

נספח ג' – נספח תמורה

ש.ד.י מגדלי דויד בע"מ ח.פ. 517041661 : בין:

מצד אחד

(להלן: "המוכר" או "החברה").

לבין: 1. _____ ת"ז _____

2. _____ ת"ז _____

שניהם מרח' _____ בית מס' _____ עיר _____
טלפון: _____

כולם כאחד ובמיוחד, ובערבות הדדית (להלן: "הקונה" או "הרוכש").

מצד שני

מוסכם ומותנה בין הצדדים כי:

1. א. נספח זה נחתם במעמד חתימת הסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
ב. לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה משמעות הנתונה לו בהסכם.

2. מחיר היחידה ותנאי התשלום

- א. הקונה מתחייב לשלם למוכר את התמורה שנקבעה בסעיף 6 להסכם בשיעורים ובמועדים כדלקמן. למען הסר ספק כל תשלום ותשלום המנוי בסעיף א' זה חייב להיות משולם אך ורק על פי הסדר השוברים. מחיר היחידה כולל מע"מ _____ (ש) (להלן: "התמורה/מחיר הדירה").

ב. לוח תשלומים:

1. במעמד חתימת החוזה ישלם הרוכש לחברה סך של _____ ש"ח (המהווה 7% מסכום התמורה ללא הצמדה למדד. ככל ועד למועד תשלום זה לא יימסר לקונה פנקס שוברים, ישולם התשלום לחשבון נאמנות.

2. 45 ימים לאחר חתימת החוזה ישלם הרוכש לחברה סך של _____ ש"ח (13% מהתמורה (המהווה השלמה ל-20% ממחיר הדירה). בכפוף לקבלת פנקס שוברים. התשלום ישולם באמצעות פנקס שוברים של הבנק המלווה.

3. 6 חודשים מיום חתימת החוזה ישולם סך של 14% מהתמורה, תשלום זה והלאה כפוף לקבלת היתר בניה.

12.4 חודשים מיום חתימת החוזה ישולם סך של 14% מהתמורה.

18.5 חודשים מיום חתימת החוזה ישולם סך של 14% מהתמורה.

24.6 חודשים מיום חתימת החוזה ישולם סך של 14% מהתמורה.

29.7 חודשים מיום חתימת החוזה ישולם סך של 14% מהתמורה.

8. לחוזה 10 ימים מיום הודעת החברה בכתב לרוכש על מועד מסירת הדירה ולא יאוחר מיום מועד מסירת הדירה בפועל, ישלם הרוכש לחברה את יתר התמורה בסך של _____ ש"ח (המהווה 10% ממחיר הדירה).

ג.

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

2. הרוכש יבצע את התשלומים המפורטים בנספח זה, לחשבון החברה המתנהל בבנק בע"מ סניף _____ רחוב _____ בעיר _____ שמספרו _____ (להלן: "חשבון הפרויקט") וזאת אך ורק באמצעות שוברי התשלום שיונפקו על ידי הבנק המלווה, בהתאם להוראות הסכם זה על נספחיו. עם ביצוע התשלום הרוכש יעביר לחברה, העתק משובר התשלום המשולם לחשבון הפרויקט בציון ברור של שם הרוכש, ושם הפרויקט: "אגמים מזרח".

3. על אף האמור בסעיף ג.1 לעיל, ככל שבמועד התשלום הראשון, בסך של 7% מהתמורה בלבד, כאמור בסעיף 1.ב.2 לעיל, לא נמסר לרוכש פנקס שוברים, ישולם תשלום זה לעו"ד החברה שיפקיד את התשלום הנ"ל בחשבון נאמנות שיפתח על ידו עד להנפקת פנקס שוברים, בהתאם להוראות הדין ולהעבירו באמצעות שובר מפנקס השוברים לחשבון הפרויקט, בצירוף פירוטיו ובניכוי עמלות הבנק.

4. הרוכש אינו רשאי לשנות פרט כלשהו מהפרטים שיוטבעו ע"ג שוברי התשלום, אולם במידה ושוברי תשלום לא יכללו את פרטי הרוכש, פרטי הממכר וסכום התמורה, יהא על הרוכש להשלים פרטים אלו בעצמו.

5. ידוע לקונה כי עוה"ד הינו האחראי היחידי לביצוע כל הדיווחים הנדרשים מטעם החברה והקונה בקשר עם רכישת הדירה לרשויות השונות, החזקת התשלום הראשון עד 7% מהתמורה בנאמנות, רישום זכות החכירה בדירה על שם הקונה ברשות מקרקעי ישראל, וביצוע כל הרישומים בלשכת רישום המקרקעין. לקונה לא תהא כל טענה כלפי עוה"ד בקשר עם האמור בסעיף זה.

ד. הפרשי הצמדה:

1. בהתאם לתיקון 9 לחוק המכר דירות ובכפוף לסעיף ג לעיל יתווספו הפרשי הצמדה למדד התשומות בבניה, כאשר המדד הבסיסי הוא המדד הידוע ביום חתימת הסכם זה: מדד חודש _____ שפורסם ב _____ ועומד על _____ נקודות, ומדד התשלום הוא המדד הידוע במועד התשלום בפועל, ובלבד שאינו נמוך מהמדד הבסיסי.

2. איחור בתשלום העולה על 10 ימים יהווה הפרה יסודית של הסכם זה, והכל בכפוף להוראות המכרז.

3. כל שיעור של התמורה שלא ייפרע במועד, יהיה צמוד למדד התשומות בבניה כאמור, ויישא ריבית פיגורים בשיעור שלא יעלה על 8% ריבית שנתית, ובלבד שחלפו 7 ימים מיום שהיה מיועד לתשלום. מבלי לגרוע משום תרופה אחרת שהמוכר זכאי לה, הרי ככל שהקונה לא קיים את אחד או יותר מחיוביו הכרוכים במסירה (כגון התקשרות עם חברת החשמל וכיו"ב) אשר גרמו לעיכוב במסירת הדירה בפועל ו/או הקונה הפר את ההסכם בהפרה שגרמה לעיכוב במסירה בפועל, יוכל המוכר לעכב את מסירת החזקה בדירה לקונה בפרק הזמן בו גרמה ההפרה לעיכוב במסירה בפועל ובלבד שהוכח שהעיכוב ע"י הקונה.

4. לגבי איחור בתשלום הפרשי הצמדה, בכפוף לסעיף 6.3 בהסכם: כל איחור כאמור יישא ריבית פיגורים כאמור לעיל, בלבד שחלפו 7 ימים ממועד האיחור בתשלום. כל זאת מבלי לפגוע בזכויותיו של המוכר לנקוט בצעדים אחרים כאמור בהסכם.

5. שיעור ריבית הפיגורים הדדי וחל על תשלומים שעל המוכר לשלם לרוכש (לשם הדוגמה, פיצוי בגין איחור במסירה).

נספח ד'

ייפוי כוח בלתי חוזר

ייפוי כח בלתי חוזר

לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"א – 1961

- לבין: 1. _____ ת"ז _____
2. _____ ת"ז _____
- שניהם מרח' _____ בית מס' _____ עיר _____
טלפון: _____
כולם כאחד ובמיוחד, ובערבות הדדית (להלן: "הקונה" או "הרוכש").

כולנו יחד וכל אחד מאתנו לחוד, ממנה בזה את כוח/ם של: עוה"ד כפיר עמירה ו/או לילי בנש ו/או יעל לביא ו/או שירן עמירה להופיע ולפעול בשמינו ובמקומינו בעניינים ובעסקות דלהלן ובכל אחד מהם, אך ורק לשם ביצוע הוראות חוזה המכר, לרבות רישום זכותו של רוכש הדירה, רישום המשכנתא ו/או רישום הערת אזהרה.

1. לחתום על שטר/י בעלות ו/או חכירה לדורות במובן חוק המקרקעין תשכ"ט 1969 (להלן "חוק המקרקעין") - לרבות על שטר/י חכירת משנה או על שטר/י חכירה בדרגה אחרת או על שטר/י העברת חכירה בתור חוכר, או חוכר משנה לדרגותיו (להלן "החכירה") או על שטר/י מכר בתור קונה, לפי העניין, בתמורה או ללא תמורה של דירה (להלן "הדירה") שתמצא בבית (להלן - "הבית") בין שהוקם ובין שיוקם בעתיד על הקרקע המוגדרת בסעיף 8 (להלן "הקרקע") בין שהבית רשום כבית משותף לפי חוק המקרקעין ובין שירשם לפי חוק המקרקעין כבית משותף, שייבנה על הקרקע ובין שהדירה הינה יחידת דיור או שייבנה על הקרקע, או אשר תיבנה על הקרקע וזאת כשהדירה חופשית ממשכנתא/ות או כפופה להן וכשהדירה כפופה לשעבודים - לרבות זיקות הנאה לעניין חוק המקרקעין - הכל בתנאים שכל אחד מבא/י - כחינו ימצאו/ו לנכון, לרבות ויתור על כל הגנה לפי סי' 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972 ו/או לפי סי' 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 הנ"ל.

2. למשכן בכל צורה ואופן שהוא בשמנו ובמקומנו במשכנתא על פי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 ו/או על ידי 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 (להלן: "המשכנתא") את זכות הבעלות וגם/או את החכירה הראשית וגם/או זכות חכירת המשנה ו/או זכויות חוזיות ו/או מן היושר ו/או כל זכות אחרת שיש או תהיה לנו בנכסים ו/או בגין הנכסים בין שהמשכנתא תרשם באחריות ו/או בערבות ו/או בערבות הדדית ביחד עם הממשלה, חברה אגודה וגם/או אישיות משפטית אחרת ובין שהיא תרשם בלי אחריות ו/או ערבות הדדית כאמור ובין שתרשם במשכנתא ראשונה בדרגה ו/או בכל דרגה אחרת ובין שתרשם עם משכנתאות או זכויות אחרות, בין שהמשכנתא תהיה על ידי רשום משכנתא בלשכת רשום המקרקעין על פי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 ובין שתהיה על ידי רשום לפי חוק המשכון תשכ"ז-1967 על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או בכל דרך אחרת שתראה למורשינו הנ"ל, הכל בתנאים ובהוראות אשר מורשינו ימצאו לנכון לפי שקול דעתם, 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 הנ"ל.

3. א. להסכים ולחתום בשמינו ובמקומינו על כל בקשה, הצהרה, תכנית, מפה או מסמך אחר לביצוע איחוד חלקות אדמה ו/או לבצע כל פעולה של פיצול הקרקע למספר חלקות חדשות וגם/או לאיחוד החלקות החדשות הנ"ל ולפיצולן מחדש וגם/או לכל פעולה אחרת לפי חוק

התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 (להלן "חוק התכנון והבנייה") בקשר לקרקעות שהן כלולות בקרקע שעליה יימצא הבית או הדירה - הכל כפי שימצא לנכון כל אחד מבא/י כח/ינו.

ב. לשלם בשמי ובמקומי ועל חשבוני את כל התשלומים, החלים עלי ו/או על הנכס ושיידרשו לצורך השגת כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרש כדין לצורך ביצוע ו/או רישום הפעולות שזכרו בייפוי הכח והרשאה זה.

4. א. לבקש או להסכים (כשאחרים בקשו) בשמי/נו ובמקומי/נו לרישום הבית שבו הדירה, כבית משותף לפי חוק המקרקעין, כשהבית שבו הדירה לבדו יהיה בית משותף או כשהבית ביחד עם ביתים ו/או בניינים אחרים יהיו ביחד בית משותף אחד, לפי חוק המקרקעין, להוציא חלקים מן הרכוש המשותף של הבית המשותף ולהצמיד/ם לכל דירה או יחידה אחרת שבבית המשותף, לבקש או להסכים כשאחרים בקשו - להצמדות של חלק או חלקים מהרכוש המשותף שבבית המשותף לכל דירה או יחידה אחרת בבית המשותף ולרישומן בפנקס בתים משותפים, לבטלן או להעבירן מדירה אחת לאחרת, לרשום שעבדים (זיקות הנאה) על הקרקע לרבות על חלקים ממנה לזכות ו/או חובה, ובין אלה, זיקת הנאה למעבר ו/או שימוש להולכי רגל ו/או לכל רכב אל וממקומות החניה או לגישות לבתים ולרחובות, לרשום תקנון במובן חוק המקרקעין או להסכים לרישום התקנון כנ"ל בין בעלי הדירות שבבית המשותף, לשנותו, לתקנו או להחליפו מדי פעם בפעם, לבקש או להסכים (כשאחר מבקש) לתיקון הצו לרישום הבית כבית משותף. בא/י כח/ינו יהיה/ו זכאים להשתמש בסמכות מסמכויות שבסעיף זה, בכל עת, ומדי פעם בפעם ולרבות לתיקון כל טעות או השמטה אשר אירעו וזאת גם לאחר רישום הבית המשותף ותקנון- הכל בתנאים שימצאו לנכון.

ב. לבקש - או להסכים - כשאחרים בקשו - לרישום הערת אזהרה בפנקסי המקרקעין לפי חוק המקרקעין בגין הסכם או חוזה בדבר בניית דירה שלגביה ארכוש/נרכוש הבעלות או החכירה או בגין חוכר דירה או כבעלי דירה לפי העניין, לרבות, לבקש, או להסכים כשאחרים בקשו, לצמצום או לביטול או לשנוי ברישום של הערת אזהרה ולרבות לבקש - או להסכים כשאחרים בקשו - רישום בפנקסי המקרקעין של עסקה במקרקעין או של פעולה אחרת כל שהיא אשר תבצע לפי חוק התכנון והבניה ו/או לפי חוק המקרקעין או לפי דין אחר כל שהוא - בכפוף להערת האזהרה הרשומה או למרות הערת האזהרה הרשומה - וכל זה כפי שכל אחד מבא/י כח/ינו ימצאו לנכון.

ג. לייחד הערת אזהרה על חלקת משנה המתאימה, לפי הצורך, בעת רישום הבית בפנקס בתים משותפים ולחתום ולהגיש בשמי/נו כל בקשה או הצהרה הדרושות לכך.

ד. לבקש או למסור ולחתום בשמי/נו ובמקומי/נו כל בקשה, הצהרה או מסמך אחר כנדרש לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה)-1963, על תיקונו או לפי כל חוק או דין אחר, ולחתום בשמי/נו ובמקומי/נו על כל מסמך בהקשר זה.

ה. לחתום על כל מסמך אשר בא/י כח/ינו - ימצאו לנכון באשר לצמצום ביטול, שנוי, החזר של כתב ערבות בנק או פוליסת ביטוח או של כל בטחון אחר שנתן לפי חוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 כפי שישנו או כפי שיתוקן או ישונה מדי פעם בפעם.

5. לביצוע כל מעשה, פעולה או עסקה לפי הסעיפים הקודמים יהיה/ו זכאים בא/י כח/ינו להופיע בשמי/נו במקומי/נו בפני רשם המקרקעין, המפקח על רישום המקרקעין, הממונה על המרשם, המנהל הכללי (הכל - במובן חוק המקרקעין) מנהל מקרקעי ישראל ורשם החברות ובפני כל מוסד או גוף או פקיד ממשלתי או עירוני ולחתום בשמי/נו על כל הצהרה, בקשה, שטרי ויתור, תכניות, מפות, הסכם בין בעלי דירות בבית משותף, תקנון לפי חוק המקרקעין או על כל מסמך אחר שיהיה צורך בו או אשר יידרש למען מתן תוקף ולהוציא לפועל את הסמכויות, המעשים והעסקות הניתנות בייפוי כח זה, וזאת הן לפי חוק המקרקעין, חוק התכנון והבנייה, חוק השליחות תשכ"ה-1965 ללא הגבלה) והן לפי דין אחר הנוגע לעניין.

6. בא/י כח/ינו רשאים להעביר הסמכויות הניתנות ביפוי כח זה - כולן או מקצתן לאחר ו/או לפטר כל אדם שימונה כנ"ל על ידו/ם ולמנות אחרים תחתיו/ם ואני/ו הח"מ מסכים/ים למעשים של כל אחד מבא/י כח/ינו לפי יפוי כח זה או כל מי שיתמנה על ידו/ם ושנעשו בתוקף יפוי כח זה ומשחרר/ים אותם/ם מכל אחריות אישית כלפיה/נו בקשר למעשים כנ"ל וכל מה שיעשה כל אחד מבא/י כח/ינו כנ"ל יחייב אותנו ואת הבא/ים במקומיה/נו ואני/נו נותן/ים הסכמתנו מראש לכל מעשים כנ"ל ומאשר/ים מראש כל מעשה שיעשה/ו על ידי כל אחד מבא/י כח/ינו לעיל כאילו המעשה/ים נעשה/ו אישית על ידינו.

7. א. ייפוי כח זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אני/ו וכל מי שיבוא במקומיה/נו או תחתיה/נו זכאי לבטלו, לשנותו או לתקנו והוא מחייב אותנו או הבאים במקומיה/נו או תחתיה/נו, הואיל וזכויות צד שלישי תלויות בו, היינו של בעלי הקרקע הרשומים כעת או שירשמו כבעליה ו/או של בנק, איש או מוסד כספי אחר שהסכים/ו להלוות לי/נו כספים תמורת רישום משכנתא/ות על החכירה או על הבעלות לגבי הדירה.

ב. אולם, כל אחד מבאי כוחנו רשאי למנוע בעדנו מלבצע בעצמנו כל פעולה כנ"ל, במקום שימצא זאת לנכון לפי שיקול דעתו הבלעדי.

8. הקרקע הנזכרת בסעיף 1 ליפוי כח זה מתייחסת לכל חלקת/ות האדמה או לקטעים ממנה /מהן שבגוש/ים המפורטים בסוף סעיף זה, או לכל חלקת אדמה אחרת לרבות חלק ממנה שיוצר עקב פיצול כל חלקת/ות האדמה שבגוש/ים הנ"ל למספר חלקות חדשות או לכל צרוף של חלקות אדמה או לצרוף של חלקי חלקות אדמה, שבאותו/ם גוש/ים וזהו הגוש או אלה הם :

מתחם 74493 מגרש 119, חלקות 99,96,95,79 (בחלק) בגוש 1196,1197 ;
לפי תוכנית מתאר עירונית תמ"ל 1048, והמצויים באשקלון

ולראיה באנו/באתי על החתום, היום :-

שם : (1) _____ חתימה :- _____
(2) _____ חתימה :- _____

אישור עו"ד

אני הח"מ _____ עו"ד, מרחוב _____ מאשר/ת בזאת כי ביום _____ חתמה בפני _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____ על יפוי כוח בלתי חוזר זה לאחר שזיהיתי אותו/ה והסברתי לו/ה את מהות המסמך עליו היא/הוא חותמת ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנו ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן לו/ה כראוי, חתמה לפני מרצונו/ה.

_____ חתימה

_____ תאריך

נספח ה' – הגורם המממן

לכבוד
בנק הפועלים בע"מ ("הבנק")

הנדון: הסכם לרכישת יחידה בפרויקט אשר שמו "דיוויד טאוור"
כתב התחייבות בלתי חוזרת

הואיל וביום _____ נחתם בין _____ (ביחד ולחוד: **"הקונה"**) לבין ש.ד.י. מגדלי דויד בע"מ מס' זיהוי 517041661 (**"המוכרת"**) הסכם לרכישת דירה בפרויקט, כהגדרתו להלן (**"ההסכם"**);

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

לפיכך, המוכרת והקונה מאשרים 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 רישום), כל עוד לא התקיימו התנאים המפורטים ב"הודעה" כהגדרתה בסעיף 2ג(ב) לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974 (**"חוק המכר דירות"**) שתומצא לקונה, ככל שתומצא, או כל עוד לא המציא הבנק אישורו בכתב לכך שהשעבודים לא ימומשו מתוך הדירה.
 3. המוכרת 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 למוכרת ממנו על פי ההסכם אך ורק לחשבון הפרויקט באמצעות שוברי התשלום שהונפקו/יונפקו על ידי הבנק ונמסרו/יימסרו לו על ידי המוכרת (**"השוברים"**) בהתאם לחוק המכר דירות. להסרת ספק, מובהר כי המוכרת והקונה לא יהיו רשאים לקזז סכומים שיש לשלם לקונה, ככל שישנם, מתשלומים המגיעים למוכרת, ללא קבלת הסכמת הבנק.
 4. הקונה לא ישלם סכום כלשהו למוכרת בגין רכישת הדירה אלא באמצעות השוברים, באופן שמלוא הכספים המגיעים למוכרת בקשר עם רכישת הדירה ישולמו למוכרת לחשבון הפרויקט באמצעות השוברים. במידה וחרף האמור לעיל יבוצע תשלום מטעם הקונה שלא באמצעות השוברים, המוכרת 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.
- אם וככל שיוחלט על הפסקת העמדת מימון למוכרת בקשר לפרויקט, בהתקיים העילות לכך על פי המוסכם בין המוכרת והבנק, יכול שתבוטל האפשרות לעשות שימוש בשוברים והבנק יהיה רשאי לדרוש מהמוכרת או מהקונה את השבת פנקסי השוברים לבנק. במידה וחרף האמור לעיל יבוצע תשלום מטעם הקונה באמצעות השוברים, המוכרת והקונה נותנים בזאת הרשאה בלתי חוזרת לבנק להחזיר תשלום כאמור לחשבון הקונה שמספרו מצוין לעיל, אך מובהר שהחזרת התשלום בנסיבות כאמור תהיה בשיקול דעת הבנק בלבד.
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 _____ (מס' סניף _____) שכתובתו _____, באמצעות מענה טלפוני במספר 03-6532628 ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק שפרטיו: www.bankhapoalim.co.il

6. על הקונה למלא בכתב יד ברור וקריא על גבי כל אחד מהשוברים את שמו ומספר תעודת הזהות שלו בהתאם לנתונים שצוינו בהסכם, וכן את הסכום לתשלום. בגין ביצוע כל תשלום באמצעות השוברים תגבה מהקונה עמלה בשיעור המקובל בבנק בו יבוצע התשלום על ידו.
7. הבנק ימסור את הערביות שיונפקו על ידי הבנק לטובת הקונה בגין תשלומים שיבוצעו על ידי הקונה באמצעות השוברים ("**ערביות חוק המכר**") למוכרת על מנת שתמסור אותן לקונה.

מובהר כי ערביות חוק המכר תהיינה תקפות ממועד הנפקתן גם אם תימסרנה לקונה במועד מאוחר יותר.

ערביות חוק המכר יונפקו בפורמט של קובץ אלקטרוני חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת ויועברו לקונה על ידי המוכרת בדואר אלקטרוני. הקונה יוכל לאמת את תוקף החתימה האלקטרונית המאושרת בהתאם להנחיות המפורטות באתר האינטרנט של הגורם המאשר, חברת קומסיין בע"מ, בכתובת <https://www.comsign.co.il>, תחת "בדיקת חתימה אלקטרונית". לענין זה יובהר שבמקרה של דרישת כספים על פי ערבות חוק המכר, על פי תנאיה, די יהיה בהמצאת עותק מודפס של כתב הערבות הדיגיטלי והקונה לא ידרש להמציא את הקובץ האלקטרוני החתום דיגיטלית.

8. כפי שהוצהר על ידי המוכרת, הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר דירות חלות על ההסכם והדירה באופן שערביות 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 למוכרת 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. הבנק יהיה רשאי למסור מידע לקרן המע"מ הממשלתית אודות הקונה, ההסכם והדירה, בהתאם להנחיותיה.

9. המוכרת תהיה רשאית לשלם עבור הקונה את סכומי העמלות החלות בקשר עם הנפקת ערביות חוק מכר לטובת הקונה בקשר עם הדירה (בניכוי כל סכום שיושב למוכרת על ידי הבנק בגין עמלות אלה) בהתאם להוראות סעיף 3א(ב) לחוק המכר דירות ובכפוף לאמור להלן:

9.1. כל התשלומים המשולמים באמצעות שוברים יגבו כתשלומים החייבים במע"מ וחשבונות המס שהמוכרת תמציא לקונה תכלולנה מע"מ החל על מלוא התשלום. הקונה מסכים שלאחר ביטול ערביות חוק מכר על פי תנאיהן תפעל הלווה מול רשות המסים לקבלת החזרי תשלומי מע"מ ביחס לעמלות ערביות חוק מכר שהוצאו בקשר לדירה הנרכשת.

9.2. למניעת ספק מובהר, כי לבנק אין ולא תהא כל אחריות או חבות בכל הקשור לנושא החזרי המע"מ כאמור, והקונה מתחייב שאין ולא תהא לו כל טענה ו/או דרישה מכל מין וסוג שהוא כלפי הבנק בעניין זה.

10. במקרה שרק אחד מיחידי הקונה יחתום על מסמך המעיד כי הדירה נמסרה לקונה, תחייב חתימתו את כל יחידי הקונה ובחתימתם על כתב התחייבות זה מסמך כל אחד מיחידי הקונה את משנהו לחתום על מסמך כאמור.

11. אין לבנק כל התחייבות ישירה או עקיפה כלפי הקונה 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, אין לבנק כל מחויבות כלפי המוכרת או כלפי הקונה 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 בדין או לקיום התחייבות כלשהי מההתחייבות המוכרת כלפי הקונה על פי ההסכם.

12. אין לבנק כל אחריות או מחויבות כלפי הקונה בקשר עם העמדת מימון למוכרת או העמדת מימון לבניית הפרויקט על ידי המוכרת וכי כל הסכם שבין המוכרת 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 המוכרת לבין הבנק בקשר לפרויקט, והקונה יהיה מנוע מלהעלות כל טענה הנוגעת למימון שהעמיד או יעמיד הבנק למוכרת. מבלי לגרוע מכלליות האמור, העמדת מימון למוכרת מותנה בקיום תנאים מוקדמים והמשך העמדתו למוכרת מותנה בעמידתה בהתחייבויותיה כלפי הבנק. כמו כן, הבנק לא מתחייב כי היקף המימון שאושר או יאושר למוכרת (ככל שאושר או יאושר) מספק לצורך בניית והשלמת הפרויקט וכן הבנק לא מתחייב להעמיד מימון נוסף למוכרת 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. הפקוח על הפרויקט או בנייתו נעשה לצורך הבטחת פירעון האשראי של המוכרת 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 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 לבניית הפרויקט או הדירה, מובהר כי לא חלה או תחול על הבנק כל אחריות לוודא הוצאת 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 למוכרת, אם וככל שיוחלט כך על ידי הבנק, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, במקרה בו הבנק יפעל למינוי כונס נכסים/נאמן למקרקעין או פרויקט.

במקרה של מימוש זכויות הבנק על פי השעבודים או על פי ההסכמים שבין הבנק למוכרת אין לבנק כל אחריות ו/או מחויבות כלפי הקונה לפעול להשלמת הפרויקט או למסירת הדירה לקונה, והבנק בכל מקרה יפעל על פי שיקול דעתו.

16. המוכרת 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. אם וככל שהמוכרת 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 המוכרת כאמור, והשעבוד הנחות ירשם לטובת הנושה הנוסף, תהיינה לכך משמעויות על פי הדין ביחס לקונה וזכויותיו בדירה. במקרה כזה המוכרת 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. המוכרת והקונה 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.

19. חיובי המוכרת והקונה כאמור בכתב זה הינם בלתי חוזרים הואיל וזכויות הבנק תלויות בהם.

20. כתובתו של הקונה לצורך משלוח דברי דואר בקשר עם האמור בכתב התחייבות זה היא הכתובת שצוינה בהסכם.

21. אישור מסירת מידע לבנק בעניין הצעה להלוואה לדיור (משכנתה) – המופנה לחברה ולבנק

לתשומת הלב- במקרה של אי הסכמה יש למחוק סעיף

זה:

הקונה מאשר בזה, כי הוא מעוניין שהבנק יפנה אליו בקשר לבחינת אפשרות למתן הלוואה לדיור ("משכנתה") למימון רכישת הדירה בפרויקט ולשם כך מאשר לחברה למסור לבנק את מס' הטלפון שלו ומאפשר לבנק ליצור עמו קשר בפרטי מס' הטלפון שמסר לחברה או בטלפון מס' _____.

הקונה מאשר בזאת כי כל הפרטים הנמסרים על ידו, נמסרים מרצונו החופשי וידוע לו, כי אין לו חובה חוקית או אחרת למסירתם.

כמו כן, הקונה מאשר כי הפרטים ישמרו במאגרי המידע של הבנק, ויעשה בהם שימוש לצורך פניה אליו בהצעת משכנתה, והכל בכפוף לחוק הגנת הפרטיות, התשמ"א 1981 ולכל דין.

ולראיה באנו על החתום היום _____:

_____ **הקונה**

_____ **המוכרת**

נספח ו'

תצהיר והתחייבות – העדר יחסים מיוחדים

אני הח"מ:

לבין: 1. _____ ת"ז _____

2. _____ ת"ז _____

שניהם מרח' _____ בית מס' _____ עיר _____

טלפון:

כולם כאחד ובמיוחד, ובערבות הדדית (להלן: "הקונה" או "הרוכש").

מצהירים ומתחייבים בזה, ביחד ולחוד, כלפי כל גורם שהוא, ש.ד.י. מגדלי דויד בע"מ ח.פ. 517041661 (להלן: "החברה"), כדלקמן:

1. זכינו בהגרלה לבחור ולרכוש דירה מהחברה בפרויקט _____, המוקם ב: **מתחם 74493 מגרש 119, חלקות 99,96,95,79 (בחלק) בגוש 1196,1197**; לפי תוכנית מתאר עירונית תמ"ל 1048 (להלן: "התב"ע"), והמצויים בשכונת "אבן עזרא" באשקלון, בהתאם למכרז מר/137/2023 במסלול מחיר מטרה (להלן: "הפרויקט").
 2. ידוע לנו שתנאי למימוש זכותנו לרכוש דירה בפרויקט, בתנאי מחיר למשתכן הינו כי לא מתקיימים בנו התנאים דלהלן, ובהתאם לכך אנו מצהירים כדלקמן:
 - א. אנו או קרוב משפחה שלנו, איננו שותפים ו/או עובדים של החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה, כהגדרת מונחים אלו בסעיף 106(א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976 ובסעיף 129 לפקודת המכס (נוסח חדש) (להלן יחד: "החוק");
 - ב. אנו או קרוב משפחה שלנו לא מהווים סוכן בלעדי או מפיץ בלעדי או בעל זיכיון בלעדי של החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה, כהגדרת מונחים אלו בחוק;
 - ג. החברה או מי מבעליה או קרוב משפחה של מי מבעליה כהגדרתם בחוק אינו "שולט" בנו או בקרוב משפחה שלנו, חוקית או מעשית, באופן המאפשר לו להגביל או לכוון את פעילותינו, כהגדרת מונחים אלו בחוק.
- "קרוב משפחה" – משמעו בן זוג, את, אחות, הורה, הורי הורה, הורה של בן זוג, צאצא, צאצא של בן הזוג, ובן זוג של כל אלה.

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

ולראיה באנו על החתום היום: _____

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

נספח ז'

תצהיר – 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) ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם), זכויות (בחלק שעולה על שלישי) בקרקע 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 בכוח חברותו בקיבוץ.
- זכות לקבלת חוזה פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.

הריני/נו מצהיר/ים כי ככול ויהיה/יו 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 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: _____ 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, ולאחר שהזהרת/יה אות/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

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

נספח ח'1

כתב התחייבות – חסר דירה רוכש מחיר מטרה

אני/אנו החתומים מטה :

ת"ז _____ טלפון _____
 ת"ז _____ טלפון _____
 מרח' _____ בית מס' _____ עיר _____
 טלפון: _____
 דוא"ל: _____
 ביחד ולחוד ובערבות הדדית (להלן: "הקונה"/"הרוכש").

חתמת/ינו על "חוזה מכר דירה במחיר מטרה" בפרויקט "מגדלי דינה" באשקלון (להלן: "דירת מחיר מטרה") עם המוכר: **ש.ד.י מגדלי דויד בע"מ**

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר מטרה, כהגדרת מונח זה במכרז מס' מר/137/2023 מתחם 74493 מגרש 119, חלקות 99,96,95,79 (בחלק) בגוש 1196,1197; לפי תוכנית מתאר עירונית תמ"ל 1048, והמצויים באשקלון; בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לענין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטות 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 מטרה. 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/אישור אכלוס או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (אשר בעקבותיה נרכשה יחידת הדירור), המוקדם מבניהם.

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

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

3.

א. הנני/נו מבקשים ומסכים 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 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 ח'2

כתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירה במחיר מטרה

אני/אנו החתומים מטה:

ת"ז _____ טלפון _____
 ת"ז _____ טלפון _____
 מרח' _____ בית מס' _____ עיר _____
 טלפון: _____
 דוא"ל: _____
 ביחד ולחוד ובערבות הדדית (להלן: "הקונה"/"הרוכש").

חתמת/נו על "חוזה מכר דירה במחיר מטרה" בפרויקט "סבינו דינה" באשקלון (להלן: "דירת מחיר מטרה") עם המוכר: **ש.ד.י מגדלי דויד בע"מ**

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר מטרה, כהגדרת מונח זה במכרז מס' מר/137/2023 מתחם 119, חלקות 99,96,95,79 (בחלק) בגוש 1196,1197; לפי תוכנית מתאר עירונית תמ"ל 1048, והמצויים באשקלון, בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

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

1.

א. אני/אנו מצהירים 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 מתחייבים שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4/אישור אכלוס או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (אשר בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מבניהם. כמו-כן, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 7/5 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 7/5 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 פרעון ההלוואה על ידנו לבנק.

3.

א. הנני/נו מבקשים ומסכים 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/נו זו.

ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/התחייבויותינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 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. _____ המוכרים 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 ט'1

טופס בקשה לרישום הערת אזהרה לטובת רוכש

יודפס מאתר של לשכת מקרקעי ישראל.

נספח ט'2

טופס התחייבות לרישום משכנתא
ש.ד.י מגדלי דויד בע"מ, ח.פ. 517041661
תאריך: _____

לכבוד _____
בנק _____ בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: התחייבות בלתי חוזרת לרישום משכנתא מדרגה ראשונה

הלווים:

1. _____ ת.ז. _____
2. _____ ת.ז. _____

הנכס: דירה מספר _____ בקומה _____ המצויה ברחוב _____ באשקלון, והידועה כיחידה מס' _____ והידועה כמגרש 119 בחלקות 95, 96 ו-99 בגוש 1197 וחלקה 79 בגוש 1196 חניה מס' _____ ומרפסת יחד עם כל הזכויות הצמודות לה.

הואיל: ואושרה על ידכם הלוואה בסך _____ ₪ (_____ אלף ₪) ללווים כנגד רישום משכנתא במרשם המקרקעין לזכותכם ולפקודתכם על זכות החכירה של המשתכן בנכס (להלן: "המשכנתא");

והואיל: ואנו בעלי זכויות שונות הקשורות בנכס וברישומו בלשכת המקרקעין;

והואיל: והסכמתכם להעמיד הלוואה זו לרשות הלווה עוד לפני רישום המשכנתא, בתנאי שתקבלו את התחייבותנו זו;

לכן אנו החתומים מטה מתחייבים בזה כלפיכם כדלהלן:

- 1) שלא לרשום בעתיד במרשם המקרקעין את זכות החכירה של המשתכן לגבי הנכס, אלא אם במעמד רישום זכותו של המשתכן תרשם משכנתא בדרגה ראשונה לטובתכם לפי תנאיכם, להבטחת ההלוואה שנתתם ללווה בסכום הנזכר לעיל.
- 2) להודיע לכם בכתב, שבועיים ימים מראש, על מועד הרישום בלשכת רישום המקרקעין, ואתם תהיו חייבים להופיע בלשכת רישום המקרקעין בתאריך הנ"ל ולהכין שטרי משכנתא, לשלם אגרת רישום משכנתא ולחתום בפני פקיד הלשכה על שטרי המשכנתא.
- 3) לא לתת הסכמה ו/או להעביר את זכויותיו של המשתכן בנכס, מיום חתימתנו על התחייבותנו זו עד לרישום הנכס על שם המשתכן בלשכת רישום המקרקעין, אלא אם תסכימו לדבר מראש ובכתב. התחייבותנו זו לא תחול על העברת זכויות בשל הורשה בין לפי דין ובין לפי צוואה.
- 4) התחייבותנו זו, על כל סעיפיה, הינה בלתי חוזרת.

בכבוד רב

ש.ד.י. מגדלי דויד בע"מ

נספח ט'3

הסכמה לייחוד הערת אזהרה

לאחר שעיינו בתשריט וזיהינו את דירתנו, אני/הח"מ אשר לזכותנו רשומה הערת אזהרה לפי שטר מס' _____ מיום _____ (שטר מקורי _____), מבקשים בזאת לייחד את ההערה הנ"ל לדירתנו, חלקת משנה _____ בגוש _____ עם רישום הבית כבית משותף.

שם	סוג זיהוי	מספר זיהוי	חלקים	חתימה

אימות החתימות

אני, עו"ד _____ מעיד בזה כי ביום _____ הופיעו בפניי הנ"ל ולאחר שזיהיתי אותם/והסברתי לו/להם את מהות הפעולה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה, חתמו לפניי מרצונם.

_____ חתימת עוה"ד

נספח י'

יפוי כח לבחירת דירה

אני הח"מ _____ ת.ז. _____ ממנה ומייפה בזאת את כוחו של _____ (להלן: "מיופה הכח") לבחור גם בשמי ועבורי דירה בפרויקט "מגדלי דינה" באשקלון במשרד 119 הידוע כגוש 1196 חלקה 79 וגוש 1197 חלקות 95, 96 ו-99 המוקם ע"י חברת ש.ד.י. מגדי דויד בע"מ ח.פ. 517047661 בהתאם למכרז מס' מר/137/2023.

הנני לאשר כי אני אחד מיחידי ה"זוכה", ומיופה הכח הנ"ל הינו יחיד "הזוכ" השני.

בחירתו של מיופה הכח הנ"ל תחייב אותי לכל דבר ועניין, ותהיה סופית.

יפוי כח זה הינו בלתי חוזר ולא ניתן לבטל

כוחו של יפוי כח זה יפה לביצוע בחירת הדירה בלבד, והוא לא ישמש לחתימת חוזה לרכישת הדירה.

ולראיה באתי על חתום, היום _____

חתימה

אישור עו"ד

אני הח"מ _____, עו"ד מאשר בזאת כי ביום _____ הופיע בפני מר/גב' _____ ולאחר שזיהיתי אותנו/ה באמצעות תעודת זהות- מוכר/ת לי אישית, ולאחר שהסברתי לו/ה את התוצאות המשפטיות הנובעות מהחתימה על מסמך זה, ושוכנעתי שהדבר הובן לו/ה כראוי, חתם/ה בפני מרצונו/ה על מסמך זה.

חתימת עו"ד + חותמת

תאריך

נספח יא'

יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר לרכישת דירה ע"י צד ג'

יפוי כח בלתי חוזר

אנו הח"מ

שם	מספר ת.ז.

ממנים ומיפים את כוחו של

שם	מספר ת.ז.

את כולם ביחד ו/או כל אחד מהם לחוד להיות בא כוחנו הנכון והחוקי ומבלי לגרוע מכלליות דבר זה לעשות, להוציא לפועל ו/או לחתום על כל או איזה מן הפעולות, הדברים, החוזים ו/או המסמכים דלקמן:

1. לרכוש בכל אופן שהוא, לשכור, למכור בכל אופן שהוא, להשכיר, למשכן ולשעבד זכויות במקרקעין וזכויות בקשר למקרקעין המצויים בלשכת רישום המקרקעין והידועים כגוש 1196 חלקה 79 וגוש 1197 חלקות 95, 96, ו-99 מגרש 119 בפרויקט "מגדלי דינה" באשקלון מבח' ש.ד.י. מגדלי דויד בע"מ ח.פ. 517041661 וכל זכות השייכת ו/או הנוגעת להם (להלן – "המקרקעין") ולרשום כל פעולה כאמור בכל מרשם הנדרש לצורך מתן תוקף לפעולה כאמור.
2. לחתום על התחייבות לרישום משכנתא, לרשום ו/או לחדש ו/או לבטל הערות אזהרה מכל מסוג שהוא וכן כל הערה אחרת בלשכת רישום המקרקעין ובכל מרשם אחר.
3. ללוות כספים כנגד שעבוד הנכס מבנק מזרחי טפחות בע"מ ו/או כל אחת מחברות הבנות הקשורות, שלובות או מסונפות אליו, לרבות סניפים ושלוחות של הבנק או חברות כאמור בארץ או בחוץ לארץ (כל אלה יקראו להלן – "בנק" או "הבנק") ולחתום על כל מסמך הנדרש לצורך קבלת הלוואה, לרבות בקשה לקבלת הלוואה, וכן לתקן ו/או למחזר כל הלוואה כאמור.
4. 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 (להלן – "המשכנתא") הכל בהתאם לתנאים ולהוראות אשר בא כוחנו ימצא לנכון לפי שיקול דעתו המוחלט, לרבות ויתור בשמנו ובמקומנו 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' ובי' ו/או 39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז – 1967, כך שאנו נהיה זכאים אך ורק לסידור חלוף לפי סעיף 38 ג' לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז – 1967. הויתור בשמנו יהיה תקף גם מכח כל חוק או סעיף שיבואו בנוסף או במקום חוקים ו/או סעיפים אלה (להלן: "הדין"), ומובהר בזה במיוחד ובמפורש כי אנו מודעים לכך כי בכל מקרה שהנכס אשר ימושכן על ידי בא כוחנו מכח ייפוי כח זה הינו היום או יהיה בעתיד בית המגורים שלנו, שלגביו אנו זכאים מכח הדין להגנה מפני מימוש ו/או פינוי ו/או שלגביו אנו זכאים מכח הדין לזכויות של דייר מוגן ו/או לדיור חלופי ו/או למקום מגורים סביר אלא אם ויתרנו במפורש על הגנות ו/או זכויות אלה שבדין (להלן: "הגנת בית המגורים"); הרי על אף הזכויות המוקנות לנו בדין להגנת בית המגורים, יהיה בא כוחנו מורשה, מוסמך וזכאי לוותר בשמנו על הגנת בית המגורים. אנו הח"מ כולנו ביחד וכל אחד לחוד מאשרים בחתימתנו על ייפוי כח זה כי הסמכנו באופן מפורש את בא כוחנו הנ"ל כולם ביחד וכל אחד לחוד לחתום ולוותר בשמנו על הגנת בית המגורים כשאנו מבינים היטב את משמעות הויתור שניתן על ידינו וידוע לנו כי משמעותו במקרה שהבנק יפעיל את זכויותיו למימוש שטר המשכנתא והתנאים המיוחדים הנלווים אליו כפי שייחתמו על ידי באי כוחנו הנ"ל או מי מהם, שאנו נפנה את הנכס המשמש לנו למגורים ונשאר ללא כל זכויות בו ובכלל זה ללא זכויות של דייר מוגן ו/או ללא זכויות לשווי דיור חלופי או זכויות למקום מגורים סביר, למעט זכות לקבלת שווי סידור חלוף שיועמד לרשותנו, ויאפשר לנו לשכור דירת מגורים באזור מגורנו, התואמת את צרכינו ואת צרכי בני משפחתנו המתגוררים עימנו, וזאת למשך תקופה שלא תעלה על 18 חודשים, הכל כפי שיקבע על ידי ראש ההוצאה לפועל, אם יקבע. להבטחת האמור לעיל, לפנות לכל גורם שידרש בבקשה להמצאת התחייבות לרישום משכנתא.
5. לתקן ו/או להעביר ו/או לפדות כל משכנתא ו/או כל חוב ו/או עיקול הקיימים ו/או שיהיו קיימים על המקרקעין ולצורך כך לשלם את כל התשלומים הדרושים לכך.
6. להכין ו/או לחתום על כל מסמך ו/או אישור ו/או תעודה ו/או שטר ו/או לבצע כל פעולה חוקית בקשר עם רישום המקרקעין ו/או המשכנתא ו/או תיקון הרישום בכל אופן שהוא.

7. להופיע בשמנו ובמקומו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו. מבלי לפגוע בכלליות האמור האמור לעיל להופיע בפני מינהל מקרקעי ישראל ו/או הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש ו/או הסוכנות היהודית ו/או ההסתדרות הציונית ו/או רשם המקרקעין ו/או המפקח על רישום המקרקעין ו/או רשם המשכונות ו/או רשם החברות ו/או ועדות בנין ערים למיניהן ו/או משרדי מס שבח מקרקעין ו/או משרדי מס רכוש ו/או משרדי כל חברה משכנת ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמנו ובמקומו על הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, חוזים, הסכמים, תביעות, ויתורים, קבלות, תכניות, מפות, עסקות, שטרות עסקה ו/או העברה מכל מין וסוג, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, שטרות עסקה, ו/או העברה ו/או משכנתא ו/או התחייבויות לרישום משכנתא ו/או זיקות הנאה למיניהן וכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול של כל אחד מן המסמכים ו/או הפעולות הנ"ל ובדרך כלל לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים ביפוי כח זה ו/או הכרוך בכך והכל כפי שבא כוחנו הנ"ל ימצא לנחוץ ולמועיל.
8. לבטח את המקרקעין או כל חלק ממנו, בביטוח מכל סוג שהוא, בכל סכום שהוא, כנגד כל סיכון ועל פי כל תנאי שבא כוחנו ימצא לנכון, בין אם המקרקעין הינם בבעלותנו או יהיו בבעלותנו, בין אם המקרקעין הינם בחזקתנו או יהיו בחזקתנו ובין אם המקרקעין בבעלות ו/או בחזקת אחרים בכל חברת ביטוח ו/או באמצעות כל סוכנות ביטוח. לשעבד את הפוליסה לטובת הבנק ו/או לבקש את שעבוד הפוליסה לטובת הבנק. ליצג אותנו ו/או לתבוע בשמנו ו/או לקבל כל תשלום שיגיע לנו מכח פוליסת/פוליסות הביטוח ולחתום במקומו על כל הצהרה, קבלה ו/או ויתור בעניינים אלה.
9. לבטח אותנו בביטוח חיים מכל סוג שהוא, בכל סכום שהוא, כנגד כל סיכון ועל פי כל תנאי שבא כוחנו ימצא לנכון, בכל חברת ביטוח ו/או באמצעות כל סוכנות ביטוח. לשעבד את הפוליסה לטובת בנק ו/או לבקש את שעבוד הפוליסה לטובת בנק. ליצג אותנו ו/או לתבוע בשמנו ו/או לקבל כל תשלום שיגיע לנו מכח פוליסת/פוליסות הביטוח ולחתום על כל הצהרה, קבלה ו/או ויתור בעניינים אלה, לרבות הצהרה על העדר ביטוח חיים בקשר עם האשראי שקבלנו ו/או נקבל.
10. לשלם בשמנו ובמקומו ועל חשבונו את כל התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות, ההיטלים ו/או תשלומי חובה למיניהם החלים עלינו ו/או על המקרקעין ושידרשו לצורך השגת כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרש לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות ביפוי כח זה ו/או שידרשו אם במישרין ואם בעקיפין, לשם ביצוע פעולות על פי יפוי כח זה.
11. לקבל בשמנו כל תשלום ולתבוע בשמנו כל תשלום מכל גורם. לדרוש בשמנו חילוט ערבויות, ו/או לבקש בשמנו הסבת כל ערבות, לרבות ערבויות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות לרוכשי דירות) תשל"ה-1974.
12. להגיש, לנהל, לקיים, להוציא לפועל, לזנות, לבטל, להגן ולהתנגד להגיש תביעה נגדית, לקזז, להתפשר, למסור לבוררות, להגיש ערעורים, בכל תביעה משפטית, דיוניים משפטיים, בקשות, סכסוכים, תביעות כספיות ודרישות, חשבונות וכל ענין אחר התלוי ועומד או שיהיה תלוי ועומד בעתיד ביני ובין כל אדם, גוף או התאגדות בקשר למקרקעין ו/או לביטוח ו/או בענייני מיסים.
13. לפתוח ולסגור כל חשבון בבנק מכל סוג שהוא, לרבות חשבון משותף עבורנו ואו עבורנו יחד עם מיופה כוחנו, לחתום על אישורים, בקשות והצהרות מכל סוג שהוא בקשר לחשבונו, לדרוש מצבי חשבון ביחס לחשבונו בבנק. להסמיך את הבנק לקבל מכל מקור שהוא, לרבות מכל בנק, חברה או מעביד, כל מאגרי המידע של הבנק (כולל מידע לגבי עיקולים שהתקבל בבנק, דו"חות אשראי לפי חוק נתוני אשראי תשס"ב – 2002, כל מידע שיש בידיהם מכל מקור שהוא, ואשר יראה לבנק דרוש לדיון בבקשה ו/או לצורך אימות הפרטים המפורטים בה. וכן, להסמיך את הבנק לעשות שימוש במידע אודות עיקולים שהוטלו או יוטלו על נכסיי, ככל שהוטלו או יוטלו אצלו – לצורך קבלת החלטות עסקיות הקשורות אלי, וכי המידע אודות העיקולים הנ"ל יישמר בבנק – בקשר עם השימוש הנ"ל – לתקופה של (5) שנים. בנוסף, להסמיך את הבנק להעביר את המידע שקיבל מכל המקורות הנ"ל גם לערבים, ולוותר בשמנו ובמקומו על זכויותינו לסודיות או לאחריות הבנק ביחס למידע המפורט לעיל, על פי כל הסכם, נוהג בנקאי ו/או דין לרבות חוק הגנת הפרטיות התשמ"א – 1980, ו/או כל חוק אחר.
14. לקבל מאת הבנק אשראי מכל סוג כהגדרתו בהסכם ותנאי עסק כלליים ו/או בקשה לפתיחת חשבון ו/או בקשה לשינויים בחשבון ו/או תנאים כלליים לניהול חשבון ו/או תנאים כלליים לפעילות באשראי על כל נספחיהם ותיקוניהם כפי שיהיו מפעם לפעם וזאת ללא כל הגבלה בסכום לקבל מאת הבנק כרטיס אשראי מכל סוג (להלן – "האשראי"), לרבות אשראי חוזר דביטורי או אחר וזאת גם אם החשבון יהיה בזכות או בחובה או שכתוצאה מכך יהיה ביתרת חובה – הכל כפי שבא כוחנו ימצא לנכון.
15. בא כוחנו יהיה רשאי ומוסמך באופן מיוחד לקבל את האשראי מאת הבנק ולהשתמש בו הן לטובתי, הן לטובת עצמו והן לטובת כל צד ג' אחר על פי פקודתו – הכל על פי שיקול דעתו וכפי שימצא לנכון להורות לבנק לפעול באותו זמן.
16. בא כוחנו יהיה רשאי ומוסמך באופן מיוחד ומפורש להבטיח את האשראי שיינתן כאמור לעיל, בכל סוג של ערבות, שעבוד, משכון, משכנתא, מתן זכויות או שעבוד או משכון על זכויות מכל מין וסוג, בין קיימות ובין עתידיות, בין מוחזקות ובין ראויות, בין מוחשיות ובין אחרות, וכן ליתן כל בטוחה אחרת ללא יוצא מן הכלל,

השייכת, מוחזקת או רשומה על שמי – בין לבד ובין עם אחרים – בין שהיא קיימת ביום מתן הרשאה זו ובין שתהיה קיימת בזמן כלשהו בעתיד.

17. למשוך, לחתום, למסור, לקבל, למסור בנאמנות, לעשות, להעביר, להסב, לשלם או לפדות כל שטרי חליפין, שטרי חוב, המחאות, שיקים, שטרי משלוח ומכתבי אשראי כלשהם, וכל התעודות הניתנות להעברה ועוברות לסוחר או תעודות מסחריות אחרות מכל מין שהוא ולהוציא לפועל ולעשות בשמנו או באופן אחר כל חוזים, התחייבויות בכתב, הסכמים ודברים שהם כפי שבא כוחנו ימצא למתאים וכדי להוציא מן הכח אל הפועל את הכוחות המסורים לו על פי יפוי כח זה, בין אם הפעולה הינה לטובתנו, לטובת בא כוחנו או לטובת כל צד ג', בין אם חשבוננו בבנק הינו ביתרת זכות ובין אם הינו ביתרת חובה או שיהיה ביתרת חובה כתוצאה מהפעולה.

18. להפקיד כספים בחשבוננו בבנק או להפקיד בידי הבנק כספים, שטרות ו/או מסמכים אחרים למטרת גביה ו/או כבטוחה ולהסב אותם למטרה זו.

19. להפקיד בידי הבנק, מניות, אגרות חוב, ניירות ערך, מסמכים, תעודות, סחורות, מתכות יקרות ואבנים, מטבע חוץ ונכסים אחרים (כל אלה יקראו להלן – "הנכסים") ולהורות לבנק לקבל את כל הדיווידנדים, הריבית, הטבות וכל תשלום הקשור ו/או הנובע מהנכסים ולעשות כל פעולה שתדרש ביחס לנכסים. למשוך מידי הבנק, לקנות, למכור ו/או לעשות כל פעולה בקשר לנכסים או כל חלק מהם אשר יהיו מעת לעת בידי הבנק, לרבות פירותיהם, בין אם יהיו בבעלותנו ובין אם לאו.

20. למנות ולפטר כל ממלא מקום או ממלאי מקום, סוכן או סוכנים שיפעלו לפי הוראות בא כוחנו (לרבות עורכי דין) בקשר לכל או איזה מן הפעולות הנ"ל בכל התנאים כפי שבא כוחנו ימצא לנכון ולהעביר יפוי כח זה כולו ו/או בחלקים לאדם ו/או גורם אחר. לחתום בשמנו ובמקומנו ולמסור יפויי כח למיניהם, לרבות יפויי כח בלתי חוזרים.

21. הואיל ויפוי כח זה ניתן, בין היתר, להבטחת זכויותיו של בנק מזרחי טפחות בע"מ, יפוי כח זה הינו החלטי ובלתי חוזר איננו רשאים לבטלו ו/או לשנותו באופן כלשהו הואיל ותלויות בו זכויות הבנק האמור. יפוי כח זה יהיה תקף גם אחרי מותנו או מות אחד מאיתנו ויהיה תקף גם כלפי נציגנו וכל הבא מכוחנו.

22. לענין מייפי הכח הח"מ - כל האמור לעיל בלשון רבים משמעו גם בלשון יחיד במקרה בו מדובר על מייפה כח יחיד, ולענין מייפה הכח הרשום מעלה - כל האמור לעיל בלשון יחיד משמעו גם בלשון רבים במקרה בו מדובר על יותר ממייפה כח אחד.

ולראיה באנו על החתום ב _____ :

נספח יב'

נספח הצמדת חניית נכה

בין: ש.ד.י מגדלי דויד בע"מ ח.פ. 517041661

מצד אחד

(להלן: "החברה" או "המוכר")

1. _____, ת.ז. _____

2. _____, ת.ז. _____

(להלן: "הקונה")

מצד שני

הואיל והקונה זכה במסגרת פרויקט דירה במחיר מטרה בזכות לרכוש דירת מגורים בבנין הנבנה בפרויקט אותו משווק המוכר המוקם ב (מתחם 74493, מתחם 74493 מגרש 119, חלקות 99,96,95,79 (בחלק) בגוש 1196,1197; בהתאם למכרז מר/137/2023 במסלול מחיר מטרה (להלן: "הפרויקט");
והואיל ובהתאם לסדר הבחירה של הדירות בפרויקט בחר הקונה לרכוש דירה אשר לה מוצמדת חניה אחת או שתי (2) חניות אשר אחת מהן 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 ו/או החניות על מנת שניתן יהיה להעמידן לרשות נכה שירכוש דירה בפרויקט ותחת זאת לקבל חניה/חניות חליפיות והקונה מסכים לכך;

לפיכך הוסכם, הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא לנספח זה מהווה חלק בלתי 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 החניה או אחת משתי החניות הצמודות מסומנת כחניית נכה.
3. ידוע לקונה והוא מסכים לכך כי ככל ואחד מרוכשי הדירות האחרות בפרויקט יהיה זכאי כנכה לרכוש חניית נכה על פי כל דין, יהיה רשאי המוכר לשנות את מיקום החניות המוצמדות לקונה (שתייהן או אחת מהן) לחניות אחרות בפרויקט (להלן: "החניות החליפיות"), בהתאם לשיקול דעת הסבירה של המוכר ובהתאם למלאי החניות שיהיה קיים באותה עת ועפ"י כך דין.
4. אין לקונה ולא תהיה לו כל טענה דרישה ו/או תביעה כנגד המוכר ו/או כנגד משב"ש ו/או כנגד מי מטעמם בכל הנוגע להחלפת החניות הצמודות לחניות החליפיות.

ולראיה באנו על החתום:

הקונה

המוכר

קונה

קונה

**נספח יג' - הודעה לקונה על זכויותיו לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות),
התשל"ה-1974 (להלן: החוק)**

בהתאם להוראות סעיף 1א2 לחוק הננו להביא לידיעתכם כי הנכם זכאים להבטחת הכספים שתשלמו על חשבון מחיר הדירה באחת הדרכים הקבועות לשם כך בחוק וזו לשונו:

2. לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים מהמחיר, אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר:

(1) מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר למעט רכיב המע"מ, כהגדרתו בסעיף 1ג3, הנכלל בכספים אלה, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית או מחמת צו הקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמור, או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את ההחזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה; השר, בהסכמת המפקח על הבנקים, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות הבנקאית;

(2) ביטח את עצמו אצל מבטח, שאישר לעניין זה הממונה על שוק ההון, להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, למעט רכיב המע"מ, כהגדרתו בסעיף 1ג3, הנכלל בכספים אלה, בהתקיים הנסיבות כאמור בפסקה (1), והקונה צויין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח;

(3) שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך השר, להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, בהתקיים הנסיבות כאמור בפסקה (1);

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

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

הערה לגבי סעיף 2: עפ"י תנאי המכרז תימסר בטוחה לפי סעיף (1)2 או (2)2

א.2. מוכר שהבטיח את כספי הקונה לפי סעיף (1)2 או (2) יהיה רשאי להחליף את הערובה באחת מדרכי הערובה לפי סעיף (3)2, (4) או (5), ובלבד שהושלמה בניית הדירה ונמסרה ההחזקה בה לקונה, והכל אם לא נקבע בחוזה המכר שהמוכר אינו רשאי להחליף את הערובה; אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 3.

הננו מאשרים כי הודע לנו בכתב כאמור לעיל על זכותנו על פי החוק להבטחת הכספים ששולמו ועל הדרכים שנקבעו לפי החוק לעניין זה.

הרוכשים:

נספח יד' – עקרונות להסכם ניהול

הסכם שנערך ונחתם ב-____, בתאריך _____

בין:

מצד אחד

(להלן - "חברת הניהול" או "החברה")

לבין:
1. _____ ת.ז. _____
2. _____ ת.ז. _____
מר/מ' _____

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

מצד שני

הואיל והקונה התקשר עם ש.ד.י מגדלי דויד בע"מ ח.פ. 517041661 (להלן: "המוכר") בחוזה רכישה בנוגע לדירה כאמור בהסכם הרכישה, במתחם 74493 (כהגדרתו בהואיל מס' 1 להסכם שנספח זה מהווה חלק ממנו) לפי תוכנית מתאר עירונית תמ"ל 1048 באשקלון (להלן-"הסכם המכר", "הפרויקט", "הבניינים" ו-"הדירה", בהתאמה);

והואיל והסכם זה, או נוסח אחר של הסכם ניהול שיוצג מראש לרוכש לעיונו ובחינתו מהווה את הסכם הניהול הנזכר בהוראות הסכם המכר, וכן בתקנון המוסכם של הבניין או הבניינים כאשר יירשמו כבית משותף;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא כותרות ונספחים

- 1.1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. כותרות הסעיפים בהסכם הינן למען הנוחות בלבד ואין לעשות בהם שימוש לצורך פרשנותו של הסכם זה.
- 1.3. הסכם זה מהווה נספח להסכם המכר, כהגדרתו להלן, ויש לקראו ולפרשו בכפוף להוראות הסכם המכר ובאופן המתיישב עימן.
- 1.4. ככל שלא ניתנה למונח כלשהו הנזכר בהסכם זה משמעות מיוחדת, אזי הוא יפורש בהתאם למשמעות שניתנה לו בהסכם המכר.

2. תקופת ההתקשרות

- 2.1. תקופת ההתקשרות הינה לשנתיים מיום קבלת טופס 4/אישור אכלוס לדירות בפרויקט, ככל ומדובר בחברת ניהול בבעלות המוכר או חברה קשורה תהיה תקופת ההתקשרות שנה (להלן: - "תקופת התקשרות"), בכל מקרה בתום 12 חודשים מתחילת תקופת ההתקשרות יהיו רשאים כלל הזיירים המתגוררים בבניין/הבניינים הרלבנטיים בפרויקט, להחליף את החברה, בחברת ניהול/מתחזק אחר/ת, וזאת בהתאם להוראות חוק המקרקעין.
- 2.2. לאחר שנה ו/או שנתיים, לפי העניין, ההסכם לא יוארך אוטומטית.
- 2.3. ההסכם יתחדש רק ברוב כקבוע בסעיף 71 לחוק המקרקעין.
- 2.4. מובהר כי הקונה לבדו לא יוכל לבטל את הסכם זה אלא כאמור בסעיף 71(ב)(2) לחוק המקרקעין.

3. התחייבויות חברת הניהול

- 3.1. חברת הניהול מקבלת על עצמה את אספקת השירותים, ברמה הנהוגה והמקובלת בבתים מסוג זה. מתן השירותים, כולם או חלקם, יהיה ע"י חברת הניהול או ע"י קבלני משנה, לפי שיקול דעתה הסביר חברת הניהול.
- 3.2. כל שינוי בהוצאות הנובע משינוי בהיקף השירותים ו/או סוגם ייקבע ע"י חברת הניהול לאחר אישור הנציגות והרוכש ישא בו בהתאם לחלקו.

3.3. חברת הניהול תהיה רשאית (אך לא חייבת), לפי בחירתה, להחזיק בפרויקט משרד לצורך ביצוע השירותים, וכן תוכל חברת הניהול להעסיק עובדים, יועצים, קבלני משנה וכו', לפי שיקול דעתה הבלעדי.

3.4. שירותי הניהול יסופקו לרוכש על ידי חברת הניהול החל ממועד מסירת החזקה בממכר ל-50% מהדיירים בבית. על אף האמור לעיל, חברת הניהול שומרת על זכותה לכך שבטרם אוכלס הבית כדי 90% ממספר דירותיו, להחליט כי שירותי הניהול יסופקו באופן חלקי.

4. הוצאות ודמי ניהול

4.1. מועד ההתקשרות וסכום הגביה המדוייק ייקבע על ידי חברת הניהול בסמוך לקבלת אישור אכלוס/טופס 4 ובהתאם להיקף השירותים להם תתחייב חברת הניהול.

4.2. הרוכש מתחייב לשאת בכל ההוצאות הכרוכות בניהול וביצוע השירותים מדי חודש בחודש (להלן: "ההוצאות").

4.3. הרוכש מצהיר שידוע לו כי עקב בניית דירות ו/או מתקנים נוספים בפרויקט שיעור חלקו בהוצאות עשוי להשתנות.

5. המחאת זכות

5.1. הודע לרוכש, כי חברת הניהול תהיה רשאית בכל עת במשך תקופת ההסכם ולפי שיקול דעתה הסביר, להמחות ולהסב כל זכויותיה והתחייבויותיה על-פי הסכם זה לידי חברת ניהול אחרת ו/או לידי גוף משפטי אחר כלשהו הקיים או שיוקם לצורך זה ו/או לנציגות הבית ו/או לנציגות הבית המשותף (להלן: "החברה החדשה").

5.2. החברה החדשה תקבל על עצמה את כל זכויותיה וחובותיה של חברת הניהול על-פי הסכם זה. מיום ההסבה ואילך יש לקרוא בכל מקום בהסכם זה בו כתוב "חברת הניהול", כאילו כתוב שמה של החברה החדשה. הודעה על ההסבה תימסר לרוכש ולכל צד רלוונטי כפי שייראה לחברת הניהול סמוך ככל האפשר לאחר ביצועה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

נספח טו' - אישור בדבר ביטול בטוחה

לכבוד

בנק _____

סניף/מ"ע _____

**הנדון: ביטול ערבות/יות חוק מכר מס'
(להלן: "הערבויות")**

17.17.1.1. הרינו לאשר בזאת כי נמסרה לנו הדירה:

מס' _____ בת _____ חדרים, בבניין _____ בקומה _____ כיוונים _____, חניה מס' _____ ומחסן מס' _____.

(להלן ביחד: "הממכר")

במקרקעין הידועים כחלקה 79 בגוש 1196 וחלקות 95,96 ו-99 בגוש 1197 (להלן: "המקרקעין").

17.17.1.2. כמו כן, הרינו לאשר כי ידוע לנו, כי בכפוף לחתימת חוזה חכירה ביננו לבין רשות מקרקעי ישראל ביחס לממכר (במקרקעין הרשומים ברשות מקרקעי ישראל) (להלן: "התנאים") ובכפוף להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974, יתקיימו התנאים לביטול ערבויות חוק מכר שקיבלנו בגין התשלומים ע"ח הממכר, וכי עם התקיימות התנאים כהגדרתם לעיל, אין לנו ולא תהיינה לנו כל תביעות או זכויות שהן בגין ערבויות אלה.

בכבוד רב,

_____ ("הרוכש")