

יש להוסיף על נכס ע"י חברת הנאמנות והשער שלו.
כל מיקום הנאמנות הקצוים נכסיו חסומים.
אין כוחו של אישור זה לבטלם ואו לעצמם

חוזה מכר – זירת מחיר למשתכן

08/08/18

שנערך ונחתם ביום _____

י.ת.ב בע"מ
מ.צ.א
מאוסר

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

לבין

ת.ז. [REDACTED]
ת.י. [REDACTED]
(להלן ביתד ולחוד: "חקונה")
(לאחר מסירת הממכר תחא כתובת חקונה גם בממכר)

מצד שני

וחברה חיינה בעלת הזכויות (לפי הסכם תכירה מחוון) במקרקעין כתגדרתם לחלן ו
וחברה חקימה/מקימה/תקים על המגרש את הבניין, כתגדרתו לחלן ;
וברצון חקונה לרכוש מחתברת את זכויותיה -
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 זיוור" בהתאם לתגדרות משרד הבינוי
והשיכון, וכי אין מניעה מבחינתו, מפל מין וסוג, להתקשר בחוזה זה.

לפיכך הוצעה, הותנה וחוסכם בין הצדדים כלחלן:

פרשנות

1. מכוא:
 - 1.1 חכותרות לטעיפי חוזה זה אינן מחוות חלק ממנו ולא תבואנה בחשבון לפרושו.
 - 1.2 חמסמכים, הנספחים ותוספות חמצורפים לחוזה זה כנספחים מחוונים חלק בלתו נפרד הימנו.
 - 1.3 נספחים לחוזה זה:
 - 1.3.1 נספח "א" - מפרט מכר ותכניות מכר ;
 - 1.3.2 נספח "ב" - נספח תנאי תשלום ;
 - 1.3.3 נספח "ג" - נספח הבנק ;
 - 1.3.4 נספח "ג'1" - תוספת לחוזה בדבר בטוחות ;
 - 1.3.5 נספח "ד" - יפוי כוח בלתי חוזר לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"א-1961 ;
 - 1.3.6 נספח "ה" - בוטל ;
 - 1.3.7 נספח "ו" - תצחיר היעדר יתסים מיוחדים בו מאשר חקונה כי חוא או קרובו אינם בגור קרוב של החברה ;
 - 1.3.8 נספח "ז" - תצחיר חקונה לפיו חוא חסר קרקע ביעוד מגורים ;
 - 1.3.9 נספח "ח" - נספח שינוי מחיר בהתאם להיתר בניה ;
 - 1.3.10 נספח "ח'1" - תנאי מתלה - קבלת היתר בניה וחזקה בקרקע ;
 - 1.3.11 נספח "ט" - נספח זיכויים ;
 - 1.3.12 נספח "י" - תוספת בעניין רישום בית משותף רב אגפי ;
 - 1.3.13 נספח "יא" - כתב התחייבות של חקונה בקשר עם מגבלת המכירח ;

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

2.	בחווה זה:
"המכרז"	מכרז פומבי תא012016101 במסלול "מתיר למשונכין", של רשות מקרקעי ישראל - מרחב תל אביב, גליל ים הרצלית.
"החלקה"	גוש : 06422 חלקה : 00017 00019
"המגרש"	מגרש [REDACTED] על פי תביעה הרומקו19851985 הכלולים בחלקה ובסביבות, בגבולות כמתואר בנספח "א".
"המקרקעין"	המגרש וסביבות.
"הפרויקט"	חבנין ובנייני מגורים נוספים, תניונים, גינות ו/או שטחים אשר יבנו בחלקת בנוסף לבניין.
"חבנק"	בנק [REDACTED] לישראל בע"מ ו/או כל מוסד פיננסי אחר שיעניק לחברה מימון לבניית הפרויקט ו/או שינפיק בטוחת 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".
"הממכר"	הדירה המסומנת בתוכנית חלוקת הדירות הכלולה במפרט (להלן: "הדירה") לרבות חלק יחסי ברכוש המשותף בהגדרתו להלן, וחשטחים נוספים חצמודים לדירה, במידה והוצמדו, הכל כמפורט בנספחים "א" ו- "ב".
"המפרט"	המפרט המצורף לחווה זה בנספח "א" לרבות התוכניות המצורפות לו.
"רכוש משותף"	כל אותם חלקים של הבית המשותף, בהגדרתו להלן, 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 (להלן: "חוק המקרקעין").
"חביות המשותף"	חמכנים שיוקמו במגרש לרבות חבנין אשר יירשמו כבית משותף, לרבות בית משותף רב אגפי, לפי חוק המקרקעין.
"הלשכה"	לשכת רישום המקרקעין.
"הקבלן"	קבלן חבניה הראשי שימונה ו/או יועסק ע"י החברה לבניית חבנין.
"רמ"י"	רשות מקרקעי ישראל.
"מגבלת המכירה"	חקונה לא יהיה רשאי למכור את חממכר לצד שלישי (לרבות חתומיבות להעברת זכויות עתידית) במשך המש (5) שנים מקבלת טופס 4 לממכר, או שבע (7) שנים ממועד ביצוע החגרה (בעקבותיה נרכשה יחידת הזיור), 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 תקונה מצהיר ומאשר ומתחייב, כי לא רכש מהחברה קודם לתחילת חוזה מכר זה, ולא ירכוש מהחברה לאחר תחילת חוזה מכר זה, חלק במקרקעין בגפרד מחקוב בחוזה מכר זה.
- 3.3 תקונה מצהיר ומאשר כי הוא "חסר דיו" 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 בדירה לקונה, לפיה תקונה אינו "חסר דיו" כאמור, (בין אם תקונה אינו זכאי לקבלת תעודת זכאות כ"חסר דיו" ביום תחילת חוזה המכר ובין אם חונמקה לו תעודת זכאות בטעות), יחשב הדבר כהפרת יסודית של החוזה על ידי תקונה אשר תאפשר את ביטול החוזה מבלי שלקונה תהיה זכות לקבל מיצוי כלשהו בגין ביטול כאמור, וכל החוצאות הכרוכות בביטול החוזה, לרבות פיצוי החברה בגין כל נזקה והפסדיה הישירים והעקיפים עקב האמור, והשתת קנס בסך 450,000 ש"ח (במילים: ארבע מאות וחמשים אלף ש"ח) על ידי המדינה, יושתו על הקונה בלבד.
- 3.5 תקונה 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 וכמפורט בנספח "ו" לחוזה זה.
- 3.6 תקונה 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 לחוראות 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 המתחייחות למגרש, לרבות גבולותיו והשימוש בו ע"פ התביע החלה על המקרקעין.
- עוד חודע לקונה כי הפרויקט משועבד ו/או ישועבד לטובת הבנק, כמתואר בסעיף קטן 12.8 להלן.
5. בכפוף לתנאים ולחוראות הקבועים להלן ולביצוען המושלם של כל התחייבויות תקונה, מצהירה ומתחייבת החברה כלפי הקונה כי הבניין נבנה/יבנה וזממכר יימסר לו והזכויות בו תרשמת על שמו באופן האמור להלן בחוזה זה.

בניח

6. החברה מצהירה ומתחייבת כי בנתח/בונה/תבנה על חשבונה את הבניין ואת הממכר בהתאם לתביע, להיתרי הבניה 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), תשלי"ד-1974, לא תחשבה כהפרת חוזה זה או שינויו ולא תזכינה את הקונה במאומה. סטיות אשר אינן קבילות, אם באו עקב דרישות של רשויות מוסמכות, לא תחשבה כהפרה של חוזה זה, ואולם תזכינה את הקונה בזכות לביטול החוזה ולהשבת הכספים ששילם עפ"י החוזה על חשבון מחיר הממכר בדרך הקבועה בסעיף קטן 24.2 להלן, ולטעוד זה בלבד.

מסירת הממכר

7. מסירת הממכר :

7.1 החברה מתחייבת למסור לקונה את החזקה הבלעדית בממכר כשהוא מושלם, לאחר שהתקבל טופס 4 לדירה, ובתואם למפרט (בכפוף להוראות סעיף קטן 7.3 לחלן), כשהוא פנוי מכל אדם ומכל חפץ וזאת במועד שיוודע לקונה ע"י החברה בחוזעה מוקדמת בכתב של לפחות 21 ימים מראש ובלבד שמועד זה לא יתיה מאוחר מהמועד הקבוע בנספח "ב" לחוזה זה ובכל מקרה בתיאום מראש (לחלן: "תאריך המסירה") בכפוף לאמור בנספח "ג". החברה תהיה זכאית לחקודים את תאריך המסירה בכפוף לקבלת הסכמת 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 דחיה מוצדקת :

למרות האמור בסעיף קטן 7.1 לעיל מוסכם כי אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים בחברה ושאינן לחברה שליטה עליהם או אם כתוצאה מכך עליון, לדיבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או חשבתות כלליות בענף חבניה 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 הוצאו באשמת החברה, וכן בכל מקרה של עיכוב תנובע מחקונה, יחול עיכוב בהשלמת הממכר, ידחה תאריך המסירה לתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מחהפרעה או העיכוב (לחלן: "דחיה מוצדקת"), ותאריך המסירה תנדחה יתיה תאריך המסירה לצרכי כל חוראות תווה זה. להסרת ספק, יובהר כי התשלום האחרון ידחה בהתאם.

החברה תנקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הממכר. בכפוף 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 תודשים (להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את 60 הימים המנויים בסעיף 7.2.1 ז' לחלן), יחיה הקונה זכאי לבטל את החוזה ולקבל חשבון של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף חפשי הצמודה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול. תוראות 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 מוצהר ומוסכם בזה כי איחור של עד 60 יום במסירת הממכר ע"י החברה, מכל סיבה שהיא, יחווה אף הוא "דחיה מוצדקת" ולא יחשב כהפרת תווה 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 תחל מחיום הראשון של האיחור כאמור, והקונה יחא זכאי לתשלום פיצוי כמפורט בסעיף 7.2.4 לחלן.

למען הסר ספק מוסכם, כי במחלף 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 החוקה לקונה. למען חסר ספק, המסירה תיערך בתיאום עם הקונה.

7.2.2 היח 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 לתברה, על תשבון מחיר מממכר כאמור בסעיף קטן 24.2 לחלן. מלבד החתור כאמור לא יחיה הקונה זכאי לכל סעד ו/או תשלום נוסף. מודגש, כי הקונה לא יחיה זכאי לאמור לעיל בכל מקרה שחזיחה המוצדקת נובעת ממעשה או מחול של הקונה ובגוד כך גם לא יחיה זכאי לפיצוי כלשהו מחברה בגין חזיחה במסירה. בהקשר זה, מודגש כי ככל שהקונה יתעכב בביצוע הבחירות אותן הוא נדרש לבצע בהתאם למפרט, יחיה הקבלן המבצע מטעם החברה רשאי לבצע את הבחירות כאמור, בהתאם לשיקול דעתו, עבור הקונה והקונה מותר בואת על כל טענה ו/או זרישה ו/או תביעה כלפי החברה ו/או 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 חזיחה 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 החוזה ולקבל בחזרה את מלוא הכספים ששילם לחברה ע"ה מחיר הממכר כאמור בסעיף 24.2 לחלן. לחילופין, יוכל הקונה לבחור בהמשך הפיצוי האמור בסעיף זה, ולבזי מכך לא יחיה זכאי לכל סעד ו/או תשלום נוסף. אין באמור כדי לגרוע מהוראות 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 חפיתוח הציבורי ע"פ תכנית פיתוח מאושרת, אינם בשליטת החברה. אשר על כן, כל איחור ככל שיהיה במסירת הממכר ו/או בקבלת אישורים לאכלוסו, עקב אי השלמת חפיתוח הציבורי כאמור, ובלבד שאיחור זה לא נבע ממעשי ו/או מחדלי החברה, לא יחשב לחפרת חוזה זה ע"י החברה ויחשבו כ"דחיה מוצדקת" כהגדרתה לעיל.

7.3 הממכר יחשב כמושלם למטרת מסירה וכראוי למסירת גם אם לא הושלמו עבודות חפיתוח במגרש ו/או במקרקעין ו/או עבודות גמר בבניין ו/או בממכר ובלבד שחעבודות לא ימנעו שימוש סביר בממכר למטרת מגורים, לרבות גישה בסותח (לרבות גישה זמנית) של חולכי רגל ושל כלי רכב ולרבות חיבור הדירה לרשת חושמל, למים, לביוב והפעלת מעליות נוטעים תקינה אחת לפחות. החברה תחא רישאית למסור לשימוש הקונה מקום חניה (לא בלעדי) בסמוך לבניין, עד לחשלמת חתניה 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.

יוכחר 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 ו/או מי מטעמה בפרויקט ואשר ביצוען אסור בשנת שמיטה ו/או עבודות אשר ביצוען נאסר בפרק חזמן שלפני שנת השמיטה, לא יבוצעו במחלכה של התקופה בה נאסר

ביצוען. 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 כחזרה באופן ובקצב שייקבע ע"י החברה, ואף אם לא יבנה/ו בני/ים נוטף/ים במגרש/במקרקעין (זולת הבניין בו יחא הממכר) וחכל בחתאם לחחלטות החברה, לפי שיקול דעתה החלעדי.

הממכר יחשב כמושלם וכראוי למסירה וזאת באופן שיחשב כתואם את חוראות חוזה זה והוראות 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 הניתן במידת הסביר מתלקים אחרים של הפרויקט בגדר זמנית או באמצעי ארעי אחר שתבחר החברה במתכונת שתקבע החברה.

קבלת הממכר:

7.4

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

7.4.2 בעת מסירת החוקה לקונה יעריך בין נציג החברה ו/או מי מטעמה ותקונה פרטיכל בכתב, שיחתם על ידי הקונה ונציג החברה ו/או מי מטעמה, ובו יפורט מצב הממכר, חליקויים ותפגמים, אם יחיו, ואי התאמות בין המפרט לבין הממכר, אם יחיו (לחלן: "חפרטיכל"). למען הסר ספק יובחר, כי הקונה רשאי לצרף מי מטעמו לחליד המסירה. החברה תדאג לתקן את המצוין בפרטיכל ואשר יוסכם על ידה כליו/פגם בתוך זמן סביר.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל יובחר, כי הקונה יוכל לבדוק את הממכר והתאמתו למוסכם לפני רישום הפרטיכל ומסירת החוקה, ומי לבקשתו של הקונה ירשמו בפרטיכל כל הערותיו וסיגיו של הקונה אף אם נציג החברה לא מכיד בוחם כליוקויים ו/או פגמים.

7.4.3 קבלת החוקה בממכר על ידי הקונה תהווה ראיה כי הממכר נמסר לקונה.

האמור בסעיף לא יחול על פגמים ואי-התאמות שאדם סביר אינו יכול לגלות בבדיקה סבירה בעת המסירה.

הקונה יחיה זכאי לחסתמך על אי-התאמת שניתן היה לגלותה בעת העמידת הממכר לרשותו, אם הודיע עליה לחברה בתוך שנה ממועד העמידת הממכר לרשותו. בכסוף לאמור לעיל, אי-עיון ליקוי או פגם כלשהו בפרטיכל ימנע מהקונה להעלות טענות בשלב מאוחר יותר באשר לליקויים או פגמים שחיו בממכר ולא נרשמו בנסיבות שאינן מהוות עילת לביטול החוזה על פי הדין החללי, אלא אם כן מדובר בפגם נסתר או באי-התאמה שלא ניתן להתנות עליה על-מי החוק.

7.4.4 בכל מקרה שתקונה לא יבוא לקבל את החוקה בממכר בתאריך המסירה, יראו אותו לצרכי כל חוראות חוזה זה (לרבות סעיף 10 לחלן) כאילו קיבל את החוקה בממכר ללא כל חסתיוגות לגבי מצבו, ואולם הקונה לא יחיה זכאי לתמוס חזקה בפועל בממכר, בכל מקרה אלא לאחר תשלום יתרת מחיר הממכר וכל סכומי הכסף המגיעים ממנו, ולאחר מילוי כל התחייבויותיו לפי חוזה זה. על אף האמור, ככל והקונה יודיע לחברה תוך 14 ימים לפני מועד מסירת החוקה כי אין ביכולתו לחגיע לקבל חוקה, או במקרים דחופים ותריגים בשל אירוע בלתי צפוי שחותרש בסמוך לפני מועד המסירה, תקבע החברה מועד מסירה נוטף.

7.4.5 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף קטן 7.4.4 לעיל, חרי בכל מקרה שתקונה לא יבוא לקבל את החוקה בממכר בתאריך המסירה, וגם לא במועד הנדחת

כאמור לעיל, יהיה הקונה חייב לפצות ו/או לשפות ו/או להחזיר לחברה, מיד לפי דרישתה, את כל חוצאות, הנזקים וחחפסדים שיגרמו לחברה עקב כך, לרבות חוצאות חטיפול, וביטוח הממכר, ותשלום חמסים חשוטפים בגינו, ובכלל זה יהיה הקונה חייב בכל החובות המוטלים על הקונה בעניין חוצאות החוקה הממכר, הבניין וחרכוש המשותף. האמור לעיל יחול גם במקרה בו תחול דחיה במועד ומסירה בגין מעשה ו/או מחדל מצד הקונה. למניעת ספק, מוצחר במפורש כי החברה לא תחיה

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, בכונן ממי שיידרש עפ"י שיקול דעת החברה בנסיבות העניין, באשר לתכונות מיוחדות של הממכר ו/או הרכוש 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. הודע לקונה שכל נזק ו/או פגם ו/או אי התאמה שיתחוו 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 חתברה זכאית לקבוע כי מסירת הרכוש המשותף של חבנין או כל חלק הימנו תעשה לקונה או לכל רוכש (אחד או יותר) אחר של חלק בבנין או לנציגות של רוכשי חלקים בבנין חבל כפי שהחברה תקבע לפי שיקול דעתה הבלעדי (להלן: "המיועד לקבלת הרכוש המשותף"). הקונה רשאי לפעול בתאום עם יתר הקונים למינוי נציג לקבלת הרכוש המשותף, וזאת עד למועד מסירת הדירה הראשונה בפרויקט, בלבד. ככל ולא תתקבל הודעה כאמור, תהיה החלטתה לשיקול דעתה הבלעדי של החברה.

8.2 קבעה החברה את הקונה כמיועד לקבלת הרכוש המשותף או כל חלק הימנו אזי יהא הקונה חייב לפי הודעת החברה לקבל את אותו חלק מהרכוש המשותף הנקוב בהודעה. בכל הנוגע לקבלת הרכוש המשותף כאמור יפעל הקונה גם כנאמן של כל יתר רוכשי חלקים בבנין וכל פעולה שונעשה על ידו תעשה אף בשמם 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 הנוגע לקבלת הרכוש המשותף, וכל פעולה או מחדל של אותו מיועד לקבלת הרכוש המשותף, בכל הנוגע לקבלת הרכוש המשותף תחייב את הקונה. החברה תתלה מודעה על לוח המודעות בבנין בדבר מסירת הרכוש המשותף כאמור.

8.4 חוראות סעיף 7 לעיל המתייחסות לקבלת הממכר יחולו בשנויים מחויבים על קבלת הרכוש המשותף, לרבות מסירת הדרגתית 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 ובחקשר זה מובהר ומודגש כדלקמן:

חלקים ברכוש המשותף לבנין ו/או לבית המשותף, נמסרו עוד טרם חתימת חוזה זה ו/או ימסרו ע"י החברה בהדרגה, 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. החל ממועד מסירת אותם חלקים כאמור אין החברה אחראית בכל צורת למצבם ותחזוקתם של כל אותם חלקים ברכוש המשותף שנמסרו כאמור לפני מסירת התזקה בממכר לידי הקונה, ולא תהיה לו כל טענה כלפי החברה בעניין זה.

8.5 העקרונות הקבועים בסעיף 8 זה על סעימי המשנה שבו יכול שיתולו, אם תבחר בכך החברה על פי שיקול דעתה הבלעדי, גם על מסירת רכוש משותף הצמוד או הסמוך לבניינים במגרש, שאינם חבנין 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 המשותף לרייזי תכנין הראשון שיאוכלס.
- 8.6 מבלי לגרוע מן האמור, חבית ירשם כבית משותף או כבית משותף רב-אגפי, וכי הרכוש המשותף בשטחים המשותפים לאגפים השונים יתחזק ביחד ע"י כל בעלי הזכויות, לרבות אך לא רק, לעניין נשיאה בעלויות תגינון, חמיט, תחשמל וכיו"ב.
- 8.7 למען הסר ספק, האמור בסעיף זה אינו פוטר את החברה מאחריותה לתקינות הרכוש המשותף למן מועד מסירתו עפ"י הוראות תוזה זה בהתאם לחוק המכר (דירות) ובתנאי סעיף 10 לחלף.

רישום

- 9.1 לאחר שתושלם הקמת חבית המשותף (ובמקרה של בית משותף רב-אגפי – תושלם חקמת כל אגפי חבית המשותף) ותממכר יימסר לקונה ו/או יושלם רישום הפרצלציה וחריצולציה במקרקעין על פי התביע (ככל וטרם נרשמה), לפי המאוחר (לחלף לעניין ס"ק זה בלבד) "תמועד הקובע", החברה מתחייבת לרשום את תכנין כבית משותף לפי חוק המקרקעין, או לחלופין, לרישום כבית משותף רב אגפי יחד עם בנינים נוספים בפריקט וזאת תוך 12 חודשים מתמועד הקובע.
- 9.2 החברה מתחייבת לבצע את המעלות ולקיים את החיובים המוטלים עליה בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד הקרקע בה נמצא הממכר במועד המוקדם ביותר האפשרי, בכפוף להוראות המכרז.
- 9.3 החברה תגרום לכך שתירשם ע"ש חקונה בלשכה בעלות או חכירה מחוונת על הממכר, שתנאיה יהיו כמפורט בחוזה החכירה בנוסח שיהיה מקובל ברמ"י באותה עת (לחלף: "חוזה החכירה"), וחכל בהתאם לזכויות החברה במקרקעין.
- 9.3 ככל ותזכות בממכר חינה חכירה, חקונה מתחייב לחתום על חוזה החכירה מיד על פי דרישת החברה, ובי"כ החברה (כתגדרתם לחלף) יהיו רשאים, אך לא חייבים, לחתום על חוזה החכירה מכח יפוי הכח המצורף בנספת "ד".
- 9.4 התחייבויות החברה כאמור מותנות בכך שחקונה מילא אחר כל התחייבויותיו כלפיה.
- 9.5 במועד החתימה על חוזה זה אין אפשרות לבצע את הרישומים הנ"ל בלשכה, כולם או חלקם, ואלה יעשו רק לאחר שתוחה אפשרות חוקית לכך. החברה תטפל בעריכת הסדורים לבצע הרישומים הנ"ל ותרשום את הממכר ע"ש חקונה בלשכה תוך 6 חודשים ממועד רישום תכנין כבית משותף, כאמור בחוזה זה או ממועד העמדת הדירה לרשות חקונה, לפי המאוחר.
- בכל מקרה לא תחול על החברה כל אחריות לכל השחיה בהפקת חוזה החכירה על שם חקונה כתוצאה מעיכוב טכני, משפטי או אחר שיוכח ע"י החברה כי אינם בשליטתה או בשל כל עיכוב הנובע מחקונה ו/או רמ"י.
- 9.6 חקונה מתחייב לחופיע בלשכה ו/או בפני עו"ד שיקבע ע"י החברה ו/או ברמ"י, באחד מבין שלושה מועדים אפשריים שיקבעו ע"י החברה, בחודעה מוקדמת של 7 ימים לפחות לקבלת רישום הזכויות על שמו. חקונה מתחייב לחמציא לחברה לא יאוחר מאשר תוך 10 ימים מהדרישה לכך ע"י החברה את כל התעודות, הקבלות והאשורים הדרושים לביצועם של הרישומים הנ"ל וכן לחתום מיז לפי דרישת החברה על כל השטרות, תצחירים ויתר המסמכים, ולנקוט לפי דרישת החברה בכל הצעדים שידרשו לשם ביצוע הרישומים הנ"ל. בכל מקרה שחקונה לא יופיע בלשכה ו/או בפני עו"ד שיקבע ע"י החברה ו/או ברמ"י כאמור, באחד מתוך שלושת המועדים שנקבעו לכך, או מחמת כל מעשה ו/או מחדל של חקונה לא ניתן יהיה לבצע את הרישומים הנ"ל במועד שנקבע לכך, יהא חקונה מושתק מלמעלות כל טענה שהיא בקשר עם איתור במועד הרישום, וכן ישא חקונה בכל תוצאות, חמיטים, האגרות ותשלומי החובה הנוספים שינבעו מכך ויהיה חייב להשיב לחברה ולפצותה על כל תנזקים ותוצאות שיגרמו לח עקב זאת.
- 9.7 החברה מתחייבת לפעול בשקידה סבירה לשם ביצוע הרישומים כאמור בסעיף זה.

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

9.9 חקונה מצחיר ומאשר כי יזוע 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 מתיום 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 מתיקונן או הקונה מנוע מלדרוש תיקון לפי חוראות תוזה 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.
- 10.3 החברה תהיה משוחררת מחתחייבותה לפי סעיף 10 זה לגבי כל אי התאמה שלגביה לא יתקיים איזו מהתנאים הנ"ל.
- 10.4 במידה ובמחלך תקופת האחריות יוכיח חקונה כי אי התאמות נוספות שהתגלו 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 לחלן ו-10.5 לעיל, יחולו בשינויים המחויבים לפי העניין.
- 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 חממכר 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 לסביבת זו, על אחריותו, כל חפצים, מתקנים ו/או גורמים אחרים, וזאת במועד שתקבע החכרת לבצוע התיקונים.
- 10.4.3 חממכר 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 חממכר 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, והכל תוך זמן סביר.

- 10.5.2 באם אי התאמה תחייב תיקון דחוף, תתקן החברה את אי התאמה בהקדם האפשרי ובתאם לאופי אי התאמה. אין באמור כדי לגרוע מחוראות קוגנטיות (כופות) בחוק המכר (דירות).
- 10.5.3 חיה ולפי שיקול דעת החברה אין הפגם ניתן לתיקון באופן סביר אזי תחיה החברה פטורה מביצוע התיקון, ובמקום התיקון, ותא היא תייבת לפנות את הקונה על הנזק הממשי הישיר שנגרם לו עקב הפגם.
- 10.5.4 החברה מתחייבת להשיב המצב לקדמותו בסיום התיקון, חיה וייגרם לממכר נזק הנובע מביצוע התיקונים, תפצה החברה את הקונה בגין הנזק הישיר בלבד או ותתקן את הטעון תיקון, ובלבד שהנזק נגרם כתוצאה מביצוע התיקון.
- 10.6 אם תמסור החברה 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 תומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים על ידי החברה מטפסים, ובתעודת האחריות יקבל על עצמו הספק אחריות ישירה כלפי הקונה בדיבר הסחורות ו/או המוצרים ו/או התומרים ו/או האביזרים שספקו ו/או הותקנו בממכר על ידי אותו ספק, יהיה הספק כאמור, האחראי לגבי אותן סחורות ו/או מוצרים ו/או תומרים ו/או אביזרים שצוינו בתעודת האחריות. אין במתן תעודת האחריות כדי לגרוע מאחריות החברה, ככל שחלה עפ"י דין. הקונה מתחייב לפנות בתחילה לספק ע"פ תעודת האחריות ורק במקרה שלא ניתן מענה ראוי יפנה הקונה לחברה/לקבלן.
- 10.7 ביצוע התיקונים דלעיל והאחריות להם תחא נתונה בידי הקבלן או בידי בעל מקצוע אחר שיקבע ע"י החברה לפי שיקול דעתה.
- כל פניה ו/או טענה ו/או תביעה לביצוע תיקונים כאמור, תופנה ע"י הקונה ישירות אל הקבלן ואליו בלבד ובחתימתו על חוזה זה להלן, מתחייב הקונה לנהוג בכל מקרה כאמור לעיל. החברה מסמיכה את הקבלן לפעול בעניין זה כנציגה ולבצע את התיקונים בהתאם 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 החברה על פי חוזה זה במקרה בו לא יעמוד הקבלן בהתחייבויותיו.
- 10.8 חוראות סעיפים קטנים 10.1 עד 10.7 לעיל יחולו אף על פגמים ברכוש המשותף בשינויים הבאים:
- 10.8.1 תקופות הבדיק יתחילו מיום מסירת הרכוש המשותף למי מתקונים במרויקט.
- 10.8.2 אחריות החברה תחול לא כלפי כל בעל ממכר בבניין בנפרד אלא אף ורק כלפי כל בעלי הממכרים בבניין במאוחד, ולמיכך כל חודעה על פגמים ברכוש המשותף לא תחייב את החברה אלא אם ניתנה על ידי כל בעלי ממכרים בבניין ביחד או על ידי נציגותם החוקית אליה יצורף מסמך המעיד על הסמכתם כאמור.

המחיר

- .11
- 11.1 בתמורה לממכר וליתר התחייבויותיה של החברה עפ"י חוזה זה מתחייב הקונה לשלם לחברה את הסכום הנקוב **בנספח "ב"** כמחיר הכולל (לעיל ולהלן) "מחיר הממכר" וזאת בשעורים, במועדים, באופן ובתנאים כנקוב **בנספח "ב"**.
- 11.2 מחיר הממכר הינו צמוד בשיעור, באופן ובתנאים לפי שנקבעו **בנספח "ב"**, והתוספת הנובעת מחצמדה תתווסף למחיר הממכר ותהיה חלק ממנו.
- 11.3 מחיר הממכר יעודכן כמפורט **בנספח "ח"** לחוזה זה בעניין "שינוי במחיר בהתאם לחיתר הבניה שיתקבל בפועל".
- 11.4 בנוסף למחיר הממכר, ישלם הקונה השתתפות בתוצאות משפטיות בסך 5,850 ש"ח (ובמיליון: חמשת אלפים שמונה מאות ותמישים ש"ח), שהם 5,000 ש"ח

(ובמילים חמשת אלפים ש"ח) בתוספת מע"מ מדין. או חצי אחוז (0,5%) בתוספת מע"מ ממחיר הממכר - לפי הנמוך. חסך הני"ל ישולם על ידי תקונה בנוסף למחיר הממכר, בתמחאה אישית שתימסר במעמד חתימת חוזה זה, למקודת ב"כ החברה - "וקסלר ברגמן ושות', עורכי דין" (כהגדרתם לחלן), בהתאם לתקנות המכר (זירות)(הגבלת גובה התוצאות המשפטיות), חתשע"ח-2014, האמור בס"ק זה מתווה חוזה לטובת צד ג' על פי כל דין, ותמרתו מהווה הסרת חוזה זה לכל זכר ועניין. אין באמור בס"ק זה לגרוע מהוראות סעיף 30 לחלן.

11.5 חוראות סעיף זה חינו יסודיות בחוזה זה ותפרתן תהווה הפרה יסודית של החוזה.

הבטחת השקעות הקונה

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

12.1 החברה תבטיח לקונה את הונשלומים ששילם תקונה עפ"י חוזה זה על תשבון מחיר הממכר, למעט רכיב תמע"מ, בבטוחה לפי חוראות חוק הבטחת השקעות (לחלן: "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 חתרה כמתחייב בדין, ועלותם תחול על החברה.

12.2 תוקפה של הבטוחה כאמור יפקע ריק בתנאים הקבועים בחוק הבטחת השקעות או בהתאם לאמור בסעיף קטן 12.4 לחלן.

12.3 ככל ובמועד מסירת הממכר לא התקיימו תנאי חוק הבטחת השקעות המתירים את ביטול הבטוחה, תחזק הבטוחה בתנאים אצל עו"ד שאינו בניגוד עניינים שייבחר על ידי החברה, ושאינו ב"כ החברה (לחלן: "תנאים"). בהתאם לכך, חצדיים מורים לתנאים באופן בלתי חוזר כדלקמן:

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

12.3.2 לחחזיק את הבטוחה בידי תנאמנות.

12.3.3 לתשיב את הבטוחה לחברה באופן מידי במסירה אישית במשרדי החברה, לשם ביטולה, מיד לאחר מסירת הדירה לקונה, חתימת חוזה חכירה עם רמ"י בגין הממכר או רישום הערת אזהרה לטובת תקונה על זכויות החברה בממכר, וקבלת מכתב חתרה מותנה (שלושת התנאים במצטבר).

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

12.5 עלות הבטוחה עפ"י חוק הבטחת השקעות תחול על החברה ואולם במקרה ותקונה יעכב ו/או ימנע חשבת הבטוחה ו/או ימנע ביטול הבטוחה אף לאחר תמועד הנקוב בחוק הבטחת השקעות או בחוזה זה תמאפשר את ביטולה, לרבות אך לא רק במקרה שיעכב או ימנע השלמת הממכר ו/או מסירת החזקה בממכר לידיו, כי אז יחיה אחראי לכל נזקי החברה בגין כך, לרבות בגין עלות הבטוחה בתקופת העיכוב או תמניעה כאמור.

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

- 12.7 הודע לקונה כי יפוי תכח הנוכח בסעיף 16 להלן מבטיח אף את זכויות החברה בכל הנוגע לבצוע התחייבויות הקונה לפי סעיף 12 זה, לרבות מחיקתה של הערת אזחרת, אם תירשם.
- 12.8
- 12.8.1 הודע לקונה כי החברה יצרה ו/או תיצור שעבוד ו/או משכנתא על זכויות החברה במקרקעין/המגרש לטובת הבנק, ועם התקשרות החברה בהסכם ליווי יחול האמור בנספח הבנק המצורף בנספח "ג", בשינויים המחוייבים.
- 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 (להלן: "הגורם המממן"), ולבקשת חקונה החברה מתחייבת לחתום על "התחייבות מוכרי" לשם כך, בנוסף ובתנאים המקובלים בחברה, ותכל כספו לכך שחקונה שילם לפחות 10% מחתמורת במימון עצמי (לדירה שמחירה עד 1.8 מ' ש"ח) או 25% (לדירה שמחירה עולה על 1.8 מ' ש"ח). עלות הסבת הבטוחות לטובת הגורם המממן, 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 והבנק, ובתנאי נוסף כי תאושר אותה העברה ע"י הבנק והכל מבלי לגרוע מהוראות סעיף 23 להלן.
- 12.8.4 למען חסר ספק, מובהר כי התוספת לעניין מימון בנקאי של הפרויקט (נספח ג') המצורפת בזאת לחוזה זה הינה לשם הדוגמא בלבד והיא תחייב את החברה בשינויים המחוייבים רק אם וככל שיחתם הסכם ליווי עם הבנק. עד אשר יחתם על ידי החברה והבנק הסכם ליווי, יחולו החוראות הנספח בדבר בטוחות המצורף לחוזה זה בנספח "ג/1", וכל האמור בתווה זה ונספחיו יחול בהתאמה הנדרשת.

13. תשלומים ומיסים

- 13.1 תשלומים הבאים (להלן: "התשלומים החלים על חקונה") יחולו על חקונה וישולמו על ידו מיד עם חדרישה הראשונה של החברה או הגוף לו משולמים תשלומים אלה לפי טיבם:
- 13.1.1 תשלום עבור מונים זירתיים למים, חשמל וגז (במידה שיהיה גבסוף לחוראות המפרט) ובכלל זה, תשלום עבור התקנת מונה וחיבור לרשת הגז (ואביזרים במקובל בחברה הגז בכל חקונה יבחר להתחבר לרשת הגז) לממכר והתקנתם. התקנות מונים אלה תעשנה לפי הזמנת חקונה מהמוסדות המתאימים ועל חשבונם. החברה רשאית לבצע תשלומים אלו עבור חקונה במקרה שאי-תשלומם עלול לעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה, אולם לקונה תעמודנה אותן טענות תגנת שעמדו לו כלפי חנושה המקורי. במקרה בו שילמה החברה תשלומים אלה או חלקם לגורמים הנ"ל קודם למועד המסירה, ישיב חקונה לחברה את חסמומים ששולמו עבורו כאמור, עד לא יאוחר ממועד המסירה, בצירוף הפרשי הצמדת ממועד תשלומם ע"י החברה. מובהר כי התשלום עבור החיבורים הנ"ל עד לארון המרכזי בגנין יחול על החברה.
- 13.1.2 חלק יחסי מכל מס, אגרה וכל תשלום חובה בשיעור ו/או מסוג שלא קיים כיום שיוטל על המגרש ו/או הבניין ו/או הממכר ו/או הרכוש המשותף ו/או בקשר לעסקה עפ"י חוזה זה, ככל שמש כאמור יוטל על רוכש דירה ו/או חקונה.
- 13.1.3 חתל 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 (להלן: "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, אגרת שמירת, אגרת/חיטל שצ"פ אגרות וחיטלים עירוניים וכו'.

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

13.1.3.3 חלק יחסי מהחוצאות ומחמשלומים הכרוכים בהחזקת הרכוש המשותף כפי שיוגדר מעת לעת, כיחס שבין הממכר לשטח כלל יחידות הדיוור בבניין ו/או בבית המשותף ו/או בפרויקט לפי העניין (לא כולל חצמדות) אך בכפוף לכאות: החברה תחא פטורה מתשלום הוצאות בגין צריכה אשר ניתן להוכיח כי לא צרכה בגין דירות שלא נמסרו בבניין, אך זאת מבלי לגרוע מאחריות החברה לשאת בהוצאות קבועות של אחזקת הרכוש המשותף 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 חרכישה ולשאת בתשלום מס חרכישה ולשלמו ישירות לרשויות המס, וחכול בהתאם לתוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963.

13.3 החברה רשאית (אולם לא חייבת) לשלם על חשבון ולחובת תקונה כל תשלום מחמשלומים החלים על תקונה, וזאת בכפוף לכך שאי-תשלומם עלול לעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה, ושחברה זרשה מהקונה לבצע את התשלום כאמור והוא לא עשה כן. היה וחברה שילמה עובר לחתימת תווה זה או לאחר מכן תשלום מחמשלומים 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 הגנה שעמדו לו כלמי הנושה המקורי.

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

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

14. הוצאות פיתוח:

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

14.2 כל דרישה שהיא, בחתיחת לממכר, שתתקבל לאחר מועד חתימת תווה זה לרבות הוצאה חמתייחסת לעבודות פיתוח נוספות ו/או שפוצים ו/או שנויים שידרשו 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, גינות, תיעול, ניקוז, מיכלים ומתקני מים וכו' (לחלן: "עבודות פיתוח נוספות") תחול על תקונה בלבד באופן יחסי, ותקונה מתחייב לשלם במועדם את כל האגרות, ההוצאות, החיטלים, דמי חשחתפות ותשלומים מכל סוג שהוא שיוטלו ע"י חרשות המקומיות ו/או ע"י רשות מוסמכת אחרת בגין עבודות הפיתוח הנוספות, גם אם טרם נמסר לו הממכר.

14.3 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 14.2 לעיל, יובחר:

14.3.1 כל הוצאות בגין עבודות הפיתוח הנדרשות לחקמת הממכר יחולו על החברה בלבד.

14.3.2 דרישת התשלום לא תחיה עקב יוזמה של החברה.

ריבית פיגורים

15. מבלי לפגוע מאיזוה מזכויותיה של החברה על פי חוזה זה ועל פי הדין, הרי בכל מקרה שהקונה יפגור בתשלום סכום כלשהו אשר עליו לשלם לחברה ריבית פיגורים על סכום הפיגור, בגין תקופת הפיגור החל מיחידת הקונה חייב לשלם לחברה ריבית פיגורים על סכום הפיגור, במועד שנקבע לתשלום ועד לפירעונו 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 ותשלום ריבית פיגורים כאמור, לא יחולו בנוסף לכך גם הפרשי הצמדה למודי כאמור לעיל. אישור בכתב של אודי 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.

16.1-16.3

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

17.1-17.8

- 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 האתיקה של הממכרים בבניין ושל חלקי תרכוש משותף בו, וכן לעובדה כי חבניין מחווה ו/או יחוזה חלק מפרויקט בעל תכנון ואופי כוללים, מתחייב הקונה כי אף לאחר קבלת החוקה בממכר ואף לאחר רישומו על שמו בלשכה לא יעשה שנויים חחורגים מהיתר הבנייה ו/או חטעונים היתר עפ"י כל דין ו/או שינויים כלשהם, אשר יש לתם השפעה איזו שהיא על חקירות החיצוניים או החזיות החיצוניות או החלונות או המרפסות של הממכר ו/או על חויכוש המשותף (לרבות אך לא רק שנוי מבנה, צורה או צבע) או כל שנויים או תיקונים בממכר הפוגעים או העשויים לפגוע או לסכן את הרכוש המשותף ו/או את חבניין 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 זפריקסטטים, שינוי צבע במרפסות, התקנת מזגנים, חותקנת צינורות, חוטי השמל, מכשירים וכן לא להתקין 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 בניית הפרויקט ורישום חבניין 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 בדיק ואחריות בהתאם לכל דין. אין באמור זה בסעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 17.6 לעיל בנוגע ל"שינויי תנאי".
- 17.11 לא יתאפשר לקונה לקבל זיכוי כנגד ויתור על רכיבים כלשהם במסרט למעט ויתור על רכיבי המסרט המפורטים בנספח "ט" לחוזה זה, אשר יזומו בסכומים הנקובים בו ויקוזזו מהתשלום האחרון שישלם הקונה בגין הממכר.
- יובהר כי אפשרות הקונה לקבל זיכויים כאמור כפומה להך שתקונה יגיש לחברה בקשה חתומה לביצוע הזיכויים, בטומס דוגמת נספח "ט" לחוזה זה, עד ולא יאוחר ממועד חתימת חוזה זה, ותחברה תאשר את קבלתו בכתיב.
- 17.12 הוראות סעיף 17 זה חייגן יסודיות בחוזה זה.

חזכויות בבניין ובסביבתו

18. הוראות חוזה זה וכן הוראות כל חוזים אחרים שנחתמו או שיחתמו עם קונים אחרים מהחברה, הוראות כל חוזים אחרים שהחברה קשורה או שתהיה קשורה בהם, כל התחייבויות שתקונה או אחרים קבלו על עצמם וכל תכנית בנין ערים אינם יוצרים תכנית בניח (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 לאיזה מאלה פרט לחתחייבויות 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 תקונה לפי חוזה זה על כל קונה אחר במקרקעין.
- 18.2 אין החברה חייבת לקבל על עצמה כלפי קונים אחרים כל חתחייבות מאלה שקבלה על עצמה כלפי הקונה על פי חוזה זה.
- 18.3 החברה זכאית לשנות, לוותר או לשחרר אחרים מכל מגבלות ותחנאות 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 הוראה ו/או הגבלה ככל שנכללו בחוזים עימם.
- 19.
- 19.1
- 19.1.1 הודע לקונה כי חוזה זה מעניק לו זכויות אך וריק בממכר ואינו מטיל כל חובה על החברה בכל הנוגע למקרקעין ו/או לכניין 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 תוספת 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. הקלות לפי חוק התכנון וחבניה; ב. ניוז ממגרש למגרש; ג. שינויים ותכנונים שהחברה תיזום; ד. תיקוני חקיקה.
- 19.1.3 הודע לקונה כי הפרויקט חמתוכנן על המקרקעין ובסביבתם לרבות כפי שהוצג בפרוספקטים ו/או במודעות ו/או במודלים ו/או בכל תיאור ויזואלי,

- מילולי או אחר עיני החברה ו/או עיני כל מי מטעמה עשוי להשתנות 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 הניח חקמתם או אי חקמתם של מבנים ציבוריים או מבנים לשימוש חציבורי וכן כל שינוי אחר ככל שיחיה בפרויקט – והקונה מוותר בזאת במפורש ובאופן בלתי חוזר על כל טענה בקשר לכך כלפי החברה ו/או מי מטעמה בכל חקשור ו/או הכרוך בשניונים כאמור ובלבד שתממכר (יחידת חזיון עצמה על הצמדותיה) ייבנה בתואם לתוראות חוזה זה. החברה תתייחס רשאית לרשום זיקת הנאה על החלקה/חמגורש לפי התביעה.
- 19.1.4 חודע לקונה כי עפ"י תכנון החניות, בעת פתיחת דלתות הרכב בתניה, עשויה לחיות חזירה לתחום חניה סמוכה ולקונה אין ולא תתייחס 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 ותזר תקשורת וכי החדרים ימצאו בתוקתן של חברת חשמל ו"בזוק" לפי הענין וכן בעלות הזכויות בהם ובאחריותן המלאה בכל חנוגע לחקמה ולתפעול. חודע לקונה כי בתקנון הבית המשותף ו/או בתנאי זיקות חתנאח שייירשמו לטובתן של החברות הנ"ל יוגדרו, בין היתר, זכויותיהן וחובותיהן של החברות הנ"ל בחדרים האמורים, תכל לפי קביעות החברות הנ"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 תתייחס כל אחריות ו/או חבות כלשהי ביחס לתכנון קיים ו/או עתידי בסביבות חמגורש.
- 19.3 מבלי לפגוע בכלליות חאמור בסעיף קטן 19.1 לעיל, החברה תתייחס רשאית לפי שיקול דעתה המוחלט וחבלעדי, לתביע ולמפרט, במועד שתבחר לעשות זאת, עד לרישום חממכר על שם חקונה להשתמש ולממש את כל אחת מהזכויות חמפורטות לחלן.
- 19.3.1 לפתח, לנצל, להשתמש, לחלק וליעד את חמקרקעין (למעט חזירה יחידת חממכר) ולחקנות בחס כל זכות בכל זרך שתראה לנכון, אף בחלקים חגובלים בבניין ובממכר.
- 19.3.2 להשתמש בזכויות חבניה חקיימות ו/או שיהיו קיימות בבנין ו/או בכל בנין שיבנה על חמקרקעין, ולבצע כל בניה חמקרקעין, לרבות פעולות פיתוח, חוספת קומות, חוספת בנינים, חגודלת שטחים וכ"ו, וזאת ללא כל חגבלח שהיא לגבי מספר חיתידות חגודלת/חקטנותו, סוג חיתידות, צורתן, מקומן, חודלן, תכליתן וחשימוש בהן ובלבד 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 שהיא, 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 יחידה מיחידות חמקרקעין ו/או לחפסיק באופן חלקי או זמני שימוש במעליות או במתקנים אחרים שבבנין או בחידות 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 ויחול שינוי במיקום חני"ל, תימטר 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 וגישה 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 בנינו, הכל בתנאים כמקובל בחברת החשמל 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 והבניין בכלל זאת לטובת הבנק, ובלבד שבמועד מסירת החזקה בממכר לקונה ו/או פקיעת תוקף הבטוחה כאמור בסעיף 12 לעיל, תהיה חזירה 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 הצעה או בקשה לתיקון ו/או לשינוי של תכנית בנין ערים בכפוף לחוראות תמכרו ו/או של היתר הבניה.
- 19.3.8 לחקים בפרויקט חדרי טרנספורמציה ו/או חדר גנרטור לצורך אספקת חשמל ו/או חדר תקשורת כקבוע במפרט וככל והדבר נחוץ לשם מתן חשירותים תרלוונטיים ובכפוף לחוראות כל דין, להקנות לחברת החשמל לישראל בע"מ ו/או לבזק וכדומה, לפי העניין, זכות בחזרים כאמור ו/או זכויות מעבר ו/או זיקות הנאה להנחת כבלים וגישה לביצוע עבודות שונות במקרקעין, לרבות איסור ביצוע עבודות מכל סוג לרבות הנחת צנרת בקרבת מתקני חברת חשמל או בזק בחתום להנחיותיהן. הזכויות בחזרים כאמור לא תכלולנה חיוב כלשהו על בעליהן בחלק יחסי כלשהו בחוצאות אחזקות הרכוש המשותף ו/או תשלומי החובת בנינו. 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 בזירה ו/או ביחידות זיור בבניין כמשרד מכירות ו/או כזירה לדוגמא.
- 19.4 לקונה לא תחיה כל זכות התנגדות ביחס לתכנון של המקרקעין ו/או הבניין ו/או שימושם, ייעודם וחזקתם, ובלבד שהממכר יבנה בהתאם למפרט. לקונה לא תחיה כל זכות לתבוע כל מיצוי לרבות על פי חוק התכנון והבניה בעקבות שינוי תביעה, מהחברה ו/או מאיזה ממוסדות התכנון ו/או מצד ג' כלשהו.
- הקונה מתחייב לא להתערב, לא להתנגד ולא להפריע בכל דרך שהיא לפעולות שהחברה זכאית לעשותן לפי סעיף 19 זה והקונה יהיה 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 הקונה בסעיף זה.
- הקונה מתחייב כי בכל עת, ואף לאחר קבלת חזקה בממכר, לא יבקש, יציע או יבצע כל שינוי בתכנית בנין ערים (לרבות תכנית רפרצלציה או תלוקה) 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 מהותית באופיו של הבניין כבנין למגורים בזכויותיו של הקונה על-פי חוזה זה ובשימוש חסביר בממכר, ובכפוף לכך שאין באמור בחוזה זה לרבות בסעיפים המנויים לעיל כדי לגרוע מזכויות הקונה עפ"י דין לרבות זכות הגישה לערכאות משפטיות וחגשת התנגדויות בוועדות התכנון.

הרכוש המשותף

- 20.1 הקונה מסכים כי בכפוף לחוראות כל דין, רק אותם החלקים של המגרש ו/או של הבניין ו/או של הפרויקט שיקבעו כרכוש משותף על ידי החברה ובצורה שיקבעו, מלבתחילה או מזי פעם בפעם עד לרישום חממכר על שם הקונה בלשכת, לפי

20

- 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 חזכות תמלאח לחברח לחצמיד כל חלק שאינו רכוש משותף, לרבות כל חלקי חבית חמשותף וזכויות חבניה בגינס, קיימות ו/או עתידיות, ליחידה או ליחידות בבית חמשותף לרבות ליחידה/ות שאינן דוגמת חממכר, חכל לפי חוראות תוכניות ומפרט חמכר (להלן: "חחלק חמוצמו").
- 20.3 בחסכמת בעלי החלק חמוצמו, חזכות לחברה, ולכל מי שיבוא בכוח או במקומח בזכות, לנצל את החלק חמוצמו, לעשות בו כל מעשה אשר חיא זכאית לעשותו על פי חוראות חוזח זה או כל שימוש אחר שתמצא לנכון, לרבות לפתוח פתחים בחלקי חג האמורים ולחברס לזירות אליחם חס מוצמדים, וכל זאת אף לאחור רישום חבית חמשותף ורישום חממכר על שם חקונה גלשכה.
- 20.4 בחסכמת בעלי וחלק חמוצמו, חזכות לחברה לשנות את חחצמדה מעת לעת, בין חשאר, על ידי חעברת חחלק חמוצמו או חלקים ממנו מחיחידה/ות לחן חיה מוצמד וחצמדנו ליחידה/ות אחר/ות, בחסכמת בעלי יחידות אלה.
- 20.5 חודע לקונה בזה כי אחת חמעלות שיוחקנו עיי חחברה בבנין, תחא בעלת חמאפיינים וחחכונות חמאפשרות לחפעילו "חמעלות שבת", זחיינו, בעלת חיכולת חטכנית לעצור בכל קומח למועדים וזמנים שונים לפי תכנון וכיוונן מראש (להלן: "מעלות חשבות"), החחלטה בזיבר חפעלת מעלית חשבת תתקבל בהתאם 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" לחוזח זה בעניין "בית משותף רב אגפי ואחוקתו".

תקנון חבית חמשותף

- 21.1 חודע לקונה שחחקנון חמצוי בתוספת לחוק חמקרקעין (להלן: "חחקנון חמצוי") לא חל על חבית חמשותף, ולא יחול על חממכר ועל חבנין, וכי במקומו יבוא תקנון אחר (להלן: "חחקנון חמוחדי") אשר יחול על חבנין ו/או על חבית חמשותף ו/או על חפרויקט. חזכות לחברה על פי שיקול זעזע חמוחלט לקבוע את חוראות חחקנון חמוחדי, 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 בחוזח זה.
- 21.1.3 זכויות וחובות חקונה, חבית חחשמל ובזק, לרבות כמפורט בחוזח זה.
- 21.1.4 חוראות חמגבילות ו/או מסדירות את חשימוש כרכוש חמשותף.
- 21.1.5 אחוקת ובזק חרכוש חמשותף, לרבות חבטחת ניהול, אחוקתו, ומתן חשירותים בו לרבות באמצעות מתחזק, בכפוף לחוראות חוק חמקרקעין, תשכ"ט-1969 וחוק חמכר (זירות). למען חסר ספק יובחר, כי חחברה לא תמנח חבית ניהול (מתחזק).
- 21.1.6 קביעת חשתתפות דיירי חבנין בחוצאות אחוקת ובזק חרכוש חמשותף וקביעת יחס חחשתתפות ביניהם אף אם יחס זה לא יהיה תואם את חלקיחם כרכוש חמשותף.
- 21.1.7 חוראות חמחייבות את חקונה ואת יתרת רוכשי חזירות בבנין לשילוט אחיד על גבי דלת חזירות 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 הוראת שתיקבע 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 הוראות התקנון המיוחד אף לפני רישום הבניין כבית משותף, וזאת בחודעה בכתב שתמסור לקונה וממועד זה הוא יחייב את הקונה, אולם כל עוד לא הודיעה החברה לקונה את פרטי התקנון המיוחד, יחול התקנון המצוי.
- 21.3 הזכות לחברה לרשום את התקנון המיוחד ולערך בו כל שינוי ואף להחליפו באחר, וזאת קודם לרישום הממכר עייש הקונה.
- 21.4 הזכות לחברה לפנות בכל בקשות שחן אל רשם המקרקעין, המפקח על רישום המקרקעין, הממונה על המרשם ו/או כל רשות מוסמכת על פי חוק המקרקעין (להלן: "תפקיד 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 הבית המשותף על ידי הוספת יחידות נוספות ותיקון רישום החלקים ברכוש המשותף בחתאם, על ידי שינוי הצמדות, שינוי התקנון המיוחד ו/או הכללת מבנים נוספים כחלק מתבית המשותף (ככל ולא ניתן לרושםם בנפרד) ו/או בשל תיקון טעות שנפלה בצו רישום הבית המשותף ו/או בתקנון. התימת הקונה על חוזה זה מחוזה אישור מראש ללא סייג של כל בקשה שהיא שתוגש על ידי החברה כאמור לעיל ושל כל פעולה הנועשית על פי בקשה ובלבד שזכויות הקונה בממכר עייש החוזה ועייש כל דין לא תיפגענה.
- 21.5 הקונה מתחייב לא להתערב, לא להתנגד ו/או לא להפריע בכל דרך שחיא, במעשה או במחזיל, לפעולה שהחברה זכאית לעשות על פי סעיף 21 זה ו/או על פי התקנון המיוחד, לרבות לחתום על כל מסמך מחמסמכים האמורים בסעיפים קטנים 21.3 ו-21.4 לעיל, וחוא יחיה אחראי לכל נזק, ישיר או עקיף, ובכלל זה מניעת רווח, שיגרם לחברה עקב תחתערבות, התנגדות או החפרעה מצדו, או עקב הפרת אחת או יותר מחתחייבויות הקונה בסעיף זה. אין בחוראות סעיף זה כדי לפגוע בזכות הגישה של הקונה לערכאות משפטיות על פי כל דין.
- 21.6 חוראות סעיף זה לעיל הן יסודיות בחוזה זה, ופרתן ו/או הפרת מי מחן תחשב הפרה יסודית של חוזה זה.

חשימוש בממכר

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

העברת זכויות

לאחר תום מגבלת המכירה

- 23.1 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

- זכויותיו והתחייבויותיו על פי חוזה זה כולן או מקצתן לאחר/ים (להלן: "הנעבר") ולא יחיה זכאי לחקונת בכל דרך שהיא כל זכויות שחן בממכר או בקשר אליו, אלא אם ניתנה לכך הסכמת החברה והבנק בכתב מראש. לענין העברת זכויות והתחייבויות תקונה עפ"י תוזה זה, החברה לא תסרב לתן הסכמתה אלא מטעמים טבירים ורלוונטיים לרישום הזכויות בלבד, ולרבות באם התקיימו כל התנאים שלחלן:
- 23.1.1 חקונה בצע את כל התחייבויותיו על פי חוזה זה אשר היה עליו לבצען עד למועד העברת הזכויות לנעבר.
- 23.1.2 חקונה המציא לחברה את האישיורים המאמתים בצוע התשלומים החלים על חקונה לפי תוזה 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 תוזה 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 כנזכר בסעיף 16 לעיל של חוזה זה.
- 23.1.5 חקונה והנעבר חוישו את החצהרות, המסמכים והדיווחים המתאימים לשלטונות מס שבת ושלמו את מס השבח, מס הרכישה מס המכירה וכל מס אחר שיחול על הצדדים וימציאו אישור על תשלומם או אישור על פטור מתשלומם.
- 23.1.6 חקונה ביטל הערת אזהרה שנירשמה לזכותו (אם נרשמה) והמציא על כך הוכחה לשביעות רצונה של החברה, וכן החזיר בטוחתה לפי חוק הבטחת השקעות לחברה או העבירה לנעבר חכל כפי שהחברה תורה. עם חשלמת העברת הזכויות וחגיטול של הבטוחת לקונה, החברה תקנה לנעבר במידת וחדבר מתחייב על-פי חוק הבטחת השקעות, בטוחת לפי החוק.
- 23.1.7 העברת זכויות תבוצע בהתאם 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 מממכר - חמלווח נתן הסכמתו בכתב להעברת הזכויות.
- 23.1.9 החברה תחא רשאית לדרוש מחקונה והנעבר כל מסמך נוסף אשר יחיה דרוש לחברה באופן טביר לשם ביצוע יעיל וכחן של העברת הזכויות.
- 23.2 לאחר רישום הממכר ע"ש חקונה בלשכת רישום המקרקעין, יחא חקונה רשאי להעביר ו/או למשכן ו/או לשעבד את זכויותיו והתחייבויותיו על פי חוזה זה וזאת בכפוף לאמור בחוזה זה בנוגע למגבלת המכירה כהגדרתה לעיל.
- 23.3 החברה רשאית בכל עת, ובכפוף לחוראות המכרז, להעביר את זכויותיה והתחייבויותיה עפ"י חוזה זה ועפ"י התקנון המיוחד, כולן או מקצתן, לפי שיקול זעתה, למי שיראה בעיניה, ללא צורך בקבלת הסכמת 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 התחייבויות שהעבירה כאמור. החברה תמסור לקונה חוזעת בכתב סמוך לאחר העברת 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 המכירה כהגדרתה לעיל, לחבות באמצעות העברת זכויות לאחר תום תשנים האמורות (עתידיה) אשר נכלת לפני תום מגבלת המכירה. אין באמור כדי לפגוע בזכות חקונה להשכיר את הממכר, למטרת מגורים בלבד.
- להבטחת התחייבות חקונה נשוא סעיף זה חותם חקונה על התצחיר וכתב התחייבות לטובת דמ"י ו/או משהב"ש המצ"ב הנספח "א" לחוזה זה (לעיל ולחלן: "כתב התחייבות").

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

הפרת וביטול

24.

- 24.1 כל ביטול של חוזה זה יבוצע בהתאם לסעיף 24 זה.
- 24.2 כל השבת כספים לקונה עקב ביטול החוזה, לרבות סכום החזר כהגדרתו לחלן, תכלול אך ורק את הכספים שהקונה שילם בפועל לחברה על פי החוזה על תשלום מחיר הממכר לרבות בגין הוצאות רישום כשהם צמודים למז"ד מחירי תשלום בבנייה למגורים כהגדרתו **בנספח "ב"** מיום תשלומם על ידי הקונה ועד לחשבתם בפועל, וזאת בכפוף לאמור בסעיף קטן 24.4 לחלן. מובחר כי תסכים האמור לא ישא כל ריבית וישולם כנגד ולאחר מחיקת הערת האזהרה, ככל שנירשמה, לטובת הקונה, ותשבת הערבויות הבנקאיות שניתנו לו ע"פ סעיף 12.
- מובחר כי תנאי מקדים לביצוע ותשלום בפועל ע"י החברה הינו חתימה על כל המסמכים המתאימים לצורך ביטול העסקה, לרבות חוזה ביטול ותצהיר ביטול עסקה למיטוי מקרקעין. יובהר, כי הקונה לא יידרש לתתם על כתב ויתור טענות כתנאי לביצוע התשלום בפועל ע"י החברה.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, במקרה כזה החברה תחא רשאית להשתמש בפינוי הכח שנחתם על פי סעיף 16 לחוזה לצורך מחיקת הערת האזהרה, בכפוף לחשבת התמורה.
- החברה תחזיר את הכספים תוך ארבעים וחמישה (45) ימים מיום שהקונה השיב את החזקה בדירה לחברה (או מי מטעמה, ככל ונמסרה החזקה; ככל ולא נמסרה החזקה החברה תשיב את הכספים לקונה לאחר עמידת הרוכש בכל תנאי הביטול הנדרשים על פי חוזה זה. יובהר, כי הקונה לא יידרש לתתם על כתב ויתור טענות כתנאי לביצוע התשלום בפועל ע"י החברה.
- 24.3 כל צד שיפר או לא יקיים איזו מהתחייבותיו עפ"י חוזה זה יחיה תייב לפצות את הצד המקיים על כל הנזקים הממשיים שיגרמו לו כתוצאה מכך וזאת מבלי לפגוע בזכות הצד המקיים לכל סעיף ותרופה אחרים (או נוספים לרבות ביטול החוזה או בצדו בעין, ובלבד שזכות הביטול תחיה קיימת רק במקרה של הפרת יסודית.
- לא יבוטל החוזה ע"י הקונה אלא אם חודיע על הביטול לבנק, לפחות 30 יום מראש. הפרת תחשב כיסודית כל אימת שהקונה לא שלם לחברה בפועל ובמלואו ותשלום כלשהו שעליו לשלם עפ"י חוראות חוזה זה (או כל אימת שהקונה יפר חוראה כלשהי מהוראות הסעיפים אשר בהם נקבע כי הינם יסודיים בחוזה זה, ו/או כל חוראה אחרת אשר הפרתה הינה יסודית עפ"י חדין. אין באמור לעיל כדי לגרוע מכל זכות שיש לחברה כלפי הקונה עפ"י חוזה זה. אין באמור כדי לגרוע מתוראות סעיף 15 לחוזה זה.
- במקרה של הפרת יסודית ע"י הקונה, החברה תעשה שימוש בזכויותיה על פי חוזה זה ועל פי כל דין, רק לאחר מתן הודעה מוקדמת בכתב לקונה אשר תפרט את מהות הפרת ונתקציב לא פחות מ-14 יום לתיקונה, ולאחר שהקונה לא פעל לתיקונה במסגרת הזמן שנקבעה לכך.
- 24.4 בוטל חוזה זה ע"י החברה עקב הפרתו ע"י הקונה, אזי תחולנה תחוראות דלחלן:
- 24.4.1 זכויותיו של הקונה בממכר תפקענה ותחברה תהיה משותרת שחרור מלא וסופי מכל התחייבותיה לפי חוזה 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 יהיה חייב לסלק מיד את ידו מחממכר אם קבל את החזקה בו קודם לכן.
- 24.4.3 בכפוף לקבלת הסכמת הבנק החברה תהיה זכאית לקחת לחזקה חבלעדית את הממכר ולמכור את הזכויות בו לכל קונה ובכל מחיר ותנאים שתמצא לנכון כאילו לא נחתם חוזה זה מעולם. יובהר, כי מכירה לצד ג' תהיה בכפוף לחוראות המכרז.
- החכרת תעשה כמיטב יכולתה למכור בהקדם את הממכר וחתמורה שתתקבל מחמכירה (להלן: "תמורת חמכירה") תחולק בין הצדדים כדלקמן:
- במידה וביטול החוזה כאמור בס"ק זה יעשה, תחלט החברה סכום השווה ל-2% ממחיר הממכר שכשהוא כולל הפרשי הצמדה למדד עד למועד התשלום כפיצוי מוסכם ללא צורך בהוכחת נזק (להלן: "חפיצוי המוסכם").
- מובחר כי אין באמור לעיל בכדי לגרוע מזכות החברה לוותר על הפיצוי המוסכם ולתבוע מחקונה את נזקיה בפועל בגין כל החוצאות, הנזקים וההפסדים אשר ייגרמו לה עקב הפרת החוזה ע"י חקונה, בין היתר, בגין דחיית מועדי קבלת תשלומי התמורה, ירידת ערך, עלויות מימון בנקאי, חוצאות משפטיות, עמלות משווקים וכיוצא בזה.
- מתוך היתרה אם תהיה, תחזיר החברה לקונה את הסכומים ששולמו לה בפועל עפ"י סעיף 11 (להלן: "סכום החזר").
- על אף האמור לעיל, אם חקונה קבל הלוואה למימון רכישת הממכר וטרם החזירה, אזי תחילה תשלם החברה למלווה את סכום החזר בגבול יתרת החלוואה, ואת יתרת סכום החזר אם תהיה תחזיר החברה לקונה.
- היתרה שתישאר, אם בכלל, תהיה 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 תתימת כל מטמכי הביטול ע"י הצדדים או ממועד מתן פסי"ד חלוט של ערכאה 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, מרסום, הצהרה, מצג, זיכרון דברים או התחייבות בע"פ או בכתב שנעשו, אם בכלל, לפני תתימת חוזה זה ושלא נכללו במפורש בחוזה או צורפו כנספח לו, לא יהיו חלק מהחוזה. אין באמור כדי לשלול מהקונה טענה חנוגעת למקרה בו יתנו חסרים בחוזה פרטים שחלה על החברה חובה לציינם על פי דין. למען חסר ספק, מובהר בזאת כי אין בחוראות סעיף זה כדי לגרוע מזכויות חקונה על פי דין בנוגע למציגים ככל וחוצגו בפניו לפני תתימת החוזה.
26. מובהר 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 כתסכמה מצדו לאיזה חפרה או אי קיום תנאי חוזה עפ"י הצד האחר או כנותנת דחיה או ארכה לבצע כל מעשה אשר על הצד האחר לעשותו או כשינוי, ביטול או תוספת של איזה תנאי שהוא, אלא אם חוויתור, ההסכמה, הדחיה, השינוי, הביטול או התוספת נעשו במפורש ובכתב וזאת למעט במקרים בהם צוין מפורשות אחרת בחוזה זה ו/או ככל וחשינוי מהוות 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 הרלוונטיות עפ"י חוזה זה אשר קיומן נדרש עד לאותו מועד והחברה 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 תתימה עליו באמצעות מורשת החתימה מטעמה כדין. כל הצהרה, התחייבות ו/או חודעה שתיעשה על ידי כל אדם לרבות עובדי החברה ו/או

- שלוחתה, 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 הקשור ברישומים תמתיביים על פי חוזה זה. חקונה מתחייב בזה לתופיע בכל עת שיידרש (ובתנאים מראש) ע"י עו"ד חני"ל ו/או ע"י החברה בכל מקום שיידרש כאמור ולחתום על כל תמסמכים כפי שיידרש לשם עשיית הפעולות הנחוצות לביצוע הרישומים כאמור.
- על אף האמור בס"ק 11.4, חודע לקונה כי עו"ד וקסלר, ברגמן ושות' (לעיל ולחלקו) "ב"ב (החברה") מייצגים את החברה בלבד בעסקת מושא חוזה זה, ואין הם מייצגים את חקונה (ניתנת לקונה אפשרות למנות עורך דין מטעמו שייצגו בכל הנוגע להתקשרות בחוזה זה).
- כמו כן חודע לקונה, כי השירות שיינתן על ידי ב"ב החברה לקונה תתום ומוגבל לביצוע רישום זכויות חקונה בזירה 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 המכר, 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 יתיו 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 הרישום המקורי ונמצא נכון.
33. כלל חקונה מספר יחידים, יחולו התחייבויות חקונה על פי חוזה זה במאוחד ובנפרד על כל יחיד חקונה.
34. חקונה מצתיר בזאת כי הוא אזרת ותושב ישראל.
- 34.1 במקרה וחקונה הוא אזרח ישראלי שחינו תושב חוץ, אזי יבוצע חוזה זה בחתאם ובכפיפות לכל חוראות הדין הנוגעות לרכישת מקרקעין על ידי תושב חוץ.
- 34.2 במקרה כזה מתחייב בזה חקונה כלפי החברה לחמציא לחברה, מ"ד 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 תממכר על שם חקונה בלשכה, וחאחריות הבלעדית לקבלת אישורים אלה חלה על חקונה בלבד.
- כמו כן, במקרה זה יחיו כפופים ומותלים תמכר, העברת חזכויות וחרישום על שם חקונה בחוראות הדין לעניין זה, וחקונה לבדו יהיה אחראי לקבלת כל אישור ככל תנדרש.
- עוד מצתיר ומתחייב חקונה בחתימתו על חוזה זה כי כתובנו חרשומה בראש חוזה זה, הינת כתובתו לצורך המצאת כתבי בי-דין ו/או כל מסמך אחר מחוץ לתחומי חמוזינה וכי במידה ויומצאו לו כתבי בי-דין כאמור, לכתובת האמורה, לא יעלה כל טענה כנגד החמצאת לאותה כתובת, בין אם הוא מתגורר ו/או חתגורר בה ובין אם לאו, ולא יכפור בסמכות בית המשפט אליו חוגשו המסמכים, לדון בחלין כל שחוא שעניינו חוזה זה.

- 34.3 מוסכם כי סמכות השיפוט הכלעדית תהיה 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 10117, תמשמש גם לדיוור ישיר ומוחזק 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 המידע 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 שרותי גביה ו/או ניהול.
- 35.5 יוגחר כי חקונה זכאי, לפי דרישתו, להימחק ממאגר המידע לעניין דיוור ישיר בלבד, או לחורות כי מידע המתניחס אליו, לא יימסר לאדם, לסוג בני אדם או לאנשים מסוימים או לחורות שלא תעשנה אליו פניות באמצעות שימוש במאגר, והכל לפרק זמן מוגבל או קבוע וכל אלח באמצעות מתן הודעה מפורשת בכתב לחברת אפריקה ישראל לחשקעות בע"מ בדרך תחורש 4 יחוד (להלן: "הודעת הסתייגות"). על אף האמור לעיל, החברה לא תפעל בחתאם לחודעת הסתייגות כאמור באשר לפניות לצורך ביצוע חוראות חוזה זה ו/או כל דין לרבות אך לא רק בנוגע לתעברת פרטים לקבלן חמבצע ו/או לרשות המקומית ו/או לחברת החשמל ו/או לבזק ו/או לחברת חגו ו/או לפניות מטעמם.
- 35.6 החברה תמסור לממשלת ישראל, לנציגיה ולכל רשות מוסמכת, כל מידע שיידרש בקשר עם חוזה זה ו/או חקונה וכן תרשה לחם לעיין בחשבונות החברה ובתיקים הקשורים לחוזה זה ו/או לכל חסכם אחר שיערך בין החברה לקונה. זאת כאשר החברה סבורה כי מטרת מסירת המידע קשורת למילוי תפקידם של הנ"ל עפ"י כל דין ו/או חוראה מנחלית.
- 35.7 המידע יהיה ניתן לגילוי וחצגה עפ"י צו בית משפט.
- 35.8 החברה ו/או אפריקה ישראל לחשקעות בע"מ ו/או מי מטעמן עשוי לפנות אליו בעתיד בדיוור ישיר עפ"י המפורט במאגר כאמור לרבות בעניינים שאינם נוגעים לחוזה זה.
- 35.9 חקונה זכאי, לפי דרישתו, להימחק ממאגר מידע זה (לעניין דיוור ישיר בלבד) או לחורות כי מידע המתניחס אליו, לא יימסר לאדם, לסוג בני אדם או לאנשים מסוימים או לחורות שלא תעשנה אליו פניות באמצעות שימוש במאגר והכל לפרק זמן מוגבל או קבוע וכל אלח באמצעות מתן הודעה מפורשת בכתב לחברת אפריקה ישראל לחשקעות בע"מ בדרך תחורש 4 יחוד (להלן: "הודעת הסתייגות"). על אף האמור לעיל, החברה לא תפעל בחתאם לחודעת הסתייגות כאמור באשר לפניות לצורך ביצוע חוראות חוזה זה ו/או כל דין לרבות אך לא רק בנוגע לתעברת פרטים לקבלן חמבצע ו/או לרשות המקומית ו/או לחברת החשמל ו/או לבזק ו/או לחברת חגו ו/או לפניות מטעמם.
- 35.10 חקונה יחא רשאי לעין במידע הנוגע לו וחמצוי בידי החברה בכל זמן סביר ולאחר תיאום מראש. מובחר כי החברה לא תעביר את פרטי חשבון חבנק של חקונה לכל גוף שהוא ללא מתן חסכמתו.
- 35.11 החברה תעביר לרשות המקומית ולנציגות חכית המשותף, את שם חקונה, מספר זחורתו, טלפון נייד של חקונה, כתובת דוא"ל של חקונה, פרטי חכנס ומועד המסירה.
- 36 בוטל
- 37 שחברה תחזיק בבנין ו/או בפרויקט זירח לדוגמא ו/או משרד לצורכי מכירות וכן תתלה שילוט סביר ומתאים על חשבונה לצורך שיווק הפרויקט. חקונה מתחייב שלא לחפריע ו/או

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

38. תתימת החברה בעמי תראשון והאחרון של חוזה זה, ועל נספח "א" (המבוא למפרט) וכן על נספח "ב" (נספח תנאי השלום) באמצעות חותמת החברה /או על גבי שמה המודפס, ובאמצעות חתימת מושי החתימה של החברה, יתייבו 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 הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין, או לחקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.

40. לבקשת הקונה בכתב, תאמשר 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 מסירתת בדואר במכתב רשום /או בהודעת דואייל.

לראיה באו הצדדים על החתום בתאריך זלעיל:

הקונה

החברה