

נספח "ד"

הודעה לקונה לפי תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות)
(הודעה בדבר העדר ליווי פיננסי), תשפ"ב-2021

לכבוד _____ ("הרוכש").

בהתאם להוראות סעיפים 1א2(ב) ו-6 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן – החוק), ובקשר לחוזה המכר שבין זוהר וצפריר שרבת בע"מ ח.פ. 513916791 (להלן – המוכר) לבין הרוכש, להלן הודעתי על כך שלא התקשרתי עם תאגיד בנקאי או מבטח בהסכם למתן ליווי פיננסי. המוכר יסמן את האפשרות המתאימה בכל פסקה:

(1) ליווי פיננסי

• הפרויקט אשר בו נכללת הדירה נשוא חוזה המכר אינו כולל ליווי פיננסי מתאגיד בנקאי או מבטח.
או

• נכון למועד חתימת חוזה המכר, טרם נחתם הסכם למתן ליווי פיננסי בנוגע לפרויקט שבו נכללת הדירה נשוא חוזה המכר; בכוונת המוכר להתקשר עם תאגיד בנקאי או מבטח בהסכם למתן ליווי פיננסי.

(2) הסדר שוברים

• התשלומים בעבור הדירה לא ישולמו באמצעות שוברים לחשבון ליווי אצל תאגיד בנקאי או מבטח.
או

• התשלומים בעבור הדירה ישולמו באמצעות שוברים לחשבון אצל תאגיד בנקאי או מבטח, על אף העדר הליווי הפיננסי.

חתימת המוכר :

זוהר וצפריר שרבת בע"מ
ח.פ. 513916791

נספח "ה"

ייפוי כח נוטריוני בלתי חוזר

אני הח"מ -

(ת.ז. מס')

(ת.ז. מס') (להלן - "הקונה")

ממנה בזאת את זוהר וצפרייר שרבט בע"מ ח.פ. 513916791 (להלן - "החברה") ו/או את עוה"ד אביגיל קסטיאל ו/או נועה גלזר בכר ו/או ליאור מלר ו/או משה זילברברג ו/או ליאת יהלום ו/או טלי לוי ו/או אבי סרביאנסקי ו/או אסף קורן ו/או בת ארבוז ו/או כל עו"ד אחר משרד ש. הורוביץ' ושות', מרחוב אחד העם 31, תל-אביב (החברה ועוה"ד כאמור יקראו להלן, ביחד ולחוד - "באי כוחי"), לבאי כוחי החוקיים, ולעשות בשמי ו/או במקומי, לפי שיקול דעתם המוחלט, את כל המעשים ו/או הפעולות להלן, כל אחד מהם בשלמות ו/או בחלקים, בעת ובעונה אחת ו/או בזמנים שונים, בקשר עם זכויותי בדירת מגורים בת [] חדרים, בשטח של כ- [] מ"ר, כולל ממ"ד ובתוספת מרפסת שמש, שמספרה (הזמני) הינו [], בקומה מס' [], הפונה לכיוונים [], הנבנית ו/או שתבנה בבניין בשכונת גני אביב בלוד (להלן - "הבניין"), על המקרקעין הידועים כמגרשים מס' 101-103, 222, 225 ו-328, על פי תב"ע מס' תמל/1087, במקרקעין הידועים כגוש 3969 חלקות 80 ו-104 וכן גוש 5549 חלקה 2, בשכונת גני אביב לוד (המקרקעין האמורים, כפי שהם רשומים כיום או כפי שיהיו רשומים בעתיד, בכל זיהוי אחר שיבוא במקום מספרי החלקות הנוכחיים, כולם או חלקם, לרבות כל חלקה אחרת שתיווצר עקב פיצול, איחוד או חלוקה מחדש של איזה מהחלקות הנ"ל, כולן או חלקן, או עקב הליכי הסדר מקרקעין כלשהם ייקראו להלן - "המקרקעין") (הדירה האמורה וכל שטח שיוצמד אליה כאמור, יקראו בייפוי כח זה להלן, ביחד - "הדירה"), אשר נרכשה על ידי מהחברה, על פי הסכם שנחתם על ידי ביום [] (ההסכם האמור על כל נספחיו ותוספותיו ייקרא להלן - "הסכם"):

1. לרכוש ולקבל בשמי ובמקומי - בעלות ו/או חכירה ו/או חכירת משנה ו/או כל זכות אחרת (ובכלל זה זכויות שבהנאה) ביחס לדירה, ו/או לעשות כל פעולה אחרת בדירה ו/או בזכויות שיש או יהיו לי בדירה, הכל באופן ובתנאים כפי שבאי כוחי או מי מהם ימצאו לנכון, לפי שיקול דעתם הבלעדי, ובכלל זה להופיע בשמי ובמקומי בלשכת רישום המקרקעין ו/או רשות מקרקעי ישראל על מנת לקבל בשמי ו/או עבורי את הזכויות בדירה, בדרך של רישום זכויותי בדירה ברשות מקרקעי ישראל ו/או בלשכת רישום המקרקעין, כיחידת רישום נפרדת בבית המשותף שיירשם, כשצמודים אליה החלקים ברכוש המשותף כפי שייקבעו על ידי החברה, ולחתום בשמי ובמקומי על כל הבקשות, השטרות והמסמכים הדרושים ו/או שידרשו לשם כך, לרבות שטרי מכר ו/או חכירה, בקשה, הצהרה וכיוצ"ב וכן לחתום, בשמי ובמקומי, על חוזה חכירה פרטני ביחס לדירה מו לרשות מקרקעי ישראל.
2. לבקש ו/או להסכים ו/או לבצע רישום של כל סוגי הפעולות ו/או העסקאות ביחס לדירה ו/או לבניין ו/או למקרקעין, לרבות חלוקה, חליפין, איחוד, פיצול, הפרדה, ולרבות רישום הערות אזהרה ו/או ייחודן ו/או רישום זיקות הנאה ו/או שעבודים למיניהם, רישום בתים משותפים, רישום תקנון מוסכם, הצמדות למיניהן, וכן כל ביטול ו/או מחיקה ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מפעולות הרישום הנ"ל.
3. לבצע את כל הפעולות הכרוכות ברישום פעולות פרצלציה ו/או איחוד ו/או הפרדה ו/או חלוקה מחדש של המקרקעין, לבדם או ביחד עם חלקות אחרות (להלן - "הפרצלציה").
4. להסכים בשמי ובמקומי לכל פעולות הפרצלציה, וכן לרשום ו/או להסיר ו/או לייחד הערות, לרבות הערות אזהרה, על המקרקעין, כולם או חלקם, ו/או על חלקות סמוכות ו/או חלקות משנה אשר ייווצרו כתוצאה מפעולות הפרצלציה, ולהעביר חלקים מתוך המקרקעין לצרכי ציבור ו/או לצד ג' כלשהו, בתמורה או ללא תמורה, ובכלל זה לרשום זכות חכירה ו/או בעלות ו/או זכויות שימוש ו/או זכויות מעבר ו/או כל זכות אחרת אשר תידרש לטובת חברת החשמל לישראל ו/או לטובת בזק ו/או לטובת רשות ו/או צד שלישי אחר. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לרשום ו/או לגרום לרישום הערות אזהרה, חכירות וזיקות הנאה על המקרקעין ו/או על כל חלק מהם לטובת הציבור ו/או כל צד שלישי (לרבות לטובת בעלי הזכויות בשטחי המסחר שייבנו בבניין ו/או בבניינים נוספים על המקרקעין ו/או במקרקעין (להלן - "שטחי המסחר"), לרבות לצורך תחזוקת שטחי המסחר), והכל ככל שיידרש, על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, בין היתר, להבטחת זכויות דרך ו/או מעבר ו/או חניה ו/או זכויות שימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימוש של דיירי הבניין ו/או של שטחי המסחר, ו/או של בניינים נוספים במקרקעין, כולם ו/או חלקם, ו/או בניינים סמוכים ו/או חלקות הסמוכות למקרקעין ו/או על פי דרישת רשויות מוסמכות.

5. לחדש את הרישום בפנקסי המקרקעין בנוגע למקרקעין, כולם או חלקם, ו/או לדירה, לרשום זיקה/ות הנאה ביחס למקרקעין, כולם או חלקם, ו/או לדירה, לרשום ירושה ביחס למקרקעין ו/או לדירה, לתקן כל מיני רישומים ביחס למקרקעין, כולם או חלקם, ו/או לדירה, לתבוע חלוקה, חזקה, החזרת חזקה, פינוי, הסרת עיקול, תשלום שכר דירה וכל זכות ו/או תביעה אחרת בקשר למקרקעין, כולם או חלקם, ו/או לדירה.
6. מדי פעם בפעם לרשום, לבטל רישום, לחדש רישום, לייחד רישום, לצמצם רישום, לפדות, לתקן, לבטל, להעביר ו/או להתחייב ו/או להסכים לכל פעולה כאמור, כל זאת של כל חכירה, בעלות, הרשאה, שכירות, שכירות משנה, משכנתא, עיקול, שעבודים, ירושות, הסכמי שיתוף, הערות אזהרה למיניהן, זיקות הנאה למיניהן ו/או זכויות כלשהן על המקרקעין ו/או כל חלק מהם ו/או על הדירה או כל חלק ממנה ו/או בכל הנוגע למקרקעין ו/או לדירה, בשלמות או באופן חלקי, לפני הפרצלציה ו/או אחרי הפרצלציה ו/או בעת רישום בית משותף על המקרקעין ו/או בכל דרך אחרת.
7. לרשום ו/או לבטל הערות אזהרה, מכל מין סוג שהם, ו/או להסכים לרישומן ו/או לביטולן, בשמי ובמקומי, לתקן רישום ו/או להוסיף הערות אזהרה, וכן לחתום על כל בקשה ו/או מסמך אשר באי כוחי ימצאו לנכון, לרבות בקשר עם רישום הערת/ות אזהרה על המקרקעין ו/או על הדירה לטובתי ו/או לטובת רוכשים אשר ירכשו ממני זכויות במקרקעין ו/או בדירה, בחלקים מסוימים או בלתי מסוימים. כמו-כן, לחתום על התחייבויות מתאימות לשם רישום הערות אזהרה כאמור לעיל. לחתום על כתב הסכמה וכל מסמך אחר, מכל סוג שהוא, ללא יוצא מן הכלל, שיהיה דרוש כדי לקבוע, להסכים או לאשר שהערת האזהרה הרשומה לטובתי תירשם ותייוחד למקרקעין ו/או לדירה ו/או לחלקה/ות שתיווצרנה במסגרת הליכי איחוד ו/או חלוקה של המקרקעין ו/או לחלקה/ות המשנה שתיווצרנה לאחר רישום הבניין, בין לבדו ובין ביחד עם בניין/נים נוספים אשר ייבנו על המקרקעין, כבית משותף.
8. לרשום ו/או להסכים לרישום הערות אזהרה ו/או זיקת הנאה לטובת רוכשי זכויות כלשהם במקרקעין ו/או בכל חלק מהם ו/או לטובת רוכשי זכויות בבניין ו/או בבניין/נים אשר יבנה/ו ו/או נבנה/ו במקרקעין, ו/או לטובת חליפיהם של כל אחד מאלה, ו/או לטובת בנקים ו/או לטובת מוסדות פיננסיים אשר יתנו הלוואות לרוכשים האמורים ו/או לטובת צדדים שלישיים.
9. לקבל בשמי ובמקומי חזקה בדירה ו/או בכל חלק מהמקרקעין, לרבות בכל חלק מהבניין שייבנה על המקרקעין ואשר אני זכאי לקבלו.
10. לרשום את הבניין כבית משותף, בין לבדו ובין ביחד עם בניין/נים נוסף/ים אשר ייבנה/ו על ו/או המצויים על המקרקעין, ולעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין ו/או כל חוק אחר אשר יבוא במקומו; לרשום את הדירה כיחידת רישום נפרדת בבית משותף לבדה או יחד עם יתר הדירות שיבנו ו/או בנויות בבניין על פי הוראות חוק המקרקעין ו/או כל דין ו/או בכל אופן חוקי שיתאפשר ו/או על פי הוראות המפקח על בתים משותפים ו/או רשם המקרקעין, כשצמודים אליה חלקים ברכוש המשותף כפי שיקבעו על ידי באי כוחי, ו/או לעשות כל פעולה רישומית אחרת בקשר לדירה ו/או ברכוש המשותף ו/או בזכויות שיש לי ו/או שיהיו לי בדירה ו/או ברכוש המשותף ובקשר אליהן.
11. לבקש ו/או להסכים ו/או לערוך ולרשום צו בתים משותפים ו/או תקנון מיוחד ולחתום על כל בקשה, שטר, צו, תשריט, בקשה לייחוד הערות אזהרה, זיקות הנאה, זכויות מעבר, הסכמה לייחוד דירות ו/או הסכמה למינני ועד בית ו/או כל מסמך ו/או בקשה ו/או שטר אחר שיידרש לצורך רישום הבית המשותף וכן לבקש מדי פעם בפעם לתקן ו/או לשנות את צו רישום הבית המשותף ו/או את תקנון הבית המשותף וכל מסמך כאמור, לעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין ו/או חוק התכנון והבניה ו/או הוראת כל חיקוק ו/או על פי הוראת ו/או בקשת כל רשות מוסכמת אחרת, הכל על פי שיקול דעת באי כוחי, וכן לערוך ו/או לחתום ו/או לרשום, בשמי ובמקומי, תקנון מיוחד או מוסכם לבית המשותף, הסכמי שיתוף בין בעלי הזכויות במקרקעין או כל הסכם אחר הקובע זכויות והסדרים בין דיירי הבית המשותף ו/או בעלי הזכויות במקרקעין, לרבות לקבוע זכויות שימוש ו/או חזקה ו/או גישה ביחס למתקנים משותפים ו/או לקבוע את אופן הניהול וההחזקה של הבניין והשטחים ו/או המתקנים המשותפים בו, לרבות לקבוע הוראות ספציפיות ביחס לשטחי המסחר.

12. להוציא ממסגרת הרכוש המשותף של הבית המשותף חלקים שונים ובכלל זה חלקים מן הבניין ו/או המקרקעין ו/או מיתרת זכויות הבניה בבניין ו/או במקרקעין, לרבות הגג או כל חלק ממנו, קרקע שמסביב או מתחת לבית המשותף, או כל חלק ממנה, שטחים מסחריים וכל מחסן, גינה וחניה בבית המשותף, ולהצמידם לדירה או לדירות ו/או לשטחים אחרים כלשהם בבית המשותף ו/או לתת בהם זכות לשימוש בלעדי וייחודי לבעלי הזכויות בדירות או לכל אחד מבעלי הזכויות בדירות האחרות ו/או לבעלי זכויות בשטחים אחרים בבניין ו/או במקרקעין (לרבות בשטחי במסחר), וכל זאת במסגרת רישום הבניין כבית משותף.

13. להסכים לרישום ו/או לבקש תיקון של כל צו רישום שניתן או שיינתן על לגבי הבית המשותף, לקבל ולהוציא צווים מאת הפקיד המוסמך או מכל רשות אחרת בקשר לרישום כאמור ולתקן ו/או לשנות כל צו רישום כאמור; לשנות הצמדות בבית המשותף, לשנות חלקים ברכוש המשותף, להוסיף יחידות, לבנות בבית המשותף מבנים, תוספות, או להרוס מבנים ולעשות כל פעולת בניה בבית המשותף; לצמצם או להגדיל את הרכוש המשותף, להגיש בקשות, הצהרות ומסמכים, מכל סוג ומין שהם, וכן לעשות כל פעולה ללא יוצא מן הכלל שזכאי ורשאי אני לעשות בקשר עם הבית המשותף, הרכוש המשותף וכל חלק בהם.

14. להתקשר בשמי ובמקומי עם החברה או כל חברה אחרת שתמונה על ידי החברה (להלן - "חברת הניהול") בהסכם לשם הספקת שירותים לבניין (להלן - "הסכם הניהול"); לבקש ו/או להסכים לרישום הסכם הניהול בלשכת רישום המקרקעין, בין על ידי רישום הערה, בין על ידי רישום הסכם הניהול או כל חלק ממנו בתקנון הבית המשותף ובין בכל דרך אחרת, ולעשות את כל הפעולות, הדברים והעניינים הקשורים בהתחייבויותי על פי הסכם הניהול שאני ו/או מי מטעמי רשאי, יכול ו/או זכאי לעשות ולפעול, הן עתה והן בעתיד, וללא כל סייג ו/או הגבלה שהם.

15. בקשר לכל חוזה/י הלוואה או משכנתא שאחתום עם בנק/ים ו/או מוסדות כספיים ו/או כל אדם, חברה, אגודה ו/או אישיות משפטית אחרת (להלן - "המלווה/ים") - לערוך חוזה או הסכמים בקשר להלוואות הנ"ל, לפי התנאים וההוראות שבאי כוחי הנ"ל ימצאו לנכון לפי שיקול דעתם המוחלט; לחתום על ההתחייבויות, ערבויות, שטרי משכנתא ושטרי בטחון להבטחת סילוק התשלומים הקבועים בהלוואות; להתחייב לפרוע למלווה/ים את סכומי ההלוואות שניתנו ו/או שיינתנו לי על ידי/הם, לחתום על כל סוגי הצהרות ו/או הסכמים עם המלווה/ים ולהסכים, בין היתר, לכך שזכויותיהם של המלווה/ים, תהיינה קודמות לזכויותי המפורשות, לקבל עבורי כספים מאת המלווה/ים ו/או מאת בעלי המשכנתאות השונים ובמידת הצורך - להשתמש בכספים אלה כדי להשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות וכל יתר ההוצאות למיניהן הקשורים עם הפעולות והמעשים שיעשו מכוח ייפוי כוח וההרשאה זה ו/או החלים על הדירה ו/או הדרושים עבור כל המטרות האחרות למיניהן הקשורות בדירה.

16. למשכן בכל צורה ואופן שהוא בשמי ובמקומי במשכנתא, על פי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 ו/או על ידי משכון, על פי חוק המשכון, תשכ"ז-1967 על כל התיקונים שהיו ו/או שיהיו בחוקים הנ"ל ו/או על פי כל חוק אחר, בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן: "המשכנתא") את זכות הבעלות ו/או החכירה ו/או חכירת המשנה ו/או זכויות חוזיות ו/או מן היושר ו/או כל זכות אחרת שיש או תהיה לי במקרקעין ו/או בגין הדירה, בין שהמשכנתא תירשם באחריות ו/או בערבות ו/או בערבות הדדית ביחד עם הממשלה, חברה, אגודה ו/או אישיות משפטית אחרת ובין שהיא תירשם בלי אחריות ו/או ערבות הדדית כאמור, ובין שתירשם במשכנתא ראשונה בדרגה ו/או בכל דרגה אחרת, ובין שתירשם עם משכנתאות או זכויות אחרות, בין שהמשכנתא תהיה על ידי רישום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין, על פי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 ובין שתהיה על ידי רישום לפי חוק המשכון, תשכ"ז-1967 על כל התיקונים שהיו ו/או שיהיו בחוקים הנ"ל ו/או כל חוק אחר שיבוא במקום ו/או בנוסף לחוקים הנ"ל ו/או בכל דרך אחרת שתראה לבאי כוחי הנ"ל, הכול בתנאים ובהוראות אשר באי כוחי ימצאו לנכון, לפי שיקול דעתם המוחלט, לרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב, תשל"ב-1972) ו/או לפי סעיפים 38 ו-39 לחוק ההוצאה 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.

17. להופיע בשמי ובמקומי בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד, ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו, ולרבות בתי המשפט ובתי הדין למיניהם, הממונה ו/או המפקח על המרשם ו/או רשם המקרקעין ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות של רישום המקרקעין ו/או הסדר קרקעות ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות בנין ערים למיניהן, עיריית רחובות, ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמי ובמקומי,

על הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, חוזים, הסכמים, תביעות, ויתורים, קבלות, תכניות, מפות, עסקאות, שטרות פעולה ו/או רישום של מכר ו/או חכירה ו/או חכירת משנה, שטרי משכנתא ו/או שעבוד ו/או זיקות הנאה למיניהם, הסכמי שיתוף בין בעלי זכויות, תקנונים מוסכמים בין בעלי דירות בבית משותף וכל תיקון ו/או שינוי של כל אחד מהמסמכים הנ"ל, ובדרך כלל, לעשות כל פעולה ולחתום על מסמך הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בייפוי כוח וההרשאה זה, לפי קביעת באי כוחי, וזאת בין בשלמות ובין בחלקים, בבת אחת או מזמן לזמן, לחוד ו/או ביחד ו/או בשותפות עם כל אדם, חברה, אגודה ו/או אישיות משפטית אחרת שיש להם ענין בפעולה או במעשה כנ"ל.

18. לבטל ו/או להחליף ו/או לצמצם בשמי ובמקומי כל בטוחה שניתנה לי על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 או על פי כל דין שיבוא במקומו ו/או בנוסף לו, ולקבל עבורי כל בטוחה אחרת ו/או נוספת על פי החוק הנ"ל ו/או על פי כל דין שיבוא במקומו ו/או בנוסף לו, כולל, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ערבות בנקאית ו/או פוליסת חברת ביטוח ו/או משכנתא ו/או הערת אזהרה ו/או רישום זכויותי בדירג ו/או ביטול ו/או שינוי ו/או החלפה של כל אחד מאלה בבטוחה אחרת מאלו המנויות בחוק הנ"ל או בכל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו; לחתום בשמי ובמקומי, על כל מסמך בנוגע לביטול, שינוי, החלפה, צמצום או החזר של הבטוחה כאמור.

19. לשלם בשמי ובמקומי, ועל חשבוני את כל התשלומים, המסים, האגרות, הארנונות וההיטלים למיניהם החלים עלי ו/או על הדירה ושידרשו לצורך השגת כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרש כדין לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות בייפוי כוח וההרשאה זה.

20. מדי פעם בפעם להעביר את הסמכויות לפי ייפוי כוח והרשאה זה, כולן או מקצתן לאחרים, לבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל ולהעבירן מחדש, למנות כל עורך דין, אדריכל, מהנדס, שמאי, מודד וכל אדם אחר, אשר לשרותיו יזדקקו באי כוחי במטרה לבצע את הפעולות הנ"ל. ולפטר/ם בכל עת, ולמנות אחרים, הכול לפי ראות עיניו באי כוחי הנ"ל.

21. להודיע בשמי ובמקומי לרשויות השונות, לרבות רשויות מיסוי מקרקעין על ביטול ההסכם בהתאם לתנאיו, ולחתום על הצהרות ו/או תצהירים ו/או דיווחים הדרושים על פי כל דין ו/או על פי דרישת הרשויות המוסמכות, לשם דיווח על ביטול ההסכם לאותן הרשויות.

22. כל פעולה על פי ייפוי כוח זה ניתנת לביצוע בבת אחת ו/או לסירוגין ו/או לתיקון ו/או לביטול ו/או לביצוע באופן חוזר ונשנה.

23. ייפוי כוח והרשאה זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אני רשאי לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא, הואיל והוא ניתן כדי לאפשר ביצוע התחייבויות החברה ו/או אחרים כלפי ו/או ניתן כתנאי לקבלת הלוואה/ות המובטחת/ות במשכנתא/ות. כל מעשה שיעשו באי כוחי הנ"ל או כל מה שייגרם עקב ביצוע פעולות לפי ייפוי כוח והרשאה זה יחייב אותי ואת יורשי ואת כל הבאים מכוחי ואני מסכים מראש לכל הפעולות שתיעשינה על ידי כל אחד מבאי כוחי או מי שיתמנה על ידם לפי ייפוי כוח זה, ולא תהיה לי כל תביעה ו/או דרישה לבאי כוחי אם יפעלו בהתאם לייפוי כוח זה.

24. הנני מסכים כי עוה"ד מיופי הכח, ייצגו את החברה בביצוע כל או חלק מהפעולות על פי ייפוי כוח זה, לרבות בהליכים משפטיים בין החברה לביני בכל דבר ועניין הקשור להסכם, וכן כי עוה"ד כאמור יוכלו לייצג גם צד שלישי כלשהו בנוסף לחברה (לרבות את חברת הניהול), והכל מבלי שייגרע מתוקף ייפוי כוח זה ו/או מסמכותם של באי כוחי לפעול מכוחו, וידוע לי כי עוה"ד המשמשים כבאי כוחי בייפוי כוח זה אינם עורכי דיני לצורך ההסכם וביצועו.

25. בייפוי כוח זה - לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך, לפי המקרה. ייפוי כוח זה יפורש באופן המרחיב ביותר כדי שבאי כוחי יוכלו לעשות בשמי ובמקומי את כל אשר אני רשאי לעשות בעצמי ו/או באמצעות אחרים לשם ביצוע הפעולות האמורות בייפוי כוח זה ובהתאם להוראות ההסכם.

ולראיה באתי על החתום היום ____ לחודש ____ שנת ____ :

נספח "ו"

לכבוד

_____.ח.פ.
_____.ח.פ.

עדכון הקונה לפי ס' 1א2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעה של רוכשי דירות), תשל"ד-1974

הריני לאשר כי הובהרו לי זכויותי על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעה של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 ("החוק"), לרבות על פי תיקונו מיום 6.4.08, אשר נכנס לתוקף החל מיום 6.10.08, בדבר הבטחת הכספים ששולמו ו/או ישולמו על ידי בקשר עם רכישת הדירה, ועל הדרכים שנקבעו בחוק לעניין זה, לרבות:

1. על פי סעיף 2 לחוק הקובע כי לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על 7% (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 במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בהסכם המכר, מחמת אחת האפשרויות המפורטות בסעיף זה.
- ב. ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, להבטחת החזרתם של כל הכספים כאמור בסעיף קטן א' לעיל, והקונה צוין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש.
- ג. שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתא ראשונה לטובת הקונה, להבטחת החזרת כל הכספים כאמור בסעיף קטן א' לעיל.
- 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.
- ה. העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת בדירה, או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, כמוסכם בהסכם המכר, כשהדירה או הקרקע נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.

2. על פי סעיף 2א לחוק, בעניין החלפת הערובה שניתנה לקונה, ובלבד שהושלמה בניית הדירה ונמסרה החזקה בה לקונה.

3. על פי סעיף 2ב לחוק, בעניין חיוב המוכר בהבטחת כספי הרוכש דירה המצויה בקרקע ממקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק-היסוד: מקרקעי ישראל, עד לתקופה שתסתיים בהתמלא כל אלה:

(1) הושלמה בניית הדירה בהתאם להסכם המכר;

(2) נמסרה ההחזקה בדירה לקונה;

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

עוד ידוע לי כי המוכר עתיד להתקשר עם תאגיד בנקאי כהגדרתו בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981, בהסכם למתן ליווי פיננסי וכי יהיה עלי להפקיד את כל כספי התמורה לפקודת הבנק שילווה את הפרויקט ולמספר חשבון שפרטיו יימסרו לי בהתאם לקבוע בהסכם המכר.

כמו כן, ידוע לי כי הבטוחה אשר תומצא לי על פי החוק תהא: ערבות לפי סעיף 2(1) לחוק או פוליסת ביטוח לפי סעיף 2(2) לחוק.

ולראיה באתי/באנו על החתום ביום _____

הקונה

נספח "ז"

עמלת ערבות/פוליסת חוק מכר

ברצון המוכרת, זוהר וצפריר שרבט בע"מ ח.פ. 513916791 (להלן: "החברה"), וה"ה _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____ (להלן, ביחד: "הקונה"), להבהיר את ההסכמות בין הצדדים בקשר לסעיף 7.14 להסכם שנחתם ביניהם מיום _____ (להלן: "הסכם הרכישה").

על פי הסכם הרכישה ובהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר"), על החברה להבטיח את הכספים ששילם לה הקונה על חשבון מחיר הדירה (כהגדרתה בהסכם הרכישה), בדרך של מסירת ערבות בנקאית/פוליסת ביטוח מתאגיד בנקאי הנותן ליווי פיננסי לפרויקט (להלן: "הבטוחה"). בהתאם לכך, מוסכם בין הצדדים, כי התמורה החוזית הנקובה בהסכם הרכישה, כוללת גם סכומים המשתלמים לבנק המלווה (כהגדרתו בהסכם הרכישה) בקשר עם העמדת הבטוחה לקונה, כמפורט להלן:

1. כל התשלומים, העמלות וההוצאות המשתלמים בקשר עם העמדת הבטוחה לקונה (להלן, ביחד: "התשלומים בקשר עם הבטוחה") ישולמו בפועל על ידי החברה, עבור הקונה, וזאת בהתאם לקבוע בסעיף 3א(ב) לחוק המכר.
2. בהתאם לתנאי הבנק המלווה, התשלומים בקשר עם הבטוחה, אשר ישולמו על ידי החברה עבור הקונה, הינם כדלקמן:
 - 2.1. עמלה בשיעור שנתי של _____% מסכום כל בטוחת מכר החל ממועד תשלום שובר התשלום אשר בגינו הועמדה הבטוחה ועד מסירת הדירה;
 - 2.2. עמלה בשיעור שנתי של _____% מסכום כל בטוחות המכר החל ממועד מסירת הדירה ועד למועד ביטול הערבויות.
3. התשלומים בקשר עם הבטוחה ישולמו על ידי החברה עבור הקונה מתוך חשבון הליווי של הפרויקט, וזאת בתמורה להנפקת הבטוחה לטובת הקונה על ידי הבנק המלווה.
4. בדרישות התשלום ו/או בקבלות שתונפקנה על ידי הבנק המלווה בנוגע לתשלומים בקשר עם הבטוחה, יופיע גם שם הקונה וכן גובה התשלומים בקשר עם הבטוחה הנדרשים או (לפי העניין) ששולמו, ועותק מהמסמכים האמורים יועבר לידי הקונה על ידי החברה.
5. בהתאם לאמור לעיל ולאור העובדה שהתשלומים בקשר עם הבטוחה יעשו על ידי החברה עבור הקונה, רכיב התשלומים בקשר עם הבטוחה יצוין כרכיב נפרד בחשבונית המס שתונפק על ידי החברה בגין מכירת הדירה, תוך פירוט טיב ההוצאה "חיוב בגין עמלת בטוחה ע"פ חוק מכר".

ולראיה באו הצדדים על החתום:

זוהר וצפריר שרבט בע"מ ח.פ. 513916791

הקונה

החברה

נספח "ח"

ת צ ה י ר – חסר קרקע בייעוד מגורים

אני/אנו החתום/חתומים מטה, לאחר שקראתי/קראנו את ההגדרות שבתצהיר זה מצהיר/ים בזה כי –

(1) אין לי/לנו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידנו זכויות בחלק שעולה על שלישי, במצטבר, בקרקע המיועדת למגורים או בחלק בקרקע המעניק זכויות לבנייה של יותר משליש ביחידת דיור, כמפורט להלן:

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

(2) אם יהיה/יהיו ביד/בידינו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידנו, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירה במחיר מופחת אדווה זאת למשרד הבינוי והשיכון, ולא אחשב/נחשב כחסר קרקע בייעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל ממני/מאתנו, ולא ניתן לי/לנו לחתום על הסכם המכר לרכישת דירה במחיר מופחת נשוא הזכייה.

הגדרות:

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

"תא משפחתי"

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

שם משפחה: _____ שם פרטי: _____

מספר ת.ז.: _____ חתימת המצהיר _____

בן/בת הזוג : שם משפחה : _____ שם פרטי : _____

מספר ת.ז. : _____ חתימת המצהיר _____

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

אישור :

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני מר/גב' _____ ת.ז. _____ המוכר/ת לי באופן אישי, ולאחר שהזהרתי אותו/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה/תעשה כן יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם/חתמה עליה בפני.

שם מלא של עוה"ד מס' רשיון תאריך חתימה וחותמת

נספח "ט"

כתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירה במחיר מופחת

אני/אנו החתומים מטה: _____, ת"ז _____

_____ , ת"ז _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירה במחיר מופחת" בפרויקט U-GLOBAL ב- לוד (להלן: "דירה במחיר מופחת") עם המוכר – זוהר וצפריר שרבט בע"מ (מספר חברה 513916791).

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירה במחיר מופחת, כהגדרת מונח זה במכרז מס' מר/446/2019 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש דירה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 שבתוקף נכון ליום החתימה על כתב התחייבות זה וכל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

לפיכך, מוסכם עלי/נו כי רכישת הדירה על ידי/נו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות הכלולים במסגרת תכנית דיור במחיר מופחת לרבות בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, תקנון ההגרלות וכללי משרד הבינוי והשיכון בהנפקת זכאות במסגרת התכנית לרבות ההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

א. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "חסר/י דירה" כהגדרת מונח זה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, וכי אני/אנו מחזיקים באישור זכאות בתוקף הנדרש על פי החלטת המועצה לצורך רכישת דירה במחיר מופחת.

אני/אנו מצהירים כי אישור הזכות ניתן לי/לנו על סמך הנתונים אותם מסרתי/נו לחברת ההרשמה ולאחר שבדקתי/נו היטב כי הנני/נו עומד/ים בכל התבחינים לקבלת תעודת זכאות כאמור, כפי שהם מפורסמים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל הרלוונטית.

כמו-כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב (נספח ח') לחוברת המכרז).

אני/נו מתחייב/ים כי המידע שמסרתי במועד הנפקת הזכאות, אשר על בסיסו ניתן לי אישור הזכאות לא השתנה וכי לא חל שום שינוי במצבי האישי אשר לא דווח למשרד הבינוי והשיכון או לחברת ההרשמה מטעמו.

עוד ידוע לנו כי ככל שיתברר כי ניתנה לי/לנו תעודת זכאות בשל אי מסירת פרטים נכונים ו/או מדויקים ו/או בשל מעשה ו/או מחדל שלי/נו אזי במקרה זה הזכאות תישלל ממני/מאתנו,

הזכייה והחזוזה עליו חתמתי/נו יבוטלו. כמו כן יהיה רשאי המשרד להורות על תשלום קנס כמפורט בהתחייבותי זו.

ב. כמו כן, אני/אנו מתחייב/ים בזאת שלא למכור את הדירה במחיר מופת, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיר), המוקדם מביניהם.

בנוסף, אני/אנו מתחייב/ים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירה במחיר מופחת יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

2. התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירה במחיר מופחת על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירה במחיר מופחת, בנסיבות של אי פירעון ההלוואה על ידנו לבנק.

3.

א. הנני/נו מבקש/ים ומסכים/ים כי תרשם לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירה במחיר מופחת, על פי כתב התחייבותי/נו זה.

ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/התחייבויותינו זו או התחייבות אחרת שניתנה בקשר עם הנפקת הזכאות או רכישת הדירה, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון וזאת בנוסף לכל סעד אחר לרבות שלילת הזכאות, ביטול הזכייה וביטול חוזה המכר.

שם: _____

שם: _____

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיע/ה בפני, עו"ד _____, בכתובת _____ מר/גב' _____, ת"ז _____ המוכר/ים לי באופן אישי/ ולאחר שהוזהר/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם יעשה/ו כן, אישר/ו את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

עו"ד _____

כתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירה במחיר מופחת

אני/אנו החתומים מטה: _____, ת"ז _____
_____, ת"ז _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירה במחיר מופחת" בפרויקט U-GLOBAL ב- לוד (להלן: "דירה במחיר מופחת")
עם המוכר – זוהר וצפריר שרבט בע"מ (חברה מספר 513916791).

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירה במחיר מופחת, כהגדרת מונח זה
במכרז מס' מר/446/2019 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות
כללים המתייחסים לרוכש דירה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 שבתוקף נכון ליום החתימה על כתב
התחייבות זה וכל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

לפיכך, מוסכם עלי/נו כי רכישת הדירה על ידי/נו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות הכלולים במסגרת
תכנית דיור במחיר מופחת לרבות בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה,
תקנון ההגרלות וכללי משרד הבינוי והשיכון בהנפקת זכאות במסגרת התכנית לרבות ההתחייבויות
המפורטות להלן:

1.

א. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "משפרי דיור" כהגדרת מונח זה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל
4.7 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, וכי אני/אנו מחזיקים באישור זכאות בתוקף הנדרש
על פי החלטת המועצה לצורך רכישת דירה במחיר מופחת.

אני/אנו מצהירים כי אישור הזכאות ניתן לנו על סמך הנתונים אותם מסרתי/נו לחברת ההרשמה
ולאחר שבדקתי/נו היטב כי הנני/ו עומד/ים בכל התבחינים לקבלת תעודת זכאות כאמור, כפי
שהם מפורסמים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל הרלוונטית.

כמו-כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב (נספח ח') לחוברת
המכרז).

אני/ו מתחייב/ים כי המידע שמסרתי במועד הנפקת הזכאות, אשר על בסיסו ניתן לי אישור
הזכאות לא השתנה וכי לא חל שום שינוי במצבי האישי אשר לא דווח למשרד הבינוי והשיכון או
לחברת ההרשמה מטעמו.

עוד ידוע לנו כי ככל שיתברר כי ניתנה לי/נו תעודת זכאות בשל אי מסירת פרטים נכונים ו/או
מדויקים ו/או בשל מעשה ו/או מחדל שלי/נו אזי במקרה זה הזכאות תישלל ממני/מאתנו, הזכייה

והחוזה עליו חתמתי/נו יבוטלו. כמו כן יהיה רשאי המשרד להורות על תשלום קנס כמפורט בהתחייבותי זו.

ב. כמו כן, אני/אנו מתחייב/ים בזאת שלא למכור את הדירה במחיר מופחת, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר לדירה, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מביניהם.
בנוסף, אני/אנו מתחייב/ים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירה במחיר מופחת יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

2. התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירה במחיר מופחת על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירה במחיר מופחת, בנסיבות של אי פירעון ההלוואה על ידנו לבנק.

3.

א. הנני/נו מבקש/ים ומסכים/ים כי תרשם לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירה במחיר מופחת, על פי כתב התחייבותי/נו זו.

ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/התחייבויותינו זו או התחייבות אחרת שניתנה בקשר עם הנפקת הזכאות או רכישת הדירה, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון וזאת בנוסף לכל סעד אחר לרבות שלילת הזכאות, ביטול הזכייה וביטול חוזה המכר.

שם: _____

שם: _____

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיע/ה בפני, עו"ד _____, בכתובת _____ מר/גב' _____, ת"ז _____ המוכר/ים לי באופן אישי/ ולאחר שהוזהרו/ כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם יעשה/ו כן, אישר/ו את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

עו"ד

נספח "י"

נספח הצמדת חניית נכה

שנערך ונחתם ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין

זוהר וצפיר שרבט בע"מ ח.פ. 513916791

הברזל 32 תל אביב

טל': 03-6440599; פקס: 03-6440355

(להלן - "החברה" ו/או "המוכרת")

מצד אחד;

לבין

1. _____ ת.ז.

2. _____ ת.ז.

אשר כתובתם לעניין הסכם זה:

_____ דוא"ל:

(להלן ביחד ולחוד ובערבות הדדית - "הקונה")

מצד שני;

הואיל ובין הצדדים נחתם הסכם מכר לפיו רכש הקונה מאת החברה את "הדירה" כהגדרתה בהסכם (להלן - "הסכם המכר" או "ההסכם");

והואיל ובהתאם לסדר הבחירה של הדירות בפרויקט, בחר הקונה לרכוש דירה שמוצמדות אליה חניות או 2 חניות (כמפורט בנספח התמורה), אשר אחת מהן היא חנייה המסומנת כחניית נכה (להלן - "חניית הנכה");

והואיל והקונה עשוי להידרש להחליף את חניית הנכה, על מנת שניתן יהיה להצמידה לרשות נכה שירכוש דירה בפרויקט, ובמקרה כאמור, יהא זכאי הקונה לקבלת חניה חלופית, הכל כמפורט בנספח זה זה;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. נספח זה נחתם במעמד חתימת הסכם המכר ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו. המבוא לנספח זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

2. למונחים המופיעים בנספח זה ואינם מוגדרים בו במפורש, תהא להם אותה משמעות המיוחסת להם בהסכם המכר, אלא אם משמעות זו אינה מתיישבת עם הקשר הדברים והדבקים.
3. הקונה מאשר בזאת כי בחר את הדירה בידיעה כי החניה או אחת מבין החניות המוצמדות לה מסומנת כחניית נכה.
4. ידוע לקונה והוא מסכים, כי ככל ואחד מרוכשי הדירות האחרות בפרויקט יהיה זכאי כנכה לרכוש חניית נכה. במקרה כאמור, תהיה החברה רשאית להחליף את חניית הנכה אשר הוצמדה לדירת הקונה לחניה אחרת בפרויקט (להלן: "**החנייה החליפית**"), בהתאם למלאי החניות הפנוי שיהיה קיים באותה עת בבניין ו/או בפרויקט. במקרה כאמור, הקונה יאשר בחתימתו את החלפת חניית הנכה לחניה החליפית, וזאת תוך לא יאוחר מ- 3 (שלושה) ימי עסקים ממועד הודעת החברה בכתב בדבר הצורך להחליף את החנייה. במקרה כאמור, מלוא הורות ההסכם לעניין חנית הנכה, יחולו על הפנייה החליפית

הקונה

החברה

נספח "יא"

פרויקט " _____ "

מגרש מס' _____

בניין מס' _____

דירה מס' _____

הסכם ניהול

שנערך ונחתם ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין

זוהר וצפיר שרבט בע"מ ח.פ. 513916791

הברזל 32 תל אביב

טל': 03-6440599; פקס: 03-6440355

(להלן - "חברת הניהול")

מצד אחד ;

לבין

3. _____ ת.ז.

4. _____ ת.ז.

אשר כתובתם לעניין הסכם זה:

דוא"ל: _____

(להלן ביחד ולחוד ובערבות הדדית - "המחזיק")

מצד שני ;

הואיל ובין הצדדים נחתם הסכם מכר לפיו רכש הקונה מאת החברה את "הדירה" כהגדרתה בהסכם (להלן - "הסכם המכר" או "ההסכם") ;

והואיל ונכון למועד חתימת ההסכם, טרם ניתן היתר בנייה לבניין ולדירה ;

והואיל והצדדים מעוניינים להסדיר ביניהם את מכלול היחסים המשפטיים בקשר עם קבלת היתר הבנייה, והכל כמפורט להלן בנספח זה ;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. כללי

- 1.1 המבוא לנספח זו מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2 כותרות הסעיפים מובאות לשם נוחיות המעיין בלבד ולא יהא להם ערך פרשני כלשהו.

2. הגדרות

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

2.1 "חברת הניהול" – גוף/גורם כפי שתורה החברה בכתב, או חברת הניהול שתחליף אותה בהתאם לסעיף 18 להלן.

2.2 "הפרויקט"; "הבניינים" - פרויקט " _____ " אשר יוקם על מגרשים מס' 101-103, 222, 225, 242 ו-328, על פי תב"ע מס' תמל/1087, במקרקעין הידועים כגוש 3969 חלקות 80 ו-104 וכן גוש 5549 חלקה 2, בשכונת גני אביב לוד, הכולל בנייני מגורים ושטחי

מסחר, וכן חניון ושטחים משותפים המיועדים לשימוש של הדיירים, כולם או חלקם ולשימוש שטחי המסחר.

2.3 **"הנכס"** – דירה מס' _____ בקומה _____, בבניין _____, וכן מקום חנייה מס' _____ ומחסן מס' _____.

2.4 **"החברה"** – זוהר וצפריר שרבט בע"מ ח.פ. 513916791.

2.5 **"הסכם הרכישה"** – הסכם הרכישה שלפיו רכש המחזיק מהחברה את הנכס.

2.6 **"הדירות"** – הדירות שייבנו בבניינים.

2.7 **"המחזיקים"** – מי שיהיו מעת לעת רשומים או זכאים להירשם כבעלים או כחוכרים של הנכס.

2.8 **"שטחי השימוש המשותף"** – כל חלקי הבניינים שהחברה תיעד אותם מעת לעת לשימוש משותף של המחזיקים או חלקם, כגון, אולמות הכניסה, החניונים, חדרי מדרגות, פרוזדורים, מעליות, מערכות מכאניות וחשמליות, מתקנים טכניים, מתקני מיזוג אוויר, צנרת מכל סוג שהוא, גנראטורים, מגדלי קירור, גינות וכיוצ"ב, לרבות כל חלקי בניינים שיועמדו על ידי החברה מעת לעת לשימוש משותף של המחזיקים ואחרים, וכן שטחים אחרים המיועדים לשרת את בעלי הנכסים בבניינים או של חלקים מהם.

2.9 **"המדד"** – מדד המחירים לצרכן (אינדקס יוקר המחיה) המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי וכולל אותו מדד אף אם יתפרסם על ידי כל גוף או מוסד רשמי אחר וכן כולל כל מדד רשמי שיבוא במקומו, בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים ובין אם לאו.

במקרה שיבוא מדד אחר שיתפרסם על ידי גוף או מוסד כאמור, ואותו גוף או מוסד לא קבע את היחס שבינו לבין המדד המוחלף, אזי תעשה חברת הניהול את חישוב עליית המדד לצרכי סעיף זה תוך התחשבות בשינויים דלעיל.

2.10 **"הנציגות"** – נציגות הבית המשותף אשר נבחרה ו/או תבחר ע"י הדיירים כדין בפרויקט.

3. השירותים

3.1 הסכם זה מתייחס לשירותים אשר יינתנו ע"י חברת הניהול בהתאם לשיקול דעתה הסביר המפורטים להלן:

3.1.1 ניהול וביצוע שירותי הפעלה, אחזקה, ניקיון, תאורה וגינון של שטחי השימוש המשותף ושל מתקנים ושטחים אחרים בבניין מיועדים לשרת ו/או לשמש את הנכס ו/או את הבניין.

3.1.2 חברת הניהול תהא רשאית ליזום ולתת, שירותים ופעולות נוספים כגון: טיפול בחיובים ותשלומים בגין מיסים, אגרות והיטלים עירוניים ממשלתיים ואחרים ככל שיוטלו על שטחי שימוש המשותף וכן תשלומים בגין אספקת מים וחשמל לשטחי השימוש המשותף ולמחסנים בבניין, שירותים ופעולות שחברת הניהול תידרש לבצע ע"י הרשויות המוסמכות וכן כל שירות נוסף שחברת הניהול תחליט שמן הראוי שיוספק לבניין ו/או לפרויקט ובלבד שהוא נהוג או מקובל, בהתחשב באופיו של הבניין.

3.1.3 כדי לשמור על רמת הבניינים, תהיה חברת הניהול רשאית, מעת לעת, לבצע במסגרת השירותים חידושים, תיקונים, החלפות, ואף שיפורים, שינויים, השבחות וכיוצ"ב, ולהטיל את כל העלויות וההוצאות הכרוכות בכך על המחזיקים.

3.1.4 מבלי לגרוע מהאמור לעיל מוסכם בזה, כי חברת הניהול תהיה רשאית לבצע שינוי יסודי בשטחי השימוש המשותף של הבניין, מעבר לדרוש לצורך שמירה על מצב מבנה הבניין כפי שהיה בעת גמר הבניה. ככל שהמחזיקים ששטח הרצפות הכולל של הנכסים שלהם שווה ל-51% או יותר משטח הרצפות הכולל של הבניין יודיעו לחברת הניהול זמן מספיק לפני תחילת ביצוע השינוי, בהודעה בכתב חתומה על ידם, כי הם מתנגדים לביצוע שינוי יסודי כאמור, לא תבצע חברת הניהול שינוי כאמור.

3.2 מודגש בזה, כי חברת הניהול תהיה זכאית מדי פעם, לקבוע את היקף השירותים, סוגם, טיבם, איזה חלק מהם יסופק לבניין ו/או לחלקים מסוימים מהם ואת זמן ואופן הספקתם, בין היתר, בהתחשב ברמתו ובאופיו של הבניין.

3.3 הודע למחזיק כי עבודות פיתוח שונות בתחום הבניין ו/או סביבתם יימשכו אף לאחר מועד המסירה של הנכס, וכי הודע לו כי העבודות הנ"ל עשויות לפגוע באיכות ו/או ברמת שירותי הניהול שיסופקו לבניין בתקופה האמורה. חברת הניהול תספק בתקופה זו את אותם שירותים שניתן לתת בנסיבות האמורות.

3.4 מובהר בזאת, להסרת כל ספק, כי שירותי הניהול אינם כוללים שירותי שמירה מסוג כלשהו (בשכר ו/או בחינם) וחברת הניהול איננה אחראית לנזקים כלשהם אם ייגרמו כאלה לרכוש המשותף כולם ו/או חלקם ו/או לדירות המצויות בבניין, על הצמדויות, ו/או לתכולתן ו/או לכלי הרכב של המחזיקים ו/או אורחיהם כתוצאה מחבלות בזדון, פריצות, גניבות ו/או פגעי טבע מסוג כלשהו ו/או לנזקים מהסוג הנ"ל שייגרמו לצדדים שלישיים בתחום הבניין ו/או הדירות ו/או הרכוש המשותף. חברת הניהול לא תיחשב בכל מקרה כשומר בשכר ו/או בחינם כהגדרתם של מונחים אלה בחוק השומרים, תשכ"ז – 1967, ולא תהיה לה אחריות חוזית ו/או נזיקית ו/או אחרת כלפי הנציגות ו/או המחזיקים ו/או כלפי צדדים שלישיים אלא אם כן הנזקים נגרמו עקב מעשה ו/או מחדל רשלני של חברת הניהול.

4. ההתקשרות

4.1 המחזיק מוסר לחברת הניהול וחברת הניהול מקבלת על עצמה לבצע, באופן בלעדי, את הניהול וההפעלה של הבניין וביצוע השירותים בהם (להלן – **"ניהול וביצוע השירותים"**) לתקופת ההסכם כהגדרתה להלן.

4.2 ניהול וביצוע השירותים ייעשה ע"י חברת הניהול בעצמה ו/או ע"י אחרים או חלק בעצמה וחלק ע"י אחרים.

4.3 המחזיק מתחייב שלא לבצע את השירותים וכל חלק מהם בעצמו או באמצעות אחרים, אלא באמצעות חברת הניהול או מטעמה, והוא מתחייב לנהוג בהתאם לתנאי הסכם זה לרבות ההוראות, הכללים והתקנון שייקבעו ע"י חברת הניהול ולהשתתף בהוצאות כמפורט בהסכם זה.

4.4 הסכם זה יירשם בלשכת רישום המקרקעין בין על ידי הכללתו בתקנון הבית המשותף ובין על ידי רישום הערה בספרי המקרקעין ובין בכל דרך אחרת, כי הסכם זה קיים ומחייב, הכול לפי שיקול דעתה הסביר של החברה.

5. תקופת ההסכם

5.1 הסכם זה יהיה בתוקף ממועד מסירת החזקה בנכס הראשון בבנין נשוא הנכס ועד לתום 24 חודשים ממועד זה. התקופה הנ"ל או כל תקופה קצרה יותר או ארוכה יותר שהסכם זה יהיה בתוקף, לפי הוראותיו, תיקרא בהסכם זה – **"תקופת ההסכם"**.

לאחר תקופת ההסכם, ההסכם יתחדש רק בהחלטה שתתקבל ע"י רב

הדיירים כמשמעו בסעיף 71ב' לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969. ככל שחברת הניהול שנבחרה ע"י המוכר תהיה בבעלות המוכר או חברה קשורה למוכר, תקופת ההתקשרות של הקונה עם חברת הניהול לא תעלה על שנה.

5.2 מובהר בזה, כי חברת הניהול לא תהיה חייבת בשום מקרה להתחיל בבצוע ובניהול השירותים לפני המועד שבו נמסרו לחזקתה שטחי השימוש המשותף, כולם או חלקם, לפי בחירתה. כמו כן המחזיק לא יהיה חייב לשאת בתשלום כלשהו על פי הסכם זה, לפני מועד קבלת החזקה בנכס

5.3 במקרה שבו המחזיק הינו בעל זכויות בנכס, שהועברו אליו שלא על פי הסכם הרכישה, תחל לגביו תקופת הסכם זה החל מתאריך חתימת הסכם זה או מהמועד שבו קיבל המחזיק חזקה בנכס, לפי המוקדם ותסתיים בתום תקופת ההסכם כבסעיף 5.1 לעיל. למען הסר כל ספק, המחזיקים מתחייבים כי במקרה של השכרת הנכס על ידם, יחתמו בעלי הזכויות (השוכרים) על הסכם זה ויראו את התחייבויותיהם של המחזיקים ו/או בעלי הזכויות כאמור כלפי חברת הניהול ביחד ולחוד.

6. התקשרויות עם ספקים, עובדים ואחרים

חברת הניהול תהיה רשאית להעסיק עובדים טכניים, מקצועיים, מנהליים ואחרים לביצוע העבודות הכרוכות בניהול וביצוע השירותים, וכן תהיה רשאית לנהל ולבצע את השירותים כולם או בחלקם באמצעות קבלנים, קבלני משנה או בכל דרך אחרת כפי שתקבע חברת הניהול, לרבות העסקה במשרה חלקית או מלאה, על פי חוזה מיוחד או בתנאים שתמצא לנכון, של עורכי דין, רואי חשבון, יועצים אחרים, ואנשים אחרים שחברת הניהול תמצא לנכון להעסיקם או להתקשר עמם, אך מבלי שיהא בכך כדי לגרוע מהתחייבויותיה של חברת הניהול כלפי המחזיק שלפי הסכם זה.

7. נהלים והוראות

7.1 הודע למחזיק כי חברת הניהול תקבע נהלים והוראות בקשר לניהול הבניין והפעלתו, וכן לשימוש בשטחי השימוש המשותף, וחברת הניהול תוכל לשנות הוראות אלה מעת לעת והכל בכפוף להסכמת הנציגות. המחזיק מתחייב לנהוג לפי הנהלים, ההוראות וההסידורים כלעיל. חברת הניהול לא תקבע נהלים והוראות המגבילים את השימוש הסביר של המחזיק בנכס אלא בכפוף לתיאום ואישור הנציגות הזמנית.

7.2 המעברים, חדרי המדרגות, המסדרונות והכניסות שייכללו בשטחי השימוש המשותף או שלפי הסכם זה יש לכלל המחזיקים זכות מעבר בהם ישמשו למעבר בלבד, אין להניח בהם חפצים, אין לחסמם ואין להפריע את התנועה החופשית בהם. כמו כן אין להניח מיטלטלין או חפצים כלשהם מחוץ לנכס באופן קבוע.

7.3 העלייה לגגות הבניינים, הכניסה אליהם והשימוש מכל סוג שהוא בהם וכן הכניסה, השימוש והטיפול בחדרי המכוניות של המעליות, מיזוג האוויר, משאבות המים, מתקני האשפה, מתקני הביוב והספקת החשמל והמכוניות והמתקנים המצויים בהם אסורים בהחלט, פרט לבעלי מקצוע העוסקים בהחזקה ובתיקון של הנ"ל באישור חברת הניהול, ופרט לאנשים שחברת הניהול מצאה לנכון להרשות להם את הנ"ל, לרבות לשם הבטחת אספקת השירותים ו/או לשם השמירה עליהם ואחזקתם.

7.4 הצנרת בבניין וכל המתקנים הקשורים אליה, ללא יוצא מן הכלל, וכן הכבלים, צינורות העל והתת-קרקעיים ו/או המרכזיים לשם אספקת חשמל, מים, טלפונים, ולשם הפעלת הגנרატורים, יהיו אסורים במגע כלשהו. הטיפול והמגע הדרושים לשם החזקתם התקינה ייעשו ע"י בעלי מקצוע, וההוראות והרשות לבעלי המקצוע, לגבי מתקנים כלעיל, יינתנו ע"י חברת הניהול בלבד.

- 7.5 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף זה לעיל, תהיה חברת הניהול רשאית לקבוע כללים והוראות האוסרים שימוש ופעילויות בנכס הנוגדות את אופיו של הבניין, והמחזיק מתחייב לציית לכל הכללים וההוראות הנ"ל.
- 7.6 ככל שתותקן מעלית שבת בבניין תקבע חברת הניהול את אופן ומועדי הפעלתה, בכפוף לכל דין. ההוצאות שתהיינה כרוכות בהפעלת מעלית שבת כלעיל ייכללו במסגרת ההוצאות כמפורט בסעיף 10 להלן.

8. התחייבויות המחזיק

המחזיק מתחייב בזאת:

- 8.1 להיות קשור עם חברת הניהול בכל העניינים הנוגעים לניהול וביצוע השירותים לפי הסכם זה ולהשתתף בהוצאות הכרוכות בביצוע השירותים ובניהולם בהתאם לאמור בסעיף 10 להלן.
- 8.2 כי הוא והבאים מכוחו ומטעמו ישתפו פעולה עם חברת הניהול ויעזרו לה, בכל המקרים ששיתוף פעולה או עזרה כזו יידרשו, כדי לאפשר את הניהול והביצוע הסדיר והיעיל של השירותים.
- 8.3 להשתמש בנכס בצורה סבירה וכן באופן שכתוצאה מן השימוש הנ"ל לא ייגרם מטרד ולא יופרע השימוש הסביר של יתר המשתמשים בבניין.
- 8.4 לאפשר לחברת הניהול ולבאים מכוחה להיכנס לנכס, בשעות סבירות ובתיאום מראש, לשם ביצוע הפעולות הקשורות בניהול וביצוע השירותים, בין אם עבודות אלו תיעשנה עבור המחזיק עצמו או עבור מחזיק אחר, ובין לצורך ביצוע תיקונים שיידרשו בנכסים אחרים ו/או בשטחי השימוש המשותף, ובין היתר, לפתוח קירות, רצפות, תקרות, פירים וחלקים אחרים, להחליף ולתקן אינסטלציה וצינורות ולבצע כל מלאכה שתהיה דרושה לדעת חברת הניהול לשם מילוי התחייבויותיה בהסכם זה, חברת הניהול תודיע למחזיק מראש על מועד ביצוע התיקון, במקרה של תיקונים שאינם סובלים דיחוי החברה תודיע במועד הראשון ובהקדם האפשרי. כמו כן, תשתדל חברת הניהול בכל מקרה של פעולה כנ"ל כי ההפרעה למחזיק תהיה קטנה ככל האפשר וכי יוחזר מצב הנכס לקדמותו. המחזיק מתחייב להודיע לחברת הניהול בהקדם על כל תקלה המחייבת פעולה מצד חברת הניהול.

9. ביטוח

- 9.1 בכפוף לאישור ותיאום עם הנציגות הזמנית, חברת הניהול תהיה רשאית, לערוך ולקיים בשמה, בשם החברה ובשם כל אחד מהמחזיקים את הביטוחים המפורטים להלן או כל חלק מהם וכן כל ביטוח אחר או נוסף אשר חברת הניהול, תמצא לנכון לעשותו. ככל שיערכו הביטוחים או חלק מהם, הם ייערכו על ידי חברת ביטוח מורשית כדין ובעלת מוניטין בישראל. כן רשאית חברת הניהול לגרום לעריכת כל ביטוח נוסף שיידרש בהתחשב באופי הבניין וצרכיו.
- 9.2 מבלי לגרוע מהאמור לעיל תהיה חברת הניהול רשאית לכלול בביטוחים בכפוף לאישור הנציגות:
- 9.2.1 ביטוח שטחי השימוש המשותף מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים הבאים: אש, ברק, התפוצצות, סערה, סופה, שיטפון, נזקי נוזלים, התבקעות צינורות, פגיעה על ידי כלי טיס, פרעות ושבתיות. הביטוח יכלול תנאי בדבר ויתור על זכות שיבוב של המבטח כלפי המחזיקים בגין נזק שנגרם על-ידם, ובלבד שהאמור בדבר ויתור על זכות השיבוב לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.
- 9.2.2 ביטוח אחריות כלפי צד שלישי בגין פגיעה או נזק העלולים להיגרם

לגופו ו/או לרכושו של כל אדם בתחומי שטחי השימוש המשותף, בגבולות אחריות שייקבעו מעת לעת על-ידי חברת הניהול. הביטוח יכלול סעיף אחריות צולבת. פוליסה זו תורחב לשפות מחזיקים באם יתבעו בגין אחריותם למעשה ו/או מחדל של החברה ו/או של חברת הניהול בגין אירוע שארע בתחומי השימוש המשותף.

9.2.3 ביטוח אחריות מעבידים בגין חבות חברת הניהול ו/או החברה כלפי כל העובדים המועסקים על ידם ומטעמם, בגבולות אחריות שייקבעו מעת לעת על-ידי חברת הניהול.

9.3 בביטוחים שייערכו על ידי חברת הניהול יצוין כי הזכויות לניהול משא ומתן ולקבלת תגמולי ביטוח מאת המבטח יהיו של חברת הניהול ו/או של החברה בלבד. חברת הניהול ו/או החברה יגרמו לכך כי תגמולי ביטוח בגין נזק שנגרם לשטחי השימוש המשותף ישמשו לשם כינון האבדן או הנזק שנגרם לשטחי השימוש המשותף כאמור.

9.4 כל ההוצאות הכרוכות בעריכת הביטוחים דלעיל ייחשבו כחלק מההוצאות כהגדרתן בסעיף 10 להלן.

10. תשלומים לחברת הניהול

10.1 בכפוף לאישור הנציגות הזמנית, המחזיק מתחייב לשאת, ביחד עם יתר המחזיקים, בכל ההוצאות הכרוכות בניהול וביצוע השירותים וכל יתר פעולות חברת הניהול (להלן ולעיל - "**ההוצאות**"). חלקו של המחזיק בכלל ההוצאות ייקבע בהתאם לפרויקטים דומים באותו האזור, לגודל הדירה וגודל הפרויקט.

10.2 בחלוקת ההוצאות הכרוכות בניהול וביצוע השירותים בין המחזיקים תנהג חברת הניהול בתיאום ובאישור הנציגות כלהלן:

10.2.1 במידת האפשר ובכפוף לאמור בהמשך סעיף זה להלן, תבדיל חברת הניהול בין הוצאות לשירותים הניתנים לנכס מסוים או לנכסים מסוימים או לרכוש הצמוד לנכס מסוים, או לנכסים מסוימים, שבהן ישאו המחזיקים של אותו נכס או הנכסים המסוימים בלבד.

10.2.2 בכפוף לאמור בסעיף 10.2 זה לעיל, חלקו היחסי של המחזיק בהוצאות, יהיה בהתאם לחלקה היחסי של דירתו ברכוש המשותף, היינו יחס שטח רצפת הדירה לכלל שטח רצפות הדירות בבניין ו/או בפרויקט או כפי שייקבע בתקנון הבית המשותף, כאשר לחברה יש את הזכות לקבוע כי שטחי ההצמדות לא יכללו בשטח הדירה לצורך חישוב החלק היחסי ברכוש המשותף כאמור.

עד השלמת איכלוס כל הבניינים ייקבע חלקו היחסי של המחזיק בהוצאות כלעיל על פי מפתח שייקבע ע"י חברת הניהול בהתחשב בעקרונות הנ"ל, בשינויים המחויבים.

10.3 איסוף כספי ההוצאות ודמי הניהול יבוצע ע"י חברת הניהול. בכל מקרה של מחזיקים אשר הפרו את התחייבויותיהם לתשלום כספי ההוצאות ודמי הניהול כאמור, תפעל חברת הניהול למשלוח מכתבי התראה בגין הפרה זו. מובהר למען הסר ספק כי חברת הניהול לא תידרש ואינה מתחייבת לשאת בתשלום לעורכי דין ו/או לאנשי מקצוע אחרים בכדי לגבות את ההוצאות דמי הניהול כאמור למעט משלוח מכתבי התראה כאמור.

10.4 חברת הניהול תדאג לתשלום מיסים, אגרות, היטלים ותשלומים ככל שיוטלו על שטחי השימוש המשותף ו/או בהוצאות ותשלומים הכרוכים בהפעלתם כגון, הוצאות מיזוג אוויר, מים וחשמל לשטחי השימוש המשותף וכן למחסנים המצויים בבניינים, והמחזיק ישא בחלקו בהוצאות אלה.

- 10.5 בתיאום ובאישור הנציגות חברת הניהול תהיה רשאית, במידת הצורך, ללוות כספים ממקורות שתמצא לנכון לצורך מימון פעולותיה לניהול וביצוע השירותים. כל ההוצאות שתהיינה כרוכות בהשגת המימון ויתר ההוצאות בקשר לכך ייכללו במסגרת ההוצאות.
- 10.6 לגבי כל דירה שבבעלות החברה וטרם נמכרה ו/או נמסרה לרוכשה, תישא החברה בחלק יחסי מההוצאות הקבועות בגין אחזקת הרכוש המשותף. החברה תהא רשאית לפטור עצמה מאותו חלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל, אותה יכלה החברה להוכיח שלא צרכה.

11. אופן ביצוע התשלומים

- 11.1 המחזיק מתחייב לשלם לחברת הניהול את חלקו בהוצאות, כולל תשלומים לקרן החידוש כהגדרתה להלן ודמי הניהול, בהתאם לחשבונות בכתב שיוגשו לו על ידי חברת הניהול וזאת תוך שבע ימים מקבלת החשבון. החשבונות דלעיל יוגשו למחזיק מדי שלשה חדשים מראש או מדי תקופה אחרת שתיקבע על ידי חברת הניהול, ויבוססו על אומדן ההוצאות.
- 11.2 המחזיק יהיה חייב לשאת במלוא חלקו בהוצאות ובדמי הניהול וזאת בין אם הוא מחזיק נכס בעצמו, בין שהשכיר אותו, או מסר את השימוש בו לאחר, ואף אם בפועל אין משתמשים בנכס.
- 11.3 תוך תקופה שלא תעלה על 6 חודשים מתום כל שנה קלנדרית, תערוך חברת הניהול חשבון סופי של הוצאות הניהול וביצוע השירותים (כולל קרן החידוש ודמי הניהול) (להלן - "**החשבון השנתי**") ותמציא העתק מחשבון זה לנציגות. אישור רואה החשבון הנזכר בסעיף 12.2 להלן יהווה אישור לנכונות הנתונים המפורטים בו.
- 11.4 המחזיק מתחייב בזאת לשלם לחברת הניהול את ההפרשים, במידה ויהיו כאלה, בין הסכומים ששילם המחזיק על חשבון חלקו בהוצאות, ובין סכומי ההוצאות ודמי הניהול המופיעים בחשבון השנתי. התשלום יבוצע תוך 7 ימים מהיום שבו תגיש חברת הניהול את החשבון השנתי למחזיק. במידה וההפרשים יהיו לזכותו של המחזיק יזכה חשבונו בספרי החשבונות של חברת הניהול בהתאם.
- 11.5 המחזיק ישלם לחברת הניהול מס ערך מוסף על כל תשלום בו הוא חייב בהתאם להסכם זה, ביחד עם תשלום אותו סכום ובשיעור שיחול במועד התשלום בפועל.
- 11.6 להקלת גביית ההוצאות ודמי הניהול מתחייב המחזיק להמציא לחברת הניהול לא יאוחר ממועד קבלת החזקה בדירה בהתאם להסכם הרכישה, שיקים מתועדים לעל תקופת ההסכם.

12. ניהול חשבונות ובקרה

- 12.1 חברת הניהול תנהל תנהלת חשבונות בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים וספריה יבוקרו על ידי רואה-חשבון חיצוני שימונה על ידי חברת הניהול. חברת הניהול מתחייבת לנהל ספרי חשבונות מסודרים לגבי כל ההוצאות והכנסותיה ולכל בניין בנפרד ולהציג לנציגות הבית המשותף את כל הספרים והדוחות שברשותה.
- 12.2 לבקשת חברת הניהול יבדוק רואה החשבון מעת לעת את סבירות הוצאות הניהול. כלל דו"ח הרו"ח המלצות לשינויים, תעשה חברת הניהול ככל שניתן על מנת ליישם את המלצות הרו"ח בשנה הקלנדרית הבאה לאחר קבלתן.
- 12.3 החשבון השנתי יערך בהתאם להוראות סעיף 11.3 לעיל.
- 12.4 שום דבר מהאמור בסעיף 12 לעיל לא יתפרש כבא לגרוע מתוקפו של החשבון

השנית והוא יחייב את הצדדים בהתאם לאמור לעיל.

12.5 ספרי חברת הניהול וחשבונותיה ייחשבו נכונים ויהיו נאמנים על המחזיק וישמשו בכל עת ראיה לכאורה בכל הנוגע לתשלומים ששולמו על ידי המחזיק לחברת הניהול.

13. הנציגות

13.1 החלטות הנציגות יתקבלו ברוב דעות. כל החלטה או פעולה של הנציגות וכל סיכום בינה לבין חברת הניהול בכל דבר הנוגע לביצוע הסכם הניהול יחייבו את המחזיק כאילו הוסכמו על ידו ובלבד שאם החלטה כזו פוגעת בזכויות המחזיק על פי הסכם הרכישה או על פי הסכם זה, לא יהיה לה תוקף לגבי המחזיק אלא אם הסכים לכך.

13.2 חברת הניהול תעביר לנציגות, לפחות 15 יום לפני תחילתה של כל שנת כספים, את המסגרת התקציבית המשוערת לפעילותה לשנת הכספים הקרובה.

13.3 למען הסר ספק מובהר, כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של חברת הניהול לערוך עדכונים במסגרת התקציבית המשוערת במהלך שנת כספים ככל שיידרש לצרכי מתן השירותים עקב עליית מחירים, שינויים במשק, הוספת שירותים, הוצאות בלתי צפויות וכיו"ב והכל בשיתוף ובהסכמת הנציגות.

13.4 האמור לעיל אינו בא לגרוע מחובתו של המחזיק למלא אחר כל התחייבויותיו כלפי חברת הניהול על פי הסכם זה במלואם ובמועד, לרבות תשלום כל הסכומים המגיעים ממנו על פיו ואינו בא לגרוע מכל תרופה או סעד המוקנים לחברת הניהול על פי הסכם זה בכל מקרה שהמחזיק לא יעשה כן.

14. הפרות ותרופות

14.1 בכל מקרה שהמחזיק יפגר בתשלום כלשהו המגיע או שיגיע ממנו לחברת הניהול לפי הסכם זה ו/או אם יפר תנאי הסכם זה, תהיה חברת הניהול רשאית, מבלי לפגוע בזכותה לכל סעד חוקי אחר, לפי בחירתה היא, לנקוט באחד או יותר מן הצעדים הבאים:

14.1.1 להטיל ולגבות ריבית פיגורים בשיעור הקבוע בתקנות.

14.1.2 סירובו או אי נכונותו של המחזיק לקבל שירות כל שהוא ו/או הפסקת ניהול וביצוע השירותים על ידי חברת הניהול בהתאם להוראות סעיף 14.1.1 לעיל, לא ישחררו את המחזיק מהחובה להמשיך ולשלם את ההוצאות ודמי הניהול ולקיים את יתר התחייבויותיו על פי הסכם זה.

15. קרן חידוש

15.1 חברת הניהול תכלול בהוצאות סכומים המיועדים לכיסוי הוצאות תיקון וחידוש של מתקנים וציוד ושל שטחי השימוש המשותף ושל חלקי הבניינים המשותפים למספר נכסים בבניינים (להלן - "קרן החידוש") בגובה הסכומים שייקבעו על ידה ובמידת הצורך תוך התייעצות עם מומחים. הסכומים שישולמו לקרן החידוש ייחשבו כפקדון שיוחזק בידי חברת הניהול בחשבון נפרד, כנאמנה של כל המחזיקים, ויושקעו על ידה בהשקעות סולידיות על פי שיקול דעתה הסביר ובאישור רואה החשבון שלה. סכומי קרן החידוש ישמשו לתוספת, לחידוש ולהחלפת ציוד, מתקנים ורכוש כפי שיידרשו מפעם לפעם על פי שיקול דעתה הסביר של חברת הניהול בתיאום ובאישור הנציגות ובמידת הצורך תוך התייעצות עם אנשי מקצוע.

15.2 בכל מקרה שהסכומים שיצטברו בקרן החידוש לא יספיקו לחידוש שטחי

השימוש המשותף, המתקנים ו/או הציוד, כפי שייקבע ע"י חברת הניהול, תהא רשאית חברת הניהול לדרוש מהמחזיקים סכום שיהיה חסר לפי המפתח שלפיו יחולקו ההוצאות והכל בתיאום ובאישור של הנציגות, והמחזיק מתחייב לשלם את חלקו תוך 14 יום מקבלת דרישת חברת הניהול. מובהר בזאת, כי המחזיק א יהיה זכאי לקבלת החזר של סכומים שלא נוצלו מקרן החידוש, וזאת אף לאחר מכירת הנכס, וזאת בלי לגרוע מאחריות החברה על פי ההסכם והוראות חוק המכר (דירות).

- 15.3 ככל שעל פי דין תחול חובה לשלם מע"מ בגין הסכומים שישולמו לקרן החידוש, יוסיף המחזיק את המע"מ גם על הסכומים האמורים.
- 15.4 עם הגיע הסכם ניהול זה לסיומו, תועבר קרן החידוש לידי חברת ניהול אחרת שתיקבע ע"י רוב המחזיקים כנזכר בסעיף 18 להלן.

16. העברת זכויות המחזיק

- 16.1 המחזיק מתחייב, כי אם יעביר את זכויותיו בנכס לאחר, ככל שהדבר הותר לועפ"י הסכם הרכישה (להלן - "**הנעבר**"), יהא עליו, כתנאי מוקדם להעברת זכויותיו לגרום לכך שהנעבר יחתום עם חברת הניהול על הסכם ניהול בנוסח שיהיה מקובל באותה עת אצל חברת הניהול.
- 16.2 מובהר בזאת, כי המחזיק ישוחרר מהתחייבויותיו על פי הסכם ניהול זה רק לאחר שהנעבר יחתום על הסכם הניהול ויפקיד את המקדמה בידי חברת הניהול ולאחר שהמחזיק יסדיר את כל חיוביו כלפי חברת הניהול.

17. הפסקת השירותים וההסכם

- 17.1 חברת הניהול תהיה רשאית בתיאום ובאישור הנציגות בכל עת להעביר ו/או למשכן ו/או לשעבד את הטיפול בניהול וביצוע השירותים על כל הנובע ממנו, לרבות כל זכויותיה וחובותיה על פי הסכם זה, לידי חברת ניהול אחרת או לידי גוף משפטי אחר הקיים או שיוקם לצורך זה (להלן - "**החברה המחליפה**"), בתנאי שהחברה המחליפה הינה גוף בעל נסיון בתחום ניהול שירותים, וכן יהיה עליה לקבל מאת החברה המחליפה, לפני ההעברה, מכתב, על פיו תקבל החברה המחליפה על עצמה את מילוי כל ההתחייבויות של חברת הניהול על פי הסכם זה באופן שיבטיח את המשך אספקת השירותים תוך שמירה על אופיו של הבניין. יובהר כי יועבר העתק המכתב למחזיקים.
- 17.2 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 17.1 לעיל תהיה חברת הניהול (לפי בחירתה היא) רשאית להפסיק את מתן השירותים ו/או כל חלק מהם ו/או להפסיק את ניהול השירותים כולם ו/או מקצתם לפני תום תקופת הסכם זה, על ידי מתן הודעה בכתב על כך למחזיקים בהתראה של 45 יום מראש.
- 17.3 מבלי לגרוע מהאמור לעיל תהיה חברת הניהול רשאית להפסיק מתן שירותים כולם או מקצתם בכל מקרה שלדעת חברת הניהול לא יהיה באפשרותה להמשיך את מתן השירותים או חלקם עקב חוסר מזומנים מתמשך בשל אי תשלום במועד של הוצאות הניהול מצד חלק ניכר מהמחזיקים.
- 17.4 הגיע הסכם זה לקיצו מכל סיבה שהיא מתחייב המחזיק, כי הוא ביחד עם יתר המחזיקים יתקשרו עם חברת ניהול אחרת שתיקבע ע"י המחזיקים לניהול והפעלה של הבניינים באופן שהבניינים יהיה תמיד בניהולה של חברת ניהול שתבטיח את הפעלתם ברמה גבוהה. כדי לאפשר את ישומה של הוראה זו בבוא העת מתחייבת חברת הניהול לכלול סעיף מקביל בהתקשרויותיה עם יתר המחזיקים.

18. יחסי הצדדים

- 18.1 מוסכם, כי אין ולא יהיו בין המחזיק ו/או מי מטעמו לבין חברת הניהול ו/או מי מטעמה בכלל זה עובדיה, ספקיה וקבלניה, כל יחסי עובד - מעביד וכי חברת הניהול הינה קבלן עצמאי, הפועל עבור המחזיקים בכל הקשור במתן שירותי ניהול ואחזקה לרכוש המשותף.
- 18.2 מוסכם, כי בכל מקרה, לא תחשב חברת הניהול כ"שומר", בשכר ו/או בחינם, כמשמעות הגדרת מינוחים אלו בחוק השומרים, תשכ"ז - 1967.

19. כתובות והודעות

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

חברת הניהול:

המחזיק:

- 19.2 כל הודעה שתשלח בדואר רשום לפי אחת מהכתובות דלעיל תחשב כאילו הגיעה לידיעתו ולרשותו של הצד הנשגר תוך שלושה (3) ימים מעת שגורה אליו.
- 19.3 במקרה שצד ישנה כתובתו, יהיה חייב להודיע על כך לצד האחר תוך 7 ימים, ועדלקבלת הודעה כאמור תחשב כל הודעה שתשלח לפי כתובתו דלעיל של אותו צד כאילו הגיעה לתעודתה במועד הנקוב לעיל.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

חברת הניהול

המחזיק

נספח "יב"

פרויקט " _____ "

מגרש מס' _____

בניין מס' _____

דירה מס' _____

נספח היעדר היתר בניה

שנערך ונחתם ביום _____ לחודש _____ שנת _____

ב י ן

זוהר וצפרייר שרבת בע"מ ח.פ. 513916791

הברזל 32 תל אביב

טל': 03-6440599; פקס: 03-6440355

(להלן - "החברה" ו/או "המוכרת")

מצד אחד ;

ל ב י ן

5. _____ ת.ז. _____

6. _____ ת.ז. _____

אשר כתובתם לעניין הסכם זה:

_____ דוא"ל: _____

(להלן ביחד ולחוד ובערבות הדדית - "הקונה")

מצד שני ;

הואיל ובין הצדדים נחתם הסכם מכר לפיו רכש הקונה מאת החברה את "הדירה" כהגדרתה בהסכם (להלן - "הסכם המכר" או "ההסכם");

והואיל ונכון למועד חתימת ההסכם, טרם ניתן היתר בנייה לבניין ולדירה;

והואיל והצדדים מעוניינים להסדיר ביניהם את מכלול היחסים המשפטיים בקשר עם קבלת היתר הבנייה, והכל כמפורט להלן בנספח זה;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. כללי

- 1.1 המבוא לנספח זו מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2 מונחים המופיעים בנספח זה ואינם מוגדרים בו במפורש, תהא להם אותה משמעות המיוחסת להם בהסכם המכר, אלא אם משמעות זו אינה מתיישבת עם הקשר הדברים והדבקים.
- 1.3 נספח זו נחתם במעמד חתימת הסכם המכר ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.4 בכל מקרה של סתירה בין הוראות הסכם המכר ונספח זה, תגברנה הוראות נספח זה.

2. היתר הבנייה

- 2.1 הובא לידיעת הקונה כי המפרט והתוכניות הנמסרות לו במעמד חתימת הסכם המכר, ואשר מצורפות להסכם **כנספח "ב1" ו- "ב2"**, אינן סופיות וכי ייתכנו בהם שינויים הנובעים מדרישת הרשויות המוסמכות ומהיתר הבניה שיתקבל בפועל.
- 2.2 במידה ולא יתקבל היתר בניה בתוך 6 חודשים מיום חתימת הסכם המכר, אזי, יהא רשאי הקונה, במהלך 30 ימים מתום 6 החודשים האמורים, לבטל את הסכם המכר בהודעה בכתב שימסור הקונה למוכר ויחולו ההוראות שבסעיף 2.5 להלן.
- לא בוטל הסכם המכר בתוך התקופה האמורה, ימשיך ההסכם לחול ולחייב את הצדדים.
- 2.3 בלי לגרוע מהאמור לעיל לעניין זכות הביטול, במידה ויתקבל היתר בניה באופן שיחול שינוי משמעותי בתוכניות, הקונה יהיה רשאי, תוך 30 ימים מהמועד שהודיעה החברה בכתב לקונה על השינוי והציגה בפניו תכניות ומפרט מעודכנים ("התוכניות והמפרט המעודכנים"), לבטל את הסכם המכר בהודעה בכתב בלתי מסויגת ובלתי מותנית, שימסור לחברה במהלך לא יאוחר מ- 30 ימים מההודעה כאמור ובמקרה כאמור, יחולו ההוראות סעיף 2.5 להלן ("הודעת הביטול").
- לעניין נספח זה "שינוי משמעותי" פירושו - שינוי בשטח הדירה (כולל המרפסות) בשיעור העולה על הסטיות הקבילות על פי צו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשס"ח-2008, לרבות שינוי בתכנון הדירה ו/או במיקום הדירה ו/או בכיוונה ו/או שינוי בקוצה בה מצויה הדירה.
- להסרת ספק מובהר כי השינויים המפורטים להלן לא יהוו שינוי משמעותי ולא יזכו את הקונה בביטול ההסכם :
- 2.3.1 שינויים בשטחים המהווים את הרכוש המשותף, ;
- 2.3.2 שינויים הקשורים לשטחי המסחר, כהגדרתם בהסכם, לרבות הקטנה ו/או הגדלה של שטחי המסחר ;
- 2.3.3 שינויים בדירות אחרות בבניין ו/או בבניינים הנוספים, כגון : גודלן, חלוקת הפנימית וכיוצ"ב ;
- 2.4 במידה ולא תימסר הודעת ביטול במועד האמור לעיל, ייחשב הדבר כאילו הקונה הסכים לתוכניות ולמפרט המעודכנים ואלו יחייבו את הצדדים לכל דבר ועניין, וזאת ללא צורך בחתימתם על כל מסמך נוסף (אך בלי לגרוע מהתחייבות הקונה לחתום על התוכניות והמפרט המעודכנים, לפי דרישת החברה). במקרה כאמור, התוכניות והמפרט המעודכנים ייחשבו כחלק מההסכם לכל דבר ועניין ויחולפו בתוכניות ובמפרט אשר צורפו להסכם.
- 2.5 בוטל ההסכם כאמור, הקונה יחתום על הסכם ביטול, על תצהיר ביטול המופנה למשרדי מיסוי מקרקעין ועל כל מסמך אחר, ככל שיידרש על פי דין, לשם ביטול הסכם המכר כדין, וכן ישיב לחברה את כל הביטחונות שנמסרו לו, ככל שנמסרו, בקשר עם הסכם המכר, כשהן בטלות ובלתי נדרשות.

בכפוף לאמור לעיל, תשיב החברה לקונה את כל הסכומים על חשבון מחיר הדירה ששילם הקונה עד אותה עת כאמור לעיל בערכם הריאלי, והסכם המכר ייחשב כבטל ומבוטל ולעניין זה ויחולו הוראות סעיפים 23.7 ו-23.8 להסכם. ככל ועד למועד הביטול כאמור הפקיד הקונה את התשלום הראשון, כהגדרתו בנספח התמורה, אצל הנאמן, כהגדרתו בהסכם, ותשלום זה טרם הועבר לחשבון הפרויקט, הצדדים נתונים בזאת הוראה בלתי חוזרת לנאמן להשיב את התשלום הראשון לקונה עם התקיימות התנאים בסעיף 2.5 זה לעיל.

3. בכל מקרה של סתירה בין הוראות נספח זה לבין הוראות ההסכם תגברה הוראות נספח זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

זוהר וצפרי שרבט בע"מ

החברה

ה ק ו נ ה

נספח "ג"

תאריך: _____

שעת הבחירה: _____

טופס בחירת דירה

אני/אנו החתום/ים מטה :

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

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

כתובת: _____ טלפון/נייד: _____ מספר זוכה: _____

מבקשים לרכוש את יחידה מס' _____ בפרויקט U-GLOBAL בשכונת גני אביב בלוד.

אני/אנו מאשר/ים ו/או מצהיר/ים ו/או מתחייב/ים, הכל לפי העניין, כדלקמן:

1. היחידה שאותה בחרתי/נו הינה דירה מס' _____, בבניין מס' _____, הכוללת _____ חדרים, בקומה _____ חנייה מס' _____ ומחסן מס' _____.

2. מחירה הכולל של היחידה שאותה בחרתי/נו נכון ליום _____

הינה: _____ ש"ח (כולל מע"מ כדין הנכון למועד החתימה על טופס זה) ("התמורה").
ידוע לי/לנו כי מחיר הדירה יוצמד למדד בהתאם להוראות חוזה המכר, החל ממדד הבסיס (שיהא המדד הידוע במועד חתימת חוזה המכר) ועד למדד הקובע לכל תשלום על חשבון התמורה.

3. ידוע לי/לנו כי הבחירה בהתאם לטופס זה הינה סופית וכי לא נהיה רשאים להחליף את היחידה שנבחרה

מכל סיבה שהיא.

4. ידוע לי/לנו כי על פי התקנון המופיע באתר ההרשמה להגרלות, נשלם במעמד בחירת היחידה סך של 2,000 ש"ח, לזוהר וצפרייר שרבט בע"מ ח.פ. 513916791 ("היזם"). ידוע לי/לנו כי סכום זה לא יושב במקרה של ביטול הזכייה מכל סיבה שהיא.

5. המועד שנקבע לחתימת הסכם המכר הינו ביום _____ בשעה _____ בכתובת _____.

6. אם ייחתם חוזה המכר ביני/בינינו לבין היזם, הסכום הנקוב בסעיף 6 לעיל, יהווה חלק מהתשלום הראשון על חשבון התמורה/יוחזר לי/לנו בכפוף לביצוע התשלום הראשון על חשבון התמורה (מחק את המיותר).

7. אני/ו מתחייב/ים כי לא חל שינוי במצבינו האישי מיום הנפקת אישור הזכאות על ידי משב"ש או כי עדכנתי/עדכנו את משב"ש בפרטי השינוי ואושר לי/לנו לבחור יחידה בפרויקט.

8. אני/אנו מאשר/ים ומתחייב/ים ומביעים הסכמה כי אם לא אגיע/נגיע למועד חתימת חוזה המכר כאמור בסעיף 6 לעיל או לכל מועד אחר שייקבע על ידי היזם ובלבד שיהא תוך לפחות 30 יום (קלנדריים) מיום חתימת טופס זה (או מועד מוקדם יותר, ככל שאסכים/נסכים לכך), תבוטל בחירת היחידה לאלתר, והיזם לא יהיו מחויב כלפי/כלפינו בכל הקשור ליחידה ו/או לחוזה המכר. במקרה כאמור, יהא רשאי היזם למכור את היחידה לכל צד שלישי.

חתימת הרוכש/ים _____

אני הח"מ _____ נציג היזם, מאשר בזאת כדלקמן :

1. בתאריך הנ"ל התייצבו אצלי הרוכש/ים, בחרו את יחידתם בהתאם לאמור לעיל וחתמו על טופס זה.
2. קיבלתי מאת הרוכשים המחאה על סך של 2,000 ₪, כאמור בסעיף 5 לעיל.

חתימת נציג היזם _____