

**נספח א' – פרטי הדירה, מחיר הדירה ותנאי התשלום (צמוד מדד תשומות הבנייה)**

( \_\_\_\_\_ ) זכאים

1. **הדירה:** יחידת דיור, במגרש \_\_\_\_\_ דירה מספר \_\_\_\_\_ בת \_\_\_\_\_ חדרים (כולל ממ"ד) בקומה \_\_\_\_\_ הפונה לכיוון \_\_\_\_\_, לה תוצמד חניה מס' \_\_\_\_\_ ומחסן מס' \_\_\_\_\_ (כמפורט במפרט ובתוכניות - נספחים ב' ו-ג) הנבנה על גוש 12839 חלקות 142, 143 ו-155 (לשעבר גוש: 12193 חלקה: 17) תיק רמ"י 32644154 בקריית טבעון. לדירה יוצמדו רק ההצמדות המפורטות (ככל שמפורטות) בתוכניות ובמפרט וחלק יחסי בבניין ו/או במקרקעין, בכפוף להצמדות המיוחדות ליחידות אחרות במקרקעין ולחלקים אשר יוצאו מהרכוש המשותף בכפוף להוראות ההסכם.

2. **מועד המסירה:** 31.07.2024

3. **מחיר הדירה:** \_\_\_\_\_ ₪ (כולל מע"מ בשיעור 17%); במילים: \_\_\_\_\_ ₪ (להלן: "מחיר הדירה").

למחיר הדירה יתווספו הפרשי הצמדה כאמור בנספח זה.

מחיר הדירה ישולם במועדים ובסכומים המפורטים להלן כאשר לכל תשלום יתווספו הפרשי הצמדה כדלהלן:

- א. סך של \_\_\_\_\_ ₪ (7%) ישולם במעמד החתימה.
- ג. סך של \_\_\_\_\_ ₪ (13%) ישולם תוך 45 ימים ממועד חתימת ההסכם ובכפוף לקבלת פנקס שוברים.
- ד. סך של \_\_\_\_\_ ₪ (17.5%) ישולם תוך 5 חודשים מחתימת ההסכם.
- ה. סך של \_\_\_\_\_ ₪ (17.5%) ישולם תוך 10 חודשים מחתימת ההסכם.
- ו. סך של \_\_\_\_\_ ₪ (17.5%) ישולם תוך 15 חודשים מחתימת ההסכם.
- ז. סך של \_\_\_\_\_ ₪ (17.5%) ישולם תוך 20 חודשים מחתימת ההסכם.
- ח. סך של \_\_\_\_\_ ₪ (10%) בתוספת הפרשי הצמדה בגין תשלומים הקודמים, ובתוספת כל התשלומים החלים על הרוכש עפ"י הסכם זה, ישולם עד ליום \_\_\_\_\_ ולא יאוחר מ-14 יום לפני מועד המסירה.

4. מובהר, כי מחצית מכל תשלום שישלם הקונה למוכר בעד רכישת הדירה תוצמד למדד תשומות הבנייה. זאת, למעט 20% הראשונים ממחיר הדירה, המשולמים לפני 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. ההצמדה למדד תיעשה בהתאם לשיעור העלייה ממדד הבסיס הידוע ביום חתימת החוזה ועד למדד הידוע ביום ביצוע התשלום.

6. ההצמדה כאמור לעיל, תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה החוזי, ואולם הוראות סעיף קטן זה לא יחולו במקרה שבו חל עיכוב במסירה כאמור בסעיף 5(8)(2) להסכם.

7. בנוסף למחיר הדירה, ישלם הקונה לעורכי הדין של החברה, במועד חתימת החוזה תשלום בגובה של חצי אחוז מסכום הדירה בתוספת מע"מ או 5,114 ₪ בתוספת מע"מ, הנמוך מבניהם. במקרה של ביטול יחזור שכ"ט באופן יחסי לפעולות הרישום שביצע עוה"ד.

כל התשלומים הנ"ל בגין הדירה כוללים מע"מ בשיעור 17% עפ"י דין. היה וישתנה שיעור המע"מ לאחר חתימת ההסכם התשלומים אשר טרם שולמו בפועל עד למועד השינוי, ישולמו בהתאם לשיעור המע"מ שיחול במועד התשלום בפועל של כל תשלום.

הרוכש יבצע התשלומים אך ורק באמצעות שוברי תשלום מאת הבנק המלווה לחשבון המוכרת במועדים לעיל או בכל מועד אחר שיוסכם בין הצדדים בכתב ומראש.

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

#### 8. הפרשי הצמדה

בהתאם לאמור בסעיף 4 לעיל, יתווספו או יופחתו הפרשי הצמדה כהגדרתם להלן:

- א. "מדד תשומות הבניה" או - "המדד" -  
דהיינו, מדד תשומות הבניה שיקבע ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי של ממשלת ישראל אף אם יתפרסם ע"י מוסד ממשלתי אחר, לרבות כל מדד אחר שיבוא במקומו.
- ב. "המדד היסודי" -  
משמעו, המדד הידוע במועד חתימת ההסכם אשר התפרסם ביום \_\_\_\_\_ בגין חודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_ שהיה \_\_\_\_\_ נקודות (בסיס 2004).
- ג. "המדד החדש" - משמעו, המדד הידוע במועד בו בוצע התשלום הרלוונטי.
- ד. הצמדה למדד תשומות בנייה תהיה בהתאם לקבוע בחוק המכר (דירות) (תיקון מס' 9) התשפ"ב - 2022.

#### 9. הקדמת תשלומים

\_\_\_\_\_ החברה לא תהיה חייבת לקבל תשלום מן התשלומים, לפני מועד פירעונו הנקוב בנספח זה. במקרה בו ירצה הקונה להקדים תשלום מן התשלומים יהיה עליו לפנות לחברה מראש ובכתב ולקבל את אישורה בכתב. ככל ויתקבל אישור החברה בכתב להקדמת תשלומים, ההצמדה למדד תהיה עד למדד הידוע במועד ביצוע התשלום המוקדם בפועל.

#### 10. פיגור בתשלומים

בגין איחור בתשלום כלשהו בתשלומים שעל הרוכש לשלם למוכר עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י נספח זה, למשך תקופה העולה על 10 ימים, ישלם הרוכש למוכר ריבית פיגורים בשיעור אשר יקבע בתקנות לפי סעיף 5ב' לחוק המכר (דירות) או לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה ככל שבמועד תשלום ריבית הפיגורים טרם הותקנו התקנות הנ"ל (לעיל ולהלן: "ריבית הפיגורים").

בכל מקרה שהרוכש יקדים את ביצועו בפועל של תשלום כלשהו מהתשלומים הנ"ל לא תוענק לרוכש הנחה כלשהי ו/או זיכוי ו/או ריבית ו/או הטבה אחרת כלשהי אלא אם צוין הדבר במפורש בהסכם זה או אושר מראש ובכתב ע"י המוכרת.

#### 11. שונות

11.1 למען הסר ספק, מובהר בזה 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 הרוכש לשלם למוכרת עפ"י האמור בהסכם שאיננו תשלום על חשבון מחיר הדירה.

11.2 בכל מקרה של סתירה בין הוראות ההסכם לבין הוראות נספח זה יגברו הוראות הנספח.

11.3 הוראות נספח זה, תנאי התשלום והמועדים, הינם תנאים יסודיים של ההסכם, ולפיכך הפרת הוראה מהוראותיו של נספח זה תהווה הפרה יסודית.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

**נספח ד' - ייפוי כוח בלתי חוזר**

הואיל ואני/אנו הח"מ:

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

(להלן: "הרוכש")

התקשרנו ביום \_\_\_\_\_ בהסכם (להלן: "ההסכם") עם שתית בע"מ, ח.פ. 51-0992845 (להלן: "המוכרת") על פיו התחייבנו לרכוש מהמוכרת את דירה בפרויקט "טבעון צל אורנים" המסומנת (עפ"י סימוני המוכרת) כמגרש \_\_ בניין \_\_\_\_\_ דירה מס' \_\_\_\_\_ (להלן: "הנכס") שהמוכרת בונה ו/או עומדת לבנות במקרקעין הידועים כגוש 12839 חלקות 142, 143 ו-155 (לשעבר גוש: 12193 חלקה: 17) מגרש: 506, 505, 518 רמ"י מס' 32644154 בקריית טבעון (להלן: "הקרקע");

והואיל ועפ"י הוראות סעיף 16.1 של ההסכם התחייבנו כלפי המוכרת לחתום על ייפוי כוח בלתי חוזר לבצע בשמי ובמקומי את האמור בהסכם הנ"ל;

אי לכך הננו ממנים בזאת את עוה"ד שרון הרשברג ו/או צליל שאול ו/או שני כהן בורג ו/או רועי כנפו ו/או רימון צויג ו/או אייל פאר ו/או רוויטל פדרמן ו/או עופר גראור (להלן: "באי כוחי") להיות באי כוחי החוקיים ולעשות כל דבר וענין בשמי ובמקומי על מנת לממש התחייבויותי וזכויותי בהסכם הנ"ל ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, יהיו הנ"ל במאוחד ובמיוחד רשאים לעשות את כל ו/או חלק מהפעולות כדלקמן לפי שיקול דעתם:

1. להסכים בשמי ובמקומי, בפני כל הרשויות המוסמכות, לכל שינוי ותיקון של תוכניות בנין, שהוגשו ו/או יוגשו ע"י החברה לרשויות המוסמכות והמתייחסות למבנים שבדעת החברה לבנות על הקרקע ו/או על כל חלק ממנה.

2. להסכים בשמי ובמקומי לרשום משכנתאות על הנכס ו/או על חלק ממנו לזכות בנק למשכנתאות ו/או בנקים ו/או חברות ו/או כל גוף אחר (להלן: "המלווה") שילוה לחברה כספים לצורך מימון הבניה, וזאת למרות שרשומה ו/או תירשם לזכותי הערה על הקרקע ו/או על חלק ממנו, בקשר עם הדירה שרכשתי מהחברה. ובלבד שהערת האזהרה הרשומה לטובתי תישאר בתוקפה, ותוקפה יגבר על המשכנתאות, ובלבד שהמשכנתאות לא יחולו על דירתי.

3. להסכים בשמי ובמקומי, בפני כל הרשויות המוסמכות, להעניק לחברה רשיון ו/או רשיונות לבנית יחידות דיור ו/או בנינים ו/או מבנים בקרקע ו/או לחדש ו/או להאריך תוקפם של רשיונות הבניה שהוצאו כדין ותוקפן פג.

4. להסכים לרישום כל חלוקה, כל איחוד וכל הפרדה, ובכלל זה - הפרדה לפי חוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 (להלן: "חוק המקרקעין") וכן להסכים לכל שינוי ותיקון באיחוד וגם/או הפרדה וגם/או חלוקה, הן אלה הקיימים והן אלה שירשמו בעתיד, בכפוף למשכנתאות לשעבוד/ים וגם/או לזכות/יות של אחר/ים או חופשי מכל אלה.

5. לרשום זכויותיי בדירה בשמי בלשכת רשם המקרקעין.

6. א. לרשום בפנקסי המקרקעין לזכותי הערת אזהרה, בהתאם לחוק המקרקעין.

ב. במעמד רישום הבית כבית משותף, להסכים ו/או לבקש לייחד רישום הערות האזהרה, שתרשמה לזכותי ו/או לזכות המלווה כאמור על הדירה שרכשתי.

ג. להסכים בשמי ובמקומי למחיקת הערת האזהרה שנרשמה בספרי המקרקעין ו/או בלשכת רשם המקרקעין לזכותנו ו/או לזכות המלווה. וזאת בתנאי שההסכם יבוטל כדין והביטול יהיה סופי.

- ד. להסכים בשמי ובמקומי להעברת בעלות הקרקע ע"ש החברה כפי שתורה החברה, בכפוף להערת האזהרה הרשומה לזכותנו ובכפוף לכך שהערת האזהרה הרשומה לזכותי והזכויות שהיא באה להבטיח לא תפגענה.
7. להסכים ו/או לבקש לרשום ו/או להעביר חלק מהקרקע המיועדת לצרכי ציבור ע"ש הרשות המקומית ו/או לפקודתה, כפוף לאמור בהערות האזהרה ו/או במשכנתאות.
8. להעביר לחברת החשמל לישראל בע"מ כל שטח ו/או מבנה ו/או יחידה בבית משותף שיהיו קיימים על הקרקע הנ"ל כולל תחנת טרנספורמציה.
- כמו כן לתת לחברת החשמל זיקת הנאה ו/או זיקות הנאה, להעברת כבלים על אותם שטחים שיהיו חלק מהרכוש המשותף של הבית המשותף שיהיה קיים על הקרקע ו/או כל חלק ממנה.
- לצורך האמור לעיל יהיו באי כוחי רשאים לחתום על כל בקשות, הצהרות, שטרי זיקת הנאה, שטרי מכר, שטחי חכירה וכל מסמך אחר בהתאם לשיקול דעת באי כוחי הנ"ל.
9. להסכים בשמי ובמקומי, לכל בקשה ו/או בקשות, שתוגשנה ע"י החברה מפעם לפעם למפקח על רישום המקרקעין, וזאת עד לרישום הבעלות בדירה ובקשר עם רישום הבית המשותף ורישום הבעלות בדירה, וכן:
- א. לבקש ו/או להסכים (כשאחרים בקשו) בשמי ובמקומי לרישום הבית שבו הדירה ובתים אחרים במקרקעין הנ"ל כבית משותף או כשהבית ביחד עם בית/ים ו/או בנין/ים אחר/ים יהוו ביחד בית משותף אחד.
- ב. לרשום תקנון במובן חוק המקרקעין או להסכים לרישום תקנון כנ"ל בין בעלי הזכויות בדירות שבבית המשותף.
- ג. לתיקון ו/או לשנוי צו רישום הבית המשותף שהדירה נכלל בתוכו ו/או לתיקון התקנון, וזאת בין היתר לצורך תוספת מבנה ו/או מבנים שיבנו על הקרקע לבית המשותף ו/או לצורך רישום כ"א מהדירות במבנה ו/או במבנים הנ"ל כיחידות רישום נפרדות.
- ד. להעביר, בין בשלמות ובין בחלקים, הצמדה של חלק מהשטחים הבלתי בנויים הצמודים וכן חלקים מהמבנים ו/או חללים ליחידות שונות בבניינים.
10. לבקש או למסור כל בקשה, הצהרה או מסמך אחר כנדרש לפי חוק מס שבח מקרקעין תשכ"ג - 1963 על כל תיקוניו או לפי כל חוק או דין אחר.
11. לרשום הערת אזהרה לטובתי כנגד החזר של כתב ערבות או פוליסת ביטוח או של כל ביטחון אחר לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974.
- כמו כן, באי כוחי יהיו רשאים לטפל בשמי ובמקומי בכל הכרוך באמור בתיקון מס' 70 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963, העוסק, בעיקר, במתן אישור מיסים בתמורה להעברת כספים למשרד מיסוי מקרקעין מתוך כספי התמורה בגין ההסכם.
12. לצורך ביצוע האמור בייפוי כוח זה, יהיו באי כוחי רשאים להופיע בשמי ובמקומי בפני הרשויות המוסמכות לפי חוקי התכנון והבניה ו/או אחרות, לרבות מנהל מקרקעי ישראל ו/או רשות מקרקעי ישראל, וכן בפני רשם המקרקעין המפקח על רישום המקרקעין, פקיד הסדר קרקעות ובפני פקידי לשכת רשם המקרקעין ו/או הרשות המקומית ו/או בפני רשויות מקומיות אחרות ו/או בפני כל גוף ציבורי ו/או פרטי ו/או בפני כל אדם ולחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה, שטרי מכר, שטרי זיקת הנאה, שטרי תיקון זיקת הנאה, שטרי חכירה, שטרי ביטול חכירה, שטרי תיקון חכירה, חוזי חכירה, תוכניות ו/או תיקון תוכניות, הסכם ו/או תיקון תוכניות, הסכם ו/או תקנון בין בעלי הדירות ותיקוני הצהרות ומסמכים אחרים מכל סוג ומין, שיהיו דרושים ונחוצים לביצוע ההסכם בהתאם לשיקול דעתם של באי כוחי הנ"ל.

13. באי כוחי הנ"ל יהיו רשאים לעשות כל מעשה ולבצע כל פעולה בכל הנוגע לנושא יפוי כח זה וכל פעולות ו/או מעשים שייעשו ע"י באי כוחי הנ"ל, יחשבו כאילו נעשו ע"י.
14. יפוי כח זה יהיה גם תקף לגבי כל חלקות אחרות או חלק מהן, שתבואנה במקום אלה המנויות ביפוי כח זה, כתוצאה מהסדר ו/או מאיחוד ו/או מהפרדה ו/או מפעולות פרצלציה ו/או פעולות ריפרצלציה.
15. באי כוחי יהיו רשאים מדי פעם להעביר יפוי כח זה, כולו או מקצתו לאחר או לאחרים, לבטל כל העברה כנ"ל ולהעבירו מחדש, למנות אחר או אחרים במקומם לפי ראות עיניו/הם של באי/בא כוחי הנ"ל.
16. יפוי כח זה הוא בלתי חוזר ואינו ניתן לביטול הואיל וזכויות צד שלישי קשורות בו, דהיינו זכויותיהם של החברה ו/או כל בנק ו/או תאגיד או מוסד כספי אחר שהסכים להלוות לי כספים תמורת רישום משכנתאות על הבעלות ו/או הזכויות לגבי הדירה המלווה ולפיכך יחייב יפוי כח זה אותי ו/או את הבאים מכוחי ו/או את יורשי ו/או את הנהנים לפי כתב צוואה ולא יתבטל עם גריעת כושרנו או גריעת כושרי.
- הנני מצהיר בזה כי אני מוותר ויתור מוחלט וגמור על זכויותי לעשות בעצמי ע"י מישהו אחר - מלבד מרשי הנ"ל את כל המעשים והפעולות או כל חלק מהם הנזכרים ביפוי כח והרשאה הנוכחי.

ולראיה באתי על החתום היום \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
הרוכש

- הרינו מאשרים בזה את חתימת הרוכש על יפוי הכח הבלתי חוזר הנ"ל.

\_\_\_\_\_  
עורך דין

נספח ו'

לכבוד  
שתית בע"מ

**הנדון: עדכון הרוכש לפי סעיף 1א2 לחוק המכר (דירות)(הבטחת השקעה של רוכשי דירות), תשל"ד - 1974**  
הודע לרוכש כי עפ"י חוק המכר (דירות)(הבטחת השקעה של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974 (להלן: "חוק המכר") לא יקבל המוכר מהקונה על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים מהמחיר, אלא אם עשה אחת מאלה:

- א) מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, למעט רכיב המע"מ, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר.
- ב) ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, שאישר לעניין זה הממונה על שוק ההון, להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון מחיר התמורה, למעט רכיב המע"מ, והקונה צוין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש.
- ג) שעבד את הדירה או חלק יחסי מהקרקע עליה היא נבנית, במשכנתא ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך השר, להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר.
- ד) רשם לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 ובלבד שלא נרשמו לגביהם שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה.
- ה) העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת בדירה או בחלק יחסי מהקרקע אשר עליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, כשהדירה או הקרקע נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.

להבטחת הסכומים שישלם הרוכש למוכרת על חשבון התמורה תמציא המוכרת לרוכש בסמוך לאחר פירעון כל תשלום בטוחה מסוג ערבות בנקאית או ביטוח אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) התשמ"ה-1981.

הודע לרוכש כי המוכרת התקשרה ו/או תתקשר עם תאגיד בנקאי כהגדרתו בחוק, בהסכם למתן ליווי פיננסי וכי יקבל בטוחה מסוג ערבות בנקאית בהתאם להוראות חוק המכר.

עוד הודע לו כי עם מסירת הערבות הבנקאית לידו, מילאה המוכרת את חובתה הנ"ל כלפיו.

המוכרת נותנת בזאת את הסכמתה כי הבנק המלווה, כהגדרתו בהסכם, יתן לרוכש אשר ימסור לבנק את מספר חשבון הפרויקט ואת שם הפרויקט, אישור כי הפרטים שנמסרו תואמים את הפרטים הרשומים בבנק, וזאת בכל האמצעים הבאים:

1. בסניף הבנק בו מתנהל חשבון הפרויקט.
2. באמצעות מענה טלפוני – בפניה של הרוכש לגורם אותו יקבע הבנק לענין זה, ואשר מס' הטלפון המאפשר גישה אליו יופיע בשובר התשלום.
3. באמצעות אתר האינטרנט של הבנק, על ידי הקלדת פרטים מסוימים מתוך השובר.

ולראיה באתי/באנו על החתום היום

הרוכש

### תצהיר – חסר קרקע ביעוד 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 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, תשלב-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 עפ"י חוזה או בכל דרך אחרת כאמור לעיל. 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/ מצהיר/ים כי ככול ויהיה/יו ביד/ינו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן, אדווח זאת למשב"ש, ולא אחשב/נחשב כחסר קרקע ביעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל, ולא ניתן לחתום על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן נשוא 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.

ת.ז. \_\_\_\_\_

חתימת המצהיר/ים: \_\_\_\_\_

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

### אישור:

אני הח"מ \_\_\_\_\_ עו"ד, מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע בפני מר/גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ולאחר שהזהרתי אותה/ה כי עלויה/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן יהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

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



## כתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירת מחיר למשתכן

אני/אנו החתומים מטה :

ת.ז. \_\_\_\_\_

חתמת/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט בקריית טבעון בקשר עם המקרקעין הידועים כגוש 12839 חלקות 142, 143 ו-155 (לשעבר גוש 12193 חלקה 17) תיק רמ"י 32644154 א (להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכר שתית בע"מ.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור, הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במרכז חי/ 336 /2019 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידי/נו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

א. אני/אנו מצהיר/ים, כי אני/אנו "חסר/י דירה כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיקים באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן.

ב. אני/אנו מתחייב/ים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ההגרלה בגינה נרכשה הדירה, לפי המוקדם.

כמו-כן, אני/אנו מתחייב/ים שלא לחתום, לפני תום התקופה האמורה לעיל, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום התקופה הנ"ל.

2. התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר למשתכן על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתה בדירת מחיר למשתכן, בנסיבות של אי פירעון ההלוואה על ידינו לבנק.

א. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי להבטחת התחייבות/נו זו, תרשם הערת אזהרה במרשם המקרקעין ובספרי המוכר.

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

## אישור

הריני לאשר, כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעו/ בפני, עו"ד \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, ולאחר שהוזהרו כי עליהם להצהיר את האמת, וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, אישרו את נכונות הצהרתם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

עו"ד,  
**כתב התחייבות – משפר דויר רוכש דירת מחיר למשתכן**

אני/אנו החתומים מטה :

ת.ז. \_\_\_\_\_

חתמת/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט בקריית טבעון בקשר עם המקרקעין הידועים כגוש 12839 חלקות 142, 143 ו-155 (לשעבר גוש 12193 חלקה 17) תיק רמ"י 32644154א (להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכר שתית בע"מ. ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור, הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במרכז חי/ 2019/336 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:

2.

ג. אני/אנו מצהיר/ים, כי אני/אנו "משפרי דיור" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי 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.

ד. אני/אנו מתחייב/ים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ההגבלה בגינה נרכשה הדירה, לפי המוקדם.

כמו-כן, אני/אנו מתחייב/ים שלא לחתום, לפני תום התקופה האמורה לעיל, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום התקופה הנ"ל.

3. התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר למשתכן על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתה בדירת מחיר למשתכן, בנסיבות של אי פירעון הלוואה על ידינו לבנק.

ג. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי להבטחת התחייבות/נו זו, תרשם הערת אזהרה לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להמנע מעשיית עסקה בדירת מחיר למשתכן, על פי כתב התחייבותנו זה.

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

## אישור

הריני לאשר, כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעו/ בפני, עו"ד \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_, ולאחר שהוזהרו כי עליהם להצהיר את האמת, וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, אישרו את נכונות הצהרתם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

נספח רוכשים

פרטי הרוכש

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ כתובת :  
 \_\_\_\_\_ טלפון -  
 \_\_\_\_\_ דוא"ל :  
 (להלן : "הרוכש")

פרטי המוכר

שתיית בע"מ ח.פ-510992845

שמענה ברח' ספיר 5 חיפה  
 (להלן : "המוכר")

נספח לחוזה מכר - דירת "מחיר למשתכן" בפרויקט שלגביו נחתם הסכם מימון עם בנק לאומי לישראל בע"מ  
 (להלן : "הסכם הרכישה")

1	הגדרות
1.1	"הפרויקט" – מבנה או מספר מבנים המוקם/מים על גבי המקרקעין.
1.2	"המקרקעין" – גוש 12839 חלקה 142,143 ו-155 ב- קריית טבעון.
1.3	"היחידה" – דירת מחיר למשתכן שבכוונת הרוכש לרכוש מהמוכר כאמור בהסכם הרכישה.
1.4	"רמ"י" – רשות מקרקעי ישראל.
1.5	"דירת מחיר למשתכן" – כהגדרתה בהסכם הרכישה.
1.6	"חוק המכר" – חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה – 1974.
1.7	"ערבויות מכר" – ערבויות על פי חוק המכר.
1.8	"הבנק" – בנק לאומי לישראל בע"מ.
1.9	"הסכם המימון" – הסכם המימון שנחתם בין הבנק לבין המוכר בקשר עם הקמת הפרויקט.
1.10	"השעבוד" – שעבודים שוטפים וקבועים לטובת הבנק על המקרקעין ועל הפרויקט על כל הבנוי ושייבנה וכל זכויות המוכר מכל מין וסוג שהוא לגביהם ובקשר אליהם והכל כמפורט באגרות החוב, בשטרי משכון ובשטרי המשכנתא שנחתמו לטובת הבנק.
1.11	"האשראי" – אשראים ושירותים בנקאיים שונים, לרבות ערבויות, המובטחים בשעבוד.
1.12	"שוברי התשלום" – שוברי תשלום שיופקו על ידי הבנק.
1.13	"חשבון הפרויקט" – חשבון מס' _____ על שם המוכר בסניף _____ של הבנק.
1.14	"מכתב החרגה" – הודעה בנוסח הקבוע בתוספת לחוק המכר.

2	מימון הבנק
2.1	היחידה הינה חלק מהפרויקט ומשועבדת לבנק במסגרת השעבוד. היחידה נמכרת לרוכש בכפוף לשעבוד וכל עוד לא הסכים הבנק להחריגה מתחולת מימוש השעבוד, היא משועבדת לבנק.
2.2	המוכר מקבל/יהיה זכאי לקבל מהבנק אשראי המובטח בשעבוד ולהבטחת סילוקו התחייב כלפי הבנק, בין היתר, לביצוע הפרויקט ובהתחייבויות שונות נוספות בהקשר לכך, והכל בהתאם לאמור בהסכם המימון. מובהר, כי התחייבויות המוכר ניתנו לבנק בלבד והבנק אינו חייב לאכוף אותו ו/או לפקח על ביצועו.
2.3	גם אם קיים מנגנון פיקוח כלשהו לפרויקט, שבמסגרתו נמסרים דיווחים לבנק המנגנון הנ"ל מיועד לשימוש הבלעדי של הבנק, לצורכי הבטחת האשראי בלבד, שהבנק מסתמך עליו לפי הצורך. מובהר, כי לבנק אין כל מחויבות להסתמכות על מנגנון הפיקוח כאמור וכי הוא אינו נושא בכל אחריות להסתמכות הרוכש על מנגנון הפיקוח, ככל שתיווצר אצל הרוכש הסתמכות כאמור.
2.4	אם הרוכש יהיה מעוניין בפיקוח ו/או במנגנוני הגנה כלשהם לכספו עליו להסדיר זאת במישרין מול

המוכר. הבנק לא יהיה אחראי כלפי הרוכש באחריות כלשהי, מעבר לאחריותו של הבנק כלפיו על פי ערבויות המכר שהוצאו ויוצאו לטובתו ובכפוף לתנאיהן.

2.5 בלא לגרוע מהאמור לעיל, מובהר כי אין במנגנון הפיקוח ו/או בהסכם המימון ו/או באיזה מהמסמכים אשר נחתמו ו/או ייחתמו בין הבנק למוכר בקשר עם הפרויקט כדי לחייב את הבנק לוודא שכספי הרוכש משוחררים לפי קצב התקדמות שלבי הבנייה בפרט או שהם מוקצים לבניית הפרויקט בכלל.

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

### 3 ביצוע התשלומים לחשבון הפרויקט באמצעות שוברי תשלום

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

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

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

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

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

3.5 הרוכש מתחייב בזאת כדלקמן:

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

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

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

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

א. פניה לסניף הבנק שבו מתנהל חשבון הפרויקט.

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

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

### 4 השעבוד

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

במקרה כאמור מתחייב הרוכש כי ישתף פעולה בכל דרך שתידרש, לרבות חתימה על כל המסמכים

אשר יהיו דרושים לביצוע האמור והמשך ביצוע התחייבויותיו על פי הסכם הרכישה, לרבות תשלום לבנק או למי מטעמו ו/או לכונס שימונה כאמור, של כל הסכומים המגיעים ושיגיעו ממנו למוכר על פי הסכם הרכישה.

- יחליט הבנק להשלים את בניית הפרויקט בעצמו או באמצעות אחרים תסתיים הבניה במועד המסירה של היחידה כפי שנקבע בהסכם הרכישה או תוך תקופה של תשעה חודשים מיום שמונה כונס נכסים, המאוחר מבין השניים, אלא אם קבע בית המשפט אחרת.
- 4.2 מימוש השעבוד על ידי הבנק עשוי לכלול גם את מכירת היחידה והרוכש יהיה זכאי לקבל מהבנק רק את הכספים אשר יגיעו לו על פי ערבויות המכר שהבנק הוציא לרוכש.
- 4.3 המוכר התחייב למסור לבנק העתק מהסכם הרכישה החתום לא יאוחר מתום 7 ימים ממועד חתימתו.

## 5 ערבות המכר

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

## 6 הערת אזהרה ; משכנתא לרוכש

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

## 7 ויתור על סודיות –

הרוכש מורה בזאת למוכר למסור לבנק לאומי את תוכנו של סעיף זה ויראו סעיף זה כמופנה הן למוכר והן לבנק לאומי ;

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

דיוור ישיר כמשמעו בחוק הגנת הפרטיות התשמ"א 1981.

- 8 כללי
- 8.1 התחייבויות הרוכש כאמור בנספח זה הינן בלתי חוזרות הואיל וזכויות הבנק תלויות בהן.
- 8.2 זכויותיו של המוכר כלפי הרוכש לפי הסכם הרכישה משועבדות לבנק. החל מתאריך החתימה על נספח זה כל שינוי ו/או תוספת להסכם הרכישה ו/או פשרה כלשהי לגבי הסכם הרכישה שיש בה להשפיע על זכויותיו של הבנק וכן ביטול של הסכם הרכישה יבוצעו אך ורק לאחר קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש.
- 8.3 ידוע לרוכש כי הואיל והיחידה הנרכשת על ידו במסגרת הסכם הרכישה מהווה "דירת מחיר למשתכן", חלים לגביה ולגבי הסכם הרכישה, תנאים מיוחדים אשר נקבעו על ידי רמ"י, בין יתר התנאים כאמור, נאסר על היזם למכור את היחידה לרוכש לפני שהוצא לפרויקט היתר בניה או לפני שהתקבלה החלטת הועדה המקומית לאישור הבקשה להיתר.
- 8.4 נספח זה מהווה חלק מהסכם הרכישה ותנאי מתנאיו.
- 8.5 במקרה של סתירה בין תנאי נספח זה להסכם הרכישה, גוברים תנאי נספח זה. ולראיה באו הצדדים על החתום במועד ובמקום הנזכרים בכותרת הסכם הרכישה :

---

המוכר

---

הרוכש