נספח ג'

נספח תשלומים ומועדים

לחוזה מיום _____ לחודש _____ שנת 2019 (להלן: "החוזה")

בין: **טריסון יזום ובניה בע"מ** ח.פ. 515080901

אשר כתובתה לצורכי חוזה זה הנה:

רחוב נחום הנביא 6 בית שמש

טל': 03-9700805 פקס': 077-2285857

(להלן: "**החברה**")

מצד אחד;

לבין:

1. _____ _____ ת.ז. _____
2. _____ _____ ת.ז. _____

שניהם מרח' _____ _____ _____

נייד 1: _____, נייד 2: _____, טל': _____

דוא"ל: _____

כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד ובערבות הדדית ביניהם

(להלן: "**הקונה**" או "**הרוכש**")

מצד שני;

1. **כללי**
   1.1. נספח זה נחתם במעמד חתימת החוזה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
   1.2. לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה משמעות הנתונה לו בחוזה.
   1.3. בכל מקרה של סתירה בין הוראות הנספח לבין הוראות החוזה תגברנה הוראות הנספח.
2. **הגדרות**

_____ _____

טריסון יזום ובניה בע"מ — הקונה

בנספח זה:

"מחיר הדירה"	
או "התמורה"	סך של _____ (_____ שקלים חדשים), כולל מע"מ.
"הוצאות משפטיות"	סך של 4,960 ₪ (ארבעת אלפים תשע מאות ושישים שקלים חדשים) או 0.5% מהתמורה לפי הנמוך מביניהם בתוספת מע"מ כהשתתפות בהוצאות משפטיות שתהיינה לחברה בקשר לרישום הבניין כבית משותף והעברת הזכויות בדירה על שם הרוכש על פי חוזה זה בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה-2014.
	להסרת ספקות יובהר, כי הסכום הנקוב בפסקה דלעיל אינו כולל הוצאות ואגרות הקשורות ברישום משכנתא או הערת/ות אזהרה ו/או כל זכות צד שלישי שמקורה בקונה. במועד הנוגע בדבר ימציא הקונה לחברה אמצעי תשלום בסכום האגרות הנוגעות בדבר.
"המחיר הכולל"	מחיר הדירה, בתוספת של ההוצאות המשפטיות (אשר ישולמו בהתאם לאמור להלן) לא כולל הוצאות אחרות הקשורות בדירה המשולמות על ידי הקונה במישרין לרשויות הנוגעות בדבר כמפורט בחוזה.
"המדד"	מדד תשומות הבניה, כפי שמתפרסם 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.
"מדד המכרז"	מדד חודש 11/2016 שהתפרסם ביום 15.12.2016.
"מדד הבסיס"	המדד הידוע במועד חתימת החוזה.
"המדד החדש"	המדד הידוע בעת ביצוע תשלום כלשהו.
"מע"מ"	מע"מ בשיעור של 17%. אם בעת תשלום סכום כלשהו על חשבון המחיר הכולל, יהיה שיעור המע"מ הנהוג קטן מ- 17%, יהיה הקונה זכאי להקטנת הסכום שעליו לשלמו על החשבון כאמור בסכום השווה להפרש בין 17% ובין המע"מ כשיעורו החדש כשהוא מחושב לפי קרן הסכום הנוגע בדבר. אם בעת תשלום סכום כלשהו על חשבון המחיר הכולל, יהיה שיעור המע"מ הנהוג גדול מ- 17% יהיה הקונה חייב בתאריך בו חל תשלום השיעור להוסיף לסכום הנוגע בדבר סכום השווה להפרש בין המע"מ כשיעורו החדש ובין 17% כשהוא מחושב לגבי קרן הסכום הנוגע בדבר.
"חשבון הפרויקט"	

טריסון יזום ובניה בע"מ

הקונה

או "חשבון הליווי" חשבון בנק מס' _____ בבנק המלווה, סניף _____ (מס' סניף _____) אשר אליו יופקדו הכספים המשולמים ע"י הרוכש על חשבון התמורה.

3. **<u>מועד מסירת החזקה</u>**

מועד מסירת החזקה בדירה ובכפוף לאמור בסעיף 7 לחוזה נקבע: בדירות שייבנו על מגרשים מס' 44 (שני בניינים), 48 ו- 49 מועד המסירה יהיה ביום 28.2.2021, בדירות שייבנו על מגרשים 51, 52 ו-53 מועד המסירה יהיה ביום 15.4.2021 ובדירות שייבנו על מגרשים 54, 55, 56, 57 ו- 650 מועד המסירה יהיה ביום 31.5.2021. ככל שהיתר הבנייה לבניית הבניין יינתן במועד שהוא לאחר ה-31.12.2018 הרי שמועד המסירה יהיה בתום 26 חודשים ממועד מתן היתר הבנייה לבניית הבניין.

4. **<u>תשלומים</u>**

הקונה מתחייב לשלם לחברה את מחיר הדירה בתשלומים כדלקמן כאשר לכל תשלום יתווספו הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 9 להלן:

4.1. השלמה ל 7% (שבעה אחוזים) מהתמורה, דהיינו סך של _____(_____) ישולם עד ולא יאוחר משבעה (7) ימים ממועד חתימת הסכם הרכישה. תשלום זה ישולם לידי החברה. עם קבלת השוברים, מתחייבת החברה להעביר לחשבון הליווי את התשלום שניתן לה וזאת באמצעות תשלום השובר הראשון בפנקס השוברים.

4.2. אם במועד חתימת ההסכם זה נחתם הסכם הליווי והומצא פנקס שוברים לקונה התשלום הראשון יהיה בשיעור של 15% מהתמורה. ככל שגובה המשכנתא אותה נוטל הקונה הנה יותר מ- 85% הרי שכנגד הצגת אישור עקרוני מהבנק לכך, התשלום הראשון במעמד החתימה על חוזה המכר יהיה בשיעור של 10%. אם במעמד החתימה על הסכם זה טרם הומצא לקונה פנקס שוברים, יהיה על הקונה להשלים את יתרת התשלום הראשון (עד לשיעור של 15% מהתמורה (או עד לשיעור של 10% ככל שגובה המשכנתא – מלווה באישור מהבנק למשכנתאות - אותה נוטל הקונה הנה יותר מ-85%)) וזאת בתוך שבעה (7) ימים ממועד המצאת פנקס השוברים לידי הקונה.

4.3. סך נוסף המהווה השלמה ל- 30% מהתמורה, דהיינו סך של _____(_____) ישולם עד ולא יאוחר משישים (60) יום ממועד החתימה על חוזה המכר או עם המצאת פנקס השוברים המאוחר מבין השניים.

4.4. סך נוסף המהווה השלמה ל-55% מהתמורה, דהיינו סך של _____(_____)י שולם בתום שנים עשר חודשים (12) לאחר החתימה על חוזה המכר.

_____ טריסון יזום ובניה בע"מ

_____ הקונה

4.5. סך נוסף בשיעור של 15% מהתמורה דהיינו סך של _____(_____) ישולם בתום חמישה עשר (15) חודשים ממועד החתימה על חוזה המכר.

4.6. סך נוסף בשיעור של 10% מהתמורה, דהיינו סך של _____(_____) ישולם בתום שמונה עשר (18) חודשים ממועד החתימה על חוזה המכר.

4.7. סך נוסף בשיעור של 10% מהתמורה, דהיינו סך של _____(_____)ישולם בתום עשרים ושניים (22) חודשים ממועד החתימה על חוזה המכר.

4.8. סך בשיעור של 10% מהתמורה, דהיינו סך של _____(_____)ישולם עד יומיים (2) לפני מועד מסירת הדירה.

4.9. רוכש שיחתום על חוזה מכר לאחר שרוכש אחר חתם על חוזה מכר – לגבי דירה באותו בניין - הרי שלוח התשלומים של הרוכש המאוחר יהיה באופן שלאחר שישים יום ממועד חתימת החוזה עמו יהיה עליו להגיע בשיעור התשלומים כפי שהוא קבוע בחוזה המכר עם הרוכש הקודם. לדוג', אם רוכש חתם על חוזה מכר לאחר חמישה עשר חודשים לאחר שרוכש אחר חתם על חוזה מכר הרי שהרוכש המאוחר יהיה צריך לשלם 70% מהתמורה בתוך 60 יום ממועד חתימת החוזה.

5. התמורה, למעט התשלום הראשון בשיעור של 7%, תשולם ישירות לחשבון הפרויקט אך ורק באמצעות שוברי התשלום שנמסרו לקונה על ידי החברה (להלן: "שובר/י התשלום").

6. כל סכום כאמור שישולם ע"י הקונה באמצעות שוברי התשלום לחשבון הליווי כאמור לעיל ייחשב כתשלום רק בעת שסכום ההפקדה יזוכה בפועל בחשבון הליווי ולאחר שהקונה הודיע לחברה בכתב אודות ההפקדה בצירוף העתק משובר התשלום. במקרה בו חל עיכוב בתשלום כתוצאה מעיכוב במסירת פנקסי השוברים – ככל והמדד יעלה, התשלום יוצמד למדד במועד החוזי ולא למדד הידוע ביום התשלום בפועל. מועד הנפקת השוברים הנה עד ולא יאוחר מ-30 יום לאחר קבלת היתר הבנייה לבניית הבניין (היתר בנייה מלא לכל הבניין בו נרכשת הדירה) להסרת ספק מובהר כי התשלום המנוי בסעיף 4.3 לעיל וכל הבאים אחריו מותנים בקיום היתר בניה מלא כהגדרתו בסעיף זה.

7. החברה לא תהיה חייבת לקבל מהקונה תשלום מן התשלומים המפורטים בסעיף 4 לעיל, לפני המועד הקבוע לתשלומם. אם תסכים החברה להקדמת תשלום כלשהו, לפי שיקול דעתה הבלעדי, יהיה המועד לביצוע אותו תשלום בין הימים שבין ה-16 ל- 30 בחודש בו יבוצע התשלום. קונה המבקש להקדים תשלום כאמור ישלח לחברה הודעה בכתב בדבר בקשתו לנהוג כאמור וזאת לפחות שלושה (3) ימי עסקים מראש לפני המועד המבוקש לתשלום. לא השיבה החברה לפניה כאמור יראו בכך סירוב להיענות לבקשת הקונה. ככל שהחברה תיענה בחיוב לבקשת הקדמת התשלום והתשלום אכן הוקדם, יחושבו הפרשי

המדד בהתאם למועד ביצוע התשלום ולא בהתאם למדד הידוע במועד החיוב החוזי.

8. מובהר בזאת במפורש, כי התשלומים שהקונה מחויב לשלמם כאמור בסעיף 4 לעיל יבוצע, אך ורק במועדים ובשעות בהם הבנקים המסחריים פתוחים (להלן: "יום עסקים") אם מועד כלשהוא ממועדי התשלום המפורטים לעיל אינו יום עסקים, יידחה התשלום ליום העסקים שיבוא מיד לאחר מועד התשלום הנ"ל.

9. <u>הפרשי הצמדה</u>

כל התשלומים והסכומים המצוינים בנספח זה יישאו הפרשי הצמדה לפי התנאים הבאים:

מחיר הדירה הקבוע בהסכם זה נקבע עפ"י כללי ההצמדה למדד כמפורט בתנאי המכרז, בטופס בחירת הדירה וכפי שפורסם בחוברת המידע. מחיר הדירה יהיה צמוד למדד תשומות הבניה באופן שאם ביום הפירעון של תשלום כלשהו יתברר כי המדד הידוע ביום התשלום גבוה ממדד הבסיס, ישלם הקונה לחברה את אותו תשלום כשהוא מוגדל ביחס שבו עלה המדד במועד התשלום לעומת מדד הבסיס. ואם יתברר שהמדד הידוע במועד התשלום נמוך ממדד הבסיס, אזי יחושב הסכום לתשלום עפ"י מדד הבסיס, כלומר לא יופחת מחיר הדירה והרוכש לא יהיה זכאי לקבל החזר כלשהו עקב כך שהמדד במועד התשלום נמוך ממדד הבסיס.

10. <u>ריבית פיגורים</u>

לכל תשלום שלא יבוצע במועד ובשלמות וכן לכל תשלום שעל החברה לשלם לקונה, יתווספו הפרשי הצמדה כמפורט בסעיף 9 לעיל, וכן ריבית שנתית צמודה של 7.5% (שבעה אחוזים וחצי) ובכל מקרה לא תעלה על שיעור ריבית הפיגורים הקבוע בחוק פסיקת ריבית והצמדה תשכ"א-1961. הריבית 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 ארבע עשר (14) ימים ממועד הפירעון. הריבית תחושב על בסיס חודש. האמור בסעיף זה אינו מקנה לקונה זכות לפגר בתשלומים או לא לשלמם במלואם ואינו גורע מכל זכות או סעד הנתונים לחברה על פי החוזה ו/או על פי כל דין.

11. בנוסף לתמורה, כמפורט בנספח זה לעיל, יהיה על הקונה לשלם גם את התשלומים הבאים:

11.1. מס רכישה, בגין רכישת הדירה, אשר ישולם על ידי הקונה ישירות לרשויות המס עד לתום 30 יום מיום החתימה על החוזה.

11.2. הוצאות משפטיות, כהגדרתם לעיל, ישולמו במעמד חתימת החוזה לב"כ המוכרת, עו"ד שלום אייכנשטיין, בגין הטיפול ברישום זכויות הקונה בדירה על פי חוזה זה.

11.3. כל התשלומים האמורים בסעיף 9 לחוזה.

12. התנאים והמועדים בנספח זה הינם תנאים יסודיים של החוזה. הפרת תנאי כלשהו מתנאים אלה תהווה הפרה יסודית של החוזה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

טריסון יזום ובניה בע"מ

הקונה

נספח ד'

ייפוי כוח בלתי חוזר

אני/ו הח"מ:

_____ נושא/ת ת.ז _____.

_____ נושא/ת ת.ז_____.

כולם ביחד וכל אחד מאתנו לחוד, מייפים בזאת את כוחם של:

עוה"ד שלום אייכנשטיין ו/או כל עורך דין ממשרד ש. אייכנשטיין - משרד עורכי דין (להלן ביחד ולחוד: "**מיופה הכח**"), כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, להיות באי כוחנו ולעשות בשמנו ובמקומנו את כל הפעולות כמפורט להלן או כל חלק מהן בקשר עם יחידת הדיור אשר נרכשה על-ידנו (להלן: "**הדירה**") והבנויה/אשר תיבנה במתחם 42131 על המקרקעין הידועים כגוש 80034 חלקות 18-23 (בשלמות), גוש 80035 חלקות 10-14 (בשלמות) מגרשים 51-57, 44, 48, 49 ו-650 עפ"י תכנית מפורטת מס' _____ ברמת בית שמש ד' 2 ו/או כל חלקה או חלקת משנה שתיווצר מהן עקב, בין היתר, פעולות רישום ופרצלציה ו/או עקב כל פעולה אחרת (להלן: "**הקרקע**") והדירות הבנויות ו/או שייבנו עליה, כדלקמן:

1. לפעול בשמנו ו/או במקומנו בכל הנוגע לקרקע, לבצוע ורישום הבעלות ו/או החכירה, פרצלציה, איחוד ו/או חלוקה מחדש, זיקת הנאה, תיקון צו בית משותף ו/או ביטול צו בית משותף ו/או רישום ו בית משותף לרבות לפי הצורך עם חלקות אחרות כלשהן ולצורך זה לחתום על כל בקשה, שטר, הצהרה, שטרי איחוד, שטרי חלוקה, שטרי הפרדה וכל מסמך אחר.

2. -

2.1. להגיש בשמנו ו/או במקומנו בקשה או בקשות לרישום הדירות שנבנו או ייבנו על הקרקע הנ"ל כבית משותף או בתים משותפים ולחתום בשמנו ובמקומנו על הסכמי שיתוף במקרקעין, על תקנון לבית משותף, על תיקון לו ועל כל בקשה לרישום תקנון מיוחד ו/או מוסכם ותיקון לו, לרבות בכל הנוגע לרישום הצמדה של שטח או שטחים מהרכוש המשותף ליחידה או ליחידות כלשהן בבית המשותף או בבתים משותפים ולהוציאן מכלל הרכוש המשותף, או בכל הנוגע לניהול הבית המשותף והגדרת היחסים של משתכני הבית המשותף והשימוש של המשתכנים בכל הנוגע לרכוש המשותף בכלל ושל הבית המשותף בפרט. לגרום לערוך לחתום ולרשום צו בתים משותפים ו/או בקשה לביטול צו בתים משותפים ו/או בקשה לתיקון צו בית משותפים ו/או כל כתב הסכמה, מינוי נציגות זמנית, בקשה לייחוד הערות אזהרה, תשריט, זיקות הנאה, זכויות מעבר ו/או לשנות ולתקן כל מסמך כאמור

לרבות תקנון כאמור וכל צו לרישום הבית המשותף כאמור וכן לרשום את הדירה כיחידת רישום נפרדת.

2.2. לבקש בשמנו ובמקומנו היתרי בניה לגבי זכויות בניה בלתי מנוצלות בקרקע ו/או בבית ו/או בכל מה שבנוי ו/או שייבנה על הקרקע, להצמיד את זכויות הבניה הנ"ל ליחידות מסוימות שנבנו ו/או שייבנו על הקרקע, לבקש היתרי בניה לגבי זכויות הבניה הבלתי מנוצלות, לבקש לתקן צווים של בתים משותפים ו/או תקנונים של בתים שייבנו על הקרקע כדי להכליל בהם את זכויות הבניה הבלתי מנוצלות שייבנו כאמור, ולעשות כל פעולה אחרת שתידרש בקשר לכך.

3. לקבל, לרשום ולבצע כל פעולה הקשורה לבטוחות שנקבל בקשר לרכישת הדירה על הקרקע, לרבות רישום הערות אזהרה לטובתנו ו/או לטובת רוכשי דירות קיימות או שיוקמו על הקרקע וכן לטובת כל צד שלישי ו/או צד רביעי, לבטל ו/או לצמצם ו/או למחוק כל בטוחה שניתנה כאמור, לרבות מחיקתה של כל הערת אזהרה שתירשם לזכותנו בקשר עם הדירה, לייחד כל הערת אזהרה כאמור לחלקה עליה תמצא הדירה ו/או ליחידה במסגרת רישום הבית המשותף ו/או למקרקעין או לייחדן לחלקה במסגרת רישום פרצלציה ו/או להחליפה בבטוחה אחרת.

4. לרשום על שמנו זכויות בעלות ו/או חכירה ו/או חכירת משנה בדירה שנרכשה על ידינו בקרקע הנ"ל, בלשכת רישום המקרקעין ובכל רשות מוסמכת אחרת ולחתום לשם כך בשמי/נו ובמקומי/נו על כל הבקשות, השטרות והמסמכים הדרושים לכך.

5. לחתום בשמנו על שטרי חכירה ו/או שטרי מכר ו/או על כל מסמך אחר בקשר לדירה ו/או לקרקע ו/או הסכמי שיתוף ו/או שטרי זיקות הנאה לזכות ו/או לחובת הקרקע ו/או כל חלק ממנה ו/או לזכות כל רשות מקומית ו/או כל רשות וגוף מוסמכים אחרים, לעניין השימוש ו/או גישה להולכי רגל ו/או לכלי רכב ו/או לדירה ו/או לכל בית שנבנה ו/או ייבנה על הקרקע וכיו"ב.

6. לעשות בשמנו ובמקומנו כל פעולה שהתחייבנו לעשות על פי ההסכם לפיו רכשנו דירה על הקרקע הנ"ל (לעיל ולהלן: "החוזה") ו/או במסגרת ביטול החוזה לרבות תתימה על הסכמי ביטול ו/או תצהירי ביטול חוזה לרשות המיסים ו/או לכל רשות אחרת. יש לפרש ייפוי כח זה על דרך ההרחבה על מנת להוציא מהכח אל הפועל כל התחייבותי/נו מכח החוזה ו/או מכח יפוי כח זה לרבות פעולה שלא נרשמה במפורש ביפוי כח זה.

7. למשכן בכל צורה ואופן שהוא בשמנו ובמקומנו 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 כל חוק אחר בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן: "המשכנתא") את זכות הבעלות ו/או את החכירה הראשית ו/או זכות חכירת המשנה ו/או זכויות חוזיות ו/או מן היושר ו/או כל זכות אחרת שיש או תהיה לנו בדירה ו/או בגין הדירה, בין שהמשכנתא תירשם באחריות ו/או בערבות ו/או בערבות הדדית ביחד עם הממשלה,

חברה, אגודה, ו/או אישיות משפטית אחרת ובין שהיא תירשם בלי אחריות ו/או ערבות הדדית כאמור, ובין שתירשם במשכנתא ראשונה בדרגה ו/או בכל דרגה אחרת, מוגבלת בסכום או ללא הגבלה בסכום, ובין שתירשם עם משכנתאות או זכויות אחרות, בין שהמשכנתא ונהיה על ידי רשום משכנתא בלשכת רשום המקרקעין על פי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 ובין שתהיה על ידי רישום לפי חוק המשכון תשכ"ז-1967 על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או כל חוק אחר שיבוא במקום ו/או בנוסף לחוקים הנ"ל ו/או בכל דרך אחרת שתראה למיופה הכח, הכל בתנאים ובהוראות אשר מיופה הכח 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 שיתוקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין אחר שישנו היום ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל.

8. להוציא ממסגרת הרכוש המשותף של הבית המשותף חלקים שונים ובכלל זה חלקים מן הבניין ו/או מהמקרקעין ו/או מיתרת זכויות הבנייה בבניין ו/או במקרקעין, לרבות הגג או כל חלק ממנו, קרקע המקרקעין שמסביב או מתחת לבית המשותף, או כל חלק ממנה, וכל מחסן, גינה וחניה בבית המשותף, ולהצמידם לדירה או לדירות ו/או לשטחים אחרים כלשהם בבית המשותף ו/או לתת בהם זכות לשימוש בלעדי וייחודי לבעל הזכויות בדירה או לכל אחד מבעלי הזכויות בדירות האחרות ו/או בשטחים אחרים בבניין ו/או במקרקעין, וכל זאת במסגרת רישום הבניין כבית משותף.

9. למנות נציגות בית משותף ו/או נציגות זמנית של בית משותף, להצביע בשמי/נו ובמקומי/נו בכל אסיפה כללית של בעלי הדירות בבניין ו/או בבית המשותף בכל עניין, נושא או זכות.

10. לקבל בשמי/נו ו/או לרשום על שמי/נו את זכות הבעלות או החכירה ו/או כל זכות אחרת בדירה, מכל צד שלישי ולחתום לשם כך בשמי/נו ובמקומי/נו על כל הבקשות, השטרות, החוזים והמסמכים הדרושים לכך, ועל כל אישור שיידרש לבנק מנפיק הערבויות לעניין ביטול הביטחונות שקיבלתי/נו לצורך הבטחת התשלומים ששילמתי/נו ע"ח המחיר הכולל.

11. לגרום להסכים, לרשום לבצע, ולחתום בשמי/נו ובמקומי/נו בכל דבר ועניין וביחס לכל סוגי הפעולות ו/או העסקאות בקשר עם הדירה ו/או המקרקעין, ו/או המקרקעין וחלקות סמוכות אשר ידרשו לצורך רישום בית משותף ו/או רישום הדירה ע"ש שמי/נו לרבות איחוד, חלוקה, חליפין, פיצול, הפרדה, רישום ראשון, תידוש רישום איחוד וחלוקה מחדש וכן כל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מהפעולות הנ"ל. לרשום הערת אזהרה לטובתנו ו/או לטובת בנק מטעמנו ו/או לטובת כל צד ג'.

12. ליתן הסכמה ו/או להתחייב ו/או לערוך ו/או לרשום ו/או לבטל ו/או לצמצם ו/או לייחד ו/או למחוק כל הערה ו/או הערות אזהרה כמפורט לעיל (להלן: "הערות") ו/או עסקה במקרקעין ו/או זיקת הנאה לרבות לזכות ו/או לחובת מקרקעין סמוכים ו/או זכות מעבר ו/או צו ו/או זכות חכירה בקשר עם המקרקעין ו/או כל חלק בהם ולרבות הדירה ו/או לבצע כל פעולה אחרת כלשהי לפי חוק התכנון והבניה ו/או לפי חוק המקרקעין ו/או לפי כל דין אחר, בכפוף

להערות ו/או צווים הרשומים ו/או על אף הערות ו/או צווים הרשומים וליתן כל הסכמה - ככל שתידרש - לביצוע מי מהפעולות דלעיל בשמי/נו ובמקומי/נו.

13. לרשום, לבצע, להסכים או לגרום לפיצול שטח המקרקעין, איחודו, עם חלקות סמוכות ופיצולו מחדש, וכן לרשום, לבצע, להסכים, לוותר, להתחייב לביצוע הפקעות, זיקות הנאה, זכויות מעבר, הערות, צווים העברות ללא תמורה, מתן זכויות חכירה לכל צד ג' ו/או גורם ו/או רשות חוקית, לרבות עירית בית שמש ו/או הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בית שמש ו/או ועדות התכנון השונות ו/או חברת החשמל ו/או "מי שמש" ו/או כל רשות ו/או גוף חוקי ולביצוע כל פעולה אחרת בו או בחלק ממנו לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ח-1965 (לעיל ולהלן: "חוק התכנון והבניה") ו/או הוראות חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 (לעיל ולהלן: "חוק המקרקעין") ו/או הוראות כל חיקוק ו/או דין אחר, הכל עפ"י שיקול דעת מיופה כוחי/נו.

14. בנוסף לאמור לעיל, לבצע כל פעולה לשם העברת הזכויות במתחם 42131 המהווה את המקרקעין הידועים כגוש 80034 חלקות 23-18 (בשלמות), גוש 80035 חלקות 14-10 (בשלמות) מגרשים 57-51, 44, 48, 49 ו- 650 עפ"י תכנית מפורטת מס' _____ ברמת בית שמש ד' 2 על שמה של טריטון יזום ובניה בע"מ ו/או לפקודתה ולרישום זכויות הבעלות בדירה על שם הקונה, והכל לרבות כל פעולה נלווית ו/או נוספת הכרוכה בביצוע כל האמור לעיל. לשם כך רשאי מיופה הכוח לעשות שימוש בכל הכוחות המוקנים לו בייפוי כוח זה לעיל ולהלן ולחתום על כל מסמך, שטר, בקשה, תצהיר וכיוצא באלה כלפי לשכת רישום המקרקעין וכל רשם, רשות וגוף אחר.

15. לרשום את הדירה כיחידת רישום נפרדת בבית משותף לבדה או יחד עם יתר היחידות שיבנו ו/או בנויות בבניין עפ"י הוראות חוק המקרקעין ו/או כל דין ו/או בכל אופן חוקי שיתאפשר ו/או עפ"י הוראות המפקח על בתים משותפים ו/או רשם המקרקעין כשצמודים אליה החלקים ברכוש המשותף כפי שיקבעו ע"י מיופי הכח ו/או לעשות כל פעולה רישומית אחרת בקשר לדירה ו/או ברכוש המשותף ו/או בזכויות שיש לי/נו ו/או שיהיו לי/נו ביחידה ו/או ברכוש המשותף ובקשר אליהן.

16. להצמיד בצמידות מיוחדת חלקים מתוך הרכוש המשותף של הבית המשותף לדירה ו/או ליחידות בבניין ו/או להעבירן מיחידה אחת ליחידה אחרת ו/או לרשום הערה, צו שעבוד, משכנתא, הפקעה, זיקת הנאה, זכות מעבר, לזכות ו/או לחובת הדירה ו/או יחידה ו/או יחידות כלשהן מהיחידות שיבנו בבניין ו/או בקשר עם המקרקעין ו/או מקרקעין סמוכים ו/או לטובת רשויות ו/או גופים ו/או צד ג' כלשהו וכולל עירית בית שמש ו/או הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בית שמש ו/או ועדות התכנון השונות ו/או חברת החשמל ו/או תאגיד המים הכל עפ"י שיקול דעת מיופה כוחי/נו.

17. לבקש או להסכים או לרשום או לחתום בשמי/נו ובמקומי/נו על בקשות לרישום הערות אזהרה, מכל מין וסוג שהוא, ו/או לייחוד הערות האזהרה ו/או לרישום משכנתא או משכנתאות, בכל דרגה שהיא, ו/או לרישום שעבודים למיניהם ו/או זיקות הנאה על הדירה

ו/או על הבניין ו/או על המקרקעין וכן כל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מהפעולות הנ"ל.

18. להשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים, המיסים, האגרות וכל יתר ההוצאות למיניהן, הדרושים לשם ביצוע הפעולות והמעשים שייעשו לפי יפוי כח זה ו/או החלים על הדירה ו/או הבניין ו/או המקרקעין ולשם כך לקבל כספים בשמי/נו מאת ממשלת ישראל ומאת מלווים אחרים ו/או מכל אדם ו/או גוף שהוא ולהשתמש בכספים אלה לביצוע אותם פעולות ומעשים.

19. בכפוף לכל דין לבטל ו/או להחליף ו/או לצמצם בשמי/נו ובמקומי/נו כל בטוחה שניתנה לי/לנו על פי סעיף 2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 או על פי כל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו ולקבל עבורי/נו כל בטוחה אחרת ו/או נוספת על פי החוק הנ"ל ו/או על פי כל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו, כולל, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, פוליסת הביטוח ו/או ערבות בנקאית ו/או ערבות חברת ביטוח ו/או משכנתא ו/או הערת אזהרה ו/או רישום זכויותיי/נו בדירה ו/או ביטול ו/או שינוי ו/או החלפה של כל אחד מאלה בבטוחה אחרת מאלו המנויות בחוק הנ"ל ובכפוף לכל דין לחתום על כל מסמך בנוגע לביטול, שינוי, החלפה, צמצום או החזר של הבטוחה כאמור.

20. להשגת כל אחת או כל המטרות הנ"ל ומבלי לפגוע בכלליותו של יפוי כח זה, הננו מייפים בזה, בין היתר, את מיופה הכח הנ"ל לפעול בשמנו ובמקומנו כדלקמן:

20.1. להופיע מפעם לפעם בפני רשם המקרקעין, מנהל מיסוי מקרקעין, הוועדה המקומית לתכנון ובניה, בפני עורך דין, במשרדי הרשות המקומית או בפני כל רשות אחרת, ולהצהיר כפי שיידרש, ולחתום על כל המסמכים, הבקשות, ההצהרות, האישורים, השטרות, התכניות, התעודות והניירות שיידרשו.

20.2. למנות עורך דין, אדריכל, מהנדס, שמאי, מודד וכל אדם אחר, אשר לשרותיו יזדקק מיופה הכח במטרה לבצע את הפעולות הנ"ל.

20.3. לשלם בשמנו ועל חשבוננו כל מסים, אגרות, היטלים, ארנונות וכל תשלום אחר, ללא יוצא מן הכלל, לכל רשות, גוף ואדם שהם.

21. מיופה הכח הנ"ל יהיה רשאי לפי שיקול דעתו הבלעדי להופיע בשמנו ובמקומנו בפני בתי המשפט בכל הערכאות, בתי דין, רשם המקרקעין ,המפקח על הבתים המשותפים, מנהל מיסוי מקרקעין, וועדות ערר, כל מוסד ממשלתי, עירוני ובכל מקום אחר שיידרש, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד ג' מתנגד, להגיש בקשות, הצהרות, וכל מסמך אחר, והכל כפי שיהיה נחוץ לביצוע האמור לעיל ולפעול כל פעולה כבעלי הדירה ו/או כבעלי זכויות בדירה.

22. לעשות את כל הפעולות והדברים באופן מוחלט וגמור לצרכי ביצוע האמור לעיל, כפי שמיופה הכח ימצא לנכון בקשר עם ההוצאה לפועל של יפוי כח זה. אנו מסכימים מראש לכל מעשיו של מיופה הכח הנ"ל שייעשו בתוקף יפוי כח זה.

טריסון יזום ובניה בע"מ

הקונה

23. כן אנו מסכימים בזה במפורשי כי באי כוחי/נו הנייל מייצגים ויהיו רשאים לייצג גם את החברה כהגדרתה להלן, לרבות בהליכים משפטיים בין החברה לביני/נו בכל דבר ועניין הקשור לחוזה, וכן, כי באי כוחי/נו הנייל יוכלו לייצג גם צד שלישי כלשהו בנוסף לחברה מבלי שיגרע מתוקף יפוי כח זה ו/או מסמכותם של באי כוחי/נו לפעול מכוחו.

24. מידי פעם בפעם להעביר יפוי כח זה, כולו או מקצתו, לעורכי דין אחרים ולבטל כל העברה שנעשתה כנייל, ולהעבירו מחדש, לפי ראות עיניהם של מורשי/נו הנייל.

25. ביפוי כח זה לשון רבים גם יחיד במשמע ולהיפך, ולשון זכר גם נקבה במשמע ולהיפך. כל פעולה עפייי יפוי כח זה ניתן לביצוע בבית אחת ו/או לסירוגין ו/או לתיקון ו/או לביטול ו/או לביצוע באופן חוזר ונשנה.

26. אין במתן יפוי כח זה כדי לשחרר אותי/נו מחובותיי/נו לבצע בעצמי/נו את כל הפעולות הנזכרות ביפוי כח זה.

27. יפוי כח זה הינו בלתי חוזר ובלתי ניתן לשינוי ולביטול בכל צורה שהיא, והוא מחייב אותנו, את חליפינו ואת כל מי שיבוא במקומנו וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתי/נו והוא יחייב גם את יורשי/נו ,יורשי יורשי/נו ,אפוטרופוסי/נו ומנהלי עזבוני/נו היות וזכויות בעלי ו/או מוכרי הקרקע ו/או רוכשי יחידות אחרות בפרויקט ו/או טריסון יזום ובניה בעיימ ח. פ. 515080901 (לעיל ולהלן: "החברה") ו/או כל צד גי אחר, קשורות ותלויות בו.

ולראיה באנו על החתום :

_____ _____

הרוכשים

אישור

אני החיימ שלום אייכנשטיין, עוייד, מאשר את חתימת _____ ת. ז. _____ ו - _____ ת. ז. _____ לאחר שזיהיתי אותם על פי תעודות מזהות.

_____

ש. אייכנשטיין, עוייד

_____ _____

טריסון יזום ובניה בעיימ הקונה

נספח ה'

נספח להסכם לרכישת יחידה בפרויקט

לגביו נחתם הסכם מימון עם הבנק

נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם שנחתם בין _____ _____ ו- _____ _____ (להלן ביחד ולחוד: "**הקונה**") שכתובתו למשלוח ערבויות, שיונפקו לטובתו על ידי הבנק, היא רח' _____, ובין טריסון יזום ובניה בע"מ (להלן: "**החברה**") מתאריך _____.

נספח זה, על כל תנאיו ותניותיו, הנו בגדר "יחוזה לטובת אדם שלישי" כמשמעו בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג – 1973, ובנק הפועלים בע"מ (להלן: "**הבנק**") ייחשב לצורך האמור בסעיף זה לעיל כ-"אדם שלישי".

הצדדים מצהירים ומתחייבים בזה כדלקמן:

1. הוראות נספח זה ייחשבו כסעיפים עיקריים ויסודיים בהסכם, ובכל מקרה של סתירה בינו לבין האמור בגוף ההסכם, יהיה האמור בנספח זה עדיף.

2. הודע לקונה כי המקרקעין עליהם מוקמת הדירה שרכש על פי ההסכם (להלן: "**המקרקעין**") וכל הזכויות הקשורות בהם ובפרויקט הנבנה/שיבנה עליהם (להלן: "**הפרויקט**") ממושכנים או ימושכנו לטובת הבנק במשכנתא ובשעבודים מדרגה ראשונה, וכי זכויות הבנק על פי המשכנתא והשעבודים דלעיל עדיפים על פני זכויות הקונה בדירה שרכש על פי ההסכם, כל עוד לא אישר הבנק בכתב כי המשכנתא והשעבודים דלעיל לא ימומשו מתוך הדירה.

3. החברה ממחה לבנק על דרך שעבוד, לפי חוק המחאת חיובים, את כל זכויותיה כלפי הקונה, ונותנת הוראה בלתי חוזרת לקונה לשלם את כל הכספים והתשלומים המגיעים לחברה ממנו על פי ההסכם אך ורק באמצעות שוברי התשלום שנמסרו לו על ידי החברה.

4. החברה מצהירה, כי הוראות בהתייחס לדירה שנרכשה על ידי הקונה חלות הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974 (להלן: "**חוק המכר דירות**") לפיו הערבויות הבנקאיות שיקבל הקונה לא יכללו את מס הערך המוסף שנכלל בתשלום אותו ישלם הקונה על חשבון מחיר הדירה. מובא לתשומת לב הקונה כי בהתאם לאמור בחוק המכר דירות, על הקרן שהוקמה במשרד האוצר, לשלם לקונה את סכום מס הערך המוסף הנכלל בתשלום ששילם הקונה למוכר על חשבון מחיר הדירה, במקרה בו תמומש הערבות הבנקאית שיקבל הקונה על פי החוק בקשר לאותו תשלום, בהתאם לתנאיה. תשלום זה יועבר לקונה באמצעות הבנק.

5. הודע לקונה, כי הדרך היחידה והבלעדית לתשלום סכום כלשהו המגיע ממנו לחברה

_____ _____

טריסון יזום ובניה בע"מ הקונה

על פי ההסכם היא באמצעות שוברי התשלום שנמסרו לו על ידי החברה. הקונה מתחייב בזאת כי לא ישלם סכום כלשהו לחברה בגין רכישת הדירה אלא באמצעות שוברי התשלום, וכי מלוא הכספים המגיעים לחברה בקשר עם רכישת הדירה ישולמו לחברה באמצעות שוברי התשלום. הודע לקונה כי אם וככל שיוחלט על הפסקת העמדת מימון לחברה בקשר לפרויקט, בהתקיים העילות לכך על פי המוסכם בין החברה והבנק, יכול שתבוטל האפשרות לעשות שימוש בפנקסי השוברים.

6. החברה מצהירה כי קיבלה או מתחייבת לקבל אישור מרשות המסים לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963, לפיו לא חלה על הקונה חובת תשלום מקדמה לרשות המסים בקשר עם רכישת הדירה.

7. הודע לקונה כי יוכל לפנות לבנק על מנת שהבנק יאשר לו שמספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שיש בידי הקונה תואמים את הפרטים הרשומים בבנק, וזאת באמצעות סניף _____ (מס' סניף ____) שכתובתו _____, באמצעות מענה טלפוני במספר 03-6532628 ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק שהוא www.bankhapoalim.co.il.

8. הקונה מתחייב בזאת למלא בכתב יד ברור וקריא על גבי כל אחד משוברי התשלום שנמסרו לו את שמו ומספר תעודת הזהות שלו בהתאם לנתונים שצוינו בהסכם המכר, וכן את הסכום לתשלום. הודע לקונה, כי בגין ביצוע כל תשלום באמצעות שוברי התשלום תגבה ממנו עמלה בשיעור המקובל בבנק בו יבוצע התשלום על ידו.

9. כתובתו של הקונה למשלוח ערבויות שיונפקו לטובתו על ידי הבנק, היא הכתובת המפורטת במבוא לנספח זה. הקונה מתחייב בזאת להודיע לבנק בכתב (לידי _____ באמצעות דואר אלקטרוני לכתובת _____) על כל שינוי בכתובתו המפורטת דלעיל.

10. הקונה מתחייב כלפי הבנק, כי כתנאי למימוש ערבות בנקאית כלשהי שקיבל ו/או שיקבל מהבנק בקשר לדירה שרכש, ימחה ויעביר מיד לבנק את כל זכויותיו בדירה, או יבטל הסכם זה, כך שהזכויות בדירה יחזרו לבעלותה של החברה – הכל לפי בחירת הבנק. כמו כן הקונה מתחייב כי כתנאי למימוש ערבות בנקאית כאמור יחתום על הוראות ויכוי המבטלות את חשבוניות מס שקיבל מהחברה בקשר לרכישת הדירה.

11. הקונה מצהיר, כי ידוע לו שאין לבנק כל התחייבות ישירה ו/או עקיפה כלפיו בקשר עם הפרויקט ו/או בקשר עם הדירה הנרכשת, למעט הערבות הבנקאית שהוצאה לטובתו על ידי הבנק, אם הוצאה.

מבלי לפגוע בכלליות פיסקה זו לעיל, מודגש בזה כי הודע לקונה שאין לבנק כל מחויבות כלפי החברה ו/או כלפיו מכל מין וסוג שהוא, בקשר לבניית ו/או השלמת הבנייה של הפרויקט ו/או הדירה שנרכשה על ידו. הודע לקונה שאין לבנק כל

טריסון יזום ובניה בע"מ

הקונה

מחויבות כלפי החברה ו/או כלפיו מכל מין וסוג שהוא בקשר לטיב הבניה ו/או איכותה ו/או קצב ביצוע הבניה ו/או לקיום התחייבות כלשהי מההתחייבויות החברה כלפי הקונה על פי הסכם זה.

כן הודע לקונה כי אין לבנק כל אחריות ו/או מחויבות כלפיו בקשר עם העמדת מימון לחברה ו/או העמדת מימון לבניית הפרויקט על ידי החברה וכי כל הסכם שבין החברה ובין הבנק ו/או הוראותיו אינם מקנים לקונה זכויות כלשהן ואין באמור בהסכם זה כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכויות הבנק על פי המסמכים שנחתמו ו/או יחתמו בין החברה לבין הבנק בקשר לפרויקט, והקונה יהיה מנוע מלהעלות כל טענה הנוגעת למימון שהעמיד הבנק לחברה.

12. כמו כן מצהיר בזה הקונה כלפי הבנק כי ידוע לו שהפיקוח על פרויקט הבניה נעשה לצורך הבטחת פירעון האשראי של החברה כלפי הבנק, וכי אין במנגנון הפקוח כדי לחייב את הבנק לוודא שכספי הקונה משולמים לפי קצב התקדמות שלבי הבניה בפרט, או שהם מוקצים לבנית הפרויקט, נשוא הסכם זה, בכלל, כי אין לבנק כל אחריות ו/או מחויבות כלפיו בקשר עם פיקוח על הפרויקט, והקונה יהיה מנוע מלהעלות כל טענה הנוגעת לפקוח שבצע הבנק על הפרויקט.

13. הודע לקונה באופן חד משמעי שהוא אינו יכול להסתמך על הפיקוח הנעשה עבור הבנק בקשר עם הפרויקט והבנק מסיר מעליו כל אחריות להסתמכות שיכולה לנבוע אצל הקונה כתוצאה מקיום מנגנון הפיקוח.

14. הודע לקונה כי העתק או צלום מההסכם שבינו לבין החברה יימסר לבנק וכי חתימתו על נספח זה מהווה התחייבות מצדו לכל האמור בו לרבות לכך שזכויות הבנק על פי השעבודים גוברות על זכויותיו על פי ההסכם.

15. כל האמור בנספח זה הודע לקונה מראש עוד לפני חתימת ההסכם, וכי ניתן לו זמן סביר לשקול אם לבצע את רכישת הדירה לאור הנתונים שבו.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

טריסון יזום ובניה בע"מ

הקונה

נספח ו'

תצהיר והתחייבות - היעדר יחסים מיוחדים

אני/ו הח"מ:

1. _____ _____ ת. ז. _____

2. _____ _____ ת. ז. _____

מצהיר/ים ומתחייב/ים בזה, ביחד ולחוד, כלפי כל גורם שהוא, לרבות טריסון יזום ובניה בע"מ ח.פ. 51-5080901 (להלן: "החברה"), כדלקמן:

1. זכינו בהגרלה לבחור ולרכוש דירה מהחברה בפרויקט "גרין וויו" מחיר למשתכן - רמת בית שמש ד' 2, המוקם על המקרקעין הידועים כגוש 80034 חלקות 18-23 (בשלמות), גוש 80035 חלקות 10-14(בשלמות) מגרשים 51-57, 44, 48, 49 ו- 650 עפ"י תכנית מפורטת מס' _____ במסלול מחיר למשתכן (להלן: "הפרויקט").

2. הודע לנו שתנאי למימוש זכותנו לרכוש דירה בפרויקט, בתנאי מחיר למשתכן הינו כי לא מתקיימים בנו התנאים דלהלן, ובהתאם לכך אנו מצהירים כדלקמן:

   א. אנו או קרוב משפחה שלנו, איננו שותפים ו/או עובדים של החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה, כהגדרת מונחים אלו בסעיף 106 (א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976 ובסעיף 129 לפקודת המכס [נוסח חדש] (להלן יחד: "החוק").

   ב. אנו או קרוב משפחה שלנו לא מהווים סוכן בלעדי או מפיץ בלעדי או בעל זיכיון בלעדי של החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה, כהגדרת מונחים אלו בחוק.

   ג. החברה או מי מבעליה או קרוב משפחה של מי מבעליה כהגדרתם בחוק אינו "שולט" בנו או בקרוב משפחה שלנו, חוקים או מעשית, באופן המאפשר לו להגביל או לכוון את פעילותינו, כהגדרת מונחים אלו בחוק.

   "קרוב משפחה"- משמעו בן זוג, את, אחות, הורה, הורי הורה, הורה של בן זוג, צאצא, צאצא של בן הזוג, ובן זוג של כל אלה.

3. הננו מאשרים כי הצהרתנו הנ"ל היא אמת ואם יתברר שהצהרתנו זו, כולה או חלק אינה

_____ _____

טריסון יזום ובניה בע"מ הקונה

אמת, נפצה ונשפה את החברה ו/או את מי מבעליה בגין כל נזק שייגרם להם וייתכן שאף תבוטל רכישתנו את הדירה.

ולראיה באנו על החתום היום: _____

_____ _____

חתימות

<u>אישור עו"ד</u>

הריני לאשר כי ביום ____ הופיע/ו בפני, עו"ד שלום אייכנשטיין מר _____ _____ ת. ז. _____ וגב' _____ _____ ת. ז. _____ אשר זוהו על ידי באמצעות תעודות זהות, ולאחר שהוזהר/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישר/ו את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

_____
שלום אייכנשטיין, עו"ד

_____ _____

טריסון יזום ובניה בע"מ הקונה

נספח ז'

תצהיר - חסר קרקע ביעוד מגורים

הריני מצהיר, כי אין לי ו/או לתא משפחתי ו/או למי מיחידיו ("**יחידיו**" - יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיהם, שטרם מלאו להם 21 ולמעט ילד נשוי ומתגורר עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם), זכויות (בחלק שעולה על שליש) בקרקע שמיועדת למגורים, כמפורט להלן:

- בעלות/חכירה/חכירה לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, [נוסח משולב], תשל"ב- 1972.
- זכות על פי חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/לחכירה/לחכירה לדורות או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב).
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה או בכל דרך אחרת כאמור לעיל.

הגדרות:

ונא משפחתי:

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
- זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של משרד הבינוי והשיכון.
- הורה עצמאי (חד הורי/ת) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו, ובכלל זה הורה עצמאי שהיה בעל זכויות של עד 50% בדירה שנמכרה בעקבות גירושין או במהלך הנישואין (קודם לגירושין) ולא היו לו זכויות נוספות בהתאם להגדרות לעיל ב- 6 שנים שקדמו למועד הגשת הבקשה.

_____

_____

אישור:

אני הח"מ, שלום אייכנשטיין, עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני מר/גב' _____ ת.ז. _____, ולאחר שהזהרתי/ה אותו/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה/תעשה כן יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפני.

שלום אייכנשטיין, עו"ד – רישיון מס' 16294 - _____ _____

_____ _____

טריסון יזום ובניה בע"מ הקונה

תאריך חתימה וחותמת

טריסון יזום ובניה בע"מ

הקונה

נספח ח'

כתב התחייבות כלפי התאגיד הבנקאי המלווה

נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם המכר שנחתם ביום _____ בין טריסון יזום ובניה בע"מ (להלן "החברה") ובין_____ ת. ז. _____ ו - _____ ת. ז. _____ (להלן ביחד ולחוד: "הקונה") שכתובתו לצורך משלוח ערבויות שינפיק הבנק לטובתו, הנה רח' _____

הצדדים מצהירים מאשרים ומתחייבים בזה כדלהלן:

1. הודע לקונה, כי החברה מקבלת אשראי ו/או שירותי בנק ובכלל זה גם ערבות לפי בקשת החברה או הקונה לזכות מי מהם (כל אלה, האשראי, שירותי הבנק והערבויות להלן: "האשראי").
2. הודע לקונה כי מתן האשראי בידי הבנק מותנה, בין היתר, בהתחייבות הקונה על פי נספח זה.
3. החברה מצהירה, כי פתחה/תפתח את חשבון הפרויקט מס' _____ בבנק הפועלים בע"מ וכי חשבון הפרויקט על תכולתו עתה ובעתיד משועבד לבנק (להלן: "**חשבון הפרויקט**").
4. החברה מצהירה, כי הדירה היא חלק מפרויקט לבניית בנין מגורים במקרקעין הידועים כגוש 80034 חלקות 18-23 (בשלמות), גוש 80035 חלקות 10-14 (בשלמות) מגרשים 51-57, 44, 48, 49 ו- 650 עפ"י תכנית מפורטת מס' _____ ברמת בית שמש ד' 2.
5. תשלום לחשבון הפרויקט יבוצע בהתאם לאמור בהסכם המכר.
6. החברה מצהירה, כי על פי ההסכם בינה לבין הבנק, כל שינוי במחיר, במועדי התשלום וכן שינויי בנייה מהותיים טעונים הסכמת הבנק מראש ובכתב, וללא הסכמה כזו לא יהיו לשינויים האמורים תוקף כלפי הבנק. הבנק עלול שלא להתחשב בשינויים אלה אם יחליט להמשיך ולטיים את הבנייה.
7. הודע לקונה כי זכותו של הבנק או של כל מי מטעמו, או כל מי שהבנק יעביר לו את זכויותיו או החובות הנוגעים לפרויקט, באם הבנק יבחר בכך, להמשיך בעצמו ו/או באמצעות אחרים, בהקמת הפרויקט למקרה שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה כלפי

_____
טריסון יזום ובניה בע"מ

_____
הקונה

הבנק להקמת וביצוע הפרויקט. במקרה כזה, על פי דרישות הבנק בכתב, מתחייב הקונה לשלם לבנק או לכל מי מטעמו, את כל הסכומים המגיעים ואשר יגיעו ממנו לחברה על פי הסכם המכר ולבצע את כל יתר התחייבויותיו על פי הסכם המכר, כלפי הבנק ו/או כל מי מטעמו.

בחר הבנק להמשיך בעצמו או באמצעות אחרים בביצוע או בהקמת הפרויקט, יסיים את הפרויקט במועד המסירה כפי שנקבע בהסכם המכר, או תוך תקופה של תשעה חודשים מיום שמונה כונס נכסים, המאוחר מבין השניים, אלא אם קבע בית המשפט אחרת.

8. הבנק זכאי להחליף את הערבות שנתן לקונה בערבות דומה לפי הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה – 1974, וייתן הודעה על כך לקונה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

טריסון יזום ובניה בע"מ

הקונה

נספח ט'

כתב התחייבות לעמידה בתנאי מכרז יס/ 2016/ 204

אני/ו החי"מ:

_____ נושא/ת ת.ז _____ .

_____ נושא/ת ת.ז_____ :

חתמתי/נו על "הסכם - דירת מחיר למשתכן" בפרויקט "גרין וויו" (להלן: "**דירת מחיר למשתכן**") עם המוכרת, טריסון יזום ובניה בע"מ (להלן בכתב התחייבות זה: "המוכרת"). ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכרת כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז יס/2016/ 204 בו זכתה המוכרת (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

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

א. אני/אנו מצהיר/ים כי אני/אנו "משפר/י דיור" ו/או חסר/י דירה" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז והמצ"ב כנספח לכתב התחייבות זה, וכי אני/אנו מחזיק/ים באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן.

כמו כן, וחתמנו על תצהיר בדבר זכות בעלות/חכירה במקרקעין.

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

ג. כמו כן, אני/אנו מתחייב/ים בזאת שלא לחתום לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

ד. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי להבטחת התחייבותי/נו זו, תירשם הערת אזהרה במרשם המקרקעין ובספרי המוכרת.

ה. ידוע לי/נו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותיי/התחייבויותינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ (ארבע מאות וחמישים אלף שקלים חדשים) למשרד הבינוי.

_____

אישור:

אני החי"מ, שלום אייכנשטיין, עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני מר _____ ת.ז. _____ וגב' _____ ת. ז._____ ולאחר שהזהרתי/ה אותו/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה/תעשה כן יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפני.

שלום אייכנשטיין, עו"ד – רישיון מס' 16294 - _____ _____

תאריך חתימה וחותמת

_____ _____

טריסון יזום ובניה בע"מ הקונה

נספח י'

תצהיר וכתב התחייבות רוכש בהתאם להוראות המכרז

אני/ אנו, החי"מ:

1. _____ _____ ת. ז. מס' _____
2. _____ _____ ת. ז. מס' _____

1. חתמותי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט "גרין וויו" (להלן: "**דירת מחיר למשתכן**"), עם המוכרת: טריסון יזום ובניה בע"מ, ח. פ. 515080901.

2. ידוע לי/לנו, כי הדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכרת כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מושג זה במכרז רמ"י מס' ים/2016 / 204 בו זכתה המוכרת (להלן: "המכרז") על הכללים הקבועים בו לעניין הדירה כאמור, לרבות הכללים המתייחסים לרוכש הדירה.

3. לפיכך, מוסכם עלי/נו כי רכישת הדירה על ידי/נו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטים להלן:

3.1. אני/אנו מצהיר/ים כי אני/נו "משפר/י דיור" ו/או חסר/י דירה" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/נו מחזיק/ים באזור הזכאות הנדרש עפ"י המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן.

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

3.3. אני/נו מתחייב/ים שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף שנים מיום קבלת "טופס 4" לבניין או 7 שנים ממועד ההגרלה בגינה נרכשה הדירה, לפי המוקדם, בהתאם להחלטת רמ"י. כמו כן, אני/נו מתחייב/ים שלא לחתום, לפני תום השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

3.4. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכימ/ים כי להבטחת התחייבותי/נו זו, תירשם הערת אזהרה במרשם המקרקעין ובספרי החברה.

3.5. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכימ/ים כי ככל שאפר/נפר את התחייבותי/נו זו, אחויב/נחויב בתשלום נסך של 450,000 ₪ (ארבע מאות וחמישים אלף שקלים חדשים) למשרד הבינוי והשיכון.

_____
חתימות הקונה

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפניי, עו"ד שלום אייכנשטיין, הרוכשים _____ _____ ת.ז. _____, ו_____ _____ ת.ז. _____ אשר הזדהו בפניי ע"י תעודת הזהות שלהם ולאחר שהוזהרו כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, אישרו את נכונות הצהרתם דלעיל וחתמו עליה בפניי.

_____
ש. אייכנשטיין, עו"ד

_____ _____
טריסון יזום ובניה בע"מ הקונה

נספח י"א

נספח זיכויים

לכבוד
טריסון יזום ובניה בע"מ
מרח' תובלת הארץ 3
פתח-תקווה (להלן: "**החברה**")

אנו הח"מ:

1. _____ ת.ז. _____.
2. _____ ת.ז. _____.

(להלן יחד ולחוד: "**הקונה**")

רוכשי דירת מחיר למשתכן בפרויקט "גרין וויו" ברמת בית שמש ד'2 בניין _____ דירה מס' _____ קומה _____ מס' חדרים_____ (להלן: "**הדירה**"),

מבקשים לזכות אותנו מהפרטים הבאים ממפרט המכר המצורף לחוזה בקשר עם הדירה, כדלהלן:

X	סעיף במפרט המכר	תיאור פריט	מקס' יחידות לזיכוי	כמות יחידות לזיכוי בפועל	זיכוי לפריט (כולל מע"מ)	סה"כ זיכוי לפריט (כולל מע"מ)
	_____	ארון מטבח (כולל משטח עבודה, כיור, ברז, חיפוי מעל משטח העבודה, לפי התיאור במפרט המכר).	1		5,000 ₪ בגין דירת 5 חדרים וסך של 4,200 ₪ בגין דירות 3-4 חדרים	
	_____	ארון אמבטיה (כולל כיור אינטגרלי, לפי התיאור במפרט המכרז)	1		600 ₪	
	_____	סוללת ברז לכיור מטבח	1		170 ₪	
	_____	סוללת ברז לכיור רחצה	2		125 ₪	
	_____	סוללת ברז לאמבטיה	1		200 ₪	
	_____	סוללת ברז למקלחת	1		200 ₪	
	_____	נקודת מאור קיר/תקרה	_____		50 ₪	
	_____	בית תקע	_____		50 ₪	
	_____	נקודת טלפון	_____		50 ₪	

* ככל והקונה אינו מעוניין להזדכות על פריט מסוים, יש לסמן x בתיבה הימנית.

סכום הזיכוי המצטבר והכולל: _____ **ש"ח (ובמילים:** _____ ₪).

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ובחוזה לרכישת הדירה, הקונה מאשר ומצהיר כדלהלן:

הודע לי כי זכותי לקבל זיכוי כנגד ויתור על הפריטים הנ"ל, בלבד, בתאם למכרז יס/2016/ 204.

_____ _____
טריסון יזום ובניה בע"מ הקונה

המחירים הנקובים לעיל כוללים מע"מ.

סכום הזיכוי הכולל והמצטבר יקוזז מהתשלום האחרון בגין הממכר.

בהתאם לחוקים והתקנים הנוגעים לחשמל, בכל מתקן ביתי יותקנו נקודת מאור אחת לפחות, ושני בתי תקע, בכל חדר, ובהתאם לכך אין אפשרות לבטל נקודות אלה בחדרים.

בהתאם לחוקים והתקנים הנוגעים לחשמל, במתקן ביתי יותר מעגל סופי אחד לפחות לכל שני חדרים כאשר חדרי השירותים והמעברים אינם כלולים בחישוב החדרים. מעגלים לדוד חשמלי, מכונת כביסה, מייבש, מדיח כלים, בישול ומזגן אינם כלולים במספר המוזערי הנדרש של מעגלים סופיים, ובהתאם לכך אין אפשרות לבטל את הנקודות והמעגלים הנ"ל.

כמות נקודות המאור/בית תקע/טלפון במפרטי המכר הינה על פי המפרט הבסיסי של נשרז השיכון והבינוי, והיא בסיסית ונורמטיבית, ולכן לא מומלץ להפחית ממנה.

ככל וניצלתי את הזכות לזיכוי בגין פריט מהפרטים הנ"ל, האפשרות להתקינם באופן עצמאי תתאפשר לי אך ורק לאחר קבלת החזקה בדירה, ובאחריותי ועל חשבוני. למען הסר ספק יובהר כי גם גישה לממכר לצורך מדידות וכיו"ב לא תתאפשר בטרם מסירת הדירה.

_____ _____

תאריך חתימת הקונים

_____ _____

טריסון יזום ובניה בע"מ הקונה

נטפח י"ב

תאריך: _____

לכבוד

1. _____ _____ ת. ז. _____

2. _____ _____ ת. ז. _____

שניהם מרחי _____ _____ _____

נייד 1: _____, נייד 2: _____, טל': _____

דוא"ל: _____

כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד ובערבות הדדית ביניהם

(להלן: "**הקונה**" או "**הרוכש**")

מס רכישה - הנחיות בעניין דיווח לרשות המיסים על רכישת דירה דירת מגורים

1. על פי הדין, רכישת דירה חייבת בדיווח לרשות המיסים ובתשלום מס רכישה.

2. הדיווח והתשלום במועד הינם בגדר חובה חוקית החלה עליכם ובאחריותכם הבלעדית. לא תחולנה בכל מקרה שהוא, כל אחריות ו/או חובה עלינו ו/או על עורכי הדין מטעמנו - "ש. אייכנשטיין ושות' עורכי דין", בגין תקלה בדיווח ו/או בתשלום מס הרכישה.

3. הצהרה שהיא "שומה עצמית" מתבצעת באמצעות טופס "הצהרה על נכונות פרטים בהצהרה מקוונת" המצ"ב.

4. הננו מביאים לידיעתכם בזאת כי דיווח מקוון של ההצהרה הנ"ל לרשות המיסים יעשה על ידינו ו/או מי מטעמנו באופן מקוון וכשירות בלבד ומבלי שמוטלת עלינו ו/או על עורכי הדין מטעמנו - "ש. אייכנשטיין ושות' עורכי דין", כל אחריות ו/או חובה בעניין למעט במקרה של מעשה או מחדל ברשלנות או בזדון.

5. הננו מביאים לידיעתכם בזאת כי עליכם לקבל שוברי תשלום מס רכישה, ולשלם אותם בפועל, לא יאוחר מאשר שישים (60) ימים מ"יום המכירה" (כאמור בסעיף 7 להלן), והחובה והאחריות הבלעדית בעניין זה מוטלת עליכם בלבד.

6. תשומת ליבכם כי על פי הנחיות רשות המיסים שווי הרכישה כולל את ה"השתתפות

_____ _____

טריסון יזום ובניה בע"מ הקונה

בהוצאות · המשפטיות״ בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע״ה - 2014.

7. תשומת ליבכם כי יום המכירה נקבע ליום החתימה על חוזה הרכישה.

8. תשומת ליבכם להנחיות רשות המיסים בחוברת ״דע זכויותיך וחובותיך, מדריך למוכר/רוכש זכויות במקרקעין 2016״, ובמיוחד לאמור בעמ׳ 49 בנוגע לפטורים ממס הרכישה, זמין לנוחיותכם גם באתר החברה באינטרנט.

9. האמור במסמך זה אינו בגדר ייעוץ מס ו/או ייעוץ משפטי.

בברכה,

טריסון יזום ובניה בע״מ

_____

חתימת הקונה

נספח י"ג

כתב התחייבות

מיום _____ שנחתם בבית שמש

שם הפרויקט: "גרין וויו"

המקרקעין: גוש 80034 חלקות 18-23 (בשלמות), גוש 80035 חלקות 10-14 (בשלמות)

מגרשים: מגרשים 51-57, 44, 48, 49 ו- 650.

בניין (מס' זמני): _____

דירה (מס' זמני): _____

אני/אנו, הח"מ, רכשנו את הדירה הנ"ל מחברת טריסון יזום ובניה בע"מ ח. פ. 515080901 על-פי הסכם רכישה מיום _____ במסגרת מסלול "מחיר למשתכן".

אני/אנו מתחייב/ים כי לא אעביר/נעביר זכויות בדירה, כולן או חלקן, בתמורה או ללא תמורה, לצד שלישי/ לצדדים שלישיים החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת "טופס 4" לבניין או 7 שנים ממועד ההגרלה בגינה נרכשה הדירה, לפי המוקדם, בהתאם להחלטת רמ"י (להלן: "**תקופת מגבלת השנים להעברת זכויות**").

כמו כן, אני/אנו מתחייב/ים שלא לחתום לפני תום תקופת מגבלת השנים להעברת הזכויות על כל הסכם או התחייבות או תצהיר או ייפוי כוח לפיו הזכויות בדירה, כולן או חלקן, יועברו לאחר תום תקופת מגבלת השנים להעברת הזכויות.

אני/אנו מבקש/ים ומסכים/מסכימים כי במעמד רישום הזכויות על שמי/נו בלשכת רישום המקרקעין ובהקניית זכויות בדירה בעתיד על שמי/על שמנו או התחייבות להקניה כאמור, תירשם הערת אזהרה לטובת מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון על הדירה בגין התחייבות להימנע מהעברת הזכויות בדירה בתקופת מגבלת השנים להעברת הזכויות.

אני/אנו מתחייב/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותיי/התחייבויותינו זו אחויב/נחויב בתשלום סך של 450,000 ₪ (ארבע מאות וחמישים אלף שקלים חדשים) למשרד הבינוי והשיכון .

ידוע לי/לנו כי בכל מקרה העברת הזכויות במקרקעין, כולן או מקצתן, לצד שלישי/לצדדים שלישיים, בטרם הסתיימה תקופת מגבלת השנים להעברת הזכויות, טעונה אישור מראש ובכתב של משרד הבינוי והשיכון. בכפוף לאישור כאמור, אני/אנו מתחייב/ים להתנות כל העברת זכויות בדירה לצד שלישי/

_____ _____

טריסון יזום ובניה בע"מ הקונה

לצדדים שלישיים בהתחייבות זהה מצד הנעבר/ים שלא להעביר זכויות במקרקעין, כולן או חלקן ,בתמורה או ללא תמורה, לצד שלישי/לצדדים שלישיים במשך תקופת מגבלת השנים להעברת הזכויות, וכן בהצהרת הנעבר/ים, כי ידוע לו/להם כי הערת אזהרה בגין תקופת מגבלת השנים להעברת הזכויות תמשיך לרבוץ על הנכס וזאת עד לתום מגבלת השנים, למעט במקרים חריגים בהם משרד הבינוי והשיכון ייתן הסכמתו לביטול הערת האזהרה בטרם הסתיימה תקופת ההגבלה.

בתום תקופת מגבלת השנים להעברת זכויות רשאי רשם המקרקעין לבטל את ההערה בין ללא דרישה ובין לפי דרישה של גורם כלשהו. ידוע לי/לנו כי אין באמור כדי להטיל על המדינה לפעול לביטול ההערה והאחריות והעלות לביטול ההערה מוטלת עלי/עלינו.

לעניין זה: "זכויות במקרקעין" – זכות בעלות או זכות שכירות.

שם פרטי ושם משפחה	סוג זיהוי	מס' זיהוי	חתימה
	ת. ז.		
	ת. ז		

<u>אימות חתימה ע"י עו"ד</u>

אני החתום מטה מאשר כי זיהיתי את הקונה/הקונים הנ"ל לפי מסמכי הזיהוי שהוצגו בפני וכי הקונה/קונים חתם/חתמו על כתב התחייבות זה בנוכחותי.

_____	_____	_____
תאריך	כתובת	חתימה

_____	_____
טריסון יזום ובניה בע"מ	הקונה

נספח י"ז

יפוי כח נוטריוני לצד ג' לחתימת חוזה

אנו הח"מ, _____, ת. ז. _____ ו- _____, ת. ז. _____, ממנים ומייפים את כוחו של _____ ת. ז. _____ לעשות בשמנו ובמקומנו את כל או חלק מהדברים והפעולות הבאות:

1. לרכוש בשמנו ובעבורנו מאת חברת טריסון יזום ובניה בע"מ (להלן: "**החברה**") דירה מסי זמני ____ בקומה ____ של בניין ____ במגרש _____ ברמת בית שמש ז' 2 בפרויקט הנבנה על המקרקעין הידועים כגוש 80034 חלקות 23-18 (בשלמות), גוש 80035 חלקות 14-10 (בשלמות) (להלן: "**הדירה**").
2. לחתום על חוזה הרכישה, בקשות, הצהרות, התחייבויות, שטרי מכר, אישורים, יפויי כוח בלתי חוזר לטובת החברה ו/או עוה"ד של החברה, וכל מסמך אחר הקשור לרכישת הדירה ו/או כל מסמך שיידרש לצורך העברת הזכויות בדירה על שמנו.
3. לייצגנו בפני הרשויות הממשלתיות והעירוניות בכל הנוגע לקבלת האישורים והתעודות הדרושים לביצוע הפעולות הנ"ל ו/או חלקן, לשלם מיסים, אגרות ותשלומי חובה אחרים המוטלים ו/או שיוטלו עלינו בקשר לנכס, להגיש בקשות, השגות, עררים וערעורים, לנהל כל מו"מ, להגיע לידי כל הסדר או סיכום, לדרוש החזר כל מס או תשלום ולאשר את קבלתו.
4. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, לחתום בשמנו ובמקומנו על יפויי כח בלתי חוזרים, לשם הבטחת זכויות צד ג'.

ולראיה באנו על החתום היום _____

_____

_____ _____

טריסון יזום ובניה בע"מ הקונה

נספח ט"ו

ייפוי כוח בלתי חוזר נוטריוני

אנו החתומים מטה:

שם רוכש	סוג זיהוי	מס' זיהוי

כולנו ביחד וכ"א מאתנו לחוד ממנים בזה את **טריסון יזום ובניה בע"מ** ח. פ. 515080901 (להלן: "**החברה**") וכן את עוה"ד שלום אייכנשטיין ו/או כל עו"ד אחר ממשרדו כשהנ"ל פועלים ביחד או לחוד להיות בא/י כוחי/נו מורשנו ומיופי כוחנו ולעשות בשמנו ובמקומנו את כל המעשים והפעולות המפורטים להלן או כל חלק מהם:

1. לרכוש ולקבל בשמי/נו ובשבילי/נו את הזכויות בממכר הידוע כדירה מס' זמני _____ בבניין מס' זמני _____ מגרש מס' _____ הבנוי/שייבנה במקרקעין הידועים כמגרשים 51-57, 44, 48, 49 ו- 650 עפ"י תכנית מפורטת מס' _____ , גוש 80034 חלקות 18-23 (בשלמות), גוש 80035 חלקות 14-10 (בשלמות) (להלן בהתאמה: "**הפרויקט**" או "**הבניין**", "**המקרקעין**", "**הממכר**" וזאת בהתאם לחוזה מכר דירת "מחיר למשתכן" שנחתם ביני לבין החברה (להלן: "**חוזה המכר**").

המונח "הממכר" המופיע בייפוי כח והרשאה זה, כולל גם את כל הקשור בזכויותיי ו/או התחייבויותיי בקשר לממכר, הן במקרקעין שעליו הוא נבנה, הן בחלקה נפרדת או מגרש נפרד, הן כחלק מסוים בחלקה נפרדת או במגרש נפרד, הן חלק בלתי מסוים בחלקה נפרדת או במגרש נפרד והן כחלקים מחלקות או מגרשים בלתי מחולקים לחלקה נפרדת, ו/או כל בניין או חלק ממנו ו/או כל דירה או חלק ממנה, בין שהבניין ו/או חלק ממנו ו/או כל דירה ו/או חלק ממנה נבנו כבר ובין שהם עומדים להבנות בעתיד, בין שהבניין ו/או הממכר נרשמו כבר כבית משותף לפי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 ובין שטרם נרשמו כאמור ובין שאלה ייווצרו ו/או יירשמו בעתיד כתוצאה מפעולות איחוד קרקעות ו/או הפרדתן ו/או רישום הבית ו/או מספר בתים לבית/ים משותף/ים ו/או כתוצאה מכל פעולת רישום אחרת שהיא, בתנאים כפי שמורשי/נו הנ"ל ימצאו לנכון לפי שיקול דעתו/ם המוחלט.

2. לחתום בשמי/נו ובמקומי/נו על כל מסמך, בקשה, הצהרה, הסכם, שטר מכר, שטר חכירה, חוזה חכירה, שטר העברת זכויות חכירה, בקשה להעברת זכויות חכירה, מש"ח, שטר משכנתא, בקשה לכתב התחייבות לרישום משכנתא, הודעות משכון זכויות חוזיות, ו/או כל מסמך הנזכר בחוזה המכר עם הממכר ו/או הבניין ו/או המקרקעין, כמפורט

בחוזה המכר ו/או כל מסמך הנחוץ לפי ראות עיניו ושיקול דעתו של כל אחד ממיופי כוחנו, כדי לרשום ו/או להעביר בלשכת רשום המקרקעין על שמי/נו את הממכר ו/או חלקי/נו במקרקעין בבעלות או בזכויות החכירה או בכל דרך אחרת אפשרית, וכן את חלקי הפרויקט, הרכוש המשותף, מחסן ו/או חצר ו/או גג הצמודים לו (אם צמודים), אותם וכשתי/נו מאת החברה על פי חוזה המכר, וכן לחתום על כל תכנית, מפה, התחייבויות למיניהן, וכל מסמך אחר כאמור לעיל, שיהיו דרושים לצורך ביצוע כל פעולה ללא יוצא מן הכלל הן בלשכת רישום המקרקעין, והן בכל משרד ממשלתי ו/או אחר הנאה להבטיח את החברה ו/או אותנו ו/או את זכויות רוכשי הדירות בפרויקט נשוא חוזה המכר ו/או המתייחסים למקרקעין, ו/או לפרויקט ו/או לממכר הנ"ל כפי שיהיה מספר המקרקעין מפעם לפעם כתוצאה מפעולות איחוד חלקות ו/או חלוקה מחדש ו/או רישום הבית/בתים משותפים על המקרקעין הנ"ל ו/או חלקה ותת חלקות מהמקרקעין הנ"ל ולחתום על ייפוי כח בלתי חוזר להבטחת זכויות העירייה לצורך העברת שטחים המיועדים לצרכי ציבור והעברתם על שם העירייה.

3. לחתום על כל מסמך ולעשות כל פעולה ללא יוצא מן הכלל הנאה להבטיח את זכויות החברה הנתונות לה בחוזה המכר.

4. לרשום הערות אזהרה בלשכת רשום המקרקעין, לייחד אותן ולבטלן בפנקסי המקרקעין וזאת לטובתנו, לטובת רוכשי דירות, לרבות רוכשי דירות מרוכשים ו/או לטובת החברה ו/או לטובת בנקים ומוסדות כספיים ו/או חברות ביטוח וכיו"ב, ו/או לטובת העירייה ו/או לטובת כל רשות מוסמכת אחרת.

5. 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 בקשה לרישום הממכר 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 ממיופי כוחי/נו, ו/או בקשות לתיקון ו/או ביטול צו בתים משותפים, לרבות כל שינוי בצו הקשור בממכר ו/או בבניין ו/או בקשה לרישום צו חדש במקום הצו המקורי, להוציא חלקים מהרכוש המשותף ולהצמידם לדירות, לרשום זיקת/ות הנאה, לרשום תקנון מוסכם לפי שיקול דעתם הבלעדי והמוחלט של כל אחד ממיופי כוחי/נו, לשנות את התקנון, לקבל הודעות, להופיע, להשתתף, ולהצביע באסיפות לניהול הבית המשותף .

6. להעביר ו/או לקבל זכויות בכל חלק מהמקרקעין לחתום בשמי/נו ובמקומי/נו על כל חוזה עם כל אדם, חברה או אישיות משפטית אחרת שהיא, בקשר לממכר ו/או למקרקעין ו/או ביחס לחכירתו ו/או ביחס לכל זכות אחרת שהיא בו ו/או ביחס לכל עניין הקשור לרישום זכויותי/נו ו/או חובותי/נו בקשר לממכר, יהא מספרו של כל חלק במקרקעין אשר יהיה כתוצאה מפעולות פרצלציה ו/או איחוד ופרצלציה.

7. לפעול בשמנו ובמקומנו בכל הנוגע לביצוע פרצלציה ו/או איחוד ו/או חלוקה ו/או הפרדה של שטח או שטחים במקרקעין יהיה מספרן אשר יהיה (להלן: "החלקות") ו/או כל החלקות אשר תנואנה במקומן, ו/או מקרקעין אחרים הסמוכים להם, ולהעביר חלקים

מתוכם לצרכי ציבור, בתמורה או ללא תמורה, להעניק כל זיקת הנאה מכל מין וסוג, ולצורך זה לחתום על כל בקשה, הצהרה, שטרי איחוד, שטרי חלוקה, שטרי הפרדה, שטרי ויתור על זרכים, ייחוד הערות אזהרה הרשומות לטובתנו ו/או לבנק למשכנתאות ו/או מוסד פיננסי מטעמנו לחלקות וכיוצ"ב.

8. לחתום בשמנו ובמקומנו על הסכם שיתוף ו/או חלוקה וצרופותיהם, לרבות התשריט הנלווה להם, המתייחס למקרקעין ולמקרקעין סמוכים להם, והכל בהתאם לזכויותינו ככתוב בהסכם המכר.

9. להסכים בשמי/נו ובמקומי/נו לכל בקשה להיתר בניה, לשינוי ו/או בניה נוספת שתרצה החברה לבקש לגבי המקרקעין ו/או מקרקעין גובלים, וכן להסכים לכל בקשה שתוגש כאמור להקלה, ו/או שימוש חורג כמשמעותן בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, ולקבל בשמי/נו ובמקומי/נו הודעות על פי דין בקשר לכך.

10. לייצגנו ו/או להופיע בשמי/נו ובמקומי/נו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהוא, בלשכת רישום המקרקעין, הממונה על המרשם ו/או המפקח על המרשם ו/או רשם המקרקעין, מנהל מס שבח מקרקעין ו/או פקיד שומה ו/או מחלקת מזידות ו/או ועדות בנין ערים למיניהם, ו/או ברשם המשכונות, במשרדי רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") 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 בחוזה המכר הנ"ל ובביצוע מטרותיו, ולעשות ו/או לחתום בשמי/נו ובמקומי/נו על הצהרות, תעודות, בקשות, חוזים לרבות חוזי חכירה, התחייבויות, תביעות, ויתורים, קבלות, תכניות, מפות, עסקאות, שטרות מכר ו/או חכירה ו/או משכנתא, שעבוד, זיקות הנאה למיניהן, הסכמי שיתוף, תקנון בית משותף, וכל תיקון ו/או שינוי של המסמכים הנ"ל, והכל בין בשלמות ובין בחלקים, בבת אחת או מזמן לזמן, לחוד ו/או בשותפות עם כל אדם, חברה ו/או אישיות משפטית אחרת, ולנקוט לפי ראות עיניו ועל פי שיקול דעתו בכל הצעדים ו/או בכל האמצעים הדרושים ו/או המועילים לשם ביצוע כל ו/או חלק מהפעולות הנוגעות בממכר ו/או בפרויקט ו/או במקרקעין.

11. לשלם בשמי/נו ובמקומי/נו, ועל חשבוני/נו את כל התשלומים, המסים, האגרות, הארנונות ,וההיטלים למיניהם, החלים עלי/נו ו/או על הממכר, ושידרשו לצורך השגת כל אישור ו/או תעודה ו/או כל מסמך שיידרש כדין, לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות בייפוי כח זה, לעיל ולהלן.

12. לרשום על שמנו בלשכת רישום המקרקעין זכות בעלות ו/או זכות חכירה ו/או זכות אחרת לגבי הממכר נשוא חוזה המכר לעשות כל פעולה שימצאו לנכון כדי לבטל את הזכות שלי/נו על הממכר.

13. למשכן ולשעבד את זכות הבעלות ו/או זכות החכירה ו/או כל זכות אחרת שיש לנו ו/או שתהיה לנו במקרקעין, במשכנתא בדרגה ראשונה או שניה ו/או בכל דרך שימצאו לנכון

טריסון יזום ובניה בע"מ

הקונה

כל אחד ממיופי כוחי/נו ,לטובת כל בנק (להלן: "הבנק") או לפקודתו או בכל צורה ואופן כמשכנתא או כמשכנתאות, לפי התנאים ולאותה תקופה כפי שיורה הבנק, וזאת להבטחת סילוק כל הסכומים המגיעים ו/או שיגיעו לבנק ו/או לחברה מאתנו ללא הגבלה בסכום הכולל ו/או באותו סכום שיורה הבנק, והכל בהתאם לאמור בחוזה המכר. כמו כן - לרשום הערת אזהרה בספריכם ו/או בלשכת רישום המקרקעין בגין הימנעות מעשיית עסקה לצורך הבטחת איסור העברת זכויות בממכר למשך תקופה של חמש שנים ממועד מסירת הדירה ו/או לתקן את הערת האזהרה הנ"ל, ולצורך כך לחתום על כל מסמך שייידרש ולעשות כל פעולה חוקית שתידרש לצורך כך .

14. להודיע לבנק על פקיעת הערבויות הבנקאיות שמסרה לנו החברה, אם חלה עלינו חובה לעשות כן על פי חוזה המכר.

15. אם יבוטל חוזה המכר שנחתם בינינו לבין החברה, כדין, להודיע לכל הרשויות והגורמים הנוגעים לעניין, אודות ביטול חוזה המכר, ולקבל בשמי/נו ובמקומי/נו אישורים על כך להסכים לביטול ולבטל כל הערה ו/או התחייבות שנרשמו לטובתנו בכל מרשם שהוא, לרבות הערת אזהרה שנרשמה לטובתי/נו, אם נרשמה, בגין הממכר לרבות אך לא רק - הערה בדבר הימנעות מעשיית עסקה ,למחקה ולחזור לרשמה ו/או ליחדה לממכר כשירשם הבניין כבית משותף, ולחתום בשמי/נו ובמקומי/נו על מסמך ו/או שטר הנדרשים לצורך כך.

16. להסכים לביטול הערת האזהרה שנרשמה לטובתנו בגין הממכר וזאת לצורך רישום משכנתא לטובת בנק מלווה לפרויקט במקרקעין, וכן לרשום לאחר רישום המשכנתא הנ"ל את הערת האזהרה לטובתנו.

17. להעביר ייפוי כח זה על כל הסמכויות שבו, או כל חלק מהן, לעו"ד לאחר ו/או לאחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ו/או למנות אחרים במקומם ולנהל את ענייננו הנ"ל לפי ראות עיניהם ובכלל לעשות כל צעדים שימצאו לנכון ולמועיל בקשר עם ענייננו הנ"ל והננו מאשרים את מעשיהם ו/או מעשי ממלאי המקום בתוקף ייפוי כח זה מראש.

18. הננו מסכימים כי בא/י כוחי יטפלו בהעברת הממכר ו/או המקרקעין ו/או בכל האמור לעיל ו/או בטיפול במשרד ספרי האחוזה גם בשמנו וגם בשם הקונה/החברה, המעביר הממשכן, המלווה ו/או הצד השני, והננו מצהירים כי ידוע לנו שמיופי כוחי/נו רשאים לייצג אף את החברה לשם ביצוע כל ו/או חלק מהפעולות הנזכרות בייפוי כח זה לעיל ולהלן.

19. ייפוי כח זה הוא בלתי חוזר יפורש במובן הרחב ביותר מאחר ותלויות בו זכויות צד ג' ועל כן לא יהיה ייפוי כח זה ניתן לביטול ו/או לשינוי והנני/ו מאשר/ים בזאת את כל הפעולות שיעשו באי כוחנו הנ"ל בתוקף ייפוי כח זה, ייפוי כח זה ישאר בתוקפו גם אם חס וחלילה נלך לעולמנו ו/או ימונה לנו אפוטרופוס ו/או כונס נכסים בפשיטת רגל ו/או אם חו"ח נאבד את כשרותנו המשפטית בכל דרך אחרת.

20. ייפוי כח והרשאה זה הוא מיוחד (פרטי) ומתייחס אך ורק לנכסים המהווים חלק

מהמקרקעין כהגדרתם לעיל, גם אם יינתנו למקרקעין מספרי גוש ו/או חלקות אחרים ,ככל שיינתנו, בעקבות פרצלציה, בין שנכסים אלה נרשמו כבר בפנקסי המקרקעין ו/או בספרי רמ"י ו/או בפנקסי הבתים המשותפים ובין שנכסים אלה יווצרו וירשמו כאמור כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או תיקון ו/או הפרדה ו/או חלוקה ו/או צו רישום בית משותף ו/או צו לתיקון רישום בית משותף ו/או כתוצאה מכל פעולה אחרת.

21. אני/ו לא נהיה רשאים לעשות כל פעולה מהפעולות האמורות לעיל בייפוי כח זה, אלא באמצעות מיופי כוחי/נו או מי מהם או על פי הסכמה בכתב של מיופי כוחינו או מי מהם.

לראיה באנו על החתום היום _____ לחודש _____ שנה 2019:

_____ _____

טריסון יזום ובניה בע"מ

הקונה

נספח ט"ז

נספח לחוזה מכר

מיום _____ לחודש ____ שנת _____ (להלן: "**החוזה**")

בין: **טריסון יזום ובניה בע"מ** ח. פ. 515080901

אשר כתובתה לצורכי חוזה זה הנה:

רחוב נחום הנביא 6 בית שמש

טל': 03-9700805 פקס': 077-2285857

(להלן: "**החברה**")

מצד אחד;

לבין:

1. _____ _____ ת. ז. _____
2. _____ _____ ת. ז. _____

שניהם מרח' _____ _____ _____

נייד 1: _____, נייד 2: _____, טל': _____

דוא"ל: _____

כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד ובערבות הדדית ביניהם

(להלן: "**הקונה**" או "**הרוכש**")

מצד שני;

הואיל וביום _____ נחתם בין הצדדים חוזה מכר - דירה למשתכן ביחס לרכישת דירה מס' זמני (__), המצויה בבניין מס' זמני (__) בפרויקט, כהגדרתם בחוזה המכר, לרבות תניה/ות בהתאם למסומן בתוכניות המכר (להלן בהתאמה: "**החוזה**", "**הדירה**");

והואיל והודע לקונה שהחברה מחויבת להקצות מספר חניות נגישות המיועדות לשימוש של נכה, מתוך כלל החניות בפרויקט וכן מחסנים נגישים המיועדים לשימוש של נכה, וזאת על פי הדין ו/או היתר הבניה ו/או דרישת הרשויות;

והואיל והודע לקונה שמקום חניה שהוקצה לדירה הינה חניה המסומנת בתכניות המכר כחניה נגישה, המיועדת לשימוש של נכה (להלן: "החניה הנגישה" ו- "נכה") וכן הודע לקונה שהמחסן שהוקצה לדירה הינו מחסן המסומן בתכניות המכר כמחסן נגיש המיועד לשימוש של נכה (להלן: "המחסן הנגיש" ו- "נכה");

והואיל והודע לקונה, כי החניה הנגישה והמחסן הנגיש וכן חניה נוספת, אם הוקצו לקונה

בהונאם להוראות החוזה (להלן: "החניות המוקצות"), הוקצו לו על תנאי וזאת עד למכר הדירה האחרונה בפרויקט וכי במקרה שהחברה תמכור דירה בפרויקט לנכה הזכאי לחניה הנגישה או למחסן הנגיש (להלן: "הקונה הזכאי"), תהיה זכאית החברה לבטל את הקצאת החניות המוקצות או את הקצאת החניה הנגישה לבדה או את המחסן הנגיש, להצמידו/ן לקונה הזכאי ולהקצות לקונה חנייה/ות אחרת/ות ו/או מחסן אחר בפרויקט (להלן: "חניה/ות אחרת/ות" או "מחסן אחר" בהתאמה), כמספר החניות שבוטלו כאמור, הכל לפי שיקול דעתה של החברה כמפורט בנספח זה להלן;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. הודע לקונה כי החניות המוקצות והמחסן המוקצה הוקצו לו על תנאי, כאמור במבוא לנספח זה וכי במקרה שהחברה תמכור דירה בפרויקט לקונה זכאי, תהיה החברה זכאית לבטל לקונה את הקצאת החניות המוקצות או את הקצאת החניה הנגישה לבדה, או את המחסן המוקצה להצמידו/ן לקונה הזכאי ולהקצות לקונה חניה/ות אחרת/ות או מחסן אחר, בכל מיקום ואופן, לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה

2. מבלי לגרוע מהאמור מובהר, כי יכול שהחניות האחרות שיוקצו כאמור לקונה תהיינה עוקבות או לא צמודות האחת לשנייה.

3. יובהר, כי כל הוראות החוזה יחולו ביחס לחניה/ות האחרת/ות ללא שינוי.

4. הודע לקונה כי במקרה של ביטול הקצאת החניות המוקצות או החניה הנגישה או המחסן הנגיש, כאמור לעיל, הקונה לא יהיה בעל זכות כלשהי בחניות ו/או במחסן האמורות.

5. החברה תשלח הודעה לרוכש בדבר ביטול הקצאת החניות המוקצות או החניה הנגישה לבדה ו/או המחסן המוקצה ותציין מיקומן ומספרן של החניה/ות האחרת/ות שתוצמדנה לדירה ושל המחסן האחר. באם יידרש לכך על ידי החברה, מתחייב הקונה לחתום על כל מסמך ו/או תכנית ו/או תוספת לחוזה, ביחס לחניה/ות האחרת/ות ו/או למחסן האחר שתוקצה לדירה, מיד עם דרישתה הראשונה של החברה.

6. אין באמור בנספח זה כדי לגרוע מהוראות החוזה. בכל סתירה בין הוראות נספח זה ובין הוראות החוזה – יגברו הוראות נספח זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____	_____
החברה	הקונה

_____	_____
טריסון יזום ובניה בע"מ	הקונה

נספח י"ז

נספח לחוזה המכר בעניין "חובת יידוע בכתב" בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה- 1974 (להלן: "החוק")

הודע לקונה בזאת, כי בהתאם לדרישת החוק עליו לדעת בדבר זכותו להבטחת הכספים שישולמו על ידו לחברה ועל הדרכים שנקבעו לפי החוק לעניין זה כדלקמן:

1. לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים ממחיר הדירה (קרי: "כל סכום שהקונה התחייב לשלם למוכר בחוזה המכר בקשר לרכישת הדירה") אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר (אלא אם בחוזה המכר נקבעה אחת מבין החלופות שלהלן):

1.1. מסר לקונה בטוחה לקונה להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על המקרקעין שעליה היא נבנית, צו הקפאת הליכים, או מחמת צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל המקרקעין 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, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות הבנקאית;

1.2. ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסים (ביטוח), התשמ"א-1981 שאישר לעניין זה המפקח על הביטוח, להבטחת החזרתם של כל הכספים כאמור בס"ק 1.1 לעיל והקונה צוין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח;

1.3. שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהמקרקעין שעליה היא נבנית, במשכנתא ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך שר הבינוי והשיכון (להלן: "השר"), להבטחת החזרת כל הכספים כאמור בפסקה 1.1 לעיל;

1.4. רשם לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של המקרקעין 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;

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

2. מוכר שהבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 1.1 או 1.2 יהיה רשאי להחליף את הערובה באחת מדרכי הערובה לפי סעיף 1.3, 1.4 או 1.5 ובלבד שהושלמה בניית הדירה ונמסרה ההחזקה בה לקונה, והכל אם לא נקבע בחוזה המכר שהמוכר אינו רשאי להחליף את הערובה; אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 3 שלהלן.

3. על אף האמור בחוזה המכר, לא יקבל מוכר מקונה תשלומי כספים על חשבון מחיר הדירה, בשיעורים העולים על השיעורים שקבע השר בתקנות, אלא אם כן כספים אלה הובטחו כאמור בסעיף 1.1. או 1.2.

4. --

4.1. כל תשלומי העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה, לפי החוק (להלן: "ההוצאות") יחולו על המוכר.

4.2. הוראות ס"ק 4.1 לא יחולו, אם על פי חוזה המכר על המוכר לשלם את ההוצאות בשביל הקונה, והמבטח או נותן הערבות הבנקאית, לפי העניין, הוציא קבלה על שם הקונה.

5. כספים שהובטחו כאמור בסעיף 1.1 או 1.2 לעיל, יוצמדו בהתאם לשיטת ההצמדה שעליה הוסכם בחוזה המכר לגבי מחיר הדירה; לא נקבעה בחוזה המכר שיטת הצמדה כאמור, יוצמדו הכספים שהובטחו למדד תשומות הבניה שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מן המדד שפורסם לאחרונה לפני תשלומם בידי הקונה עד המדד שפורסם לאחרונה לפני החזרתם לקונה במקרה מהמקרים המפורטים בסעיף 1.1 לעיל.

6. חוזה הליווי של פרויקט בנייה בין התאגיד הבנקאי המלווה לבין המוכר יכלול את חובתם לפעול לפי הסדר השוברים בלבד בהתאם להוראות סעיף זה, וכן פרטים נוספים כפי שיקבע המפקח בהוראות ניהול בנקאי תקין.

7. התאגיד הבנקאי המלווה יפיק פנקס שוברים לתשלום בעבור כל דירה בפרויקט הבנייה, ימסור אותו למוכר ויפקיד תשלומים בעבור הדירה, לרבות תשלומים שהעביר תאגיד שנתן לקונה הלוואה לרכישת דירה, לחשבון הליווי באמצעות פנקס השוברים בלבד; השוברים יכללו פרטים כפי שיקבע המפקח בהוראות ניהול בנקאי תקין.

8. המוכר ימסור את פנקס השוברים לקונה ויקבל באמצעותו בלבד את התשלומים שישלם הקונה בעבור הדירה; תשלום באמצעות שובר מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכר לתאגיד הבנקאי המלווה להמציא בטוחה לקונה לטובת הקונה.

9. תאגיד בנקאי מלווה ימציא בטוחה לקונה בשל הסכום ששילם הקונה לפי הסדר השוברים בתוך 14 ימי עסקים מיום ששולם כאמור או יוודא כי ניתנה בטוחה אחרת

לטובת הקונה בהתאם להוראות סעיף 1 ; אין בהוראה זו כדי לגרוע מאחריותו של תאגיד בנקאי לפי כל דין.

10. המוכר יזוזח לממונה מטעם שר הבינוי והשיכון, ככל שמונה ממונה כאמור, אודות פרטי הצדדים להסכם זה ופרטי הבטוחה שהקנה המוכר לקונה.

שמו/ם המלא של הקונה/ים : _____ _____

_____ _____

חתימה חתימה

_____ _____

טריסון יזום ובניה בע"מ הקונה