

נספח ג' – התמורה, מועדים ותנאי התשלום

1. בתמורה לרכישת הדירה, מתחייב הרוכש לשלם למוכר, סך של ש"ח (ש"ח), כולל מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה למדד כהגדרתו להלן (להלן: "התמורה") במועדים ובשיעורים הנקובים להלן בנספח זה.
2. **בנוסף לתשלום התמורה, ישלם הרוכש השתתפות בהוצאות משפטיות בשיעור המקסימלי המותר על פי תקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ח-2014, בהמחאה אישית של הרוכש לפקודת ב"כ המוכר שתימסר לב"כ המוכר במעמד חתימת ההסכם.**
3. התמורה אינה כוללת תשלומים נוספים המוטלים על הרוכש, כגון מס רכישה, תשלומים שונים לגורמי הספקת חשמל, מים וגז לדירה, וכן תשלומים שונים החלים על הרוכש בהתאם להוראות המכרז, ההסכם ו/או הדין.
4. התמורה תשולם באמצעות פנקס שוברים אשר ינפיק המוסד המלווה ויימסר לרוכש על ידי המוכר או המוסד המלווה (להלן: "פנקס השוברים").
5. התמורה תשולם על ידי הרוכש, כמפורט להלן:
 - 5.1. 7% (שבעה אחוז) מהתמורה, כלומר סך של _____ ש"ח (ובמילים: _____ שקלים חדשים) כולל מע"מ בשיעור ביום חתימת ההסכם, ישולמו ביום חתימת ההסכם.
 - 5.2. 13% (שלושה עשר אחוז) נוספים מהתמורה, כלומר סך של _____ ש"ח (ובמילים: _____ שקלים חדשים) כולל מע"מ בשיעור ביום חתימת ההסכם, ישולמו ארבעים וחמישה (45) ימים מחתימת ההסכם בכפוף לקבלת פנקס שוברים.
 - 5.3. 17.5% (שבעה עשר וחצי אחוזים) נוספים מהתמורה, כלומר סך של _____ ש"ח (ובמילים: _____ שקלים חדשים) כולל מע"מ בשיעור ביום חתימת ההסכם, ובתוספת הפרשי הצמדה למדד כהגדרתו להלן, ישולמו 7 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
 - 5.4. 17.5% (שבעה עשר וחצי אחוזים) נוספים מהתמורה, כלומר סך של _____ ש"ח (ובמילים: _____ שקלים חדשים) כולל מע"מ בשיעור ביום חתימת ההסכם, ובתוספת הפרשי הצמדה למדד כהגדרתו להלן, ישולמו 14 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
 - 5.5. 17.5% (שבעה עשר וחצי אחוזים) נוספים מהתמורה, כלומר סך של _____ ש"ח (ובמילים: _____ שקלים חדשים) כולל מע"מ בשיעור ביום חתימת ההסכם, ובתוספת הפרשי הצמדה למדד כהגדרתו להלן, ישולמו 21 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
 - 5.6. 17.5% (שבעה עשר וחצי אחוזים) נוספים מהתמורה, כלומר סך של _____ ש"ח (ובמילים: _____ שקלים חדשים) כולל מע"מ בשיעור ביום חתימת ההסכם, ובתוספת הפרשי הצמדה למדד כהגדרתו להלן, ישולמו 28 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
 - 5.7. 10% (עשרה אחוז) מהתמורה, כלומר סך של _____ ש"ח (ובמילים: _____ שקלים חדשים) כולל מע"מ בשיעור ביום חתימת ההסכם, ובתוספת הפרשי הצמדה למדד כהגדרתו להלן, ישולמו עד ולא יאוחר מארבעה עשר (14) ימים בטרם מועד המסירה.
6. **מועד המסירה:**

מועד מסירת החזקה בדירות לידי הרוכשים במתחם 5 כהגדרתו בסעיף 2.20 להסכם המכר יהא עד ליום 01 במרץ 2028
7. הרוכש מתחייב שלא לשנות שום פרט מפרטי פנקס השוברים, למעט פרטים אשר לא יכללו בפנקס, ובכלל כך, שם הרוכש וסכום התשלום, אשר אותם ישלים הרוכש בהתאם לקבוע בהסכם.
8. התמורה תשולם על ידי הרוכש באמצעות פנקס השוברים, ישירות לחשבון הפרויקט של המוכר במוסד המלווה, ואשר פרטיו נמסרו לו על ידי המוכר.
9. כל סכום וכל תשלום שישולם על ידי הרוכש שלא באמצעות השוברים האמורים ו/או שלא לחשבון הפרויקט, לא ייחשב כתשלום על חשבון התמורה בהתאם להסכם זה, כך שבין היתר, לא תונפק לרוכש כל בטוחה בגינו.
10. הרוכש יעביר העתק מהשובר המשולם למחלקת הנהלת החשבונות של המוכר באמצעות פקס מס' 08-9933125 או בדואר אלקטרוני לכתובת kerenav@dimri.co.il. לאחר ביצוע התשלום כאמור, מתחייב הרוכש להעביר למוכר בהקדם האפשרי את אישור המוסד הבנקאי על ביצוע ההפקדה או ההעברה כאמור.
11. מוסכם ומודגש בזה כי הפרשי המדד יצטרפו ליתרת התמורה שטרם שולמה ויהיו חלק בלתי נפרד ממנה. יובהר כי הפרשי ההצמדה הנ"ל יהיו צמודים למדד, כאמור לעיל, והרוכש יידרש לשלם את הפרשי ההצמדה הנ"ל (כשהם צמודים למדד כאמור) במועד ביצוע התשלום האחרון ותנאי למסירת הדירה.
12. הרוכש מתחייב בזאת לשמור את פנקס שוברי התשלום בשלמותו, ולהשיב למוכר את כל שוברי התשלום שלא שולמו על ידו, מכל סיבה שהיא, לרבות עקב ביטול ההסכם מכל סיבה שהיא, תוך 7 ימים מדרישתו.

13. הודע לרוכש, כי הוא יכול לפנות למוסד המלווה לצורך קבלת אישור בנוגע למספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט בכל הדרכים הבאות: (1) באמצעות פניה לסניף שבו מתנהל חשבון הפרויקט; (2) באמצעות פניה למענה הטלפוני שמספרו יצוין על גבי שוברי התשלום; (3) באמצעות אתר האינטרנט של המוסד המלווה, תוך הקלדת פרטי זיהוי אשר יופיעו על גבי שוברי התשלום.
14. הרוכש לא יהיה רשאי להקדים תשלומים לעומת המועדים המפורטים לעיל, אלא בכפוף לכך שביקש אישור המוכר לפחות שלושה (3) ימים מראש ובכתב וקיבל הסכמת המוכר להקדמת התשלום מראש ובכתב. יודגש כי הקדמת ביצוע תשלום כלשהו נתונה לשיקול דעת החברה ואין היא מחויבת להקדים תשלומים. מובהר כי בכל מקרה לא יהיה בכך כדי לחייב את המוכר להקדים את חיוביו כלפי הרוכש. הקדים הרוכש את התשלום באישור החברה מראש ובכתב, ישלם הרוכש תשלום זה בצירוף מחצית הפרשי ההצמדה בין מדד הבסיס, כהגדרתו להלן, לבין המדד הידוע ביום ביצוע התשלום בפועל.
- הקדים הרוכש תשלום כלשהו או חלקו ללא הסכמת המוכר מראש ובכתב, יישא הרוכש במחצית הפרשי ההצמדה בגין התשלום שהקדים לפי המדד של החודש בו בוצע התשלום בפועל או לפי המדד של החודש בו היה אמור להתבצע התשלום לפי לוח התשלומים שלעיל, לפי הגבוה מביניהם.
15. מוסכם בין הצדדים, כי המע"מ המוטל על העסקה נשוא הסכם זה יחול במלואו על הרוכש. התמורה הנקובה לעיל כוללת את המע"מ בשיעורו כפי שהוא נכון למועד חתימת ההסכם. ככל שיחול שינוי בשיעור המע"מ לפני מועד תשלום מלוא התמורה, תשולם יתרת התמורה, שטרם שולמה עד לאותו מועד, כשהיא מוגדלת או מופחתת בהתאם לשיעור המע"מ כחוק, כפי שידוע במועד התשלום.
16. כל תשלומי התמורה המפורטים לעיל, כמו גם כל תשלום וכל הוצאה אחרת אשר לגביה נקבעה הוראת הצמדה למדד בהסכם (להלן בסעיף זה: "**תשלום**"), יישאו הפרשי הצמדה כאמור בתיקון 9 לחוק המכר באופן הבא:
- א. התשלום יהיה צמוד לעליה במדד תשומות הבניה בין מדד הבסיס, דהיינו המדד **הידוע במועד חתימת החוזה** (להלן: "**מדד הבסיס**"), לבין המדד הידוע ביום ביצוע התשלום (להלן: "**המדד הקובע**"), בכפוף להוראת סעיף 9 לעיל.
- ב. עלה המדד הקובע על מדד הבסיס, יישא התשלום מחצית הפרשי ההצמדה הנובעים מהעלייה במדד.
- ג. ירד המדד הקובע מתחת למדד הבסיס, יהא המדד הקובע בשיעור הזהה למדד הבסיס.
- ד. מחצית מכל תשלום שישלם הקונה למוכר בעד רכישת הדירה תוצמד למדד תשומות הבניה זאת, למעט 20% הראשונים ממחיר הדירה, המשולמים לפני כל תשלום אחר, שלא יוצמדו למדד כלשהו.
- ה. ההצמדה למדד תיעשה בהתאם לשיעור העלייה ממדד הבסיס הידוע ביום חתימת החוזה ועד למדד הידוע ביום ביצוע התשלום והכל כאמור בסעיף 14.3 להסכם המכר.
- ו. הודע לרוכש כי ביום 9.1.2025 התקבלה החלטת ועדת המכרזים של רמ"י, לעניין הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות), אשר אימצה את מתווה הפשרה שנקבע בבג"ץ 4939/22 בנוגע להתאמת מחיר הדירה, והצדדים מתחייבים לפעול לפיה.
17. בטרם ביצוע כל תשלום מתשלומי התמורה על הרוכש לפנות למחלקת הנהלת חשבונות אצל המוכר על מנת לברר מהם הפרשי ההצמדה אותם עליו לצרף לתשלום. על אף האמור לעיל, בכל מקרה בו הרוכש אינו יכול, באופן אובייקטיבי, לעשות את ההתחשבות של הפרשי ההצמדה לפני המועד שנקבע לתשלום מסוים בהסכם זה, ישלם הרוכש את התשלום במועד שנקבע בהסכם זה, ללא הפרשי הצמדה, והפרשי ההצמדה יצטרפו ליתרת התמורה שטרם שולמה ויהיו חלק בלתי נפרד ממנה כאמור לעיל. יובהר כי הפרשי ההצמדה הנ"ל יהיו צמודים למדד, כאמור לעיל, והרוכש ידרש לשלם את הפרשי ההצמדה הנ"ל (כשהם צמודים למדד כאמור) במועד ביצוע התשלום האחרון וכתנאי למסירת הדירה.
18. "**יום התשלום**" של כל אחד מהתשלומים המפורטים בסעיף לנספח זה הוא היום בו ביצע הרוכש את התשלום.
19. בגין כל פיגור בביצוע תשלום כלשהו אשר על הרוכש לשלם בהתאם להוראות נספח זה ו/או הוראות ההסכם, ישלם הרוכש את התשלום כאשר הוא נושא ריבית בהתאם להוראות סעיף 20.4 להסכם.
20. ההצמדה על פי החוזה תעשה עפ"י מדד אחד בלבד והמוכר לא יהיה רשאי לשנות את שיטת ההצמדה או את תנאיה במהלך ביצוע החוזה.
21. רק אם הרוכש אינו עומד בתשלום הפרשי ההצמדה לאחר 14 ימים מיום הדרישה של המוכר, ניתן לראות באי התשלום הפרה ולחייב אותו בריבית פיגורים. הדברים אמורים, בשינויים המחויבים, גם לגבי הצמדת ההחזרים שעל המוכר לבצע, לפי החוזה.

ועל כן באנו על החתום:

_____, ת.ז. ; חתימה;

_____, ת.ז. ; חתימה;

נספח ד - ייפוי כוח והרשאה מיוחד ובלתי חוזר

אנו הח"מ;

(להלן: "הרוכש"), ממנה בזאת את עוה"ד זאב מינטוס ו/או עינת רוטמן ו/או דניאלה ג'קסון ו/או ברוריה מימון ו/או חנית דמרי ו/או כל עו"ד אחר משרד מינטוס-רוטמן ו/או עו"ד שרון גיגי מרקוס, כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, להיות באי כוחי ולעשות בשמי ובמקומי את כל הפעולות והמעשים המפורטים להלן, כפי שיראה למיפיי הכוח ולפי שיקול דעתם הבלעדי אך ורק לשם ביצוע הוראות חוזה המכר, לרבות רישום זכותו של רוכש הדירה, רישום המשכנתא ו/או רישום הערת אזהרה:

לפעול בשמי ו/או במקומי לשם ביצוע רישום הזכויות בדירה מספר _____, המצויה בקומה _____, ומחסן בקומה _____ שמשפרו _____ וחניה/יות שמספרה/ן _____ בחניון _____ (להלן: "הדירה"), לרבות חלקה ברכוש המשותף, המצויה בבניין _____ בפרויקט "אפיקי הנחל" הנבנה באופקים, על המקרקעין הידועים כמגרשים 1612, 1613, 1624, לפי תוכנית מפורטת מס' תמל/1034 הידועים גם כחלקה 2 (בחלק) בגוש רשום 100212/1, אשר נרשמו לאחר פרצלציה כחלקות 8, 9, ו-12 בהתאמה בגוש 70003 באופקים המהווים את מתחם 5 בפרויקט (להלן: "המקרקעין"), מאת י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ, מ.ח. 511399388 (להלן: "המוכר") על שמי.

1. לעשות כל פעולה ולחתום בשמי ובמקומי על כל מסמך לשם העברת הזכויות בדירה על שמי, בבת אחת או מדי פעם בפעם בחלקים שונים, ולעשות את כל פעולות הרישום הנוספות הדרושות לצורך רישום הזכויות בדירה על שמי, לרבות, אך לא רק, לחתום בשמי ובמקומי על כל הבקשות (ובכלל זה, בקשות לרישום הערות אזהרה ו/או בקשות לרישום מקרקעין), השטרות והמסמכים הדרושים לשם כך.
2. לחתום על כל תכניות, תעודות, מפות, בקשות ומסמכים מכל סוג שהוא בקשר עם המקרקעין.
3. לחתום בשמי ובמקומי על כל מסמך הנדרש לשם רישום הערת אזהרה ו/או לצורך רישום בעלות במקרקעין על שם המוכר ו/או על שמי ו/או על שם צדדים שלישיים אשר ירכשו זכויות בדירה ו/או במקרקעין (להלן: "צדדים שלישיים"), ו/או לרשום לטובתם ו/או לטובת מוסדות פיננסיים מממנים מטעמם הערות אזהרה ו/או התחייבויות לרישום משכנתא ו/או משכנתא בלשכת רישום המקרקעין, ולחתום לשם כך בשמי ובמקומי על כל מסמך תכנית, תעודות, מפות, בקשות ומסמכים מכל סוג שהוא, לרבות בקשות לרישום הערות אזהרה ו/או התחייבויות לרישום משכנתא ו/או משכנתא.
4. לבקש או להסכים לייחד או לבטל או לשנות את הערת האזהרה שנרשמה בפנקסי המקרקעין לטובתנו ו/או לטובת צדדים שלישיים ו/או מוסד פיננסי עמו התקשרנו לשם מימון רכישת הדירה ואשר לטובתנו נרשמה משכנתא ו/או התחייבות לרישום משכנתא על המקרקעין.
5. להתחייב להצהיר ולחתום בכל עת ובכל מקום ולפעול ככל הנחוץ המועיל והדרוש לשם ביצוע העברת רישום הזכויות בדירה על שמי ו/או צדדים שלישיים בלשכת רישום המקרקעין, ובכלל זה להגיש כל תביעה ו/או לנהל כל הליך שיידרש לשם כך.
6. לקבל, לרשום ולבצע כל פעולה הקשורה לבטוחות שאקבל בקשר לרכישת הדירה, לרבות החלפת הבטוחות ו/או צמצומן ו/או ביטולן, פעם אחת או פעמים אחדות ומעת לעת ו/או שהונפקו לטובת רוכשי זכויותי בדירה מטעמי.
7. לעשות בשמי ובמקומי כל פעולה, ובכלל כך לחתום על כל מסמך, שהתחייבתי לעשות על פי ההסכם לפיו רכשתי את הזכויות בדירה מהמוכר.
8. לקבל בשמי ובמקומי מכל גוף ו/או רשות כל מידע בקשר עם המקרקעין.

9. למשכן ו/או לשעבד את הזכויות במקרקעין באמצעות משכנתא על פי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 ו/או באמצעות משכון על פי חוק המשכון תשכ"ז-1967 על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או על פי כל חוק אחר בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד הכל בהתאם לתנאים ולהוראות אשר מורשי ימצאו לנכון לפי שיקול דעתם המוחלט, לרבות ויתור בשמי ובמקומי על כל הזכויות ו/או ההגנות המוקנות לנו מכח סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972 ו/או מכח סעיפים 38 א' וב' ו/או 39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז-1967, כך שאני אהיה זכאי אך ורק לסידור חלוף לפי סעיף 38 ג' לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז-1967. הויתור בשמי יהיה תקף גם מכח כל חוק או סעיף שיבואו בנוסף או במקום חוקים ו/או סעיפים אלה (להלן בסעיף זה: "הדין"), ומובהר בזה במיוחד ובמפורש כי אני מודע לכך כי בכל מקרה שהנכס אשר ימושכן על ידי באי כוחי מכח ייפוי כח זה הינו היום או יהיה בעתיד בית המגורים שלי, שלגביו אני זכאי מכח הדין להגנה מפני מימוש ו/או פינוי ו/או שלגביו אני זכאי מכח הדין לזכויות של דייר מוגן ו/או לדיור חלופי ו/או למקום מגורים סביר אלא אם ויתרתי במפורש על הגנות ו/או זכויות אלה שבדין (להלן: "הגנת בית המגורים"); הרי על אף הזכויות המוקנות לי בדין להגנת בית המגורים, יהיו באי כוחי כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד מורשים, מוסמכים וזכאים לוותר בשמי על הגנת בית המגורים. אני הח"מ מאשר בחתימתי על ייפוי כח זה כי הסמכתי באופן מפורש את באי כוחי הנ"ל כולם ביחד וכל אחד לחוד לחתום ולוותר בשמי על הגנת בית המגורים כשאני מבין היטב את משמעות הויתור שניתן על ידי וידוע לי כי משמעותו היא שבמקרה שבנק מזרחי טפחות בע"מ ו/או כל בנק אחר, חברת ביטוח, קרן או מוסד אחר עמו יתקשר המוכר לצורך קבלת מימון לבניית הבניין, והודעה על כך תימסר לרוכש בכתב (להלן: "המוסד המלווה") יפעיל את זכויותיו למימוש שטר המשכנתא והתנאים המיוחדים הנלווים אליו כפי שייחתמו על ידי באי כוחנו הנ"ל או מי מהם, שאני אפנה את הנכס המשמש לי למגורים ואשאר ללא כל זכויות בו ובכלל זה ללא זכויות של דייר מוגן ו/או ללא זכויות לשווי דיור חלופי או זכויות למקום מגורים סביר.

להסרת ספק יובהר, כי אין באמור בסעיף זה לעיל כדי לגרוע מזכויות המוקנות לרוכש על פי כל דין ואשר לא ניתן להתנות עליהן, לרבות בכל הנוגע לבטוחות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ד-1974.

10. לפעול ככל הנדרש לשם ביצוע פעולות תכנוניות מכל סוג במקרקעין, לרבות (אך לא רק) לבצע או להסכים לביצוע פעולות פיצול, איחוד ו/או חלוקה של המקרקעין ופעולות ועסקאות אחרות כל שהן, ביחס למקרקעין - ובכללן ומבלי לצמצם - לחתום ולהגיש על כל תכניות ו/או בקשות לחלוקה, פרצלציה, רפרצלציה, לרשום בעלות, חכירה, זיקה או זיקות הנאה.

11. לשלם בשמי ובמקומי ועל חשבוני את כל המיסים התשלומים האגרות הארנונות וההיטלים ו/או תשלומי החובה למיניהם וכל הוצאה מכל מין וסוג שהוא החלים על המקרקעין ו/או שידרשו להשגת כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרש לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות בייפוי כוח זה ו/או שידרשו אם במישרין ואם בעקיפין לשם העברת רישום הזכויות על שם הרוכשת ו/או על שם הצדדים השלישיים.

12. לבחור בשמי ובמקומי פריט כלשהו מתוך חלופות בהתאם לאמור במפרט הטכני ככל שלא אעשה זאת בעצמי בתוך המועד הקבוע לכך בהסכם המכר.

13. לבקש ו/או להסכים לרשום את הבניין כבית משותף על המקרקעין ו/או על חלק מהם (ו/או על כל חלק ו/או חלקה שיווצרו במסגרת הליכי הפרצלציה מהחלקות המהוות את המקרקעין) (להלן: "הבית המשותף") ו/או לתקן את הרישום של הבית המשותף ו/או לבצע כל פעולה אחרת בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 לרבות חקיקת המשנה שלו (להלן: "חוק המקרקעין") ולרשום ו/או למחוק ו/או לתקן את תקנון הבית המשותף (להלן: "התקנון"), לכלול מבנים נוספים במסגרת הבית המשותף, להוציא חלקים ממסגרת הרכוש המשותף של הבית המשותף ולהצמידם ליחידה או ליחידות שבבית המשותף, להעבירן מיחידה אחת לאחרת, לרשום הערות אזהרה, שעבוד, זיקת הנאה, לזכות דירה או הבית או לחובתם, לרחובות ולמתקנים וזכויות שימוש בשטחים ובמתקנים, לרבות לזכות צדדים שלישיים.

14. לחתום בשמי ובמקומי על התקנון.

15. להסכים בשמי ובמקומי להצמדת כל חלק מהבניין, בין אם הוא רכוש משותף ובין אם לאו, ליחידה כל שהיא באותו מבנה או מחוצה לו.

16. ייפוי כוח זה מקנה למיופה הכוח את הסמכות לחתום על כל המסמכים הדרושים לשם רישום הבניין שנבנה ו/או שיבנה על המקרקעין כבית משותף או על כל מסמך בקשר לניהול הבית

המשותף והגדרת היחסים של משתכני הבית המשותף והשימוש של המשתכנים בכל הנוגע לרכוש המשותף ומקרקעין בכלל.

17. לבקש או להסכים לרשום זיקות הנאה על החלקות והבניין, שתידרשנה, בין היתר, להבטחת זכויות הדרך, מעבר ושימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימוש בעלי הדירות ו/או של צדדים שלישיים.

18. לפעול ולבצע כל פעולה שתידרש במקרקעין, או כל חלקה שתיווצר בעתיד כתוצאה מפעולות הסדר ורישום ו/או מפעולות איחוד וחלוקה לגבי המקרקעין, לרבות פעולות בנייה וכל פעולה לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965 לרבות חקיקת המשנה שלו (להלן: "חוק התכנון והבניה"), וכן לבצע כל עסקה ו/או להקנות כל זכות בחלקות, ליזום, להגיש ולטפל בשינוי תוכניות מתאר ו/או תוכניות בנין עיר ו/או תוכניות מפורטות ו/או תוכניות מיוחדות ו/או תוכניות בינוי ו/או כל תוכנית אחרת החלה ו/או שתחול על המקרקעין.

19. לחתום בשמי ובמקומי, להגיש, לבקש ולקבל בקשות לפרצלציה ולהיתר בניה על המקרקעין מהועדות לתכנון ובניה מקומית ו/או מחוזית ו/או הארצית ו/או כל ועדה אחרת על פי חוק התכנון והבניה על כל תיקונו (להלן: "ועדת התכנון").

20. להסכים או לגרום לפעולות הסדר ורישום, לאיחוד ו/או לחלוקת החלקות ולהעברת חלקים מהחלקות, בין בתמורה ובין ללא תמורה לרשות המקומית או לכל רשות מוסמכת אחרת, ולביצוע כל פעולה אחרת בחלקות לפי חוק התכנון והבניה.

21. לחתום בשמי ובמקומי ולהגיש לוועדות התכנון כל סוגי בקשות, תכניות, ערעורים, התנגדויות, הסכמות ומסמכים אחרים כלשהם ולבצע כל פעולה שהיא בקשר לכך, לרבות בקשות הנוגעות לשינוי התב"ע החלה על המקרקעין ו/או למימוש זכויות הבניה במקרקעין ו/או זכויות בניה עתידיות ו/או מימוש כל זכות נוספת על המקרקעין, בין אם קיימות נכון למועד חתימת יפוי כוח זה ובין אם תיווצרנה בעתיד.

22. לחתום בשמי ובמקומי על הבקשות ו/או התוכניות ו/או ההתחייבויות ו/או כל מסמך אחר המחייב את חתימתנו ככאלו והדרוש לשם הוצאת היתרי בנייה במקרקעין ו/או בכל חלק מהמקרקעין בהתאם לכל תכנית החלה על המקרקעין ו/או שתחול על המקרקעין וכן לחתום בשמי ובמקומי על היתר שינויים וכל פעולה תכנונית שתידרש בקשר למקרקעין.

23. ליתן הסכמה בשמי ובמקומי לכל הליך תכנוני ו/או רישומי ו/או אחר הקשור במקרקעין, ולחתום על כל מסמך הנדרש לשם מתן הסכמתנו לביצוע ההליך ו/או לבצע את ההליך, כאמור.

24. לבטל ולמחוק רישומה של הערת אזהרה ככל שנרשמה, לבטל ולמחוק כל התחייבות לרישום משכנתא ככל שנרשמה לטובתנו ו/או לטובת המוסד המלווה שיעניק לנו מימון במסגרת רכישת הדירה.

25. לחתום על כל מסמך ולבצע כל פעולה למעט חתימה על מסמכי ביטול לצורך ביטול ההסכם אצל רשויות המס לרבות חתימה על תצהירי ביטול העסקה.

26. מבלי למעט, לחתום על כל מסמך שיאפשר מחיקת, ביטול או הסרת כל רישום בגין הדירה ו/או העסקה, בין היתר ומבלי למעט, ברשות המקומית, ו/או בחברה המעין משכנת' ובכל מוסד או רשות אחרים, וכן לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך ביטולן של ערבויות חוק המכר ככל שאלו יונפקו עבוירי ועל שמי, וכן לחתום על כל מסמך שיידרש מאת המוסד המלווה במסגרת ביטול העסקה.

27. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, להופיע ולחתום בשמי ברשות מקרקעי ישראל, בלשכת רישום המקרקעין, אגף מרשם והסדר מקרקעין, רשויות המס (לרבות מיסוי מקרקעין, מס הכנסה, מע"מ), בתי משפט בכל הדרגות והערכאות, משרד הבינוי והשיכון על אגפיו, משרד האוצר, המוסד המלווה ו/או כל בנק ו/או מוסד פיננסי אחר, עיריית נתיבות, ועדות התכנון, המרכז למיפוי ישראל, רשם החברות, רשם המשכונות, ובפני כל אדם, גוף פרטי, ציבורי, ממשלתי או עירוני, כל גוף ו/או אדם הקשור למקרקעין ו/או לפרויקט ולחתום בשמי ובמקומי על כל מסמך, בקשה (לרבות בקשות לרישום מקרקעין, בקשות לרישום/ביטול/איחוד הערות אזהרה, התחייבויות לרישום משכנתא), הסכמה, הסכם, תשריט, תכנית, מפה (לרבות בקשות ותכניות), זיקת הנאה, שטר (לרבות שטר מכר, שטר העברת זכויות, שטר משכון, שטר משכנתא שיידרשו לצורך קיום התחייבויותי לפי הסכם המכר ו/או העברת הזכויות במקרקעין על שמי ו/או צדדים שלישיים) ו/או כל מסמך שיידרש לצורך ביצוע פרצלציה של המקרקעין ו/או רישום בית משותף במקרקעין ו/או לבקשת הקלה (לפי סעיף 147 לפי לחוק התכנון והבניה) מהתב"ע החלה על המקרקעין ו/או קבלת היתרי בניה בקשר עם המקרקעין.

28. ייפוי כוח זה יפורש באופן המרחיב ביותר כדי שמיפוי הכח יוכלו לעשות בשמי ובמקומי את כל אשר אני או רשאי לעשות בעצמי ו/או באמצעות אחרים.
29. אין במתן ייפוי כוח זה כדי לשחרר אותי מן החובה למלא בעצמי את כל הפעולות, או איזה מהן הנזכרות בייפוי כוח זה, אולם כל אחד מבאי כוחנו רשאי למנוע בעדי מלבצע בעצמנו כל פעולה כנ"ל, במקרים שימצא זאת לנכון, לפי שיקול דעתו הבלעדי.
30. לעשות את כל הפעולות והדברים באופן מוחלט וגמור לצורכי ביצוע האמור לעיל, כפי שמיופה הכוח ימצא/ו לנכון בקשר עם ההוצאה לפועל של יפויי כוח זה. אני מסכים מראש לכל מעשיו של מיופה הכוח הנ"ל שיעשו בתוקף יפויי כוח זה ומשחרר אותו מכל אחריות כלפינו למעשיו הנ"ל.
31. להעביר יפויי כוח זה, על כל הסמכויות שבו או חלק מהן, לעו"ד אחר או אחרים.
32. יפויי כוח זה הנו בלתי חוזר, לא תהיה לי וכל מי שיבוא במקומי או תחתיי רשות לבטלו או לשנותו וכוחו יהיה יפה גם כלפי יורשי, אפוטרופסי, מנהלי עזבוני, נאמן ו/או מפרק ו/או כונס נכסים ו/או כל בעל תפקיד אחר שאמנה ו/או שימונה לי.
33. בייפוי כוח זה - לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך, לפי המקרה.

ולראיה באנו על החתום: _____

שם הרוכשים:

_____ ח ת י מ ה

_____ ח ת י מ ה

אישור עו"ד

אני, הח"מ, עו"ד _____, מאשר/ת בזאת כי ייפוי כוח זה נחתם בפני על ידי הרוכשים ששמותיהם מפורטים לעיל.

_____ חתימה וחותמת עו"ד

_____ תאריך

נספח ה –
נספח רוכשים מטעם הבנק

בין :

י.ח.דמרי בניה ופיתוח בע"מ	מס' זיהוי 511399388
---------------------------	---------------------

להלן: ("המוכר")

לבין:

(להלן: "הרוכש")

תאריך

לכבוד

בנק דיסקונט לישראל בע"מ (להלן: "בנק דיסקונט")

1. ידוע לרוכש כי לצורך הקמת פרויקט בניה (להלן: "הפרויקט") על המקרקעין ב- שכונת "אופקים חדשים", אופקים הידועים כ:

מגרשים 1612, 1613, 1624, לפי תוכנית מפורטת מס' תמל/1034 בשטח של כ-18,227 מ"ר הידועים גם כחלקה 2 (בחלק) בגוש רשום 100212/1, אשר נרשמו לאחר פרצלציה כחלקות 8, 9 ו-12 בהתאמה בגוש 70003 באופקים המהווים מתחם 5 בפרויקט (להלן: "המקרקעין"),

מקבל/יקבל "המוכר" מבנק דיסקונט לישראל בע"מ (להלן: "הבנק") אשראי ושירותים בנקאים שונים, בכלל זה הפקת ערבויות [מסמך הערבות ניתן להפקה על ידי הבנק באחת משתי דרכים, במסמך מקור או באופן מקוון כמסמך חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת ומאוטטחת, שיימסרו ע"י המוכר] על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה 1974 (להלן ביחד: "האשראי" ולהלן: "חוק המכר"), כי העמדת האשראי למוכר מותנית בקיום תנאים מוקדמים והמשך העמדתו למוכר מותנה בעמידת המוכר בהתחייבויותיו כלפי הבנק, וכי להבטחת האשראי יצר ו/או ייצור המוכר, לטובת הבנק שעבוד ו/או משכנתא על הפרויקט ועל המקרקעין כולל על כל זכויות הבניה קיימות ועתידיות, לטובת הבנק, שזכויות הבנק על פיהם גוברות לכל דבר ועניין על זכויות הרוכש בין אם מועד יצירתם מאוחר למועד חתימת חוזה הרכישה ובין אם קודם לו (להלן: "השעבודים לטובת הבנק"). היחידה נמכרת לרוכש בכפוף לשעבודים לטובת הבנק וכל עוד לא הסכים הבנק להחריגה מתחולת השעבודים שלטובת הבנק, היחידה משועבדת לבנק.

2. ידוע לרוכש, כי היחידה/דירה במקרקעין שרכש מאת המוכר על פי חוזה רכישה מיום (להלן: "היחידה"/"חוזה הרכישה") הינה חלק מן הפרויקט והמוכר ממחה לבנק על דרך שעבוד לפי חוק המחאת חיובים תשכ"ט 1969, את כל זכויותיו כלפי הרוכש בפרויקט.

3. בחתימתו על נספח זה מאשר הרוכש כדלקמן:

1. ידוע לו כי עליו לשלם את מלוא סכומי התמורה בגין רכישת היחידה אך ורק באמצעות שוברי תשלום (להלן: "שוברי תשלום").
2. קבל מהמוכר פנקס שוברי תשלום במעמד חתימת חוזה הרכישה.

חתימת הרוכש

חתימת המוכר

3. חתם על הדף המלווה המצורף לפנקס שוברי התשלום הנ"ל לאחר שמולאו בו כל הפרטים כנדרש בו.
4. פרטי חשבון הפרויקט המוטבעים על שוברי התשלום הינם - חשבון מס' המתנהל בסניף ראשי תל-אביב (10) של הבנק (להלן: "חשבון הפרויקט").
5. הינו מסכים שמידע שימסור עשוי להישמר במאגרי המידע של הבנק, וכי ייעשה בו שימוש לצורך הפקת ערבות המכר ושוברי התשלום בהתאם למדיניות הפרטיות של הבנק המפורסמת באתר ובאפליקציה.
6. הרוכש לא יהיה רשאי לשנות פרט כלשהו מהפרטים שיוטבעו על גבי שוברי התשלום, אולם במידה ושוברי התשלום לא יכללו את פרטי הרוכש (שם ותעודת זהות), פרטי היחידה הנרכשת וסכומי התשלום, יהא על הרוכש להשלים פרטים אלה בעצמו.
7. הרוכש רשאי לפנות לבנק ולוודא האם מספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שימסור הרוכש לבנק תואמים את הפרטים הרשומים בבנק וזאת בכל האמצעים הבאים: בסניף הבנק בו מתנהל חשבון הפרויקט, באמצעות מענה טלפוני אשר מספר הטלפון המאפשר גישה אליו מופיע בשוברי התשלום, ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק.
4. ידוע לרוכש, כי הערבות על פי חוק המכר שעליו לקבל מאת המוכר (להלן: "כתב הערבות") כנגד ביצוע תשלומים בקשר עם רכישת היחידה (להלן: "התמורה") תופק אך ורק אם ישלם את התמורה באמצעות שוברי תשלום לחשבון הפרויקט. לצורך ביצוע האמור לעיל, נותן בזאת המוכר לרוכש הוראה בלתי חוזרת, לשלם את מלוא סכום התמורה בקשר עם רכישת היחידה באמצעות שוברי תשלום בלבד, לחשבון הפרויקט. ידוע לרוכש כי לא יקבל כתב ערבות בגין תשלומי תמורה שלא שולמו באמצעות שוברי התשלום.
5. ידוע לרוכש כי עם תשלום השובר יהיה זכאי לקבל מהבנק כתב ערבות בסכום השווה לתשלום ששולם באמצעות השובר ללא מס הערך המוסף הנכלל בכספים אלה, בשיעור מס הערך המוסף החל לפי חוק מס ערך מוסף התשל"ו-1975 במועד תשלום השובר (להלן: "מס הערך המוסף").
6. ידוע לרוכש כי בהתאם לחוק המכר, על הקרן שהוקמה במשרד האוצר לשלם לרוכש את סכום מס הערך המוסף, במקרה בו תמומש הערבות בהתאם לתנאיה, וכי תשלום מס הערך המוסף יועבר לרוכש באמצעות הבנק. מובהר כי הבנק יעביר את כספי מס הערך המוסף רק ככל ויתקבלו מהקרן ואין לבנק כל אחריות כלפי הרוכש במידה ולא הועברו אליו הכספים כאמור.
7. ידוע לרוכש שהוצאת כתב הערבות על ידי הבנק מותנית בקיום מלא ושלם של התחייבויותיו על פי מסמך זה בלבד, ובפרט בביצוע תשלום התמורה באמצעות שוברי תשלום בלבד, לפיכך הרוכש מתחייב לשלם למוכר את התמורה אך ורק באמצעות שוברי התשלום לחשבון הפרויקט. ביחסים שבין הרוכש לבין הבנק תשלום שאיננו מתבצע באמצעות שוברי התשלום לחשבון הפרויקט – לא יחשב כתשלום למוכר עפ"י חוזה הרכישה ולא יוצא כתב ערבות בגינו ולא יזכה את הרוכש בקבלת חזקה ביחידה ובהחרגת היחידה שרכש משעבוד הבנק. כמו כן מובהר בזה לרוכש כי לא ניתן לבצע הפקדה של כספי התמורה בחשבון הפרויקט שלא באמצעות שובר תשלום. למען הסר ספק, עסקת ברטר או טרייד אין אינן נחשבות להפקדת כספים בחשבון הפרויקט ולא תזכינה את הרוכש בקבלת כתב ערבות ובקבלת חזקה ביחידה.

8. כפוף לפניה בכתב של המוכר לבנק, יפיק הבנק לרוכש מכתב החרגה מותנה (להלן: **"מכתב ההחרגה"**), בנוסח ובתנאים על פי הוראות חוק המכר.

9. המוכר והרוכש מסכימים ומתחייבים בזאת, כי החל מתאריך החתימה על מסמך זה, לא יעשה מי מהם כל שינוי או תוספת לחוזה הרכישה, ללא קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש.

10. הרוכש מסכים, מאשר ומצהיר בזאת כי ידוע לו שזכותו של הבנק, או כל מי מטעמו, לקבל ו/או להעביר את הזכויות ו/או החובות בקשר עם הפרויקט לאחר ולהמשיך לפי בחירתו בעצמו ו/או באמצעות אחרים בהקמת הפרויקט במקרה שהמוכר לא יעמוד בהתחייבויותיו כלפי הבנק בגין הקמת וביצוע הפרויקט ואולם להסרת ספק מובהר כי זכות זו הינה של הבנק בלבד ותלויה בשיקול דעתו הבלעדי ובתנאים שיקבעו על ידי הבנק ואין לרוכש כל זכות לדרוש את השלמת הפרויקט או כל חלק הימנו על ידי הבנק או כל מי מטעמו.

11. במקרה של מימוש כתב הערבות, יראו את חוזה הרכישה כבטל ו/או והזכויות מכל מין וסוג שהם שהוקנו לרוכש ביחידה יוחזרו למוכר ולחזקתו או יומחו לבנק כשהיחידה פנויה מכל אדם וחפץ, וכן נקייה מכל עיקול, שעבוד או זכות כלשהי לטובת צד ג', שאינו הבנק.

12. מובהר בזאת, שבהתקיים התנאים הקבועים בכתב הערבות לביטולו ו/או לפקיעתו, יהיה כתב הערבות שניתן לרוכש בטל ומבוטל וחסר כל תוקף, בין אם החזירו הרוכש ובין אם לא, ולא יהיו לרוכש כל זכויות על פיו.

13. ידוע לרוכש כי לא ניתן להסב את כתב הערבות לצד ג' כלשהו.

14. הרוכש מתחייב בזאת, לא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותיו ביחידה לפני שתרשם משכנתא על המקרקעין לטובת הבנק. בכל מקרה זכויות הבנק עדיפות לגבי היחידה כל עוד לא התקיימו במלואם התנאים שיצוינו במכתב ההחרגה, והערת האזהרה ככל שתרשם לא תקנה לרוכש זכות להתנגד למימוש השעבודים לטובת הבנק ו/או למימוש זכויותיו על פי ההסכמים בינו לבין המוכר.

15. הרוכש מתחייב בזאת, להודיע לבנק על ביטול חוזה הרכישה מכל סיבה שהיא וזאת, מיד עם ביטולו.

16. למניעת ספק מובהר בזאת כי לבנק אין כל התחייבות ישירה ו/או עקיפה כלפי הרוכש, לא במפורש ולא מכללא, בקשר עם הקמת הפרויקט ו/או בקשר עם היחידה. כמו כן מובהר בזה לרוכש כי אין בתשלום שובר תשלום כדי להקנות לרוכש זכות מעבר לזכות לקבלת ערבות מכר בסכום השווה לסכום השובר ששולם בהפחתת רכיב מס הערך המוסף כהגדרתו לעיל ו/או לא יהיה בהנפקת ערבות מכר בעקבות זאת, כשלעצמם, כדי להקנות לרוכש זכויות מעבר לכך, לרבות לעניין החרגת היחידה שרכש מתחולת השעבודים לטובת הבנק על הפרויקט ומקרקעי הפרויקט, הממשיכים לעמוד במלוא תוקפם והיקפם. אין באמור כדי לגרוע מהוראות תיקון 7 לחוק המכר.

17. מבלי לגרוע מכלליות האמור יודגש, כי מנגנון הפיקוח על הבניה בפרויקט ו/או על קיום התחייבויות המוכר לבנק ו/או קצב שחרור כספים מחשבון הפרויקט, נעשה לצרכי הבטחת האשראי למימון הפרויקט, שניתן ו/או ינתן על ידי הבנק, בלבד ואין בו בכדי ליצור התחייבות מכל סוג שהוא, של הבנק כלפי הרוכש.

18. כל אמצעי פיקוח ו/או ביטוח ו/או זהירות בו נוקט הבנק בקשר עם הפרויקט, אם יינקט, אין בו כדי להטיל על הבנק חבות ו/או חובת זהירות כלשהי כלפי הרוכש ו/או כלפי מי מטעמו ו/או כלפי מי בנעליו, לרבות אין בכך כדי לחייב את הבנק בפיקוח לטובת הרוכש על האשראי, אין בכך כדי לחייב הבנק לפקח על קצב שחרור הכספים ו/או כי הכספים מיועדים לבניית הפרויקט בלבד, אין לבנק מחויבות להסתמך על מנגנון הפיקוח כאמור והוא אינו נושא בכל אחריות להסתמכות הרוכש על מנגנון הפיקוח, ככל שתיווצר אצל הרוכש הסתמכות כאמור.

19. אם ובמידה והרוכש מעוניין בפיקוח ו/או במנגנוני הגנה כלשהם לכספו, עליו להסדיר זאת במישרין מול המוכר והרוכש מאשר כי הוא אינו רואה ולא יראה את הבנק כאחראי כלפיו באחריות כלשהי מעבר לאחריות הבנק על פי ערבויות המכר שהוצאו ו/או יוצאו לטובת הרוכש ובכפוף לתנאיהן.

20. כמו כן, ולמרות האמור בהוראות כתב זה, מודגש בזאת, כי ידוע לרוכש שלבנק אין מחויבות כלפי המוכר ו/או כלפי הרוכש להשלים את הקמת הפרויקט ו/או להשלים את היחידה שנרכשה ע"י הרוכש ו/או לבצע בגינם השקעה ו/או הוצאה ו/או כל פעולה וכי מערכת ההתקשרויות שבין הבנק ובין המוכר, בכלל זה כתב התנאים בגין מימון הפרויקט על כל צרופותיו ונספחיו והנובע מהם, על כל מרכיביהם ועל כל הכרוך בהם אינם בגדר "חוזה לטובת אדם שלישי" כמשמעות המונח בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג – 1973 ואין בהם כדי להטיל על הבנק אחריות ו/או מחויבות כלשהי כלפי הרוכש לגבי השימוש בכספים ומטרתם, אופן וקצב שחרורם מחשבון הפרויקט, מימון הפרויקט, טיבו, קצב התקדמותו, אופן ניהולו ו/א עמידתו בתנאים הנדרשים על ידי כל גוף ו/או רשות שהיא.. התחייבויות המוכר ניתנו לבנק בלבד והבנק אינו חייב לאכוף אותן ו/או לפקח על ביצוען.

21. העברת פרטי הרוכש לבנק דיסקונט לישראל בע"מ לצורך קבלת הצעה למשכנתא –

אני _____, ת.ז. _____ מבקש/ת כי _____ (שם הקבלן/יזם) יעביר את פרטי המפורטים להלן, לבנק דיסקונט לישראל בע"מ ("דיסקונט" או "הבנק"), לצורך אפשרות לקבלת הצעות למשכנתא.

בחתימתי אני מאשר/ת לבנק דיסקונט לפנות אלי בהצעות כאמור, באמצעים הבאים.

שם: _____, כתובת דוא"ל: _____ מספר
טלפון נייד: _____,
הנני מאשר/ת כדלקמן:

- כי הפרטים לעיל נמסרו מרצוני החופשי וידוע לי כי לא חלה עלי חובה חוקית או חוזית למסירתם ואין מחויבות מצדי לקבל ו/או מצד הבנק לתת הצעות בקשר עם המשכנתא בפועל.
- כי המידע שאמסור יישמר במאגרי המידע של הבנק בהתאם לאמור במדיניות הפרטיות המפורסמת באתר הבנק, וייעשה בהם שימוש לצורך פנייה אליי בקשר עם הצעות משכנתא.

- כי הנני מוותר/ת על חובת סודיות והגנת הפרטיות בקשר עם מסירת הודעות ומסמכים במייל ו/או ב-SMS דרך ספקי המייל והסלולר לפי הפרטים שנמסרו.
- כי הצעות המשכנתא תטופלנה ישירות על ידי נציגי הבנק ואין גורם אחר מלבד הבנק המוסמך לתת כל התחייבות ו/או מצג בקשר עם המשכנתא.

שם מלא - _____ חתימה - _____

תאריך - _____

22. מסמך זה מהווה חלק בלתי נפרד מחוזה הרכישה ותנאי מתנאיו.

23. הרוכש והמוכר מסכימים ומצהירים בזאת, כי במקרה של סתירה ו/או אי התאמה בין תנאי מסמך זה ו/או נוסח כתב הערבות לבין חוזה הרכישה, יגברו ויחולו לגבי העניין שבסתירה ו/או אי התאמה, תנאי מסמך זה ו/או נוסח כתב הערבות, בהתאמה לעניין.

24. ידוע לרוכש כי לא יוכל לחזור בו מהתחייבויותיו כאמור במסמך זה, הואיל וזכויות הבנק תלויות בהן.

.....
הרוכש

.....
המוכר

נספח ו' – הצהרה בדבר היעדר יחסים מיוחדים עם הקבלן

אני/נו הח"מ: , ת"ז , -ו , ת"ז , מצהיר/ים ומתחייב/ים
בזה, ביחד ולחוד, כלפי כל גורם שהוא, לרבות י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ, מ"ח 511399388 (להלן: "המוכר"),
כדלקמן:

1. זכינו בהגרלה לבחור ולרכוש דירה מהמוכר בפרויקט מחיר למשתכן "אפיקי הנחל" הנבנה באופקים, על
המקרקעין הידועים כמגרשים 1612, 1613, 1624, לפי תוכנית מפורטת מס' תמל/1034 הידועים גם
כחלקה 2 (בחלק) בגוש רשום 100212/1, אשר נרשמו לאחר פרצלציה כחלקות 8, 9 ו-12 בהתאמה
בגוש 70003 באופקים המהווים את מתחם 5 בפרויקט, בהתאם למכרז רשות מקרקעי ישראל
בש/515/2018 במסלול מחיר למשתכן (להלן: "הפרויקט").

2. הודע לנו שתנאי למימוש זכותנו לרכוש דירה בפרויקט, בתנאי מחיר למשתכן הוא כי לא מתקיים בינו או בין
קרובנו, לבין המוכר או קרובו, יחסים מיוחדים כהגדרתם בסעיף 106(א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976.
להלן נוסח סעיף 106 הנ"ל:

"יחסים מיוחדים" – "יחסים כאמור בפסקאות (1) עד (3) להגדרה "יחסים מיוחדים" שבסעיף 129 לפקודת
המכס, החלים בין צדדים להעברה כאמור בסעיף זה, ואולם לענין פסקה (2) להגדרה האמורה, לא יראו בעל
מניות מיעוט בחברה כשולט באחר רק בשל כך שיש לו זכות וטו בחברה שמטרתה להגן על זכויותיו כמיעוט
בחברה".

להלן נוסח סעיף 129 לפקודת המכס [נוסח חדש]:

"יחסים מיוחדים" –

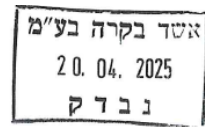
- (1) "יחסים בין צדדים לעסקת ייבוא, שמתקיים בהם לפחות אחד מאלה –
 - (א) אחד מהצדדים לעסקה הוא נושא משרה בעסקו של האחר; לענין זה, "נושא משרה" – דירקטור, מנהל
כללי, מנהל עסקים ראשי, משנה למנהל כללי, סגן מנהל כללי, מנהל אחר הכפוף במישורין למנהל הכללי,
וכל ממלא תפקיד כאמור בחברה אף אם תוארו שונה;
 - (ב) הצדדים לעסקה מוכרים על פי דין כשותפים לעסקים;
 - (ג) הצדדים לעסקה הם עובד ומעביד;
 - (ד) אדם כלשהו הוא בעלים, שולט או מחזיק, בחמישה אחוזים או יותר מזכויות ההצבעה או מהמניות בכל
אחד מהצדדים לעסקה, במישורין או בעקיפין;
 - (ה) אחד מהצדדים לעסקה שולט באחר, במישורין או בעקיפין;
 - (ו) הצדדים לעסקה נשלטים בידי צד שלישי, במישורין או בעקיפין;
 - (ז) הצדדים לעסקה שולטים ביחד בצד שלישי, במישורין או בעקיפין;
 - (ח) הצדדים לעסקה הם קרובי משפחה; לענין זה, "קרוב משפחה" – בן זוג, את, אחות, הורה, הורי הורה,
הורה של בן-הזוג, צאצא, צאצא של בן-הזוג, ובן-זוג של כל אחד מאלה";
- (2) "לענין הגדרה זו יראו אדם כשולט באחר, כאשר הוא מצוי בעמדה חוקית או מעשית, המאפשרת לו להגביל
או לכוון את פעילותו";
- (3) "סוכן בלעדי, מפיץ בלעדי או בעל זיכיון בלעדי, בעסקו של אחר, יהא תיאור היחסים ביניהם אשר יהא,
יראו כאילו מתקיימים ביניהם יחסים מיוחדים רק אם מתקיים לגביהם לפחות אחד התנאים שבפסקה (1)".

3. הננו מאשרים כי הצהרתנו זו היא האמת, ואם יתברר שהצהרתנו זו, כולה או חלקה אינה אמת - אנו נפצה
ונשפה את המוכר ו/או את מי מבעליו ו/או מי מנושאי המשרה בו, בגין כל נזק שייגרם להם וייתכן שאף תבטל
רכישתנו את הדירה.

ועל כן באנו על החתום:

שם הרוכש

שם הרוכש



אישור עו"ד:

הריני לאשר כי ביום הופיעו בפניי, עו"ד , בכתובת מר/גב' ת"ז ומר/גב' ת"ז המוכרים לי באופן אישי / אשר זוהו על ידי באמצעות תעודות זהות, ולאחר שהוזהרו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישר/ו את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפניי.

חתימה וחותמת

תאריך

מס' רישיון

שם מלא של עורך הדין

נספח ז' – תצהיר רוכש - "חסר קרקע ביעוד מגורים"

הריני/נו 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, המתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם) זכויות (בחלק שעולה על שליש) בקרקע המיועדת למגורים, על פי תכנית מאושרת, מכוחה ניתן להוציא היתר בנייה, כמפורט להלן:

4. בעלות / חכירה / חכירה לדורות / בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב-1972.

5. זכות על פי חוזה פיתוח / חוזה לבעלות / לחכירה / לחכירה לדורות או בכל דרך אחרת (למשל ירושה / מתנה / נאמנות וכו').

6. זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה (או בכלל או דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "קיבוץ"), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.

7. זכות לקבלת חוזה פיתוח / חכירה / בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי / הרשמה והגרלה / פטור ממכרז.

הריני/נו מצהיר/ים כי ככל ויהיה בידי/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 הזכויות תישלל, ולא ניתן לחתום על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן נשוא הזכייה.

הגדרות:

"תא משפחתי" –

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

שם משפחה: _____ ; שם פרטי: _____ ; מספר ת"ז: _____ ; חתימת המצהיר: _____
שם משפחה: _____ ; שם פרטי: _____ ; מספר 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 / אשר זהו על ידי באמצעות תעודת זהות, ולאחר שהזהרת/ה אות/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יתעשה כן יתהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרת/ה דלעיל וחתם/מה בפניי.

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

נספח ח' – כתב התחייבות חסר דירה רוכש דירת מחיר למשתכן

אני/נו החתומים מטה: , ת"ז

, ת"ז

חתמתי/נו על "הסכם מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט מחיר למשתכן "אפיקי הנחל" הנבנה באופקים, על המקרקעין הידועים כמגרשים 1612, 1613, 1624, לפי תוכנית מפורטת מס' תמל/1034 הידועים גם כחלקה 2 (בחלק) בגוש רשום 100212/1, אשר נרשמו לאחר פרצלציה כחלקות 8, 9 ו-12 בהתאמה בגוש 70003 באופקים המהווים את מתחם 5 בפרויקט (להלן: "דירת מחיר למשתכן"), עם המוכר י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ, מ"ח 511399388 (להלן: "המוכר").

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז רשות מקרקעי ישראל מספר בש/515/2018 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

לפיכך, מוסכם עלי/נו כי רכישת הדירה על ידי/נו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטים להלן:

1.

א. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "חסר/י דירה" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, 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 (נספח ח' לחוברת המכרז).

ב. אני/אנו מתחייבים שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או בחלוף 7 שנים ממועד ביצוע ההגדרה (בעקבותיה נרכשה הדירה) המוקדם מביניהם.

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

2. 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 פירעון ההלוואה על ידנו לבנק.

3.

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/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/התחייבויותינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 250,000 ש"ח למשרד הבינוי והשיכון.

שם

שם

אישור

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

, עו"ד

נספח ח' – כתב התחייבות משפר דיור רוכש דירת מחיר למשתכן

אני/נו החתומים מטה:

, ת"ז
, ת"ז

חתמתי/נו על "הסכם מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט מחיר למשתכן "אפיקי הנחל" הנבנה באופקים, על המקרקעין הידועים כמגרשים 1612, 1613, 1624, לפי תוכנית מפורטת מס' תמל/1034 הידועים גם כחלקה 2 (בחלק) בגוש רשום 100212/1, אשר נרשמו לאחר פרצלציה כחלקות 8, 9 ו-12 בהתאמה בגוש 70003 באופקים המהווים את מתחם 5 בפרויקט (להלן: "דירת מחיר למשתכן"), עם המוכר י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ, מ"ח 511399388 (להלן: "המוכר").

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז רשות מקרקעי ישראל מספר בש/515/2018 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

לפיכך, מוסכם עלי/נו כי רכישת הדירה על ידי/נו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטים להלן:

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז רשות מקרקעי ישראל מספר בש/515/2018 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

לפיכך, מוסכם עלי/נו כי רכישת הדירה על ידי/נו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטים להלן:

1.

א. אני/אנו מצהיר/ים כי אני/אנו "משפרי דיור" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי 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).

ב. אני/אנו מתחייב/ים שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או בחלוף 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה הדירה) המוקדם מבניהם.
כמו כן, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 5 או 7 השנים הנ"ל.

2. 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 פירעון ההלוואה על ידנו לבנק.

3.

א. הנני/נו מבקש/ים 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/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותיי/ התחייבויותינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 250,000 ש"ח למשרד הבינוי והשיכון.

שם

שם

אישור

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

ער"ד ,

נספח י' - ייפוי כוח לבחירת דירה בתוכנית "מחיר למשתכן"

1. אני/ו הח"מ:

ת.ז.

ת.ז.

ממנה/ים ומייפה /ים את כוחו של מר/גב' _____ ת.ז. _____
לבחור בשמי/נו ועבורי/נו דירה בפרויקט מחיר למשתכן "אפיקי הנחל" הנבנה באופקים,
על המקרקעין הידועים כמגרשים 1612, 1613, 1624, לפי תוכנית מפורטת מס' תמל/1034
הידועים גם כחלקה 2 (בחלק) בגוש רשום 100212/1, אשר נרשמו לאחר פרצלציה כחלקות
- 8, 9 ו-12 בהתאמה בגוש 70003 באופקים המהווים את מתחם 5 בפרויקט (להלן:
"המקרקעין"), בהתאם למכרז בש/515/2018.

2. בחירתו של מיופה הכוח הנ"ל תחייב אותי/נו לכל דבר ועניין, ותהיה סופית.

3. ייפוי כוח זה הינו בלתי חוזר ולא ניתן לביטול.

4. כוחו של ייפוי כוח זה יפה לביצוע בחירת הדירה בלבד, וחתימת חוזה לרכישת הדירה
תתבצע ע"י הח"מ בלבד.

ולראיה באתי על החתום _____ לחודש _____ לשנת _____

נספח יא – ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר לרכישת דירה על ידי צד ג'

אני/ו הח"מ:

ת.ז. ת.ז. ר. ת.ז.
ממנה/ים ומיפה/ים בזאת את כוחו של מר/גב'
ת.ז. (להלן: "מיופה הכוח"), להיות בא/ת כוחי/נו
ולפעול ולעשות בשמי/נו ובמקומי/נו את כל הפעולות כמפורט להלן, כולן או מקצתן, בקשר
עם היחידה הידועה כדלהלן:
דירה מספר, המצויה בקומה, ומחסן בקומה שמספרו וחניה/יות שמספרה/ן
בחניון (להלן: "הדירה"), לרבות חלקה ברכוש המשותף, המצויה בבניין הנבנה בפרויקט
"אפיקי הנחל" באופקים, על המקרקעין הידועים כמגרשים 1612, 1613, 1624, - לפי תוכנית
מפורטת מס' תמל/1034 הידועים גם כחלקה 2 (בחלק) בגוש רשום 100212/1, אשר נרשמו
לאחר פרצלציה כחלקות 8, 9, ו-12 בהתאמה בגוש 70003 באופקים המהווים את מתחם 5
בפרויקט, ו/או כל גוש ו/או חלקות ו/או חלקות משנה אחרות ו/או נוספות אשר ייווצרו מהנ"ל עקב
ביצוע פעולות רישום והסדר מקרקעין, לרבות חלוקה, איחוד, פרצלציה, רה-פרצלציה וכיו"ב (להלן:
"המקרקעין"), הנבנית/תיבנה על ידי י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ, מ.ח. 511399388 (להלן:
"המוכר").

1. לרכוש ו/או לקבל ו/או לרשום בשמי ועבורי ו/או בשבילי בבעלות ו/או בחכירה (לרבות בחכירת משנה) ו/או בשכירות (לרבות שכירות משנה) ו/או בהרשאה ו/או בכל דרך מדרכי הרכישה ו/או המכירה את הדירה, ולצורך כך לחתום על הסכם לרכישת הדירה על כל נספחיו (להלן: "החוזה"), וכן על כל המסמכים שיידרשו בקשר עם החוזה והפעולות הנ"ל, לרבות טופס דיווח לרשות המיסים וייפוי כוח בלתי חוזר.
2. לפעול בשמי ו/או במקומי בכל הנוגע למקרקעין, לרבות רישום הבעלות ו/או החכירה (לרבות חכירת משנה ו/או שכירות ו/או שכירות משנה ו/או הרשאה), פרצלציה, איחוד ו/או חלוקה מחדש, זיקת הנאה, תיקון צו בית משותף ו/או ביטול צו בית משותף ו/או כל רישום אחר לרבות רישום בית משותף לרבות לפי הצורך עם חלקות אחרות כלשהן ולצורך זה לחתום על כל בקשה, שטר, הצהרה, שטרי איחוד, שטרי חלוקה, שטרי הפרדה וכל מסמך אחר.
3. לקבל, לרשום ולבצע כל פעולה הקשורה לבטוחות שנקבל בקשר לרכישת הדירה, לרבות רישום הערות אזהרה לטובתנו ו/או לטובת רוכשי דירות קיימות או שיוקמו על המקרקעין וכן לטובת כל צד שלישי ו/או צד רביעי, לבטל ו/או לצמצם ו/או למחוק כל בטוחה שניתנה כאמור, לרבות מחיקתה של כל הערת אזהרה שתירשם ליכותנו בקשר עם הדירה, לייחד כל הערת אזהרה כאמור לחלקה עליה תמצא הדירה ו/ו ליחידה במסגרת רישום הבית המשותף ו/או למקרקעין או לייחדן לחלקה במסגרת רישום פרצלציה ו/או להחליפה בבטוחה אחרת.
4. לרשום על שמנו זכויות בעלות ו/או חכירה ו/או חכירת משנה בדירה הנ"ל, בלשכת רישום המקרקעין ובכל רשות מוסמכת אחרת, ולשם כך לחתום בשמי ובמקומי על כל הבקשות, השטרות והמסמכים הדרושים לכך.
5. לחתום בשמי ובמקומי על שטרי חכירה ו/או שטרי מכר ו/או כל מסמך אחר בקשר לדירה ו/או למקרקעין ו/או הסכמי שיתוף ו/או שטרי זיקות הנאה לזכות ו/או לחובת המקרקעין ו/או כל חלק מהם ו/או לזכות כל רשות מקומית ו/או כל רשות וגוף מוסמכים אחרים, לעניין השימוש ו/או גישה להולכי רגל ו/או לכלי רכב ו/או לדירה ו/או לכל בית שנבנה ו/או ייבנה על המקרקעין וכיו"ב.
6. לעשות בשמי ובמקומי כל פעולה שהתחייבנו לעשות על פי החוזה ו/או במסגרת ביטול החוזה לרבות חתימה על הסכמי הביטול ו/או תצהירי ביטול חוזה לרשות המיסים ו/או לכל רשות אחרת.
7. לקבל בשמי ובמקומי ו/או לרשום על שמי את זכות הבעלות או החכירה ו/או כל זכות אחרת בדירה, לרבות קבלת חזקה בדירה, ולשם כך לחתום בשמי ובמקומי על כל הבקשות, השטרות, החוזים, והמסמכים הדרושים לכך, ועל כל מסמך ו/או אישור שיידרש לבנק מנפיק הערבויות לעניין ביטול הביטוחנות שקבלתי לצורך הבטחת התשלומים ששילמנו ע"ח המחיר הכולל של הדירה.

8. לגרום, להסכים, לרשום, לבצע ולחתום בשמי ובמקומי על כל דבר ועניין בקשר לכל סוגי הפעולות ו/או העסקאות בקשר עם הדירה ו/או המקרקעין, ולחלקות סמוכות אשר ידרשו לצורך רישום בית משותף ו/או רישום הדירה על שמנו לרבות איחוד, חלוקה, חליפין, פיצול, הפרדה, רישום ראשון, חידוש רישום, איחוד וחלוקה מחדש וכן כל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מהפעולות הנ"ל. לרשום הערת אזהרה לטובתי ו/או לטובת בנק מטעמי ו/או לטובת כל צד ג' ו/או ד'.
9. ליתן בשמי ובמקומי הסכמה ו/או להתחייב ו/או לערוך ו/או לרשום ו/או לבטל ו/או לצמצם ו/או לייחד ו/או למחוק כל הערה ו/או הערות אזהרה כמפורט לעיל (להלן: "הערות"), ו/או עסקה במקרקעין ו/או זיקת הנאה, לרבות לזכות ו/או לחובת מקרקעין סמוכים ו/או זכות מעבר ו/או צו ו/או זכות חכירה בקשר עם המקרקעין ו/או חלק בהם ולרבות הדירה ו/או לבצע כל פעולה אחרת כלשהיא לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ו/או לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 או לפי כל דין אחר, בכפוף להערות ו/או צווים הרשומים ו/או על אף הערות ו/או צווים הרשומים וליתן כל הסכמה, ככל שתידרש, לביצוע מי מהפעולות דלעיל בשמי במקומי.
10. לבקש ו/או להסכים ו/או לרשום ו/או לחתום בשמי ובמקומי 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 שעבודים למיניהם ו/או זיקת הנאה על הדירה ו/או על המקרקעין, וכן ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מהפעולות הנ"ל.
11. לבטל ו/או להחליף ו/או לצמצם בשמי ובמקומי כל בטוחה שניתנה לי על פי סעיף 2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974, או על פי כל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו, ולקבל כל בטוחה אחרת ו/או נוספת על פי החוק הנ"ל ו/או על פי כל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו, כולל מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, פוליסות ביטוח, ו/או ערבות בנקאית ו/או ערבות חברת ביטוח ו/או משכנתא ו/או הערת אזהרה ו/או רישום זכויות בדירה ו/או ביטול ו/או שינוי ו/או החלפה של כל אחד מאלה בבטוחה אחרת מאלה המנויות בחוק הנ"ל או בכל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו. לחתום בשמי ובמקומי על כל מסמך בנוגע לביטול, שינוי, החלפה, צמצום, או החזר של הבטוחה כאמור.
12. לחתום בשמי ובמקומי על כל מסמך, שטר, תצהיר, פרוטוקול לרבות פרוטוקול קבלת חזקה בדירה, הודעה, החלטה, ייפוי כוח כלליים ו/או בלתי חוזרים ו/או דיווח ככל שהדבר נדרש לצורך ביצוע האמור בייפוי כוח זה.
13. יש לפרש ייפוי כוח זה על דרך ההרחבה על מנת להוציא מהכוח אל הפועל את כל התחייבויותיי מכוח החוזה ו/או התחייבויותיי מכוח ייפוי כוח זה, לרבות פעולות שלא נרשמו במפורש בייפוי כוח זה.
14. לעשות באופן מוחלט וגמור, וכפי שמיזופה הכוח הנ"ל ימצא לנכון, את כל הפעולות והדברים הנדרשים לצרכי ביצוע האמור לעיל ובקשר עם ההוצאה לפועל של ייפוי כוח זה.
15. אני מסכים מראש לכל מעשיו של מיזופה הכוח הנ"ל אשר ייעשו מתוקף ייפוי כוח זה.
16. בייפוי כוח זה לשון רבים גם יחיד במשמע, ולהיפך, ולשון זכר גם נקבה במשמע, ולהיפך.
17. כל פעולה עפ"י ייפוי כוח זה ניתן לביצוע בבת אחת ו/או לסירוגין ו/או לתיקון ו/או לביטול ו/או לביצוע באופן חוזר ונשנה.
18. ייפוי כוח זה הינו בלתי חוזר, בלתי ניתן לשינוי ולביטול בכל צורה שהיא, אינו מוגבל בזמן, והוא מחייב אותי, את כל חליפי ואת כל מי שיבוא במקומי, לרבות כל מוסד בנקאי, וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתי והוא יחייב גם את יורשיי, יורשי יורשיי, אפוטרופוסיי ומנהלי עזבוני, היות וזכויות בעלי ו/או חוכרי ו/או מוכרי המקרקעין ו/או רוכשי יחידות אחרות בפרויקט ו/או המוכר ו/או כל צד ג' אחר, קשורות ותלויות בו.

ולראיה באתי/נו על החתום:

נספח י"ב - הצמדת חניית נכה

נספח לטופס בחירת דירה בפרויקט מחיר למשתכן "אפיקי הנחל" באופקים

בין:

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ, מס. חברה 51-139938-8

שכתובתה לצורך הסכם זה:

רח' ירושלים 1, נתיבות

(להלן: "החברה")

-מצד אחד-

לבין

_____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

כולם ביחד וכל אחד אחד לחוד בערבות הדדית

(להלן: הקונה")

-מצד שני-

הואיל: והקונה זכה במסגרת פרויקט מחיר למשתכן בזכות לרכוש דירה בפרויקט אותו משווק המוכר והידוע בשם "אפיקי הנחל", מתחם 5 באופקים (להלן: "הדירה" ו-"הפרויקט" בהתאמה);

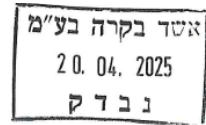
והואיל: ובהתאם לסדר הבחירה של הדירות בפרויקט בחר הקונה לרכוש דירה אשר לה מוקצת/ות ו/או מוצמדת/ות חניה/ות כמפורט בהסכם המכר ובמפרט אשר יתכן כי אחת מהן או שתיהן הינה חנייה המסומנת כחניית נכה (להלן: "החניות הצמודות");

והואיל: וטרם נמכרו כל הדירות בבניין ולנכים שירכשו דירות בבניין, ככל שיהיו רוכשים שכאלה, קיימת זכות לרכוש חניית נכה;

והואיל: והקונה עשוי להידרש להחליף את החניה /החניות על מנת שניתן יהיה להעמידן לרשות נכה שירכוש דירה בפרויקט ותחת זאת לקבל חניה/חניות חליפיות והקונה מסכים לכך;

לפיכך הוסכם הוצהר והותנה בין הצדדים כלהלן:

1. המבוא לנספח זה מהווה חלק נפרד מהסכם רכישת הדירה והכלול במבוא לנספח זה ובנספח זה הובאו לידיעת הקונה בטרם בחר את הדירה;



2. הקונה בחר את הדירה הנרכשת על ידו בידיעה כי יתכן והחניה / החניות הצמודות מסומנת כחניית נכה.

3. ידוע לקונה והוא מסכים לכך כי ככל ואחד מרוכשי הדירות האחרות בפרויקט יהיה זכאי כנכה לרכוש חניית נכה כדין, יהיה רשאי המוכר לשנות את מיקום החניה/החניות המוצמדות לקונה (שתיהן או אחת מהן) לחניות אחרות בבניין בו ממוקמת הדירה להלן: **"החניות החליפיות"**, בהתאם לשיקול דעת המוכר ובהתאם למצאי החניות שיהיה קיים באותה עת ובלבד והמוכר יצמיד לרוכש את סך החניות כפי שהתחייב בהסכם המכר.

ולראיה באנו על החתום:

הקונה

המוכר

נספח י"ג – הודעה לרוכש לפי סעיף 1א2 לחוק המכר (דירות) הבטחת השקעות

לכבוד

מרחוב

הנדון: הודעה על הבטחת כספי התמורה בהתאם לחוק הבטחת השקעות

הואיל וביום _____ חתמתם על הסכם לרכישת דירה מהמוכר, י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ, מ.ח. 511399388 (להלן, בהתאמה: "**המוכר**" ו-"**ההסכם**"), הריני לפנות אליכם בעניין שבנדון, בהתאם להוראות סעיף 1א2(א) לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974 (לעיל ולהלן: "**חוק הבטחת השקעות**"), בדברים הבאים:

1. בהתאם להוראות ההסכם, רכשתם מהמוכר את דירה מס' בקומה בבניין המצויה ברחוב בפרויקט מחיר למשתכן "**אפיקי הנחל**" הנבנה באופקים, על המקרקעין הידועים כמגרשים 1612, 1613, 1624, לפי תוכנית מפורטת מס' תמל/1034 הידועים גם כחלקה 2 (בחלק) בגוש רשום 100212/1, אשר נרשמו לאחר פרצליה כחלקות 8, 9 ו-12 בהתאמה בגוש 70003 באופקים המהווים את מתחם 5 בפרויקט, בתוספת חניות מספר ו- בחניון ומחסן בקומה (להלן: "**הדירה**").

2. בהתאם להוראות חוק הבטחת השקעות והמכר, הרינו להודיעכם כי כספי התמורה שישולמו על ידכם בהתאם להוראות ההסכם (למעט רכיב המע"מ בהתאם להוראות חוק הבטחת השקעות) יובטחו על ידנו בהתאם להוראות חוק הבטחת השקעות, ככל שחלה חובה להבטחת הכספים בהתאם לנסיבות העניין ובכפוף לאמור בכל דין, באחת מהחלופות הבאות:

א. מסירת ערבות בנקאית בהתאם להוראות חוק הבטחת השקעות לשם הבטחת הכספים ששילמתם בעבור הדירה במקרה בו לא יוכל מוכר הדירה להעביר לקונה את זכות הבעלות או החכירה או החזקה בדירה, בהתאם להוראות ההסכם.

ב. פוליסת ביטוח שתונפק על ידי מבטח כמשמעות מונח זה בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, להבטחת החזרתם של הכספים ששילמתם בעבור הדירה.

ג. שעבוד הדירה במשכנתא ראשונה לטובתכם או לטובת חברת נאמנות.

ד. רישום הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ובלבד שלא נרשם ביחס לדירה שעבוד עיקול או זכות צד שלישי, העדיפים על ההערה שנרשמה לטובתכם.

ה. העברת הבעלות או זכות אחרת בדירה, או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, כמוסכם בהסכם המכר, כשהדירה או הקרקע נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.

3. הרינו להודיעכם כי בהתאם לתנאי מכרז רשות מקרקעי ישראל מספר ב"ש/515/2018 במסלול מחיר למשתכן, בשלב זה ועד למסירת החזקה בדירה, יובטחו כספי התמורה ששולמו על ידכם בעבור הדירה (למעט רכיב המע"מ כאמור לעיל) באמצעות ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח בלבד, כאמור בסעיפים א או ב לעיל.

4. אין באמור כדי לגרוע מהוראות ההסכם בכל הנוגע ליזכותו של המוכר להמיר את הבטוחה בבטוחה אחרת בהתאם להוראות ההסכם ובכפוף להוראות סעיף 2א לחוק הבטחת השקעות.

בברכה,

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

הרינו לאשר כי מסמך זה נמסר לנו ביום _____ וכי קראנו והבנו את תוכנו.

, ת.ז. . חתימה: _____ , ת.ז. . חתימה: _____

נספח י"ד – נוסח עקרונות הסכם ניהול

אנו הח"מ:

1. ת"ז
2. ת"ז

(להלן יחד ולחוד: "הרוכש")

אשר רכשנו מי.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ, מ"ח 8-139938-51, בהתאם להסכם מיום , את דירה מס' בקומה בבניין המצויה ברחוב בפרויקט מחיר למשתכן "אפיקי הנחל" הנבנה באופקים, על המקרקעין הידועים כמגרשים 1612, 1613, 1624, לפי תוכנית מפורטת מס' תמל/1034 הידועים גם כחלקה 2 (בחלק) בגוש רשום 100212/1, אשר נרשמו לאחר פרצלציה כחלקות 8, 9 ו-12 בהתאמה בגוש 70003 באופקים המהווים את מתחם 5 בפרויקט, בתוספת חניה/ות מספר בקומה ומחסן בקומה (להלן: "הדירה"), מאשרים בזאת, כי נמסרו לנו פרטים הנוגעים לגורם שיבצע את עבודות התחזוקה השוטפת של הבית המשותף, לרבות זהותו ותנאי ההתקשרות עמו, כנדרש על פי הוראות סעיף 6א(ב) לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, כדלהלן:

1. חברת הניהול

עבודות התחזוקה עתידות להתבצע ע"י חברת (ט.ח) טל קפיטל ניהול ואחזקות בע"מ, מ"ח 515577021 מרח' אברהם מחרז 18 באר שבע טל' 1700551105.

הודע לרוכש כי עד מועד מסירת הרכוש המשותף לנציגות הבניין, המוכר רשאי להחליף את חברת הניהול ובלבד שלא יחול כל שינוי בתנאי ההתקשרות. בחלוף המועד כאמור המוכר יהיה רשאי להחליף את חברת הניהול רק בהסכמת נציגות הדיירים.

2. תקופת שירותי הניהול

א. חברת הניהול תספק שירותי ניהול לרוכש, וליתר דיירי הבניין ו/או הפרויקט לפי העניין, החל ממועד מסירת הדירה הראשונה בבניין, ולמשך תקופה בת שנים עשר (12) חודשים ממועד זה, ותקופה זו תתחדש לשנים עשר (12) חודשים נוספים ככל ובעלי הדירות בבניין ו/או בפרויקט, לפי העניין, לא יקבלו החלטה אחרת בהתאם לכל דין.

ב. בתקופה של עד עשרים וארבעה (24) חודשים מיום תחילת פעילותה של חברת הניהול, לא יהיו רשאים הרוכש ויתר דיירי הבניין ו/או הפרויקט לפי העניין, להביא את הסכם הניהול לידי סיום, אלא לאחר מינוי נציגות קבועה על ידי בעלי הדירות כדין ובהתאם להחלטת בעלי הדירות באסיפה כללית כדין, בהודעה שתינתן לחברת הניהול תשעים (90) יום מראש ובכתב.

ג. בתום עשרים וארבעה (24) החודשים מיום תחילת פעילותה של חברת הניהול, יהיו רשאים הרוכש ויתר הדיירים בבניין ו/או הפרויקט לפי העניין, בהחלטה שהתקבלה ברוב של בעלי הדירות שמרבית הרכוש המשותף המתוחזק צמוד לדירותיהם, להחליט בדבר הארכת תוקף הסכם הניהול, לתקופה שתיקבע על ידם.

במקרה בו לא תתקבל החלטה בדבר הארכת תוקף הסכם הניהול, כאמור לעיל, עד שלושים (30) יום לפחות לפני תום תקופת עשרים וארבעה (24) החודשים, כי בתום התקופה יבוא ההסכם לידי סיום, ונציגות הבית המשותף תקבל על עצמה לבצע בעצמה או על ידי חברת ניהול אחרת את מתן מלוא השירותים שעל פי הסכם הניהול לתקופה ובתנאים כמתחייב על פי הדין.

ד. האמור לעיל אינו גורע מזכותה של חברת הניהול לבטל את ההסכם עם הרוכש במקרה של הפרתו על ידי הרוכש ו/או איחור בתשלום כל סכום מהסכומים שיפורטו בהסכם, ובלבד שתיתן לרוכש הודעה כאמור בסעיף 8 א להלן.

3. הרכוש המשותף שיתוחזק

כל המתקנים, המערכות, הציוד והשטחים המשותפים בבניין ו/או בפרויקט, כולו או חלקו, לרבות השטחים והמתקנים המהווים את הרכוש המשותף כמפורט במפרט הטכני **נספח א'** לחוזה הרכישה ולרבות מסד, מרתפים, מקלטים, חדר מדרגות, גגות, קירות חיצוניים, חדרי אשפה, גינה, חצרות, כניסה, מתקני מיזוג, מתקני אוורור, מעליות, אינסטלציה חשמלית וסניטארית, קווי מים וביוב, משאבות, מתקני כיבוי אש, מכלי גז מרכזי, אנטנה מרכזית, וכל יתר המתקנים, המערכות, הציוד והשטחים הנמצאים ו/או הקשורים לבניין ו/או למקרקעין, כולם או מקצתם ו/או המשמשים ו/או המיועדים לשימוש ו/או הדרושים לצורך מתן שירותי הניהול.

4. שירותי הניהול

א. חברת הניהול תקבל על עצמה את הניהול והביצוע של השירותים הנדרשים והנחוצים לצורך הניהול, האחזקה, התפעול הביטוח והשימוש ברכוש המשותף שיתוחזק.

ב. לצורך ביצוע שירותי הניהול תהיה חברת הניהול רשאית לבצע את הפעולות הבאות:

1.ב.4. קביעת נהלים והוראות בקשר לאופן ביצוע וניהול השירותים ומועדי ביצועם, הכל בהתחשב בשימוש סביר על ידי הרוכש, והדיירים האחרים בבניין ו/או בפרויקט לפי הענין, ברכוש המשותף שיתוחזק.

2.ב.4. קביעת נהלים והוראות בקשר עם שמירת הרכוש המשותף שיתוחזק, ניקיונם ורמתם והשימוש בהם ולצורך מניעת הפרעות ומטרדים לרוכש, ולדיירים האחרים בבניין ו/או בפרויקט לפי הענין.

3.ב.4. התקשרות עם קבלנים, קבלני משנה, עובדים מקצועיים ויועצים טכניים ואחרים, לצורך ניהול וביצוע שירותים טכניים ושירותי ניהול או חלק מהם, באופן ובתנאים שיקבעו על ידי חברת הניהול.

4.ב.4. רכישת ציוד ומתקנים הנדרשים לצורך מתן שירותי הניהול על ידי חברת הניהול.

4. התחייבויות הרוכש בהסכם הניהול

א. הרוכש יתחייב לשמור על הניקיון ברכוש המשותף שיתוחזק, וימנע מכל פעולה העלולה לגרום מטרד או הפרעה ליתר הדיירים המשתמשים בו בבניין ובפרויקט.

ב. הרוכש יאפשר לחברת הניהול, לנציגיה ולעובדיה, לבצע את כל הפעולות הנדרשות והנחוצות לצורך ביצוע שירותי הניהול.

ג. הרוכש יאפשר לעובדי חברת הניהול ו/או נציגיה להיכנס לדירתו בתיאום מראש, ואף לבצע עבודות מתוכה, וזאת במידה ולא תהיה אפשרות סבירה אחרת והדבר יידרש לצורך בדיקה של הרכוש המשותף המתוחזק ו/או תיקונו ו/או התקנתו. הודע לקונה כי ייתכן וכתוצאה מביצוע עבודות לתיקון הליקויים עשויים להיגרם מטרדי רעש והכל בכפוף לחוק המכר דירות. חברת הניהול תפעל לסיים את ביצוע הבדיקה ו/או הטיפול ו/או התיקון ו/או ההתקנה, במידה ויידרש ביצוע מתוך הדירה, תוך זמן סביר בהתאם לנסיבות, ותחזיר את מצב הדירה לקדמותו.

ד. הרוכש מתחייב להודיע לחברת הניהול על כל תקלה, פגם, נזק, הפרעה או קלקול ברכוש המשותף שיתוחזק, או כל חלק ממנו, מיד לאחר שיוודע לו על כל תקלה, פגם, נזק, הפרעה או קלקול כאמור.

5. דמי הניהול

א. תמורת ביצוע כל פעולותיה של חברת הניהול ישלם הרוכש לחברת הניהול דמי ניהול כמקובל וכנהוג בפרויקטים דומים אשר יכללו את הסכומים הבאים:

- 1.א.5. סכום חודשי לכיסוי ההוצאות השוטפות הכרוכות בביצוע שירותי הניהול על ידי חברת הניהול (להלן: "ההוצאות השוטפות").
 - 2.א.6. סכום חודשי לכיסוי הוצאות חד-פעמיות, והוצאות תקופתיות הכרוכות בחידוש והחלפת ציוד ומתקנים המהווים חלק מהרכוש המשותף שיתוחזק או מהווים חלק מהמתקנים והציוד אשר ישמשו את חברת הניהול לצורך ביצוע שירותי הניהול, ככל ויהיה בכך צורך (להלן: "ההוצאות המיוחדות").
 - 3.א.6. סכום חודשי, המהווה תשלום הוצאות תקורה ודמי עמלה בשיעור המקובל בבניינים דומים עבור אותם שירותים וזאת בתמורה למתן שירותי הניהול (להלן: "עמלת הניהול").
- ב. הסכום המהווה את חלקו היחסי של הרוכש בהוצאות השוטפות, ההוצאות המיוחדות ועמלת הניהול, ואשר ישולם על ידי הרוכש לחברת הניהול, יקבע על ידי חברת הניהול בהתאם לחלקו היחסי של הרוכש ברכוש המשותף המתוחזק.
- מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 6 א לעיל, חברת הניהול תהיה רשאית לגבות מהרוכש ומדיירים נוספים בבניין ו/או הפרויקט לפי העניין, סכומים נוספים שאינם נגבים מכלל הדיירים, וזאת ככל ויינתנו להם שירותים מיוחדים שאינם ניתנים לכלל הדיירים ובלבד כי השירותים המיוחדים התבקשו על ידי הדיירים כן, חברת הניהול תהיה רשאית להתאים את הסכומים הנוספים לסוגי ושימושי הדירות השונות שבבניין, וכן לאפיונים השונים של הדירות בבניין ו/או שטחי המסחר.
- ג. מוסכם בזה כי חברת הניהול תהיה רשאית, בהתחשב בסכומי ההוצאות ובתשלומים אשר ידרשו מדי פעם בפעם לצורך מתן שירותי הניהול, להעלות את סכומי ההוצאות השוטפות, ההוצאות המיוחדות ועמלת הניהול ובלבד שנמסרה לרוכש, וליתר הדיירים בבניין ו/או הפרויקט לפי העניין, הודעה בכתב לפחות שלושים (30) ימים מראש, בה יפורטו הסיבות להעלאה בצירוף אסמכתאות ככל וישנן.
- ד. הרוכש ישלם לחברת הניהול את דמי הניהול המגיעים ממנו (דהיינו חלקו היחסי בהוצאות השוטפות, ההוצאות המיוחדות ועמלת הניהול) באופן, בסכומים ובמועדים כפי שיקבעו על ידי חברת הניהול.
- ה. מבלי לגרוע מכלליות האמור בס"ק 6 ה לעיל, דמי הניהול ישולמו על ידי הרוכש באופן ובמועדים כדלקמן:
- 1.ה.5. אחת לחודש תמציא חברת הניהול לרוכש חשבון בכתב, המבוסס על אומדן ההוצאות החודשיות המשוער (להלן: "החשבון החודשי"). הרוכש ישלם את סכום החשבון החודשי לחברת הניהול לא יאוחר מאשר שבעה (7) ימים ממועד הוצאת החשבון החודשי.
 - 2.ה.5. מעת לעת, ולפחות אחת לשנה, תמציא חברת הניהול לרוכש חשבון סופי בכתב, המבוסס על החיוב בפועל של הרוכש בסכומי ההוצאות השוטפות, המיוחדות ועמלת הניהול במשך התקופה שקדמה להוצאת החשבון הסופי.
- עלה סכום החשבון הסופי על סכומי החשבונות החודשים אשר שולמו על ידי הרוכש בתקופה שקדמה להוצאת החשבון הסופי, ישלם הרוכש לחברת הניהול את ההפרש תוך שלושים (30) ימים ממועד הוצאת החשבון הסופי ובכפוף להמצאת אסמכתאות.
- פחת סכום החשבון הסופי על סכומי החשבונות החודשים אשר שולמו על ידי הרוכש בתקופה שקדמה להוצאת החשבון הסופי, תזכה חברת הניהול את חשבון הרוכש אצלה בהתאם.

5.ה.3. הרוכש מתחייב לשלם לחברת הניהול, בנוסף לכל תשלום מהתשלומים המפורטים לעיל, מס ערך מוסף בשיעורו כחוק במועד כל תשלום בפועל, כנגד המצאת חשבונית מס של חברת הניהול.

5.ה.4. איחר הרוכש בתשלום כל סכום מהסכומים המפורטים לעיל, איחור העולה על עשרה (10) ימים, מתחייב הרוכש לשלם לחברת הניהול, בגין תקופת האיחור, ריבית פיגורים בשיעור שיהיה מקובל באותה עת בבנק מזרחי טפחות בע"מ בגין משיכות יתר חריגות, החל מהיום הראשון לאיחור ואילך.

ו. להבטחת תשלום סכומי ההוצאות, החשבונות החודשיים והחשבונות הסופיים יפקיד הרוכש בידי חברת הניהול, במעמד מסירת החזקה בדירה, סכום של _____ ש"ח (ש"ח) המהווה אומדן משוער של סכום שלושה חשבונות חודשיים (להלן: "**סכום הפיקדון**").

ז. בכל מקרה בו איחר הרוכש בתשלום כל סכום מהסכומים המפורטים לעיל בלמעלה מעשרה (10) ימים תהיה חברת הניהול רשאית לפדות את הפיקדון, כולו או חלקו, בהתאם לסך שטרם שולם בפועל על ידי הרוכש, וכל זאת מבלי לגרוע מכל יתר הסעדים המוקנים לחברת הניהול על פי ההסכם ו/או על פי כל דין, ובכפוף להמצאה לרוכש הודעה בכתב לפחות שבעה (7) ימים בטרם פדיון הפיקדון בפועל.

ח. הסתיים, התבטל או פקע תוקפו של הסכם הניהול, תחזיר חברת הניהול לרוכש את יתרת סכום הפיקדון, בצירוף הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן ובניכוי הסכומים שהרוכש חייב בתשלום לחברת הניהול עד למועד הסיום, הביטול או הפקיעה כאמור.

ט. חברת הניהול תהיה רשאית להעלות את סכום הפיקדון בכל מקרה בו נוכח מסכום הפיקדון סכום כלשהו, וכן בכל מקרה בו עלה סכום ההוצאות.

י. במשרדי חברת הניהול יוחזקו וינוהלו פנקסים, רשימות, חשבונות ההוצאות, דו"חות, מסמכי גביית חשבונות והוצאות וכיוצא באלה. חברת הניהול מתחייבת לנהל ספרי חשבונות מסודרים ונפרדים לגבי כל הוצאותיה והכנסותיה בבניין ו/או בפרויקט. חברת הניהול רשאית להעסיק רואה חשבון לשם בדיקת ספרי החשבונות שלה והכנת מאזניה. שכר רואה החשבון שישולם בקשר עם הפרויקט בלבד יחשב כחלק מההוצאות.

יא. הרוכש רשאי לבקש ולקבל הסבר בנוגע להוצאות בבניין ו/או בפרויקט ולעיין בספרי הנהלת החשבונות המתייחסים אליהם. המועדים לקיום הבירורים ייקבעו על ידי חברת הניהול ולפחות 2 מועדים שונים ברבעון קלנדרי.

יב. הרוכש, ביחד עם יתר דיירי הדירות בבניין ו/או בפרויקט, יכוננו נציגות לענייני הרכוש המשותף המתוחזק, ושירותי הניהול, וחברת הניהול תקיים מגעים שוטפים עם הנציגות האמורה לשם ייעול ושיפור השירותים מחד, וחסכון בהוצאות ובדמי הניהול מאידך.

יג. ספרי חברת הניהול וחשבונותיה ייחשבו וישמשו בכל עת כהוכחה לכאורה בכל הנוגע לתשלומים המגיעים מהרוכש ו/או ששולמו על ידו לחברת הניהול.

יד. מובהר ומוסכם בזאת, כי על ניהול החשבונות ואישורם, המצאת מידע לרוכש ויתר דיירי הדירות בבניין ו/או בפרויקט, והחובות בגין ניהול פנקסים ו/או אישורם ו/או אופן עריכת הדוחות הכספיים ו/או מועדיהם ו/או זכות הרוכש לעיון בהם וכיו"ב, יחולו הוראות הסכם הניהול בכפוף להוראות כל דין קוגנטי (שאינו ניתן להתניה).

6. העברת זכויות

א. הרוכש יתחייב בהסכם הניהול, כי במידה ויעביר את זכויותיו בדירה לאחר ו/או ישכיר את הדירה ו/או ימסור לאחר את זכות החזקה ו/או השימוש בדירה (להלן: "**מקבל ההעברה**"), ימסור הרוכש את החזקה בדירה למקבל ההעברה אך ורק לאחר שהתמלאו התנאים המוקדמים כדלקמן:

6.א.1. הרוכש שילם לחברת הניהול את כל הסכומים שהתחייב לשלם בהתאם להסכם הניהול.

6.א.2. מקבל ההעברה חתם על הסכם ניהול עם חברת הניהול, ושילם את כל הסכומים שהתחייב לשלם בהתאם להסכם הניהול.

ב. כל עוד לא התמלאו התנאים המוקדמים הקבועים לעיל, יעמוד הסכם הניהול בין הרוכש לחברת הניהול בתוקפו.

ג. עד למועד מסירת הרכוש המשותף בבניין, חברת הניהול תהיה רשאית להעביר ו/או להסב ו/או להמחות את זכויותיה והתחייבויותיה בהתאם להסכם הניהול לחברת ניהול אחרת (להלן: "**התאגיד החלופי**") ובלבד שהתאגיד החלופי יאשר מראש בכתב כי הינו מסכים ומחויב לבצע את כל התחייבויותיה של חברת הניהול על פי הסכם הניהול, ובלבד שהומצאה על כך הודעה לרוכש וכל בעלי הדירות שלושים (30) ימים מראש ובכתב.

7. ביטול הסכם הניהול

א. חברת הניהול תהיה רשאית, לאחר מתן הודעה מוקדמת בת שלושים (30) ימים, לבטל את הסכם הניהול ו/או להפסיק את מתן שירותי הניהול לכל רוכש שיפר את הסכם הניהול במקרים כדלקמן:

- א.1. הרוכש לא שילם תשלום כלשהו מהסכומים הקבועים בהסכם הניהול.
- א.2. הרוכש הפר הוראה מהוראות הסכם הניהול, ולא תיקנה לאחר שקיבל התראה בכתב על כך.

ב. במקרה וחברת הניהול תבטל את הסכם הניהול כאמור לעיל, תהיה חברת הניהול רשאית לנכות מכל סכום ששולם לה על ידי הרוכש את כל ההוצאות והנזקים שנגרמו לחברת הניהול על ידי הרוכש, ואת כל הסכומים שהרוכש חייב בתשלומם ו/או הסכומים שחברת הניהול עלולה לחוב בהם, ובלבד שתמציא לרוכש פירוט כתוב בגין הנזקים ו/או ההוצאות שנגרמו לה בפועל, כשהוא חתום על ידי רואה חשבון.

ג. חברת הניהול תהיה רשאית לרשום את הסכם הניהול עם רישום התקנון המוסכם בבית המשותף שירשם ו/או בכל דרך חוקית אחרת לפי שיקול דעתה של חברת הניהול.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הרוכש

חברת הניהול

נספח ט"ו

נספח מיוחד בטרם היתר בניה

נספח לחוזה הרכישה

מצד אחד

בין: י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ (להלן: "החברה")

לבין: 1. _____, ת.ז. _____
2. _____, ת.ז. _____
(להלן: "הרוכש")

מצד שני

1. הרוכש מאשר בזאת כי הובא לידיעתו כי טרם ניתן היתר בניה לפרויקט, טרם הונפקו על ידי התאגיד הבנקאי פנקסי השוברים של הפרויקט וטרם הושלמו מסמכי ההתקשרות עם בנק דיסקונט לישראל בע"מ, עמו מתעתדת החברה להתקשר בהסכם למתן ליווי פיננסי לפרויקט ולטובתו ניתנו ו/או יינתנו שעבודים, בין היתר על המקרקעין של הפרויקט ועל חשבון הפרויקט.

מובהר כי עד להנפקת פנקסי שוברים על ידי התאגיד הבנקאי, יופקדו התשלומים שעל הרוכש לשלם לחברה בגין הדירה בנאמנות בידי עו"ד זאב מינטוס כמפורט בסעיף 5.1 בלוח התשלומים נספח ג'.

2. במידה ולא יתקבל היתר בניה תוך 6 חודשים ממועד חתימת החוזה ו/או שתכניות הדירה עפ"י היתר הבניה שיתקבל יהיו שונות באופן מהותי מהתכניות שהוצגו בפני הרוכש, יהיה הרוכש רשאי, תוך שלושים (30) יום מיום שהחברה הודיעה לו על קבלת תוכניות הדירה או מתום 6 חודשים כנ"ל, לבטל את החוזה בהודעה בכתב שימסור הרוכש לחברה.

3. נתן הרוכש הודעת ביטול כאמור לחברה, מוסכם כי בכפוף לכך שהרוכש יחתום מיד לדרישת החברה על חוזה ביטול ועל כל מסמך אחר, ככל שיידרש, לצורך ביטול החוזה כדין וכך יחזיר ויבטל את כל הבטוחות, ככל שנמסרו לו בקשר עם החוזה, יוחזרו לרוכש מלוא הכספים אשר ישולמו על ידי הרוכש לחברה עד לאותו מועד בתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה, מחושבים ממועד תשלומם ע"י הרוכש ועד למועד השבתם לרוכש בפועל.

מוסכם בין הצדדים כי במקרה ותוך 30 יום מיום שהחברה הודיעה לרוכש על קבלת היתר הבניה או מתום 6 חודשים כאמור לעיל, לפי המוקדם, לא נמסרה לחברה הודעת הביטול ו/או לא הומצאו המסמכים ו/או הבטוחות כאמור - ייחשב הדבר כוויתור הרוכש על זכות הביטול והסכמה מצדו לשינוי התכניות בהתאם להיתר הבניה שיינתן, לכשיינתן ובלבד שנתנה לרוכש האפשרות לעיין בתוכניות החדשות.

במקרה כאמור מתחייב הרוכש לחתום, במועד שיתואם מולו בתוך 21 יום מדרישת החברה בכתב, על התכניות החדשות שיוכנו ע"י החברה בהתאם להיתר הבניה שיינתן (להלן: "התכניות החדשות"), אם וככל שיהיה צורך בהכנתן.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

היום: _____

הרוכש

החברה