

נספח א'

תיאור כללי של היחידה, מועד המסירה, מועדי תשלום התמורה

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

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

מרח' כנרת 13, בני ברק מגדל LYFE

טל: 5377* פקס: 153-777-083084

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

מצד אחד

לבין:



מצד שני

להלן – "הקונה" או "הרוכש"

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

1. תיאור היחידה:

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

2. מועד המסירה

המועד למסירת היחידה לקונה הינו **01.07.2027** בכפוף להוראות ההסכם, הוראות המכר ונספחיו.

3. התמורה

א. התמורה הינה _____ ש"ח (במילים): _____ ש"ח, כולל מע"מ (בשיעור הידוע במועד חתימת ההסכם). למען הסר ספק מובהר כי סכום התמורה הנקוב לעיל הינו סכום התמורה בהתאם לתנאי המכר ויישא הפרשי הצמדה בהתאם לדין.

ב. לתמורה יתווספו הפרשי הצמדה למדד תשומות הבנייה בהתאם להוראות חוק המכר דירות.

חתימות בר"ת:



חתימת הקונה

אייל פרץ יזמות ונדל"ן 2011 בע"מ – בראשונים, ערד

ג. "המדד הבסיסי" לצורך חישוב הפרשי הצמדה למדד הינו מדד ידוע ליום חתימת ההסכם.

4. תשלומים

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

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

ב. 45 ימים ממועד חתימת ההסכם זה או 45 יום ממועד קבלת פנקס שוברים לידי הרוכש, לפי המאוחר מבניהם, סך השלמה ל- 20% ממחיר הדירה, וסה"כ _____ נה, יובהר כי לא תחול הצמדה למדד תשומות הבנייה על תשלום זה. תשלום זה ואילך מותנה בקבלת פנקס שוברים;

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

ד. סך נוסף השווה ל 10% ממחיר הדירה, וסה"כ _____ נה, בתוספת הפרשי הצמדה כהגדרתם בהסכם, ישולם בתוך 3 חודשים ממועד חתימת ההסכם זה;

ה. סך נוסף השווה ל 10% ממחיר הדירה, וסה"כ _____ נה, בתוספת הפרשי הצמדה כהגדרתם בהסכם, ישולם בתוך 6 חודשים ממועד חתימת ההסכם זה;

ו. סך נוסף השווה ל 10% ממחיר הדירה, וסה"כ _____ נה, בתוספת הפרשי הצמדה כהגדרתם בהסכם, ישולם בתוך 9 חודשים ממועד חתימת ההסכם זה;

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

ח. סך נוסף השווה ל 10% ממחיר הדירה, וסה"כ _____ נה, בתוספת הפרשי הצמדה כהגדרתם בהסכם, ישולם בתוך 15 חודשים ממועד חתימת ההסכם זה;

ט. סך נוסף השווה ל 10% ממחיר הדירה וסה"כ _____ נה, בתוספת הפרשי הצמדה כהגדרתם בהסכם, ישולם בתוך 19 חודשים ממועד חתימת ההסכם זה;

י. סך נוסף השווה ל 10% ממחיר הדירה וסה"כ _____ נה, בתוספת הפרשי הצמדה כהגדרתם בהסכם, ישולם בתוך 23 חודשים ממועד חתימת ההסכם זה;

יא. היתרה, בשיעור של 10% ממחיר הדירה וסה"כ _____ נה, בתוספת הפרשי הצמדה כהגדרתם בהסכם, תשולם 14 יום טרם מועד המסירה.

חתימות בר"ת:



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

יג. מחצית מכל תשלום שישלם הקונה למוכר בעד רכישת הדירה תוצמד למדד תשומות הבנייה. זאת, למעט 20% הראשונים ממחיר הדירה, המשולמים לפני כל תשלום אחר, שלא יוצמדו למדד כלשהו. פרט לאמור בסעיף זה, על מחיר הדירה הנקוב בחוזה לא תחול כל הצמדה או ריבית, למעט ריבית פיגורים.

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

טו. ההצמדה כאמור לעיל, תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה החוזי, ואולם הוראות סעיף קטן זה לא יחולו במקרה שבו חל עיכוב במסירה באשמת הרוכש.

טז. **יובהר כי ככל שתוגש עתירה לעניין הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות), ו/או ככל שתתקבל כל החלטה אחרת ע"י מדינת ישראל, תחייב את הצדדים הפסיקה ו/או ההחלטה גם באשר לחוזה זה, והצדדים יפעלו לפיה.**

5. בנוסף לתמורה, הקונה ישלם במעמד חתימת הסכם זה, ישירות לפקודת בא-כח המוכר סך של 5770 ₪ או 0.5% מסה"כ התמורה, לפי הנמוך מביניהם, ובתוספת מע"מ כדין כאמור בהסכם וכפוף לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה – 2004 וזאת כהשתתפות בהוצאות המשפטיות של המוכר ולטיפול ברישום זכויות הקונה ברמ"י ו/או לכשיתאפשר הדבר, בלשכת רישום המקרקעין.

6. למען הסר ספק הסכומים שלעיל אינם כוללים תשלומים החלים על הרוכש כגון מס רכישה, תשלומים הכרוכים במשכנתא אותה ייטול הרוכש, תשלומים עבור הזמנת מוני מים וחשמל לדירה וכיו"ב.

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

8. הרוכש אינו רשאי לשלם סכום על חשבון התמורה ששיעורו נמוך מ- 50,000 ₪. וככל שיעשה כן יהיה עליו לשלם למוכר כל עלות שתידרש ע"י הבנק המלווה בגין הנפקת שובר נוסף. האמור יחול גם לגבי הקדמת תשלומים והרוכש יוכל להקדים תשלום בכפוף למתן הודעה 10 ימים מראש ומובהר כי הרוכש לא יהיה זכאי לכל הטבה ו/או הנחה ו/או ריבית ו/או זיכוי ו/או לשינוי המועדים הנקובים בהסכם, למעט ביצוע חישובי ההצמדה ליום התשלום בפועל, למען הסר ספק, המוכר לא יגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום שהוקדם

9. למען הסר ספק תנאי למסירת החזקה הוא פירעון בפועל של כלל התמורה ועריכת גמר חשבון סופי החתום על ידי החברה.

חתימות בר"ת:



אייל פרץ יזמות ונדל"ן 2011 בע"מ – בראשונים, ערד

10. שיעור ריבית הפיגורים יהא כנקוב בהסכם. סכום ריבית הפיגורים ישולם קודם כל מתוך כל תמורה שתשולם כאשר מוסכם שסדר זקיפת התשלומים יהיה קודם כל ע"ח הוצאות, אח"כ על חשבון ריביות, אח"כ ע"ח הצמדות ולבסוף ע"ח הקרן.

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

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____.2
הקונה

_____.1
הקונה



חתימות בר"ת:



חתימת הקונה

אייל פרץ יזמות ונדל"ן 2011 בע"מ – בראשונים, ערד

חתימות בר"ת:



חתימת הקונה

נספח ד' - כתב התחייבות לבנק המלווה וכתב התחייבות לרישום

משכנתא

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

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

בין:

רח' הירקון 5 בני ברק LYFE

טל: 5377 *פקס: 153-777-083084

מצד אחד

(להלן – "המוכר" ו/או "החברה")

לבין:



מצד שני

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

הודע לרוכש כי לצורך הקמת פרויקט בניה (להלן: "הפרויקט") על המקרקעין הממוקמים בשכונת הראשונים, בערד הידועים כגוש 38220 חלקות 1 ו-2, מגרשים 101 א' ו-101 ב' לפי תוכנית 3/130/03/24 (להלן: "המקרקעין"), מקבל/יקבל "המוכר" מבנק דיסקונט לישראל בע"מ (להלן: "הבנק") אשראי ושירותים בנקאים שונים, בכלל זה הפקת ערבויות [מסמך הערבות ניתן על ידי הבנק באחת משתי דרכים, במסמך מקור או באופן מקוון כמסמך חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת ומאובטחת, שיימסרו ע"י המוכר] על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה 1974 (להלן ביחד: "האשראי" ולהלן: "חוק המכר"), כי העמדת האשראי למוכר מותנית בקיום תנאים מוקדמים והמשך העמדתו למוכר מותנה בעמידת המוכר בהתחייבויותיו כלפי הבנק, וכי להבטחת האשראי יצר ו/או ייצור המוכר, לטובת הבנק שעבוד ו/או משכנתא על הפרויקט ועל המקרקעין כולל על כל זכויות הבניה קיימות ועתידיות, לטובת הבנק, שזכויות הבנק על פיהם גוברות לכל דבר ועניין על זכויות הרוכש בין אם מועד יצירתם מאוחר למועד חתימת חוזה הרכישה ובין אם קודם לו (להלן: "השעבודים לטובת הבנק"). היחידה נמכרת לרוכש בכפוף לשעבודים לטובת הבנק וכל עוד לא הסכים הבנק להחריגה מתחולת השעבודים שלטובת הבנק, היחידה משועבדת לבנק.

1. הודע לרוכש, כי היחידה/דירה במקרקעין שרכש מאת המוכר על פי חוזה רכישת מהיום (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.

2. בחתימתו על נספח זה מאשר הרוכש כדלקמן:

1. הודע לו כי עליו לשלם את מלוא סכומי התמורה בגין רכישת היחידה אך ורק באמצעות שוברי תשלום (להלן: "שוברי תשלום").
2. קבל מהמוכר פנקס שוברי תשלום במעמד חתימת חוזה הרכישה.

חתימות בר"ת:



3. חתם על הדף המלווה המצורף לפנקס שוברי התשלום הנ"ל לאחר שמולאו בו כל הפרטים כנדרש בו.
 4. פרטי חשבון הפרויקט המוטבעים על שוברי התשלום הינם – חשבון מס' _____ המתנהל בסניף _____ של הבנק (להלן: "חשבון הפרויקט").
 5. הינו מסכים שמידע שימסור עשוי להישמר במאגרי המידע של הבנק, וכי ייעשה בו שימוש לצורך הפקת ערבות המכר ושוברי התשלום בהתאם למדיניות הפרטיות של הבנק המפורסמת באתר ובאפליקציה.
 6. הרוכש לא יהיה רשאי לשנות פרט כלשהו מהפרטים שיוטבעו על גבי שוברי התשלום, אולם במידה ושוברי התשלום לא יכללו את פרטי הרוכש (שם ותעודת זהות), פרטי היחידה הנרכשת וסכומי התשלום, יהא על הרוכש להשלים פרטים אלה בעצמו.
 7. הרוכש רשאי לפנות לבנק ולוודא האם מספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שימסור הרוכש לבנק תואמים את הפרטים הרשומים בבנק וזאת בכל האמצעים הבאים: בסניף הבנק בו מתנהל חשבון הפרויקט, באמצעות מענה טלפוני אשר מספר הטלפון המאפשר גישה אליו מופיע בשוברי התשלום, ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק.
3. הודע 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. הודע לרוכש כי לא יקבל כתב ערבות בגין תשלומי תמורה שלא שולמו באמצעות שוברי התשלום.
 4. ידוע לרוכש כי עם תשלום השובר יהיה זכאי לקבל מהבנק כתב ערבות בסכום השווה לתשלום ששולם באמצעות השובר ללא מס הערך המוסף הנכלל בכספים אלה, בשיעור מס הערך המוסף החל לפי חוק מס ערך מוסף התשל"י-1975 במועד תשלום השובר (להלן: "מס הערך המוסף").
 5. ידוע לרוכש כי בהתאם לחוק המכר, על הקרן שהוקמה במשרד האוצר לשלם לרוכש את סכום מס הערך המוסף, במקרה בו תמומש הערבות בהתאם לתנאיה, וכי תשלום מס הערך המוסף יועבר לרוכש באמצעות הבנק. מובהר כי הבנק יעביר את כספי מס הערך המוסף רק ככל ויתקבלו מהקרן ואין לבנק כל אחריות כלפי הרוכש במידה ולא הועברו אליו הכספים כאמור במידה ופעל בהתאם לנדרש ממנו על פי סעיף 2ג לחוק המכר הבטחת השקעות.
 6. הודע 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. ביחסים שבין הרוכש לבין הבנק תשלום שאיננו מתבצע באמצעות שוברי התשלום לחשבון הפרויקט – לא יחשב כתשלום למוכר עפ"י חוזה הרכישה ולא יוצא כתב ערבות בגינו ולא יזכה את הרוכש בקבלת חזקה ביחידה ובהחרגת היחידה שרכש משעבוד הבנק. כמו כן מובהר בזה לרוכש כי לא ניתן לבצע הפקדה של כספי התמורה בחשבון הפרויקט שלא באמצעות שובר תשלום. למען הסר ספק, עסקת ברטר או טרייד אין אינן נחשבות להפקדת כספים בחשבון הפרויקט ולא תזכינה את הרוכש בקבלת כתב ערבות ובקבלת חזקה ביחידה.
 7. הבנק יפיק לרוכש עד ולא יאוחר מ-30 ימים ממועד התשלום הראשון כהגדרתו בנספח התמורה מכתב החרגה מותנה (להלן: "מכתב ההחרגה"), בנוסח ובתנאים על פי הוראות חוק המכר.

חתימות בר"ת:



אייל פרץ יזמות ונדל"ן 2011 בע"מ – בראשונים, ערד

8. המוכר והרוכש מסכימים ומתחייבים בזאת, כי החל מתאריך החתימה על מסמך זה, לא יעשה מי מהם כל שינוי או תוספת לחוזה הרכישה, ללא קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש. שינויים שיבוצעו בניגוד להוראה זו, לא יחייבו את הבנק בלבד.
 9. 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 ובתנאים שיקבעו על ידי הבנק בכפוף לאישור של משרד הבינוי והשיכון והנחיותיו בעניין ביחס לרוכשי דירות מחיר מופחת ואין לרוכש כל זכות לדרוש את השלמת הפרויקט או כל חלק הימנו על ידי הבנק או כל מי מטעמו.
 10. במקרה של מימוש כתב הערבות, יראו את חוזה הרכישה כבטל ו/או והזכויות מכל מין וסוג שהם שהוקנו לרוכש ביחידה יוחזרו למוכר ולחזקתו או יומחו לבנק כשהיחידה פנויה מכל אדם וחפץ, וכן נקייה מכל עיקול, שעבוד או זכות כלשהי לטובת צד ג', שאינו הבנק.
 11. מובהר בזאת, שבהתקיים התנאים הקבועים בכתב הערבות לביטולו ו/או לפקיעתו והתנאים הקבועים בסעיף 22 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה – 1974, יהיה כתב הערבות שניתן לרוכש בטל ומבוטל וחסר כל תוקף, בין אם החזירו הרוכש ובין אם לא, ולא יהיו לרוכש כל זכויות על פיו.
 12. ידוע לרוכש כי לא ניתן להסב את כתב הערבות לצד ג' כלשהו, אלא לפי סיכום נפרד מול הבנק ולטובת מוסד בנקאי ממנו נטל הקונה משכנתא בלבד.
 13. הרוכש מתחייב בזאת, לא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותיו ביחידה לפני שתירשם משכנתא על המקרקעין לטובת הבנק. בכל מקרה זכויות הבנק עדיפות לגבי היחידה כל עוד לא התקיימו במלואם התנאים שיצוינו במכתב ההחרגה, והערת האזהרה ככל שתירשם לא תקנה לרוכש זכות להתנגד למימוש השעבודים לטובת הבנק ו/או למימוש זכויותיו על פי ההסכמים בינו לבין המוכר.
 14. בוטל.
 15. 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 כדי להקנות לרוכש זכות מעבר לזכות לקבלת ערבות מכר ו/או לא יהיה בהנפקת ערבות מכר בעקבות זאת, כשלעצמם, כדי להקנות לרוכש זכויות מעבר לכך, לרבות לעניין החרגת היחידה שרכש מתחולת השעבודים לטובת הבנק על הפרויקט ומקרקעי הפרויקט, הממשיכים לעמוד במלוא תוקפם והיקפם. אין באמור כדי לגרוע מהוראות תיקון 7 לחוק המכר.
 16. מבלי לגרוע מכלליות האמור יודגש, כי מנגנון הפיקוח על הבניה בפרויקט ו/או על קיום התחייבויות המוכר לבנק ו/או קצב שחרור כספים מחשבון הפרויקט, נעשה לצרכי הבטחת האשראי למימון הפרויקט, שניתן ו/או ניתן על ידי הבנק, בלבד ואין בו בכדי ליצור התחייבות מכל סוג שהוא, של הבנק כלפי הרוכש.
- כל אמצעי פיקוח ו/או ביטוח ו/או זהירות בו נוקט הבנק בקשר עם הפרויקט, אם יינקט, אין בו כדי להטיל על הבנק חבות ו/או חובת זהירות כלשהי כלפי הרוכש ו/או כלפי מי מטעמו ו/או כלפי מי בנעליו, לרבות אין בכך כדי לחייב את הבנק בפיקוח לטובת הרוכש על האשראי, אין בכך כדי לחייב הבנק לפקח על קצב שחרור הכספים ו/או כי הכספים מיועדים לבניית הפרויקט בלבד, אין לבנק מחויבות להסתמך על מנגנון הפיקוח כאמור והוא אינו

חתימות בר"ת:



אייל פרץ יזמות ונדל"ן 2011 בע"מ – בראשונים, ערד

נושא בכל אחריות להסתמכות הרוכש על מנגנון הפיקוח, ככל שתיווצר אצל הרוכש הסתמכות כאמור.

אם ובמידה והרוכש מעוניין בפיקוח ו/או במנגנוני הגנה כלשהם לכספו, עליו להסדיר זאת במישרין מול המוכר והרוכש מאשר כי הוא אינו רואה ולא יראה את הבנק כאחראי כלפיו באחריות כלשהי מעבר לאחריות הבנק על פי ערבויות המכר שהוצאו ו/או יוצאו לטובת הרוכש ובכפוף לתנאיהן.

17. כמו כן, ולמרות האמור בהוראות כתב זה, 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 ואין בהם כדי להטיל על הבנק אחריות ו/או מחויבות כלשהי כלפי הרוכש לגבי השימוש בכספים ומטרתם, אופן וקצב שחרורם מחשבון הפרויקט, מימון הפרויקט, טיבו, קצב התקדמותו, אופן ניהולו ו/א עמידתו בתנאים הנדרשים על ידי כל גוף ו/או רשות שהיא. התחייבויות המוכר ניתנו לבנק בלבד והבנק אינו חייב לאכוף אותן ו/או לפקח על ביצוען.

18. מסמך זה מהווה חלק בלתי נפרד מחוזה הרכישה ותנאי מתנאיו.

19. הודע לרוכש 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.

20. ידוע לרוכש כי לא יוכל לחזור בו מהתחייבויותיו במסמך זה, הואיל וזכויות הבנק תלויות בהן.

21. העברת פרטי הרוכש לבנק דיסקונט לישראל בע"מ לצורך קבלת הצעה למשכנתא -

אני _____, ת.ז. _____ מבקש/ת כי _____ (שם) (קבלן/ יזם) יעביר את פרטיי המפורטים להלן, לבנק דיסקונט לישראל בע"מ ("דיסקונט") או "הבנק"), לצורך אפשרות לקבלת הצעות למשכנתא.

בחייתי אני מאשר/ת לבנק דיסקונט לפנות אלי בהצעות כאמור, באמצעים הבאים.

הנני מאשר/ת כדלקמן:

- כי הפרטים לעיל נמסרו מרצוני החופשי וידוע לי כי לא חלה עלי חובה חוקית או חוזית למסירתם ואין מחויבות מצדי לקבל ו/או מצד הבנק לתת הצעות בקשר עם משכנתא בפועל.
- כי המידע שאמסור יישמר במאגרי המידע של הבנק בהתאם לאמור במדיניות הפרטיות המפורסמת באתר הבנק, וייעשה בהם שימוש לצורך פנייה אלי בקשר עם הצעות משכנתא.
- כי הנני מוותר/ת על חובת סודיות והגנת הפרטיות בקשר עם מסירת הודעות ומסמכים במייל ו/או ב-SMS דרך ספקי המייל והסלולר לפי פרטים שנמסרו.
- כי הצעות המשכנתא תטופלנה ישירות על ידי נציגי הבנק ואין גורם אחר מלבד הבנק המוסמך לתת כל התחייבות ו/או מצג בקשר עם המשכנתא.

חתימות בר"ת:



אייל פרץ יזמות ונדל"ן 2011 בע"מ – בראשונים, ערד

ולראיה באנו על החתום:

חתימה:

חתימה:

חתימות בר"ת:



_____ חתימת הקונה

נספח ד'1 - אישור קבלת פנקס שוברים

1. בעקבות תיקון שבוצע לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 ועל פי הוראת ניהול בנקאי תקין, הוראה מספר 326 שניתנה על ידי בנק ישראל הפיקוח על הבנקים (להלן: "הוראה 326"), בפרויקטים למגורים הממומנים בשיטת ליווי פיננסי סגור הרינו לעדכן את כב' כדלקמן:
 2.
 - א. כל התשלומים ע"ח תמורת היחידה יבוצעו אך ורק באמצעות שוברי תשלום לח-ן הפרויקט מס' שמספרו בסניף של הבנק המתנהל בבנק מזרחי טפחות (להלן: "חשבון הפרויקט"), לא יתאפשר לכם לשלם את הכספים לחברה ו/או לחשבון הפרויקט באמצעות המחאות או בכל דרך אחרת.
 - ב. בנק דיסקונט לישראל בע"מ (להלן- "הבנק") הנפיק פנקס שוברים לתשלום תמורת היחידה (להלן- "פנקס השוברים") שתשולם ישירות לחשבון הפרויקט. לא נהיה רשאים לשנות פרט כלשהו מהפרטים שיוטבעו על גבי שוברי התשלום, אולם במידה ושוברי התשלום לא יכללו את פרטי הרוכש, פרטי היחידה הנרכשת על ידו וסכום התמורה, יהא על הרוכש להשלים פרטים אלו בעצמו.
 - ג. את התמורה ניתן יהיה לשלם באמצעות שוברי התשלום בלבד. כל תשלום שיבוצע באופן אחר לא ייחשב כלפי הבנק כתשלום ע"ח הרכישה, ולא תוצא בגינו ערבות חוק מכר. הודע לנו כי חל איסור על תשלום התמורה בגין מכירת יחידות בפרויקט שלא באמצעות שוברי תשלום והבנק לא ינפיק ערבויות מכר בגין הפקדות שבוצעו לחשבון הפרויקט שלא באמצעות שוברי תשלום. תשלום באמצעות השוברים בלבד יזכה אותנו כרוכש בקבלת ערבות מכר בשל הסכום שישולם על ידינו כרוכש לפי הסדר השוברים למעט רכיב המע"מ הנכלל בכספים אלה. לתשומת לבכם: בשובר התשלום עליכם למלא את פרטיכם. השובר מורכב משני חלקים – "קבלה למשלם" ו- "הודעת זיכוי". לפיכך עליכם לרשום את הפרטים המזהים שם פרטי, שם משפחה ומס' ת.ז. הן ע"ג ה"קבלה" למשלם והן ע"ג "הודעת הזיכוי". לא יהיה בתשלום על פי השובר כדי להקנות לנו זכות מעבר לזכות לקבל ערבות מכר בסכום ששולם באמצעות השובר בהפחתת מס הערך המוסף הנכלל באותו תשלום בשיעור החל לפי חוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975 במועד תשלום אותו שובר והכל כאמור בחוק הבטחת השקעות והוראות כתב התנאים על נספחיו, ו/או לא יהיה בהנפקת ערבות מכר בעקבות זאת כדי להקנות לנו כרוכשים זכויות מעבר לזכויותיו על פי ערבות המכר, לרבות זכויות לשחרור היחידה שרכש מתחולת השעבודים שירשמו לטובת הבנק על הפרויקט ומקרקעי הפרויקט.
 - ד. קונה שייטול משכנתא לצורך מימון רכישת היחידה יצטרך להביא שובר לבנק נותן המשכנתא לצורך העברת הכספים ישירות לחשבון הפרויקט.
 - ה. הובאו לידיעתנו הוראות תיקון 9 לחוק הבטחת השקעות, ובכלל זאת את ההוראות המתייחסות לסכום ערבות המכר שהרוכש זכאי לקבל בהתאם לחוק הבטחת השקעות, והדרך בה מובטח החזר רכיב המע"מ בנסיבות של מימוש ערבות המכר, ככל והרוכש יהיה זכאי לערבות ללא רכיב המע"מ.
 3.
 - א. הוריתי לבנק בהוראה בלתי חוזרת, כי עם ביצועו של כל תשלום על-פי שובר תשלום שהונפק על ידי הבנק, תוצא על ידי הבנק ערבות מכר צמודה למדד כהגדרתו בנספח א' להסכם המכר.
 - ב. הבנק ימציא לכם ערבות חוק מכר בתוך 14 ימי עסקים ממועד תשלום השוברים.
 4. באפשרותכם לפנות לבנק המלווה בבקשה לקבל אישור בנוגע למספר חשבון הליווי ושם הפרויקט בדרכים המפורטות להלן:
 - א. פניה לסניף שבו מתנהל חשבון הפרויקט.
 - ב. פניה למענה טלפוני שמספרו יצוין על גבי שוברי התשלום.
 - ג. באמצעות אתר האינטרנט הבנק, תוך הקלדת פרטי זיהוי אשר יופיעו ע"ג שובר תשלום.

בכבוד רב,

אייל פרץ יזמות ונדל"ן 2011 בע"מ

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

חתימות בר"ת:



אייל פרץ יזמות ונדל"ן 2011 בע"מ – בראשונים, ערד

חתימת הקונה

חתימות בר"ת:



חתימת הקונה

נספח ד'2 - חובת יידוע בדבר הבטוחה

1. הובהר לנו כי בהתאם לסעיף 2 חוק המכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 (להלן: "**החוק**") המוכר אינו רשאי לקבל סכום העולה על שבעה אחוזים ממחיר היחידה, אלא אם הבטיח את כספי הקונה באחת מהדרכים הבאות:
(א) מסר לקונה **ערבות בנקאית** להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם על חשבון המחיר;
(ב) ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, להבטחת החזרתם של כל הכספים ששולמו;
(ג) שעבד את היחידה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה;
(ד) רשם לגבי היחידה, או לגבי חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת היחידה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ובלבד שלא נרשמו לגביהם שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה;
(ה) העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת ביחידה, או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, כשהיחידה או הקרקע נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.
2. ידוע לנו והוסבר לנו במפורש כי בגין כל הכספים שישולמו ע"י הקונה ע"י היחידה הנרכשת, הבטוחה שתינתן הינה **ערבות בנקאית** או כתב ביטוח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981.
3. לבקשתכם, הננו מאשרים לכם בזאת כדלקמן:
קיבלנו העתק חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (התשל"ה – 1974, בנוסחו במועד מכתבנו זה.
הובא לידיעתנו, כי המצאת העתק נוסח החוק לידינו אינה מהווה ייעוץ משפטי ו/או תחליף לקבלת ייעוץ משפטי בקשר עם פרשנות החוק, יישומו, השפעות ושינויים עתידיים בחוק, כמו גם ביחס לתקנות ולצווים שהוצאו ו/או יוצאו מכוח החוק ו/או לפסיקות משפטיות בעניינו.
הובא לידיעתנו כי יש ליווי פיננסי לפרויקט.
סעיפי החוק כאמור לעיל והחובה בהמצאת בטוחה בגין כספי התמורה הוסברו לקונה:

חתימת הקונה

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

חתימת עורך-הדין

חתימות בר"ת:



חתימת הקונה

נספח ד' 3 - התחייבות לתשלום מס רכישה

לכבוד

אייל פרץ יזמות ונדל"ן 2011 בע"מ

א.נ.,

הנדון: התחייבות לשלם מס רכישה

1. הרינו מאשרים שהובא לידיעתנו כי בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח מכירה ורכישה) התשכ"ג – 1963 עלינו לשלם מס רכישה בגין היחידה שרכשתינו מחברתכם. את המס עלינו לשלם ללא כל קשר עם רישום היחידה על שמנו בספרי המקרקעין.
2. לצורך קביעת סכום מס הרכישה אנינו מצהירים בזאת: - (מחק את המיותר)
 - ___ אין לי/לנו דירת מגורים והדירה הנרכשת היא דירתינו הראשונה.
 - ___ אנינו בעלי/י דירה אשר תימכר תוך 18 חודשים מיום הרכישה של הדירה הנוכחית.
 - ___ אנינו בעלי/י דירה אשר תימכר תוך 12 חודשים מקבלת החזקה של הדירה הנוכחית.

כמו כן, הרינו לאשר כי:

- א. הובא לידיעתנו שבעלות ב- 33% ומעלה בדירה נחשבת אף היא לבעלות בדירה נוספת.
- ב. הובא לידיעתנו שקונה ובן/בת זוג, למעט בן זוג הגר בדרך קבע בנפרד, וילדיהם שטרם מלאו להם 18 שנים, למעט ילד נשוי, נחשבים לקונה אחד.
- ג. הובא לידיעתנו שלפי חוק מיסוי מקרקעין והתקנות שהותקנו מכוחו, אוכלוסיות מסוימות זכאיות להנחות במס רכישה.
- ד. הפרטים שנמסרו לעיל הנם לצורך הכנת טופס דיווח בלבד, לנוחיותי, ואין בהם משום ייעוץ מס ו/או ייצוג משפטי ו/או אחר בכל עניין שהוא!.
- ה. הומלץ לי לקבל ייעוץ מס מגורם מקצועי מטעמי וזאת מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל.
- ו. הובא לידיעתי כי אי דיווח למיסוי מקרקעין בגין רכישת הדירה ו/או אי תשלום מס רכישה במועדים ע"פ דין יגרמו לחיובי בריבית וקנסות וכי על החברה ו/או על עורכי הדין של החברה לא תחול אחריות כלשהי במקרה כזה, ככל שאי הדיווח ו/או איחור בדיווח נגרם בעטיי.
3. ידוע לינו כי ההצהרה הנ"ל משפיעה על גובה מס רכישה. אם יתברר כי בבעלותנו דירת מגורים נוספת יגדל מס הרכישה בהתאם לשעורי המס הקבועים בחוק ויתווספו אליו הפרשי הצמדה, ריבית וקנס, אשר יושתו עלינו.
4. הודע לרוכש כי שווי המכירה בדיווח לרשויות המס הנחתם על ידנו, הינו בגובה מחיר הדירה בתוספת שכר טרחת עו"ד החברה, וידוע לינו כי:
 - 4.1 את המס עלינו לשלם באמצעות שובר שניתן לקבלו אצל מנהל מס שבח במועד הקבוע בחוק.
 - 4.2 אי תשלום המס במועד יגרור אחריו תוספת הפרשי הצמדה, ריבית פיגורים וקנס על אי תשלום במועד בהתאם לשעורים שיהיו נהוגים מעת לעת.
5. אנינו מעונינים שחברתך תטפל מטעמינו בדיווח באמצעות משרד עוה"ד בן-גל ושות'.
6. אני מאשרים כי ככל והסתמכתם על המידע שניתן על ידינו והצהרותינו, הרי שלא תהיינה לנו תביעות ו/או טענות ו/או דרישות כלפיהם ו/או כלפי עוה"ד בכל הקשור למס הרכישה, למדרגות המס ואופן חישוב המס.

חתימת הקונה

חתימות בר"ת:



חתימת הקונה

נספח ה'

יפוי כח בלתי חוזר

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

אנו הח"מ,



כולם ביחד ו/או כל אחד לחוד ממנים בזה את אייל פרץ יזמות ונדל"ן (2011) בע"מ ו/או עורך הדין עמית בן גל ו/או עו"ד חן חגי' ו/או אייל פרץ ו/או מוריה פרץ ו/או תמר אמיר ליבנה להיות לב"כ החוקקים שלי/נו לשם עשיית בשמי/נו ובמקומי/נו, של כל הפעולות הבאות או חלק מהן והכל לצורך קיומו של הסכם המכר ורישום זכויותינו ביחידה בלבד:

1. להעביר ולחתום בשמי ו/או במקומי על הסכם חכירה ו/או כתב התחייבות ו/או שטרות ו/או הצהרות בקשר עם זכויותי במקרקעין הממוקמים בשכונת הראשונים, בערד הידועים כגוש 38220 חלקות 1 ו- 2, מגרשים 101 א' ו- 101 ב' לפי תוכנית 3/130/03/24 וכן מכח חוזה חכירה בקשר המקרקעין הנ"ל (להלן יכוננו המקרקעין הנ"ל או כל חלק מהם: "המגרש" ו/או "הממכר" ו/או "הרכוש הנ"ל" ו/או "הבניין"), באופן ובתנאים כפי שב"כ הנ"ל ימצא לנכון על פי שיקול דעתם הסביר בבת אחת או מדי פעם בפעם, בחלקים שונים כולל כל חלקת משנה או חלקה אחרת שתיווצר כתוצאה מרישום בית משותף, אחוד חלקות, הפרדה, פרצלציה, קומבינציה, או כל פעולה אחרת במגרש ו/או ברכוש הנ"ל, בשלמות או בכל מיני חלקים, בבת אחת ומדי פעם.
2. להתחייב להצהיר ולחתום בכל עת ובכל מקום ולפעול ככל הנחוץ המועיל והדרוש לביצוע רישום הזכויות ברכוש הנ"ל על שם הקונה, ולרבות לחתום על הצהרות למנהל מיסוי מקרקעין, שטרי מכר או על כל מסמך, אישור ו/או הצהרה שתידרשנה ובכלל זה חתימה על מסמך הבנות ו/או יפוי כח תכנוני.
3. לעשות את כל או חלק מן הפעולות אשר הנני מוסמך או חייב לעשותן ביחס לרכוש הנ"ל ו/או לחלקנו במגרש ו/או לבניין, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, לרשום או למחוק כל עסקה או כל פעולה אחרת בלשכת רישום המקרקעין, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, בעלות, חכירה, שכירות, זיקות הנאה, הערות אזהרה או כל זכות אחרת - בכל הנוגע לממכר ו/או למגרש ו/או לבניין, באופן ובתנאים כפי שב"כ הנ"ל ימצאו לנכון, בבת אחת או מדי פעם בפעם בחלקים שונים ולחתום על כל מסמך לשם כך.
4. למען הסר ספק, המגרש יכלול כל חלקת משנה או חלקה אחרת הנובעת מרישום בית משותף, אחוד וחלוקה, הפרדה, פרצלציה, קומבינציה, או כל פעולה אחרת בשלמות או בכל מיני חלקים, בבת אחת או מדי פעם בפעם.
5. לתת כל הסכמה שתידרש לביצוע כל פעולה בקשר לבניין ו/או למגרש ו/או לממכר לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, לרבות פעולות של פרצלציה, איחוד, פיצול, חלוקה והפרשת שטחים לצרכי ציבור, וכן כל פעולת תכנון ו/או בניה אחרת, בתמורה ו/או בלי תמורה בכפוף להוראות המכרז ובלבד שלא יהא בכך כדי לגרוע מזכויות הרוכש בדירה לפי הסכם המכר.
6. לעשות את כל הפעולות בקשר עם משכנתאות, תשל"ב-1972 ו/או לפי סעיפים 38 ו-39 לחוק הוצאה לפועל תשכ"ז-1967, כפי שיתקנו מפעם לפעם, ו/או לפי כל דין אחר שישנו היום ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל (ככל והוראות אותו חוק יחולו רטרואקטיבית), ו/או בקשר עם שכירות, חכירה, חכירת ו/או שכירות משנה במגרש או בחלק ממנו, בשלמותו או באופן חלקי ולרבות, מבלי לגרוע מכלליות האמור - לפדות, לתקן, לבטל, להעביר, להתחייב, להסיר, לחתום על מסמכי משכנתא, למחוק, להוסיף, לרשום, להעביר, להסכים להעברה וכן לרשום הערת אזהרה מכוח יפוי כוח זה
7. לבצע או להסכים להטלת, הסרת, העברת, ייחוד ו/או מחיקת הערת אזהרה, משכנתא, משכון, שעבוד, עיקול, עיכוב פעולות, בין זמניים ובין קבועים, על הממכר ו/או על המגרש ו/או על הבניין ו/או על כל חלק מהם לטובת בנק ו/או מוסד כספי ו/או הקונה ו/או צד ג' כלשהו ו/או למי שמי מאלה יורו - אצל רשם המקרקעין, רשם החברות, רשם המשכונות ו/או אצל כל גוף, בין יחיד ובין תאגיד, בין ממשלתי ובין אחר.

חתימות בר"ת:



8. להסכים לרישום הבניין בפנקס הבתים המשותפים ולהעביר את הבעלות בכל אחת מהדירות בבניין לבעלי הזכויות בהן. לרשום, לאמץ, לשנות, להוסיף ולבטל תקנון לבית המשותף ו/או הוראה מהוראותיו, לחתום ו/או להימנע מלחתום, לשנות ולתקן את צו הבית המשותף ו/או התיקונים לו, להסכים לחלוקת החלקה, איחודה ו/או לשינוי חלוקה זו, וכן להוציא חלקים מהרכוש המשותף ולהצמידם בהצמדות מיוחדות ליחידות או לשטחים שבבניין המשותף ולהעבירן מדירה אחת לאחרת. לרשום הסכם שיתוף או לעגן את זכויותינו ו/או את זכויות הקונה ו/או את זכויותיהם של אחרים במגרש בכל דרך שתיראה להם לנכון.
9. בנוגע לממכר ו/או לבניין ו/או למגרש ו/או לכל חלק מהם - לחדש את הרישום בפנקסי הקרקעות לגביהם, לרשום ירושה לגביהם בהתאם לבקשתנו ו/או צו רשמי, לרשום אותם בתור בית משותף ולעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969, ובכלל זה, לקבל ו/או למכור ללא תמורה, לתקן כל מיני רישומים בנוגע אליהם, לבקש ולבצע חלוקה, פרצלציה, הפרדה, קומביניציה, איחוד, הקצאת חלקים לצורכי ציבור וכל העברה ורישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לממכר ו/או לבניין ו/או למגרש ו/או לכל חלק מהם, והכל - בין בתמורה ובין ללא תמורה.
10. להגיש בקשות להיתר בניה או להסכים להגשת בקשה כאמור במגרש או בחלק ממנו. לבצע חליפין עם מי שיראה לב"כ הנ"ל ביחס למגרש או לכל חלק הימנו.
11. לתבוע חלוקה, פינוי, חזקה, החזרת חזקה, הסרת עיקול, תשלום שכר דירה, דמי חכירה וכל מיני זכויות ושנויים, להתנגד לחלוקה, לפרצלציה, הפרדה, שומת מיסים וכל מיני תביעות או דרישות, לוותר על שעבודים וכל מיני זכויות, להתפשר, להתקשר בהסכמים.
12. לרשום/למחוק הערות אזהרה וכן לשלם כספים בשמנו כספים ולפתוח ו/או לנהל כל חשבון נאמנות בהתאם להוראות הסכם המכר.
13. לשם בצוע כל האמור לעיל ולהלן בייפוי כוח זה (אף אם לא נזכר במפורש בייפוי כוח זה) - להופיע בפני ועדות התכנון ובניה, במנהל מקרקעי ישראל, לשכת רישום המקרקעין, המפקח על הבתים המשותפים, מחלקת אגף מרשם והסדר מקרקעין, משרדי מיסוי מקרקעין, בתי משפט ו/או בתי דין ו/או בורר(ים), ו/או מגשר(ים) ו/או מפשר (ים) - מכל הדרגות, כל מוסד לרבות מוסד ממשלתי, עירוני ו/או מוניציפלי וכן בכל מקום אחר או אצל איזה גוף, תאגיד, יחיד, או צד ג' כלשהו - בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד שלישי, מתלונן, מתנגד, פוסק, בורר, מגשר, ובכל אופן וצורה אחרת, לחתום על כל מסמך נדרש לרבות, בקשות, שטרות, שטרי טאבו, הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות, חשבוניות, קבלות, מאזנים, תביעות חוב וכל מסמך ונייר אחר על פי שיקול דעתו הסביר של ב"כ הנ"ל, לעשות כל דבר הקשור באיזו שהיא טרנזקציה, דיספוזיציה או כל פעולה אחרת, הכל בקשר עם הממכר ו/או המגרש ו/או הבניין או בכל חלק מהם, וכל דבר ופעולה בשמי הן בכל אופן וצורה.
14. לייצג אותי בכל הליך משפטי בנוגע לבניין ו/או למגרש ו/או לממכר ו/או לחלקי במגרש ו/או לזכויותיי בקשר למגרש, ומבלי לפגוע בכלליות האמור בהליכים המפורטים לעיל, לייצגנו מול עיריית ערד, חברת חשמל, תאגיד המים, חברת הגז ו/או רשויות המדינה ורשויות המס וצדדים שלישיים כלשהם, לרבות הליכים משפטיים לאכיפת מכירת הממכר ו/או לקבלת היתר בנייה לבניין ו/או לסעדים אחרים בהקשר זה לשם קיום הוראות הסכם המכר בלבד.
15. לשלם בשמי ועבורי את כל התשלומים, המסים, האגרות, הארנונות וההיטלים למיניהם החלים עלי ו/או על הממכר ו/או על חלקי במגרש ו/או על הבניין ושידרשו לצורך השגת כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרש כדין, לצורך ביצוע ו/או רישום כל פעולה מהפעולות הנזכרות בייפוי כוח זה ו/או שיידרשו אם במישורן לשם העברת ורישום הזכויות משמי לקונה בכפוף להוראות הסכם המכר.
16. להעביר ייפוי כוח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים ולבטל כל העברה כנ"ל, ויתפרש באופן המרחיב ביותר על מנת להקנות את מירב הסמכויות לשולחני לצורך קיום הוראות חוזה המכר.
17. היות וייפוי כוח זה ניתן לטובת הקונה שזכויותיו עומדות ותלויות בייפוי כוח זה, הוא יהיה בלתי חוזר, לא תהיה לנו רשות לבטלו או לשנותו, וכוחו יהיה יפה גם אחרי מותנו ו/או נקיטה נגדו בהליכי פשיטת רגל ו/או בהליכי פירוק ו/או בהתרחש כל מאורע מסכל והוא יחייב גם את הבאים מכוחנו לרבות מנהל מיוחד, נאמן, כונס נכסים זמני או קבוע ו/או כל גורם שהוא שיבוא בשמנו או במקומנו.
18. המלים הבאות בלשון יחיד בייפוי כוח זה תכלולנה את הרבים ולהיפך, והמילים הבאות בלשון זכר בייפוי כוח זה תכלולנה לשון נקבה.

ולראיה באנו על החתום:

חתימה:

חתימה:

אישור עורך דין

הנני מאשר חתימת הנ"ל בפניי היום _____.

חתימות בר"ת:



נספח ז' – הודעה על ויתור התקנת ציוד ביחידה

בין:

אייל פרץ יזמות ונדל"ן 2011 בע"מ ח.פ. 514605740
מרח' כנרת 13, בני ברק מגדל LYFE
טל: *5377 פקס: 153-777-083084
להלן – "המוכר" ו/או "החברה" ו/או "הקבלן"

מצד אחד

לבין:



מצד שני

להלן – "הקונה" או "הרוכש"

מוסכם ומותנה בין הצדדים כדלקמן:

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

- _____
- _____
- _____
- _____

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

ולראיה באנו על החתום:

חתימת הקונה

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

(חתימה + חותמת החברה)

חתימות בר"ת:



חתימת הקונה

נספח ט'

כתב התחייבות ותצהיר של רוכש דירת מחיר מופחת

אנו הח"מ אשר חתמנו על חוזה מכר דירת מחיר מופחת מצהיר בזאת לאחר שהוזהרתי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, כי ידוע לי/לנו כי הדירה הנרכשת כאמור הינה דירת "מחיר מופחת" כהגדרת מונח זה במכרז בו זכתה החברה, על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות הכללים המתייחסים לרוכש הדירה.

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

1. 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.
2. אני/אנו מצהיר/ים כי אני/אנו "חסרי דירה" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיק/ים אישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר מופחת. כמו כן חתמנו על תצהיר בדבר זכות בעלות/חכירה בנוסח המצ"ב.
3. אני/נו מתחייב/ים בזאת שלא למכור את דירת מחיר מופחת החל מיום הרכישה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ההגרלה, המוקדם מביניהם.
4. אני/נו מתחייב/ים בזאת שלא לחתום ולא להתחייב, לפני תום השנים האמורות, בכל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר מופחת יועברו לאחר תום השנים הנ"ל.
5. ידוע לי/נו ואני מסכים/מסכימים כי להבטחת התחייבויותי זו, תרשום הערת אזהרה במרשם המקרקעין ובספרי החברה.
6. ידוע לי/נו ואני מסכים/מסכימים כי ככל ואפר/נפר התחייבות זו אחויב/נחויב בסך של 250,000 ₪ (מאתיים וחמישים אלף) ₪ למשרד השיכון והבינוי.

ולראיה באנו על החתום:



חתימה

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

עו"ד

חתימות בר"ת:



חתימת הקונה

נספח י'

טופס נכונות פרטים לצורך דיווח מקוון למיסוי מקרקעין

ב/7005

מספר הטופס
שניתן לאחר השלמת
הטופס

הצהרה על נכונות הפרטים בהצהרה מקוונת
(נספח לטופס ב/7000 (מכירת זכות פטורה לפי סעיף 50)
(סמך/י' בריבוע המטרים)



אל: משרד מיסוי מקרקעין
אזור

א. פרטי הנכס הנמכר והעסקה

תת-חלקה	חלקה	נוש
שם היישוב		
חזוב		
מספר בית		
מספר דירה		

שם המכירה	תאריך המכירה	שם המכירה
ש	/	/

מהות הזכות הנמכרת:
☐ דירה ☐ חנות/משרד/מחסן ☐ קרקע
☐ אחר

ב. הצהרת המוכר/ת

אני מבקש/ת פטור ממס שבח לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין
 לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אם לא אעשה כן, הנני מצהיר/ה בזה כי כל הפרטים בהצהרת המוכר המקוונת המצורפת לתצהיר זה הם נכונים, שלמים ומדויקים.

תאריך	שם	חתימה
תאריך	שם	חתימה

אזהרת המצהירים ואימות חתימות ע"י עורך דין
 אני, ער"ד _____ מאשר/ת בזה כי בתאריך ____ / ____ / ____ הופיע בפני:

שם	מספר זהות	שם	מספר זהות
שם	מספר זהות	שם	מספר זהות

 זיהיתי אותם על פי תעודות הזהות ולאחר שהוזהרתי אותם כי עליהם להצהיר את האמת, חתמו בפני על הצהרה זו
 תאריך _____ חתימה _____

ג. הצהרת הרוכש/ת

אני מבקש/ת חיוב במס רכישה לפי מדרגות לזירה יחידה ☐ לא ☐
 אני מבקש/ת לחזיל את תקנה _____ לתקנות מס רכישה
 לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אם לא אעשה כן, הנני מצהיר/ה בזה כי כל הפרטים בהצהרת הרוכש המקוונת המצורפת לתצהיר זה הם נכונים, שלמים ומדויקים.

תאריך	שם	חתימה
תאריך	שם	חתימה

אזהרת המצהירים ואימות חתימות ע"י עורך דין
 אני, ער"ד _____ מאשר/ת בזה כי בתאריך ____ / ____ / ____ הופיע בפני:

שם	מספר זהות	שם	מספר זהות
שם	מספר זהות	שם	מספר זהות

 זיהיתי אותם על פי תעודות הזהות ולאחר שהוזהרתי אותם כי עליהם להצהיר את האמת, חתמו בפני על הצהרה זו
 תאריך _____ חתימה _____

על המצהיר/ת או המצהיר/ת (אם רשמי) - חתימה

ד



נספח יא' **הצמדת חנית נכה**

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

הנדון: פרויקט "מחיר מופחת" – "הראשונים" ערד

אנו הח"מ,



להלן- "הקונה" או "הרוכש"

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

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

ובאנו על החתום :

חתימות בר"ת:



חתימת הקונה