

נספח א'1- אישור רוכש בגין קבלת פנקס שוברים

לכבוד :

גב' _____ ת"ז _____
מר _____ ת"ז _____
מרח' _____

א.ג.נ.,

הנדון: רכישת דירה מספר (זמני) _ במגרשים מס' 22, 23 בבניין מס' _ בת _ חדרים בקומה _____ הפונה לכיוונים _____ (להלן: "היחידה") בפרויקט הנבנה על המקרקעין בבאר שבע הידועים כמתחם מס' 43021 בשכונת סיגליות בבאר שבע (תיק מנהל 61077359א) בגוש 38493 חלקות 2, 3 מגרשים מס' 22, 23.

1. נבקשכם לאשר בחתימתכם בשולי מכתב זה, כי קבלתם מאתנו פנקס שוברי תשלום, באמצעותו בלבד עליכם לשלם את מלוא התמורה בגין היחידה, לחשבון החברה מס' _____ המתנהל על שמנו בסניף _____ של בנק דיסקונט לישראל בע"מ.
2. הננו מתכבדים להסב את תשומת ליבכם לכך כי בניית הפרויקט בו מצויה היחידה אינה ממומנת בעת מתן מכתב זה על ידי בנק דיסקונט לישראל בע"מ, מאחר וטרם נתקיימו התנאים המוקדמים לכך.
3. מובהר בזה כי אין בהפקדת הכספים לחשבון החברה שפרטיו בסעיף 1 לעיל, באמצעות פנקס שוברי התשלום, בכדי לגרוע מהאמור לעיל ו/או בכדי ליצור מצג כי הבנק מעמיד מימון מלא או חלקי לבניית הפרויקט, ו/או כדי ליצור מחוייבות של הבנק לעשות כן.
4. אין בכל האמור לעיל בכדי לגרוע מזכויותיהם מכח הערבויות הבנקאיות שיונפקו לכם בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה 1974, לאחר ביצוע התשלומים באמצעות פנקס השוברים.

בכבוד רב,

ארזים (ג.י.א.) בע"מ

חתימת הרוכשים :
הרינו מאשרים את האמור לעיל.

_____ , _____

העתק : בנק דיסקונט לישראל בע"מ

נספח ג' - נספח התמורה

שנערך ונחתם ביום _____ לחודש _____ בשנת 2017

בין: **ארזים (ג.י.א.) בע"מ ח.פ. 51-4076637**
מרח' עומרים 9 א.ת. עומר
טל': 08-9464616 - פקס: 08-9464622
(להלן: "החברה" ו/או "המוכר")

מצד אחד;

לבין:

1. _____ ת"ז _____ (החלק – 50%)
2. _____ ת"ז _____ (החלק – 50%)
מרח' _____
טל: _____
ד. אלקטרוני: _____
(כולם ביחד וכל אחד לחוד יקראו להלן: "הקונה" ו/או "הרוכש")

מצד שני;

1. כללי

- 1.1 נספח זה נחתם במעמד חתימת ההסכם ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2 לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה המשמעות הנתונה לו בהסכם.
- 1.3 בכל מקרה של סתירה בין הוראות הנספח לבין הוראות ההסכם - תגברנה הוראות הנספח.

2. התמורה

2.1 הקונה מתחייב לשלם למוכר את תמורת היחידה בסך של _____ ₪ (במילים: _____ שקלים חדשים), כולל מע"מ, בצירוף הפרשי הצמדה, כמפורט להלן (להלן: "התמורה").

את התמורה ישלם הקונה למוכר בתשלומים כדלקמן:

2.1.1 במעמד החתימה על הסכם זה ישלם הקונה סך של 7% ממחיר הדירה שהינו בסך _____ ₪ (במילים: _____ שקלים חדשים) כולל מע"מ (לעיל ולהלן: "התשלום הראשון"). התשלום הראשון יופקד בנאמנות לנאמן כמפורט בנספח _____.

2.1.2 הקונה ישלם למוכר בתוך 10 ימים מיום קבלת היתר הבניה ופתיחת חשבון הליווי סך של _____ (במילים: _____ שקלים חדשים) המהווה 8% מסכום התמורה בצירוף הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן.

*******יודגש כי ככל והרוכש יבקש לפצל תשלום זה בשל צורך בנטילת הלוואת משכנתא אזי הרוכש ישלם 3% ממחיר התמורה זאת בכפוף להפעלת הסדר השוברים ומתן היתר, כש 5% הנותרים ישולמו בתוך 45 ימים מיום תשלום 3% הנ"ל.*******

2.1.3 תוך 3 חודשים מיום חתימה על חוזה ישלם הקונה 10% ממחיר התמורה בסך של _____ ₪ (במילים: _____ שקלים חדשים), עד ולא יאוחר מיום _____ בצירוף הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן.

2.1.4 תוך 6 חודשים מיום חתימה על חוזה ישלם הקונה 10% ממחיר התמורה בסך של _____ ₪ (במילים: _____ שקלים חדשים), עד ולא יאוחר מיום _____ בצירוף הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן.

2.1.5 תוך 9 חודשים מיום חתימה על חוזה ישלם הקונה 10% ממחיר התמורה בסך של _____ ₪ (במילים: _____ שקלים חדשים), עד ולא יאוחר מיום _____ בצירוף הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן.

"מחיר למשתכן" באר שבע
מהדורה אוקטובר 2017

2.1.6 תוך 12 חודשים מיום חתימה על חוזה ישלים הקונה 5% ממחיר התמורה בסך של _____ ₪ (במילים: _____ שקלים חדשים), עד ולא יאוחר מיום _____ בצירוף הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן.

2.1.7 תוך 15 חודשים מיום חתימה על חוזה ישלים הקונה 10% ממחיר התמורה בסך של _____ ₪ (במילים: _____ שקלים חדשים), עד ולא יאוחר מיום _____ בצירוף הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן.

2.1.8 תוך 18 חודשים מיום חתימה על חוזה ישלים הקונה 10% ממחיר התמורה בסך של _____ ₪ (במילים: _____ שקלים חדשים), עד ולא יאוחר מיום _____ בצירוף הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן.

2.1.9 תוך 21 חודשים מיום חתימה על חוזה ישלים הקונה 10% ממחיר התמורה בסך של _____ ₪ (במילים: _____ שקלים חדשים), עד ולא יאוחר מיום _____ בצירוף הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן.

2.1.10 תוך 24 חודשים מיום חתימה על חוזה ישלים הקונה 10% ממחיר התמורה בסך של _____ ₪ (במילים: _____ שקלים חדשים), עד ולא יאוחר מיום _____ בצירוף הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן.

2.1.11 הקונה ישלם סך של _____ (במילים: _____) _____ (שקלים חדשים) המהווה 10% מסכום התמורה בצירוף הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן עד ולא יאוחר מ-30 ימים לפני מסירת החזקה.

למען הסר ספק מובהר כי בכל מקרה שמועד מסירת החזקה בנכס ידחה אזי ידחו בהתאמה יתר התשלומים שטרם שולמו על חשבון התמורה.

בכל מקרה מודגש כי לא תימסר החזקה בדירה בטרם ישולמו כל התשלומים שעל הקונה לשלם על פי חוזה זה, לרבות נספחיו.

מוסכם כי תשלום התשלומים המפורטים לעיל כאמור יותנו בקבלת היתר בניה ובהסדרת הליוי הבנקאי של הסכם זה וככל שיחול עיכוב בקבלתם התשלומים ידחו בהתאמה.

מוסכם כי תשלום דמי הרצינות על סך 2,000 ₪ (להלן: דמי ברצינות") יוחזרו לרוכש במעמד חתימה על חוזה זה ו/או יקוזזו מסך התמורה כאמור בסעיף 2.1. וזאת בהתאם לשיקול דעתו של המוכר.

2.2 כמו כן, במעמד החתימה על הסכם זה מתחייב הקונה לשלם את הוצאות המוכר בקשר עם הטיפול המשפטי בהסכם זה בסך של 4,960 ₪, או סכום השווה ל- 0.5% ממחיר הדירה, לפי הנמוך מבין השניים, ובתוספת מע"מ כדון, אשר ישולמו לפקודת חגי אדורם עורך דין של הפרויקט (להלן: "ההוצאות המשפטיות"). ההוצאות המשפטיות, כהגדרתן לעיל, כוללות טיפול משפטי ברישום הבית המשותף, רישום היחידה כחידה נפרדת בבית המשותף ודיווח על העסקה נשוא הסכם זה לרשויות מיסוי מקרקעין, והקונה לא יתבקש לשאת בתשלום נוסף ו/או אחר רכיב שאינו מפורט בחוזה זה. מובהר למען הסר כל ספק כי תוכן הדיווח לעניין מס רכישה באחריות הרוכש בלבד.

2.3 להסרת כל ספק מובהר כי התמורה האמורה בסעיף 2.1 לעיל אינה כוללת תשלומים נוספים שעל הקונה לבצע לצדדים שלישיים על פי ההסכם ובכלל זה: מס רכישה, תשלומים לרשויות עבור התקנת מוני חשמל וגו ומים ליחידת הקונה, תשלומים לפי סעיפים 19 ו-20 להסכם.

2.4 יובהר, כי התמורה האמורה בסעיף 2.1 לעיל כוללת - חיבור הבניין לרשת מים והן תשלום אגרות רישום הערת אזהרה לטובת הקונה בלשכת רישום המקרקעין.

2.5 כל תשלום על חשבון תמורת היחידה כולל מע"מ בשיעור החוקי כפי שהוא בתוקף ביום החתימה על ההסכם. כל שינוי על פי דין בשיעור המע"מ יחול על הקונה שיישא בהפרש התשלום ויחושב לגבי כל תשלום על חשבון היחידה עליו חל שינוי כזה על פי הדין.

2.6 הקונה מתחייב לשאת במע"מ בגין כל תשלום אחר שהוא חייב בו לפי ההסכם אם חל לגביו מע"מ, ובכלל זה תשלומי חובה, אגרות, השתתפות בהוצאות רישום, שינויים ותוספות, תוספת למחיר היחידה שתתווסף על פי ההסכם, הפרשי הצמדה, ריבית פיגורים וכו'.

2.7 כל התשלומים שיבוצעו על חשבון התמורה, יבוצעו באמצעות פנקס שוברים לתשלום, אשר יונפקו ע"י הבנק המלווה לחשבון הפרויקט. עם ביצוע התשלום הרוכש ידאג להעביר לחברה, באמצעות פקסימיליה למס' 08-9464622, העתק מאישור הבנק בדבר ביצוע התשלום בציון ברור של שם הרוכש. מועד קבלת ההודעה ייחשב כמועד ביצוע התשלום.

3. הפרשי הצמדה

3.1 בהסכם זה:

"**מדד הבסיס**" משמעו, המדד הידוע ביום חתימת ההסכם הוא מדד חודש-____ אשר פורסם ב-____ שהינו _____ נקודות.

3.1 "**המדד החדש**" משמעו, המדד הידוע ביום הפירעון של אותו תשלום.

"**המדד**" משמעו מדד תשומות הבניה המתפרסם כל חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל גוף אחר שיבוא במקומה, או כל מדד אחר שיתפרסם במקומו (כפוף ליחס שייקבע ביניהם).

"**יום פירעון**" (לגבי כל תשלום) משמעו המועד הקבוע לפירעון של כל תשלום שעל חשבון התמורה כנקוב לעיל וכל תשלום אחר שעל הקונה לשלם על פי ההסכם ו/או נספח זה ואם ייפרע התשלום במועד אחר ובכפוף להוראות הסכם זה להלן, מועד פירעונו בפועל.

3.2 תמורת היחידה וכן כל תשלום מכל סוג שהוא שעל הקונה לשלם למוכר על פי ההסכם ו/או נספח זה, לרבות כזה שאיננו תשלום על חשבון תמורת היחידה יהיה צמוד למדד באופן שאם בזמן פירעונו בפועל של תשלום כלשהו יתברר כי המדד שפורסם לאחרונה לפני ביצוע התשלום בפועל (להלן: "**מדד התשלום**"), גבוה ממדד הבסיס, ישלם הקונה למוכר את אותו תשלום כשהוא מוגדל באותו היחס של עליית המדד החדש לעומת מדד הבסיס (ההפרש בין התשלום המוגדל כאמור לעיל לבין התשלום הנקוב בהסכם ו/או בנספח זה יקרא לעיל ולהלן: "**הפרשי הצמדה**"). בנוסף מוסכם, כי בכל מקרה מדד התשלום לא יפחת ממדד הבסיס.

3.3 הקונה מתחייב לשלם למוכר את הפרשי הצמדה שיגיעו ממנו, כאמור לעיל, ביחד עם הפירעון בפועל של כל תשלום שעל הקונה לשלמו על פי ההסכם ו/או נספח זה ובמועד הפירעון בפועל של כל תשלום כאמור. המוכר יערוך את החישוב הסופי של הפרשי הצמדה שמגיעים מהקונה על פי ההסכם ונספח זה, לאחר ביצוע בפועל של כל התשלומים או מרביתם, והקונה ישלם למוכר את יתרת חובו על פי החישוב האמור לא יאוחר מ-14 יום מקבלת דרישת המוכר, ובכל מקרה - לפני מסירת החזקה ביחידה לקונה.

4 ריבית פיגורים

4.1 בכל מקרה שאינו עולה על 7 ימים שבו הקונה יפגר בביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים המפורטים בהסכם ו/או בנספח זה ו/או הנובעים מהם לא יזכה את המוכר בריבית פיגורים אלא שפיגור מעבר לתקופה האמורה לעיל, קרי 7 ימים יחייב את הקונה **לשלם למוכר, בנוסף לתשלום, ריבית פיגורים בשיעור** ובדרך החישוב כפי הנהוג אצל בנק הפועלים בע"מ בגין משיכת יתר חריגה בחשבונות חח"ד וזאת כאמור בהתאם לסעיף 5(ב) לחוק המכר (דירות).

4.2 מוסכם כי במקרה בו המוכר יפגר בביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים המפורטים במפורש בהסכם ו/או בנספח זה החל על המוכר וזאת מעל 7 ימים, יהא חייב המוכר בביצוע תשלום הנ"ל בצירוף הריבית כהגדרתה בסעיף 4.1 לעיל.

4.3 הקונה מתחייב לשלם למוכר את ריבית הפיגורים ביחד עם פירעון בפועל של התשלום והפרשי הצמדה לגביו. כל סכום שישלם הקונה ייזקף תחילה על חשבון ריבית הפיגורים, לאחר מכן על חשבון הפרשי הצמדה ולבסוף על חשבון הקרן (הסכום השיקלי ששולם בפועל).

4.4 האמור בסעיף זה לא יקנה לקונה זכות לפגר בביצוע תשלום כלשהו החל עליו לפי ההסכם ו/או נספח זה ולא יפגע בכל יתר התרופות, הסעדים והזכויות המוקנות למוכר בגין הפרת ההסכם ו/או נספח זה על ידי הקונה, לרבות הוראות לבטל את ההסכם עקב ההפרה.

5 הקדמת תשלומים

מובהר כי הקונה אינו רשאי להקדים את מועד ביצועו של תשלום כלשהו אל חשבון התמורה לעומת המועדים הנקובים בהסכם ו/או בנספח זה (להלן: "**המועד החוזי לתשלום**"), אלא אם קיבל לכך את הסכמת המוכר מראש ובכתב. בכל מקרה שהקונה יקדים את ביצועו בפועל של תשלום כלשהו מהתשלומים הנ"ל, ללא הסכמת המוכר מראש ובכתב, יראו את התשלום כשולם במועד החוזי

"מחיר למשתכן" באר שבע
מהדורה אוקטובר 2017

לתשלום (על אף ההקדמה) וכן הקונה יחוייב בהפרשי הצמדה ביחס לתשלום שהוקדם עד למועד החוזי לתשלום. בנוסף, יישא הקונה בעלויות הכרוכות בערבות הבנקאית בגין אותו תשלום שהוקדם לתקופה שממועד התשלום בפועל ועד למועד החוזי לתשלום. להסרת כל ספק, מובהר כי הקונה לא יהיה זכאי לכל הנחה ו/או זיכוי ו/או הטבה אחרת כלשהי בגין הקדמת התשלום.

6 במקרה של הקדמת התשלומים בהסכמה כאמור בסעיף 5 לעיל, יוצמד התשלום המוקדם למדד הידוע ביום התשלום בפועל.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

המוכר

הקונה

נספח ד'1 - יפוי כח והרשאה בלתי חוזר

1. אני/ו הח"מ: _____ ת"ז _____
2. _____ ת"ז _____

כולנו ביחד וכל אחד מאתנו לחוד, ממנים בזה ומייפים את כוחם של עוה"ד טובה אדורם ו/או חגי אדורם ו/או בן ציון אדורם ו/או יגל אדורם ו/או עינת הראל ו/או פאדיאלה חאזם ו/או שני מגן, כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, להיות מורשינו ולפעול בשמנו ובמקומנו ועבורינו את הפעולות כדלקמן כולן או מקצתן, דהיינו:

1. **רכוש ולקבל בשמנו ו/או במקומנו את זכויות הבעלות ו/או זכויות חכירה לדורות ו/או זכויות אחרות ביחס למקרקעין הידועים כמתחם מס' 43021 בשכונת סיגליות בבאר שבע (תיק מנהל א 61077359) בגוש 38493 חלקות 2, 3 מגרשים מס' 22, 23 (יחידה מס' זמני: __) (להלן: "הנכס"), וכן למכור, להעביר, להשכיר את הנכס בבת אחת או מידי פעם בפעם בחלקים שונים וכולל כל חלקת משנה או חלקה הנובעת מרישום בית משותף, איחוד, חלוקה, הפרדה, פרצלציה, וכל פעולה רישומית אחרת שתידרש.**
2. לרשום, לבטל רישום, לתקן רישום ולהוסיף לרישום הערות אזהרה וזיקות הנאה, בשמנו ובמקומנו, לרבות רישום הערות אזהרה לטובת צדדי ג', ומבלי לפגוע בכלליות האמור ליחד ו/או לבטל כל הערת אזהרה שנרשמה לטובתנו.
3. לחתום על כל מסמך עם רשות מקרקעי ישראל בקשר עם הנכס, לרבות חוזה חכירה ו/או שטר שכירות ו/או ייחוד חכירות וכל מסמך בקשר עם כל שינוי ו/או תיקון במסמכים אלו ו/או ביטולם, וכן לחתום על כל מסמך בקשר עם שעבוד ו/או רישום משכנתא על הנכס, ובכלל זה לחתום על בקשה/ות למינהל מקרקעי ישראל להנפקת כתב/י התחייבות לרישום משכנתא ביחס לנכס ועל כל מסמך אחר שיידרש בקשר עם השעבוד ו/או המשכנתא, רישום, ביטולם, ייחודם וכל שינוי שיידרש בהם.
4. לזהות את הנכס ו/או את המקרקעין ו/או כל חלק מהם ו/או כל חלקה שתיווצר עקב פעולות אחוד וחלוקה ולייחד לכל אחד מאלה כל הערת אזהרה, משכנתא, ו/או שעבוד אשר ירשמו על חלק כלשהו של המקרקעין.
5. לבקש רישום, לרשום, לתקן, לחדש או לשנות רישום, לחתום ולהסכים בשמנו לרישום של כל סוגי הפעולות ו/או עסקאות ביחס לנכס ו/או למקרקעין, לרבות חלוקה, חליפין, איחוד, פיצול, הפקעה, הפרדה, ולרבות רישום הערות אזהרה ו/או ייחודן ו/או רישום זיקות הנאה, ו/או שעבודים למיניהם, רישום חכירות, רישום בתים משותפים על כל הכרוך בכך, רישום תקנון מוסכם, הצמדות למיניהן, וכן להסכים בשמנו לכל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מפעולות הרישום הנ"ל.
6. להופיע בשמנו ובמקומנו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד, ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו, לרבות בתי המשפט ובתי הדין למיניהם, הממונה ו/או המפקח על המרשם ו/או רשם המקרקעין ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות של רישום המקרקעין ו/או מינהל מקרקעי ישראל ו/או הסדר קרקעות ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות בנין עיר למיניהן ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמנו ובמקומנו על הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, חוזים, הסכמים, תביעות, ויתורים, קבלות, תוכניות, מפות, עסקאות, שטרות פעולה ו/או רישום של מכר ו/או חכירה ו/או שטר משכנתא ו/או שעבוד ו/או זיקות הנאה למיניהם, הסכמי שיתוף בין בעלי זכויות, תקנונים מוסכמים בין בעלי דירות בבית משותף וכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול של כל אחד מהמסמכים הנ"ל, ובדרך כלל לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים ביפוי הכח וההרשאה הנוכחי (לפי קביעת מורשיי) והכל בין בשלמות ובין חלקים חלקים, בבת אחת או מזמן לזמן, לחוד ו/או ביחד ו/או בשותפות עם כל אדם, חברה, אגודה ו/או תאגיד משפטי אחר שיש להם ענין בפעולה או המעשה הנ"ל.
7. לתבוע חלוקה, פינוי, חזקה, החזרת חזקה, הסרת עיקול, וכל מיני זכויות ושינויים בנוגע לנכס, להתנגד לחלוקה, לפרצלציה, הפרדה, שומת מיסים וכל מיני תביעות או דרישות הנוגעות ברכוש הנ"ל, לוותר על

"מחיר למשתכן" באר שבע
מהדורה אוקטובר 2017

שעבודים וכל מיני זכויות הנוגעות במקרקעין, להתפשר, לבוא לכל מיני הסכמים, בעניינים הנוגעים ברכוש הנ"ל.

8. מדי פעם בפעם לפדות, לתקן, לבטל, להעביר, להתחייב להעביר, להסכים להסרת כל משכנתא, שכירות, חכירה, שכירות משנה, חכירת משנה הרובצת או שתרבוץ על הנכס או על המקרקעין, להסכים לעיכוב פעולות על המקרקעין ולבטל כל אחד מהאמורים לעיל.

9. לחתום על בקשות לרישום בית משותף על הנכס וכן לחתום על כל המסמכים שידרשו בקשר לרישום הבית המשותף על הנכס, לרבות על תקנון במקום התקנון המצוי שבחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 (להלן: "התקנון"), לפי שקול דעתם של מיזמי כוחי הנ"ל.

10. להסכים בשמנו ובמקומנו להצמדת כל חלק בבנין בו מצוי כל הנכס, בין אם הוא רכוש משותף ובין אם לאו, ליחידה כלשהי באותו בנין או מחוצה לו.

11. להוציא על חשבוננו את כל ההוצאות והמיסים הדרושות לפי ראות עיניכם ולהשיג את כל האישורים והתעודות והמסמכים הדרושים לשם ביצוע ההוצאות הכלולות ביפוי כח זה.

12. מבלי לגרוע מכלליות כל האמור לעיל, הזכות תהיה בידי מורשי הנ"ל:

12.1 לאחוז בכל הפעולות על מנת שהבנין ו/או כל הבניינים ו/או חלקם המוקמים ו/או שיוקמו על המקרקעין, ירשמו כל אחד לחוד ו/או כולם ביחד ו/או קבוצות קבוצות כבית משותף ו/או בדרך של רישום חכירות ו/או בכל דרך אחרת באופן ובתנאים, כפי שימצאו מורשיי לנכון.

12.2 להסכים בשמנו ובמקומנו כבעל הערת אזהרה ו/או כבעל זכויות בעלות ו/או כבעל זכויות חכירה ו/או כבעל כל זכות אחרת במקרקעין או בכל חלק מהם, הכל לפי הענין, לכל העברה מכל סוג ומין של זכויות במקרקעין, ולצורך כך לחתום בשמנו על כל כתב הסכמה, שטר עסקה, הצהרה, תעודה, בקשה, הסכם, מפות, תוכניות, התחייבויות וכל תעודה ו/או מסמך אחר שידרש לפי שיקול דעת מורשיי הנ"ל.

12.3 להסכים בשמנו ובמקומנו כבעל הערת אזהרה ו/או כבעל זכויות בעלות ו/או כבעל זכויות חכירה ו/או כבעל כל זכות אחרת במקרקעין או בכל חלק מהם לביצוע כל פעולה של איחוד ו/או חלוקה ו/או חלוקה חדשה של המקרקעין ו/או כל חלק מהם ו/או ביחד עם חלקות אחרות לביצוע כל פעולה של הפקעה ו/או הפרשה ו/או העברה של כל חלק במקרקעין לטובת רשויות מקומיות או כל גוף ו/או רשות אחרים, על פי כל הסכם ו/או התחייבות שלנו ו/או של כל צד ג' אחר ו/או עפ"י כל חיקוק ו/או תכנית בנין עיר ו/או הוראה של רשות מוסמכת, ולצורך כך לחתום בשמנו על כל כתב הסכמה, שטר עסקה, הצהרה, תעודה, בקשה, הסכם, מפות, תוכניות, התחייבויות וכל תעודה ו/או מסמך אחר שידרש לפי שיקול דעת מורשיי הנ"ל.

12.4 להסכים בשמנו ובמקומנו כבעל הערת אזהרה ו/או כבעל זכות בעלות ו/או בעל זכות חכירה ו/או כבעל כל זכות אחרת במקרקעין או בכל חלק מהם לביצוע כל פעולה של התקשרות ו/או מכר ו/או העברה ו/או חליפין ו/או שעבוד ו/או הקניית זכויות מכל מין וסוג, לרבות זיקות הנאה, שעבודים, הערות אזהרה ו/או הערות אחרות מכל מין וסוג עם ו/או לטובת כל גוף ו/או רשות מוסמכת לרבות, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, רשות העתיקות, רשויות מקומיות, ועדות לתכנון ולבניה, חברת החשמל לישראל בע"מ וכל גוף שיבוא במקומה, בזק בע"מ, וכל חברת תקשורת אחרת, ולצורך כך לחתום בשמנו על כל כתב הסכמה, שטר עסקה, הצהרה, תעודה, בקשה, הסכם, מפות, תוכניות, התחייבויות וכל תעודה ו/או מסמך אחר שידרש לפי שיקול דעת מורשיי הנ"ל.

12.5 להסכים בשמנו ובמקומנו כבעל הערת אזהרה ו/או בעל זכויות בעלות ו/או חכירה ו/או כל זכות אחרת במקרקעין לכל תיקון ו/או שינוי ו/או תוספת בכל שטר עסקה שאני כיום ו/או אהיה צד לו במישרין ו/או בעקיפין, וכן להסכים לכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול ו/או תוספת בצו הבתים המשותפים שירשם, אם ירשם, ביחס לבנין ו/או לפרויקט ו/או למקרקעין ו/או לכל חלק מהם ובכל צו מתוקן כאמור, ולצורך כך לחתום בשמנו על כל כתב הסכמה, שטר עסקה, הצהרה, תעודה, בקשה, הסכם, מפות, תוכניות, התחייבויות וכל תעודה ו/או מסמך אחר שידרש לפי שיקול דעת מורשיי הנ"ל.

12.6 להסכים בשמנו ובמקומנו כבעל יחידה בבית משותף, בין שרשום בפנקס הבתים המשותפים ובין אם לאו, לכל שינוי ו/או תוספת ו/או בניה ו/או הריסה וכל פעולה אחרת ו/או ברכוש המשותף ו/או בשטחים ציבוריים בבנין ו/או בפרויקט ו/או במקרקעין, ולצורך כך לחתום

"מחיר למשתכן" באר שבע
מהדורה אוקטובר 2017

- בשמנו על כל כתב הסכמה, שטר עסקה, הצהרה, תעודה, בקשה, הסכם, מפות, תוכניות, התחייבויות וכל תעודה ו/או מסמך אחר שידרש לפי שיקול דעת מורשיי הנ"ל.
- 12.7 להסכים בשמנו ובמקומנו כבעל הערת אזהרה ו/או כבעל זכות בעלות ו/או חכירה ו/או כל זכות אחרת במקרקעין לכל פעולה עפ"י דיני התכנון והבניה לרבות פעולות של שינוי תוכניות בנין ערים ו/או תוכניות מפורטות, פעולות רישוי הקלה ושימוש חורג וכל פעולה אחרת, ולצורך כך לחתום בשמנו על כל כתב הסכמה, שטר עסקה, הצהרה, תעודה, בקשה, הסכם, מפות, תוכניות, התחייבויות וכל תעודה ו/או מסמך אחר שידרש לפי שיקול דעת מורשיי הנ"ל.
- 12.8 לבקש ולהסכים בשמנו ובמקומנו כבעל הערות אזהרה ו/או בעל זכות חכירה ו/או בעלות ו/או כל זכות אחרת, לכל רישום ו/או תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול ו/או תוספת בתנאי חכירה ו/או בתנאי כל מסמך אחר שירשם בלשכת רישום המקרקעין לרבות תקנון בית משותף ו/או הסכמי ניהול המתייחסים לרכוש משותף ו/או לשטחים ציבוריים ו/או כל שטח אחר שאינו כלול בנכס, בבנין ו/או בפרויקט ו/או במקרקעין, ולצורך כך לחתום בשמנו על כל כתב הסכמה, שטר העסקה, הצהרה, תעודה, בקשה, הסכם, מפות, תוכניות, התחייבויות וכל תעודה ו/או מסמך אחר שידרש לפי שיקול דעת מורשיי הנ"ל.
- 12.9 לבקש ולהסכים ולחתום בשמנו על כל פעולת רישום ו/או תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול ו/או צמצום ו/או יחוד של הערות אזהרה ו/או זכויות בעלות ו/או זכויות חכירה ו/או זכויות אחרות שתרשמנה לטובתי ו/או בשמנו על מנת שתשקפנה את זכויותי והתחייבויותי על פי החוזה והסכם השיתוף.
- 12.10 לבקש, לבצע ולהסכים בשמנו ובמקומנו לכל רישום ו/או תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול ו/או יחוד של כל שעבוד ו/או משכנתא הרשומה ו/או תרשם על הפרויקט ו/או המקרקעין ו/או הבנין ו/או הנכס, לרבות שעבודים ו/או משכנתאות שנעשו לבקשתנו ו/או לפקודתנו ולצורך כך לחתום על כל מסמך שידרש לרבות כתבי הסכמה, שטרי משכנתא, שטרי תיקון וכל היוצא באלה.
13. מדי פעם בפעם להעביר הסמכויות לפי יפוי כח והרשאה זה, כולן או מקצתן לאחרים ולבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל ולהעבירן מחדש, למנות עורך דין או עורכי דין או מורשיים אחרים ולפטורם בכל עת, למנות אחר או אחרים לפי ראות עינינו/הם של מורשיי הנ"ל.
14. כל מעשה שיעשה מורשיי הנ"ל או כל מה שיגרום בכל הנוגע לפעולות לפי יפוי כח והרשאה זה מחייב אותנו ואת יורשינו ואת כל הבאים מכוחנו והרינו מסכימים מראש לכל מעשיו של מורשיי הנ"ל שיעשו בתוקף יפוי כח והרשאה זה.
15. יפוי כח והרשאה זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אנו רשאים לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא, הואיל וקשורות בו ותלויות בו הזכויות של ארזים (ג.י.א.) בע"מ, ח.פ. 51-4076637 (להלן: "החברה") ושל צדדים נוספים ויפוי כח והרשאה זה ניתן, בין היתר, כדי לאפשר ביצוע התחייבויות החברה.
16. הננו מסכימים בזה כי מורשיי הנ"ל וכל אחד מהם, רשאים ליצגנו לפי הרשאה זו וכן לייצג ולהופיע בשם וכמיופה החברה, בכל העניינים נשוא הרשאה זו.
17. יפוי כח זה ישאר בתוקף גם לאחר מותנו ויחייב את יורשינו ואת יורשי יורשינו והואיל ותלויים בו זכויות צד ג'.
18. ביפוי כח זה - לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך, לפי המקרה.

ולראיה באו על החתום:

הקונה

הקונה

היום ____ לחודש _____ שנת 2017

אני הח"מ _____ עו"ד, מאשר בזה כי מיופי הכח הנ"ל חתמו בפני ביום _____.

"מחיר למשתכן" באר שבע
מהדורה אוקטובר 2017

עו"ד, _____

נספח ד'2 - יפוי כח והרשאה בלתי חוזר

1. אני/ו הח"מ: _____ ת"ז _____
2. _____ ת"ז _____

כולנו ביחד וכל אחד מאתנו לחוד, ממנים בזה ומייפים את כוחם של עוה"ד טובה אדורם ו/או חגי אדורם ו/או בן ציון אדורם ו/או יגל אדורם ו/או עינת הראל ו/או פאדיאלה חאזם ו/או שני מגן ו/או חברת ארזים (ג.י.א.) בע"מ, כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, להיות מורשינו ולפעול בשמנו ובמקומנו ועבורינו את הפעולות כדלקמן כולן או מקצתן, דהיינו:

1. **רכוש ולקבל בשמנו ו/או במקומנו את זכויות הבעלות ו/או זכויות חכירה לדורות ו/או זכויות אחרות ביחס למקרקעין הידועים כמתחם מס' 43021 בשכונת סיגליות בבאר שבע (תיק מנהל 61077359א) בגוש 38493 חלקות 2,3 מגרשים מס' 22,23 (יחידה מס' זמני: __) (להלן: "הנכס") וכן למכור, להעביר, להשכיר את הנכס בבת אחת או מידי פעם בפעם בחלקים שונים וכולל כל חלקת משנה או חלקה הנובעת מרישום בית משותף, איחוד, חלוקה, הפרדה, פרצלציה וכל פעולה רישומית אחרת שתידרש.**
2. **לרשום, לבטל רישום, לתקן רישום ולהוסיף לרישום הערות אזהרה וזיקות הנאה, בשמנו ובמקומנו, לרבות רישום הערות אזהרה לטובת צדדי ג', ומבלי לפגוע בכלליות האמור ליחד ו/או לבטל כל הערת אזהרה שנרשמה לטובתנו.**
3. **לחתום על כל מסמך עם מינהל מקרקעי ישראל בקשר עם הנכס, לרבות חוזה חכירה ו/או שטרי שכירות ו/או ייחוד חכירות וכל מסמך בקשר עם כל שינוי ו/או תיקון במסמכים אלו ו/או ביטולם, וכן לחתום על כל מסמך בקשר עם שעבוד ו/או רישום משכנתא על הנכס, ובכלל זה לחתום על בקשה/ות למינהל מקרקעי ישראל להנפקת כתב/י התחייבות לרישום משכנתא ביחס לנכס ועל כל מסמך אחר שיידרש בקשר עם השעבוד ו/או המשכנתא, רישום, ביטולם, ייחודם וכל שינוי שיידרש בהם.**
4. **לזהות את הנכס ו/או את המקרקעין ו/או כל חלק מהם ו/או כל חלקה שתיווצר עקב פעולות אחוד וחלוקה ולייחד לכל אחד מאלה כל הערת אזהרה, משכנתא, ו/או שעבוד אשור ירשמו על חלק כלשהו של המקרקעין.**
5. **לבקש רישום, לרשום, לתקן, לחדש או לשנות רישום, לחתום ולהסכים בשמנו לרישום של כל סוגי הפעולות ו/או עסקאות ביחס לנכס ו/או למקרקעין, לרבות חלוקה, חליפין, איחוד, פיצול, הפקעה, הפרדה, ולרבות רישום הערות אזהרה ו/או ייחוד ו/או רישום זיקות הנאה, ו/או שעבודים למיניהם, רישום חכירות, רישום בתים משותפים על כל הכרוך בכך, רישום תקנון מוסכם, הצמדות למיניהן, וכן להסכים בשמנו לכל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מפעולות הרישום הנ"ל.**
6. **להופיע בשמנו ובמקומנו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד, ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו, לרבות בתי המשפט ובתי הדין למיניהם, הממונה ו/או המפקח על המרשם ו/או רשם המקרקעין ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות של רישום המקרקעין ו/או מינהל מקרקעי ישראל ו/או הסדר קרקעות ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות בנין עיר למיניהן ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמנו ובמקומנו על הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, חוזים, הסכמים, תביעות, ויתורים, קבלות, תוכניות, מפות, עסקאות, שטרות פעולה ו/או רישום של מכר ו/או חכירה ו/או שטרי משכנתא ו/או שעבוד ו/או זיקות הנאה למיניהם, הסכמי שיתוף בין בעלי זכויות, תקנונים מוסכמים בין בעלי דירות בבית משותף וכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול של כל אחד מהמסמכים הנ"ל, ובדרך כלל לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים ביפוי הכח וההרשאה הנוכחי (לפי קביעת מורשיי) והכל בין בשלמות ובין חלקים, בבת אחת או מזמן לזמן, לחוד ו/או ביחד ו/או בשותפות עם כל אדם, חברה, אגודה ו/או תאגיד משפטי אחר שיש להם ענין בפעולה או המעשה הנ"ל.**
7. **לתבוע חלוקה, פינוי, חזקה, החזרת חזקה, הסרת עיקול, וכל מיני זכויות ושינויים בנוגע לנכס, להתנגד לחלוקה, לפרצלציה, הפרדה, שומת מיסים וכל מיני תביעות או דרישות הנוגעות ברכוש הנ"ל, לוותר על שעבודים וכל מיני זכויות הנוגעות במקרקעין, להתפשר, לבוא לכל מיני הסכמים, בעניינים הנוגעים ברכוש הנ"ל.**

"מחיר למשתכן" באר שבע
מהדורה אוקטובר 2017

8. מדי פעם בפעם לפדות, לתקן, לבטל, להעביר, להתחייב להעביר, להסכים להסרת כל משכנתא, שכירות, חכירה, שכירות משנה, חכירת משנה הרובצת או שתרבוץ על הנכס או על המקרקעין, להסכים לעיכוב פעולות על המקרקעין ולבטל כל אחד מהאמורים לעיל.
9. לחתום על בקשות לרישום בית משותף על הנכס וכן לחתום על כל המסמכים שידרשו בקשר לרישום הבית המשותף על הנכס, לרבות על תקנון במקום התקנון המצוי שבחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 (להלן: "התקנון"), לפי שקול דעתם של מיופי כוחי הנ"ל.
10. להסכים בשמנו ובמקומו להצמדת כל חלק בבנין בו מצוי כל הנכס, בין אם הוא רכוש משותף ובין אם לאו, ליחידה כלשהי באותו בנין או מחוצה לו.
11. להוציא על חשבוננו את כל ההוצאות והמיסים הדרושות לפי ראות עיניכם ולהשיג את כל האישורים והתעודות והמסמכים הדרושים לשם ביצוע ההוראות הכלולות ביפוי כח זה.
12. מבלי לגרוע מכלליות כל האמור לעיל, הזכות תהיה בידי מורשיי הנ"ל:
- 11.1 לאחוז בכל הפעולות על מנת שהבנין ו/או כל הבניינים ו/או חלקם המוקמים ו/או שיוקמו על המקרקעין, ירשמו כל אחד לחוד ו/או כולם ביחד ו/או קבוצות כבית משותף ו/או בדרך של רישום חכירות ו/או בכל דרך אחרת באופן ובתנאים, כפי שימצאו מורשיי לנכון.
- 11.2 להסכים בשמנו ובמקומו כבעל הערת אזהרה ו/או כבעל זכויות בעלות ו/או כבעל זכויות חכירה ו/או כבעל כל זכות אחרת במקרקעין או בכל חלק מהם, הכל לפי הענין, לכל העברה מכל סוג ומין של זכויות במקרקעין, ולצורך כך לחתום בשמנו על כל כתב הסכמה, שטר עסקה, הצהרה, תעודה, בקשה, הסכם, מפות, תוכניות, התחייבויות וכל תעודה ו/או מסמך אחר שידרש לפי שיקול דעת מורשיי הנ"ל.
- 11.3 להסכים בשמנו ובמקומו כבעל הערת אזהרה ו/או כבעל זכויות בעלות ו/או כבעל זכויות חכירה ו/או כבעל כל זכות אחרת במקרקעין או בכל חלק מהם לביצוע כל פעולה של איחוד ו/או חלוקה ו/או חלוקה חדשה של המקרקעין ו/או כל חלק מהם ו/או ביחד עם חלקות אחרות לביצוע כל פעולה של הפקעה ו/או הפרשה ו/או העברה של כל חלק במקרקעין לטובת רשויות מקומיות או כל גוף ו/או רשות אחרים, על פי כל הסכם ו/או התחייבות שלנו ו/או של כל צד ג' אחר ו/או עפ"י כל חיקוק ו/או תכנית בנין עיר ו/או הוראה של רשות מוסמכת, ולצורך כך לחתום בשמנו על כל כתב הסכמה, שטר עסקה, הצהרה, תעודה, בקשה, הסכם, מפות, תוכניות, התחייבויות וכל תעודה ו/או מסמך אחר שידרש לפי שיקול דעת מורשיי הנ"ל.
- 11.4 להסכים בשמנו ובמקומו כבעל הערת אזהרה ו/או כבעל זכות בעלות ו/או בעל זכות חכירה ו/או כבעל כל זכות אחרת במקרקעין או בכל חלק מהם לביצוע כל פעולה של התקשרות ו/או מכר ו/או העברה ו/או חליפין ו/או שעבוד ו/או הקניית זכויות מכל מין וסוג, לרבות זיקות הנאה, שעבדים, הערות אזהרה ו/או הערות אחרות מכל מין וסוג עם ו/או לטובת כל גוף ו/או רשות מוסמכת לרבות, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, רשות העתיקות, רשויות מקומיות, ועדות לתכנון ולבניה, חברת החשמל לישראל בע"מ וכל גוף שיבוא במקומה, בזק בע"מ, וכל חברת תקשורת אחרת, ולצורך כך לחתום בשמנו על כל כתב הסכמה, שטר עסקה, הצהרה, תעודה, בקשה, הסכם, מפות, תוכניות, התחייבויות וכל תעודה ו/או מסמך אחר שידרש לפי שיקול דעת מורשיי הנ"ל.
- 11.5 להסכים בשמנו ובמקומו כבעל הערת אזהרה ו/או בעל זכויות בעלות ו/או חכירה ו/או כל זכות אחרת במקרקעין לכל תיקון ו/או שינוי ו/או תוספת בכל שטר עסקה שאני כיום ו/או אהיה צד לו במישרין ו/או בעקיפין, וכן להסכים לכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול ו/או תוספת בצו הבתים המשותפים שירשם, אם ירשם, ביחס לבנין ו/או לפרויקט ו/או למקרקעין ו/או לכל חלק מהם ובכל צו מתוקן כאמור, ולצורך כך לחתום בשמנו על כל כתב הסכמה, שטר עסקה, הצהרה, תעודה, בקשה, הסכם, מפות, תוכניות, התחייבויות וכל תעודה ו/או מסמך אחר שידרש לפי שיקול דעת מורשיי הנ"ל.
- 11.6 להסכים בשמנו ובמקומו כבעל יחידה בבית משותף, בין שרשום בפנקס הבתים המשותפים ובין אם לאו, לכל שינוי ו/או תוספת ו/או בניה ו/או הריסה וכל פעולה אחרת ו/או ברכוש המשותף ו/או בשטחים ציבוריים בבנין ו/או בפרויקט ו/או במקרקעין, ולצורך כך לחתום בשמנו על כל כתב הסכמה, שטר עסקה, הצהרה, תעודה, בקשה, הסכם, מפות, תוכניות, התחייבויות וכל תעודה ו/או מסמך אחר שידרש לפי שיקול דעת מורשיי הנ"ל.
- 11.7 להסכים בשמנו ובמקומו כבעל הערת אזהרה ו/או כבעל זכות בעלות ו/או חכירה ו/או כל זכות אחרת במקרקעין לכל פעולה עפ"י דיני התכנון והבניה לרבות פעולות של שינוי תוכניות בנין ערים

"מחיר למשתכן" באר שבע
מהדורה אוקטובר 2017

ו/או תוכניות מפורטות, פעולות רישוי הקלה ושימוש חורג וכל פעולה אחרת, ולצורך כך לחתום בשמנו על כל כתב הסכמה, שטר עסקה, הצהרה, תעודה, בקשה, הסכם, מפות, תוכניות, התחייבויות וכל תעודה ו/או מסמך אחר שיידרש לפי שיקול דעת מורשי הנ"ל.

11.8 לבקש ולהסכים בשמנו ובמקומנו כבעל הערות אזהרה ו/או בעל זכות חכירה ו/או בעלות ו/או כל זכות אחרת, לכל רישום ו/או תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול ו/או תוספת בתנאי חכירה ו/או בתנאי כל מסמך אחר שירשם בלשכת רישום המקרקעין לרבות תקנון בית משותף ו/או הסכמי ניהול המתייחסים לרכוש משותף ו/או לשטחים ציבוריים ו/או כל שטח אחר שאינו כלול בנכס, בבנין ו/או בפרויקט ו/או במקרקעין, ולצורך כך לחתום בשמנו על כל כתב הסכמה, שטר העסקה, הצהרה, תעודה, בקשה, הסכם, מפות, תוכניות, התחייבויות וכל תעודה ו/או מסמך אחר שיידרש לפי שיקול דעת מורשי הנ"ל.

11.9 לבקש ולהסכים ולחתום בשמנו על כל פעולת רישום ו/או תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול ו/או צמצום ו/או יחוד של הערות אזהרה ו/או זכויות בעלות ו/או זכויות חכירה ו/או זכויות אחרות שתורשמה לטובתי ו/או בשמנו על מנת שתשקפנה את זכויותי והתחייבויותי על פי החוזה והסכם השיתוף.

11.10 לבקש, לבצע ולהסכים בשמנו ובמקומנו לכל רישום ו/או תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול ו/או יחוד של כל שעבוד ו/או משכנתא הרשומה ו/או תרשם על הפרויקט ו/או המקרקעין ו/או הבנין ו/או הנכס, לרבות שעבודים ו/או משכנתאות שנעשו לבקשתנו ו/או לפקודתנו ולצורך כך לחתום על כל מסמך שיידרש לרבות כתבי הסכמה, שטרי משכנתא, שטרי תיקון וכל היוצא באלה.

13. מדי פעם בפעם להעביר הסמכויות לפי יפוי כח והרשאה זה, כולן או מקצתן לאחרים ולבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל ולהעבירן מחדש, למנות עורך דין או עורכי דין או מורשיים אחרים ולפטורם בכל עת, למנות אחר או אחרים לפי ראות עינינו/הם של מורשי הנ"ל.

14. כל מעשה שיעשה מורשי הנ"ל או כל מה שיגרום בכל הנוגע לפעולות לפי יפוי כח והרשאה זה מחייב אותנו ואת יורשינו ואת כל הבאים מכוחנו והרינו מסכימים מראש לכל מעשיו של מורשי הנ"ל שיעשו בתוקף יפוי כח והרשאה זה.

15. יפוי כח והרשאה זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אנו רשאים לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא, הואיל וקשורות בו ותלויות בו הזכויות של ארזים (ג.י.א) בע"מ, ח.פ. 51-4076637 (להלן: "החברה") ושל צדדים נוספים ויפוי כח והרשאה זה ניתן, בין היתר, כדי לאפשר ביצוע התחייבויות החברה.

16. הננו מסכימים בזה כי מורשי הנ"ל וכל אחד מהם, רשאים לייצגנו לפי הרשאה זו וכן לייצג ולהופיע בשם וכמיופה החברה, בכל העניינים נשוא הרשאה זו.

17. יפוי כח זה ישאר בתוקף גם לאחר מותנו ויחייב את יורשינו ואת יורשי יורשינו והואיל ותלויים בו זכויות צד ג'

18. ביפוי כח זה - לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך, לפי המקרה.

ולראיה באנו על החתום:

הקונה

הקונה

נספח ה' – כתב התחייבות כלפי הבנק המלווה

שנערך ונחתם ביום _____ לחודש _____ בשנת 2017

בין: **ארזים (ג.י.א.) בע"מ ח.פ. 51-4076637**
מרח' עומרים 9 א.ת. עומר
טל': 08-9464616 - פקס: 08-9464622
(להלן: "החברה" ו/או "המוכר")

מצד אחד;

לבין: **1. _____ ת"ז _____ (החלק – 50%)**
2. _____ ת"ז _____ (החלק – 50%)
מרח'
טל':
ד. אלקטרוני: _____
(כולם ביחד וכל אחד לחוד יקראו להלן: "הקונה" ו/או "הרוכש")

מצד שני;

ידוע לרוכש כי לצורך הקמת פרויקט בניה (להלן: "הפרוייקט") על המקרקעין בבאר שבע הידועים כמתחם מס' 43021 בשכונת סיגליות בבאר שבע (תיק מנהל א 61077359) בגוש 38493 חלקות 2,3 מגרשים מס' 23,22 (להלן: "המקרקעין"), מקבל מר/גב/תאגיד וארזים (ג.י.א.) בע"מ ח.פ. 51-4076637

1. (להלן: "המוכר") מבנק דיסקונט לישראל בע"מ (להלן: "הבנק") אשראי ושרותים בנקאים שונים, בכלל זה הפקת ערבויות על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה 1974 (להלן ביחד: "האשראי" ולהלן: "חוק המכר") וכי להבטחת האשראי יצר ו/או ייצור המוכר, לטובת הבנק שעבוד ו/או משכנתא על הפרוייקט ועל המקרקעין (להלן: "השעבודים לטובת הבנק").

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

3. בחתימתו על נספח מימון בנקאי זה מאשר הרוכש כדלקמן:

- א. ידוע לו כי עליו לשלם את מלוא סכומי התמורה בגין רכישת היחידה אך ורק באמצעות שוברי תשלום (להלן: "שוברי תשלום"), לאחר שישלם את פרטיו האישיים ואת סכומי התשלום על גבי שוברי התשלום במקומות המיועדים לכך.
- ב. קבל מהמוכר פנקס שוברי תשלום במעמד חתימת חוזה הרכישה.
- ג. חתם על הדף המלווה המצורף לפנקס שוברי התשלום הנ"ל לאחר שמולאו בו כל הפרטים כנדרש בו.
- ד. פרטי חשבון הפרוייקט המוטבעים על שוברי התשלום הינם – חשבון מס' _____ המתנהל בסניף _____ (_____) של הבנק. (להלן: "חשבון הפרוייקט").
- ה. ידוע לו כי יוכל לפנות לבנק לצורך אימות פרטי חשבון הפרוייקט המופיעים לעיל ועל גבי שוברי התשלום, בדרכים כמפורט בשוברי התשלום.

_____ הקונה

_____ המוכר

_____ הקונה

"מחיר למשתכן" באר שבע
מהדורה אוקטובר 2017

4. ידוע לרוכש, כי הערבות על פי חוק המכר שעליו לקבל מאת המוכר (להלן: "כתב הערבות") כנגד ביצוע תשלומים בקשר עם רכישת היחידה (להלן: "התמורה") תופק אך ורק אם ישלם את התמורה באמצעות שוברי תשלום לחשבון הפרוייקט. לצורך ביצוע האמור לעיל, נותן בזאת המוכר לרוכש הוראה בלתי חוזרת, לשלם את מלוא סכום התמורה בקשר עם רכישת היחידה באמצעות שוברי תשלום בלבד, לחשבון הפרוייקט. ידוע לרוכש כי לא יקבל כתב ערבות בגין תשלומי תמורה שלא שולמו באמצעות שוברי התשלום.
5. ידוע לרוכש שהוצאת כתב הערבות על ידי הבנק מותנית בקיום מלא ושלם של התחייבויותיו על פי מסמך זה בלבד, ובפרט בביצוע תשלום התמורה באמצעות שוברי תשלום בלבד, לפיכך הרוכש מתחייב לשלם למוכר את התמורה אך ורק באמצעות שוברי התשלום לחשבון הפרוייקט. תשלום שאיננו מתבצע באמצעות שוברי התשלום לחשבון הפרוייקט – לא יחשב כתשלום למוכר עפ"י חוזה הרכישה ולא יוצא כתב ערבות בגינו. כמו כן מובהר בזה לרוכש כי לא ניתן לבצע הפקדה של כספי התמורה בחשבון הפרוייקט שלא באמצעות שובר תשלום.
6. המוכר והרוכש מסכימים ומתחייבים בזאת, כי החל מתאריך החתימה על מסמך זה, לא יעשה מי מהם כל שינוי או תוספת מהותיים לחוזה הרכישה, ללא קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש.
7. הרוכש מסכים, מאשר ומצהיר בזאת כי ידוע לו שזכותו של הבנק, או כל מי מטעמו, לקבל ו/או להעביר את הזכויות ו/או החובות בקשר עם הפרוייקט לאחר ולהמשיך לפי בחירתו בעצמו ו/או באמצעות אחרים בהקמת הפרוייקט במקרה שהמוכר לא יעמוד בהתחייבויותיו כלפי הבנק בגין הקמת וביצוע הפרוייקט ואולם להסרת ספק מובהר כי זכות זו הינה של הבנק בלבד ותלויה בשיקול דעתו הבלעדי ובתנאים שיקבעו על ידי הבנק ואין לרוכש כל זכות לדרוש את השלמת הפרוייקט או כל חלק הימנו על ידי הבנק או כל מי מטעמו.
8. במקרה של מימוש כתב הערבות, יראו את חוזה הרכישה כבטל והזכויות מכל מין וסוג שהם שהוקנו לרוכש ביחידה תחזרנה למוכר ולחזקתו כשהיחידה פנויה מכל אדם וחפץ, וכן מעיקול, שעבוד או זכות כלשהי לטובת צד ג', שאינו הבנק.
9. ידוע לרוכש כי העברת זכויותיו ביחידה לצד ג' תגרום מאליה לביטול כתב הערבות.
10. הרוכש מתחייב בזאת, לא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותיו ביחידה לפני שתרשם משכנתא ו/או כל שעבוד שהוא על המקרקעין לטובת הבנק ומצהיר כי ידוע לו שבמקרה של הפרת סעיף זה, יתבטל כתב הערבות.
11. הרוכש מתחייב בזאת, להודיע לבנק על ביטול חוזה הרכישה מכל סיבה שהיא וזאת, מיד עם ביטולו.
12. ידוע לרוכש כי לא יוכל לחזור בו מהתחייבויותיו כאמור במסמך זה, הואיל וזכויות הבנק תלויות בהן.
13. למניעת ספק מובהר בזאת כי לבנק אין כל התחייבות ישירה ו/או עקיפה כלפי הרוכש, לא במפורש ולא מכללא, בקשר עם הקמת הפרוייקט ו/או בקשר עם היחידה. כמו כן מובהר בזה לרוכש כי אין בתשלום שובר תשלום ובהנפקת כתב הערבות בעקבותיו, כשלעצמם, כדי להקנות לרוכש זכויות כלפי הבנק מעבר לכך, לרבות לעניין החרגת היחידה שרכש מתחולת השעבודים לטובת הבנק, הממשיכים לעמוד במלוא תוקפם והיקפם.
14. מבלי לגרוע מכלליות האמור יודגש, כי מנגנון הפיקוח על הבניה בפרוייקט ו/או קצב שחרור כספים מחשבון הפרוייקט, נעשה לצרכי הבטחת האשראי למימון הפרוייקט, שניתן על ידי הבנק, בלבד ואין בו בכדי ליצור התחייבות מכל סוג שהוא, של הבנק כלפי הרוכש. כמו כן, ולמרות האמור בהוראות בסעיף 7 לעיל, מודגש בזאת, כי ידוע לרוכש שלבנק אין מחויבות כלפי המוכר ו/או כלפי הרוכש להשלים את הקמת הפרוייקט ו/או להשלים את היחידה שנרכשה ע"י הרוכש ו/או לבצע בגינם השקעה ו/או הוצאה ו/או כל פעולה וכי מערכת ההתקשרויות שבין הבנק ובין המוכר, בכלל זה כתב התנאים בגין מימון הפרוייקט על כל צרופותיו ונספחיו והנובע מהם, על כל מרכיביהם ועל כל הכרוך בהם אינם בגדר "חוזה לטובת אדם שלישי" כמשמעות המונח בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג – 1973.
15. מסמך זה מהווה חלק בלתי נפרד מחוזה הרכישה ותנאי מתנאיו.
16. הרוכש והמוכר מסכימים ומצהירים בזאת, כי במקרה של סתירה ו/או אי התאמה בין תנאי מסמך זה ו/או נוסח כתב הערבות לבין חוזה הרכישה, יגברו ויחולו לגבי העניין שבסתירה ו/או אי התאמה, תנאי מסמך זה ו/או נוסח כתב הערבות, בהתאמה לעניין.

"מחיר למשתכן" באר שבע
מהדורה אוקטובר 2017

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

המוכר

הקונה

נספח ו' - בעניין "חובת יידוע בכתב"
בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974
(להלן: "החוק")

שנערך ונחתם ביום _____ לחודש _____ בשנת 2017

ארזים (ג.י.א.) בע"מ ח.פ. 51-4076637 **בין:**
מרח' עומרים 9 א.ת. עומר
טל': 08-9464616 - פקס: 08-9464622
(להלן: "החברה" ו/או "המוכר")

מצד אחד;

לבין:

1. _____ ת"ז _____ (החלק – 50%)
2. _____ ת"ז _____ (החלק – 50%)
מרח' _____
טל: _____
ד. אלקטרוני: _____
(כולם ביחד וכל אחד לחוד יקראו להלן: "הקונה" ו/או "הרוכש")

מצד שני;

הקונה מצהיר ומאשר, כי ניתנת לו בזאת, על-ידי המוכר, הודעה בכתב, בהתאם לדרישת החוק, בדבר זכותו להבטחת הכספים שישולמו על ידו למוכר ועל הדרכים שנקבעו לפי החוק לעניין זה כדלקמן:

1. לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר היחידה, סכום העולה על שבעה אחוזים ממחיר היחידה (מחיר היחידה משמעו: כל סכום שהקונה התחייב לשלם למוכר בחוזה המכר בקשר לרכישת היחידה), אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר:

- א. מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת ביחידה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על היחידה או על הקרקע שעליה היא נבנית צו הקפאת הליכים, או מחמת 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 ביחידה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה; השר, בהסכמת המפקח, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות הבנקאית;
- ב. 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 א', והקונה צויין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח;
- ג. שעבד את היחידה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך שר הבינוי והשיכון (להלן: "השר"), להבטחת החזרת כל הכספים כאמור בפסקה א';
- ד. רשם לגבי היחידה, או לגבי חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת היחידה 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;
- ה. העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת ביחידה, או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, כשהיחידה או הקרקע נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.

2. מוכר שהבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 1א' או 1ב' יהיה רשאי להחליף את הערובה באחת מדרכי הערובה לפי סעיף 1ג', 1ד' או 1ה', ובלבד שהושלמה בניית היחידה ונמסרה ההחזקה בה לקונה,

"מחיר למשתכן" באר שבע
מהדורה אוקטובר 2017

והכל אם לא נקבע בחוזה המכר שהמוכר אינו רשאי להחליף את הערובה; אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 4 שלהלן.

3. היתה הקרקע שעליה היחידה הנמכרת ממקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל, לא יהא המוכר חייב להבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 1 דלעיל אלא לתקופה שתסתיים בהתמלא כל אלה:

- א. הושלמה בניית היחידה בהתאם לחוזה המכר;
- ב. נמסרה החזקה ביחידה לקונה;
- ג. נחתם חוזה בין הקונה לבין מינהל מקרקעי ישראל (להלן – "המינהל") ובו התחייב המינהל להביא לידי רישום הקונה כשוכר היחידה 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.

4. על אף האמור בחוזה המכר, לא יקבל מוכר מקונה תשלומי כספים על חשבון מחיר היחידה, בשיעורים העולים על השיעורים שקבע השר בתקנות, אלא אם כן כספים אלה הובטחו כאמור בסעיף 1א' או 1ב'.

5. א. כל תשלומי העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה, לפי החוק (להלן – "ההוצאות"), יחולו על המוכר.

ב. הוראות סעיף קטן א' לעיל לא יחולו, אם על פי חוזה המכר על המוכר לשלם את ההוצאות שבביל הקונה, והמבטח או נותן הערבות הבנקאית, לפי הענין, הוציא קבלה על שם הקונה.

6. כספים שהובטחו כאמור בסעיף 1א' או 1ב' לעיל, יוצמדו בהתאם לשיטת ההצמדה שעליה הוסכם בחוזה המכר לגבי מחיר היחידה; 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 1א' לעיל.

7. א. תאגיד בנקאי מלווה ומוכר שהתקשרו בהסכם למתן ליווי פיננסי יפעלו בדרך זו בלבד לעניין פרויקט הבנייה נושא ההסכם.

ב. הסכם הליווי של פרויקט בנייה בין התאגיד הבנקאי המלווה לבין המוכר יכולול את חובתם לפעול לפי הסדר השוברים בלבד בהתאם להוראות סעיף זה, וכן פרטים נוספים כפי שיקבע המפקח בהוראות ניהול בנקאי תקין.

ג. התאגיד הבנקאי המלווה יפיק פנקס שוברים לתשלום בעבור כל יחידה בפרויקט הבנייה, ימסור אותו למוכר ויפקיד תשלומים בעבור היחידה, לרבות תשלומים שהעביר תאגיד שנתן לקונה הלוואה לרכישת יחידה, לחשבון הליווי באמצעות פנקס השוברים בלבד; השוברים יכללו פרטים כפי שיקבע המפקח בהוראות ניהול בנקאי תקין.

ד. המוכר ימסור את פנקס השוברים לקונה ויקבל באמצעותו בלבד את התשלומים שישלם הקונה בעבור היחידה; תשלום באמצעות שובר מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכר לתאגיד הבנקאי המלווה להמציא ערבות בנקאית לטובת הקונה.

ה. תאגיד בנקאי מלווה ימציא ערבות בנקאית בשל הסכום ששילם הקונה לפי הסדר השוברים בתוך 14 ימי עסקים מיום ששולם כאמור או יודא כי ניתנה בטוחה אחרת לטובת הקונה בהתאם להוראות סעיף 1; אין בהוראה זו כדי לגרוע מאחריותו של תאגיד בנקאי לפי כל דין.

8. עוד ידוע לקונה כי המוכר עתיד להתקשר עם תאגיד בנקאי כהגדרתו בחוק הבנקאות (רישוי) התשמ"א 1981 בהסכם למתן ליווי פיננסי וכי יהא על הקונה להפקיד את כל כספי התמורה לפקודת הבנק המלווה את הפרויקט ולמספר חשבון שפרטיו יימסרו לנו, וזאת באמצעות שוברי תשלום, כמפורט בהסכם.

הקונה

המוכר

הקונה

"מחיר למשתכן" באר שבע
מהדורה אוקטובר 2017

"מחיר למשתכן" באר שבע
מהדורה אוקטובר 2017

נספח ז'1 – נספח היתר בניה
שנערך ונחתם בעומר ביום ____ לחודש ____ שנת 2017

ארזים (ג.י.א.) בע"מ ח.פ. 51-4076637 **בין:**
מרח' עומרים 9 א.ת. עומר
טל': 08-9464616 - פקס: 08-9464622
(להלן: "החברה" ו/או "המוכר")

מצד אחד;

לבין:

1. _____ ת.ז. _____ (החלק – 50%)
2. _____ ת.ז. _____ (החלק – 50%)
מרח' _____
טל: _____
ד. אלקטרוני: _____
(להלן: שניהם ביחד וכל אחד מהם לחוד ובערבות הדדית זה לזה, "הקונה"
ו/או "הרוכש")

מצד שני;

הואיל ובין הצדדים נחתם ביום ____ לחודש ____ שנת ____ הסכם מכר ביחס ליחידה;
הואיל: וידוע לקונה כי התוכניות והמפרט המצורפים להסכם המכר אינם סופיים ואינם מבוססים על היתר בניה סופי ו/או קיים;
והואיל: ובמועד חתימת הסכם המכר טרם ניתן היתר בניה להקמת הפרויקט בו מצויה היחידה ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובנייה;
והואיל: והקונה מודע לכך שעל מנת לקבל את היתר הבניה, ייתכן ויהא על המוכר לבצע שינוי בכוונתו המקורית לבנות את היחידה ו/או הפרויקט כמפורט בהסכם המכר, באופן שהיתר הבניה, אם יינתן, יתייחס לתוכניות ו/או למפרט שונים מאלה המצורפים להסכם המכר;
והואיל: ובמועד חתימת החוזה טרם נחתם הסכם ליווי בנקאי בין המוכר לבין הבנק המלווה להקמת הפרויקט וטרם הונפק פנקס שוברים לתשלום;

לפיכך מותנה ומוסכם כדלקמן:

1. על אף האמור בהסכם המכר, הקונה מצהיר ומאשר כי ידוע לו כי הינו רוכש את היחידה בשלב מוקדם, טרם קבלת היתר הבניה, ובהתאם לכך, ידוע לו כי תוכניות היחידה ו/או הבניין ו/או הפרויקט והמפרט הטכני שצורפו להסכם המכר כנספחים לו אינם סופיים ונתונים לשינויים בהתאם להיתר הבניה הסופי שיתקבל וכי יתכנו שינויים בתוכניות ובפרטים במפרט הטכני.
2. על כן מוסכם בזאת, כי היה ותוך 6 חודשים ממועד חתימת הסכם זה (להלן "התקופה להיתר"), לא יתקבל בידי המוכר היתר בניה לבניית היחידה, וזאת מכל סיבה שהיא, כי אז יהא הקונה רשאי להודיע למוכר, בהודעה בלתי מסויגת בכתב, על רצונו לבטל את ההסכם המכר (להלן: "הודעת הביטול"), וזאת עד ולא יאוחר מחלוף 10 ימים מתום התקופה להיתר, וכל עוד לא יתקבל היתר הבניה כאמור (להלן: "תקופת ההודעה"), וכן בתנאי שהודעת הביטול תימסר במהלך תקופת ההודעה ותחולנה ההוראות הבאות (להלן: "מנגנון הביטול"):

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר כי כל עיכובים במתן היתר הבניה שמקורם ברשויות ושאינם נובעים מחמת מעשה או מחדל של המוכר יידחו בהתאמה את מועד מסירת היחידה.
3. מבלי לגרוע באמור בסעיף 2 לעיל מוסכם כי המוכר יעדכן את הקונה בתקופת ההיתר לעניין סטטוס ההיתר. עם קבלת הודעת המוכר כאמור, הקונה יהא רשאי להודיע למוכר, בהודעה בלתי חוזרת בכתב, על רצונו לבטל את ההסכם המכר בתוך 10 ימים מקבלת הודעת המוכר ובלבד שעילת הביטול תהא כמפורט בסעיף 2 לעיל.

"מחיר למשתכן" באר שבע
מהדורה אוקטובר 2017

- 3.1 מסר הקונה למוכר את הודעת הביטול בתקופת ההודעה, ייכנס הביטול לתוקפו אך ורק עם קבלת הודעת הביטול בפועל בידי המוכר.
- 3.2 הקונה מתחייב לחתום, מיד לפי דרישת המוכר, על הסכם ביטול ותצהיר ביטול וכן, על כל מסמך אחר, ככל שיידרש, לצורך ביטול ההסכם המכר כדין.
- 3.3 להסרת ספק, יובהר במפורש, כי זכות הביטול כאמור, תעמוד בתוקפה למשך תקופת ההודעה בלבד.
- 3.4 לא ניתנה על ידי הרוכש הודעת ביטול במהלך תקופת ההודעה וטרם התקבל היתר הבניה, תוארך התקופה להיתר, באופן אוטומטי, בתקופה נוספת בת 3 חודשים אשר תחל מתום התקופה להיתר, וכל הוראות סעיף 2 זה, יחולו בשינויים המחויבים, גם בתקופת הארכה זו.
- 3.5 ככל ויתברר למוכר, בחלוף 12 חודשים ממועד חתימת ההסכם, כי לא ניתן לקבל את היתר הבניה בהתאם לבקשת המוכר כאמור בסעיף 6 לחוזה זה, יהיה המוכר רשאי להודיע לקונה בכתב על ביטול ההסכם ולקונה לא תהיה כל טענה מסוג שהוא בעניין כנגד המוכר.
4. ככל ובטרם מועד ביטול ההסכם התקיים האמור בסעיף 4.1 לכתב ההוראות לנאמן, היינו, התקבלו שוברי התשלום כהגדרתם בהסכם המכר ובוצע תשלום באמצעותם, אזי ישיב המוכר לקונה את הסכום – הריאלי ששולם בפועל באמצעות שוברי התשלום לחשבון הליווי, בצירוף להפרשי הצמדה, לרבות דמי ההשתתפות בהוצאות המוכר בקשר עם הטיפול המשפטי כאמור בסעיף **2.2 לנספח ג'**, נספח התמורה, בחוזה זה, לכל חשבון אשר יורה עליו הקונה למוכר בכתב והמתנהל על שמו של הקונה וזאת בתוך 30 ימים מיום שישב הקונה למוכר את הבטוחות שניתנו לו וכן יחתום על כל המסמכים שיידרשו לצורך ביטול הסכם המכר, לרבות המסמכים הנדרשים לשם דיווח הביטול למשרדי מיסוי מקרקעין ו/או מחיקת כל הערה ו/או שעבוד ככל שנרשמו לטובת הקונה בגין הסכם המכר.
5. מוסכם על הצדדים במפורש, כי בכל מקרה של ביטול ההסכם המכר ע"י הקונה ו/או ע"י המוכר כאמור לעיל ולהלן, לא תהיה למי מן הצדדים כל טענה ו/או תביעה מכל סוג, האחד נגד משנהו, אלא לעניין השבת הכספים אשר הקונה זכאי להשבתם כאמור בכתב ההוראות לנאמן, **נספח ז'**. ולתביעת פיצויים בהתאם להוראות הדין. כמו כן, מוסכם על הצדדים, כי ביצוע ההשבה כאמור, יהווה סילוק מלא וגמור של כל טענה ותביעה אפשרית מצד כל אחד מן הצדדים כלפי משנהו ו/או מי מטעמם.
6. מוסכם כי הוראות סעיף 5 לעיל, יחולו, בשינויים המחויבים, אף במקרה בו יסתבר למוכר כי מידות היחידה ו/או מיקומה שעל פי היתר הבניה, מהוות סטייה מהותית העולה על הסטייה המותרת על פי חוק (להלן: "**הסטייה**"). במקרה כאמור יודיע המוכר לקונה בכתב על קיומה של סטייה כאמור, והקונה יהיה זכאי לבטל את ההסכם המכר במשך ארבעה עשר (14) ימים בלבד ממועד קבלת הודעת המוכר. לא מימש הקונה את זכות הביטול כאמור לעיל, תפקע זכות הקונה לביטול על פי סעיף זה, והדבר יהווה ויתור סופי ומוחלט של הקונה על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המוכר בקשר עם הסטייה.
7. מובהר ומוסכם, כי בכל מקרה בו יתקבל היתר בניה אשר יאפשר לבנות את הפרויקט ו/או הבניין ו/או היחידה באופן השונה מהמפורט בתוכניות ובמפרט המצורפים להסכם המכר (לרבות במקרה שהקונה והמוכר לא ניצלו זכותם לבטל את ההסכם המכר, ככל שעמדה להם כזו עפ"י האמור בנספח זה), יצורפו להסכם המכר התוכניות ו/או המפרט המעודכנים, האמור בהם יגבר והם יחליפו ויבואו במקום התוכניות והמפרט שצורפו להסכם המכר, ואין ולא תהיה לקונה כל טענה ו/או תביעה כנגד המוכר ו/או מי מטעמו בקשר לשינויים בתוכנית ו/או במפרט שצורפו להסכם המכר, ולכל הנובע מהם. מבלי לפגוע באמור, מתחייב הקונה לחתום, בכל עת, על התוכניות ו/או המפרט המעודכנים, אם יתבקש לעשות כן ע"י המוכר.
8. במקרה של ביטול הסכם המכר, כאמור, מתחייבים הצדדים לבצע את הפעולות שתידרשנה ע"י הרשויות המוסמכות, לרבות חתימה על תצהירי ביטול לרשות המיסים וכן לחתום על כל מסמך ו/או להמציא לעוה"ד של המוכר כל מסמך אחר שיהא נחוץ לצורך כך, הכל לפי דרישת עוה"ד של המוכר.
9. מוסכם בין הצדדים, כי למוכר תהיה הזכות לדחות את מועד המסירה של היחידה והשלמת ביצוע עבודות הבניה במקרה בו יחולו עיכובים במתן היתר הבניה שמקורם ברשויות ושאינם נובעים ממעשיו או ממחדליו של המוכר. היה וייצרו עיכובים כאמור ידחה מועד המסירה למשך אותה תקופה.
10. היה ותדחה המסירה עקב הטעם המצדק והנקוב בסעיף 9 כאמור לעיל, אזי לא תוקנה לרוכש זכות לממש ולתבוע פיצויים או כל סעד ותרופה אחרת עקב הדחייה והמוכר לא יחשב כמי

"מחיר למשתכן" באר שבע
מהדורה אוקטובר 2017

שהפר את החוזה.

11. ככל שקיימת סתירה בין ההסכם המכר ונספחיו (לרבות המפרט והתוכניות) לבין הוראות נספח זה, תגברנה הוראות נספח זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

המוכר

הקונה

"מחיר למשתכן" באר שבע
מהדורה אוקטובר 2017

נספח ז'2 – כתב הוראות לנאמן
שנערך ונחתם בעומר ביום ___ לחודש ___ שנת 2017

ארזים (ג.י.א) בע"מ ח.פ. 51-4076637 **בין:**
מרח' עומרים 9 א.ת. עומר
טל': 08-9464616 - פקס: 08-9464622
(להלן: "החברה" ו/או "המוכר")

מצד אחד;

לבין:

1. _____ ת.ז. _____ (החלק – 50%)
2. _____ ת.ז. _____ (החלק – 50%)
מרח' _____
טל: _____
ד. אלקטרוני: _____
(להלן: שניהם ביחד וכל אחד מהם לחוד ובערבות הדדית זה לזה, "הקונה"
ו/או "הרוכש")

מצד שני;

לכבוד

עו"ד חגי אדורם בנאמנות עבור רוכשי פרויקט "מחיר למשתכן" באר שבע ("הנאמן")
אצל אדורם ושות' עורכי דין ונוטריונים,
מגדלי התאומים 1,
רחוב ז'בוטינסקי 33,
רמת-גן.

א.ג.,

הנדון: כתב אישור והוראות בלתי חוזרות

הואיל וביום ___ לחודש ___ בשנת ___ נחתם הסכם מכר, על נספחיו, בין ארזים
(ג.י.א.) בע"מ ח.פ. 51-4076637 (להלן: "המוכר") לבין _____ ת"ז _____
(להלן ביחד ולחוד – "הקונה") בקשר עם רכישת הזכויות ביחידה מס' (זמני) ___ וכל
הצמוד לה, בחלקה מס' _____ בדגם שם _____, שייבנה על המקרקעין **המהווים מגרשים**
מס' 22, 23 לפי תוכנית מפורטת מס' 129/102/02/5 בשטח של כ- 10,616 מ"ר,
המצויים בבאר-שבע וידועים כגוש 38493 חלקות 2,3
(להלן – "הסכם המכר" ו-"היחידה", בהתאמה);

והואיל: ובהתאם לאמור בהסכם המכר הסכימו הצדדים כי באם במועד חתימת הסכם המכר טרם
הונפק ע"י הבנק המלווה פנקס שוברים עבור היחידה, כי אז, במעמד חתימת הסכם המכר
יפקיד הקונה את "התשלום הראשון" בידי "הנאמן", כהגדרת מונחים אלה בהסכם המכר
באמצעות המחאה בנקאית;

והואיל: והצדדים להסכם המכר מעוניינים להפקיד את התשלום הראשון בידי הנאמן, ולהחיל לגביו
את ההוראות המפורטות להלן, זאת כמפורט בכתב הוראות זה;

לפיכך, הננו מורים לכם בזאת, באופן בלתי חוזר, כדלקמן:

1. להפקיד את התשלום הראשון שהקונה יפקיד בידיכם, בחשבון נאמנות על שמכם (להלן-"חשבון הנאמנות").
2. זכויות החתימה בחשבון הנאמנות תהיינה אך ורק לכם.
3. להשקיע את הסכומים שבחשבון הנאמנות, בפיקדונות שקליים, כפי שיורה לכם המוכר, וזאת מיד עם קבלת כל הוראה כאמור בכתב, ובלבד שאם המוכר לא נתן הוראה כאמור תוך 7 (שבעה) ימים ממועד חתימת הסכם המכר, כי אז תשקיעו את הכספים שבחשבון הנאמנות בפיקדון שקלי יומי מתחדש ובכל מקרה לא בדרך של רכישת ניירות ערך מכל מין וסוג אחר.
4. להעביר את מלוא התשלום הראשון באופן ובמועדים כדלקמן:

"מחיר למשתכן" באר שבע מהדורה אוקטובר 2017

- 4.1 ככל שתקבלו מהמוכר הודעה בכתב כי נתקבל בידי המוכר שוברי תשלום כהגדרתם בהסכם המכר, הרי שאנו מורים לכם להעביר את התשלום הראשון באמצעות שוברי התשלום שיונפקו ע"י הבנק המלווה לחשבון הליווי של הפרויקט כהגדרתו בהסכם המכר **ובנספח ג'** - נספח התמורה, ובניכוי עמלות בנקאיות לרבות עמלת העברה והוצאות ניהול חשבון הנאמנות.
- 4.2 ככל שהקונה או המוכר יודיעו לכם בכתב על ביטול הסכם המכר בהתאם להוראות **נספח ז'** - נספח היתר הבניה להסכם המכר, בהתקיים התנאים המפורטים שם לכך, וטרם הועברו כספי התשלום הראשון, באופן כמפורט בס"ק 4.1 לעיל, הרי שאנו מורים לכם להשיב לקונה את מלוא התשלום הראשון (בערכו הריאלי כולל הפרשי הצמדה ו/או ריבית), לכל חשבון אשר יורה לכם הקונה בכתב והמתנהל על שמו וזאת בתוך 30 ימים מיום שנחתום על כל המסמכים שיידרשו על ידכם לצורך ביטול הסכם המכר זה עקב הוראות נספח היתר הבניה, חתומים על ידי הצדדים ומאומתים כנדרש, לרבות לשם דיווח הביטול למשרדי מיסוי מקרקעין ו/או מחיקת כל הערה ו/או שעבוד ככל שנרשמו לטובת הקונה בגין הסכם המכר.
- 4.3 ככל שתקבלו הודעה בכתב מהמוכר שהקונה הפר הפרה יסודית של הסכם המכר וכי הקונה לא תיקן את ההפרה בתוך 14 יום ממועד קבלת התראה בכתב על כך, בדואר רשום, ובשל כך ביטל המוכר את ההסכם המכר, הרי שככל שטרם הועברו כספי התשלום הראשון, באופן כמפורט בס"ק 4.1 לעיל, אנו מורים לכם לחלט לטובת המוכר, 2% מתוך הכספים שבחשבון הנאמנות להלן: "**סכום הפיצוי המוסכם**", כהגדרתו בהסכם המכר, ללא צורך בהוכחת כל נזק ולהעבירם לחשבון המוכר ומבלי לגרוע מכל תרופה אחרת ו/או נוספת העומדת למוכרת על-פי כל דין, זאת בכפוף להמצאת הודעת המוכר בכתב לקונה ואליכם, בדבר הפרה כאמור וביטול ההסכם המכר בגינה והוראת המוכר בדבר חילוט הפיצוי כאמור.
- 4.4 מובהר בזאת שסעיפים 4.2-4.3 לעיל יחולו רק במקרה שבו טרם הועבר התשלום הראשון כאמור בסעיף 4.1 לעיל, שכן במקרה שהעברתם כאמור – יחולו הוראות הסכם המכר.
5. לא תהיה לנו כל טענה, תביעה או דרישה כלפיכם, בכל הנוגע לאופן שבו יושקעו הכספים שבחשבון הנאמנות בפקדון שקלי מתחדש נושא ריבית מתחדש. ואולם, אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכויות הקונה עפ"י כל דין.
6. לא תהיו מחויבים לבצע כל פעולה המטילה עליכם חבות כספית, אלא אם כן, יובטח לשביעות רצונכם המלאה, כיסוי לאותה חבות כספית.
7. אתם תהיו רשאים לפעול, כפוף לכל דין וכפוף לתנאי כתב הוראות זה, על-פי כל הוראה ו/או הודעה כתובה חתומה על-ידי המוכר או נחזית על-ידיכם כחתומה על ידי המוכר. כל הוראה ו/או הודעה כאמור (מקור או העתק) תחשב תקפה, ולא תהיו חייבים לבדוק את תקפותה ו/או את אמיתותה.
8. כל חיוב המוטל או שיוטל עליכם יהיה מוטל על המוכר, ואתם לא תישאו בכל חיוב כספי או אחר או בכל אחריות שהיא בקשר עם הכספים שבחשבון הנאמנות, או בכל חיוב או התחייבות של המוכר כלפי צד שלישי שהוא.
9. בכפוף לכך שתפעלו מתוך כוונה למילוי תפקידכם בתום לב, אתם ו/או מי מטעמכם לא תהיו אחראים לכל נזק אשר ייגרם בגין כל מעשה ו/או מחדל הקשור ו/או הנובע ממילוי תפקידכם כנאמן על-פי כתב הוראות זה.
10. כפוף לאמור לעיל ולהלן, לא תהיו חייבים לבצע פעולה כל שהיא בכספים שבחשבון הנאמנות, אלא אם תידרשו לעשות כן באופן מפורש ובכתב, כפוף להוראותיו של כתב הוראות זה.
11. בכל עת שתידרשו, על-פי צו של בית-משפט או רשות אחרת, להעביר את הכספים שבחשבון הנאמנות או להימנע מלהעבירם, תפעלו בהתאם להוראות אלו, לאחר משלוח העתק מהן למוכר. לא תהיה עליכם כל חובה להתגונן בהליך משפטי שיוגש נגדכם עקב ו/או כתוצאה מביצוע תפקידכם על-פי כתב הוראות זה. אתם תפעלו להודיע למוכרת על כל תביעה ו/או דרישה שתגיע אליכם בקשר לתפקידכם כנאמן בהתאם לכתב הוראות זה, בהקדם האפשרי.
12. המוכר מחייב לשפותכם בגין כל נזק שייגרם לכם עקב ו/או כתוצאה מביצוע תפקידכם כנאמן, לרבות בגין הוצאות משפטיות. השיפוי יהיה כנגד דרישתכם הראשונה.
13. בכל מקרה שלדעתכם, קיים ספק לגבי פירושה הנכון של הוראה כלשהי בהסכם המכר, ככל שנוגעת להוראות שניתנו לכם ו/או בקשר לביצוע מעשה כל שהוא, במסגרת ההוראות שניתנו לכם בכתב הוראות זה, אתם רשאים לפנות לבית-המשפט המוסמך, לשם קבלת הוראות.

"מחיר למשתכן" באר שבע
מהדורה אוקטובר 2017

במקרה בו תפעלו בהתאם להוראות בית המשפט כאמור, לא תוטל עליכם אחריות כל שהיא כלפי מי מאיתנו.

14. תפקידכם על פי כתב הוראות זה יסתיים עם העברת התשלום הראשון שבחשבון הנאמנות לחשבון הפרויקט בבנק, בהתאם לכתב הוראות זה.

15. הקונה מאשר כי הודע לו שהנאמן קשור לב"כ המוכר והוא מסכים לכך.

בכבוד רב,

הרוכש

החברה

הרוכש