

אייל פרץ יזמות ונדל"ן 2011 בע"מ - אבן עזרא - אשקלון - מגרש 109

נספח א'

תיאור כללי של היחידה, מועד המסירה, מועדי תשלום התמורה

שנערך ונחתם בע"ה ב _____ ביום _____ לחודש _____ שנת 2025

אייל פרץ יזמות ונדל"ן 2011 בע"מ ח.פ. 514605740

בין:

מרח' כנרת 13, בני ברק מגדל LYFE

טל: *5377 פקס: 153-777-083084

להלן – "המוכר" ו/או "החברה" ו/או "הקבלן"

מצד אחד

לבין:



מצד שני

להלן – "הקונה" או "הרוכש"

כחלק בלתי נפרד מההסכם הנזכר לעיל (להלן: "ההסכם") מוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. תיאור היחידה:

זכות חכירה לדורות מהוונת ליחידה מס' _____ (קומה _____) בת _____ חדרים, כמפורט במפרט המכר, בפרויקט אבן עזרא אשקלון (להלן: "היחידה"), המסומנת בצהוב בתשריט המצ"ב כנספח ג' להסכם, ובכפוף לתנאי ההסכם והוראות המכרז.

2. מועד המסירה

המועד למסירת היחידה לקונה הינו 11.07.2028 בכפוף להוראות ההסכם, הוראות המכרז ונספחיו.

3. התמורה

א. התמורה הינה _____ ₪ (במילים: _____ ש"ח), כולל מע"מ (בשיעור הידוע במועד חתימת ההסכם – 18%). למען הסר ספק מובהר כי סכום התמורה הנקוב לעיל הינו סכום התמורה בהתאם לתנאי מכרז מחיר מטרה ובכפוף לתנאי המכרז.

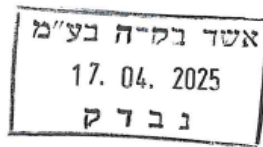
ב. לתמורה יתווספו הפרשי הצמדה למדד תשומות הבנייה בהתאם להוראות הדין הרלוונטי, וכפי המפורט בהסכם ביחס לדין החל כיום, ואשר יחושבו בהתאם לקבוע בהסכם.



חתימות בר"ת:

חתימת הקונה

חתימת המוכר



אייל פרץ יזמות ונדל"ן 2011 בע"מ - אבן עזרא - אשקלון - מגרש 109

ג. "הממד הבסיסי" לצורך חישוב הפרשי הצמדה למדד הינו מדד ידוע ליום קבלת היתר הבנייה מלא או הממד הידוע ביום חתימת ההסכם, שפורסם ביום 15 עבור חודש _____ לשנת _____, המאוחר מבין שני המועדים.

4. תשלומים

הקונה ישלם את התמורה בתוספת הפרשי הצמדה למדד לחשבון הליווי, באמצעות פנקס השוברים, במועדים ובסכומים כדלהלן ["יום תשלום" הינו היום בו ביצע הקונה תשלום למוכר, בין אם ישירות למוכר ובין אם באמצעות שובר לבנק המלווה]:

א. השלמה לסך השווה ל- 7% ממחיר הדירה, וסה"כ _____, ישולם במועד חתימת ההסכם. יובהר כי תשלום זה אינו צמוד למדד;

ב. 45 ימים ממועד חתימת הסכם זה או 45 יום ממועד קבלת פנקס שוברים, לפי המאוחר מבניהם, סך השלמה ל- 20% ממחיר הדירה, וסה"כ _____, ישולם במועד חתימת ההסכם; יובהר כי תשלום זה אינו צמוד למדד.

ג. החל מ- 45 ימים ממועד חתימת הסכם זה יבוצעו התשלומים כדלקמן –

ד. בכפוף לקבלת היתר בניה מלא ישלם הקונה סך נוסף השווה ל 10% ממחיר הדירה, וסה"כ _____, בתוספת הפרשי הצמדה כהגדרתם בהסכם, ישולם בתוך 4 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.

ה. סך נוסף השווה ל 10% ממחיר הדירה, וסה"כ _____, בתוספת הפרשי הצמדה כהגדרתם בהסכם, ישולם בתוך 8 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.

ו. סך נוסף השווה ל 10% ממחיר הדירה, וסה"כ _____, בתוספת הפרשי הצמדה כהגדרתם בהסכם, ישולם בתוך 12 חודשים ממועד חתימת הסכם זה;

ז. סך נוסף השווה ל 10% ממחיר הדירה, וסה"כ _____, בתוספת הפרשי הצמדה כהגדרתם בהסכם, ישולם בתוך 16 חודשים ממועד חתימת הסכם זה;

ח. סך נוסף השווה ל 10% ממחיר הדירה, וסה"כ _____, בתוספת הפרשי הצמדה כהגדרתם בהסכם, ישולם בתוך 20 חודשים ממועד חתימת הסכם זה;

ט. סך נוסף השווה ל 10% ממחיר הדירה וסה"כ _____, בתוספת הפרשי הצמדה כהגדרתם בהסכם, ישולם בתוך 24 חודשים ממועד חתימת הסכם זה;

י. סך נוסף השווה ל 10% ממחיר הדירה וסה"כ _____, בתוספת הפרשי הצמדה כהגדרתם בהסכם, ישולם בתוך 30 חודשים ממועד חתימת הסכם זה;

יא. היתרה, בשיעור של 10% ממחיר הדירה וסה"כ _____, בתוספת הפרשי הצמדה כהגדרתם בהסכם, תשולם עד ל- 14 יום טרם מועד המסירה, לפי המוקדם מבניהם, ובלבד שטרם מועד המסירה ניתן טופס 4 לבניין.

יב. עד מסירת החזקה בדירה – תשולם מלוא יתרת תמורת הדירה בתוספת הפרשי הצמדה בהתאם להסכם וגמר חשבון לגבי כלל חיובי הקונה כאמור בהסכם.

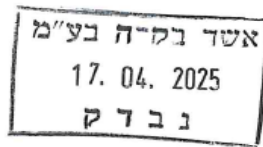
יג. מחצית מכל תשלום שישלם הקונה למוכר בעד רכישת הדירה תוצמד למדד תשומות הבנייה. זאת, למעט 20% הראשונים ממחיר הדירה, המשולמים לפני כל תשלום אחר, שלא יוצמדו למדד כלשהו.



חתימות בר"ת:

חתימת הקונה

חתימת המוכר



אייל פרץ יזמות ונדל"ן 2011 בע"מ – אבן עזרא – אשקלון – מגרש 109

פרט לאמור בסעיף זה, על מחיר הדירה הנקוב בחוזה לא תחול כל הצמדה או ריבית, למעט ריבית פיגורים.

יד. ההצמדה למדד תיעשה בהתאם לשיעור העלייה ממדד הבסיס למדד הידוע ביום ביצוע התשלום.

טו. התשלום השלישי ואילך מותנה בקבלת היתר בנייה מלא לפרויקט.

טז. בוטל.

5. בוטל.

6. למען הסר ספק הסכומים שלעיל אינם כוללים תשלומים החלים על הרוכש כגון מס רכישה, תשלומים הכרוכים במשכנתא אותה ייטול הרוכש, תשלומים עבור הזמנת מוני מים לדירה וכיו"ב. למען הסר ספק יובהר כי המוכר יישא בעלות תשלום האגרה בגין רישום הערת אזהרה (אחת) לטובת הבנק ממנו נטל הרוכש משכנתא.

7. התשלומים עבור ו/או ע"ח מחיר הדירה יבוצעו לחשבון הליווי של הפרויקט ובאמצעות פנקס שוברים ובכפוף להוראות הסכם המכר. מייד לאחר ההפקדה הקונה ישלח בפקס או באמצעות דוא"ל למוכר עותק של שובר התשלום כשהוא ממולא וחתום ע"י הבנק ויתקשר למשרדי המוכר לשם וידוא קבלת הפקס.

8. למען הסר ספק תנאי למסירת החזקה הוא פירעון בפועל של כלל חובות הרוכש לחברה ועריכת גמר חשבון סופי החתום על ידי החברה.

9. שיעור ריבית הפיגורים יהא כנקוב בהסכם. סכום ריבית הפיגורים ישולם קודם כל מתוך כל תמורה שתשולם כאשר מוסכם שסדר זקיפת התשלומים יהיה קודם כל ע"ח הוצאות, אח"כ על חשבון ריביות, אח"כ ע"ח הצמדות ולבסוף ע"ח הקרן. המוכר לא יוסיף לריבית רכיבים נוספים כמו עמלות או תשלומים אחרים.

10. ההצמדה על פי החוזה תעשה למדד אחד בלבד, והמוכר לא יהיה רשאי לשנות את שיטת ההצמדה או את תנאיה במהלך ביצוע החוזה.

11. שכ"ט יהיה כפוף לתקנות המכר (דירות) (הגבלת ההוצאות המשפטיות), תשע"ה – 2014. יובהר כי תשלום כאמור כלול במחיר הדירה והמוכר לא יהא רשאי לגבות מהרוכש תשלום נוסף.

12. יובהר כי המוכר לא יורשה לגבות הצמדה למדד לאחר מועד המסירה החוזי ועד ביצוע התשלום בפועל, מכל סיבה שהיא, למעט נסיבות באשמת הרוכש. כלומר, ככל שמועד ההצמדה יידחה מכל סיבה שהיא, לא תחול הצמדה החל ממועד המסירה החוזי ועד למועד התשלום בפועל.

13. המוכר יאפשר לקונה המעוניין להקדים את מועדי התשלומים למוכר. במקרה שביקש הקונה להקדים תשלומים כאמור, ישלם הקונה את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה, ככל וישנם, למועד בו בוצע התשלום בפועל ולפי המדד הידוע במועד זה. המוכר לא יגבה הפרשי הצמדה נוספים ו/או ריבית בגין תשלום זה.

14. שיעור ריבית הפיגורים יחול הן על תשלומים שעל המוכר לשלם לרוכש (למשל, איחור של המוכר בתשלום פיצוי בגין איחור במסירה) והן על תשלומים שהרוכש צריך לשלם למוכר.

15. לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה המשמעות הנתונה לו בהסכם, ככל ולא נקבע אחרת.



חתימות בר"ת:

חתימת הקונה

חתימת המוכר

אשרד בק"ה בע"מ
17. 04. 2025
נ ב ד ק

אייל פרץ יזמות ונדל"ן 2011 בע"מ - אבן עזרא - אשקלון - מגרש 109

ולראיה באו הצדדים על החתום:



המוכר

1. הקונה

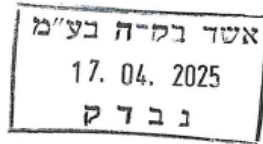
2. הקונה



חתימות בר"ת:

חתימת המוכר

חתימת הקונה



אייל פרץ יזמות ונדל"ן 2011 בע"מ - אבן עזרא - אשקלון - מגרש 109

נספח ד' - כתב התחייבות לבנק המלווה וכתב התחייבות לרישום משכנתא

נספח להסכם רכישת דירה מיום _____ (להלן: "חוזה הרכישה")

אייל פרץ יזמות ונדל"ן 2011 בע"מ ח.פ. 514605740

בין:

מרח' כנרת 13, בני ברק מגדל LYFE

טל: *5377 פקס: 153-777-083084

(להלן - "המוכר" ו/או "החברה")

מצד אחד

לבין:



מצד שני

(שניהם ביחד ולחוד להלן - "הרוכש/הרוכשים")

1. ידוע לקונה שלצורך הקמת פרוייקט בניה (להלן: "הפרוייקט") על המקרקעין הידועים כגוש 1197 חלקות 86, 87, 91 ו- 92, מגרש 109 לפי תוכנית תמל/1048, אשקלון (להלן: "המקרקעין"), מקבל ו/או עשוי לקבל המוכר מבנק מזרחי טפחות בע"מ (להלן: "הבנק") אשראים, ערבויות ושרותים בנקאיים שונים (להלן: "האשראים"), וכי להבטחת האשראי יצר ו/או יצור המוכר, בין היתר, שעבוד ו/או משכנתא ו/או משכון על המקרקעין לטובת הבנק, שיבטיחו את האשראי שניתן ו/או שיתן למוכר בקשר לפרוייקט ו/או כל אשראי שאיננו בקשר לפרוייקט. כמו כן ידוע לקונה, כי זכויות הבנק עפ"י השעבוד ו/או המשכנתא ו/או המשכון דלעיל עדיפות על פני זכויות הקונה ביחידה שרכש, כל עוד זו לא שוחררה ע"י הבנק, וזאת בין אם מועד יצירת השעבוד ו/או המשכנתא ו/או המשכון על המקרקעין לטובת הבנק קדם למועד חתימת ההסכם, ובין אם מועד יצירת השעבוד ו/או המשכנתא ו/או המשכון על המקרקעין לטובת הבנק היה לאחר מועד חתימת ההסכם.

2.

א. ידוע לקונה, כי היחידה במקרקעין שרכש מהמוכר על פי ההסכם (להלן: "היחידה") הינה חלק מהפרוייקט, וכי המוכר 2 התחייב ו/או עשוי להתחייב כלפי הבנק לביצוע הפרוייקט, בהתאם לתנאי ההסכמים שנחתמו ו/או שייחתמו בינו לבין הבנק.

ב.

המוכר ממחה בזאת בהמחאה גמורה ומוחלטת לבנק את כל זכויותיו כלפי הקונה, ונותן בזאת לקונה הוראות בלתי חוזרות להעביר לבנק ולא לגורם אחר כלשהו, כל סכום המגיע או שיגיע מאת הקונה למוכר על פי ההסכם או בקשר אליו, וזאת במועד הקבוע לתשלומי, הכל בהתאם למועדי התשלום הקבועים בנספח התשלומים והמועדים המהווה חלק בלתי נפרד מההסכם. הואיל והפרוייקט כולל/יכלול הסדר תשלום בשוברי תשלום, העברת הכספים כאמור תבוצע באמצעות הפקדת כספים לחשבון הפרוייקט שמספרו _____ סניף _____, ברח' _____ (להלן: "חשבון הפרוייקט"), וזאת אך ורק באמצעות שוברי תשלום שיונפקו ע"י הבנק ויימסרו לקונה ע"י המוכר. הוראות אלה של המוכר הינן בלתי חוזרות ואינן ניתנות לביטול או לשינוי, אלא בהסכמה בכתב מאת הבנק. בחתימתו על נספח זה מאשר הקונה כי ידועות לו ההוראות לעיל

3.

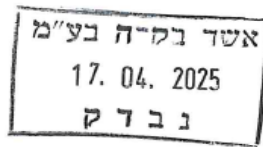
א. ידוע לקונה, כי הוא זכאי לקבל מהמוכר ערבויות (להלן: "הערבויות") על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות רוכשי דירות - תשל"ה - 1974 (להלן: "חוק המכר")) בגין כל התשלומים בקשר עם רכישת היחידה למעט בגין רכיב המע"מ כהגדרתו בחוק המכר, והמוכר מתחייב בזאת להמציא לקונה ערבות כאמור סמוך לאחר ביצוע כל תשלום על ידו למוכר אך ורק בדרך של הפקדת התשלום לחשבון הפרוייקט כאמור לעיל.



חתימות בר"ת:

חתימת הקונה

חתימת המוכר



אייל פרץ יזמות ונדל"ן 2011 בע"מ - אבן עזרא - אשקלון - מגרש 109

ב. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הקונה מתחייב לבצע תשלום כל סכום המגיע ממנו למוכר על פי ההסכם, אך ורק בדרך של הפקדת כספים לחשבון הפרוייקט כאמור לעיל. הודע לקונה כי עפ"י התחייבויות המוכר כלפי הבנק בהתאם לתנאי הסכמים שנחתמו ו/או שייחתמו בינו לבין הבנק, כל תשלום שלא ישולם על ידי הקונה בדרך של הפקדת כספים לחשבון הפרוייקט, לא ייחשב כתמורה על פי ההסכם, והקונה לא יהיה זכאי לקבל ערבויות בגין תשלום כאמור ו/או לקבל את החזקה ביחידה אלא בכפוף לתשלום כל התמורה בדרך של הפקדת כספים לחשבון הפרוייקט כאמור לעיל. אין באמור בסעיף זה כדי לאיין או לגרוע מכל זכות העומדת לקונה כלפי המוכר עפ"י כל דין. למען הסר ספק: עסקות ברטר או טרייד אין אינן נחשבות להפקדת כספים בחשבון הפרוייקט ולא תזכינה את הקונה בקבלת החזקה ביחידה.

4. ידוע לקונה, שהוצאת הערבויות תעשה ע"י הבנק בהתאם להוראות חוק המכר, וכי הוצאתן מותנית בקיום התחייבויותיו של הקונה על פי ההסכם.

5. המוכר והקונה מסכימים ומתחייבים בזאת, כי החל מתאריך החתימה של נספח זה לא יעשו המוכר והקונה כל שינוי או תוספת מהותיים להסכם, ללא קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש, וללא הסכמה כזו לא יהיה להם תוקף כלפי הבנק.

6.

א. הקונה מסכים, מאשר ומצהיר בזאת כדלקמן:
אין לבנק ולא תהיה לו כל מחויבות או אחריות מכל מין וסוג שהוא כלפי הקונה בקשר לפרוייקט, למעט זכויותיו על פי הערבויות הבנקאיות שקבל או יקבל מהבנק, על פי תנאיהן.

ב. מבלי לפגוע בכלליות האמור בס"ק (א) דלעיל:
1. אין בעובדה שהמוכר פרסם ו/או יפרסם בכל אופן ונוסח שהוא כי הבנק מלווה ו/או עשוי ללוות את הפרוייקט וכן אין בעובדה שהבנק מינה ו/או ימנה מפקח מטעמו על הפרוייקט, כדי להטיל על הבנק כל חובה בקשר עם בניית הפרוייקט, איכות הבנייה, קצב הבנייה, עמידה במיפרטים, מסירת החזקה ביחידה, או חובה לכל עניין אחר שבין הקונה למוכר בקשר עם הפרוייקט.

2. הפיקוח מטעם הבנק על הפרוייקט, ככל שייעשה, נעשה לצרכי הבטחת האשראי של הבנק בלבד.

3. אין במנגנון הפיקוח כדי לחייב את הבנק לוודא כי כספי הקונה משוחררים לפי קצב התקדמות שלבי הבניה בפרט, או שהם מוקצים לבניית הפרוייקט בכלל.

4. על הקונה להסדיר, במידה ויחפוץ, את מנגנוני ההגנה על כספו ישירות אל מול המוכר, והבנק מסיר מעל עצמו כל אחריות להסתמכות שיכולה לנבוע אצל הקונה כתוצאה מקיום מנגנון הפיקוח.

5. הקונה יהיה זכאי לפנות אל הבנק לשם קבלת אישור כי מספר חשבון הפרוייקט ושם הפרוייקט שיימסרו על ידו תואמים את הפרטים הרשומים בבנק, וזאת באחת הדרכים המפורטות להלן:
5.1 בסניף הבנק בו מתנהל חשבון הפרוייקט;
5.2 אמצעות פנייה טלפונית למספר הטלפון שמצוין על גבי שוברי התשלום;
5.3 באמצעות אתר האינטרנט של הבנק ע"י הקלדת פרטים מסוימים מתוך שוברי התשלום.

בכפוף להוראות המכרז והנחיות משרד הבינוי והשיכון ידועה לקונה שזכותו של הבנק, או כל מי מטעמו, לקבל ו/או להעביר את הזכויות ו/או החובות בקשר עם הפרוייקט ככל שיהיו, ו/או להמשיך, לפי בחירתו, בעצמו ו/או באמצעות אחרים, בהקמת הפרוייקט, במקרה שהמוכר לא יעמוד בהתחייבויותיו כלפי הבנק בגין הקמת וביצוע הפרוייקט ככל שתהינה, ובלבד שזכויות הקונה לא תיפגענה, למעט על פי האמור במפורש בנספח זה.

ג. ידועה לקונה זכותו של הבנק, במקרה שהמוכר לא יעמוד בהתחייבויותיו כלפי הבנק בגין האשראי ו/או בגין הקמת וביצוע הפרוייקט ככל שתהינה:

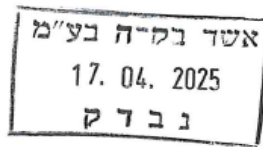
1. להמשיך בעצמו או באמצעות אחרים בביצוע או בהקמת הפרוייקט, ולהמשיך בהשלמת התחייבויות המוכר כלפי 1 הקונה לבניית היחידה וזאת בכפוף לכך שלבנק תינתן בהתאם לקביעת בית המשפט



חתימות בר"ת:

חתימת הקונה

חתימת המוכר



אייל פרץ יזמות ונדל"ן 2011 בע"מ - אבן עזרא - אשקלון - מגרש 109

המוסמך תוספת זמן מתאימה, מעבר ללוח הזמנים לגבי התחייב המוכר כלפי הקונה בהסכם, ובכפוף לכך שהקונה מתחייב לשלם לבנק או לכל מי מטעמו את כל הסכומים המגיעים ושיגיעו ממנו למוכר על פי ההסכם, ולבצע את התחייבויותיו על פי ההסכם כלפי הבנק או כל מי מטעמו, כאמור.

2. להודיע לקונה כי ברצונו לשלם לו את יתרת הערבויות וכן את הסכום שיועבר ע"י הקרן כהגדרתה בחוק המכר בגין רכיב המע"מ כהגדרתו בחוק המכר (להלן: "סכום המע"מ"). במקרה כזה הקונה יהיה חייב לקבל את סכום הערבויות וסכום המע"מ, וזכותו של הקונה ביחידה תפקע עם קבלת מלוא סכום הערבויות וסכום המע"מ כאמור.

3. האמור בסעיף ג' לעיל כפוף להנחיות משרד הבינוי והשיכון והוראות המכר.

ד.

ה. ידוע לקונה כי המוכר אינו מייצג את הבנק ואינו רשאי להתחייב בשם הבנק.

7. במקרה של מימוש הערבויות ע"י הקונה והעברת סכום המע"מ, יראו את ההסכם כבטל, והזכויות מכל מין וסוג שהוקנו 7 לקונה ביחידה תחזורה למוכר ולחזקתו כשהיחידה פנויה מכל אדם וחפץ וכן מעקול, שעבוד, או זכות כלשהי לטובת צד ג', שאינו הבנק.

8. ידוע לקונה כי העברת זכויותיו ביחידה לצד ג' ללא הסכמת הבנק מראש ובכתב, לא תשחרר את הקונה מהתחייבויותיו על 8 פי ההסכם, ולא תקנה לנעבר ממנו זכויות מכח הערבויות.

9. הקונה יודיע לבנק על ביטול ההסכם מסיבה כלשהי, מייד עם ביטולו.

10.

א. ידוע לקונה כי לא יוכל לחזור בו מההתחייבויות כאמור בהסכם ובנספח זה, ככל שהן נוגעות לבנק, הואיל וזכויות הבנק תלויות בהן.

ב. הודע לקונה שהמוכר שעבד ו/או ישעבד את הפרוייקט ואת המקרקעין לטובת הבנק, וכן ידוע לקונה כי אם הקונה לא ימלא אחר האמור בנספח זה, כל עוד יהיה המוכר חייב לבנק כספים כלשהם בקשר עם האשראי, לא יסיר הבנק את השעבוד על היחידה שנרכשה על ידי הקונה. אין באמור בסעיף זה כדי לפגוע בתוקף הערבויות שתינתנה לקונה.

ג. המוכר מתחייב למסור את החזקה ביחידה, כשהיחידה תהיה נקייה מכל חוב ו/או שעבוד למעט שעבוד מטעמו של הקונה, וכי אם הושלמה בניית היחידה, שולמה מלוא התמורה בגין רכישת היחידה ונמסרה החזקה בה עפ"י ההסכם ובהתאם להוראותיו, המוכר ינקוט בכל הפעולות הנדרשות על מנת שהבנק יוציא מכתב החרגה לטובת הקונה לפיו יאשר הבנק כי עם התקיימות התנאים עפ"י דין לביטול הערבויות, השעבוד הרובץ לטובתו על המקרקעין לא יחול על זכויות הקונה ביחידה עפ"י ההסכם.

ד. המוכר מתחייב כי במעמד מסירת החזקה ביחידה ו/או קודם לכן, הוא ימציא לידי הרוכש מכתב החרגה לטובת הקונה לפיו יאשר הבנק כי עם התקיימות התנאים עפ"י דין לביטול הערבויות, השעבוד הרובץ לטובתו על המקרקעין לא יחול על זכויות הקונה ביחידה עפ"י ההסכם.

11. נספח זה מהווה חלק מההסכם ותנאי מתנאיו, ויחשב כ"חוזה לטובת אדם שלישי" כמשמעו בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג – 1973 ו/או בכל דין אחר, דהיינו – לטובת הבנק.

12. במקרה של סתירה בין תנאי נספח זה לבין תנאי ההסכם, גוברים תנאי נספח זה וכי נספח זה מחליף את נספח ד' להסכם בכל הקשור ו/או נוגע לבנק.

ולראיה באנו על החתום:

חתימה:

חתימה:



חתימות בר"ת:

חתימת הקונה

חתימת המוכר

נספח ד'1 - אישור קבלת פנקס שוברים

1. בעקבות תיקון שבוצע לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 ועל פי הוראת ניהול בנקאי תקין, הוראה מספר 326 שניתנה על ידי בנק ישראל הפיקוח על הבנקים (להלן: **"הוראה 326"**), בפרויקטים למגורים הממומנים בשיטת ליווי פיננסי סגור הרינו לעדכן את כב' כדלקמן:

2.

א. כל התשלומים ע"ח תמורת היחידה יבוצעו אך ורק באמצעות שוברי תשלום לח-ן הפרויקט **מס' שמספרו בסניף של הבנק** המתנהל בבנק מזרחי טפחות (להלן: **"חשבון הפרויקט"**), לא יתאפשר לכם לשלם את הכספים לחברה ו/או לחשבון הפרויקט באמצעות המחאות או בכל דרך אחרת.

ב. **בנק מזרחי טפחות בע"מ** (להלן- **"הבנק"**) הנפיק פנקס שוברים לתשלום תמורת היחידה (להלן- **"פנקס השוברים"**) שתשלום ישירות לחשבון הפרויקט.

לא נהיה רשאים לשנות פרט כלשהו מהפרטים שיוטבעו על גבי שוברי התשלום, אולם במידה ושוברי התשלום לא יכללו את פרטי הרוכש, פרטי היחידה הנרכשת על ידו וסכום התמורה, יהא על הרוכש להשלים פרטים אלו בעצמו.

ג. את התמורה ניתן יהיה לשלם באמצעות שוברי התשלום בלבד. כל תשלום שיבוצע באופן אחר לא ייחשב כלפי הבנק כתשלום ע"ח הרכישה, ולא תוצא בגינו ערבות חוק מכר.

הודע לנו כי חל איסור על תשלום התמורה בגין מכירת יחידות בפרויקט שלא באמצעות שוברי תשלום והבנק לא ינפיק ערבויות מכר בגין הפקדות שבוצעו לחשבון הפרויקט שלא באמצעות שוברי תשלום. תשלום באמצעות השוברים בלבד יזכה אותנו כרוכש בקבלת ערבות מכר בשל הסכום שישולם על ידינו כרוכש לפי הסדר השוברים למעט רכיב המע"מ הנכלל בכספים אלה.

לתשומת לבכם: בשובר התשלום עליכם למלא את פרטיכם. השובר מורכב משני חלקים – "קבלה למשלם" ו- "הודעת זיכוי". לפיכך עליכם לרשום את הפרטים המזהים שם פרטי, שם משפחה ומס' ת.ז. הן ע"ג ה"קבלה למשלם" והן ע"ג "הודעת הזיכוי".

לא יהיה בתשלום על פי השובר כדי להקנות לנו זכות מעבר לזכות לקבל ערבות מכר בסכום ששולם באמצעות השובר בהפחתת מס הערך המוסף הנכלל באותו תשלום בשיעור החל לפי חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 במועד תשלום אותו שובר והכל כאמור בחוק הבטחת השקעות והוראות כתב התנאים על נספחיו, ו/או לא יהיה בהנפקת ערבות מכר בעקבות זאת כדי להקנות לנו כרוכשים זכויות מעבר לזכויותינו על פי ערבות המכר, לרבות זכויות לשחרור היחידה שרכש מתחולת השעבודים שירשמו לטובת הבנק על הפרויקט ומקרקעי הפרויקט.

ד. קונה שייטול משכנתא לצורך מימון רכישת היחידה יצטרך להביא שובר לבנק נותן המשכנתא לצורך העברת הכספים ישירות לחשבון הפרויקט.

ה. הובאו לידיעתנו הוראות תיקון 9 לחוק הבטחת השקעות, ובכלל זאת את ההוראות המתייחסות לסכום ערבות המכר שהרוכש זכאי לקבל בהתאם לחוק הבטחת השקעות, והדרך בה מובטח החזר רכיב המע"מ בנסיבות של מימוש ערבות המכר, ככל והרוכש יהיה זכאי לערבות ללא רכיב המע"מ.

3.

א. הוריתי לבנק בהוראה בלתי חוזרת, כי עם ביצועו של כל תשלום על-פי שובר תשלום שהונפק על ידי הבנק, תוצא על ידי הבנק ערבות מכר צמודה למדד כהגדרתו בנספח א' להסכם המכר.

ב. הבנק ימציא לכם ערבות חוק מכר בתוך 14 ימי עסקים ממועד תשלום השוברים.

4. באפשרותכם לפנות לבנק המלווה בבקשה לקבל אישור בנוגע למספר חשבון הליווי ושם הפרויקט בדרכים המפורטות להלן:

א. פניה לסניף שבו מתנהל חשבון הפרויקט.

ב. פניה למענה טלפוני שמספרו יצוין על גבי שוברי התשלום.

ג. באמצעות אתר האינטרנט הבנק, תוך הקלדת פרטי זיהוי אשר יופיעו ע"ג שובר תשלום.

בכבוד רב,

אייל פרץ יזמות ונדל"ן 2011 בע"מ

הרינו לאשר כי קראנו והבנו את האמור לעיל ונפעל על פיו כמו כן, הרינו מאשרים שקבלנו פנקס שוברים שמספרו _____, ממס' שובר _____ עד מס' שובר _____.

חתימת הקונה

חתימות בר"ת:



חתימת הקונה

נספח ד'2 - חובת יידוע בדבר הבטוחה

1. הובהר לנו כי בהתאם לסעיף 2 חוק המכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 (להלן: "החוק") המוכר אינו רשאי לקבל סכום העולה על שבעה אחוזים ממחיר היחידה, אלא אם הבטיח את כספי הקונה באחת מהדרכים הבאות:
 - (א) מסר לקונה **ערבות בנקאית** להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם על חשבון המחיר;
 - (ב) ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, להבטחת החזרתם של כל הכספים ששולמו;
 - (ג) שעבד את היחידה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה;
 - (ד) רשם לגבי היחידה, או לגבי חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת היחידה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ובלבד שלא נרשמו לגביהם שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה;
 - (ה) העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת ביחידה, או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, כשהיחידה או הקרקע נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.
2. ידוע לנו והוסבר לנו במפורש כי בגין כל הכספים שישולמו ע"י הקונה ע"י היחידה הנרכשת, הבטוחה שתינתן הינה **ערבות בנקאית** או כתב ביטוח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981.
3. לבקשתכם, הננו מאשרים לכם בזאת כדלקמן:

קיבלנו העתק חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה - 1974, בנוסחו במועד מכתבנו זה.

הובא לידיעתנו, כי המצאת העתק נוסח החוק לידינו אינה מהווה ייעוץ משפטי ו/או תחליף לקבלת ייעוץ משפטי בקשר עם פרשנות החוק, יישומו, השפעות ושינויים עתידיים בחוק, כמו גם ביחס לתקנות ולצווים שהוצאו ו/או יוצאו מכוח החוק ו/או לפסקות משפטיות בעניינו.

הובא לידיעתנו כי יש ליווי פיננסי לפרויקט.

סעיפי החוק כאמור לעיל והחובה בהמצאת בטוחה בגין כספי התמורה הוסברו לקונה:

חתימת הקונה

אני הח"מ, מאשר בזאת כי הקונים הנ"ל חתמו על נספח זה בפני:

חתימת עורך-הדין

חתימות בר"ת:



חתימת הקונה

נספח ד' 3 - התחייבות לתשלום מס רכישה

לכבוד

אייל פרץ יזמות ונדל"ן 2011 בע"מ

א.נ.,

הנדון: התחייבות לשלם מס רכישה

1. הרינו מאשר/ים שהובא לידיעתנו כי בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח מכירה ורכישה) התשכ"ג-1963 עלינו לשלם מס רכישה בגין היחידה שרכשתי/נו מחברתכם. את המס עלינו לשלם ללא כל קשר עם רישום היחידה על שמנו בספרי המקרקעין.

2. לצורך קביעת סכום מס הרכישה אני/נו מצהיר/ים בזאת: - (מחק את המיותר)

___ אין לי/לנו דירת מגורים והדירה הנרכשת היא דירתי/נו הראשונה.
___ אני/נו בעלי/י דירה אשר תימכר תוך 18 חודשים מיום הרכישה של הדירה הנוכחית.
___ אני/נו בעלי/י דירה אשר תימכר תוך 12 חודשים מקבלת החזקה של הדירה הנוכחית.

כמו כן, הרינו לאשר כי:

- א. הובא לידיעתנו שבעלות ב- 33% ומעלה בדירה נחשבת אף היא לבעלות בדירה נוספת.
- ב. הובא לידיעתנו שקונה ובן/בת זוג, למעט בן זוג הגר בדרך קבע בנפרד, וילדיהם שטרם מלאו להם 18 שנים, למעט ילד נשוי, נחשבים לקונה אחד.
- ג. הובא לידיעתנו שלפי חוק מיסוי מקרקעין והתקנות שהותקנו מכוחו, אוכלוסיות מסוימות זכאיות להנחות במס רכישה.
- ד. הפרטים שנמסרו לעיל הנם לצורך הכנת טופס דיווח בלבד, לנוחיותי, ואין בהם משום ייעוץ מס ואו ייצוג משפטי ואו אחר בכל עניין שהוא!.
- ה. הומלץ לי לקבל ייעוץ מס מגורם מקצועי מטעמי וזאת מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל.
- ו. הובא לידיעתי כי אי דיווח למיסוי מקרקעין בגין רכישת הדירה ואו אי תשלום מס רכישה במועדים ע"פ דין יגרמו לחיובי בריבית וקנסות וכי על החברה ואו על עורכי הדין של החברה לא תחול אחריות כלשהי במקרה כזה, ככל שאי הדיווח ואו איחור בדיווח נגרם בעטיי.

3. ידוע לי/נו כי ההצהרה הנ"ל משפיעה על גובה מס רכישה. אם יתברר כי בבעלותנו דירת מגורים נוספת יגדל מס הרכישה בהתאם לשעורי המס הקבועים בחוק ויתווספו אליו הפרשי הצמדה, ריבית וקנס, אשר יושתו עלינו.

4. הודע לרוכש כי שווי המכירה בדיווח לרשויות המס הנחתם על ידנו, הינו בגובה מחיר הדירה, וידוע לי/נו כי:-

- 4.1 את המס עלינו לשלם באמצעות שובר שניתן לקבלו אצל מנהל מס שבח במועד הקבוע בחוק.
- 4.2 אי תשלום המס במועד יגרור אחריו תוספת הפרשי הצמדה, ריבית פיגורים וקנס על אי תשלום במועד בהתאם לשעורים שיהיו נהוגים מעת לעת.

5. אני/נו מעוניין/ים שחברתך תטפל מטעמי/נו בדיווח באמצעות משרד עוה"ד בן-גל ושות'.

6. אני מאשר/ים כי ככל והסתמכתם על המידע שניתן על ידינו והצהרותינו, הרי שלא תהיינה לנו תביעות ואו טענות ואו דרישות כלפיכם ואו כלפי עוה"ד בכל הקשור למס הרכישה, למדרגות המס ואופן חישוב המס.

חתימת הקונה

חתימות בר"ת:



חתימת הקונה

נספח ה'

יפוי כח בלתי חוזר

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

אנו הח"מ,



1. כולם ביחד ו/או כל אחד לחוד ממנים בזה את אייל פרץ יזמות ונדל"ן 2011 בע"מ ו/או עורך הדין עמית בן גל ו/או עו"ד חן חגי' ו/או אייל פרץ ו/או מוריה פרץ ו/או תמר אמיר ליבנה להיות לב"כ החוקיים שלי/נו לשם עשיית בשמי/נו ובמקומי/נו, של כל הפעולות הבאות או חלק מהן והכל לצורך קיומו של הסכם המכר ורישום זכויותינו ביחידה:
2. להעביר ולחתום בשמי ו/או במקומי על הסכם חכירה ו/או כתב התחייבות ו/או שטרות ו/או הצהרות בקשר עם זכויותיי במקרקעין הממוקמים בשכונת אבן עזרא באשקלון, הידועים כגוש 1197 חלקות 86, 87, 91 ו- 92, מגרש 109 לפי תוכנית תמל/1048 וכן מכח חוזה חכירה בקשר המקרקעין הנ"ל (להלן יכוננו המקרקעין הנ"ל או כל חלק מהם: "המגרש" ו/או "הממכר" ו/או "הרכוש הנ"ל" ו/או "הבניין"), באופן ובתנאים כפי שב"כ הנ"ל ימצא לנכון על פי שיקול דעתם הסביר בבת אחת או מדי פעם בפעם, בחלקים שונים כולל כל חלקת משנה או חלקה אחרת שתיווצר כתוצאה מרישום בית משותף, אחוד חלקות, הפרדה, פרצלציה, קומבינציה, או כל פעולה אחרת במגרש ו/או ברכוש הנ"ל, בשלמות או בכל מיני חלקים, בבת אחת ומדי פעם.
3. להתחייב להצהיר ולחתום בכל עת ובכל מקום ולפעול ככל הנחוץ המועיל והדרוש לביצוע רישום הזכויות ברכוש הנ"ל על שם הקונה, ולרבות לחתום על הצהרות למנהל מסי מקרקעין, שטרי מכר או על כל מסמך, אישור ו/או הצהרה שתידרשנה.
4. לעשות את כל או חלק מן הפעולות אשר הנני מוסמך או חייב לעשותן ביחס לרכוש הנ"ל ו/או לחלקנו במגרש ו/או לבניין, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, לרכוש, למכור, להעביר, לקבל העברה, להשכיר, לשכור, להחכיר, לחכור, לרשום או למחוק כל עסקה או כל פעולה אחרת בלשכת רישום המקרקעין, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, בעלות, חכירה, שכירות, זיקות הנאה, הערות אזהרה או כל זכות אחרת - בכל הנוגע לממכר ו/או למגרש ו/או לבניין, באופן ובתנאים כפי שב"כ הנ"ל ימצאו לנכון, בבת אחת או מדי פעם בפעם בחלקים שונים.
5. למען הסר ספק, המגרש יכלול כל חלקת משנה או חלקה אחרת הנובעת מרישום בית משותף, אחוד וחלוקה, הפרדה, פרצלציה, קומבינציה, או כל פעולה אחרת בשלמות או בכל מיני חלקים, בבת אחת או מדי פעם בפעם.
6. לתת כל הסכמה שתידרש לביצוע כל פעולה בקשר לבניין ו/או למגרש ו/או לממכר לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, לרבות פעולות של פרצלציה, איחוד, פיצול, חלוקה והפרשת שטחים לצרכי ציבור, וכן כל פעולת תכנון ו/או בניה אחרת, בתמורה ו/או בלי תמורה.
7. לעשות את כל הפעולות בקשר עם משכנתאות, ו/או בקשר עם שכירות, חכירה, חכירת ו/או שכירות משנה במגרש או בחלק ממנו, בשלמותו או באופן חלקי ולרבות, מבלי לגרוע מכלליות האמור - לפדות, לתקן, לבטל, להעביר, להתחייב, להסיר, לחתום על מסמכי משכנתא, למחוק, להוסיף, לרשום, להעביר, להסכים להעברה וכן לרשום הערת אזהרה אף מכוח ייפוי כוח זה.
8. לבצע או להסכים להטלת, הסרת, העברת, ייחוד ו/או מחיקת הערת אזהרה, משכנתא, משכון, שעבוד, עיקול, עיכוב פעולות, בין זמניים ובין קבועים, על הממכר ו/או על המגרש ו/או על הבניין ו/או על כל חלק מהם לטובת בנק ו/או מוסד כספי ו/או הקונה ו/או צד ג' כלשהו ו/או למי שמי מאלה יורו - אצל רשם המקרקעין, רשם החברות, רשם המשכונות ו/או אצל כל גוף, בין יחיד ובין תאגיד, בין ממשלתי ובין אחר.
9. להסכים לרישום הבניין בפנקס הבתים המשותפים ולהעביר את הבעלות בכל אחת מהדירות בבניין לבעלי הזכויות בהן. לרשום, לאמץ, לשנות, להוסיף ולבטל תקנון לבית המשותף ו/או הוראה מהוראותיו, לחתום ו/או להימנע מלחתום, לשנות ולתקן את צו הבית המשותף ו/או התיקונים לו, להסכים לחלוקת החלקה, איחודה ו/או לשינוי חלוקה זו, וכן להוציא חלקים מהרכוש המשותף ולהצמידם בהצמדות מיוחדות ליחידות או לשטחים שבבניין המשותף ולהעבירן מדירה אחת לאחרת. לרשום הסכם שיתוף או לעגן את זכויותינו ו/או את זכויות הקונה ו/או את זכויותיהם של אחרים במגרש בכל דרך שתיראה להם לנכון.
10. בנוגע לממכר ו/או לבניין ו/או למגרש ו/או לכל חלק מהם - לחדש את הרישום בפנקסי הקרקעות לגביהם, לרשום ירושה לגביהם, לרשום אותם בתור בית משותף ולעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969, ובכלל זה, לקבל ו/או למכור ללא תמורה, לתקן כל מיני רישומים בנוגע אליהם, לבקש ולבצע חלוקה, פרצלציה,

חתימות בר"ת:



- הפרדה, קומבינציה, איחוד, הקצאת חלקים לצורכי ציבור וכל העברה ורישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לממכר ו/או לבניין ו/או למגרש ו/או לכל חלק מהם, והכל - בין בתמורה ובין ללא תמורה.
10. להגיש בקשות להיתר בניה או להסכים להגשת בקשה כאמור במגרש או בחלק ממנו. לבצע חליפין עם מי שייראה לב"כ הנ"ל ביחס למגרש או לכל חלק הימנו. לבצע כל פעולה, לתת או לחתום על כל מסמך לרבות, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, אישור, התחייבות, הסכמה, הסכם, אגרת חוב, משכון, או כל מסמך אחר שיידרש בנוגע לממכר ו/או לבניין ו/או למגרש ו/או לכל חלק מהם.
11. לתבוע חלוקה, פינוי, חזקה, החזרת חזקה, הסרת עיקול, תשלום שכר דירה, דמי חכירה וכל מיני זכויות ושנויים, להתנגד לחלוקה, לפרצלציה, הפרדה, שומת מסים וכל מיני תביעות או דרישות, לוותר על שעבודים וכל מיני זכויות, להתפשר, להתקשר בהסכמים, ולבצע כל פעולה שייראה לנכון לב"כ הנ"ל אף אם לא נזכרה בייפוי כח זה - בכל בעניינים הנוגעים לבניין ו/או למגרש ו/או לממכר.
12. לרשום/למחוק הערות אזהרה וכן לקבל ו/או לשלם כספים בשמנו כספים ולפתוח ו/או לנהל כל חשבון נאמנות.
13. לשם בצוע כל האמור לעיל ולהלן בייפוי כוח זה (אף אם לא נזכר במפורש בייפוי כוח זה) - להופיע בפני ועדות התכנון ובניה, במנהל מקרקעי ישראל, לשכת רישום המקרקעין, המפקח על הבתים המשותפים, מחלקת אגף מרשם והסדר מקרקעין, משרדי מיסוי מקרקעין, בתי משפט ו/או בתי דין ו/או בורר(ים), ו/או מגשר(ים) ו/או מפשר (ים) - מכל הדרגות, כל מוסד לרבות מוסד ממשלתי, עירוני ו/או מוניציפלי וכן בכל מקום אחר או אצל איזה גוף, תאגיד, יחיד, או צד ג' כלשהו - בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד שלישי, מתלונן, מתנגד, פוסק, בורר, מגשר, ובכל אופן וצורה אחרת, לחתום על כל מסמך נדרש לרבות, בקשות, שטרות, שטרי טאבו, הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות, חשבוניות, קבלות, מאזנים, תביעות חוב וכל מסמך ונייר אחר שייראה לנכון לב"כ הנ"ל, לעשות כל דבר הקשור באיזו שהיא טרנזקציה, דיספוזיציה או כל פעולה אחרת, הכל בקשר עם הממכר ו/או המגרש ו/או הבניין או בכל חלק מהם, וכל דבר ופעולה בשמי הן בכל אופן וצורה.
14. לייצג אותי בכל הליך משפטי בנוגע לבניין ו/או למגרש ו/או לממכר ו/או לחלקי במגרש ו/או לזכויותי בקשר למגרש, ומבלי לפגוע בכלליות האמור בהליכים המפורטים לעיל, לייצגנו מול עיריית אשקלון, חברת חשמל, תאגיד המים, חברת הגז ו/או רשויות המדינה ורשויות המס וצדדים שלישיים כלשהם, לרבות הליכים משפטיים לאכיפת מכירת הממכר ו/או לקבלת היתר בנייה לבניין ו/או לסעדים אחרים בהקשר זה.
15. לשלם בשמי ועבורי את כל התשלומים, המסים, האגרות, הארנונות וההיטלים למיניהם החלים עלי ו/או על הממכר ו/או על חלקי במגרש ו/או על הבניין ושידרשו לצורך השגת כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרש כדין, לצורך ביצוע ו/או רישום כל פעולה מהפעולות הנזכרות בייפוי כוח זה ו/או שיידרשו אם במישרין לשם העברת ורישום הזכויות משמי לקונה.
16. להעביר ייפוי כוח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים ולבטל כל העברה כנ"ל, ויתפרש באופן המרחיב ביותר על מנת להקנות את מירב הסמכויות לשולחני.
17. היות וייפוי כוח זה ניתן לטובת הקונה שזכויותיו עומדות ותלויות בייפוי כוח זה, הוא יהיה בלתי חוזר, לא תהיה לנו רשות לבטלו או לשנותו, וכוחו יהיה יפה גם אחרי מותנו ו/או נקיטת נגדו בהליכי פשיטת רגל ו/או בהליכי פירוק ו/או בהתרחש כל מאורע מסכל והוא יחייב גם את הבאים מכוחנו לרבות מנהל מיוחד, נאמן, כונס נכסים זמני או קבוע ו/או כל גורם שהוא שיבוא בשמנו או במקומנו.
18. המלים הבאות בלשון יחיד בייפוי כוח זה תכלולנה את הרבים ולהיפך, והמילים הבאות בלשון זכר בייפוי כוח זה תכלולנה לשון נקבה.
19. ייפוי כוח זה ישמש אך ורק לשם ביצוע הוראות חוזה המכר, לרבות רישום זכותו של רוכש הדירה.

ולראיה באנו על החתום:

חתימה:

חתימה:

אישור עורך דין

הנני מאשר חתימת הנ"ל בפניי היום _____.

עו"ד

נספח ז' – הודעה על ויתור בחירת פריטי גמר ביחידה

חתימות בר"ת:



חתימת הקונה

אייל פרץ יזמות ונדל"ן 2011 בע"מ ח.פ. 514605740

מרח' כנרת 13, בני ברק מגדל LYFE

טל: *5377 פקס: 153-777-083084

להלן - "המוכר" ו/או "החברה" ו/או "הקבלן"

בין:

מצד אחד

לבין:



מצד שני

להלן - "הקונה" או "הרוכש"

מוסכם ומותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. ניתנת בזאת הודעה מצד הקונה על ויתור התקנת הציוד, כדלקמן -

2. למען הסר ספק, ניתן ליתן הודעה זו עד ולא יאוחר מ- 45 ימים מיום חתימת הסכם זה או עד לתום המועד הנקוב בסעיף 3' לחוק המכר דירות, לפי המאוחר ולאחר מועד זה יחשב הקונה למי שהסכים וביקש התקנת מלוא הציוד בהתאם לתנאי המכרז.

ולראיה באנו על החתום:

חתימת הקונה

אנו מאשרים קבלת ההודעה הנ"ל (רק הודעה חתומה ע"י החברה תחייב):

(חתימה + חותמת החברה)

נספח ח' - ידיעת הקונה כי טרם ניתן היתר בניה וליווי לפרויקט

אייל פרץ יזמות ונדל"ן 2011 בע"מ ח.פ. 514605740

בין:

חתימות בר"ת:



חתימת הקונה

מרח' כנרת 13, בני ברק מגדל LYFE

טל: *5377 פקס: 153-777-083084

להלן – "המוכר" ו/או "החברה" ו/או "הקבלן"

מצד אחד

לבין:



מצד שני

להלן – "הקונה" או "הרוכש"

מוסכם ומותנה בין הצדדים כדלקמן:

- א. נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מההסכם שנחתם בין הצדדים (להלן: "ההסכם") לפיו רכש הקונה מהמוכר את הזכויות ביחידה כמשמעה בהסכם המכר ונספח א' לעיל, בפרויקט שמקימה החברה באשקלון (להלן: "הפרויקט").
- ב. מובהר בזאת, כי הואיל והמוכר טרם חתם עם תאגיד בנקאי ו/או מבטח כהגדרתו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, על הסכם ליווי בנקאי בקשר לליווי הפרויקט (להלן: "ההסכם הליווי"), הובהר לרוכש ובחתימתו על נספח זה הרוכש מאשר כן כי הסך המהווה 7% מהתמורה (להלן: "סכום הנאמנות"), כהגדרתו בהסכם, יופקדו בנאמנות אצל עוה"ד כהגדרתו בהסכם (להלן: "הנאמן") המשמש כעוה"ד של המוכר. הצדדים נותנים בזאת לנאמן הוראות בלתי חוזרות לפעול להעברת כל סכום הנאמנות מחשבון הנאמנות שנפתח על ידי הנאמן ישירות לחשבון הליווי של הפרויקט, כהגדרתו בהסכם, באמצעות שוברי תשלום וזאת מיד לאחר חתימתו של הסכם הליווי וכנגד קבלת שוברי התשלום והכל כמפורט בהסכם.
- ג. מובא בזאת לידיעת הקונה, כי טרם ניתן היתר בנייה לדירה. מובהר, כי במידה ולא יתקבל היתר בניה תוך 6 חודשים מיום חתימת החוזה שמורה לרוכש הזכות לבטל את החוזה. הודיע הקונה על ביטול החוזה בנסיבות הנ"ל יהיה זכאי הקונה להשבת כל הכספים ששילם בפועל למוכר על חשבון התמורה, כשהם צמודים למדד כמצוין בהסכם, ממועד תשלומם בפועל למוכר ועד יום השבתם לקונה. יובהר כי זכות הביטול אינה נתונה למוכר.
- ד. כן מובא לידיעת הקונה, כי הואיל וטרם ניתן היתר בניה כאמור, יתכנו שינויים בתכנון הסופי המאושר של הפרויקט ו/או הדירה ו/או הצמודותיה ו/או במפרט ובלבד שלא יחול שינוי בגודל הדירה עצמה (למעט סטיות מותרות מכח חוק המכר) ו/או כיוונה ו/או קומתה וביעוד הבניין למגורים. אין באמור לעיל כדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות בעניין זה, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני וועדת התכנון.
- ה. במידה ובהיתר הבניה שיינתן ישתנה שטח הדירה בשיעור העולה על הסטיות המותרות בהתאם לחוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973, או יחול שינוי מהותי בצורת הדירה (לרבות חלוקה פנימית) ו/או במיקומה (להלן יחד או לחוד – "שינויים ביחידה") יזמין המוכר את הקונה לראות את התוכניות המתוקנות של הפרויקט והיחידה ולחתום על תוכניות ו/או מפרטים חדשים ביחס ליחידה (להלן – "התוכניות המתוקנות"). התוכניות המתוקנות יצורפו להסכם במקום התוכניות ו/או המפרטים הקיימים.
- ו. נדרש הקונה ע"י המוכר לחתום על התוכניות המתוקנות כאמור לעיל, הקונה יחתום על התוכניות המתוקנות בתוך 30 ימים ממועד הודעת המוכר.

חתימות בר"ת:



חתימת הקונה

- ז. על אף האמור, במקרה של שינויים ו/או סטיות שאינן קבילות על פי צו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשס"ח - 2008, יהיה זכאי הקונה לבטל את ההסכם וזאת בהודעה בכתב שייתן הקונה למוכר בתוך 30 ימים ממועד דרישת המוכר לחתום על התוכניות המתוקנות, ויחול כל האמור בסעיף ג' לעיל ובהסכם המכר.
- ח. השבת כל סכום ששולם ישירות על ידי הקונה לידי תתבצע בהתאם לאמור בהסכם המכר ובנספח א' והקונה כנגד השבת הכספים יידרש להשיב למוכר את הערבויות שנמסרו לו וכן את ההתחייבויות שמסר המוכר למוסד פיננסי שנתן לקונה הלוואה לצורך רכישת הזכויות על פי הסכם זה וכן לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך הדיווח על הביטול לרשויות.
- ט. באם ההסכם לא בוטל ע"י הקונה, והקונה בחר על אף הודעת המוכר, שלא לחתום על התוכניות המתוקנות, ייחשב הקונה כמי שמסכים למסמכי התוכניות המתוקנות ואלה יחייבו את הצדדים לכל דבר ועניין כאילו צורפו מלכתחילה כנספח להסכם זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום :



המוכר

הקונה

חתימות בר"ת:



חתימת הקונה

נספח ט'

כתב התחייבות ותצהיר של רוכש דירת מחיר מטרסה – חסר דירה

אנו הח"מ אשר חתמנו על "חוזה מכר דירה במחיר מטרסה" בפרויקט אבן עזרא (להלן – "דירה במחיר מטרסה") עם המוכר אייל פרץ יזמות ונדל"ן 2011 בע"מ;

ידוע לי/לנו כי הדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת ע"י המוכר כדירה במחיר מטרסה כהגדרת מונח זה במכרז בו זכתה החברה, על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות הכללים המתייחסים לרוכש הדירה.

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

1. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "חסר/י דירה" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיקים באישור הזכאות על פי המכרז לצורך רכישת דירה במחיר מטרסה. כמו כן חתמנו על תצהיר "חסר קרקע ביעוד מגורים" בנוסח המצ"ב (נספח ח' לחוברת המכרז)...
2. אני/נו מתחייבים בזאת שלא למכור את הדירה במחיר מטרסה החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר לדירה או 7 שנים ממועד ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדירה), המוקדם מביניהם.
3. כמו כן, אני/נו מתחייבים שלא לחתום לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירה ב מחיר מטרסה יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.
4. התחייבות זו וזכויות משרד השיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל, כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירה במחיר מטרסה על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירה במחיר מטרסה, בנסיבות של אי פרעון ההלוואה על ידינו לבנק.
5. הנני/נו מבקשים ומסכים/מים כי לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירה במחיר מטרסה, על פי כתב התחייבותנו זו.
5. ידוע לי/נו ואני מסכים/מסכימים כי ככל ואפר/נפר התחייבות זו אחויב/נחויב בסך של 450,000 ₪ (ארבע מאות וחמישים אלף) ₪ למשרד השיכון והבינוי.

ולראיה באנו על החתום:



חתימה

אישור:

אני הח"מ מאשר בזה כי היום, במעמד חתימת הסכם המכר, התייצבו בפני ה"ה הקונה דלעיל, אשר זוהו על ידי בתעודות זהות כנקוב מעלה, ולאחר שהזהרתיהם לומר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק ככל ולא יעשו כן, אישרו את נכונות ההצהרה דלעיל וחתמו עליה בפני.

עו"ד

חתימות בר"ת:



חתימת הקונה

כתב התחייבות ותצהיר של רוכש דירת מחיר מטרחה – משפר דיור

אנו הח"מ אשר חתמנו על "חוזה מכר דירה במחיר מטרחה" בפרוייקט אבן עזרא (להלן – "דירה במחיר מטרחה") עם המוכר אייל פרץ יזמות ונדל"ן 2011 בע"מ;

ידוע לי/לנו כי הדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת ע"י המוכר כדירה במחיר מטרחה כהגדרת מונח זה במכרז בו זכתה החברה, על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות הכללים המתחייבים לרוכש הדירה.

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

1. אני/אנו מצהיר/ים כי אני/אנו "משפרי דיור" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיקים באישור 'משפרי דיור' הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירה במחיר מטרחה. כמו כן חתמנו על תצהיר "חסר קרקע ביעוד מגורים" בנוסח המצ"ב (נספח ח' לחוברת המכרז).
2. אני/אנו מתחייב/ים בזאת שלא למכור את הדירה במחיר מטרחה החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר לדירה או 7 שנים ממועד ההגדרה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מביניהם.
3. כמו כן, אני/אנו מתחייב/ים שלא לחתום לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירה ב מחיר מטרחה יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.
4. התחייבות זו וזכויות משרד השיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל, כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירה במחיר מטרחה על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירה במחיר מטרחה, בנסיבות של אי פרעון ההלוואה על ידינו לבנק.
5. הנני/ננו מבקש/ים ומסכים/ים כי לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להמנע מעשיית עסקה בדירה במחיר מטרחה, על פי כתב התחייבותנו זו.
6. ידוע לי/לנו ואני מסכים/מסכימים כי ככל ואפר/נפר התחייבות זו אחויב/נחויב בסך של 450,000 ₪ (ארבע מאות וחמישים אלף) ₪ למשרד השיכון והבינוי.

ולראיה באנו על החתום:



חתימה

אישור:

אני הח"מ מאשר בזה כי היום, במעמד חתימת הסכם המכר, התייצבו בפני ה"ה הקונה דלעיל, אשר זוהו על ידי בתעודות זהות כנקוב מעלה, ולאחר שהזהרתיים לומר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק ככל ולא יעשו כן, אישרו את נכונות ההצהרה דלעיל וחתמו עליה בפני.

עו"ד

חתימות בר"ת:



חתימת הקונה

תצהיר - חסר קרקע ביעוד מגורים

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

- בעלות/חכירה/חכירה לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב - 1972.
- זכות על פי חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/לחכירה/לחכירה לדורות 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 ככל ויהיה/יו בידי/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 מטרה, אדווח זאת למשרד הבינוי והשיכון ולא אחשב/נחשב כחסר קרקע ביעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל, ולא ניתן לחתום על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר מטרה 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
- הורה גרוש עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים.

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

אישור:

אני הח"מ מאשר בזה כי היום, במעמד חתימת הסכם המכר, התייצבו בפני ה"ה הקונה דלעיל, אשר זוהו על ידי תעודות זהות כנקוב מעלה, ולאחר שהזהרתיהם לומר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק ככל ולא יעשו כן, אישרו את נכונות ההצהרה דלעיל וחתמו עליה בפני.

שם מלא _____ מס' רישיון _____ חתימה _____

חתימות בר"ת:



חתימות

נספח יא' **הצמדת חנית נכה**

לכבוד:
אייל פרץ יזמות ונדל"ן 2011 בע"מ
(להלן: "החברה")

הנדון: פרויקט "מחיר מטר" – אבן עזרא באשקלון

אנו הח"מ,



להלן- "הקונה" או "הרוכש"

אשר רכשנו מאת החברה את דירה, לרבות חניה (להלן: "החנייה"), בפרויקט שבנדון.

מסכימים בזאת באופן בלתי חוזר, כי ככל ותימכר דירה בבניין לדייר עם מוגבלות הזכאי על פי כל דין לקבלת חנית נכה, אנו נחליף את החניה בחניה פנויה אחרת שטרם נמכרה ע"י החברה בבניין שבו ממוקמת הדירה אשר אינה חניה המיועדת לדייר עם מוגבלות כאמור (להלן: "החניה החלופית").

ובאנו על החתום:

חתימות בר"ת:



חתימות