

נספח א'

מבוא להסכם מספר _____

חכירה - מחיר למשתכן

שנערך ונחתם ביום _____ בחודש _____ שנת 2022

בין : מעלה אפרים בנייה בע"מ ח.פ. 516212909

מצד אחד ;

לבין : 1. _____ ת.ז. _____ % בעלות _____

2. _____ ת.ז. _____ % בעלות _____

כולם ביחד ולחוד (להלן : "הרוכש")

מצד שני ;

א. פרטי הנכס :

הקרקע :

מגרש מס' 154-155-156 - המצוי במעלה אפרים ואשר עליו חלה תכנית מפורטת מס' תוכנית 310/13 המאפשרת הקמת בנין בן 4 קומות.

הבית :

הבית הידוע כמס' _____ בן 3 קומות.

הנכס :

דירה _____, חדרים במידות ומרכיבים (לפי נספח ג' המצורף) ,
בשטח _____ מ"ר המסומנת במס' זמני _____ ואשר תמצא בקומה _____ של
הבית.

שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי :

מרפסת בשטח _____ מ"ר, ומתוכה _____ מ"ר מקורה.

מחסן מס' _____ בשטח של _____ מ"ר.

(השטחים מחושבים על פי צו מכר דירות (טופס של מפרט)

הזכות בנכס : חכירה

ב. המחיר הכולל של הנכס: _____ ש"ח (המחיר הכולל מורכב מהמחיר הבסיסי של הנכס בתוספת מע"מ כשיעורו במועד חתימת ההסכם).

בנוסף למחיר הכולל של הנכס על הרוכש לשלם מס רכישה, להסכם וכן סך עלות שכ"ט לפי התקנות בחוק בתוספת מע"מ כהשתתפות בהוצאות המשפטיות של החברה (לפי תקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות) תשע"ח-2014).

ג. מועד השלמת תקופת הבניה לפי סעיף 1 (א) להסכם ומועד מסירת הנכס לרוכש הינו 14/12/2024.

ד. המחיר הבסיסי של הנכס לפי סעיף 3 להסכם _____ ש"ח לא כולל מע"מ וצמוד למדד באופן המפורט בנספח ב'.

ה. תשלום ריבית פיגורים לפי הקבוע בהסכם זה: ריבית הפיגורים בשיעור המקסימלי לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה.

ו. כתובת הרוכש (סעיף 16 להסכם): _____

_____ טל' בית: _____

_____ טל' סלולר: _____

_____ כתובת דואר אלקטרוני: _____

ולראייה באנו על החתום ביום _____

_____ הרוכש

_____ החברה

נספח ב'

נספח תשלומים להסכם מספר _____ מיום _____

תשלומים צמודים למדד תשומות בניה

(בהתאם לסעיף 3 להסכם)

א. פרטי הרוכש : 1. _____ ת"ז _____

2. _____ ת"ז _____

מקום הבנייה : _____, בית _____, דירה מס' _____

המחיר הבסיסי של הדירה בתנאי הסכם זה הוא בסך _____ ₪
(_____ ₪)

מחיר הדירה כולל : מחסן מספר _____

חניה - לא מקורה מספר _____

המחיר הכולל של הנכס - _____ ₪ (המחיר הכולל מורכב מהמחיר הבסיסי של הנכס בתוספת מע"מ כשיעורו במועד חתימת ההסכם).

לרוכש ידוע כי לפרויקט ליווי פיננסי באמצעות בנק _____ ולפיכך, התשלומים יופקדו אך ורק לחשבון הפרויקט שמספרו _____ בסניף _____ בבנק _____, באמצעות פנקס שוברים שיופק ע"י הבנק ויימסר לרוכש ע"י החברה.

מובהר לרוכש כי התשלומים יבוצעו אך ורק באמצעות שוברים ולא יתקבל תשלום בכל דרך אחרת, תשלום באמצעות שובר מהווה התחייבות לקבלת ערבות על פי חוק מכר מהבנק המלווה.

הובא לידיעת הקונה כי " מדד הבסיס " הינו המדד הידוע ביום חתימת ההסכם העומד על _____ נקודות.

ב. כל תשלום מן התשלומים המגיעים לחברה מאת הרוכש הנקובים בסעיף ד' יהיו צמודים, כאמור לפי תנאי ההצמדה להלן :

1. " המדד החדש" משמעו המדד ביום ביצוע התשלום בפועל. אם בזמן פירעונו של תשלום כלשהו מן התשלומים הנ"ל יהיה המדד החדש גבוה מן המדד הבסיסי, ישלם הרוכש תוספת בהתאם על הסכום המשולם.

התוספת תהיה בשיעור של הפרש האחוזים שבין המדד החדש לבין המדד הבסיסי.

מוסכם כי התשלומים יבוצעו אך ורק בימים שבין ה-16 לחודש ליום האחרון בחודש (כולל). אם למרות האמור יבוצע תשלום ל בין ה-1 ל-15 לחודש, דהיינו לפני מועד פרסום המדד, ישולמו עד לסוף אותו חודש הפרשי הצמדה למדד " מדד תשומות הבניה (בסיס 2011) למדד שיפורסם ב-15 לחודש.

2. כאמור, הרוכש מתחייב לשלם לחברה מס ערך מוסף לפי השיעור החוקי בעת ביצוע התשלום, ביחד עם כל תשלום על חשבון מחיר הדירה או כל תשלום אחר שהוא חב בו ע"פ הסכם זה;
3. להסרת ספק: הפרשי הצמדה והריבית (ככל שתחול) הינם חלק בלתי נפרד ממחיר הדירה והחברה תזקוף את התשלום תחילה עבור הפרשי הצמדה וריבית (ככל שתחול) שנוצרו עד למועד כל תשלום ואת יתרת התשלום ע"ח המחיר הבסיסי.
- ג. הרוכש מתחייב לשלם לחברה את מחיר הדירה כדלקמן:

המחיר הבסיסי בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה למדד כאמור לעיל ישולם בתשלומים כדלקמן:

1. סך של _____ ₪ (_____ ₪)
- שהוא שיעור של 7% ממחיר הדירה בתוספת מע"מ לתשלום ביום חתימת ההסכם וזאת באמצעות פנקס השוברים שיימסר לידי לטובת תשלום זה ו/או לחשבון נאמנות ככל וטרם התקבל פנקס שוברים. יובהר כי על תשלום זה לא תחול הצמדה למדד תשומות הבניה.
2. סך של _____ ₪ (_____ ₪)
- שהוא שיעור של 13% ממחיר הדירה ישולם, בתוספת מע"מ, בתוך 45 ימים מיום חתימת ההסכם ישירות לחשבון הפרוייקט באמצעות פנקס שוברים. יובהר כי על תשלום זה לא תחול הצמדה למדד תשומות הבניה.
3. סך של _____ ₪ (_____ ₪)
- שהוא שיעור של 14% ממחיר הדירה ישולם, בתוספת מע"מ ישולם (כ-5 חודשים ממועד חתימת ההסכם).
4. סך של _____ ₪ (_____ ₪)
- שהוא שיעור של 14% ממחיר הדירה ישולם, בתוספת מע"מ ישולם (כ-9 חודשים ממועד חתימת ההסכם).
5. סך של _____ ₪ (_____ ₪)
- שהוא שיעור של 14% ממחיר הדירה ישולם, בתוספת מע"מ ישולם (כ-13 חודשים ממועד חתימת ההסכם).
6. סך של _____ ₪ (_____ ₪)
- שהוא שיעור של 14% ממחיר הדירה ישולם, בתוספת מע"מ ישולם (כ-17 חודשים ממועד חתימת ההסכם).
7. סך של _____ ₪ (_____ ₪)
- שהוא שיעור של 14% ממחיר הדירה ישולם, בתוספת מע"מ ישולם (כ-20 חודשים ממועד חתימת ההסכם).
8. סך של _____ ₪ (_____ ₪)
- שהוא שיעור של 10% ממחיר הדירה בתוספת מע"מ ישולם לא יאוחר מ-7 ימים לפני מועד המסירה (מועד עריכת החשבון הסופי).

יובהר כי מחצית מכל תשלום שישלם הקונה למוכר בעד רכישת הדירה תוצמד למדד תשומות הבנייה. זאת, למעט 20% הראשונים ממחיר הדירה, המשולמים לפני כל תשלום אחר, שלא יוצמדו למדד כלשהו. פרט לאמור בסעיף זה, על מחיר הדירה הנקוב בחוזה לא תחול כל הצמדה או ריבית, למעט ריבית פיגורים. ההצמדה למדד תיעשה בהתאם לשיעור העלייה ממדד הבסיס הידוע ביום חתימת החוזה ועד למדד הידוע ביום ביצוע התשלום. ההצמדה כאמור לעיל, תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה החוזי, ואולם הוראות סעיף קטן זה לא יחולו במקרה שבו חל עיכוב במסירה כאמור בסעיף 13 בהסכם המכר.

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

הרוכש

החברה

נספח ד'

ייפוי - כוח בלתי חוזר

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

אני /אנו החתום/ים מטה -ביחד וכל אחד מאיתנו לחוד -ממנה/ים ומיפה/ים בזה את כוחו של כל אחד מה"ה : חברת מעלה אפריים בנייה בע"מ ח.פ. 516212909 ומשרד עורכי דין, עוה"ד אייל סבג, עוה"ד גליה סבג, עוה"ד מירב שרגא וכל אחד מטעמם.

להופיע ולפעול בשמי/נו ובמקומי/נו, לפי שיקול דעתם הסביר ובהתאם למיטב הבנתם, בעניינים ובעסקות דלהלן ובכל אחד מהם :

1. לחתום על חוזה ו/או שטרי חכירה לדורות במובן חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 (להלן – **"חוק המקרקעין"**) -לרבות על שטרי חכירה משנה או של שטרות בדרגה אחרת או על שטרי העברת חכירה בתור חוכר, או חוכר משנה לדרגותיו (להלן: **"החכירה"**) וכן על כתב התחייבות בדבר הגבלת העברת זכויות בדירה לזרים על פי ס' 4 (יט) לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960 וכן על שטרות לרישום הכוללים התחייבות זו או של שטר /י מכר בתור קונה לפי העניין, בתמורה או ללא תמורה של הדירה שתימצא בבניין בין שהוקם ובן שיוקם בעתיד על הקרקע הידועה כגוש _____ חלקה _____ (להלן: **"הקרקע"**) בין שהוא רשום כבית משותף לפי חוק המקרקעין ובין שירשם לפי חוק המקרקעין כבית משותף, ובין שהדירה הינה בית בודד בנוי או שיבנה על הקרקע, ובין שהדירה הינה יחידת דיור בבית דו משפחתי בנוי או שיבנה על הקרקע, , וזאת כשבדירה חופשית ממשכנתאות או כפופה לשעבודים -לרבות זיקות הנאה לענין חוק המקרקעין -הכל בתנאים שכל אחד מבאי/י כוחי/נו ימצאו/ו לנכון.

2. למשכן את החכירה או את הבעלות לפי העניין לגבי הדירה במשכנתאות בדרגה ראשונה או בדרגה ראשונה פרי-פסו, או בכל דרגה אחרת ו/או במשכון ולחתום בשמי/נו על שטרי משכנתאות ו/או משכון בתנאים כפי שיקבעו על ידי המלווים, ו כפי שימצא לנכון כל אחד מבאי-כוחי/נו וכן לפדותם או לתקנם, למשכן את זכויות החכירה או הבעלות או כל זכות אחרת שתהיה לי/לנו ו/או שיש לי/לנו לפי העניין לגבי הדירה המשכנתא ו/או המשכון ולחתום בשמי/נו או במקומי/נו על שטרי משכנתאות או על הודעת משכון, לרבות על ויתור על כל הגנה לפי ס' 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) התשל"ב 1972 ו/או לפי ס' 38 ו-39 לחוק ההוצאה לפועל התשכ"ז-1967 ו/או לפי ס' 86א' לפקודת פשיטת הרגל (נוסח חדש) תש"מ-1980 כפי שיותקנו מפעם לפעם ו/או שיהיה בעתיד בנוסף או במקום החוקים הנ"ל.

3. להסכים ולחתום בשמי/נו ובמקומי/נו על כל בקשה, הצהרה, תכנית, מפה או מסמך אחר לביצוע איחוד חלקות אדמה ו/או לבצע כל פעולה אחרת לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 (להלן: **"חוק התכנון והבניה"**) בקשר לקרקעות שהן כלולות בקרקע שעלייה יימצא הבית ובו הדירה -הכול כפי שימצא לנכון כל אחד מבאי-כוחי/נו.

4. **(א)** לבקש או להסכים (כשאחרים בקשו) בשמי/נו ובמקומי/נו לרישום הבית שבו הדירה, כבית משותף לפי חוק המקרקעין, כשהבית שבו הדירה לבדו יהיה בית משותף או כשהבית ביחד עם בית/ים ו/או בנין/ים אחר/ים יהיו ביחד בית משותף אחד, לפי חוק המקרקעין, להוציא חלק/ים מן הרכוש המשותף של הבית המשותף ולהצמיד/ם לכל דירה או יחידה אחרת שבבית המשותף, לבקש או להסכים כשהאחרים בקשו-להצמידות של חלק או חלקים מהרכוש המשותף שבבית המשותף לכל דירה או יחידה אחרת בבית המשותף ולרישומן בפנקס בתים משותפים, לבטלן או להעבירן מדירה אחת לאחרת, לרשום שעבודים (זיקות הנאה) על הקרקע לרבות על חלק/ים ממנה לזכות ו/או לחובה ובין אלה, זיקת הנאה לשמוש להולכי רגל ו/או לכלי רכב אל וממקומות החניה או לגישות לבתים ולרחובות, לרשום תקנון מוסכם במובן חוק המקרקעין או להסכים לרישום התקנון כנ"ל, בין בעלי הדירות שבבית המשותף, לשנותו, לתקנו או להחליפו מידי פעם בפעם, לבקש (או

להסכים כשאחר מבקש) לתיקון הצו לרישום הבית כבית משותף ו/או תיקון תיקון רישום הבעלות או החכירה סדירה לפי העניין, בא/י-כוחינו יהיה/יהיו זכאי/ים להשתמש בסמכות שבסעיף זה, בכל עת ומידי פעם בפעם -הכול בתנאים שימצאו/ו לנכון.

(ב) לבקש -או להסכים- כשאחר/ים בקש/ו -רישום הערת אזהרה בפנקסי המקרקעין ו/או פנקסי הממונה לפי חוק המקרקעין בגין הסכם או חוזה בדבר בניית דירה שלגביה ארכוש/נרכוש הבעלות או החכירה או בגין כחוכר דירה או כבעלי דירה לפי העניין לרבות לבקש-או להסכים כשאחר/ים בקש/ו -לצמצום או לביטול או לשינוי ברישום של הערת אזהרה ולרבות לבקש או להסכים כשאחר/ים בקש/ו -רישום בפנקסי מקרקעין של עסקה במקרקעין או של פעולה אחרת כל שהיא אשר תתבצע לפי חוק התכנון והבניה ו/או לפי חוק המקרקעין או לפי דין אחר כל שהוא -בכפוף להעברת אזהרה הרשומה או למרות הערת האזהרה הרשומה-וכל זה כפי שכל אחד מבאי-כוחינו ימצאו/ו לנכון.

(ג) לייחד הערת אזהרה על חלקת משנה המתאימה, לפי הצורך, בעת רישום הבית בפנקס בתים משותפים ו/או במרשם הממונה ולחתום ולהגיש בשמי/נו כל בקשה, שטר, הצהרה או מסמך הדרוש לכך.

(ד) למחוק ולבטל את הערת האזהרה ו/או משכון ו/או שעבוד ו/או כל הערה אחרת שיהיו רשומים לזכותינו ולטובתינו על זכויות המוכר במקרקעי הפרויקט או כל חלקה אחרת שתיווצר מהן כתוצאה מהליכי איחוד וחלוקה.

(ה) לבקש או למסור ולחתום בשמי/נו ובמקומינו כל בקשה, הצהרה או מסמך אחר כנדרש לפי חוק המיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), על תיקונינו או לפי חוק או דין אחר, ולחתום בשמי/נו ובמקומינו על כל מסמך בהקשר זה.

(ו) לחתום על כל מסמך אשר בא/י - כוחנו ימצאו/ו לנכון באשר לצמצום, ביטול, שינוי, החזר של כתב ערבות בנק או פוליסת ביטוח או של כל ביטחון אחר שנתן לפי חוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974, כפי שישנו או כפי שיתוקן או ישונה מידי פעם בפעם.

(ז) לחתום בשמנו על כתב/י הסכמה, מופנה/ים לרשם המקרקעין, לפיו הננו נותנים הסכמתנו לביצוע עסקאות ו/או דיספוזיציות מכל מין וסוג שהוא ביחס למקרקעין (לרבות מכירת חלקים מהמקרקעין ו/או רישום הערות אזהרה לזכות צדדים שלישיים/בנקים שיעמידו משכנתאות לרכישת חלקים מהמקרקעין ו/או רישום חכירות ו/או חכירות משנה ו/או זכויות בעלות לזכות צדדים שלישיים).

5. לביצוע כל מעשה, פעולה או עסקה לפי הסעיפים הקודמים יהיה/ו זכאי/ם בא/י -כוחינו להופיע בשמי/נו במקומינו בפני רשם המקרקעין, המפקח על רישום המקרקעין, הממונה על המרשם, המנהל הכללי (הכול- במובן חוק המקרקעין), רשות מקרקעי ישראל, ובפני כל מוסד או גוף או פקיד ממשלתי או עירוני מוניציפלי, ובכל מקום אחר בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד שלישי, מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת, ולחתום בשמי/נו על כל הצהרה, בקשה, הסכמים, מסמכים, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות וכל מסמך נייר אחר (לרבות בקשות והצהרות לעניין קבלת היתרי בנייה להקמת בנינים ו/או בתים נוספים על הקרקע -ולרבות הוספת קומות או מבנים), בקשות לפטור מתשלום מס שבח ומקרקעין וכל מס אחר, אגרה, היטל תשלום חובה, או כל תשלום אחר, שטרי ויתור, תוכניות, מפות הסכם בין בעלי דירות בבית משותף, תקנון לפי חוק המקרקעין או על כל מסמך אחר שיהיה צורך בו אשר ידרש למען תת תוקף ולהוציא לפועל את הסמכויות, המעשים והעסקאות הניתנות ביפוי כוח -זה, וזאת הן לפי חוק המקרקעין, חוק התכנון והבניה, חוק השליחות תשכ"ה-1962 (ללא הגבלה) והן לפי דין אחר הנוגע לעניין.

6. לשלם את כל המיסים, האגרות, ההיטלים, הארנונות, ההוצאות והתשלומים לכל רשות, גוף ואדם שיהיו דרושים לשם ביצוע הפעולות בייפוי כוח זה או חלק מהם.

7. באי-כוחנו/רשאי/ם להעביר הסמכויות הניתנות בייפוי כוח זה - כולן או מקצתן לאחר ו/או לפטר כל אדם שימונה כנ"ל על ידו/ם ולמנות אחר/ים תחתיו/ם ואני ו/הח"מ מסכים/ים למעשים של כל אחד מבאי/י כוחינו/נו לפי ייפוי-כוח זה או כל מי שיתמנה על ידו/ם ושנעשו בתקוף ייפוי-כוח זה ומשחרר/ים אותנו/ם מכל אחריות אישית כלפינו/נו בקשר למעשים כנ"ל וכל מה שיעשה כל אחד מבאי/י-כוחינו/נו כנ"ל יחייב אותנו/נו ואת הבאי/ים במקומינו/נו ואני/נו הסכמתי/נו מראש לכל המעשים בני"ל ומאשר/ים מראש כל מעשה שיעשה ו/על ידי כל אחד מבאי/י-כוחנו/נו כאילו המעשה נעשה ו/אישית על ידינו/נו

8. ייפוי כוח זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אני ו/וכל מי שיבוא במקומינו/נו או תחתינו/נו זכאי לבטלו, לשנותו או לתקנו והוא מחייב אותנו/נו או הבאים במקומינו/נו או תחתינו/נו, הואיל וזכויות צד שלישי תלויות בו, היינו של בעלי הקרקע הרשומים כעת או שירשמו כבעליה ו/או של החברה ו/או של הבנק, איש או מוסד כספי אחר שהסכים להלוות לי/לנו כספים תמורת רישום משכנתא/ות על החכירה או על הבעלות לגבי הדירה ואני/נו מצהיר/ים בזה כי מבלי לבטל את חובתנו/נו המוטלת לעשות בעצמי/נו או על ידי מישהו אחר מלבד המיופה/ים כוחינו/נו הנ"ל את כל הפעולות, או איזו מהן, הנזכרות בייפוי-כוח זה יהיה כל אחד מבאי/י כוחינו/נו לעיל זכאי/ים למנוע בעדינו/נו או להוציא אותנו/נו מכל פעולה כנ"ל, אם ימצא לנכון לעשות אותה במקומינו/נו.

9. הקרקע הנזכרת בסעיף 1 לייפוי כוח זה מתייחסת לכל חלקה/ות או לקטע/ים ממנה/מהן שבגוש/ים המפורטים בסוף סעיף זה, או לכל חלקה אחרת לרבות חלק ממנה שתיווצר עקב פיצול כל חלקה שבגוש/ים הנ"ל למספר חלקות או לכל צרוף של חלקות או לצרוף של כל חלקי חלקות שבאותו גוש/ים וזהו הגוש או אלה הגושים גוש _____ חלקה _____ מס' מגרש _____ מס' בית _____ מס' דירה _____

ולראיה באתי/נו על החתום

שם: _____ ת.ז.: _____ חתימה: _____

שם: _____ ת.ז.: _____ חתימה: _____

ביום _____ בחודש _____

נספח ה'

נספח להסכם מכר מיום

בעניין : מכירה לפני חתימת הסכם ליווי פיננסי

בין : מעלה אפרים בנייה בע"מ ח.פ. 516212909 (להלן "החברה")

ל בין :

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

בית מס' _____ דירה מס' _____ (להלן "הרוכש")

על אף האמור בהסכם שנחתם בינינו ובנוסף, מוסכם בזאת כדלקמן :

1. ידוע לרוכש כי עתיד להיחתם בין החברה לבין בנק או חברת ביטוח הסכם ליווי פיננסי לפרויקט על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 (להלן : "מנפיק הבטוחות") וכי מאחר וההסכם עם מנפיק הבטוחות טרם נחתם, לא ניתן עדיין להנפיק פנקסי שוברים ובטוחות. ולפיכך מוסכם בין הצדדים כדלקמן :

1.1 עד למועד התקשרות החברה בהסכם עם מנפיק בטוחות ישלם הרוכש לחברה סכום השווה ל-7% בלבד מהמחיר הכולל של הנכס. התשלום יתבצע לחשבון נאמנות התנהל ב_____.

1.2 יתרת התשלומים ישולמו לחשבון הפרויקט באמצעות פנקס שוברים שינפיק מנפיק הבטוחות.

1.3 היה ובמועד שנקבע לביצוע תשלום טרם הודיעה החברה לרוכש שנחתם ההסכם עם מנפיק הבטוחות, יידחה התשלום וישולם לחברה בתוך 5 ימי עסקים ממועד הודעת החברה לרוכש כי ההסכם נחתם וזאת באמצעות פנקס השוברים שתמסור החברה לרוכש (להלן : "התשלום נדחה"). לא ישולם התשלום הנדחה בתוך 5 ימי עסקים כאמור לעיל, אזי התשלומים הנ"ל יחשבו לתשלומים שבפיגור ויישאו ריבית פיגורים החל ממועד התשלום ועד לתשלומם בפועל.

1.4 למען הסר ספק מובהר בזאת, כי ממועד הודעת החברה על חתימת ההסכם עם מנפיק הבטוחות והנפקת פנקסי השוברים, יחולו מועדי התשלום הבאים לאחריו, ע"פ מועדם כאמור בנספח התשלומים כשהם צמודים למדד כמפורט בנספח התשלומים.

1.5 ידוע לרוכש כי זכויות החברה במקרקעין ישועבדו לטובת מנפיק הבטוחות והרוכש מתחייב בזאת לחתום על נספח המתייחס לשעבוד ("כתב התחייבות לרוכש"), בנוסח כפי שיורה מנפיק הבטוחות, וזאת מיד לאחר שתודיע לו החברה על חתימת ההסכם וכן לחתום על כל מסמך אחר שיידרש ע"י מנפיק הבטוחות ו/או החברה בעניין חשבון הבנק של הפרויקט.

2. הוראות נספח זה להסכם תגברנה על הוראות הסכם המכר ויתר הנספחים עליהם חתמו הצדדים וזאת מבלי למעט מהוראות ההסכם ככל שלא שונו במסמך זה.

הרוכשים

החברה

נספח ו'

נספח הוראות חוק הבטחת השקעות בעניין הבטחת כספי הרוכש

להסכם מכר מיום _____ בחודש _____ שנת 2022 (להלן: "ההסכם")

המהווה חלק בלתי נפרד הימנו

לכבוד :

(להלן "המוכר/ החברה")

עדכון הרוכש/הקונה לפי ס' 2 א' 1 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות (תשל"ד - 1974)

הריני לאשר כי הובהרו לי זכויותיי על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה - 1974 (להלן: "החוק"), לרבות על פי תיקוניו, בדבר הבטחת הכספים ששולמו ו/או ישולמו על ידי בקשר

עם רכישת הדירה, ועל הדרכים שנקבעו בחוק לעניין זה, לרבות :

1. סעיף 2 לחוק קובע כי לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים מהמחיר, אלא אם עשה אחת מאלה, והכול על אף האמור בהסכם המכר:

א. מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר למעט רכיב המע"מ, כהגדרתו בסעיף 3 ג 1, הנכלל בכספים אלה, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית או מחמת צו הקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמור, או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את ההחזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה; השר, בהסכמת המפקח על הבנקים, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות הבנקאית.

ב. ביטח את עצמו אצל מבטח, שאישר לעניין זה הממונה על שוק ההון, להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, למעט רכיב המע"מ, כהגדרתו בסעיף 3 ג 1, הנכלל בכספים אלה, בהתקיים הנסיבות כאמור בפסקה (1) והקונה צוין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח.

ג. שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתא ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך השר, להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, בהתקיים הנסיבות כאמור בפסקה (1).

ד. 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.

ה. 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.

2. סעיף 2 א' לחוק קובע כי מוכר שהבטיח את כספי הקונה בדרכים הקבועות בסעיף 1 א' לנספח זה או ב' לנספח זה, יהיה רשאי להחליף את הערובה באחת מדרכי הערובה לפי סעיף 1 ג', 1 ד' או 1 ה' לנספח זה, ובלבד שהושלמה בניית הדירה ונמסרה ההחזקה בה לקונה, והכל אם לא נקבע בחוזה המכר שהמוכר אינו רשאי להחליף את הערובה; אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 3 לחוק.

3. סעיף 2 ב' (א) לחוק קובע כי הייתה הקרקע שעליה הדירה הנמכרת ממקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל, לא יהא המוכר חייב להבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 2 אלא לתקופה שתסתיים בהתמלא כל אלה:

א. הושלמה בניית הדירה בהתאם לחוזה המכר נמסרה ההחזקה בדירה לקונה.

ב. נמסרה החזרה בדירה לקונה.

ג. נחתם חוזה בין הקונה לבין רשות מקרקעי ישראל (להלן – הרשות) ובו התחייבה הרשות להביא לידי רישום הקונה כשוכר הדירה לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים כשהיא נקיה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול, ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת הקונה.

4. סעיף 2 ב'(ב) לחוק קובע כי חוזה שנחתם בין הקונה לבין הרשות כאמור בסעיף 3 ג' לנספח זה, בין יום כ"א בשבט תשל"ה (2 בפברואר 1975) לבין יום ב' בניסן תשל"ט (30 במרס 1979), יראו כאילו כלולה בו התחייבות הרשות כאמור בסעיף 3 ג' לנספח זה.

5. סעיף 3 לחוק קובע כי על אף האמור בחוזה המכר, לא יקבל מוכר מקונה תשלומי כספים על חשבון מחיר הדירה, בשיעורים העולים על השיעורים שקבע השר בתקנות, אלא אם כן כספים אלה הובטחו כאמור בסעיף 1 א' או ב' לנספח זה.

הקונה מאשר בחתימתו על נספח זה כי הוראות החוק הובאו לידיעתו :

הקונה

החברה

נספח ז

תצהיר – חסר קרקע בייעוד מגורים

הריני/נו מצהיר/ים כי אין לי/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו ("יחידיו" – יחיד אן בן זוג, לפי העניין וילדיהם שטרם מלאו להם 21 שנה (ולמעט ילד נשוי) ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם (, זכויות) בחלק שעולה 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/חכירה לדורות/חכירה או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב).

- זכויות בנחלה או במשק עזר על י 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 /ב עלות במסגרת זכייה במכרז פומבי /הרשמה והגרלה/ פטור ממכרז.

הריני/נו מצהיר/ים כי ככול ויהיה בידי/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, אדווה זאת למשב"ש, ולא אחשב/נחשב כחסר קרקע בייעוד 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 משפחה: _____ שם פרטי: _____ מס' ת.ז: _____
חתימה: _____

שם משפחה: _____ שם פרטי: _____ מס' ת.ז: _____
חתימה: _____

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

אישור:

אני הח"מ _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיעו בפני מר/גב' _____
_____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז.

אשר זהו על ידי באמצעות תעודת זהות ולאחר שהוזהרו כי עליהם להצהיר את האמת וכי אם לא יעשו כן יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק, אישרו את נכונות הצהרתם דלעיל וחתמו עליה בפני.

חתימה

תאריך

מס' רישיון

שם מלא של עורך הדין

נספח ח'

כתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירת מחיר למשתכן

חוזה מכר דירת מחיר למשתכן מיום _____ (החוזה על נספחיו יקרא להלן: החוזה)

אנו הח"מ: _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____

חתמנו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" (_____) תקרא להלן: "דירת מחיר למשתכן"

_____ להלן: "החברה").

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת ע"י החברה כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז מספר _____ בו זכתה החברה (להלן "המכרז") על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

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

1. אנו מצהירים ומתחייבים בזאת:

1.1 כי אנו "חסרי דירה" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אנו מחזיקים באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן. וכן חתמנו על תצהיר "חסר קרקע בייעוד מגורים" בנוסח המצ"ב כנספח ט' לחוזה המכר.

1.2 כי לא נמכור את דירת מחיר למשתכן החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או עד חלוף 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה מטעם משרד השיכון שבעקבותיה התקשרנו בחוזה לרכישת לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

2. 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 פירעון הלוואה על ידנו לבנק.

3. הננו מבקשים ומסכימים כי לטובת משרד הבינוי והשיכון ו/או מדינת ישראל, תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין, בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירת מחיר למשתכן, על פי כתב התחייבותנו זו.

4. ידוע לנו ואנו מסכימים כי ככל שנפר התחייבותנו זו, נחויב בתשלום של 450,000 ₪ (ארבע מאות וחמישים אלף שקלים חדשים) למשרד הבינוי והשיכון.

שם משפחה	שם פרטי	מס' ת.ז.	חתימה

שם משפחה	שם פרטי	מס' ת.ז.	חתימה

אישור עו"ד

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפני, עו"ד _____ בכתובת _____

מר/גב' _____ ת.ז. _____ מר/גב' _____ ת.ז. _____

ולאחר שהזהרתי אותם כי עליהם ללומר את האמת וכי אם לא יעשו כן יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק, אישרו את נכונות הצהרתם דלעיל וחתמו עליה בפני.

שם מלא של עורך הדין	מס' רישיון	תאריך	חתימה וחותמת

נספח ט'

כתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירת מחיר למשתכן

חוזה מכר דירת מחיר למשתכן מיום _____ (החוזה על נספחיו יקרא להלן: "החוזה")

אנו הח"מ, ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____
 חתמנו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט _____ על כל
 הצמודותיה (תקרא להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם חברת _____
 ("להלן: החברה") ידוע לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת ע"י החברה כדירת מחיר
 למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז מספר _____ בו זכתה החברה (להלן "המכרז") על
 הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה לפיכך מוסכם
 עלינו כי רכישת הדירה על ידנו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטות להלן:

1. אנו מצהירים ומתחייבים בזאת:

- 1.1 כי אנו "משפרי דיור" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אנו מחזיקים באישור "משפרי דיור" הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן. כמו כן חתמנו על תצהיר "חסר קרקע ביעוד מגורים" בנוסח המצ"ב כנספח ט' לחוזה המכר.
- 1.2 לא נמכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או חלוף 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה מטעם משרד הבינוי והשיכון שבעקבותיה התקשרנו בחוזה לרכישת הדירה, לפי המוקדם מבניהם.
- 1.3 כמזכרנו אנו מתחייבים כי לא נחתום לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל חוזה לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר לתום 5/7 השנים הנ"ל.
2. 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 פירעון ההלוואה על ידנו לבנק.
3. הננו מבקשים ומסכימים כי לטובת משרד הבינוי והשיכון ו/או מדינת ישראל, תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין, בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירת מחיר למשתכן, על פי כתב התחייבותנו זה.
4. ידוע לנו ואנו מסכימים כי ככל שנפר התחייבויותינו זו, נחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ (ארבע מאות וחמישים אלף שקלים חדשים) למשרד הבינוי והשיכון.

שם משפחה	שם פרטי	מס' ת.ז.	חתימת המצהיר
שם משפחה	שם פרטי	מס' ת.ז.	חתימת המצהיר

אישור עו"ד

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפני, עו"ד _____ מ. ר. _____
 בכתובת _____ מר/גב' _____ ת.ז. _____ ומר/גב' _____
 ת.ז. _____

ולאחר שהזהרתי אותה/אותה/אותם כי עליהם לומר את האמת וכי אם לא יעשו כן יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק, אישרו את נכונות הצהרתם דלעיל וחתמו עליה בפני .

נספח י'

כתב הוראות לנאמן

לכבוד

(להלן : הנאמן)

הנדון : הסכם מכר דירה מס' (זמני) בית מס' (להלן: "היחידה")

<p>ובין _____ ת.ז. מס' _____ (להלן: "הרוכש") _____ ת.ז. מס' _____ ובין: _____ להלן: ("החברה") נחתם הסכם למכירת יחידה (כהגדרתה לעיל) בבניין שיבנה על המקרקעין הרשומים בלשכת רישום המקרקעין כחלקה _____ בגוש _____ כאשר רכישת הדירה הינה במסגרת פרויקט מחיר למשתכן. (להלן ובהתאמה: "המקרקעין" - "ההסכם")</p>	<p>הואיל:</p>
<p>והרוכש הפקיד או עומד להפקיד סכום השווה ל- 7% ממחיר היחידה בחשבון נאמנות המתנהל ע"י ב"כ החברה עו"ד אייל סבג בתוקף תפקידו כנאמן (להלן: "התשלום הראשון") ומבקשים כי הנאמן ינהג בתשלום הראשון בהתאם להוראות המפורטות להלן</p>	<p>והואיל:</p>

לפיכך בחתימת הצדדים על מסמך זה, מורים בזאת הצדדים לנאמן לפעול לגבי התשלום הראשון, על פי ההוראות הבלתי חוזרות כדלקמן:

לכל המונחים המפורטים להלן תהיה המשמעות הקבועה בהסכם אלא אם נקבע אחרת.

בכל הקשור ליחסים שבין הנאמן מחד לבין החברה והרוכש מאידך, במקרה של אי התאמה, או סתירה בין הוראה מהוראות כתב הוראות זה לבין הוראה מהוראות ההסכם או איזה מנספחיו, יגברו הוראות כתב הוראות זה.

אנו מורים לך באופן בלתי חוזר לפעול בהתאם להוראות אחת מהחלופות כדלהלן (לפי התקיימות החלופה המוקדמת מבניהן):

3.1 תשלום התשלום הראשון באמצעות שובר

אנו מורים לך באופן בלתי חוזר כי בתוך 7 ימים מהמועד שבו החברה תעביר לידיך שובר תשלום מפנקס השוברים שהנפיק הבנק (כהגדרתו בהסכם) בגין היחידה, תשלם את סכום התשלום הראשון לחשבון הפרויקט כהגדרתו בהסכם וזאת באמצעות שובר התשלום הנ"ל ובאמצעותו בלבד.

3.2 ביטול ההסכם עקב אחת מהעילות המזכות את הרוכש לבטל את ההסכם על פי הקבוע בהסכם

ככול והתקבלה בידיך הודעה מהחברה על ביטול ההסכם בין החברה לרוכש (להלן: "הודעת בדבר ביטול ההסכם") טרם העברת התשלום הראשון כמפורט בסעיף לעיל, אנו מורים לך בזאת להשיב לרוכש את מלוא התשלום הראשון וזאת בתוך ימים ממועד חתימת הרוכש על כל המסמכים הנדרשים לצורך ביטול ההסכם.

הנאמן לא יישא באחריות כלשהי כלפי מי מהצדדים אלא אם פעל באופן ברור המנוגד לכתב נאמנות זה ועשה כן בחוסר תום לב ומבלי להודיע לצד העלול להיפגע מפעולתו על פעולתו לפני ביצועה.

החברה, מתחייבים לשפות את הנאמן בגין כל נזק שיגרם לו בגין קיום הנאמנות או בגין כל פעולה שעשה בהתאם להוראות כתב הוראות זה.

מוסכם על הצדדים כי הפקדת התשלום הראשון בידי הנאמן ועצם היותו נאמן לצדדים לצורך ההסכם לא תגרום לכך כי הנאמן לא יוכל לייצג את החברה בכל הליך שהוא וכי לא יהיה בכך ליצור ניגוד אינטרסים בינו לבין הרוכש, וזאת מבלי לגרוע מחבות הנאמן לפעול כנאמן עבור שני הצדדים בכל הנוגע לתשלום הראשון שיופקד בידיו.

ולראיה באו הצדדים על החתום, היום, ____ / ____ / ____ :

הרוכש

החברה

נספח יא

ייפוי כוח לבחירת דירה

ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר

אני הח"מ _____ ת.ז. _____ ו _____ ת.ז. _____

ממנה בזה

את _____ ת.ז. _____ ו _____ ת.ז. _____

(להלן: "**באי כוחי**"), כל אחד מהם לחוד, להיות באי כוחי החוקיים והמורשים מטעמי, לעשות בשמי, עבורי ובמקומי את הדברים הבאים וכל אחד מהם:

1. לבחור בשמי ובעבורי דירה במסגרת פרויקט "מחיר למשתכן" שמבצעת חברת מעלה אפרים בנייה בע"מ ח.פ. 516212909 (**להלן: החברה**) בהתאם למכרז רשות מקרקעי ישראל שמספרו _____ במקרקעין הידועים כחלק מחלקה _____ בגוש _____ מגרשים _____ פרויקט " _____ " (להלן: "**הנכס**") או כל החלקות שיוצרו בעתיד כתוצאה מפעולות איחוד וחלוקה במקרקעין הנ"ל.
2. לייצג אותי בקשר עם רכישת הדירה ולחתום בשמי ובמקומי על הסכם רכישה ועל כל הנספחים, התוספות, ההסכמים, והמסמכים הנלווים לו עם החברה בקשר לרכישת הנכס וכל הבקשות, השטרות והמסמכים הדרושים לשם כך. לרבות ייפוי כוח נוטריוני לטובת החברה וייפוי כוח לטובת באי כוח החברה (להלן: "**מסמכי הרכישה**").
3. למשכן ו/או לשעבד את הזכויות בנכס באמצעות משכנתא על פי חוק המקרקעין תשכ"ט - ו/או באמצעות התחייבות לרישום משכנתא ו/או באמצעות משכון על פי חוק המשכון תשכ"ז - על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או על פי כל חוק אחר בין שיש לו עתה תוקף וין שיקבל תוקף בעתיד, ככל והתיקון לחוקים הנ"ל ו/או החוק החדש יחולו על המשכון ו/או השעבוד הנ"ל (להלן: "המשכנתא"), ברשות מקרקעי ישראל ו/או בלשכת רישום המקרקעין להבטחת חובות כלפינו ו/או כלפי צד ג' ו/או צד ד' אליו יעביר צד ג' זכויות במקרקעין, ולחתום על כל מסמך שיידרש לשם כך, לרבות שטרי משכנתא, כתבי התחייבויות לרישום משכנתא, בקשות והוראות בלתי חוזרות למתן התחייבויות לרישום משכנתא, הפניות למתן כתבי התחייבויות לרישום משכנתא, שטרי תיקון משכנתא, בקשות לתיקון משכנתא, "הודעה לערב" וכיו"ב, לרבות ויתור בשמנו ובמקומנו על כל הזכויות ו/או ההגנות המוקנות לנו מכוח סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 ו/או מכוח סעיפים 38 א' ו-ב' ו/או 39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז - 1967, כך שאהיה זכאי אך ורק לסידור חלופי לפי סעיף 38 ג' לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז - 1967 הוויתור בשמנו יהיה תקף גם מכוח כל חוק או סעיף שיבואו בנוסף או במקום חוקים ו/או סעיפי אלה (להלן: "הדין"), ומובהר בזה במיוחד ובמפורש כי אנו מודעים לכך כי בכל מקרה שהנכס אשר ימושכן על ידי מיופי כוחנו מכוח ייפוי כוח זה הינו היום או יהיה ב עתיד בית המגורים שלנו שלגביו אנו זכאים או נהיה זכאים מכוח הדין להגנה מפני מימוש ו/או פינוי ו/או שלגביו אנו זכאים מכוח הדין לזכויות של דייר מוגן ו/או לדיור חלופי ו/או למקום מגורים סביר אלא אם ויתרנו במפורש על הגנות ו/או זכויות אלה שבדין (להלן: "**הגנת בית מגורים**"), הרי על אף הזכויות המוקנות לנו, ככל שמוקנות לנו בדין להגנת בית מגורים, יהיו מיופי כוחנו מורשים, מוסמכים וזכאים לוותר בשמנו על הגנת בית המגורים.
4. לשם ביצוע סמכויותיהם לפי ייפוי כוח זה לעיל יהיה כל אחד מבאי כוחי זכאי להופיע ולהצהיר בפני רשם המקרקעין, המפקח על רישום המקרקעין, הממונה על המרשם, המנהל הכללי (הכול כמובנם בחוק המקרקעין) ובפני כל מוסד או גוף או פקיד ממשלתי או עירוני לרבות ועדות בניה ערים מקומית או מחוזית או ארצית) כמובנם בחוק התכנון והבניה, ו/או משרדי מיסוי מקרקעין ו/או מס הכנסה, ולחתום בשמנו על כל הצהרה, בקשה, תוכנית, מפה (לרבות בקשות, הצהרות ותוכניות לעניין קבלת היתרי בניה להקמת מבנים נוספים על החלקות) שטרי מכר, שטרי חכירה, הודעות משכון, שטרי משכנתא, שטרי פדיון משכנתא, שטרי ויתור, טופסי מיסוי מקרקעין, הסכמי שיתוף, הסכמי ניהול, כתבי התחייבות לבנק, הצהרות ומסמכים שונים לבנקים לצורך החזקת כספים בנאמנות (לרבות הצהרת לקוח בדבר סטטוס אמריקאי/לא אמריקאי לצרכי מס, הצהרה בקשר לדיור ותשלום מס מחוץ לישראל), כתב הוראות לנאמן הסכם לביטול הסכם

הרכישה, תצהירי ביטול לרשויות, מסמ"ק, תקנון מוסכם לבית המשותף, דיווחים, השגות, הצהרות, התראות, עררים, מכתבים ופניות, וכן לעשות כל פעולה ועל כל מסמך שיהיה דרוש לביצוע הפעולות ולהוצאה לפועל של הסמכויות הניתנות ביפוי כוח זה והשימוש בהן וזאת הן לפי חוק המקרקעין, חוק התכנון והבניה, חוק השליחות והן לפי כל דין אחר הנוגע לעניין.

5. לחתום בשמנו על כל הסכם ו/או כל מסמך אחר עם רשות מקרקעי ישראל ביחס לנכס ו/או לרישומו ו/או ביחס לכל זכות בו.
6. ליפות באופן בלתי חוזר את כוחם של צדדים שלישיים (לרבות החברה ו/או באי כוחה ו/או מי מטעמה) ולחייב אותי ואת באי כוחי ויורשיי וכן לאשרר חתימת מיופי הכוח הנ"ל על מסמכי הרכישה וקיום מלוא ההתחייבויות על פיו לרבות חתימה על יפויי כוח נוטריונים בלתי חוזרים.
7. לקבל בשמי את הזכויות – בעלות ו/או חכירה ו/או חכירת משנה ו/או כל זכות אחרת ביחס לנכס וכן לקבל את החזקה בנכס ולחתום על כל מסמך הנדרש לצורך זה לרבות פרוטוקול מסירה.
8. להתחייב, להצהיר ולחתום ולפעול ככל שנחוץ, מועיל ונדרש לשם ביצוע ההתקשרות בעסקה והעברת רישום הזכויות בנכס על שמי.
9. לבקש או להסכים לרשום זיקות הנאה ו/או הערות אזהרה ו/או זכויות שימוש ו/או זכויות מעבר ו/או זכויות אחרות, לטובת אחרים ו/או לטובת הציבור ו/או לטובת ועדות התכנון בהתאם לתוכניות בנין עיר החלות ו/או שיחולו על החלקות ו/או בהתאם להיתרי הבניה.
10. להשיג את כל האישורים, התעודות ו/או המסמכים בקשר לעסקה ו/או לנכס ולבצע את כל הפעולות הדרושות לשם ביצוע התחייבויותינו על פי מסמכי הרכישה.
11. כל אחד מבאי כוחנו הנ"ל רשאי להעביר הסמכויות הניתנות ביפוי כוח זה כולן או מקצתן לאחר ו/או לפטר כל אדם שימונה כנ"ל על ידו ולמנות אחר תחתיו ואני מסכים למעשים של כל אחד מבאי כוחי לפי יפוי כוח זה או כל מי שיתמנה על ידם ושנעשו בתוקף יפוי כוח זה.
12. יפוי כוח זה יפורש באופן המרחיב ביותר כדי שבאי כוח יוכלו לעשות בשמי ובמקומי את כל הנדרש לשם ההתקשרות בעסקה ורישום הזכויות בנכס על שמי
13. יפוי כוח זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אני וכל מי שיבוא במקומי או תחתי זכאי לבטלן, לשנותו או לתקנו והוא יחייב אותי או הבאים במקומי או תחתי הואיל וזכויות קיימות ו/או עתידיות של צד שלישי תלויות בו, בין היתר של החברה ו/או של מי שירכשו זכויות בחלקות ו/או של הבנק או מוסד כספי שילוו לנו כספים כנגד רישום משכנתאות על הנכס.
14. להסרת ספק אין באמור לעיל משום הטלת חובה על באי כוחי על פי יפוי כוח זה לפעול בדרך כלשהי.
15. ביפוי כוח זה לשון יחיד גם לשום רבים במשמע ולהיפך, ולשון זכר גם לשון נקבה במשמע ולהיפך הכול לפי הקשר הדברים.

ולראיה באתי על החתום היום _____ בחודש _____ שנת _____

_____	_____	_____
שם	ת.ז	חתימה
_____	_____	_____
שם	ת.ז	חתימה

ח.פ. 516212909

נספח יב

נספח עמלת ערבות לפי ס' 3 א.(ב) לחוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות)

1. **נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם הרכישה שנחתם ביום _____ (להלן: "ההסכם על פי חוזה הרכישה ובהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התש"ל"ה – 1974 (להלן: "חוק הבטחת השקעות") על החברה להבטיח את הכספים ששילם לה הקונה על חשבון מחיר הדירה, על דרך של מסירת ערבות בנקאית או העמדת פוליסת ביטוח מחברה מבטחת (להלן: "הערבות"). מוסכם בין הצדדים לעסקה, כי התמורה החוזית בין הצדדים כוללת סכומים המשתלמים בעברו העמדת ערבות בשביל הקונה, כמפורט להלן:**

א. על פי חוזה הרכישה בין הצדדים מוסכם כי סכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הקונה ישולמו בפועל על ידי החברה בשביל הקונה.

ב. תשלומים כאמור ישולמו כהוצאות בשביל הקונה ישולמו מתוך חשבון הליווי הבנקאי המנוהל בבנק אשר הנפיק/ ינפיק ערבות לטובת הקונה.

ג. כל התשלומים, העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה הם בגובה המקובל בעסקאות מסוג זה בין צדדים שאינם קשורים והינם כדלקמן:

1. עלויות הקמה בשיעור של _____ מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי.

2. ריבית שנתית בשיעור של _____ מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי.

ד. יובהר כי סך התשלומים, העמלות וההוצאות הכרוכות שישולמו לבנק בשביל הקונה, בגין העמדת הערבות לקונה לא יעלו בפועל על הסכום ששולם בפועל על ידי החברה בשביל הקונה.

ה. במסמך החיוב שמוציא הבנק לחברה יופיעו שם הקונה וגובה התשלומים, העמלות וההוצאות הכרוכים בהמצאת הערבות.

החברה תציג פירוט של סך עלויות העמדת הערבות בהן נשאה החברה בשביל הקונה. בקשה כאמור תועבר מאת החברה לקונה בכתב.

חתימת הקונה

חתימת החברה

נספח יג

נספח הצמדת חניית נכה

שנערך ונחתם ביום _____ לחודש _____ שנת _____
שנערך ונחתם ביום _____ בחודש _____ שנת 2022

בין : מעלה אפרים בנייה בע"מ ח.פ. 516212909

מצד אחד ;

לבין : 1. _____ ת.ז. _____ % בעלות _____

2. _____ ת.ז. _____ % בעלות _____

כולם ביחד ולחוד (להלן : "הרוכש")

מצד שני ;

הואיל ובין הצדדים נחתם הסכם מכר (להלן : "ההסכם") לפיו התקשר הקונה עם החברה בהסכם לרכישת דירה מס' _____ בבנין מס' _____ בפרויקט _____ במעלה אפריים המוקם ע"י החברה (להלן : "הנכס") כמפורט בנספח א' להסכם.

והואיל והנכס כולל בין היתר מקום חניה נגיש המיועד לבעל מוגבלות או תג חניה לנכה, המסומן במס' _____ ע"ג תכנית המגרש המהווה חלק מהמפרט שצורף להסכם כנספח ב' (להלן : "מקום החניה הנגישי").

והואיל והקונה אינו בעל מוגבלות או תג חניה לנכה.

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן :

1. המבוא לנספח זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
2. מוסכם כי במקרה בו אדם בעל מוגבלות או בעל תג חניה לנכה יבקש לרכוש דירה בפרויקט, תהיה החברה רשאית למסור לו את מקום החניה הנגישי ולהחליפו במקום חניה רגיל אשר יוצמד לנכס (להלן : "מקום החניה החלופי") על פי שיקול דעתה הסביר. במקרה כאמור תודיע החברה לקונה בכתב על החלפת מקום החניה הנגישי במקום החניה החלופי וזאת לפי קביעת החברה ושיקול דעתה הסביר.
3. הקונה נותן בזאת את הסכמתו להחלפת מקום החניה הנגישי במקום חניה חלופי, ויחתום על המסמכים הנדרשים לצורך זה מיד לאחר קבלת הודעת החברה כלעיל, במועד שיתואם איתו.
4. יתר הוראות ההסכם ונספחיו יותרו ללא שינוי.

ולראיה באו הצדדים על החתום :

החברה

הרוכש