

**נספח ג'
תנאים מיוחדים ולוח תשלומים**

נספח להסכם המכר מיום _____ 2020 (להלן: "הסכם המכר")

בין: **בוניס נכון בע"מ, ח.פ. 514889641**
מרחוב כף החיים 21, ביתר עילית
(להלן: "החברה" או "המוכרת")

מצד אחד

לבין: _____ .1
_____ .2
מרחוב _____
טלפון: _____
(להלן ביחד ולחוד ובערבות הדדית: "הקונה" או
"הרוכש")

מצד שני

מוסכם ומותנה בין הצדדים כי:

1. כללי:

- 1.1 נספח זה נחתם במעמד חתימת הסכם המכר ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2 לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה משמעות הנתונה לו בהסכם.
- 1.3 הוראות נספח זה משלימות את הוראות ההסכם, אולם בכל מקרה של סתירה בין הוראות נספח זה להוראות ההסכם, יגברו ויכריעו ההוראות המפורטות בנספח זה.

2. תיאור הממכר:

2.1 ברכישת יחידת דיור: דירה מספר __, בניין __, בקומה _____, בשטח של _____ מ"ר, הפונה לכיוון _____.

2.2. ההצמדות:

2.2.1 מחסן בשטח של _____ מ"ר;

2.2.2 מרפסת/חצר בשטח של _____ מ"ר;

יחידת הדיור וההצמדות המפורטות לעיל ייקראו להלן ביחד – "היחידה".

- 2.3 הודע לקונה כי מיקום ההצמדות יכול וישתנה ע"פ דרישת הרשויות המוסמכות.
- 2.4 מובהר כי לצרכים אחרים (כגון ארנונה, דיווח לרשויות המס, דיווח למינהל מקרקעי ישראל, רישום בפנקסי המקרקעין וכיו"ב), עשוי אופן חישוב שטח היחידה ו/או ההצמדות, להיערך באופן שונה מהאמור לעיל, והדבר לא ייחשב לאי התאמה ולא יהווה הפרת התחייבות כלשהי מצד החברה.

3. מועד המסירה המתוכנן:

מועד המסירה המתוכנן הינו ביום 31.7.2022.

4. התמורה:

4.1 הקונה מתחייב לשלם לחברה את התשלומים כדלקמן:

עבור הדירה – _____ ש"ח.

17% מס ערך מוסף – _____ ש"ח.

ובסך הכול – _____ ש"ח (במילים: ש"ח) (להלן: "התמורה").

4.2 בנוסף, הקונה מתחייב לשלם את הסכומים הנקובים בסעיף 13 להסכם המכר.

5. מועדי תשלום התמורה ואופן ביצוע התשלום:

5.1 הקונה מתחייב לשלם לחברה את התמורה באופן ובמועדים כדלהלן:

5.1.1 סך של _____ ש"ח כולל מע"מ ישולם ע"י הקונה בתוך 3 ימים ממועד חתימת הסכם. [7%]

5.1.2 סך של _____ ש"ח כולל מע"מ ישולם ע"י הקונה בתוך 45 יום ממועד חתימת הסכם. [13%]

5.1.3 סך של _____ ש"ח כולל מע"מ ישולם ע"י הקונה בתוך 5 חודשים ממועד חתימת הסכם. [14%]

5.1.4 סך של _____ ש"ח כולל מע"מ ישולם ע"י הקונה בתוך 9 חודשים ממועד חתימת הסכם. [14%]

5.1.5 סך של _____ ש"ח כולל מע"מ ישולם ע"י הקונה בתוך 13 חודשים ממועד חתימת הסכם. [14%]

5.1.6 סך של _____ ש"ח כולל מע"מ ישולם ע"י הקונה בתוך 17 חודשים ממועד חתימת הסכם. [14%]

5.1.7 סך של _____ ש"ח כולל מע"מ ישולם ע"י הקונה בתוך 21 חודשים ממועד חתימת הסכם. [14%]

5.1.8 סך של _____ ש"ח כולל מע"מ ישולם ע"י הקונה בסמוך למועד המסירה ובכפוף לקבלת תעודת גמר. [10%]

הוסכם כי הקונה יהיה רשאי להקדים תשלומים ללא חיוב נוסף ובאישור החברה, וזאת בתנאי שהחברה תוכל להעמיד בטוחה בהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות (כמוגדר בהסכם).

5.3 בכל מקרה שהקונה יקדים את ביצועו בפועל של תשלום כלשהו מהתשלומים, לא תוענק לקונה הנחה כלשהי ו/או זיכוי ריבית ו/או הטבה אחרת כלשהי, אלא אם וכפי שיאושר בכתב ע"י החברה, אך החברה לא תגבה בגין כך הפרשי הצמדה

נוספים וריבית והקונה ישלם את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו ביצע התשלומים כאמור.

5.4 אם תאריך המסירה בפועל יוקדם (לעומת מועד המסירה המתוכנן), על פי הודעה בכתב ומראש של החברה, אזי יוקדם מועד הפירעון של התשלומים האחרונים לפי הסכם זה באופן שהקונה ישלם לחברה בפועל את מלוא יתרת התמורה עד ולפני תאריך המסירה שהוקדם כאמור, ובכפוף לאמור בהסכם לעניין הקדמת מועד המסירה.

5.5 מס ערך מוסף המוטל על העסקה נשוא הסכם זה, חל על הקונה וישולם על ידו. הקונה מצהיר כי ידוע לו כי הסכומים הנקובים בנספח זה כוללים מע"מ בשיעור החל במועד חתימת הסכם זה. אם בזמן פרעונו בפועל של סכום כלשהו שישולם על ידי הקונה ישתנה שיעור המע"מ ישלם הקונה את הסכום האמור כשהוא מוגדל או מוקטן, לפי העניין, באותו שיעור בו השתנה שיעור המע"מ.

5.6 מוסכם בזאת כי ככל שהחברה תדחה את מסירת היחידה לקונה למועד מאוחר ממועד המסירה המתוכנן, הנקוב בסעיף 3 לעיל, וזאת בשל סיבה שמקורה אינו בקונה, יהיה רשאי הקונה לדחות את ביצוע התשלום האחרון, ולשלמו עד ל-48 שעות לפני מועד המסירה בפועל (להלן: "**הסכום הנדחה**"). הסכום הנדחה עת ישולם על ידי הקונה, ישולם בתוספת הפרשי הצמדה בהתאם לתנאי ההצמדה שבסעיף 6 להסכם ויחושב עד למועד התשלום בפועל, אך ללא חיוב בריבית.

6. הצמדה למדד:

6.1 כמפורט בסעיף 5 להסכם המכר, כל תשלום מן התשלומים המגיעים מן הקונה לחברה בהתאם להסכם המכר, יהיה צמוד למדד בהתאם לתנאי ההצמדה המפורטים בהסכם המכר.

6.2 מוסכם כי מדד הבסיס הינו, מדד תשומות הבניה למגורים הידוע במועד חתימת הסכם זה.

7. ליווי בנקאי

7.1 הקונה לא ישלם סכום כלשהו ללווה בגין רכישת היחידה אלא באמצעות שוברי התשלום שהונפקו/יונפקו על ידי הבנק המלווה ונמסרו/יימסרו לו על ידי החברה (להלן: "**השוברים**"), באופן שמלוא הכספים המגיעים לחברה בקשר עם רכישת היחידה ישולמו לחברה באמצעות השוברים.

7.2 לאחר קבלת פנקס השוברים הקונה יוכל לפנות לבנק המלווה על מנת שהבנק יאשר לו שמספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שיש בידי הקונה תואמים את הפרטים הרשומים בבנק, וזאת באמצעות סניף מרכז שרות חולון, מס' סניף 436, שכתובתו – רחוב הרוקמים 26 בנין C, קומה 10 חולון ו/או באמצעות מענה טלפוני במספר 03-6532628 ו/או באמצעות אתר האינטרנט של הבנק: www.bankhapoalim.co.il

בס"ד

- 7.3. על הקונה למלא בכתב יד ברור וקריא על גבי כל אחד מהשוברים את שמו ומספר תעודת הזהות שלו בהתאם לנתונים שצוינו בהסכם, וכן את הסכום לתשלום. בגין ביצוע כל תשלום באמצעות השוברים תגבה מהקונה עמלה בשיעור המקובל בבנק בו יבוצע התשלום על ידו, ככל שייגבה.
- 7.4. מובהר כי על פי הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות) ערבויות חוק המכר שתונפקנה לקונה לא תכלולנה את סכום מס הערך המוסף הנכלל בתשלום אותו ישלם הקונה על חשבון מחיר היחידה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

החברה

נספח ד
יפוי כח בלתי חוזר

לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין התשכ"א – 1961

אנו הח"מ, _____, כולנו יחד וכל אחד לחוד, ממנים בזה את עורך דין איתן מרנס, להיות בא כוחינו לעשות בשמנו עבורנו ובמקומנו את הדברים הבאים וכל אחד מהם לצורך קיומו של הסכם המכר ורישום זכויות הקונה בדירה :

1. להופיע בשמנו ובמקומנו בלשכת רישום המקרקעין ו/או במינהל מקרקעי ישראל ו/או המינהל האזרחי - הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש ו/או בפני כל רשות שתידרש ו/או בפני עורך דין ולקבל בשמנו את הזכויות – בעלות ו/או חכירה ו/או חכירת משנה ו/או כל זכות אחרת, ביחס לדירה מס' (זמני) __ בבנין __ ו/או מחסן/ים ו/או חצר ו/או גג ו/או כל זכות אחרת שהננו זכאים לה על פי ההסכם, ככל שנרכשו על ידינו וכל שיוצמד אליה (להלן: "הנכס"), בפרויקט שנבנה על ידי **בונים נכון בע"מ**, **ח.פ. 514889641** (להלן: "החברה"), במגרש 121 לפי תוכנית מופרטת 426/8 בעיר ביתר עילית.

2. לקבל ו/או לגרום כי הנכס יועבר וירשם על שמנו בלשכת רישום המקרקעין ולעשות כל פעולה אחרת בקשר לכך בנכס ו/או בזכויות שיש לנו ו/או שיהיו לנו בנכס ובקשר אליו וכן לחתום על כל מסמך כפי שבאי כוחנו ימצאו לנכון בקשר לביטול, צמצום, שינוי של כל בטוחה, אם ככל שתינתן לנו.

3. לחתום בשמנו על כל שטר מכר, שטר שכירות, שטר העברת זכות שכירות, שטר משכנתא, שטר משכון, בקשות, התחייבויות, הצהרות הסכמים ו/או כל מסמך אחר עם מינהל מקרקעי ישראל ו/או המינהל האזרחי – הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש ו/או עם לשכת רישום המקרקעין ו/או עיריית ביתר עילית ו/או הועדה המקומית לתכנון ובניה ביתר עילית ו/או כל רשות או גוף כנ"ל ביחס לנכס ו/או לרישומו ו/או ביחס לכל זכות בו - וזאת במקרה שהזכויות בנכס הינן בעלות ו/או חכירה ו/או חכירת משנה ו/או כל זכות אחרת מאת קרן קיימת לישראל ו/או מינהל מקרקעי ישראל ו/או לשכת רישום המקרקעין ו/או החברה ו/או עיריית ביתר עילית ו/או כל רשות או גוף כנ"ל.

4. להתחייב ולחתום על שטרי משכנתא, כתבי התחייבות לרישום משכנתא, בקשות לרישום הערות אזהרה בגין התחייבויות לרישום משכנתא, שטרי משכון למשכן, בכל צורה ואופן שהם, בשמנו ובמקומנו, ע"י רישום הערות אזהרה בגין התחייבויות לרישום משכנתא ו/או ע"י רישום משכנתא/ות על פי חוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 ו/או על ידי רישום משכון על פי חוק המשכון תשכ"ז - 1967 על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או על פי חוק אחר שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן: "המשכנתא"), את זכות הבעלות ו/או זכויות חוזיות ו/או זכויות מן היושר ו/או כל זכות אחרת שיש או תהיה לנו בנכס ו/או בגין החלקות, בין שהמשכנתא תרשם

באחריות ו/או בערבות ו/או בערבות הדדית ביחד עם הממשלה, החברה, אגודה ו/או כל אישיות משפטית אחרת ובין שהיא תירשם בלי אחריות ו/או ערבות הדדית כאמור, בין שתירשם כמשכנתא ראשונה בדרגה ו/או בכל דרגה אחרת ובין שתירשם עם המשכנתאות ו/או הזכויות האחרות, בין שהמשכנתא תהיה על ידי רישום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין על פי חוק המקרקעין תשכ"ז - 1969 ובין שתהיה על ידי רישום על פי חוק המשכון תשכ"ז - 1967 על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או בכל חוק אחר שיבוא במקום ו/או בנוסף לחוקים הנ"ל ו/או בכל דרך אחרת שתראה למרשינו הנ"ל, הכל בתנאים ובהוראות אשר מורשינו ימצא לנכון לפי שיקול דעתו/ם המוחלט, לרבות ויתור על כל הגנה לפי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 ובמיוחד כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 ו/או ויתור על כל הגנה לפי חוק ההוצאה לפועל תשכ"ז - 1967 ובמיוחד כל הגנה לפי סעיפים 38 ו-39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז - 1967, כפי שיתוקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין אחר שישנו היום ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל.

5. לבקש או להסכים לרשום את הפרויקט לרבות הנכס יחד עם יחידות נוספות שתיבנינה בתחום החלקות כבית משותף (להלן - "**הבית המשותף**") לפי חוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 (להלן - "**חוק המקרקעין**") ולרשום תקנון לבית המשותף (להלן - "**התקנון**"), לכלול מבנים נוספים במסגרת הבית המשותף, לבקש תיקון או להסכים לתיקון מדי פעם בפעם, של צו רישום הבית המשותף ושל תקנון הבית המשותף, לרשום את הרכוש המשותף בבנין ו/או בבנינים בפרויקט, להוציא חלקים ממסגרת הרכוש המשותף של הבית המשותף ולהצמידם ליחידה או ליחידות שבבית המשותף, להעבירן מיחידה אחת לאחרת, לרשום הערות אזהרה, שעבודים, זיקות הנאה, צמידויות מיוחדות או משותפות לזכות הנכס או הפרויקט או לחובתם, ובין אלה, זיקות הנאה להולכי רגל ולכלי רכב או לגישות לבתים, לרחובות למתקנים וזכויות שימוש בשטחים ובמתקנים, והכל בהתאם לקבוע לענין זה בהסכם לרכישת הנכס שנחתם בינינו.

6. להסכים או לגרום לפיצול החלקות, להמשך הבניה על כל החלקות ולביצוע כל פעולה אחרת בחלקות או בחלקן לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 (להלן - "**חוק התכנון והבניה**"), וכן לבצע כל עסקה ו/או להקנות כל זכות במקרקעין.

7. לרשום בלשכת רישום המקרקעין כל עסקת מקרקעין ו/או כל פעולה אחרת כלשהי לפי חוק התכנון והבניה ו/או לפי חוק המקרקעין ו/או לפי כל דין אחר, בכפוף להערות האזהרה הרשומות או על אף הערות האזהרה הרשומות.

8. לחתום בשמנו ובמקומנו, להגיש, לבקש ולקבל בקשות להיתרי בניה על החלקות מהועדות לתכנון ובניה מקומית ו/או מחוזית ו/או כל ועדה אחרת על פי חוק התכנון והבניה על כל תיקוניו (להלן - "**ועדות התכנון**"); לפנות לוועדות התכנון, ללא צורך בהסכמתנו, בכל בקשות לתיקון ו/או שינוי בהיתרי הבניה המתייחסים לנכס, התנגדויות, תשובה להתנגדויות, הליכים לתיקון תכנית עיצוב אדריכלי החלה על החלקות או הליך כלשהו הנוגע לתוכניות בנין ערים ו/או כל הליך תכנוני אחר המתייחס לחלקות ו/או לנכס.

9. להסכים, לגרום לפעולות הסדר ורישום, לאיחוד ו/או לחלוקת החלקות ולהעברת חלקים מהחלקות בין בתמורה ובין ללא תמורה לרשות המקומית או לכל רשות מוסמכת אחרת, לבצע כל פעולה של איחוד, פיצול, הפרשה לצרכי ציבור, תיקונים בגבולות החלקות ו/או החלקות השכנות, רישום שטחים או מבנים לצרכי ציבור, ולביצוע כל פעולה אחרת בחלקה לפי חוק התכנון והבניה ובמקרה שהממכר ו/או הבנין לא ירשמו כבית משותף, לקבל בשמנו את רישום זכויות הבעלות בנכס, או בכל אופן אחר ובתנאים שייקבעו ע"י החברה.

10. לבקש או להסכים לרשום זיקות הנאה על הנכס, ככל שתידרשנה, בין היתר, להבטחת זכויות דרך, מעבר ושימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימוש בעלים של יחידות אחרות בחלקות ו/או של החברה ו/או של צדדים שלישיים.

11.

11.1 לבקש או להסכים ולחתום על כל מסמך ו/או בקשה לרישום הערת אזהרה בפנקסי המקרקעין לפי חוק המקרקעין בגין ההסכם לרכישת הנכס על פיו נהיה זכאים, בין היתר, להרשם בפנקסי המקרקעין כבעלי הזכויות בנכס וכן לבקש או להסכים לייחד או לבטל או לשנות או לצמצם או לתקן את הערת האזהרה שנרשמה כאמור בפנקסי המקרקעין, וכן לבקש או להסכים לרישום בפנקסי המקרקעין של עיסקה במקרקעין או של פעולה אחרת כל שהיא אשר תתבצע לפי חוק התכנון והבניה ו/או לפי חוק המקרקעין או לפי דין אחר כל שהוא – בכפוף להערת האזהרה הרשומה או למרות הערת האזהרה הרשומה - וכל זה כפי שכל אחד מבאי כחנו ימצא לנכון. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, יהיו רשאים באי כוחנו לחתום בשמנו כבעלי הערות אזהרה על כתב/י הסכמה, מופנה/ים לרשם המקרקעין, לפיו הננו נותנים הסכמתנו לביצוע עסקאות ו/או דיספוזיציות מכל מין וסוג שהוא ביחס לחלקות (לרבות מכירת חלקים מהחלקות ו/או רישום הערות אזהרה לזכות צדדים שלישיים/בנקים שיעמידו משכנתאות לרכישת חלקים מהחלקות ו/או רישום חכירות ו/או חכירות משנה ו/או זכויות בעלות לזכות צדדים שלישיים).

11.2 לחתום על כל מסמך אשר באי כחנו ימצאו לנכון באשר לצימצום, ביטול, שינוי, החזר של כתב ערבות בנק או פוליסת ביטוח או של כל בטחון אחר שניתן לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה -1974, (להלן - "חוק המכר דירות") או כפי שיתוקן או ישונה מפעם לפעם, כולל ומבלי לגרוע מכלליות הנ"ל, ביטול, ייחוד או שינוי של הערת האזהרה כאמור בסעיף 11.1 לעיל.

11.3 לחתום בשמנו ובמקומנו על כל הסכם עם חברת ניהול ו/או חברת אחזקה ו/או עם כל גוף או אדם אשר ינהל ו/או יתחזק את הבנין ו/או הבנינים ו/או הרכוש המשותף בפרויקט, ככל שיהיו כאלה, בתנאים במפורטים בהסכם המכר ונספחיו וכן לבקש ולרשום הסכם כאמור בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לשיקול דעת באי כוחי הנ"ל.

12. להעביר ולהסב לבנק או לחברת הביטוח, לפי הענין, שיתנו לנו בטוחה לפי חוק המכר דירות להבטחת הכספים שנשלם לחברה עבור רכישת הנכס, את כל זכויותינו בנכס – זאת במקרה שהבנק או חברת הביטוח, לפי הענין, ישלמו לנו את הכספים שיגיעו לנו על פי הבטוחה שהוצאה לנו.

13. לשם ביצוע סמכויותיהם לפי יפוי כח זה לעיל יהיה כל אחד מבאי כחנו זכאי להופיע ולהצהיר בפני רשם המקרקעין, המפקח על רישום המקרקעין, הממונה על המירשם, המנהל הכללי (הכל כמובנם בחוק המקרקעין) ובפני כל מוסד או גוף או פקיד ממשלתי או עירוני לרבות ועדות בנין ערים (מקומית או מחוזית או ארצית) כמובנם בחוק התכנון והבניה, ובפני רשם החברות, רשם המשכונות, או כל רשות או גוף אחר שידרש ולחתום בשמנו על כל הצהרה, בקשה, תכנית, מפה (לרבות בקשות, הצהרות ותכניות לענין קבלת היתר בניה להקמת מבנים נוספים על החלקות) שטרי ויתור, שטרי מכר, שטרי שכירות, שטרי העברת זכות שכירות, שטרי משכון, שטרי משכנתא, שטרי פדיון משכנתא, שטרי תיקון ובקשות לתיקון מכל מין וסוג, טופסי מס שבח מקרקעין, הסכמי שיתוף, הסכמי ניהול, תקנון מוסכם לבית המשותף, תשריטים, התחייבויות, בקשות, הצהרות, ושאר מסמכים הנחוצים לדעת באי כחנו לשם ביצוע יפוי כח זה או ההסכם וכן לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך שיהיה דרוש לביצוע הפעולות ולהוצאה לפועל של הסמכויות הניתנות ביפוי כח זה והשימוש בהן וזאת הן לפי חוק המקרקעין, חוק התכנון והבניה, חוק השליחות תשכ"ה - 1965 והן לפי כל דין אחר הנוגע לענין.

14. כל אחד מבאי כחנו הנ"ל רשאי להעביר הסמכויות הניתנות ביפוי הכח הזה כולן או מקצתן לאחר ו/או לפטר כל אדם שימונה כנ"ל על ידו ולמנות אחר תחתיו ואנו מסכימים למעשים של כל אחד מבאי כחנו לפי יפוי כח זה או כל מי שיתמנה על ידם ושנעשו בתוקף יפוי כח זה, ומשחררים אותם מכל אחריות אישית כלפינו בקשר למעשים כנ"ל וכל מעשה שיעשה כל אחד מבאי כחנו כנ"ל יחייב אותנו ואת הבאים במקומנו ואנו נותנים הסכמתנו מראש לכל מעשים כנ"ל ומאשרים מראש כל מעשה שיעשה כל אחד מבאי כחנו כאילו המעשה נעשה אישית על ידינו. כמו-כן אנו מסכימים בזה כי באי כחנו הנ"ל יהיו רשאים לייצג גם את החברה בעסקה זו, לרבות בהליכים משפטיים שבין הצדדים והננו מאשרים כי ידוע לנו כי באי כחנו הנ"ל אינם עורכי דינו לצורך ההסכם וביצועו. במקרה של העברת יפוי הכוח כאמור לעיל תישלח לנו הודעה בכתב על כך, ובה יצויינו פרטיו של מיופה הכוח אליו הועברו הסמכויות כאמור לעיל.

15. יפוי כח זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אנו וכל מי שיבוא במקומנו או תחתינו זכאים לבטלו, לשנותו או לתקנו והוא יחייב אותנו או הבאים במקומנו או תחתינו הואיל והוא ניתן כדי לאפשר ביצוע התחייבויות החברה כלפי אחרים והואיל וזכויות קיימות ו/או עתידיות של צדדים שלישיים תלויות בו. כוחו של יפוי כח זה יהיה יפה גם לאחר פטירתנו, והוא יחייב גם את יורשנו, אפוטרופסנו, ומנהלי עיזבוננו.

16. במקרה שיפוי כח זה נחתם ע"י יחיד, הוא ייקרא בלשון יחיד ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה.

בס"ד

17. אין במתן ייפוי זה כדי לשחררנו מן החובה למלא בעצמנו את כל הפעולות, או איזה מהן הנזכרות בייפוי כח זה, אולם כל אחד מבאי כוחנו רשאי למנוע בעדנו מלבצע בעצמנו כל פעולה כנ"ל, במקרים שימצא זאת לנכון, לפי שיקול דעתו הבלעדי.

ולראיה באנו על החתום היום ____ בחודש _____ שנת 2020;

שם	תז	חתימה

אני איתן מרנס, עו"ד, מאשר כי ה"ה הנ"ל חתמו על ייפוי כוח זה בפני היום _____ :

איתן מרנס, עו"ד

יפוי כח בלתי חוזר - נוטריוני

אנו הח"מ, _____, כולנו יחד וכל אחד לחוד, ממנים בזה את **עורך דין איתן מרנס** ו/או **בוניס נכון בע"מ**, ח.פ. 514889641, ביחד וכל אחד לחוד, להיות בא כוחינו לעשות בשמנו עבורנו ובמקומנו את הדברים הבאים וכל אחד מהם לצורך קיומו של הסכם המכר ורישום זכויותינו בדירה :

1. להופיע בשמנו ובמקומנו בלשכת רישום המקרקעין ו/או במינהל מקרקעי ישראל ו/או המינהל האזרחי - הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש ו/או בפני כל רשות שתידרש ו/או בפני עורך דין ולקבל בשמנו את הזכויות - בעלות ו/או חכירה ו/או חכירת משנה ו/או כל זכות אחרת, ביחס לדירה מס' (זמני) ___ בבניין ___ ו/או מחסן/ים ו/או חצר ו/או גג ו/או כל זכות אחרת שהננו זכאים לה על פי ההסכם, ככל שנרכשו על ידינו וכל שיוצמד אליה (להלן: "**הנכס**"), בפרויקט שנבנה על ידי **בוניס נכון בע"מ**, ח.פ. 514889641 (להלן: "**החברה**"), במגרש 121 לפי תוכנית מופרטת 426/8 בעיר ביתר עילית.

2. לקבל ו/או לגרום כי הנכס יועבר וירשם על שמנו בלשכת רישום המקרקעין ולעשות כל פעולה אחרת בקשר לכך בנכס ו/או בזכויות שיש לנו ו/או שיהיו לנו בנכס ובקשר אליו וכן לחתום על כל מסמך כפי שבאי כוחנו ימצאו לנכון בקשר לביטול, צמצום, שינוי של כל בטוחה, אם ככל שתינתן לנו.

3. לחתום בשמנו על כל שטר מכר, שטר שכירות, שטר העברת זכות שכירות, שטר משכנתא, שטר משכון, בקשות, התחייבויות, הצהרות הסכמים ו/או כל מסמך אחר עם מינהל מקרקעי ישראל ו/או המינהל האזרחי - הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש ו/או עם לשכת רישום המקרקעין ו/או עיריית ביתר עילית ו/או הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים ו/או כל רשות או גוף כנ"ל ביחס לנכס ו/או לרישום ו/או ביחס לכל זכות בו - וזאת במקרה שהזכויות בנכס הינן בעלות ו/או חכירה ו/או חכירת משנה ו/או כל זכות אחרת מאת קרן קיימת לישראל ו/או מינהל מקרקעי ישראל ו/או לשכת רישום המקרקעין ו/או החברה ו/או ביתר עילית ו/או כל רשות או גוף כנ"ל.

4. להתחייב ולחתום על שטרי משכנתא, כתבי התחייבות לרישום משכנתא, בקשות לרישום הערות אזהרה בגין התחייבויות לרישום משכנתא, שטרי משכון למשכן, בכל צורה ואופן שהם, בשמנו ובמקומנו, ע"י רישום הערות אזהרה בגין התחייבויות לרישום משכנתא ו/או ע"י רישום משכנתא/ות על פי חוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 ו/או על ידי רישום משכון על פי חוק המשכון תשכ"ז - 1967 על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או על פי חוק אחר שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן: "**המשכנתא**"), את זכות הבעלות ו/או זכויות חוזיות ו/או זכויות מן היושר ו/או כל זכות אחרת שיש או תהיה לנו בנכס ו/או בגין החלקות, בין שהמשכנתא תרשם באחריות ו/או בערבות ו/או בערבות הדדית ביחד עם הממשלה, החברה, אגודה ו/או כל אישיות משפטית אחרת ובין שהיא תירשם בלי אחריות ו/או ערבות הדדית כאמור, בין שתירשם כמשכנתא ראשונה בדרגה ו/או בכל דרגה אחרת ובין שתירשם עם המשכנתאות ו/או הזכויות האחרות, בין שהמשכנתא תהיה על ידי רישום משכנתא

- בלשכת רישום המקרקעין על פי חוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 ובין שתהיה על ידי רישום על פי חוק המשכון תשכ"ז - 1967 על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או בכל חוק אחר שיבוא במקום ו/או בנוסף לחוקים הנ"ל ו/או בכל דרך אחרת שתראה למרשינו הנ"ל, הכל בתנאים ובהוראות אשר מורשינו ימצא לנכון לפי שיקול דעתו/ם המוחלט, לרבות ויתור על כל הגנה לפי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 ובמיוחד כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 ו/או ויתור על כל הגנה לפי חוק ההוצאה לפועל תשכ"ז - 1967 ובמיוחד כל הגנה לפי סעיפים 38 ו-39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז - 1967, כפי שיתוקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין אחר שישנו היום ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל.
5. לבקש או להסכים לרשום את הפרויקט לרבות הנכס יחד עם יחידות נוספות שתיבנינה בתחום החלקות כבית משותף (להלן - "**הבית המשותף**") לפי חוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 (להלן - "**חוק המקרקעין**") ולרשום תקנון לבית המשותף (להלן - "**התקנון**"), לכלול מבנים נוספים במסגרת הבית המשותף, לבקש תיקון או להסכים לתיקון מדי פעם בפעם, של צו רישום הבית המשותף ושל תקנון הבית המשותף, לרשום את הרכוש המשותף בבנין ו/או בבנינים בפרויקט, להוציא חלקים ממסגרת הרכוש המשותף של הבית המשותף ולהצמידם ליחידה או ליחידות שבבית המשותף, להעבירן מיחידה אחת לאחרת, לרשום הערות אזהרה, שעבודים, זיקות הנאה, צמידויות מיוחדות או משותפות לזכות הנכס או הפרויקט או לחובתם, ובין אלה, זיקות הנאה להולכי רגל ולכלי רכב או לגישות לבתים, לרחובות למתקנים וזכויות שימוש בשטחים ובמתקנים, והכל בהתאם לקבוע לענין זה בהסכם לרכישת הנכס שנחתם בינינו.
6. להסכים או לגרום לפיצול החלקות, להמשך הבניה על כל החלקות ולביצוע כל פעולה אחרת בחלקות או בחלקן לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 (להלן - "**חוק התכנון והבניה**"), וכן לבצע כל עסקה ו/או להקנות כל זכות במקרקעין.
7. לרשום בלשכת רישום המקרקעין כל עסקת מקרקעין ו/או כל פעולה אחרת כלשהי לפי חוק התכנון והבניה ו/או לפי חוק המקרקעין ו/או לפי כל דין אחר, בכפוף להערות האזהרה הרשומות או על אף הערות האזהרה הרשומות.
8. לחתום בשמנו ובמקומנו, להגיש, לבקש ולקבל בקשות להיתרי בניה על החלקות מהועדות לתכנון ובניה מקומית ו/או מחוזית ו/או כל ועדה אחרת על פי חוק התכנון והבניה על כל תיקונו (להלן - "**ועדות התכנון**"); לפנות לוועדות התכנון, ללא צורך בהסכמתנו, בכל בקשות לתיקון ו/או שינוי בהיתרי הבניה המתייחסים לנכס, התנגדויות, תשובה להתנגדויות, הליכים לתיקון תכנית עיצוב אדריכלי החלה על החלקות או הליך כלשהו הנוגע לתוכניות בנין ערים ו/או כל הליך תכנוני אחר המתייחס לחלקות ו/או לנכס.
9. להסכים, לגרום לפעולות הסדר ורישום, לאיחוד ו/או לחלוקת החלקות ולהעברת חלקים מהחלקות בין בתמורה ובין ללא תמורה לרשות המקומית או לכל רשות מוסמכת אחרת, לבצע כל פעולה של איחוד, פיצול, הפרשה לצרכי ציבור, תיקונים בגבולות החלקות ו/או החלקות השכנות, רישום שטחים או מבנים לצרכי ציבור, ולביצוע כל פעולה אחרת בחלקה לפי חוק התכנון והבניה ובמקרה שהממכר ו/או הבנין

לא ירשמו כבית משותף, לקבל בשמנו את רישום זכויות הבעלות בנכס, או בכל אופן אחר ובתנאים שייקבעו ע"י החברה.

10. לבקש או להסכים לרשום זיקות הנאה על הנכס, ככל שתידרשנה, בין היתר, להבטחת זכויות דרך, מעבר ושימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימוש בעלים של יחידות אחרות בחלקות ו/או של החברה ו/או של צדדים שלישיים.

11.

11.1. לבקש או להסכים ולחתום על כל מסמך ו/או בקשה לרישום הערת אזהרה בפנקסי המקרקעין לפי חוק המקרקעין בגין ההסכם לרכישת הנכס על פיו נהיה זכאים, בין היתר, להרשם בפנקסי המקרקעין כבעלי הזכויות בנכס וכן לבקש או להסכים לייחד או לבטל או לשנות או לצמצם או לתקן את הערת האזהרה שנרשמה כאמור בפנקסי המקרקעין, וכן לבקש או להסכים לרישום בפנקסי המקרקעין של עיסקה במקרקעין או של פעולה אחרת כל שהיא אשר תתבצע לפי חוק התכנון והבניה ו/או לפי חוק המקרקעין או לפי דין אחר כל שהוא – בכפוף להערת האזהרה הרשומה או למרות הערת האזהרה הרשומה - וכל זה כפי שכל אחד מבאי כחנו ימצא לנכון. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, יהיו רשאים באי כוחנו לחתום בשמנו כבעלי הערות אזהרה על כתב/י הסכמה, מופנה/ים לרשם המקרקעין, לפיו הננו נותנים הסכמתנו לביצוע עסקאות ו/או דיספוזיציות מכל מין וסוג שהוא ביחס לחלקות (לרבות מכירת חלקים מהחלקות ו/או רישום הערות אזהרה לזכות צדדים שלישיים/בנקים שיעמידו משכנתאות לרכישת חלקים מהחלקות ו/או רישום חכירות ו/או חכירות משנה ו/או זכויות בעלות לזכות צדדים שלישיים).

11.2. לחתום על כל מסמך אשר באי כחנו ימצאו לנכון באשר לצימצום, ביטול, שינוי, החזר של כתב ערבות בנק או פוליסת ביטוח או של כל בטחון אחר שניתן לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה -1974, (להלן - "חוק המכר דירות") או כפי שיתוקן או ישונה מפעם לפעם, כולל ומבלי לגרוע מכלליות הנ"ל, ביטול, ייחוד או שינוי של הערת האזהרה כאמור בסעיף 11.1 לעיל.

11.3. לחתום בשמנו ובמקומנו על כל הסכם עם חברת ניהול ו/או חברת אחזקה ו/או עם כל גוף או אדם אשר ינהל ו/או יתחזק את הבנין ו/או הבנינים ו/או הרכוש המשותף בפרויקט, ככל שיהיו כאלה, בתנאים במפורטים בהסכם המכר ונספחיו וכן לבקש ולרשום הסכם כאמור בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לשיקול דעת באי כוחי הנ"ל.

12. להעביר ולהסב לבנק או לחברת הביטוח, לפי הענין, שיתנו לנו בטוחה לפי חוק המכר דירות להבטחת הכספים שנשלם לחברה עבור רכישת הנכס, את כל זכויותינו בנכס – זאת במקרה שהבנק או חברת הביטוח, לפי הענין, ישלמו לנו את הכספים שגייעו לנו על פי הבטוחה שהוצאה לנו.

13. לשם ביצוע סמכויותיהם לפי יפוי כח זה לעיל יהיה כל אחד מבאי כחנו זכאי להופיע ולהצהיר בפני רשם המקרקעין, המפקח על רישום המקרקעין, הממונה על המירשם,

המנהל הכללי (הכל כמובנם בחוק המקרקעין) ובפני כל מוסד או גוף או פקיד ממשלתי או עירוני לרבות ועדות בנין ערים (מקומית או מחוזית או ארצית) כמובנם בחוק התכנון והבניה, ובפני רשם החברות, רשם המשכונות, או כל רשות או גוף אחר שידרש ולחתום בשמנו על כל הצהרה, בקשה, תכנית, מפה (לרבות בקשות, הצהרות ותכניות לעניין קבלת היתר בניה להקמת מבנים נוספים על החלקות) שטרי ויתור, שטרי מכר, שטרי שכירות, שטרי העברת זכות שכירות, שטרי משכון, שטרי משכנתא, שטרי פדיון משכנתא, שטרי תיקון ובקשות לתיקון מכל מין וסוג, טופסי מס שבח מקרקעין, הסכמי שיתוף, הסכמי ניהול, תקנון מוסכם לבית המשותף, תשריטים, התחייבויות, בקשות, הצהרות, ושאר מסמכים הנחוצים לדעת באי כוחנו לשם ביצוע ייפוי כח זה או ההסכם וכן לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך שיהיה דרוש לביצוע הפעולות ולהוצאה לפועל של הסמכויות הניתנות בייפוי כח זה והשימוש בהן וזאת הן לפי חוק המקרקעין, חוק התכנון והבניה, חוק השליחות תשכ"ה - 1965 והן לפי כל דין אחר הנוגע לעניין.

14. כל אחד מבאי כחנו הנ"ל רשאי להעביר הסמכויות הניתנות בייפוי הכח הזה כולן או מקצתן לאחר ו/או לפטר כל אדם שימונה כנ"ל על ידו ולמנות אחר תחתיו ואנו מסכימים למעשים של כל אחד מבאי כוחנו לפי ייפוי כח זה או כל מי שיתמנה על ידם ושנעשו בתוקף ייפוי כח זה, ומשחררים אותם מכל אחריות אישית כלפינו בקשר למעשים כנ"ל וכל מעשה שיעשה כל אחד מבאי כחנו כנ"ל יחייב אותנו ואת הבאים במקומנו ואנו נותנים הסכמתנו מראש לכל מעשים כנ"ל ומאשרים מראש כל מעשה שיעשה כל אחד מבאי כחנו כאילו המעשה נעשה אישית על ידינו. כמו-כן אנו מסכימים בזה כי באי כוחנו הנ"ל יהיו רשאים לייצג גם את החברה בעסקה זו, לרבות בהליכים משפטיים שבין הצדדים והננו מאשרים כי ידוע לנו כי באי כוחנו הנ"ל אינם עורכי דינו לצורך ההסכם וביצועו. במקרה של העברת יפוי הכוח כאמור לעיל תישלח לנו הודעה בכתב על כך, ובה יצויינו פרטיו של מיופה הכוח אליו הועברו הסמכויות כאמור לעיל.

15. יפוי כח זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אנו וכל מי שיבוא במקומנו או תחתינו זכאים לבטלו, לשנותו או לתקנו והוא יחייב אותנו או הבאים במקומנו או תחתינו הואיל והוא ניתן כדי לאפשר ביצוע התחייבויות החברה כלפי אחרים והואיל וזכויות קיימות ו/או עתידיות של צדדים שלישיים תלויות בו. כוחו של ייפוי כח זה יהיה יפה גם לאחר פטירתנו, והוא יחייב גם את יורשנו, אפוטרופסנו, ומנהלי עיזבוננו.

16. במקרה שיפוי כח זה נחתם ע"י יחיד, הוא ייקרא בלשון יחיד ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה.

17. אין במתן ייפוי זה כדי לשחררנו מן החובה למלא בעצמנו את כל הפעולות, או איזה מהן הנזכרות בייפוי כח זה, אולם כל אחד מבאי כוחנו רשאי למנוע בעדנו מלבצע בעצמנו כל פעולה כנ"ל, במקרים שימצא זאת לנכון, לפי שיקול דעתו הבלעד.

ולראיה באנו על החתום היום ____ בחודש ____ שנת 2020;

אשר-טל אסף
ניהול סרוויסטים בע"מ
03.08.2020
נבדק

בס"ד

שם	תז	חתימה

נספח ה – נוסח הבנק

לכבוד

בנק הפועלים בע"מ ("הבנק")

ג.א.ג.,

**הנדון: הסכם לרכישת יחידה במרויזט אשר שמו "TOP VIEW הרב שד";
כתב התחייבות בלתי חוזרת**

הואיל וביום _____ נחתם בין _____ (ביחד ולחוד: "הקונה") לבין **בונים נכון בע"מ מספר חברה 514889641 ("הלווה")** הסכם לרכישת דירה ב"פרויקט", בהגדרתו להלן ("ההסכם");

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

לפיכך, הלווה והקונה מאשרים ומתחייבים בזה באורח בלתי חוזר, כדלקמן:

1. הוראות כתב זה תחשבה כסעיפים עיקריים ויסודיים בהסכם, ובכל מקרה של סתירה בינו לבין האמור ביתר הוראות ההסכם, יהיה האמור בכתב זה עדיף.
 2. המקרקעין עליהם מוקמת/תוקם הדירה שרכש הקונה על פי ההסכם ("המקרקעין" ו-"הדירה", לפי העניין) וכל הזכויות הקשורות בהם ובפרויקט הנבנח/שבינה על המקרקעין ("הפרויקט") ממושכנים או ימושכנו לטובת הבנק במשכנתה ובשעבדים מדרגה ראשונה (ביחד: "השעבדים"), וזכויות הבנק על פי השעבדים עדיפות על פני זכויות הקונה על פי ההסכם או בדירה (וזאת בין אם רכש את הדירה או רשם הערת אזהרה לטובתו על הזכויות במקרקעין טרם רישום השעבדים ובין אם לאחר רישומם), כל עוד לא התקיימו התנאים המפורטים בהודעה" בהגדרתה בסעיף 4(ג) לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974 ("חוק המכר דירות") שתומצא לקונה, ככל שתומצא, או כל עוד לא המציא הבנק אישורו בכתב לכך שהשעבדים לא ימומשו מתוך הדירה.
 3. הלווה ממחה לבנק על דרך שעבוד, לפי חוק המחאת חיובים, התשכ"ט-1969, את כל זכויותיה כלפי הקונה, ונותנת הוראה בלתי חוזרת לקונה לשלם את כל הכספים והתשלומים המגיעים ללווה ממנו על פי ההסכם אך ורק באמצעות שוברי התשלום שהונפקו/ונפקו על ידי הבנק ונמסרו/יימסרו לו על ידי הלווה ("השוברים") בהתאם לחוק המכר דירות.
 4. הקונה לא ישלם סכום כלשהו ללווה בגין רכישת הדירה אלא באמצעות השוברים, באופן שמלוא הכספים המגיעים ללווה בקשר עם רכישת הדירה ישולמו ללווה באמצעות השוברים. במידה וחרף האמור לעיל יבוצע תשלום מטעם הקונה שלא באמצעות שוברי התשלום, הלווה והקונה נותנים בזאת הרשאה בלתי חוזרת לבנק להחזיר תשלום כאמור לחשבון הקונה שמספרו 23954 בסניף **מרכז שרות חולון (436)** בבנק הפועלים אך מובחר שהחזרת התשלום בנסיבות כאמור תהיה בשיקול דעת הבנק בלבד.
 - אם וככל שיוחלט על הפסקת העמדת מימון ללווה בקשר לפרויקט, בהתקיים העילות לכך על פי המוסכם בין הלווה והבנק, יוכל שתבוטל האפשרות לעשות שימוש בשוברים והבנק יהיה רשאי לדרוש מהלווה או מהקונה את חשבת פנקסי השוברים לבנק.
 5. לאחר קבלת פנקס השוברים הקונה יוכל לפנות לבנק על מנת שהבנק יאשר לו שמספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שיש בידי הקונה תואמים את הפרטים הרשומים בבנק, וזאת באמצעות סניף מרכז שרות חולון (מס' סניף 436) שכתובתו – רחוב הרוקמים 26, בנין C, קומה 10 חולון, באמצעות מענה טלפוני במספר 03-6532628 ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק שפרטיו: www.bankhapoalim.co.il.
 6. על הקונה למלא בכתב יד ברור וקריא על גבי כל אחד מהשוברים את שמו ומספר תעודת הזהות שלו בהתאם לנתונים שצוינו בהסכם, וכן את הסכום לתשלום. בגין ביצוע כל תשלום באמצעות השוברים תגבה מהקונה עמלה בשיעור המקובל בבנק בו יבוצע התשלום על ידו.
 7. הבנק ישלח לקונה את הערבויות שיונפקו על ידי הבנק לטובת הקונה בגין תשלומים שיבוצעו על ידי הקונה באמצעות השוברים ("ערבויות חוק המכר") בדואר רשום. לחלופין הבנק ימסור את ערבויות חוק המכר ללווה על מנת שתמסור אותן לקונה.
- מובחר כי ערבויות חוק המכר תהיינה תקפות ממועד הנפקתן גם אם תימסרנה לקונה במועד מאוחר יותר.

8. כפי שהוצהר על ידי הלווה, הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר דירות חלות על ההסכם והדירה באופן שערביות חוק המכר שתונפקנה לקונה כאמור בכתב זה לא תכלולנה את סכום מס הערך המוסף הנכלל בתשלום אותו ישלם הקונה על חשבון מחיר הדירה. בהתאם לאמור, מובא לתשומת לב הקונה כי על פי חוק המכר דירות, על קרן המעיים הממשלתית שהוקמה מכוח חוק המכר דירות ("קרן המעיים הממשלתית"), לשלם לקונה את סכום מס הערך המוסף הנכלל בתשלום ששילם הקונה ללווה על חשבון מחיר הדירה, במקרה בו תמומש ערבות חוק המכר שיקבל הקונה על פי החוק בקשר לאותו תשלום, בהתאם לתנאיה. בהתאם להנחיות קרן המעיים הממשלתית תשלום זה יועבר לקונה באמצעות הבנק על פי נהלי קרן המעיים הממשלתית והקונה מתחייב להמציא לבנק כל מסמך או מידע שיידרש על ידי קרן המעיים הממשלתית בקשר לכך. מובהר כי הבנק יהיה רשאי לשנות את ההסדר האמור, מעת לעת, בהתאם להנחיות מעודכנות (ככל שיהיו) מטעם קרן המעיים הממשלתית. הבנק יהיה רשאי למסור מידע לקרן המעיים הממשלתית אודות הקונה, ההסכם והדירה, בהתאם להנחיותיה.
9. העמלות בגין ערביות חוק מכר יחולו על הלווה וישולמו על ידה והיא לא תשית את העמלות כאמור על הקונה ולא תפעל בהתאם להוראות סעיף 3א(ג) לחוק המכר דירות.
10. הקונה ישיב לבנק את פנקס השוברים עם דרישת הבנק במקרה של מימוש ערבות חוק מכר כלשהי שקיבל ו/או שיקבל מהבנק בקשר לדירה.
11. אין לבנק כל התחייבות ישירה או עקיפה כלפי הקונה בקשר עם הפרויקט או בקשר עם הדירה, למעט על פי ערבות חוק המכר או על פי "היהודעה" כהגדרתה בסעיף 2(ג) לחוק המכר דירות שתומצא לקונה, ככל שתומצא.
- מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף זה לעיל, אין לבנק כל מחויבות כלפי הלווה או כלפיו מכל מין וסוג שהוא, בקשר לבניית או השלמת הבנייה של הפרויקט או הדירה, לקבלת היתר לבניית הפרויקט, לטיב הבניה או איכותה, לניהול הבניה, לקצב ביצוע הבניה, לעמידת הפרויקט בתנאים הקבועים בדין או לקיום התחייבות כלשהי מההתחייבויות הלווה כלפי הקונה על פי ההסכם.
12. אין לבנק כל אחריות או מחויבות כלפיו בקשר עם העמדת מימון ללווה או העמדת מימון לבניית הפרויקט על ידי הלווה וכי כל הסכם שבין הלווה ובין הבנק ו/או הוראותיו אינם מקנים לקונה זכויות כלשהן ואין באמור בהסכם כדי לפגוע או לגרוע מזכויות הבנק על פי המסמכים שנחתמו או יחתמו בין הלווה לבין הבנק בקשר לפרויקט, והקונה יהיה מנוע מלהעלות כל טענה הנוגעת למימון שהעמיד או יעמיד הבנק ללווה. מבלי לגרוע מכלליות האמור, הבנק לא מתחייב כי היקף המימון שאושר או יאושר ללווה (ככל שאושר או יאושר) מספיק לצורך בניית והשלמת הפרויקט וכן הבנק לא מתחייב להעמיד מימון נוסף ללווה במקרה שהמימון שאושר או יאושר כאמור לא יספיק להשלמת הפרויקט, או במקרה של סטייה (מכל סיבה שהיא) מהערכת עלויות הפרויקט, אף אם אי העמדת מימון או מימון נוסף כאמור תגרום לכך שהפרויקט לא יושלם או שהקונה לא יקבל את הדירה וכי לקונה בכל מקרה לא תהא כל טענה או דרישה או תביעה כלפי הבנק בקשר לאמור לעיל, למעט בקשר לערבות חוק המכר שהוצאה לטובתו על ידי הבנק, אם הוצאה.
13. הפקוח על הפרויקט או בנייתו מעשה לצורך הבטחת פרעון האשראי של הלווה כלפי הבנק, וכי אין במנגנון הפקוח כדי לחייב את הבנק לוודא שכספי הקונה משולמים לפי קצב התקדמות שלבי הבניה בפרט, או שהם מוקצים לבניית הפרויקט, וכי אין לבנק כל אחריות ו/או מחויבות כלפי הקונה בקשר עם פקוח על הפרויקט, והקונה יהיה מנוע מלהעלות כל טענה הנוגעת לפקוח שבצע או יבצע הבנק בקשר לפרויקט.
- הקונה אינו יכול להסתמך על הפקוח המעשה עבור הבנק בקשר עם הפרויקט והבנק מסיר מעליו כל אחריות להסתמכות, ככל שיכולה לנבוע אצל הקונה כתוצאה מקיום מנגנון הפקוח.
14. ככל שטרם הונפק היתר לבניית הפרויקט או הדירה, מובהר כי לא חלה או תחול על הבנק כל אחריות להוצאת היתר הבניה כאמור ולא ניתן על ידי הבנק כל מוצג בדבר אפשרות הוצאתו של היתר הבניה.
15. הקונה מתחייב שלא להתנגד או להפריע בכל אופן שהוא למימוש זכויות הבנק על פי השעבודים או על פי ההסכמים שבין הבנק ללווה, אם וככל שיוחלט כך על ידי הבנק, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, במקרה בו הבנק יפעל למימון כונס נכסים/נאמן למקרקעין או פרויקט.
- במקרה של מימוש זכויות הבנק על פי השעבודים או על פי ההסכמים שבין הבנק ללווה אין לבנק כל אחריות ו/או מחויבות כלפי הקונה לפעול להשלמת הפרויקט או למסירת הדירה לקונה, והבנק בכל מקרה יפעל על פי שיקול דעתו.
16. הלווה מצהירה כי קיבלה אישור מרשות המסים לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963 ("חוק מיסוי מקרקעין"), לפיו לא חלה על הקונה חובת תשלום "מקדמה", כהגדרתה בסעיף 15 (ב) לחוק מיסוי מקרקעין בקשר עם רכישת הדירה. לפיכך הקונה מתחייב שלא לנכות "מקדמה" כאמור מאילו מהתשלומים החלים עליו על פי ההסכם בקשר לרכישת הדירה.
17. אם וככל שהלווה תבקש הסכמה מהבנק למשכן לטובת נושה נוסף ("הנושה הנוסף") את המקרקעין או הפרויקט במשכנתה ובשעבודים מדרגה נחותה לשעבודים שלטובת הבנק ("השעבוד הנחות") ואם הבנק יתן את הסכמתו לבקשת הלווה כאמור, והשעבוד הנחות ירשם לטובת הנושה הנוסף, תהיינה לכך משמעותיות על פי הדין ביחס לקונה וזכויותיו בדירה. במקרה כזה הלווה תחיה האחריות הבלעדית לכל הנובע מיצירת השעבוד הנחות, ובכלל

זה להסדרת התנאים בהם יאשר הנושה הנוסף לקונה כי השעבוד הנחות לא ימומש מתוך הדירה. הקונה מצהיר ומאשר בזאת כי אין לבנק כל אחריות ואו מחויבות כלפי הקונה בקשר עם כל דבר וענין הטעם לשעבוד הנחות, והקונה מוותר בזאת מראש ויחיה מנוע מלהעלות כלפי הבנק כל טענה, דרישה או תביעה הטענה לאמור לעיל.

18. כל האמור בכתב זה הודע לקונה מראש עוד לפני חתימת ההסכם וניתן לו זמן סביר להימלך בדעתו אם לבצע את רכישת הדירה לאור התנאים שבו.

19. הלוח והקונה לא עשו או יעשו כל שינוי או תוספת להסכם ואו לכתב זה ללא קבלת הסכמת הבנק לכך בכתב ומראש. שינויים שיבוצעו בניגוד לאמור לעיל, לא יחייבו את הבנק.

20. חיובי הלוח והקונה כאמור בכתב זה הינם בלתי חוזרים הואיל וחכיות הבנק תלויות בהם.

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

22. אישור מסירת מידע לבנק בעניין הצעה להלוואה לדירור (משכנתה) - המופנה לבנק וללוח:

בכפוף לאישור הקונה, כמפורט להלן, תוכל הלוח למסור את פרטי הקונה לבנק על מנת שחבנק יפנה אל הקונה בהצעה להלוואה לדירור (משכנתה) לרכישת הדירה. הקונה מאשר, כי כל הפרטים הנמסרים על ידו, נמסרים מרצונו החופשי וידוע לו, כי אין לו חובה חוקית או חוזית למסירתם. כמו כן, מאשר הקונה כי הפרטים ישמרו במאגרי המידע של הבנק ויעשה בהם שימוש לצורך פניה אליו בהצעת משכנתה.

אישור הקונה:

מסכים למסור את הפרטים שמסרתי ללוח לבנק המעלים בעימי על מנת שיפנה אלי לצורך קבלת הצעה למשכנתה לרכישת הדירה.

בנוסף לפרטים שמסרתי ללוח ניתן לפנות אלי גם בטלפון _____.

לא מסכים למסור את הפרטים שמסרתי ללוח לבנק המעלים בעימי, על מנת שיפנה אלי לצורך קבלת הצעה למשכנתה לרכישת הדירה.

ולראיה באנו על החתום היום _____:

הקונה

הלוח - בוגים נכון בעימי

נספח ו – תצהיר והתחייבות העדר יחסים מיוחדים עם הקבלן

אני/ו הח"מ _____ מצהיר/ים ומתחייב/ים בזה, ביחד ולחוד, כלפי כל גורם שהוא, לרבות בונים נכון בע"מ, ח.פ. 514889641 (להלן: "החברה") כדלקמן:

1. זכינו בהגדרת לבחור ולרכוש דירה מהחברה בפרויקט שנבנה על ידה במגרש 121 לפי תוכנית מופרטת 426/8 בעיר ביתר עילית, במסלול מחיר למשתכן, בהתאם למכרז יש/19/2018 (להלן: "הפרויקט").

2. ידוע לנו שתנאי למימוש זכותנו לרכוש דירת בפרויקט, בתנאי מחיר למשתכן הינו כי לא מתקיימים בנינו לבין החברה "יחסים מיוחדים", כהגדרת מונח זה בסעיף 129 לפקודת המכס [נוסח חדש] ובכלל זה אנו מצהירים כדלקמן:

א. אנו או קרוב משפחה שלנו, איננו שותפים ו/או עובדים של החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה;
ב. אנו או קרוב משפחה שלנו לא מחוויים סוכן בלעדי או מפיץ בלעדי של החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה;

"קרוב משפחה" - משמעו בן זוג, אח, אחות, הורה, 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 אחרת, נפצה ונשפה את החברה בגין כל נזק שייגרם לה.

תאריך

אישור

אני הח"מ, עו"ד _____, מאשר בזאת כי ביום _____ הופיעו בפני _____, שזיהה עצמו על ידי תעודת זהות שמספרה _____ ו- _____, שזיהה עצמו על ידי תעודת זהות שמספרה _____, ולאחר שהזהרתים, כי עליהם לומר את האמת, שאם לא כן יהיו צפויים לעונשים הקבועים לשם כך בחוק, אישרו את נכונות תצהירם וחתמו עליו בפניי.

עו"ד, _____

נספח ז – נוסח המכרז

מכרז מספר יש/19/2018

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 מעולה על שליש) בקרקע המיועדת למגורים, על פי תכנית מאושרת, מכוחה ניתן להוציא היתר בנייה, כמפורט להלן:

- בעלות/חכירה/חכירה לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב-1972.
- זכות על פי חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/לחכירה לדורות/לחכירה או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב).
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "קיבוץ"), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.
- זכות לקבלת חוזה פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.

הריני/נו מצהיר/ים כי ככול ויהיה/יו ביד/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן, אדווח זאת למש"ש, ולא אחשבנחשב כחסר קרקע ביעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל, ולא ניתן לחתום על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן נשוא הזכייה.

הגדרות:

תא משפחתי:

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
- זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של חסר דירה.
- הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.

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

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

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

אישור:

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

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

נספח ח

אני/ו הח"מ _____ ת.ז. _____, ו- _____ ת.ז. _____
מצהירים ומתחייבים בזה, ביחד ולחוד, כדלקמן:

1. זכינו בהגרת לבחור ולרכוש דירה מהחברה בפרויקט שנבנה על ידי בונים נכון בע"מ, ח.פ. 514889641 (להלן: "החברה") במגרש 121 לפי תוכנית מופרטת 426/8 בעיר ביתר עילית, במסלול מחיר למשתכן, בהתאם למכרז יש/19/2018 (להלן: "המכרז").
2. אני/ו מתחייבים לעמוד בכל תנאי המכרז.
3. הננו מאשרים כי הצהרתנו הנ"ל היא אמת.

_____ תאריך

אישור

אני הח"מ, עו"ד _____, מאשר בזאת כי ביום _____ הופיעו בפני _____, שזיהה עצמו על ידי תעודת זהות שמספרה _____ ו- _____, שזיהה עצמו על ידי תעודת זהות שמספרה _____, ולאחר שהזהרתים, כי עליהם לומר את האמת, שאם לא כן יהיו צפויים לעונשים הקבועים לשם כך בחוק, אישרו את נכונות תצהירם וחתמו עליו בפניי.

_____ עו"ד, _____

מכרז מספר יש/19/2018

כתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירת מחיר למשתכן

אני/אנו החתומים מטה: _____, ת"ז _____

_____ , ת"ז _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט _____ ב- _____
(להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכר _____.

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

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

1.

א. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "חסר/י דירה כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיקים באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן.

כמו-כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב (נספח ח' לחוברת המכרז).

ב. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה. או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיר), המוקדם מביניהם.
כמו-כן, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 7/5 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 7/5 השנים הנ"ל.

2. התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר למשתכן על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירת מחיר למשתכן, בנסיבות של אי פרעון ההלוואה על ידנו לבנק.

3.

א. הנני/נו מבקשים ומסכים/ים כי לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירת מחיר למשתכן, על פי כתב התחייבות/ינו זו.

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

שם:

שם:

מכרז מספר יש/19/2018

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיע/ בפני, עו"ד _____, בכתובת _____ מר/גב' _____, ת"ז _____, המוכרים לי באופן אישי/ ולאחר שהוזהרו/ו כי עלי/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו/ו את נכונות הצהרתם/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

עו"ד

ייפוי כוח לבן/בת זוג בחירת דירה בפרויקט מחיר למשתכן

אני/אנו, הח"מ _____ ת.ז. _____ ממנה ומייפה את
כוחו של _____ ת"ז _____ לבחור בשמי
ובעבורי דירה במסגרת פרויקט "מחיר למשתכן", ולחתום בשמי ובמקומי על כל
מסמך בקשר לכך, בפרויקט שמבצעת בונים נכון בע"מ ח.פ. 514889641 במגרש
121 לפי תוכנית מופרטת 426/8 בעיר ביתר עילית, בהתאם למכרז יש/19/2018.

בחירתנו של מיופה הכוח הנ"ל תחייב אותי ותהיה סופית.

תאריך

למקרה של חתימה על ההסכם על ידי צד שלישי/בן זוג
יפוי כח בלתי חוזר - נוטריוני

אנו הח"מ, _____, כולנו יחד וכל אחד לחוד, ממנים בזה את
עורך דין _____, להיות בא כוחינו לעשות בשמנו
עבורנו ובמקומנו את הדברים הבאים וכל אחד מהם:

1. לחתום בשמנו על הסכם מכר לרכישת דירה מס' (זמני) _____ בבניין _____ ו/או מחסן/ים
ו/או חצר ו/או גג וכל שיוצמד אליה (להלן: "הנכס"), מאת **בוניים נכון בע"מ, ח.פ.**
514889641 (להלן: "החברה"), במגרש 121 לפי תוכנית מופרטת 426/8 בעיר ביתר
עילית במסלול מחיר למשתכן בהתאם למכרז יש/19/2018.
2. להופיע בשמנו ובמקומנו בלשכת רישום המקרקעין ו/או במנהל מקרקעי ישראל ו/או
המינהל האזרחי - הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש ו/או בפני כל רשות
שתידרש ו/או בפני עורך דין ולקבל בשמנו את הזכויות – בעלות ו/או חכירה ו/או
חכירת משנה ו/או כל זכות אחרת בעניין הנכס.
3. לקבל ו/או לגרום כי הנכס יועבר וירשם על שמנו בלשכת רישום המקרקעין ולעשות כל
פעולה אחרת בקשר לכך בנכס ו/או בזכויות שיש לנו ו/או שיהיו לנו בנכס ובקשר אליו
וכן לחתום על כל מסמך כפי שבאי כוחנו ימצאו לנכון בקשר לביטול, צמצום, שינוי
של כל בטוחה, אם ככל שתינתן לנו.
4. לחתום בשמנו על כל שטר מכר, שטר שכירות, שטר העברת זכות שכירות, שטר
משכנתא, שטר משכון, בקשות, התחייבויות, הצהרות הסכמים ו/או כל מסמך אחר
עם מינהל מקרקעי ישראל ו/או המינהל האזרחי - הממונה על הרכוש הממשלתי
והנטוש באיו"ש ו/או עם לשכת רישום המקרקעין ו/או עיריית ביתר עילית ו/או הועדה
המקומית לתכנון ובניה ירושלים ו/או כל רשות או גוף כנ"ל ביחס לנכס ו/או לרישומו
ו/או ביחס לכל זכות בו - וזאת במקרה שהזכויות בנכס הינן בעלות ו/או חכירה ו/או
חכירת משנה ו/או כל זכות אחרת מאת קרן קיימת לישראל ו/או מינהל מקרקעי
ישראל ו/או לשכת רישום המקרקעין ו/או החברה ו/או עיריית ביתר עילית ו/או כל
רשות או גוף כנ"ל.
5. להתחייב ולחתום על שטרי משכנתא, כתבי התחייבות לרישום משכנתא, בקשות
לרישום הערות אזהרה בגין התחייבויות לרישום משכנתא, שטרי משכון למשכון, בכל
צורה ואופן שהם, בשמנו ובמקומנו, ע"י רישום הערות אזהרה בגין התחייבויות
לרישום משכנתא ו/או ע"י רישום משכנתאות על פי חוק המקרקעין תשכ"ט - 1969
ו/או על ידי רישום משכון על פי חוק המשכון תשכ"ז - 1967 על כל התיקונים שהיו
ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או על פי חוק אחר שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף
בעתיד (להלן: "המשכנתא"), את זכות הבעלות ו/או זכויות חוזיות ו/או זכויות מן
היושר ו/או כל זכות אחרת שיש או תהיה לנו בנכס ו/או בגין החלקות, בין שהמשכנתא
תרשם באחריות ו/או בערבות ו/או בערבות הדדית ביחד עם הממשלה, החברה, אגודה
ו/או כל אישיות משפטית אחרת ובין שהיא תירשם בלי אחריות ו/או ערבות הדדית
כאמור, בין שתירשם כמשכנתא ראשונה בדרגה ו/או בכל דרגה אחרת ובין שתירשם עם

המשכנתאות ו/או הזכויות האחרות, בין שהמשכנתא תהיה על ידי רישום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין על פי חוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 ובין שתהיה על ידי רישום על פי חוק המשכון תשכ"ז - 1967 על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או בכל חוק אחר שיבוא במקום ו/או בנוסף לחוקים הנ"ל ו/או בכל דרך אחרת שתראה למרשינו הנ"ל, הכל בתנאים ובהוראות אשר מורשינו ימצא לנכון לפי שיקול דעתו/ם המוחלט, לרבות ויתור על כל הגנה לפי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 ובמיוחד כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 ו/או ויתור על כל הגנה לפי חוק ההוצאה לפועל תשכ"ז - 1967 ובמיוחד כל הגנה לפי סעיפים 38 ו-39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז - 1967, כפי שיתוקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין אחר שישנו היום ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל.

6. לבקש או להסכים לרשום את הפרויקט לרבות הנכס יחד עם יחידות נוספות שתיבנינה בתחום החלקות כבית משותף (להלן - "**הבית המשותף**") לפי חוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 (להלן - "**חוק המקרקעין**") ולרשום תקנון לבית המשותף (להלן - "**התקנון**"), לכלול מבנים נוספים במסגרת הבית המשותף, לבקש תיקון או להסכים לתיקון מדי פעם בפעם, של צו רישום הבית המשותף ושל תקנון הבית המשותף, לרשום את הרכוש המשותף בבנין ו/או בבניינים בפרויקט, להוציא חלקים ממסגרת הרכוש המשותף של הבית המשותף ולהצמידם ליחידה או ליחידות שבבית המשותף, להעבירן מיחידה אחת לאחרת, לרשום הערות אזהרה, שעבודים, זיקות הנאה, צמידויות מיוחדות או משותפות לזכות הנכס או הפרויקט או לחובתם, ובין אלה, זיקות הנאה להולכי רגל ולכלי רכב או לגישות לבתים, לרחובות למתקנים וזכויות שימוש בשטחים ובמתקנים, והכל בהתאם לקבוע לעניין זה בהסכם לרכישת הנכס שנחתם בינינו.

7. להסכים או לגרום לפיצול החלקות, להמשך הבניה על כל החלקות ולביצוע כל פעולה אחרת בחלקות או בחלקן לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 (להלן - "**חוק התכנון והבניה**"), וכן לבצע כל עסקה ו/או להקנות כל זכות במקרקעין.

8. לרשום בלשכת רישום המקרקעין כל עסקת מקרקעין ו/או כל פעולה אחרת כלשהי לפי חוק התכנון והבניה ו/או לפי חוק המקרקעין ו/או לפי כל דין אחר, בכפוף להערות האזהרה הרשומות או על אף הערות האזהרה הרשומות.

9. לחתום בשמנו ובמקומנו, להגיש, לבקש ולקבל בקשות להיתרי בניה על החלקות מהועדות לתכנון ובניה מקומית ו/או מחוזית ו/או כל ועדה אחרת על פי חוק התכנון והבניה על כל תיקונו (להלן - "**ועדות התכנון**"); לפנות לוועדות התכנון, ללא צורך בהסכמתנו, בכל בקשות לתיקון ו/או שינוי בהיתרי הבניה המתייחסים לנכס, התנגדויות, תשובה להתנגדויות, הליכים לתיקון תכנית עיצוב אדריכלי החלה על החלקות או הליך כלשהו הנוגע לתוכניות בנין ערים ו/או כל הליך תכנוני אחר המתייחס לחלקות ו/או לנכס.

10. להסכים, לגרום לפעולות הסדר ורישום, לאיחוד ו/או לחלוקת החלקות ולהעברת חלקים מהחלקות בין בתמורה ובין ללא תמורה לרשות המקומית או לכל רשות מוסמכת אחרת, לבצע כל פעולה של איחוד, פיצול, הפרשה לצרכי ציבור, תיקונים בגבולות החלקות ו/או החלקות השכנות, רישום שטחים או מבנים לצרכי ציבור,

ולביצוע כל פעולה אחרת בחלקה לפי חוק התכנון והבניה ובמקרה שהממכר ו/או הבניין לא ירשמו כבית משותף, לקבל בשמנו את רישום זכויות הבעלות בנכס, או בכל אופן אחר ובתנאים שייקבעו ע"י החברה.

11. לבקש או להסכים לרשום זיקות הנאה על הנכס, ככל שתידרשנה, בין היתר, להבטחת זכויות דרך, מעבר ושימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימוש בעלים של יחידות אחרות בחלקות ו/או של החברה ו/או של צדדים שלישיים.

12.

12.1. לבקש או להסכים ולחתום על כל מסמך ו/או בקשה לרישום הערת אזהרה בפנקסי המקרקעין לפי חוק המקרקעין בגין ההסכם לרכישת הנכס על פיו נהיה זכאים, בין היתר, להירשם בפנקסי המקרקעין כבעלי הזכויות בנכס וכן לבקש או להסכים לייחד או לבטל או לשנות או לצמצם או לתקן את הערת האזהרה שנרשמה כאמור בפנקסי המקרקעין, וכן לבקש או להסכים לרישום בפנקסי המקרקעין של עסקה במקרקעין או של פעולה אחרת כל שהיא אשר תתבצע לפי חוק התכנון והבניה ו/או לפי חוק המקרקעין או לפי דין אחר כל שהוא – בכפוף להערת האזהרה הרשומה או למרות הערת האזהרה הרשומה - וכל זה כפי שכל אחד מבאי כחנו ימצא לנכון. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, יהיו רשאים באי כוחנו לחתום בשמנו כבעלי הערות אזהרה על כתב/י הסכמה, מופנה/ים לרשם המקרקעין, לפיו הננו נותנים הסכמתנו לביצוע עסקאות ו/או דיספוזיציות מכל מין וסוג שהוא ביחס לחלקות (לרבות מכירת חלקים מהחלקות ו/או רישום הערות אזהרה לזכות צדדים שלישיים/בנקים שיעמידו משכנתאות לרכישת חלקים מהחלקות ו/או רישום חכירות ו/או חכירות משנה ו/או זכויות בעלות לזכות צדדים שלישיים).

12.2. לחתום על כל מסמך אשר באי כחנו ימצאו לנכון באשר לצמצום, ביטול, שינוי, החזר של כתב ערבות בנק או פוליסת ביטוח או של כל בטחון אחר שניתן לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה -1974, (להלן - "חוק המכר דירות") או כפי שיתוקן או ישונה מפעם לפעם, כולל ומבלי לגרוע מכלליות הנ"ל, ביטול, ייחוד או שינוי של הערת האזהרה כאמור בסעיף 11.1 לעיל.

12.3. לחתום בשמנו ובמקומנו על כל הסכם עם חברת ניהול ו/או חברת אחזקה ו/או עם כל גוף או אדם אשר ינהל ו/או יתחזק את הבניין ו/או הבניינים ו/או הרכוש המשותף בפרויקט, ככל שיהיו כאלה, בתנאים במפורטים בהסכם המכר ונספחיו וכן לבקש ולרשום הסכם כאמור בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לשיקול דעת באי כוחי הנ"ל.

13. להעביר ולהסב לבנק או לחברת הביטוח, לפי הענין, שיתנו לנו בטוחה לפי חוק המכר דירות להבטחת הכספים שנשלם לחברה עבור רכישת הנכס, את כל זכויותינו בנכס – זאת במקרה שהבנק או חברת הביטוח, לפי הענין, ישלמו לנו את הכספים שיגיעו לנו על פי הבטוחה שהוצאה לנו.

14. לשם ביצוע סמכויותיהם לפי יפוי כח זה לעיל יהיה כל אחד מבאי כחנו זכאי להופיע ולהצהיר בפני רשם המקרקעין, המפקח על רישום המקרקעין, הממונה על המירשם, המנהל הכללי (הכל כמובנם בחוק המקרקעין) ובפני כל מוסד או גוף או פקיד ממשלתי או עירוני לרבות ועדות בנין ערים (מקומית או מחוזית או ארצית) כמובנם בחוק התכנון והבניה, ובפני רשם החברות, רשם המשכונות, או כל רשות או גוף אחר שידרש ולחתום בשמנו על כל הצהרה, בקשה, תכנית, מפה (לרבות בקשות, הצהרות ותוכניות לעניין קבלת היתר בניה להקמת מבנים נוספים על החלקות) שטרי ויתור, שטרי מכר, שטרי שכירות, שטרי העברת זכות שכירות, שטרי משכון, שטרי משכנתא, שטרי פדיון משכנתא, שטרי תיקון ובקשות לתיקון מכל מין וסוג, טופסי מס שבח מקרקעין, הסכמי שיתוף, הסכמי ניהול, תקנון מוסכם לבית המשותף, תשריטים, התחייבויות, בקשות, הצהרות, ושאר מסמכים הנחוצים לדעת באי כחנו לשם ביצוע יפוי כח זה או ההסכם וכן לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך שיהיה דרוש לביצוע הפעולות ולהוצאה לפועל של הסמכויות הניתנות ביפוי כח זה והשימוש בהן וזאת הן לפי חוק המקרקעין, חוק התכנון והבניה, חוק השליחות תשכ"ה - 1965 והן לפי כל דין אחר הנוגע לענין.

15. כל אחד מבאי כחנו הנ"ל רשאי להעביר הסמכויות הניתנות ביפוי הכח הזה כולן או מקצתן לאחר ו/או לפטר כל אדם שימונה כנ"ל על ידו ולמנות אחר תחתיו ואנו מסכימים למעשים של כל אחד מבאי כחנו לפי יפוי כח זה או כל מי שיתמנה על ידם ושנעשו בתוקף יפוי כח זה, ומשחררים אותם מכל אחריות אישית כלפינו בקשר למעשים כנ"ל וכל מעשה שיעשה כל אחד מבאי כחנו כנ"ל יחייב אותנו ואת הבאים במקומנו ואנו נותנים הסכמתנו מראש לכל מעשים כנ"ל ומאשרים מראש כל מעשה שיעשה כל אחד מבאי כחנו כאילו המעשה נעשה אישית על ידינו. כמו-כן אנו מסכימים בזה כי באי כחנו הנ"ל יהיו רשאים לייצג גם את החברה בעסקה זו, לרבות בהליכים משפטיים שבין הצדדים והננו מאשרים כי ידוע לנו כי באי כחנו הנ"ל אינם עורכי דינו לצורך ההסכם וביצועו. במקרה של העברת יפוי הכוח כאמור לעיל תישלח לנו הודעה בכתב על כך, ובה יצויינו פרטיו של מיופה הכוח אליו הועברו הסמכויות כאמור לעיל.

16. יפוי כח זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אנו וכל מי שיבוא במקומנו או תחתינו זכאים לבטלו, לשנותו או לתקנו והוא יחייב אותנו או הבאים במקומנו או תחתינו הואיל והוא ניתן כדי לאפשר ביצוע התחייבויות החברה כלפי אחרים והואיל וזכויות קיימות ו/או עתידיות של צדדים שלישיים תלויות בו. כוחו של יפוי כח זה יהיה יפה גם לאחר פטירתנו, והוא יחייב גם את יורשנו, אפוטרופסנו, ומנהלי עיזבוננו.

17. במקרה שיפוי כח זה נחתם ע"י יחיד, הוא ייקרא בלשון יחיד ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה.

18. אין במתן יפוי זה כדי לשחררנו מן החובה למלא בעצמנו את כל הפעולות, או איזה מהן הנזכרות ביפוי כח זה, אולם כל אחד מבאי כחנו רשאי למנוע בעדנו מלבצע בעצמנו כל פעולה כנ"ל, במקרים שימצא זאת לנכון, לפי שיקול דעתו הבלעדי.

ולראיה באנו על החתום היום ____ בחודש _____ שנת 2020;

שם	תז	חתימה