חוזה זה ועפ"י חתקנון חמיות, כולן או מקצתן, לפי שיקול דעתה, למי שיראה בעיניה, ללא צורך בקבלת חסכמת חקונה לכך, אך מקבל החברה יקבל על עצמו כלפי חקונה את התחייבויות החברה על פי חוזה זה. יובחר כי בכל מקרה תישאר החברה ערבה כלפי חקונה למילוי חתתחייבויות שהעבירה כאמור. חחברה תמסור לקונה חודעת בכתב סמוך לאחר העברה כאמור.
- 23.4 חקונה לא רשאי להעביר ו/או למכור את זכויותיו והתחייבויותיו על פי חוזה זה, כולן או מקצתן לאחרים, עד אשר תסתיים מגבלת חמכירה כהגדרתה לעיל, לרבות באמצעות העברת זכויות לאחר תום חשנים חאמורות (עתידיה) אשר נכלת לפני תום מגבלת חמכירה. אין באמור כדי לפגוע בזכות חקונה להשכיר את חממכר, למטרת מגורים בלבד.
- לחבטות חתחייבות חקונה נשוא סעיף זה חותם חקונה על חתצחיר וכתב חתחייבות לטובת דמ"י ו/או משהב"ש חמצ"ב בנספח "א" לחוזה זה (לעיל ולחלן: "כתב חתחייבות").

- 23.5 תקונה מאשר ומצחיר כי ידוע לו כי ככל ויפך התחייבותו וימכור את הממכר טרם חלוף חמועדים האמורים (לרבות בחוזה עתידי כאמור) הוא יחויב בתשלום סך של 450,000 ש"ח (ובמילים: ארבע מאות וחמשים אלף ש"ח) לרמ"י ו/או משתב"ש.
- 23.6 תקונה מאשר ומצחיר כי ידוע לו שחברה רשאית להעביר עותק מכתב התחייבות לרמ"י ו/או משתב"ש, בכל עת, וכן לשמור עותק מכתב התחייבות במשרדה ולעשות בו שימוש.
- 23.7 תקונה מאשר ומצחיר כי ידוע לו והוא מסכים לכך שתירשם על ידי החברה הערת אזהרה במרשם המקרקעין ו/או בספרי החברה בנוגע לכתב התחייבות, וכי החברה נתנה לרמ"י ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר המאפשר גם לה לבצע את רישום הערת האזהרה בדבר החייבות מביצוע עסקת כאמור.

הפרת וביטול

24.

- 24.1 כל ביטול של תווה זה יבוצע בהתאם לסעיף 24 זה.
- 24.2 כל השבת כספים לקונה עקב ביטול תחוזה, לרבות סכום תחתור כהגדרתו לחלן, תכלול אך ורק את חספמים שחקונה שילם בפועל לחברה על פי תחוזה על תשבון מחיר ממכר לרבות בגין הוצאות רישום כשהם צמודים למיד מחירי תשומה בבנייה למגורים כהגדרתו **בנספח "ב"** מיום תשלומם על ידי חקונה ועד לחשבתם בפועל, וזאת בכפוף לאמור בסעיף קטן 24.4 לחלן. מובחר כי חסכום האמור לא ישא כל ריבית וישולם כנגד ולאחר מחיקת הערת האזהרה, ככל שתרשמה, לטובת חקונה, ותשבת הערבויות חבנקאיות שניתנו לו ע"פ סעיף 12.
- מובחר כי תנאי מקדים לביצוע תשלום בפועל ע"י החברה הינו חתימה על כל המסמכים המתאימים לצורך ביטול העסקה, לרבות תווה ביטול ותצחיר ביטול עסקה למיסוי מקרקעין. יובהר, כי חקונה לא יידרש לתתם על כתב ויתור טענות כתנאי לביצוע תשלום בפועל ע"י החברה.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, במקרה כזה החברה תחא ורשאית להשתמש בייפוי הכח שנחתם על פי סעיף 16 לתווה לצורך מחיקת הערת האזהרה, בכפוף לחשבת התמורה.
- החברה תחזיר את חספמים תוך ארבעים וחמישה (45) ימים מיום שחקונה חשיב את תחזקה בדירה לחברה ו/או מי מטעמה, ככל ונמסרה תחזקה, ככל ולא נמסרה תחזקה תחברה תשיב את חספמים לקונה לאחר עמידת תרובש בכל תנאי חביטול הנדרשים על פי תווה זה. יובהר, כי חקונה לא יידרש לתתם על כתב ויתור טענות כתנאי לביצוע תשלום בפועל ע"י החברה.
- 24.3 כל צד שיפר או לא יקיים איזו מהתחייבויותיו עפ"י תווה זה יחיה תייב לפצות את חצי המקיים על כל הנזקים הממשיים שיגרמו לו כתוצאה מכך וזאת מבלי לפגוע בזכות חצי המקיים לכל סעד ותרופה אחרים ו/או נוספים לרבות ביטול תחוזה או בצוע בעין, ובלבד שזכות חביטול תחיה קיימת רק במקרה של הפרת יסודית.
- לא יבוטל תחוזה ע"י חקונה אלא אם חודיע על חביטול לבנק, לפחות 30 יום מראש. הפרת תחשב כיסודית כל אימת שחקונה לא שלם לחברה במועדו ובמלואו תשלום כלשהו שעליו לשלם עפ"י חוראות תווה זה ו/או כל אימת שחקונה יפר חוראה כלשהי מהוראות חסעיפים אשר בהם נקבע כי הינם יסודיים בתווה זה, ו/או כל חוראה אחרת אשר הפרתה הינה יסודית עפ"י חדין. אין באמור לעיל כדי לגרוע מכל זכות שיש לחברה כלפי חקונה עפ"י תווה זה. אין באמור כדי לגרוע מחוראות סעיף 15 לתווה זה.
- במקרה של הפרת יסודית ע"י חקונה, החברה תעשה שימוש בזכויותיה על פי תווה זה ועל פי כל דין, רק לאחר מתן חודעה מוקדמת בכתב לקונה אשר תפרט את מהות הפרת ותקציב לא פחות מ-14 יום לתיקונה, ולאחר שחקונה לא פעל לתיקונה במסגרת חזמן שנקבעה לכך.
- 24.4 בוטל תווה זה ע"י החברה עקב הפרתו ע"י חקונה, אזי תחולנה תחוראות דלחלן:
- 24.4.1 זכויותיו של חקונה בממכר תפקענה ותחברה תחיה משותרת שחרור מלא וסומי מכל התחייבויותיה לפי תווה זה למעט אלו מכוח סעיף קטן 24.4.3.

- 24.4.2 כל עוד לא נרשמו הזכויות בממכר על שם חקונה בלשכת רישום המקרקעין, חקונה יחיה חייב לסלק מיד את ידו מחממכר אם קבל את החזקה בו קודם לכן.
- 24.4.3 בכפוף לקבלת הסכמת הבנק החברה תחיה זכאית לקחת לחזקתה חבלעדית את מממכר ולמכור את הזכויות בו לכל קונה ובכל מחיר ותנאים שתמצא לנכון כאילו לא נחתם חוזה זה מעולם. יובהר, כי מכירה לצד ג' תחיה בכפוף לחוראות ממכרו.
- החברה תעשה כמיטב יכולתה למכור בהקדם את מממכר וחתימה שתתקבל מחמכירה (להלן: "תמורת חמכירה") תחולק בין הצדדים כדלקמן:
- במידה וביטול החוזה כאמור בס"ק זה יעשה, תחלט החברה סכום השווה ל-2% ממחיר מממכר שכשהוא כולל הפרשי תצמדה למדד עד למועד התשלום כפיצוי מוסכם ללא צורך בחוכחת נזק (להלן: "הפיצוי המוסכם").
- מובחר כי אין באמור לעיל בכדי לגרוע מזכות החברה לוותר על הפיצוי המוסכם ולתבוע מחקונה את נזקיה בפועל בגין כל החוצאות, חזקים וחחפסדים אשר ייגרמו לה עקב הפרת החוזה ע"י חקונה, בין היתר, בגין דחיית מועדי קבלת תשלומי החתימה, ירידת ערך, עלויות מימון בנקאית, חוצאות משפטיות, עמלות משווקים וכיוצא בזה.
- מתוך היתרה אם תחיה, תחזיר החברה לקונה את הסכומים ששולמו לה בפועל עפ"י סעיף 11 (להלן: "סכום החזיר").
- על אף האמור לעיל, אם חקונה קבל הלוואה למימון רכישת מממכר וטרם החזירה, אזי תחילה תשלם החברה למלווה את סכום החזיר בגבול יתרת החלוואה, ואת יתרת סכום החזיר אם תחיה תחזיר החברה לקונה.
- היתרה שתישאר, אם בכלל, תחיה שייכת לחברה.
- 24.4.4 מוסכם כי חשבת הכספים לידי חקונה, בניכוי הסכומים המפורטים לעיל, תחיה כאמור בסעיף 24.4.3 לעיל או בתוך 45 ימים ממועד חתימת כל מסמכי הביטול ע"י הצדדים או ממועד מתן פסייד חלוט של עריכאה מוסמכת בדבר ביטול החוזה, לפי המוקדם.

שונות

25. מוסכם בזאת כי תנאי חוזה זה משקפים במלואם את המוסכם ותמותנה בין הצדדים בכל חקשור ברכישת הנכס וכל חנובע מכך וכי כל פרוספקט, פרסום, הצהרה, מצג, זיכרון דברים או התחייבות בע"פ או בכתב שנעשו, אם בכלל, לפני חתימת חוזה זה ושלא נכללו במפורש בחוזה או צורפו כנספח לו, לא יחיו חלק מהחוזה. אין באמור כדי לשלול מחקונה טענה חנוגעת למקרה בו יתנו חסרים בחוזה פרטים שחלה על החברה חובה לציינם על פי דין. למען חסר ספק, מובחר בזאת כי אין בחוראות סעיף זה כדי לגרוע מזכויות חקונה על פי דין חנוגע למצגים ככל וחוצגו בפני חתימת החוזה.
26. מובחר בזאת, כי בכל חנוגע לכל ויתור ו/או ארכה ו/או שינוי חנוגע ללוח התשלומים שנקבע בנספח "ב" לחוזה ו/או שינוי למפרט, שום התנהגות מצד מי מחצדדים לא תחשב כוויתור על איזה מזכויותיו עפ"י חוזה זה או עפ"י כל דין, או כוויתור או כחשכמה מצדו לאיזה חפרה או אי קיום תנאי חוזה עפ"י הצד האחר או כנונתת דחיה או ארכה לבצע כל מעשה אשר על הצד האחר לעשותו או כשינוי, ביטול או חוספת של איזה תנאי שחוא, אלא אם חוויתור, החשכמה, הדחיה, השינוי, הביטול או חוספת נעשו במפורש ובכתב וזאת למעט במקרים בהם צוין מפורשות אחרת בחוזה זה ו/או ככל וחשינוי מהווה סטייה קבילה מהמפרט, כחגדרת מונה זה בסעיף 7 לצו מכר (זירות) (טופס של מפרט), תשל"ז-1974.
27. בצוע כל אחת מחתחייבויות החברה עפ"י חוזה זה מותנה בכך שהקונה יקיים תחילה את התחייבויותיו חרלוונטיות עפ"י חוזה זה אשר קיומן נדרש עד לאותו מועד וחחברה זכאית, מבלי לפגוע באמור בכל מקום אחר בחוזה זה, לעכב בצוע התחייבות כלשהי מהתחייבויותיה עד לאחר שהקונה קיים את התחייבויותיו כאמור.
28. חוזה זה יחייב את החברה רק לאחר חתימה עליו באמצעות מורשת חחתימה מטעמה כדין. כל חחברה, חחחייבות ו/או חודעה שתיעשה על ידי כל אדם לרבות עובדי החברה ו/או

- שלוחית, לא תחייב, אלא אם נעשתה בכתב, בחתימת נציג המוסמך של החברה ועל פי החלטותיה כדין.
29. החברה זכאית למנות כל גוף שהוא או אדם שתמצא לנכון כנציגתה וכבא- כוחה בכל הנוגע לעניינים כדלקמן:
- 29.1 מסירת חממכר וחרכוש חמשותף.
 - 29.2 זיכויים כאמור בנספח "ט" לחוזה זה.
 - 29.3 אחריות לפגמים.
30. מוסכם בין הצדדים כי החברה תטפל באמצעות עו"ד מטעמה בכל חקשור ברישומים תמתיביים על פי חוזה זה. חקונה מתחייב בזה להופיע בכל עת שיודרש (ובתואם מראש) ע"י עו"ד חני"ל ו/או ע"י החברה בכל מקום שיודרש כאמור ולחתום על כל חמסמכים כפי שיודרש לשם עשיית הפעולות הנחוצות לביצוע הרישומים כאמור.
- על אף האמור בס"ק 11.4, חודע לקונה כי עו"ד וקסלר, ברגמן ושות' (לעיל ולחלן) "ב"ב החברה" מייצגים את החברה בלבד בעסקת מושא חוזה זה, ואין הם מייצגים את חקונה (ניתנה לקונה אפשרות למנות עורך דין מטעמו שייצגו בכל הנוגע להתקשרות בחוזה זה).
- כמו כן חודע לקונה, כי חשירות שיינתן על ידי ב"ב החברה לקונה תחום ומוגבל לביצוע רישום זכויות חקונה בדירה בלבד, וכי בכל עניין אחר, לרבות הליכים עתידיים בין חקונה לחברה (ככל שאינם נוגעים לרישום זכויות חקונה בממכר) ב"ב החברה מייצג וייצג את החברה בלבד, ואינו מייצג את חקונה.
31. חוראות חוק חמכר, תשכ"ח-1968, וחוק חוזה קבלנות, תשל"ד-1974, במידה שניתן לחתנות עליהן, לא יחולו על היתסים בין החברה וחקונה עפ"י חוזה זה.
32. קבילות ספרים:
- 32.1 חודע לקונה כי ספרי החשבונות של החברה יתנו נאמנים עליו ויחוו ראייה לכאורה בכל הנוגע לכל סכום שיגיע ממנו לחברה על פי חוזה זה.
 - 32.2 העתק של רישום בספרי החשבונות של החברה יתקבל בכל חלין משפטי (לרבות בסדר דין מקוצר) כראיה לכאורה לאותו רישום ולכל דבר או עסקת או חשבון חרשומים בו אם יצורף אליו אישור בכתב בחתימת הנחלת החשבונות של החברה המאשר כי העתק נבדק לפי חרישום המקורי ונמצא נכון.
33. כלל חקונה מספר יחידים, יחולו התחייבויות חקונה על פי חוזה זה במאוחד ובנפרד על כל יחיד חקונה.
- 34.
- 34.1 חקונה מצחיר בזאת כי הוא אורת ותושב ישראל.
 - 34.2 במקרה וחקונה הוא אורת ישראלי שחינו תושב חוץ, אזי יבוצע חוזה זה בחתאם ובכפיפות לכל חוראות הדין הנוגעות לרכישת מקרקעין על ידי תושב חוץ.
- במקרה כזה מתחייב בזה חקונה כלפי החברה לחמציא לחברה, מיד עם זרישה ראשונה ולא יאוחר מתאריך המסירה, שני העתקים נאמנים למקור של תעודת זהות ישראלית וכן את כל תאישורים חדרושים על מנת לאפשר את בצוע רישום חממכר על שם חקונה בלשכה, וחאחריות הבלעדית לקבלת אישורים אלה חלה על חקונה בלבד.
- כמו כן, במקרה זה יחיו כפופים ומותלים חמכר, העברת חזכויות וחרישום על שם חקונה בחוראות הדין לעניין זה, וחקונה לבדו יהיה אחראי לקבלת כל אישור ככל הנדרש.
- עוד מצחיר ומתחייב חקונה בחתימתו על חוזה זה כי כתובתו חרשומה בראש חוזה זה, הינה כתובתו לצורך חמצאת כתבי בי-דין ו/או כל מסמך אחר מחוץ לתחומי חמויינה וכי במידה ויומצאו לו כתבי בי-דין כאמור, לכתובת חאמורה, לא יעלה כל טענה כנגד חמצאת לאותה כתובת, בין אם הוא מתגורר ו/או חתגורר בה ובין אם לאו, ולא יכפור בסמכות בית המשפט אליו חוגשו חמסמכים, לדון בחלין כל שהוא שעניינו חוזה זה.

- 34.3 מוסכם כי סמכות השיפוט חבלעדית תחיה נתונה בכל מקרה לבית המשפט בישראל על פי הדין הישראלי.
- 35 לעניין מאגרי מידע מוסכם כדלקמן:
- 35.1 כל הפרטים, הנתונים הידיעות והמסמכים שמסר ו/או ימסור לחברה בקשר עם חוזה זה (להלן: "המידע"), יוזנו במאגר מידע כאמור בחוק הגנת הפרטיות, חתשמי"א-1981, שמספרו 101117, תמשמש גם לדיוור ישיר ומחוקק עבור החברה ע"י אפריקה ישראל לחשקעות בע"מ.
- 35.2 מסירת המידע לחברה תלויה ברצונו החופשי ובהסכמתו חמלאח, מבלי שתלח עליו חובת חוקית לעשות כן.
- 35.3 חמידע מתבקש לצורך טיפול בחוזה זה וכל תכרוך בביצועו.
- 35.4 יעשה שימוש במידע ע"י החברה ו/או אפריקה ישראל לחשקעות בע"מ ו/או מי מטעמם, לרבות כאלח המספקים לחברה שירותים שונים כדוגמת שירותי עיבוד נתונים ו/או שירותי גביה ו/או ניתוח.
- 35.5 יונחר כי חקונה זכאי, לפי דרישתו, לחימחק ממאגר המידע לעניין דיוור ישיר בלבד, או לחורות כי מידע חמתייחס אליו, לא יימסר לאדם, לסוג בני אדם או לאנשים מסוימים או לחורות שלא תעשנה אליו פניות באמצעות שימוש במאגר, וחכל לפרק זמן מוגבל או קבוע וכל אלח באמצעות מתן חודעה מפורשת בכותב לחברת אפריקה ישראל לחשקעות בע"מ בדרך חחורש 4 יחוד (להלן: "חודעת חסתייגות"). על אף האמור לעיל, חחברה לא תפעל בחתאם לחודעת חסתייגות כאמור באשר לפניות לצורך ביצוע חוראות חוזה זה ו/או כל דין לרבות אך לא רק בנוגע לחעברת פרטים לקבל חמבצע ו/או לרשות חמקומית ו/או לחברת חחשמל ו/או לבזק ו/או לחברת חגז ו/או לפניות מטעמם.
- 35.6 חחברה תמסור לממשלת ישראל, לנציגיה ולכל רשות מוסמכת, כל מידע שיידרש בקשר עם חוזה זה ו/או חקונה וכן תרשה לחם לעיין בחשכונות חחברה ובתיקים חקשורית לחוזה זה ו/או לכל חסכם אחר שייערך בין חחברה לקונה. זאת כאשר חחברה סבורה כי מטרת מסירת חמידע קשורה למילוי תפקידם של חח"ל עפ"י כל דין ו/או חוראח מנחלית.
- 35.7 חמידע יחיה ניתן לגילוי וחצגה עפ"י צו בית משפט.
- 35.8 חחברה ו/או אפריקה ישראל לחשקעות בע"מ ו/או מי מטעמן עשוי לפנות אליו בעתיד בדיוור ישיר עפ"י חמפורט במאגר כאמור לרבות בעניינים שאינם נוגעים לחוזה זה.
- 35.9 חקונה זכאי, לפי דרישתו, לחימחק ממאגר מידע זה (לעניין דיוור ישיר בלבד) או לחורות כי מידע חמתייחס אליו, לא יימסר לאדם, לסוג בני אדם או לאנשים מסוימים או לחורות שלא תעשנה אליו פניות באמצעות שימוש במאגר וחכל לפרק זמן מוגבל או קבוע וכל אלח באמצעות מתן חודעה מפורשת בכותב לחברת אפריקה ישראל לחשקעות בע"מ בדרך חחורש 4 יחוד (להלן: "חודעת חסתייגות"). על אף האמור לעיל, חחברה לא תפעל בחתאם לחודעת חסתייגות כאמור באשר לפניות לצורך ביצוע חוראות חוזה זה ו/או כל דין לרבות אך לא רק בנוגע לחעברת פרטים לקבל חמבצע ו/או לרשות חמקומית ו/או לחברת חחשמל ו/או לבזק ו/או לחברת חגז ו/או לפניות מטעמם.
- 35.10 חקונה יחא רשאי לעין במידע חנוגע לו וחמצוי בידי חחברה בכל זמן סביר ולאחר תיאום מראש. מובחר כי חחברה לא תעביר את פרטי חשבון חבנק של חקונה לכל גוף שחוא ללא מתן חסכמתו.
- 36 חחברה תחזיק בבנין ו/או בפרויקט דירח לדוגמא ו/או משרד לצורכי מכירות וכן תתלח שילוט סביר ומתאים על חשבונה לצורך שיווק חפרויקט. חקונה מתחייב שלא לחפריע ו/או בוטל
- 37

לחתנגד בכל דרך לשימוש כאמור (מבלי לפגוע בזכות הגישה של תקונה לערכאות משפטיות על פי כל דין), וזאת עד לגמר שיווק הפרויקט בשלמותו ואף לאחר מסירת החזקה בממכר לקונה. השימוש בחנייל לא יהווה מטריד (כחגדרתו בפקודת חנויקין) וככל הנחת תיידע החברה את הקונה בדבר מיקום חניירה לדוגמא ומשרד תמכירות.

38. תתימת החברה בעמ' הראשון והאחרון של חוזה זה, ועל נספח "א" (המבוא למפרט) וכן על נספח "ב" (נספח תנאי התשלום) באמצעות חותמת החברה ו/או על גבי שמח המודפס, ובאמצעות חתימת מורשי החתימה של החברה, יחייבו את החברה ויחשבו כחתימת החברה על מלוא העמודים של חוזה זה וכלל נספחיו.

39. חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה תעומד בכללים הקבועים במכרז. אין באישור זה כדי לחוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הרכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין, או לחקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.

40. לבקשת הקונה בכתב, תאשר החברה לקונה לעיין ב"חיתר עסקה" של החברה.

חודעות

41. כל חודעה שתשלח למי מחצודים לחוזה זה לפי כתובתו כמפורט במבוא לחוזה זה לעיל, תחשב כמתקבלת על ידו בתום 96 שעות מעת מסירתה בדואר במכתב רשום ו/או בהודעת דוא"ל.

לראיה באו הצדדים על החתום בתאריך זלעיל:

חקונה

החברה

נספח א - סביוני גליל ים הרצליה

בין :
אפריקה ישראל מגורים בע"מ

לבין :
חלק בממכר : 50.00%
חלק בממכר : 50.00%

הממכר : דירה קומה : , בין מתחם בסביוני גליל ים מגרש על פי תב"ע
הרומקו 1985 ו.ב.
גוש : 06422 חלקה : 00017 00019

מבוא למפרט

בסעיפי המפרט המפורטים לחלן, חשתיים חיינם כדלקמן :

פרק א. פרטי זיהוי :

1. סעיף 5 - שטח הדירה הוא : מ"ר
2. סעיף 6 - פירוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי :

סעיף 6.1

שטח מרפסת זיור 1 בדירה חינו כ- מ"ר מתוכו מ"ר מקורה

סעיף 6.2

חניה מקורה מקורה בשטח מ"ר שמספרה
חניה מקורה עוקבת מקורה בשטח מ"ר שמספרה

סעיף 6.3

מתסן בשטח מ"ר שמספרה

סעיף 6.4

לא נמצא מרתף.

סעיף 6.5

לא נמצא גג מוצמד לדירה.

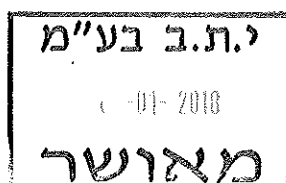
סעיף 6.6

לא נמצאה גינה מוצמדת לדירה.

3. מובחר כי על חשתיים המפורטים במבוא זה יחולו התערות לחישוב שטחים המופיעות בגוף המפרט.

חקונה

חחברה



נספח ג - תנאי תשלום

1. סעיף 12:
דירה מס' 1985 קומה 1, בנין מתאם ח בסביבון גליל ים מגרש על פי תב"ע הרומקו 1985 וב.
- מחסן מספר 1985
חניה מקורה מספר 1985
2. סעיף 17.1:
תאריך המסירה הינו 27 חודשים מהמועד הקובע (כתגירתו לחלק) ובכל מקרה לא יאוחר מחודש יולי 2021 - 45 חודשים מהתימת חסכם מיתוח תשתיות ציבוריות על ידי חרשות המקומיות בהתאם למכרז. החברה תיתן לרוכשים חודעה עם התקיימות המועד הקובע.
"המועד הקובע" עם התימת חוזו זה, קבלת חזקה במקרקעין עליהם מוקם חבנין על ידי החברה, וקבלת חיתרי בגיה המאפשרים את תחילת בגיית הפרויקט בפועל וחכל במצטבר. למען חסר ספק יובהר, כי חיתר חמירה ודיפון ואו חיתר חקמת מרתמים לא יחשבו קבלת חיתר בגיה, וקבלת רשות לבצע עבודות חמירה ודיפון ואו חקמת מרתמים במקרקעין, אינה מחווח קבלת חזקה במקרקעין.
חקדמת מועד המסירה, תותנה בקבלת חסכמת חקונה.
3. סעיף 17.2.4:
חפיצוי בגין כל חודש הוא 0.30% מהמחיר חבסיסי כחגדרתו לחלק בתוספת מע"מ כזין, וחלק יחסי מסכום זה לחלקי חודש, כשסכום זה צמוד למודי תיסודי כחגדרתו לחלק או לפי חוק חמכר (דירות) תשל"ג-1973 - לפי חגיבות.
מוצחור ומוסכם כי במידת וחחכר תאחר במסירת חממכר מעבר לתקופת חדחית חמוצדקת כמוגדר בסעיף 7.2 לא יחיה חקונה זכאי למיצוי בעבור תקופה זו אלא, אם בכלל, בעבור תקופה שתחילתה יום אחו' לאחר תום תקופת חדחית חמוצדקת כאמור. אין באמור כדי לגרוע מחחוראות חקונגטיות חקבועות בחוק חמכר (דירות)(חכטחות חשקעות של רוכשי דירות), תשל"ח-1974.
4. סעיף 11.1:
4.1. "חמחיר חכוללי" (כמוגדר בתיקון מס' 11 לחוק חגנת חצרכן) של חממכר ו
ש"ח
מליון שמונה מאות תשעים ושנים אלף תשע מאות שוישים וארבעה ש"ח בלבד
"חמחיר חכוללי" חנקוב לעיל מורכב מחמחיר חבסיסי עבור חממכר עצמו, בסך של ש"ח
ש"ח
(לחלק) "חמחיר חבסיסי", מע"מ בשעור 17.00% על חמחיר חבסיסי בסך ש"ח
מובחר כי חמחיר חכוללי יעודכן בהתאם ל"נספת שינוי מחיר בהתאם לחיתר חבגיח" - חמצורף כנספת ח' לחווח זה.
מובחר כי חמע"מ ישולם ע"י חקונה בהתאם לשעורו חתוקי במועד ביצוע כל תשלום בפועל ולפיכך ככל שישונה כאמור, יתוקנו חמחיר חכוללי וחשלומיו כמתחייב מכך.
למען חסדר חסוב יודגש כי לחמחיר חכוללי יתווספו חפרשי חצמדח כמפורט בסעיף 11.2. לחלק, חתשלומים ע"י חמחיר חבסיסי (חנקובים) לחלק ללא מע"מ, לצרכי נוחות בלבד) ישולמו בסכומים, במועדים באופן ובתנאים כדלקמן:

מס'	מועד	אחוז/סכום מסחייכ התשלום	אחוז מצטבר
1	תשלום ראשון- במועד בחירת חזירה	2,000 ש"ח (כולל מע"מ)	2,000 (כולל מע"מ)
2	עד 30 ימים מיום בחירת חזירה	חשלמח ל- 10%*	10%
3	לאחר 90 יום (מתחנת קודמת)	15% / 0% **	25% / 10%
4	30 יום לאחר קבלת חיתר בגיה (חשלמח ל- 35%)	חשלמח ל- 35% ***	35%
5	לאחר 90 יום (מתחנת קודמת)	10%	45%
6	לאחר 90 יום (מתחנת קודמת)	10%	55%
7	לאחר 90 יום (מתחנת קודמת)	10%	65%
8	לאחר 90 יום (מתחנת קודמת)	10%	75%
9	לאחר 90 יום (מתחנת קודמת)	10%	85%
10	לאחר 90 יום (מתחנת קודמת)	10%	95%
11	עד 7 ימים לפני מועד חמסירה ****	5%	100%

* על אף חאמור לא ייגבו מעל 7% בטרם חמצאת בקווח בהתאם לחחוראות חוק חמכר(דירות)(חכטחות חשקעות)

של חובשי דירות), תשלום - 1974 ומכרז טא/101/2016.
 דירות שמחירן עד 1.8 מיליון ש"ח לא ייגבו יותר מ-10% לפני קבלת חיתוך בגינה. **
 דירות שמחירן מעל 1.8 מיליון ש"ח לא ייגבו מעל 25% לפני קבלת חיתוך בגינה. ***
 לאחר קבלת חיתוך חבליה יועדו לקונח 30 ימים כדי לתשלום ל-35%.
 תשלומים מרובים יישאו הפרשי הצמדה בלבד.
 כהנדסת בטופס בחירת חזירן ובחורן מכר חזירן. ****

נדחה מועד המסירה, יתיה רשאי תקונן לדחות את תשלום האחרון חנקוב בטבלה לעיל בלבד, עד ל-7 ימים קודם למועד המסירה ומלבד זאת לא יתיה רשאי תקונן לדחות כל תשלום נוסף. תאמור לא יחול במקרה שמועד המסירה נדחה בשל מעשה ואו מחול של תקונן. מעיימ בגין כל אחד מחתשלומים שפורטו לעיל, ישולם עיי תקונן במועד שנקבע לעיל לביצוע כל תשלום כאמור.

4.2. תקונן אינו רשאי לאחר בבצוע תשלום כלשהו מחתשלומים הנזכרים בפסקה 4.1 לעיל אלא בחסכמת החברה מראש ובכתב.

4.3. המתיר הכולל אינו מתיתס לתשלומים נוסמים שעל תקונן לבצע לצדדים שלישיים ובכללם:

4.3.1. תשלום מס רכישת לאוצר, בשיעורו ובמועד עיי דין.
 תקונן מתחייב לחמציא לחברה אישור מס רכישת חמופנת לרשם המקרקעין, מיד עם קבלתו וכתנאי לביצוע רישום הממכר על שמו.

4.3.2. תשלום לגורמים חרלוונטיים עבור חומנת ואו חתקנות מוגים לחיבור חזירן: מוגי מים, חשמל, וגו ככל שיבחר בכך. תחברה רשאית לבצע תשלומים אלו עבור תקונן במקרה שאי-תשלומם עלול לעכב את החברה בביצוע חתחייבויותיה. במקרה גו שולמו החברה תשלומים אלו ואו חלקם קודם למועד המסירה, ישיב תקונן לחברה את הסכומים ששולמו במקומו כאמור, עד לא יאוחר מ-7 ימים קודם למועד המסירה בפועל, בצירוף הפרשי הצמדה ממועד תשלומם עיי החברה. לקונן ועמדו כלפי החברה אותן טענות חגנה שעמדו לו כלפי חנושה חמקורי. מובחר כי תשלום עבור חתחבורים חניל עד לארון חמרכי בבניין יחול על חתחברה.

4.3.3. חשתתמות בחוצאות משפטיות בסך 5,850 ש"ח (ובמילים: חמשת אלפים שמונת מאות וחמשים ש"ח), שהם 5,000 ש"ח (ובמילים חמשת אלפים ש"ח) בתוספת מעיימ כזין, ששולמו על ידי תקונן בנוסף לתמורה, או חצי אחוז (0.5%) בתוספת מעיימ ממחיר חממכר - לפי חנומד, בחמחאה אישית שנמסרה במעמד חתחמת חוזה זה, לפקודת גיח החברה - "קסלר ברגמן ושות', עורכי דין", בחתאם לתקנות חמכר (דירות) (חגבלת גובה חחוצאות חמשפטיות), חתשע"ח-2014.

4.4. תמחיר הכולל אינו מתיתס לתשלומים עפיי חוראות טעינים 13 ו-14 לחוזה.

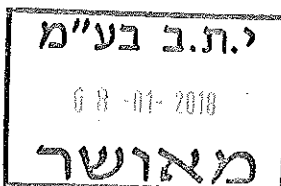
4.5. תקונן יתיה רשאי לחקדים את ביצוע איזה מן חתשלומים חמופיעים בס"ק 11.1 לחוזה (4.1 לעיל) וזאת בכפוף לכך שתשלום כאמור ישולם לחברה אך ורק בין ה-16 ל-28 לחודש קלנודי, יעלה על סך של 60,000 ש"ח, וכן שחקונן יעביר לחברה חודעת מתאימה בכתב על חקדמת תשלום כאמור לפחות 3 ימים מראש. לחסרת ספק מובחר כי תשלום שיוקדם כאמור יחול לשאת הפרשי הצמדה ממועד תשלום בפועל.

5. סעיף 11.2:

כל תשלום מחתשלומים חמפורטים חמסקאות משעל של סעיף 11.1 לחוזה (4.1 לעיל) יחיה צמוד למודי וזאת בחתאם לחוראות חבאות:

אם יתברר מתוך המודי שחמפרסם לאחרונה לפני חיום שנקבע עפיי חוזה זה לתשלום כלשהו מחתשלומים חניל או לפני חיום בו שולם בפועל תשלום כאמור עיי תקונן לחברה, לפי בחירת החברה, (לחלקו "חמודי חחדש") כי חמודי חחדש עלה לעומת חמודי האחרון חידוע במועד חתחמת חוזה זה ושפורסם בתאריך ~~החמודי~~ (לחלקו: "מודי חבסיס") אוי יתיה תקונן חייב לשלם לחברה את תשלום חניל כשחוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה של חמודי חחדש לעומת מודי חבסיס. פחת חמודי חחדש חבסיס לא יחול שינוי בתשלום.

בחוזה זה "חמודי" - חמודי חידוע כיום בשם מודי מחירי חשומה גבנייה למגורים חמתפרסם עיי חלשכה חמרכיות לסטטיסטיקון וחוקר כלכלי (לחלקו: "חלשכה לסטטיסטיקה") אף אם יתפרסם על ידי כל מוסד ממשלתי אחר לרבות כל מודי רשמי שיבוא במקומו בין אם הוא בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי חמודי חקיים ובין אם לאו. אם יבוא מודי אחר יקבע חיתס בינו לבין חמודי חמחלק על ידי חלשכה לסטטיסטיקון.



נספח ב - תנאי תשלום

1. סעיף 2:
דירת [REDACTED] קומה [REDACTED], בגין [REDACTED] מתחם ה-בטיוני גליל ים מגרש [REDACTED] על פי תכנון הרמקו 1985/ב.
מחסן מספר [REDACTED]
חניה מקורה מספר [REDACTED]
2. סעיף 7.1:
האריך תמסירה הינו 27 חודשים מחמועז הקובע (כחגדרתו לחלן) ובכל מקרה לא יאוחר מחודש יולי 2021 - 45 חודשים מחתימת הסכם פיתוח תשתיות ציבוריות על ידי הרשות המקומית בהתאם למכרז. החברה תיתן לרוכשים הורעה עם חתקיימות חמועז הקובע.
"חמועז הקובע" עם חתימת חוזה זה, קבלת חזקה במקרקעין עליהם מוקם תבנין על ידי החברה, וקבלת חיתרי בניה המאפשרים את תחילת בניית הפרויקט בפועל וחכל במצטבר. למען הסר ספק יובהר, כי חיתר תפירה ודיפון ואו חיתר חקמת מרתמים לא יחשבו קבלת חיתר בניה, וקבלת רשות לבצע עבודות תפירה ודיפון ואו חקמת מרתמים במקרקעין, אינה מחווח קבלת חזקה במקרקעין.
חקדמת מועד תמסירה, תותנה בקבלת חסכמת חקונה.
3. סעיף 7.2.4:
הפיצוי בגין כל חודש הוא 0.30% מחמחיר הבסיסי כחגדרתו לחלן בתוספת מעיימ כזין, וחלק יחסי מסכום זה לחלקי חודש, כשסכום זה צמוד למודי חיסודי כחגדרתו לחלן או לפי חוק המכר (דירות) תשל"ג-1973 - לפי הגבוה.
מוצחר ומוסכם כי במידה ותחברה תאחר במסירה חממכר מעבר לתקופת חדחיה המוצדקת כמוגדר בסעיף 7.2 לא יחיה חקונה זכאי לפיצוי בעבור תקופה זו אלא, אם בכלל, בעבור תקופה שתחילתה יום אחד לאחר תום תקופת חדחיה המוצדקת כאמור. אין באמור כזי לגרוע מחחוראות חקונגטיות חקבועות בחוק חמכר (דירות)(חבטחת חשקעות של רוכשי דירות), תשל"ח-1974.
4. סעיף 11.1:
4.1. "חמחיר הכולל" (כמוגדר בתיקון מס' 11 לחוק חגנת חצרכן) של חממכר [REDACTED] ש"ח
מליון שמונה מאות ושבעה אלף שבע מאות שישים ש"ח בלבד
"חמחיר הכולל" הנקוב לעיל מורכב מחמחיר הבסיסי עבור חממכר עצמו, בסך של [REDACTED] ש"ח
[REDACTED] ש"ח
(לחלן: "חמחיר הבסיסי"), מעיימ בשיעור 17.00% על חמחיר הבסיסי בסך [REDACTED] ש"ח.
מובחר כי חמחיר הכולל יעודכן בהתאם ל"נספת שינוי מחיר בהתאם לחיתר הבניה" - חמצורף כנספת ח' לחוזה זה.
מובחר כי חמחירי יושלם עיי חקונה בהתאם לשיעורו חחוקי במועז ביצוע כל תשלום בפועל ולפיכך בכל שינוי כאמור, יתוקנו חמחיר הכולל ותשלומיו כמתחייב מכך.
למען חסדר חסוב יודגש כי למחיר הכולל יתווספו חפרשי חצמדח כמפורט בסעיף 11.2. לחלן, חתשלומים עיי חמחיר הבסיסי (חנקובים) לחלן ללא מעיימ, לצרכי נוחות בלבד) יושלמו בסכומים, במועדים באופן ובתנאים כדלקמן:
פרטות תשלומים שאינה מותגיות בחיתר בניה

מס'	מועז	אחוז/סכום מסחייכ חתשלום	אחוז מצטבר
1	תשלום ראשון-במועז בחירת חדירה	2,000 ש"ח (כולל מעיימ)	2,000 (כולל מעיימ)
2	עד שבעה ימים ממועז חתימת חוזה מכר חדירה	תשלומה ל- 7%	7%
3	לאחר 45 יום מחתימת חוזה מכר חדירה	תשלומה ל- 20% *	20%
4	לאחר 90 יום (מתחנת קודמת)	7%	27%
5	לאחר 90 יום (מתחנת קודמת)	7%	34%
6	לאחר 90 יום (מתחנת קודמת)	7%	41%
7	לאחר 90 יום (מתחנת קודמת)	7%	48%
8	לאחר 90 יום (מתחנת קודמת)	7%	55%
9	לאחר 90 יום (מתחנת קודמת)	7%	62%
10	לאחר 90 יום (מתחנת קודמת)	7%	69%
11	לאחר 90 יום (מתחנת קודמת)	7%	76%
12	לאחר 90 יום (מתחנת קודמת)	7%	83%
13	לאחר 90 יום (מתחנת קודמת)	7%	90%

- * על אף האמור לא ייגבו מעל 7% בטרם תמצא בטוחה בהתאם לחזירות חוק חמכר (דירות) (הבטחת השקעות של רכישת דירות), תש"ל - 1974 ומכר תא/2016/101.
- ** תשלומים נדרשים וישאו הפרשי הצמדה בלבד.
- *** חתירה תחילה ובאותה לעדכן את לוח התשלומים בהתאם למועד מסירת חזירה.
- **** מחזורתו בטופס בחירת חזירה ובחזות מכל חזירה.

נדרשת מועד מסירת, יחיה רשאי תקונה לדחות את התשלום האחרון הנקוב בטבלה לעיל בלבד, ע"ל-7 ימים קודם למועד מסירת ומלבד זאת לא יחיה רשאי תקונה לדחות כל תשלום נוסף. האמור לא יחול במקרה שמועד מסירת נדרש בשל מעשה ואו מחל של תקונה.

מע"מ בגין כל אחד מהתשלומים שפורטו לעיל, ושולם ע"י תקונה במועד שנקבע לעיל לביצוע כל תשלום כאמור.

4.2. תקונה אינו רשאי לאחר ביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים הנזכרים בפסקת 4.1 לעיל אלא בחטכמת חתירה מראש ובכתב.

4.3. מחתיר חכולל אינו מתייחס לתשלומים נוספים שעל תקונה לבצע לצדדים שלישיים ובכללם:

4.3.1. תשלום מס רכישה לאוצר, בשיעור ובמועד ע"פ דין.

תקונה מתחייב לתמציא לחתירה אישור מס רכישה המומנה לרשם המקרקעין, מיד עם קבלתו והתנאי לביצוע רישום חמכר על שמו.

4.3.2. תשלום לגורמים חרלוונטיים עבור חזמנת ואו חתקנת מונים לחיבור חזירה; מוני מים, חשמל, וגז ככל שיבחר בכך. חתירה רשאית לבצע תשלומים אלו עבור תקונה במקרה שאי-תשלום עלול לעכב את חתירה בביצוע חתחייבויותיה. במקרה בו שילמה חתירה תשלומים אלה ואו חלקם קודם למועד מסירה, ישיב תקונה לחתירה את חסכומים ששולמו במקומו כאמור, עד לא אחר מ-7 ימים קודם למועד מסירה בפועל, בצירוף הפרשי הצמדה ממועד תשלום ע"י חתירה. לקונה יעמדו כלפי חתירה אותן טענות חנה שעמדו לו כלפי חנושה חמקורי. מובחר כי חתשלום עבור חתחבורים חניל עד לארון חמרכיז בבניין יחול על חתירה.

4.3.3. חשתתפות בחוצאות משפטיות בסך 5,850 ש"ח (ובמילים: חמשת אלפים שמונה מאות וחמישים ש"ח), שהם 5,000 ש"ח (ובמילים: חמשת אלפים ש"ח) בתוספת מע"מ כדין, ששולמו על ידי תקונה בנוסף לתמורה, או חצי אחוז (0.5%) בתוספת מע"מ ממחיר חמכר - לפי חנומר, בחמחאה אישית שנומרה במעמד חתימת חוזה זה, לפקודת ב"ח חתירה - "קסלר ברגמן ושות', עורכי דין", בהתאם לתקנות חמכר (דירות) (חגבלת גובה חוצאות ומשפטיה), חתשע"ח-2014.

4.4. מחתיר חכולל אינו מתייחס לתשלומים עפ"י חזירות טעינים 13 ו-14 לחוזה.

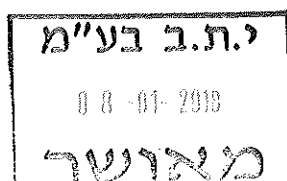
4.5. תקונה יחיה רשאי לחקדים את ביצוע איזה מן התשלומים חמופיעים בס"ק 11.1 לחוזה (4.1 לעיל) וזאת בכפוף לכך שתשלום כאמור ישולם לחתירה אך ורק בגין ת-16 ל-28 לחודש קלנדר, ועל על סך של 60,000 ₪, וכן שתקונה יעביר לחתירה חודעה מתאימה בכתב על חקדמת התשלום כאמור לפחות 3 ימים מראש. לחסרת ספק מובחר כי תשלום שיוקדם כאמור יחול לשאת הפרשי הצמדה ממועד חתשלום בפועל.

5. סעיף 11.2:

כל תשלום מהתשלומים חמפורטים בפסקאות משנת של סעיף 11.1 לחוזה (4.1 לעיל) יחיה צמוד למדד וזאת בהתאם לחזירות הבאות:

אם יתברר מתוך חמודי חתפרסם לאחרונה לפני חיום שנקבע עפ"י חוזה זה לתשלום כלשהו מהתשלומים חמיל או לפני חיום בו שולם בפועל תשלום כאמור ע"י תקונה לחתירה, לפי בחירת חתירה, (לחלן "חמודי חח"ש") כי חמודי חחדש עלה לעומת חמודי חאחרון חידוע במועד חתימת חוזה זה ושפורסם בתאריך ~~2014/10/10~~ (לחלן "מודי חבסיס") אזי יחיה תקונה חייב לשלם לחתירה את התשלום חמיל כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור חעליית של חמודי חחדש לעומת מודי חבסיס. חחונ חמודי חחדש חמודי חבסיס לא יחול שינוי בתשלום.

בחונה זה "חמודי" - חמודי חידוע כיום בשם מודי מחירי חשומה בבניית למגורים חחונפרסם ע"י חלשכה חמרכיות לסטטיסטיקה ומחקר כלכלי (לחלן: "חלשכה לסטטיסטיקה") אף אם יתפרסם על ידי כל מוסד ממשלתי אחר לרבות כל מוד רשמי שיבוא במקומו בין אם חוא בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי חמודי חקיים ובין אם לאו. אם יבוא מודי אחר יקבע חחיס בינו לבין חמודי חמוחקלף על ידי חלשכה לסטטיסטיקה.



נספח ג' - נספח רובשי

פרטני חרובש
 חלק בממכר 50.00%
 חלק בממכר 50.00%
 (לחלו: "חרובש")
 פרטני חרובש
 אמריקת ישראל מגורים בע"מ ח.צ. 520034760
 (לחלו: "חרובש")

**נספח לחסלם רבישת יחידה במרוקס לגבי נחתם חסלם מימון עם בגל לאומי לישראל בע"מ
 (לחלו: "חסלם רבישת")**

1 חלדית

- 1.1 "חסלם רבישת" - מבנה או מספר מבנים המוקסמים על גבי חמקרקעין וחידות גם בשם "סכיוני גליל ים מחיר למשתכן בחרצליח", מתחם ז'.
- 1.2 "חמקרקעין" - גוש 06422 חלקה 00017 00019 מגרש 1998 על מי ונביע חרובש 1985.
- 1.3 "יחידה" - חרובש/יחידה שבכונות חרובש לרכוש מחמכר כאמור בחסלם חרובש.
- 1.4 "חוק חמכר" - חוק חמכר (יוררת) נחבטת חשקעות של רובשי יוררת) תשל"ה - 1974.
- 1.5 "ערביות מל" - ערבות על מי חוק חמכר.
- 1.6 "חבנק" - בנק לאומי לישראל בע"מ.
- 1.7 "חסלם חממון" - חסלם חממון שנתם בין חבנק לבין חמכר בקשר עם חקמת חמרוקס.
- 1.8 "חשבוני" - שערות שוטמים וקבועים לטובת חבנק על חמקרקעין וכל חפריקס על כל חבני ושיבנת וכל זכויות חמכר מכל מין וסוג שהוא לגביהם ובקשר אליהם וחכל כמסרס באגרות חחוב, בשטרי משכון ובשטרי חמכרתא שנתמזו לטובת חבנק.
- 1.9 "חאשראי" - אשראים ושירותים בקאיים שונים, לרבות ערבות, חמבטתים בשעבו.
- 1.10 "שוברי חשלות" - שוברי חשלות שופקו על ידי חבנק.
- 1.11 "חשבון חמרוקס" - חשבון מס' 685223/78 על שם חמכר בסוף 800 של חבנק.
- 1.12 "מבנה חחרגת" - חודרת בנוסח חקבוע בנוספת לחוק חמכר.

2 מימון חבנק

- 2.1 חחיתת חיתת חלק מחפריקס ומשועבדת לבנק במסגרת חשעבו, חחיתת נמכרת לרובש בכמף לשעבוד וכל עני לא חסכים חבנק לחחיתת מתחולת מימוש חשעבו, חחיתת משועבדת לבנק.
- 2.2 חמכר מקבל/יחיד זכאי לקבל מחבנק אשראי חמבטת בשעבוד ולחבטתן סילקו חחיתת כלמי חבנק, בין חחיתת למיצוע חפריקס וחחיתת/יחידת שונות נוספות בחקשף לכך, וחכל בחותם לאמור בחסלם חממון, מוכח, כי חחיתת/יחידת חמכר ניתנו לבנק בלבד וחבנק אינו חייב לאכוף אותן וראו למקת על ביצוען.
- 2.3 גם אם קיים מנגנון מיקוח כלשתו לחפריקס, שבמסגרתו נמכרים דיחיתם לבנק חממון חחיתת מימון לשומשו חכלעדי של חבנק, לצורכי חמכרת ואשראי בלבד, שחבנק מסתמך עליו למי חצורף, מוכח, כי לבנק אין כל מחויבות לחסתמכות על מנגנון חמקוח לאמור וכי חווא אינו נושא בכל אחריות לחסתמכות חרובש על מנגנון חמקוח, ככל שתיוצר אצל חרובש חסתמכות כאמור.
- 2.4 אם חרובש יחיתת מנגנון מיקוח וראו במנגנוני חגח כלשתם לכספו עליו לחסדיר זאת בחחיתן מול חמכר, חבנק לא יחיתת אחראי כלמי חרובש באחריות כלשתו, מעבר לאחריותו של חבנק כלפיו על מי ערבות חמכר שחחיתו ויוצאו לטובתו ובמסוף לחחיתן.
- 2.5 בלא לגרוע מחמכר לעיל מוכח, כי חסלם חממון וכן כל חמסמכים שחחיתו ושיחיתו לטובת חבנק על ידי חמכר אינם בגדר "חחית לטובת צד שלישי" כמשמעו בחוק וחחיתם (חלק כלל) תשל"ג - 1973. אין בעצם קיום מנגנון מיקוח וראו באמור בנתם וזו וראו במסמכים אחרים שחחיתו ושיחיתו בין חבנק לחמכר בקשר עם חפריקס וראו במסמכים אחרים חקשורים לחפריקס, כדי לחטיל על חבנק אחריות וראו מחויבות כלשתו כלמי חרובש לבני השימוש במסמכים ומסרתם, אופן וקצב שחחיתו מחשבון חפריקס או שתם מוקצים לבחית חפריקס בכלל, מימון חפריקס, טיבו, קצב חחיתו, אופן נחילו וראו עמידתו בתנאים

הנדישים על ידי כל גוף ואז רשות שחא.

3 ביצוע התשלומים לחשבון הפרויקט באמצעות שוברי תשלום –

- 3.1 חשבון הפרויקט, אשר נפתח בבנק על ידי המוכר, על תכולתו והוכחותיו, משמש ואז משמש לבנק כבטחון.
- 3.2 המוכר התחייב כלפי הבנק, כי כל תשלומי התמורה אשר משלמו על ידי רוכשי יחידות בפרויקט, יבוצעו אך ורק באמצעות שוברי תשלום ולא יתקבלו מרוכשי יחידות בפרויקט תשלומים על חשבון התמורה אלא באמצעות שוברי תשלום. תשלום באמצעות שובר תשלום מחוץ חוראת בלתי חוזרת של המוכר לבנק לתמציא ערבות מכר לטובת הרוכש בתוך 14 ימי עסקים מיום התשלום בגין סכום התשלום למעט רכיב המעמיק הכולל בתשלום. חובה זו של המוכר תלה עליו גם על מי חוק המכר.
- 3.3 כל תשלום אשר לא משולם באמצעות שוברי תשלום, לא ייחשב כלפי הבנק בתשלום על חשבון רכישת יחידות על מי חסכם הרכישה ולפיכך לא תוצא בגינו ערבות מכר והוא לא ייחשב בתשלום לצורך קיום תנאי מכתב החתירה.
- 3.4 באמצעות החתימה על חסכם הרכישה ולצורך ביצוע כל התשלומים על חשבון התמורה על מי חסכם הרכישה, נמסר לרוכש מנקט שוברים לביצוע כל התשלומים על חשבון מחיר היתירה.
- תשלום שובר בסניף כלשהו של מוסד בנקאי יובח את חשבון הפרויקט לפי ערך יום העסקים בו שולם חשבוך וייחשב כמשולם על ידי הרוכש באותו יום עסקים.
- 3.5 הרוכש מתחייב בזאת כולקטן:
 - 3.5.1 כל התשלומים על חשבון התמורה בגין היתירה משולמו על ידו אך ורק באמצעות שוברי תשלום.
 - 3.5.2 מנקט השוברים יישמר אצלו בשלמותו והוא ישיב למוכר את כל שוברי תשלום שלא שולמו על ידו מכל סיבה שהיא מיד לאחר שביצע על ידו מלוא התשלומים על חשבון היתירה או אם בוסל חסכם הרכישה, מיד עם ביטולו.
 - 3.5.3 במקרה שערך לחלוף 14 ימים ממועד ביצוע תשלום על ידו באמצעות שובר תשלום לא תוצא לטובת ערבות מכר, הוא יודיע על כך לבנק באופן מיידי.
- 3.6 ניתן לפנות אל הבנק לצורך קבלת אישור בצוע למספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט, בכל אחת מהדרכים הבאות:
 - א. פניה לסניף הבנק שבו מתנהל חשבון הפרויקט.
 - ב. פניה למענה טלפוני שמספרו מצויין על גבי שוברי תשלום.
 - ג. באמצעות אתר האינטרנט של הבנק, ונזק תקלדות פרטי זיהוי אשר יומיעו על גבי שוברי תשלום.

4 השעבוד

- 4.1 הבנק, כבעל שעבוד העדיף על זכויותיו של הרוכש, עשוי לפי בחירתו לפעול למימוש זכויותיו על מי מסמכי השעבוד, לרבות נזק לא רק) נקיסות חליבים משמטיים לשם מינוי כונס נכסים לפרויקט, בין אם לצורך השלמת הבניה ובין אם לצורך מכירת הזכויות בפרויקט לצד שלישי (אך מבלי שיש בכך כדי לחייב את הבנק לנקוט בחליבים ושוו לחסלים את בניית הפרויקט).
- במקרה כאמור מתחייב הרוכש כי ישתף פעולה בכל דרך שתידרש, לרבות חתימה על כל חסמכסלים אשר יחיו דרושים לביצוע האמור והמשך ביצוע התחייבותיו על מי חסכם הרכישה, לרבות תשלום לבנק או למי מטעמו ואז לכונס שימונה כאמור, של כל חסמכסלים המגיעים ושיגיעו ממנו למכר על מי חסכם הרכישה.
- 4.2 מימוש השעבוד על ידי הבנק עשוי לכלול גם את מכירת נתיבות וחורכש יתוח זכאי לקבל מחובק רק את חסמכסלים אשר יגיעו לו על מי ערבות מכר שחבנק חוציא לרוכש.
- 4.3 המוכר התחייב למסור לבנק הענק מוחסכם הרכישה ותחתום לא יאוחר מיום 7 ימים ממועד חתימתו.

5 ערבות המכר

- 5.1 המוכר חורח לבנק בחוראת בלתי חוזרת, כי עם ביצועו של כל תשלום על מי שובר תשלום שתונפק על ידי הבנק, תוצא על ידי הבנק ערבות מכר צמודת למרד ותשומות בבניה למגורים בגין סכום התשלום למעט רכיב המעמיק הכולל בתשלום.
- 5.2 ערבות המכר ככל שתוצא לטובת הרוכש מגלמת וממצת את כל אחריותו של הבנק כלפי הרוכש בתנאים חממריים כזו בלבד וחורכש מוותר בזאת על כל זכות לדרוש מחבנק כספים ווסמים ושוו שתורר השעבוד מחיתירה שלא בחתום לאמור בנספת ות.
- 5.3 במקרה של מימוש ערבות מכר, לא תחיה לרוכש כל זכות לגבי חיתירה.

6 הערת אזהרה משכונת לרוכש

- 6.1 הרוכש מתחייב בזאת לא לדרוש כל תערה אזהרה לגבי זכויותיו בתיורה אלא לאחר שתירשם משכונת לטובת הבנק ואולם בכל מקרה הבנק יחיה עדיף בזכויותיו לגבי חיתירה כל עוד לא התמלאו תנאי מכתב החתירה. כן מתחייב הרוכש כי רישום חזרת אזהרה כאמור לא יקנה לו כל זכוות לחתמה למימוש זכויותיו של הבנק על מי חסמכסלים שבינו לבין המוכר ואז על מי השעבוד.

6.2 רישום משכונת לטובת מוסד מינוני שנתן וראו יתן מינון לרכישת חזיון יחיד מותנה בהסכמת הבנק ובתנאים שיקבעו על דיו. עם זאת הבנק אינו מתנגד לכך שיתנו לו הוראות בלתי תלויות בנוסח המקובל עליו לטובת מוסד מינוני באזור ולאשר כי ימלא למית.

7 המור על סוויצות

הרוכש מורח בזאת למוכר למסור לבנק לאומי את תוכנו של סעיף זה ויראו סעיף זה כמופנה הן למוכר והן לבנק לאומי

7.1 הרוכש מסכים ומאשר בזאת למוכר וראו לבנק לאומי וראו למי מטעמם להעביר לכל יחיד בזהב בנק לאומי, לרבות מערך המשכנתאות, מידע למפורט להלן, וחזו מוותר בזאת על סוויצות המידע האמור, כולו או חלקו, ועל כל טענה וראו תביעה וראו דרישה מכל מין וסוג שהוא כנגד מעביר המידע או מקבלו בקשר עם החשבתה והויתור על סוויצות האמור בסעיף זה. הסכמת הרוכש ואישורו כאמור לעיל, יחולו על מסירת מידע למפורט להלן:

7.1.1 מסירת כל המידע והמפרטים שיתבקשו על ידי בנק לאומי, לרבות מערך המשכנתאות שלו, בקשר עם רכישת היחידה, לרבות אך לא רק: שם הרוכש, כתובת מגוריו, מספר טלפון נייד ונייד שלו, וכן העתקים מכל מסמך עליו חתם הרוכש (להלן, יחיד ולחוד "המידע").

7.2 לענין סעיף 7 זה, מובהר כי לא חלת על הרוכש מובח חוקית להסכים למסירת פרטיו. פרטים אלה יוחזקו במאגרי המידע של בנק לאומי, ומעשה בהם שימוש למטרות שיווקיים ושירותיים וכן לצרכי דיוור ישיר כמשמעו בחוק חגות הפרטיות והתשמ"א 1981.

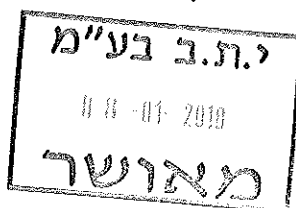
8 כללי

- 8.1 ותתיביות הרוכש כאמור בספט זה חיון בלתי תלויות חואיל וזכויות הבנק תלויות בהן.
- 8.2 חואיל (והיחידה) הנרכשת על ידי הרוכש במסגרת חסכם הרכישה מתווה "יחידה מאחר למשתכין", חלים לגביה ולגבי חסכם הרכישה תנאים מיוחדים אשר נקבעו על ידי משרד הבינוי והשיכון וראו רשות מקרקעי ישראל, כמפורט במכתר מאחר למשתכין מסי' 10112016 של רמ"י
- 8.3 זכויותיו של המוכר כלפי הרוכש למי חסכם הרכישה משועבדות לבנק. חתל מתאריך חותמתה על נספת זה כל שיוני וראו תוספת לחסכם הרכישה וראו משרד כלשתי לגבי חסכם הרכישה שיש בה לתשמיע על זכויותיו של הבנק וכן ביטול של חסכם הרכישה יבוצעו אך ורק לאחר קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש.
- 8.4 נספת זה מחווח חלק מחסכם הרכישה ותנאי מעטאיו.
- 8.5 במקרה של סתירה בין תנאי נספת זה לחסכם הרכישה, גוברים תנאי נספת זה.

ולראית באו הצדדים על התתום במועד ובמקום הנזכרים בכתרת חסכם הרכישה:

הרוכש

המוכר



נספח ג' - תוספת לחוזה בדרך בטוחות

לכבוד

ת.י. [REDACTED] חלק בממכר: 50.00%
ת.י. [REDACTED] חלק בממכר: 50.00%

א.ג.ג.

הנדון, רכישת זירת [REDACTED] קומה [REDACTED], בנין [REDACTED] מתחם [REDACTED] בסביבות גליל ים מוגרש [REDACTED] על מי תביע
חלוקה 1985/101.
(להלן: "החידה") בפרויקט "סביבות גליל ים" - מחיר למשתכן ב"חצלי" מתחם [REDACTED] חבנת על
המקרקעין חידועים כ-
גוש 06422 חלקה 00017 00019
במגרשים 114 - 116 לפי תביע חלוקה 1985/101. נבקשכם לאשר בחתימתכם בשולי מכתב זה, כי
קבלתם מאיתנו פנקס שוברי תשלום, באמצעותו בלבד עליכם לשלם את מלוא התמורה בגין
החידה, לחשבון החברה מסי 685223/75 המתנהל על שמו בסניף 800 של בנק לאומי לישראל
בע"מ.

חנו מתכבדים לחשב את תשומת לבכם לכך שבניית הפרויקט בו מצויה החידה אינה ממומנת בעת
מתן מכתב זה על ידי בנק לאומי לישראל בע"מ, מאחר וטרם נתקיימו התנאים המוקדמים לכך.

מובהר בזה כי אין בהפקות חשבושים לחשבון החברה שפרטיו לעיל, באמצעות פנקס שוברי תשלום,
בכדי לגרוע מאמור לעיל ואו בכדי ליצור מצג כי חבנק מעמיד מימון מלא או חלקי לבניות
הפרויקט, ואו כדי ליצור מחויבות של חבנק לעשות כן.

אין בכל האמור לעיל בכדי לגרוע מזכויותיכם מכח הערבויות חבנקאיות שונמקו לכם בחתום לחוק
חמכר (דירות) (חבטחת חשקעות של רוכשי דירות), תשל"ח-1974, לאחר ביצוע התשלומים
באמצעות פנקס שוברי תשלום. לנשומת לבכם - הערבויות שתונמקנה לכם תחייגה בסכום ששולמתם
באמצעות שוברי תשלום לאחר שיופחת מהם רכיב המעייג הנכלל באותם תשלומים לפי שיעורו במועד
תשלום השובר.

בכבוד רב,

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

חתימת הרוכש

חרינו מאשרים את האמור לעיל.

חשנק, בנק לאומי לישראל בע"מ



נספח ג'

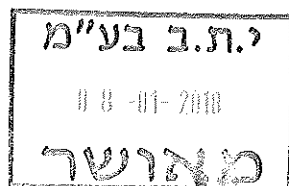
נספח הבנק (בנק דיסקונט למשאל בע"מ) - לחוות רכישה מיום

1. ידוע לרוכש כי לצורך חקמת פרויקט בניה גליל ים-מחיר למשתכן-מתחם ה' (לחלו: "הפרויקט") על חמקרקעין חידועים כ- 06422 חלקה: 00019 00017 גוש, 118 למי תוכנית חר/מק/1985/ב בתצמית גליל ים (לחלו: "חמקרקעין"), מתחם ה' מגרשים 117 ו- 118 מי תוכנית חר/מק/1985/ב בתצמית גליל ים (לחלו: "חמקרקעין") מבנק דיסקונט מקובל/קבל ונאגיד אפריקה ישראל מגורים בע"מ מס' רישום 52-008476-0 (לחלו: "חמקרקעין") מבנק דיסקונט לישראל בע"מ (לחלו: "חבנק") אשראי ושרותים בנקאים שונים, בכלל זה חמקת ערבות על מי חוק המכר (וירור) (חבטחת חשקעות של רוכש דירות) תש"ל 1974 (לחלו ביהר "חמאשראי" ולחלו: "חוק המכר"), כי חמקרת חמאשראי למכר מותנית בקיום תנאים מקדמים וחמשן חמקרתו למכר מותנת בעמידת חמכר בחתחוביותו כלפי חבנק, וכי לחבטחת חמאשראי יצר ראן ייצור חמכר, לטובת חבנק שעבוד ראן משכנתא על חמקרקט ועל חמקרקעין כולל על כל זכויות חבנק קיומות ועתידיות, שזכויות חבנק על מיחם גוברות לכל דבר וענין על זכויות חרוכש גין אם מועד יצירתם מאוחר למועד חתימת חוזה חרכישה ובין אם קודם לו (לחלו: "חשעבודים לטובת חבנק"). חיתחת נמכרת לרוכש בכפוף לשעבודים לטובת חבנק וכל עוד לא תסכים חבנק להחריגת מותחלות חשעבודים שלטובת חבנק, חיתחת משועבדת לחנק.
2. חודע לרוכש, כי חיתחת/דירה במקרקעין שרכש מאת חמכר על מי חוזה רכישת מיום (לחלו: "חיתחת/חחזה חרכישה") חונה חלק מן הפרויקט וחמכר ממחה לחנק על דרך שעבוד למי חוק חמחזות חוברים תשכ"ט 1969, את כל זכויותיו כלפי חרוכש הפרויקט.
3. בחתחתו על נספח זה מאשר חרוכש כדלקמן:
 1. חודע לו מי עליו לשלם את מלוא סכומי חמחזות בגין רכישת חיתחת אף ורק באמצעות שוברי תשלום (לחלו: "שוברי תשלום").
 2. קבל מחמכר בנקס שוברי תשלום במעמד חתימת חוזה חרכישה.
 3. חתם על חדף חמחזות חמקרוף לבנקס שוברי תשלום חח/ל לאחז שמולאו בו כל חמריטים כנדרש בו.
 4. פריט חשבון חמרויקטס חמוטבעים על שוברי תשלום חונם- חשבון מס' 82817 חמחחל בסינרדאשי חל אביב (10) של חבנק (לחלו: "חשבון חמרויקטס").
 5. חרוכש לא יהיה רשאי לשנות פרט כלשהו מחמריטים שיוטבעו על גבי שוברי תשלום, אולם במורח ושוברי תשלום לא יכללו את פרט חרוכש (שם ותעודת זהות), פרט חיתחת חרכישה וסכומי תשלום, יהא על חרוכש לחשלים פרטים אלה בעצמו.
 6. חרוכש רשאי למנות לבנק ולחזא חאם מספר חשבון חמרויקטס (שם חמרויקטס שימסור חרוכש לבנק חוממית את חמריטים חרשומים בנק חזאת בכל חממצעים חממית: בסיף חבנק בו חתחל חשבון חמרויקטס, באמצעות מענה סלמוני אשר מספר חסלמן חמאמשר גישה אליו מומע בשוברי חושלום, ובאמצעות אחז חמיטרגט של חבנק.
4. חודע לרוכש, כי חערבות על מי חוק חמכר שעליו לקבל מאת חמכר (לחלו: "חחזה חרכישה") כנגד ביצוע תשלומים בקשר עם רכישת חיתחת (לחלו: "חחמחזות") חומק אף ורק אם ישלם את חחמחזות באמצעות שוברי תשלום לחשבון חמרויקטס. לצורך ביצוע חממור לעיל, נותן בוזאת חמכר לרוכש חוראת בלתי חוזרת, לשלם את מלוא סכום חחמחזות בקשר עם רכישת חיתחת באמצעות שוברי תשלום בלבד, לחשבון חמרויקטס. ידוע לרוכש כי לא יקבל כתב ערבות בגין תשלומי חמחזות שח שולמו באמצעות שוברי תשלום.
5. חודע לרוכש כי עם תשלום חשובר יחיה זכאי לקבל מכתב ערבות בסכום חשווח לתשלום ששולם באמצעות חשובר ללא מס חערך חמוסף חוכלל בסמית אלח, בשיעור מס חערך חמוסף חוכלל למי חוק מס ערך חמוסף חושלתי-1975. במועד תשלום חשובר (לחלו: "מס חערך חמוסף").
6. ידוע לרוכש כי בחתאם לחוק חמכר, על חקור חחוקמח במשרד חווצר לשלם לרוכש את סכום מס חערך חמוסף, במקרה בו חמומש חערבות בחתאם לחתאח, וכי תשלום מס חערך חמוסף יועבר לרוכש באמצעות חבנק. מובחר כי חבנק יעביר את סכמי מס חערך חמוסף וכן ככל ויתקבלו מחקור ואין לבנק כל אחריות כלפי חרוכש במידח ולא חועברו אליו חמסמים חממור.
7. חודע לרוכש חחחחזאת כתב חערבות על ידי חבנק מותנית בקיום מלא ושלם של חתחוביותו על מי מסמך זה בלבד, ובפרט בביצוע תשלום חחמחזות באמצעות שוברי תשלום בלבד, למיכר חרוכש מתחייב לשלם למכר את חחמחזות אף ורק באמצעות שוברי תשלום לחשבון חמרויקטס. בחסית שבין חבנק תשלום שאינו מותבע באמצעות שוברי תשלום לחשבון חמרויקטס - לא יחשב בתשלום למכר עמי חוזה חרכישה ולא יוצא כתב ערבות בגין ולא יוכח את חרוכש בקבלת חוקח ביהרד ובחחזרת חיתחת שרכש משעבוד חבנק. כמו כן מובחר בוז לרוכש כי לא יתן לכצע חמקרת של סכמי חחמחזות בחשבון חמרויקטס שלא באמצעות שובר תשלום. למען חסר ספק, עסקת ברטף או טרייד אין אינן נחשבות לחפדות כסמים בחשבון חמרויקטס ולא חוממית את חרוכש בקבלת כתב ערבות ובקבלת חוקח חיתחת.

חמשן בעמוד חחא חחחחזות חלק בלתי נפרד מתנאי נספח זה.

חרוכש

חמוכר



7. במקרה לפיכך בכתב של חתומה לבנק, ימקס חבנק לרכוש מכתב חתומה מולתה (לחלו: "מכתב חתומה"), בעטת ובתנאים על מי חזרות חוק המכר.
 8. המוכר והרכש מסכימים ומתחייבים בזאת, כי החל מתאריך חתומת על מסמך זה, לא יעשה מי מתם כל שינוי או תוספת לחוזה הרכישת, ללא קבלת הסכמת חבנק בכתב ומראש.
 9. חודע לרכוש שזכותו של חבנק, או כל מי מטעמו, לקבל מאו להעביר את הזכויות מאו החובות בקשר עם הפרויקט לאחר ולחמש'ן לא בחירותו בעצמו מאו באמצעות אחרים בחקמת הפרויקט במקרה שהמוכר לא יעמוד בהתחייבותיו כלפי חבנק בגין חקמת ובוצע הפרויקט ואולם לחסרת סמך מובחר כי זכות זו חתה של חבנק בלבד ותלויה בשיקול דעתו הבלעדי ובתנאים שיקבעו על ידי חבנק ואין לרכוש כל זכות לדרוש את השלמת הפרויקט או כל חלק חימע על ידי חבנק או כל מי מטעמו.
 10. במקרה של מימוש כתב הערבות, יראו את חוזה הרכישת כבטל מאו וחובותיו מכל מין וסוג שחם שתוקנו לרכוש בהתידך יותירו למוכר ולחזקתו או ימחו לבנק כשהיתידה פויה מכל אדם וחפץ, וכן נקייה מכל עיקול, שעבד או זכות כלשהי לטובת צד ג', שאינו חבנק.
 11. מובחר בזאת, שבחתקיים חתומים חקבעים בכתב הערבות לבטולו מאו למקיעתו, יחיה כתב הערבות שניתן לרכוש בטל ומבוטל וחסר כל חוקף, בין אם חתומה הרכש ובין אם לא, ולא יחיו לרכוש כל זכויות על מין.
 12. חודע לרכוש כי לא ניתן לחטב את כתב הערבות לצד ג' כלשהו.
 13. הרכש מתחייב בזאת, לא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותיו בהתידך לפני שתדשם משכנתא על המקרקעין לטובת חבנק. בכל מקרה זכויות חבנק עוימות לגבי התידך כל עוד לא התקיימו במלואם חתומים שיצוינו במכתב החתומה, והערת האזהרה ככל שדשם לא חקנת לרכוש זכות לחתומה למימוש השעבדים לטובת חבנק מאו למימוש זכויותיו על מי חתומים בלו לבין חבנק.
 14. הרכש מתחייב בזאת, לחודע לבנק על ביטול חוזה הרכישת מכל טיבה שהוא וזאת, מיד עם ביטולו.
 15. למעט סמך מובחר בזאת כי לבנק אין כל התחייבות ישירה מאו עקיפת כלפי חרכש, לא במפורש ולא מכללא, בקשר עם חקמת הפרויקט מאו בקשר עם התידך. כמו כן מובחר בזאת לרכוש כי אין בתשלום שובר תשלום כדי לחקמת לרכוש זכות מעבר לזכות לקבלת ערבות מכר בסכום השווה לסכום חסוכר ששולם בתפחתת רכיב מס הערך המוסף בהתידך לעיל מאו לא יחיה בחקמת ערבות מכר בעקבות זאת, השלעצמם, כדי לחקמת לרכוש זכויות מעבר לכך, לרבות לענין חתומה התידך שרכש מתחולת השעבדים לטובת חבנק על הפרויקט ומקרקעי הפרויקט, חמש'נים לעמוד בגלוא חוקפם וחיקפם, אין באמור כדי לרוע מחזרות תיקון 7 לחוק המכר.
 16. מבלי לגרוע מכלליות האמור יודש, כי מגנן חקקות על חבנק בפרויקט מאו על קיום התחייבות המוכר לבנק מאו קצב שחורר כסמים מחשבן הפרויקט, נעשה לצרכי חקמת האשראי למימון הפרויקט, שגותן מאו ינתן על ידי חבנק, בלבד ואין בו בכדי ליצור התחייבות מכל סוג שהוא, של חבנק כלפי חרכש.
- כל אמצעי חקקות מאו מיטוח מאו וחירות גו חקס חבנק בקשר עם הפרויקט, אם ינקט, אין בו כדי לחטיל על חבנק חבות מאו חובת וחירות כלשהי כלפי חרכש מאו כלפי מי מטעמו מאו כלפי מי בעליו, לרבות אין בכך כדי לחייב את חבנק בחקמות לטובת חרכש על האשראי, אין בכך כדי לחייב חבנק לפקח על קצב שחרור חסמים מאו כי חסמים מיועדים לכחית הפרויקט בלבד, אין לבנק התחייבות לחסותמך על מגנן חקקות כאמור וחוא אינו נשא בכל אחריות לחסותמכות חרכש על מגנן חקקות, ככל שתיווצר אצל חרכש חסותמכות כאמור.

חמש'ן בעמודי תבא חתומות חלק בלתי נפרד מוטאי נספת זה.

חתימת חרכש

חתימת המוכר



חמש' תנאי נספת לחוזה רכישת

אם ובמידה ותרופש מעוניין במיקוח וואו במגוון חגוג כלשחם לכספו, עליו להסדיר זאת במישרין מול המוכר ותרופש מאשר כי הוא אינו וואו ולא וראח את חבנק באחראי כלמון באחריות כלשתי מעבר לאחריות חבנק על פי עיביות חמבר שחוצאו ואן יוצאו לטובת חרופש ובכפוף לתנאיו. כמו כן, ולמרות האמור בחוראות כתב זה, מודגש בזאת, כי חודע לרופש שלבנק אין מחויבות כלפי המוכר ואן כלפי חרופש לחשלים את חקמת חפרויקט וואו לחשלים את חיתודת שגרמשח עיי חרופש וואו לבצע בגינס חשקעת וואו חוצאח וואו כל פעולת וכי מערכת חחתקשריות שבין חבנק ובין המוכר, בכלל זה כתב חתמים בגין מימון חפרויקט על כל צדמותיו ונספחיו וחטבע מחם, על כל מרכיבים ועל כל חרודך בחם אינס בגדר "חוזת לטובת אדם שלשחי" כמשמעות חמונת בפרק י' לחוק חרונזים (חלק כללי) תשל"ג - 1973 ואין בחם כדי לחטיל על חבנק אחריות וואו מחויבות כלשתי כלפי חרופש לגבי חשימוש בכסמים ומטרתם, אופן קצב שחורם מתשנון חפרויקט, מימון חפרויקט, טיבן, קצב חתקדמוות, אופן ניוולו וואו עמידתו בתנאים חדרשים על ידי כל גוף וואו רשות שחיא. חתחייבות המוכר ניתנו לבנק בלכד וחבנק אינו חייב לאכוף אותן וואו למקח על ביצוע.

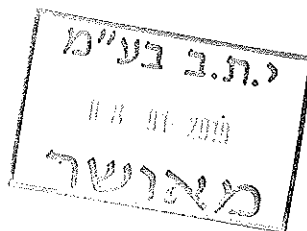
17. מסמך זה מחוזה חלק בלתי נפרד מחוזה חרכישת ותנאי מתנאיו.

18. חרופש וחמוכר מסכימים ומצחירים בזאת, כי במקרת של טתירה וואו אי חתאמת גין תנאי מסמך זה וואו נוסח כתב חערבות לבין חוזת חרכישת, יגבדו ויחולו לגבי חעניין שבסתירת וואו אי חתאמת, תנאי מסמך זה וואו נוסח כתב חערבות, בחתאמת לעניין.

19. חודע לרופש כי לא יוכל לחזור בו מחתחייבותיו כאמור במסמך זה, חואיל וזכויות חבנק תלויות בחן.

חתימת חרופש

חתימת המוכר



נספח ג' 1 - תוספת לחוות הדבר בטוחות

לכבוד

חלק בממכר 50.00%
חלק בממכר 50.00%

א.ג.ג.

הנדון: רכישת דירה קומה 1, בנין מתחם תב"ב 1985/ב, על פי תב"ע
חלוקה 1985/ב, (לחלוקה "חלוקה") בפרויקט "טביוני גליל ים" - מחיר למשתכן בהוצאה מתחם ח' חבנה על
חמקרקעין הידועים כ:
גוש 06422 חלקה 00017 00019
במגרשים 117 - 118 לפי תב"ע חלוקה 1985/ב, נקבעה לאשר בחתימתכם בשולי מכתב זה, כי
קבלתם מאיתנו פנקס שוברי תשלום, באמצעותו בלבד עליכם לשלם את מלוא התמורה בגין
החלוקה, לחשבון החברה מס' 82817 המתנהל על שמו בסניף 010 של בנק דיסקונט לישראל בע"מ.

הננו מתכבדים לחסב את תשומת לבכם לכך שבניית הפרויקט בו מצויה החלוקה אינה ממומנת בעת
מתן מכתב זה על ידי בנק דיסקונט לישראל בע"מ, מאחר וטרם הוקמו חמקרקעים לכן.

מובהר בזה כי אין בהפקדת חספנים לחשבון החברה שפרטיו לעיל, באמצעות פנקס שוברי תשלום,
בכדי לגרוע מהאמור לעיל ואז בכדי ליצור מצב כי חבנק מעמיד מימון מלא או חלקי לבניית
הפרויקט, ואז כדי ליצור מחויבות של חבנק לעשות כן.

אין בכל האמור לעיל בכדי לגרוע מחובותיכם מכל הערבויות חבנקאיות שיופקו לכם בחתום לחוק
המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשלום 1974, לאחר ביצוע התשלומים
באמצעות פנקס השוברים. לתשומת לבכם - הערבויות שתופקנה לכם תחייגה בסכום ששילמתם
באמצעות השוברים לאחר שיופחת מהם רכיב המע"מ הנכלל באותם תשלומים לפי שיעורו במועד
תשלום השובר.

בכבוד רב,

אמניקה ישראל מגורים בע"מ

חתימות הורכשים

חרינו מאשרים את האמור לעיל.



העתק: בנק דיסקונט לישראל בע"מ

נספח ד'
ייסודות בלתי חוזר
(לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"א-1961)

אנו הח"מ,

חלק בממכר: 50.00%

חלק בממכר: 50.00%

כולנו ביחד וכל אחד לחוד, ממנים בזה את עו"ד אורי ברגמן, עו"ד אורח דביר, עו"ד דורון דן, עו"ד עופר ינקוביץ, עו"ד טלי סלטון-ישועה, עו"ד אבי בן-יעקב, עו"ד דרור תורן, עו"ד יעל מושקוביץ, עו"ד יוסי פלח, עו"ד ערן שוסטר, עו"ד יגאל קולוף, עו"ד שרון דרורי ויצ'לבסקי, עו"ד דנה שוורץ-אשתר, עו"ד אורן מלסחולד, עו"ד מיכל גורן, עו"ד שיגא פלדמן, עו"ד רויטל ראובן, עו"ד תומר צדוק, עו"ד לימור ארגוב-שנחב, עו"ד מיכל לדר, עו"ד ערן ולט, עו"ד חילה גולדפלו, עו"ד שיגא נתן, עו"ד ערן פודס, עו"ד גיל צ'רצ'י, עו"ד אלי אביב, עו"ד אוראל בר דיין, עו"ד מרינח סימקין, עו"ד יוספח כהנא וינקלר, עו"ד יונתן ליבצ'יק, עו"ד מעין פלד, עו"ד אורח רבפוגל, עו"ד דנה וקנין, עו"ד יוסמין שמי, עו"ד רונית רנרט שמואלוב, עו"ד עידן מטלין, עו"ד פאנינה פונר, עו"ד יוסי ברגמן, עו"ד שי בר-דוד, עו"ד אורח גורפינקל, עו"ד לוטס אזולאי, עו"ד סתיו לוי, עו"ד נעמה ברוך, עו"ד שחר רוזנטל, עו"ד כרמל גודלר, עו"ד רעות מרלח, עו"ד בן נחשון, עו"ד נועם דורון, עו"ד ניצן יכימוביץ, עו"ד עופר ליכטמן לוי, עו"ד שי בנטובל, עו"ד שירח גולדברג, עו"ד אייל טל, עו"ד אלכס סחרוב, עו"ד דן טולדנו, עו"ד חיים לנקרי, עו"ד שרון סבן, עו"ד יחונתן טוטאן, (להלן ביחד או לחוד: "מיופה כח") כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, להיות באי כוחנו ולעשות בשמנו ובמקומו את כל הפעולות כמפורט להלן או כל חלק מהן בקשר עם יחידות הדיוור אשר נרכש על ידנו ומספרה דירח קומה: ●, בנין ● מתחם ● בסבינו גליל ים מגרש ● על פי תביע הרומקס 1985 וב (להלן: "החידה") מאפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "החברת") וחבניה/אשר תיבנה בגוש 6422 חלקה 17 (בחלק) ו-19 (בחלק) בגליל ים הרצליה ו/או כל חלקה או חלקת משנה שתיווצר מהן עקב, בין היתר, פעולות רישום פרצלציה ו/או עקב כל פעולה אחרת (להלן: "חקרקע") וחידות חבניות ו/או שייבנו עליהם כדלקמן:

1. לפעול בשמנו ו/או במקומו בכל הנוגע לקרקע, לבצוע ורישום הפעולות ו/או חתירה, פרצלציה, איחוד ו/או חלוקה מחדש, זיקת הנאה, ביטול רישום צו בית משותף ו/או תיקון צו בית משותף ו/או רישום בית משותף לרבות לפי הצורך עם חלקות אחרות כלשהן ולצורך זה לחתום על כל בקשה, שטר, הצהרה, שטרי איחוד, שטרי חלוקה, שטרי הפרדה, בקשה לרישום מקרקעין, בקשה לרישום צו בית משותף, תקנון מוסכם, בקשה לייחוד דירות, בקשה לייחוד חצרות ואחרת וכן כל מסמך אחר.
2. לחגש בשמנו ו/או במקומו בקשה או בקשות לרישום חידות שנבנו או ייבנו על חקרקע הנ"ל בבית משותף או בתים משותפים ולחתום בשמנו ובמקומו על הסכמי שיתוף במקרקעין, על תקנון לבית משותף, על תיקון לו ועל כל בקשה לרישום תקנון מיוחד ו/או מוסכם ותיקון לו, לרבות בכל הנוגע לרישום הצמדה של שטח או שטחים מהרכוש המשותף ליחידה או ליחידות כלשהן בבית המשותף או בבתים משותפים ולחוציאן מכלל הרכוש המשותף, או בכל הנוגע לניהול הבית המשותף וחגירת החסמים של משתכני הבית המשותף והשימוש של חמשתכנים בכל הנוגע לרכוש המשותף בכלל ושל הבית המשותף בפרט. לגרום לערוך לחתום ולרשום צו בתים משותפים ו/או בקשה לביטול צו בתים משותפים ו/או בקשה לביטול צו בתים משותפים ו/או בקשה לתיקון צו בית משותפים ו/או כל כתב הסכמה, מינוי נציגות זמנית, בקשה לייחוד חצרות ואחרת, תשריט, זיקת הנאה, זכויות מעבר ו/או לשנות ולתקן כל מסמך כאמור לרבות תקנון כאמור וכל צו לרישום הבית המשותף כאמור וכן לרשום את חזירה כיחידת רישום נפרדת.
3. לבקש בשמנו ובמקומו חיתרי בניה לגבי זכויות בניה בלתי מנוצלות בקרקע ו/או בבית ו/או בכל מה שבנוי ו/או שייבנה על חקרקע, להצמיד את זכויות הבניה הנ"ל ליחידות מסוימות שנבנו ו/או שייבנו על חקרקע, לבקש חיתרי בניה לגבי זכויות חבניה חבלתי מנוצלות, לבקש לתקן צווים של בתים משותפים ו/או תקנונים של בתים שייבנו על חקרקע כדי להכליל בהם את זכויות חבניה חבלתי מנוצלות שייבנו כאמור, ולעשות כל פעולה אחרת שתדרש בקשר לכך.
4. לקבל, לרשום ולבצע כל פעולה חקשורה לבטוחות שנקבל בקשר לרכישת חזירה על חקרקע, לרבות רישום חצרות ואחרת לבטוחות ו/או לטובת רוכשי דירות קיימות או שיוקמו על חקרקע וכן לטובת כל צד שלישי ו/או צד רביעי, לבטל ו/או לצמצם ו/או למחוק כל בטוחה שניתנה כאמור, לרבות מחיקתה של כל חצרה ואחרת כאמור לחלקה עליה תמצא חזירה ו/או ליתירה במסגרת רישום הבית המשותף ו/או למקרקעין או לייחוד לחלקה במסגרת רישום פרצלציה ו/או לחתליפה בבטוחה אחרת.

5. לרשום על שמנו זכויות בעלות ו/או חכירה ו/או חכירה משנה בדירה שנרכשה על ידינו בקרקע הנ"ל בלשכת רישום המקרקעין, ברשות מקרקעי ישראל ובכל רשות מוסמכת אחרת ולחתום לשם כך בשמנו ובמקומינו על כל הבקשות, חשטרות וחמסמכים הדרושים לכך, לרבות בקשה לרישום מקרקעין, שטרי מכר, שטר משכנתא, כתב תנאים מיוחדים, זכות שכירות, חוזה חכירה וכן על כל חמסמכים הדרושים לביצוע הרישום כאמור.
6. לחתום בשמנו על שטרי חכירה ו/או שטרי מכר ו/או על כל מסמך אחר בקשר לדירה ו/או לקרקע ו/או חסכמי שיתוף ו/או שטרי זיקות הנאה לזכות ו/או לחובת קרקע ו/או כל חלק ממנה ו/או לזכות כל רשות מקומית ו/או כל רשות וגוף מוסמכים אחרים לעניין השימוש ו/או גישה לחולכי רגל ו/או לכלי רכב ו/או לדירה ו/או לכל בית שנבנה ו/או שייבנה על הקרקע וכיו"ב.
7. לעשות בשמנו ובמקומנו כל פעולות שתחייבנו לעשות על פי התסכם לפיו רכשנו דירה על קרקע הנ"ל (לעיל ולתלן: "החוזה") ו/או במסגרת ביטול החוזה לרבות חתימה על חסכמי ביטול ו/או תצהירי ביטול חוזה לרשות המיסים ו/או לכל רשות אחרת. יש לפרש יפוי כח זה על דרך תחרובה על מנת להוציא מחמת אל חפועל כל התחייבותינו מכח החוזה ו/או מכח יפוי כח זה לרבות פעולה שלא נרשמה במפורש ביפוי כח זה.
8. למשכן בכל צורה ואופן שהוא בשמנו ובמקומנו במשכנתא, על פי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 ו/או על ידי משכון על פי חוק המשכון תשכ"ט-1967 על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או על פי כל חוק אחר בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (לתלן: "המשכנתא") את זכות הבעלות ו/או את החכירה הראשית ו/או זכות חכירה חמשנה ו/או זכויות חוזיות ו/או מן הנושר ו/או כל זכות אחרת שיש או תהיה לנו בדירה ו/או בגין הדירה, בין שהמשכנתא תירשם באחריות ו/או בערבות ו/או בערבות חדדית ביחד עם הממשלה, חברה, אגודה, ו/או אישיות משפטית אחרת ובין שהיא תירשם בלי אחריות ו/או ערבות חדדית כאמור ובין שתירשם במשכנתא ראשונה בדרגה ו/או בכל דרגה אחרת, מוגבלת בסכום או ללא הגבלת בסכום, ובין שתירשם עם משכנתאות או זכויות אחרות, בין שהמשכנתא נתיחה על ידי רשום משכנתא בלשכת רשום המקרקעין על פי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 ובין שתהיה על ידי רשום לפי חוק המשכון תשכ"ט-1967 על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או כל חוק אחר שיבוא במקום ו/או בנוסף לחוקים הנ"ל ו/או בכל דרך אחרת שתראה למינפה חכת, הכל בתנאים ובחוראות אשר מינפה הכח ימצא לנכון לפי שיקול דעתו המוחלט, לרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק חגנת חזירי (נוסח משולב) תשל"ב-1972 ו/או לפי סעיפים 38 ו-39 לחוק החוצאה לפועל תשכ"ט-1967 כפי שיתוקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין אחר שישנו חיום ו/או שיחיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל.
9. להוציא ממסגרת חריכוש המשותף של חבית המשותף חלקים שונים ובכלל זה חלקים מן חבנין ו/או מחמקרקעין ו/או מיתרת זכויות חבנייה בבנין ו/או במקרקעין, לרבות חג או כל חלק ממנו, קרקע המקרקעין שמסביב או מתחת לבית המשותף, או כל חלק ממנו, וכל מחסן, גינה וחניה בבית המשותף, ולחצמידם לדירה או לדירות ו/או לשטחים אחרים כלשהם בבית המשותף ו/או לתת בהם זכות לשימוש בלעדי וייחודי לבעל הזכויות בדירה או לכל אחד מבעלי הזכויות בדירות האחרות ו/או בשטחים אחרים בבנין ו/או במקרקעין, וכל זאת במסגרת רישום חבנין בבית משותף.
10. למנות נציגות בית משותף ו/או נציגות זמנית של בית משותף, לחצבע בשמנו ובמקומינו בכל אסיפה כללית של בעלי הדירות בבנין ו/או בבית המשותף בכל עניין, נושא או זכות.
11. לקבל בשמנו ו/או לרשום על שמנו את זכות הבעלות או החכירה ו/או כל זכות אחרת בדירה, מכל צד שלישי ולחתום לשם כך בשמנו ובמקומינו על כל הבקשות, חשטרות, החוזים וחמסמכים הדרושים לכך, ועל כל אישור שידרש למנפיק הערבות לעניין ביטול חבטחוונת שקיבלתנו לצורך חבטחות התשלומים ששלמתנו ע"י המחיר המכולל.
12. לגרום להסכים, לרשום לבצע, ולחתום בשמנו ובמקומינו בכל דבר ועניין וביחס לכל סוגי הפעולות ו/או העסקאות בקשר עם הדירה ו/או המקרקעין, ו/או חלקות סמוכות אשר ידרשו לצורך רישום בית משותף ו/או רישום הדירה ע"ש שמנו לרבות איחוד, חלוקה, חליפין, מיצול, הפרדה, רישום ראשון, חידוש רישום איחוד וחלוקה מחדש וכן כל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מתפעולות הנ"ל. לרשום הערת אזהרה לטובתנו ו/או לטובת בנן מטעמנו ו/או לטובת כל צד ג' ו/או ד'.
13. ליתן חסכמה ו/או להתחייב ו/או לערוך ו/או לרשום ו/או לבטל ו/או לצמצם ו/או ליחד ו/או למחוק כל הערת ו/או הערות אזהרה כמפורט לעיל (לתלן: "ההערות") ו/או עסקה במקרקעין ו/או זיקת הנאה (לרבות לזכות ו/או לחובת מקרקעין סמוכים) ו/או זכות מעבר ו/או צו ו/או זכות חכירה בקשר עם המקרקעין ו/או כל חלק בהם לרבות הדירה ו/או לבצע כל פעולה אחרת כלשהי

לפי חוק התכנון והבניה ו/או לפי חוק המקרקעין ו/או לפי כל דין אחר, בכפוף להערות ו/או צווים חרשומים ו/או על אף הערות ו/או צווים חרשומים וליתן כל הסכמה (ככל שתידרש) לביצוע מי מחפעות דלעיל בשמ/נו ובמקומ/נו.

14. לרשום, לבצע, לחסכים או לגרום לפיצול שטח המקרקעין, איחודו, עם חלקות סמוכות ופיצולו מחדש, וכן לרשום, לבצע, לחסכים, לוותר, להתחייב לביצוע הפקעות, זיקות הנאה, זכויות מעבר, הערות, צווים העברות ללא תמורה, מתן זכויות חכירה לכל צד ג' ו/או גורם ו/או רשות חוקית, לרבות עיריית הרצליה ו/או הועדה המקומית לתכנון ולבניה בהרצליה ו/או ועדות התכנון תשונות ו/או חברת החשמל ו/או כל רשות ו/או גוף חוקי ולביצוע כל פעולה אחרת בו או בחלק ממנו לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ח-1965 (לעיל ולחלק: "חוק התכנון והבניה") ו/או הוראות חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 (לעיל ולחלק: "חוק המקרקעין") ו/או הוראות כל חיקוק ו/או דין אחר, תכל עפ"י שיקול דעת מיופה כוח/נו. בנוסף לאמור לעיל, לבצע כל פעולה לשם העברת הזכויות בגוש 6422 חלקות 17 (בחלק) ו-19 (בחלק) ו/או כל חלקה או חלקת משנה שתיווצר מתן עקב, בין היתר, פעולות רישום פרצלציה ופרצלציה ו/או עקב כל פעולה אחרת, על שמח של אפריקה ישראל מגורים בע"מ ו/או לפקודתה ו/או רישום זכויות חבילות בדירה על שם הקונה, וחכל לרבות כל פעולה נלווית ו/או נוספת הכרוכה בביצוע כל האמור לעיל. לשם כך רשאי מיופה הכוח לעשות שימוש בכל הכוחות המוקנים לו בייפוי כח זה לעיל ולחלק ולחתום על כל מסמך, שטר, בקשה, תצהיר וכיוצא באלה כלפי לשכת רישום המקרקעין וכל רשם, רשות וגוף אחר.

15. לרשום את הדירה כיתידת רישום נפרדת בבית משותף לבדה או יחד עם יתר היתידות שיבנו ו/או בניית בבנין עפ"י הוראות חוק המקרקעין ו/או כל דין ו/או בכל אופן חוקי שיתאפשר ו/או עפ"י הוראות המפקח על בתים משותפים ו/או רשם המקרקעין כשצמודים אליה חלקים ברכוש המשותף כפי שיקבעו ע"י מיופי הכח ו/או לעשות כל פעולה רישומית אחרת בקשר לדירה ברכוש המשותף ו/או בזכויות שיש לינו או שיוזו לינו ו/או שיתו לינו ביחידה ו/או ברכוש המשותף ובקשר אליהן.

16. לחצמיד בצמידות מיוחדת חלקים מתוך חרכוש המשותף של הבית המשותף לדירה ו/או ליתידות בבנין ו/או להעבירן מיתידה אחת ליתידה אחרת ו/או לרשום הערה, צו שעבוד, משכנתא, הפקעה, זיקת הנאה, זכות מעבר, לזכות ו/או לחובת הדירה ו/או יחידה ו/או יחידות כלשהן מחיתידות שיבנו בבנין ו/או בקשר עם המקרקעין ו/או מקרקעין סמוכים ו/או לטובת רשויות ו/או גופים ו/או גופים ו/או צד ג' כלשהו וכולל עיריית הרצליה ו/או הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה ו/או ועדות התכנון תשונות ו/או חברת החשמל תכל עפ"י שיקול דעת מיופה כוח/נו.

17. לבקש או לחסכים או לרשום או לחתום בשמ/נו ובמקומ/נו על בקשות לרישום הערות אזהרה, מכל מין וסוג שחוא, ו/או לייחוד הערות אזהרה ו/או לרישום משכנתא או משכנתאות, בכל דרגה שהיא, ו/או לרישום שיעבודים למיניהם ו/או זיקות הנאה על הדירה ו/או על הבנין ו/או על המקרקעין וכן כל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מחפעות חני"ל.

18. לחשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק את כל החתחייבויות, התשלומים, המיסים, האגרות וכל יתר החוצאות למיניהן, חירושים לשם ביצוע הפעולות והמעשים שיועשו לפי יפוי כח זה ו/או חתלים על הדירה ו/או הבנין ו/או המקרקעין ולשם כך לקבל כספים בשמ/נו מאת ממשלת ישראל ומאת מלווים אחרים ו/או מכל אדם ו/או גוף שחוא ולחשתמש בכספים אלה לביצוע אותם פעולות ומעשים.

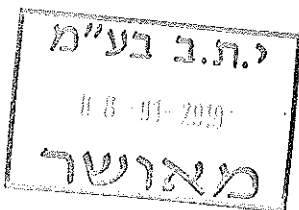
19. לבטל ו/או לחתליף ו/או לצמצם בשמ/נו ובמקומ/נו כל בטוחה שניתנה לינו על פי סעיף 2 לחוק המכר (דירות)/חבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 או על פי כל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו ולקבל עבור/נו כל בטוחה אחרת ו/או נוספת על פי החוק חני"ל ו/או על פי כל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו, כולל, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ערבות בנקאית ו/או ערבות חברת ביטוח ו/או משכנתא ו/או הערות אזהרה ו/או רישום זכויות/נו בדירה ו/או ביטול ו/או שינוי ו/או חלפה של כל אחד מאלה בבטוחה אחרת מאלו חמויות בחוק חני"ל או בכל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו. לחתום על כל מסמך בנוגע לביטול, שינוי, חלפה, צמצום או חתור של הבטוחה כאמור.

20. להשגת כל אחת או כל המטרות חני"ל ומבלי לפגוע בכלליותו של יפוי כח זה, חנו מייפיים בזה, בין היתר, את מיופה הכח חני"ל לפעול בשמנו ובמקומנו כדלקמן:

20.1. לחופיע מפעם לפעם בפני רשם המקרקעין, מנחל מיסוי מקרקעין, הועדה המקומית לתוי"ב, בפני עורך דין, במשרדי רשויות המקומיות או בפני כל רשות אחרת, ולחצתיר כפי שיודרש, ולחתום על כל חמסמכים, חבקשות, החצרות, האישורים, חשטרות, תתכניות, התעודות והיירות שיודרשו.

- 20.2. למנות עורך דין, ארכיטקט, מהנדס, שמאי, מודד וכל אדם אחר, אשר לשרותיו יוזקק מיופח הכח במטרה לבצע את תפעולות חני"ל.
- 20.3. לשלם בשמנו ועל חשבונו כל מסים, אגרות, חיטלים, ארנונות וכל תשלום אחר, ללא יוצא מן הכלל, לכל רשות, גוף ואדם שהם.
21. מיופח הכח חני"ל יהיה רשאי לפי שיקול דעתו הכלעדי לחופיע בשמנו ובמקומו בפני בתי המשפט בכל הערכאות, בתי דין, רשם המקרקעין, המפקח על הבתים המשותפים, מנהל מיסוי מקרקעין, ועדות ערר, כל מוסד ממשלתי, עירוני ובכל מקום אחר שיידרש, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד ג' מתנגד, לחגיש בקשות, הצהרות, וכל מסמך אחר, ותכל כפי שיחיה נחוץ לביצוע האמור לעיל ולפעול כל פעולה כבעלי חזירה ו/או כבעלי זכויות בדירה.
22. לעשות את כל תפעולות וחזברים באופן מוחלט וגמור לצרכי ביצוע האמור לעיל, כפי שמיופח הכח ימצא לנכון בקשר עם החוצאת לפועל של יפוי כח זה. אנו מסכימים מראש לכל מעשיו של מיופח הכח חני"ל שיעשו בתוקף יפוי כח זה ומשחררים אותו מכל אחריות כלפינו למעשיו חני"ל.
23. כן אנו מסכימים בזה במפורש כי באי כוחינו חני"ל מייצגים ויחיו רשאים לייצג גם את החברה כהגדרתה לעיל, לרבות בחליכים משפטיים בין החברה לבינינו בכל דבר ועניין הקשור לחוזה, וכן, כי באי כוחינו חני"ל יוכלו לייצג גם צד שלישי כלשהו בנוסף לחברה מבלי שיגורע מתוקף יפוי כח זה ו/או מסמכותם של באי כוחינו לפעול מכוחו.
24. לבקש ו/או להסכים ו/או לרשום ו/או לחתום בשמנו ובמקומו/נו על בקשות לרישום הערות אזהרה, בכל מרשם שחוא לרבות במרשם המקרקעין ו/או בספרי החברה, בהתאם לכתב החתומות עליו חתמנו/נו ולפיו אנו/נו לא רשאים להעביר ו/או למכור את זכויותינו/נו ותחתיותינו/נו על פי החוזה, כולן או מקצתן לאחרים, ע"י אשר יחלפו חמש (5) שנים מיום שחזירה תקבל טופס 4, לרבות באמצעות הסכם להעברת זכויות לאחר תום השנים האמורות (חתומות עתידית) אשר נכרת לפני תום החמש השנים האמורות (להלן: "כתב החתומות").
25. להעביר ו/או למסור, בכל עת ולכל גורם, עותק מכתב החתומות, ולשמור עותק מכתב החתומות ולעשות בו כל שימוש.
26. לבקש ו/או להסכים ו/או לרשום ו/או לחתום שמנו/נו ובמקומו/נו ו/או לבצע כל פעולה שתידרש, ובכל עת, בהתאם לאמור במסמכי מכרז תא 101/2016 במסלול מחיר למשתכן.
27. מידי פעם בפעם להעביר יפוי כח זה, כולו או מקצתו, לעורכי דין אחרים ולבטל כל העברה שנעשתה חני"ל, ולהעבירו מחדש, לפי ראות עיניהם של מורשיו/נו חני"ל.
28. ביפוי כח זה לשון רבים גם יחיד במשמע ולהיפך, ולשון זכר גם נקבה במשמע ולהיפך. כל פעולה עפ"י יפוי כח זה ניתן לביצוע בבית אחת ו/או לסרוגין ו/או לתיקון ו/או לביטול ו/או לביצוע באופן חוזר ונשנה.
29. אין במתן יפוי כח זה כדי לשחרר אותנו/נו מחובותינו/נו לבצע בעצמנו/נו את כל תפעולות הנוכרות ביפוי כח זה.
30. יפוי כח זה חינו בלתי חוזר ובלתי ניתן לשינוי ולביטול בכל צורח שהיא, והוא מחייב אותנו, את חליפנו ואת כל מי שיבוא במקומו וכו' יחיה יפה גם אחרי פטירתנו/נו והוא יחייב גם את יורשנו/נו, יורשי יורשנו/נו, אפוטרופוסנו/נו ומנהלי עזבוננו/נו חיות וזכויות בעלי ו/או מוכרי חקרקע ו/או רוכשי יחידות אחרות בפרויקט ו/או כל צד ג' אחר, קשורות ותלויות בו.

ולראיה באנו על החתום:



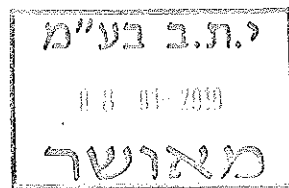
חרוכשים: 1. _____ 2. _____

אישור עורך דין

חנני מאשר חתימות מרשי.

עו"ד,

נספח ה' - בוטל



נספח ו' - תצהיר וחתמיבות - תעודת יחסים מיוחדים

אני/חתימי:

חלק בממכר: 50.00%

חלק בממכר: 50.00%

מצחיק/ים ומתחייב/ים בזה, ביחד ולחוד, כלפי כל גורם שהוא, לרבות אפריקה ישראל מגורים בע"מ ח.צ. 520034760 (לחלן: "החברה"), כדלקמן:

1. זכינו בחגירת לבחור ולרכוש דירה מהחברה בפרויקט "סביוני גליל ים, מחיר למשתכן הרצליה", תמוקם על מגרשים 114 - 118 לפי תב"ע חרומקו 1985/ב' בגוש 6422 חלקות 17 (בחלק) ו- 19 (בחלק) בחתאם למכרז תא 101/2016 במסלול מחיר למשתכן (לחלן: "הפרויקט").

2. ידוע לנו שתנאי למימוש זכותנו לרכוש דירה בפרויקט, בתנאי מחיר למשתכן חינו כי לא מתקיימים בנו חתנאים דלחלן, ובחתאם לכך אנו מצחירים כדלקמן:

א. אנו או קרוב משפחה שלנו, איננו שותפים ואו עובדים של החברה ואו של מי מבעליה ואו של קרובי משפחה של מי מבעליה, כהגדרת מונחים אלו בסעיף 106(א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976 ובסעיף 129 לפקודת חמכס [נוסח חדש] (לחלן יחד: "החוק").

ב. אנו או קרוב משפחה שלנו לא מחוויים סוכן בלעדי או מפיץ בלעדי או בעל זיכיון בלעדי של החברה ואו של מי מבעליה ואו של קרובי משפחה של מי מבעליה, כהגדרת מונחים אלו בחוק.

ג. החברה או מי מבעליה או קרוב משפחה של מי מבעליה כהגדרתם בחוק אינו "שולט" בנו או בקרוב משפחה שלנו, חוקית או מעשית, באופן המאפשר לו לחגביל או לכוון את פעילותנו, כהגדרת מונחים אלו בחוק.

"קרוב משפחה" - משמעו בן זוג, אח, אחות, חורח, חורי חורח, חורח של בן חזוג, צאצא, צאצא של בן חזוג, ובן זוג של כל אלה.

3. חננו מאשרים כי הצחרתנו חני"ל היא אמת ואם יתברר שהצחרתנו זו, כולה או חלקה אינח אמת, נפצה ונשפח את החברה ואו את מי מבעליה בגין כל נזק שייגרם לחס וייתכן שאף תבוטל רכישתנו את הדירה.

ולראיה באנו על חתתום, חיום: _____

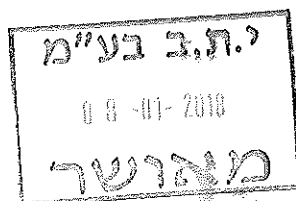
שם וחתימה

שם וחתימה

אישור עו"ד _____ חריני לאשר כי ביום _____ חופיער בפני, עו"ד _____ בכתובת _____

ומר/גבי _____ ת.ז. _____ חמוכר/ים לי באופן איש/אשר זרחו על ידי באמצעות תעודת זרות, ולאחר שהזחרו כי עליו/חס לחצחיר את האמת, וכי יחירו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישר/ו את נכוונת הצחרת/ם דלעיל וחתם/מו עליח בפני.

עו"ד _____



נספח ז' - תצהיר - חסר קרקע ביעוד מגורים

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

- בעלות/תכירה/חכירה לדורות/בשכירות שחל עליה חוק חגנת הדיור, נוסח משולב, תשל"ב-1972;
- זכות על פי חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/לחכירה/לדורות או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/ואמנות וכיו"ב);
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה או בכל דרך אחרת כאמור לעיל.

חגירות:

תא משפחתי:

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף עם או בלי ילדים (ללא חגבלת גיל)
- זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום חגשת הבקשה לתנפקת תעודת זכאות של משרד הביטוי וחשיכון.
- חורה עצמאי (חד חורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו, ובכלל זה חורה עצמאי שתיה בעל זכויות של עד 50% בזירה שנמכרה בעקבות גירושין או במהלך חנישואין (קודם לגירושין) ולא היו לו זכויות נוספות בחתאם לחגירות לעיל ב- 6 שנים שקדמו למועד חגשת הבקשה.

ת.ז. _____ חלק בממכר: 50.00%
ת.ז. _____ חלק בממכר: 50.00%

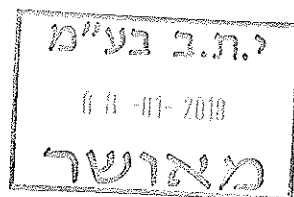
חתימה

חתימה

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

אישור: _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ חופעו בפני מר/גב' אני הח"מ, _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____ חמוכר/ת לי באופן אישי, ולאחר שחזרתיה/ה אות/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יתעשה כן יחיה צפוי/ה לעונשים חקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות חזרתו/ה דלעיל וחתם/ה עליה בפני.

שם מלא של עורך חדין _____ מס' רישיון _____ תאריך _____ חתימה _____ חותמת _____



נספח ח' - שינוי במחיר בהתאם לחיתוך הבניה שיתקבל בפועל

בין
אפריקה ישראל מגורים בע"מ, מ.ח. 520034760
(להלן: "החברה")

מצד אחד

לבין

חלק בממכר: 50.00%
חלק בממכר: 50.00%
(להלן ביחד ולחוד: "חקונת")

מצד שני

והואיל: והחוזה נערך בטרוס קיבלת החברה חיתוך בניה לחקמת הבניין והממכר בפועל, והחברה פועלת מול הרשויות הרלוונטיות לקבלת חיתוך הבניה כאמור;

והואיל: וחיתוך הבניה שיינתן בפועל עשוי לגרום לשינויים בתוכניות ומפרטי המכר המצורפים לחוזה;

והואיל: ומחיר הממכר חושב על ידי החברה כמכפלה של סכום נקוב וקבוע מראש, בכמות המטרים הרבועים של חזירה בצירוף 30% משטח המרפסת/חגינה ו- 40% משטח המחסן ו- 200% ממספר מקומות החניה המוצמדים לממכר (להלן: "שטח ממכר") וחכל בהתאם לחוראות מכרז תא 101\2016 במסלול מחיר למשתכן, לרבות ובמיוחד סעיף 3.3.9 על סעיפיו הקטנים;

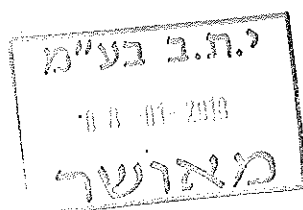
והואיל: ושינוי בשטח הממכר כאמור, ככל ויחית, יגרום לשינוי במחיר הממכר בהתאם;

לפיכך, ומבלי לגרוע מכלליות האמור בחוזה, הוסכם בין הצדדים מזלמן

1. מחיר הממכר ישתנה בהתאם לשינוי בשטח הממכר כאמור, בין אם יעלה ובין אם יפחת.
2. ככל וישתנה שטח הממכר או חלקו – מעלה או מטה – בעד 2% (ובמילים: שני אחוז) יעודכן מחיר הממכר בהתאם.
3. ככל ושינוי שטח הממכר יעלה על 2%, החברה תודיע על כך לקונה, ולקונה יחיו שתי אפשרויות בלבד: א) לחודיע על ביטול החוזה אן לבצע את התאמת מחיר (לשלם/להודכות על ההפרשים) וחכל עד ולא יאוחר מאשר 14 ימים ממשלות החודיעה על ידי החברה.
4. למען חסר ספק יובהר, כי חקונה לא יהיה רשאי לבטל את החוזה בגין כל שינוי חקטן מ-2% בשטחי הממכר, בכפוף לחוראות כל דין קוגנטי (כופח) בעניין זה. במידת ויבהר חקונה לבטל את החוזה יחולו חוראות סעיף 24.2 לחוזה המכר בעניין זה.
5. חתימת הצדדים על נספח זה מהווה הסכמת בלתי תוזרת לכל האמור בו, ויראו אותה כאילו חתמו הצדדים מלכתחילה על חוזה בו נקוב מחיר הממכר באופן המשקף את שטח הממכר בהתאם לחיתוך הבניה שיתקבל בפועל.
6. ככל וישתנה מחיר הממכר כאמור, כל צד יחיה האחראי הבלעדי לחגיש דיווח לרשות המיסים.

חקונה

החברה



נספח ח' 1 – תנאי מתלה - חיתר בניה וקבלת חזקת במקדש

בין
אפריקה ישראל מגורים בע"מ, מ.ח. 520034760
(להלן: "החברה")

מצד אחד

לבין

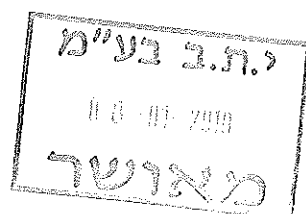
ת.ז. [REDACTED] חלק בממכר: 50.00%
ת.ז. [REDACTED] חלק בממכר: 50.00%
(להלן ביחד ולחוד: "חוקנת")

מצד שני

- מבלי לגרוע מכלליות האמור בחוזה, לרבות נספח ח' בדבר התאמת חשטת והמחיר, יובחר כדלקמן:
1. במועד החתימה על חוזה זה התקבלה החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה (מרחב הרצליה – כפר שמריהו) בנוגע למתן חיתר בניה בכפוף לחתקיימותם של התנאים המפורטים בחלטת הועדה.
 2. נכון למועד החתימה על חוזה זה החברה טרם קיבלה את החזקה במקרקעין, וטרם התקבל חיתר בניה לחקמת הפרויקט (לא חיתר תפירה ודיפון). קבלת חזקה במקרקעין וגם חיתר בניה חתנא מתלה לחוזה (להלן יחד: "חיתנא מתלה").
 3. אם, מכל סיבה שחיא לא יתקיים חיתנא מתלה בתוך 12 חודשים ממועד החתימה על החוזה, תחיה רשאי חקונה, לאחר גמר חקופת האמורה, לבטל את החוזה ע"י מסירת חודעה בכתב לחברה שלושים (30) ימים מראש (להלן: "חקופת חחודעה").
 4. יובחר כי ככל וחיתנא מתלה יתקיים בטרם תום חקופת חחודעה, החוזה יישאר בתוקפו, וזכות הביטול תפקע.
 5. אם, מכל סיבה שחיא לא יתקיים חיתנא מתלה בתוך 30 חודשים ממועד החתימה על החוזה, תחיה רשאית גם החברה, לאחר גמר חקופת האמורה, לבטל את החוזה ע"י מסירת חודעה בכתב לחקונה.
 6. בוטל חחודעה כאמור לעיל, תחיה חקונה זכא לקבל בחזרה כל סכום ששולם על ידו לחברה על חשבון חרכישה של חממכר, בתוספת חרשי חצמוד למוד מחירי חשומה בבניה למגורים בלבד, על פי חודאת סעיף 24.2 לחוזה. חחוד חספים במקרה של ביטול חוזה יעשה עד 45 יום לאחר חתימת חסכם ביטול וכלל חמסמכים חנלוויס. מובחר כי כל חחוד חספים משלטונות חמס יעשה על ידי חאוצר וחחחאם לכלליו.
 7. בוצע חחוד חחשולם לקונה ו/או חועמד חחשולם לזכות חקונה, עקב ביטול חחודעה כאמור לעיל, יחולו חחוראות להלן:
 - 7.1 חחודעה יחשב כמבוטל.
 - 7.2 לקונה לא יחיו כל זכויות חממכר וחיו מאשר כי לא יחיו לו כל חענות ו/או חרישות ו/או חביעות כלפי חחברה, לרבות בשל אי-קבלת חיתר בניה כאמור לעיל.
 - 7.3 חחברה תחיה משוחררת שחודר מלא וסופי מכל חחחייבויותיה על פי חחודעה.
 - 7.4 חחברה תחיה רשאית למכור את חממכר לרוכשים אחרים וזאת ללא כל צורך בחסכמח כלשחיא מצד חקונה.

חתימת חקונה

חתימת חחברה



ג ס פ ח ט' - נספח זיכיונים

לכבוד: אפריקה ישראל מגורים בע"מ, מ.ח. 520034760
מרחוב יחזקאל נחניחו ג', אור יחוד
(לחלן: "חברת")

אנו ח"מ: _____
חלק בממכר: 50.00%
חלק בממכר: 50.00%
(לחלן יחד ולחוד: "חקונה")

רוכשי דירת מחיר למשתכן בפרויקט גליל ים-מחיר למשתכן-מתחם
דירה קומה: _____ בנין: _____ מתחם: _____ בסביבות גליל ים מגרש: _____ על פי תביעה חרומקו 1985/ב'
(לחלן: "חזירה")

מבקשים לזכות אותנו מהפרטים הבאים ממפרט המכר המצורף לחוות בקשר עם חזירה, כדלהלן:

סעיף במפרט המכר	תיאור פריט	מקס' יחידות לזיכוי	כמות יחידות לזיכוי בפועל	זיכוי לפריט (כולל מע"מ)	סה"כ זיכוי לפריט (כולל מע"מ)
	ארון מטבח (כולל משטח עבודה, כיור, ברז, חיפוי מעל משטח העבודה, לפי התיאור במפרט המכר).	1		5,000 ש"ח	
	ארון אמבטיה (כולל כיור אינטגרלי, לפי התיאור במפרט המכר)	1		600 ש"ח	
	סוללת ברז לכיור מטבח	1		170 ש"ח	
	סוללת ברז לכיור רחצה	2		125 ש"ח	
	סוללת ברז לאמבטיה	1		200 ש"ח	
	סוללת ברז למקלחת	1		200 ש"ח	
	נקודת מאור קיר/תקרה			50 ש"ח	
	בית תקע			50 ש"ח	
	נקודת טלפון			50 ש"ח	

* ככל וחקונה אינו מעוניין להזדכות על פריט מסוים, יש לסמן x בתיבה הימנית.

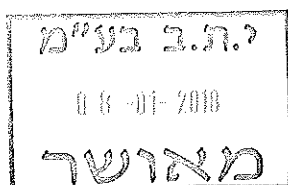
סכום הזיכוי המצטבר והכולל: _____ ש"ח (ובמילים): _____ ש"ח.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ובחזרה לרכישת הממכר, חקונה מאשר ומצהיר כדלהלן:

- ידוע לי כי זכותי לקבל זיכוי כנגד ויתור על תפריטים חנייל, בלבד, בתאם למכרז תא 1012016101,
- חמחירים הנקובים לעיל כוללים מע"מ,
- סכום הזיכוי הכולל והמצטבר יקוּוּ מחתשלוּם האחרון בגין הממכר,
- בהתאם לחוקים והתקנים הנוגעים לחשמל, בכל מתקן ביתי יותקנו נקודות מאור אחת לפחות, ושני בתי תקע, בכל חדר, ובתאם לכך אין אפשרות לבטל נקודות אלה בחזרים.
- בהתאם לחוקים והתקנים הנוגעים לחשמל, במתקן ביתי יותר מעגל סופי אחד לפחות לכל שני חדרים כאשר חדרי חשירותים ותמכרים אינם כלולים בחישוב החזרים. מעגלים לזרז חשמלי, מכונת כביסה, מייבש, מדיח כלים, בישול ומזגן אינם כלולים במספר המזערי הנדרש של מעגלים סופיים, ובתאם לכך אין אפשרות לבטל את הנקודות והמעגלים חנייל.
- כמות נקודות המאור/בית תקע/טלפון במפרט המכר הינה על פי המפרט הבסיסי של משרד השיכון והבינוי, והיא בסיסית ונורמטיבית, ולכן לא מומלץ להסחית ממנה.
- ככל וניצלתי את הזכות לזיכוי בגין פריט מהפרטים חנייל, האפשרות להתקנים באופן עצמאי ותאפשר לי אך ורק לאחר קבלת החזקה בממכר, ובאחריותי ועל חשבונתי. למען חסר ספק יובחר כי גם גישה לממכר לצורך מדידות וכיו"ב לא תתאפשר בטרם מסירת הממכר.

חתימת חקונה

תאריך



נספח י' - תוספת לחוזה בעניין בית משותף רב אגפי ואחזקות

פרויקט גליל ים-מחיר למשתכן-מתחם
בנין מתחם בסביוני גליל ים מגרש על פי תב"ע חרומקו 1985 וב"י.

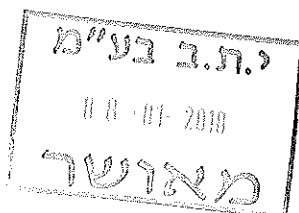
בין
אפריקה ישראל מגורים בע"מ מ.ת. 520034760
(לחלן: "החברה")

לבין
חלק בממכר: 50.00%
חלק בממכר: 50.00%
(לחלן ביחוד ולחוד: "חקונה")

- הואיל: והחברה מקימה את הפרויקט שבכותרת על מגרשים 114 – 118 לפי התב"ע כהגדרתה בחוזה;
והואיל: והפרויקט יכלול מספר בניינים (לחלן: "הבניינים"), אשר בכוונת החברה לרושםם בבית משותף רב אגפי אחד או יותר;
והואיל: וחקונה רוכש מהחברה את הממכר, כהגדרתו בחוזה;
- מבלי לגרוע מכלליות האמור בחוזה, מוסכם כדלקמן:
1. באזור המסומן בתוכניות המכר, לא תתית גישה לכלי רכב פרטיים, אלא לרכבי תפעול חירום ואחזקה.
 2. שטח חדרך במפלס תת-הקרקע (שהינו מגרש אשר ייעודו "דרך" בבעלות עיריית הרצליה) יישאר ציבורי ולא תבוצע חסימת גישה לציבור אליו, ושערי הכניסה לחניונים יוקמו בגבול המגרשים עליהם מוקמים חניונים.
 3. חבניינים ירשמו במסגרת בית משותף אחד ו/או בית משותף רב אגפי.
 4. תחום החניונים והמעברים בתת-הקרקע ינוהל ויתחזק באמצעות חברת ניהול אחת לכל בית משותף ו/או בית משותף רב אגפי.
 5. עלויות האחזקה והניהול של כל שטחי החניונים ושטחי המעברים בתחום תת-הקרקע יוטלו על בעלי חזירות במתחמים.
 6. חקונה יישא בחלקו חיתסי בעלויות אחזקות הבית המשותף.
 7. האמור לעיל יבוא לידי ביטוי גם בתקנון הבית המשותף, לכשיירשם.
 8. אין באמור בתוספת זו כדי לגרוע מתוראות חוזה המכר לרבות התוכניות והמפרט.

חקונה

החברה



נספח יא' - כתב התחייבות

שנתתם 3

כתב התחייבות מיום

גוש : 06422 חלקה : 00017 00019
 דירה : קומה : , בנין : מתחם : בסבינו גליל ים מגרש : על פי תב"ע הרומקא 1985/1
 (לחלן : "דירה" או "מקרקעין" לפי העניין)

אנחנו, הימ, רכשנו את הדירה מחברת אפריקה ישראל מגורים בע"מ ח.צ. 520034760 לפי הסכם רכישה מיום _____ במסגרת מסלול "מחיר למשתכן".
 אני /אנו מתחייבים כי לא אעביר/נעביר זכויות בדירה, כולן או חלקן, בתמורה או ללא תמורה, לצד שלישי/לצדדים שלישיים חל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או שבע (7) שנים ממועד ביצוע החגירה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדירה), המוקדם מביניהם (לחלן : "תקופת מגבלת השנים להעברת זכויות").
 כמו כן, אני /אנו מתחייבים שלא לחתום לפני תום תקופת מגבלת השנים להעברת זכויות על כל הסכם או התחייבות או תצהיר או יסוד כל לפי הזכויות בדירה, כולן או חלקן, ויעברו לאחר תום תקופת מגבלת השנים להעברת הזכויות.
 אני /אנו מנקשים/ומסכימים כי במעמד רישום הזכויות על שמיינו בלשכת רישום המקרקעין ובחקניית זכויות בדירה בעתיד על שמעל שמנו או התחייבות לחקנית כאמור, תירשם הערת אזהרה לטובת מדינת ישראל - משרד חבינוי וחשיכון על הדירה בגין ההתחייבות להימנע מהעברת הזכויות בדירה בתקופת מגבלת השנים להעברת זכויות. אני/אנו מתחייבים ככל שאפשר תחייבויות/התחייבויותינו זו או/ו/נתיב הושלם סך 450,000 ₪ למשרד חבינוי וחשיכון.
 ידוע לילנו כי בכל מקרה העברת זכויות במקרקעין, כולן או מקצונו, לצד שלישי/לצדדים שלישיים, בטרם חסתימה תקופת מגבלת השנים להעברת הזכויות, טעונה אישור מראש ובכתב של משרד חבינוי וחשיכון. בכפוף לאישור כאמור, אני/אנו מתחייבים לחתנות כל העבר זכויות בדירה לצד שלישי/לצדדים שלישיים בהתחייבות זוהי מצד הנעברים שלא להעביר זכויות במקרקעין, כולן או חלקן, בתמורה או ללא תמורה, לצד שלישי/לצדדים שלישיים במשך תקופת מגבלת השנים להעברת הזכויות, וכן בחצרות הנעברים, כי ידוע לו/לחם כי העברת אזהרה בגין תקופת מגבלת השנים להעברת הזכויות תמשיך לרבוץ על חובס וזאת עד לחמש שנים מקבלת טופס 4 לדירה או שבע (7) שנים ממועד ביצוע החגירה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדירה), המוקדם מביניהם, למעט במקרים חריגים בהם משרד חבינוי וחשיכון ייתן חסמתו לביטול הערת האזהרה בטרם חסתימה תקופת מגבלת השנים להעברת הזכויות.
 בתום תקופת מגבלת השנים להעברת זכויות רשאי רשם המקרקעין לבטל את ההערה בין ללא דרישה ובין לפי דרישה של גורם כלשהו. ידוע לילנו כי אין באמור כדי להטיל על המדינה לפעול לביטול תהערה והאחריות והעלות לביטול תהערה מוטלת על/עליונו, ולא תחא לנו כל טענה או תביעה כנגד מדינת ישראל, לרבות רשות מקרקעי ישראל או משרד חבינוי וחשיכון או מי מתם בעניין זה.
 לעניין זה : "זכויות במקרקעין" זכות בעלות או זכות חכירה.

ת. _____ חלק בממכר : 50.00%
 ת. _____ חלק בממכר : 50.00%

אימות התימח ע"י עו"ד
 אני חתום/חתימות כי זיהיתי את חקונח /חקוננים הנ"ל לפי מסמכי הזיהוי שהוצגו בפני וכי חקונח/קוננים חתם/חתמו על כתב התחייבות זה בעותותי.

תאריך _____ חותמת (שם וכתובת) _____ חתימה

י.ת.ב. בע"מ
 08-11-2018
 מאושר

פרויקט מחיר למשתכן
בגליל ים הרעליה
7009

קטן וחסום
שעתן לאחר השדור מקוון

הצהרה על נכונות הפרטים בהצטרף מקורות
נספח לטופס 7002 (מכירת זכויות במקרקעין, פעולה בנאמנה-מקרקעין)
(מגנ/י/בריבוע חמאים)

אל: משרד מיסוי מקרקעין
אזור נמנה

א. פרטי חזקות הנמכרת והעסקה

גוש חלקה חת-חלקה		דירה	
גוש: 6422 חלקה: 17 (בחלק) 19 (בחלק)		קומת: בנין: מתחם: כסביוני גליל ים מגרש: על מי תביע הרומקו 1985/ב.	
מחלות העסקה:	מחלות חזקות הנמכרת:	תאריך מכירתו:	שווי מפורח:
מכירת זכות במקרקעין	דירה		

ב. הצהרת המוכר/ת

אני מוכש/ת פטור לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין
לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אחיה צמודה לעוגשים חקבועים בחוק, אם לא אעשה כן, חנני
מצהירה/ת בזה כי כל הפרטים בהצהרת המוכר המקוונת המצורפת לתצהיר זה הם נכונים, שלמים ומדויקים.

אפיונת ישראל מגורים בע"מ

תאריך	שם	חתימה
_____	_____	_____

אזהרת המצהירים ואימות חתימתם ע"י עורך דין

אני עו"ד _____ מאשר/ת בזה כי בתאריך _____ חופיעו בפני _____

שם	מספר רישון
_____	_____

שם	מספר זכות
אפיונת ישראל מגורים בע"מ	520034760

זיהיתי אותם על מי תעודות הזחות ולאחר שהוזהרתי אותם כי עליהם להצהיר את האמת, חתמו בפני על הצהרה זו

תאריך	חתימה
_____	_____

ג. הצהרת הרכש/ת

אני מוכש/ת חיוב חמס רכישת לפי מדרגות מס לדירה יחידה: 12.

☐ אני מוכש/ת לחתול פטור חלקי ממס רכישת עפ"י תקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישת) (מס רכישת), תשלוח-1974:

☐ תקנה 11 - פטור לנכח / עיוור (מיום 6.12.2016) / נפגע משפחות חיילים שנפגו במערכה *

☐ תקנה 12 - פטור לעולה

* יש למחוק החלומות שאינן רלוונטיות (ולסמן V בריבוע חמתאים)

תאריך	שם	חתימה
_____	_____	_____

תאריך	שם	חתימה
_____	_____	_____

אזהרת המצהירים ואימות חתימתם ע"י עורך דין

אני עו"ד _____ מאשר/ת בזה כי בתאריך _____ חופיעו בפני _____

חלק בממכר: 50.00% _____ ת.ז. _____

חלק בממכר: 50.00% _____ ת.ז. _____

זיהיתי אותם על מי תעודות הזחות ולאחר שהוזהרתי אותם כי עליהם להצהיר את האמת, חתמו בפני על הצהרה זו

תאריך	חתימה
_____	_____

תאריך: _____

לכבוד:

ת.נ. _____ חלק בממכר 50.00%

ת.נ. _____ חלק בממכר 50.00%

(לחלן ביחד ולחוד: "הקונה")

מס רכישה - הנחיות בעניין דיווח לרשות המיסים על רכישת זירת מגורים

1. על פי חז"ן, רכישת זירת חייבת בדיווח לרשות המיסים, ובתשלום מס רכישה.
2. הדיווח והתשלום במועד הינם בגדר חובה חוקית החלת עליכם ובאחריותכם חבלעדיה. לא תחולנה, בכל מקרה שחוא, כל אחריות ו/או חובה עלינו ו/או על עורכי הדין מטעמנו - "וקסלר ברגמן ושות', עורכי - דין", בגין תקלת בדיווח ו/או בתשלום מס רכישה.
3. הצהרה שחיא "שומח עצמית" מתבצעת באמצעות טופס "הצהרה על נכונות פרטים בהצהרה מקוונת" חמצ"ב.
4. חנו מביאים לידיעתכם בזאת, כי דיווח מקוון של ההצהרה חני"ל לרשות המיסים יעשה על ידינו ו/או מי מטעמנו באופן מקוון וכשירות בלבד, ומכלי שמוטלת עלינו ו/או על עורכי הדין מטעמנו - "וקסלר ברגמן ושות', עורכי - דין", כל אחריות ו/או חובה בעניין.
5. חנו מביאים לידיעתכם בזאת, כי עליכם לקבל שוברי תשלום מס רכישה, ולשלם אותם בפועל, לא יאוחר מאשר שישים (60) ימים מיום המכירה" (כאמור בסעיף 7 לחלן), וחובה וחאחריות חבלעדיה בעניין זה מוטלת עליכם בלבד.
6. תשומת ליבכם כי על פי הנחיות רשות המיסים, שווי חרכישה כולל את חי"רשתתפות בחוצאות חמשפטיות" בחתאם לתקנות חמכר (זירות)(חגבלת גובה החוצאות חמשפטיות), חתשע"ח-2014.
7. תשומת ליבכם כי יום המכירה נקבע ליום החתימה על חוזת חרכישה.
8. תשומת ליבכם לחנתיות רשות המיסים בחוברת "דע זכויותיך וחובותיך, מדריך למוכר/רוכש זכויות במקרקעין 2016", ובמיוחד לאמור בעמ' 49 בנוגע לפטורים ממס חרכישה, זמין לנוחותכם גם באתר החברה באינטרנט.
9. האמור במסמך זה אינו בגדר ייעוץ מס ו/או ייעוץ משפטי.

בברכה,

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

חרינינו לאשר קבלת חנתיות חני"ל, לרבות עמ' 49 לחוברת "דע זכויותיך" כאמור בסעיף 8 לעיל, וכי ידוע לי/נו כי האמור לעיל אינו מהווה תחליף לקבלת יעוץ משפטי מטעמינו, וכי בדקתי/נו באופן עצמאי, לרבות מי מטעמינו, את חנתונים אשר מילאתי/נו בהצהרה לרשות המיסים חמצ"ב.

חתימה חקונה

