

נספח א' להסכם מכר משתכן

בין :

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

ח.פ. 513817817
מרח' מוטי קינד 10 רחובות
טל': 03-9561889

(להלן: "המוכר" או "החברה")

מצד אחד

לבין :

הדבק מדבקה כאן

שניהם יחד וכ"א מהם לחוד
(להלן: "הקונה" ו/או "הרוכש")

מצד שני

מוצהר ומוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. הממכר

הקונה רוכש בזאת מאת המוכר והמוכר מוכר בזאת לקונה דירה בת _____ חדרים בקומה _____ ומסומנת בתוכנית במס' _____ וחניה מס' _____, שייבנה על מגרש זמני מס' 1049-1051-1056 הבנוי על מתחם א' חלק מחלקות 108,109,110,115 בגוש 10732 בחיפה והכל בהתאם למפרט הטכני ולשאר הנספחים המצורפים להסכם זה כחלק בלתי נפרד ממנו (להלן: "הממכר").

2. התמורה

א. מחיר הממכר נקבע בהסכמת הצדדים לסך של _____ ₪ (להלן: "מחיר הממכר") כולל מע"מ, פיתוח, חניה.

ב. מועדי התשלום:

1. סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) השווה ל-7% ממחיר הממכר בתוספת הפרשי הצמדה תוך 3 ימים ממועד חתימת חוזה המכר.

2. סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) השווה ל-13% ממחיר הממכר בתוספת הפרשי הצמדה – ישולמו תוך 45 ימים מיום חתימת ההסכם או עד 45 יום ממועד קבלת פנקס שוברים, לפי המאוחר מביניהם..

3. סך של _____ ש"ח (שקלים חדשים) השווה ל-17.5% ממחיר הממכר בתוספת הפרשי הצמדה - ישולמו בתוך 6 חודשים ממועד החתימה על הסכם זה.
4. סך של _____ ש"ח (שקלים חדשים) השווה ל-17.5% ממחיר הממכר בתוספת הפרשי הצמדה - ישולמו ביום בתוך 12 חודשים ממועד החתימה על הסכם זה.
5. סך של _____ ש"ח (שקלים חדשים) השווה ל-17.5% ממחיר הממכר בתוספת הפרשי הצמדה - ישולמו ביום בתוך 18 חודשים ממועד החתימה על הסכם זה.
6. סך של _____ ש"ח (שקלים חדשים) השווה ל-17.5% ממחיר הממכר בתוספת הפרשי הצמדה - ישולמו ביום בתוך 24 חודשים ממועד החתימה על הסכם זה.
7. יתרת התמורה בסך של _____ ש"ח (שקלים חדשים) השווה ל-10% ממחיר הממכר בתוספת הפרשי הצמדה ביום מסירת החזקה בממכר.
- ג. מדד הבסיס הינו המדד הידוע במועד חתימת הרוכש על החוזה, היינו: _____.

3. מועד מסירת החזקה הינו 31.3.2029.

4. מפרט הנכס, קרי, הדירה והבניין, לא יפחת מהמפרט המחייב כאמור בהוראות המכרז.

5. ריבית הפיגורים הינה בהתאם לתקנות המכר (דירות) (שיעור מרבי של ריבית פיגורים), תשפ"ב-2022. כמו כן, שיעור ריבית הפיגורים הינו דדי ויחול הן על התשלומים שהמוכרת תשלם לרוכש והן על תשלומים שהרוכש צריך לשלם למוכרת.

6. על המוכר לתת לרוכש הדירה אפשרות סבירה לשלם את הפרשי הצמדה, כשהרוכש אינו יכול, באופן אובייקטיבי, לעשות את ההתחשבנות הסופית במועד שנקבע בחוזה לביצוע התשלום. במקרה זה, רק אם הרוכש אינו עומד בתשלום ההפרשים לאחר 14 ימים מיום הדרישה של המוכר, ניתן לראות באי התשלום הפרה ולחייב אותו בריבית פיגורים. הדברים אמורים, בשינויים המחויבים, גם לגבי הצמדת החזרים שעל המוכר לבצע, לפי החוזה יום התשלום הינו היום בו ביצע הרוכש את התשלום בין אם ישירות למוכר ובין אם באמצעות תשלום שובר לבנק המלווה.

7. הודע לרוכש כי ביום 9.1.2025 התקבלה החלטת ועדת המכרזים של רמ"י, לעניין הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות), אשר אימצה את מתווה הפשרה שנקבע בג"ץ 4939/22 בנוגע להתאמת מחיר הדירה, והצדדים מתחייבים לפעול לפיה.

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

הקונה

המוכר

כתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירת מחיר למשתכן – נספח ד'

אני/אנו החתומים מטה :

ת.ז. _____

ת.ז. _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט "פרשקובסקי בהרצליה" (להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכר פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ ח.פ. 513817817.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת "מחיר למשתכן", כהגדרת מונח זה במכרז מס' חי/2019/231 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבות המפורטות להלן:

1.

א. אני/אנו מצהירים כי אני/נו "חסר/י דירה", כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיקים באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן.

כמו כן, חתמתי/נו על תצהיר "חסר קרקע ביעוד מגורים" בנוסח המצ"ב (נספח ח' לחוברת המכרז).

ב. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ההגרלה (בגינה נרכשה הדירה) לפי המוקדם.

כמו כן, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

2. התחייבות זו וזכויות משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעין ישראל, כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר למשתכן על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירת מחיר למשתכן, בנסיבות של אי פירעון ההלוואה על ידינו לבנק.

3.

א. הנני/נו מבקשים ומסכים/ים כי לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירת מחיר למשתכן, על כתב התחייבותי/נו זו.

ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/ התחייבויותינו זו, אחויב/נחויב בסך של 450,000 ₪ לרשות מקרקעי ישראל.

_____	חתימה:	_____	חתימה:
_____	שם מלא:	_____	שם מלא:

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפני, עו"ד _____ בכתובת _____, _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____ שהזדהו בפניי באמצעות תעודת זהות ולאחר שהוזהרו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו את נכונות הצהרתם דלעיל וחתמו/ עליה בפני.

עו"ד, _____

תצהיר והתחייבות – העדר יחסים מיוחדים – נספח ה'

אני/אנו החתומים מטה:

_____ ת.ז.

_____ ת.ז.

מצהירים ומתחייבים בזה, ביחד ולחוד, כלפי כל גורם שהוא, לרבות חברת פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ ח.פ. 513817817 (להלן: "החברה") כדלקמן:

1. זכיתי/נו בהגרלה לבחור ולרכוש דירה מהחברה בפרויקט משתכן בחיפה, אשר יוקם על מגרשים 1051-1049, 1056 לפי תוכנית חפ/2185א חלק מחלקות 15,77,45,32-7-19,4 בגוש 10732 בחיפה בהתאם למכרז מס' חי 231/2019 במסלול מחיר למשתכן (להלן: "הפרויקט").
 2. ידוע לי/נו שתנאי למימוש זכותי/נו לרכוש דירה בפרויקט, בתנאי מחיר למשתכן, הינו כי לא מתקיימים בינו התנאים דלהלן, ובהתאם לכך הנני/נו מצהיר/ים כדלקמן:
 - א. אני/ו או קרוב משפחה שלי/נו, לא שותף/ים ו/או עובד/ים 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: "החוק").
 - ב. אני/ו או קרוב משפחה שלי/נו 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.
 - ג. החברה או מי מבעליה או קרוב משפחה של מי מבעליה כהגדרתם בחוק אינו "שולט" בינו או בקרוב משפחה שלי/נו, חוקית או מעשית, באופן המאפשר לו להגביל או לכוון את פעילותי/נו, 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. הנני/ו מאשרים כי הצהרתי/נו הנ"ל היא אמת ואם יתברר שהצהרתי/נו זו, כולה או חלקה אינה אמת, אפצה/נפצה ואשפה/נשפה את החברה ו/או את מי מבעליה בגין כל נזק שייגרם להם וייתכן שאף תבוטל רכישתי/נו את הדירה.

ולראיה באתי/באנו על החתום היום _____

שם וחתימה: _____

שם וחתימה: _____

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפני

_____ ת.ז. _____ ת.ז.

לאחר שזיהיתי אותם/ם באמצעות תעודת זהות ולאחר שהוזהרו/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/יו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו/ו את נכונות ההצהרה דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

עו"ד, _____

מכרז מס' חי/2019/231

תצהיר – חסר קרקע ביעוד מגורים – נספח ו'

אני/אנו החתומים מטה :

_____ ת.ז.

_____ ת.ז.

מצהירים, כי אין לי/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו ("יחידיו" – יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיהם שטרם מלאו להם 21 (למעט ילד נשוי) ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם), זכויות (בחלק שעולה על שליש) בקרקע המיועדת למגורים, על פי תכנית מאושרת, מכוחה ניתן להוציא היתר בניה, כמפורט להלן :

- בעלות/חכירה/חכירה לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב – 1972.
- זכות על פי חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/לחכירה/לדורות או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב).
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "קיבוץ"), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.
- זכות לקבלת חוזה פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.

הריני/נו מצהירים כי ככול ויהיה/יו בדי/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן, אדווח זאת למשרד הבינוי והשיכון ולא אחשב/נחשב כחסר קרקע ביעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל, ולא ניתן לחתום על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן נשוא הזכייה.

הגדרות :

תא משפחתי :

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
- זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של חסר דירה.
- הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.

שם : חתימת המצהיר _____

שם : חתימת המצהיר _____

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

אישור :

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיעו בפני

_____ ת.ז.

_____ ת.ז.

שזיהיתי אותם/ם על פי תעודת זהות, ולאחר שהזהרתי/ה אותה/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 בפני.

שם מלא של עורך הדין מס' רשיון תאריך חתימה וחותמת

_____ : תאריך

נספח ז' - עדכון הרוכש לפי סעיף 1א2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ד - 1974

לכבוד

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ ח.פ. 513817817 (להלן: "החברה")

ג.א.ג.

הנדון: חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ד - 1974

לבקשתכם, הננו מאשרים כדלקמן:

1. הרינו לאשר כי ניתנה לנו האפשרות לעיין בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ד - 1974 (להלן: "החוק"), בנוסחו במועד מכתבנו זה.
2. מבלי לגרוע מהאמור, להלן הוראות סעיף 2 לחוק לגבי הבטחת כספי הקונה:
 - 2.1. לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים מהמחיר, אלא אם עשה אחד מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר:
 - 2.1.1. מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר למעט רכיב המע"מ, כהגדרתו בסעיף 1ג3 לחוק, הנכלל בכספים אלה, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית או מחמת צו הקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמור, או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את החזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה; השר, בהסכמת המפקח על הבנקים, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות הבנקאית;
 - 2.1.2. ביטח את עצמו אצל מבטח, שאישר לעניין זה הממונה על שוק ההון, להבטחת החזרתם של כל ההכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, למעט רכיב המע"מ, כהגדרתו בסעיף 1ג3, הנכלל בכספים אלה, בהתקיים הנסיבות כאמור בפסקה 2.1.1, והקונה צויין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח;
 - 2.1.3. שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך השר, להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, בהתקיים הנסיבות כאמור בפסקה 2.1.1;
 - 2.1.4. 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;
 - 2.1.5. 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;
3. ידוע לנו כי המצאת נוסח החוק לעיוננו אינה מהווה ייעוץ משפטי ו/או תחליף לקבלת ייעוץ משפטי, בקשר עם פרשנות החוק/יישומו/השפעות ושינויים עתידיים בחוק, כמו כן ביחס לתקנות ולצווים שהוצאו ו/או יוצאו מכוח החוק ו/או לפסיקת ערכאות משפטיות בעניינו.

ולראיה באנו על החתום:

שם הרוכש

שם הרוכש

נספח ח' - עמלת ערבות חוק ערבות מכר

המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם הרכישה שנחתם ביום _____

בין:

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ ח.פ. 513817817
(להלן: "המוכר" או "החברה")

מצד אחד

לבין:

מצד שני

(להלן: "הקונה" /או הרוכש")

בענין רכישת דירה מס' _____ בנין _____ בפרויקט "מורדות לינקולן", חיפה

הואיל ועל פי הסכם הרכישה שנחתם בין הקונה לבין המוכר (החברה), ובהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר") על המוכר (החברה) להבטיח את הכספים ששילם לה הקונה על חשבון מחיר הדירה, על דרך של מסירת ערבות בנקאית או העמדת פוליסת ביטוח מחברה מבטחת (להלן: "הערבות"), מוסכם בין הצדדים לעסקה כי התמורה החוזית בין הצדדים כוללת סכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הלקוח, כמפורט להלן:

1. על פי הסכם הרכישה בין הצדדים, כל התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה ישולמו בפועל על ידי המוכר (החברה) בשביל הקונה.
2. תשלומים כאמור ישולמו כהוצאות בשביל הקונה ישולמו מתוך חשבון הליווי הבנקאי שהנפיק ערבות לטובת הקונה.
3. כל התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה הם בגובה המקובל בעסקאות מסוג זה בין צדדים שאינם קשורים והינם כדלהלן:
ריבית שנתית בשיעור של 0.6% מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי.
4. יובהר, כי סך התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות שישולמו לבנק בשביל הקונה, בגין העמדת הערבות לקונה לא יעלו בפועל על הסכום ששולם בפועל על ידי החברה בשביל הקונה.
5. במסמך החיוב שמוצא מטעם הבנק לחברה יופיעו שם הקונה וגובה התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות בהמצאת הערבות.
6. לבקשת הקונה, החברה תציג בפניו פירוט של סך עלויות העמדת הערבות בהן נשאה החברה בשביל הלקוח. בקשה כאמור תועבר מאת הקונה לחברה בכתב.

ולראיה באנו על החתום ביום _____

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

הרוכשים

החברה

נספח ט'- יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר לרכישת דירה על ידי צד ג'

אנו הח"מ _____ נושא ת.ז. מס' _____, ממנה ומיפה את כוחו של _____ נושא ת.ז. _____ להיות בא כחנו החוקי ומבלי לגרוע מכלליות דבר זה לעשות, להוציא לפועל ו/או לחתום על כל או איזה מן הפעולות הדברים, החוזים ו/או המסמכים דלקמן:

1. לקנות מאת פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ ח.פ. 513817817 (להלן-"צד ג'") את זכויותיי בדירה/במקרקעין הידועה כדירה מס' _____ בבניין _____ שייבנה על המקרקעין הידועים שנבנה על על מתחם א' מגרש מס' 1 על פי התוכנית התקפה חפ/2185/א על מקרקעין הידועים חלקות 108,109,110,115 בגוש 10732 בחיפה (להלן: "הממכר"). ו/או בקשר עם חלקה ו/או חלקות אחרות שתיווצרנה מן הנכס/הדירה כתוצאה מן התב"ע הקיימת ו/או כתוצאה מכל תכנית שתבוא במקומה ו/או עקב פרצלציה, ו/או בקשר עם הבניין שייבנה ו/או שנבנה על החלקה ו/או על חלק ממנה(להלן-"המקרקעין").

2. **לחתום לצורך האמור בסעיף 1 לעיל על כל מסמך שיידרש לצורך ביצוע העסקה האמורה. כן לחתום על כל בקשה בקשר עם שינוי תוכניות הנכס שנקנה לרבות שינויים הכרוכים בעלות וכן לבחור כל אביזר שיירש להשלמת הנכס על פי הוראת צד ג'.**

3. לקבל בשמנו ובמקומנו את הרכוש הנ"ל בדרך של מכר, עם וללא תמורה, חכירה, השכרה או בכל דרך אחרת ולחתום לשם כך בשמנו ובמקומנו על כל הבקשות השטרות והמסמכים הדרושים לשם כך.

4. מדי פעם בפעם לפדות לתקן, לבטל, להעביר, להתחייב להעביר, להסכים להעברת כל משכנתא, שכירות, חכירה, שכירות-משנה, חכירת משנה הרובצת על הרכוש הנ"ל או חלק ממנו בשלמותה או באופן חלקי, להסכים להטלת עקול, זמני, עכוב פעולות על הרכוש הנ"ל. לרשום הערות אזהרה ו/או למחוק הערות אזהרה. לרשום משכנתאות ולחתום על כל המסמכים הנוגעים למשכנתא ו/או התחייבויות לרישום משכנתא

5. לחדש את הרישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לרכוש הנ"ל, לרשום ירושה ביחס לרכוש הנ"ל או חלק ממנו, לרשום את הרכוש הנ"ל או חלק ממנו בשמינו, לרשמו בתור בית משותף ולעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין (תשכ"ט 1969) לתקן כל מיני רישומים בנוגע לרכוש הנ"ל, לבקש ולבצע חלוקה, פרצלציה, הפרדה, קומבינציה, איחוד ובדרך כלל כל העברה (עיסקה) ורישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לרכוש הנ"ל או חלק ממנו.

6. לתבוע חלוקה, פינוי, חזקה, הסרת עקול, תשלום שכר דירה, דמי חכירה וכל מיני זכויות ושונויים בנוגע לרכוש הנ"ל, להתנגד לחלוקה, לפרצלציה, הפרדה, שומת מיסים וכל מיני תביעות ו/או דרישות הנוגעות ברכוש הנ"ל, לוותר על שיעבודים וכל מיני זכויות הנוגעות ברכוש הנ"ל, להתפשר, לבוא לכל מיני הסכמים, בעיניים הנוגעים ברכוש הנ"ל.

7. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, להופיע במנהל מקרקעי ישראל, מחלקת אגף מירשם והסדר מקרקעין, בתי משפט מכל הדרגות, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפלי ובכל מקום אחר, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד שלישי, מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת, לחתום על בקשות, כל מיני שטרות טאבו, הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות, כל מסמך וניר אחר ולעשות בדרך כלל כל דבר הקשור באיזו שהיא העברה (עיסקה) ברכוש הנ"ל או איזו שהיא פעולה הקשורה ברכוש הנ"ל, וכל דבר ופעולה שבעל הרכוש ראוי לעשות בה, לחתום על כל מסמך ולהופיע בפני כל מוסד לשם העברת כל התחייבויותיו במשכנתא הרובצת על הרכוש, על שמו של צד ב'.

8. כן אנו מסכימים בזה במפורש כי באי כוחנו הנ"ל יהיו רשאים לייצג גם את צד ג' בעיסקה זו, פרט להליכים משפטיים שבין הצדדים.

9. להעביר יפוי כח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים.

10. היות ויפוי כח זה נוגע לטובת צד ג' הנ"ל שממנו קבלתי/נו את התמורה המלאה עבור הרכוש הנ"ל ושזכויותיו עומדים ותלויים ביפוי כח זה, הוא יהיה בלתי חוזר, לא תהיה לי/לנו רשות לבטל או לשנותו וכחו יהיה יפה גם אחרי פטירת/נו, והוא יחייב גם את יורשי/נו, אפוטרופסי/נו, ומנהלי עזבוני/נו.
11. יפוי כח זה ישאר בתוקף גם לאחר מותי ויחייב את יורשי ואת יורשי יורשי והואיל ותלויים בו זכויות צד ג'.
12. אנו מסכימים בזה במפורש כי באי כוחנו הנ"ל יחתמו על כל מסמך בשמנו ובשם הקונים ביחד

ולראיה באתי על החתום:

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

נספח י'-יפוי כח בלתי חוזר לבחירת דירה במסלול "מחיר למשתכן"
לבחירת דירה בתכנית "מחיר מטרה" על ידי בן/בת זוג הזוכה

1. אני החתום מטה, _____, ת.ז. _____ ממנה ומייפה בזה את כוחו/ה של _____, ת.ז. _____ (להלן: "מיופה הכח") לבחור גם בשמי ועבורי דירה בפרויקט המוקם במסגרת מסלול "מחיר למשתכן" על ידי חברת פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ ח.פ. 513817817, במקרקעין הידועים כגוש 10732 חלקות 108,109,110,115, במגרש 1 על פי תכנית תקפה חפ/2185א בחיפה, בהתאם למכרז מספר חי/231/2019 של רשות מקרקעי ישראל.
2. הנני מאשר כי אני אחד מיחידי ה"זוכה", ומיופה הכח הינו יחיד ה"זוכה" השני.
3. בחירתו של מיופה הכוח תחייב אוי לכל דבר ועניין ותהיה סופית.
4. יפוי כח זה הינו בלתי חוזר ולא ניתן לביטול.
5. כוחו של יפוי כח זה יפה לביצוע בחירת הדירה בלבד, והוא לא ישמש לחתימת חוזה לרכישת הדירה.

ולראיה באתי על החתום ביום _____ בחודש _____, שנת _____:

ת.ז. _____

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד _____, מאשר בזאת כי ביום _____ הופיע בפניי ה"ה _____, ת.ז. _____, ולאחר שזיהיתי אותו/ה באמצעות תעודת זהות, ולאחר שהסברתי לו/ה את התוצאות המשפטיות הנובעות מהחתימה על מסמך זה, ושוכנעתי שהדבר הובן לו/ה כראוי, חתם/ה בפני מרצונו/ה על מסמך זה.

עו"ד, _____

תאריך

נספח יב' - יפוי כח בלתי חוזר

אנו הח"מ :

_____ ת.ז.
_____ ת.ז.

שניהם יחד וכ"א מהם לחוד
(להלן: "הקונה")

הואיל וע"פ הסכם מיום _____ (להלן: "החווה") רכשנו מאת :

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ ח.פ. 513817817

(להלן: "המוכר" ו/או "החברה").

ממכר בן _____ חדרים בקומה _____ שבבניין מס' _____ דירה מס' _____ שנבנה על מתחם א' מגרש זמני מס' 1 על פי התוכנית התקפה חפ/2185א על מקרקעין הידועים כחלקות 108,109,110,115 בגוש 10732 בחיפה (להלן: "הממכר").

לפיכך הרינו מייפים בזאת את כוחם של עו"ד יוסי פרשקובסקי ו/או מאיה קרדי ו/או עדי בר תקוה ו/או ברוך לזר ו/או עדי מסורי לבצע בשמנו ובמקומנו את כל או חלק מהפעולות כדלקמן :

1. לרשום ולקבל בשמנו ו/או על שמנו את הזכויות בממכר כולל החלק היחסי ברכוש המשותף וכל חלק הצמוד עליה על שמנו ולידינו.

2. לעשות כל פעולה לשם רישום הממכר בפנקס הבתים המשותפים בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 לרבות פעולה של ייחוד דירות רישום תקנון מצוי או מוסכם ו/או הסכם ניהול, ולשם תיקון או שינוי מדי פעם של כל אחד מהם.

3. להצמיד לכל חלקה או חלקות משנה שבבניה חלקים ברכוש המשותף ו/או חלקים מהמגרש וכל הצמדה אחרת. לתקן ולבצע כל שינוי בכל רישום כזה.

4. לאשר בפני כל רשות, מוסד, אדם, גוף או כל אחר, דבר הסכמתנו לכל פעולה לרישום הבית כבית משותף ולהצמדת חלקים ברכוש המשותף ולכל הצמדה אחרת או לתקן או לשנות כל רישום כזה.

5. לאשר ו/או להודיע דבר הסכמתנו לשעבוד החלקה או כל חלק ממנה על הבנוי או שיבנה עליה כולה או חלקה ו/או החכרת כל חלק מהחלקה לרשות על פי דין ו/או רישום זיקת הנאה לזכות החלקה/ות או לחובתה בין בשלמות ובין בחלקים ולצורך כך לתת כל הודעה לכל גוף ו/או אישור בכתב ולחתום על כל מסמך שהוא.

6. לגרום לרישום ו/או מחיקה ו/או ייחוד הערת/ות אזהרה על החלקה ו/או הדירה לשם רישום הבית כבית משותף על כל הכרוך בכך ולכל צורך אחר, ולרבות רישום תקנון ו/או הצמדות כלשהן וכן לצורך רישום משכנתא על החלקה ו/או כל חלק הימנה, וכן לשם ביצוע פעולה/ות אחרות לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ו/או חוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 ו/או לשם ביצוע כל או חלק מהפעולות כאמור ביפוי כח זה ו/או עפ"י החווה. כמו כן לגרום לרישום ו/או מחיקה של כל שעבוד ו/או משכון שנרשם לטובתנו בגין ביצוע כל או חלק מהפעולות כאמור ביפוי כח זה ו/או עפ"י החווה .

7. לבצע את כל התשלומים, לרבות תשלומי אגרות, היטלים, מיסים ו/או כל תשלומים אחרים כפי שיידרש לצורך ביצוע הפעולות כאמור ביפוי כח זה.

8. לחתום על כל בקשות, שטרות, הצהרות, קבלות, הסכמים, תשריטים, התחייבויות ו/או שאר מסמכים כפי שיידרש תוך ביצוע הפעולות כאמור ביפוי כח זה ו/או כאמור בחוזה, לרבות חתימה על הסכם ניהול.
9. לבצע את כל הפעולות ולשלם את כל התשלומים לשם קבלת סכומי ההלוואות מהבנק אשר יעניק ההלוואה לשם רכישת הממכר לרבות תשלום אגרת רישום משכנתא, דמי עמלת ההלוואה, ביול, ערבות בנקאית ו/או כל מסמך אחר שיידרש ע"י הבנק על מנת שסכום ההלוואה יימסר בשלמותו למוכר כמוסכם בחוזה.
10. להופיע בשמנו ובמקומו בפני רשם המקרקעין ו/או בפני עורך דין, בהתאם לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) וכן בפני כל המוסדות ו/או הרשויות ו/או הגופים הממשלתיים, העירוניים, הציבוריים, הבנקאיים, ו/או אחרים לצורך ביצוע הפעולות כאמור ביפוי כח זה.
11. להופיע בשמנו ובמקומו בפני רשות ממשלתית, עירונית, מנהל מקרקעי ישראל, עיריית הרצליה, וכל גוף ציבורי ופרטי לרבות רשם הקרקעות, פקיד מחלקת המדידות, ועדת בנין ערים, שלטונות מע"מ, מס שבח ומס רכוש, על מנת לבצע את כל האמור ביפוי כח זה ואת כל התחייבויותינו לפי ההסכם ולצורך כך ליתן את כל ההצהרות ולחתום על כל המסמכים הדרושים לרבות חוזים, הסכמים, תעודות, התחייבויות, תביעות, תכניות, מפות, בקשות, הצהרות, שטרי מכר, חכירה, זיקות הנאה, שטרי משכנתא, פדיון ו/או גרירה ו/או תקון משכנתא וכל מסמך אחר לשם ביצוע כל האמור ביפוי כח זה.
12. הננו מסכימים כי מיופי כוחנו ייצגו גם את המוכר בביצוע כל אחת מהפעולות ע"פ יפוי כח זה.
13. לחתום בשמנו ובמקומו על כל מסמך המאשר את הסכמתו למימוש זכותה של החברה לנצל את המקרקעין ו/או הבנין כרצונה, לתכנן ולבנות את המקרקעין ו/או הבנין כרצונה, לתכנן ולבנות את הבנין כראות עיניה, בכל גודל, בכל מס' מקומות ומס' יחידות, להקים את הבנין בשלבים, לשנות ו/או להוסיף מפעם לפעם לתכניות הבניה לפי ראות עיניה של החברה לבנות על המקרקעין מס' מבנים ו/או בנינים כרצונה, להוסיף ולהגדיל את תכולת הבנין, להוסיף יחידות ו/או להוסיף קומות, להוסיף ולבנות על גג הבנין ו/או בחצר הבנין, לרבות: בשטח הקומה המפולשת – אם תהיה כזו, לנצל כל אחוזי בניה מוגדלים ו/או נוספים, לשנות ולתקן את תכניות הבניה, לגרום לשינוי כל תכנית מתאר ו/או תכנית מפורטת המתייחסים למקרקעין ומפעם לפעם לבקש ולקבל היתרי בניה נוספים ו/או מתוקנים – והכל גם במידה ונרשם הבית המשותף וגם במידה והיחידה נרשמה בשמנו כיחידת רישום נפרדת והכל עפ"י שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט של החברה בכפוף לקבוע בהסכם המכר בין הצדדים.
14. להסכים בשמנו ובמקומו לרישום תקנון מיוחד לבית המשותף, ככל שהחברה תמצא לנכון, עפ"י שיקוליה בלבד, לתקן את התקנון מעת לעת, להסכים לקביעת הוראות בתקנון בדבר קביעה ופירוט של שיעורם של החלקים ברכוש המשותף שיהיו צמודים לכל יחידה ויחידה בבית המשותף, הוראות שמטרתן להבטיח כי שימוש ביחידות הבית המשותף ייעשה באופן שלא יהיה בו להוות מטרד, הפרעה, נזק, או חיסרון והנאה לדייריו לקבוע אילו חלקים יוצאו מכלל הרכוש המשותף ויוצמדו ליחידה ו/או ליחידות מסוימות, לקבוע זכויות שימוש וזיקות הנאה לגבי חלקים אשר יוצאו מכלל הרכוש המשותף כגון: החצר ו/או הגג ו/או הקומה המפולשת ו/או שטחי החניה ו/או כל חלק אחר בבנין ו/או במגרש וכן לקבוע כל ענין או דבר אשר ייראו לחברה כרצויים ומועילים והכל עפ"י שיקול דעתה הבלעדי בכפוף לקבוע בהסכם המכר בין הצדדים.
15. הננו מתחייבים ומאשרים בזאת כי בכל מקרה בו נמכור ו/או נעביר את זכויותינו בממכר נדאג לכך כי הרוכש או מקבל זכויות החכירה/ הבעלות יחתום על יפוי כח בנוסח של יפוי כח זה.
16. יפוי כח זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואינו ניתן לביטול או לשינוי, כולו או מקצתו הואיל וזכויות צדדים שלישיים דהיינו המוכר ו/או הבנק ו/או יתר הרוכשים תלויות בו והוא יחייב אותנו ואת יורשינו ואת כל הבא תחתינו ו/או במקומו.
17. ביפוי כח זה, לשון רבים כוללת לשון יחיד. נחתם יפוי כח זה על ידי יותר מאחד – תהיה התחייבות החותמים במאוחד ובמיוחד.

18. כל האמור בייפוי כח זה מתייחס הן לממכר והן לחלקות הממכר כאמור לעיל והן לכל חלק מהן ו/או לכל תאור או מספר סופי שיינתן למגרש כאמור לעיל או לממכר הנ"ל בעת רישומו בלשכת רישום המקרקעין כחלקה נפרדת ואנו מסכימים כי אישור ו/או הודעת המוכר לעניין תאור הרישום הנכון והסופי של המגרש והממכר בלשכת רישום המקרקעין, יהווה הוכחה סופית ומכרעת לכך.

ולראיה באנו על החתום ביום: _____

הנני מאשר חתימת הנ"ל בפני: _____
עו"ד, _____ תאריך: _____