

בניין: _____ דירה מס': _____ פרויקט: מחיר מטרה נוף הגליל

חוזה מכר – דירה במחיר מטרה

שנערך ונחתם בחיפה ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין: שגראוי ייזום ובניה (אס. בי. סי) בע"מ ח.פ. 513950071

מרח' פאולוס השישי 3030, ת"ד 50306 נצרת 16000

טל: 073-2868000 פקס: 04-6554615 דוא"ל: office@sbc-group.co.il

מצד אחד (להלן: "המוכר" או "החברה")

לבין:

1. ת.ז. _____

2. ת.ז. _____

מרחוב: _____ טל: _____

דוא"ל: _____

מצד שני (להלן ביחד ולחוד ייקראו: "הקונה ו/או "הרוכש")

הואיל והמוכר הינו בעל זכויות על פי חוזה חכירה מהווה מס' 21625719 לתקופת חכירה של 98 שנה מיום 02/11/2022 עם אופציה להארכה ל - 98 שנים נוספות, עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י ו/או "הרשות") של המקרקעין כהגדרתם להלן;

והואיל והמוכר מקים על המקרקעין את הפרויקט כהגדרתו להלן;

והואיל והמוכר עתיד לקבל את החזקה במקרקעין בתאריך 1/11/2024 בהתאם להוראות מכרז צפ/247/2021 כך שעם קבלתו יהיה המחזיק הבלעדי במגרש כהגדרתו להלן;

והואיל והמוכר בונה ו/או יבנה את הבניין על פי היתרי בניה כדין;

והואיל וברצון הקונה לרכוש מהמוכר וברצון המוכר למכור לקונה את זכויות החכירה המהוונות בדירה כהגדרתה להלן המוקמת ע"י המוכר בפרויקט והכל על פי תנאי חוזה זה ועפ"י תנאי רשות מקרקעי ישראל;

והואיל והקונה מצהיר כי אין מניעה מבחינתו מכל מין וסוג שהוא להתקשר בחוזה זה;

אי לכך, הוצהר הותנה והוסכם בין הצדדים:

1. מבוא, נספחים ופרשנות

המבוא לחוזה זה, נספחיו והצהרות הצדדים המופיעות בו הינם חלק בלתי נפרד ממנו.

1.1 "החוזה" כולל את המסמכים הבאים המהווים חלק בלתי נפרד ממנו:

1.1.1 מסמך זה שכותרתו "חוזה מכר - דירת במחיר מטרה";

1.1.2 נספח א' - הגדרת הדירה, תשלומים ומועדים;

1.1.3 נספח ב' - מפרט ותוכניות לפי חוק המכר דירות;

1.1.4 נספח ג' - ייפוי כח למשרד עוה"ד של המוכר;

1.1.5 נספח ד' - נספחי הבנק;

1.1.6 נספח ה' - כתב התחייבות לטובת משרד הבינוי והשיכון;

- 1.1.7 **נספח ו'** - היעדר יחסים מיוחדים עם הקבלן ;
- 1.1.8 **נספח ז'** - תצהיר חסר קרקע ביעוד מגורים ;
- 1.1.9 **נספח ח'** – עדכון הקונה לפי חוק המכר דירות (הבטחת השקעה של רוכשי דירות) תשל"ד-1974 ;
- 1.1.10 **נספח ט'** - עלות ערבות בנקאית ;
- 1.1.11 **נספח י'** – חניית נכים ;
- 1.1.12 **נספח יא'** – העדר היתר בניה וליווי בנקאי ;

בכל מקרה של אי התאמה ו/או סתירה בין הוראותיו של מסמך מנספחי החוזה לבין הוראות מהוראותיו של החוזה ו/או הוראות שבמסמך אחר של החוזה, בינן לבין עצמן, יבחן המוכר כיצד יש לפעול ואיזו היא ההוראה העדיפה או הגוברת בנסיבות העניין, בכפוף להוראות המכרז. ככל ותהיינה סתירות בין האמור בהסכם זה לבין האמור במסמכי המכרז, תגברנה הוראות מסמכי המכרז.

1.2 כותרות החוזה נועדו לנוחות ההתמצאות ולא ישמשו לפרשנותו.

1.3 בחוזה זה תהיה למונחים המופיעים להלן המשמעות הכתובה בצידיים.

<p>גוש 16548 חלקות - 60 (חלק), 108 (חלק), 115 (חלק), 27 (חלק), 16 (חלק), 17 (חלק), 18 (חלק), 25 (חלק), 111 (חלק), 20 (חלק), 19 (חלק) וגוש 16547 חלקה 38 (חלק) – מגרשים 201 - 207 בשטח של כ-17,292 מ"ר לפי תוכנית מפורטת מס' 212-0478495.</p>	<p>ו/או</p>	<p>1.3.1 "המגרש/ים" "המקרקעין"</p>
<p>כל אשר ייבנה על ידי החברה במקרקעין על פי היתרי בניה כדין לרבות:</p> <p>מגרש 201 - מבנה מגורים הכולל 40 יח"ד על קומות חניון וצובר גז (גפ"מ) תת קרקעי.</p> <p>מגרש 202 - מבנה מגורים הכולל 40 יח"ד על קומות חניון וצובר גז (גפ"מ) תת קרקעי.</p> <p>מגרש 203 - מבנה מגורים הכולל 40 יח"ד על קומות חניון וצובר גז (גפ"מ) תת קרקעי.</p> <p>מגרש 204 - מבנה מגורים הכולל 40 יח"ד על קומות חניון וצובר גז (גפ"מ) תת קרקעי.</p> <p>מגרש 205 - מבנה מגורים הכולל 40 יח"ד על קומות חניון וצובר גז (גפ"מ) תת קרקעי.</p> <p>מגרש 206 - מבנה מגורים הכולל 28 יח"ד על קומות חניון וצובר גז (גפ"מ) תת קרקעי.</p> <p>מגרש 207 - מבנה מגורים הכולל 28 יח"ד על קומות חניון וצובר גז (גפ"מ) תת קרקעי.</p>	<p>"הפרויקט" ו/או "הבניינים"</p>	<p>1.3.2</p>
<p>אחד הבניינים המוקמים ע"י המוכר או ע"י קבלן מטעמו על המגרש, בו נמצאת הדירה, כמפורט במפרט.</p>	<p>"הבניין"</p>	<p>1.3.3</p>
<p>זכויות החכירה המהוונות בדירה ובחלקים ברכוש המשותף הצמודים אליה, כמפורט בתיאור הדירה בנספח "א" לחוזה ובמפרט הטכני ובתשריטים המצורפים כנספח "ב" לחוזה זה.</p>	<p>"הדירה"</p>	<p>1.3.4</p>
<p>המפרט והתוכניות על פי חוק המכר דירות, כהגדרתו להלן, המצורפים לחוזה זה כנספח</p>	<p>"המפרט"</p>	<p>1.3.5</p>

1	ב' ולא יפחתו מהוראות מפרט המחייב ג'1 שמצורף למכרז.	
1.3.6	"בית המשותף" הבניינים וכל בנייה נוספת על פי היתרי הבניה במגרשים שיירשמו כבית משותף לפי חוק המקרקעין, כהגדרתו להלן.	
1.3.7	"הרכוש המשותף" כל אותם חלקים של הבניין אשר לא הוצאו ע"י המוכר מכלל הרכוש המשותף, בכפוף להוראות חוק המקרקעין, כהגדרתו להלן.	
1.3.8	"חוק מכר דירות" ו/או "חוק המכר" חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973.	
1.3.9	"חוק המקרקעין" חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.	
1.3.10	"הבנק" כל תאגיד מלווה כהגדרתו בדין עימו יתקשר המוכר בהסכם מימון לבניית הפרויקט.	
1.3.11	"המכרז" מכרז מספר צפ/ 247/2022 במסלול מחיר מטרה.	

2. המכר

- 2.1 הקונה מתחייב לרכוש מהמוכר את כל זכויות המוכר בדירה והמוכר מתחייב למכור את הדירה לקונה ולבנות את הדירה עבור הקונה וזאת לאחר שהקונה ימלא את כל התחייבויותיו כלפי המוכר, לרבות תשלום התמורה במלואה במועדים ובתנאים כמפורט בנספח התשלומים והמועדים המצורף לחוזה **כנספח א'** (להלן: "**התמורה**") ובהתאם לתנאים המפורטים בחוזה זה.
- 2.2 ידוע לקונה כי במידה ויהיה בתחומי הפרויקט, או בסמוך אליו, שטח כלשהו אשר על פי דין (לרבות תב"ע בת תוקף) על בעלי המקרקעין לתחזקו ו/או לבטחו ו/או לבצע כל פעולה מתחייבת לפי דין, לרבות זיקת הנאה ו/או שפ"פ (שטח פרטי פתוח) (תכנון מפורט של הבנוי בשפ"פ ייקבע ע"י המוכר לפי שיקול דעתו הסביר ובהתאם לדרישות עיריית נוף הגליל ובהתאם להוראות המכרז) (להלן: "**השטח**") השטח יהווה חלק מהרכוש המשותף של הבניינים הרלוונטיים שייבנו והוא ינוהל ויתחזק באמצעות חברת ניהול ואחזקה או ועד הבית. מובהר כי כל העלויות הכרוכות בתחזוקת השטח יושתו על בעלי הזכויות בדירות. כמו כן, ידוע לקונה כי ביחס לשפ"פ יכול ותירשם זיקת הנאה ו/או הערה בדבר זכות מעבר, לטובת כלל הציבור. מובהר כי האמור יחול על רצועת גינון במגרש בין אם הגדרתה המשפטית תהיה שפ"פ או הגדרה אחרת.
- 2.3 כל הצהרה שתיעשה על ידי כל אדם לרבות עובדי/ים של המוכר וגם/או שליח מטעמו בכל הנוגע לחוזה זה, לא תחייב את המוכר אלא אם ניתנה על ידי המוכר הודעה על כך בכתב. שום ויתור ו/או הנחה ו/או שינוי בקשר לתנאי כלשהו מתנאי חוזה זה על נספחיו לא יהיה בתוקף אלא אם ייעשה בכתב. אין באמור כדי לגרוע מהאמור בסעיף 14.8 להלן.

3. העברת זכויות והגבלת סחירות

- 3.1 הקונה מצהיר כי הוא "חסר דיור", בהתאם להגדרתו לפי משרד הבינוי והשיכון (להלן: "**המשרד**"), וכי הוא מחזיק באישור זכאות הנדרש לכך מטעם המשרד, לצורך רכישת דירת מחיר למטרה. כמו כן, מצהיר הקונה כי לא רכש דירה אחרת במכרזי מחיר למטרה. מובהר כי ככל שיתברר, בכל שלב שהוא ועד למסירת החזקה בדירה לקונה, כי ביום חתימת הסכם זה אינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, כי ידוע לו והוא מסכים שחוזה המכר שנחתם עימו יבוטל ולא יהא זכאי לכל פיצוי בגין ביטול אמור.
- 3.2 הקונה מצהיר ומתחייב כי לא ימכור את הדירה לצד שלישי במשך 5 שנים ממועד קבלת טופס 4 או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה הדירה), אולם הוא יהיה רשאי להשכירה למטרת מגורים בלבד. להסיר ספק, יובהר כי הקונה לא יהיה רשאי להעביר זכויות לאחר תום 5/7 שנים גם בהסכם שנכרת לפני תום 5/7 השנים האמורות. הפרת סעיף זה תיחשב הפרה יסודית של חוזה זה על כל המשתמע מכך.

- 3.3 ידוע לקונה כי בגין האמור בסעיף 3.2 לעיל, תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לטובת משרד הבינוי והשיכון. יובהר כי כל עוד לא נרשמו זכויות הקונה בלשכת רישום המקרקעין תירשם ההערה בספרי החברה.
- 3.4 ידוע לקונה כי היה והקונה יפר את הוראות סעיף 3.2 לעיל, הוא יחויב בתשלום לרשות מקרקעי ישראל ו/או למשרד הבינוי והשיכון בסך של 450,000 ₪. להבטחת האמור לעיל, יחתום הקונה על תצהיר וכתב התחייבות לטובת המשרד או מי מטעמו בנוסח הרצ"ב כנספח ה' לחוזה.
- 3.5 לאחר תום התקופה האמורה בסעיף 3.2 כאמור וכל עוד לא נרשמו זכויותיו בה על שמו בלשכת רישום המקרקעין, לא יהיה זכאי הקונה להעביר ו/או למכור ו/או להמחות ו/או להסב ו/או לשעבד את זכויותיו בה לאחר (להלן: "מקבל הזכות") בלא אישור המוכר, אשר לא ימנע את מתן האישור אלא מנימוקים סבירים ורלוונטיים לרישום הזכויות בלבד. אישור המוכר יינתן אך ורק לאחר שהקונה סילק את כל חובותיו הכספיים למוכר ובלבד שימולאו כל התנאים המוקדמים הבאים:
- 3.5.1 הקונה שילם את מלוא התמורה, שילם את כל המיסים והתשלומים המגיעים ממנו בהתאם לחוזה, הודיע למוכר בכתב על דבר רצונו להעביר את זכויותיו בהתאם לחוזה וקיבל את הסכמתו המפורשת והמוקדמת בכתב של המוכר להעברה. המוכר לא ימנע את מתן הסכמתו אלא מסיבות סבירות.
- 3.5.2 מקבל הזכות קיבל על עצמו בכתב את כל התחייבויותיו של הקונה לפי החוזה, חתם על יפויי כח כאמור בסעיף להלן ומסרו למוכר ו/או למי מטעמו.
- 3.5.3 הקונה ומקבל הזכות שילמו את כל ההוצאות, האגרות, המיסים והתשלומים שיחולו בגין העברת הזכויות, אם יהיו כאלה, ימציאו למוכר את כל האישורים המתאימים בקשר לכך וישלמו למוכר דמי טיפול בהתאם לסכום הנקוב בצו הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהיעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין) התש"ס-1999.
- 3.5.4 אם הקונה קיבל, להבטחת כספו, בטוחה ותוקפה עוד לא פג, תהיה העברת זכויותיו כפופה גם לקבלת הסכמה מוקדמת של הבנק, נותן הבטוחה. ידוע לקונה כי העברת זכויותיו בדירה לצד ג' ללא הסכמת הבנק מראש ובכתב, לא תשחרר את הקונה מהתחייבויותיו עפ"י החוזה, ולא תקנה למקבל הזכות ממנו זכויות מכח הבטוחות בפרט, ובקשר לדירה ו/או לפרויקט בכלל.
- 3.5.5 הקונה ומקבל הזכות ימציאו אישורים ויחתמו על כל המסמכים כפי שיידרשו על ידי המוכר לשם שמירת זכויות המוכר ולשם ביצוע יעיל ונכון של ההעברה.

4. הבניה

- 4.1 המוכר מתחייב כי בכפוף להוראות הסכם זה, הדירה (על הצמדותיה) תיבנה בהתאם לתוכניות ולמפרט המצורפים לחוזה כנספח ב'.
- מובהר, כי בכל עת, רשאית וזכאית החברה להכניס שינויים, על-פי שיקול דעתו הסביר, בתכנון הפרוייקט ובנייתו והכל בכפוף להוראות המכרז והדין, ובלבד שתאור הדירה גופא ושטחה, לא ישתנו ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמדותיה. הודע לקונה שהבניין והדירה ייבנו על ידי המוכר ו/או על ידי קבלנים שהמוכר יבחר על פי שיקול דעתו הסביר ואשר רשומים על-פי חוק ברשם הקבלנים כמי שמוסמכים ורשאים לבנות את הפרוייקט, אך אין בכך לגרוע מאחריות המוכר ומהתחייבויותיו עפ"י חוזה זה ועפ"י הדין.
- 4.2 המוכר יהיה זכאי להעביר דרך המגרש והבניין ו/או בדירות ו/או בשטחי הבית המשותף לרבות (אך לא רק) דרך שטחי מחסנים ו/או מרתפים ו/או חניות ו/או דרך קירות ו/או תקרת ו/או רצפת הדירה ו/או דרך כל חלק מהם, בעצמו או באמצעות כל רשות או גוף אחר, צינורות מים, הסקה, גז, צנרת מיזוג אוויר, קווי חשמל, כבלי טלפון, ביוב, ניקוז, מיכלי מים, שוחות תת קרקעיות וקווים תת קרקעיים בגינות של הדירות צמודות הקרקע, וכיוצא בם וכן להציב מתקנים כנ"ל וזאת בין אם המתקנים משרתים את הבית המשותף ובין אם הם משמשים, מחברים, מקשרים בתים אחרים לידו. במקרים אלה על הקונה לאפשר למוכר ו/או למי מטעמו להיכנס לשטח המקרקעין לבצע עבודות שתידרשנה לרבות לצורך תחזוקה ו/או תיקון. העבודות תבוצענה באופן שימנע ככל האפשר הפרעה לרוכש בדירה. המוכר ישיב את המצב הנכס לקדמותו. אין באמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הניתנת לרוכש על פי דין.

5. השלמת הדירה ומסירתה לקונה

- 5.1 לא יאוחר ממועד המסירה הנקוב בסעיף 2 לנספח א' לחוזה זה, ובתנאי מוקדם שעד למועד זה מילא הקונה אחר כל התחייבויותיו על פי חוזה זה, במלואן ובמועדן, ימסור המוכר את הדירה לחזקתו של הקונה, כשבנייתה הושלמה בהתאם למפרט הטכני ולתוכניות, לאחר קבלת טופס 4 לבניין וכשהדירה פנויה מאדם וחפץ, מחוברת חיבור לרשת החשמל, המים והביוב וראויה לשימוש למגורים, לרבות ניקוי מפסולת בניה.
- הקונה יחתום קודם למסירה על חוזה לאספקת מים עם מחלקת אספקת המים לדירתו, על חוזה לאספקת חשמל עם חברת החשמל לדירתו ועל חוזה לאספקת גז לדירתו. כמו כן, יחתום הקונה על כל חוזה שירות אחר אשר יהיה בו צורך לשם הפעלה שוטפת של הדירה ו/או הבניין.
- החברה תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות.
- יובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב לחברה, ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור, ככל ומדובר באחד התשלומים המפורטים להלן בלבד: מים- גביית תשלום בגין מונה המים, שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום. גז- ככלל חיבורי הגז יעשו על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו החברה ביצעה תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, תוכל לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהחברה קיבלה את הסכמת הקונה. חשמל- לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך מוטלת על החברה בלבד. למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסטים" - יחולו על החברה.
- למען הסר ספק, כל תשלום אחר בגין חיבור לתשתיות יחול על המוכר כאמור בפסקה 3 בסעיף זה.
- כמו כן, בד בבד עם קבלת הדירה, על הקונה למסור 12 צ'קים לפקודת נציגות ועד הבית של הבניין בהתאם לסכום שייקבע ע"י וועד הבית או הנציגות הזמנית של הבניין ו/או לשלם לחברת הניהול את התשלומים בגין תקופה זו.
- עבודות פיתוח והשלמה בתחום המקרקעין, בבניין ובסביבתו תוכלנה להימשך עד 6 חודשים נוספים לאחר קבלת טופס 4, וכי המוכר מתחייב שהשלמת עבודות הפיתוח לא תמנע גישה בטוחה וסבירה לדירה ולהצמדותיה ושימוש סביר בדירה והצמדותיה. עבודות הפיתוח כאמור תתבצענה באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לקונה.
- למען הסר ספק מובהר כי הרשות המקומית ו/או מי מטעמה מבצעת במתחם התב"ע עבודות פיתוח ותשתיות ולמוכר אין כל שליטה על התקדמות ביצוען של עבודות הפיתוח הללו.
- 5.2 בעת העמדת הדירה לרשות הקונה ימסור המוכר לקונה הוראות תחזוקה ושימוש, כהגדרתן בחוק המכר דירות כשהן חתומות על ידי המוכר.
- 5.3 הדירה תימסר לקונה כשהיא נקייה מזכויות צד ג' כלשהו ומכל חוב, שיעבוד ועיקול, למעט הערת האזהרה שתירשם לטובת משרד הבינוי והשיכון בהתאם לאמור בסעיף 3.3 לעיל, למעט השעבוד לבנק אשר יוחרג באמצעות מכתב החרגה מהבנק, בהתאם להוראות סעיף 8.3 להלן, ולמעט הלוואות ומשכנתאות, ככל שלקח הקונה למימון רכישת הדירה.
- 5.4 איחור בהשלמת הדירה ומסירתה לקונה, שלא יעלה על 30 יום לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכר על פי חוזה זה ולא יזכו את הקונה בתרופה כלשהי.
- 5.5 אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכר ושאינן למוכר שליטה עליהם או כתוצאה מכח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור ארצי כללי בכח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), מחסור ארצי בחומרי בנייה תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות ע"י הרשות המקומית שאינו באשמת המוכר, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שהוצאו שלא באשמת המוכר, יחול עיכוב בהשלמת הנכס, יידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או מהעיכוב הנ"ל ויידחה אף התשלום האחרון אשר על הקונה לשלם על חשבון התמורה בהתאם לקבוע בסעיף 2 בנספח א' בהתאם ללוח התשלומים. המוכר ינקוט באמצעים סבירים על מנת

למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הנכס. למען הסרת ספק, יובהר כי דחיית מועד המסירה בסעיף זה לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על המוכר בין במפורש, ובין במשתמע, או שהיה עליו לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.

בסמוך לאחר שנודע למוכר על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מבניהם), יודיע המוכר לקונה על דחיית מועד המסירה ויפרט בהודעתו את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחיה ואת מועד המסירה החדש, יודיע המוכר על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לו אודות הנתונים הנ"ל.

על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, יוכל המוכר להודיע לרוכש על דחיית המסירה כאמור, גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, המוכר לא היה יכול לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הנכס.

במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה יעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודשיים המנויה לעיל), יהא הקונה רשאי לבטל את החוזה ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם ע"ח התמורה בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.

5.6 פיצוי בשל איחור במסירה:

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

1. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה בעבור התקופה שתחילתה בתום חודש ממועד המסירה החוזי וסיומה בתום ארבעה חודשים ממועד המסירה החוזי.
2. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.25 בעבור התקופה שתחילתה חמישה חודשים לאחר מועד המסירה החוזי וסיומה בתום עשרה חודשים ממועד המסירה החוזי.
3. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.5 בעבור התקופה שתחילתה 11 חודשים לאחר מועד המסירה החוזי ואילך.

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

הוראות סעיפים קטנים (א) ו-(ב) לא יחולו אם יתקיים לגבי האיחור במסירת הדירה אחד מאלה: (1) הוא נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה בלבד; (2) הוא תוצאה מנסיבות כאמור בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א-1970, ומתקיימים לגביו שאר התנאים הקבועים באותו סעיף.

5.7 איחר הקונה במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו על פי חוזה זה אשר גרמו לעיכוב במסירת הדירה בפועל, הרי מבלי לפגוע ביתר הסעדים והתרופות אשר עומדים ו/או שיעמדו למוכר על פי החוזה ו/או על פי כל דין יתיר הדבר למוכר דחייה במילוי התחייבויותיו, כלפי הקונה למניין הימים שגרמו לעיכוב מסירת הדירה בפועל ובלבד שהוכח העיכוב על ידי המוכר.

5.8 המוכר יהא רשאי להקדים את מועד מסירת החזקה בדירה בתקופה של עד 60 ימים, ובלבד שמסר לרוכש הודעה על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר מחודשיים לפני מועד החזקה שהוקדם. הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הרוכש.

5.9 סמוך למועד השלמת הנכס ישלח המוכר לרוכש הודעה בכתב, ובה יזמין את הרוכש לקבל את הנכס לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכר, שלא יהיה מאוחר מ-21 ימים ממשלוח ההודעה.

ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת הנכס לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הנכס לרשותו, ישלח לו המוכר הודעה נוספת, ובה יבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הדירה לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ-10 ימים ממשלוח הודעה זו. (להלן: "מועד המסירה").

הקונה מתחייב כי לפני מועד המסירה ישלם למוכר את מלוא התמורה, ימלא אחר כל ההתחייבויות שנותרו לו למלא עד מועד המסירה וישלם כל המיסים ותשלומים שעליו לשלם על פי החוזה ושתשלומם חל עד וכולל מועד המסירה. הקונה או מי שהקונה ייפה את כוחו מתחייב להיות בדירה במועד המסירה ולקבל את הדירה לרשותו בהתאם להוראות החוזה. הקונה לא יתפוס חזקה בדירה ולא יכניס חפצים לדירה לפני שזו תימסר לרשותו בהתאם להוראות החוזה. היה ויודיע הקונה למוכר תוך 3 ימים ממועד קבלת הודעת המוכר בדבר מסירת החזקה, כי נמנע ממנו לקבל את הדירה במועד שנקבע בשל נסיבות של חו"ח מוות במשפחה, מחלה, מילואים או נסיבות אחרות שאינן בשליטתו של הקונה, יקבע המוכר מועד מסירה נוסף והודעה לגביו תישלח לקונה מראש.

5.10

5.10.1 הקונה יהיה רשאי לבדוק את הנכס בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם המוכר. במועד המסירה תיערך ע"י המוכר והקונה תרשומת, אשר תיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על-ידי הצדדים במועד המסירה (להלן: "פרוטוקול המסירה").

5.10.2 פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.

5.10.3 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת הדירה לרשות הקונה לא היו אי התאמות נוספות, בין שניתן היה לגלותן בעת העמדת הדירה לרשות הקונה ובין שלא היה ניתן לגלותן כאמור, ואין בכוחו כדי למנוע מהקונה להעלות טענות בדבר אי התאמה.

5.10.4 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכרת על פי כל דין.

5.10.5 אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הרוכש.

5.10.6 המוכר מתחייב לכלול את הוראות סעיפים 5.10.3 – 5.10.5 לעיל בפרוטוקול המסירה.

5.11 מובהר במפורש, כי ממועד מסירת הדירה הקונה אחראי לנזק לגוף ו/או לרכוש שייגרמו לכל אדם ו/או לרכושו, /או לדירה ו/או לבניין ו/או לתכולתם ו/או בסביבתם, במישרין או בעקיפין כתוצאה ו/או עקב השימוש בדירה ו/או ברכוש המשותף על ידי הקונה ו/או מוזמניו ו/או מי ששכר ממנו את הדירה ו/או חלק ממנה, לרבות כתוצאה מאי מילוי הוראות חוזה זה וזאת ומבלי לגורע מאחריות המוכר עפ"י חוק המכר.

5.12 לא הופיע הקונה במועד המסירה או סירב לחתום על הפרטיכל ייחשב הדבר כהפרת החוזה, והמוכר יהיה זכאי, מבלי לפגוע ביתר תרופותיו בגין הפרה זו, להתייחס לדירה כאילו נמסרה לידי הקונה בפועל לכל דבר ועניין הקשור בהתחייבויות הקונה על פי חוזה זה ולרבות, מבלי לפגוע בכלליות האמור, תשלום יתרת מחיר הדירה, אחריות לאחזקתה ושמירתה והחבות לשאת בכל התשלומים, ההוצאות המיסים וההיטלים הנובעים מהחזקת הדירה ו/או הבעלות עליה, לרבות על פי סעיף 10 להלן. כמו כן, המוכר לא יהיה אחראי כלפי הקונה לתיקון או לפיצוי בגין כל קלקול או נזק שיגרמו לדירה, מחמת שהקונה לא קיבל את הדירה במועד או לא שמר עליה, מלבד אחריותו של המוכר כשומר חינוס בהתאם להוראות חוק השומרים התשכ"ח-1967 ומהמועד האמור תחל תקופת הבדק על פי חוק המכר (דירות) התשל"ד-1973.

5.13 הודע לקונה כי עד ולא יאוחר מ-30 ימים קודם למועד מסירת הדירות בבניין, יהא על רוכשי דירות הבניין להציג בפני המוכר את נציגות הדיירים שיקבלו מטעמם את הרכוש המשותף של הבניין. לא נעשה כן עד למועד האמור ואף לאחר שחלפו 10 ימים ממועד מתן הודעה בכתב של המוכר בדרישה לעשות כן יהיה זכאי המוכר למנות את הנציגים בעצמו, באופן שייבחרו על ידו שלושה (3) נציגים לפחות אשר יקבלו בשמם של כל הרוכשים את הרכוש המשותף (להלן: "מקבלי הרכוש המשותף"). המוכר יהיה רשאי לצרף למקבלי הרכוש המשותף גם את חברת הניהול, ככל שתהיה.

בכל הנוגע לקבלת החזקה ברכוש המשותף כאמור יפעל מקבל הרכוש המשותף גם כנאמן של כל יתר קוני דירות בבניין וכל פעולה שתיעשה על ידו תיעשה אף בשמם ותחייבם.

הוראות סעיף 5 לעיל המתייחסות לקבלת החזקה בדירה יחולו בשינויים המחויבים על קבלת החזקה ברכוש המשותף כמפורט בסעיף זה, ואולם המוכר זכאי למסור למקבל הרכוש המשותף אישור מרשות מוסמכת כי הרכוש המשותף או כל חלקים ממנו נבדקו ונמצאו מתאימים ותקינים.

5.14 ידוע לקונה כי המוכר יהא רשאי לפי שיקול דעתו הסביר ובתיאום ובאישור נציגות הבניין/מקבלי הרכוש המשותף (מבלי להטיל עליו חובה ו/או אחריות כלשהי) למנות חברת ניהול ואחזקה לבניין שתהיה אחראית לתפעול ותחזוקה שוטפת של כל המערכות המשותפות והרכוש המשותף בפרויקט ובניין. חברת הניהול והאחזקה תפעל במימון כספי משותף של כל רוכשי הדירות בבניין. בסמוך קבלת החזקה יחתום הרוכש על חוזה ניהול ואחזקה שתמציא חברת הניהול. תנאי ההתקשרות יתואמו בין נציגות הבניין/מקבלי הרכוש המשותף לבין חברת הניהול יהיו כמקובל בשוק, בענף ובאותו אזור ובהתאם להוראות כל דין, חוק המקרקעין ובהתאם להוראות חוק המכר (דירות). ידוע לקונה כי התחייבותו כלפי חברת הניהול והאחזקה תהיה לתקופה של שנתיים. בתום שנתיים ממועד חתימת הסכם הניהול תהיה רשאית נציגות הדיירים להשאיר או להחליף את חברת הניהול והאחזקה וזאת בהחלטה שתתקבל ע"י רוב הדיירים כמשמעו בסעיף 71 ב' לחוק המקרקעין. יובהר כי כאשר מדובר בחברת ניהול בבעלות הקבלן או חברה קשורה, תוגבל תקופת המינוי לשנה בלבד. למען הסר ספק, אין באמור על מנת לחייב את המוכר למנות חברת ניהול לבניין והוא יעשה כן לפי שיקול דעתו הסביר כאמור בסעיף זה. יצויין כי מערכת סולארית ככל שקיימת לפי המפרט תופעל לאחר אכלוס מעל 50% מהדיירים.

6. אחריות לתיקונים

6.1 המוכר יתקן על חשבונו כל אי התאמה שתתגלה בדירה, לעומת תיאורה במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשר היתר, תנאי ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על המוכר על פי הוראות חוק המכר (דירות) תשל"ג-1973 וזאת למשך תקופות הקבועות בחוק המכר (להלן: **"אי התאמה"**, **"אי התאמות"**).

התחייבויות המוכר לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע למוכר על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (בהסכם זה - **"הודעה בדבר אי התאמה"**).

התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכר מחויב לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכר הודעה בדבר אי התאמה, יתקן המוכר את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש אפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.

חזרה והתגלתה אי ההתאמה לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה, או שתיקונה של אי ההתאמה דחוף והמוכר לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הרוכש, רשאי הרוכש לתקנה והמוכר ישא בהוצאות התיקון. במקרה זה ימסור הרוכש למוכר הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.

6.2 בכפוף לאחריות המוכר לפי חוק המכר ובהתאם לאמור בו ולמען הסר ספק יובהר, כי המוכר לא יהיה אחראי כלפי הקונה בנוגע לליקויים, נזקים וקלקולים שהוכח שייגרמו לדירה או לבניין או לרכוש המשותף כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה או של צד שלישי כלשהו שאינו פועל מטעם המוכר ו/או מי מטעמו ו/או בקשר לעבודות נוספות או שינויים או שדרוגים שיוכח שבוצעו בדירה לאחר מסירת הדירה שלא באמצעות המוכר ו/או מי מטעמו.

בפסקה זו **"מעשה או מחדל"** שימוש לא זהיר או רשלני שלא כמקובל בהתאם להוראות תחזוקה ושימוש, שנמסרו לקונה על ידי המוכר ולרבות אי ביצוע או ביצוע לקוי של עבודות תחזוקה או בדק.

6.3 הרוכש מתחייב לאפשר למוכר, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לנכס לשם בדיקתו וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הנכס תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבניין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש.

6.4 המוכר יבצע את תיקון אי ההתאמות שהוא חייב בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכר כלעיל, ייגרם נזק לנכס או לרכוש המשותף יתקן המוכר כל נזק כנ"ל

ויחזיר את מצב הנכס או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.

6.5 המוכר יוכל להמציא לרוכש כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הרוכש לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו ועל הרוכש לפנות ישירות אל הקבלת או הספק בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל, ולהעביר העתק פנייתו למוכר. במידה והקבלן או הספק לא נענה תוך זמן סביר לדרישת הרוכש או שהקבלן או הספק לא יכול לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל, או פירוק או מחמת מינוי כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הרוכש, יהיה הרוכש זכאי לשוב ולפנות למוכר בדרישה לביצוע התיקונים, והמוכר יתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכר אחריות לתיקון אי התאמות על פי דין.

6.6 ככל ויעברו מערכות ציבוריות (להלן: "המערכות") במחסנים ובדירות הגן (כגון: צינורות ביוב, צינורות מים, ניקוז, ספרינקלרים וכו') הקונה מתחייב, בעת הצורך, שלא לחסום את הגישה למערכות ולאפשר למוכר ו/או לשליחיו, לרבות לקבלנים או לקבלני משנה מטעמו, לבדוק את הליקויים במערכות ולבצע את התיקונים במחסנים ובדירות הגן, בשעות סבירות ובתיאום מראש. המוכר ישיב את המצב לקדמותו לאחר התיקון.

6.7 בכל מקרה, הוראות חוק המכר גוברות על כל הוראה כאמור לעיל לטובת או חובת שני הצדדים וככל שיש סתירה ביניהם.

7. הרישום

7.1 בכפוף למילוי כל התחייבויותיו של הקונה על פי החוזה, בפרט מלוא התחייבויותיו הכספיות של הקונה, מתחייב המוכר לגרום לרישום זכויות הקונה בדירה כיחידה נפרדת בבית משותף בלשכת רישום המקרקעין, כאשר זכויות אלה בדירה נקיות מכל עיקול, משכנתא, שעבוד, או זכות אחרת או נוספת לצד ג' פרט לשעבוד ו/או משכנתא שהוטלו על זכויות הקונה, בקשר להתחייבויותיו או בגין תביעה או דרישה כנגדו (להלן: "הרישום").

7.2 המוכר מתחייב לרשום את הבניין כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים בהתאם לחוק המקרקעין וכן לגרום לרישום הזכויות בדירה ע"ש הקונה בלשכת רישום המקרקעין, הכל בהתאם לתקופות המפורטות בחוק המכר דירות.

7.3 ידוע לקונה כי יכול והבניינים ירשמו בנפרד או יחד כבית משותף אחד הכולל מספר אגפים או בחלוקה לאגפים בכל אופן אחר או שכל בניין יירשם בנפרד כבית משותף, והכל לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר ודרישת המפקח על בתים משותפים בלשכת רישום המקרקעין.

7.4 למען הסר ספק מובהר בזאת כי בחישוב תקופות הרישום כמפורט לעיל לא יבואו במניין תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו ושלא יכול היה למנוע את קיומן, לרבות בשל כך שהקונה לא נענה להזמנת המוכר או באי כוחו, בהתאם לסעיף 7.6 להלן ולא מילא במועד את כל המוטל עליו בקשר לביצוע הרישום.

7.5 ידוע לקונה כי טרם נרשמה פרצלציה במגרשים, וכי המוכר מתחייב לגרום לרישום הבית המשותף לא יאוחר מהמועדים הקבועים לכך בדין.

7.6 הקונה מתחייב להופיע, לפי הזמנת המוכר או באי כוחו, ובתיאום מראש עמו, כדי לחתום על כל מסמך שיידרש מטעמו לצורך רישום הבית המשותף ו/או רישום זכויותיו של הקונה בדירה ברשות מקרקעי ישראל ו/או בלשכת רישום המקרקעין וכן מתחייב להמציא תעודת עירייה בתוקף וכל אישור או מסמך אחר, כפי שיידרש על ידי המוכר או באי כוחו, מטעמו של הקונה, לצורך ביצוע הרישום כאמור. בכל מקרה, הקונה מסמיך את ב"כ המוכר לחתום בשמו על מסמכי הרישום, כאמור.

7.7 ככל שבמועד מסירת החזקה בדירה לידי הדייר לא ניתן יהיה לרשום הערת אזהרה לטובת הקונה וככל שרמ"י תאפשר זאת, ייחתם בין רמ"י לקונה חוזה חכירה. הקונה מצידו מתחייב לחתום על הסכם החכירה במועד שייקבע לכך ע"י המוכר ו/או הרשות. הקונה מצהיר, מסכים ומתחייב כי הוראות הסכם החכירה, כפי שיהיו, יחייבוהו לכל דבר ועניין וכי הסכם החכירה יהיה מהוון.

7.8 המוכר יהיה זכאי לקבוע על פי שיקול דעתו הסביר ועפ"י כל דין איזה חלקים יכללו ברכוש המשותף ואיזה יוצאו ממנו ויוצמדו לדירות השונות. במיוחד הודע לקונה כי מכלל הרכוש

המשותף יוצאו כל (או חלק) משטחי החניה, המחסנים ומרפסות השמש. כל (או חלק) משטחי הגגות של הבניין (למעט החלקים בגג עליהם נמצאים מתקנים משותפים ושאריות להוציאם עפ"י דין). כן ידוע לקונה כי מיקום מערכות ומתקני המים, החשמל, הביוב, התיעול, גז, ספקיות התקשורת, בדירה ו/או ברכוש המשותף, יכול שישתנה מזה הקבוע במפרט הטכני, הכל בהתאם דרישות הרשויות המוסמכות. במקרה של שינוי מיקום במתקני החשמל (לרבות חדר שנאים) ו/או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל, ספקיות התקשורת והגז, יודיע המוכר לקונה על השינוי כאמור בכתב, וכי אין בהודעה זו כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הניתנות לקונה עפ"י דין.

7.9 המוכר יהיה רשאי לרשום הערות אזהרה, חכירות וזיקות הנאה על המקרקעין ו/או הבית המשותף ו/או הרכוש המשותף ו/או לגבי שטחים המיועדים לשימוש כל הציבור ו/או לטובת זכויות מעבר בין הבניינים וכיוצ"ב וכן לגבי מקרקעין סמוכים כפי שיידרש על פי שיקול דעתו הסביר עפ"י הדין ו/או המכרז ו/או הרשות בין היתר להבטחת זכויות מעבר לציבור ו/או לחברת החשמל, זכויות שימוש בשטחים, במתקנים ובמערכות (לרבות חניות). המוכר יהיה זכאי אף לאחר הרישום, לבצע כל פעולה חוקית שמטרתה חלוקת המקרקעין ו/או איחודם ו/או חלוקתם מחדש והפרשת חלקים מהם לצרכי ציבור ו/או צירופם למקרקעין סמוכים, והכל בכפוף לכך שלא תפגענה זכויות הקונה בדירה על פי חוזה זה ובלבד שנדרש לבצע כאמור עפ"י דין ו/או רשות.

7.10 המוכר יהיה רשאי לגרום לכך שיירשם תקנון לבית משותף בהתאם לסעיפים 62 ו-63 לחוק המקרקעין. בהתאם לכך יוכל המוכר לגרום שתכללנה בתקנון, בין היתר, הוראות שתקבענה את היחסים בין בעלי הדירות בינם לבין עצמם, הוראות בדבר השירותים והפעולות המנויות בסעיף 9 להלן (להלן: "השירותים"), הסדרת הבעיות הכרוכות במעבר ושימוש בדירה לשם בדיקת תיקון או החלפת הצנרת והמערכות העוברות בדירה או כל חלק מהן, חלוקת ההוצאות הכרוכות בשירותים, קביעת הצמידויות המיוחדות הנזכרות בסעיף 7.8 לעיל והתנאים הנלווים לצמידויות, הזכויות ברכוש המשותף ואופן השימוש בו. בהתחשב באופיו של הבניין, ברמתו ובצרכים המיוחדים של הבניין, יוכל התקנון לקבוע חובת השתתפות בשירותים נוספים על אלה המקובלים בבתיים רגילים ובכל כמפורט במפרט להסכם זה. הקונה מסכים כי התקנון וכן כל תיקון לתקנון ינוסחו על ידי עוה"ד או על ידי מי שייצג את המוכר באותה עת וכי יכלול, גם את ההוראות והעניינים הנזכרים להלן ו/או חלק מהן כמתחייב מהוראות הסכם זה ו/או כל דין:

7.10.1 חלקים מהבית המשותף ו/או מהמגרש, חניות, מחסנים, קירות חיצוניים, חלקים המשמשים דירות או מספר דירות שימוש ייחודי, חצרות ו/או חלקים בקומות השונות ו/או מרפסות וכיוצ"ב וכן זכויות הבניה השייכות לחלקים אלה, במידה וישנן או יהיו כאלה, יוצאו מהרכוש המשותף לפי קביעת המוכר ושיקול דעתו הסביר ועפ"י כל דין ויוצמדו לדירה או לדירות שונות של הבית המשותף.

7.10.2 בעלי דירות אליהן יוצמדו שטחים שיוצאו מהרכוש המשותף יהיו חייבים לשאת בהוצאות החזקת שטחי צמידויות שברשותם ולדאוג לבדק ולתחזוקת אותן צמידויות. בעל דירה ישתתף בהוצאות הכרוכות בהחזקת הרכוש המשותף, ובהבטחת השירותים המחויבים על פי דין, הכל בהתאם לחלקו ברכוש המשותף. החל ממועד מסירת החזקה בעלי דירות בבית המשותף לא יבצעו ולא ירשו לבצע כל שינויים בצד החיצוני של הקירות החיצוניים של הדירה והבית המשותף לרבות שינויים בצבע או בטיח החיצוני או בציפוי החיצוני, החלפת או שינוי אלמנטים חיצוניים בחזית, התקנת אנטנות מכל סוג שהוא, התקנת דודי שמש, חשמל, התקנת מזגן אוויר בחזיתות הבית המשותף וכל שינוי אחר שיש בו כדי לפגוע או לשנות את אחדות המראה החיצוני של הבית, אלא אם קיבלו הסכמה מראש ובכתב של נציגות הבית המשותף וכן את הרישיונות ו/או היתרי הבניה הדרושים לצורך כך, ככל שדרושים, והכל על פי כל דין. אי קיום התחייבות זו תהווה עיכוב לרישום בית משותף על כל המשתמע מכך.

7.10.3 יחידות הבית המשותף ישמשו למגורים ו/או שימוש נלווה המותר על פי דין בלבד.

7.10.4 לא תוקם בניין אנטנה סלולארית מכל סוג שהוא.

7.10.5 יכללו הוראות לפיהן כל מי שירכוש מהקונה את הדירה יהיה מחויב, מכח הרכישה גופה, בכל ההתחייבויות של הקונה בהתאם לחוזה זה כאילו היה הקונה הנ"ל צד לחוזה זה.

- 7.10.6 יכללו הוראות אשר יבטיחו את זכויות חברת החשמל בחדר הטרנספורמציה (במידה ויהיה חדר כאמור), הכל בהתאם לדרישת חברת החשמל ובכפוף לכל תנאי שיותנה, אם יותנה, על ידי המפקח על רישום המקרקעין.
- 7.10.7 יכללו הוראות כי העלויות הכרוכות בתחזוקת השטח כהגדרתו בהסכם זה לרבות שפ"פ ורצועות הגיגון יושתו על רוכשי הדירות לפי חלקם היחסי המוטל עליהם בהשתתפותם בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף עפ"י חוק המקרקעין.
- 7.11 יובהר בחוזה כי זכויות הבניה העתידיות יהיו שייכות למוכר והוא יוכל לניידן / להעבירן בכפוף להוראות כל דין, ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד ייווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בנין.

8. הבטחת כספי הקונה

8.1 המוכר יתקשר בהסכם ליווי פיננסי בקשר עם בניית הבניין עם הבנק. לצורך זה שיעבד או ישעבד המוכר את זכויותיו במקרקעין בשעבוד ראשון בדרגה לטובת הבנק וניתנה לטובתו התחייבות לרישום משכנתא (להלן: "**השעבוד**").

המוכר מתחייב להבטיח את הכספים שישלם הקונה למוכר על חשבון התמורה, בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "**חוק המכר (הבטחת השקעות)**") וזאת על ידי מתן ערבויות חוק מכר בהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות) (להלן: "**הבטחות**").

ערבויות חוק מכר תונפק לקונה תוך 14 ימי עסקים ממועד פירעונו של כל תשלום ותשלום על חשבון מחיר הדירה באמצעות פנקס שוברים. אם הבטוחה היא מסוג שיישלח בדואר, הקונה מצהיר כי כתובתו לצורך משלוח הבטוחה הינה כמצוין בכותרת החוזה.

כספי התמורה ישולמו לח-ן המנוהל בבנק _____ (להלן: "**החשבון הסגור**"). בתשלום שקלי בלבד ואך ורק באמצעות שוברי תשלום המונפקים ע"י הבנק שיימסרו לקונה ע"י המוכר במעמד חתימת חוזה זה. הקונה בחתימתו על חוזה זה מאשר קבלת פנקס השוברים לידי. לקונה ידוע כי יש להחזיר לבנק את כל שוברי התשלום שלא נעשה בהם שימוש ולפיכך הוא מתחייב להחזיר למוכר כנגד קבלת החזקה בדירה או במקרה של ביטול החוזה, מיד עם ביטולו את כל שוברי התשלום שלא נעשה בהם שימוש, לצורך השבתם לבנק על ידי המוכר.

הקונה יהיה רשאי לפנות לבנק כדי לקבל אישור כי מספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שנמסרו לו ע"י המוכר אכן תואמים את הרישום בבנק, וזאת באחת הדרכים הבאות:

- 8.1.1 באמצעות פנייה לסניף הנ"ל בו מתנהל החשבון הסגור, פניה טלפונית למס' הטלפון המצוין ע"י שוברי התשלום.
- 8.1.2 באמצעות אתר האינטרנט של הבנק המלווה ע"י הקלדת פרטים מתוך שוברי התשלום.

מובהר ומוסכם בזאת, כי למרות שמדובר בהוצאות השייכות מהבחינה המהותית לקונה, והקונה מעוניין לקבל את ערבות חוק המכר לצרכיו, המוכר ישלם את ההוצאות בגין הנפקת ערבות חוק המכר בשביל הרוכש, על כן העמלות הנלוות מכל סוג שהוא הכרוכות בהוצאות הערבות הבנקאית ו/או הבטוחה כאמור ישולמו על ידי המוכר, עבור הקונה, והם כלולים במחיר הדירה הנקוב בהסכם זה, למעט עלויות בגין הוראה בלתי חוזרת בגין ההסבה שנותן הקונה לבנק למשכנתאות שלו. המוכר ממחה בזאת בהמחאה גמורה ומוחלטת לבנק את כל זכויותיו כלפיו הקונה ונותן בזאת לקונה הוראות בלתי חוזרות להעביר לבנק ולא לגורם אחר כלשהו, כל הסכום המגיע למוכר מאת הקונה בקשר למכירת הדירה על פי חוזה זה, בהתאם למועדים ולתנאים המפורטים בנספח התשלומים אך ורק באמצעות שוברי התשלום ויחול כל האמור **בנספח ד'** המהווה חלק בלתי נפרד ממנו. להסיר ספק יובהר כי האמור בנספח ד' גובר על האמור בחוזה זה ובכל מקרה של סתירה בין החוזה לנספח יגבר האמור בנספח. כל תמורה שהתקבלה ולא הופקדה לחשבון הסגור באמצעות שוברי התשלום לא תיחשב כחלק מתשלומי הקונה ע"י רכישת הדירה. הוראות אלה של המוכר הינן בלתי חוזרות ואינן ניתנות לביטול או לשינוי אלא בהסכמה בכתב מאת הבנק. בחתימתו על חוזה זה מאשר הקונה כי הוא מתחייב לפעול על פיהן.

8.2 במועד המסירה וכתנאי מוקדם לה, ובכפוף להשלמת הבניה ובלבד שקודם לכן נרשמה לטובת הקונה הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין ו/או נחתם חוזה חכירה עם הקונה,

והכל בכפוף לחוק המכר הבטחת השקעות ימסור הקונה למוכר את כל הבטוחות שקיבל בגין תשלום התמורה. כנגד החזרת הבטוחות כאמור בסעיף זה לעיל למוכר, ידאג הוא כי יינתן לקונה מכתב החרגה סופי מהבנק המאשר כי השעבוד לא יחול על הדירה וזאת בכפוף לקיום שני התנאים שלהלן.

8.2.1 הקונה שילם את מלוא התמורה באמצעות שוברי התשלום לחשבון הסגור ומילא את כל התחייבויותיו על פי החוזה.

8.2.2 כל הבטוחות שנמסרו לקונה על ידי הבנק בוטלו כדין מבלי שהבנק נדרש לשלם סכומים כלשהן על פיהן.

למען הסר ספק מובהר בזאת כי אם יתקיימו התנאים להחזרת הבטוחות על ידי הקונה כאמור בחוק המכר הבטחת השקעות, תהינה הבטוחות שנתן המוכר לקונה על פי חוזה זה בטלות ומבוטלות וחסרות כל תוקף ונפקות, בין אם החזיר הקונה את הבטוחות כולן או מקצתן ובין אם לאו וזאת ללא כל צורך בהסכמה או אישור או חתימה כלשהי מצד הקונה.

הקונה יחתום בעת מסירת החזקה בדירה על "אישור על קבלת הדירה והשבת ערבויות לפי חוק המכר" מטעם הבנק.

9. שירותים ואחזקה

9.1 הקונה ינקוט בכל האמצעים והפעולות הדרושות לשם הבטחת, אחזקת ושמירה מתמדת של כל חלקי הרכוש המשותף במצב תקין, מסודר וראוי לשמו לאותן מטרות להן הוא נועד. על אף האמור בסעיף 6 לעיל המוכר לא יהיה אחראי לבצע את התיקונים בגין הנזקים שנגרמו במתקנים שברכוש המשותף (לרבות מעליות, דודים וכו') ככל שתיקונים בהם ייעשו שלא על ידי מי שהמוכר יפנה אליו את הקונה והכל מבלי לגרוע מאחריות המוכר עפ"י חוק המכר ועפ"י כל דין.

הקונה מתחייב להשתתף בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל לרבות: ניהול, הפעלה, תיקון, אחזקה חודשית, בדיקות, ניקיון, תיאורה, של הרכוש המשותף בבניין וכן בהוצאות הכרוכות בטיפול בחצר, בגינה, בקירות החיצוניים, בחלק המשותף בגגות, בחדר המדרגות, במעליות, באנטנה המרכזית לטלוויזיה (ככל וישנה), מערכת חימום/קירות מרכזית (ככל וישנה), בגז, בחשמל, באינסטלציה, מערכת סולארית (ככל וישנה), במים, בביוב, בתיעול ובמתקנים ועניינים אחרים המיועדים לשרת את מרבית דיירי הבניין. לגבי דירה שטרם נמכרה וטרם נמסרה אין המוכר רשאי לפטור את עצמו מנשיאה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף. רשאי המוכר לפטור את עצמו רק מאותו חלק של הוצאות עבור צריכה בפועל אותו יכול המוכר להוכיח שלא צרך.

10. תשלומים ומיסים

10.1 כל המיסים, הארנונות, האגרות, ההיטלים ותשלומי החובה למיניהם, עירוניים או ממשלתיים או אחרים מכל סוג שהם, החלים ו/או שיחולו על הדירה או בקשר אליה (להלן: "המיסים"), לתקופה שתחילתה במועד מסירת הדירה הקונה ואילך, יחולו על הקונה וישולמו על ידו. הקונה ישלם את המיסים לתקופה הנ"ל ללא דיחוי לפי דרישת המוכר ו/או לפי דרישת הרשות המקבלת את תשלום המיסים. מובהר כי בכפוף להוראות הסכם זה, ככל שיוטלו מיסים והיטל השבחה גם לאחר מסירת הדירה הקשורים בבניית הפרויקט ו/או בהיתר הבניה ו/או בהקלה כלשהי שביקש המוכר ו/או עקב שינויים עקב זכויות בניה אשר המוכר מימש לרבות בדרך של מכירתן או הצמדתן ובכלל בקשר לפרויקט בכלל יחולו על המוכר בלבד וישולמו על ידו.

10.2 ידוע לקונה כי התמורה נקבעה על ידי המוכר בהתחשב בסוגי המיסים ושיעורם כפי שהם ביום חתימת החוזה. בכפוף להוראות כל דין יישא הקונה במיסים חדשים, ככל שיוטלו, ושאינם קיימים ביום חתימת החוזה ו/או בתוספת למיסים קיימים - ככל שהם מתייחסים לדירה ו/או למכירתה לקונה ובלבד שהם חלים על פי דין על רוכשי דירות ובהתאמה ככל שיחולו מיסים חדשים ו/או תוספות למיסים קיימים כאמור על המוכר עפ"י דין ישולמו מיסים הללו על ידו.

10.3 המוכר מצהיר כי ברשותו טופס 50 כללי והוא מתחייב לקבל אישור מס שבח משלטונות מיסוי מקרקעין, המופנה לרשם המקרקעין, המאפשר את רישום הזכויות בדירה ע"ש הקונה. מס רכישה החל על העסקה נשוא חוזה זה (ככל וחל - והדבר באחריות הרוכש) יחול על הקונה וישולם על ידו במועדים הקבועים לכך בדין.

- 10.4
- 10.5 התמורה תהיה צמודה למדד תשומות הבניה למגורים בהתאם לתנאי ההצמדה המפורטים בנספח התשלומים והמועדים. הקונה יברר מול הנהלת החשבונות של המוכר, את כל נתוני התשלום, כאמור בסעיף זה, בטרם ביצעו של כל תשלום.
- 10.6 ידוע לקונה כי התמורה, כוללת מע"מ בשיעור של 17%. היה ויחול שינוי בשיעור המע"מ, יקטן או יגדל בהתאם תשלום המע"מ על ידי הקונה בגין התשלומים שטרם שולמו על ידו.

11. שינויים

- 11.1 ידוע לקונה כי עד למועד המסירה לא יתאפשר לו לעשות שינויים בדירה ו/או במפרט מעבר לקבוע במפרט הטכני הרצ"ב לחוזה זה.
- 11.2 מפרט הדירה והבניין לא יפחת מהמפרט המחייב שהוכתב ע"י משרד הבינוי והשיכון המצורף למכרז "מפרט מחייב ג1".
- 11.3 לקונה לא תינתן אפשרות לוותר על אחד או יותר מהפריטים המפורטים במפרט כנגד קבלת זיכוי כספי מהמוכר, למעט הפריטים הבאים:
- 11.3.1 ארון מטבח.
- 11.3.2 דלת כניסה למפרסת שרות.
- 11.3.3 סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת);
- 11.3.4 נקודות מאור, בית תקע ונקודות טלפון;
- גובה הזיכוי הכספי שיינתן לקונה כנגד וויתור על אחד או יותר מהפריטים לעיל, מפורט במפרט - נספח ב' לחוזה.

וויתור על פריט ו/או פריטים בהתאם לאמור לעיל, ייעשה ע"י הקונה בהודעה בכתב למוכר, תוך 30 יום מיום זימון הקונה לחדר התצוגה של המוכר שבו יוצגו הפריטים הנ"ל. לא הודיע הקונה למוכר בהודעה בכתב על וויתור כאמור במועד כאמור, ייחשב הקונה כאילו החליט לא לוותר על פריטים כאמור לעיל ולא תעמוד לרשותו זכות הוויתור ובלבד שזומן הקונה בשנית כאמור והקונה לא הגיב בתוך 30 יום נוספים מיום הזימון הנוסף.

- 11.4 מוסכם כי המוכר לא יהא אחראי באחריות כלשהי לאובדן, מחסור או נזק כלשהו שייגרמו לחומרי בניין, פריטים או אביזרים כלשהם שיובאו ע"י הקונה לדירה או לבניין שלא באמצעות המוכר ו/או מי מטעמו, או נזק שייגרם על ידם וזאת בין אם לפני התקנתם בדירה ובין לאחר מכן. כל האחריות בגין אלה תחול על הקונה בלבד, בכפוף לאחריותו של המוכר כשומר חנם בהתאם לחוק השומרים. כמו כן, המוכר אינו אחראי לטיב החומרים ו/או ביצוע העבודה בגין הפריטים, האביזרים והתוספות הנ"ל, ככל שביצוע העבודה לא נעשה על ידי המוכר ו/או מי מטעמו.

12. ייפוי כוח

- 12.1 במעמד חתימת החוזה ולשם הבטחת התחייבויות הקונה וזכויות המוכר שעל פי החוזה, מתחייב הקונה לחתום בפני עוה"ד הנזכרים בסעיף 14.3 להלן על ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף לחוזה **כנספח ג'** ולמסור למוכר ולעוה"ד את מקור ייפוי הכוח ואת העתקיו.
- 12.2 ייפוי הכוח ישמש אך ורק לשם ביצוע הוראות החוזה וכל הנובע ממנו, ומבלי לפגוע מכלליות האמור לעיל לרבות, ככל שידרש הדבר, רישום בית משותף וחתימה על תקנון, מחיקת הערת אזהרה, ככל שנרשמה בהתאם להוראות הסכם זה ו/או במקרה של ביטול החוזה, חתימה על הסכם חכירה עם רמ"י, רישום זכויות הקונה בדירה בשם הקונה ורישום וביצוע פעולות בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל שהמוכר זכאי לרשמן ו/או לבצען בהתאם להוראות החוזה.
- 12.3 מתן ייפוי הכוח לא ישחרר את הקונה מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו שבחוזה ולחתום בעצמו על המסמכים הקשורים בו.
- 12.4 האמור בסעיף זה מהווה הוראה בלתי חוזרת מהקונה למיופה הכוח לפעול בשמו ומטעמו על פי ייפוי הכוח. הוראה זו היא בלתי חוזרת הואיל וזכויות צד ג' תלויות בכך.

13. הפרות ותרופות

- 13.1 על הפרת החוזה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970.
- 13.2 מובהר כי איחור באיזה מתשלומי התמורה, ייחשב הפרה יסודית של החוזה ע"י הקונה. וזאת אך ורק לאחר שהמוכר נתן לרוכש ארכה בדרך של הודעה בכתב והרוכש לא תקן את ההפרה בתוך 10 ימים ממועד מתן ארכה לתקנה. במקרה של הפרות יסודיות אחרות עפ"י הסכם זה על המוכר ליתן הודעה לקונה ואפשרות לתקן את ההפרה תוך תקופה של 14 יום. המוכר יהיה רשאי לבטל את החוזה וזאת לאחר שהמוכר דרש מהקונה לתקן את ההפרה בתוך 14 יום וההפרה לא תוקנה בפרק זמן זה. ביטול החוזה ע"י המוכר לא יפגע בכל תרופה אחרת העומדת למוכר נגד הקונה לפי החוזה או לפי הוראות כל דין.
- מובהר כי היה והקונה יאחר בתשלום הפרשי ההצמדה בלבד (למעט איחור בתשלום הקרן) ישלח המוכר לקונה הודעה בת 14 יום מראש ובה ידרוש מהקונה להסדיר את תשלום הפרשי ההצמדה תוך המועד הנקוב בהודעה. היה והקונה לא יעשה כן, ייחשב הדבר כהפרת החוזה ע"י הקונה ובכל מקרה יהא על הקונה לשלם למוכר בגין כל פיגור העולה על 14 ימים, ריבית פיגורים כמפורט בסעיף 13.3 להלן. הריבית תחושב מהיום הראשון שנועד לתשלום ועד לפירעונו המלא בפועל. כל תשלום שישולם באיחור ייזקף, לאחר ניכוי סכום המע"מ, ראשית על חשבון הריבית ואח"כ עבור הפרשי הצמדה ורק אח"כ על חשבון הקרן שאמורה הייתה להיות משולמת.
- 13.3 ביטל המוכר את החוזה כתוצאה מהפרתו היסודית ע"י הקונה, רשאי המוכר למנוע את כניסתו של הקונה לדירה, ובמידה והדירה נמסרה לקונה מסיבה חריגה כלשהי קודם לתשלום מלוא התמורה - יהיה המוכר זכאי לדרוש את פינוי הקונה מן הדירה והקונה מתחייב לפנות את הדירה ולהשיב את החזקה בה למוכר. במקרה של ביטול החוזה כאמור, יחולו הוראות אלה:
- 13.3.1 תבטל הערת האזהרה שנרשמה לטובת הקונה, אם נרשמה. הקונה מתחייב לחתום על כל מסמך ולעשות כל פעולה לצורך מחיקת הערת האזהרה ולצורך ביטול הבטוחות האחרות.
- 13.3.2 בכפוף לחתימה על מסמכי הבנק המלווה, המוכר ישיב לקונה על פי נהלי הבנק המלווה את הסכומים ששולמו על ידו בפועל עד למועד הביטול בערכם הריאלי כשהם צמודים באופן הקבוע בנספח התשלומים והמועדים עד להשבתם לקונה.
- 13.3.3 אם הקונה קיבל הלוואה מבנק או מכל גוף אחר והדירה משמשת או תשמש בטוחה לסילוק ההלוואה ינכה המוכר מן הסכומים שעליו להשיב לקונה כאמור לעיל כל סכום שהקונה חייב למלווה על חשבון ההלוואה הנ"ל.
- 13.3.4 המוכר ישיב סכומים בהתאם להוראות סעיף זה, לא יאוחר מ-45 יום לאחר שהקונה פינה את הדירה (ככל שנמסרה החזקה לקונה), ככל שטרם נמסרה הדירה 45 ימים מיום ביטול החוזה כדין.
- 13.3.5 בנוסף על כל תרופה אחרת שיש למוכר על פי החוזה ו/או על פי הדין, הרי שבגין כל פיגור העולה על 10 ימים שיפגר הקונה בתשלום כל סכום המגיע ממנו לפי החוזה מתחייב הרוכש לשלם ריבית שנתית (להלן: "ריבית הפיגורים") והכל בכפוף להוראות שלא יעלה על 8% ריבית שנתית (להלן: "ריבית הפיגורים") והכל בכפוף להוראות תקנות המכר (דירות) (שיעור מרבי של ריבית פיגורים), התשפ"ב-2022. (לעיל ולהלן: "ריבית הפיגורים"). האמור בסעיף זה אינו מקנה לקונה זכות לפגר בתשלומים או לא לשלם במלואם ואינו גורע מזכותו של המוכר לבטל חוזה זה כאמור בסעיף 13.2 ו-13.3 לעיל, או מכל זכות אחרת שלו בדין ובחוזה זה. סעיף זה יהיה הדדי ויחול גם על תשלומים שעל המוכר לשלם לקונה כגון: פיצוי בגין איחור במסירת הדירה.
- 13.4 המוכר יהיה רשאי לשלם במקום הקונה כל סכום שהקונה חייב בתשלום על פי הוראות החוזה ולא שילמו במועד, ובלבד שאי ביצוע תשלום זה ימנע ו/או יעכב את המוכר בביצוע התחייבויותיו. הקונה יהיה חייב להשיב כל סכום כנ"ל למוכר בתוספת ריבית פיגורים כמפורט בסעיף 13.3 לעיל, ומבלי לגרוע מטענות הגנה של הקונה כלפי הנושה המקורי, ככל שקיימת לקונה תעמודנה כלפי המוכר כל טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.
- 13.5 במקרה שהמוכר יבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הרוכש, ישלם הרוכש למוכר סכום השווה ל-2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הרוכש שנקבעו בחוזה, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכר על פי הדין

ובכפוף לו. המוכר יהיה רשאי לחלט לטובתו את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לו ע"י הרוכש.

14. כללי

- 14.1 הצדדים קובעים את כתובותיהם לצורכי החוזה כמצוין במבוא לחוזה. לאחר מסירת הדירה תהיה כתובת הקונה בדירה. שינה צד לחוזה את כתובתו יודיע על כך לצד השני בדואר רשום והכתובת (בישראל) שצוינה בהודעה תהיה כתובתו לצורך החוזה.
- 14.2 כל הודעה שתישלח על ידי צד אחד למשנהו בדואר רשום בישראל לפי הכתובת הנ"ל, תיחשב כאילו הגיעה לתעודתה לאחר 72 שעות מזמן שנמסרה למשרד הדואר למשלוח, ואם נמסרה ביד - בעת מסירתה.
- 14.3 הקונה מצהיר שידוע לו כי עוה"ד של המוכר משרד ש. פרידמן, אברמזון ושות' עו"ד (לעיל ולהלן: "עוה"ד") מייצגים את המוכר בעסקה מושא החוזה ואינם מייצגים את הקונה בכל הקשור לחוזה זה וכי הקונה רשאי להיות מיוצג בעסקה זו על ידי עו"ד אחר וניתנה לו האפשרות למנות עורך דין מטעמו שייצגו בהסכם זה.
- למרות האמור לעיל, הצדדים, מסכימים כי עוה"ד יטפלו עבור שני הצדדים בהגשת הדיווח בגין חוזה זה לשלטונות המס בהתאם לנתונים שימסור הרוכש, ברישום הבית המשותף וברישום הזכויות בדירה עפ"י חוזה זה וכי הקונה לא יהא זכאי לקבל מעוה"ד שירות נוסף. המוכר ו/או בא כוחו אינם אחראים בכל צורה שהיא לטיפול בשומת מס רכישה והצהרה על מספר הדירות (מעבר לעצם הגשתה כאמור לפי מידע שימסור הקונה) וזאת למעט במקרה של מעשה ו/או מחדל של החברה שנעשו ברשלנות או בזדון.
- הקונה נותן בזאת את הסכמתו המפורשת לכך שעוה"ד יהיו רשאים לייצג את המוכר, לרבות בהליכים משפטיים בין המוכר לבין הקונה בכל דבר ועניין הקשור לחוזה זה.
- 14.4 הקונה מסכים וידוע לו כי חתימת כל אחד מן האנשים המהווה את הקונה (בסעיף זה "יחידי הקונה") על חוזה זה או על מסמך כלשהו הקשור בחוזה זה (במעמד חתימת החוזה וכן לאחר חתימת החוזה), וכן חתימה על פרטיכל מסירת החזקה בדירה, תחייב את כל יחידי הקונה כאילו כל אחד מהם חתם באופן אישי על מסמך.
- 14.5 כל אחד מיחידי הקונה ערב כלפי המוכר ערבות מלאה והדדית אחד למשנהו לקיום החוזה וכל אחת מהוראותיו. ערבות זו לא תפקע גם במקרה של מתן ארכה או הנחה כלשהי על ידי המוכר לאחד מיחידי הקונה ו/או בכל מקרה שהמוכר יהא רשאי לבטל את החוזה לגבי אחד מיחידי הקונה או יותר, הכל לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר.
- 14.6 היה והקונה יממן חלק מרכישת הממכר, ע"י קבלת הלוואה במשכנתא המוכר יחתום תוך 14 ימים, מהיום שהומצאו לידיו, המסמכים הנדרשים מטעם בנק למשכנתאות לצורך קבלת המשכנתא, ובלבד ששולמה למוכר, קודם לחתימתו על מסמכים אלה, 10% מהתמורה, בכפוף לכך כי נוסח ההתחייבות יהיה הנוסח הרגיל והמקובל בבנקים למשכנתאות בכפוף לתיקונים מקובלים ע"י הבנק שהמוכר יהיה רשאי לערוך בהם, ובין השאר הקביעה לפיה כל סכום הלוואה שיושב לגורם המממן בשל ביטול חוזה זה, יישא הפרשי ריבית והצמדה לפי הדין בלבד וכי התחייבותו של המוכר בכתב ההתחייבות, תמוצה בעצם רישום המשכנתא ולא תטיל על המוכר התחייבויות אחרות כלשהן, ובלבד שמלוא כספי המשכנתא ישולמו לחשבון הסגור בבנק המלווה מטעם המוכר, כאמור לעיל.
- מובהר בזאת כי אין בכל דבר הקשור במשכנתא של הקונה ו/או בהתחייבות לרישומה ו/או בקבלתה או אי קבלתה בכדי לגרוע מהתחייבויות הקונה לשלם את מלוא התמורה ובמועדה על פי חוזה זה.
- כל ההוצאות והאחריות הכרוכות בקבלת הלוואה וכן לרבות בגין שינוי תנאי הלוואה והריבית של הלוואת הקונה וברישומה של המשכנתא, יחולו על הקונה בלבד. הקונה ימלא על חשבונו ועל אחריותו המלאה אחר כל דרישות הגורם המממן, המהוות תנאי לקבלת הלוואה ולתשלומה למוכר. עצם המצאת מסמכי הגורם המממן ע"י הקונה לחתימת המוכר, תיחשב כהסכמה בלתי חוזרת מצד הקונה לכך שהמוכר יפעל בהתאם להתחייבויות שיקבל כלפי הגורם המממן כאמור במסמכי הגורם המממן האמורים, לרבות, כפי שיתקנו או ישונו על ידי המוכר בתיאום עם הגורם המממן.
- 14.7 שום איחור בשימוש בזכויות על ידי המוכר לא ייחשב כויתור מצדו והוא רשאי להשתמש בזכויותיו, כולן או בכל אחת מהן לחוד, הן לפי החוזה והן לפי כל דין, בעת שימצא לנכון.

- 14.8 מוסכם בזאת כי תנאי חוזה זה משקפים במלואם את הסמכת הצדדים ועם חתימת ההסכם אין כל תוקף לשום מסמך אחר ו/או פרוספקט, ו/או פרסום ו/או מצגת ו/או דגם ו/או סיכום דברים בכל פה ו/או בכתב ו/או בקשת הרשמה ו/או התחייבות בע"פ או בכתב שנעשו, אם בכלל, לפני חתימת חוזה זה ושלא נכללו במפורש בחוזה או צורפו כנספח לו, ולא נהיו חלק מהחוזה. אין בכך כדי לשלול מהקונה טענה הנובעת למקרה בו יהיו חסרים בחוזה פרטים שחל על המוכר חובה לצינם על פי דין ו/או כדי לגרוע מזכויות הקונה עפ"י דין בנוגע למצגים ופרסומים שהוצגו בפניו לפני חתימת החוזה.
- 14.9 חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר מטרה". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הרוכש לקיים מו"מ על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.
- 14.10 המוכר אינו רשאי להעביר חוזה זה לאחר או זכויות וחובות על פיו, אלא אם כן ויותר הוא ערב כלפי הרוכש למילוי התחייבויותיו שהעביר.
- 14.11 ביצוע התחייבות המוכר לפי החוזה מותנה בכך שהקונה יקיים תחילה את התחייבויותיו הוא שעל פי החוזה, במלואן ובמועדן.

ולראיה באנו על החתום

הקונה

המוכר

בניין: _____ דירה מס': _____ פרויקט: מחיר מטרה נוף הגליל

נספח א' - הגדרת הדירה, תשלומים ומועדים

(נספח לחוזה שנערך ונחתם ביום _____ לחודש _____ שנת 2023)

בין: שגראוי ייזום ובניה (אס. בי. סי) בע"מ ח.פ. 513950071
מרח' פאולוס השישי 3030, ת"ד 50306 נצרת 16000
טל: 073-2868000 פקס: 04-6554615 דוא"ל: office@sbc-group.co.il
(להלן: "המוכר" או "החברה")

מצד אחד

לבין: 1. _____ ת.ז. _____
2. _____ ת.ז. _____

מצד שני

(להלן ביחד ולחוד ייקראו: "הקונה ו/או "הרוכש")

כללי

1. נספח זה נחתם במעמד חתימת הסכם המכר ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
2. בכל מקרה של סתירה בין הוראות ההסכם לבין נספח זה, תגברנה הוראות נספח זה.

הדירה

3. בניין: _____ דירה מס': _____ בת: _____ חדרים הכוללים חדר בטחון (ממ"ד), הנמצאת בקומה: _____ כיוונים: _____ וכך חניה מס' _____ ומחסן מס' _____ והחלק היחסי ברכוש המשותף (להלן יקראו ביחד: "הדירה").

מסירת הדירה

4. בכפוף להוראות הסכם המכר, מועד מסירת הדירה לידי הקונה יהיה לא יאוחר מ- 31/1/2028 (להלן: "מועד המסירה" או "מסירת החזקה").

תשלומים ומועדים

5. הקונה מתחייב לשלם למוכר את מחיר הדירה בסך _____ ₪ כולל מע"מ (_____) (להלן: "מחיר הדירה" או "התמורה"), במועדים בתשלומים כמפורט להלן:

א. **סך השווה עד 7% ממחיר הדירה (בסך של _____ ₪) ישולם במועד חתימת חוזה זה, באמצעות המחאה הערוכה לפקודת עו"ד ש. פרידמן, אברמזון ושות' בנאמנות (להלן: "הנאמן") או באמצעות פנקס השוברים שיימסר לידי הקונה. יובהר כי על תשלום זה לא תחול הצמדה למדד תשומות הבניה.**

ב. **עד 13% ממחיר הדירה (השלמה ל-20% ממחיר הדירה) בסך של _____ ₪ ישולם עד ולא יאוחר מ-45 ימים מיום חתימת החוזה ובתנאי שהתקבל אישור ליווי לפרויקט. יובהר כי על תשלום זה לא תחול הצמדה למדד תשומות הבניה.**

- ג. 10% מ"מחיר הדירה" בסך של _____ ש"ח ישולם עד ולא יאוחר מיום 1.3.2024. תשלום זה והלאה כפופים לקבלת היתר בניה.
- ד. 10% מ"מחיר הדירה" בסך של _____ ש"ח ישולם עד ולא יאוחר מיום 1.10.2024.
- ה. 10% מ"מחיר הדירה" בסך של _____ ש"ח ישולם עד ולא יאוחר מיום 1.5.2025.
- ו. 10% מ"מחיר הדירה" בסך של _____ ש"ח ישולם עד ולא יאוחר מיום 1.12.2025.
- ז. 10% מ"התמורה" בסך של _____ ש"ח ישולם עד ולא יאוחר מיום 1.7.2026.
- ח. 10% מ"התמורה" בסך של _____ ש"ח ישולם עד ולא יאוחר מיום 1.1.2027.
- ט. 10% מ"התמורה" בסך של _____ ש"ח ישולם עד ולא יאוחר מיום 1.7.2027.
- י. 10% מ"מחיר הדירה" בסך של 31.1.2028 ש"ח ישולם 30 ימים לפני מסירת הדירה לקונה ולא יאוחר מ-7 ימים לפני מסירת הדירה לקונה.

למען הסר ספקות, תנאי למסירת החזקה בדירה לקונה, הינו גמר תשלום על פי חשבון סופי אשר יכלול את ביצוע התשלומים שחובתם על הקונה, המפורטים בהסכם המכר, לרבות בנספחים.

הפרשי הצמדה

6. מחצית מכל תשלום שישלם הקונה למוכר בעד רכישת הדירה תוצמד למדד תשומות הבנייה. זאת, למעט 20% הראשונים ממחיר הדירה, המשולמים לפני כל תשלום אחר, שלא יוצמדו למדד כלשהו. פרט לאמור בסעיף זה, על מחיר הדירה הנקוב בחוזה לא תחול כל הצמדה או ריבית, למעט ריבית פיגורים.
7. ההצמדה למדד תיעשה בהתאם לשיעור העלייה ממדד הבסיס הידוע ביום חתימת החוזה ועד למדד הידוע ביום ביצוע התשלום.
8. ההצמדה כאמור לעיל, תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה החוזי, ואולם הוראות סעיף קטן זה לא יחולו במקרה שבו חל עיכוב במסירה כאמור בסעיף 1(ג) לעיל.

"המדד" מדד תשומות הבניה למגורים המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל גוף רשמי שיחליף את גורם זה.

"יום הפירעון" לגבי כל תשלום - משמעו המועד הקבוע לפירעון של כל תשלום שעל חשבון מחיר הדירה, כקבוע לעיל וכל תשלום אחר שעל הקונה לשלם על פי ההסכם ו/או הנספחים.

"המדד הבסיסי" המדד הידוע במועד קבלת היתר הבניה. לרוכשים החותמים לאחר קבלת היתר בניה לפרויקט מדד הבסיס יהיה המדד הידוע ביום חתימת ההסכם.

"המדד החדש" המדד הידוע במועד התשלום בפועל.

אם במועד התשלום, המדד החדש יהיה זהה למדד הבסיסי או קטן ממנו, ישלם הרוכש לחברה את הסכום המקורי הנקוב לתשלום בנספח זה.

רוכש שפיגר בתשלום או בחלקו מהתשלומים המוסכמים והמפורטים בנספח זה לרבות הפרשי ההצמדה כהגדרתם לעיל, יהיה חייב לשלם לחברה בנוסף להפרשי ההצמדה כאמור לעיל, גם ריבית פיגורים.

מוסכם כי פיגור של עד שבעה (7) ימים בביצוע תשלום או חלקו על חשבון מחיר הדירה לרבות הפרשי ההצמדה כהגדרתם לעיל, לא יזכה את החברה בתוספת ריבית פיגורים על הסכום שבפיגור. החל מיום הפיגור השמיני (8) ואילך, תהיה החברה זכאית לחייב ולגבות מהרוכש גם ריבית פיגורים בשיעור הנקוב לעיל. במקרה זה, תחושב ריבית הפיגורים מיום הפיגור הראשון ועד יום התשלום

בפועל. הרוכש מתחייב לשלם לחברה את הסכום שבפיגור בתוספת מע"מ, הפרשי הצמדה והריבית כאמור.

9. תשלום מחיר הדירה יתבצע בתשלום שקלי בלבד, אך ורק, לחשבון הליווי הסגור של הפרויקט בבנק _____ בע"מ, מס' _____ סניף _____, באמצעות פנקס השוברים שיימסר לקונה ע"י המוכר.
10. הקונה מתחייב כי כל סכום אשר יקבל כהלוואה מבנק ממשכן ואשר יובטח במשכנתא ו/או במישכון ו/או בשעבוד ו/או בהתחייבות לרישום משכנתא ו/או בהערת אזהרה לטובת הבנק על הדירה נושא החוזה, ישולם על ידי הבנק המלווה למוכר בכפוף להוראות החוזה, וחתימת הקונה על הסכם זה מהווה הוראה בלתי חוזרת לבנק המלווה לפעול בהתאם לסעיף זה.

מס ערך מוסף

11. המחיר לעיל כולל מע"מ בשיעור 17%. מובהר כי שיעור המע"מ יכול וישתנה, ובהתאם יגדל או יקטן תשלום המע"מ על ידי הקונה לגבי התשלומים שטרם שולמו על ידו.

ריבית פיגורים

12. בכל מקרה שהקונה יפגר בביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים המפורטים בהסכם ו/או בנספח זה ו/או הנובעים מהם לרבות אלה ששולמו ע"י המוכרת במקום הקונה, מתחייב הקונה לשלם למוכר בנוסף לתשלום, ריבית פיגורים כהגדרתה בסעיף 13.3.5 החל מהיום הראשון לפיגור. הקונה מתחייב לשלם למוכר את ריבית הפיגורים ביחד עם פירעון בפועל של התשלום והפרשי הצמדה לגביו. כל סכום שישלם הקונה ייזקף תחילה על חשבון ריבית הפיגורים, לאחר מכן על חשבון הפרשי הצמדה ולבסוף על חשבון הקרן.

13. האמור בסעיפים לעיל לא יקנה לקונה זכות לפגר בביצוע תשלום כלשהו החל עליו לפי הסכם המכר ו/או נספחיו לרבות נספח זה כשם שלא יפגע בכל יתר התרופות, הסעדים והזכויות המוקנות למוכר בגין הפרת ההסכם ו/או נספח זה על ידי הקונה, לרבות הוראה לבטל את ההסכם עקב ההפרה.

הקדמת תשלומים

14. הקונה רשאי להקדים תשלומים ללא צורך באישור המוכר מראש ובכתב. הקדמת ביצוע בפועל של תשלום כלשהו מהתשלומים שחלים על הקונה, לא תעניק לקונה הנחה כלשהי ו/או זיכוי ו/או ריבית ו/או הטבה אחרת כלשהי, לרבות לא קיזוז ריביות ו/או הפרשי הצמדה. מובהר כי הרוכש ישלם את הפרשי הצמדה בהתאם לביצוע התשלום בפועל.

תנאי יסודי

15. תנאי התשלום ומועדיהם כמפורט בנספח זה, הינם תנאים יסודיים של החוזה אשר הפרת איזה מהם תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

כללי

16. למען הסר ספקות, הוראות נספח זה בדבר הפרשי הצמדה וריבית, יחולו על כל תשלום מכל סוג שהוא, שעל הקונה לשלם למוכר, לרבות תשלומים ששילם המוכר במקום הקונה וכן שעל המוכר לשלם לקונה (לדוגמה פיצוי בגין איחור במסירה) על פי הסכם המכר ונספחיו.
17. בכל מקרה של הקדמת מסירת החזקה בדירה, יוקדם התשלום בגין מחיר הדירה, שטרם שולם, בהתאם ובכל מקרה לא תימסר הדירה בטרם ישולמו כל התשלומים מכל סוג שחלים על הקונה לפי הסכם המכר ונספחיו.

ולראיה באנו על החתום

הקונה

המוכר

יפוי כח בלתי חוזר

אני/אנו החתום/ים מטה: 1. ת.ז. _____

2. ת.ז. _____

ביחד וכל אחד מאתנו לחוד ממנה/ים ומיפה/ים בזה את עו"ד שרית מולכו, איתמר ענבי, לילי דורון, אמיר כהן-דור, מיכאל ספרן, טל עינת-בן אריה, הדר טל, יפעת מינצר-קול, גיל חגי, גבריאל דיסני, נירה קורי, ניב קליינבלט, ארנון מיינפלד, אביבה זיגמונד, מירב גלבווע, מעוז רוט, עמית ינון, רועי כהן, אסף עירוני, עודד ריהן, קרן פישר גוטרמן, יועד פרץ, נועם רוזנברג, עינת וינר, מור יוגב, מאיה שלומי, לירון קורן, הלנה מיידמן, רועי הראל, יהלום ברקוביץ, ענת גמליאל דדון, ניצן נישליס, יונתן פרידמן, אורן שרון, אבי קבני, אליעד שולמוביץ, מורן זוכוביץ, ליאת רוט, שירן מזרחי וילבך, גיא סספורטס, רומן צ'רני, יעל רצאבי, שיר אפטיק, גיא לייכטר, הדס לנקרי אליון, הדר בן-ציון, רון פרי, אביאל כהן, שלי אביצור, טלי רוד, שירי זאבי מזרחי, טל מאיר אייל, מיטל ברשדסקי, מאי זול, ספיר ירקוני, מתן לאונוב, אילנה לוי, גינה מאיבך (דונסקוי), מאריאן פאר, אסיה רבינוביץ, נופר ברדיצ'בסקי, דור קלו, ליטל פסטרנק, אנה אליאשקביץ, גל בן ארי, שירה אורון, נוי אטיאס, גל כץ, צור ברבי, יונתן גל, יובל דותן, שאול שאולוב, עדי ליניאל, חנן דקוואר, רותם צוק, נסרין עודה, נירית וינבך, מיכל טנא אלקחר, אפרים אברמזון, אברמן אברהם, יאיר עשהאל, הרי גרינברג, ג'פרי רשב"א, תמר הקר, רפי שפירא, אסנת אלירם, דרור גדרון, יוחאי שכטר, גיא איזנברג, חיה שפיגל, שמואל ארי עמיחי הורדוס, הילה שטרן, אודיה בריק-ז'רסקי, דן ליברמן, נגה גל, סינט סיימון, קינן רן יעקב, מורן כוכבא, הלל קלמן, כרמל צ'רקה, נועם בניה, דביר פרנקפורטר, רותם מויאל, חן מר-קיל, ליאת סאס, יוני בן ישי, טבול חננאל, יקירה מרכוס, הילה רוז'נסקי-מירמברג, תליה סביר, יוני כהן, בר אילן הילה, שמרית גולן, עמית זובידה, מיכל רובינשטיין נגרי, חסיד יוסי, נטע קריינר כולם ו/או אחרים ממשד ש. פרידמן אברמזון ושות' כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד (להלן: "באי-כוחי/נו") להיות מרש/נו ובאי כוח/נו ולעשות בשמי/נו ובמקומי/נו את המעשים והפעולות המפורטים להלן או חלק מהם לפי שקול דעתם:

1. לרשום בשמי/נו ו/או לפקודתי/נו זכות בעלות זכות חכירה או כל זכות אחרת בדירה הידועה כדירה מס' _____ בקומה _____ בבניין מספר _____ נמצאת **בנוף הגליל שנבנתה בגוש 16548 חלקות - 60 (בחלק), 108 (בחלק), 115 (בחלק), 27 (בחלק), 16 (בחלק), 18 (בחלק), 25 (בחלק), 111 (בחלק), 20 (בחלק), 19 (בחלק), בגוש 16547 חלקה 38 (בחלק) - לפי תוכנית מפורטת מס' 212-0478495, מגרשים 201-207 ו/או כל חלקה/ות או מגרש/ים שייוצרו כתוצאה מאיחוד וחלוקת של מקרקעין אלו (להלן: "הקרקע") שנבנתה על ידי **שגראוי ייזום ובניה (אס. בי. סי) בע"מ ח.פ. 513950071** (להלן: "החברה") (להלן: "הדירה") בין שהבית בו נמצאת הדירה רשום ו/או יירשם כבית משותף לפי חוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 (להלן: "החוק") בין שהדירה הינה בית בודד בנוי או שייבנה על הקרקע, ובין שהדירה הינה יחידת דיור בבית דו-משפחתי או רב משפחתי בנוי או שייבנה על הקרקע, ובין שהדירה הינה יחידה למטרה אחרת כגון חנות או תא שישמש לכל מטרה שהיא, שנבנתה או אשר תיבנה על הקרקע, כשהדירה חופשייה ממשכנתאות או כפופה להן או כשהדירה כפופה לשעבודים - לרבות זיקת/ות הנאה לענין חוק המקרקעין חכירה לעיירה ו/או לרשות המקומית שבתחום אזור שיפוטה נמצאת הדירה הכל בתנאים שכל אחד מבאי - כחי/נו ימצאו/ו לנכון, מדי פעם בפעם.**
2. לשלם את כל ההוצאות, התשלומים, המסים והאגרות החלים ו/או אשר יחולו על רישום הבית כבית משותף על הדירה לצורך רישומה בשמי/נו ו/או לפקודתי בספרי המקרקעין, על רישום משכנתא בגין הלוואה שקיבלתי/נו למימון רכישת הדירה. לקבל בשמי/נו ועבורי/נו את כל האישורים, והתעודות הדרושים לרישום הדירה והמשכנתא בשמי/נו בספרי המקרקעין.
3. למשכן, בשמי/נו ובמקומי/נו, את זכות הבעלות או זכות החכירה או הזכויות החוזיות שיש לי/נו בדירה במשכנתא, על פי חוק המקרקעין ו/או על ידי רישום משכון על פי חוק המשכון תשכ"ז - 1967 (להלן: "חוק המשכון") על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או על פי כל חוק אחר, בין שהינו בתוקף היום ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן: "המשכנתא") בין שתרשם כמשכנתא ראשונה בדרגה ו/או בכל דרגה אחרת, ובין שתרשם עם משכנתאות או זכויות אחרות. בין שהמשכנתא תרשם בספרי המקרקעין ובין שתרשם בספרי רשם המשכונות, ובין שתרשם בספרי החברה כחברה משכנת ו/או בכל דרך אחרת שתראה לבאי-כוחי/נו הנ"ל, הכל בתנאים ובהוראות אשר באי-כוחי/נו ימצאו לנכון, כפי שיתוקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין שהינו בתוקף היום ו/או שיהיה בתוקף בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל. רישום המשכנתא נובע מהלוואה/ות שקבלתי/נו לצורך מימון רכישת הדירה.

בנוסף יהיו באי כוחינו רשאים לרשום על הדירה משכנתא שנגררה מדירה אחרת או מנכס אחר והחברה התחייבה לרשום את המשכנתא הנגררת במעמד רישום הזכויות בדירה בשמינו בספרי המקרקעין.

4. להסכים ולחתום בשמינו ובמקומינו על כל בקשה, הצהרה, תכנית, מפה או מסמך אחר לשם ביצוע כל פעולה של פיצול הקרקע (פרצלציה) למספר גושים וחלקות חדשות וגם/או לאחוד הגושים והחלקות הנ"ל ולפצלם מחדש. כמו כן לבצע כל פעולה אחרת לפי חוק המקרקעין, חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 (להלן: "**חוק התכנון והבניה**") בקשר לקרקע שעליה ייבנה הבית בו הדירה - הכל כפי שימצא לנכון כל אחד מבאי כחינו.

5. לבקש או להסכים בשמינו ובמקומינו לרישום הבית שבו נמצאת הדירה, כבית משותף לפי חוק המקרקעין, כשהבית לבדו, יירשם כבית משותף, או כשהבית ביחד עם בית/ים אחר/ים יירשמו ביחד כבית משותף אחד, לפי חוק המקרקעין. לתקן את צו רישום הבית המשותף מדי פעם לפי הצורך. להוציא חלקים מהרכוש המשותף ולהצמיד/ם לכל דירה או יחידה אחרת שבבית לפי שיקול דעתה הסביר של החברה. לבטל ההצמדה/ות או להעבירה/ן מיחידה אחת לאחרת. לרשום כל שעבוד ו/או זיקת/ות הנאה, על הקרקע לרבות על חלקים ממנה כחלקה/ות כפופה/ות ו/או נהנית/נות, ובין אלה, זיקת/ות הנאה לשימוש הולכי רגל וכלי רכב אל וממקומות החניה או מגישות לבתים ולרחובות וכל זיקת/ות הנאה שתידרש לרישום לפי הוראות רשויות התכנון ולפי שיקול דעת החברה. לרשום תקנון במובן חוק המקרקעין, להסכים לרישום תקנון מוסכם כנ"ל בין בעלי הדירות שבבית המשותף, לשנותו, לתקנו או להחליפו, מדי פעם בפעם הכל שבסעיף זה, בכל עת ובתנאים כפי שימצא לנכון כל אחד מבאי כחינו.

לבקש ו/או להסכים לתקן את צו הבית המשותף והתקנון המוסכם בכל עת, גם לאחר שהדירה תרשם בשמינו בספרי המקרקעין, ובלבד שזכויותינו בדירה וברכוש המשותף לא תפגענה. לשם האמור בסעיף זה, לחתום בשמינו ובמקומינו על כל בקשה/ות, הסכמה/ות, תקנון/ים וכל כתב/ים ו/או מסמך/ים שיהיו דרושים לשם תיקון צו הבית המשותף והתקנון.

6. לבקש ולרשום הערת אזהרה, בספרי המקרקעין, לטובתינו על פי הסכם רכישת הדירה ו/או לטובת הבנק אשר נתן לינו הלוואה למימון הדירה. לבקש ו/או להסכים לייחד, לצמצם או לבטל או לבצע כל שינוי ברישום הערת האזהרה שנרשמה לטובתינו, לרבות לבקש ו/או להסכים לרשום בספרי המקרקעין כל עסקה במקרקעין או לבצע כל פעולה אחרת לפי חוק התכנון והבניה לרבות רישום חכירה ו/או העברת זכויות ללא תמורה לעירייה או לרשות המקומית של שטחים המיועדים לצורכי ציבור לפי כל דין בכפוף להערת האזהרה הרשומה או למרות הערת האזהרה הרשומה ו/או אשר תרשם, וכל זה כפי שכל אחד מבאי כחינו ימצא/ו לנכון.

7. לבקש או למסור כל בקשה, הצהרה או מסמך אחר כנדרש לפי חוק מיסוי מקרקעין תשכ"ג - 1963, על תיקוניו או לפי כל חוק או דין אחר. לחתום על הצהרה/ות למס שבח מקרקעין (מש"ח/2), על בקשה/ות לקבלת פטור חלקי מתשלום מס רכישה וכל מס אחר, אגרה, היטל, תשלום חובה או כל תשלום אחר החל ו/או אשר יחול על הדירה.

8. לחתום על כל מסמך אשר באי כחינו ימצא/ו לנכון באשר לצמצום, החלפה, ביטול, שנוי, החזר של כתב/י ערבות לפי חוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה - 1974 (להלן: "**חוק המכר**"), או כל ביטחון אחר שניתן לפי חוק המכר כפי שהוא בתוקף היום, או כפי שיתוקן או ישונה מדי פעם בפעם.

9. לשם הוצאה לפועל של כל מעשה, פעולה או עסקה על פי יפוי כח זה, יהיה/יהיו זכאים באי-כחינו, להופיע בשמינו ובמקומינו בפני רשם המקרקעין, המפקח על רישום המקרקעין, הממונה על המירשם, (הכל - במובן חוק המקרקעין), מינהל מקרקעי ישראל ובפני כל מוסד או גוף או פקיד ממשלתי או עירוני, ולחתום בשמינו ובמקומינו על כל הצהרה/ות, בקשה/ות לרבות בקשות והצהרות לענין קבלת היתרי בנייה להקמת בית/ים נוספים על הקרקע, שטרי מכר, שטרי חכירה, שטרי העברת זכות שכירות שאינה רשומה, שטרי משכנתא, הודעות משכון, שטרי ויתור, תכניות, מפות הסכמים בין בעלי דירות בבית משותף, תקנון/ים לפי חוק המקרקעין או כל כתבים ומסמכים אחרים שיהיו דרושים למען תת תוקף ולהוציא לפועל את הסמכויות, המעשים והעסקות הניתנות ביפוי כח זה, וזאת הן לפי חוק המקרקעין, חוק התכנון והבניה, חוק השליחות, תשכ"ה - 1965 (ללא כל הגבלה) והן לפי כל דין אחר הנוגע לענין.

10. באי כחינו רשאים להעביר הסמכויות הניתנות ביפוי כח זה - כולן או מקצתן - לאחר ו/או לפטר כל אדם שימונה כנ"ל על יד/ם ולמנות אחר/ים תחתיו/ם ואני/ו הח"מ מסכים/ים למעשים של כל אחד מבאי כחינו לפי יפוי כח זה או כל מי שיתמנה על יד/ם ושנעשו בתוקף יפוי כח זה. אני/ו ומשחרר/ים אותם/ם מכל אחריות אישית כלפינו בקשר למעשים כנ"ל. כל שיעשה ע"י כל אחד מבאי כחינו אני/ו מאשר/ים מראש. כל מעשה שיעשה/ו על ידי כל אחד מבאי כחינו הנ"ל כאילו המעשה/ים נעשה/ו אישית על ידינו. אין במתן יפוי כח זה כדי לשחררני/ו מהחובה לעשות בעצמי/נו את הפעולות או חלקן המוזכרות ביפוי כח זה, אולם כל אחד מבאי כוחינו יהיה זכאי למנוע בעדי/נו מלבצע בעצמי/נו כל פעולה באותם מקרים שימצא לנכון לפי שיקול דעתו הבלעדי.

11. יפוי כח זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אני/ו וכל מי שיבוא במקומינו או תחתינו זכאים לבטל, לשנותו או לתקנו והוא יחייב אותנו או הבאים במקומינו או תחתינו הואיל וזכויות צד שלישי, היינו זכויותיהם של בעלי הקרקע הרשומים או אלה שירשמו כבעליה ו/או חוכריה ו/או המחזיקים בה מכח הסכם פיתוח ו/או של שגרואי ייזום ובנייה (אס. בי. סי) בע"מ ו/או של בנק, תאגיד, איש או מוסד כספי אחר שהסכים/נו להלוות

לי/נו כספים תמורת רישום משכנתא/ות על זכויותינו לגבי הדירה תלויים בו והוא יחייב אותנו/נו את יורשינו
וכל הבאים אחרינו.

ולראיה באתי/נו על החתום :

ביום _____ לחודש _____ שנת _____

שם : _____ ת.ז. _____ חתימה : _____

שם : _____ ת.ז. _____ חתימה : _____

הריני מאשר חתימת הנ"ל בפני היום _____
חתימה וחתימת עו"ד

נספח "ד" – יצורף לאחר הסדרת ליווי

נספח ה' | התחייבות לעמידה בתנאי המכרז

כתב התחייבות לעמידה בתנאי מכרז צפ/2022/247

אני/אנו החתומים מטה: _____ :
חתמת/נו על "חוזה מכר דירת מחיר מטרה" בפרויקט "_____ " בקשר עם המקרקעין הידועים כגוש _____ חלקה - _____ - לפי תוכנית מפורטת מס' 212-0478495 (להלן: "דירת מחיר מטרה") עם המוכר.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר מטרה, כהגדרת מונח זה במכרז צפ/2022/247 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

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

18.

א. אני/אנו מצהיר/ים כי אני/אנו "חסרי דירה" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיק/ים באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר מטרה.

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

ב. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למטרה, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה, או תוך 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (אשר בעקבותיה נרכשה יחידת הדירה), המוקדם מבניהם.

כמו כן אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למטרה יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

19. התחייבות זו וזכויות משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל, כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר למטרה על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירת מחיר למטרה, בנסיבות של אי פירעון הלוואה על ידנו לבנק.

20.

א. הנני/נו מבקש/ים ומסכים/ים כי לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין ובספרי המוכר בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירת מחיר למטרה, על פי כתב התחייבות/ינו זו.

ב. ידוע לי/לנו ואני/אנו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/התחייבויותינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ לרשות מקרקעי ישראל.

שם

שם

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפני, עו"ד _____ ה"ה _____ ולאחר שהוזהרו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו את נכונות הצהרתם/ם דלעיל וחתמו עליה בפני.

עו"ד

נספח ו' | תצהיר והתחייבות היעדר יחסים מיוחדים

תצהיר והתחייבות

אני הח"מ, _____ מצהירה ומתחייבת בזה כלפי חברת שגראוי ייזום ובניה (אס. בי. סי.) בע"מ ח.פ. 513950071 (להלן: "החברה") כדלקמן:

21. זכינו בהגרלה לבחור ולרכוש דירה מהחברה בפרויקט "מחיר מטרה" שהחברה בונה בפרויקט _____ נוף הגליל גוש 16548 חלקות - 60 (בחלק), 108 (בחלק), 115 (בחלק), 27 (בחלק), 16 (בחלק), 18 (בחלק), 25 (בחלק), 111 (בחלק), 20 (בחלק), 19 (בחלק), בגוש 16547 חלקה 38 (בחלק) - לפי תוכנית מפורטת מס' 212-0478495, מגרשים 201-207 (להלן: "הדירה").

22. ידוע לנו שתנאי למימוש זכייתנו לרכישת הדירה מהחברה הוא שנצהיר הצהרת אמת את הדברים הבאים.

לפיכך, הננו מצהירים כדלקמן:

א. אני או קרוב משפחה שלי, איננו שותפים ו/או עובדים של החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה;

ב. אנו או קרוב משפחה שלנו לא מהווים סוכן בלעדי או מפיץ בלעדי או בעל זיכיון בלעדי של החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה.

ג. החברה או מי מבעליה או קרוב משפחה של מי מבעליה אינו "שולט" בנו או בקרוב משפחה שלנו, חוקית או מעשית, באופן המאפשר לו להגביל או לכוון את פעילותינו.

"קרוב משפחה" - משמעו בן זוג, אח, אחות, הורה, הורי הורה, הורה של בן הזוג, צאצא, צאצא של בן הזוג, ובן זוגו של כל אלה.

הננו מצהירים כי הצהרתנו הנ"ל היא אמת ואם יתברר שהצהרתנו זו, כולה או חלקה אינה אמת, נפצה ונשפה את החברה ו/או את מי מבעליה בגין כל נזק שייגרם להם וייתכן שאף תבוטל רכישתנו את הדירה.

ולראיה באנו על החתום, היום: _____

חתימה

חתימה

נספח ז' | תצהיר חסר קרקע בייעוד מגורים

תצהיר (חסר קרקע בייעוד מגורים)

אני הח"מ מצהיר, כי אין לי ו/או לתא משפחתי ו/או למי מיחידיו ("יחידיו" - יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיהם שטרם מלאו להם 12 ולמעט ילד נשוי ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם) זכויות בחלק שעולה על שלישי בקרקע המיועדת למגורים, על פי תכנית מאושרת, מכוחה ניתן להוציא היתר בנייה, כמפורט להלן:

- בעלות/חכירה/חכירה לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב-1972.
- זכות על פי חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/לחכירה/לחכירה לדורות או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב).
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה או בכל דרך אחרת כאמור לעיל. או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "קיבוץ") ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.
- זכות לקבלת חוזה פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.

הגדרות:

תא משפחתי:

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
- זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של חסר דירה.
- הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.
- הורה גרוש עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים.

שם משפחה: _____ שם פרטי: _____ מספר ת.ז.: _____

שם משפחה: _____ שם פרטי: _____ מספר ת.ז.: _____

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

אישור:

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני מר/גב' _____ המוכר/ת לי באופן אישי, ולאחר שהזהרת/יה אות/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

חתימה וחותמת

תאריך

מס' רישיון

שם מלא של עורך הדין

נספח ח' | עדכון הרוכש

נספח עדכון הרוכש לפי סעיף 1א2 לחוק המכר (דירות) הבטחת השקעה של רוכשי דירות), תשל"ד-1974

תאריך: _____

לכבוד

שגראוי ייזום ובניה (א.ס. בי. סי) בע"מ ח.פ. 513950071

מרח' פאולוס השישי 36/114, ת"ד 50306 נצרת 16124

ג.א.נ.,

הנדון: חוק המכר (דירות) הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974

לבקשתכם אנו מאשרים כדלקמן:

הובהרו לי זכויותיי בכתב, על פי חוק המכר (דירות) הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974 (להלן "החוק") בדבר הבטחת הכספים ששולמו ו/או ישולמו על ידי בקשר עם רכישת הדירה, ועל הדרכים שנקבעו בחוק להבטחת השקעתי לרבות:

23. כי על פי סעיף 2 לחוק נקבע, כי לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים (7%) מהמחיר, אלא אם כן מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים (לא כולל מע"מ) ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בהסכם המכר מחמת אחת האפשרויות המפורטות בסעיף.

24. על פי סעיף 2ב לחוק, נקבע כי הבטחת כספי הקונה של דירה המצויה בקרקע ממקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק - יסוד: מקרקעי ישראל, תימשך עד תום התקופה שתסתיים בכל אלה:

א. היתה הקרקע שעליה הדירה הנמכרת ממקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל, לא יהא המוכר חייב להבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 2 אלא לתקופה שתסתיים בהתמלא כל אלה:

(1) הושלמה בניית הדירה בהתאם לחוזה המכר;

(2) נמסרה ההחזקה בדירה לקונה;

(3) נחתם חוזה בין הקונה לבין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות") ובו התחייבה הרשות להביא לידי רישום הקונה כשוכר הדירה לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים כשהיא נקיה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול, ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת הקונה.

25. על פי סעיף 2 א לחוק, נקבעו הוראות לעניין זכות הקבלן להחליף את הערובה שניתנה לקונה, ובלבד שהושלמה בניית הדירה ונמסרה החזקה בה לקונה.

26. כמו-כן אני מאשר כי נמסר לידי פנקס שוברי תשלום לחשבון הליווי של הפרויקט בבנק _____ בע"מ - חשבון מס' _____ המתנהל על שמכם בסניף _____ עסקים של הבנק.

27. כמו-כן נמסר לי כי עליי לבצע את התשלומים עבור מחיר הדירה /הממכר אך ורק באמצעות פנקס השוברים שנמסר לי, לאחר בדיקת הפרטים שבשובר בקפדנות.

28. ידוע לי כי בנק _____ בע"מ הוא הבנק המלווה אשר מפיק ערבויות חוק המכר.

לראיה באנו על החתום

נספח ט' – נספח עמלת ערבות חוק מכר

נספח להסכם שנערך ונחתם ב- _____ ביום _____ לחודש _____ שנת 2023

בין

שגראוי ייזום ובניה (א.ס. בי. סי) בע"מ ח.פ. 513950071

מצד אחד;

(להלן: "החברה")

לבין

מר/ת _____ ת.ז. _____

מר/ת _____ ת.ז. _____

מצד השני;

שניהם יחד וכל אחד לחוד (להלן: "הרוכש" או "הקונה")

הואיל ועל פי הסכם המכר שנחתם בין הקונה לבין החברה ביום _____ על נספחיו, ובהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן: "ההסכם" ו-"חוק המכר", בהתאמה) על החברה להבטיח את הכספים ששילם לה הקונה על חשבון מחיר הדירה על דרך של מסירת ערבות בנקאית או העמדת פוליסת ביטוח מחברה מבטחת (להלן: "הערבות");

והואיל וברצון החברה להבהיר את ההסכמות בין הצדדים, והכל כפי שיפורט להלן;

לפיכך, הצדדים מאשרים ומתחייבים בזה, כדלקמן:

- מוסכם בין הצדדים לעסקה, כי התמורה החוזית בין הצדדים כוללת סכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הקונה, כמפורט להלן:
א. על פי ההסכם בין הצדדים, מוסכם, כי סכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הקונה ישולמו בפועל על ידי החברה בשביל הקונה.
ב. תשלומים כאמור ישולמו כהוצאות בשביל הקונה ישולמו מתוך חשבון הליווי הבנקאי שהנפיק ערבות לטובת הקונה.
ג. כל התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה הם בגובה המקובל בעסקאות מסוג זה בין צדדים שאינם קשורים והינם כדלהלן:
(1) עלויות הקמה בסך _____ בגין הנפקת כל ערבות.
(2) ריבית שנתית בשיעור של _____ מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי.
- יובהר, כי סך התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות שישולמו לבנק בשביל הקונה, בגין העמדת הערבות לקונה לא יעלו בפועל על הסכום ששולם בפועל על ידי החברה בשביל הקונה.
- במסמך החיוב שמועבר מאת הבנק לחברה, יופיעו שם הקונה וגובה התשלומים, העמלות וההוצאות הכרוכות בהמצאת הערבות.
- לבקשת הקונה, החברה תציג פירוט של סך עלויות העמדת הערבות בהן נשאה החברה בעבור הקונה. בקשה כאמור תועבר מאת הקונה לחברה בכתב.
- מובהר כי נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מההסכם.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

החברה

הרוכש

הרוכש

נספח י' - נספח הצמדת חניית נכה

לכבוד

שגראוי ייזום ובניה (אס. בי. סי) בע"מ ח.פ. 513950071

ג.א.נ.,

הנדון: הצמדת חניית נכה בפרויקט "סלקטד סיטי" בנוף הגליל

אנו הח"מ,

, ת.ז מספר

, ת.ז מספר

אשר רכשנו מאת החברה את דירה מספר , בבניין מספר (להלן: "הדירה") בפרויקט שבנדון:

1. ככל שהחניה המוצמדת לדירה, מוגדרת כחניית נכה בהתאם לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ו/או תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל-1970 ו/או לדרישת הרשויות הרלוונטיות (להלן: "חניית נכה") ואיננו בעלי תג חנייה לנכה שניתן על ידי משרד התחבורה לצמיתות על פי חוק חניה לנכים, התשנ"ד-1993, אזי הובא לידיעתנו שבמועד חתימתנו על בקשת רכישת הדירה ו/או טופס בחירת הדירה ו/או הסכם המכר, טרם הסתיים שיווק הפרויקט, ובמועד זה עדיין לא ידוע לחברה מי מרוכשי הדירות ו/או זוכי הדירות בפרויקט זכאי להצמדת חניית נכה לדירתו ע"פ חוק.
2. הודע לנו כי במידה ותידרש החברה להצמיד את חניית הנכה לדירה אחרת בפרויקט, אשר תירכש ע"י רוכש אחר ו/או זוכה אחר, בעל תג חנייה לנכה שניתן על ידי משרד התחבורה לצמיתות על פי חוק חניה לנכים, התשנ"ד-1993, הרי שחניית הנכה לא תוצמד לדירתנו, ובמקומה תוצמד לדירתנו חניה אחרת שמיקומה יהיה במתחם החניה של הפרויקט ועל פי שיקול דעתה הסביר של החברה ובהתאם למלאי החניות שיהיה קיים באותה העת אצל החברה.
3. לחילופין הודע לנו כי בהתאם לסדר הבחירה של הדירות הפרויקט בחרנו לרכוש דירה אשר לה מוצמדות 2 חניות אשר אחת מהן היא חניית נכה ובחרנו את הדירה הנרכשת בידיעה כי החברה תהיה רשאית לשנות את מיקום החניה שרכשנו למיקום אחר ובהתאם לאמור בסעיף 2 הנ"ל.
4. יובהר כי אין לנו ולא תהיה לנו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה ו/או כנגד מי מטעם החברה בכל הנוגע להחלפת החניה כאמור.

לראיה באו הצדדים על החתום במועד ובמקום הנזכרים בכותרת הסכם הרכישה:

הקונה 2

הקונה 1

נספח יא' – נספח היעדר היתר בניה
נספח להסכם הרכישה שנערך ונחתם במעמד חתימת הסכם הרכישה

בין: שגראוי ייזום ובניה (אס. בי. סי) בע"מ ח.פ. 513950071
(להלן: "המוכר" או "החברה")

מצד אחד

לבין:
1. _____ ת.ז. _____
2. _____ ת.ז. _____
מרחוב: _____
טל: _____
דוא"ל: _____

(להלן ביחד ולחוד ובערבות הדדית ייקראו: "הקונה ו/או "הרוכש")

מצד שני

הואיל ובין הצדדים נחתם הסכם לרכישת דירה המסומנת במספר _____ בבניין המסומן כ- _____ בתוכניות המצורפות להסכם (להלן בהתאמה: "הדירה" ו- "הבית") שתבנה החברה במסגרת פרויקט המכונה "סלקט סיטי" הנבנה על ידה במקרקעין הידועים כגוש 16548 חלקות - 60 (חלק), 108 (חלק), 115 (חלק), 27 (חלק), 16 (חלק), 17 (חלק), 18 (חלק), 25 (חלק), 111 (חלק), 20 (חלק), 19, (חלק) וגוש 16547 חלקה 38 (חלק) – מגרשים 201 - 207 בשטח של כ-17,292 מ"ר לפי תוכנית מפורטת מס' 212-0478495 (להלן: "הסכם הרכישה");

והואיל ובמועד חתימת הסכם הרכישה טרם התקבל היתר הבניה לבניית הפרויקט, הבית והדירה וכן טרם הוסדר ליווי בנקאי והנפקת שוברי תשלום;

אשר על כן מוסכם בזאת בין הצדדים, כדלקמן:

1. המבוא לנספח זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו ונספח זה הינו חלק בלתי נפרד מההסכם.
2. לכל מונח בנספח זה תהיה המשמעות הנתונה לו בהסכם הרכישה, למעט אם משתמעת כוונה אחרת מן הדברים.
3. במקרה של סתירה בין תנאי נספח זה להסכם הרכישה, גוברים תנאי נספח זה.
4. הודע לקונה כי התכניות הנמסרות לו במעמד חתימת ההסכם והמצורפות להסכם הן תכניות שאינן סופיות וכי ייתכנו בהן שינויים הנובעים, מתכנון המוכר את הפרויקט (מובהר שתכנון זה יעשה בכפוף להוראות המכרז) הנובע בין היתר מדרישת הרשויות ומהיתר הבניה הסופי שיתקבל בפועל. מוסכם ומובהר כי היה ולא יתקבל היתר בניה בתוך 6 חודשים ממועד החתימה על הסכם זה, תעמוד לקונה הזכות להודיע בכתב, עד ולא יאוחר מ-30 ימים מתום 6 החודשים כאמור על ביטול הסכם זה. במקרה כזה, יושבו לידי הרוכש מלוא הכספים ששולמו לחברה בערכם הריאלי, כנגד ביטול כל בטוחה שניתנה לרוכש (ככל שניתנה). המוכר יהיה רשאי לתקן את המפרט (שבכל מקרה לא יפחת מהפרט המחייב) התוכניות ולהחליפן במפרט ובתוכניות עדכניות בהתאם, כך שתהיינה תואמות להיתר הבניה, להוראות המכרז והדין.
5. מבלי לגרוע מהאמור, ככל שהתקבל היתר בניה כשהוא כולל שינויים בשטח הדירה ו/או הצמדותיה, והקונה בחר שלא לבטל את החוזה, מחיר הדירה יעודכן בהתאם לגודל השינוי, בין אם יעלה ובין אם יפחת ועל הקונה יהיה להוסיף למחיר הדירה או לקבל זיכוי ממחיר הדירה בהתאם לגודל השינוי בהתאם להוראות התמחור הקבועות במכרז.
6. בכפוף להוראות המכרז המוכר רשאי להגיש בקשה להיתר בניה ו/או בקשות לתיקון היתר בניה, לרבות על דרך של הקלות. מובהר כי המוכר אינו רשאי לבקש שינוי תב"ע, למעט בדרך של הקלה בהתאם לסעי' 147 לחוק התכנון והבניה.

7. מוסכם בין הצדדים, כי במידה ולא יתקבל היתר בניה בתוך 6 חודשים מיום חתימת הסכם המכר, אזי יהא רשאי הקונה, במהלך 30 ימים מתום 6 החודשים האמורים, לבטל את הסכם המכר בהודעה בכתב שימסור הקונה למוכר ויחולו ההוראות שבנספח זה. לא בוטל הסכם המכר, מבחירת הקונה, אזי ימשיך הוא לחול ולחייב את הצדדים.

8.1 סמוך לאחר קבלת היתר הבניה, החברה תיידע את הרוכש על כך בכתב (להלן: "**הודעת החברה**"). ככל שלאחר הוצאת היתר הבניה יהיו בתוכניות ו/או במפרט שינויים אזי להודעת החברה תצרפנה תוכניות ומפרט מעודכנים (להלן: "**התוכניות והמפרט המעודכנים**"). התוכניות והמפרט המעודכנים שיצורפו להודעת החברה יהיו לתוכניות ולמפרט המחייבים את הצדדים בהתאם להסכם זה ויחליפו את התוכניות והמפרט המצורפים להסכם במועד זה. הרוכש מתחייב להשיב לחברה עותק מהתוכניות והמפרט המעודכנים כשהם חתומים על ידיו תוך 14 ימים מקבלתם, זאת מבלי לגרוע מתוקפם המחייב אף ללא הוספת חתימתו כאמור.

8.2 כמו כן, היה ועקב הוראת כל דין ו/או צו ו/או תקנה ו/או הוראה מחייבת אחרת, ימנע מהחברה לספק לקונה את החניה והמחסן כפי שנמסרו מיקומם לקונה, הקונה יהיה זכאי לבחור חניה ומחסן במיקום שונה מתוך מלאי פנוי ובלבד שלא יהיה בכך כדי לגרוע מזכויות הקונה על פי הסכם זה ובהתאם להוראות הדין. הודע לקונה כי שינויים במיקום המחסן והחניה ולרבות כל שינוי שידרש ע"פ אילוץ תכנון ודרישות הרשויות המוסכמות בחניה ובמחסן, אינו מעמיד לרוכש את האפשרות לבטל הסכם זה, אין באמור בכדי לגרוע מהקונה סעד אחר על פי דין.

8.3 במקרה שעל פי הודעת החברה הנלווית לתוכניות ולמפרט המעודכנים שתשלחנה לרוכש כאמור בנספח זה, יחול שינוי מהותי בתוכניות ובמפרט לעומת התוכניות והמפרט המצורפים להסכם, אז תהא לרוכש שמורה הזכות בתוך 30 יום ממועד קבלת הודעת החברה בדואר רשום כאמור לעיל, לבטל את התקשרותו בהסכם הרכישה.

8.4 **שינוי מהותי** לעניין תוספת זו יהיה שינוי בשיעור של יותר מ- 2% בין מידות הדירה המופיעות במפרט ובנספחים לבין המידות למעשה (עפ"י חישוב כולל של שטח הדירה), וכן סטיות בשיעור של יותר מ- 5% בין ומידות האבזורים המופיעים במפרט לבין והמידות למעשה וכן שינוי בתכנון הדירה ו/או בקומת הדירה ו/או כיווניה (כיווני אויר) וזאת בכפוף לחוק המכר (דירות) התשל"ג 1973 ותקנותיו ועל פי המותר בצו מכר דירות (טופס מפרט) התשס"ח-2008.

8.5 ניתנה על ידי הקונה הודעה על ביטול החוזה כמפורט לעיל, בתוך 45 ימים מיום הביטול ידאג המוכר להשבתם לקונה של כל הכספים ששולמו בערכם הריאלי על ידו לחשבון הליווי של הפרויקט בערך הריאלי כשהם צמודים למדד באופן הקבוע בנספח התשלומים ולהשבתם לקונה, הכל בכפוף וכנגד החזרת הערבויות שהונפקו, השבת פנקס השוברים וכן כנגד חתימת הקונה על מסמכי ביטול העסקה כפי שיוגשו לרוכש על ידי המוכר, וכנדרש על ידי רשויות מיסוי מקרקעין והבנק המלווה.

לא הודיע הקונה לחברה בכתב על רצונו בביטול הסכם הרכישה כאמור, תפקע זכות הרוכש לביטול הסכם הרכישה והתוכניות ומפרט הדירה המחייבים יהיו התוכניות והמפרט המעודכנים המצורפים להודעת החברה כאמור לעיל. הרוכש מתחייב במקרה זה להשיב לחברה עותק מהתוכניות והמפרט שהומצאו לו, כשהם חתומים על ידו, וזאת מבלי לגרוע מתוקפם המחייב אף ללא הוספת חתימתו. בכל מקרה לא תחול כל הפחתה במחיר הדירה על פי הסכם הרכישה.

8.6 במקרה שהרוכש יבחר לעשות שימוש בזכות הביטול על פי סעיף זה, ביטול הסכם הרכישה ייעשה על ידי משלוח הודעת ביטול בדואר רשום לכתובת החברה המופיעה בהסכם הרכישה. הודעת הביטול תכנס לתוקף תוך 30 יום ממועד המסירה של ההודעה, ובלבד, שעד מועד זה יחתום הקונה על תצהיר לעניין ביטול המכירה בהתאם לסעיף 102 לחוק מיסוי מקרקעין ועל כל מסמך נדרש אחר בקשר עם ביטול העסקה. הרוכש מתחייב לחתום על כל מסמך אשר יידרש על ידי הבנק המלווה כתנאי להשבת הכספים לידי הרוכש.

9. הרוכש כי ידוע לו כי במועד חתימת הסכם הרכישה טרם הושלמה הסדרתו של הליווי הבנקאי לפרויקט. מובהר, כי לאחר הסדרת הליווי הבנקאי, יושלמו הפרטים הנוגעים לליווי הבנקאי הן

במסגרת הסכם הרכישה והן במסגרת נספח הבנק המלווה שצורף ו/או יצורף להסכם הרכישה, אשר לאחר הסדרת הליווי הבנקאי יחול האמור בו ביחס לליווי הבנקאי ולבנק המלווה של הפרויקט.

עוד מוסכם, כי ככל שהבנק המלווה ידרוש הכנסת שינויים/תיקונים בנספח הבנק המלווה לעיל ו/או בהסכם הרכישה בכל הנוגע לליווי הבנקאי, שהם תיקונים סבירים ועל פי דין שאין בהם כדי לשנות באופן מהותי את האמור בהסכם הרכישה ואת נספח הבנק המלווה, אזי יבוצעו שינויים אלו והם ייחשבו כחלק מהסכם הרכישה.

עוד מוסכם, כי במקרה שעד מועד תשלום כלשהו החל על הרוכש בהתאם להסכם הרכישה ונספח התשלומים המצורף לו, לא יושלם הסדרת הליווי הבנקאי, אזי ידחה מועד התשלום וזאת עד למועד הסדרת הליווי הבנקאי ומסירת פנקס שוברים. האמור לא יחול על סך של 7% אשר ישולם בחתימת הסכם זה, יופקד בנאמנות אצל עוה"ד של המוכר ויועבר על ידי עוה"ד לחשבון הליווי עם הסדרתו באמצעות שובר מתאים מתוך פנקס השוברים אשר ינפיק הבנק המלווה. הצדדים מורים בזאת לעוה"ד באופן בלתי חוזר לפעול כאמור.

10. הרוכש מתחייב, כהתחייבות עיקרית ויסודית, שלא לרשום כל הערת אזהרה לזכותו, ללא קבלת הסכמה מפורשת ובכתב לכך מאת החברה ובהתאם לאמור בהסכם הרכישה ונספח הליווי הבנקאי. ידוע לרוכש כי במקרה שירשום הערת אזהרה בניגוד לתנאי ההסכם על נספחיו תהא רשאית החברה למחוק את הערת האזהרה, ומיופה הכוח יהיה רשאי לעשות שימוש בייפוי הכוח שניתן על ידי הרוכש לצורך האמור.

11. האמור במסמך זה עדיף על האמור בכל מקום אחר בהסכם הרכישה או בכל נספח מנספחיו.

לראיה באו הצדדים על החתום במועד ובמקום הנזכרים בכותרת הסכם הרכישה:

הקונה 2	הקונה 1	החברה
---------	---------	-------