

דירה: _____

מגרש: _____

בניין: _____

נספח א': תנאים מיוחדים

לחוזה שנחתם ביום _____ (להלן: "חוזה המכר")

בין: **אבן את יסוד גבע בנימין שותפות מוגבלת שמספרה 540317252**

באמצעות מורשה החתימה מטעמה

מרח' הירקון 3 בני ברק

(להלן: "המוכר")

מצד אחד:

לבין: 1. _____

2. _____

מרחוב _____, _____

מייל: _____

טלפון נייד: _____

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

מצד שני:

1. תיאור הדירה

הדירה שתיבנה על ידי המוכרת ו/או הקבלן מטעמה בהתאם למפרט ולתוכניות (**נספחים ב'1-2**) על חלקים ממגרש _____ ("המגרש") לפי תוכנית מפורטת מס' 240/2/14/3/1, המצויים בשכונה ב'2 ביישוב אדם – גבע בנימין, יחידה מס' _____ בבניין מס' _____ לה יוצמדו _____ חניות רגילות ו - _____ מחסנים ("הדירה"), הרשומים במרשמי הממונה בתיק שמספרו 70143424 א'.

לעניין שטח הדירה ו/או סטיות קבילות יחולו הוראות המפרט, הדין והחוזה לרבות הוראות סעיף 7.1.

2. מסירת הדירה

2.1 "מועד המסירה המתוכנן" - 01.03.2028

2.2 על איחור במסירה יחולו הוראות סעיף 9 לחוזה.

3. **מצב הבנייה של הדירה נכון למועד חתימת חוזה זה** - לפני היתר ולפני תחילת בניה.

4. התמורה

4.1 בתמורה לדירה ולהתחייבויות המוכרת שבחוזה, מתחייב הקונה לשלם למוכרת סכום של _____ ₪

(**שקלים חדשים**), בתוספת הפרשי הצמדה למדד כמפורט להלן, לפי העניין, (כולל מע"מ כדין כשיעורו במועד ביצוע כל אחד מהתשלומים) (להלן: "**תמורת הדירה**"). ככל ויחול שינוי בשיעור המע"מ, תעודכן התמורה בהתאם לשיעור השינוי.

4.2 בנוסף, ישלם הקונה למוכרת את השתתפותו בהוצאות המוכרת בקשר עם רישום הזכויות כאמור בחוזה בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה-2014 בסך של **6,810 ₪** (ששת אלפים שמונה מאות ועשרה שקלים חדשים), כולל מע"מ כדין כשיעורו במועד חתימת חוזה זה או סכום השווה למחצית האחוז של תמורת הדירה, לפי הנמוך מבניהם (להלן: "**ההוצאות המשפטיות**").

4.3 מובהר כי תמורת הדירה אינה כוללת תשלומים נוספים, שעל הקונה לבצע לצדדים שלישיים ובכללם: תשלום מס רכישה, תשלומים לרשויות עבור הזמנת והתקנת מוני מים, חשמל וגז וכמו כן, תשלומים נוספים כאמור בסעיפים 11 ו-15 לחוזה המכר.

5.

את תמורת הדירה ישלם הקונה למוכרת בתשלומים כדלקמן, כשלכל תשלום יתווספו הפרשי הצמדה למדד כאמור בסעיף להלן:

5.5.1 במעמד חתימת חוזה זה, ישלם הקונה סכום של [REDACTED] ₪ (שקלים [REDACTED] חדשים) (כולל מע"מ), המהווה 7% (שבעה אחוזים), מתמורת הדירה לידי ב"כ המוכרת בנאמנות (להלן: "הנאמן"). יובהר כי סך זה אינו צמוד למדד.

הפיקדון יופקד על ידי הנאמן בפיקדון שיקלי או באפיק סולידי אחר לפי בקשת המוכרת בכתב.

הקונה מורה בזאת לנאמן, בהוראה בלתי חוזרת, כי עם קבלת הודעת המוכרת כי בידיה שוברי תשלום, יעביר הנאמן את סכום הפיקדון לחשבון הפרויקט, באמצעות שובר מתאים שיקבל מהמוכרת בהתאם להסדר השוברים עם הבנק המממן, כאמור בחוזה המכר.

5.5.2 כמו כן, ישלם הקונה במעמד חתימת הסכם זה את סכום ההוצאות המשפטיות הנקוב בסעיף 5.2 לעיל.

5.5.3 הקונה ישלם סך של [REDACTED] ₪ (שקלים חדשים) [REDACTED] המהווה 13% (שלושה עשר אחוזים) מתמורת הדירה (כולל מע"מ), תוך 45 ימים ממועד חתימת הסכם זה או 45 יום ממועד קבלת פנקס השוברים, לפי המאוחר מבניהם.

5.5.4 ביום 1.9.25 ישלם הקונה סכום של [REDACTED] ₪, בצירוף הפרשי הצמדה למדד בהתאם לחוק המכר דירות בכפוף לכך שהתקבל היתר בנייה לפרויקט, המהווה השלמה ל- 34% מהתמורה; יובהר כי תשלום זה ויתר התשלומים שלהלן מותנים בקבלת היתר בניה.

5.5.5 ביום 1.3.26 יישלם הקונה סכום של [REDACTED] ₪, בצירוף הפרשי הצמדה למדד בהתאם לחוק המכר דירות, המהווה השלמה ל- 48% מהתמורה;

5.5.6 ביום 1.9.26 יישלם הקונה סכום של [REDACTED] ₪, בצירוף הפרשי הצמדה למדד בהתאם לחוק המכר דירות, המהווה השלמה ל- 62% מהתמורה;

5.5.7 ביום 1.3.27 יישלם הקונה סכום של [REDACTED] ₪, בצירוף הפרשי הצמדה למדד בהתאם לחוק המכר דירות, המהווה השלמה ל- 76% מהתמורה;

5.5.8 ביום 1.9.27 יישלם הקונה סכום של [REDACTED] ₪, בצירוף הפרשי הצמדה למדד בהתאם לחוק המכר דירות, המהווה השלמה ל- 90% מהתמורה;

5.5.9 בכל מקרה, עד ולא יאוחר ממועד המסירה, הקונה יישלם סכום של [REDACTED] ₪, בצירוף הפרשי הצמדה למדד בהתאם לחוק המכר דירות, המהווה השלמה ל- 100% מהתמורה.

5.1 מובהר, כי מחצית מגובה התשלום הנקוב בסעיפים 5.5.4-5.5.9 שלהלן, יהיו צמודים לעלייה במדד תשומת הבניה למגורים בהתאם לחוק המכר (דירות).

6. הצמדה

6.1 כל התשלומים המפורטים בנספח זה והחלים על הקונה על פי החוזה, יהיו צמודים למדד, ויישאו הפרשי הצמדה בתנאי ההצמדה, כמוגדר וכמתואר להלן ובכפוף לסי' 5 לחוק המכר (דירות), והקונה מתחייב לשלם למוכרת כל תשלום, כמפורט בנספח התנאים המיוחדים לפי חישוב ההצמדה דלהלן.

6.2. תנאי ההצמדה, לצרכי האמור בחוזה, הינם כדלקמן:

"מדד מחירי התשומה בבנייה למגורים" או "המדד" פירושו:

מדד מחירי התשומה בבנייה למגורים המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. במידה שיוחלף בסיס המדד או במידה שתוחלף שיטת חישובו או עריכתו, או במידה שיפורסם על ידי גוף אחר במקום הלשכה הנ"ל, תחשב המוכרת את חישוב עליית המדד לצרכי סעיף זה, תוך התחשבות בשינויים הנ"ל.

"המדד היסודי": מדד תשומות הבנייה במועד חתימת הסכם זה.

"המדד החדש": המדד האחרון שיהיה ידוע בעת ביצועו בפועל של כל תשלום ותשלום.

6.3. אם ביום ביצוע תשלום של סכום הנקוב בחוזה יתברר כי המדד החדש עלה לעומת המדד היסודי, יהא הקונה חייב לשלם למוכרת תוספת לאותו התשלום, כשהיא מחושבת באופן יחסי למידת העלייה של המדד החדש לעומת המדד היסודי, אולם אם יתברר כי המדד החדש זהה למדד היסודי או קטן ממנו, ישלם הקונה למוכר אותו תשלום בסכום הנקוב בנספח התנאים המיוחדים, ללא שינוי. תשלום תוספת הפרשי ההצמדה בגין עליית המדד ייעשה בד-בבד עם ביצוע כל תשלום כנ"ל.

6.4. מובהר, כי מחצית מגובה התשלום הנקוב בסעיפים 5.5.4 – 5.5.9 שלהלן, יהיו צמודים לעלייה במדד תשומת הבנייה למגורים בהתאם לחוק המכר (דירות).

7. הדרך היחידה והבלעדית (בכפוף להוראות סעיף 5 לחוזה) לתשלום סכום כלשהו מסכום תמורת הדירה מהקונה למוכרת, בגין רכישת הדירה, הינו אך ורק באמצעות שוברי תשלום שיופקו על ידי הבנק המממן. לאחר ביצוע כל תשלום, יעביר הקונה למשרדי המוכרת העתק משובר התשלום. כל סכום שלא יופקד לחשבון הפרויקט באמצעות פנקס השוברים לא יחשב כתשלום מצד הקונה למוכרת על פי החוזה והבנק המממן לא יהיה מחויב בהמצאת בטוחה בגינו.

8. התנאים והמועדים בנספח זה הינם תנאים יסודיים של חוזה המכר. הפרת תנאי כלשהו מתנאים אלה תהווה הפרה יסודית של חוזה המכר. בכל מקרה של סתירה בין הוראות נספח זה לבין הוראות חוזה המכר, יקבע האמור בנספח זה.

9. כל יתר ההוראות הקבועות בחוזה המכר בקשר לתמורה ובקשר לתשלומים החלים על הקונה, יחולו במלואם ואין בהוראות נספח זה לגרוע מהאמור בחוזה המכר.

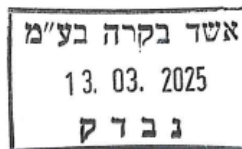
10. "יום התשלום" הינו היום בו ביצע הרוכש את התשלום בין אם ישירות למוכר ובין אם באמצעות תשלום שובר לבנק המלווה.

11. באשר לפיגור מצד הרוכש בביצוע תשלום מן התשלומים על חשבון התמורה, פיגור מעין זה יוכל להיחשב כהפרה יסודית רק אם המוכר נתן לרוכש ארכה בדרך של הודעה בכתב, והרוכש לא תיקן את ההפרה בתוך עשרה ימים ממועד מתן הארכה לקונה.

12. ההצמדה על פי החוזה תעשה למדד אחד בלבד, והמוכר לא יהיה רשאי לשנות את שיטת ההצמדה או תנאיה במהלך ביצוע החוזה.

13. רק אם הרוכש אינו עומד בתשלום ההפרשים לאחר 14 ימים מיום הדרישה של המוכר, ניתן לראות באי התשלום הפרה ולחייב אותו בריבית פיגורים. הדברים אמורים, בשינויים המחויבים, גם לגבי הצמדת ההחזרים שעל המוכר לבצע, לפי החוזה.

14. יובהר כי המוכר לא יורשה לגבות הצמדה למדד לאחר מועד המסירה החוזי ועד ביצוע התשלום בפועל, מכל סיבה שהיא, למעט נסיבות באשמת הרוכש. כלומר, ככל שמועד ההצמדה יידחה מכל סיבה שהיא, לא תחול הצמדה החל ממועד המסירה החוזי ועד למועד התשלום בפועל.



- 4 -

15. רוכש המבקש להקדים את מועדי התשלומים למוכר, ביחס לאמור בסעיף א' לעיל, יקבל את אישור המוכר להקדמת התשלומים. במקרה שהקדים הרוכש תשלומים כאמור, ישלם הרוכש את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום, והמוכר לא יגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

נספח ג' – נספח בעניין הבנק המממן

תאריך: _____

לכבוד
אמפא קפיטל בע"מ

לכבוד
איילון חברה לביטוח בע"מ

הנדון: כתב ויתור והתחייבות רוכשי יחידות דיור

לבקשת **אבן את יסוד גבע בנימין שותפות מוגבלת, שותפות מס' 540317252** (להלן: "**המוכר**") ובהמשך להסכם רכישת דירה אשר נחתם בינינו לבין המוכר בקשר עם יחידת דיור בת ____ חדרים בפרויקט הנבנה על המקרקעין הידועים כמתחם מס' 69747 על פי המתואר במסמכי מכרז יס/22/2021 המצויים במגרשים מס' 275, 276, 277 ו-278 לפי תוכנית מפורטת מס' 240/2/14/3/1, באדם גבע בנימין (להלן בהתאמה: "**הדירה**", "**המקרקעין**", "**הפרויקט**" ו-"**הסכם המכר**") הרינו מצהירים ומאשרים בזאת כדלקמן:

1. נמסר לנו כי המוכר יצר לטובתכם משכנתה ושעבודים שונים לרבות שעבוד חשבון הפרויקט (קבועים וצפים) על כל זכויותיו מכל מין ו/או סוג שהוא בפרויקט ו/או במקרקעין לרבות שעבוד חוזה המכר והסכומים המגיעים ליזם בגין מכירת הדירה בפרויקט (להלן: "**השעבודים**") ואנו מסכימים ליצירת השעבודים לטובתכם ולהמחאה לטובתכם, על דרך השעבוד, של כל זכויות המוכר הנ"ל, לרבות זכויות המוכר כלפינו על פי הסכם המכר.
2. הובהר לנו והוסבר לנו כי כל עוד לא הסרתם את השעבודים ו/או אישרתם בכתב כי זכויותינו בקשר עם הדירה משוחררות מהשעבודים, השעבודים יהיו עדיפים על זכויותינו בקשר עם הדירה ועם המקרקעין, ואתם תהיו רשאים לממש את השעבודים בקשר עם המקרקעין (לרבות הדירה) ללא כל סייג או מגבלה הנובעים מהתחייבותינו של המוכר כלפינו.
3. הובהר לנו כי במקרה של מימוש כאמור, אתם (וכל כונס נכסים שימונה לצורך המימוש) תהיו רשאים למכור את המקרקעין (כולל הדירה) כשהם נקיים מכל זכות לטובתנו בכפוף להשבת מלוא הכספים ששולמו על ידי.
4. ידוע לנו, ואנו מסכימים לכך, כי אתם רשאים, אך לא חייבים, לממש את זכויותיהם בפרויקט בכל דרך אשר תמצא לנכון, לפי שיקול דעתם, בין אם בדרך של מכירת הפרויקט, בין אם בדרך של השלמת הפרויקט או כל חלק ממנו, ובין בכל דרך אחרת, לרבות באמצעות מינוי כונס/י נכסים.
5. ידוע לנו כי במקרה של תפיסת הפרויקט על ידכם או על ידי כונס נכסים – אתם (או כונס הנכסים) רשאים להגיש בקשה למשרד הבינוי והשיכון להמחאת זכויות וחבויותיה של המוכרת על פי חוזה הבנייה. ככל והבקשה כאמור תאושר ובכפוף להנחיות של משרד הבינוי והשיכון נשלם לכם או לפקודתכם את כל יתרת הכספים שיגיעו מאיתנו על חשבון מחיר בהתאם למועדים והסכומים בלוח התשלומים (נספח ג' להסכם המכר).
6. אנו מצהירים ומאשרים בזאת כי לאחר שהוסבר לנו העניין לאשורו, ידועות לנו כלל ההוראות הבאות בכל הקשור עם הבטוחות בפרויקט ואנו מתחייבים לנהוג על פיהן ללא יוצא מן הכלל, אלא אם יוסכם אחרת בינינו מראש ובכתב:
 - 6.1 בהתאם להוראות חוק המכר, הבטוחות אינן מבטיחות את רכיב המע"מ הגלום במחיר הדירה ולפיכך הבטוחות שיונפקו לטובתנו יהיו בסכום השווה לסכום התשלום שישולם על ידינו, באמצעות שובר התשלום, על חשבון מחיר הדירה, בניכוי רכיב המע"מ של כל תשלום.

- 6.2 הבטוחות יונפקו אך ורק בגין סכומים המהווים חלק ממחיר הדירה – בניכוי רכיב המע"מ של כל סכום כאמור.
- 6.3 מחיר הדירה אינו כולל שכר טרחת עורך דין, שינויים ותוספות (המשולמים לקבלן שאיננו המוכר), מיסים, פקדונות וכיוצ"ב.
- 6.4 הבטוחות שיוצאו לטובתנו בהתאם להוראות חוק המכר, מגלמות וממצות את כל אחריותכם כלפינו, בתנאים המפורטים בבטוחות.
- 6.5 ידוע לנו כי לאחר פקיעת הבטוחות, מבלי שנדרשנו לשלם על פיהן סכומים כלשהם, ואך ורק לאחר קיומם המצטבר של כל התנאים המפורטים להלן, תסכימו למסור לנו מכתב להחרגת הדירה מתחולת השעבודים: (1) הושלמה בניית הדירה; (2) מלוא התמורה על פי הסכם המכר שולמה ישירות לחשבון הפרויקט, ואך ורק באמצעות פנקס השוברים; (3) נמסרה החזקה בדירה (בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים לאכלוס הדירה); (4) כספי הקונה הובטחו לפי סעיף 2(3), (4) או (5) לחוק המכר, בהתאם לסעיף 2א לחוק המכר, או התקיימו התנאים הקבועים בסעיף 2ב(א) לחוק המכר (להלן: "תנאי ההחרגה").
- 6.6 לא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותינו בדירה אלא לאחר שיירשמו השעבודים לטובתכם, ואולם ידוע לנו כי בכל מקרה זכויותיכם על פי השעבודים עדיפות על זכויותינו בדירה, וזאת כל עוד לא התמלאו תנאי ההחרגה. עוד אנו מתחייבים כי רישום הערת אזהרה כאמור לא יקנה לנו כל זכות להתנגד למימוש זכויותיכם על פי השעבודים ו/או על פי ההסכמים ביניכם לבין המוכר.
7. החל מיום חתימתנו על מסמך זה כל שינוי ו/או תוספות מהותיות להסכם המכר יהיו טעונים הסכמתכם מראש ובכתב. שינוי ו/או תוספת אשר ייעשו בניגוד להוראה זו לא יחייבו את הבנק.
8. לא נעביר ולא נמחה את זכויותינו לפי הסכם המכר בלא לקבל על כך את הסכמתכם בכתב ומראש.
9. בכל מקרה שבו נבקש לבטל את הסכם המכר, נשלח לכם הודעה בכתב על-כך.
10. במידה שתשלמו לנו סכום כלשהו בגין הבטוחות, יועברו לטובתכם ו/או לטובת צד שלישי עליו תחליטו לפי שיקול דעתכם, כל הזכויות, מכל מן וסוג שהוא, שישנן או שיהיו לנו בפרויקט ובדירה, מבלי שיהא עליכם לקבל הסכמה נוספת על כך מאיתנו ו/או מהמוכר.
11. במועד אכלוס הפרויקט ו/או בסמוך לו, אתם ו/או המוכר, תהיו רשאים להחליף כל בטוחה אשר תינתן לטובתנו בדרך של הפניה לחתימה על חוזה חכירה עם מינהל מקרקעי ישראל והכל כאמור בכפוף להוראות חוק המכר.
12. אנו מתחייבים לשלם את כל תשלומי התמורה בגין רכישת הדירה ישירות ואך ורק לחשבון הפרויקט, שהנו חשבון מספר 510474034 המתנהל על שם המוכר בסניף 051 של בנק ירושלים בע"מ (להלן: "חשבון הפרויקט") ואך ורק באמצעות פנקס השוברים שנמסר לנו במעמד החתימה על הסכם המכר.
- אנו מצהירים כי ידוע לנו שכל תשלום אשר ישולם בדרך אחרת, ולא באמצעות פנקס השוברים הנ"ל, לא ייחשב כלפיכם כתשלום ולא תוצא בקשר עמו בטוחה על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן בהתאמה: "חוק המכר"), ו-"הבטוחה/הבטוחות".
- הובהר לנו כי תשלום באמצעות שובר תשלום מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכר כלפיכם להנפיק לטובתנו בטוחה על פי חוק המכר, בסכום השווה לסכום ששולם באמצעות שובר התשלום, בניכוי רכיב המע"מ של התשלום האמור.

ידוע לנו כי בהתאם לאמור בחוק המכר, על הקרן שהוקמה במשרד האוצר לשלם לנו את סכום המע"מ הנכלל בתשלום ששילמנו למוכר על חשבון מחיר הדירה, במקרה בו נממש את הערבות הבנקאית (ביחס לאותו תשלום), בהתאם לתנאיה. תשלום זה יועבר לנו באמצעותכם לאחר שהתקבל בידיכם מאת הקרן.

13. אנו מאשרים כי כל הסכם ו/או התקשרות שבין המוכר לבינכם, בין אם קיימים ובין אם עתידיים, לרבות הוראותיהם השונות, אינם בגדר "חוזה לטובת אדם שלישי" כמשמעותו בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973 ו/או בכל דין אחר, ועל כן אינם מקנים לנו זכויות מסוג כלשהו כלפיכם. כמו כן, אנו מאשרים כי אין לכם כל התחייבות ו/או אחריות כלפינו, ישירה ו/או עקיפה, לרבות בקשר לפרויקט ו/או בקשר לדירה, ולמעט על פי הבטחות שיונפקו לטובתנו כאמור. מבלי לגרוע מכלליות האמור מובהר כי אין במסמך זה ו/או במסמכים אחרים הקשורים לפרויקט כדי להטיל עליכם אחריות ו/או מחויבות כלשהי כלפינו לגבי השימוש בכספים, מימון הפרויקט, טיבו, קצב התקדמותו, אופן ניהולו ו/או עמידתו בתנאים הנדרשים על ידי כל גוף ו/או רשות.

14. אנו מאשרים כי הפיקוח על הפרויקט מטעמכם נעשה אך ורק לשימושכם הבלעדי, לצרכי הבטחת ההשקעה שלכם בפרויקט, ואין בו כדי לחייב אתכם, במישרין או בעקיפין, לוודא שהכספים המופקדים בחשבון הפרויקט משוחררים לפי קצב התקדמות שלבי הבניה בפרויקט או מוקצים לבניית הפרויקט. לפיכך ידוע לנו ואנו מסכימים כי הנכם מסירים מעליכם כל אחריות להסתמכות שיכולה לנבוע אצלנו כתוצאה מקיום מנגנון הפיקוח, ככל שתיווצר אצלנו הסתמכות כאמור.

הובהר והוסבר לנו כי ככל שנהיה מעוניינים בפיקוח ו/או במנגנוני הגנה כלשהם לכספנו, עלינו להסדיר זאת באופן עצמאי ובמישרין מול המוכר, ובכל מקרה אתם אינכם אחראים כלפינו מעבר לאחריותכם על פי הבטחות.

15. ידוע לנו שתהיו רשאים להודיע לנו בכל שלב כי הליווי לפרויקט זה לא יפתח. במקרה זה, תשלומים ששילמנו לחשבון הפרויקט, כמפורט בסעיף 12 לעיל, יושבו לידינו בד בבד עם השבת הבטחות לידי איילון חברה לביטוח בע"מ.

16. אנו מסכימים בזאת כי החל ממועד חתימתנו על מסמך זה יהווה מסמך זה והתחייבויותינו על פיו חלק בלתי נפרד מהסכם המכר אשר נערך בינינו לבין המוכר והפרת התחייבויותינו על פי מסמך זה תהווה לכל דבר וענין הפרת התחייבויותינו על פי הסכם המכר על כל התוצאות הנובעות מכך.

17. ידוע לנו כי התחייבויותינו על פי מסמך זה הינן בלתי חוזרות ולא נוכל לחזור בנו, הואיל וזכויותיכם תלויות בו.

18. בכל מקרה של סתירה בין הוראות מסמך זה להוראות הסכם המכר, יחולו ויגברו הוראות מסמך זה. בכל מקרה של סתירה בין הוראות מסמך זה להוראות המכר, יחולו ויגברו הוראות המכר.

19. מקום ככל שמי מן הצדדים יבקש לפנות לבית המשפט, מקום השיפוט ייקבע בהתאם לתקנות 3 ו-4 לתקנות סדר הדין האזרחי.

לפיכך באנו על החתום :

אשר בקרה בע"מ
13. 03. 2025
נ ב ד ק

- 8 -

שם הרוכש

שם הרוכש

ת.ז.

ת.ז.

חתימה

חתימה

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד _____, מאשר בזאת חתימת מרשי הנ"ל.

חותמת + חתימה

תאריך

נספח ד'

ידוע הקונה לפי סעיף 1א2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעה של רוכשי דירות), תשל"ד-1974

לכבוד

אבן את יסוד גבע בנימין שותפות מוגבלת מספר 540317252

הנדון: עדכון הקונה לפי סעיף 1א2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעה של רוכשי דירות), תשל"ד-1974

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

1. על פי סעיף 2 לחוק, לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים (7%) מהמחיר, אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר:

1.1. 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 ההחזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה;

1.2. ביטח את עצמו או אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), תשמ"א-1981, שאישר לעניין זה המפקח על הביטוח, להבטחת החזרתם של כל הכספים כאמור לעיל, והקונה צוין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש;

1.3. שעבד את הדירה או חלק יחסי מהקרקע שעליו הוא נבנה, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך השר, להבטחת החזרת כל הכספים כאמור לעיל;

1.4. רשם לגבי הדירה או לגבי חלק יחסי של הקרקע שעליו הוא נבנה, 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;

1.5. העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת בדירה או בחלק יחסי מהקרקע שעליו הוא נבנה, כמוסכם בחוזה המכר, כשהדירה או הקרקע נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.

2. על פי סעיף 2ב לחוק, באפשרות המוכר להחליף את הערובה שניתנה לקונה באחת מן האפשרויות המנויות בסעיפים 1.3-1.5 לעיל ובלבד שהושלמה בניית הדירה, נמסרה החזקה בו לקונה.

3. על אף האמור בכל מקום אחר, עד מועד מסירת החזקה בדירה לידי הקונה, המוכרת תבטח את כספי הקונה בקשר עם רכישת הדירה באמצעות ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח כהגדרתן בסעיף 1.1 ו-1.2 לעיל.

4. עוד ידוע לי כי המוכר עתיד להתקשר עם תאגיד בנקאי כהגדרתו בחוק הבנקאות (רישוי), תשמ"א-1981, בהסכם למתן ליווי פיננסי וכי יהיה עלי להפקיד את כל כספי התמורה לפקודת הבנק שילווה את הפרויקט ולמספר חשבון שפרטיו יימסרו לי בהתאם לקבוע בחוזה המכר.

ולראיה באתי/באנו על החתום היום _____.

נספח ה'

אנו הח"מ, _____ ת"ז _____ ו- _____ ת"ז _____, כולנו יחד וכל אחד מאתנו לחוד, ממנים בזה ומייפים את כחם של עוה"ד יהודה זהבי, יואב זהבי, גלעד מעוז, ארז גוריון, ערן מזרחי, לידיה מיקוליץ, גינו, נעמה עירוני, אור צור, טל לייבושר דהאן, גולן לייכטמן, מאי פימה כהן, שיר דבורה, נופר דריקס, סתיו רובין אילון, שיר צבע, שובל יעקב, מילי שקנבסקי, שרון ברייר אלקסלסי, מאיה שושני, שי פוקס שרגא ו/או כל עורך דין אחר ממושרד אפשטיין רוזנבלום מעוז (ERM) ו/או את ו/או את עוה"ד תמור אלפונטה ו/או ליאור גרופל ו/או אחיאב קולטון ו/או איל וינוקור ו/או כל עו"ד אחר ממושרד אלפונטה, גרופל, קולטון ושות', כל אחד מהם לחוד, להיות באי כחנו, לעשות בשמנו ובמקומנו את הדברים הבאים וכל אחד מהם:

1. לרשום על שמנו את זכויות הבעלות או החכירה, על פי חלקנו במקרקעין הידועים כמתחם מס' 69747 על פי המתואר במסמכי מכרז יש/22/2021 המצויים במגרשים מס' 275, 276, 277 ו-278 לפי תוכנית מפורטת מס' 240/2/14/3/1, באדם גבע בנימין (להלן: "**החלקה**" או "**המקרקעין**") או כל חלק מהם או כל זכות אחרת לגביהם לרבות כל הבנוי ו/או מוקם עליהם ו/או יבנה עליהם ו/או יוקם עליהם (להלן: "**הנכסים**") וכן בקשר לדירה מס' _____ בבנין מס' _____ אשר רכשנו מאבן את יסוד גבע בנימין שותפות מוגבלת מספר 540317252 (להלן: "**היזם**"), או כל יחידות רישום חדשות שתיווצרנה בעתיד כתוצאה מפעולות הסדר ורישום ו/או מפעולות איחוד וחלוקה לגבי המקרקעין (הדירה וצמידויותיו, ככל שכלולים בחוזה המכר יקראו להלן: "**הממכר**").

המונח "נכסים" ביפוי כח זה כולל את המקרקעין, בין אם הם מהווים חלקה נפרדת או מגרש נפרד ובין אם חלק מסוים או בלתי מסוים בחלקה נפרדת או במגרש נפרד ו/או אם הם מהווים דירה או חלק ממנה ו/או חלק בבית משותף, לרבות תת חלקה נפרדת; בין אם באופן רישומם הנוכחי ובין אם יתוקן הרישום, כך שמספרי הגוש, החלקה ו/או התת חלקה ישתנו; בין שהמגרש ו/או הבית ו/או הדירה נבנו כבר בין שהם עתידיים להבנות, והכל בתנאים כפי שמורשינו הנ"ל ימצאו לנכון לפי שיקול דעתם המוחלט כשהם חופשיים מכל משכנתה שעבוד או זכות.

2. להופיע ולפעול בשמנו ו/או עבורנו בכל ענין שהוא הנוגע לפרויקט הנבנה או הבנוי על המקרקעין (להלן: "**הפרויקט**") ולרבות רכישת המקרקעין ו/או הקמת ו/או רכישת הנכסים בהם, ו/או ביטוחם, ו/או בכל מה שקשור למקרקעין ו/או לקבלנים הבונים בהם ו/או לצדדים שלישיים כלשהם (להלן: "**צדדים שלישיים**").

3. בכל הקשור ביפוי כח והרשאה זה והנובע ממנו – לחתום בשמנו ובמקומנו, להגיש, לבקש, להופיע, לפעול וליצגנו בפני רשם המקרקעין, מנהל מיסוי המקרקעין, הוועדה המקומית לתכנון ובניה, במשרדי הרשות המקומית או בפני כל רשות אחרת. לרבות, בקשה להיתר בניה מהוועדות לתכנון ובניה מקומית ו/או מחוזית ו/או כל ועדה אחרת על פי חוק התכנון והבניה על כל תיקונו; לפנות לוועדות התכנון, ללא צורך בהסכמתנו, בכל בקשות לתיקון ו/או שינוי בהיתרי הבניה המתייחסים לממכר, התנגדויות, תשובה להתנגדויות, הליכים לתיקון תכנית עיצוב אדריכלי החלה על המקרקעין או הליך כלשהו הנוגע לתוכניות בניין ערים ו/או כל הליך תכנוני אחר המתייחס למקרקעין ו/או לממכר ללא צורך בהסכמתנו, בהתאם לשיקול דעתו של היזם.

4. להגיש, להסכים או לגרום לביצוע ורישום פרצלציה, איחוד, חלוקה והפרדה של שטח או שטחים בתחום החלקה או כל חלקה שתיווצר כתוצאה מפעולת איחוד וחלוקה של החלקה ולצורך זה לחתום על כל בקשה, הצהרה, שטרי איחוד, שטרי חלוקה, שטרי הפרדה ושטרי ויתור וכיו"ב לשם פיצול החלקה ולהעברת חלקים מהחלקה, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, לרשות המקומית או לכל רשות מוסמכת אחרת.

5. לבקש או להסכים לרשום את הבית כבית משותף (להלן: "**הבית המשותף**") לפי חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: "**חוק המקרקעין**") ולרשום ו/או לתקן את צו הבית המשותף ו/או את תקנון הבית המשותף

(להלן: "התקנון"); לכלול מבנים נוספים במסגרת הבית המשותף, להוציא חלקים ממסגרת הרכוש המשותף של הבית המשותף ולהצמידם ליחידה או ליחידות בבית המשותף, להעביר מיחידה אחת לאחרת, לרשום הערת אזהרה ו/או שעבוד ו/או זיקת הנאה לזכות היחידה או הבית או לחובתם, ובין אלה זיקת הנאה להולכי רגל ולכלי רכב אל וממקומות החניה או לגישות לבתים, לרחובות ולמתקנים וזכות שימוש בשטחים ובמתקנים.

6. לבקש או להסכים לרישום הערת אזהרה בפנקסי המקרקעין לפי חוק המקרקעין, וכן לבקש או להסכים לבטל או למחוק או לשנות את הערת האזהרה שנרשמה כאמור בפנקסי המקרקעין, לרבות לבקש או להסכים לרישום בפנקסי המקרקעין של עסקת מקרקעין או של כל פעולה אחרת אשר תתבצע לפי חוק התכנון והבניה ו/או לפי חוק המקרקעין ו/או לפי כל דין אחר, בכפוף להערת האזהרה הרשומה או למרות הערת האזהרה הרשומה, והכל כפי שכל אחד מבאי כחנו ימצא לנכון.

7. לבקש או להסכים לרשום זיקות הנאה על הממכר, ככל שתידרשנה, בין היתר, להבטחת זכויות דרך, מעבר ושימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימוש בעלים של דירות אחרות במקרקעין ו/או של המוכרת ו/או של צדדים שלישיים.

8. למשכן ו/או לשעבד בשמנו ובמקומנו את המקרקעין ו/או את הנכסים ו/או את זכות החכירה הראשית ו/או זכות חכירת משנה ו/או זכות חכירה אחרת ו/או כל זכות שתהיה לנו בנכסים ו/או בפרויקט, במשכנתה ו/או משכון ו/או שעבוד, בכל דרגה, ולגרום לכך שהם ישמשו כבטחונות יחידים, יסודיים, עיקריים, מקבילים ו/או נוספים לכל משכנתה ו/או שעבוד ו/או משכון אחר המוטל או שיוטל על הנכסים ו/או הפרויקט ו/או חשבון הפרויקט ו/או על כל זכות בהם; בין שהמשכנתה/משכנתאות ו/או המשכון/משכונות ו/או השעבוד/שעבודים ירשמו באחריות ו/או בערבות הדדית ביחד עם כל אדם, חברה, אגודה ו/או אישיות משפטית אחרת בין שהן תרשמה בלי אחריות ו/או בערבות הדדית כאמור לטובת איילון ו/או אמפא ו/או לטובת כל אדם, חברה, אגודה ו/או אישיות משפטית אחרת, בתנאים ובהוראות אשר מורשנו ימצאו לנכון, לפי שיקול דעתם המוחלט, לתקן משכנתאות ו/או משכונות ו/או שעבודים ולפדותם בתנאים שימצאו לנכון לפי שיקול דעתם המוחלט, לרשום משכון על הנכסים ו/או הפרויקט ברשם המשכונות או שעבודים ברשם החברות ו/או בכל מקום אחר ולהאריך את תקופת הרישום לתקופות נוספות לפי שיקול דעתם המוחלט. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, בין היתר גם לוותר בשמנו על זכויות ו/או הגנות המוקנות לנו במקרקעין ו/או בנוגע להם ו/או בכל חלק מהם ו/או בנכסים מכח סעיף 33 לחוק הגנת הדייר, (נוסח משולב), התשל"ב-1972 ו/או על פי סעיפים 38 ו/או 39 לחוק ההוצאה לפועל, התשכ"ז-1967 ו/או על פי הוראות כל דין שתבואנה במקום איזה מהחוקים הנ"ל ו/או כתוספת ו/או כחיזוק להם.

9. למחוק ולבטל כל שעבוד ו/או משכון ו/או משכנתה שנרשמו ו/או ירשמו לטובתנו בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברמ"י ו/או אצל הממונה ו/או ברשם החברות ו/או ברשם המשכונות ו/או בכל רישום אחר ו/או אצל כל גוף סטטוטורי אחר, על זכויותיו של היזם במקרקעין ו/או בממכר.

10. להסכים לרישום כל איחוד וכל הפרדה בנכסים ו/או בפרויקט וכל חלוקה או חליפין, וכן להסכים לכל שינוי ותיקון באיחוד ו/או בהפרדה ו/או בחלוקה, הן אלה הקיימים והן אלה שירשמו בעתיד; לתקן, לאחד, לחלק, לבטל זכות מכל סוג, בשלמותה ו/או באופן חלקי, כפופה למשכנתה/משכנתאות, לשעבודים ו/או לזכויות של אחרים ו/או חופשיה מכל אלה.

11. לעשות כל פעולה ומעשה ולחתום בשמנו ובמקומנו על כל שטר מכר, חוזה, הסכם, התחייבות, הצהרה, חשבון, אישור, קבלות, שטר משכנתה ובכלל לחתום על כל מסמך הדרוש לשם ביצוע הוראות חוזה המכר, לרבות לרישום זכותנו במקרקעין, רישום משכנתה או רישום הערת אזהרה.

12. לקבל ולשלם כספים בשמנו, במקומנו ועבורנו, מאת ו/או לכל אדם, חברה, אגודה ו/או אישיות משפטית אחרת ו/או מאת בעלי המשכנתאות ו/או המשכונות ו/או השעבודים השונים ומאת מלווים אחרים ולהשתמש בכספים אלה כדי להשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות וכל יתר ההוצאות למיניהן הקשורות בפעולות ובמעשים שייעשו לפי יפוי כח והרשאה זה ו/או החלים על הנכסים ו/או הפרויקט ו/או חשבון הפרויקט והדרושים עבור כל המטרות האחרות למיניהן הקשורות בנכסים ו/או בפרויקט.
13. להופיע ולפעול בשמנו ובמקומנו בפני רשם מקרקעין ובפני כל גוף אחר לרבות המפקח על המקרקעין ו/או המפקח על הבתים המשותפים ו/או הרשם המוסמך עפ"י חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 ו/או מחלקת המדידות ו/או רשם המשכונות, ו/או רשם החברות ו/או רשם האגודות השיתופיות ו/או מנהל מקרקעי ישראל ו/או הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי במינהל האזרחי ביהודה ושומרון, ו/או האפוטרופוס הכללי, ו/או הממונה על המחוז, ו/או ועדות בניין ערים, ו/או נוטריון ציבורי או כל נוטריון אחר, ו/או במשרד ההוצאה לפועל, ובכלל בכל המשרדים הממשלתיים, העירוניים, הציבוריים ואחרים לחתום בשמנו ובמקומנו על תעודות, בקשות, הצהרות, תצהירים, הודעות, התחייבויות, חוזים, הסכמים, תביעות ויתורים, תכניות, מפות, הערות אזהרה, שטרי מכר, שטרי חכירה, שטרי ביטול חכירה ורישום שטרי חכירה חדשים, שטרי משכנתה, שטרי תיקון משכנתה (כולל שטרי הגדלת משכנתה), שטרי העברת משכנתה, שטרי פדיון משכנתה, שטרי בטול משכנתה, שטרי שעבודים ובדרך כלל על כל תעודה, מסמך או שטר הדרושים לבצוע הפעולות והמעשים המפורטים ביפוי כח והרשאה זה.
14. לחתום על כל מסמך באשר לצמצום, שינוי, ביטול, החזר של כתב ערבות של בנק או פוליסת ביטוח או של בטוחה אחרת שניתנה לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "**חוק המכר הבטחת השקעות**") כפי שהוא כיום או כפי שיתוקן או ישונה מפעם לפעם; כולל ומבלי לגרוע מכלליות הנ"ל, בטול, ייחוד או שינוי של הערת האזהרה.
15. להעביר ולהסב לחברת הביטוח, ככל שתוציא לנו פוליסה או פוליסות ביטוח ו/או לבנק, ככל שיתן לנו ערבות או ערבויות להבטחת הכספים שנשלם למוכרת עבור רכישת הממכר לפי חוק המכר הבטחת השקעות (להלן בהתאמה: "**חברת הביטוח**" ו- "**הבנק**"), את כל זכויותינו בממכר וכן את הערת האזהרה שנרשמה לטובתנו על הממכר - זאת במקרה שחברת הביטוח או הבנק ישלמו לנו את הכספים שיגיעו לנו על פי פוליסות הביטוח שחברת הביטוח הוציאה או תוציא לנו או על פי הערבות או הערבויות שהבנק הוציא או יוציא לנו.
16. לקבל מרשויות המס נתונים לגבי העסקה במקרקעין נשוא יפוי הכוח לרבות פלטי מחשב והעתק חוזים, הסכמים ושומות שנערכו.
17. לעשות כל פעולה בשמנו ובמקומנו לרבות לחתום על כל מסמך ולהופיע בפני כל רשות והכל ככל שדרוש לשם מתן תוקף ו/או רישום השעבודים, המשכונות והמשכנתאות ו/או הבטחונות השונים וזכויות איילון ו/או אמפא האמורים בכל המסמכים וההסכמים שנחתמו בין **אבן את יסוד גבע בנימין שותפות מוגבלת, שותפות מס' 540317252** לבין איילון חברה לביטוח בע"מ, מ.ח. 520030677 (להלן: "**איילון**") ו/או אמפא קפיטל בע"מ חברה מספר 510491707 (להלן: "**אמפא**"). בנוסף, לפעול בנכסים ו/או בחשבון הפרויקט וכן לעשות כל פעולה כאמור לשם מימוש השעבודים, המשכונות, המשכנתאות והבטחונות המצוינים ביפוי כח זה ו/או כל פעולה לשם רישום הראוי ו/או מתן תוקף מלא להם ו/או להאריך את תקופת הרישום של משכונות אשר נרשמו אצל רשם המשכונות ו/או שעבודים שנרשמו אצל רשם החברות ו/או אצל רשם האגודות השיתופיות.
18. יפוי כח זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אנו וכל מי שיבוא במקומנו או תחתנו זכאים לבטל, לשנות או לתקנו והוא יחייב אותנו ואת הבאים במקומנו או תחתנו הואיל וזכויות איילון ואמפא קשורות בו, ולא תהיה לנו רשות לבטלו ו/או לשנותו אלא בהסכמה בכתב ומראש מאת איילון ואמפא יחדיו, וכוחו יהיה יפה גם

אחרי פטירתנו או פטירת מי מאיתנו ויחייב את יורשינו, אפוטרופסנו, מנהל עזבוננו, מפרקנו וכל מי שיבוא במקומנו.

19. למורשינו ביחד ובנפרד הכח לעשות כל מיני פעולות ודברים אחרים באופן מוחלט וגמור כפי שמורשינו או כל אחד מהם ימצאו לנכון בקשר עם הוצאתן לפועל של הוראות חוזה המכר.

20. חתימתנו על יפוי כח זה הינה ביחד ולחוד, והיא תחייב כל אחד מאיתנו לכל דבר ועניין ולצורך ביצוע כל פעולה לפי יפוי כח זה.

21. אין במתן יפוי כח זה כדי לשחררנו מן החובה למלא בעצמנו את כל הפעולות, או איזה מהן הנזכרות ביפוי כח זה.

22. להסרת ספק, אין באמור לעיל משום הטלת חובה על מיפוי הכח על פי יפוי כח זה לפעול בדרך כלשהי.

23. במקרה שיפוי כח זה נחתם ע"י יחיד, הוא ייקרא בלשון יחיד.

ולראיה באנו על החתום היום, יום ____ בחודש ____ לשנת ____

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד _____, מאשר בזאת חתימת מרשי הנ"ל.

חותמת + חתימה

תאריך

נספח ו'

1. הודע לקונה כי אין עדיין בידי המוכרת האישורים הדרושים לבניית הדירה וכי נכון למועד חתימה על הסכם זה טרם קיבלה המוכרת היתר הבניה בפועל להקמת הפרויקט.
2. המוכרת תפעל לקבלת היתר הבניה לדירה על פי התוכניות המצורפות ב'נספח ב' לחוזה (להלן: "התכניות").
3. מוסכם בין הצדדים, כי במידה ולא יתקבל היתר בתוך 6 חודשים מיום חתימת הסכם המכר, אזי הקונה יהיה רשאי לבטל את הסכם המכר בהודעה בכתב בתוך 30 ימים לאחר חלוף 6 החודשים, ויחולו הוראות סעיף 5 להלן. לא בוטל הסכם המכר בתוך התקופה האמורה, ימשיך הוא לחול ולחייב את הצדדים.
4. למרות האמור בסעיף 1 לעיל, מוסכם בזה במפורש, כי המוכרת תהיה רשאית להכניס, מיוזמתה או לפי דרישת רשויות התכנון, שינויים בתכנון הדירה ו/או שינויים בשטח הדירה ו/או הבניין המותרים בהתאם להוראות צו מכר דירות (טופס של מפרט (תיקון) התשס"ח 2008. ואולם שינויים כאלה שיביאו להקטנה ו/או הגדלה בשטחה של הדירה מעבר לשינויים המותרים בהתאם להוראות צו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשס"ח 2008 ייחשבו כשינוי מהותי (להלן – "שינוי מהותי"), ויחולו בקשר לכך הוראות סעיף 6 להלן. עם הינתן היתר הבניה לבניית הדירה, תודיע המוכרת לרוכש על כך, ותזמן את הרוכש לבדוק את התוכניות שאושרו לפי היתר הבניה שניתן. בהודעתה תודיע המוכרת לרוכש האם על פי היתר הבניה אושרו התכניות בלא שינויים, האם על פי היתר הבניה אושרו התוכניות עם שינויים לא מהותיים, או האם על פי היתר הבניה אושרו התוכניות עם שינויים מהותיים (להלן: "הודעת המוכרת").
5. אם על פי הודעת המוכרת על פי היתר הבניה אושרו התוכניות בלא כל שינוי, ייחשב התנאי נשוא נספח זה כמקום, וההסכם יעמוד בתוקפו ויחייב את הצדדים לכל דבר וענין. אם על פי הודעת המוכרת, על פי היתר הבניה אושרו התכניות עם שינויים שאינם מהותיים או אושרו התוכניות עם שינוי מהותי, יתואם מול הרוכש פגישה במשרדי המוכרת לבדיקת התוכניות.
- 5.1 התייצב הרוכש במועד שתואם מולו, והודיע למוכרת בכתב תוך 30 ימים ממועד זה על רצונו בביטול ההסכם בשל כך שהשינויים הם מהותיים, יחול האמור בסעיף 8 ובסעיף 9 להלן.
- 5.2 לא הודיע הרוכש בכתב למוכרת על רצונו בביטול ההסכם תוך 30 ימים מהיום בו תואם מולו לבדיקת תכניות הדירה בהתאם להיתר שניתן או במקרה שבו תוך פרק הזמן האמור הודיע הרוכש למוכרת כי אינו מעוניין בביטול ההסכם חרף השינויים כאמור, יראו את הרוכש כמי שמסכים לכך שהתוכניות שאושרו בהתאם להיתר שניתן תואמות לתכניות נספח ב' לחוזה גם אם היו בהן שינויים כלשהם (בין אם שינוי מהותי ובין אם שינוי שאינו מהותי), וההסכם בין הצדדים יוסיף לחול ולחייב את הצדדים לכל דבר וענין ויראו את התנאי נשוא נספח זה כאילו נתקיים במלואו.
- 5.3 בוטל ההסכם על פי בחירת הקונה אזי יחולו הוראות הסכם המכר לעניין זה.
6. למען הסר ספק מובהר בזה, כי אין באמור בתוספת זו כדי לגרום לדחייה במילוי התחייבויות כלשהן מהתחייבויות הרוכש על פיו והרוכש מתחייב למלא אחר תנאי ההסכם במלואם ובמועדם.
7. מילים וביטויים שיש להם הגדרה בהסכם יהיה להם אותו פרוש בנספח זה, אלא אם כן הוגדרו אחרת בנספח זה, או שהקשר הדברים מחייב פירוש אחר.

ולראיה באו הצדדים על החתום היום _____ לחודש _____ שנת 2025:

הקונה

המוכר

נספח ז' – תצהיר חסר קרקע בייעוד מגורים

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/לדורות או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב);
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה או בכל דרך אחרת כאמור לעיל או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "קיבוץ") ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ
- זכות לקבלת חוזה פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכיה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.
- זכויות בקבוצת רכישה או בקבוצת רוכשים.

הריני/נו מצהיר/ים כי ככול ויהיה/יו 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 מופחת, אדווח זאת למשב"ש, ולא אחשבונחשב כחסר קרקע ביעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל, ולא ניתן לחתום על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר מופחת נשוא הזכיה.

הגדרות:

תא משפחתי:

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור בהתאם להגדרת משרד הבינוי והשיכון, 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.
-

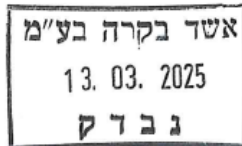
_____ ת.ז. _____, חלק בממכר: _____

_____ ת.ז. _____, חלק בממכר: _____

_____ חתימה

_____ חתימה

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



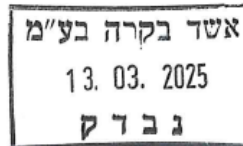
- 17 -

אישור:

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

המוכר/ת לי באופן אישי/אשר זוהו על ידי באמצעות תעודת זהות, ולאחר שהזהרת/יה אות/ה כי עליו/ה לומר
את האמת וכי אם לא יעשה כן יהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל
וחתם/ה עליה בפני.

עו"ד, _____



- 18 -

נספח ח' – נספח הצמדת חניית נכה

אבן את יסוד גבע בנימין שותפות מוגבלת

(להלן: "החברה")

ג.א.נ.

הנדון: "פרויקט מחיר מופחת"

אנו הח"מ,

_____, ת.ז. _____

_____, ת.ז. _____

אשר רכשנו מאת החברה את דירה מס' _____ לרבות חניה מס' _____ (להלן: "החניה") בבנין _____ בפרויקט שבנדון:

ככל שהחניה המוצמדת לדירה מוגדרת כחניית נכה בהתאם לדרישת הרשויות ולהגדרותיה (להלן: "חניית נכה") ואיני בעל תו נכה כדין, אזי הובא לידיעתנו שבמועד חתימתנו על בקשת רכישת הדירה טרם הסתיים שיווק הפרויקט, ובמועד זה עדיין לא ידוע לחברה מי מרוכשי הדירות בפרויקט זכאי להצמדת חנית נכה לדירתו ע"פ חוק על כן הודע לרוכש כי במידה ותידרש החברה להצמיד את חניית הנכה לדירה בפרויקט, אשר תירכש ע"י זוכה אחר בעל תעודת נכה, הרי שחניית הנכה לא תוצמד לדירתנו, ובמקומה תוצמד לדירתי חנייה אחרת שמיקומה יהא במתחם החנייה בבנין וע"פ שיקול דעתה הסביר של החברה.

בברכה,

נספח ט' – תצהיר היעדר יחסים מיוחדים

אני/הח"מ:

ת.ז. _____, חלק בממכר: _____
ת.ז. _____, חלק בממכר: _____

מצהירים ומתחייבים בזה, ביחד ולחוד, כלפי כל גורם שהוא, לרבות אבן את יסוד גבע בנימין, ח.פ. 540317252 (להלן: "החברה"), כדלקמן:

1. זכינו בהגדרה לבחור ולרכוש דירה מהחברה בפרויקט "מחיר מופחת", המוקם על המקרקעין המהווים את מגרשים מס' 275, 276, 277 ו-278 בשכונת ב' ביישוב אדם – גבע בנימין בהתאם לתכנית 240/2/14/3/1 במסלול מחיר מופחת (להלן: "הפרויקט").

2. ידוע לנו שתנאי למימוש זכותנו לרכוש דירה בפרויקט, בתנאי מחיר מופחת 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 של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה, כהגדרת מונחים אלו בסעיף 106(א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976 ובסעיף 921 לפקודת המכס [נוסח חדש] (להלן יחד: "החוק");

ב. אנו או קרוב משפחה שלנו לא מהווים סוכן בלעדי או מפ"ץ 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 בגין כל נזק שייגרם להם וייתכן שאף תבטל 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. _____ המוכרים לי באופן אישי/אשר זוהו על ידי באמצעות תעודת 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 הצהרתם/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

עו"ד, _____

נספח י' – כתב התחייבות – חסר דירה

אני/אנו החתומים מטה:

1. _____ ת.ז. _____
2. _____ ת.ז. _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר מופחת" בקשר עם המקרקעין המהווים את מגרשים מס' 275, 276, ו-278 בשכונת ב' ביישוב אדם – גבע בנימין בהתאם לתכנית 240/2/14/3/1 במסלול מחיר מופחת.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי החברה כדירת מחיר מופחת, כהגדרת מונח זה במכרז בש/22/2021 בו זכתה החברה (להלן: "**המכרז**"), על הכללים הקבועים בו לעניין זה, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

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

1. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "חסר/י דירה כהגדרת מונח זה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה וכי אני/אנו מחזיקים באישור בזכאות בתוקף הנדרש על פי החלטת המועצה לצורך רכישת דירת מחיר מופחת.

אני/אנו מצהירים כי אישור הזכאות ניתן לנו על סמך הנתונים אותם מסרתי/נו לחברת ההרשמה ולאחר שבדקתי/נו יטב כי הנני/נו 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/נו 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/לנו 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.

2. אני/אנו מתחייב/ים בזאת שלא למכור את דירת מחיר מופחת, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה הדירה), המוקדם מבניהם (להלן: "**תקופת ההגבלה**").

כמו-כן, אני/אנו מתחייב/ים שלא לחתום, לפני תום תקופת ההגבלה, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר מופחת יועברו לאחר תום תקופת ההגבלה הנ"ל.

3. התחייבות זו וזכויות משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל, כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר מופחת על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתה בדירת מחיר מופחת, בנסיבות של אי פירעון ההלוואה על ידנו לבנק.
4. הנני/נו מבקש/ים ומסכים/ים כי לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירת מחיר למשתכן, על פי כתב התחייבותי/נו זו.
5. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכימים כי ככל שנפר את התחייבויותינו זו או התחייבות אחרת שניתנה בקשר עם הנפקת הזכאות או רכישת הדירה, נחויב בתשלום בסך של 450,000 ש"ח למשרד השיכון והבינוי, בנוסף לכל סעד אחר לרבות שלילת הזכאות, ביטול הזכיה וביטול חוזה המכר.

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפני עו"ד _____, בכתובת _____ מר/גב' _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____ אשר זיהיתי אותם לפי מסמכי הזיהוי שהוצגו בפני, ולאחר שהזהרתי/ה אותה/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי אם לא י/תעשה כן יהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם/ה עליה בפני.

עו"ד _____

נספח יא' - כתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירה במחיר מופחת

אני/אנו החתומים מטה: _____ ת"ז _____

_____ ת"ז _____

בפרויקט "מדורגי גלעד" במקרקעין המהווים את מגרשים מס' 275, 276, 277 ו-278 בשכונת ב' ביישוב אדם – גבע בנימין בהתאם לתכנית 240/2/14/3/1 במסלול מחיר מופחת.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירה במחיר מופחת, כהגדרתה בפרק משנה 7.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה (להלן: "**החלטת המועצה**").

אני/אנו מצהירים כי אנו עומדים בכל הכללים והתנאים הקבועים בהחלטת המועצה, לרבות הכללים המתייחסים למשפרי דיור בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 7.4 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 מופחת לרבות בהחלטת המועצה, תקנון ההגרלות וכללי משרד הבינוי והשיכון בהנפקת זכאות במסגרת התכנית לרבות ההתחייבויות המפורטות להלן:

1. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "משפרי דיור כהגדרת מונח זה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 7.4 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, וכי אני/אנו מחזיקים באישור זכאות בתוקף הנדרש על פי החלטת המועצה לצורך רכישת דירה במחיר מופחת.

אני/אנו מצהירים 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/נו 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.

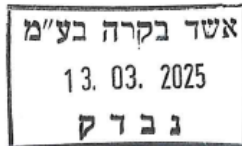
2. כמו כן, אני/אנו מתחייב/ים בזאת שלא למכור את הדירה במחיר מופחת, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר לדירה, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מביניהם.

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

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

5. 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 מופחת, על פי כתב התחייבותי/נו זו.

6. 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 ש"ח למשרד הבינוי והשיכון וזאת בנוסף לכל סעד אחר לרבות שלילת הזכאות, ביטול הזכייה וביטול חוזה המכר.



- 23 -

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפני, עו"ד _____, בכתובת _____
מר/גב _____, ת"ז _____ המוכר/ים לי באופן אישי/ 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/ם דלעיל
וחתם/מו עליה בפני.

עו"ד, _____