

“ מבואות חיפה ”
נספח ב'

נספח תשלומים ומועדים

להסכם מיום _____ בחודש _____ שנת _____ (להלן: “ההסכם”)

בין: **שוכל מתחמי מגורים בע"מ, ח.פ. 511712127**
מרחוב המסילה 18, נשר
(להלן: “החברה”)

מצד אחד;

לבין: _____ ת.ז. _____

מצד שני;

(שניהם ביחד בערבות הדדית זה לזה, יקראו להלן: “הקונה”)

תאור הדירה והבניין עפ"י האמור בהוראות ההסכם:

1. המקרקעין והבניין:

הבניין שייבנה בפרויקט כהגדרתו בהסכם, על כמגרשים 228 ו-229 לפי תכנית 304-006512 במתחם א' הידוע כחלק מחלקה 81 בגוש 11359 המצויים במבואות חיפה (להלן: “המקרקעין”);

2. היחידה:

כהגדרתה במבוא להסכם, המסומנת מס' זמני _____, בבניין _____ במגרש _____:
היחידה מתוארת בתוכנית, במפרט הטכני ובתרשים המצורפים כחלק בלתי נפרד מהסכם זה.
שטח היחידה הינו כפי המתואר במפרט הטכני ובתוכניות ובכפוף לסטייה מותרת של עד 2% במידות ו- 5% בכמויות, ללא כל פיצוי.
הוראות נספח זה הינן חלק בלתי נפרד מחוזה המכר ובמקרה של סתירה בינן לבין התוכניות תגברנה הוראות החוזה המפורשות ו/או מכללא שעל פי נספח זה.

3. המחיר, תנאי התשלום וההצמדה ומועד המסירה:

- 3.1. הקונה מתחייב לשלם לחברה את מחיר הנכס בתשלומים ובמועדים המפורטים להלן כשלכל תשלום, או חלקו, יוספו הפרשי הצמדה.
- 3.2. מחיר הדירה _____ ₪ (במילים): _____
שקלים חדשים (להלן: “התמורה”). למחיר יתווספו הפרשי הצמדה עפ"י דין וכמפורט להלן.
- 3.3. על תשלומי התמורה יחולו ההוראות שלהלן:
- 3.4. הקונה ישלם את התמורה בתשלומים ובמועדים כדלקמן:
 - 3.4.1. סך של _____ ₪ (המהווה 7% מסך התמורה) (להלן: “התשלום הראשון”) ישלם הקונה במעמד החתימה ויוחזק בנאמנות בידי ב"כ החברה בחשבון הנאמנות המפורט להלן עד להנפקת פנקס שוברים כחלק מהליווי הבנקאי (כהגדרתו להלן). עם הנפקת פנקס השוברים התשלום ישולם באמצעות השובר הראשון בפנקס.
 - 3.4.2. סך של _____ ₪ (המהווה 13% מסך התמורה- המהווה השלמה ל- 20% מהתמורה) (להלן: “התשלום השני”), ישולם באמצעות פנקס שוברים תוך 45 ימים קלנדריים ממועד חתימת ההסכם בכפוף לקבלת פנקס שוברים.
 - 3.4.3. סך של _____ ₪ בצירוף הפרשי הצמדה כדין (המהווה 14% מסך התמורה- המהווה השלמה ל- 34% מהתמורה) (להלן: “התשלום השלישי”), ישולם באמצעות פנקס שוברים **10 חודשים ממועד חתימת הסכם זה**.
 - 3.4.4. סך של _____ ₪ בצירוף הפרשי הצמדה כדין (המהווה 14% מסך התמורה- המהווה השלמה ל- 48% מהתמורה) (להלן: “התשלום הרביעי”), ישולם באמצעות פנקס שוברים **17 חודשים ממועד חתימת הסכם זה**.
 - 3.4.5. סך של _____ ₪ בצירוף הפרשי הצמדה כדין (המהווה 14% מסך התמורה- המהווה השלמה ל- 62% מהתמורה) (להלן: “התשלום חמישי”), ישולם באמצעות פנקס שוברים **24 חודשים ממועד חתימת הסכם זה**.
 - 3.4.6. סך של _____ ₪ בצירוף הפרשי הצמדה כדין (המהווה 14% מסך התמורה- המהווה השלמה ל- 76% מהתמורה) (להלן: “התשלום השישי”), ישולם באמצעות פנקס שוברים **31 חודשים ממועד חתימת הסכם זה**.

3.4.7. סך של _____ ש"ח בצירוף הפרשי הצמדה כדין (המהווה 14% מסך התמורה - המהווה השלמה ל- 90% מהתמורה) (להלן: "התשלום השביעי"), ישולם באמצעות פנקס שוברים **38 חודשים ממועד חתימת הסכם זה**.

3.4.8. סך של _____ ש"ח (המהווה 10% מהתמורה והשלמה ל- 100% מהתמורה) בצירוף הפרשי הצמדה כדין (להלן: "התשלום האחרון"), ישולם הקונה לחברה באמצעות פנקס שוברים עד ל- 14 ימים לפני מועד מסירת החזקה.

3.4.9. למען הסר ספק, תנאי למסירת החזקה הפיזית ביחידה לקונה הינו גמר תשלום על פי חשבון סופי אשר יכלול את ביצוע כל התשלומי התמורה הנספח זה, לרבות הפרשי הצמדה וריבית (ככל שתהיה).

3.4.10. כל תשלום על חשבון מחיר היחידה כולל מע"מ בשיעור החוקי כפי שהוא בתוקף ביום החתימה על ההסכם. כל שינוי בשיעור המע"מ, כפי שהיה במועד חתימת הסכם, יחול על הקונה שישא בהפרש התשלום שיחושב לגבי כל תשלום אשר טרם שולם על חשבון היחידה עד למועד השינוי.

3.4.11. מובהר, כי ככל ובמועד התשלום השני לא יהיה בידי החברה פנקס שוברים יש לאפשר לרוכש 45 ימים זמן התארגנות ללקיחת משכנתא. לפיכך, על החברה לתת לרוכש התראה בת 45 ימים ככל והתשלום מותנה בקבלת פנקס שוברים.

4. הודע לקונים, כי תוך 7 ימים ממועד משלוח הודעה מאת החברה, כי עליהם להגיע ולקבל לידם את פנקס השוברים – עליהם יהיה להגיע למשרדי החברה ו/או למשרד ב"כ החברה כפי שנדרשו, וזאת על מנת לקבל לידם את פנקס השוברים ולאשר בחתימתם את קבלתו. מובהר, כי הקונה אינו רשאי לשנות פרט כלשהו מהפרטים שיוטבעו על גבי שוברי התשלום שבפנקס השוברים, אולם במידה ושוברי התשלום לא יכללו את פרטי הקונה, פרטי היחידה הנרכשת על ידו וסכום התמורה, יהא על הקונה להשלים פרטים אלו בעצמו.

5. הקונה מתחייב לשמור אצלו את פנקס השוברים בשלמותו, ולהשיב לחברה את כל שוברי התשלום שלא שולמו על ידי הקונה, מכל סיבה שהיא.

6. לא יהיה בתשלום על פי השובר כדי להקנות לקונה זכות מעבר לזכות לקבלת הבטוחה ו/או לא יהיה בהנפקת הבטוחה בעקבות זאת, כדי להקנות לקונה זכויות מעבר לזכויותיו על פי הבטוחה, לרבות זכויות לשחרור היחידה שרכש מתחולת השעבודים שיירשמו לטובת הבנק על הפרויקט ומקרקעי הפרויקט, כאמור במכתב ההחרגה הבלתי מותנה (כהגדרתו לעיל).

7. ידוע לקונה, כי כל תשלום שלא ישולם על-ידו באמצעות פנקס השוברים כאמור לעיל, לא ייחשב כתשלום שייזקק לטובתו על חשבון רכישת היחידה, ולפיכך לא תעמוד לקונה הזכות לקבל מהבנק בטוחה על פי חוק המכר, בגין התשלום ששולם על-ידו שלא בהתאם להוראות כאמור לעיל.

8. הדרכים הבאות שבאמצעותן יוכל רוכש יחידה בפרויקט לפנות לבנק לצורך קבלת אישור בנוגע למספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט:

- 8.1. פניה לסניף שבו מתנהל חשבון הפרויקט.
- 8.2. פניה למענה טלפוני שמספרו יצויין על גבי שוברי התשלום.
- 8.3. באמצעות אתר האינטרנט של הבנק, תוך הקלדת פרטי זיהוי אשר יופיעו על גבי שוברי התשלום.

9. הקונה לא יהא רשאי בכל נסיבות שהן ומכל סיבה ו/או טענה שהיא לקזז מן התשלומים החלים עליו על פי הסכם זה, לרבות מן התמורה ו/או מתשלומי התמורה ו/או מן התשלומים בגין שינויים ו/או תוספות ו/או חיובים כספיים כלשהם, אלא אם כן הדבר נעשה בהסכמה מפורשת של החברה לכך בכתב ומראש.

10. מבלי לגרוע מהוראות הסכם המכר, סכום התמורה צמוד למדד מחירי התשומות לבנייה למגורים המתפרסם על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן - "המדד"). אם יוחלף בסיס המדד או שתוחלף שיטת חישובו או עריכתו, או אם הוא יפורסם על-ידי גוף אחר, במקום הלשכה הנ"ל, יעשה המוכר את חישוב עליית המדד לצורכי סעיף זה תוך התחשבות בשינויים הנ"ל.

11. "מדד הבסיס" - המדד הידוע ביום חתימת ההסכם או ביום קבלת היתר הבניה, המאוחר מבין השניים, שפורסם ביום 15 עבור חודש _____ לשנת _____.

12. תנאי ההצמדה של התשלומים יהיו כמפורט להלן:
12.1. כל סכום המגיע מהקונה למוכר, ישולם, כשהוא מוגדל בשיעור בו עלה המדד, כפי שיהיה ידוע במועד ביצוע התשלום בפועל, לעומת מדד הבסיס (להלן: "המדד החדש").

12.2. בכל מקרה המדד החדש לא יפחת ממדד הבסיס. הפרשי ההצמדה יחושבו כתוספת לתשלום לפי שיעור העלייה של המדד מן מדד הבסיס עד למדד החדש,

13. יובהר כי 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.

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

14.1. ההצמדה כאמור לעיל, תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה החוזי, ואולם הוראות סעיף קטן זה לא יחולו במקרה שבו חל עיכוב במסירה בנסיבות התלויות ברוכש

15. לכל סכום שלא ישולם במועד, תתווסף, מהיום שנועד לביצוע התשלום ועד ליום התשלום בפועל, ריבית פיגורים, כהגדרתה בהסכם המכר, וזאת מבלי לגרוע מכל תרופה אחרת שתהיה למוכר כנגד הקונה על-פי הסכם זה או על-פי הדין.

16. למען הסר ספק יובהר בזאת, כי באחריותו של הקונה לשלם את התמורה במועדים המדויקים שנקבעו בהסכם זה בתוספת הפרשי ריבית והצמדה כאמור וזאת מבלי שלחברה תהא כל חובה לתזכר ו/או להודיע לקונה בטרם כל מועד תשלום.

17. על הקונה מוטלת החובה והאחריות לערוך ולחשב את הפרשי ההצמדה והריבית שמגיעים לחברה עפ"י ההסכם ונספח זה ביחד עם הפירעון בפועל של כל תשלום שעל הקונה לשלם, אולם בטרם כל תשלום, הקונה יוכל לפנות לחברה ולקבל את עזרתה בחישוב הריבית וההצמדה שיש להוסיף כאמור לכל תשלום.

18. מועד מסירת הדירה החוזי: 15.2.2030.

19. ריבית פיגורים

19.1. הקונה ישלם לחברה את ריבית הפיגורים כהגדרתה בסעיף ההגדרות שלעיל, ביחד עם פירעון בפועל של התשלום והפרשי ההצמדה לגביו. כל סכום שישלם הקונה ייזקף תחילה על חשבון ריבית הפיגורים, לאחר מכן על חשבון הפרשי הצמדה ולבסוף על חשבון הקרן.

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

20. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי מועד המסירה הנ"ל כפוף להוראות הסכם המכר ו/או הדין הנוגעות לדחיית מועד המסירה.

הקונה רשאי להקדים תשלומים או חלקם, בכפוף לכך שהתשלום שיוקדם כאמור, לא יפחת מסך של 100,000 ₪ (מאה אלף שקלים חדשים).

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

ולראיה באו הצדדים על החתום:

נספח ג'

ייפוי כח בלתי חוזר

אני/אנו החתום/ים מטה :

_____ ת.ז. _____
_____ ת.ז. _____

כולנו יחד וכל אחד מאיתנו לחוד, ממנה/ים ומייפה/ים בזה את כוחם של:

עוה"ד אושרי שלוש ו/או אליך שלוש ו/או אלדר כהן ו/או נטלי רוזנבלום ו/או מנחם בטיטו ו/או מור מאיר ברכי ו/או לינוי לוי ו/או מנחם בטיטו ו/או מורן עוזרי ו/או כל עוה"ד המועסק באושרי שלוש פירמת עורכי דין ונוטריון מרחוב הארבעה 28 תל אביב (מגדל דרומי קומה 24) ו/או עו"ד אתי חן שריקי ו/או אביה פרץ ו/או שירן לוי, כולם יחד וכל אחד מהם לחוד, להיות מורשי/נו ולפעול ולעשות בשמי/נו את כל המעשים והפעולות המפורטים להלן או כל חלק מהן אך ורק לשם ביצוע הוראות חוזה המכר, לרבות רישום זכותו של רוכש הדירה, רישום המשכנתאות ו/או רישום הערבות/ות אזהרה:

1. לקבל ו/או לרשום בשמינו ובשבילינו, בבעלות ו/או בחכירה ו/או בחכירת משנה ו/או בכל צורה אחרת את הנכס/ים המפורטים בסעיף 28 להלן ו/או כל חלק מהם (להלן: "**הנכס/ים**") ו/או לעשות כל פעולה אחרת בנכס/ים ו/או בזכויות שיש או יהיו לנו בנכס/ים, הכל כפי שיראה למורשי/נו הנ"ל או מי מהם, לפי שקול דעתם הסביר.
2. להשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים, המיסים, האגרות האחרות, הארנונות וכל יתר ההוצאות למיניהן, הקשורים עם הפעולות והמעשים שיעשו לפי יפוי כח זה וגם/או החלים על הנכס/ים וגם/או הדרושים עבור רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין, לקבל כספים בשמינו/נו מאת ממשלת ישראל ו/או מכל אדם ו/או גוף שהוא ולהשתמש בכספים אלה לאותן המטרות, כמו כן לחייב את חשבונו בבנק, כמוגדר להלן, וכן לגבות מאיתנו כל כספים שיהיו דרושים ונחוצים לשם ביצוע האמור ביפוי כח זה.
3. למשכן ו/או לשעבד את זכות הבעלות ו/או זכות החכירה ו/או כל זכות אחרת שיש לנו ו/או שתהיה לנו במקרקעין, במשכנתא בדרגה ראשונה או שניה ו/או בכל דרך שימצאו לנכון כל אחד ממיופי כוחנו, לטובת כל בנק ו/או מוסד פיננסי ו/או חברת ביטוח ולחיתום בשמינו/נו ובמקומנו על כל מסמך שיידרש לשם כך (להלן: "**הבנק**" או "**מוסד פיננסי**" או "**חברת הביטוח**") או לפקודתו או בכל צורה ואופן כמשכנתא או כמשכנתאות, לפי התנאים ולאותה תקופה כפי שיוורה הבנק או המוסד הפיננסי או חברת הביטוח, וזאת להבטחת סילוק כל הסכומים המגיעים ו/או שיגיעו לבנק ו/או למוסד הפיננסי ו/או חברת הביטוח ו/או לחברה מאיתנו ללא הגבלה בסכום הכולל ו/או באותו סכום שיוורה הבנק או המוסד הפיננסי או חברת הביטוח, והכל בהתאם לאמור בהסכם המכר.
4. לחתום בשמינו/נו ובמקומינו/נו על כל מסמך, בקשה, הצהרה, שטר מכר, שטר חכירה, חוזה חכירה, שטר העברת זכויות, בקשה להעברת זכויות חכירה, מש"ח, שטר משכנתא, בקשה לכתב התחייבות לרישום משכנתא, הודעות משכון זכויות חוזיות, הערות אזהרה ו/או כל מסמך הנזכר בחוזה המכר עם הממכר ו/או הבניין ו/או המקרקעין, כמפורט בהסכם המכר ו/או כל מסמך הנחוץ לפי ראות עיניו ושיקול דעתו הסביר של כל אחד ממיופי כוחינו ובכפוף להוראות הסכם המכר והוראות כל דין, כדי לרשום ו/או להעביר בלשכת רשום המקרקעין על שמינו את הממכר ו/או חלקינו במקרקעין בבעלות או בזכויות החכירה או בכל דרך אחרת אפשרית, וכן את חלקי הפרויקט, הרכוש המשותף, מחסן ו/או חצר ו/או גג הצמודים לו (אם צמודים), אותם רכשנו מאת המוכרת על פי חוזה המכר, וכן לחתום על כל תכנית, מפה, התחייבויות למיניהן, וכל מסמך אחר כאמור לעיל, שיהיו דרושים לצורך ביצוע כל פעולה ללא יוצא מן הכלל הן בלשכת רישום המקרקעין, והן בכל משרד ממשלתי ו/או אחר הבאה להבטיח את המוכרת ו/או אותנו ו/או את זכויות רוכשי הדירות בפרויקט נשוא חוזה המכר ו/או המתייחסים למקרקעין, ו/או לפרויקט ו/או לממכר הנ"ל כפי שיהיה מספר המקרקעין מפעם לפעם כתוצאה מפעולות איחוד חלקות ו/או חלוקה מחדש ו/או רישום הבית/בתים משותפים על המקרקעין הנ"ל ו/או חלקה ותת חלקות מהמקרקעין הנ"ל ולחיתום על ייפוי כוח בלתי חוזר להבטחת זכויות הרשות המקומית לצורך העברת שטחים המיועדים לצרכי ציבור והעברתם על שם הרשות המקומית.

5. להופיע ולפעול בשמינו ובמקומינו בפני ממונה על רשום מקרקעין ו/או מפקח על הבתים המשותפים ו/או רשום מקרקעין ו/או רשם המקרקעין ו/או כל פקיד ו/או נושא תפקיד אחר בלשכת רשום מקרקעין כלשהי, פקיד הסדר קרקעות, מחלקת המדידות, הממונה על רשום שכון ציבורי, הממונה על המחוז, ועדות תכנון ובניה, נוטריון ציבורי, במשרד ההוצאה לפועל, במשרד המפקח על מטבע חוץ, רשם המשכונות, רשות מקרקעי ישראל, ובכלל בכל המשרדים הממשלתיים, העירוניים הציבוריים ואחרים לחתום בשמינו ובמקומינו על כל חוזה לרבות חוזה חכירה ו/או שטר ו/או תצהיר ו/או הצהרה ו/או הודעה ו/או כל מסמך אחר הדרושים לרישום זכויותינו וכן לבצע כל הפעולות והמעשים המפורטים ביפוי כח זה ו/או דרושים לשם בצוע הפעולות הנקובות ביפוי כח זה.
6. לעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין ו/או חוק המשכון ו/או כל חוק אחר שבתוקף או שיהיה בתוקף במקום ו/או בנוסף לחוק המקרקעין ו/או חוק המשכון, לרבות כל התיקונים שיעשו בחוקים הנ"ל. או בכל חלק מהם, לתקן כל מיני רישומים בנוגע לנכס/ים, לרשום משכנתא ו/או משכנתאות, לרשום פרצלציה ו/או פרצלציה, לרשום הערות אזהרה, ליחד הערות אזהרה, לחתום על מסמכים לביטול ו/או מחיקה של רישום הערות אזהרה בהתאם להוראות חוזה זה, לדרוש רשום הנכס/ים ו/או הפרדה ו/או אחד בכל דרך שימצאו לנכון. לחתום על כל מסמכים לרישום בפנקסי הבתים משותפים ו/או תקונם ו/או בטולם. לתבוע חלקות, פנוי חזקה, החזרת חזקה, הסרת החזקה, הסרת עקול, וכל מיני זכויות ו/או שינויים ו/או להתנגד להם ו/או לבוא לידי הסכמים בעיניים הנוגעים בנכס/ים הנ"ל עם כל אדם ו/או גוף שהוא לרבות שותפים, ו/או לפרק שותפות ו/או ליצגנו בפני נציגות בית משותף ו/או באסיפה כללית ולהצביע בשמינו ובמקומינו, לחתום בשמנו על הסכם/מי ניהול ו/או אחזקה עם גוף מכל מין וסוג אשר ימונה לביצוע ניהול ו/או אחזקת מבנים ומתקנים אשר יהיו רכוש משותף.
7. מדי פעם בפעם להעביר יפוי כח זה, כולו או מקצתו, לאחר או לאחרים, לבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל ולהעבירו מחדש, למנות עורכי דין או מורשים אחרים, לפטרם בכל עת, ולמנות אחר או אחרים במקומם. לפי ראות עינינו/הם של מורשינו הנ"ל.
8. כל מה שיעשה/ו מורשינו הנ"ל או כל מה שיגרום/מו בכל הנוגע ליפוי כח זה יחייבו/ו אותנו ואת יורשינו ואת כל הבאים מכחינו והרינינו מסכים/ים מראש לכל מעשיו/הם של מורשינו שיעשו בתוקף יפוי כח זה ומשחררים אותם/ם מכל אחריות כלפינו בקשר למעשיו/הם הנ"ל.
9. ייפוי כוח זה הוא בלתי חוזר יפורש במובן הרחב ביותר מאחר ותלויות בו זכויות צד ג' ועל כן לא יהיה ייפוי כוח זה ניתן לביטול ו/או לשינוי והננו מאשרים בזאת את כל הפעולות שיעשו באי כוחנו הנ"ל בתוקף ייפוי כוח זה, ייפוי כוח זה יישאר בתוקפו גם אם חס וחלילה נלך לעולמנו ו/או ימונה לנו אפוטרופוס ו/או כונס נכסים בפשיטת רגל ו/או אם חו"ח נאבד את כשרותינו המשפטית בכל דרך אחרת.
10. כל אחד ממורשינו יהיו רשאים לעשות כל פעולה ו/או כל דבר אחר על פי יפוי כח זה גם לזכות עצמם או מי מהם ו/או עם מורשינו האחרים, על פי יפוי כח זה או כל יפוי כח אחר שניתן ו/או ניתן על ידינו בקשר לנכס/ים. וזאת מבלי לגרוע מסמכותם לעשות כל הפעולות הנ"ל גם על אחרים.
11. אם יבוטל חוזה המכר שנחתם ביננו לבין המוכרת, כדן, להודיע לכל הרשויות והגורמים הנוגעים לענין, אודות ביטול חוזה המכר, ולקבל בשמנו ובמקומנו אישורים על כך. להסכים לביטול ולבטל כל הערה ו/או התחייבות שנרשמו לטובתנו בכל מרשם שהוא, לרבות הערת אזהרה שנרשמה לטובתנו, אם נרשמה, בגין הממכר, למחקה ולחזור לרשמה ו/או ליחדה לממכר כשירשם הבניין כבית משותף, ולחתום בשמנו ובמקומנו על מסמך ו/או שטר הנדרשים לצורך כך.
12. לרשום ו/או להסכים לרישום ו/או לביטול ו/או למחיקת הערת האזהרה שנרשמה לטובתנו בגין הממכר וזאת לצורך רישום משכנתא לטובת הגוף המלווה לפרויקט במקרקעין, וכן לרשום לאחר רישום המשכנתא הנ"ל את הערת האזהרה לטובתנו ו/או לטובת כל צד ג' אחר לרבות בנק מממן מטעמנו.
13. מיופה כוחנו יהיה רשאי לרשום כל הערת אזהרה לטובתנו ו/או לטובת צדדי נוספים ו/או למחוק כל הערת אזהרה שנרשמה לטובתנו על המקרקעין ולפעול למימוש משכנתא שנרשמה על זכויותינו במקרקעין, בין בדרך מכירת זכויותינו ובין בכל דרך אחרת שהיא, ובהקשר לכך לבקש רישום ולבצע כל פעולה ו/או רישום ו/או ביטול רישום על פי חוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, לרבות מחיקתנו ממרשם המקרקעין ו/או העברת רישום זכויותינו במקרקעין (לרבות זכויות בעלות) על שם צד ג'.
14. מיופה כוחנו יהיה רשאי לחתום בשמינו על הערת/ות אזהרה לטובתנו בלשכת רישום המקרקעין ו/או לטובת צדדי ג' אחרים, לחתום בשמינו על שטר/י משכנתא לטובת הבנק, לחתום בשמינו על הסכמה לרישום משכנתא

לטובת הבנק על אף הערת האזהרה שלטובת/ינו, לחתום בשמי/נו על התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק, ולחתום על כל שטר ו/או בקשה ו/או הסכמה כלשהי הנדרשת לקבלת משכנתא מהבנק ו/או הקשור לנכס/ים אשר נדרשת מרשות רישום המקרקעין.

15. לקבוע את הרכוש המשותף של הבניין לפי שיקול דעתם הסביר של ב"כ הנ"ל, להוציא חלקים מהרכוש המשותף ולהצמידם לכל יחידה או למספר יחידות בבית המשותף, לבטל את ההצמדות שירשמו ליחידה אחת או למספר יחידות ו/או להעבירם מיחידה ליחידה לפי שיקול דעתם הסביר של ב"כ הנ"ל וכן לבקש ו/או להסכים ולחתום בשמי/נו ובמקומינו על מסמכים לתיקון צווי רישום שינתנו לגבי הבית המשותף.

16. לבצע כל פעולה לשם העברת הזכויות בקרקע, על שמה של המוכרת כהגדרתה להלן ו/או לפקודתה ולרישום זכויות בדירה על שמי/נו, והכל לרבות כל פעולה נלווית ו/או נוספת הכרוכה בביצוע כל האמור לעיל. לשם כך רשאי מיופה הכוח לעשות שימוש בכל הכוחות המוקנים לו בייפוי כוח זה לעיל ולהלן ולחתום על כל מסמך, שטר, בקשה, תצהיר וכיוצא באלה כלפי לשכת רישום המקרקעין וכל רשם, רשות וגוף אחר.

17. לערוך ו/או להסכים לעריכת תקנון מוסכם כמשמעותו בחוק, לחתום עליו, לשנות אותו או להחליפו לפי שיקול דעתם הסביר של ב"כ הנ"ל. בלי לגרוע מכלליות האמור לעיל יוכל התקנון לכלול הצמדת כל חלק מהרכוש המשותף ליחידה/ות מסוימת/ות של הבית המשותף וכן יוכל לקבוע את שעור ההשתתפות בנשיאת הוצאות הבית המשותף ולתקנם ו/או לשנותם מעת לעת.

18. לייחד את הנכס כיחידת רישום נפרדת בצירוף חלק יחסי ברכוש המשותף לפי שיקול דעתם הבלעדי של ב"כ הנ"ל, ולצורך כך להסכים לשנות ו/או לתקן ו/או לבטל רישום של זכות חכירה ו/או בעלות ו/או העברת זכות חכירה ו/או בעלות, לשנות ו/או לתקן את התשריט שצורף לשטר החכירה ואת גבולות הנכס, והכל לצורך רישום ו/או תיקון רישום של הבניין בבית משותף ולקיום הוראות המפקח על רישום מקרקעין ו/או מי מטעמו בעניין רישום הבניין בבית משותף ולשם קביעה סופית של גבולות הנכס וקביעתו כיחידה ו/או יחידות רישום נפרדות בבית המשותף.

19. מיופה כוח/ינו יהיה רשאי לחדש את הרישום בפנקסי הקרקעות בנוגע למקרקעין הנ"ל, לרשמו בתור בית משותף ו/או לתקן רישום מסמכי בית משותף ולעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין (תשכ"ט-1969), למחוק, לתקן, לרשום כל מיני רישומים בנוגע למקרקעין הנ"ל, לבקש ולבצע חלוקה, פרצלציה, הפרדה, קומבינציה איחוד ובדרך כלל כל טרנזקציה ורישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לרכוש הנ"ל או חלק ממנו.

20. לפעול לביטול הבטוחות או הערבויות שקיבלנו ו/או שנקבל על פי החוזה האמור לעיל ולהחלפתן בבטוחות או ערבויות אחרות, ככל שימצא בא כוחנו לנכון בהתאם להוראות חוזה זה ובכפוף להוראות כל דין.

21. לצורך האמור לעיל, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, הננו מסמיכים את מיופה הכח הנ"ל לפעול כדלקמן:

21.1. למנות נציגות בית משותף ו/או נציגות זמנית של בית משותף.

21.2. להופיע מפעם לפעם בפני רשויות התכנון המוסמכות או בפני כל רשות רלבנטית אחרת ולחתום על כל המסמכים, הבקשות, ההצהרות, האישורים, ההתחייבויות, התוכניות, התעודות וכל המסמכים שידרשו.

21.3. לרשום ו/או למחוק הערות אזהרה לטובת/ינו ו/או לטובת בנקים המממנים עבורינו את הרכישה ו/או לטובת צד ג' אחר אשר קנה את הזכויות במקרקעין מאיתנו, ולטובת מוסד בנקאי כלשהו ממנו לקח אותו צד ג' הלוואה למימון הרכישה ו/או לכל מטרה אחרת ולחדש ו/או לבטל הערות כנ"ל.

21.4. למנות עורך דין, ארכיטקט, מהנדס, שמאי, מעריך או כל אדם אחר אשר שירותיו ידרשו במטרה לבצע את הפעולות הנ"ל.

21.5. להגיש ערר, ערעור וכל הליך משפטי אחר שימצאו לנכון בקשר עם היטל השבחה החל על הנכס/ים ולצורך זה להופיע בפני שמאי מכריע ו/או בתי משפט בכל דרגה שהיא ו/או כל רשות אחרת.

22. להופיע ברשות מקרקעי ישראל, לשכת רישום המקרקעין, לשכת המפקח/ת על הבתים המשותפים, מחלקת אגף מרשם והסדר מקרקעין, בתי משפט מכל הדרגות, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפאלי, חברה משכנת, ובכל מקום אחר, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד שלישי, מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת, לחתום על בקשות, כל מיני שטרות טאבו, הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות, כל

מסמך ונייר אחר, לרבות תכניות, תשריטים וכיו"ב, ולעשות בדרך כלל כל פעולה הקשורה ברכוש הנ"ל, וכל דבר ופעולה שבעל המקרקעין רשאי לעשותה, לחתום על כל מסמך ולהופיע בפני כל מוסד לשם בורות, ובלבד שהפעולות המנויות דלעיל נחוצות לשם קיומו וביצועו המלא של הסכם הרכישה.

23. מיופה כוחנו האמור יהיה רשאי להעביר ייפוי כח זה כולו או מקצתו, לבטל כל העברה שכזאת, להעבירו מחדש, לאחר או לאחרים.

24. אני/ מסכים/מים כי באי כוחינו יהיו רשאים לייצג את צד ג' בקשר לביצוע הפעולות הנזכרות בייפוי כח זה בקשר למקרקעין, לרבות חתימה על בקשות ו/או שטרות ו/או כל מסמך אחר, בשמה של המוכרת ו/או בשם של מספר צדדים.

25. ייפוי כח זה הוא בלתי חוזר, והוא יהיה בתוקף גם לאחר מותינו ו/או במקרה שנוגדר כחסרי/ כשירות ויחייב את יורשינו וכל הבא מכוחנו או במקומנו ואין אנו רשאים לבטלו או לשנותו. מובהר, כי זכויות הצדדים ובכללם זכויות החברה והבנק ובקיום ההתחייבויות הנובעות מכח הסכם הרכישה וזכויות הצדדים להסכם הרכישה תלויות בתוקפו של ייפוי הכח.

26. כל פעולה ו/או מעשה ו/או התחייבות שיעשו מרשינו הנ"ל על-פי יפוי כח זה ו/או בכל נוגע אליו, יחייב אותנו ואת יורשינו ואת כל הבאים מכוחינו ו/או בשמינו ו/או מטעמינו, ואני/ מסכים/מים מראש לכל מעשיהם של מורשינו הנ"ל.

27. אני/ מוותר/ים בזה ויתור גמור מלא ומוחלט על כל זכויותינו לעשות בעצמינו או על ידי מישהו אחר מטעמנו את כל או חלק מהפעולות והמעשים הנ"ל וב"כ הנ"ל יהיו רשאים למנוע בעדינו או מהבאים בשמנו לעשות כל פעולה או מעשה כאמור.

28. יפוי כח זה מתייחס אך ורק לנכסים המהווה את יחידת הדיור אשר נרכשה על-ידנו (להלן: "הדירה") מ- **שובל מתחמי מגורים בע"מ, ח.פ. 511712127** (לעיל ולהלן: "המוכרת") כמגרשים 228 ו-229 לפי תכנית 304-0086512 במתחם א' הידוע חלק מחלקה 81 בגוש 11359 המצויים במבואות חיפה וכל גוש ו/או חלקה ו/או חלקת משנה אחרת שתיווצר מהם בגין איחוד ו/או חלוקה (פרצלציה ו/או רפצלציה) ו/או תיקון ו/או רישום הבית בו נמצאים הנכס/ים, כבית משותף, בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, בין שהנכס/ים רשום/מים כבר בלשכת רישום המקרקעין ובין שנכס/ים אלה ייווצרו ויירשמו בעתיד בלשכת רישום המקרקעין, כתוצאה מרשום ו/או חידוש רשום ו/או צירוף (איחוד) וגם/או חלוקה/ הפרדה (פרצלציה) של הנכס/ים או כתוצאה מכל פעולה אחרת.

ולראיה באתי/נו על החתום היום : _____

אישור

אני הח"מ _____, עו"ד, מאשר את חתימת ה"ה שלעיל, לאחר שזיהיתי אותו/ה/ם על פי תעודה מזהה והסברתי לו/ה/הם את מהות יפוי הכח עליו חתם/מה/מו.

נספח ד'

לכבוד
שובל מתחמי מגורים בע"מ ו/או מי מטעמה

הנדון: התחייבות לתשלום מס רכישה ולהמצאת אישור על ביצוע התשלום

אנו הח"מ, רוכשי הדירה (כהגדרתה בחוזה) מצהירים בזה כי ידוע לנו כי בלא המצאת אישור שלטונות מיסוי מקרקעין ללשכת רישום המקרקעין על תשלום מס הרכישה שחל עלינו לא ניתן יהיה להעביר על שמנו ו/או לפקודתנו את הזכויות בדירה בלשכת רישום המקרקעין, ולפיכך הננו מתחייבים ומסכימים כדלקמן -

1. לשלם לאוצר המדינה את מס הרכישה בגין רכישת הדירה כפי שנחויב על-ידי רשויות המס ובהתאם לדין ו/או כל הפרש על חשבון מס הרכישה שעדיין נותר לתשלום ולהמציא לכם בהקדם האפשרי ולא יאוחר מאשר מועד מסירת החזקה כהגדרתו בחוזה המכר, אישור רשויות המס מופנה ללשכת רישום המקרקעין על תשלום מלוא מס הרכישה שחל עלינו.
2. באם שומתנו "הוקפאה" וטרם עלה בידינו למכור את דירת המגורים הנוספת שברשותנו, אנו מתחייבים להסדיר את הדיווח לרשויות המס מייד עם מכירת הדירה הנוספת, ולחילופין להאריך במידת הצורך את הקפאת השומה בהתאם להוראות כל דין, וכן להסדיר את תשלום מס הרכישה כאמור ולהמציא לידכם אישור מס-רכישה מופנה ללשכת רישום המקרקעין וזאת עד למועד הקבוע בדין.
3. אין באמור כדי לפגוע בהתחייבויותינו בהתאם לחוזה המכר.

חתימה

חתימה

נספח ה'

לכבוד

שובל מתחמי מגורים בע"מ ו/או מי מטעמה

הנדון: שומה עצמית לצורך תשלום מס-רכישה והתחייבות להמצאת אישור על ביצוע התשלום

בקשר להסכם המכר, במסגרתו רכשתי/נו מחברתכם את הדירה הנדונה, אני מאשר/ת בזאת כדלקמן:

1. ידוע לי/נו, כי בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) תשכ"ג-1963, עלי לשלם לאוצר המדינה את מס הרכישה בגין רכישת הדירה ו/או כל הפרש על חשבון מס הרכישה שעדיין נותר לתשלום במועדים הקבועים בדין ולהמציא לכם בהקדם האפשרי ולא יאוחר מאשר מועד מסירת החזקה כהגדרתו בהסכם המכר, אישור רשויות המס מופנה ללשכת רישום המקרקעין על אישור תשלום מלוא מס הרכישה שחל עלינו.
2. ידוע לי, כי עלי לשלם את מס הרכישה כאמור בתוך 60 ימים, לכל המאוחר, ממועד חתימת הסכם המכר, וככל שלא יומצא לי שובר מס-רכישה בתוך 30 ימים מהיום, אדאג לפנות באופן ישיר למשרדי מיסוי מקרקעין, להוציא את השובר הנדרש ולשלמו.
3. הובהר לי, כי שיעור מס הרכישה הינו גבוה יותר לרוכש שיש ברשותו דירת מגורים נוספת ואין בכוונתו למוכרה, לעומת רוכש שאין לו דירת מגורים נוספת או שיש לו דירה נוספת אחת ובכוונתו למוכרה בהתאם לסעיף 4 שלהלן.
4. לפיכך אני/נו מצהיר/הים ומאשר/תים בזאת כדלקמן: *(אם הבעלים/הן איש האפשיות הנכונה):*

4.1. **אין לי או לבן/ת זוגי (או למי מילדי שמתחת לגיל 18) דירת מגורים נוספת וגם לא חלקים העולים על 1/3 בדירת מגורים נוספת כלשהי.**

חתימה: _____

4.2. **יש לי או לבן/ת זוגי (או למי מילדי שמתחת לגיל 18) דירת מגורים נוספת המצויה בגוש: _____ חלקה: _____, ברח': _____, בעיר: _____, ובכוונתי למכור אותה ובכוונתי למוכרה בתקופות המנויות בחוק.**

חתימה: _____

4.3. **אני/נו / הנני עולה חדש ו/או נכה ו/או נפגע פעולות איבה ו/או בן משפחה של חייל שנספה לי כי לא אהיה במערכה וככל שכן - הריני מתחייב להמציא לכם באופן מידי בקשה מתאימה לקבלת חלקי מתשלום המס וכן מסמכים נדרשים התומכים בבקשתי, שאם לא כן לא יהיה זכאי ליהנות מקבלת הפטור החלקי.**

חתימה: _____

4.4. **קיים לי תיק במס הכנסה _____ / לא קיים לי תיק במס הכנסה.**

חתימה: _____

5. **אבקשכם לדווח לרשויות על הסכם המכר, בהתאם לנתונים שמסרתי לכם במסמך זה לעיל, אשר הנני מצהיר על נכונותם, לאחר שהוזהרתי, כי עלי לומר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק.**

6. **ככל שתיערך על-ידי עורכי הדין מטעמכם שומה עצמית עבורי/נו לגבי מס הרכישה, הודע לי/נו, כי השומה העצמית נערכה על פי בקשתי/נו לפי מדרגות המס של דירה יחידה, וכי הודע לי/נו שאני/ו זכאי/ם להכין את השומה בעצמי/נו או באמצעות עורך דין מטעמי/נו או לפנות למשרדי מיסוי מקרקעין לצורך עריכתה. הובהר לי/נו שעורכי הדין אינם מקבלים על עצמם כל אחריות לשומה העצמית וזאת למעט במקרה של מעשה או מחדל ברשלנות או בזדון מצד החברה או מצד עורכי הדין, ואני/ו מאשר/ים ומצהיר/ים שלא תהיה לי/נו כל טענה בקשר לכך כלפי עוה"ד ו/או כלפי מי מטעמם.**

7. **לא ניתן יהיה להעביר על שמי/נו ו/או לפקודתנו את הזכויות בדירה בלא המצאת אישור שלטונות מס שבח ללשכת רישום המקרקעין על תשלום מס הרכישה.**

8. **באם שומתנו "הוקפאה" וטרם עלה בידינו למכור את דירת המגורים הנוספת שברשותנו, אנו מתחייבים להסדיר את הדיווח לרשויות המס מייד עם מכירת הדירה הנוספת, ולחילופין להאריך במידת הצורך את הקפאת השומה בהתאם להוראות כל דין, וכן להסדיר את תשלום מס הרכישה כאמור ולהמציא לידכם אישור מס-רכישה מופנה ללשכת רישום המקרקעין וזאת עד למועד הקבוע בדין.**

9. **אין באמור כדי לפגוע בהתחייבויותינו בהתאם להסכם המכר.**

10. **במקרה של מחלוקת בינינו לבין רשויות המס, עלינו יהיה לטפל בכך בעצמי/נו או באמצעות עורך דין מטעמי/נו ואתם ו/או באי כוחכם לא ידרשו להגיש בשמי השגה או ערר בקשר עם השומה.**

נספח ו'1

נספח להסכם המימון - נספח רוכשים

פרטי הרוכש

שם: _____ ת.ז. _____ טלפון נייד: _____,
ו- _____ ת.ז. _____ טלפון נייד: _____,
דוא"ל: _____,
כתובת: _____ (להלן: "הרוכש")

פרטי המוכר

שם: שוכל מתחמי מגורים בע"מ, כתובת: המסילה 18, נשר (להלן: "המוכר")

נספח להסכם רכישת יחידה בפרויקט לגביו נחתם הסכם מימון עם בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן: "הסכם הרכישה")

1 הגדרות

- 1.1 "הפרויקט" – מבנה או מספר מבנים המוקם/מים על גבי המקרקעין והידוע גם בשם "מבואות חיפה".
- 1.2 "המקרקעין" – הידועים כמגרשים – 228 ו-229 לפי תכנית 304-0086512 במתחם א' הידוע חלק מחלקה 81 בגוש 11359 המצויים במבואות חיפה (להלן: "המקרקעין").
- 1.3 "היחידה" – הדירה/יחידה שבכוונת הרוכש לרכוש מהמוכר כאמור בהסכם הרכישה.
- 1.4 "חוק המכר" – חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה – 1974.
- 1.5 "ערבויות מכר" – ערבויות על פי חוק המכר.
- 1.6 "הבנק" – בנק לאומי לישראל בע"מ.
- 1.7 "הסכם המימון" – הסכם המימון שנחתם בין הבנק לבין המוכר בקשר עם הקמת הפרויקט.
- 1.8 "השעבוד" – שעבודים שוטפים וקבועים לטובת הבנק על המקרקעין ועל הפרויקט על כל הבנוי ושייבנה וכל זכויות המוכר מכל מין וסוג שהוא לגביהם ובקשר אליהם והכל כמפורט באגרות החוב, בשטרי משכון ובשטרי המשכנתא שנחתמו לטובת הבנק.
- 1.9 "האשראי" – אשראים ושירותים בנקאיים שונים, לרבות ערבויות, המובטחים בשעבוד.
- 1.10 "שוברי תשלום" – שוברי תשלום שיופקו על ידי הבנק.
- 1.11 "חשבון הפרויקט" – חשבון מס' _____ על שם המוכר בסניף _____ של הבנק.
- 1.12 "מכתב החרגה" – הודעה בנוסח הקבוע בתוספת לחוק המכר.

2 מימון הבנק

- 2.1 היחידה הינה חלק מהפרויקט ומשועבדת לבנק במסגרת השעבוד. היחידה נמכרת לרוכש בכפוף לשעבוד וכל עוד לא הסכים הבנק להחריגה מתחולת מימוש השעבוד, היא משועבדת לבנק.
- 2.2 המוכר מקבל/יהיה זכאי לקבל מהבנק אשראי המובטח בשעבוד ולהבטחת סילוקו התחייב כלפי הבנק, בין היתר, לביצוע הפרויקט ובהתחייבויות שונות נוספות בהקשר לכך, והכל בהתאם לאמור בהסכם המימון. מובהר, כי התחייבויות המוכר ניתנו לבנק בלבד והבנק אינו חייב לאכוף אותן ו/או לפקח על ביצוען.
- 2.3 גם אם קיים מנגנון פיקוח כלשהו לפרויקט, שבמסגרתו נמסרים דיווחים לבנק המנגנון הנ"ל מיועד לשימוש הבלעדי של הבנק, לצורכי הבטחת האשראי בלבד, שהבנק מסתמך עליו לפי הצורך. מובהר, כי לבנק אין כל מחוייבות להסתמכות על מנגנון הפיקוח כאמור וכי הוא אינו נושא בכל אחריות להסתמכות הרוכש על מנגנון הפיקוח, ככל שתיווצר אצל הרוכש הסתמכות כאמור.
- 2.4 אם הרוכש יהיה מעוניין בפיקוח ו/או במנגנוני הגנה כלשהם לכספו עליו להסדיר זאת במישרין מול המוכר. הבנק לא יהיה אחראי כלפי הרוכש באחריות כלשהי, מעבר לאחריותו של הבנק כלפיו על פי ערבויות המכר שהוצאו ויוצאו לטובתו ובכפוף לתנאיהן.
- 2.5 בלא לגרוע מהאמור לעיל, מובהר אין במנגנון הפיקוח ו/או בהסכם המימון ו/או באיזה מהמסמכים אשר נחתמו ו/או ייחתמו בין הבנק למוכר בקשר עם הפרויקט כדי לחייב את הבנק לוודא שכספי הרוכש משוחררים לפי קצב התקדמות שלבי הבנייה בפרט או שהם מוקצים לבניית הפרויקט בכלל.

2.6 כמו כן, מובהר כי הסכם המימון וכן כל המסמכים שנחתמו ושייחתמו לטובת הבנק על ידי המוכר אינם בגדר "חוזה לטובת צד שלישי" כמשמעו בחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג 1973- ואין באמור בכתב זה ו/או במסמכים אחרים הקשורים לפרויקט כדי להטיל על הבנק אחריות ו/או מחויבות כלשהי כלפי הרוכש לגבי השימוש בכספים, מימון הפרויקט, טיבו, קצב התקדמותו, אופן ניהולו ו/או עמידתו בתנאים הנדרשים על ידי כל גוף ו/או רשות שהיא.

3 ביצוע התשלומים לחשבון הפרויקט באמצעות שוברי תשלום

3.1 חשבון הפרויקט, אשר נפתח בבנק על ידי המוכר, על תכולתו הנוכחית והעתידית, משמש ו/או ישמש לבנק כבטחון.
3.2 המוכר התחייב כלפי הבנק, כי כל תשלומי התמורה אשר ישולמו על ידי רוכשי יחידות בפרויקט, יבוצעו אך ורק באמצעות שוברי תשלום ולא יתקבלו מרוכשי יחידות בפרויקט תשלומים על חשבון התמורה אלא באמצעות שוברי תשלום. תשלום באמצעות שובר תשלום מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכר לבנק להמציא ערבות מכר לטובת הרוכש בתוך 14 ימי עסקים מיום התשלום בגין סכום התשלום למעט רכיב המע"מ הנכלל בתשלום זה. חובה זו של המוכר חלה עליו גם על פי חוק המכר.

3.3 כל תשלום אשר לא ישולם באמצעות שוברי תשלום, לא ייחשב כלפי הבנק כתשלום על חשבון רכישת היחידה על פי הסכם הרכישה ולפיכך לא תוצא בגינו ערבות מכר והוא לא ייחשב כתשלום לצורך קיום תנאי מכתב ההחלטה.
3.4 במעמד החתימה על הסכם הרכישה ולצורך ביצוע כל התשלומים על חשבון התמורה על פי הסכם הרכישה, נמסר לרוכש פנקס שוברים לביצוע כל התשלומים על חשבון מחיר היחידה.

תשלום שובר בסניף כלשהו של מוסד בנקאי יזכה את חשבון הפרויקט לפי ערך יום העסקים בו שולם השובר וייחשב כמשולם על ידי הרוכש באותו יום עסקים.

3.5 הרוכש מתחייב בזאת כדלקמן:

3.5.1 כל התשלומים על חשבון התמורה בגין היחידה ישולמו על ידו אך ורק באמצעות שוברי תשלום.
3.5.2 פנקס השוברים יישמר אצלו בשלמותו והוא ישיב למוכר את כל שוברי התשלום שלא שולמו על ידו מכל סיבה שהיא מייד לאחר שיבוצעו על ידו מלוא התשלומים על חשבון היחידה או אם בוטל הסכם הרכישה, מייד עם ביטולו.

3.5.3 במקרה שעד לחלוף 14 ימים ממועד ביצוע תשלום על ידו באמצעות שובר תשלום לא תוצא לטובתו ערבות מכר, הוא יודיע על כך לבנק באופן מידי.

3.6 ניתן לפנות אל הבנק לצורך קבלת אישור בנוגע למספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט, בכל אחת מהדרכים הבאות:

- א. פניה לסניף הבנק שבו מתנהל חשבון הפרויקט.
- ב. פניה למענה טלפוני שמספרו יצויין על גבי שוברי התשלום.
- ג. באמצעות אתר האינטרנט של הבנק, תוך הקלדת פרטי זיהוי אשר יופיעו על גבי שוברי התשלום.

4 השעבוד

4.1 הבנק, כבעל שעבוד העדיף על זכויותיו של הרוכש, עשוי לפי בחירתו לפעול למימוש זכויותיו על פי מסמכי השעבוד, לרבות (אך לא רק) נקיטת הליכים משפטיים לשם מינוי כונס נכסים לפרויקט, בין אם לצורך השלמת הבניה ובין אם לצורך מכירת הזכויות בפרויקט לצד שלישי (אך מבלי שיש בכך כדי לחייב את הבנק לנקוט בהליכים ו/או להשלים את בניית הפרויקט).

4.2 במקרה כאמור מתחייב הרוכש כי ישתף פעולה בכל דרך שתידרש, לרבות חתימה על כל המסמכים אשר יהיו דרושים לביצוע האמור והמשך ביצוע התחייבויותיו על פי הסכם הרכישה, לרבות תשלום לבנק או למי מטעמו ו/או לכונס שימונה כאמור, של כל הסכומים המגיעים ושיגיעו ממנו למוכר על פי הסכם הרכישה.

4.3 מימוש השעבוד על ידי הבנק עשוי לכלול גם את מכירת היחידה והרוכש יהיה זכאי לקבל מהבנק רק את הכספים אשר יגיעו לו על פי ערבויות המכר שהבנק הוציא לרוכש.

4.4 המוכר התחייב למסור לבנק העתק מהסכם הרכישה החתום לא יאוחר מתום 7 ימים ממועד חתימתו.

5 ערבות המכר

5.1 המוכר הורה 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 התשומות בבניה למגורים בהתאמה לחיובי המדד ששולמו בפועל ו/או בהתאם להנחיות בנק ישראל למעט רכיב המע"מ הנכלל בתשלום.

5.2 ערבות המכר ככל שהוצאה לטובת הרוכש מגלמת וממזה את כל אחריותו של הבנק כלפי הרוכש בתנאים המפורטים בה בלבד והרוכש מוותר בזאת על כל זכות לדרוש מהבנק כספים נוספים ו/או שחרור השעבוד מהיחידה שלא בהתאם לאמור בנספח זה.

5.3 במקרה של מימוש ערבות מכר, לא תהיה לרוכש כל זכות לגבי היחידה.

6 הערת אזהרה ; משכנתא לרוכש

6.1 הרוכש מתחייב בזאת לא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותיו ביחידה אלא לאחר שתירשם משכנתא לטובת הבנק ואולם בכל מקרה הבנק יהיה עדיף בזכויותיו לגבי היחידה כל עוד לא התמלאו תנאי מכתב ההחלטה. כן מתחייב הרוכש כי רישום הערת אזהרה כאמור לא יקנה לו כל זכות להתנגד למימוש זכויותיו של הבנק על פי ההסכמים שבינו לבין המוכר ו/או על פי השעבוד.

6.2 רישום משכנתא לטובת מוסד פיננסי שנתן ו/או ייתן מימון לרכישת היחידה יהיה מותנה בהסכמת הבנק ובתנאים שיקבעו על ידו. עם זאת הבנק אינו מתנגד לכך שיינתנו לו הוראות בלתי חוזרות בנוסח המקובל עליו לטובת מוסד פיננסי כאמור ולאשר כי יפעל לפיהן.

7 ויתור על סודיות –

- הרוכש מורה בזאת למוכר למסור לבנק לאומי את תוכנו של סעיף זה ויראו סעיף זה כמופנה הן למוכר והן לבנק לאומי ;
- 7.1 הרוכש מסכים ומאשר בזאת למוכר ו/או לבנק לאומי ו/או למי מטעמם להעביר לכל יחידה בתוך בנק לאומי, לרבות מערך המשכנתאות, מידע כמפורט להלן, והוא מוותר בזאת על סודיות המידע האמור, כולו או חלקו, ועל כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה מכל מין וסוג שהוא כנגד מעביר המידע או מקבלו בקשר עם ההסכמה והויתור על סודיות כאמור בסעיף זה. הסכמת הרוכש ואישורו כאמור לעיל, יחולו על מסירת מידע כמפורט להלן :
- 7.1.1 מסירת כל המידע והפרטים שיתבקשו על ידי בנק לאומי, לרבות מערך המשכנתאות שלו, בקשר עם רכישת היחידה, לרבות אך לא רק : שם הרוכש, כתובת מגוריו, מספר טלפון נייד ונייח שלו, וכן העתקים מכל מסמך עליו חתם הרוכש (להלן, יחד ולחוד : "המידע").
- 7.1.2 מסירת המידע כאמור לעיל לבנק לאומי, לרבות מערך המשכנתאות שלו, תתבצע למטרות שיווקיות, לשם פניה טלפונית אישית או לשם משלוח חומר שיווקי בדואר.
- 7.2 לעניין סעיף 7 זה, מובהר כי לא חלה על הרוכש חובה חוקית להסכים למסירת פרטיו. פרטים אלה יוחזקו במאגרי המידע של בנק לאומי, ויעשה בהם שימוש לצרכים שיווקיים ושירותיים וכן לצרכי דיוור ישיר כמשמעו בחוק הגנת הפרטיות התשמ"א 1981.

8 פללי

- 8.1 התחייבויות הרוכש כאמור בנספח זה הינן בלתי חוזרות הואיל וזכויות הבנק תלויות בהן.
- 8.2 זכויותיו של המוכר כלפי הרוכש לפי הסכם הרכישה משועבדות לבנק. החל מתאריך החתימה על נספח זה כל שינוי ו/או תוספת להסכם הרכישה ו/או פשרה כלשהי לגבי הסכם הרכישה שיש בה להשפיע על זכויותיו של הבנק וכן ביטול של הסכם הרכישה יבוצעו אך ורק לאחר קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש.
- 8.3 במידה והיחידה הנרכשת במסגרת הסכם הרכישה היא "דירת מחיר מופחת" חלים לגבי היחידה ולגבי הסכם הרכישה תנאים מיוחדים אשר נקבעו על ידי רשות מקרקעי ישראל ו/או משרד הבינוי והשיכון כמפורט במכרז מחיר מטרומס' צפ/101/2020 ו/או בהסכם הרכישה.
- 8.4 נספח זה מהווה חלק מהסכם הרכישה ותנאי מתנאיו.
- 8.5 במקרה של סתירה בין תנאי נספח זה להסכם הרכישה, גוברים תנאי נספח זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום במועד ובמקום הנזכרים בכותרת הסכם הרכישה :

נספח 2'

הרוכשים הח"מ:

_____ ת.ז. _____
_____ ת.ז. _____

נספח - עמלת ערבות חוק ערבות מכר – נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם הרכישה

ברצון המוכרת (החברה) להבהיר את ההסכמות בין הצדדים בקשר להסכם שנחתם ביום _____ ונספחיו.

על פי הסכם הרכישה שנחתם בין הקונה לבין המוכרת (להלן: "החברה") ובהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר") על החברה להבטיח את הכספים ששילם לה הקונה על חשבון מחיר הדירה, על דרך של מסירת ערבות בנקאית או העמדת פוליסת ביטוח מחברה מבטחת (להלן: "הערבות"). מוסכם בין הצדדים לעסקה, כי התמורה החוזית בין הצדדים, כוללת סכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הקונה, כמפורט להלן:

1. על פי הסכם הרכישה בין הצדדים, מוסכם, כי סכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הקונה ישולמו בפועל על ידי החברה בשביל הקונה.
2. תשלומים כאמור שישולמו כהוצאות בשביל הקונה ישולמו מתוך חשבון הליווי הבנקאי שהנפיק ערבות לטובת הקונה.
3. כל התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה הם בגובה המקובל בעסקאות מסוג זה בין צדדים שאינם קשורים והינם כדלהלן:
 - 3.1. עלויות הקמה בשיעור של _____ ש"ח לערבות.
 - 3.2. ריבית שנתית בשיעור של _____ % מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי.
4. יובהר, כי סך התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות שישולמו לבנק בשביל הקונה, בגין העמדת הערבות לקונה לא יעלו בפועל על הסכום ששולם בפועל על ידי החברה בשביל הקונה.
5. במסמך החיוב שמוצא מטעם הבנק לחברה יופיעו שם הקונה וגובה התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות בהמצאת הערבות.
6. החברה תציג פירוט של סך עלויות העמדת הערבות בהן נשאה החברה בשביל הקונה. בקשה כאמור תועבר מאת החברה לקונה בכתב.

נספח ו'3

לכבוד

ת.ז.
ו- ת.ז.

א.ג.נ.,

חשבון הפרוייקט – ח-ן מס' _____

הנדון: תוספת לחוזה מכר (להלן: "חוזה המכר") בקשר לזכויות בדירה שרכשתם מאיתנו (להלן: "הדירה") בפרוייקט הנבנה על המקרקעין הידועים במקרקעין הידועים כ- כמגרשים 228 ו-229 לפי תכנית 304-0086512 במתחם א' הידוע חלק מחלקה 81 בגוש 11359 המצויים במבואות חיפה (להלן: "המקרקעין").

הואיל ונחתם בינינו חוזה המכר במסגרתו רכשתם מאיתנו את הדירה;
והואיל ובמועד חתימת חוזה המכר טרם נחתם הסכם מימון בינינו לבין לאומי לישראל בע"מ ו/או כל גורם מימוני אחר (להלן: "הבנק") בקשר לפרוייקט;
והואיל ולאחר חתימת חוזה המכר, יחתם הסכם מימון בינינו לבין הבנק בקשר לפרוייקט, המחיל על הפרוייקט הסדר שוברים, כמפורט בסעיף 3.ב. לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974;
הרינו לפנות אליכם כדלקמן:

1. בכפוף לקבלת פנקס שוברים, יצורף פנקס המכיל שוברי תשלום (להלן: "שוברי התשלום") בקשר לדירה, אשר ישמשו לביצוע כל התשלומים על פי חוזה המכר.
ניידע אתכם, כי בגין ביצוע כל תשלום באמצעות שוברי התשלום תגבה מכם עמלה בשיעור המקובל בבנק בו יבוצע התשלום על ידיכם.
2. ממועד מכתבנו זה, הדרך היחידה והבלעדית לתשלום סכום כלשהו בגין רכישת הדירה על פי חוזה המכר היא באמצעות שוברי התשלום ואנו דורשים מכם שלא לשלם לנו סכום כלשהו בדרך שאינה באמצעות שוברי התשלום. אנו לא נקבל מכם סכום כלשהו בגין רכישת הדירה על פי חוזה המכר בכל אמצעי תשלום שהוא, למעט באמצעות שוברי התשלום.
3. מצ"ב לחתימתכם נספח חתום על ידינו, המהווה חלק בלתי נפרד ממסמך זה וכן מחוזה המכר.

בכבוד רב

שובל מתמי מגורים בע"מ
ח.פ. 511712127

שובל מתחמי מגורים בע"מ
ח.פ. 511712127

נספח ח'

נספח לחוזה מכר בעניין "חובת יידוע בכתב" בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974¹

הגדרות [תיקונים: התשל"ו, התשס"ח, התשס"ח (מס' 2)]

1. בחוק זה -

"דירה" - חדר או מערכת חדרים למגורים, לעסק או לכל צורך אחר;
"הלוואה לרכישת דירה" - הלוואה שתאגיד בנקאי או תאגיד אחר נותן לצורך רכישת דירה ושהבטחת החזרתה נרשמו משכנתה או משכון לגבי הזכויות במקרקעין;
"ליווי פיננסי" - מימון לפרויקט בנייה על ידי תאגיד בנקאי במסגרת הסכם ליווי בין המוכר לבין התאגיד הבנקאי;
"מכירה" - לרבות שכירות לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים, לרבות התחייבות למכור או להחכיר כאמור או לגרום שימכר או יוחכר כאמור, ולרבות פעולה באיגוד כמשמעותה בחוק מס שבח מקרקעין, התשכ"ג-1963;
"מוכר" - מי שמוכר דירה שבנה או שעתיד לבנות בעצמו או על-ידי אדם אחר, על קרקע שלו או של זולתו, על מנת למכרה, לרבות מי שמוכר דירה שקנה אותה, על מנת למכרה, מאדם שבנה או שעתיד לבנות אותה כאמור, למעט מוכר דירה שלא בנה אותה בעצמו ולא קיבל מהקונה תמורה בעד מכירתה;
"מחיר הדירה" - כל סכום שהקונה התחייב לשלם למוכר בחוזה המכר בקשר לרכישת הדירה;
"ממונה" - מי שמונה לפי הוראות סעיף 33 כממונה לעניין חוק זה;
"המפקח" - ו"הוראות ניהול בנקאי תקין" - כמשמעותם בסעיף 5 לפקודת הבנקאות, 1941 (להלן - פקודת הבנקאות);
"מימון לפרויקט בנייה" - שיטת מימון שבה המוכר מנהל את כל הפעילות הכספית של פרויקט הבנייה שלו בחשבון בנק נפרד אחד המשמש למטרה זו בלבד (להלן - חשבון הליווי);
"פרויקט בנייה" - בנייה של דירה או של בניין על ידי מוכר;
"תאגיד בנקאי" - כהגדרתו בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981;
"תאגיד בנקאי מלווה" - תאגיד הנותן ליווי פיננסי;
"השר" - שר הבינוי והשיכון.

הבטחת כספי הקונה (תיקונים: התשל"ו, התשס"ח)

2. לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים מהמחיר, אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר:

- (1) מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית או מחמת צו הקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק או למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמור או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את ההחזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה; השר, בהסכמת המפקח, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות הבנקאית;
- (2) 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 בפיסקה (1), והקונה צויין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח;
- (3) שיעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך השר, להבטחת החזרת כל הכספים כאמור בפיסקה (1);
- (4) רשם לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, ובלבד שלא נרשמו לגביהם שיעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה;
- (5) העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת בדירה, או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, כשהדירה או הקרקע נקיים מכל שיעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.

החלפת ערובה (תיקונים: התשל"ו, התשס"ח (מס' 2))

2א. מוכר שהבטיח את כספי הקונה לפי סעיף (1)2 או (2) יהיה רשאי להחליף את הערובה באחת מדרכי הערובה לפי סעיף (3)2, (4) או (5), ובלבד שהושלמה בניית הדירה ונמסרה ההחזקה בה לקונה, והכל אם לא נקבע בחוזה המכר שהמוכר אינו רשאי להחליף את הערובה; אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 3.

חובת יידוע בכתב (תיקון התשס"ח)

2א2. (א) לא ימכור מוכר דירה לקונה, אלא אם כן הודיע לקונה בכתב, במועד חתימת חוזה המכר, על זכותו על פי חוק זה (ב) להבטחת הכספים ששולמו ועל הדרכים שנקבעו לפי החוק לעניין זה. מוכר שלא התקשר עם תאגיד בנקאי בהסכם למתן ליווי פיננסי, יודיע על כך לקונה בכתב, עד מועד חתימת חוזה המכר; השר רשאי לקבוע הוראות בדבר אופן ומועד מסירת ההודעה.

נספח ט'

לכבוד
משרד אושרי שלוש פירמת עורכי דין ונוטריון
(להלן: "עוה"ד")

הנדון: הודעה בדבר ייצוג משפטי

הואיל: התקשרנו עם **שובל מתחמי מגורים בע"מ ח.פ. 511712127** (להלן: "החברה") בחוזה לרכישת יחידת דיור בפרויקט במקרקעין הידועים כמגרשים **228 ו-229** לפי תכנית **304-0086512** במתחם א' הידוע חלק מחלקה **81** בגוש **11359** המצויים במבואות חיפה (להלן: "הדירה") והכל בתנאים המפורטים בחוזה הרכישה.

והואיל: והתבקשנו להעלות בנספח זה הבהרות בנוגע לייצוג המשפטי הניתן על ידכם ו/או על ידי עו"ד מטעמכם כעורכי הדין של החברה בלבד ;

אי לכך אנו מצהירים כדלקמן:

1. הננו מצהירים, כי ידוע לנו שהחברה מיוצגת בעסקה נשוא החוזה ע"י עורכי הדין אושרי שלוש פירמת עורכי דין ונוטריון מרחוב הארבעה 28 תל אביב (מגדל דרומי קומה 24).
2. כל התחייבות בקשר לרישום הדירה הן התחייבויות של החברה בלבד ואין להן כל קשר לעוה"ד.
3. לא נוצרים בנינו לבין עוה"ד יחסי עו"ד-לקוח.
4. אנו מסכימים, כי החברה רשאית לקיים את חיוביה על פי החוזה כלפינו ביחס לרישום הזכויות ובכל הפעולות הדרושות לשם כך, באמצעות עוה"ד ו/או מי מטעמם.
5. בחתימתנו על מסמך זה, אנו מצהירים, כי אנו מסכימים לכך שעוה"ד מייצגים את החברה בכל הליך הקשור בקשר לפרויקט ו/או בקשר לחוזה.
6. הובהר לנו, כי אנו רשאים להיות מיוצגים בכל הקשור לחוזה וכל הנובע ממנו על ידי עו"ד מטעמנו ואף הומלץ לנו לעשות כן.

ולראיה באנו על החתום ;

נספח י'1

כתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירת מחיר מופחת

שם: _____ ת"ז: _____ שם: _____ ת"ז: _____
אני/אנו החתומים מטה: _____ ביחד ולחוד,

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר מופחת" בפרויקט הידועים כמגרשים - 228 ו-229 לפי תכנית 304-0086512 במתחם א' הידוע חלק מחלקה 81 בגוש 11359 המצויים במבואות חיפה (להלן - "דירת מחיר מופחת") עם חברת שובל מתחמי מגורים בע"מ ח.פ. 511712127 (להלן - "המוכר").

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על-ידי המוכר כדירת מחיר מופחת, כהגדרת מונח זה במכרז מס' חי/2022/159 בו זכה המוכר (להלן - "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לענין הדירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 שבתוקף נכון ליום החתימה על כתב התחייבות זה וכל החלטה אחרת שתבוא במקומה. לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות הכלולים במסגרת תוכנית דיוור במחיר מטרה לרבות בהחלטת מקרקעי ישראל 4.7 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, תקנון הגרלות וכללי משרד הבינוי והשיכון בהנפקת זכאות במסגרת התוכנית לרבות ההתחייבויות המפורטות להלן:

1. א. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "חסר/י דירה" כהגדרת מונח זה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, וכי אני/אנו מחזיקים באישור זכאות בתוקף הנדרש על פי החלטת המועצה לצורך רכישת דירה במחיר מופחת. אני/אנו מצהירים כי אישור הזכאות ניתן לנו על סמך הנתונים אותם מסרתי/נו לחברת ההרשמה ולאחר שבדקתי/נו היטב כי הנני/נו עומדים בכל התבחינים לקבלת תעודת זכאות כאמור, כפי שהם מפורסמים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל הרלוונטית. כמו-כן, חתמנו על תצהיר - "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב (נספח ח' לחוברת). אני/אנו מתחייבים כי המידע שמסרתי במועד הנפקת הזכאות, אשר על בסיסו ניתן לי אישור הזכאות לא השתנה וכי לא חל שום שינוי במצבי האישי אשר לא דווח למשרד הבינוי והשיכון או לחברת ההרשמה מטעמו. עוד ידוע לנו כי ככל שיתברר כי ניתנה לי/נו תעודת זכאות בשל אי מסירת פרטים נכונים ו/או מדויקים ו/או בשל מעשה ו/או מחלל שלי/נו אזי במקרה זה הזכאות תישלל ממני/מאתנו, הזכייה והחוזה עליו חתמתי/נו יבוטלו. כמו כן יהיה רשאי המשרד להורות על תשלום קנס כמפורט בהתחייבות זו.
- ב. כמו כן, אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את הדירה במחיר מופחת, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיוור), המוקדם מביניהם. בנוסף, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירה במחיר מטרה יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.
2. התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירה במחיר מטרה על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירה במחיר מופחת, בנסיבות של אי פרעון ההלוואה על ידנו לבנק.
3. א. הנני/נו מבקשים ומסכים/ים כי תרשם לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירה במחיר מופחת, על פי כתב התחייבותי/נו זו.
- ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/התחייבויותינו זו או התחייבות אחרת שניתנה בקשר עם הנפקת הזכאות או רכישת הדירה, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון וזאת בנוסף לכל סעד אחר לרבות שלילת הזכאות, ביטול הזכייה וביטול חוזה המכר.

ולראיה באתי/נו על החתום:

אישור

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני:

_____ ת.ז. _____

ו- _____ ת.ז. _____

אשר הזדהו בפני בתעודות זהותם ולאחר שהזהרתי/הם כי עליו/הם לומר את האמת וכי אם לא יעשה/ו כן יהיה/תהיה/יוהיו צפוי/ה/ים לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה/ו את נכונות הצהרתו/הם/הם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

עו"ד

נספח י'2

כתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירת מחיר מופחת

שם: _____ ת"ז: _____ שם: _____
שם: _____ ת"ז: _____ ביחד ולחוד,

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר מופחת" בפרויקט הידועים כמגרשים 228 ו-229 לפי תכנית 304-0086512 במתחם א' הידוע חלק מחלקה 81 בגוש 11359 המצויים במבואות חיפה (להלן – "דירת מחיר מופחת") עם חברת שובל מתחמי מגורים בע"מ ח.פ. 511712127 (להלן – "המוכר").

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על-ידי המוכר כדירת מחיר מופחת, כהגדרת מונח זה במכרז מס' _____ בו זכה המוכר (להלן – "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין הדירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 שבתוקף נכון ליום החתימה על כתב התחייבות זה וכל החלטה אחרת שתבוא במקומה. לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות הכלולים במסגרת תוכנית דיור במחיר מטרה לרבות בהחלטת מקרקעי ישראל 4.7 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, תקנון הגרלות וכללי משרד הבינוי והשיכון בהנפקת זכאות במסגרת התוכנית לרבות ההתחייבויות המפורטות להלן:

1.
 - א. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "משפר/י דיור כהגדרת מונח זה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, וכי אני/אנו מחזיקים באישור זכאות בתוקף הנדרש על פי החלטת המועצה לצורך רכישת דירה במחיר מופחת. אני/אנו מצהירים כי אישור הזכאות ניתן לנו על סמך הנתונים אותם מסרתי/נו לחברת ההרשמה ולאחר שבדקתי/נו היטב כי הנני/נו עומדים בכל התבחינים לקבלת תעודת זכאות כאמור, כפי שהם מפורסמים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל הרלוונטית. כמו-כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב (נספח ח' לחוברת). אני/נו מתחייבים כי המידע שמסרתי במועד הנפקת הזכאות, אשר על בסיסו ניתן לי אישור הזכאות לא השתנה וכי לא חל שום שינוי במצבי האישי אשר לא דווח למשרד הבינוי והשיכון או לחברת ההרשמה מטעמו. עוד ידוע לנו כי ככל שיתברר כי ניתנה לי/נו תעודת זכאות בשל אי מסירת פרטים נכונים ו/או מדויקים ו/או בשל מעשה ו/או מחלל שלי/נו אזי במקרה זה הזכאות תישלל ממני/מאתנו, הזכייה והחוזה עליו חתמתי/נו יבוטלו. כמו כן יהיה רשאי המשרד להורות על תשלום קנס כמפורט בהתחייבות זו.
 - ב. כמו כן, אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את הדירה במחיר מופחת, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מביניהם. בנוסף, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירה במחיר מטרה יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.
2. התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירה במחיר מטרה על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירה במחיר מופחת, בנסיבות של אי פרעון ההלוואה על ידנו לבנק.
3.
 - א. הנני/נו מבקשים ומסכים/ים כי תרשם לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירה במחיר מופחת, על פי כתב התחייבותי/נו זו.
 - ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/התחייבויותינו זו או התחייבות אחרת שניתנה בקשר עם הנפקת הזכאות או רכישת הדירה, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון וזאת בנוסף לכל סעד אחר לרבות שלילת הזכאות, ביטול הזכייה וביטול חוזה המכר.

ולראיה באתי/נו על החתום:

אישור

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני:

_____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

ו- אשר הזדהו בפני תעודות זהותם ולאחר שהזהרתי/הם כי עליהם/הם לומר את האמת וכי אם לא יעשה/ו כן יהיה/תהיה/יהיו צפוי/ה/ים לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה/ו את נכונות הצהרתו/הם/דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

עו"ד,

נספח י'3

תצהיר – חסר קרקע ביעוד מגורים

שם: _____ ת"ז: _____
שם: _____ ת"ז: _____

ביחד ולחוד,

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למופחת" בפרויקט הידועים כמגרשים 228 ו-229 לפי תכנית 304-0086512 במתחם א' הידוע חלק מחלקה 81 בגוש 11359 המצויים במבואות חיפה (להלן – "דירת מחיר מופחת") עם חברת שובל מתחמי מגורים בע"מ ח.פ. 511712127 (להלן – "המוכר").

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על-ידי המוכר כדירת מחיר מופחת, כהגדרת מונח זה במכרז בו זכה המוכר (להלן – "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין הדירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה. אני/אנו החתום/החתומים מטה, לאחר שקראתי/קראנו את ההגדרות שבתצהיר זה, מצהיר/ים בזה כי: אין לי/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו זכויות, בחלק שעולה על שלישי, במצטבר, בקרקע המיועדת למגורים או בחלק בקרקע המעניק זכויות לבנייה של יותר משליש ביחידת דיור, כמפורט להלן:

- (1) בעלות/חכירה/לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, התשל"ב 1972.
- (2) זכות על פי הסכם פיתוח/הסכם לבעלות/לחכירה לדורות/לחכירה או בכל דרך אחרת, כגון: ירושה, מתנה, נאמנות וכיוצא בזה.
- (3) זכויות בנחלה או במשק עזר על פי הסכם (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) (או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן בתצהיר זה – קיבוץ), ללא תשלום או בתשלום מטרם מכוח חברותו בקיבוץ.
- (4) זכות לקבלת הסכם פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.
- (5) זכויות בקבוצת רכישה או בקבוצת רוכשים.

הגדרות:

"יחידיו" – יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיו או וילדיהם שטרם מלאו להם 21 שנים, למעט ילד נשוי, המתגוררים עימו/עיהם דרך קבע ונמצאים בחזקתם;
"תא משפחתי" –

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור בהתאם להגדרת משרד הבינוי והשיכון, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
- זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא בתוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של חסר דיור.
- הורה עצמאי חד הורית/עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.
- הורה גרוש עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים.

ולראיה באתי/נו על החתום:

חתימת המצהיר: _____ חתימת המצהיר: _____

אישור

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני:

_____ ת.ז. _____
_____ ת.ז. _____ ו-

המוכר/תים לי באופן אישי/ אשר הזדהו בפני בתעודות זהות/ם ולאחר שהזהרתי/ה אות/ה/ם כי עליו/ה/ם לומר את האמת וכי אם לא יעשה/ו כן יהיה/תהיה/יהיו צפוי/ה/ים לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה/ו את נכונות הצהרתו/ה/ם דלעיל וחתם עליה בפני.

עו"ד,

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

נספח 4'

נספח הצמדות

הובא לידיעתו של הקונה, כי ככל שהדירה כוללת הצמדות של חניה ו/או מחסן, כמוגדר במבוא, אזי מיקומם יהיה כמסומן בתוכניות כהגדרתן בהסכם ובהתאם להוראות ההסכם.

הובהר לקונה, כי ככל שהחניה המוצמדת לדירה הינה חניה המוגדרת כ"חניית נכה", והקונה אינו מחזיק בתעודת נכה ואינו זכאי להצמדה חניה שהינה "חניית נכה", מוסכם, כי המוכר זכאי להצמיד לדירה חניה אחרת ו/או ככל שבמועד מכירת מלוא הדירות בפרויקט תירכש דירה כלשהי בפרויקט על ידי נכה (לרבות תא משפחתי הכולל נכה), אזי המוכר לפי שיקול דעתו הסביר ובהודעה מראש ובכתב בת 7 ימים, יצמיד לדירה חניה חלופית אחרת, במקום חניית הנכה הנ"ל, וזאת מבלי שהדבר יהווה הפרה של הסכם זה על ידי המוכר.

הקונה מתחייב לחתום על כל המסמכים שיידרשו בקשר עם שינוי מיקום החניות כאמור לעיל, מיד עם דרישתו הראשונה של המוכר. איחור בחתימה על המסמכים ו/או סירוב יהווה הפרה יסודית של הסכם זה על ידי הקונה. יובהר, כי אין באמור לעיל כדי לגרוע או לשלול מן הקונה חניה חלופית והצמדתה לדירה באותו חניון.

המחסן והחניה, ככל שקיימים, יוצמדו לדירה בעת רישום הבית המשותף, בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969 ו/או ירשמו באופן חוקי אחר, לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר ובהתחשב באופן רישומו של הבנין בלשכת רישום המקרקעין.

חתימת _____

חתימה _____

נספח יא'

לכבוד

אשרי שלוש - פירמת עורכי דין ונוטריון (להלן: "הנאמן")

הנדון: כתב הוראות לנאמן

הואיל וביום חתימת כתב הוראות זה על ידינו, התקשרנו בחוזה מכר, אשר מסמך זה מהווה **נספח יא'** שלו וחלק בלתי נפרד הימנו, בקשר עם הדירה (כהגדרתה בחוזה המכר), והכל כמפורט בחוזה;

והואיל ככל ובמועד חתימתנו על הסכם זה - טרם ניתן היתר הבניה נשוא הדירה שבהסכם, קיימת לינו- הקונה זכות ביטול, בתנאים ובמועדים המפורטים ב**נספח היעדר היתר** לחוזה, ככל שלא יתקיימו התנאים לתחילת הפרויקט במועדים ב**נספח האמור** ובכפוף לתנאיו (להלן - "זכות הביטול");

והואיל ובהתאם להוראות החוזה, הסכמנו כי יופקדו אצלך ובידיך הנאמנות סך כאמור בחוזה (להלן - "הפיקדון"), וזאת עד למועד האחרון למימוש זכות הביטול, כמפורט;

והואיל והצדדים הסכימו להקנות לך סמכויות בקשר עם הטיפול בכספי הפיקדון עד למועד האחרון למימוש זכות הביטול, כאמור לעיל ולהלן בכתב הוראות זה (להלן: "**כתב ההוראות**" או "**כתב הוראות זה**") ;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם כדלקמן:

1. אנו הח"מ, נותנים בזאת את הסכמתנו כי אתה תשמש כנאמן עבורנו עד למועד האחרון למימוש זכות הביטול כאמור לעיל, וכי תפעל בהתאם להוראות המפורטות בכתב הוראות זה, ומורים לך בזאת בהוראה בלתי חוזרת לפעול כנאמן, כאמור.
2. אנו מורים לך בזאת לפתוח חשבון נאמנות מיוחד וכללי לפרויקט, ובו יופקדו כספי הפיקדון בעו"ש או פיקדון שבועי או יומי סולידי שקלי נושא פירות, כמקובל בבנק שבו יפתח חשבון זה. המוכר רשאי להורות לך לשנות את סוג הפיקדון או לפיקדון לפרק זמן גדול יותר שאינו עולה על חודש ימים, וזאת בהוראה בכתב שימסור לך מעת לעת. ככל שהמוכר לא נתן הוראה כאמור תוך 7 (שבעה) ימים ממועד חתימת ההסכם, כי אז הנאמן ישקיע את סכומי הנאמנות בפיקדון שקלי יומי מתחדש.
3. אנו מצהירים ומתחייבים, כי סך הפיקדון לא יעלה של שיעור 7% מסך התמורה שלפי החוזה, וזאת באחריותנו, ואתה לא תידרש לבדוק זאת.
4. אתה תשמור את כספי הפיקדון לרבות הפירות (אך בניכוי עמלות הבנק) (להלן בסעיף זה: "**הפיקדון**") בחשבון הבנק ולא תעבירו למי מאיתנו או לצד שלישי כלשהו, אלא בהתאם לאחת החלופות הבאות:
 - 4.1. עם קבלת הודעה בכתב מאת המוכר ובה יודיע לך כי החוזה בוטל בהתאם להוראות **נספח היעדר היתר בניה או ליווי פיננסי** להסכם ובהתקיים התנאים המפורטים בו, תעביר את הפיקדון בערכו הריאלי ישירות לקונה, בניכוי המס שיחול בגין ביצוע השבה זו ככל שיחול, לכל חשבון אשר יורה הקונה למוכר בכתב, וזאת בתוך 45 ימים מיום שהקונה יחתום על כל מסמכי הביטול הנדרשים לרבות מסמכי הביטול הנדרשים לצורך ביטול העסקה במשרדי מיסוי מקרקעין ו/או מחיקת כל הערה ו/או שעבוד ככל שנרשמו ע"ש הקונה בגין ההסכם.
 - 4.2. במידה שתקבל הודעה בכתב מאת המוכר ובה יודיע לך כי קיים ליווי בנקאי לפרויקט, תעביר את הפיקדון ישירות לחשבון הליווי של הפרויקט בהתאם להוראות החוזה וחוק המכר (דירות), כנגד שובר תשלום מתאים מהבנק. ותקבל הודעה כי נחתם הסכם ליווי פיננסי בין הבנק לבין המוכר וניתן להנפיק ערבויות בנקאיות מותנות תעביר את הפיקדון לחשבון הליווי כאמור.
 - 4.3. כל עוד לא התקיים אילו מהתנאים לעיל, לא תהיה רשאי להעביר את הפיקדון או לעשות בכספי הפיקדון שימוש כלשהו.
5. פירות הפיקדון יהיו של המוכר, אם וככל שיהיו, מובהר כי אם המוכר ישיב את הסכום שהופקד על ידי הקונה עקב ביטול הסכם יושב לקונה הסכום ששולם בערכו הריאלי. עמלות ניהול החשבון תהיינה על חשבון המוכר.
6. לאור גובה הפיקדון כאמור בסעיף 4 לעיל, ידוע לקונה כי לא קיימת לך כנאמן כל חובה כלפיו בדיון להמציא לידיו ערבויות ו/או בטוחות אחרות כנגד פיקדון זה, ואנו פוטרים אותך בזה מכל חובה ו/או אחריות לכל מעשה או מחדל בביצוע התחייבויותיך כנאמן על פי כתב זה, לרבות בגין אי המצאת ערבויות ו/או בטוחות כאמור לעיל, ומאשרים בזה כי לא תישא בכל אחריות מכוח כל מעשה ו/או מחדל בקשר עם פעולותיך כנאמן, ובלבד שפעלת בתום לב תוך מילוי הוראות כתב זה.
7. ההוראות דלעיל הינן בלתי חוזרות.

בכבוד רב,

נספח היעדר היתר בנייה

שנערך ונחתם היום _____ בחודש _____ שנת _____

בין: **שוכל מתחמי מגורים בע"מ ח.פ. 511712127**

מרח' המסילה 18, נשר

(להלן: "החברה")

מצד אחד;

לבין:

ת.ז. _____

ת.ז. _____

(להלן ייקראו: "הקונה" או "הרוכש")

מצד שני;

1. כללי

- 1.1. נספח זה נחתם במעמד חתימת ההסכם ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה משמעות הנתונה לו בהסכם.
- 1.3. בכל מקרה של סתירה בין הוראות הנספח לבין הוראות ההסכם תגברנה הוראות הנספח.
- 1.4. להסרת ספק תנאי ההסכם והצהרות והתחייבויות הצדדים על פיו אשר לא שונו במפורש בתוספת זו ימשיכו לחול על הצדדים ויעמדו בתוקפם המלא בשינויים המחויבים ובכפוף לאמור בנספח זה להלן.

הצדדים מאשרים ומתחייבים כדלקמן:

2. היתר בניה ופנקס שוברים ליחידה
 - 2.1. החברה מצהירה, כי היא פועלת לשם קבלת ליווי בנקאי סגור לפרויקט והוצאת היתר בניה לבניית הבניין והדירה על המגרש כהגדרתם בהסכם.
 - 2.2. הודע לקונה שהחברה איננה מתחייבת ואינה יכולה להתחייב על כך שיינתן היתר בניה וכי התוכניות והמפרט המצורפים להסכם המכר אינם סופיים ועשויים לחול בהם שינויים ע"י הרשויות המוסמכות במסגרת ההיתר שיינתן ובכלל.
 - 2.2.1. מוסכם בזאת, כי היה ותוך 6 חודשים ממועד חתימת ההסכם (להלן: "התקופה להיתר" ו/או "הליווי הבנקאי") לא יתקבל בידי המוכרת היתר לבניית הדירה (להלן: "היתר הבניה" ו/או "ליווי בנקאי"), וזאת מכל סיבה שהיא, כי אז הקונה יהא רשאי להודיע למוכרת, בהודעה בלתי מסויגת בכתב, על רצונו לבטל את החוזה (להלן: "הודעת הביטול"). מובהר כי זכותו של הקונה לביטול ההסכם כאמור לעיל, תעמוד לקונה עד למועד קבלת היתר הבניה בידי המוכרת.
 - 2.2.2. הובא לידיעת הקונה, כי הואיל וטרם ניתנו היתרי בניה כאמור, יתכנו שינויים בתכנון הסופי המאושר של הפרויקט ו/או הבניין ו/או הדירה. עם זאת, במידה וכתוצאה מהיתר הבניה שיינתן ישנתה שטח הדירה, מיקומה, כיוונה וקומת הדירה לעומת תיאורם בתוכניות ובמפרט המצורפים להסכם בשיעור העולה על הסטיות המותרות בהתאם לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, יהא הקונה זכאי לבטל את ההסכם בתוך 30 יום מיום מתן הודעה לקונה על שינוי כאמור ובלבד שנתנה לקונה הזכות לעיין בתוכניות העדכניות מבלי שיהא זכאי לפיצוי ו/או שיפוי מהחברה. במקרה כזה, הקונה יחתום על הסכם לביטול חוזה, תצהיר לרשות מיסוי מקרקעין חתום ומאומת כדין בגין ביטול החוזה כאמור ואף ככל שהומצא לידו פנקס שוברים - להחזירו, ככל וניתנו ערבויות להשיב את מלוא הערבויות המצויות בידיו וכן את אישור משרד הבינוי והשיכון לביטול ההסכם.
 - 2.2.3. במקרה שהקונה לא ניצל זכותו לבטל את ההסכם, ככל שעמדה לו כזו על פי האמור בנספח זה ובהסכם המכר, יצורפו להסכם התכניות ו/או המפרט המעודכנים, והם יחליפו ויבואו במקום התכניות והמפרט שצורפו להסכם, וזאת בין אם הקונה חתם עליהם ובין אם לאו ובלבד שנתנה לקונה האפשרות לעיין במפרט ובתוכניות העדכניות.
 - 2.2.4. במקרה של ביטול החוזה בנסיבות המתוארות בנספח זה, מתחייבים הצדדים לבצע את הפעולות שתידרשנה על ידי הרשויות המוסמכות, לרבות חתימה על תצהירי ביטול חיובי מס רכישה ו/או מס שבח/הכנסה, על פי דרישת ב"כ החברה, הבנק המלווה ומשרד הבינוי והשיכון.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

נספח יג' - מדיניות פרטיות

פרטיותך חשובה לנו, ומדיניות פרטיות זו ("מדיניות הפרטיות") נועדה להסביר לך את האופן בו אנחנו, שובל מתחמי מגורים בע"מ ("החברה"), אוספים ומשתמשים במידע אישי לגביך, לרבות במסגרת הגשת בקשה לרכישת דירה והליך רכישת הדירה עצמו, הדיווחים הנדרשים לרשויות ופעולות נלוות נוספות. "מידע אישי" במדיניות זו הינו "מידע" כהגדרתו בחוק הגנת הפרטיות המתייחס לאדם מזוהה או אדם הניתן לזיהוי.

1. **הסכמה או חובת חוקית. כל מידע אישי שתמסור לנו, במישרין או בעקיפין, נמסר בהתאם לחובה חוקית או בהתאם להסכמתך לרכוש דירה מהחברה, כמפורט להלן. הנך מסכים בזאת למדיניות הפרטיות זו וכן לאיסוף, עיבוד ושיתוף מידע אישי על אודותיך כמפורט בה. חלק מהמידע האישי שאנו אוספים נדרש על פי חובה חוקית (כגון פרטי זיהוי לצור דיווח לרשויות המס ורישום הזכויות), וחלקו תלוי ברצונך ובהסכמתך (כגון פרטי התקשרות נוספים, העדפות אישיות וכדומה). היעדר מסירת מידע אישי הנדרש על פי חוק כאמור, תמנע מאיתנו להשלים את הליך המכירה, רישום העסקה ואף לדווח לרשויות הממשלתיות כנדרש בחוק. לגבי מידע שמסירתו תלויה ברצונך ובהסכמתך, אי הסכמה למסירתו עשויה להגביל את יכולתנו לספק את מלוא השירותים, לדוגמה: להעניק לך שירות ולהיות עמך בקשר. אנא קרא בעיון את מדיניות זו המסבירה כיצד אנו משתמשים במידע ולאילו מטרות.**

2. **המידע האישי שאנו אוספים וכיצד אנו אוספים אותו. אנו מקבלים או אוספים ממך את סוגי המידע האישי שלהלן בדרכים הבאות:**

- **פרטי יצירת קשר.** במסגרת ההתקשרות עם החברה, תצטרך למסור לנו מידע מסוים כגון שמך, כתובת הדוא"ל שלך ומספר הטלפון שלך ועוד. לעתים נקבל את המידע באמצעות צדדים שלישיים אליהם מסרתם את המידע האישי על אודותיכם לצורך יצירת קשר על ידינו.
- **במסגרת הגשת בקשת רכישה.** נאסוף מידע הנדרש לשם מילוי וחתומה על בקשת הרכישה, כדוגמת שמות ופרטי הרוכשים, מספרי תעודת זהות, הצהרות ונספחים מסוגים שונים כפי שנדרש במסגרת בקשת הרכישה.
- **במסגרת חתימת הסכמים והליך הרכישה עצמו.** נאסוף מידע הנדרש לשם מילוי וחתומה על הסכם הרכישה, כדוגמת פרטי הרוכשים, הצהרות ונספחים מסוגים שונים, פרטי חשבון בנק ומידע פיננסי (כדוגמת הלוואות ומשכנתאות), נתונים על הדירה הרלוונטית ומפרטה, עלותה וכיו"ב.
- **ניוזלטר או רשימת תפוצה.** בהתאם לדין, נשתמש בפרטי הקשר שלך, כולל מספר טלפון וכתובת דוא"ל לשם שליחת דיוורים, פרסומים, הצעות ועדכונים. תוכל לצאת מרשימת התפוצה ו/או לבקש את הסרתך על ידי שליחת בקשה בדוא"ל לכתובת [] או באמצעות לחצן "הסר" שיופיע על גבי הדיוור עצמו.

3. **השימוש שלנו במידע האישי.** אנו נשתמש במידע האישי שנאסף על ידינו כפי שפורט לעיל ולמטרות הבאות:

- הגשת בקשתך לרכוש דירה, ביצוע הליך המכירה, רישום העסקאות, דיווח לרשויות וגורמים שונים וכיו"ב;
- יצירת קשר עמך, טיפול בבקשותיך ומתן מענה לפניותיך;
- שליחת דיוור פרסומי בהתאם להוראות הדין ועדכון בדבר פרויקטים נוספים של החברה;
- שיפור וטיוב שירותי החברה, עריכת סטטיסטיקות, מיקוד ושיפור קמפיינים שיווקיים;

- התגוננות בהליכים משפטיים, מניעת הונאות, התחזות, זיופים, פעילות בניגוד לתנאי השימוש, מדיניות הפרטיות והדין ;
- מתן פרטים לחברות ניהול, רישום בית משותף ותרשירט בית משותף.
- 4. **שיתוף מידע אישי**. לא נעביר מידע אישי שמסרת לנו לצדדים שלישיים, למעט במקרים הבאים :
 - לפי הסכמתך או אם נדרש לעשות כן במסגרת הליך רכישת הדירה, לרבות העברת מידע לחברות קשורות ונותני שירות מטעם החברה, חברות ביצוע, מתאמי שינויים, חברות ניהול, נציגות הבניין, נציגות הבית המשותף, ספקים ונותני שירותים לדיירים וכל גורם אחר הנדרש לצורך ביצוע ההסכם ומתן השירותים ;
 - עם הבנק המלווה לצורך קבלת משכנתאות ;
 - אם נדרש לעשות כן על פי דין במסגרת הליך הרכישה או המכירה, על פי צו שיפוטי או הנחיה מטעם רשות מוסמכת, לרבות העברת מידע ללשכות רישום המקרקעין, הממונה על חוק המכר, רשויות מקומיות, רשויות המס או כל רשות אחרת אשר נדרש להעביר אליה את המידע לפי כל דין ;
 - במקרה של הליכים משפטיים וכן בכל מחלוקת, טענה, תביעה, דרישה אליהם אנחנו צד ;
 - במקרה שחברתנו תירכש על ידי צד ג' או תתמזג עם חברת צד ג', או במסגרת בדיקה הקשורה לעסקה מסוג זה, אנו שומרים על הזכות להעביר או להמחות את המידע אישי ;
 - אם יש לנו סיבה סבירה להאמין שגילוי המידע מסייע או נחוץ כדי : (א) לציית להוראות כל דין ; (ב) לאכוף הסכם בינינו ; (ג) להתגונן מפני פגיעה בזכויות, ברכוש או בבריאות של כל אדם או תאגיד.
- 5. **אבטחת מידע**. אנו מיישמים במערכותינו שיטות ונהלים לאבטחת מידע. בעוד שמערכות ונהלים אלה מצמצמים את הסיכונים לחדירה בלתי-מורשית למחשבינו, אין בהם בטחון מוחלט. לכן, למרות שאנו שואפים לעשות שימוש באמצעים מקובלים וסבירים על מנת להגן על המידע האישי שלכם, איננו מתחייבים שהאתר יהיה חסין באופן מוחלט מפני גישה בלתי-מורשית למידע המאוחסן בו. אם יש לכם שאלות כלשהן לגבי אבטחת המידע, תוכל ליצור אתנו קשר בכתובת המייל : []
- 6. **הזכויות שלך והגנה על הפרטיות שלך**. שובל מתחמי מגורים בע"מ הינה בעלת השליטה במאגר המידע המכיל את המידע המפורט במדיניות זו. הנך רשאי לעיין במידע האישי שלך המצוי אצלנו, וככל שתמצא שמידע זה אינו נכון או מעודכן, תוכל לפנות אלינו בבקשה לתקן או למחוק אותו, בהתאם להוראות חוק הגנת הפרטיות, תשמ"א – 1981. אנו מזמינים אותך לפנות אלינו בנושא זה ובכל שאלה שנוגעת לפרטיות שלך באמצעות משלוח דוא"ל לכתובת [].