

## נספח ג'

### נספח תשלומים ומועדים

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

רייסדור יזמות בע"מ, ח.פ. 513708248

בין:

שכתובתה לצורך הסכם זה:

מצדה 7, בני ברק, 5126112

(להלן: "המוכרת")

#### מצד אחד;

1. \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_

לבין:

2. \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_

כולם ביחד וכל אחד לחוד בערבות הדדית

(להלן: "הקונה")

#### מצד שני;

#### 1. כללי

1.1 נספח זה נחתם במעמד חתימת ההסכם ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

1.2 לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה משמעות הנתונה לו בהסכם.

1.3 בכל מקרה של סתירה בין הוראות הנספח לבין הוראות ההסכם תגברנה הוראות הנספח.

#### 2. הדירה

דירה המסומנת במספר זמני \_\_\_\_\_ בהסכם זה ובתוכניות המצורפות כנספח ב' להסכם זה, הנמצאת בקומה \_\_\_\_\_ בבניין מספר \_\_\_\_\_ המכילה \_\_\_\_\_ חדרים וכן \_\_\_\_\_ חניה/חניות המסומנת/המסומנות בתשריט החניות (חלק מנספח ב) במספר \_\_\_\_\_ וכן מחסן מס' \_\_\_\_\_ בהתאם למפורט במפרט והמוקמת על המקרקעין הידועים כמגרשים תכנוניים מגרשים תכנוניים 216 ו-314 במתחם 71074 לפי תיק רשות מקרקעי ישראל מס' 800007704 הידועים גם כגוש 4000, חלקות 23 (חלק), 26 (חלק), 29 (חלק) בלוד – הגרלה מספר 2154.

#### 3. מסירת הדירה

הדירה תימסר עד ליום 18.10.2027 ובכפוף לאמור בהסכם או במועד מוקדם יותר בהתאם לסעיף 9 להסכם.

(להלן: "מועד המסירה").

#### 4. מחיר הדירה

4.1 בתמורה להתחייבויות המוכרת בהסכם מתחייב הקונה לשלם למוכרת סכום של \_\_\_\_\_ ש"ח (כולל מע"מ). לסכום זה יתווספו הפרשי הצמדה, כהגדרתם להלן (לעיל ולהלן: "התמורה" או "מחיר הדירה").

4.2 הקונה ישלם את התמורה מפורטת בסעיף 4.1 לעיל, למוכרת בתשלומים כדלקמן, אך ורק באמצעות פנקס שוברים, כשלכל תשלום יתווספו הפרשי הצמדה, כאמור להלן:

4.2.1 סכום של \_\_\_\_\_ ש"ח המהווה 7% ממחיר הדירה ישולם למוכרת על ידי הקונה לא יאוחר מ-3 ימי עסקים ממועד חתימת ההסכם. יובהר כי על תשלום זה לא תחול הצמדה למדד תשומות הבניה.

4.2.2 סכום של \_\_\_\_\_ ש"ח המהווה השלמה ל-20% ממחיר הדירה ישולם למוכרת על ידי הקונה לא יאוחר מיום \_\_\_\_\_ (45 ימים מיום חתימת ההסכם). יובהר כי על תשלום זה לא תחול הצמדה למדד תשומות הבניה.

4.2.3 סכום של \_\_\_\_\_ ש"ח המהווה השלמה ל-34% ממחיר הדירה ישולם למוכרת ביום 18.12.2024. יובהר כי תשלום זה ויתר התשלומים שלהלן יהיו כפופים לקבלת היתר בניה.

4.2.4 סכום של \_\_\_\_\_ ש"ח המהווה השלמה ל-48% ממחיר הדירה ישולם למוכרת ביום 18.07.2025.

4.2.5 סכום של \_\_\_\_\_ ש"ח המהווה השלמה ל-62% ממחיר הדירה ישולם למוכרת ביום 18.02.2026.

4.2.6 סכום של \_\_\_\_\_ ש"ח המהווה השלמה ל-76% ממחיר הדירה ישולם למוכרת ביום 18.09.2026.

4.2.7 סכום של \_\_\_\_\_ ש"ח המהווה השלמה ל-90% ממחיר הדירה ישולם למוכרת ביום 18.04.2027.

4.2.8 יתרת התמורה בסכום של \_\_\_\_\_ ש"ח המהווה השלמה ל-100% ממחיר הדירה תשולם למוכרת 7 ימים לפני מועד מסירת הדירה ובכפוף לקבלת טופס 4 (להלן: "יתרת התמורה").

4.3 יובהר כי מחצית מכל תשלום שישלם הקונה למוכר בעד רכישת הדירה תוצמד למדד תשומות הבנייה. זאת, למעט 20% הראשונים ממחיר הדירה, המשולמים לפני כל תשלום אחר, שלא יוצמדו למדד כלשהו. פרט לאמור בסעיף זה, על מחיר הדירה הנקוב בחוזה לא תחול כל הצמדה או ריבית, למעט ריבית פיגורים בהתאם להוראות ההסכם.

4.4 הצמדה למדד תיעשה בהתאם לשיעור העלייה ממדד הבסיס הידוע ביום חתימת החוזה ועד למדד הידוע ביום ביצוע התשלום.

ההצמדה כאמור לעיל, תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה החוזי, ואולם הוראות סעיף קטן זה לא יחולו במקרה שבו חל עיכוב במסירה כאמור בסעיף 8.10.2 בהסכם.

**4.5 יובהר כי ככל שתוגש עתירה לעניין הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות), ו/או ככל שתתקבל כל החלטה אחרת ע"י מדינת ישראל, תחייב את הצדדים הפסיקה ו/או ההחלטה גם באשר לחוזה זה, והצדדים יפעלו לפיה.**

4.6 התשלומים המנויים בסעיף 4.2 לעיל (למעט התשלום המפורט בסעיף 4.2.1 לעיל) יבוצעו באמצעות פנקס השוברים ביום המיועד לתשלום במועדים ועד לשעה 13:30 באותו היום (להלן: "יום עסקים"). במקרה שאיזה ממועדי ביצוע התשלום הנ"ל אינו חל ביום עסקים, יוקדם התשלום ליום העסקים הראשון שחל באחד מימי ביצוע התשלום, לפני מועד ביצוע התשלום הנ"ל.

4.7 במקרה שבמועד חתימת ההסכם לא יימסר לקונה פנקס שוברים, אז תקבע המוכרת את אופן המסירה של פנקס השוברים ומועדה, בהודעה שתימסר לקונה (להלן: "ההודעה"). הקונה מתחייב, בהתחייבות יסודית, לקבל את פנקס השוברים, באופן ובמועדים שייקבעו כאמור על ידי המוכרת, בתיאום מראש עם הקונה.

4.8 התמורה תשולם אך ורק באמצעות שוברי התשלום שימסרו לקונה על ידי המוכרת (לעיל ולהלן: "שוברי התשלום" או "פנקס השוברים"). מובהר כי בכל מקרה בו במועד ביצועו של איזה מהתשלומים המפורטים בס"ק 4.2.2-4.2.8 לעיל, טרם נמסר לקונה פנקס השוברים, כי אז יידחה מועד ביצועו של התשלום הנוגע בדבר וישולם בתוך 7 (שבעה) ימים ממועד מסירת פנקס השוברים לקונה, באופן הקבוע בסעיף 4.7 לעיל ובכל מקרה באחד מימי ביצוע התשלום, כמתואר בסעיף 4.6 לעיל.

4.9 מחיר הדירה אינו כולל את התשלומים הנוספים המפורטים בסעיפים 16, 17, ו-14 (על כלל תתי סעיפיהם) להסכם אשר יחולו על הקונה על פי ההסכם.

5. לכל התשלומים והסכומים המפורטים בנספח זה יתווספו הפרשי הצמדה, כהגדרתם להלן:

5.1 "המדד" - משמעו מדד תשומות הבניה למגורים, המפורסם בכל חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כפי שיתפרסם על ידי גוף אחר שיבוא במקום הלשכה הנ"ל, וכן כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים ובין אם לאו. אם יבוא מדד אחר יקבע היחס בינו לבין המדד המוחלף על ידי הלשכה לסטטיסטיקה

5.2 "מדד הבסיס" - משמעו המדד הידוע במועד קבלת היתר הבניה. לרוכשים החותמים לאחר קבלת היתר הבניה מדד הבסיס יהא המדד ביום חתימת הסכם זה.

5.3 "המדד החדש" - משמעו לגבי כל תשלום שהקונה חייב לשלם למוכרת על חשבון מחיר הדירה וכל תשלום אחר שעל הקונה לשלם על פי ההסכם ו/או נספח זה: המדד של הידוע ביום ביצוע של אותו תשלום, דהיינו:

5.4 "הפרשי הצמדה" - משמעותם הסכום המתקבל מהכפלת התשלום הרלוונטי בהפרש שבין המדד החדש לבין מדד הבסיס, כשהוא מחולק במדד הבסיס. מובהר כי בכל מקרה, לצורך חישוב הפרשי הצמדה, לא יילקח בחשבון מדד חדש שהינו נמוך ממדד הבסיס.

6. אי עמידה של הקונה בתשלום הפרשי הצמדה לאחר 14 ימים מיום דרישת המוכרת, מהווה הפרה של ההסכם ע"י הקונה, וכי אז המוכרת תוכל לחייב את הקונה בריבית פיגורים כהגדרת מונח זה בהסכם.

7. כל התשלומים המפורטים לעיל כוללים מע"מ בשיעור של 17%. מובהר, כי ככל שיגדל או יפחת שיעור המע"מ, לעומת שיעור המע"מ הנקוב לעיל, לגבי תשלומים שטרם שולמו, תתוקן התמורה ותשלומיה בהתאם לכך.

8. לכל תשלום שלא יבוצע במועד ובשלמות, תתווסף ריבית פיגורים, כהגדרת מונח זה בהסכם, ללא תוספת של הפרשי הצמדה בגין תקופת האיחור, כמפורט בסעיף 5 לעיל (וזאת להבדיל מהפרשי הצמדה הנדרשים לתשלום בהתאם למועד התשלום המקורי כנקוב בהסכם זה). ריבית הפיגורים תחול על כל תשלום שהקונה חב בו על פי נספח זה, ואשר לא שולם בשלמות ובמועד, וזאת מהיום שחל בו פירעונו (להלן: "מועד הפירעון") ועד לסילוקו המלא בפועל, ובלבד שחלפו שבעה ימים ממועד הפירעון. האמור בסעיף זה אינו מקנה לקונה זכות לפגר בתשלומים או לא לשלם במלואם ואינו גורע מכל זכות או סעד הנתונים למוכרת על פי ההסכם ו/או על פי כל דין.

9. תנאי התשלומים והמועדים המפורטים בנספח זה הינם תנאים יסודיים של ההסכם. הפרת תנאי כלשהו מתנאים אלה תהווה הפרה יסודית של ההסכם, ובלבד שניתנה לקונה תקופה בת 10 (עשרה) ימים לשם עמידה בתנאי התשלומים כאמור, והלה לא תיקן את ההפרה בתקופה זו.

10. כל התשלומים יבוצעו אך ורק באמצעות פנקס השוברים שיונפק לקונה. הקונה מתחייב להמציא למוכרת מיד לאחר תשלום כל שובר, את הצילום של השובר המשולם כשהוא נושא את חותמת הבנק. הרוכש מתחייב כי לא ישלם סכום כלשהו בגין רכישת הדירה אלא באמצעות שוברי התשלום. בכל מקרה מובהר כי תשלום שיבוצע כאמור באמצעות השובר לא יפחת מסך של 50,000 ₪ לפחות.

11. הקונה רשאי להקדים את מועד ביצועו של תשלום כלשהו על חשבון מחיר הדירה לעומת המועדים הנקובים בהסכם ו/או בנספח זה, ללא צורך בקבלת הסכמת החברה. הרוכש יודיע לחברה על כוונתו להקדים את ביצוע התשלום. בכל מקרה שהקונה יקדים את ביצועו בפועל של תשלום כלשהו מהתשלומים הני"ל לא תוענק לקונה הנחה כלשהי ו/או זיכוי ו/או אי הצמדה למדד ו/או ריבית ו/או הטבה אחרת כלשהי אלא אם צוין הדבר במפורש בהסכם זה או אושר מראש ובכתב על ידי המוכרת. מובהר כי גובה כל סכום שיוקדם לא יפחת מ- 50,000 ש"ח. למניעת כל ספק יובהר כי אין בהקדמת התשלומים, ככל שתהיה, כדי לחייב את המוכרת להקדים את מועדי התחייבויותיה השונים על פי חוזה זה, לרבות, אך לא רק, מועד מסירת החזקה.

\_\_\_\_\_

הקונה

\_\_\_\_\_

המוכרת

נספח "ד"

יפוי - כח בלתי חוזר

## יפוי כוח בלתי חוזר

### לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"א-1961

אני/אנו הח"מ, \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ו/או \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ - כולם ביחד ו/או כל אחד מאתנו לחוד, ממנה/ים בזה את עוה"ד שרון פטל ו/או צוריאל פיקאר ו/או קארין פריד ו/או אביב פריאנטי ו/או עמוס נעים ו/או ליטל וולפוביץ' ו/או דן מנדלבאום ו/או נטע אבלס ו/או זוהר אלטר ו/או שירלי הרמן ו/או דנה לוי /או נדב בראשי ו/או יהלי גוטמן ו/או אלברט דג'נוב ו/או אחינועם כהן ו/או מור קיפר ו/או עדן דוידי מכובד (כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד) להיות באי-כח/ינו החוקיים שלי/נו ולשם עשייה בשמי/נו ובמקומי/נו, של כל הפעולות הבאות או חלק מהן והכל לצורך קיומו של ההסכם ורישום זכויותינו בדירה:

1. לרכוש ולקבל בשמנו ו/או במקומנו את זכויות הבעלות ו/או זכויות חכירה לדורות ו/או זכויות אחרות בדירת מגורים מס' \_\_\_\_\_ בקומה \_\_\_\_\_ בבניין מס' \_\_\_\_\_ על כל הצמוד אליה (להלן: "הנכס" ו/או "הרכוש הנ"ל"), בפרויקט הידוע כפרויקט "רייסדור ניר צבי לוד" (להלן: "הפרויקט" או "הבניין") הנבנה על מקרקעין הידועים כמגרשים תכנוניים 216 ו-314 במתחם 71074 לפי תיק רשות מקרקעי ישראל מס' 800007704 הידועים גם כגוש 4000, חלקות 23 (חלק), 26 (חלק), 29 (חלק) בלוד ו/או כל גוש ו/או חלקה אחרים שיווצרו לאחר השלמת הליך הסדרה ו/או פרצלציה ו/או איחוד וחלוקה במקרקעין (להלן: "המקרקעין"), הכול כמוגדר ומסומן בתשריטים בהסכם הרכישה מיום \_\_\_\_\_ (להלן: "הסכם הרכישה") שנערך בין החתומים מטה לבין רייסדור יזמות בע"מ, ח.פ. 513708248 (להלן: "המוכרת").
2. לבצע את כל הפעולות והמעשים שיתחייבו, לפי שיקול דעתם הסביר של מורשיי הנ"ל על מנת להוציא לפועל את כל התחייבויותי שעפ"י הסכם הרכישה ועפ"י חוזה הניהול, כהגדרתו בהסכם הרכישה אשר נחתם בינינו לבין צד ג' בקשר לרכוש הנ"ל ולממש את כל זכויותיהן הקיימות והעתידיות של המוכרת ושל חברת הניהול בהתאם להוראות החוזה וחוזה הניהול.
3. לרשום, לבטל רישום, לתקן רישום ולהוסיף לרישום הערות אזהרה וזיקות הנאה, בשמנו ובמקומנו, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לייחד ו/או לבטל כל הערת אזהרה שנרשמה לטובתנו מכח זכויותינו על פי הסכם הרכישה, וכן לחתום על כל מסמך אשר מורשיי ימצאו לנכון באשר לצמצום, ביטול, שינוי או החזר של כתב ערבות או כל בטחון אחר שניתן לפי חוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 כפי שהיא בתוקף מעת לעת.
4. לזהות את הנכס ו/או את המקרקעין ו/או כל חלק מהם ו/או כל חלקה שתיווצר עקב פעולות אחוד וחלוקה וליחד לכל אחד מאלה כל הערת אזהרה, משכנתא, ו/או שעבוד אשר ירשמו על חלק כלשהו של המקרקעין.
5. לבקש רישום, לרשום, לתקן, לחדש או לשנות רישום, ולהסכים בשמנו לרישום של כל סוגי הפעולות ו/או עסקאות ביחס לנכס ולבנין ו/או למקרקעין עליה הוקמו, לרבות רישום המקרקעין כולם או חלקם ע"ש הרשות ו/או עיריית לוד ו/או הוועדה המקומית לתכנון ובניה לוד ו/או לשכת רישום המקרקעין ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או ע"ש המוכרת, חלוקה, חליפין, איחוד, פיצול, הפקעה, הפרדה, ולרבות רישום הערות אזהרה ו/או יחודן ו/או רישום זיקות הנאה, ו/או שעבודים למיניהם, רישום חכירות, רישום הסכמי פיתוח, רישום הסכמי ו/או חוזי משתכנים, ביצוע דיווחים למשרד הבינוי והשיכון בגין הנכס ו/או ניהול פנקסי רישום כתברה משכנת ו/או רישום בתיים משותפים על כל הכרוך בכך, רישום תקנון מוסכם, הצמדות למיניהן, וכן להסכים בשמנו לכל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מפעולות הרישום הנ"ל.
6. לייצגנו ו/או להופיע בשמנו ובמקומנו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד, מקומי ו/או ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו, לרבות בתי המשפט ובתי הדין למיניהם, בלשכת רישום המקרקעין, הממונה ו/או המפקח על המרשם ו/או רשם המקרקעין ו/או מינהל מס שבח מקרקעין ו/או פקיד שומה 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 עיר למיניהן ו/או ברשם המשכונות ו/או ברשם החברות ו/או מול בנקים או מוסדות מימון שונים ו/או במשרד הבינוי והשיכון ו/או במשרדי רשות מקרקעי ישראל ו/או במוסד מוניציפלי ו/או אחר ובפני כל ערכאה משפטית ו/או כל סמכות שלטונית אחרת ו/או בפני כל נושא משרה במשרדים והלשכות כאמור, המוסמכים על פי כל חוק לדון ו/או לפסוק בכל עניין הקשור במישרין ו/או בעקיפין בהסכם הרכישה הנ"ל ובביצוע מטרותיו, ולרבות חברת הניהול שתעסוק בניהול החלקים המשותפים בפרויקט או בבנין ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמנו ובמקומנו על מסמכים, הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, חוזים לרבות חוזי חכירה ו/או חוזי משתכנים ו/או מסמכי חברה משכנת, הסכמים, תביעות, ויתורים, קבלות, תוכניות, מפות, עסקאות, שטרות פעולה ו/או רישום של מכר ו/או חכירה ו/או שטרי משכנתא ו/או שעבוד ו/או זיקות הנאה למיניהם, הסכמי שיתוף בין בעלי זכויות, תקנונים מוסכמים
7. בין בעלי דירות בבית משותף וכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול של כל אחד מהמסמכים הנ"ל, ובדרך כלל לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים ביפוי הכח וההרשאה הנוכחי (לפי קביעת מורשיי) והכל בין בשלמות ובין חלקים חלקים, בבת אחת או מזמן לזמן, לחוד ו/או ביחד ו/או בשותפות עם כל אדם, מוכרת, אגודה ו/או תאגיד משפטי אחר שיש להם ענין בפעולה או המעשה הנ"ל, ביחס לכל עניין הקשור לרישום זכויותינו ו/או חובותינו בקשר לנכס, יהא מספרו של כל חלק במקרקעין אשר יהיה כתוצאה מפעולות פרצלציה ו/או איחוד ופרצלציה, ובכלל זה לחתום על כל מסמך ולעשות כל פעולה, ללא יוצא מן הכלל, הבאה להבטיח את זכויות המוכרת הנובעות מהסכם הרכישה.
7. לתבוע חלוקה, פינוי, חזקה, החזרת חזקה, הסרת עיקול, וכל מיני זכויות ושינויים בנוגע לנכס, להתנגד לחלוקה, לפרצלציה, הפרדה, שומת מיסים וכל מיני תביעות או דרישות הנוגעות ברכוש הנ"ל, לוותר על שעבודים וכל מיני זכויות הנוגעות במקרקעין, להתפשר, לבוא לכל מיני הסכמים, בעניינים הנוגעים ברכוש הנ"ל.

להשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים, המסים, האגרות וכל יתר ההוצאות למיניהן, הקשורים עם הפעולות והמעשים שיעשו לפי יפוי כח זה, או החלים על הנכסים או הדרושים עבור כל המטרות האחרות למיניהן הקשורות בנכס.

8. מדי פעם בפעם לפדות, לתקן, לבטל, להעביר, להתחייב להעביר, להסכים להסרת כל משכנתא, שכירות, חכירה, שכירות משנה, חכירת משנה הרובצת או שתרבוץ על הנכס או על המקרקעין, להסכים לעיכוב פעולות על המקרקעין ולבטל כל אחד מהאמורים לעיל.

למשכן את הנכס בכל צורה ואופן שהוא בשמינו ובמקומינו/נו במשכנתא על-פי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 ו/או על ידי משכון על פי חוק המשכון תשכ"ז-1967 על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או על פי חוק אחר בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן: "המשכנתא") את זכות הבעלות וגם/או את החכירה הראשית וגם/או את זכות חכירת המשנה ו/או זכויות חוזים ו/או מן היושר ו/או כל זכות אחרת שיש או תהיה לנו בנכס ו/או בגין הנכס, בדרגה ראשונה או שניה ו/או בכל דרך אחרת שתראה למורשינו הנ"ל הכל בתנאים ובהוראות אשר מורשינו ימצאו/ו לנכון לפי שיקול דעתם.

9. לחתום בשמנו ובמקומנו על תקנון לבית משותף לפי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969. לעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969 ו/או חוק המשכון תשכ"ז-1967 ו/או כל חוק אחר שבתוקף ו/או שיהיה בתוקף במקום ו/או בנוסף לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ו/או חוק המשכון תשכ"ז-1967 לרבות כל התיקונים שיעשו בחוקים הנ"ל, או בכל חלק מהם.

10. להסכים בשמנו ובמקומנו להצמדת כל חלק בבנין בו מצוי כל הנכס, בין אם הוא רכוש משותף ובין אם לאו, ליחידה כלשהי באותו בנין או מחוצה לו.

11. מבלי לגרוע מכלליות כל האמור לעיל, הזכות תהיה בידי מורשיי הנ"ל:

11.1 לבצע את כל הפעולות על מנת שהבנין המוקם במסגרת הפרויקט ו/או על המקרקעין, ירשם כבית משותף ו/או בדרך של רישום חכירות ו/או בכל דרך אחרת באופן ובתנאים, כפי שימצאו מורשיי לנכון.

11.2 לחתום בשמי ובמקומי על חוזה ניהול ו/או חוזה שירותים עם חברת הניהול, כהגדרתה בחוזה ו/או עם כל חברת ניהול ו/או שירותים אחרת אשר תיתן שירותי ניהול ו/או הפעלה ו/או כל שירות אחר בפרויקט ו/או בבנין, לפי קביעתה הבלעדית של המוכרת, ולהסכים בשמי ובמקומי לרישום כל חוזה ניהול כאמור בלשכת רישום המקרקעין בכל צורה ואופן לפי שיקול דעת מורשיי הנ"ל, לרבות רישום כל הערה בגיננו.

11.3 להסכים בשמי ובמקומי כבעל הערת אזהרה ו/או כבעל זכויות בעלות ו/או כבעל זכויות חכירה ו/או כל זכות אחרת במקרקעין או בכל חלק מהם, הכל לפי הענין, לכל העברה מכל סוג ומין של זכויות במקרקעין לרבות זכויות בעלות ו/או זכויות חכירה ו/או כל זכות אחרת בין עיריית לוד ו/או הוועדה המקומית לתכנון ובניה לוד ו/או במשרדי רשות מקרקעי ישראל ו/או אצל משרד הבינוי והשיכון לבין המוכרת, בין לבין עצמן ובין לבין צד שלישי.

11.4 להסכים בשמי ובמקומי כבעל הערת אזהרה ו/או כבעל זכויות בעלות ו/או כבעל זכויות חכירה ו/או כבעל כל זכות אחרת במקרקעין או בכל חלק מהם לביצוע כל פעולה של איחוד ו/או חלוקה ו/או חלוקה חדשה של המקרקעין ו/או כל חלק מהם ו/או ביחד עם חלקות אחרות לביצוע כל פעולה של הפקעה ו/או הפרשה ו/או העברה של כל חלק במקרקעין לטובת הרשות המקומית ו/או במשרדי רשות מקרקעי ישראל ו/או משרד הבינוי והשיכון או כל גוף ו/או רשות אחרים, על פי כל הסכם ו/או התחייבות שלנו ו/או של המוכרת ו/או של צד ג' אחר ו/או עפ"י כל חיקוק ו/או תכנית בנין עיר ו/או הוראה של רשות מוסמכת.

11.5 להסכים בשמי ובמקומי כבעל הערת אזהרה ו/או כבעל זכות בעלות ו/או בעל זכות חכירה ו/או כבעל כל זכות אחרת במקרקעין או בכל חלק מהם לביצוע כל פעולה של התקשרות ו/או מכר ו/או העברה ו/או חליפין ו/או שעבוד ו/או הקניית זכויות מכל מין וסוג, לרבות זיקות הנאה, שעבודים, הערות אזהרה ו/או הערות אחרות מכל מין וסוג עם ו/או לטובת כל גוף ו/או רשות מוסמכת לרבות, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, רשות העתיקות, עיריית לוד, ועדות לתכנון ולבניה, חברת החשמל לישראל בע"מ וכל גוף שיבוא במקומה, בזק בע"מ, וכל חברת תקשורת אחרת, חברת ניהול ו/או שירותים שתנהל את הפרויקט ו/או כל חלק ממנו.

11.6 להסכים בשמי ובמקומי כבעל הערת אזהרה ו/או בעל זכויות בעלות ו/או חכירה ו/או כל זכות אחרת במקרקעין לכל תיקון ו/או שינוי ו/או תוספת בכל שטר עסקה שאני צד לו ו/או אהיה צד לו במישרין ו/או בעקיפין, וכן להסכים לכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול ו/או תוספת בצו הבתים המשותפים שירשם, אם ירשם, ביחס לבנין ו/או לפרויקט ו/או למקרקעין ו/או לכל חלק מהם ובכל צו מתוקן כאמור ובכלל זה לחתום בשמנו ובמקומנו על כל המסמכים הדרושים לצורך רישום הבניין שייבנה על המקרקעין הנ"ל בפנקס בתים משותפים, לרבות בקשה לרישום הבניין כבית משותף ו/או מסמכים הקשורים בחברה המשכנת אשר תנהל את הרישומים בפרויקט עד לרישומו של הבית המשותף ו/או בקשה לרישום הבניין כיחידה ו/או אגף נפרד בבית המשותף ו/או בקשה לרישום הבניין כבית משותף בכל דרך אחרת אפשרית, לפי ראות עיניו ושיקול דעתו של כל אחד ממויפי כוחינו, להוציא חלקים מהרכוש המשותף ולהצמידם לדירות, לרשות זיקת/ות הנאה, לרשות תקנון מוסכם לפי שיקול דעתם הבלעדי והמוחלט של כל אחד ממויפי כוחינו, לשנות את התקנון, לקבל הודעות, להופיע, להשתתף, ולהצביע באסיפות לניהול הבית המשותף.

11.7 להסכים בשמי ובמקומי כבעל יחידה בבית משותף, בין שרשום בפנקס הבתים המשותפים ובין אם לאו, לכל שינוי ו/או תוספת ו/או בניה ו/או הריסה וכל פעולה אחרת שהמוכרת ו/או חברת הניהול רשאיות לעשותן עפ"י החוזה וחוזה הניהול בבנין ו/או ברכוש המשותף ו/או בשטחים ציבוריים בבנין ו/או בפרויקט ו/או במקרקעין.

- 11.8 להסכים בשמי ובמקומי כבעל הערת אזהרה ו/או כבעל זכות בעלות ו/או חכירה ו/או כבעל כל זכות אחרת במקרקעין לכל פעולה עפ"י דיני התכנון והבניה לרבות פעולות של שינוי תוכניות בנין ערים ו/או תוכניות מפורטות, פעולות רישוי הקלה ושימוש חורג וכל פעולה אחרת שהמוכרת רשאית ליזום ו/או לעשות עפ"י הוראות החוזה.
- 11.9 לבקש ולהסכים בשמי ובמקומי כבעל הערות אזהרה ו/או בעל זכות חכירה ו/או בעלות ו/או כל זכות אחרת, לכל רישום ו/או תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול ו/או תוספת בתנאי חכירה ו/או בתנאי כל מסמך אחר שירשם בלשכת רישום המקרקעין לרבות תקנון בית משותף ו/או הסכמי ניהול המתייחסים לרכוש משותף ו/או לשטחים ציבוריים ו/או כל שטח אחר שאינו כלול בנכס, בבנין ו/או בפרויקט ו/או במקרקעין.
- 11.10 לבקש ולהסכים ולחתום בשמי על כל פעולת רישום ו/או תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול ו/או צמצום ו/או יחוד ו/או מחיקה של הערות אזהרה ו/או זכויות בעלות ו/או זכויות חכירה ו/או זכויות אחרות שתרשמה לטובתי ו/או בשמי על מנת שתשקפנה את זכויותי והתחייבויותי עפ"י הסכם הרכישה והוראותיו.
- 11.11 לבקש, לבצע ולהסכים בשמי ובמקומי לכל רישום ו/או תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול ו/או יחוד של כל שעבוד ו/או משכנתא הרשומה ו/או תרשם על הפרויקט ו/או המקרקעין ו/או הבנין ו/או הנכס, לרבות שעובדים ו/או משכנתאות שנעשו לבקשתנו ו/או לפקודתנו.
12. לשם בצוע הפעולות הנ"ל, להופיע ברשות מקרקעי ישראל ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או עיריית לוד ו/או ועדה מקומית לתכנון ובניה לוד ו/או מחלקת אגף מירשם והסדר מקרקעין, בתי משפט בכל הדרגות, רשויות המס, כל מוסד ממשלתי, מקומי, עירוני, מוניציפאלי ובכל מקום אחר, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד שלישי, מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת, לחתום על בקשות, כל מיני שטרות טאבו, הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות, כל מסמך ונייר אחר ולעשות בדרך כלל כל דבר הקשור באיזו שהיא טרנזקציה ברכוש הנ"ל או איזו שהיא פעולה הקשורה ברכוש הנ"ל, וכל דבר ופעולה שבעל הרכוש רשאי לעשותה, לחתום על כל מסמך ולהופיע בפני כל מוסד לשם בירור בדרך של בוררות או בכל דרך אחרת של כל התחייבויותיו וזכויותיו ברכוש הנ"ל, ולחתום ולהציא לפועל כל מיני תעודות, מסמכים וחוזים בפני רשויות ומשרדים כאלה ולבצע כל פעולות ודברים אשר ידרשו על ידי רשויות ומשרדים כאלה לרבות לחתום בשמי על כל כתב הסכמה, שטר עסקה, הצהרה, תעודה, בקשה, הסכם, מפות, תוכניות, התחייבויות וכל תעודה ו/או מסמך אחר שידרש לפי שיקול דעת מורשי הנ"ל.
13. לשלם בשמי/נו ובמקומי/נו, ועל חשבוננו את כל התשלומים, המסים, האגרות, הארנונות, וההיטלים למיניהם, החלים עלינו ו/או על הממכר, ושידרשו לצורך השגת כל אישור ו/או תעודה ו/או כל מסמך שידרש כדין, לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות בייפוי כח זה, לעיל ולהלן.
14. כל מעשה שיעשה מורשי הנ"ל או כל מה שיגרום בכל הנוגע לפעולות לפי יפוי כח והרשאה זה מחייב אותנו ואת יורשינו ואת כל הבאים מכוחנו.
15. באי כוחי הנ"ל רשאים להעביר לעו"ד ו/או לכל אדם ו/או גורם אחרים את ביצוע מקצת או את כל הפעולות הנזכרות בייפוי כוח זה ולאצול לאחרים כל סמכות מסמכויותיהם הנזכרות בו ולבטל כל העברה ו/או אצילה שנעשו כנ"ל, ולהעבירן ו/או לאצולן מחדש.
16. אנו משחררים בזאת את מרשינו הנ"ל מכל אחריות כלפינו ו/או כלפי צדדים שלישיים כלשהם בקשר עם מעשיהם שנעשו מכח יפוי כוח זה. לרבות, מבלי לפגוע בכלליות האמור, כל צד ג' שירכוש מאיתנו זכות כלשהיא בנכס ובלבד שלא פעלו במזיד.
17. יפוי כח והרשאה זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אנו רשאים לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא, הואיל וקשורות בו ותלויות בו הזכויות של המוכרת ו/או של חברת הניהול והואיל ויפוי כח והרשאה זה ניתן כדי לאפשר ביצוע התחייבויות המוכרת ו/או חברת הניהול כלפינו.
18. כן אנו מסכימים בזה במפורש כי באי כוחנו הנ"ל יהיו רשאים לייצג גם את המוכרת בעסקה זו.
19. יפוי כח זה ישאר בתוקף גם לאחר מותי והוא יחייב גם את יורשיי ו/או את מנהל עזבוני, מאחר ותלויות בו, כאמור זכויות צדדים שלישיים.

ולראיה באנו על החתום היום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת 2024

\_\_\_\_\_

**אישור עו"ד**

אני עו"ד \_\_\_\_\_ מאשר בזה חתימת מרשי הנ"ל.

תאריך: \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_



**נספח ה'**  
**נספחי המוסד המלווה**

חשבון הפרוייקט –

ח-ו מס'

פנקס שוברים מס' \_\_\_\_\_

שוברים מס' \_\_\_\_\_

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד

1. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

(כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, ובערבות הדדית ביניהם) (להלן: "הקונה")  
ג.א.ג.

**הנדון: הוראות בלתי חוזרות**

ועל המקרקעין הידועים כמגורשים תכנוניים 216 ו-314 במתחם 71074 לפי תיק רשות מקרקעי ישראל מס' 800007704 הידועים גם כגוש 4000, חלקות 23 (חלק), 26 (חלק), 29 (חלק) בלוד אנו מקימים דירות בפרוייקט בן כ-198 יחיד (להלן - "הפרוייקט");

הואיל

ועל פי חוזה שנערך בינינו לבניכם (להלן - "חוזה המכר") התחייבנו למכור לכם ואתם התחייבתם לרכוש מאתנו דירה בפרוייקט (להלן - "הדירה");

והואיל

וקבלנו ו/או נקבל, מאת בנק הפועלים בע"מ ו/או בנק לאומי לישראל בע"מ ו/או בנק דיסקונט לישראל בע"מ ו/או בנק מזרחי טפחות בע"מ ו/או הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ (אשר יחד ייקראו להלן - "הבנק") אשראי, ערבויות, בטוחות ושירותים בנקאים שונים למימון הקמת הפרוייקט (להלן - "השירותים");

והואיל

ועל פי המוסכם בינינו לבין הבנק הסכומים אשר ישולמו על ידי רוכשי הדירות בפרוייקט על חשבון מחיר הדירות ישולמו באמצעות פנקסי שוברים בלבד, ויופקדו בפועל בחשבון מספר 008320/52 בבנק לאומי לישראל בע"מ סניף מרכזי (800) (להלן: "החשבון");

והואיל

ולחבטחת פרעונם של השירותים הנ"ל שעבדנו ו/או נשעבד לטובת הבנק, בין השאר, את כל זכויותינו במקרקעין בפרוייקט ובקשר עמם (לרבות זכויותינו על פי חוזה המכר), בשיעבודים קבועים ובשיעבודים צפים ראשוניים בדרגה ללא הגבלה בסכום (או בסכום כפי שיקבע הבנק) וללא השתתפות אחרים, וכן המחינו ו/או נמחה זכויות אלו לטובת הבנק בהמחאה על דרך שעבוד.

והואיל

**לפיכך הננו לתת לכם הוראות בלתי חוזרות, כדלקמן:**

1. כי כל הסכומים שעליכם לשלם לנו על חשבון מחיר הדירה ישולמו על ידכם באמצעות פנקס שוברים, לחשבון מס' 008320/52 על שם המוכרת, סניף מרכזי (800) בבנק לאומי לישראל בע"מ בלבד, בהעברה בנקאית ו/או בהפקדת מזומנים לחשבון הנ"ל בלבד.
2. למרות האמור, במקרה בו הבנק ידרוש זאת מכם בכתב, והחל מהמועד שבו תמסר לכם דרישתו, אתם תשלמו את הסכומים שיגיעו לנו מכם על חשבון מחיר הדירה לכל חשבון אחר עליו יורה לכם הבנק בדרישתו הנ"ל.
3. כל סכום שישולם על ידכם כאמור בפסקאות 1 או 2 לעיל, ורק בדרך זו, יחשב לכל דבר וענין כסכום ששולם לידינו בפועל על חשבון מחיר הדירה. מובהר כי סכומים שישולמו על ידכם בניגוד לאמור בסעיף 1 או 2 לעיל (לפי הענין) לא יחשבו כתשלומים על חשבון הדירה, אלא כהלוואה לא מובטחת.
4. כי תחתמו על מסמך הצהרה והתחייבות הרוכשים על פי הנוסח המצ"ב.
5. הוראותינו דלעיל הינן בלתי חוזרות והואיל זכויות צדדים שלישיים, לרבות הבנק, תלויות בהן ולא תהא לנו רשות לבטלן או לשנותן ללא קבלת הסכמת הבנק מראש ובכתב.

ולראיה באנו על החתום היום: \_\_\_\_\_

הקונה

המוכרת



## אישור רוכשים בגין קבלת פנקס שוברים

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

א.ג.נ.,

הנדון: חוזה מכר מיום \_\_\_\_\_ ("חוזה המכר") בקשר לרכישת דירה בפרויקט ("הדירה") ששמו "רייסדור ניר צבי לוד" ("הפרויקט")

- הואיל** ונחתם בינינו לבינכם חוזה המכר על פיו רכשתם מאיתנו את הדירה;
- והואיל** ובמועד חתימת חוזה המכר נחתם הסכם מימון בינינו לבין בנק לאומי לישראל בע"מ ("הבנק") בקשר לפרויקט;
- והואיל** ולפני חתימת חוזה המכר, נחתם הסכם מימון בינינו לבין הבנק בקשר לפרויקט, המחיל על הפרויקט הסדר שוברים, כמפורט בסעיף 3ב. לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974;

### **הרינו לפנות אליכם כדלקמן:**

1. מצורף בזאת, פנקס המכיל 20 שוברי תשלום ("השוברים") בקשר לדירה, אשר ישמשו לביצוע כל התשלומים החלים עליכם כלפינו בקשר לרכישת הדירה על פי חוזה המכר.
  2. השובר הראשון מתוך פנקס השוברים ישמש, ככל וידרש, לשם העברת הסכומים אשר שולמו על ידיכם עד כה בגין רכישת הדירה על פי חוזה המכר לחשבון הפרויקט בבנק אשר פרטיו נקובים בשוברים.
  3. החל ממועד חתימת נספח זה, הדרך היחידה והבלעדית לתשלום סכום כלשהו לנו בגין רכישת הדירה על פי חוזה המכר היא באמצעות השוברים ואנו דורשים מכם שלא לשלם לנו סכום כלשהו בדרך שאינה באמצעות השוברים. אנו לא נקבל מכם סכום כלשהו בגין רכישת הדירה על פי חוזה המכר בכל אמצעי תשלום שהוא, למעט באמצעות השוברים.
- מצ"ב לחתימתכם נספח חתום על ידינו, המהווה חלק בלתי נפרד ממסמך זה וכן מחוזה המכר.

בכבוד רב,

**רייסדור יזמות בע"מ**

### **חתימת הרוכשים:**

הרינו מאשרים את האמור לעיל.

\_\_\_\_\_

העתק: בנק לאומי לישראל בע"מ

| נספח לחוזה רכישה מיום _____ בין _____ |                    |                |
|---------------------------------------|--------------------|----------------|
| שם                                    | רייסדור יזמות בע"מ | מס' זהות/רישום |
|                                       |                    | 513708248      |

(להלן: "המוכר")

### לבין

#שם ראשון#, ת.ז. #תעודת זהות ראשונה#  
#שם שני#, ת.ז. #תעודת זהות שנייה#

(להלן: "הרוכש")

### לכבוד

בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן: "בנק לאומי")

### פרטי הרוכש

שם: \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, טלפון נייד: \_\_\_\_\_,  
טלפון: \_\_\_\_\_, כתובת: \_\_\_\_\_ (להלן: "הרוכש")

### פרטי המוכר

שם: רייסדור יזמות בע"מ, כתובת: \_\_\_\_\_ (להלן: "המוכר")

## נספח להסכם רכישת יחידה בפרויקט לגביו נחתם הסכם מימון עם בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן: "הסכם

### הרכישה")

#### 1 הגדרות

- 1.1 "הפרויקט" – פרויקט להקמת 198 יח"ד שחלקן דירות מחיר מטרה וחלקן דירות שוק חופשי, בשטח עיקרי של \_\_\_\_\_ מ"ר, וכן חזית מסחרית ומבנה ציבור המוקם או שיוקם על גבי המקרקעין והידוע גם בשם "רייסדור ניר צבי לוד".
- 1.2 "המקרקעין" – מגרשים מס' 216 ו-314 בגוש 4000 חלקות 23, 26 ו-29 בלוד.
- 1.3 "היחידה" – הדירה/יחידה שבכוונת הרוכש לרכוש מהמוכר כאמור בהסכם הרכישה.
- 1.4 "חוק המכר" – חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה – 1974.
- 1.5 "ערבויות מכר" – ערבויות על פי חוק המכר.
- 1.6 "הבנק" – בנק לאומי לישראל בע"מ.
- 1.7 "הסכם המימון" – הסכם המימון שנחתם בין הבנק לבין המוכר בקשר עם הקמת הפרויקט.
- 1.8 "השעבוד" – שעבודים שוטפים וקבועים לטובת הבנק על המקרקעין ועל הפרויקט על כל הבנוי ושייבנה וכל זכויות המוכר מכל מין וסוג שהוא לגביהם ובקשר אליהם והכל כמפורט באגרות החוב, בשטרי משכון ובשטרי המשכנתא שנחתמו לטובת הבנק.
- 1.9 "האשראי" – אשראים ושירותים בנקאיים שונים, לרבות ערבויות, המובטחים בשעבוד.
- 1.10 "שוברי התשלום" – שוברי תשלום שיופקו על ידי הבנק.
- 1.11 "חשבון הפרויקט" – חשבון מס' 008320/52 על שם המוכר בסניף מרכזי (800) של הבנק. – חשבון מס' 008320/52 בסניף המרכזי של הבנק (800)
- 1.12 "מכתב החרגה" – הודעה בנוסח הקבוע בתוספת לחוק המכר.

#### 2 מימון הבנק

- 2.1 היחידה הינה חלק מהפרויקט ומשועבדת לבנק במסגרת השעבוד. היחידה נמכרת לרוכש בכפוף לשעבוד וכל עוד לא הסכים הבנק להחריגה מתחולת מימוש השעבוד, היא משועבדת לבנק.
- 2.2 המוכר מקבל/יהיה זכאי לקבל מהבנק אשראי המובטח בשעבוד ולהבטחת סילוקו התחייב כלפי הבנק, בין היתר, לביצוע הפרויקט ובהתחייבויות שונות נוספות בהקשר לכך, והכל בהתאם לאמור בהסכם

- המימון. מובהר, כי התחייבויות המוכר ניתנו לבנק בלבד והבנק אינו חייב לאכוף אותן ו/או לפקח על ביצוען.
- 2.3 גם אם קיים מנגנון פיקוח כלשהו לפרויקט, שבמסגרתו נמסרים דיווחים לבנק המנגנון הנ"ל מיועד לשימושו הבלעדי של הבנק, לצורכי הבטחת האשראי בלבד, שהבנק מסתמך עליו לפי הצורך. מובהר, כי לבנק אין כל מחויבות להסתמכות על מנגנון הפיקוח כאמור וכי הוא אינו נושא בכל אחריות להסתמכות הרוכש על מנגנון הפיקוח, ככל שתיווצר אצל הרוכש הסתמכות כאמור.
- 2.4 אם הרוכש יהיה מעוניין בפיקוח ו/או במנגנוני הגנה כלשהם לכספו עליו להסדיר זאת במישרין מול המוכר. הבנק לא יהיה אחראי כלפי הרוכש באחריות כלשהי, מעבר לאחריותו של הבנק כלפיו על פי ערבויות המכר שהוצאו ויוצאו לטובתו ובכפוף לתנאיהן.
- 2.5 בלא לגרוע מהאמור לעיל, מובהר אין במנגנון הפיקוח ו/או בהסכם המימון ו/או באיזה מהמסמכים אשר נחתמו ו/או ייחתמו בין הבנק למוכר בקשר עם הפרויקט כדי לחייב את הבנק לוודא שכספי הרוכש משוחררים לפי קצב התקדמות שלבי הבנייה בפרט או שהם מוקצים לבניית הפרויקט בכלל.
- 2.6 כמו כן, מובהר כי הסכם המימון וכן כל המסמכים שנחתמו ושייחתמו לטובת הבנק על ידי המוכר אינם בגדר "חוזה לטובת צד שלישי" כמשמעו בחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג 1973- ואין באמור בכתב זה ו/או במסמכים אחרים הקשורים לפרויקט כדי להטיל על הבנק אחריות ו/או מחויבות כלשהי כלפי הרוכש לגבי השימוש בכספים, מימון הפרויקט, טיבו, קצב התקדמותו, אופן ניהולו ו/או עמידתו בתנאים הנדרשים על ידי כל גוף ו/או רשות שהיא.

### 3 ביצוע התשלומים לחשבון הפרויקט באמצעות שוברי תשלום

- 3.1 חשבון הפרויקט, אשר נפתח בבנק על ידי המוכר, על תכולתו הנוכחית והעתידית, משמש ו/או ישמש לבנק כבטחון.
- 3.2 המוכר התחייב כלפי הבנק, כי כל תשלומי התמורה אשר ישולמו על ידי רוכשי יחידות בפרויקט, יבוצעו אך ורק באמצעות שוברי תשלום ולא יתקבלו מרוכשי יחידות בפרויקט תשלומים על חשבון התמורה אלא באמצעות שוברי תשלום. תשלום באמצעות שובר תשלום מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכר לבנק להמציא ערבות מכר לטובת הרוכש בתוך 14 ימי עסקים מיום התשלום בגין סכום התשלום למעט רכיב המע"מ הנכלל בתשלום זה. חובה זו של המוכר חלה עליו גם על פי חוק המכר.
- 3.3 כל תשלום אשר לא ישולם באמצעות שוברי תשלום, לא ייחשב כלפי הבנק כתשלום על חשבון רכישת היחידה על פי הסכם הרכישה ולפיכך לא תוצא בגינו ערבות מכר והוא לא ייחשב כתשלום לצורך קיום תנאי מכתב ההחגרה.
- 3.4 במעמד החתימה על הסכם הרכישה ולצורך ביצוע כל התשלומים על חשבון התמורה על פי הסכם הרכישה, נמסר לרוכש פנקס שוברים לביצוע כל התשלומים על חשבון מחיר היחידה.
- תשלום שובר בסניף כלשהו של מוסד בנקאי יזכה את חשבון הפרויקט לפי ערך יום העסקים בו שולם השובר וייחשב כמשולם על ידי הרוכש באותו יום עסקים.
- 3.5 הרוכש מתחייב בזאת כדלקמן:
- 3.5.1 כל התשלומים על חשבון התמורה בגין היחידה ישולמו על ידו אך ורק באמצעות שוברי התשלום.
- 3.5.2 פנקס השוברים יישמר אצלו בשלמותו והוא ישיב למוכר את כל שוברי התשלום שלא שולמו על ידו מכל סיבה שהיא מייד לאחר שיבוצעו על ידו מלוא התשלומים על חשבון היחידה או אם בוטל הסכם הרכישה, מייד עם ביטולו.
- 3.5.3 במקרה שעד לחלוף 14 ימים ממועד ביצוע תשלום על ידו באמצעות שובר תשלום לא תוצא לטובתו ערבות מכר, הוא יודיע על כך לבנק באופן מייד.
- 3.6 ניתן לפנות אל הבנק לצורך קבלת אישור בנוגע למספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט, בכל אחת מהדרכים הבאות:
- א. פניה לסניף הבנק שבו מתנהל חשבון הפרויקט.
- ב. פניה למענה טלפוני שמספרו יצויין על גבי שוברי התשלום.
- ג. באמצעות אתר האינטרנט של הבנק, תוך הקלדת פרטי זיהוי אשר יופיעו על גבי שוברי התשלום.

### 4 השעבוד

- 4.1 הבנק, כבעל שעבוד העדיף על זכויותיו של הרוכש, עשוי לפי בחירתו לפעול למימוש זכויותיו על פי מסמכי השעבוד, לרבות (אך לא רק) נקיטת הליכים משפטיים לשם מינוי כונס נכסים לפרויקט, בין אם לצורך השלמת הבניה ובין אם לצורך מכירת הזכויות בפרויקט לצד שלישי (אך מבלי שיש בכך כדי לחייב את הבנק לנקוט בהליכים ו/או להשלים את בניית הפרויקט).
- 4.2 במקרה כאמור מתחייב הרוכש כי ישתף פעולה בכל דרך שתידרש, לרבות חתימה על כל המסמכים אשר יהיו דרושים לביצוע האמור והמשך ביצוע התחייבויותיו על פי הסכם הרכישה, לרבות תשלום לבנק או למי מטעמו ו/או לכונס שימונה כאמור, של כל הסכומים המגיעים ושיגיעו ממנו למוכר על פי הסכם

**הרכישה.**

- 4.3 מימוש השעבוד על ידי הבנק עשוי לכלול גם את מכירת היחידה והרוכש יהיה זכאי לקבל מהבנק רק את הכספים אשר יגיעו לו על פי ערבויות המכר שהבנק הוציא לרוכש.
- 4.4 המוכר התחייב למסור לבנק העתק מהסכם הרכישה החתום לא יאוחר מתום 7 ימים ממועד חתימתו.

**5 ערבות המכר**

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

**6 הערת אזהרה ; משכנתא לרוכש**

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

**7 ויתור על סודיות –**

- הרוכש מורה בזאת למוכר למסור לבנק לאומי את תוכנו של סעיף זה ויראו סעיף זה כמופנה הן למוכר והן לבנק לאומי ;
- 7.1 הרוכש מסכים ומאשר בזאת למוכר ו/או לבנק לאומי ו/או למי מטעמם להעביר לכל יחידה בתוך בנק לאומי, לרבות מערך המשכנתאות, מידע כמפורט להלן, והוא מוותר בזאת על סודיות המידע האמור, כולו או חלקו, ועל כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה מכל מין וסוג שהוא כנגד מעביר המידע או מקבלו בקשר עם ההסכמה והויתור על סודיות כאמור בסעיף זה. הסכמת הרוכש ואישורו כאמור לעיל, יחולו על מסירת מידע כמפורט להלן :
- 7.1.1 מסירת כל המידע והפרטים שיתבקשו על ידי בנק לאומי, לרבות מערך המשכנתאות שלו, בקשר עם רכישת היחידה, לרבות אך לא רק : שם הרוכש, כתובת מגוריו, מספר טלפון נייד ונייח שלו, וכן העתקים מכל מסמך עליו חתם הרוכש (להלן, יחד ולחוד : "המידע").
- 7.1.2 מסירת המידע כאמור לעיל לבנק לאומי, לרבות מערך המשכנתאות שלו, תתבצע למטרות שיווקיות, לשם פניה טלפונית אישית או לשם משלוח חומר שיווקי בדואר.
- 7.2 לעניין סעיף 7 זה, מובהר כי לא חלה על הרוכש חובה חוקית להסכים למסירת פרטיו. פרטים אלה יוחזקו במאגרי המידע של בנק לאומי, ויעשה בהם שימוש לצרכים שיווקיים ושירותיים וכן לצרכי דיוור ישיר כמשמעו בחוק הגנת הפרטיות התשמ"א 1981.

**8 כללי**

- 8.1 התחייבויות הרוכש כאמור בנספח זה הינן בלתי חוזרות הואיל וזכויות הבנק תלויות בהן.
- 8.2 זכויותיו של המוכר כלפי הרוכש לפי הסכם הרכישה משועבדות לבנק. החל מתאריך החתימה על נספח זה כל שינוי ו/או תוספת להסכם הרכישה ו/או פשרה כלשהי לגבי הסכם הרכישה שיש בה להשפיע על זכויותיו של הבנק וכן ביטול של הסכם הרכישה יבוצעו אך ורק לאחר קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש.
- 8.3 במידה והיחידה הנרכשת במסגרת הסכם הרכישה היא "דירת מחיר מטרה"<sup>2</sup>: חלים לגבי היחידה ולגבי הסכם הרכישה תנאים מיוחדים אשר נקבעו על ידי רשות מקרקעי ישראל ו/או משרד הבינוי והשיכון, כמפורט במכרז מחיר מטרה מס' מר/295/2021 ו/או בהסכם הרכישה.
- 8.4 נספח זה מהווה חלק מהסכם הרכישה ותנאי מתנאיו.
- 8.5 במקרה של סתירה בין תנאי נספח זה להסכם הרכישה, גוברים תנאי נספח זה.
- ולראיה באו הצדדים על החתום במועד ובמקום הנזכרים בכותרת הסכם הרכישה :**

<sup>2</sup> סעיף זה אינו רלוונטי במידה והיחידה אינה דירת "מחיר מטרה".

הקונה

המוכר

**נספח ו' - תצהיר והתחייבות - היעדר יחסים מיוחדים עם הקבלן**

אני/ה הח"מ:

מר/גב' \_\_\_\_\_

מר/גב' \_\_\_\_\_

מצהירים ומתחייבים בזה, ביחד ולחוד, כלפי כל גורם שהוא, לרבות כלפי רייסדור יזמות בע"מ, ח.פ. 513708248 (להלן: "החברה"), כדלקמן:

1. זכיתי/נו בהגרלה לבחור ולרכוש דירה מהחברה בפרויקט "מחיר מטרה" שהחברה בונה במגרשים תכנוניים מס' 216 ו-314 במתחם 71074 לפי תיק רשות מקרקעי ישראל מס' 800007704 הידועים גם כגוש 4000, חלקות 23 (חלק), 26 (חלק), 29 (חלק) בלוד במסלול "מחיר מטרה" (להלן בהתאמה: "הדירה" ו- "הפרויקט").

2. ידוע לי/לנו שתנאי למימוש זכותנו לרכוש את הדירה בפרויקט, בתנאי מחיר מטרה, הינו כי לא מתקיימים בינינו או בין קרובינו לבין החברה (או קרוב שלה) "יחסים מיוחדים", כהגדרתם בסעיף 106 (א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו, 1976, כמפורט להלן:

2.1 אחד מהצדדים לעסקה הוא נושא משרה בעסקו של אחר; לעניין זה, "נושא משרה" - דירקטור, מנהל כללי, מנהל עסקים ראשי, משנה למנהל כללי, סגן מנהל כללי, מנהל אחר הכפוף במישרין למנהל הכללי וכל ממלא תפקיד כאמור בחברה, אף אם תיאורו שונה;

2.2 הצדדים לעסקה מוכרים על פי דין כשותפים לעסקים;

2.3 הצדדים לעסקה הם עובד ומעביד;

2.4 אדם כלשהו הוא בעלים, שולט או מחזיק, בחמישה אחוזים או יותר מזכויות ההצבעה או מהמניות בכל אחד מהצדדים לעסקה, במישרין או בעקיפין;

2.5 אחד מהצדדים לעסקה שולט באחר, במישרין או בעקיפין;

2.6 הצדדים לעסקה נשלטים בידי צד שלישי, במישרין או בעקיפין;

2.7 הצדדים לעסקה שולטים ביחד בצד שלישי, במישרין או בעקיפין;

2.8 הצדדים לעסקה הם קרובי משפחה;

לעניין זה, "קרוב משפחה" - בן זוג, אח, אחות, הורה, הורי הורה, הורה של בן זוג, צאצא, צאצא של בן הזוג, ובן זוגו של כל אחד מאלה;

לעניין הגדרה זו יראו אדם כשולט באחר, כאשר הוא מצוי בעמדה חוקית או מעשית, המאפשרת לו להגביל או לכוון את פעילותו;

2.9 סוכן בלעדי, מפיץ בלעדי או בעל זכיון בלעדי, בעסקו של אחר, יהא תיאור היחסים ביניהם אשר יהא, יראו כאילו מתקיימים ביניהם יחסים מיוחדים רק אם מתקיים לגביהם לפחות אחד התנאים שבס"ק 2.1-2.8 לעיל;

3. הנני/נו מאשר/ים כי הצהרתנו הנ"ל היא אמת ואם יתברר שהצהרתנו זו, כולה או חלקה, אינה אמת, א/נפצה וא/נשפה את החברה ו/או את מי מבעליה בגין כל נזק שייגרם להם וייתכן שאף תבוטל רכישתנו את הדירה.

**ולראיה באנו על החתום, היום:** \_\_\_\_\_

הקונה

הקונה

**אישור עו"ד**

הריני לאשר כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע בפניי, עו"ד \_\_\_\_\_, בכתובת \_\_\_\_\_, ה"ה \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_, אשר זוהו על ידי באמצעות תעודת זהות ולאחר שהוזהרו כי עליו/הם להצהיר את האמת וכי יהיה/ו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו את נכונות הצהרתם/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפניי.

חתימה וחורתמת עו"ד: \_\_\_\_\_

תאריך: \_\_\_\_\_

## נספח ז' – תצהיר וכתב התחייבות – חסר קרקע בייעוד מגורים

- אני/אנו החתום/חתומים מטה, לאחר שקראתי/קראנו את ההגדרות שבתצהיר זה מצהירים 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 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 חבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן בתצהיר זה – קיבוץ), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.
    - זכות לקבלת חוזה פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.
    - זכויות בקבוצת רכישה או בקבוצת רוכשים.
  2. אם יהיו/יהיו בידנו 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 מטרחה, אדווה זאת למשב"ש, ולא אחשב/נחשב כחסר קרקע בייעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל ממני/מאתנו, ולא ניתן לי/לנו לחתום על הסכם המכר לרכישת דירה במחיר מטרחה נשוא הזכייה.

### **הגדרות:**

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

### **"תא משפחתי":**

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור בהתאם להגדרות 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 שנה, המתגורר עימו דרך קבע ונמצא בחזקתו.
- הורה גרוש עם ילד אחת לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים.

שם: \_\_\_\_\_, מספר ת.ז. \_\_\_\_\_ חתימת המצהיר: \_\_\_\_\_

שם: \_\_\_\_\_, מספר ת.ז. \_\_\_\_\_ חתימת המצהיר: \_\_\_\_\_

### אישור עו"ד

הריני לאשר כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע בפניי, עו"ד \_\_\_\_\_, בכתובת \_\_\_\_\_, ה"ה \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_ וה"ה \_\_\_\_\_, אשר זוהו על ידי באמצעות תעודת זהות ולאחר שהוזהרו כי עליו/הם להצהיר את האמת וכי יהיה/יו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו את נכונית הצהרתו/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפניי.

חתימה + חותמת עו"ד

תאריך





חתימה + חותמת עו"ד  
נספח ח'

תאריך

**כתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירה במחיר מטרה**

אני/ה הח"מ:

ת.ז. \_\_\_\_\_  
ת.ז. \_\_\_\_\_

חתמת/ינו על "חוזה מכר- דירה במחיר מטרה" בפרויקט "רייסדור ניר צבי לוד" בלוד (להלן: "דירה במחיר מטרה"), עם המוכרת: רייסדור יזמות בע"מ, ח.פ. 513708248 (להלן: "המוכרת").

ידוע לי/לנו כי הדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכרת כ"דירה במחיר מטרה", כהגדרת מונח זה במכרז רמ"י מס' מר/295/2021 בו זכתה המוכרת (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות הכללים המתחייבים לרוכש דירה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 שבתוקף נכון ליום החתימה על כתב התחייבות זה וכל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות הכלולים במסגרת תכנית דיור במחיר מטרה לרבות בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, תקנון ההגרלות וכללי משרד הבינוי והשיכון בהנפקת זכאות במסגרת התכנית לרבות ההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

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

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

כמו כן- חתמנו על תצהיר- "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב כנספח ז' להסכם.

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

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

ב. כמו כן, אני/נו מתחייב/ים בזאת שלא למכור את הדירה במחיר מטרה, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר לדירה, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), לפי המוקדם מביניהם. בנוסף, אני/נו מתחייב/ים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירה במחיר מטרה יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

2. התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירה במחיר מטרה על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירה במחיר מטרה, בנסיבות של אי פירעון ההלוואה על ידינו לבנק.

3.

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

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

אישור עו"ד

הריני לאשר כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע בפניי, עו"ד \_\_\_\_\_, בכתובת \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, אשר זוהו על ידי באמצעות תעודת זהות ולאחר שהוזהרו/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת וכי יהיו/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו את נכונות הצהרתם/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפניי.

חתימה + חותמת עו"ד

תאריך

## נספח ט' – היעדר היתר בניה

שנערך ונחתם ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת 2024

בין: **רייסדור יזמות בע"מ, ח.פ. 513708248**  
(תקרא להלן: "המוכרת")

**מצד אחד;**

לבין:

1. \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_  
מרחוב \_\_\_\_\_  
נייד: \_\_\_\_\_; דוא"ל \_\_\_\_\_  
ע"י מיופה כוח \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_  
מרחוב \_\_\_\_\_  
נייד: \_\_\_\_\_; דוא"ל \_\_\_\_\_  
ע"י מיופה כוח \_\_\_\_\_

(יחד וכל אחד מהם לחוד, באחריות הדדית ביניהם, ייקראו להלן: "הקונה" או "הרוכש")

**מצד שני;**

**הואיל** וביום \_\_\_\_\_ נחתם בין הצדדים חוזה מכר- "דירה במחיר מטרה" (להלן: "חוזה המכר") ביחס לדירה בפרויקט, כהגדרת המונחים הנ"ל בחוזה המכר (להלן "הדירה");

**והואיל** ובמועד חתימת חוזה המכר, טרם ניתנו/ היתר/י בניה לבניית הפרויקט או כל חלק ממנו (להלן: "היתר/י הבניה" או "ההיתר") ותוכניות המכר המהוות חלק מתכנית ההיתר עדיין לא אושרו סופית ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה לוד

**והואיל** והובהרה לקונה האפשרות שלא יתקבל היתר בניה לבניית הדירה או שהיתר הבניה שיתקבל ישקף דירה שונה מתיאורה בחוזה המכר ולפיכך לא תוכל המוכרת להקים את הדירה או למצער לא תוכל המוכרת להקים את הדירה כתיאורה בחוזה, אלא בשינויים המחויבים מהיתר הבניה שהתקבל;

**והואיל** וחרף כל האמור לעיל, ובידיעה ובהבנה מלאה של המצב, מוכן הקונה לחתום על החוזה;

### **לפיכך, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:**

1. ידוע לקונה כי התכניות הנמסרות לו במעמד חתימת ההסכם המצורפות להסכם כנספח ב', הן תוכניות שאינן סופיות וכי יתכנו בהן שינויים הנובעים מדרישת הרשויות ומהיתר הבניה שיתקבל בפועל.

2. במקרה בו בתום 180 ימים ממועד חתימת חוזה המכר לא יהא בידי המוכרת היתר בניה להקמת הדירה, תקום לקונה - לפרק זמן של 30 ימים שתחילתו בתום 180 הימים הנ"ל - הזכות לבטל את חוזה המכר, ויחולו ההוראות הבאות:

2.1 ביטול החוזה יעשה בדרך של משלוח הודעת ביטול בכתב, בלתי מסויגת ובלתי מותנית, חתומה על ידי כל אחד מיחיד הקונה, למוכרת, ויכנס לתוקפו עם קבלת ההודעה האמורה אצל המוכרת (להלן: "הודעת הביטול").

2.2 תוך 45 יום ממועד קבלת הודעת הביטול, יוחזרו לקונה הסכומים ששילם למוכרת על חשבון מחיר הדירה או בקשר אליו, במידה ושולמו, בערכם הריאלי, בכפוף להתקיימות התנאים הבאים על ידי הקונה, כדלקמן:

- 2.2.1 השבת הביטחונות שקיבל הקונה בהתאם לחוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות, התשל"ה-1974, אם קיבל;
- 2.2.2 השבה של פנקס השוברים אשר נמסר לקונה בקשר לדירה, אם נמסר;
- 2.2.3 חתימה על ידי הקונה של כל המסמכים שיידרשו על ידי המוכרת ו/או הרשויות המוסמכות ו/או הבנק המלווה, לרבות חתימה על תצהירי ביטול מכירה מול רשות המיסים.

3. בוטל חוזה המכר, כאמור בסעיף 1 לעיל, יחולו ההוראות שלהלן:

- 3.1 חוזה המכר ייחשב כמבוטל.
- 3.2 לקונה לא יהיו כל זכויות בדירה.
- 3.3 הצדדים יהיו משוחררים שחרור מלא וסופי מכל התחייבויותיהם על פי חוזה המכר.
- 3.4 המוכרת תהיה רשאית למכור את הדירה לרוכשים אחרים וזאת מבלי כל צורך בהסכמה כלשהי מצד הקונה.

4. במקרה של ביטול חוזה המכר, כאמור לעיל, הקונה רשאי לפנות לשלטונות מיסוי מקרקעין לצורך קבלת סכום מס הרכישה ששולם על ידו, אם שולם, ואשר יהיה זכאי לקבלו עקב הביטול ועל המוכרת לא תחול כל אחריות בקשר לכך.
5. לא בוטל הסכם המכר בתוך התקופה האמורה לעיל, ימשיך ההסכם לחול ולחייב את הצדדים.
6. הוראות סעיפים 2-5 לעיל תחולנה בשינויים המחויבים גם במקרה בו יתברר כי הדירה על פי היתר הבניה שהתקבל, שונה שינוי מהותי, כהגדרת מונח זה להלן, מתיאור הדירה בחוזה זה על נספחיו, ובלבד שזכות הביטול כאמור תעמוד בתקופה לתקופה של 30 יום בלבד מהמועד בו הודיעה המוכרת לקונה על קבלת היתר/י הבניה, תוך פירוט אם קיים שינוי מהותי, אם לאו ומתן אפשרות לקונה לעיין בתכניות המכר, בהיתר ובמפרט העדכניים.
- למען הסר ספק, מובהר בזאת כי **שינוי מהותי** משמעותו שינוי העולה על הסטיות המותרות על פי צו המכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשס"ח-2008 וכן שינוי במיקום הדירה ו/או כיווניה ו/או החלוקה הפנימית שבה (להלן: "**שינוי מהותי**"). מובהר כי שינוי ברכוש המשותף ו/או שינוי שנוגע לדירות אחרות בפרויקט, לא יהווה שינוי משמעותי ולא יהיו בו כדי להקנות זכות ביטול לקונה.
- אי הודעת הקונה תוך פרק הזמן האמור לעיל, על רצונו לבטל את החוזה, תחשב כהסכמת הקונה למפרט הטכני ולתוכניות המכר העדכניים, בהתאם להיתר/י הבניה שיתקבל/ו (להלן: "**המסמכים המעודכנים**"), והם יחייבו את הצדדים לכל דבר ועניין, וזאת ללא צורך בחתימתם על כל מסמך נוסף, אך מבלי לגרוע מהתחייבות הקונה לחתום על המסמכים המעודכנים כאמור, והקונה יהיה מנוע מלהעלות כל טענה לגבי אי התאמה ו/או כל שוני בין המסמכים המעודכנים לבין אלו שצורפו לחוזה זה בטרם קבלת היתר הבניה.
7. במקרה בו על פי היתר הבניה שיתקבל לא קיים שינוי מהותי בדירה, יחייבו תוכניות המכר שצורפו לחוזה זה. במקרה בו על פי היתר הבניה שיתקבל קיים שינוי מהותי בדירה והקונה לא הודיע על ביטול חוזה המכר באופן האמור לעיל, אזי יראו את הקונה כמסכים לשינוי המהותי כאמור ובהתאם, הקונה יחתום על המסמכים המעודכנים וכן, ככל הנדרש, על כל מסמך נוסף, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, תוספת לחוזה המכר ו/או נספח מנספחיו בתוך 30 ימים ממועד פניית המוכרת.
- לא חתם הקונה על המסמכים המעודכנים בתוך פרק הזמן הנ"ל, יראו את הקונה כמסכים למסמכים המעודכנים וכן לכל תוספת לחוזה המכר, והן יחליפו את אלו שצורפו כנספח לחוזה המכר ויצורפו כנספח לחוזה המכר, כאילו נחתמו מלכתחילה.
8. היה ובעקבות היתר הבניה יחול שינוי כלשהו בשטח הדירה או בהצמדותיה, אזי סכום התמורה יגדל או יקטן (לפי העניין) בהתאם להוראות התמחור הקבועות במכרז ונספח התשלומים יתוקן בהתאם. הקונה מתחייב לחתום על הנספח המתוקן כאמור בתוך 7 ימים מהמועד בו יתבקש לעשות כן על ידי המוכרת ובמועד שיתואם עימו.
- הודע לקונה כי יש לדווח לרשויות מיסוי מקרקעין על כל שינוי של מחירה הדירה (בין אם יעלה ובין אם ירד) וזאת בתוך 30 יום ממועד חתימת הצדדים על הנספח המתוקן. במקרה בו תדווח המוכרת למיסוי עבור הקונה, לא תחול על המוכרת ועל עוה"ד מטעמה אחריות בקשר לנתוני השומה העצמית שנמסרו על ידי הקונה ולשומה הסופית שתיקבע על ידי רשויות המס.
9. הודע לקונה כי ההסכם בינו לבין המוכרת כפוף לאישורו של הגורם המלווה אשר ילווה את הפרויקט.
10. במקרה של ביטול כאמור המוכרת תפעל להשבת הכספים ששולמו ע"י מחיר הדירה עד לאותו המועד, בערכם הריאלי וזאת בכפוף לחתימת הקונה על תצהירי ביטול עסקה כנדרש בידי רשויות מיסוי מקרקעין וכן על כל מסמך שיידרש על ידי המוכרת ו/או המוסד המלווה ו/או רשויות המס. בביטול החוזה כאמור לעיל לא יראו בשום אופן כהפרה של החוזה על ידי מי מהצדדים, ואף צד לחוזה לא יהא זכאי לקבל ממשנהו כל סעד ו/או תשלום ו/או פיצוי ו/או שיפוי אחר כלשהו בגין הביטול האמור ו/או בקשר עמו למעט ההשבה הקבועה לעיל.
11. הקונה מצהיר כי חתם על נספח זה לאחר שהוברר לו כי הוא רשאי להיוועץ עם עו"ד מטעמו, וכי הוא הבין ומסכים לכל הנאמר לעיל.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

\_\_\_\_\_  
הקונה

\_\_\_\_\_  
המוכרת

**נספח י'**

**ייפוי כוח בלתי חוזר**

**לבחירת דירה בפרויקט "מחיר מטרה" על ידי בן זוג**

1. אני הח"מ:

\_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_

ממנה/ים ומייפה/ים בזאת את כוחו של:

מר/גב' \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_

להיות ב"כ החוק/ים שלי לשם עשיה בשמי ובמקומי ו/או לפקודתי את כל הפעולות הבאות או חלק מהן:

2. לבחור גם בשמי ועבורי דירה מבין הדירות המוצעות בפרויקט "רייסדור ניר צבי לוד" במסגרת "מחיר מטרה" בלוד, המוקם על ידי רייסדור יזמות בע"מ, ח.פ. 513708248, מגרשים תכנוניים כמגרשים תכנוניים 216 ו-314 במתחם 71074 לפי תיק רשות מקרקעי ישראל מס' 800007704 הידועים גם כגוש 4000, חלקות 23 (חלק), 26 (חלק), 29 (חלק) בלוד, בהתאם למכרז מס' מר/295/2021 ("המקרקעין") או כל זיהוי אחר שיינתן לו בהתאם לכל תוכנית אחרת שתחול על המקרקעין.

3. בחירתו של מיופה הכוח הנ"ל תחייב אותי/נו לכל דבר ועניין, ותהיה סופית.

4. ייפוי כוח זה הינו בלתי חוזר ולא ניתן לביטול.

5. כוחו של ייפוי כוח זה יפה לביצוע בחירת הדירה בלבד, והוא **לא** ישמש לחתימת חוזה לרכישת הדירה.

6. היות וייפוי כוח זה נוגע לטובת צד ג', שזכויותיו עומדים ותלויים בייפוי כוח זה, הוא יהיה בלתי חוזר, לא תהיה לי/לנו רשות לבטלו או לשנותו, וייפוי כוח זה יישאר בתוקף גם לאחר מות/נו ויחייב את חליפיינו ו/או יורשינו ואת יורשי יורשינו, אפוטרופוס מטעמינו, ומנהלי עזבונינו.

ולראיה באתי על החתום ביום \_\_\_\_\_ חודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**אישור עו"ד**

אני הח"מ, \_\_\_\_\_, עו"ד, מאשר בזאת כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע בפניי מר/גב' \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, ולאחר שזיהיתי אותנו/ה באמצעות תעודת זהות/ המוכרת לי אישית ולאחר שהסברתי ל/ה את התוצאות המשפטיות הנובעות מהחתימה על מסמך זה, ושוכנעתי שהדבר הובן ל/ה כראוי, חתם/ה בפני מרצונו/ה על מסמך זה.

\_\_\_\_\_  
חתימה

\_\_\_\_\_  
חותמת

\_\_\_\_\_  
תאריך

## ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר

### לבחירת דירה בתוכנית "מחיר מטרה" על ידי צד ג'

7. אני הח"מ: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_

ממנה/ים ומייפה/ים בזאת את כוחו של:

מר/גב' \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_

להיות ב"כ החוק/ים שלי לשם עשיה בשמי ובמקומי ו/או לפקודתי את כל הפעולות הבאות או חלק מהן:

8. לבחור גם בשמי ועבורי דירה מבין הדירות המוצעות בפרויקט "רייסדור ניר צבי לוד" במסגרת "מחיר מטרה" בלוד, המוקם על ידי רייסדור יזמות בע"מ, ח.פ. 513708248, מגרשים תכנוניים כמגרשים תכנוניים 216 ו-314 במתחם 71074 לפי תיק רשות מקרקעי ישראל מס' 800007704 הידועים גם כגוש 4000, חלקות 23 (חלק), 26 (חלק), 29 (חלק) בלוד, בהתאם למכרז מס' מר/295/2021 ("המקרקעין") או כל זיהוי אחר שיינתן לו בהתאם לכל תוכנית אחרת שתחול על המקרקעין.

9. בחירתו של מיופה הכוח הנ"ל תחייב אותי/נו לכל דבר ועניין, ותהיה סופית.

10. ייפוי כוח זה הינו בלתי חוזר ולא ניתן לביטול.

11. כוחו של ייפוי כוח זה יפה לביצוע בחירת הדירה בלבד, והוא לא ישמש לחתימת חוזה לרכישת הדירה.

12. היות וייפוי כוח זה נוגע לטובת צד ג', שזכויותיו עומדים ותלויים בייפוי כוח זה, הוא יהיה בלתי חוזר, לא תהיה לי/לנו רשות לבטלו או לשנותו, וייפוי כוח זה יישאר בתוקף גם לאחר מותי/נו ויחייב את חליפינו ו/או יורשינו ואת יורשי יורשינו, אפוטרופוס מטעמינו, ומנהלי עזבונינו.

ולראיה באתי על החתום ביום \_\_\_\_\_ חודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

### אישור הנוטריון

אני הח"מ, \_\_\_\_\_, עו"ד, מאשר בזאת כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע בפניי מר/גב' \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, ולאחר שזיהיתי אותה באמצעות תעודת זהות/ המוכר/ת לי אישית ולאחר שהסברתי ל/ה את התוצאות המשפטיות הנובעות מהחתימה על מסמך זה, ושוכנעתי שהדבר הובן ל/ה כראוי, חתם/ה בפני מרצונו/ה על מסמך זה.

\_\_\_\_\_  
חתימה

\_\_\_\_\_  
חותמת

\_\_\_\_\_  
תאריך

## נספח י"א – הצמדת חניית נכה

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד,

רייסדור יזמות בע"מ, ח.פ. 513708248

(להלן: "החברה")

ג.א.נ,

הנדון: פרויקט "רייסדור ניר צבי לוד" – "מחיר מטרה" לוד

אני/ו הח"מ,

\_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_

אשר רכשתי/נו מאת החברה דירה לרבות חניה/ות (להלן: "החניה") בפרויקט שבנדון, כמפורט בהסכם הרכישה, מתחייב/ים, מסכימ/ים ומצהיר/ים כדלהלן:

1. הודע לי/נו כי במועד חתימתנו על הסכם המכר לרכישת הדירה, טרם הסתיים שיווק הפרויקט, ובמועד זה עדיין לא ידוע לכם אם מי מרוכשי היחידות בפרויקט זכאי להצמדת חניית נכה לדירתו על פי דין.
2. הודע לרוכש כי ככל ותימכר דירה בבניין שבפרויקט לדייר עם מוגבלות הזכאי על פי כל דין לקבל חניית נכה, אני/ו נחליף את החניה בחניה פנויה אחרת שטרם נמכרה על ידי החברה, אשר אינה מיועדת לדייר עם מוגבלות כאמור, על פי שיקול דעתה הסביר של החברה (להלן: "החניה החלופית").
3. אני/ו נותן/ים בזאת הסכמת/נו להחלפת מקום החניה הנגיש כאמור לחניה החלופית ו/או נחתום על המסמכים הנדרשים לצורך ההחלפה כאמור.

בברכה,

\_\_\_\_\_

## נספח י"ב

### נספח עדכון הרוכש לפי סעיף 1א2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ד - 1974

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד

רייסדור יזמות בע"מ, ח.פ. 513708248

(להלן: "החברה")

ג.א.ג,

הנדון: חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ד - 1974

לבקשתכם, הננו מאשרים כדלקמן:

1. הרינו לאשר כי ניתנה לנו האפשרות לעיין בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ד - 1974 (להלן: "החוק"), בנוסחו במועד מכתבנו זה.
2. מבלי לגרוע מהאמור, להלן הוראות סעיף 2 לחוק לגבי הבטחת כספי הקונה:
  - 2.1. לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים מהמחיר, אלא אם עשה אחד מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר:
    - 2.1.1. 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;
    - 2.1.2. ביטח את עצמו אצל מבטח, שאישר לעניין זה הממונה על שוק ההון, להבטחת החזרתם של כל ההכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, למעט רכיב המע"מ, כהגדרתו בסעיף 1ג3, הנכלל בכספים אלה, בהתקיים הנסיבות כאמור בפסקה 2.1.1, והקונה צויין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח;
    - 2.1.3. 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 2.1.1;
    - 2.1.4. 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;
    - 2.1.5. 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;
3. ידוע לנו כי המצאת נוסח החוק לעיונו אינה מהווה ייעוץ משפטי ו/או תחליף לקבלת ייעוץ משפטי, בקשר עם פרשנות החוק/יישומו/השפעות ושינויים עתידיים בחוק, כמו כן ביחס לתקנות ולצווים שהוצאו ו/או יוצאו מכוח החוק ו/או לפסיקת ערכאות משפטיות בעניינו.

**ולראיה באנו על החתום:**

הקונה



## נספח י"ג

### נספח שומה עצמית מס רכישה והתחייבות לתשלום מס רכישה

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד

רייסדור יזמות בע"מ, ח.פ. 513708248 (להלן: "המוכרת")

הרצוג, פוקס נאמן ושות' - משרד עורכי דין (להלן: "ב"כ המוכרת")

הנדון: שומה עצמית לצורך תשלום מס-רכישה, התחייבות לתשלום מס רכישה ולהמצאת אישור בדבר היעדר חובות מס רכישה

אנו הח"מ, \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_ ו/או \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, רוכשי דירה בפרויקט "רייסדור ניר צבי לוד" במסגרת "מחיר מטרה" בלוד, לפי חוזה מכר מיום \_\_\_\_\_ (להלן: "חוזה המכר" ו-"הדירה", בהתאמה), מצהירים בזה כי ידוע לנו כי בלא המצאת אישור שלטונות מיסוי מקרקעין ללשכת רישום המקרקעין בדבר היעדר חובות מס רכישה בקשר עם רכישת הדירה, לא ניתן יהיה להעביר על שמנו ו/או לפקודתנו את הזכויות בדירה בלשכת רישום המקרקעין או ברשות מקרקעי ישראל ו/או בפנקסי החברה המשכנת ו/או במשרד הבינוי והשיכון, ולפיכך הננו מתחייבים ומסכימים כדלקמן:

1. לשלם לרשויות המיסים את מס הרכישה בגין רכישת הדירה ו/או כל הפרש על חשבון מס הרכישה שעדיין נותר לתשלום ולהמציא לכם בהקדם האפשרי ולא יאוחר מאשר מועד רישום הזכויות, אישור רשויות המס מופנה ללשכת רישום המקרקעין על היעדר חובות במס רכישה.
2. הובא לידיעתנו כי בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963, קיימת החובה להגיש דיווח לרשות המסים בגין רכישת הדירה מהמוכרת (תוך 30 ימים מיום המכירה) וכן לשלם מס רכישה בגין הדירה וזאת במועדים הקבועים בחוק (תוך 60 ימים מיום המכירה). את המס עלינו לשלם ללא כל קשר עם רישום הדירה על שמנו בספרי המקרקעין.
3. הודע לנו כי במעמד החתימה ב"כ המוכרת יסייעו בידנו במילוי פרטי הצהרתנו בדיווח, לאמת את חתימתנו וכן יגישו עבורנו, את הדיווח בגין רכישת הדירה עבורנו לרשויות מיסוי מקרקעין.
4. באם מסיבה זו או אחרת הדיווח לא יומצא לידי ב"כ המוכרת במעמד החתימה על חוזה המכר, הודע לינו ואנו מאשרים כי היה ואשיב/נשיב לכתובת המוכרת הנקוב בחוזה את הדיווח חתום על ידינו ומאמת על ידי עורך דין לכל המאוחר בתוך 14 ימים ממועד חתימת חוזה המכר, תפעלו בשמנו להגשת הדיווח בגין רכישת הדירה לרשות המסים.
5. הודע לנו כי מסרנו לב"כ המוכרת פרטים נכונים ומלאים, אין לינו ולא תהינה לינו כל תביעות ו/או טענות ו/או דרישות כלפי ב"כ המוכרת ו/או המוכרת ו/או מי מטעמם בכל הקשור לתוכן הדיווח לרשות המסים ו/או למס הרכישה ו/או למדרגות המס ואופן חישוב המס, למעט במקרה של מעשה או מחדל ברשלנות או בזדון מצד המוכרת.
6. לצורך קביעת סכום מס הרכישה אני/נו מצהיר/ים בזאת כי אני/נו תושב/י ישראל ואין לי/נו דירת מגורים והדירה הנרכשת היא דירתנו הראשונה והיחידה. ידוע לי/נו כי ההצהרה הנ"ל משפיעה על גובה מס רכישה.
7. הריני לאשר כי יש/אין ברשותי תיק במס הכנסה. ככל שכן: התיק מתנהל במשרד אזורי \_\_\_\_\_.
8. ידוע לינו כי:
- 8.1. את המס, אם חל בגין רכישת הדירה, עלינו לשלם בתוך 60 ימים מיום חתימת חוזה המכר על ידי תשלום בשובר שנקבל לכתובת שציינו על גבי ההצהרה או שניתן לקבלו ממשרדי מיסוי מקרקעין. באם לא מתקבל השובר לכתובת שציינו על גבי ההצהרה, באחריותי לפנות למשרדי מיסוי מקרקעין להוצאת השובר עד ולא יאוחר מ-60 ימים ממועד חתימת חוזה המכר.
- 8.2. אי תשלום המס במועד יגרור אחריו תוספת הפרשי הצמדה, ריבית פיגורים וקנס על אי תשלום במועד בהתאם לשעורים שיהיו נהוגים מעת לעת.
9. ידוע לי כי ב"כ המוכרת ו/או כל מי שימונו על ידי המוכרת יטפלו מטעמן ברישום הזכויות בדירה על שמי. למעט האמור ידוע לי והובהר לי כי ב"כ המוכרת אינם מייצגים אותי לעניין חוזה זה, לרבות לצורכי הדיווח לרשות המסים ו/או כל המשתמע ממנו זה וכי אם איני מיוצג על ידי עו"ד מטעמי, נעשה הדבר מרצוני החופשי ומסיבות השמורות עימי.
10. ידוע לנו כי כל האמור לעיל מוגש לנו כשירות בלבד מטעם ב"כ המוכרת, מבלי שמוטלת עליהם כל חובה בעניין. האמור במסמך זה אינו מהווה יעוץ מס ו/או יעוץ משפטי.
11. אין באמור כדי לפגוע בהתחייבויותינו בהתאם לחוזה המכר.

### אישור

אני/ו הח"מ מאשר/ים בזה כי המוכרת הודיעה לי/נו כי משרד עורכי הדין הרצוג, פוקס נאמן ושות' מרח' יצחק שדה 6, בתל אביב (להלן: "ב"כ המוכרת") מייצגים את המוכרת לצורכי חוזה זה, וכי אני/ו רשאים להיות מיוצגים על ידי עורך דין בעסקה של רכישת הדירה שבינינו לבין המוכרת וכי אין יחסי שליחות בינינו לבין ב"כ המוכרת בכל הקשור לחוזה.

הסכמתנו מפורשות לכך שעורכי הדין הנ"ל או מי מטעמם יבצעו עבורינו את הגשת הדיווח לרשות המסים על חוזה זה בהתאם לפרטים אשר יפורטו **בנספח "יג"** להסכם זה, ויטפלו עבורינו ברישום הבית המשותף (ככל ויירשם) וברישום הזכויות בדירה והכל על פי תנאי והוראות חוזה זה וכי ידוע לי/נו שלא נהיה זכאים לקבל מב"כ המוכרת כל שירות נוסף.

אני/ו נותנים/ים הסכמתנו המפורשת לכך שעוה"ד יהיו רשאים לייצג את המוכרת, לרבות בהליכים משפטיים בינינו לבין המוכרת בכל דבר ועניין הקשור בחוזה זה.

---

הקונה

---

הקונה