

נספח א' - מפרט טכני ותכניות (יופק ע"י החברה)

ייפוי כח מיוחד ובלתי חוזר

אני/אנו החתום/ים מטה:

שם: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

שם: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

כולנו יחד וכל אחד מאתנו לחוד, ממנה בזה את כוחו/ם של: עוה"ד ישראל עזיאל ו/או גור טננבאום ו/או יעל מירון מזמר ו/או אורי ורשבסקי ו/או דניאל הרטוב ו/או מור קנרק ו/או יצחק נתיב ו/או סמדר אליאזרוב ו/או לאה בוחניק ו/או מי מעוה"ד ממשד גרוס ושות' ו/או עוה"ד ישראל שרבט כולם יחד וכל אחד מהם לחוד, להיות מורשינו ולפעול ולעשות בשמינו את כל המעשים והפעולות המפורטים להלן או כל חלק מהן:

1. לרשום הערות אזהרה, לייחד הערות אזהרה, לשנות הערות אזהרה ולבטל ו/או למחוק הערות אזהרה שנרשמו ו/או שיירשמו לטובת צד ג', כל אדם ו/או תאגיד אחר (צד ד') ו/או לטובת בנקים למשכנתאות ו/או חברות ביטוח ו/או גורם אחר שיעניק לצד ג' ו/או לצד ד' הלוואה ו/או בגין התחייבות למגבלות במכירת הדירה לטובת רשות מקרקעי ישראל ו/או לטובת רשות מקרקעי ישראל ו/או לטובת משרד הבינוי והשיכון כפי הנדרש על ידם, לרשום זיקת הנאה ו/או זכויות אחרות לטובת הציבור ו/או או הועדה המקומית ו/או הועדה המחוזית בהתאם לתכניות בנין עיר החלות ו/או שיחולו ו/או בהתאם להיתרי הבניה ו/או בהתאם לכלל דין ו/או לדרישת כל רשות, להעביר ו/או להחכיר חלקים מן המקרקעין הני"ל לצרכי ציבור, לרשום בית משותף, לרשום ולרשום הסכם שיתוף, לבקש ולבצע פעולות אחרות, לחתום על שינויים או תיקונים לתקנון בית משותף, לחתום על פרוטוקול, לבקש ולבצע פעולות אחרות, חלוקה והפרדה, לרשום העברות בעלות ו/או חכירה ו/או חכירת משנה ו/או זכויות אחרות, ובכלל לעשות כל פעולה שניתן לבצע לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 (להלן: "**חוק המקרקעין**"), ו/או תקנותיו ו/או לפי כל דין אחר.
2. לקבל ו/או לרשום בשמנו ובשבילינו, בבעלות ו/או בחכירה ו/או בחכירת משנה ו/או בכל צורה אחרת בתמורה או ללא תמורה את הנכסים המפורטים בסעיף 19 להלן או כל חלק מהם (להלן - "**הנכסים**"), ו/או לעשות כל פעולה אחרת בנכסים ו/או בזכויות שיש או יהיו לנו בנכסים, הכל כפי שיראה למורשינו הני"ל או מי מהם, לרבות ביטול חכירה, ולחתום לשם כך בשמינו ובמקומינו.
3. לערוך הסכם חכירה לדורות ו/או שטר חכירה ו/או תנאים מיוחדים לשטר חכירה ו/או הסכם חכירה זמני בגין החלקה ו/או הדירה וכן כל תיקון ו/או תוספת למסמכים הני"ל בנוסח שיראה למורשינו הני"ל או מי מהם ולחתום לשם כך בשמינו ובמקומינו.
4. להשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות וכל יתר ההוצאות למיניהן, הקשורים עם הפעולות והמעשים שיעשו לפי כוח הרשאה זה וגם/או החלים על הנכסים וגם/או הדרושים עבור כל המטרות האחרות למיניהן הקשורות בנכסים. למשכן בכל צורה ואופן שהוא בשמינו ובמקומינו במשכנתאות על פי חוק המקרקעין ו/או על ידי המשכון על פי חוק המשכון, תשכ"ז-1967 (להלן - "**חוק המשכון**") על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הני"ל ו/או על פי חוק אחר בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן - "**המשכנתא**") את זכות הבעלות וגם/או את החכירה הראשית וגם/או חכירת משנה ו/או זכויות חוזיות ו/או מן היושר ו/או כל זכות אחרת שיש ו/או תהיה לינו בנכסים ו/או בגין הנכסים בין שהמשכנתא תרשם באחריות ו/או בערבות הדדית ביחד עם הממשלה, החברה, אגודה וגם/או אישיות משפטית אחרת ובין שהיא תרשם בלי אחריות ו/או ערבות הדדית כאמור, בין שתירשם כמשכנתא ראשונה בדרגה ו/או בכל דרגה אחרת ובין שתירשם עם משכנתאות או זכויות אחרות, בין שהמשכנתא תהיה על ידי רישום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין על פי חוק המקרקעין ובין שתהיה על ידי רישום לפי חוק המשכון על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הני"ל ו/או כל חוק אחר שיבוא במקום ו/או בנוסף לחוקים הני"ל ו/או בכל דרך אחרת שיראה למורשינו הני"ל, הכל בתנאים ובהוראות אשר מורשינו ימצאו/ו 38 ו-39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז - 1967 כפי שיתקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין אחר שישנו היום ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הני"ל, ולחתום על כל המסמכים הנוגעי למשכנתא ו/או התחייבות לרישום משכנתא.
5. להופיע ולפעול בשמינו ובמקומינו בפני ממונה על רישום המקרקעין ו/או מפקח על רישום מקרקעין, ו/או רשם המקרקעין ו/או בפני הממונה על המרשם ו/או בפני כל אדם, גוף, רשות או פקיד ו/או נושא תפקיד אחר בלשכת רישום מקרקעין כלשהי, במשרדי השיכון והבינוי, ברשות מקרקעי ישראל, רשות המיסים, פקיד הסדר קרקעות, מחלקת המדידות, הממונה על רשום שכון ציבורי, הממונה על המחוז, ועדות בנין ערים, נוטריון ציבורי או כל נוטריון אחר, במשרד ההוצאה לפועל, במשרד המפקח על מטבע זר, רשם המשכונות, ובכלל בכל המשרדים הממשלתיים, העירוניים, הציבוריים ואחרים ו/או בפני כל רשות שיפוטית ו/או מעין שיפוטית לרבות בית משפט, בית דין, ועדת ערר ככל שיידרש לפי שיקול דעתו/תם הסביר, לחתום בשמינו ובמקומינו על כל חוזה לרבות חוזה חכירה ו/או שטר ו/או תצהיר ו/או הצהרה ו/או הודעה ו/או כל מסמך אחר הדרושים לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בכוח הרשאה זה ו/או דרושים לשם ביצוע הפעולות הנקובות בכוח הרשאה זה.
6. לעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין ו/או חוק המשכון, ו/או כל חוק אחר שבתוקף או שיהיה בתוקף במקום ו/או בנוסף לחוק המקרקעין ו/או חוק המשכון לרבות כל התיקונים שיעשו בחוקים הני"ל, ו/או בכל חלק מהם, לתקן כל מיני רישומים בנוגע לנכסים, לרשום משכנתא ו/או משכנתאות ו/או רישום הערות אזהרה ו/או ביטולן ו/או מחיקתן, לדרוש רשום הנכסים ו/או רישומם ו/או הפרדה ו/או אחוד. לחדש את הרישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לנכסים ולרשום ירושה ביחס לנכסים או חלק מהם, לבקש צו רשום בפנקס בתים משותפים ו/או תיקונו ו/או ביטולו. לתבוע חלוקה, פינוי 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.
7. לרשום ו/או לבקש רישום ו/או להסכים לרישום ו/או לבטל ו/או להסכים לביטול ו/או לתיקון ו/או לצמצום ו/או לייחוד של כל זיקה/זיקות הנאה לחבות הבית לחובת הדירה ו/או לזכות הדירה ו/או לזכות הבית. "זיקת הנאה" בסעיף זה – לרבות זיקת הנאה לשימוש הולכי רגל, לשימוש כלי רכב, חניה לצרכי גישה, לצורך שימוש בכל מתקן, מערכת, צנרת, מבנה המיועדים לתועלת הציבור המתגורר ו/או האמור להתגורר על החלקה ו/או בסמוך לה ו/או על כל חלק מהן.
8. ערוך, להסכים ו/או לחתום על תקנון מוסכם לבית משותף ו/או על הסכם בין בעלי היחידות בבית המשותף, בנוסח שייקבע על ידי מיופי הכוח ואף לקבוע בו, בין השאר, הוצאת שטחים מהרכוש המשותף ו/או הצמדות שונות ו/או

- שיעור השתתפות בהוצאות אחזקתו, ניהולו ובדיקתו של הרכוש המשותף ו/או לערוך, להסכים ו/או לחתום במקום הנ"ל על כל תקנון מחליף ו/או הסכם אחר ו/או לבקש לרשום את המסמכים הנ"ל כולם ו/או חלקם.
9. להסכים ולחתום בשמינו ובמקומנו על כל בקשה, הצהרה, תוכנית, מפה או מסמך אחר לביצוע תכנון הנכס וגם/או לכל פעולה אחרת שהיא במסגרת בקשה להקלה לפי סעיף 147 בקשר לנכס לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה - ו/או לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943 ו/או חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) וכל שינוי ו/או תיקון ו/או תוספת לה ו/או כל חוק אחר המסדיר, או שישדיר תכנון בקשר לנכס - הכול כפי שימצא לנכון כל אחד מבאי כחינו הנ"ל.
10. לביצוע כל מעשה, פעולה או עיסקה אשר לפי הסעיפים הקודמים יהיה/יו זכאים באי כוחינו להופיע בפני רשויות התכנון והבניה ובפני כל מוסד או גוף, תאגיד או פקיד ממשלתי או עירוני ולחתום בשמינו על כל הצהרה, בקשה, לרבות בקשות והצהרות הכרוכות בקבלת היתרי בניה להקמת בנין/ים ו/או בתים על הנכס - שטחי ויתור, תוכניות, מפות, תיקון לפי חוק המקרקעין או על כל מסמך אחר שיהיה בו צורך אשר ידרש למען מתן תוקף ולהוציא לפועל את הסמכויות וזאת מבלי להגביל את זכותם של הרוכשים לפנות לערכאות ו/או להגיש התנגדויות בפני ועדות התכנון.
11. מדי פעם לתקן ו/או לשנות ו/או להחליף כל צו רישום שניתן ו/או יינתן לגבי הבית המשותף ו/או מכסת החלקים ברכוש המשותף ו/או ההצמדות השונות. מדי פעם לגרוע, או לבטל, או לשנות, רישום של יחידות בבית המשותף ו/או לצמצם ו/או להגדיל את הרכוש המשותף ו/או להעביר צמידויות מיחידה ליחידה.
12. לפדות, להעביר, לשנות, לתקן ו/או לבטל משכנתא, רישום זכות חכירה ו/או זכות בעלות ו/או העברת זכות חכירה ו/או זכות בעלות בדירה, או חלק הימנה בשלמותה או באופן חלקי.
13. לחתום על כל מסמך, תכנית, תשריט, מפה, בקשה, הערה, הצהרה, הסכמה, ו/או כל מסמך אחר, ו/או תיקון ו/או תוספת לאלה בקשר לרישום הבית המשותף ולמלא אחר כל הוראה שתינתן על ידי המפקח על רישום מקרקעין בעניין רישום בית משותף או בתים משותפים, או כל חלק מהם.
14. לבצע כל פעולה הקשורה ו/או נובעת מביצוע רישום פרצלציה ו/או איחוד החלקה ו/או פיצול החלקה ו/או חלוקה מחדש של החלקה ו/או הפרשת כל חלק מהקרקע והחלקה לצרכי ציבור ו/או החכרת כל חלק מהחלקה והחלקה לצרכי ציבור לרבות לרשות המקומית, לחברת החשמל, למשרד התקשורת, לחברת בזק, לחברת הגז, לחברת טלוויזיה בכבלים, ולכל מטרה שתיראה למיופי הכוח, כמטרה המשרתת את בעלי הזכויות בחלקה ו/או בבית, או חלק מבעלי זכויות אלה.
15. לעשות בשמי כל פעולה שבאה לתת תוקף ו/או משנה תוקף לכל התחייבות שהתחייבתי בהסכם המכר ו/או בכל נספח מנספחיו של הסכם המכר, ואני/ו מסכים/ים מראש לכל הפעולות שיעשו על ידי מיופי הכוח כאמור בכוח הרשאה זה.
16. כוח הרשאה זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אני/נו רשאים לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא, הואיל ובכוח הרשאה זה קשורות בין השאר זכויותיהן של **זוהר וצפרי שרבט בע"מ** ו/או רוכשים נוספים בפרויקט ו/או רשות מקרקעי ישראל וגם/או אישיות משפטית אחרת (כולם ביחד וכל אחד לחוד יקראו להלן - "**צד ג'**" ו/או בהתייחס לבנקים הנזכרים לעיל יקראו להלן - "**הבנק**"). כוח הרשאה זה יישאר בתוקף גם לאחר מותינו ויחייב את יורשינו ויורשי יורשינו.
17. אני/נו מאשר/ים בזה כי התחייבותינו לרשום לזכות הבנק משכנתא על הנכסים לפי התנאים שנקבעו ו/או שיקבעו על ידי הבנק. כן התחייבתי כי הנכסים לא ירשמו בלשכת רישום המקרקעין לא על שמינו ולא על שם כל אדם ו/או גוף שהוא אלא אם כן תירשם באותו מעמד משכנתא לזכות הבנק בהתאם לתנאים שנקבעו ו/או יקבעו על ידי הבנק.
18. בכל מקרה בו אנו נפר תנאי כלשהו מתנאי הסכם כלשהו שנחתם או ייחתם בינו ובין צד ג' או מי מהם ו/או בכל מקרה בו צד ג' או מי מהם יהיו רשאים מסיבה כלשהי להעמיד לפירעון מידי כל סכום שקבלנו או נקבל ממנו, יהיו מורשינו רשאים לבטל בשמינו ו/או במקומינו כל הסכם על פיו רכשנו ו/או נרכוש זכויות כלשהן (להלן: - "**ההסכם**") ו/או להודיע בשמינו לכל אדם ו/או גוף שהוא על ביטול ההסכם ו/או לקבל ו/או לגבות בשמינו כל זכות וכל סכום שמגיע או יגיע לנו בגין הנכסים לרבות עקב ביטולו של ההסכם ולהעבירם לצד ג' או למי מהם ו/או לפקודתו ו/או להעביר לזכות צד ג' או למי מהם ו/או לפקודתם את כל זכויותינו בנכסים ו/או על פי ההסכם.
19. כוח הרשאה זה מתייחס אך ורק לנכסים הנמצאים בראשון לציון הידועים כחלק מחלקה 2 בגוש 7326 (לשעבר חלק מחלקות 1, 2, 3, 9, 10 ו-20 בגוש 4240) הידועים גם כמגרשים מס' 10 ו-11 בהתאם לתכנית מס' 413-0441014, בית מס' זמני \_\_ דירה מס' זמני \_\_ או כל מגרש או חלקת משנה אחרת שתיווצר בגין רישום הבית בו נמצאים הנכסים, כבית משותף, בהתאם לחוק המקרקעין, בין שהנכסים רשומים כבר בלשכת רישום המקרקעין ובין שנכסים אלה ייווצרו ויירשמו בעתיד בלשכת רישום המקרקעין, כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או צירוף (איחוד) וגם/או הפרדה (פרצלציה) של הנכסים או כתוצאה מכל פעולה אחרת.
20. מדי פעם בפעם להעביר כוח הרשאה זה, כולו או מקצתו, לאחור או לאחריים, לבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל ולהעבירו מחדש, למנות עורכי דין או מורשים אחרים, לפטרם בכל עת, ולמנות אחר או אחרים במקומם. לפי ראות עינינו/הם של מורשי הנ"ל.
21. כל מה שיעשה/ו מורשינו הנ"ל או כל מה שיגרום/מו בכל הנוגע לכוח הרשאה זה יחייב אותנו ואת יורשינו ואת כל הבאים מכחינו והרינינו מסכים/ים מראש לכל מעשינו/הם של מורשינו שיעשו בתוקף כוח הרשאה זה ומשחררים אותם/ם מכל אחריות כלפינו בקשר למעשינו/הם הנ"ל.
22. כל אחד ממורשינו יהיו רשאים לעשות כל פעולה ו/או כל דבר אחר על פי כוח הרשאה זה עם מורשינו האחרים. על פי כוח הרשאה זה או כל כוח הרשאה אחר שניתן ו/או יינתן על ידינו בקשר לנכסים וזאת מבלי לגרוע מסמכותם לעשיית כל הפעולות הנ"ל גם עם אחרים.
23. מיופי הכוח מוסמך/ים לעשות כל פעולה לפי יפוי כוח זה אף אם היא ללא תמורה.
24. כל ספק בדבר היקף סמכויות מיופי הכוח יש לפרשו על דרך הרחבה ולא על דרך הצמצום.

ולראיה באנו על החתום היום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנה \_\_\_\_\_ :

אני, \_\_\_\_\_ עו"ד, מאשר בזה את החתימות הנ"ל.

תאריך \_\_\_\_\_

עו"ד \_\_\_\_\_

נספח ד' – נספח בנק

נספח "ד" - יצורף בהמשך

**נספח עמלת ערבות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974**

נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם הרכישה שנחתם ביום \_\_\_\_\_ (להלן: "הסכם הרכישה").  
ברצון המוכרת (להלן: "החברה") להבהיר את ההסכמות בין הצדדים בקשר לסעיף 12.4 בהסכם הרכישה.  
על פי הסכם הרכישה שנחתם בין הרוכש לבין החברה, ובהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר") על החברה להבטיח את הכספים ששילם לה הרוכש על חשבון מחיר הדירה, לרבות על דרך של מסירת ערבות בנקאית או העמדת פוליסת ביטוח מחברה מבטחת (להלן: "הערבות"). מוסכם בין הצדדים לעסקה, כי התמורה החוזית בין הצדדים כוללת סכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הרוכש, כמפורט להלן:

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

ולראיה באו הצדדים על החתום:

\_\_\_\_\_ : הרוכש

\_\_\_\_\_ : החברה

## נספח ה'

### חובת יידוע בדבר הבטוחה

1. הודע לרוכש, כי בהתאם לסעיף 2 חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 (להלן: "החוק") החברה אינה רשאית לקבל סכום העולה על שבעה אחוזים ממחיר הדירה, אלא אם הבטיחה את כספי הרוכש באחת מהדרכים הבאות:

- (א) החברה מסרה לרוכש ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם למעט רכיב המע"מ על חשבון המחיר;
- (ב) החברה ביטחה את עצמה אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, להבטחת החזרתם של כל הכספים ששולמו למעט רכיב המע"מ;
- (ג) החברה שעבדה את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הרוכש;
- (ד) החברה רשמה 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) החברה העבירה על שם הרוכש 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. הודע לרוכש, כי בגין כל הכספים שישולמו (למעט רכיב המע"מ) ע"י הרוכש ע"ח תמורת הדירה הנרכשת, הבטוחה שתינתן הינה **ערבות בנקאית** לפי החוק וכי החברה רשאית להחליף הבטוחה בפוליסת ביטוח לפי סעיף 2(2) לחוק, בכפוף למסירת הודעה לרוכש על כך.

אנו הח"מ, מאשרים כי סעיפי החוק כאמור לעיל והחובה בהמצאת בטוחה בגין כספי התמורה הובאו לידיעתנו.

תאריך: \_\_\_\_\_

שם הרוכש: \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_

שם הרוכש: \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_

חתימת הרוכש: \_\_\_\_\_; חתימת הרוכש: \_\_\_\_\_;

### אישור

הנני מאשר חתימת ה"ה \_\_\_\_\_ ו \_\_\_\_\_;

חתימה וחתימת

שם עו"ד

**נספח ו' – כתב התחייבות לטובת רשות מקרקעי ישראל ו/או מי מטעמה**

**כתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירת מחיר למשתכן**

אני/אנו החתומים מטה: \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_

חתמת/נו על "הסכם - דירת מחיר למשתכן" בפרויקט "צפריר וזוהר בנרקיסים" בראשון לציון (להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכר, **זוהר וצפריר שרבט בע"מ**.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז מר/308/2016 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטים להלן:

1. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "חסרי דירה" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז והמצ"ב כנספח לכתב התחייבות זה, וכי אני/אנו מחזיקים באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן.

כמו כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים" בנוסח המצ"ב כנספח ח' לחוזה זה.

2. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (אשר בעקבותיה נרכשה יחידת הדירה), המוקדם מבניהם. (או בהתאם לכל החלטה אחרת של מועצת מקרקעי ישראל ו/או רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם האמור, אשר תחול על התקשרותנו בהסכם זה). כמו כן, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר 5/7 השנים הנ"ל. התחייבות זו זוכיות 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.

א. הנני/נו מבקשים ומסכים/ים כי לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירת מחיר למשתכן, על פי כתב התחייבות/נו זו.

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

שם:

שם:

**אישור**

הריני לאשר כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעו בפני, עו"ד \_\_\_\_\_, בכתובת \_\_\_\_\_ מר/גב' \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- מר/גב' \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_ המוכר/ים לי באופן אישי ולאחר שהוזהרו/ו 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 ו' – כתב התחייבות לטובת רשות מקרקעי ישראל ו/או מי מטעמה**

**כתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירת מחיר למשתכן**

אני/אנו החתומים מטה: \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_

חתמתי/נו על "חוזה מכר - דירת מחיר למשתכן" בפרויקט "צפיר וזוהר בנרקיסים" ב - ראשון לציון (להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכר, זוהר וצפיר שרבט בע"מ. ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז מר/308/2016 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה. לפיכך, מוסכם עלי/נו כי רכישת הדירה על ידי/נו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטים להלן:

1. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "משפרי דיור" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, כי אני/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 (נספח ט' לחוברת המכרז).

2. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (אשר בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מבניהם (או בהתאם לכל החלטה אחרת של מועצת מקרקעי ישראל ו/או רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם האמור, אשר תחול על התקשרותנו בהסכם זה).

כמו כן, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפי תום 5 / 7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 7/5 השנים הנ"ל.

3. 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.

א. הנני/נו מבקשים ומסכים/ים כי לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירת מחיר למשתכן, על פי כתב התחייבות/ינו זו.

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

שם:

שם:

**אישור**

הריני לאשר כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעו בפני, עו"ד \_\_\_\_\_, בכתובת \_\_\_\_\_ מר/גב' \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- מר/גב' \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_ המוכר/ים לי באופן אישי ולאחר שהוזהרו/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישר/ו את נכונות הצהרתם/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

עו"ד



## נספח ז' - תצהיר חסר קרקע ביעוד מגורים

### תצהיר - חסר קרקע ביעוד מגורים

הריני/ו מצהיר/ים, כי אין לי/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו ["יחידיו" - יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיהם שטרם מלאו להם 21 (ולמעט ילד נשוי) ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם], זכויות (בחלק שעולה על 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 חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/לחכירה/לחכירה לדורות או בכל דרך אחרת (כגון ירושה/ מתנה/ נאמנות וכיו"ב).
  - זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "קיבוץ"), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.
  - זכות לקבלת חוזה פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.
- הריני/ו מצהיר/ים, כי אין לי/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 למשרד הבינוי והשיכון ולא אחשב/נחשב כחסר קרקע ביעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל, ולא ניתן לחתום על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן נשוא הזכייה.

### הגדרות:

### תא משפחתי:

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
- זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של 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: \_\_\_\_\_ ת.ז.: \_\_\_\_\_ חתימת המצהיר: \_\_\_\_\_

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

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

### אישור:

אני הח"מ, \_\_\_\_\_ עו"ד, מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע בפני מר/גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- מר/גב' \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_ המוכר/ת לי באופן אישי, ולאחר שהזהרת/ה אות/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

חתימה וחותמת

תאריך

מס' רישיון

שם מלא של עורך הדין

**נספח ז' - תצהיר חסר קרקע ביעוד מגורים**

**תצהיר - חסר קרקע ביעוד מגורים - משפר דיור**

הריני/ו מצהיר/ים, כי אין לי/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו ["יחידיו" - יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיהם שטרם מלאו להם 21 (ולמעט ילד נשוי) ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם], זכויות (בחלק שעולה על 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 חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/לחכירה/לחכירה לדורות או בכל דרך אחרת (כגון ירושה/ מתנה/ נאמנות וכיו"ב).
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "קיבוץ"), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.
- זכות לקבלת חוזה פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.

**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: \_\_\_\_\_ ת.ז.: \_\_\_\_\_ חתימת המצהיר: \_\_\_\_\_

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

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

**אישור:**

אני הח"מ, \_\_\_\_\_ עו"ד, מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע בפני מר/גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- מר/גב' \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_ המוכר/ת לי באופן אישי, ולאחר שהזהרת/ה אות/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

שם מלא של עורך הדין \_\_\_\_\_ מס' רישיון \_\_\_\_\_ תאריך \_\_\_\_\_ חתימה וחותמת \_\_\_\_\_

**הודעה לרוכש על היעדר ייצוג משפטי בעסקה זו**

על פי כללי לשכת עורכי הדין (ייצוג עיסקאות בדירות), התשל"ז – 1977, וכחלק בלתי נפרד מהסכם המכר אליו מצורף נספח זה – הודע לרוכש והוא מאשר ומצהיר כדלהלן:

1. הוברר לרוכש כי עורכי הדין של המחלקה המשפטית של החברה ו/או מי מטעמם, ייצגו את החברה בעסקה נשוא הסכם זה וכי אינם מייצגים את הרוכש וכי הוא רשאי להיות מיוצג בעסקה זו ע"י כל עורך דין אחר מטעמו, על חשבונו. הרוכש מאשר בזאת כי ידוע לו שעורכי הדין של החברה, ובפרט עו"ד שיראל שרבט ו/או מי מטעמה (להלן: "עוה"ד") אינם מייצגים אותו בעסקה זו.
2. תמורת רישום זכויות הרוכש בדירה ופעולות הרישום המפורטות בתקנות המכר(דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה-2014, יישא הרוכש בשכ"ט עוה"ד, אשר יהיה כפוף לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה-2014.
3. התחייבויות עוה"ד בקשר עם רישום הנכס על שם הרוכש ו/או רישום הפרצלציה (ככל שרישום זה יחול על החברה) ו/או רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים בהתאם למפורט בהסכם ובהתאם להוראות חוק המכר, הן התחייבויות של החברה בלבד ואין להן כל קשר לעוה"ד. בתוך כך, מובהר כי לא נוצרו בין עוה"ד לבין הרכוש יחסי עו"ד-לקוח.
4. הרוכש מסכים בזה כי החברה רשאית לקיים את התחייבויותיה כלפיו לפי ההסכם ביחס לרישום זכויות הרוכש על פי ההסכם ובכל פעולה אחרת הכרוכה בכך ובכללן רישום הפרצלציה (ככל שרישום זה יחול על החברה) ו/או רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים בהתאם להסכם, להוראות המכר ובהתאם להוראות חוק המכר, באמצעות עוה"ד ו/או מי מטעמה, לבחירתה של החברה.
5. הרוכש, בחתימתו על מסמך זה מצהיר הודע לו וכי הוא מסכים לכך שעוה"ד המייצג את החברה, ייצג את החברה בכל הליך הקשור לפרויקט או הנובע ממנו, ו/או בקשר להסכם ו/או בקשר לדירה, לרבות אך לא רק בהליכים משפטיים מכל סוג וכן לרבות בהליכים משפטיים כנגד הרוכש.

\_\_\_\_\_  
החברה

\_\_\_\_\_  
הרוכש

## נספח יב' - נספח הצמדת חניית נכה

### נספח הצמדת חניית נכה

**הואיל:** והרוכש זכה במסגרת פרויקט מחיר למשתכן בזכות לרכוש דירה בפרויקט אותו משווקת חברת זוהר וצפריר שרבט בע"מ בראשון לציון כמפורט בהסכם;

**הואיל:** ובהתאם לסדר הבחירה של הדירות בפרויקט בחר הרוכש לקנות דירה שמוצמדות לה חניה או 2 חניות (כמפורט בנספח א'), אשר אחת מהן היא חנייה המסומנת כחניית נכה (להלן: "חניית הנכה");

**הואיל:** וטרם נמכרו כל הדירות בבניין, ולנכים שירכשו דירות בבניין, ככל שירכשו דירות בפרויקט קיימת זכות לרכוש חניית נכה בהתאם לדין;

**הואיל:** והרוכש עשוי להידרש להחליף את חניית הנכה על מנת שניתן יהיה להעמידה לרשות נכה שירכוש דירה בפרויקט וחלף זאת לקבל חניה חלופית והרוכש מסכים לכך;

### לפיכך הוסכם הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא לנספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם לרכישת הדירה ותוכן המבוא שלעיל ונספח זה להלן הובאו לידיעת הרוכש בטרם בחר את הדירה;
2. הרוכש בחר את הדירה הנרכשת על ידו בידיעה כי החניה או אחת מבין החניות המוצמדות לה (לפי העניין וכאמור לעיל) מסומנת כחניית נכה.
3. ידוע לרוכש והוא מסכים לכך כי ככל ואחד מרוכשי הדירות האחרות בפרויקט יהיה זכאי כנכה לרכוש חניית נכה, תהיה החברה רשאית להחליף את חניית הנכה אשר הוצמדה לדירתו כאמור לחניה אחרת בפרויקט (להלן: "החניה החליפית"), בהתאם למלאי החניות הפנוי שיהיה קיים באותה עת בבניין ו/או בפרויקט. במקרה זה הרוכש יאשר בחתימתו בתוך 3 ימי עסקים את הודעת החברה כפי שתימסר לו עם פרטי החניה החליפית שתינתן לו לפי בחירתו והודעת החברה.
4. אין לרוכש ולא תהא לו טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל סוג שהוא נגד החברה ו/או כנגד המנהל ו/או כנגד משרד הבינוי ו/או מי מטעמם בכל הנוגע להחלפת חניית הנכה כאמור בחניה חליפית. האמור בסעיף זה יחול בכפוף לכל דין ובהתאם לדרישת הרשויות.

\_\_\_\_\_  
החברה

\_\_\_\_\_  
הרוכש