

נספח תמורה

להסכם שנערך ונחתם ב- _____ ביום _____ לחודש _____ שנת 2019

בין:

זוהר וצפרייר שרבט בע"מ

ח.פ. 513916791

באמצעות מורשה/י החתימה מטעמה ה"ה זוהר שרבט ת.ז. 022035703 או

צפרייר שרבט ת.ז. 022035695

מרחוב הברזל 32, תל אביב

(להלן: "החברה" או "המוכר")

מצד אחד;

הרוכש כמפורט במבוא להסכם

לבין:

מצד שני;

מוסכם ומותנה בין הצדדים כי:

1. מבוא

1.1. נספח זה נחתם במעמד חתימת הסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

1.2. לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה המשמעות הנתונה לו בהסכם המכר, אלא אם נקבע להם פירוש אחר בנספח זה שאז יגבר הפירוש שנקבע להם בנספח זה על פירושם בהסכם.

1.3. פרטי הדירה: דירה שמספרה הזמני: _____ בבניין שמספרו הזמני: _____
בקומה _____ חניה שמספרה הזמני _____ מחסן שמספרו הזמני _____
ו/או כל הצמדה אחרת שתוצמד לדירה.

2. מחיר הדירה ותנאי התשלום

2.1. בתמורה לרכישת הדירה, הרוכש מתחייב לשלם לחברה את מחיר הדירה בסך _____ ש"ח כולל מע"מ (במילים): _____ שקלים חדשים) בתוספת הפרשי הצמדה, והכל במועדים ובשיעורים כמפורט להלן (להלן: "מחיר הדירה").

2.2. מבלי לגרוע מהוראות ההסכם, במעמד החתימה על הסכם זה, יישא הרוכש בתשלום שכ"ט עוה"ד, בנוסף למחיר הדירה, בסך של 4,960 ₪ בתוספת מע"מ כדין או חצי אחוז (0.5%) ממחיר הדירה בתוספת מע"מ כדין, לפי הנמוך מביניהם, שישולם בהמחאה לפקודת חשבון ע"ש גרוס, קלינהנדלר, חודק הלוי גרינברג, שנהב ושות' עורכי דין והכל בהתאם ובכפוף לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה-2014.

2.3. תשלומים

- 2.3.1. במעמד חתימת הסכם המכר ישלם הרוכש סך של _____ ₪ [המהווה 7% ממחיר הדירה] (כולל מע"מ) בתוספת הפרשי הצמדה, כהגדרתם להלן (להלן: "התשלום הראשון").
- 2.3.2. סך של _____ ₪ [13% נוספים] [במילים: " _____ שקלים חדשים"] (כולל מע"מ) (בתוספת הפרשי הצמדה), ישולם בתוך 45 ימים ממועד החתימה על הסכם זה.
- 2.3.3. סך של _____ ₪ [המהווה 14% נוספים ממחיר הדירה] (כולל מע"מ) (בתוספת הפרשי הצמדה), ישולם ביום 20.8.2019.
- 2.3.4. סך של _____ ₪ [המהווה 14% נוספים ממחיר הדירה] (כולל מע"מ) (בתוספת הפרשי הצמדה), ישולם ביום 20.01.2020.
- 2.3.5. סך של _____ ₪ [המהווה 14% נוספים ממחיר הדירה] (כולל מע"מ) (בתוספת הפרשי הצמדה), ישולם ביום 20.6.2020.
- 2.3.6. סך של _____ ₪ [המהווה 14% נוספים ממחיר הדירה] (כולל מע"מ) (בתוספת הפרשי הצמדה), ישולם ביום 20.11.2020.
- 2.3.7. סך של _____ ₪ [המהווה 14% נוספים ממחיר הדירה] (כולל מע"מ) (בתוספת הפרשי הצמדה), ישולם ביום 20.4.2021.
- 2.3.8. יתרת התמורה בסך של _____ ₪ [המהווה 10% נוספים ממחיר הדירה] (כולל מע"מ) (בתוספת הפרשי הצמדה) תשולם 15 ימים לפני מסירת החזקה בדירה לידי הרוכש, וזאת כתנאי למסירת החזקה בדירה לידי הרוכש.
- 2.4.
- 2.5. הרוכש מתחייב לשלם כל תשלום מהתשלומים החלים עליו על פי הסכם המכר ו/או הדין במלואו ובמועדו. החברה אינה חייבת לשלוח כל הודעה או דרישה בקשר למועד התשלום. היה והחברה תמצא לנכון, לפי שיקול דעתה, לשלוח לרוכש הודעה או דרישה כאמור, לא יהא בכך כדי להטיל על החברה כל אחריות לנהוג כך בעתיד.
- 2.6. מחיר הדירה כולל מע"מ בשיעור הקבוע בחוק ביום חתימת הסכם המכר. מוסכם כי בכל מקרה בו יחול שינוי בשיעור המע"מ, ישולמו כל התשלומים שמועד פירעונם יחול לאחר השינוי, עפ"י שיעור המע"מ שיחול במועד ביצוע כל תשלום ותשלום, ומחיר הדירה ישתנה בהתאם.
- 2.7. למען הסר ספק יובהר כי כל תשלום על חשבון מחיר הדירה יכלול בתוכו מע"מ בשיעור החוקי כפי שיהיה בתוקף ביום ביצועו בפועל של כל תשלום כאמור והחברה תהיה זכאית לזקוף את הסכום המתאים בגין המע"מ מתוך כל תשלום כאמור. כל שינוי על פי דין בשיעור המע"מ יחול על הרוכש ויחושב לגבי כל תשלום על חשבון מחיר הדירה עליו חל שינוי כזה על פי הדין ולא יחול על תשלומים אשר שולמו זה מכבר עד למועד השינוי.

2.8. הרוכש מתחייב לשאת גם במע"מ בגין כל תשלום אחר שהוא חייב בו לפי הסכם המכר אם חל לגביו מע"מ, לרבות תשלומי חובה, שינויים ותוספות המותרים לפי תנאי הסכם זה, הפרשי הצמדה, ריבית פיגורים וכו'. הרוכש מתחייב לשלם ביחד עם כל תשלום המשולם על ידו גם את המע"מ החל בגין אותו תשלום, בשיעור החוקי שיהיה קבוע בעת הביצוע בפועל של כל תשלום כאמור. הרוכש יבצע את התשלומים המפורטים בנספח זה לחשבון הפרויקט כהגדרתו בהסכם המכר, וזאת אך ורק באמצעות שוברי התשלום שיונפקו על ידי הבנק המלווה, בהתאם להוראות נספח זה ובמועדים המפורטים בנספח זה. עם ביצוע התשלום הרוכש יעביר לחברה העתק משובר התשלום המשולם לחשבון הפרויקט בציון ברור של שם הרוכש, ושם הפרויקט: "רקפות 306".

2.9. **העברת כספים בכל דרך אחרת לא תיחשב כסילוקו של תשלום כלשהו ועל הרוכש בלבד תוטל האחריות לכל אובדן ו/או נזק למי מהצדדים בשל כך.**

2.10. הרוכש אינו רשאי לשנות פרט כלשהו מהפרטים שיוטבעו ע"ג שוברי התשלום, אולם במידה ושובר התשלום לא יכלול את פרטי הרוכש, פרטי הדירה וסכום התמורה, יהא על הרוכש להשלים פרטים אלו בעצמו בכתב יד ברור וקריא.

2.11. כל תשלום שלא ישולם לחשבון הפרויקט ו/או שישולם לחשבון הפרויקט שלא באמצעות שובר לא יהווה תשלום על חשבון התמורה.

3. **הפרשי הצמדה**

3.1. אם בזמן פירעונו של תשלום כלשהו מן התשלומים והסכומים המפורטים בהסכם המכר ובנספח זה, יהיה "המדד החדש" גבוה מ"מדד הבסיס", כהגדרת מונחים אלו להלן, ישלם הרוכש את אותו תשלום כשהוא מוגדל באותו שיעור בו עלה "המדד החדש" לעומת "מדד הבסיס".

יובהר כי ירידה ב"מדד החדש" מתחת ל"מדד הבסיס", לא תזכה את הרוכש בהקטנת אותו תשלום.

למרות האמור לעיל, אם יאחר הרוכש בתשלום כלשהו מהתשלומים ו/או בכל תשלום שהוא עפ"י נספח זה ו/או הסכם זה, הרי שהמדד הקובע לגבי אותו תשלום יהיה המדד האחרון הידוע במועד התשלום הרלוונטי הנקוב בנספח זה או המדד האחרון הידוע במועד ביצוע התשלום בפועל, הגבוה מבין השניים.

3.2. למעט אם נאמר אחרת בהסכם המכר, מחיר הדירה, וכן כל תשלום מכל סוג שהוא, שעל הרוכש לשלם לחברה על פי הסכם המכר, לרבות תשלום אשר אינו נכלל במחיר הדירה, יישאו הפרשי הצמדה כאמור לעיל.

3.3. הרוכש מתחייב לשלם לחברה הפרשי הצמדה ביחד עם פירעון של כל תשלום שעל הרוכש לשלמו על פי הסכם המכר ונספח זה.

3.4. למען הסר ספק, תנאי למסירת החזקה בדירה לרוכש הינו גמר תשלום על פי חשבון סופי, אשר יופק ע"י החברה ויכלול את ביצוע התשלומים המפורטים בהסכם המכר.

3.5. בנספח זה:

3.5.1. "המדד" - משמעו המדד הכללי של מחירי התשומה בבניה למגורים המתפרסם כל חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי וכן אותו מדד אף אם יפורסם על ידי מוסד ממשלתי אחר וכן כל מדד רשמי שיבוא במקומו בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו. אם יבוא מדד אחר – ייקבע היחס בינו ובין המדד המוחלף על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי.

- 3.5.2 "יום פירעון" (לגבי כל תשלום) - משמעו המועד הקבוע לפירעון של כל תשלום שעל חשבון מחיר הדירה כנקוב בסעיף 2.3. לעיל וכל תשלום אחר שעל הרוכש לשלם על פי ההסכם ו/או נספח זה ואם ייפרע התשלום במועד אחר - ובכפוף להוראות סעיף 5 להלן - מועד פירעונו בפועל.
- 3.5.3 "מדד הבסיס" – המדד הידוע ביום חתימת הסכם זה.
- 3.5.4 "המדד החדש" - משמעו לגבי כל תשלום שהרוכש חייב לשלם לחברה על חשבון מחיר הדירה וכל תשלום אחר שעל הרוכש לשלם על פי ההסכם ו/או נספח זה, המדד הידוע ביום הפירעון של אותו תשלום.
- 3.5.5 כל התשלומים ע"ח מחיר הדירה יחושבו לפי ערך הפירעון בבנק ביום הפירעון (כהגדרתו לעיל).
- 3.6 מובהר בזה, כי בכל מקרה שהרוכש יפגר בביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים המפורטים בהסכם ו/או בנספח זה ו/או הנובעים מהם ייחשב "המדד החדש" כמדד אשר היה ידוע במועד אשר נקבע לפי הוראות הסכם זה לביצוע תשלום כאמור או למדד החל במועד פירעון התשלום שבפיגור וככל שהתשלום בפיגור יפרע בין 1 ל- 15 בחודש יהיה המדד שיפורסם ב- 15 לאותו חודש, לפי הגבוה מביניהם, וזאת מבלי לגרוע מזכותה של החברה לדרוש חלף החבות בהצמדה תשלום ריבית פיגורים בגין פיגור בתשלום כאמור.
- 3.7 למען הסר ספק מובהר בזה כי לצורכי ההסכם ונספח זה, בכל מקרה לא ירד המדד החדש ממדד הבסיס.
- 3.8 הרוכש מתחייב לשלם לחברה את הפרשי ההצמדה והריבית שיגיעו ממנו, כאמור לעיל, ביחד עם הפירעון בפועל של כל תשלום שעל הרוכש לשלמו על פי ההסכם ו/או נספח זה ובמועד הפירעון בפועל של כל תשלום כאמור.
- 3.9 הרוכש יהיה רשאי לפנות לחברה בבקשה שזו תערוך את החישוב הסופי של הפרשי ההצמדה המגיעים מהרוכש על פי ההסכם ונספח זה, לאחר הביצוע בפועל של כל התשלומים או מרביתם, והרוכש ישלם לחברה את יתרת חובו על פי החישוב האמור לא יאוחר מ- 14 יום מקבלת דרישת החברה, ובכל מקרה - לפחות 7 ימי עסקים לפני מסירת החזקה בדירה לרוכש. מובהר כי תשלום זה מהווה תנאי בלעדיו אין לקבלת חזקה בדירה. ככל שהרוכש לא יעמוד בתשלום הפרשים כאמור, בתום 14 יום מקבלת דרישת החברה, יהווה הדבר הפרה יסודית של הסכם זה, ומבלי לגרוע מכל זכות ו/או תרופה העומדים לחברה בגין כך, יחויב הרוכש בריבית פיגורים כמפורט בנספח זה.
- 3.10 למען הסר ספק, תנאי למסירת החזקה בדירה לרוכש ולעריכת פרוטוקול מסירה הינו גמר תשלום על פי חשבון סופי אשר יכלול את ביצוע התשלומים המפורטים בהסכם ובנספח זה.

4. ריבית פיגורים

- 4.1 בכל מקרה שהרוכש יפגר בביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים המפורטים בהסכם ו/או בנספח זה ו/או הנובעים מהם, מתחייב הרוכש לשלם לחברה בנוסף לתשלום הפרשי ההצמדה הקבוע בנספח זה גם ריבית פיגורים בשיעור הקבוע בתקנות לפי סעיף 5ב' לחוק המכר (דירות) או בהתאם לשיעור המקסימלי המותר לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה ככל שבמועד תשלום ריבית הפיגורים טרם הותקנו התקנות הנ"ל (לעיל ולהלן: "ריבית הפיגורים"), החל מהיום הראשון לפיגור ובלבד שחלפו שבעה ימים מהמועד הקבוע לתשלום.

4.2. הרוכש מתחייב לשלם לחברה את ריבית הפיגורים ביחד עם פירעון בפועל של התשלום. מוסכם בזאת כי אם הרוכש לא יעמוד בהתחייבותו לתשלום ריבית הפיגורים כאמור או כל סכום אחר אותו הוא חייב לשלם על פי ההסכם ו/או נספח זה, תהא החברה זכאית לזקוף ולראות את סכום התשלום שבוצע בפועל או את חלקו כתשלום עבור ריבית פיגורים ו/או הפרשי הצמדה ולגבי יתרת התשלום ימשיכו לחול הוראות ס"ק 1 לעיל כאילו הייתה תשלום נפרד.

4.3. האמור בסעיף זה לא יקנה לרוכש זכות לפגר בביצוע תשלום כלשהו החל עליו על פי ההסכם ו/או נספח זה ולא יפגע בכל יתר התרופות, הסעדים והזכויות המוקנות לחברה בגין הפרת ההסכם ו/או נספח זה על ידי הרוכש, לרבות הזכות לבטל את ההסכם עקב ההפרה.

4.4. הוראות סעיף זה בדבר ריבית הפיגורים יחולו גם על איחור בתשלומים בהם מחויבת החברה כלפי הקונה, ככל שיחולו, בהתאם להסכם זה.

5. הקדמת תשלומים

5.1. הקדמת תשלומים תעשה אך ורק בכפוף לאישור החברה בכתב ומראש עפ"י שיקול דעתה. במקרה שהקדים הרוכש תשלום/תשלומים מלוח התשלומים הקבוע לעיל בכפוף להסכמת החברה בכתב ומראש כאמור, ישלם הרוכש את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום.

5.2. מובהר כי בכל מקרה שהרוכש יקדים את ביצועו בפועל של תשלום כלשהו מהתשלומים הנ"ל כאמור, לא תוענק לרוכש הנחה כלשהי ו/או זיכוי ו/או ריבית ו/או הטבה אחרת כלשהי.

5.3. מובהר, כי בכל מקרה בו רוכש יפעל בניגוד לאמור ויקדים תשלום כלשהו מהתשלומים הנ"ל ללא קבלת אישור החברה לכך מראש ובכתב כאמור, אזי החברה תהיה זכאית לחייב את הרוכש בתשלום הפרשי הצמדה בהתאם ללוח התשלומים המקורי הקבוע בס' 2.3 לעיל וכן בהשתתפות בתשלום בגין הוצאות שהחברה נשאה בהן כלפי הבנק המלווה

6. שונות

6.1. בוטל.

6.2. תנאי התשלום והמועדים בנספח זה הינם תנאים יסודיים של הסכם המכר. למעט אם נאמר אחרת בנספח זה, הפרת תנאי כלשהו מתנאים אלה תהווה הפרה יסודית של הסכם המכר.

6.3. למען הסר ספק, מוסכם בזה כי כל ההוראות האמורות בנספח זה לעיל לעניין הפרשי הצמדה וריבית פיגורים, לרבות מועדי התשלום ואופן חישובם, יחולו בהתאמה גם על כל תשלום אחר מכל סוג שהוא שעל הרוכש לשלם לחברה לפי תנאי ההסכם גם אם איננו תשלום על חשבון התמורה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____ הרוכש:

_____ החברה:

נספח ג' - ייפוי כח בלתי חוזר של הרוכש

ייפוי כח מיוחד ובלתי חוזר

אני/אנו החתום/ים מטה:

שם: _____ ת.ז. _____ שם: _____ ת.ז. _____
שם: _____ ת.ז. _____ שם: _____ ת.ז. _____

כולנו יחד וכל אחד מאתנו לחוד, ממנה בזה את כוחו/ם של: עוה"ד ישראל עזיאל ו/או גור טננבאום ו/או יעל מירון מזמר ו/או אורי ורשבסקי ו/או דניאל הרטוב ו/או מור קנרק ו/או אמיר קניגסברג ו/או מי מעוה"ד ממשד גרוס קלינהנדלר, חודק, הלוי, גרינברג, שנהב ושות' ו/או עוה"ד שיראל שרבט כולם יחד וכל אחד מהם לחוד, להיות מורשינו ולפעול ולעשות בשמינו את כל המעשים והפעולות המפורטים להלן או כל חלק מהן:

1. לרשום הערות אזהרה, לייחד הערות אזהרה, לשנות הערות אזהרה ולבטל ו/או למחוק הערות אזהרה שנרשמו ו/או שיירשמו לטובת צד ג', כל אדם ו/או תאגיד אחר (צד ד') ו/או לטובת בנקים למשכנתאות ו/או חברות ביטוח ו/או גורם אחר שיעניק לצד ג' ו/או לצד ד' הלוואה ו/או בגין התחייבות למגבלות במכירת הדירה לטובת רשות מקרקעי ישראל ו/או לטובת רשות מקרקעי ישראל ו/או לטובת משרד הבינוי והשיכון כפי הנדרש על ידם, לרשום זיקת הנאה ו/או זכויות אחרות לטובת הציבור ו/או או הועדה המקומית ו/או הועדה המחוזית בהתאם לתכניות בנין עיר החלות ו/או שיחולו ו/או בהתאם להיתרי הבניה ו/או בהתאם לכל דין ו/או לדרישת כל רשות, להעביר ו/או להחכיר חלקים מן המקרקעין הנ"ל לצרכי ציבור, לרשום בית משותף ו/או בתים משותפים, לחתום על תקנון בית משותף, לחתום על שינויים או תיקונים לתקנון בית משותף, לחתום ולרשום הסכם שיתוף, לבקש ולבצע פעולות איחוד, חלוקה והפרדה, לרשום העברות בעלות ו/או חכירה ו/או חכירת משנה ו/או זכויות אחרות, ובכלל לעשות כל פעולה שניתן לבצע לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 (להלן: "**חוק המקרקעין**"), ו/או תקנותיו ו/או לפי כל דין אחר.
2. לקבל ו/או לרשום בשמנו ובשבילינו, בבעלות ו/או בחכירה ו/או בחכירת משנה ו/או בכל צורה אחרת בתמורה או ללא תמורה את הנכסים המפורטים בסעיף 19 להלן או כל חלק מהם (להלן - "**הנכסים**"), ו/או לעשות כל פעולה אחרת בנכסים ו/או בזכויות שיש או יהיו לנו בנכסים, הכל כפי שיראה למורשינו הנ"ל או מי מהם, לפי שקול דעתם לרבות ביטול חכירה, ולחתום לשם כך בשמינו ובמקומינו.
3. לערוך הסכם חכירה לדורות ו/או שטר חכירה ו/או תנאים מיוחדים לשטר חכירה ו/או הסכם חכירה זמני בגין החלקה ו/או הדירה וכן כל תיקון ו/או תוספת למסמכים הנ"ל בנוסח שיראה למורשינו הנ"ל או מי מהם, לפי שקול דעתם ולחתום לשם כך בשמינו ובמקומינו.
4. להשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות וכל יתר ההוצאות למיניהן, הקשורים עם הפעולות והמעשים שייעשו לפי כוח הרשאה זה וגם/או החלים על הנכסים וגם/או הדרושים עבור כל המטרות האחרות למיניהן הקשורות בנכסים, לקבל כספים בשמינו מאת ממשלת ישראל ו/או מכל אדם ו/או גוף שהוא ולהשתמש בכספים אלה לאותן המטרות.
5. למשכן בכל צורה ואופן שהוא בשמינו ובמקומינו במשכנתאות על פי חוק המקרקעין ו/או על ידי המשכון על פי חוק המשכון, תשכ"ז-1967 (להלן - "**חוק המשכון**") על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או על פי חוק אחר בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן - "**המשכנתא**") את זכות הבעלות וגם/או את החכירה הראשית וגם/או חכירת משנה ו/או זכויות חוזיות ו/או מן היושר ו/או כל זכות אחרת שיש ו/או תהיה לינו בנכסים ו/או בגין הנכסים בין שהמשכנתא תרשם באחריות ו/או בערבות הדדית ביחד עם הממשלה, החברה, אגודה וגם/או אישיות משפטית אחרת ובין שהיא תרשם בלי אחריות ו/או ערבות הדדית כאמור, בין שתירשם כמשכנתא ראשונה בדרגה ו/או בכל דרגה אחרת ובין שתירשם עם משכנתאות או זכויות אחרות, בין שהמשכנתא תהיה על ידי רישום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין על פי חוק המקרקעין ובין שתהיה על ידי רישום לפי חוק המשכון על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או כל חוק אחר שיבוא במקום ו/או בנוסף לחוקים הנ"ל ו/או בכל דרך אחרת שתיראה למורשינו

הני"ל, הכל בתנאים ובהוראות אשר מורשינו ימצאו/לנכון לפי שיקול דעתו/תם המוחלט, לרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 ו/או לפי סעיפים 38 ו-39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז - 1967 כפי שיתוקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין אחר שישנו היום ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הני"ל, ולחתום על כל המסמכים הנוגעי למשכנתא ו/או התחייבות לרישום משכנתא.

6. להופיע ולפעול בשמינו ובמקומינו בפני ממונה על רישום המקרקעין ו/או מפקח על רישום מקרקעין, ו/או רשם המקרקעין ו/או בפני הממונה על המרשם ו/או בפני כל אדם, גוף, רשות או פקיד ו/או נושא תפקיד אחר בלשכת רישום מקרקעין כלשהי, במשרדי השיכון והבינוי, ברשות מקרקעי ישראל, רשות המיסים, פקיד הסדר קרקעות, מחלקת המדידות, הממונה על רשום שכונ ציבורי, הממונה על המחוז, ועדות בנין ערים, נוטריון ציבורי או כל נוטריון אחר, במשרד ההוצאה לפועל, במשרד המפקח על מטבע זר, רשם המשכונות, ובכלל בכל המשרדים הממשלתיים, העירוניים, הציבוריים ואחרים ו/או בפני כל רשות שיפוטית ו/או מעין שיפוטית לרבות בית משפט, בית דין, ועדת ערר ככל שיידרש לפי שיקול דעתו/תם הסביר, לחתום בשמינו ובמקומינו על כל חוזה לרבות חוזה חכירה ו/או שטר ו/או תצהיר ו/או הצהרה ו/או הודעה ו/או כל מסמך אחר הדרושים לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בכוח הרשאה זה ו/או דרושים לשם ביצוע הפעולות הנקובות בכוח הרשאה זה.

7. לעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין ו/או חוק המשכון, ו/או כל חוק אחר שבתוקף או שיהיה בתוקף במקום ו/או בנוסף לחוק המקרקעין ו/או חוק המשכון לרבות כל התיקונים שיעשו בחוקים הני"ל, ו/או בכל חלק מהם, לתקן כל מיני רישומים בנוגע לנכסים, לרשום משכנתא ו/או משכנתאות ו/או רישום הערות אזהרה ו/או ביטולן ו/או מחיקתן, לדרוש רשום הנכסים ו/או רישומם ו/או הפרדה ו/או אחוד. לחדש את הרישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לנכסים ולרשום ירושה ביחס לנכסים או חלק מהם, לבקש צו רשום בפנקס בתים משותפים ו/או תיקונו ו/או ביטולו. לתבוע חלוקה, פינוי חזקה, החזרת חזקה, הסרת עקול, תשלום שכר-דירה, דמי חכירה וכל מיני זכויות ו/או שינויים ו/או להתנגד להם ו/או לבוא לידי הסכמים בעניינים הנוגעים בנכסים הני"ל עם כל אדם ו/או גוף שהוא לרבות שותפים, ו/או לפרק שותפות ו/או לייצגנו בפני נציגות בית משותף ו/או באסיפה כללית ולהצביע בשמנו ובמקומנו.

8. במידה והחברה תידרש ע"י הרשויות המוסמכות, להתקשר עם חברת ניהול, תהיה רשאית לחתום בשמנו על הסכם/מי ניהול ו/או אחזקה עם גוף מכל מין וסוג אשר ימונה ע"י נציגות הבית לביצוע ניהול ו/או אחזקת מבנים ומתקנים אשר יהיו רכוש משותף, וזאת לתקופה של עד 24 חודשים לאחר מועד המסירה כהגדרתו בהסכם המכר.

9. לרשום ו/או לבקש רישום ו/או להסכים לרישום ו/או לבטל ו/או להסכים לביטול ו/או לתיקון ו/או לצמצום ו/או לייחוד של כל זיקה/זיקות הנאה לחבות הבית לחובת הדירה ו/או לזכות הדירה ו/או לזכות הבית. "זיקת הנאה" בסעיף זה – לרבות זיקת הנאה לשימוש הולכי רגל, לשימוש כלי רכב, חניה לצרכי גישה, לצורך שימוש בכל מתקן, מערכת, צנרת, מבנה המיועדים, לפי שיקול דעתה של מיופת הכוח, לתועלת הציבור המתגורר ו/או האמור להתגורר על החלקה ו/או בסמוך לה ו/או על כל חלק מהן.

10. לערוך, להסכים ו/או לחתום על תקנון מוסכם לבית משותף ו/או על הסכם בין בעלי היחידות בבית המשותף, בנוסח שייקבע על ידי מיופי הכוח ואף לקבוע בו, בין השאר, הוצאת שטחים מהרכוש המשותף ו/או הצמדות שונות ו/או שיעור השתתפות בהוצאות אחזקתו, ניהולו ובדיקתו של הרכוש המשותף ו/או לערוך, להסכים ו/או לחתום במקום הני"ל על כל תקנון מחליף ו/או הסכם אחר ו/או לבקש לרשום את המסמכים הני"ל כולם ו/או חלקם, הכל לפי שיקול דעתו/תם של מיופי הכוח.

11. להסכים ולחתום בשמינו ובמקומינו על כל בקשה, הצהרה, תוכנית, מפה או מסמך אחר לביצוע תכנון הנכס וגם/או לכל פעולה אחרת לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ו/או לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943 ו/או חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) וכל שינוי ו/או תיקון ו/או תוספת לה ו/או כל חוק אחר המסדיר, או שיסדיר תכנון בקשר לנכס - הכול כפי שימצא לנכון כל אחד מבאי/כחינו הני"ל.

12. לביצוע כל מעשה, פעולה או עיסקה אשר לפי הסעיפים הקודמים יהיה/זכא"מ בא"י כוחינו להופיע בפני רשויות התכנון והבניה ובפני כל מוסד או גוף, תאגיד או פקיד ממשלתי או עירוני ולחתום בשמינו על כל הצהרה, בקשה, לרבות בקשות והצהרות הכרוכות בהגשת תוכניות בנין עיר (להלן: "תב"ע") ו/או שינוי ו/או תיקון של התב"ע ו/או קבלת היתרי בניה להקמת בנין/ים ו/או בתים על הנכס - שטחי ויתור, תוכניות, מפות, תיכנון לפי חוק המקרקעין או על כל מסמך אחר שיהיה בו צורך אשר יידרש למען מתן תוקף ולהוציא לפועל את הסמכויות וזאת מבלי להגביל את זכותם של הרוכשים לפנות לערכאות ו/או להגיש התנגדויות בפני ועדות התכנון.
13. מדי פעם לתקן ו/או לשנות ו/או להחליף כל צו רישום שניתן ו/או יינתן לגבי הבית המשותף ו/או מכסת החלקים ברכוש המשותף ו/או ההצמדות השונות. מדי פעם לגרוע, או לבטל, או לשנות, רישום של יחידות בבית המשותף ו/או לצמצם ו/או להגדיל את הרכוש המשותף ו/או להעביר צמידויות מיחידה ליחידה, הכול לפי שיקול דעת/ותם של מיופי הכוח.
14. לפדות, להעביר, לשנות, לתקן ו/או לבטל משכנתא, רישום זכות חכירה ו/או זכות בעלות ו/או העברת זכות חכירה ו/או זכות בעלות בדירה, או חלק הימנה בשלמותה או באופן חלקי.
15. לחתום על כל מסמך, תכנית, תשריט, מפה, בקשה, הערה, הצהרה, הסכמה, ו/או כל מסמך אחר, ו/או תיקון ו/או תוספת לאלה בקשר לרישום הבית המשותף ולמלא אחר כל הוראה שתינתן על ידי המפקח על רישום מקרקעין בעניין רישום בית משותף או בתים משותפים, או כל חלק מהם.
16. לבצע כל פעולה הקשורה ו/או נובעת מביצוע רישום פרצלציה ו/או איחוד החלקה ו/או פיצול החלקה ו/או חלוקה מחדש של החלקה ו/או הפרשת כל חלק מהקרקע והחלקה לצרכי ציבור ו/או החכרת כל חלק מהחלקה והחלקה לצרכי ציבור לרבות לרשות המקומית, לחברת החשמל, למשרד התקשורת, לחברת בזק, לחברת הגז, לחברת הדלק, לחברת טלוויזיה בכבלים, ולכל מטרה שתיראה למיופי הכוח לפי שיקול דעת/ותם המוחלט, כמטרה המשרתת את בעלי הזכויות בחלקה ו/או בבית, או חלק מבעלי זכויות אלה.
17. לעשות בשמי כל פעולה שבאה לתת תוקף ו/או משנה תוקף לכל התחייבות שהתחייבתי בהסכם המכר ו/או בכל נספח מנספחיו של הסכם המכר, ואני/ו מסכים/ים מראש לכל הפעולות שייעשו על ידי מיופי הכוח כאמור בכוח הרשאה זה.
18. כוח הרשאה זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אני/נו רשאים לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא, הואיל ובכוח הרשאה זה קשורות בין השאר זכויותיהן של **זוהר וצפריי שרבט בע"מ** ו/או רוכשים נוספים בפרויקט ו/או רשות מקרקעי ישראל וגם/או אישיות משפטית אחרת (כולם ביחד וכל אחד לחוד יקראו להלן - "צד ג' ו/או בהתייחס לבנקים הנזכרים לעיל יקראו להלן - "הבנק"). כוח הרשאה זה יישאר בתוקף גם לאחר מותינו ויחייב את יורשינו ויורשי יורשינו.
19. אני/נו מאשר/ים בזה כי התחייבותינו לרשום לזכות הבנק משכנתא על הנכסים לפי התנאים שנקבעו ו/או שיקבעו על ידי הבנק. כן התחייבתי כי הנכסים לא ירשמו בלשכת רישום המקרקעין לא על שמינו ולא על שם כל אדם ו/או גוף שהוא אלא אם כן תירשם באותו מעמד משכנתא לזכות הבנק בהתאם לתנאים שנקבעו ו/או יקבעו על ידי הבנק.
20. בכל מקרה בו אנו נפר תנאי כלשהו מתנאי הסכם כלשהו שנחתם או ייחתם בינו ובין צד ג' או מי מהם ו/או בכל מקרה בו צד ג' או מי מהם יהיו רשאים מסיבה כלשהי להעמיד לפירעון מיידי כל סכום שקבלנו או נקבל ממנו, יהיו מורשינו רשאים לבטל בשמינו ו/או במקומינו כל הסכם על פיו רכשנו ו/או נרכוש זכויות כלשהן (להלן: - "ההסכם") ו/או להודיע בשמינו לכל אדם ו/או גוף שהוא על ביטול ההסכם ו/או לקבל ו/או לגבות בשמינו כל זכות וכל סכום שמגיע או יגיע לנו בגין הנכסים לרבות עקב ביטולו של ההסכם ולהעבירם לצד ג' או למי מהם ו/או לפקודתו ו/או להעביר לזכות צד ג' או למי מהם ו/או לפקודתם את כל זכויותינו בנכסים ו/או על פי ההסכם.
21. כוח הרשאה זה מתייחס אך ורק לנכסים הנמצאים בראשון לציון הידועים כגוש 4246 חלקה 285 (לשעבר: גוש 4246 חלקה 10) מגרש 306 לפי תכנית מס' רצ/129/22/1, בית מס' זמני __ דירה מס'

זמני ____ או כל מגרש או חלקת משנה אחרת שתיווצר בגין רישום הבית בו נמצאים הנכסים, כבית משותף, בהתאם לחוק המקרקעין, בין שהנכסים רשומים כבר בלשכת רישום המקרקעין ובין שנכסים אלה יוצרו וירשמו בעתיד בלשכת רישום המקרקעין, כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או צירוף (איחוד) וגם/או הפרדה (פרצלציה) של הנכסים או כתוצאה מכל פעולה אחרת.

22. מדי פעם בפעם להעביר כוח הרשאה זה, כולו או מקצתו, לאחר או לאחרים, לבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל ולהעבירו מחדש, למנות עורכי דין או מורשים אחרים, לפטרם בכל עת, ולמנות אחר או אחרים במקומם. לפי ראות עיניו/הם של מורשי הנ"ל.

23. כל מה שיעשה/ו מורשינו הנ"ל או כל מה שיגרום/מו בכל הנוגע לכוח הרשאה זה יחייב אותנו ואת יורשינו ואת כל הבאים מכחינו והרינינו מסכים/ים מראש לכל מעשיו/הם של מורשינו שיעשו בתוקף כוח הרשאה זה ומשחררים אותנו/ם מכל אחריות כלפינו בקשר למעשיו/הם הנ"ל.

24. כל אחד ממורשינו יהיו רשאים לעשות כל פעולה ו/או כל דבר אחר על פי כוח הרשאה זה עם מורשינו האחרים. על פי כוח הרשאה זה או כל כוח הרשאה אחר שניתן ו/או יינתן על ידינו בקשר לנכסים וזאת מבלי לגרוע מסמכותם לעשיית כל הפעולות הנ"ל גם עם אחרים.

25. מיופי הכוח מוסמך/ים לעשות כל פעולה לפי ייפוי כוח זה אף אם היא ללא תמורה.

26. כל ספק בדבר היקף סמכויות מיופי הכוח יש לפרשו על דרך הרחבה ולא על דרך הצמצום.

ולראיה באנו על החתום היום ____ לחודש ____ שנה _____ :

אני, _____ עו"ד, מאשר בזה את החתימות הנ"ל.

תאריך _____

עו"ד

נספח "ד"

לכבוד
בנק הפועלים בע"מ ("הבנק")
א.ג.נ.,

הנדון: הסכם לרכישת יחידה בפרויקט אשר שמו "שרבט ברקפות";

כתב התחייבות בלתי חוזרת

הואיל וביום _____ נחתם בין _____ (ביחד ולחוד: "הקונה") שכתובתו למשלוח ערבויות, שיונפקו לטובתו על ידי הבנק, היא רח' _____ מס' _____ עיר _____, לבין **זהר וצפירי שרבט בע"מ מס' חברה 513916791 ("הלווה")** הסכם לרכישת דירה ב"פרויקט", כהגדרתו להלן ("ההסכם");

והואיל וכחלק מהתחייבויות הלווה כלפי הבנק התחייבה הלווה כי הקונה והלווה יחתמו על כתב התחייבות זה כלפי הבנק באופן שהוא יהווה חלק בלתי נפרד מהוראות ההסכם, והקונה והלווה הסכימו לחתום על כתב התחייבות זה, הכל כמפורט להלן;

לפיכך, הלווה והקונה מצהירים ומתחייבים בזה באורח בלתי חוזר, כדלקמן:

1. הוראות כתב זה תחשבנה כסעיפים עיקריים ויסודיים בהסכם, ובכל מקרה של סתירה בינו לבין האמור ביתר הוראות ההסכם, יהיה האמור בכתב זה עדיף.
2. המקרקעין עליהם מוקמת/תוקם הדירה שרכש הקונה על פי ההסכם ("המקרקעין" ו-"הדירה", לפי העניין) וכל הזכויות הקשורות בהם ובפרויקט הנבנה/שיבנה על המקרקעין ("הפרויקט") ממושכנים או ימושכנו לטובת הבנק במשכנתה ובשעבודים מדרגה ראשונה (ביחד: "השעבודים"), וזכויות הבנק על פי השעבודים עדיפות על פני זכויות הקונה על פי ההסכם או בדירה (וזאת בין אם רכש את הדירה או רשם הערת אזהרה לטובתו על הזכויות במקרקעין טרם רישום השעבודים ובין אם לאחר רישומם), כל עוד לא התקיימו התנאים המפורטים ב"הודעה" כהגדרתה בסעיף 2ג(ב) לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשלי"ה – 1974 ("חוק המכר דירות") שתומצא לקונה, ככל שתומצא, או כל עוד לא המציא הבנק אישור בכתב לכך שהשעבודים לא ימומשו מתוך הדירה.
3. הלווה ממחה לבנק על דרך שעבוד, לפי חוק המחאת חיובים, התשכ"ט-1969, את כל זכויותיה כלפי הקונה, ונותנת הוראה בלתי חוזרת לקונה לשלם את כל הכספים והתשלומים המגיעים ללווה ממנו על פי ההסכם אך ורק באמצעות שוברי התשלום שהונפקו/יונפקו על ידי הבנק ונמסרו/יימסרו לו על ידי הלווה ("השוברים") בהתאם לחוק המכר דירות.
4. הקונה מתחייב בזאת כי לא ישלם סכום כלשהו ללווה בגין רכישת הדירה אלא באמצעות השוברים, וכי מלוא הכספים המגיעים ללווה בקשר עם רכישת הדירה ישולמו ללווה באמצעות השוברים. במידה וחרף האמור לעיל יבוצע תשלום מטעם הקונה שלא באמצעות שוברי התשלום, הלווה והקונה נותנים בזאת הרשאה בלתי חוזרת לבנק להחזיר תשלום כאמור לחשבון הקונה שמספרו _____ בסניף _____ בבנק _____ אך מובהר שהחזרת התשלום בנסיבות כאמור תהיה בשיקול דעת הבנק בלבד. בנוסף, הקונה מסכים כי אם וככל שיוחלט על הפסקת העמדת מימון ללווה בקשר לפרויקט, בהתקיים העילות לכך על פי המוסכם בין הלווה והבנק, יכול שתבוטל האפשרות לעשות שימוש בשוברים והבנק יהיה רשאי לדרוש מהלווה או מהקונה את השבת פנקסי השוברים לבנק.
5. לאחר קבלת פנקס השוברים הקונה יוכל לפנות לבנק על מנת שהבנק יאשר לו שמספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שיש בידי הקונה תואמים את הפרטים הרשומים בבנק, וזאת באמצעות סניף איילון מרכזי עסקים של הבנק (מס' סניף 063) שכתובתו רוטשילד 50 תל אביב, באמצעות מענה טלפוני במספר 03-6532628 ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק שפרטיו: www.bankhapoalim.co.il.
6. הקונה מתחייב בזאת למלא בכתב יד ברור וקריא על גבי כל אחד מהשוברים את שמו ומספר תעודת הזהות שלו בהתאם לנתונים שצוינו בהסכם, וכן את הסכום לתשלום. ידוע לקונה כי בגין ביצוע כל תשלום באמצעות השוברים תגבה ממנו עמלה בשיעור המקובל בבנק בו יבוצע התשלום על ידו.

7. הקונה מצהיר בזאת כי כתובתו למשלוח ערבויות שיונפקו לטובתו על ידי הבנק בגין תשלומים שיבוצעו על ידי הקונה באמצעות השוברים ("ערבויות חוק המכר"), היא הכתובת המפורטת לעיל. הקונה מתחייב בזאת להודיע לבנק בכתב (לידי סקטור הבניה והנדל"ן באמצעות דואר אלקטרוני לכתובת mailbox.hozim-bashofar@mailpoalim.co.il) על כל שינוי בכתובתו המפורטת דלעיל.
- לחלופין, הבנק רשאי להודיע ללווה בכל עת, כי החל ממועד הודעתו - הבנק ישלח ללווה את ערבויות חוק המכר על מנת שתמסור אותן לקונה. הקונה מסכים ומאשר בזאת כי ערבויות חוק המכר ימסרו לו על ידי הלווה בהתאם למוסכם בינו לבין הלווה.
- מובהר כי ערבויות חוק המכר תהיינה תקפות ממועד הנפקתן גם אם תימסרנה לקונה במועד מאוחר יותר.
8. כפי שהוצהר על ידי הלווה, הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר דירות חלות על ההסכם והדירה באופן שערבויות חוק המכר שתונפקנה לקונה כאמור בכתב זה לא תכלולנה את סכום מס הערך המוסף הנכלל בתשלום אותו ישלם הקונה על חשבון מחיר הדירה. בהתאם לאמור, מובא לתשומת לב הקונה כי על פי חוק המכר דירות, על קרן המע"מ הממשלתית שהוקמה מכוח חוק המכר דירות ("קרן המע"מ הממשלתית"), לשלם לקונה את סכום מס הערך המוסף הנכלל בתשלום ששילם הקונה למוכר על חשבון מחיר הדירה, במקרה בו תמומש ערבות חוק המכר שיקבל הקונה על פי החוק בקשר לאותו תשלום, בהתאם לתנאיה. בהתאם להנחיות קרן המע"מ הממשלתית תשלום זה יועבר לקונה באמצעות הבנק על פי נהלי קרן המע"מ הממשלתית והקונה מתחייב להמציא לבנק כל מסמך או מידע שיידרש על ידי קרן המע"מ הממשלתית בקשר לכך. מובהר כי הבנק יהיה רשאי לשנות את ההסדר האמור, מעת לעת, בהתאם להנחיות מעודכנות (ככל שיהיו) מטעם קרן המע"מ הממשלתית. כן מוסכם על ידי הקונה כי הבנק יהיה רשאי למסור מידע לקרן המע"מ הממשלתית אודות הקונה, ההסכם והדירה, בהתאם להנחיותיה.
9. הלווה מתחייבת כי העמלות בגין ערבויות חוק מכר יחולו על הלווה וישולמו על ידה וכי הלווה לא תשית את העמלות כאמור על הקונה וכי לא תפעל בהתאם להוראות סעיף 3א(ב) לחוק המכר דירות.
10. הקונה מתחייב כי ישיב לבנק את פנקס השוברים עם דרישת הבנק במקרה של מימוש ערבות חוק מכר כלשהי שקיבל ו/או שיקבל מהבנק בקשר לדירה.
11. הקונה מצהיר כי ידוע לו שאין לבנק כל התחייבות ישירה או עקיפה כלפיו בקשר עם הפרויקט או בקשר עם הדירה, למעט על פי ערבות חוק המכר או על פי ה"הודעה" כהגדרתה בסעיף 2(ג) לחוק המכר דירות שתומצא לקונה, ככל שתומצא.
- מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף זה לעיל, הקונה מסכים שאין לבנק כל מחויבות כלפי הלווה או כלפיו מכל מין וסוג שהוא, בקשר לבניית או השלמת הבנייה של הפרויקט או הדירה, לקבלת היתר לבניית הפרויקט, לטיב הבניה או איכותה, לניהול הבניה, לקצב ביצוע הבניה, לעמידת הפרויקט בתנאים הקבועים בד"ן או לקיום התחייבות כלשהי מהתחייבויות הלווה כלפי הקונה על פי ההסכם.
12. הקונה מסכים כי אין לבנק כל אחריות או מחויבות כלפיו בקשר עם העמדת מימון ללווה או העמדת מימון לבניית הפרויקט על ידי הלווה וכי כל הסכם שבין הלווה ובין הבנק ו/או הוראותיו אינם מקנים לקונה זכויות כלשהן ואין באמור בהסכם כדי לפגוע או לגרוע מזכויות הבנק על פי המסמכים שנחתמו או יחתמו בין הלווה לבין הבנק בקשר לפרויקט, והקונה יהיה מנוע מלהעלות כל טענה הנוגעת למימון שהעמיד או יעמיד הבנק ללווה. מבלי לגרוע מכלליות האמור, הקונה מאשר כי ידוע לו כי הבנק לא מתחייב כי היקף המימון שאושר או יאושר ללווה (ככל שאושר או יאושר) מספק לצורך בניית והשלמת הפרויקט וכן הבנק לא מתחייב להעמיד מימון נוסף ללווה במקרה שהמימון שאושר או יאושר כאמור לא יספיק להשלמת הפרויקט, או במקרה של סטייה (מכל סיבה שהיא) מהערכת עלויות הפרויקט, אף אם אי העמדת מימון או מימון נוסף כאמור תגרום לכך שהפרויקט לא יושלם או שהקונה לא יקבל את הדירה וכי לקונה בכל מקרה לא תהא כל טענה או דרישה או תביעה כלפי הבנק בקשר לאמור לעיל, למעט בקשר לערבות חוק המכר שהוצאה לטובתו על ידי הבנק, אם הוצאה.
13. הקונה מצהיר כלפי הבנק כי ידוע לו שהפקוח על הפרויקט או בנייתו נעשה לצורך הבטחת פרעון האשראי של הלווה כלפי הבנק, וכי אין במנגנון הפקוח כדי לחייב את הבנק לוודא שכספי הקונה משולמים לפי קצב התקדמות שלבי הבניה בפרט, או שהם מוקצים לבניית הפרויקט, וכי אין לבנק כל אחריות ו/או מחויבות כלפי הקונה בקשר עם פקוח על הפרויקט, והקונה יהיה מנוע מלהעלות כל טענה הנוגעת לפקוח שבצע או יבצע הבנק בקשר לפרויקט.
- הקונה מאשר בזה כי ידוע לו שהוא אינו יכול להסתמך על הפקוח הנעשה עבור הבנק בקשר עם הפרויקט והבנק מסיר מעליו כל אחריות להסתמכות, ככל שיכולה לנבוע אצל הקונה כתוצאה מקיום מנגנון הפקוח.
14. ככל שטרם הונפק היתר הבניה כאמור ולא ניתן על ידי הבנק כל מצג בדבר אפשרות הוצאתו של היתר הבניה.

15. הקונה מתחייב שלא להתנגד או להפריע בכל אופן שהוא למימוש זכויות הבנק על פי השעבודים או על פי ההסכמים שבין הבנק ללווה, אם וככל שיוחלט כך על ידי הבנק, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, במקרה בו הבנק יפעל למינוי כונס נכסים/נאמן למקרקעין או פרויקט. הקונה מתחייב לפעול בהתאם להנחיות הבנק בקשר לאמור בסעיף זה לעיל, לרבות ככל שיידרש לכך על ידי הבנק המשך קיום הוראות ההסכם על ידי הקונה וביצוע התשלומים על פיו כלפי הבנק (או כלפי מי שהבנק יורה לקונה), חתימה על מסמכים שיידרשו בקשר לאמור, מתן ארכה להשלמת הבניה (מעבר ללוחות הזמנים על פי ההסכם) וכיו"ב, הכל בהתאם להוראות הבנק.

הקונה מסכים שאין באמור לעיל כדי לחייב את הבנק לנקוט באילו מההליכים הנזכרים לעיל או לפעול להשלמת הפרויקט או למסירת הדירה לרוכש, והבנק בכל מקרה יפעל על פי שיקול דעתו.

16. הלווה מצהירה כי קיבלה אישור מרשות המסים לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963 ("חוק מיסוי מקרקעין"), לפיו לא חלה על הקונה חובת תשלום "מקדמה", כהגדרתה בסעיף 15 (ב) לחוק מיסוי מקרקעין בקשר עם רכישת הדירה. לפיכך הקונה מתחייב שלא לנכות "מקדמה" כאמור מאילו מהתשלומים החלים עליו על פי ההסכם בקשר לרכישת הדירה.

17. הקונה והלווה מסכימים כי אם וככל שהלווה תבקש הסכמה מהבנק למשכן לטובת נושה נוסף ("הנושה הנוסף") את המקרקעין או הפרויקט במשכנתה ובשעבודים מדרגה נחותה לשעבודים שלטובת הבנק ("השעבוד הנחות") ואם הבנק יתן את הסכמתו לבקשת הלווה כאמור, והשעבוד הנחות ירשם לטובת הנושה הנוסף, תהיינה לכך משמעויות על פי הדין ביחס לקונה וזכויותיו בדירה. במקרה כזה הלווה תהיה האחראית הבלעדית לכל הנובע מיצירת השעבוד הנחות, ובכלל זה להסדרת התנאים בהם יאשר הנושה הנוסף לקונה כי השעבוד הנחות לא ימומש מתוך הדירה. הקונה מצהיר ומאשר בזאת כי אין לבנק כל אחריות ו/או מחויבות כלפי הקונה בקשר עם כל דבר וענין הנוגע לשעבוד הנחות, והקונה מוותר בזאת מראש ויהיה מנוע מלהעלות כלפי הבנק כל טענה, דרישה או תביעה הנוגעת לאמור לעיל.

18. הקונה מצהיר בזה כי כל האמור בכתב זה הודע לו מראש עוד לפני חתימת ההסכם, וכי ניתן לו זמן סביר להימלך בדעתו אם לבצע את רכישת הדירה לאור הנתונים שבו.

19. הלווה והקונה מסכימים ומתחייבים בזאת, לא עשו או יעשו כל שינוי או תוספת להסכם ו/או לכתב זה ללא קבלת הסכמת הבנק לכך בכתב ומראש. שינויים שיבוצעו בניגוד לאמור לעיל, לא יחייבו את הבנק.

20. חיובי הלווה והקונה כאמור בכתב זה הינם בלתי חוזרים הואיל וזכויות הבנק תלויות בהם.

21. אישור מסירת מידע לבנק בעניין הצעה להלוואה לדיור (משכנתה) - המופנה לבנק וללווה:

בכפוף לאישור הקונה, כמפורט להלן, תוכל הלווה למסור את פרטי הקונה לבנק על מנת שהבנק יפנה אל הקונה בהצעה להלוואה לדיור (משכנתה) לרכישת הדירה. הקונה מאשר, כי כל הפרטים הנמסרים על ידו, נמסרים מרצונו החופשי וידוע לו, כי אין לו חובה חוקית או חוזית למסירתם. כמו כן, מאשר הקונה כי הפרטים ישמרו במאגרי המידע של הבנק ויעשה בהם שימוש לצורך פניה אליו בהצעת משכנתה.

אישור הקונה:

מסכים למסור את הפרטים שמסרתי ללווה לבנק הפועלים בע"מ על מנת שיפנה אלי לצורך קבלת הצעה למשכנתה לרכישת הדירה.
בנוסף לפרטים שמסרתי ללווה ניתן לפנות אלי גם בטלפון _____.

לא מסכים למסור את הפרטים שמסרתי ללווה לבנק הפועלים בע"מ, על מנת שיפנה אלי לצורך קבלת הצעה למשכנתה לרכישת הדירה.

ולראיה באנו על החתום היום _____:

הקונה

הלווה

נספח ה' – כתב התחייבות לטובת רשות מקרקעי ישראל ו/או מי מטעמה

כתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירת מחיר למשתכן

אני/אנו החתומים מטה: _____, ת.ז. _____
_____ , ת.ז. _____

חתמתי/נו על "הסכם - דירת מחיר למשתכן" בפרויקט "שרבט ברקפות" בראשון לציון (להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכר, **זוהר וצפירי שרבט בע"מ**.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז מר/40/2017 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

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

1.

א. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "חסרי דירה" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז והמצ"ב כנספח לכתב התחייבות זה, וכי אני/אנו מחזיקים באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן.

כמו כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים" בנוסח המצ"ב כנספח ח' לחוזה זה.

2.

אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (אשר בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מבניהם. (או בהתאם לכל החלטה אחרת של מועצת מקרקעי ישראל ו/או רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם האמור, אשר תחול על התקשרותנו בהסכם זה). כמו כן, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר 5/7 השנים הנ"ל. התחייבות זו זכויות משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל, כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר למשתכן על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירת מחיר למשתכן, בנסיבות של אי פרעון ההלוואה על ידנו לבנק.

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

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

שם:

שם:

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפני, עו"ד _____, בכתובת _____ מר/גב' _____, ת.ז. _____ ו- מר/גב' _____, ת.ז. _____ המוכר/ים לי באופן אישי ולאחר שהוזהרו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו את נכונות הצהרתם/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

עו"ד

נספח ה' 1 – כתב התחייבות לטובת רשות מקרקעי ישראל ו/או מי מטעמה

כתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירת מחיר למשתכן

אני/אנו החתומים מטה: _____, ת.ז. _____

_____ , ת.ז. _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר - דירת מחיר למשתכן" בפרויקט "שרבט ברקפות" ב - ראשון לציון (להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכר, **זוהר וצפרייר שרבט בע"מ**.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז מר/40/2017 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

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

3.

ב. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "משפרי דיור" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, כי אני/אנו מחזיקים באישור "משפרי דיור" הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן.

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

4. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (אשר בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מבניהם (או בהתאם לכל החלטה אחרת של מועצת מקרקעי ישראל ו/או רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם האמור, אשר תחול על התקשרותנו בהסכם זה).

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

5. התחייבות זו וזכויות משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר למשתכן על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירת מחיר למשתכן, בנסיבות של אי פרעון ההלוואה על ידינו לבנק.

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

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

שם:

שם:

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפני, עו"ד _____, בכתובת _____ מר/גב' _____, ת.ז. _____ ו- מר/גב' _____, ת.ז. _____ המוכר/ים לי באופן אישי ולאחר שהוזהרו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו את נכונות הצהרתם/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

עו"ד

נספח ו' - תצהיר חסר קרקע ביעוד מגורים

תצהיר - חסר קרקע ביעוד מגורים

הריני/ו מצהיר/ים, כי אין לי/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו ["ייחידיו" - יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיהם שטרם מלאו להם 21 (ולמעט ילד נשוי) ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם], זכויות (בחלק שעולה על שלישי) בקרקע המיועדת למגורים, על פי תכנית מאושרת, מכוחה ניתן להוציא היתר בנייה, כמפורט להלן:

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

הריני/ו מצהיר/ים, כי אין לי/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן, אדווח זאת למשרד הבינוי והשיכון ולא אחשב/נחשב כחסר קרקע ביעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל, ולא ניתן לחתום על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן נשוא הזכייה.

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.

שם משפחה: _____ שם פרטי: _____ ת.ז.: _____ חתימת המצהיר: _____
שם משפחה: _____ שם פרטי: _____ ת.ז.: _____ חתימת המצהיר: _____

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

אישור:

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

שם מלא של עורך הדין _____ מס' רישיון _____ תאריך _____ חתימה וחותמת _____

נספח ו' 1- תצהיר חסר קרקע ביעוד מגורים

תצהיר - חסר קרקע ביעוד מגורים - משפר דיור

הריני/ו מצהיר/ים, כי אין לי/נו ו/או לתא משפחתי/נו 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 להלן:

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

הגדרות:

תא משפחתי:

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

שם משפחה: _____ שם פרטי: _____ ת.ז.: _____ חתימת המצהיר: _____.

שם משפחה: _____ שם פרטי: _____ ת.ז.: _____ חתימת המצהיר: _____.

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

אישור:

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

חתימה וחותמת

תאריך

מס' רישיון

שם מלא של עורך הדין

נספח ז' - הוראות בדבר ייצוג משפטי

הודעה לרוכש על היעדר ייצוג משפטי בעסקה זו

על פי כללי לשכת עורכי הדין (ייצוג עיסקאות בדירות), התשל"ז – 1977, וכחלק בלתי נפרד מהסכם המכר אליו מצורף נספח זה – הודע לרוכש והוא מאשר ומצהיר כדלהלן:

1. הוברר לרוכש כי עורכי הדין של המחלקה המשפטית של החברה ו/או מי מטעמם, ייצגו את החברה בעסקה נשוא הסכם זה וכי אינם מייצגים את הרוכש וכי הוא רשאי להיות מיוצג בעסקה זו ע"י כל עורך דין אחר מטעמו, על חשבוננו. הרוכש מאשר בזאת כי ידוע לו שעורכי הדין של החברה, ובפרט עו"ד שיראל שרבט ו/או מי מטעמה (להלן: "עוה"ד") אינם מייצגים אותו בעסקה זו.
2. תמורת רישום זכויות הרוכש בדירה ופעולות הרישום המפורטות בתקנות המכר(דירות)(הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה-2014, יישא הרוכש בשכ"ט עוה"ד, אשר יהיה כפוף לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה-2014.
3. התחייבויות עוה"ד בקשר עם רישום הנכס על שם הרוכש ו/או רישום הפרצלציה (ככל שרישום זה יחול על החברה) ו/או רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים בהתאם למפורט בהסכם ובהתאם להוראות חוק המכר, הן התחייבויות של החברה בלבד ואין להן כל קשר לעוה"ד. בתוך כך, מובהר כי לא נוצרו בין עוה"ד לבין הרוכש יחסי עו"ד-לקוח.
4. הרוכש מסכים בזה כי החברה רשאית לקיים את התחייבויותיה כלפיו לפי ההסכם ביחס לרישום זכויות הרוכש על פי ההסכם ובכל פעולה אחרת הכרוכה בכך ובכללן רישום הפרצלציה (ככל שרישום זה יחול על החברה) ו/או רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים בהתאם להסכם, להוראות המכר ובהתאם להוראות חוק המכר, באמצעות עוה"ד ו/או מי מטעמה, לבחירתה של החברה.
5. הרוכש, בחתימתו על מסמך זה מצהיר הודע לו וכי הוא מסכים לכך שעוה"ד המייצג את החברה, ייצג את החברה בכל הליך הקשור לפרויקט או הנובע ממנו, ו/או בקשר להסכם ו/או בקשר לדירה, לרבות אך לא רק בהליכים משפטיים מכל סוג וכן לרבות בהליכים משפטיים כנגד הרוכש.

החברה

הרוכש

נספח הצמדת חניית נכה

נספח הצמדת חניית נכה

הואיל: והרוכש זכה במסגרת פרויקט מחיר למשתכן בזכות לרכוש דירה בפרויקט אותו משווקת חברת זוהר וצפרייר שרבט בע"מ בשכונת הרקפות כמפורט בהסכם;

והואיל: ובהתאם לסדר הבחירה של הדירות בפרויקט בחר הרוכש לקנות דירה שמוצמדות לה חניה או 2 חניות, אשר אחת מהן היא חנייה המסומנת כחניית נכה (להלן: "החניה/יות הצמודות");

והואיל: וטרם נמכרו כל הדירות בבניין ולנכים שירכשו דירות בבניין, ככל שירכשו דירות בפרויקט קיימת זכות לרכוש חניית נכה בהתאם לדין;

והואיל: והרוכש עשוי להידרש להחליף את החניה ו/או החניות על מנת שניתן יהיה להעמידן לרשות נכה שירכוש דירה בפרויקט וחלף זאת לקבל חניה ו/או חניות והרוכש מסכים לכך;

לפיכך הוסכם הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

- א. המבוא לנספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם לרכישת הדירה ותוכן המבוא שלעיל ונספח זה להלן הובאו לידיעת הרוכש בטרם בחר את הדירה;
- ב. הרוכש בחר את הדירה הנרכשת על ידו בידיעה כי חניית ו/או שתי החניות הצמודות מסומנת כחניית נכה.
- ג. ידוע לרוכש והוא מסכים לכך כי ככל ואחד מרוכשי הדירות האחרות בפרויקט יהיה זכאי כנכה לרכוש חניית נכה, תהיה החברה רשאית לשנות מיקום החניות המוצמדות לרוכש (שתיהן או אחת מהן) לחניות אחרות בפרויקט (להלן: "החניה/ות החליפיות"), בהתאם לשיקול דעת החברה ובהתאם למלאי החניות הפנוי שיהיה קיים באותה עת בבניין ו/או בפרויקט. במקרה זה הרוכש יאשר בחתימתו בתוך 3 ימי עסקים את הודעת החברה כפי שתימסר לו עם פרטי החניה/ות החליפיות שתינתן לו לפי בחירת ו/או הודעת החברה.
- ד. אין לרוכש ולא תהא לו טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל סוג שהוא נגד החברה ו/או כנגד המנהל ו/או כנגד משרד הבינוי ו/או מי מטעמם בכל הנוגע להחלפת החניה/ות הצמודות לחניות החליפיות. האמור בסעיף זה יחול בכפוף לכל דין ובהתאם לדרישת הרשויות.

החברה

הרוכש