

עיוש רפאל בע"מ
אשקלון מגרש 120

נספח ב'
יפוי כח בלתי חוזר

אני/אנו הח"מ:

(ת.ז. _____) _____

(ת.ז. _____) _____

כולנו ביחד וכל אחד בנפרד, (אם יש יותר משולח אחד), ממנים בזה את עורכי הדין מיכאל צילקר, ו/או אילן ישעיה, ו/או ליבנת אלטר-אנגליסטר, ו/או אדית אלימלך, ו/או רחל בנעים, ו/או משה פדידה, ו/או קרן כהן ו/או ליאת אסולין מאשדוד, כ"א בנפרד, (להלן-"השלוחים"), להיות מורשינו, שלוחינו ובאי כוחנו, לעשות בשמנו ובמקומנו וכאשר יראה לטוב בעיניהם, את כל הפעולות המשפטיות, הקניניות והאחרות, הדרושות כדי לרשום בפנקס הבתים המשותפים, שבלשכת רישום המקרקעין (להלן-"הלשכה"), כבית משותף רגיל או מורכב (להלן-"הבית המשותף"), את המגרש מס' 120 לפי תכנית תמל/1048 ו/או כל תכנית אחרת ונוספת שתחול עליו, הכלול בגוש 1196 חלקות 79, 81, 88, 89, 90 (בחלק) שבאשקלון, וכל הנבנה ושיבנה עליו, (להלן-"המגרש"). לקבל ולהוציא בשמנו צווים מהמפקח המוסמך לפי פרק ו' לחוק המקרקעין, או מכל פקיד ורשות אחרת, בקשר לרישום הבית המשותף, לתקן, או לשנות, כל צו רישום כנ"ל וכל מסמך ותשריט הנלווה אליו. לערוך עבורנו ובשמנו ולחתום בשמנו, על תקנון מוסכם בין בעלי הדירות שיכללו בבית המשותף שירשם לפי הנוסח שיקבע על ידי השלוחים, ולהכניס כל תקון וכל שינוי בתקנון הנ"ל וגם לאחר רישום הבית המשותף. לקבוע מה יכלל ומה לא יכלל ברכוש המשותף שבבית המשותף, ואת החלק היחסי ברכוש המשותף שיוצמד לכל דירה, או לדירות ואת החלקים המסוימים מהרכוש המשותף שיוצאו מגדרו ויוצמדו לדירות מסוימות, או שירשמו כדירות עצמאיות. לרשום זיקות הנאה, לזכות או לחובת המגרש הנ"ל, או כל חלק ממנו, או לזכות, או לחובת, כל שיבנה עליו. לבקש רישיונות בניה, לבקש הקלות בניה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבניה, לערוך ולשנות תשריטים, לחתום על תוכניות פרצלציה ופרצלציה, תוכניות פיצול, תוכניות אחוד חלקות וחלוקה ותוכניות מדידה. להכין ולהגיש בשמנו בקשות, הצהרות, תוכניות ומסמכים אחרים מכל סוג, ובדרך כלל לעשות כל פעולה, ללא יוצא מן הכלל, שחייבים, שזכאים ורשאים אנו, או שנהיה זכאים לעשות, בקשר עם המגרש הנ"ל (וכל חלק ממנו), וכל שנבנה עליו, ובקשר לבית המשותף והדירות שיכללו בו, לרבות הדירה שנמכרה ו/או שהוקנתה לנו (להלן-"הדירה"), הרכוש המשותף וכל חלק ממנו, והכל בכפיפות ולשם מימוש חוזה המכר, (להלן-"ההסכם"), שנחתם ביננו, (או מכח כתב העברה), לבין חברת עיוש רפאל בע"מ, ח.פ. 510583313 (להלן-"החברה"), ביום _____. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, יהיו השלוחים רשאים לרשום על שמנו ובחירתנו, או בבעלותנו, את הדירה בבית המשותף שירשם כאמור, בין אם הקניית הזכויות בדירה הינה בתמורה ובין אם ללא תמורה, ולהצמיד לה חלק יחסי ו/או מסוים ברכוש המשותף כפי שיקבעו, וכן להופיע כבאי כוחנו ולרשום משכנתא בכל דרגה שהיא על הדירה הנ"ל, בקשר עם הלוואות שקבלנו, או שנקבל, לשם רכישת הדירה, או למטרות אחרות, ולפי התנאים שיקבעו על ידי בעל המשכנתא, או בעלי המשכנתאות, וכן לרשום לטובתנו כדון, (ככל שיתאפשר), הערת אזהרה על המגרש הנ"ל, או לבטלה, או ליחדה למגרש, או לחלקים ממנו, בעקבות הליכי איחוד וחלוקה, או שנויים, בהם יכלל המגרש, או ליחדה לדירה שרכשנו ולפי שקול דעתם הסביר.

בנוסף, מוסמכים שלוחינו לרשום הערת אזהרה על הדירה לטובת משרד הבינוי והשיכון ו/או לטובת מדינת ישראל ו/או לטובת רשות מקרקעי ישראל, או מי שהם ימנו, בקשר לכל מגבלה והתחייבות שקיבלנו על עצמנו כלפיהם בעת רכישת הדירה וכמפורט בהסכם.

א. בנוסף לאמור לעיל ולשם מימוש הסמכויות שביפוי כח זה, (ומבלי לפגוע בכלליותה של ההרשאה), אנו מסמיכים את השלוחים הנ"ל (כ"א בנפרד),

1. להופיע בשמנו, בפני רשם המקרקעין, בפני המפקח לפי פרק ו' של חוק המקרקעין, בלשכה, ברשות מקרקעי ישראל, במשרד הבינוי והשיכון, בעיריית אשקלון והועדה המקומית לתכנון ולבניה וכן בפני כל אדם, תאגיד מוסד ורשות. לערוך ולחתום בשמנו ובמקומנו על כל המסמכים, הבקשות, ההצהרות, האישורים, החוזים,

(לרבות חוזה החכירה), השטרות, התוכניות, התשריטים, התעודות והניירות שידרשו, לפי שיקול דעתם.

2. למנות עו"ד, ארכיטקט, שמאי, מעריך, מודד או כל אדם אחר בשמנו בקשר ולצורך כל, או חלק, מבצוע הפעולות והסמכויות הנ"ל ולסכם בשמנו את תנאי העסקתם.

3. לשלם בעבורנו את המיסים, האגרות, ההיטלים, הארנונות, דמי ההסכמה, דמי ההיתר, דמי החכירה, ההוצאות וכל תשלום אחר, ללא יוצא מן הכלל, לכל רשות, אדם ותאגיד, לשם ביצוע הפעולות הנ"ל ומימוש הסמכויות שביפוי כח זה. להופיע בשמנו וליצגנו בפני כל רשות מס ולנקוט בשמנו בכל הליך שידרש, לפי שיקול דעתם, לרבות השגות, עררים וערעורים, על מנת לממש את זכויותינו כלפי כל רשות מס, ולהגיע בשמנו להסדרים ולהסכמים עם כל רשות מס.

4. למנות בשמנו נציגות לבנין בו נכללת הדירה ולבית המשותף שירשם, (וגם לפני שירשם), ולהשתתף בשמנו ולהצביע בשמנו בכל אסיפה של רוכשי הדירות לצורך מנוי הנציגות, או החלפתן.

5. בהמשך לאמור לעיל, לעשות בשמנו ובמקומנו כל שידרש לשם שינוי ותיקון צו הרישום של הבית המשותף לאחר שירשם, כולל כל המסמכים הנלווים והנספחים אליו לרבות התשריט והתקנון, ככל שהשינוי והתיקון ידרשו כתוצאה משינויים ובניה נוספת שתבצע במגרש ובבנינים הניבנים עליו, או כתוצאה מגילוי טעויות ושגיאות ברישום, או כתוצאה מאיחוד או פיצול של דירות, או מימוש כל הסכמה המקנה לחברה את הזכות לבצע שנויים, תוספות ותיקונים בצו הרישום כמפורט בהסכם.

ב. יפוי כח זה הוא בלתי חוזר, היות והוא נועד להבטיח את זכויות החברה הנ"ל במגרש ובכל שנבנה עליו, וכן נועד הוא להבטיח את זכויות בעל או בעלי המשכנתאות כאמור לעיל, ואת זכויות יתר רוכשי הדירות שבבנינים. כמו כן מיועד יפוי הכח להבטיח את הזכויות של כל נעבר לו יועברו או יוקנו הזכויות בדירה שרכשנו מכח ההסכם וכל התקשרות נוספת.

ג. השלוחים זכאים להעביר יפוי כח זה ואת כוחותיהם וסמכויותיהם לפיו, במלואן, או בחלקן, לעורכי דין אחרים (או נוספים), שישמשו כשלוחים במקומם (או בנוסף אליהם), או לאחרים והסכמתנו נתונה לכך מראש.

ד. הננו מסמיכים את שלוחינו, לעשות בשמנו ובמקומנו גם כל שידרש, כדי לרשום או לבטל ולמחוק כל הערת אזהרה שתרשם לטובתנו (אם בכלל), לגבי המגרש הנ"ל, כמפורט לעיל, או לגבי הדירה שרכשנו, או לעשות בשמנו כל שידרש כדי לבטל כל ערבות בנקאית שנקבל כבטוחה, לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974, או כל בטוחה אחרת או נוספת שנקבל, וזאת אם החברה הנ"ל תבטל עמנו את ההסכם עקב הפרתו על ידנו, או מכל טעם אחר המחייב אותנו לבטל, או להחזיר את הערבות, או כל בטוחה, לפי תנאי ההסכם או כל דין. יבטל ההסכם כאמור ותבטל עסקת המכר ע"י החברה, זכאים שלוחינו הנ"ל להודיע בשמנו על הבטול לרשויות מיסוי מקרקעין ולכל מי שהם יקבעו, וכן להצהיר ולחתום בשמנו ובמקומנו על הצהרות והודעות הבטול וכל מסמך אחר שידרש, כדי לממש ולאשר את הבטול, ולפי שיקול דעתם.

ה. ובמודגש, אנו מסמיכים את שלוחינו לרשום בשמנו, לטובת מדינת ישראל ו/או לטובת משרד הבינוי והשיכון ו/או לטובת רשות מקרקעי ישראל, הערת אזהרה על הדירה שרכשנו, כבטוחה למגבלות המכירה והעברת הזכויות בדירה, שהתחייבנו כלפיהם ובנוסח שהם יכתיבו.

ו. ככל שנהיה זכאים להעביר או להקנות, ואומנם נעביר או נקנה לצד שלישי, (לעיל ולהלן - "הנעבר"), את הזכויות בדירה שרכשנו מכח ההסכם וכל התקשרות נוספת, וזאת בטרם שירשמו הזכויות בדירה על שמנו בלשכה, אזי זכאים שלוחינו הנ"ל לעשות בשמנו ובמקומנו כל שידרש לשם רישום והעברת הזכויות בדירה ע"ש הנעבר בספרי החברה ו/או בלשכה ובכל מקום נוסף שידרש.

ז. ביפוי כח זה המונח "דירה" כולל, פרט לדירת מגורים, גם מחסן ונכס אחר ככל שיהיו מיועדים ע"י החברה להרשם "כדירה" בבית המשותף שירשם.

ביפוי כח זה לשון רבים גם לשון יחיד במשמע, ולשון זכר גם לשון נקבה במשמע.

- ח. ואנו מסמיכים את השלוחים הנ"ל, לפעול עפ"י הסמכויות שביפוי כח זה ושבהסכם, גם אם במימוש סמכויותיהם לא תקויימנה החובות שבסעיף 8 לחוק השליחות תשכ"ה - 1965 או כל חלק מהן. אנו מסכימים כי השלוחים דלעיל יהיו זכאים ליצג ולפעול גם כשלוחי החברה, שלוחי יתר רוכשי הדירות, ושלוחי המלווים הזכאים לרישום המשכנתא על הדירה, שלוחי משרד הבינוי והשיכון ורשות מקרקעי ישראל ואף אחרים, בעת בצוע פעולות השליחות ומימוש הסמכויות הכלולות ביפוי כח זה.
- ט. שלוחינו זכאים לפעול עפ"י יפוי כח זה, גם על פי דרישת החברה, ולמימוש זכויותיה עפ"י ההסכם שקשרנו עמה כאמור.
- י. לבסוף, אנו מבהירים ומסכימים, כי יפוי כח זה אינו מטיל על השלוחים חובה כלפינו לפעול באמצעותו למימוש הסמכויות הכלולות בו, והפעלת יפוי הכח והשמוש בו נתונים לשיקול דעתם.

ולראיה באנו על החתום:

אני הח"מ מאשר/ת את חתימת שולחינו על יפוי כח בלתי חוזר זה

עו"ד ,

תאריך

תצהיר והתחייבות- העדר יחסים מיוחדים עם הקבלן

אני/ו הח"מ:

_____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

מצהירים ומתחייבים בזה, ביחד ולחוד, כלפי כל גורם שהוא, לרבות חב' עיוש רפאל בע"מ (להלן-"החברה"), כדלקמן:

1. זכינו בהגרלה לבחור ולרכוש דירה מהחברה בפרויקט "קוואטרו פארק", המוקם על מגרש 120 לפי תכנית תמל/1048 גוש 1196 חלקות 79, 81, 88, 89, 90 (בחלק) באשקלון בהתאם למכרז יס/360/2022 במסלול דירה במחיר מטרה (להלן-"הפרויקט").

2. ידוע לנו שתנאי למימוש זכותנו לרכוש דירה בפרויקט, בתנאי דירה במחיר מטרה הינו כי לא מתקיימים בנו התנאים דלהלן, ובהתאם לכך אנו מצהירים כדלקמן:

א. אנו או קרוב משפחה שלנו, איננו שותפים ו/או עובדים של החברה ו/או מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה, כהגדרת מונחים אלו בסעיף 106א לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976 ובסעיף 129 לפקודת המכס (נוסח חדש) (להלן יחד: "החוק").

ב. אנו או קרוב משפחה שלנו לא מהווים סוכן בלעדי או מפיץ בלעדי או בעל זכיון 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 בנו או בקרוב משפחה שלנו, חוקית או מעשית, באופן המאפשר לו להגביל או לכוון את פעילותינו, כהגדרת מונחים אלו בחוק.

"קרוב משפחה"- משמעו בן זוג, אח, אחות, הורה, הורי הורה, הורה של בן הזוג, צאצא, צאצא של בן הזוג ובן זוג של כל אלה.

3. הננו מאשרים כי הצהרתנו הנ"ל היא אמת ואם יתברר שהצהרתנו זו, כולה או חלקה, אינה אמת, נפצה ונשפה את החברה ו/או את מי מבעליה ו/או מי מטעמה בגין כל נזק שיגרם להם ויתכן שאף תבוטל רכישתנו את הדירה.

ולראיה באנו על החתום, היום: _____

שם וחתימה

שם וחתימה

אישור עו"ד

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפני, עו"ד _____ בכתובת

מר/גב' _____ ת.ז. _____ ומר/גב' _____

ת.ז. _____ אשר זוהו על ידי באמצעות תעודות זהות, ולאחר שהוזהרו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/יו צפויים לעונשים הקבועים בחוק באם לא יעשה/ו כן, אישרו את נכונות הצהרתם/תם דלעיל וחתמו עליה בפני.

עו"ד ,

אשר בקרה בע"מ
14. 07. 2026
ג ב ד ק

תצהיר- חסר קרקע ביעוד מגורים- חסר דירה

הריני מצהיר, כי אין לי ו/או לתא משפחתי 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, במצטבר) בקרקע המיועדת למגורים, או בחלק בקרקע המעניק זכויות לבנייה של יותר משליש ביחידת דור, 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 מטרה מכוח חברות בקיבוץ..
- זכות לקבלת חוזה פיתוח/ חכירה/ בעלות במסגרת זכייה במרכז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.
- זכות בקבוצת רכישה או בקבוצת רוכשים.

הריני/נו מצהיר/ים כי ככול ויהיה/יו בידינו/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 מטרה, אדווח זאת למשב"ש, ולא אחשב/נחשב כחסר קרקע ביעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל, ולא ניתן לחתום על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר מטרה 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 משרד הבינוי והשיכון.
 - הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.
- הורה גרוש עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים.

שם משפחה: _____ שם פרטי: _____ מספר ת.ז. _____ חתימת המצהיר _____

בן/בת זוג:

שם משפחה: _____ שם פרטי: _____ מספר ת.ז. _____ חתימת המצהיר _____

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

אישור עו"ד

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיעו בפני מר/גב' _____ ת.ז. _____ ומר/גב' _____ ת.ז. _____ אשר זוהו על ידי באמצעות תעודות זהות, ולאחר שהוזהרו כי עליו/הם לומר את האמת, וכי אם לא יעשה/ו כן יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק, אישרו את נכונות הצהרת/תם דלעיל וחתמו עליה בפני.

עו"ד ,

אשר בקרה בע"מ
14. 07. 2026
ג ב ד ק

תצהיר - חסר קרקע ביעוד מגורים - משפר דיור

הריני מצהיר, כי אין לי ו/או לתא משפחתי 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, במצטבר) בקרקע המיועדת למגורים, או בחלק בקרקע המעניק זכויות לבנייה של יותר משליש ביחידת דיור, 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/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 מטרה מכוח חברותו בקיבוץ..
- זכות לקבלת חוזה פיתוח/ חכירה/ בעלות במסגרת זכייה במרכז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.
- זכות בקבוצת רכישה או בקבוצת רוכשים.

הריני/נו מצהיר/ים כי ככול ויהיה/יו בדינו/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 מטרה, אדווח זאת למשב"ש, ולא אחשב/נחשב כחסר קרקע ביעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל, ולא ניתן לחתום על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר מטרה 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 משרד הבינוי והשיכון.
 - הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.
- הורה גרוש עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים,

שם משפחה: _____ שם פרטי: _____ מספר ת.ז. _____ חתימת המצהיר _____

בן/בת זוג:

שם משפחה: _____ שם פרטי: _____ מספר ת.ז. _____ חתימת המצהיר _____

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

אישור עו"ד

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיעו בפני מר/גב' _____ ת.ז. _____ ומר/גב' _____ ת.ז. _____ אשר זהו על ידי באמצעות תעודות זהות, ולאחר שהוזהרו כי עליו/הם לומר את האמת, וכי אם לא יעשה/ו כן יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק, אישרו את נכונות הצהרתו/תם דלעיל וחתמו/ עליה בפני.

עו"ד,

כתב התחייבות- חסר דירה רוכש דירה במחיר מטרה

אני/ו הח"מ:

_____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירה במחיר מטרה" בפרויקט "קוואטרו פארק" באשקלון (להלן-"דירה במחיר מטרה") עם המוכר חב' עיוש רפאל בע"מ.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירה במחיר מטרה, כהגדרתה בפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה (להלן: "החלטת המועצה").

אני/אנו מצהיר/ים כי אנו עומדים בכל הכללים והתנאים הקבועים בהחלטת המועצה, לרבות הכללים המתייחסים לזכאים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 שבתוקף נכון ליום החתימה על כתב התחייבות זה וכל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

לפיכך, מוסכם עלי/נו כי רכישת הדירה על ידי/נו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות הכלולים במסגרת תכנית דיוור במחיר מטרה לרבות בהחלטת המועצה, תקנון ההגרלות וכללי משרד הבינוי והשיכון בהנפקת זכאות במסגרת התכנית לרבות ההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

א. אני/אנו מצהיר/ים כי אני/אנו "חסרי דירה כהגדרת מונח זה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, וכי אני/אנו מחזיק/ים באישור זכאות בתוקף הנדרש על פי החלטת המועצה לצורך רכישת דירה במחיר מטרה.

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

אני מצהיר/ים כי אישור הזכאות שלי בתוקף.

כמו-כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח כמפורט בהחלטת המועצה.

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

עוד ידוע לנו כי ככל שיתברר כי ניתנה לי/נו תעודת זכאות בשל אי מסירת פרטים נכונים ו/או מדויקים ו/או בשל מעשה ו/או מחדל שלי/נו אזי במקרה זה הזכאות תישלל ממני/מאתנו, הזכייה והחוזה עליו חתמתי/נו יבוטלו. כמו כן יהיה רשאי המשרד להורות על תשלום קנס כמפורט בהתחייבותי זו.

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

2. התחייבות זו וזכויות המשרד 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 תרשם לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירה במחיר מטרחה, על פי כתב התחייבותי/נו זו.

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

שם וחתימה

שם וחתימה

אישור עו"ד

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפני, עו"ד _____ בכתובת _____ מר/גב' _____ ת.ז. _____ ומר/גב' _____ ת.ז. _____ אשר זוהו על ידי באמצעות תעודות זהות, ולאחר שהוזהרו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו את נכונות הצהרתו/תם דלעיל וחתם/ו עליה בפני.

עו"ד ,

כתב התחייבות- משפר דיור רוכש דירה במחיר מטרה

אני/ו הח"מ:

_____ ת.ז. _____
_____ ת.ז. _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירה במחיר מטר" בפרויקט "קוואטרו פארק" באשקלון (להלן – "דירה במחיר מטר") עם המוכר חב' עיוש רפאל בע"מ.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירה במחיר מטר, כהגדרתה בפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה (להלן: "החלטת המועצה").

אני/אנו מצהיר/ים כי אנו עומדים בכל הכללים והתנאים הקבועים בהחלטת המועצה, לרבות הכללים המתייחסים למשפרי דיור בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 שבתוקף נכון ליום החתימה על כתב התחייבות זה וכל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות הכלולים במסגרת תכנית דיור במחיר מטר לרבות בהחלטת המועצה, תקנון ההגרלות וכללי משרד הבינוי והשיכון בהנפקת זכאות במסגרת התכנית לרבות ההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

א. אני/אנו מצהיר/ים כי אני/אנו "משפרי דיור כהגדרת מונח זה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, וכי אני/אנו מחזיקים באישור זכאות בתוקף הנדרש על פי החלטת המועצה לצורך רכישת דירה במחיר מטר. אני/מתחייב/ים למכור בתמורה מלאה את דירתי/נו הקודמת, על בסיסה הוענקה לנו זכאות כמשפרי דיור עד שנה מיום קבלת תעודת גמר, ככל וזו טרם נמכרה.

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

כמו-כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח כמפורט בהחלטת המועצה.

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

עוד ידוע לנו כי ככל שיתברר כי ניתנה לי/נו תעודת זכאות בשל אי מסירת פרטים נכונים ו/או מדויקים ו/או בשל מעשה ו/או מחדל שלי/נו אזי במקרה זה הזכאות תישלל ממני/מאתנו, הזכייה והחוזה עליו חתמתי/נו יבוטלו. כמו כן יהיה רשאי המשרד להורות על תשלום קנס כמפורט בהתחייבותי זו.

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

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

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

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

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

שם וחתימה

שם וחתימה

אישור עו"ד

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפני, עו"ד _____ בכתובת _____ מר/גב' _____ ת.ז. _____ ומר/גב' _____ ת.ז. _____ אשר זוהו על ידי באמצעות תעודות זהות, ולאחר שהוזהרו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישר/ו את נכונות הצהרתו/תם דלעיל וחתם/ו עליה בפני.

עו"ד ,

לכבוד

עוה"ד מיכאל צילקר ואילן ישעיה וליבנת אלטר-אנגליסטר ואדית אלימלך ורחל בנעים ומשה פדידה וקרן כהן וליאת אסולין (ישעיה ושות' - משרד עורכי דין)
אשדוד

הנדון: כתב אישור והדגשים -
רכישת דירה בפרויקט "קוואטרו פארק" -
עיוש רפאל בע"מ (להלן - "החברה")

1. הובהר לנו במפורש לפני שחתמנו על חוזה הרכישה של הדירה הנ"ל כי אינכם מייצגים אותנו בעריכת החוזה ובעסקת המכר ואינכם דואגים ישירות ובמיוחד לאינטרסים שלנו בעסקה, וכי אתם משמשים כעורכי הדין של החברה בלבד. אנו מאשרים כי הצעתם לנו במפורש לשכור שירותים של עורך דין מטעמנו לפני חתימת חוזה המכר ונספחיו שייצג אותנו בהתקשרות. האמור לעיל לא חל על הטפול בהליכי הרשום הכלולים בחוזה המכר, ככל שהחברה תשכור את שירות משרדכם לבצוע פעולות הרישום.
2. הובהר לנו במפורש בשם החברה בעת חתימת חוזה המכר של הדירה, כי אנו זכאים לקבל, והחברה חייבת לתת לנו לפי החוק, ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח להבטחת הכספים שנשלם ע"ח רכישת הדירה, והכל לפי הוראות חוק המכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה - 1974. הבהרתם לנו כי בטוחה כאמור חשובה לנו במיוחד בהתחשב בכך שפרויקט הבניה כולו לרבות הדירה שאנו רוכשים משועבדים לבנק המממן את הפרויקט כמפורט בחוזה המכר. (ראה בקשר לכך את עיקרי הוראות החוק הכלולים בנספח המצורף לכתב אישור זה).
3. הובהר לנו במפורש בשם החברה בעת חתימת חוזה המכר של הדירה, כי עלינו להפקיד את כל כספי התמורה ישירות אך ורק לחשבון הליווי הבנקאי המצוין בחוזה המכר ובנספחיו באמצעות השוברים שיונפקו לנו, ובדרך זאת נבטיח את קבלת ערבויות חוק המכר מהבנק המממן.
4. הובהר לנו שחל איסור מוחלט להיכנס לאתר הבניה ללא ליווי נציג החברה וכי לא תחול על החברה כל אחריות לנזק שיגרם לנו במידה ונפעל בניגוד לאמור לעיל.
5. לצורך מסמך זה "דירה" משמעותה דירת מגורים וההצמדות לה, ככל שישנן.
6. בהמשך לאמור בסעיף 1, אנו נותנים את הסכמתנו לכך שמשרדכם יוכל ליצג את החברה ולפעול בשמה בכל הליך משפטי או אחר שיתקיים ביננו (או גם ביננו) לבין החברה, למעט הליכים הקשורים ברישום הזכויות בדירה על שמנו, (ככל שהחברה תשכור את שירותכם לבצוע פעולות הרישום).
7. אין באמור במסמך זה בכדי לגרוע מאחריות והתחייבות החברה לבצוע רישום הדירה על שמנו.

נספח לכתב אישור והדגשים

נספח זה מיועד להבהיר לרוכש את החובות המוטלות כדין על החברה כלפיו, ואת זכויותיו, בכל הקשור לקבלת בטוחות לכספים שישלם לחברה.

עיקרי הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 בנידון, קובעות:

1. לא יקבל מוכר (בענינו- "החברה") מקונה (בענינו- "הרוכש") על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים מהמחיר, אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר:

(1) מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית או מחמת צו הקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק או 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 לענין זה: השר, בהסכמת המפקח, רשאי לקבוע לענין זה את נוסח הערבות הבנקאית:

(2) ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), תשמ"א-1981, שאישר לענין זה המפקח על הביטוח, להבטחת החזרתם של כל הכספים כאמור בפסקה (1), והקונה צוין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש: שר האוצר, רשאי לקבוע לענין 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 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.

2. מוכר שהבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 1 (1) או (2) יהיה רשאי להחליף את הערובה באחת מדרכי הערובה לפי סעיף (3), (4) או (5), ובלבד שהושלמה בניית הדירה ונמסרה ההחזקה בה לקונה, והכל אם לא נקבע בחוזה המכר שהמוכר אינו רשאי להחליף את הערובה.

היתה הקרקע שעליה הדירה הנמכרת ממקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק יסוד: מקרקעי ישראל, לא יהא המוכר חייב להבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 1 אלא לתקופה שתסתיים בהתמלא כל אלה:

3.

- (1) הושלמה בניית הדירה בהתאם לחוזה המכר.
- (2) נמסרה ההחזקה בדירה לקונה.
- (3) נחתם חוזה בין הקונה לבין מינהל מקרקעי ישראל (להלן- "המינהל") ובו התחייב המינהל להביא לידי רישום הקונה כשוכר הדירה לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים כשהיא נקיה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול, ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת הקונה.

4. על אף האמור בחוזה המכר, לא יקבל מוכר מקונה תשלומי כספים על חשבון מחיר הדירה, בשיעורים העולים על השיעורים שקבע השר בתקנות, אלא אם כן כספים אלה הובטחו כאמור בסעיף 1 (1) או (2).

5. כספים שיובטחו כאמור בסעיפים 1 (1) או (2), יוצמדו בהתאם לשיטת ההצמדה שעליה הוסכם בחוזה המכר לגבי מחיר הדירה, לא נקבעה בחוזה המכר שיטת הצמדה כאמור, יוצמדו הכספים שהובטחו למדד תשומות הבניה שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מן המדד שפורסם לאחרונה לפני תשלומם בידי הקונה עד המדד שפורסם לאחרונה לפני החזרתם לקונה במקרה מהמקרים המפורטים בסעיף 1 (1).

לבחירת דירה בלבד (לבן/בת זוג בלבד)
מסלול "דירה במחיר מטרה"

1. אני הח"מ, _____ ת.ז. _____ ממנה ומייפה את כוחו של
בן/בת זוגי _____ ת.ז. _____ לבחור בשמי ובעבורי דירה (להלן-
"הדירה") במסגרת פרויקט "דירה במחיר מטרה" שמבצעת חב' עיוש רפאל בע"מ ח.פ.
510583313, בפרויקט "קוואטרו פארק" בשכונת אבן עזרא באשקלון, במקרקעין הידועים
כגוש 1196 חלקות 79, 81, 88, 89, 90 (בחלק), מגרש 120 לפי תכנית תמל/1048 באשקלון,
מתחם 74494.

2. בחירתו של מיופה הכח הנ"ל תחייב אותי ותהיה סופית.

3. כוחו של יפוי כח זה הינו לצורך בחירת הדירה בלבד, והוא לא ישמש לצורך חתימה על
חוזה המכר.

ולראיה באתי על החתום, היום _____

חתימה

אימות חתימה

אני הח"מ _____ עו"ד, מאשר בזאת כי ביום _____ הופיעה בפני מר/גב'
_____ ת.ז. _____, אישר/ה את נכונות הפרטים אשר מולאו בייפוי
כח זה לבחירת דירה במסלול "דירה במחיר מטרה" וחתם/חתמה על יפוי כח זה בפני.

חותמת

חתימה

יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר
לבחירת דירה בלבד
מסלול "דירה במחיר מטרה"

1. אני/אנו הח"מ, _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____ ממנה/ממנים ומייפה/מייפים את כוחו של _____ ת.ז. _____ לבחור בשמי/בשמנו ובעבורי/בעבורנו דירה (להלן - "הדירה") במסגרת פרויקט "דירה במחיר מטרה" שמבצעת חב' עיוש רפאל בע"מ ח.פ. 510583313, בפרויקט "קוואטרו פארק" בשכונת אבן עזרא באשקלון, במקרקעין הידועים כגוש 1196 חלקות 79, 81, 88, 89, 90 (בחלק), מגרש 120 לפי תמל/1048 באשקלון, מתחם 74494.
2. בחירתנו של מיופה הכח הנ"ל תחייב אותי/אותנו ותהיה סופית.
3. יפוי זה הינו בלתי חוזר הואיל וזכויות צד ג' תלויות בו.
4. כוחו של יפוי כח זה הינו לצורך בחירת הדירה בלבד, והוא לא ישמש לצורך חתימה על חוזה המכר.

ולראיה באתי/באנו על החתום, היום _____

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