

## נספח תמורה - מועדי תשלום והצמדה

ביין: **יששכר מ. חברה לבנין ופיתוח בע"מ ח.פ. 511452971**  
על ידי מנהלה ומורשה חתימה מטעמה, שלמה קול ת.ז. 046590238

להלן: "החברה"  
מצד אחד

לבין: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
להלן: "הרוכש"  
מצד שני \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

### כללי:

- נספח זה נערך בהתאם להוראות משב"ש וכפוף להסכם הליווי הבנקאי עליו חתמה החברה עם הבנק המלווה.
- נספח זה נחתם במעמד חתימת הסכם המכר ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו ותנאי יסודי מתנאיו.
- לכל מונח או ביטוי בנספח זה, תהיה המשמעות הנתונה לו בהסכם המכר וכותרות הנספח הינן לשם הנוחות בלבד ולא יהיה להן כל משקל בפרשנותו ולא בפרשנות הסכם המכר.
- לוח התשלומים בנספח זה הינו אחיד לכלל הרוכשים במסגרת מסלול "מחיר מופחת", בהתאם לכללי המכרז.
- בכל מקרה של סתירה בין הוראות נספח זה להוראות הסכם המכר - תגברנה הוראות הנספח.

### תמורת הדירה ותנאי תשלום

1. תמורת מכר הדירה לרוכש ומילוי יתר התחייבויות החברה על פי הסכם זה, מתחייב הרוכש לשלם לחברה את הסך של \_\_\_\_\_ ₪ (במילים: \_\_\_\_\_ ₪) (להלן: "התמורה"), באמצעות פנקס שוברי התשלום בלבד שהונפק ע"י בנק הפועלים בע"מ (להלן: "הבנק המלווה") ואשר נמסרו לרוכש במעמד חתימת הסכם המכר. התשלומים על חשבון התמורה יופקדו לחשבון ייעודי לליווי הפרויקט המתנהל בבנק המלווה אשר פרטיו מופיעים בסעיף 9 של נספח זה (להלן: "חשבון הליווי").

### תשלומי תמורת הדירה ישולמו בפריסה, כלהלן:

- א. במועד חתימת הסכם המכר ישלם הרוכש לחברה 7% ממחיר הדירה;
- ב. עד ולא יאוחר מ- 45 ימים לאחר חתימת הסכם המכר ישלם הרוכש לחברה 13% (להשלמת 20% ממחיר הדירה);
- ג. 150 יום מיום חתימת החוזה ישלם הרוכש לחברה 10% נוספים מתמורת הדירה;
- ד. 270 יום מיום חתימת החוזה ישלם הרוכש לחברה 10% נוספים מתמורת הדירה;
- ה. 360 יום מיום חתימת החוזה ישלם הרוכש לחברה 10% נוספים מתמורת הדירה;
- ו. 420 יום מיום חתימת החוזה ישלם הרוכש לחברה 15% נוספים מתמורת הדירה;
- ז. 480 יום מיום חתימת החוזה ישלם הרוכש לחברה 15% נוספים מתמורת הדירה;
- ח. 540 יום מיום חתימת החוזה ישלם הרוכש לחברה 10% נוספים מתמורת הדירה;
- ט. ביום מסירת החזקה בדירה ישלם הרוכש לחברה את 10% שנותרו להשלמת מלוא מחיר הדירה בכפוף לקבלת טופס 4/או אישור איכלוס.

2. לוח תשלומים זה נערך לאחר שהוברר לרוכש כי הוא תנאי יסודי וחשוב למימון הבניה על ידי הבנק המלווה את הפרוייקט ואי ביצוע מדויק של נספח התמורה יגרום לפגיעה בנפח האשראי אותו מקבלת החברה מהבנק המלווה לבניית הפרוייקט, והדבר יגרום להאטת קצב העבודה בשל קיטון מקורות המימון ובשל כך ידחה מועד מסירת הדירה לרוכש, כמספר ימי הפיגור לכל תשלום ותשלום ובתוספת 14 יום לארגון צוותי העבודה.
- מובהר למען הסר כל ספק, כי פיגור בתשלומי תמורת הדירה במועדם ועל פי שיעורם הקבוע בהסכם ובנספח התמורה ייחשב כמחדל של הרוכש והחברה תהיה רשאית לעכב את מסירת החזקה כפי הקבוע בנספח התמורה. מועד המסירה החדש יחשב כמועד המסירה הקבוע כתאריך המסירה. בגין מחדל זה, הקונה לא יהיה זכאי לפיצוי בגין איחור במסירת החזקה בדירה, וזאת מבלי לפגוע ביתר זכויותיה של החברה ו/או התרופות והסעדים העומדים לזכותה, לרבות זכותה לתבוע מהרוכש כל נזק, שייגרם לה.
3. הובהר לקונה כי כל תשלום ישולם על ידו אך ורק באמצעות פנקס השוברים, שקיבל במעמד חתימת הסכם זה מהחברה, לתשלום תמורת הדירה לחשבון הליווי על פי הקבוע בפירוט התשלומים. מובהר ומוסכם כי עריכת שוברי התשלום כנדרש ומילויים – הינם באחריות הרוכש בלבד.
4. מובהר מפורשות ומוסכם כי לא יתאפשרו שינוי והקדמת תשלומים, ללא הסכמת החברה, לא מבחינת מועד ולא מבחינת גובה התשלום. למען הסר ספק, הרוכש מתחייב לשלם כל תשלום במלואו ולא יותר לו לפצל תשלומים או לשלם פחות מהתשלום כפי פירוטו בסעיף/נספח התמורה.
5. ביצוע תשלום באמצעות שובר תשלום מהווה גם התחייבות מצד החברה להפקת ערבות להבטחת כספי הרוכש בהתאם לחוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974.
- הרוכש מופנה לנספח ד' בהסכם המכר - הודעת החברה לרוכש לפי סעיף 1.א.2. לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעה של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974 – לעניין זכותו להבטחת כספים ששילם על חשבון תמורת הדירה.
6. מוסכם ומובהר כי לא תחול על החברה ו/או מי מטעמה כל חובת הודעה על תשלום ומועד תשלומה ו/או התראה על פיגור בתשלום והקונה יפעל בהתאם ללוח התשלומים האמור בנספח זה.
7. על אף הקבוע בסעיף 4 לעיל, הרוכש יהיה רשאי, בהסכמת החברה מראש ובכתב בלבד, להקדים תשלומים לחברה, ובלבד שהקדמת תשלומים תעשה אך ורק בין הימים 16 עד ה- 30 לכל חודש ובלבד שהסכום שברצון הרוכש להקדים לא יפחת מ- 100,000 ₪. במקרה בו הסכימה החברה להקדמת תשלום כלשהו, ישלם הרוכש את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה עד למועד בו בוצע התשלום. להסרת ספק מובהר כי הקדמת תשלום לא תזכה את הרוכש בכל הנחה, ריבית או הטבה אחרת, אלא אם הוסכם אחרת בכתב בין הצדדים. והחברה מצידה לא תגבה הפרשי הצמדה וריבית נוספים בגין תשלום זה.
8. על כל תשלום ותשלום ממחיר תמורת הדירה רשאי הרוכש להוסיף ולשלם לחברה את הפרשי הצמדה ו/או הפרשי המע"מ כקבוע בהסכם זה, לחלופין בעת מסירת החזקה בדירה יערך חשבון איזונים של הפרשי הצמדה ומע"מ. סעיף זה יחול אף אם חלילה יהיו עיכובים בבנייה ומסירת החזקה בדירה לרוכש ו/או בשל מעשיו ו/או מחדליו של הרוכש.

**הפקדת תשלומים רק באמצעות שובר תשלומים לחשבון הליווי:**

9. התשלומים ע"ח התמורה יופקדו לחשבון הליווי בלבד שמספרו 0656568 בסניף 436, בבנק המלווה - בנק הפועלים בע"מ (12), באמצעות פנקס התשלום שנמסר לרוכש, במעמד חתימת הסכם מכר זה ואשר הונפק ע"י הבנק המלווה.

**תואת אפ הרוכש מופנית אהוראות הנספח הפנקאי (נספח ד' אהסכמ זה) בהקשר זה.**

10. על הרוכש להשלים בכל שובר, במקומות המיועדים לכך, את פרטיו האישיים ואת סכום התשלום. כל תמורה שלא הופקדה לחשבון הפרויקט, באמצעות השוברים, לא תיחשב כחלק מהתשלומים ע"ח רכישת הדירה, מבחינת הבנק.

11. חשבון איזונים כולל בקשר לדירה ולהפרשי ההצמדה או לכל חיוב הנובע מהסכם זה, ייערך ערב מסירת החזקה בדירה לרוכש.

12. הרוכש מתחייב להודיע לחברה טלפונית על כל הפקדת תשלום ולשלוח העתק משובר התשלום בציון שמו המלא וזיהוי הדירה שרכש, על מנת שחשבונו אצל החברה יזוכה בהתאם, זאת מיד לאחר ביצוע התשלום, ולא יאוחר מ- 48 שעות לאחר ביצוע כל תשלום באחת מהדרכים:

למייל החברה: [issmkol@gmail.com](mailto:issmkol@gmail.com) או לפקס החברה: 02-6259073.

13. הרוכש מאשר כי הובהר לו שאיחור במתן הודעה עלול לגרום שיבושים ותקלות בזיכוי חשבונו.

14. הובא לידיעת הרוכש כי הינו זכאי לאמת את מס' חשבון הפרויקט ושם הפרויקט המופיע על גבי פנקס השוברים אשר קיבל, באחת או יותר מהדרכים המפורטות להלן:

א. בסניף הבנק בו מתנהל חשבון הפרויקט - סניף מרכז שירות חולון (מס' סניף 436), שכתובתו רחוב אגודת ספורט הפועל 2, גן טכנולוגי מלחה, ירושלים;

ב. באמצעות מענה טלפוני במספר: 03-6532628;

ג. באמצעות אתר האינטרנט של הבנק המלווה: [www.bankhapoalim.co.il](http://www.bankhapoalim.co.il)

תנאי הצמדה:

15. כל תשלום מן התשלומים המגיעים מן הרוכש לחברה בהתאם לסעיף 1 (על כל תת סעיפיו) לעיל יהיה צמוד למדד תשומות הבנייה ובהתאם לחוק המכר דירות, תשל"ג-1973, כלהלן:

"**מדד תשומות הבנייה**" הינו מדד מחירי תשומה בבנייה למגורים או מדד מחירי תשומה בבנייה למסחר ולמשרדים, לפי העניין, שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, שפורסם לאחרונה לפני מועד ההצמדה.

בהתאם להנחיית משב"ש תמורת הדירה תוצמד למדד תשומות הבנייה שהיה ידוע ביום קבלת היתר בניה מלא לבניין, בו נמצאת דירת הרוכש ועד למדד שיהיה ידוע ביום החתימה על הסכם מכר זה ובמקרה בו נחתם הסכם המכר לפני שהתקבל היתר בניה מלא, לא תהיה הצמדה למדד.

15.1 הצדדים מסכימים ביניהם כי מחצית מכל תשלום תוצמד למדד תשומות הבנייה, ובלבד ש-20% מהמחיר החוזי המשולמים במועד כריתת החוזה או לפני כל תשלום אחר לא יוצמדו.

פרט לאמור לעיל, החברה לא תיגבה מהרוכש הפרשי הצמדה למדד כלשהו או ריבית, למעט ריבית פיגורים שהרוכש ישלם לחברה באם הוא יאחר בתשלום מעל שבעה ימים...

15.2 כל הצמדה תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה כפי שנקבע בחוזה המכר; ואולם הוראות סעיף קטן זה לא יחולו במקרה שבו חל עיכוב במסירה כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה בלבד או כתוצאה מנסיבות כאמור בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970, ומתקיימים לגביו שאר התנאים הקבועים באותו סעיף.

15.3 לאחר המועד שנקבע למסירת חזקה בדירה, לא תהיה כל הצמדה למדד, אלא אם האיחור במסירה נגרם בשל הרוכש ו/או באם הרוכש שילם באיחור את התשלום שהוא חייב בו ו/או באם החוזה סוכל בשל נסיבות קיצוניות שלא ניתן לצפות אותן מראש.

#### אופן הצמדת תשלומי תמורת הדירה:

15.4 במועד פרעונו בפועל של כל תשלום ותשלום (תשלום מקורי לפי מדד הבסיס כפי שנקבע בנספח התשלומים), ישולם בפועל סכום כסף, אשר היחס בינו לבין סכום התשלום המקורי, הוא היחס שבין המדד החדש למדד הבסיסי. ירידה במדד תזכה את הרוכש בהפחתת הסכומים הנקובים בפרק התמורה לעיל, והרלוונטיים למועד הקבוע לאותו תשלום. בכל פעם שיתפרסם מדד חדש יקרא הוא "המדד החדש".

בסעיף זה:

"המדד הבסיסי" – משמעו מדד חודש \_\_\_\_\_, שפורסם ביום \_\_\_\_\_.

"המדד החדש" – משמעו המדד הידוע ביום ביצעו בפועל של כל תשלום מהתשלומים המפורטים בסעיף התמורה.

$$\text{המדד החדש } X \text{ (כפול) תשלום לפי מדד בסיס} = \text{תשלום בפועל} \\ \text{המדד הבסיסי}$$

15.5 במידה ובסיס המדד יוחלף או במידה ותוחלף שיטת חישובו ועריכתו, או במידה ויפורסם על ידי גוף אחר במקום הלשכה הנ"ל, תעשה החברה את חישוב עליית המדד לצרכי סעיף זה, תוך התחשבות בשינויים הנ"ל.

א. הרוכש מתחייב לשלם את הפרשי ההצמדה למדד בתוך 14 יום מיום דרישת החברה לתשלומם. אי תשלום הפרשי המדד כאמור יראה כהפרת הסכם יסודית ומבלי לגרוע מיתר זכויות החברה בקשר להפרת חוזה יסודית, יחוייב הרוכש בתשלום ריבית פיגורים.

#### מס ערך מוסף (המע"מ):

16. התמורה כוללת מס ערך מוסף (להלן: "מע"מ") כשיעורו ביום חתימת הסכם זה. אם תחול העלאה בשיעור המע"מ, יהיה על הרוכש להוסיף לכל תשלום שבסעיף א.1. רבתי את שיעור עליית המע"מ. הפחתה בשיעור המע"מ תזכה את הרוכש בהפחתת המע"מ על יתרת התמורה הבלתי משולמת.

**שיעור המע"מ ביום חתימת הסכם זה הינו 18% (שמונה עשר אחוזים).**

17. בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה-2014 ישלם הרוכש עבור חלק מהוצאותיה המשפטיות של החברה סך של 5,770.77 ₪ בתוספת מע"מ כחוק או- סכום השווה למחצית האחוז של תמורת הדירה, כפי שנקבעה בחוזה המכר בתוספת מע"מ כחוק, הנמוך מביניהם.

כמו כן - לצורכי רישום בית משותף וזכויות רוכשי הדירות בלשכת רישום המקרקעין ובהתאם לאישור הממונה על חוק המכר (דירות), החברה תגבה מכל רוכש, במועדים הרלוונטיים, סך של 2,500 ₪ בתוספת מע"מ כחוק עבור הכנת תשריטי בית משותף. הרוכש מתחייב לשלם סכום זה מיד עם דרישתה הראשונה של החברה.

#### הבהרות:

18. התמורה כוללת את הוצאות הפיתוח בגין עבודות הפיתוח שבתוך תחומי המגרש בלבד ושהאחריות לגביהן חלה על החברה ובכלל זה, בגין חיבור הבניין לרשתות העירוניות והציבוריות של החשמל, המים, הביוב, הגז, כביש ומדרכה, כל זאת עד למועד מסירת חזקה בדירה. למען הסר ספק, החברה תבצע על חשבונה את כל

הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות ויובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב לחברה (ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור) את המפורט להלן, וזאת בלבד: **מיים**- גביית תשלום בגין מונה המים, שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים; **גז**- ככלל חיבורי הגז יעשו על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו החברה ביצעה תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, תוכל לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהחברה קיבלה את הסכמת הקונה; **חשמל**- לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך מוטלת על החברה בלבד. למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסטים" - יחולו על החברה.

כל תשלום ו/או הוצאה ו/או מס ו/או היטל בגין עבודות פיתוח היקפיות מסביב למגרש ובשכונה שיידרשו לרבות בגין תיקונים, שיפוצים, אחזקתם ושינויים של אלה שיידרשו ו/או שיבוצעו ע"י הרשות המקומית או כל רשות מוסמכת אחרת לעניין בין היתר בכבישים, מדרכות, נטיעות, ביוב, אבני שפה וכו' וכן ברשת החשמל, וברשת המים (להלן: "**עבודות הפיתוח ההיקפיות**") אם יוטלו לאחר מועד מסירת החזקה כקבוע בהסכם זה, יחולו אלה על הרוכש בהתאם לחלקו היחסי והרוכש מתחייב לשלם במועד את כל התשלומים מכל סוג שהוא גם אם טרם נרשמה זכותו של הרוכש בכל לשכת רישום, לפי העניין.

#### ולראיה באו הצדדים על החתום היום

\_\_\_\_\_  
יששכר מ. חברה לבנין ופיתוח בע"מ

\_\_\_\_\_  
הרוכש

\_\_\_\_\_  
הרוכש

## יפוי כח בלתי חוזר

### נוטריוני/לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין

**הואיל** ובהתאם להסכם מכר מיום \_\_\_\_\_ (להלן: "ההסכם") רכשנו מיששכר מ. חברה לבנין ופיתוח בע"מ ח.פ. 511452971 (להלן: "החברה או המוכר") את דירה מס' זמני בבניין מס' זמני, שבמתחם 68479, הידועים כגוש 30287 חלקות 1, 44, 45, 46, 49, 50, 51, 52, 53, 104, 105, 113 (כל אחת מהחלקות בחלק), בירושלים לפי תכנית בנין עיר מק/14295 מגרשים: 26, 23, A24, B24, A25, B25, אשר אוחדו למגרש אחד בתכנית 101-0979336, בגוש 30287, שמספרו החדש יהיה 23 לאחר רישום התכנית הנ"ל ובהתאם להסכם חכירה מס' 10717931א, שנחתם עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"), והחברה התחייבה לגרום לכך שזכויות הבעלות ו/או החכירה בנכס תרשמה בשמנו בלשכת רישום המקרקעין.

**והואיל** והתחייבנו למנות מיופי כח על מנת שיפעלו בשמנו ומטעמנו לשם רישום הנכס על שמנו וכן יבצעו בעבורנו כל פעולה לשם ביצוע חיוביו המשפטיים של המוכר הנוגעים לרישום הזכויות על שמנו:

לפיכך: אנו הח"מ,

### שנינו יחד וכל אחד לחוד

ממנים ומיפים בזה את כוחם של עוה"ד טלי קול מ.ר. 29614 ת.ז. 032083172 ו/או כל עו"ד אחר שימונה מטעמה ו/או את יששכר מ. חברה לבנין ופיתוח בע"מ ח.פ. 511452971 ו/או מי מטעמה ו/או את שלמה קול ת.ז. מס' 046590238 ו/או מי מטעמו ו/או את ינון קול ת.ז. 040198541, את כולם ביחד ו/או כל אחד מהם לחוד, להיות לבאי כוחנו החוקיים והמורשים מטעמנו, לעשות בשמנו, עבורנו ובמקומנו, ובלי לפגוע בכלליות האמור, את כל הפעולות הבאות להלן, כולן או מקצתן, ו/או כל אחת מהן בנפרד הכל בקשר לעניין הנ"ל ולכל הנובע ממנו כדלקמן:

1. לרכוש ולקבל בשמנו ו/או על שמנו זכות בעלות ו/או זכות חכירה ו/או חכירה לדורות ו/או כל זכות אחרת ביחס לנכס הידוע כדירה בת \_\_\_\_\_ חדרים שמספרה הזמני \_\_\_\_\_, בבניין מס' זמני \_\_\_\_\_, שרכשנו מהחברה, במקרקעין שבמתחם 68479, הידועים כגוש 30287 חלקות 1, 44, 45, 46, 49, 50, 51, 52, 53, 104, 105, 113 (כל אחת מהחלקות בחלק), בירושלים לפי תכנית בנין עיר מק/14295 מגרשים: 26, 23, A24, B24, A25, B25, אשר אוחדו למגרש אחד בתכנית 101-0979336, בגוש 30287, שמספרו החדש יהיה 23 לאחר רישום התכנית הנ"ל ובהתאם להסכם חכירה מס' 10717931א, שנחתם עם רמ"י (להלן: "הקרקע/המגרש" או "הדירה/הנכס", בהתאמה), בתנאים כפי שמויפי כוחי ימצאו לנכון ו/או לאחר שתירשם, בהוראת רמ"י חכירה ע"ש החברה ו/או לפי כל הוראה והנחיה אחרת מרמ"י ו/או כל רשות/מוסד רלוונטי אחר, הכל בין בתמורה ובין ללא תמורה.
2. לחתום בשמנו ובמקומנו על הסכם חכירה עם רמ"י, בנוסח ובתנאים אשר ייקבעו על ידי רמ"י.
3. לבקש ולעשות פעולות איחוד, חלוקה, הפרדה, איחוד וחלוקה מחדש, לבקש ביצוע פרצלציה בקרקע/במגרש, לרבות לגריעת חלקה ישנה מס' 23 מכלל מגרש 23 החדש, לצורך רישום הבניין/המבנה הנבנה על המגרש כבית משותף כמשמעותו בחוק המקרקעין תשכ"ט – 1969 (להלן: "חוק המקרקעין") ולצורך בקשה ורישום זכויות בניה נוספות וקידום תכנית לבניית מרכז מסחרי ודירות ו/או לכל שימוש ומטרה אחרים שיתירו הרשויות ו/או עיריית ירושלים.
4. לרשום בשמנו ובמקומנו את הבניין/המבנה הנבנה על המגרש כבית משותף כמשמעותו בחוק המקרקעין, כשהבניין יהיה, לבדו או בצירוף בניינים נוספים, בית משותף אחד לפי חוק המקרקעין ו/או להסכים בשמנו ובמקומנו לרשום את המבנה הנ"ל כבית משותף, ולצורך כך, לרשום בשמנו ובמקומנו צו בית משותף ולמנות נציגות זמנית לניהול הבית המשותף.
5. לעשות בשמנו ובמקומנו כל פעולה נדרשת בפני כל מוסד ו/או רשות מוסמכת על מנת לקבל את כל האישורים לרישום הבניין והנכס/הדירה בלשכת רישום המקרקעין, כיחידת רישום נפרדת.

6. באם לא יהיה ניתן לרשום את הבניין כבית משותף, לפעול בשמנו ובמקומנו ולחתום בשמנו ובמקומנו על כל מסמך לשם רישום הזכויות בדירה על שמנו בהתאם לתנאים ולשיקול דעתו של מיופה כוחנו ובכלל זה לחתום בשמנו ובמקומנו על כל מסמך, לרבות שטר מכר ו/או משכנתא בגין הנכס.
7. לקבוע ולרשום את הרכוש המשותף של הבניין, להוציא מן הרכוש המשותף גגות וזכויות הבניה עליהם חלקים ולהצמידם ליחידה או יחידות מסויימות ו/או לבטל את ההצמדות שירשמו ליחידה מסויימת או למספר יחידות ו/או להעבירם מיחידה ליחידה, כל האמור על פי שיקול דעתו הסביר של מיופה כוחנו, במגבלות סעיף 55 ג' לחוק המקרקעין ותיקון מס' 5 לחוק מכר (דירות).
8. לערוך תקנון מוסכם כמשמעותו בחוק המקרקעין ו/או להסכים בשמנו ובמקומנו לערוך תקנון מוסכם, לערוך בו שינויים ו/או להחליפו ולקבוע בו, בין היתר, את החלקים מהרכוש המשותף שיוצמדו ליחידה או יחידות מסויימות.
9. להצמיד לנכס חניה/ות ו/או מחסן/ים ו/או כל הצמדה אחרת מכל מין וסוג שהוא מעל הקרקע או מתחת לקרקע ו/או לשנות את ההצמדות, לרבות את מיקומן, הכל לפי שיקול דעתו הסביר של מיופה כוחנו.
10. לקבוע בתקנון המוסכם את שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף לכל דייר ו/או יחידה. כל האמור על פי שיקול דעתו הסביר של מיופה כוחנו.
11. לחתום בשמנו ובמקומנו על הסכם ניהול ו/או אחזקה עם כל גוף, אשר ימונה על ידי נציגות הבית לצורך ניהול ו/או אחזקת הבניין והרכוש המשותף בנפרד ו/או ביחד עם יתר הבניינים במגרש, וזאת לתקופה של עד 24 חודשים לאחר מועד המסירה של הדירה האחרונה בפרוייקט.
12. לייחד את הנכס כיחידת רישום נפרדת ולהצמיד לו חלק יחודי מהרכוש המשותף ולצורך כך להסכים לשנות ו/או לתקן ו/או לבטל רישום של זכות ו/או העברת זכות בנכס, לשנות את התשריט ואת גבולות הנכס, לרשום זיקות הנאה ו/או לבטלן והכל לצורך רישום הבניין כבית משותף ולקיום הוראות המפקח על רישום מקרקעין ו/או מי מטעמו (להלן: "**המפקח**") בעניין רישום הבניין כבית משותף ולשם קביעה סופית של גבולות הנכס וקביעתו כיחידה ו/או יחידות רישום נפרדות בבית המשותף.
13. לרשום בלשכת רישום המקרקעין בשמנו את זכויות הבעלות ו/או החכירה בנכס לפני ו/או לאחר שירשם כיחידה ו/או יחידות רישום נפרדות בבית המשותף כאמור לעיל וזאת באופן ברור ובהתאם לתנאי הרישום כפי שנקבעו בהתאם להוראות הסכם הרכישה של הנכס.
14. לרשום ו/או לשנות ו/או למחוק ו/או לבטל ו/או לייחד כל הערת אזהרה לטובתנו ו/או לטובת משרד הבינוי והשיכון ו/או לטובת בנקים ממשכנים ו/או לטובת כל מוסד רלוונטי אחר ו/או אדם/גורם אחר, על זכויותינו בנכס בחברה המשכנת ו/או בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל ו/או בכל מוסד רלוונטי אחר.
15. לרשום ו/או לשנות ו/או לצמצם ו/או למחוק ו/או לבטל ו/או לייחד כל זיקת הנאה ו/או זכויות אחרות לטובת הציבור ו/או הועדה המקומית ו/או הועדה המחוזית, בהתאם לתכניות בנין עיר החלות ו/או שיחולו ו/או בהתאם להיתרי הבניה ו/או בהתאם לכל דין ו/או לדרישת כל רשות, בחברה המשכנת ו/או בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל ו/או בכל מוסד רלוונטי אחר.
16. למשכן ו/או לשעבד את הנכס ו/או כל זכות אחרת שיש לנו ו/או שתהיה לנו בנכס על ידי רישום משכנתא על הנכס לפקודת הבנק ו/או במקרה שרשומה משכנתא כאמור על המגרש ו/או על הבניין ליחד את המשכנתא לנכס ולחתום בשמנו ובמקומנו על כל הצהרה, הסכמה, בקשה, תשריט, שטר וכל מסמך אחר שיידרש לצורך כך.
17. למשכן בכל צורה ואופן שהם בשמנו ובמקומנו במשכנתא על פי חוק המקרקעין ו/או על פי משכון על פי חוק המשכון תשכ"ז – 1967 (להלן: "**חוק המשכון**") על כל תיקוניהם עבר, הווה ועתיד ועל פי כל חוק רלוונטי אחר בתוקף או שיהיה בתוקף בעתיד (להלן: "**המשכנתא**") את זכות הבעלות ו/או זכויות חוזיות ו/או מן

היושר ו/או כל זכות אחרת שיש או שתהיה לנו בנכס ו/או בגין הנכס בין שהמשכנתא תירשם באחריות ו/או בערבות ו/או בערבות הדדית ביחד עם הממשלה, חברה, אגודה, וגם/או אישיות משפטית אחרת, ובין שהיא תירשם בלי אחריות ו/או ערבות הדדית כאמור ובין שתירשם במשכנתא בדרגה ראשונה ו/או בכל דרגה אחרת ובין שתירשם עם משכנתאות ו/או זכויות אחרות, בין שהמשכנתא תהיה על ידי רישום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין על פי חוק המקרקעין ובין שתהיה רשומה על פי חוק המשכון על כל תיקונייהם עבר, הווה ועתיד ועל פי כל חוק רלוונטי אחר בתוקף או שיהיה בתוקף בעתיד ו/או בכל דרך שתראה למיובה כוחנו, הכל בתנאים ובהוראות אשר מיופה כוחנו ימצא לנכון לפי שיקול דעתו המוחלט, לרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב – 1972 ו/או לפי סעיפים 38 ו-39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז – 1967, כפי שיתעדכנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין אחר שיש היום ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל.

.18

להופיע בשמנו ובמקומנו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל בפני מינהל מקרקעי ישראל ו/או הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש ו/או רשם המקרקעין ו/או המפקח על רישום מקרקעין ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות של רישום המקרקעין ו/או הסדר קרקעות ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות בנין ערים למיניהן ו/או משרדי מס שבח מקרקעין ו/או משרדי מס רכוש ו/או משרדי כל חברה משכנת ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמנו ובמקומנו על הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, חוזים, הסכמים, תביעות, ויתורים, קבלות, תכניות, מפות, עסקות, שטרות עסקה ו/או העברה מכל מין וסוג לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל 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 שטרי משכון ו/או שעבוד ו/או התחייבויות לרישום משכנתא ו/או זיקות הנאה למיניהן וכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול של כל אחד מן המסמכים ו/או הפעולות הנ"ל, ובדרך כלל לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים ביפוי כוח זה ו/או הכרוך בכך והכל כפי שבאי כוחנו הנ"ל ימצאו לנחוץ ולמועיל.

.19

לשלם בשמנו ובמקומנו ועל חשבוננו את כל התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות וההיטלים ו/או תשלומי חובה למיניהם וכל הוצאה מכל מין וסוג שהוא החלים עלינו ו/או על הנכס ושידרשו לצורך השגת כל אשור ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרש לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות ביפוי כוח זה ו/או שיידרשו אם במישרין ואם בעקיפין, לשם רישום הזכויות בנכס על שמנו.

.20

להתחייב, להצהיר ולחתום בכל עת ובכל מקום ולפעול ככל הנחוץ, המועיל והנדרש לשם ביצוע העברת רישום הזכויות בנכס משם המוכר לשמנו ולדווח לרשויות מיסוי מקרקעין על חתימת ההסכם הנ"ל.

.21

לרשום את הפרוייקט כבית/בתים משותף/פים, לטפל בקבלת צו רישום בתים משותפים, לתקן ו/או לשנות צו רישום בתים משותפים לגבי היחידות ו/או החלקים ברכוש המשותף, להקנות זכויות בניה ליחידות להצמיד חלקים מן הרכוש המשותף ליחידות, להוציא חלקים מן הרכוש המשותף, להקנות זכות שימוש בלעדית בחלקים מן הרכוש המשותף, לרשום ו/או לתקן ו/או לשנות את תקנון הבית המשותף, לרבות לעניין אחזקה וניהול של הרכוש המשותף, ולחתום בשמנו על הסכמתנו לבצע את כל האמור לעיל.

.22

להסכים להעברת חלקים מהמקרקעין לחברה, לרשום משכנתא ו/או שעבוד זכויות על הדירה לטובת כל בנק או מלווה אחר, בכל דרגה, תוכן, סכום ותנאי כפי שייקבעו על ידי הבנק או על ידי המוסד שנתן לקונה הלוואה מובטחת במשכנתא על הדירה, על מנת להבטיח את תשלום כל הסכומים שנהיה חייבים לחברה ו/או לבנק ו/או למלווה כנ"ל בכל עת ולהסירם.

.23

לחתום על כל מסמך שבא כוחנו ימצא לנכון בקשר לביטול, צמצום, שינוי או החזר של ערבות בנקאית ו/או של פוליסת ביטוח ו/או של הערת אזהרה ו/או של כל בטוחה אחרת.

.24

לבטל את ההסכם באופן חד צדדי בלא סעד של בית משפט לעניין זה, באם לא נעמוד בהתחייבויותינו על פי ההסכם.

25. יפוי כוח זה יפורש באופן המרחיב ביותר כדי שבאי כוחנו הנ"ל יוכלו לעשות בשמנו ובמקומנו את כל אשר מפורט ביפוי כח זה וכל אשר אנו רשאים לעשות בעצמנו ו/או באמצעות אחרים לשם רישום הזכויות בכס על שמנו.
26. באי כוחי הנ"ל רשאים להעביר לאחרים את ביצוע מקצת או את כל הפעולות הנזכרות ביפוי כוח זה ולאצול לאחרים כל סמכות מסמכויותיהם הנזכרות בו ולבטל כל העברה ו/או אצילה שנעשו כנ"ל, ולהעביר ו/או לאצול מחדש.
27. כל מעשה שיעשו באי כוחנו הנ"ל או כל מה שייגרם על-ידם בכל הנוגע לפעולות לפי יפוי כוח זה, יחייב אותנו ביחד ולחוד, את יורשנו ביחד ולחוד, את חליפינו ביחד ולחוד ואת כל הבאים מכוחנו והרינו מסכימים מראש לכל מעשיהם של באי כוחנו הנ"ל שייעשו בתוקף יפוי כוח זה.
28. יפוי כח זה הינו סופי, מוחלט ובלתי חוזר הואיל וניתנה בגינו תמורה מלאה ותלויות בו זכויות צד שלישי ואין לנו רשות לשנותו ו/או לבטלו ואנו מוותרים ויתור גמור לעשות בעצמנו או על ידי מישהו אחר מלבד באי כוחנו הנ"ל את הפעולות המפורטות ביפוי כח זה כולן או מקצתן וכל אחד מבאי כוחנו יהא זכאי למנוע בעדנו לבצע כל פעולה המיוחדת להם ביפוי כח זה.
29. היות וזכויות צד ג' תלויות ביפוי כח זה, יפוי כח זה הינו בלתי חוזר, לא תהיה לנו יחד ו/או לחוד רשות לבטלו או לשנותו וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתנו, והוא יחייב גם את יורשנו, אפוטרופסנו, ומנהלי עזבונו.
30. ביפוי כוח זה לשון יחיד גם לשון רבים במשמע ולהיפך, ולשון זכר גם לשון נקבה במשמע ולהיפך, הכל לפי העניין.

ולראיה באנו על החתום, היום \_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_, שנת 2025

חתימה

חתימה

הנני מאשר/ת כי הנ"ל חתמו על יפוי כח זה בפני היום \_\_\_\_\_.

חתימה וחתימת

## תצהיר היעדר יחסי קירבה

הסכם מיום \_\_\_\_\_ לרכישת דירה מס' זמני \_\_ בנין מס' זמני \_\_ שיוקם על ידי החברה בגוש 30287 חלקות 1, 44, 45, 46, 49, 50, 51, 52, 53, 104, 105, 113 (כל אחת מהחלקות בחלק), בירושלים לפי תכנית בנין עיר מק/14295 מגרשים: 23, 26, A24, B24, A25, B25, אשר אוחדו למגרש אחד בתכנית 101-0979336, בגוש 30287, שמספרו החדש יהיה 23.

אני/אנו הח"מ \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ו \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ מאשרים בזאת, כדלקמן:

ידוע לי כי על פי הוראות המכרז הריני להתחייב ולאשר כי אין ביני או בין קרובי לבין החברה, יששכר מ. חברה לבנין ח.פ. 511452971 יחסים מיוחדים כהגדרתם בסעיף 106(א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976:

- אינני נושא משרה בחברה.
- אינני עובד של החברה.
- אינני שותף לעסקיה של החברה.
- אינני בעלים, שולט או מחזיק בחמישה אחוזים או יותר מזכויות ההצבעה או המניות בחברה, במישרין או בעקיפין.
- אינני קרוב משפחה של עובד החברה; לעניין זה, "קרוב משפחה" – בן זוג, את, אחות, הורה, הורי הורה, הורה של בן הזוג, צאצא, צאצא של בן הזוג, ובן-זוגו של כל אחד מאלה.
- אינני קרובה/משפחה מדרגה ראשונה של עובד החברה או גוף קשור אליה או של מי בעלי המניות בחברה.

ידוע לי כי ככל והנני עובד/ת של החברה ו/או חברות הקשורות לחברה ו/או מי מבעלי המניות בחברה ו/או הנני קרוב משפחה מדרגה ראשונה של עובד החברה או גוף קשור אליה, המכירה תהיה כפופה לאישור האורגנים כדין.

בכבוד רב,

\_\_\_\_\_  
חתימת הרוכש/ת

\_\_\_\_\_  
חתימת הרוכש/ת

אני/אנו החתום/חתומים מטה, לאחר שקראתי/קראנו את ההגדרות שבתצהיר זה מצהיר/ים בזה כי –

(1) אין לי/לנו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידנו זכויות בחלק שעולה על שלישי, במצטבר, בקרקע המיועדת למגורים או בחלק בקרקע המעניק זכויות לבנייה של יותר משליש ביחידת דיור, כמפורט להלן:

- בבעלות, בחכירה, בחכירה לדורות, בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, התשל"ב-1972.

- על פי הסכם פיתוח, הסכם בעלות, הסכם חכירה לדורות, הסכם חכירה או בכל דרך אחרת, כגון: ירושה, מתנה, נאמנות וכיוצא בזה.

- בנחלה או במשק עזר על פי הסכם, או בכל דרך אחרת כאמור לעיל, או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן בתצהיר זה - קיבוץ), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.

- זכות לקבלת הסכם פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.

- זכויות בקבוצת רכישה או בקבוצת רוכשים.

(2) אם יהיה/יהיו ביד/בידינו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידנו, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירה במחיר מופחת אדווה זאת למשרד הבינוי והשיכון, ולא אחשב/נחשב כחסר קרקע ביעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל ממני/מאתנו, ולא ניתן לי/לנו לחתום על הסכם המכר לרכישת דירה במחיר מופחת נשוא הזכייה.

הגדרות:

"יחידיו" - 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 ועומדים להינשא בתוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של חסר דיור.

- הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.

- הורה גרוש עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים.

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

חתימת המצהיר: \_\_\_\_\_

בן/בת הזוג:

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

חתימת המצהיר: \_\_\_\_\_

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

אישור:

אני הח"מ, טלי קול, עו"ד, מאשרת בזה כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעו בפני מר \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

וגב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ המוכרים לי באופן אישי, ולאחר

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

טלי קול  
שם מלא של עורך הדין  
מס' רישיון 29614  
תאריך / /  
חתימה וחותמת

אני/אנו החתום/החתומים מטה, לאחר שקראתי/קראנו את ההגדרות שבתצהיר זה, מצהיר/ים בזה כי -  
 אין לי/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו זכויות, בחלק שעולה על שלישי, במצטבר, בקרקע המיועדת  
 למגורים או בחלק בקרקע המעניק זכויות לבנייה של יותר משליש ביחידת דיור, כמפורט להלן:

- בעלות/חכירה/חכירה לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, התשל"ב-1972.
- זכות על פי הסכם פיתוח/הסכם לבעלות/לחכירה לדורות/לחכירה או בכל דרך אחרת, כגון: ירושה, מתנה, נאמנות וכיוצא בזה.
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי הסכם (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן בתצהיר זה - קיבוץ), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.
- זכות לקבלת הסכם פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.
- זכויות בקבוצת רכישה או בקבוצת רוכשים.

**הגדרות:**

- "יחידיו" - 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 ועומדים להינשא בתוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של חסר דיור.
- הורה עצמאי חד הורית/ עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.
- הורה גרוש עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים.

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

חתימת המצהיר: \_\_\_\_\_

בן/בת הזוג:

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

חתימת המצהיר: \_\_\_\_\_

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

**אישור:**

אני הח"מ, טלי קול, עו"ד, מאשרת בזה כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעו בפני מר \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ וגב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ המוכרים לי באופן אישי, ולאחר  
 שהזהרתי אותם כי עליהם לומר את האמת וכי אם לא יעשו כן יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק, אישרו את נכונות  
 הצהרתם דלעיל וחתמו עליה בפני.

טלי קול 29614 מס' רישיון \_\_\_\_\_  
 שם מלא של עורך הדין \_\_\_\_\_ תאריך \_\_\_\_\_  
 חתימה וחותמת \_\_\_\_\_

**מדינת ישראל**  
**משרד המשפטים/הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין**  
**לשכת רישום המקרקעין בירושלים**

לשימוש משרדי

<b>מס' השטר</b>

**בקשה לרישום הערת אזהרה במסגרת "דיוור בהישג יד"**  
 לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969

**1. תיאור המקרקעין**

הישוב	מס' הגוש / הספר	מס' החלקה / הדף	כתובת
ירושלים	30287		

**2. הפעולה המבוקשת** אני (אנו) מבקש(ים) לרשום בפנקס המקרקעין הערת אזהרה לגבי המקרקעין הנ"ל על התחייבות להימנעות מעשיית עסקה, בתמורה או ללא תמורה, למעט רישום משכנתה, רישום זיקת הנאה במקרקעין ורישום הורשה, ללא הסכמת מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון, וזאת בהתאם לכתב ההתחייבות אשר נחתם על ידי(נו) ובהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל בעניין זה.

**3. תוקף ההערה עד ליום** \_\_\_\_\_ (חובה לציין תאריך) 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה שבעקבותיה נרכשה יחידת הדיור, המוקדם מבין השניים (מחק את המיותר).

לעניין זה – "מועד ביצוע ההגרלה, שבעקבותיה נרכשה יחידת הדיור" הוא – מועד ביצוע ההגרלה או מועד ביצוע הגרלת המשך בה השתתף הרוכש ובעקבותיה נרכשה יחידת הדיור.

במקרה של רכישת דירה ללא הגרלה – מועד החתימה על חוזה המכר, ייחשב כמועד ביצוע ההגרלה.

לאחר המועד הנ"ל רשאי רשם המקרקעין למחוק את ההערה ללא צורך בבקשה או בהסכמה של גורם כלשהו.

למען הסר ספק הערה זו אינה מונעת רישום משכנתה, רישום זיקת הנאה, רישום צו ירושה או רישום צו קיום צוואה.

**4. נוסח הערת האזהרה שתירשם:**

"הערה מכוח דיוור בהישג יד: מחיר מופחת בדבר הימנעות מעשיית עסקה, למעט משכנתה, זיקת הנאה והורשה, עד ליום \_\_\_\_\_"

**5. פרטי המתחייב ופירוט זכותו במקרקעין:**

שם משפחה/שם תאגיד	שם פרטי	סוג זיהוי *	מס' זיהוי	כתובת	מהות הזכות במקרקעי	החלקים בזכות

**6. פרטי הזכאי שלטובתו ניתנה ההתחייבות**

**מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון**

עורך הדין

שם

כתובת

טלפון

הוסמך על ידי/נו לטפל ברישום הפעולה הנ"ל בפנקס המקרקעין.

\* ת.ז./דרכון/מס' חברה וכד'

**חתימת המתחייב**

שם משפחה ופרטי / שם תאגיד	חתימה

**אימות חתימת המתחייב בפני עו"ד**

אני מעיד כי היום התייצבו לפני המתחייבים הנ"ל, ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי לו/להם את מהות בקשתו/ם לרישום הערת אזהרה ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי, שהדבר הובן לו/להם כראוי, חתם/ חתמו לפני מרצונם/ם.

חתימה

חותמת (שם וכתובת)

תאריך

\*\*\* במקרים בהם צד לפעולה הוא תאגיד - יש לאשר בנוסף את הסעיף להלן (לכל תאגיד בנפרד):

**אישור עו"ד על בדיקת מסמכי תאגיד**

אני הח"מ, מצהיר כי בדקתי את מסמכי התאגיד : יששכר מ. חברה לבנין ופיתוח בע"מ  
 הנדרשים בהתאם להוראות תקנה 10 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-  
 מס' תאגיד: 511452971  
 2011, וכי הבקשה הוגשה כדין.

חתימה

חותמת (שם, מס' רישיון וכתובת)

תאריך

## יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר

### לרכישת דירה על ידי צד ג'

אנו הח"מ

ת.ז.

הזוכה בהגרלה במסלול "דירה במחיר מופחת" של משרד הבינוי והשיכון (להלן: "הזוכה"), ממנים ומיפיים את כוחם של \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ (להלן: "מיופיי הכח") להיות לבאי כוחנו החוקיים לצורך רכישת דירה במסגרת מסלול "דירה במחיר מופחת בפרויקט "צופה ירושלים" שבונה יששכר מ. חברה לבנין ופיתוח בע"מ ח.פ. 511452971 (להלן: "החברה") במתחם 68479, בגוש 30287 חלקות 1, 44, 45, 46, 49, 50, 51, 52, 53, 104, 105, 113 (כל אחת מהחלקות בחלק), בירושלים לפי תכנית בנין עיר מק/ 14295 מגרשים: 23, 26, B24, A24, B25, אשר אוחדו למגרש אחד בתכנית 101-0979336, בגוש 30287, שמספרו החדש יהיה 23, עפ"י הסכם חכירה מס' 10717931א שחתמה החברה עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י).

1. מיופיי כוחנו יהיו רשאים לחתום בשמנו ובמקומו על כל הסכם ו/או כל מסמך אחר מכל מין וסוג שהוא לצורך רכישת דירה במסגרת מסלול "דירה במחיר מופחת" מאת יששכר מ. חברה לבנין ופיתוח בע"מ ח.פ. 511452971 ויראה הדבר כאילו רכשנו את הדירה בעצמנו לפי דרישותינו וצרכינו ולא תהיה לנו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל מין וסוג שהוא כנגד מיופיי הכח ו/או כנגד החברה ו/או מי מטעמה ו/או כנגד משרד הבינוי ו/או רשות מקרקעי ישראל ומי מטעמם ביחס לכל הקשור והנובע במישרין ו/או בעקיפין מבחירת הדירה, מהדירה עצמה לרבות סוגה, גודלה, מיקומה, שטחה, כיווני האויר שלה, הצמודותיה, מצבה התכנוני, המשפטי ומכל בחינה אחרת, ולא תהיה לנו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל מין וסוג שהוא, לרבות בעניין אי התאמה.
2. מיופיי כוחנו יהיו רשאים להופיע בשמנו ובמקומו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל בפני רשות מקרקעי ישראל ו/או הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש ו/או רשם המקרקעין ו/או המפקח על רישום מקרקעין ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות של רישום המקרקעין ו/או הסדר קרקעות ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות בנין ערים למיניהן ו/או משרדי מס שבח מקרקעין ו/או משרדי מס רכוש ו/או משרדי כל חברה משכנת ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמנו ובמקומו על הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, חוזים, הסכמים, תביעות, ויתורים, קבלות, תכניות, מפות, עסקות, שטרות עסקה ו/או העברה מכל מין וסוג לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל 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 שטרי משכון ו/או שעבוד ו/או התחייבויות לרישום משכנתא ו/או זיקות הנאה למיניהן וכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול של כל אחד מן המסמכים ו/או הפעולות הנ"ל, ובדרך כלל לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים ביפוי כוח זה ו/או הכרוך בכך והכל כפי שבאי כוחנו הנ"ל ימצאו לנחוץ ולמועיל.
3. לשלם בשמנו ובמקומו ועל חשבונו את כל התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות וההיטלים ו/או תשלומי חובה למיניהם וכל הוצאה מכל מין וסוג שהוא החלים עלינו ו/או על הנכס ושידרשו לצורך השגת כל אשור ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרש לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות ביפוי כוח זה ו/או שיידרשו אם במישרין ואם בעקיפין, לשם רישום הזכויות בנכס על שמנו.
4. להתחייב, להצהיר ולחתום בכל עת ובכל מקום ולפעול ככל הנחוץ, המועיל והנדרש לשם ביצוע העברת רישום הזכויות בנכס משם המוכר לשמנו ולדווח לרשויות מיסוי מקרקעין על חתימת הסכם.
5. יפוי כוח זה יפורש באופן המרחיב ביותר כדי שמיפוי כוחנו הנ"ל יוכלו לעשות בשמנו ובמקומו את כל אשר מפורט ביפוי כח זה וכל אשר אנו רשאים לעשות בעצמנו ו/או באמצעות אחרים לשם בחירת דירה ורישום הזכויות בנכס על שמנו.
6. באי כוחי הנ"ל רשאים להעביר לאחרים את ביצוע מקצת או את כל הפעולות הנזכרות ביפוי כוח זה ולאצול לאחרים כל סמכות מסמכויותיהם הנזכרות בו ולבטל כל העברה ו/או אצילה שנעשו כנ"ל, ולהעביר ו/או לאצול מחדש.
7. כל מעשה שיעשו באי כוחנו הנ"ל או כל מה שייגרם על-ידם בכל הנוגע לפעולות לפי יפוי כוח זה, יחייב אותנו ביחד ולחוד, את יורשנו ביחד ולחוד, את חליפינו ביחד ולחוד ואת כל הבאים מכוחנו והרינו מסכימים מראש לכל מעשיהם של באי כוחנו הנ"ל שיעשו בתוקף יפוי כוח זה.
8. ביפוי כוח זה לשון יחיד גם לשון רבים במשמע ולהיפך, ולשון זכר גם לשון נקבה במשמע ולהיפך, הכל לפי העניין.

9. יפוי כח זה הינו סופי, מוחלט ובלתי חוזר הואיל וניתנה בגינו תמורה מלאה ותלויות בו זכויות צד שלישי ואין לנו רשות לשנותו ו/או לבטלו ואנו מוותרים ויתור גמור לעשות בעצמנו או על ידי מישהו אחר מלבד באי כוחנו הנ"ל את הפעולות המפורטות ביפוי כח זה כולן או מקצתן וכל אחד מבאי כוחנו יהא זכאי למנוע בעדנו לבצע כל פעולה המיוחדת להם ביפוי כח זה.

10. היות וזכויות צד ג' תלויות ביפוי כח זה, יפוי כח זה הינו בלתי חוזר, לא תהיה לנו יחד ו/או לחוד רשות לבטלו או לשנותו וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתנו, והוא יחייב גם את יורשנו, אפוטרופסנו, ומנהלי עזבונונו.

ולראיה באנו על החתום, היום \_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_, שנת 2025

\_\_\_\_\_  
חתימה

\_\_\_\_\_  
חתימה

הנני מאשר/ת כי הנ"ל חתמו על יפוי כח זה בפני היום \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
חתימה וחתימת

נספח הצמדת חניית נכה שנחתם ביום

יששכר מ. חברה לבניין ופיתוח בע"מ ח.פ. 1-145297-51

בין:

על ידי מנהלה ומורשה החתימה מטעמה - שלמה קול ת.ז. 046590238

מרח' שמאי 8, ירושלים

(להלן: "החברה או החברה המשכנת בהתאמה"), מצד אחד;

לבין:

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ טל': \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ טל': \_\_\_\_\_

מרח' \_\_\_\_\_

שניהם ביחד ובערבות הדדית וכל אחד לחוד

(להלן: "הרוכש"), מצד שני;

הואיל

והרוכש זכה במסגרת מסלול "דירה במחיר מופחת" של משרד הבינוי והשיכון, בזכות לרכוש דירה בפרויקט "צופה ירושלים" שבונה החברה במתחם 68479, בגוש 30287 חלקות 1, 44, 45, 46, 49, 50, 51, 52, 53, 104, 105, 113 (כל אחת מהחלקות בחלק), בירושלים לפי תכנית בנין עיר מק/ 14295 מגרשים: 23, 26, A24, B24, A25, B25, אשר אוחדו למגרש אחד בתכנית 101-0979336, בגוש 30287, שמספרו החדש יהיה 23, עפ"י הסכם חכירה מס' 10717931א, שחתמה החברה עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י) (להלן: "הפרויקט").

והואיל

ולדירה הנרכשת על ידי הרוכש תוצמד חניה ואולם, טרם נמכרו כל הדירות בפרויקט. לפיכך, הובא לידיעת הרוכש כי במידה ודירה כלשהי בפרויקט תירכש על ידי נכה, בין שהינו מהזוכים במסלול "דירה במחיר מופחת" ו/או במסגרת הדיור הציבורי ובין שהינו רוכש דירה במסגרת הדירות, שיימכרו במכירה חופשית, אזי קיימת לרוכש הנכה - זכות לחניית נכה, ולאור כל האמור לעיל, ייתכן שיידרש הרוכש להחליף את החניה שהוצמדה לדירתו, זאת על מנת שניתן יהיה להעמידה לרשות נכה שירכוש דירה בפרויקט, ותחת זאת יקבל הרוכש חניה אחרת/חליפית והקונה מסכים לכך מראש;

**לפיכך הוסכם הוצהר והותנה בין הצדדים כלהלן:**

1. המבוא לנספח זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו ומהסכם המכר מיום \_\_\_\_\_ ותנאי מתנאיו.
2. הרוכש מצהיר כי הוראות נספח זה, משמעותו והשלכותיו הובהרו לו והנספח עצמו ניתן לו לעיונו, טרם חתימת ההסכם וכן כי ניתנה לו שהות מספקת לבחון את תנאי הנספח ולשקול את רכישת הדירה לאורו.
3. הרוכש מצהיר כי הינו מסכים מראש לכך כי במידה ומי מיתר רוכשי הדירות בפרויקט יהיה זכאי לחניית נכה, ויהיה צורך לשנות בשל כך את הצמדת החניות בפרויקט, כולל חנייתו ו/או לשנות את סידור החניות, תהיה החברה זכאית ורשאית לשנות את החניות המוצמדות את מספרן ו/או מיקומן, וביניהן את החניה שהוצמדה לדירת הרוכש, והרוכש יקבל, בהתאם לשיקול דעת החברה ובהתאם למצאי החניות שיהיה קיים באותה עת, חניה אחרת/חליפית.
4. עם שינוי החניות והחלפתן ועם הצמדת חניה אחרת לדירת הרוכש אין לרוכש ולא יהיו לו כל זכות בחניה המקורית שהוצמדה לו ולא יהיו לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה ו/או עילה לתביעה מכל מין וסוג שהם כנגד משרד הבינוי והשיכון ו/או נגד החברה ו/או כל מי מטעמם.

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

\_\_\_\_\_ החברה

\_\_\_\_\_ הרוכש

\_\_\_\_\_ הרוכש

נספח ד' להסכם מכר מיום \_\_\_\_\_ :

הודעת החברה לרוכש לפי סעיף 1.א.2. לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעה של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974 -

זכות הרוכש להבטחת כספים ששילם על חשבון תמורת הדירה

בין: יששכר מ. חברה לבניין ופיתוח בע"מ ח.פ. 1-145297-51  
על ידי מנהלה ומורשה החתימה מטעמה - שלמה קול ת.ז. 046590238  
מרח' שמאי 8, ירושלים (להלן: "החברה"), מצד אחד;

לבין: \_\_\_\_\_ ת.ז.  
\_\_\_\_\_ ת.ז.  
שניהם ביחד וכל אחד לחוד  
(להלן: "הרוכש"), מצד שני;

**רוכש יקר,**

**אנו מביאים לידיעתך, כי הנך זכאי להבטחת הכספים שתשלם לחברה בגין תמורת הדירה באחת מהדרכים שיפורטו להלן, זאת בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974:**

**למען ספר ספק, בהתאם לחוק הנ"ל, בחירת סוג הבטוחה מהרשימה להלן, הינה על פי שיקול דעתה וקביעתה הבלעדיים של החברה.**

**א. פירוט סוגי הבטוחות:**

1. ערבות בנקאית, מטעם הבנק המלווה את הפרויקט, להבטחת החזרתם של כל הכספים ששולמו על חשבון תמורת הדירה, במקרה שחו"ח לא תוכל החברה להעביר לרוכש בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בהסכם הרכישה, 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 החברה או נגד בעל הקרקע האמור, או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את ההחזקה בדירה, ואולם ביטול הסכם המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה;
2. ביטוח אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, שאישר לעניין זה המפקח על הביטוח, להבטחת החזרתם של כל הכספים כאמור בפסקה (1), כשהרוכש צויין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש;
3. שיעבוד של הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הרוכש או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך שר השיכון, להבטחת החזרת כל הכספים כאמור בסעיף 1.

4. רישום 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;

5. העברת הבעלות או זכות אחרת בדירה, או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, כמוסכם בהסכם המכר על שם הרוכש, כשהדירה או הקרקע נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.

#### **ב. תקופת הבטוחות:**

לידיעתכם, הקרקע שעליה הדירה שאתה רוכשים נבנית הינה קרקע ממקרקעי ישראל, ועל כן בהתאם לחוק הנ"ל - הכספים ששולמו בגין תמורת הדירה יובטחו עד להתקיים התנאים להלן:

1. בניית הדירה הושלמה, בהתאם להסכם המכר;

2. החזקה בדירה נמסרה לרוכש.

הערה: במסמך זה לשון יחד כלשון רבים ולהיפך ולשון זכר כלשון נקבה ולהיפך, הכל לפי העניין.

#### **ג. הצהרת הרוכש:**

הנני מצהיר כי קראתי ועיינתי במסמך זה טרם חתימתי על הסכם המכר ועל מסמך זה וכי קיבלתי הסבר מפורט, על זכויותיי בהתאם לחוק הנ"ל.

אני מצהיר כי אני מבין את זכויותיי לפי חוק מכר (דירות) הנ"ל, ואת משמעות נספח זה.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

\_\_\_\_\_  
החברה

\_\_\_\_\_  
הרוכש

\_\_\_\_\_  
הרוכש