

נספח ג' - תמורה/מועדים ותנאי תשלומים

שנחתם ב _____ ביום _____ חודש _____ בשנת 2019

בין:

א.י. אדיר כהן יורם בע"מ 515190486
מרח' שרה מלכין 1, עפולה
טל: 04-6407111
פקס: 046596136
(להלן "המוכר/ת" או "החברה")

מצד אחד

1. לבין: _____ ת.ז. _____

2. _____ ת.ז. _____

מרח' _____ טל: _____

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

מצד שני

1. נספח זה נחתם במעמד חתימת ההסכם ומהווה חלק בלתי נפרד מההסכם הנ"ל.

2. 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' _____.

מועד המסירה 3.

מועד המסירה הינו 31/12/2019 בכפוף להוראות הסכם זה.

תשלומים 4.

הקונה ישלם את התמורה בתשלומים כמפורט להלן, כאשר לכל תשלום יתווספו כאמור הפרשי הצמדה למדד הבנייה כמפורט בהסכם. מובהר כי התשלומים כמפורט להלן לא יעלו על השיעורים שנקבעו בתקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ב- 1975 וכן בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה- 1974.

5. בתמורה להתחייבויות המוכר בחוזה מתחייב הקונה לשלם למוכר את מחיר הדירה בסך של _____ ₪ (_____ שקלים חדשים), כולל מע"מ (להלן: _____

"התמורה", בתשלומים ובמועדים המפורטים להלן ובתוספת הפרשי הצמדה כמפורט להלן:

- א. סך של _____ המהווים השלמה ל- 7% ממחיר התמורה ישולמו במועד חתימת חוזה זה בניכוי המקדמה ששולמה במעמד בחירת הדירה (להלן: "מועד התשלום הראשון"). מובהר כי מיד לאחר התשלום הראשון המוכר מתחייב לרשום הערת אזהרה טרם התשלום השני וכתנאי לו אשר תהווה בטוחה לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות).
- ב. סך של _____ המהווים 13% ממחיר התמורה (השלמה ל-20% מ"התמורה") ישולמו עד ולא יאוחר מ-45 ימים ממועד חתימת הסכם זה.
- ג. סך של _____ המהווים 35% ממחיר התמורה ישולמו עד ולא יאוחר מיום 01.08.19.
- ד. סך של _____ המהווים 35% ממחיר התמורה ישולמו עד ולא יאוחר מיום 15.10.19.
- ה. סך של _____ המהווים 10% ממחיר התמורה (השלמה ל 100%) ישולמו עד ולא יאוחר מ-7 ימים לפני מסירת הדירה לידי הקונה.
- ו. כל תשלום בגין התמורה ישולם אך ורק לחשבון החברה בבנק _____ סניף _____ (להלן: "הבנק") חשבון מס' _____.
6. על אף האמור בסעיף 5 לעיל מובהר כי ככל שלא הצליח הקונה, עפ"י הצהרתו, לקבל משכנתה מאחד מהבנקים למשכנתאות, לפי בחירתו של הרוכש, מהסיבה כי הבטוחה הניתנת בפרוייקט הינה באמצעות רישום הערת אזהרה כי אז ישלם סך של 7% ממחיר התמורה כמפורט בסעיף 5 לעיל ואילו יתרת התמורה תשולם במועד מסירת הדירה לידי הקונה. לא תחול הצמדה על יתרת התמורה מיום חתימת ההסכם ועד למועד המסירה בפועל ולאחר קבלת טופס 4.

7. תנאי הצמדה

- 7.1 הודע לקונה כי מחיר הדירה שנקבע בהסכם זה מוצמד למדד בהתאם להוראות סעיף 9.4 להסכם שבין החברה לבין רמ"י: מדד תשומות הבנייה החל מהמדד הידוע ביום 1.1.2018 ועד למדד שיהא ידוע ביום החתימה על חוזה המכר (בין היזם לזכאי) או במועד של 10 חודשים מיום 1.1.2018 לפי המוקדם מבניהם.
- 7.2 כל תשלום מהתשלומים המפורטים בסעיף 5 לעיל יהיה צמוד למדד תשומות הבנייה למגורים שהיה ידוע ביום חתימת הסכם זה _____ שפורסם ביום _____ (להלן: "מדד הבסיס") וזאת ככל שקיבל הקונה משכנתא מאת בנק למשכנתאות לרכישת הדירה.

7.3 בסעיף זה "מדד תשומות הבנייה למגורים" משמעו- למדד תשומות הבנייה למגורים המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ומחקר כלכלי (להלן: "הלשכה לסטטיסטיקה") אף אם יתפרסם ע"י כל מוסד ממשלתי אחר לרבות כל מדד רשמי שיבוא במקומו בין אם הוא בנוי על א ותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו. אם יבוא מדד אחר יקבע היחס בינו לבין המדד המוחלף ע"י הלשכה לסטטיסטיקה.

7.4 אם יתבהר מתוך המדד שהתפרסם לאחרונה לפני היום שנקבע עפ"י חוזה זה לתשלום כלשהו מהתשלומים הנ"ל או לפני היום בו שולם בפועל תשלום כאמור ע"י הקונה לחברה, לפי בחירת החברה (להלן: "המדד החדש") כי המדד החדש עלה לעומת מדד הבסיס, אזי יהיה הקונה חייב לשלם לחברה את התשלום הנ"ל כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה של המדד החדש לעומת מדד הבסיס. פחת המדד החדש ממדד הבסיס לא יחול שינוי בתשלום.

7.5 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.

8. תשלומים נוספים

מובהר כי התמורה אינה מתייחסת לתשלומים נוספים שעל הקונה לבצע לצדדים שלישיים ובכללם:

8.1 תשלום מס רכישה לאוצר, בשיעורו ובמועד עפ"י דין. הקונה מתחייב להמציא לחברה אישור מס רכישה המופנה לרשם המקרקעין, מייד עם קבלתו וכתנאי לביצוע רישום הממכר על שמו.

8.2 תשלום לגורמים הרלוונטיים עבור הזמנת ו/או התקנת מונים לחיבור הדירה: מונה חשמל, מים, גז ככל שיבחר בכך. החברה רשאית לבצע תשלומים אלו עבור הקונה במקרה שאי תשלום עלול לעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה. במקרה בו שילמה החברה תשלומים אלה ו/או חלקם קודם למועד המסירה, ישיב הקונה לחברה את הסכומים ששולמו במקומו כאמור, עד לא יאוחר מ 7 ימים קודם למועד המסירה בפועל, בצירוף הפרשי הצמדה ממועד תשלום ע"י החברה. לקונה יעמדו כלפי החברה אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי. מובהר כי התשלום עבור החיבורים הנ"ל עד לארון המרכזי בבניין יחול על החברה.

8.3 סך של השתתפות בהוצאות משפטיות בסך של 4,960 ₪+מע"מ או 0.5% בתוספת מע"מ ממחיר הממכר- לפי הנמוך, אשר ישולם במועד החתימה על הסכם זה, ובהתאם לתקנות המכר (דירות)(הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות),

התשע"ה- 2014. למען הסר ספק, מובהר כי ההוצאות המשפטיות, כהגדרתן בסעיף זה, כוללות טיפול משפטי ברישום הבית המשותף, רישום היחידה כיחידה נפרדת בבית המשותף ודיווח על העסקה נשוא הסכם זה לרשויות מיסוי מקרקעין, והקונה לא יתבקש לשאת בתשלום נוסף ו/או אחר עבור רכיב זה.

8.4 במועד מסירת הדירה, ישא הקונה בתשלום בגין האגרות הכרוכות ברישום משכנתא לטובתו, (ככל והקונה נטל משכנתא לצורכי מימון התמורה).

9. שונות

9.1 המוכר יחתום על התחייבות לרישום משכנתא לבנק שילוה 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).

9.2 בנוסף לכל תרופה אחרת שיש למוכר בהתאם לתנאי ההסכם ו/או הדין, הרי שבגין כל פיגור שיפגר הקונה בתשלום כל סכום המגיע ממנו עפ"י תנאי ההסכם, ישלם הקונה למוכר ריבית כמפורט בהסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר המוקנה למוכר.

9.3 התנאים והמועדים בנספח זה הינם תנאים יסודיים של ההסכם, והפרת כל תנאי שהוא מתנאים אלה תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

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

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

המוכר

נספח ד' - יפוי כח והרשאה מיוחד ובלתי חוזר

אנו החתומים מטה:

שם: _____ ת.ז. _____

שם: _____ ת.ז. _____

כולנו יחד וכל אחד מאתנו לחוד, ממנים ומיפים בזה את כוחה של חברת א.י. אדיר כהן יורם בע"מ 515190486 ו/או עו"ד אורנית ארמה-חסין ו/או עו"ד חובב ביטון ו/או מי מטעמם. 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:

ביחס למקרקעין הידועים כגוש 16746 חלקה 140, 144 (לפני פרצלציה) תכנית מפורטת מס' עפ/מק/2/20010 מגרש מס' 170, מגרש מס' 174 בעיר עפולה; דירה מס' _____ בת _____ חדרים (כולל ממ"ד הנחשב חדר), מטבח, שירותים ואמבטיה בפרוייקט בלנדר "מחיר למשתכן" עפולה.

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 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, והכל בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברישומי חברת א.י. אדיר כהן יורם בע"מ 515190486 (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 וחלוקה 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 ההלוואה 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 דינו הערבות הבנקאית שקיבלנו או שנקבל מהמוכר, כולה או חלקה.

לבטל ו/או 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, הצהרות, אישורים, , ובכלל לחתום על כל תעודה ומסמך הדרושים לביצוע המעשים והפעולות המפורטים ביפוי הכח והרשאה זה לפי שיקול דעת/ותם 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 שייעשו 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 שתירשם במשכנתא ראשונה בדרגה ו/או כל דרגה אחרת ובין שתירשם עם משכנתאות או זכויות אחרות, בין שהמשכנתא תהיה על ידי רישום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין על פי חוק המקרקעין תשכ"ט - 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 דעתו 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"ט - 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, 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 ובמקומנו.

מבלי לגרוע מהאמור 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..

לגבות בשמנו ובמקומנו 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 ובמקומנו 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, לאחר או לאחרים, ולבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל ולהעבירו מחדש, למנות עורכי דין או מורשים אחרים ולפטרם 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.

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 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 שמגיע 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 פינויים מכל אדם וחפץ ו/או לדרוש את סילוק יד כל אדם מהנכסים ו/או כל חלק מהם, וכל זאת בין אם פעלו מורשינו על פיסקה 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. 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.

מובהר כי ככל שיידרש הרוכש לחתום על יפוי כח נטוריוני ההוצאות בגין יפוי כח זה יחולו על המוכר.

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: _____ ת.ז.: _____ חתימה: _____

שם: _____ ת.ז.: _____ חתימה: _____

אישור עו"ד

הנני הח"מ עו"ד _____ מאשר/ת בזאת כי ביום _____ הופיעו בפניי מר/גב _____ ת.ז. _____, ולאחר _____ ת.ז. _____, שזיהיתי אותם חתמו בפניי על יפוי כח זה.

חתימה+חותמת

תאריך

נספח ו' - תצהיר והתחייבות - היעדר יחסים מיוחדים עם הקבלן

אנו הח"מ,

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

מצהירים ומתחייבים בזה כלפי חברת א.י. אדיר כהן יורם בע"מ ח.פ. 515190486 (להלן: "החברה") כדלקמן:

1. זכינו בהגרלה לבחירת ולרכישת דירה מהחברה בפרוייקט בלנדר מחיר למשתכן עפולה (להלן: "הדירה").

2. ידוע לנו שתנאי למימוש זכיתנו לרכישת הדירה מהחברה הוא שנצהיר הצהרת אמת בדבר היעדר יחסים מיוחדים בינינו לבין החברה ו/או מי מטעמה, כמפורט להלן.

לפיכך, אנו מצהירים כדלקמן"

א. לא אנו ואף לא קרוב משפחה שלנו, איננו שותפים ו/או עובדים של החברה ו/או של מי מבעליה.

ב. לא אנו ואף לא קרוב משפחה שלנו, איננו סוכנים בלעדיים ו/או מפיצים בלעדיים ו/או בעלי זיכיון בלעדי של החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה.

ג. החברה ו/או מי מבעליה ו/או קרוב משפחה של מי מבעליה אינו "שולט" בנו ו/או בקרוב משפחה שלנו, חוקית או מעשית, באופן המאפשר לו להגביל או לכוון את פעולותינו.

"קרוב משפחה"- לעניין הצהרתנו זו: בן זוג, את, אחות, הורה, הורי הורה, הורה של בן הזוג, צאצא, צאצא של בן הזוג, ובן זוגו של כל אלה.

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

ולראיה באנו על החתום, היום: _____

חתימה

חתימה

**נספח ז- קריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסר זירה עפ"י החלטת מועצת
מקרקעי ישראל מספר 1538**

חסר זירה:

יחיד או תא משפחתי בהתאם למפורט להלן שאין ולא היו לו ו/או למי מיחידו ("יחידיו" - יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיהם שטרם מלאו להם 21 (ולמעט ילד נשוי) ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם), זכויות כלשהן בדירה או בחלק מדירה (בחלק שעולה על שליש) 6 שנים קודם למועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן, כמפורט להלן:

- בעלות/חכירה/חכירה לדורות/שכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב-1972.
- זכות על פי חוזה לבעלות/חכירה/חכירה לדורות או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב). לעניין זה, זכות על פי ירושה כוללת גם מצב בו המבקש הסתלק מעיזבון.
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "קיבוץ"), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.
- זכויות בדירה בשלבי בניה.

זכאי:

אזרח ישראל, כמפורט להלן:

יחידים:

- רווק/ה, גרוש/ה, אלמן/נה, מגיל 35 ומעלה.
- נכה בן 21 ומעלה שהוכר כנכה גפיים תחתונות לצמיתות, המחזיק אישור משרד הבריאות שהינו מרותק לכיסא גלגלים לצמיתות ובעל דרגת נכות לצמיתות בשיעור 75% או יותר.

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 למשרד הבינוי והשיכון להנפקת תעודת זכאות.
 - 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.
- בנוסף לעמידה בקריטריונים לעיל, וכתנאי לקבלת תעודת הזכאות, על המבקש תעודת זכאות, לחתום על התצהיר שלהלן בדבר היעדר זכויות בקרקע המיועדת למגורים.

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

הריני/נו מצהיר/ים כי ככול ויהיה/יו בידינו 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 למשב"ש, 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 _____

בן/בת הזוג: שם משפחה: _____ שם פרטי: _____ מספר ת.ז.: _____ חתימת המצהיר _____

* 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. _____ המוכר/ת 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
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

נספח ח' - תצהיר כתב התחייבות לעמידה בתנאי הוראות החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס

1538

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

_____ ת.ז. _____.

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרוייקט בלנדר בעפולה (להלן: "**דירת מחיר למשתכן**") עם המוכר: א.י. אדיר כהן יורם בע"מ ח.פ. 515190486.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס 1538 הכללים הקבועים בה לעניין דירה כאמור, לרבות הכללים המתייחסים לרוכש הדירה.

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

1.

א. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "חסר/י דירה" כהגדרת מונח זה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1538, וכי אני/אנו מחזיקים באישור הזכאות הנדרש על פי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1538 לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן.

כמו-כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגרים", בנוסח המצ"ב.

ב. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה, או תוך 7 שנים ממועד קבלת ההודעה על זכיתי/זכיותנו במכרז, לפי המוקדם מבניהם.

ג. כמו כן, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל. 2. התחייבות זו וזכויות משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל, כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר למשתכן ע"י בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירת מחיר למשתכן, בנסיבות של אי פרעון ההלוואה על ידינו 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 התחייבותי/נו זו.

ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/התחייבויותינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 250,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון.

שם

שם

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיע בפני, עו"ד _____, בכתובת
_____ מר/גב' _____ ת.ז. _____ 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, אישר/ו את
נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

עו"ד

נספח ט' עדכון קונה

על זכותו לפי חוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974

המוכר מייצע בזאת את הקונה בכתב במעמד חתימת החוזה על זכותו של הקונה לפי החוק להבטחת הכספים שישלם למוכר בחוזה המכר בקשר לרכישת הדירה והדרכים שנקבעו לפי החוק לעניין זה:

חוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974

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.

2א. מוכר שהבטיח את כספי הקונה לפי סעיף (1) או (2) יהיה רשאי להחליף את הערובה באחת מדרכי הערובה לפי סעיף (3), (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

2א1. (א) לא ימכור מוכר דירה לקונה, אלא אם כן הודיע לקונה בכתב, במועד חתימת חוזה המכר, על זכותו על פי חוק זה להבטחת הכספים ששולמו ועל הדרכים שנקבעו לפי החוק לעניין זה.

(ב) מוכר שלא התקשר עם תאגיד בנקאי או מבטח בהסכם למתן ליווי פיננסי, יודיע על כך לקונה בכתב, עד מועד חתימת חוזה המכר; השר רשאי לקבוע הוראות בדבר אופן ומועד מסירת ההודעה.

2ב. (א) היתה הקרקע שעליה הדירה הנמכרת ממקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל, לא יהא המוכר חייב להבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 2 אלא לתקופה שתסתיים בהתמלא כל אלה:

(1) הושלמה בניית הדירה בהתאם לחוזה המכר;

(2) נמסרה ההחזקה בדירה לקונה;

(3) נחתם חוזה בין הקונה לבין רשות מקרקעי ישראל (להלן - הרשות) ובו התחייבה הרשות להביא לידי רישום הקונה כשוכר הדירה לתקופה

שלמעלה מעשרים וחמש שנים כשהיא נקיה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול, ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת הקונה.

- (ב) חוזה שנחתם בין הקונה לבין הרשות כאמור בפסקה (3) של סעיף קטן (א), בין יום כ"א בשבט תשל"ה (2 בפברואר 1975) לבין יום ב' בניסן תשל"ט (30 במרס 1979), יראו כאילו כלולה בו התחייבות הרשות כאמור בפסקה (3) האמורה.
- (ג) חובה הרשות לפצות את הקונה על אי מילוי התחייבויותיה על פי פסקה (3) של סעיף קטן (א), ישפה המוכר את הרשות זולת אם הוכיח כי הרשות היא אחראית לעילת הפיצוי.
- ג2. (א) בסעיף זה –
- "תאגיד בנקאי" – תאגיד בנקאי שהמציא ערבות בנקאית כאמור בסעיף 12(1), בין שהוא תאגיד מלווה ובין שאינו תאגיד מלווה;
- "מבטח" – מבטח שהמציא פוליסת ביטוח כאמור בסעיף 2(2), בין שהוא תאגיד מלווה ובין שאינו תאגיד מלווה.
- (ב) מוכר יפנה בכתב לתאגיד בנקאי או למבטח, לפי העניין, בדרישה שימציא הודעה בכתב, בנוסח שבתוספת, ולפיה שעבוד או התחייבות לשעבוד, שניתנו לטובת התאגיד הבנקאי או המבטח לא ימומשו מתוך הדירה ורישומם יימחק, בהתאם לתנאים האמורים בהודעה (בסעיף זה – ההודעה); פנייה כאמור תיעשה בתוך 30 ימים מאחד מאלה:
- (1) ממועד התשלום הראשון ששילם קונה באמצעות פנקס שוברים אם הערבות הבנקאית או פוליסת הביטוח ניתנו על ידי תאגיד בנקאי או מבטח, שהוא תאגיד מלווה;
- (2) ממועד הוצאת ערבות בנקאית ראשונה אם ניתנה על ידי תאגיד בנקאי שאינו תאגיד מלווה;
- (3) ממועד הוצאת פוליסת הביטוח על ידי מבטח שאינו תאגיד מלווה.
- (ג) פנה המוכר לתאגיד הבנקאי או למבטח כאמור בסעיף קטן (ב), ימסור לו התאגיד הבנקאי או המבטח את ההודעה בתוך 30 ימים ממועד פניית המוכר אליו; עם פנייתו לתאגיד הבנקאי או למבטח, יודיע על כך המוכר לקונה, ועם קבלת ההודעה מהתאגיד הבנקאי או המבטח יעבירה לקונה.
3. על אף האמור בחוזה המכר, לא יקבל מוכר מקונה תשלומי כספים על חשבון מחיר הדירה, בשיעורים העולים על השיעורים שקבע השר בתקנות, אלא אם כן כספים אלה הובטחו כאמור בסעיף 12(1) או (2).
- א3. (א) כל תשלומי העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה, לפי חוק זה (להלן – ההוצאות), יחולו על המוכר.
- (ב) הוראות סעיף קטן (א) לא יחולו, אם על פי חוזה המכר על המוכר לשלם את ההוצאות בשביל הקונה, והמבטח או נותן הערבות הבנקאית, לפי הענין, הוציא קבלה על שם הקונה.
- א31. כספים שהובטחו כאמור בסעיף 12(1) או (2), יוצמדו בהתאם לשיטת ההצמדה שעליה הוסכם בחוזה המכר לגבי מחיר הדירה; לא נקבעה בחוזה המכר שיטת הצמדה כאמור, יוצמדו הכספים שהובטחו למדד תשומות הבניה שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מן המדד שפורסם לאחרונה לפני תשלומם בידי הקונה עד המדד שפורסם לאחרונה לפני החזרתם לקונה במקרה מהמקרים המפורטים בסעיף 12(1).
- ב3. (א) אגיד מלווה ומוכר שהתקשרו בהסכם למתן ליווי פיננסי יפעלו בדרך זו בלבד לעניין פרויקט הבנייה נושא ההסכם.
- (ב) הסכם הליווי של פרויקט בנייה בין התאגיד המלווה לבין המוכר יכלול את חובתם לפעול לפי הסדר השוברים בלבד בהתאם להוראות סעיף זה, וכן פרטים נוספים כפי שיקבע המפקח על הבנקים בהוראות ניהול בנקאי תקין – לגבי תאגיד מלווה שהוא תאגיד בנקאי, או כפי שיקבע הממונה על שוק ההון בהוראות לפי סעיף 2(ב) לחוק הפיקוח על הביטוח – לגבי תאגיד מלווה שהוא מבטח.
- (ג) התאגיד המלווה יפיק פנקס שוברים לתשלום בעבור כל דירה בפרויקט הבנייה, ימסור אותו למוכר ויפקיד תשלומים בעבור הדירה, לרבות תשלומים שהעביר תאגיד שנתן לקונה הלואה לרכישת דירה, לחשבון הליווי באמצעות פנקס

- השוברים בלבד; השוברים יכללו פרטים כפי שיקבע המפקח על הבנקים או הממונה על שוק ההון בהוראות כאמור בסעיף קטן (ב).
- (ד) המוכר ימסור את פנקס השוברים לקונה ויקבל באמצעותו בלבד את התשלומים שישלם הקונה בעבור הדירה; תשלום באמצעות שובר מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכר לתאגיד המלווה להמציא ערבות בנקאית כאמור בסעיף 12(1) או פוליסת ביטוח כאמור בסעיף 22(2), לטובת הקונה.
- (ה) תאגיד מלווה ימציא ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח בשל הסכום ששילם הקונה לפי הסדר השוברים, למעט רכיב המע"מ כהגדרתו בסעיף 13 הנכלל בכספים אלה, בתוך 14 ימי עסקים מיום ששולם כאמור או יוודא כי ניתנה בטוחה אחרת לטובת הקונה בהתאם להוראות סעיף 2; אין בהוראה זו כדי לגרוע מאחריותו של תאגיד בנקאי או מבטח לפי כל דין.
- ג3. נתן תאגיד בנקאי, מבטח או תאגיד אחר הלוואה לקונה לרכישת דירה, חייב הוא –
- (1) להודיע לקונה בכתב על הוראות חוק זה ועל זכויותיו להבטחת הכספים ששולמו למוכר בעבור הדירה;
- (2) להעביר את כספי הלוואה למוכר רק לאחר שווידא כי ניתנה בטוחה לטובת הקונה בהתאם להוראות סעיף 2 או התחייבות בכתב של המוכר למתן בטוחה כאמור.

נספח י' - נספח הצמדת חניית נכה

נספח לחוזה מכר מיום _____ שנערך ונחתם ביום _____

בין:

א.ג. אדיר כהן יורם בע"מ 515190486
מרח' שרה מלכין 1, עפולה
טל: 04-6407111
פקס: 046596136
(להלן "המוכרת")

מצד אחד

1. לבין: _____ ת.ז. _____

2. _____ ת.ז. _____

מרח' _____ טל: _____

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

מצד שני

הואיל וביום _____ נחתם בין הצדדים חוזה מכר ביחס לרכישת דירה מס _____, המצויה בבניין מס' _____ בפרוייקט בלנדר מחיר למשתכן כהגדרתם בחוזה המכר, לרבות חניות בהתאם למסומן בתוכניות המכר;

והואיל והמוכרת מחוייבת להקצות מספר חניות נגישות המיועדות לשימוש של נכה, מתוך כלל החניות בפרוייקט, וזאת על פי הדין ו/או היתר הבניה ו/או דרישת הרשויות;

והואיל ומקום החניה שהוקצה לדירה שרכש הקונה הינה חניה המסומנת בתוכניות המכר כחניה נגישה, המיועדת לשימוש של נכה (להלן: "החניה הנגישה" ו-"נכה");

והואיל והמוכרת הביאה לידיעת הקונה כי החניה הנגישה וכן חניה נוספת, אם הוקצתה לקונה בהתאם להוראות החוזה (להלן: "החניות המוקצות"), הוקצו לו על תנאי וזאת עד למכירת הדירה האחרונה בפרוייקט וכי במקרה שהמוכרת תמכור דירה בפרוייקט לנכה, הזכאי לחניה הנגישה (להלן: "הקונה הזכאי"), תהיינה זכאית המוכרת לבטל את הקצאת החניות המוקצות או את הקצאת החניה הנגישה לבדה, להצמידה לקונה הזכאי ולהקצות לקונה חנייה/ות אחרת/ות בפרוייקט (להלן: "חנייה/ות אחרת/ות"), כמספר החניות שבוטלו כאמור, הכל לפי שיקול דעתה של המוכרת, כמפורט בנספח זה להלן;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כלדקמן:

1. אין באמור בנספח זה כדי לגרוע מהוראות החוזה. בכל סתירה בין הוראות נספח זה ובין הוראות החוזה- יגברו הוראות נספח זה.
2. הוסבר לקונה והוא מסכים ללא סייג כי החנייה/ות המוקצות לו הוקצתה לו על תנאי, כאמור במבוא לנספח זה וכי במקרה שהמוכרת תמכור דירה בפרוייקט לקונה זכאי, תהייה המוכרת זכאית לבטל לקונה את הקצאת החניות המוקצות או את הקצאת החניה הנגישה לבדה, להצמידה/ן לקונה הזכאי ולהקצות לקונה חנייה/ות אחרת/ות, בכל מיקום ואופן, לפי שיקול דעתה הבלעדי של המוכרת.
3. מובהר בזאת כי החניות האחרות יכולות שיוקצו כחניות עוקבות ו/או לא צמודות האחת לשנייה.
4. הקונה מצהיר כי לא תהיה לו כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי המוכרת בגין החלפת החניות המוקצות או החניה הנגישה בלבד, בחניה/ות אחרת/ות.
5. הקונה מצהיר כי במקרה של ביטול הקצאת החניות המוקצות או החניה הנגישה, כאמור לעיל, הקונה לא יהיה בעל זכות כלשהי בחניות האמורות, והוא מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר עימן.
6. המוכרת תשלח הודעה לרוכש בדבר ביטול הקצאת החניות המוקצות או החניה הנגישה לבדה ותציין מיקומן ומספרן של החנייה/ות האחרת/ות שתוצמדנה לדירה.
7. הקונה מתחייב לחתום על כל מסמך ו/או תכנית ו/או תוספת לחוזה, ביחס לחנייה/ות האחרת/ות שתוקצנה לדירה, מיד עם דרישתה הראשונה של המוכרת.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

המוכר

נספח יא'- הנחיות והצהרה בעניין דיווח לרשות המיסים על רכישת דירת מגורים

לכבוד :

_____ ת.ז. _____
_____ ת.ז. _____

בהמשך להסכם לרכישת הדירה שנחתם בינינו, אנו מבקשים להודיעכם כדלקמן :

1. על פי דין, רכישת דירה חייבת עפ"י דין בדיווח (הצהרה) לרשויות מיסוי מקרקעין ובתשלום מס רכישה (דיווח- 30 יום ממועד העסקה ותשלום המס- 60 יום ממועד העסקה).
2. חובת הדיווח והתשלום במועד חלה על כל אחד מהצדדים ובאחריותם הבלעדית, מוטב כי תפנו לקבל ייעוץ מעו"ד בעניין זה. בכל מקרה, החברה ו/או מי מטעמה לרבות עורכי הדין המייצגים אותה לא יישאו בכל אחריות לכל תקלה בדיווח ו/או באי תשלום המס במועדו.
3. הצהרה שהיא "שומה עצמית" מתבצעת באמצעות טופס "הצהרה על נכונות פרטים בהצהרה מקוונת" המצ"ב.
4. הננו מביאים לידיעתכם בזאת כי דיווח מקוון של ההצהרה הנ"ל לרשות המיסים הוכנה על ידינו עבורכם על פי בקשתכם וכשירות בלבד, וזאת לאחר שהודענו לכם כי באפשרותכם להכין את השומה בעצמכם או באמצעות עורך דין מטעמכם או לפנות למשרדי מיסוי מקרקעין לצורך עריכת השומה, ומבלי שמוטלת עלינו ו/או על עורכי הדין מטעמנו כל אחריות ו/או חובה בעניין.
5. השומה נערכה על ידינו מבלי שנקבל אנו ו/או עורכי הדין מטעמנו כל אחריות לגבי גובה השומה הסופית כפי שתיקבע על ידי שלטונות המס, לרבות במקרה ששלטונות המס ידרשו מכם מס רכישה גבוה מהמצויין בשומה שהוכנה עבורכם, ולא תהיה לכם כל טענה בקשר עם כך.
6. הננו מביאים לידיעתכם בזאת, כי עליכם לקבל שוברי תשלום מס רכישה ולשלם אותם בפועל לא יאוחר מאשר שישים (60) ימים מ"יום המכירה"- יום החתימה על חוזה הרכישה, החובה והאחריות הבלעדית בעניין זה מוטלת עליכם בלבד.
7. תשומת ליבכם להנחיות רשות המיסים בחוברת "דע זכויותיך וחובותיך, מדריך למוכר/רוכש זכויות במקרקעין 2016" ובמיוחד לאמור בעמ' 49 בנוגע לפטורים ממס רכישה.
8. האמור במסמך זה אינו בגדר ייעוץ מס ו/או ייעוץ משפטי.

בכוד רב,

א.י. אדיר כהן יורם בע"מ

הריננו/ו לאשר קבלת ההנחיות הנ"ל וכי ידוע לי/נו כי האמור לעיל אינו מהווה תחליף לקבלת ייעוץ משפטי מטעמי/נו, וכי בדקתי/נו באופן עצמאי, לרבות מי מטעמי/נו, את הנתונים אשר מילאתי/נו בהצהרה לרשות המיסים המצ"ב.

הננו מצהירים בזה כי ידוע לנו כי בלא המצאת אישור שלטונות מס שבח ללשכת רישום מקרקעין על תשלום מס רכישה שחל עלינו לא ניתן יהיה להעביר על שמנו ו/או לפקודתנו את הזכויות בדירה בלשכת רישום המקרקעין.

הננו מתחייבים לשלם לאוצר המדינה את מס הרכישה בגין רכישת הדירה כפי שנחוייב ע"י רשויות המס ו/או כל הפרש על חשבון מס הרכישה שעדיין נותר לתשלום ולהמציא לכם בהקדם האפשרי ולא יאוחר מאשר מועד מסירת החזקה כהגדרתו בחוזה המכר, אישור רשויות המס מופנה ללשכת רישום המקרקעין על תשלום מלוא מס הרכישה שחל עלינו.

באם שומתנו "הוקפאה" וטרם עלה בידינו למכור את דירת המגורים הנוספת שברשותנו, אנו מתחייבים להסדיר את הדיווח לרשויות המס מייד עם מכירת הדירה הנוספת, ולחילופין להאריך במידת הצורך את הקפאת השומה בהתאם להוראות כל דין, וכן להסדיר את תשלום מס הרכישה כאמור ולהמציא לידכם אישור מס רכישה מופנה ללשכת רישום המקרקעין וזאת עד למועד הקבוע בדין.

חתימה

שם הרוכש

חתימה

שם הרוכש

נספח יב' - ייפוי כח לבחירת דירה בתכנית "מחיר למשתכן"

1. אנו הח"מ, שם _____ ת.ז. _____, _____, _____
ת.ז. _____ ממנה/ים ומיפה/ים בזאת את כוחו של מר/גב' _____
ת.ז. _____ (להלן: "מיופה הכוח") לבחור בשמי/נו ועבור/ינו דירה
בבניין/בבניינים הנבנה/נבנים בפרוייקט בלנדר מחיר למשתכן עפולה ע"י חברת א.י. אדיר
כהן יורם בע"מ ח.פ. 515190486, בגוש 16746 חלקות 140,144 מגרשים 170, 174 לפי תב"ע
עפ/מק/2/20010.
2. בחירתו של מיופה הכוח הנ"ל תחייב אות/נו ותהיה סופית.

ולראייה באתי/נו על החתום היום _____

_____ חתימה

_____ חתימה

אימות חתימה

אני הח"מ _____, עו"ד, מאשר בזאת כי ביום _____ הופיע/ו בפניי
מר/גב' _____ מספר ת.ז. _____, ו _____
מספר ת.ז. _____, אישר/ו את נכונות הפרטים אשר מולאו בייפוי הכוח לבחירת
דירה במסלול "מחיר למשתכן" וחתם/מו עליו בפניי.

_____ חתימה + חותמת

_____ תאריך

נספח יג' - יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר לרכישת דירה ע"י צד שלישי

אנו הח"מ, שם _____ ת.ז. _____, ו _____, _____
ת.ז. _____ ממנה/ים ומיפה/ים בזאת את כוחו של מר/גב' _____
ת.ז. _____ (להלן: "מיופה הכוח") להיות בא/ת כוחינו ולפעול, ולעשות בשמינו
ובמקומינו את כל הפעולות כמפורט להלן, כולן או מקצתן, בקשר עם היחידה הידועה כדלהלן:
דירה מס' _____ בקומה _____, חדרים, בבנין _____
בפרייקט: בלנדר מחיר למשתכן עפולה, גוש 16746 חלקות 140,144 מגרשים 170, 174 לפי תב"ע
עפ/מק/2/20010 (להלן: "המקרקעין").

וכל הצמוד לה:

מחסן מס' _____

חניה/ות מס' _____

(להלן: "הדירה").

הנבנית/תיבנה ע"י א.י. אדיר כהן יורם בע"מ ח.פ. 515190486 (להלן: "החברה") מכוח סעיף 23
להחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1518 במסלול מחיר למשתכן, על המקרקעין ו/או כל גוש ו/או
חלקות ו/או חלקות משנה אחרות ו/או נוספות אשר יוצרו מהני"ל עקב ביצוע פעולות רישום
והסדר מקרקעין, לרבות חלוקה, איחוד, פרצלציה, רפרצלציה וכיו"ב (להלן: "המקרקעין").

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 הני"ל,
לרבות טופס דיווח לרשות המיסים ויפוי כח 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 לזכותנו בקשר עם הדירה, ליחד כל
הערת אזהרה כאמור לחלקה עליה תמצא הדירה ו/או 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 הני"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 על 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 הקרקע וכיו"ב.
6. לעשות בשמי ובמקומי כל פעולה שהתחייבנו לעשות על פי החוזה ו/או במסגרת ביטול החוזה לרבות חתימה על הסכמי ביטול ו/או תצהירי ביטול חוזה לרשות המיסים ו/או לכל רשות אחרת.
7. יש לפרש ייפוי כח זה על דך ההרחבה על מנת להוציא מהכוח אל הפועל את כל התחייבויותי מכוח החוזה ו/או התחייבויותי מכוח ייפוי כח זה, לרבות פעולות שלא נרשמו במפורש בייפוי כח זה.
8. 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 הביטחונות שקיבלתי לצורך הבטחת התשלומים ששילמנו ע"ח המחיר הכולל של הדירה.
9. לגרום, להסכים, לרשום, לבצע, ולחתום בשמי ובמקומי על כל דבר ועניין בקשר לכל סוגי הפעולות ו/או העסקאות בקשר עם הדירה ו/או המקרקעין, וחלקות סמוכות אשר ידרשו לצורך רישום בית משותף ו/או רישום הדירה ע"ש 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. לרשות הערת אזהרה לטובתי ו/או לטובת בנק מטעמי ו/או לטובת כל צד ג' ו/או ד'.
10. 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 לזכות מעבר ו/או צו ו/או זכות חכירה בקשר עם המקרקעין ו/או כל חלק בהם לרבות הדירה ו/או לבצע כל פעולה אחרת כלשהי לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ו/או לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 ו/או לפי כל דין אחר, ובכפוף להערות ו/או צווים הרשומים ו/או על אף הערות ו/או צווים הרשומים וליתן כל הסכמה, ככל שתידרש, לביצוע מי מהפעולות דלעיל ובשמי ובמקומי.
11. 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 זיקות הנאה על הדירה ו/או על המקרקעין, וכן כל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מהפעולות הנ"ל.
12. 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, פוליסת 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 מאלו 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.
13. לחתום בשמי ובמקומי על כל מסמך, שטר, תצהיר, פרוטוקול לרבות פרוטוקול קבלת חזקה בדירה, הודעה, החלטה, ייפוי כח כללים ו/או בלתי חוזרים ו/או דיווח ככל שהדבר נדרש לצורך ביצוע האמור ביפוי כוח זה.
14. לעשות באופן מוחלט וגמור, וכפי שמיופה 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 מיופה הכוח הנ"ל אשר יעשו 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 חוזה ונשנה.
18. ייפוי כוח זה הינו בלתי חוזר, בלתי ניתן לשינוי ולביטול בכל צורה שהיא, אינו מוגבל בזמן והוא מחייב אותי, את חליפי ואת כל מי שיבוא במקומי, לרבות כל מוסד בנקאי, וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתי והוא יחייב גם את יורשיי, יוריש יורשיי, אפוטרופוסיי ומנהל עזבוני, היות וזכויות בעלי ו/או חוכרי ו/או מוכרי המקרקעין ו/או רוכשי יחידות אחרות בפרוייקט ו/או החברה ו/או כל צד ג' אחר, קשורות ותלויות בו.

ולראייה באתי/נו על החתום:

חתימה

חתימה