

## ח ו ז ה

=====

שנערך ונחתם ביום 10.8.99 בתל-אביב

בין

**חברה לבנין בע"מ, חפ,** חברה פרטית רשומה  
בישראל, מרחוב אור-יהודה, על-ידי מנהלה מר (אשר  
תיקרא להלן: "החברה"), מצד אחד;

לבין

1. ת"ז ;
2. ת"ז ;
3. ת"ז ;
4. ת"ז ;
5. ת"ז ;

מרחוב יהוד, שניהם יחד וכל אחד מהם לחוד  
(אשר ייקראו להלן: "מ" מצד שני).

**והואיל** וא... הינם המחזיקים באופן בלעדי והמתגוררים בבית בן שני חדרים, מטבח ושירותים  
(להלן: "הבית"), ובשטח קרקע שצמוד לבית בשטח של כדונם וחצי (להלן: "הקרקע")  
המצויים ברחוב יהוד (הבית והקרקע ייקראו להלן: "המקרקעין  
המחזיקים");

**והואיל** וביום 14.11.96 פורסמה ב"רשומות" (י"פ 4456, התשנ"ז, בעמ' 456-460) הודעה לפי  
סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, וחוק התכנון והבניה,  
התשכ"ה-1965, בדבר הפקעתם, בין היתר, של המקרקעין המחזיקים, בידי הוועדה  
המקומית לתכנון ולבנייה יהוד (להלן: "הוועדה המקומית");

**והואיל** וביום 9.6.97 נדרשו א... על-ידי עיריית יהוד (להלן: "העירייה") והוועדה המקומית לפנות  
את המקרקעין המחזיקים, וזאת עקב הליכי ההפקעה שנקטו;

**והואיל** והחברה הינה בעלת כמחצית הזכויות על-פי חוזה פיתוח מהווין שנחתם בינה לבין מינהל  
מקרקעי ישראל (להלן: "המינהל") ביום 27.3.96 והיא המחזיקה במגרשים מס' 218 219  
בגוש חלקה 94 (חלק) ובגוש חלקה 48 (חלק), הנמצאים ברחוב יהוד  
(להלן: "המגרשים");

**והואיל** והחברה הקימה על המגרשים יחד עם אחרים שני בנייני מגורים שבשניהם יחד מצויות  
יחידות דיור, אשר מתוכן לחברה היו זכויות בלעדיות ב-49 יחידות דיור ולאחרים היו  
זכויות ב-18 יחידות דיור (להלן: "פרוייקט");

**והואיל** ועל-פי חוזה הפיתוח שבין המינהל לחברה בקשר למגרשים זכאים החברה והאחרים  
למכור זכויות חכירה לדורות מהוונות מאת המינהל כיחידות מגורים ולגרום לתתימת  
חוזה חכירה בין המינהל לבין קונים;

**והואיל** והחברה זכתה במכרז שפירסם המינהל וחתמה על הסכם פיתוח לגבי השטח הידוע  
כמתחם 1 בגוש ובגוש (להלן: "מתחם 1");

**והואיל** והחברה קיבלה פטור ממכרז על-פי חוק חובת המכרזים, התשנ"ב-1992, ומכוח פטור זה עומדת החברה לחתום עם המינהל בקשר למקרקעין הידועים כגוש חלקה 142 (להלן: "המקרקעין המפונים") על הסכם הרשאה לתכנון, ובגמר הליך התכנון תחתום החברה עם המינהל על חוזה פיתוח;

**והואיל** והחברה, העיריה, הוועדה המקומית והמינהל יזמו תוכנית בנין עיר לבנייה על מתחם 1 ועל המקרקעין המפונים, שמספרה יד/3002, המצויה בשלבי אישור מוקדמים (להלן: "התב"ע");

**והואיל** ובכפוף לאישור התב"ע, או כל תוכנית בנין עיר אחרת לבנייה רוויה, תבנה החברה על המקרקעין המפונים ו/או על מתחם 1 פרויקט בנייה רוויה (בכפוף לחתימת חוזה פיתוח עם המינהל לגבי המקרקעין המפונים);

**והואיל** והחברה חתמה יחד עם אחרים על חוזה פיתוח עם המינהל בקשר למקרקעין הידועים כמגרשים מס' 198 ו-199 בגוש חלקה 31 (להלן: "המקרקעין הסמוכים") לפי התוכנית המפורטת יד/במ2001;

**והואיל** והעיריה והוועדה המקומית פנו אל החברה בבקשה לדאוג לפינויים של א... מהמקרקעין המוחזקים בין היתר לצורך סלילת הכביש, והחברה נטלה על עצמה לדאוג לפינויים של א... ולתת להם פיצויי הפקעה כאמור בחוזה זה;

**והואיל** וא... מוכנים לוותר כליל על החזקתם במקרקעין המוחזקים ולמסור את החזקה בהם בתמורה ובתנאים שיפורטו להלן;

**והואיל** ובתמורה להתחייבותיהם של א... מסכימה והחברה לתת לא... את הדירות כהגדרתן בחוזה, והכל כמפורט בחוזה ובכפוף לאמור בו;

## **לפיכך - הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:**

### **1. המבוא**

המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי-נפרד מהחוזה.

### **2. הצהרות א...**

(I) א... מצהירים, כי הינם המחזיקים הבלעדיים במקרקעין המוחזקים, וכי אף אדם אחר אינו מחזיק במקרקעין המוחזקים, בכולם או במקצתם.

(II) א... מצהירים, כי הם נכונים, בתמורה לויתור מלא על החזקתם במקרקעין המוחזקים ולמסירת החזקה הבלעדית בהם לידי החברה ו/או למי מטעמה, לקבל מהחברה כפיצויי הפקעה את הדירות כקבוע בחוזה זה, וכי בכפוף להוראות חוזה זה הם לא יפריעו לבנייה של החברה שתבצע במקרקעין הסמוכים.

(III) בכפוף למילוי התחייבותיה של החברה שעל-פי חוזה זה, מתחייבים א... שלא להגיש התנגדות לתב"ע ו/או לתוכנית בנין עיר אחרת שתכליתה להתיר בנייה רוויה במקרקעין המפונים ו/או במתחם 1 (להלן: "התוכנית האחרת"), וכי הם ישפו את החברה על כל נזק שייגרם לה בגין הפרת התחייבותם זו.

- (I) החברה מצהירה, כי היא הינה בעלת כמות הזכויות במגרשים על-פי חוזה פיתוח מהוון בינה לבין המינהל מיום 27.3.96 והיא המחזיקה הבלעדית בהם.
- (II) החברה מצהירה, כי היא הקימה על המגרשים יחד עם אחרים שני בניי מגורים בפרוייקט שבהם 67 יחידות דיור, אשר מתוכן לחברה היו זכויות בלעדיות ב-49 יחידות דיור ולאחרים היו זכויות ב-18 יחידות דיור.
- (III) החברה מצהירה, כי על-פי חוזה הפיתוח שבינה ואחרים לבין המינהל בקשר למגרשים הם זכאים להעביר זכויות חכירה מהוות לדורות מאת המינהל ביחידות הדיור בבנין שבפרוייקט אחוזת גן ולגרום לחתימת חוזה חכירה לדורות מהוון בין המינהל לבין קונים.
- (IV) החברה מצהירה, כי בידה הרשות, האפשרות והסמכות להעביר לא... את זכויות החכירה לדורות המהוונות ואת זכויות החזקה הבלעדיות בשתי הדירות המפורטות בסעיף 5(ב) דלהלן בבנין בפרוייקט אחוזת גן, כי בנייתן של כל הדירות בבנין הושלמה לחלוטין, כי הן ראויות למגורים, וכי הזכויות בשתי הדירות האמורות נקיות מכל זכויות של צדדים אחרים.
- (V) החברה מצהירה, כי היא זכתה במכרז שפירסם המינהל וחתמה על הסכם פיתוח לגבי מתחם 1.
- (VI) החברה מצהירה, כי היא קיבלה פטור ממכרז על-פי חוק חובת המכרזים, ומכוח פטור זה עומדת החברה לחתום עם המינהל בקשר עם המקרקעין המפונים הסכם הרשאה לתכנון, ובגמר הליך התכנון תחתום החברה עם המינהל על חוזה פיתוח.
- (VII) החברה מצהירה, כי היא יזמה את התביע, ביחד עם הוועדה המקומית והמינהל, וכי בכפוף לאישור התביע, או התוכנית האחרת לבנייה רוויה, החברה תבנה על המקרקעין המפונים ו/או על מתחם 1 (כפוף לחתימת חוזה פיתוח עם המינהל לגבי המקרקעין המפונים) פרויקט בנייה רוויה למגורים.
- (VIII) החברה מצהירה, כי היא קבלן רשום, וכי היא בעלת הידע, האמצעים והכישורים להקמת פרויקט הבנייה על המקרקעין המפונים ועל מתחם 1.

4. התחייבויות א...

- (I) במעמד חתימת חוזה זה מפנים א... את המקרקעין המוחזקים ומוסרים את החזקה הבלעדית בהם לידי החברה, בכפוף למילוי התחייבויותיה של החברה כאמור בסעיף 5(ב) דלהלן.
- (II) א... מתחייבים שלא להתנגד לתביע או לתוכנית האחרת.

5. התחייבויות החברה

- (I) בתמורה להתחייבויותיהם של א... כמפורט בסעיף 4 דלעיל, תיתן החברה לא... ו/או לפקודתם זכויות חכירה מהוונות, ולרבות החזקה הבלעדית, בדירות המפורטות להלן, ותדאג לרישומן של זכויות א... או לפקודתם אצל המינהל, כשהן נקיות מכל זכויות של צדדים שלישיים.

כדי למנוע ספק, מובהר בזה, כי א... לא יצטרכו לשלם ו/או ליתן לחברה כל תמורה שהיא בעד הדירות מעבר להתחייבויותיהם שעל-פי סעיף 4 דלעיל.

- (II) (1) במעמד חתימת חוזה זה תמסור החברה לידי א... את ההחזקה בדירה בת חמישה חדרים, מרפסת, מטבח ושירותים בבנין ב' שנבנה בפרוייקט אחוזת גן בקומה 2, צדדים צפון-מערב, הידועה כמס' 5, וכן חניה מקורה הצמודה לדירה.
- (2) במעמד חתימת חוזה זה תמסור החברה לידי א... את ההחזקה בדירה נוספת בבנין ב' בפרוייקט אחוזת גן בת חמישה חדרים, מרפסת, מטבח ושירותים בקומה 3 צדדים צפון-מערב, הידועה כמס' 9.
- (3) החברה תודיע לאלתר למינהל על העברת זכויות החכירה בדירות לא....
- (4) החברה תאפשר לא... לקבל מיד משכנתאות על הדירות. למטרה זו תחתום החברה על כל מסמך שיידרש ותיתן כל הסכמה לביצוע רישומים לצורך קבלת המשכנתאות.
- (ג) (1) אם תאושר התביעה במתכונתה הנוכחית או בכל מתכונת אחרת, או אם תאושר התוכנית האחרת ובמסגרתה תותר בנייה רוויה במקרקעין המפונים ו/או במתחם 1, ובכפוף לחתימת חוזה פיתוח עם המינהל לגבי המקרקעין המפונים, תיתן החברה לא... שלוש דירות נוספות, שיהיו בבנין הראשון שייבנה במקרקעין המפונים ו/או במתחם 1. כל דירה תהיה בת שלושה חדרים, מרפסת, מטבח ושירותים בשטח ברוטו שלא יפחת מ-85 מ"ר. הדירות יהיו אחת בקומה 3, שניה בקומה 5 ושלישית בקומה 8. הדירות יהיו בכיוונים שונים של הבנין. אם ייבצר מהחברה לתת לא... דירות בקומות הללו עקב כך שלא ייבנו דירות שלושה חדרים בהן, תיתן החברה לא... שלוש דירות בקומות אחרות, לפי בחירת א..., ובלבד שסכום שלוש הקומות לא יפחת מ-16 אם הדירות של שלושה חדרים שייבנו בבנין הראשון תהיינה גדולות יותר מהמתואר לעיל, תיתן החברה לא... את הדירות שייבנו ללא תוספת תשלום.
- (2) עם קבלת היתר הבנייה לבנין הראשון תאפשר החברה לא... לקבלמשכנתאות על הדירות. למטרה זו תחתום החברה על כל מסמך שיידרש ותיתן כל הסכמה לביצוע רישומים לצורך קבלת המשכנתאות.
- (3) הדירות ייבנו על-פי הסטנדרט והתוכניות שייקבעו לשאר יחידות הדיור בבנין. הבנייה תעמוד בתקנים הישראליים לבנייה.
- (4) החברה תמסור לא... את ההחזקה בשלוש הדירות תוך 27 חודשים מיום הוצאת היתר הבנייה, כשהדירות בנויות, מושלמות וראויות למגורים.
- (5) (א) בעד כל חודש של פיגור מהמועד הנקוב בפיסקה (4) דלעיל בתוספת שלושה חודשים ועד למסירת ההחזקה בדירות בפועל לידי א..., כשהן בנויות, מושלמות וראויות למגורים, תשלם החברה לא... סכום השווה ל-675 דולר לחודש בגין כל דירה.
- (ב) לא מסרה החברה לא... את ההחזקה בשלוש הדירות תוך 40 חודשים מיום הוצאת היתר הבנייה, כשהן בנויות, מושלמות וראויות למגורים, מכל סיבה שהיא, היא תשלם לא... את תמורתן, אם א... יחפצו בכך, בהודעה בכתב שתימסר לחברה, בסכום שייקבע על-ידי השמאי ירמיהו אלוני וקביעתו תהיה סופית. הסכום האמור יתוסף על תשלום דמי הפיגור שעל-פי פסקה (א) דלעיל לגבי תקופת הפיגור שעד ליום הפנייה לשמאי. הוראות הפיסקה האמורה לא יחולו אם א... לא יקבלו את ההחזקה בדירות חרף הודעה בכתב שניתנה להם על-ידי החברה לפני שא... מסרו לחברה הודעה על-פי פסקה זו.
- (ד) תוך 36 חודשים ממסירת ההחזקה בכל אחת מהדירות המפורטות בסעיפים קטנים (ב) ו-(ג) דלעיל תגרום החברה לרישום של חכירה לדורות מהוונת של הדירות בשם של א... או לפקודתם.

- (ה) למען הסר ספק מובהר בזה, כי בכל מקרה שלא תאושר בנייה רוויה במקרקעין המפונים או במתחם 1 והחברה תאלץ לבנות בהם רק בנייה צמודת-קרקע, או אם לא ייחתם הסכם פיתוח בין המינהל לחברה לגבי המקרקעין המפונים, לא יהיו א... זכאים לקבלת שלוש הדירות המפורטות בסעיף קטן (ג) דלעיל ו/או לתשלום נוסף כלשהו מעבר לשתי הדירות הנזכרות בסעיף קטן (ב) דלעיל.
- (ו) חבותה של החברה ליתן לא... את הדירות המפורטות בסעיף זה תעמוד בעינה גם אם יועברו זכויותיה במקרקעין המפונים ו/או במתחם 1 לאחרים בכל דרך שהיא בכל שלב שהוא.

## 6. מיסים ותשלומים

- (I) א... ישאו בתשלום כל המיסים והארנונות למיניהם עירוניים או ממשלתיים וכן לחברת עמידר ולחברת החשמל לגבי המקרקעין המוחזקים עד למסירת החזקה בהם לידי החברה, וממועד זה ואילך תישא בה החברה.
- (II) א... ישאו בתשלום הארנונות, האגרות, ההיטלים ותשלומי החובה האחרים לגבי הדירות ממועד מסירת החזקה בהן לידיהם, לגבי כל דירה בנפרד, ואילך.
- (III) א... ישאו במס הרכישה אם יחול רק בגין שתי הדירות המפורטות בסעיף 5(ב) דלעיל.
- (IV) מס שבח מקרקעין ו/או מס הכנסה ו/או מס רווחי הון ו/או מע"מ ככל שיחולו בגין פיצויי ההפקעה לא... יחולו על א....
- (V) כל המיסים, הארנונות, האגרות, ההיטלים ותשלומי החובה למיניהם עירוניים או ממשלתיים או אחרים מכל סוג שהם, החלים או שיחולו על הדירות או בקשר אליהן ו/או בקשר למקרקעין עליהן נבנו או ייבנו, לתקופה שעד למסירתן לא..., יחולו על החברה וישולמו על-ידה.
- (VI) החברה תישא בכל הוצאות הרישום של הדירות בפנקסי המקרקעין בשם של א..., ולרבות תשלומים למינהל ולעורך-הדין שיבצע את הרישום, כשהזכויות בדירות יהיו מהוונות באופן מלא.

## 7. שינויים פנימיים בדירות

ביקשו א... לבצע שינויים פנימיים בדירות המפורטות בסעיף 5(ג) דלעיל ו/או להכניס בהן תוספות לפני ביצוע העבודות, יפנו הם לשם כך לחברה וזו תיעתר לבקשתם, ובתנאי שא... יסכמו עם החברה את מחיר השינויים והשפעת ביצועם על לוח-הזמנים לבניית הדירות ויחתמו עם החברה על טופס הזמנת שינויים הנהוג בחברה. החברה לא תדרוש מא... תשלום בשיעור העולה על התשלום הנדרש מרוכשי דירות אחרות בחברה. השינויים והתוספות לא יגרמו לפגיעה בזכויות של צדדים שלישיים ולא יהיה בהם כדי לפגוע במראה הבנין ובמערכתיו או לשנותם. לא יבוצעו תוספות שיש בהן כדי להוות שינוי מהיתר הבנייה. כל שינוי ותוספת שאינו מהווה שינוי מהיתר הבנייה לא יסורב על-ידי החברה, בכפוף לתוכניות הביוב והקונסטרוקציה.

## 8. הסכמי המכר הסטנדרטיים

על חוזה זה מוחלים בהתאמה הסכמי המכר הסטנדרטיים של החברה בפרוייקטים לפי העניין. א... מתחייבים כתנאי לקבלת החזקה בדירות לחתום על הסכמים כאמור לרבות על נספחיהם תוך 14 ימים מיום שהחברה תמסור להם את ההסכמים על כל נספחיהם. בכל מקום בו תתגלענה סתירות בין הוראות חוזה זה לבין הוראות אותם הסכמים יגברו הוראותיו של חוזה זה.

- (I) להבטחת מילוי התחייבויותיה של החברה על-פי חוזה זה תיתן החברה לא... במעמד חתימת חוזה זה ערבות בנקאית בסכום השווה ל-500,000 דולר. הערבות תהיה מותנית בתנאי מתלה לכניסתה לתוקף עם מתן התוקף לתביע או לתוכנית האחרת וחתימת חוזה פיתוח עם המינהל לגבי המקרקעין המפונים ו/או מתחם 1. החברה תדאג להארכת תוקפה של הערבות מפעם לפעם. לא הוארכה הערבות מכל סיבה שהיא, יהיו א... זכאים לדרוש את מימושה המיידית.
- (II) א... יחזירו לחברה את הערבות הבנקאית לאחר שהחברה תמלא את התחייבויותיה כלפיהם שעל-פי סעיף 5(ג) דלעיל.
- (III) החברה תהיה רשאית להמיר את הערבות שעל-פי סעיף קטן (א) דלעיל בערבות שתינתן על-ידי בנק בישראל לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974.
- (IV) החברה תישא בכל ההוצאות הכרוכות בהוצאת הערבות.

10. בוררות

- (I) הצדדים מתחייבים למסור להכרעת בורר כל חילוקי שיתגלו ביניהם בקשר לחוזה זה, ביצעו ופירושו. חתימת הצדדים על חוזה זה כמותה כחתימה על חוזה בוררות.
- (II) הצדדים ממנים כבורר את השופט בדימוס אברהם חלימה. אם הוא יסרב או ייבצר ממנו לשמש כבורר, תנוהל הבוררות בפני בורר יחיד, שיהיה שופט בדימוס של בית משפט מחוזי או בית המשפט העליון, אשר ימונה על-ידי הצדדים בהסכמה. בהעדר הסכמה ימונה הבורר בידי בית המשפט.
- (III) הבורר יהיה חייב לפעול לפי הדין המהותי ולנמק את פסקו.

11. כללי

- (I) כל שינוי, תיקון או תוספת לחוזה זה ייערך בכתב על-ידי שני הצדדים, שאם לא כן לא יהיה לו תוקף.
- (II) שום הנחה או הימנעות מביצוע פעולה במועד או אורכה שתינתן על-ידי צד אחד למישהו לא ייחשבו כוויתור מצידו על זכות מזכויותיו על-פי חוזה זה או על-פי כל דין.
- (III) חוזה זה יישאר בתוקף ויחייב את הצדדים גם חו"ח לאחר פטירת א... או מי מהם. אם חו"ח יארע אירוע כזה, יחייב חוזה זה את יורשיהם החוקיים ו/או את הבאים במקומם, וכן יחייב את החברה כלפי יורשי א... או מי מהם.
- (IV) להבטחת קיום התחייבויותיהם של א... לפי חוזה זה, יחתמו א..., במעמד חתימת חוזה זה, על יפוי-כוח בלתי-חוזר לעו"ד לטובת החברה. עורכי הדין יוכלו להפעיל את יפוי-הכוח לביצוע הוראות חוזה זה, לרבות חתימה בשם א... על כל מסמך הקשור לפינוי, וכן לביצוע כל פעולות רישום, לרבות חתימה על הסכם החכירה עם המינהל בשם א... אין במתן יפוי-הכוח כדי לחייב את עורכי-הדין לעשות בו שימוש.

(V) כתובות הצדדים לצורך חוזה זה הן כדלקמן :

החברה - כמפורט במבוא.

א... - רחוב יהוד.

כל הודעה שתישלח מצד אחד למישנהו בדואר רשום תיחשב כאילו התקבלה על-ידי הנמען 72 שעות ממועד הימסרה למשלוח, ואם נשלחה בפקס או נמסרה ביד (אף אם סירב הנמען לקבלה) - בעת המסירה או הצעתה לנמען, לפי העניין. הצדדים מתחייבים להודיע על שינוי כתובת מיד עם השינוי.