

נספח ג' (נספח תשלומים ומועד מסירה)

נספח תשלומים ומועדים (מחיר מטרה)

להסכם מיום _____ בחודש _____ שנת 2023 (להלן: "ההסכם")

כרם עו"ז יזמות בע"מ ח.פ. 516658614 בין
באמצעות מנהליה יהונתן עבאדי ואייל ויזנפלד

(להלן: "המוכרת" ו/או "החברה") מצד אחד;

לבין

1. _____ ת.ז. _____

2. _____ ת.ז. _____

מרחוב _____

טל. נייד: _____ דואר אלקטרוני: _____

כולם ביחד וכל אחד לחוד, בערבות ובאחריות הדדית ביניהם

(להלן: "הקונה" ו/או "הרוכש") מצד שני;

1. כללי

1.1 הואיל ובין הצדדים נחתם הסכם לרכישת זכויות חכירה בדירה מס' (זמני) _____ מהחברה בפרויקט הידוע כמגרש 380 לפי תב"ע 117/8/3 בקרני שומרון (להלן: "הסכם המכר") ולהלן: "הדירה".

1.2 נספח זה נחתם במעמד חתימת ההסכם ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

1.3 לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה המשמעות הנתונה לו בהסכם המכר.

1.4 כותרות סעיפי הנספח הינן לצורכי נוחות בלבד, הן אינן חלק ממנו ולא יהא להן ערך פרשני כלשהו ולא תשמשנה לפירוש הנספח.

1.5 בכל מקרה של סתירה בין הוראות הנספח לבין הוראות הסכם המכר, תגברנה הוראות הנספח.

2. הגדרות

2.1 "הדירה" – כהגדרתה בהסכם המכר.

2.2 "מחיר הדירה" ו/או "התמורה" – המחיר שמתחייב הקונה לשלם למוכרת בגין הדירה בסך של _____ ש"ח (_____) בצירוף הפרשי הצמדה למדד כהגדרתם להלן. מחיר הדירה כולל מע"מ.

מובהר כי הקונה לא ישלם למוכרת הוצאות משפטיות מעבר למחיר הדירה.

עם זאת ולמען הסר ספק מובהר כי מחיר הדירה **איננו** כולל מס רכישה או אגרות רישום משכנתא (ככל שהקונה נוטל משכנתא).

3. הפרשי הצמדה

3.1 הגדרת "המדד" לענין נספח זה, משמעו- מדד תשומות הבניה (המדד הכללי של מחירי התשומה בבניה למגורים) המתפרסם כל חודש ע"י הלשכה המרכזית לסטטיקה ו/או כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו ו/או שיפורסם ע"י רשות/ מוסד ממשלתי אחרים.

3.2 הגדרת "המדד הבסיסי" לענין נספח זה, משמעו- מדד הבסיס יהיה המדד הידוע במועד חתימת הסכם המכר.

3.3 הגדרת "מועד התשלום" לענין נספח זה, משמעו- המועד שבו נקבע מועד התשלום מתשלומי התמורה כפי שיפורט להלן בנספח זה.

3.4 הגדרת "המועד החדש" לענין נספח זה ולגבי כל תשלום שעל הקונה לשלם למוכר על חשבון התמורה- המדד שיהיה ידוע למועד התשלום. במקרה שהקונה יאחר בתשלום, יחושב המדד החדש לפי המדד שהיה ידוע במועד התשלום או במועד הפרעון בפועל- הגבוה מביניהם.

3.5 הגדרת "הפרשי הצמדה" לענין נספח זה, משמעו- מחיר הדירה וכן ריבית פיגורים (ככל שתחול), כשהם צמודים למדד באופן שאם בזמן פירעונו בפועל של תשלום כלשהו יתברר כי המדד החדש עלה לעומת המדד הבסיסי, על פי המקסימום המותר וזאת על פי הדין או הוראות סעיף ג.5 (ב) לחוק המכר (דירות) (תיקון מס' 9), התשפ"ב- 2022 (כלומר, 20% ראשונים מסך התמורה שישולמו ע"י הקונה לא יהיו צמודים כלל למדד, היתרה, המהווה 80% ממחיר הדירה, תהיה צמודה למדד עד מחצית מכל תשלום).

3.6 הרוכש מתחייב לשלם לחברה את הפרשי ההצמדה שיגיעו ממנו, כאמור לעיל, ביחד עם הפירעון בפועל של כל תשלום שעל הרוכש לשלמו למוכרת ובמועד הפירעון בפועל של כל תשלום כאמור.

3.7 המוכרת תערוך את החישוב הסופי של הפרשי ההצמדה המגיעים מהקונה על פי ההסכם ונספח זה, לאחר הביצוע בפועל של כל התשלומים או לאחר ביצוע של תשלום (לפי בחירת החברה), והקונה ישלם לחברה את יתרת חובו על פי החישוב האמור לא יאוחר מ- 14 יום מקבלת דרישת החברה.

למען הסר ספק, תנאי למסירת החזקה בדירה לקונה ולעריכת פרטיכל מסירה הינו גמר תשלום

על פי חשבון סופי אשר יכלול את ביצוע התשלומים המפורטים בהסכם ובנספח זה.

3.8 מובהר כי הקונה לא יחוייב בהפרשי הצמדה לאחר המועד הקבוע במועד המסירה (להלן בסעיף 4) מכל סיבה שהיא, למעט כתוצאה מנסיבות באשמת הקונה.

4. מסירת הדירה

4.1 בכפוף לאמור בהסכם המועד למסירת הדירה לידי הקונה הינו 22/02/2027 (להלן: "מועד המסירה").

4.2 בהתקיים אחת או יותר מהסיבות המוצדקות לא יחולו הוראות סעיף 5א (א) ו- (ב) להוראות חוק המכר (דירות).

4.3 איחור של עד 30 יום במסירה, לא ייחשב איחור ולא יזכה הקונה בשום סעד.

4.4 המוכרת תהיה רשאית להקדים את מועד המסירה בתקופה של עד 60 ימים ובלבד שמסרה לרוכש בהודעה מוקדמת של 60 ימים כאמור לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. הקדמת מועד המסירה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הרוכש.

5. מועדי תנאי התשלום

5.1 הקונה מתחייב לשלם למוכר את מחיר הדירה במועדים ובתשלומים כמפורט להלן:

5.1.1 סך של _____ ש"ח (_____ ש"ח) המהווים 7% מהתמורה, ישולם בתוך 48 שעות ממועד חתימת הסכם זה באמצעות פנקס שוברים הנמסר (להלן: "פנקס השוברים"). ככל ועד למועד תשלום זה לא הונפק פנקס שוברים, יועבר התשלום לחשבון נאמנות.

5.1.2 סך של _____ ש"ח (_____ ש"ח), המהווה השלמה ל-20% מהתמורה בתוך 45 יום ממועד חתימת ההסכם ובתנאי שהתקבל אישור ליווי הפרויקט. ישולם ע"י הקונה _____.

5.1.3 סך של _____ ש"ח, המהווה 8.75% מהתמורה ישולם ע"י הקונה ביום, (4 חודשים ממועד חתימת ההסכם) בתוספת מחצית מהפרשי ההצמדה.

5.1.4 סך של _____ ש"ח, המהווה 8.75% מהתמורה ישולם ע"י הקונה ביום _____, (9 חודשים ממועד חתימת ההסכם) בתוספת מחצית מהפרשי ההצמדה.

5.1.5 סך של _____ ש"ח, המהווה 8.75% מהתמורה ישולם ע"י הקונה ביום _____.

- _____ , (14 חודשים ממועד חתימת ההסכם) בתוספת מחצית מהפרשי
ההצמדה.
- 5.1.6 סך של _____ ש"ח, המהווה 8.75% מהתמורה ישולם ע"י הקונה ביום
_____ , (19 חודשים ממועד חתימת ההסכם) בתוספת מחצית מהפרשי
ההצמדה.
- 5.1.7 סך של _____ ש"ח, המהווה 8.75% מהתמורה ישולם ע"י הקונה ביום
_____ , (24 חודשים ממועד חתימת ההסכם) בתוספת מחצית מהפרשי
ההצמדה.
- 5.1.8 סך של _____ ש"ח, המהווה 8.75% מהתמורה ישולם ע"י הקונה ביום
_____ , (29 חודשים ממועד חתימת ההסכם) בתוספת מחצית מהפרשי
ההצמדה.
- 5.1.9 סך של _____ ש"ח, המהווה 8.75% מהתמורה ישולם ע"י הקונה ביום
_____ , (34 חודשים ממועד חתימת ההסכם) בתוספת מחצית מהפרשי
ההצמדה.
- 5.1.10 סך של _____ ש"ח, המהווה 8.75% מהתמורה ישולם ע"י הקונה ביום
_____ , (39 חודשים ממועד חתימת ההסכם) בתוספת מחצית מהפרשי
ההצמדה.
- 5.1.11 סך של _____ ש"ח המהווה 10% מהתמורה ישולם ע"י הקונה 7 ימים טרם ביצוע
הליך המסירה בהתאם להודעת המוכרת שתשלח לקונה, בתוספת מחצית מהפרשי
ההצמדה (להלן: "התשלום האחרון").
- 5.2 הקונה מתחייב לשלם את כל תשלומי התמורה באמצעות פנקס השוברים לחשבון המוכרת
בבנק הפועלים בע"מ סניף מס' _____ , בחן מס' _____ (להלן: "חשבון
הפרויקט"). לאחר ביצוע התשלום, יעביר הקונה למשרדי החברה (אפשר גם באמצעות מכשיר
הפקסימיליה) העתק משובר ההפקדה. כל סכום שלא יופקד לחשבון הנ"ל, לא יחשב כתשלום
מצד הקונה לחברה על פי הסכם זה.
- 5.3 כל תשלום על חשבון מחיר הדירה כולל מע"מ בשיעור החוקי כפי שהוא בתוקף ביום החתימה
על ההסכם. כל שינוי בשיעור המע"מ, כפי שהיה במועד חתימת ההסכם, יחול ויחושב לגבי כל
תשלום אשר טרם שולם על חשבון הדירה עד למועד השינוי.
- 5.4 תשלומי התמורה יעשו בתשלום לחשבון הפרויקט בבנק אך ורק באמצעות פנקס השוברים
לתשלום שנמסרו לקונה על-ידי החברה. יום הפירעון יחשב יום הערך בו זוכה חשבון המוכר
בבנק.
- ידוע לקונה, כי הדרך היחידה והבלעדית לתשלום תשלומי התמורה המגיעים ממנו למוכר על
פי ההסכם, היא באמצעות שוברי התשלום שנמסרו לו על ידי החברה. הקונה מתחייב בזאת,
כי לא ישלם סכום כלשהו לחברה בגין רכישת הדירה אלא באמצעות שוברי התשלום, למעט
תשלומים שאינם כלולים במחיר הדירה.

5.5 הקונה יהיה רשאי להקדים את מועדי התשלומים של תשלומי התמורה בהודעה מראש של 7 ימים. במקרה שהקונה יממש זכותו להקדים תשלומים כאמור, הוא ישלם הפרשי הצמדה, ככל וישנם, למועד בו בוצע התשלום המוקדם ולפי המדד שיהיה ידוע במועד זה. המוכרת לא תגבה הפרשי הצמדה או ריבית בגין התשלום שהוקדם.

6. ריבית פיגורים

6.1 בכל מקרה שהקונה יפגר באיחור של יותר מ- 7 ימים בביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים המפורטים בהסכם ו/או בנספח זה ו/או הנובעים מהם, מתחייב הקונה לשלם למוכרת בנוסף הפרשי הצמדה מלאים, ובנוסף לכך ישלם ריבית פיגורים שנקבעה ע"י השר בהתאם לחוק המכר (דירות), בהוראות סעיף 5 ב (א) ובהעדר קביעה של השר, לפי ריבית שנתית של 8% (כששיעור זה כולל גם את הפרשי ההצמדה) (להלן: "ריבית הפיגורים").

6.2 חיוב ריבית הפיגורים יבוצע כך שריבית הפיגורים תצורף לתשלום שעל הקונה לשלם למוכר מדי כל חודש שלאחר מועד התשלום ותחשב ביחד עם אותו תשלום והפרשי ההצמדה בגינו לקרן לצורך חישוב ריבית הפיגורים להבא.

6.3 הקונה מתחייב לשלם למוכר את ריבית הפיגורים ביחד עם פירעון בפועל של התשלום והפרשי ההצמדה לגביו. כל סכום שישלם הקונה ייזקף תחילה על חשבון ריבית הפיגורים, לאחר מכן על חשבון הפרשי הצמדה ולבסוף על חשבון הקרן, והכל לפי שיקול דעתו של המוכר.

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

7. כללי

7.1 למען הסר ספק, מוצהר ומוסכם בזאת, כי כל ההוראות האמורות בנספח זה לעיל בדבר הפרשי הצמדה וריבית פיגורים לרבות אופן חישוב ומועדי תשלומים, יחולו גם על כל תשלום מכל סוג שהוא שעל הקונה לשלם למוכר על פי האמור בהסכם.

7.2 בכל מקרה של הקדמת מועד מסירת הדירה, יוקדמו התשלומים על חשבון הדירה שטרם שולמו. בכל מקרה, לא תימסר הדירה בטרם יושלמו כל התשלומים שעל הקונה לשלם על פי הסכם זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

כרם עו"ז יזמות בע"מ

הקונה

המוכרת

נספח ה' (יפוי כח נוטריוני)

יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר

אנו הח"מ: _____ ת.ז. _____ ו/או _____ ת.ז. _____ שנינו ביחד וכל אחד מאתנו לחוד

הואיל וחתמנו על הסכם מכר ולפיו רכשנו מאת חב' כרם עוי"ז יזמות בע"מ ח.פ. 516658614 (להלן: "ההסכם" ולהלן: "המוכרת" ו/או "החברה") דירה בת _____ חדרים המסומנת כדירה מס' זמני _____ הנמצאת בקומה _____ כיוונים _____, אשר תיבנה בבניין על המקרקעין הידועים כמגרש מס' 380 לפי תכנית 117/8/3 בקרני שומרון (מכרז מס' יש/201/294) ו/או כל חלקה או תת חלקה שתיווצר מהן /או יחידות רישום חדשות אשר תיווצרנה בעתיד כתוצאה מהליכי איחוד וחלוקה לגבי המקרקעין ו/או כל פעולת הסדר רישום אחרת (להלן: "החלקות" או "בניין" או "מגרש" או "המקרקעין", לפי עניין). הדירה בהסכם זה כוללת את ההצמדות לה וכן את החלק היחסי שלה ברכוש המשותף. הדירה והשטחים שיוצמדו לדירה ביחד, יקראו לצורכי ההסכם ולהלן: "הדירה".

לפיכך, אנו הח"מ, ביחד ולחוד, ממנים ומייפים בזאת את כוחם של כל אחד מעוה"ד מנשה וחניש ו/או נעמה וחניש ו/או אורן סמברג ו/או ניר חייבי ו/או כל עו"ד אחר ממשד מנשה ונעמה וחניש ו/או את כרם עוי"ז יזמות בע"מ (ח.פ. 516658614) או מי מטעמה ו/או את יהונתן עבאדי ת.ז. 300899754 ו/או אייל ויזנפלד ת.ז. 028912418 ו/או את בנק הפועלים את ו/או בנק דיסקונט לישראל בע"מ ו/או בנק מזרחי-טפחות בע"מ ו/או הבנק הבינלאומי לישראל בע"מ ו/או את רשות מקרקעי ישראל ו/או הממונה על הרכוש הממשלתי באיו"ש ("הממונה") ו/או את מנהל הממונה ו/או את יועהמ"ש הממונה ו/או את מנהל החטיבה העסקית אצל הממונה ו/או את משרד הבינוי והשיכון ("המשרד") ו/או את יועהמ"ש המשרד ו/או מי מטעמו של המשרד, כל אחד מהם לחוד, לעשות ולפעול בשמנו ובמקומנו את כל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן, בקשר לענין הנ"ל והנובע ממנו, כדלקמן:

1. לרכוש, לקבל בשמנו ו/או לרשום על שמנו, לרשום ולקבל את החזקה והזכויות בדירה, (לרבות זכויות כחירה) כולל החלק שלה ברכוש המשותף וכל חלק הצמוד אליה, על שמנו ולידינו בחלקים שווים (אלא אם מסרנו לכם בכתב יחס חלוקה שונה).
2. לשעבד ו/או למשכן את זכויותינו בדירה בשעבוד ו/או במשכנתה/אות בדרגה ראשונה ו/או אחרת לבנק ו/או לכל מוסד פיננסי אחר (להלן: "הבנק"), 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.
3. לקבל את סכומי ההלוואות, ולחתום על כל קבלה ו/או מסמך בקשר לכך.
4. לשעבד, למשכן, למכור ולהעביר, להשכיר, להחכיר ולהעביר ולרשום הערות אזהרה ומשכנתאות את זכויותי בנכס באופן ובתנאים כפי שבי"כ הנ"ל ימצאו לנכון, בבת אחת או מידי פעם בפעם בחלקים שונים וכולל כל חלקת משנה או חלקה הנובעת מרישום בית משותף, איחוד חלוקת הפרדה, פרצלציה, קומבינציה, או כל פעולה אחרת ברכוש הנ"ל בשלמות או בכל מיני חלקים, בבת אחת או מידי פעם בפעם, ליתן הסכמות לרישומי הערות אזהרה לצד ג' ו/או למי מטעמם ו/או למי מכוחם ולרבות הערות בדבר התחייבויות לרישום משכנתאות לצורך קבלת משכנתאות ו/או לבנקים למשכנתאות.

5. מידי פעם בפעם לפדות, לתקן, לבטל, להעביר, להתחייב להעביר, להסכים להעברת כל משכנתא, שכירות חכירה שכירות משנה, חכירת משנה הרובצת על הרכוש הנ"ל או חלק ממנו בשלמותה או באופן חלקי, להסכים להטלת עיקול זמני, עיכוב פעולות על הרכוש הנ"ל.
6. לחדש את הרישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לרכוש הנ"ל, לרשום ירושה ביחס לרכוש הנ"ל או חלק ממנו, לרשום את הרכוש הנ"ל או חלק ממנו בשמי/נו, לרשמו בתור בית משותף, לחתום על בקשות לרישום בית משותף ו/או הסכמי שיתוף וכל מיני טפסים אחרים בקשר לרישום בית משותף, לחתום על תקנונים או תיקוני תקנונים, להוציא חלקים מהרכוש המשותף ולהצמידם לדירות כפי שייקבע, לייחד את נספח לבקשה או כל טופס או מסמך הדרוש לשם כך, לחתום על בקשה לתקן צו רישום בית משותף וכל מסמך אחר הדרוש לשם כך, לחתום על בקשה לתקן צו רישום בית משותף וכן לעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין (תשכ"ט - 1969) ולתקן כל מיני רישומים בנוגע לרכוש הנ"ל, לבקש ולבצע חלוקה, פרצלציה, הפרדה, קומבינציה, איחוד ובדרך כלל כל טרנזקציה ורישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לרכוש הנ"ל או חלק ממנו. להגיש בקשות לקבלת היתרי בניה ו/או תכניות ו/או הסכמות להיתרים ו/או בקשה להקלות ו/או כל פעולה תכנונית אחרת עפ"י בקשת צד ג', בנוגע לרכוש הנ"ל, כולו או חלקו.
7. לתבוע חלוקה, פינוי, חזקה, הסרת עיקול, תשלום שכר דירה, דמי חכירה וכל מיני זכויות ושינויים בנוגע לרכוש הנ"ל, להתנגד לחלוקה, לפרצלציה, הפרדה, שומת מיסים וכל מיני תביעות או דרישות הנוגעות ברכוש הנ"ל, לוותר כל שעבודים וכל מיני זכויות הנוגעות ברכוש הנ"ל, להתפשר, לבוא לכל מיני הסכמים, בעניינים הנוגעים ברכוש הנ"ל.
8. לבצע בשמנו את כל הפעולות ולחתום על כל המסמכים ו/או הבקשות הדרושים לשם ביצוע פעולות תכנון של המקרקעין ו/או הוצאת היתר ו/או היתרי בניה הקשורים בבניית יחידות דיור ו/או בניני מגורים במקרקעין הנ"ל כולם ו/או חלקם, בין שמדובר בבקשה שהוגשה על ידינו ו/או ע"י יזם מטעמנו ו/או מי מטעמם ו/או מכוחם, ביחס למקרקעין, כולם ו/או חלקם, בין בבית אחת ו/או בזמנים שונים ועד לניצול כל זכויות הבניה שיהיו מדי פעם לגבי המקרקעין הנ"ל.
9. לבצע בשמנו רישום בית משותף ו/או תיקונים לצו הבתים המשותפים לרבות (אך לא רק): ליצור תת חלקה נפרדת לרכוש המשותף, לייחד הערות אזהרה ו/או כל הערה אחרת, לקבוע תקנון מיוחד, לתקן התקנון, להוציא חלקים מהרכוש המשותף ולהצמידם ליחידות בבית המשותף, לרשום זיקת הנאה.
10. לרשום הערות אזהרה על המקרקעין לטובת החברה ו/או למי מטעמה ו/או לבאים מכוחה.
11. מבלי לפגוע בכל האמור לעיל, לבצע כל פעולה תכנונית, רישומית או אחרת לצורך מימוש זכויות לפי תכנית 117/8/3 בקרני שומרון במגרש 380 ו/או כל תכנית אחרת שתוסיף עליהן או תתקן (להלן: "התכנית"). מבלי לפגוע בכל האמור לעיל. לבצע כל פעולה אותה התחייבתי לעשות עפ"י חוזה שחתמתי עם החברה לצורך מימוש בניה לפי התכנית.
12. מיופה הכח יהיה רשאי לפעול בשמי בכל הרשויות, לרבות משרדי מיסוי מקרקעין, מינהל מקרקעי ישראל והועדה המקומית לתכנון ובניה, מועצת תכנון עליונה, המינהל האזרחי, הממונה על הרכוש

הממשלתי והנטוש באיו"ש, המועצה המקומית (קרני שומרון), רשויות התכנון, חב' החשמל, חב' הגז, תאגיד מים, ועדת ערר מחוזית, ועדה מחוזית לתו"ב, מפקח על הבתים המשותפים, רשם המקרקעין, משרדי העירייה ומשרדי מיסוי מקרקעין לצורך קבלת אישורי המיסים בקשר עם עסקאות ביחס למקרקעין.

13. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מיופי הכח יהיה רשאים לחתום בשמנו על מסמכי תכנון, בקשות להיתרים, הסכמות/בקשות לתיקון תכניות מתאר ו/או תכניות מפורטות, הסכמי שיתוף, תיקון או תוספת להסכמי שיתוף, הצהרות לעיריה או לועדות לתכנון ובניה. אנו מאשרים כי כל פעולה שתבוצע בשמנו ע"י מיופי כח בהתאם לאמור ביפוי כח זה תחייב אותנו לכל דבר ועניין.

14. להגיש בשמנו תובענות ו/או לנקוט כל הליך משפטי שיידרש לצורך האמור ביפוי הכח, במישרין או בעקיפין.

15. לרשום חכירות ו/או לחתום בשמנו על הסכמי חכירה עם הממונה ו/או רמ"י.

16. היות ויפוי כח זה ניתן לטובת צדדים שלישיים, הוא יהיה בלתי חוזר, לא תהיה לי/לנו רשות לבטל או לשנותו וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירת/ינו, והוא יחייב גם את הכונסים של רכושנו וכל מי שיבוא במקומינו.

17. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, להופיע ברשות מקרקעי ישראל, הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש, המינהל האזרחי באיו"ש, מחלקת אגף מירשם והסדר מקרקעין, משרד הבינוי והשיכון, בתי משפט מכל הדרגות כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפלי ובכל מקום אחר, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד שלישי מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת, לחתום על בקשות, כל מיני שטרות טאבו, הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות, כל מסמך ונייר אחר ולעשות בדרך כלל כל דבר הקשור באיזו שהוא טרנזקציה ברכוש הנ"ל או איזה פעולה שהיא הקשורה ברכוש הנ"ל.

18. לבצע כל עסקה, פעולה או מעשה בדירה ו/או בבניין ו/או בחלקה המותרים לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין") ו/או לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה") ו/או לפי דיני התכנון וכל דין אחר החל באיו"ש (להלן: "הדין באיו"ש") וכן לבצע כל פעולה ו/או מעשה לצורך מימוש יפוי כח זה ו/או ההסכם, וזאת לפי שיקול דעת, מיופיי כוחנו הנ"ל.

19. להסכים, לבצע, לרשום ולגרום לרישום ראשון של המקרקעין ו/או לאיחוד המקרקעין, פיצולם מחדש ולביצוע כל פעולה אחרת בחלקות או בחלק מהן, והכל בכפוף לקבוע בדין, 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.

20. לרשום ו/או לבצע הליכי רישום ראשון ו/או הליכי פרצלציה, איחוד ו/או חלוקה במקרקעין, לרבות בצירוף מקרקעין אחרים או ללא צירוף.
21. לרשום זיקות הנאה, לזכות המקרקעין ו/או לחובתם, ובכלל זה זיקות הנאה לכלי רכב והולכי רגל לצורך גישה לבתים, למתקנים המשותפים כהגדרתם בהסכם, לרחובות ולמקומות חניה.
22. לעשות כל פעולה לשם רישום הבניין כבית משותף בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ו/או עפ"י הדין הנוהג באיו"ש, 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.
23. להצמיד לכל חלקה או חלקות משנה שבבנין חלקים ברכוש המשותף ו/או חלקים מהדירה או מהבניין, על-פי כל הוראה שתתקבל מאת המוכר ו/או להוציא חלקים ממסגרת הרכוש המשותף ולהעביר מיחידה אחת לאחרת.
24. לאשר בפני כל רשות, מוסד, אדם, גוף, או כל אחר, דבר הסכמתנו לכל פעולה לרישום הדירה כבית משותף, לרישום הסכם חכירה על שמנו ולהצמדת חלקים ברכוש המשותף ולכל הצמדה אחרת ולתיקון או שינוי בכל רישום כזה.
25. לאשר ו/או להודיע דבר הסכמתנו לשעבוד המקרקעין או כל חלק שהם, על הבנוי ו/או שייבנה עליה לכולו או חלקו, ו/או החכרת כל חלק מהמקרקעין לרשות על-פי דין, ו/או רישום 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/ות 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 כתבי הסכמה ללשכת רישום המקרקעין ו/או לממונה ו/או לרמ"י ו/או לכל גוף או מוסד אחר 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.
26. 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 הימנה, וכן לשם ביצוע פעולה/ות תכנון ביחס לחלקה, לרבות איחוד, חלוקה, פיצול ו/או כל פעולה/ות אחרות לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ו/או חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 ו/או כל דין אחר הנוהג באיו"ש לשם ביצוע כל או חלק מהפעולות כאמור ביפוי כח זה ו/או כנדרש על-פי ההסכם.
27. 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.

28. להעביר ולהסב לבנק, ככל שייתן 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.
29. לבצע את כל התשלומים, לרבות תשלומי אגרות, מיסים, היטלים ו/או כל תשלומים אחרים כפי שיידרש לצורך ביצוע הפעולות כאמור ביפוי כח זה.
30. 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 למוכר כמוסכם בהסכם.
31. 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.
32. להופיע בפני רשם המקרקעין באיו"ש ו/או המפקח על רישום המקרקעין ו/או המנהל על המרשם ו/או בפני עורך-דין, בהתאם לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תש"ל-1970, או לפי הדין באיו"ש וכן בפני כל המוסדות ו/או הרשויות ו/או הגופים הממשלתיים, העירוניים, הציבוריים, הבנקאיים, ו/או אחרים לצורך ביצוע הפעולות כאמור ביפוי-כח זה.
33. הננו מסכימים כי מיופי כוחנו הנ"ל ייצגו גם את המוכרת בביצוע כל או חלק מהפעולות על-פי יפוי כח זה.
34. הננו מתחייבים ומאשרים בזאת, כי בכל מקרה בו נמכור ו/או נעביר את זכויותינו בדירה, נדאג לכך כי הרוכש או מקבל הזכויות יחתום על יפוי כח בנוסח יפוי כח זה. הננו מבקשים בזאת, כי תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבותנו זו.
35. 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.
36. 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 המוכרת ו/או הבנק, אשר נתנו תמורה עבורו, תלויות בו, והוא יחייב אותנו ו/או את יורשיו ו/או את אפוטרופסנו ו/או מנהל עזבונו ו/או כל מי שיבוא במקומנו או תחתינו.

37. מוסכם עלינו כי מיפוי הכח יהיו רשאים לפעול, או לא לפעול וכן לבחור בדרך פעולה כלשהי בהפעלת הסמכויותיהם 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.
38. כמו כן מסמיכים מייפי הכח את מיופי הכח לחתום בשמנו על ויתור בדבר כל ההגנות עפ"י חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב 1972 ולרבות עפ"י סעיף 33 לחוק הגנת הדייר הנ"ל ו/או עפ"י סעיפים 38 ו-39 לחוק ההוצל"פ, התשכ"ז – 1967 ו/או עפ"י כל דין ו/או עפ"י כל חוק אחר הקיים כיום ו/או שיחול בעתיד בנוסף או במקום החוקים הנ"ל ביחס לזכויותי בדירה כך שלא אוכל להיות לדייר מוגן בנכס כעת או לאחר ההוצאה לפועל וכן לא נהיה זכאים למקום מגורים חלופי או לסידור חלופי אחר. כמו-כן הרינו להסמיך את מיופי הכח לקבל כספים בשמנו או עבורנו בנאמנות, לרבות כספי משכנתא ו/או כספי תמורה המגיעים לנו.
39. למען הזהירות יצוין, כי אין ביפוי כח זה כדי לפטור אותנו מכל התחייבויותינו על-פי ההסכם ו/או על-פי יפוי כח זה.
40. להעביר יפוי כח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים.
41. יפוי כח זה הינו גם להעברה ללא תמורה.
42. ידוע למייפה הכח כי מיופה הכח רשאי ליפות ו/או לחתום בשם המוכר ו/או צד ג'.
43. יפוי כח זה הינו בלתי חוזר מאחר ונועד להבטיח זכויות צד ג'.

ולראיה באנו על החתום היום _____ בחודש _____ בשנת 2023:

נספח 1/ז – כתב התחייבות משפר דיור

כתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירה במחיר מטרה

אני/אנו החתומים מטה: _____, ת"ז _____

_____ ,ת"ז _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירה במחיר מטרה" בפרויקט _____ ב _____ -
(להלן: "דירה במחיר מטרה") עם המוכרת כרם עוי"ז יזמות בע"מ ח.פ. 516658614.
ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירה במחיר מטרה,
כהגדרתה בפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל או כל החלטה אחרת שתבוא
במקומה (להלן: "החלטת המועצה")

אני/אנו מצהיר/ים כי אנו עומדים בכל הכללים והתנאים הקבועים בהחלטת המועצה, לרבות
הכללים המתייחסים למשפרי דיור בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 שבתוקף נכון ליום
החתימה על כתב התחייבות זה וכל החלטה אחרת שתבוא במקומה.
לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות
הכלולים במסגרת תכנית דיור במחיר מטרה לרבות בהחלטת המועצה, תקנון ההגרות וכללי משרד
הבינוי והשיכון בהנפקת זכאות במסגרת התכנית לרבות ההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

א. אני/אנו מצהיר/ים כי אני/אנו "משפרי דיור" כהגדרת מונח זה בהחלטת מועצת מקרקעי
ישראל 4.7 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, וכי אני/אנו מחזיקים באישור זכאות
בתוקף הנדרש על פי החלטת המועצה לצורך רכישת דירה במחיר מטרה.
אני/אנו מצהיר/ים כי אישור הזכאות ניתן לנו על סמך הנתונים אותם מסרתי/נו לחברת
ההרשמה ולאחר שבדקתי/נו היטב כי הנני/נו עומד/ים בכל התבחינים לקבלת תעודת זכאות
כאמור, כפי שהם מפורסמים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל הרלוונטית.
כמו-כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח כמפורט בהחלטת המועצה.
אני/נו מתחייב/ים כי המידע שמסרתי במועד הנפקת הזכאות או בכל מועד אחר, אשר על
בסיסו ניתן לי אישור הזכאות לא השתנה וכי לא חל שום שינוי במצבי האישי אשר לא דווח
למשרד הבינוי והשיכון או לחברת ההרשמה מטעמו.
עוד ידוע לנו כי ככל שיתברר כי ניתנה לי/נו תעודת זכאות בשל אי מסירת פרטים נכונים
ו/או מדויקים ו/או בשל מעשה ו/או מחדל שלי/נו אזי במקרה זה הזכאות תישלל
ממני/מאתנו, הזכייה והחזרה עליו חתמתי/נו יבוטלו. כמו כן יהיה רשאי המשרד להורות על
תשלום קנס כמפורט בהתחייבותי זו.

ב. כמו כן, אני/אנו מתחייב/ים בזאת שלא למכור את הדירה במחיר מטרה, החל מיום רכישתה
ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר לדירה, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרה

(בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מביניהם.

בנוסף, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירה במחיר מטרה יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

2. התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירה במחיר מטרה על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירה במחיר מטרה, בנסיבות של אי פרעון הלוואה על ידנו לבנק.

3.

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

ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותיי/התחייבויותינו זו או התחייבות אחרת שניתנה בקשר עם הנפקת הזכאות או רכישת הדירה, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון וזאת בנוסף לכל סעד אחר לרבות שלילת הזכאות, ביטול הזכיה וביטול חוזה המכר.

שם:

שם:

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיע/ בפני, עו"ד _____, בכתובת

_____ מר/גב' _____, ת"ז _____

המוכרים לי באופן אישי/ ולאחר שהוזהרו/ כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו/ את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

עו"ד

כתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירה במחיר מטרה

אני/אנו החתומים מטה: _____, ת"ז _____

_____ ת"ז _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירה במחיר מטרה" בפרויקט הידוע כמגרש 380 לפי תב"ע 117/8/3 בקרני שומרון.

(להלן: "**דירה במחיר מטרה**") עם המוכרת כרם עו"ז יזמות בע"מ ח.פ. 516658614.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירה במחיר מטרה, כהגדרתה בפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה (להלן: "**החלטת המועצה**").

אני/אנו מצהירים כי אנו עומדים בכל הכללים והתנאים הקבועים בהחלטת המועצה, לרבות הכללים המתייחסים לזכאים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 שבתוקף נכון ליום החתימה על כתב התחייבות זה וכל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות הכלולים במסגרת תכנית דיור במחיר מטרה לרבות בהחלטת המועצה, תקנון ההגרות וכללי משרד הבינוי והשיכון בהנפקת זכאות במסגרת התכנית לרבות ההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

א. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "חסר/י דירה כהגדרת מונח זה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, וכי אני/אנו מחזיקים באישור זכאות בתוקף הנדרש על פי החלטת המועצה לצורך רכישת דירה במחיר מטרה.

אני/אנו מצהירים כי אישור הזכאות ניתן לנו על סמך הנתונים אותם מסרת/נו לחברת ההרשמה ולאחר שבדקתי/נו היטב כי הנני/ו עומד/ים בכל התבחינים לקבלת תעודת זכאות כאמור, כפי שהם מפורסמים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל הרלוונטית.

אני מצהיר/ים כי אישור הזכאות שלי בתוקף.

כמו-כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח כמפורט בהחלטת המועצה.

אני/ו מתחייב/ים כי המידע שמסרתי במועד הנפקת הזכאות או בכל מועד אחר, אשר על בסיסו ניתן לי אישור הזכאות לא השתנה וכי לא חל שום שינוי במצבי האישי אשר לא דווח למשרד הבינוי והשיכון או לחברת ההרשמה מטעמו.

עוד ידוע לנו כי ככל שיתברר כי ניתנה לי/נו תעודת זכאות בשל אי מסירת פרטים נכונים

ו/או מדויקים ו/או בשל מעשה ו/או מחדל שלי/נו אזי במקרה זה הזכאות תישלל

ממני/מאתנו, הזכייה והחזרה עליו חתמתי/נו יבוטלו. כמו כן יהיה רשאי המשרד להורות על תשלום קנס כמפורט בהתחייבותי זו.

ב. כמו כן, אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את הדירה במחיר מטרה, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מביניהם. בנוסף, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירה במחיר מטרה יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

2. התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירה במחיר מטרה על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירה במחיר מטרה, בנסיבות של אי פרעון ההלוואה על ידנו לבנק.

3. **א.** הנני/נו מבקש/ים ומסכים/ים כי תרשם לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירה במחיר מטרה, על פי כתב התחייבות/נו זו.

ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותיי/התחייבויותינו זו או התחייבות אחרת שניתנה בקשר עם הנפקת הזכאות או רכישת הדירה, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון וזאת בנוסף לכל סעד אחר לרבות שלילת הזכאות, ביטול הזכיה וביטול חוזה המכר.

שם:

שם:

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיע/ בפני, עו"ד _____, בכתובת

_____ מר/גב' _____, ת"ז _____

המוכר/ים לי באופן אישי/ ולאחר שהוזהרו/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו/ו את נכונות הצהרתנו/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

עו"ד

יפוי כח בלתי חוזר (לביצוע פעולות)

אנו הח"מ : _____ ת.ז. _____ ו/או _____ ת.ז.

כולנו ביחד ו/או כל אחד לחוד, ממנה/ים בזה את עוה"ד מ. וחניש ו/או נ. וחניש ו/או י. כובאני ו/או א. סמברג ו/או נ. חייבי (כל אחד מהם להלן: "מיופה הכח") את כולם ביחד ו/או כל אחד מהם לחוד להיות לבי"כ החוקקים שלי/נו לשם עשיית בשמי/נו ובמקומי/נו, של כל הפעולות הבאות או חלק מהן ביחס למקרקעין בקרני שומרון הידועים כמגרש 360 לפי תב"ע 117/8 או 117/8/3 ו/או כל חלקה או תת חלקה שנוצרו או שיווצרו מהן (להלן "הפרויקט" ולהלן: "המקרקעין").

1. לבצע בשמנו את כל הפעולות ולחתום על כל המסמכים ו/או הבקשות הדרושים לשם ביצוע פעולות תכנון של במקרקעין ו/או הוצאת היתר ו/או היתרי בניה הקשורים בבניית יחידות דיור ו/או בניי מגורים במקרקעין הנ"ל כולם ו/או חלקם, בין שמדובר בבקשה שהוגשה על ידינו ו/או ע"י יזם מטעמנו ו/או מי מטעמם ו/או מכוחם, ביחס למקרקעין, כולם ו/או חלקם, בין בבת אחת ו/או בזמנים שונים ועד לניצול כל זכויות הבניה שיהיו מדי פעם לגבי המקרקעין הנ"ל.

2. לבצע בשמנו פעולות לצורך רישום המקרקעין והסדרתם בספרי המקרקעין ו/או לצורך רישום בית משותף ו/או תיקונים לצו הבתים המשותפים לרבות (אך לא רק): ליחד הערות אזהרה ו/או כל הערה אחרת, לקבוע תקנון מיוחד, לתקן התקנון, להוציא חלקים מהרכוש המשותף ולהצמידם ליחידות בבית המשותף, לרשום זיקת הנאה, לבטל רישום של בית משותף.

3. מבלי לפגוע בכל האמור לעיל, מיופה הכח יהיה רשאי לבצע בשמנו את כל הפעולות הבאות: מתן הסכמות הערות אזהרה, מתן הסכמות לרישום התחייבויות לרישום משכנתא, ייחוד הערות ובעלויות, יחודי הכירות, הארכת תקופות חכירה, חתימה על שטרי חכירה, חתימה על חוזה חכירה, לקבל בשמנו זכויות.

4. מבלי לפגוע בכל האמור לעיל, לבצע כל פעולה תכנונית, רישומית או אחרת לצורך מימוש זכויות לפי תכניות בנין עיר שיהיו בתוקף. מבלי לפגוע בכל האמור לעיל, לבצע כל פעולה אותה התחייבתי לעשות ע"י חוזה שחתמתי עם כרם עו"ז יזמות בע"מ לצורך מימוש בניה בפרויקט.

5. מיופה הכח יהיה רשאי לפעול בשמי בכל הרשויות, לרבות ממונה על הרכוש הממשלתי באיו"ש, משרד הבינוי והשיכון, מינהל מקרקעי ישראל, משרדי מיסוי מקרקעין, הועדה המקומית לתכנון ובניה, ועדת ערר מחוזית, ועדה מחוזית לתו"ב, מפקח על הבתים המשותפים, רשם המקרקעין, משרדי העירייה ומשרדי מיסוי מקרקעין לצורך קבלת אישורי המיסים בקשר עם עסקאות ביחס למקרקעין.

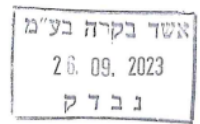
6. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מיופי הכח יהיה רשאים לחתום בשמנו על מסמכי תכנון, בקשות להיתרים, הסכמות/בקשות לתיקון תכניות מתאר ו/או תכניות מפורטות, הסכמי שיתוף, תיקון או תוספת להסכמי שיתוף, הצהרות לעירייה או לועדות לתכנון ובניה. אנו מאשרים כי כל פעולה שתבוצע בשמנו ע"י מיופי כח בהתאם לאמור ביפוי כח זה תחייב אותנו לכל דבר ועניין.

7. להגיש בשמנו תובענות ו/או לנקוט כל הליך משפטי שיידרש לצורך האמור ביפוי הכח, במישרין או בעקיפין.

8. לחתום בשמנו על תוספות ו/או תיקונים להסכם לחיזוק בניין עם יזם.

9. היות ויפוי כח זה ניתן לטובת צדדים שלישיים, הוא יהיה בלתי חוזר, לא תהיה לי/לנו רשות לבטלו או לשנותו וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתנו, והוא יחייב גם את הכונסים של רכושנו וכל מי שיבוא במקומינו.

10. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל להופיע בלשכת רישום מקרקעין, כל מוסד ממשלתי, עירוני, ובכל מקום אחר, בתור מבקש, מתנגד ובכל צורה אחרת, לחתום על בקשות, הסכמות וכל מסמך ונייר אחר ולעשות בדרך כלל כל דבר הקשור לעניינים הנזכרים בסעיפים לעיל.



ולראיה באתי/באנו על החתום היום ___ לחודש _____ 2023:

אני מנשה וחניש, עו"ד, מאשר בזה את חתימתם של ה"ה הנ"ל.

עורך-דין

תאריך

נספח ח'

לכבוד
כרם עו"ז יזמות בע"מ
ח.פ. 516658614 (להלן: "המוכרת")

ג.א.נ.

הנדון: רכישת דירה – פרויקט בקרני שומרון (מגרש 380 לפי תב"ע 117/8/3)

אנו הח"מ: _____ ת.ז. _____ ו/או _____ ת.ז. _____

מאשרים ומצהירים כדלהלן:

1. החלטנו לרכוש זכויות חכירה מהמוכרת בדירה בפרויקט בקרני שומרון במקרקעין הידועים כמגרש 380 עפ"י תב"ע 117/8/3 (להלן: "הדירה" ולהלן: "הפרויקט").
2. הננו לאשר כי קראנו בעיון את נוסח ההסכם שעליו התבקשנו לחתום, לרבות נספחיו.
3. בוטל.
4. הנני לאשר כי **טרם** חתימת ההסכם, המלצתם בפנינו לשכור שירותיו של עו"ד מטעמנו שיבדוק עבורנו את הוראות ההסכם, את נספחיו ואת כל העובדות והנתונים הרלוונטיים בהתקשרותנו.

ולראיה באנו על החתום ביום _____

חתימת קונה

חתימת קונה

נספח ט'

יפוי כח בלתי חוזר (לביצוע פעולות)

אנו הח"מ : _____ ת.ז. _____ ו/או _____ ת.ז.

כולנו ביחד ו/או כל אחד לחוד, ממנה/ים בזה את עוה"ד מ. וחניש ו/או נ. וחניש ו/או י. כובאני ו/או א. סמברג ו/או נ. חייבי (כל אחד מהם להלן: "מיופה הכח") את כולם ביחד ו/או כל אחד מהם לחוד להיות לב"כ החוק/ים שלי/נו לשם עשיית בשמי/נו ובמקומי/נו, של כל הפעולות הבאות או חלק מהן ביחס למקרקעין בקרני שומרון הידועים כמגרש 360 לפי תב"ע 117/8 או 117/8/3 ו/או כל חלקה או תת חלקה שנוצרו או שיווצרו מהן (להלן "הפרויקט" ולהלן: "המקרקעין").

1. לבצע בשמנו את כל הפעולות ולחתום על כל המסמכים ו/או הבקשות הדרושים לשם ביצוע פעולות תכנון של המקרקעין ו/או הוצאת היתר ו/או היתרי בניה הקשורים בבניית יחידות דיור ו/או בניי מגורים במקרקעין הנ"ל כולם ו/או חלקם, בין שמדובר בבקשה שהוגשה על ידינו ו/או ע"י יזם מטעמנו ו/או מי מטעמם ו/או מכוחם, ביחס למקרקעין, כולם ו/או חלקם, בין בבת אחת ו/או בזמנים שונים ועד לניצול כל זכויות הבניה שיהיו מדי פעם לגבי המקרקעין הנ"ל.

2. לבצע בשמנו פעולות לצורך רישום המקרקעין והסדרתם בספרי המקרקעין ו/או לצורך רישום בית משותף ו/או תיקונים לצו הבתים המשותפים לרבות (אך לא רק): ליחיד הערות אזהרה ו/או כל הערה אחרת, לקבוע תקנון מיוחד, לתקן התקנון, להוציא חלקים מהרכוש המשותף ולהצמידם ליחידות בבית המשותף, לרשום זיקת הנאה, לבטל רישום של בית משותף.

3. מבלי לפגוע בכל האמור לעיל, מיופה הכח יהיה רשאי לבצע בשמנו את כל הפעולות הבאות: מתן הסכמות הערות אזהרה, מתן הסכמות לרישום התחייבויות לרישום משכנתא, ייחוד הערות ובעלויות, יחודי חכירות, הארכת תקופות חכירה, חתימה על שטרי חכירה, חתימה על חוזה חכירה, לקבל בשמנו זכויות.

4. מבלי לפגוע בכל האמור לעיל, לבצע כל פעולה תכנונית, רישומית או אחרת לצורך מימוש זכויות לפי תכניות בנין עיר שיהיו בתוקף. מבלי לפגוע בכל האמור לעיל, לבצע כל פעולה אותה התחייבתי לעשות עפ"י חוזה שחתמתי עם כרם עו"ז יזמות בע"מ לצורך מימוש בניה בפרויקט.

5. מיופה הכח יהיה רשאי לפעול בשמי בכל הרשויות, לרבות ממונה על הרכוש הממשלתי באיו"ש, משרד הבינוי והשיכון, מינהל מקרקעי ישראל, משרדי מיסוי מקרקעין, הועדה המקומית לתכנון ובניה, ועדת ערר מחוזית, ועדה מחוזית לתו"ב, מפקח על הבתים המשותפים, רשם המקרקעין, משרדי העירייה ומשרדי מיסוי מקרקעין לצורך קבלת אישורי המיסים בקשר עם עסקאות ביחס למקרקעין.

6. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מיופי הכח יהיה רשאים לחתום בשמנו על מסמכי תכנון, בקשות להיתרים, הסכמות/בקשות לתיקון תכניות מתאר ו/או תכניות מפורטות, הסכמי שיתוף, תיקון או תוספת להסכמי שיתוף, הצהרות לעירייה או לועדות לתכנון ובניה. אנו מאשרים כי כל פעולה שתבוצע בשמנו ע"י מיופי כח בהתאם לאמור ביפוי כח זה תחייב אותנו לכל דבר ועניין.

7. להגיש בשמנו תובענות ו/או לנקוט כל הליך משפטי שיידרש לצורך האמור ביפוי הכח, במישרין או בעקיפין.

8. לחתום בשמנו על תוספות ו/או תיקונים להסכם לחיזוק בניין עם יזם.

9. היות ויפוי כח זה ניתן לטובת צדדים שלישיים, הוא יהיה בלתי חוזר, לא תהיה לי/לנו רשות לבטלו או לשנותו וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתנו, והוא יחייב גם את הכונסים של רכושנו וכל מי שיבוא במקומינו.

10. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל להופיע בלשכת רישום מקרקעין, כל מוסד ממשלתי, עירוני, ובכל מקום אחר, בתור מבקש, מתנגד ובכל צורה אחרת, לחתום על בקשות, הסכמות וכל מסמך וניר אחר ולעשות בדרך כלל כל דבר הקשור לעניינים הנזכרים בסעיפים לעיל.

ולראיה באתי/באנו על החתום היום _____ לחודש _____ 2023:

אני מנשה וחניש, עו"ד, מאשר בזה את חתימתם של הי"ה הנ"ל.

עורך-דין

תאריך

=

נספח י"ג (הצהרת רוכש - מס רכישה)

הצהרת רוכש - מס רכישה

לכבוד
מנשה וחניש, עו"ד

אנו הח"מ _____ ת.ז. _____
_____ ת.ז. _____

מצהירים ומאשרים כי:

1. אנו תושבי ישראל.
2. לפי בקשתנו, משרדכם יגיש בשמנו הדיווח למיסוי מקרקעין בגין רכישת הדירה מהמוכרת, כרם עו"ז יזמות בע"מ (ח.פ. 516658614) בהתאם לנתונים שמסרנו לכם (להלן: "הדיווח למיסוי מקרקעין").
3. אין בהגשת הדיווח למיסוי מקרקעין כדי לפטור אותנו מחובתנו להיות מיוצגים ע"י עו"ד מטעמנו לענין זה. ככל ונידרש להליכי תיקון שומה ו/או השגה ו/או ערר אנו נעשה כן באמצעות מייצג מטעמנו והדיווח למיסוי מקרקעין איננו מטיל עליכם החובה לייצגנו בהליכים מעין אלה.
4. אנו מבקשים לחשב את השומה העצמית בגין מס הרכישה לפי דירה יחידה.
5. אין בעצם הגשת הדיווח למיסוי מקרקעין ע"י משרדכם משום להטיל עליכם אחריות לנכונות הפרטים בהצהרה מטעמנו, ואין בו כדי לפגוע בהתחייבותנו כלפי המוכרת להמציא אישור מס רכישה לצורך רישום הזכויות בדירה על שמנו.

ובאנו על החתום,

_____ קונה

_____ קונה

נספח ט"ז (נספח זכאות קונה לבטוחה לפי חוק המכר)

לכבוד

כרום עו"ז יזמות בע"מ

זכאות הקונה לבטוחה

הואיל ורכשנו ו/או עומדים לרכוש דירה מחב' כרם עו"ז יזמות בע"מ (להלן: "המוכרת" ולהלן: "הדירה").

1. הרינו לאשר כי הובא לידיעתנו כי אנו זכאים להבטחת הכספים שישולמו על ידנו בגין רכישת הדירה, בהתאם ועל פי הוראות חוק המכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר דירות") וכמפורט להלן.

2. ידוע לנו כי בהתאם לצו מפקד האזור באיו"ש (צו אלוף) אשר החיל באיו"ש את הוראות סעיף 2 לחוק המכר (דירות), המוכרת אינה רשאית לקבל סכום העולה על שבעה אחוזים ממחיר הדירה, אלא אם הבטיחה את כספינו (כקוני הדירה) באחת הדרכים הקבועות בחוק המכר דירות, והמפורטות להלן:

א. **ערבות בנקאית:** המוכר מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית או מחמת צו הקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמור או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את ההחזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה;

ב. **פוליסת ביטוח:** המוכר ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, להבטחת החזרתם של כל הכספים ששולמו על חשבון המחיר כאמור לעיל בפסקה א), והקונה צויין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש;

ג. **רישום משכנתא:** המוכר שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה, להבטחת כל הכספים כאמור לעיל בפסקה א);

ד. **רישום הערת אזהרה:** המוכר רשם לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ובלבד שלא נרשמו לגביהם שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה;

ה. **העברת בעלות:** המוכר העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת בדירה, או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר לרבות בדרך של חתימה על חוזה חכירה עם רמ"י ו/או הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש (להלן: "הממונה"), כשהדירה או הקרקע נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.

3. ידוע לנו כי בגין כל הכספים שישולמו על ידנו בגין הדירה הנרכשת, הבטוחה שתינתן לנו הינה ערבות בנקאית לפי חוק המכר דירות וכי המוכר רשאי להחליף בטוחה זו בכל אחת מדרכי הערובה הקבועים לעיל ובלבד שיהא רשאי להחליף את הבטוחה באחת מדרכי הערובה הקבועות בפסקאות (ג), (ד) או (ה), רק לאחר שהושלמה בניית הדירה ונמסרה החזקה בה לקונה, והכל כאמור בסעיף 2א לחוק המכר דירות.

4. כמו כן, הובא לידיעתנו כי מאחר והדירה הנמכרת הינה על אדמת מדינה המנוהלת ע"י הממונה ובהתאם לתנאי חכירה שייקבע ע"י הממונה ו/או ע"י רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רשות מקרקעי ישראל" או "רמ"י") ומאחר והמקרקעין טרם עברו הליכי רישום או פרדלציה, הרי שלאחר השלמת בניית הדירה בהתאם לחוזה המכר, מסירת החזקה בה לקונה ולאחר שנחתם בין הקונה לרמ"י הסכם חכירה כאמור בסעיף 2ב לחוק המכר דירות – המוכר לא יהיה חייב להבטיח את כספי הקונה באף אחת מדרכי הערובה הקבועות בסעיפים (א) – (ה) לעיל.

הרינו לאשר כי זכאותנו להבטחת הכספים שישולמו על ידנו בהתאם לחוק המכר דירות (כאמור לעיל) והחובה להמצאת בטוחה בגין כספי התמורה, הוסברו והובהרו לנו היטב :

_____	_____	_____
חתימת הקונה/ים	שם הקונה/ים	תאריך

אישור עורך הדין:

הריני לאשר כי הקונה/ים הנ"ל חתמו על מסמך זה לאחר שהבינו משמעות חתימתם.

שם וחתימת עורך-הדין

נספח י"ז

נספח לחוזה מכר דירה במחיר מטרה

העדר ליווי בנקאי

שנערך ונחתם בקרני שומרון
ביום ____ לחודש ____ 2023
ביום ____ לחודש ____ התשפ"ד

בין

כרם עוי"ז יזמות בע"מ ח.פ. 516658614
מרח' הר שומרון (מרכז מסחרי) רבבה
ע"י מנהליה ה"ה יהונתן עבאדי ואייל ויזנפלד

(להלן: "המוכרת" ו/או "החברה")

מצד אחד;

לבין

- _____ .1
- _____ .2

אשר כתובתם לצרכי הסכם זה: רח' _____

טל: _____ נייד: _____

דוא"ל: _____

(שניהם, ביחד ולחוד להלן: "הקונה" ו/או "הקונים" ו/או הרוכש)

מצד שני;

הואיל ובין הצדדים נחתם הסכם למכירת דירה בפרויקט של החברה במגרש 380 (עפ"י תב"ע 117/8/3) בקרני שומרון (להלן: "הסכם המכר");

והואיל והמוכרת מתעדת לבנות את הדירה ואת הפרויקט (כהגדרתם בהסכם המכר) באמצעות ליווי בנקאי (להלן: "הליווי הבנקאי");

והואיל וטרם נחתם הסכם ליווי בין המוכרת לבין הבנק המלווה;

הוצהר והוסכם בין הצדדים כדלהלן:

1. המבוא לנספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהוראותיו.
2. כל ההגדרות בהסכם המכר יחולו גם ביחס לנספח זה – זולת אם נאמר אחרת.
3. הובהר לקונה כי נכון למועד חתימת נספח זה ומועד חתימתו של הסכם המכר, המוכרת עדיין לא חתמה על הסכם ליווי לפרויקט ועדיין לא הונפקו פנקסי שוברים (להלן: "פנקס השוברים"). מובהר כי הנפקת פנקסי השוברים תתאפשר רק לאחר חתימת הסכם הליווי.
4. מובהר כי כל עוד לא יחתם הסכם ליווי המוכרת לא תגבה מהקונה סכום העולה על 7% ממחיר הדירה מבלי שתמציא לקונה ערבות בנקאית לפי חוק המכר (דירות).
5. לאחר שיחתם הסכם ליווי החברה תודיע על כך לקונה ולאחר מכן תעביר החברה את התשלום הראשוני לחשבון הליווי, באמצעות פנקס השוברים.
6. לאחר וככל שייחתם הסכם ליווי כאמור, מתחייב הקונה להגיע למשרדי החברה כפי שתורה לו החברה תוך 10 ימי עסקים מקבלת הודעת החברה על חתימת הסכם הליווי ולקבל לידי את פנקס השוברים, ולשלם באמצעות פנקס השוברים את יתרת התשלומים בהתאם למפורט בנספח התשלומים. כמו כן באותו מועד הקונה מתחייב לחתום, ככל שיידרש, על כתב התחייבות ו/או כל מסמך אחר לדרישת הבנק המלווה בנוסח המקובל לגבי רוכשי דירות אצלו אשר אושר בידי משב"ש ו/או חברת הפיקוח מטעמה. אי עמידה במועדים כאמור תחשב כהפרה יסודית של הסכם המכר, ובכלל זאת, כאיחור בביצוע תשלום התמורה ויחולו כל הוראות ההסכם והדין בקשר לכך.
7. אין באמור בנספח זה כדי לגרום לדחייה כלשהי במילוי התחייבויותיו של הקונה עפ"י הסכם המכר, הקונה מתחייב למלא אחר תנאי ההסכם ונספחיו במלואם ובמועדם.
8. נמסרה הודעת החברה על חתימת הסכם הליווי ימשיכו לחול הוראות ההסכם לכל דבר וענין והוראות תוספת זו יהיה בטלות ומבוטלות.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

כרם עו"ז יזמים

הקונה