

מבוא להסכם מספר \_\_\_\_\_

חכירה – מחיר למשתכן

שנערך ונחתם ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ שנת 2022

בין : **שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ, מס' חברה 520021171**

אשר רשומה ברח' הירדן 1 א', קריית התעופה (להלן: "**החברה**").

מצד אחד ;

לבין : 1. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ % בעלות \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ % בעלות \_\_\_\_\_

כולם ביחד ולחוד (להלן: "**הרוכש**")

מצד שני ;

א. פרטי הנכס :

**הקרקע :**

מגרש מס' \_\_\_\_\_ **114/118/102** בגוש **5701** חלקה \_\_\_\_\_ **7 (חלק)** \_

המצוי ב \_\_\_\_\_ **לוד** \_\_\_\_\_

ואשר עליו חלה תכנית מפורטת מס' תמל/1064 --

המאפשרת הקמת בנין בן \_\_\_\_\_ קומות.

**הבית :**

הבית הידוע כמס' \_\_\_\_\_ בן \_\_\_\_\_ קומות.

**הנכס :**

דירה \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ חדרים במידות ומרכיבים (לפי נספח א' המצורף), בשטח \_\_\_\_\_ מ"ר

המסומנת במס' זמני \_\_\_\_\_ ואשר תמצא בקומה \_\_\_\_\_ של הבית.

שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי :

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

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

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

(השטחים מחושבים על פי צו מכר דירות (טופס של מפרט))

**הזכות בנכס :** חכירה

ב. המחיר הכולל של הנכס: \_\_\_\_\_ ש"ח (המחיר הכולל מורכב מהמחיר הבסיסי של הנכס בתוספת מע"מ כשיעורו במועד חתימת ההסכם).

בנוסף למחיר הכולל של הנכס על הרוכש לשלם מס רכישה, , תשלום לחברת הגז, תשלום לעירייה או לתאגיד המים העירוני עבור חיבור הדירה מערכות המים והגז על פי הקבוע בס"ק 8ג) להסכם וכן סך של 4,999 ש"ח בתוספת מע"מ כהשתתפות בהוצאות המשפטיות של החברה לפי תקנות המכר (דירות)(הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות) תשע"ח-2014 .

ג. שם הקבלן: \_\_\_\_\_ טרם נבחר - ו/או כל קבלן אחר כפי שיוחלט על ידי החברה.

ד. מועד השלמת תקופת הבניה לפי סעיף 1 (א) להסכם ומועד מסירת הנכס לרוכש: **28.08.2025**

ה. המחיר הבסיסי של הנכס לפי סעיף 3 להסכם: \_\_\_\_\_ ש"ח לא כולל מע"מ וצמוד למדד באופן המפורט בנספח ב'.

ו. תשלום ריבית פיגורים לפי הקבוע בס' 7(ט) להסכם: ריבית הפיגורים בשיעור המקסימלי לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה.

ז. כתובת הרוכש (סעיף 21 להסכם):

\_\_\_\_\_  
טל' בית: \_\_\_\_\_

טל' סלולר: \_\_\_\_\_

כתובת דואר אלקטרוני: \_\_\_\_\_

ולראיה באנו על החתום ביום \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
הרוכש

\_\_\_\_\_  
החברה

חלומות בן שמן – מחיר למשתכן  
נספח ב'

נספח תשלומים להסכם מספר \_\_\_\_\_ מיום \_\_\_\_\_

תשלומים צמודים למדד תשומות בניה  
(בהתאם לסעיף 3 להסכם)

- א. פרטי הרוכש: 1. \_\_\_\_\_ ת"ז \_\_\_\_\_  
2. \_\_\_\_\_ ת"ז \_\_\_\_\_

מקום הבנייה: לוד, בית מרווח דירה מס' מרווח

המחיר הבסיסי של הדירה בתנאי הסכם זה הוא בסך \_\_\_\_\_ ש"ח  
(\_\_\_\_\_ ש"ח).

מחיר הדירה כולל: מחסן מספר מרווח

חניה- מקורה מספר מרווח

חניה- לא-מקורה מספר מרווח

המחיר הכולל של הנכס - \_\_\_\_\_ ש"ח (המחיר הכולל מורכב מהמחיר הבסיסי של הנכס בתוספת מע"מ כשיעורו במועד חתימת ההסכם).

לרוכש ידוע כי לפרויקט לוו פיננסי באמצעות בנק \_\_\_\_\_ ולפיכך, התשלומים יופקדו אך ורק לחשבון הפרויקט שמספרו \_\_\_\_\_ בסניף \_\_\_\_\_ בבנק \_\_\_\_\_, באמצעות פנקס שוברים שיופק ע"י הבנק ויימסר לרוכש ע"י החברה.

מובהר לרוכש כי התשלומים יבוצעו אך ורק באמצעות שוברים ולא יתקבל תשלום בכל דרך אחרת. תשלום באמצעות שובר מהווה התחייבות לקבלת ערבות על פי חוק מכר מהבנק המלווה.

הובא לידיעת הקונה כי "מדד הבסיסי" הינו המדד הידוע ביום חתימת ההסכם העומד על \_\_\_\_\_ נקודות.

ב. כל תשלום מן התשלומים המגיעים לחברה מאת הרוכש הנקובים בסעיף ד' וכן כל תשלום אחר המגיע לחברה עפ"י סעיף כלשהו של ההסכם דלעיל יהיו צמודים, כאמור לפי תנאי ההצמדה להלן:

1. "המדד החדש" בסעיף זה הינו מדד תשומות בניה (בסיס 2011) המתפרסם ב- 15 לחודש שבו בוצע התשלום והמתייחס לחודש הקודם. אם בזמן פירעונו של תשלום כלשהו מן התשלומים הנ"ל יהיה המדד החדש גבוה מן המדד הבסיסי, ישלם הרוכש תוספת בהתאם על הסכום המשולם.

התוספת תהיה בשיעור של הפרש האחוזים שבין המדד החדש לבין המדד הבסיסי. ירידת המדד מתחת למדד הבסיסי תזכה את הרוכש בהקטנת הסכומים הנקובים בהתאם;

**מוסכם כי התשלומים יבוצעו אך ורק בימים שבין ה-16 לחודש ליום האחרון בחודש (כולל).** אם למרות האמור לעיל יבוצע תשלום ל בין ה-1 ל-15 לחודש, דהיינו לפני מועד

פרסום המדד, ישולמו עד לסוף אותו חודש הפרשי הצמדה למדד "מדד תשומות בניה (בסיס 2011) למדד שיפורסם ב- 15 לחודש.

2. כאמור, הרוכש מתחייב לשלם לחברה מס ערך מוסף לפי השיעור החוקי בעת ביצוע התשלום, ביחד עם כל תשלום על חשבון מחיר הדירה או כל תשלום אחר שהוא חב בו עפ"י הסכם זה;

3. להסרת ספק: הפרשי הצמדה וריבית (ככל שתחול) הינם חלק בלתי נפרד ממחיר הדירה והחברה תזקוף את התשלום תחילה עבור הפרשי הצמדה וריבית (ככל שתחול) שנוצרו עד למועד כל תשלום ואת יתרת התשלום ע"ח המחיר הבסיסי;

ג. הרוכש מתחייב לשלם לחברה את מחיר הדירה כדלקמן:

המחיר הבסיסי בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה למדד כאמור לעיל ישולם בתשלומים כדלקמן:

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

שהוא שיעור של 7% ממחיר הדירה בתוספת מע"מ לתשלום ביום חתימת ההסכם וזאת באמצעות פנקס השוברים שיימסר לידי לטובת תשלום זה ו/או לחשבון נאמנות ככל וטרם התקבל פנקס שוברים.

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

שהוא שיעור של 13% ממחיר הדירה ישולם, בתוספת הפרשי הצמדה כאמור ומע"מ, בתוך 45 ימים מיום חתימת ההסכם בכפוף לקבלת פנקס שוברים. מובהר ומוסכם, כי ככל שעד למועד תשלום זה לא נמסר לקונה פנקס שוברים אזי המדד יוקפא והסכום נשוא סעיף זה (13% מהתמורה) לא יוצמד מהיום ה- 45 ועד ל- 7 ימים לאחר מועד מסירת פנקס השוברים בפועל, קרי הסכום שישולם יהא בהתאם למדד שהיה ידוע ביום ה- 45 ממועד חתימת הסכם זה.

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

שהוא שיעור של 14% ממחיר הדירה ישולם, בתוספת הפרשי הצמדה כאמור ומע"מ ישולם (כ-12 חודשים ממועד חתימת ההסכם) בכפוף לקבלת היתר בניה.

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

שהוא שיעור של 14% ממחיר הדירה ישולם, בתוספת הפרשי הצמדה כאמור ומע"מ ישולם (כ-19 חודשים ממועד חתימת ההסכם).

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

שהוא שיעור של 14% ממחיר הדירה ישולם, בתוספת הפרשי הצמדה כאמור ומע"מ ישולם (כ-26 חודשים ממועד חתימת ההסכם).

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

שהוא שעור של 14% ממחיר הדירה ישולם, בתוספת הפרשי הצמדה כאמור ומע"מ ישולם  
(כ-33 חודשים ממועד חתימת ההסכם)

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

שהוא שעור של 14% ממחיר הדירה, בתוספת הפרשי הצמדה כאמור ומע"מ ישולם (כ-  
38 חודשים ממועד חתימת ההסכם).

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

שהוא שעור של 10% ממחיר הדירה בתוספת הפרשי הצמדה כאמור ומע"מ ישולם לא  
יאחר מ- 7 ימים לפני מועד המסירה (מועד עריכת החשבון הסופי).

\_\_\_\_\_  
הרוכש

\_\_\_\_\_  
החברה

חלומות בן שמן – מחיר למשתכן  
נספח ד'

## יפוי - כח בלתי חוזר

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

אני/אנו החתום/ים מטה – ביחד וכל אחד מאיתנו לחוד – ממנה/ים ומיפה/ים בזה את כוחו של כל אחד מה"ה: **שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ח.מ. 520021171 ו/או עו"ד הילה תירוש ו/או עו"ד שירי שפירא ו/או עו"ד ליאם אקשטין ו/או עו"ד מתן דסקל ו/או עו"ד בלה גרשקוביץ-גבע ו/או עו"ד ערן ניב ו/או עו"ד** להופיע ולפעול בשמינו ובמקומינו, לפי שיקול דעתם ובהתאם למיטב הבנתם, בעניינים ובעסקות דלהלן ובכל אחד מהם:

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

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

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

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

(ב) לבקש – או להסכים – כשאחרים בקשו – רישום הערת אזהרה בפנקסי המקרקעין לפי חוק המקרקעין בגין הסכם או חוזה בדבר בניית דירה שלגביה ארכוש/נרכוש הבעלות או החכירה או בגין כחוכר דירה או כבעלי דירה לפי הענין לרבות לבקש - או להסכים כשאחרים בקשו, לצימצום או לביטול או לשנוי ברישום של הערת אזהרה ולרבות לבקש או להסכים כשאחרים בקשו – רישום בפנקסי המקרקעין של עיסקה במקרקעין או של פעולה אחרת כל שהיא אשר תבצע לפי חוק התכנון והבניה ו/או לפי חוק המקרקעין או לפי דין אחר כל שהוא – בכפוף להערת האזהרה הרשומה או למרות הערת האזהרה הרשומה – וכל זה כפי שכל אחד מבאי-כוחינו ימצאו לנכון.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**ולראיה באתינו על החתום**

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

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

ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_

חלומות בן שמן – מחיר למשתכן  
נספח ה'

נספח להסכם מכר מיום \_\_\_\_\_

**בעניין: מפרט ותכניות מכר לא סופיים – מכירה לפני קבלת היתר בניה**

ב י ן : שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ (להלן: "המוכרת" / "החברה")

ל ב י ן :

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

(להלן: "הרוכשים")

בית מס' \_\_\_\_\_ דירה מס' \_\_\_\_\_

(להלן: "הדירה")

**בנוסף על האמור בהסכם שנחתם בינינו הצדדים מצהירים כי ידוע להם ומוסכם עליהם כדלקמן:**

1. הרוכשים מצהירים כי ידוע להם כי טרם התקבל היתר הבניה לבית, כי עבודות הבניה תחלנה רק לאחר שיתקבל ההיתר וכי ההסכם והמפרט כולל תכניות המכר (נספח א' בהסכם המכר) שנחתמו ע"י הצדדים (להלן ביחד: "ההסכם") הוכנו לפני שהתקבל היתר הבניה ולפני תאום ובדיקת יועצי הפרויקט.
  2. והרוכש מודע לאפשרות שלא יתקבל היתר בניה לבניית הדירה או שהיתר הבניה שיתקבל ישקף דירה שונה מתיאורה בחוזה המכר ולפיכך לא תוכלנ המוכרת להקים את הדירה או למצער לא תוכל המוכרת להקים את הדירה כתיאורה בחוזה, אלא בשינויים המחויבים מהיתר הבניה שיתקבל. היה ולא יחול שינוי, אזי ההסכם, המפרט ותכניות המכר הקיימים ייחשבו כסופיים.
  3. במידה ויחול שינוי במסמכים הנ"ל, החברה תעדכן את הרוכשים בדבר השינוי ותזמן את הרוכשים לחתום על המסמכים המעודכנים והם מתחייבים לעשות כן, בכפוף לזכותם על פי הוראות סעיף 4 להלן, ככל שתקום.
  4. בחרו הרוכשים לחתום על המסמכים המעודכנים, תהווה חתימתם ויתור על זכותם, ככל שקמה, על פי הוראות סעיף 4 להלן.
  4. במידה ויהיה שינוי מהותי בהסכם ו/או בתוכניות ובמפרט המכר המעודכנים, לעומת התוכניות והמפרטים עליהם חתמו הרוכשים במעמד החתימה על הסכם המכר, תקום לרוכשים הזכות לבטל את ההסכם. זכות זו תעמוד לרוכשים למשך 30 יום מהמועד שבו תימסר להם הודעה על השינויים שחלו לאחר קבלת ההיתר (כאמור בסעיף 3 לעיל).
  5. מובהר ומוסכם כי כעבור 30 יום מיום הודעת החברה לרוכשים, ובהיעדר הודעת ביטול כאמור מצד הרוכשים, תהווה שתיקתם אישור להסכם ו/או למפרט ו/או לתכניות המכר המעודכנים וכוויתור על זכותם לביטול הסכם המכר על פי סעיף זה, וההסכם יראה כחלוט.
- מוסכם כי לא יהיה בסטיות ו/או בשינויים שאינם מהותיים כדי להקנות לרוכשים את הזכות לבטל את ההסכם, והכל בהתאם לקבוע בצו מכר דירות (טופס של מפרט).



6. בוטל ההסכם בהתקיים כל התנאים כאמור לעיל, הרוכשים לא יהיו זכאים לכל סעד ו/או פיצוי, אולם יהיו זכאים לקבל בחזרה כל סכום ששולם על ידם ע"ח הרכישה של הדירה, בתוספת הפרשי הצמדה כמפורט בנספח ב' להסכם וללא תוספת ריבית.
7. הכספים המגיעים לרוכשים כאמור לעיל יוחזרו להם בתוך 45 יום ממועד חתימתם על כל המסמכים הנדרשים לצורך הביטול לרבות מחיקת הערת האזהרה לטובתם, אם נרשמה כזו, ולאחר שהחזירו לנאמן (בהתאם לסעיף 16(ב) להסכם המכר) את הבטוחות שקיבלו והחזירו לחברה את פנקס השוברים במידה וקיבלו.
8. בוצע החזר התשלום לרוכשים ו/או הועמד התשלום לזכות הרוכשים עקב ביטול ההסכם כאמור לעיל, יחולו ההוראות הבאות:
- 8.1. ההסכם לרכישת הדירה יחשב כמבוטל.
- 8.2. לרוכשים לא יהיו כל זכויות בדירה והינם מאשרים בחתימתם על מסמך זה כי לא יהיו להם כל טענות ו/או דרישות כלפי החברה בשל הביטול כאמור.
- 8.3. המוכרת תהיה רשאית למכור את הדירה לרוכשים אחרים וזאת מבלי כל צורך בהסכמה כלשהי מצד הרוכשים.
9. באם לא יתקבל היתר לבניית הבית, וזאת מכל סיבה שהיא, החל מתום 180 יום ממועד החתימה על ההסכם, רשאי הרוכש לבטל את ההסכם ע"י מתן הודעה בכתב על כך למוכר ובלבד שבמועד קבלת הודעת הביטול של הרוכש בחברה טרם התקבל ההיתר.

---

הרוכשים

---

החברה

חלומות בן שמן – מחיר למשתכן  
נספח ו'

## נספח להסכם מכר מיום \_\_\_\_\_

### בעניין: מכירה לפני חתימת הסכם ליווי פיננסי

בין: שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה")

ל בין:

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

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

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

על אף האמור בהסכם שנחתם בינינו ובנוסף, מוסכם בזאת כדלקמן:

1. ידוע לרוכש כי עתיד להיחתם בין החברה לבין בנק או חברת ביטוח הסכם ליווי פיננסי לפרויקט על פי חוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 (להלן: "**מנפיק הבטחות**") וכי מאחר וההסכם עם מנפיק הבטחות טרם נחתם, לא ניתן עדיין להנפיק פנקסי שוברים ובטוחות. ולפיכך מוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1.1 עד למועד התקשרות החברה בהסכם עם מנפיק בטוחות ישלם הרוכש לחברה סכום השווה ל- 7% בלבד מהמחיר הכולל של הנכס. התשלום יתבצע לחשבון נאמנות המתנהל ע"י ב"כ החברה עו"ד ערן ניב בבנק לאומי לישראל בע"מ בסניף אחד העם (811) שמספרו **52622278** בשם "ערן ניב בנאמנות על שיכון ובינוי".

1.2 יתרת התשלומים ישולמו לחשבון הפרויקט באמצעות פנקס שוברים שינפיק מנפיק הבטחות.

1.3 היה ובמועד שנקבע לביצוע תשלום טרם הודיעה החברה לרוכש שנחתם ההסכם עם מנפיק הבטחות, יידחה התשלום וישולם לחברה בתוך 5 ימי עסקים ממועד הודעת החברה לרוכש כי ההסכם נחתם וזאת באמצעות פנקס השוברים שתמסור החברה לרוכש (להלן: "**התשלום הנדחה**"). התשלום הנדחה ישולם בתוספת הפרשי הצמדה למדד על פי הקבוע בנספח התשלומים. לא ישולם התשלום הנדחה בתוך 5 ימי עסקים כאמור לעיל, אזי התשלומים הנ"ל ייחשבו לתשלומים שבפיגור ויישאו הפרשי הצמדה למדד וכן ריבית פיגורים החל ממועד הודעת החברה לרוכש על חתימת ההסכם עם מנפיק הבטחות ועד לתשלומם בפועל.

1.4 למען הסר ספק מובהר בזאת, כי ממועד הודעת החברה על חתימת ההסכם עם מנפיק הבטחות והנפקת פנקסי השוברים, יחולו מועדי התשלום הבאים לאחוריו, ע"פ מועדם כאמור בנספח התשלומים כשהם צמודים למדד הבסיס כהגדרתו בנספח התשלומים.

1.5. ידוע לרוכש כי זכויות החברה במקרקעין ישועבדו לטובת מנפיק הבטוחות והרוכש מתחייב בזאת לחתום על נספח המתייחס לשעבוד ("כתב התחייבות רוכש"), בנוסח כפי שיורה מנפיק הבטוחות, וזאת מיד לאחר שתודיע לו החברה על חתימת ההסכם וכן לחתום על כל מסמך אחר שיידרש ע"י מנפיק הבטוחות ו/או החברה בעניין חשבון הבנק של הפרויקט.

1.6. למען הסר ספק מובהר בזאת כי למעט התשלומים הנדחים כאמור בס' 1.3, כל יתר התשלומים יהיו צמודים למדד הבסיס הקבוע בנספח ב'.

.2

הוראות נספח זה להסכם תגברנה על הוראות הסכם המכר ויתר הנספחים עליהם חתמו הצדדים וזאת מבלי למעט מהוראות ההסכם ככל שלא שונו במסמך זה.

---

הרוכש

---

החברה

חלומות בן שמן – מחיר למשתכן  
נספח ז'

## נספח הוראות חוק הבטחת השקעות בעניין הבטחת כספי הרוכש

להסכם מכר מיום \_\_\_ בחודש \_\_\_ שנת 2022 (להלן: "ההסכם")  
המהווה חלק בלתי נפרד הימנו

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

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

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

1. סעיף 2 לחוק קובע כי לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים מהמחיר, אלא אם עשה אחת מאלה, והכול על אף האמור בהסכם המכר:

א. מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר למעט רכיב המע"מ, כהגדרתו בסעיף 1ג3, הנכלל בכספים אלה, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית או מחמת צו הקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמור, או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את ההחזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה; השר, בהסכמת המפקח על הבנקים, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות הבנקאית.

ב. ביטח את עצמו אצל מבטח, שאישר לעניין זה הממונה על שוק ההון, להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, למעט רכיב המע"מ, כהגדרתו בסעיף 1ג3, הנכלל בכספים אלה, בהתקיים הנסיבות כאמור בפסקה (1), והקונה צוין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח.

ג. שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך השר, להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, בהתקיים הנסיבות כאמור בפסקה (1).

ד. רשם לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ובלבד שלא נרשמו לגביהם שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה.

ה. העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת בדירה, או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, כשהדירה או הקרקע נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.

2. סעיף 2א' לחוק קובע כי מוכר שהבטיח את כספי הקונה בדרכים הקבועות בסעיף 1א' לנספח זה או 1ב' לנספח זה, יהיה רשאי להחליף את הערובה באחת מדרכי הערובה לפי סעיף 1ג', 1ד'

או 1'ה' לנספח זה, ובלבד שהושלמה בניית הדירה ונמסרה ההחזקה בה לקונה, והכל אם לא נקבע בחוזה המכר שהמוכר אינו רשאי להחליף את הערובה; אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 3 לחוק.

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

א. הושלמה בניית הדירה בהתאם לחוזה המכר.

ב. נמסרה ההחזקה בדירה לקונה.

ג. נחתם חוזה בין הקונה לבין רשות מקרקעי ישראל (להלן – הרשות) ובו התחייבה הרשות להביא לידי רישום הקונה כשוכר הדירה לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים כשהיא נקיה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול, ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת הקונה.

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

5. סעיף 3 לחוק קובע כי על אף האמור בחוזה המכר, לא יקבל מוכר מקונה תשלומי כספים על חשבון מחיר הדירה, בשיעורים העולים על השיעורים שקבע השר בתקנות, אלא אם כן כספים אלה הובטחו כאמור בסעיף 1א' או 1ב' לנספח זה.

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

---

הקונה

---

החברה

חלומות בן שמן – מחיר למשתכן  
נספח ח' 2

### תצהיר – חסר קרקע בייעוד מגורים

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

- בעלות/חכירה/חכירה לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר נוסח משולב תשל"ב-1972.
- זכות על פי חוזב פיתוח/חווזה לבעלות/חכירה לדורות/חכירה או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב).
- זכויות בנחלה או במשק עזר על י חווזה (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ אן מושב שיתופי (להלן: "קיבוץ") ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.
- זכות לקבלת חווזה פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.
- הריני/נו מצהיר/ים כי ככול ויהיה בידי/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן, אדווה זאת למשב"ש, ולא אחשב/נחשב כחסר קרקע בייעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל, ולא ניתן לחתום על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן נשוא הזכיה.

הגדרות:

"תא משפחתי":

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
- זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של חסר דירה.
- הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.

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

חתימה: \_\_\_\_\_

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

חתימה: \_\_\_\_\_

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

אישור:

אני הח"מ \_\_\_\_\_ עו"ד, מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעו בפני מר/גב' \_\_\_\_\_

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

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

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

נספח ט' – מחיר למשתכן חלומות בן שמן

## כתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירת מחיר למשתכן

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

אנו הח"מ: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ חתמנו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט "חלומות בן שמן" בלוד (תקרא להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם חברת שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ מ.ח. 520021171 (להלן: "החברה").

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת ע"י החברה כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז מספר מר/426/2018 בו זכתה החברה (להלן "המכרז") על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

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

1. אנו מצהירים ומתחייבים בזאת:
  - 1.1. כי אנו "חסרי דירה" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אנו מחזיקים באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן. ו. כן חתמנו על תצהיר "חסר קרקע בייעוד מגורים" בנוסח המצ"ב כנספח ט' לחוזה המכר.
  - 1.2. כי לא נמכור את דירת מחיר למשתכן החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או עד חלוף 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה מטעם משרד השיכון שבעקבותיה התקשרנו בחוזה לרכישת הדירה, לפי המוקדם מביניהם. כמו כן לא נחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות על כל חוזה לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.
2. התחייבות זו וזכויות משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל כאמור, לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר למשתכן על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירת מחיר למשתכן, בנסיבות של אי פרעון ההלוואה על ידנו לבנק.
3. הננו מבקשים ומסכימים כי לטובת משרד הבינוי והשיכון ו/או מדינת ישראל, תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין, בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירת מחיר למשתכן, על פי כתב התחייבותנו זו.
4. ידוע לנו ואנו מסכימים כי ככל שנפר התחייבותנו זו, נחויב בתשלום של 450,000 ₪ (ארבע מאות וחמישים אלף שקלים חדשים) למשרד הבינוי והשיכון.

שם משפחה	שם פרטי	מס' ת.ז.	חתימה

### אישור עו"ד

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

שם מלא של עורך הדין	מס' רישיון	תאריך	חתימה וחותמת

## כתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירת מחיר למשתכן

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

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

ידוע לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת ע"י החברה כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז מספר מר/426/2018 בו זכתה החברה (להלן "המכרז") על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמר, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

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

1. אנו מצהירים ומתחייבים בזאת:

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

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

1.3. כמו כן אנו מתחייבים כי לא נחתום לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל חוזה לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר לתום 5/7 השנים הנ"ל.

2. התחייבות זו וזכויות משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר למשתכן על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירת מחיר למשתכן, בנסיבות של אי פרעון ההלוואה על ידינו לבנק.

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

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

שם משפחה	שם פרטי	מס' ת.ז.	חתימת המצהיר
שם משפחה	שם פרטי	מס' ת.ז.	חתימת המצהיר
אישור עו"ד			
הריני לאשר כי ביום _____	הופיעו בפני, עו"ד _____	מ.ר. _____	בכתובת _____
מר/גב' _____ ת.ז. _____	ומר/גב' _____ ת.ז. _____		

ולאחר שהזהרתי אותה/אותה/אותם כי עליהם לומר את האמת וכי אם לא יעשו כן יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק, אישרו את נכונית הצהרתם דלעיל וחתמו עליה בפני.

\_\_\_\_\_



חתימה וחתימת עו"דחלומות בן שמן –  
מחיר למשתכן  
נספח יב'

תאריך

## חוזה שירותים, ניהול ואחזקה

שנערך ונחתם ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

בין: שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ מ.ח. 520021171 (או כל חברה אחרת קשורה או בשליטת שיכון ובינוי)  
מרח' הירדן 1א' קרית שדה תעופה  
(להלן: "חברת הניהול")

מצד אחד;

בין: 1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

מרח' \_\_\_\_\_

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

מצד שני;

**הואיל** והמחזיק רכש דירה (להלן: "הדירה"), בהתאם להסכם שנערך בינו לבין החברה כהגדרתה בהסכם (להלן: "החברה") ביום \_\_\_\_\_ (להלן: "הסכם הרכישה"), בבית המוקם ו/או הוקם על ידי החברה (להלן: "הבית");

**והואיל** ואופיו של הפרויקט לרבות הבית בו נמצאת הדירה מחייבים את ריכוז הניהול והביצוע של השירותים הנדרשים לטיפול ואחזקת השטחים המשותפים בפרויקט, כפי שיוגדרו להלן בסעיף 1 להסכם זה, בידי גורם מקצועי שיבצעם באופן ייחודי, קבוע ורצוף לפחות חודשיים מיום האכלוס;

**והואיל** וחברת הניהול הסכימה לקבל על עצמה למלא תפקיד זה;

**והואיל** והמחזיק מעוניין ומסכים לכך שהניהול והביצוע הבלעדי של השירותים בשטחים המשותפים של הפרויקט כפי שיוגדרו להלן בסעיף 1 להסכם זה, יהיה בידי חברת הניהול בין בעצמה ובאין באמצעות מישהו אחר מטעמה;

**והואיל** והסכם זה מהווה את הסכם הניהול הנזכר בהסכם הרכישה כנספח יב להסכם;

## לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

### מבוא

#### 1. הגדרות

למונחים שלהלן יהיו הפירושים הרשומים לצידם אלא אם כן הכתוב מחייב אחרת:

<b>"הפרויקט"</b>	כמפורט במבוא להסכם הרכישה.
<b>"מקרקעי הפרוייקט"</b>	לוד חלקה _____ בגוש _____
<b>"הבית"</b>	הבית שנבנה או יבנה על הקרקע על ידי החברה באמצעות הקבלן והמסומן במספר _____ כמפורט במבוא להסכם הרכישה ובו נמצאת/תימצא הדירה.
<b>"חניונים"</b>	שטחים תת קרקעיים המיועדים למרתפי חניה.
<b>"בית משותף"</b>	הינו הבית לכשירשם בפנקסי המקרקעין כבית משותף, לפי חוק המקרקעין.
<b>"השטחים המשותפים/השטחים המתוחזקים"</b>	הגינה המשותפת והחניון ודרכי הגישה אליהם וכן מתקנים אחרים המיועדים לשמש את דיירי הבית, כולל שטחים משותפים בתחומי הבית וכן מתקנים המשמשים את הבית בלבד או את הבית ביחד עם בתים אחרים במתחם והמצויים בתחומי הבתים האחרים ודרכי הגישה אליהם.

2. המבוא להסכם אחזקה זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

3. השירותים הנזכרים בהסכם אחזקה זה (להלן: **"השירותים"**), הינם:

- \* ניהול השטחים המשותפים - השירות יינתן באופן שוטף.
- \* ניקיון השטחים המשותפים בפרויקט - השירות יינתן בתדירות יומיומית (על פי תוכנית).
- \* הפעלת מכונת שטיפה בחניון התת קרקעי - השירות יינתן אחת לשנה.
- \* תחזוקת הגינה המשותפת - השירות יינתן אחת לשבועיים.
- \* תחזוקת מערכות כיבוי אש - השירות יינתן אחת לשנה.
- \* תחזוקת מערכות - השירות יינתן אחת לשנה.
- \* תחזוקת חומרים שוטפת (צבע והחלפת נורות) - השירות יינתן אחת לחודש.
- \* תיקוני צבע וסימון כבישים - השירות יינתן אחת לשנה.
- \* תשלום בגין תאורה וצריכת חשמל בשטחים המשותפים - השירות יינתן אחת לחודש.
- \* ביטוח צד ג' בלבד וביטוח חבות מעבידים.
- \* הנהלת חשבונות, הפעלת מערכת גביה וראיית חשבון ותחזוקה משרדית כללית - יבוצע באופן שוטף.

#### 4. מהות ההתקשרות

4.1. חברת הניהול מקבלת על עצמה את הניהול והביצוע הבלעדיים של השירותים והמחזיק מסכים לכך ומוסר לחברת הניהול באופן בלעדי את ניהול וביצוע השירותים, ברמה

התואמת את רמת הפרויקט, בתנאים ובתמורה המפורטים להסכם זה.

4.2. המחזיק מתחייב שלא לבצע בתקופת ההסכם את השירותים או כל חלק מהם בעצמו או באמצעות אחר כלשהו פרט לחברת הניהול.

4.3. המחזיק מייפה את כוחה של חברת הניהול לקבל לטיפול את השטחים המשותפים וחברת הניהול מתחייבת לעשות כן.

#### 5. מועד תחילת ביצוע השירותים

5.1. חברת הניהול מתחייבת לבצע ולנהל את השירותים החל מחודש לאחר מועד מסירת הדירה הראשונה בבית המשותף לרוכש אותה דירה (להלן "המועד הקובע") על אף האמור לעיל, חברת הניהול שומרת על זכותה לספק במהלך התקופה שתחילתה במועד הקובע וסיומה במועד אכלוס לפחות 50% מהדירות בבית המשותף, שירותים חלקיים ו/או במתכונת מצומצמת ובלבד שבמהלך תקופה זו יינתנו על ידה השירותים הבאים: ניקיון ואחזקת מערכות בפרויקט.

5.2. המחזיק מתחייב לשאת בכל ההתחייבויות החלות עליו מכוח הסכם זה, לרבות תשלום ההוצאות ודמי הניהול כהגדרתם בהסכם זה החל מיום מסירת הדירה למחזיק או מהיום הנחשב להיות מועד המסירה בהתאם להוראות ההסכם. אין באמור לעיל כדי לגרוע מהוראות סעיף 21 להלן.

#### 6. הוראות ונהלים

המחזיק מסכים לכך שחברת הניהול תיקבע מעת לעת נהלים והוראות בקשר לניהול וביצוע השירותים כפי שייראה לה בכפוף להסכמת נציגות הבית המשותף, בתנאי שאין הן נוגדות במפורש את הוראות הסכם זה ואינן פוגעות בשימוש הסביר בדירה, והמחזיק מתחייב לנהוג לפיהן, ובין היתר:

6.1. חברת הניהול תהיה רשאית לקבוע כללי התנהגות שיחייבו את כל המשתמשים בדירות בפרויקט וזאת על מנת לשמור על רמתו של הפרויקט ולמנוע הפרעות ומטרדים למחזיקים בדירות בפרויקט.

6.2. חברת הניהול תהא רשאית לקבוע הוראות לרבות באשר לסדרי כניסה של אורחים לבית, בנוגע לסדרי בטחון וכן בנוגע לסידורי גישה לשטחים המשותפים, בנוגע לאופן השימוש בשטחים המשותפים וכן בדבר נוהלי שימוש בחניון, ויציאה לפרויקט וכיוצא באלה הוראות שונות.

## 7. התחייבות חברת הניהול

חברת הניהול מתחייבת בזה:

- 7.1. להעסיק מנגנון עובדים לביצוע העבודות הכרוכות בניהול וביצוע השירותים, ו/או תהיה היא רשאית לנהל ולבצע את השירותים, כולם או חלקם, באמצעות קבלנים, קבלני משנה, צוותים, מומחים, יועצים, פועלים או בכל דרך אחרת כפי שתקבע חברת הניהול, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לרבות העסקה במשרדה חלקית או מלאה, על פי חוזה מיוחד או בתנאים אחרים, כפי שתמצא לנכון לפי שיקול דעתה.
- 7.2. במשרדי חברת הניהול ינוהלו ספרי חשבונות מסודרים לגבי הוצאותיה והכנסותיה של חברת הניהול, לרבות כרטיס נפרד למחזיק וליתר מחזיקי הדירות בבית המשותף.
- 7.3. ספרי חברת הניהול וחשבונותיה כשהם מבוקרים ע"י רואי החשבון של חברת הניהול יהיו נאמנים על המחזיק וישמשו בכל עת הוכחה בכל הנוגע לתשלומים המגיעים מאת המחזיק ו/או ששולמו על ידי המחזיק לחברת הניהול.

## 8. התחייבות המחזיק

המחזיק מתחייב בזה:

- 8.1. להיות קשור רק עם חברת הניהול בכל העניינים הנוגעים לניהול וביצוע השירותים בבית ובפרויקט לפי הסכם זה, ולהשתתף בהוצאות הכרוכות בביצוע השירותים ובניהולם כמפורט בסעיף 9 להלן.
- 8.2. להימנע מביצוע, בין בעצמה ובין באמצעים אחרים, של כל פעולה או כל טיפול שנמסרו על פי הסכם זה לידי חברת הניהול, אלא אם הסכימה לכך חברת הניהול בכתב לפני ביצוע הפעולה או הטיפול, או במקרה שחברת הניהול לא קיימה את התחייבויותיה על פי הסכם זה, בתנאי שהמחזיק דרש את הביצוע מחברת הניהול בכתב והיא לא ביצעה את הנדרש בתוך 14 ימים ממועד קבלת ההודעה, ולא בצדק סביר.
- 8.3. כי הוא והבאים מכוחו או מטעמו, ישתפו פעולה עם חברת הניהול ויעזרו לה, בכל המקרים ששיתוף פעולה או עזרה כזו יידרשו, כדי לאפשר את הניהול והביצוע הסדיר והטוב של השירותים.

8.4. למלא את ההוראות שתוציא חברת הניהול כאמור בסעיף 6 לעיל, ולדאוג כי כל בני משפחתו המתגוררים איתו בדירה וכל הבאים מטעמו לבית ולפרויקט, ימלאו הוראות אלה אף הם.

8.5. להודיע בכתב לחברת הניהול בהקדם על כל תקלה המחייבת פעולה מצד חברת הניהול.

#### 9. תשלום בעבור ניהול וביצוע שירותים

המחזיק מתחייב לשלם לחברת הניהול את חלקו בהוצאות ועלויות הכרוכות בניהול וביצוע השירותים, לרבות הוצאות תקורה, ודמי הניהול הנזכרים בסעיף 10.1 להלן, ולרבות כל הוצאות חברת הניהול המתייחסות לבית המשותף, לחניות ולמחסנים הצמודים לדירות בבית המשותף (כל אלה להלן יחד: "הוצאות הניהול"). חלקו של המחזיק בכלל ההוצאות יהיה בהתאם לשטח הדירה על פי חוק המקרקעין הרשום במבוא להסכם הרכישה של דירת המחזיק כהגדרתו לעיל ללא שטחי המרפסות ויתר ההצמדות לדירה, ביחס לשטח של כלל הדירות בבית ללא שטחי המרפסות ויתר ההצמדות לדירות.

9.1. הוצא חלק מן ההוצאות בקשר לשירותים או כל חלק מהם שלדעת חברת הניהול ניתנים או משרתים רק חלק מן הדירות בבית המשותף ולא את כולן, תחייב חברת הניהול את מחזיקי אותן דירות בהוצאות כאלה, על פי שיקול דעתה ובכפוף להסכמת נציגות הבית המשותף. אישור בכתב חתום בידי רואי החשבון של חברת הניהול תשמש ראיה מכרעת למפתח חלוקת ההוצאות בין המחזיקים של הדירות שאוכלסו בבית המשותף.

9.2. מוסכם כי התשלום בגין תאורה וצריכת חשמל בשטחים המשותפים כאמור בסעיף 3 לעיל ואשר חל על כלל המחזיקים בבית, יכלול גם את התשלומים הנדרשים עבור תאורה וצריכת חשמל במחסנים הצמודים לדירות בבית. אין באמור לעיל כדי להטיל על חברת הניהול את האחריות לגביה ולא את עלויות הגביה, וככל שיחולו עלויות כאלו הן תהווה חלק מההוצאות של חברת הניהול, כהגדרתן לעיל.

9.3. בוטל.

9.4. כל ההוצאות של חברת הניהול והתשלומים שיחולו עליה בפועל עקב הפרת הסכם זה על ידי המחזיק ו/או שיידרשו כדי לאוכפו או כדי לאחוז בצעדים נגדו, לרבות בגין שיקים שלא נפרעו ישולמו על ידי המחזיק לחברת הניהול על פי דרישתה הראשונה בכתב.

9.5. למניעת ספק מובהר בזה כי כל ההוצאות והתשלומים שיידרשו בקשר לגביית ההוצאות ממחזיקי הדירות בבית, וכן כל הוצאות המימון של חברת הניהול בניהול וביצוע השירותים.

9.6. סירובו ו/או אי נכונותו ו/או אי רצונו של המחזיק לקבל שירות כלשהו ו/או רצונו להפסיק את ניהול וביצוע השירותים לפי הסכם זה כולו או בחלקו, לא ישחררו את המחזיק מחובת השתתפות בהוצאות ניהול וביצוע השירותים בהתאם לתנאי הסכם זה.

9.7. בכל סתירה בין הוראות ס' 9 זה לבין הוראות הסכם המכר, יגברו בתקופת ההסכם הוראות סעיף 9 זה.

#### 10. תשלום הוצאות ניהול ומע"מ

10.1. בתמורה לביצוע התחייבויותיה של חברת הניהול על פי חוזה זה, היא תהא זכאית לדמי ניהול בשיעור המקובל בשוק באזור זה ולבניין דומה, בהתאם לשטח הדירה הנקוב בהסכם המכר) מכלל ההוצאות הכרוכות בניהול וביצוע השירותים, כהגדרתן לעיל (להלן: "דמי הניהול"). דמי הניהול יתווספו לכל חשבון וישולמו על ידי המחזיק בד בבד עם התשלומים המפורטים בסעיף 9 לעיל, וייחשבו, לכל עניין, כחלק מהוצאות הניהול והביצוע של השירותים וכחלק מהגדרת הוצאות הניהול כאמור בס' 9 לעיל.

10.2. לכל תשלומי הוצאות הניהול, יתווסף מס ערך מוסף בשיעורים כפי שיהיו נהוגים בעת כל תשלום, כנגד חשבונית מס כדון, שתוצא ע"י חברת הניהול סכום מס ערך מוסף ישולם בד בבד עם כל תשלום על פי הסכם זה.

10.3. חברת הניהול תיגבה בתחילת כל שנה (לפי לוח שנה גרגוריאני) מקדמה של 12 המחאות בסכום כולל משוער עבור הוצאות הניהול ומע"מ עבור השנה הקרובה. מוסכם בין הצדדים כי המקדמה בגין הוצאות הניהול ומע"מ לכל חודש בשנה הראשונה (של הבית הראשון) תחושב כדלקמן:  
עלות למ"ר דירה: \_\_\_\_\_ ש"ח + מע"מ. מובהר בזאת כי לא תחול כל הצמדה בגין עלויות שירותי חברת הניהול כמפורט לעיל, לתקופת 12 החודשים הראשונים של הסכם ההתקשרות והכל מתחילת פעילותה של חברת הניהול במתחם. כמו כן, מובהר בזאת כי לצורך חישוב הוצאות הניהול כמפורט לעיל, יחושב שטח הדירה בהתאם לקבוע במבוא למפרט המצורף להסכם המכר.

10.4. עד לתאריך 30 ביוני שלאחר כל שנת אחזקה תגיש חברת הניהול למחזיק דו"ח מבוקר ע"י רואי החשבון של בחרת האחזקה בדבר הוצאות הניהול בפועל בשנה הקודמת ותבוצע התחשבות בגין הפרש שבין ההוצאות בפועל ודמי הניהול למקדמה. סכום הפרש ישולם לחברת הניהול בתוך 15 יום ממועד משלוח הדו"ח ודרישת התשלום למחזיק.

#### 11. מועדי התשלום

11.1. המחזיק מתחייב לשלם לחברת הניהול את הוצאות הניהול.

11.2. תשלום הוצאות הניהול עבור תקופת ההסכם הראשונה, כפי שמוגדרת בהסכם זה להלן, ישולמו על ידי המחזיק לחברת הניהול במעמד מסירת החזקה בדירה, ובתחילת כל שנה שלאחריה באמצעות 12 שיקים משוכים לפקודת חברת הניהול, או בכל דרך אחרת, כפי שתקבע חברת הניהול.

## 12. ריבית פיגורים

המחזיק מתחייב לשלם לחברת הניהול, בגין כל פיגור בתשלום כלשהו על פי הסכם זה, ריבית פיגורים בשיעור שיהיה מקובל באותה עת בבנק הפועלים בע"מ לגבי משיכות יתר חריגות ובלתי מאושרות מחשבונות דביטוריים.

## 13. פיקדון

13.1. להבטחת קיום התחייבויות המחזיק על פי הסכם זה, המחזיק יפקיד בידי חברת הניהול במועד מסירת החזקה פיקדון של תשלום דמי ניהול עבור 3 חודשים (להלן: "**הפיקדון**"). הפיקדון יופקד על ידי חברת הניהול בחשבון הבנק שלה ולא יהיה בו כדי לגרוע מחובתו של המחזיק לסלק את המקדמות השוטפות לפי החשבונות שיוגשו לו על ידי חברת הניהול. המחזיק מתחייב לשלם לחברת הניהול את סכום הפיקדון לא יאוחר משבעה (7) ימים ממועד קבלת דרישתה הראשונה בכתב של חברת הניהול.

13.2. הפיקדון יוחזר לידי המחזיק עם תום תקופת הסכם אחזקה זה בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, כפי שיהיה במועד ההחזר לעומת מועד תשלום הפיקדון.

13.3. היה והמחזיק לא יעמוד בתשלום כלשהו במועדו כאמור בהסכם אחזקה זה, תהיה חברת הניהול רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי ובלי לגרוע מכל תרופה אחרת לה תהא זכאית, להשתמש בכספי הפיקדון לכיסוי התשלום האמור בתוספת ריבית פיגורים כאמור בסעיף 12 דלעיל.

13.4. חברת הניהול תהיה רשאית, מזמן לזמן, לדרוש מהמחזיק את הגדלת סכום הפיקדון, במקרה שחברת הניהול ניכתה מהפיקדון סכומים כאמור בסעיף 13.3 המחזיק מתחייב לשלם לחברת הניהול את הסכום הנדרש לא יאוחר משבעה (7) ימים ממועד קבלת דרישתה הראשונה של חברת הניהול.

14. המחזיק מתחייב בזאת לשלם לחברת הניהול את כל התשלומים החלים עליו על פי הסכם זה, בין אם הוא עצמו מחזיק בדירה, או השכיר אותה או מסר את השימוש בה לאחר, ובין אם אין

אדם המשתמש בדירה כלל.

**15. חשבונות ובירורים**

המחזיק רשאי לקבל הסבר בנוגע להוצאות ניהול השירותים ולעיין בספרי הנהלת החשבונות המתייחסת אליהם. המועדים לקיום הבירורים ייקבעו על ידי חברת הניהול, לפי שיקול דעתה בתוך 14 יום מיום קבלת בקשת המחזיק.

**16. אחריות חברת הניהול**

16.1. בוטל.

16.2. בוטל.

16.3. חברת הניהול לא תישא בכל אחריות לכל נזק ו/או הפסד שיגרם לרוכש דירה ו/או למחזיק כתוצאה מליקוי או פגם ו/או הפסקה ו/או עיכוב באספקת איזה מהשירותים בבית ו/או בבית המשותף, אלא אם כן אירע הנזק כתוצאה ממעשה או מחדל רשלני של חברת הניהול, לו הינה אחראית על פי דין.

16.4. בוטל.

16.5. בכל מקרה בו יתבצע שירות כלשהו באמצעות כל צד ג' שהוא שאינו חברת הניהול ואינו מי מטעמה, לא תהא חברת הניהול אחראית כלפי המחזיק ו/או כלפי כל צד ג' בכל הקשור לטיב השירות וכמותו או בכל הקשור לכל נזק שיגרם לכל צד שהוא בקשר עם ביצוע אותו שירות.

16.6. בוטל.

16.7. חברת הניהול תהא רשאית לבטח את העובדים בביצוע השירותים בביטוח חבות מעבידים וכן לערוך ו/או לבטח את העובדים כאמור בקרנות פיצויים ו/או תגמולים ובכל ביטוח אחר מסוג דומה.



16.8. בוטל.

## 17. ביטוחים בבית

החל ממועד מסירת הדירה, **מומלץ** למחזיק לערוך את הביטוחים המפורטים להלן:

- 17.1. ביטוח דירה למבנה הדירה, לרבות לציוד המשרת את הדירה והמצוי מחוץ לה ולרבות כל תיקון, שינוי, שיפור, שיפוץ ותוספת לדירה שנעשו ו/או ייעשו ע"י המחזיק ו/או עבורו, מכל מין וסוג שהוא בערך כינונם, כנגד הסיכונים: אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה, סופה, שיטפון, נזקי נוזלים, פגיעה ע"י כלי טיס, פגיעה תאונתית, פרעות, נזקים בזדון ופריצה. הביטוח יכלול כיסוי להוצאות המבוטח בגין דיור חליפי, לתקופה של 12 חודשים לפחות.
- מובהר בזאת, כי המחזיק רשאי שלא לבצע את הביטוח המפורט לעיל או חלקו, אך הינו מוותר על זכות התביעה כלפי החברה ו/או חברת הניהול ו/או רוכשי או מחזיקי דירות אחרות בפרויקט, בגין נזק אשר במהותו הינו נזק אשר יכול להיות מכוסה בביטוח זה.
- 17.2. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי כלשהו, בגבולות אחריות של \_\_\_\_\_ ש"ח למקרה אחד ובסה"כ לתקופת ביטוח שנתית. הביטוח כאמור לא יהיה כפוף לכל הגבלה בדבר חבות הנובעת מאש, בהלה, התפוצצות, מכשירי הרמה, פריקה וטעינה, הרעלה, כל דבר מזיק במאכל במשקה, מתקנים סניטריים גומים, בעלי חיים, שביתה והשבתה וכן תביעות תחלוף מצד המוסד לביטוח לאומי. הביטוח יורחב לשפות את החברה ו/או חברת הניהול בגין אחריותם למעשי ו/או מחדלי המחזיק ו/או מי מטעמו בכפוף לסעיף אחריות צולבת לפיו יחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.
- 17.3. ביטוח מבנה של רכוש הבית המשותף בכפוף להסכמת נציגות הבית המשותף וכמקובל בחוזי ניהול דומים.
- 17.4. למען הסר ספק, מובהר כי המחזיק רשאי לערוך כל ביטוח נוסף ו/או חלופי אחר, על פי שיקול דעתו, כל ביטוח נוסף ו/או חלופי יכלול סעיף ויתור על תחלוף כלפי החברה ו/או חברת הניהול ו/או הבאים מטעמם של המפורטים לעיל (לרבות קבלנים וקבלני משנה) ובלבד שהויתור לא יחול כלפי מי שגרם לנזק בזדון.

18.

## העברת זכויות המחזיק

המחזיק מתחייב בזאת כי אם ימכור, ישכיר, יעניק שכירות משנה או יקנה באופן אחר כלשהו זכויות חזקה ו/או שימוש בדירה לאחר כלשהו (להלן: "**מקבל הזכויות**"), למשך תקופת זמן

כלשהי (בין מוגבלת ובין בלתי מוגבלת), יהא עליו, לפני חתימתה חוזה בינו לבין מקבל הזכויות, ובכל מקרה בטרם העברת או הקניית הזכויות כאמור, ובמועד שייקבע לשם כך על ידי חברת הניהול, לגרום לכך שמקבל הזכויות יחתום עם חברת הניהול או עם מי שהיא תורה על הסכם אחזקה, בנוסח שיהיה מקובל אותה עת אצל חברת הניהול.

19. למעט במקרה של מכירת זכויות המחזיק בדירה, חתימת הסכם האחזקה האמור על ידי מקבל הזכויות לא תשחרר את המחזיק מביצוע חיובו על פי הסכם זה והוא יהיה אחראי ביחד ולחוד עם מקבל הזכויות לביצוע כל ההתחייבויות על פי הסכם זה. אין באמור בסעיף זה כדי להוות הסכמה של חברת הניהול להעברת זכויות מכל סוג בדירה ובכל מקרה לעניין העברת הזכויות יחולו הוראות הסכם הרכישה.

## 20. תקופת ההסכם

הסכם אחזקה זה נעשה לתקופה של 24 חודשים שתחילתם במועד הקובע (להלן: "תקופת ההסכם הראשונה").

- 20.1 בתום התקופה המקורית יגיע הסכם זה לידי סיום, אלא אם תתקבל החלטה של בעלי הדירות על הארכת ההסכם לתקופה נוספת ברוב של בעלי הדירות ששני שלישים של הרכוש המשותף צמודים לדירותיהם. כל זאת בהודעה מוקדמת של 60 יום.
- 20.2 על אף האמור לעיל, החל מתום 12 חודשים מהמועד הקובע, תהיה חברת הניהול רשאית להביא הסכם זה לידי סיום, בכל עת, על ידי מתן הודעה בכתב על כך לדיראים לפחות שלושה חודשים מראש. מודעה בכתב שתוצג במקום מרכזי ובולט בבית תיחשב כמתן הודעה לצורך האמור בפסקה זו.

## 21. הפרות ותרופות

- 21.1 על הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א-1970 או על פי כל דין.
- 21.2 בנוסף לאמור בסעיף 21.1 לעיל, היה והמחזיק הפר הוראה כלשהי הכלולה בהסכם זה ולא תיקן את ההפרה תוך שבעה (7) ימים לאחר שקיבל את דרישת חברת הניהול לעשות כן, או חזר המחזיק על אותה הפרה, תהיה חברת הניהול רשאית, בין היתר, להפסיק מתן השירותים למחזיק, כולם או מקצתם, לפי שיקול דעתה הסביר.
- 21.3 המחזיק מוותר בזאת ולא יעלה ו/או יטען, במישרין או בעקיפין, כל טענה בדבר פיצול עילות ו/או פיצול סעדים כנגד חברת הניהול בקשר לכל האמור.

- 22.1. היה ואחד יחידי המחזיק יחתום על כל מסמך, מכתב או אישור מכל סוג שהוא בכל עניין ודבר הקשור להסכם זה, ביצועו או הנובע הימנו, תחייב חתימתו את יתר יחידי המחזיק וחתימת הסכם זה על ידי אחד מיחידי המחזיק תחשב לכל עניין ודבר כמתן הרשאה על ידי יחידי המחזיק, בינם לבין עצמם, ומאחד למשנהו לחייב את יתר יחיד המחזיק בינם לבין עצמם בכל עניין ודבר הקשור בהסכם זה.
- 22.2. הסכם זה והנספחים לו מגבש ומבטא את מערכת היחסים, הזכויות והחובות שבין המחזיק וחברת הניהול באופן בלעדי ומוחלט.
- 22.3. עם חתימתו של הסכם זה המהווה את ההסכם השלם והמחייב בין הצדדים, בטלים ומבוטלים כל הסכם ו/או זיכרון הדברים ו/או הסכמה ו/או הצהרה ו/או פרוספקט ו/או הבטחה ו/או פרסום אשר נעשו על ידי המוכרת על פי הסכם הרכישה או חברת הניהול או נציגיהן או מי מטעמן.
- 22.4. הכותרות של סעיפים בהסכם זה הינן לצרכי נוחות בלבד ולא ישמשו לפירוש ו/או לפרשנות הסכם זה.
- 22.5. טיוטות קודמות של הסכם זה לא יהא להן כל משקל בקשר עם פרשנות הסכם זה או התניה מהתניותיו. טיוטות מעין אלה לא תהיינה קבילות בכל הליך שיפוטי או מעין שיפוטי.
- 22.6. שום הוראה מתנאים ומהוראות הכלולים בהסכם זה אינה באה לגרוע מתנאי או הוראה אחרת של הסכם זה כי אם להוסיף עליו.
- 22.7. לא יהיה כל תקוף לכל שינוי ו/או ויתור ו/או סטייה מהראות הסכם זה אלא אם נעשו בכתב ונחתמו על ידי הצדדים להסכם.
- 22.8. הסכמה מטעם צד מהצדדים לסטייה מתנאי הסכם זה במקרה מסוים לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה לכל מקרה אחר. לא השתמש צד בזכות הניתנת לו על פי הסכם זה במקרה מסוים אין לראות בכך ויתור על אותה זכות באותו מקרה ו/או במקרה אחר דומה או שאינו דומה ואין להסיק מכך ויתור כלשהו על זכות כלשהי של אותו צד.
- 22.9. מובהר בזאת, כי חברת הניהול, היא האחראית הבלעדית, לאחזקת השטחים המשותפים בבית המשותף ו/או בקשר עם פעולות ו/או החלטות ו/או הוראות הקשורות

בכך בכפוף להסכמת נציגות הבית המשותף.

22.10. בוטל.

22.11. כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הן כנקוב בכותרת להסכם זה וכל הודעה שתשלח מצד למשנהו בדואר רשום לפי כתובות אלה, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה ולידיעת הצד המשגר בתוך 72 שעות מעת מסירתה למשלוח בדואר או אם נשלחה בפקס מיום משלוחה.  
החל מתאריך המסירה תהיה כתובתו של המחזיק בדירה, אלא אם הודיע המחזיק בכתב לחברת הניהול על כתובת אחרת לצורכי משלוח הודעות.

**ולראיה באו הצדדים על החתום**

---

המחזיק

---

חברת הניהול

חלומות בן שמן – מחיר למשתכן  
נספח יג'

## כתב הוראות לנאמן

לכבוד  
עו"ד ערן ניב מ.ר. 12010  
(להלן: הנאמן)

הנדון: הסכם מכר דירה מס' (זמני) בית מס' \_\_\_\_\_ (להלן: היחידה")

הואיל: ובין \_\_\_\_\_ ת.ז. מס' \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_ ת.ז. מס' \_\_\_\_\_  
(להלן: "הרוכש") ובין: שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ח.פ. 520021171 (להלן: "החברה") נחתם הסכם למכירת יחידה (כהגדרתה לעיל) בבניין שיבנה על המקרקעין הרשומים בלשכת רישום המקרקעין כחלקה \_\_\_\_\_ בגוש \_\_\_\_\_ כאשר רכישת הדירה הינה במסגרת פרויקט מחיר למשתכן. (להלן ובהתאמה: "המקרקעין" - "ההסכם");

והואיל: והרוכש הפקיד או עומד להפקיד סכום השווה ל- 7% ממחיר היחידה בחשבון נאמנות המתנהל ע"י ב"כ החברה עו"ד ערן ניב בתוקף תפקידו כנאמן (להלן: "התשלום הראשון") ומבקשים כי הנאמן ינהג בתשלום הראשון בהתאם להוראות המפורטות להלן;

**לפיכך בחתימת הצדדים על מסמך זה, מורים בזאת הצדדים לנאמן לפעול לגבי התשלום הראשון, על פי ההוראות הבלתי חוזרות כדלקמן:**

לכל המונחים המפורטים להלן תהיה המשמעות הקבועה בהסכם אלא אם נקבע אחרת.

בכל הקשור ליחסים שבין הנאמן מחד לבין החברה והרוכש מאידך, במקרה של אי התאמה, או סתירה בין הוראה מהוראות כתב הוראות זה לבין הוראה מהוראות ההסכם או איזה מנספחיו, יגברו הוראות כתב הוראות זה.

אנו מורים לך באופן בלתי חוזר לפעול בהתאם להוראות אחת מהחלופות כדלהלן (לפי התקיימות החלופה המוקדמת מבניהן):

### 3.1. תשלום התשלום הראשון באמצעות שובר

אנו מורים לך באופן בלתי חוזר כי בתוך 7 ימים מהמועד שבו החברה תעביר לידך שובר תשלום מפנקס השוברים שהנפיק הבנק (כהגדרתו בהסכם) בגין היחידה, תשלם את סכום התשלום הראשון לחשבון הפרויקט כהגדרתו בהסכם וזאת באמצעות שובר התשלום הנ"ל ובאמצעותו בלבד.

**3.2. ביטול ההסכם עקב אחת מהעילות המזכות את הרוכש לבטל את ההסכם על פי הקבוע**

**בהסכם**

ככול והתקבלה בידיך הודעה מהחברה על ביטול ההסכם בין החברה לרוכש (להלן: "הודעת בדבר ביטול ההסכם") טרם העברת התשלום הראשון כמפורט בסעיף 3.1 לעיל, אנו מורים לך בזאת להשיב לרוכש את מלוא התשלום הראשון וזאת בתוך 30 ימים ממועד חתימת הרוכש על כל המסמכים הנדרשים לצורך ביטול ההסכם.

הנאמן לא יישא באחריות כלשהי כלפי מי מהצדדים אלא אם פעל באופן ברור המנוגד לכתב נאמנות זה ועשה כן בחוסר תום לב ומבלי להודיע לצד העלול להיפגע מפעולתו על פעולתו לפני ביצועה.

החברה או הרוכש, כל אחד בהתאם לאחריותו, מתחייבים לשפות את הנאמן בגין כל נזק שיגרם לו בגין קיום הנאמנות או בגין כל פעולה שעשה בהתאם להוראות כתב הוראות זה.

מוסכם על הצדדים כי הפקדת התשלום הראשון בידי הנאמן ועצם היותו נאמן לצדדים לצורך ההסכם לא תגרום לכך כי הנאמן לא יוכל לייצג את החברה בכל הליך שהוא וכי לא יהיה בכך ליצור ניגוד אינטרסים בינו לבין הרוכש, וזאת מבלי לגרוע מחבות הנאמן לפעול כנאמן עבור שני הצדדים בכל הנוגע לתשלום הראשון שיופקד בידיו.

ולראיה באו הצדדים על החתום, היום \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ :

\_\_\_\_\_  
הרוכש

\_\_\_\_\_  
החברה

חלומות בן שמן – מחיר למשתכן

## נספח הצמדת חניית נכה

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

בין: שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ

מרח' הירדן 1א' קרית שדה התעופה

(להלן: "החברה")

לבין: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

(להלן ביחד ולחוד: "הקונה")

הואיל ובין הצדדים נחתם הסכם מכר (להלן: "ההסכם") לפיו התקשר הקונה עם החברה בהסכם

לרכישת דירה מס' \_\_\_\_\_ בבנין מס' \_\_\_\_\_ בפרויקט "חלומות בן שמן" בשכונת נופי בן

שמן בלוד המוקם ע"י החברה (להלן: "הנכס") כמפורט בנספח א' להסכם.

והואיל והנכס כולל בין היתר מקום חניה נגיש המיועד לבעל מוגבלות או תג חניה לנכה, המסומן במס'

\_\_\_\_\_ ע"ג תכנית המגרש המהווה חלק מהמפרט שצורף להסכם כנספח ב' (להלן: "מקום

החניה הנגיש").

והואיל והקונה אינו בעל מוגבלות או תג חניה לנכה.

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

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

ולראיה באו הצדדים על החתום:

\_\_\_\_\_ החברה  
\_\_\_\_\_ הרוכש  
\_\_\_\_\_ הרוכש

חלומות בן שמן מחיר למשתכן – יפוי כח לבחירת דירה

### יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר

אני הח"מ \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ו \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

ממנה בזה

את \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ו \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

(להלן: "**באי כוחי**"), כל אחד מהם לחוד, להיות באי כוחי החוקיים והמורשים מטעמי, לעשות בשמי, עבורי ובמקומי את הדברים הבאים וכל אחד מהם:

1. לבחור בשמי ובעבורי דירה במסגרת פרויקט "מחיר למשתכן" שמבצעת חברת שייכון ובינוי נדל"ן בע"מ (להלן: "**החברה**") בהתאם למכרז רשות מקרקעי ישראל שמספרו מר/426/2018 במקרקעין הידועים כחלק מחלקה 7 בגוש 5701 מגרשים 102,114,118 לפי תכנית תמל/1064 פרויקט "חלומות בן שמן" בשכונת "נופי בן שמן" בלוד (להלן: "**הנכס**") או כל החלקות שיווצרו בעתיד כתוצאה מפעולות איחוד וחלוקה במקרקעין הנ"ל.
2. לייצג אותי בקשר עם רכישת הדירה ולחתום בשמי ובמקומי על הסכם רכישה ועל כל הנספחים, התוספות, ההסכמים והמסמכים הנלווים לו עם החברה בקשר לרכישת הנכס וכל הבקשות, השטרות והמסמכים הדרושים לשם כך. לרבות יפוי כח נוטריוני לטובת החברה ויפוי כח לטובת באי כח החברה (להלן: "**מסמכי הרכישה**").
3. למשכן ו/או לשעבד את הזכויות בנכס באמצעות משכנתא על פי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 ו/או באמצעות התחייבות לרישום משכנתא ו/או באמצעות משכון על פי חוק המשכון תשכ"ז-1967 על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או על פי כל חוק אחר בין שיש לו עתה תוקף וין שיקבל תוקף בעתיד, ככל והתיקון לחוקים הנ"ל ו/או החוק החדש יחולו על המשכון ו/או השעבוד הנ"ל (להלן: "**המשכנתא**"), ברשות מקרקעי ישראל ו/או בלשכת רישום המקרקעין להבטחת חובות כלפינו ו/או כלפי צד ג' ו/או צד ד' אליו יעביר צד ג' זכויות במקרקעין, ולחתום על כל מסמך שיידרש לשם כך, לרבות שטרי משכנתא, כתבי התחייבויות לרישום משכנתא, בקשות והוראות בלתי חוזרות למתן התחייבויות לרישום משכנתא, הפניות למתן כתבי התחייבות לרישום משכנתא, שטרי תיקון משכנתא, בקשות לתיקון משכנתא, "הודעה לערב" וכיו"ב, לרבות ויתור בשמנו ובמקומנו על כל הזכויות ו/או ההגנות המוקנות לנו מכח סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972 ו/או מכח סעיפים 38 א' ו-ב' ו/או 39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז-1967, כך שאהיה זכאי אך ורק לסידור חלופי לפי סעיף 38ג' לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז-1967. הויתור בשמנו יהיה תקף גם מכח כל חוק או סעיף שיבואו בנוסף או במקום חוקים ו/או סעיפי אלה (להלן: "**הדין**"), ומובהר בזה במיוחד ובמפורש כי אנו מודעים לכך כי בכל מקרה שהנכס אשר ימושכן על ידי מיופי כוחנומכח יפוי כח זה הינו היום או יהיהבעתיד בית המגורים שלנו שלגביו אנו זכאים או נהיה זכאים מכח הדין להגנה מפני מימוש ו/או פינוי ו/או שלגביו אנו זכאים מכח הדין לזכויות של דייר מוגן ו/או לדיור חלופי ו/או למקום מגורים סביר אלא אם ויתרנו במפורש על הגנות ו/או זכויות אלה שבדין (להלן: "**הגנת בית מגורים**"), הרי על אף הזכויות המוקנות לנו, ככל שמוקנות לנו בדין להגנת בית מגורים, יהיו מיופי כוחנו מורשים, מוסמכים וזכאים לוותר בשמנו על הגנת בית המגורים.
4. לשם ביצוע סמכויותיהם לפי יפוי כח זה לעיל יהיה כל אחד מבאי כוחי זכאי להופיע ולהצהיר בפני רשם המקרקעין, המפקח על רישום המקרקעין, הממונה על המרשם, המנהל הכללי (הכל כמובנם בחוק המקרקעין) ובפני כל מוסד או גוף או פקיד ממשלתי או עירוני לרבות ועדות בנין ערים (מקומית או מחוזית או ארצית) כמובנם בחוק התכנון והבניה, ו/או משרדי מיסוי חקרקעין ו/או מס הכנסה, ולחתום בשמנו על כל הצהרה, בקשה, תכנית, מפה (לרבות בקשות, הצהרות ותכניות לעניין קבלת היתרי בניה להקמת מבנים נוספים על החלקות) שטרי מכר, שטרי חכירה, הודעות משכון, שטרי משכנתא, שטרי פדיון משכנתא, שטרי ויתור, טופסי מיסוי מקרקעין, הסכמי שיתוף, הסכמי ניהול, כתבי התחייבות לבנק, הצהרות ומסמכים שונים לבנקים לצורך החזקת כספים בנאמנות (לרבות הצהרת לקוח בדבר סטטוס אמריקאי/לא אמריקאי לצרכי מס, הצהרה בקשר לדיווח ותשלום מס מחוץ לישראל), כתב הוראות לנאמוף הסכם לביטול הסכם הרכישה, תצהירי ביטול לרשויות מסמ"ק, תקנון מוסכם לבית המשותף, דיווחים, השגות, הצהרות, התראות, עררים, מכתבים ופניות, וכן לעשות כל פעולה ועל כל מסמך שיהיה דרוש לביצוע הפעולות ולהוצאה לפועל של הסמכויות הניתנות ביפוי כח זה והשימוש בהן וזאת הן לפי חוק המקרקעין, חוק התכנון והבניה, חוק השליחות והן לפי כל דין אחר הנוגע לענין.



5. לחתום בשמנו על כל הסכם ו/או כל מסמך אחר עם רשות מקרקעי ישראל ביחס לנכס ו/או לרישומו ו/או ביחס לכל זכות בו.
6. ליפות באופן בלתי חוזר את כוחם של צדדים שלישיים (לרבות החברה ו/או באי כוחה ו/או מי מטעמה) ולחייב אותי ואת באי כוחי ויורשיי וכן לאשרר חתימת מיופי הכח הנ"ל על מסמכי הרכישה וקיום מלוא ההתחייבויות על פיו לרבות חתימה על יפויי כח נוטריונים בלתי חוזרים.
7. לקבל בשמי את הזכויות – בעלות ו/או חכירה ו/או חכירת משנה ו/או כל זכות אחרת ביחס לנכס וכן לקבל את החזקה בנכס ולחתום על כל מסמך הנדרש לצורך זה לרבות פרוטוקול מסירה.
8. להתחייב, להצהיר ולחתום ולפעול ככל שנחוץ, מועיל ונדרש לשם ביצוע ההתקשרות בעסקה והעברת רישום הזכויות בנכס על שמי.
9. לבקש או להסכים לרשום זיקות הנאה ו/או הערות אזהרה ו/או זכויות שימוש ו/או זכויות מעבר ו/או זכויות אחרות, לטובת אחרים ו/או לטובת הציבור ו/או לטובת ועדות התכנון בהתאם לתכנהניות בנין עיר החלות ו/או שיחולו על החלקות ו/או בהתאם להיתרי הבניה.
10. להשיג את כל האישורים, התעודות ו/או המסמכים בקשר לעסקה ו/או לנכס ולבצע את כל הפעולות הדרושות לשם ביצוע התחייבויותינו על פי מסמכי הרכישה.
11. כל אחד מבאי כוחנו הנ"ל רשאי להעביר הסמכויות הניתנות ביפוי כח זה כולן או מקצתן לאחר ו/או לפטר כל אדם שימונה כנ"ל על ידו ולמנות אחר תחתיו ואני מסכים למעשים של כל אחד מבאי כוחי לפי יפוי כח זה או כל מי שיתמנה על ידם ושנעשו בתוקף יפוי כח זה.
12. יפוי כח זה יפורש באופן המרחיב ביותר כדי שבאי כוח יוכלו לעשות בשמי ובמקומי את כל הנדרש לשם ההתקשרות בעסקה ורישום הזכויות בנכס על שמי
13. יפוי כח זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אני וכל מי שיבוא במקומי או תחתי זכאי לבטלו, לשנותו או לתקנו והוא יחייב אותי או הבאים במקומי או תחתיי הואיל וזכויות קיימות ו/או עתידיות של צד שלישי תלויות בו, בין היתר של החברה ו/או של מי שירכשו זכויות בחלקות ו/או של הבנק או מוסד כספי שילוו לנו כספים כנגד רישום משכנתאות על הנכס.
14. להסרת ספק אין באמור לעיל משום הטלת חובה על באי כוחי על פי יפוי כח זה לפעול בדרך כלשהי.
15. ביפוי כח זה לשון יחיד גם לשום רבים במשמע ולהיפך, ולשון זכר גם לשון נקבה במשמע ולהיפך הכל לפי הקשר הדברים.

ולראיה באתי על החתום היום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

_____	_____	_____
שם	ת.ז.	חתימה
_____	_____	_____
שם	ת.ז.	חתימה

תאריך: \_\_\_\_\_

שעת הבחירה: \_\_\_\_\_

### הנדון: בחירת דירה

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 המכרז.
3. ידוע לי/לנו כי מחיר הדירה בחוזה המכר יוצמד החל במדד הבסיס (שהוא המדד הידוע ביום חתימת הסכם המכר), 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/ו 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 \_\_\_\_\_

נספח יד' – מחיר למשתכן חלומות בן שמן

**נספח עמלת ערבות לפי ס' 3א. (ב) לחוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות)**  
**נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם הרכישה שנחתם ביום \_\_\_\_\_ (להלן: "ההסכם").**

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

1. על פי ס' 1(ט) בהסכם שבין הצדדים, מוסכם, כי סכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הקונה ישולמו בפועל על ידי החברה בשביל הקונה.
2. תשלומים כאמור ישולמו כהוצאות בשביל הקונה ישולמו מתוך חשבון הליווי הבנקאי שהנפיק ערבות לטובת הקונה.
3. כל התשלומים, העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה הם בגובה המקובל בעסקאות מסוג זה בין צדדים שאינם קשורים והינם כדלהלן:
  - 3.1 עמלת ערבות חוק מכר – % שנתית.
  - 3.2 עמלת עסקה – מסך עלויות הפרויקט.
  - 3.3 עמלת אי ניצול – \_\_\_\_\_ שנתי מסך מסגרת הערבויות הלא מנוצלת.
4. יובהר, כי סך התשלומים, העמלות וההוצאות הכרוכות שישולמו לבנק בשביל הקונה, בגין העמדת הערבות לקונה לא יעלו בפועל על הסכום ששולם בפועל על ידי החברה בשביל הקונה.
5. במסמך החיוב שמוצא מטעם הבנק לחברה יופיעו שם הקונה וגובה התשלומים, העמלות וההוצאות הכרוכות בהמצאות הערבות.
6. החברה תציג פירוט של סך עלויות העמדת הערבות בהן נשאה החברה בשביל הקונה. בקשה כאמור תועבר מאת החברה לקונה בכתב.

חתימת הקונה

חתימת החברה