

נספח ב' להסכם המימון - נספח רוכשים

פרטי הרוכש

שם: _____ ת.ז. _____, טלפון _____, נייד: _____
 כתובת _____, טלפון: _____, _____
 (להלן: "הרוכש")

פרטי המוכר

שם: ש. שרבט ושות' בניה והשקעות בע"מ, כתובת: _____ (להלן: "המוכר")

נספח להסכם רכישת יחידה בפרויקט לגביו נחתם הסכם מימון עם בנק לאומי לישראל בע"מ

(להלן: "הסכם הרכישה")

1 הגדרות

- 1.1 "הפרויקט" – פרויקט הכולל הקמת 6 בניינים הכוללים סה"כ 213 יח"ד, כאשר מתוכן 89 דירות מחיר מופחת ו-124 דירות שוק חופשי, בשטח עיקרי של מגורים 18,507 מ"ר עלית גג 630 מ"ר מסחר 450 מ"ר, המוקם או שיוקם על גבי המקרקעין והידוע גם בשם "_____".
- 1.2 "המקרקעין" – מגרש 216 לפי תכנית 304-0086512 בשטח של 9,741 מ"ר בגוש 11359 חלק מחלקה 81 בשכונת מורדות הכרמל חיפה. "היחידה" - הדירה/יחידה שבכוונת הרוכש לרכוש מהמוכר כאמור בהסכם הרכישה.
- 1.3 "חוק המכר" - חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה – 1974.
- 1.4 "ערבויות מכר" – ערבויות על פי חוק המכר.
- 1.5 "הבנק" - בנק לאומי לישראל בע"מ.
- 1.6 "הסכם המימון" - הסכם המימון שנחתם בין הבנק לבין המוכר בקשר עם הקמת הפרויקט.
- 1.7 "השעבוד" – שעבודים שוטפים וקבועים לטובת הבנק על המקרקעין ועל הפרויקט על כל הבנוי ושייבנה וכל זכויות המוכר מכל מין וסוג שהוא לגביהם ובקשר אליהם והכל כמפורט באגרות החוב, בשטרי משכון ובשטרי המשכנתא שנחתמו לטובת הבנק.
- 1.8 "האשראי" – אשראים ושירותים בנקאיים שונים, לרבות ערבויות, המובטחים בשעבוד.
- 1.9 "שוברי התשלום" – שוברי תשלום שיופקו על ידי הבנק.
- 1.10 "חשבון הפרויקט" – חשבון מס' 61722307 על שם המוכר בסניף 800 של הבנק.
- 1.11 "מכתב החרגה" – הודעה בנוסח הקבוע בתוספת לחוק המכר.

2 מימון הבנק

- 2.1 היחידה הינה חלק מהפרויקט ומשועבדת לבנק במסגרת השעבוד. היחידה נמכרת לרוכש בכפוף לשעבוד וכל עוד לא הסכים הבנק להחריגה מתחולת מימוש השעבוד, היא משועבדת לבנק.
- 2.2 המוכר מקבל/יהיה זכאי לקבל מהבנק אשראי המובטח בשעבוד ולהבטחת סילוקו התחייב כלפי הבנק, בין היתר, לביצוע הפרויקט ובהתחייבויות שונות נוספות בהקשר לכך, והכל בהתאם לאמור בהסכם המימון. מובהר, כי התחייבויות המוכר ניתנו לבנק בלבד והבנק אינו חייב לאכוף אותן ו/או לפקח על ביצוען.
- 2.3 גם אם קיים מנגנון פיקוח כלשהו לפרויקט, שבמסגרתו נמסרים דיווחים לבנק המנגנון הנ"ל מיועד לשימושו הבלעדי של הבנק, לצורכי הבטחת האשראי בלבד, שהבנק מסתמך עליו לפי הצורך. מובהר, כי לבנק אין כל מחוייבות להסתמכות על מנגנון הפיקוח כאמור וכי הוא אינו נושא בכל אחריות להסתמכות הרוכש על מנגנון הפיקוח, ככל שתיווצר אצל הרוכש הסתמכות כאמור.
- 2.4 אם הרוכש יהיה מעוניין בפיקוח ו/או במנגנוני הגנה כלשהם לכספו עליו להסדיר זאת במישרין מול המוכר. הבנק לא יהיה אחראי כלפי הרוכש באחריות כלשהי, מעבר לאחריותו של הבנק כלפיו על פי ערבויות המכר שהוצאו ויוצאו לטובתו ובכפוף לתנאיהן.

- 2.5 בלא לגרוע מהאמור לעיל, מובהר אין במנגנון הפיקוח ו/או בהסכם המימון ו/או באיזה מהמסמכים אשר נחתמו ו/או ייחתמו בין הבנק למוכר בקשר עם הפרויקט כדי לחייב את הבנק לוודא שכספי הרוכש משוחררים לפי קצב התקדמות שלבי הבנייה בפרט או שהם מוקצים לבניית הפרויקט בכלל.
- 2.6 כמו כן, מובהר כי הסכם המימון וכן כל המסמכים שנחתמו ושייחתמו לטובת הבנק על ידי המוכר אינם בגדר "חוזה לטובת צד שלישי" כמשמעו בחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג 1973- ואין באמור בכתב זה ו/או במסמכים אחרים הקשורים לפרויקט כדי להטיל על הבנק אחריות ו/או מחויבות כלשהי כלפי הרוכש לגבי השימוש בכספים, מימון הפרויקט, טיבו, קצב התקדמותו, אופן ניהולו ו/או עמידתו בתנאים הנדרשים על ידי כל גוף ו/או רשות שהיא.

3 ביצוע התשלומים לחשבון הפרויקט באמצעות שוברי תשלום

- 3.1 חשבון הפרויקט, אשר נפתח בבנק על ידי המוכר, על תכולתו הנוכחית והעתידית, משמש ו/או ישמש לבנק כבטחון.
- 3.2 המוכר התחייב כלפי הבנק, כי כל תשלומי התמורה אשר ישולמו על ידי רוכשי יחידות בפרויקט, יבוצעו אך ורק באמצעות שוברי תשלום ולא יתקבלו מרוכשי יחידות בפרויקט תשלומים על חשבון התמורה אלא באמצעות שוברי תשלום. תשלום באמצעות שובר תשלום מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכר לבנק להמציא ערבות מכר לטובת הרוכש בתוך 14 ימי עסקים מיום התשלום בגין סכום התשלום למעט רכיב המע"מ הנכלל בתשלום זה. חובה זו של המוכר חלה עליו גם על פי חוק המכר.
- 3.3 כל תשלום אשר לא ישולם באמצעות שוברי תשלום, לא ייחשב כלפי הבנק כתשלום על חשבון רכישת היחידה על פי הסכם הרכישה ולפיכך לא תוצא בגינו ערבות מכר והוא לא ייחשב כתשלום לצורך קיום תנאי מכתב ההחרגה.
- 3.4 במעמד החתימה על הסכם הרכישה ולצורך ביצוע כל התשלומים על חשבון התמורה על פי הסכם הרכישה, נמסר לרוכש פנקס שוברים לביצוע כל התשלומים על חשבון מחיר היחידה.
- 3.5 תשלום שובר בסניף כלשהו של מוסד בנקאי יזכה את חשבון הפרויקט לפי ערך יום העסקים בו שולם השובר וייחשב כמשולם על ידי הרוכש באותו יום עסקים.
- 3.5.1 כל התשלומים על חשבון התמורה בגין היחידה ישולמו על ידו אך ורק באמצעות שוברי התשלום.
- 3.5.2 פנקס השוברים יישמר אצלו בשלמותו והוא ישיב למוכר את כל שוברי התשלום שלא שולמו על ידו מכל סיבה שהיא מייד לאחר שיבוצעו על ידו מלוא התשלומים על חשבון היחידה או אם בוטל הסכם הרכישה, מייד עם ביטולו.
- 3.5.3 במקרה שעד לחלוף 14 ימים ממועד ביצוע תשלום על ידו באמצעות שובר תשלום לא תוצא לטובתו ערבות מכר, הוא יודיע על כך לבנק באופן מיידי.
- 3.6 ניתן לפנות אל הבנק לצורך קבלת אישור בנוגע למספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט, בכל אחת מהדרכים הבאות:
- א. פניה לסניף הבנק שבו מתנהל חשבון הפרויקט.
- ב. פניה למענה טלפוני שמספרו יצויין על גבי שוברי התשלום.
- ג. באמצעות אתר האינטרנט של הבנק, תוך הקלדת פרטי זיהוי אשר יופיעו על גבי שוברי התשלום.

4 השעבוד

- 4.1 הבנק, כבעל שעבוד העדיף על זכויותיו של הרוכש, עשוי לפי בחירתו לפעול למימוש זכויותיו על פי מסמכי השעבוד, לרבות (אך לא רק) נקיטת הליכים משפטיים לשם מינוי כונס נכסים לפרויקט, בין אם לצורך השלמת הבניה ובין אם לצורך מכירת הזכויות בפרויקט לצד שלישי (אך מבלי שיש בכך כדי לחייב את הבנק לנקוט בהליכים ו/או להשלים את בניית הפרויקט).
- 4.2 במקרה כאמור מתחייב הרוכש כי ישתף פעולה בכל דרך שתידרש, לרבות חתימה על כל המסמכים אשר יהיו דרושים לביצוע האמור והמשך ביצוע התחייבויותיו על פי הסכם הרכישה, לרבות תשלום לבנק או למי מטעמו ו/או לכונס שימונה כאמור, של כל הסכומים המגיעים ושיגיעו ממנו למוכר על פי הסכם הרכישה.
- 4.3 מימוש השעבוד על ידי הבנק עשוי לכלול גם את מכירת היחידה והרוכש יהיה זכאי לקבל מהבנק רק את הכספים אשר יגיעו לו על פי ערבויות המכר שהבנק הוציא לרוכש.
- 4.4 המוכר התחייב למסור לבנק העתק מהסכם הרכישה החתום לא יאוחר מתום 7 ימים

ממועד חתימתו.

5 ערבות המכר

- 5.1 המוכר הורה לבנק בהוראה בלתי חוזרת, כי עם ביצועו של כל תשלום על פי שובר תשלום שהונפק על ידי הבנק, תוצא על ידי הבנק ערבות מכר צמודה למדד התשומות בבניה למגורים¹ בגין סכום התשלום למעט רכיב המע"מ הנכלל בתשלום.
- 5.2 ערבות המכר ככל שהוצאה לטובת הרוכש מגלמת וממזה את כל אחריותו של הבנק כלפי הרוכש בתנאים המפורטים בה בלבד והרוכש מוותר בזאת על כל זכות לדרוש מהבנק כספים נוספים ו/או שחרור השעבוד מהיחידה שלא בהתאם לאמור בנספח זה.
- 5.3 במקרה של מימוש ערבות מכר, לא תהיה לרוכש כל זכות לגבי היחידה.

6 הערת אזהרה ; משכנתא לרוכש

- 6.1 הרוכש מתחייב בזאת לא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותיו ביחידה אלא לאחר שתירשם משכנתא לטובת הבנק ואולם בכל מקרה הבנק יהיה עדיף בזכויותיו לגבי היחידה כל עוד לא התמלאו תנאי מכתב ההחרגה. כן מתחייב הרוכש כי רישום הערת אזהרה כאמור לא יקנה לו כל זכות להתנגד למימוש זכויותיו של הבנק על פי ההסכמים שבינו לבין המוכר ו/או על פי השעבוד.
- 6.2 רישום משכנתא לטובת מוסד פיננסי שנתן ו/או ייתן מימון לרכישת היחידה יהיה מותנה בהסכמת הבנק ובתנאים שיקבעו על ידו. עם זאת הבנק אינו מתנגד לכך שיינתנו לו הוראות בלתי חוזרות בנוסח המקובל עליו לטובת מוסד פיננסי כאמור ולאשר כי יפעל לפיהן.

7 שימוש במידע

- 7.1 מובהר לרוכש והוא מבין ומסכים שמידע שימסור לבנק בקשר עם ביצוע האמור בנספח זה וכן מידע שיתקבל בידי הבנק מהרוכש או מצדדים שלישיים באותו עניין ("המידע"), יישמר במאגרי המידע של הבנק כבעל שליטה במאגר מידע. איסוף המידע והשימוש בו כאמור בסעיף זה נדרש לפי דין כדי לעמוד בחובה להפיק ערבות חוק מכר לטובת הרוכש.
- 7.2 הבנק ישתמש במידע אך ורק לצורך ביצוע האמור בנספח זה ולצורך ניהול ערבות חוק המכר לטובת הרוכש, וכן לכל מטרה קשורה לכך או למטרות שהרוכש יבקש או יקבע בנפרד, ובכלל זאת לצורך הסבת הערבות לצורך שעבוד עתידי על ידי הרוכש, שמירת קשר עם הרוכש וכיוצא באלה. בנוסף, הבנק יהיה רשאי להשתמש במידע באופן אגרגטיבי, סטטיסטי או שאינו מזהה לכל מטרה אחרת.
- 7.3 הבנק עשוי להעביר את המידע לצדדים שלישיים דוגמת נותני שירותים הפועלים מטעם הבנק, למוכר, לרשויות מדינתיות או בתי משפט, וזאת למטרות האמורות לעיל, במקרים שבהם קיימת חובה או רשות חוקית לעשות זאת על פי דין (לרבות דין זר) או הנחיות רגולטוריות, במקרים של העברת הערבות או זכויות וחובות הבנק לצד שלישי וכן לצורך הגנה על זכויות הבנק לרבות במסגרת הליכים משפטיים.
- 7.4 הרוכש רשאי לבקש לעיין במידע וכן לתקנו אם הוא אינו שלם, נכון או מעודכן, וכן לפנות לממונה הגנת הפרטיות בבנק באמצעות פנייה לכתובת הדוא"ל: Privacy.Leumi@BankLeumi.co.il.

8 כללי

- 8.1 התחייבויות הרוכש כאמור בנספח זה הינן בלתי חוזרות הואיל וזכויות הבנק תלויות בהן.
- 8.2 זכויותיו של המוכר כלפי הרוכש לפי הסכם הרכישה משועבדות לבנק. החל מתאריך החתימה על נספח זה כל שינוי ו/או תוספת להסכם הרכישה ו/או פשרה כלשהי לגבי הסכם הרכישה שיש בה להשפיע על זכויותיו של הבנק וכן ביטול של הסכם הרכישה יבוצעו אך ורק לאחר קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש.
- 8.3 במידה והיחידה הנרכשת במסגרת הסכם הרכישה היא "דירת מחיר מופחת"²: חלים לגבי היחידה ולגבי הסכם הרכישה תנאים מיוחדים אשר נקבעו על ידי רשות מקרקעי

ישראל ו/או משרד הבינוי והשיכון, כמפורט במכרז מחיר מופחת מס' _____ ו/או
בהסכם הרכישה.

8.4 נספח זה מהווה חלק מהסכם הרכישה ותנאי מתנאיו.

8.5 במקרה של סתירה בין תנאי נספח זה להסכם הרכישה, גוברים תנאי נספח זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום במועד ובמקום הנזכרים בכותרת הסכם הרכישה:

נספח ג'

שנערך ונחתם ביום _____

בין:

ש.שרבט ושות' חברה לבניה והשקעות (1991) בע"מ

ח.פ. 51-15671-90

(להלן: "החברה")

מצד אחד;

לבין:

שם: _____ ת.ז. _____

שם: _____ ת.ז. _____

(להלן ביחד ולחוד ובערבות הדדית: "הרוכש")

מצד שני;

נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם מכר דירה שנחתם ביום _____ בחודש _____ בשנת 2026 (להלן: "החוזה" ו/או "ההסכם") לפיו רכשו הרוכשים מהחברה את הזכויות:

בדירה מספר _____ בבניין _____ בקומה _____

חלקה 81 (בחלק) בגוש 11359 מגרש 216 בשטח של כ- 9,741 מ"ר לפי תוכנית מפורטת 304-0086512 ו/או כל תב"ע אחרת החלה ו/או שתחול על המקרקעין (להלן ביחד: "התב"ע" או "התכנית המפורטת"), מתחם מבואות דרומיים ב' ע"פ מכרז מספר חי/2020/165 (להלן "הפרויקט").

מוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. כללי

- 1.1. נספח זה נחתם במעמד חתימת ההסכם ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2. לכל ביטוי או מונח בנספח תהיה המשמעות הנתונה לו בהסכם.
- 1.3. בכל מקרה בין סתירה בין הוראות הנספח להוראות ההסכם יגברו ההוראות המופיעות בנספח.

2. הדירה

דירה בת _____ חדרים וחדרי שירות הנבנית על חלקה _____ בגוש _____ בניין _____ והמופיעה בהסכם המכר ומסומנת בתוכניות להסכם זה במספר זמני _____ הנמצאת בקומה _____ כיוונים _____

3. מחיר הדירה

- 3.1. הרוכש מתחייב לשלם לחברה את התמורה המפורטת לעיל:
 - 3.2. מחיר הדירה (לא כולל מע"מ) בסך של: _____
בתוספת מע"מ בשיעור של 18% בסך של: _____
סך הכל מחיר הדירה כולל מע"מ: _____
- ובצירוף של הפרשי הצמדה וריבית הכל במועדים ובתשלומים כמפורט בנספח זה.

(להלן: "התמורה")

4. תשלומים:

4.1. התמורה תשולם ע"י הרוכש לחברה בתשלומים כדלקמן כשלכל תשלום יתווספו הפרשי הצמדה כמפורט בהסכם ובנפסח זה:

גובה התשלום:			מועדי התשלום:	ע"ח התמורה:
סכום כולל מע"מ	מע"מ (18%)	סכום ללא מע"מ		
_____ ₪ (7%) מהתמורה).	_____ ₪	_____ ₪	ביום החתימה על הסכם זה ועד ולא יאוחר מ 7 ימים ממועד החתימה ובכפוף לקבלת פנקס שוברים. תשלום זה לא יוצמד למדד תשומות הבניה.	תשלום ראשון:
_____ ₪ (13%) מהתמורה).	_____ ₪	_____ ₪	המהווים השלמה ל- 20% ממחיר הדירה, ישולמו תוך 45 ימים ממועד החתימה על הסכם זה או ממועד קבלת פנקס שוברים לידי הרוכש, המאוחר מביניהם. תשלום זה ואילך כפוף לקבלת פנקס שוברים. תשלום זה לא יוצמד למדד תשומות הבניה.	תשלום שני:
_____ ₪ (14%) מהתמורה).	_____ ₪	_____ ₪	1.3.2027	תשלום שלישי:
_____ ₪ (14%) מהתמורה).	_____ ₪	_____ ₪	1.11.2027	תשלום רביעי:
_____ ₪ (14%) מהתמורה).	_____ ₪	_____ ₪	1.06.2028	תשלום חמישי:
_____ ₪ (14%) מהתמורה).	_____ ₪	_____ ₪	1.2.2029	תשלום שישי:
_____ ₪ (14%) מהתמורה).	_____ ₪	_____ ₪	1.10.2029	תשלום שביעי:
_____ ₪ (10% מהתמורה)	_____ ₪	_____ ₪	יתרת התמורה וכן כל חוב נוסף כאמור בהסכם זה, ישולם 7 ימים לפני מועד מסירת החזקה בדירה	תשלום אחרון:

השתתפות בתשלום הוצאות משפטיות:	במעמד חתימת הסכם המכר.	5,915 ₪	1,065 ₪	6,980 ₪
המדד:	מדד תשומות הבניה למגורים המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי (או על ידי כל גוף או מוסד רשמי אחר שיבוא במקומו, אם יבוא, בין אם אותו מדד יבוסס על אותם נתונים ובין אם לאו)			
המדד הבסיסי:	"המדד הבסיסי" מדד תשומות הבנייה הידוע במועד החתימה על הסכם זה.			

- 4.2. מחיר הדירה אינו כולל תשלום עבור מס רכישה, והוצאות משפטיות אשר ישולם במעמד חתימת הסכם זה, תשלום עבור מונים דירתיים של מים וגז והפיקדונות בגינם בכפוף לאמור בהוראות ההסכם. כל התשלומים האלו ישולמו ע"י הרוכש במועד תשלומם עפ"י דין ו/או לפי דרישת החברה, לפי העניין ובכל מקרה לא יאוחר ממועד מסירת החזקה וכתנאי למסירתה.
- 4.3. הרוכש מתחייב לשלם כל תשלום מהתשלומים החלים עליו עפ"י הסכם המכר ו/או הדין במלואם ובמועד, החברה אינה חייבת לשלוח כל הודעה או דרישה בקשר למועד התשלום.
- 4.4. מחיר הדירה כולל מע"מ בשיעור הקבוע בחוק ביום חתימת הסכם המכר. מוסכם כי בכל מקרה בו יחול שינוי בשיעור המע"מ, ישולמו כל התשלומים שמועד פירעונם יחול לאחר השינוי, עפ"י שיעור המע"מ שיחול במועד ביצוע כל תשלום ותשלום ומחיר הדירה ישתנה בהתאם.
- 4.5. הרוכש מתחייב לשאת גם במע"מ בגין כל תשלום אחר שהוא חייב בו לפי הסכם המכר, אם חל לגביו מע"מ, וכן לשאת בתשלומי חובה, הפרשי הצמדה, ריבית פיגורים וכיו"ב.
- 4.6. החברה לא תהיה חייבת לקבל מהרוכש איזה מן התשלומים הקבועים בנספח זה, לפני המועד הקבוע לתשלומים. במקרה שהרוכש הקדים את התשלומים כאמור, באישור החברה מראש ובכתב, ישלם הרוכש את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום, והחברה לא תגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה.
- 4.7. למען הסר ספק, תנאי למסירת החזקה בדירה לרוכש הנו גמר תשלום עפ"י חשבון סופי אשר יכלול את ביצוע כל התשלומים שחובתם על הרוכש המפורטים בהסכם ובנספחיו, לרבות הפרשי ריבית והצמדה ותשלומים שונים החלים על הרוכש ע"פ הסכם המכר.

5. הפרשי ריבית והצמדה:

- 5.1. "יום הפירעון" (לגבי כל תשלום) משמעו היום בו ביצע הרוכש התשלום בין אם ישירות למוכר ובין אם באמצעות תשלום שובר לבנק המלווה ובלבד שפעל על פי הנחיות חוזה זה על נספחיו.
- 5.2. "המדד הבסיסי" – כהגדרתו לעיל בטבלה בסעיף 4.
- 5.3. "המדד החדש" משמעו, לגבי כל תשלום שהרוכש חייב לשלם לחברה על חשבון מחיר הדירה וכל תשלום אחר שעל הרוכש לשלם עפ"י ההסכם ו/או נספח זה, המדד הידוע ביום הפירעון של אותו התשלום.
- 5.4. מחצית מכל תשלום מהתשלומים דלעיל, למעט התשלומים הראשונים ע"ח הדירה בשיעור של 20% ממחיר הדירה, ישולמו בצירוף הפרשי הצמדה למדד באופן שאם בזמן פירעונו בפועל של תשלום כלשהו יתברר כי המדד החדש גבוה מהמדד הבסיסי, ישלם הרוכש לחברה את אותו תשלום כשהוא מוגדל באותו היחס של עליית המדד החדש לעומת המדד הבסיסי (ההפרש בין התשלומים המוגדל כאמור לעיל לבין התשלום הנקוב בהסכם ו/או בנספח) זה יקרא לעיל ולהלן: " הפרשי הצמדה".

- 5.5. הודע לרוכש כי ביום 9.1.2025 התקבלה החלטת ועדת המכרזים של רמ"י בנוגע להוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות). החלטת ועדת המכרזים אימצה את מתווה הפשרה שנקבע בבג"ץ 4939/22 ומשכך, יעודכן מחיר הדירה בהתאם לנוסחה הקבועה בהחלטה.
- 5.6. למען הסר ספק, במקרה של ירידת המדד אל מתחת המדד הבסיסי, לא יוקטן התשלום האמור.
- 5.7. הרוכש מתחייב לשלם לחברה את הפרשי ההצמדה שיגיעו ממנו, כאמור לעיל ביחד עם הפירעון בפועל של כל תשלום כאמור. החברה תערוך את החישוב הסופי של הפרשי ההצמדה שמגיעים מהרוכש על פי הסכם ונספח זה, לאחר ביצוע בפועל של כל התשלומים או מרביתם, והרוכש ישלם לחברה את יתרת חובו על פי החישוב האמור לא יאוחר מ 7 ימים מעת מקבלת דרישת החברה, ובכל מקרה – לא יאוחר מהמועד לביצוע התשלום האחרון ובכל מקרה, לפני וכתנאי מסירת החזקה בדירה לקונה.

6. ריבית פיגורים

- 6.1. נוסף לכל סעד אחר שיש לחברה, על פי הוראות ההסכם ולפי הוראות כל דין, הרי שבגין פיגור העולה על 7 ימים שפיגר הרוכש בתשלום כל סכום המגיע ממנו לחברה לפי ההסכם ונספח זה ו/או מהם, מתחייב הרוכש לשלם לחברה בנוסף לתשלום, ריבית פיגורים בשיעור הקבוע בתקנות לפי ס' 5ב' לחוק המכר (דירות) (להלן ולעיל: "ריבית פיגורים") הכוללת בתוכה גם הפרשי הצמדה. יובהר, שיעור ריבית הפיגורים יחול גם על תשלומים שעל החברה לשלם לרוכש.
- 6.2. חיוב ריבית הפיגורים יבוצע כך שריבית הפיגורים תצורף לתשלום שעל הרוכש לשלם לחברה מדי כל חודש שלאחר מועד התשלום ותחשב ביחד עם אותו תשלום בגינו לקרן לצורך חישוב ריבית הפיגורים להבא.
- 6.3. הרוכש מתחייב לשלם לחברה את ריבית הפיגורים ביחד עם פירעון בפועל של התשלום. כל סכום שישלם הרוכש יזקף תחילה על חשבון ריבית הפיגורים, לאחר מכן על חשבון הפרשי הצמדה ולבסוף על חשבון הקרן.
- 6.4. האמור בסעיף זה לא יקנה לרוכש זכות לפגור בביצוע תשלום כלשהו החל עליו ההסכם ו/או נספח זה ולא יפגע בכל יתר התרופות, הסעדים והזכויות המוקנות לחברה בגין הפרת ההסכם ו/או זיכוי ו/או ריבית ו/או הטבה אחרת כלשהי.

7. הקדמת תשלומים:

- 7.1. הרוכש רשאי להקדים את מועד ביצועו של תשלום כלשהו על חשבון מחיר הדירה לעומת המועדים הנקובים בהסכם ו/או בנספח זה, בכפוף להסכמת החברה מראש ובכתב. מובהר בזאת כי בכל מקרה הרוכש לא יהא רשאי להקדים תשלום כלשהו שהינו פחות מסך של 100,000 ש"ח. בכל מקרה שהרוכש יקדים את ביצועו בפועל של תשלום כלשהו מהתשלומים הנ"ל לא תוענק לרוכש הנחה כלשהיא ו/או זיכוי ו/או ריבית ו/או הטבה אחרת כלשהי ו/או הפחתת מדד ביחס למועד המדד הצמוד לכל תשלום.

8. כללי:

- 8.1. למען הסר ספק, מוצהר ומוסכם בזה כי כל ההוראות האמורות בנספח זה יחולו גם על כל תשלום מכל סוג שהוא על הרוכש לשלם לחברה על פי האמור בהסכם.
- 8.2. בכל מקרה של הקדמת מועד מסירת הדירה יוקדמו התשלומים על חשבון הדירה שטרם שולמו. בכל מקרה לא תימסר הדירה בטרם תשולם מלוא התמורה ויושלמו כל התשלומים שעל הרוכש לשלם עפ"י הסכם המכר ונספחיו.
- 8.3. מבלי לגרוע מהוראות החוזה, מובהר כי תנאי התשלום והמועדים כמפורט בנספח זה, הינם תנאים יסודיים היוורדים לשורשו של החוזה ומוסכם כי הפרת תנאי כלשהו מתנאים אלה תהווה הפרה יסודית של החוזה.
- 8.4. בכל מקרה של סתירה בין הוראות ההסכם המכר לבין הוראות נספח זה, יחולו ויחייבו הוראות נספח זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום :

	הרוכש	החברה

נספח ד ייפוי כוח בלתי חוזר

אני / אנו הח"מ:

ת.ז. _____

ת.ז. _____

כולנו ביחד וכל אחד מאתנו (להלן: "הרוכש") לחוד מיפיים בזאת את כוחה של חברת ש.שרבט ושות' חברה לבניה והשקעות (1991) בע"מ ח.פ. 90-15671-51 (להלן: "המוכר") ו/או עו"ד אסף פונקלשטיין ו/או עו"ד קרין שטיינברג שרבט ו/או עו"ד יוסף שרבט (כולם ביחד וכל אחד לחוד) מרחוב קויפמן 4 "בית שרבט", תל-אביב (להלן: "מיופה הכוח") להיות, כל אחד מהם באי כוחנו לעשות בשמנו ובמקומנו את כל הפעולות כמפורט להלן או כל חלק מהן בקשר עם המקרקעין הידועים:

חלקה 81 (בחלק) בגוש 11359 מגרש 216 בשטח של כ- 9,741 מ"ר לפי תוכנית מפורטת 304-0086512 ו/או כל תב"ע אחרת החלה ו/או שתחול על המקרקעין (להלן ביחד: "התב"ע" או "התכנית המפורטת"), במתחם מבואות דרומיים ב' בעיר חיפה ע"פ מכרז מספר חי/2020/165

(להלן: "הקרקע") והדירות העומדות ו/או שייבנו עליה, כדלקמן:

1. לפעול בשמנו או במקומנו בכל הנוגע לביצוע ורישום הבעלות, פרצלציה, איחוד חלוקה והפרדה של שטח או שטחים מתחום הקרקע או כל קרקע שתבוא במקומה או איחוד וחלוקה מחדש עם חלקות אחרות כלשהן ולצורך זה לחתום על כל בקשה, שטר, הצהרה, שטרי איחוד, שטרי חלוקה, שטרי הפרדה, או כל מסמך אחר.
2. לזהות את הנכס ו/או את המקרקעין ו/או כל חלק מהם ו/או כל חלקה שתיווצר עקב פעולות אחוד וחלוקה וליחד לכל אחד מאלה כל הערת אזהרה, משכנתא, ו/או שעבוד אשר ירשמו על חלק כלשהו של המקרקעין.
3. להגיש בשמנו או במקומנו בקשה או בקשות לרישום הדירות שניבנו או ייבנו על הקרקע הנ"ל כבית משותף או בתים משותפים ולחתום בשמנו או במקומנו על הסכמי שיתוף המקרקעין או על תקנון בית משותף או תיקון לו ועל כל בקשה לרישום תקנון מיוחד או לתיקון לו לרבות בכל הנוגע לרישום ההצמדה של השטח או שטחים מהרכוש המשותף ליחידה או ליחידות כל שהן של הבית המשותף או של הבתים המשותפים ולהוציאם מכלל הרכוש המשותף, או בכל הנוגע לניהול הבית והגדרת היחסים של משתכני הבית המשותף והשימוש של המשתכנים בכל הנוגע לרכוש המשותף בכלל ושל הבית המשותף בפרט.
4. לקבל לרשום ולבצע כל פעולה הקשורה לבטוחות שנתקבלו בקשר לרכישת הדירה או היחידה על הקרקע, לרבות רישום ו/או מחיקת הערות אזהרה לטובתנו ולטובת רוכשי דירות קיימות או שיוקמו על הקרקע וכן לבטל ו/או לצמצם ו/או למחוק כל בטוחה שניתנה כאמור לחלקה עליה תימצא הדירה או היחידה ו/או לדירה או היחידה ו/או ליחידה במסגרת רישום הבית המשותף או לייחדן לחלקה ו/או לדירה או היחידה במסגרת רישום פרצלציה ו/או להחליפה בבטוחה אחרת וכן לחתום על כל מסמך אשר מורשי ימצאו לנכון באשר לצמצום, ביטול שינוי או החזר של כתב ערבות או כל ביטחון אחר שניתן לי לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה – 1974 כפי שיהיה בתוקף מעת לעת.
5. לרשום על שמנו זכויות בעלות בדירה או היחידה שנרכשה על ידינו בקרקע הנ"ל, בלשכת רישום המקרקעין ו/או בכל מוסד מוסמך אחר ובכל רשות מוסמכת אחרת.
6. לרשום על שמנו את הבעלות בדירה או היחידה הנ"ל וכן לחתום בשמנו על שטרי מכר בקשר לקרקע ו/או לחוזה הרכישה של הדירה או היחידה הנ"ל.
7. לעשות בשמנו ובמקומנו כל פעולה שהתחייבנו לעשות על פי ההסכם לפיו רכשנו דירה או היחידה על הקרקע הנ"ל מהמוכר.
8. להשגת כל אחת או כל המטרות הנ"ל ומבלי לפגוע בכלליות של ייפוי כוח בלתי חוזר זה, הננו מייפיים בזה, בין היתר, את מיופה הכוח הנ"ל לפעול בשמנו ובמקומנו כדלקמן:
 - 8.1. להופיע מפעם לפעם בפני רשם הקרקעות, מינהל מקרקעי ישראל, מנהל מס שבח מקרקעין, בפני עורך דין, במשרדי הרשות המקומית או בפני כל רשות אחרת ולהצהיר כפי שיידרשו, לערוך ולחתום על כל המסמכים, הבקשות ההצהרות, השומות, האישורים, השטרות, התכניות, התעודות והניירות שיידרשו.

- 8.2. למנות עורך דין, ארכיטקט, מהנדס, שמאי, מעריך או כל אדם אחר, אשר לשרותיו יזדקק מיופה הכוח במטרה לבצע את הפעולות הנ"ל.
- 8.3. לשלם בשמנו ועל חשבוננו את כל המסים, האגרות, ההיטלים, הארנונות וכל תשלום אחר, ללא יוצא מן הכלל לכל רשות ואדם כלשהו.
9. מבלי לגרוע מכלליות כל האמור לעיל, הזכות תהיה בידי מורשיי הנ"ל:
- 9.1. לבצע את כל הפעולות על מנת שהבנין המוקם במסגרת הפרויקט ו/או על המקרקעין, ירשם כבית משותף ו/או בדרך של רישום חכירות ו/או בכל דרך אחרת באופן ובתנאים, כפי שימצאו מורשיי לנכון.
- 9.2. לחתום בשמי ובמקומי על חוזה ניהול ו/או חוזה שירותים עם חברת הניהול, כהגדרתה בחוזה ו/או עם כל חברת ניהול ו/או שירותים אחרת אשר תיתן שירותי ניהול ו/או הפעלה ו/או כל שירות אחר בפרויקט ו/או בבנין, לפי קביעתה הבלעדית של המוכרת, ולהסכים בשמי ובמקומי לרישום כל חוזה ניהול כאמור בלשכת רישום המקרקעין בכל צורה ואופן לפי שיקול דעת מורשיי הנ"ל, לרבות רישום כל הערה בגינו.
- 9.3. להסכים בשמי ובמקומי כבעל הערת אזהרה ו/או כבעל זכויות בעלות ו/או כבעל זכויות חכירה ו/או כל זכות אחרת במקרקעין או בכל חלק מהם, הכל לפי הענין, לכל העברה מכל סוג ומין של זכויות במקרקעין לרבות זכויות בעלות ו/או זכויות חכירה ו/או כל זכות אחרת בין הרשות המקומית לבין המוכרת, בין לבין עצמן ובין לבין צד שלישי.
- 9.4. להסכים בשמי ובמקומי כבעל הערת אזהרה ו/או כבעל זכויות בעלות ו/או כבעל זכויות חכירה ו/או כבעל כל זכות אחרת במקרקעין או בכל חלק מהם לביצוע כל פעולה של איחוד ו/או חלוקה ו/או חלוקה חדשה של המקרקעין ו/או כל חלק מהם ו/או ביחד עם חלקות אחרות לביצוע כל פעולה של הפקעה ו/או הפרשה ו/או העברה של כל חלק במקרקעין לטובת הרשות המקומית או כל גוף ו/או רשות אחרים, על פי כל הסכם ו/או התחייבות שלנו ו/או של המוכרת ו/או של כל צד ג' אחר ו/או עפ"י כל חיקוק ו/או תכנית בנין עיר ו/או הוראה של רשות מוסמכת
- 9.5. להסכים בשמי ובמקומי כבעל הערת אזהרה ו/או כבעל זכות בעלות ו/או בעל זכות חכירה ו/או כבעל כל זכות אחרת במקרקעין או בכל חלק מהם לביצוע כל פעולה של התקשרות ו/או מכר ו/או העברה ו/או חליפין ו/או שעבוד ו/או הקניית זכויות מכל מין וסוג, לרבות זיקות הנאה, שעבודים הערות אזהרה ו/או הערות אחרות מכל מין וסוג עם ו/או לטובת כל גוף ו/או רשות מוסמכת לרבות, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, רשות העתיקות, הרשות המקומית, ועדות לתכנון ולבניה, חברת החשמל לישראל בע"מ וכל גוף שיבוא במקומה, בזק בע"מ, וכל חברת תקשורת אחרת, חברת ניהול ו/או שירותים שתנהל את הפרויקט ו/או כל חלק ממנו.
- 9.6. להסכים בשמי ובמקומי כבעל הערת אזהרה ו/או בעל זכויות בעלות ו/או חכירה ו/או כל זכות אחרת במקרקעין לכל תיקון ו/או שינוי ו/או תוספת בכל שטר עסקה שאני צד לו ו/או אהיה צד לו במישרין ו/או בעקיפין, וכן להסכים לכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול ו/או תוספת בצו הבתים המשותפים שירשם, אם ירשם, ביחס לבנין ו/או לפרויקט ו/או למקרקעין ו/או לכל חלק מהם ובכל צו מתוקן כאמור.
- 9.7. להסכים בשמי ובמקומי כבעל יחידה בבית משותף, בין שרשום בפנקס הבתים המשותפים ובין אם לאו, לכל שינוי ו/או תוספת ו/או בניה ו/או הריסה וכל פעולה אחרת שהמוכרת ו/או חברת הניהול רשאיות לעשותן עפ"י החוזה וחוזה הניהול בבנין ו/או ברכוש המשותף ו/או בשטחים ציבוריים בבנין ו/או בפרויקט ו/או במקרקעין.
- 9.8. להסכים בשמי ובמקומי כבעל הערת אזהרה ו/או כבעל זכות בעלות ו/או חכירה ו/או כבעל כל זכות אחרת במקרקעין לכל פועלה עפ"י דיני התכנון והבניה לרבות פעולות של שינוי תוכניות בנין ערים ו/או תוכניות מפורטות, פעולות רישוי הקלה ושימוש חורג וכל פועלה אחרת שהמוכרת רשאית לזוים ו/או לעשות עפ"י הוראות החוזה.
- 9.9. לבקש ולהסכים בשמי ובמקומי כבעל הערות אזהרה ו/או בעל זכות חכירה ו/או בעלות ו/או כל זכות אחרת, לכל רישום ו/או תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול ו/או תוספת בתנאי חכירה ו/או בתנאי כל מסמך אחר שירשם בלשכת רישום המקרקעין לרבות תקנון בית משותף ו/או הסכמי ניהול המתייחסים לרכוש משותף ו/או לשטחים ציבוריים ו/או כל שטח אחר שאינו כלול בנכס, בבנין ו/או בפרויקט ו/או במקרקעין.

- 9.10. לבקש לבצע ולהסכים ולחתום בשמי על כל פעולת רישום ו/או תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול ו/או יחוד של כל שעבוד ו/או משכנתא הרשומה ו/או תרשם על הפרויקט ו/או המקרקעין ו/או הבנין ו/או הנכס, לרבות שעבודים ו/או משכנתאות שנעשו לבקשתנו ו/או לפקודתנו.
10. באי כוחי הנ"ל רשאים להעביר לעו"ד ו/או לכל אדם ו/או גורם אחרים את ביצוע מקצת או את כל הפעולות הנזכרות ביפוי כוח זה ולאצול לאחרים כל סמכות מסמכויותיהם הנזכרות בו ולבטל כל העברה ו/או אצילה שנעשו כנ"ל, ולהעבירן ו/או לאצולן מחדש.
11. אנו משחררים בזאת את מרשינו הנ"ל מכל אחריות כלפינו ו/או כלפי צדדים שלישיים כלשהם בקשר עם מעשיהם שנעשו מכח או בקשר עם יפוי כוח זה, לרבות, מבלי לפגוע בכלליות האמור, כל צד ג' שירכוש מאיתנו זכות כלשהיא בנכס ובלבד שלא פעלו במזיד. הננו מתחייבים לשפות את באי כוחנו האמורים מידיית בגין כל תביעה ו/או דרישה שתופנה אליהם בקשר עם פעולותיהם הנוגעות ליפוי כוח זה.
12. יפוי כוח והרשאה זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אנו רשאים לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא, הואיל וקשורות בו ותלויות בו הזכויות של המוכרת ו/או של חברת הניהול והואיל ויפוי כוח והרשאה זה ניתן כדי לאפשר ביצוע התחייבויות המוכרת ו/או חברת הניהול כלפינו
13. כן אנו מסכימים בזה במפורש כי באי כוחנו הנ"ל יהיה רשאים לייצג גם את המוכרת בעסקה זו.
14. מיופי כוחי הנ"ל יהיו רשאים לפי שיקול דעתם הבלעדי להופיע בפני בתי המשפט בכל הערכאות, בתי דין, רשם המקרקעין, מינהל מקרקעי ישראל, מנהל מס שבח מקרקעין, ועדות ערר, כל מוסד ממשלתי, עירוני ובכל מקום אחר שיידרש בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד ג', מתנגד, להגיש בקשות, הצהרות, וכל מסמך אחר, והכל כפי שהיה נחוץ לבצע האמור לעיל ולעשות כל פעולה כבעלי הדירה או היחידה ו/או הקרקע ו/או כמחזיקיהם.
15. לעשות את כל הפעולות והדברים באופן מוחלט וגמור לצרכי ביצוע האמור לעיל, כפי שמיופה הכוח ימצא לנכון בקשר עם ההוצאה לפועל של יפוי כוח זה.
16. כל מה שיעשו מיופי הכוח יחייבו אותינו ואת יורשינו ואת כל הבאים בכוחינו והרינינו מסכים/ים מראש לכל מעשי מיופי הכוח שיעשו בתוקף הרשאה זו.
17. ייפוי כוח זה הינו בלתי חוזר היות וזכויות בעלי הקרקע ו/או המוכר ו/או רוכשי יחידות אחרות בקרקע ו/או צדדים שלישיים אחרים קשורות ותלויות בו.
18. ייפוי הכוח יישאר בתוקף גם לאחר מותינו ויחייב את יורשינו ויורשי יורשינו.

הרוכש: _____

הרוכש: _____

אישור:

אני החתום מטה, _____, עו"ד, מאשר בזאת את חתימת הרוכש/ים.

עו"ד

נספח ה'

התחייבות רוכש לשלם מס רכישה

1. הרינו מאשרים שהובא לידיעתנו כי בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח מכירה ורכישה) התשכ"ג–1963 (להלן: "החוק") הרוכש ישא במס רכישה החל על העסקה נשוא חוזה זה וישלמו ישירות לרשויות המס. כן ישא הרוכש בכל מס אחר, ככל שיחול, על רוכש זכויות במקרקעין. הרוכש ימציא לחברה אישור כדין על ביצוע התשלום בסמוך לאחר ביצועו, ובכל מקרה לא יאוחר ממועד מסירת הדירה הקבוע בחוזה עימו.
2. ידוע לנו כי החברה תטפל בהגשת הדיווח למנהל מיסוי מקרקעין על רכישת הדירה, ובלבד שנחתום על טופס הדיווח בפני עו"ד ונמלא את כל הפרטים הנדרשים לצורך חישוב מס הרכישה שיחול עלינו בגין רכישת הדירה. החברה או מי מטעמה לא יבצעו את הדיווח במידה ויבקש זאת הרוכש בכל שלב שהוא טרם הגשת הדיווח. אנו מצהירים ומתחייבים כי אחריותנו לבדוק מול משרדי מיסוי מקרקעין כי הדיווח התקבל ונקלט לצורך כך אנו יודעים כי ביכולתנו גם, בין היתר, לפנות ישירות לחברה ו/או לבאי כוחה כדי לקבל את טופס הדיווח שנשלח.
- על אף האמור לעיל, אנו מצהירים בזאת שידוע לנו כי החברה לא תישא באחריות מכל מין וסוג שהוא לגבי אופן חישוב מס הרכישה ו/או להגשת בקשה להנחה במס רכישה בשמנו ו/או לסכום מס הרכישה שחויב לשלם ו/או להקפאה ו/או לכל עניין אחר הקשור והנוגע למס הרכישה, ואנו מוותרים בזאת באופן בלתי חוזר על כל טענה בנוגע לאמור כנגד החברה ובאי כוחה.
3. ידוע לנו כי עלינו לשלם את מס הרכישה במועד שיקבע בהודעת התשלום אשר תתקבל ממשרדי מיסוי מקרקעין לרכישת הדירה וכי אם לא נשלמו במועד אנו נחויב בתשלום קנסות ו/או ריביות ו/או הצמדות, ככל שתערך ע"י החברה ו/או עו"ד מטעמה שומה עצמית עבור הרוכש לגבי מס הרכישה כלעיל, מצהיר הרוכש ומאשר כי נערכה ע"פ בקשתו.
4. אנו מאשרים שידוע לנו כי יהיה עלינו לגשת בעצמנו למשרדי מיסוי מקרקעין ולבצע את תשלום מס הרכישה בפועל במועד הנ"ל בכדי להימנע מתשלום קנסות, ריביות והצמדות כאמור וכי ידוע לנו כי באפשרותנו להכין את השומה בעצמו או באמצעות עו"ד מטעמו.
5. אנו מאשרים כי ידוע לו כי החברה לא תגיש בקשות שונות ו/או השגות ו/או אורכות כל שהן מעבר להגשת הדיווח כאמור לעיל וכי אחריותנו המלאה לטפל בכל עניין/הבהרה/בקשה/דרישה - הדרוש לרשויות המס.

נספח ו'

יידוע רוכש על זכותו להבטחת כספים :

- הודעה לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות).
2. לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים מהמחיר, אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר :
- (1) מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית או מחמת צו הקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק או 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, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות הבנקאית;
 - (2) ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, שאישר לענין זה המפקח על הביטוח, להבטחת החזרתם של כל הכספים כאמור בפסקה (1), והקונה צוין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח;
 - (3) שיעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך השר, להבטחת החזרת כל הכספים כאמור בפסקה (1);
 - (4) רשם לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, ובלבד שלא נרשמו לגביהם שיעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה;
 - (5) העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת בדירה, או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, כשהדירה או הקרקע נקיים מכל שיעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי."

ולראיה באו הצדדים על החתום :

הקונה

החברה

נספח ז'

מפרט טכני

נספח ח'

תוכניות ותשריטים

נספח ט

החברה והרוכש ביחד יקראו להלן: "הצדדים"

הרוכש מצהיר כי הובהר וידוע לו שעורך-הדין אסף פונקלשטיין ו/או יוסף שרבט ו/או קרין שטיינברג שרבט ו/או יעקב שרבט (להלן: "עורכי הדין") מייצג בעסקה זו אך ורק את החברה וכי הובהר לרוכש כי עורכי הדין מנועים מייצוגו של הרוכש ולפיכך אין הם מייצגים בכל דבר ועניין.

הרוכש מאשר כי הומלץ לו להיות מיוצג ע"י עו"ד מטעמו וכי פרט להשתתפות בהוצאות המשפטיות של החברה בגין רישום בלישכת רישום המקרקעין כאמור לעיל, לא שילם הרוכש כל סכום נוסף או אחר בגין עריכת חוזה זה.

עוד מאשר הרוכש כי הוא לא הסתמך בחתימתו על החוזה על מצגים או על ייעוץ כלשהו של עורכי-הדין הנ"ל אלא על בדיקותיו ושיקוליו שלו עצמו ו/או של אחרים מטעמו או בא-כוחו - לפי העניין. כמו כן, הוסכם כי עורכי-הדין הנ"ל לא יישאו בכל אחריות או חובה כלפי הרוכש בגין ההתקשרות בחוזה זה ו/או ביצועו של החוזה לרבות מילוי התחייבויות החברה כלפי הרוכש.

כמו כן, הרוכש מאשר כי יוצג בהסכם זה ע"י העו"ד המפורט חלק א' – הגדרות, פרטי העסקה ותנאים מיוחדים (ככל שיוצג ע"י עורך דין מטעמו) וחתם על נוסח ההסכם לאחר שעוה"ד שייצג אותו הסביר לו את משמעות חתימתו והוא הבין את המשמעות

במידה והחליט הרוכש שלא להיות מיוצג על ידי עורך דין מטעמו, הוא מאשר כי חתם על נוסח ההסכם לאחר שקרא את כולו, הבין את תוכנו ומשמעותו ושנתנה לו האפשרות ואף הומלץ לו להתייעץ עם עו"ד מטעמו שייצג אותו ויסביר לו את משמעות חתימתו.

ולראיה באו הצדדים על החתום

הרוכש

החברה

נספח י"ב

כתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירה במחיר מופחת

אני/אנו : _____, ת.ז.:

_____ , ת.ז.:

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירה במחיר מופחת" בפרויקט בניה רוויה, מסחר, במתחם מבואות דרומיים ב' חיפה (להלן: "דירה במחיר מופחת")

עם המוכר ש. שרביט ושות' חברה לבניה והשקעות (1991) בע"מ ח.פ. 511567190 (להלן: "החברה")

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי החברה כדירה במחיר מופחת, כהגדרת מונח זה במכרז מספר חי/2020/165 בו זכתה החברה (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 עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות הכלולים במסגרת תכנית דיוור 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 מצהיר/ים כי אני/אנו "חסר/י דירה" כהגדרת מונח זה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, וכי אני/אנו מחזיק/ים באישור זכאות בתוקף הנדרש על פי החלטת המועצה לצורך רכישת דירה במחיר מופחת. אני/אנו מצהיר/ים 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/או מדויקים /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, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיוור), המוקדם מביניהם.

בנוסף, אני/אנו מתחייבים 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 מובטחת במשכנתא בדירה במחיר מופחת, בנסיבות של אי פירעון הלוואה על ידנו לבנק.

3.

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

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

חתימה

חתימה

אישור

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

עו"ד

נספח י"ב 1

כתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירה במחיר מופחת

אני/אנו :

, ת.ז.:

, ת.ז.:

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירה במחיר מופחת" בפרויקט בניה רוויה, מסחר, במתחם מבואות דרומיים ב' חיפה (להלן: "דירה במחיר מופחת")

עם המוכר ש. שרבט ושות' חברה לבניה והשקעות (1991) בע"מ ח.פ. 511567190 (להלן: "החברה")

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי החברה כדירה במחיר מופחת, כהגדרת מונח זה במכרז מספר חי/2020/165 בו זכתה החברה (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:

4.

- ג. אני/אנו מצהיר/ים 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 מצהיר/ים כי אישור הזכאות ניתן 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/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.
- ד. כמו כן, אני/אנו מתחייב/ים בזאת שלא למכור את הדירה במחיר מופחת, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר, 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.

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

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

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

חתימה

חתימה

אישור

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

עו"ד

נספח י"ב

תצהיר – חסר קרקע ביעוד מגורים

אני/אנו החתום/חתומים מטה, לאחר שקראתי/קראנו את ההגדרות שבתצהיר זה מצהירים בזה כי:

- 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.
 - זכות על פי הסכם פיתוח, הסכם בעלות, הסכם חכירה לדורות, הסכם חכירה או בכל דרך אחרת, כגון: ירושה, מתנה, נאמנות וכיוצא בזה.
 - זכויות 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 לקבלת הסכם פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.
 - זכויות בקבוצת רכישה או בקבוצת רוכשים.
- אם יהיה/יהיו בידי/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 ביעוד 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 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 דיור.
 - הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.
 - הורה גרוש עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים.
- שם משפחה _____ שם פרטי: _____ ת.ז.: _____ חתימת המצהיר: _____
- שם משפחה _____ שם פרטי: _____ ת.ז.: _____ חתימת המצהיר: _____
- *במקרה של בני זוג, נדרשת חתימת של בני הזוג על התצהיר.

אישור עו"ד:

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

חתימה וחותמת

תאריך

עורך דין + מ.ר.

נספח יג

תצהיר והתחייבות – העדר יחסים מיוחדים

אני/אנו הח"מ :

_____ , ת.ז. _____ : חלק בממכר : _____
_____ , ת.ז. _____ : חלק בממכר : _____

מצהירים ומתחייבים בזה, ביחד ולחוד, כלפי כל גורם שהוא, לרבות

ש. שרבט ושות' חברה לבניה והשקעות (1991) בע"מ ח.פ. 511567190 (להלן: "החברה") כדלקמן:

1. זכינו בהגרלה לבחור ולרכוש דירה מהחברה בפרויקט בניה רוויה ומסחר במתחם מבואות דרומיים ב' חיפה בחלקה 81 (בחלק) בגוש 11359 מגרש 216 בשטח של כ- 9,741 מ"ר לפי תוכנית מפורטת 304-0086512 ו/או כל תב"ע אחרת החלה ו/או שתחול על המקרקעין (להלן ביחד: "התב"ע" או "התכנית המפורטת"), מתחם מבואות דרומיים ב' בעיר חיפה ע"פ מכרז מספר חי/2020/165 (להלן: "הפרויקט").
2. ידוע לנו שתנאי למימוש זכותנו לרכוש דירה בפרויקט, בתנאי דירה במחיר מופחת הינו כי לא מתקיימים בנו התנאים דלהלן, ובהתאם לכך אנו מצהירים כדלקמן:
 - 2.1. אנו או קרוב משפחה שלנו, איננו שותפים ו/או עובדים של החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה, כהגדרת מונחים אלו בסעיף 106(א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו – 1976 ובסעיף 129 לפקודת המכס [נוסח חדש] (להלן יחד: "החוק");
 - 2.2. אנו או קרוב משפחה שלנו לא מהווים סוכן בלעדי או מפיץ בלעדי או בעל זיכיון בלעדי של החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה, כהגדרת מונחים אלו בחוק;
 - 2.3. החברה או מי מבעליה או קרוב משפחה של מי מבעליה כהגדרתם בחוק אינו "שולט" או בקרוב משפחה שלנו, חוקית או מעשית, באופן המאפשר לו להגביל או לכוון את פעילותינו כהגדרת מונחים אלו בחוק."קרוב משפחה" – משמעו בן זוג, אח, אחות, הורה, הורי הורה, הורה של בן הזוג, צאצא, צאצא של בן הזוג, ובן זוג של כל אלה.
3. הננו מאשרים כי הצהרתנו הנ"ל היא אמת ואם יתברר שהצהרתנו זו, כולה או חלקה אינה אמת, נפצה ונשפה את החברה ו/או את מי מבעליה בגין כל נזק שייגרם להם וייתכן שאף תבוטל רכישתנו את הדירה.
4. האמור דלעיל הוא שמנו, תוכן תצהיר זה אמת. ולראיה באנו על החתום, היום: _____

שם וחתימה

שם וחתימה

אישור עו"ד

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפני, עו"ד _____, בכתובת _____
מר/גב' _____ ת.ז. _____ ו - מר/גב' _____
ת.ז. _____ המוכרים לי באופן אישי/אשר זוהו על ידי באמצעות תעודת זהות,
ולאחר שהוזהרו/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם
לא יעשה/ו כן, אישרו/ו את נכונות הצהרת/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

חתימת עו"ד + חותמת: _____ תאריך _____

נספח י"ד – נספח הגנת הפרטיות

1. ש. שרבט ושות' חברה לבניה והשקעות (1991) בע"מ ח.פ. 511567190 (להלן: "החברה") אשר כתובתה הרב לוי 10 עפולה ו/או קויפמן 4 ת"א מכבדת את פרטיות הרוכש.
2. המידע שהרוכש מוסר וימסור לחברה, בין בע"פ ובין בכתב וכן, כל מידע שיתקבל אצל החברה בקשר עם הרוכש, נמסר בהסכמה של הרוכש ולא חלה על הרוכש חובה חוקית למסרו. יחד עם זאת, ככל שהרוכש לא יסכים למסור את המידע לחברה לא יהא בידי החברה להעניק שירותים לרוכש.
3. המידע ישמר ויאוחסן במאגרי המידע של החברה וישמש למטרות הבאות – כולן או חלקן:
 - 3.1. בקשר עם מתן השירותים בידי החברה או מי מטעמה לרבות, בקשר עם הפרויקט;
 - 3.2. לשם עריכת מחקרים, סקרים ועריכת נתונים סטטיסטיים;
 - 3.3. לצרכי יצירת קשר עם הרוכש, לרבות דיוור ישיר כהגדרתו בחוק הגנת הפרטיות התשמ"א – 1981 ("החוק");
 - 3.4. לצרכים פנימיים של החברה וניהול עסקיה;
 - 3.5. לשם התגוננות מפני תביעות, דרישות וטענות נגד החברה ומי מטעמה וכן נגד צדדים שלישיים;
 - 3.6. לשם עמידה בהוראות כל דין.
4. החברה תהא רשאית להעביר את המידע לצדדים שלישיים כפי שיפורטו להלן ובמקרים כמפורט להלן, אשר תכלול מידע רלוונטי שאינו חורג מהמטרות שלשמן מועבר המידע ותתבצע באופן מידתי למטרה מוגדרת, מפורת ולגיטימית.
 - 4.1. צדדים שלישיים המעניקים לחברה שירותים שונים ובין היתר, שירותי תמיכה במערכות האבטחה ומערכות טכנולוגיית מידע (IT), שירותי אחסון מידע, שירותי סליקה, שירותי בניית אתרים, שירותי עריכת סקרים ומחקרים, חברות המעניקות שירותי פרסום ושיווק, עורכי דין ו/או יועצים מקצועיים חיצוניים אחרים וכן, צדדים שלישיים נוספים המעניקים לחברה שירותים בקשר עם פעילותה ו/או בקשר עם הפרויקט.
 - 4.2. צדדים שלישיים המעניקים לחברה ו/או לפרויקט שירותים שונים ובין היתר חברות טלפוניה, אינטרנט, שידורי טלוויזיה, חברות ניקיון, חברת חשמל, חברת גז וכיוב'.
 - 4.3. צדדים שלישיים המעניקים לחברה שירותי מימון, ליווי בנקאי, הלוואות מסוגים שונים כולל אך לא רק הלוואות קבלן, הלוואות בלון, הלוואות גישור וכדומה.
 - 4.4. למדינת ישראל, לרבות כל גוף מטעמה ובין היתר, רשויות המדינה רשויות מקומיות, רשויות תכנון, תאגידי מים, רשויות, גורמים וגופים רגולטורים, רשויות מיסים לסוגיהם, הרשות המקומית, מוסדות פיננסיים וכן, צדדים שלישיים שהחברה נדרשת להעביר להם מידע על פי כל דין ו/או רגולציה. החברה תעביר לכל רשות רלוונטית, מידע דיווחים ופרטים אודות היחידה, מידע אודות הרוכש (לרבות שם מלא של הרוכש ובני משפחתו, ת"ז, גיל הרוכש ובני משפחתו, מצב משפחתי, אם רלוונטי), מידע אודות הסכם הרכישה ותנאי הרכישה ועוד והכל, כפי שיידרש לצורכי עמידה בהוראות הדין.
 - 4.5. אם תתקבל אצל החברה הוראה, לרבות, צו שיפוטי המורה לה למסור את המידע וכל חלק ממנו;
 - 4.6. בכל מחלוקת, טענה, דרישה, תביעה או הליכים משפטיים כלשהם בין הרוכש וכל מי מטעמו לבין החברה או מי מטעמה;
 - 4.7. לחברות הקבוצה של החברה;
 - 4.8. לקבלני משנה של החברה, לקבלן המבצע, לספקים שונים של הפרויקט לרבות קבלנים נותני שירותים בפרויקט כגון בין היתר: קבלן מטבחים, שיש, אלומיניום, קרמיקה, אינסטלציה, ברזים וכדומה;
 - 4.9. במקרה של העברה ו/או מכירה ו/או המתאה ו/או רכישה, של החברה ו/או נכסיה ו/או כל חלק מהם, בתמורה או שלא בתמורה, כולם או חלקם, לצדדים שלישיים, לרבות אך לא רק במקרה של מיזוג החברה ו/או פעילותה עם צדדים שלישיים, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמורה, במקרים של שינוי שליטה, מלא או חלקי וכן, בכל מקרה של בחינת היתכנות למקרים הנזכרים לעיל.
 - 4.10. בנוסף החברה תהיה רשאית להעביר את המידע וכל חלק ממנו לנציגות ו/או נציג הנציגות לבית המשותף כאשר אלו מתבקשים על יד, לדבריהם לצורך כל פעולה הקשורה באחזקה ו/או פעולה אחרת של הבית/הבתים ו/או הרוכש המשותף בו, לחברות ניהול ואחזקה, בנקים גורמים ממנים, למדינת ישראל לרבות, כל גוף מטעמה

- ובין היתר רשויות המדינה, רשויות קומיות, רשויות תכנון, תאגידי מים, גורמים וגופים רגולטורים, לקבלני משנה של החברה, לקבלן המבצע, לחברות בקבוצת החברות של החברה ולספקים שונים של הפרויקט, על מנת שהצדדים השלישיים האמורים ונציגיהם יפנו לרוכש בכל אמצעי לרבות באמצעים טכנולוגיים (SMS, הודעות, דוא"ל ועוד) בקשר עם היחידה, הפרויקט, הרכוש המשותף והשירותים השונים בפרויקט.
5. ידוע לרוכש, והוא מסכים לכך, כי החברה רשאית להעביר את המידע אודותיו לצדדים שלישיים מחוץ למדינת ישראל ובכלל זה, למדינות שרמת ההגנה של המידע בהן עשויה להיות פחותה מזו הניתנת על פי הדין הישראלי.
6. ידוע לרוכש כי הוא זכאי לעיין ו/או לתקן את המידע בהתאם להוראות החוק.
7. במידה והרוכש יעביר מידע לחברה בקשר עם אנשים אחרים, לרבות, בני משפחתו, ערבים וצדדים שלישיים נוספים, הרוכש מצהיר ומתחייב כי יעביר את המידע, אך ורק לאחר שהוא קיבל את הסכמתם של הצדדים השלישיים להברת המידע לידי החברה והביא לידיעתם את הוראות נספח זה והכל, בהתאם להוראות ההסכם ונספח זה ובכפוף להוראות הדין. החברה תקיים את כל דרישות הגנת הפרטיות על פי חוק הגנת הפרטיות והתקנות על פיו.
8. ניתן ליצור קשר עם החברה, בטלפון 04-6094900 ו/או בכתובת הדוא"ל sharbat@sharbat.co.

אני מאשר כי קראתי את הנספח, הבנתי את תוכנו ואני מסכים להוראות המפורטות בו.

שם: _____ ת.ז. _____ חתימה _____

שם: _____ ת.ז. _____ חתימה _____

נספח יג'

הצמדת חניית נכה

תאריך: _____

לכבוד

ש. שרבט ושות' חברה לבניה והשקעות (1991) בע"מ

ח.פ. 511567190 (להלן: "החברה")

הנדון: פרויקט "מחיר מופחת חיפה" – חלקה 81 (בחלק) בגוש 11359 מגרש 216 בשטח של כ- 9,741 מ"ר לפי תוכנית מפורטת 304-0086512 ו/או כל תב"ע אחרת החלה ו/או שתחול על המקרקעין (להלן ביחד: "התב"ע" או "התכנית המפורטת"), מתחם מבואות דרומיים ב' בעיר חיפה ע"פ מכרז מספר חי/2020/165 (להלן "הפרויקט").

אני/אנו הח"מ:

_____, ת.ז.: _____ חלק בממכר: _____

_____, ת.ז.: _____ חלק בממכר: _____

אשר רכשנו מאת החברה יחידת מגורים בת _____ חדרים, שמספרה _____ (זמני), בקומה _____, בבנין _____, כולל חניה מסי' (זמני) בקומה _____ (מספר זמני _____) ומחסן מספר (זמני) _____ (קומה _____). בפרויקט שבנדון, מסכימים ומתחייבים בזאת באופן בלתי חוזר כדלקמן:

1. במידה ותימכר דירה בבניין לדייר עם מוגבלות הזכאי על פי כל דין לקבלת חניה נכה, אנו נחליף את החניה שנמכרה לנו כאמור לעיל בחניה פנויה אחרת שטרם נמכרה ע"י החברה, אשר אינה חניה המיועדת לדייר עם מוגבלות כאמור (להלן: "החניה החלופית").

2. אנו מתחייבים כי לא תהיה לנו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה בכל הנוגע להחלפת החניה כאמור, לרבות אך לא רק בגין שינוי מיקום החניה ו/או גודל החניה ובלבד שלא תישלל מאיתנו קבלת חניה חלופית כאמור.
ולראיה באנו על החתום, היום: _____

שם וחתימה

שם וחתימה

נספח טז

טעינה חשמלית

1. טעינה חשמלית של רכבים פרטיים:
 - 1.1. החברה תספק לוח/ות חשמל בחדר המונים ו/או במיקום אחר שיקבע לצורך כך, לוח/ות חשמל שיתאים במידותיו ובתכונותיו (מקומות שמורים בלוח), להזנת מיתקני טעינה לרכב חשמלי לכל מקומות החניה בבניין המשמשים את דירות המגורים.
 - 1.2. גודל חיבור החשמל בארון/ות החשמל ל- 20% ממספר מקומות החניה בבניין והמשמשים את דירות המגורים, לא יפחת ממכפלת 3 קילו-ואט ב- 20% האמורים. (למניעת ספק יודגש שמדובר בחישוב לגודל חיבור ולא התחייבות לטעינה בו זמנית ל- 20% ממספר מקומות החניה).
 - 1.3. בנוסף יותקנו מובילים (צינור ו/או תעלה ו/או התקן אחר המיועד למוליכים ו/או כבלים) לכל מקומות החניה בבניין המשמשים את דירות המגורים.
 - 1.4. התקנת אביזר קצה לטעינה חכמה, מערכת ניהול אנרגיה לעמדת טעינה חכמה, חיווט וכל התקן נלווה שיידרש בקשר לכך, תבוצע על ידי הקונה/ים, על אחריותו/ם ועל חשבונם, בתיאום עם החברה ו/או חברת הניהול (אם קיימת) ובכפוף לנהליה לעניין זה, ובכפוף לאפשרויות הטכניות להתקנה כאמור.
 - 1.5. למניעת ספק יודגש שלמעט האמור לעיל, החברה אינה מתחייבת, שכמות השנאים הפרטים ו/או של חברת חשמל ו/או גדלי החיבורים מספיק לטעינת יתרת מכוניות חשמליות בחניון. כמו כן החברה אינה מתחייבת, שעמדת חניה שאיננו נמצאת בסמיכות לקיר ו/או עמוד ו/או שמתקן הטעינה עלול לפלוש לתחום עמדת החניה וכד', ולכן מסיבה בטיחותית לא ניתן יהיה להעמיד עבור עמדת החניה זו מתקן טעינה.
 - 1.6. מובהר, כי האחריות המלאה להתקנה וכן לכל הקשור והכרוך בכך (לרבות השימוש בעמדת ההטענה) יחולו על קונה/ים בלבד, לרבות קבלת כל האישורים הרלוונטיים, ככל שנדרשים על פי דין לרבות העברת ביקורת "בודק מוסמך", (חיובית), בסיום העבודה.
 - 1.7. כמו כן, מובהר כי הוצאות ההתקנה וכן חיוב צריכת החשמל והוצאות נלוות של השימוש והתחזוקה של עמדות הטעינה יושטו על כל קונה רלוונטי שיתקין ויעשה שימוש בעמדות אלו, והחברה ו/או חברת הניהול אשר תספק שירותים לרכוש המשותף של המגורים תקבע את הנהלים לעניין זה.
 - 1.8. למען הסר ספק הודע לקונה על הכוונה בעתיד להזמנה ולהתקנת יתרת עמדות טעינה ושכל הוצאה כספית והתקן נלווה שיידרש בקשר לכך, יבוצע על ידי הקונה/ים, על אחריותו/ם ועל חשבונם/ם (לפי העניין), והקונה נותן את הסכמתו לכך ומוותר מראש על כל התנגדות להזמנה, להקמה ו/או הצבה של מערכות ומתקנים אלו כאמור.

ולראיה באנו על החתום:

_____	_____	_____	_____	_____
חתימה	שם+שם משפחה	חתימה	שם+שם משפחה	תאריך

נספח _____

נספח מערכת פניאומטית לפינוי אשפה

מערכת פניאומטית לאיסוף אשפה הוקמה בפרויקט "שרבט מורדות דרומיים חיפה" מתחם שדרות הלוטם בעיר חיפה ע"פ מכרז מספר חי/2020/165 (להלן: "המערכת").

המערכת הקומה ותוכננה כדי לשפר את איכות החיים במתחם. המערכת מיועדת לאיסוף אשפה מסוגים שונים ומונעת את הצורך בכניסת משאיות אשפה למתחם בו מופעלת המערכת.

כל מי שיתגורר/ישכור/ יחזיק בבניינים/בדירות/ביחידות המסחר שיוקמו במתחם יתבקש לאסוף את סוגי האשפה השונים (כפי שיוגדרו מעת לעת על ידי הזכייין שיתפעל את המערכת, על ידי יצרן המערכת ועל ידי הממונה מטעם חברת הניהול), ולזרוק אותם במקום המיועד לכך בהתאם להנחיות שימסרו לו בכתב על ידי הזכייין ו/או הממונה ו/או חברת הניהול (להלן: "הממונה") וכן בהתאם להנחיות בשלט שיוצב ליד דלתות הפיר.

האשפה תפונה אל מתקן איסוף אשפה מרכזי שיוקם במקום אשר יאושר לכך על ידי הרשויות השונות וזאת באמצעות מערכת צינורות ייעודית.

על מנת להבטיח את פעילותה התקינה של המערכת, יש להקפיד על קיום הוראות השונות הנוגעות לתפעולה ולפיכך:

1. הדיירים/השוכרים/המחזיקים מצהירים ומתחייבים כדלקמן:
 - 1.1 להכיר וללמוד את ההוראות וההנחיות הנוגעות למערכת ולתפעולה כפי שיהיו מעת לעת (להלן: "ההנחיות").
 - 1.2 לפעול בהתאם להנחיות ולמלאן ככתבן וכלשונו.
 - 1.3 להורות לאורחים מכל סוג שהוא (להלן: "המבקרים") לפעול בהתאם להנחיות.
 - 1.4 להיות אחראים לקיום ההנחיות על ידי המבקרים.
 - 1.5 להיות אחראים על כל נזק שיגרם למערכת על ידי המבקרים כתוצאה משימוש שלא בהתאם להנחיות.
 - 1.6 להיות אחראי להעביר את הנחיות אלו לשוכרי בתים ולדיירים חדשים.
 - 1.7 לשמור על שלמות הציוד הנלווה למערכת ולא לפגוע באופן כלשהו בתקינותו.
 - 1.8 לאפשר לזכייין/ לחברת הניהול לבצע את פעולות התחזוקה השוטפות של המערכת כפי שיונחה על ידי הממונה, ובין היתר, לאפשר לו גישה לכל מקום בבניין בו מותקנת המערכת הפנאומטית כגון חדר המגופים במרתף, קצה השוט בחדר טכני בגג הבניין, חדר אשפה קומתי וכו'. בכל שעה ויום ככל הנדרש.
 - 1.9 לבצע את הוראות התחזוקה הנדרשות מהם כפי שיופיעו בהנחיות.
 - 1.10 לדווח לזכייין ולממונה על כל נזק שנגרם למערכת ו/או על בעיות בתפקוד המערכת.
 - 1.11 הוצאות המים, ביוב וחשמל לחדרי האשפה הינן על חשבון הבית המשותף.
 - 1.12 יובהר כי הזכייין אחראי לרכיבי המערכת הפנאומטית בלבד. לא לתשתיות אחרות ולא למבנה בשום צורה שהיא.
 - 1.13 הדיירים יחויבו לשלם בעד טיפול בסתימות במערכת בתחום הבניין שיגרמו כתוצאה משימוש שלא בהתאם להנחיות.
 - 1.14 באחריות הדיירים לדאוג לניקיון והדברת מזיקים בחדרי המגופים.
 - 1.15 בפרויקטים אשר הזכייין לא התקין את התשתית הוורטיקלית (שוטי אשפה) אין הזכייין אחראי עליה בשום צורה ואופן.

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

מאשר/ת כי קראתי והבנתי את האמור בנספח זה וכי קיבלתי מענה לכל שאלותיי ככל שהיו כאלה.

אני מתחייב/ת לפעול בהתאם לאמור בנספח זה ולקיים את כל הוראותיו במלואן.

תאריך: _____ חתימה: _____

תאריך: _____ חתימה: _____

נספח _____

התחייבות רוכשים - מתקן חניה

אנו הח"מ, ת.ז. _____ ו- ת.ז. _____, מאשרים ומצהירים בזאת, כי ידוע לנו שהחניות שרכשנו במסגרת הסכם המכר מיום _____ (להלן: "הסכם המכר"), ממוקמות במתקן החניה ו/או ידוע לנו כי בתחומי הבניין/ואו הפרויקט קיימים מתקני חניה גם אם הם אינם צמודים לדירה שרכשנו, שהינו מתקן חשמלי, המאפשר חניה של מספר רכבים באותו המקום, האחד מעל/ליד/בסמוך/במקביל לשני (להלן: "מכפיל החניה" ו/או "מתקן החניה").

ידוע לנו ואנו מסכימים כי הזכויות לחניה אחת ירשמו בדרך של הצמדה וכי הזכויות לחניה במתקן החניה יוענקו לנו בדרך של הצמדת החניה שבמתקן החניה לדירתנו, או באמצעות הוראה בתקנון הבית המשותף או בכל דרך אחרת לפי שיקול דעת החברה ובכפוף לאישור המפקח/ת על רישום הבתים המשותפים ו/או כל רשות רלוונטית אחרת שאישורה יידרש.

אנו מתחייבים בזאת לגרום לכך שמכפיל החניה יתוחזק באופן שוטף, באופן שיהיה פעיל ותקין בכל עת, מבלי שייצור מטריד ו/או הפרעה לחניון ו/או לבניין וכאשר כל דרישות הבטיחות ו/או התחזוקה מתקיימות בכל עת. למען הסר ספק, התחייבותנו כוללת אף את חובת ביצוע כל הביטוחים הנדרשים לביטוח מתקן החניה.

בכלל האמור, אנו מתחייבים בזאת לחתום, מיד עם דרישה, ולא יאוחר ממועד קבלת החזקה בדירה, על הסכם שירות עם חברה שתיבחר ע"י הקבלן עפ"י שיקול דעתו הסביר, לאספקת שירותי תחזוקה שוטפת של מתקן החניה ותיקון תקלות (להלן: "הסכם השירות").

כמו כן, אנו מתחייבים בזאת לקיים בדייקנות אחר הוראות הסכם השירות, ולשלם את כל התשלומים על פיו במועד, לרבות תשלום הוצאות התחזוקה השוטפות של מתקן החניה, וכן עלות כל תיקון שיידרש במתקן החניה, בהתאם להוראות הסכם השירות.

הודע לנו שאי קיום הסכם השירות בדיוקנות עלול להביא לתחזוקה לקויה של מכפיל החניה, ולנזקים למכפיל החניה ולמערכות נוספות בבניין. בתום תקופת הסכם השירות נהיה אחראים לחידוש הסכם השירות, או להתקשרות בהסכם שירות עם חברה אחרת כמו כן אנו מתחייבים לשמור על כללי הבטיחות בעת השימוש במתקן החניה, ולעשות בו שימוש לפי הוראות היצרן ובכלל האמור להקפיד להוריד נוסעים מהרכב טרם עליה למתקן ולעשות שימוש במתקן אך ורק לרכבים שמידותיהם ומשקלם מתאים למתקן החניה לפי הוראות היצרן.

הודע לנו על מלוא המידות והמאפיינים של הרכבים המותרים לשימוש במתקן על פי הוראות היצרן.

ידוע והובהר לרוכש כי חל איסור מוחלט לעשות כל שימוש במתקן החניה על ידו ו/או על ידי מי מטעמו ו/או על ידי אורחיו ללא קבלת הדרכה מסודרת. כמו כן, הובהר לרוכש כי תקופת האחריות של ספק מתקני החניה מותנית בחתימת הסכם שירות ותחזוקה עימו, אשר הינו בתוקף במהלך כל תקופת האחריות, וכן מותנית בקיום כל הוראות הסכם השירות והתחזוקה וכן מותנית בתשלום שרותי התחזוקה על פי הוראות הסכם השירות והתחזוקה. הספק לא יהיה אחראי ולא ישא בכל אחריות ו/או חבות מכל סוג אשר תהיה ביחס לפגם ו/או נזק ו/או פגיעה בגוף ו/או בנפש, אשר ייגרם למתקן החניה ו/או לרכבים, ו/או לרכוש ו/או בעלי חיים ו/או נפש, באופן מכוון ו/או כתוצאה ו/או בשל שימוש ו/או תפעול רשלני ו/או שלא בהתאמה עם הוראות השימוש ו/או שלא בהתאם להוראות הספק

ולראיה באנו על החתום:

טופס בחירת דירה

תאריך: _____

שעת הבחירה: _____

אני/אנו החתום/ים מטה :

1. שם משפחה _____ שם פרטי _____ ת"ז _____
 2. שם משפחה _____ שם פרטי _____ ת"ז _____
- כתובת _____ טלפון _____ מספר זוכה _____
- מבקשים לרכוש מהקבלן _____ דירת מגורים בפרויקט _____
- בעיר _____.

אני/אנו מאשר/ים כי הובהר לנו כדלקמן:

מצהיר/ים ומתחייב/ת כדלהלן:

1. הדירה שאותה בחרתי/נו היא בבניין מספר _____, דירה מספר _____, מספר חדרים _____, קומה _____, חנייה מס' _____ ומחסן מספר _____.
2. מחירה הכולל של הדירה שאותה בחרתי/נו נכון ליום _____ הוא: _____ ש"ח (כולל מע"מ). מחיר הדירה בחוזה המכר ימודד, ככל שיידרש, ליום החתימה על הסכם המכר ובהתאם להוראות המכרז.
3. ידוע לי/לנו כי מחיר הדירה בחוזה המכר יוצמד החל ממדד הבסיס הקבוע בהסכם, ועד למדד הקובע לגבי כל תשלום.
4. מחיר הדירה כולל מחסן (לדירות בהן קיים מחסן), מרפסת או גינה, חנייה.
5. ידוע לי/לנו כי הבחירה היא סופית וכי לא ניתן להחליף את הדירה שנבחרה **מכל סיבה שהיא**.
6. ידוע לי/לנו כי על פי התקנון המופיע באתר ההרשמה להגרלות, נשלם לקבלן 2,000 ש"ח במעמד בחירת הדירה. ידוע לי/לנו כי סכום זה לא יושב במקרה ביטול הזכייה מכל סיבה שהיא.
7. המועד שנקבע לחתימת הסכם המכר הוא: ביום _____ בשעה _____ בכתובת _____.
8. אם ייחתם חוזה מכר ביני/בינינו לבין הקבלן, הסכום הנקוב בסעיף 6 לעיל, יהווה חלק מהתשלום הראשון/יוחזר לי/לנו בכפוף לביצוע התשלום הראשון (מחק את המיותר).
9. אני/נו מתחייב/ים כי לא חל שינוי במצבי/נו האישי מיום הנפקת אישור הזכאות או כי עדכנתי/עדכנו את משרד הבינוי והשיכון בפרטי השינוי ואושר לי/לנו לבחור דירה בפרויקט.
10. אני/אנו מאשר/ים ומתחייב/ים ומביעים הסכמה כי אם לא אגיע/נגיע למועד חתימת החוזה שייקבע בתוך 30 יום (קלנדרים) מיום בחירת הדירה, תבוטל בחירת הדירה לאלתר. ניתן לתאם מועד לפני תום 30 יום (קלנדרים) מיום בחירת הדירה, בהסכמת הרוכש בלבד.

חתימת הרוכש/ים

אני הח"מ _____ נציג חברת הקבלן _____ מאשר כי :

1. בתאריך הנ"ל התייצבו אצלי החותמים ובחרו את דירתם בהתאם לאמור לעיל,
2. מאשר קבלת סך 2,000 ש"ח אשר יקוזזו מהתשלום הראשון או לא יושבו במקרה ביטול הזכייה.

חתימת נציג החברה _____