

נספח א' - מבוא למפרט

בין : **שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ מ.ח. 520021171**

(להלן: "החברה").

לבין : 1. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

(להלן ביחד ולחוד: "הרוכש")

א. הזכות בנכס: חכירה

ב. פרטי הנכס:

**הקרקע**: גוש \_\_\_\_\_ חלקה \_\_\_\_\_, הידועה גם כמגרש מס' \_\_\_\_\_ לפי תוכנית תמל/1046 ומצויה באור יהודה (להלן: "הקרקע").

**הבית**: הבית ברחוב \_\_\_\_\_ הידוע כבניין מס' \_\_\_\_\_ בן \_\_\_\_\_ קומות מעל קומת קרקע (להלן: "הבית").

**הנכס ו/או הדירה**: דירה מס' \_\_\_\_\_, בת \_\_\_\_\_ חדרים במידות ומרכיבים (לפי המפרט המצורף כחלק מ**נספח א'** להסכם המכר), בשטח \_\_\_\_\_ מ"ר ואשר תמצא בקומה \_\_\_\_\_ של הבית (להלן: "הדירה" ו/או "הנכס").

שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי:

מרפסת דיור בשטח \_\_\_\_\_ מ"ר, ומתוכה \_\_\_\_\_ מ"ר מקורה.

מחסן מס' \_\_\_\_\_ בשטח של \_\_\_\_\_ מ"ר.

חניה מקורה/לא מקורה מס' \_\_\_\_\_ בשטח של \_\_\_\_\_ מ"ר.

מובהר כי השטחים מחושבים על פי צו מכר דירות (טופס של מפרט) ויחולו ההערות לחישוב שטחים המופיעות בגוף המפרט.

ג. מועד המסירה:

מגרשים 103, 104, 107 – **30.09.2027**

מגרשים 201, 202, 204 – **30.06.2028**

והכול בכפוף להוראות ההסכם.

ד. דירוג אנרגטי:

האם בוצע דירוג אנרגטי לדירה בהתאם לתקנות מקורות אנרגיה (הצגת דירוג אנרגטי ליחידת דיור) (להלן: "תקנות דירוג אנרגטי"):

לא בוצע – לדירה לא נדרש ולא בוצע דירוג אנרגטי

\_\_\_\_\_  
הרוכש

\_\_\_\_\_  
החברה

אור יהודה – מחיר למשתכן

**נספח ב' – נספח תנאי תשלום מגרשים 201, 202, 204**

1. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

להלן: "הרוכש"

1. מקום הבנייה: אור יהודה, בית מס' \_\_\_\_\_ דירה מס' \_\_\_\_\_  
ההצמדות לדירה: מחסן מס' \_\_\_\_\_ חניה מקורה/לא מקורה מס' \_\_\_\_\_  
2. מחיר הנכס:
  - 2.1. מחיר הנכס הינו \_\_\_\_\_ ש"ח כולל מע"מ (להלן: "מחיר הנכס"/"התמורה").  
לתשלומים ע"ח התמורה יתווספו הפרשי הצמדה למדד כאמור בסעיף 2.3 להלן.
  - 2.2. מחיר הנכס אינו כולל תשלומים נוספים החלים על הרוכש עפ"י הוראות הסכם המכר.
    - 2.2.1. מחיר הנכס כאמור בסעיף 2.1 לעיל כולל מע"מ כשיעורו החוקי במועד חתימת ההסכם (18%). מובהר ומוסכם כי במידה ויחול שינוי בשיעור המע"מ, יחול שינוי בתשלומי התמורה בהתאם לשינוי בשיעור המע"מ.
    - 2.2.2. בנוסף למחיר הנכס על הרוכש לשלם במעמד חתימת הסכם זה לעורכי הדין של החברה עבור השתתפות בהוצאות המשפטיות של החברה, סך השווה ל- 0.5% ממחיר הדירה או סך של 5,770 ש"ח (חמשת אלפים שבע מאות ושבעים שקלים חדשים) הנמוך מבניהם) בתוספת מע"מ כדין, וזאת על פי תקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות) תשע"ה-2014 וכאמור בסעיף 29 להסכם. וכן על הרוכש לשלם מס רכישה, תשלום לנוטריון עבור ייפוי הכח הנוטריוני, ותשלום לחברת הגז, חשמל, עירייה או לתאגיד המים העירוני עבור חיבור הדירה למערכות המים והגז.
  - 2.3. המחיר הבסיסי וכל התשלומים המגיעים לחברה עפ"י הסכם המכר, יהיו צמודים למדד (להלן: "המדד הבסיסי") שהינו המדד הידוע במועד חתימת הרוכש על ההסכם.
  - 2.4. על אף האמור בסעיף 2.3 לעיל, מוסכם כי שני התשלומים הראשונים בשיעור כולל של 20% ממחיר הנכס לא יוצמדו למדד, ומחצית מכל יתר התשלומים יהיו צמודים לפי תנאי הצמדה להלן:
    - 2.4.1. "מדד תשלומים בניה למגורים" בסעיף זה פירושו: מדד המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. אם יוחלף בסיס המדד או אם תוחלף שיטת חישובו ועריכתו, או אם יפורסם ע"י גוף אחר במקום הלשכה הנ"ל, תהיה החברה זכאית לעשות את חישוב עליית המדד לצרכי סעיף זה תוך התחשבות בשינויים ו/או להמשיך בהצמדה עפ"י שיטת חישוב המדד הנהוגה בעת חתימת הסכם זה, הכל לפי שיקול דעתה הסביר.

2.4.2. "המדד החדש" בסעיף זה הינו מדד תשומות בניה הידוע במועד שבו בוצע התשלום. אם בזמן פירעונו של תשלום כלשהו מן התשלומים הנ"ל יהיה המדד החדש גבוה מהמדד הבסיסי, אזי הרוכש יהיה חייב לשלם לחברה את התשלום הנ"ל שהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה של המדד החדש לעומת מדד הבסיס.

2.4.3. הרוכש מתחייב לשלם את התשלומים במועדם והכל על פי סעיף 2.5 להלן. להסרת ספק הפרשי ההצמדה הינם חלק בלתי נפרד ממחיר הדירה והחברה תזקוף את התשלום תחילה עבור הפרשי הצמדה שנוצרו עד למועד כל תשלום ואת יתרת התשלום ע"ח המחיר הבסיסי;

2.5. הרוכש מתחייב לשלם לחברה את מחיר הנכס באופן הבא:

2.5.1. סך של \_\_\_\_\_ ש"ח ( \_\_\_\_\_ ש"ח)

שהוא שיעור של 7% ממחיר הדירה כולל מע"מ ישולם ביום כריתת ההסכם. תשלום זה לא יוצמד למדד תשומות הבניה.

2.5.2. סך של \_\_\_\_\_ ש"ח ( \_\_\_\_\_ ש"ח)

שהוא שיעור של 13% ממחיר הדירה ישולם 45 יום מיום כריתת ההסכם או 45 ימים ממועד קבלת פנקס השוברים לידי הרוכש, המאוחר מבניהם. יתווסף אליו מע"מ כחוק. תשלום זה לא יוצמד למדד תשומות הבניה.

2.5.3. סך של \_\_\_\_\_ ש"ח ( \_\_\_\_\_ ש"ח)

שהוא שיעור של 14% ממחיר הדירה ישולם, בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 2.4 לעיל, ישולם ביום 31.05.2026.

2.5.4. סך של \_\_\_\_\_ ש"ח ( \_\_\_\_\_ ש"ח)

שהוא שיעור של 14% ממחיר הדירה ישולם, בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 2.4 לעיל, ישולם ביום 31.10.2026.

2.5.5. סך של \_\_\_\_\_ ש"ח ( \_\_\_\_\_ ש"ח)

שהוא שיעור של 14% ממחיר הדירה ישולם, בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 2.4 לעיל, ישולם ביום 31.03.2027.

2.5.6. סך של \_\_\_\_\_ ש"ח ( \_\_\_\_\_ ש"ח)

שהוא שיעור של 14% ממחיר הדירה ישולם, בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 2.4 לעיל, ישולם ביום 31.08.2027.

2.5.7. סך של \_\_\_\_\_ ש"ח ( \_\_\_\_\_ ש"ח)

שהוא שיעור של 14% ממחיר הדירה ישולם, בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 2.4 לעיל, ישולם ביום 30.01.2028.

2.5.8. סך של \_\_\_\_\_ ש"ח ( \_\_\_\_\_ ש"ח)

שהוא שיעור של 10% ממחיר הדירה כולל מע"מ, בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 2.4 לעיל, ישולם 7 ימים לפני מועד המסירה. ובכפוף לסעיף 17(ב) בחוזה.

במקרה שמועד המסירה ידחה בהתאם להוראות ההסכם, התשלום האחרון לא יחויב בהפרכי הצמדה למדד בגין התקופה שלאחר מועד המסירה.

2.6. תשלומים יופקדו אך ורק לחשבון הפרויקט שמספרו \_\_\_\_\_ בסניף \_\_\_\_\_ בנק \_\_\_\_\_, באמצעות פנקס השוברים שיופק ע"י הבנק המלווה ויימסר לרוכש ע"י החברה. מובהר לרוכשים כי התשלומים יבוצעו אך ורק באמצעות שוברים ולא יתקבל תשלום בכל דרך אחרת.

2.7. על הרוכש להשלים עד תאריך עריכת החשבון הסופי את כל התשלומים הנוספים וההיטלים שלא נקבע להם תאריך תשלום בהסכם המכר ובכלל זה תשלומים ו/או היטלים שאינם ידועים בעת קביעת המחיר ואשר חלים על הרוכש לפי תנאי הסכם המכר.

2.8. הרוכש אינו רשאי להקדים ביצוע תשלום אלא בהסכמת החברה. רוכש המבקש להקדים תשלום כלשהו יפנה לחברה בכתב וזאת 10 ימי עבודה לפחות לפני המועד המבוקש לביצוע התשלום. לא תשיב החברה בכתב לפניית הרוכש בתוך 7 ימי עבודה, יראו בכך סירוב להיענות לבקשה.

2.9. תשלומים שיוקדמו על פי האמור לעיל, ישולמו לחברה אך ורק בין ה-16 ל-28 לחודש קלנדרי ולא יפחתו מסך של 100,000 ₪ עבור כל תשלום. להסרת ספק, מובהר כי תשלום שיוקדם כאמור לאחר קבלת אישור מהחברה בהתאם להוראות סעיף 2.8 לעיל יחדל לשאת הפרשי הצמדה ממועד התשלום בפועל. מובהר כי, ככל והקונה יקדים תשלום כלשהו ללא קבלת אישור החברה, זכאית החברה להצמיד את התשלום שהוקדם למדד הידוע ביום בו היה אמור להתבצע התשלום בהתאם לסעיף 2.5 לעיל.

2.10. מוסכם כי תשלום שיבוצע בתוך 7 ימים מהמועד שנקבע לתשלום כאמור לעיל לא יחויב בריבית פיגורים. תשלום שיבוצע לאחר יותר מ-7 ימים יחויב בריבית הפיגורים כמפורט בהסכם.

\_\_\_\_\_  
הרוכש

\_\_\_\_\_  
החברה

## נספח ג' - יפוי כח בלתי חוזר

לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, התשכ"א-1961

אני/אנו החתום/ים מטה – ביחד וכל אחד מאיתנו לחוד – ממנה/ים ומיפה/ים בזה את כוחו של כל אחד מה"ה:

**שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ח.מ. 520021171 /או עו"ד ערן ניב /או עו"ד הילה תירוש /או עו"ד שירי שפירא /או עו"ד חן ירמיהו /או עו"ד אסתר אלמגור /או עו"ד גיא רבי /או עו"ד יהודית ולדפוגל**

להופיע ולפעול בשמי/נו ובמקומי/נו, לפי שיקול דעתם הבלעדי ובהתאם למיטב הבנתם, בעניינים ובעסקות דלהלן ובכל אחד מהם:

1. לחתום על חוזה ו/או שטר/י חכירה לדורות במובן חוק המקרקעין תשכ"ט – 1969 (להלן - "חוק המקרקעין") – לרבות על שטר/י חכירה משנה או של שטר/ות בדרגה אחרת או על שטר/י העברת חכירה בתור חוכר, או חוכר משנה לדרגותיו (להלן: "החכירה") וכן על כתב התחייבות בדבר הגבלת העברת זכויות בדירה לזרים על פי ס' 4 (יט) לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960 וכן על שטרות לרישום הכוללים התחייבות זו או על שטר/י מכר בתור קונה לפי הענין, בתמורה או ללא תמורה של הדירה שתמצא בבניין בין שהוקם ובין שיוקם בעתיד על הקרקע הידועה כגוש 6212 חלקה 1246 (להלן - "הקרקע") בין שהוא רשום כבית משותף לפי חוק המקרקעין ובין שירשם לפי חוק המקרקעין כבית משותף, ובין שהדירה הינה בית בודד בנוי או שיבנה על הקרקע, ובין שהדירה הינה יחידת דיור בבית דו-משפחתי בנוי או שיבנה על הקרקע, ובין שהדירה הינה יחידה למטרה אחרת כגון חנות או תא לכל מטרה שנבנתה או אשר תיבנה על הקרקע, וזאת כשהדירה חופשית ממשכנתאות או כפופה לה ו/או כשהדירה כפופה לשעבודים – לרבות זיקות הנאה לענין חוק המקרקעין – הכל בתנאים שכל אחד מבאי/י כוחי/נו ימצאו/ו לנכון.

2. למשכן את החכירה או את הבעלות לפי העניין לגבי הדירה במשכנתאות בדרגה ראשונה או בדרגה ראשונה פרי-פסו, או בכל דרגה אחרת ו/או במשכון ולחתום בשמי/נו על שטר/י משכנתאות ו/או משכון בתנאים כפי שיקבעו על ידי המלווים, או כפי שימצא לנכון כל אחד מבאי-כוחי/נו, וכן לפדותם או לתקנם, למשכן את זכויות החכירה או הבעלות או כל זכות אחרת שתהיה לי/לנו ו/או שיש לי/לנו לפי העניין לגבי הדירה המשכנתא ו/או המשכון ולחתום בשמי/נו או במקומי/נו על שטר/י משכנתאות או על הודעת משכון, לרבות על ויתור על כל הגנה לפי ס' 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) התשל"ב 1972 ו/או לפי ס' 38 ו-39 לחוק ההוצאה לפועל התשכ"ז – 1967 ו/או לפי ס' 86א לפקודת פשיטת הרגל (נוסח חדש) תש"מ – 1980 כפי שיתוקנו מפעם לפעם ו/או שיהיה בעתיד בנוסף או במקום החוקים הנ"ל.

3. להסכים ולחתום בשמי/נו ובמקומי/נו על כל בקשה, הצהרה, תכנית, מפה או מסמך אחר לביצוע איחוד חלקות אדמה ו/או לבצע כל פעולה של פיצול הקרקע למספר חלקות חדשות וגם/או לאיחוד החלקות החדשות הנ"ל ולפיצולו מחדש וגם/או לכל פעולה אחרת לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה") בקשר לקרקעות שהן כלולות בקרקע שעליה יימצא הבית בו הדירה – הכל כפי שימצא לנכון כל אחד מבאי-כוחי/נו.

4. (א) לבקש או להסכים (כשאחרים בקשו) בשמי/נו ובמקומי/נו לרישום הבית שבו הדירה, כבית משותף לפי חוק המקרקעין, כשהבית שבו הדירה לבדו יהיה בית משותף או כשהבית ביחד עם בית/ים ו/או בני/ים אחר/ים יהיו ביחד בית משותף אחד, לפי חוק המקרקעין; להוציא חלק/ים מן הרכוש המשותף של הבית המשותף ולהצמיד/ם לכל דירה או יחידה אחרת שבבית המשותף; לבקש או להסכים כשהאחרים בקשו – להצמידות של חלק או חלקים מהרכוש המשותף שבבית המשותף לכל דירה או יחידה אחרת בבית המשותף ולרישומן בפנקס בתים משותפים, לבטלן או להעבירן מדירה אחת לאחרת; לרשום שעבודים (זיקות הנאה) על הקרקע לרבות על חלק/ים ממנה לזכות ו/או חובה, ובין אלה, זיקת הנאה לשמוש להולכי רגל ו/או לכלי רכב אל וממקומות החניה או לגישות לבתים ולרחובות; לרשום תקנון מוסכם במובן חוק המקרקעין או להסכים לרישום התקנון כנ"ל בין בעלי הדירות שבבית המשותף, לשנותו, לתקנו או להחליפו מדי פעם בפעם; לבקש (או להסכים כשאחר מבקש) לתיקון הצו לרישום הבית כבית משותף ו/או לתיקון רישום הבעלות או החכירה בדירה לפי הענין, בא/י-כוחי/נו יהיה/יהיו זכאי/ים להשתמש בסמכות מסמכיות שבסעיף זה, בכל עת, ומדי פעם בפעם – הכל בתנאים שימצאו/ו לנכון.

(ב) לבקש – או להסכים – כשאחרים בקשו – רישום הערת אזהרה בפנקסי המקרקעין לפי חוק המקרקעין בגין הסכם או חוזה בדבר בניית דירה שלגביה ארכוש/נרכוש הבעלות או החכירה או בגין כחוכר דירה או כבעלי דירה לפי הענין לרבות לבקש - או להסכים כשאחרים בקשו, לצימצום או לביטול או לשנוי ברישום של הערת אזהרה ולרבות לבקש או להסכים כשאחרים בקשו – רישום בפנקסי המקרקעין של עיסקה במקרקעין או של פעולה אחרת כל שהיא אשר תתבצע לפי חוק התכנון והבניה ו/או לפי חוק המקרקעין או לפי דין אחר כל שהוא – בכפוף להערת

האזהרה הרשומה או למרות הערת האזהרה הרשומה – וכל זה כפי שכל אחד מבאי-כוחינו ימצאו/לנכון.

(ג) לייחד הערת אזהרה על חלקת משנה המתאימה, לפי הצורך, בעת רישום הבית בפנקס בתים משותפים ולחתום ולהגיש בשמינו כל בקשה, שטר, הצהרה או מסמך הדרוש לכך.

(ד) למחוק ולבטל את הערת האזהרה ו/או משכון ו/או שעבוד ו/או כל הערה אחרת שיהיו רשומים לזכותינו ולטובתנו על זכויות המוכר במקרקעי הפרויקט או כל חלקה אחרת שתיווצר מהן כתוצאה מהליכי איחוד וחלוקה.

(ה) לבקש או למסור ולחתום בשמינו ובמקומינו כל בקשה, הצהרה או מסמך אחר כנדרש לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), על תיקוניו או לפי חוק או דין אחר; ולחתום בשמינו ובמקומינו על כל מסמך בהקשר זה.

(ו) לחתום על כל מסמך אשר בא-י-כוחינו – ימצאו/לנכון באשר לצימצום, ביטול, שינוי, החזר של כתב ערבות בנק או פוליסת ביטוח או של כל בטחון אחר שנתן לפי חוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה – 1974, כפי שישנו או כפי שיתוקן או ישונה מדי פעם בפעם.

(ז) לחתום בשמנו על כתבי הסכמה, מופנה/ים לרשם המקרקעין, לפיו הננו נותנים הסכמתנו לביצוע עסקאות ו/או דיספוזיציות מכל מין וסוג שהוא ביחס למקרקעין (לרבות מכירת חלקים מהמקרקעין ו/או רישום הערות אזהרה לזכות צדדים שלישיים/בנקים שיעמידו משכנתאות לרכישת חלקים מהמקרקעין ו/או רישום חכירות ו/או חכירות משנה ו/או זכויות בעלות לזכות צדדים שלישיים).

5. לביצוע כל מעשה, פעולה או עיסקה לפי הסעיפים הקודמים יהיה/ו זכאים באי-כוחינו להופיע בשמינו במקומינו בפני רשם המקרקעין, המפקח על רישום המקרקעין, הממונה על המירשם, המנהל הכללי (הכל - במובן חוק המקרקעין), רשות מקרקעי ישראל, ובפני כל מוסד או גוף או פקיד ממשלתי או עירוני מוניציפלי, ובכל מקום אחר בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד שלישי, מתלווה, מתנגד ובכל צורה אחרת, ולחתום בשמינו על כל הצהרה, בקשה, הסכמים, מסמכים, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות וכל מסמך נייר אחר (לרבות בקשות והצהרות לענין קבלת היתרי בנייה להקמת בנינים ו/או בתים נוספים על הקרקע – ולרבות הוספת קומות או מבנים), בקשות לפטור מתשלום מס שבח מקרקעין וכל מס אחר, אגרה, היטל תשלום חובה או כל תשלום אחר, שטרי ויתור, תכניות, מפות, הסכם בין בעלי דירות בבית משותף, תקנון לפי חוק המקרקעין או על כל מסמך אחר שיהיה צורך בו או אשר ידרש למען תת תוקף ולהוציא לפועל את הסמכויות, המעשים והעיסקות הניתנות ביפוי-כח זה, וזאת הן לפי חוק המקרקעין, חוק התכנון והבנייה, חוק השליחות תשכ"ה – 1965 (ללא הגבלה) והן לפי דין אחר הנוגע לענין.

6. לשלם את כל המיסים, האגרות, ההיטלים, הארנונות, ההוצאות והתשלומים לכל רשות, גוף ואדם שיהיו דרושים לשם ביצוע הפעולות הנזכרות ביפוי כח זה או חלק מהם.

7. באי-כוחינו רשאים להעביר הסמכויות הניתנות ביפוי-כח זה - כולן או מקצתן לאחר ו/או לפטר כל אדם שימונה כני"ל על ידום ולמנות אחרים תחתיו/ם ואני/ו החיימ מסכים/ים למעשים של כל אחד מבאי-כוחינו לפי יפוי-כח זה או כל מי שיתמנה על ידום ושנעשו בתוקף יפוי-כח זה ומשחררי/ים אותו/ם מכל אחריות אישית כלפינו בקשר למעשים כני"ל וכל מה שיעשה כל אחד מבאי-כוחינו כני"ל יחייב אותנו/ו ואת הבאים במקומינו ואני/ו נותני/ים הסכמתנו/ו מראש לכל המעשים כני"ל ומאשר/ים מראש כל מעשה שיעשה/ו על ידי כל אחד מבאי-כוחינו/ו לעיל כאילו המעשה/ים נעשה/ו אישית על ידינו.

8. יפוי-כח זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אני/ו וכל מי שיבוא במקומינו או תחתינו/ו זכאי לבטל, לשנות או לתקן והוא מחייב אותנו/ו או הבאים במקומינו או תחתינו/ו, הואיל וזכויות צד שלישי תלויות בו, היינו של בעלי הקרקע הרשומים כעת או שירשמו כבעליה ו/או של החברה, ו/או של בנק, איש או מוסד כספי אחר שהסכים/ו להלוות לי/לנו כספים תמורת רישום משכנתא/ות על החכירה או על הבעלות לגבי הדירה ואני/ו מצהיר/ים בזה כי מבלי לבטל את חובתנו/ו המוטלת לעשות בעצמינו/ו או על ידי מישהו אחר מלבד המיופה/ים כוחינו/ו הנ"ל את כל הפעולות, או איזו מהן, הנזכרות ביפוי-כח זה יהיה כל אחד מבאי-כוחינו/ו לעיל זכאים למנוע בעדינו/ו או להוציא אותנו/ו מכל פעולה כני"ל, אם ימצא לנכון לעשות אותה במקומינו/ו.

9. הקרקע הנזכרת בסעיף 1 ליפוי כח זה מתייחסת לכל חלקה/ות או לקטעים ממנה/מהן שבגושים המפורטים בסוף סעיף זה, או לכל חלקה אחרת לרבות חלק ממנה שתיווצר עקב פיצול כל חלקה שבגושים הנ"ל למספר חלקות חדשות או לכל צרף של חלקות או לצרף של כל חלקי חלקות שבאותו גוש/ים וזהו הגוש או אלה הגושים גוש \_\_\_\_\_ חלקה \_\_\_\_\_ מס' מגרש \_\_\_\_\_ מס' בית \_\_\_\_\_ מס' דירה \_\_\_\_\_ באור יהודה

ולראיה באתי/נו על החתום

שם: \_\_\_\_\_ ת.ז.: \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_

שם: \_\_\_\_\_ ת.ז.: \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_

שם: \_\_\_\_\_ ת.ז.: \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_

ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_

## נספח ד' - דיווח על רכישת זירת מגורים ותשלום מס רכישה

1. רכישת דירה חייבת עפ"י דין בדיווח (הצהרה) לרשויות מיסוי מקרקעין ובתשלום מס רכישה ככל שחל. חובת הדיווח והתשלום במועד הקבוע בחוק, **חלה עליכם ובאחריותכם הבלעדית ועליכם לקבל יעוץ מעו"ד בעניין זה.** בכל מקרה, החברה ו/או מי מטעמה, לרבות עורכי הדין המייצגים אותה, לא יישאו בכל אחריות לדיווח ולכל תקלה בדיווח.
2. ההצהרה מתבצעת באמצעות דיווח מקוון בו מצהיר הרוכש לגבי פרטי העסקה ולגבי סכום מס הרכישה ודרך חישובו (להלן: "**ההצהרה מקוונת**"). על פי הקבוע בחוק המועד האחרון להגשת ההצהרה המקוונת למיסוי מקרקעין הינו **30 ימים** מיום המכירה, והמועד האחרון לתשלום הינו **60 ימים** מיום המכירה.
3. לצורך הגשת ההצהרה המקוונת עליכם לפעול באחת משתי הדרכים הבאות:
  - 3.1. להגיש הצהרה מקוונת באמצעות עו"ד מטעמכם.
  - 3.2. להגיש הצהרה מקוונת באמצעות החברה. מובהר כי ההצהרה המקוונת תערך עפ"י הפרטים שתמסרו לחברה וכי עורכי הדין מטעם החברה לא יספקו לכם ייעוץ כלשהו בענייני מס ו/או כל דבר אחר הנוגע להצהרה למיסוי מקרקעין. **בכל מקרה שהנכם זקוקים לייעוץ לצורך מילוי ההצהרה עליכם לקבל ייעוץ מעו"ד מטעמכם לפני שתגיעו לפגישה עם עורכי הדין של החברה.** מובהר כי עורכי הדין מטעם החברה אינם מייצגים אתכם בכל הנוגע למיסוי מקרקעין ו/או בכל עניין אחר ולא יישאו בכל אחריות בנוגע להצהרה לרבות לתכנה או עצם הגשתה.
4. **באם אתם תושבי חוץ וכן בכל מקרה בו הנכם מבקשים לנצל סעיפי פטור ייחודיים / הקלות מס וכיו"ב, עליכם להגיש הצהרה מקוונת באמצעות עו"ד מטעמכם.**
5. גם באם הצהרת הרוכש תוגש ע"י החברה, שובר מס הרכישה ישלח לכתובתכם ישירות ע"י מיסוי מקרקעין והחברה ו/או עורכי הדין מטעמה אינם נושאים בכל אחריות לגביו. **באחריותכם לוודא כי קיבלתם את שובר מס הרכישה ממיסוי מקרקעין בטרם המועד האחרון החל לתשלומו ולשלמו במועד.**
6. **האמור במסמך זה אינו בגדר ייעוץ מס ו/או ייעוץ משפטי והוא מוגש לכם כשירות ובגדר הנחיות כלליות בלבד מבלי שמוטלת עלינו כל חובה או אחריות בעניין זה ואינו מהווה תחליף לייעוץ משפטי ע"י עו"ד מטעמכם.**

שיכון ובינוי

נדל"ן בע"מ

הננו להודיעכם כי בחרנו (נא לסמן V):

להגיש הצהרת רוכש מקוונת למיסוי מקרקעין באמצעות עו"ד מטעמנו.

להגיש הצהרת רוכש באמצעות החברה ואנו מתחייבים לפעול על פי האמור בס' 3.2 לעיל.

שם: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_

שם: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_

**נספח ה' - הגנת הפרטיות, מאגרי מידע ודיוור ישיר**

לכבוד שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ יחד עם החברות השונות בקבוצת שיכון ובינוי בע"מ  
(להלן: "החברה")

אנו הח"מ:

שם: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

שם: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

(להלן: "הרוכשים"),

שרכשנו מכם דירה מס' \_\_\_\_\_ בבית מס' \_\_\_\_\_ (להלן: "הדירה" או "הסכם המכר"), בפרויקט  
מחיר למשתכן באור יהודה (להלן: "הפרויקט").

לאחר שקראנו את המפורט מטה, מאשרים כי אנו מבינים ומסכימים כדלקמן:

1. לצורך רכישת הדירה ומימוש הסכם המכר הרוכשים מסרו וימסרו לחברה מידע מסוים, הכולל מידע אודותם ואודות בני משפחותיהם וצדדים נוספים הקשורים בהם (להלן: "המידע"). המידע ישמר במאגר מידע של החברה וישמש למטרות הבאות – כולן או חלקן:
  - 1.1. בקשר עם מתן השירותים בנוגע לפרויקט.
  - 1.2. בקשר עם עריכת סקרים ועריכת נתונים סטטיסטיים.
  - 1.3. לשם ניהול קשרי לקוחות לרבות יצירת קשר עם הרוכשים ומשלוח פניות בדיוור ישיר כהגדרתו בחוק הגנת הפרטיות התשמ"א- 1981 (להלן: "החוק").
  - 1.4. לצרכים פנימיים של החברה.
  - 1.5. לשם ניהול הליכים משפטיים.
  - 1.6. לשם עמידה בהוראות כל דין.
2. חלק מהמידע שהרוכשים מסרו וימסרו לחברה, בין בע"פ ובין בכתב, לצורך הסכם המכר הינו מידע שהחברה חייבת לשמור ולעבד לפי דין (לדוגמא, מידע הקשור בתשלום מס רכישה). חלקו האחר של המידע נדרש לחברה לצורך מימוש העסקה והרוכשים אינם חייבים לחברה במסירתו לפי דין (לדוגמא, מידע סטטיסטי לצורך שיפור שירותי החברה). עם זאת, ללא מסירת מידע זה, כולו או חלקו, החברה לא תוכל בהכרח לספק לרוכשים את שירותיה ולאפשר את רכישת הדירה ומימוש הסכם המכר. ועל כן מידע זה נמסר בהסכמה של הרוכשים.
3. החברה תהא רשאית להעביר את המידע לצדדים שלישיים כפי שיפורט להלן בהתקיים אחד או יותר מהמקרים שיפורטו להלן. העברת המידע לצדדים שלישיים תכלול מידע רלוונטי שאינו חורג מהמטרות שלשמן מועבר המידע ותתבצע באופן מידתי למטרה מוגדרת:
4. צדדים שלישיים אשר מעניקים שירותים שונים לחברה ו/או בקשר עם הפרויקט, לדוגמא שירותי מערכות טכנולוגיית מידע (IT), שירותי אחסון מידע, עורכי דין ו/או יועצים מקצועיים חיצוניים אחרים וכיו"ב.
5. צדדים שלישיים הקשורים בניהול ומימוש הפרויקט, כדוגמת נציגות ו/או נציג הנציגות לבית המשותף, לחברות ניהול ואחזקה, בנקים וכיו"ב. צדדים שלישיים אלו יהיו רשאים לפנות לרוכשים לצורך מימוש הסכם המכר וניהול הפרויקט.
6. רשויות מס, מוסדות פיננסיים, רשויות רגולטוריות וכן צדדים שלישיים שהחברה נדרשת להעביר להם מידע על פי דין.
7. אם תתקבל אצל החברה הוראה לרבות צו שיפוטי המורה לה למסור את המידע וכל חלק ממנו.
8. בכל מחלוקת, טענה, דרישה, תביעה או הליכים משפטיים כלשהם בין הרוכש וכל מי מטעמו לבין החברה או מי מטעמה.
9. במקרה של כל עסקה, ממשית או נבחנת, בנכסי ו/או מניות החברה, בכפוף לשמירה על זכויות הרוכשים כמתחייב בדין.

10. המידע יאוחסן במערכות החברה, לרבות באמצעות שירותי ענן מחוץ לישראל, וזאת בכפוף להוראות כל דין חל.
11. ידוע לרוכשים כי הם זכאים לעיין ו/או לתקן את המידע בהתאם להוראות דין באמצעות פנייה לחברה, וכן לבקש מהחברה להפסיק ולעשות שימוש במידע לצרכים שיווקיים.
12. אם הרוכשים מעבירים מידע לחברה אודות צדדים שלישיים לרבות בני משפחה ועוד, הרוכשים מצהירים ומתחייבים כי הם קיבלו את כל ההסכמות הנדרשות לכך שהחברה תשמור, תעבד, תעשה שימוש במידע האמור בהתאם להוראות נספח זה.
13. החברה תהא רשאית לשלוח לרוכשים מעת לעת מידע שיווקי ופרסומי לרבות באמצעים טכנולוגיים ובין היתר באמצעות דוא"ל, SMS, הודעות, פקסימיליה, מערכת חיוג אוטומטי ועוד. בנוסף, החברה תהא רשאית ליצור עם הרוכשים קשר טלפוני ולהציע להם לרכוש מוצרים ושירותים של החברה בקשר עם פרויקטים של שיכון ובינוי.
14. הרוכשים מסכימים לקבל מידע שיווקי ופרסומי כאמור בסעיף 13 לעיל.

חתימת הרוכשים: \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_.

שם: \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_

שם: \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_

-----  
הנני מאשר חתימת הרוכשים בפני (שם+חתימה)

הסכמה לקבלת חשבונות דיגיטליות

החברה תהא רשאית לשלוח לרוכשים חשבונות ממוחשבות עבור תשלומים שיבוצעו ע"ח מחיר התמורה באמצעות דואר אלקטרוני בהתאם לחוק חתימה אלקטרונית התשס"א 2001. הרוכשים מסכימים לקבל מאת החברה חשבונות ממוחשבות באמצעות דוא"ל בלבד. ידוע לרוכשים כי במידה והרוכשים יבחרו לקבל מאת החברה חשבונות מודפסות בדואר רגיל, לא ישלחו לרוכשים חשבונות בדואר אלקטרוני.

חתימת הרוכשים: \_\_\_\_\_

**נספח ז' – עמלת ערבות חוק המכר**

**נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם הרכישה שנחתם ביום \_\_\_\_\_.**

ברצון המוכרת (החברה) להבהיר את ההסכמות בין הצדדים בקשר לסעיף 15 בהסכם הרכישה שנחתם ביום \_\_\_\_\_.

על פי הסכם הרכישה שנחתם בין:

שם: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

שם: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

(להלן: "הקונה") לבין שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ, מס' חברה 520021171, (להלן: "החברה"), ובהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר"), על החברה להבטיח את הכספים ששילם לה הקונה על חשבון מחיר הדירה, על דרך של מסירת ערבות בנקאית או העמדת פוליסת ביטוח מתבררה מבטחת (להלן: "הערבות"). מוסכם בין הצדדים לעסקה, כי התמורה החוזית בין הצדדים כוללת סכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הקונה, כמפורט להלן:

1. על פי הסכם הרכישה בין הצדדים, מוסכם, כי סכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הקונה ישולמו בפועל על ידי החברה בשביל הקונה.
2. תשלומים כאמור שישולמו כהוצאות בשביל הקונה ישולמו מתוך חשבון הליווי הבנקאי שהנפיק ערבות לטובת הקונה.
3. כל התשלומים, העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה הם בגובה המקובל בעסקאות מסוג זה בין צדדים שאינם קשורים והינם כדלהלן:
  - 3.1 עלויות הקמה בשיעור של \_\_\_\_\_% מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי.
  - 3.2 ריבית שנתית בשיעור של \_\_\_\_\_% מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי.
4. יובהר, כי סך התשלומים, העמלות וההוצאות הכרוכות שישולמו לבנק בשביל הקונה, בגין העמדת הערבות לקונה לא יעלו בפועל על הסכום ששולם בפועל על ידי החברה בשביל הקונה.
5. במסמך החיוב שמוצא מטעם הבנק לחברה יופיעו שם הקונה וגובה התשלומים, העמלות וההוצאות הכרוכות בהמצאות הערבות.
6. החברה תציג פירוט של סך עלויות העמדת הערבות בהן נשאה החברה בשביל הקונה. אישור כאמור יועבר מאת החברה לקונה בכתב.

חתימת הקונה

חתימת המוכרת / החברה

**נספח ט' - נספח רוכשים**

פרטי הרוכש \_\_\_\_\_ שם: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_, טלפון נייד: \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_  
טלפון: \_\_\_\_\_, כתובת \_\_\_\_\_ (להלן: "הרוכש")  
פרטי המוכר \_\_\_\_\_ שם: שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ כתובת: הירדן 1 קרית שדה התעופה (להלן: "המוכר")

**נספח להסכם רכישת יחידה בפרויקט לגביו נחתם הסכם מימון עם בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן: "הסכם**

**הרכישה")**

**1 הגדרות**

- 1.1 "פרויקט" – פרויקט הכולל הקמת \_\_\_\_\_ בניינים בני \_\_\_\_\_ קומות כ"א, הכוללים סה"כ \_\_\_\_\_ יח"ד בנות \_\_\_\_\_ חדרים, כאשר מתוכן \_\_\_\_\_ דירות מחיר למשתכן ו- \_\_\_\_\_ דירות שוק חופשי, בשטח עיקרי של \_\_\_\_\_ מ"ר, המוקם או שיוקם על גבי המקרקעין והידוע גם בשם "OLAM".
- 1.2 "המקרקעין" – מגרשים מס' \_\_\_\_\_ לפי תב"ע \_\_\_\_\_ בגוש \_\_\_\_\_ חלקה \_\_\_\_\_ ב-אור יהודה.
- 1.3 "היחידה" - הדירה/יחידה שבכוונת הרוכש לרכוש מהמוכר כאמור בהסכם הרכישה.
- 1.4 "חוק המכר" - חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה – 1974.
- 1.5 "ערבויות מכר" – ערבויות על פי חוק המכר.
- 1.6 "הבנק" - בנק לאומי לישראל בע"מ.
- 1.7 "הסכם המימון" - הסכם המימון שנחתם בין הבנק לבין המוכר בקשר עם הקמת הפרויקט.
- 1.8 "השעבוד" – שעבודים שוטפים וקבועים לטובת הבנק על המקרקעין ועל הפרויקט על כל הבנוי ושייבנה וכל זכויות המוכר מכל מין וסוג שהוא לגביהם ובקשר אליהם והכל כמפורט באגרות החוב, בשטרי משכון ובשטרי המשכנתא שנחתמו לטובת הבנק.
- 1.9 "האשראי" – אשראים ושירותים בנקאיים שונים, לרבות ערבויות, המובטחים בשעבוד.
- 1.10 "שוברי התשלום" – שוברי תשלום שיופקו על ידי הבנק.
- 1.11 "חשבון הפרויקט" – חשבון מס' 3752208 על שם המוכר בסניף 800 של הבנק.
- 1.12 "מכתב החרגה" – הודעה בנוסח הקבוע בתוספת לחוק המכר.

**2 מימון הבנק**

- 2.1 היחידה הינה חלק מהפרויקט ומשועבדת לבנק במסגרת השעבוד. היחידה נמכרת לרוכש בכפוף לשעבוד וכל עוד לא הסכים הבנק להחריגה מתחולת מימוש השעבוד, היא משועבדת לבנק.
- 2.2 המוכר מקבל/יהיה זכאי לקבל מהבנק אשראי המובטח בשעבוד ולהבטחת סילוקו התחייב כלפי הבנק, בין היתר, לביצוע הפרויקט ובהתחייבויות שונות נוספות בהקשר לכך, והכל בהתאם לאמור בהסכם המימון. מובהר, כי התחייבויות המוכר ניתנו לבנק בלבד והבנק אינו חייב לאכוף אותן ו/או לפקח על ביצוען.
- 2.3 גם אם קיים מנגנון פיקוח כלשהו לפרויקט, שבמסגרתו נמסרים דיווחים לבנק המנגנון הנ"ל מיועד לשימוש הבלעדי של הבנק, לצורכי הבטחת האשראי בלבד, שהבנק מסתמך עליו לפי הצורך. מובהר, כי לבנק אין כל מחוייבות להסתמכות על מנגנון הפיקוח כאמור וכי הוא אינו נושא בכל אחריות להסתמכות הרוכש על מנגנון הפיקוח, ככל שתיווצר אצל הרוכש הסתמכות כאמור.
- 2.4 אם הרוכש יהיה מעוניין בפיקוח ו/או במנגנוני הגנה כלשהם לכספו עליו להסדיר זאת במישרין מול המוכר. הבנק לא יהיה אחראי כלפי הרוכש באחריות כלשהי, מעבר לאחריותו של הבנק כלפיו על פי ערבויות המכר שהוצאו ויוצאו לטובתו ובכפוף לתנאיהן.
- 2.5 בלא לגרוע מהאמור לעיל, מובהר אין במנגנון הפיקוח ו/או בהסכם המימון ו/או באיזה מהמסמכים אשר נחתמו ו/או ייחתמו בין הבנק למוכר בקשר עם הפרויקט כדי לחייב

את הבנק לוודא שכספי הרוכש משוחררים לפי קצב התקדמות שלבי הבנייה בפרט או שהם מוקצים לבניית הפרויקט בכלל.

2.6 כמו כן, מובהר כי הסכם המימון וכן כל המסמכים שנחתמו ושייחתמו לטובת הבנק על ידי המוכר אינם בגדר "חוזה לטובת צד שלישי" כמשמעו בחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג 1973- ואין באמור בכתב זה ו/או במסמכים אחרים הקשורים לפרויקט כדי להטיל על הבנק אחריות ו/או מחויבות כלשהי כלפי הרוכש לגבי השימוש בכספים, מימון הפרויקט, טיבו, קצב התקדמותו, אופן ניהולו ו/או עמידתו בתנאים הנדרשים על ידי כל גוף ו/או רשות שהיא.

### 3 ביצוע התשלומים לחשבון הפרויקט באמצעות שוברי תשלום

3.1 חשבון הפרויקט, אשר נפתח בבנק על ידי המוכר, על תכולתו הנוכחית והעתידית, משמש ו/או ישמש לבנק כבטחון.

3.2 המוכר התחייב כלפי הבנק, כי כל תשלומי התמורה אשר ישולמו על ידי רוכשי יחידות בפרויקט, יבוצעו אך ורק באמצעות שוברי תשלום ולא יתקבלו מרוכשי יחידות בפרויקט תשלומים על חשבון התמורה אלא באמצעות שוברי תשלום. תשלום באמצעות שובר תשלום מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכר לבנק להמציא ערבות מכר לטובת הרוכש בתוך 14 ימי עסקים מיום התשלום בגין סכום התשלום למעט רכיב המע"מ הנכלל בתשלום זה. חובה זו של המוכר חלה עליו גם על פי חוק המכר.

3.3 כל תשלום אשר לא ישולם באמצעות שוברי תשלום, לא ייחשב כלפי הבנק כתשלום על חשבון רכישת היחידה על פי הסכם הרכישה ולפיכך לא תוצא בגינו ערבות מכר והוא לא ייחשב כתשלום לצורך קיום תנאי מכתב ההחרגה.

3.4 במעמד החתימה על הסכם הרכישה ולצורך ביצוע כל התשלומים על חשבון התמורה על פי הסכם הרכישה, נמסר לרוכש פנקס שוברים לביצוע כל התשלומים על חשבון מחיר היחידה.

תשלום שובר בסניף כלשהו של מוסד בנקאי יזכה את חשבון הפרויקט לפי ערך יום העסקים בו שולם השובר וייחשב כמשולם על ידי הרוכש באותו יום עסקים. הרוכש מתחייב בזאת כדלקמן:

3.5.1 כל התשלומים על חשבון התמורה בגין היחידה ישולמו על ידו אך ורק באמצעות שוברי התשלום.

3.5.2 פנקס השוברים יישמר אצלו בשלמותו והוא ישיב למוכר את כל שוברי התשלום שלא שולמו על ידו מכל סיבה שהיא מייד לאחר שיבוצעו על ידו מלוא התשלומים על חשבון היחידה או אם בוטל הסכם הרכישה, מייד עם ביטולו.

3.5.3 במקרה שעד לחלוף 14 ימים ממועד ביצוע תשלום על ידו באמצעות שובר תשלום לא תוצא לטובתו ערבות מכר, הוא יודיע על כך לבנק באופן מיידי.

3.6 ניתן לפנות אל הבנק לצורך קבלת אישור בנוגע למספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט, בכל אחת מהדרכים הבאות:

א. פניה לסניף הבנק שבו מתנהל חשבון הפרויקט.

ב. פניה למענה טלפוני שמספרו יצויין על גבי שוברי התשלום.

ג. באמצעות אתר האינטרנט של הבנק, תוך הקלדת פרטי זיהוי אשר יופיעו על גבי שוברי התשלום.

### 4 השעבוד

4.1 הבנק, כבעל שעבוד העדיף על זכויותיו של הרוכש, עשוי לפי בחירתו לפעול למימוש זכויותיו על פי מסמכי השעבוד, לרבות (אך לא רק) נקיטת הליכים משפטיים לשם מינוי כונס נכסים לפרויקט, בין אם לצורך השלמת הבניה ובין אם לצורך מכירת הזכויות בפרויקט לצד שלישי (אך מבלי שיש בכך כדי לחייב את הבנק לנקוט בהליכים ו/או להשלים את בניית הפרויקט).

4.2 במקרה כאמור מתחייב הרוכש כי ישתף פעולה בכל דרך שתידרש, לרבות חתימה על כל המסמכים אשר יהיו דרושים לביצוע האמור והמשך ביצוע התחייבויותיו על פי הסכם הרכישה, לרבות תשלום לבנק או למי מטעמו ו/או לכונס שימונה כאמור, של כל הסכומים המגיעים ושיגיעו ממנו למוכר על פי הסכם הרכישה.

4.3 מימוש השעבוד על ידי הבנק עשוי לכלול גם את מכירת היחידה והרוכש יהיה זכאי לקבל מהבנק רק את הכספים אשר יגיעו לו על פי ערבויות המכר שהבנק הוציא לרוכש.

4.4 המוכר התחייב למסור לבנק העתק מהסכם הרכישה החתום לא יאוחר מתום 7 ימים ממועד חתימתו.

4.5

## 5 ערבות המכר

- 5.1 המוכר הורה לבנק בהוראה בלתי חוזרת, כי עם ביצועו של כל תשלום על פי שובר תשלום שהונפק על ידי הבנק, תוצא על ידי הבנק ערבות מכר צמודה למדד התשומות בבניה למגורים<sup>[1]</sup> בגין סכום התשלום למעט רכיב המע"מ הנכלל בתשלום.
- 5.2 ערבות המכר ככל שהוצאה לטובת הרוכש מגלמת וממצה את כל אחריותו של הבנק כלפי הרוכש בתנאים המפורטים בה בלבד והרוכש מוותר בזאת על כל זכות לדרוש מהבנק כספים נוספים ו/או שחרור השעבוד מהיחידה שלא בהתאם לאמור בנספח זה.
- 5.3 במקרה של מימוש ערבות מכר, לא תהיה לרוכש כל זכות לגבי היחידה.

## 6 הערת אזהרה ; משכנתא לרוכש

- 6.1 הרוכש מתחייב בזאת לא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותיו ביחידה אלא לאחר שתירשם משכנתא לטובת הבנק ואולם בכל מקרה הבנק יהיה עדיף בזכויותיו לגבי היחידה כל עוד לא התמלאו תנאי מכתב ההחרגה. כן מתחייב הרוכש כי רישום הערת אזהרה כאמור לא יקנה לו כל זכות להתנגד למימוש זכויותיו של הבנק על פי ההסכמים שבינו לבין המוכר ו/או על פי השעבוד.
- 6.2 רישום משכנתא לטובת מוסד פיננסי שנתן ו/או ייתן מימון לרכישת היחידה יהיה מותנה בהסכמת הבנק ובתנאים שיקבעו על ידו. עם זאת הבנק אינו מתנגד לכך שיינתנו לו הוראות בלתי חוזרות בנוסח המקובל עליו לטובת מוסד פיננסי כאמור ולאשר כי יפעל לפיהן.

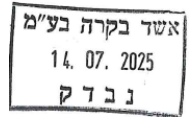
## 7 ויתור על סודיות –

- הרוכש מורה בזאת למוכר למסור לבנק לאומי את תוכנו של סעיף זה ויראו סעיף זה כמופנה הן למוכר והן לבנק לאומי ;
- 7.1 הרוכש מסכים ומאשר בזאת למוכר ו/או לבנק לאומי ו/או למי מטעמם להעביר לכל יחידה בתוך בנק לאומי, לרבות מערך המשכנתאות, מידע כמפורט להלן, והוא מוותר בזאת על סודיות המידע האמור, כולו או חלקו, ועל כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה מכל מין וסוג שהוא כנגד מעביר המידע או מקבלו בקשר עם ההסכמה והויתור על סודיות כאמור בסעיף זה. הסכמת הרוכש ואישורו כאמור לעיל, יחולו על מסירת מידע כמפורט להלן :
- 7.1.1 מסירת כל המידע והפרטים שיתבקשו על ידי בנק לאומי, לרבות מערך המשכנתאות שלו, בקשר עם רכישת היחידה, לרבות אך לא רק : שם הרוכש, כתובת מגוריו, מספר טלפון נייד ונייח שלו, וכן העתקים מכל מסמך עליו חתם הרוכש (להלן, יחד ולחוד : "המידע").
- 7.1.2 מסירת המידע כאמור לעיל לבנק לאומי, לרבות מערך המשכנתאות שלו, תתבצע למטרות שיווקיות, לשם פניה טלפונית אישית או לשם משלוח חומר שיווקי בדואר.
- 7.2 לעניין סעיף 7 זה, מובהר כי לא חלה על הרוכש חובה חוקית להסכים למסירת פרטיו. פרטים אלה יוחזקו במאגרי המידע של בנק לאומי, ויעשה בהם שימוש לצרכים שיווקיים ושירותיים וכן לצרכי דיוור ישיר כמשמעו בחוק הגנת הפרטיות התשמ"א 1981.

## 8 כללי

- 8.1 התחייבויות הרוכש כאמור בנספח זה הינן בלתי חוזרות הואיל וזכויות הבנק תלויות בהן.
- 8.2 זכויותיו של המוכר כלפי הרוכש לפי הסכם הרכישה משועבדות לבנק. החל מתאריך החתימה על נספח זה כל שינוי ו/או תוספת להסכם הרכישה ו/או פשרה כלשהי לגבי הסכם הרכישה שיש בה להשפיע על זכויותיו של הבנק וכן ביטול של הסכם הרכישה יבוצעו אך ורק לאחר קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש.
- 8.3 במידה והיחידה הנרכשת במסגרת הסכם הרכישה היא "דירת מחיר למשתכן"<sup>[2]</sup> : חלים לגבי היחידה ולגבי הסכם הרכישה תנאים מיוחדים אשר נקבעו על ידי רשות מקרקעי ישראל, כמפורט במכרז מחיר למשתכן מס' תא/455/2018 ו/או בהסכם הרכישה.

אור יהודה "olam"



8.4 נספח זה מהווה חלק מהסכם הרכישה ותנאי מתנאיו.  
8.5 במקרה של סתירה בין תנאי נספח זה להסכם הרכישה, גוברים תנאי נספח זה.

**ולראיה באו הצדדים על החתום במועד ובמקום הנזכרים בכותרת הסכם הרכישה:**

---

---

**נספח י' - אור יהודה**

**נספח הוראות חוק הבטחת השקעות בעניין הבטחת כספי הרוכש**

להסכם מכר מיום \_\_ בחודש \_\_ שנת \_\_\_\_ (להלן: "ההסכם")  
המהווה חלק בלתי נפרד הימנו

לכבוד :

**שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ**  
(להלן: "המוכר/החברה")

**עדכון הקונה לפי ס' 2א' לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ד-  
1974**

הריני לאשר כי הובהרו לי זכויותיי על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ד-1974 (להלן: "החוק"), לרבות על פי תיקוניו, בדבר הבטחת הכספים ששולמו ו/או ישולמו על ידי בקשר עם רכישת הדירה, ועל הדרכים שנקבעו בחוק לעניין זה, לרבות:

1. סעיף 2 לחוק קובע כי לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים מהמחיר, אלא אם עשה אחת מאלה, והכול על אף האמור בהסכם המכר:
  - א. מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר למעט רכיב המע"מ, כהגדרתו בסעיף 1ג3, הנכלל בכספים אלה, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית או מחמת צו הקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמור, או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את ההחזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה; השר, בהסכמת המפקח על הבנקים, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות הבנקאית.
  - ב. ביטח את עצמו אצל מבטח, שאישר לעניין זה הממונה על שוק ההון, להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, למעט רכיב המע"מ, כהגדרתו בסעיף 1ג3, הנכלל בכספים אלה, בהתקיים הנסיבות כאמור בפסקה (1), והקונה צוין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח.
  - ג. שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך השר, להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, בהתקיים הנסיבות כאמור בפסקה (1).
  - ד. 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.
  - ה. 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. סעיף 2א' לחוק קובע כי מוכר שהבטיח את כספי הקונה בדרכים הקבועות בסעיף 1א' לנספח זה או 1ב' לנספח זה, יהיה רשאי להחליף את הערובה באחת מדרכי הערובה לפי סעיף 1ג1, או 1ה' לנספח זה, ובלבד שהושלמה בניית הדירה ונמסרה ההחזקה בה לקונה, והכל אם לא נקבע בחוזה המכר שהמוכר אינו רשאי להחליף את הערובה; אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 3 לחוק.

3. סעיף 2ב'(א) לחוק קובע כי הייתה הקרקע שעליה הדירה הנמכרת ממקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל, לא יהא המוכר חייב להבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 2 אלא לתקופה שתסתיים בהתמלא כל אלה:

א. הושלמה בניית הדירה בהתאם לחוזה המכר.

ב. נמסרה ההחזקה בדירה לקונה.

ג. נחתם חוזה בין הקונה לבין רשות מקרקעי ישראל (להלן – הרשות) ובו התחייבה הרשות 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. סעיף 2ב'(ב) לחוק קובע כי חוזה שנחתם בין הקונה לבין הרשות כאמור בסעיף 3ג' לנספח זה, בין יום כ"א בשבט תשל"ה (2 בפברואר 1975) לבין יום ב' בניסן תשל"ט (30 במרס 1979), יראו כאילו כלולה בו התחייבות הרשות כאמור בסעיף 3ג' לנספח זה.

5. סעיף 3 לחוק קובע כי 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 1א' או 1ב' לנספח זה.

6. הודעה בדבר מחיקת רישום שעבוד- ס' 2(ג) לחוק (א) בסעיף זה –

"תאגיד בנקאי – תאגיד בנקאי שהמציא ערבות בנקאית כאמור בסעיף 1(2), בין שהוא תאגיד מלווה ובין שאינו תאגיד מלווה;

"מבטח – מבטח שהמציא פוליסת ביטוח כאמור בסעיף 2(2), בין שהוא תאגיד מלווה ובין שאינו תאגיד מלווה.

(ב) מוכר יפנה בכתב לתאגיד בנקאי או למבטח, לפי העניין, בדרישה שימציא הודעה בכתב, בנוסח שבתוספת, ולפיה שעבוד או התחייבות לשעבוד, שניתנו לטובת התאגיד הבנקאי או המבטח לא ימומשו מתוך הדירה ורישומם יימחק, בהתאם לתנאים האמורים בהודעה (בסעיף זה – ההודעה); פנייה כאמור תיעשה בתוך 30 ימים מאחד מאלה:

(1) ממועד התשלום הראשון ששילם קונה באמצעות פנקס שוברים אם הערבות הבנקאית או פוליסת הביטוח ניתנו על ידי תאגיד בנקאי או מבטח, שהוא תאגיד מלווה;

(2) ממועד הוצאת ערבות בנקאית ראשונה אם ניתנה על ידי תאגיד בנקאי שאינו תאגיד מלווה;

(3) ממועד הוצאת פוליסת הביטוח על ידי מבטח שאינו תאגיד מלווה.

(ג) פנה המוכר לתאגיד הבנקאי או למבטח כאמור בסעיף קטן (ב), ימסור לו התאגיד הבנקאי או המבטח את ההודעה בתוך 30 ימים ממועד פניית המוכר אליו; עם פנייתו לתאגיד הבנקאי או למבטח, יודיע על כך המוכר לקונה, ועם קבלת ההודעה מהתאגיד הבנקאי או המבטח יעבירה לקונה.

**רוכש מאשר בחתימתו על נספח זה כי הוראות החוק הובאו לידיעתו:**

שם פרטי \_\_\_\_\_ שם משפחה \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

שם פרטי \_\_\_\_\_ שם משפחה \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

בית מס' \_\_\_\_\_ דירה מס' \_\_\_\_\_ (להלן: "הרוכש/ים")

**נספח יא' - כתב התחייבות – רוכש דירת מחיר למשתכן**

חוזה מכר דירת מחיר למשתכן מיום \_\_\_\_\_ (החוזה על נספחיו יקרא להלן: "החוזה")

אנו הח"מ:

שם משפחה: \_\_\_\_\_ שם פרטי: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

שם משפחה: \_\_\_\_\_ שם פרטי: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

חתמנו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט "OLAM" נווה איילון אור יהודה על כל הצמדותיה (תקרא להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם חברת שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ מ.ח. 520021171 (להלן: "החברה").

ידוע לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת ע"י החברה כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז מספר תא/455/2018 בו זכה המוכר (להלן "המכרז") על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

לפיכך מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידנו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטות להלן:

1. אני/אנו מצהיר/ים כי אני/אנו "חסר/י דירה" כהגדרת מונח זה במסמסי המכרז, וכי אני/אנו מחזיק/ים באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רישת דירת מחיר למשתכן. וכן כי חתמנו על תצהיר "חסר קרקע בייעוד מגורים" בנוסח המצ"ב כנספח יב' (נספח ח' לחוברת המכרז).
2. אנו מתחייבים בזאת שלא שלא למכור את דירת מחיר למשתכן החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ההגרלה בגינה נרכשה הדירה, לפי המוקדם מביניהם, (או בהתאם לכל החלטה אחרת של רשות מקרקעי ישראל ו/או רשות מוסמכת אחרת בקשר לכך שתחול על ההתקשרות בהסכם זה).
3. כמו כן אנו מתחייבים שלא לחתום לפני תום השנים האמורות בסעיף 2 לעיל על הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום התקופה האמורה בסעיף 2 לעיל.
4. התחייבות זו וזכויות משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר למשתכן על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירת מחיר למשתכן, בנסיבות של אי פרעון ההלוואה על ידנו לבנק.
5. הנני/נו מבקש/ים ומסכים/מים כי לטובת משרד הבינוי והשיכון ו/או מדינת ישראל, תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירת מחיר למשתכן על פי כתב התחייבות/ינו זה.
6. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/מים כי ככל ואפר/נפר את התחייבויות/התחייבויותינו זו אחויב/נחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון.

חתימת הרוכשים:

שם חתימה שם חתימה

אני הח"מ \_\_\_\_\_ עו"ד, מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעו בפני מר/גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

אשר זוהו על ידי באמצעות תעודת זהות ולאחר שהוזהרו כי עליהם להצהיר את האמת וכי אם לא יעשו כן יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק, אישרו את נכונות הצהרתם דלעיל וחתמו עליה בפני.

שם מלא של עורך הדין מס' רישיון תאריך חתימה וחותמת

## נספח יב' - תצהיר חסר קרקע ביעוד מגורים

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

- בעלות/חכירה/חכירה לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר נוסח משולב תשל"ב-1972.

- זכות על פי חוזב פיתוח/חווזה לבעלות/חכירה לדורות/חכירה או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב).

- זכויות בנחלה או במשק עזר על י חווזה (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ אן מושב שיתופי (להלן: "קיבוץ") ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.

- זכות לקבלת חווזה פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.

הריני/נו מצהיר/ים כי ככול ויהיה בידי/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן, אדווח זאת למשב"ש, ולא אחשב/נחשב כחסר קרקע ביעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל, ולא ניתן לחתום על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן נשוא הזכיה.

הגדרות:

"תא משפחתי":

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).

- זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של חסר דירה.

- הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.

שם משפחה: \_\_\_\_\_ שם פרטי: \_\_\_\_\_ מס' ת.ז.: \_\_\_\_\_  
חתימה: \_\_\_\_\_

שם משפחה: \_\_\_\_\_ שם פרטי: \_\_\_\_\_ מס' ת.ז.: \_\_\_\_\_  
חתימה: \_\_\_\_\_

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

אישור:

אני הח"מ \_\_\_\_\_ עו"ד, מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעו בפני מר/גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

אשר זוהו על ידי באמצעות תעודת זהות ולאחר שהוזהרו כי עליהם להצהיר את האמת וכי אם לא יעשו כן יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק, אישרו את נכונית הצהרתם דלעיל וחתמו עליה בפני.

שם מלא של עורך הדין      מס' רישיון      תאריך      חתימה וחותמת

**נספח יד' - תצהיר היעדר יחסים מיוחדים**

חוזה מכר דירת מחיר למשתכן מיום \_\_\_\_\_ (החוזה על נספחיו יקרא להלן "החוזה")

אני/אנו הח"מ:

שם משפחה: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ (חלק בממכר \_\_\_\_\_ %)

שם משפחה: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ (חלק בממכר \_\_\_\_\_ %)

מצהירים ומתחייבים בזה, ביחד לחוד, כלפי כל גורם שהוא, לרבות שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ מ.ח. 520021171 (להלן: "החברה") כדלקמן:

זכינו בהגדרה לבחירת ולרכישת דירה מהחברה בפרויקט מחיר למשתכן בלוד הממוקם על מגרש \_\_\_\_\_ לפי תב"ע \_\_\_\_\_ והמצוי בחלק מחלקה \_\_\_\_\_ בגוש \_\_\_\_\_ בהתאם למכרז מספר תא/ 455/2018 וחתמנו על חוזה מכר דירת "מחיר למשתכן" בפרויקט "OLAM" באור יהודה (להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם חברת שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ (להלן: "המוכר").

1. ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת ע"י המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז מספר תא/455/2018 במסלול מחיר למשתכן.

2. ידוע לנו שתנאי למימוש זכותנו לרכישת דירה בפרויקט בתנאי מחיר למשתכן הינו כי לא מתקיימים התנאים המפורטים להלן, והתאם לכך אנו מצהירים כדלקמן:

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

2.2. כי אנו ו/או קרובי משפחה שלנו, לא מהווים סוכן בלעדי או מפ"ץ בלעדי או על זיכיון בלעדי של החברה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה, כהגדרת מונחים אלו בחוק.

2.3. כי החברה ו/או מי מבעליה ו/או קרוב משפחה של מי מבעליה כהגדרתם בחוק אינו "שולט" בנו או קרוב משפחה שלנו, חוקית או מעשית באופן המאפשר לו להגביל או לכוון את פעילותותינו, כהגדרת מונחים אלה בחוק.

2.4. "קרוב משפחה" – משמעו בן זוג, אח, אחות, הורה, הורי הורה, הורה של בן זוג, צאצא, צאצא של בן הזוג, ובן זוג של כל אלה. לא מהווים סוכן בלעדי או מפ"ץ בלעדי או על זיכיון בלעדי של החברה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה, כהגדרת מונחים אלו בחוק.

3. הננו מאשרים כי הצהרתנו הנ"ל היא אמת ואם יתברר שהצהרתנו זו, כלה או חלקה אינו אמת, נפצה ונשפה את החברה בגין כל נזק שיגרם להם וידוע לנו וידוע לנו כי ייתכן שאף תבוטל רכישתנו של הדירה.

ולראיה באנו על החתום ביום: \_\_\_\_\_

שם: \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_ שם: \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_

**אישור:**

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

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ו-\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

אשר זוהו על ידי באמצעות תעודת זהות ולאחר שהוזהרו כי עליהם להצהיר את האמת וכי אם לא יעשו כן יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק, אישרו את נכונות הצהרתם דלעיל וחתמו עליה בפני.

שם מלא של עורך הדין מס' רישיון תאריך חתימה וחותמת

## נספח טו' - נספח הצמדת חנית נכה

שנערך ונחתם ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

בין : שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ  
מרח' הירדן 1א' קריית שדה התעופה  
(להלן: "החברה")

לבין : \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

(להלן ביחד ולחוד: "הקונה")

הואיל ובין הצדדים נחתם הסכם מכר (להלן: "ההסכם") לפיו התקשר הקונה עם החברה בהסכם לרכישת דירה מס' \_\_\_\_\_ בבנין מס' \_\_\_\_\_ בפרויקט "חלומות אילון" באור יהודה המוקם ע"י החברה (להלן: "הנכס") כמפורט בנספח א' להסכם.

והואיל והנכס כולל בין היתר מקום חניה נגיש המיועד לבעל מוגבלות או תג חניה לנכה, המסומן במס' \_\_\_\_\_ ע"ג תכנית המגרש המהווה חלק מהמפרט שצורף להסכם כנספח ב' (להלן: "מקום החניה הנגיש").

והואיל והקונה אינו בעל מוגבלות או תג חניה לנכה.

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא לנספח זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
2. מוסכם כי במקרה בו אדם בעל מוגבלות או בעל תג חניה לנכה יבקש לרכוש דירה בפרויקט, תהיה החברה רשאית למסור לו את מקום החניה הנגיש ולהחליפו במקום חניה רגיל אשר יוצמד לנכס (להלן: "מקום החניה החלופי") על פי שיקול דעתה. במקרה כאמור תודיע החברה לקונה בכתב על החלפת מקום החניה הנגיש במקום החניה החלופי וזאת לפי קביעת החברה ושיקול דעתה הסביר.
3. הקונה נותן בזאת את הסכמתו להחלפת מקום החניה הנגיש במקום חניה חלופי, ויחתום על המסמכים הנדרשים לצורך זה מיד לאחר קבלת הודעת החברה כלעיל, במועד שיתואם אתו.
4. יתר הוראות ההסכם ונספחיו יותרו ללא שינוי.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

\_\_\_\_\_

הקונה

הקונה

החברה

**כתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירת מחיר למשתכן**  
חוזה מכר דירת מחיר למשתכן מיום \_\_\_\_\_ (החוזה על נספחיו יקרא להלן: "החוזה")

אנו הח"מ, \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ חתמנו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט "OLAM" באור יהודה על כל הצמודותיה (תקרא להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם חברת שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ מ.ח. 520021171 (להלן: "החברה").

ידוע לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת ע"י החברה כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז מספר תא/455/2018 בו זכתה החברה (להלן "המכרז") על הכללים הקבועים בו לענין דירה כאמר, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

לפיכך מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידנו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטות להלן:

1. אנו מצהירים ומתחייבים בזאת:

1.1. כי אנו "משפרי דיור" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אנו מחזיקים באישור "משפרי דיור" הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן. כמו כן חתמנו על תצהיר "חסר קרקע ביעוד מגורים" בנוסח המצ"ב **כנספח יב'** לחוזה המכר.

1.2. כי לא נמכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או חלוף 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה מטעם משרד הבינוי והשיכון שבעקבותיה התקשרנו בחוזה לרכישת הדירה, לפי המוקדם מביניהם.

1.3. כמו כן אנו מתחייבים כי לא נחתום לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל חוזה לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר 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 דירת מחיר למשתכן על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירת מחיר למשתכן, בנסיבות של אי פרעון ההלוואה על ידינו לבנק.

3. הננו מבקשים ומסכימים כי לטובת משרד הבינוי והשיכון ו/או מדינת ישראל, תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין, בגין מהתחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירת מחיר למשתכן, על פי כתב התחייבותינו זה.

4. ידוע לנו ואנו מסכימים כי ככל שנפר התחייבויותינו זו, נחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ (ארבע מאות וחמישים אלף שקלים חדשים) למשרד הבינוי והשיכון.

שם משפחה	שם פרטי	מס' ת.ז.	חתימת המצהיר
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

**אישור עו"ד**

הריני לאשר כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעו בפני, עו"ד \_\_\_\_\_ מ.ר. \_\_\_\_\_ מר/גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ומר/גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ולאחר שהזרתי אותה/אותה/אותם כי עליהם לומר את האמת וכי אם לא יעשו כן יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק, אישרו את נכונות הצהרתם דלעיל וחתמו עליה בפני.

\_\_\_\_\_ חתימה וחותמת עו"ד

\_\_\_\_\_ תאריך

**טופס בחירת דירה**

תאריך: \_\_\_\_\_

שעת הבחירה: \_\_\_\_\_

אני/אנו החתום/ים מטה :

1. שם משפחה \_\_\_\_\_ שם פרטי \_\_\_\_\_ ת"ז \_\_\_\_\_

2. שם משפחה \_\_\_\_\_ שם פרטי \_\_\_\_\_ ת"ז \_\_\_\_\_

כתובת \_\_\_\_\_ טלפון \_\_\_\_\_ מספר זוכה \_\_\_\_\_

מבקשים לרכוש מהקבלן \_\_\_\_\_ דירת מגורים בפרויקט \_\_\_\_\_

בעיר \_\_\_\_\_.

**אני/אנו מאשר/ים כי הובהר לנו כדלקמן:**

**מצהיר/ים ומתחייב/ת כדלהלן:**

- הדירה שאותה בחרתי/נו היא בבניין מספר \_\_\_\_\_, דירה מספר \_\_\_\_\_, מספר חדרים \_\_\_\_\_, קומה \_\_\_\_\_, חנייה מס' \_\_\_\_\_ ומחסן מספר \_\_\_\_\_.
- מחירה הכולל של הדירה שאותה בחרתי/נו נכון ליום \_\_\_\_\_ הוא: \_\_\_\_\_ ₪ (כולל מע"מ). מחיר הדירה בחוזה המכר ימודד, ככל שיידרש, ליום החתימה על הסכם המכר ובהתאם להוראות המכרז.
- ידוע לי/לנו כי מחיר הדירה בחוזה המכר יוצמד החל ממדד הבסיס הקבוע בהסכם, ועד למדד הקובע לגבי כל תשלום.
- מחיר הדירה כולל מחסן (לדירות בהן קיים מחסן), מרפסת או גינה, חנייה.
- ידוע לי/לנו כי הבחירה היא סופית וכי לא ניתן להחליף את הדירה שנבחרה **מכל סיבה שהיא**.
- ידוע לי/לנו כי על פי התקנון המופיע באתר ההרשמה להגרלות, נשלם לקבלן 2,000 ₪ במעמד בחירת הדירה. ידוע לי/לנו כי סכום זה לא יושב במקרה ביטול הזכייה מכל סיבה שהיא.
- המועד שנקבע לחתימת הסכם המכר הוא: ביום \_\_\_\_\_ בשעה \_\_\_\_\_ בכתובת \_\_\_\_\_.
- אם ייחתם חוזה מכר ביני/בינינו לבין הקבלן, הסכום הנקוב בסעיף 6 לעיל, יהווה חלק מהתשלום הראשון/יוחזר לי/לנו בכפוף לביצוע התשלום הראשון (מחק את המיותר).
- אני/נו מתחייב/ים כי לא חל שינוי במצבינו האישי מיום הנפקת אישור הזכאות או כי עדכנתי/עדכנו את משרד הבינוי והשיכון בפרטי השינוי ואושר לי/לנו לבחור דירה בפרויקט.
- אני/אנו מאשר/ים ומתחייב/ים ומביעים הסכמה כי אם לא אגיע/נגיע למועד חתימת החוזה שייקבע בתוך 30 יום (קלנדרים) מיום בחירת הדירה, תבוטל בחירת הדירה לאתגר. ניתן לתאם מועד לפני תום 30 יום (קלנדרים) מיום בחירת הדירה, בהסכמת הרוכש בלבד.

**חתימת הרוכש/ים**

אני הח"מ \_\_\_\_\_ נציג חברת הקבלן \_\_\_\_\_ מאשר כי :

1. בתאריך הנ"ל התייצבו אצלי החותמים ובחרו את דירתם בהתאם לאמור לעיל,

2. מאשר קבלת סך 2,000 ₪ אשר יקוזזו מהתשלום הראשון או לא יושבו במקרה

ביטול הזכייה.

חתימת נציג החברה \_\_\_\_\_