

נספח א'

תיאור היחידה, שטחי היחידה, הצמדות, מועד המסירה, מועדי תשלום התמורה

להסכם שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ שנת 2019

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

מרח' מנחם בגין 7, רמת גן

טל: 5377 *פקס: 153-777-083084

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

מצד אחד

ל בין:



מצד שני

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

1. תיאור היחידה:

זכות חכירה לדורות מהוונת ליחידה מס' _____ (קומה _____) בת _____ חדרים, כמפורט במפרט המכר, בשטח של כ- _____ מ"ר בפרויקט עיר היין באשקלון (להלן: "היחידה"), המסומנת בצהוב בתשריט המצ"ב כנספח ג' להסכם, ובכפוף לתנאי ההסכם והוראות המכרז.

2. מועד המסירה

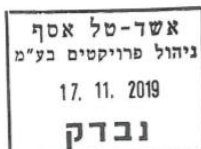
המועד למסירת היחידה לקונה הינו 31.10.2022 ובכפוף להוראות ההסכם, הוראות המכרז ונספחיו.

3. התמורה

א. התמורה הינה _____ ש"ח (במילים: _____ ש"ח), כולל מע"מ (בשיעור הידוע במועד חתימת ההסכם – 17%). למען הסר ספק מובהר כי סכום התמורה הנקוב לעיל הינו סכום התמורה בהתאם לתנאי מכרז מחיר למשתכן לאחר שהוצמד למדד תשומות הבניה עד ליום חתימת ההסכם ובכפוף לתנאי המכרז.

ב. לתמורה יתווספו הפרשי הצמדה למדד תשומות הבנייה כאמור בהסכם ואשר יחושבו בהתאם לקבוע בהסכם.

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



אייל פרץ יזמות ונדלן 2011 בע"מ – עיר היין אשקלון

4. תשלומים [יותאמו לתנאי המכרז]

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

א. השלמה לסך השווה ל- 7% ממחיר הדירה, וסה"כ _____ ש, בתוספת הפרשי הצמדה כהגדרתם בהסכם ולעיל, ישולם במועד חתימת ההסכם;

ב. 45 ימים ממועד חתימת הסכם זה או ממועד קבלת היתר בניה (המאוחר מביניהם) וקבלת פנקס שוברים, סך השלמה ל- 20% ממחיר הדירה, וסה"כ _____ ש, בתוספת הפרשי הצמדה כהגדרתם בהסכם ולעיל;

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

ד. סך נוסף השווה ל 10% ממחיר הדירה, וסה"כ _____ ש, בתוספת הפרשי הצמדה כהגדרתם בהסכם, ישולם בתוך 4 חודשים ממועד חתימת הסכם זה

ה. סך נוסף השווה ל 10% ממחיר הדירה, וסה"כ _____ ש, בתוספת הפרשי הצמדה כהגדרתם בהסכם, ישולם בתוך 7 חודשים ממועד חתימת הסכם זה

ו. סך נוסף השווה ל 10% ממחיר הדירה, וסה"כ _____ ש, בתוספת הפרשי הצמדה כהגדרתם בהסכם, ישולם בתוך 12 חודשים ממועד חתימת הסכם זה

ז. סך נוסף השווה ל 10% ממחיר הדירה, וסה"כ _____ ש, בתוספת הפרשי הצמדה כהגדרתם בהסכם, ישולם בתוך 15 חודשים ממועד חתימת הסכם זה

ח. סך נוסף השווה ל 10% ממחיר הדירה, וסה"כ _____ ש, בתוספת הפרשי הצמדה כהגדרתם בהסכם, ישולם בתוך 18 חודשים ממועד חתימת הסכם זה

ט. סך נוסף השווה ל 10% ממחיר הדירה וסה"כ _____ ש, בתוספת הפרשי הצמדה כהגדרתם בהסכם, ישולם בתוך 21 חודשים ממועד חתימת הסכם זה

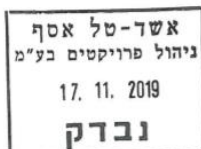
י. היתרה, בשיעור של 10% ממחיר הדירה וסה"כ _____ ש, בתוספת הפרשי הצמדה כהגדרתם בהסכם, תשולם בתוך 14 יום מקבלת טופס 4 או טרם מועד המסירה, לפי המוקדם מביניהם.

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

5. בנוסף לתמורה, הקונה ישלם במעמד חתימת הסכם זה, ישירות לפקודת בא-כח המוכר סך של 5,019 ש"ח או 0.5% מסה"כ התמורה, לפי הנמוך מביניהם, ובתוספת מע"מ כדין כאמור בהסכם, וזאת כהשתתפות בהוצאות המשפטיות של המוכר ולטיפול ברישום זכויות הקונה ברמ"י ו/או לכשיתאפשר הדבר, בלשכת רישום המקרקעין.

חתימות בר"ת:





אייל פרץ יזמות ונדל"ן 2011 בע"מ – עיר היין אשקלון

6. למען הסר ספק הסכומים שלעיל אינם כוללים תשלומים החלים על הרוכש כגון מס רכישה, תשלומים הכרוכים במשכנתא אותה ייטול הרוכש, תשלומים עבור הזמנת מוני מים וחשמל לדירה וכיו"ב.
7. התשלומים עבור ו/או ע"ח מחיר הדירה יבוצעו לחשבון הליווי של הפרוייקט ובאמצעות פנקס שוברים ובכפוף להוראות הסכם המכר. מייד לאחר ההפקדה הקונה ישלח בפקס למוכר עותק של שובר התשלום כשהוא ממולא וחתום ע"י הבנק ויתקשר למשרדי המוכר לשם וידוא קבלת הפקס.
8. הרוכש אינו רשאי לשלם סכום על חשבון התמורה ששיעורו נמוך מ- 50,000 ₪. וככל שיעשה כן יהיה ישלם למוכר כל עלות שתידרש ע"י הבנק המלווה בגין כך. האמור יחול גם לגבי הקדמת תשלומים והרוכש יוכל להקדים תשלום בכפוף למתן הודעה 10 ימים מראש ומובהר כי הרוכש לא יהיה זכאי לכל הטבה ו/או הנחה ו/או ריבית ו/או זיכוי ו/או לשינוי המועדים הנקובים בהסכם, למעט ביצוע חישובי הצמדה ליום התשלום בפועל, למען הסר ספק, המוכר לא יגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום שהוקדם.
9. למען הסר ספק תנאי למסירת החזקה הוא פירעון בפועל של כלל חובות הרוכש לחברה ועריכת גמר חשבון סופי החתום על ידי החברה.
10. שיעור ריבית הפיגורים יהא כנקוב בהסכם. סכום ריבית הפיגורים ישולם קודם כל מתוך כל תמורה שתשולם כאשר מוסכם שסדר זקיפת התשלומים יהיה קודם כל ע"ח הוצאות, אח"כ על חשבון ריביות, אח"כ ע"ח הצמדות ולבסוף ע"ח הקרן.
11. לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה המשמעות הנתונה לו בהסכם, ככל ולא נקבע אחרת.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____.2
הקונה

_____.1
הקונה

חתימות בר"ת:



אייל פרץ יזמות ונדלן 2011 בע"מ - עיר היין אשקלון

נספח ד' - כתב התחייבות לבנק המלווה וכתב התחייבות לרישום משכנתא

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

לכבוד

בנק מזרחי טפחות בע"מ ("הבנק")

ג.א.ג.,

הנדון: הסכם לרכישת יחידה בפרויקט אשר שמו "_____";
כתב התחייבות בלתי חוזרת

הואיל וביום _____ נחתם בין _____ (ביחד ולחוד: "הקונה") לבין _____ מס' חברה _____ ("הלווה") הסכם לרכישת דירה ב"פרויקט", כהגדרתו להלן ("ההסכם");

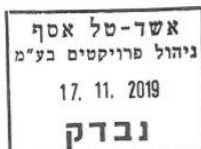
והואיל וכחלק מהתחייבויות הלווה כלפי הבנק התחייבה הלווה כי הקונה והלווה יחתמו על כתב התחייבות זה כלפי הבנק באופן שהוא יהווה חלק בלתי נפרד מהוראות ההסכם, והקונה והלווה הסכימו לחתום על כתב התחייבות זה, הכל כמפורט להלן;

לפיכך, הלווה והקונה מאשרים ומתחייבים בזה באורח בלתי חוזר, כדלקמן:

1. הוראות כתב זה תחשבנה כסעיפים עיקריים ויסודיים בהסכם, ובכל מקרה של סתירה בינו לבין האמור ביתר הוראות ההסכם, יהיה האמור בכתב זה עדיף.
2. המקרקעין עליהם מוקמת/תוקם הדירה שרכש הקונה על פי ההסכם ("המקרקעין" ו-"הדירה", לפי העניין) וכל הזכויות הקשורות בהם ובפרויקט הנבנה/שיבנה על המקרקעין ("הפרויקט") ממושכנים או ימושכנו לטובת הבנק במשכנתה ובשעבודים מדרגה ראשונה (ביחד: "השעבודים"), וזכויות הבנק על פי השעבודים עדיפות על פני זכויות הקונה על פי ההסכם או בדירה (וזאת בין אם רכש את הדירה או רשם הערת אזהרה לטובתו על הזכויות במקרקעין טרם רישום השעבודים ובין אם לאחר רישום), כל עוד לא התקיימו התנאים המפורטים ב"הודעה" כהגדרתה בסעיף 2ג(ב) לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974 ("חוק המכר דירות") שתומצא לקונה, ככל שתומצא, או כל עוד לא המציא הבנק אישורו בכתב לכך שהשעבודים לא ימומשו מתוך הדירה.
3. הלווה ממחה לבנק על דרך שעבוד, לפי חוק המחאת חיובים, התשכ"ט-1969, את כל זכויותיה כלפי הקונה, ונותנת הוראה בלתי חוזרת לקונה לשלם את כל הכספים והתשלומים המגיעים ללווה ממנו על פי ההסכם אך ורק באמצעות שוברי התשלום שהונפקו/יונפקו על ידי הבנק ונמסרו/יימסרו לו על ידי הלווה ("השוברים") בהתאם לחוק המכר דירות.
4. הקונה לא ישלם סכום כלשהו ללווה בגין רכישת הדירה אלא באמצעות השוברים, באופן שמלוא הכספים המגיעים ללווה בקשר עם רכישת הדירה ישולמו ללווה באמצעות השוברים. במידה וחרף האמור לעיל יבוצע תשלום מטעם הקונה שלא באמצעות שוברי התשלום, הלווה

חתימות בר"ת:





אייל פרץ יזמות ונדלן 2011 בע"מ – עיר היין אשקלון

והקונה נותנים בזאת הרשאה בלתי חוזרת לבנק להחזיר תשלום כאמור לחשבון הקונה שמספרו _____ בסניף _____ בבנק _____ אך מובהר שהחזרת התשלום בנסיבות כאמור תהיה בשיקול דעת הבנק בלבד.

אם וככל שיוחלט על הפסקת העמדת מימון ללווה בקשר לפרויקט, בהתקיים העילות לכך על פי המוסכם בין הלווה והבנק, יכול שתבוטל האפשרות לעשות שימוש בשוברים והבנק יהיה רשאי לדרוש מהלווה או מהקונה את השבת פנקסי השוברים לבנק.

5. לאחר קבלת פנקס השוברים הקונה 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 _____ ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק שפרטיו: _____

6. על הקונה למלא בכתב יד ברור וקריא על גבי כל אחד מהשוברים את שמו ומספר תעודת הזהות שלו בהתאם לנתונים שצוינו בהסכם, וכן את הסכום לתשלום. בגין ביצוע כל תשלום באמצעות השוברים תגבה מהקונה עמלה בשיעור המקובל בבנק בו יבוצע התשלום על ידו.

7. הבנק ישלח לקונה את הערבויות שיונפקו על ידי הבנק לטובת הקונה בגין תשלומים שיבוצעו על ידי הקונה באמצעות השוברים ("**ערבויות חוק המכר**") בדואר רשום. לחלופין הבנק ימסור את ערבויות חוק המכר ללווה על מנת שתמסור אותן לקונה.

מובהר כי ערבויות חוק המכר תהיינה תקפות ממועד הנפקתן גם אם תימסרנה לקונה במועד מאוחר יותר.

8. כפי שהוצהר על ידי הלווה, הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר דירות חלות על ההסכם והדירה באופן שערבויות חוק המכר שתונפקנה לקונה כאמור בכתב זה לא תכלולנה את סכום מס הערך המוסף הנכלל בתשלום אותו ישלם הקונה על חשבון מחיר הדירה. בהתאם לאמור, מובא לתשומת לב הקונה כי על פי חוק המכר דירות, על קרן המע"מ הממשלתית שהוקמה מכוח חוק המכר דירות ("**קרן המע"מ הממשלתית**"), לשלם לקונה את סכום מס הערך המוסף הנכלל בתשלום ששילם הקונה ללווה על חשבון מחיר הדירה, במקרה בו תמומש ערבות חוק המכר שיקבל הקונה על פי החוק בקשר לאותו תשלום, בהתאם לתנאיה. בהתאם להנחיות קרן המע"מ הממשלתית תשלום זה יועבר לקונה באמצעות הבנק על פי נהלי קרן המע"מ הממשלתית והקונה מתחייב להמציא לבנק כל מסמך או מידע שיידרש על ידי קרן המע"מ הממשלתית בקשר לכך. מובהר כי הבנק יהיה רשאי לשנות את ההסדר האמור, מעת לעת, בהתאם להנחיות מעודכנות (ככל שיהיו) מטעם קרן המע"מ הממשלתית. הבנק יהיה רשאי למסור מידע לקרן המע"מ הממשלתית אודות הקונה, ההסכם והדירה, בהתאם להנחיותיה.

9. העמלות בגין ערבויות חוק מכר יחולו על הלווה וישולמו על ידה והיא לא תשית את העמלות כאמור על הקונה ולא תפעל בהתאם להוראות סעיף 3א(ב) לחוק המכר דירות.

10. הקונה ישיב לבנק את פנקס השוברים עם דרישת הבנק במקרה של מימוש ערבות חוק מכר כלשהי שקיבל ו/או שיקבל מהבנק בקשר לדירה.

11. אין לבנק כל התחייבות ישירה או עקיפה כלפי הקונה בקשר עם הפרויקט או בקשר עם הדירה, למעט על פי ערבות חוק המכר או על פי ה"הודעה" כהגדרתה בסעיף 2(ג) לחוק המכר דירות שתומצא לקונה, ככל שתומצא.

מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף זה לעיל, אין לבנק כל מחויבות כלפי הלווה או כלפיו מכל מין וסוג שהוא, בקשר לבניית או השלמת הבנייה של הפרויקט או הדירה, לקבלת היתר לבניית הפרויקט, לטיב הבניה או איכותה, לניהול הבניה, לקצב ביצוע הבניה, לעמידת

חתימות בר"ת:

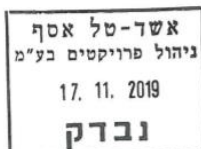


אייל פרץ יזמות ונדלן 2011 בע"מ – עיר היין אשקלון

- הפרויקט בתנאים הקבועים בדין או לקיום התחייבות כלשהי מההתחייבויות הלווה כלפי הקונה על פי ההסכם.
12. אין לבנק כל אחריות או מחויבות כלפיו בקשר עם העמדת מימון ללווה או העמדת מימון לבניית הפרויקט על ידי הלווה וכי כל הסכם שבין הלווה ובין הבנק ו/או הוראותיו אינם מקנים לקונה זכויות כלשהן ואין באמור בהסכם כדי לפגוע או לגרוע מזכויות הבנק על פי המסמכים שנחתמו או יחתמו בין הלווה לבין הבנק בקשר לפרויקט, והקונה יהיה מנוע מלהעלות כל טענה הנוגעת למימון שהעמיד או יעמיד הבנק ללווה. מבלי לגרוע מכלליות האמור, הבנק לא מתחייב כי היקף המימון שאושר או יאושר ללווה (ככל שאושר או יאושר) מספק לצורך בניית והשלמת הפרויקט וכן הבנק לא מתחייב להעמיד מימון נוסף ללווה במקרה שהמימון שאושר או יאושר כאמור לא יספיק להשלמת הפרויקט, או במקרה של סטייה (מכל סיבה שהיא) מהערכת עלויות הפרויקט, אף אם אי העמדת מימון או מימון נוסף כאמור תגרום לכך שהפרויקט לא יושלם או שהקונה לא יקבל את הדירה וכי לקונה בכל מקרה לא תהא כל טענה או דרישה או תביעה כלפי הבנק בקשר לאמור לעיל, למעט בקשר לערבות חוק המכר שהוצאה לטובתו על ידי הבנק, אם הוצאה.
13. הפקוח על הפרויקט או בנייתו נעשה לצורך הבטחת פרעון האשראי של הלווה כלפי הבנק, וכי אין במנגנון הפקוח כדי לחייב את הבנק לוודא שכספי הקונה משולמים לפי קצב התקדמות שלבי הבניה בפרט, או שהם מוקצים לבניית הפרויקט, וכי אין לבנק כל אחריות ו/או מחויבות כלפי הקונה בקשר עם פקוח על הפרויקט, והקונה יהיה מנוע מלהעלות כל טענה הנוגעת לפקוח שבצע או יבצע הבנק בקשר לפרויקט.
- הקונה אינו יכול להסתמך על הפקוח הנעשה עבור הבנק בקשר עם הפרויקט והבנק מסיר מעליו כל אחריות להסתמכות, ככל שיכולה לנבוע אצל הקונה כתוצאה מקיום מנגנון הפקוח.
14. ככל שטרם הונפק היתר לבניית הפרויקט או הדירה, מובהר כי לא חלה או תחול על הבנק כל אחריות להוצאת היתר הבניה כאמור ולא ניתן על ידי הבנק כל מצג בדבר אפשרות הוצאתו של היתר הבניה.
15. הקונה מתחייב שלא להתנגד או להפריע בכל אופן שהוא למימוש זכויות הבנק על פי השעבודים או על פי ההסכמים שבין הבנק ללווה, אם וככל שיוחלט כך על ידי הבנק, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, במקרה בו הבנק יפעל למינוי כונס נכסים/נאמן למקרקעין או פרויקט.
- במקרה של מימוש זכויות הבנק על פי השעבודים או על פי ההסכמים שבין הבנק ללווה אין לבנק כל אחריות ו/או מחויבות כלפי הקונה לפעול להשלמת הפרויקט או למסירת הדירה לקונה, והבנק בכל מקרה יפעל על פי שיקול דעתו.
16. הלווה מצהירה כי קיבלה אישור מרשות המסים לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963 ("חוק מיסוי מקרקעין"), לפיו לא חלה על הקונה חובת תשלום "מקדמה", כהגדרתה בסעיף 15 (ב) לחוק מיסוי מקרקעין בקשר עם רכישת הדירה. לפיכך הקונה מתחייב שלא לנכות "מקדמה" כאמור מאילו מהתשלומים החלים עליו על פי ההסכם בקשר לרכישת הדירה.
17. אם וככל שהלווה תבקש הסכמה מהבנק למשכן לטובת נושה נוסף ("הנושה הנוסף") את המקרקעין או הפרויקט במשכנתה ובשעבודים מדרגה נחותה לשעבודים שלטובת הבנק ("השעבוד הנחות") ואם הבנק יתן את הסכמתו לבקשת הלווה כאמור, והשעבוד הנחות ירשם לטובת הנושה הנוסף, תהיינה לכך משמעויות על פי הדין ביחס לקונה וזכויותיו בדירה. במקרה כזה הלווה תהיה האחראית הבלעדית לכל הנובע מיצירת השעבוד הנחות, ובכלל זה להסדרת התנאים בהם יאשר הנושה הנוסף לקונה כי השעבוד הנחות לא ימומש מתוך הדירה. הקונה מצהיר ומאשר בזאת כי אין לבנק כל אחריות ו/או מחויבות כלפי הקונה בקשר עם כל דבר וענין הנוגע לשעבוד הנחות, והקונה מוותר בזאת מראש ויהיה מנוע מלהעלות כלפי הבנק כל טענה, דרישה או תביעה הנוגעת לאמור לעיל.

חתימות בר"ת:





אייל פרץ יזמות ונדלן 2011 בע"מ – עיר היין אשקלון

18. כל האמור בכתב זה הודע לקונה מראש עוד לפני חתימת ההסכם וניתן לו זמן סביר להימלך בדעתו אם לבצע את רכישת הדירה לאור הנתונים שבו.
19. הלווה והקונה לא עשו או יעשו כל שינוי או תוספת להסכם ו/או לכתב זה ללא קבלת הסכמת הבנק לכך בכתב ומראש. שינויים שיבוצעו בניגוד לאמור לעיל, לא יחייבו את הבנק.
20. חיובי הלווה והקונה כאמור בכתב זה הינם בלתי חוזרים הואיל וזכויות הבנק תלויות בהם.
21. כתובתו של הקונה לצורך משלוח דברי דואר בקשר עם האמור בכתב התחייבות זה היא הכתובת שצוינה בהסכם.

22. אישור מסירת מידע לבנק בעניין הצעה להלוואה לדיור (משכנתה) - המופנה לבנק וללווה:

בכפוף לאישור הקונה, כמפורט להלן, תוכל הלווה למסור את פרטי הקונה לבנק על מנת שהבנק יפנה אל הקונה בהצעה להלוואה לדיור (משכנתה) לרכישת הדירה. הקונה מאשר, כי כל הפרטים הנמסרים על ידו, נמסרים מרצונו החופשי וידוע לו, כי אין לו חובה חוקית או חוזית למסירתם. כמו כן, מאשר הקונה כי הפרטים ישמרו במאגרי המידע של הבנק ויעשה בהם שימוש לצורך פניה אליו בהצעת משכנתה.

אישור הקונה:

- מסכים למסור את הפרטים שמסרתי ללווה לבנק מזרחי טפחות בע"מ על מנת שיפנה אלי לצורך קבלת הצעה למשכנתה לרכישת הדירה.
- בנוסף לפרטים שמסרתי ללווה ניתן לפנות אלי גם בטלפון _____.
- לא מסכים למסור את הפרטים שמסרתי ללווה לבנק מזרחי טפחות בע"מ, על מנת שיפנה אלי לצורך קבלת הצעה למשכנתה לרכישת הדירה.

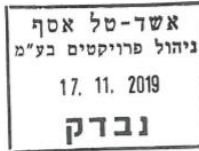
ולראיה באנו על החתום היום _____:

_____ **הקונה**

_____ **הלווה**

חתימות בר"ת:





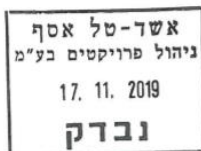
אייל פרץ יזמות ונדלן 2011 בע"מ - עיר היין אשקלון

נספח ד'1 - אישור קבלת פנקס שוברים

1. בעקבות תיקון שבוצע לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 ועל פי הוראת ניהול בנקאי תקין, הוראה מספר 326 שניתנה על ידי בנק ישראל הפיקוח על הבנקים (להלן: "הוראה 326"), בפרויקטים למגורים הממומנים בשיטת ליווי פיננסי סגור הרינו לעדכן את כב' כדלקמן:
2. א. כל התשלומים ע"ח תמורת היחידה יבוצעו אך ורק באמצעות שוברי תשלום לח-ן הפרויקט מס' [redacted] המתנהל בבנק [redacted] סניף מוס' [redacted] (להלן: "חשבון הפרויקט"), לא יתאפשר לכם לשלם את הכספים לחברה ו/או לחשבון הפרויקט באמצעות המחאות או בכל דרך אחרת.
ב. בנק [redacted] בע"מ (להלן: "הבנק") הנפיק פנקס שוברים לתשלום תמורת היחידה (להלן- "פנקס השוברים") שתשלום ישירות לחשבון הפרויקט.
לא נהיה רשאים לשנות פרט כלשהו מהפרטים שיוטבעו על גבי שוברי התשלום, אולם במידה ושוברי התשלום לא יכללו את פרטי הרוכש, פרטי היחידה הנרכשת על ידו וסכום התמורה, יהא על הרוכש להשלים פרטים אלו בעצמו.
ג. את התמורה ניתן יהיה לשלם באמצעות שוברי התשלום בלבד. כל תשלום שיבוצע באופן אחר לא ייחשב כלפי הבנק כתשלום ע"ח הרכישה, ולא תוצא בגינו ערבות חוק מכר.
הודע לנו כי חל איסור על תשלום התמורה בגין מכירת יחידות בפרויקט שלא באמצעות שוברי תשלום והבנק לא ינפיק ערבויות מכר בגין הפקדות שבוצעו לחשבון הפרויקט שלא באמצעות שוברי תשלום. תשלום באמצעות השוברים בלבד יזכה אותנו כרוכש בקבלת ערבות מכר בשל הסכום שישולם על ידינו כרוכש לפי הסדר השוברים למעט רכיב המע"מ הנכלל בכספים אלה. לתשומת לבכם: בשובר התשלום עליכם למלא את פרטיכם. השובר מורכב משני חלקים - "קבלה למשלם" ו- "הודעת זיכוי". לפיכך עליכם לרשום את הפרטים המזהים שם פרטי, שם משפחה ומס' ת.ז. הן ע"ג ה"קבלה למשלם" והן ע"ג "הודעת הזיכוי".

חתימות בר"ת:





אייל פרץ יזמות ונדלן 2011 בע"מ – עיר היין אשקלון

לא יהיה בתשלום על פי השובר כדי להקנות לנו זכות מעבר לזכות לקבל ערבות מכר בסכום ששולם באמצעות השובר בהפחתת מס הערך המוסף הנכלל באותו תשלום בשיעור החל לפי חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 במועד תשלום אותו שובר והכל כאמור בחוק הבטחת השקעות והוראות כתב התנאים על נספחיו, ו/או לא יהיה בהנפקת ערבות מכר בעקבות זאת כדי להקנות לנו כרוכשים זכויות מעבר לזכויותיו על פי ערבות המכר, לרבות זכויות לשחרור היחידה שרכש מתחולת השעבודים שירשמו לטובת הבנק על הפרויקט ומקרקעי הפרויקט.

ד. קונה שייטול משכנתא לצורך מימון רכישת היחידה יצטרך להביא שובר לבנק נותן המשכנתא לצורך העברת הכספים ישירות לחשבון הפרויקט.

ה. הובאו לידיעתנו הוראות תיקון 9 לחוק הבטחת השקעות, ובכלל זאת את ההוראות המתאימות לסכום ערבות המכר שהרוכש זכאי לקבל בהתאם לחוק הבטחת השקעות, והדרך בה מובטח החזר רכיב המע"מ בנסיבות של מימוש ערבות המכר, ככל והרוכש יהיה זכאי לערבות ללא רכיב המע"מ.

3.

א. הוריתי לבנק בהוראה בלתי חוזרת, כי עם ביצועו של כל תשלום על-פי שובר תשלום שהונפק על ידי הבנק, תוצא על ידי הבנק ערבות מכר צמודה למדד כהגדרתו בנספח א' להסכם המכר.

ב. הבנק ימציא לכם ערבות חוק מכר בתוך 14 ימי עסקים ממועד תשלום השוברים.

4.

באפשרותכם לפנות לבנק המלווה בבקשה לקבל אישור בנוגע למספר חשבון הליווי ושם הפרויקט בדרכים המפורטות להלן:

א. פניה לסניף שבו מתנהל חשבון הפרויקט.

ב. פניה למענה טלפוני שמספרו יצוין על גבי שוברי התשלום.

ג. באמצעות אתר האינטרנט הבנק, תוך הקלדת פרטי זיהוי אשר יופיעו ע"ג שובר תשלום. בכבוד רב,

אייל פרץ יזמות ונדלן [2011] בע"מ

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

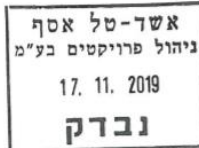
חתימת הקונה

נספח ד'2 - חובת יידוע בדבר הבטוחה

- הובהר לנו כי בהתאם לסעיף 2 חוק המכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 (להלן: "החוק") המוכר אינו רשאי לקבל סכום העולה על שבעה אחוזים ממחיר היחידה, אלא אם הבטיח את כספי הקונה באחת מהדרכים הבאות:
 - מסר לקונה **ערבות בנקאית** להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם על חשבון המחיר;
 - ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, להבטחת החזרתם של כל הכספים ששולמו;
 - שעבד את היחידה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה;
 - רשם לגבי היחידה, או לגבי חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת היחידה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ובלבד שלא נרשמו לגביהם שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה;
 - העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת ביחידה, או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, כשהיחידה או הקרקע נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.

חתימות בר"ת:





אייל פרץ יזמות ונדלן 2011 בע"מ – עיר היין אשקלון

2. ידוע לנו והוסבר לנו במפורש כי בגין כל הכספים שישולמו ע"י הקונה ע"ח היחידה הנרכשת, הבטוחה שתיתן הינה **ערבות בנקאית** או כתב ביטוח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981.

3. לבקשתכם, הננו מאשרים לכם בזאת כדלקמן:
קיבלנו העתק חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (התשל"ה – 1974), בנוסחו במועד מכתבנו זה.

הובא לידיעתנו, כי המצאת העתק נוסח החוק לידינו אינה מהווה ייעוץ משפטי ו/או תחליף לקבלת ייעוץ משפטי בקשר עם פרשנות החוק, יישומו, השפעות ושינויים עתידיים בחוק, כמו גם ביחס לתקנות ולצווים שהוצאו ו/או יוצאו מכוח החוק ו/או לפסיקות משפטיות בעניינו.

הובא לידיעתנו כי יש ליווי פיננסי לפרויקט.

סעיפי החוק כאמור לעיל והחובה בהמצאת בטוחה בגין כספי התמורה הוסברו לקונה:

חתימת הקונה

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

חתימת עורך-הדין

נספח ד' 3 - התחייבות לתשלום מס רכישה

לכבוד

אייל פרץ יזמות ונדלן [2011] בע"מ

א.נ.,

הנדון: התחייבות לשלם מס רכישה

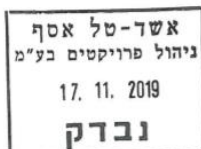
1. הרינו מאשרים שהובא לידיעתנו כי בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח מכירה ורכישה) התשכ"ג – 1963 עלינו לשלם מס רכישה בגין היחידה שרכשתינו מחברתכם. את המס עלינו לשלם ללא כל קשר עם רישום היחידה על שמנו בספרי המקרקעין.

2. לצורך קביעת סכום מס הרכישה אני/נו מצהירים בזאת: - (מחק את המיותר)

חתימות בר"ת:



חתימת הקונה



אייל פרץ יזמות ונדלן 2011 בע"מ – עיר היין אשקלון

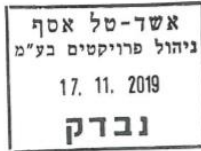
- ___ אין לי/לנו דירת מגורים והדירה הנרכשת היא דירתנו הראשונה.
- ___ אני/נו בעלי/י דירה אשר תימכר תוך 18 חודשים מיום הרכישה של הדירה הנוכחית.
- ___ אני/נו בעלי/י דירה אשר תימכר תוך 12 חודשים מקבלת החזקה של הדירה הנוכחית.

כמו כן, הרינו לאשר כי :

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

חתימות בר"ת :





אייל פרץ יזמות ונדלן 2011 בע"מ – עיר היין אשקלון

6. אני מאשר/ים כי ככל והסתמכתם על המידע שניתן על ידינו והצהרותינו, הרי שלא תהיינה לנו תביעות ו/או טענות ו/או דרישות כלפיכם ו/או כלפי עוה"ד בכל הקשור למס הרכישה, למדרגות המס ואופן חישוב המס.

חתימת הקונה

נספח ה'

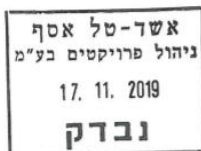
יפוי כח בלתי חוזר

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

חתימות בר"ת:



חתימת הקונה



אייל פרץ יזמות ונדל"ן 2011 בע"מ – עיר היין אשקלון

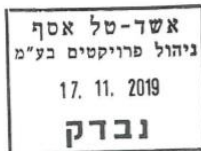
אנו הח"מ,

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

1. לרכוש ו/או למכור ו/או להעביר ולחתום בשמי ו/או במקומי על כל הסכם מכר ו/או הסכם חכירה ו/או כתב התחייבות ו/או שטרות ו/או הצהרות בקשר עם זכויותיי במקרקעין הידועים כגוש 370 חלקות 48 ו- 49 וגוש 371 חלקות 56 ו- 59 וגוש 1199 חלקות 60 ו- 61, מגרש מס' 27 לפי תוכנית תמל/1006 באשקלון בשטח של כ- 9,530 מ"ר, וכן מכח חוזה חכירה בקשר הקרקע הידועה כגוש 1199 חלקות 65, 72 ו- 79 מגרש 37 לפי תוכנית תמל/1006 באשקלון בשטח של כ- 9,290 מ"ר (להלן יכוננו המקרקעין הנ"ל או כל חלק מהם: "המגרש" ו/או "הממכר" ו/או "הרכוש הנ"ל" ו/או "הבניין"), באופן ובתנאים כפי שב"כ הנ"ל ימצא לנכון על פי שיקול דעתם הסביר בבת אחת או מדי פעם בפעם, בחלקים שונים כולל כל חלקת משנה או חלקה אחרת שתיווצר כתוצאה מרישום בית משותף, אחוד חלקות, הפרדה, פרצלציה, קומבינציה, או כל פעולה אחרת במגרש ו/או ברכוש הנ"ל, בשלמות או בכל מיני חלקים, בבת אחת ומדי פעם.
2. להתחייב להצהיר ולחתום בכל עת ובכל מקום ולפעול ככל הנחוץ המועיל והדרוש לביצוע רישום הזכויות ברכוש הנ"ל על שם הקונה, ולרבות לחתום על הסכם מכר, הצהרות למנהל מיסוי מקרקעין, שטרי מכר או על כל מסמך, אישור ו/או הצהרה שתידרשנה ובכלל זה חתימה על מסמך הבנות ו/או הסכם ויתור ו/או יפוי כח תכנוני.
3. לעשות את כל או חלק מן הפעולות אשר הנני מוסמך או חייב לעשותן ביחס לרכוש הנ"ל ו/או לחלקנו במגרש ו/או לבניין, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, לרכוש, למכור, להעביר, לקבל העברה, להשכיר, לשכור, להחכיר, לחכור, לרשום או למחוק כל עסקה או כל פעולה אחרת בלשכת רישום המקרקעין, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, בעלות, חכירה, שכירות, זיקות הנאה, הערות אזהרה או כל זכות אחרת - בכל הנוגע לממכר ו/או למגרש ו/או לבניין, באופן ובתנאים כפי שב"כ הנ"ל ימצאו לנכון, בבת אחת או מדי פעם בפעם בחלקים שונים.
4. למען הסר ספק, המגרש יכלול כל חלקת משנה או חלקה אחרת הנובעת מרישום בית משותף, אחוד וחלוקה, הפרדה, פרצלציה, קומבינציה, או כל פעולה אחרת ברכוש הנ"ל בשלמות או בכל מיני חלקים, בבת אחת או מדי פעם בפעם.
5. לתת כל הסכמה שתידרש לביצוע כל פעולה בקשר לבניין ו/או למגרש ו/או לממכר לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, לרבות פעולות של פרצלציה, איחוד, פיצול, חלוקה והפרשת שטחים לצרכי ציבור, וכן כל פעולות תכנון ו/או בניה אחרת, בתמורה ו/או בלי תמורה.

חתימות בר"ת:



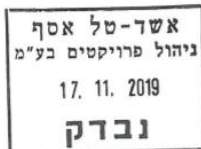


אייל פרץ יזמות ונדלן 2011 בע"מ - עיר היין אשקלון

6. לעשות את כל הפעולות בקשר עם משכנתאות, לרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 ו/או לפי סעיפים 38 ו-39 לחוק הוצאה לפועל תשכ"ז-1967, כפי שיתוקנו מפעם לפעם, ו/או לפי כל דין אחר שישינו היום ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל (ככל והוראות אותו חוק יחולו רטרואקטיבית), ו/או בקשר עם שכירות, חכירה, חכירת ו/או שכירות משנה במגרש או בחלק ממנו, בשלמותו או באופן חלקי ולרבות, מבלי לגרוע מכלליות האמור - לפדות, לתקן, לבטל, להעביר, להתחייב, להסיר, לחתום על מסמכי משכנתא, למחוק, להוסיף, לרשום, להעביר, להסכים להעברה וכן לרשום הערת אזהרה אף מכוח ייפוי כוח זה.
7. לבצע או להסכים להטלת, הסרת, העברת, ייחוד ו/או מחיקת הערת אזהרה, משכנתא, משכון, שעבוד, עיקול, עיכוב פעולות, בין זמניים ובין קבועים, על הממכר ו/או על המגרש ו/או על הבניין ו/או על כל חלק מהם לטובת בנק ו/או מוסד כספי ו/או הקונה ו/או צד ג' כלשהו ו/או למי שמי מאלה יורו - אצל רשם המקרקעין, רשם החברות, רשם המשכונות ו/או אצל כל גוף, בין יחיד ובין תאגיד, בין ממשלתי ובין אחר.
8. להסכים לרישום הבניין בפנקס הבתים המשותפים ולהעביר את הבעלות בכל אחת מהדירות בבניין לבעלי הזכויות בהן. לרשום, לאמץ, לשנות, להוסיף ולבטל תקנון לבית המשותף ו/או הוראה מהוראותיו, לחתום ו/או להימנע מלחתום, לשנות ולתקן את צו הבית המשותף ו/או התיקונים לו, להסכים לחלוקת החלקה, איחודה ו/או לשינוי חלוקה זו, וכן להוציא חלקים מהרכוש המשותף ולהצמידם בהצמדות מיוחדות ליחידות או לשטחים שבבניין המשותף ולהעבירן מדירה אחת לאחרת. לרשום הסכם שיתוף או לעגן את זכויותינו ו/או את זכויות הקונה ו/או את זכויותיהם של אחרים במגרש בכל דרך שתיראה להם לנכון.
9. בנוגע לממכר ו/או לבניין ו/או למגרש ו/או לכל חלק מהם - לחדש את הרישום בפנקסי הקרקעות לגביהם, לרשום ירושה לגביהם, לרשום אותם בתור בית משותף ולעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969, ובכלל זה, לקבל ו/או למכור ללא תמורה, לתקן כל מיני רישומים בנוגע אליהם, לבקש ולבצע חלוקה, פרצלציה, הפרדה, קומבינציה, איחוד, הקצאת חלקים לצורכי ציבור וכל העברה ורישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לממכר ו/או לבניין ו/או למגרש ו/או לכל חלק מהם, והכל - בין בתמורה ובין ללא תמורה.
10. להגיש בקשות להיתר בניה או להסכים להגשת בקשה כאמור במגרש או בחלק ממנו. לבצע חליפין עם מי שייראה לבי"כ הנ"ל ביחס למגרש או לכל חלק הימנו. לבצע כל פעולה, לתת או לחתום על כל מסמך לרבות, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, אישור, התחייבות, הסכמה, הסכם, אגרת חוב, משכון, או כל מסמך אחר שיידרש בנוגע לממכר ו/או לבניין ו/או למגרש ו/או לכל חלק מהם.
11. לתבוע חלוקה, פינוי, חזקה, החזרת חזקה, הסרת עיקול, תשלום שכר דירה, דמי חכירה וכל מיני זכויות ושנויים, להתנגד לחלוקה, לפרצלציה, הפרדה, שומת מסים וכל מיני תביעות או דרישות, לוותר על שעבודים וכל מיני זכויות, להתפשר, להתקשר בהסכמים, ולבצע כל פעולה שייראה לנכון לבי"כ הנ"ל אף אם לא נזכרה בייפוי כוח זה - בכל בעניינים הנוגעים לבניין ו/או למגרש ו/או לממכר.
12. לרשום הערת אזהרה או למחוק הערת אזהרה. לקבל בשמנו כספים ו/או לשלם בשמנו כספים וכן לפתוח ו/או לנהל כל חשבון נאמנות.
13. לשם בצוע כל האמור לעיל ולהלן בייפוי כוח זה (אף אם לא נזכר במפורש בייפוי כוח זה) - להופיע בפני ועדות התכנון ובניה, במנהל מקרקעי ישראל, לשכת רישום המקרקעין, המפקח על הבתים המשותפים, מחלקת אגף מרשם והסדר מקרקעין, משרדי מיסוי מקרקעין, בתי משפט ו/או בתי דין ו/או בורר(ים), ו/או מגשר(ים) ו/או מפשר (ים) - מכל הדרגות, כל מוסד לרבות מוסד ממשלתי, עירוני ו/או מוניציפלי וכן בכל מקום אחר או אצל איזה גוף, תאגיד, יחיד, או צד ג' כלשהו - בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער,

חתימות בר"ת:





אייל פרץ יזמות ונדלן 2011 בע"מ – עיר היין אשקלון

משיב, צד שלישי, מתלונן, מתנגד, פוסק, בורר, מגשר, ובכל אופן וצורה אחרת, לחתום על כל מסמך נדרש לרבות, בקשות, שטרות, שטרי טאבו, הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות, חשבונות, קבלות, מאזנים, תביעות חוב וכל מסמך ונייר אחר שייראה לנכון לבי"כ הנ"ל, לעשות כל דבר הקשור באיזו שהיא טרנזקציה, דיספוזיציה או כל פעולה אחרת, הכל בקשר עם הממכר ו/או המגרש ו/או הבניין או בכל חלק מהם, וכל דבר ופעולה בשמי הן בכל אופן וצורה.

14. לייצג אותי בכל הליך משפטי בנוגע לבניין ו/או למגרש ו/או לממכר ו/או לחלקי במגרש ו/או לזכויותיי בקשר למגרש, ומבלי לפגוע בכלליות האמור בהליכים המפורטים לעיל, לייצגנו מול עיריית ראשלי"צ, חברת חשמל, תאגיד המים, חברת הגז ו/או רשויות המדינה ורשויות המס וצדדים שלישיים כלשהם, לרבות הליכים משפטיים לאכיפת מכירת הממכר ו/או לקבלת היתר בנייה לבניין ו/או לסעדים אחרים בהקשר זה.

15. לשלם בשמי ועבורי את כל התשלומים, המסים, האגרות, הארנונות וההיטלים למיניהם החלים עלי ו/או על הממכר ו/או על חלקי במגרש ו/או על הבניין ושידרשו לצורך השגת כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרש כדין, לצורך ביצוע ו/או רישום כל פעולה מהפעולות הנזכרות בייפוי כוח זה ו/או שיידרשו אם במישרין לשם העברת ורישום הזכויות משמי לקונה.

16. להעביר ייפוי כוח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים ולבטל כל העברה כני"ל.

17. היות וייפוי כוח זה ניתן לטובת הקונה שזכויותיו עומדות ותלויות בייפוי כוח זה, הוא יהיה בלתי חוזר, לא תהיה לנו רשות לבטלו או לשנותו, וכוחו יהיה יפה גם אחרי מותנו ו/או נקיטה נגדו בהליכי פשיטת רגל ו/או בהליכי פירוק ו/או בהתרחש כל מאורע מסכל והוא יחייב גם את הבאים מכוחנו לרבות מנהל מיוחד, נאמן, כונס נכסים זמני או קבוע ו/או כל גורם שהוא שיבוא בשמנו או במקומנו.

18. ייפוי כוח בלתי חוזר זה, יתפרש באופן המרחיב ביותר על מנת להקנות את מירב הסמכויות לשולחני.

19. המלים הבאות בלשון יחיד בייפוי כוח זה תכלולנה את הרבים ולהיפך, והמילים הבאות בלשון זכר בייפוי כוח זה תכלולנה לשון נקבה.

ולראיה באנו על החתום:

חתימה:

חתימה:

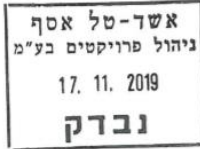
אישור עורך דין

הנני מאשר חתימת הנ"ל בפניי היום _____.

עו"ד

חתימות בר"ת:





אייל פרץ יזמות ונדל"ן 2011 בע"מ – עיר היין אשקלון

נספח ז' – הודעה על ויתור התקנת ציוד ביחידה

להסכם שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

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

מרח' מנחם בגין 7, רמת גן

טל: *5377 פקס: 153-777-083084

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

מצד אחד

לבין: הקונה:



מצד שני

מוסכם ומותנה בין הצדדים כדלקמן:

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

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

ולראיה באנו על החתום:

חתימות בר"ת:





אייל פרץ יזמות ונדל"ן 2011 בע"מ – עיר היין אשקלון

חתימת הקונה

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

(חתימה + חותמת החברה)

נספח ח' - ידיעת הקונה כי טרם ניתן היתר בניה וליווי לפרויקט

להסכם שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

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

מרח' מנחם בגין 7, רמת גן

טל: 5377 *פקס: 153-777-083084

מצד אחד

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

הקונה:

לבין:



מצד שני

מוסכם ומותנה בין הצדדים כדלקמן:

א. נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מההסכם שנחתם בין הצדדים (להלן: "ההסכם") לפיו רכש הקונה מהמוכר את הזכויות ביחידה כמשמעה בהסכם המכר ונספח א' לעיל, בפרויקט שמקימה החברה באשקלון (להלן: "הפרויקט").

ב. מובהר בזאת, כי הואיל והמוכר טרם חתם עם תאגיד בנקאי ו/או מבטח כהגדרתו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, על הסכם ליווי בנקאי בקשר לליווי הפרויקט (להלן: "הסכם הליווי"), הובהר לרוכש ובחתימתו על נספח זה הרוכש מאשר כן כי סך של _____ ₪ המהווים 7% מהתמורה (להלן: "סכום הנאמנות"), כהגדרתה בהסכם, יופקדו בנאמנות אצל עוה"ד כהגדרתו בהסכם (להלן: "הנאמן") המשמש כעוה"ד של המוכר. הצדדים נותנים בזאת לנאמן הוראות בלתי חוזרות לפעול להעברת כל סכום הנאמנות מחשבון הנאמנות שנפתח על ידי הנאמן ישירות לחשבון הליווי

חתימות בר"ת:



חתימת הקונה

אייל פרץ יזמות ונדלן 2011 בע"מ – עיר היין אשקלון

- של הפרויקט, כהגדרתו בהסכם, באמצעות שוברי תשלום וזאת מיד לאחר חתימתו של הסכם הליווי וכנגד קבלת שוברי התשלום והכל כמפורט בהסכם.
- ג. מובא בזאת לידיעת הקונה, כי טרם ניתן היתר בנייה לדירה. מובהר, כי במידה ולא יתקבל היתר בניה תוך 6 חודשים מיום חתימת החוזה שמורה לרוכש הזכות לבטל את החוזה. הודיע הקונה על ביטול החוזה בנסיבות הנ"ל יהיה זכאי הקונה להשבת כל הכספים ששילם בפועל למוכר על חשבון התמורה, כשהם צמודים למדד כמצוין בהסכם, ממועד תשלומם בפועל למוכר ועד יום השבתם לקונה. מעבר להשבת הכספים כאמור לעיל, לא יהא הקונה זכאי לכל פיצוי ולא תהיה לו כל דרישה ו/או תביעה כלשהי כלפי המוכר. יובהר כי זכות הביטול אינה נתונה למוכר.
- ד. כן מובא לידיעת הקונה, כי הואיל וטרם ניתן היתר בניה כאמור, יתכנו שינויים בתכנון הסופי המאושר של הפרויקט ו/או הדירה ו/או צמודותיה ו/או במפרט.
- ה. במידה ובהיתר הבניה שיינתן ישתנה שטח הדירה בשיעור העולה על הסטיות המותרות בהתאם לחוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973, או יחול שינוי מהותי בצורת הדירה (לרבות חלוקה פנימית) ו/או במיקומה (להלן יחד או לחוד - "שינויים ביחידה") יזמין המוכר את הקונה לראות את התוכניות המתוקנות של הפרויקט והיחידה ולחתום על תוכניות ו/או מפרטים חדשים ביחס ליחידה (להלן - "התוכניות המתוקנות"). התוכניות המתוקנות יצורפו להסכם במקום התוכניות ו/או המפרטים הקיימים.
- ו. נדרש הקונה ע"י המוכר לחתום על התוכניות המתוקנות כאמור לעיל, מתחייב הקונה להגיע ולחתום על התוכניות המתוקנות בתוך 21 ימים ממועד הודעת המוכר.
- ז. על אף האמור, במקרה של שינויים ביחידה, יהיה זכאי הקונה לבטל את ההסכם וזאת בהודעה בכתב שייתן הקונה למוכר בתוך 21 ימים ממועד דרישת המוכר לחתום על התוכניות המתוקנות, ויחול כל האמור בסעיף ג' לעיל ובהסכם המכר.
- ח. השבת כל סכום ששולם ישירות על ידי הקונה לידי תבצע בהתאם לאמור בהסכם המכר ובנספח א' והקונה ידרש להשיב למוכר את הערבויות שנמסרו לו וכן את ההתחייבויות שמסר המוכר למוסד פיננסי שנתן לקונה הלוואה לצורך רכישת הזכויות על פי הסכם זה וכן לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך הדיווח על הביטול לרשויות. מובהר, כי מעבר להשבת כספים כקבוע בהסכם ובנספח א' הקונה לא יהא זכאי כלפי המוכר לכל סעד נוסף או שונה.
- ט. באם ההסכם לא בוטל ע"י הקונה, והקונה בחר על אף הודעת המוכר, שלא לחתום על התוכניות המתוקנות, ייחשב הקונה כמי שמסכים באופן בלתי חוזר למסמכי התוכניות המתוקנות ואלה יחייבו את הצדדים לכל דבר ועניין כאילו צורפו מלכתחילה כנספח להסכם זה, ולא תישמע מצד הקונה כל טענה ו/או דרישה כלפי המוכר בקשר לשינויים כאמור.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

המוכר

חתימות בר"ת:



אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
17. 11. 2019
נברק

אייל פרץ יזמות ונדלן 2011 בע"מ - עיר היין אשקלון

נספח ט'

כתב התחייבות ותצהיר של רוכש דירת מחיר למשתכן

חתימות בר"ת:



אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
17. 11. 2019
נברק

אייל פרץ יזמות ונדלן 2011 בע"מ - עיר היין אשקלון

נספח י'

טופס נכונות פרטים לצורך דיווח מקוון למיסוי מקרקעין

חתימות בר"ת:



אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
17. 11. 2019
נברק

אייל פרץ יזמות ונדל"ן 2011 בע"מ – עיר היין אשקלון

נספח יא' **הצמדת חנית נכה**

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

הנדון: פרויקט "מחיר למשתכן" – עיר היין אשקלון

אנו הח"מ,

_____ ת.ז. _____
_____ ת.ז. _____

חתימות בר"ת :





אייל פרץ יזמות ונדלן 2011 בע"מ – עיר היין אשקלון

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

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

2. אנו מתחייבים כי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה בכל הנוגע להחלפת החניה כאמור, לרבות אך לא רק בגין שינוי מיקום החניה ו/או גודל החניה ובלבד שלא תיגרע או תישלל קבלת ותוצמד לדירתנו חניה חליפית.

בברכה,

חתימות בר"ת:

