

נספח ב' - יפוי כח והרשאה מיוחד ובלתי חוזר

אנו החתומים מטה:

_____ ת.ז. _____

כולנו יחד וכל אחד מאתנו לחוד, ממנים ומיפים בזה את כוחה של חברת עו"ד קרן בלאוי ממשרד עוה"ד קרן אוסטרובסקי בלאוי ו/או מי מטעמה ו/או טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ ו/או בנק לאומי למשכנתאות בע"מ ו/או בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ ו/או בנק הפועלים בע"מ ו/או הבנק הבינלאומי הראשון למשכנתאות בע"מ ו/או בנק אדנים למשכנתאות ולהלוואות בע"מ ו/או אוניקו בנק למשכנתאות בע"מ ו/או כרמל-אגוד למשכנתאות והשקעות בע"מ ו/או בנק עצמאות למשכנתאות ופיתוח בע"מ ו/או בנק ירושלים לפיתוח ומשכנתאות בע"מ ו/או בנק יהב לעובדי המדינה בע"מ ו/או בנק המזרחי המאוחד בע"מ ו/או מזרחי טפחות בע"מ ו/או כל מוסד פיננסי אחר שהעמיד לנו ו/או למוכר הלוואות ואשראים ולמדינת ישראל או מי מטעמה. כולם ביחד וכל אחד לחוד, להיות מורשנו ולפעול ולעשות בשמנו את כל המעשים והפעולות המפורטים להלן או כל חלק מהן:

יפוי כח והרשאה זה מתייחס אך ורק לנכסים דלהלן ואך ורק לשם ביצוע הוראות הסכם המכר שנחתם בין הצדדים:

ביחס למקרקעין הידועים כגוש 16746 חלקה 153 תכנית מפורטת מס' עפ/מק/20010/2 מגרש 185 בעיר עפולה; דירה מס' ___ בת ___ חדרים (כולל ממ"ד הנחשב חדר), מטבח, שירותים ואמבטיה בפרוייקט "מחיר למשתכן" בעפולה

לקבל על שמנו או לפקודתנו את הבעלות ו/או החכירה לדורות ו/או חכירת משנה ו/או לרשום את הזכויות, או כל חלק בהן, בנכסים המפורטים בסעיף 1 לעיל או כל חלק מהם (להלן: "הנכסים"), ו/או לבצע כל פעולה אחרת בנכסים ו/או בזכויות שיש או יהיו לנו בנכסים הכל כפי שיראה למורשינו הנ"ל או מי מהם לפי שיקול דעתם הבלעדי, והכל בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברישומי חברת אדיר ח.א.ש.ר יזמות ובנייה בע"מ ח.פ. 515517944 (להלן: "המוכר") כחברה משכנת ו/או בספרי מינהל מקרקעי ישראל.

לרשום ירושה ביחס לזכויותינו בדירה או זכויות כל מי מאיתנו בלשכת רישום המקרקעין ו/או בספרי מינהל מקרקעי ישראל ו/או ברישומי המוכר.

להסכים להפרשת שטחים מן המגרש ו/או החלקה לצרכי ציבור ו/או דרכים ללא תמורה לרשות המקומית ו/או כל פעולת חלוקה ו/או איחוד וחלוקה ו/או איחוד מחדש של החלקה ו/או המגרש.

להסכים לרישום בית משותף ו/או בתים משותפים על המגרש ו/או על החלקה, וכן לרישום כל חכירה ו/או חכירת משנה על המגרש ו/או החלקה או כל חלק מהם על פי העניין.

להסכים לרישום תקנון מצוי ו/או תקנון מיוחד לבית המשותף הנ"ל.

להסכים להעברת המגרש ו/או חלקים מהמגרש ו/או מהחלקה למוכר, להסכים בשמנו ובמקומנו לרישום משכנתה ו/או משכון או לרישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתה על זכויות

המוכר, כולן או חלקן. להסכים ו/או לחתום על בקשות ו/או הסכמות בקשר להיתרי בניה ולשינוי תוכניות בנין עיר החלות ו/או שיחולו על המגרש ו/או על החלקה.

אם מימון רכישת הנכסים על ידינו נעשה בחלקו ע"י קבלת הלוואה המובטחת במשכנתה ו/או במשכון הרי במקרה כזה רשאים מיופי הכח למשכן את זכויותינו בדירה בשמנו ובמקומנו לטובת הבנק ו/או המוסד שנתן את הלוואה המובטחת במשכנתא כאמור (להלן: "הבנק"), לרבות רישום משכנתא על הנכסים.

להעביר לבנק, או למי שיורה, את כל הזכויות שיש או שיהיו לנו בנכסים בכל מקרה שתמומש על ידינו הערבות הבנקאית שקיבלנו או שנקבל מהמוכר, כולה או חלקה.

לבטל ו/או למחוק את הביטוח, הערת האזהרה וכל בטוחה אחרת שקיבלנו או שנקבל מהמוכר לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה - 1974.

לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, כולן או כל חלק מהן, לפעול בשמנו ובמקומנו אצל מינהל מקרקעי ישראל, הממונה על רישום מקרקעין, מפקח רישום מקרקעין, רשם המקרקעין, פקיד ו/או נושא תפקיד אחר בלשכת רישום מקרקעין, אגף מירשם והסדר מקרקעין, מחלקת המדידות, הממונה על רישום שיכון ציבורי, הממונה על המחוז, וועדת בנין ערים, נוטריון, משרד ההוצאה לפועל, משרד המפקח על מטבע זר, רשם משכונות, רשם החברות, לשכות המס השונות ובכלל בכל המוסדות ו/או המשרדים הממשלתיים, העירוניים, הציבוריים ואחרים, בכל צורה שבאי כוחנו הנ"ל ימצאו לנכון ולנחוץ, ולחתום על בקשות, עררים, כל מיני שטרות טאבו, הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות, וכל מסמך אחר ולעשות כל דבר וכל פעולה שבעל הרכוש רשאי לעשותה.

בכל הקשור ביפוי כח והרשאה זה והנובע ממנו, להופיע, לפעול ולייצגנינו בכל בתי המשפט במדינת ישראל ובפני ועדות משפטיות או אדמיניסטרטיביות ובכלל זה בתי משפט אזרחיים, פליליים ועירוניים, בתי דין לשכירות, ממונים על שכר דירה, ובפני כל בתי משפט או בית דין מוסמך אחר, ובכלל זה להגיש תביעות, ערעורים ובקשות מכל סוג שהוא ולהגן עליהם.

לעשות כל פעולה ומעשה ולחתום בשמינו ובמקומינו על כל שטרות, חוזים, הסכמים, התחייבויות, ערבויות למיניהן, שטרי חוב, שטרי חליפין, הצהרות, חשבונות, אישורים, קבלות, ויתורים, טרנסאקציות, העברות, ובכלל לחתום על כל תעודה ומסמך הדרושים לביצוע המעשים והפעולות המפורטים ביפוי הכח והרשאה זה לפי שיקול דעת/תם המוחלט של מרשינו, ובדרך כלל לעשות את כל הדברים והפעולות שהייתנו צריך/ים ויכולים לעשותם אילו הייתנו פועלים או נוכחים בעצמינו.

לפנות בבקשה לקבלת פטור ממס שבח ולהשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים, המיסים, האגרות והארנונה וכל יתר ההוצאות למיניהן, הקשורים עם הפעולות והמעשים שיעשו לפי יפוי כח והרשאה הנוכחי וגם/או החלים על הנכסים וגם/או הדרושים עבור כל המטרות האחרות למיניהן הקשורות בנכסים, ולשם כך לקבל כספים בשמנו מאת ממשלת ישראל ו/או מכל אדם ו/או כל גוף שהוא ולהשתמש בכספים אלה לאותן מטרות.

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 פי כל התיקונים שיהיו ו/או בחוקים הנ"ל

ו/או על פי חוק אחר בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן: "המשכנתא") את זכות הבעלות וגם/או את החכירה הראשית וגם/או זכות חכירת המשנה ו/או זכויות חוזיות 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 שתורשם במשכנתא ראשונה בדרגה ו/או כל דרגה אחרת ובין שתורשם עם משכנתאות או זכויות אחרות, בין שהמשכנתא תהיה על ידי רישום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין על פי חוק המקרקעין תשכ"ז - 1969 ובין שתהיה על ידי רישום לפי חוק המשכון תשכ"ז - 1967 על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או כל חוק אחר שיבוא במקום ו/או בנוסף לחוקים הנ"ל ו/או בכל דרך אחרת שתראה למרשנו הנ"ל, הכל בתנאים ובהוראות אשר מורשנו ימצאו לנכון לפי שיקול דעתם המוחלט, לרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב 1962 ו/או לפי סעיפים 38 ו-39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז - 1967, כפי שיתוקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין אחר שישנו ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל.

לעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ז - 1969 ו/או חוק המשכון תשכ"ז - 1967 ו/או כל חלק אחר שבתוקף במקום ו/או התיקונים שיעשו בחוקים הנ"ל או בכל חלק מהם, לתקן כל מיני רישומים בנוגע לנכסים, לרישום משכנתאות, הערות אזהרה, לדרוש רישום הנכסים ו/או חידוש רישומם ו/או הפרדה ו/או איחוד, לבקש צו רישום בפנקס בתים משותפים ו/או תיקונו ו/או ביטולו, לתבוע חלוקה, פנוי חזקה, החזרת חזקה, הסרת עיקול, תשלום שכר דירה, דמי חכירה וכל מיני זכויות ו/או שינויים ו/או להתנגד להם ו/או לבוא לידי הסכמים בעניינים הנוגעים בנכסים הנ"ל עם כל אדם ו/או גוף שהוא לרבות שותפים ו/או לפרק שותפים ו/או לייצגנו בפני נציגות בית משותף ו/או באסיפה כללית ולהצביע בשמנו ובמקומו.

מבלי לגרוע מהאמור בפסקה 16 לעיל, לרשום לטובתנו ו/או לחובתנו הערות אזהרה בדבר כל הסכם על פיו רכשנו ו/או נרכשו זכויות כלשהן בנכסים, להסכים בשמנו בתור הזכאים על פי הערת אזהרה שנרשמה לטובתנו לגבי הנכסים לעשות עסקאות אחרות מכל מין וסוג שהוא בנכסים או בכל חלק מהם, לשנות ו/או לתקן כל הערה כנ"ל, לבטל רישומה, לרשמה מחדש, לייחדה לחלק ו/או לחלקים כלשהם של הנכסים ובכלל לעשות בשמנו כל פעולה בקשר אליה הכל בין אם הערת האזהרה נרשמה לטובתנו ע"י מורשנו ובין אם לאו וכן לרשום הערת אזהרה בדבר קיום יפוי כח והרשאה זה ו/או בדבר כל האמור בו, ובכלל זה האמור בסעיף 22 ו/או סעיף 23 להלן.

לגבות בשמנו ובמקומו כל סכום שמגיע או יגיע לנו בגין ערבות ו/או ביטוח שקיבלנו ו/או נקבל על פי חוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי הדירות) תשל"ה - 1974 ו/או חוק אחר שיהיה בתוקף במקום החוק הנ"ל לרבות כל תיקונים שיעשו בחוקים הנ"ל, לעשות בשמנו ובמקומו כל פעולה שהיא שאנו רשאים או נהיה רשאים לעשות על פי הערבות ו/או הביטוח הנ"ל.

מדי פעם בפעם להעביר יפוי כח והרשאה זה כולו או חלקו, לאחור או לאחריים, ולבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל ולהעבירו מחדש, למנות עורכי דין או מורשים אחרים ולפטורם בכל עת, ולמנות אחר או אחרים במקומם לפי שיקול דעתם הבלעדי של מורשנו הנ"ל. כל האמור ביפוי כח והרשאה זה יחול גם לגבי אלו שאליהם יועבר יפוי כח והרשאה כאמור לעיל.

כל מה שיעשו מורשינו הנ"ל או כל מה שיגרמו בכל הנוגע ליפוי כח והרשאה זה יחייב אותנו ואת יורשינו ואת כל הבאים מכוחנו והרינו מסכימים מראש לכל מעשיהם של מורשינו שיעשו בתוקף יפוי כח הרשאה זה ומשחררים אותם מכל אחריות כלפינו בקשר למעשיהם הנ"ל.

בכל הסמכויות של מורשינו על פי יפוי כח והרשאה זה, מורשינו רשאים לפעול או לא לפעול וכן לבחור בדרך פעולה כלשהי, הכל לפי שיקול דעתם הבלעדי והמוחלט, ואין ביפוי כח זה כדי לחייבם לעשות פעולה כלשהי על פיו. אנו פוטרים את מורשינו מראש מכל אחריות במקרה ולא תעשה פעולה כלשהי על פי יפוי כח והרשאה זה ו/או שלא תעשה בזמן ו/או באופן הנכון.

יפוי כח והרשאה זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אנו רשאים לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא, הואיל והוא נועד להבטיח מילוי הוראות החוזה לרכישת הזכויות בנכסים, רישום בית משותף, וזכויות המוכר, קוני דירות אחרים ושאר בעלי הזכויות במגרש וכן מוסדות פיננסיים אשר העמידו אשראי למוכר ולקוני דירות אחרים, וזכויותיהם הקיימות ו/או עתידיות של כל אלה ואחרים תלויות בו. יפוי כח זה ישאר בתוקף גם לאחר מותי (במקרה של תאגיד לאחר שנפסיק להתקיים) ויחייב את יורשי ואת יורשי וכל הבאים מכוחנו הואיל ותלויות בו זכויות צד ג', ולנו לא תהא רשות לבטלו או לשנותו.

בכל מקרה בו אנו נפר תנאי כלשהו מתנאי הסכם כלשהו שנחתם או יחתם ביננו ובין הבנק ו/או בכל מקרה בו הבנק יהיה רשאי מסיבה כלשהי להעמיד לפירעון מיידי כל סכום שקיבלנו ו/או נקבל ממנו ו/או שאנו חייבים ו/או נהיה חייבים לו מכל סיבה שהיא יהיו מורשינו רשאים:

לבטל בשמנו ו/או במקומנו כל הסכם על פיו רכשנו ו/או נרכוש זכויות כלשהן בנכסים (להלן: "ההסכם") ו/או להודיע בשמנו לכל אדם ו/או גוף שהוא על ביטול ההסכם ו/או לקבל ו/או לגבות בשמנו כל זכות וכל סכום שמוגיע או יגיע לנו בגין הנכסים לרבות עקב ביטולו של ההסכם ולהעבירם לבנק ו/או לפקודתו ו/או להעביר לזכות הבנק ו/או לפקודתו את כל זכויותינו בנכסים ו/או על פי ההסכם.

למכור ו/או להשכיר (לרבות בחכירה לדורות) את הנכסים ו/או להעביר כל זכות מכל מין וסוג שהם שיש ו/או שתהיה לנו בנכסים ו/או בגינם וכן לעשות כל פעולה שלדעת מורשינו תהיה דרושה או מועילה כדי להוציא אל הפועל כל מכירה ו/או השכרה ו/או העברה כאמור ובכלל זה. אך מבלי לגרוע בכלליות האמור הנ"ל, כל פעולה מהמנויות בסעיפים האחרים של יפוי כח זה בשינויים המחוייבים לפי העניין.

לתפוש את החזקה הבלעדית בנכסים ו/או למסור את החזקה בנכסים לבנק ו/או לפקודתו ולצורך זה לפנות את הנכסים ו/או לדרוש את פיננסיים מכל אדם וחפץ ו/או לדרוש את סילוק יד כל אדם מהנכסים ו/או כל חלק מהם, וכל זאת בין אם פעלו מורשינו על פסקה א' ו/או פסקה ב' מסעיף זה לעיל ובין אם לאו. המונחים "אדם" ו – "חפץ" בסעיף זה, לרבות אותנו וחפצינו.

אנו מסכימים בזה במפורש כי מורשנו הנ"ל יהיו רשאים לייצג גם את המוכר בעיסקה זו, לרבות הליכים משפטיים שבין הצדדים. כמו כן, כל אחד ממורשינו יהיה רשאי לעשות כל פעולה או כל דבר אחר על פי יפוי כח והרשאה זה גם לזכות עצמם או מי מהם או עם עצמם או מי מהם ו/או עם מורשינו האחרים, על פי יפוי כח והרשאה אחר שניתן או יינתן על ידינו בקשר לנכסים וזאת מבלי לגרוע מסמכותם לעשות כל הפעולות הנ"ל גם עם אחרים.

אנו מאשרים בזה כי התחייבנו לרשום לזכות הבנק משכנתא ראשונה על הנכסים לפי התנאים שנקבעו ו/או ייקבעו על ידי הבנק, וכן התחייבנו כי הנכסים לא יירשמו בלשכת רישום המקרקעין לא על שמנו ולא על שם כל אדם ו/או גוף שהוא אלא אם תרשם באותו מעמד משכנתא לזכות הבנק בהתאם לתנאים שנקבעו ו/או ייקבעו על ידי הבנק וכן התחייבנו לא לעשות עסקה כלשהי בנכס אלא אם נקבל על כך הסכמת הבנק בכתב מראש.

לא נהיה רשאים לעשות כל פעולה מהפעולות האמורות לעיל ביפוי כח והרשאה זה אלא באמצעות מורשינו הנ"ל או אחד מהם או על פי הסכמה בכתב של מורשינו או אחד מהם.

כל האמור ביפוי כח והרשאה זה בלשון רבים, אף היחיד במשמע, ולהיפך.

בכל מקום ביפוי כח זה בו נזכרים המקרקעין, הרי אם לאחר פעולות איחוד וחלוקה יוצרו חלקות ו/או חלקות חדשות ו/או מגרשים חדשים וינתנו להם מספרים חדשים, מוסכם בזה כי יפוי כח זה יחול על החלקות החדשות ו/או על המגרשים החדשים יהיו מספריהם אשר יהיו. כן מוסכם כי יפוי כח זה יחול על הנכסים, יהא המספר שיינתן לה לצורכי רישומים שונים כאשר יהיה.

ולראיה באנו על החתום :

_____	_____	_____	_____
שם	חתימה	שם	חתימה

מחיר למשתכן- נספח ג'- תשלומים

שנחתם ב _____ ביום _____ חודש _____ בשנת _____

בין: **אדיר ח.א.ש.ר יזמות ובנייה בע"מ ח.פ 515517944**

מרח' שרה מלכין 1, עפולה

טל: 04-6407111

פקס: 046596136

(להלן "המוכר/ת" או "החברה")

מצד אחד

לבין: _____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

מרחוב _____,

טל' _____

(להלן: "הקונה" או "הרוכש" או "הקונים" ביחד ולחוד)

מצד שני

הואיל: נספח זה נחתם במעמד חתימת ההסכם ומהווה חלק בלתי נפרד מההסכם הנ"ל;

והואיל: לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה משמעות הנתונה לו בהסכם;

"הדירה" – דירה מס' _____ הנמצאת בקומה _____ בבניין מס' _____, מגרש _____ בת _____ חדרים+חדר בטחון (ממ"ד) והפונה לכיוון _____ וכן חנייה מס' _____ ומחסן מס' _____ (להלן ייקרו ביחד: "הדירה").

1. התמורה

בתמורה להתחייבות המוכר ע"פ ההסכם, מתחייב הקונה לשלם למוכר סך כולל של _____ ₪ (ובמילים: _____ ש"ח). סכום זה כולל מע"מ בשיעורו הידוע במועד חתימת הסכם זה (_____% (להלן: "התמורה").

2. מועד המסירה הצפוי

מועד המסירה הצפוי הינו תוך 46 חודשים ממועד מסירת המגרש למוכר ולא יאוחר מיום מיום 22.10.2020 הכל בכפוף להוראות הסכם זה.

3. תשלומים

את התמורה ישלם הקונה בתשלומים כדלקמן, כשלכל תשלום יתווספו כאמור הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 10 להסכם:

3.1 סכום של _____ ש"ח (ובמילים: _____) ישולמו במעמד חתימת ההסכם (המהווה כ-7% מהתמורה).

3.2 סכום של _____ ש"ח (ובמילים: _____) ישולמו עם גמר הרצפה של הקומה הראשונה במבנה שלא על קומת עמודים תוך ולא יאוחר מ - 30 ימים מיום דרישת המוכר (המהווה 33%). (הסכומים בסעיף 3.1 ו- 3.2 יהיו ביחד במצטבר: "התשלום הראשון")

3.3 סכום של _____ ש"ח (ובמילים: _____) ישולמו עם גמר שלד הקומה שבה נבנית הדירה(המהווה 20% מהתמורה).

3.4 סכום של _____ ש"ח (ובמילים: _____) ישולמו עם גמר טיח פנים (המהווה 15% מהתמורה).

3.5 סכום של _____ ש"ח (ובמילים: _____) ישולמו עם גמר טיח חוץ או ציפוי חוץ של הדירה (המהווה 15% מהתמורה).

3.6 סכום של _____ ש"ח (ובמילים: _____) ישולמו עם מסירת הדירה בהתאם לחוזה המכר (המהווה 10% מהתמורה).

כל תשלום בגין התמורה ישולם אך ורק לחשבון החברה בבנק _____, סניף _____ (להלן: "הבנק") חשבון מספר _____.

4. תנאי ההצמדה

4.1 התמורה תוצמד למדד תשומות הבניה שיהיה ידוע בחודש 10/2015 שפורסם ביום 15 בנובמבר 2015.

4.2 בסעיף זה "מדד תשומות בבניה למגורים" משמעו מדד התשומות בבניה הידוע בשם מדד התשומות לבניה למגורים כפי שמתפרסם מעת לעת ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. במידה ויוחלף בסיס המדד או במידה שתוחלף שיטת חישובו ועריכתו או במידה שיפורסם ע"י גוף אחר במקום הלשכה הנ"ל תעשה החברה את חישוב עלית מדד תשומות הבניה לצרכי סעיף זה תוך התחשבות בשינויים הנ"ל.

4.3 כל התשלומים והסכומים המצוינים בנספח זה ו/או בהסכם יישאו הפרשי הצמדה לפי התנאים המפורטים בסעיף 10 להסכם.

4.4 הסכומים הנקובים בהסכם על נספחיו כוללים את מס הערך המוסף הידוע במועד חתימת הצדדים על הסכם זה (17%). עלה שיעור המע"מ בטרם שילם הקונה לחברה את מלוא מחיר הדירה

ושאר התשלומים שעליו לשלם לו ע"פ הסכם זה על נספחיו, יתווסף לכל תשלום שטרם שולם, לפי העניין, מס ערך מוסף כשיעורו החדש ובהתאם להוראת כל דין.

5. תשלומים נוספים-

5.1 יובהר כי התמורה אינה כוללת סך של 5000 ₪ בתוספת מע"מ ו/או 0.5% מערך העסקה לפי הנמוך מבין השניים, כדין בגין השתתפות הקונה בהוצאות המשפטיות של המוכר (בהתאם להוראות סעי' 6ג' לחוק המכר דירות). תשלום זה ישולם במועד החתימה על הסכם זה בשיק ערוך לפקודת המוכר.

5.2 במועד מסירת הדירה, יישא הקונה בתשלום בגין האגרות הכרוכות ברישום משכנתא לטובתו, לטובת משרד הבינוי והשיכון ולטובת הבנק המממן מטעמו (ככל והקונה נטל משכנתא לצרכי מימון התמורה) ובגין מוני המים, החשמל והגז הדירתי.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות נספח זה והוראות ההסכם יגברו הוראות נספח זה.

6. שונות

6.1 המוכר יחתום על התחייבות לרישום משכנתא לבנק שילווח לקונה כספים למימון רכישת הדירה בתנאים האמורים בהסכם ובנוסח המקובל אצל המוכר, ובלבד שקודם לכן קיבל המוכר מהקונה סכום המהווה לפחות 10% או 100,000 ₪ מהתמורה מעבר לסכום המובטח במשכנתא, ממקורותיו העצמאיים של הקונה (היינו, שלא באמצעות הלוואה מובטחת במשכנתא).

6.2 בנוסף לכל תרופה אחרת שיש למוכר בהתאם לתנאי ההסכם ו/או בהתאם לכל דין, הרי שבגין כל פיגור שיפגר הקונה בתשלום כל סכום המגיע ממנו ע"פ תנאי ההסכם, ישלם הקונה למוכר ריבית כמפורט בסעיף 18.4 להסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר המוקנה למוכר.

6.3 התנאים והמועדים בנספח זה הנם תנאים יסודיים של ההסכם, והפרת כל תנאי שהוא מתנאים אלו תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

6.4 בכל מקרה של סתירה בין הוראות נספח זה והוראות ההסכם יגברו הוראות נספח זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

המוכר

נספח ד' - הוראות חוק הבטחת השקעות בעניין כספי הרוכש

לכבוד :

_____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

ג.א.ג,

הנדון : הוראות חוק המכר (דירות)(הבטחת השקעתם של רוכשי דירות) תשל"ה 1974 בעניין הבטחת כספי הקונה

בהתאם לסעיף 1א2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה - 1974 (להלן : "החוק") חלה על המוכר חובה להודיע לקונה בכתב, במועד חתימת ההסכם, על זכותו על פי החוק להבטחת הכספים המשולמים על ידו על חשבון התמורה הקבועה בהסכם ועל הדרכים שקבע החוק לעניין זה ;

לפיכך נבקש להודיעכם כי החוק קובע כדלקמן :

"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, 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, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות הבנקאית ;

(2) ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א- 1981, שאישר לענין זה המפקח על הביטוח, להבטחת החזרתם של כל הכספים כאמור בפסקה (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 החזרת כל הכספים 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".

בכבוד רב,

אדיר ח.א.ש.ר יזמות ובנייה בע"מ

מחיר למשתכן- נספח ה' - היתר בניה

שנחתם ב _____ ביום _____ בחודש _____ בשנת _____

בין: **אדיר ח.א.ש.ר. יזמות ובנייה בע"מ ח.פ. 515517944**

מרח' שרה מלכין 1, עפולה

טל: 046407111

פקס: 04659136

(להלן: "המוכר/ת" או "החברה")

מצד אחד

לבין:

_____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

מרחוב _____, _____

טל' _____

(להלן: "הקונה" או "הרוכש" או "הקונים" ביחד ולחוד ובערבות הדדית ביניהם)

מצד שני

חרף האמור בהסכם המכר על נספחיו, מוסכם על הצדדים כדלקמן:

מובא בזאת לידיעת הקונה כי טרם ניתנו היתרי בניה לפרוייקט ו/או לדירה, וכן כי המוכר טרם התקשר עם בנק ו/או מוסד פיננסי אחר ע"מ שיעניק לו אשראים וליווי בהקמת הפרוייקט, כמפורט בהסכם המכר.

לפיכך, מוסכם בזאת כי במידה ולא יתקבלו היתרי הבניה בתוך 6 חודשים ממועד החתימה על ההסכם, יהא הקונה זכאי לבטל את ההסכם, בהודעה בכתב שתמסר למוכר בתוך 15 יום מתום המועד האמור.

כן מובא לידיעת הקונה, כי הואיל וטרם ניתנו היתרי בניה כאמור, יתכנו שינויים בתכנון הסופי המאושר של הפרוייקט ו/או הבנין ו/או הדירה, והקונה מסכים לכך. עם זאת, במידה וכתוצאה מהיתר הבניה שינתן ישתנה שטח הדירה בשיעור העולה על הסטיות המותרות בהתאם לחוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973, או יחול שינוי מהותי אחר בצורת הדירה, שיש בו כדי לגרוע מן השימוש הסביר של הקונה בדירה, יהא כל אחד מן הצדדים זכאי לבטל את ההסכם בתוך 30 יום מיום מתן הודעה לקונה על שינוי כאמור.

בוטל ההסכם בנסיבות האמורות בסעיפים 2 או 3 לעיל, ישיב המוכר לקונה, בתוך 30 יום ממועד קבלת הודעת הביטול, את הכספים ששילם הקונה למוכר על חשבון התמורה. למען הסר ספק לא יוחזרו לקונה כספים ששולמו בגין הטיפול המשפטי והוצאות הרישום. כתנאי מוקדם להשבת כל

סכום לידי הקונה ישיב הקונה למוכר את כל המסמכים שנמסרו לו או למי מטעמו או עבורו בנוגע להסכם זה וכל הכרוך בו, לרבות בטוחות שנמסרו לו בהתאם לסעיף 61 להסכם, ככל שנמסרו לו, וכן את ההתחייבויות שמסר המוכר למוסד פיננסי שנתן לקונה הלוואה לצורך רכישת הזכויות על פי הסכם זה ויחתום על כל מסמך שידרש לצורך הדיווח על הביטול לרשויות. מובהר, כי מעבר להשבת הכספים כאמור, הקונה לא יהא זכאי כלפי המוכר לכל סעד נוסף או שונה, מכל סוג ומין שהם.

במידה ויחולו שינויים בתכנון הסופי המאושר של הפרוייקט ו/או הבנין ו/או הדירה, וההסכם לא יבוטל על ידי מי מהצדדים כאמור, יחתום הקונה, עם קבלת דרישת המוכר, על תוכניות ו/או מפרטים חדשים שיצורפו להסכם במקום התוכניות ו/או המפרטים הקיימים.

עוד מוסכם, כי חרף האמור בהסכם המכר על נספחיו, ובפרט בסעיף 4.2.4 לנספח התשלומים, לא יקבל הקונה בטוחה מאת המוכר עד אשר יועבר התשלום הראשון במלואו ועד אשר יחתום על יפוי כח למחיקת הערת אזהרה.

בכל סתירה שתהא בין נספח זה לבין הוראות ההסכם יגברו הוראות ההסכם. לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה המשמעות הנתונה לו בהסכם.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

קונה

המוכר

נספח ו'-תצהיר וכתב התחייבות הרוכש בהתאם להוראות המכרז

אני/אנו החתומים מטה: _____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

חתמת/ינו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרוייקט "יובלים" בקרית שמונה (להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכר: אדיר ח.א.ש.ר יזמות ובנייה בע"מ ח.פ. 515517944.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז מס' צפ/117/2016 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז") על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות הכללים המתייחסים לרוכש הדירה.

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

אני/אנו מצהיר/ים 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 בדבר זכות בעלות/חכירה בנוסח המצ"ב.

אני/אנו מתחייב/ים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה.

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

ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי להבטחת התחייבות/ינו זו, תרשום הערת אזהרה במרשם המקרקעין ובספרי המוכר.

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

שם

שם

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיע בפני, עו"ד _____, בכתובת
_____ מר/גב' _____ ת.ז. _____ ת.ז. _____
המוכרים לי באופן אישי ולאחר שהוזהרו/ו 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
בפני.

עו"ד

נספח ז' תצהיר - חסר קרקע ביעוד מגורים

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

בעלות/חכירה/חכירה לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב-1972. זכות על פי חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/לחכירה/לחכירה לדורות או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב).

זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה או בכל דרך אחרת כאמור לעיל.

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 משרד הבינוי והשיכון.

הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו, ובכלל זה הורה עצמאי שהיה בעל זכויות של עד- 50% בדירה שנמכרה בעקבות גירושין או במהלך הנישואין (קודם לגירושין) ולא היו לו זכויות נוספות בהתאם להגדרות לעיל ב- 6 שנים שקדמו למועד הגשת הבקשה.

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

חתימת המצהיר/ים* _____

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

אישור:

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

שם מלא של עורך הדין מס' רישיון תאריך חתימה וחותמת

אדיר ח.א.ש.ר יזמות ובנייה בע"מ ח.פ 515517944

נספח ח' – טבלאות חיובים/זיכויים

ריכוז טבלאות זיכויים/חיובים

הערות מיוחדות

1. ריכוז זיכויים/חיובים אלו הינם אך ורק הנדרשים בתיקון מס' 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ד-1974 ותיקון לצו המכר התשע"ה-2015 (מפרט המכר). זיכויים/חיובים נוספים ככל שיאושרו ע"י החברה/הקבלן יוצגו בנפרד במסגרת הליך שינויי הדיירים.
2. המחירים הנקובים להלן כוללים מע"מ.
3. המחירים הנקובים בנספח זה צמודים ל: מדד תשומות הבנייה של חודש 08/2016 שפורסם ביום 15 ספטמבר 2016..
4. המועד האחרון שעל רוכש הדירה להודיע לחברה/קבלן, על רצונו או אי רצונו לנצל זכותו לזיכויים/חיובים אלו במסגרת הליך שינויי דיירים (ימסר לרוכש הדירה ע"י החברה/הקבלן בהמשך).
5. אי הודעת רוכש הדירה כאמור עד התאריך האמור תתקבל כוויתור לזכותו זו על פי כל דין.
6. למניעת ספק יודגש כי לא יאושרו שינויים שאינם עומדים בחוק ובתקנים ו/או פוגעים בבטיחות ו/או גורמים לעיכוב בהתקדמות העבודה או השלמת הבניין וקבלת אישורי אכלוס.
7. ניצול זיכוי בגין ארונות המטבח המתוכננים וככל שנבחר ע"י הרוכש ספק מטבחים שאינו ספק החברה, התקנת המטבח תתאפשר לרוכש רק לאחר מסירת הדירה, ובאחריות הרוכש ועל חשבונו.
8. למניעת ספק יודגש כי צנרות לחשמל/תקשורת/מים/ביוב, הנמצאים באלמנטים יצוקים או בנויים והסתיימה התקנתם, יחשבו כסיום "התקנת הפריט" כמשמעותו בתיקון 6 לחוק המכר לעניין הודעת רוכש על מימוש זכותו לזיכוי/שינוי מהאמור במפרט המכר.
9. פרטים שונים המוצגים אצל ספק אחד מספקי החברה יבחרו אך ורק אצל אותו ספק. לא תינתן אפשרות לבחור פריטים שונים בין ספקים שונים, לדוגמא: כלים סניטריים וברזים.
10. כל המחירים המצוינים בנספח זה הינם בכפוף לכך שבקשת הקונה לביצוע השינוי המבוקש תוגש לחברה ו/או לקבלן הראשי, בצירוף תרשים מפורט (ככל שנדרש) לשיעור רצונו של הקבלן ו/או החברה ובכפוף להוראות כל דין, ויחתם הסכם להזמנת השינוי כאמור בין הקונה לקבלן הראשי ו/או לחברה, לפחות 30 ימים בטרם החל שלב יציקת ריצפת הקומה בה ממוקמת הדירה.
11. במקרה של ציון פריט מתומחר לזיכוי/שינוי/תוספת, בנספח זה ושאינו מצוין במפרט המכר, לא יינתן כל זיכוי בגינו.
12. למניעת ספק יודגש כי מחירי בזיכויים הנקובים בנספח זה הינם אך ורק לצרכי שידרוג אצל ספקי המוצרים/עבודה של החברה. במקרה של זיכוי כספי ("כסף ביד"), יש להפחית % ___ מהמחירים לזיכוי הנקובים לעיל.
13. מימש הקונה בפועל זכותו לזיכויים/חיובים, מהפריטים המתומחרים המפורטים בטבלה זו, בחתימת החברה/המוכרת והקונה על נספח זה, יראו השינויים שבצע הקונה כאמור כשינויים מוסכמים במפרט המכר.

מקרא:

יח' - יחידה.

מ"ר - מטר מרובע.

מ"א - מטר אורך.

חומר – חומר לבן (האביזר עצמו בלבד).

קומפלט - חומר לבן + חומר שחור + עבודה.

פריט - פריט אחד בודד.

נושא: ארונות מטבח, רחצה

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר. עבודה	יח'	מחיר זיכוי בש"ח	כמות	סה"כ
	זיכוי לכלל ארונות המטבח (כולל ארונות תחתונים, משטח עבודה, כיור מטבח, ברז מטבח, חיפוי מטבח), לפי התיאור שבמפרט המכר.	קומפלט		6000		
	ארון רחצה (בחדר רחצה כללי. כולל כיור אינטגרלי), לפי התיאור שבמפרט המכר.	קומפלט		500		

נושא: קבועות שרברבות ואביזרים

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר עבודה	יח'	מחיר זיכוי בש"ח	כמות	סה"כ
	סוללות ברז לכיור רחצה, לפי התיאור במפרט המכר	קומפלט	פריט	250		
	סוללות ברז לאמבטיה, לפי התיאור במפרט המכר	קומפלט	פריט	250		
	סוללות ברז למקלחת, לפי התיאור במפרט המכר	קומפלט	פריט	250		

נושא: חשמל/ תקשורת

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר עבודה	יח'	מחיר זיכוי בש"ח	כמות	סה"כ
	נקודת מאור קיר/תקרה - זיכוי	קומפלט	פריט	90		
	נקודת מאור קיר/תקרה – שינוי מיקום	קומפלט		150		
	נקודת מאור קיר/תקרה - תוספת	קומפלט		250		

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח/	מחיר ליחידה בש"ח	כמות	סה"כ
	נקודת מאור קיר/תקרה (מחליף) – תוספת			250		
	בית תקע - מאור זיכוי			150		
	בית תקע מאור – שינוי מקום			150		
	בית תקע מאור – תוספת			250		
	נקודת מאור הדלקה כפולה – זיכוי			150		
	נקודת מאור הדלקה כפולה – שינוי מקום			150		
	נקודת מאור הדלקת כפולה – תוספת			250		
	נקודת הכנה לטלויזיה בכבלים – שינוי מקום			150		
	נקודת הכנה לטלויזיה בכבלים – תוספת			250		
	בית תקע מעגל נפרד – זיכוי			150		
	בית תקע מעגל נפרד (מוגן) – זיכוי			150		
	בית תקע מעגל נפרד - שינוי מקום			150		
	בית תקע מעגל נפרד – תוספת			250		
	בית תקע מעגל נפרד (מוגן) – תוספת			250		
	בית תקע דרגת הגנה IP44 – זיכוי			150		
	בית תקע דרגת הגנה IP44 - שינוי מיקום			150		
	בית תקע דרגת הגנה IP44 - תוספת			250		
	נקודת טלפון חוץ – שינוי מיקום			150		
	נקודת טלפון חוץ – תוספת			250		
	נקודת טלפון פנים (אינטרקום) – שינוי מיקום			150		
	נקודת טלפון פנים (אינטרקום) – תוספת (ללא אביזר קצה)			250		
	נקודת כח – זיכוי			120		
	נקודת כח - שינוי מיקום			150		
	נקודת כח – תוספת			250		
	נקודת כח (פקט) - תוספת			250		

הערה לטבלאות החשמל/תקשורת

ראה הערות כלליות לאחר סעיף 3.7 (טבלה 5), במפרט המכר.

מימש הקונה בפועל זכותו לזיכויים/חיובים, מהפריטים המתומחרים

המפורטים בטבלה זו, בחתימת החברה/המוכרת והקונה, יראו השינויים

שבצע הקונה כאמור כשינויים מוסכמים במפרט המכר.