**התחדשות עירונית**

**\_\_\_\_\_\_\_\_ ברמת-גן**

**נספחי ההסכם**

**גוש** \_\_\_\_**, חלקה** \_\_\_\_**:**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **תת חלקה** | **שם פרטי** | **שם משפחה** | **ת"ז** | **תאריך חתימה** | **חתימה** | **אימות חתימה ע"י עו"ד** |
| 1 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |  |  |
| 5 |  |  |  |  |  |  |
| 6 |  |  |  |  |  |  |
| 7 |  |  |  |  |  |  |
| 8 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 9 |  |  |  |  |  |  |
| 10 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 11 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  | |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 12 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 13 |  |  |  |  |  |  |
| 14 |  |  |  |  |  |  |
| 15 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

\_\_\_\_ **חלקה** \_\_\_\_**:**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 |  |  |  | תאריך חתימה | חתימה | אימות חתימה ע"י עו"ד |
| 2 |  |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |  |  |
| 5 |  |  |  |  |  |  |
| 6 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 7 |  |  |  |  |  |  |
| 8 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

**גוש** \_\_\_\_**, חלקה** \_\_\_\_**:**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| תת חלקה | שם משפחה | שם פרטי | ת"ז | תאריך חתימה | חתימה | אימות חתימה ע"י עו"ד |
| 1 |  |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |  |  |
| 5 |  |  |  |  |  |  |
| 6 |  |  |  |  |  |  |
| 7 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 8 |  |  |  |  |  |  |

**גוש** \_\_\_\_**, חלקה** \_\_\_\_**:**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| תת חלקה | שם משפחה | שם פרטי | ת"ז | תאריך חתימה | חתימה | אימות חתימה ע"י עו"ד |
| 1 |  |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |  |  |
| 5 |  |  |  |  |  |  |
| 6 |  |  |  |  |  |  |
| 7 |  |  |  |  |  |  |
| 8 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 9 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 10 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 11 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 12 |  |  |  |  |  |  |
| 13 |  |  |  |  |  |  |
| 14 |  |  |  |  |  |  |
| 15 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 16 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 17 |  |  |  |  |  |  |

**נספחים להסכם:**

רשימת הנספחים להסכם זה:

|  |  |
| --- | --- |
| נספח | מהות |
| א' | נסח לשכת רישום מקרקעין |
| ב' | עיקרי המפרט הטכני |
| ב'1 | המפרט הטכני שיצורף בעתיד להסכם זה כאמור בסעיף 9.20 להלן; |
| ג' | מדידת שטחי היחידות הטיפוסיות הקיימות ושטחי היחידות בקומות הקרקע; |
| ד'1 | נוסח ערבות חוק המכר; |
| ד'2 | נוסח ערבות שכירות; |
| ד'3 | נוסח ערבות מיסים; |
| ד'4 | נוסח ערבות בדק; |
| ד'5 | נוסח ערבות רישום; |
| ה' | כתב הוראות לנאמן; |
| ו'1 | נוסח ייפוי כוח לתכנון ורישום הערת אזהרה; |
| ו'2 | נוסח ייפוי כוח בלתי חוזר לרישום; |
| ו'3 | נוסח ייפוי כוח למיסוי; |
| ו'4 | נוסח ייפוי כוח בלתי חוזר נוטריוני מהיזם לב"כ הבעלים לצורך מחיקת הערת אזהרה בצירוף נוסח פרוטוקול היזם בקשר עם המחיקה הנ"ל; |
| ו'5 | נוסח ייפוי כוח לנקיטת הליכים; |
| ז' | כתב מינוי בלתי חוזר להסמכת הנציגות; |
| ח' | העתק הסכם שכר הטרחה שבין הבעלים לב"כ הבעלים; |
| ט' | העתק הסכם שכר הטרחה של מפקח הבעלים; |
| י' | נוסח פרוטוקול היזם המאשר את ההסכם שבנדון; |
| י"א | תעודת התאגדות של היזם; |
| י"ב | נוסח כתב התחייבות הבעלים לעניין משכנתא; |
| י"ג | נוסח שאלון מיסוי; |
| י"ד | נוסח התחייבות והצהרת בן/בת זוג; |
| ט"ו | בוטל. |
| ט"ז | הודעה בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974. |

**נספח א'**

**נסחי לשכת רישום מקרקעין**

**נספח ב'**

**עיקרי המפרט הטכני**

**יצורף בהמשך**

**נספח ב'1**

**המפרט הטכני שיצורף בעתיד להסכם זה כאמור בסעיף 9.20 להלן**

**נספח ג'**

**מדידת שטחי היחידות הטיפוסיות הקיימות ושטחי היחידות בקומת הקרקע**

**יצורף בהמשך**

**נספח ד'1**

**נוסח ערבות חוק המכר**

לכבוד

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(להלן: **"הנערב"**)

הנדון: **כתב ערבות מס'\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**כללי**

פרטי הדירה: גוש \_\_\_\_ חלקות \_\_\_\_ כתובת: \_\_\_\_; (להלן – **הדירה**).

פרטי החברה: \_\_\_\_ **בע"מ ח.פ** \_\_\_\_ (להלן – **החברה**).

פרטי הבנק מוציא הערבות: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (להלן: "**הבנק**").

**מהות הערבות**

הואיל והחברה התחייבה להקים ולמסור לכם דירה בהתאם להסכם פינוי בינוי שנחתם ביניכם ובין החברה מיום \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (להלן: "**ההסכם**")

הרינו ערבים בזה כלפיכם בסכום של \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ₪(במילים: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ₪), על חשבון מחיר הדירה (להלן - **"סכום הערבות"**), וזאת במקרים הבאים (להלן - **"העילות למימוש הערבות"**):

* אם החברה לא תוכל להעביר לכם בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בהסכם, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית (למעט עיקול שהוטל לבקשתכם או כנגדכם) או מחמת צו הקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד החברה (להלן - **"הצווים"**) ואולם ביטול החוזה כשלעצמו לא יהווה מניעות מוחלטת לעניין זה אלא אם נמשש את המשכנתא על זכויות היזם בדירה;
* אם אין ולא תהיה אפשרות בשום מועד שהוא למסור לכם את הדירה, ולא רק בשל ביטול חוזה המכר (להלן - **"המניעה המוחלטת"**), ולא הושבו לכם הכספים המגיעים לכם עקב המניעה המוחלטת.

**הפרשי הצמדה**

סכום הערבות יהיה כפוף להפרשי הצמדה כמפורט להלן:

צמוד למדד תשומות הבניה כפי שהוא מתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ממועד הנפקת הערבות ולא תפחת ממדד זה, או כל מוסד רשמי אחר שיבוא במקומה, בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו.

אם המדד ביום התשלום יעלה על מדד הבסיס, נשלם לכם את סכום הערבות, כשהוא מוגדל בשיעור זהה לשיעור עליית המדד. אם המדד ביום התשלום ירד ממדד הבסיס, נשלם לכם את סכום הערבות כפי שהוא.

"**מדד הבסיס**" - המדד הידוע ביום \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ בשיעור \_\_\_\_\_ נקודות.

**מועד התשלום**

אנו נשלם לכם כל סכום שתדרשו מאתנו בגבולות סכום הערבות, בצירוף הפרשי ההצמדה כמפורט לעיל, וכל עוד לא אירע אירוע המפקיע את תוקף הערבות או המבטל את העילה למימוש הערבות, בתוך 30 ימים לאחר קבלת דרישתכם הראשונה בכתב ב      (יש לציין את המקום שאליו על הרוכש לשלוח את הדרישה), בתנאי שהדירה ריקה מכל אדם וחפץ של הרוכש או מי מטעמו, ובתנאי שלדרישתכם יצורפו כל המסמכים שלהלן:

* כתב ערבות זה (מקור). אם כתב הערבות אבד או הושמד, יצורף במקומו תצהיר חתום בידכם ומאומת בפני עורך דין, המפרט את נסיבות האובדן או ההשמדה כאמור;
* עותק מאושר של פסק דין או החלטה אחרת של רשות שיפוטית מוסמכת בישראל, ולפיו התקיימה אחת העילות לתשלום על פי הערבות, המפורטות בסעיף (סעיף "מהות הערבות"). הנכם פטורים מצירוף עותק של פסק דין או החלטה כאמור, כל עוד פסק הדין או ההחלטה כבר מצויים בידי הבנק או בידי בא כוחו, אשר ייצגו בהליכים הנוגעים לפסק הדין או ההחלטה כאמור; בעילה של מניעה מוחלטת למסירת החזקה בדירה, הנכם פטורים מצירוף עותק של פסק דין או החלטה כאמור, אם הבנק הודיע לכם בכתב, כי התקיימה להנחת דעתו מניעה מוחלטת למסירת החזקה בדירה;
* התחייבותכם, ולפיה עם קבלת הסכומים על פי ערבות זו הנכם מוותרים על כל זכות בדירה; הבנק יהיה רשאי לדרוש מכם, כתנאי לתשלום על פי ערבות זו, להמחות לו את כל זכויותיהם בדירה. הבנק יהיה רשאי לדרוש מכם לחתום על כל מסמך הנדרש לשם ויתור או המחאה כאמור.

**פקיעת הערבות**

ערבות זו תפקע, בין אם התקבלה אצלנו דרישתכם לתשלום וטרם נענתה ובין אם טרם התקבלה, וזאת בכל אחד מהמקרים האלה:

1. בנייתה של הדירה הסתיימה ונמסר לנו מסמך חתום על ידכם, המעיד כי הדירה נמסרה לכם, או לחלופין, נמסר לנו אישור על השלמת הבנייה על פי תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (הוכחה בדבר השלמת בנייתה של דירה), התשל"ז-1976, בצירוף מכתב של המוכר המופנה אליכם והמודיע שהדירה נמסרה לכם וכן הומצא לנו נסח רישום ולפיו נרשמה בפנקסי לשכת רישום המקרקעין הבעלות בדירה, על שמכם, כשהיא נקייה מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי, למעט אם זכויות אלה נרשמו לטובת צד שלישי, לבקשתכם או לחובתכם, ולמעט אם השעבוד רשום על שמנו, ואנו מסרנו לכם התחייבות בכתב, ולפיה ביחסים שבינינו לבינכם יראו את הדירה כאילו הוצאה מתחולת השעבוד;

2. מסרתם לנו אישור בכתב של מבטח, שאישר המפקח על הביטוח, לפי סעיף 2(2) לחוק, כי הוא מבטח בפוליסה שבה הנכם המוטבים את החזרת הכספים לפי ערבות זו, וכי דמי הביטוח שולמו מראש;

3. בוטל הסכם המכר, ומסרתם לנו מסמך חתום בידכם ומאומת בידי עורך דין, המאשר כי הושבו לכם הכספים ששילמתם על חשבון מחיר הדירה בצירוף הפרשי הצמדה כאמור בערבות זו, בניכוי כל סכום שעליו הוסכם ביניכם לבין המוכר במסמך ביטול ההסכם בכתב או בניכוי כל סכום שנקבע בפסק דין או החלטה אחרת של רשות שיפוטית מוסמכת בישראל.

**המחאת הזכויות על פי הערבות**

* הזכויות על פי ערבות זו אינן ניתנו להמחאה, אלא בהסכמתנו מראש ובכתב.
* על אף האמור לעיל, אם נתתם לנו הוראות בלתי חוזרות, אשר אושרו על ידנו, לשלם מהסכום המגיע לכם על פי ערבות זו לתאגיד בנקאי או מבטח, אשר נתנו לכם הלוואה לצורך רכישת הדירה (להלן - "**המוסדות הפיננסיים**"), בגין חובכם למוסדות הפיננסיים כאמור, אנו נעביר תחילה את הסכומים האמורים המגיעים למוסדות הפיננסיים מכם באותה עת. סכומים אלה יהיו כפי שימסרו לנו המוסדות הפיננסיים. במקרה שההוראות הבלתי חוזרות שנתתם לנו מתייחסות למספר מוסדות פיננסיים בדרגה שווה, היחס בין הסכומים שנעביר להם כאמור יהיה על פי חלקם היחסי בהלוואות שנתנו לכם בגין רכישת הדירה.

**ערבות לשניים או יותר**

הוצאה ערבות זו לטובת שניים או יותר, על הדרישה על פיה להיעשות על ידי כולם יחד, וכל תשלום על פיה ייעשה על ידינו לכולם יחד.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**חתימה וחותמת הבנק**

**נספח ד' 2**

**נוסח ערבות שכירות**

בנק \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

לכבוד סניף \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

בעלי הזכויות

תאריך \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ברח' **\_\_\_\_** רמת גן

(להלן - "**הבעלים**")

א.ג.נ.,

הנדון: **ערבות בנקאית אוטונומית לדמי שכירות**

# אנו ערבים בזה כלפיכם לתשלום כל סכום עד לסכום כולל של \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ₪ (במילים: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) (להלן - "**סכום קרן הערבות**") המגיע או שיגיע לכם מאת **\_\_\_\_ בע"מ ח.פ** \_\_\_\_ (להלן - "**הנערב**"), בקשר להתחייבויות הנערב כלפיכם להבטחת דמי השכירות עבור \_\_ חודשי שכירות בקשר עם החוזה מיום \_\_\_\_\_\_ (להלן - "**החוזה**").

# לצרכי ערבות זו, סכום דמי השכירות החודשיים הינו \_\_\_\_\_\_ ₪ לחודש.

# כל סכום מתוך סכום קרן הערבות או מסכום קרן הערבות המופחתת שנשלם לכם עקב דרישתכם ישולם בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן כמפורט להלן:

אם יתברר ביום התשלום על פי דרישתכם כי המדד החדש עלה לעומת המדד הבסיסי, נשלם את סכום קרן הערבות המופחתת כשהוא מוגדל בשיעור העלייה של המדד החדש לעומת המדד הבסיסי. אם יתברר ביום התשלום על פי דרישתכם כי המדד החדש ירד לעומת המדד הבסיסי, נשלם לכם את אותו סכום הנקוב בדרישתכם, ובתנאי שלא יעלה על סכום קרן הערבות המופחתת.

# בכתב ערבות זה:

**"מדד חדש"** - מדד שפורסם לאחרונה לפני התשלום בפועל על פי ערבות זו.

**"מדד יסודי"** משמעו - המדד בגין חודש \_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_ נקודות).

**"מדד המחירים לצרכן"** או "**מדד**" - מדד המחירים הידוע בשם "מדד המחירים לצרכן" 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 מבוסס על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו.

# אנו מתחייבים בזאת באופן מוחלט ובלתי חוזר לשלם לכם מדי פעם בפעם, תוך 7 ימי עסקים מקבלת דרישתכם הראשונה בכתב, כל סכום קרן הערבות, בתוספת הפרשי הצמדה כאמור לעיל, מבלי להטיל עליכם חובה לבסס או לנמק את דרישתכם, ובתנאי שהסכום הכולל שנשלם לפי ערבות זו לא יעלה על סכום הערבות בצירוף הפרשי הצמדה כאמור לעיל.

למען הסר ספק, מובהר בזאת כי דרישתכם לתשלום מכוח כתב ערבות זה יכול שתיעשה לשיעורין, וכי אנו נשלם לכם את הסכומים בהתאם לדרישתכם כאמור עד לסכום קרן הערבות המופחתת כהגדרתה לעיל.

חילוט חלק מהערבות לא יגרע מתוקפה והיא תישאר תקפה לכל יתרת הסכום שלא חולט.

# ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום \_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_\_\_\_ (כולל) ועד בכלל. לאחר תאריך זה תהא הערבות בטלה ומבוטלת.

# ערבות זו אינה ניתנה להעברה או להסבה בכל צורה שהיא.

# נא להחזיר לנו ערבות זו לכשיפוג תוקפה או עם פירעונה המלא, לפי המוקדם יותר.

# כל דרישה על-פי ערבות זו צריכה להגיע לסניפנו ב-\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ולא אחרי \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

# דרישה שתגיע לסניפנו באמצעות הפקסימליה, לא תחשב כדרישה עפ"י תנאי ערבות זו, ולא תענה.

# הוצאה ערבות זו לטובת שניים או יותר, כי אז כל תשלום על פיה ייעשה לכולם יחד.

בכבוד רב

בנק \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**נספח ד' 3**

**נוסח ערבות מס השבח**

(כפוף לנוסח ערבות הבנק המלווה של הפרויקט)

בנק \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

לכבוד סניף\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ תאריך \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(להלן - "**הבעלים**")

א.ג.נ.,

הנדון: **ערבות בנקאית אוטונומית**

# הננו ערבים בזה כלפיכם לתשלום כל סכום עד לסכום כולל של \_\_\_\_\_\_\_\_ ₪ (ובמילים: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ₪) (להלן - "**סכום קרן הערבות**") כשהוא צמוד למדד כמפורט להלן, המגיע או עשוי להגיע לכם מאת **\_\_\_\_ בע"מ ח.פ** \_\_\_\_ (להלן - "**הנערב**"), בקשר להתחייבויות הנערב כלפיכם להבטחת המצאת אישורי מס שבח כאמור בחוזה מיום \_\_\_\_\_\_\_\_ (להלן - "**החוזה**").

לצרכי ערבות זו המונח:

**"מדד המחירים לצרכן"** או "**מדד**" - מדד המחירים הידוע בשם "מדד המחירים לצרכן" 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 מבוסס על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו.

**"מדד יסודי"** משמעו - המדד בגין חודש \_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_, כפי שפורסם ביום \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ושעמד על \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ נקודות.

**"המדד החדש"** משמעו - המדד שיתפרסם לאחרונה לפני התשלום על פי ערבות זו.

אם יתברר ביום התשלום על פי דרישתכם כי המדד החדש עלה לעומת המדד הבסיסי, נשלם את סכום קרן הערבות כשהוא מוגדל בשיעור העלייה של המדד החדש לעומת המדד הבסיסי. אם יתברר ביום התשלום על פי דרישתכם כי המדד החדש ירד לעומת המדד הבסיסי, נשלם לכם את אותו סכום הנקוב בדרישתכם, ובתנאי שלא יעלה על סכום קרן הערבות.

אנו מתחייבים בזאת באופן מוחלט ובלתי חוזר לשלם לכם , תוך 14 ימים מקבלת דרישתכם הראשונה בכתב, כל סכום בגבול סכום קרן הערבות בתוספת הפרשי הצמדה כאמור לעיל, מבלי להטיל עליכם חובה לבסס או לנמק את דרישתכם או לדרוש תחילה תשלום מהחייב, ובלבד שהסכום הכולל שיהיה עלינו לשלם על פי כל דרישותיכם גם יחד לא יעלה על סכום קרן הערבות בצירוף הפרשי הצמדה כאמור לעיל. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי דרישתכם לתשלום מכוח כתב ערבות זה יכול שתיעשה לשיעורין, וכי אנו נשלם לכם את הסכומים בהתאם לדרישתכם כאמור עד לסכום קרן הערבות כשהוא צמוד כאמור לעיל.

חילוט חלק מהערבות לא יגרע מתוקפה והיא תישאר תקפה לכל יתרת הסכום שלא חולט.

# ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום \_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_\_\_\_ (כולל) ועד בכלל. לאחר תאריך זה תהא הערבות בטלה ומבוטלת.

# ערבות זו אינה ניתנה להעברה או להסבה בכל צורה שהיא.

# נא להחזיר לנו ערבות זו לכשיפוג תוקפה או עם פירעונה המלא, לפי המוקדם יותר.

# כל דרישה על-פי ערבות זו צריכה להגיע לסניפנו ב-\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ולא אחרי \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

# דרישה שתגיע לסניפנו באמצעות הפקסימליה, לא תחשב כדרישה עפ"י תנאי ערבות זו, ולא תענה.

# הוצאה ערבות זו לטובת שניים או יותר, כי אז כל תשלום על פיה ייעשה לכולם יחד.

בכבוד רב, בנק\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**נספח ד' 4**

**נוסח ערבות בדק**

**נוסח ערבות בדק**

בנק \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

לכבוד סניף\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ תאריך \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(להלן - "**הבעלים**")

א.ג.נ.,

הנדון: **ערבות בנקאית אוטונומית**

# הננו ערבים בזה כלפיכם לתשלום כל סכום עד לסכום כולל של \_\_\_\_\_\_\_₪ (ובמילים: שבע מאות ששים וחמשה אלף ₪) (להלן - "**סכום קרן הערבות**") כשהוא צמוד למדד כמפורט להלן, המגיע או עשוי להגיע לכם מאת **\_\_\_\_ בע"מ ח.פ** \_\_\_\_ (להלן - "**הנערב**"), בקשר להתחייבויות הנערב כלפיכם להבטחת בדק ואחריות על פי חוזה מיום \_\_\_\_\_\_\_\_ (להלן - "**החוזה**").

לצרכי ערבות זו המונח:

**"מדד"** משמעו – "מדד המחירים לצרכן" 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 מבוסס על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו;

**"מדד יסודי"** משמעו - המדד בגין חודש \_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_, כפי שפורסם ביום \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ושעמד על \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ נקודות.

**"המדד החדש"** משמעו - המדד שיתפרסם לאחרונה לפני התשלום על פי ערבות זו.

אם יתברר ביום התשלום על פי דרישתכם כי המדד החדש עלה לעומת המדד הבסיסי, נשלם את סכום קרן הערבות כשהוא מוגדל בשיעור העלייה של המדד החדש לעומת המדד הבסיסי. אם יתברר ביום התשלום על פי דרישתכם כי המדד החדש ירד לעומת המדד הבסיסי, נשלם לכם את אותו סכום הנקוב בדרישתכם, ובתנאי שלא יעלה על סכום קרן הערבות.

אנו מתחייבים בזאת באופן מוחלט ובלתי חוזר לשלם לכם מדי פעם בפעם, תוך 14 ימים מקבלת דרישתכם הראשונה בכתב, כל סכום בגבול סכום קרן הערבות בתוספת הפרשי הצמדה כאמור לעיל, מבלי להטיל עליכם חובה לבסס או לנמק את דרישתכם או לדרוש תחילה תשלום מהחייב, ובלבד שהסכום הכולל שיהיה עלינו לשלם על פי כל דרישותיכם גם יחד לא יעלה על סכום קרן הערבות בצירוף הפרשי הצמדה כאמור לעיל. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי דרישתכם לתשלום מכוח כתב ערבות זה יכול שתיעשה לשיעורין, וכי אנו נשלם לכם את הסכומים בהתאם לדרישתכם כאמור ועד לסכום קרן הערבות כשהוא צמוד למדד כאמור לעיל.

# חילוט חלק מהערבות לא יגרע מתוקפה והיא תישאר תקפה לכל יתרת הסכום שלא חולט.

# ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום \_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_\_\_\_ (כולל) ועד בכלל. לאחר תאריך זה תהא הערבות בטלה ומבוטלת.

# ערבות זו אינה ניתנה להעברה או להסבה בכל צורה שהיא.

# נא להחזיר לנו ערבות זו לכשיפוג תוקפה או עם פירעונה המלא, לפי המוקדם יותר.

# כל דרישה על-פי ערבות זו צריכה להגיע לסניפנו ב-\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ולא אחרי \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

# דרישה שתגיע לסניפנו באמצעות הפקסימליה, לא תחשב כדרישה עפ"י תנאי ערבות זו, ולא תענה.

# הוצאה ערבות זו לטובת שניים או יותר, כי אז כל תשלום על פיה ייעשה לכולם יחד.

בכבוד רב, בנק\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**נספח ד' 5**

**נוסח ערבות רישום**

בנק \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

לכבוד סניף\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ תאריך \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(להלן - "**הבעלים**")

א.ג.נ.,

הנדון: **ערבות בנקאית אוטונומית**

# הננו ערבים בזה כלפיכם לתשלום כל סכום עד לסכום כולל של\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ובמילים:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) (להלן - "**סכום קרן הערבות**") כשהוא צמוד למדד כמפורט להלן, המגיע או עשוי להגיע לכם מאת \_\_\_\_ **בע"מ ח.פ** \_\_\_\_ (להלן - "**הנערב**"), בקשר להתחייבויות הנערב כלפיכם להבטחת רישום הבית המשותף על פי חוזה מיום \_\_\_\_\_\_\_\_ (להלן - "**החוזה**").

לצרכי ערבות זו המונח:

**"מדד המחירים לצרכן"** או "**מדד**" - מדד המחירים הידוע בשם "מדד המחירים לצרכן" 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 מבוסס על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו.

**"מדד יסודי"** משמעו - המדד בגין חודש \_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_, כפי שפורסם ביום \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ושעמד על \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ נקודות.

**"המדד החדש"** משמעו - המדד שיתפרסם לאחרונה לפני התשלום על פי ערבות זו.

אם יתברר ביום התשלום על פי דרישתכם כי המדד החדש עלה לעומת המדד הבסיסי, נשלם את סכום קרן הערבות כשהוא מוגדל בשיעור העלייה של המדד החדש לעומת המדד הבסיסי. אם יתברר ביום התשלום על פי דרישתכם כי המדד החדש ירד לעומת המדד הבסיסי, נשלם לכם את אותו סכום הנקוב בדרישתכם, ובתנאי שלא יעלה על סכום קרן הערבות.

אנו מתחייבים בזאת באופן מוחלט ובלתי חוזר לשלם לכם מדי פעם בפעם, תוך 7 ימים מקבלת דרישתכם הראשונה בכתב, כל סכום בגבול סכום קרן הערבות בתוספת הפרשי הצמדה כאמור לעיל, מבלי להטיל עליכם חובה לבסס או לנמק את דרישתכם או לדרוש תחילה תשלום מהחייב, ובלבד שהסכום הכולל שיהיה עלינו לשלם על פי כל דרישותיכם גם יחד לא יעלה על סכום קרן הערבות בצירוף הפרשי הצמדה כאמור לעיל. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי דרישתכם לתשלום מכוח כתב ערבות זה יכול שתיעשה לשיעורין, וכי אנו נשלם לכם את הסכומים בהתאם לדרישתכם כאמור ועד לסכום קרן הערבות כשהוא צמוד למדד כאמור לעיל.

# חילוט חלק מהערבות לא יגרע מתוקפה והיא תישאר תקפה לכל יתרת הסכום שלא חולט.

# ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום \_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_\_\_\_ (כולל) ועד בכלל. לאחר תאריך זה תהא הערבות בטלה ומבוטלת.

# ערבות זו אינה ניתנה להעברה או להסבה בכל צורה שהיא.

# נא להחזיר לנו ערבות זו לכשיפוג תוקפה או עם פירעונה המלא, לפי המוקדם יותר.

# כל דרישה על-פי ערבות זו צריכה להגיע לסניפנו ב-\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ולא אחרי \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

# דרישה שתגיע לסניפנו באמצעות הפקסימליה, לא תחשב כדרישה עפ"י תנאי ערבות זו, ולא תענה.

# הוצאה ערבות זו לטובת שניים או יותר, כי אז כל תשלום על פיה ייעשה לכולם יחד.

בכבוד רב, בנק\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**נספח ה'**

**כתב הוראות לנאמן**

**לכבוד**

עוה"ד גיא פרבמן או אפרת רשף ממשרד פרבמן, רשף ושות' (להלן - "**הנאמן**")

רחוב מצדה 9, בני ברק

אנו החתומים מטה (להלן - "**הבעלים**"), **מצד אחד**;

וכן, **\_\_\_\_ בע"מ ח.פ** \_\_\_\_ **(**להלן - "**היזם**"), **מצד שני**;

מתכבדים לתת הוראות בלתי חוזרות בקשר עם ערבויות שיופקדו בידיכם בהתאם להסכם לביצוע עסקת פינוי בינוי (להלן - "**ההסכם**") בקשר עם הבניינים הבנויים בחלקות \_\_\_\_ בגוש \_\_\_\_ ברחוב \_\_\_\_ \_\_\_\_ ברמת גן (להלן - "**המקרקעין**"), כדלקמן:

1. **הגדרות**
   1. בכתב הוראות לנאמן זה תהיה למונחים המופיעים בו המשמעות כפי שזו הוגדרה בהסכם.
   2. בכל מקרה של סתירה או אי התאמה בין הוראה כלשהי בכתב הוראות זה לבין הוראה כלשהי בהסכם תחול ותגבר ההוראה שבכתב הוראות זה אלא אם נכתב אחרת מפורשות בכתב הוראות זה.
2. **ערבות הבעלים**
   1. אתם תעבירו לידי הבעלים את ערבויות חוק המכר אשר יופקדו בידיכם ע"י הבנק המלווה לאחר רישום המשכנתא לבנק המלווה ופינוי היחידה הקיימת האחרונה במקרקעין ומסירתה לידי היזם.
   2. אתם תחזירו לידי היזם את ערבויות הבעלים אשר יופקדו בידיכם ע"י הבעלים, לאחר התקיימות התנאים המצטברים המפורטים להלן*:*
      1. בנייתה של יחידת הבעלים הסתיימה ונמסר לכם מסמך חתום ע"י יחיד בעלים המעיד כי הדירה נמסרה לידי יחיד הבעלים או לחילופין, נמסר לכם אישור על השלמת הבנייה בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (הוכחה בדבר השלמת בנייתה של דירה), תשל"ז-1976 בצירוף מכתב מהיזם המופנה ליחיד הבעלים והמודיע שהדירה נמסרה לאותו יחיד הבעלים.
      2. ככל והזכויות המקרקעין נרשמו על שם היזם - נרשמה הערת אזהרה לטובת יחיד הבעלים במקרקעין נקייה מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי (שמקורם אינו ביחיד הבעלים), למעט שעבוד לטובת הבנק המלווה, ובכפוף להמצאת מכתב ההחרגה הבלתי מותנה כאמור בסעיף 2.2.3 להלן ולמעט הערות אזהרה מפורטות, לטובת רוכשי יחידות היזם ובנקים שיעניקו להם משכנתאות, בגינן ימסר אישור בכתב מב"כ היזם, כי הינן חלות אך ורק ביחס לדירות היזם ואינן חלות על זכויות הבעלים ביחידותיהן החדשות.
      3. נמסר ליחיד הבעלים מכתב החרגה בלתי מותנה מהבנק המלווה לפיו השעבוד לטובת הבנק המלווה אינו חל ביחס ליחידת הבעלים.
      4. נמסרה לכם ערבות בדק וערבות רישום בהתאם להוראות ההסכם.
3. **ערבות שכירות** 
   1. אתם תמסרו את ערבות דמי השכירות שתופקד בידיכם ליחיד בעלים על פי בקשתו בכתב ולאחר שנשלחה ליזם התראה בכתב בת 3 ימי עסקים לביצוע התשלום בהתקיים אחד או יותר מן התנאים הבאים:
      1. יחיד הבעלים הודיע לכם בכתב, כי על אף שפנה ליזם בכתב בבקשה לתשלום דמי השכירות, היזם לא שילם את התשלום המגיע ממנו על חשבון דמי השכירות כאמור בהסכם, וזאת בתוך 3 ימי עסקים מיום שליחת התראה בכתב ליזם, והיזם לא יציג בפניכם הנ"ל אסמכתאות המעידות כי דמי השכירות הועברו לידי הבעלים .
      2. ככל שתוקפה של ערבות השכירות לא הוארך לתקופה נוספת בהתאם להוראות ההסכם, 30 ימים לפחות בטרם תפוג תוקפה של הערבות, ולא הוצג לך אישור על הארכתה.
   2. אתה תשיב ליזם את ערבות השכירות בהתקיים התנאים הבאים במצטבר:
      1. יחידת הבעלים החדשה נמסרה לידי הבעלים בהתאם להוראות ההסכם או לחילופין התקבל אישור המפקח מטעם הבעלים כי הדירה ראויה למגורים על השלמת הבנייה של הדירה החדשה על פי תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רכושי דירות) (הוכחה בדבר השלמת בנייתה של דירה), התשל"ז – 1976, בצירוף מכתב של היזם המופנה אל הבעלים הזכאים לקבלה המודיע שהדירה נמסרה להם.
      2. ניתן לבניין 'טופס 4' המאפשר אכלוס.
      3. הומצאו לך אסמכתאות לפיהן מלוא דמי השכירות עפ"י הוראות ההסכם הועברו לידי הבעלים, או לחילופין, הומצא לך אישור בכתב מאת הבעלים לפיו היזם שילם לידיו את הסכומים הנ"ל.
4. **ערבות מס השבח**
   1. אתם תעמידו את ערבות מס השבח שתופקד בידיכם לפירעון ו/או לחילוט מיידי, לפי בקשת אחד הבעלים בכתב ולאחר שתשלחו ליזם התראה בכתב בת 14 ימים, בהתקיים אחד או יותר מן התנאים הבאים:
      1. התקבלה כנגד מי מהבעלים מרשויות מיסוי מקרקעין דרישה לתשלום לפי פקודת המסים (גבייה), והיזם לא הציג בפניכם אישור בדבר הקפאת הדרישה ו/או ביטולה ו/או דחייתה בתוך 14 ימים מקבלת דרישה בכתב אצלו.
      2. נפתח כנגד מי מהבעלים הליך גבייה בקשר עם שומות מס השבח בגין התקשרותו בהסכם, ולא הומצא לידיכם אישור בדבר תשלום השומה או לחילופין, אישור על הקפאתן במהלך 14 ימי ההתראה כאמור, ובמקרה של עיקול על חשבון הבנק של הבעלים - לא הוסר העיקול תוך 7 ימים ממועד מתן ההתראה ליזם בכתב.

סכום הערבות שיחולט, כאמור בסעיף זה לעיל, יהא הסכום שבדרישת/ות התשלום שהועברה ע"י רשויות המס ואשר בגינן נפתחו הליכי גבייה וזאת לשם פירעון הדרישות הנ"ל.

* + 1. ככל שתוקפה של ערבות המיסים לא הוארך לתקופה נוספת, בת שלושה חודשים לפחות, 21 ימים לפחות בטרם תפוג תקופה של הערבות.
  1. אתם תשיבו ליזם את ערבות מס השבח עם קבלת פטור סופי מתשלום מס השבח או אישור המופנה לרשם המקרקעין על היעדר חובות במס שבח עבור הבעלים.
  2. ככל שהונפקה ערבות מיסים אחת, והוצגו בפניכם אישורי מיסים ביחס לחלק מיחידות הבעלים, אזי תתנו הסכמתכם לצמצום סכום ערבות מס השבח, עפ"י חלקו היחסי בערבות המס השבח של יחיד הבעלים לגביו הומצא אישור מס שבח.

1. **ערבות בדק** 
   1. אתם תעמידו את ערבות הבדק שתופקד בידכם לפירעון ו/או לחילוט מיידי, לפי בקשת אחד הבעלים בכתב ולאחר שתשלחו ליזם התראה בכתב בת 21 ימים, בהתקיים התנאי הבא:

5.1.1 יחיד הבעלים העביר אליכם בקשה בכתב לחילוט הערבות או חלקה אליה יצורף העתק מפניה בכתב שנשלחה ליזם המפרט את בקשתו לתיקון הליקויים ואשר לא תוקנו בתוך 30 ימים מעת פנייתו, וכן אסמכתא, לביסוס בקשתו לחילוט הערבות, בה יפורטו הנסיבות בגינן מעוניינים הבעלים או מי מהם, לפעול לחילוט ערבות הבדק, והליקויים נשוא ההודעה לא תוקנו על ידי היזם במסגרת תיקוני שנת הבדק ואף לא בתוך 45 ימים מאת פנייתו של יחיד הבעלים כאמור מראש, למעט במקרה בו סוגיית תיקון הליקוי ו/או הפגם ו/או אי התאמה, מתבררת אצל הפוסק/ערכאה שיפוטית שאז הערבות תמומש בהתאם להחלטת הערכאה הרלוונטית. ככל והיזם יודיע בכתב כי בכוונתו לתקן את הליקויים אולם אופי התיקונים מחייב אורכת זמן העולה על 21 ימי ההתראה והליקוי אינו מחייב תיקון דחוף, יוארך הזמן לתיקון הליקויים בזמן סביר נוסף.

5.1.2 יחיד הבעלים העביר אליכם בקשה בכתב אליה צורף העתק מפנייה בכתב שנשלחה ליזם בבקשה להשיב ליחיד הבעלים סכומים ששולמו על ידי יחיד הבעלים לאחר שהיזם לא ביצע באופן מיידי תיקון דחוף אשר אינו מאפשר שימוש סביר בדירה או מהווה סכנה בטיחותית שנדרש ביחידת הבעלים בהתאם לקבוע בהסכם, והיזם לא השיב ליחיד הבעלים את התשלום ששולם על ידו אף בחלוף 7 ימים ממועד תקופת ההתראה כאמור.

* 1. ככל שתמומש ערבות הבדק, יופקדו כספי הערבות בחשבון נאמנות ספציפי אשר ממנו ישולמו התשלומים לבעלי המקצוע הדרושים לצורך ביצוע עבודות הבדק.
  2. אתם תשיבו ליזם את ערבות הבדק, ככל שלא מומשה, בחלוף 13 חודשים ממועד מסירתה אלא אם הבעלים הודיעו בכתב עד 10 ימים בטרם המועד להשבת הערבות כי קיים ליקוי אשר היזם נדרש קודם לכן ובתוך תקופת הבדק בכתב לתקנו וטרם תוקן.

הוארכה הערבות לצורך תיקון הליקויים כאמור, תושב הערבות מיד לאחר שתוקנו הליקויים.

* 1. ככל שהונפקה ערבות בדק אחת, והתקיימו התנאים להשבת הערבות ביחס לחלק מיחידות הבעלים, אתם תתנו את אישורכם לצמצום הערבות, עפ"י חלקו היחסי בערבות של יחידות הבעלים הרלוונטיות. ככל ובשל קיומם של ליקויים נדחה מועד השבתה של הערבות לידי היזם כאמור בסעיף ‎5.3 לעיל, תתנו הסכמתכם לצמצום סכום הערבות בהתאם לסכום הנדרש לתיקון הליקויים כפי שיוסכם בין הבעלים או המפקח מטעם הבעלים ובין היזם.

1. **ערבות רישום**
   1. אתם תפעלו למימוש הערבות לשם ביצוע התשלומים והפעולות הדרושים לרישום הבית המשותף, בהתמלא התנאים שלהלן, ובלבד שטרם המימוש ניתנה התראה בדואר רשום והיזם לא תיקן את ההפרה תוך 90 ימים ממועד קבלת ההתראה, אשר לא השלים את רישום הבית המשותף וייחוד הזכויות ביחידות הבעלים על שמות הבעלים עד תום תקופת ההתראה.
      1. ככל שבתוך 24 חודשים ממועד מסירת דירת הבעלים החדשה הראשונה באגף/מבנה האחרון של הפרויקט לא יבוטל הצו הקיים ויוחלף בצו חדש שישקף את בניית הפרויקט.
      2. ככל שתוקפה של ערבות הרישום לא הוארך לתקופה נוספת, בת שישה חודשים לפחות, 30 ימים לפחות בטרם תפוג תקופה של הערבות ולא הוצג לכם אישור על הארכתה תפעלו למימושה של הערבות.
   2. כספי החילוט ישמשו אך ורק לשם מימון הפעולות הנדרשות להשלמת הרישום הבית המשותף.
   3. למרות האמור בסעיף ‎6.1 לעיל, אנו מאשרים להאריך את המועד למימוש הערבות מעת לעת, אם הוכח להנחת דעתכם כי העיכובים ברישום הבית המשותף והזכויות אינן מסיבות התלויות ביזם או מי מטעמו (כגון הערות מלשכת המפקח על רישום המקרקעין לתיקון התשריטים ו/או הניירת, עיכובים בבדיקת תשריט הבית המשותף ע"י הרשויות המוסמכות וכיוצ"ב) וכי היזם פעל ופועל בשקידה להשלמת הרישום.
   4. אתם תשיבו את ערבות הרישום לידי היזם בתוך 14 ימים ממועד השלמת רישום הבניין החדש כבית משותף ורישום הבעלים ביחידות החדשות.
2. **אחריותכם כנאמנים תהיה כדלקמן:**
   1. לא תהיה לנו כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה כלפיכם, ואנו מוותרים בזאת ויתור מוחלט על כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה כנגדכם כאמור ובלבד שמעשיכם לא בוצעו בחוסר תום לב או בזדון.
   2. תהיו רשאים לפעול, בהתאם לכתב הוראות זה, על פי כל הוראה ו/או הודעה כתובה חתומה על ידי הצדדים או נחזית על ידכם כחתומה על ידי הצדדים כאמור.
   3. אתם לא תהיה חייבים לבצע כל פעולה המטילה עליכם חבות כספית, אלא אם יובטח, לשביעות רצונכם המלאה, כיסוי כספי לאותה חבות כספית.
   4. אתם תהיו רשאים לממש את הערבויות, כולן או חלקן, משום שהערבות לא הוארכה במועד שנקבע לכך, בהתאם להוראות כאמור לעיל.
   5. ככל ותבקשו לממש את הערבויות, כולן או חלקן, משום שהערבות לא הוארכה במועד שנקבע לכך, בפנייתכם לבנק תדרשו להאריך את הערבות בתקופה נוספת, ובאותו המכתב לבנק בבקשה להאריך את תוקף הערבות תציינו כי אתם דורשים לחלט את הערבות ככל ולא תוארך כאמור. אין באמור כדי לגרוע מחובתו של היזם לפעול להארכת תוקף הערבות מבעוד מועד ו/או כדי להטיל עליכם אחריות כלשהי במקרה שהערבות תחולט לאור העובדה שהערבות לא הוארכה במועד שנקבע לכך.
   6. בכל עת שתידרשו על פי צו הבורר או של בית משפט או רשות מוסמכת אחרת (סופי שאינו ניתן לערעור), למסור/לחלט את הערבויות שבנאמנות או להימנע מלמסרן/לחלטן, תפעלו בהתאם להוראות הצו.
   7. בכל מקרה שלדעתכם קיים ספק לגבי פירושה הנכון של הוראה כלשהי בכתב הוראות זה, ביחס לזכותם של מי מהצדדים לדרוש לבצע פעולה מסוימת או להימנע מביצוע פעולה כאמור, תהיו רשאים לפנות לבית המשפט המוסמך לצורך קבלת הוראות בעניין. לא נבוא אליכם בכל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה, בגין עיכוב ו/או כל נזק שייגרם מהזמן שתגישו ותמתינו להוראות בית המשפט כאמור.
   8. על כתב הוראות זה, פירושו וכל הנוגע אליו יחול החוק הישראלי בלבד.
   9. הוראות כתב הוראות זה, אינן ניתנות לשינוי, אלא במסמך החתום על ידי כל הצדדים להסכם והנאמן.
3. כתב הוראות זה יחול לגבי עוה"ד שבכותרת אך לא תהיו רשאים בשום מקרה להעביר כתב הוראות זה עוה"ד אחרים.
4. כתובתם של הצדדים היא כמפורט בהסכם.
5. על אף האמור בכל מקום בכתב הוראות זה, מובהר ומוסכם כי הודעה ו/או התראה שנשלחה בדואר רשום תחשב כאילו הגיעה לידיעתו של הצד השני כעבור 3 ימי עסקים מזמן מסירתה בדואר רשום, ואם נמסרה באמצעות שליח תחשב ההודעה כאילו הגיעה ליעדה מיד עם מסירתה.
6. כתובת הנאמן תהיה כמפורט בכותרת מסמך זה.

ולראיה באנו על החתום:

**חתימת היזם**

הריני מסכים לשמש כנאמן בהתאם להוראות דלעיל.

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**הנאמן**

**נספח ו'1 - יפוי כוח לתכנון ורישום הערת אזהרה**

**ייפוי כח בלתי חוזר**

נוטריוני/לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א 1961

אני/ו הח"מ, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ואני/ו הח"מ,\_\_\_\_\_\_\_\_ ת.ז\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, בעלי הזכויות ביחידה הידועה כתת חלקה \_\_ בחלקה \_\_\_\_ בגוש **\_\_\_\_** , ממנה/ים ומייפה/ים בזאת את כוחם של עוה"ד עוה"ד \_\_\_\_ ו/או \_\_\_\_ ו/או \_\_\_\_ ו/או \_\_\_\_ ו/או \_\_\_\_ ו/או \_\_\_\_ \_\_\_\_ ו/או \_\_\_\_ ו/או\_\_\_\_ ו/או \_\_\_\_ ו/או כל עו"ד אחר ממשרד עורכי דין \_\_\_\_ \_\_\_\_ ו\_\_\_\_ מרחוב \_\_\_\_ תל אביב ו/או גיא פרבמן ו/או עוה"ד אפרת רשף ו/או חן כהן ו/או ערן שכנאי ו/או יסמין אזולאי ו/או נאור בוסקילה ו/או תום צור ו/או חן מסיקה ו/או אוריאל לוי ו/או מיכאל מור ו/או כל עו"ד אחר ממשרד עורכי הדין פרבמן, רשף ושות', את כולם ביחד ו/או כל אחד מהם לחוד, להיות לבאי כוחנו החוקיים לשם עשייה, בשמנו ובמקומנו של כל הפעולות הבאות או כל חלק מהן והנובעות מההסכם פינוי בינוי שנחתם בינינו לבין **\_\_\_\_ בע"מ ח.פ** \_\_\_\_ (להלן: "**ההסכם**" ו-"**היזם**" בהתאמה) בקשר עם המקרקעין המצויים **ברחוב** \_\_\_\_  **רמת-גן, גוש** \_\_\_\_ **חלקות** \_\_\_\_ (להלן: "**המקרקעין**") כדלקמן:

1. לפעול ולחתום בשמנו ובמקומנו על כל מסמך ובקשה לביצוע תכנון בקשר למקרקעין מהוועדה לתכנון ולבנייה מקומית ו/או מחוזית ו/או כל וועדה אחרת בקשר למקרקעין עפ"י חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 על כל תיקוניו, לרבות פעולות של פרצלציה, איחוד, פיצול, חלוקה, זיקות הנאה והפרשת שטחים לצרכי ציבור, וכן כל פעולת תכנון ו/או בניה אחרת, ולחתום על כל מסמך שיידרש לצורך האמור, וכן למתן היתר בניה אשר יוגש בקשר עם בניה על המקרקעין ו/או על תוכניות ו/או על כל מסמך אחר שיידרש לצורך הוצאת היתר בניה כאמור ו/או על בקשות להקלות ו/או על בקשות לתוספות בניה ו/או הגדלת זכויות בנייה ו/או שינוי צפיפות המותרת על המקרקעין ו/או טיפול בהתנגדויות שהוגשו (או שיוגשו) בקשר עם הליכים תכנוניים במקרקעין ו/או על כל מסמך שיידרש בקשר עם פעולות תכנון ובניה מכל סוג שהוא בקשר עם המקרקעין , לרבות אך לא רק, בקשר עם פרויקט פינוי בינוי ו/או שינוי יעוד ו/או שימוש חורג במקרקעין ו/או תכניות מתאר מקומיות ו/או מחוזיות, תכניות מפורטות, תכניות בנין עיר, תכניות בינוי, תכניות ארכיטקטוניות, תוכניות העמדת בנין ו/או אישורי בניה ו/או אישורי הריסה, ו/או קבלת 'טופס 4' ו/או 'טופס אכלוס' ו/או תעודת גמר וכיוצ"ב ולהגישן לאישור הרשויות ולטפל בקבלת אישורים כאמור להלן.
2. לפעול בשמנו ובמקומנו בכל הנוגע, הקשור, הנובע והנדרש לשם פיתוח המקרקעין ולשם הבניה עליהם, ביצוע כל פעולות התכנון לגבי המקרקעין ולבצע ו/או לגרום לבצוע עבודות פיתוח ובניה על המקרקעין, ולהתקשר עם כל גוף או רשות בקשר לכך, לרבות עם פקיד היערות.
3. ליזום, לפעול, להכין ולחתום על כל בקשות, הצהרות, תכניות ומסמכים אחרים, לרבות בקשות להיתרים, להקלות לרבות הקלות בקווי בנין וגובה, להגדלת מספר הדירות שניתן לבנות על המקרקעין על פי התכניות כפי שתאושרנה וכל הקשור והנובע מכך; ליתן כל הסכמה בקשר עם כל בקשה כאמור, לרבות, לבקש ו/או להסכים, לכל הליך תכנוני ולכל פעולה הנובעת מהליכים תכנוניים ומימוש זכויות הבנייה ו/או שימוש בקשר עם המקרקעין, ו/או אי מימוש זכויות בנייה ו/או שימוש עם מקרקעין כלשהם אחרים, לקבל היתרים, רישיונות, תעודות ו/או אישורים בכל הקשור לבניה על המקרקעין ולהתקשר לשם כך בהסכמים עם הרשויות ו/או עם חברת החשמל ו/או עם בזק ו/או עם חברת הכבלים ו/או עם כל גוף אחר בקשר לכך, ובלבד שלא יחולו עלינו עלויות ו/או תשלומים כלשהם.
4. לפעול ולחתום בשמנו ובמקומנו בכל הנוגע, הקשור והנדרש להכנה ו/או לשינוי ו/או לביטול כל תכניות הבניה והפיתוח שידרשו לצורך בניה על המקרקעין וכל הקשור ו/או הנובע מכך, לרבות תכניות להריסה, חפירה, תכניות מים, חשמל, תאורה, תכניות תחבורה וחניה, תכניות ביוב, תיעול, ניקוז, מים כבישים, הקצאת שטחים לציבור, להולכי רגל, למעבר וזכויות לרשויות וצדדים שלישיים וכל תכניות אחרת שתידרש לצורך קבלת היתרים ורישיונות לכל מטרה שהיא ולכל יעוד ושימוש במסגרת המקרקעין.
5. לשלם בשמנו ובמקומנו את כל האגרות ההיטלים ו/או תשלומי חובה למיניהם וכל הוצאה מכל מין וסוג שהוא החלים עלינו ו/או על המקרקעין ושידרשו בגין הפעולות התכנוניות שביצוע כאמור לצורך השגת כל היתר בניה ו/או אישור תכנוני כאמור בייפוי כוח זה והכל כפי שמיופי הכוח ימצאו לנכון.
6. לטפל בשמנו ובמקומנו מול כל רשות תכנון ו/או רשות ממשלתית ו/או רשות מקומית, לרבות אך לא רק, ועדות ערר, מועצה אזורית ו/או מקומית וכל מחלקותיה ואגפיה, לרבות אך לא רק בקשר עם בהתנגדויות, השגות, ערעורים, דיווחים בגין תשלומים ו/או החזרי תשלומים של מיסים ו/או היטלים ו/או אגרות וכיוצא בזה, והליכים אחרים בכל הנוגע והקשור במקרקעין.
7. לחתום בשמי/נו ובמקומנו ולהגיש לוועדת בניין ערים, עירונית ו/או מחוזית, כל סוגי בקשות, תכניות, ערעורים, התנגדויות, השגות, תשובות ומסמכים אחרים כלשהם ולפעול כל פעולה שהיא בקשר לכך.
8. לבקש ולהשתמש בכל פטור ו/או הקלה ו/או החזר שניתנים לנו על פי דין בתשלום היטל השבחה ו/או אגרות בניה.
9. להגיש בשמי/נו ובמקומי/נו תכניות בינוי, חלוקה, חליפין, איחוד, פיצול, פיצול מחדש, הפרדה ו/או תכניות בניין עיר בקשר למקרקעין.
10. לבקש, לבצע ו/או להסכים לביצוע פרצלציה, הפרדה, איחוד ו/או חלוקה ו/או זיקות הנאה ו/או להעברת חלקים מן החלקה לרשות המקומית לצרכי ציבור בדרך של העברת בעלות ללא תמורה ו/או בדרך של רישום חכירה ו/או לביצוע כל פעולת תכנון שתידרש ע"י רשויות התכנון ו/או הרשות המקומית.
11. להופיע בשמנו ובמקומנו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל בפני רשם המקרקעין ו/או מפקח על רישום מקרקעין ו/או המפקח על הבתים המשותפים ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות של רישום המקרקעין ו/או הסדר קרקעות ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות תכנון ו/או בנין ערים למיניהן ו/או לחתום בשמנו ובמקומנו על הצהרות, בקשות, התחייבויות , תכניות, מפות, מכל מין וסוג לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל זיקות הנאה ו/או הערות לטובת הרשות המקומית ו/או רשות מוסמכת אחרת וכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול של כל אחד מן המסמכים ו/או הפעולות הנ"ל, ובדרך כלל לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בייפוי כוח זה ו/או הכרוך בכך והכל כפי שמיופה הכוח ימצא לנחוץ ולמועיל.
12. להופיע בפני פקיד היערות ו/או כל גורם מוסמך אחר ו/או נוסף להגשת, חתימת וטיפול בבקשות להעתקת מיקום עצים, כריתות, שתילות עצים וכל פעולה אחרת בקשר עם עצים/צמחיה במקרקעין והטיפול בהם.
13. להתחייב, ולחתום בכל עת ובכל מקום ולפעול ככל הנחוץ, המועיל והנדרש לשם ביצוע הפעולות הנ"ל ולהגיש לוועדת בנין ערים, עירונית ו/או מחוזית, כל סוגי בקשות, תכניות ערעורים, התנגדויות ומסמכים אחרים כלשהם ולפעול כל פעולה שהיא בקשר לכך.
14. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל יהיו מיופי הכוח זכאים להופיע בשמנו ובמקומנו בפני כל מוסד תכנוני ו/או גוף ו/או פקיד ממשלתי ו/או עירוני, לרבות רשות מקרקעי ישראל, לשכת רישום המקרקעין, מועצות מקומיות, הוועדה המקומית לתכנון ובניה ו/או הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ו/או ועדת התנגדויות כלשהי, לרבות מקומית ומחוזית ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות בנין ערים למיניהן, ועדת ערר, בית משפט לעניינים מנהליים או כל רשות מוסמכת אחרת על מנת, בין היתר, לקבל כל מידע בקשר עם זכויותינו במקרקעין ו/או בכל החלקות שתיווצרנה כתוצאה מביטול בית משותף או מאיחוד וחלוקה של החלקות או בכל חלק מהן וכל שייבנה עליהן ולעשות ו/או להצהיר ו/או לפעול ו/או לחתום בשמנו ובמקומנו על כל הצהרה, בקשה, תכניות, מפות (לרבות בקשות, הצהרות ותכניות לעניין קבלת הקלות וקבלת היתרי בניה), תשריט, תקנון, הסכמים, התקשרויות ו/או בקשות לביטול ו/או לתיקון ו/או לשינוי של אלו, ובדרך כלל לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בייפוי כוח זה ו/או הכרוך בכך וזאת הן לפי חוק התכנון והן לפי כל דין אחר הנוגע לעניין, והכל כפי שבאי כוחנו הנ"ל ימצאו לנחוץ ולמועיל.
15. ייפוי כוח זה יאפשר לבאי כוחנו הנ"ל לעשות בשמנו ובמקומנו את כל אשר אנו רשאים לעשות בעצמנו ו/או באמצעות אחרים לשם ביצוע הפעולות הנ"ל.
16. ייפוי כוח דלעיל מתייחסים למקרקעין המפורטים לעיל, גם אם מספרי החלקות ו/או הגושים ישתנו עקב פעולות תכנוניות כלשהן, ויש לראות ייפוי הכוח הנ"ל כמתייחסים גם לכל הסימונים החדשים של המקרקעין הנ"ל אם יהיו כאלה.
17. כל אחד ממיופיי הכוח דלעיל רשאי לפעול לבדו ו/או ביחד עם מיופי הכוח האחרים לביצוע כל הפעולות שהוסמך לבצע ע"פ ייפוי הכוח המתייחס אליו, הכל לפי בחירת מיופי הכוח.
18. מדי פעם בפעם להעביר הסמכויות לפי ייפוי כוח זה, כולן או מקצתן לאחר/ים, לבטל כל העברה שעשו כנ"ל ולהעבירן מחדש, למנות עורך דין או עורכי דין או מורשים אחרים ולפטרם בכל עת, ולמנות אחר או אחרים לפי ראות עיניהם של מורשי הנ"ל.
19. אנו מסכימים לכל מעשה שיעשו מיופי הכוח על פי ייפוי כוח זה וכל מה שיעשו מיופי הכוח לפי ייפוי כוח זה יחייב אותנו ואת כל הבאים במקומנו.
20. ייפוי כוח זה והוראותינו הנ"ל הינם החלטיים ובלתי חוזרים ואין אנו או מי שיבוא במקומנו זכאי לבטלם או לשנותם, מאחר שזכויות צדדים שלישיים תלויות בייפוי הכוח.
21. בייפוי כוח זה לשון יחיד גם לשון רבים במשמע ולהיפך, ולשון זכר גם לשון נקבה במשמע ולהיפך, הכל לפי המקרה.

ולראיה באנו על החתום ביום\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**אישור**

הנני לאשר חתימת מרשי הנ"ל בפני:

תאריך: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
 ,עו"ד

**ייפוי כוח בלתי חוזר לרישום הערת אזהרה**

אנו הח"מ, בעלי הזכויות במקרקעין ברחוב \_\_\_\_ רמת גן, הידועים כחלקות \_\_\_\_ בגוש\_\_\_\_ (להלן: "**המקרקעין**") כולנו ביחד וכל אחד מאתנו לחוד, ממנים בזה את עוה"ד \_\_\_\_ ו/או \_\_\_\_ ו/או \_\_\_\_ ו/או \_\_\_\_ ו/או \_\_\_\_ ו/או \_\_\_\_ \_\_\_\_ ו/או \_\_\_\_ ו/או\_\_\_\_ ו/או \_\_\_\_ ו/או כל עו"ד אחר ממשרד עורכי דין \_\_\_\_ \_\_\_\_ ו\_\_\_\_ מרחוב \_\_\_\_ תל אביב ו/או גיא פרבמן ו/או עוה"ד אפרת רשף ו/או חן כהן ו/או ערן שכנאי ו/או יסמין אזולאי ו/או נאור בוסקילה ו/או תום צור ו/או חן מסיקה ו/או אוריאל לוי ו/או מיכאל מור ו/או כל עו"ד אחר ממשרד עורכי הדין פרבמן, רשף ושות' משרד עורכי דין כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, ו/או מי מטעמם, (להלן: **"מיופה הכוח"**), כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, לעשות בשמנו ובמקומנו את הפעולות הבאות, כולן או חלקן, בקשר להסכם לביצוע פרויקט מסוג פינוי בינוי שנחתם בינינו לבין \_\_\_\_ **בע"מ ח.פ** \_\_\_\_ כדלקמן:

1. לחתום בשמנו ובמקומנו על בקשות ו/או הסכמות לרישום הערות אזהרה ו/או בקשות לביטול הערות אזהרה על הנכס לטובת \_\_\_\_ **בע"מ ח.פ** \_\_\_\_ (להלן: **"היזם"**) ו/או לטובת רוכש יחידות מגורים מהיזם (להלן: **"הרוכש"**) ו/או רוכש זכויות מהרוכש ו/או בנק שיעמיד לרוכש זכויות מימון ו/או בנקים ו/או בנקים למשכנתאות ו/או חברות ביטוח, לשנות את הערת האזהרה ו/או לבטל רישומה.
2. להשגת כל אחת או כל המטרות הנ"ל ומבלי לפגוע בכלליותו של ייפוי כוח זה, הננו מייפים בזה, בין היתר, את מורשינו הנ"ל לפעול בשמנו ובמקומנו, לרבות להופיע מפעם לפעם בפני רשם הקרקעות, לשכת הסדר המקרקעין, לשכת רישום המקרקעין, עיריית רמת גן, מנהל מס שבח מקרקעין ובפני כל רשות אחרת ולהצהיר כפי שיידרשו, ולחתום על כל המסמכים, הבקשות, ההצהרות, האישורים, השטרות, ההסכמות, התכניות, התעודות והניירות שיידרשו.
3. ייפוי כוח זה הינו סופי ובלתי חוזר, הואיל ונועד להבטיח את זכויות רוכשיי היחידות מהיזם וכן קשורות בו זכויות צד ג' אחר, ולכן אנו שוללים מעצמנו, מיורשינו ומהבאים מכוחנו ומחליפיהם את הכוח לבטלו או לשנותו.
4. כל פעולה או מעשה של מיופי הכוח בקשר עם ייפוי כוח זה יחייבו אותנו ואת יורשינו ואת כל הבאים בשמנו, במקומנו ומכוחנו ואנו מאשרים ומסכימים מראש לכל הפעולות שתעשינה על ידי מיופי הכוח ו/או על ידי הפועלים מכוחם בתוקף ייפוי כוח זה.
5. כן אנו מסכימים בזה במפורש כי באי כוחי הנ"ל יהיו רשאים לייצג גם את צד ג' בעסקה זו ומאשרים העברת ייפוי כוח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים.
6. במקרה שייפוי כוח זה נחתם ע"י יחיד, הוא ייקרא בלשון יחיד.

ולראיה באנו על החתום ביום\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**אישור**

הנני לאשר חתימת מרשי הנ"ל בפני:

תאריך: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
 ,עו"ד

**נספח ו'2- יפוי כוח בלתי חוזר לרישום**

**יפוי כח בלתי חוזר**

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

**אנו הח"מ: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**כולם ביחד וכל אחד לחוד, בערבות ובאחריות הדדית ביניהם** (להלן: "**בעלי הזכויות"**).

אנו בעלי הזכויות של דירה המהווה חלקת משנה\_\_\_\_ בחלקה \_\_\_\_ בגוש **\_\_\_\_** , ממנה/ים בזאת את עוה"ד עוה"ד \_\_\_\_ ו/או \_\_\_\_ ו/או \_\_\_\_ ו/או \_\_\_\_ ו/או \_\_\_\_ ו/או \_\_\_\_ \_\_\_\_ ו/או \_\_\_\_ ו/או\_\_\_\_ ו/או \_\_\_\_ ו/או כל עו"ד אחר ממשרד עורכי דין \_\_\_\_ \_\_\_\_ ו\_\_\_\_ מרחוב \_\_\_\_ תל אביב ו/או גיא פרבמן ו/או עוה"ד אפרת רשף ו/או חן כהן ו/או ערן שכנאי ו/או יסמין אזולאי ו/או נאור בוסקילה ו/או תום צור ו/או חן מסיקה ו/או אוריאל לוי ו/או מיכאל מור ו/או כל עו"ד אחר ממשרד עורכי הדין פרבמן, רשף ושות' (כולם ביחד ולחוד יקראו להלן: "**מיופי הכוח**") להיות באי כוחנו ולעשות בשמנו ובמקומנו את כל הפעולות הבאות או כל חלק מהן והנובעות מההסכם פינוי בינוי שנחתם בין **\_\_\_\_ בע"מ ח.פ. \_\_\_\_** (להלן: "**החברה**") לביני/נו (להלן: "**ההסכם**" ו-"**הפרויקט**") **בקשר עם המקרקעין המצויים ברחוב\_\_\_\_ ברמת גן והידועים כגוש \_\_\_\_ חלקות \_\_\_\_ ו/או כל חלקה נוספת ככל ותידרש לשם מימוש הפרויקט וזאת בשלמות או בחלק** (להלן: "**המקרקעין**" ו/או "**הנכס**"). לעניין הגדרת המונח המקרקעין, יחשבו גם המקרקעין הנ"ל אף במקרה בו שונה מס' זהותם על ידי הגורמים המוסמכים לכך, וכן שינוי בזהותם ו/או במספרם אשר ינבע הן מחלוקה נפרדת או מגרש נפרד והן חלק בלתי מסוים (מושע) בחלקה נפרדת או במגרש נפרד ו/או כל בית או כל חלק ממנו ו/או כל חלקה או חלקות אחרות ו/או תתי חלקות שתיווצרנה כתוצאה מהליכי פינוי בינוי ו/או פרצלציה ו/או חלוקת המקרקעין ו/או בגין רישום המקרקעין כבית משותף, בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט – 1969, בין שהמקרקעין רשומים בלשכת רישום המקרקעין ובין שהמקרקעין יוצרו וירשמו בעתיד בלשכת רישום המקרקעין, כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או ו/או צירוף (איחוד) ו/או הפרדה (פרצלציה)ו/או חלוקה של המקרקעין או כל חלק מהם, לרבות קידום ואישור תכניות בנין עיר, תוכניות מפורטות, תכניות בינוי, תכניות ארכיטקטוניות, תכניות העמדת בניינים וכד' ו/או כתוצאה מכל פעולה אחרת:

1. לפעול, לחתום בשמי/נו ובמקומי/נו וכמיופי כוחי/נו על כל בקשה, הצהרה, הסכם, שטר מכר, שטר ו/או בקשה להעברת זכות שכירות ו/או שטר חכירה ו/או שטר אחר כלשהו או מסמך כלשהו, כדי לרשום ו/או להעביר בלשכת רישום המקרקעין, ו/או בקק"ל ו/או ברשות מקרקעי ישראל ו/או בפני עורך דין כלשהו ו/או בפני כל רשות אחרת, את מלוא הזכויות המוקנות לנו בקשר עם הנכס על שם החברה ו/או לפקודתה.
2. להעביר, למכור ו/או להשכיר ו/או להחכיר בחכירת משנה את כל או חלק מהזכויות הקיימות לנו בנכס וכן להעביר, למכור, להחכיר ו/או להחכיר בחכירת משנה חלקים מהנכס וכן לרשום הערות אזהרה לטובת החברה ו/או לפקודתה ו/או לטובת מוסד בנקאי אשר יממן עבור החברה את רכישת הנכס ו/או לטובת צד ד' אשר ירכוש מהחברה את הנכס, כולו או חלקו, ו/או לפקודתו ו/או לטובת מוסד בנקאי אשר יממן עבור צד ד' את הרכישה כאמור (צד ה') ובלבד שזכויותיי בדירת התמורה ו/או על פי ההסכם לא תיפגענה.
3. למשכן ו/או לשעבד במשכנתא ראשונה ו/או במשכון ו/או בשעבוד את כל או חלק מזכויותינו בנכס לרבות זכויות הבעלות ו/או החכירה שלנו ו/או כל זכות אחרת, לטובת החברה ו/או לטובת בנק או מוסד פיננסי אחר אשר יממן עבור החברה את הרכישה ו/או את הפרוייקט בנכס ו/או לטובת צד ד' אשר ירכוש את הנכס מהחברה, כולו או כל חלק ממנו ו/או לטובת בנק או מוסד פיננסי אחר אשר יממן עבור צד ד' את הרכישה כאמור (צד ה'), ולפדות ולשחרר כל חוב או משכנתא או עיקול הקיימים או שיהיו קיימים על הנכס ולשלם את כל התשלומים הדרושים לכך.
4. לרשום הערות אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לטובת החברה ו/או לפקודתה ו/או לטובת צד ד' אשר ירכוש מהחברה את הנכס, כולו או מקצתו ו/או לבנק ו/או למוסד פיננסי אחר אשר יממן עבור החברה את הרכישה ו/או לבנק או מוסד פיננסי אחר אשר יממן עבור צד ד' אשר ירכוש מהחברה את זכויותיו, ולמחוק ו/או לתקן ו/או לייחד כל הערת אזהרה כאמור.
5. לקבל בהעברה, לרכוש, לקנות, לחכור ו/או לחכור בחכירת משנה ולהעביר על שמנו בתמורה ו/או ללא תמורה כל או חלק מהנכס, למשכן את הנכס או חלק ממנו ולפדות משכנתאות.
6. לבצע כל פעולה לשם רישום מלוא הזכויות בנכס לרבות הצמדות על שמנו ו/או לשם העברת הזכויות בנכס לחברה ו/או לפקודתה.
7. להיות באי כוחנו ומורשינו לעשות בשמנו ובמקומנו, ולחתום בשמנו ובמקומנו על כל המסמכים, ההתחייבויות וההסכמים לסוגיהם ולמיניהם ביחס למקרקעין ובקשר עמם, אשר יידרשו לצורך הקמתו של הפרוייקט.
8. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, לחתום בשמנו ובמקומנו על כל תוספת ו/או תיקון ו/או שינוי ו/או נספח להסכם שנחתם ו/או שייחתם על ידינו מול החברה ביחס למקרקעין ו/או לפרויקט, כפי שיידרשו מעת לעת.
9. להשתתף בשמנו ובמקומנו בהגרלת סדר בחירת היחידות בפרויקט, לבחור בשמנו ובמקומנו את היחידות בפרויקט להן אנו זכאים, ולחתום בשמנו ובמקומנו על פרטיכל החלוקה.
10. לחתום בשמנו ובמקומנו על יפוי הכוח לטובת נציג הבעלים ו/או הוועד כהגדרתם בהסכם, אשר יסמיך את נציג ו/או הוועד לממש ולהוציא לפועל את מלוא הסמכויות שהוקנו לו במסגרת ההסכם, ומפעם לפעם, ובכל מקרה של שינוי הרכב נציג ו/או הוועד הבעלים, לחתום על יפוי הכוח הנ"ל, לטובת נציג ו/או הוועד הבעלים החדש.
11. לעשות בשמנו ובמקומנו כל הסכם ו/או חוזה עם כל אדם, רשות מקומית, לרבות עם עיריית רמת גן, תאגיד ואישיות משפטית אחרת כלשהם, ולעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך בכל הקשור לביצועו של ההסכם ו/או הפרויקט.
12. לפעול להגשת תכניות בנין עיר ובקשות שונות במסגרתן, תכניות המאפשרות ניוד זכויות בניה אל המקרקעין, תכניות איחוד וחלוקה, טבלאות איזון ולוחות הקצאה וכיוצ"ב הגשת בקשות לשינוי תכניות בנין עיר, לרבות בקשות להקלה ו/או כל הבקשות הנדרשות בקשר עם ניוד זכויות בניה אל המקרקעין. כמו כן, לחתום על בקשות להיתר בניה ו/או על בקשה להקלה/ות וכן תכניות הגשה, תכניות בנוי, תכניות עיצוב ארכיטקטוני, תכניות בניה ופיתוח, תכניות מים, חשמל ותאורה, תכניות תחבורה וחניה, תכניות ביוב, תכניות הריסה וכל תכנית אחרת שתידרש לצורך אישור תכנית בנין עיר לגביהם ולצורך קבלת היתרי בניה, היתרים ורישיונות לכל מטרה ולכל יעוד שהם ושימוש במקרקעין, להגישן לאישור הרשויות ולהכניס בהן שינויים, כפי שימצאו לנכון ולטפל באישור התוכניות דלעיל וכן על כל בקשה אחרת שתידרש, ככל שתידרש.
13. לתת כל הסכמה שתידרש בקשר למקרקעין ולמימוש זכויות הבניה בהם עפ"י חוק התכנון והבניה, לטפל בשמנו ועבורנו ברישום הזכויות המגיעות לנו, לרבות ברישום הפרצלציה ובהסדרת רישום המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין (איחוד, פיצול, חלוקה, הפרשת שטחים לצרכי ציבור) בתמורה ו/או ללא תמורה.
14. לפעול בשמנו ובמקומנו בכל הנוגע, הקשור, הנובע והנדרש לשם פיתוח המקרקעין ולשם הבניה עליהם ולבצע ו/או לגרום לבצוע עבודות פיתוח ובניה על המקרקעין, ולהתקשר עם כל גוף או רשות בקשר לכך.
15. לקבל היתרים, רישיונות, תעודות ו/או אישורים בכל הקשור לבניה על המקרקעין ולהתקשר לשם כך בהסכמים עם הרשויות ו/או עם חברת החשמל ו/או עם בזק ו/או עם חברת הכבלים ו/או עם כל גוף אחר בקשר לכך.
16. לטפל בשמנו ובמקומנו בהתנגדויות, השגות, ערעורים והליכים אחרים בכל הנוגע והקשור במקרקעין בפני כל רשות לרבות משרדים ממשלתיים, ועדות לתכנון ובניה, רשויות מקומיות, רשויות תכנון, לשכת רישום המקרקעין ו/או כל רשות אחרת.
17. לנהל מו"מ ו/או להגיע לידי הסכמה עם כל רשות מוסמכת ביחס לאגרות בניה, אגרות פיתוח, היטלים, מסים (לרבות היטל השבחה בגין פעולות שנבצע בהתאם לייפוי כוח זה) תשלומים, זכויות בניה וכיו"ב בקשר עם המקרקעין.
18. לתת ו/או לקבל הסכמות לגבי ביצוע עבודות ציבוריות ו/או העברת זכויות לרשות ו/או כל גורמי התכנון ו/או העירייה ו/או כל גורם הקשור עימם.
19. לקבל ו/או להעביר למקרקעין זכויות בניה ממגרשים ו/או חלקות אחרות, ולבצע כל פעולה הנדרשת לשם ניוד ו/או העברת הזכויות כאמור לעיל, ובכלל זאת לייצגנו בכל נושא מול הוועדה המקומית לתכנון ובניה ו/או עיריית רמת גן, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, לחתום בשמנו ובמקומנו על כל מסמך ו/או בקשה ו/או הסכם שיידרשו בקשר עם ניוד ו/או העברת הזכויות, לרבות על תכניות בנין עיר, לשלם בשמנו ובמקומנו כל סכום שיידרש בקשר עם ניוד ו/או העברת הזכויות, ובכלל זאת כל תשלום היטל השבחה לוועדה המקומית לתכנון ובניה ולנהל עבורנו ובמקומנו כל השגה ו/או ערר בקשר עם תשלומים כאמור.
20. להתחייב ו/או לחתום על התחייבות לשיפוי ו/או על כל כתב התחייבות מול עיריית רמת גן ו/או על כל מסמך אחר שיידרש ע"י עיריית רמת גן ו/או הועדה המקומית לתכנון ובנייה ו/או כל מוסד תכנון אחר ו/או כל גורם אחר בקשר עם תביעות לפי חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965, לרבות ובמיוחד לפי סעיף 197 שבו.
21. למשכן ו/או לשעבד את הזכויות במקרקעין באמצעות משכנתא על פי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 ו/או באמצעות משכון על פי חוק המשכון תשכ"ז-1967 על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או על פי כל חוק אחר בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד ו/או בדרך של התחייבות לרישום משכנתא (להלן: "**המשכנתא**") הכל בהתאם לתנאים ולהוראות אשר מורשינו ימצאו לנכון לפי שיקול דעתם המוחלט, ולחתום בשמי ובמקומי על כל המסמכים, כפי שיידרש ע"י המוסד הכספי שילווה את החברה בביצוע הפרויקט בליווי פיננסי, לרבות שטרי משכנתא ו/או התחיבות לרישום משכנתא ו/או על כל הסכם וכן כל מסמך נלווה אחר, בכל סכום ובכל דרגה לרבות ללא הגבלה בסכום, וכן לתקן ולהוסיף על כל משכנתא שתרשם כאמור.
22. מבלי לגרוע מן האמור, להבטיח את האשראי שיינתן כאמור לעיל, בכל סוג של ערבות, שעבוד, משכון, משכנתא, מתן זכויות או שעבוד או משכון על זכויות מכל מין וסוג, בין קיימות ובין עתידיות, בין מוחזקות ובין ראויות, בין מוחשיות ובין אחרות, וכן ליתן כל בטוחה, אחרת ללא יוצא מן הכלל, השייכת, מוחזקת או רשומה על שמי – בין לבד ובין עם אחרים - בין שהיא קיימת ביום מתן הרשאה זו ובין שתהיה קיימת בזמן כלשהו בעתיד, ולחתום בשמי/נו ובמקומי/נו על כל מסמך ו/או שטר הנדרש לכך, לרבות שטר משכנתא ו/או שטר משכון ו/או הערת אזהרה על התחייבות לרישום משכנתא ו/או תיקון ו/או פדיון ו/או העברה ו/או ביטול משכון ו/או כתב הסכמה לרישום שעבוד ו/או משכנתא ו/או משכון ו/או הערת אזהרה.
23. לעיין, לצלם ולהעתיק, לקבל כל סיוע ו/או מסמך ו/או רישום ו/או נתון ו/או כל מידע הקשור במישרין ו/או בעקיפין למקרקעין ו/או לזכויותינו במקרקעין מכל יועץ, עו"ד, אדריכל, מהנדס, שמאי ו/או כל אדם ו/או גוף אחר, לרבות כל אדם ו/או גוף אשר טיפל ו/או נתן לנו שירות בקשר עם המקרקעין, והננו מאשרים בחתימתנו על ייפוי כוח זה כי הננו מוותרים מראש ובמפורש על כל טענת חיסיון ו/או סודיות מכל מין וסוג שהוא.
24. לבצע כל פעולה לצורך קידום וביצוע של הליכי תכנון ורישוי בנייה למקרקעין, להגיש תכניות ובקשות להיתרי בניה על המקרקעין, לרבות תכניות שינויים להיתר בנייה ולרבות בקשות להקלות ו/או פרצלציה, ולחתום בשמנו על בקשות כאמור. לערוך בירורים בעירייה ו/או בוועדה המקומית ו/או המחוזית ו/או הארצית לתכנון ובנייה בקשר עם בנייה בנכס. להופיע בשמנו ובמקומינו אצל מהנדס העיר ו/או במחלקת הנדסה ו/או בכל הוועדות לתכנון ובנייה ולקבל כל מידע שיידרש בקשר עם בנייה בנכס. למנות אדריכל, מהנדס, שמאי מקרקעין וכל אדם אחר אשר שירותיו ידרשו במטרה לבצע את הפעולות הנ"ל.
25. להופיע בשמינו ובמקומינו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל בפניי רשות מקרקעי ישראל ו/או קרן קיימת לישראל ו/או רשם המקרקעין ו/או מפקח על רישום מקרקעין ו/או המפקח על הבתים המשותפים ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות של רישום מקרקעין ו/או הסדר קרקעות ו/או מחלקת מדידות ו/או ועדות תכנון ו/או בניין ערים למיניהן ו/או משרדי מס שבח מקרקעין ו/או משרדי מס רכוש ו/או משרדי כל חברה משכנת ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמנו ובמקומנו על הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, חוזים, הסכמים, תביעות, ויתורים, קבלות, תכניות, מפות, עסקות, שטרות עסקה ו/או העברה מכל מין וסוג לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל שטרות עסקה ו/או העברה ו/או רישום של מכר ו/או חכירה ו/או העברת שכירות ו/או חכירת משנה ו/או כל זכות אחרת, שטרי משכנתא ו/או שעבוד ו/או התחייבויות לרישום משכנתא ו/או זיקות הנאה ו/או רישום בית משותף ו/או רישום תקנון מוסכם ו/או צו בתים משותפים ו/או הצמדות למיניהן ו/או הערת אזהרה למיניהן וכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול של כל אחד מן המסמכים ו/או הפעולות הנ"ל, ובדרך כלל לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בייפוי כוח זה ו/או הכרוך בכך והכל כפי שמיופה הכוח יימצא לנחוץ ולמועיל.
26. לשלם בשמנו ובמקומנו ועל חשבוננו את כל התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות, והיטלים ו/או תשלומי חובה למיניהם וכל הוצאה מכל סוג מין וסוג שהוא החלים עלינו ו/או על הנכס ושידרשו לצורך השגת כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרש לצורך ביצוע ו/או רישום הפעולות הנזכרות בייפוי כוח זה ו/או שיידרשו אם במישרין ואם בעקיפין, לשם העברת רישום הזכויות בנכס משמנו לשם החברה ו/או לפקודתה.
27. לפנות בשמנו ובמקומנו לבנק על מנת לקבל את הסכמתו להסכם שנחתם בינינו לבין החברה לרבות לקבל את הסכמתו של הבנק להסרת המשכנתא ו/או לגרירת המשכנתא ומחיקתה מרישומי לשכת רישום המקרקעין ורשם המשכונות, לקבל הסכמתו של הבנק להעמדת בטוחה חלופית לצורך הסרת המשכנתא כאמור ו/או להגיע עימו להסדר בדבר פירעון ההלוואה המובטחת במשכנתא ולקבל כל מיידע ו/או לעיין, ולקבל (מקור או העתק) של כל מסמך שיידרש בקשר עם ביצוע האמור לעיל.
28. להתחייב,להצהיר ולחתום בכל עת ובכל מקום ולפעול ככל הנחוץ, המועיל והנדרש לשם ביצוע העברת רישום הזכויות בנכס משמנו לשם החברה או כל מי שהחברה יורה לכם.
29. להסכים לרישום של כל סוגי הפעולות ו/או עסקאות ביחס לנכס ו/או לבניין לרבות חלוקה, חליפין, איחוד, פיצול, הפרדה, ולרבות רישום אזהרה ו/או ייחודן ו/או רישום זיקות הנאה ו/או שעבודים למיניהם, רישום בתים משותפים, תקנון/ים מוסכם/ים, הצמדות למיניהן וכן לכל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מפעולות הרישום הנ"ל.
30. מיופה הכוח יהא רשאי לחתום בשמי ובמקומי ולמסור ייפויי כוח למיניהם כולל ייפויי כוח בלתי חוזרים לשם העברת זכויותיי בנכס לחברה ו/או לפקודתה, ו/או לשם שעבוד זכויותיי בנכס במשכנתא לטובת החברה או לפקודתה או לטובת כל בנק ו/או גוף ו/או צד ד' או צד ה' המממן עבורו את הרכישה.
31. לקבל בשמנו ובמקומנו את זכויותינו בפרויקט ולתת כל הסכמה שתידרש לצורך רישום הבית המשותף ו/או רישום זכויות הבעלות לטובתנו, על היחידה אותה נהיה זכאים לקבל בפרויקט. להוציא חלקים מהרכוש המשותף (גגות, חניות, מחסנים וכיוצ"ב) ולהצמידם בצמידויות מיוחדות לפי שיקול דעתם של מיופי כוחנו.
32. לחתום בשמנו ועבורנו על הסכם עם חברת ו/או חברות הניהול בדבר מתן שירותי ניהול בפרויקט.
33. להסכים בשמנו ובמקומנו להצמדת כל חלק מהפרויקט, בין אם הוא רכוש משותף ובין אם לאו, ליחידה כלשהי באותו בנין או מחוצה לו, להסכים לרישום הבית המשותף ו/או לרישום חכירות.
34. לחתום מכוח יפוי כוח זה גם בשמנו וגם בשם החברה/הקונה/הזכאי יחדיו.
35. ייפוי כח זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אנו רשאים לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא, הואיל והוא ניתן לטובת החברה וכל הצדדים האחרים להסכם כדי לאפשר ביצוע התחייבויותינו על פי ההסכם, והננו מצהירים בזה כי אנו מוותרים ויתור גמור ומוחלט על כל זכויותינו לעשות בעצמנו או ע"י מישהו אחר - מלבד מיופי כוחנו הנ"ל - את כל או חלק מהפעולות והמעשים הנ"ל ומיופי כוחנו הנ"ל יהיו רשאים למנוע בעדנו או בעד הבאים בשמנו לעשות כל פעולה או מעשה כאמור.
36. ייפוי כח זה יישאר בתוקף עד לגמר ביצוע כל ההתחייבויות בכל הקשור לביצוע הפרויקט, לרבות רישום בית משותף.
37. ייפוי כוח זה יפורש באופן המרחיב ביותר כדי שמיופה הכוח יוכל לעשות בשמנו ובמקומנו את כל אשר אנו רשאים לעשות בעצמנו ו/או באמצעות אחרים לשם העברת רישום הזכויות בנכס משמנו לשם החברה ו/או לפקודתה.
38. מיופה הכוח יהא רשאי להעביר לאחר/ים את ביצוע מקצת או את כל הפעולות הנזכרות בייפוי כוח זה ולאצול לאחר/ים כל סמכות מסמכויותיהם הנזכרות בו ולבטל כל העברה ו/או אצילה שנעשו כנ"ל, ולהעבירן ו/או לאצלן מחדש.
39. כל מעשה שיעשה מיופה הכוח או כל מה שייגרם על ידו בכל הנוגע לפעולות לפי ייפוי כוח זה, יחייב אותנו, את יורשינו, את חליפינו ואת כל הבאים מכוחנו ו/או במקומנו והרינו מסכימים מראש לכל מעשיהם של באי כוחנו הנ"ל שייעשו בתוקף ייפוי כוח זה.
40. ייפוי כוח והרשאה זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אני/ו רשאי/ם לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא, הואיל וקשורות ותלויות בו הזכויות של-החברה.
41. כן אני מסכים בזה במפורש כי באי כוחי הנ"ל יהיו רשאים לייצג את צד ג' בהסכם המכר בקשר לנכס פרט להליכים משפטיים ביני ובין צד ג'.
42. בייפוי כוח זה-לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך, לפי ההקשר.

ולראיה באתי/נו על החתום היום .

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
|  |  |

אני עו"ד מאשר בזה חתימת מרשיי הנ"ל, לאחר שהסברתי להם את משמעות המסמך והבינו את משמעותו והסכימו להתחייב לפיו.

תאריך:

|  |
| --- |
| , עו"ד |

**נספח ו' 3**

**יפוי כוח למיסוי**

**ייפוי כוח בלתי חוזר**

אנו הח"מ\_\_\_\_\_\_\_\_ת.ז. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד,ממנה/ים ומייפה/ים בזאת את כוחם של עוה"ד \_\_\_\_ ו/או \_\_\_\_ ו/או \_\_\_\_ ו/או \_\_\_\_ ו/או \_\_\_\_ ו/או \_\_\_\_ \_\_\_\_ ו/או \_\_\_\_ ו/או\_\_\_\_ ו/או \_\_\_\_ ו/או כל עו"ד אחר ממשרד עורכי דין \_\_\_\_ \_\_\_\_ ו\_\_\_\_ מרחוב \_\_\_\_ תל אביב ו/או גיא פרבמן ו/או עוה"ד אפרת רשף ו/או חן כהן ו/או ערן שכנאי ו/או יסמין אזולאי ו/או נאור בוסקילה ו/או תום צור ו/או חן מסיקה ו/או אוריאל לוי ו/או מיכאל מור ו/או כל עו"ד אחר ממשרד עורכי הדין פרבמן, רשף ושות', את כולם ביחד ו/או כל אחד מהם לחוד, להיות לבאי כוחנו החוקיים מול רשויות המס בעניין ההסכם לביצוע פרויקט פינוי בינוי שנחתם בינינו לבין **\_\_\_\_ בע"מ ח.פ \_\_\_\_\_** (להלן: "**ההסכם**" ו-"**היזם**" בהתאמה) בקשר עם המקרקעין המצויים ברחוב **\_\_\_\_**  רמת גן, הידועים כחלקות **\_\_\_\_** בגוש **\_\_\_\_** (להלן: "**המקרקעין**"), ומבלי לגרוע מכלליות המינוי הנ"ל יהיו באי כוחנו רשאים לעשות ולפעול בשמנו ובמקומנו בכל הפעולות הבאות, כולן ומקצתן, הכל בקשר לעניין הנ"ל והנובע ממנו כדלקמן:

1. להגיש בשמי/נו דיווחים והודעות לרשויות המס בגין ההסכם ובקשר לפרויקט.
2. להגיש השגות ו/או עררים ו/או להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שיקול דעתם של באי כוחנו ולחתום על פשרה כזו בביהמ"ש או מחוצה לו.
3. לערוך כל בירור, לבקש ולקבל מאת כל מוסד ו/או רשות כל מסמך ו/או מידע ו/או פרט ו/או אישור ביחס למקרקעין .
4. לפעול בשמנו ובמקומנו בכל הרשויות הרלוונטיות ולחתום לשם כך על כל מסמך שיידרש, לצורך הכרזה על המתחם כמתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי כהגדרתו בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2012 ולקבלת פטור ממס שבח לפי פרק חמישי 4 (פינוי בינוי) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן - "חוק מיסוי מקרקעין") או פטור אחר ממס לפי כל סעיף אחר בחוק מיסוי מקרקעין ו/או לפי כל חוק אחר, ולעשות שימוש בכל הקלה, להגיש בקשות למימוש פטורים, לחשב שומה עצמית בגין עסקה זו או בגין עסקה שביצענו בעבר לגביה מבוקש המרת פטור בחיוב (ובמקרה כזה יחול ייפוי הכוח גם על כל הפעולות שיידרשו לשם ביצוע המרת הפטור כאמור מהעסקה האחרת) ולקבוע את שווי הרכישה והניכויים לצורך שומה זו וכן שימוש ו/או החלפת שימוש בכל פטור ממס שבח, והכל לשם הפחתת תשלומי מס שיחולו עלינו במסגרת ההסכם, לרבות תשלומי היטל השבחה לעיריית רמת גן וכן לקבלת כל החזר המגיע לנו ו/או למי מטעמנו בקשר עם מיסים ששילמנו במסגרת ההסכם והכל כפי שמיופי הכוח ימצאו לנחוץ ולמועיל.
5. לשלם כל תשלום ו/או חיוב ולסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות, וכל תשלום והוצאה מכל מין וסוג שהוא, בקשר עם הפעולות והמעשים שיעשו לפי ייפוי כוח זה או החלים על היחידה הקיימת ו/או על המקרקעין או הדרושים לביצועו של ההסכם, לרבות חוב לרשות עירונית ו/או לרשויות מיסוי מקרקעין, כן גם לטפל ו/או לדרוש ו/או לבקש ו/או לקבל החזרי מס ו/או קיזוזים ו/או ניכויים מרשויות המיסים ומכל גורם ו/או מוסד ו/או רשות, בשמנו ועבורנו.
6. לנהל משא ומתן עם כל גורם שהוא, לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך קבלת הפטור החלקי או ההקלה ולשלם תשלומים במקומנו עבור רשויות המס, ככל שהללו יידרשו, וכן להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שיקול דעתם של באי כוחנו ולחתום על פשרה כזו בביהמ"ש או מחוצה לו.
7. להופיע בשמנו ובמקומנו בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד, ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו, ולרבות כל בית משפט ובית דין, פקיד שומה, מנהל מס שבח, משרדי מיסוי מקרקעין, ולעשות ו/או לפעול ו/או להגיש ו/או לייצג ו/או לחתום בשמנו ובמקומנו על דיווחים, הצהרות, תעודות, בקשות, לרבות בקשות לשימוש בפטורים ממס ו/או פריסת מס השבח ו/או הפחתת שיעור מס, השגות, עררים, התחייבויות וכל מסמך ופעולה אחרת בלי יוצא מן הכלל, אשר מיופי הכוח ימצאו לנכון בכל עניין הנובע מהעניין הנ"ל. מבלי לגרוע מכלליות האמור, יהיו מיופי הכוח רשאים לטפל בשמנו ובמקומנו בכל הקשור להיטל השבחה, מס שבח מקרקעין, מס ערך מוסף וכל תשלום אחר בכל רשות שהיא.
8. כל אחד ממיופי הכוח דלעיל רשאי לפעול לבדו ו/או ביחד עם מיופי הכוח האחרים לביצוע כל הפעולות שהוסמך לבצע ע"פ ייפוי הכוח המתייחס אליו, הכל לפי בחירת מיופי הכוח.
9. מדי פעם בפעם להעביר הסמכויות לפי יפויי כוח זה, כולן או מקצתן לאחר/ים, לבטל כל העברה שעשו כנ"ל ולהעבירן מחדש, למנות עורך דין או עורכי דין או מורשים אחרים ולפטרם בכל עת, ולמנות אחר או אחרים לפי ראות עיניהם של מורשי הנ"ל.
10. אנו מסכימים לכל מעשה שיעשו מיופי הכוח על פי ייפוי כוח זה וכל מה שיעשו מיופי הכוח לפי ייפוי כוח זה יחייב אותנו ואת כל הבאים במקומנו.
11. ייפוי כוח זה יחייב כל אחד מן החתומים עליו בנפרד, בין אם נחתם על ידי יתר מייפי הכוח ובין אם לאו וניתן יהיה לעשות בו שימוש לביצוע כל פעולה ו/או חתימה בשם כל אחד ממייפי הכוח בנפרד או יחד עם מייפי הכוח האחרים, כולם או חלקם, על פי שיקול דעתו של מיופה הכוח.
12. ייפוי כוח זה והוראותינו הנ"ל הינם החלטיים ובלתי חוזרים ואין אנו או מי שיבוא במקומנו זכאי לבטלם או לשנותם, מאחר שזכויות צדדים שלישיים תלויות בייפוי הכוח.
13. בייפוי כוח זה לשון יחיד גם לשון רבים במשמע ולהיפך, ולשון זכר גם לשון נקבה במשמע ולהיפך, הכל לפי המקרה.

ולראיה באנו על החתום ביום\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**אישור**

הנני לאשר חתימת מרשי הנ"ל בפני:

תאריך: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
 ,עו"ד

**נספח ו' 4**

**נוסח יפוי כוח בלתי חוזר נוטריוני מהיזם לב"כ הבעלים לצורך מחיקת הערת אזהרה בצירוף נוסח פרוטוקול היזם בקשר עם המחיקה הנ"ל**

**ייפוי-כוח בלתי-חוזר נוטריוני**

למחיקת הערת אזהרה

אני הח"מ, **גבאי דיבלופרס בע"מ ח.פ \_\_\_\_ (להלן: "היזם"),** באמצעות מורשה החתימה **מר \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, ת.ז. **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** ממנים בזה את עוה"ד גיא פרבמן ו/או עוה"ד אפרת רשף ו/או חן כהן ו/או ערן שכנאי ו/או יסמין אזולאי ו/או תום צור ו/או נאור בוסקילה ו/או חן מסיקה ו/או אוריאל לוי ו/או מיכאל מור ו/או כל אחד **ממשרד עורכי הדין פרבמן, רשף ושות' משרד עורכי דין** ,(להלן: "**מיופה הכוח**") כולם ביחד ו/או כל אחד מהם לחוד, להיות בא-כוחנו הנכון והחוקי ולעשות בשמנו ובמקומנו, לפי שיקול-דעתו המוחלט והבלעדי של כל אחד ממיופיי הכוח הנ"ל את כל או חלק מהפעולות, המעשים או הדברים בקשר להסכם לביצוע פרוייקט מסוג פינוי בינוי, שנחתם בינינו ובין בעלי הזכויות במקרקעין, לרבות הפעולות הבאות, כולן יחד ו/או כל אחת מהן בנפרד:

1. למחוק ו/או לבטל כל הערה בדבר ביצוע עסקה ו/או התחייבות לביצוע עסקה ו/או כל הערת אזהרה ו/או משכון ו/או שעבוד ו/או משכנתא שיירשמו על שמנו ו/או לטובתנו ו/או לטובת מי מטעמנו בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשם המשכונות ו/או בכל פנקס המתנהל על-פי דין, ביחס לזכויותינו במקרקעין הידועים **כחלקות \_\_\_\_ בגוש \_\_\_\_ והמצויים ברחוב \_\_\_\_ רמת-גן (**להלן: "**הנכס**") ו/או בכל אחת מחלקות המשנה בנכס הנ"ל.
2. לצורך ביצוע האמור לעיל, הרינו מסמיכים ומייפים את כוחו של מיופה הכוח לחתום על כל בקשה ו/או מסמך ו/או תצהיר ו/או שטר במקומנו ו/או בשמנו ולצורך ביצוע האמור להופיע בפני כל מוסד ממשלתי, לשכת רישום מקרקעין, בבתי משפט בכל הדרגות והסוגים וכל פעולה שבעל המקרקעין ו/או מי שנרשמה לטובתו הערת אזהרה רשאי לעשות, לחתום על כל מסמך וכיוצ"ב.
3. ייפוי כוח זה יפורש באופן המרחיב ביותר, כדי שמיופה הכוח הנ"ל יוכל לעשות בשמנו ובמקומנו את כל אשר אנו רשאים לעשות בעצמנו לשם מחיקת הערת/הערות האזהרה ו/או משכונות ו/או שעבודים ו/או משכנתאות שנרשמו על שמנו בקשר עם הנכס.
4. מטרת ייפוי-כח זה הוא להבטיח זכויות צד שלישי, דהיינו- בעלי הזכויות בנכס. לפיכך ייפוי כוח זה הינו בלתי-חוזר, לא יהא ניתן לשינוי ו/או לביטול על-ידינו והוא יחייב את יורשינו, חליפינו, מנהלי עזבוננו, כונס נכסים, נאמנים ואת כל מי שיבוא בשמנו ו/או במקומנו.
5. בייפוי כוח זה לשון יחיד גם לשון רבים וההיפך, ולשון זכר גם לשון נקבה וההיפך, הכל לפי ההקשר.
6. ייפוי כוח זה יישאר בתוקף גם לאחר מתן צו פירוק קבוע ו/או זמני, צו להקפאת הליכים, צו קבלת נכסים ו/או מינוי כונס נכסים ו/או מינוי נאמן ו/או מנהל מיוחד ו/או הטלת עיקול על נכסינו ו/או כל צו או הליך אחר אשר יפקיעו את השליטה מידי, הואיל ותלויות בו גם זכויות צד ג'.

**\_\_\_\_ בע"מ ח.פ 520043241**

**פרוטוקול ­מישיבת החברה שהתקיימה ביום \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**נוכחים**: מניין חוקי.

**ליו"ר** **נבחר**: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**על סדר היום**:

1. לחתום על ייפוי כוח למחיקת/ביטול/הסרת הערות האזהרה ו/או משכונות ו/או שעבודים ו/או הערות הרשומות ו/או שיירשמו לטובת החברה ו/או לפקודתה ו/או מי מטעמה בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשם המשכונות על המקרקעין המצויים ברחוב **\_\_\_\_ \_\_\_\_ \_\_\_\_** ברמת גן הידועים כחלקות **\_\_\_\_**  בגוש **\_\_\_\_** .

**הוחלט כדלקמן**:

1. לחתום על ייפוי כוח המסמיך כוחם של עוה"ד גיא פרבמן ו/או עוה"ד אפרת רשף ו/או חן כהן ו/או ערן שכנאי ו/או יסמין אזולאי ו/או תום צור ו/או נאור בוסקילה ו/או חן מסיקה ו/או אוריאל לוי ו/או מיכאל מור ו/או כל אחד **ממשרד עורכי הדין פרבמן, רשף ושות' משרד עורכי דין** ,(להלן: "**מיופה הכוח**") כולם ביחד ו/או כל אחד מהם לחוד לבטל/למחוק/להסיר את הערות האזהרה ו/או משכונות ו/או שעבודים ו/או הערות שנרשמו ו/או שיירשמו לטובת החברה ו/או לפקודתה ו/או מי מטעמה בחלקות **\_\_\_\_**  בגוש **\_\_\_\_** ו/או בכל יחידת משנה בחלקות ו/או בכל חלקה ו/או יחידת משנה שתיוצר עקב רישום איחוד וחלוקה בחלקות ועקב רישום החלקות כבית משותף בקשר עם הסכם פינוי בינוי שנחתם בינינו לבין בעלי הזכויות בחלקות ולבצע כל פעולה משפטית הדרושה לשם ביצוע האמור
2. להסמיך את מר \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, לחתום על ייפוי הכוח כאמור בסעיף 1 לעיל.

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

\_\_\_\_\_\_\_\_, יו"ר

**אישור עו"ד**

אני הח"מ, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, עו"ד, עורך דינה של חברת \_\_\_\_\_\_\_בע"מח.פ. **\_\_\_\_\_\_\_\_,** מאשר בזה כדלהלן:

1. החברה עדיין קיימת.
2. בהתאם לתזכיר ותקנות החברה, כפי שהם כיום, רשאית החברה לבצע את כל האמור בהחלטה שלעיל.
3. המשתתפים באסיפת המנהלים, כמפורט בפרוטוקול, הם מנהלי החברה והם מוסמכים כיום לפעול את פעולות החברה ולחתום בשמה על המסמכים המפורטים לעיל.

כי מר \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ת.ז \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, המוכר לי אישית והמשמש כמנהל החברה, חתם על הפרוטוקול לעיל, בהיותו מוסמך לכך ע"י החברה.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| תאריך |  | חתימת עו"ד |

**ולראיה באתי על החתום היום \_\_ לחודש \_\_ שנת 2022:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**גבאי דיבלופרס בע"מ ח.פ 520043241 באמצעות מורשה החתימה מטעמה**

**מר \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**נספח ו'5**

**יפוי כוח לנקיטת הליכים**

**ייפוי כוח בלתי-חוזר**

אנו הח"מ בעלי הזכויות במקרקעין ברחוב **\_\_\_\_** רמת-גן, הידועים כחלקות **\_\_\_\_**  בגוש **\_\_\_\_** (להלן: "**המקרקעין**") כולנו ביחד וכל אחד מאתנו לחוד, ממנים בזה את עוה"ד עוה"ד \_\_\_\_ ו/או \_\_\_\_ ו/או \_\_\_\_ ו/או \_\_\_\_ ו/או \_\_\_\_ ו/או \_\_\_\_ \_\_\_\_ ו/או \_\_\_\_ ו/או\_\_\_\_ ו/או \_\_\_\_ ו/או כל עו"ד אחר ממשרד עורכי דין \_\_\_\_ \_\_\_\_ ו\_\_\_\_ מרחוב \_\_\_\_ תל אביב ו/או גיא פרבמן ו/או עוה"ד אפרת רשף ו/או חן כהן ו/או ערן שכנאי ו/או יסמין אזולאי ו/או נאור בוסקילה ו/או תום צור ו/או חן מסיקה ו/או אוריאל לוי ו/או מיכאל מור ו/או כל עו"ד אחר ממשרד **עורכי הדין פרבמן, רשף ושות' משרד עורכי דין** ,כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, ו/או מי מטעמם,(להלן: **"מיופה הכוח"**), כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, לעשות בשמנו ובמקומנו את הפעולות הבאות, כולן או חלקן, בקשר להסכם לביצוע פרויקט מסוג פינוי בינוי שנחתם בינינו לבין **\_\_\_\_ בע"מ ח.פ \_\_\_\_** במקרקעין:

1. להגיש בשמנו ובמקומנו כל תביעה מכל סוג שהוא ו/או או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, דיון נוסף, הודעה, טענה, השגה, ערר, תובענה או כל הליך אחר בהתאם להוראות חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), או חוק פינוי בינוי (פיצויים) ולרבות כל הליכי פינוי שיידרשו כנגד שוכרים ובכלל זה, הגשת תביעה למפקח/ת על בתים משותפים בהתאם להוראות חוק המקרקעין (חיזוק מפני רעידות אדמה) התשס"ח-2008 וכן הוראות חוק פינוי ובינוי (פיצויים), תשס"ו-2006 כפי שיעודכנו מעת לעת.
2. לחתום על ולהגיש בשמנו כל תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, בקשה לדיון נוסף, דיון נוסף, הודעה, טענה, השגה, ערר, כתב, תובענה, קובלנה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל.
3. לנקוט בכל הפעולות הכרוכות בייצוג האמור והמותרות על-פי סדרי הדין הקיימים או שיהיו קיימים בעתיד ובכללם, לדרוש גילוי ועיון מסמכים, להציג שאלות בכתב ובאמצעות בית המשפט, להזמין עדים ולמנות מומחים, והכל על-פי הדין שיחול וכפי שבא כוחנו ימצאו לנכון.
4. למסור כל עניין הנובע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררות.
5. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שקול דעתו של באי כוחנו ולחתום על פשרה כזו בבית המשפט או מחוצה לו, לוותר ולהפסיק לגמרי או זמנית כל תובענה, הליך, זכות או דבר אחר, בכפוף להוראות ההסכם.
6. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב או התראה או פניה בלי יוצא מן הכלל אשר באי כוחנו ימצא לנכון בכל עניין הנובע ו/או הנוגע לעניין הנ"ל.
7. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בית המשפט ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמנו כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כוחנו ימצאו לנכון ולמתאים.
8. לבקש ולקבל מידע שהננו זכאים לקבלו על פי כל דין מכל מאגר מידע של רשות כלשהי הנוגע לעניין הנ"ל.
9. מבלי לגרוע מכלליות האמור יודגש, כי הואיל וייפוי כוח זה ניתן לטובת צד ג' הנ"ל שזכויותיו עומדות ותלויות בנושא של ייפוי כוח זה, ייפוי כוח זה הינו בלתי-חוזר. לא תהיה לי רשות לבטלו או לשנותו וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתי, ויישאר בתוקף גם לאחר מותי והוא יחייב גם את יורשי ויורשי יורשי, אפוטרופסי, מנהלי עזבוני, הנאמן ו/או הכונס של רכושי וכל מי שיבוא בנעלי.
10. כל אחד מעורכי הדין, יהא רשאי להעביר את הסמכויות הניתנות בייפוי הכח הזה, כולן או מקצתן, לעו"ד אחר ו/או לפטר כל עו"ד שימונה על ידו כלעיל ולמנות אחר תחתיו ואנו מסכימים למעשים של כל אחד מבאי כוחנו לפי ייפוי כח זה או כל מי שיתמנה על ידו ושנעשו בתוקף ייפוי כח זה, ומשחררים אותם מכל אחריות אישית כלפינו בקשר למעשים כנ"ל ובכפוף לכל דין, וכל מעשה שיעשה כל אחד מבאי כוחנו יחייב אותנו ואת הבאים במקומנו ואנו נותנים הסכמתנו מראש לכל מעשים כנ"ל ומאשרים מראש כל מעשה שיעשה כל אחד מבאי כוחנו כאילו המעשה נעשה אישית על ידינו.
11. למונחים בייפוי כוח זה שהוגדרו בהסכם תהא המשמעות כפי שהוגדרה בהסכם, אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בייפוי כוח זה.

ולראיה באנו על החתום ביום\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**אישור**

הנני לאשר חתימת מרשי הנ"ל בפני:

תאריך: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
 ,עו"ד

**נספח ז'**

**כתב מינוי בלתי חוזר להסמכת הנציגות**

**כתב מינוי נציגות**

כתב מינוי בלתי חוזר להסמכת הנציגות

לביצוע פרויקט פינוי בינוי/הריסה ובניה בבניין המצוי **ברח'\_\_\_\_ רמת-גן** (להלן: "הבניין")

אני/ו הח"מ, הבעלים של היחידות המצויות בבניין, ממנים בזאת את ה"ה:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| שם מלא | ת.ז |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

(להלן: "הנציגות") כנציגינו לשם ביצוע פרויקט פינוי בינוי /הריסה ובניה בבניין (להלן: "הפרויקט").

1. במסגרת זו אנו מייפים את הנציגות, לפעול בכל אחד מאלו (להלן: "סמכויות הנציגות"):
2. מינוי משרד עוה"ד פרבמן, רשף ושות'.
3. בחירת מפקח לליווי מטעם בעלי הזכויות.
4. ניהול מו"מ משפטי לצורך עריכת חוזה משפטי עם היזם.
5. מובהר בזאת כי סמכויות הנציגות כאמור כפופות לעובדה שהנציגות אינה מוסמכת לחתום בשם מי מהבעלים על הסכם מחייב מול היזם.
6. אנו מאשרים לנציגות למנות את משרד עורכי דין פרבמן רשף ושות' שייצגו את הבניין לביצוע פרויקט פינוי בינוי.
7. אנו מאשרים כי ידוע לנו שכ"א מחברי הנציגות מבצע את הפעולות כאמור דלעיל בצורה וולנטרית (בהתנדבות) ולטובת כלל בעלי הבניין ואנו מתחייבים בזאת כלפי כ"א מחברי הנציגות כי לא תעמוד לנו כל טענה כלפיו בכל הנוגע לביצוע הפעולות לשם ביצוע ויישום ההסכם.

ולראיה באנו על החתום ביום\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**אישור**

הנני לאשר חתימת מרשי הנ"ל בפני:

תאריך: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
 ,עו"ד

**נספח ח'**

**העתק הסכם שכר הטרחה שבין הבעלים לב"כ הבעלים**

**נספח ט'**

**העתק הסכם שכר הטרחה מפקח הבעלים**

**יצורף בהמשך**

**נספח י'**

**נוסח פרוטוקול היזם המאשר את ההסכם שבנדון**

**יצורף בהמשך**

**נספח יא'**

**תעודת התאגדות של היזם**

**יצורף בהמשך**

**נספח יב'**

**נוסח כתב התחייבות הבעלים לעניין משכנתא**

נוסח כתב התחייבות ליזם מאת הבעלים לעניין המשכנתאות

**לכבוד**

**חברת \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ח.פ. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (להלן: "**החברה**")

א.ג.נ.,

הנדון: **כתב התחייבות**

הואיל וביום \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ נחתם בינינו לבין חברת **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ח.פ. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (להלן: **"היזם"**) הסכם פינוי בינוי בקשר לזכויותינו במקרקעין ברחוב **\_\_\_\_ \_\_\_\_**  בעיר רמת גן, במקרקעין הידועים כגוש **\_\_\_\_** חלקות **\_\_\_\_** (להלן: **"המקרקעין"** **ו-"ההסכם "** בהתאמה);

והואיל ועל פי ההסכם, ובכפוף למילוי כל התחייבויותינו כאמור בהסכם ובכפוף לתנאים האחרים שנקבעו בו, התחייב היזם לבנות בעבורנו יחידות דיור על הצמדותיהן, הכל כמפורט בהסכם (להלן: **"הדירות החדשות"**);

**לפיכך הננו מתחייבים כדלקמן:**

# כל הוראה ו/או הגדרה ו/או מונח ו/או ביטוי המופיע בנספח זה, מוקנית לו המשמעות ו/או ההוראה כמפורט בהסכם כהגדרתו לעיל, אשר כתב התחייבות זה הינו נספח מנספחיו.

# הוראות כתב התחייבות זה גוברות על כל הוראה אחרת בהסכם ובנספחיו.

# אנו מתחייבים כלפיכם לחתום על כל המסמכים לרישום המשכנתא כהגדרתה בסעיף 12 להסכם לטובת הבנק המלווה בנוסח שיהא מקובל בבנק המלווה, כנגד ביצוע כל הפעולות בהתאם להוראות סעיף 12 להסכם.

# מוסכם במפורש, כי בכל מקרה שהבנק הממשכן (כהגדרתו בהסכם) יפעל למימוש ו/או חילוט הערבות הבנקאית ו/או הערבות המוסכמת כהגדרתה בהסכם, בכל עת ומכל סיבה שהיא, ייחשב האמור כהפרה יסודית של ההסכם על ידינו וכנטילת הלוואה על ידינו מאת היזם לאלתר במועד המימוש ו/או החילוט כאמור, בגובה סכום העברות הבנקאית ו/או הערבות המוסכמת שימומש ו/או יחולט על ידי הבנק למשכנתאות ("**ההלוואה**").

# תנאי ההלוואה יהיו בתנאי אשראי דומים, ככל הניתן בנסיבות העניין, לתנאי האשראי שיועמדו ליזם בפרויקט על ידי הבנק המלווה ובתוספת ריבית בשיעור של 2% לשנה ("**הריבית**") ואנו נישא בכל תשלומי ההלוואה, לרבות תשלומי קרן ההלוואה, הריבית, הפרשי ההצמדה וכן המע"מ בגין ריבית ההלוואה (ההלוואה, הריבית, הפרשי ההצמדה והמע"מ ייקראו להלן במאוחד וכמקשה אחת להלן: "**יתרת החוב**") והכל עד לפירעון בפועל של יתרת החוב במלואה.

# חרף כל הוראה אחרת בהסכם, ידוע לנו ואנו מסכימים לכך כי כל עוד לא נפרע את יתרת החוב במלואה בפועל, לא תימסר לנו החזקה בדירה החדשה, ליזם תהא זכות עיכבון על הדירה החדשה, והדירה החדשה לא תוחרג מהמשכנתא לטובת הבנק המלווה שתרבוץ על המקרקעין במלואם בהתאם להוראות ההסכם.

# הדירה החדשה תימסר לנו בהתאם להוראות ההסכם וליתר התנאים למסירתה כאמור, וכן אך ורק כנגד ובד בבד עם פירעון וסילוק יתרת החוב במלואה כאמור, ולנו לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהן כלפי היזם ו/או הבנק המלווה בגין דחיית המסירה בהתאם להוראות נספח זה.

# מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אנו מתחייבים לשאת ולשלם את כל התשלומים החלים עלינו בהתאם להוראות ההסכם בגין הדירה החדשה, זאת החל מהמועד בו הייתה נמסרת לנו החזקה בדירה החדשה בהתאם להוראות הסכם, אף אם תידחה מסירת החזקה כאמור בהתאם להוראות נספח זה, ואתם רשאים לקזז כל סכום החל עלינו כאמור לעיל כנגד יתרת החוב.

# מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אנו מתירים לכם בזה באופן בלתי חוזר להיפרע ו/או לקזז כל סכום מדמי השכירות להם אנו זכאים לפי ההסכם כנגד יתרת החוב כאמור, לשם פירעון יתרת החוב בכל מקרה שלא תיפרע על ידנו, ודמי השכירות שפרעתם ו/או קיזזתם בגין חוב זה יהווה תשלום על חשבון יתרת החוב.

# התחייבויותינו בהתאם לכתב התחייבות זה הינן מוחלטות ובלתי חוזרות.

**תאריך: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_\_\_\_**

**ולראיה באנו על החתום בתאריך המפורט לצד חתימתנו:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **תת חלקה** | **שם פרטי** | **שם משפחה** | **ת"ז** | **חתימה** |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

**נספח יג'**

**נוסח שאלון מיסוי**

**שאלון מס**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_**

**הערות:**

* אם היחידה הנוכחית הינה בבעלות מס' בעלים אשר אינם בני זוג, אזי על כל אחד מיחידי הבעלים למלא שאלון נפרד.
* אם בעל הזכויות מחזיק יותר מיחידה אחת בפרויקט, אזי יש למלא שאלון נפרד עבור כל יחידה.

**פרטי היחידה**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **גוש** | **חלקה** | **תת חלקה** | **סוג הנכס**  **(דירה/חנות/משרד/אחר)** | **רחוב /**  **מס' בנין** | **מס' קומה** | **מס' דירה** | **מס' חדרים** | **שטח נכס לפי ארנונה** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |

**פרטי בעלי הזכויות**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **שם משפחה** | **שם פרטי** | **מס' זהות** | **תאריך לידה** | **חלק יחסי בנכס** | **תושב ישראל** |
| **1.** |  |  |  |  |  | כן / לא |
| **2.** |  |  |  |  |  | כן / לא |
| **3.** |  |  |  |  |  | כן / לא |

(**נא לצרף צילום תעודות זהות**) (להלן: "**המוכר**")

פרטי בן/בת זוג (נשואים או ידועים בציבור) **שאינם** המוכרים

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **שם משפחה** | **שם פרטי** | **מס' זהות** | **טלפון** | **כתובת מגורים** |
| **1.** |  |  |  |  |  |

**(נא לצרף צילום תעודות זהות)**

פרטי איש קשר:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **שם איש קשר** | **כתובת** | **טלפון** | **טלפון נוסף** | **דוא"ל** |
|  |  |  |  |  |

האם אחד מהבעלים חסוי או קטין? כן / לא **(הקף בעיגול)**. **אם כן** -

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **שם הקטין / חסוי** | **שם האפוטרופוס** | **מס' זהות אפוטרופוס** | **טלפון** | **דוא"ל** |
|  |  |  |  |  |

**\*\* נא לצרף צו בימ"ש.**

האם הזכויות ביחידה רשומות על שמך? כן / לא **(הקף בעיגול)**. **אם לא** - צרף מסמכים ופרט מדוע:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

האם קיימות הצמדות ליחידה (חניה/מחסן/קרקע/אחר)? **אם כן**, פרט: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**מיסוי**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | האם היחידה משמשת **כמלאי עסקי** לעניין מס הכנסה? | **כן / לא** |

**מיסוי- מורחב**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | האם היחידה שימשה למגורים בארבע שנים האחרונות? | | | | | | **כן / לא** | | | | |
|  | האם בבעלותך יחידה נוספת או יחידות נוספות? | | | | | | **כן / לא** | | | | |
|  | האם חתמת על הסכם או מסמך כלשהו עם צד ג' בקשר לזכויותיך ביחידה הנ"ל (כגון: מכר, חכירה, שכירות, מתנה, שעבוד וכיו"ב)? | | | | | | **כן / לא** ; אם כן, פרט למי ואת מהות העסקה **(צרף מסמכים)**: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | | | |
|  | האם רכשת את היחידה או חלק ממנה? | | | | | | **כן / לא** ;אם כן, פרט: | | | | |
|  | **תאריך רכישה** | **סך הרכישה**  **(נא צרף העתק הסכם רכישה / שומת מס רכישה)** | | | | | **מקורות מימון (ציין ב-₪)** | | | | |
|  | הון עצמי | משכנתא | הלוואה אחרת | | מתנה |
|  |  |  | | | | |  |  |  | |  |
|  | האם היחידה או חלק מהיחידה נתקבלה בירושה? | | | | | | **כן / לא** ;אם כן, פרט: | | | | |
|  | **שם המוריש\*** | **קרבה למוריש** | | **תאריך פטירה** | | **תאריך רכישת\*\* הנכס ע"י המוריש** | **האם היתה למוריש יחידה נוספת מלבד היחידה הנ"ל?** | | | **האם המוריש היה תושב ישראל** | |
|  |  |  | |  | |  | **כן / לא** | | | **כן / לא** | |
|  | **\* נא צרף צו ירושה / צו קיום צוואה; \*\* נא צרף הסכם רכישה** | | | | | |  | | | | |
|  | האם היחידה או חלק מהיחידה נתקבלה במתנה? | | | | | | **כן / לא** ;אם כן, פרט: | | | | |
|  | **תאריך קבלת היחידה במתנה** | | **שם נותן המתנה** | | **קרבה לנותן המתנה** | | **תאריך רכישת היחידה**  **ע"י נותן המתנה\*** | | **מחיר רכישת היחידה**  **ע"י נותן המתנה** | | |
|  |  | |  | |  | |  | |  | | |
|  | **\* נא צרף הסכם רכישה** | |  | |  | |  | |  | | |
|  | האם היחידה נתקבלה במסגרת פירוק חברה? | | | | | | **כן / לא** | | | | |
|  | האם בעל היחידה נהנה מהטבות בהתאם לחוק עידוד השקעות הון? | | | | | | **כן / לא** | | | | |
|  | האם היחידה התקבלה במסגרת חילוף בהתאם לפרק חמישי 3 לחוק מיסוי מקרקעין? | | | | | | **כן / לא** | | | | |
|  | האם התא המשפחתי (בני זוג וילדים מתחת לגיל 18) מחזיק במניות בחברה שבבעלותה יחידת מגורים? | | | | | | **כן / לא** | | | | |
|  | האם התא המשפחתי (בני זוג וילדים מתחת לגיל 18) העניק בארבע השנים האחרונות דירה במתנה לקרוב שאינו בן זוג או צאצא? | | | | | | **כן / לא**  אם כן, ציין את תאריך מתן המתנה:  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | | | | |
|  | האם היחידה משמשת בפועל למגורים כיחידה אחת (קרי, היחידה איננה מפוצלת)? | | | | | | **כן / לא** | | | | |

**הערות**:

|  |
| --- |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |

**הצהרת המוכרים**

אנו הח"מ מצהירים כל הפרטים עליהם הצהרנו בהצהרה זו נכונים ושלמים למיטב ידיעתנו, ואנו מאשרים בחתימתנו.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| **תאריך** | **שם** | **חתימה** |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
| **תאריך** | **שם** | **חתימה** |

**תשומת לבכם:**

בהתאם לסעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963, הגדרת "**קרוב**" הינה:

(1) בן-זוג;

(2) הורה, הורי הורה, צאצא, צאצאי בן-זוג ובני-זוגם של כל אחד מאלה;

(3) אח או אחות ובני-זוגם;

(4) איגוד שהוא בשליטתו; (ולרבות איגוד שבשליטת השולט בו[[1]](#footnote-1)).

**"ידוע בציבור**" הינו:

מי שמנהל משק בית משותף עם יחיד הבעלים.

חתימת הדייר:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**נספח יד'**

**נוסח התחייבות והצהרת בן/בת זוג**

**תצהיר בעל זכויות המתגורר בדירה**

**תצהיר**

אני הח"מ, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, מצהיר/ה בזאת כי:

1. אני הבעלים של חלקת משנה \_\_\_\_\_\_, חלקה \_\_\_\_\_\_\_\_, גוש **\_\_\_\_** \_\_ רמת גן (להלן: "**הנכס**").
2. ביני ובין **\_\_\_\_ בע"מ ח.פ \_\_\_\_** (להלן: "**היזם**") נחתם ביום \_\_\_\_\_\_\_\_ הסכם לביצוע פרויקט מסוגפינוי בינוי בנכס (להלן: "**ההסכם)**.
3. הריני לאשר בזה כי אינני נשוי/אה, אין לי בן/בת זוג עמה/עמו אני גר ו/או מנהל עמה/עמו משק בית משותף וכי בעת חתימת תצהיר זה אני מתגורר/ת בנכס ללא בן/בת זוג.
4. הנני מצהיר כי זה שמי, זו חתימתי וכי תוכן תצהירי - אמת.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

חתימה

**אישור עו"ד**

אני הח"מ, \_\_\_\_\_\_\_\_\_עו"ד, מאשר כי ביום \_\_\_\_\_\_ הופיע/ה בפני מר/גב' \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ולאחר ששוכנעתי כי הבין/ה את האמור לעיל ואת מהות חתימתו/ה, חתם/ה בפניי על הצהרתו/ה.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

תאריך עורך - דין

**תצהיר**

אני הח"מ, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, מצהיר/ה בזאת כי:

1. מר/גב' \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ הינו/ה בן/בת זוגי (להלן: "בן/בת זוגי") והינו/ה בעל/ת הזכויות של חלקת משנה \_\_\_\_\_ חלקה\_\_\_\_, גוש **\_\_\_\_** ברחוב**\_\_\_\_ \_\_\_\_**  רמת גן (להלן: "**הנכס**").
2. הנני מצהיר/ה ומאשר/ת כי ידוע לי כי בן/בת זוגי/תי התקשר/ה עם **\_\_\_\_ בע"מ ח.פ \_\_\_\_** (להלן: "**היזם**") בהסכם לביצוע פרוייקט מסוג פינוי בינוי בקשר עם זכויותיו/ה בנכס, הכל בתנאים וכמפורט בהסכם מיום \_\_\_\_\_\_\_ (להלן: "**ההסכם**").
3. **הריני לאשר בזה כי אין לי כל זכות רשומה בנכס וכי אין לי כל התנגדות לביצוע הוראות ההסכם, ולא תהא לי כל תביעה ו/או טענה כלפי כל צד ג' שהוא בקשר עם ביצוע הוראות ההסכם.**
4. אני מצהיר/ה בזאת ומאשר/ת כי קראתי את ההסכם וברורות לי הוראותיו ואחתום על כלל מסמכי הליווי הבנקאי ככל שאדרש לעשות כן.
5. הנני מוותר/ת באופן סופי ומוחלט על כל טענה ו/או זכות ו/או הגנה שמוקנות על-פי כל דין, ככל שמוקנות בכל הקשור לנ"ל.
6. הנני מצהיר/ה כי זה שמי, זו חתימתי וכי תוכן תצהירי - אמת.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

חתימה

**אישור עו"ד**

אני הח"מ, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ עו"ד, מאשר כי ביום \_\_\_\_\_\_\_ הופיע/ה בפני מר/גב' \_\_\_\_\_\_\_\_ ת.ז\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ולאחר ששוכנעתי כי הבין/ה את האמור לעיל ואת מהות חתימתו/ה, חתם/ה בפניי על הצהרתו/ה.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

תאריך עורך - דין

**נספח טו'**

**נוסח פרוטוקול מסירת יחידה קיימת**

**נספח ט"ז**

**"חובת יידוע בכתב" בהתאם**

**לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "החוק")**

**פרויקט "פינוי בינוי ברח' \_\_\_\_ ברמת גן"**

בין: **\_\_\_\_ בע"מ ח.פ. \_\_\_\_**

(להלן: **"המוכר"** ו/או **"החברה"**)

**מצד אחד;**

לבין:  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

(ביחד וכל אחד מהם לחוד ובערבות הדדית ביניהם, להלן: **"הבעלים"**)

**מצד שני;**

1. הבעלים מצהירים ומאשרים, כי ניתנת להם בזאת, על-ידי החברה, הודעה בכתב, בהתאם לדרישת החוק והנחיות הממונה על חוק המכר, בדבר אופן הבטחת זכויותיהם ועל הדרכים שנקבעו לפי החוק לעניין זה כדלקמן:
2. הבעלים לא יפנה את דירתו הנוכחית ו/או ישעבד את זכויותיו לבנק המלווה (כהגדרתו בהסכם), אלא אם החברה עשתה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה (אלא אם בחוזה נקבעה אחת מבין החלופות שלהלן):
3. מסר לבעלים ערבות בנקאית לפי החוק בהתאם להוראות סעיף 13 להסכם, וזאת לשם הבטחת זכויות הבעלים לקבלת הדירה החדשה, במקרה שלא יוכל להעביר לבעלים בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה, מחמת עיקול שהוטל על הדירה החדשה או על המקרקעין שעליה היא נבנית צו הקפאת הליכים, או מחמת צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד החברה או נגד בעל המקרקעין האמור, או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את החזקה בדירה החדשה, ואולם ביטול החוזה כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה;
4. ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסים (ביטוח), התשמ"א-1981, שאישר לענין זה המפקח על הביטוח, להבטחת זכויות הבעלים לקבלת הדירה החדשהכאמור בפסקה (1), והבעלים צויין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח;
5. שעבד את הדירה החדשה , או חלק יחסי מהמקרקעין שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הבעלים או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך שר הבינוי והשיכון (להלן: "**השר**"), להבטחת זכויות הבעלים לקבלת הדירה החדשה כאמור בפסקה (1);
6. רשם לגבי הדירה החדשה, או לגבי חלק יחסי של המקרקעין שעליה היא נבנית, הערת אזהרה לטובת הבעלים בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ובלבד שלא נרשמו לגביהם שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה;
7. העביר על שם הבעלים את הבעלות או זכות אחרת בדירה החדשה, או בחלק יחסי מהמקרקעין שעליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה, כשהדירה החדשה או המקרקעין נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.

מיום 1.4.1976

**תיקון מס' 1**

[ס"ח תשל"ו מס' 803](http://www.nevo.co.il/Law_word/law14/LAW-0803.pdf) מיום 1.4.1976 בעמ' 134 ([ה"ח 1229](http://www.nevo.co.il/Law_word/law17/PROP-1229.pdf))

(4) רשם לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות ~~סעיף 127~~ סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ובלבד שלא נרשמו לגביהם שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה;

מיום 6.10.2008

**תיקון מס' 4**

[ס"ח תשס"ח מס' 2146](http://www.nevo.co.il/Law_word/law14/law-2146.pdf) מיום 6.4.2008 עמ' 418 ([ה"ח 205](http://web1.nevo.co.il/Law_word/law16/knesset-205.pdf))

2. לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על ~~חמישה-עשר אחוזים מהמחיר~~ שבעה אחוזים מהמחיר, אלא אם עשה ~~אחת מאלה~~ 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 צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמור, או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את ההחזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה; השר, בהסכמת המפקח, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות הבנקאית;

(2) ביטח את עצמו אצל מבטח ~~כמשמעותו בחוק הפיקוח על עסקי ביטוח, תשי"א-1951~~ כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסים (ביטוח), התשמ"א-1981, שאישר לענין זה המפקח על הביטוח, להבטחת החזרתם של כל הכספים כאמור בפסקה (1), והקונה צויין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח;

(3) שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך ~~שר השיכון~~ השר, להבטחת החזרת כל הכספים כאמור בפסקה (1);

(4) רשם לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ובלבד שלא נרשמו לגביהם שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה;

(5) העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת בדירה, או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, כשהדירה או הקרקע נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.

2א. חברה שהבטיחה את זכויות הבעלים לקבלת הדירה החדשה לפי סעיף 2(1) או 2(2) כאמור דלעיל, רשאית להחליף את הערובה באחת מדרכי הערובה לפי סעיף 2(3), (4) או (5) כאמור דלעיל, ובלבד שהושלמה בניית הדירה החדשה ונמסרה ההחזקה בה לבעלים, והכל אם לא נקבע בחוזה שהחברה אינה רשאית להחליף את הערובה; אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 3 שלהלן.

מיום 6.10.2008

**תיקון מס' 5**

[ס"ח תשס"ח מס' 2146](http://www.nevo.co.il/Law_word/law14/law-2146.pdf) מיום 6.4.2008 עמ' 426 ([ה"ח 366](http://www.nevo.co.il/Law_word/law15/memshala-366.pdf))

**החלפת סעיף 3**

הנוסח הקודם:

~~3. קונה של דירה, שהכספים ששילם או שעליו לשלם למוכר לא הובטחו כאמור בסעיף 2(1) או (2), לא יהא חייב בתשלומים על חשבון מחיר הדירה בשיעורים העולים על אלה שנקבעו בתקנות, על אף האמור בחוזה המכר.~~

3. (א) כל תשלומי העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת זכויות הבעלים, לפי החוק (להלן – "**ההוצאות**"), יחולו על החברה.

(ב) הוראות סעיף קטן (א) לא יחולו, אם על פי החוזה על החברה לשלם את ההוצאות בשביל הבעלים, והמבטח או נותן הערבות הבנקאית, לפי הענין, הוציא קבלה על שם הבעלים.

מיום 13.8.2000

**תיקון מס' 3**

[ס"ח תש"ס מס' 1751](http://www.nevo.co.il/Law_word/law14/LAW-1751.pdf) מיום 13.8.2000 בעמ' 277 ([ה"ח 2721](http://www.nevo.co.il/Law_word/law17/PROP-2721.pdf))

**הוספת סעיף 3א**

3א. הסכומים הקובעים בבטוחות שינתנו לשם הבטחת זכויות הבעלים כאמור בסעיף 2(1) או (2) לעיל, יוצמדו בהתאם לשיטת ההצמדה שעליה הוסכם בחוזה ; לא נקבעה בחוזה שיטת הצמדה כאמור, יוצמדו הסכומים הקבועים בבטוחות כאמור, למדד תשומות הבניה שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

מיום 6.10.2008

**תיקון מס' 5**

[ס"ח תשס"ח מס' 2146](http://www.nevo.co.il/Law_word/law14/law-2146.pdf) מיום 6.4.2008 עמ' 426 ([ה"ח 366](http://www.nevo.co.il/Law_word/law15/memshala-366.pdf))

**הוספת סעיף 3א1**

3ב. (א) חוזה הליווי של פרויקט בנייה בין התאגיד הבנקאי המלווה לבין החברה יכלול את חובתם לפעול בהתאם להוראות נספח זה, וכן פרטים נוספים כפי שיקבע המפקח בהוראות ניהול בנקאי תקין.

(ב) בהתאם להוראות הדין, תאגיד בנקאי מלווה ימציא בטוחה לבעלים לשם הבטחת זכויותיהם כאמור בסעיף 2(1) או (2) לעיל בהתאם להוראות סעיף 2; אין בהוראה זו כדי לגרוע מאחריותו של תאגיד בנקאי לפי כל דין.

(ה) בהתאם להוראות הדין, החברה תדווח לממונה מטעם שר הבינוי והשיכון, ככל שמונה ממונה כאמור, אודות פרטי הצדדים להסכם זה ופרטי הבטוחה שהקנתה החברה לבעלים.

מיום 6.10.2008

**תיקון מס' 4**

[ס"ח תשס"ח מס' 2146](http://www.nevo.co.il/Law_word/law14/law-2146.pdf) מיום 6.4.2008 עמ' 419 ([ה"ח 205](http://web1.nevo.co.il/Law_word/law16/knesset-205.pdf))

**הוספת סעיף 3ב**

שמו/ם המלא של הבעלים : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

חתימה

**גוש \_\_\_\_ , חלקה \_\_\_\_ :**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **תת חלקה** | **שם פרטי** | **שם משפחה** | **ת"ז** | **תאריך חתימה** | **חתימה** | **אימות חתימה ע"י עו"ד** |
| 1 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |  |  |
| 5 |  |  |  |  |  |  |
| 6 |  |  |  |  |  |  |
| 7 |  |  |  |  |  |  |
| 8 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 9 |  |  |  |  |  |  |
| 10 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 11 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  | |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 12 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 13 |  |  |  |  |  |  |
| 14 |  |  |  |  |  |  |
| 15 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

**\_\_\_\_ חלקה \_\_\_\_ :**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 |  |  |  | תאריך חתימה | חתימה | אימות חתימה ע"י עו"ד |
| 2 |  |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |  |  |
| 5 |  |  |  |  |  |  |
| 6 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 7 |  |  |  |  |  |  |
| 8 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

**גוש\_\_\_\_ , חלקה \_\_\_\_ :**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| תת חלקה | שם משפחה | שם פרטי | ת"ז | תאריך חתימה | חתימה | אימות חתימה ע"י עו"ד |
| 1 |  |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |  |  |
| 5 |  |  |  |  |  |  |
| 6 |  |  |  |  |  |  |
| 7 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 8 |  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| תת חלקה | שם משפחה | שם פרטי | ת"ז | תאריך חתימה | חתימה | אימות חתימה ע"י עו"ד |
| 1 |  |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |  |  |
| 5 |  |  |  |  |  |  |
| 6 |  |  |  |  |  |  |
| 7 |  |  |  |  |  |  |
| 8 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 9 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 10 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 11 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 12 |  |  |  |  |  |  |
| 13 |  |  |  |  |  |  |
| 14 |  |  |  |  |  |  |
| 15 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 16 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 17 |  |  |  |  |  |  |

**גוש \_\_\_\_ , חלקה \_\_\_\_ :**

1. בהתאם לסעיף 49כב לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 [↑](#footnote-ref-1)