

רק מסמך חתום על ידי החברה יחייב אותה

מהדורה 1
עמוד 1 מתוך 51

בניין: _____ דירה מס': _____ פרויקט: "סלקטד הילס" כרמיאל

מוסכם כי הבטוחה הניתנת לקונה על פי הסכם זה הנה ערבות בנקאית ללא רכיב המע"מ לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה – 1974 וכל עוד והערבות בתוקף הקונה אינו רשאי לרשום הערת אזהרה בגין חוזה זה.

חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "דירה במחיר מופחת". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של 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.

הסכם זה יחייב את המוכר וייכנס לתוקפו אך ורק לאחר הסכמת המוכר וחתימתו על ההסכם

חוזה מכר – דירת מחיר מופחת



שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

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

בין:

מרחוב המלאכה 3, נוף הגליל

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. _____

מרחוב: _____

טל: _____

דוא"ל: _____

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

מצד שני

הואיל (1) והמוכר זכה במכרז מספר צפ/2021/124 (להלן: "המכרז") במקרקעין הידועים כגוש 18990 חלקה 119 (בחלק), גוש 19063 חלקה 67 (בחלק) מגרש מס' 147 לפי תוכנית מפורטת מס' ג/21673 (להלן: "המקרקעין" ו- "התוכנית" או "התב"ע" לפי העניין); ורשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י" ו/או "הרשות") ייעדה חלק מהמקרקעין לבניית ייחודות דיוור על ידי המוכר כדירות "מחיר מופחת" הכל בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל בעניין "מחיר מופחת"; והמוכר הינו החוכר הרשום של מלוא הזכויות במקרקעין וזאת בהתאם להסכם חכירה מהוון מס' _____ לתקופת חכירה של 98 שנה מיום 17.08.2021 עם אופציה להארכה ל- 98 שנים נוספות, עם רשות מקרקעי ישראל וכן בהתאם לנסח רישום המקרקעין; ;

והואיל (2) והמוכר הינו המחזיק הבלעדי במקרקעין וכן בונה ו/או יבנה את הבניינים במקרקעין כהגדרתם להלן על פי היתר בניה כדין;

והואיל (3) ולצורך ליווי פיננסי של הפרויקט שיעבד ו/או ישעבד המוכר את מלוא זכויותיו במקרקעין ובפרויקט לטובת הבנק המלווה, כהגדרתו להלן, במשכנתא מדרגה ראשונה ו/או מדרגה שניה, ללא הגבלה בסכום (להלן: "המשכנתא");

והואיל (4) וברצון המוכר לתכנן, לבנות, למכור, למסור ולהעביר לקונה את הדירה והכל בהתאם להוראות המכרז, הסכם החכירה והסכם זה;

והואיל (5) וברצון הקונה לרכוש ולקבל בהעברה מהמוכר את כל זכויותיו בדירה כהגדרתה להלן בחוזה זה, כשהיא מושלמת וראויה למגורים, וכן לקבל את החזקה בדירה כשהיא ראויה למגורים, והכל בכפוף להוראות והתניות המפורטות בחוזה זה להלן;

והואיל (6) והקונה מצהיר כי הינו בעל תעודת זכאות כ "חסר דיוור" ו/או "משפר דיוור" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז וכן מצהיר כי הוא או קרוב משפחתו, אינם שותפים ו/או עובדים של החברה

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

מהדורה 1
עמוד 2 מתוך 51

בניין: _____ דירה מס': _____ פרויקט: פרויקט: "סלקטד הילס" כרמיאל
ו/או מהווים סוכן בלעדי או מפיק בלעדי או בעל זיכיון בלעדי ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה, אין מניעה מבחינתו מכל מין וסוג שהוא להתקשר בחוזה זה.

והואיל (7) ובמועד החתימה על חוזה זה טרם נתקבל היתר בניה לבניית הפרויקט, ובכלל זה גם לדירה, ' וכן טרם נחתם הסכם לליווי בנקאי לפרויקט ובהתאם לזה הוא חותם על נספח היעדר היתר בניה וכתב הוראות לנאמן;

והואיל (8) וברצון הצדדים לקבוע ולהגדיר את מכלול היחסים המשפטיים שביניהם במסגרת הוראות חוזה זה;

אי לכך, הוצהר הותנה והוסכם בין הצדדים:

1. **מבוא, נספחים ופרשנות**
 - 1.1 המבוא לחוזה זה, נספחיו והצהרות הצדדים המופיעות בו הינם חלק בלתי נפרד ממנו (להלן: "החוזה" או "חוזה זה" או "חוזה המכר" או "הסכם המכר" או "הסכם הרכישה").
 - 1.1.1 "החוזה" כולל את המסמכים הבאים המהווים חלק בלתי נפרד ממנו:
 - 1.1.1.1 מסמך זה שכותרתו "חוזה מכר – דירת מחיר מופחת";
 - 1.1.1.2 נספח א' - הגדרת הדירה, תשלומים ומועדים;
 - 1.1.1.3 נספח ב' - מפרט ותכניות לפי חוק המכר דירות;
 - 1.1.1.4 נספח ג' - יפוי כח בלתי חוזר למשרד עוה"ד של המוכר;
 - 1.1.1.5 נספח ד' - נספחי הבנק;
 - 1.1.1.6 נספח ה' - כתב התחייבות לטובת משרד הבינוי והשיכון;
 - 1.1.1.7 נספח ו' - תצהיר היעדר יחסים מיוחדים עם הקבלן;
 - 1.1.1.8 נספח ז' - תצהיר חסר קרקע בייעוד מגורים;
 - 1.1.1.9 נספח ח' - הודעה לרוכש בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974;
 - 1.1.1.10 נספח ט' - יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר לבחירת דירה;
 - 1.1.1.11 נספח י' - יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר לבחירת דירה ע"י בן/בת זוג;
 - 1.1.1.12 נספח יא' - נספח הצמדת חניית נכה;
 - 1.1.1.13 נספח יב' - נספח עמלת ערבות חוק מכר - יידוע הקונה בעניין החלטת רשות המסים בעניין החבות במס ערך מוסף בגין מימון ערבות על פי החוק חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974;
 - 1.1.1.14 נספח יג' - נספח היעדר היתר בניה;
 - 1.1.1.15 נספח יג' - כתב הוראות לנאמן;
 - 1.1.1.16 נספח יד' - כתב התחייבות לרישום משכנתא לטובת בנק הקונה.

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, בין לבין עצמן, יבחן המוכר כיצד יש לפעול ואיזו היא ההוראה העדיפה או הגוברת בנסיבות העניין ובכפוף להוראות המכרז והדין. ככל ותהיינה סתירות בין האמור בהסכם זה לבין האמור במסמכי המכרז, תגברנה הוראות מסמכי המכרז.

1.2 כותרות החוזה נועדו לנוחות ההתמצאות ולא ישמשו לפרשנות.

מהדורה 1
ממוד 3 מתוך 51

בניין: _____ דירה מס': _____ פרויקט: פרויקט: "סלקטד הילס" כרמיאל
1.3 בחוזה זה תהיה למונחים המופיעים להלן המשמעות הכתובה בצידם.

"המגרש" ו/או "המקרקעין"
כגוש 18990 חלקה 119 (בחלק), גוש 19063 חלקה 67)
(בחלק) מגרש מס' 147 לפי תוכנית מפורטת מס' ג/ 21673

"הפרויקט" ו/או "הבניינים"
כל אשר ייבנה על ידי החברה במקרקעין על פי היתר בניה
כדין לרבות: הקמת 4 בנייני מגורים בני ____ קומות בהם
סה"כ 55 יח"ד .

"הבניין"
אחד הבניינים המוקמים ע"י המוכר או ע"י קבלן מטעמו
על המגרש, בו נמצאת הדירה, כמפורט במפרט.

"הדירה"
זכויות החכירה המהוונות בדירה ובחלקים ברכוש
המשותף הצמודים אליה, כמפורט בתיאור הדירה **בנספח**
א' לחוזה ובמפרט הטכני ובתשריטים המצורפים **כנספח**
ב' לחוזה זה.

"המפרט"
המפרט והתכניות על פי חוק המכר דירות, כהגדרתו להלן,
המצורפים לחוזה זה כנספח ב' ולא יפחתו מהוראות מפרט
המחייב ג'1 שמצורף למכרז.

"בית המשותף"
הבניין וכל מבנה נוסף במגרש שיירשם כבית משותף לפי
חוק המקרקעין, כהגדרתו להלן.

"הרכוש המשותף"
כל אותם חלקים של הבניין אשר לא הוצאו ע"י המוכר
מכלל הרכוש המשותף, בכפוף להוראות חוק המקרקעין,
כהגדרתו להלן.

"חוק מכר דירות" ו/או "חוק המכר"
חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, חוק המכר (דירות)
(הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974.

"חוק המקרקעין"
חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

"הבנק"
בנק מוכר בישראל ו/או מוסד פיננסי ו/או חברת ביטוח
ו/או כל גוף פיננסי אחר אשר יעניק לחברה ליווי פיננסי
בקשר עם הפרויקט (יובהר כי בכל מקום בו נכתב בהסכם
זה "בנק" הכוונה היא גם למוסד פיננסי ו/או חברת ביטוח
ו/או כל גוף פיננסי אחר אשר יעניק לחברה ליווי פיננסי
בקשר עם הפרויקט).

"חשבון הפרויקט"
חשבון המנוהל בסניף מרכז שירות עסקי נתניה (מס' סניף
472) שכתובתו ההסתדרות 271 קרית אתא . (מענה טלפוני
03-6532682 אתר אינטרנט
www.bankhapoalim.co.il)

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. מוסכם בזה, כי בהעדר מועד נקוב לתשלום כלשהו החל על
הקונה בהתאם להסכם זה, ישולם אותו תשלום בתוך 7 ימים ממועד דרישת המוכר.

2.2 הודע לקונה כי המוכר קיבל מהוועדה המקומית לתכנון ולבניה, החלטת ועדה מותנת וטרם
התקבל היתר בניה מותנה או סופי בגין הפרויקט ובהתאם לכך הוא חתם על נספח היעדר
היתר בניה, וכי ידוע לו כי יחולו כל ההצהרות וההוראות המפורטות בנספח היעדר היתר
הבניה וכן המפורטות בסעיף זה.

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

מהדורה 1
עמוד 4 מתוך 51

בניין: _____ דירה מס': _____ פרויקט: פרויקט: "סלקטד הילס" כרמיאל

2.3 הודע לקונה כי היה ולא התקבל היתר בניה בתוך 6 חודשים ממועד החתימה על הסכם זה, תעמוד לקונה הזכות להודיע בכתב, עד ולא יאוחר מ-30 ימים מתום 6 החודשים האמורים על ביטול הסכם זה. במקרה כזה, יושבו לידי הרוכש מלוא הכספים ששולמו לחברה בערכם הריאלי כמפורט להלן, כנגד ביטול כל בטוחה שניתנה לרוכש (ככל שניתנה).

2.4 על אף האמור לעיל, מוסכם כי ככל שבהתאם להיתר הבניה הסופי שיינתן תהיה סטייה בתכנית הבניה של הדירה על הצמדותיה, לעומת התכניות שנחתמו ע"י הקונה, מעבר לשיעור של 2% או 5% לפי העניין בשטח כמותר עפ"י חוק המכר (דירות) התשל"ד-1973, וצו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון) התשס"ח-2008 וכן ככל שיחול שינוי בקומת הדירה ו/או בכיוונה, הקונה יהיה רשאי לבטל את החוזה, בהודעה בכתב למוכר, בלתי מסויגת ובלתי מותנית, בו יודיע הקונה על רצונו לעשות כן (להלן: "**הודעת הקונה**"), ובלבד שהודעת הקונה כאמור תתקבל אצל המוכר עד ולא יאוחר מחלוף 30 ימים מהמועד שהתקבל אצל הקונה העתק מתכנית היתר הבניה ותשריט הדירה על פי היתר הבניה שהתקבל, כאמור ופרט לו את השינוי כאמור בסעיף זה, ככל שחל שינוי (להלן: "**התכניות החדשות**"). ככל שלא תתקבל הודעת הקונה כאמור במועד הנ"ל, ייחשב הדבר כאילו הקונה הסכים לתכניות החדשות והן תחייבנה את הקונה לכל דבר ועניין.

2.5 ניתנה על ידי הקונה הודעה על ביטול החוזה כמפורט לעיל, בתוך 45 ימים מיום הביטול ידאג המוכר להשבתם של כל הכספים ששולמו י על ידי הקונה לחשבון הליווי של הפרויקט בערך הריאלי כשהם צמודים למדד באופן הקבוע בנספח התשלומים, 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.

2.6 בוטל.

2.7 כל הצהרה שתיעשה על ידי כל אדם לרבות עובדים של המוכר ו/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 15 להלן.

2.8 מבלי לגרוע מהאמור לעיל ולהלן ובכפוף להוראות המכרז הודע לרוכש כי ייתכן ובמגרש ייבנה/ו על ידי החברה גם שטחים לפי ייעודים ו/או שימושים מאושרים אחרים לפי התב"ע (תכנית/ות בניין עיר) בהם יוקנו זכויות לצדדים שלישיים, ובכלל זאת, ייבנו גם שטחים ו/או מתקנים משותפים שישמשו את השטחים האמורים לייעודים ו/או שימושים אחרים כאמור לרבות חניונים, מערכות חשמל, מאגרי מים, ביוב, משאבות, גנרטורים, כניסות, מעברים וכיוצ"ב וכפי שיפורט במפרט. הוראות מתאימות בקשר לאמור יוסדרו בתקנון הבית המשותף. אין באמור בכדי לגרוע ו/או לפגוע בדירה על הצמדותיה לרבות השימוש הסביר.

3. העברת זכויות והגבלת סחירות

3.1 הקונה מצהיר כי הוא "חסר דיור"/"משפר דיור", בהתאם להגדרתו לפי משרד הבינוי והשיכון (להלן: "**המשרד**"), וכי הוא מחזיק באישור זכאות הנדרש לכך מטעם המשרד, לצורך רכישת דירת מחיר מופחת. כמו כן, מצהיר הקונה כי לא רכש דירה אחרת במכרזי מחיר מופחת ו/או מכרזי "דירה בהנחה". מובהר כי ככל שיתברר, בכל שלב עד למסירת החזקה בדירה לקונה, שאינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות ל-"חסר דיור"/"משפר דיור" כהגדרתו לעיל, ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, ידוע לקונה והוא מסכים שחוזה המכר שנחתם עימו יבוטל ולא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור.

3.2 הקונה מצהיר ומתחייב כי לא ימכור את הדירה לצד שלישי במשך 5 שנים ממועד קבלת תעודת גמר לדירה 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 הודע 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 הודע 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,

מהדורה 1

עמוד 5 מתוך 51

בניין: _____ דירה מס': _____ פרויקט: פרויקט: "סלקטד הילס" כרמיאל

יחתום הקונה על תצהיר וכתב התחייבות לטובת המשרד או מי מטעמו בנוסח הרצ"ב
כנספת ה' לחוזה זה.

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 המצטברים והמוקדמים 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 חוזה זה, חתם על יפויי כח בנוסח המצ"ב להסכם זה או בנוסח שהיא מקובל אצל המוכר באותה עת (לפי בחירת המוכר).

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. הודע 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 אישור מאת הבנק בדבר הסכמתו לביצוע ההעברה.

3.5.6 אישורים ללשכת רישום מקרקעין בדבר תשלום מלוא החובות לשלטונות מס שבת, מס רכישה.

3.5.7 אישורים ללשכת רישום המקרקעין מאת הרשות המקומית ומאת הועדה המקומית, כי תשלומי החובה לסוגיהם, ובכלל זה ארנונה והיטל השבחה בקשר לדירה שולמו במלואם, ואין לכל אחד מהם התנגדות כלשהי בגין ההעברה כאמור.

3.5.8 אישור מאת מוסד פיננסי או כל מוסד כספי אחר שהלווה לקונה כספים לתשלום מחיר הדירה, באם הייתה הלוואה כזו, כי המשכנתא שאמורה להירשם לזכותו סולקה במלואה ו/או נגררה לנכס אחר, כי הבנק נותן ההלוואה משחרר את המוכר מהתחייבותו לרישום המשכנתא כאמור (לרבות ביטול הערת אזהרה ככל שנרשמה לטובת הבנק), וכי הנו מסכים להעברת הזכויות. כמו כן, ימציא הקונה למוכר תצהיר על פי פקודת הראיות לפיו הדירה משוחררת מכל חוב ו/או שעבוד ו/או עיקול ו/או זכות צד ג' כלשהוא.

3.5.9 העתק מקור מהסכם תקף וחתום שנערך בין הקונה לבין הנעבר בדבר העברת זכויות הקונה לנעבר או תצהירי הצדדים מאומתים כדין על-ידי עו"ד במקרה של העברה ללא תמורה בין קרובים.

3.5.10 הנעבר יחתום במשרדי המוכר על כתב העברת זכויות בנוסח שיקבע על-ידי המוכר ובו יאשר, בין היתר, כי הוא מקבל על עצמו את התחייבויות הקונה כלפי המוכר על-פי הסכם זה וכי הקונה והנעבר מצהירים על העדר דרישות, טענות או תביעות כלשהן כלפי המוכר בהווה או בעתיד, למעט לעניין רישום זכויות בדירה בלשכת רישום המקרקעין ע"ש הקונה וכן תקופת הבדק בהתאם לחוק המכר, וכי הם משחררים את המוכר מהתחייבויותיו על-פי הסכם זה.

3.5.11 הקונה והנעבר יישאו בהוצאות הטיפול באישור ההעברה כאמור, ובכלל זה תשלום דמי טיפול לעו"ד, בהתאם לצו הפיקוח על המחירים ולתעריפו באותה עת. במידה ולא יחול צו פיקוח על המחירים, יחויבו הקונה והנעבר בשיעור סכום

שגראוי ייזום ובניה (אס. בי. סי.) בע"מ

ח.פ. 513950071

החברה

הקונה 1

הקונה 2

מהדורה 1

עמוד 6 מתוך 51

בניין: _____ דירה מס': _____ פרויקט: פרויקט: "סלקטד הילס" כרמיאל
אחר שייקבע על-פי כל דין, אשר יהא בתוקף במועד ביצוע העברת הזכויות והמתייחס מפורשות לטיפול עו"ד בהעברה כדין כזו. דמי הטיפול ישולמו ישירות למשרד עוה"ד.

- 3.5.12 אישור לפיו כל בטוחה (לרבות הערת אזהרה) אשר ניתנה על-ידי החברה לקונה בוטלה.
- 3.5.13 היה והומצאו לקונה כתבי ערבות בנקאית כאמור לעיל, השיב הקונה לחברה את כל כתבי הערבות הבנקאית כאמור.
- 3.5.14 אישור מאת ועד הבית / נציגות הבניין / חברת הניהול לפיו לא קיימים להם חובות בגין הדירה עד למועד ההעברה.
- 3.5.15 כל מסמך או אישור נוסף שיהא דרוש למוכר לפי שיקול דעתו הסביר לשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות והבטחת זכויות המוכר.
- 3.5.16 בפרק זה "העברה" - בכל דרך שהיא לרבות הסבה, ויתור, שעבוד, משכון או המחאה, בתמורה או ללא תמורה.
- 3.5.17 למוכר נתונה הזכות להסב את חובותיו וזכויותיו מכוח הסכם זה, בכל שלב, לצד ג' כלשהו, אשר יבוא בנעליו, ויקבל על עצמו את כל התחייבויות המוכר בהתאם להסכם זה בתנאי שיוותר ערב כלפי הקונה למילוי התחייבויות שהעביר. הקונה מתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך העברת זכויות כאמור לעיל.

4. הבניה

- 4.1 המוכר מתחייב כי הדירה (על הצמדותיה) תיבנה בהתאם לתכניות ולמפרט המצורפים לחוזה כנספח ב', בכפוף לשינויים קלים בביצוע לעומת המפרט וכי מפרט הדירה והבניין לא יפחתו מהוראות מפרט המחייב ג1 שמצורף למכרז.
- "שינויים קלים בביצוע" בסעיף זה פירושו: סטיות בשיעור של עד 2% בין מידות הדירה המופיעות במפרט לבין המידות בפועל וכן סטיות בשיעור של עד 5% בין מידות האבזורים המופיעות במפרט לבין המידות בפועל, והכל בכפוף להוראות חוק המכר דירות וצו המכר טופס של מפרט (תיקון) תשס"ח 2008.
- 4.2 מוסכם בין הצדדים, כי סטיות בהתאם לצו המכר (דירות), הן סטיות קבילות, לא יראו אותן כסטיות מהמפרט הטכני ומהתוכניות, הן לא תחשבנה כאי התאמה ו/או כהפרת הסכם זה או כשינוי, מובהר בזאת, כי לא יהא בשינויים האמורים כדי לשנות באופן מהותי את התכנון והבניה של הדירה עצמה.
- 4.3 אופן עבודות הבניה והפיתוח והיקפן, לרבות הקצב, המיקום, הגודל, הצורה, החומרים, אם ובמידה שלא צוינו בהסכם זה ו/או במפרט, ייקבעו ע"י החברה לפי שיקול דעתה הסביר ובחירתה, ובהתחשב, בין היתר, בדרישות רשויות התכנון המוסמכות.
- 4.4 הודע לקונה שהבניין והדירה ייבנו על ידי המוכר ו/או על ידי קבלנים שהמוכר יבחר על פי שיקול דעתו הסביר, אך אין בכך לגרוע מאחריות המוכר ומהתחייבויותיו עפ"י חוזה זה ועפ"י הדין.
- 4.5 המוכר רשאי בכל עת, להחליף את הקבלן בקבלן אחר, ובלבד שיהיה קבלן בעל סיווג מתאים כאמור. למרות האמור בסעיף זה, יובהר כי אין בבניית הבניין באמצעות הקבלן שייבחר על ידי המוכר, כדי לגרוע מאחריות החברה למילוי התחייבויותיה כלפי הקונה עפ"י חוזה זה, ככל שאלו לא יקוימו ע"י הקבלן או בתחום אחריותו.
- 4.6 המוכר יהיה זכאי להעביר דרך המגרש והבניין ו/או בדירות, לרבות (אך לא רק) בגינות המוצמדות לדירות בקומת הקרקע 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, וכיוצ"ב וכן להציב מתקנים כני"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 בתיאום מראש, להיכנס לשטח המקרקעין ו/או הדירה לבצע עבודות שתידרשנה לרבות לצורך תחזוקה ו/או תיקון. העבודות תבוצענה באופן שימנע ככל האפשר הפרעה לרוכש בדירה. המוכר ישיב את המצב הנכס לקדמותו ככל האפשר. אין באמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הניתנת לרוכש על פי דין.

מהדורה 1

עמוד 7 מתוך 51

בניין: _____ דירה מס': _____ פרויקט: פרויקט: "סלקטד הילס" כרמיאל

- 4.7 ייתכן ובגין הצנרת ו/או החדרים המשותפים ו/או המערכות המשותפות לבניינים בפרויקט תירשם זיקת הנאה בין החלקות עליהן ייבנה ו/או כל הבניינים במקרקעין. הודע לקונה על רישום כל זכות ו/או זיקה ו/או הערה בכל מרשם ו/או סעיפים בתקנון הבניין בקשר עם מעבר הצנרת ו/או החדרים המשותפים ו/או המערכות המשותפות כאמור לעיל וכן בגין התחייבות של המוכר לכל רשות מוסכמת (ככל ויידרשו התחייבות אלו על ידי הרשויות המוסכמות), ככל שתהיה, והכל כפי שיידרש. יובהר כי כל המתקנים האמורים בסעיף זה הינם מתקנים משותפים לעניין הסכם זה.
- 4.8 ידוע לקונה כי במחסן, עשויים לעבור ו/או להימצא מתקנים משותפים שונים, לרבות צנרת וספרינקלרים, והוא מתחייב שלא לבצע כל פעולה העלולה לגרום נזק למתקן המשותף או לתפקודו התקין.
- 4.9 מוסכם בזה, כי כל זכויות הבניה, כפי שקיימות עתה ו/או כפי שתהיינה בעתיד, שייכות למוכר בלבד, והוא רשאי לנצלן (או שלא לנצלן) ולנהוג בהן לפי שיקול דעתו הסביר בכל עת, ללא צורך בהסכמת הקונה ו/או כל אדם אחר שיהא בעל זכויות בבניין ו/או בפרויקט ובכפוף להוראות כל דין ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין. הימנעות המוכר מלנצל זכות מזכויותיו הנ"ל לא תהווה ולא תיחשב להשתק לתביעת זכות כזו על ידו בעתיד, ולא תיחשב כוויתור מצדו על זכות זו, אלא אם ויתר על הזכות במפורש ובכתב. הוראות הסכם זה אינן מגבילות את המוכר בשימוש, ניצול, יעוד ותכנון המקרקעין ואינן מקנות לקונה ולכל הבאים במקומו זכות בקשר לכך מעבר להתחייבויות המפורשות של המוכר על-פי הסכם זה.
- 4.10 הודע לקונה שלצורך מימוש הזכויות הנוספות, ככל שיהיו, המוכר רשאי להשתמש בכל חלק של המקרקעין והפרויקט ושל הבניין, לרבות במערכות, במתקנים המשותפים ובשטחי הרכוש המשותף המצויים בו ולהכניס כל שינוי שיהא דרוש בהם על מנת שישרתו גם את השטחים הנוספים שייבנו בהתאם לזכויות הבניה, כאמור לעיל ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הקונה בדירה על הצמודותיה. על אף האמור לעיל, מובהר כי, כל השטחים הציבוריים שבמתחם, לרבות כל השטח הציבורי של הגינה ככל שתהיה בין הבניינים שיוקמו במתחם, לא יוצמדו לדירה כלשהי בבניין ו/או בבניינים.
- 4.11 למוכר הזכות למכור, למסור, להשכיר, להעביר ולהחכיר, כל יחידה מיחידות המוכר בבניין או איזה זכות או טובת הנאה בהן לכל מי שיחפוץ ובתנאים שיראו לו, ובלבד שכל הדירות בבניין תימכרנה אך ורק למגורים.
- 4.12 הקונה, ביקר במקרקעין ובסביבתם, ראה ובדק את מצבם המשפטי והתכנוני וכן את אפשרויות השימוש בדירה, קיבל מהמוכר כל מידע שהתבקש על-ידו, בדק את סביבתם ואת זכויות המוכר בהם, ובכלל זה קרא היטב את ההסכם, על נספחיו, ובדק את תכניות בניין עיר החלות על המגרש (ובכלל זה תכניות בהפקדה, ככל שישנן), תכניות הבניין והדירה, היתר הבניה, המפרט הטכני והתוכניות המצורפות להסכם וכן כל הקשור באלה לרבות שאר נספחי ההסכם, וכן ביצע ברשויות השונות, ובכללן הועדה המקומית לתכנון ולבניה ובכל רשות אחרת את הבדיקות הנחוצות, בקשר עם המקרקעין ובסביבתם, ומצא אותם מתאימים לרצונו ולמטרותיו, לשביעות רצונו המלאה כי הקונה מתקשר בהסכם זה על סמך בדיקותיו ולאחר שניתנה לו האפשרות וההזדמנות לקבל כל יעוץ משפטי ומקצועי, בקשר עם רכישת הדירה, בטרם התקשר בהסכם זה, ובכלל זה האפשרות להיות מיוצג על-ידי עורך-דין מטעמו.
- 4.13 הודע לקונה, כי ביצוע התחייבויות הקונה על -פי הסכם זה באופן מלא ובמועדן הנו תנאי הכרחי ומקדמי לקיום התחייבויות המוכר על-פי הסכם זה. איחור של הקונה במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו בהסכם, במלואן ובמועדן אשר גרמו לעיכוב במסירת החזקה בפועל, ומבלי לפגוע ביתר תרופות המוכר על-פי הסכם זה או על-פי כל דין, יתיר למוכר דחייה בהתאמה למספר הימים בגינם נגרם עיכוב במסירה בפועל ובלבד שהמוכר הוכיח את העיכוב כאמור.
- 4.14 הודע לקונה כי המוכר הודיע לו שלא תתאפשר כניסה למרתפי החניה התת קרקעי של הבניין לרכב מסוג ג.פ.מ (גז פחמימני מעובה), על כל סוגיו.
- 4.15 ידוע לקונה כי כינוי מס' הקומות, המחסנים, החניות והדירות במפרט ובהסכם המכר, הינו נומינלי. וכי כינויים בפועל עשוי להשתנות, לדוגמא: קרקע, ביניים, א', ב'... במקום 0,1,2 וכו', בין השאר כתוצאה מכיתוב מעליות ו/או לצורך התאמה בין מספר הדירה למספר המחסן וכיוצא בזה.
- 4.16 החברה תהיה זכאית לפצל או לאחד או לאחד ולפצל מחדש את המקרקעין, להעביר ו/או להפריש חלקים מהמקרקעין ומזכויות הבניה על המקרקעין הקיימות ו/או העתידיות, בין

מהדורה 1

עמוד 8 מתוך 51

בניין: _____ דירה מס': _____ פרויקט: פרויקט: "סלקטד הילס" כרמיאל

לצרכי ציבור ובין לצרכים אחרים, ליצור ו/או לרשום זיקות הנאה ו/או כל זכויות אחרות על המקרקעין, ו/או לטובת המקרקעין, ו/או ליתן זכויות מעבר ובין היתר זכויות למעבר ציבורי לאדם ו/או רכב, ו/או חדרי האשפה ו/או חדר הטרנספורמציה ו/או לובי הבניין בפרויקט לרבות אך מבלי למעט, קומות מרתף (לעניין זה מובהר כי החברה תהא רשאית לבנות מרתף אחד או מספר מרתפים, וכן לחברם ו/או לפצלם לרבות עם מקרקעין סמוכים ו/או אחרים תוך קביעת זכויות מעבר ו/או זיקות הנאה ביניהם, הכל על פי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות התב"ע ו/או היתר הבני ו/או דרישת רשויות, ו/או הכניסה לחניון ו/או היציאה מן החניון (ובכלל זה ובדרכי הגישה אליהם, לרבות מיקום דלתות הכניסה ו/או היציאה לחניון), כולם או חלקם ו/או במספר הכניסות אל החניון ו/או היציאות ממנו ו/או במיקומן וכו', הצבה/הסרה של מחסומי כניסה ו/או יציאה לחניון/ים, שינוי בנהלים ו/או במיקום ו/או בצורת כניסת כלי הרכב לבניין ו/או לבניינים סמוכים ו/או לפרויקט ו/או לבניינים אחרים, הכל ביזמת החברה ו/או ביזמת גורמים אחרים ו/או כמתחייב מכח כל תב"ע ו/או היתר בניה ו/או דרישת רשויות, כל זאת בכפוף לקבלת אישורים מתאימים מהרשויות המוסמכות ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמודותיה.

5. השלמת הדירה ומסירתה לקונה

5.1 לא יאוחר ממועד המסירה הנקוב בנספח א' לחוזה זה, ובתנאי מוקדם שעד למועד זה מילא הקונה אחר כל התחייבויותיו הרלוונטיות למועד המסירה, במלואן ובמועדן, ימסור המוכר את הדירה לחזקתו של הקונה, כשבנייתה הושלמה בהתאם למפרט הטכני ולתוכניות, לאחר קבלת טופס 4 לדירה המאפשר אכלוס בבניין וכשהדירה פנויה מאדם וחפץ ומכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא (לרבות על דרך של מכתב החרגה), או זכות אחרת של צד שלישי, למעט משכנתא שניתנה כביטחון להלוואה לרכישת הנכס או משכנתא שנרשמה על פי בקשת הרוכש, מחוברת חיבור לרשת החשמל, המים והביוב וראויה לשימוש למגורים, לרבות ניקוי מפסולת בניה.

הקונה יחתום קודם למסירה על חוזה לאספקת מים עם תאגיד המים, 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 לרבות הסכם עם חברת הניהול. החברה תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות.

כמו כן, בד בבד עם מסירת 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 במקרקעין, בבניין ובסביבתו תוכלנה להימשך עד 6 חודשים נוספים לאחר קבלת תעודת גמר לבניין, וכי המוכר מתחייב שהשלמת עבודות הפיתוח לא תמנע גישה בטוחה וסבירה לדירה ולהצמודותיה ושימוש סביר בדירה והצמודותיה. עבודות הפיתוח כאמור תתבצענה באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לקונה.

למען הסר ספק מובהר כי הרשות המקומית ו/או מי מטעמה מבצעת במגרשים נשוא התב"ע, לרבות סביב המקרקעין ו/או בסביבתו, 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 כשהם חתומים על ידו, כהגדרתן בחוק המכר דירות. ומחובתו של הקונה לפעול לפיה.

5.3 הדירה תימסר לקונה כשהיא נקייה מזכויות צד ג' כלשהו ומכל חוב, שיעבוד ועיקול, למעט הערת האזהרה, ככל שתירשם עד למועד זה, לטובת משרד הבינוי והשיכון בהתאם לאמור בהסכם זה ולמעט השעבוד לבנק אשר יוחרג באמצעות מכתב החרגה מהבנק, בהתאם לאמור בהסכם זה, ולמעט הלוואות ומשכנתאות, ככל שלקח הקונה למימון רכישת הדירה.

5.4 איחור בהשלמת הדירה ומסירתה לקונה, שלא יעלה על חודש ימים מתום המועד הקבוע לכך בהסכם זה, לא יהווה הפרה של התחייבויות המוכר על פי חוזה זה ולא יזכו את הקונה בסעד כלשהו.

5.5 אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכר ושאינן למוכר שליטה עליהם או אם כתוצאה מכוח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכוח אדם, (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות על ידי הרשות המקומית שאינו באשמת המוכר, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכר, יחול

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

מהדורה 1

עמוד 9 מתוך 51

בניין: _____ דירה מס': _____ פרויקט: פרויקט: "סלקטד הילס" כרמיאל

עיקוב בהשלמת הנכס, יידחה מועד המסירה בתקופות הזמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הקונה לשלם על חשבון התמורה בהתאם ללוח התשלומים.

5.6 המוכר ינקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הנכס. למען הסר הספק, מובהר כי דחייה במועד המסירה כאמור בסעיף זה לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על המוכר, בין מפורש ובין במשתמע, או שהיה עליו לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.

6. פיצוי בשל איחור במסירה:

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

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

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

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

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

6.2.1 הוראות סעיפים 6.1 ו-6.2 לא יחולו אם מתקיים 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.

6.3 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 שישה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודש המנויה לעיל), יהא הקונה רשאי לבטל את החוזה ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם ע"ח התמורה בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.

6.4 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 שהמוכר הוכיח את העיכוב כאמור.

6.5 להסרת ספק, מוסכם ומובהר כי המוכר רשאי להקדים את מועד המסירה בהודעה מוקדמת בכתב של 60 (שישים) ימים, והקונה מתחייב לקבל את החזקה במועד המוקדם ולהשלים עד 7 ימים לפני אותו מועד את כל התחייבויותיו כלפי המוכר עפ"י הסכם זה לרבות תשלום מלא התמורה. יובהר כי מועד זה ייחשב כ"מועד המסירה", לכל דבר וענין. הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 (שישים) ימים כאמור, מותנית בהסכמת הרוכש.

מהדורה 1

עמוד 10 מתוך 51

בניין: _____ דירה מס': _____ פרויקט: פרויקט: "סלקטד הילס" כרמיאל

6.6

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 בה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הדירה לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ-10 ימים ממשלוח הודעה זו (להלן: "מועד המסירה").

הקונה מתחייב כי 30 (שלושים) ימים לפני מסירת הדירה לקונה ולא יאוחר מ-7 (שבעה) ימים לפני מסירת הדירה לקונה ישלם למוכר את מלוא התמורה, ימלא אחר כל ההתחייבויות שנותרו לו למלא עד מועד המסירה וישלם את כל התשלומים 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 7 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 והכל בהתאם לאמור בהסכם זה.

7. פרוטוקול מסירה

- 7.1.1 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").
- 7.1.2 יצוין כי יכול ומסירת הדירה תתועד ע"י צלם וידאו מטעם החברה, לא תבוצע מסירה לא מתועדת (ככל והחברה תחליט כן).
- 7.1.3 פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.
- 7.1.4 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.
- 7.1.5 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכרת על פי כל דין.
- 7.1.6 אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הרוכש.
- 7.1.7 המוכר מתחייב לכלול את הוראות סעיפים 7.1.5-7.1.6 לעיל בפרוטוקול המסירה.

7.2 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.

7.3 לא הופיע הקונה במועד המסירה או סירב לחתום על פרוטוקול המסירה בלבד שאין מדובר במקרה בו קיימים ליקויים המונעים שימוש סביר בדירה ו/או דירה אינה ראויה למגורים, 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 8 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 חנם בהתאם להוראות חוק השומרים התשכ"ח-1967 ומהמועד האמור תחל תקופת הבדק על פי חוק המכר (דירות) התשל"ד-1973.

מהדורה 1

עמוד 11 מתוך 51

בניין: _____ דירה מס': _____ פרויקט: פרויקט: "סלקטד הילס" כרמיאל

7.4 אם לא יופיע הקונה לקבל את החזקה בממכר במועד המסירה ו/או יסרב לקבלו, כאמור בסעיף 7.3 לעיל, יהיה רשאי המוכר, אך לא חייב, לערוך פרוטוקול מסירה ע"י נציג המוכר בלבד ("מסירה עצמית"), והאמור בו יהווה ראיה לכאורה למצב הממכר במועד המסירה.

7.5 הודע לקונה כי עד ולא יאוחר מ-60 ימים קודם למועד מסירת הדירות בבניין ועל פי דרישת המוכר, 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.

7.6 הובהר לקונה וידוע לו כי מעלית הבניין תופעל רק לאחר מסירתה לנציגות דיירי הבניין והתקשרותם בהסכם אחזקה עם חברת המעליות וזאת כתנאי לביצוע המסירה לנציגות דיירי הבניין.

7.7 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 הסעיף 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.

7.8 הודע לקונה כי המוכר יהא רשאי לפי שיקול דעתו הסביר ובאישור ובתיאום עם 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 ובבניין. חברת הניהול והאחזקה תפעל במימון כספי משותף של כל רוכשי הדירות בבניין. תנאי ההתקשרות יתואמו בין נציגות הבניין/מקבלי הרכוש המשותף לבין חברת הניהול ויהיו כמקובל בשוק, בענף ובאותו אזור ובהתאם להוראות כל דין, חוק המקרקעין ובהתאם להוראות חוק המכר (דירות). הודע לקונה כי התחייבותו כלפי חברת הניהול והאחזקה תהיה לתקופה של 24 חודשים. בתום התקופה כאמור ממועד חתימת הסכם הניהול תהיה רשאית נציגות הדיירים להשאיר או להחליף את חברת הניהול והאחזקה וזאת בהחלטה שתתקבל ע"י רוב הדיירים כמשמעו בסעיף 7.11 לחוק המקרקעין. למען הסר ספק, אין באמור על מנת לחייב את המוכר למנות חברת ניהול לבניין והוא יעשה כן לפי שיקול דעתו הסביר כאמור בסעיף זה.

7.9 הנציגות הזמנית ו/או חברת הניהול/אחזקה, יהיו אחראים למסור למוכר הודעה על כל אי התאמה ו/או פגמים ברכוש המשותף בהתאם להוראות החוק.

7.10 האמור בהסכם זה לגבי אחריות הקבלן לליקויים ו/או פגמים ו/או אי התאמות בדירה, יחולו גם על ליקויים ו/או פגמים ו/או אי התאמות ברכוש המשותף, בשינויים המתחייבים.

7.11 הובהר לקונה כי 30 ימים לאחר מסירת הרכוש המשותף, כאמור לעיל, יופסק ביטוח המבנה אשר ביצע המוכר, והחל ממועד זה יהיה הדבר באחריות נציגות הבניין ובעלי הזכויות בדירות.

8. אחריות לתיקונים

8.1 המוכר יתקן על חשבונו כל אי התאמה שתתגלה בדירה, לעומת תיאורה במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) תש"ל 1970 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 התאמה (בהסכם זה - "**הודעה בדבר אי התאמה**").

מהדורה 1

עמוד 12 מתוך 51

בניין: _____ דירה מס': _____ פרויקט: פרויקט: "סלקטד הילס" כרמיאל

התגלית או 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 התאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש אפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי התאמה.

חזרה והתגלית או התאמה לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הרוכש בדבר אי התאמה, או שתיקונה של אי התאמה דחוף והמוכר לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הרוכש, רשאי הרוכש לתקנה והמוכר יישא בהוצאות התיקון. במקרה זה ימסור הרוכש למוכר הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון ויקבל את אישור החברה לביצוע התיקון כאמור.

8.2 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 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.

8.3 הרוכש מתחייב לאפשר למוכר, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לדירה לשם בדיקתו וכדי לבצע את תיקוני אי התאמות, ככל שתהינה, וכן לבצע מתוך הדירה תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבניין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש.

8.4 המוכר יבצע את תיקון אי התאמות שהוא חייב בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי התאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכר כלעיל, ייגרם נזק לדירה או לרכוש המשותף יתקן המוכר כל נזק כנ"ל ויחזיר את מצב הדירה או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.

8.5 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 התאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכר אחריות לתיקון אי התאמות על פי דין.

8.6 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.

8.7 בכל מקרה, הוראות חוק המכר גוברות על כל הוראה כאמור לעיל לטובת או חובת שני הצדדים וזאת ככל שיש סתירה ביניהן.

9. הרישום

9.1 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").

9.2 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.

שגראוי ייזום ובניה (אס. בי. סי.) בע"מ

ח.פ. 513950071

החברה

הקונה 1

הקונה 2

מהדורה 1

עמוד 13 מתוך 51

בניין: _____ דירה מס': _____ פרויקט: פרויקט: "סלקטד הילס" כרמיאל

- 9.3 הודע 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.
- 9.4 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 להוראות חוזה זה, ולא מילא במועד את כל המוטל עליו בקשר לביצוע הרישום.
- 9.5 הודע לקונה כי טרם נרשמה פרצלציה במגרשים, וכי המוכר מתחייב לגרום לרישום הבית המשותף לא יאוחר מתום שנה מרישום הפרצלציה בפנקסי המקרקעין או ממועד מסירת הדירה לרוכש, לפי המאוחר מבניהם. זכות הרוכש בדירה תירשם לא יאוחר מתום 6 חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים או ממועד העמדת הדירה לרוכש, לפי המאוחר.
- 9.6 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 אישור עירייה בתוקף על ידו וכל אישור או מסמך אחר, כפי שיידרש על ידי המוכר או באי כוחו, מטעמו של הקונה, לצורך ביצוע הרישום כאמור. בכל מקרה, הקונה מסמך את ב"כ המוכר לחתום בשמו על מסמכי הרישום, כאמור.
- 9.7 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.
- 9.8 בחישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף 9 זה, לא יבואו במניין תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו והוא לא יכול היה למנוע את קיומן.
- 9.9 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 מסמך את ב"כ המוכר לחתום בשמו על מסמכי הרישום, כאמור.
- 9.10 ככל שבמועד מסירת החזקה בדירה לידי הקונה 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.
- 9.11 המוכר יהיה זכאי לקבוע על פי שיקול דעתו הסביר ועפ"י חוק המקרקעין איזה חלקים יכללו ברכוש המשותף ואיזה יוצאו ממנו ויוצמדו לדירות השונות ובלבד שזכויות הרוכש עפ"י הסכם זה לא תפגענה. הודע לקונה כי מכלל הרכוש המשותף יוצאו כל (או חלק) שטח/משטחי (בהתאמה) החניה, המחסנים ומרפסות השמש. כל (או חלק) שטח/משטחי (בהתאמה) הגגות של הבניין (למעט החלקים בגג עליהם נמצאים מתקנים משותפים ושאסור להוציאם עפ"י דין). כן הודע 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 מהותי במתקני החשמל (לרבות חדר שנאים) ו/או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל, ספקיות התקשורת והגז, יודיע המוכר לקונה על השינוי המהותי כאמור בכתב, וכי אין בהודעה זו כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הניתנות לקונה עפ"י דין.
- 9.12 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

מהדורה 1

עמוד 14 מתוך 51

בניין: _____ דירה מס': _____ פרויקט: פרויקט: "סלקטד הילס" כרמיאל

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.

9.13 אם הוקנו לקונה על פי חוזה זה זכויות מיוחדות לשטחים נוספים על הדירה עצמה, יפעל המוכר להקניית הזכויות בשטחים אלה, לרבות בחניה ו/או במחסן, אם וככל שהקונה רכש, בדרך של הצמדה או חכירה או זיקת הנאה או בדרך אחרת, לפי שיקול דעת סביר של המוכר ועפ"י כל דין וגם בהתחשב באופן רישומו של הבניין בלשכת רישום המקרקעין.

9.14 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 ו/או בינם לבין רוכשי הזכויות ביתר שטחי הפרויקט, הוראות בדבר השירותים והפעולות המנויות בסעיף 13 להלן (להלן: "**השירותים**"), הסדרת הבעיות הכרוכות במעבר ובשימוש בדירה לשם בדיקת תיקון או החלפת הצנרת והמערכות העוברות בדירה או כל חלק מהן, חלוקת ההוצאות הכרוכות בשירותים, קביעת הצמידויות המיוחדות 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 בבתים 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:

9.14.1 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 וכיו"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.

9.14.2 בעלי דירות אליהן יוצמדו שטחים שיוצאו מהרכוש המשותף יהיו חייבים לשאת בהוצאות החזקת שטחי הצמידויות שברשותם ולדאוג לבדק ולתחזוקת אותן צמידויות. בעל דירה ישתתף בהוצאות הכרוכות באחזקת הרכוש המשותף, ובהבטחת השירותים המחויבים על פי דין, הכל בהתאם לחלקו ברכוש המשותף.

9.14.3 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.

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

9.14.5 לא תוקם בבניין אנטנה סלולארית מכל סוג שהוא.

9.14.6 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.

9.14.7 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.

9.14.8 יכללו הוראות כי העלויות הכרוכות בתחזוקת השפ"פ ורצועות הגיגון יושטו על רוכשי הדירות לפי חלקם היחסי המוטל עליהם בהשתתפותם בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף עפ"י חוק המקרקעין.

9.15 יובהר בחוזה כי זכויות הבניה העתידיות יהיו שייכות למוכר והוא יוכל לניידן / להעבירן בכפוף להוראות כל דין, ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היוצמן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין.

שגראוי ייזום ובניה (אס. בי. סי.) בע"מ

ח.פ. 513950071

החברה

הקונה 1

הקונה 2

מהדורה 1

עמוד 15 מתוך 51

בניין: _____ דירה מס': _____ פרויקט: פרויקט: "סלקטד הילס" כרמיאל

9.16 יובהר כי סך ו/או היקף השטחים המשותפים עשויים להשתנות עפ"י החלטת החברה ו/או רשם הבתים המשותפים ו/או רשות מוסמכת כלשהי.

9.17 התכנית הקובעת והמחייבת היא זו אשר תצורף להסכם זה בכפוף לקבלת כל תכנית ו/או תביעה ו/או היתרי בניה ו/או היתרי שינויים רלוונטיים, ככל שיידרשו ו/או יתבקשו על ידי החברה ובהתאם לחוברת המכרז והוראות הדיון, מובהר כי במקרה של סתירה בין התכניות לבין מפרט המכר, יגבר האמור במפרט המכר.

9.18 באם תוצג בפרויקט "דירה לדוגמה" למניעת ספק יודגש כי מדובר במצג להתרשמות בלבד ואת החברה יחייב רק האמור במפרט המכר ותוכניות המכר.

9.19 רישום הבניין כבית משותף לחוד או ביחד עם בניין/נים אחרים כבית משותף אחד, יהיה לפי שיקול דעת סביר של ב"כ החברה המטפל ברישום ועל פי הוראות הרשויות המוסמכות.

10. הבטחת כספי הקונה

10.1 המוכר יתקשר בהסכם ליווי פיננסי בקשר עם בניית הבניין עם הבנק ו/או מוסד פיננסי מוכר. לצורך זה ישעבד המוכר את זכויותיו במקרקעין בשעבוד ראשון ו/או שני בדרגה לטובת הבנק ותינתן 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: "הבטוחות").

ערבויות חוק מכר תונפקנה לקונה תוך 14 ימי עסקים ממועד פירעונו של כל תשלום ותשלום על חשבון מחיר הדירה באמצעות פנקס שוברים. הקונה מצהיר כי כתובתו לצורך משלוח הבטוחה הינה כמצוין בכותרת החוזה (ככל והבטוחה תשלח אל הקונה באופן פיסי).

כספי התמורה ישולמו לח-ן המנוהל בבנק הפועלים בע"מ (להלן: "החשבון הסגור"), בתשלום שקלי בלבד ואך ורק באמצעות שוברי תשלום המונפקים ע"י הבנק ו/או המוסד הפיננסי שיימסרו לקונה ע"י המוכר במעמד חתימת חוזה זה. הקונה בחתימתו על חוזה זה מאשר קבלת פנקס השוברים לידיו. הודע לקונה כי יש להחזיר לבנק ו/או למוסד הפיננסי 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. במידה והקונה איבד את פנקס השוברים, הקונה ישא בעלות ובכל הוצאה על מנת להנפיק פנקס שוברים חדש (ככל ויידרש להנפיק כזה).

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

10.1.1 באמצעות פנייה לסניף הנ"ל בו מתנהל החשבון הסגור, פניה טלפונית למס' הטלפון המצוין ע"י שוברי התשלום.

10.1.2 באמצעות אתר האינטרנט של הבנק המלווה ע"י הקלדת פרטים מתוך שוברי התשלום.

10.2 המוכר ישלם את ההוצאות בגין הנפקת ערבות חוק המכר בשביל הרוכש, על כל העמלות הנלוות מכל סוג שהוא הכרוכות בהוצאות הערבות הבנקאית ו/או הבטוחה כאמור (למעט עלויות בגין הוראה בלתי חוזרת בגין ההסבה שנותן הקונה לבנק למשכנתאות שלו, וכן הוצאת טיפול בקבלת משכנתא של הקונה, ככל והקונה בחר לקבל משכנתא לטובת מימון הרכישה של הדירה נושא חוזה זה).

10.3 ידוע לקונה כי ביצוע תשלום כאמור שלא באמצעות שוברי התשלום לחשבון הפרויקט, עלול להותיר את הקונה ללא הבטחות המגיעות לו על פי חוק המכר, והוא לא ייחשב לתשלום ע"ח התמורה. וכן יגרום לכך שהדירה לא תוחרג מתחולת השעבוד שלטובת הבנק המלווה.

10.4 הודע לקונה שהשוברים ניתנים לתשלום בכל הבנקים וכי במקרה שהשוברים ישולמו בבנקים אחרים (פרט לבנק המלווה את הפרויקט), זיכוי חשבון הפרויקט וזיכוי הרוכש יבוצעו לאחר שני ימי עסקים מיום ביצוע התשלום, עם ערך של יום התשלום.

מהדורה 1

עמוד 16 מתוך 51

בניין: _____ דירה מס': _____ פרויקט: פרויקט: "סלקטד הילס" כרמיאל

10.5 ידוע לקונה, כי אובדן שוברי התשלום, כרוך בהזמנת פנקס שוברי תשלום חדש מהבנק, והתשלום בגין הפנקס יחול על הקונה, כמו כן יובהר כי איחור בתשלום בשל אובדן שוברי התשלום לא ישמש צידוק לאיחור ביצוע איזה מהתשלומים במועדים הנקובים בהסכם זה.

10.6 המוכר ממחה בזאת בהמחאה גמורה ומוחלטת לבנק את כל זכויותיו כלפי הקונה ונותן בזאת לקונה הוראות בלתי חוזרות להעביר לבנק ולא לגורם אחר כלשהו, כל סכום 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 מהסכם זה**. 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"ח 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.

10.7 הודע לקונה כי החברה תהא רשאית, בכל עת ולפי שיקול דעתה הסביר, לשנות ו/או להחליף כל בטוחה שיקבל בבטוחה אחרת מאותו סוג ו/או מסוג אחר, הכל בכפוף להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות) ולהסכמת הבנק (ככל שזו תידרש באותו מועד, בהתאם לתנאי ההתקשרות עם הבנק). הקונה מתחייב, לפי דרישת החברה, לקבל כל בטוחה כאמור ולהחזיר לחברה, כנגד קבלת הבטוחה החלופית, את הבטוחה הקודמת (מבלי שנדרשה), ולחתום או להמציא כל מסמך שיידרש על מנת לבטל את הבטוחה הקודמת, וזאת תוך 7 ימים ממועד דרישה ראשונה מאת החברה.

10.8 הודע לקונה, כל תנאי הערבות והוראותיה. הערבות תהא בגובה כל אחד מהתשלומים שישלם הקונה למוכר ללא רכיב המע"מ, והכול בהתאם להוראות חוק המכר וכמפורט בנספח התשלומים המצורף בזאת כנספח א' להסכם זה.

10.9 באם הבטוחה תהא ערבות, אזי לפני מסירת הדירה וכתנאי מוקדם למסירת הדירה לידי הקונה, יעביר הקונה את הערבות (מבלי שנדרשה) וכן ככל שנלקחה משכנתא על ידי הקונה - את כתב ההתחייבות חתום ומאומת ע"י המוסד הפיננסי ממנו נטל את המשכנתא, לידי עו"ד אשר ימונה ע"י החברה כנאמן הבטוחות וזאת לפחות שבעה ימים לפני מועד מסירת הדירה (להלן: "**הנאמן**"). הנאמן יחזיק את הערבות בידיו ויעבירה לבנק בהתמלא התנאים הקבועים בחוק המכר (הבטחת השקעות) המאפשרים השבה/ביטול של בטוחה על פי חוק המכר (הבטחת השקעות) בנוסחו היום או כפי שיתוקן מפעם לפעם.

10.10 עם התמלא התנאים המחייבים את הקונה להחזיר לחברה את הבטוחה, בהתאם להוראות הסכם זה, תנאי חוק המכר (הבטחת השקעות) ותנאי הבטוחה, תיחשב הבטוחה שנתנה החברה לקונה על פי הסכם זה בטלה ומבוטלת, וזאת ללא צורך בהסכמה או בחתימה כלשהי מצד הקונה. האמור לעיל אינו גורע מחובתו של הקונה למסור את הבטוחה (מבלי שנדרשה) ו/או כתב ההתחייבות מאת המוסד הפיננסי ממנו נטל את המשכנתא, לידי החברה, כאמור בהסכם זה.

10.11 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 או לנאמן (לפי העניין) את כל הבטוחות שקיבל בגין תשלום התמורה. כנגד החזרת הבטוחות כאמור בסעיף זה לעיל למוכר או לנאמן (לפי העניין), ידאג הוא כי יינתן לקונה מכתב החרגה סופי מהבנק, בהתאם למועדי החוק, המאשר כי השעבוד לא יחול על הדירה וזאת בכפוף לקיום שני התנאים שלהלן.

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

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

למען הסר ספק מובהר בזאת כי אם יתקיימו התנאים להחזרת הבטוחות על ידי הקונה כאמור בחוק המכר הבטחת השקעות, תהייה 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.

מהדורה 1

עמוד 17 מתוך 51

בניין: _____ דירה מס': _____ פרויקט: פרויקט "סלקטד הילס" כרמיאל

הקונה יחתום בעת מסירת החזקה בדירה על "אישור על קבלת הדירה והשבת ערבויות לפי חוק המכר" מטעם הבנק ו/או על מסמך אשר יידרש על ידי הבנק להשבת ערבויות לפי חוק המכר.

- 10.12 יובהר כי האגרות בגין רישום הערת אזהרה לטובת הקונה ולטובת מוסד פיננסי ממנו נטל הקונה הלוואה במשכנתא יחולו וישולמו על ידי החברה. עוד יובהר כי במידה והקונה נטל הלוואה נוספת במשכנתא ו/או מחזור משכנתא ו/או משכנתא דרגה שניה ו/או כל דרגה אחרת למשכנתא הראשונה ו/או גרירת משכנתא, ההוצאות והאגרות בגין רישום הערת אזהרה ו/או רישום המשכנתא לטובת מוסד פיננסי יחולו וישולמו על ידי הקונה.
- 10.13 מכל מקום, מבלי לגרוע באמור לעיל, ככל ויחולו בגין הערבויות שלא הוחזרו על ידי הקונה, במועד מסירת החזקה ובכפוף למילוי הוראות החוק עמלות והוצאות כלשהן, יחולו אלה על הקונה.
- 10.14 מובהר כי זכויות הבנק המלווה על פי השעבודים והמשכנתאות כאמור, תהיינה עדיפות על פני זכויות הקונה בדירה על פי הסכם זה, כל עוד לא שוחררה הדירה על ידי הבנק המלווה, בהתאם לתנאים הקבועים במכתב ההחרגה המותנה, ככל שהוצא.
- 10.15 כמו כן מוסכם כי סמוך לאחר שיתקיימו כל התנאים המפורטים במכתב ההחרגה המותנה, החברה תפנה בבקשה לבנק המלווה, כי הבנק ינפיק מכתב החרגה בלתי מותנה בנוסח שיהיה קיים בבנק המלווה (במועד הנפקת מכתב ההחרגה), וזאת ככל שהדבר לא יתייטר לאור הוראות הדין, לפי שיקול דעתו הסביר של הבנק המלווה. יובהר כי העלות בגין מכתב החרגה סופי תחול על הקונה.

11. זכויות הבנק

- 11.1 המוכר מצהיר בזאת, כי התקשר ו/או עתיד להתקשר עם הבנק ו/או מוסד פיננסי לצורך קבלת ליווי בנקאי לפרויקט ולצורך הוצאת ערבויות לרוכשי דירות כאמור לעיל. הקונה יחתום על נספח הליווי אשר יצורף להסכם זה כנספח ד', או בנוסח אחר כפי שיידרש על-ידי הבנק ו/או המוסד הפיננסי מפעם לפעם, ו/או כל תיקון להסכם אשר יידרש על-ידי הבנק ו/או המוסד הפיננסי, ויפעל בהתאם לאמור בהם, וזאת מוקדם ככל הניתן.
- 11.2 ידוע לקונה, כי המוכר שיעבד ו/או ישעבד את זכויותיו במקרקעין ונרשם ו/או ירשום משכון ו/או התחייבות לרישום משכנתא ו/או הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין ו/או משכנתא בדרגה ראשונה ו/או שניה על המקרקעין לטובת הבנק ו/או המוסד הפיננסי.
- 11.3 ידוע לקונה, כי המוכר ממחה על דרך השעבוד, לפי חוק המחאת חיובים, את כל זכויותיו כלפי הקונה, לבנק, ונותן בזה לקונה הוראה בלתי חוזרת לשלם את כל הכספים והתשלומים שיגיעו למוכר מהקונה על פי הסכם זה לחשבון הפרויקט, והקונה מתחייב בזאת לפעול על-פי ההוראה הנ"ל.
- 11.4 הודע לקונה, כי המוכר יעביר לבנק ו/או למוסד הפיננסי כל אינפורמציה שתידרש על-ידי הבנק ו/או המוסד הפיננסי בקשר עם הקונה ובקשר עם הסכם זה וביצועו, לרבות העברת העתק ההסכם לבנק ו/או המוסד הפיננסי בכפוף לחוק הגנת הפרטיות.
- 11.5 ידוע לקונה, כי רק בגין הסכומים שיופקדו באמצעות שוברי התשלום לחשבון הפרויקט כהגדרתו בהסכם זה, יהא זכאי לקבלת ערבות חוק מכר. כמו כן, כל עוד תהיה הערבות שקיבל מהבנק ו/או המוסד הפיננסי בתוקף, לא יעביר הקונה את זכויותיו על-פי הסכם זה ללא הסכמה מוקדמת של הבנק ו/או המוסד הפיננסי.
- 11.6 ידוע לקונה כי יוכל לפנות לבנק ו/או למוסד הפיננסי על מנת שהבנק ו/או המוסד הפיננסי יאשר לו שמספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שיש בידי הרוכש תואמים את הפרטים הרשומים בבנק ו/או במוסד הפיננסי, וזאת באמצעות הסניף בו מתנהל חשבון הפרויקט שכתובתו ברחוב ההסתדרות 271 קרית אתא, באמצעות מענה טלפון במס' 03-6532628 ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק ו/או המוסד הפיננסי שהוא www.bankhapoalim.co.il.
- 11.7 עם קבלת החזקה בדירה על ידי הקונה ועם רישום הערת אזהרה לטובת הקונה על זכויותיו בדירה או לחילופין חתימת חוזה חכירה עם רשות מקרקעי ישראל, בכפוף להשבת או ביטול הבטוחה על פי חוק המכר שקיבל הקונה, ובתנאי כי כל התשלומים על חשבון התמורה שולמו לחשבון הפרויקט, ימציא הבנק ו/או המוסד הפיננסי אישור לקונה כי השעבודים על המקרקעין לא יחולו ביחס לדירה, בנוסח שיהיה מקובל אצל הבנק ו/או המוסד הפיננסי מעת לעת.

מהדורה 1

עמוד 18 מתוך 51

בניין: _____ דירה מס': _____ פרויקט: פרויקט: "סלקטד הילס" כרמיאל

11.8 הקונה מתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש לו ע"י הבנק ו/או המוסד הפיננסי או המוכר לצורך קבלת מכתב החרגה מהבנק, לרבות אישורו לצורך מתן תוקף לביטול הבטוחות שנמסרו לו.

11.9 ידוע לקונה, כי על אף שמימון בניית הפרויקט יאושר ויעשה באמצעות הבנק ו/או המוסד הפיננסי כאמור, לא תהיה לבנק ו/או למוסד הפיננסי כל מחויבות, מכל סוג שהוא, כלפיו, בקשר להקמת הפרויקט והסכם זה. הודע לקונה שהפיקוח על הפרויקט על ידי הבנק, או מי מטעמו, ככל שיהיה, הינו לצורך הבטחת התחייבות המוכר כלפי הבנק בלבד וכי אין בפיקוח כדי ליצור כל התחייבות או חבות של הבנק ו/או המוסד הפיננסי כלפי הקונה ו/או להגנת הכספים ששולמו על ידו, וכן כי במקרה שהמוכר לא יעמוד בהתחייבויותיו כלפי הבנק ו/או המוסד הפיננסי להקמה וביצוע הפרויקט, יהיה זכאי הבנק ו/או המוסד הפיננסי, או כל מי מטעמו, לקבל ו/או להעביר זכויותיו ו/או חובותיו בקשר עם הפרויקט, לאחר, או להמשיך את הפרויקט בעצמו ו/או באמצעות אחרים, על פי שיקול דעתו הסביר, מבלי שלקונה תהא כל זכות לדרוש את השלמת הפרויקט או כל חלק ממנו על ידי הבנק ו/או המוסד הפיננסי או מי מטעמו.

12. הלוואה במשכנתא

12.1 היה והקונה ירצה לקבל הלוואה ממוסד פיננסי ו/או מחברת ביטוח בישראל לתשלום חלק ממחיר הדירה, לפי שיקול דעת הקונה ושלא באחריות המוכר, תחולנה ההוראות הבאות:

12.2 ההלוואה תינתן לקונה על-ידי מוסד פיננסי שייבחר, בתנאים המקובלים בו, ועל הקונה האחריות לברר ולהבין את כל התנאים של ההלוואה, ובכלל זה ריביות, הצמדה, תשלומים, ערבויות, בטחונות, פירעון מוקדם וכו'. לקונה ידוע שההלוואה ניתנת על-ידי המוסד הפיננסי על-פי קריטריונים ושיקולים אשר נקבעו על ידו בלבד וכי על כן אין באמור בכל הוראות הסכם זה בכלל ובמיוחד לא באמור בסעיף זה משום התחייבות כלשהי מצד המוכר, כי לקונה תינתן הלוואה ו/או משום עילה מוצדקת לעיכוב בתשלומים המפורטים בנספח א' להסכם זה.

12.3 הקונה יחתום על הוראה בלתי חוזרת למוסד הפיננסי להעביר את מלוא כספי ההלוואה לחשבון הפרויקט. הודע לקונה, כי אך ורק יום קבלת סכום ההלוואה בפועל על-ידי המוכר מהמוסד הפיננסי ייחשב כיום פירעון חלק ממחיר הדירה כאמור לעיל. כמו כן, הודע לקונה שמועד העברת סכום ההלוואה לחשבון המוכר הנו באחריותו הבלעדית ועליו לוודא כי סכום זה יועבר על-פי המועדים הקבועים בנספח א' להסכם זה.

12.4 הודע לקונה כי תנאי מקדמי להסכמת המוכר לקבלת הלוואה על-ידי הקונה מאת מוסד פיננסי כלשהו הינו תשלום של 100,000 ₪ לפחות ממחיר הדירה למוכר מהון עצמי של הקונה בהתאם להוראות בנק ישראל, וכן כי כל כספי ההלוואה ישולמו ישירות לחשבון הפרויקט, על-פי הוראות הסכם זה. תנאי לגרירת משכנתה מדירה אחרת של הקונה הנו תשלום של 100,000 ₪ לפחות ממחיר הדירה למוכר מהון עצמי, מעבר לסכום שבגרירה, בהתאם להוראות בנק ישראל.

12.5 המוכר יחתום בתוך זמן סביר על התחייבות לרישום משכנתה לטובת המוסד הפיננסי בנוסח נספח יד' המצ"ב להסכם זה או בנוסח אחר שיהא מקובל על-ידי המוכר והבנק שיוסכם בין המוכר ובין בנק הקונה, אשר תהא כפופה לשעבודים שנרשמו לטובת הבנק המלווה ככל שהנ"ל יממן למוכר את בניית הפרויקט ו/או את העמדת הבטוחות לקונים, ובלבד ששולמה למוכר, קודם לחתימתו על מסמכים אלה, לפחות 100,000 ₪ מהתמורה, בהתאם להוראות בנק ישראל ובכפוף לכך כי נוסח ההתחייבות יהיה הנוסח הרגיל והמקובל בבנקים למשכנתאות בכפוף לתיקונים מקובלים על ידי הבנקים ובי"כ המוכר, ובין השאר הקביעה לפיה כל סכום ההלוואה שיושב לגורם המממן בשל ביטול חוזה זה, יהיה בניכוי הפיצוי המוסכם, ויישא 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.

12.6 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.

12.7 כל ההוצאות והאחריות הכרוכות בקבלת ההלוואה וכן לרבות בגין שינוי תנאי ההלוואה 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,

מהדורה 1

עמוד 19 מתוך 51

בניין: _____ דירה מס': _____ פרויקט: פרויקט: "סלקטד הילס" כרמיאל

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.

13. שירותים ואחזקה

13.1 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 8 לעיל המוכר לא יהיה אחראי לבצע את התיקונים בגין הנזקים שנגרמו במתקנים שברכוש המשותף (לרבות מעליות, דודים וכו') ככל שתיקונים בהם נעשו ו/או ייעשו שלא על ידי מי שהמוכר הפנה ו/או יפנה אליו את הקונה והכל מבלי לגרוע מאחריות המוכר עפ"י חוק המכר ועפ"י כל דין.

הקונה מתחייב לשאת בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף, ובכלל זה המתקנים המשותפים והשירותים שיינתנו לדיירים (אחזקה, גינון, ניקיון, מעליות וכיוצא באלה), זאת על פי החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה, אף בטרם נרשם הבניין כבית משותף מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל לרבות הוצאות: ניהול, הפעלה, תיקון, אחזקה חודשית, בדיקות, ניקיון, תאורה, שמירה 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/קירור 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.

13.2 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מתחייב הקונה לשאת לפי חלקו היחסי בהוצאות צריכת החשמל והמים בגין הרכוש המשותף החל ממועד המסירה של הרכוש המשותף ולהפקיד את הפיקדונות הדרושים עבור המונים המשותפים.

14. חברת ניהול

14.1 הודע לקונה כי חלה על הקונה החובה להתקשר עם חברת ניהול (לעיל ולהלן: "**חברת הניהול**"), אשר תקבל על עצמה את אחזקת הבניין ו/או הבניינים, לרבות החניון. מובהר בזאת כי למוכר שמורה הזכות לקבוע כי הבניין ו/או הבניינים ינוהלו ויתוחזקו ע"י חברת ניהול אחת, וזאת בשל קיומם של מתקנים ומערכות המשותפים לבניינים בפרויקט. שהתחייבות זו להתקשרות עם חברת ניהול תעוגן כהוראה שלא ניתן לבטלה ו/או לשנותה בתקנון הבית המשותף.

14.2 סמוך למועד קבלת טופס 4 לבניין יפנה המוכר את הקונה ו/או נציגות הבניין ו/או נציגות הבניין הזמנית לבחור חברת ניהול ולהתקשר בהסכם ניהול לתקופה שלא תעלה על 24 חודשים (להלן: "**הסכם הניהול**"), לשם החזקה והפעלה של הבניין, הרכוש המשותף, מרתפי החניה לרבות חניון השצ"פ, החצרות, המעברים המשותפים, כולל שטחים בעלי זיקת הנאה לציבור, ושאר המתקנים אשר ישמשו את הבניין ודייריו. יובהר, לאחר התקופה כאמור, הסכם הניהול יתחדש רק בהחלטה שתתקבל ע"י רוב הדיירים כמשמעו בסעיף 71 (ב) לחוק המקרקעין. יובהר כי, שווי דמי הניהול יהיו כמקובל בשוק לדירה דומה באותו איזור.

14.3 הפנתה החברה את הקונה ו/או את נציגות הבניין ו/או את נציגות הבניין הזמנית להתקשר עם חברת ניהול כאמור לעיל, אלו יעשו כן תוך 30 ימים, ובתום 30 הימים יציגו בפני המוכר הסכם ניהול חתום. מובהר בזאת כי באחריותם של הקונה ו/או נציגות הבניין ו/או נציגות הבניין הזמנית להתקשר עם חברת הניהול.

14.4 ככל והקונה ו/או נציגות הבניין ו/או נציגות הבניין הזמנית לא יתקשרו עם חברת ניהול כנדרש בסעיפים לעיל, המוכר יתקשר במקומם באמצעות ייפוי הכוח ובמעמד מסירת הדירה לרשות הקונה, הקונה יחתום על הסכם הניהול וימסור לידי המוכר 12 שיקים לפקודת חברת הניהול בגובה הסכום כפי שיקבע עם חברת הניהול.

14.5 מבלי לפגוע באמור, הקונה מתחייב להתקשר בהסכם עם חברת הניהול מיד עם קבלת דרישה מהמוכר, ולקבל את שירותיה וכן לשאת בכל הוצאות האחזקה והניהול בגין החלק היחסי של הדירה. למען הסר ספק, מובהר כי על הקונה לשאת בהוצאות אספקה וביצוע השירותים כקבוע בהסכם הניהול, וזאת גם אם הסכם הניהול יחתם באמצעות יפוי כח שמסר הקונה לחברה במעמד חתימת הסכם זה על ידי החברה.

שגראוי ייזום ובניה (אס. בי. סי.) בע"מ

ח.פ. 513950071

מהדורה 1

עמוד 20 מתוך 51

בניין: _____ דירה מס': _____ פרויקט: פרויקט: "סלקטד הילס" כרמיאל

14.6 ידוע לרוכש כי הסכם הניהול עם חברת האחזקה יהיה חלק ממסמכי הרישום של הבית המשותף, ותקנון הבית המשותף ויכלול הוראה המחייבת ניהול הנכס ואחזקתו על ידי חברת ניהול וזאת בהתאם להוראות 71 (ב) לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל יכלול התקנון הוראות המבטיחות כי לא יהא ניתן לבטל, וכן את תחזוקת חניון השצ"פ, ושטחי זיקות ההנאה בשום דרך שהיא, וכי נציגות הבית המשותף ו/או חברת הניהול לא יהיו רשאים לפעול למחיקת התחייבויות אלו. כמו כן, הקונה מתחייב ליידע בכתב את כל חלפיו ו/או מי מטעמו אודות ההתחייבויות החלות עליו בקשר עם הוראות והתחייבויות אלו.

14.7 הוראות סעיף זה הינן יסודיות והפרתן ע"י הקונה תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

15. תשלומים ומיסים

15.1 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 לקונה 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 שיטלו מיסים והיטל השבחה גם לאחר מסירת הדירה הקשורים בבניית הפרויקט ו/או בהיתר הבניה ו/או בהקלה כלשהי שביקש המוכר ו/או עקב זכויות בניה אשר המוכר מימש לרבות בדרך של מכירתן או הצמדתן ובכלל בקשר לפרויקט בכלל יחולו על המוכר בלבד וישולמו על ידו.

15.2 הודע 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, ושאנם 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.

15.3 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.

15.4 בעת פניית החברה לקונה בסמוך למועד מסירת הדירה, ימציא הקונה למוכר כל מסמך נדרש כשהוא חתום על ידי הרוכש ו/או הבנק (לפי העניין).

15.5 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.

15.6 הודע לקונה כי התמורה, כוללת מע"מ בשיעור של 18%. היה ויחול שינוי בשיעור המע"מ, יקטן או יגדל בהתאם תשלום המע"מ על ידי הקונה בגין התשלומים שטרם שולמו על ידו.

15.7 הקונה יישא במס רכישה בגין רכישת הזכויות בדירה, שישולם ישירות לאוצר המדינה במועדים הקבועים בחוק וימציא למוכר אישור המופנה לשכט רישום המקרקעין לפיו שולם על ידי הקונה מלוא מס הרכישה וזאת מייד עם קבלתו ממושרדי מיסוי מקרקעין. כן יישא הקונה בכל מס אחר אשר יחול עליו על-פי דין בגין רכישת הדירה. לאחר שימסור המוכר לקונה עותק חתום על ידו של הסכם זה, לבקשת הקונה, ימציא הקונה למוכר במעמד החתימה על ההסכם את כל הטפסים, ההצהרות והאישורים על מנת שהמוכר יגישם למיסוי מקרקעין. במקרה כאמור, יעדכן הקונה את המוכר באם הדירה הנה דירתו היחידה כמשמעותה בחוק מיסוי מקרקעין. באם הקונה זכאי לפטור, מלא או חלקי, מתשלום מס רכישה, ימציא הקונה למוכר במעמד החתימה על הסכם זה את המסמכים הדרושים לשם קבלת הפטור לרבות מילוי שאלון מיסוי על ידי הקונה במעמד חתימת ההסכם.

כן ימציא הקונה למוכר קבלה על תשלום מס הרכישה בתוך המועד הקבוע בחוק לתשלום.

15.8 הודע לקונה כי יתכן ורשויות המס ידרשו כי הוצאות ותשלומים נוספים שחייב הרוכש לשלם למוכר על פי הסכם זה ונספחיו מעבר לתמורה הנקובה כמחיר הדירה, ובכלל זאת – שכ"ט עו"ד, יתווספו לשווי המכירה לצורך חישוב מס הרכישה.

יובהר, כי בכל מקרה (אף אם, לבקשת הקונה, המוכר הוא שהגיש את הצהרת הרוכש למשרדי מיסוי מקרקעין) המוכר אינו אחראי, בשום צורה שהיא, לגובה השומה הסופית כפי שתיקבע על-ידי מיסוי מקרקעין מלבד אם הדבר נעשה ברשלנות ו/או זדון עי החברה.

שגראוי ייזום ובניה (אס. בי. סי.) בע"מ

ח.פ. 513950071

מהדורה 1

עמוד 21 מתוך 51

בניין: _____ דירה מס': _____ פרויקט: פרויקט: "סלקטד הילס" כרמיאל

15.9 מבלי לגרוע מהאמור בהסכם זה, הודע לקונה כי בהתאם להוראות סעיף 30 לחוק לצמצום השימוש במזומן, התשע"ח-2018, חלה עליו חובה לכלול בהצהרה אותה עליו למסור לרשויות המס פרטים לעניין אמצעי תשלום התמורה בגין הדירה, בצירוף אסמכתאות (להלן בהתאמה: "**ההצהרה**" ו-"**פרטי אמצעי התשלום**"), או לחלופין, להצהיר כי נכון למועד מתן ההצהרה, פרטי אמצעי התשלום אינם ידועים לו ולדווח לרשויות המס את פרטי אמצעי התשלום בתוך ששה (6) חודשים מהמועד שבו נמסרה החזקה בדירה לו או לפקודתו (להלן: "**הדיווח המשלים**").

15.10 מובהר בזאת כי, הקונה יהיה אחראי בעצמו ובאופן בלעדי בכל הקשור במסירת ההצהרה לרשויות המס באשר לפרטי אמצעי התשלום, לרבות גם בביצוע הדיווח המשלים לרשויות, והכל באופן הקבוע בהוראות חוק מיסוי מקרקעין, תקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (דיווח מקוון), התשע"ח-2017 (להלן: "**תקנות הדיווח**"), כללי מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (דיווח מקוון), התשע"ח-2017 (להלן: "**כללי הדיווח**") וחוזר רשות המסים 17/2018 בנושא החוק לצמצום השימוש במזומן (להלן: "**חוזר רשות המסים**"). כל אחריות מכוח דין ו/או חוזה שתוטל בשל אי-נכונותה של ההצהרה שתימסר על ידי הקונה בדבר פרטי אמצעי התשלום ו/או אי-ידיעתם, אי-עמידת הקונה במועד הנתון לצורך דיווח על פרטי אמצעי התשלום ובשל אי-עמידת הקונה בהוראות חוק מיסוי מקרקעין, תקנות הדיווח, כללי הדיווח וחוזר רשות המסים ו/או כל דין אחר רלוונטי ביחס לאופן ההצהרה והדיווח, תחול אך ורק על הקונה.

15.11 למען הסר ספק, יובהר, כי בכל מקרה (אף אם, לבקשת הקונה, המוכר הוא שהגיש את הצהרת הרוכש למשרדי מיסוי מקרקעין) המוכר ו/או עוה"ד מטעמו אינם אחראים, בשום צורה שהיא, להצהרה ו/או לדיווח פרטי אמצעי התשלום על ידי הקונה ו/או לצירוף אסמכתאות ו/או לחובת הקונה להשלים בעצמו את הדיווח המשלים, ו/או לתקינות אופן ביצועם בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין, תקנות הדיווח, כללי הדיווח, חוזר רשות המסים ו/או כל דין אחר רלוונטי.

15.12 היטל השבחה הנובע משינויים שיבוצעו לבקשת הקונה, אם יחול, ישולם על-ידי הקונה.

15.13 הקונה יישא בתשלום מס ערך מוסף (להלן: "**מע"מ**") החל על העסקה, נשוא הסכם זה. הודע לקונה כי הסכומים הנקובים בנספח א' להסכם כוללים מע"מ בשיעור החל במועד חתימת הסכם זה, וכי ככל שיחול שינוי בשיעור המע"מ, ישלם הקונה את הסכום האמור כשהוא מוגדל או מוקטן, לפי שיעור המע"מ החל במועד התשלום.

15.14 הקונה מתחייב לשלם למשרד עוה"ד, במעמד החתימה על הסכם זה, שכר טרחת עורכי דין בגין טיפול בפעולות המשפטיות הכרוכות ברישום הבניין כבית משותף ורישום זכויות הקונה בדירה בלשכת רישום המקרקעין. לסכום זה יתווסף מע"מ כדין והכל על פי תקנות המכר (דירות) הגבלת ההוצאות המשפטיות התשע"ה-2014.

15.15 מבלי לפגוע באמור בסעיף 15.1 כל המיסים, אגרות, ארנונה והתשלומים העירוניים השוטפים החלים על השימוש והחזקה בנכס עד למועד מסירת החזקה יחולו על המוכר ולאחר מועד מסירת החזקה יחולו על הקונה וישולמו על ידו. הקונה ישלם את המיסים והתשלומים הנ"ל ללא דיחוי, לפי דרישת הרשות הגובה ו/או לפי דרישת המוכר. למען הסר ספק, במידה ומסירת הדירה נדחתה בשל שינויים שביקש הקונה כאמור בהסכם זה לעיל ו/או בשל סירובו לחתום על פרוטוקול המסירה ו/או בשל פיגור בתשלום החל עליו על פי ההסכם, יחולו על הקונה התשלומים האמורים בסעיף זה החל ממועד המסירה הקבוע בהסכם.

15.16 החל ממועד המסירה, הקונה מתחייב לשאת בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף, ובכלל זה המתקנים המשותפים והשירותים שיינתנו לדיירים (אחזקה, גינון, ניקיון, מעליות וכיוצא באלה), זאת על פי החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה, אף בטרם נרשם הבניין כבית משותף. לגבי דירה שטרם נמכרה, המוכר יישא בעצמו בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף.

15.17 המוכר רשאי לבצע תשלומים עבור הרכוש רק אם מדובר בחוב שאי תשלומו עלול לעכב את המוכר בביצוע התחייבויותיו. הקונה יהיה חייב להשיב כל סכום כנ"ל למוכר בתוספת ריבית והצמדה כחוק מיום התשלום ועד החזרתו בפועל, מובהר כי לרוכש תעמודנה כלפי המוכר אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

16. חיבורי תשתיות והתקשרות עם רשויות

16.1 החברה תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות.

מהדורה 1

עמוד 22 מתוך 51

בניין: _____ דירה מס': _____ פרויקט: פרויקט: "סלקטד הילס" כרמיאל

16.2 יובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב לחברה, ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור, ככל ומדובר באחד התשלומים המפורטים להלן בלבד:

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.

16.3 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מתחייב הקונה לשאת לפי חלקו היחסי בהוצאות צריכת החשמל והמים בגין הרכוש המשותף החל ממועד המסירה של הרכוש המשותף.

16.4 הודע לרוכש כי לצורך התקנת מערכות הגז ואספקת הגז לפרויקט, החברה תהיה זכאית לבחור את חברת הגז שתתקין את מערכות הגז ותספק את הגז לרוכשי הדירות ובלבד שתנאי ההתקשרות עמה יהיו סבירים ומקובלים בשוק. מובהר כי לאחר אכלוס הפרויקט יהיו זכאים רוכשי הדירות להחליף את ספק הגז וזאת בכפוף להוראות חוק המקרקעין (החלפת ספק גז המספק גז באמצעות מערכת גז מרכזית), התשנ"א-1991.

16.5 הקונה מתחייב לחתום על כל המסמכים הנדרשים בעירייה לצורך רישומו כמחזיק ובעל זכויות בדירה לצורך תשלום מיסים וארנונה.

16.6 נציגות הבניין ו/או נציגות הבניין הזמנית ו/או חברת הניהול תחתום עם ספקי ו/או יצרני המערכות והמתקנים השונים ברכוש המשותף על חוזה שירות ואחזקה בנוסח המקובל.

16.7 החל ממועד המסירה יישא הקונה, לפי חלקו היחסי, יחד עם רוכשי הדירות האחרים בבניין בכל הוצאות הניהול, הפעלה, תיקון, אחזקה, חידוש, בדיק, ניקיון, תאורה, שמירה של הרכוש המשותף, כולל ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, בהוצאות הכרוכות בחדרי מדרגות, מעליות, חשמל, אינסטלציה, מים וביוב.

16.8 מובהר בזאת, כי החברה תהא רשאית, לפי דרישת חברת החשמל וחברת בזק, להקים בבניין או בסמוך לו או בחלק ממנו, תחנת טרנספורמציה עבור חברת החשמל לצורך אספקת חשמל לבניין (להלן גם: "התחנה") ו/או להקצות שטחים עבור חברת בזק לצורך הקמת מתקני תקשורת לבניין (להלן גם: "חדר הבזק"). אם יידרש ע"י הרשויות המוסמכות כי התחנה ו/או חדר הבזק ישרתו גם בנינים סמוכים, רשאית החברה לבנותם בהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות. התחנה וחדר הבזק יהיו שייכים לחברת החשמל ולחברת בזק בהתאמה, וכן יוקנו להן זכויות מעבר להחזקה ולתיקונים בקשר לתחנה ולחדר בזק. חברת החשמל וחברת בזק יהיו פטורות מתשלום הוצאות אחזקת הרכוש המשותף דוגמת דמי ניהול/ועד בית. הודע לקונה כי החברה תעניק לחברת החשמל ולחברת בזק את הזכויות האמורות וכל זכות אחרת שידרשו על ידן וכי בתקנון הבית המשותף תיכללנה ההוראות שיבואו להבטיח את הזכויות דלעיל.

17. שינויים

17.1 הודע לקונה כי עד למועד המסירה לא יתאפשר לו לעשות שינויים בדירה ו/או במפרט מעבר לקבוע במפרט הטכני הרצ"ב לחוזה זה.

17.2 מפרט הדירה והבניין לא יפחת מהמפרט המחייב שהוכתב ע"י משרד הבינוי והשיכון המצורף למכרז "מפרט מחייב ג1".

17.3 לקונה לא תינתן אפשרות לוותר על אחד או יותר מהפריטים המפורטים במפרט כנגד קבלת זיכוי כספי מהמוכר, למעט הפריטים הבאים:

17.3.1 ארון מטבח.

17.3.2 דלת כניסה למרפסת שרות.

17.3.3 סוללות למים;

בניין: _____ דירה מס': _____ פרויקט: פרויקט: "סלקטד הילס" כרמיאל
17.3.4 בית תקע.

גובה הזיכוי הכספי שיינתן לקונה כנגד וויתור על אחד או יותר מהפריטים לעיל, מפורט במפרט - נספח ב' לחוזה.

17.4 וויתור על פריט ו/או פריטים בהתאם לאמור לעיל, ייעשה ע"י הקונה בהודעה בכתב למוכר, ולא יאוחר מהמועד שהתבקש להגיש לחברה הזמנה סגורה מספקי הפרויקט בהתאם ללוח הזמנים שיימסר לקונה במעמד פתיחת תיק דייר. 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.

17.5 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 ו/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, 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.

18. איסור שינויים

18.1 הקונה מתחייב בזאת, לא לבצע כל שינויים חיצוניים בדירה, ובכלל זה שינויים בגג הדירה, בכל פתחי הדירה ובכל צד חיצוני של הקירות החיצוניים של הדירה, בבניין ובכרש המשותף, ללא קבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין לכך. הודע לקונה כי האיסור הנ"ל על שינויים, ייכלל בהסכם שבין בעלי הדירות בבית המשותף וכי נציגות הבניין תהא מוסמכת להתקשר בשמו ובשם כל יתר בעלי הדירות בהתחייבות כלפי המוכר לפיו יהא כל אחד מהם זכאי למנוע בכל האמצעים החוקיים ביצוע שינויים כאמור, וכן לקבל כל סעד משפטי אחר נגד ההפרה, לרבות על-ידי צו עשה להחזרת המצב לקדמותו.

המושג "שינויים חיצוניים" בהסכם זה:

לרבות, התקנת מזגנים או מתקנים אחרים כל שהם בקירות חוץ, סגירת מרפסת, בניית פרגולות, בניית סוככים, בניית מרקזות, שינוי במעקה, פגיעה בטיח ו/או בציפוי החיצוני, החלפת או שינוי התריסים בחלונות ובמרפסות, שינוי צבע התריס, התקנת סידורים לתליית כביסה במרפסת פרט לסידורים המיוחדים המותקנים בדירה (אם קיימים), התקנת אנטנות מכל סוג כולל צלחות לקליטת לוויינים, התקנת צינורות לחוטי חשמל או כל חומר אחר על הקירות החיצוניים, התקנת דודי שמש וכל פגיעה אחרת בגג, התקנת או תליית שלטים וכיוצא באלה שינויים העשויים לפגוע באחידות המראה החיצוני של הבניין ו/או שיש בהם כדי לפגוע בעמידות או בשלד הבניין ו/או בהליך רישום הבית המשותף.

18.2 הקונה מסכים ומאשר, כי המוכר ו/או הקבלן ו/או נציגות הבניין ו/או מי מטעמם, יהיו רשאים בכל עת לדרוש ולתבוע ממנו את קיום ההתחייבות בדבר איסור שינויים כנ"ל, ובכלל זה תביעה להחזרת המצב לקדמותו.

18.3 עוד ובנוסף מתחייב הקונה כי עצם ביצועם של "שינויים חיצוניים" מסיר מהמוכר כל אחריות לתקינותו של אותו חלק מן הדירה ו/או הבניין שבו נעשה השינוי החיצוני – והכל מבלי לגרוע מכל סעד אחר המוקנה למוכר בשל הפרתו של ההסכם על ידי הקונה.

18.4 כמו כן, מובהר בזאת כי הקונה אינו רשאי לבצע שינויים ותוספות כלשהם בדירה או בכל חלק ממנה, ללא קבלת היתר בניה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (לרבות התקנות שהותקנו על פיו), ו/או אישור מרשות מוסכמת.

18.5 מבלי לגרוע מהאמור לעיל ומיתר זכויותיו של המוכר, יהא הקונה חייב להרוס כל שינוי ו/או תוספת שבוצעו על ידו, אם בוצעו, בניגוד לאמור לעיל ולהשיב את המצב לקדמותו, מיד עם דרישת המוכר, וכן לשפות את המוכר בגין כל נזק ו/או הוצאה שנגרמה לו עקב כך לרבות הוצאות שכ"ט עוה"ד ו/או הכנת תשריטים ו/או אגרות ו/או כל הוצאה אחרת.

19. זכויות הקונה בדירה

19.1 מובהר בזאת, כי זכויות הקונה הן אך ורק בדירה ובהצמדות לה, לרבות חלק יחסי ברכוש משותף, והמוכר יהא רשאי, לפי שיקול דעתו הסביר והוראות המכרז והדין, למכור, להחכיר, להשכיר, להעביר ו/או להעניק, בכל דרך שימצא לנכון, את שאר יחידותיו ו/או זכויותיו במקרקעין ובכל חלק מהן ו/או זכויות שימוש בהן, ולנהוג בהן מנהג בעלים, והכל ללא כל צורך בהסכמת הקונה.

מהדורה 1

עמוד 24 מתוך 51

בניין: _____ דירה מס': _____ פרויקט: פרויקט: "סלקטד הילס" כרמיאל

19.2 ידוע לקונה שהמוכר יעביר, בתמורה ו/או שלא בתמורה, לרשויות המוסמכות חלקים מהמקרקעין, בכל דרך שימצא לנכון, לצורכי הציבור, לרבות לדרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים, על-פי תכניות בניין ערים ו/או היתר הבנייה. עוד הובהר לקונה בזאת כי המוכר יהא רשאי לבצע שינויים בשטח המקרקעין ו/או בצורתה ו/או בגבולותיה וכן לבצע חלוקה ו/או פיצול ו/או הפרדה ו/או איחוד של המקרקעין, לרבות עם מקרקעין סמוכים, וכן להעניק, ליצור ולרשום לחובת המקרקעין זיקות הנאה לצורכי מעבר ו/או לצרכים אחרים וזאת לטובת כל אדם ו/או מקרקעין ו/או מגרשים סמוכים, והכל על פי דרישות הרשויות המוסמכות, תכנית בניין ערים ותנאי היתר הבנייה. ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמודותיה ובכפוף להוראות הדין והמכרז.

20. ייפוי כח

20.1 במעמד החתימה על הסכם זה ימסור הקונה לחברה יפוי כוח בלתי חוזר (ב-2 עותקים) בנוסח המצורף להסכם זה **כנספח ג'**, המסמיך את מיופי הכח לפעול לשם ביצוע הוראות הסכם זה וכל הנובע ממנו, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות הנ"ל, רישום איחוד ו/או חלוקה, בתים משותפים, הצמודות, תקנון, תיקון לתקנון, יחוד ומחיקת הערות אזהרה ככל שיירשמו, ביטול הערות אזהרה וחתימה על הצהרה לשלטונות מיסוי מקרקעין – במקרה של ביטול ההסכם עקב הפרתו ע"י הקונה, רישום הזכויות בדירה בשם הקונה בלשכת רישום המקרקעין ולצורך כך רישום הערת אזהרה לטובת הקונה ו/או לטובת בנק הקונה, וכל פעולה אחרת, המפורטת בייפוי הכח.

20.2 יפויי הכח ישמש אך ורק לשם ביצוע הוראות החוזה וכל הנובע ממנו, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל לרבות, ככל שיידרש הדבר, רישום בית משותף וחתימה על תקנון, מחיקת הערת אזהרה ו/או במקרה של ביטול החוזה חתימה על הסכם ביטול בשם הקונה, חתימה על הסכם חכירה עם רמ"י, רישום זכויות הקונה בדירה בשם הקונה רישום הערת אזהרה לטובת הקונה ו/או לטובת בנק הקונה ורישום וביצוע פעולות בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל שהמוכר זכאי לרשמן ו/או לבצען בהתאם להוראות החוזה.

20.3 מתן ייפוי הכח לא ישחרר את הקונה מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו שבחוזה ולחתום בעצמו על המסמכים הקשורים בו.

20.4 האמור בסעיף זה מהווה הוראה בלתי חוזרת מהקונה למיופי הכח לפעול בשמו ומטעמו על פי ייפוי הכח. הוראה זו היא בלתי חוזרת הואיל וזכויות צד ג' תלויות בכך.

20.5 מוסכם על הצדדים כי עוה"ד יהיו רשאים לפעול או לא לפעול וכן לבחור בדרך פעולה כלשהי בהפעלת סמכויותיהם שעל-פי ייפוי הכוח, הכל לפי שיקול דעתם הסביר. אין במתן הסמכויות לעוה"ד על-פי ייפוי כוח זה כדי לחייבם לפעול או לעשות פעולה כלשהי על פיו. הקונה מתחייב להביא לידיעת כל הבאים מכוחו, לרבות רוכשים חדשים של הדירה, דבר קיומו של ייפוי כוח זה.

20.6 הפרת סעיף זה על ידי הקונה תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

21. עורכי הדין

21.1 הקונה מצהיר בזאת, כי ידוע לו שעוה"ד ממושרד ראמי תאברי משרד עו"ד מייצגים את המוכר בלבד בעסקה נשוא הסכם זה. 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.

21.2 כן הודע לקונה כי עוה"ד אינם מייצגים אותו והוא רשאי להיות מיוצג בעסקה זו על-ידי כל עורך דין אחר מטעמו. למרות האמור לעיל, הצדדים מסכימים כי עוה"ד יטפלו עבור שני הצדדים בביצוע הרישומים על-פי הסכם 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).

21.3 אין בתשלום ההוצאות המפורטות בנספח א' תשלומים ומועדים, בכדי ליצור יחסי עו"ד לקוח בין עוה"ד לבין הקונה בכל הקשור לחוזה זה וכי הקונה רשאי להיות מיוצג בעסקה זו על ידי עו"ד אחר וכי ניתנה לו האפשרות למנות עורך דין מטעמו שייצגו בהסכם זה.

22. חבות הקונה - יחד ולחוד

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

מהדורה 1

עמוד 25 מתוך 51

בניין: _____ דירה מס': _____ פרויקט: פרויקט: "סלקטד הילס" כרמיאל

22.1 כל אחד מהמוגדרים ביחד במבוא להסכם כקונה (להלן בסעיף זה: "יחיד הקונה"), חייב יחד ולחוד וערב כלפי המוכר ערבות מלאה והדדית האחד למשנהו לקיום הוראות ההסכם ללא יוצא מן הכלל וערבות זו לא תפקע גם במקרה של מתן ארכה/הנחה כלשהי על-ידי המוכר לאחד מיחיד הקונה.

22.2 כל חתימה על מסמך, מכתב, בקשה או אישור של אחד מיחיד הקונה בעניין הקשור בהסכם זה, ביצועו או הנובע ממנו, תחייב את שאר יחיד הקונה, וחתימת יחיד הקונה על הסכם זה תחשב כהרשאה של יחיד הקונה שניתנה לכל אחד מהם לחייב את יתר יחיד הקונה. עם זאת, מוסכם כי אין בכך כדי לשחרר את כל אחד מיחיד הקונה מהחובה לחתום ו/או לבצע בעצמו פעולות כנדרש על פי ההסכם. מובהר בזאת, כי מסירת החזקה בדירה לאחד מיחיד הקונים כמזהב כמסירת חזקה לכל יחידיו, וכן חתימה על פרוטוקול מסירת החזקה בדירה, תחייב את כל יחיד הקונה כאילו כל אחד מהם חתם באופן אישי על מסמך.

22.3 בכל מקרה שהמוכר יהא רשאי לבטל את ההסכם לגבי אחד מיחיד הקונה, הוא יהא רשאי לבטל את ההסכם הזה גם ביחס ליתר יחיד הקונה, הכול לפי שיקול דעתו הסביר. ביקש אחד מיחיד הקונה מהמוכר לבטל הסכם זה, או ביקש אחד מיחיד הקונה לוותר על הסכם זה והמוכר הסכים לכך, הרי הביטול ו/או הויתור של אחד מיחיד הקונה, דינו כדין ביטול או ויתור של כל יתר יחיד הקונה.

23. ויתור

23.1 שום ויתור, ארכה, הנחה וכיוצא באלה בתנאי מתנאי הסכם זה, על נספחיו, לא יהיו בני תוקף אלא אם ייעשו בכתב ויחתמו על-ידי מורשי חתימה של המוכר. שום איחור בשימוש בזכויות על-ידי המוכר לא ייחשב כויתור. המוכר רשאי להשתמש בזכויותיו, בכולן או בכל אחת מהן לחוד, לפי הסכם זה ולפי החוק, בכל עת שימצא לנכון ובסדר שימצא לנכון.

23.2 שום ויתור, ארכה, הנחה וכיוצא באלה שניתנו על-ידי המוכר להסכם זה ו/או לנספחיו, לא יהיו תקדים למקרה אחר ולא יהיה כדי לגזור ממנו גזירה שווה למקרה אחר או כדי לשמש לצורך פירושו של ההסכם.

23.3 שום הוראה מהתנאים ומההוראות הכלולים בהסכם זה אינה באה לגרוע מתנאי אחר ו/או הוראה אחרת של ההסכם כי אם להוסיף עליו.

23.4 לא השתמש המוכר בזכות מזכויותיו על-פי הסכם זה ו/או על-פי דין, לא יהא בדבר כדי להיחשב כויתור מצידו על הזכות האמורה.

24. הפרות ותרופות

24.1 על הפרת החוזה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970.

24.2 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 תיקן את ההפרה בתוך 10 ימים ממועד מתן ארכה לתקנה. במקרה של הפרות יסודיות אחרות עפ"י הסכם זה על המוכר ליתן הודעה לקונה לתקן את ההפרה לתקופה של 14 ימים. המוכר יהיה רשאי לבטל את החוזה וזאת לאחר שהמוכר דרש מהקונה לתקן את ההפרה בתוך 14 ימים 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.

24.3 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 בהסכם זה. הריבית תחושב מהיום הראשון שנועד לתשלום ועד לפירעונו המלא בפועל. כל תשלום שישולם באיחור ייזקף, ראשית על חשבון הריבית ואח"כ עבור הפרשי הצמדה ורק אח"כ על חשבון הקרן שאמורה הייתה להיות משולמת בצירוף מע"מ.

24.4 מבלי לפגוע בזכויות אחרות השמורות למוכר, רשאי המוכר (אך לא חייב) לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר ולבחירתו, להביא הסכם זה לידי ביטול ו/או למנוע כניסתו של הקונה לדירה ו/או לעכב את מסירת הדירה לידי הקונה ו/או למכור הדירה לאחר בכפוף להוראות המכרז וההסכם, אם הקונה יפר את הסכם זה הפרה יסודית, ובכלל זה לא ישלם במועדו ובמלואו תשלום כלשהו על חשבון מחיר הדירה מובהר בזאת כי איחור של עד 7 ימים עסקים לא יחשב כאיחור לעניין סעיף זה.

24.5 בוטל ההסכם כתוצאה מהפרתו היסודית ע"י הקונה, רשאי המוכר למנוע את כניסתו של הקונה לדירה, ובמידה והדירה נמסרה לקונה מסיבה חריגה כלשהי קודם לתשלום מלוא

שגראוי ייזום ובניה (אס. בי. סי.) בע"מ

ח.פ. 513950071

מהדורה 1

עמוד 26 מתוך 51

בניין: _____ דירה מס': _____ פרויקט: פרויקט: "סלקטד הילס" כרמיאל

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:

24.5.1 תבוטל הערת האזהרה שנרשמה לטובת הקונה, אם נרשמה. הקונה מתחייב לחתום על כל מסמך ולעשות כל פעולה לצורך מחיקת הערת האזהרה ולצורך ביטול הבטוחות האחרות.

24.5.2 המוכר ישיב לקונה את הסכומים ששולמו על ידו בפועל על חשבון התמורה בערכם הריאלי, עד למועד הביטול לא יאוחר מ-45 יום לאחר שהקונה פינוה את הדירה (ככל שנמסרה החזקה לקונה), ככל שטרם נמסרה הדירה, 45 ימים מיום ביטול החוזה כדין.

24.5.3 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. לרבות כל סכום שיידרש על ידי הבנק או המלווה לסילוק הלוואה של הקונה, לביטול כתב ההתחייבות עליו חתמה החברה לטובת המוסד הכספי, מחיקת וביטול הערת אזהרה/משכנתא שנרשמו, אם נרשמה לטובת המוסד הכספי.

24.5.4 ככל שהקונה יהא זכאי להשבת כספים כמפורט לעיל, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל ולהלן, תנאי לזכותו של הקונה לקבל את סכומי ההחזר לעיל מאת החברה, הוא קיומם של התנאים הבאים, במצטבר:

24.5.4.1 החזרת כל בטוחה שנמסרה לו מאת המוכר ואת שוברי התשלום שנמסרו לו לצורך ביצוע תשלומי התמורה אשר טרם שולמו על ידו.

24.5.4.2 חתימת הקונה על כל מסמכי הביטול הנדרשים לביטול הסכם זה מיד עפ"י דרישת החברה, לרבות תצהירי ביטול לרשות המיסים.

24.5.4.3 מבלי לגרוע מחובתו של הקונה לחתום על כל המסמכים לביטול ההסכם, מוסכם כי לשם ביטול ההסכם, נותן הקונה למיפוי הכח הוראות בלתי חוזרות לעשות שימוש בפיפי הכח – המצ"ב כנספח להסכם זה, ולחתום בשמו על כל המסמכים הנדרשים לביטול ההסכם כאמור, ביטול בטוחות שנתנו לקונה וכו', הכל על פי שיקול דעתה הסביר של החברה.

24.5.4.4 החברה תהא זכאית לקזז את סכום הפיצוי המוסכם כהגדרתו להלן.

24.5.4.5 במקרה שהמוכר יבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הרוכש ישלם הקונה למוכר סכום השווה ל- 2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הקונה שנקבעו בהסכם, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכר על פי הדין ובכפוף לו (להלן: "**הפיצוי המוסכם**") המוכר יהיה רשאי לחלט לטובתו את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לו ע"י הקונה.

24.6 אין באמור בכדי לגרוע מהתחייבויותיו של הקונה בהתאם להוראות הסכם זה.

24.7 מבלי לגרוע מן האמור לעיל, בוטל ההסכם ע"י הצדדים, תהיה החברה זכאית באמצעות שימוש בפיפי הכוח שבידיה לבטל כל הערת אזהרה שנרשמה לטובת הקונה אם נרשמה, וזאת לאחר השבת כספים לקונה בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה לעיל ולהלן.

24.8 כן מובהר כי, עם ביטול הסכם זה, מכל סיבה שהיא, יפקע תוקפה של הבטוחה והיא תהיה חסרת תוקף. במקרה כאמור, הקונה מתחייב להשיב את הבטוחה ו/או הבטוחות שיהיו בידו לידי המוסד הפיננסי לא יאוחר מ-7 ימי עסקים ממועד ביטול ההסכם.

24.9 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 לחברה ריבית פיגורים בשיעור הקבוע בתקנות לפי סעיף 5ב' לחוק המכר (דירות) (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 בהסכם זה, או מכל זכות אחרת שלו בדין ובחוזה זה. סעיף זה יהיה הדדי ויחול גם על תשלומים שעל המוכר לשלם לקונה.

מהדורה 1

עמוד 27 מתוך 51

בניין: _____ דירה מס': _____ פרויקט: פרויקט: "סלקטד הילס" כרמיאל

24.10 בוטל ההסכם ע"י הצדדים, לפני שהקונה קיבל את החזקה בדירה לידיו, ומבלי לגרוע מיתר הוראות ההסכם, יחזיר המוכר לקונה כל סכום ששולם על ידו על חשבון מחיר הדירה בערכו הריאלי בלבד, בתוך 45 ימים ממועד הביטול וקיום כל התנאים המצטברים המנויים בסעיף 24. מסכום זה יקוזז המוכר את הפיצוי המוסכם.

24.11 מובהר בזאת, כי המוכר לא יהא אחראי לנזק כלשהו שעלול להיגרם לקונה כתוצאה מביטול ההסכם.

25. כללי

25.1 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.

25.2 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. הודעות בפקסימיליה או דואר אלקטרוני עם אישור מסירה ייחשבו כאילו נתקבלו במועד המשלוח אם יוצג אישור משלוח כי ההודעה נשלחה ליעדה והתקבלה. הודעות במסירה אישית ייחשבו כאילו נתקבלו במועד מסירתם במשרדי מי מהצדדים.

25.3 ידוע לקונה כי עוה"ד של המוכר משרד עוה"ד ראמי תאברי, משרד עו"ד (לעיל ולהלן: "עוה"ד") מייצגים את המוכר בעסקה נשוא החוזה ואינם מייצגים את הקונה, כי אין בתשלום ההוצאות המפורטות בנספח א' נספח תשלומים ומועדים, בכדי ליצור יחסי עו"ד לקוח בין עוה"ד לבין הקונה בכל הקשור לחוזה זה וכי הקונה רשאי להיות מיוצג בעסקה זו על ידי עו"ד אחר וכי ניתנה 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.

הודע לקונה מפורשת בכך שעוה"ד יהיו רשאים לייצג את המוכר, לרבות בהליכים משפטיים בין המוכר לבין הקונה בכל דבר ועניין הקשור לחוזה זה.

25.4 הקונה מסכים וידוע לו כי חתימת כל אחד מן האנשים המהווה את הקונה (בסעיף זה "יחיד 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 יחיד הקונה כאילו כל אחד מהם חתם באופן אישי על מסמך.

25.5 כל אחד מיחיד 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 מיחיד הקונה ו/או בכל מקרה שהמוכר יהא רשאי לבטל את החוזה לגבי אחד מיחיד הקונה או יותר, הכל לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר.

25.6 שום איחור בשימוש בזכויות על ידי המוכר לא ייחשב כוויתור מצדו והוא רשאי להשתמש בזכויותיו, כולן או בכל אחת מהן לחוד, הן לפי החוזה והן לפי כל דין, בעת שימצא לנכון.

25.7 מוסכם בזאת כי תנאי חוזה זה משקפים במלואם את הסמכת הצדדים ועם חתימת החוזה 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 שחלה על המוכר חובה לצייןם על פי דין או עילות תביעה הנובעות מפרסומים ומצגים שנעשו מטעם המוכר ערב כריתת חוזה המכר.

25.8 הודע לקונה כי מקום השיפוט ייקבע בהתאם לתקנה 7 לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018, לפי העניין, בכל המחלוקות ו/או הסכסוכים שנתגלו בין הצדדים. הסכם זה ייכנס לתוקפו ויחייב את המוכר רק לאחר שייחתם על-ידי הצדדים.

25.9 הסכם זה נערך ב-2 עותקים שדין כל אחד מהם כדין מקור. נאמר כאן במפורש, כי עם חתימת הסכם זה בטלים בטול גמור זיכרון הדברים ו/או בקשת הרכישה ו/או כל מסמך אחר, שנערך או נחתם בקשר לדירה קודם לחתימת ההסכם, ככל שנחתם. כל הצהרה ו/או

מהדורה 1

עמוד 28 מתוך 51

בניין: _____ דירה מס': _____ פרויקט: פרויקט: "סלקטד הילס" כרמיאל

הודעה בין בע"פ ובין בכתב של פקידי ועובדי המוכר לא מחייבת את המוכר. הקונה לא יוכל להסתמך על כל הצעות ו/או פרסומים ו/או הנחות ו/או מענקים ו/או זיכויים ו/או הטבות ו/או מבצעי מכירה ותנאים אחרים בקשר למכר הדירה בין בע"פ, בין בכתב ואשר פורסמו או הוצעו לפני חתימת ההסכם או לאחריו אלא אם כן נכללו במפורש ובכתב בהסכם זה ו/או בנספחיו.

25.10 ככל ויבחר המוכר כי הסכם זה ייחתם באמצעות חתימה אלקטרונית (מבלי לחייב את המוכר לעשות כן); ידוע לקונה כי הוא חותם על הסכם מכר זה ונספחיו לרכישת דירה באמצעות חתימה אלקטרונית מאובטחת ולא על עותקים פיזיים, ועל כן עותק ההסכם החתום שיימסר לקונה ישלח אליו באמצעות דוא"ל בלבד. ידוע לנו כי בהתאם לשיקול דעתה הסביר של החברה יתכן ויוחתם גם עותק פיזי אחד או יותר אשר ישמרו במשרדי החברה. ככל והקונה יבקש לקבל עותק פיזי, יודיע על כך לחברה לא יאוחר ממועד המסירה ויקבלו. יובהר כי האחריות המלאה לכך מוטלת על בא כוח החברה כי יש לפעול על פי הוראות לשכת עורכי הדין בעניין זה והחלטת ועדת האתיקה בנושא זה.

25.11 בוטל.

25.12 המוכר אינו רשאי להעביר חוזה זה לאחר או זכויות וחובות על פיו, אלא אם כן יוותר הוא ערב כלפי הרוכש למילוי התחייבויותיו שהעביר.

25.13 ביצוע התחייבות המוכר לפי החוזה מותנה בכך שהקונה יקיים תחילה את התחייבויותיו הוא שעל פי החוזה, במלואן ובמועדן.

ולראיה באו הצדדים על החתום במועד ובמקום הנזכרים בנותרת הסכם הרכישה:

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

החברה

הקונה 1

הקונה 2

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

החברה

הקונה 1

הקונה 2

בניין: _____ דירה מס': _____ פרויקט: "סלקטד הילס" כרמיאל

נספח א' - הגדרת הדירה, תשלומים ומועדים
נספח להסכם הרכישה שנערך ונחתם במעמד חתימת הסכם הרכישה

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

מרח' המלאכה נוף הגליל

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. _____

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

מצד שני

כללי

1. נספח זה נחתם במעמד חתימת הסכם המכר ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
2. לכל מונח או ביטוי בנספח זה, תהא המשמעות הנתונה לו בהסכם.
3. בכל מקרה של סתירה בין הוראות ההסכם לבין נספח זה, תגברנה הוראות נספח זה.

הדירה

4. בניין: _____ דירה מס': _____ בת: _____ חדרים הכוללים חדר בטוח (ממ"ד), הנמצאת בקומה: _____ מקום חניה מס' _____ מחסן מספר _____ והחלק היחסי ברכוש המשותף (להלן יקראו ביחד: "הדירה").

מסירת הדירה

5. בכפוף להוראות הסכם המכר, מועד מסירת הדירה לידי הקונה יהיה לא יאוחר מיום **01/07/2028** (להלן: "מועד המסירה" או "מסירת החזקה").

תשלומים ומועדים

6. הקונה מתחייב לשלם למוכר את מחיר הדירה בסך _____ ₪ כולל מע"מ (שקלים חדשים) (להלן: "מחיר הדירה" או "התמורה"), במועדים בתשלומים כמפורט להלן:
7. את התמורה ישלם הקונה לחברה באמצעות פנקס השוברים ו/או לחשבון נאמנות שיפתח ב"כ המוכר בתשלומים כדלקמן הכוללים מע"מ כשלכל סכום יתווספו הפרשי הצמדה כאמור בפרק "הפרשי הצמדה" בנספח זה:
 - 7.1. **סך השווה ל- 7% מהתמורה בסך של** _____ ₪ ישולם במעמד חתימת הסכם זה, באמצעות פנקס השוברים שיימסר לידי הקונה במעמד חתימת הסכם זה או באמצעות **שיק בנקאי** לחשבון הנאמנות כהגדרתו בסעיף 9 לנספח זה (להלן: "התשלום הראשון").
 - למען הסר ספק, מובהר כי, ככל ובמעמד חתימת הסכם זה, טרם נפתח חשבון ליווי לפרויקט, ישלם הקונה למוכר במעמד חתימת הסכם זה, את התשלום הראשון כהגדרתו לעיל, באמצעות שיק בנקאי ערוך לפקודת הנאמן.
 - 7.2. **סך השווה ל- 13% מהתמורה (המהווה השלמה ל- 20% מהתמורה) בסך של** _____ ₪ ישולם עד ולא יאוחר מ- 45 ימים מיום חתימת החוזה או 45 ימים לאחר קבלת פנקס השוברים לידי הרוכש, המאוחר מביניהם. יובהר כי על תשלום זה לא תחול הצמדה למדד תשומות הבניה.
 - 7.3. **סך השווה ל- 10% מהתמורה בתוספת הפרשי הצמדה למדד (המהווה השלמה ל- 30% מהתמורה) בסך של** _____ ₪ ישולם עד ולא יאוחר מיום **1/12/2025**
 - 7.4. **סך השווה ל- 10% מהתמורה בתוספת הפרשי הצמדה למדד (המהווה השלמה ל- 40% מהתמורה) בסך של** _____ ₪ ישולם עד ולא יאוחר מיום **01/04/2026**

מהדורה 1
עמוד 30 מתוך 51

בניין: _____ דירה מס': _____ פרויקט: פרויקט: "סלקטד הילס" כרמיאל

- 7.5. **סך השווה ל- 10% מהתמורה בתוספת הפרשי הצמדה למדד (המהווה השלמה ל- 50% מהתמורה) בסך של _____ ₪ ישולם עד ולא יאוחר מיום 01/08/2026**
- 7.6. **סך השווה ל- 10% מהתמורה בתוספת הפרשי הצמדה למדד (המהווה השלמה ל- 60% מהתמורה) בסך של _____ ₪ ישולם עד ולא יאוחר מיום 01/12/2026**
- 7.7. **סך השווה ל- 10% מהתמורה בתוספת הפרשי הצמדה למדד (המהווה השלמה ל- 70% מהתמורה) בסך של _____ ₪ ישולם עד ולא יאוחר מיום 01/04/2027**
- 7.8. **סך השווה ל- 10% מהתמורה בתוספת הפרשי הצמדה למדד (המהווה השלמה ל- 80% מהתמורה) בסך של _____ ₪ ישולם עד ולא יאוחר מיום 01/09/2027**
- 7.9. **סך השווה ל- 10% מהתמורה בתוספת הפרשי הצמדה למדד (המהווה השלמה ל- 90% מהתמורה) בסך של _____ ₪ ישולם עד ולא יאוחר מיום 01/02/2028**
- 7.10. **סך השווה ל- 10% מהתמורה בתוספת הפרשי הצמדה למדד (המהווה השלמה ל- 100% מהתמורה) בסך של _____ ₪ ישולם עד 7 ימים לפני מסירת הדירה לקונה.**

8. במעמד חתימת הסכם זה מתחייב הקונה לשלם לב"כ המוכר השתתפות בהוצאות משפטיות, בסך של 5770 ₪ בתוספת מע"מ כדין (ובמילים: חמשת אלפים שבי מאות ושבעים שקלים חדשים) או חצי אחוז ממחיר הדירה בתוספת מע"מ, לפי הנמוך, אשר ישולמו בהמחאה לפקודת ראמי תאברי, עו"ד במעמד חתימת הסכם זה. למען הסדר הטוב, הודע לקונה כי ההוצאות המשפטיות הנ"ל יתווספו לשווי המכירה במעמד הדיווח למיסוי מקרקעין ולצורך חישוב מס הרכישה.
9. ככל ובמעמד חתימת הסכם זה טרם התקשר המוכר עם מוסד פיננסי כלשהו למתן ליווי פיננסי לפרויקט, ישלם הקונה את התשלום הראשון בהתאם להוראות החוזה באמצעות שיק בנקאי לחשבון הנאמנות המנוהל על ידי עורך הדין של המוכר בבנק כפי שיוורה לו עורך הדין של המוכר (לעיל ולהלן: "**חשבון הנאמנות**"), וזאת עד לקבלת הודעת המוכר בדבר חשבון הבנק של הפרויקט. עם התקשרות המוכר עם בנק מלווה בהסכם ליווי, יעביר הנאמן (כהגדרתו בכתב ההוראות לנאמן) מחשבון הנאמנות את התשלום הראשון שהופקד, לבנק המלווה, כנגד שובר תשלום מתאים.
10. לאחר תחילת ליווי הפרויקט על ידי הבנק המלווה יודיע המוכר לקונה על מסירת פנקס שוברים לצורך תשלום כל תשלומי התמורה, פרט לתשלום הראשון אשר ישולם לחשבון הנאמנות כמפורט לעיל, בגין הדירה (להלן: "**פנקס השוברים**") הקונה מתחייב לחתום על מסמך בדבר אישור קבלת פנקס השוברים בנוסח כפי שיימסר לו על ידי המוכר.

למען הסר ספק, 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

11. 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.
12. ההצמדה למדד תיעשה בהתאם לשיעור העלייה ממדד הבסיס הידוע ביום חתימת החוזה ועד למדד הידוע ביום ביצוע התשלום.
13. ההצמדה כאמור לעיל, תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה החוזי, ואולם הוראות סעיף קטן זה לא יחולו במקרה שבו חל עיכוב במסירה בנסיבות התלויות ברוכש.
14. התמורה אשר תוצמד למדד כמצוין בנספח זה תהא צמודה למדד תשומות הבנייה למגורים המתפרסם על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי או כל מדד אחר שיבוא במקומו, כאשר לגבי כל תשלום המבוצע על ידי הקונה, ישלם הקונה לחברה את אותו תשלום כאשר החלק הצמוד למדד של תשלום זה מוגדל באותו היחס של עליית "**המדד החדש**" (שהתפרסם) לעומת "**מדד הבסיס**".
- "**מדד הבסיס**" - שימש כבסיס לחישוב הפרשי ההצמדה יהא המדד הידוע במועד חתימת הסכם זה
- "**המדד החדש**" - משמעו המדד, שיהא ידוע ביום ביצוע כל תשלום בפועל.
- 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.

הקונה מתחייב לשלם למוכר את הפרשי ההצמדה שיגיעו ממנו, כאמור לעיל, לרבות במקרה של פיגור בתשלום, ביחד עם הפירעון בפועל של כל תשלום שעל הקונה לשלם על פי הסכם המכר ו/או נספח זה ובמועד הפירעון בפועל של כל תשלום כאמור. המוכר יערוך את החישוב הסופי של הפרשי הצמדה

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

מהדורה 1

עמוד 31 מתוך 51

בניין: _____ דירה מס': _____ פרויקט: פרויקט: "סלקטד הילס" כרמיאל

שמגיעים מהקונה, לאחר ביצוע בפועל של כל התשלומים או מרביתם, והקונה ישלם את יתרת חובו על פי החישוב האמור לא יאוחר מ-14 יום מדרישת המוכר, ובכל מקרה לא יאוחר מ-7 ימים לפני מסירת הדירה ו/או מסירת החזקה.

תשלומים נוספים

15. תשלום מחיר הדירה יתבצע בתשלום שקלי בלבד, אך ורק, לחשבון הליווי הסגור של הפרויקט בבנק הפועלים- בע"מ, מס' [REDACTED] סניף 472, באמצעות פנקס השוברים שיימסר לקונה ע"י המוכר למעט התשלום הראשון אשר ישולם לחשבון הנאמנות.

16. 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.

17. במידה והקונה יבקש כי הבנק המלווה ינפיק מכתב החרגה סופי ביחס לדירה, הקונה יישא בעלות ו/או בעמלה ו/או בכל תשלום בקשר עם הנפקת מכתב החרגה הסופי.

מס ערך מוסף

18. מס ערך מוסף המוטל על העסקה נשוא הסכם זה, חל על הקונה ומשולם על ידו במועד כל תשלום בפועל. החברה תמסור לקונה חשבונית מס ערוכה כדין בגין כל תשלום. למען הסר ספק, מובהר, כי הסכומים המפורטים בנספח זה, כוללים מע"מ בשיעור החוקי שחל במועד חתימת הסכם זה, דהיינו 18%.

19. כל עליה ו/או ירידה בשיעור המע"מ תחול על הקונה ותחושב לגבי כל תשלום שלא שולם לחברה עד למועד השינוי בשיעור המע"מ.

ריבית פיגורים

20. בכל מקרה שהקונה יפגר בביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים המפורטים בחוזה ו/או בנספח זה ו/או הנובעים מהם לרבות אלה ששולמו ע"י המוכר במקום הקונה, מתחייב הקונה לשלם למוכר בנוסף לתשלום, ריבית פיגורים בשיעור הקבוע בתקנות לפי סעיף 5ב' לחוק המכר (דירות) (לעיל ולהלן: "**ריבית הפיגורים**") 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. שיעור ריבית הפיגורים תחול גם על תשלומים שעל המוכר לשלם לקונה.

21. 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 הסכם המכר ו/או נספח זה על ידי הקונה, לרבות הוראה לבטל את הסכם המכר עקב ההפרה.

הקדמת תשלומים

22. הקונה אינו רשאי להקדים ביצוע תשלומים על-חשבון התמורה אלא אם כן קיבל את הסכמת המוכר בכתב, מובהר כי הקדמת תשלום לא תשנה את תנאי החוזה, לרבות הקדמת מועד המסירה.

תנאי יסודי

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

כללי

24. למען הסר ספק, 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 על פי הסכם המכר ונספחיו.

25. 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.

26. מוסכם בזה, כי בהעדר מועד נקוב לתשלום כלשהו החל על הקונה בהתאם להסכם זה, ישולם אותו תשלום בתוך 7 ימים ממועד דרישת החברה.

27. בכל מקרה של סתירה בין הוראות ההסכם לבין הוראות נספח זה יגברו הוראות נספח זה.

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

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

החברה

הקונה 1

הקונה 2

רק מסמך חתום על ידי החברה יחייב אותה

מהדורה 1
עמוד 32 מתוך 51

בניין: _____ דירה מס': _____ פרויקט: פרויקט: "סלקטד הילס" כרמיאל

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

הקונה 2

הקונה 1

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

הקונה 2

הקונה 1

רק מסמך חתום על ידי החברה יחייב אותה

מהדורה 1
עמוד 33 מתוך 51

בניין: _____ דירה מס': _____ פרויקט: פרויקט: "סלקטד הילס" כרמיאל
נספח ב' - מפרט ותכניות לפי חוק המכר דירות

בניין: _____ דירה מס': _____ פרויקט: "סלקטד הילס" כרמיאל

נספח ג' - יפוי כח למשרד עוה"ד של המוכר
יפוי כח בלתי חוזר לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א-1961

אני/אנו החתום/ים מטה :

1. ת.ז. _____
2. ת.ז. _____

אשר יתן אצל אחד מאתנו לחד ממונהים ומייפהים בזה את כוחם של עוה"ד ראמי תאברי (ר.מ. 26057) /ואו עו"ד רואן סלמאן /או
עוה"ד דני בנא /ואו כל עו"ד אחר ממשרד עוה"ד ראמי תאברי /ואו כל עו"ד אחר שימונה ע"י שגראוי ייזום ובניה (אס בי סי)
חתימה בע"מ חפ"צ 513950071 /ואו עוה"ד מטעם חברת חשמל /ואו עוה"ד מטעם עיריית כרמיאל /ואו עוה"ד מטעם הועדה
תאריך 16.07.25
המקומות המוזכרים להלן ותכנון ובניה /ואו עוה"ד מטעם תאגיד המים /ואו עוה"ד מטעם כיבוי אש /ואו עוה"ד מטעם חברת הגז /ואו
מטעם חברת החילול כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד (להלן: "**באי כוחינו**" או "**מיופה כוחנו**") להיות מרשינו ובאי
בידיקה זו נעשתה כלפינו הבטחה והצהרה על ידי התובע/ת המבקש/ת המפורטים להלן או חלק מהם לפי שקול דעתם המקצועי:
אין בדיקה זו טעם אישיותי ואין בה כל פגיעה בזכויות האדם או הפרת חופש הביטוי או הפרת חופש העיסוק או הפרת חופש
וככל מוסך התנאים הכלליים בין המבקשים לבין המוסדות הממשלתיים.
בשם הרשושה /ואו כל מקצועי זכות בעלות זכות חסינות או כל זכות אחרת בדירה היועצה בדירה מס' בבניין

(להלן: "הדירה") בכרמיאל, שנבנתה/תיבנה גוש 19063 חלקה 67 (בהלן: "גורש מס' 147" לפי תוכנית מפורטת מס' א/21673 ו/או כל חלקה/ות או מגרש/ים שיווצרו כתוצאה מאיחוד וחלוקת של מקרקעין אלו (להלן: "הקרקע") שנבנתה/תיבנה על ידי החברה 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, שנבנתה או אשר תיבנה על הקרקע, כשהדירה חופשייה ממשכנתא/ות או כפופה לה/ן או כשהדירה כפופה לעשירים - לרבות זנבנות/ות הנאה לעניין חוק המקרקעין, כשהיא לעירייה ו/או לרשות המקומית שבתחום אזור שיפוטה נמצאת הדירה הכל בתנאים שכל אחד מבאי - כח/נו/מצאו/ו לנכון. מדי פעם בפעם.

2. לשלם את כל ההוצאות, המסים והאגרות החלים/וא אשר יחולו על רישום הבית משותף על הדירה לצורך רישומה בשמינו/ואו לפקודתי בספרי המקרקעין, על רישום משכנתא בגין הלוואה שקיבלתי/נו למימון רכישת הדירה. לקבל בשמינו ועבורי/נו את כל האישורים, והתעודות הדרושים לרישום הדירה והמשכנתא בשמינו/נו בספרי המקרקעין.

3. למשכן, בשמינו ובמקומינו, את זכות הבעלות או זכות החכירה או הזכויות החוזיות שיש לנו בדירה המשכנתא, 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-כוחינו הנ"ל, הכל בתנאים ובהוראות אשר באי-כוחינו 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 שקבלתינו 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 כח/נו.

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 ולהצמידם/ם לכל דירה או יחידה אחרת שבבית. 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 דעתם השביר של מיופי הכוח. לרשום ותקון במובן המקרקעין, להסכים לרישום תקנון מוסכם כנייל בין בעלי הדירות שבבית המשותף, לשנות, לתקנו או להחליפו. מדי פעם בפעם הכל שבסעיף זה, בכל עת ובתנאים כפי שימצא לנכון כל אחד מבאי/י כח/נו.

6. לבקש ו/או להסכים לתקן את צו הבית המשותף והתקנון המוסכם בכל עת, גם לאחר שהדירה תרשם בשמינו בספרי המקרקעין, ובלבד שזכויותינו בדירה על הצמודותיה 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.

7. לבקש ולרשום הערת אזהרה, בספרי המקרקעין, לטובת/ינו על פי הסכם רכישת הדירה ו/או לטובת הבנק אשר נתן לנו הלוואה למימון הדירה. לבקש ו/או להסכים לייחד, לצמצם או לבטל או לבצע כל שינוי ברישום הערת האזהרה שנרשמה לטובת/ינו, לרבות לבקש ו/או להסכים לרשום בספרי המקרקעין כל עסקה במקרקעין או לבצע כל פעולה אחרת לפי חוק הכתנוון 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 מאנ/י כחי/נו ימצא/ו לנכון.

8. לבקש ולרשום הערת אזהרה ו/או הערה על הימנעות מעשיית עסקה (סעיף 126 לחוק המקרקעין) ו/או הערה על הצורך בהסכמה (סעיף 128 לחוק המקרקעין), בספרי המקרקעין, לטובת משרד הבינוי והשיכון ו/או לטובת מדינת ישראל. לבקש ו/או להסכים ליחד, לצמצם או לבטל או לבצע כל שינוי ברישום ההערות כאמור בסעיף זה, וכל זה כפי שכל אחד מבא/י כח/ינו ימצא/ו לנכון.

9. לבקש או למסור כל בקשה, הצהרה או מסמך אחר כנדרש לפי חוק מסייג מקרקעין תשכ"ג-1963, על תיקונו או לפי כל חוק או דין אחר. לחתום על הצהרה/ות למס שבח מקרקעין (מש"ח), 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.

10. לחתום על כל מסמך אשר באי/ח/כח/נו ימצא/או לכוון 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.

11. למנות נציגות בית משותף, וא/ו נציגות זמנית של בית משותף, וכן לחתום בשמנו ובמקומונו על הסכם ניהול עם חברת הניהול.

12. לשם הוצאה לפועל של כל מעשה, פעולה או עסקה על פי יפוי כח זה, יהיה/יהיו זכאי/ים באי-כחינו, להופיע בשמינו ובמקומונו בפני רשם המקרקעין, המפקח על רישום המקרקעין, הממונה על המירשם, (הכל - במובן חוק המקרקעין), מינהל מקרקעי ישראל

רק מסמך חתום על ידי החברה יחייב אותה

מהדורה 1
עמוד 35 מתוך 51

בניין: _____ דירה מס': _____ פרויקט: פרויקט: "סלקטד הילס" כרמיאל
ובפני כל מוסד או גוף או פקיד ממשלתי או עירוני, ולחתום בשמינו ובמקומינו על כל הצהרה/ות, בקשה/ות לרבות בקשות
והצהרות לעניין 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 הסכס/ים 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 ביפיו כח זה, וזאת הן לפי חוק המקרקעין, חוק התכנון והבניה, חוק השליחות, תשכ"ה - 1965 (ללא כל הגבלה) והן לפי
כל דין אחר הנוגע לעניין.

13. לרשום לבצע, להסכים או לגרום לפיצול שטח המקרקעין, איחודו, עם חלקות סמוכות ופיצולו מחדש, וכן לרשום, לבצע, להסכים,
לוותר, להתחייב לביצוע הפקעות, זיקות הנאה, זכויות מעבר, הערות, צווים העברות ללא תמורה, מתן זכויות חכירה לכל צד ג'
ו/או גורם ו/או רשות חוקית, לרבות עיריית כרמיאל ו/או הועדה המקומית לתכנון ולבניה ו/או הועדה לתכנון ובניה יישובי הברון
ו/או הועדה המחוזית הרלוונטית ו/או ועדות התכנון השונות ו/או חברת החשמל ו/או כל רשות ו/או גוף חוקי ולביצוע כל פעולה
אחרת בו או בחלק ממנו לפי חוק התכנון והבניה, ו/או הוראות חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 ו/או הוראות כל חיקוק ו/או דין
אחר, הכל עפ"י שיקול דעתם הסביר של מיופה כוחינו.

14. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, לבקש ו/או להסכים או לרשום או לחתום בשמינו ובמקומינו על בקשות לרישום הערות
אזהרה, מכל מין וסוג שהוא, ו/או לייחוד הערות האזהרה ו/או לרישום משכנתא או משכנתאות, בכל דרגה שהיא, ו/או לרישום
שיעבודים למיניהם ו/או זיקות הנאה על הדירה ו/או על הבנין ו/או על המקרקעין וכן כל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה
מהפעולות הנ"ל.

15. להשגת כל אחת או כל המטרות הנ"ל ומבלי לפגוע בכלליות של יפוי כח זה, הננו מייפים בזה, בין היתר, את מיופה הכח הנ"ל
לפעול בשמנו ובמקומנו כדלקמן: (א) להופיע מפעם לפעם בפני רשם המקרקעין, מנהל מיסוי מקרקעין, הועדה המקומית לת"ב,
הועדה לתכנון ובניה יישובי הברון, הועדה המחוזית הרלוונטית, בפני עורך דין, במשרדי הרשות המקומית או בפני כל רשות
אחרת, ולהצהיר כפי שידרש, ולחתום על כל המסמכים, הבקשות, ההצהרות, האישורים, השטרות, התכניות, התעודות והניירות
שיידרשו. (ב) למנות עורך דין, ארכיטקט, מהנדס, שמאי, מודד וכל אדם אחר, אשר לשרותיו יזדקק מיופה הכח במטרה לבצע את
הפעולות הנ"ל. (ג) לשלם בשמנו ועל חשבוננו כל מסים, אגרות, היטלים, ארנונות וכל תשלום אחר, ללא יוצא מן הכלל, לכל רשות,
גוף ואדם שהם.

16. ביפוי כוח זה, זה לשון רבים גם יחד במשמע ולהיפך, ולשון זכר גם נקבה במשמע ולהיפך. כל פעולה עפ"י יפוי כח זה ניתן לביצוע
בבית אחת ו/או לסרוגין ו/או לתיקון ו/או לביטול ו/או לביצוע באופן חוזר ונשנה.

17. באי/י כחינו/י רשאים/ים להעביר הסמכויות הניתנות ביפוי כח זה - כולן או מקצתן - לאחר ו/או לפטר כל אדם שימונה כנ"ל על ידו/ם
ולמנות אחר/ים תחתיו/ם ואני/ו הח"מ מסכים/ים למעשים של כל אחד מבאי כחינו/י לפי יפוי כח זה או כל מי שיתמנה על ידו/ם
ושנעשו בתוקף יפוי כח זה. אני/ו ומשחרר/ים אות/ם מכל אחריות אישית כלפינו/י בקשר למעשים כנ"ל. כל שיעשה ע"י כל אחד
מבאי כחינו/י מאשר/ים מראש. כל מעשה שיעשה/ו על ידי כל אחד מבאי כחינו/י הנ"ל כאילו המעשה/ים נעשה/ו אישית על
ידינו. אין במתן יפוי כח זה כדי לשחררנו/י מהחובה לעשות בעצמינו/י את הפעולות או חלקן המוזכרות ביפוי כח זה, אולם כל
אחד מבאי כוחינו/י יהיה זכאי למנוע בעדינו/י מלבצע בעצמינו/י כל פעולה באותם מקרים שימצא לנכון לפי שיקול דעתו הבלעדי.
יפוי כח זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אני/ו וכל מי שיבוא במקומינו/י או תחתינו/י זכאים/ם לבטלו, לשנותו או לתקנו והוא יחייב
אותנו/י או הבאים/ים במקומינו/י או תחתינו/י 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 הסכם חכירה ו/או של **שגראוי ייזום ובניה (אס. בי. סי.) בע"מ**
ח"פ 513950071 ו/או של בנק, תאגיד, איש או מוסד כספי אחר שהסכים/נו להלוות לינו/י כספים תמורת רישום משכנתא/ות על
זכויותינו/י לגבי הדירה תלויים בו והוא יחייב אותנו/י את יורשינו/י וכל הבאים אחרינו/י.

ולראיה באתי/נו על החתום :

ביום _____ לחודש _____ שנת _____

חתימת הקונה 2

חתימת הקונה 1

אישור עו"ד

אני החתומה/מטה, עו"ד, מאשר/ת בזאת כי הנ"ל חתמו/ו על יפוי כוח זה בפני לאחר שזיהיתי אותם על פי תעודת זהות והבהרתי
להם את משמעותו.

חתימה + חותמת עו"ד

תאריך

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

הקונה 2

הקונה 1

החברה

רק מסמך חתום על ידי החברה יחייב אותה

מהדורה 1
עמוד 36 מתוך 51

בניין: _____ דירה מס': _____ פרויקט: פרויקט: "סלקטד הילס" כרמיאל

נספח ד' - נספחי הבנק

נספח ה' - כתב התחייבות לטובת משרד הבינוי והשיכון
כתב התחייבות לעמידה בתנאי מכרז חי/2021/174

אני/אנו החתומים מטה: _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____ חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר מופחת" בפרויקט "סלקטד הילס" בקשר עם המקרקעין הידועים כגוש 18990 חלקה 119 (בחלק), גוש 19063 חלקה 67 (בחלק) מגרש מס' 147 לפי תוכנית מפורטת מס' ג/ 21673 (להלן: "דירת מחיר מופחת") עם המוכר.

אנו/אנחנו/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר מופחת, כהגדרת מונח זה במכרז חי/2021/174 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרכוש הדירה.

אנו/אנחנו/לנו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

1.1. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "חסר/י דירה" או "משפרי דיור" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיקים באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר מופחת.

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

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

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

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

3.

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

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

הקונה 2

הקונה 1

אישור עו"ד:

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני מר/גב' _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____, ולאחר שהזהרתי/ה אותה/ה כי עליה/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 + חותמת עו"ד

תאריך

רק מסמך חתום על ידי החברה יחייב אותה

מהדורה 1
עמוד 38 מתוך 51

בניין: _____ דירה מס': _____ פרויקט: פרויקט: "סלקטד הילס" כרמיאל
נספח ו' - תצהיר היעדר יחסים מיוחדים עם הקבלן
תצהיר והתחייבות

אנו/אני הח"מ, _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____ מצהיר/ה ומתחייב/ת בזה כלפי שגראוי ייזום ובניה (אס. בי. סי.) בע"מ ח"פ 513950071 (להלן: "החברה") כדלקמן:

זכינו בהגרלה לבחור ולרכוש דירה מהחברה בפרויקט "מחיר מופחת" שהחברה בונה בפרויקט "סלקטד הילס" בכרמיאל גוש 19063 חלקה 67 (בחלק) מגרש מס' 147 לפי תוכנית מפורטת מס' ג/ 21673 (להלן: "הדירה").

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

לפיכך, הננו מצהירים כדלקמן:

1. 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;
 2. 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;
 3. 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 במועד ובמקום הנזכרים בכותרת הסכם הרכישה:

הקונה 2

הקונה 1

אישור עו"ד:

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני מר/גב' _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____, ולאחר שהזהרתי/ה אותה/ה כי עליה/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 + חותמת עו"ד

תאריך

הקונה 2

הקונה 1

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

נספח ז' - תצהיר חסר קרקע ביעוד מגורים

**תצהיר
(חסר קרקע ביעוד 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 21 ולמעט ילד נשוי ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם) זכויות בחלק שעולה על שליש בקרקע המיועדת למגורים, על פי תכנית מאושרת, מכוחה ניתן להוציא היתר בנייה, כמפורט

1. **עמדת/חכירה/לשכור/דורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב-1972.**

2. **זכות על פי חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/לחכירה/לדורות או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב).**

3. **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.**

4. **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:	_____	מספר ת.ז.:	_____
שם:	_____	מספר ת.ז.:	_____

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

אישור עו"ד:

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני מר/גב' _____ ת.ז. _____ ו- _____, ולאחר שהזהרתי/ה אותה/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.

תאריך	חתימה + חותמת עו"ד
-------	--------------------

נספח ח' - הודעה לרוכש בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974

נספח להסכם הרכישה שנערך ונחתם במעמד חתימת הסכם הרכישה

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

בין:

מרחוב המלאכה נוף הגליל

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. _____

מרחוב: _____

טל: _____

דוא"ל: _____

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

מצד שני

1. הודע לרוכש כי בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר") לא יקבל המוכר מהקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים מהמחיר, אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר:

(א) כאמור בסעיף 2(1) לחוק המכר, מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית צו הקפאת הליכים, או מחמת צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמור, או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את ההחזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה; השר, בהסכמת המפקח, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות הבנקאית;

(ב) כאמור בסעיף 2(2) לחוק המכר, ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, שאישר לענין זה המפקח על הביטוח, להבטחת החזרתם של כל הכספים כאמור בפסקה (א), והקונה צויין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח;

(ג) כאמור בסעיף 2(3) לחוק המכר, שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך השר, להבטחת החזרת כל הכספים כאמור בפסקה (א);

(ד) כאמור בסעיף 2(4) לחוק המכר, רשם לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ובלבד שלא נרשמו לגביהם שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה;

(ה) כאמור בסעיף 2(5) לחוק המכר, העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת בדירה, או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, כשהדירה או הקרקע נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.

2. הודע לרוכש כי הבטוחה שאותה יקבל מהמוכר הינה ערבות בנקאית בהתאם לסעיף 2(1) לחוק המכר אשר תוחלף ברישום הערת אזהרה או בחוזה חכירה בהתאם לאמור בסעיף 2(4) או 2(ב). לחוק המכר הכל בהתאם וכפוף לאמור בהסכם המכר.

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

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

הקונה 2

הקונה 1

החברה

בניין: _____ דירה מס': _____ פרויקט: פרויקט: "סלקטד הילס" כרמיאל

נספח ט' - יפוי כח בלתי חוזר לבחירת דירה

יפוי כח בלתי חוזר לבחירת דירה בתכנית "דיור במחיר מופחת"

אנו הח"מ _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____
ממנים ומייפים בזה את כוחם של _____ ת.ז. _____
(להלן: "מיופה הכח"), להיות בא כוחנו החוקי והמורשה מטעמנו לעשות בשמנו,
בעבורנו ובמקומנו את כל הפעולות הבאות להלן, כולן ומקצתן וכל אחת מהן בנפרד והכל בקשר לעניין להלן
והנובע ממנו כדלקמן:

1. לבחור בשמנו ובעבורנו דירה בפרויקט שיוקם על ידי חברת שגראוי ייזום ובניה (אס. בי. סי) בע"מ
ח.פ. 513950071 (להלן: "המוכרת") במקרקעין הידועים כגוש 18990 חלקה 119 (בחלק), גוש 19063
חלקה 67 (בחלק) מגרש מס' 147 לפי תוכנית מפורטת מס' ג/ 21673 חוזה ברשות מקרקעי ישראל
מספר _____ (להלן: "הפרויקט" או "המקרקעין"), לפי העניין) זאת במסגרת זכייתנו בדירה
בפרויקט במחיר מופחת ולעניין זה לחתום בשמנו ובמקומנו על טופס "בחירת דירה" ועל כל מסמך
נוסף ו/או אחר אשר יידרש על ידי המוכרת ו/או מי מטעמה.
2. בחירתו של מיופה הכוח תחייב אותנו לכל דבר ועניין ותהיה סופית.
3. ייפוי כוח זה הינו בלתי חוזר הואיל וזכויות צד שלישי תלויות בו ולא תהיה לנו כל רשות לבטלו או
לשנותו.
4. כוחו של ייפוי כוח זה יפה לביצוע בחירת הדירה בלבד, והוא לא ישמש לחתימת ההסכם שבינינו לבין
המוכרת לעניין רכישת הדירה.

ולראיה באנו על החתום היום _____ בחודש _____ שנת _____:

הקונה 2

הקונה 1

יש לאמת בפניי נוטריון (יש לצרף עותקים מאומתים של תעודות הזהות)

רק מסמך חתום על ידי החברה יחייב אותה

מהדורה 1
עמוד 42 מתוך 51

בניין: _____ דירה מס': _____ פרויקט: פרויקט: "סלקטד הילס" כרמיאל
נספח י' - יפוי כח בלתי חוזר לבחירת דירה ע"י בן/בת זוג

יפוי כח בלתי חוזר לבחירת דירה באמצעות בן/בת הזוג
בתכנית "דיוור במחיר מופחת"

אני הח"מ _____ ת.ז. _____ (להלן: "הרוכש"), ממנה ומייפה בזה את כוחו/ה של בן/בת זוגי _____ ת.ז. _____ (להלן: "מיופה הכח"), להיות בא כוחי החוקי והמורשה מטעמי לעשות בשמי, בעבורי ובמקומי את כל הפעולות הבאות להלן, כולן ומקצתן וכל אחת מהן בנפרד והכל בקשר לעניין להלן והנובע ממנו כדלקמן:

- לבחור בשמי ובעבורי דירה בפרויקט שיוקם על ידי חברת שגראוי ייזום ובניה (אס. בי. סי) בע"מ ח.פ. 513950071 (להלן: "המוכרת") במקרקעין הידועים כגוש 18990 חלקה 119 (בחלק), גוש 19063 חלקה 67 (בחלק) מגרש מס' 147 לפי תוכנית מפורטת מס' ג/ 21673 חוזה ברשות מקרקעי ישראל מספר _____ (להלן: "הפרויקט" או "המקרקעין", לפי העניין) זאת במסגרת זכייתנו בדירה בפרויקט במחיר מופחת ולעניין זה לחתום בשמנו ובמקומנו על טופס "בחירת דירה" ועל כל מסמך נוסף ו/או אחר אשר יידרש על ידי המוכרת ו/או מי מטעמה.
- בחירתו של מיופה הכוח תחייב אותנו לכל דבר ועניין ותהיה סופית.
- יפוי כוח זה הינו בלתי חוזר הואיל וזכויות צד שלישי תלויות בו ולא תהיה לנו כל רשות לבטלו או לשנותו.
- כוחו של יפוי כוח זה יפה לביצוע בחירת הדירה בלבד, והוא לא ישמש לחתימת ההסכם שבינינו לבין המוכרת לעניין רכישת הדירה.

ולראיה באנו על החתום היום _____ בחודש _____ שנת _____:

שם מלא וחתימה

יש לאמת בפניי נוטריון (יש לצרף עותקים מאומתים של תעודות הזהות)

בניין: _____ דירה מס': _____ פרויקט: פרויקט: "סלקטד הילס" כרמיאל

נספח יא' - נספח הצמדת חניית נכה

לכבוד

שגראוי ייזום ובניה (אס. בי. בי.) בע"מ ח"פ 513950071
מרח' המלאכה 3 נוף הגליל

ג.א.נ.,

הנדון: הצמדת חניית נכה בפרויקט "סלקטד הילס" – כרמיאל

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 בפרויקט 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

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

הקונה 2

הקונה 1

בניין: _____ דירה מס': _____ פרויקט: פרויקט: "סלקטד הילס" כרמיאל

נספח יב' - נספח עמלת ערבות חוק מכר

נספח להסכם הרכישה שנערך ונחתם במעמד חתימת הסכם הרכישה

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

מרחוב המלאכה 3, נוף הגליל

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. _____

מרחוב: _____ טל: _____

דוא"ל: _____

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

1. נספח - עמלת ערבות חוק מכר – נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם הרכישה שנחתם ונחתם במעמד חתימת הסכם הרכישה (להלן: "ההסכם").

2. ברצון המוכרת (החברה) להבהיר את ההסכמות בין הצדדים בקשר לסעיף 10.2 בהסכם שנחתם בין הצדדים.

3. על פי הסכם הרכישה שנחתם בין הקונה לבין המוכרת (להלן: "החברה"), ובהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התש"ל-1974 (להלן: "חוק המכר") 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"). מוסכם בין הצדדים לעסקה, כי התמורה החוזית בין הצדדים כוללת סכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הקונה, כמפורט להלן:

3.3. על פי הסכם הרכישה בין הצדדים, מוסכם, כי סכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הקונה ישולמו בפועל על ידי החברה בשביל הקונה.

3.4. תשלומים כאמור ישולמו כהוצאות בשביל הקונה ישולמו מתוך חשבון הליווי הבנקאי שהנפיק ערבות לטובת הקונה.

3.5. כל התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה הם בגובה המקובל בעסקאות מסוג זה בין צדדים שאינם קשורים והינם כדלהלן:

3.6. עלויות הקמה בשיעור של _____ % מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי.

3.7. ריבית שנתית בשיעור של _____ % מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי.

3.8. 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.

3.9. במסמך החיוב שמוצא מטעם הבנק לחברה יופיעו שם הקונה וגובה התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות בהמצאת הערבות.

3.10. החברה תציג פירוט של סך עלויות העמדת הערבות בהן נשאה החברה בשביל הקונה. בקשה כאמור תועבר מאת החברה לקונה בכתב.

4. **הבקשה:** אישורנו כי ההוצאות בגין עלות מימון הערבות, הן בבחינת "הוצאות לטובת צד שלישי" כמשמעותו בתקנה 6 (א) לתקנות מס ערך מוסף, תשל"ו-1976 (להלן: "תקנות מע"מ") ועל כן אינן מהוות חלק ממחיר ה"עסקה" כמשמעותו בסעיף 7 לחוק.

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

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

הקונה 2

הקונה 1

בניין: _____ דירה מס': _____ פרויקט: פרויקט: "סלקטד הילס" כרמיאל

נספח יג' – 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

מרחוב המלאכה 3, נוף הגליל

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. _____

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 "סלקטד הילס" הנבנה על ידה במתחם אשר בגוש 19063 חלקה 67 (בחלק) מגרש מס' 147 לפי תוכנית מפורטת מס' ג/ 21673 – כרמיאל (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 מדרישת הרשויות בלבד ומהיתר הבניה הסופי שיתקבל בפועל. מוסכם ומובהר כי היה ולא התקבל 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 מהמפרט המחייב) התוכניות ולהחליפן במפרט ובתוכניות עדכניות בהתאם, כך שתהיינה תואמות להיתר הבניה, להוראות המכרז והדין.
5. .
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.

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

החברה

הקונה 1

הקונה 2

מהדורה 1

עמוד 46 מתוך 51

בניין: _____ דירה מס': _____ פרויקט: פרויקט: "סלקטד הילס" כרמיאל

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.

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 30 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 ובלבד שלא יהיה בכך כדי לגרוע מזכויות הקונה על פי הסכם זה ובהתאם להוראות הדין.

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 אוויר) 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.

בניין: _____ דירה מס': _____ פרויקט: פרויקט: "סלקטד הילס" כרמיאל

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:

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

החברה

הקונה 1

הקונה 2

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

החברה

הקונה 1

הקונה 2

בניין: _____ דירה מס': _____ פרויקט: פרויקט: "סלקטד הילס" כרמיאל

נספח יג' 1 - כתב הוראות לנאמן

נספח להסכם הרכישה שנערך ונחתם במעמד חתימת הסכם הרכישה

לכבוד

משרד עוה"ד ראמי תאברי (להלן: "הנאמן").

הנדון: כתב הוראות לנאמן

הואיל וביום חתימת כתב הוראות זה על ידינו, התקשרנו בחוזה מכר, אשר מסמך זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו, בקשר עם הדירה (כהגדרתה בחוזה המכר), והכל כמפורט בחוזה (להלן: "**חוזה המכר**") ;

והואיל ובהתאם להוראות חוזה המכר, הסכמנו כי יופקדו אצלך ובידיך הנאמנות סך כאמור בחוזה המכר (להלן: "**הפיקדון**") ;

והואיל והצדדים לחוזה המכר הסכימו להקנות לך סמכויות בקשר עם הטיפול בכספי הפיקדון, כאמור לעיל ולהלן בכתב הוראות זה (להלן: "**כתב ההוראות**" או "**כתב הוראות זה**").

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם כדלקמן:

1. אנו הח"מ, מסכים כי עוה"ד ראמי תאברי ישמש כנאמן עבורנו בכפוף לכך כי יפעל בהתאם להוראות המפורטות בכתב הוראות זה ועל פי הוראות הדין, ומורים לך בזאת בהוראה בלתי חוזרת לפעול כנאמן, כאמור.
2. אנו מורים לך בזאת לפתוח חשבון נאמנות מיוחד וכללי לפרויקט, ובו יופקדו כספי התשלום הראשון על סף 7%, כמקובל, בבנק שבו יפתח חשבון זה והכל על פי שיקול דעתך הסביר ועל פי הוראות הדין. המוכר רשאי להורות לך לשנות את סוג הפיקדון או לפיקדון לפרק זמן גדול יותר, וזאת בהוראה בכתב שימסור לך מעת לעת. ככל שהמוכר לא נתן הוראה כאמור תוך 7 (שבעה) ימים ממועד חתימת חוזה המכר, כי אז הנאמן ישקיע את סכומי הנאמנות בפיקדון שקלי יומי מתחדש.
3. אנו מתחייבים, כי סך הפיקדון לא יעלה של שיעור 7% מסך התמורה כהגדרתה בחוזה המכר, וזאת באחריותנו, ואתה לא תידרש לבדוק זאת.
4. אתם תשמרו את כספי הפיקדון לרבות הפירות (אך בניכוי עמלות הבנק) בחשבון הבנק ולא תעבירו למי מאיתנו או לצד שלישי כלשהו, אלא בהתאם לאחת החלופות הבאות:
 - 5.1 עם קבלת הודעה בכתב מאת החברה ובה יודיע לך כי החוזה בוטל ובהתקיים התנאים המפורטים בו, תעביר את הפיקדון בערכו הריאלי ישירות לקונה, לכל חשבון אשר יורה הקונה לחברה בכתב, וזאת בתוך 45 ימים מיום הביטול ולאחר חתימה על מסמכי הביטול הנדרשים לרבות ביטול העסקה במשרדי מיסוי מקרקעין ו/או מחיקת כל הערה ו/או שעבוד ככל שנרשמו ע"ש הקונה בגין חוזה המכר.
 - 5.2 במידה שתקבלו הודעה בכתב מאת החברה ובה יודיעו לכם כי התקיימו התנאים שבנספח יג', ולפיכך החוזה לא בוטל, והוא בתוקף מלא, וכי קיים ליווי בנקאי לפרויקט, תעביר את הפיקדון ישירות לחשבון הליווי של הפרויקט בהתאם להוראות חוזה המכר וחוק המכר כנגד שובר תשלום מתאים מהבנק המלווה. גם במידה שלא יתקיימו התנאים שבנספח יג' ותקבל הודעה כי נחתם הסכם ליווי פיננסי בין הבנק המלווה לבין החברה וניתן להנפיק ערבויות בנקאיות מותנות תעביר את הפיקדון לחשבון הליווי כאמור.
 - 5.3 כל עוד לא התקיים אילו מהתנאים לעיל, לא תהיה רשאי להעביר את הפיקדון או לעשות בכספי הפיקדון שימוש כלשהו.
6. מובהר כי החברה תשיב את הסכום שהופקד על ידי הקונה עקב ביטול הסכם בערכו הריאלי. עמלות ניהול החשבון תהיינה על חשבון החברה.

שגראוי ייזום ובניה (אס. בי. סי.) בע"מ

ח.פ. 513950071

החברה

הקונה 1

הקונה 2

מהדורה 1

עמוד 49 מתוך 51

בניין: _____ דירה מס': _____ פרויקט: פרויקט: "סלקטד הילס" כרמיאל

ידוע לקונה כי לא קיימת לך כנאמן כל חובה כלפיו בדיון להמציא לידיו ערבויות ו/או בטוחות אחרות כנגד פיקדון זה.

7. בכתב הוראות זה לשון רבים גם יחיד במשמע ולהיפך, ולשון זכר גם נקבה במשמע ולהיפך. כל פעולה עפ"י כתב הוראות זה ניתנת לביצוע בבית אחת ו/או לסרוגין ו/או לתיקון ו/או לביטול ו/או לביצוע באופן חוזר ונשנה וההוראות דלעיל בכתב הוראות זה הינן בלתי חוזרות.

8. בכל מקרה של אי התאמה ו/או סתירה בין הוראותיו של כתב הוראות זה לבין חוזה המכר לבין הוראות מהוראותיו של החוזה ו/או הוראות שבמסמך אחר של החוזה, בין לבין עצמן, יגבר האמור בכתב זה ובכפוף להוראות המכרז והדין. ככל ותהיינה סתירות בין האמור בהסכם זה לבין האמור במסמכי המכרז, תגברנה הוראות מסמכי המכרז.

9. בכתב הוראות זה תהיה למונחים המשמעות הכתובה בחוזה המכר, ככל ותהיינה סתירות בין האמור בכתבה הוראות זה לבין האמור בחוזה המכר, תגברנה הוראות כתב זה.

ולראיה באנו על החתום במועד ובמקום הנזכרים בכותרת הסכם הרכישה:

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

החברה

הקונה 1

הקונה 2

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

החברה

הקונה 1

הקונה 2

בניין: _____ דירה מס': _____ פרויקט: _____ פרויקט: "סלקטד הילס" כרמיאל

טופס בחירת דירה

תאריך: _____
שעת הבחירה: _____

אני/אנו החתום/ים מטה :

1. שם משפחה _____ שם פרטי _____ ת"ז _____
2. שם משפחה _____ שם פרטי _____ ת"ז _____
כתובת _____ טלפון _____ מספר זוכה _____
מבקש/ים לרכוש מהקבלן _____ דירת מגורים בפרויקט _____
בעיר _____.

אני/אנו מאשר/ים כי הובהר לנו כדלקמן:

מצהיר/ים ומתחייב/ת כדלהלן:

- הדירה שאותה בחרתי/נו היא בבניין מספר _____, דירה מספר _____, מספר חדרים _____, קומה _____, חנייה מס' _____ ומחסן מספר _____.
- מחירה הכולל של הדירה שאותה בחרתי/נו נכון ליום _____ הוא: _____ ₪ (כולל מע"מ). מחיר הדירה בחוזה המכר ימודד, ככל שיידרש, ליום החתימה על הסכם המכר ובהתאם להוראות המכר.
- ידוע לי/לנו כי מחיר הדירה בחוזה המכר יוצמד החל ממדד הבסיס הקבוע בהסכם, ועד למדד הקבוע לגבי כל תשלום.
- מחיר הדירה כולל מחסן (לדירות בהן קיים מחסן), מרפסת או גינה, חנייה.
- ידוע לי/לנו כי הבחירה היא סופית וכי לא ניתן להחליף את הדירה שנבחרה מכל סיבה שהיא.
- ידוע לי/לנו כי על פי התקנון המופיע באתר ההרשמה להגרלות, נשלם לקבלן 2,000 ₪ במעמד בחירת הדירה. ידוע לי/לנו כי סכום זה לא יושב במקרה ביטול הזכייה מכל סיבה שהיא.
- המועד שנקבע לחתימת הסכם המכר הוא: _____ ביום _____ בשעה _____ בכתובת _____.
- אם ייחתם חוזה מכר ביני/בינינו לבין הקבלן, הסכום הנקוב בסעיף 6 לעיל, יהווה חלק מהתשלום הראשון/יוחזר לי/לנו בכפוף לביצוע התשלום הראשון (מחק את המיותר).
- אני/נו מתחייב/ים כי לא חל שינוי במצבי/נו האישי מיום הנפקת אישור הזכאות או כי עדכנתי/עדכנו את משרד הבינוי והשיכון בפרטי השינוי ואושר לי/לנו לבחור דירה בפרויקט.
- אני/אנו מאשר/ים ומתחייב/ים ומביעים הסכמה כי אם לא אגיע/נגיע למועד חתימת החוזה שייקבע בתוך 30 יום (קלנדרים) מיום בחירת הדירה, תבוטל בחירת הדירה לאלתר. ניתן לתאם מועד לפני תום 30 יום (קלנדרים) מיום בחירת הדירה, בהסכמת הרוכש בלבד.

חתימת הרוכש/ים _____

אני הח"מ _____ נציג חברת הקבלן _____ מאשר כי :

- בתאריך הנ"ל התייצבו אצלי החותמים וברחו את דירתם בהתאם לאמור לעיל,
- מאשר קבלת סך 2,000 ₪ אשר יקוזזו מהתשלום הראשון או לא יושבו במקרה ביטול הזכייה.

חתימת נציג החברה _____