



נספח א'- תכניות [מצורפות בנפרד]

נספח ב'- המפרט הטכני [מצורף בנפרד]

נספח ג' - פרטי הממכר, תמורה, מועדים ותנאי תשלומים

נספח להסכם מכר מיום _____ לחודש _____ שנת _____

ב י נ

קודן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ, ח.צ. 52-004100-5

דרך מנחם בגין 154, תל אביב

(להלן: "החברה" או "המוכרת")

מצד אחד;

ל ב י נ

1. _____ ת"ז _____

2. _____ ת"ז _____

מרחוב _____

טל': _____

דוא"ל: _____

(ביחד ולחוד, להלן: "הרוכש" או "הקונה")

מצד שני;

מוסכם ומותנה בין הצדדים כי:

1. **כללי**

1.1. נספח זה נחתם במעמד חתימת הסכם המכר הנ"ל (להלן: "הסכם המכר") ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

1.2. לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה משמעות הנתונה לו בהסכם המכר.

1.3. הוראות נספח זה משלימות את הוראות הסכם המכר, אולם בכל מקרה של סתירה בין הוראות נספח זה להוראות הסכם המכר, יגברו ויכריעו ההוראות המפורטות בנספח זה.

2. **תיאור הממכר**

2.1. דירה מס' (זמני) _____ (להלן: "הדירה"), בבניין מס' (זמני) _____ (להלן: "הבניין"), אשר יבנה על המקרקעין הידועים כמגרש _____ עפ"י תכנית תמל/1115 (להלן: "המגרש"), בחלקה _____ בגוש 1700 בקרית גת (להלן: "המקרקעין").

2.2. הדירה הינה בת _____ חדרים, בקומה _____ בבניין, בשטח ובתכנון כמסומן בתכניות.

2.3. לדירה יוצמדו חניה/ות בודד/ות / עוקבות המסומנות בספרי המוכרת במס' (זמני) _____ בקומת _____ [מרתף (1-) / (2-)] ו- מס' (זמני) _____ בקומת _____ [מרתף (1-) / (2-)] (להלן: "החניה") ומחסן המסומן בספרי המוכרת במס' (זמני) _____ בקומת _____ (להלן: "המחסן") [ככל ולא יוצמד מחסן, יש למחוק את האמור] (החניה והמחסן, ככל ויוצמד, ביחד יכוננו להלן: "ההצמדות").

2.4. מובהר בזה כי טרם ידוע מיקומם ו/או מספרם ו/או גודלם הסופי של ההצמדות ויתכן ויחול בהם שינוי. ככל ויחול שינוי כאמור, יחתום הקונה על תשריט מעודכן עם מיקומם, גודלם ומספרם הסופי של ההצמדות כאמור.

(הדירה וההצמדות ביחד להלן: "הממכר").

3. **תמורת הממכר (סעיף 10 להסכם המכר)**

תמורת הממכר הינה בסך _____ ש"ח (ובמילים: _____ שקלים חדשים), כולל מע"מ כדין בשיעור 18.0% נכון למועד חתימת הסכם המכר (ועשויה להשתנות בהתאם לשיעור המע"מ שיחול במועד ביצוע התשלום) ובכפוף לאמור בהסכם המכר (להלן: "תמורת הממכר" או "מחיר הדירה").

4. **תשלום תמורת הממכר (סעיף 11 להסכם המכר)**

4.1. הרוכש מתחייב לשלם לחברה את תמורת הממכר בתשלומים ובמועדים כדלקמן:

4.1.1. סך של _____ ש"ח (7% מתמורת הממכר), ישולם במועד חתימת הסכם המכר על ידי הקונה, באמצעות המחאה בנקאית לפקודת חברת קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ. על תשלום זה לא תחול הצמדה למדד.

הסך הנ"ל יופקד בחשבון החברה, עד למועד בו תודיע המוכרת בכתב לרוכש כי הונפק פנקס שוברים בגין הדירה, שאז תעביר המוכרת את הסך הנ"ל באמצעות שובר מפנקס השוברים, לחשבון הליווי של הפרויקט, שיפתח בבנק המלווה.

4.1.2. סך _____ ש"ח (השלמה ל- 20% מתמורת הממכר) ישולם בתוך לא יאוחר מ-45 ימים מיום חתימת הסכם המכר על ידי הקונה, או בתוך 14 ימים מיום הודעת המוכרת על הנפקת פנקס שוברים ע"י הבנק המלווה, לפי המאוחר. על תשלום זה לא תחול הצמדה למדד.

- 4.1.3 סך של _____ נ"ש (10% מתמורת הממכר), ישולם ביום שבו יחלפו 5 חודשים מיום חתימת הסכם המכר. יובהר, תשלום זה ואילך מותנה בכך שהתקבל היתר בניה מלא לבניית הבניין.
- 4.1.4 סך של _____ נ"ש (10% מתמורת הממכר), ישולם ביום שבו יחלפו 10 חודשים מיום חתימת הסכם המכר.
- 4.1.5 סך של _____ נ"ש (10% מתמורת הממכר), ישולם ביום שבו יחלפו 15 חודשים מיום חתימת הסכם המכר.
- 4.1.6 סך של _____ נ"ש (10% מתמורת הממכר), ישולם ביום שבו יחלפו 20 חודשים מיום חתימת הסכם המכר.
- 4.1.7 סך של _____ נ"ש (10% מתמורת הממכר), ישולם ביום שבו יחלפו 25 חודשים מיום חתימת הסכם המכר.
- 4.1.8 סך של _____ נ"ש (10% מתמורת הממכר), ישולם ביום שבו יחלפו 30 חודשים מיום חתימת הסכם המכר.
- 4.1.9 סך של _____ נ"ש (10% מתמורת הממכר), ישולם ביום שבו יחלפו 35 חודשים מיום חתימת הסכם המכר.
- 4.1.10 סך של _____ נ"ש (10% מתמורת הממכר), והשלמה למלוא תמורת הממכר, ישולם 14 ימים לפני מועד המסירה הצפוי כהגדרתו בסעיף 6 להלן (להלן: "**התשלום האחרון**").
- 4.2 מובהר בזאת כי מלבד התשלום הנקוב בסעיף 4.1.1 לעיל, הקונה יבצע את כל התשלומים הנקובים בסעיף 4.1 לעיל, באופן בלעדי אך ורק באמצעות פנקס שוברים, כהגדרתו בהסכם המכר, אשר יימסר לקונה לאחר קבלת פנקס השוברים מאת הבנק המלווה.
- אופן הפקדת התמורה בפרויקט יפורט בנספח הבנק המלווה אשר מצורף **בנספח ה'** להסכם המכר.
- 4.3 יובהר כי מחצית מכל תשלום שישלם הקונה למוכר בעד רכישת הדירה תוצמד למדד תשומות הבנייה, זאת, למעט 20% הראשונים ממחיר הדירה, המשולמים לפני כל תשלום אחר, שלא יוצמדו למדד כלשהו. פרט לאמור בסעיף זה, על מחיר הדירה הנקוב בחוזה לא תחול כל הצמדה או ריבית, למעט ריבית פיגורים.
- ההצמדה למדד תיעשה בהתאם לשיעור העלייה ממדד הבסיס שהינו המדד הידוע ביום חתימת החוזה או ביום קבלת היתר הבניה לבניין, לפי המאוחר, ועד למדד החדש, שהינו המדד הידוע ביום ביצוע התשלום. למען הסר ספק, במקרה והמדד החדש הינו מתחת למדד הבסיסי, לא יוקטן התשלום כאמור.
- 4.4 ההצמדה כאמור לעיל, תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה החוזי, ואולם הוראות סעיף קטן זה לא יחולו במקרה שבו חל עיכוב במסירה בנסיבות התלויות ברוכש.
- 4.5 למען הסר ספק, תנאי למסירת החזקה בממכר לקונה הינו גמר תשלום על פי חשבון סופי אשר יכלול את ביצוע כל התשלומים שחובתם על הקונה המפורטים בהסכם ובנספח זה, לרבות הפרשי הצמדה וריבית (ככל שתהיה).
- 4.6 אם תאריך המסירה בפועל יוקדם (לעומת מועד המסירה הצפוי), על פי הודעה בכתב ומראש של החברה כאמור בסעיף 6.11 להסכם המכר, אזי יוקדם מועד הפירעון של התשלומים האחרונים לפי הסכם המכר באופן שהרוכש ישלם לחברה בפועל את מלוא יתרת התשלומים עד ולפני תאריך המסירה שהוקדם כאמור.
5. **הצמדה למדד**
- התמורה צמודה למדד תשומות הבנייה למגורים, בתנאים כמפורט בסעיף 10.4 להסכם המכר: מדד הבסיס הינו - המדד הידוע ביום חתימת הסכם המכר או ביום קבלת היתר הבניה לבניין, לפי המאוחר.
6. **מועד המסירה הצפוי**
- מועד המסירה הצפוי לפי סעיף 6.1 להסכם המכר, **עבור מגרשים 316,317,318** הינו ביום: 14.1.2030.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

נספח ג' - פרטי הממכר, תמורה, מועדים ותנאי תשלומים

נספח להסכם מכר מיום _____ לחודש _____ שנת _____

ב י ן

קודן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ, ח.צ. 52-004100-5

דרך מנחם בגין 154, תל אביב

(להלן: "החברה" או "המוכרת")

מצד אחד;

ל ב י ן

1. _____ ת"ז _____

2. _____ ת"ז _____

מרחוב _____

טל': _____

דוא"ל: _____

(ביחד ולחוד, להלן: "הרוכש" או "הקונה")

מצד שני;

מוסכם ומותנה בין הצדדים כי:

7. כללי

7.1. נספח זה נחתם במעמד חתימת הסכם המכר הנ"ל (להלן: "הסכם המכר") ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

7.2. לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה משמעות הנתונה לו בהסכם המכר.

7.3. הוראות נספח זה משלימות את הוראות הסכם המכר, אולם בכל מקרה של סתירה בין הוראות נספח זה להוראות הסכם המכר, יגברו ויכריעו ההוראות המפורטות בנספח זה.

8. תיאור הממכר

8.1. דירה מס' (זמני) _____ (להלן: "הדירה"), בבניין מס' (זמני) _____ (להלן: "הבניין"), מגרש _____ עפ"י תכנית תמל/1115, אשר יבנה במסגרת הפרויקט אשר יוקם על המקרקעין הידועים כחלקות _____ בגוש 1700 בקריית גת (להלן: "המקרקעין").

8.2. הדירה הינה בת _____ חדרים, בקומה _____ בבניין, בשטח ובתכנון כמסומן בתכניות.

8.3. לדירה יוצמדו חניה/ות בודד/ות / עוקבות המסומנות בספרי המוכרת במס' (זמני) _____ בקומת _____ [מרתף (-1) / (2-)] ו- מס' (זמני) _____ בקומת _____ [מרתף (-1) / (2-)] (להלן: "החניה") ומחסן המסומן בספרי המוכרת במס' (זמני) _____ בקומת _____ (להלן: "המחסן") [ככל ולא יוצמד מחסן, יש למחוק את האמור (החניה והמחסן, ככל ויוצמד, ביחד יכונן להלן: "ההצמדות").

8.4. מובהר בזה כי טרם ידוע מיקומם ו/או מספרם ו/או גודלם הסופי של ההצמדות ויתכן ויחול בהם שינוי. ככל ויחול שינוי כאמור, יחתום הקונה על תשריט מעודכן עם מיקומם, גודלם ומספרם הסופי של ההצמדות כאמור.

(הדירה וההצמדות ביחד להלן: "הממכר").

9. תמורת הממכר (סעיף 10 להסכם המכר)

תמורת הממכר הינה בסך _____ ₪ (ובמילים: _____ שקלים חדשים), כולל מע"מ כדין בשיעור 18.0% נכון למועד חתימת הסכם המכר (ועשויה להשתנות בהתאם לשיעור המע"מ שיחול במועד ביצוע התשלום) ובכפוף לאמור בהסכם המכר (להלן: "תמורת הממכר" או "מחיר הדירה").

10. תשלום תמורת הממכר (סעיף 11 להסכם המכר)

10.1. הרוכש מתחייב לשלם לחברה את תמורת הממכר בתשלומים ובמועדים כדלקמן:

10.1.1. סך של _____ ₪ (7% מתמורת הממכר), ישולם במועד חתימת הסכם המכר על ידי הקונה, באמצעות המחאה בנקאית לפקודת חברת קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ. על תשלום זה לא תחול הצמדה למדד.

הסך הנ"ל יופקד בחשבון החברה, עד למועד בו תודיע המוכרת בכתב לרוכש כי הונפק פנקס שוברים בגין הדירה, שאז תעביר המוכרת את הסך הנ"ל באמצעות שובר מפנקס השוברים, לחשבון הליווי של הפרויקט, שיפתח בבנק המלווה.

10.1.2. סך _____ ₪ (השלמה ל- 20% מתמורת הממכר) ישולם בתוך לא יאוחר מ-45 ימים מיום חתימת הסכם המכר על ידי הקונה, או בתוך 14 ימים מיום הודעת המוכרת על הנפקת פנקס שוברים ע"י הבנק המלווה, לפי המאוחר. על תשלום זה לא תחול הצמדה למדד.

- 10.1.3. סך של _____ נ"ש (11.5% מתמורת הממכר), ישולם ביום שבו יחלפו 5 חודשים מיום חתימת הסכם המכר. יובהר, תשלום זה ואילך מותנה בכך שהתקבל היתר בניה מלא לבניית הבניין.
- 10.1.4. סך של _____ נ"ש (11.5% מתמורת הממכר), ישולם ביום שבו יחלפו 10 חודשים מיום חתימת הסכם המכר.
- 10.1.5. סך של _____ נ"ש (11.5% מתמורת הממכר), ישולם ביום שבו יחלפו 15 חודשים מיום חתימת הסכם המכר.
- 10.1.6. סך של _____ נ"ש (11.5% מתמורת הממכר), ישולם ביום שבו יחלפו 20 חודשים מיום חתימת הסכם המכר.
- 10.1.7. סך של _____ נ"ש (11.5% מתמורת הממכר), ישולם ביום שבו יחלפו 25 חודשים מיום חתימת הסכם המכר.
- 10.1.8. סך של _____ נ"ש (11.5% מתמורת הממכר), ישולם ביום שבו יחלפו 30 חודשים מיום חתימת הסכם המכר.
- 10.1.9. סך של _____ נ"ש (11% מתמורת הממכר, והשלמה למלוא תמורת הממכר), ישולם 14 ימים לפני מועד המסירה הצפוי כהגדרתו בסעיף 6 להלן (להלן: "התשלום האחרון").
- 10.2. מובהר בזאת כי מלבד התשלום הנקוב בסעיף 4.1.1 לעיל, הקונה יבצע את כל התשלומים הנקובים בסעיף 4.1 לעיל, באופן בלעדי אך ורק באמצעות פנקס שוברים, כהגדרתו בהסכם המכר, אשר יימסר לקונה לאחר קבלת פנקס השוברים מאת הבנק המלווה.
- אופן הפקדת התמורה בפרויקט יפורט בנספח הבנק המלווה אשר מצורף בנספח ה' להסכם המכר.
- 10.3. יובהר כי מחצית מכל תשלום שישלם הקונה למוכר בעד רכישת הדירה תוצמד למדד תשומות הבנייה, זאת, למעט 20% הראשונים ממחיר הדירה, המשולמים לפני כל תשלום אחר, שלא יוצמדו למדד כלשהו. פרט לאמור בסעיף זה, על מחיר הדירה הנקוב בחוזה לא תחול כל הצמדה או ריבית, למעט ריבית פיגורים.
- ההצמדה למדד תיעשה בהתאם לשיעור העלייה ממדד הבסיס שהינו המדד הידוע ביום חתימת החוזה או ביום קבלת היתר הבניה לבניין, לפי המאוחר, ועד למדד החדש, שהינו המדד הידוע ביום ביצוע התשלום. למען הסר ספק, במקרה והמדד החדש הינו מתחת למדד הבסיסי, לא יוקטן התשלום כאמור.
- 10.4. ההצמדה כאמור לעיל, תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה החוזי, ואולם הוראות סעיף קטן זה לא יחולו במקרה שבו חל עיכוב במסירה בנסיבות התלויות ברוכש.
- 10.5. למען הסר ספק, תנאי למסירת החזקה בממכר לקונה הינו גמר תשלום על פי חשבון סופי אשר יכלול את ביצוע כל התשלומים שחובתם על הקונה המפורטים בהסכם ובנספח זה, לרבות הפרשי הצמדה וריבית (ככל שתהיה).
- 10.6. אם תאריך המסירה בפועל יוקדם (לעומת מועד המסירה הצפוי), על פי הודעה בכתב ומראש של החברה כאמור בסעיף 6.11 להסכם המכר, אזי יוקדם מועד הפירעון של התשלומים האחרונים לפי הסכם המכר באופן שהרוכש ישלם לחברה בפועל את מלוא יתרת התשלומים עד ולפני תאריך המסירה שהוקדם כאמור.
- 11. הצמדה למדד**
- התמורה צמודה למדד תשומות הבנייה למגורים, בתנאים כמפורט בסעיף 10.4 להסכם המכר: מדד הבסיס הינו - המדד הידוע ביום חתימת הסכם המכר או ביום קבלת היתר הבניה לבניין, לפי המאוחר.
- 12. מועד המסירה הצפוי**
- מועד המסירה הצפוי לפי סעיף 6.1 להסכם המכר, **עבור מגרשים 212, 304** הינו ביום: 15.7.2029.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

נספח ד' - ייפוי כוח בלתי חוזר לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"א-1961
ייפוי כוח בלתי חוזר

לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א-1961

אני/אנו החתום/ים מטה, ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____, כולנו ביחד וכל אחד לחוד, ממנים ומייפיים בזה את כוחם של עוה"ד דור שחם ואו מרים דונין שוב ואו יפעת פוקס ואו איתי שלוש ואו קרין ברסלר ואו אדוה בן אור ואו אלון טיטלבוים ואו ליז ארצי ואו טל דן-גור שגיב ואו רותם פייסט רויטמן ואו ברק פרי ואו דנה בן סיניור ואו רועי ניר ואו ניסים מנשה ואו בת אל לוי ואו מלי מנור חלפון ואו עדי הרציג אורן ואו יוני שאול ואו אלינור לוי ואו איב ינקלביץ ואו אופיר פינס הטואל ואו גל גולדשטיין ואו לוטס אדר ואו ג'ן טנקו ואו שרון דרי קרפל ואו אמיר אבנרי ואו כל עו"ד ממשד ארדינסט, בן נתן, טולידאנו, כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, להיות מורשנו ומיופי כוחינו ולעשות בשמנו ובמקומנו את כל המעשים והפעולות המפורטים להלן או כל חלק מהם:

1. לרכוש ולקבל בשמינו ובשבילינו- בעלות או חכירה, או חכירות משנה, או כל חכירה אחרת ואו כל זכות או זכויות שהן (ובכלל זה זיקות הנאה) ביחס לנכס הנמצא במקרקעין הידועים כמגרשים _____ בהתאם לתכנית תמל/1115, חלקה/ות _____ בגוש 1700 בקרית גת (להלן: "**המקרקעין**"), והידוע כדירה מס' (זמני) _____ בבניין מס' (זמני) _____ שנרכשה מחברת קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ ח.צ. 520041005 לפי הסכם מכר מיום _____ (להלן בהתאמה: "**הנכס**" ו-"**החברה**"), וזאת בתנאים כפי שמיופי כוחי ימצאו לנכון.

המונח "הנכס" המופיע בייפוי כוח והרשאה זה, כולל גם את כל הקשור בזכויותי ואו התחייבויותי בקשר לנכס הנ"ל, הן בקרקע שעליה הוא נבנה, הן בחלקה נפרדת או מגרש נפרד, הן כחלק מסויים בחלקה נפרדת או במגרש נפרד, הן חלק בלתי מסויים בחלקה נפרדת או במגרש נפרד, הן חלק מסויים בחלקה נפרדת או במגרש נפרד, הן כחלקים מחלקות או מגרשים בלתי מחולקים ואו כל דירה או חלק ממנה נבנו כבר ובין שהם עומדים להבנות בעתיד, בין שהבית ואו כל בית ואו חלק ממנו משותף לפי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 ובין שטרם נרשמו כאמור ובין שאלה ייווצרו ואו ירשמו בעתיד כתוצאה מפעולות איחוד קרקעות ואו הפרדתן ואו רישום הבית ואו מספר בתים לבית/ים משותף/ים ואו כתוצאה מכל פעולת רישום אחרת שהיא; בתנאים כפי שמורשינו הנ"ל ימצאו לנכון לפי שיקול דעתו/ם המוחלט.

2. למשכן בכל צורה ואופן שהוא בשמנו ובמקומנו במשכנתא, על פי חוק המקרקעין התשכ"ט-1969, ואו על ידי משכון, על פי חוק המשכון, תשכ"ז-1967, על כל התיקונים שהיו ואו שיהיו בחוקים הנ"ל ואו על פי כל חוק אחר, בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן: "**המשכנתא**") את זכות הבעלות ואו את החכירה הראשית ואו זכות חכירת המשנה ואו זכויות חוזיות ואו מן היושר ואו כל זכות אחרת שיש או תהיה לנו בנכסים ואו בגין הנכסים, בין שהמשכנתא תרשם באחריות ואו בערבות ואו בערבות הדדית ביחד עם הממשלה, חברה, אגודה ואו אישיות משפטית אחרת ובין שהיא תרשם בלי אחריות ואו ערבות הדדית כאמור ובין שתורשם במשכנתא ראשונה בדרגה ואו בכל דרגה אחרת ובין שתורשם עם משכנתאות או זכויות אחרות, בין שהמשכנתא תהיה על ידי רישום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין, על פי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ובין שתהיה על ידי רישום לפי חוק המשכון, תשכ"ז-1967, על כל התיקונים שהיו ואו שיהיו בחוקים הנ"ל ואו כל חוק אחר שיבוא במקום ואו בנוסף לחוקים הנ"ל ואו בכל דרך אחרת שתראה למורשינו הנ"ל, הכל בתנאים ובהוראות אשר מורשינו ימצאו לנכון, לפי שיקול דעתם המוחלט, לרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב, תשל"ב-1972) ואו לפי סעיפים 38 ו-39 לחוק ההוצאה לפועל, תשכ"ז-1967, לפי שיתוקנו מפעם לפעם ואו לפי כל דין אחר שישנו היום ואו שיהיה בעתיד בנוסף ואו במקום החוקים הנ"ל. מבלי לגרוע מהאמור, לתת את הסכמתנו כבעלי הערות אזהרה לתיקון משכנתא הרשומה על הנכס ואו להסבת משכנתא ואו לרישום משכנתא חדשה לטובת כל בנק ואו גורם מממן ואו מוסד פיננסי בכל דרך שבאי כוחי ימצאו לנכון.

3. להסכים לרישום של כל סוגי הפעולות ואו עסקאות ביחס לנכס ולבית ואו לקרקע עליה הוקמו, לרבות איחוד, חלוקה, הפרדה, חליפין, שעבוד, תוספת בניה וכל רישום של בית משותף וכל חלוקה של רכוש משותף וכל תקנון, לרבות רישום הערות אזהרה מכל סוג שהוא ואו ייחודן ואו תיקון ואו מחיקתו ואו רישום זיקות הנאה וכן להסכים לכל שינוי ואו תיקון בכל הפעולות הנ"ל ואו בכל חלק מהן, הן אלו הקיימות ואו הרשומות בלשכות רישום המקרקעין והן אלו שתבוצענה ואו תרשמונה בעתיד; לתקן, לחלק, לבטל את רישום הבית המשותף ואו כל זכות שהיא בנכס בתמורה ואו ללא תמורה, בשלמותה ואו באופן חלקי, כפוף למשכנתאות ואו לשעבוד/ים ואו לזכויות/ות של אחרים, או חופשי מכל אלה, בתנאים ובהוראות אשר מיופי הכוח ימצאו לנכון, לפי שיקול דעתם המוחלט.

4. לרשום על שמי את הנכס בין בדרך של רישום זכויותיי בחלק יחסי מתוך הרכוש ובין בדרך של רישום זכויותיי ביחידת רישום נפרדת, בין בדרך של בעלות ובין בדרך של חכירה, וכן לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך רישום הנכס על שמי לרבות שטרי מכר, שטרי חכירה, בקשות לרישום הערות אזהרה, ייחוד הערות אזהרה, ייפוי כוח בלתי חוזרים וכל מסמך אחר שיידרש.

5. לפעול ולעשות כל פעולה ומעשה ולחתום על כל חוזה, הסכם, אישור, הצהרה, התחייבות, מפה, תשריט, בקשה, ואו תכנית לתוספת בניה, תקנון, תיקון לתקנון, ובכלל על כל תעודה ומסמך הדרוש לביצוע המעשים והפעולות שצוינו בייפוי הכוח והרשאה זה, ואו לפעול או לחתום על כל הנ"ל בבת אחת או מזמן לזמן לחוד ואו ביחד עם כל אדם, חברה, בנק, אגודה ואו אישיות משפטית אחרת שיש לה עניין בפעולה כזו או בלעדיו ובדרך כלל לעשות גם את המעשים ופעולות שהייתי/נו צריך/ים לעשותם אילו הייתי/נו צריך/ים לעשותם אילו הייתי פעלים או נוכחים בעצמי/נו.

6. לחתום בשמנו ובמקומנו על בקשה למתן היתר בניה, לרבות תוכנית הגשה למתן היתר בניה ועל כל מסמך נוסף שיידרש על ידי הועדה המקומית או כל רשות מוסמכת אחרת לצורך קבלת היתר בניה לרבות לצורך קבלת כל תיקון להיתר בניה, אף אם התיקון התבקש לאחר השלמת הבניה.

7. לבקש בשמי/נו ובמקומי/נו רשיונות בניה, ולבצע כל פעולה אחרת על פי חוק תכנון הבניה, תשכ"ה-1965, בקשר עם הנכס והמקרקעין.

8. להופיע ולפעול בשמי/נו ובמקומי/נו בפני הממונה על המרשם, המפקחים על רישום המקרקעין, רשמי המקרקעין, רשות מקרקעי ישראל, משרד הבינוי והשיכון, פקידי לשכות המחוז, קציני המחוז, ועדות בנין ערים, ועדות מחוזיות, נוטריונים ציבוריים, פקידי הוצאה לפועל, המפקחים על מטבע זר, וכן בפני כל רשות ואו גוף ואו מוסד

- ובכל משרדים אחרים שהם, בין ממשלתיים, עירוניים, ציבוריים ואחרים ולחתום בשמינו ובמקומינו על כל בקשה, תצהיר בקשה לרישום בית משותף, בקשה לתיקון צו בית משותף, בקשה לביטול צו בית משותף, בקשה לרישום תקנון, תיקון לתקנון, מפה, תכנית, תשריט, בקשה לרישום הערת אזהרה, בקשה לייחוד דירות, שטר מכר, שטר העברת זכות שכירות, שטר חכירה, שטר חכירת משנה, בקשה לביטול הערת אזהרה, בקשה לתיקון הערת אזהרה, בקשה לתיקון שטר, שטר משכנתא, שטר תיקון משכנתא, שטר פידיון משכנתא, שטר ביטול משכנתא, שטר העברת משכנתא, שטר שיעבוד, תוכניות, מפות, ו/או זיקות הנאה למינהם, הסכמי שיתוף, תקנונים למינהם, ובדרך כלל על כל מסמך ללא יוצא מהכלל הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בייפוי כח והרשאה זו, וכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול של כל אחד מהמסמכים הנ"ל.
9. להגיש ו/או לדווח הסכמים ו/או מסמכים ו/או שומות בקשר עם הנכס לרשויות מיסוי מקרקעין ו/או לכל רשות אחרת, לערוך שומות ולהגיש בקשות, השגות ועררים לרשויות מיסוי מקרקעין ו/או לכל רשות אחרת.
10. לשלם בשמי ובמקומי, ועל חשבוני את כל התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות וההיטלים למיניהם החלים עלי ו/או על הנכס ושידרשו לצורך השגת כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרש כדין לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות בייפוי הכח וההרשאה הנוכחיים.
11. מדי פעם בפעם להעביר ייפוי כח והרשאה זה כולו או מקצתו, לאחר או אחרים, לרבות חתימה על יפוי כח בלתי חוזרים מכוחו. לבטל ו/או לתקן כל העברה שנעשתה כנ"ל ולהעבירה מחדש, למנות עורך-דין או עורכי-דין או מורשה/ים אחר/ים ולפטר/ם בכל עת ולמנות אחר או אחרים במקומ/ם לפי ראות עיני/הם של מורשינו הנ"ל.
12. ככלל, לפעול ככל שיידרש וכפי שימצאו מיופי הכוח לנכון לשם ביצוע החוזה האמור לעיל ולמילוי התחייבויות/נו על פיו ולהבטחת זכויות הצדדים השלישיים המנויים בסעיף 14 להלן.
13. כל מה שיעשה/ו מורשינו הנ"ל או כל מה שיגרוס/ו בכל הנוגע לייפוי כוח הרשאה זה יחייב/ו אותנו/ו וכוחו של ייפוי כוח זה יהיה יפה גם לאחר פטירתנו (חיינו), והוא יחייב גם את יורשינו, חליפינו, אפוטרופסינו, מנהלי עזבונינו ואת כל הבאים מכוחינו ו/או במקומינו לרבות נאמן בפשיטת רגל ו/או מנהלי נכסים ו/או כונס נכסים ו/או מפרק והריני/נו מסכים/מים מראש לכל מעשיו/הם של מורשינו הנ"ל שיעשה/ו ובתוקף ייפוי כוח והרשאה הנוכחי ומשחרר/ים אותם/ם מכל אחריות כלפינו בקשר למעשיו/הם הנ"ל.
14. ייפוי כוח והרשאה זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אני/ו רשאים/ים לבטלו/ם ו/או לשנותו/ם באיזה אופן שהוא הואיל ובו קשורות הזכויות של החברה ו/או בנק לאומי לישראל בע"מ, ו/או בנק לאומי למשכנתאות בע"מ, ו/או טפחות בנק למשכנתאות בע"מ, ו/או הבנק הבינלאומי הראשון למשכנתאות בע"מ, ו/או בנק הפועלים ו/או משכן בנק הפועלים למשכנתאות בע"מ, ו/או בנק ירושלים למשכנתאות בע"מ, ו/או בנק ירושלים בע"מ, ו/או בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ, ו/או מנורה מבטחים ביטוח בע"מ ו/או כלל חברה לביטוח בע"מ, ו/או של בנקים ו/או חברות ביטוח ו/או מוסדות פיננסים ו/או מלווים אחרים ו/או של רוכשי נכסים אחרים בבית ובעלי המשכנתאות שלהם והנני/נו מצהיר/ים בזה כי אני/ו מוותר/ים בזה ויתור גמור ומוחלט על כל זכותינו לעשות בעצמינו, או על ידי מישהו אחר, מלבד מורשינו הנ"ל את כל המעשים והפעולות הנזכרות בייפוי כוח והרשאה זה, או את חלקם.
- במקרה ואני/ו ארצה/נרצה לעשות פעולות אלה בעצמינו או על ידי מישהו אחר- מלבד מורשינו על פי ייפוי כוח זה - יהיו מורשינו רשאים למנוע בעדינו או בעד הבאים בשמינו מעשות זאת, וכן לבטל כל פעולה שבוצעה על ידינו.
15. ייפוי כוח והרשאה זה הוא מיוחד (פרטי) ומתייחס אך ורק לנכסים הנמצאים או שימצאו במקרקעין כהגדרתם לעיל או מספרי גוש ו/או חלקות אחרים, אם יינתנו למגרש הנ"ל בעקבות פרצלציה או כל שינוי תכנוני אחר, בין שנכסים אלה נרשמו כבר בפנקסי המקרקעין ו/או בפנקסי הבתים המשותפים ובין שנכסים אלה ייווצרו וירשמו כאמור כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או תיקון ו/או הפרדה ו/או חלוקה ו/או צו רישום בית משותף ו/או צו לתיקון רישום בית משותף ו/או כתוצאה מכל פעולה אחרת, לרבות כל שינוי בתב"ע ו/או בהיתרי הבניה ו/או בתכניות הבניה.
16. בייפוי כוח זה - לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך, לפי המקרה.

ולראיה באנו על החתום היום ה- ____ לחודש ____ שנת ____

קונה ב'

קונה א'

אישור עו"ד:

הנני מאשר את חתימת ה"ה _____ ת"ז _____ ו- _____ ת"ז _____ .

חתימה וחותמת

נספח ה'- נספח הבנק המלווה [יצורף בהמשך]

נספח ו' - תצהיר והתחייבות- היעדר יחסים מיוחדים עם המוכרת

אני/אנו החתומים מטה :

1. _____ ת"ז _____
2. _____ ת"ז _____

מצהירים ומתחייבים בזה, ביחד ולחוד, כלפי כל גורם שהוא, לרבות חברת קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ ח.צ. 520041005 (להלן: "החברה") כדלקמן:

1. זכיתי/נו בהגרלה לבחור ולרכוש דירה מהחברה בפרויקט "ROVA" בקרית גת, אשר יוקם על מגרשים _____ בהתאם לתב"ע תמל/1115, חלקות _____ בגוש 1700, בקרית גת, במסלול מחיר מטרם (להלן: "הפרויקט").
2. ידוע לי/נו ובהתאם לכך הנני/נו מצהירים שתנאי למימוש זכותי/נו לרכוש דירה בפרויקט, בתנאי מחיר מטרם, הינו כי לא מתקיימים ביני/נו ו/או בין קרובי/נו, כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] (להלן: "הפקודה") לבין החברה ו/או קרובה כהגדרת מונח זה בפקודה (להלן: "הצדדים לחוזה"), "יחסים מיוחדים", כהגדרתם בסעיף 106 (א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976 ולסעיף 129 לפקודת המכס [נוסח חדש] וכמפורט להלן:
 - 2.1. אחד מהצדדים להסכם הוא נושא משרה בעסקו של האחר;
 - לעניין זה, "נושא משרה" – דירקטור, מנהל כללי, מנהל עסקים ראשי, משנה למנהל כללי, סגן מנהל כללי, מנהל אחר הכפוף במישרין למנהל הכללי, וכל ממלא תפקיד כאמור בחברה אף אם תוארו שונה;
 - 2.2. הצדדים לחוזה מוכרים על פי דין כשותפים לעסקים;
 - 2.3. הצדדים לחוזה הם עובד ומעביד;
 - 2.4. אדם כלשהו הוא בעלים, שולט או מחזיק, בחמישה אחוזים או יותר מזכויות ההצבעה או מהמניות בכל אחד מהצדדים לחוזה, במישרין או בעקיפין;
 - 2.5. אחד מהצדדים לחוזה שולט באחר, במישרין או בעקיפין;
 - 2.6. הצדדים לחוזה נשלטים בידי צד שלישי, במישרין או בעקיפין;
 - 2.7. הצדדים לחוזה שולטים ביחד בצד שלישי, במישרין או בעקיפין;
 - 2.8. הצדדים לחוזה הם קרובי משפחה;
 - לעניין זה, "קרוב משפחה" – בן זוג, אח, אחות, הורה, הורי הורה, הורה של בן-הזוג, צאצא, צאצא של בן-הזוג, ובן-זוגו של כל אחד מאלה;
 - יראו אדם כשולט באחר, כאשר הוא מצוי בעמדה חוקית או מעשית, המאפשרת לו להגביל או לכוון את פעילותו, ובלבד שלא יראו בעל מניות מיעוט בחברה כשולט באחר רק בשל כך שיש לו זכות וטו בחברה שמטרתה להגן על זכויותיו כמיעוט בחברה;
 - 2.9. סוכן בלעדי, מפיץ בלעדי או בעל זכיון בלעדי, בעסקו של אחר, יהא תיאור היחסים ביניהם אשר יהא, יראו כאילו מתקיימים ביניהם יחסים מיוחדים רק אם מתקיים לגביהם לפחות אחד התנאים שבס"ק 2.1-2.8 לעיל.
 3. הנני/נו 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 תבטל רכישתי/נו את הדירה.

ולראיה באנו על החתום היום _____ :

_____ קונה א' _____ קונה ב'

אישור עו"ד

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפני, עו"ד _____, בכתובת _____ מר/גב' _____ ת.ז. _____ ו- מר/גב' _____ ת.ז. _____ אשר זוהו על ידי 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/ם לדליל וחתם/מו עליה בפני.

חתימה + חותמת

נספח ז' - כתב התחייבות לעמידה בתנאי המכרז של רמ"י + תצהיר ע"פ הוראות המכרז ורמ"י

כתב התחייבות של חסר דירה קונה דירה במחיר מטרה

אני/אנו הח"מ:

ת"ז _____

ת"ז _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר - דירה במחיר מטרה" בפרויקט "ROVA" בקרית גת (להלן: "דירה במחיר מטרה") עם המוכר קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ, ח.צ. 52-004100-5.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכרת כדירה במחיר מטרה, כהגדרת מונח זה במכרז ים/128/2023 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

לפיכך, מוסכם עלי/נו כי רכישת הדירה על ידי/נו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

א. אני/אנו מצהיר/ים כי אני/אנו "חסר/י דירה כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיק/ים באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירה במחיר מטרה.

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

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

כמו-כן, אני/אנו מתחייב/ים שלא לחתום, לפני 5/7 שנים השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירה במחיר מטרה יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

2. התחייבות זו וזכויות משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל, כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירה במחיר מטרה על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירה במחיר מטרה, בנסיבות של אי פרעון ההלוואה על ידנו לבנק.

3.

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

ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/התחייבויותינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון.

ולראיה באנו על החתום:

קונה ב'

קונה א'

אישור עורך דין:

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

_____, עו"ד

קונה ב'

קונה א'

קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ, ח.צ. 52-004100-5

תצהיר חסר קרקע ביעוד מגורים

הריני/ מצהיר/ים, 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 (ולמעט ילד נשוי) ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם, זכויות (בחלק שעולה על שליש) בקרקע המיועדת למגורים, על פי תכנית מאושרת, מכוחה ניתן להוציא היתר בנייה, כמפורט להלן:

1. בעלות/חכירה/חכירה לדורות/שכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב-1972.
2. זכות על פי חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/לחכירה/לחכירה לדורות או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיוצ"ב).
3. 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 מכח חברותו בקיבוץ.
4. זכות לקבלת חוזה פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.

הרינו מצהירים כי ככל ויהיו בידינו 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 מטרחה, אדווח זאת למשרד הבינוי והשיכון ולא אחשב כחסרי קרקע ביעוד למגורים. במקרה זה, הזכאות תישלל ולא ניתן לחתום על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר מטרחה נשוא הזכייה.

הגדרות: תא משפחתי:

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

_____ ת.ז. _____
_____ ת.ז. _____

אישור עו"ד

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפני, עו"ד, _____ ה"ה _____, ת.ז. _____ ו- _____, ת.ז. _____, אשר זוהה/ו על ידי באמצעות תעודת זהות, ולאחר שהוזהר/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישר/ו את נכונות הצהרותיו/הם דלעיל וחתם/ו עליה בפני.

_____ תאריך _____
_____ עו"ד _____

ייפוי כח בלתי חוזר לבחירת דירה בתכנית "מחיר למטרה" על ידי בן/בת זוג הזוכה

ייפוי כוח בלתי חוזר

1. אני החתום מטה, _____, ת.ז. _____ ממנה ומייפה בזה את כוחו/ה של _____, ת.ז. _____ (להלן: "**מיופה הכוח**") לבחור גם בשמי ועבורי דירה בפרויקט המוקם במסגרת מסלול "מחיר מטרה" על ידי חברת קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ, ח.צ. 520041005, במקרקעין הידועים כמגרשים/ים _____ בהתאם לתכנית תמל/1115, חלקה/ות _____ בגוש 1700 בקרית גת, בהתאם למכרז מספר ים/128/2023 של רשות מקרקעי ישראל.
2. הריני מאשר כי אני אחד מיחיד "הזוכה", ומיופה הכוח הינו יחיד "הזוכה" השני.
3. ייפוי כוח זה הינו בלתי חוזר ולא ניתן לביטול.
4. כוחו של ייפוי כוח זה יפה לביצוע בחירת הדירה בלבד, והוא **לא** ישמש לחתימת חוזה לרכישת הדירה.
5. בחירתו של מיופה הכוח הנ"ל תחייב אותי לכל דבר ועניין ותהיה סופית.

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

_____. ת.ז. _____

אישור עו"ד

הריני לאשר כי ביום _____ הופיע בפני, עו"ד, _____, 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

ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר לבחירת דירה על ידי צד ג' - מסלול "מחיר מטרה"

ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר

1. אנו החתומים מטה, _____, ת.ז. _____ ו- _____, ת.ז. _____ ממנים ומייפאים בזה את כוחו/ה של מר/ גב' _____, ת.ז. _____ (להלן: "מיופה הכוח"): לבחור בשמי ועבורי דירה בפרויקט המוקם במסגרת מסלול "מחיר מטרה" על ידי חברת קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ, ח.צ. 520041005, במקרקעין הידועים כמגרש/ים _____ בהתאם לתכנית תמל/1115, חלקות _____ בגוש 1700 בקרית גת, בהתאם למכרז מספר ים/128/2023 של רשות מקרקעי ישראל (להלן בהתאמה: "הדירה" ו-"הפרויקט").
2. להשתתף בהליך בחירת הדירה, לרבות הגרלה ו/או כל הליך אחר שייקבע על ידי היזם ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל.
3. לקבל בשמי/נו ובמקומי/נו כל מידע הקשור לפרויקט, לדירות הזמינות, למחירים, ולכל עניין אחר הקשור לבחירת הדירה.
4. לחתום בשמי/נו ובמקומי/נו על טופס בחירת דירה, פרוטוקול בחירת דירה וכל מסמך אחר הנדרש לצורך ובקשר עם בחירת הדירה.
5. בחירתו של מיופה הכוח הנ"ל תחייב אותי לכל דבר ועניין ותהיה סופית.
6. ייפוי כוח זה הינו בלתי חוזר ולא ניתן לביטול.
7. כוחו של ייפוי כוח זה יפה לביצוע בחירת הדירה בלבד, והוא לא ישמש לחתימת חוזה לרכישת הדירה.

ולראיה באנו על החתום ביום ____ בחודש _____, שנת _____:

ת.ז. _____

**נוסח ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר לחתימת ההסכם וביצוע פעולות על ידי צד ג'
ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר**

אנו החתומים מטה, _____, ת.ז. _____, ו- _____, ת.ז. _____, (להלן: "הרוכש"), שנינו יחד, וכל אחד לחוד, ממנים ומיפיים בזאת את כוחו של _____, ת.ז. _____, (להלן: "מיופה הכוח") להיות באי כוחינו הנכונים והחוקיים ולעשות בשמינו ו/או במקומינו, לפי שיקול דעתם המוחלט, את כל המעשים ו/או הפעולות להלן, ו/או כל אחד מהם בשלמות ו/או בחלקים בקשר עם דירה _____ (מס' זמני), בקומה _____ בבניין _____ (מס' זמני), הנבנית ו/או שתבנה בבניין הנבנה במגרש/ים _____ בהתאם לתכנית תמל/1115, חלקות _____ בגוש 1700 בקרית גת, לרבות כל חלקה/ות אחרת/ות שתיווצר/נה עקב פיצול, איחוד או חלוקה מחדש של החלקה הנ"ל, כולן או חלקן (להלן בהתאמה: "הבניין", "המגרש" ו-"המקרקעין"), לרבות הזכות לחניה _____ (מס' זמני) (להלן: "החניה") ו/או מחסן, ככל ויוצמד, _____ (מס' זמני) (להלן: "המחסן") (הדירה, החניה והמחסן ככל ויוצמד, ייקראו יחד להלן: "הדירה") מחברת חברת קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ, ח.צ. 520041005 (להלן: "החברה"), דלקמן:

1. לרכוש ו/או לקבל ו/או לרשום בשמי ועבורי ו/או בשבילי בבעלות ו/או בחכירה (לרבות בחכירת משנה) ו/או בשכירות (לרבות שכירות משנה) ו/או בהרשאה ו/או בכל דרך מדרכי הרכישה ו/או המכירה את הדירה, ולצורך כך לחתום עם החברה על הסכם ולרכישת הדירה על כל נספחיו ותוספותיו (להלן: "ההסכם"), וכן על כל המסמכים שיידרשו בקשר עם ההסכם והפעולות הנדרשות לצורך ביצועו, לרבות תצהירים, אישורים, כתבי התחייבויות, טופס דיווח לרשות המיסים, הצהרה על נכונות הפרטים בהצהרה המקוונת, ייפוי כוח בלתי חוזרים וכיוצ"ב.
2. לפעול בשמי ו/או במקומי בכל הנוגע למקרקעין, לרבות רישום הבעלות ו/או החכירה (לרבות חכירת משנה) ו/או שכירות ו/או שכירות משנה) ו/או הרשאה, פרצלציה, איחוד ו/או חלוקה מחדש, זיקת הנאה, תיקון צו בית משותף ו/או ביטול צו בית משותף ו/או כל רישום אחר לרבות רישום בית משותף לרבות לפי הצורך עם חלקות אחרות כלשהן ולצורך זה לחתום על כל בקשה, שטר, הצהרה, שטרי איחוד, שטרי חלוקה, שטרי הפרדה וכל מסמך אחר.
3. לקבל, לרשום ולבצע כל פעולה הקשורה לבטוחות שנקבל בקשר לרכישת הדירה, לרבות רישום הערות אזהרה לטובתי ו/או לטובת רוכשי דירות קיימות או שיוקמו על המקרקעין וכן לטובת רשות מקרקעי ישראל ו/או משרד הבינוי והשיכון, רשויות מוסמכות, עיריית קרית גת, החברה המפתחת וכל צד שלישי ו/או צד רביעי, לבטל ו/או לצמצם ו/או למחוק כל בטוחה שניתנה כאמור, לרבות מחיקתה של כל הערת אזהרה שתירשם לזכותי בקשר עם הדירה, לייחד כל הערת אזהרה כאמור לחלקה עליה תמצא הדירה ו/או ליחידה במסגרת רישום הבית המשותף ו/או למקרקעין או לייחדן לחלקה במסגרת רישום פרצלציה ו/או להחליפה בבטוחה אחרת.
4. לרשום על שמי זכויות בעלות ו/או חכירה ו/או חכירת משנה בדירה הנ"ל, בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל ו/או בכל רשות מוסמכת אחרת, ולשם כך לחתום בשמי ובמקומי על כל הבקשות, השטרות והמסמכים הדרושים לכך.
5. לחתום בשמי ובמקומי על שטרי חכירה ו/או שטרי מכר ו/או על כל מסמך אחר בקשר לדירה ו/או למקרקעין ו/או הסכמי שיתוף ו/או שטרי זיקות הנאה לזכות ו/או לחובת המקרקעין ו/או כל חלק מהם ו/או לזכות כל רשות מקומית ו/או כל רשות וגוף מוסמכים אחרים, לעניין השימוש ו/או גישה להולכי רגל ו/או לכלי רכב ו/או לדירה ו/או לכל בית שנבנה ו/או ייבנה על המקרקעין וכיוצ"ב.
6. לעשות בשמי ובמקומי כל פעולה שהתחייבתי לעשות על פי ההסכם ו/או במסגרת ביטול ההסכם לרבות חתימה על הסכמי ביטול ו/או תצהירי ביטול חוזה לרשות המיסים ו/או לכל רשות אחרת.
7. לקבל בשמי ו/או במקומי ו/או לרשום על שמי את זכות הבעלות או החכירה ו/או כל זכות אחרת בדירה, לרבות קבלת חזקה בדירה, ולשם כך לחתום בשמי ובמקומי על כל הבקשות, השטרות, החוזים והמסמכים הדרושים לכך, ועל כל מסמך ו/או אישור שיידרש לבנק מנפיק הערבויות לעניין ביטול הביטחונות שקיבלתי לצורך הבטחת התשלומים ששילמו על חשבון המחיר הכולל של הדירה.
8. לגרום, להסכים, לרשום, לבצע ולחתום בשמי ובמקומי על כל דבר ועניין בקשר לכל סוגי הפעולות ו/או העסקאות בקשר עם הדירה ו/או המקרקעין, וחלקות סמוכות אשר יידרשו לצורך רישום בית משותף ו/או רישום הדירה על שמי לרבות איחוד, חלוקה, חליפין, פיצול, הפרדה, רישום ראשון, חידוש ראשון, איחוד וחלוקה מחדש וכן כל ביטוח ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מהפעולות הנ"ל. לרשות הערת אזהרה לטובתי ו/או לטובת בנק מטעמי ו/או לטובת כל צד ג' ו/או ד'.
9. ליתן בשמי ובמקומי הסכמה ו/או להתחייב ו/או לערוך ו/או לרשום ו/או לבטל ו/או לצמצם ו/או לייחד ו/או למחוק כל הערה ו/או הערות אזהרה כמפורט לעיל (להלן: "הערות") ו/או עסקה במקרקעין ו/או זיקת הנאה, לרבות לזכות ו/או לחובת מקרקעין סמוכים ו/או זכות מעבר ו/או צו ו/או זכות חכירה בקשר עם המקרקעין ו/או כל חלקה בהם ולרבות הדירה ו/או לבצע כל פעולה אחרת כלשהי לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ו/או לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 ו/או לפי כל דין אחר, בכפוף להערות ו/או צווים הרשומים ו/או על אף הערות ו/או צווים הרשומים וליתן כל הסכמה, ככל שתדרש, לביצוע מי מהפעולות דלעיל בשמי ובמקומי.
10. לבקש ו/או להסכים ו/או לרשום ו/או לחתום בשמי ובמקומי על בקשות לרישום הערות אזהרה, מכל מין וסוג שהוא ו/או לייחד הערות אזהרה ו/או לרישום משכנתא או משכנתאות, בכל דרגה שהיא, ו/או לרישום שעבודים למיניהם ו/או זיקות הנאה על הדירה ו/או המקרקעין וכל כל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מהפעולות הנ"ל.

11. לבטל ו/או להחליף ו/או לצמצם בשמי ובמקומי כל בטוחה שניתנה או תינתן לי על פי סעיף 2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירה), תשל"ה-1974, או על פי כל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו, ולקבל כל בטוחה אחרת ו/או נוספת על פי החוק הנ"ל ו/או על פי כל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו, כולל, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, פוליסת ביטוח ו/או ערבות בנקאית ו/או פוליסת חברת ביטוח ו/או משכנתא ו/או הערת אזהרה ו/או רישום זכויות בדירה ו/או ביטול ו/או שינוי ו/או החלפה של כל אחד מאלה בבטוחה אחרת מאלו המנויות בחוק הנ"ל או בכל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו. לחתום בשמי ובמקומי על כל מסמך בנוגע לביטול, שינוי, החלפה, צמצום או החזר של הבטוחה כאמור.
12. לחתום בשמי ובמקומי ולמסור ייפויי כח למיניהם כולל ייפויי כח בלתי חוזרים ולחייב אותי ואת באי כוחי ויורשיי בהתחייבויות כלשהן.
13. לשלם כל תמורה שאדרש לה על פי ההסכם בקשר עם הדירה ולקבל בשמי פנקס שוברים לצורך ביצוע תשלומים כאמור.
14. לחתום בשמי ובמקומי על בקשות ו/או אישורים ו/או מסמכים ו/או הזמנות בקשר עם בחירת פרטי גמר בדירה וכן לשלם בשמי ובמקומי כל תמורה שתידרש בקשר עם כך.
15. לקבל לטובתי כל משכנתא, משכון, שעבוד או זכות בקשר עם המקרקעין ו/או הדירה ולשחררם ולחסלם לאחר תשלומם וכן לחתום על כל המסמכים שידרשו לצורך כך.
16. לקבל בשמי ובמקומי את החזקה בדירה ו/או ברכוש המשותף של הבניין שבו תיבנה הדירה, לחתום בשמי ובמקומי על כל מסמך, שטר, בקשה, תצהיר, פרוטוקול, לרבות פרוטוקול קבלת חזקה בדירה, הודעה, החלטה, אישור קבלת חזרה בדירה, אישורים המופנים לגורם המלווה של הפרויקט וכל ייפוי כוח ו/או דיווח ככל שהדבר נדרש לצורך ביצוע האמור בייפוי כוח זה.
17. להופיע בשמי ובמקומי בלשכת רישום המקרקעין ו/או במשרדי רשות מקרקעי ישראל ו/או משרדי משרד הבינוי והשיכון ו/או במשרדי מס שבח מקרקעין ומס רכוש ו/או עיריית קרית גת ו/או החברה המתפתחת ו/או הוועדה המקומית ו/או המחוזית לתכנון ובניה ו/או בנקים ו/או חברות ביטוח ו/או במשרדי היזם והקבלן המבצע ו/או בפני כל רשות מוסמכת ו/או בפני כל גוף פרטי ו/או ציבורי שמיזם הכח ימצא לנכון, ולחתום בשמי ובמקומי על כל הבקשות ו/או ההצהרות ו/או כל מסמך אחר שיידרש על ידי הגופים הללו, כפי שימצא מיזם הכח לנכון.
18. לעשות באופן מוחלט וגמור, וכפי שמיזם הכוח הנ"ל ימצא לנכון, את כל הפעולות והדברים הנדרשים לצרכי ביצוע האמור לעיל ובקשר עם ההוצאה לפועל של ייפוי כוח זה.
19. ייפוי כוח והרשאה זה הוא מיוחד (פרטי) ומתייחס אך ורק לנכסים הנמצאים או שימצאו במקרקעין כהגדרתם לעיל או מספרי גוש ו/או חלקות אחרים, אם יינתנו למקרקעין הנ"ל בעקבות פרצלציה או כל שינוי תכנוני אחר, בין שנכסים אלה נרשמו כבר בפנקסי המקרקעין ו/או בפנקסי הבתים המשותפים ובין שנכסים אלה ייווצרו וירשמו כאמור כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או תיקון ו/או הפרדה ו/או חלוקה ו/או צו רישום בית משותף ו/או צו לתיקון רישום בית משותף ו/או כתוצאה מכל פעולה אחרת, לרבות כל שינוי בתב"ע ו/או בהיתרי הבניה ו/או בתכניות הבניה.
20. אני מסכים מראש לכל מעשיו של מיזם הכוח הנ"ל אשר ייעשו מתוקף ייפוי כוח זה.
21. בייפוי כוח זה לשון רבים גם יחיד במשמע, ולהיפך, ולשון זכר גם נקבה במשמע, ולהיפך.
22. על פעולה על פי ייפוי כוח זה ניתן לביצוע בבת אחת ו/או לסירוגין ו/או לתיקון ו/או לביטול ו/או לביצוע באופן חוזר ונשנה.
23. ייפוי כוח זה הינו בלתי חוזר, בלתי ניתן לשינוי ולביטול בכל צורה שהיא, אינו מוגבל בזמן, והוא מחייב אותי, את חליפי ואת כל מי שיבוא במקומי, לרבות כל מוסד בנקאי, וכוחו יהיה יפה גם אפרי פטירתי והוא יחייב גם את יורשיי ואת יורשי יורשיי, אפטרופוסיי ומנהלי עזבוני, היות שזכויות בעלי ו/או חוכרי ו/או מוכרי המקרקעין ו/או רוכשי יחידות אחרות בפרויקט ו/או החברה ו/או כל צד ג' אחר, קשורות ותלויות בו.

ולראיה באנו על החתום ביום ____ בחודש _____, שנת _____:

ת.ז. _____

ת.ז. _____

נספח ח'- הודעה לרוכש דירה בדבר העדר ליווי פיננסי לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות)
התשל"ה- 1974

לכבוד: _____ ת"ז _____ ו- _____ ת"ז _____ (להלן יחד: "הרוכש")

בהתאם להוראות סעיפים 2א'1(ב) ו-6 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן: "החוק"), ובקשר לחוזה המכר שבין קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ ח.צ. 52-004100-5 (להלן: "המוכר") לבין הרוכש, להלן הודעתי על כך שלא התקשרתי עם תאגיד בנקאי או מבטח בהסכם למתן ליווי פיננסי.

המוכר יסמן את האפשרות המתאימה בכל פסקה:

(1) ליווי פיננסי

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

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

(2) הסדר שוברים

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

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

חתימת המוכר: _____

נספח ט'- נספח היעדר היתר בניה ו/או ליווי בנקאי [יצורף ככל ובמועד החתימה על הסכם המכר טרם ניתן היתר הבניה/ ליווי בנקאי]

שנערך ונחתם במעמד חוזה מיום (להלן: "חוזה המכר")

ב י ן

קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ, ח.צ. 52-004100-5

דרך מנחם בגין 154, תל אביב

(להלן: "המוכרת")

מצד אחד;

ל ב י ן

1. ת"ז _____

2. ת"ז _____

מרחוב _____

טל: _____

דוא"ל: _____

(להלן ביחד ולחוד: "הקונה")

מצד שני;

כללי

- 1.1. האמור בנספח זה להלן, נועד להשלים, להוסיף או לשנות את האמור בסעיפים הרלוונטיים בחוזה המכר, אלא אם צוין מפורשות אחרת.
- 1.2. במקרה של סתירה בין הוראות נספח זה להוראות חוזה המכר, תגברנה הוראות נספח זה.
2. ידוע לקונה כי נכון למועד חתימת חוזה המכר טרם ניתן היתר בניה להקמת הבניין והממכר (להלן: "היתר הבניה"), טרם נחתם הסכם ליווי בנקאי להקמת הבניין והפרויקט וטרם הונפק פנקס שוברים (כהגדרתו בחוזה המכר) על ידי הבנק המלווה, לצורך ביצוע תשלומים על חשבון התמורה.
3. הקונה מתחייב להתייצב במשרדי החברה או אצל מי מטעמה בתוך שבעה (7) ימים ממועד הודעת החברה כי הונפקו פנקסי שוברים ולחתום על נספח הבנק המלווה בנוסח שייקבע על ידו ו/או על כל מסמך אחר לבקשת הבנק המלווה ולקבל לידי את פנקס השוברים.
4. ככל ולא יתקבל היתר בניה לבניית הבניין בתוך שישה (6) חודשים ממועד החתימה על הסכם זה (להלן: "המועד הקובע"), תעמוד לקונה הזכות להודיע לחברה על ביטול חוזה המכר. הודעה כאמור תישלח על ידי הקונה לחברה בכתב עד לא יאוחר מ-30 ימים לאחר המועד הקובע. לא מסר הקונה הודעה בכתב בדבר ביטול חוזה המכר בתוך התקופה האמורה, יחשב הדבר כויתור של הקונה על זכותו כאמור לביטול חוזה המכר בהתאם לסעיף זה.
5. לאור האמור בסעיף 2 לעיל, ידוע לקונה, כי תוכניות המכר והמפרט הטכני, המצורפים **כנספחים א' ו-ב'** לחוזה המכר (בהתאמה), אינם סופיים, וייתכן כי יחולו ו/או יוכנסו בהם שינויים בין היתר, מדרישת הרשויות ו/או היתר הבניה הסופי כפי שיתקבל בפועל. כמו כן, ידוע לקונה כי מיקומם הסופי, סימונם וגודלם של החניה/יות ו/או המחסן שרכש (ככל שרכשם על פי חוזה המכר) עשויים להשתנות.
 - 5.1. ככל ויידרש, הקונה מתחייב לחתום על תוכניות מכר ומפרט טכני מעודכנים, ו/או על מי מהם, לפי הודעת המוכרת (להלן: "המסמכים הסופיים" ו-"הודעת המוכרת"). הקונה יחתום על המסמכים הסופיים בתוך 7 ימים ממועד הודעת המוכרת. ככל והקונה לא יתייצב לחתום על המסמכים הסופיים במועד האמור - יראו בכך שהקונה נתן את הסכמתו למסמכים הסופיים כאילו הם חלק בלתי נפרד מהחוזה לרבות לעניין חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, והמסמכים הסופיים יבואו במקום תוכניות המכר והמפרט הטכני שצורפו לחוזה המכר, אף ללא חתימת הקונה עליהם. ככל ולא יחול שינוי בתוכניות ובמפרט הטכני ולא ניתנה הודעת המוכרת כאמור לעיל, יחשבו המסמכים הזמניים כמסמכים סופיים לכל דבר ועניין.
 - 5.2. במקרה של שינוי מהותי (שהינו שינוי העולה על אחוז הסטיות הקבילות בהתאם לחוק המכר (דירות) ובהתאם לצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד - 1974 או שינוי במיקומה של הדירה בקומה ו/או בקומה של הדירה) בין התכניות והמפרט הזמניים שצורפו לחוזה המכר לבין המסמכים הסופיים, יהיה רשאי הקונה, כסעד ממצה ויחיד, בתוך 30 יום מקבלת המסמכים הסופיים, לבטל את חוזה המכר ויהיה זכאי להשבה בהתאם ובכפוף להוראות סעיף 6 להלן. לא הודיע הקונה בכתב על ביטול החוזה המכר בתוך 30 הימים הנ"ל ו/או לא חתם על המסמכים הסופיים בהתאם לדרישת המוכרת, יראו אותו כמסכים למסמכים הסופיים ולבניית הממכר, הבניין והפרויקט בהתאם להם, חרף השינויים המהותיים לעומת התכניות והמפרט הזמניים ויראו את המסמכים הסופיים כאילו הם חלק מחוזה המכר אף אם לא חתם עליהם הקונה.
 - 5.3. אין באמור בסעיף 4 זה, על כל סעיפיו הקטנים, בכדי להקנות לקונה כל זכות או סעד אשר לא נקבו בו במפורש, ומובהר כי לא תהיה לקונה זכות לבטל את החוזה המכר אלא בהתקיים התנאים המצוינים בנספח זה במפורש.

6. בוטל החוזה כאמור בסעיף 4 או 5.2 לעיל (לפי העניין), יהיה זכאי הקונה, כנגד השבת הערבות/ערבויות ככל שהומצאה/הומצאו לו ו/או ביטול כל בטוחה אחרת, ככל וניתנה לו וחתימתו על כל מסמך שיידרש לצורך ביטול החוזה ו/או בקשר עמו (לרבות מסמכים לרשויות מיסוי מקרקעין), לקבל חזרה את כל הסכומים ששולמו על ידו על חשבון התמורה הקבועה בחוזה המכר, בתוך 45 ימים ממועד ביטול החוזה וחתימת כל המסמכים הנדרשים על ידי המוכרת בקשר עם הביטול.
7. למען הסר ספק, מובהר בזה, כי במקרה בו בוצע החזר התשלום כאמור בסעיף 6 לעיל ו/או הועמד התשלום לזכות הקונה, ייחשב חוזה זה בטל ומבוטל, ביטול ההסכם יהווה סעד יחיד וממצה ולקונה לא תהינה כל זכויות בממכר ו/או בכל חלק ממנו והוא מאשר, והמוכרת תהיה רשאית למכור את הממכר ו/או לבצע לגביו כל עסקה אחרת וזאת-מבלי כל צורך בהסכמה ו/או אישור כלשהו מצד הקונה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

נספח י' - נספח עמלת ערבות/ פוליסת חוק מכר [מצורף נוסח עקרוני, נוסח עדכני לאחר ליווי יצורף בהמשך]

עמלת ערבות/פוליסת חוק מכר

נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם הרכישה

ברצון המוכרת **קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ, ח.צ. 52-004100-5** להבהיר את ההסכמות בין הצדדים בקשר לסעיף 10.2 בהסכם שנחתם ביום _____ (להלן: "**הסכם הרכישה**"):

1. על פי הסכם הרכישה שנחתם בין הקונה לבין המוכרת (להלן: "**החברה**"), ובהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "**חוק המכר**"), על החברה להבטיח את הכספים ששילם לה הקונה על חשבון מחיר הדירה, על דרך של מסירת ערבות בנקאית ו/או העמדת פוליסת ביטוח מחברה מבטחת (להלן: "**הערבות**").
2. מוסכם בין הצדדים לעסקה כי התמורה החוזית בין הצדדים כוללת סכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הקונה, כמפורט להלן: על פי הסכם הרכישה, מוסכם, כי סכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הקונה ישולמו בפועל על ידי המוכרת בשביל הקונה.
3. תשלומים כאמור ישולמו כהוצאות בשביל הקונה ישולמו מתוך חשבון הליווי הבנקאי שהנפיק ערבות לטובת הקונה.
4. כל התשלומים, העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה הם בגובה המקובל בעסקאות מסוג זה בין צדדים שאינם קשורים והינם כדלהלן:
 - 4.1. עלויות הקמה בשיעור של _____% מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי.
 - 4.2. ריבית שנתית בשיעור של _____% מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי.
5. 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.
6. במסמך החיוב שמוצא מטעם הבנק לחברה יופיעו שם הקונה וגובה התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות בהמצאת הערבות.
7. החברה תציג פירוט של סך עלויות העמדת הערבות בהן נשאה החברה בשביל הקונה. בקשה כאמור תועבר מאת הקונה לחברה בכתב.

נספח יא' - נספח הומקונקס - שימוש במערכת צפיית נתונים

טופס הסכמה מדעת למסירת מידע אישי והחזקת מידע אישי במאגר מידע

אל: קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ

אני/הח"מ מצהיר/ה ומאשר/ת באופן בלתי חוזר, כי ידוע לי ומוסכם עליי כדלקמן:

1. כי קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ ("בעלת המאגר") תהיה רשאית למסור את המידע האישי בענייני, השמור במאגריה, בקשר למתן שירותיה עבורי במסגרת יחסי ההתקשרות בינינו ו/או על פי דרישות הדין.
2. בין היתר, תהיה בעלת המאגר רשאית למסור את המידע בענייני לצדדים שלישיים לצורך ביצוע מטרות ההתקשרות, על מנת לאפשר לי לצפות, באמצעות אתר ייעודי ("האתר"), בין היתר, במידע עדכני בדבר מצב החשבון ויתרת התשלום, מסמכי העסקה שנחתמו על ידינו, קבלת הודעות, העברת פניות וכיוצא באלה, הכל בהתאם לאפשרויות אשר יופיעו בפועל באתר ביחס לפרויקט בו רכשתי את הדירה. השימוש באתר אינו בכרוך בתשלום.
3. ידוע לי כי בכל מקרה, עריכת חשבון סופי לקראת מסירת הדירה יעשה אך ורק בהתבסס על נתונים שאקבל ישירות משירות הלקוחות של קרדן ולא בהתבסס על הנתונים ויתרת התשלום המופיעים באתר. כמו כן, המערכת באתר אינה כוללת אפשרות להנפקת אישור זכויות, ואישור כאמור יינתן רק לאחר קבלת החזקה בדירה, בהתאם לנהלי החברה המשכנת.
4. ידוע לי כי מרגע אישורי את תנאי השימוש באתר, האתר יהיה רשאי להמשיך לספק לי שירותים גם אם ההתקשרות בין בעלת המאגר לבין בעלי האתר הסתיימה. עם זאת, האתר יתריע בפני כי הנתונים המוצגים באתר מפסיקים להתעדכן החל ממועד סיום ההתקשרות בין בעלת המאגר לבין האתר.
- ידוע לי כי לא חלה עליי חובה חוקית להתיר את השימוש במידע או לעשות שימוש באתר, וכי במידה שלא אשר את תנאי השימוש באתר, מפעילת האתר לא תהא רשאית לעשות במידע כל שימוש. כן ידוע לי כי באם לאחר אישור תנאי השימוש, אבקש לסיים את ההתקשרות עם האתר, יימחקו פרטיי ממאגר מקבל המידע המפעיל את האתר.
5. בעלת המאגר ומקבלי המידע מתחייבים לעמוד בכל דרישות חוקי הגנת הפרטיות ולעשות במידע שימוש בכפוף למטרות המוגדרות בתנאי השימוש של האתר ועל פי כל דין.
6. ידוע לי ומוסכם עלי כי כאשר אמסור מידע כאמור או כלשהו לבעלת המאגר, הן במעמד חתימתי על טופס זה ו/או לאחר מכן, אני מאשר כי בעלת המאגר קיבלה את הסכמתי המפורשת למסירת המידע לידיה, לשם השימוש במידע זה ומסירתו, בהתאם להוראות טופס זה, לרבות לאתר.
7. ידוע לי כי בכל אחד מהמקרים שיפורטו להלן, תהיה בעלת המאגר רשאית להעביר או למסור את המידע, כולו או חלקו, לצדדים שלישיים, גם לצורך מטרות נוספות: (א) במקרה שבו אפר את הוראות חוזה ההתקשרות שביני לבין בעלת המאגר או בכל מקרה של מחלוקת, טענה, תביעה, דרישה או הליכים משפטיים, ככל שיהיו, ביני לבין בעלת המאגר (ב) במקרה שבו יתקבל בידי בעלת המאגר צו שיפוטי המורה למסור כל מידע אודותיי לצד שלישי, לרבות צווי עיקול; (ג) בכל מקרה שבעלת המאגר תסבור, כי מסירת המידע נחוצה כדי למנוע נזק חמור, לגוף או לרכוש; (ד) ככל שהדבר דרוש לצורך אספקה תקינה של איזה משירותי בעלת המאגר ו/או מי מספקיה במסגרת ההתקשרות בינינו; (ה) פילוח סטטיסטי; (ו) דיוור.
8. ידוע לי כי בעלת המאגר מייחסת חשיבות עליונה לאבטחת המידע במערכותיה, והיא עושה כל שביכולתה כדי למנוע גניבת מידע, אובדן או העברה של מידע רגיש או אחר לצדדים בלתי מורשים. אולם, אין וודאות שהצעדים בהם נוקטת בעלת המאגר, יש בהם כדי להבטיח באופן מוחלט שמידע אישי או עסקי לא ייחשף או ייגנב או יזלוג בתום לב ממאגרי המידע שלהן. לכן, בעלת המאגר לא מתחייבת, ואינני יכול לצפות באופן סביר לכך, שהשירותים ומערכות המידע והתשלומים המשמשים את בעלת המאגר, יהיו חסינים מפני גישה בלתי-מורשית למידע המאוחסן בהם. בעצם חתימתי על טופס זה, אני מודע ומסכים למגבלות אלה ולכך שלא תמיד תהא לבעלת המאגר השליטה המלאה על הנושא.

לראיה, באתי/נו על החתום מטה:

תאריך: _____ מס' דירה (זמני): _____ מס' בניין (זמני): _____ מגרש _____

קונה ב'

קונה א'

נספח יב' - טופס הצהרה בעניין שומה עצמית לרשות מיסוי מקרקעין והתחייבות לתשלום מס רכישה

לכבוד

קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ

מדרך מנחם בגין 154

תל - אביב

פרויקט "ROVA" - טופס הצהרה בעניין שומה עצמית ודיווח לרשויות מיסוי מקרקעין

1. אני הח"מ, _____, ת"ז _____ ו- _____, ת"ז _____ (להלן: **"הרוכש"**) אשר רכשתי דירה מחברת קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ (להלן ובהתאמה: **"הדירה הנרכשת"**, **"החברה"**) כאמור בחוזה מיום _____ (להלן: **"החוזה"**), מאשר בזאת כי ידוע לי כי:

1.1 מס הרכישה אשר אני חייב בתשלומי בגין הדירה הנרכשת, יחושב בהתאם להוראות הדין ולהצהרתי בטופס זה להלן וכן בטופס הדיווח לרשויות המס (להלן: **"המש"ח"**).

1.2 ידוע לי כי חובת הדיווח ותשלום מס הרכישה החל עליי, הינם באחריותי הבלעדית וידוע לי כי אני רשאי לקבל ייעוץ מעו"ד מטעמי בעניין זה. מובהר כי החברה ו/או מי מטעמה לרבות עורכי הדין המייצגים את החברה לא ישאו בכל אחריות לתוכן הדיווח והאחריות המלאה לכך תחול עליי.

1.3 מס הרכישה יחושב על בסיס התמורה, כהגדרתה בחוזה.

1.4 עליי לשלם את מס הרכישה בתוך 60 ימים מיום חתימת החוזה או במועד שיקבע על ידי רשויות מיסוי מקרקעין.

1.5 אי דיווח ו/או אי תשלום המס הנ"ל במועד, יגרור אחריו תוספת הפרשי הצמדה, ריבית וקנס, בהתאם להוראות כל דין, אשר יחולו עלי/נו באופן בלעדי.

1.6 ידוע לי כי באפשרותי להגיש הדיווח למיסוי מקרקעין באופן עצמאי באמצעות עו"ד מטעמי, לחלופין, באפשרותי להיעזר (לעניין ההגשת המש"ח בלבד) בעורכי הדין המייצגים את החברה. בחתימתי על מסמך זה ועל טופס 'הצהרה על נכונות הפרטים בהצהרה מקוונת', אבקש שהמש"ח יוגש ללשכת מיסוי מקרקעין ע"י ב"כ החברה. ידוע לי כי שובר לתשלום מס הרכישה יישלח אליי ישירות ע"י משרד מיסוי מקרקעין.

1.1 ידוע לי כי באחריותי המלאה לקבל ולשלם את שוברי תשלום מס הרכישה, ולבצע את התשלום במועד. ככל שלא יומצא לי שובר מס-רכישה במועד, אדאג לפנות באופן ישיר למשרדי מיסוי מקרקעין, להוציא את השובר הנדרש ולשלמו.

2. אבקשכם, כי תפעלו בקשר עם הצהרתי לרשויות מיסוי מקרקעין, בהתאם להנחיותיי והצהרותיי כדלקמן (נא לסמן X במקום המיועד):

2.1 אני מצהיר כי הנני: ☐ קטין; ☐ תושב חוץ; ☐ נשוי/ידוע בציבור; ☐ בן/בת הזוג כלול בשומה;

2.2 אני מצהיר כי הדירה שרכשתי תשמש למגורים בשלמות וכחטיבה אחת כן ☐ לא ☐

2.3 אני מצהיר כי הדירה שרכשתי היא דירה חלופית כמשמעותה בסעיף 49ה(א) לחוק מיסוי מקרקעין כן ☐ לא ☐

2.4 הדירה שרכשתי תשמש כמלאי עסקי לעניין מס הכנסה כן ☐ לא ☐

2.5 הדירה שרכשתי הינה עבור עסק כן ☐ לא ☐

2.6 רכשתי את הדירה בנאמנות עבור אחר כן ☐ לא ☐

2.7 אני מצהיר, כי רכשתי זכויות בדירת מגורים יחידה, ואתם תגישו את ההצהרה בעבורי לרשויות המס. ☐

3. לצורך קביעת סכום מס הרכישה אני מצהיר בזאת: (נא לסמן X במקום המיועד)

3.1 ☐ אין לי, או למי מבני ביתי (דהיינו: בן זוגי וילדי שהנם מתחת לגיל 18 (להלן: **"בני ביתי"**), דירת מגורים והדירה הנרכשת היא דירתי היחידה.

(ידוע לי, כי על פי החוק, אדם הרשום כבעל הזכויות של מעל ל-33% או מעל 50% בדירה שהתקבלה בירושה מסך הזכויות בדירה מסוימת ומעלה, ייחשב כבעל דירה נוספת).

1.1 ☐ הנני זכאי לפטור מכוח תקנה 11 לתקנות מס רכישה (נכה) ובאחריותי להעביר למשרדי מיסוי מקרקעין את האסמכתאות לכך.

1.2 ☐ הנני זכאי לפטור מכוח תקנה 12 לתקנות מס רכישה (עולה) ובאחריותי להעביר למשרדי מיסוי מקרקעין את האסמכתאות לכך.

4. הריני מצהיר בנוסף כי אני תושב ישראל, כהגדרתו בסעיף 1 לפקודת מס הכנסה, ואני עומד בתנאים הבאים:

- 4.1. בשנה בה רכשתי את הדירה, איני נמצא בשנת הסתגלות כמשמעותה בסעיף 14 לפקודת מס הכנסה;
- 4.2. בשנת רכישת הדירה, אשה בישראל מעל 183 ימים, ולא יחולו עלי תקנות מס הכנסה (קיבעת יחידים שיראו אותם כתושבי ישראל וקביעת יחידים שלא יראו אותם כתושבי ישראל, התשס"ו-2006);
- 4.3. בשנת רכישת הדירה, מרכז החיים שלי הוא בישראל;
- 4.4. בשנת רכישת הדירה, לא אטען בדוח לרשות המסים שהנני תושב חוץ;
- 4.5. בשנת רכישת הדירה לא פניתי ולא אפנה לרשות המיסים לקבלת החלטת מיסוי או פטור כלשהו שיגדירו את מעמדי כתושב חוץ;
- 4.6. ☐ משרד השומה בו מתנהל תיקי _____ או לחילופין:
- 4.7. ☐ לא קיים לי או לבן/בת זוגי תיק במס הכנסה;
- 4.8. בימים אלה לא מתנהל ביני לבין רשות המיסים הליך אזרחי בעניין תושבותי;
- 4.9. פרטי התשלום (כולל מע"מ ככל ששולם): ☐ פרטי אמצעי התשלום שבהם מועברת התמורה ידועים לי, והם כדלהלן:
בפנקס שוברים: _____
בהמחאה: _____
- ☐ פרטי אמצעי התשלום אינם ידועים לי במועד הגשת הצהרה זו ואצהיר באופן עצמאי מול משרד מיסוי מקרקעין על פרטי התשלום עד 6 חודשים מהמועד שבו החזקה במקרקעין תימסר לי או שתהיה נתונה לפקודתי.

4.10. אני מתחייבת/ת כי אם יחול שינוי כלשהו באחד או יותר מהתנאים לעיל, בשנת רכישת הדירה, אעדכן את מנהל מיסוי מקרקעין באופן מיידי בדבר השינוי.

5. ידוע לי, כי ההצהרה הנ"ל משפיעה על סכום מס רכישה החל עלי, ואם יתברר, כי בבעלותי או בבעלות מי מבני ביתי דירת/ות מגורים ו/או זכויות בדירת מגורים, שלא כפי שהצהרתי במסמך זה, ייתכן ותשלום מס הרכישה יגדל בהתאם לשעורי המס הקבועים בחוק, ויתווספו אליו הפרשי הצמדה, ריבית וקנסות, וזאת מבלי לגרוע מהוראות הסכם המכר בעניין.

6. כמו כן, ידוע לי כי הצהרותי כאמור לעיל, ייבדקו ויאושרו על ידי רשויות מיסוי מקרקעין, וכי ידוע לי שרשויות מיסוי מקרקעין רשאיות שלא לקבל הצהרתי, או כל חלק ממנה.

7. הריני מצהיר, מאשר ומתחייב כי אין לי ולא תהיינה לי כל תביעות ו/או טענות ו/או דרישות כלפי החברה ו/או כלפי באי כוח החברה, בכל הקשור באימות החתימה על המש"ח, דיווח על העסקה ו/או תשלום מס הרכישה בגין העסקה, וידוע לי כי למעט הגשת הדיווח בגין העסקה לרשויות מיסוי מקרקעין, עפ"י הצהרתי דלעיל, האחריות לכל טיפול עתידי מול רשויות המס הינה שלי בלבד.

8. כמו כן הריני לאשר כי הובהר לי על ידי באי כוחכם, כי הם אינם מייצגים אותי בכל דבר ועניין הנוגע לחוזה ו/או לכל התקשרות שלי הנובעת ממנו עם צד ג' כלשהו, אם תהיה, וכי הומלץ לי לשכור עו"ד מטעמי, שייצג אותי וייעץ לי בכל הקשור לכך. ככל שחתימתי על טופס 'הצהרה על נכונות הפרטים בהצהרה מקוונת', תאומת, לפי בקשתי, על ידי עו"ד מטעמכם ותוגש לרשויות המס על ידכם בהתאם להנחיותי והצהרותי כמפורט במסמך זה, הריני מאשר כי ידוע לי כי אין ולא יהיה באימות חתימתי כאמור והגשת ההצהרה לרשויות המס, משום אישור כלשהו מטעמכם לנכונות תוכן הצהרתי וכי **אינכם מייצגים לי ו/או מייצגים אותי ו/או נושאים באחריות כלשהי כלפיי גם בכל הקשור לדיווח החוזה הנ"ל לרשויות**, לחבותי במסים בגינו, ככל שחלה ו/או תחול, לתשלום מיסים החלים עלי בגינו ולהתנהלותי בפני משרדי מיסוי מקרקעין וכי כל אלה באחריותי המלאה והבלעדית.

9. אני מבקשת/לסמן במש"ח, שכל ההודעות ממיסוי מקרקעין תשלחנה לכתובת:

☐ המייצג שלי, עוה"ד _____, מ.ר. _____, שכתובתו: _____, טלפון _____ / נייד _____.

או לחילופין:

☐ לכתובתנו המצוינת בהסכם המכר.

בכבוד רב,

קונה ב'

קונה א'

נספח יג' - הוראות בטיחות למבקרים באתר הפרויקט
נספח בטיחות להסכם מכר - פרויקט "ROVA"

לכבוד,

1. קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ (להלן: "המוכרת")
2. הקבלן המבצע, כהגדרתו בהסכם המכר (להלן: "הקבלן")

אנו החתומים מטה, רוכשי דירה מס' (זמני) _____ בבניין מס' (זמני) _____ בפרויקט שבנדון (להלן: "הדירה") מאשרים, מצהירים ומתחייבים בזאת כלפיכם כדלקמן:

1. הובהר לנו כי עד למועד מסירת החזקה בדירה לידינו, אנו ו/או מי מטעמנו לא נהיה רשאים להיכנס לבניין בו מצויה הדירה ו/או לדירה ו/או להצמדותיה ו/או לכל חלק אחר של הפרויקט (להלן: "האתר"), אלא לאחר תיאום מראש עם מנהל העבודה באתר ו/או מי שימונה מטעמו לשם כך ובכפוף לקבלת הסכמה מוקדמת מצדו בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי.
2. הובהר לנו כי מתקיימים באתר תהליכים ופעילויות הדורשים הכשרה והדרכה מוקדמת, תשומת לב מיוחדת וזהירות. כמו כן, הובהר לנו כי קיימות באתר סכנות רבות דוגמת סכנת פגיעה מגוף נופל, סכנת נפילה מגובה, סכנת החלקה, סכנת התחשמלות ועוד.
3. אנו מתחייבים למלא אחר הוראות מנהל העבודה ו/או כל גורם אחר מטעם המוכרת ו/או הקבלן וכן בהתאם לשלטי הבטיחות המוצבים באתר. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, אנו מתחייבים לפעול בהתאם להנחיות המפורטות להלן:
 - 3.1. כל סיור/ביקור באתר יתבצע רק בתיאום מראש כאמור לעיל ויתבצע אך ורק בליווי צמוד של הגורם המלווה מטעם המוכרת או הקבלן. יש להישמע להנחיותיו של המלווה בכל מהלך הסיור/הביקור.
 - 3.2. יש להיצמד למלווה ולא לסטות מתוואי הסיור/הביקור בכל שלבי הסיור.
 - 3.3. הכניסה לאתר תתבצע מגיל 18 ומעלה.
 - 3.4. הכניסה לאתר תתבצע בלבוש מתאים (מכנסיים ארוכים/חצאית ארוכה, חולצה עם שרוולים, נעליים סגורות). כמו כן, חובה לחבוש קסדת מגן משך כל זמן הסיור באתר.
 - 3.5. יש לנקוט משנה זהירות מפני היתקלות בחפצים בולטים בתוואי הדרך, החלקה או מעידה בעת עליה/ירידה במדרגות/רמפות, מגע עם חומרים מסוכנים ובעת מעבר באיזורים שבהם נעים כלי רכב/ציוד מכאני.
 - 3.6. הכניסה לאיזורים שלא מותקנת בהם תאורה - אסורה.
 - 3.7. אין להתקרב למקומות בהם יש סכנת נפילה מגובה, כגון: מרפסות ללא מעקה, בורות, פתחים וכו'.
 - 3.8. אין לעבור מתחת למטען מורם.
 - 3.9. עלייה על סולמות/פיגומים/במות הרמה ללא אישור עבודה בגובה - אסורה.
 - 3.10. עלייה במעלית משא ללא ליווי - אסורה.
 - 3.11. אין לגעת בחוטים חשופים, כלי עבודה, חומרים וכל ציוד ומתקנים אחרים המצויים בשטח האתר.
 - 3.12. חל איסור מוחלט על כניסה לאתר מחוץ לשעות העבודה.
 - 3.13. כניסה לאתר מוגבלת בכל מקרה שהוא לתחום דירת הרוכשים ולדירה לדוגמא/משרד המכירות בלבד.
4. הרינו מצהירים כי ידועים וברורים לנו כל הסיכונים הכרוכים בכניסה לאתר טרם מועד המסירה ובכלל זאת, הסיכונים הכרוכים באי שמירה על כללי הבטיחות המפורטים בנספח זה ואנו פוטרים בזאת באופן סופי ומוחלט את המוכרת ו/או מי מטעמה מכל אחריות לנזק לגוף ו/או לרכוש שעלולים להיגרם לנו ו/או למי מטעמנו במהלך הביקור באתר ו/או עקב הפרת אי אילו מהוראות נספח זה.
5. ידוע לנו כי הצהרותינו והתחייבויותינו עפ"י נספח זה הנן התחייבויות יסודיות בהסכם המכר וכי אם נפר איזו מהן, אזי מבלי לגרוע ו/או לפגוע בכל סעד וזכות המוקנים למוכרת עקב הפרת הוראות נספח זה על ידינו, אנו מתחייבים לשלם למוכרת פיצוי מוסכם בסך של 1,000 ₪ בגין כל הפרה כאמור. המוכרת זכאית שלא למסור לידינו את החזקה בדירה כל עוד לא שולם הפיצוי הנקוב בסעיף זה.

אנו מאשרים כי קראנו והבנו את כל האמור בנספח בטיחות זה לעיל ומתחייבים לנהוג בהתאם לאמור בו.

ולראיה באנו על החתום:

קונה ב'

קונה א'

נספח יד' - כתב התחייבות זר

כתב התחייבות מיום _____ שנחתם ב _____

אני (אנו) מתחייב(ים) כי הקניית זכויות במקרקעין, כהגדרתן להלן, לזר כהגדרתו להלן, תהיה מותנית באישור יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל, על פי המלצת ועדת המשנה של מועצת מקרקעי ישראל.

אני (אנו) נמנע מהעברת זכויות לזר מבלי שנקבל אישור כאמור.

במעמד רישום הזכויות ובהקניית זכויות במקרקעין בעתיד או התחייבות להקניה כאמור, מידי או מידי אדם אחר שיהיה בעל זכויות במקרקעין תירשם, הערה לפיה העברת הזכויות במקרקעין, כולן או מקצתן, לזר, טעונה אישור, מראש ובכתב, של יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל, כאמור לעיל.

אני (אנו) מתחייב(ים) להתנות כל העברת זכויות בהתחייבות הנעברים שלא להעביר לזר ללא אישור כאמור וכן בהסכמת הנעברים להתנות כל העברה מצדם בקבלת הסכמה זהה ממי שאליו יעבירו את זכויותיהם. ידוע לי כי במקרים בהם מקבלי הזכויות יהיו תאגיד או מי שאינם נושאי תעודות זהות ישראלית תידרש בדיקת מינהל מקרקעי ישראל קודם להעברת הזכויות.

לעניין זה:

"זכויות במקרקעין" - זכות בעלות, או זכות שכירות לתקופות שבמצטבר עולות על חמש שנים או שיש עמה ברירה להאריך את תקופתה-לתקופה כוללת העולה על חמש שנים, לרבות זכות על פי התחייבות להקנות או להעביר בעלות או שכירות לתקופה כאמור

"זר" - כל אחד מאלה:

1. יחיד שאינו אחד מאלה:
(א) אזרח ישראלי ו/או תושב ישראל;
(ב) מי שזכאי לעלות לישראל לפי חוק השבות, התש"י-1950;
2. תאגיד שהשליטה בו בידי יחיד אחד או יותר, שאינו אחד מאלה המנויים בפסקה (1);
3. מי שפועל בעבור יחיד או תאגיד כאמור בפסקאות (1) או (2).

"שליטה" - כמשמעותה בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981.

שם	ת.ז.	חתימה
שם	ת.ז.	חתימה

המאשר:

אני החתום מטה מאשר כי זיהיתי את הקונה הנ"ל לפי מסמכי הזיהוי שהוצגו בפני וכי הקונה חתם על חוזה זה בנוכחותי.

שם _____ תואר המשרה _____ חתימת המאשר _____

אישור הרכוש על חתימה דיגיטלית

לכבוד

קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ, ח.צ. 52-004100-5 (להלן: "החברה")

הנדון: חתימה דיגיטלית על הסכם מכר ונספחים

רכישת דירה מס' (זמני) _____ בת _____ חדרים בבניין מגורים מס' (זמני) _____ בפרויקט "ROVA" בקרית גת, הנבנה במקרקעין הידועים כמגרש/ים _____ בהתאם לתכנית תמל/1115, הידועים גם, בהתאמה, כחלקה/ות _____ בגוש 1700 (להלן: "הדירה"):

1. ידוע לנו כי הסכם זה על נספחיו נחתם דיגיטלית.
2. ידוע לנו כי אין אנו חותמים על כל עמוד בנפרד, אלא חותמים חתימה אחת אשר תוטמע באופן אוטומטי על כל יתר עמודי ההסכם ונספחיו.
3. כמו כן, במועד זה נחתמים על ידינו דיגיטלית גם טופס טופס הצהרה בעניין שומה עצמית לרשות מיסוי מקרקעין והתחייבות לתשלום מס רכישה, לצורך הגשת דיווח למיסוי מקרקעין בגין הסכם זה, בהתאם להוראות סעיף 20.5 להסכם המכר.
4. ידוע לנו כי חתימתנו הדיגיטלית כאמור מחייבת אותנו לכל דבר ועניין.
5. הוסבר לנו כי במועד חתימתנו על ההסכם ונספחיו, נחתמים על ידינו דיגיטלית גם תוכניות המכר המצורפות להסכם **נספח א'**. בנוסף, אנו מאשרים כי במועד חתימתנו כאמור, נמסר לנו עותק פיזי של תכניות המכר בקנה מידה בהתאם לדרישות המחייבות.
6. הסכם זה יכנס לתוקפו רק לאחר חתימת שני הצדדים בצירוף אימות חתימה דיגיטלית ע"י עורכי הדין הנוכחים בחתימה, אף אם קיבלנו עותק דיגיטלי חתום על ידנו בלבד. רק עותק חתום ע"י שני הצדדים ומאומת ע"י עורכי הדין דיגיטלית, כפי שישלח אלינו על ידכם, יחייב את הצדדים.
7. ידוע לנו כי הנוסח שלהלן יוטמע בהסכם לאחר חתימתנו:

"הריני מאשר, כי ביום _____ בחודש _____ בשנת _____ בשעה _____ הופיע לפני עו"ד _____ מ.ר. _____ בכתובת רחוב ברקוביץ' 4, תל-אביב, מר/גב' _____ הנושא/ת ת"ז _____ וכן מר/גב' _____ הנושא/ת ת"ז _____ אשר זוהו על ידי באמצעות תעודת זהות כהגדרתה בחוק מרשם האוכלוסין, תשכ"ה-1965 וכי חתמו על ההסכם בפניי ובנוכחותי המלאה באמצעות התקן אלקטרוני וכי ההסכם אומת על ידי בסמוך לחתימתם".
8. לאור כל האמור לעיל, אנו מאשרים כי אין לנו ולא תהיה לנו כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי החברה ו/או מי מטעמה, לרבות עורכי הדין המחתימים אותנו באופן דיגיטלי, בכל הקשור לחתימת ההסכם ונספחיו באופן דיגיטלי ו/או לתוקפו של ההסכם ונספחיו ו/או תוקף חתימתנו עליהם.
9. אנו מאשרים כי במועד החתימה על הסכם זה, מסרנו לידיכם המחאה בנקאית לפקודת חברת קרדן נדל"ן יזום בגובה 7% מסך התמורה (כולל מע"מ) בגין הדירה.

בכבוד רב,

חתימת הרוכשים

תאריך: _____ שם מלא: _____ ת"ז: _____ חתימה: _____
תאריך: _____ שם מלא: _____ ת"ז: _____ חתימה: _____

העתק: ארדינסט, בן נתן, טולידאנו ושות' – משרד עורכי דין