

## נספח ג' – נספח תשלומים ומועדים

להסכם מיום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_ (להלן "ההסכם")

בין:

א.ד.מ. בוני ישראל יזמות ובניה בע"מ, ח.פ. 51-6369485  
מרח' היצול 14, אשקלון  
טל: 08-6115511 פקס:  
דואר אלקטרוני: frontdesk@admisrael.co.il  
(להלן: "המוכר")

### מצד אחד ;

לבין:

1. ת.ז. \_\_\_\_\_  
2. ת.ז. \_\_\_\_\_  
מרח' \_\_\_\_\_  
טל': \_\_\_\_\_  
דואר אלקטרוני: \_\_\_\_\_  
שניהם ביחד וכל אחד לחוד יקראו להלן: "הקונה"

### מצד שני ;

#### 1. כללי

- 1.1 נספח זה נחתם במעמד חתימת ההסכם ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2 לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה משמעות הנתונה לו בהסכם.
- 1.3 בכל מקרה של סתירה בין הוראות ההסכם תגברנה הוראות הנספח.

#### 2. הדירה

זכות חכירה לדורות מהוונת לתקופה של 98 שנים מיום 19/04/2023 בתנאים כפי שיהיו מקובלים ברשות מקרקעי ישראל באותה עת, על פי חוזה חכירה מהוון עם רשות מקרקעי ישראל שמספרו 800017285, בדירה בת \_\_\_\_\_ חדרים וחדרי שירות הנבנית / אשר תבנה על המקרקעין הידועים כחלקה בחלק: 87, 92-93, 95, 100, 1197, מגרש: 108 לפי תב"ע תמ"ל/1048 בפרויקט "אבן חושן", שכונת אבן עזרא באשקלון, והמסומנת בתוכניות **נספח "ב"** להסכם זה במס' זמני \_\_\_\_\_ בבניין מס' \_\_\_\_\_ בקומה \_\_\_\_\_.

הדירה בהסכם זה כוללת את החלקים ברכוש המשותף אשר יוצמדו אליה וכן את השטחים הבאים.

- 2.1 חניה מס' \_\_\_\_\_ כמסומן בתוכניות נספח "ב" להסכם זה.
- 2.3 מחסן מס' \_\_\_\_\_ כמסומן בתוכניות נספח "ב" להסכם זה.

השטחים הנ"ל יוצמדו לדירה בעת רישום הבית המשותף, בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969.

הודע לקונה כי טרם ניתן היתר בניה לבניית הדירה והפרויקט וכי הוא קונה את הדירה בכפוף להוראות **נספח "ט"** המצ"ב להסכם זה.

#### 3. מסירת הדירה

מועד מסירת הדירה לידי הקונה הינו 01/03/2027 (להלן: "מועד המסירה"), וזאת בכפוף לאמור בסעיפים 7 להסכם על כל סעיפי המשנה שבו.

#### 4. מחיר הדירה הכולל

4.1 מחיר הדירה שעל הקונה לשלם בגין הדירה הינו סכום של \_\_\_\_\_ ₪ (במילים: \_\_\_\_\_); כולל מע"מ (להלן: "מחיר הדירה או "התמורה").

קובץ נספחים - א.ד.מ. - אבן עזרא אשקלון - מחיר מטרה

## 4.2 תשלומים

### תשלומים בגין מחיר הדירה:

הקונה מתחייב לשלם למוכר את מחיר הדירה הנזכר בסעיף 4.1 לעיל בצירוף הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 5 להלן, וזאת במועדים ובתשלומים כמפורט להלן:

4.2.1 במעמד החתימה על הסכם זה, ישלם הקונה למוכר סך של \_\_\_\_\_ ₪ כולל מע"מ, המהווה 7% ממחיר הדירה.

4.2.2 13% ממחיר הדירה, השווה לסך של \_\_\_\_\_ ₪ כולל מע"מ, ישולם 45 ימים לאחר חתימת הסכם זה או מיום קבלת פנקס השוברים לידי הרוכש, המאוחר מביניהם תשלום זה ואילך כפוף לקבלת פנקס שוברים.

4.2.3 14% ממחיר הדירה, השווה לסך של \_\_\_\_\_ ₪ כולל מע"מ, ישולם ביום 01/05/2025. בכפוף לקבלת היתר בניה סופי לבניית הבניין בו נמצאת הדירה ויובהר כי ככל שלא יתקבל היתר בניה עד למועד זה, לא ישלם הקונה את הסך האמור והבאים אחריו עד לקבלת היתר הבניה כאמור.

4.2.4 14% ממחיר הדירה, השווה לסך של \_\_\_\_\_ ₪ כולל מע"מ, ישולם ביום 01/09/2025.

4.2.5 14% ממחיר הדירה, השווה לסך של \_\_\_\_\_ ₪ כולל מע"מ, ישולם ביום 01/01/2026.

4.2.6 14% ממחיר הדירה, השווה לסך של \_\_\_\_\_ ₪ כולל מע"מ, ישולם ביום 01/05/2026.

4.2.7 14% ממחיר הדירה, השווה לסך של \_\_\_\_\_ ₪ כולל מע"מ, ישולם ביום 01/09/2026.

4.2.8 7 ימים לפני מועד המסירה הנקוב בסעיף 3 לעיל, ישלם הקונה למוכר סך של 10% מהתמורה השווה לסך של \_\_\_\_\_ ₪ כולל מע"מ, וכן כל סכום אחר שחב הקונה למוכר על פי הוראות ההסכם.

4.2.9 למרות האמור, ככל שבמועד חתימת הסכם זה לא נמסר לקונה פנקס שוברים, ובמועד הנקוב לתשלום סכום כלשהו למרות האמור, ככל שבמועד חתימת הסכם זה לא נמסר לקונה פנקס שוברים, ובמועד הנקוב לתשלום סכום כלשהו טרם תתקבל הודעת המוכר בדבר קבלת פנקס השוברים, יידחה מועד ביצועו של כל תשלום שהגיע מועד תשלומו כאמור, ויחול בתוך 45 ימים ממועד הודעת המוכר בדבר קבלת פנקס השוברים.

במקרה בו יעברו למעלה מ- 45 ימים ממועד פירעונו הנקוב של אחד או יותר מהתשלומים הקבועים בסעיף 4.2.2 ואילך וטרם התקבלה הודעת המוכר בדבר קבלת פנקס שוברים, לא תחול הצמדה מהיום ה- 46 ועד לתום 45 ימים ממועד קבלת הודעת המוכר בדבר קבלת פנקסי שוברים.

מחיר הדירה אינו כולל את התשלומים החלים על הקונה לפי סעיפים 18-20 להסכם על סעיפי המשנה הכלולים בהם, כגון, מס רכישה לאוצר, תשלומים הכרוכים במשכנתא אותה ייטול הקונה (למעט אגרת רישום ה"א בגין התחייבות לרישום משכנתא) וברישומים בגינה, תשלומים הקשורים למים ולגז בגין הדירה כאמור בסעיף 19.2 להסכם.

4.3 כל תשלום על חשבון מחיר הדירה כולל מע"מ בשיעור החוקי כפי שהוא בתוקף ביום החתימה על ההסכם. אם בזמן פירעונו בפועל של סכום כלשהו שישולם על ידי הקונה ישתנה שיעור המע"מ, ישלם הקונה את הסכום האמור כשהוא מוגדל או מוקטן, לפי העניין, באותו שיעור בו השתנה שיעור המע"מ. הקונה מתחייב לשאת במע"מ בגין כל תשלום אחר שהוא חייב בו לפי ההסכם אם חל לגביו מע"מ.

4.4 התשלום עבור מחיר הדירה יתבצע ישירות לחשבון הליווי שפרטיו ימסרו לקונה ע"י המוכר לאחר חתימת הסכם ליווי עם הבנק (להלן: "**הבנק המלווה**"), באמצעות פנקס השוברים ובהתאם להוראות סעיף 17 להסכם המוכר. לאחר ההפקדה הקונה ישלח למוכר באמצעות מכשיר פקסימיליה, עותק של שוב התשלום כאשר הוא ממולא ומוחתם ע"י הבנק המעביר בעבור כל תשלום על חשבון מחיר הדירה, בהתאם להוראות ההסכם ויתקשר למשרדי המוכר בסמוך לאחר ביצוע כל תשלום על מנת לוודא כי התשלום נקלט ונוקף לזכותו.

תשלום שישולם אחרי השעה 13:30, יראו אותו כאילו שולם ביום העסקים הבא אחריו.

4.5 הקונה אינו רשאי לשלם תשלום על חשבון התמורה שסכומו נמוך מ- 50,000 ₪. היה והקונה ישלם סכום נמוך מ- 50,000 ₪, יישא הקונה בעלות בפועל של הנפקת הערבות הבנקאית, ובלבד שלא קיבל לכך את אישור הקבלן מראש ובכתב ושהסכום ששולם על ידו שונה מהתשלומים הקבועים בלוח התשלומים.

**למען הסר ספק, תנאי למסירת החזקה בדירה לקונה הנו גמר תשלום על פי חשבון סופי אשר יכלול את ביצוע על התשלומים שחובתם על הקונה המפורטים בהסכם זה ובנספח זה.**

## 5. הפרשי הצמדה

5.1. בנספח זה:

"המדד" משמעו מדד תשומות הבניה המתפרסם כל חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל גוף אחר שיבוא במקומה, או כל מדד שיתפרסם במקומו (כפוף ליחס שייקבע ביניהם) "יום פירעון" (לגבי כל תשלום) משמעו המועד הקבוע לפירעון של כל תשלום שעל חשבון מחיר הדירה כנקוב לעיל וכל תשלום אחר שעל הקונה לשלם על פי ההסכם ו/או נספח זה ואם ייפרע התשלום במועד אחר ובכפוף להוראות הסכם זה להלן, מועד פירעונו בפועל.  
"המדד הבסיסי" מדד תשומות הבניה הידוע ביום קבלת היתר בניה.  
לרוכשים החותמים לאחר קבלת היתר הבניה מדד הבסיסי יהא המדד ביום חתימת הסכם זה.  
"המדד החדש" משמעו, לגבי כל תשלום שהקונה חייב לשלם למוכר על חשבון מחיר הדירה וכל תשלום אחר שעל הקונה לשלם לשלם על פי ההסכם ו/או נספח זה. המדד הידוע ביום ביצוע של אותו תשלום.

5.2. כל תשלום מכל סוג שהוא שעל הקונה לשלם למוכר על פי ההסכם ו/או נספח זה, לרבות כזה שאיננו תשלום על חשבון מחיר הדירה יהיה צמוד למדד באופן שאם בזמן פירעונו בפועל של תשלום כלשהו יתברר כי המדד החדש שונה מהמדד הבסיסי, ישלם הקונה למוכר את אותו תשלום כשהוא מוצמד באותו היחס של שינוי המדד החדש לעומת המדד הבסיסי (ההפרש בין התשלום המוצמד כאמור לעיל לבין התשלום הנקוב בהסכם ו/או נספח זה (יקרא לעיל ולהלן: "הפרשי הצמדה").

על אף האמור, במקרה של ירידת המדד אל מתחת למדד הבסיסי, לא יוקטן התשלום האמור.

5.3. למרות האמור, מחצית מכל תשלום שישלם הקונה למוכר בעד רכישת הדירה תוצמד למדד תשומות הבניה. זאת, למעט 20% הראשונים ממחיר הדירה, המשולמים לפי כל תשלום אחר, שלא יוצמדו למדד כלשהו. פרט לאמור בסעיף זה, על מחיר הדירה הנקוב בחוזה לא תחול כל הצמדה או ריבית, למעט ריבית פיגורים.

5.4. ההצמדה למדד תיעשה בהתאם לשיעור העלייה ממדד הבסיסי הידוע ביום חתימת החוזה ועד למדד הידוע ביום ביצוע התשלום.

5.5. ההצמדה כאמור לעיל, תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה החוזי, ואולם הוראות סעיף קטן זה לא יחולו במקרה שבו חל עיכוב במסירה באשמת הרוכש.

5.6. הקונה מתחייב לשלם למוכר את הפרשי הצמדה שיגיעו ממנו, כאמור לעיל, ביחד עם הפירעון בפועל של כל תשלום שעל הקונה לשלמו על פי ההסכם ו/או נספח זה ובמועד הפירעון בפועל של כל תשלום כאמור. המוכר יערוך את החישוב הסופי של הפרשי הצמדה שמגיעים מהקונה על פי ההסכם ונספח זה, מעת לעת או לאחר ביצוע בפועל של כל התשלומים או מרביתם, והקונה ישלם למוכר את יתרת חובו על פי החישוב האמור לא יאוחר מ-14 יום מקבלת דרישת המוכר, ובכל מקרה – לפני מסירת החזקה בדירה לקונה.

## 6. ריבית פיגורים

6.1. בכל מקרה שהקונה יגור בביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים המפורטים בהסכם ו/או נספח זה ו/או הנובעים מהם בלמעלה מ-7 ימים, מתחייב הקונה לשלם למוכר בנוסף לתשלום ולהפרשי הצמדה, ריבית פיגורים בהתאם לשיעור הריבית המירבי הקבוע בתקנות המכר (דירות) (שיעור מירבי של ריבית פיגורים התשפ"ב-2022 ובשיעור שלא יעלה על 8% ריבית שנתית וזאת בגין כל יום של איחור החל מהיום הראשון של הפיגור (להלן: "ריבית הפיגורים"), וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר שיש למוכר על פי ההסכם ו/או על פי הדין.

6.2. חיוב ריבית פיגורים יבוצע כך שריבית הפיגורים תצורף לתשלום (כולל מע"מ), שעל הקונה לשלם למוכר מדי כל חודש שלאחר מועד התשלום ותיחשב ביחד עם אותו תשלום בגינו לקרן לצורך חישוב ריבית הפיגורים להבא.

6.3. הקונה מתחייב לשלם למוכר את ריבית הפיגורים ביחד עם פירעון בפועל של התשלום והפרשי הצמדה לגביו. כל סכום שישלם הקונה ייזקף תחילה על חשבון ריבית הפיגורים, לאחר מכן על חשבון הפרשי הצמדה ולבסוף על חשבון הקרן.

6.4 האמור בסעיף זה לא יקנה לקונה זכות לפגור בביצוע תשלום כלשהו החל עליו לפי ההסכם ו/או נספח זה ולא יפגע בכל יתר התרופות, הסעדים והזכויות המוקנות למוכר בגין ההפרת ההסכם ו/או נספח זה על ידי הקונה, דרבות הוראות לבטל את ההסכם עקב ההפרה.

#### 7. הקדמת תשלומים

הקונה רשאי להקדים את מועד ביצוע של תשלום כלשהו על חשבון מחיר הדירה לעומת המועדים הנקובים בהסכם ו/או בנספח זה ובתנאי שהסכום לא יפחת מ- 50,000 ₪. הקונה יודיע למוכר על ביצוע התשלום כאמור בסעיף 4.5 לעיל. בכל מקרה שהקונה יקדים את ביצוע בפועל של תשלום כלשהו מהתשלומים הני"ל, לא תוענק לקונה הנחה כלשהי ו/או זיכוי ו/או ריבית ו/או הטבה אחרת כלשהי והמועדים הקבועים בנספח זה לא ישתנה. מובהר כי הצמדת תשלומי התמורה תבוצע ליום התשלום בפועל.

#### 8. שונות

8.1 למען הסר ספק, הודע לרוכש כי כל ההוראות האמורות בנספח זה לעיל בדבר הפרשי הצמדה וריבית פיגורים לרבות אופן חישוב ומועדי תשלומים, יחולו גם על כל תשלום מכל סוג שהוא שעל המוכר לשלם לקונה על פי האמור בהסכם. ככל שעל פיר הוראות ההסכם חלה על המוכר חובת תשלום הצמדה וריבית לקונה, שיעור הריבית שיחול על התשלומים לקונה יהיה הריבית בשיעור הקבוע בסעיף 6.1 לעיל.

8.2 בכל מקרה של הקדמת מסירת הדירה כאמור בהסכם המכר, יוקדמו התשלומים על חשבון הדירה שטרם שולמו. בכל מקרה לא תימסר הדירה בטרם יושלמו על התשלומים שעל הדייר לשלם על פי ההסכם ו/או נספח זה.

**ולראיה באו על החתום:**

\_\_\_\_\_

הקונה

\_\_\_\_\_

המוכר

**נספח ד'**

**ייפוי כוח והרשאה בלתי חוזר**

אני/אנו \_\_\_\_\_ שם : 1. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
הח"מ : \_\_\_\_\_ שם : 2. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

כולנו ביחד וכל אחד מאתנו לחוד ממנה/ים בזאת ומייפה/ים את כוחם של עורכי הדין **שרון חסן** ו/או **עינת אלעזרא** ו/או \_\_\_\_\_ ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או **א.ד.מ.ב. בוני ישראל יזמות ובניה בע"מ ח.פ. 516369485** ו/או כל מי שימונה על ידם (להלן: "**מיופה הכח**") להיות לבא כח/ינו ולעשות בשמי/נו ובמקומי/נו את המעשים ו/או הפעולות המפורטות להלן ו/או כל אחד או יותר מהם, בעת אחת או בזמנים שונים בכל הקשור ו/או הנובע להסכם הרכישה (להלן: "**ההסכם**") על פיו רכשתי/נו מאת **א.ד.מ.ב. בוני ישראל יזמות ובניה בע"מ ח.פ. 516369485** (להלן: "**החברה**") את הזכויות בדירה שתמצא בבניין אשר נבנה/יבנה על המקרקעין הידועים כחלקה בחלק: 87, 92-93, 95, 100 בגוש: 1197 מגרש: 108 מתחם ד', לפי תכנית/תב"ע: תמ"ל 1048 המצויים באשקלון ו/או כל חלקה או חלקות אחרות בגוש זה או בגושים אחרים שתיוצרנה כתוצאה מפעולות איחוד וחלוקה של החלקות הנ"ל (להלן: "**הדירה**") ו/או "**הבניין**") ו/או "**הנכס**") ו/או "**המגרשים**") ו/או "**המקרקעין**"):

1. לרכוש ולקבל בכל דרך חוקית שהיא בעלות ו/או חכירה לדורות ו/או בכל דרך חוקית אחרת את הדירה כפי שמיופה הכח ימצא לנכון ולפי שיקול דעתו הסביר.
  2. לחתום בשמי/נו ובמקומי/נו על חוזה חכירה עם רשות מקרקעי ישראל ו/או כל גורם שמיוצג ע"י הרשות) ביחס לזכויותינו בדירה ו/או במגרשים.
  3. לפעול בשמי/נו ובמקומי/נו בכל הנוגע, כרוך, קשור ונובע מביצוע ולביצוע רישום פרצלציה, איחוד, חלוקה, איחוד מחדש, הפרדה של שטח או שטחים בתחום המקרקעין בהם מצויים הבניין והדירה ו/או המגרשים, בין על פי זיהויו כנוזכר לעיל ובין על פי כל זיהויו אחר שיבוא במקומו.
  4. לחתום על כל שטר, לרבות שטרות עסקה ו/או העברה ו/או רישום של מכר ו/או חכירה ו/או העברת שכירות ו/או חכירת משנה ו/או כל זכות אחרת, שטרי משכנתא ו/או שעבוד ו/או התחייבויות לרישום משכנתא ו/או זיקות הנאה למיניהן ו/או רישום הערות אזהרה ו/או מחיקת הערות אזהרה ו/או בקשה או בקשות, ככל שיתבקש ו/או יידרש על פי החוק ו/או על פי ההסכם ו/או על פי דרישות רשם המקרקעין ו/או ע"פ דרישות המפקח על בתים משותפים ומכח התחייבויותינו עפ"י ההסכם, וכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול של כל אחד מן המסמכים ו/או הפעולות הנ"ל, והכל לצורך רישום הבניין ו/או הבניינים שייבנו בתחומי המקרקעין ו/או המגרש הנ"ל, כבית או כבתים משותפים, לצורך העברת ורישום הזכויות בדירה על שמנו, לצורך רישום תקנון מיוחד לבית המשותף, לצורך רישום הסכם ניהול וכל הנובע הימנו ו/או צירופו לתקנון, לצורך רישום הצמדה, ייחוד הערת אזהרה, רישום זיקות הנאה, לרבות זיקות הנאה לעניין חניות הבניין, הכניסה והגישה אליהן ולעניין הבטחת מעבר לשרות, פינוי ורכב חירום, לצורך רישום זכויות הולכה, זכויות מעבר, זכויות מעבר ייחודיות לשימושים שונים של שטח או שטחים בתחומי רכוש משותף, לצורך רישום שעבודים ו/או זכויות חכירה על שטחים ציבוריים לזכות הרשות המקומית, לצורך הגדרת היחסים בין בעלי יחידות ו/או משתמשים בכל הנוגע לשימושים, לרבות רישום הערות מתאימות בדבר הגבלת השימוש בנכס ו/או במגרשים למטרתם עפ"י ההסכם, וכן לעניין הצמדות, לרכוש המשותף ולכלל היחסים בין בעלי היחידות ו/או המשתמשים, ולצורך רישום הערה בדבר קיומו של הסכם ניהול, ובדבר התחייבויותינו על פי הסכם ניהול, וכן לצורך רישום הערות מתאימות בדבר מגבלה להעברת זכויות בכפוף להסכמת חברת הניהול, כאמור בהסכם והכל הן טרם רישום הבית המשותף והן לאחריו, לפי שיקול דעתם הסביר של מיופה הכח הנ"ל.
- (ביפוי כח זה בכל מקום בו נאמר "בעל יחידה" או "משתמש" משמעו גם בעל זכות חכירה, זכות שכירות או כל זכות אחרת המוקנית עפ"י דין למשתמש, מחזיק או בעלים של זכויות בתחום "המקרקעין").

5. לבקש או להסכים בשמנו לרישום בפנקסי המקרקעין של עיסקה במקרקעין או של פעולה אחרת כל שהיא אשר תבצע לפי חוק התכנון והבניה ו/או לפי חוק המקרקעין או לפי דין אחר כל שהוא בכפוף להערת האזהרה הרשומה/שתרשם לטובתנו או למרות הערת האזהרה הרשומה/שתרשם לטובתנו, ולשם כך לחתום על כתבי הסכמה בשמנו, וכל זה כפי שכל אחד מבאי כחנו ימצא לנכון.
6. בעת רישום הבניין כבית משותף, לייחד דירות, הערות אזהרה או הערות אזהרה לטובת בעלי יחידות

ו/או בנקים למשכנתאות, לקבוע את השטחים המשותפים ואת השטחים שיוצמדו לדירה ו/או ליחידות אחרות בבניין ו/או בנכס ו/או במגרשים, וכן להוציא שטחים ו/או חלקים שונים ממסגרת הרכוש המשותף של הבית המשותף, ובכלל זה חלקים מן הבניין ו/או מהמקרקעין ו/או מזכויות הבניה בבנין ו/או במקרקעין ולהצמידם ליחידה או ליחידות מסוימות בבניין ו/או לשטחים אחרים כלשהם בבית המשותף, ו/או בבניינים האחרים בתחומי המקרקעין הנ"ל, ו/או לתת בהם זכות לשימוש בלעדי וייחודי לבעל הזכויות ביחידה או לכל אחד מבעלי הזכויות ביחידות האחרות ו/או בשטחים אחרים בבנין ו/או במקרקעין ו/או להעבירם מיחידה אחת ליחידה אחרת או לשטחים אחרים, לקבוע כי מתקנים מסוימים בתחומי הרכוש המשותף וכן דרכי גישה, דרכי גישה לחניון, דרכי פינוי ומעברים יהיו משותפים לבניין ולבניינים אחרים, לקבוע מיקומם של תשתיות שונות ומוליכים שונים וכן לקבוע את הוצאת זכויות בנייה מכל סוג שהוא מהרכוש המשותף, ניצולן בכל דרך שהיא, הצמדתן ליחידות מסוימות ורישום זכויות הבניה בפנקס רישום המקרקעין בכל דרך שהיא והכל הן טרם רישום הבית המשותף והן לאחריו, לפי שיקול דעתם הסביר של מיופה הכח הנ"ל.

7. לצורך הפעולות האמורות לעיל לחתום על כל בקשה, תוכנית, הצהרה, הסכמה, שטרות מכל סוג בקשר לכל פעולה שתעשה על המקרקעין ו/או הבניין ו/או הדירה, בין השאר לשם ויתור על שטחים לצורך כבישים, מדרכות, דרכים, מבני ושטחי ציבור, תשתיות שונות, חדרי טרנספורמציה, צנרת, שטחי גינון ונסיעות וכיוצא"ב, הן לפני רישום הבית המשותף והן לאחריו.

8. בכל הכרוך, הקשור והנובע מהאמור לעיל, להגיש בקשה או בקשות לרישום בית משותף ו/או לתיקון צו הרישום המקורי או כל רישום אחר של צו הבית המשותף ו/או הבתים המשותפים ו/או של התקנון ו/או של כל זכות אחרת כאמור לעיל, לרבות תיקון ביחס להצמדות ושינויים ברכוש המשותף ולחתום על כל מסמך הדרוש לשם כך. כל רישום ו/או תיקון ו/או שינוי כאמור יהיה בהתאם לשיקול דעתם הסביר של מיופה הכח הנ"ל.

9. א. לרשום הערת אזהרה או הערות אזהרה ו/או כל הערה אחרת הניתנת לרישום בפנקס רישום המקרקעין ו/או בכל פנקס אחר המתנהל עפ"י דין בדבר זכויותינו בדירה ו/או בדבר יפוי כח זה ו/או בדבר התחייבויותינו על פי ההסכם, לרבות הערת אזהרה על פי התחייבותנו להמנע מעשיית עסקה מכוח הסכם "מחיר למשתכן" ו/או לטובת בנק ו/או בנקים אחרים ו/או חברות ביטוח ו/או כל מוסד או גוף אחר, בדבר קבלת בטחונות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה - 1974 וכן בכל הנוגע לשעבודים, משכנתאות והתחייבויות לרישום משכנתא שיש לרשום על הדירה ו/או על המקרקעין, לצמצמן לתחומי הדירה או הזכות הספציפית, במסגרת כל פעולה שנעשית על פי יפוי כח זה.

ב. למחוק ו/או לשנות ו/או לבטל כל הערה שנרשמה לטובתנו וכן כל הערה שנרשמה לזכות כל גוף שילווח לנו כספים ו/או כל מוסד ו/או גוף אחר לפי שיקול דעתם הסביר של מיופה הכח.

ג. להסכים להעברת הבעלות או החכירה בחלקות, בשלמות או בחלק, על שם החברה ו/או על שם אחרים, לפי שיקול דעתם הסביר של מיופה כוחי הנ"ל, וזאת לצורך רישום זכויותינו בנכס.

ד. להסכים לרישום משכנתאות ו/או שעבודים אחרים ו/או והתחייבויות לרישום משכנתא על החלקות לאחר רישום הערת אזהרה לטובתנו מכל סיבה שהיא.

ה. להסכים לייחוד הערות האזהרה שירשמו כנ"ל כך שהערות האזהרה תרשמה על הדירה לאחר שתירשם הדירה כיחידה נפרדת בבית המשותף לפי חוק המקרקעין תשכ"ט - 1969.

ו. להסכים, בתור בעלי הערות אזהרה הרשומות כנ"ל לטובתנו ובקשר עם רכישת הדירה על ידנו לחלוקה, אחוד או כל עסקאות אחרות במקרקעין.

10. בכל מקרה בו קיבלנו ו/או נקבל הלוואה מובטחת במשכנתא, הינכם רשאים לרשום משכנתא/משכון ו/או התחייבות לרישום משכנתא בכל אופן שהוא בשמנו ובמקומו במשכנתאות עפ"י חוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 ו/או ע"י משכון עפ"י חוק המשכון תשכ"ז - 1976, את זכויותינו בדירה ו/או במגרשים, בסכום ו/או בסכומים במשכנתא ו/או משכנתאות ו/או משכון ו/או משכונות בכל דרגה שהיא שישמשו כבטחון יחיד ו/או נוסף ו/או מקביל למשכנתאות אחרות, לטובת הגוף ו/או הבנק למשכנתאות ו/או כל גוף אחר שילווח לנו כספים, כאמור.

11. להחזיר ולפדות בשמנו ובמקומו כל הלוואה שנטלנו בקשר לרכישת הנכס ו/או המגרשים מכל גוף, בהתאם לדרישת אותו גוף ולבטל ולמחוק כל הערת אזהרה ו/או התחייבות לרישום משכנתא שניתנה לטובת אותו גוף.

12. לצמצם, לבטל, לשנות, להחזיר למנפיק הבטוחה את כתב הערבות הבנקאית או את פוליסת ביטוח או כל בטחון אחר שניתן לינו לפי חוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974, בנוסחו כיום או כפי שיתוקן או ישונה, ולחתום בשמינו על כל מסמך בקשר להנ"ל.

13. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, יהיו מיופה כוחנו רשאים לרשום על שמינו את הנכס ו/או המגרשים, בין בדרך של רישומו בשמנו במסגרת צו בית משותף ובין בדרך של רישום חכירה לדורות באשר לזכויותינו עפ"י ההסכם, ולרבות חתימה בשמינו ובמקומו על חוזה חכירה מהוון עם רשות מקרקעי ישראל.

14. להופיע מפעם לפעם ולפעול בפני רשות מקרקעי ישראל, רשם המקרקעין, המפקח על בתים משותפים, מנהל מס שבח מקרקעין, הוועדות לתכנון ולבנייה, רשם המשכונות, בפני עורך דין או במשרדי הרשות המקומית ו/או בפני כל רשות ו/או גוף אחרים ולהצהיר כפי שיידרש, ולחתום על כל המסמכים, הבקשות, כתבי הסכמה, ההצהרות, האישורים, השטרות, התכניות, התקנונים, השעבודים, זיקות הנאה, לרבות ביטולים ו/או מחיקתם וכן שטרי תיקון לשטרות אלו ביחס לדירה ו/או הבניין ו/או המקרקעין.
15. להופיע בשמינו ובמקומינו במשרד הפנים ולקבל תמצית רגילה או מורחבת שלינו, לפי שיקול דעתם הסביר של באי כוחי.
16. לסלק, לשלם בשמינו ועל חשבונינו את כל המסים, האגרות, ההיטלים, הארנונות וכל תשלום אחר, ללא יוצא מן הכלל, לכל רשות ואדם שהוא, כמתחייב מהתחייבויותינו עפ"י ההסכם, ולשם השגת מטרות יפוי כח זה, ולהשיג כל אישור, מסמך ותעודה הקשורים עם הפעולות נשוא יפוי כח זה.
17. אנו מסכימים בזה במפורש כי מיופה הכח הנ"ל יחתמו על כל מסמך בשמנו ובשם המוכר ביחד לצורך קיום חוזה זה.
18. אנו מסכימים בזה במפורש כי מיופה הכח הנ"ל יהיו רשאים לייצג את החברה בהליכים משפטיים בינינו לבין החברה.
19. יפוי כח זה הוא בלתי חוזר הואיל ונועד להבטיח את זכויות החברה וזכויות צדדים שלישיים אחרים, עפ"י ההסכם, לרבות בנקים למשכנתאות ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או רוכשי נכסים אחרים מן החברה הנ"ל, הכל בהתאם למפורט בהסכם, ולכן הננו שוללים מעצמנו, מהבאים מכוחנו ומחליפיו את הכח לבטלו או לשנותו.
20. מיופה הכח זכאים להעביר את כוחותיהם, לפי יפוי כח זה, במלואן או בחלקן, וזאת לפי שיקול דעתם הסביר.
21. פעולות שייעשו ע"י מיופה כוחנו הנ"ל יחייבו אותנו ואת כל הבא במקומנו והננו מסכימים מראש לכל מעשיהם של כ"א ממיופה כוחנו הנ"ל שייעשו מתוקפו של יפוי כח זה ומאשרים מראש כל מעשה כאמור.
22. אין בייפוי כח זה כדי לגרוע או לפגוע בזכויות על פי ההסכם שנחתם בינינו לבין החברה.

ולראיה באתי/נו על החתום היום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

אישור עו"ד

אני הח"מ, \_\_\_\_\_ עו"ד, מאשר/ת בזאת את חתימת מייפי הכח הנ"ל.  
ייפוי כוח זה.

חתימה + חותמת

**נספח ד'1**  
**ייפוי כוח נוטריוני**

אנו הח"מ, \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, ו- \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_,  
ת.ז. \_\_\_\_\_ ממנים ומייפים את כוחו של \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
לעשות בשמנו ובמקומנו את כל ו/או חלק מהדברים והפעולות  
הבאות כפי שיראה לנכון כמפורט כדלקמן:

1. לרכוש בשמנו ובעבורנו מאת חברת א.ד.מ. בוני ישראל יזמות ובניה בע"מ ח.פ. 516369485 (להלן: "החברה") דירה בפרויקט "אבני חושן" במחיר מטרה של החברה באשקלון (להלן: "הדירה") שתבנה על המקרקעין הידועים כחלקה בחלק: 87, 92-93, 95, 100 בגוש: 1197 מגרש: 108 מתחם ד', לפי תכנית/תב"ע: תמ"ל 1048 המצויים באשקלון (להלן – "המגרש").
2. לחתום על טופס רכישה, טופס בחירת דירה, חוזה הרכישה, בקשות, הצהרות ו/או דיווחים לרשויות, התחייבויות, שטרי מכר, אישורים, יפויי כוח בלתי חוזרים לטובת החברה ו/או עוה"ד של החברה ו/או בנקים מטעם החברה, וכל מסמך אחר הקשור לבחירת ו/או רכישת הדירה ו/או כל מסמך שיידרש לצורך העברת הזכויות בדירה על שמנו.
3. לייצגנו בפני הרשויות הממשלתיות והעירוניות, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור בפני רשות מקרקעי ישראל, לשכת רישום המקרקעין, משרדי מיסוי מקרקעין, עיריית אשקלון ו/או כל רשות אחרת לצורך ביצוע כל פעולה הנדרשת על פי יפוי כוח זה וכן בכל הנוגע לקבלת האישורים והתעודות הדרושים לביצוע הפעולות הנ"ל ו/או חלקן, לשלם מיסים, אגרות ושלומי חובה אחרים המוטלים ו/או שיוטלו עלינו בקשר לנכס, להגיש בקשות, הגשות, עררים וערעורים, לנהל כל מו"מ, להגיע לידי כל הסדר או סיכום, לדרוש החזר כל מס או תשלום ולאשר את קבלתו.
4. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, לחתום בשמנו ובמקומנו על יפויי כח בלתי חוזרים, לשם הבטחת זכויות החברה וכל צד ג'.

ולראיה באנו על החתום ביום \_\_\_\_\_

חתימה



## נספח ד'2

### ייפוי כוח

לבחירת דירה בלבד (לבן/בת זוג בלבד)

1. אני הח"מ, \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ממנה ומייפה בזאת את כוחו/ה של \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ לחתום בשמי על טופס בחירת דירה ו/או רכישה וכן לבחור בשמי ובעבורי דירה על הצמדותיה באחד מהבניינים הנבנים במסגרת פרויקט "אבני חושן" בשכונת אבן עזרא באשקלון – "מחיר מטרה", ע"י א.ד.מ. בוני ישראל יזמות ובניה בע"מ ח.פ. 516369485, על המקרקעין הידועים כחלקה בחלק: 87, 92-93, 95, 100 בגוש: 1197 מגרש: 108 מתחם ד', לפי תכנית/תב"ע: תמ"ל 1048 המצויים באשקלון.
2. בחירתו של מיופה הכוח הנ"ל תחייב אותנו ותהיה סופית

### ולראיה באנו על החתום ביום \_\_\_\_\_

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

### אימות חתימה

אני הח"מ \_\_\_\_\_, עו"ד, מאשר/ת בזאת כי היום \_\_\_\_\_ הופיע/ה בפניי מר/גב' \_\_\_\_\_, מספר ת"ז \_\_\_\_\_, אישר/ה את נכונות הפרטים בייפוי כוח זה לבחירת דירה במסלול "מחיר מטרה" וחתם/חתמה מרצונו/ה על יפוי כוח זה בפניי.

תאריך \_\_\_\_\_ שם עוה"ד \_\_\_\_\_ חתימה + חותמת \_\_\_\_\_

\* במקרה שבו ייפוי הכוח ניתן לאדם שאינו בן/בת זוג, על שני בני הזוג לחתום על ייפוי הכוח בפני נוטריון.

## נספח ה'

### נספח ליווי בנקאי

המצורף להסכם רכישה מיום \_\_\_\_\_

**בין:** א.ד.מ. בוני ישראל יזמות ובניה בע"מ, ח.פ. 51-6369485  
מרח' היצול 14, אשקלון  
טל: 08-6115511 פקס: \_\_\_\_\_  
**דואר אלקטרוני:** frontdesk@admisrael.co.il  
(להלן: "המוכר")

**לבין:** 1. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
2. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
מרח' \_\_\_\_\_

(שניהם יחד וכל אחד לחוד להלן: "הקונה")

הודע לקונה שלצורך הקמת פרויקט בניה "אבני חושן" (להלן - "הפרויקט") על המקרקעין הידועים כמגרש: 108 בגוש: 1197 חלקה בחלק: 87, 92-93, 95, 100, לפי תב"ע תמ"ל/1048, כמפורט בתיק רשות מקרקעי ישראל מס' חוזה 800017285 בשכונת אבן עזרא באשקלון (להלן - "המקרקעין"), מקבל המוכר מבנק \_\_\_\_\_ בע"מ (להלן - "הבנק") אשראים, ערבויות ושרותים בנקאיים שונים לרבות ערבויות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974 (האשראים וערבויות חוק המכר ייקראו להלן במאוחד - "האשראי") וכי להבטחת האשראי יצר ו/או ייצור המוכר שעבוד ו/או משכנתא על המקרקעין לטובת הבנק.

2. הודע לקונה, כי היחידה במקרקעין שרכש מהמוכר עפ"י ההסכם (להלן - "היחידה") הינה חלק מהפרויקט וכי המוכר התחייב כלפי הבנק לביצוע הפרויקט.

3. הודע לקונה כי עליו להפקיד את מלוא התמורה עבור רכישת הדירה בחשבון הפרויקט שהינו **חשבון מס' \_\_\_\_\_ בסניף \_\_\_\_\_ של בנק \_\_\_\_\_ בע"מ** (להלן - "חשבון הפרויקט") וכי אינו רשאי לשלם כל תשלום שהוא בגין רכישת הדירה על ידיו אלא רק על דרך של הפקדתו בחשבון הפרויקט באמצעות תשלום על פי שובר הכלול בשובר התשלומים שיוצא על ידי הבנק המתייחס לדירה הנמכרת ואשר יימסר לו במעמד חתימת הסכם המכר ובכפוף ובתנאי שהרוכש חתם קודם לכן על נספח ג' של הסכם זה.

המונח "פנקס התשלומים" משמעו פנקס שיוצא על ידי הבנק הכולל שוברים לתשלום הנושאים עליהם את פרטי הדירה שרכש הרוכש, את פרטי הפרויקט, את פרטי חשבון הפרויקט וכן כל מידע שהכללתו בפנקס התשלומים נדרשת על פי הוראות המפקח על הבנקים כפי שיהיו מעת לעת.

ידוע לקונה כי רק תשלומים שישולמו על ידיו לחשבון הפרויקט באמצעות תשלום על פי שוברים הכלולים בפנקס התשלומים יזכו אותו בקבלת ערבות (להלן - "הערבות") עפ"י חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974 (להלן - "חוק המכר") וכי כל תשלום שישולם על ידיו בכל דרך ואופן שהם, אפילו אם שולם בפועל לחשבון הליווי שלא באמצעות שובר התשלום ו/או גם אם שולם לידי הקבלן לא יזכו אותו בקבלת ערבות בגין אותם תשלומים שלא שולמו על דרך של הפקדתם לחשבון פרויקט באמצעות שובר התשלום.

4. הודע לקונה שהוצאת הערבות תעשה ע"י הבנק וכי הוצאתן מותנית בקיום התחייבויותיו עפ"י נספח זה.

המוכר והקונה מסכימים ומתחייבים בזאת, כי החל מתאריך החתימה על נספח זה לא יעשו המוכר והקונה כל שינוי או תוספת מהותיים להסכם ללא קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש.

6. א. הודע לקונה כי זכותו של הבנק או כל מי מטעמו לקבל ו/או להעביר את הזכויות ו/או החובות בקשר עם הפרויקט ולהמשיך, לפי בחירתו, בעצמו ו/או באמצעות אחרים בהקמת הפרויקט במקרה שהמוכר לא יעמוד בהתחייבויותיו כלפי הבנק בגין הקמת וביצוע הפרויקט ואולם להסרת ספק מובהר כי זכות זו הינה של הבנק בלבד ותלויה בשיקול דעתו בלבד ואין לקונה כל זכות לדרוש את השלמת הפרויקט או כל חלק הימנו על ידי הבנק או כל מי מטעמו.

ב. במקרה והבנק יבחר להמשיך בעצמו או באמצעות אחרים בבצוע או בהקמת הפרויקט יהיה הבנק רשאי, לפי בחירתו לשלם לקונה את סכום הערבות או שיוחלט על ידי הבנק בלבד להמשיך בהשלמת התחייבויות המוכר כלפי הקונה לבניית היחידה וזאת, ובכפוף לכך שהקונה מתחייב לשלם לבנק או לכל מי מטעמו את כל הסכומים המגיעים ושיגיעו ממנו למוכר על פי ההסכם ולבצע את התחייבויותיו על פי ההסכם כלפי הבנק או כל מי מטעמו כאמור.

7. במקרה של מימוש הערבות, יראו הסכם זה כבטל והזכויות מכל מין וסוג שהוקנו לקונה ביחידה תחזרנה למוכר ולחזקתו כשהיחידה פנויה מכל אדם וחפץ, וכן מעיקול, שעבוד או זכות כלשהי לטובת צד ג', שאינו הבנק.

8. הודע לקונה כי העברת זכויותיו ביחידה לצד ג' תגרום מאליה לביטול הערבות.

9. הקונה מתחייב בזאת, לא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותיו ביחידה לפני שתירשם משכנתא ו/או כל שעבוד שהוא על המקרקעין לטובת הבנק. הודע לקונה כי במקרה של הפרת סעיף זה, תבטל הערבות.

10. הקונה מתחייב בזאת, להודיע לבנק על ביטול ההסכם מסיבה כלשהי, מיד עם ביטולו.

11. א. הודע לקונה, כי לא יוכל לחזור בו מההתחייבויות כאמור בהסכם ונספח זה, הואיל וזכויות הבנק תלויות בהן.

ב. הודע לקונה כי ידוע לו שהמוכר שעבד ו/או ישעבד את הפרויקט ואת המקרקעין לבנק וכי ידוע לקונה כי אם לא ימלא אחר האמור בנספח להסכם זה, כל עוד יהיה המוכר חייב לבנק כספים כלשהם בקשר עם האשראי, לא יסיר הבנק את השעבוד על היחידה שנרכשה על ידי הקונה.

12. הודע לקונה כי הובא לידיעתו על ידי המוכר כי המוכר התחייב כלפי הבנק כדלקמן:

א. כי ביצוע הפרויקט, לרבות פעולות לאיתור וטיפול במפגעים סביבתיים, אם וככל שיידרשו, יבוצעו בהתאם להוראות כל דין לרבות בנושאים הקשורים לאיכות סביבה (הכוללים, בין השאר זיהום אוויר, זיהום מים, זיהום קרקע, רעש, ריח, קרינה מייננת ובלתי מייננת, פסולת, חומרים מסוכנים ורישוי עסקים) (להלן בהסכם זה - "הוראות כל דין") ולהנחיותיהן של הרשות המקומית, המשרד להגנת הסביבה, רשות המים, ועדת תכנון ובניה ו/או כל גוף ו/או רשות רלוונטית אחרת (להלן - "הרשויות הרלוונטיות") וכן התחייב המוכר לא לעשות, או לאפשר לאחר לעשות, כל מעשה או מחדל אשר מגדיל את הסיכון לפגיעה בבריאות הציבור או איכות הסביבה או פגיעה בערכו של הפרויקט.

ב. כי יהיה על המוכר לטפל במפגעים הסביבתיים, לרבות מפגעים של זיהום קרקע ומי תהום, אם וככל שיהיו, על חשבונו ובליווי ובאישור הרשויות הרלוונטיות כהגדרתם לעיל וכי הטיפול יעשה באמצעות יועצים מומחים בעלי ניסיון מוכח בתחום.

ג. כי אין כיום בשטח הפרויקט ו/או מסביבו מפגעים סביבתיים כלשהם וכי לא ידוע למוכר על כל חשש לקיומם העתידי של מפגעים אלה. כמו כן המוכר מצהיר ומתחייבים כי לא ידוע לו על הליכים פליליים, אזרחיים או מנהליים בקשר עם מפגעים סביבתיים הקשורים בפרויקט.

- ד. כי כל דחייה או עיכוב בביצוע הפרויקט שינבעו מעניין הקשור לנושאים הנדונים בסעיף זה על כל חלקיו תגרום להפסקת העמדת האשראי על ידי הבנק לשם ביצוע בניית הפרויקט כל עוד לא תוקנה ההפרה וזאת מבלי שהדבר יהווה הפרה מצד הבנק.
- ה. כי כל הפעולות הננקטות בקשר לאמור בסעיף זה בכל הקשור לבנק נועדו רק לצרכי הבטחת האשראי שהבנק העמיד ו/או יעמיד למוכר לצרכי הפרויקט, וכי אין לפרש פעולות אלו כנטילת חלק בניהול הפרויקט על ידי הבנק וכי אין לבנק כל אחריות מכל מין וסוג שהוא וכי המוכר ו/או הקונה ו/או כל צד ג' אחר שהוא לא יוכל להסתמך על פעולות הבנק בעניינים הקשורים בסעיף זה כטענה לאחריות כלשהי מצד הבנק כלפי המוכר ו/או הקונה ו/או כלפי כל צד ג' שהוא.
- ו. כי האחריות המלאה והבלעדית לטיפול בנושא מפגעים סביבתיים, ככל שקיימים, מוטל על המוכר והמוכר מתחייב לבצע את כל הפעולות שתתחייבנה עפ"י הוראות כל דין ו/או הוראות הרשויות הרלוונטיות, והבנק לא יישא בכל אחריות כלפי הקונה ו/או כל צד שלישי לכך.
- ז. המוכר והקונה מצהירים, מאשרים ומתחייבים כי האמור בסעיף 12 זה על כל חלקיו מהווה הסכם לטובת צד ג' שהינו הבנק.
13. נספח זה מהווה חלק מההסכם ותנאי מתנאיו.
14. הקונה והמוכר מסכימים ומצהירים בזאת, כי במקרה של סתירה בין תנאי נספח זה וההסכם, גוברים תנאי נספח זה.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

---

הקונה

---

החברה

נספח ו'

זכאות הקונה לבטוחה

1. הרינו לאשר כי הובא לידיעתנו כי אנו זכאים להבטחת הכספים שישולמו על ידנו בגין רכישת הדירה, בהתאם ועל פי הוראות חוק המכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר דירות") וכמפורט להלן.
  2. ידוע לנו כי בהתאם לסעיף 2 לחוק המכר דירות המוכר ובהתאם להוראות משרד הבינוי והשיכון, א.ד.מ. בוני ישראל יזמות ובניה בע"מ, ח.פ. 51-6369485, אינו רשאי לקבל סכום העולה על שבעה אחוזים (7%) ממחיר הדירה, אלא אם הבטיח את כספינו (כקוני הדירה) באחת הדרכים המפורטות להלן:
- (א) **ערבות בנקאית:** המוכר מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית או מחמת צו הקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמור או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את החזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה;
- (ב) **פוליסת ביטוח:** המוכר ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, להבטחת החזרתם של כל הכספים ששולמו על חשבון המחיר כאמור לעיל בפסקה (א), והקונה צויין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש;
- הרינו לאשר כי זכאותנו להבטחת הכספים שישולמו על ידנו בהתאם לחוק המכר דירות (כאמור לעיל) והחובה להמצאת בטוחה בגין כספי התמורה, הובאו לידיעתנו.

תאריך	שם הקונה/ים	חתימת הקונה/ים
-------	-------------	----------------

## נספח ז'1 – כתב התחייבות - חסר דירה רוכש דירה במחיר מטרה

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

\_\_\_\_\_ , ת.ז. \_\_\_\_\_.

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירה במחיר מטרה" בפריקט "אבני חושן" בשכונת אבן עזרא באשקלון (להלן: "דירה במחיר מטרה") עם המוכר א.ד.מ. בוני ישראל יזמות ובניה בע"מ, ח.פ. 51-6369485

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

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

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

1.

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

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

אני מצהיר/ים כי אישור הזכאות שלי/נו בתוקף.

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

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

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

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

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

2. התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירה במחיר מטרה על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירה במחיר מטרה, בניכונת של אי פרעון הלוואה על דינו לבנק.

3. א. הנני/נו מבקשים ומסכים/ים כי לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירה במחיר מטרה, על פי כתב התחייבות/ינו זו.

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

חתימת המצהיר/ה

חתימת המצהיר/ה

הריני לאשר כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעה בפני, עו"ד \_\_\_\_\_, הרוכשים הנ"ל, ולאחר שהוזהרו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו את נכונות הצהרתם/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

חתימה וחתימת עו"ד

## נספח ז'2 – תצהיר - חסר קרקע בייעוד מגורים

אני/אנו החתום/חתומים מטה לאחר שקראתי/קראנו את ההגדרות שבתצהיר זה מצהירים בזה כי -

- (1) אין לי ו/או לתא משפחתי ו/או למי מיחידתי זכויות (בחלק שעולה על שליש מצטבר) בקרקע המיועדת למגורים או בחלק בקרקע המעניק זכויות לבניה 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 זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.
- (2) אם יהיה/יהיו בידינו ו/או לתא משפחתינו ו/או למי מיחידתי, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירה במחיר מטר, אדווה זאת למשב"ש, ולא אחשב/נחשב כחסר קרקע בייעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל ממני/מאתנו, ולא ניתן לי/לנו לחתום על הסכם המכר לרכישת דירה במחיר מטר נשוא הזכייה.

### הגדרות:

"יחידתי" – יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיו או וילדיהם שטרם מלאו להם 21 שנים, למעט ילד נשוי המתגוררים עימו/עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם.

### "תא משפחתי":

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור בהתאם להגדרת משרד הבינוי והשיכון, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
- זוגות שנרשמו לנישואין או זוגות שהגישו תצהיר על כוונתם להינשא, ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה למשרד הבינוי והשיכון להנפקת תעודת זכאות של חסר דירה ובלבד שהמציאו תעודת נישואין במועד שיקבע 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 עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה.

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

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

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

אני הח"מ \_\_\_\_\_, עו"ד, מאשר/ת בזה כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעו בפני הרוכשים הנ"ל ולאחר שהזהרת/יה אות/וה כי עליו/ה לומר את האמת, וכי אם לא יעש/תעשה כן, יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכוונת הצהרת/וה דלעיל וחתם/מה עליה בפני.

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

**נספח ז' 3 – כתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירה במחיר מטרה**

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

\_\_\_\_\_ , ת.ז. \_\_\_\_\_.

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירה במחיר מטרה" בפרויקט "אבני חושן" בשכונת אבן עזרא באשקלון (להלן: **"דירה במחיר מטרה"**) עם המוכר **א.ד.מ. בוני ישראל יזמות ובניה בע"מ, ח.פ. 51-6369485**

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירה במחיר מטרה, כהגדרת מונח זה במכרז יס/360/2022 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 המפורטות להלן:  
4.

ג. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "משפר/י דיור" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיקים באישור משפר/י דיור" הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירה במחיר מטרה.

כמו-כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב (נספח ט' לחוברת המכרז)

ד. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את הדירה במחיר מטרה, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגדלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מביניהם.

כמו כן, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירה במחיר מטרה יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

5. התחייבות זו וזכויות משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל, כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירה במחיר מטרה על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירה במחיר מטרה, בנסיבות של אי פרעון הלוואה על ידנו לבנק.

6. א. הנני/נו מבקשים ומסכים/ים כי לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירה במחיר מטרה, על פי כתב התחייבות/ינו זו.

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

שם: \_\_\_\_\_

שם: \_\_\_\_\_

הריני לאשר כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעה 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/ו את נכונות הצהרתם/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

חתימה וחותמת עו"ד \_\_\_\_\_



**נספח 4' – תצהיר והתחייבות היעדר יחסים מיוחדים**

אני/אנו הח"מ: \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ , ת.ז. \_\_\_\_\_

מצהירים ומתחייבים בזה כלפי חברת א.ד.מ. בוני ישראל יזמות ובניה בע"מ, ח.פ. 51-6369485 (להלן: "החברה"), כדלקמן:

- זכינו בהגרלה לבחור ולרכוש דירה מהחברה בפרויקט "מחיר מטרה" שהחברה בונה באשקלון (להלן: "הדירה").
- ידוע לנו שתנאי למימוש זכייתנו לרכישת הדירה מהחברה הוא שנצהיר הצהרת אמת את הדברים הבאים. לפיכך הננו מצהירים כדלקמן:
  - אנו או קרוב משפחה שלנו איננו שותפים ו/או עובדים ו/או נושאי משרה של החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה ;
  - אנו או קרוב משפחה שלנו לא מהווים סוכן בלעדי או מפיץ בלעדי של החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה ;
  - החברה או מי מבעליה או קרובי משפחה של מי מבעליה אינו שולט בנו או בקרוב משפחה שלנו חוקית או מעשית, באופן המאפשר לו להגביל או לכוון את פעילותינו.
  - איננו שולטים יחד עם החברה, במישרין או בעקיפין, בצד שלישי, באופן המאפשר לנו להגביל או לכוון את פעילותו של הצד השלישי.
  - איננו נשלטים יחד עם החברה, במישרין או בעקיפין, בידי צד שלישי, באופן המאפשר לו להגביל או לכוון את פעילותינו.

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

הננו מצהירים 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 ויתכן שאף תבוטל רכישתנו את הדירה.

ולראיה באנו על החתום, היום: \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
חתימה

\_\_\_\_\_  
חתימה

**נספח 5' – דיווח לרשויות המס**

לכבוד

תאריך: \_\_\_\_\_

**הנדון: רכישת דירה בפרויקט "אבן חושן" - מחיר מטרה – שכונת אבן עזרא באשקלון**

**דיווח על העסקה לרשויות המס**

בהמשך להסכם לרכישת הדירה שנחתם בינינו, אנו מבקשים להודיעכם כדלקמן:

רכישת דירה חייבת עפ"י דין בדיווח (הצהרה) לרשויות מיסוי מקרקעין בתוך 30 יום ממועד העסקה ובתשלום מס רכישה בתוך 60 יום ממועד העסקה. חובת התשלום במועד חלה עליכם ובאחריותכם הבלעדית.

השומה העצמית לתשלום מס הרכישה בגין רכישת דירתכם תדווח על ידינו עבורכם על פי בחירתכם, על פי הנתונים שתמסרו לנו, וזאת לאחר שהודענו לכם כי באפשרותכם להכין את השומה בעצמכם או באמצעות עורך-דין מטעמכם או לפנות למשרדי מס שבח לצורך עריכת השומה.

עליכם לדאוג לקבל, באמצעות הדואר או במשרדי מיסוי מקרקעין, שובר תשלום מס רכישה, ולשלם אותו במועד במועד האמור לעיל. מובהר כי החובה והאחריות הבלעדית בעניין זה מוטלת עליכם בלבד.

בכל מקרה, החברה /או מי מטעמה לרבות עורכי הדין המייצגים אותה לא יישאו באחריות לכל תקלה בדיווח שאינה נובעת מהחברה /או מעורכי הדין, וכן לא ישאו בכל אחריות לגבי השומה העצמית והשומה הסופית כפי שתקבע על ידי שלטונות המס, לרבות במקרה ששלטונות המס ידרשו מכם מס רכישה גבוה מהמצויין בשומה שהוכנה עבורכם.

**מבלי לגרוע מכלליות האמור, ככל שהינכם מבקשים חישוב מס של "דירה יחידה", האחריות לנכונות הצהרותיכם בעניין זה חלה עליכם בלבד.**

בכבוד רב,

א.ד.מ. בוני ישראל יזמות ובניה בע"מ

אנו הח"מ מסכימים לאמור לעיל.

ח ת י מ ה

ש מ ה ר ו כ ש

ח ת י מ ה

ש מ ה ר ו כ ש

## נספח ח' – הצמדת חניית נכים

שנערך ונחתם באשקלון

ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

**בין:** א.ד.מ. בוני ישראל יזמות ובניה בע"מ, ח.פ. 51-6369485

מרח' היצול 14, אשקלון

טל: 08-6115511 פקס:

דואר אלקטרוני: frontdesk@admisrael.co.il

(להלן: "החברה")

### מצד אחד ;

**לבין:**

1. ת.ז. \_\_\_\_\_

2. ת.ז. \_\_\_\_\_

מרח' \_\_\_\_\_

טל': \_\_\_\_\_

דואר אלקטרוני: \_\_\_\_\_

שניהם ביחד וכל אחד לחוד יקראו להלן: "הקונה"

### מצד שני ;

**הואיל:**

ובין הצדדים נחתם הסכם לפיו מכרה החברה לקונה ביום \_\_\_\_\_ דירה מס' \_\_\_\_\_ בת \_\_\_\_\_ חדרים, בקומה \_\_\_\_\_ בבניין מס' \_\_\_\_\_, וכן ההצמדות המפורטות להלן, חניה מס' \_\_\_\_\_ המצויה ב \_\_\_\_\_, בפרויקט "אבן חושן", שכונת אבן עזרא באשקלון, הידועה כחלקה בחלק: 87, 92-93, 95, 100, בגוש: 1197, מגרש: 108 לפי תב"ע תמ"ל/1048, על פי חוזה חכירה מהוון עם רשות מקרקעי ישראל שמספרו 800017285 (להלן: "הסכם המכר/הדירה" - בהתאמה)

**והואיל:** הצדדים מצהירים כי הוראות נספח זה גוברות על הוראות ההסכם ;

**והואיל:** ובהתאם לסדר הבחירה של הדירות בפרויקט, בחר הקונה לרכוש דירה אשר לה הוצמדה חניה שמספרה \_\_\_\_\_ המסומנת כחניית נכה (להלן: "חניית נכים");

**והואיל:** וטרם נמכרו כל הדירות בפרויקט ולנכים שירכשו דירות בבניין, ככל שיהיו רוכשים כאלה, קיימת להם זכות לחניית נכה ;

**והואיל:** והקונה עשוי להידרש להחליף את החניה ו/או החניות על מנת שניתן יהיה להעמידן לרשות נכה שירכוש דירה בפרויקט ותחת זאת לקבל חניה/חניות חליפיות והקונה מסכים לכך ;

### לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלהלן:

1. המבוא לנספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם רכישת הדירה והכלול במבוא לנספח זה.

2. הקונה בחר את הדירה הנרכשת על ידו בידעה כי החניה שהוצמדה לדירה מסומנת כחניית נכה.

ידוע לקונה והוא מסכים לכך, כי ככל ואחד מרוכשי הדירות האחרות בפרויקט יהיה זכאי כנכה לקבל חניית נכה, יהיה רשאי המוכר לשנות את מיקום החניה מס' \_\_\_\_\_ המוצמדת לקונה לחניה אחרת בפרויקט (להלן: "החניה החליפית"), בהתאם לשיקול דעת המוכר ובהתאם למצב החניות שיהיה קיים באותה עת.

4. אין לקונה ולא תהיה לו כל טענה דרישה ו/או תביעה כנגד המוכר ו/או כנגד מי מטעמם בכל הנוגע להחלפת החניות הצמודות לחניות החליפיות.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

\_\_\_\_\_  
הקונה

\_\_\_\_\_  
החברה

## נספח ט' - היעדר היתר הבניה

בין:

א.ד.מ. בוני ישראל יזמות ובניה בע"מ, ח.פ. 51-6369485

מרח' היצול 14, אשקלון

טל: 08-6115511 פקס:

דואר אלקטרוני: frontdesk@admisrael.co.il

(להלן: "המוכר")

**מצד אחד ;**

לבין:

1. ת.ז. \_\_\_\_\_  
2. ת.ז. \_\_\_\_\_  
מרח' \_\_\_\_\_  
טל': \_\_\_\_\_  
דואר אלקטרוני: \_\_\_\_\_  
(כולם ביחד וכל אחד לחוד ייקראו להלן: "הקונה")

**מצד שני ;**

**הואיל** ובמעמד חתימת נספח זה נחתם בין המוכר לבין הקונה הסכם (להלן: "הסכם המכר") על פיו רוכש הקונה מאת המוכר דירה בבניין אשר יבנה על המקרקעין הידועים כחלקה בחלק: 87, 92-93, 95, 100, בגוש: 1197, המצויים באשקלון מגרש: 108 לפי תב"ע תמ"ל/1048 (להלן: "הדירה", "הבית", ו"המקרקעין" בהתאמה);

**הואיל** והודע לקונה כי טרם התקבל היתר בניה לצורך בניית הדירה והבניין על המקרקעין (להלן: "היתר הבניה");

### לפיכך הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

- המבוא לנספח זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו ונספח זה הינו חלק בלתי נפרד מהסכם המכר.
  - לכל מונח בנספח זה תהיה המשמעות הנתונה לו בהסכם, למעט אם משתמעת כוונה אחרת מן הדברים.
  - הודע לקונה כי התכניות הנמסרות לו במעמד חתימת ההסכם המצורפות להסכם **כנספח "ב"**, הן תכניות שאינן סופיות וכי יתכנו בהן שינויים הנובעים מדרישת הרשויות ומהיתר הבניה שיתקבל בפועל.
  - מוסכם בין הצדדים, כי במידה ולא יתקבל היתר בניה בתוך 6 חודשים מיום חתימת הסכם המכר, אזי יחולק רשאי הקונה, במהלך 30 ימים מתום 6 החודשים האמורים, לבטל את הסכם המכר בהודעה בכתב שימסור הקונה למוכר ויחולו ההוראות שבסעיפים 7 ו-8 להלן.
  - לא בוטל הסכם המכר בתוך התקופה האמורה, ימשיך הוא לחול ולחייב את הצדדים והקונה לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין כל עיכוב בקבלת היתר הבניה.
  - כמו כן, במידה ויתקבל היתר בניה באופן שחל שינוי משמעותי בתוכניות הדירה, הקונה יהיה רשאי, תוך 30 ימים מהמועד שהודיע המוכר בכתב לקונה על השינוי, לבטל את הסכם המכר בהודעה בלתי מסויגת ובלתי מותנית בכתב שימסור למוכר בתוך 30 ימים האמורים ויחולו ההוראות שבסעיפים 7 ו-8 להלן.
- לעניין זה "שינוי משמעותי" פירושו – שינוי בשטח הדירה גופא (כולל המרפסות) בשיעור העולה על 2% ו/או שינוי בשטח הגינה העולה על 5% לעומת השטח כקבוע במפרט המצ"ב כנספח להסכם המכר, לרבות שינוי מהותי בתכנון הדירה ו/או שינוי מהותי במיקום הדירה ו/או כיווניה ו/או שינוי בקומה בה מצויה הדירה.
- להסרת ספק מובהר כי שינוי בשטחי המחסנים ו/או החניות (ככל שיוצמדו לדירה) ו/או שינוי ברכוש המשותף ו/או שינוי שנוגע לדירות אחרות בפרויקט, לא יהווה שינוי משמעותי ולא יהיו בו כדי להקנות זכות ביטול לקונה.

במידה ולא תימסר הודעת ביטול כאמור לעיל במועד האמור, ייחשב הדבר כאילו הקונה הסכים למסמכים המעודכנים והם יחייבו את הצדדים לכל דבר ועניין, וזאת ללא צורך בחתימתם על כל מסמך נוסף (אך מבלי לגרוע מהתחייבות הקונה לחתום על המסמכים המעודכנים כאמור לעיל).

6. היה ובעקבות היתר הבניה יחול שינוי כלשהו בשטח הדירה או בהצמדותיה, אזי סכום התמורה יגדל או יקטן (לפי הענין) בהתאם להוראות התמחור הקבועות במכרז ונספח התשלומים יתוקן בהתאם.  
הקונה מתחייב לחתום על הנספח המתוקן בתוך 7 ימים מהמועד בו יתבקש לעשות כן על ידי המוכר ובמועד שיתואם עמו.

הודע לקונה כי יש לדווח לרשויות מיסוי מקרקעין על כל שינוי של מחיר הדירה על הצמדותיה (בין אם יעלה ובין אם ירד) וזאת בתוך 30 יום ממועד חתימת הצדדים על הנספח המתוקן.

המוכר יערוך וידווח את השומה עבור הקונה, ככל שבמועד חתימת הנספח המתוקן ימסור הקונה למוכר את מלוא הנתונים הנדרשים לצורך הדיווח המתוקן לרשויות המס ויחתום על כל מסמך שידרש לצורך כך. לחילופין, רשאי הקונה להכין את השומה בעצמו ולדווח עליה באמצעות עורך דין מטעמו או לפנות למשרדי מיסוי מקרקעין לצורך עריכתה.

במקרה בו דיווח המוכר עבור הקונה, לא תחול על המוכר ועל עורכי הדין מטעמו אחריות בקשר לנתוני השומה העצמית שנמסרה על ידי הקונה ולשומה הסופית שתקבע על ידי רשויות המס.

7. בוטל ההסכם כאמור, ישיב המוכר לקונה את כל הסכומים ששילם הקונה עד אותה עת כאמור לעיל על חשבון התמורה, בערכם הריאלי, וזאת תוך 45 יום מיום ביטול ההסכם ובניכוי הסכום שיידרש המוכר לשלם למוסד הכספי לשם סילוק ההלוואות שנטל הקונה בגין תשלום התמורה, וזאת כנגד השבה וביטול של כל בטוחה שנמסרה לידי הקונה והשבת פנקס השוברים לידי המוכר (ככל שנמסר לקונה) ובכפוף לחתימת הקונה על הצהרה לרשויות המס בדבר ביטול ההסכם וכן על כל מסמך שיידרש לצורך מחיקת הערת האזהרה שנרשמה לטובתו (ככל שנרשמה). מובהר כי במקרה של ביטול ההסכם, יושב לקונה שכר טרחת עורך דין ששולם על ידו כאמור בסעיף 18.5 להסכם.

8. בוצע החזר התשלום לקונה ו/או הועמד התשלום לזכות הקונה, עקב ביטול ההסכם כאמור לעיל, יחולו ההוראות שלהלן:

8.1 לקונה לא יהיו כל זכויות בדירה.

8.2 הצדדים יהיו משוחררים שחרור מלא וסופי מכל התחייבויותיהם על פי ההסכם.

8.3 המוכר יהיה רשאי למכור את הדירה לרוכשים אחרים וזאת מבלי כל צורך בהסכמה כלשהי מצד הקונה.

9. במקרה של ביטול ההסכם כאמור לעיל, הקונה רשאי לפנות לשלטונות מיסוי מקרקעין לצורך קבלת סכום מס הרכישה ששולם על ידו, אם שולם, ואשר יהיה זכאי לקבלו עקב הביטול.

10. בכל מקרה של סתירה בין הוראות נספח זה לבין הוראות ההסכם תגברנה הוראות נספח זה.

### ולראיה באו על החתום:

\_\_\_\_\_  
הקונה

\_\_\_\_\_  
המוכר

## נספח י' – היעדר ליווי בנקאי

בין:

א.ד.מ. בוני ישראל יזמות ובניה בע"מ, ח.פ. 51-6369485

מרח' היצול 14, אשקלון

טל: 08-6115511 פקס:

דואר אלקטרוני: frontdesk@admisrael.co.il

(להלן: "החברה")

מצד אחד ;

לבין:

1. ת.ז. \_\_\_\_\_

2. ת.ז. \_\_\_\_\_

מרח'

טל': \_\_\_\_\_

דואר אלקטרוני: \_\_\_\_\_

(כולם ביחד וכל אחד לחוד ייקראו להלן: "הקונה")

מצד שני ;

מוסכם בין הצדדים, כי בהסכם מכירת הדירה שנחתם ביום \_\_\_\_\_ בין החברה לקונה (להלן - "ההסכם") על המקרקעין הידועים כדירה מס' \_\_\_\_\_ בבניין \_\_\_\_\_, מגרש: 108 בגוש: 1197 חלקה בחלק: 87, 92-93, 95, 100 מתחם ד', לפי תכנית/תב"ע: תמ"ל 1048, כמפורט בתיק רשות מקרקעי ישראל מס' 800017285 בפרויקט "אבני חושן" בשכונת אבן עזרא באשקלון (להלן - "המקרקעין"), יוכנסו התיקונים המפורטים להלן, הבאים לתקן ולשנות את הוראות ההסכם :-

1. לעניין סעיפים 2.10 ו-17 להסכם – החברה מאשרת כי הינה מנהלת מו"מ עם בנק מלווה / חברת ביטוח (להלן - "הבנק המלווה") לקבלת אשראים, ערבויות ושרותים בנקאיים שונים לרבות ערבויות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974.

בהתאם לזהות הבנק המלווה ולפי דרישותיו, יתכן ויחולו שינויים בנספח ו' להסכם – נספח ליווי בנקאי. עם חתימת הסכם הליווי, יעודכן נספח ו' להסכם והקונה מתחייב לחתום על נספח ו' מעודכן, מיד עם דרישתה של החברה.

2. מוסכם במפורש בין הצדדים, כי עד לחתימת הסכם הליווי והנפקת שוברי תשלום, הקונה לא ישלם לחברה יותר מ- 7% מהתמורה בגין רכישת הדירה. תוך 45 ימים ממסירת שוברי התשלום לקונה, ישלם הקונה את כל התשלומים על חשבון התמורה, למועד שעד וכולל יום הנפקת השוברים, כפי שנקבעו בהסכם. ממועד זה ואילך, ישלם הקונה באמצעות שוברי התשלום את יתרת התמורה, במועדים הנקובים בלוח התשלומים. הקונה מתחייב להופיע במשרדי החברה לקבלת שוברי התשלום, תוך 7 ימים מהודעת החברה ובתאום עמו. אי ביצוע התשלום באמצעות שוברי התשלום, למרות הודעת החברה, תחשב להפרה יסודית של ההסכם. הקונה מתחייב לחתום על המסמכים שידרוש הבנק המלווה תוך 7 ימים מיום קבלת התראה מהחברה במועד שיתואם עמו. מודגש, כי עד להנפקת שוברי התשלום, לא ניתן יהיה להקדים תשלומים ע"ח התמורה.

3. הוראות נספח זה, באות לתקן את ההסכם ונספחיו ותהיינה עדיפות עליו.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

\_\_\_\_\_  
הקונה

\_\_\_\_\_  
החברה

**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 \_\_\_\_\_  
מבקש/ים לרכוש מהקבלן \_\_\_\_\_ דירת מגורים בפרויקט \_\_\_\_\_  
בעיר \_\_\_\_\_.

**אני/אנו מאשר/ים כי הובהר לנו כדלקמן:  
מצהיר/ים ומתחייב/ת כדלהלן:**

1. הדירה שאותה בחרתי/נו היא בבניין מספר \_\_\_\_\_, דירה מספר \_\_\_\_\_, מספר חדרים \_\_\_\_\_, קומה \_\_\_\_\_, חנייה מס' \_\_\_\_\_ ומחסן מספר \_\_\_\_\_.
2. 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 המכר.
3. ידוע לי/לנו כי מחיר הדירה בחוזה המכר יוצמד החל ממדד הבסיס הקבוע בהסכם, ועד למדד הקובע לגבי כל תשלום.
4. מחיר הדירה כולל מחסן (לדירות בהן קיים מחסן), מרפסת או גינה, חנייה.
5. ידוע לי/לנו כי הבחירה היא סופית וכי לא ניתן להחליף את הדירה שנבחרה **מכל סיבה שהיא**.
6. 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.
7. המועד שנקבע לחתימת הסכם המכר הוא: ביום \_\_\_\_\_ בשעה \_\_\_\_\_ בכתובת \_\_\_\_\_.
8. 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).
9. אני/נו מתחייב/ים כי לא חל שינוי במצבי/נו האישי מיום הנפקת אישור הזכאות או כי עדכנתי/עדכנו את משרד הבינוי והשיכון בפרטי השינוי ואושר לי/לנו לבחור דירה בפרויקט.
10. 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 לאלתר. 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 \_\_\_\_\_