

נספח ג' 1 - כתב הוראות לנאמן

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____, שנת _____

בין: אפי קפיטל מגורים בע"מ, ח.פ. 515836369

מרחוב כנרת 5, בני ברק

טל': 03-6189001

(להלן: "החברה" ו/או "המוכר")

מצד אחד;

לבין: 1. _____ ת.ז. _____
2. _____ ת.ז. _____
מרח' _____
טל': _____
ד. אלקטרוני: _____

(כולם ביחד וכל אחד לחוד יקראו להלן: "הקונה" ו/או "הרוכש")

מצד שני;

לכבוד

פ.ו.מ.כ. נאמנות בע"מ בנאמנות עבור אפי קפיטל מגורים ("הנאמן")

אצל פירט וילנסקי מזרחי כנעני – עו"ד

מרכז עזריאלי 1, המגדל העגול, קומה 35

תל אביב

א.ג.נ.,

הנדון: כתב אישור והוראות בלתי חוזרות

הואיל וביום _____ נחתם הסכם מכר, על נספחיו, בין אפי קפיטל מגורים בע"מ, ח.פ. 515836369 (להלן: "המוכר") לבין _____, ת.ז. _____, בקשר עם רכישת הזכויות ביחידה כהגדרתה בהסכם המכר (להלן – "הסכם המכר" ו-"היחידה", בהתאמה);

והואיל: ובהתאם לאמור בהסכם המכר הסכימו הצדדים כי ככל שבמועד חתימת הסכם המכר טרם הונפק פנקס שוברים עבור היחידה על ידי הבנק המלווה, כי אז, במעמד חתימת הסכם המכר יפקיד הקונה את "התשלום הראשון" בידי "הנאמן", כהגדרת מונחים אלה בנספח ג' להסכם המכר באמצעות המחאה בנקאית;

והואיל: והצדדים להסכם המכר מעוניינים להפקיד את התשלום הראשון בידי הנאמן, ולהחיל לגביו את ההוראות המפורטות להלן, זאת כמפורט בכתב הוראות זה;

לפיכך, הננו מורים לכם בזאת, באופן בלתי חוזר, כדלקמן:

1. להפקיד את התשלום הראשון שהקונה יפקיד בידכם, בחשבון נאמנות פ.ו.מ.כ. נאמנות בע"מ בנאמנות עבור אפי קפיטל מגורים בע"מ (להלן-"חשבון הנאמנות").
2. זכויות החתימה בחשבון הנאמנות תהיינה אך ורק לכם.
3. להעביר את מלוא התשלום הראשון באופן ובמועדים כדלקמן:

3.1 ככל שתקבלו מהמוכר הודעה בכתב כי נתקבל בידי המוכר שוברי תשלום כהגדרתם בהסכם המכר, הרי שאנו מורים לכם להעביר את התשלום הראשון באמצעות שוברי התשלום שיונפקו ע"י הבנק המלווה לחשבון הליווי של הפרויקט כהגדרתו בהסכם המכר בנספח ג', ובניכוי עמלות בנקאיות לרבות עמלת העברה והוצאות ניהול חשבון הנאמנות.

3.2 ככל שהקונה או המוכר יודיעו לכם בכתב על ביטול הסכם המכר בהתאם להוראות נספח יג', וטרם הועברו כספי התשלום הראשון, באופן כמפורט בס"ק 3.1 לעיל, הרי שאנו מורים לכם להשיב לקונה את מלוא התשלום הראשון (הסכום השקלי ששולם בפועל, ללא הפרשי הצמדה ו/או קנס) בניכוי עמלות בנקאיות לרבות בניכוי עמלת העברות והוצאות ניהול חשבון הנאמנות, לכל חשבון אשר יורה לכם הקונה בכתב, וזאת בתוך 30 ימים מיום שנחתום על כל המסמכים שיידרשו על ידכם לצורך ביטול הסכם המכר זה ו/או לצורך ביצוע ההעברה הנ"ל, ואשר יהיו תחומים על ידי הצדדים ומאומתים כנדרש, לרבות לשם דיווח הביטול למשרדי מיסוי מקרקעין ו/או מחיקת כל הערה ו/או שעבוד ככל שנרשמו לטובת הקונה בגין הסכם המכר.

3.3 ככל שתקבלו הודעה בכתב מהמוכר שהקונה הפר הפרה יסודית של הסכם המכר וכי הקונה לא תיקן את ההפרה בתוך 14 יום ממועד קבלת התראה בכתב על כך, בדואר רשום, ובשל כך ביטל המוכר את ההסכם המכר, הרי שככל שטרם הועברו כספי התשלום הראשון, באופן כמפורט בס"ק 3.1 לעיל, אנו מורים לכם לחלט לטובת

המוכר, את מלוא הכספים שבחשבון הנאמנות כחלק מסכום הפיצוי המוסכם, כהגדרתו בהסכם המכר, ללא צורך בהוכחת כל נזק ולהעבירם לחשבון המוכר בניכוי עמלת העברות ובניכוי הוצאות ניהול חשבון הנאמנות, ומבלי לגרוע מכל תרופה אחרת ו/או נוספת העומדת למוכרת על-פי כל דין, זאת בכפוף להמצאת הודעת המוכר בכתב לקונה ואליכם, בדבר הפרה וביטול הסכם המכר בגינה, והוראת המוכר בדבר חילוט הפיצוי כאמור.

3.4 מובהר בזאת שסעיפים 3.2-3.3 לעיל יחולו רק במקרה שבו טרם הועבר התשלום הראשון כאמור בסעיף 3.1 לעיל, שכן במקרה שהעברתם כאמור – יחולו הוראות הסכם המכר.

4. לא תהיה לנו כל טענה, תביעה או דרישה כלפיכם, בכל הנוגע לאופן שבו יושקעו הכספים שבחשבון הנאמנות בתנאי שהושקעו בהתאם להוראות הדין.

5. לא תהיו מחויבים לבצע כל פעולה המטילה עליכם חבות כספית, אלא אם כן, יובטח לשביעות רצונכם המלאה, כיסוי לאותה חבות כספית.

6. אתם תהיו רשאים לפעול, כפוף לכל דין וכפוף לתנאי כתב הוראות זה, על פי כל הוראה ו/או הודעה כתובה שתומה על-ידי המוכר או נחזית על-ידיכם כחתומה על ידי המוכר. כל הוראה ו/או הודעה כאמור (מקור או העתק) תחשב תקפה, ולא תהיו חייבים לבדוק את תקפותה ו/או את אמיתותה.

7. כל חיוב המוטל או שיוטל עליכם יהיה מוטל על המוכר, ואתם לא תישאו בכל חיוב כספי או אחר או בכל אחריות שהיא בקשר עם הכספים שבחשבון הנאמנות, או בכל חיוב או התחייבות של המוכר כלפי צד שלישי שהוא.

8. בכפוף לכך שתפעלו מתוך כוונה למילוי תפקידכם בתום לב, אתם ו/או מי מטעמכם לא תהיו אחראים לכל נזק אשר ייגרם בגין כל מעשה ו/או מחדל הקשור ו/או הנובע ממילוי תפקידכם כנאמן על פי כתב הוראות זה.

9. כפוף לאמור לעיל ולהלן, לא תהיו חייבים לבצע פעולה כל שהיא בכספים שבחשבון הנאמנות, אלא אם תידרשו לעשות כן באופן מפורש ובכתב, כפוף להוראותיו של כתב הוראות זה.

10. בכל עת שתידרשו, על-פי צו של בית-משפט או רשות אחרת, להעביר את הכספים שבחשבון הנאמנות או להימנע מלהעבירם, תפעלו בהתאם להוראות אלו, לאחר משלוח העתק מהן למוכר. לא תהיה עליכם כל חובה להתגונן בהליך משפטי שיוגש נגדכם עקב ו/או כתוצאה מביצוע תפקידכם על-פי כתב הוראות זה. אתם תפעלו להודיע למוכרת על כל תביעה ו/או דרישה שתגיע אליכם בקשר לתפקידכם כנאמן בהתאם לכתב הוראות זה.

11. המוכר מתחייב לשפותכם בגין כל נזק שייגרם לכם עקב ו/או כתוצאה מביצוע תפקידכם כנאמן, לרבות בגין הוצאות משפטיות. השיפוי יהיה כנגד דרישתכם הראשונה.

12. בכל מקרה שלדעתכם, קיים ספק לגבי פירושה הנכון של הוראה כלשהי בהסכם המכר, ככל שנוגעת להוראות שניתנו לכם ו/או בקשר לביצוע מעשה כל שהוא, במסגרת ההוראות שניתנו לכם בכתב הוראות זה, אתם רשאים לפנות לבית-המשפט המוסמך, לשם קבלת הוראות. במקרה בו תפעלו בהתאם להוראות בית המשפט כאמור, לא תוטל עליכם אחריות כל שהיא כלפי מי מאיתנו.

13. תפקידכם על פי כתב הוראות זה יסתיים עם העברת התשלום הראשון שבחשבון הנאמנות לחשבון הפרויקט בבנק או לחשבון החברה או לחשבון שיוורה לנו עליו הקונה, לפי העניין, והכל בהתאם לכתב הוראות זה.

14. הקונה מאשר כי הנאמן קשור לבי"כ המוכר והוא מסכים לכך.

בכבוד רב,

הקונה

המוכר

הקונה

נספח ד' - ייפוי כוח והרשאה בלתי חוזר
נוטריוני / לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"א-1961

אני/הח"מ: _____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

כולנו ביחד וכל אחד מאתנו לחוד, ממנים בזה ומייפים את כוחם של עוה"ד שלומי הלר ו/או תמר כנפי ו/או עדי גרופר ו/או נטאלי גריידי ו/או דור גרינברג ו/או כל עוה"ד אחר ממושרד פירט, וילנסקי, מזרחי, כנעני - עורכי דין, כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, להיות מורשינו ולפעול בשמנו ובמקומנו ועבורינו את הפעולות כדלקמן כולן או מקצתן, דהיינו:

1. לרכוש ולקבל בשמנו ו/או במקומנו את זכויות הבעלות ו/או זכויות חכירה לדורות ו/או זכויות אחרות ביחס למקרקעין הידועים כמגרש 306 בגוש 4724, חלקה 19 (בחלק), ברמלה (להלן: "המקרקעין"), ו/או כל גוש ו/או חלקה ו/או חלקת משנה אחרת שתיווצר עקב פעולות רישום ופרצלציה או כתוצאה מכל פעולה אחרת (יחידה מס' זמני: ___ בניין מס' זמני: ___) (להלן: "הנכס"), וכן למכור, להעביר, להשכיר את הנכס בבת אחת או מידי פעם בפעם וכולל כל חלקת משנה או חלקה הנובעת מרישום בית משותף, איחוד, חלוקה, הפרדה, פרצלציה, וכל פעולה רישומית אחרת שתידרש.
2. לרשום, לבטל רישום, לתקן רישום ולהוסיף לרישום הערות אזהרה וזיקות הנאה, בשמנו ובמקומנו, לרבות רישום הערות אזהרה לטובת צדדי ג', ומבלי לפגוע בכלליות האמור ליחד ו/או לבטל כל הערת אזהרה שנרשמה לטובתנו.
3. לחתום על כל מסמך עם רשות מקרקעי ישראל בקשר עם הנכס, לרבות חוזה חכירה ו/או שטרי שכירות ו/או ייחוד חכירות וכל מסמך בקשר עם כל שינוי ו/או תיקון במסמכים אלו ו/או ביטולם, וכן לחתום על כל מסמך בקשר עם שעבוד ו/או רישום משכנתא על הנכס, ובכלל זה לחתום על בקשה/ות למנהל מקרקעי ישראל להנפקת כתב/י התחייבות לרישום משכנתא ביחס לנכס ועל כל מסמך אחר שיידרש בקשר עם השעבוד ו/או המשכנתא, רישום, ביטולם, ייחודם וכל שינוי שיידרש בהם.
4. לזהות את הנכס ו/או את המקרקעין ו/או כל חלק מהם ו/או כל חלקה שתיווצר עקב פעולות איחוד וחלוקה ולייחד לכל אחד מאלה כל הערת אזהרה, משכנתא, ו/או שעבוד אשר ירשמו על חלק כלשהו של המקרקעין.
5. לבקש רישום, לרשום, לתקן, לחדש או לשנות רישום, לחתום ולהסכים בשמנו לרישום של כל סוגי הפעולות ו/או עסקאות ביחס לנכס ו/או למקרקעין, לרבות חלוקה, חליפין, איחוד, פיצול, הפקעה, הפרדה, ולרבות רישום הערות אזהרה ו/או ייחוד ו/או רישום זיקות הנאה, ו/או שעבודים למיניהם, רישום חכירות, רישום בתים משותפים על כל הכרוך בכך, רישום תקנון מוסכם, הצמדות למיניהן, וכן להסכים בשמנו לכל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מפעולות הרישום הנ"ל.
6. להופיע בשמנו ובמקומנו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד, ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו, לרבות בתי המשפט ובתי הדין למיניהם, הממונה ו/או המפקח על המרשם ו/או רשם המקרקעין ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות של רישום המקרקעין ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או הסדר קרקעות ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות בנין עיר למיניהן ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמנו ובמקומנו על הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, חוזים, הסכמים, תביעות, ויתורים, קבלות, תוכניות, מפות, עסקאות, שטרות פעולה ו/או רישום של מכר ו/או חכירה ו/או שטרי משכנתא ו/או שעבוד ו/או זיקות הנאה למיניהם, הסכמי שיתוף בין בעלי זכויות, תקנונים מוסכמים בין בעלי דירות בבית משותף וכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול של כל אחד מהמסמכים הנ"ל, ובדרך כלל לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בייפוי הכוח וההרשאה הנוכחי (לפי קביעת מורשי) והכל בין בשלמות ובין חלקים חלקים, בבת אחת או מזמן לזמן, לחוד ו/או ביחד ו/או בשותפות עם כל אדם, חברה, אגודה ו/או תאגיד משפטי אחר שיש להם ענין בפעולה או המעשה הנ"ל.
7. לתבוע חלוקה, פינוי, חזקה, החזרת חזקה, הסרת עיקול, וכל מיני זכויות ושינויים בנוגע לנכס, להתנגד לחלוקה, לפרצלציה, הפרדה, שומת מיסים וכל מיני תביעות או דרישות הנוגעות ברכוש הנ"ל, לוותר על שעבודים וכל מיני זכויות הנוגעות במקרקעין, להתפשר, לבוא לכל מיני הסכמים, בעניינים הנוגעים ברכוש הנ"ל.
8. מדי פעם בפעם לפדות, לתקן, לבטל, להעביר, להתחייב להעביר, להסכים להסרת כל משכנתא, שכירות, חכירה, שכירות משנה, חכירת משנה הרובצת או שתברוץ על הנכס או על המקרקעין, להסכים לעיכוב פעולות על המקרקעין ולבטל כל אחד מהאמורים לעיל.
9. לחתום על בקשות לרישום בית משותף על הנכס וכן לחתום על כל המסמכים שיידרשו בקשר לרישום הבית המשותף על הנכס, לרבות על תקנון במקום התקנון המצוי שבחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 (להלן: "התקנון"), לפי שקול דעתם הסביר של מיופי כוחי הנ"ל.
10. להסכים בשמנו ובמקומנו להצמדת כל חלק בבניין בו מצוי כל הנכס, בין אם הוא רכוש משותף ובין אם לאו, ליחידה כלשהי באותו בנין או מחוצה לו בכפוף להוראות חוק המקרקעין.

11. להוציא על חשבוננו את כל ההוצאות והמיסים הדרושות לפי ראות עיניכם ולהשיג את כל האישורים והתעודות והמסמכים הדרושים לשם ביצוע ההוצאות הכלולות בייפוי כוח זה.

12. מבלי לגרוע מכלליות כל האמור לעיל, הזכות תהיה בידי מורשי הנ"ל:

12.1 לאחוז בכל הפעולות על מנת שהבניין ו/או כל הבניינים ו/או חלקם המוקמים ו/או שיוקמו על המקרקעין, ירשמו כל אחד לחוד ו/או כולם ביחד כבית משותף ו/או בדרך של רישום חכירות ו/או בכל דרך אחרת באופן ובתנאים, כפי שימצאו מורשי לנכון.

12.2 להסכים בשמנו ובמקומנו כבעל הערת אזהרה ו/או כבעל זכויות בעלות ו/או כבעל זכויות חכירה ו/או כבעל כל זכות אחרת במקרקעין או בכל חלק מהם, הכל לפי העניין, לכל העברה מכל סוג ומין של זכויות במקרקעין, ולצורך כך לחתום בשמנו על כל כתב הסכמה, שטר עסקה, הצהרה, תעודה, בקשה, הסכם, מפות, תוכניות, התחייבויות וכל תעודה ו/או מסמך אחר שיידרש לפי שיקול דעת מורשי הנ"ל.

12.3 להסכים בשמנו ובמקומנו כבעל הערת אזהרה ו/או כבעל זכויות בעלות ו/או כבעל זכויות חכירה ו/או כבעל כל זכות אחרת במקרקעין או בכל חלק מהם לביצוע כל פעולה של איחוד ו/או חלוקה ו/או חלוקה חדשה של המקרקעין ו/או כל חלק מהם ו/או ביחד עם חלקות אחרות לביצוע כל פעולה של הפקעה ו/או הפרשה ו/או העברה של כל חלק במקרקעין לטובת רשויות מקומיות או כל גוף ו/או רשות אחרים, על פי כל הסכם ו/או התחייבות שלנו ו/או של כל צד ג' אחר ו/או עפ"י כל חיקוק ו/או תכנית בנין עיר ו/או הוראה של רשות מוסמכת, ולצורך כך לחתום בשמנו על כל כתב הסכמה, שטר עסקה, הצהרה, תעודה, בקשה, הסכם, מפות, תוכניות, התחייבויות וכל תעודה ו/או מסמך אחר שיידרש לפי שיקול דעת מורשי הנ"ל.

12.4 להסכים בשמנו ובמקומנו כבעל הערת אזהרה ו/או כבעל זכות בעלות ו/או בעל זכות חכירה ו/או כבעל כל זכות אחרת במקרקעין או בכל חלק מהם לביצוע כל פעולה של התקשרות ו/או מכר ו/או העברה ו/או חליפין ו/או שעבוד ו/או הקניית זכויות מכל מין וסוג, לרבות זיקות הנאה, שעבודים, הערות אזהרה ו/או הערות אחרות מכל מין וסוג עם ו/או לטובת כל גוף ו/או רשות מוסמכת לרבות, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, רשות העתיקות, רשויות מקומיות, ועדות לתכנון ולבניה, חברת החשמל לישראל בע"מ וכל גוף שיבוא במקומה, בזק בע"מ, וכל חברת תקשורת אחרת, ולצורך כך לחתום בשמנו על כל כתב הסכמה, שטר עסקה, הצהרה, תעודה, בקשה, הסכם, מפות, תוכניות, התחייבויות וכל תעודה ו/או מסמך אחר שיידרש לפי שיקול דעת מורשי הנ"ל.

12.5 להסכים בשמנו ובמקומנו כבעל הערת אזהרה ו/או בעל זכויות בעלות ו/או חכירה ו/או כל זכות אחרת במקרקעין לכל תיקון ו/או שינוי ו/או תוספת בכל שטר עסקה שאני כיום ו/או אהיה צד לו במישרין ו/או בעקיפין, וכן להסכים לכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול ו/או תוספת בצו הבתים המשותפים שירשם, אם ירשם, ביחס לבניין ו/או לפרויקט ו/או למקרקעין ו/או לכל חלק מהם ובכל צו מתוקן כאמור, ולצורך כך לחתום בשמנו על כל כתב הסכמה, שטר עסקה, הצהרה, תעודה, בקשה, הסכם, מפות, תוכניות, התחייבויות וכל תעודה ו/או מסמך אחר שיידרש לפי שיקול דעת מורשי הנ"ל.

12.6 להסכים בשמנו ובמקומנו כבעל יחידה בבית משותף, בין שרשום בפנקס הבתים המשותפים ובין אם לאו, לכל שינוי ו/או תוספת ו/או בניה ו/או הריסה וכל פעולה אחרת ו/או ברכוש המשותף ו/או בשטחים ציבוריים בבניין ו/או בפרויקט ו/או במקרקעין, ולצורך כך לחתום בשמנו על כל כתב הסכמה, שטר עסקה, הצהרה, תעודה, בקשה, הסכם, מפות, תוכניות, התחייבויות וכל תעודה ו/או מסמך אחר שיידרש לפי שיקול דעת מורשי הנ"ל.

12.7 להסכים בשמנו ובמקומנו כבעל הערת אזהרה ו/או כבעל זכות בעלות ו/או חכירה ו/או כל זכות אחרת במקרקעין לכל פעולה עפ"י דיני התכנון והבניה לרבות פעולות של שינוי תוכניות בנין ערים ו/או תוכניות מפורטות, פעולות רישוי הקלה ושימוש חורג וכל פעולה אחרת, ולצורך כך לחתום בשמנו על כל כתב הסכמה, שטר עסקה, הצהרה, תעודה, בקשה, הסכם, מפות, תוכניות, התחייבויות וכל תעודה ו/או מסמך אחר שיידרש לפי שיקול דעת מורשי הנ"ל.

12.8 לבקש ולהסכים בשמנו ובמקומנו כבעל הערות אזהרה ו/או בעל זכות חכירה ו/או בעלות ו/או כל זכות אחרת, לכל רישום ו/או תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול ו/או תוספת בתנאי חכירה ו/או בתנאי כל מסמך אחר שירשם בלשכת רישום המקרקעין לרבות תקנון בית משותף ו/או הסכמי ניהול המתייחסים לרכוש משותף ו/או לשטחים ציבוריים ו/או כל שטח אחר שאינו כלול בנכס, בבניין ו/או בפרויקט ו/או במקרקעין, ולצורך כך לחתום בשמנו על כל כתב הסכמה, שטר העסקה, הצהרה, תעודה, בקשה, הסכם, מפות, תוכניות, התחייבויות וכל תעודה ו/או מסמך אחר שיידרש לפי שיקול דעת מורשי הנ"ל.

12.9 לבקש ולהסכים ולחתום בשמנו על כל פעולת רישום ו/או תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול ו/או צמצום ו/או יחוד של הערות אזהרה ו/או זכויות בעלות ו/או זכויות חכירה ו/או זכויות אחרות שתרשמה לטובתי ו/או בשמנו על מנת שתשקפנה את זכויותי והתחייבויותי על פי החוזה והסכם השיתוף.

12.10 לבקש, לבצע ולהסכים בשמנו ובמקומנו לכל רישום ו/או תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול ו/או יחוד של כל שעבוד ו/או משכנתא הרשומה ו/או תרשם על הפרויקט ו/או המקרקעין ו/או הבניין ו/או הנכס, לרבות שעבודים ו/או משכנתאות שנעשו לבקשתנו ו/או לפקודתנו ולצורך כך לחתום על כל מסמך שיידרש לרבות כתבי הסכמה, שטרי משכנתא, שטרי תיקון וכל היוצא באלה.

- 13. מדי פעם בפעם להעביר הסמכויות לפי ייפוי כוח והרשאה זה, כולן או מקצתן לאחרים ולבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל ולהעבירן מחדש, למנות עורך דין או עורכי דין או מורשים אחרים ולפטורם בכל עת, למנות אחר או אחרים לפי ראות עיניו/הם של מורשי הנ"ל.
- 14. כל מעשה שיעשה מורשי הנ"ל או כל מה שיגרום בכל הנוגע לפעולות לפי ייפוי כוח והרשאה זה מחייב אותנו ואת יורשינו ואת כל הבאים מכוחנו והרינו מסכימים מראש לכל מעשיו של מורשי הנ"ל שיעשו בתוקף ייפוי כוח והרשאה זה. אנו משחררים בזאת את מורשי הנ"ל מכל אחריות כלפינו ו/או כלפי צדדים שלישיים כלשהם בקשר עם מעשיהם שנעשו מכוח או בקשר עם ייפוי כוח זה, לרבות, מבלי לפגוע בכלליות האמור, כל צד ג' שירכוש מאיתנו זכות כלשהיא בנכס.
- 15. ייפוי כוח והרשאה זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אנו רשאים לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא, הואיל וקשורות בו ותלויות בו הזכויות של **אפי קפיטל מגורים בע"מ, ח.פ. 515836369** (להלן: "החברה") ושל צדדים נוספים וייפוי כוח והרשאה זה ניתן, בין היתר, כדי לאפשר ביצוע התחייבויות החברה.
- 16. הננו מסכימים בזה כי מורשי הנ"ל וכל אחד מהם, רשאים לייצגנו לפי הרשאה זו וכן לייצג ולהופיע בשם וכמיופה החברה, בכל העניינים נשוא הרשאה זו.
- 17. ייפוי כוח זה יישאר בתוקף גם לאחר מותנו ויחייב את יורשינו ואת יורשי יורשינו והואיל ותלויים בו זכויות צד ג'.
- 18. בייפוי כוח זה - לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך, לפי המקרה.

ולראיה באנו על החתום:

_____ **הקונה**

_____ **הקונה**

אישור עו"ד

היום _____ לחודש _____ שנת _____

אני הח"מ _____ עו"ד, מאשר בזה כי מיופי הכח הנ"ל חתמו בפני ביום _____.

_____ **עו"ד, _____**

נספח ה' - כתב התחייבות כלפי הבנק המלווה

להסכם מיום _____ לחודש _____ שנת _____ (להלן: "ההסכם")

אפי קפיטל מגורים בע"מ, ח.פ. 515836369

מרחוב כנרת 5, בני ברק

טל': 03-6189001

(להלן: "החברה" ו/או "המוכר")

בין:

מצד אחד;

לבין:

1. _____ ת.ז. _____
2. _____ ת.ז. _____
מרח' _____
טל': _____
ד. אלקטרוני: _____

(כולם ביחד וכל אחד לחוד יקראו להלן: "הקונה" ו/או "הרוכש")

מצד שני;

- ידוע לרוכש כי לצורך הקמת פרויקט בניה (להלן: "הפרויקט") על המקרקעין ברמלה הידועים כמגרשים 306, הידועים כגוש 4724, חלקה 19 (בחלק), ברמלה (להלן: "המקרקעין"), מקבל תאגיד אפי קפיטל מגורים בע"מ, ח.פ. 515836369 (להלן: "המוכר") מבנק דיסקונט לישראל בע"מ (להלן: "הבנק") אשראי ושירותים בנקאים שונים, בכלל זה הפקת ערבויות על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה 1974 (להלן ביחד: "האשראי" ולהלן: "חוק המכר") וכי להבטחת האשראי יצר ו/או ייצור המוכר, לטובת הבנק שעבוד ו/או משכנתא על הפרויקט ועל המקרקעין (להלן: "השעבודים לטובת הבנק").
- ידוע לרוכש, כי היחידה/דירה במקרקעין שרכש מאת המוכר על פי חוזה רכישה מיום _____ (להלן: "היחידה"/"חוזה הרכישה") הינה חלק מן הפרויקט והמוכר ממחה לבנק על דרך שעבוד לפי חוק המחאת חיובים תשכ"ט 1969, את כל זכויותיו כלפי הרוכש בפרויקט.
- בחתימתו על נספח מימון בנקאי זה מאשר הרוכש כדלקמן:
 - ידוע לו כי עליו לשלם את מלוא סכומי התמורה בגין רכישת היחידה אך ורק באמצעות שוברי תשלום (להלן: "שוברי תשלום"), לאחר שישלם את פרטיו האישיים ואת סכומי התשלום על גבי שוברי התשלום במקומות המיועדים לכך.
 - קבל מהמוכר פנקס שוברי תשלום במעמד חתימת חוזה הרכישה.
 - חתם על הדף המלווה המצורף לפנקס שוברי התשלום הנ"ל לאחר שמולאו בו כל הפרטים כנדרש בו.
 - פרטי חשבון הפרויקט המוטבעים על שוברי התשלום הינם – חשבון מס' _____ המתנהל בסניף _____ של הבנק. (להלן: "חשבון הפרויקט").
 - ידוע לו כי יוכל לפנות לבנק לצורך אימות פרטי חשבון הפרויקט המופיעים לעיל ועל גבי שוברי התשלום, בדרכים כמפורט בשוברי התשלום.
- ידוע לרוכש, כי הערבות על פי חוק המכר שעליו לקבל מאת המוכר (להלן: "כתב הערבות") כנגד ביצוע תשלומים בקשר עם רכישת היחידה (להלן: "התמורה") תופק אך ורק אם ישלם את התמורה באמצעות שוברי תשלום לחשבון הפרויקט. לצורך ביצוע האמור לעיל, נותן בזאת המוכר לרוכש הוראה בלתי חוזרת, לשלם את מלוא סכום התמורה בקשר עם רכישת היחידה באמצעות שוברי תשלום בלבד, לחשבון הפרויקט. ידוע לרוכש כי לא יקבל כתב ערבות בגין תשלומי תמורה שלא שולמו באמצעות שוברי התשלום.
- ידוע לרוכש שהוצאת כתב הערבות על ידי הבנק מותנית בקיום מלא ושלם של התחייבויותיו על פי מסמך זה בלבד, ובפרט בביצוע תשלום התמורה באמצעות שוברי תשלום בלבד, לפיכך הרוכש מתחייב לשלם למוכר את התמורה אך ורק באמצעות שוברי התשלום לחשבון הפרויקט. תשלום שאיננו מתבצע באמצעות שוברי התשלום לחשבון הפרויקט – לא יחשב כתשלום למוכר עפ"י חוזה הרכישה ולא יוצא כתב ערבות בגינו. כמו כן מובהר בזה לרוכש כי לא ניתן לבצע הפקדה של כספי התמורה בחשבון הפרויקט שלא באמצעות שובר תשלום.
- המוכר והרוכש מסכימים ומתחייבים בזאת, כי החל מתאריך החתימה על מסמך זה, לא יעשה מי מהם כל שינוי או תוספת מהותיים לחוזה הרכישה, ללא קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש.
- הרוכש מסכים, מאשר ומצהיר בזאת כי ידוע לו שזכותו של הבנק, או כל מי מטעמו, לקבל ו/או להעביר את הזכויות ו/או החובות בקשר עם הפרויקט לאחר ולהמשיך לפי בחירתו בעצמו ו/או באמצעות אחרים בהקמת הפרויקט במקרה שהמוכר לא יעמוד בהתחייבויותיו כלפי הבנק בגין הקמת וביצוע הפרויקט ואולם להסרת ספק מובהר כי זכות זו הינה של הבנק בלבד ותלויה בשיקול דעתו הבלעדי ובתנאים שיקבעו על ידי הבנק ואין לרוכש כל זכות לדרוש

את השלמת הפרויקט או כל חלק הימנו על ידי הבנק או כל מי מטעמו.

8. במקרה של מימוש כתב הערבות, יראו את חוזה הרכישה כבטל והזכויות מכל מין וסוג שהם שהוקנו לרוכש ביחידה תחזרנה למוכר ולחזקתו כשהיחידה פנויה מכל אדם וחפץ, וכן מעיקול, שעבוד או זכות כלשהי לטובת צד ג', שאינו הבנק.
9. ידוע לרוכש כי העברת זכויותיו ביחידה לצד ג' תגרום מאליה לביטול כתב הערבות.
10. הרוכש מתחייב בזאת, לא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותיו ביחידה לפני שתירשם משכנתא ו/או כל שעבוד שהוא על המקרקעין לטובת הבנק ומצהיר כי ידוע לו שבמקרה של הפרת סעיף זה, יתבטל כתב הערבות.
11. הרוכש מתחייב בזאת, להודיע לבנק על ביטול חוזה הרכישה מכל סיבה שהיא וזאת, מיד עם ביטולו.
12. ידוע לרוכש כי לא יוכל לחזור בו מהתחייבויותיו כאמור במסמך זה, הואיל וזכויות הבנק תלויות בהן.
13. למניעת ספק מובהר בזאת כי לבנק אין כל התחייבות ישירה ו/או עקיפה כלפי הרוכש, לא במפורש ולא מכללא, בקשר עם הקמת הפרויקט ו/או בקשר עם היחידה. כמו כן מובהר בזה לרוכש כי אין בתשלום שובר תשלום ובהנפקת כתב הערבות בעקבותיו, כשלעצמם, כדי להקנות לרוכש זכויות כלפי הבנק מעבר לכך, לרבות לעניין החרגת היחידה שרכש מתחולת השעבודים לטובת הבנק, הממשיכים לעמוד במלוא תוקפם והיקפם.
14. מבלי לגרוע מכלליות האמור יודגש, כי מנגנון הפיקוח על הבניה בפרויקט ו/או קצב שחרור כספים מחשבון הפרויקט, נעשה לצרכי הבטחת האשראי למימון הפרויקט, שניתן על ידי הבנק, בלבד ואין בו בכדי ליצור התחייבות מכל סוג שהוא, של הבנק כלפי הרוכש. כמו כן, ולמרות האמור בהוראות בסעיף 7 לעיל, מודגש בזאת, כי ידוע לרוכש שלבנק אין מחויבות כלפי המוכר ו/או כלפי הרוכש להשלים את הקמת הפרויקט ו/או להשלים את היחידה שנרכשה ע"י הרוכש ו/או לבצע בגינם השקעה ו/או הוצאה ו/או כל פעולה וכי מערכת ההתקשרויות שבין הבנק ובין המוכר, בכלל זה כתב התנאים בגין מימון הפרויקט על כל צרופותיו ונספחיו והנובע מהם, על כל מרכיביהם ועל כל הכרוך בהם אינם בגדר "חוזה לטובת אדם שלישי" כמשמעות המונח בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג – 1973.
15. מסמך זה מהווה חלק בלתי נפרד מחוזה הרכישה ותנאי מתנאיו.
16. הרוכש והמוכר מסכימים ומצהירים בזאת, כי במקרה של סתירה ו/או אי התאמה בין תנאי מסמך זה ו/או נוסח כתב הערבות לבין חוזה הרכישה, יגברו ויחולו לגבי העניין שבסתירה ו/או אי התאמה, תנאי מסמך זה ו/או נוסח כתב הערבות, בהתאמה לעניין.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

המוכר

הקונה

נספח ו' - בעניין "חובת יידוע בכתב"

**בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974
(להלן: "החוק")**

להסכם מיום _____ לחודש _____ שנת _____ (להלן: "ההסכם")

אפי קפיטל מגורים בע"מ, ח.פ. 515836369

בין:

מרחוב כנרת 5, בני ברק

טל': 03-6189001

(להלן: "החברה" ו/או "המוכר")

מצד אחד;

לבין:

1. _____ ת.ז. _____
2. _____ ת.ז. _____
מרח' _____
טל': _____
ד. אלקטרוני: _____

(כולם ביחד וכל אחד לחוד יקראו להלן: "הקונה" ו/או "הרוכש")

מצד שני;

הקונה מצהיר ומאשר, כי ניתנת לו בזאת, על-ידי המוכר, הודעה בכתב, בהתאם לדרישת החוק, בדבר זכותו להבטחת הכספים שישולמו על ידו למוכר ועל הדרכים שנקבעו לפי החוק לעניין זה כדלקמן:

1. לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר היחידה, סכום העולה על שבעה אחוזים ממחיר היחידה (מחיר היחידה משמעו: כל סכום שהקונה התחייב לשלם למוכר בחוזה המכר בקשר לרכישת היחידה), אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר:

- א. מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת ביחידה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על היחידה 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 ביחידה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה; השר, בהסכמת המפקח, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות הבנקאית;
- ב. ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, שאישר לענין זה המפקח על הביטוח, להבטחת החזרתם של כל הכספים כאמור בפסקה א', והקונה צויין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח;
- ג. שעבד את היחידה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך שר הבינוי והשיכון (להלן: "השר"), להבטחת החזרת כל הכספים כאמור בפסקה א';
- 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. מוכר שהבטיח את כספי הקונה לפי סעיף א' או ב' יהיה רשאי להחליף את הערובה באחת מדרכי הערובה לפי סעיף 1ג', ד' או ה', ובלבד שהושלמה בניית היחידה ונמסרה החזקה בה לקונה, והכל אם לא נקבע בחוזה המכר שהמוכר אינו רשאי להחליף את הערובה; אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 4 שלהלן.

3. היתה הקרקע שעליה היחידה הנמכרת ממקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל, לא יהא המוכר חייב להבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 1 דלעיל אלא לתקופה שתסתיים בהתמלא כל אלה:

- א. הושלמה בניית היחידה בהתאם לחוזה המכר;
- ב. נמסרה החזקה ביחידה לקונה;
- ג. נחתם חוזה בין הקונה לבין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "המינהל") ובו התחייב המינהל להביא לידי רישום הקונה כשוכר היחידה לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים כשהיא נקיה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול, ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת הקונה.

4. על אף האמור בחוזה המכר, לא יקבל מוכר מקונה תשלומי כספים על חשבון מחיר היחידה, בשיעורים העולים על השיעורים שקבע השר בתקנות, אלא אם כן כספים אלה הובטחו כאמור בסעיף א' או ב'.

5. א. כל תשלומי העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה, לפי החוק (להלן: "ההוצאות"), יחולו על המוכר.
 ב. הוראות סעיף קטן א' לעיל לא יחולו, אם על פי חוזה המכר על המוכר לשלם את ההוצאות בשביל הקונה, והמבטח או נותן הערבות הבנקאית, לפי הענין, הוציא קבלה על שם הקונה.
6. כספים שהובטחו כאמור בסעיף 1א' או 1ב' לעיל, יוצמדו בהתאם לשיטת ההצמדה שעליה הוסכם בחוזה המכר לגבי מחיר היחידה; לא נקבעה בחוזה המכר שיטת הצמדה כאמור, יוצמדו הכספים שהובטחו למדד תשומות הבניה שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מן המדד שפורסם לאחרונה לפני תשלומם בידי הקונה עד המדד שפורסם לאחרונה לפני החזרתם לקונה במקרה מהמקרים המפורטים בסעיף 1א' לעיל.
7. א. תאגיד בנקאי מלווה ומוכר שהתקשרו בהסכם למתן ליווי פיננסי יפעלו בדרך זו בלבד לעניין פרויקט הבנייה נושא ההסכם.
 ב. הסכם הליווי של פרויקט בנייה בין התאגיד הבנקאי המלווה לבין המוכר יכלול את חובתם לפעול לפי הסדר השוברים בלבד בהתאם להוראות סעיף זה, וכן פרטים נוספים כפי שיקבע המפקח בהוראות ניהול בנקאי תקין.
 ג. התאגיד הבנקאי המלווה יפיק פנקס שוברים לתשלום בעבור כל יחידה בפרויקט הבנייה, ימסור אותו למוכר ויפקיד תשלומים בעבור היחידה, לרבות תשלומים שהעביר תאגיד שנתן לקונה הלוואה לרכישת יחידה, לחשבון הליווי באמצעות פנקס השוברים בלבד; השוברים יכללו פרטים כפי שיקבע המפקח בהוראות ניהול בנקאי תקין.
 ד. המוכר ימסור את פנקס השוברים לקונה ויקבל באמצעותו בלבד את התשלומים שישלם הקונה בעבור היחידה; תשלום באמצעות שובר מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכר לתאגיד הבנקאי המלווה להמציא ערבות בנקאית לטובת הקונה.
 ה. תאגיד בנקאי מלווה ימציא ערבות בנקאית בשל הסכום ששילם הקונה לפי הסדר השוברים בתוך 14 ימי עסקים מיום ששולם כאמור או יודא כי ניתנה בטוחה אחרת לטובת הקונה בהתאם להוראות סעיף 1; אין בהוראה זו כדי לגרוע מאחריותו של תאגיד בנקאי לפי כל דין.
8. עוד ידוע לקונה כי המוכר עתיד להתקשר עם תאגיד בנקאי כהגדרתו בחוק הבנקאות (רישוי) התשמ"א 1981 בהסכם למתן ליווי פיננסי וכי יהא על הקונה להפקיד את כל כספי התמורה לפקודת הבנק המלווה את הפרויקט ולמספר חשבון שפרטיו יימסרו לנו, וזאת באמצעות שוברי תשלום, כמפורט בהסכם.

הקונה

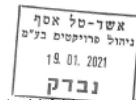
המוכר

הקונה

נספח ז' - נוסח ייפוי כוח בלתי חוזר
לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א - 1961

אני הח"מ, **אפי קפיטל מגורים בע"מ, ח.פ. 515836369**, באמצעות מורשה החתימה מטעמה, מר אפרים שקדי, ממנה בזה את עוה"ד רן יגנס ו/או שלומי הלר ו/או תמר כנפי ו/או עדי גרופר ו/או נטאלי גריידי ו/או דור גרינברג ו/או כל עוה"ד אחר **ממשד פירט, וילנסקי, מזרחי, כנעני - עורכי דין**, את כולם ביחד ו/או את כל אחד מהם לחוד, להיות לבי"כ החוקי/ים שלי לשם עשייה בשמי ובמקומי, של כל הפעולות הבאות או חלק מהן:

1. למכור ולהעביר, להשכיר, להחכיר, בין בתמורה בין שלא בתמורה, לה"ה _____, ת.ז. _____, ו- _____, ת.ז. _____ (להלן ביחד ולחוד: **"צד ג"**) ו/או לפקודתם את זכויות הבעלות ביחידה מספר _____ בקומה _____ בבניין _____ במקרקעין הידועים כמגזר 306 בגוש 4724, חלקה 19 (בחלק), ברמלה, ו/או כל גוש ו/או חלקה ו/או חלקת משנה אחרת שתיווצר עקב פעולות רישום ופרצלציה או כתוצאה מכל פעולה אחרת (להלן: **"הרכוש הנ"ל"**), באופן ובתנאים כפי שב"כ הנ"ל ימצאו לנכון, בבת אחת או מדי פעם בפעם בחלקים שונים וכולל כל חלקת משנה או חלקה שמספרה שונה מהנ"ל הנובעת מאחוד וחלוקה, פרצלציה, קומבינציה או מרישום בית משותף או כל פעולה אחרת שתיעשה ברכוש הנ"ל בשלמות או בחלקים, בבת אחת או מדי פעם בפעם.
2. לרשום הערות אזהרה לטובת צד ג' ו/או לטובת רוכשים שירכשו את הרכוש הנ"ל מצד ג' או ממי שרכש מצד ג' (הרוכשים מצד ג' והרוכשים מהם ייקראו להלן: **"רוכשים מיד שנייה"**) או לרשום הערות אזהרה לטובת בנקים למשכנתאות ו/או חברות ביטוח ו/או כל בנק ו/או גורם אחר שיעניק לצד ג' ו/או לרוכשים מיד שנייה הלוואה.
3. לרשום ולהעביר על-שם צד ג' ו/או על-שם רוכשים מיד שניה את הרכוש הנ"ל בדרך של מכר, חכירה, השכרה, או בכל דרך אחרת ולחתום בשמנו ובמקומנו על כל הבקשות, השטרות והמסמכים הדרושים לשם כך.
4. מדי 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 או צו לעיכוב פעולות על הרכוש הנ"ל.
5. 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, לרשום את הבניין בו מצוי הרכוש הנ"ל בתור בית משותף ולחתום על כל המסמכים הנדרשים לצורך זה ולעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין (תשכ"ט - 1969), לתקן כל מיני רישומים בנוגע לרכוש הנ"ל, לבקש ולבצע חלוקה, פרצלציה, הפרדה, קומבינציה, איחוד ובדרך כלל כל טרזוקציה ורישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לרכוש הנ"ל או למקרקעין עליהם מצוי הרכוש הנ"ל.
6. לתבוע חלוקה, פינוי, חזקה, הסרת עקול, תשלום שכר דירה, דמי חכירה וכל מיני זכויות ושנויים בנוגע לרכוש הנ"ל, להתנגד לחלוקה, לפרצלציה, הפרדה, שומת מיסים וכל מיני תביעות או דרישות הנוגעות ברכוש הנ"ל, לוותר על שעבודים וכל מיני זכויות הנוגעות ברכוש הנ"ל וכן להתפשר ולבוא לכל מיני הסכמים, בעניינים הנוגעים ברכוש הנ"ל.
7. לשם בצוע הפעולות הנ"ל, להופיע באגף מרשם והסדר מקרקעין, המפקח על רישום המקרקעין, הממונה על המרשם, המנהל הכללי (הכל כמובנם בחוק המקרקעין), מנהל מקרקעי ישראל, בתי משפט מכל הדרגות, כל מוסד ממשלתי או עירוני, ובכל מקום אחר, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד שלישי, מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת, לחתום על בקשות, כל מיני שטרות טאבו לרבות, שטרי מכר, תיקון שטרי/מכר (ובכלל זה תיקון השטח), שטר חכירה, שטרי ביטול חכירה ורישום שטרי חכירה חדשים, שטרי תיקון חכירה (לרבות תיקון השטח), שטר העברת זכות שכירות, בקשה לרישום במקרקעין, שטר זיקת הנאה, הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות, כל מסמך ונייר אחר ולעשות בדרך כלל כל דבר הקשור באיזו שהיא טרזוקציה ברכוש הנ"ל או איזו שהיא פעולה הקשורה ברכוש הנ"ל, וכל דבר ופעולה שבעל הרכוש רשאי לעשותה, לחתום על כל מסמך ולהופיע בפני כל מוסד משפטי או מעין משפטי לשם בירור כל הקשור והנובע מהמשכנתא הרובצת על הרכוש, על שמו של צד ג'.
8. לחתום ולהגיש תכניות הגשה לקבל היתר בניה על החלקה הנ"ל. לבצע פעולות תכנון ככל שיידרשו ללא יוצא מן הכלל ביחס לחלקה הנ"ל לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור בקשת הקלות ו/או הגשת תוכניות מתאר ו/או בקשת תיקון תכניות מתאר.
9. כן אנו מסכימים בזה במפורש כי באי כוחנו הנ"ל יהיו רשאים לייצג גם את צד ג' בעסקה זו, פרט להליכים משפטיים שבין הצדדים.
10. להעביר ייפוי כוח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים.
11. היות וייפוי כוח זה ניתן לטובת צד ג' הנ"ל שממנו קבלתי/נו את התמורה המלאה עבור הרכוש הנ"ל ושזכויותיו עומדים ותלויים בייפוי כוח זה, הוא יהיה בלתי חוזר, לא תהיה לי/לנו רשות לבטלו או לשנותו וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירת/ינו, והוא יחייב גם את יורשי/נו, אפוטרופסי/נו, ומנהלי עזבוננו/נו.



12. ייפוי כוח זה יהיה בלתי חוזר, הוא יחייב גם את כל הבא מכוחנו או במקומנו גם, אך לא רק, לאחר פירוק ו/או מתן צו קבלת נכסים ו/או מינוי כונס נכסים ו/או הטלת עיקול על נכסינו ו/או מינוי נאמן לנכסינו והואיל ותלויות בו זכויות צד ג'.

ולראיה באתי על החתום היום ____ לחודש ____ שנת _____

אפי קפיטל מגורים בע"מ, ח.פ. 515836369
באמצעות מורשה החתימה מטעמה
_____, ת.ז. _____

אני _____, עו"ד מאשר בזה חתימת מרשתי הנ"ל.

עו"ד, _____

נספח ט' - ייפוי כוח פנייה לרשויות

אני/ו הח"מ: _____ ת.ז. _____
_____ ת.ז. _____

כולנו ביחד וכל אחד מאתנו לחוד, ממנים בזה ומייפים את **אפי קפיטל מגורים בע"מ, ח.פ. 515836369** (להלן: "מיופה הכח"), להיות מורשינו ולפעול בשמנו ובמקומנו ולעשות עבורנו את הפעולות כדלקמן כולן או מקצתן, דהיינו:

1. להופיע בשמנו ובמקומנו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד, ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר, לרבות בפני חברת החשמל, תאגיד המים העירוני, חברת הגז, הרשות המקומית וכיו"ב לשם רישום ו/או חיבור ו/או הקמה של חוזה ליחידה הידועה **במס' זמני** **בבניין מס' זמני**, **המצויה במקרקעין הידועים כמגרש 306** בגוש 4724, חלקה 19 (בחלק), ברמלה ו/או כל גוש ו/או חלקה ו/או חלקת משנה אחרת שתיווצר עקב פעולות רישום ופרצלציה או כתוצאה מכל פעולה אחרת (להלן: "הנכס").
2. לשם ביצוע האמור לעיל יהיה מיופה הכוח ו/או מי מטעמו רשאי לחתום על כל מסמך ו/או בקשה ו/או חוזה ו/או פנייה בקשר עם חיבור הנכס לרשויות כאמור.
3. להוציא על חשבונו את כל ההוצאות והמיסים הדרושים לפי ראות עיני מיופה הכוח ולהשיג את כל האישורים והתעודות והמסמכים הדרושים לשם ביצוע ההוראות הכלולות בייפוי כוח זה.
4. מדי פעם בפעם להעביר הסמכויות לפי ייפוי כוח והרשאה זה, כולן או מקצתן לאחרים ולבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל ולהעבירן מחדש, למנות עורך דין או עורכי דין או מורשים אחרים ולפטורם בכל עת, למנות אחר או אחרים לפי ראות עיניו של מיופה הכוח הנ"ל.
5. כל מעשה שיעשה מיופה הכוח הנ"ל או כל מה שיגרום בכל הנוגע לפעולות לפי ייפוי כוח והרשאה זה מחייב אותנו ואת יורשינו ואת כל הבאים מכוחנו והרינו מסכימים מראש לכל מעשיו של מיופה הכוח הנ"ל שיעשו בתוקף ייפוי כוח והרשאה זה. אנו משחררים בזאת את מיופה הכוח הנ"ל מכל אחריות כלפינו ו/או כלפי צדדים שלישיים כלשהם בקשר עם מעשיהם שנעשו מכוח או בקשר עם ייפוי כוח זה, לרבות, מבלי לפגוע בכלליות האמור, כל צד ג' שירכוש מאיתנו זכות כלשהיא בנכס.
6. ייפוי כוח והרשאה זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אנו רשאים לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא.
7. ייפוי כוח זה יישאר בתוקף גם לאחר מותנו ויחייב את יורשינו ואת יורשי יורשינו והואיל ותלויים בו זכויות צד ג'.
8. בייפוי כוח זה - לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך, לפי המקרה.

ולראיה באנו על החתום:

_____ **הקונה**

_____ **הקונה**

נספח י' - נוסח מכתב ביטול ערבויות חוק מכר

לכבוד

בנק דיסקונט לישראל בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: ביטול ערבות/יות חוק מכר מס' _____ (להלן: "הערבויות")

1. הרינו לאשר בזאת כי נמסרה לידינו יחידה מס' (זמני) _____ בת _____ חדרים, בקומה _____, בבניין מס' _____ (להלן: "היחידה"), במקרקעין הידועים כמגרש 306 בגוש 4724, חלקה 19 (בחלק), ברמלה (להלן: "המקרקעין").
2. כמו כן, הרינו לאשר כי ידוע לנו, כי בכפוף לרישום הערת אזהרה לטובתנו בלשכת רישום המקרקעין ולהמצאת מכתב החרגה מכס ביחס ליחידה (להלן: "התנאים"), יתקיימו התנאים לביטול הערבויות, וכי עם התקיימות התנאים, כהגדרתם לעיל, אין לנו ולא תהיינה לנו כל תביעות או זכויות שהן מכוח הערבויות והכל בכפוף להוראות החוק.

בכבוד רב,

ר-
(הרוכשים)

נספח יא' - אישור קונה על קבלת פנקס שוברים

לכבוד:

מר _____ ת"ז _____
גב' _____ ת"ז _____
מרחוב _____

א.ג.נ.,

הנדון: רכישת יחידה מספר (זמני) בת חדרים בקומה בבניין (להלן: "היחידה") בפרויקט הנבנה על המקרקעין הידועים כמגרש 306 בגוש 4724, חלקה 19 (בחלק), ברמלה

1. נבקשכם לאשר בחתימתכם בשולי מכתב זה, כי קבלתם מאיתנו פנקס שוברי תשלום, באמצעותו בלבד עליכם לשלם את מלוא התמורה בגין היחידה, לחשבון החברה מס' _____ המתנהל על שמנו בסניף _____ של בנק דיסקונט לישראל בע"מ.
2. הננו מתכבדים להסב את תשומת ליבכם לכך כי בניית הפרויקט בו מצויה היחידה ממומנת בעת מתן מכתב זה על ידי בנק דיסקונט לישראל בע"מ.
3. מובהר בזה כי אין בהפקדת הכספים לחשבון החברה שפרטיו בסעיף 1 לעיל, באמצעות פנקס שוברי התשלום, בכדי לגרוע מהאמור לעיל ו/או בכדי ליצור מצג כי הבנק מעמיד מימון מלא או חלקי לבניית הפרויקט, ו/או כדי ליצור מחוייבות של הבנק לעשות כן.
4. אין בכל האמור לעיל בכדי לגרוע מזכויותיהם מכח הערבויות הבנקאיות שיונפקו לכם בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה 1974, לאחר ביצוע התשלומים באמצעות פנקס השוברים.

בכבוד רב,

אפי קפיטל מגורים בע"מ

חתימת הרוכשים:

הרינו מאשרים את האמור לעיל.

_____, _____
העתק: בנק דיסקונט לישראל בע"מ

נספח יג' - היעדר היתר בניה

שנערך ונחתם ב- _____ ביום _____ לחודש _____, שנת _____

בין: **אפי קפיטל מגורים בע"מ, ח.פ. 515836369**

מרחוב כנרת 5, בני ברק

טל': 03-6189001

(להלן: "החברה" ו/או "המוכר")

מצד אחד;

לבין: 1. _____ ת.ז. _____
2. _____ ת.ז. _____
מרח' _____
טל': _____
ד. אלקטרוני: _____

(כולם ביחד וכל אחד לחוד יקראו להלן: "הקונה")

מצד שני;

על אף האמור בחוזה שנחתם בין הצדדים ביום _____ (להלן: "החוזה"), בדבר התחייבות החברה לבנות את היחידה והבניין כהגדרתם בחוזה, מוסכם בין הצדדים כדלהלן:

1. הובא לידיעת הקונה, כי טרם ניתן היתר בנייה לבניית הבניין והיחידה כהגדרתם בחוזה (להלן: "היעדר היתר בנייה").
2. לאור האמור לעיל, מאשר הקונה שהובהר וברור לו כי תכניות המכר והמפרט הטכני שצורפו להסכם **נספח ב'** אינם סופיים והם נתונים לשינויים ו/או השלמות בהתאם להיתר הבניה הסופי שיתקבל. מובהר כי שינויים ו/או השלמות בתכנית ו/או במפרט שאינם מתייחסים ליחידה גופה לא ייחשבו, בכל מקרה, כשינוי מהותי ובלבד שאין בכך כדי לגרוע מזכויות הקונה בדירה לרבות גודל הדירה, מיקומה וכיווניה בכפוף להוראות כל דין.
3. החברה מצהירה, שהיא פועלת לקבלת היתר בנייה על-פי התכניות המצורפות **נספח א'** לחוזה (להלן: "התכניות"), או בשינויים להן וכי הבקשה לקבלת היתר בנייה הוגשה לוועדה המקומית לתכנון ולבניה (להלן: "הוועדה").
4. אם לא יינתן היתר בנייה לבניית הבניין עד ולא יאוחר מ-6 חודשים ממועד חתימת החוזה (להלן: "היתר הבנייה"), יהיה רשאי הקונה להודיע למוכר בכתב על ביטול החוזה, וזאת בתוך 30 ימי עסקים ממועד חלוף ששת החודשים ממועד חתימת החוזה (להלן: "הודעת הביטול"). אם לא תינתן הודעת הביטול לא תעמוד לקונה אפשרות הביטול כאמור, בחלוף 30 הימים האמורים.
5. בוטל.
6. מוסכם, שעד לקבלת **פנקס שוברים בגין היחידה**, כל סכום שהקונה ישלם על-חשבון התמורה ישולם לנאמן (כהגדרתו בנספח ג'), ובהתאם להוראות **נספח ג' 1 ("כתב הוראות לנאמן")**. עם קבלת הודעת החברה לנאמן, כי התקבל פנקס השוברים מהבנק המלווה, הנאמן יעביר את התשלום הראשון (ככל והופקד אצלו) באמצעות שוברי התשלום לחשבון הליווי של הפרויקט, בניכוי עמלות בנקאיות לרבות עמלת העברה והוצאות ניהול חשבון הנאמנות. והכל בכפוף לאמור בחוק המכר הבטחת השקעות.
7. אם היתר הבנייה, כפי שיינתן על ידי הרשויות המוסמכות, יכלול שינוי מהותי – יהיה הקונה רשאי לבטל את החוזה על ידי מתן הודעה בכתב שתימסר למוכר תוך 30 ימים ממועד קבלת **ההודעה כי חל שינוי מהותי** (להלן: "הודעת הביטול עקב שינוי מהותי") ובלבד שתינתן לקונה האפשרות לעיין בתוכניות העדכניות.
- לעניין סעיף זה "שינוי מהותי" פירושו – שינוי בשטח הדירה בשיעור העולה על 2% ו/או שינוי בשטח הגינה העולה על 5% לעומת השטח כקבוע במפרט המצ"ב כנספח א3 להסכם המכר, לרבות שינוי מהותי בתכנון הדירה ו/או שינוי מהותי במיקום הדירה ו/או כיווניה ו/או שינוי בקומה בה מצויה הדירה.
8. ככל והקונה לא ביטל את ההסכם במקרה שחל שינוי מהותי במפרט ובתוכניות, לאחר קבלת ההיתר כאמור בסעיף 7 לעיל, הרוכש יחתום על המפרט והתוכניות העדכניים וזאת תוך 40 ימים מיום הודעת הביטול עקב שינוי מהותי.
9. תינתן **הודעת ביטול** או **הודעת ביטול עקב שינוי מהותי** על ידי הקונה, יהיה החוזה בטל ומבוטל, והביטול ייכנס לתוקפו לאחר 72 שעות ממועד משלוח ההודעה בדואר רשום או מעת שההודעה נמסרה לידי הנמען בפועל, אם היא נמסרה בדרך אחרת. החברה תהיה רשאית לעשות ביחידה כרצונה ולמכור אותה לכל אדם, לפי שיקול דעתה הסביר ובלבד שהשיבה לקונה את כספו בערכו הריאלי.

10. בוטל החוזה כאמור לעיל תשיב החברה לרוכש את כל הסכומים ששילם עד אותה עת על חשבון התמורה בערכם הריאלי, וזאת תוך 45 ימים מיום קבלת הודעת הביטול בניכוי עמלות בנקאיות לרבות בניכוי עמלת העברות והוצאות ניהול חשבון הנאמנות, וזאת בתנאי שהקונה חתם על כל המסמכים וההצהרות הנדרשים לצורך דיווח לרשויות המס על דבר ביטולו של החוזה והמציאם לחברה (כל האמור, להלן: **"השבת התשלום הראשון"**) והכל בכפוף להוראות כל דין.
11. למען הסר ספק מובהר בזה, כי אין באמור בתוספת זו כדי לגרום לדחייה של מועד כלשהו שנקבע בחוזה או לדחייה במילוי התחייבויות כלשהן של הקונה על-פיו, והקונה מתחייב למלא אחר תנאי החוזה במלואם ובמועדם.
12. מונחים ומילים שהוגדרו בחוזה תהא להם אותה משמעות גם בתוספת זו, אלא אם כן הקשר הדברים מחייב פירוש אחר.
13. בכל מקרה של סתירה בין הוראות החוזה לבין הוראות תוספת זו, יקבעו ויגברו הוראות תוספת זו.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

אפי קפיטל מגורים בע"מ, ח.פ. 515836369

הקונה

נספח יד' - תצהיר והתחייבות - היעדר יחסים מיוחדים עם הקבלן

אני/ו הח"מ:

_____ ת.ז. _____
_____ ת.ז. _____

מצהירים ומתחייבים בזה, ביחד ולחוד, כלפי כל גורם שהוא, לרבות חברת **אפי קפיטל מגורים בע"מ, ח.פ. 515836369** (להלן: "**החברה**"), כדלקמן:

1. זכינו בהגדרה לבחור ולרכוש דירה מהחברה ב**פרויקט אפי קפיטל מגורים, רמלה**, המוקם על המקרקעין הידועים כגוש 4724, חלקה 19 (בחלק), ברמלה, וזאת בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1116 במסלול מחיר למשתכן (להלן: "**הפרויקט**").

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

א. אנו או קרוב משפחה שלנו, איננו שותפים ו/או עובדים של החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה, כהגדרת מונחים אלו בסעיף 106(א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976 ובסעיף 129 לפקודת המכס [נוסח חדש] (להלן יחד: "**החוק**");

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

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

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

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

ולראיה באנו על החתום, היום _____ :

_____ **חתימה רוכש 2**

_____ **חתימה רוכש 1**

אישור עו"ד

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפני, עו"ד _____, בכתובת _____
מר/גב' _____, ת.ז. _____, ומר/גב' _____, ת.ז. _____.

המוכרים לי באופן אישי/אשר זוהו על ידי באמצעות תעודת זהות, ולאחר שהוזהרו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

_____ ,
עו"ד

נספח טו' - תצהיר חסר קרקע ביעוד מגורים

אני/ו הח"מ:

_____ ת.ז. _____
_____ ת.ז. _____

הריני מצהיר, כי אין לי ו/או לתא משפחתי 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.

הריני/ו מצהיר/ים כי ככול ויהיה/יו ביד/ינו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן, אדווה 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 הזכיה

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 משרד הבינוי והשיכון.
- הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו, ובכלל זה הורה עצמאי שהיה בעל זכויות של עד- 50% בדירה שנמכרה בעקבות גירושין או במהלך הנישואין (קודם לגירושין) ולא היו לו זכויות נוספות בהתאם להגדרות לעיל ב- 6 שנים שקדמו למועד הגשת הבקשה.

חתימה רוכש 2

חתימה רוכש 1

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

אישור:

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

חתימה וחותמת

תאריך

שם מלא של עורך
הדין ומס' רישיון

נספח טז' - כתב התחייבות חסר דירה

אני/אנו החתומים מטה :

_____, ת.ז. _____

_____, ת.ז. _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקטל אפי קפיטל מגורים, רמלה (להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכר אפי קפיטל מגורים בע"מ, ח.פ. 515836369.

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

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

1.

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

כמו כן, חתמנו על תצהיר חסר קרקע ביעוד מגורים, בנוסח המצ"ב להסכם זה.

ב. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת

טופס 4 לדירה, או תוך 7 שנים ממועד קבלת ההודעה על זכייתי/זכייתנו במכרז, לפי המוקדם מבניהם.

כמו כן, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר

למשתכן יועברו לאחר תום 5/7 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 שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירת מחיר למשתכן, בנסיבות של אי פירעון

ההלוואה על ידנו לבנק.

3.

א. הנני/נו מבקשים ומסכים/ים כי לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין

בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירת מחיר למשתכן, על פי כתב התחייבות/ינו זו.

ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/התחייבויותינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך

450,000 ₪ לרשות מקרקעי ישראל.

שם וחתימה רוכש 2

שם וחתימה רוכש 1

אישור עו"ד

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפני, עו"ד _____, בכתובת _____

ה"ה _____, ת.ז. _____ ו- _____

ת.ז. _____ ולאחר שהוזהרו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים

הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו/ו את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

עו"ד,

נספח ט' 1 - כתב התחייבות משפר דיור

אני/אנו החתומים מטה :

_____ , ת.ז. _____

_____ , ת.ז. _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט אפי קפיטל מגורים, רמלה (להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכר אפי קפיטל מגורים בע"מ, ח.פ. 515836369. ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה. לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

- א. אני/אנו מצהיר/ים כי אני/אנו "משפר דיור" כהגדרת מונחים אלה במסמכי המכרז ובהסכם זה, 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, בנוסח המצ"ב להסכם זה.
- ב. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה, או תוך 7 שנים ממועד קבלת ההודעה על זכייתי/זכייטנו במכרז, לפי המוקדם מבניהם. כמו כן, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 5/7 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 שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירת מחיר למשתכן, בנסיבות של אי פירעון ההלוואה על ידנו לבנק.
3. הנני/נו מבקש/ים ומסכים/ים כי לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין 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 450,000 ₪ לרשות מקרקעי ישראל.

שם וחתימה רוכש 2

שם וחתימה רוכש 1

אישור עו"ד

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפני, עו"ד _____, בכתובת

_____ ה"ה _____ ת.ז. _____ ר-_____

_____ ת.ז. _____ ולאחר שהוזהרו/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו

צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו/ו את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

_____ ,
עו"ד

נספח יז' - נספח הצמדת חניית נכה

בין: אפי קפיטל מגורים בע"מ, ח.פ. 515836369
מרחוב כנרת 5, בני ברק
טל': 03-6189001
(להלן: "החברה" ו/או "המוכר")

מצד אחד;

לבין: _____ ת.ז. _____
_____ ת.ז. _____

כולם ביחד וכל אחד לחוד בערבות הדדית (להלן: "הקונה")

מצד שני;

והקונה זכה במסגרת פרויקט מחיר למשתכן בזכות לרכוש דירה בפרויקט אותו משווק המוכר והידוע בשם אפי קפיטל מגורים, רמלה (להלן: "הדירה" ו-"הפרויקט" בהתאמה);	הואיל
ובהתאם לסדר הבחירה של הדירות בפרויקט בחר הקונה לרכוש דירה אשר לה מוצמדות חנייה המסומנת כחניית נכה (להלן: "החניית הצמודות");	והואיל
וטרם נמכרו כל הדירות בבניין ולנכים שירכשו דירות בבניין, ככל שיהיו רוכשים שכאלה, קיימת זכות לרכוש חניית נכה;	והואיל
והקונה עשוי להידרש להחליף את החנייה ו/או החניית על מנת שניתן יהיה להעמידן לרשות נכה שירכוש דירה בפרויקט ותחת זאת לקבל חנייה/חניית חליפיות והקונה מסכים לכך;	והואיל

לפיכך הוסכם, הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

- המבוא לנספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם רכישת הדירה והכלול במבוא לנספח זה ובנספח זה הובאו לידיעת הקונה בטרם בחר את הדירה;
- הקונה בחר את הדירה הנרכשת על ידו בידיעה כי אחת משתי החנייות הצמודות מסומנת כחניית נכה.
- ידוע לקונה והוא מסכים לכך כי ככל ואחד מרוכשי הדירות האחרות בפרויקט יהיה זכאי כנכה לרכוש חניית נכה, יהיה רשאי המוכר לשנות את מיקום החניית המוצמדות לקונה (שתיהן או אחת מהן) לחניית אחרות בפרויקט (להלן: "החניית החליפיות"), בהתאם לשיקול דעתו הסביר של המוכר ובהתאם למלאי החניית שיהיה קיים באותה עת ובלבד שהחנייה החלופית תהיה באותו הבניין.
- אין לקונה ולא תהיה לו כל טענה דרישה ו/או תביעה כנגד המוכר ו/או כנגד משב"ש ו/או כנגד מי מטעמם בכל הנוגע להחלפת החניית הצמודות לחניית החליפיות.

ולראיה באנו על החתום:

_____ הקונה

_____ המוכר

_____ הקונה

נספח יח'

הסכם ניהול

שנערך ונחתם ב- _____ ביום _____ בחודש _____ שנת _____

בין: _____ בע"מ

ח.פ. _____

מרח' _____

(להלן: "חברת הניהול")

מצד אחד;

לבין

1. שם: _____ ת.ז. _____

2. שם: _____ ת.ז. _____

מרחוב _____

החל מתאריך המסירה כקבוע בחוזה הרכישה תהיה כתובתו של המחזיק בדירה

טל: _____ טל נוסף: _____

מצד שני;

(להלן ביחד ולחוד: "המחזיק")

וביום _____ התקשר המחזיק בחוזה רכישה עם אפי קפיטל מגורים (להלן: "חוזה המכר" "החברה" בהתאמה) לפיו רכש מהחברה דירה מס' זמני _____ בת _____ חדרים שאחד החדרים מתוכם מהווה

מרחב מוגן דירתי, בקומה _____, כמפורט בחוזה המכר (להלן: "היחידה"), המצויה בבניין כהגדרתו להלן, וכן מקום

חניה המסומן במספר _____ בקומת _____ (להלן: "החניה") ומחסן המסומן במספר _____ (להלן: "המחסן");

והואיל: _____ ועל מנת לאפשר ולשמור על רמת תחזוקה נאותה של הבניין והפרויקט כהגדרתם להלן, נקבע, בין היתר, בסעיף

12 לחוזה המכר, כי הניהול והאחזקה של השטחים המשותפים לכלל בעלי הדירות ו/או מחזיקיהן בבניין או

במתחם (כהגדרתם בחוזה המכר), לפי העניין, יבוצעו על-ידי חברת ניהול שתמונה על-ידה (להלן: "חברת

הניהול");

והסכם זה, שבכוונת החברה להמחותו לחברת הניהול שתמונה על-ידה, מסדיר את ההתחייבויות ההדדיות בין

הצדדים בכל הנוגע לניהול וביצוע השירותים בבניין;

והסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד מחוזה המכר כן מהווה את הסכם הניהול הנזכר בתקנון המוסכם של הבניין,

כאשר יירשם כבית משותף כאמור בחוזה המכר;

לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. כללי

1.1 המבוא להסכם זה ונספחיו מהווים חלק בלי נפרד הימנו.

1.2 כותרות הסעיפים נועדו לשם נוחיות בלבד ואין להשתמש בהן לצורך פרשנות.

2. הגדרות

בהסכם זה תהיה למונחים הבאים המשמעות שבצידי, אלא אם נאמר במפורש אחרת או שהקשר הדברים מחייב פירוש אחר:

2.1 "המקרקעין" - המקרקעין הידועים כגוש 4724, חלקה 19 (בחלק), ברמלה;

2.2 "הפרויקט" - כהגדרתו בחוזה המכר;

2.3 "הבניין" - בניין שמספרו כאמור בחוזה המכר, ובכללן הדירה כהגדרתה להלן, לרבות מחסנים, וחניות, העומד להיבנות ו/או הנבנה על המקרקעין.

2.4 "המתחם" - בנייני המגורים, שאינם הבניין (כהגדרתו לעיל) אשר ייבנו על המקרקעין, לרבות השטחים המשותפים במתחם אשר אינם מהווים חלק מהרכוש המשותף של איזה מהבניינים במתחם.

- 2.5 "היחידות"- כל היחידות בבניין או במתחם, לפי העניין, בפרויקט ולמעט הרכוש המשותף כמפורט להלן.
- 2.6 "המחזיקים"- כל מי שהינו או שיהיה, מעת לעת, הבעלים או הזכאים להירשם כבעלים של היחידות או השוכר או בעל זכות החזקה והשימוש כדין ביחידה.
- 2.7 "השירותים"- השירותים המפורטים בסעיף 3 להלן.
- 2.8 "הרכוש המשותף" או "השטחים המשותפים"-

כל חלקי הבניין או המתחם, לפי העניין, המיועדים לשימוש משותף של כל המחזיקים או של מרביתם ו/או כאלה שהמוכר יעד ו/או ייעד אותם לשימוש משותף של כל המחזיקים ו/או חלקים בבניין או שייקבעו כרכוש משותף בתקנון הבית המשותף המתייחס לבניין או לפרויקט, או רכוש משותף שבמתחם (כהגדרתו לעיל), לפי העניין, לרבות:

מבואות כניסה, חדרי המדרגות, שבילי גישה, דרכי המעבר בחניה, פרוזדורים, מעליות, פירי מעליות, מערכות מכניות וחשמליות, מתקנים טכניים, מתקני ומערכות כיבוי אש, מתקני מיזוג אוויר המשרתים את כלל הדיירים בשטחים לשימוש משותף, גנרטור, מאגרי מים, מתקני בקרת חנייה, ככל שישנם, גינות וכיו"ב שטחים המיועדים לשרת את המחזיקים בבניין ו/או חלק מהם אפילו אם הם מצויים בתחומי היחידות עצמן ו/או השטחים הצמודים להן והכל בהתאם להוראות הדין.

2.8.1 מובהר ומוסכם בזאת כי השטחים המשותפים לא יכללו שטחים שהוצמדו על-ידי החברה ליחידה כלשהי ולא יכללו את אותם חלקי פרויקט, שיוצאו על-ידי החברה מהשטחים המשותפים לפי שיקול דעתה.

2.8.2 אין באמור לעיל, כדי להכליל בשטחי הרכוש המשותף של הבניין או המתחם שטחים או מתקנים שלא הוגדרו בחוזה המכר או במפרט המצורף אליו כרכוש משותף ו/או שהחברה זכאית על-פי חוזה המכר או המפרט המצורף אליו שלא להגדירם כרכוש משותף ו/או להוציאם מהרכוש המשותף.

2.9 "הנציגות" - נציגות הבית המשותף, כמשמעותה בחוק המקרקעין, מעת שתיבחר כדין.

2.10 "חוק המקרקעין" - חוק המקרקעין תשכ"ט – 1969.

2.11 "מדד"- מדד המחירים לצרכן.

3. ניהול וביצוע השירותים

3.1 חברת הניהול תעניק שירותי ניהול ואחזקה לשטחים המשותפים בבניין שיכללו, בין היתר, את השירותים המפורטים להלן:

3.1.1 שירותי ניהול, הפעלה, אחזקה שוטפת (תקופתית ומונעת), תיקונים, בדיק, ניקיון, גינון, חידוש ושיפוץ השטחים והמתקנים המשותפים, והכל לשם אחזקתם הנאותה ושמירת תקינותם ותפקודם השוטף והתקין, באיכות וברמה נאותה.

3.1.2 טיפול בתשלומי חובה, מיסים, חיובים, אגרות והיטלים ככל שחלים ו/או שיחולו על השטחים והמתקנים המשותפים, ובתשלומים בגין הספקת חשמל, מים וכד' לשטחים ולמתקנים המשותפים ועריכת ביטוחים.

3.2 חברת הניהול תהיה רשאית לקבוע מעת לעת, לפי שיקול דעתה, את היקף השירותים, סוגם, טיבם והחלק מהם אשר יסופק לבניין, לפרויקט ו/או חלקים מסוימים מהם, אם בכלל, את הזמן, את אופן הספקתם ותקופת מתן השירותים או חלק מהם ובכלל זה, לכלול בהם גם שירותים נוספים, שלפי מיטב שיקול דעתה המקצועי ובהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות נדרשים לצורך ניהולם ואחזקתם של הבניין ו/או הפרויקט ברמה ובאיכות נאותה.

- 4.1 חברת הניהול מקבלת על עצמה את הניהול והביצוע של השירותים בבניין ובפרויקט והמחזיק מסכים לכך ומוסר לחברת הניהול את הניהול והביצוע הבלעדי של השירותים ומתחייב שלא לבצע את השירותים וכל חלק מהם בין בעצמו ובין באמצעות אחרים, פרט לחברת הניהול.
- 4.2 חברת הניהול תהיה זכאית מדי פעם, לפי שיקול דעתה, בתיאום עם הנציגות, לקבוע את היקף השירותים, סוגם וטיבם, איזה חלק מהם יסופק לחלקים מסוימים של הבניין וכן את אופן אספקתם ומועדי אספקתם.
- 4.3 במסגרת ניהול וביצוע השירותים, חברת הניהול תהא רשאית לקבוע נהלים, הוראות וכללים שיבטיחו ניהול שוטף, תקין ומסודר של הבניין, לרבות את הסדר, הניקיון, התחזוקה, הבטיחות, הביטחון ואיכות החיים בבניין, וכן את העניינים הרלוונטיים לניהול הבית המשותף, המפורטים בחוזה המכר והמחזיק מתחייב לנהוג לפי כללים אלה. כמו כן מוסכם, שלחברת הניהול יהיו הכוחות והסמכויות שפורטו בחוזה המכר, גם אם אין להם התייחסות בהסכם ניהול זה ולכן, כל הוראותיו של חוזה המכר שמתייחסות לחברת הניהול יהיו חלק בלתי נפרד מהסכם הניהול ויחייבו את הצדדים, כאילו נכללו מלכתחילה בהסכם הניהול.
- 4.4 המחזיק מייפה את כוחה של חברת הניהול לקבל לחזקתה את השטחים והמתקנים המשותפים ולעשות בשמו ובמקומו כל פעולה הנוגעת להתחייבויותיו בקשר אליהם.
- 4.5 חברת הניהול תהיה רשאית להעסיק צוות עובדים טכניים, מקצועיים, מנהליים ואחרים לביצוע העבודות הכרוכות בביצוע השירותים וכן לנהל ולבצע את השירותים באמצעות קבלנים, קבלני משנה או בכל דרך אחרת שתמצא לנכון, לרבות העסקה במשרה חלקית או מלאה של עורכי דין, רואי חשבון ויועצים אחרים, שחברת הניהול תמצא לנכון להעסיקם ו/או להתקשר עימם.
- 4.6 חברת הניהול מתחייבת לבצע ולספק את השירותים במקצועיות, במיומנות, בתום לב, ברמה ובאיכות נאותה, כמקובל בפרויקטים מסוגו של הפרויקט ובמטרה לשמור על אופיו של הפרויקט ועל רמתו ואיכותו.
- 4.7 מוסכם ומובהר בזאת כי הנציגות ככל שתהיה, ביחד עם מחזיקים ששטח הרצפות הכולל של יחידותיהם (לא כולל הצמדות) שווה ל-51% (לפחות) משטח הרצפות הכולל של היחידות (לא כולל הצמדות) בבניין, זכאים להודיע בכתב לחברת הניהול כי אינם מעוניינים בקיומו של שירות מסוים מהשירותים הניתנים על-ידי חברת הניהול באותה עת, למעט שירותים הניתנים לשטחים בפרויקט או במתחם ו/או בסביבתו, על-פי דרישת כל רשות ו/או שהינם חיוניים לאחזקת הפרויקט.
- 4.8 ניהול וביצוע השירותים ייעשה על-ידי חברת הניהול בעצמה ו/או על-ידי אחרים, הכל לפי שיקול דעתה הסביר של חברת הניהול. אין באמור לעיל בכדי לגרוע מאחריות חברת הניהול כלפי המחזיק למתן השירותים באופן האמור בהסכם זה.

5. התחייבויות המחזיק

המחזיק מתחייב בזאת:

- 5.1 להיות קשור רק עם חברת הניהול בכל העניינים הנוגעים לניהול וביצוע השירותים בבניין ובפרויקט לפי הסכם זה ולהשתתף בהוצאות הכרוכות בביצוע השירותים ובניהולם.
- 5.2 להרשות לחברת הניהול ולבאים מכוחה להיכנס ליחידה לשם ביצוע הפעולות הקשורות בניהול וביצוע השירותים, בין אם פעולות אלה תעשינה עבור עצמו או עבור מחזיק אחר בבניין או לצורך ביצוע תיקונים שיידרשו בחלק אחר בבניין או בפרויקט. בכל מקרה של פעולה כאמור בסעיף זה תשתדל חברת הניהול כי ההפרעה למחזיק תהיה מזערית, ככל האפשר, וכי בהקדם האפשרי יוחזר מצב הדירה לקדמותו. הכניסה ליחידה, כאמור בסעיף זה, תיעשה בתאום מראש ובלבד שלא יהיה בכך כדי למנוע מהרוכש שימוש סביר בדירה ובהצמדותיה.
- 5.3 להסכים לכך שהסכם זה יירשם ו/או יופקד בלשכת רישום המקרקעין, בין על-ידי הכללתו או הכללת כל חלק ממנו במסגרת תקנון הבית המשותף ובין על-ידי רישום הערה כי הוא קיים ומחייב ובין ובכל דרך אחרת, הכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה.

6. הוצאות ושכר חברת הניהול

- 6.1 המחזיק מתחייב לשאת, ביחד עם יתר המחזיקים, בכל ההוצאות הכרוכות בניהול וביצוע השירותים, כולל במיסים, אגרות, ארנונות, חשמל, מים, היטלים, דמי ביטוח ודמי השתתפות בקשר לשטחים ולמתקנים המשותפים וכלל זה הוצאות מימון והוצאות אדמיניסטרטיביות, הוצאות גבייה, תקורה ושכר מנהלים הכרוכות בתפעול חברת הניהול ובכל יתר הפעולות שחברת הניהול תבצע לפי הוראות הסכם זה (לעיל ולהלן: "**ההוצאות**") ולשלם את חלקו היחסי בהן.

6.2 חלקו היחסי של המחזיק בכלל ההוצאות, ייקבע בהתאם למפתח שיוכן על-ידי חברת הניהול ויאושר על-ידי רואי החשבון שלה ובכפוף לאמור להלן –

6.2.1 הבסיס לחלוקת ההוצאות הכרוכות בניהול וביצוע השירותים המשותפים לפרויקט כולו, לרבות הוצאות הקשורות בהחזקת השטחים והמתקנים המשותפים, אלא אם יקבע אחרת בתקנון הבית המשותף, ייקבע לפי יחס שטח הרצפה של כל יחידה לשטחי הרצפות של כל היחידות בבניין, ולגבי המתחם - ייקבע לפי יחס שטח הרצפה של כל יחידה לשטחי הרצפות של כל היחידות במתחם בהתאם להוראות הדין.

למען הספר ספק, לעניין סעיף זה, שטחים המוצמדים לדירה וכן שטחי מרפסות פתוחות, לא ייחשבו כשטחים שכלולים בשטח הרצפה של היחידה.

6.2.2 מוסכם בזאת, כי הקונה לא יהיה חייב בהוצאות הכרוכות בניהול וביצוע השירותים ובתשלום כלשהו לחברת הניהול של היחידות בבניין כל עוד לא הגיע המועד למסירתן לרוכשיהן.

6.3 להוצאות הנזכרות בסעיף 6.1 לעיל יתווסף סכום השווה ל-15% (חמישה עשר אחוזים) מההוצאות הנ"ל (לעיל ולהלן: "שכר חברת הניהול"), אשר יהווה את שכרה של חברת הניהול תמורת התחייבויותיה בהסכם זה. שכר חברת הניהול יהיה חלק בלתי נפרד מההוצאות וישולם על-ידי המחזיק בהתאם לאמור לעיל.

6.4 חברת הניהול תקיים הנהלת חשבונות מסודרת ונפרדת לבניין, בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים, וספריה יבוקרו לפחות אחת לשנה על-ידי רואה חשבון חיצוני.

6.5 הנציגות תהא רשאית לבדוק את תקינותם של ספרי החשבונות הנ"ל וחברת הניהול מתחייבת לאפשר לה לעיין בספרי החשבונות הנ"ל ולתת לה הסברים ופרטים מלאים. כן תהיה הנציגות רשאית לקבל לעיונה כל חשבון הכלול בספרי הנהלת חשבונות הנ"ל וכל הסבר לגבי אופן עריכת החשבונות והחייבים של כלל המחזיקים. חברת הניהול תקבע נהלים סבירים לשם קבלת מידע כאמור.

6.6 ספרי חברת הניהול וחשבונותיה ישמשו הוכחה לכאורה בכל הנוגע לתשלומים המגיעים מאת המחזיק ו/או ששולמו על-ידי המחזיק לחברת הניהול, להוצאות ולכל עניין אחר המופיע ורשום בהם וזאת עד להתקיימות האמור בסעיף 7.3 להלן.

7. תשלומי המחזיק

7.1 המחזיק מתחייב לשאת בתשלומים החלים עליו על-פי הוראות הסכם זה, החל ממועד קבלת החזקה ביחידה או החל מתאריך המסירה על-פי חוזה המכר, גם אם טרם אכלס במועד זה את היחידה, או בכל מועד אחר לפיו בהתאם לחוזה המכר עליו לשאת בהם, לפי המועד המוקדם שביניהם. חובתו זו של המחזיק תחול בין אם הוא מחזיק ביחידה בעצמו ובין אם מסר את השימוש בה לאחר.

7.2 המחזיק מתחייב לשלם לחברת הניהול, על חשבון התשלומים החלים עליו על-פי הסכם זה, מקדמה בסך השווה לחלקו המשוער בהוצאות, בהתאם לדרישות תשלום שיבוססו על אומדן הוצאות, שיוגשו לו מפעם לפעם על-ידי חברת הניהול בכתב (להלן: "המקדמה"). המקדמה תשולם מדי חודש, ביום הראשון לכל חודש קלנדר.

7.3 תוך תקופה שלא תעלה על 6 חודשים מתום כל שנה תערוך חברת הניהול חשבון סופי של ההוצאות בשנה האמורה (להלן: "החשבון השנתי"), אשר יבוקר ויאושר על-ידי רואי החשבון של חברת הניהול ואשר יומצא למחזיק. חשבון זה ישמש, על אף האמור בסעיף 6.6 לעיל, ראיה מכרעת לגובה הוצאות הניהול וביצוע השירותים, ולחובת התשלום של המחזיק לפיו.

7.4 המחזיק מתחייב בזאת לשלם לחברת הניהול את ההפרש, אם יהיה כאלה, בין סכום המקדמות לסכום ההוצאות שייקבע בחשבון השנתי וכן את ההפרש בשכר חברת הניהול, אם יתחייב כזה עקב סכומן הנכון של ההוצאות. התשלום יבוצע תוך 7 ימים מהיום שבו הגישה חברת הניהול את החשבון השנתי למחזיק. אם ההפרש יהיה לזכות המחזיק, יזוכה חשבונו ברישומי חברת הניהול בהתאם ויופחת מהמקדמות שעליו לשלם כאמור בסעיף 7.2 לעיל בצמוד לאחר המצאת החשבון השנתי. לסכום ההפרש, לחובת המחזיק או לזכותו, יתווספו הפרשי הצמדה למדד, כשהמדד היסודי הוא המדד שיהיה ידוע באמצע השנה המדווחת והמדד הקובע הוא המדד הידוע במועד החיוב או הזיכוי, כאמור.

7.5 המחזיק לא יהיה רשאי לקזז מסכומים כלשהם שיגיעו לו מחברת הניהול או מהחברה, כנגד חובותיו לחברה או לחברה הניהול.

7.6 להבטחת התחייבויות המחזיק כאמור בהסכם זה, יפקיד המחזיק לא יאוחר מ-7 ימים לפני מועד מסירת היחידה לחזקתו וכתנאי למסירת היחידה לידיו, בידי חברת הניהול, פיקדון בגובה המקדמה עבור ביצוע השירותים לתקופה של 6 חודשים (להלן: "הפיקדון"), וזאת בנוסף למקדמה. אם המחזיק רכש את זכויותיו ביחידה מצד ג', ישלם המחזיק לחברת הניהול את הפיקדון לא יאוחר מאשר חתימתו על הסכם זה. הפיקדון ישמש להבטחת תשלומי המחזיק על-פי הסכם זה, וכן כהון לפעילות חברת הניהול. הפיקדון יישא הפרשי הצמדה למדד, כשמדד הבסיס יהיה מדד המחירים לצרכן הידוע במועד הפקדתו.

7.7 אם המחזיק לא יעמוד בתשלום כלשהו בהתאם להסכם זה במועדו, תהיה חברת הניהול רשאית, לאחר מתן התראה בכתב 15 יום מראש, ובלי לגרוע מיתר תרופותיה עקב כך, להשתמש בכספי הפיקדון לכיסוי התשלום האמור בכפוף להוראות כל דין.

7.8 המחזיק יהא זכאי להחזר הפיקדון או כל יתרה שתותר ממנו כאמור בסעיף 7.7 לעיל, בתום תקופת הסכם זה או אם ימכור את זכויותיו ביחידה, ובלבד שהסדיר את חובותיו לחברת הניהול, ובמקרה של העברת הזכויות גם בתנאי שהנעבר הפקיד בידי חברת הניהול פיקדון כפי שיקבע על-ידי חברת הניהול באותה עת. הפיקדון יוחזר למחזיק, בתוספת הפרשי הצמדה למדד, כאשר מדד הבסיס הוא זה שנקבע בסעיף 7.6 סיפא לעיל והמדד הקובע הוא המדד הידוע בעת החזרת הפיקדון.

8. להקלת גביית הסכומים המגיעים לחברת הניהול על-פי הסכם זה, יחתום המחזיק, במעמד החתימה על הסכם זה, על "ההרשאה לחיוב חשבון" לטובת חברת הניהול בבנק בו מתנהל חשבונו של המחזיק. המחזיק מתחייב להשאיר את "ההרשאה לחיוב חשבון" בתוקפה במשך כל תקופת הסכם זה בכפוף להוראות כל דין.

9. חברת הניהול מתחייבת בזאת לא למשוך כספים מעבר למגיע לה מכוח הסכם זה. מובהר בזאת, כי עצם החתימה על "ההרשאה לחיוב חשבון" כאמור לעיל, לא תשחרר את המחזיק מחובותו לשלם את הסכומים המגיעים ממנו על-פי הסכם זה במלואם ובמועדם והכל בכפוף להוראות כל דין. נוסח "ההרשאה לחיוב חשבון" מצ"ב להסכם **כנספח א'.**

10. תקופת ההסכם

10.1 חברת הניהול מתחייבת לבצע ולנהל את השירותים החל מהמועד שיקבע על-ידי החברה למסירת החזקה בבניין כאמור בסעיף 10.13.1 לחוזה המכר או בכל מועד אחר שייקבע על-ידי החברה, על-פי שיקול דעתה הסביר, בהתאם לחוזה המכר (מועד תחילת מתן השירותים יכונה להלן: "מועד תחילת מתן השירותים") ובלבד שנמסר בבניין איזו מהדירות. החל ממועד תחילת מתן השירותים יישא כל בעל יחידה בבניין, למעט היחידות הנזכרות בסעיף 6.2.2 לעיל במלוא התשלומים החלים עליו על-פי הסכם זה.

10.2 תקופת ההסכם הראשונה הינה ל-24 חודשים ממועד תחילת מתן השירותים (להלן: "תקופת ההסכם הראשונה"). בתום תקופת ההסכם הראשונה ההסכם יתחדש רק בהחלטה שתתקבל ע"י רב הדיירים (רב הדיירים כמשמעו בסעיף 71 ב' לחוק המקרקעין).

10.3 בוטל.

10.4 בוטל.

חברת הניהול מתחייבת להעביר לנציגות או לחברת הניהול החדשה, לפי העניין, את כל הרכוש והציוד שנרכשו על-ידיה מכספי המחזיקים ואת כל עודפי הכספים שגבתה מהמחזיקים, לרבות סכומי הפיקדון והסכומים שנצברו בקרן החידוש (כולל פירותיהם) וכן התקשרויות, הסכמים, תכניות של השטחים והמתקנים המשותפים וכל מסמך רלוונטי אחר הקשור במתן השירותים ו/או שיידרש לצורך המשך ניהול וביצוע השירותים ותבצע חפיפה עם חברת הניהול החדשה.

11. אחריות וביטוח

11.1 המחזיק יישא לבדו במלוא האחריות לכל אבדן ו/או נזק שייגרמו ליחידה ו/או למחסן ו/או לחניה ו/או לתכולתם ו/או לכל אדם, לרבות למחזיק ו/או למי מטעמו ו/או לחברת הניהול ו/או למי מטעמם ו/או לכל אדם אחר, אשר ייגרמו כתוצאה משימוש ו/או החזקה ביחידה ו/או במחסן ו/או בחניה ו/או מכל פעולה ו/או מעשה ו/או מחדל של המחזיק והמחזיק פוטר בזה את חברת הניהול מכל אחריות בקשר לכל אלו והכל בכפוף להוראות חוק המכר.

11.2 בוטל.

- 11.3 בכל מקרה לא תחשב חברת הניהול כ"שומר" מכל סוג שהוא על היחידה ו/או המחסן ו/או החניה ו/או על תכולתם ו/או על איזה שטח שהוא הכלול בבניין ו/או בשטחים הציבוריים לצורך ו/או בקשר עם חוק השומרים, תשכ"ז-1967 ו/או לא תישא באחריות על-פי אותו חוק.
- 11.4 חברת הניהול מתחייבת לערוך ולקיים, בין בעצמה ובין באמצעות מי מטעמה, על חשבון כלל המחזיקים בהתאם להוראות הסכם זה, ביטוח מבנה אש מורחב ביחס לשטחים לשימוש משותף וכן פוליסה כנגד תביעות צד ג' בגין אחריותה ו/או אחריות הנציגות בשטחים לשימוש משותף. כמו כן, תקיים חברת הניהול מערך ביטוחים נוסף בהתאם לקביעת יועץ ביטוח שיועסק על-ידה (להלן: "**ביטוחי הבניין**"). הביטוחים ייערכו אצל חברת ביטוח מורשית כדין ובעלת מוניטין. כל פוליסת ביטוח רכוש שתיעשה על-ידי חברת הניהול תכלול סעיף בדבר ויתור המבטח על זכות תחלוף (למעט בגין נזק שנגרם מתוך כוונת זדון) כלפי המחזיק, בכפוף לקיום סעיף הדדי בביטוחי המחזיק והכל בהתאם להוראות כל דין.
- 11.5 תגמולי ביטוח בגין נזק ו/או אובדן לבניין ישולמו לחברת הניהול ו/או למי שהיא תורה לשלם וישמשו לשיקום הנזקים. שיקום הנזקים יבוצע על-ידי חברת הניהול ו/או על-ידי מי שיתמנה על-ידה לצורך זה, אלא אם יוחלט אחרת על-ידי הנציגות. אם חברת הניהול לא תשקם את הנזקים, ישולמו תגמולי הביטוח למחזיקים, על-פי חלקם היחסי בנזק.
- 11.6 מבלי לגרוע מן האמור לעיל מובהר, כי על הדייר לערוך ביטוחים מתאימים למקרה של אובדן או נזק למבנה היחידה ותכולת היחידה או למקרה של פגיעה ו/או נזק לצד ג'.
- 11.7 חברת הניהול מתחייבת כי בפוליסות הביטוח הנ"ל ייכלל סעיף מפורש בדבר ויתור על זכות תחלוף של המבטח כלפי חברת הניהול וכלפי החברה, וכן כלפי הבאים מטעמם, למעט כלפי מי שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.
- 11.8 הגם שחברת הניהול אינה נותנת המלצתה או חיובה על כך, המחזיק רשאי שלא לבטח את רכושו, אולם לעניין חבותה של חברת הניהול כלפיו, יראו אותו כאילו ערך את הביטוח.
- 11.8 אין בעריכת הביטוחים המפורטים בסעיף 11 זה כדי לגרוע מאחריות המחזיק על-פי הסכם זה ו/או על-פי כל דין ו/או כדי לגרוע מאחריותו לעריכת הביטוחים האמורים בסעיף 11.6 לעיל ולביטוחים נוספים על חשבון, ככל שיידרש בהתאם לשיקול דעתו והכל בכפוף להוראות כל דין.

12. המחאת זכויות וחביות

- 12.1 המחזיק מתחייב בזאת כי אם יעניק באופן כלשהוא זכויות חזקה ו/או שימוש ביחידה לאחר (להלן: "**מקבל הזכות**") למשך תקופת זמן כלשהי, יהא עליו, לפני חתימת ההסכם בינו לבין מקבל הזכות, לגרום לכך שמקבל הזכות יחתום עם חברת הניהול, על הסכם הניהול. חתימת הסכם הניהול על-ידי מקבל הזכות עם חברת הניהול לא תשחרר את המחזיק מביצוע חיוביו על-פי הסכם זה והוא יהיה אחראי ביחד ולחוד עם מקבל הזכות לביצוע מלוא חיוביו על-פי הסכם זה.
- 12.2 המחזיק מתחייב כי אם יעביר את זכויותיו בקשר ליחידה לאחר (להלן: "**הנעבר**"), אם הדבר אפשרי על-פי חוזה המכר ביחס ליחידה, אזי כתנאי מוקדם להעברת זכויותיו, עליו לסלק את כל חובותיו לחברת הניהול ולקבל את אישורה בכתב בדבר סילוק החובות על-ידו כן לדאוג לכך שהנעבר יחתום על הסכם הניהול כנדרש על-ידה ויפקיד את הפיקדון בידי חברת הניהול.
- יובהר כי, אין המחזיק רשאי להעביר כל ו/או חלק מזכויותיו ו/או התחייבויותיו נשוא הסכם זה לאחר ללא שקיבל לכך הסכמה של חברת הניהול מראש ובכתב.
- 12.3 למען הסר ספק מובהר בזה, כי כל עוד לא חתם הנעבר על הסכם ניהול עם חברת הניהול בנוסח שיהיה בתוקף באותה עת והפקיד בידיה את הפיקדון כהגדרתו לעיל, ישאר המחזיק אחראי למילוי כל התחייבויותיו כלפי חברת הניהול, אף לאחר העברת זכויותיו ביחידה לנעבר.

13. הפרת הסכם

- 13.1 אם המחזיק יפגר בתשלום כלשהו שיגיע ממנו לחברת הניהול לפי הסכם זה ו/או יפר תנאי ההסכם תהיה חברת הניהול רשאית, מבלי לפגוע בזכותה לכל סעד חוקי אחר, להפסיק, בשלמות או בחלקים, את ניהול וביצוע השירותים הניתנים למחזיק.

13.2 כל תשלום או הוצאה המגיעים מהמחזיק ואשר טרם שולמו יישאו ריבית בשיעור הריבית המרבית (רגילה + חריגה) שיהיה מקובל באותה עת בבנק הפועלים בע"מ בגין משיכות יתר שאינן מאושרות בחשבונות פרטיים. חרף האמור לעיל מוסכם, שפיגור שאינו עולה על 2 ימי עבודה לא יחויב בריבית כנ"ל.

13.3 מובהר ומוסכם, כי סירובו או אי-נכונותו של המחזיק לקבל שירות כלשהו ו/או רצונו להפסיק את ניהול וביצוע השירותים בבניין לגבי זכויותיו בו, כולן או חלקן, לא ישחררו אותו מחובת ההשתתפות בהוצאות ניהול וביצוע השירותים בהתאם לתנאי הסכם זה.

14. שונות

14.1 כל החלטה של הנציגות וכן כל סיכום בין חברת הניהול לבין הנציגות בעניינים הנוגעים לביצוע השירותים על-פי הסכם זה, יחייבו את המחזיק.

14.2 לכל תשלום אותו ישלם המחזיק לחברת הניהול על-פי הסכם זה יתווסף מע"מ כחוק. המע"מ ישולם בד בבד עם כל תשלום וכחלק בלתי נפרד ממנו.

14.3 כל ארכה, ויתור או שינוי בתנאי מתנאי הסכם זה והוראותיו על-ידי מי מהצדדים לא יהיו בני תוקף, אלא אם כן נעשו בכתב ונחתמו על-ידי הצדדים.

14.4 בוטל

ולראיה באו הצדדים על החתום:

חברת הניהול

המחזיק

המחזיק