

נספח ג'

תיאור הדירה ונספח התמורה

י.ש. דר נכסים בע"מ ח.פ. 513895714
מרחוב _____
טלפון: _____ פקס: _____

(להלן: "החברה")

מצד אחד;

לבין: _____
1. _____, ת.ז. _____
2. _____, ת.ז. _____
מרחוב: _____
טלפון: _____
דוא"ל: _____

כולם ביחד וכל אחד לחוד ובערבות הדדית ביניהם

(להלן: "הקונה")

מצד שני;

כחלק בלתי נפרד מהחוזה, מוסכם ומותנה בין הצדדים כי:

1. כללי

- 1.1 נספח זה נחתם במעמד חתימת החוזה הנ"ל ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2 לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה המשמעות הנתונה לו בחוזה, אלא אם נקבע לו פירוש אחר בנספח זה, שאז יגבר הפירוש אשר נקבע בנספח זה.
- 1.3 הוראות נספח זה משלימות את הוראות החוזה, אולם בכל מקרה של סתירה בין הוראות נספח זה לחוזה, יגברו ויכריעו ההוראות המפורטות בנספח זה.

2. תיאור הדירה

דירה מס' (זמני) _____ הנמצאת בבניין _____, בקומה _____, המכילה _____ חדרים, לה יוצמדו ו/או יוקנו זכויות שימוש ו/או זכויות חכירה ב _____ מקום/ות חניה (להלן: "החניה"), _____ מחסן (להלן: "המחסן"), וכן חלק יחסי ברכוש המשותף (הדירה, החניה, המחסן והחלק היחסי ברכוש המשותף יקראו להלן: "הדירה").

3. מועד המסירה

הדירה תימסר לקונה עד ליום 31.03.2025. להסרת ספק, מובהר כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכות החברה לדחיית או הקדמת מועד המסירה בהתאם להוראות ההסכם.

4. מחיר הדירה

4.1 בתמורה לרכישת הדירה כהגדרתה לעיל בחוזה, מתחייב הקונה לשלם לחברה את מחיר הדירה בסך של _____ ₪ (שקלים חדשים) כולל מע"מ (להלן: "מחיר הדירה"). בנוסף, ישלם הקונה את ההוצאות המשפטיות כמפורט בסעיף 19.8 לחוזה, במועדים ובתשלומים כדלקמן:

(1) סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) (המהווה 7% ממחיר הדירה) (להלן: "התשלום הראשון") ישולם על ידי הקונה באמצעות פנקס השוברים לחשבון הפרויקט תוך 3 ימי עסקים ממועד חתימת החוזה.

(2) סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) (המהווה 13% מהתמורה, השלמה ל-20% ממחיר הדירה) (להלן: "התשלום השני") ישולם על ידי הקונה לחברה עד ולא יאוחר מיום מ-45 ימים ממועד חתימת החוזה, באמצעות פנקס השוברים לחשבון הפרויקט.

(3) סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) (14% מהתמורה המהווה השלמה ל-34% ממחיר הדירה) (להלן: "התשלום השלישי") ישולם על ידי הקונה לחברה עד ליום 1.04.2023.

(4) סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) (14% מהתמורה המהווה השלמה ל-48% ממחיר הדירה) (להלן: "התשלום הרביעי") ישולם על ידי הקונה לחברה עד ליום 1.09.2023.

(5) סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) (14% מהתמורה המהווה השלמה ל-62% ממחיר הדירה) (להלן: "התשלום החמישי") ישולם על ידי הקונה לחברה עד ליום 1.02.2024.

(6) סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) (14% מהתמורה המהווה השלמה ל-76% ממחיר הדירה) (להלן: "התשלום השישי") ישולם על ידי הקונה לחברה עד ליום 1.07.2024.

(7) סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) (14% מהתמורה המהווה השלמה ל-90% ממחיר הדירה) (להלן: "התשלום השביעי") ישולם על ידי הקונה לחברה עד ליום 1.12.2024.

(8) סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) (המהווה 10% מהתמורה והשלמה ל-100% ממחיר הדירה) (להלן: "תשלום יתרת התמורה") ישולם על ידי הקונה לחברה עד שבעה ימים לפני מועד מסירת החזקה בדירה.

4.2 כל תשלום על חשבון מחיר הדירה כולל מע"מ בשיעור החוקי כפי שהוא בתוקף ביום החתימה על החוזה (17%). במקרה בו תחול עלייה או ירידה בשיעור המע"מ, יוגדלו או יופחתו, לפי העניין, התשלומים שמועד פירעונם יחול לאחר השינוי בהתאמה לעלייה או לירידה בשיעור המע"מ כפי שהוא במועד ביצוע כל תשלום ותשלום. מובהר כי לא יהיה זיכוי רטרואקטיבי.

4.3 מחיר הדירה אינו כולל את התשלומים הנוספים החלים על הקונה מכח החוזה אותם ישלם הקונה לפי הקבוע בחוזה.

4.4 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב הקונה לשאת במע"מ בגין כל תשלום אחר שהוא חייב בו לפי החוזה אם חל לגביו מע"מ, ובכלל זה תשלומי חובה, הפרשי הצמדה, ריבית פיגורים וכיוצ"ב בכפוף להוראות כל דין. מובהר כי, הקונה יישא בתשלומים עבור רישום המשכנתא שנטל בלשכת רישום המקרקעין, ככל שנטל.

4.5 כל התשלומים הנקובים בסעיף 4.1 לעיל ישולמו באמצעות שוברי התשלום לחשבון הפרויקט בבנק המלווה וידוע לקונה כי זו הדרך היחידה והבלעדית לביצוע

התשלומים כאמור. תשלום אשר יבוצע שלא באמצעות שוברי התשלום, לא ייחשב כתשלום על חשבון מחיר הדירה.

למען הסר ספק, תנאי למסירת החזקה בדירה לקונה הינו גמר תשלום על פי חשבון סופי אשר יכלול את ביצוע כל התשלומים שחובתם על הקונה המפורטים בחוזה ובנספח זה, לרבות הפרשי ריבית והצמדה.

5. הפרשי הצמדה

5.1. בנספח זה:

"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).

"מדד הבסיס" משמעו מדד תשומות הבניה לחודש _____ שנקבע על _____ נקודות [המדד הידוע במועד חתימת החוזה].

"המדד הקובע" משמעו המדד שפורסם לאחרונה לפני המועד שנקבע לביצוע התשלום, ואשר לא יפחת בכל מקרה מהמדד הבסיסי.

"הפרשי הצמדה" יהיו כמפורט להלן-

כל תשלום המגיע מהקונה לחברה ישולם בתוספת השיעור בו עלה המדד הקובע לעומת מדד הבסיס, וזאת ככל שהתשלום יבוצע בין ה-16 לחודש לבין ה-31 לחודש.

ככל שתשלום יבוצע בין ה-1 לחודש לבין ה-15 לחודש יהיה המדד הקובע המדד שיפורסם בחודש בו בוצע התשלום או המדד שהיה ידוע ביום בו בוצע התשלום, הגבוה מבין השניים.

מובהר כי ירידה במדד הקובע לעומת מדד הבסיס לא תזכה את הקונה בהקטנת סכום התשלום שעליו לשלם לחברה.

5.2. מחצית מכל תשלום שישלם הקונה למוכר בעד רכישת הדירה תוצמד למדד תשומות הבנייה. זאת, למעט 20% הראשונים ממחיר הדירה, המשולמים לפני כל תשלום אחר, שלא יוצמדו למדד כלשהו. ההצמדה למדד תיעשה בהתאם לשיעור העלייה ממדד הבסיס הידוע ביום חתימת החוזה ועד למדד הידוע ביום ביצוע התשלום והכל בכפוף להוראות חוק המכר דירות.

5.3. יובהר כי ככל שהוגשה ו/או תוגש עתירה לעניין הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות), ו/או ככל שתתקבל כל החלטה אחרת ע"י מדינת ישראל, תחייב את הצדדים הפסיקה ו/או ההחלטה גם באשר לחוזה זה, והצדדים יפעלו לפיה.

5.4. למען הסר ספק, מחיר הדירה וכן כל תשלום מכל סוג שהוא שעל הקונה לשלם לחברה על-פי החוזה ו/או נספח זה, לרבות כזה שאיננו תשלום על חשבון מחיר הדירה יישא הפרשי הצמדה.

5.5. מבלי לגרוע מכל סעד המגיע לחברה על-פי חוזה זה ו/או על-פי דין, מוסכם, כי כל תשלום אשר לא ישולם במועד הקבוע לו בחוזה זה, ישא הפרשי הצמדה בהתאם למדד הקבוע בעת התשלום בפועל או בהתאם למדד החדש בגין המועד הקבוע בחוזה, לפי הגבוה מבניהם.

5.6. הקונה מתחייב לשלם לחברה את הפרשי הצמדה שיגיעו ממנו, כאמור לעיל, ביחד עם הפירעון בפועל של כל תשלום שעל הקונה לשלמו על פי החוזה ו/או נספח זה ובמועד הפירעון בפועל של כל תשלום כאמור. החברה תהיה רשאית, אך לא חייבת, לערוך את החישוב הסופי של הפרשי הצמדה שמגיעים מהקונה על-פי החוזה ונספח זה, לאחר ביצוע בפועל של כל התשלומים או מרביתם, והקונה ישלם לחברה את יתרת חובו על-פי החישוב האמור לא יאוחר מ-14 (ארבעה עשר) ימים מקבלת דרישת החברה, ובכל מקרה לפני מסירת החזקה בדירה לקונה.

6. ריבית פיגורים

נספח ד'

יפוי כח בלתי חוזר

(לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"א - 1961)

- אנו הח"מ: _____ ת.ז. _____ 1.
- _____ ת.ז. _____ 2.
- (להלן: "הקונה")

הואיל ועל-פי הסכם מכר, שנחתם בינינו לבין י.ש. דר נכסים בע"מ ח.פ. 513895714 (להלן בהתאמה: "ההסכם" ו-"החברה" או "החברה"), רכשנו מאת החברה דירה בת _____ חדרים המסומנת כדירה מס' זמני _____ בבניין מס' _____ במגרש _____ בבניין _____ הנמצאת בקומה _____ וכן חניה מס' _____ (להלן: "החניה") ומחסן מספר זמני _____ (להלן: "המחסן"), אשר תיבנה בפרויקט אשר יבנה על המקרקעין הידועים כגוש 30077 חלקות 205,206,207 בהתאמה (מגרשים 100, 101 ו-200) בירושלים ו/או יחידות רישום חדשות אשר תיווצרנה בעתיד כתוצאה מהליכי איחוד וחלוקה לגבי המקרקעין ו/או כל פעולת הסדר רישום אחרת (להלן: "החלקה" או "בניין" או "המקרקעין", לפי עניין).

המחסן והחניה יוצמדו לדירה בעת רישום הבית המשותף, בהתאם לחוק המקרקעין. (הדירה והשטחים שיוצמדו לדירה ביחד, יקראו לצורכי ההסכם ולהלן: "הדירה").

לפיכך, אנו הח"מ, ביחד ולחוד, ממנים ומייפים בזאת את כוחם של כל אחד שמואל לכנר ו/או שירה אוזיק ו/או משה אליה ו/או שרית האושנר רפאל ו/או ארז ספיר ו/או ליאור גולדברג ו/או רננה פייט-אייל ו/או עדי בן אנוש ו/או אתי לרום ו/או אתי שי ו/או דניאל ברנשטיין ו/או עמית מתן ו/או ירדן זבולון ו/או נורית זכריהו ו/או אלירן לנדסמן ו/או עדן כהן ו/או ספיר בארי ו/או מנור מזרחי ו/או עדי מנוח ו/או סתיו ביטון ו/או ליטל צעיד ו/או כל עורך דין אחר ממשד נשיץ, ברנדס, אמיר ושות', ביחד ולחוד, לעשות ולפעול בשמנו ובמקומנו, לפי שיקול דעתם המוחלט, את כל הפעולות הבלתי כולן או מקצתן, בקשר לענין הנ"ל והנובע ממנו, כדלקמן:

1. לרכוש, לרשום ולקבל בשמינו ובשבילינו ובעלות ו/או בחכירה לכל תקופה שהיא ו/או בכל צורה אחרת את הדירה, ו/או לעשות כל פעולה אחרת בדירה ו/או בזכויות שיש או יהיו לנו בדירה, הכל כפי שיראה למיזם הכוח הנ"ל או מי מהם, לפי שיקול דעתם הבלעדי, לרבות, להופיע בשמינו במקומינו בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל ו/או בפני עורך דין על מנת לקבל בשמינו את החזקה והזכויות בדירה, כולל החלק שלה ברכוש המשותף וכל חלק הצמוד אליה, ו/או לרשום זכויותינו בדירה על שמנו ולקבל לידינו בחלקים שווים בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל ו/או לחתום בשמינו ובמקומינו על כל המסמכים הדרושים ו/או שידרשו לשם כך ו/או על שטרי מכר, הסכם חכירה, בקשות, הצהרות, אישורים וכיוצא ב.
2. לרשום לטובתנו ו/או לפקודתנו הערת אזהרה על המקרקעין ו/או לתקן ו/או לשנות ו/או לבטל ו/או למחוק ו/או לייחד כל הערת אזהרה שתירשם לטובתנו על המקרקעין.
3. לרשום זכות חכירה ו/או בעלות ו/או זכויות שימוש ו/או זכויות מעבר ו/או זיקת הנאה ו/או כל זכות אחרת אשר תידרש לטובת חברת חשמל בקשר עם תחנת טרנספורמציה ככל תיבנה בחלקה.
4. לחתום על התחייבות/יות לרישום משכנתא/ות על הבעלות אשר תירשם לטובתנו על המקרקעין ו/או הדירה ו/או זכויות חוזיות ו/או מן היושר ו/או כל זכות אחרת שיש ו/או תהיה לינו בדירה ו/או בגין הדירה לטובת בנקים למשכנתאות ו/או מוסדות פיננסיים אחרים ו/או לטובת כל אדם ו/או כל גוף משפטי אשר יתנו בטחונות ו/או ערבויות להבטחת השקעותינו, בגין הלוואות שינתנו לנו (להלן: "הבנק"). לרשום ו/או ליתן הסכמה לרישום הערות אזהרה על המקרקעין ו/או הדירה לטובת הבנקים למשכנתאות ו/או המוסדות הפיננסיים כאמור לעיל בגין התחייבויות האמורות.
5. לשעבד ו/או למשכן את זכויותינו בדירה בשעבוד ו/או במשכנתא/ות בדרגה ראשונה ו/או בכל דרגה אחרת לבנק, הכל בהתאם לתנאי הבנק כפי שייקבעו על-ידו ביחס לתקופת

- ההלוואה, הצמדה, ריבית, הוצאות, עמלות, ערבויות, ערבות בנקאית, בטחונות וכל ענין הכרוך ו/או הנובע ממתן ההלוואה, וכן לחתום על הודעת משכון בקשר לכך, לרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב - 1972 ו/או לפי סעיפים 38 ו-39 לחוק ההוצאה לפועל, תשכ"ז-1967, כפי שיתוקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין הקיים היום ו/או שיהא בעתיד, בנוסף לחוקים הנ"ל ו/או במקומם.
6. לקבל את סכומי ההלוואות, ולחתום על כל קבלה ו/או מסמך בקשר לכך.
7. לחתום ו/או ליתן הסכמה לכל הסכם בקשר עם המקרקעין ו/או המגרש, לרבות הסכם ליווי בניה על המקרקעין ו/או המגרש.
8. לבצע כל עסקה, פעולה או מעשה בדירה ו/או בבניין ו/או בחלקות המותרים לפי חוק המקרקעין ו/או לפי חוק התכנון והבניה וכן לבצע כל פעולה ו/או מעשה לצורך מימוש יפוי כח זה ו/או ההסכם, וזאת לפי שיקול דעת מיופיי כוחנו הנ"ל.
9. להסכים, לבצע, לרשום ולגרום לאיחוד המקרקעין, פיצולם מחדש ולביצוע כל פעולה אחרת בחלקות או בחלק מהן והכל בכפוף לקבוע בדיון, וכן לבצע כל עסקה ו/או להעביר ו/או להקנות כל זכות במקרקעין, ליזום ו/או להגיש ו/או ולשנות תכניות מתאר ו/או תכניות מפורטות ו/או כל תכנית אחרת החלה ו/או שתחול על החלקות ו/או על המגרש ו/או על המקרקעין.
10. לעשות כל פעולה לשם רישום הבניין כבית משותף בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, לרבות פעולה של ייחוד דירות והערות אזהרה, רישום תקנון מצוי או מוסכם ו/או הסכם מיוחד ו/או הסכם ניהול ו/או צו בתים משותפים ו/או מינוי נציגות זמנית ו/או כל פעולה אחרת בהתאם לחוק המקרקעין, ולשם תיקון או שינוי מדי פעם של כל אחד מהם.
11. להסכים לרישום ו/או לבקש תיקון של כל צו רישום שניתן או שינתן עפ"י חוק המקרקעין לגבי הבית המשותף, לקבל ולהוציא צווים מאת הפקיד המוסמך או מכל רשות אחרת בקשר לרישום לפי החוק ולתקן ו/או לשנות כל צו רשום כנ"ל. לשנות הצמדות בבית המשותף, לשנות חלקים ברכוש המשותף, להוסיף יחידות, לגרוע מיחידות, לבטל יחידות, לבנות בבית המשותף מבנים, תוספות, או להרוס מבנים ולעשות כל פעולת בניה בבית המשותף. לצמצם או להגדיל את הרכוש המשותף, לקבל רשיונות בניה, לבקש שינוי תוכניות, לחתום על תוכניות פרצלציה ורפרצלציה, תוכניות הפרדה ותוכניות איחוד חלקות, להגיש בקשות, הצהרות ומסמכים מכל סוג ומין שהוא וכן לעשות כל פעולה ללא יוצא מן הכלל שזכאים ורשאים אנו לעשות בקשר עם הבית המשותף, הרכוש המשותף וכל חלק בהם.
12. להצמיד לכל חלקה או חלקות משנה שבבניין חלקים ברכוש המשותף ו/או חלקים מהדירה או מהבניין, על-פי כל הוראה שתתקבל מאת החברה ו/או להוציא חלקים ממסגרת הרכוש המשותף ולהעביר מיחידה אחת לאחרת.
13. לאשר בפני כל רשות, מוסד, אדם, גוף, או כל אחר, דבר הסכמתנו לכל פעולה לרישום הדירה כבית משותף ולהצמדת חלקים ברכוש המשותף ולכל הצמדה אחרת ולתיקון או שינוי בכל רישום כזה.
14. לחתום בשמינו ובמקומינו על תקנון מוסכם ו/או הסכם שיתוף לפי חוק המקרקעין ו/או על כל תיקון של הנ"ל.
15. לאשר ו/או להודיע דבר הסכמתנו לשעבוד החלקה או כל חלק ממנה, על הבנוי ו/או שייבנה עליה כולו או חלקו, ו/או החכרת כל חלק מהחלקה לרשות על-פי דין, ו/או רישום הפקעה ו/או זיקת הנאה לזכות החלקה ו/או בכלל זה זיקות הנאה לכלי רכב והולכי רגל לצורך גישה לבתים, למתקנים המשותפים כהגדרתם בהסכם, לרחובות ולמקומות חניה לחובתה, ו/או לתת הסכמתנו להעברת בעלות בחלקה בין בשלמות ובין בחלקים, ולצורך כך לתת כל הודעה ו/או אישור בכתב ולחתום על כל מסמך שהוא.
16. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יהיו באי-כחנו רשאים לחתום בשמנו ובמקומנו על כל כתב/ה הסכמה ללשכת רישום המקרקעין ו/או לרשות מקרקעי ישראל לפיהם אנו נותנים הסכמתנו לביצוע כל עסקה מכל מין וסוג שהוא ביחס למקרקעין, ובכלל זה מכירת חלקים מהמקרקעין ו/או רישום הערות אזהרה לטובת צדדים שלישיים וכיוצא באלה.

17. לגרום לרישום ו/או מחיקה ו/או ייחוד הערת/ות אזהרה על החלקה ו/או הדירה לשם רישום הבניין כבית משותף על כל הכרוך בכך, ולרבות רישום תקנון מוסכם ו/או הצמדות כלשהן, וכן לצורך רישום משכנתה על החלקה ו/או כל חלק ממנה, וכן לשם ביצוע פעולה/ות תכנון ביחס לחלקה, לרבות איחוד, חלוקה, פיצול ו/או כל פעולה/ות אחר/ות לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ו/או חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 ו/או לשם ביצוע כל או חלק מהפעולות כאמור ביפוי כח זה ו/או כנדרש על-פי ההסכם.
18. לחתום על כל מסמך אשר באי כוחנו ימצאו לנכון באשר לשינוי, צמצום, ביטול, החזר של כתב ערבות של בנק או פוליסת ביטוח או של כל בטוחה אחרת שניתנה לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר הבטחת השקעות") כפי שהוא כיום או כפי שיתוקן או ישונה מפעם לפעם.
19. להעביר ולהסב לבנק, ככל שתיתן לנו ערבות או ערבויות להבטחת הכספים שנשלם לחברה עבור רכישת הממכר לפי חוק המכר הבטחת השקעות, ו/או לחברת הביטוח, ככל שתוציא לנו פוליסה או פוליסות ביטוח, את כל זכויותינו בממכר וכן את הערת האזהרה שנרשמה לטובתנו על הממכר - זאת במקרה שחברת הביטוח או הבנק ישלמו לנו את הכספים שיגיעו לנו על פי פוליסות הביטוח שחברת הביטוח הוציאה או תוציא לנו או על פי הערבות או הערבויות שהבנק הוציא או יוציא לנו.
20. לבצע את כל התשלומים, לרבות תשלומי אגרות, מיסים, היטלים ו/או כל תשלומים אחרים כפי שיידרש לצורך ביצוע הפעולות כאמור ביפוי כח זה.
21. לבצע את כל הפעולות ולשלם את כל התשלומים לשם קבלת סכומי ההלוואות מהבנק, לרבות תשלום אגרת רישום משכנתה, שכ"ט עו"ד הבנק, דמי שריון, עמלות, ביול, נכיון, ערבות בנקאית ו/או כל תשלום אחר שיידרש על-ידי הבנק על-מנת שסכום ההלוואה בשלמותו יימסר לחברה כמוסכם בהסכם.
22. לחתום בשמנו ובמקומנו, על כל הסכם, תקנון, בקשות, שטרות, הצהרות, קבלות, הסכמים, תכניות, תשריטים, התחייבויות, הצהרות וטפסים לרשויות המס ו/או שאר מסמכים כפי שיידרש תוך ביצוע הפעולות כאמור ביפוי כח זה ו/או כאמור בהסכם, ללא צורך בקבלת הסכמתנו מראש.
23. להופיע בפני רשם המקרקעין ו/או המפקח על רישום המקרקעין ו/או המנהל על המרשם ו/או ברשות מקרקעי ישראל ו/או בפני עורך-דין, בהתאם לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשל"ל-1970, וכן בפני כל המוסדות ו/או הרשויות ו/או הגופים הממשלתיים, העירוניים (ובפרט עיריית ירושלים), הציבוריים, הבנקאיים, ו/או אחרים לצורך ביצוע הפעולות כאמור ביפוי-כח זה.
24. הננו מסכימים כי מיופי כוחנו הנ"ל ייצגו גם את החברה בביצוע כל או חלק מהפעולות על-פי יפוי כח זה.
25. הננו מתחייבים ומאשרים בזאת, כי בכל מקרה בו נמכור ו/או נעביר את זכויותינו בדירה, נדאג לכך כי הקונה או מקבל הזכויות יחתום על יפוי כח בנוסח יפוי כח זה. הננו מבקשים בזאת, כי תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבותנו זו.
26. מיופי הכח כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד זכאים להעביר יפוי כח זה בשלמותו או איזה מהסמכויות המוקנות להם ו/או לכל אחד מהם על פיו לאחר או לאחרים ולבטל כל העברה כזו, ואנו מסכימים ומאשרים מראש לכל המעשים של כל אחד מבאי כוחנו או כל מי שיתמנה על-ידם אשר נעשו על-פי יפוי כח זה ומשחררים אותם מכל אחריות אישית כלפינו בקשר למעשים הנ"ל.
27. יפוי כח זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואינו ניתן לביטול או לשינוי, כולו או מקצתו, מי שיבוא במקומינו או תחתינו, הואיל וזכויות צדדים שלישיים, דהיינו החברה ו/או הבנק ו/או בעלי זכויות אחרים במקרקעין, אשר נתנו תמורה עבורו, תלויות בו, והוא יחייב אותנו ו/או את יורשינו ו/או את אפוטרופסו ו/או מנהל עזבונו ו/או כל מי שיבוא במקומנו או תחתינו.
28. מוסכם עלינו כי מיפוי הכח יהיו רשאים לפעול, או לא לפעול וכן לבחור בדרך פעולה כלשהי בהפעלת סמכויותיהם שעפ"י יפוי הכח, הכל לפי שיקול דעתם הבלעדי והמוחלט. אין במתן הסמכויות לעוה"ד על-פי יפוי כח זה כדי לחייבם לפעול או לעשות פעולה כלשהי על פיו. מכל

מקום, הננו פוטרים ומשחררים את עוה"ד מכל אחריות בגין פעולותיהם ו/או מעשיהם, בקשר ו/או כנובע מהפעלת הסמכויות ו/או אי הפעלתן ובגין פעולה ו/או חוסר פעולה על ידם מכח יפוי כח זה.

29. ואולם, מובהר כי אין ביפוי כח זה כדי לפטור אותנו מכל התחייבויותינו על-פי ההסכם ו/או על-פי יפוי כח זה.

30. הזכויות והסמכויות המוקנות למיופי הכוח הינן מהותיות ולא טכניות, באות להרחיב את הסמכויות לפי ההסכם, כדי שבאי כוחנו הנ"ל יוכלו לעשות בשמנו ובמקומנו את כל אשר אנו רשאים לעשות בעצמנו ו/או באמצעות אחרים בקשר עם הדירה ו/או המקרקעין.

31. הנני/נו מסכים/ים כי עוה"ד מיופי כחי/נו, ייצגו את י.ש. דר נכסים בע"מ בביצוע כל חלק מהפעולות על פי יפוי כוח זה וידוע לי/נו כי מיופי כחי/נו אינם עורכי דיני/נו לצורך ההסכם לפיו רכשנו את הזכויות בדירה (לרבות כל תוספת ו/או תיקון ו/או שינוי להסכם הנ"ל) וביצועו.

ולראיה באנו על החתום ביום __ בחודש __, שנת _____ :

שם קונה 2

שם קונה 1

אישור עו"ד:

הריני לאשר כי ביום _____, ה"ה _____, ת.ז. _____ חתם/מו בפניי על יפוי כח זה.

עו"ד,

יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר

1. ת.ז. _____ .אנו הח"מ:

2. ת.ז. _____

(להלן: "הקונה")

הואיל ועל-פי הסכם מכר, שנחתם בינינו לבין י.ש. דר נכסים בע"מ ח.פ. 513895714 (להלן בהתאמה: "ההסכם" ו-"החברה"), רכשנו מאת החברה דירה בת _____ חדרים המסומנת כדירה מס' זמני _____ בבניין מס' זמני _____ במגרש _____ בבניין _____ הנמצאת בקומה _____ וכן חניה מס' _____ (להלן: "החניה") ומחסן מספר זמני _____ (להלן: "המחסן"), אשר תיבנה בפרויקט אשר יבנה על המקרקעין הידועים כגוש 30077 חלקות 205,206,207 בהתאמה (מגרשים 100, 101 ו-200) בירושלים ו/או יחידות רישום חדשות אשר תיווצרנה בעתיד כתוצאה מהליכי איחוד וחלוקה לגבי המקרקעין ו/או כל פעולת הסדר רישום אחרת (להלן: "החלקה" או "בניין" או "המקרקעין", לפי עניין).

המחסן והחניה יוצמדו לדירה בעת רישום הבית המשותף, בהתאם לחוק המקרקעין.

(הדירה והשטחים שיוצמדו לדירה ביחד, יקראו לצורכי ההסכם ולהלן: "הדירה").

לפיכך, אנו הח"מ, ביחד ולחוד, ממנים ומייפים בזאת את כוחם של י.ש. דר נכסים בע"מ ח.פ. 513895714 וכל אחד מעוה"ד שמואל לכנר ו/או שירה אוזיק ו/או משה אליה ו/או שרית האושנר רפאל ו/או ארז ספיר ו/או ליאור גולדברג ו/או רננה פייט-אייל ו/או עדי בן אנוש ו/או אתי לרום ו/או אתי שי ו/או דניאל ברנשטיין ו/או עמית מתן ו/או ירדן זבולון ו/או נורית זכריהו ו/או אליהו לנדסמן ו/או עדן כהן ו/או ספיר בארי ו/או מנור מזרחי ו/או עדי מנוח ו/או סתיו ביטון ו/או ליטל צעידה ו/או כל עורך דין אחר ממושרד נשיץ, ברנדס, אמיר ושות' ביחד ולחוד, לעשות ולפעול בשמנו ובמקומנו, לפי שיקול דעתם המוחלט, את כל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן, בקשר לענין הנ"ל והנובע ממנו, כדלקמן:

32. לרכוש, לרשום ולקבל בשמינו ובשבילינו ובעלות ו/או בחכירה לכל תקופה שהיא ו/או בכל צורה אחרת את הדירה, ו/או לעשות כל פעולה אחרת בדירה ו/או בזכויות שיש או יהיו לנו בדירה, הכל כפי שיראה למיופי הכוח הנ"ל או מי מהם, לפי שיקול דעתם הבלעדי, לרבות, להופיע בשמינו ובמקומנו בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל ו/או בפני עורך דין על מנת לקבל בשמינו את החזקה והזכויות בדירה, כולל החלק שלה ברכוש המשותף וכל חלק הצמוד אליה, ו/או ולרשום זכויותינו בדירה על שמנו ולקבל לידינו בחלקים שווים בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל ו/או לחתום בשמינו ובמקומנו על כל המסמכים הדרושים ו/או שידרשו לשם כך ו/או על שטרי מכר, הסכם חכירה, בקשות, הצהרות, אישורים וכיוצ"ב.

33. לרשום לטובתנו ו/או לפקודתנו הערת אזהרה על המקרקעין ו/או לתקן ו/או לשנות ו/או לבטל ו/או למחוק ו/או לייחד כל הערת אזהרה שתירשם לטובתנו על המקרקעין.

34. לרשום זכות חכירה ו/או בעלות ו/או זכויות שימוש ו/או זכויות מעבר ו/או זיקת הנאה ו/או כל זכות אחרת אשר תידרש לטובת חברת חשמל בקשר עם תחנת טרנספורמציה ככל תיבנה בחלקה.

35. לחתום על התחייבויות לרישום משכנתאות על הבעלות אשר תירשם לטובתנו על המקרקעין ו/או הדירה ו/או זכויות חוזיות ו/או מן היושר ו/או כל זכות אחרת שיש ו/או תהיה לינו בדירה ו/או בגין הדירה לטובת בנקים למשכנתאות ו/או מוסדות פיננסיים אחרים ו/או לטובת כל אדם ו/או כל גוף משפטי אשר יתנו בטחונות ו/או ערבויות להבטחת השקעותינו, בגין הלוואות שינתנו לנו (להלן: "הבנק"). לרשום ו/או ליתן הסכמה לרישום הערות אזהרה על המקרקעין ו/או הדירה לטובת הבנקים למשכנתאות ו/או המוסדות הפיננסיים כאמור לעיל בגין התחייבויות האמורות.

36. לשעבד ו/או למשכן את זכויותינו בדירה בשעבוד ו/או במשכנתה/אות בדרגה ראשונה ו/או בכל דרגה אחרת לבנק, הכל בהתאם לתנאי הבנק כפי שייקבעו על-ידו ביחס לתקופת ההלוואה, הצמדה, ריבית, הוצאות, עמלות, ערבויות, ערבות בנקאית, בטחונות וכל ענין הכרוך ו/או הנובע ממתן ההלוואה, וכן לחתום על הודעת משכון בקשר לכך, לרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב - 1972 ו/או לפי סעיפים 38 ו-39 לחוק ההוצאה לפועל, תשכ"ז-1967, כפי שיתוקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין הקיים היום ו/או שיהא בעתיד, בנוסף לחוקים הנ"ל ו/או במקומם.
37. לקבל את סכומי ההלוואות, ולחתום על כל קבלה ו/או מסמך בקשר לכך.
38. לחתום ו/או ליתן הסכמה לכל הסכם בקשר עם המקרקעין ו/או המגרש, לרבות הסכם ליווי בניה על המקרקעין ו/או המגרש.
39. לבצע כל עסקה, פעולה או מעשה בדירה ו/או בבניין ו/או בחלקות המותרים לפי חוק המקרקעין ו/או לפי חוק התכנון והבניה וכן לבצע כל פעולה ו/או מעשה לצורך מימוש יפוי כח זה ו/או ההסכם, וזאת לפי שיקול דעת מיופיי כוחנו הנ"ל.
40. להסכים, לבצע, לרשום ולגרום לאיחוד המקרקעין, פיצולם מחדש ולביצוע כל פעולה אחרת בחלקות או בחלק מהן והכל בכפוף לקבוע בדיון, וכן לבצע כל עסקה ו/או להעביר ו/או להקנות כל זכות במקרקעין, ליזום ו/או להגיש ו/או ולשנות תכניות מתאר ו/או תכניות מפורטות ו/או כל תכנית אחרת החלה ו/או שתחול על החלקות ו/או על המגרש ו/או על המקרקעין.
41. לעשות כל פעולה לשם רישום הבניין כבית משותף בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, לרבות פעולה של ייחוד דירות והערות אזהרה, רישום תקנון מצוי או מוסכם ו/או הסכם מיוחד ו/או הסכם ניהול ו/או צו בתים משותפים ו/או מינוי נציגות זמנית ו/או כל פעולה אחרת בהתאם לחוק המקרקעין, ולשם תיקון או שינוי מדי פעם של כל אחד מהם.
42. להסכים לרישום ו/או לבקש תיקון של כל צו רישום שניתן או שינתן עפ"י חוק המקרקעין לגבי הבית המשותף, לקבל ולהוציא צווים מאת הפקיד המוסמך או מכל רשות אחרת בקשר לרישום לפי החוק ולתקן ו/או לשנות כל צו רשום כנ"ל. לשנות הצמדות בבית המשותף, לשנות חלקים ברכוש המשותף, להוסיף יחידות, לגרוע מיחידות, לבטל יחידות, לבנות בבית המשותף מבנים, תוספות, או להרוס מבנים ולעשות כל פעולת בניה בבית המשותף. לצמצם או להגדיל את הרכוש המשותף, לקבל רישיונות בניה, לבקש שינוי תוכניות, לחתום על תוכניות פרצלציה ורפרצלציה, תוכניות הפרדה ותוכניות איחוד חלקות, להגיש בקשות, הצהרות ומסמכים מכל סוג ומין שהוא וכן לעשות כל פעולה ללא יוצא מן הכלל שזכאים ורשאים אנו לעשות בקשר עם הבית המשותף, הרכוש המשותף וכל חלק בהם.
43. להצמיד לכל חלקה או חלקות משנה שבבניין חלקים ברכוש המשותף ו/או חלקים מהדירה או מהבניין, על-פי כל הוראה שתתקבל מאת החברה ו/או להוציא חלקים ממסגרת הרכוש המשותף ולהעביר מיחידה אחת לאחרת.
44. לאשר בפני כל רשות, מוסד, אדם, גוף, או כל אחר, דבר הסכמתנו לכל פעולה לרישום הדירה כבית משותף ולהצמדת חלקים ברכוש המשותף ולכל הצמדה אחרת ולתיקון או שינוי בכל רישום כזה.
45. לחתום בשמינו ובמקומינו על תקנון מוסכם ו/או הסכם שיתוף לפי חוק המקרקעין ו/או על כל תיקון של הנ"ל.
46. לאשר ו/או להודיע דבר הסכמתנו לשעבוד החלקה או כל חלק ממנה, על הבנוי ו/או שייבנה עליה כולו או חלקו, ו/או החכרת כל חלק מהחלקה לרשות על-פי דין, ו/או רישום הפקעה ו/או זיקת הנאה לזכות החלקה ו/או בכלל זה זיקות הנאה לכלי רכב והולכי רגל לצורך גישה לבתים, למתקנים המשותפים כהגדרתם בהסכם, לרחובות ולמקומות חניה לחובתה, ו/או לתת הסכמתנו להעברת בעלות בחלקה בין בשלמות ובין בחלקים, ולצורך כך לתת כל הודעה ו/או אישור בכתב ולחתום על כל מסמך שהוא.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יהיו באי-כחנו רשאים לחתום בשמנו ובמקומנו על כל כתב/י הסכמה ללשכת רישום המקרקעין ו/או לרשות מקרקעי ישראל לפיהם אנו נותנים הסכמתנו

לביצוע כל עסקה מכל מין וסוג שהוא ביחס למקרקעין, ובכלל זה מכירת חלקים מהמקרקעין ו/או רישום הערות אזהרה לטובת צדדים שלישיים וכיוצא באלה.

47. לגרום לרישום ו/או מחיקה ו/או ייחוד הערת/ות אזהרה על החלקה ו/או הדירה לשם רישום הבניין כבית משותף על כל הכרוך בכך, ולרבות רישום תקנון מוסכם ו/או הצמדות כלשהן, וכן לצורך רישום משכנתה על החלקה ו/או כל חלק ממנה, וכן לשם ביצוע פעולה/ות תכנון ביחס לחלקה, לרבות איחוד, חלוקה, פיצול ו/או כל פעולה/ות אחר/ות לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ו/או חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 ו/או לשם ביצוע כל או חלק מהפעולות כאמור ביפוי כח זה ו/או כנדרש על-פי ההסכם.

48. לחתום על כל מסמך אשר באי כוחנו ימצאו לנכון באשר לשינוי, צמצום, ביטול, החזר של כתב ערבות של בנק או פוליסת ביטוח או של כל בטוחה אחרת שניתנה לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "**חוק המכר הבטחת השקעות**") כפי שהוא כיום או כפי שיתוקן או ישונה מפעם לפעם.

49. להעביר ולהסב לבנק, ככל שתיתן לנו ערבות או ערבויות להבטחת הכספים שנשלם לחברה עבור רכישת הממכר לפי חוק המכר הבטחת השקעות, ו/או לחברת הביטוח, ככל שתוציא לנו פוליסה או פוליסות ביטוח, את כל זכויותינו בממכר וכן את הערת האזהרה שנרשמה לטובתנו על הממכר - זאת במקרה שחברת הביטוח או הבנק ישלמו לנו את הכספים שיגיעו לנו על פי פוליסות הביטוח שחברת הביטוח הוציאה או תוציא לנו או על פי הערבות או הערבויות שהבנק הוציא או יוציא לנו.

50. לבצע את כל התשלומים, לרבות תשלומי אגרות, מיסים, היטלים ו/או כל תשלומים אחרים כפי שיידרש לצורך ביצוע הפעולות כאמור ביפוי כח זה.

51. לבצע את כל הפעולות ולשלם את כל התשלומים לשם קבלת סכומי ההלוואות מהבנק, לרבות תשלום אגרת רישום משכנתה, שכ"ט עו"ד הבנק, דמי שריון, עמלות, ביול, נכיון, ערבות בנקאית ו/או כל תשלום אחר שיידרש על-ידי הבנק על-מנת שסכום ההלוואה בשלמותו יימסר לחברה כמוסכם בהסכם.

52. לחתום בשמנו ובמקומנו, על כל הסכם, תקנון, בקשות, שטרות, הצהרות, קבלות, הסכמים, תכניות, תשריטים, התחייבויות, הצהרות וטפסים לרשויות המס ו/או שאר מסמכים כפי שיידרש תוך ביצוע הפעולות כאמור ביפוי כח זה ו/או כאמור בהסכם, ללא צורך בקבלת הסכמתנו מראש.

53. להופיע בפני רשם המקרקעין ו/או המפקח על רישום המקרקעין ו/או המנהל על המרשם ו/או ברשות מקרקעי ישראל ו/או בפני עורך-דין, בהתאם לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תש"ל-1970, וכן בפני כל המוסדות ו/או הרשויות ו/או הגופים הממשלתיים, העירוניים (ובפרט עיריית ירושלים), הציבוריים, הבנקאיים, ו/או אחרים לצורך ביצוע הפעולות כאמור ביפוי-כח זה.

54. הננו מסכימים כי מיופי כוחנו הנ"ל ייצגו גם את החברה בביצוע כל או חלק מהפעולות על-פי יפוי כח זה.

55. הננו מתחייבים ומאשרים בזאת, כי בכל מקרה בו נמכור ו/או נעביר את זכויותינו בדירה, נדאג לכך כי הקונה או מקבל הזכויות יחתום על יפוי כח בנוסח יפוי כח זה. הננו מבקשים בזאת, כי תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבותנו זו.

56. מיופי הכח כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד זכאים להעביר יפוי כח זה בשלמותו או איזה מהסמכויות המוקנות להם ו/או לכל אחד מהם על פיו לאחר או לאחרים ולבטל כל העברה כזו, ואנו מסכימים ומאשרים מראש לכל המעשים של כל אחד מבאי כוחנו או כל מי שיתמנה על-ידם אשר נעשו על-פי יפוי כח זה ומשחררים אותם מכל אחריות אישית כלפינו בקשר למעשים הנ"ל.

57. יפוי כח זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואינו ניתן לביטול או לשינוי, כולו או מקצתו, מי שיבוא במקומינו או תחתינו, הואיל וזכויות צדדים שלישיים, דהיינו החברה ו/או הבנק ו/או בעלי זכויות אחרים במקרקעין, אשר נתנו תמורה עבורו, תלויות בו, והוא יחייב אותנו ו/או את יורשינו ו/או את אפוטרופסנו ו/או מנהל עזבונו ו/או כל מי שיבוא במקומנו או תחתינו.

58. מוסכם עלינו כי מיפוי הכח יהיו רשאים לפעול, או לא לפעול וכן לבחור בדרך פעולה כלשהי בהפעלת סמכויותיהם שעפ"י יפוי הכח, הכל לפי שיקול דעתם הבלעדי והמוחלט. אין במתן הסמכויות לעוה"ד על-פי יפוי כח זה כדי לחייבם לפעול או לעשות פעולה כלשהי על פיו. מכל מקום, הננו פוטרים ומשחררים את עוה"ד מכל אחריות בגין פעולותיהם ו/או מעשיהם, בקשר ו/או כנובע מהפעלת הסמכויות ו/או אי הפעלתן ובגין פעולה ו/או חוסר פעולה על ידם מכח יפוי כח זה.
- ואולם, מובהר כי אין ביפוי כח זה כדי לפטור אותנו מכל התחייבויותינו על-פי ההסכם ו/או על-פי יפוי כח זה.
59. הזכויות והסמכויות המוקנות למיפוי הכוח הינן מהותיות ולא טכניות, באות להרחיב את הסמכויות לפי הסכם, כדי שבאי כוחנו הנ"ל יוכלו לעשות בשמנו ובמקומנו את כל אשר אנו רשאים לעשות בעצמנו ו/או באמצעות אחרים בקשר עם הדירה ו/או המקרקעין.
60. הנני/נו מסכים/ים כי עוה"ד מיופי כחי/נו, ייצגו את י.ש. דר נכסים בע"מ בביצוע כל חלק מהפעולות על פי יפוי כוח זה וידוע לי/נו כי מיופי כחי/נו אינם עורכי דיני/נו לצורך ההסכם לפיו רכשנו את הזכויות בדירה (לרבות כל תוספת ו/או תיקון ו/או שינוי להסכם הנ"ל) וביצועו.

ולראיה באנו על החתום ביום ____ בחודש _____, שנת _____ :

שם קונה 2

שם קונה 1

אישור עו"ד:

הריני לאשר כי ביום _____, ה"ה _____, ת.ז. _____ חתם/מו בפניי על יפוי כח זה.

עו"ד,

נספח ה' – נספח הבנק המלווה

[נספח לחוזה ליווי פיננסי לפרויקט - נספח קונה אחרי התקיימות התנאים המוקדמים להעמדת מימון
ההקמה]

פרטי הקונה
שם: _____ ת.ז. _____, טלפון _____, נייד: _____
כתובת _____, טלפון: _____, _____

(להלן: "הקונה")

פרטי החברה

שם: י.ש. דר נכסים בע"מ, ח.פ. 513895714, כתובת: רחוב אהליאב 5, ירושלים (להלן: "החברה")

נספח לחוזה רכישת יחידה בפרויקט לגביו נחתם חוזה מימון עם בנק לאומי לישראל בע"מ

(להלן: "חוזה הרכישה")

1 הגדרות

- 1.1 "הפרויקט" – פרויקט הכולל 6 בניינים, מעל מרתפי חנייה משותפים, הכולל 308 יחידות מגורים, בשטח בנוי של 56,290 מ"ר (מתוכם שטח של כ- 15,654 מ"ר במרתפי חנייה) הנבנה או המיועד להיבנות על המקרקעין או חלק מהם.
- 1.2 "המקרקעין" – מגרשים מס' 100, 101 ו-200, לפי תב"ע מס' 6087 בשטח של 3,628 מ"ר, 5,911 מ"ר ו- 691 מ"ר (בהתאמה) המצויים בגוש 30077 חלקות 205,206,207 בהתאמה בשכונת רוממה שבעיר ירושלים.
- 1.3 "היחידה" - הדירה/יחידה שבכוונת הקונה לרכוש מהחברה כאמור בחוזה הרכישה.
- 1.4 "חוק המכר" - חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה – 1974.
- 1.5 "ערבויות מכר" – ערבויות על פי חוק המכר.
- 1.6 "בטוחות מכר" – בטוחות שתונפקנה על ידי המלווים, לפי חוק המכר ובכלל זה ערבויות מכר ופוליסות מכר.
- 1.7 "פוליסת מכר" - פוליסת ביטוח לפי סעיף 22(2) לחוק המכר.
- 1.8 "הבנק" - בנק לאומי לישראל בע"מ, לרבות כל אחד מסניפיו או משרדיו – בין בישראל ובין מחוץ לישראל.
- 1.1 "מרכנתיל" - בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ, לרבות כל אחד מסניפיו או משרדיו – בין בישראל ובין מחוץ לישראל.
- 1.9 "נאמן הבטוחות" – הבנק בכובעו כנאמן בטוחות בנאמנות עבור הצדדים הפיננסיים, המהווה תפקיד אדמיניסטרטיבי בלבד, וכן כל מי שיבוא במקומו.
- 1.10 "מנהל האשראי" - הבנק בכובעו כמנהל האשראי, המהווה תפקיד אדמיניסטרטיבי בלבד, וכן כל מי שיבוא במקומו.
- 1.11 "מנפיק בטוחות המכר" – המלווה שהנפיק ו/או ינפיק את בטוחות המכר לקונה ואשר זהותו (מבין המלווים) תיקבע על ידי מנהל האשראי.
- 1.12 "המלווים" – הבנק, מרכנתיל והמלווים הנוספים.
- 1.13 "המלווים הנוספים" - מלווים שהינם צד לחוזה המימון בנוסף לבנק וכן מלווים נוספים שיהיו צד לחוזה המימון, ככל שיהיו.
- 1.14 "חוזה המימון" - חוזה המימון שנחתם בין הצדדים הפיננסיים לבין החברה בקשר עם הקמת הפרויקט.

- 1.15 "השעבוד" – שעבודים שוטפים וקבועים לטובת נאמן הבטוחות בנאמנות עבור הצדדים הפיננסיים על המקרקעין ועל הפרויקט על כל הבנוי ושייבנה וכל זכויות החברה מכל מין וסוג שהוא לגביהם ובקשר אליהם והכל כמפורט באגרות החוב, בשטרי משכון ובשטרי המשכנתא שנחתמו ו/או ייחתמו לטובת נאמן הבטוחות.
- 1.16 "האשראי" – אשראים ושירותים בנקאיים שונים ו/או שירותים אחרים, לרבות בטוחות מכר, המובטחים בשעבוד.
- 1.17 "הצדדים הפיננסיים" – המלווים ו/או הבנק כמנהל אשראי ו/או כנאמן הבטוחות (לפי העניין).
- 1.18 "שוברי התשלום" – שוברי תשלום שיופקו על ידי מנפיק בטוחות המכר.
- 1.19 "חשבון הפרויקט" – חשבון הבנק אשר פרטיו יצוינו על גבי שוברי התשלום שיימסרו לקונה ואשר יתנהל על שם החברה.
- 1.20 "מכתב החרגה" – הודעה בנוסח הקבוע בתוספת לחוק המכר.

2 מימון על ידי המלווים

- 2.1 היחידה הינה חלק מהפרויקט ומשועבדת לטובת נאמן הבטוחות בנאמנות עבור הצדדים הפיננסיים במסגרת השעבוד. היחידה נמכרת לקונה בכפוף לשעבוד וכל עוד לא הסכים מנהל האשראי ו/או נאמן הבטוחות להחריגה מתחולת מימוש השעבוד, היא משועבדת לטובת נאמן הבטוחות בנאמנות עבור הצדדים הפיננסיים.
- 2.2 החברה מקבלת/יהיה זכאי לקבל מהמלווים אשראי המובטח בשעבוד ולהבטחת סילוקו התחייב כלפי הצדדים הפיננסיים, בין היתר, לביצוע הפרויקט ובהתחייבויות שונות נוספות בהקשר לכך, והכל בהתאם לאמור בחוזה המימון. מובהר, כי התחייבויות החברה ניתנו לצדדים הפיננסיים בלבד והצדדים הפיננסיים אינם חייבים לאכוף אותן ו/או לפקח על ביצוען.
- 2.3 גם אם קיים מנגנון פיקוח כלשהו לפרויקט, שבמסגרתו נמסרים דיווחים לצדדים הפיננסיים המנגנון הנ"ל מיועד לשימושם הבלעדי של הצדדים הפיננסיים, לצורכי הבטחת האשראי בלבד, שהצדדים הפיננסיים מסתמכים עליו לפי הצורך. מובהר, כי לצדדים הפיננסיים אין כל מחוייבות להסתמכות על מנגנון הפיקוח כאמור וכי הם אינם נושאים בכל אחריות להסתמכות הקונה על מנגנון הפיקוח, ככל שתיווצר אצל הקונה הסתמכות כאמור.
- 2.4 אם הקונה יהיה מעוניין בפיקוח ו/או במנגנוני הגנה כלשהם לכספו עליו להסדיר זאת במישרין מול החברה. הצדדים הפיננסיים לא יהיו אחראים כלפי הקונה באחריות כלשהי, מעבר לאחריותו של מנפיק בטוחות המכר כלפיו על פי בטוחות המכר שהוצאו ויוצאו לטובתו על ידי מנפיק בטוחות המכר ובכפוף לתנאיהן.
- 2.5 בלא לגרוע מהאמור לעיל, מובהר כי אין במנגנון הפיקוח ו/או בחוזה המימון ו/או באיזה מהמסמכים אשר נחתמו ו/או ייחתמו בין הצדדים הפיננסיים לחברה בקשר עם הפרויקט כדי לחייב את הצדדים הפיננסיים לוודא שכספי הקונה משוחררים לפי קצב התקדמות שלבי הבנייה בפרט או שהם מוקצים לבניית הפרויקט בכלל.
- 2.6 כמו כן, מובהר כי חוזה המימון וכן כל המסמכים שנחתמו ושייחתמו לטובת הצדדים הפיננסיים על ידי החברה אינם בגדר "חוזה לטובת צד שלישי" כמשמעו בחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג - 1973 ואין באמור בכתב זה ו/או במסמכים אחרים הקשורים לפרויקט כדי להטיל על הצדדים הפיננסיים אחריות ו/או מחוייבות כלשהי כלפי הקונה לגבי השימוש בכספים, מימון הפרויקט, טיבו, קצב התקדמותו, אופן ניהולו ו/או עמידתו בתנאים הנדרשים על ידי כל גוף ו/או רשות שהיא.

3 ביצוע התשלומים לחשבון הפרויקט באמצעות שוברי תשלום

- 3.1 חשבון הפרויקט ביחד עם חשבוניות נוספים, אשר נפתחו ו/או ייפתחו בבנק או במרכזתיל (לפי העניין) על ידי החברה, על תכולתם הנוכחית והעתידית, משמשים ו/או ישמשו לצדדים הפיננסיים כבטחון.
- 3.2 החברה התחייב כלפי הצדדים הפיננסיים, כי כל תשלומי התמורה אשר ישולמו על ידי קונה יחידות בפרויקט, יבוצעו אך ורק באמצעות שוברי תשלום ולא יתקבלו מקונה יחידות בפרויקט תשלומים על חשבון התמורה אלא באמצעות שוברי תשלום. תשלום באמצעות שובר תשלום מהווה הוראה בלתי חוזרת של החברה למנפיק בטוחות המכר

- להמציא בטוחות מכר לטובת הקונה בתוך 14 ימי עסקים מיום התשלום בגין סכום התשלום למעט רכיב המע"מ הנכלל בתשלום זה. חובה זו של החברה חלה עליו גם על פי חוק המכר.
- 3.3 כל תשלום אשר לא ישולם באמצעות שוברי תשלום, לא ייחשב כלפי הצדדים הפיננסיים כתשלום על חשבון רכישת היחידה על פי חוזה הרכישה ולפיכך לא תוצא בגינו בטוחות מכר והוא לא ייחשב כתשלום לצורך קיום תנאי מכתב ההחרגה.
- 3.4 במעמד החתימה על חוזה הרכישה ולצורך ביצוע כל התשלומים על חשבון התמורה על פי חוזה הרכישה, נמסר לקונה פנקס שוברים לביצוע כל התשלומים על חשבון מחיר היחידה.
- תשלום שובר בסניף כלשהו של מוסד בנקאי יזכה את חשבון הפרויקט לפי ערך יום העסקים בו שולם השובר וייחשב כמשולם על ידי הקונה באותו יום עסקים.
- 3.5 הקונה מתחייב בזאת כדלקמן :
- 3.5.1 כל התשלומים על חשבון התמורה בגין היחידה ישולמו על ידו אך ורק באמצעות שוברי התשלום.
- 3.5.2 פנקס השוברים יישמר אצלו בשלמותו והוא ישיב לחברה את כל שוברי התשלום שלא שולמו על ידו מכל סיבה שהיא מייד לאחר שיבוצעו על ידו מלוא התשלומים על חשבון היחידה או אם בוטל חוזה הרכישה, מייד עם ביטולו.
- 3.5.3 במקרה שעד לחלוף 14 ימים ממועד ביצוע תשלום על ידו באמצעות שובר תשלום לא תוצא לטובתו בטוחות מכר, הוא יודיע על כך למנפיק בטוחות המכר באופן מיידי.
- 3.6 ניתן לפנות אל מנפיק בטוחות המכר לצורך קבלת אישור בנוגע למספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט, בכל אחת מהדרכים הבאות :
- א. פניה לסניף הבנק שבו מתנהל חשבון הפרויקט.
- ב. פניה למענה טלפוני שמספרו יצויין על גבי שוברי התשלום.
- ג. באמצעות אתר האינטרנט של מנפיק בטוחות המכר, תוך הקלדת פרטי זיהוי אשר יופיעו על גבי שוברי התשלום.

4 השעבוד

- 4.1 נאמן הבטוחות, כבעל שעבוד העדיף על זכויותיו של הקונה, עשוי לפי בחירתו לפעול למימוש זכויות הצדדים הפיננסיים על פי מסמכי השעבוד, לרבות (אך לא רק) נקיטת הליכים משפטיים לשם מינוי כונס נכסים לפרויקט, בין אם לצורך השלמת הבנייה ובין אם לצורך מכירת הזכויות בפרויקט לצד שלישי (אך מבלי שיש בכך כדי לחייב את הצדדים הפיננסיים לנקוט בהליכים ו/או להשלים את בניית הפרויקט).
- במקרה כאמור מתחייב הקונה כי ישתף פעולה בכל דרך שתידרש, לרבות חתימה על כל המסמכים אשר יהיו דרושים לביצוע האמור והמשך ביצוע התחייבויותיו על פי חוזה הרכישה, לרבות תשלום לצדדים הפיננסיים או למי מטעמם ו/או לכונס שימונה כאמור, של כל הסכומים המגיעים ושיגיעו ממנו לחברה על פי חוזה הרכישה.
- 4.2 מימוש השעבוד על ידי נאמן הבטוחות עשוי לכלול גם את מכירת היחידה והקונה יהיה זכאי לקבל ממנפיק בטוחות המכר רק את הכספים אשר יגיעו לו על פי בטוחות המכר שמנפיק בטוחות המכר הוציא לקונה.
- 4.3 החברה התחייב למסור למנהל האשראי ולמנפיק בטוחות המכר העתק מחוזה הרכישה החתום לא יאוחר מתום 7 ימים ממועד חתימתו.

5 בטוחות המכר

- 5.1 החברה הורה למנפיק בטוחות המכר בהוראה בלתי חוזרת, כי עם ביצועו של כל תשלום על פי שובר תשלום שהונפק על ידי מנפיק בטוחות המכר, תוצא על ידי מנפיק בטוחות המכר בטוחות מכר צמודה למדד התשומות בבנייה למגורים בגין סכום התשלום למעט רכיב המע"מ הנכלל בתשלום זה.
- 5.2 בטוחות המכר ככל שהוצאה לטובת הקונה על ידי מנפיק בטוחות המכר מגלמת וממצה

את כל אחריותו של מנפיק בטוחת המכר כלפי הקונה בתנאים המפורטים בה בלבד והקונה מוותר בזאת על כל זכות לדרוש מהצדדים הפיננסיים כספים נוספים ו/או שחרור השעבוד מהיחידה שלא בהתאם לאמור בנספח זה.

5.3 במקרה של מימוש בטוחת מכר, לא תהיה לקונה כל זכות לגבי היחידה.

6 הערת אזהרה ; משכנתא לקונה

- 6.1 הקונה מתחייב בזאת לא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותיו ביחידה אלא לאחר שתירשם משכנתא לטובת נאמן הבטוחות ואולם בכל מקרה נאמן הבטוחות והצדדים הפיננסיים יהיו עדיפים בזכויותיהם לגבי היחידה כל עוד לא התמלאו תנאי מכתב ההחרגה. כן מתחייב הקונה כי רישום הערת אזהרה כאמור לא יקנה לו כל זכות להתנגד למימוש זכויותיהם של הצדדים הפיננסיים על פי ההסכמים שביניהם לבין החברה ו/או על פי השעבוד.
- 6.2 רישום משכנתא לטובת מוסד פיננסי שנתן ו/או ייתן מימון לרכישת היחידה יהיה מותנה בהסכמת נאמן הבטוחות ו/או מנהל האשראי ובתנאים שיקבעו על ידם. עם זאת נאמן הבטוחות ומנהל האשראי אינם מתנגדים לכך שינתנו להם הוראות בלתי חוזרות בנוסח המקובל עליהם לטובת מוסד פיננסי כאמור ולאשר כי יפעלו לפיהן.

7 ויתור על סודיות

הקונה מורה בזאת לחברה למסור לצדדים הפיננסיים את תוכנו של סעיף זה ויראו סעיף זה כמופנה הן לחברה והן לצדדים הפיננסיים ;

7.1 הקונה מסכים ומאשר בזאת לחברה ו/או לצדדים הפיננסיים ו/או למי מטעמם להעביר לצדדים הפיננסיים, לרבות למערך המשכנתאות של מנהל האשראי, מידע כמפורט להלן, והוא מוותר בזאת על סודיות המידע האמור, כולו או חלקו, ועל כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה מכל מין וסוג שהוא כנגד מעביר המידע או מקבלו בקשר עם ההסכמה והויתור על סודיות כאמור בסעיף זה. הסכמת הקונה ואישורו כאמור לעיל, יחולו על מסירת מידע כמפורט להלן :

7.1.1 מסירת כל המידע והפרטים שיתבקשו על ידי הצדדים הפיננסיים, לרבות מערך המשכנתאות של מנהל האשראי, בקשר עם רכישת היחידה, לרבות אך לא רק : שם הקונה, כתובת מגוריו, מספר טלפון נייד ונייח שלו, וכן העתקים מכל מסמך עליו חתם הקונה (להלן, יחד ולחוד : "המידע").

7.1.2 מסירת המידע כאמור לעיל לצדדים הפיננסיים, לרבות למערך המשכנתאות של מנהל האשראי, תבצע למטרות שיווקיות, לשם פניה טלפונית אישית או לשם משלוח חומר שיווקי בדואר.

7.2 לעניין סעיף 7 זה, מובהר כי לא חלה על הקונה חובה חוקית להסכים למסירת פרטים אלה יוחזקו במאגרי המידע של הצדדים הפיננסיים, ויעשה בהם שימוש לצרכים שיווקיים ושירותיים וכן לצרכי דיוור ישיר כמשמעו בחוק הגנת הפרטיות התשמ"א 1981.

8 כללי

8.1 התחייבויות הקונה כאמור בנספח זה הינן בלתי חוזרות הואיל וזכויות הצדדים הפיננסיים תלויות בהן.

8.2 זכויותיו של החברה כלפי הקונה לפי חוזה הרכישה משועבדות לטובת נאמן הבטוחות בנאמנות עבור הצדדים הפיננסיים. החל מתאריך החתימה על נספח זה כל שינוי ו/או תוספת לחוזה הרכישה ו/או פשרה כלשהי לגבי חוזה הרכישה שיש בה להשפיע על זכויותיהם של הצדדים הפיננסיים וכן ביטול של חוזה הרכישה יבוצעו אך ורק לאחר קבלת הסכמת הצדדים הפיננסיים בכתב ומראש.

8.3 נספח זה מהווה חלק מחוזה הרכישה ותנאי מתנאיו.

8.4 במקרה של סתירה בין תנאי נספח זה לחוזה הרכישה, גוברים תנאי נספח זה.

8.5 מובהר כי למלווים האחרים (שאינם מנפיק בטוחות המכר) אין כל אחריות כלפי הקונה בקשר עם בטוחות המכר שהונפקו ו/או יונפקו על ידי מנפיק בטוחות המכר לקונה ובכלל זה אחריות להוצאתן לטובת הקונה ו/או להעברת כספים לקונה במקרה של מימוש בטוחות המכר כאמור ולקונה לא תהיה זכות ו/או טענה כלשהי כלפי המלווים האחרים בקשר עם האמור לעיל.

ולראיה באו הצדדים על החתום במועד ובמקום הנזכרים בכותרת חוזה הרכישה:

הקונה

י.ש. דר נכסים בע"מ

נספח ו'

תצהיר היעדר יחסים מיוחדים

אנו החתומים מטה, _____, ת.ז. _____ (חלק בממכר: % _____) ו- _____, ת.ז. _____ (חלק בממכר: % _____), מצהירים ומתחייבים בזה, ביחד ולחוד, כלפי כל גורם שהוא, לרבות י.ש. דר נכסים בע"מ ח.פ. 513895714 (להלן: "החברה"), כדלקמן:

1. זכינו בהגרלה לבחירה ולרכישת דירה מהחברה בפרויקט "מחיר למשתכן" "מתחם רשות השידור" בשכונת רוממה בירושלים המוקם על מגרשים מס' 100, 101 (מגורים ג') ומגרש 200 (שטח פרטי פתוח) לפי תכנית מפורטת מס' 6087 בגוש 30077 חלקות 205,206,207 בהתאמה, ברחוב תורה מציון, שכונת רוממה שבעיר ירושלים, לרבות כל חלקה/ות אחרת/ות שתיווצרנה עקב פיצול, איחוד, חלוקה מחדש, רישום בית משותף, הליכי תכנון שיאושרו וכיוצ"ב, בהתאם למכרז מר/235/2019 במסלול מחיר למשתכן.

2. ידוע לנו שתנאי למימוש זכותנו לרכישת דירה בפרויקט בתנאי מחיר למשתכן הינו כי לא מתקיימים התנאים המפורטים להלן, ובהתאם לכך אנו מצהירים כדלקמן:

1. כי אנו ו/או קרובי משפחה שלנו, איננו שותפים ו/או עובדים של החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה, כהגדרת מונחים אלו בסעיף 160(א) לחוק מס ערך מוסך, התשל"ו-1976 ובסעיף 129 לפקודת המכס [נוסח חדש] (להלן יחד: "החוק").

2. כי אנו ו/או קרובי משפחה שלנו לא מהווים סוכן בלעדי או מפיץ בלעדי או בעל זיכיון בלעדי של החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה, כהגדרת מונחים אלו בחוק.

3. כי החברה ו/או מי מבעליה ו/או קרוב משפחה של מי מבעליה כהגדרתם בחוק אינו "שולט" בנו ו/או בקרוב משפחה שלנו, חוקית או מעשית, באופן המאפשר לו להגביל או לכוון את פעילותינו, כהגדרת מונחים אלו בחוק.

"קרוב משפחה" – משמעו בן זוג, אח, אחות, הוראה, הורי הורה, הורה של בן הזוג, צאצא, צאצא של בן הזוג, ובן זוג של כל אלה.

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

ולראיה באנו על החתום, היום: _____

_____, ת.ז. _____

_____, ת.ז. _____

אישור עו"ד

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפני, _____, ת.ז. _____ ו- _____, ת.ז. _____ אשר זוהו על ידי באמצעות תעודת זהות, ולאחר שהוזהרו כי עליהם להצהיר את האמת, וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, אישרו את נכונות הצהרותיהם דלעיל וחתמו עליה בפני.

נספח ז'

תצהיר – חסר קרקע ביעוד מגורים

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

4. בעלות/חכירה/חכירה לדורות/שכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב-1972.

5. זכות על פי חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/לחכירה/לחכירה לדורות או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיוצ"ב).

6. 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 מכח חברותו בקיבוץ.

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

הרינו מצהירים כי ככל ויהיו בידינו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על חוזה המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן, אדווה זאת למשרד הבינוי והשיכון ולא אחשב כחסרי קרקע ביעוד למגורים. במקרה זה, הזכאות תישלל ולא ניתן לחתום על חוזה המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן נשוא הזכייה.

הגדרות:

תא משפחתי:

8. זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).

9. זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של חסר דירה.

10. הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק טרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.

_____, ת.ז.

_____, ת.ז.

אישור עו"ד

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפני, עו"ד _____, ה"ה _____, ת.ז. _____ ו- _____, ת.ז. _____ אשר זוהה/ו על ידי באמצעות תעודת זהות, ולאחר שהוזהר/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו, כן, אישר/ו את נכונות הצהרותיו/הם דלעיל וחתם/ו עליה בפני.

כתב התחייבות חסר דירה קונה דירת מחיר למשתכן

אנו החתומים מטה, _____, ת.ז. _____ ו- _____, ת.ז. _____, חתמנו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט "מתחם רשות השידור" בשכונת רוממה בירושלים (להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם חברת י.ש. דר נכסים בע"מ ח.פ. 513895714 (להלן: "החברה").

ידוע לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי החברה כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז מס' מר/235/2019 בו זכתה החברה (להלן: "המכרז"), על ידי הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לקונה הדירה.

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

11. אני/ו מצהיר/ים כי אני/ו "חסרי דירה" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/ו מחזיק/ים באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן. כמו כן, חתמתי/נו על תצהיר "חסר קרקע ביעוד מגורים" בנוסח המצ"ב כנספח ז' לחוזה המכר.
12. אני/ו מתחייב/ים בזאת שלא נמכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או עד חלוף 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה מטעם משרד הבינוי והשיכון (שבעקבותיה התקשרנו בחוזה לרכישת הדירה), לפי המוקדם מביניהם. כמו אני/ו מתחייב/ים כי לא נחתום, לפני תום 7/5 השנים האמורות על כל חוזה לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 7/5 השנים הנ"ל.
13. התחייבות זו וזכויות משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל, כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר למשתכן על ידי בנק שיעניק לי/לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירת מחיר למשתכן, בנסיבות של אי פירעון ההלוואה על ידינו לבנק.
14. הנני/ו מבקש/ים ומסכים/ים כי לטובת משרד הבינוי והשיכון ו/או מדינת ישראל, תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין, בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירת מחיר למשתכן, על פי כתב התחייבות/נו זה.
15. ידוע לי/נו ואני/ו מסכים/ים כי ככל שנפר התחייבויותינו זו, נחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ (ארבע מאות וחמישים אלף שקלים חדשים) למשרד הבינוי והשיכון.

_____, ת.ז. _____

_____, ת.ז. _____

אישור עו"ד

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפני, עו"ד _____, ה"ה _____, ת.ז. _____ ו- _____, ת.ז. _____, אשר זוהו על ידי באמצעות תעודת זהות, ולאחר שהוזהרו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו את נכונות הצהרותיו/הם דלעיל וחתמו/ עליה בפני.

עו"ד _____

תאריך _____

נספח י'

יפוי כח בלתי חוזר לבחירת דירה במסלול "מחיר למשתכן"

לבחירת דירה בתוכנית "מחיר למשתכן" על ידי בן/בת זוג הזוכה

1. אני החתום מטה, _____, ת.ז. _____, ממנה ומיפה בזה את כוחו של _____, ת.ז. _____, לבחור גם בשמי ועבורי דירה בפרויקט "מחיר למשתכן" בשכונת רוממה בירושלים, המוקם על ידי חברת י.ש. דר נכסים בע"מ ח.פ. 513895714 במקרקעין הידועים כחלקות 205, 206 ו-207 בגוש 30077 המהווים את מגרשים מס' 100, 101 ו-200, בהתאם לתב"ע מס' 6087 בהתאם למכרז מספר מר/235/2019 של רשות מקרקעי ישראל.
2. הנני מאשר כי אני אחד מיחידיו ה"זוכה", ומיופה הכח הנ"ל הינו יחיד ה"זוכה" השני.
3. בחירתו של מיופה הכח הנ"ל תחייב אותי לכל דבר ועניין ותהיה סופית.
4. ייפוי כח זה הינו בלתי חוזר ולא ניתן לביטול.
5. כוחו של ייפוי כח זה יפה לביצוע בחירת הדירה בלבד, והוא לא ישמש לחתימת חוזה לרכישת הדירה.

ולראיה באתי על החתום ביום _____ בחודש _____, שנת 2022 :

_____, ת.ז. _____

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד _____, מאשר בזאת כי ביום _____ הופיע בפניי ה"ה _____, ת.ז. _____, ולאחר שזיהיתי אותה/ה באמצעות תעודת זהות, ולאחר שהסברתי ל/ה את התוצאות המשפטיות הנובעות מהחתימה על מסמך זה, ושוכנעתי שהדבר הובן ל/ה כראוי, חתם/ה בפני מרצונו/ה על מסמך זה.

עו"ד, _____

תאריך

נספח יא'

יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר לרכישת דירה על ידי צד ג'

אנו החתום מטה, _____, ת.ז. _____ ו _____, ת.ז. _____ (להלן: "הרוכש") ממנים ומיפיים בזאת את כוחו של _____, ת.ז. _____ (להלן: "מיופה הכח") להיות באי כוחינו הנכונים והחוקיים ולעשות בשמינו ו/או במקומינו, לפי שיקול דעתם המוחלט, את כל המעשים ו/או הפעולות להלן, ו/או כל אחד מהם בשלמות ו/או בחלקים בקשר עם דירה _____ (מס' זמני), בבניין מס' _____, בת _____ חדרים, בקומה _____, הנבנית ו/או שתבנה בבניין הנבנה במגרשים 100, 101 ו-200 לפי תכנית 6087, המהווה חלק מהמקרקעין הידועים כחלקות 205,206 ו-207 בגוש 30077 המצויים בשכונת רוממה בירושלים, לרבות כל חלקה/ות אחרת/ות שתיווצר/נה עקב פיצול, איחוד או חלוקה מחדש של החלקות הנ"ל, כולן או חלקן (להלן בהתאמה: "הבניין", "המגרש" ו-"המקרקעין"), לרבות הזכות לחניה _____ (מס' זמני) (להלן: "החניה") ו/או מחסן _____ (מס' זמני) (להלן: "המחסן"), (הדירה, החניה והמחסן ייקראו יחד להלן: "הדירה") מחברת י.ש. דר נכסים בע"מ ח.פ. 513895714 (להלן: "החברה") כדלקמן:

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 עם החברה על הסכם לרכישת הדירה על כל נספחיו (להלן: "ההסכם"), וכן על כל המסמכים שיידרשו בקשר עם ההסכם והפעולות הנדרשות לצורך ביצועו, 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 לטובתי 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 לזכותי בקשר עם הדירה, לייחד 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 שמי זכויות בעלות ו/או חכירה ו/או חכירת משנה בדירה הנ"ל, בלשכת רישום המקרקעין ובכל רשות מוסמכת אחרת, ולשם כך לחתום בשמי ובמקומי על כל הבקשות, השטרות והמסמכים הדרושים לכך.
5. לחתום בשמי ובמקומי על שטרי חכירה ו/או שטרי מכר ו/או 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 המקרקעין וכיו"ב.
6. לעשות בשמי ובמקומי כל פעולה שהתחייבתי לעשות על פי ההסכם ו/או במסגרת ביטול ההסכם לרבות חתימה על הסכמי ביטול ו/או תצהירי ביטול חוזה לרשות המיסים ו/או לכל רשות אחרת.
7. לקבל בשמי ו/או במקומי 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 ששילמו על חשבון המחיר הכולל של הדירה.
8. לגרום, להסכים, לרשום, לבצע ולחתום בשמי ובמקומי על כל דבר ועניין בקשר לכל סוגי הפעולות ו/או העסקאות בקשר עם הדירה ו/או המקרקעין, וחלקות סמוכות אשר יידרשו לצורך רישום בית משותף ו/או רישום הדירה על שמי לרבות איחוד, חלוקה, חליפין, פיצול, הפרדה, רישום ראשון, חידוש ראשון, איחוד וחלוקה מחדש וכן כל ביטוח ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מהפעולות הנ"ל. לרשום הערת אזהרה לטובתי ו/או לטובת בנק מטעמי ו/או לטובת כל צד ג' ו/או ד'.
9. ליתן בשמי ובמקומי הסכמה ו/או להתחייב ו/או לערוך ו/או לרשום ו/או לבטל ו/או לצמצם ו/או לייחד ו/או למחוק כל הערה ו/או הערות אזהרה כמפורט לעיל (להלן: "הערות") ו/או עסקה במקרקעין ו/או זיקת הנאה, לרבות לזכות ו/או לחובת מקרקעין סמוכים ו/או זכות מעבר ו/או צו ו/או זכות חכירה בקשר עם המקרקעין ו/או כל חלקה בהם ולרבות 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, בכפוף להערות ו/או צווים הרשומים ו/או על אף הערות ו/או צווים הרשומים וליתן כל הסכמה, ככל שתדרש, לביצוע מי מהפעולות דלעיל בשמי ובמקומי.
10. לבקש ו/או להסכים ו/או לרשום ו/או לחתום בשמי ובמקומי על בקשות לרישום הערות אזהרה, מכל מין וסוג שהוא ו/או לייחד הערות האזהרה ו/או לרישום משכנתא או משכנתאות, בכל דרגה שהיא, ו/או לרישום שעבודים למיניהם ו/או זיקות הנאה על הדירה ו/או המקרקעין וכל כל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מהפעולות הנ"ל.
11. לבטל ו/או להחליף ו/או לצמצם בשמי ובמקומי כל בטוחה שניתנה לי על פי סעיף 2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירה), 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.
12. לחתום בשמי ובמקומי על כל מסמך, שטר, תצהיר, פרוטוקול, לרבות פרוטוקול קבלת חזקה בדירה, הודעה, החלטה, כל ייפוי כח ו/או דיווח ככל שהדבר נדרש לצורך ביצוע האמור בייפוי כח זה.
13. לעשות באופן מוחלט וגמור, וכפי שמיופה הכח הנ"ל ימצא לנכון, את כל הפעולות והדברים הנדרשים לצרכי ביצוע האמור לעיל ובקשר עם ההוצאה לפועל של ייפוי כח זה.
14. אני מסכים מראש לכל מעשיו של מיופה הכח הנ"ל אשר ייעשו מתוקף ייפוי כח זה.
15. בייפוי כח זה לשון רבים גם יחיד במשמע, ולהיפך, ולשון זכר גם נקבה במשמע, ולהיפך.
16. על פעולה על פי ייפוי כח זה ניתן לביצוע בבת אחת ו/או לסירוגין ו/או לתיקון ו/או לביטול ו/או לביצוע באופן חוזר ונשנה.
17. ייפוי כח זה הינו בלתי חוזר, בלתי ניתן לשינוי ולביטול בכל צורה שהיא, אינו מוגבל בזמן, והוא מחייב אותי, את חליפיי ואת כל מי שיבוא במקומי, לרבות כל מוסד בנקאי, וכוחו יהיה יפה גם אפרי פטירתתי והוא יחייב גם את יורשיי ואת יורשיי יורשיי, אפוטרופוסיי ומנהלי עזבוני, היות וזכויות בעלי ו/או חוכרי ו/או מוכרי המקרקעין ו/או רוכשי יחידות אחרות בפרויקט ו/או החברה ו/או כל צד ג' אחר, קשורות ותלויות בו.

מסד בקרה בע"מ
28.12.2022
נ ב ד ק

ולראיה באתי על החתום ביום ___ בחודש _____ שנת 2022 :

_____, ת.ז.

_____, ת.ז.

נספח יג'

נספח ידוע הקונה לפי סעיף 2א(1) לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעה של רוכשי דירות), תשל"ד-1974

לכבוד
י.ש. דר נכסים בע"מ (להלן: "החברה")
ג.א.נ.,

הנדון: עדכון הקונה לפי סעיף 2א(1) לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעה של רוכשי דירות), תשל"ד – 1974 (להלן: "החוק")

מבלי לגרוע מהוראות החוזה ובנוסף, הריני לאשר כי טרם חתימת חוזה זה הובהרו לי/נו זכויותיי על פי החוק בדבר הבטחת הכספים ששולמו ו/או שישולמו על ידי/נו בקשר עם רכישת הדירה, ועל הדרכים שנקבעו בחוק לעניין זה, לרבות:

1. על פי סעיף 2 לחוק הקובע כי 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:

א. מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון מחיר הדירה למעט רכיב המע"מ, כהגדרתו בסעיף 1ג3 לחוק, הנכלל בכספים אלה, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת אחת האפשרויות המפורטות בסעיף זה.

ב. ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון מחיר הדירה, והקונה צוין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש.

ג. שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהמקרקעין שעליה היא נבנית, במשכנתא ראשונה לטובת הקונה, להבטחת החזרת כל הכספים כאמור בסעיף קטן א' לעיל.

ד. רשם לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של המקרקעין שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

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

2. על פי סעיף 2א לחוק, בעניין החלפת הערובה שניתנה לקונה, ובלבד שהושלמה בניית הדירה ונמסרה החזקה בה לקונה.

3. עוד ידוע לי כי החברה התקשרה עם תאגיד בנקאי כהגדרתו בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981 בחוזה למתן ליווי פיננסי לבניית הבניין והדירה אותה רכשנו ע"פ חוזה זה.

4. הובהר לנו היטב, כי הנפקת ערבויות חוק מכר על ידי התאגיד הבנקאי עימו התקשרה החברה בחוזה ליווי פיננסי, בגין תשלומים שנבצע על פי חוזה זה, מותנית בכך כי אנו נחתום על נספח הבנק המלווה המצ"ב לחוזה כנספח ד' ונפעל בדוקנות על פי תנאיו של אותו נספח לרבות בקשר עם תשלומים על פי חוזה זה אותם נבצע בשוברים שינפיק לנו התאגיד הבנקאי.

ולראיה באתי/באנו על החתום היום _____

_____, ת.ז.

_____, ת.ז.

נספח ט'ז

נוסח אישור הקונה בדבר ביטול פוליסות/ערבויות חוק מכר

לכבוד

הנדון: ביטול ערבות/יות חוק מכר שקיבלנו מכח הסכם מכר מיום

(להלן: "הערבויות")

1. הרינו לאשר בזאת כי נמסרה לנו דירה מס' (זמני) _____ הנמצאת בבניין מס' _____, הבנוי על המקרקעין בגוש 30077 חלקות 205,206,207 בהתאמה ברחוב תורה מציון, שכונת רוממה שבעיר ירושלים (להלן: "הדירה" וה-"המקרקעין").
2. כמו כן, הרינו לאשר כי ידוע לנו, כי בכפוף לרישום הערת אזהרה לטובתנו בלשכת רישום מקרקעין ולהחרגת הדירה מהשעבודים לטובתכם (במקרקעין הרשומים בלשכת רישום המקרקעין) (להלן: "התנאים"), יתקיימו התנאים לביטול הערבויות, וכי עם התקיימות התנאים כהגדרתם לעיל, אין לנו ולא תהיינה לנו כל תביעות או זכויות שהן בגין הערבויות.

בכבוד רב,

("הקונה/ים")

העתק

י.ש. דר נכסים בע"מ ח.פ. 513895714 ("החברה")

נספח יז'

נספח גילוי נאות – תב"ע בסמכות מקומית מס' 101-1048826

1. הקונה מצהיר ומאשר כי הובא לידיעתו כי הוגשה בייזום של העירייה תכנית מתאר מקומית מס' 101-1048826 שינוי קווי בניין במתחם "רשות השידור" רוממה שטרם אושרה ומטרתה שינוי קווי על פי תכנית 6087 במבני המגורים. בין היתר עיקרי הוראות הינן: ביטול סטייה ניכרת להבלטת מרפסות מחוץ לקווי בניין, וביטול ההוראה האוסרת על צמצום המרווחים בין הבניינים, לטובת בניית מרפסות סוכה; ביטול הוראה המונעת הבלטת המרפסות מקונטור הבניין, כך שתתאפשרנה בניית מרפסות סוכה; שינוי קווי בניין וקביעת והוראות בינוי עבור תוספת מרפסות זיז ו/או סוכה; שינוי קווי בניין תת קרקעיים וקביעת קווי בנין חדשים והתרת הבינוי התת קרקעי בהתאם; עדכון קווי הבנין בתשריט המוצע בהתאם למאושר בטבלה 5 של תב"ע 6087; תותר הקמת מבנים למתקנים טכניים, תשתיות ופיתוח, פחי אשפה טמונים ומתקנים למחזור בשפ"פ.
2. הובא לידיעת הקונה כי נכון למועד חתימת חוזה זה התב"ע בסמכות מקומית טרם אושרה, והובהר לקונה כי ייתכן והתב"ע בסמכות לא תאושר על ידי הרשויות הרלוונטיות, והקונה מצא את הדירה מתאימה למטרותיו ודרישותיו ועל אף האמור בחר להתקשר בחוזה זה.
- הובא לידיעת הקונה כי ככל ותאושר התב"ע בסמכות מקומית שטח המרפסת הצמוד לדירה יגדל בהתאם למפורט בתוכנית המכר המצורפת כנספח ב' להסכם ולא יהיה כל שינוי אחר מלבד תוספת לשטח המרפסת.
3. כמו כן, מובהר כי **הקונה לא יידרש לשלם** תוספת למחיר הממכר ככל ושטח המרפסת ייגדל כתוצאה מאישור התב"ע בסמכות מקומית.
4. אין באמור בחוזה זה ובנספח זה כדי להוות התחייבות של החברה לאישור התב"ע בסמכות מקומית, בניית מרפסות, ובכלל זה מרפסות סוכה בדירה.
5. למען הסר ספק, מובהר בזה, כי אין באמור בנספח זה כדי לגרום לדחייה במילוי התחייבויות כלשהן מהתחייבות הקונה על פי ההסכם והקונה מתחייב למלא אחר תנאי ההסכם במלואם ובמועדם.
6. הקונה מאשר שהפרטים המופיעים בנספח זה, הובאו לידיעתו, לפני חתימתו על הסכם המכר, כי הבין את תוכנו ומשמעותו וכי מסכים לו.
7. הקונה מאשר כי ניתנה לי הזדמנות סבירה לעיין בכל המסמכים הנוגעים לאמור בנספח זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

החברה