

פרויקט "פרץ בוני הנגב בחותרים 1" – טירת כרמל
חוזה מכר – דירת מחיר למשתכן

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ בחודש _____ שנת 2021

בין: **פרץ בוני הנגב (1993) בע"מ**
ח.פ. 511847337
מרחוב המסגר 26, תל-אביב
טל': 5209999 - 03
(להלן: "המוכר")
מצד אחד;

לבין: **1. אאאא, ת.ז. בבבב**
2. גגגג, ת.ז. דדדד
(להלן ביחד ולחוד: "הקונה")
אשר כתובתו לצורך ההסכם הינה: _____
טל': _____
דוא"ל: _____
מצד שני;

הואיל: והמוכר התקשר עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") בחוזה חכירה מיום 23.7.2017 (להלן: "חוזה החכירה") ביחס למקרקעין הידועים כגוש רשום 10569 חלקה 10 (בחלק) מגרש מספר 3001 לפי תכנית מפורטת מס' מכ/582/חכ/20/ד, מתחם מס' 46317 בעיר טירת כרמל (להלן: "התב"ע");

והואיל: והמוכר מקים על המקרקעין פרויקט דיור למגורים (להלן: "הפרויקט") ובכלל זה את הדירה, כמפורט בנספח א' להסכם זה (להלן: "הדירה");

והואיל: וברצון הקונה לרכוש מן המוכר את הזכויות בדירה ולרבות קבלת החזקה בדירה, לאחר ובכפוף למילוי התנאים כמפורט בחוזה החכירה;

לפיכך הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

מבוא ונספחים

1. המבוא והנספחים להסכם זה (להלן: "ההסכם") מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- | | |
|----------|--|
| נספח א' | נתונים ביחס לדירה, לוח תשלומים ומועדי תשלום |
| נספח ב' | המפרט הטכני לפי חוק המכר |
| נספח ג' | תכניות לפי חוק המכר |
| נספח ד' | נספח הבנק המלווה |
| נספח ה' | אישור הקונה על קבלת בטוחה בהתאם לחוק המכר |
| נספח ו' | יפוי כוח נוטריוני |
| נספח ו'1 | יפוי הכח לעוה"ד |
| נספח ז' | הסכם הניהול |
| נספח ח' | תצהיר וכתב התחייבות לטובת משרד הבינוי והשיכון ו/או מי מטעמו. |

נספח א'

להסכם שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ בחודש _____ שנת 2021

בין: פרץ בוני הנגב (1993) בע"מ ח.פ. 511847337

(להלן: "המוכר")

מצד אחד

לבין:

1. אאאא, ת.ז. בבבב

2. גגגג, ת.ז. דדדד

מצד שני

(להלן ביחד ולחוד: "הקונה")

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

1. תיאור הדירה

דירה מס' _____ בת _____ חדרים כולל ממ"ד (הנחשב כחדר), מטבח, שירותים ואמבטיה בשטח של _____ מ"ר, בקומה _____ בבנין מס' _____ בפריקט המכונה ע"י המוכר "פרץ בוני הנגב בחותרים 1" (להלן "הדירה"), במקרקעין הידועים כגוש רשום 10569 חלקה 10 (בחלק) מגרש מספר 3001 לפי תכנית מפורטת מס' מכ/582/חכ/20/ד/א, מתחם מס' 46317 בעיר טירת כרמל.

2. פירוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי:

2.1 מרפסת שמש בשטח _____ מ"ר מתוכה מרפסת שמש מקורה בשטח _____ מ"ר;

2.2 חניה לא מקורה מס' _____ (מצ"ב תכנית עם סימון מיקום החניה המוצמדת);

2.3 חניה מקורה מס': _____ בשטח: _____ מ"ר (מצ"ב עם סימון מיקום החניה המוצמדת);

2.4 מחסן דירת^{2,4} מס' _____ בשטח _____ מ"ר (מצ"ב תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד);

2.5 מרתף דירת³ בשטח _____ מ"ר;

2.6 גג מוצמד לדירה בשטח _____ מ"ר;

2.7 גינה מוצמדת לדירה⁴ בשטח _____ מ"ר, כולל שבילים ומשטחים מרוצפים.

2.8 אם יש שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות ושטח): _____.

3. שטח הדירה המפורט בסעיף 1 לעיל, מחושב לפי כללים אלה:

3.1 השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה. לעניין זה –

- 3.1.1 "קיר חוץ" – קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוצה לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת שמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תכנית אחרת; כאשר קיר חוץ מפריד בין הדירה לבין דירה אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ;
- 3.1.2 "פניו החיצוניים של קיר חוץ" – פני הקיר בלא גימור; בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכללו את החיפוי.
- 3.2 בדירה רב מפלסית יחושב ויפורט השטח לגבי כל מפלס בדירה; שטח הדירה יהיה סכום שטחי כל המפלסים בדירה.
- 3.3 שטחו של כל מהלך מדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים; השטח יצורף למפלס שממנו עולה מהלך המדרגות.
- 3.4 בחישוב השטח ייכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970.

4. הערות לחישובי השטחים הנוספים כמפורט בסעיף 2 לעיל:

- 4.1 "מרפסת שמש" – מרפסת חיצונית לדירה; שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת.
- 4.2 שטחו של מחסן הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן הנוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
- 4.3 שטחו של מרתף הוא השטח הכלוא בין קירות החוץ של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוץ בעובי 20 ס"מ; כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח המשותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
- 4.4 שטחה של גינה כוללת את שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטייה בשיעור של עד 5% בין שטח הגינה המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.

5. סטיות קבילות:

הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה:

- 5.1 סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 1 ו-2 ובין השטח למעשה; ואולם לעניין שטחה של גינה תותר סטייה גדולה יותר כמפורט בסעיף 2.7 והערה 4.4 לעיל.
- 5.2 סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפורט ומידות האבזרים למעשה.

6. מועד המסירה

מועד מסירת הדירה לקונה הינו: **31.12.2021** בכפוף להשלמת הליך פינוי כלל רכיבי האנטנה הסלולארית המצויים בשטח המקרקעין בו נבנה הפרויקט, ע"י משרד הבינוי והשיכון ו/או מי מטעמו עד ולא יאוחר מיום 20.10.2018 ובכפוף לאמור ביתר סעיפי ההסכם ונספחיו. הודע לקונה, כי כל איחור בהשלמת הליך פינוי כלל רכיבי האנטנה הסלולארית משטח המקרקעין בו נבנה הפרויקט לאחר יום 20.10.2018 יקנה למוכר את הזכות לדחות את מועד המסירה האמור לתקופה שאורכה כאורך התקופה שמיום 20.10.2018 ועד להשלמת הליך פינוי כלל רכיבי האנטנה הסלולארית בפועל, מבלי שהקונה יהיה זכאי לכל פיצוי מאת המוכר בגין כך, במקרה דחיה כאמור יידחו התשלומים הקבועים בס' 8.8 ו-8.9 שלהלן בהתאמה.

7. התמורה

א. הסכום שהתחייב הקונה לשלם למוכר לפי סעיף 56 להסכם המכר בגין הדירה הינו סך של [redacted] ([redacted]) שה כולל מע"מ כדין, שאותו מתחייב הקונה לשלם בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בס"ק ב' להלן בשעורים ובמועדים הנקובים בסעיף 8 להלן.

בנוסף, כהשתתפות בהוצאות המשפטיות של המוכר, ישולם על ידי הקונה סך נוסף על סך 5,039 ₪ בתוספת מע"מ כדין או סך נוסף השווה ל-0.5% של התמורה בתוספת מע"מ כדין (לפי הנמוך). סכום זה ישולם על ידי הקונה במעמד חתימת ההסכם, לפקודת עורכי הדין של המוכר והכל בהתאם ובכפוף להוראות חוק המכר.

ב. לתמורה יתווספו הפרשי הצמדה למדד כאמור, בין היתר, בסעיפים 60 ו-61 להסכם.

ג. "המדד הבסיסי" לצורך חישוב הפרשי הצמדה למדד הינו המדד אשר יהיה ידוע ביום חתימת החוזה.

8. תשלומים

הקונה ישלם את סכום התמורה כנקוב בסעיף 7.א לעיל (להלן: "התמורה") בתוספת הפרשי הצמדה למדד, באמצעות שובר תשלום (כמפורט בנספח ד' להסכם), במועדים ובסכומים כדלהלן:

8.1 סך של [redacted] ש"ח (10% מהתמורה) בתוספת הפרשי הצמדה למדד ישולם ביום החתימה על הסכם זה.

8.2 סך של [redacted] ש"ח (10% מהתמורה) בתוספת הפרשי הצמדה למדד ישולם בתוך 60 ימים מיום החתימה על הסכם זה.

8.3 סך של [redacted] ש"ח (23.33% מהתמורה) בתוספת הפרשי הצמדה למדד ישולם ביום 01.11.2021.

8.4 סך של [redacted] ש"ח (23.33% מהתמורה) בתוספת הפרשי הצמדה למדד ישולם ביום 01.01.2022.

8.5 סך של [redacted] ש"ח (23.33% מהתמורה) בתוספת הפרשי הצמדה למדד ישולם ביום 01.03.2021.

8.6 סך של [redacted] ש"ח (10% מהתמורה) בתוספת הפרשי הצמדה למדד ישולם בתוך **14 ימים מיום קבלת טופס 4 לבניין בו נמצאת הדירה**. עד למועד זה ישלם הקונה את כל התשלומים החלים עליו בהתאם להסכם ולנספח זה.

* הודע לקונה כי הוא יהיה האחראי הבלעדי לביצוע התשלומים והעמדת מימון במועדים הנקובים לעיל ולקונה לא תהיה כל טענה ו/או תביעה שהיא כלפי המוכר ביחס להעמדת המימון ו/או השגתו ו/או מועד תשלומו, לרבות ככל שהתשלום האמור ו/או חלקו בוצעו באמצעות הלוואה.

9. נספח זה כפוף לנספח שינויים ותוספות.

לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה המשמעות הנתונה לו בהסכם.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____.1 _____ המוכר
_____.2 _____ הקונה
_____. _____ הקונה

נספח ד' - בנק מלווה

נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם שנחתם בין **אאאא ו - גגג** (להלן ביחד ולחוד: "הקונה") שכתובתו למשלוח ערבויות, שיונפקו לטובתו על ידי הבנק, היא רח' **מס' _____** עיר **_____**, ובין **פרץ בוני הנגב (1993) בע"מ** מס' **חברה 511847337** (להלן: "החברה") מתאריך **_____**. נספח זה, על כל תנאיו ותניותיו, הנו בגדר "חוזה לטובת אדם שלישי" כמשמעו בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג - 1973, ובנק הפועלים בע"מ (להלן: "הבנק") ייחשב לצורך האמור בסעיף זה לעיל כ- "אדם שלישי".

הצדדים מצהירים ומתחייבים בזה כדלקמן:

1. הוראות נספח זה ייחשבו כסעיפים עיקריים ויסודיים בהסכם, ובכל מקרה של סתירה בינו לבין האמור בגוף ההסכם, יהיה האמור בנספח זה עדיף.
2. הודע לקונה כי המקרקעין עליהם מוקמת הדירה שרכש על פי ההסכם (להלן: "המקרקעין") וכל הזכויות הקשורות בהם ובפרויקט הנבנה/שיבנה עליהם (להלן: "הפרויקט") ממושכנים או ימושכנו לטובת הבנק במשכנתא ובשעבודים מדרגה ראשונה, וכי זכויות הבנק על פי המשכנתא והשעבודים דלעיל עדיפים על פני זכויות הקונה בדירה שרכש על פי ההסכם, כל עוד לא אישר הבנק בכתב כי המשכנתא והשעבודים דלעיל לא ימומשו מתוך הדירה.
3. החברה ממחה לבנק על דרך שעבוד, לפי חוק המחאת חיובים, את כל זכויותיה כלפי הקונה, ונותנת הוראה בלתי חוזרת לקונה לשלם את כל הכספים והתשלומים המגיעים לחברה ממנו על פי ההסכם אך ורק באמצעות שוברי התשלום שנמסרו לו על ידי החברה.
4. החברה מצהירה כי בהתייחס לדירה שנרכשה על ידי הקונה חלות הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974 (להלן: "חוק המכר דירות") לפיו הערבויות הבנקאיות שיקבל הקונה לא יכללו את מס הערך המוסף שנכלל בתשלום אותו ישלם הקונה על חשבון מחיר הדירה. מובא לתשומת לב הקונה כי בהתאם לאמור בחוק המכר דירות, על הקרן שהוקמה במשרד האוצר, לשלם לקונה את סכום מס הערך המוסף הנכלל בתשלום ששילם הקונה למוכר על חשבון מחיר הדירה, במקרה בו תמומש הערבות הבנקאית שיקבל הקונה על פי החוק בקשר לאותו תשלום, בהתאם לתנאיה. תשלום זה יועבר לקונה באמצעות הבנק.
5. הודע לקונה כי הדרך היחידה והבלעדית לתשלום סכום כלשהו המגיע ממנו לחברה על פי ההסכם היא באמצעות שוברי התשלום שנמסרו לו על ידי החברה. הקונה מתחייב בזאת כי לא ישלם סכום כלשהו לחברה בגין רכישת הדירה אלא באמצעות שוברי התשלום, וכי מלוא הכספים המגיעים לחברה בקשר עם רכישת הדירה ישולמו לחברה באמצעות שוברי התשלום. הודע לקונה כי אם וככל שיוחלט על הפסקת העמדת מימון לחברה בקשר לפרויקט, בהתקיים העילות לכך על פי המוסכם בין החברה והבנק, יכול שתבוטל האפשרות לעשות שימוש בפנקסי השוברים.
6. החברה מצהירה כי קיבלה או מתחייבת לקבל אישור מרשות המסים לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג - 1963, לפיו לא חלה על הקונה חובת תשלום מקדמה לרשות המסים בקשר עם רכישת הדירה.
7. הודע לקונה כי יוכל לפנות לבנק על מנת שהבנק יאשר לו שמספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שיש בידי הקונה תואמים את הפרטים הרשומים בבנק, וזאת באמצעות סניף _____ (מס' סניף _____) שכתובתו _____, באמצעות מענה טלפוני במספר 03-6532628 ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק שהוא www.bankhapoalim.co.il.
8. הקונה מתחייב בזאת למלא בכתב יד ברור וקריא על גבי כל אחד משוברי התשלום שנמסרו לו את שמו ומספר תעודת הזהות שלו בהתאם לנתונים שצוינו בהסכם המכר, וכן את הסכום לתשלום. הודע לקונה כי בגין ביצוע כל תשלום באמצעות שוברי התשלום תגבה ממנו עמלה בשיעור המקובל בבנק בו יבוצע התשלום על ידו.
9. כתובתו של הקונה למשלוח ערבויות שיונפקו לטובתו על ידי הבנק, היא הכתובת המפורטת במבוא לנספח זה. הקונה מתחייב בזאת להודיע לבנק בכתב (לידי סקטור הבניה והנדל"ן באמצעות דואר אלקטרוני לכתובת <mailto:mailbox.hozim-bashofar@mailpoalim.co.il>) על כל שינוי בכתובתו המפורטת דלעיל.
10. הקונה מתחייב כלפי הבנק, כי כתנאי למימוש ערבות בנקאית כלשהי שקיבל ו/או שיקבל מהבנק בקשר לדירה שרכש, ימחה ויעביר מיד לבנק את כל זכויותיו בדירה, או יבטל הסכם זה, כך שהזכויות בדירה יחזרו לבעלותה של החברה - הכל לפי בחירת הבנק. כמו כן הקונה מתחייב כי כתנאי למימוש ערבות בנקאית כאמור - יחתום על הודעות זיכוי המבטלות את חשבוניות מס שקיבל מהחברה בקשר לרכישת הדירה.
11. הודע לקונה כי אין לבנק כל התחייבות ישירה ו/או עקיפה כלפיו בקשר עם הפרויקט ו/או בקשר עם הדירה הנרכשת, למעט הערבות הבנקאית שהוצאה לטובתו על ידי הבנק, אם הוצאה.

נספח ה'

חובת יידוע בדבר הבטוחה

1. הודע לקונה, כי בהתאם לסעיף 2 חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 (להלן: "החוק") החברה אינה רשאית לקבל סכום העולה על שבעה אחוזים ממחיר הדירה, אלא אם הבטיחה את כספי הקונה באחת מהדרכים הבאות:

- (א) החברה מסרה לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם למעט רכיב המע"מ על חשבון המחיר;
- (ב) החברה ביטחה את עצמה אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, להבטחת החזרתם של כל הכספים ששולמו למעט רכיב המע"מ;
- (ג) החברה שעבדה את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה;
- (ד) החברה רשמה לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת הדירה 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) החברה העבירה על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת בדירה, או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, כשהדירה או הקרקע נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.

2. הודע לקונה, כי בגין כל הכספים שישולמו (למעט רכיב המע"מ) ע"י הקונה ע"ח תמורת הדירה הנרכשת, הבטוחה שתיתן הינה **ערבות בנקאית** לפי החוק וכי החברה רשאית להחליף הבטוחה בפוליסת ביטוח לפי סעיף 2(2) לחוק, בכפוף למסירת הודעה לקונה על כך.

אנו הח"מ, מאשרים כי סעיפי החוק כאמור לעיל והחובה בהמצאת בטוחה בגין כספי התמורה הובאו לידיעתנו

תאריך: _____

שם הקונה: **א.א.א. ת.ז. ב.ב.ב.**

שם הקונה: **ג.ג.ג. ת.ז. ד.ד.ד.**

חתימת הקונה: _____ ; חתימת הקונה: _____ ;

אישור

הנני מאשר חתימת ה"ח **א.א.א. 1 - ג.ג.ג.** ;

חתימה וחתימת

שם עו"ד

נספח הוראות מיוחדות

להסכם שנערך ונחתם ב יום _____ בחודש _____ שנת 2021

בין: פרץ בוני הנגב (1993) בע"מ ח.פ. 511847337

(להלן: "המוכר")

מצד אחד

לבין: 1. אאאא, ת.ז. בבבב

2. גגגג, ת.ז. דדדד

מצד שני

(להלן: "הקונה")

כחלק בלתי נפרד מההסכם הנזכר לעיל (להלן: "ההסכם"), הודע לקונה כדלקמן:

- לצורך הקמת פרויקט בניה (להלן – "הפרויקט") על המקרקעין כהגדרתם בהסכם, מקבל המוכר מבנק הפועלים בע"מ (להלן – "הבנק") אשראי ושירותים בנקאיים שונים, בכלל זה הפקת ערבויות על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 (להלן ביחד – "האשראי" ולהלן – "חוק המכר").
- עליו לשלם את מלוא סכומי התמורה בגין רכישת היחידה אך ורק באמצעות שוברי תשלום (להלן – "שוברי התשלום") לאחר שישלם את פרטיו האישיים ואת סכומי התשלום על גבי שוברי התשלום במקומות המיועדים לכך.
- הוא אינו רשאי 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.
- לא יהיה בתשלום על פי שוברי התשלום כדי להקנות לו זכות מעבר לזכות לקבל ערבות בנקאית לפי חוק המכר וכן לא יהיה בהפקת ערבות בנקאית כאמור כדי להקנות לו זכויות מעבר לזכויותיו על פי הערבות הבנקאית הנ"ל, לרבות זכויות לשחרור היחידה שרכש מתחולת השעבודים שירשמו לטובת הבנק על הפרויקט והמקרקעין.
- הוא רשאי בטרם החתימה על ההסכם לפנות לבנק לצורך קבלת מידע הנחוץ לו בקשר לליווי הפיננסי ובכלל זה לשוברי התשלום, כמפורט לעיל ובנספח הבנק המצורף להסכם ואף בגוף ההסכם, ולהנפקת הערבויות הבנקאיות לפי חוק המכר.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

המוכר

נספח ו'

ייפוי כח והרשאה מיוחדת ובלתי חוזר (נוטריוני)

אנו החתומים מטה :

שם	מס' זהות/תאגיד
אאאא	בבבב
גגגג	דדדד

ממנים ומיפים בזה את כוחה של חברת פרץ בוני הנגב (1993) בע"מ ח.פ. 511847337 ו/או בנק מזרחי-טפחות בע"מ ו/או בנק לאומי לישראל בע"מ ו/או בנק דיסקונט ישראל בע"מ ו/או בנק הפועלים בע"מ ו/או הבנק הבינלאומי הראשון למשכנתאות בע"מ ו/או בנק אדנים למשכנתאות ולהלוואות בע"מ ו/או אוניקו בנק למשכנתאות בע"מ ו/או בנק כרמל למשכנתאות ולהשקעות בע"מ ו/או בנק אגוד לישראל בע"מ ו/או בנק ירושלים לפיתוח ומשכנתאות בע"מ ו/או בנק יהב לעובדי המדינה בע"מ ו/או בנק אוצר החייל בע"מ, כולם ביחד וכל אחד לחוד, להיות מורשינו ולפעול ולעשות בשמנו את כל המעשים והפעולות המפורטים להלן או כל חלק מהן :

- ייפוי כח והרשאה זה מתייחס אך ורק לנכסים דלהלן :
מקרקעין הידועים כגוש רשום 10569 חלקה 10 (בחלק) מגרש מספר 3001 לפי תכנית מפורטת מס' מכ/582/חכ/20/ד/א, מתחם מס' 46317 בעיר טירת כרמל, דירה מס' [] בת [] חדרים, מטבח, שירותים ואמבטיה בקומה [] בבניין מס' [] בפרויקט " פרץ בוני הנגב בחותרים 1".
- לקבל על שמנו או לפקודתנו את הבעלות ו/או החכירה לדורות ו/או חכירת משנה ו/או לרשום את הזכויות, או כל חלק בהן, בנכסים המפורטים בסעיף 1 לעיל או כל חלק מהם (להלן: "הנכסים"), ו/או לבצע כל פעולה אחרת בנכסים ו/או בזכויות שיש או יהיו לנו בנכסים הכל כפי שיראה למורשינו הנ"ל או מי מהם לפי שיקול דעתם הבלעדי, והכל בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברישומי חברת פרץ בוני הנגב (1993) בע"מ (להלן: "המוכר") כחברה משכנת ו/או בספרי רשות מקרקעי ישראל.
- לרשום ירושה ביחס לזכויותינו בדירה או זכויות כל מי מאיתנו בלשכת רישום המקרקעין ו/או בספרי רשות מקרקעי ישראל ו/או ברישומי המוכר.
- להסכים להפרשת שטחים מן המגרש ו/או החלקה לצרכי ציבור ו/או דרכים ללא תמורה לרשות המקומית ו/או כל פעולת חלוקה ו/או איחוד וחלוקה ו/או איחוד וחלוקה מחדש של החלקה ו/או המגרש.
- להסכים לרישום בית משותף ו/או בתים משותפים על המגרש ו/או על החלקה, וכן לרישום כל חכירה ו/או חכירת משנה על המגרש ו/או החלקה או כל חלק מהם על פי העניין.
- להסכים לרישום תקנון מיוחד לבית המשותף הנ"ל, אשר יכלול הצמדות, הוצאות שטחים מהרכוש המשותף וכן הוראות בדבר אחזקה וניהול של הרכוש המשותף וכל פעולה אחרת בהתאם לחוק המקרקעין, לרבות יצירה ורישום של זיקות הנאה.
- להסכים להעברת המגרש ו/או חלקים מהמגרש ו/או מהחלקה למוכר, להסכים בשמנו ובמקומו לרישום משכנתה ו/או משכון או לרישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתה על זכויות המוכר, כולן או חלקן. להסכים ו/או לחתום על בקשות ו/או הסכמות בקשר להיתרי בניה ולשינוי תכניות בנין עיר החלות ו/או שיחולו על המגרש ו/או על החלקה.
- אם מימון רכישת הנכסים על ידינו נעשה בחלקו ע"י קבלת הלוואה המובטחת במשכנתא ו/או במשכון הרי במקרה כזה רשאים מיופי הכח למשכן את זכויותינו בדירה בשמנו ובמקומו לטובת הבנק ו/או המוסד שנתן את הלוואה המובטחת במשכנתא כאמור, לרבות רישום משכנתא על הנכסים.
- לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, כולן או כל חלק מהן, לפעול בשמנו ובמקומו אצל רשות מקרקעי ישראל, הממונה על רישום מקרקעין, מפקח רישום מקרקעין, רשם המקרקעין, פקיד ו/או נושא תפקיד אחר בלשכת רישום מקרקעין, אגף מרשם והסדר מקרקעין, מחלקת המדידות, הממונה על רישום שיכון ציבורי, הממונה על המחוז, וועדת בנין ערים, עיריית נהריה, נוטריון, משרד ההוצאה לפועל, משרד המפקח על מטבע זר, רשם משכונות, רשם החברות, לשכות המס השונות ובכלל בכל המוסדות ו/או המשרדים הממשלתיים, העירוניים, הציבוריים ואחרים, בכל צורה שבאי כוחנו הנ"ל ימצאו לנכון ולנוח, ולחתום על בקשות, עררים, כל מיני שטרות טאבו, הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות, וכל מסמך אחר ולעשות כל דבר וכל פעולה שבעל הרכוש רשאי לעשותה.

10. בכל הקשור בייפוי כח והרשאה זה והנובע ממנו, להופיע, לפעול ולייצגנינו בכל בתי המשפט במדינת ישראל ובפני ועדות משפטיות או אדמיניסטרטיביות ובכלל זה בתי משפט אזרחיים, פליליים ועירוניים, בתי דין לשכירות, ממונים על שכר דירה, ובפני כל בתי משפט או בית דין מוסמך אחר, ובכלל זה להגיש תביעות, ערעורים ובקשות מכל סוג שהוא ולהגן עליהם.

11. לעשות כל פעולה ומעשה ולחתום בשמינו ובמקומינו על כל שטרות, חוזים, הסכמים, התחייבויות, ערבויות למיניהן, שטרי חוב, שטרי חליפין, הצהרות, חשבונות, אישורים, קבלות, ויתורים, טרנסאקציות, העברות, ובכלל לחתום על כל תעודה ומסמך הדרושים לביצוע המעשים והפעולות המפורטים בייפוי הכח והרשאה זה לפי שיקול דעתו/תם המוחלט של מרשינו, ובדרך כלל לעשות את כל הדברים והפעולות שהייתנו צריך/ים ויכולים לעשותם אילו הייתנו פועלים או נוכחים בעצמינו.

12. לפנות בבקשה לקבלת פטור ממס שבח ולהשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים, המיסים, האגרות והארנונה וכל יתר ההוצאות למיניהן, הקשורים עם הפעולות והמעשים שיעשו לפי יפוי כח והרשאה הנוכחי וגם/או החלים על הנכסים וגם/או הדרושים עבור כל המטרות האחרות למיניהן הקשורות בנכסים, ולשם כך לקבל כספים בשמנו מאת ממשלת ישראל ו/או מכל אדם ו/או כל גוף שהוא ולהשתמש בכספים אלה לאותן מטרות.

13. למשכן בכל צורה ואופן שהוא בשמנו ובמקומנו במשכנתא, על פי חוק המקרקעין תשכ"ט – 1969 ו/או על ידי משכון על פי חוק המשכון תשכ"ז – 1967 על פי כל התיקונים שיהיו ו/או בחוקים הני"ל ו/או על פי חוק אחר בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן: "המשכנתא") את זכות הבעלות וגם/או את החכירה הראשית וגם/או זכות חכירת המשנה ו/או זכויות חוזיות ו/או כל זכות אחרת שיש או תהיה לנו בנכסים ו/או בגין הנכסים, בין שהמשכנתא תירשם באחריות ו/או בערבות ו/או בערבות הדדית ביחד עם הממשלה, חברה, אגודה וגם/או אישיות משפטית אחרת ובין שהיא תירשם בלי אחריות ו/או ערבות הדדית כאמור ובין שתירשם במשכנתא ראשונה בדרגה ו/או כל דרגה אחרת ובין שתירשם עם משכנתאות או זכויות אחרות, בין שהמשכנתא תהיה על ידי רישום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין על פי חוק המקרקעין תשכ"ט – 1969 ובין שתהיה על ידי רישום לפי חוק המשכון תשכ"ז – 1967 על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הני"ל ו/או כל חוק אחר שיבוא במקום ו/או בנוסף לחוקים הני"ל ו/או בכל דרך אחרת שתראה למרשנו הנ"ל, הכל בתנאים ובהוראות אשר מורשינו ימצאו לנכון לפי שיקול דעתם המוחלט, לרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב 1962 ו/או לפי סעיפים 38 ו-39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז – 1967, כפי שיתוקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין אחר שישנו ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הני"ל.

14. א. לעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט – 1969 ו/או חוק המשכון תשכ"ז – 1967 ו/או כל חלק אחר שבתוקף במקום ו/או התיקונים שיעשו בחוקים הני"ל או בכל חלק מהם, לתקן כל מיני רישומים בנוגע לנכסים, לרישום משכנתאות, הערות אזהרה, לדרוש רישום הנכסים ו/או חידוש רישומם ו/או הפרדה ו/או איחוד, לבקש צו רישום פנקס בתים משותפים ו/או תיקונו ו/או ביטולו, לתבוע חלוקה, פנוי חזקה, החזרת חזקה, הסרת עיקול, תשלום שכר דירה, דמי חכירה וכל מיני זכויות ו/או שינויים ו/או להתנגד להם ו/או לבוא לידי הסכמים בעניינים הנוגעים בנכסים הני"ל עם כל אדם ו/או גוף שהוא לרבות שותפים ו/או לפרק שותפים ו/או לייצגנו בפני נציגות בית משותף ו/או באסיפה כללית ולהצביע בשמנו ובמקומנו.

ב. מבלי לגרוע מהאמור בפסקה א' לעיל, לרשום לטובתנו ו/או לחובתנו הערות אזהרה בדבר כל הסכם על פיו רכשנו ו/או נרכשו זכויות כלשהן בנכסים, להסכים בשמנו בתור הזכאים על פי הערת אזהרה שנרשמה לטובתנו לגבי הנכסים לעשות עסקאות אחרות מכל מין וסוג שהוא בנכסים או בכל חלק מהם, לשנות ו/או לתקן כל הערה כני"ל, לבטל רישומה, לרשמה מחדש, לייחדה לחלק ו/או לחלקים כלשהם של הנכסים ובכלל לעשות בשמנו כל פעולה בקשר אליה הכל בין אם הערת האזהרה נרשמה לטובתנו ע"י מורשינו ובין אם לאו וכן לרשום הערת אזהרה בדבר קיום יפוי כח והרשאה זה ו/או בדבר כל האמור בו, ובכלל זה האמור בסעיף 22 ו/או סעיף 23 להלן.

15. לגבות בשמנו ובמקומנו כל סכום שמגיע או יגיע לנו בגין ערבות ו/או ביטוח שקיבלנו ו/או נקבל על פי חוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי הדירות) תשל"ה - 1974 ו/או חוק אחר שיהיה בתוקף במקום החוק הני"ל לרבות כל תיקונים שיעשו בחוקים הני"ל, לעשות בשמנו ובמקומנו כל פעולה שהיא שאנו רשאים או נהיה רשאים לעשות על פי הערבות ו/או הביטוח הני"ל.

16. מדי פעם בפעם להעביר יפוי כח והרשאה זה כולו או חלקו, לאחר או לאחרי, ולבטל כל העברה שנעשתה כני"ל ולהעבירו מחדש, למנות עורכי דין או מורשים אחרים ולפטורם בכל עת, ולמנות אחר או אחרים במקומם לפי שיקול דעתם הבלעדי של מורשינו הני"ל. כל האמור בייפוי כח והרשאה זה יחול גם לגבי אלו שאליהם יועבר יפוי כח והרשאה כאמור לעיל.

17. כל מה שיעשו מורשינו הני"ל או כל מה שיגרמו בכל הנוגע לייפוי כח והרשאה זה יחייב אותנו ואת יורשינו ואת כל הבאים מכוחנו והרינו מסכימים מראש לכל מעשיהם של מורשינו שיעשו בתוקף יפוי כח הרשאה זה.

18. בכל הסמכויות של מורשינו על פי יפוי כח והרשאה זה, מורשינו רשאים לפעול או לא לפעול וכן לבחור בדרך פעולה כלשהי, הכל לפי שיקול דעתם הבלעדי והמוחלט, ואין בייפוי כח זה כדי לחייבם לעשות פעולה כלשהי על פיו.

19. יפוי כח והרשאה זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אנו רשאים לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא, הואיל והוא נועד להבטיח מילוי הוראות החוזה לרכישת הזכויות בנכסים, רישום בית משותף, וזכויות המוכר, קוני דירות אחרים ושאר בעלי

נספח 1'

ייפוי כח בלתי חוזר

לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א – 1961

1. אני/אנו הח"מ, **אאאא ת.ז.** **בבבב ו-גגגג ת.ז.** **דדדד** ממנה/ים בזה את עוה"ד ישראל עזיאל ו/או גור טננבאום ו/או יעל מירון מזמר ו/או אורי ורשבסקי ו/או דניאל הרטוב ו/או מור קנרק ו/או יצחק נתיב ו/או סמדר אליאזרוב ו/או לאה בוחניק (כולם ביחד וכל אחד לחוד), לבאי כוחי/נו ומסמיך/ם לעשות בשמי/נו ובמקומי/נו, את הפעולות הבאות כולן או מקצתן:

- א. לרשום על שמנו או לפקודתנו את הבעלות ו/או החכירה לדורות ו/או חכירת משנה ו/או לרשום את הזכויות, או כל חלק בהן, כמפורט בהסכם מכר מיום [] מ- **פרץ בוני הנגב (1993) בע"מ ח.פ. 511847337** (להלן: "צד ג'") והכל בנוגע לנכסים הידועים בתור דירה מס' [] בת [] חדרים, מטבח, שירותים ואמבטיה בקומה [], בניין מס' [], בפרויקט המוקם במקרקעין הידועים כגוש רשום 10569 חלקה 10 (בחלק) מגרש מספר 3001 לפי תכנית מפורטת מס' מכ/582/חכ/20/א, מתחם מס' 46317 בעיר טירת כרמל, בפרויקט "פרץ בוני הנגב בחותרים 1" (להלן: "הרכוש הנ"ל") באופן ובתנאים כפי שב"כ הנ"ל ימצאו/ו לנכון, בבת אחת או מדי פעם בפעם בחלקים שונים, כולל כל חלקת משנה או חלקה, הנובעת מרישום בית משותף, איחוד, חלוקה, הפרדה, פרצלציה, קומבינציה או כל פעולה אחרת ברכוש הנ"ל, בשלמות, בחלקים בבת אחת או מדי פעם בפעם.
- ב. לחדש את הרישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לרכוש הנ"ל, לרשום ירושה ביחס לרכוש הנ"ל או חלק ממנו, לרשום את הרכוש הנ"ל או חלק ממנו בשמי/נו ו/או בבית משותף, לתקן כל מיני רישומים בנוגע לרכוש הנ"ל, לבקש ולבצע חלוקה, הפרדה, פרצלציה, איחוד, קומבינציה ובדרך כלל, כל עסקה ורישום בפנקסי הקרקעות הנוגע לרכוש הנ"ל או חלק ממנו, וכל פעולה ברכוש הנ"ל בהתאם לחוק המקרקעין, כחלק מהליך רישום הבית המשותף.
- ג. לרשום הערות אזהרה לטובתנו ו/או הערות אזהרה לטובת מי שיעמידו לילנו הלוואות שיובטחו במשכנתא על הרכוש הנ"ל בגין התחייבות לרישום משכנתא כנ"ל, ולמחוק הערות אזהרה שנרשמו לטובתנו ו/או לטובת מי שיעמידו לילנו הלוואות כאמור.
- ד. לרשום את הרכוש הנ"ל על שם צד ג' ולרשום משכנתא לטובת מי שהעמידו/יעמידו לו הלוואות המובטחות במשכנתא על הרכוש הנ"ל, ועד לרישום כאמור לרשום הערת אזהרה לטובת צד ג' על הרכוש הנ"ל וכן הערת אזהרה לטובת מי שהעמידו/יעמידו לו הלוואות המובטחות במשכנתא על הרכוש הנ"ל בגין ההתחייבות לרישום משכנתא.
- ה. להופיע ולייצגני, לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, ברשות מקרקעי ישראל, במחלקת אגף מרשם והסדר מקרקעין, בפני רשם החברות, בבתי משפט מכל הדרגות, בכל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפלי, ובכל מקום אחר, בתור מבקש ובכל צורה אחרת. לחתום על בקשות, על שטרות טאבו, חוזה חכירה וכל מסמך אחר. לעשות בדרך כלל כל פעולה, הקשורה ברכוש הנ"ל, וכל דבר שבעל הרכוש רשאי לעשותו, ולברר בכל מוסד את התחייבויותיו במשכנתא או כל שעבוד אחר הרובצים על הרכוש על שמו של צד ג' ולהופיע בפני מוסד כזה, כחלק מהליך רישום הבית המשותף והזכויות בנכסים על שמנו.
- ו. לייצג גם את צד ג' בעסקה זו לרבות הליכים משפטיים שבין הצדדים.
- ז. להעביר ייפוי כח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים.

2. מאחר שייפוי כח זה ניתן לטובת צד ג' הנ"ל, אשר זכויותיו תלויות בייפוי כח זה, הוא יהיה בלתי חוזר. לא תהיה לילנו רשות לבטלו או לשנותו, כוחו יהיה יפה גם לאחר פטירתנו, והוא יחייב גם את יורשינו, את יורשי יורשינו, את אפוטרופוסינו ואת מנהלי עזבוננו.

ולראיה באתי/נו על החתום היום: [] בחדש [] שנת 2021

1. _____
חתימה

2. _____
חתימה

אישור

אני, _____ עו"ד, מאשר/ת בזה את חתימת מרשי הנ"ל.

תאריך: _____ חתימה: _____

נספח ז' הסכם ניהול

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ שנת 2021

ב י ן: הילה אחזקות בע"מ
מרחוב _____
טל': _____ פקס': _____
(להלן - "חברת הניהול")
מצד אחד

ל ב י ן: _____
1. אאא, ת.ז. בכבב
2. גגג, ת.ז. דדדד
מרחוב _____
טל': _____
מצד שני (ביחד ולחוד להלן - "המחזיק")

הואיל והמחזיק רכש מפרץ בוני הנגב (1993) בע"מ ח.פ. 511847337 (להלן - "החברה") נכס בפרויקט כהגדרתו להלן, או רכש נכס כנ"ל מאת מי שרכש אותו מהחברה והינו על כן המחזיק בנכס;

והואיל והודע למחזיק כי על מנת לשמור על רמת הפרויקט, ינוהל הפרויקט ויתוחזק באמצעות חברת ניהול ואחזקה, וחברת הניהול קיבלה על עצמה למלא תפקיד זה;

והואיל והסכם זה בא להסדיר את ההתחייבויות ההדדיות בין הצדדים בכל הנוגע לניהול וביצוע השירותים בפרויקט;

והואיל והודע למחזיק כי הפרויקט ינוהל ויופעל ע"י חברת הניהול והוא מתחייב לנהוג בהתאם לתנאי הסכם זה ולהשתתף בהוצאות הניהול כמפורט בו;

לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. כללי

א. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

ב. כותרות הסעיפים מובאות לשם נוחיות המעיין בלבד ולא יהא להם ערך פרשני כלשהו.

2. הגדרות

למילים ולביטויים להלן יהא הפירוש המופיע לצידם, אלא אם נאמר במפורש אחרת או שהקשר הדברים מחייב פירוש אחר:

"חברת הניהול" - גוף משפטי כפי שתורה החברה בכתב מעת לעת, לפי שיקול דעתה הבלעדי, או חברת הניהול שתחליף אותה בהתאם לסעיף 18 להלן.

"הפרויקט; הבניינים" - פרויקט "פרץ בוני הנגב בחותרים 1" אשר יוקם על המקרקעין הידועים כגוש רשום 10569 חלקה 10 (בחלק) מגרש מספר 3001 לפי תכנית מפורטת מס' מכ/582/חכ/20/ד/א, מתחם מס' 46317

בעיר טירת כרמל, הכולל בנייני מגורים הכוללים, חניון וכן שטחים נוספים אשר מיועדים לשימושם של כלל הדיירים.

- **"הנכס"**
דירה מס' [] בקומה [] בבנין מס' [], וכן מקום חניה הידוע כמס' [] ומחסן הידוע כמס' [].
- **"החברה"**
פרץ בוני הנגב (1993) בע"מ ח.פ. 511847337.
- **"הסכם הרכישה"**
הסכם הרכישה שלפיו רכש המחזיק מהחברה את הנכס.
- **"הדירות"**
הדירות שייבנו בבניינים.
- **"המחזיקים"**
מי שיהיו מעת לעת רשומים או זכאים להירשם כבעלים או כחוכרים של הנכס.
- **"שטחי השימוש המשותף"**
כל חלקי הבניינים שהחברה תייעד אותם מעת לעת לשימוש משותף של המחזיקים או חלקם, כגון, אולמות הכניסה, החניונים, חדרי מדרגות, פרוזדורים, מעליות, מערכות מכאניות וחשמליות, מתקנים טכניים, מתקני מיזוג אוויר, צנרת מכל סוג שהוא, גנראטורים, מגדלי קירור, גינות וכיוצ"ב, לרבות כל חלקי בניינים שיועמדו על ידי החברה מעת לעת לשימוש משותף של המחזיקים ואחרים, וכן שטחים אחרים המיועדים לשרת את בעלי הנכסים בבניינים או של חלקים מהם.
- **"המדד"**
מדד המחירים לצרכן (אינדקס יוקר המחיה) המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי וכולל אותו מדד אף אם יתפרסם על ידי כל גוף או מוסד רשמי אחר וכן כולל כל מדד רשמי שיבוא במקומו, בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים ובין אם לאו.
במקרה שיבוא מדד אחר שיתפרסם על ידי גוף או מוסד כאמור, ואותו גוף או מוסד לא קבע את היחס שבינו לבין המדד המוחלף, אזי תעשה חברת הניהול את חישוב עליית המדד לצרכי סעיף זה תוך התחשבות בשינויים דלעיל.
- **"הנציגות"**
נציגות הבית המשותף אשר נבחרה ו/או תבחר ע"י הדיירים כדין בפרויקט וכהגדרתה בסעיף 13.א. להלן.

3. השירותים

א. הסכם זה מתייחס לשירותים המפורטים להלן:

1. ניהול וביצוע שירותי הפעלה, תיקון, אחזקה, שיפוץ, ניקיון, חיטוי, בדיק, תאורה, שמירה, גינון וביטוח של שטחי השימוש המשותף, ושל מתקנים ושטחים אחרים בבניין המיועד לשרת ו/או לשמש את הנכס ו/או את הבניין כגון, מעליות, גנראטורים, מערכות גלוי אש ועשן, מתקני מיזוג אוויר ו/או ביצוע של פעולות המשמשות או שנועדו לשמש או לשרת את הנכס או את הפרויקט או חלקים ממנו.
2. שירותים נוספים כגון: טיפול בחיובים ותשלומים בגין מיסים, אגרות והיטלים עירוניים ממשלתיים ואחרים ככל שיוטלו על שטחי השימוש המשותף וכן תשלומים בגין אספקת מים וחשמל לשטחי השימוש המשותף ולמחסנים בבניין.
3. חברת הניהול תהיה רשאית לספק לאלו מבין המחזיקים שיהיו מעוניינים בכך שירותים נוספים כגון נקיון פנים הנכסים, שירותי אחזקה בתוך הנכסים וכיוצ"ב (להלן ביחד: **"השירותים המיוחדים"**) וזאת בדרך של התקשרות נפרדת עם המחזיקים שיהיו מעוניינים בכך ובתמורה כפי שתוסכם בינם

את מילוי כל ההתחייבויות של חברת הניהול על פי הסכם זה באופן שיבטיח את המשך אספקת השירותים תוך שמירה על אופיו של הבניין. העתק המכתב יועבר למחזיקים.

ב. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 18.א. לעיל תהיה חברת הניהול (לפי בחירתה היא) רשאית להפסיק את מתן השירותים ו/או כל חלק מהם ו/או להפסיק את ניהול השירותים כולם ו/או מקצתם לפני תום תקופת הסכם זה, על ידי מתן הודעה בכתב על כך למחזיקים לפחות ארבעה חודשים מראש.

ג. מבלי לגרוע מהאמור לעיל תהיה חברת הניהול רשאית להפסיק מתן שירותים כולם או מקצתם בכל מקרה שלדעת חברת הניהול לא יהיה באפשרותה להמשיך את מתן השירותים או חלקם עקב חוסר מזומנים מתמשך בשל אי תשלום במועד של הוצאות הניהול מצד חלק ניכר מהמחזיקים.

ד. הגיע הסכם זה לקיצו מכל סיבה שהיא מתחייב המחזיק, כי הוא ביחד עם יתר המחזיקים יתקשרו עם חברת ניהול אחרת שתיקבע ע"י המחזיקים לניהול והפעלה של הבניינים באופן שהבניינים יהיה תמיד בניהולה של חברת ניהול שתבטיח את הפעלתם ברמה גבוהה. כדי לאפשר את ישומה של הוראה זו בבוא העת מתחייבת חברת הניהול לכלול סעיף מקביל בהתקשרויותיה עם יתר המחזיקים.

19. יחסי הצדדים

א. מוסכם, כי אין ולא יהיו בין המחזיק ו/או מי מטעמו לבין חברת הניהול ו/או מי מטעמה בכלל זה עובדיה, ספקיה וקבלניה, כל יחסי עובד - מעביד וכי חברת הניהול הינה קבלן עצמאי, הפועל עבור המחזיקים בכל הקשור במתן שירותי ניהול ואחזקה לרכוש המשותף.

ב. מוסכם, כי בכל מקרה, לא תחשב חברת הניהול כ"שומר", בשכר ו/או בחינם, כמשמעות הגדרת מינוחים אלו בחוק השומרים, תשכ"ז - 1967.

20. כתובות והודעות

הצדדים קובעים בזאת את כתובותיהם לצרכי קבלת הודעות בהתאם להסכם זה כדלקמן:

חברת הניהול -

המחזיק -

וכל הודעה שתשלח בדואר רשום לפי אחת מהכתובות דלעיל תחשב כאילו הגיעה לידיעתו ולרשותו של הצד הנשגר תוך שלשה (3) ימים מעת שגורה אליו.

במקרה שצד ישנה כתובתו, יהיה חייב להודיע על כך לצד האחר תוך 7 ימים, ועד לקבלת הודעה כאמור תחשב כל הודעה שתשלח לפי כתובתו דלעיל של אותו צד כאילו הגיעה לתעודתה במועד הנקוב לעיל.

ולראיה באו על החתום במקום ובמועד דלעיל:

המחזיק

חברת הניהול

נספח ט'

כתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירת מחיר למשתכן

אני/אנו החתומים מטה: **אאאא**, ת.ז. **בבבב**

גגגג, ת.ז. **דדדד**

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט "פרץ בוני הנגב בחותרים 1" בטירת כרמל (להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכר, **פרץ בוני הנגב (1993) בע"מ**.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על-ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז חי/2016/216 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על-ידי/נו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטים להלן:

1. א. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "חסרי דירה" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיקים באישור הזכאות הנדרש על-פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן. כמו-כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים" בנוסח המצורף כנספח ח' לחוברת המכרז.
ב. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (אשר בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מבניהם (או בהתאם לכל החלטה אחרת של מועצת מקרקעי ישראל ו/או רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם האמור, אשר תחול על התקשרותנו בהסכם זה). כמו-כן, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.
2. התחייבות זו וזכויות משרד הבינוי והשיכון כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר למשתכן על-ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירת מחיר למשתכן, בנסיבות של אי פרעון ההלוואה על ידנו לבנק.
3. א. הנני/נו מבקשים ומסכים/ים כי לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירת מחיר למשתכן, על-פי כתב התחייבות/ינו זו.
ב. ידוע לי/נו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/התחייבויותינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון.

שם: **גגגג**

שם: **אאאא**

כתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירת מחיר למשתכן

אני/אנו החתומים מטה: **אאאא**, ת.ז. **בבבב**

גגגג, ת.ז. **דדדד**

חתמת/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט "פרץ בוני הנגב בחותרים 1" בטירת כרמל (להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכר, **פרץ בוני הנגב (1993) בע"מ**.
ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על-ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז חי/2016/216 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.
לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על-ידי/נו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטים להלן:

1.

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

כמו-כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים" בנוסח המצורף כנספח ט' לחוברת המכרז.

ב. אני/אנו מתחייב/ים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (אשר בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מבניהם (או בהתאם לכל החלטה אחרת של מועצת מקרקעי ישראל ו/או רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם האמור, אשר תחול על התקשרותנו בהסכם זה). כמו-כן, אני/אנו מתחייב/ים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

2. התחייבות זו וזכויות משרד הבינוי והשיכון כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר למשתכן על-ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירת מחיר למשתכן, בנסיבות של אי פרעון הלוואה על ידנו לבנק.

3.

א. הנני/נו מבקש/ים ומסכים/ים כי לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירת מחיר למשתכן, על-פי כתב התחייבות/נו זו.

ב. ידוע לי/נו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/התחייבויותינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון.

שם: **גגגג**

שם: **אאאא**

תצהיר - חסר קרקע ביעוד מגורים

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

- בעלות/חכירה/חכירה לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב-1972.
- זכות על פי חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/לחכירה/לדורות או בכל דרך אחרת (כגון ירושה/ מתנה/ נאמנות וכיו"ב).
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "קיבוץ"), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.
- זכות לקבלת חוזה פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.

הריני/ו מצהיר/ים, כי אין לי/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן, אדווח זאת למשרד הבינוי והשיכון ולא אחשב/נחשב כחסר קרקע ביעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל, ולא ניתן לחתום על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן נשוא הזכייה.

הגדרות:

תא משפחתי:

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
- זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של חסר דירה.
- הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.

שם: **אאאא** ת.ז. : **בבבב** חתימת המצהיר: _____

שם: **גגגג** ת.ז. : **דדדד** חתימת המצהיר: _____

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

אישור:

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני **אאאא** ת.ז. **בבבב**, ו- **גגגג**, ת.ז. **דדדד**, המוכרת לי באופן אישי, ולאחר שהזהרתיה אותה/ה כי עליה/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתה/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

חתימה וחותמת

תאריך

מס' רישיון

שם מלא של עורך הדין

תצהיר - חסר קרקע ביעוד מגורים - משפר דיור

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

- בעלות/חכירה/חכירה לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב-1972.
- זכות על פי חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/לחכירה/לחכירה לדורות או בכל דרך אחרת (כגון ירושה/ מתנה/ נאמנות וכיו"ב).
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "קיבוץ"), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.
- זכות לקבלת חוזה פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.

הגדרות:

תא משפחתי:

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
- זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של חסר דירה.
- הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.

שם: **אאאא** ת.ז. : **בבבב** חתימת המצהיר: _____

שם: **גגגג** ת.ז. : **דדדד** חתימת המצהיר: _____

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

אישור:

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני **אאאא** ת.ז. **בבבב** ו- **גגגג** ת.ז. **דדדד** המוכרת לי באופן אישי, ולאחר שהזהרת/יה אות/ה כי עלי/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרת/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

חתימה וחותמת

תאריך

מס' רישיון

שם מלא של עורך הדין