

נספח ג' – תשלומים ומועדים

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

צפריר וזוהר שרבט חברה לבנין בע"מ ח.פ. 514943893
סלע תעשיות בטון בע"מ ח.פ. 514000926
 שכתובתה לצורך הסכם זה הינה
 רחוב מרחוב הברזל 32, תל אביב
 (להלן: "המוכר")

בין

מצד אחד;

- לבין
1. _____ ת.ז. _____.
 2. _____ ת.ז. _____.
 3. _____ ת.ז. _____.
 4. _____ ת.ז. _____.

מרח' _____ טל' _____
 דואר אלקטרוני _____
 כולם יחד וכל אחד מהם לחוד
 (להלן: "הקונה")

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.

2. הדירה

- 2.1. דירה בת _____ חדרים, כולל ממ"ד המסומנת בתוכניות נספח ב' להסכם זה במס' זמני _____ בבניין מס' זמני _____ מגרש מס' 305, בקומה _____, כיוונים עפ"י התוכניות פונה לחזית/עורף (יושלים). מספר הדירה המצוין על פנקס השוברים אשר הומצא לקונה הינו _____.
- 2.2. הדירה בהסכם זה כוללת את החלקים ברכוש המשותף אשר יוצמדו אליה ו/או ירשמו באופן חוקי אחר וכן את השטח/ים הבאים:
 - חניה _____ (זמני), כפי שתסומן בתוכניות נספח ב' להסכם זה.
 - מחסן _____ (זמני), כפי שיתסומן בתוכניות נספח ב' להסכם זה.

השטח/ים המפורטים בסעיף 2.2 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 הבניין בלשכת רישום המקרקעין (הדירה והשטחים שיוצמדו לדירה ביחד ולרבות חלקה היחסי ברכוש המשותף, יקראו לצורכי ההסכם ולהלן: "הדירה").

3. מסירת הדירה

בכפוף לאמור בסעיפים 12 ו- 29 להסכם, מועד מסירת הדירה לידי הקונה הינו ביום **06.12.2022** (להלן: "מועד המסירה" או "מועד מסירת החזקה"). ככל שלא יתקבל היתר בניה עד ליום 04.09.2019, יידחה מועד המסירה בהתאמה לזמן העיכוב בפועל בהוצאת היתר.
צפריר וזוהר שרבט חברה לבנין בע"מ

סלע תעשיות בטון בע"מ

4. מחיר הדירה

4.1. הקונה מתחייב לשלם למוכר את מחיר הדירה הכולל בסך של _____ (שהם _____) (מחיר הדירה הינו כולל מע"מ כדין ואינו כולל את התשלומים כמפורט בסעיף 4.4 להלן) במועדים כמפורט להלן.

4.2. מועדי התשלום:

4.2.1. סך של _____ שהם [7%] בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בהסכם ובנספח זה, במועד חתימת הסכם זה (להסרת ספק באמצעות שובר מפנקס שוברים אשר יונפק ע"י התאגיד הבנקאי המלווה כהגדרתו בהסכם).

4.2.2. סך של _____ שהם [13%] בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בהסכם ובנספח זה, ביום _____ [45 יום מחתימה]

4.2.3. סך של _____ שהם [14%] בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בהסכם ובנספח זה, ביום _____ [7 חודשים מהחתימה]

4.2.4. סך של _____ שהם [14%] בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בהסכם ובנספח זה, ביום _____ [14 חודשים מהחתימה]

4.2.5. סך של _____ שהם [14%] בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בהסכם ובנספח זה, ביום _____ [21 חודשים מהחתימה]

4.2.6. סך של _____ שהם [14%] בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בהסכם ובנספח זה, ביום _____ [28 חודשים מהחתימה]

4.2.7. סך של _____ שהם [14%] בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בהסכם ובנספח זה, ביום _____ [36 חודשים מהחתימה]

4.2.8. יתרת התמורה בסך של _____ שהם [10%] בתוספת הפרשי הצמדה תשולם ביום _____ [14 ימים טרם המסירה].

4.3. על הקונה להשלים עד מועד מסירת החזקה את כל התשלומים הנוספים וההיטלים שלא נקבע להם בחוזה תאריך תשלום, ובכלל זה תשלומים או היטלים שאינם ידועים בעת קביעת המחיר בחוזה ושחלים על הקונה לפי תנאי החוזה.

4.4. מחיר הדירה אינו כולל את התשלומים החלים על הקונה לפי סעיף 55 להסכם על כל סעיפיו הקטנים, וכל תשלום אחר שחובה על הרוכש לשלמו עפ"י הסכם המכר.

4.5. כל תשלום על חשבון מחיר הדירה כולל מע"מ בשיעור החוקי כפי שהוא בתוקף ביום החתימה על ההסכם. מס ערך מוסף יחול וישולם ע"י הקונה בשיעורים החוקיים כפי שיהיה מעת לעת (עליה או ירידה), בכל מועד תשלום בפועל של התשלומים המפורטים בהסכם (למען הסר ספק השינוי יחול ביחס לתשלומים שיבוצעו לאחר מועד השינוי במע"מ ולא על תשלומים שכבר שולמו).

4.6. הודע לקונה כי עליו לשאת במע"מ כדין בגין כל תשלום אחר שהוא חייב בו לפי ההסכם אם חל לגביו מע"מ, ובכלל זה תשלומי חובה, אגרות, השתתפות בהוצאות רישום, שינויים ותוספות, תוספת למחיר הדירה שתתווסף על פי ההסכם, הפרשי הצמדה, ריבית פיגורים וכו'.

4.7. מובהר, כי במועד ביצוע כל תשלום ותשלום על הקונה לשלוח למוכר אסמכתא על ביצוע התשלום.

4.8. הפרשי הצמדה-

4.8.1. מחיר הדירה וכן כל תשלום מכל סוג שהוא שעל הקונה לשלם למוכר על פי ההסכם לרבות נספחיו, לרבות כזה שאיננו תשלום על חשבון מחיר הדירה, יישא הפרשי הצמדה למדד כהגדרתם בהסכם.

4.8.2. פיגר הקונה בביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים המפורטים בהסכם, יתווספו

צפריר וזוהר שרבט חברה לבנין בע"מ

סלע תעשיות בטון בע"מ

הפרשי הצמדה עפ"י חישובם ליום התשלום עפ"י ההסכם, או התשלום בפועל לפי הגבוה מבניהם.

4.8.3. הקונה ישלם למוכר את הפרשי ההצמדה שיגיעו ממנו, כאמור לעיל, ביחד עם הפירעון בפועל של כל תשלום שעל הקונה לשלמו על פי ההסכם ו/או נספח זה ובמועד הפירעון בפועל של כל תשלום כאמור. במקרה בו הקונה אינו יכול לבצע את חישוב הפרשי ההצמדה בעצמו למועד התשלום הוא רשאי לפנות למוכר בבקשה לחישוב הפרשי ההצמדה בגין כל תשלום טרם ביצוע תשלומם ותינתן לו שהות של 14 יום לביצוע תשלום הפרשי ההצמדה. לא בוצע תשלום הפרשי ההצמדה בתוך 14 יום כאמור ייחשב הדבר כפיגור בתשלום ויחולו עליו הוראות ההסכם לעניין פיגור בתשלומים. המוכר יערוך את החישוב הסופי של הפרשי ההצמדה שמגיעים מהקונה על פי ההסכם ונספח זה, לאחר ביצוע בפועל של כל התשלומים או מרביתם, והקונה ישלם למוכר את יתרת חובו על פי החישוב האמור לא יאוחר מ- 14 יום מקבלת דרישת המוכר, ובכל מקרה - לפני מסירת החזקה וכתנאי לה אין באמור כדי לגרוע מסעיף 89 להסכם המכר.

4.8.4. במידה שהמדד יוחלף או במידה שתוחלף שיטת חישובו ועריכתו על פי חוק ו/או במידה ויפורסם על ידי גוף אחר במקום הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, תהא החברה זכאית לעשות את חישוב עליית המדד תוך התחשבות בשינויים ו/או להמשיך בהצמדה על פי שיטת חישוב המדד הנהוגה בעת חתימת הסכם זה, בכפוף להוראות החוק.

5. הקדמת תשלומים

מוסכם כי קונה המבקש להקדים את מועדי התשלומים למוכר, יקבל את אישור המוכר מראש להקדמת התשלומים. במקרה שהקדים הקונה תשלומים כאמור, ישלם הרוכש את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום, והמוכר לא יגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה. במידה והרוכש הקדים תשלומים ללא אישורו של המוכר ישלם הרוכש ריבית והפרשי הצמדה עד למועד בו היה עליו להעביר את התשלום וכן כל עלות אחרת שנשאה בה החברה כתוצאה מהקדמת התשלום.

6. שונות

6.1. למען הסר ספק, מוצהר ומוסכם בזה כי כל ההוראות האמורות בנספח זה לעיל בדבר הפרשי הצמדה וריבית פיגורים לרבות אופן חישוב ומועדי תשלומים, יחולו גם על כל תשלום מכל סוג שהוא שעל הקונה לשלם למוכר ו/או לצד ג' אחר על פי האמור בהסכם.

6.2. בכל מקרה של הקדמת מסירת החזקה יוקדמו התשלומים על חשבון הדירה שטרם שולמו. בכל מקרה לא תימסר הדירה בטרם ישולמו כל התשלומים שעל הקונה לשלם על פי הסכם זה, לרבות נספחיו.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

צפיר וזהר שרבט חברה לבנין בע"מ

סלע תעשיות בטון בע"מ

הקונה

המוכר

צפיר וזהר שרבט חברה לבנין בע"מ

סלע תעשיות בטון בע"מ

נספח ד'

יפוי כח והרשאה בלתי חוזר

1. _____ ת.ז. _____ אני הח"מ
2. _____ ת.ז. _____

כולנו ביחד וכל אחד מאתנו לחוד, ממנים בזה ומייפים את כוחם של עורכי-הדין אליעזר אשל ו/או חגי אשלגי ו/או גל רוזנט ו/או מיטל כץ-רוזנברג ו/או רן כרמי ו/או ליזט לוז ענבי ו/או מאיה בקר ו/או רז אגרנט ו/או קרן גינת ו/או שירן אביב, מרחוב כנרת 5, בני ברק אך ורק לשם ביצוע הוראות חוזה המכר, לרבות רישום זכותו של רוכש הדירה, רישום המשכנתא ו/או רישום הערת אזהרה:

1. לרכוש ולקבל בכל דרך חוקית שהיא נכס בבניינים שיבנה על המקרקעין הידועים כגוש 4724 חלק מחלקה 19 (מגרש 305) או כל חלקה או חלקות אחרות בגוש זה או בגושים אחרים (להלן: "החלקות") שתיוצרה כתוצאה מפעולות איחוד וחלוקה של החלקות הנ"ל (להלן: "הנכס"). לאותה תקופה באותם תנאים כפי שמורשינו או אחד או יותר מהם ימצאו (לנכון, לפי שקול דעתו) הסביר. המונח "נכס" כולל גם חלקים מסוימים ו/או בלתי מסוימים בחלקה או בחלקות נפרדות, לרבות כל המבנים שהוקמו ואשר יוקמו על החלקה או החלקות.

2. לחתום בתור בעלי זכות בעלות או בתור בעלי זכויות חוקיות אחרות כלשהן על שטרי עסקה מכל סוג, בלשכת רישום המקרקעין, בלשכת רשם המשכונות לרבות שטרי מכר, שטרי חכירה וכן שטרי משכנתאות ושעבודים שטרי משכון, שטרי זיקת הנאה, שטרות אחרים וכן שטרי תיקון לשטרות אלה, ביחס לנכס.

3. א. לרשום הערות אזהרה על החלקות לטובתנו בקשר לזכותנו בנכס וגם/או לטובת הבנק ו/או בנקים אחרים ו/או חברות בטוח ו/או כל גופים או מוסדות אחרים בכל הנוגע לקבלת בטחונות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974, וכן בכל הנוגע לשעבודים ומשכנתאות שיש לרשום על הנכס ו/או על החלקות.

ב. לשנות או לבטל או ליחד או לצמצם את הערות האזהרה שנרשמו לטובתנו ו/או לטובת צדדים שלישיים בכפוף להוראות הסכם המכר ולהוראות כל דין, לרבות עקב ביטול ההסכם.

ג. להסכים להעברת הבעלות או החכירה בחלקות, בשלמות או בחלק, על שם **צפריר וזוהר שרבט חברה לבנין בע"מ וסלע תעשיות בטון בע"מ** (להלן: "בעלי המקרקעין") או על שם אחרים.

ד. להסכים לרישום משכנתאות ו/או שעבודים אחרים על החלקות לאחר רישום הערת אזהרה לטובתנו ובלבד שיישמרו זכויותינו עפ"י הסכם המכר.

ה. להסכים לייחוד הערות האזהרה שירשמו כנ"ל כך שהערות האזהרה תרשמנה על הנכס לאחר שתורשם כיחידה נפרדת בבית המשותף לפי חוק המקרקעין תשכ"ט – 1969.

ו. להסכים, בתור בעלי הערות אזהרה הרשומות כנ"ל לטובתנו ובקשר עם רכישת הנכס על ידנו לחלוקה, אחוד או כל טרנסאקציות אחרות במקרקעין.

ז. להסכים בתור בעלי הערות האזהרה הרשומות כנ"ל לטובתנו ובקשר עם רכישת הנכס על ידינו, להעברת חלקים מהחלקות בבעלות או בחכירה או בדרך אחרת לעירייה או לכל רשות צבורית אחרת לצרכי כביש, מדרכה, או שטחים ציבוריים, הן לפני רישום הבית המשותף והן לאחר מכן.

צפריר וזוהר שרבט חברה לבנין בע"מ

סלע תעשיות בטון בע"מ

- ח. להסכים לרישום זיקות הנאה, זכויות מעבר וכיוצא באלה זכויות במקרקעין.
4. א. לחתום על בקשות לרישום בית משותף על החלקות וכן לחתום על כל המסמכים שידרשו בקשר לרישום הבית המשותף על החלקות, לרבות תקנון במקום התקנון המצוי שבחוק המקרקעין תשכ"ט – 1969 (להלן: "התקנון"), לפי שקול דעתם של מיופי כוחי הנ"ל.
- ב. להסכים לכל בקשה לביטול צו רישום הבית המשותף, שהנכס יהיה חלקת משנה ממנו (להלן: "הצו") וגם/או לבקשות לרישום הבית מחדש כבית משותף וגם/או על בקשות לשינוי צו רישום הבית כבית משותף, לוותר על הרכוש המשותף שיהיה צמוד לנכס, כולו או חלקו, בכפוף לשמירת זכויותינו בנכס עפ"י הסכם הרכישה בינינו לבין המוכר להסכים לרישום יחידות נוספות בבית הנ"ל וכן לשנוי ו/או תיקון ו/או תוספת ו/או ביטול חלקי כלשהו של הצו, לחתום על כל הבקשות והמסמכים בקשר לכך כולל תיקון ו/או שינוי ו/או החלפה של התקנון.
- ג. לקבל הודעות, להופיע באסיפות כלליות ואסיפות שלא מן המניין בקשר לרישום הבית המשותף בין לפי התקנון המצוי ו/או לפי התקנון ו/או שינוי תקנון.
5. לחתום על כל בקשות, תכניות ומסמכים כלשהם בקשר לכל טרנסאקציות שיעשו על החלקות והנכס, לרבות איחוד, חלוקה, ריפרצלציה, העברת חלק מהחלקות לעיריה ו/או לאחרים כתוצאה מפרצלציה, או בדרך אחרת, בין ע"י העברת בעלות או העברת חכירה או מתן זיקת הנאה או זכות שימוש או זכות אחרת כלשהי, לפי שקול דעתם הסביר של מיופי כוחי הנ"ל.
6. א. לקבל הלוואה אפותיקאית ו/או אשראי ביניים בסכומים ובתנאים כפי שימצאו לנכון ולמתאים.
- ב. למשכן בשמנו ובמקומו את זכויותינו בחלקות ובנכס לבנק ו/או לבנקים אחרים ו/או לחברות בטוח ו/או לחברה או אגודה כלשהי ו/או לאדם אחר כלשהו, במשכנתא או במשכנתאות לפקודה, או בכל צורה ואופן שהם, בסכומים ובתנאים (כולל תנאי הצמדה למדד המחירים לצרכן) שידרשו ע"י הבנק ו/או הבנקים ו/או החברות ו/או האנשים כאמור, לקבל רישום זכויותינו בנכס כפוף למשכנתא, לאחד ו/או לתקן משכנתאות ולפדותן בתנאים שימצאו לנכון.
7. להופיע ולפעול בקשר לנכס הנ"ל בפני המפקח על רישום המקרקעין, בלשכות רישום הקרקעות במחלקת המדידות, במשרדי סדור הקרקעות, במשרדי המחוז, בפני ועדות בנין ערים ובכל משרדים אחרים, בין ממשלתיים, מוניציפליים ציבוריים ואחרים.
8. לחתום בקשר לנכס הנ"ל על כל טרנסאקציות, פעולות, תכניות, ניירות והתחייבויות למיניהן, תעודות, מפות, הצהרות, בקשות ומסמכים מכל סוג שהוא, אשר לדעת המורשה או המורשים שלנו, ידרשו לשם ממוש הוראות יפוי כח בלתי חוזר זה, ובכלל זה על שטרי מכר, או שכירות שטרי מכר או שכירות כפוף למשכנתא, שטרי משכנתא, שטרי זיקת הנאה, העברת משכנתא, שטרי תיקון ו/או איחוד משכנתאות ושטרי פדיון משכנתא, בקשות לקבלת תמציות רישום ממרשם האוכלוסין וכן על כל הסכם וכל מסמך בקשה על כל הסכם שבגין הנכס הנ"ל והנובע ממנו.
9. להוציא על חשבוננו את כל ההוצאות והמסים הדרושות לפי ראות עיניהם של מיופי כוחי ולהשיג את כל האישורים והתעודות והמסמכים הדרושים לשם ביצוע ההוראות הכלולות ביפוי כח זה, או כל יתרה שתגיע לחברה מאתנו, עבור מסים, ארנונות, אגרות וכל תשלומים אחרים המגיעים או שיגיעו לחברה על פי איזה מהתחייבויותינו כלפיה.
10. הנני(ו) מסכים (ים) בזה כי מורשי הנ"ל וכל אחד מהם, רשאי (ים) ליצגני(ו) לפי הרשאה זו וכן לייצג ולהופיע בשם וכמיופה כח בעלי המקרקעין ו/או אחרים בכל העניינים נשוא הרשאה זו.

צפריר וזוהר שרבט חברה לבנין בע"מ

סלע תעשיות בטון בע"מ

11. מדי פעם בפעם להעביר את יפוי הכח הזה כולו או מקצתו, לאחר או לאחרים, למנות עו"ד ו/או מורשים אחרים ולפטרים.
12. הננו מצהירים ומתחייבים בזה כי לא נתחייב בעתיד בכל צורה ואופן שהם אשר יעמדו בסתירה ודאית או אפשרית לאמור לעיל או לכל מעשה שאפשר לעשותו לפי יפוי כח זה, וכי לא ניתן לאיש כל יפוי כח, באופן מוחלט או מותנה מאלה הכוחות אשר הוקנו על פי יפוי כח זה.
13. כל מה שיעשה/ו מורשינו הנ"ל או כל שיגרום בכל הנוגע לכוח והרשאה זה יחייב אותי/נו ואת יורשינו ואת כל הבאים מכוחינו והריני/ים מסכים/ים מראש לכל מעשיו/הם של מורשינו הנ"ל שיעשו בתוקף כוח והרשאה הנוכחי.
14. היות וזכויות צד שלישי, בעלי המקרקעין, רוכשי נכסים, נותני המשכנתא, הבנק ואחרים, תלויות ביפוי - כח זה, לכן יהא יפוי כח זה בלתי חוזר ולא תהיה לנו הרשות לבטלו או לשנותו אלא בהסכמת בעלי המקרקעין בכתב.
15. במקרה שיפוי-כח זה נחתם ע"י איש אחד, יקרא כאילו נחתם בלשון יחיד.
16. אין ביפוי כח זה כדי לגרוע או לפגוע בזכויות על פי ההסכם שנחתם בינינו לבין **צפריר וזוהר שרבט חברה לבנין בע"מ וסלע תעשיות בטון בע"מ**.
17. יפוי כח זה הוא מיוחד ומתייחס אך ורק לחלקות ו/או לבתים ו/או לנכס בשטח השיפוט של עיריית רמלה או כל חלקות אחרות שיווצרו כתוצאה מפעולות איחוד וחלוקה של החלקות הנ"ל.

ולראיה באו על החתום, היום __ לחודש _____ שנת _____

חתימת מייפי הכח

אני הח"מ _____ עו"ד, מאשר בזה כי מייפי הכח הנ"ל חתמו בפני בתאריך _____

עו"ד

צפריר וזוהר שרבט חברה לבנין בע"מ

סלע תעשיות בטון בע"מ

נספח ה'

נספח להסכם מיום _____

נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם שנחתם בין _____ (להלן ביחד ולחוד: "הקונה") שכתובתו למשלוח ערביות, שיופקו לטובתו על ידי הבנק, היא רח' _____ מס' _____ עיר _____, ובין _____ (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. ידוע 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 הוראות 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 הערביות 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. ידוע 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. ידוע 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 המיסים 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. ידוע 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, וכך את הסכום לתשלום. ידוע לקונה כי בגין ביצוע כל תשלום באמצעות שוברי התשלום תגבה ממנו עמלה בשיעור המקובל בבנק בו יבוצע התשלום על ידו.
9. הקונה מצהיר בזאת כי כתובתו למשלוח ערביות שיופקו לטובתו על ידי הבנק, היא הכתובת המפורטת במבוא לנספח זה. הקונה מתחייב בזאת להודיע לבנק בכתב (לידי _____) על כל שינוי באמצעות דואר אלקטרוני לכתובת _____ בכתובתו המפורטת דלעיל.

צפירי וזוהר שרבט חברה לבנין בע"מ

סלע תעשיות בטון בע"מ

- 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.** הקונה מצהיר כי ידוע לו שאין 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. מבלי לפגוע בכלליות פיסקה זו לעיל, מודגש בזה כי ידוע לקונה שאין לבנק כל מחויבות כלפי החברה ו/או כלפיו מכל מין וסוג שהוא, בקשר לבניית ו/או השלמת הבנייה של הפרויקט ו/או הדירה שנרכשה על ידו. ידוע לקונה שאין לבנק כל מחויבות כלפי החברה ו/או כלפיו מכל מין וסוג שהוא בקשר לטיב הבניה ו/או איכותה ו/או קצב ביצוע הבניה ו/או לקיום התחייבות כלשהי מההתחייבויות החברה כלפי הקונה על פי הסכם זה.
- כן ידוע לקונה כי אין לבנק כל אחריות ו/או מחויבות כלפיו בקשר עם העמדת מימון לחברה ו/או העמדת מימון לבניית הפרויקט על ידי החברה וכי כל הסכם שבין החברה ובין הבנק ו/או הוראותיו אינם מקנים לקונה זכויות כלשהן ואין באמור בהסכם זה כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכויות הבנק על פי המסמכים שנחתמו ו/או יחתמו בין החברה לבין הבנק בקשר לפרויקט, והקונה יהיה מנוע מלהעלות כל טענה הנוגעת למימון שהעמיד הבנק לחברה.
- 12.** כמו כן מצהיר בזה הקונה כלפי הבנק כי ידוע לו שהפקוח על פרויקט הבניה נעשה לצורך הבטחת פרעון האשראי של החברה כלפי הבנק, וכי אין במנגנון הפקוח כדי לחייב את הבנק לוודא שכספי הקונה משולמים לפי קצב התקדמות שלבי הבניה בפרט, או שהם מוקצים לבנית הפרויקט, נשוא הסכם זה, בכלל, כי אין לבנק כל אחריות ו/או מחויבות כלפיו בקשר עם פקוח על הפרויקט, והקונה יהיה מנוע מלהעלות כל טענה הנוגעת לפקוח שבצע הבנק על הפרויקט והכל בכפוף להוראות כל דין.
- 13.** הקונה מאשר בזה כי ידוע לו באופן חד משמעי שהוא אינו יכול להסתמך על הפקוח הנעשה עבור הבנק בקשר עם הפרויקט והבנק מסיר מעליו כל אחריות להסתמכות שיכולה לנבוע אצל הקונה כתוצאה מקיום מנגנון הפקוח והכל בכפוף לחוק המכר (דירות).
- 14.** לקונה ידוע כי העתק או צלום מההסכם שבינו לבין החברה יימסר לבנק וכי חתימתו על נספח זה מהווה הסכמה והתחייבות מצידו לכל האמור בו לרבות לכך שזכויות הבנק על פי השעבודים גוברות על זכויותיו על פי ההסכם.
- 15.** הקונה מצהיר בזה כי כל האמור בנספח זה הודע לו מראש עוד לפני חתימת ההסכם, וכי ניתן לו זמן סביר להימלך בדעתו אם לבצע את רכישת הדירה לאור הנתונים שבו.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

צפיר וזהר שרבט חברה לבנין בע"מ

סלע תעשיות בטון בע"מ

הקונה

המוכר

צפיר וזהר שרבט חברה לבנין בע"מ

סלע תעשיות בטון בע"מ

נספח ה'1

נספח להסכם מיום

נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם שנחתם בין _____ (להלן ביחד ולחוד: "הקונה")
שכתובתו למשלוח ערבויות שיונפקו לטובתו על ידי הבנק, היא רח' _____ עיר _____, ובין
צפריר וזוהר שרבט חברה לבנין בע"מ ח.פ. 514943893 (להלן: "החברה") מתאריך _____.

הצדדים מצהירים ומתחייבים בזה כדלקמן:

1. ידוע לקונה הדירה שהמוכר מקבל אשראי ו/או שירותי בנק מבנק הפועלים בע"מ ובכלל זה גם ערבות לפי בקשת המוכר או קונה הדירה לזכות מי מהם (כל אלה, האשראי, שירותי הבנק וערבויות להלן: ה"אשראי").
2. ידוע לקונה הדירה שמתן האשראי בידי הבנק מותנה, בין היתר, בהתחייבות קונה הדירה על פי כתב נספח זה.
3. המוכר מצהיר כי פתח את חשבון הפרויקט מס' _____ בבנק הפועלים בע"מ והחשבון על תכולתו עתה ובעתיד משועבד לבנק.
4. היזם מצהיר כי הדירה היא חלק מהפרויקט של בניית יחידות דיור במקרקעין הידועים כגוש 4724 חלק מחלקה 19 ברמלה מגרש 305.
5. תשלום לחשבון הפרויקט יבוצע בהתאם לאמור בסעיף 35 להסכם.
6. היזם מצהיר שעל פי החוזה בינו לבין הבנק, כל שינוי במחיר, במועדי התשלום וכן שינויי בניה מהותיים טעונים הסכמת הבנק מראש ובכתב, וללא הסכמה כזו לא יהיו לשינויים האמורים תוקף לפי הבנק; הבנק עלול שלא להתחשב בשינויים אלה אם יחליט להמשיך ולסיים את הבניה.
7. קונה הדירה מסכים ומאשר כי זכותו של הבנק או של כל מי מטעמו, או כל מי שהבנק יעביר לו את זכויותיו או החובות הנוגעים לפרויקט, באם הבנק יבחר בכך, להמשיך בעצמו או באמצעות אחרים, בהקמת הפרויקט למקרה שהמוכר לא יעמוד בהתחייבויותיו כלפי הבנק להקמת וביצוע הפרויקט. במקרה כזה, על פי דרישות הבנק בכתב, מתחייב קונה הדירה לשלם לבנק או לכל מי מטעמו, את כל הסכומים שמגיעים ושיגיעו ממנו ליזם על פי חוזה המכר ולבצע את כל שאר התחייבויותיו על פי חוזה המכר, כלפי הבנק או כל מי מטעמו והכל בכפוף להוראות כל דין.
8. באם יבחר הבנק להמשיך בעצמו או באמצעות אחרים בביצוע או בהקמת הפרויקט, יסיים את הפרויקט במועד המסירה של הדירה כפי שנקבע בחוזה המכר, או תוך תקופה של תשעה חודשים מיום שמונה כונס נכסים, המאוחר מבין השניים, אלא אם קבע בית המשפט אחרת.
8. הבנק זכאי להחליף את הערבות שנתן לקונה הדירה בערבות דומה לפי הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה – 1974, וייתן לו הודעה על כך.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

צפריר וזוהר שרבט חברה לבנין בע"מ

סלע תעשיות בטון בע"מ

המוכר

הקונה

הערה – נוסח זה טרם אושר ע"י הבנק המלווה.

צפריר וזוהר שרבט חברה לבנין בע"מ

סלע תעשיות בטון בע"מ

נספח ו'

הודעה בדבר חלופות להבטחת כספי הקונה
להסכם מיום ___ בחודש ___ בשנת 2019 (להלן: "ההסכם")

בין
צפריר וזוהר שרבט חברה לבנין בע"מ ח.פ. 514943893
סלע תעשיות בטון בע"מ ח.פ. 514000926
 שכתובתם לצורך הסכם זה הינה
 רחוב מרחוב הברזל 32, תל אביב
 (להלן: "המוכר")

מצד אחד;

- לבין**
1. _____ ת.ז. _____
 2. _____ ת.ז. _____
 3. _____ ת.ז. _____
 4. _____ ת.ז. _____

מר"ח' _____ טל' _____
 כולם יחד וכל אחד מהם לחוד
 (להלן: "הקונה")

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 שלסתירה 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 המחוייבים ובכפוף לאמור בנספח זה להלן.

הצדדים מצהירים ומתחייבים כדלקמן:

המוכר מודיע בזאת לקונה, והקונה מאשר בחתימתו על נספח זה כי הודע לו, כי בהתאם לחוק, זכאי הקונה להבטחת הכספים ששולמו על ידו למוכר, באופן בו המוכר לא יקבל מהקונה על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה (7) אחוזים (%) ממחיר הדירה אלא אם עשה אחת מאלה:

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 צו הקפאת הליכים, או מחמת צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמור, או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את הדירה, 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 בפסקה (1), והקונה צויין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח;

צפריר וזוהר שרבט חברה לבנין בע"מ

סלע תעשיות בטון בע"מ

3. שעבד 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 בפסקה (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, תשכ"ט-1969, ובלבד שלא נרשמו לגביהם שעבוד, 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 שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.

ולראיה באו הצדדים על החתום :-

צפיר וזהר שרבט חברה לבנין בע"מ

סלע תעשיות בטון בע"מ

הקונה

המוכר

צפיר וזהר שרבט חברה לבנין בע"מ

סלע תעשיות בטון בע"מ

נספח ז'

כתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירת מחיר למשתכן

אני/אנו החתומים מטה: 1. ת.ז. _____
 2. ת.ז. _____
 חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט ברמלה (להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכר **צפריר וזוהר שרבט חברה לבנין בע"מ וסלע תעשיות בטון בע"מ**. ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז מר/174/2017 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה. לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטות להלן:

1.
 - א. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "חסר/י דירה" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיקים באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן.
 - ב. כמו כן, חתמנו על תצהיר "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב. אני/אנו מתחייבים באת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה לפי המוקדם מביניהם.
2.
 - א. אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5 השנים האמורות או 7 השנים, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל. התחייבות זו וזכויות משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל, כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר למשתכן על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירת מחיר למשתכן, בנסיבות של אי פרעון הלוואה על ידנו לבנק.
3.
 - א. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי להבטחת התחייבותי/תנו, תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין ובספרי המוכר בגין התחייבות להמנע מעשיית עסקה בדירת מחיר למשתכן לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, על פי כתב התחייבותינו זה.
 - ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/התחייבויותינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ לרשות מקרקעי ישראל.

שם: _____ שם: _____

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפני, עו"ד _____ בכתובת _____
 ה"ה _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____ ולאחר שהוזהרו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו/ את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתמו עליה בפני.

עו"ד _____

צפריר וזוהר שרבט חברה לבנין בע"מ
סלע תעשיות בטון בע"מ

כתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירת מחיר למשתכן

אני/אנו החתומים מטה: 1. _____ ת.ז. _____
 2. _____ ת.ז. _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט ברמלה (להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכר **צפרי וזוהר שרבט חברה לבנין בע"מ וסלע תעשיות בטון בע"מ**. ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז מר/174/2017 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה. לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטות להלן:

1.
 - א. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "משפרי דיור" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיקים באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן.
 - ב. כמו כן, חתמנו על תצהיר "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב.
 - ד. 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 לפי המוקדם מביניהם.
2.
 - א. אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5 השנים האמורות או 7 השנים, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.
 - ב. התחייבות זו וזכויות משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל, כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר למשתכן על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירת מחיר למשתכן, בנסיבות של אי פרעון הלוואה על ידנו לבנק.
 - ג. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי להבטחת התחייבותי/תנו, תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין ובספרי המוכר בגין התחייבות להמנע מעשיית עסקה בדירת מחיר למשתכן לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, על פי כתב התחייבותינו זה.
 - ד. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/התחייבויותינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ לרשות מקרקעי ישראל.

שם: _____ שם: _____

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפני, עו"ד _____ בכתובת _____
 ה"ה _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____ ולאחר שהוזהרו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו/ את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתמו עליה בפני.

עו"ד _____

צפרי וזוהר שרבט חברה לבנין בע"מ

סלע תעשיות בטון בע"מ

נספח ח'

תצהיר - חסר קרקע ביעוד מגורים

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

- בעלות/חכירה/חכירה לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב-1972.
 - זכות על פי חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/לחכירה/לחכירה לדורות או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב).
 - זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) 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.
- הרינו מצהיר/הריני ים כי ככול ויהיה /יו ביד/נו 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 שוא 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 משפחה: _____ שם פרטי: _____ ת.ז.: _____

שם משפחה: _____ שם פרטי: _____ ת.ז.: _____

חתימת המצהיר/ים* _____

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

אישור:

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני ה"ה _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____ ולאחר שהזהרתי/ה אותה/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

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

צפריר וזוהר שרבט חברה לבנין בע"מ

סלע תעשיות בטון בע"מ

נספח ט'

נספח היתר

להסכם מיום ___ בחודש _____ שנת 2019 (להלן: "ההסכם")

בין
צפריר וזוהר שרבט חברה לבנין בע"מ ח.פ. 514943893
סלע תשיות בטון בע"מ ח.פ. 514000926
 שכתובתה לצורך הסכם זה הינה
 רחוב הברזל 32, תל אביב
 (להלן: "המוכר")

מצד אחד;

- לבין**
1. _____ ת.ז. _____
 2. _____ ת.ז. _____
 3. _____ ת.ז. _____
 4. _____ ת.ז. _____

מרח' _____ טל' _____
 כולם יחד וכל אחד מהם לחוד
 (להלן: "הקונה")

מצד שני;

3. כללי

- 3.1. נספח זה נחתם במעמד חתימת ההסכם ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 3.2. לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה משמעות הנתונה לו בהסכם.
- 3.3. בכל מקרה שלסתירה בין הוראות הנספח לבין הוראות ההסכם תגברנה הוראות הנספח.
- 3.4. 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 מצהירים ומתחייבים כדלקמן:

4. היתר בניה

- 4.1. המוכר מצהיר, כי הוא פועל לשם הוצאת היתר בניה לבניית הבניין והדירה על המגרש.
- 4.2. הובא לידיעת הקונה כי המוכר אינו יכול להתחייב על כך שיינתן היתר בניה וכי התוכניות והמפרט המצורפים להסכם המכר הינם על תנאי ובכפוף לשינויים ע"י הרשויות המוסמכות במסגרת ההיתר וההסכם.
- 4.3. הקונה מצהיר כי ידוע לו שבמקרה בו בתום 6 חודשים ממועד חתימת החוזה לא יהא בידי המוכר היתר בניה תקף, לבניית הדירה, תקום לקונה הזכות לבטל את החוזה, ויחולו ההוראות הבאות:
 - 4.3.1. ביטול החוזה יעשה בדרך של משלוח הודעת ביטול בלתי מסויגת ובלתי מותנת על ידי הקונה למוכר בדואר רשום ויכנס לתוקפו עם קבלתו אצל המוכר.
 - 4.3.2. הודעת הביטול תיחתם בידי כל יחידי הקונה.
 - 4.3.3. תוך 30 יום ממועד קבלת הודעת הביטול יוחזרו לקונה מלוא הסכומים ששילם בגין מחיר הדירה או בקשר אליה מחשבון הנאמנות ו/או מחשבון הליווי על-פי האמור

צפריר וזוהר שרבט חברה לבנין בע"מ

סלע תעשיות בטון בע"מ

בהסכם ובחוק, בתוספת פירוטיהם אשר נצברו בחשבון הנאמנות או הפרשי הצמדה מתוך חשבון הליווי.

4.3.4. 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.

4.3.5. כן מובא 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 ישתנה שטח הדירה, מיקומה, כיווניה וקומת הדירה בשיעור העולה על הסטיות המותרות בהתאם לחוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973, או יחול שינוי מהותי אחר בצורת הדירה, שיש בו כדי לגרוע מן השימוש הסביר של הקונה בדירה, יהא הקונה זכאי לבטל את ההסכם בתוך 30 יום מיום מתן הודעה לקונה על שינוי כאמור ובלבד שניתנה לו האפשרות לעיין בתוכניות החדשות כאמור בהסכם.

ולראיה באו הצדדים על החתום:-

צפריר וזהר שרבט חברה לבנין בע"מ

סלע תעשיות בטון בע"מ

הקונה

המוכר

צפריר וזהר שרבט חברה לבנין בע"מ

סלע תעשיות בטון בע"מ

נספח י'

יפוי כח כללי נוטריוני

אנו הח"מ _____ ת.ז. _____ ו _____ ת.ז. _____
ממנים בזה את _____ ת.ז. _____, להיות לבי"כ החוקי/ים
של/ינו לשם עשיית בשמי/נו ובמקומי/נו, של כל הפעולות הבאות או חלק מהן:

1. לבחור ולרכוש בשמנו, נכס בבניין שיבנה על המקרקעין הידועים כגוש 4724 חלק מחלקה 19. (מגרש 305) ברמלה או כל חלקה או חלקות אחרות בגוש זה או בגושים אחרים (להלן: "החלקות") שתיוצרנה כתוצאה מפעולות איחוד וחלוקה של החלקות הנ"ל (להלן: "הנכס") מאת **צפריר וזהר שרבט חברה לבנין בע"מ ח.פ. 514943893 ו- סלע תעשיות בטון בע"מ ח.פ. 514000926** (להלן: "החברה") באופן ובתנאים כפי שב"כ הנ"ל ימצאו לנכון על פי שיקול דעתם הבלעדי.
2. לחתום בשמנו ובמקומנו על מסמכי בחירת הדירה, על הסכם המכר על נספחיו, לרבות מפרט, תוכניות, תשלומים ומועדים, מסמכי ליווי, התחייבויות והצהרות כלפי רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון, לרבות על יפויי כח בלתי חוזר המייפה את כוחם של היועצים המשפטיים של הפרויקט לפעול בשמי ובמקומי את כל הפעולות המפורטות ביפויי כח זה, וכן לעשות כל פעולה הכרוכה ו/או הקשורה לרישום הזכויות בנכס לטובתינו ולקיום הוראות הסכם המכר.
3. לרשום הערות אזהרה בלשכת רישום המקרקעין על הרכוש הנ"ל לטובת צד ג' ו/או למי שירכוש את הרכוש הנ"ל, כולו או חלקו מצד ג' ובכלל זה, כל אדם ו/או תאגיד אחר (להלן: "צד ד'") ו/או למי שירכוש את הרכוש הנ"ל, כולו או חלקו מצד ד', ו/או לטובת בנקים למשכנתאות ו/או חברות ביטוח ו/או כל בנק ו/או גורם אחר שיעניק לצד ג' ו/או לצד ד' ו/או לרוכשים שירכשו את הרכוש הנ"ל, כולו או חלקו, מצד ג' ו/או מצד ד', הלוואה ו/או בגין התחייבות למגבלות במכירת הדירה לטובת רשות מקרקעי ישראל ו/או לטובת משרד השיכון והבינוי כנדרש על ידי רשויות אלו.
4. לקבל בשמי ובמקומי את הרכוש הנ"ל בדרך של מכר, עם וללא תמורה, חכירה, השכרה, או בכל דרך אחרת ולחתום לשם כך בשמי ובמקומי על כל הבקשות, השטרות והמסמכים הדרושים לשם כך.
5. מדי פעם בפעם לפדות, לתקן, לבטל, להעביר, להתחייב להעביר, להסכים להעברת כל משכנתא, שכירות, חכירה, שכירות משנה, חכירת משנה הרובצת על הרכוש הנ"ל או חלק ממנו בשלמותה או באופן חלקי, להסכים להטלת עיקול, זמני, עיכוב פעולות על הרכוש הנ"ל, לבטל ולמחוק הערות אזהרה הרשומות לטובתי על הרכוש הנ"ל.
6. לרשום משכנתאות ולחתום על כל המסמכים הנוגעים למשכנתא ו/או התחייבות לרישום משכנתא.
7. לפעול בשמנו ובמקומנו למימוש זכויותינו וחובותינו בגין חוזי השכירות בינינו לבין צדדים שלישיים ברכוש הנ"ל, ובכלל זאת ומבלי להמעט - לגביית שכר דירה וכל תשלום אחר בהם חייבים השוכרים על פי חוזי השכירות, למימוש הביטחונות שניתנו לנו בגין חוזי השכירות, לגביית כספי ביטוח אם וככל שיגיעו לנו על פי חוזי השכירות, ולעשיית כל פעולה אחרת הקשורה בחוזי השכירות, ולהעביר כל הכספים שיגבו במסגרת הפעולות על פי יפוי כח זה לפי שיקול דעתם של באי כוחנו.
8. 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, לרשמו בתור בית משותף ולעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין (תשכ"ט - 1969) לתקן כל מיני רישומים בנוגע לרכוש הנ"ל, לבקש ולבצע חלוקה, פרצלציה, הפרדה, קומבינציה, איחוד ובדרך כלל כל טרנזקציה ורישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לרכוש הנ"ל או חלק ממנו.
9. להסכים ולחתום בשמי/נו ובמקומי/נו על כל בקשה, הצהרה, תוכנית, מפה או מסמך אחר לביצוע תכנון הנכס וגם/או לכל פעולה אחרת לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ו/או לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943 ו/או חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) וכל שינוי ו/או

צפריר וזהר שרבט חברה לבנין בע"מ

סלע תעשיות בטון בע"מ

תיקון ו/או תוספת לה ו/או כל חוק אחר המסדיר, או שישדיר תכנון בקשר לנכס -
הכול כפי שימצא לנכון כל אחד מבאי כחינו הנ"ל.

10. לביצוע כל מעשה, פעולה או עיסקה אשר לפי הסעיפים הקודמים יהיה/יו זכאיים באי כוחינו להופיע בפני רשויות התכנון והבניה ובפני כל מוסד או גוף, תאגיד או פקיד ממשלתי או עירוני ולחתום בשמינו על כל הצהרה, בקשה, לרבות בקשות והצהרות הכרוכות בהגשת תוכניות בנין עיר (להלן: "תב"ע") ו/או שינוי ו/או תיקון של התב"ע ו/או קבלת היתרי בניה להקמת בנין/ים ו/או בתים על הנכס - שטחי ויתור, תוכניות, מפות, תכנון לפי חוק המקרקעין או על כל מסמך אחר שיהיה בו צורך אשר יידרש למען מתן תוקף ולהוציא לפועל את הסמכויות.

11. לשם בצוע הפעולות הנ"ל, להופיע בחברה, ברשות מקרקעי ישראל, לשכת רישום המקרקעין, מחלקת אגף מירשם והסדר מקרקעין, בתי משפט מכל הדרגות, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפלי 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 וניר אחר ולעשות בדרך כלל כל דבר הקשור באיזו שהיא טרנזקציה ברכוש הנ"ל או איזו שהיא פעולה הקשורה ברכוש הנ"ל, וכל דבר ופעולה שבעל הרכוש רשאי לעשותה, לחתום על כל מסמך ולהופיע בפני כל מוסד לשם בורות כל התחייבויותיו במשכנתא הרובצת על הרכוש, על שמו של צד ג'.

12. להעביר ייפוי כח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים ולבטל כל העברה כנ"ל, והכל בכפוף למוסכם בהסכם המכר.

היות וייפוי כח זה נתן לטובת צד ג' שזכויותיו עומדים ותלויים בייפוי כח זה, הוא יהיה בלתי חוזר, לא תהיה לי רשות לבטלו או לשנותו, וכוחו יהיה יפה גם אחרי מותי ו/או נקיטה נגדי בהליכי פשיטת רגל ו/או בהתרחש כל מאורע מסכל והוא יחייב גם את הבאים מכוחי לרבות מנהל מיוחד, נאמן, כונס נכסים זמני ו/או קבוע ו/או כל גורם שהוא שיבוא בשמי או במקומי.

13. יפוי כח בלתי חוזר זה, יתפרש באופן המרחיב ביותר על מנת להקנות את מירב הסמכויות לשלוחי הנ"ל.

המלים הבאות ביחיד תכלולנה את הרבים ולהיפך.

ולראיה באתי על החתום היום _____ :

צפריר וזוהר שרבט חברה לבנין בע"מ

סלע תעשיות בטון בע"מ

נספח יא'

נספח הצמדת חניית נכה

להסכם מיום __ בחודש __ בשנת 2019 (להלן: "ההסכם")

בין

צפריר וזוהר שרבט חברה לבנין בע"מ ח.פ. 514943893
סלע תשיות בטון בע"מ ח.פ. 514000926
 שכתובתה לצורך הסכם זה הינה
 רחוב הברזל 32, תל אביב
 (להלן: "המוכר")

מצד אחד;

לבין

1. _____ ת.ז. _____
2. _____ ת.ז. _____
3. _____ ת.ז. _____
4. _____ ת.ז. _____

מרחי' _____ טל' _____
 כולם יחד וכל אחד מהם לחוד
 (להלן: "הקונה")

מצד שני;

והקונה זכה במסגרת פרויקט מחיר למשתכן בזכות לרכוש דירה בפרויקט אותו
 משווק המוכר (להלן: "הדירה" ו-"הפרויקט");

והואיל ובהתאם לסדר הבחירה של הדירות בפרויקט בחר הקונה לרכוש דירה אשר לה
 מוצמדות __ חניות אשר אחת מהן הינה חניה המסומנת כחניית נכה;

והואיל וטרם נמכרו כל הדירות בבניין ולנכים שירכשו דירות בבניין, ככל שיהיו רוכשים
 שכאלה, קיימת לקונה זכות לרכוש חניית נכה;

והואיל והקונה עשוי להידרש להחליף את החניה ו/או החניות על מנת שניתן יהיה
 להעמידן לרשות נכה שירכוש דירה בפרויקט ותחת זאת לקבל חניה ו/או חניות
 חליפיות והקונה מסכים לכך;

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן;

1. המבוא לנספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם רכישת הדירה והכלול במבוא לנספח זה
 ובנספח זה הובאו לידיעת הקונה בטרם בחר את הדירה.

2. הקונה בחר את הדירה הנרכשת על ידו בידיעה כי אחת מ__ החניות הצמודות מסומנת
 כחניית נכה.

3. הובא לידיעת הקונה כי ככל ואחד מרוכשי הדירות האחרות בפרויקט יהיה זכאי כנכה
 לרכוש חניית נכה, יהיה רשאי המוכר לשנות את מיקום החניות המוצמדות לקונה (שתיהן
 או אחת מהן) לחניות אחרות בפרויקט (להלן: "החניות החליפיות") בהתאם לשיקול דעתו
 הסביר של המוכר, והקונה יקבל חניה חלופית בבניין ובלבד שתוצמד חנייה אחרת שמיקומה
 יהיה במתחם החניה בבניין.

צפריר וזוהר שרבט חברה לבנין בע"מ

סלע תעשיות בטון בע"מ

4. אין לקונה ולא תהיה לו כל טענה ו/שאו דרישה ו/או תביעה כנגד המוכר ו/או כנגד משב"ש ו/או כנגד מי מטעמם בכל הנוגע להחלפת החניות הצמודות לחניות החליפיות ובלבד שקיבל חניה חלופית כאמור בסעיף 3 לעיל.

ולראיה באנו על החתום היום _____ :

שם: _____

שם: _____

צפיר וזהר שרבט חברה לבנין בע"מ

סלע תעשיות בטון בע"מ