נספח ד'

<u>יפוי כח מיוחד ובלתי חוזר</u>

<u>יפוי כח מיוחד ובלתי חוזר</u>

אני/אנו החתום/ים מטה _____ ת.ז. _____ו- _____ ת.ז. _____

כולנו ביחד וכל אחד לחוד, ממנה/ים ומיפה/ים את כוחם של עורכת הדין יונת שיפמן אוחיון ת.ז 027976034 מרחוב החשמל 5 עפולה להיות מורשי/נו החוקיים לפעול ולעשות בשמי/נו ובמקומי/נו את כל המעשים והפעולות המפורטות להלן, או חלק מהם:

1. לרכוש ולקבל בשמי/נו ועבורי/נו בכל דרך מדרכי הרכישה ו/או כל זכות או זכויות שהן (ובכלל זה זיקות הנאה) שרכשנו מאת א.נ בונים בעמק ח.פ. 515339737 ביחס לנכס הנמצא בגוש ____ חלקה ___ מגרש ___ והידוע כדירה מס'_____ (זמני), שנרכש לפי הסכם מיום _____ (להלן: "**הנכס**"), וזאת בתנאים כפי שמיופיי כוחי ימצאו לנכון.

2. המונח "הנכס" המופיע בייפוי כוח והרשאה זה, כולל גם את כל הקשור בזכויותיי ו/או התחייבויותיי בקשר לנכס הנ"ל, הן בקרקע שעליה הוא נבנה, הן בחלקה נפרדת או מגרש נפרד, הן כחלק מסוים בחלקה נפרדת או במגרש נפרד, הן חלק בלתי מסוים בחלקה נפרדת או במגרש נפרד, והן כחלקים מחלקות או מגרשים בלתי מחולקים לחלקה נפרדת, ו/או כל בית או חלק ממנו ו/או כל דירה או חלק ממנה, בין שהבית ו/או כל בית ו/או חלק ממנו ו/או כל דירה ו/או חלק ממנה נבנו כבר ובין שהם עומדים להבנות בעתיד, בין שהבית ו/או הדירה נרשמו כבר כבית משותף לפי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 ובין שטרם נרשמו כאמור ובין שאלה ייווצרו ו/או ירשמו בעתיד כתוצאה מפעולות איחוד קרקעות ו/או הפרדתן ו/או רישום הבית ו/או מספר בתים/ים משותף/ים ו/או כתוצאה מכל פעולת רישום אחרת שהיא; בתנאים כפי שמורשי/נו הנ"ל ימצאו לנכון לפי שיקול דעתו/ם המוחלט.

3. לעשות בשמי/נו ובמקומי/נו הסכמים וחוזים עם רשות מקרקעי ישראל ו/או עם גופים שהוא מייצג (קק"ל, רשות הפיתוח, מדינת ישראל ואחרים), וכן עם כל אדם חברה, אגודה ו/או אישיות משפטית אחרת ביחס לנכס ו/או ביחס לרכישתו ו/או ביחס להחכרתו ו/או לכל זכות שהיא ו/או ביחס לאחזקתו ו/או ביחס לניהולו ו/או ביחס כל ענין הקשור לרישום זכויותיי ו/או חובותיי בקשר לנכס ו/או בכל דרך אחרת שתראה למיופה כוחי/נו הנ"ל הכל לפי התנאים אשר מיופי כוחי/נו ימצא/ו לנכון לפי שיקול דעתו/ם המוחלט.

4. למשכן ובכל צורה ואופן שהוא בשמנו ובמקומנו במשכנתא, על פי חוק המקרקעין התשכ"ט-1969, ו/או על ידי משכון, על פי חוק המשכון התשכ"ז-1967, על כל התיקונים שהיו ו/או שיהיו בחוקים הנ"ל ו/או על פי כל חוק אחר, בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד בכפוף לדין, ככל והוראות החוק יחול רטרואקטיבית (**להלן: "המשכנתא"**) את זכות הבעלות ו/או את החכירה הראשית ו/או זכות חכירת המשנה ו/או זכויות חוזיות ו/או מן חיושר ו/או כל זכות אחרת שיש או תהיה לנו בנכסים ו/או בגין הנכסים, בין שהמשכנתא תירשם באחריות ו/או בערבות ו/או בערבות הדדית ביחד עם הממשלה, חברה, אגודה ו/או אישיות משפטית אחרת ובין שהיא תירשם בלי אחריות ו/או ערבות הדדית כאמור ובין שתירשם במשכנתא ראשונה ו/או בכל דרגה אחרת ובין שתירשם עם משכנתאות או זכויות אחרות, בין שהמשכנתא תהיה על ידי רישום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין, על פי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ובין שתהיה על ידי רישום לפי חוק המשכון, תשכ"ז-1967 על כל התיקונים שהיו ו/או שיהיו בחוקים הנ"ל ו/או כל חוק אחר שיבוא במקום ו/או בנוסף לחוקים הנ"ל ו/או בכל דרך אחרת שתראה למורשינו הנ"ל, הכול בתנאים ובהוראות אשר מורשינו ימצאו לנכון, לפי שיקול דעתם המוחלט, לרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב, תשל"ב-1972) ו/או לפי סעיפים 38 ו-39 לחוק החוצאה לפועל, תשכ"ז-1967, לפי שיתוקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין אחר שישנו היום ו/או שיהיה בעתיד נוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל בכפוף לדין, בכל והוראות החוק יחולו רטרואקטיבית.

5. להסכים לרישום של כל סוגי הפעולות ו/או עסקאות ביחס לנכס ולבית ו/או לקרקע עליה תוקמו, לרבות איחוד, חלוקה, הפרדה, חליפין, שעבוד, תוספת בניה וכל רישום של בית משותף וכל חלוקה של רכוש משותף וכל תקנון, לרבות רישום הערת אזהרה ו/או ייחודן ו/או רישום זיקות הנאה, וכן להסכים לכל שינוי ו/או תיקון בכל הפעולות הנ"ל ו/או בכל חלק מהן, הן אלו הקיימות ו/או הרשומות בלשכות רישום המקרקעין והן אלו שתבוצענה ו/או תרשמנה בעתיד, לתקן, לחלק, לבטל את רישום הבית המשותף ו/או כל זכות שהיא בתמורה ו/או ללא תמורה, בשלמותה ו/או באופן חלקי, כפוף למשכנתא/ות ו/או לשעבוד/ים ו/או לזכות/יות של אחר/ים או חופשי מכל אלה.

6. לפעול ולעשות כל פעולה ומעשה ולחתום על כל חוזה, הסכם, אישור, הצהרה, התחייבות מפה, תשריט, בקשה ו/או תכנית לבנייה ו/או לתוספת בניה, תקנון, תיקון לתקנון, ובכלל על כל תעודה ומסמך הדרוש לביצוע המעשים והפעולות שצוינו בייפוי הכוח והרשאה זה ו/או לפעול או לחתום על כל הנ"ל בבת אחת או מזמן לזמן לחוד ו/או ביחד עם כל אדם, חברה, בנק אגודה ו/או אישיות משפטית אחרת שיש לה עניין בפעולה כזו או או בלעדיו ובדרך כלל לעשות גם את המעשים ופעולות שהייתי/נו צריך/ים לעשותם אילו הייתי/נו צריך/ים לעשותם אילו הייתי פעל/ים או נוכח/ים בעצמנו.

7. להופיע ולפעול בשמי/נו ובמקומי/נו בפני הממונה על המרשם, המפקחים על רישום המקרקעין, רשמי המקרקעין, ועדות בנין ערים, וכן בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד ובכל משרדים אחרים שהם, בין ממשלתיים, עירוניים, ציבוריים ואחרים ולחתום במשי/נו ובמקומי/נו על כל בקשה, בקשה להיתר בנייה ו/או לתוספת בנייה, ו/או בקשה לשינוי תב"ע, ו/או תב"ע מפורטת, תצהיר בקשה לרישום בית משתף, בקשה לתיקון צו בית משותף, בקשה לביטול צו בית משותף, בקשה לרישום תקנון, תיקון לתקנון, מפה, תכנית, תשריט, בקשה להערת אזהרה, שטר מכר, שטר חכירה, שטר חכירת משנה, בקשה לביטול הערת אזהרה, בקשה לתיקון שטר, שטר משכנתא, שטר תיקון משכנתא, שטר פדיון משכנתא, שטר ביטול משכנתא, שטר העברת משכנתא, שטר שיעבוד, תכניות, מפות ו/או זיקות הנאה למיניהם, הסכמי שיתוף, תקנונים למיניהם, ובדרך כלל על כל מסמך ללא יוצא מהכלל הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בייפוי כוח והרשאה זו, וכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול של כל אחד מהמסמכים הנ"ל.

8. לפעול ולעשות כל פעולה ומעשה ולחתום על כל חוזה, הסכם, אישור, הצהרה, התחייבות מפה, תשריט, בקשה ו/או תכנית לבנייה ו/או לתוספת בניה, תקנון, תיקון לתקנון, ובכלל על כל תעודה ומסמך הדרוש לביצוע המעשים והפעולות שצוינו בייפוי הכוח והרשאה זה ו/או לפעול או לחתום על כל הנ"ל בבת אחת או מזמן לזמן לחוד ו/או ביחד עם כל אדם, חברה, בנק אגודה ו/או אישיות משפטית אחרת שיש לה עניין בפעולה כזו או בלעדיו ובדרך כלל לעשות גם את המעשים ופעולות שהייתי/נו צריך/ים לעשותם אילו הייתי/נו צריך/ים לעשותם אילו הייתי פעל/ים או נוכח/ים בעצמי/נו.

9. לפעול ולעשות כל פעולה ומעשה ולחתום על כל חוזה, הסכם, אישור, הצהרה, התחייבות, מפה, תשריט, בקשה ו/או תכנית לבנייה ו/או לתוספת בניה, תקנון, תיקון לתקנון, ובכלל על כל תעודה ומסמך הדרוש לביצוע המעשים והפעולות שצוינו בייפוי הכוח והרשאה זה ו/או לפעול או לחתום על כל הנ"ל בבת אחת או מזמן לזמן לחוד ו/או ביחד עם כל אדם, חברה, בנק אגודה ו/או אישיות משפטית אחרת שיש לה עניין בפעולה כזו או בלעדיו ובדרך כלל לעשות גם את המעשים ופעולות שהייתי/נו צריך/ים לעשותם אילו הייתי/נו צריך/ים לעשותם אילו הייתי פעל/ים או נוכח/ים בעצמי/נו.

10. לפעול ולעשות כל פעולה ומעשה ולחתום על כל חוזה, הסכם, אישור, הצהרה, התחייבות, מפה, תשריט, בקשה ו/או תכנית לבנייה ו/או לתוספת בניה, תקנון, תיקון לתקנון, ובכלל על כל תעודה ומסמך הדרוש לביצוע המעשים והפעולות שצוינו בייפוי הכוח והרשאה זה ו/או לפעול או לחתום על כל הנ"ל בבת אחת או מזמן לזמן לחוד ו/או ביחד עם כל אדם, חברה, בנק אגודה ו/או אישיות משפטית אחרת שיש לה עניין בפעולה כזו או בלעדיו ובדרך כלל לעשות גם את המעשים ופעולות שהייתי/נו צריך/ים לעשותם אילו הייתי/נו צריך/ים לעשותם אילו הייתי פעל/ים או נוכח/ים בעצמי/נו.

11. לפעול ולעשות כל פעולה ומעשה ולחתום על כל חוזה, הסכם, אישור, הצהרה, התחייבות, מפה, תשריט, בקשה ו/או תכנית לבנייה ו/או לתוספת בניה, תקנון, תיקון לתקנון, ובכלל על כל תעודה ומסמך הדרוש לביצוע המעשים והפעולות שצוינו בייפוי הכוח והרשאה זה ו/או לפעול או לחתום על כל הנ"ל בבת אחת או מזמן לזמן לחוד ו/או ביחד עם כל אדם, חברה, בנק אגודה ו/או אישיות משפטית אחרת שיש לה עניין בפעולה כזו או בלעדיו ובדרך כלל לעשות גם את המעשים ופעולות שהייתי/נו צריך/ים לעשותם אילו הייתי/נו צריך/ים לעשותם אילו הייתי פעל/ים או נוכח/ים בעצמי/נו.

12. לשלם בשמי ובמקומי, ועל חשבוני את כל התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות, והחיטלים למיניהם החלים עלי ו/או על הנכס ושידרשו לצורך השגת כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרש כדין לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות בייפוי הכח וההרשאה הנוכחיים.

13. לחתום בשמי/נו ובמקומי/נו על כתב התחייבות להימנע מהעברת זכויות לנתין זר ללא קבלת אישור רשות מקרקעי ישראל.

14. מדי פעם בפעם להעביר ייפוי כוח והרשאה זה כולו או מקצתו, לאחר או אחרים.

15. לבטל ו/או לתקן כל העברה שנעשתה כנ"ל ולהעבירה מחדש, למנות עורך דין או עורכי דין או מורשה/ים אחר/ים ולפטר/ם בכל עת ולנות אחר או אחרים במקומו/ם לפי ראות עיניו/הם של מורש/נו הנ"ל.

16. כל מה שיעשה/ו מורשנו/נו הנ"ל או כל מה שיגרום/ו בכל הנוגע לייפוי כוח הרשאה זה יחייב/ו אותי/נו ואת יורשי/נו ואת כל הבאים בכוחי/נו והריני/ו מסכים/מים מראש לכל מעשיו/הם של מורש/נו הנ"ל שיעשה/ו ובתוקף ייפוי כוח והרשאה הנוכחי .

17. ייפוי כוח והרשאה זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אני/ו רשאי/ים לבטלו/ם ו/או לשנותו/ם באיזה אופן שהוא הואיל ובו קשורות הזכויות של לשכת רשום המקרקעין ו/או מדינת ישראל ו/או קק"ל ו/או רשות הפיתוח ו/או רשות מקרקעין ישראל ו/או בנק לאומי לישראל בע"מ ו/או בנק מזרחי טפחות בע"מ ו/או הבנק הבינלאומי הראשון למשכנתאות בע"מ ו/או בנק הפועלים בע"מ ו/או בנק ירושלים לפיתוח ומשכנתאות בע"מ ו/או בנק דיסקונט לישראל בע"מ ו/או בנק כרמל למשכנתאות בע"מ ו/או בנק אדנים למשכנתאות והלוואות בע"מ ו/או בנק עצמאות למשכנתאות ופיתוח בע"מ ו/או של בנקים ו/או של מלווים אחרים, והנני/ו מצהיר/ים בזה כי אני/ו מוותר/ים בזה ויתור גמור ומוחלט על כל זכותי/נו לעשות בעצמי/נו, או על ידי מישהו אחר, מלבד מורשי/נו הנ"ל את כל המעשים והפעולות הנזכרות בייפוי כוח והרשאה זה, או את חלקם.

18. במקרה ואני/ו ארצה/נרצה לעשות פעולות אלה בעצמי/נו או על ידי מישהו אחר – מלבד מורש/נו על פי ייפוי כוח זה – יהיו מורשי/נו רשאים למנוע בעדי/נו או בעד הבאים בשמי/נו מלעשות זאת, וכן לבטל כל פעולה שבוצעה על ידי/נו.

19. למחוק הערת אזהרה שנרשמה על שמי ו/או לטובתי על המקרקעין ו/או על חלק מהן ו/או על הנכסים ו/או בגינם.

20. ייפוי כוח והרשאה זה הוא מיוחד (פרטי) ומתייחס אך ורק לנכסים הנמצאים או שימצאו בנכס כמפרט בסעיף 1 לעיל או מספרי גוש ו/או חלקות אחרים, אם יינתנו למגרשים אלה בעקבות פרצלציה, בין שנכסים אלה נרשמו כבר בפנקסי המקרקעין ו/או בפנקסי הבתים המשותפים ובין שנכסים אלה ייווצרו וירשמו כאמור כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או תיקון ו/או הפרדה ו/או חלוקה ו/או צו רישום בית משותף ו/או צו לתיקון רישום בית משותף ו/או כתוצאה מכל פעולה אחרת.

21. ייפוי כוח זה יישאר בתקפו המלא עד להוצאתו מהכוח אל הפועל ויחייב גם את יורשי/נו, אפוטרופסי/נו, מנהל עזבוני/נו, וכל הבאים במקומי/נו.

הריני מאמתת את חתימת מרשי הנ"ל

יונת שיפמן אוחיון, עו"ד

נספח ה'

הוראות חוק הבטחת השקעות בעניין כספי הרוכש

לכבוד
_____ ת.ז. _____
_____ ת.ז. _____

ג.א.נ.,

הנדון: הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעתם של רכושי דירות), תשל"ה 1974 בעניין הבטחת כספי הקונה

בהתאם להוראות סעיף 2א1 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה 1974 (להלן: "**חוק הבטחת השקעות**") הננו לפרט בפניכם, בתמצית, את זכויות הקונה על פי חוק הבטחת השקעות להבטחת כספי רכישת יחידת דיור והדרכים שנקבעו לפי החוק הנ"ל לעניין זה:

1. על פי חוק הבטחת השקעות, לא יקבל מוכר, מקונה, על חשבון מחיר יחידת הדיור (משמע, כל סכום שהקונה התחייב לשלם למוכר בחוזה המכר בקשר לרכישת יחידת דיור), סכום העולה על שבעה אחוזים מהמחיר, אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר שייחתם בין המוכר לקונה ביחס ליחידת דיור:

1.1. מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון תמורת יחידת הדיור, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת ביחידת דיור כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שחוטל על יחידת דיור או על הקרקע שעליה היא נבנית צו הקפאת הליכים, או מחמת צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמור, או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את ההחזקה ביחידת דיור, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה; שר הבינוי והשיכון, בהסכמת המפקח, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות הבנקאית;

1.2. ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסים (ביטוח), התשמ"א-1981, שאישר לעניין זה המפקח על הביטוח, להבטחת החזקתם של כל הכספים כאמור בפסקה (1) והקונה צוין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח;

1.3. שעבד את יחידת הדיור, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתא ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך שר הבינוי והשיכון, להבטחת החזרת כל הכספים כאמור בפסקה (1);

1.4. רשם לגבי יחידת הדיור, או לגבי חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת יחידת הדיור 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;

1.5. העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת ביחידת דיור, או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, כשיחידת הדיור או הקרקע נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.

2. הריני להודיעכם כי הבטוחה שתימסר לקונה ברכישת הדירה תהיה על פי סעיף 1.1 או על פי סעיף 1.2 לחוק הבטחת השקעות.

בכבוד רב
א.נ בונים בעמק בע"מ

<u>אישור</u>

אנו מאשרים כי כל האמור לעיל הודע לנו על ידכם במועד חתימת הסכם הרכישה וכי זכויותינו על פי הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974 (להלן: "**חוק הבטחת השקעות**") והדרכים שנקבעו ברוחק הבטחת השקעות לחבטחות חכספים שישולמו על ידינו בגין רכישת יחידת חדיור ידועות וברורות לנו היטב.

כן הננו מאשרים כי לאור הוראות הסכם הרכישה, חבטוחה שתימסר לנו הינה על פי סעיף 2 (1) או על פי סעיף 2(2) לחוק. , מבלי לגרוע מזכויות החברה להחליף את הבטוחה בבטוחה אחרת מאותו סוג לפי הוראות החוק ו/או לבטל את הבטוחה לכשיתקיימו התנאים לכך על פי הוראות החוק.

ולראיה באנו היום על החתום:

_____	_____
הקונה	החברה

<u>אישור</u>

הריני מאשר חתימת הנ"ל בפני ביום _____

_____
, עו"ד

נספח ו'

כתב התחייבות מיום _____ שנחתם בעמולה

אני (אנו) מתחייב(ים) כי הקניית זכויות במקרקעין, כהגדרתן להלן, לזר כהגדרתו להלן, תהיה מותנית באישור יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל, על פי המלצת ועדת המשנה של מועצת מקרקעי ישראל.
אני (אנו) נמנע מהעברת זכויות לנתין זר מבלי שנקבל אישור כאמור.

במעמד רישום הזכויות ובהקניית זכויות במקרקעין בעתיד או התחייבות להקניה כאמור, מידי או מידי אדם אחר שיהיה בעל זכויות במקרקעין תירשם, הערה לפיה העברת הזכויות במקרקעין, כולן או מקצתן, לנתין זר, טעונה אישור, מראש ובכתב, של יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל, כאמור לעיל.

אני (אנו) מתחייב/ים להתנות כל העברת זכויות בהתחייבות הנעברים שלא להעביר לזר ללא אישור כאמור וכן בהסכמת הנעברים להתנות כל העברה מצדם בקבלת הסכמה זהה ממי שאלינו יעבירו את זכויותיהם.
הודע לי כי במקרים בהם מקבלי הזכויות יהיו תאגיד או מי שאינם נושאי תעודות זהות ישראלית תידרש בדיקת רשות מקרקעי ישראל קודם להעברת הזכויות.

לעניין זה:

"זכויות במקרקעין" – בעלות, או שכירות לתקופה העולה על חמש שנים או שיש עמה ברירה להאריך את תקופתה – לתקופה כולל העולה על חמש שנים, בין שבין ובין שביושר, לרבות הרשאה להשתמש במקרקעין שניתן לראות בה מבחינת תוכנה בעלות או שכירות לתקופה כאמור; לרבות
1) זכות על פי התחייבות להקנות עלות או שכירות לתקופה כאמור ברישא.
2) זכות באיגוד מקרקעין שהוא בעל זכויות במקרקעין. לעניין זה – "איגוד במקרקעין", "זכות באיגוד" - כמשמעותם בחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה, ורכישה), התשכ"ג – 1963.

"זר" – מי שאינו אחד מאלה:

(א) אזרח ישראלי ו/או תושב ישראל;
(ב) עולה לפי חוק השבות, התש"י-1950, שלא מסר הצהרה לפי סעיף 2 לחוק האזרחות, התשי"ב-1952;
(ג) זכאי לאשרת עולה או לתעודת עולה לפי חוק השבות, התש"י-1950, שקיבל במקומה אשרה ורשיון לישיבת ארעי כעולה בכוח חוק הכניסה לישראל, התשי"ב-1952.
(ד) תאגיד שהשליטה עליו בידי יחיד שהינו אחד מאלה המנויים בפסקאות (א)-(ג) לעיל או בידי יותר מיחיד אחד כאמור.

מי שפועל בשביל יחיד או תאגיד כאמור בס"ק (א)-(ד)

בפסקה זו "השליטה" – החזקה – במישרין או בעקיפין, על ידי אדם או תאגיד אחד או על ידי יותר מאדם או מתאגיד אחד- ב- 50% או יותר מן הערך הנקוב של תון המניות המוצא של התאגיד או במחצית או יותר מכוח ההצבעה שבתאגיד או בזכות למנות, במישרין או בעקיפין, מחצית או יתר מהמנהלים של התאגיד.

שם _____	ת.ז. _____	חתימה _____
שם _____	ת.ז. _____	חתימה _____

המאשר:

אני החתום מטה מאשר כי זיהיתי את הקונה הנ"ל לפי מסמכי הזיהוי שהוצגו בפני וכי הקונה חתם על חוזה זה בנוכחותי.

_____
עו"ד,

כתב התחייבות – חסר דירה רכוש דירה מחיר למשתכן- נספח ט 1

אני/אנו החתומים מטה: _____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט מחיר למשתכן בנהריה (להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכר: א.נ בונים בעמק בע"מ ח.פ 515339737 .

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז (מס' חי/ 356/2016) בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות הכללים המתייחסים לרוכש הדירה.

לפיכך, מוסכם עלי/נו כי רכישת הדירה על ידי/נו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

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

כמו-כן, חתמנו על תצהיר – " חסר קרקע ביעוד מגורים "בדבר זכות בעלות/חכירה בנוסח המצ"ב (נספח ח' המכרז)

ב. אני/אנו מתחייב/ים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים מיום ההגרלה, לפי המוקדם.
כמו –כן, אני/אנו מתחייב/יום שלא לחתום, לפני תום 5 או 7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 5 או 7 השנים הנ"ל.

2. התחייבות זו וזכויות משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל, כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר למשתכן על ידי בנק שיעניקו לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירת מחיר למשתכן, בנסיבות של אי פירעון ההלוואה על ידנו לבנק.

3.

א. הנני/נו מבקש/ים ומסכים/ים כי לטובת משרד ו/או מדינת ישראל, תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום מקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירת מחיר למשתכן, על פי כתב התחייבותי/נו זו.

ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותיי/התחייבויותינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 250,000 ₪ למשרד הבינוי.

_____ _____

שם: שם:

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיע בפני, עו"ד יונת שיפמן אוחיון מרחוב החשמל 5 בעפולה _____ ת"ז _____ ו- _____ ת.ז _____ שזוהה/ו באמצעות תעודות זהות ולאחר שהוזהר/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישר/ו את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

_____

יונת שיפמן אוחיון, עו"ד

תצהיר – חסר קרקע ביעוד מגורים (חסר דיור)

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 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/ו מצהיר/ים כי ככול ויהיה/יו בידי/נו ו/או בתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על ההסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן, אדווח זאת למשב"ש, ולא אחשב/נחשב 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 הורי/ת) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 22 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 יונת שיפמן אוחיון עו"ד, מאשרת בזה כי ביום _____ הופיע בפני מר/גב/ _____ ת.ז _____ המוכר/ת לי באופן אישי, ולאחר שהזהרתי/ה אותו/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

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

כתב התחייבות – משפר דיור רכוש דירה מחיר למשתכן- נספח ט'2

אני/אנו החתומים מטה: _____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

חתמת/נו על "יחוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט מחיר למשתכן בנחריה (להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכר: א.נ בונים בעמק בע"מ ח.פ 515339737 .

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז (מס' חי/ 356/2016) בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות הכללים המתייחסים לרוכש הדירה.

לפיכך, מוסכם עלי/נו כי רכישת הדירה על ידי/נו תהא כפופה למילוי התנאים והחתחייבויות המפורטות להלן:

1.

א. אני/אנו מצהיר/ים כי אני/אנו "משפר/י דיור" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיק/ים באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן.

כמו-כן, חתמנו על תצהיר-"יחסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב (נספח ט' לחוברת המכרז)

ב. אני/אנו מתחייב/ים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים מיום ההגרלה, לפי המוקדם.
כמו –כן, אני/אנו מתחייב/יום שלא לחתום, לפני תום 5 או 7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 5 או 7 השנים הנ"ל.

2. התחייבות זו וזכויות משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל, כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר למשתכן על ידי בנק שיעניקו לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירת מחיר למשתכן, בנסיבות של אי פירעון ההלוואה על ידנו לבנק.

3.

א. הנני/נו מבקש/ים ומסכים/ים כי לטובת משרד ו/או מדינת ישראל, תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום מקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירת מחיר למשתכן, על פי כתב התחייבותי/נו זו.

ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותיי/התחייבויותינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 250,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון.

_____ _____

שם: שם:

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיע בפני, עו"ד יונת שיפמן אוחיון מרחוב החשמל 5 בעפולה _____ ת"ז _____ ו- _____ ת.ז _____ שזוהה/ו באמצעות תעודות זהות ולאחר שהוזהר/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יחיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישר/ו את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

_____

יונת שיפמן אוחיון, עו"

תצהיר – חסר קרקע ביעוד מגורים (משפר דיור)– נספח ט' 2

הריני/ו מצהיר/ים, כי אין לי/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידינו ("**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 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.

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 חגשת חבקשה להנפקת תעודת זכאות של חסר דירה.
- הורה עצמאי (חד הורי/ת) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 22 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 יונת שיפמן אוחיון עו"ד, מאשרת בזה כי ביום _____ הופיע בפני מר/גב/ _____ ת.ז _____ המוכר/ת לי באופן אישי, ולאחר שהזהרתי/ה אותו/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

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

נספח ח' להסכם המכר

תאריך: _____

לכבוד
יסודות ב' נדל"ן ופתוח שותפות מוגבלת (להלן: "השותפות")
רחוב בר-כוכבא 23
בני-ברק

לכבוד
איילון חברה לביטוח בע"מ
(להלן: "החברה")
רחוב _____
רמת-גן

לבקשת **א.נ. בונים בעמק בע"מ** (להלן: "**המוכר**") ובהמשך להסכם הרכישה אשר נחתם בינינו לבין המוכר בקשר עם יחידת דיור בת ___ חדרים בפרוייקט _____ הנבנה על המקרקעין **הידועים כמתחם מס' 47552 על פי המתואר במסמכי המכרז המצויים בגוש 19592 חלקות (בחלק) 88, 89 ו- 129, מגרשים מס' 155 ו- 156 על פי תוכנית מס' ג/נה/מק/124 ו- ג/12877, וכן כל תוכנית אחרת שתבוא במקומה ו/או בנוסף לה בשטח של 6,303 מ"ר ("המגרש"), שכונת צפון מזרחי קטע צפוני בנהריה, תיק רשות מקרקעי ישראל מס' 32624321א'** (להלן: "**המקרקעין**") (להלן: "**הפרויקט**"), (להלן: "**יחידת הדיור**", "**המקרקעין**", "**הפרוייקט**" ו- "**הסכם הרכישה**" בהתאמה) הרינו מאשרים ומצהירים בזאת כדלקמן:

1. הודע לנו כי המוכר יצר לטובתכם משכנתא, שעבודים קבועים ושעבודים צפים על כל זכויותיו מכל מין ו/או סוג שהוא בפרוייקט ו/או במקרקעין (להלן: "**השעבודים**").

2. כל עוד לא הסרתם את השעבודים ו/או כל עוד לא אשרתם בכתב כי זכויותינו בגין יחידת הדיור משוחררות מהשעבודים, השעבודים יהיו עדיפים על זכויותינו אנו בגין יחידת הדיור ובגין המקרקעין ואתם תהיו רשאים לממש את השעבודים לגבי המקרקעין (כולל יחידת הדיור) ללא כל סייג או מגבלה הנובעים מהתחייבות כלשהי של הקבלן כלפינו. במקרה של מימוש כאמור תהיו אתם (וכל כונס נכסים שיבצע את המימוש) רשאים למכור את המקרקעין (כולל יחידת הדיור) כשהם נקיים מכל זכות לטובתנו.

3. אם - במקרה של תפיסת הפרוייקט על ידכם (או על ידי כונס נכסים) - אתם (או כונס הנכסים) תבחרו (בהודעה בכתב שתימסר לנו על כך) לקיים את הסכם הרכישה, אנו נסכים במקרה כזה לארכת סבירה בנסיבות העניין, שלא תפחת מ-6 (ששה) חודשים, להשלמת בניית יחידת הדיור מעבר למועדים הנקובים בחוזה המכר ואנו נשלם במקרה כזה לכם או לפקודתכם את כל יתרת הכספים שיגיעו מאתנו על חשבון מחיר יחידת הדיור כשהם צמודים במלואם עד מועד תשלומם בפועל, לפי שיעור עלייתו של המדד (כהגדרתו בחוזה המכר) הידוע בעת תשלומם לעומת המדד הבסיסי האמור בחוזה המכר.

4. אנו מתחייבים לשלם את כל תשלומי התמורה אך ורק ישירות לחשבון הפרוייקט, שהינו חשבון מס' 673297 המתנהל על שם המוכר בבנק מזרחי טפחות בע"מ, סניף 461 (להלן: "**חשבון הפרוייקט**") ובאמצעות פנקס השוברים אשר נמסר לנו במעמד החתימה על הסכם הרכישה בלבד.

   הודע לנו כי תשלום אשר לא ישולם באמצעות שוברי התשלום, לא ייחשב כלפיכם כתשלום על חשבון רכישת יחידת הדיור על פי הסכם הרכישה, ולא תוצא בקשר עמו בטוחה על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974 (להלן: "**חוק המכר**") (להלן: "**הבטוחה**" או "**הבטוחות**"). עוד הובהר לנו כי תשלום באמצעות שובר תשלום מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכר כלפיכם להנפיק לטובתנו בטוחה על פי חוק המכר, בסכום השווה לסכום ששולם באמצעות שובר התשלום **בניכוי רכיב המע"מ של התשלום שמן העניין**.

5. הודע לנו כי, בהתאם להוראות חוק המכר, הבטוחות אינן מבטיחות את רכיב המע"מ הגלום במחיר יחידת הדיור ולפיכך הבטוחות שיונפקו לטובתנו יהיו בסכום השווה לסכום התשלום שישולם על ידינו, באמצעות שובר התשלום, על חשבון מחיר יחידת הדיור, בניכוי רכיב המע"מ של כל תשלום.

6. עוד, הודע לנו כי הבטוחות יונפקו אך ורק בגין סכומים המהווים חלק ממחיר יחידת הדיור – בניכוי רכיב המע"מ של כל סכום כאמור. לעניין זה יובהר כי מחיר היחידה אינו כולל שכר טרחת עורך דין, שינויים ותוספות, מיסים, פקדונות וכיוצ"ב.

7. הבטוחות שיוצאו לטובתנו בהתאם להוראות חוק המכר, מגלמות וממצות את כל אחריותכם כלפינו, בתנאים המפורטים בבטוחות, ואנו מוותרים בזה על כל זכות לדרוש מכם תשלומים ו/או כספים נוספים מעבר לאלה שמובטחים באמצעות הבטוחות.

8. הודע לנו כי תסכימו להחריג את יחידת הדיור מתחולת השעבודים לטובתכם, וזאת לאחר סיום בניית יחידת הדיור, קבלת האישורים הנדרשים לאכלוס יחידת הדיור, תשלום מלוא התמורה על פי הסכם הרכישה לחשבון הפרוייקט באמצעות פנקס השוברים, מסירת החזקה ביחידת הדיור והחזרת כל הבטוחות על פי חוק המכר לאחר שהתקיימו כל התנאים לפקיעתן מבלי שהחברה נדרשה לשלם על פיהן סכומים כלשהם (להלן: "**תנאי ההחרגה**").

9. אנו מתחייבים לא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותינו ביחידת הדיור אלא לאחר שיירשמו השעבודים לטובתכם, ואולם הודע לנו כי בכל מקרה זכויותיכם על פי השעבודים עדיפות על זכויותינו ביחידת הדיור, וזאת כל עוד לא התמלאו תנאי ההחרגה. עוד אנו מתחייבים כי רישום הערת אזהרה כאמור לא יקנה לנו כל זכות להתנגד למימוש זכויותיכם על פי השעבודים ו/או על פי ההסכמים ביניכם לבין המוכר.

10. הודע לנו כי כי החל מיום חתימתנו על מסמך זה כל שינוי ו/או תוספות מהותיות להסכם הרכישה יהיו טעונים הסכמתכם מראש ובכתב, וללא הסכמה כאמור לא יחיה להם כל תוקף גם בינינו לבין המוכר.

11. בכל מקרה שבו נבקש לבטל את הסכם הרכישה אנו ניתן לכם הודעה בכתב על-כך, לפחות 30 ימים מראש.

12. אנו לא נעביר ולא נמחה את זכויותינו לפי חוזה המכר בלא לקבל על-כך את הסכמתכם בכתב ומראש.

13. הודע לנו כי במידה שתשלמו לנו סכום כלשהו בגין הבטוחות אשר יוצאו לטובתנו, יועברו לטובתכם ו/או לטובת צד שלישי עליו תחליטו לפי שיקול דעתכם כל הזכויות, מכל מן וסוג שהוא, שישנן או שיהיו לנו בפרוייקט וביחידת הדיור מבלי שיהא עליכם לקבל הסכמה נוספת על כך מאיתנו ו/או מהמוכר.

14. הודע לנו כי אתם ו/או המוכר על פי דרישתכם, תהיו רשאים בכל עת להחליף כל בטוחה אשר תינתן לטובתנו בבטוחה מתאימה אחרת, לרבות בדרך של הפניה לתחימה על חוזה חכירה עם מינהל מקרקעי ישראל ו/או רישום הערת אזהרה על פי סעיף 126 לחוק המקרקעין התשכ"ט-1969, והכל כאמור ובכפוף להוראות חוק המכר.

15. הודע לנו כי הנכם רשאים, אך לא חייבים, לחתום בשמנו ועבורנו על כל מסמך ובפני כל רשות לשם רישום זכויותינו ביחידת הדיור לרבות בלשכת רישום המקרקעין, ולפיכך ייפוי הכוח אותו תתמנו לטובת המוכר כחלק מהסכם הרכישה ישמש גם לייפוי כוחכם, בין השאר לפעול על פי האמור במסמך זה, ומבלי שהדבר יטיל עליכם חובה לפעול כאמור ומבלי שיהיה בו מלגרוע מכל ייפוי כוח אחר אשר נתנו ו/או ניתן לכם.

16. הודע לנו כי כל הסכם ו/או התקשרות שבין המוכר לביניכם, בין אם קיימים ובין אם עתידיים, לרבות הוראותיהם השונות, אינם בגדר "חוזה לטובת אדם שלישי", כמשמעותו בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973 ו/או בכל דין אחר, ועל כן אינם מקנים לנו זכויות מסוג כלשהו כלפיכם. כמו כן, הודע לנו כי אין לכם כל התחייבות ו/או אחריות מסוג כלשהו, ישירה ו/או עקיפה, כלפינו, לרבות בקשר לפרוייקט ו/או בקשר ליחידת הדיור, ולמעט על פי הבטוחות שיונפקו לטובתנו כאמור. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל מובהר כי אין במסמך זה ו/או במסמכים אחרים הקשורים לפרוייקט כדי להטיל עליכם אחריות ו/או מחויבות כלשהי כלפינו לגבי השימוש בכספים, מימון הפרוייקט, טיבו, קצב התקדמותו, אופן ניהולו ו/או עמידתו בתנאים הנדרשים על ידי כל גוף ו/או רשות שהיא.

17. כמו כן הודע לנו כי הפיקוח על הפרוייקט מטעמכם נעשה אך ורק לשימושכם הבלעדי, לצרכי הבטחת ההשקעה שלכם בפרוייקט, ואין בו כדי לחייב אתכם, במישרין או בעקיפין, לודא שהכספים המופקדים בחשבון הפרוייקט משוחררים לפי קצב התקדמות שלבי הבניה בפרוייקט או מוקצים לבניית הפרוייקט. לפיכך הודע לנו כי הנכם מסירים מעליכם כל אחריות להסתמכות שיכולה לנבוע אצלנו כתוצאה מקיום מנגנון הפיקוח, ככל שתיווצר אצלנו הסתמכות כאמור.

הובהר והוסבר לנו כי אם ובמידה שאנו מעוניינים בפיקוח ו/או במנגנוני הגנה כלשהם לכספינו, עלינו להסדיר זאת במישרין מול המוכר, ובכל מקרה אתם לא תהיו אחראים כלפינו מעבר לאחריותכם על פי הבטוחות שתנפיקו לטובתנו.

18. הודע לנו כי ממועד חתימתנו על מסמך זה יהווה מסמך זה והתחייבויותינו על פיו חלק בלתי נפרד מהסכם הרכישה אשר נערך בינינו לבין המוכר והפרת התחייבויותינו על פי מסמך זה תהווה לכל דבר ועניין הפרת התחייבויותינו על פי הסכם הרכישה על כל התוצאות הנובעות מכך.

19. הודע לנו כי לא נוכל לחזור בנו מהתחייבויותינו על פי מסמך זה, תואיל וזכויותיכם תלויות בו.

20. בכל מקרה של סתירה בין הוראות מסמך זה להוראות הסכם הרכישה יחולו ויגברו הוראות מסמך זה.

21. סמכות השיפוט בכל הנוגע ליחידת הדיור, לחוזה המכר, למסמך זה ולנובע מהם - בין במישרין ובין בעקיפין – תיקבע על פי תקנות סדר הדין האזרחי.יחול הדין הישראלי ותהיה סמכות שיפוט ייחודית לבתי-המשפט של מדינת ישראל שבתל-אביב.

בכבוד רב,

שם הרוכש:_____ **ת.ז.**_____ **חתימה:**_____

שם הרוכש:_____ **ת.ז.**_____ **חתימה:**_____

תום לב שעומדות לו לפי כל דין. לרבות בגין תוקף חוזי מצגים ופרסומים במצבים בהם החוזה או נספחיו לא כללו מידע מספק בדבר פרטי הדירה.

22.1. כל איחור, ויתור, ארכה, הנחה, או שינוי בקשר לתנאי כלשהו מתנאי הסכם זה על נספחיו על ידי מי מהצדדים, לא יהיו בני תוקף אלא אם יעשו בכתב ויחתמו כדין על ידי מורשי חתימה.

22.2. כל הוראה או הסכמה בכתב שתינתן ע"י מי מיחידי הקונה תחייב את יחידי הקונה ביחד ולחוד גם אם ניתנה ללא הרשאה מצד כל יחידי הקונה. מובהר כי במקרה של ביטול ההסכם, יותמו כל יחידי הקונה.

22.3. הסכם זה יכנס לתוקפו רק לאחר חתימת כל הצדדים.

22.4. כל איחור על ידי צד בשימוש בזכויותיו – לא ייחשב כויתור וחצד יהא רשאי וזכאי להשתמש בזכויותיו ו/או בכל חלק מהן, על פי הסכם זה ועל פי כל דין, בכל מועד שימצא לנכון.

22.5. לקונה לא תהיה זכות קיזוז כלפי המוכרת בגין כל דבר ועניין הנובע מהסכם זה ובכלל.

22.6. ייפוי הכוח שנתן הקונה למוכרת ישמש אך ורק לצורך ביצוע הוראות חוזה המכר, לרבות רישום זכותו של רוכש חדירה, רישום המשכנתא או רישום הערת אזהרה.

22.7. חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר למשתכן". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, לחגביל את זכותו של הרוכש לקיים מו"מ על החוזה, לחגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין או כדי להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.

23. <u>כתובות הצדדים</u>

23.1. כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה חינן כמפורט בכותרתו.

23.2. לאחר מסירת החזקה בממכר לידי הקונה תחא כתובתה, לכל דבר ועניין לצרכי הסכם זה, בממכר.

23.3. כל הודעה אשר תשלח על ידי צד אחד למשנהו בדואר רשום לכתובת הנזכרת לעיל, על פי העניין, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה לאחר 72 שעות מהמועד בו נשלחה בפקס לכתובת האמורה.

23.4. נמסרה ההודעה ביד – תחשב כזו כמתקבלת בעת מסירתה.

<u>ולראיה באו הצדדים על החתום</u>:

_____	_____
המוכרת	הקונים

<u>אישור</u>

אני/ו הח"מ מאשר בזה כי משרד עו"ד _____ הודיעו כי הם מייצגים את המוכרת בהסכם זה שהנני צד לו וכי אני רשאי להיות מיוצג על ידי עורך דין בעסקה של רכישת הנכס שביני לבין החברה.

הסכמתי מפורשות לכך שעורכי הדין הנ"ל יבצע עבורי את רישום הזכויות בנכס שרכשתי מהחברה ובהתאם לכך הסכמתי להשתתף בהוצאותיה המשפטיות והמנהליות של החברה בביצוע ההסכם שביני לבין החברה כאמור בהסכם הרכישה הנ"ל.

_____ _____

תמוכר הקונה