

טיוטת חוזה ראשי - 11/2012

הסכם למתן שירותי בנייה

שנערך ונחתם ביום י' טבת, תשע"ז

בין :
בניי בר-אמנה חברה לבנין ופיתוח בע"מ
חברה רשומה בישראל
שמענה פארן 5, מרכז מסחרי רמות אשכול ירושלים
(להלן – "החברה" או "נותן השירותים") ח.פ. 511454365

מצד אחד

לבין

מר _____ ת"ז _____
גב' _____ ת"ז _____
(להלן – "המזמין")

מצד שני

הואיל: וההסתדרות הציונית (להלן: "המרשה") מחזיקה בשטחי קרקע בישוב _____ מכוח הסכם בינה לבין הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה והשומרון;

והואיל: והחברה התבקשה על ידי האגודה השיתופית _____ (להלן – "האגודה") לבנות בתים בישוב _____ (להלן – "המקרקעין") ולהתקשר עם מתיישבים שיאשרו על ידה ויפנו על ידה לחתימה על הסכמי בר רשות אל המרשה בהסכם למתן שירותי בנייה;

והואיל: והחברה מקימה את הבתים על המקרקעין באמצעות קבלן המשנה _____ (להלן – "הקבלן");

והואיל: והמזמין מעוניין להזמין מאת החברה שירותי בנייה לבניית זכויות בבית מגורים מדגם _____, מ"ר, כמפורט בתשריט המצורף להסכם זה כנספח "א" (להלן - "התשריט") במגרש מספר _____ (להלן - "המגרש");

והואיל: והחברה מסכימה ליתן למזמין שירותי בנייה, הכל בכפוף לתנאים שבהסכם זה;

והואיל: והצדדים מאשרים והמזמין מסכים לכך כי את הזכויות שבקרקע עליו לקבל מההסתדרות הציונית לאחר שהאגודה תמליץ על כך, וכי החברה אינה מוכרת לו את הקרקע או זכויות בה;

והואיל: וזכויותיו של המזמין בבית יירשמו / נרשמו כזכויות בר-רשות מאת החטיבה להתיישבות של ההסתדרות הציונית, עפ"י הסכם שיחתם בין המזמין לבין המרשה, ובהתאם לתנאים המקובלים, או שיהיו מקובלים אצל המרשה, מזמן לזמן, והמזמין מסכים מראש לתנאי ההסכם האמור;

לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

טיוטת חוזה ראשי - 11/2012

1. מבוא

המבוא להסכם זה וכן הנספחים המצורפים אליו וההתומים בידי הצדדים, מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ויקראו יחד עמו.

2. המכר ותנאי מוקדם לו

- (א) מוסכם כי הסכם זה כפוף לכך, כי המזמין יאושר ע"י האגודה והמרשה וכי באם לא יאושר על ידם, לא יהא להסכם זה כל תוקף.
- (ב) בכפוף לאמור לעיל בס"ק (א), החברה מתחייבת בזה ליתן למזמין שירותי בניה, וזאת בהתאם לתנאים המפורטים להלן בהסכם זה.
- (ג) המזמין מתחייב כי אם טרם חתם על הסכמי בר רשות מההסתדרות הציונית, כי יחתום על הסכם בר-רשות עם ההסתדרות הציונית לגבי הזכויות במקרקעין ובהתאם להמלצת האגודה.
- (ד) האחריות לחתימה על הסכם "בר-רשות" וכל תשלום בגינו, הינה על המזמין במישרין. ידוע למזמין כי הזכויות במקרקעין הינם של ההסתדרות הציונית, וכי היא מעניקה באופן בלעדי זכויות בר הרשות למזמין.

3. הבית ובנייתו

- (א) המזמין מאשר ומצהיר כי ראה את הבית ואת מצבו.
- (ב) החברה מתחייבת לגרום לכך, שהקבלן ישלים את בניית הבית במיומנות, מחומרים טובים ועבודה טובה **ועל פי התקן הישראלי**, בהתאם לתשריט ולמפרט הטכני המצורף בזה כנספח "ב" (להלן – "המפרט"), כפוף לשינויים קלים בביצוע לעומת התשריט והמפרט.
- (ג) היה והמזמין ירצה, לאחר שחתם על הסכם זה, להזמין ו/או לבצע עבודות ו/או שינויים בבית לפני מועד המסירה, יהא עליו להתקשר לשם כך בהסכם נפרד מול הקבלן והחברה לא צד להסכם כאמור ולא תהא אחראית לשינויים ו/או לכל עיכוב במסירה אשר ייגרם כתוצאה מהזמנת השינויים. תוספות או שינויים בבית או כל עבודות נוספות על אלה הכלולות במפרט (להלן: "השינויים") שירצה המזמין לבצע עד למועד המסירה יבוצעו אך ורק על ידי הקבלן, בקשה לעריכת שינויים יגיש המזמין לקבלן בשלב מוקדם של הבנייה, ובכל מקרה לא ביחס לעבודות שכבר בוצעו בפועל, כמו כן, החברה לא תסכים לביצוע שינויים שיש בהם כדי לשנות את הקונסטרוקציה של הבית, שינויים המחייבים שינוי בהיתר בנייה קיים, ושינויים בצינור שקוטרו "4".

4. השלמת ומסירת החזקה

- (א) לא יאוחר מבתום _____ חודשים מיום החתימה על הסכם זה, ובתנאי מוקדם שעד למועד זה, מילא המזמין אחר ההתחייבויות שהיה עליו למלא בהתאם להסכם זה במלואן ובמועדן, ישלים הקבלן את בניית הבית והחברה תמסור את הבית לחזקתו של המזמין, כשהבית פנוי מאדם וחפץ. השלמת הבית בהסכם זה פירושה היותו בנוי בהתאם להוראות הסכם זה, ראוי למגורים וראוי להיות מחובר לרשת המים, הביוב והחשמל (בכפוף לחתימת חוזי אספקת מים וחשמל ע"י

טיוטת חוזה ראשי - 11/2012

המזמין). מוסכם בזה במפורש, שעבודות פיתוח בסמוך לבית תוכלנה להימשך אף לאחר מסירת הבית למזמין, ובלבד שגם עבודות אלו תסתיימנה בתוך שנה מיום המסירה.

הסמכות למסירת הבית נתונה אך ורק בידי החברה ו/או נציגה המוסמך, ולא בידי קבלן ו/או האגודה השיתופית ו/או כל גוף או אדם אחר. במועד מסירת החזקה, יהיה הבית נקי מכל שיעבוד, משכנתא, עיקול או זכות צד שלישי, למעט זכויות המרשה ופרט למשכנתא שבאה להבטיח הלוואה שקבל המזמין או שעבודים אחרים שניתן להטילם עפ"י הסכם זה, או אשר יוטלו בעטיו של המזמין.

(ב) למרות האמור בהסכם זה, איחור בהשלמת הבית ובמסירתו למזמין, מכל סיבה שהיא, שלא יעלה על 60 (שישים) יום, ובנוסף, איחור הנובע מן הסיבות המנויות בס"ק (ג) להלן, לא יהווה הפרה של התחייבויות החברה בהסכם זה ולא יזכו את המזמין בתרופה כלשהי.

(ג) מועד מסירת החזקה בבית, כקבוע בס"ק (א) ידחה מפאת כוח עליון הכולל, מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, הוראות כל דין, גיוס כללי, מלחמה, פעולות איבה, פעולות התפרעות ביש"ע, דהיינו ימי שביתות וכן ימי עוצר כלליים, סגר מלא ו/או חלקי אזורים, השבתות, שביתה בענף הבניה והקפאת בניה מטעם רשות מוסמכת, מחסור כללי בפועלי בנין ו/או חומרי בנין, ימי גשם רבים מהמקובל, תנאי מזג אויר שאינם מאפשרים בניה סדירה, צווים ממשלתיים ו/או צבאיים, עיכובים בהוצאת היתר בניה, מטעמים שאינם תלויים בחברה, עיכובים מצד המרשה ו/או הרשות המקומית המוסמכת, רשויות התכנון, חברת החשמל ו/או צו הפסקת עבודה ו/או צו מניעה, ולרבות צו של רשות מוסמכת ו/או בית-משפט מוסמך, הזמנת שינויים ו/או תוספות מצד המזמין, שבגינם תחול הפרעה בבניה, או יחול עיכוב בהשלמת הבית, או כל גורם אחר שאינו תלוי בחברה או שאין לחברה שליטה עליו, ובלבד שהעיכוב או הגורם אינו נובע מרשלנות החברה. משך זמן דחיית מסירת החזקה בבית יהיה שווה למשך הזמן בו נמשך בפועל העיכוב הנובע מהגורמים שפורטו לעיל. זמן עיכוב בשל שינויים שיזמין המזמין, יקבע בעת אישור החברה לשינוי.

(ד) למען הסר ספק, מוסכם בין הצדדים, כי במידה ויחולו עיכובים ומניעות מכל סוג שהוא, אשר בגינם יתעכב חיבור הבית לרשת החשמל ו/או לצנרת המים ו/או לרשת הביוב והתיעול, עיכובים אשר יהיו תלויים בחברת החשמל ו/או ברשויות ממשלתיות ו/או ברשויות מקומיות, תהא החברה רשאית למסור את הבית למזמין גם טרם החיבור למערכות כאמור, ובלבד והחברה לא התרשלה בפעולותיה בקשר לחיבור.

(ה) מבלי לפגוע באמור בס"ק (ג) לעיל, הוסכם כי במידה והמזמין יאחר בביצוע מדויק ומושלם של אחת או יותר מהתחייבויותיו הכספיות לפי הסכם זה, הרי שמבלי לפגוע ביתר הסעדים השמורים לחברה ולהמשיך להחזיק בבית כעכבון על פי כל דין, לפי תנאי הסכם זה, תהיה רשאית החברה לעכב את מסירת החזקה בבית ולהחזיק בו כעכבון, לתקופה שתהיה כפולה מהתקופה בה איחר המזמין במילוי אחר התחייבות כלשהי מהתחייבויותיו הכספיות, בהתאם להסכם זה.

(ו) החברה תודיע למזמין בכתב ו/או בהודעה טלפונית על מועד המסירה (להלן – "מועד המסירה"), שלא יהיה מוקדם מ- 15 יום ממתן ההודעה, ותזמינו לקבל את הבית לרשותו. לפני מועד המסירה, על המזמין למלא אחר ההתחייבויות האמורות בהסכם זה וכן לשלם כל תשלום עפ"י הסכם זה, שתשלומו חל עד וכולל מועד המסירה למזמין. המזמין מתחייב להיות בבית במועד המסירה ולקבל את הבית לרשותו, בהתאם להוראות הסכם זה. המזמין לא יתפוס חזקה בבית לפני שזה יימסר לרשותו, בהתאם להוראות הסכם זה. ואם יתפוס חזקה בניגוד לאמור כאן, יחשב כמסיג גבול לכל דבר ועניין. המזמין לא יהיה רשאי לעשות כל פעולה ו/או לבצע כל עבודה שהיא בבית, לפני שנמסרה לו החזקה בו, אלא בהסכמתה בכתב של החברה. אם החברה הסכימה להרשות למזמין להיכנס לבית ו/או לבצע בו עבודות לפני מסירת החזקה בו למזמין כאמור, לא יחשב הדבר כמסירת חזקה בבית ולא יקנה למזמין זכויות כלשהן בבית.

6. התמורה

- (א) בתמורה להתחייבויות החברה בהסכם זה, מתחייב המזמין לשלם לחברה סך של _____ ש"ח (להלן – "התמורה"), כשתמורה זו אינה כוללת מע"מ.
- (ב) התמורה תשולם ע"י המזמין לחברה בשיעורים ובמועדים, כמפורט בנספח התשלומים הרצוף להסכם זה.
- (ג) כל תשלום מן התמורה יהיה צמוד לפי תנאי ההצמדה הבאים:
- (1) אם בזמן פירעונו בפועל של סכום כלשהו מן התמורה יהיה המדד הידוע בעת התשלום (להלן – "המדד החדש") גבוה מהמדד היסודי, המדד שנקבע בטופס ההרשמה, שהוא _____ נקודות, (להלן – "המדד היסודי"), ישלם המזמין תוספת לסכום המשולם, שסכומה יהיה יחסי להפרש שבין המדד החדש לבין המדד היסודי.
 - (2) בסעיף זה "מדד" פירושו מדד תשומות הבניה למגורים, המתפרסם בכל חודש ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כל גוף אחר שיבוא במקומו. במידה ובסיס המדד יוחלף או במידה ותוחלף שיטת חישובו ועריכתו או במידה ויפורסם ע"י גוף אחר במקום הלשכה הנ"ל, תעשה החברה את חישוב עליית המדד לצורכי סעיף זה, תוך התחשבות בשינויים הנ"ל.
 - (3) המזמין מתחייב לשלם לחברה בנוסף לסכום המשולם גם את הפרשי ההצמדה שיגיעו ממנו, כאמור לעיל, בגין התשלומים האמורים בס"ק (ב) לעיל.
 - (4) תשלומי הפרשי ההצמדה שלא שולמו במועד/ים, כאמור לעיל, ייחשבו כתשלומי קרן ויחולו לגביהם חובת תשלום בתוספת הפיצוי הקבוע והמוסכם, כאמור בס' 11 (ד) להלן.
- (ד) לכל תשלום יוסיף המזמין מס ערך מוסף, כפי שיהיה בעת התשלום.
- (ה) תנאי ומועדי התשלום בהסכם זה הינם תנאים יסודיים, והפרת כל אחד מהם, לרבות עפ"י האמור בס' 6 ג (3) ו- (4) לעיל, תיחשב כהפרה יסודית של הסכם זה.
- (ו) המזמין יישא וישלם עבור חיבורם והתקנתם של מוני המים, ואספקתם של אלה לבית וישלם את כל החיובים שיחויב בהם מטעם הגוף האחראי לאספקת מים.
- (ז) להבטחת קרן התשלומים והמע"מ, כפי שיעורו ביום חתימת הסכם זה, ימסור המזמין בידי החברה במעמד חתימת הסכם זה, המחאות בסכומים האמורים בנספח התשלומים.

7. מיסים ותשלומים

- (א) כל המיסים, הארנונות וההיטלים למיניהם, הממשלתיים, העירוניים או האחרים, הקיימים כיום (להלן – "המיסים"), החלים ו/או שיחולו על הבית, עבור התקופה שמיום חתימת הסכם זה ועד למועד המסירה, יחולו על החברה. מיסים שיחולו עבור התקופה ממועד המסירה ואילך או שיוטלו ממועד המסירה ואילך, יחולו על המזמין. המזמין יחזיר לחברה מיד לדרישתה הראשונה כל סכום ששולם ע"י החברה עבור התקופה בה המזמין חייב לשלמו.
- (ב) מחיר הבית נקבע בהתחשב בהיטלים, אגרות, מיסים ותשלומי חובה אחרים המוטלים על בניית הבית ומכירתו ו/או על מגרשים, דירות ובניינים (להלן – "תשלומי החובה"), כפי שהינם בתוקף ובשיעור ביום חתימת הסכם זה. מוסכם כי

טיוטת חוזה ראשי - 11/2012

אם לאחר חתימת הסכם זה יוטלו או יוגדלו ע"י גורם כלשהו תשלומי החובה, יחולו אלה על המזמין, בהתאם לשיעור שיוטל ו/או יוגדל וישולמו לחברה עפ"י דרישתה הראשונה.

למען הסר ספק, מוסכם כי תשלומי החובה אינם כוללים אגרות, מיסים ותשלומי חובה המוטלים על חומרי בניה או שכר עבודה ואף לא עליה בשיעור מס הכנסה, מס שבח מקרקעין או מס רכוש. מוסכם גם, כי אגרות והיטלי ביוב המוטלים על הבית ו/או על המגרש, לא יחולו על החברה, בין אם הוטלו לפני חתימת הסכם זה ובין אם הוטלו לאחר חתימת הסכם זה.

(ג) סופק לבית מים ו/או חשמל לאחר מועד המסירה ובטרם היה לבית מונה נפרד, תהיה החברה רשאית לשלם עבור אספקת מים וחשמל לבית, והמזמין יחזיר לחברה מיד עם דרישתה הראשונה את חלקו היחסי בתשלום הנ"ל, כפי שיחולו ע"י החברה ו/או ע"י הגוף שיספק את החשמל ו/או המים.

(ד) המזמין יישא בכל ההוצאות הקשורות בחתימת הסכם ההרשאה שיחתם בינו לבין האגודה ו/או ההסתדרות הציונית ו/או הממונה על הרכוש הממשלתי באיו"ש, ככל שהסכמים אלו ייחתמו וכל שיהיו בגינם הוצאות. ככל שהסתדרות הציונית לא תחתום על הסכם ברשות עם המזמין, כי אז לא יהיו לו כל טענות או תביעות כלפי החברה.

(ה) מס רכישה שיחול על רכישת הזכויות במקרקעין וכן בגין עיסקה זו, באם יתברר כי יש לדווח ו/או לשלם מס רכישה בגין או בקשר לעיסקה נשוא הסכם זה, ישולם ע"י המזמין במועד החוקי לתשלום. מוסכם בין הצדדים, כי חובת הדיווח ודרך הדיווח מוטלת על המשתכן, ועליו בלבד.

(ו) ידוע לקונה כי החברה אינה מוכרת לו זכויות כלשהן במקרקעין ואינה חייבת בדיווח לרשויות מס שבח בגין מתן שירותי הבנייה. הדיווח בגין מתן הזכויות במקרקעין יוגש על ידי ההסתדרות הציונית בלבד.

(ז) ידוע למזמין, כי התמורה בהסכם כוללת אך ורק את עבודות הפיתוח המפורטות במפרט המכר המצורף להסכם זה כנספח ב'. כל תשלום שיחול בקשר לעבודות פיתוח נוספות ו/או שיפוצים ו/או שינויים שיידרשו ו/או שיבוצעו ע"י הרשות המקומית או רשות מוסמכת אחרת, יחולו על המזמין בלבד, והמזמין מתחייב לשלם במועד את כל התשלומים מכל סוג שהוא, שיוטלו על הרשות המוסמכת בגין העבודות הנוספות. הוטלו תשלומים כנ"ל על נכסים נוספים, פרט לבית המזמין בלבד, ישלם המזמין חלק יחסי מן התשלומים הנ"ל לפי קביעת הרשות המקומית או החברה.

רישום זכויות המזמין

8.

(א) ידוע למזמין כי המקרקעין מצויים ביהודה ובשומרון, אשר בהם חלים דינים מיוחדים בקשר עם רישום זכויות במקרקעין, וכי כל המפורט בהסכם זה הקשור לזכויות ההמזמין ו/או רישומן על שמו, כפוף ומותנה בדינים האמורים.

(ב) בכל מקרה, ידוע למזמין כי החברה מעניקה לו אך ורק שירותי בנייה, וכי החברה לא תחוב בכל חיוב הנוגע לרישום זכויות המזמין במקרקעין.

(ג) על אף האמור, החברה תהיה רשאית להמליץ לאגודה ולהסתדרות הציונית לרשום זיקות הנאה על המקרקעין ו/או המגרשים עליהם בנויים הבתים וכל חלק מהם שתידרשנה, עפ"י שיקול דעתה, בין היתר, להבטחת הזכויות הנזכרות בס' 10 להלן ו/או להבטחת זכויות דרך וחניה וזכויות מעבר לחלקים אחרים של המקרקעין ו/או לבנוי עליהם וזכויות שימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימושם של בתים אחרים או של בעלי יחידות אחרות או של בעלי בתים אחרים. כן תהיה החברה זכאית בהסכמת ההסתדרות הציונית לממש ו/או לבצע את הפעולות נשוא הערות האזהרה, זיקות הנאה האמורות ו/או לצורך טיפול במערכות תשתית שבמקרקעין, ובלבד שלא תינתן זכות דרך ו/או חניה במגרש של המזמין ובלבד ולא תהיה בכך הכבדה על המזמין.

טיוטת חוזה ראשי - 11/2012

(ד) החברה רשאית ליזום ולהמליץ על הכנסת שינויים, לפי שיקול דעתה בפני האגודה והמיישבת, בתכנון הבתים האחרים ובבנייתם וכן בתב"ע, ובלבד שלא יוכנס שינוי כנ"ל בתכנון ובבניית הבית נשוא הסכם זה, ובמגרש עליו הוא נבנה, כפוף לאמור בהסכם זה. המזמין מתחייב לא להתנגד לכל שינוי שהחברה רשאית ליזום או לבצע עפ"י הסכם זה.

(ה) במידה והמזמין טרם חתם על הסכמי בר רשות מול הסתדרות הציונית עד למועד החתימה על הסכם זה, כי אז אם ניתן יהיה לחתום על הסכם "בר-רשות" קודם למסירת החזקה בבית למזמין או אם המרשה ידרוש כי קודם למסירת החזקה בבית למזמין, יחתום המזמין על הסכם "בר-רשות". המזמין מתחייב לחתום על הסכם "בר-רשות" לא יאוחר מ- 10 ימים לאחר קבלת דרישה לעשות כן. החברה תהא רשאית שלא למסור החזקה בבית למזמין טרם חתימתו על הסכם "בר-רשות".
האמור בס"ק זה הינו תנאי יסודי בהסכם.

יפוי כוח

9.

(א) המזמין מתחייב לחתום בפני נוטריון עם חתימת הסכם זה, ולא יאוחר מבתוך 15 יום מחתימתו על יפוי כוח בלתי חוזר, בנוסח שיוכן ע"י החברה ולהמציאו לחברה, כשהוא מאושר ע"י נוטריון. המזמין יישא באגרות הכרוכות בחתימה ובמתן יפוי הכוח. המצאת יפוי הכוח הינה תנאי לחתימת החברה על הסכם זה.

(ב) יפוי הכוח ישמש אך ורק לשם ביצוע הוראות הסכם זה וכל הנובע ממנו, לרבות חתימה בכל רשות שהיא שיהא צורך בה.

(ג) מתן יפוי הכוח לא ישחרר את המזמין מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו בהסכם זה ולחתום בעצמו על המסמכים הקשורים בו.

(ד) יפוי הכוח יכלול הוראות מפורשת, אשר תאפשר לחברה לבטל הסכם "בר-רשות" שיחתום המזמין במקרה שהמזמין הפר התחייבויות עפ"י הסכם זה.

המשך בניית הפרויקט וזכויות משותפות

10.

(א) המזמין מודע לכך, כי החברה ו/או אחרים עשויים להמשיך ולבנות בתים ו/או מבנים נוספים על המקרקעין, בין לפי תכנון הקיים כיום, ובין לפי כל תיקון או שינוי של תכנון זה. המזמין מסכים לכך ומתחייב שלא להתנגד ושלא להפריע לכל בניה כנ"ל, ובלבד שלא יעשה כל שינוי בבית ו/או במגרש.

(ב) המזמין מודע לכך, כי החברה ו/או מי שיהיה בעל הזכויות של יתרת המקרקעין עשויים ליזום שינויים בתכנית בנין ערים המתייחסות ליתרת הפרויקט ו/או המקרקעין הכלולים כיום במסגרת תכנית בנין ערים ו/או כל תכנית אחרת. המזמין מסכים לכך ומתחייב שלא להתנגד ושלא להפריע לכל בניה כנ"ל ולכל בקשת שינוי של תכנית בנין ערים או תכנית הבניין כדלעיל, ובלבד ולא יעשה כל שינוי בבית ו/או במגרש.

(ג) החברה רשאית, ללא הסכמת המזמין, להתקין ו/או להעביר דרך המקרקעין ו/או המגרש, בעצמה ו/או באמצעות איזה רשות, מוסד או חברה אחרת, צנרת למים, חשמל, ביוב, תיעול, צינורות ומכלי גז, כבלי תקשורת וכבלים לאנטנות טלוויזיה מרכזית, וזאת בין אם המתקנים הנ"ל משרתים את הבית, ובין אם הם משמשים, מחברים או מקשרים מבנים אחרים. החברה, באם תפעל כאמור, תעשה כל שיהיה ביכולתה לצמצם הפגיעה בבית, במגרש, במזמין ובנוחיותו למינימום ההכרחי ובלבד שלא תהא הכבדה על המזמין.

(ד) למען הסר ספק, מודגש בזה כי יפוי הכוח האמור בס' 9 לעיל, ישמש גם לביצוע הוראות סעיף זה.

הוראות כלליות

- (א) המזמין מצהיר כי הוא ראה ובדק באופן יסודי את המקרקעין, את המגרש, את תכנית הבית, את שטח הבית ואת המפרט הטכני, וכי קרא בעיון הסכם זה, ובידיו כל הנתונים העובדתיים והמשפטיים בקשר עם המקרקעין, המגרש, הבית, החוק החל וכל יתר הנתונים הקשורים עם חתימתו על הסכם זה והוא מצאם מתאימים לדרישתו והוא מוותר בזה על כל טענה בקשר לכך.
- (ב) הצדדים מסכימים כי על הפרת הסכם זה, יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת הסכם), תשל"א – 1970.
- (ג) (1) במקרה והמזמין לא ישלם לחברה את אחד התשלומים הקבועים בס' 6 לעיל, במועד שנקבע לפירעונו, יפר או לא ימלא אחת או יותר מהתחייבויותיו הכספיות הכלולות בהסכם זה, אזי מבלי לפגוע בכל יתר הזכויות השמורות לחברה, בהתאם להסכם זה או בהתאם לחוק, תהיה רשאית החברה להודיע בכתב למזמין על רצונה לבטל את ההסכם. אם תוך 30 ימים מתאריך ההודעה, לא יתקן המזמין את ההפרה, יראה ההסכם כמבוטל באופן מיידי והחברה תהיה רשאית להשתמש בייפוי הכוח שבידה לבטל "הסכם בר-רשות" ולהעביר או למכור את הבית לאחר בכפוף להמלצת האגודה והסכמת ההסתדרות הציונית (להלן – "הרוכש") ולנכות מתוך הכספים שקיבלה מהמזמין המזמין סכום השווה לסכום הנזק שנגרם לחברה עקב הפרתו של הקונה, לרבות הפיצוי עפ"י ס' (ד) להלן, אשר יחושב עד ליום מכירת הבית לרוכש. הסכום האמור ישמש בתור פיצוי עבור נזקיה של החברה, אשר נגרמו לה כתוצאה מאי-מילוי התחייבויותיו של המזמין כאמור. כן ינוכה מתוך כספים שנתקבלו מהמזמין, סכום השווה לסכום חובו של מזמין המזמין לבנק למשכנתאות, כפי שיידרש לצורך סילוק המשכנתא הרובצת על הבית נשוא הסכם זה, זאת במקרה והמזמין קיבל הלוואה אפוקתאית מבנק למשכנתאות כלשהו, לצורך רכישת הבית. יתרת הסכומים שיישארו לאחר הניכוי כאמור, יוחזרו למזמין, בהתאם למה ששילם, וזאת 30 ימים לאחר מכירת הבית וקבלת מלוא הכספים בפועל מהרוכש, בצירוף הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן.
- (2) במידה וביטלה החברה את ההסכם עקב אי-מילוי המזמין אחת מהתחייבויותיו עפ"י הסכם זה, תהיה החברה זכאית להימנע ממסירת החזקה בבית למזמין או במקרה שהחזקה בבית כבר נמסרה למזמין, יהיה המזמין חייב לפנות מיד את הבית, לסלק ממנו את ידו, ולהחזיר לחברה את החזקה בבית, כשהוא ריק מכל אדם וחפץ ונקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד שלישי כלשהו ובמצב תקין, כפי שקיבלו מהחברה.
- (ד) במקרה והמזמין לא ישלם לחברה את אחד התשלומים הקבועים בס' 6 לעיל, לרבות תשלומים עפ"י ס' 7 להסכם, הרי ומבלי לגרוע מזכותה של החברה לבטל הסכם, כקבוע בס' 11 (ג) לעיל, ויתר הסעדים העומדים לרשותה עפ"י החוק ועפ"י הסכם זה, יהיה על המזמין לשלם לחברה את התשלום החל, בתוספת הפרשי הצמדה למדד, כאמור בס' 6 (ג) לעיל, ובתוספת פיצוי קבוע, מוסכם ומוערך מראש, אשר יהיה שווה בערכו ל – 1.5% (אחד וחצי אחוז למאה) מגובה התשלום שבפיגור באותה עת, בגין כל חודש של פיגור או כל חלק הימנו, וזאת עד לתשלום בפועל.
- (ה) כל תשלום ששולם ע"י החברה ושחובת תשלומה חלה על המזמין, יוחזר לחברה, כשהוא צמוד למדד האמור בס' 6 (ג) לעיל, ובתוספת הפיצוי האמור, בתוך 7 ימים מדרישתה הראשונה, וזאת עפ"י קבלתו שיוצגו למזמין ע"י החברה.
- (ו) במקרה של הפרה ו/או אי-קיום של תנאי מתנאי ההסכם ע"י אחד הצדדים, ישלם הצד המפר לצד המקיים פיצויים מלאים עבור הנזקים שנגרמו לצד המקיים בעטיה של אותה הפרה ו/או אי-קיום כאמור. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותו של הצד המקיים לדרוש ביצוע בעין של הסכם זה ו/או לתבוע כל סעד אחר.

טיוטת חוזה ראשי - 11/2012

(ז) בכפוף לאמור בס' 11 (ו) לעיל, ובמקרה שהחברה תאחר במסירת הבית למזמין, תקופה העולה על 60 יום מעבר למועד המסירה, ובלבד שאיחור זה נובע מסיבות התלויות בחברה ואין מקורו במזמין או באחד הגורמים המנויים בס' 4 (ג) ו- (ד) לעיל, **תהא החברה חייבת** לשלם למזמין פיצוי חודשי מוסכם ומוערך לכל חודש של איחור, סכום בשי"ח השווה ל - **300 ₪** (שלוש מאות ₪) לכל חדר לפי מספר החדרים שבבית (להלן - "**הפיצוי**"). פיצוי זה יהא תרופתו היחידה של המזמין למשך תקופה של 12 (שנים עשר) חודשים, בהם ישולם הפיצוי. המזמין מוותר בזה בויתור סופי ומוחלט על קבלת פיצוי כלשהו עבור 60 יום הראשונים באיחור במסירת החזקה בבית.

(ח) המזמין מתחייב שלא לבצע בעצמו או באמצעות אחרים וכן לא להסכים לביצוע כל שינוי או תוספות בבית עד למסירת הבית בפועל לידי, וזאת בלי הסכמת החברה מראש ובכתב. הסכמת החברה לכל שינוי או תוספת, אינה משחררת את המזמין מקבלת ההיתרים הדרושים מהרשויות המוסמכות. ידוע למזמין כי כל שינוי שיעשה על ידו, יכול לעכב או למנוע הוצאת תעודת גמר להשלמת הבניין ע"י רשויות הבניה המוסמכות, ומבלי לגרוע מהתחייבותו של המזמין כאמור, יישא המזמין בכל נזק והפסד, במישרין או בעקיפין, שיגרם לחברה בגין כל פעולה מצידו שתעכב או תמנע הוצאת תעודת גמר.

(ט) המזמין יוכל להעביר זכויותיו בבית לאחר (להלן - "**מקבל הזכות**"), רק לאחר שיקבל הסכמתה של המרשה והאגודה השיתופית לכך, מראש ובכתב. האישור להעברת הזכויות כאמור לא יינתן, אלא לאחר שהמזמין מילא אחר כל התחייבויותיו כלפי החברה, האגודה והמרשה וכן לאחר ששולמו כל המיסים, האגרות והתשלומים שיחולו בגין העברת הזכויות.

(י) המזמין מצהיר כי הובא לידיעתו שחברת עוה"ד דוד רותם ושות' (בהסכם זה - "**ב"כ החברה**"), מייצגת את החברה בעסקה נשוא הסכם זה, ואינו מייצג את המזמין, וכי המזמין רשאי להיות מיוצג ע"י עו"ד אחר מטעמו.

י"א) לחברה הזכות להתקשר בהסכם לכל מטרה שהיא ביחס לכל יחידה מהיחידות שיבנו על המקרקעין או חלק מהן או איזה זכות או טובת הנאה בהן לכל מי שתחפוץ ובתנאי כפי שייראה לה, למעט המגרש ו/או הבית ו/או כל זכות מכל מין וסוג שרכש המזמין מן החברה, עפ"י הסכם זה.

י"ב) מוסכם בזה במפורש, כי ביצוע התחייבויותיה של החברה לפי הסכם זה, מותנה בכך שהמזמין יקיים תחילה את התחייבויותיו הוא עפ"י הסכם זה, במלואם ובמועדם.

י"ג) הסכם זה נערך עפ"י תנאי היתר עסקא, של החברה.

י"ד) (1) הצדדים מצהירים ומודים, כי הבית נשוא הסכם זה, וכן מקום חתימתו של הסכם זה מצויים בתחומי אזור יהודה ושומרון, אשר טרם הוחל עליו החוק הישראלי.

הצדדים מצהירים ומודים, כי עקב האמור לעיל ומאחר ואין כל אפשרות כי הבית יבנה עפ"י הוראות חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965, והתקנות שהותקנו לפיו, הרי לא חלים הוראות חוק זה ותקנותיו על בניית הבית.

(2) המזמין מצהיר, כי ידוע לו, כי הוראת ס"ק (1) דלעיל, הינה מהותית בהסכם זה וכי הסכמתו לס"ק זה היוותה תנאי מוקדם להסכמת החברה למכור לו את הבית, וזאת לאור הקשיים האובייקטיביים ו/או חוסר האפשרות לקיים הוראות החוק הנ"ל בבניה באזור יהודה ושומרון.

טיוטת חוזה ראשי - 11/2012

מוסכם בין הצדדים, כי כל סכסוך אשר נתגלה ביניהם, ימסר להכרעתו של בית המשפט המוסמך בירושלים
הצדדים מסכימים, כי בכל מקרה של צורך בפניה לבית-משפט, הרי קובעים הצדדים כי הסמכות תהא לבתי-המשפט בירושלים בלבד, ולא תהא סמכות לבית-משפט בכל מקום אחר.

13. מוקדמות

מוסכם בזה במפורש, כי תנאי הסכם זה על נספחיו, משקפים את המותנה בין הצדדים במלואם, וכי החברה לא תהיה קשורה בכל הבטחות, פרסומים, מצגים, הסכמים או התחייבויות בעל-פה או בכתב, שאינם נכללים בהסכם זה, ושנעשו, אם בכלל, לפני חתימתו. כל שינוי של הסכם זה חייב להיעשות בכתב ובחתימת הצדדים.

14. כתובות

הצדדים קובעים בזאת את כתובותיהם לצורכי מסירת מסמכים שיש למוסרן עפ"י הסכם זה.

החברה: "בניני בר אמנה בע"מ" – רח' פארן 5, ירושלים

המזמין: _____, ולאחר מסירת החזקה בדירה - בדירה

בכל מקרה של שינוי כתובת, מתחייבים הצדדים להודיע איש לרעהו את כתובתו החדשה, שאם לא כן, תיראה הכתובת הנ"ל ככתובת לכל דבר ועניין.
כל הודעה שתישלח ע"י צד אחד לרעהו, תישלח בדואר רשום, תיחשב להודעה חוקית שנמסרה לנמען תוך 96 שעות מזמן מסירת המכתב למשלוח בדואר.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

ה ק ו נ ה

ה ח ב ר ה

טיוטת חוזה ראשי - 11/2012

נספח תשלומים

לפי סעיף 6 (ב) מיום _____

בין:

משפחת _____

לבין:

בניני בר אמנה חברה לבנין ופיתוח בע"מ

מחיר החוזה _____ ש"ח צמוד למדד מחירי תשומות הבנייה למגורים, שהוא _____ נקודות ובכל מקרה שלא יפחת מערך מדד זה ובתוספת מע"מ כחוק.

תאריך	בעבור	שער בסיס	לא כולל מע"מ	כולל מע"מ	הערות

לכל תשלום יתווספו הפרשי הצמדה לפי תנאי ההצמדה המפורטים בסעיף 6 (ג') להסכם, לפי תאריך הפירעון בפועל.

המזמין יפקיד בידי החברה צ'קים לפי הסכומים דלעיל. משיכת הצ'קים תיעשה ע"י החברה בהתאם לסעיף 6 (ז') של הסכם זה.

הערות:

במועד התשלום של שלב מסירת הבית ייערך חשבון סופי של ההנחות ו/או ההצמדות וסכומים אלה יתווספו ו/או יקוזזו מול שלב התשלום האחרון. התשלום האחרון יבוצע בהמחאה בנקאית או בהעברה בנקאית סמוך למועד מסירת הבית וכתנאי למסירה. על אף האמור לעיל ביחס לתשלום האחרון מובהר כי הרוכש מתחייב לשלם את תשלומי ההצמדה החלים על התשלום האחרון, אף אם יהיה איחור במועד מסירת הדירה.

למען הסר כל ספק מובהר בזאת כי מסירת החזקה על הבית מותנית בהשלמת כל התשלומים לחברה.

החברה

המזמין

יפוי כוח מיוחד בלתי חוזר

אני/אנו הח"מ _____ מ.ז. _____
 ו- _____ מ.ז. _____

כולנו ביחד ו/או כל אחד מאתנו לחוד, ממנה/ים בזה את זאב חבר ת.ז. 052927886 ו/או דב מרקוביץ ת.ז. 054500418 ו/או משה יוגב ת.ז. 050687185 ו/או חיים פוגל ת.ז. 1005746078 ו/או עו"ד יזהר דגני ו/או עו"ד עקיבא סילבצקי ו/או עו"ד יעל שוחטמן את כל אחד מהם לחוד, להיות לבי"כ החוקים/שלינו לשם עשייה בשמינו ובמקומינו של כל הפעולות הבאות או חלק מהן:

לקנות, להעביר, לוותר, להסדיר, לרשום, לקבל מהממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי ביו"ש ו/או החטיבה להתיישבות בהסתדרות הציונית (להלן - "המוכרים") על שמינו/נו בתמורה או שלא בתמורה, את הנכסים הידועים בתור בית מס' _____ במגרש מס' _____, לפי תב"ע _____ ב _____ (להלן - "הרכוש"). וכן לדאוג להבטחת זכויות ורישום המשכנתאות מכל סוג שהוא ובכל דרגה שהיא של כל בנק למשכנתאות ו/או כל בנק אחר ו/או מכל אדם או גוף אחר, באופן ובתנאים כי שבי"כ הנ"ל ימצאו לנכון, בבת אחת או מדי פעם בפעם בחלקים שונים וכולל כל חלקת משנה או חלקה הנובעת מרישום בית משותף, איחוד, הפרדה, פרצלציה, קומבינציה, או כל פעולה אחרת ברכוש הנ"ל בשלמות או בכל מיני חלקים, בבת אחת או מדי פעם בפעם, לפדות משכנתאות, להעביר הזכויות, לבטל חתימות והתחייבויות שלנו ו/או שניתנו לטובתנו למכור לאחר ו/או לאחרים את זכויותינו.

מבלי לפגוע בכללית האמור לעיל רשאים באי כוח הנ"ל לעשות בשמינו/נו ובמקומינו את כל המעשים והפעולות הדרושים לצורך העברת הזכויות ברכוש האמור ובכלל זה:

1. הופיעו/ בשמינו/נו במקומינו בלשכת רשום המקרקעין ו/או מחלקת הסדר ורישום קרקעות, ו/או החטיבה להתיישבות של ההסתדרות הציונית, ו/או בלשכת הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי ביהודה ושומרון ו/או מפקדת אזור יהודה ושומרון ו/או מרשם ההרשאות ו/או בתי המשפט ו/או בתי דין מוסמכים ו/או בנקים למשכנתאות ו/או בנקים מסחריים ו/או בפני חברה משכנת, ו/או מנהל מס שבח ורכוש ו/או מינהל מקרקעי ישראל ו/או רשם המשכנתאות, ו/או כל חברה משכנת, ו/או כל גוף ו/או מוסד ו/או רשות ממשלתית ו/או עירונית ו/או ציבורית ו/או אחרת כלשהי, לעשות או לפעול ו/או לחתום בשמינו/נו ובמקומינו על כל מיני הצהרות ו/או בקשות ו/או התחייבויות ו/או חוזים ו/או הסכמים ו/או שטרי מכר ו/או שטרי העברה ו/או שטרי חכירה ו/או כתבי ויתור ו/או תביעות ו/או הגנות ו/או ערעורים ו/או פשרות ו/או כל שינוי ו/או כל ביטול של כל אחד מהמסמכים הנ"ל, ובדרך כלל, לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך הדרוש לביצוע כל הפעולות והמעשים המפורטים בייפוי הכח.
2. מדי פעם בפעם לפדות, לתקן, לבטל, להסיר, למחוק, להעביר, להתחייב להעביר, להסכים להעברת כל משכנתא, שכירות, חכירה, שכירות משנה, חכירת משנה הרובצת על הרכוש או חלק ממנו בשלמות או באופן חלקי, להסכים להטלת או להסרת עיקול זמני או עיכוב פעולות על הרכוש, לחתום על שטרי ביטול הצהרות ביטול לרבות הצהרות לעניין מס שבח מקרקעין ו/או מס רכישה.
3. למשכן בכל צורה ואופן שהוא בשמינו/נו ובמקומנו במשכנתא על פי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 ו/או על ידי משכון על פי חוק המשכון תשכ"ז - 1967 ו/או על פי צו בדבר רישום עסקות במקרקעין מסוימים (יהודה והשומרון) תשל"ה - 1974 ו/או תקנון בדבר רישום עסקות במקרקעין מסוימים (ניהול ורישום) (יהודה והשומרון) תשל"ה - 1974, על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או על פי כל חוק אחר ו/או כל צו אחר של מפקד האזור ו/או כל מי שיהיה ו/או יבוא במקומו, בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן - "המשכנתא") את זכות הבעלות ו/או את החכירה הראשית ו/או זכות חכירת המשנה ו/או זכויות חוזיות ו/או מן היושר ו/או כל זכות אחרת שיש א תהיה לנו בנכסים ו/או בגין הנכסים בין שהמשכנתא תרשם באחריות ו/או בערבות ו/או בערבות הדדית ביחד עם הממשלה, חברה, אגודה ו/או אישיות משפטית אחרת ובין שהיא תרשם בלי אחריות ו/או ערבות הדדית כאמור בין שתרשם במשכנתא ראשונה בדרגה ו/או בכל דרגה אחרת ובין שתרשם עם משכנתאות או זכויות אחרות, בין שהמשכנתא תהיה על ידי רשום משכנתא בלשכת רשום המקרקעין על פי חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969 ובין שתהיה על ידי רשום לפי חוק המשכון תשכ"ז-1967 ובין שתהיה ברישום בלשכת הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי ביהודה ושומרון ו/או מפקדת אזור יהודה ושומרון ו/או מרשם ההרשאות על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או כל חוק אחר ו/או כל צו אחר שיבוא במקום ו/או בנוסף לחוקים או הצווים הנ"ל ו/או בכל דרך אחרת שתראה למורשינו הנ"ל, הכל בתנאים ובהוראות אשר מורשינו ימצאו לנכון לפי שקול דעתם המוחלט, לרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 ו/או לפי סעיפים 38 ו-39 לחוק הוצאה לפועל תשכ"ז-1967 כפי שיתוקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין אחר שישנו היום ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים או הצווים הנ"ל.
4. א. לעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969 ו/או חוק המשכון תשכ"ז-1967 ו/או על פי צו בדבר רישום עסקות במקרקעין מסוימים (יהודה והשומרון) תשל"ה-1974 ו/או תקנות בדבר רישום עסקות במהרהטו מסוימים (ניהול ורישום) (יהודה ושומרון) תשל"ה - 1974 כל חוק אחר

טיוטת חוזה ראשי - 11/2012

שבתוקף ו/או שיהיה בתוקף במקום ו/או בנוסף לחוקים או הצווים הני"ל לרבות כל התיקונים שיעשו או הצווים הני"ל, או בכל חלק מהם, לתקן כל מיני רישומים בנוגע לנכסים, לרשום משכנתא ו/או משכנתאות, הערות אזהרה, לדרוש רישום הנכסים ו/או חידוש רישומם ו/או הפרדה ו/או אחד, לבקש צו רישום בפנקס בתיים משותפים ו/או תיקונו ו/או ביטולו, לתבוע חלוקה, פנוי חזקה, החזרת חזקה, הסרת עקול, תשלום שכר דירה, דמי חכירה וכל מיני זכויות ו/או שינויים ו/או להתנגד להם ו/או לבוא לידי הסכמים בעניינים הנוגעים בנכסים הני"ל עם כל אדם ו/או גוף שהוא, לרבות שותפים, ו/או לפרק שותפות ו/או ליצגו בפני נציגות בית משותף ו/או באסיפה כללית ולהצביע בשמנו ובמקומו.

ב. מבלי לגרוע מהאמור בפסקה א' לעיל, לרשום לטובתנו ו/או לחובתנו הערות אזהרה בדבר כל הסכם על פיו רכשנו ו/או נרכש זכויות כל שהן בנכסים, להסכים בשמנו בתור הזכאים על פי כל הערת אזהרה שנרשמה לטובתנו לגבי הנכסים לעשות עסקאות אחרות מכל מין וסוג שהוא בנכסים או בכל חלק מהם, לשנות ו/או לתקן כל הערה כני"ל, לבטל רישומה, לרשמה מחדש, לייחדה לחלק ו/או לחלקים כלשהם של הנכסים ובכלל לעשות בשמנו כל פעולה בקשר אליה, בין אם הערת האזהרה נרשמה לטובתנו ע"י מורשינו ובין אם לאו.

ג. לרשום הערת אזהרה בדבר קיום ייפוי כח והרשאה זה ו/או בדבר כל האמור בו.

5. לחדש את הרישום בפנקסי הקרקעות ו/או בפנקס לרישום עסקאות ביהודה ושומרון (להלן: פנקסי הקרקעות) בנוגע לרכוש, לרשום ירושה, ביחס לרכוש או חלק ממנו, לרשום את הרכוש או חלק ממנו, לרשמו בתור בית משותף ולעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, לתקן כל מיני רישומים בנוגע לרכוש, לבקש ולבצע חלוקה, פרצלציה, הפרדה, קומבינציה, איחוד, ובדרך כלל כל עסקה ורישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לרכוש או חלק ממנו.
6. לתבוע חלוקה, פינוי, חזקה, החזרת חזקה, הסרת עיקול, תשלום שכר דירה, דמי חכירה וכל מיני זכויות ושינויים בנוגע לרכוש, להתנגד לחלוקה, לפרצלציה, הפרדה, שומת מיסים וכל מיני תביעות ו/או דרישות הנוגעות לרכוש, לוותר על שיעבודים וכל מיני זכויות הנוגעות ברכוש, להתפשר לבוא לכל מיני הסכמים בעניינים הנוגעים לרכוש.
7. לשלם בשמינו ובמקומינו ועל חשבונינו את כל התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות וההיטלים למיניהם החלים עלי, ו/או על הרכוש ושדרשו לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות בייפוי הכח.
8. ללוות כספים בשמינו ובעבורינו בקשר לרכוש מאת כל אדם, חברה, אגודה, בנק ו/או אישיות משפטית אחרת ו/או למשכן את הרכוש, לערוך את/ותם הסכמים בקשר להלוואת הני"ל ולקבל את כל הכספים בשמינו ו/או במקומינו ובעבורינו מאת כל אדם, חברה, עמותה, אגודה, בנק ו/או אישיות משפטית אחרת ו/או מאת בעלי המשכנתא השונים ומאת מלווים אחרים ו/או להשתמש בכספים אלו כדי להשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים הדרושים.
9. לגבות בשמנו ובמקומו כל סכום שמגיע או יגיע לנו בגין ערבות ו/או ביטוח שקבלנו ו/או נקבל על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974, ו/או כל חוק אחר שיהיה בתוקף במקום החוק הני"ל לרבות כל תיקונים שיעשו בחוקים הני"ל לעשות בשמנו ובמקומו כל פעולה שהיא שאנו רשאים או נהיה רשאים לעשות על פי הערבות ו/או הביטוח הני"ל.
10. מדי פעם בפעם להעביר הסמכויות לפי ייפוי כח והרשאה זה, כולן או מקצתן לאחרים, לבטל את ההעברה שנעשתה כני"ל ולהעבירה מחדש, למנות עורך דין או עורכי דין מורשים אחרים, ולפטורם בכל עת, ולמנות אחר או אחרים לפי ראות עינינו/הם של מורשינו הני"ל.
11. לעשות כל פעולה אחרת הדרושה לשם ביצוע הוראת ייפוי כח זה לפי שיקול דעת בא כוחי הני"ל.
12. למחוק, לבטל, להסיר כל רישומי הערות אזהרה בשמנו ו/או ובעבורינו הרשומים בלשכות המקרקעין בין על פי ההסכם ובין של כל בנק למשכנתאות ו/או כל בנק אחר הרשומים לזכותינו ו/או לזכות כל בנק למשכנתאות ו/או כל בנק אחר.
13. הנני מסכים כי מיופה כוחי הני"ל יהיה/ו רשאים לעשות את כל הפעולות המנויות לעיל גם בשם ובעבור המוכרים ולפעול על פי ייפוי כח אחר מטעם המוכרים באותו ענין של העברת הזכויות ברכוש.
14. כל מעשה שיעשה/ו מורשינו הני"ל או כל מה שיגרום/מו בכל הנוגע לפעולות לפי ייפוי כח והרשאה זה יחייב אותנו ואת יורשינו ואת כל הבאים מכוחנו והרינינו מסכים/ים מראש לכל מעשיו/הם של מורשינו הני"ל שיעשה/ו בתוקף ייפוי כח והרשאה זו ומשחררים אותם מכל אחריות כלפינו בקשר למעשיהם הני"ל. אין בייפוי כח והרשאה זה כדי לחייב את מורשינו לעשות פעולה כל שהיא על פי ייפוי כח והרשאה זה ואנו פוטרים את מורשינו מראש מכל אחריות במקרה ולא תעשה פעולה כל שהיא על פי ייפוי כח והרשאה זה או שלא תעשה בזמן או באופן הנכון. ייפוי כח והרשאה זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אנו רשאים לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא, הואיל וקשורות ותלויות בו זכויות צד ג'.

טיוטת חוזה ראשי - 11/2012

ולראיה באנו על החתום היום:

תאריך

שם : _____ חתימה : _____

שם : _____ חתימה : _____