

נספח ג' 1 – כתב הוראות לנאמן

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____, שנת 2025

בין: **אפי קפיטל בינוי בע"מ ח.פ. 516125085**

מרחוב הירקון 5, בני ברק

טל': 03-6189001 פקס: 03-6189002

(להלן: "המוכר" ו/או "החברה")

מצד אחד;

לבין: 1. _____ ת.ז. _____
2. _____ ת.ז. _____
מרח' _____
טל': _____
ד. אלקטרוני: _____

(כולם ביחד וכל אחד לחוד יקראו להלן: "הקונה" ו/או "הרוכש")

מצד שני;

לכבוד
אמיר גולדמן, עו"ד
רח' ראול ולנברג 18, תל אביב.

א.ג.ב.,

הנדון: כתב אישור והוראות בלתי חוזרות

הואיל וביום _____ נחתם הסכם מכר, על נספחיו, בין אפי קפיטל בינוי בע"מ ח.פ. 516125085 (להלן: "המוכר") לבין _____, ת.ז. _____ ו- _____, (להלן ביחד ולחוד – "הקונה") בקשר עם רכישת הזכויות בדירה כהגדרתה בהסכם המכר (להלן – "הסכם המכר" ו-"הדירה", בהתאמה);

והואיל: ובהתאם לאמור בהסכם המכר הסכימו הצדדים כי ככל שבמועד חתימת הסכם המכר טרם הונפק פנקס שוברים עבור הדירה על ידי הבנק המלווה, כי אז, במעמד חתימת הסכם המכר יפקיד הקונה את "התשלום הראשון" בידי "הנאמן", כהגדרת מונחים אלה **בנספח ג'** להסכם המכר באמצעות המחאה;

והואיל: והצדדים להסכם המכר מעוניינים להפקיד את התשלום הראשון בידי הנאמן, ולהחיל לגביו את ההוראות המפורטות להלן, זאת כמפורט בכתב הוראות זה;

לפיכך, הננו מורים לכם בזאת, באופן בלתי חוזר, כדלקמן:

1. להפקיד את התשלום הראשון שהקונה יפקיד בידכם, בחשבון נאמנות ע"ש עו"ד אמיר גולדמן (להלן-"חשבון הנאמנות").

2. זכויות החתימה בחשבון הנאמנות תהיינה אך ורק לכם.

3. להעביר את מלוא התשלום הראשון באופן ובמועדים כדלקמן:

3.1 ככל שתקבלו מהמוכר הודעה בכתב כי נתקבל בידי המוכר פנקס השוברים כהגדרתו בהסכם המכר, הרי שאנו מורים לכם להעביר את התשלום הראשון באמצעות שוברי התשלום שיונפקו ע"י הבנק המלווה לחשבון הליווי של הפרויקט כהגדרתו בהסכם המכר **ובנספח ג'** להסכם, ובניכוי עמלות בנקאיות לרבות עמלת העברה והוצאות ניהול חשבון הנאמנות.

3.2 ככל שהקונה או המוכר יודיעו לכם בכתב על ביטול הסכם המכר בהתאם להוראות **נספח י'**, וטרם הועברו כספי התשלום הראשון, באופן כמפורט בס"ק 3.1 לעיל, הרי שאנו מורים לכם להשיב לקונה את מלוא התשלום הראשון (הסכום השיקלי ששולם בפועל, ללא הפרשי הצמדה ו/או קנס) בניכוי עמלות בנקאיות לרבות בניכוי עמלת העברות והוצאות ניהול חשבון הנאמנות, לכל חשבון אשר יורה לכם הקונה בכתב, וזאת בתוך 30 ימים מיום שנחתם על כל המסמכים שיידרשו על ידכם לצורך ביטול הסכם המכר זה ו/או לצורך ביצוע ההעברה הנ"ל, ואשר יהיו חתומים על ידי הצדדים ומאומתים כנדרש, לרבות לשם דיווח הביטול למשרדי מיסוי מקרקעין ו/או מחיקת כל הערה ו/או שעבוד ככל שנרשמו לטובת הקונה בגין הסכם המכר.

3.3 ככל שתקבלו הודעה בכתב מהמוכר שהקונה הפר הפרה יסודית של הסכם המכר וכי הקונה

לא תיקן את ההפרה בתוך 7 יום ממועד קבלת התראה בכתב על כך, בדואר רשום, ובשל כך ביטל המוכר את הסכם המכר, הרי שכל שטרם הועברו כספי התשלום הראשון, באופן כמפורט בס"ק 3.1 לעיל, או מורים לכם לחלט לטובת המוכר, את מלוא הכספים שבחשבון הנאמנות כחלק מסכום הפיצוי המוסכם, כהגדרתו בהסכם המכר, ללא צורך בהוכחת כל נזק ולהעבירם לחשבון המוכר בניכוי עמלת העברות ובניכוי הוצאות ניהול חשבון הנאמנות, ומבלי לגרוע מכל תרופה אחרת ו/או נוספת העומדת למוכר על-פי כל דין, זאת בכפוף להמצאת הודעת המוכר בכתב לקונה ואליכם, בדבר הפרה וביטול ההסכם המכר בגינה, והוראת המוכר בדבר חילוט הפיצוי כאמור.

3. מובהר בזאת שסעיפים 3.2-3.3 לעיל יחולו רק במקרה שבו טרם הועבר התשלום הראשון כאמור בסעיף 3.1 לעיל, שכן במקרה שהעברתם כאמור – יחולו הוראות הסכם המכר.
4. לא תהיה לנו כל טענה, תביעה או דרישה כלפיכם, בכל הנוגע לאופן שבו יושקעו הכספים שבחשבון הנאמנות.
5. לא תהיו מחויבים לבצע כל פעולה המטילה עליכם חבות כספית, אלא אם כן, יובטח לשביעות רצונכם המלאה, כיסוי לאותה חבות כספית.
6. אתם תהיו רשאים לפעול, כפוף לכל דין וכפוף לתנאי כתב הוראות זה, על פי כל הוראה ו/או הודעה כתובה חתומה על-ידי המוכר או נחזית על-ידיכם כחתומה על ידי המוכר. כל הוראה ו/או הודעה כאמור (מקור או העתק) תחשב תקפה, ולא תהיו חייבים לבדוק את תקפותה ו/או את אמתותה.
7. כל חיוב המוטל או שיוטל עליכם יהיה מוטל על המוכר, ואתם לא תישאו בכל חיוב כספי או אחר או בכל אחריות שהיא בקשר עם הכספים שבחשבון הנאמנות, או בכל חיוב או התחייבות של המוכר כלפי צד שלישי שהוא.
8. בכפוף לכך שתפעלו מתוך כוונה למילוי תפקידכם בתום לב, אתם ו/או מי מטעמכם לא תהיו אחראים לכל נזק אשר ייגרם בגין כל מעשה ו/או מחדל הקשור ו/או הנובע ממילוי תפקידכם כנאמן על פי כתב הוראות זה.
9. בכפוף לאמור לעיל ולהלן, לא תהיו חייבים לבצע פעולה כל שהיא בכספים שבחשבון הנאמנות, אלא אם תידרשו לעשות כן באופן מפורש ובכתב, בכפוף להוראותיו של כתב הוראות זה.
10. בכל עת שתידרשו, על-פי צו של בית-משפט או רשות אחרת, להעביר את הכספים שבחשבון הנאמנות או להימנע מלהעבירם, תפעלו בהתאם להוראות אלו, לאחר משלוח העתק מהן למוכר. לא תהיה עליכם כל חובה להתגונן בהליך משפטי שיוגש נגדכם עקב ו/או כתוצאה מביצוע תפקידכם על-פי כתב הוראות זה. אתם תפעלו להודיע למוכר על כל תביעה ו/או דרישה שתגיע אליכם בקשר לתפקידכם כנאמן בהתאם לכתב הוראות זה.
11. המוכר מתחייב לשפותכם בגין כל נזק שייגרם לכם עקב ו/או כתוצאה מביצוע תפקידכם כנאמן, לרבות בגין הוצאות משפטיות. השיפוי יהיה כנגד דרישתכם הראשונה.
12. בכל מקרה שלדעתכם, קיים ספק לגבי פירושה הנכון של הוראה כלשהי בהסכם המכר, ככל שנוגעת להוראות שניתנו לכם ו/או בקשר לביצוע מעשה כל שהוא, במסגרת ההוראות שניתנו לכם בכתב הוראות זה, אתם רשאים לפנות לבית-המשפט המוסמך, לשם קבלת הוראות. במקרה בו תפעלו בהתאם להוראות בית המשפט כאמור, לא תוטל עליכם אחריות כל שהיא כלפי מי מאיתנו.
13. תפקידכם על פי כתב הוראות זה יסתיים עם העברת התשלום הראשון שבחשבון הנאמנות לחשבון הפרויקט בבנק או לחשבון המוכר או לחשבון שורה לנו עליו הקונה, לפי העניין, והכל בהתאם לכתב הוראות זה.
14. עד להתקיימות התנאים להעברת התמורה לחשבון הלווי ו/או לחשבון המוכר ו/או להשבתו אלינו אנו נותנים בזאת הוראה להעברת התמורה לפיקדון יומי סולידי ו/או לכל פקדון וסולידי אחר עליו יורה המוכר בכתב ואנו לא נבוא אליכם בכל טענה ו/או דרישה בקשר עם הפקדת הכספים לפיקדון יומי כאמור לעיל (פר"י).
15. הקונה מאשר כי הנאמן הינו משרד עוה"ד המייצג את המוכר בהסכם והוא מסכים לכך.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

נספח ד' ייפוי כוח והרשאה בלתי חוזר

אנ"ו הח"מ: 1. _____ ת.ז. _____
2. _____ ת.ז. _____

כולנו ביחד וכל אחד מאתנו לחוד ממנה/ים בזאת ומייפה/ים את כוחם של עורכי הדין **אמיתי ארליך** ו/או **אמיר גולדמן** ו/או **בועז אדלשטיין** ו/או **אורי אביגד** ו/או **עדי אהרון** - **פלדמן** ו/או **ליאורה מנצורי** ו/או **אלי נבו** ו/או **יהונתן הקר** ו/או **עמיחי אייל** ו/או **דניאל סלע** ו/או **אוהד גביש** ו/או **קרן זוקין** ו/או **יאן פלדמן** ו/או **רננה גרינברג** ו/או **מלי בן יוסף** ו/או **יונת ריין הראל** ו/או **רוני פלדשטיין** ו/או **יונתן אלפישר** ו/או **איתן וולף** ו/או **רביב כרמל** ו/או **מאי זן** ו/או **אגם ברזילי** ו/או **שובל בלושטיין** ו/או **אוריה חיים** ו/או כל עורך דין אחר ממושרד עמית, פולק, מטלון מרחוב ראול ולנברג 18, תל אביב 6971915 (להלן: "**מיופה הכח**") להיות לבא כחי/נו ולעשות בשמי/נו ובמקומי/נו את המעשים ו/או הפעולות המפורטות להלן ו/או כל אחד או יותר מהם, בעת אחת או בזמנים שונים, בכל הקשור ו/או הנובע ו/או הנוגע להסכם הרכישה (להלן: "**ההסכם**") על פיו רכשת/נו מאת **אפי קפיטל בינוי בע"מ ח.פ. 516125085** (להלן: "**החברה**") את הזכויות בדירה שתמצא בבנין אשר נבנה/יבנה על המקרקעין הידועים כגוש **5762** חלקות 45, 46, 47, 48, 49-ו, במכרז מס' 104/2022, **מגרשים 120, 121, 122, 123 ו-124** בתחומי תכנית מפורטת (תב"ע) 422-0357574 (אל/3/195) לבניית 133 יחיד בעיר אלעד ו/או כל חלקה או חלקות אחרות בגוש זה או בגושים אחרים שתיוצרה כתוצאה מפעולות איחוד וחלוקה של החלקות הנ"ל (להלן: "**הדירה**") ו/או "**הבניין**") ו/או "**הנכס**") ו/או "**המקרקעין**"):

1. לרכוש ולקבל בכל דרך חוקית שהיא בעלות ו/או חכירה לדורות ו/או בכל דרך חוקית אחרת את הדירה כפי שמיופה הכח ימצא לנכון ולפי שיקול דעתו הסביר.
2. לחתום בשמי/נו ובמקומי/נו על חוזה חכירה עם רשות מקרקעי ישראל (ו/או כל גורם שמיוצג ע"י הרשות) ביחס לזכויותינו בדירה ו/או במגרשים.
3. לפעול בשמי/נו ובמקומי/נו בכל הנוגע, כרוך, קשור ונובע מביצוע ולביצוע רישום פרצלציה, איחוד, חלוקה, איחוד מחדש, הפרדה של שטח או שטחים בתחום המקרקעין בהם מצויים הבניין והדירה ו/או המגרשים, בין על פי זיהויו כנוצר לעיל ובין על פי כל זיהוי אחר שיבוא במקומו.
4. לחתום על כל שטר, לרבות שטרות עסקה ו/או העברה ו/או רישום של מכר ו/או חכירה ו/או העברת שכירות ו/או חכירת משנה ו/או כל זכות אחרת, שטרי משכנתא ו/או שעבוד ו/או התחייבויות לרישום משכנתא ו/או זיקות הנאה למיניהן ו/או רישום הערות אזהרה ו/או מחיקת הערות אזהרה ו/או בקשה או בקשות, ככל שיתבקש ו/או יידרש על פי החוק ו/או על פי ההסכם ו/או על פי דרישות רשם המקרקעין ו/או ע"פ דרישות המפקח על בתים משותפים ומכח התחייבויותינו עפ"י ההסכם, וכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול של כל אחד מן המסמכים ו/או הפעולות הנ"ל, והכל לצורך רישום הבניין ו/או הבניינים שייבנו בתחומי המקרקעין ו/או המגרש הנ"ל, כבית או כבתים משותפים, לצורך העברת ורישום הזכויות בדירה על שמנו, לצורך רישום תקנון מיוחד לבית המשותף, לצורך רישום הסכם ניהול וכל הנובע הימנו ו/או צירופו לתקנון, לצורך רישום הצמדה, ייחוד הערת אזהרה, רישום זיקות הנאה, לרבות זיקות הנאה לעניין חניות הבניין, הכניסה והגישה אליהן ולעניין הבטחת מעבר לשרות, פינוי ורכב חירום, לצורך רישום זכויות הולכה, זכויות מעבר, זכויות מעבר ייחודיות לשימושים שונים של שטח או שטחים בתחומי רכוש משותף, לצורך רישום שעבודים ו/או זכויות חכירה על שטחים ציבוריים לזכות הרשות המקומית, לצורך הגדרת היחסים בין בעלי יחידות ו/או משתמשים בכל הנוגע לשימושים, לרבות רישום הערות מתאימות בדבר הגבלת השימוש בנכס ו/או במגרשים למטרתם עפ"י ההסכם, וכן לעניין הצמדות, לרכוש המשותף ולכלל היחסים בין בעלי היחידות ו/או המשתמשים, ולצורך רישום הערה בדבר קיומו של הסכם ניהול, ובדבר התחייבויותינו על פי הסכם ניהול, וכן לצורך רישום הערות מתאימות בדבר מגבלה להעברת זכויות בכפוף להסכמת חברת הניהול, כאמור בהסכם והכל הן טרם רישום הבית המשותף והן לאחריו, לפי שיקול דעתם הסביר של מיופי הכח הנ"ל.

(ביפוי כח זה בכל מקום בו נאמר "בעל יחידה" או "משתמש" משמעו גם בעל זכות חכירה, זכות שכירות או כל זכות אחרת המוקנית עפ"י דין למשתמש, מחזיק או בעלים של זכויות בתחום "המקרקעין").

5. לבקש או להסכים בשמנו לרישום בפנקסי המקרקעין של עיסקה במקרקעין או של פעולה אחרת כל שהיא אשר תתבצע לפי חוק התכנון והבניה ו/או לפי חוק המקרקעין או לפי דין אחר כל שהוא בכפוף להערת האזהרה הרשומה/שתרשם לטובתנו או למרות הערת האזהרה הרשומה/שתרשם לטובתנו, ולשם כך לחתום על כתבי הסכמה בשמנו, וכל זה כפי שכל אחד מבאי כחנו ימצא לנכון.

6. בעת רישום הבניין כבית משותף, לייחד דירות, הערות אזהרה או הערות אזהרה לטובת בעלי יחידות ו/או בנקים למשכנתאות, לקבוע את השטחים המשותפים ואת השטחים שיוצמדו לדירה ו/או ליחידות אחרות בבניין ו/או בנכס ו/או במגרשים, וכן להוציא

מזכויות הבניה בבנין ו/או במקרקעין ולהצמידם ליחידה או ליחידות מסוימות בבנין ו/או לשטחים אחרים כלשהם בבית המשותף, ו/או בבניינים האחרים בתחומי המקרקעין הנ"ל, ו/או לתת בהם זכות לשימוש בלעדי וייחודי לבעל הזכויות ביחידה או לכל אחד מבעלי הזכויות ביחידות האחרות ו/או בשטחים בבנין ו/או במקרקעין ו/או להעבירם מיחידה אחת ליחידה אחרת או לשטחים אחרים, לקבוע כי מתקנים מסוימים בתחומי הרכוש המשותף וכן דרכי גישה, דרכי גישה לחניון, דרכי פינוי ומעברים יהיו משותפים לבנין ולבניינים אחרים, לקבוע מיקומם של תשתיות שונות ומוליכים שונים וכן לקבוע את הוצאת זכויות בנייה מכל סוג שהוא מהרכוש המשותף, ניצולן בכל דרך שהיא, הצמדתן ליחידות מסוימות ורישום זכויות הבניה בפנקס רישום המקרקעין בכל דרך שהיא והכל הן טרם רישום הבית המשותף והן לאחריו, לפי שיקול דעתם הסביר של מיופי הכח הנ"ל.

7. לצורך הפעולות האמורות לעיל לחתום על כל בקשה, תוכנית, הצהרה, הסכמה, שטרות מכל סוג בקשר לכל פעולה שתעשה על המקרקעין ו/או הבנין ו/או הדירה, בין השאר לשם ויתור על שטחים לצורך כבישים, מדרכות, דרכים, מבני ושטחי ציבור, תשתיות שונות, חדרי טרנספורמציה, צנרת, שטחי גינון ונסיעות וכיוצ"ב, הן לפני רישום הבית המשותף והן לאחריו.

8. בכל הכרוך, הקשור והנובע מהאמור לעיל, להגיש בקשה או בקשות לרישום בית משותף ו/או לתיקון צו הרישום המקורי או כל רישום אחר של צו הבית המשותף ו/או הבתים המשותפים ו/או של התקנון ו/או של כל זכות אחרת כאמור לעיל, לרבות תיקון ביחס להצמדות ושינויים ברכוש המשותף ולחתום על כל מסמך הדרוש לשם כך. כל רישום ו/או תיקון ו/או שינוי כאמור יהיה בהתאם לשיקול דעתם הסביר של מיופה הכח הנ"ל.

9. א. לרשום הערת אזהרה או הערות אזהרה ו/או כל הערה אחרת הניתנת לרישום בפנקס רישום המקרקעין ו/או בכל פנקס אחר המתנהל עפ"י דין בדבר זכויותינו בדירה ו/או בדבר יפוי כח זה ו/או בדבר התחייבויותינו על פי ההסכם, לרבות הערת אזהרה על פי התחייבותנו להימנע מעשיית עסקה מכוח ההסכם "מחיר מטרה" ו/או לטובת בנק ו/או בנקים אחרים ו/או חברות ביטוח ו/או כל מוסד או גוף אחר, בדבר קבלת בטחונות לפי חוק המכר (דירות) הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה – 1974 וכן בכל הנוגע לשעבודים, משכנתאות והתחייבויות לרישום משכנתא שיש לרשום על הדירה ו/או על המקרקעין, לצמצמן לתחומי הדירה או הזכות הספציפית, במסגרת כל פעולה שנעשית על פי יפוי כח זה.

ב. למחוק ו/או לשנות ו/או לבטל כל הערה שנרשמה לטובתנו וכן כל הערה שנרשמה לזכות כל גוף שילווח לנו כספים ו/או כל מוסד ו/או גוף אחר לפי שיקול דעתם הסביר של מיופה הכח.

ג. להסכים להעברת הבעלות או החכירה בחלקות, בשלמות או בחלק, על שם החברה ו/או על שם אחרים, לפי שיקול דעתם הסביר של מיופי כוחי הנ"ל, וזאת לצורך רישום זכויותינו בנכס.

ד. להסכים לרישום משכנתאות ו/או שעבודים אחרים ו/או והתחייבויות לרישום משכנתא על החלקות לאחר רישום הערת אזהרה לטובתנו מכל סיבה שהיא.

ה. להסכים לייחוד הערות האזהרה שירשמו כנ"ל כך שהערות האזהרה תרשמה על הדירה לאחר שתירשם הדירה כיחידה נפרדת בבית המשותף לפי חוק המקרקעין תשכ"ט - 1969.

ו. להסכים, בתור בעלי הערות אזהרה הרשומות כנ"ל לטובתנו ובקשר עם רכישת הדירה על ידנו לחלוקה, אחד או כל עסקאות אחרות במקרקעין.

ז. לבצע רישומים וחיבורים אצל הרשות המקומית ו/או תאגיד המים ו/או חברת החשמל ו/או חברת הגז לצורך קיום התחייבויות הקונה על פי ההסכם לרכישת הדירה.

10. בכל מקרה בו קבלנו ו/או נקבל הלוואה מובטחת במשכנתא, הינכם רשאים לרשום משכנתא/משכון ו/או התחייבות לרישום משכנתא בכל אופן שהוא בשמנו ובמקומנו במשכנתאות עפ"י חוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 ו/או ע"י משכון עפ"י חוק המשכון תשכ"ז - 1976, את זכויותינו בדירה ו/או במגרשים, בסכום ו/או בסכומים במשכנתא ו/או משכנתאות ו/או משכון ו/או משכונות בכל דרגה שהיא שישמשו כבטחון יחיד ו/או נוסף ו/או מקביל למשכנתאות אחרות, לטובת הגוף ו/או הבנק למשכנתאות ו/או כל גוף אחר שילווח לנו כספים, כאמור.

11. להחזיר ולפדות בשמנו ובמקומנו כל הלוואה שנטלנו בקשר לרכישת הנכס ו/או המגרשים מכל גוף, בהתאם לדרישת אותו גוף ולבטל ולמחוק כל הערת אזהרה ו/או התחייבות לרישום משכנתא שניתנה לטובת אותו גוף.

לפי חוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974, בנוסחו כיום או כפי שיתוקן או ישונה, ולחתום בשמינו על כל מסמך בקשר להנ"ל.

13. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, יהיו מיופי כוחנו רשאים לרשום על שמינו את הנכס ו/או המגרשים, בין בדרך של רישומו בשמנו במסגרת צו בית משותף ובין בדרך של רישום חכירה לדורות באשר לזכויותינו עפ"י ההסכם, ולרבות חתימה בשמינו ובמקומינו על חוזה חכירה מהוון עם רשות מקרקעי ישראל.

14. להופיע מפעם לפעם ולפעול בפני רשות מקרקעי ישראל, רשם המקרקעין, המפקח על בתים משותפים, מנהל מס שבח מקרקעין, הוועדות לתכנון ולבנייה, רשם המשכונות, בפני עורך דין או במשרדי הרשות המקומית ו/או בפני כל רשות ו/או גוף אחרים ולהצהיר כפי שיידרש, ולחתום על כל המסמכים, הבקשות, כתבי הסכמה, ההצהרות, האישורים, השטרות, התכניות, התקנונים, השעבודים, זיקות הנאה, לרבות ביטולים ו/או מחיקתם וכן שטרי תיקון לשטרות אלו ביחס לדירה ו/או הבניין ו/או המקרקעין.

15. להופיע בשמינו ובמקומינו במשרד הפנים ולקבל תמצית רגילה או מורחבת שלינו, לפי שיקול דעתם הסביר באי כוחי.

16. לסלק, לשלם בשמינו ועל חשבונינו את כל המסים, האגרות, ההיטלים, הארנונות וכל תשלום אחר, ללא יוצא מן הכלל, לכל רשות ואדם שהוא, כמתחייב מהתחייבויותינו עפ"י ההסכם, ולשם השגת מטרות יפוי כח זה, ולהשיג כל אישור, מסמך ותעודה הקשורים עם הפעולות נשוא יפוי כח זה.

17. אנו מסכימים בזה במפורש כי מיופה הכח הנ"ל יחתמו על כל מסמך בשמנו ובשם המוכר ביחד לצורך קיום חוזה זה.

18. אנו מסכימים בזה במפורש כי מיופי הכח הנ"ל יהיו רשאים לייצג את החברה בהליכים משפטיים בינינו לבין החברה.

19. יפוי כח זה הוא בלתי חוזר הואיל ונועד להבטיח את זכויות החברה וזכויות צדדים שלישיים אחרים, עפ"י ההסכם, לרבות בנקים למשכנתאות ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או רוכשי נכסים אחרים מן החברה הנ"ל, הכל בהתאם למפורט בהסכם, ולכן הננו שוללים מעצמנו, מהבאים מכוחנו ומחליפיו את הכח לבטלו או לשנותו.

20. מיופי הכח זכאים להעביר את כוחותיהם, לפי יפוי כח זה, במלואן או בחלקן, וזאת לפי שיקול דעתם הסביר.

21. פעולות שייעשו ע"י מיופי כוחו הנ"ל יחייבו אותנו ואת כל הבא במקומנו והננו מסכימים מראש לכל מעשיהם של כ"א ממיופי כוחנו הנ"ל שייעשו מתוקפו של יפוי כח זה ומאשרים מראש כל מעשה כאמור

22. אין בייפוי כוח זה כדי לגרוע או לפגוע בזכויות על פי ההסכם שנחתם בינינו לבין החברה.

ולראייה באתי/נו על החתום ביום ____ לחודש _____ שנת 2025

[שם רוכש 2]

[שם רוכש 1]

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד _____, מאשר את חתימת מייפי הכח הנ"ל.

עו"ד,

נספח ה'
נספח התחייבות לבנק המלווה

יצורף בהמשך

נספח ו' זכאות הקונה לבטוחה

1. הרינו לאשר כי הובא לידיעתנו כי אנו זכאים להבטחת הכספים שישולמו על ידנו בגין רכישת הדירה, בהתאם ועל פי הוראות חוק המכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן: "**חוק המכר דירות**") וכמפורט להלן.
 2. ידוע לנו כי בהתאם לסעיף 2 לחוק המכר דירות המוכר ובהתאם להוראות משרד הבינוי והשיכון, **אפי קפיטל בינוי בע"מ ח.פ. 516125085**, אינו רשאי לקבל סכום העולה על שבעה אחוזים ממחיר הדירה, אלא אם הבטיח את כספינו (כקוני הדירה) **באחת** הדרכים המפורטות להלן:
 - (א) **ערבות בנקאית:** המוכר מסר לקונה ערבות בנקאית 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 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;
 - (ב) **פוליסת ביטוח:** המוכר ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, להבטחת החזרתם של כל הכספים שישולמו על חשבון המחיר כאמור לעיל בפסקה (א), והקונה צויין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש;
- הרינו לאשר כי זכאותנו להבטחת הכספים שישולמו על ידנו בהתאם לחוק המכר דירות (כאמור לעיל) והחובה להמצאת בטוחה בגין כספי התמורה, הובאו לידיעתנו:

חתימת הקונה/ים

שם הקונה/ים

תאריך

נספח ז'1 - כתב התחייבות - חסר דירה במחיר מטרה

אני/אנו החתומים מטה: _____, ת"ז _____
_____, ת"ז _____

חתמתי/נו על חוזה מכר דירה במחיר מטרה בפרויקט "אפי באלעד" ב- אלעד (להלן: "**דירה במחיר מטרה**") עם המוכר **אפי קפיטל בינוי בע"מ ח.פ. 516125085**.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירה במחיר מטרה, כהגדרתה בפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה (להלן: "**החלטת המועצה**").

אני/אנו מצהיר/ים כי אנו עומדים בכל הכללים והתנאים הקבועים בהחלטת המועצה, לרבות הכללים המתייחסים לזכאים 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 דיוור במחיר מטרה לרבות בהחלטת המועצה, תקנון ההגרלות וכללי משרד הבינוי והשיכון בהנפקת זכאות במסגרת התכנית לרבות ההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

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

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

אני מצהיר/ים כי אישור הזכאות שלי בתוקף.

כמו-כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח כמפורט בהחלטת המועצה.

אני/נו מתחייב/ים כי המידע שמסרתי במועד הנפקת הזכאות או בכל מועד אחר, 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 חתמתי/נו יבוטלו. כמו כן יהיה רשאי המשרד להורות על תשלום קנס כמפורט בהתחייבותי זו.

ב. כמו כן, אני/אנו מתחייב/ים בזאת שלא למכור את הדירה במחיר מטרה, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיוור), המוקדם מבניהם.

בנוסף, אני/אנו 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 ידנו 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 התחייבותי/נו זו.

ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/התחייבויותינו 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

הריני לאשר כי ביום _____ הופיע בפניי עו"ד _____ הרוכש/ים הנ"ל, ולאחר שהוזהרו/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 בפניי.

עו"ד

נספח 2' – תצהיר חסר קרקע ביעוד מגורים

אני/אנו החתום/חתומים מטה, לאחר שקראתי/קראנו את ההגדרות שבתצהיר זה, מצהירים בזה כי:

- אין לי ו/או לתא משפחתי ו/או למי מיחידנו זכויות (בחלק שעולה על שליש במצטבר) בקרקע המיועדת למגורים או בחלק בקרקע המעניק זכויות לבנייה של יותר משליש ביחידת דיור כמפורט להלן:
 - בעלות/חכירה/חכירה לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב-1972.
 - זכות על פי חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/לחכירה/לדורות או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב).
 - זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי ("להלן: קיבוץ") ללא תשלום או בתשלום מטרה 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 יהיה/יו בידיו/נו 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 מטר, אדווח זאת למשרד הבינוי והשיכון, ולא אחשב/נחשב כחסר קרקע ביעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל ממני/מאתנו, ולא ניתן לי/לנו לחתום על הסכם המכר לרכישת דירה במחיר מטר נשוא הזכייה.

הגדרות:

"יחידיו" - יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיו או וילדיהם שטרם מלאו להם 21 שנים, למעט ילד נשוי, המתגוררים עימו/עמם דרך קבע ונמצאים בחזקתם.

"תא משפחתי" –

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור בהתאם להגדרת משרד הבינוי והשיכון, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
- זוגות שנרשמו לנישואין או זוגות שהגישו תצהיר על כוונתם להינשא, ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה למשרד הבינוי והשיכון להנפקת תעודת זכאות של ובלבד שהמציאו תעודת נישואין במועד שיקבע משרד הבינוי והשיכון.
- הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.
- הורה עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים.

שם משפחה: _____ שם פרטי: _____ מספר ת.ז.: _____ חתימת המצהיר: _____

שם משפחה: _____ שם פרטי: _____ מספר ת.ז.: _____ חתימת המצהיר: _____

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

אישור:

אני הח"מ _____, עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיעו בפני הרוכשים הנ"ל ולאחר שהזהרתי/הם אותה/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

שם מלא של עורך הדין _____ מס' רישיון _____ תאריך _____ חתימה _____

נספח ח' – תצהיר היעדר יחסים מיוחדים עם הקבלן

אני/ו הח"מ _____ ת.ז. _____

ו- _____ ת.ז. _____

מצהירים ומתחייבים בזה כלפי חברת אפי קפיטל בינוי בע"מ ח.פ. 516125085 (להלן: "החברה"), כדלקמן:

1. זכינו בהגרלה לבחור ולרכוש דירה מהחברה בפרויקט "מחיר מטרה" שהחברה בונה באלעד (להלן: "הדירה").
 2. ידוע לנו שתנאי למימוש זכייתנו לרכישת הדירה מהחברה הוא שנצהיר הצהרת אמת את הדברים הבאים.
לפיכך הננו מצהירים כדלקמן:
 - 2.1. אנו או קרוב משפחה שלנו איננו שותפים ו/או עובדים ו/או נושאי משרה של החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה;
 - 2.2. 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;
 - 2.3. החברה או מי מבעליה או קרוב משפחה של מי מבעליה אינו שולט בנו או בקרוב משפחה שלנו חוקית או מעשית, באופן המאפשר לו להגביל או לכוון את פעילותינו;
 - 2.4. איננו שולטים יחד עם החברה, במישרין או בעקיפין, בצד שלישי, באופן המאפשר לנו להגביל או לכוון את פעילותו של הצד השלישי;
 - 2.5. איננו נשלטים יחד עם החברה, במישרין או בעקיפין, בידי צד שלישי, באופן המאפשר לו להגביל או לכוון את פעילותינו.
- "קרוב משפחה" – משמעו בן זוג, אח, אחות, הורה, הורי הורה, הורה של בן הזוג, צאצא, צאצא של בן הזוג, ובן זוגו של כל אלה.
- הננו מצהירים כי הצהרתנו הנ"ל היא אמת ואם יתברר שהצהרתנו זו, כולה או חלקה אינה 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: _____ לחודש _____ שנת 2025

חתימה

חתימה

נספח ט' – העידר היתר בניה

ב י ן

אפי קפיטל בינוי בע"מ ח.פ. 516125085
מר' הירקון 5, בני ברק
טלפון: 03-6189001; פקס: 03-6189002
(להלן: "המוכר")

מצד אחד;

ל ב י ן

1. ת.ז. _____

2. ת.ז. _____

מר' _____

טל': _____ נייד: _____

(כולם ביחד וכל אחד לחוד ייקראו להלן: "הקונה")

מצד שני;

הואיל

ובמעמד חתימת נספח זה נחתם בין המוכר לבין הקונה הסכם (להלן: "הסכם המכר") על פיו רוכש הקונה מאת המוכר דירה בבניין אשר יבנה על המקרקעין הידועים כחלקות 45, 46, 47, 48 ו-49 בגוש 5762 המצויים באלעד, מגרשים 120, 121, 122, 123 ו-124 לפי תב"ע 422-0357574 (אל/195/3/23) (להלן: "הדירה", "הבית", ו"המקרקעין" בהתאמה);

והואיל

והודע לקונה כי טרם התקבל היתר בניה לצורך בניית הדירה והבניין על המקרקעין (להלן: "היתר הבנייה");

לפיכך הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא לנספח זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו ונספח זה הינו חלק בלתי נפרד מהסכם המכר.
2. לכל מונח בנספח זה תהיה המשמעות הנתונה לו בהסכם, למעט אם משתמעת כוונה אחרת מן הדברים.
3. ידוע לקונה כי התכניות הנמסרות לו במעמד חתימת ההסכם המצורפות להסכם כנספח "ב", הן תכניות שאינן סופיות וכי יתכנו בהן שינויים הנובעים מדרישת הרשויות ומהיתר הבניה שיתקבל בפועל.
4. מוסכם בין הצדדים, כי במידה ולא יתקבל היתר בניה בתוך 6 חודשים מיום חתימת הסכם המכר, אזי יהא רשאי הקונה, במהלך 30 ימים מתום 6 החודשים האמורים, לבטל את הסכם המכר בהודעה בכתב שימסור הקונה למוכר ויחולו ההוראות שבסעיפים 7 ו-8 להלן.
- לא בוטל הסכם המכר בתוך התקופה האמורה, ימשיך הוא לחול ולחייב את הצדדים והקונה לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין כל עיכוב בקבלת היתר הבניה.
5. כמו כן, במידה ויתקבל היתר בניה באופן שחל שינוי משמעותי בתוכניות הדירה, הקונה יהיה רשאי, תוך 30 ימים מהמועד שהודיע המוכר בכתב לקונה על השינוי, לבטל את הסכם המכר בהודעה בלתי מסויגת ובלתי מותנית בכתב שימסור למוכר בתוך 30 ימים האמורים ויחולו ההוראות שבסעיפים 7 ו-8 להלן.
- לעניין זה "שינוי משמעותי" פירושו – שינוי בשטח הדירה גופא (כולל המרפסות) בשיעור העולה על 2% ו/או שינוי בשטח הגינה העולה על 5% לעומת השטח כקבוע במפרט המצ"ב כנספח להסכם המכר, לרבות שינוי מהותי בתכנון הדירה ו/או שינוי מהותי במיקום הדירה ו/או כיווניה ו/או שינוי בקומה בה מצויה הדירה.
- להסרת ספק מובהר כי שינוי ברכוש המשותף ו/או שינוי שנוגע לדירות אחרות בפרויקט, לא יהווה שינוי משמעותי ולא יהיו בו כדי להקנות זכות ביטול לקונה.

במידה ולא תימסר הודעת ביטול כאמור לעיל במועד האמור, ייחשב הדבר כאילו הקונה הסכים למסמכים 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 לעיל).

6. בוטל ההסכם כאמור, ישיב המוכר לקונה את כל הסכומים ששילם הקונה עד אותה עת כאמור לעיל על חשבון התמורה בצירוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה, ללא ריבית, וזאת תוך 45 יום מיום ביטול ההסכם ובניכוי הסכום שיידרש המוכר לשלם למוסד הכספי לשם סילוק ההלוואות שנטל הקונה בגין תשלום התמורה, וזאת כנגד השבה וביטול של כל בטוחה שנמסרה לידי הקונה והשבת פנקס השוברים לידי המוכר (ככל שנמסר לקונה) ובכפוף לחתימת הקונה על הצהרה לרשויות המס בדבר ביטול ההסכם וכן על כל מסמך שיידרש לצורך מחיקת הערת האזהרה שנרשמה לטובתו (ככל שנרשמה)..

7. בוצע החזר התשלום לקונה ו/או הועמד התשלום לזכות הקונה, עקב ביטול ההסכם כאמור לעיל, יחולו ההוראות שלהלן:

- 7.1 ההסכם לרכישת הדירה יחשב כמבוטל.
- 7.2 לקונה לא יהיו כל זכויות בדירה.
- 7.3 הצדדים יהיו משוחררים שחרור מלא וסופי מכל התחייבויותיהם על פי ההסכם.
- 7.4 המוכר יהיה רשאי למכור את הדירה לרוכשים אחרים וזאת מבלי כל צורך בהסכמה כלשהי מצד הקונה.

8. במקרה של ביטול ההסכם כאמור לעיל, הקונה רשאי לפנות לשלטונות מיסוי מקרקעין לצורך קבלת סכום מס הרכישה ששולם על ידו, אם שולם, ואשר יהיה זכאי לקבלו עקב הביטול.

9. בכל מקרה של סתירה בין הוראות נספח זה לבין הוראות ההסכם תגברנה הוראות נספח זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום :

הקונה

המוכר

נספח י' - נספח העדר ליווי בנקאי

ב י ן

אפי קפיטל בינוי בע"מ ח.פ. 516125085
מרח' הירקון 5, בני ברק
טלפון: 03-6189001 ; פקס: 03-6189002
(להלן: "המוכר")

מצד אחד;

ל ב י ן

1. _____ ת.ז. _____
2. _____ ת.ז. _____
מרח' _____
טל': _____ נייד: _____
(כולם ביחד וכל אחד לחוד ייקראו להלן: "הקונה")

מצד שני;

הואיל ובמעמד חתימת נספח זה נחתם בין המוכר לבין הקונה הסכם (להלן: "הסכם המכר") על פיו רוכש הקונה מאת המוכר דירה בבניין אשר יבנה על המקרקעין הידועים כחלקות 45, 46, 47 ו-49 בגוש 5762, המצויים באלעד (להלן: "הדירה", "הבית", ו"המקרקעין" בהתאמה);

והואיל ועל-אף כל האמור בהסכם המכר, טרם התקשר המוכר עם תאגיד בנקאי או פיננסי כלשהו (להלן: "הבנק המלווה") בהסכם למתן ליווי פיננסי לבניית הבית ו/או להנפקת בטוחות לפי הוראות חוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן: "הסכם ליווי");

והואיל ועל אף האמור בהסכם המכר, כל עוד לא נחתם הסכם ליווי, אין בידי המוכר לנקוב בשם הבנק המלווה וכן להיתן פרטים על מס' חשבון הליווי שייפתח עם חתימת הסכם הליווי;

והואיל וחרף כל האמור לעיל, מוכן הקונה לחתום על הסכם המכר, בכפוף להוראות שלהלן;

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא לנספח זה הינו חלק בלתי נפרד הימנו ונספח זה הינו חלק בלתי נפרד מהסכם המכר.
2. לכל מונח בנספח זה תהיה המשמעות הנתונה לו בהסכם המכר, למעט אם משתמעת כוונה אחרת מן הדברים.
3. הודע לקונה כי נכון למועד חתימת ההסכם, המוכר טרם התקשר עם בנק מלווה בהסכם ליווי.
4. ידוע לקונה כי על-אף האמור בהסכם המכר ו/או בהוראות כל דין, כל עוד לא נחתם הסכם ליווי, אין באפשרות המוכר להמציא לקונה שוברי תשלום ו/או ערבות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974 או בטוחה אחרת לפי חוק זה (להלן ולעיל: "בטוחה לפי חוק המכר דירות") בגין התשלומים ששולמו ו/או ישולמו על-ידו בהתאם להסכם המכר.

לפיכך, המוכר לא יגבה והקונה לא ישלם כל סכום, העולה על 7% (שבעה אחוזים) ממחיר הדירה (שימומן מהונו העצמי של הקונה בלבד), כל עוד אין בידי המוכר כדי להמציא לקונה בטוחה לפי חוק המכר דירות (1)2 או (2)2, בגין תשלום כספים על חשבון תמורת הדירה, העולים על 7% (שבעה אחוזים) כאמור.

5. במעמד החתימה על הסכם זה יפקיד הקונה בנאמנות את התשלום הראשון על חשבון התמורה, בהתאם לאמור **בנספח ג'** להסכם המכר (להלן: "**כספי הנאמנות**"), אצל עו"ד אמיר גולדמן ו/או עוה"ד ממשרד עוה"ד עמית פולק מטלון ושות' (להלן: "**הנאמן**").
6. כספי הנאמנות יופקדו על ידי הנאמן בפקדון שקלי או באפיק סולידי אחר לפי בקשת המוכר בכתב.
7. בסמוך לאחר חתימת הסכם ליווי (ככל שייחתם), יודיע על כך המוכר לנאמן ולקונה, וכן יודיע להם על פרטי חשבון הליווי (להלן: "**הודעת המוכר**"), ויחולו ההוראות הבאות:
- 7.1. המוכר יעביר לנאמן שובר אחד מפנקס השוברים שינפיק הבנק. הנאמן יעביר את כספי הנאמנות שהופקדו בידו בתוספת פירותיו, ככל שיהיו, ובניכוי עמלות הבנק בגין פתיחת החשבון ו/או ניהולו, לחשבון הליווי באמצעות שובר התשלום, לאחר שיקבלו מהמוכר.
- 7.2. הקונה מתחייב להופיע במשרדי המוכר, במועד שיתואם עמו ע"י המוכר אשר יהא בתוך 5 ימי עסקים ממועד קבלת הודעת המוכר, לקבל לידיו את פנקס השוברים (ככל שהסכם הליווי יחייב תשלום באמצעות שוברים) ולחתום על נספח ליווי/כתב התחייבות (שיצורף **בנספח ה'** להסכם המכר) ו/או כל מסמך אחר לדרישת הבנק המלווה בנוסח אותו ידרוש המוכר ו/או הבנק המלווה.
- נספח הליווי/כתב ההתחייבות ו/או כל מסמך אחר לדרישת הבנק המלווה שיחתם ע"י הקונה כאמור יצורפו להסכם המכר ויהוו חלק בלתי נפרד הימנו.
- הקונה מתחייב להעביר את כספי תמורת הדירה בהתאם למועדים האמורים בהסכם המכר ובנספח התשלומים, לחשבון הליווי כאמור בהודעת המוכר וזאת באמצעות שוברי התשלום מפנקס השוברים לפי הוראות הדין.
8. הודע לקונה, כי אם טרם התקשרות המוכר בהסכם למתן ליווי פיננסי לפרויקט, יגיע מועד פירעונו של אחד או יותר מן התשלומים הנקובים בסעיף 4.3.2 ואילך לנספח התשלומים, יידחה מועד ביצוע התשלום/מים (להלן: "**התשלומים הנדחים**") עד לא יאוחר מ- 45 ימים ממועד בו קיבל הקונה את הודעת המוכר בדבר קבלת פנקס השוברים.
9. הודע לקונה כי ההסכמות המפורטות במסמך זה הנוגעות לפעולות הנאמן מהוות הוראות בלתי חוזרות מהמוכר והקונה לנאמן. המוכר והקונה פוטרם בזאת את הנאמן מאחריות כלשהי לכל נזק ואז הפסד ו/או תשלום אשר יגרמו להם עקב כל פעולה ו/או מחדל אשר יעשו על ידי הנאמן בהתאם למסמך זה, זולת אם פעל בזדון ו/או בחוסר תום לב.
10. מוסכם במפורש כי הוראות נספח זה גוברות על הוראות הסכם המכר ועל הוראות נספח התשלומים.

ולראיה באנו על החתום:

הקונה

המוכר

**נספח י' – הודעה לרוכש בדבר העדר ליווי פיננסי
לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974**

לכבוד: _____, ת.ז. _____, ו- _____, ת.ז. _____.
(שניהם ביחד וכל אחד לחוד, להלן: "הקונה").

בהתאם להוראות סעיפים 1א2(ב) לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות),
התשל"ה-1974 (להלן: "החוק"), ובקשר לחוזה המכר שבין אפי קפיטל בינוי בע"מ (להלן:
"המוכר") לבין הקונה, להלן הודעתי על כך שלא התקשרתי עם תאגיד בנקאי או מבטח בהסכם
למתן ליווי פיננסי.

(1) ליווי פיננסי

נכון למועד חתימת חוזה המכר, טרם נחתם הסכם למתן ליווי פיננסי בנוגע לפרויקט שבו נכללת
הדירה מושא חוזה המכר; בכוונת המוכר להתקשר עם תאגיד בנקאי או מבטח בהסכם למתן
ליווי פיננסי

(2) הסדר שוברים

לאחר קבלת פנקס שוברים, התשלומים בעבור הדירה ישולמו באמצעות שוברים לחשבון
אצל תאגיד בנקאי או מבטח.

חתימת הקונה/ים

שם הקונה/ים

תאריך

תאריך: _____

כתב התחייבות – משפר דיור רוכש במחיר מטרה

אני הח"מ, _____ ת.ז. _____ ו/או _____ ת.ז. _____, ביחד ולחוד, חתמתי/נו על "חוזה מכר דירה במחיר מטרה" בפרויקט "אפי באלעד" הנבנה על הידועים כגוש 5762 חלקות 45, 46, 47, 48 ו- 49, במכרז מס' מר/104/2022, מגרשים 120, 121, 122, 123 ו-124 בתחומי תכנית מפורטת (תב"ע) 422-0357574 (אל/195/3/23) לבניית 133 יח"ד בעיר אלעד (להלן – "דירה במחיר מטרה") עם המוכר חברת אפי קפיטל בינוי בע"מ ח.פ. 516125085 (להלן – "המוכר").

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על-ידי המוכר כדירה במחיר מטרה, כהגדרת מונח זה במכרז מר/104/2022 בו זכה המוכר (להלן – "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין הדירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה בהתאם לסעיף 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל שבתוקף נכון ליום החתימה על כתב התחייבות זה, או כל עדכון לקובץ שיבוא במקומו, וכפי שייקבע מעת לעת.

לפיכך, מוסכם עלי/נו כי רכישת הדירה על-ידי/נו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבות הכלולים במסגרת תכנית דיור במחיר מטרה לרבות בסעיף 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, או כל עדכון לקובץ שיבוא במקומו כפי שייקבע מעת לעת, תקנון ההגרלות וכללי משרד הבינוי והשיכון בהנפקת זכאות במסגרת התכנית לרבות ההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

א. אני/אנו מצהיר/ים, כי אני/אנו "משפר/י דיור" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז ובהוראות קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, וכי אני/אנו מחזיק/ים באישור זכאות בתוקף הנדרש על פי החלטת המועצה לצורך רכישת דירת במחיר מטרה.

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

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

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

ב. כמו כן, אני/אנו מתחייב/ים בזאת שלא למכור את הדירה, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר לדירה, אין 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מביניהם (להלן: "התקופה")

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

2. התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירה במחיר מטרה, בנסיבות של אי פירעון ההלוואה על ידנו לבנק.

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

ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבותי/ה התחייבותי/נו זו, או התחייבות אחרת שניתנה בקשר עם הנפקת הזכאות או רכישת הדירה, אחויב/נחויב

בתשלום בסך של 450,000 ש"ח למשרד הבינוי והשיכון וזאת בנוסף לכל סעד אחר לרבות
שלילת הזכאות, ביטול הזכיה וביטול חוזה המכר.

שם: _____ שם: _____
חתימה: _____ חתימה: _____

אישור

הריני לאשר, כי ביום: _____ הופיעו בפני, מר/גב': _____
ת"ז: _____ ו- מר/גב': _____ ת"ז: _____
אשר הזדהו בפניי 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 הצהרתו/ם דלעיל
וחתם/מו עליה בפני.

עו"ד, _____

נספח יא'

תאריך : _____

לכבוד
אפי קפיטל בינוי בע"מ ח.פ. 516125085
א.ג.נ.

הנדון : התחייבות לתשלום מס רכישה ולהמצאת אישור על ביצוע התשלום

אנו הח"מ, רוכשי הדירה (כהגדרתה בחוזה) מצהירים בזה כי ידוע לנו כי בלא המצאת אישור שלטונות מס שבח ללשכת רישום המקרקעין על תשלום מס הרכישה שחל עלינו לא ניתן יהיה להעביר על שמנו ו/או לפקודתנו את הזכויות בדירה בלשכת רישום המקרקעין, ולפיכך הננו מתחייבים ומסכימים כדלקמן -

1. לשלם לאוצר המדינה את מס הרכישה בגין רכישת הדירה כפי שנחויב על-ידי רשויות המס ו/או כל הפרש על חשבון מס הרכישה שעדיין נותר לתשלום ולהמציא לכם בהקדם האפשרי אישור רשויות המס מופנה ללשכת רישום המקרקעין על תשלום מלוא מס הרכישה שחל עלינו.
2. באם שומתנו "הוקפאה" וטרם עלה בידינו למכור את דירת המגורים הנוספת שברשותנו, אנו מתחייבים להסדיר את הדיווח לרשויות המס מייד עם מכירת הדירה הנוספת, ולחילופין להאריך במידת הצורך את הקפאת השומה בהתאם להוראות כל דין, וכן להסדיר את תשלום מס הרכישה כאמור ולהמציא לידכם אישור מס-רכישה מופנה ללשכת רישום המקרקעין וזאת עד למועד הקבוע בדין.
3. אין באמור כדי לפגוע בהתחייבויותינו בהתאם לחוזה המכר.

שמו/ם המלא של הרוכש/ים : _____

חתימה

חתימה

נספח יב'

תאריך: _____

לכבוד
אפי קפיטל בינוי בע"מ ח.פ. 516125085
ג.א.נ.

הנדון: שומה עצמית לצורך תשלום מס-רכישה

בקשר לחוזה המכר, במסגרתו רכשתי מחברתכם את הדירה (כהגדרתה בחוזה), אני מאשר/ת בזאת כדלקמן:

1. ידוע לי כי בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) תשכ"ג-1963, עלי לשלם לשלטונות משרד האוצר מס רכישה בגין רכישת הדירה, עפ"י חוזה המכר.
2. ידוע לי כי עלי לשלם את מס הרכישה כאמור בתוך 60 ימים, לכל המאוחר, ממועד חתימת חוזה המכר, וככל שלא יומצא לי שובר מס-רכישה בתוך 45 ימים מהיום, אדאג לעדכנכם על כך באופן מיידי.
3. הובהר לי כי שיעור מס הרכישה הינו גבוה יותר לרוכש שיש ברשותו דירת מגורים נוספת ואין בכוונתו למוכרה, לעומת רוכש שאין לו דירת מגורים נוספת (או שיש לו דירה נוספת ובכוונתו למוכרה בהתאם לסעיף 4.2 שלהלן).
4. לפיכך אני מצהיר/ה ומאשר/ת בזאת כדלקמן (סמן בעיגול וחתום ליד האפשרות הנכונה):

4.1 **אין לי או לבן/ת זוגי (או למי מילדי שמתחת לגיל 18) דירת מגורים נוספת כלשהי (וגם לא חלקים בדירת מגורים נוספת כלשהי).**

4.2 **יש לי או לבן/ת זוגי (או למי מילדי שמתחת לגיל 18) דירת מגורים נוספת כלשהי ובכוונתי למוכרה בתקופות המנויות בחוק.**

חתימה _____

4.3 **הנני / אינני "תושב ישראל".**

חתימה _____

4.4 **הנני / אינני עולה חדש ו/או נכה ו/או נפגע פעולות איבה ו/או בן משפחה של חייל שנספה במערכה וככל שכן - הריני מתחייב להמציא לכם באופן מיידי בקשה מתאימה לקבלת פטור חלקי מתשלום המס וכן מסמכים נדרשים התומכים בבקשתי, שאם לא כן ידוע לי כי לא אהיה זכאי ליהנות מקבלת הפטור החלקי.**

חתימה _____

5. **אבקשכם לדווח לרשויות על חוזה המכר, בהתאם לנתונים שמסרתי לכם במסמך זה לעיל, אשר הנני מצהיר על נכונותם, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק.**

חתימה _____

נספח יג'

נספח עמלת ערבות/פוליסת חוק מכר

נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם הרכישה שנחתם ביום _____ (למלא תאריך הסכם הרכישה)

ברצון המוכרת אפי קפיטל בינוי בע"מ ח.פ. 516125085 (להלן: "המוכרת" או "החברה") וה"ה _____, ת.ז. _____ ו- _____, ת.ז. _____ (להלן ביחד ולחוד: "הקונה") להבהיר את ההסכמות בין הצדדים בקשר להסכם הרכישה שנחתם ביניהם מיום _____ (למלא תאריך הסכם הרכישה) (להלן: "הסכם הרכישה").

על פי הסכם הרכישה שנחתם בין הקונה למוכרת, ובהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר"), על החברה להבטיח את הכספים ששילם לה הקונה על חשבון מחיר הדירה (להלן: "הכספים"), על דרך של מסירת ערבות בנקאית או העמדת פוליסת ביטוח מחברה מבטחת (להלן: "הערבות"). כמו כן, על פי הסכם הרכישה מוסכם כי תשלום הפרמיה בגין הנפקת הבטחות יחול על החברה. מוסכם בין הצדדים לעסקה, כי כספים אלו מועברים לחשבון ליווי בנקאי וכנגדם מופקת הערבות וכי התמורה החוזית בין הצדדים כוללת סכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הקונה, כמפורט להלן:

1. על פי הסכם הרכישה בין הצדדים, מסוכם, כי סכומים ב המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הקונה ישולמו בפועל על ידי החברה בשביל הקונה.
2. תשלומים כאמור שישולמו כהוצאות בשביל הקונה ישולמו מתוך חשבון הליווי הבנקאי שהנפיק ערבות לטובת הקונה.
3. כל התשלומים, העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה הם בגובה המקובל בעסקאות מסוג זה בין צדדים שאינם קשורים והינם כדלהלן:
4. עלויות הקמה בשיעור של _____% מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי.
5. ריבית שנתית בשיעור של _____% מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי.
6. יובהר, כי סך התשלומים, העמלות וההוצאות הכרוכות שישולמו לבנק בשביל הקונה, בגין העמדת הערבות לקונה לא יעלו בפועל על הסכום ששולם בפועל על ידי החברה בשביל הקונה.
7. במסמך החיוב שמוצא מטעם הבנק לחברה יופיעו שם הקונה וגובה התשלומים, העמלות וההוצאות הכרוכות בהמצאת הערבות.
8. המוכרת תציג פירוט של סך עלויות העמדת הערבות בהן נשאה החברה בשביל הקונה. בקשה כאמור תועבר מאת הקונה למוכרת בכתב.

אישור הקונה:

אני/אנו הח"מ, הקונה, מאשר/ים בזה:

1. הריני/ו לאשר כי קראתי/נו את הנספח הנ"ל בעיון בדבר עלות מימון הערבות אשר תשולם בפועל ע"י החברה בעבורי, בהתאם לקבוע בסעיף 3א(ב) לחוק המכר ככתוב בנספח ו' להסכם הרכישה.
2. ידוע לנו כי לעניין זה חלות הוראות החוזה, ובפרט הוראות סעיפים 5 ו- 15 לחוזה ונספח זה לעיל.

ולראיה באנו על החתום היום _____:

הקונה/נים

המוכר

נספח יד'

ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר לרכישת דירה על ידי צד ג'

אנו הח"מ, _____ ת"ז _____ ו- _____ ת"ז _____, לעשות בשמנו ובמקומנו את כל ו/או חלק מהדברים והפעולות הבאות כפי שיראה לנכון כמפורט כדלקמן:

1. לרכוש בשמנו ובעבורנו מאת **חברת אפי קפיטל בינוי בע"מ ח.פ. 516125085** (להלן: "**החברה**") דירה בפרויקט מחיר מטרה של החברה (להלן: "**הדירה**") שיבנה על המקרקעין הידועים כמגרשים 120, 121, 122, 123 ו-124, חלקות 45, 46, 47, 48 ו-49, בגוש 5762, המצויים בעיר אלעד (להלן: "**המקרקעין**").

2. לחתום על טופס רכישה, טופס בחירת דירה, חוזה הרכישה, בקשות, הצהרות ו/או דיווחים לרשויות, התחייבויות, שטרי מכר, אישורים, יפויי כוח בלתי חוזרים לטובת החברה ו/או עוה"ד של החברה ו/או בנקים מטעם החברה, וכל מסמך אחר הקשור לבחירת ו/או רכישת הדירה ו/או כל מסמך שיידרש לצורך העברת הזכויות בדירה על שמנו.

3. לייצגנו בפני הרשויות הממשלתיות והעירוניות, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור בפני רשות מקרקעי ישראל, לשכת רישום המקרקעין, משרדי מיסוי מקרקעין, עיריית ראש העין ו/או כל רשות אחרת לצורך ביצוע כל פעולה הנדרשת על פי יפוי כוח זה וכן 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, הגשות, 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 החברה וכל צד ג'.

ולראיה באתי על החתום, היום _____

אישור

אני הח"מ _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____, עו"ד, מאשר כי ביום _____ הופיעו בפניי ה"ה _____ ולאחר שזיהיתי אותה/אותה על פי תעודת זהות והסברתי לו/לה את מהות ייפוי הכוח זה ותוצאותיו המשפטיות, חתם/מה עליו בפניי.

עו"ד,

נספח טו'

נספח הצמדת חניית נכה

הובא לידיעתו של הקונה כי ככל שהדירה כוללת הצמדה של חניה, כמוגדר במבוא, אזי מיקומה יהיה כמסומן בתוכניות כהגדרתן בהסכם ובהתאם להוראות ההסכם.

הובהר לקונה, כי ככל שהחניה המוצמדת לדירה הינה חניה המוגדרת כ"חניית נכה", והקונה אינו מחזיק בתעודת נכה ואינו זכאי להצמדה חניה שהינה "חניית נכה", מוסכם כי ככל שבמועד מכירת מלוא הדירות בפרויקט תירכש דירה כלשהי בפרויקט על ידי נכה (לרבות תא משפחתי הכולל נכה), אזי המוכר יהיה רשאי, לפי שיקול דעתו הסביר ובהודעה מראש ובכתב בת 7 ימים, להצמיד לדירה חניה חלופית אחרת, במקום חניית הנכה הנ"ל, וזאת מבלי שהדבר יהווה הפרה של הסכם זה על ידי המוכר. עוד יובהר, כי ככל שצמודות לדירה 2 מקומות חניה והמוכר יחפוץ לשנות את מיקום 2 מקומות החניה אזי יחול האמור לעיל ביחס לשני מקומות החניה. הקונה מתחייב לחתום על כל המסמכים שיידרשו בקשר עם שינוי מיקום החניות כאמור לעיל, מיד עם דרישתו הראשונה של המוכר. יובהר כי אין באמור לעיל כדי לגרוע או לשלול מן הקונה חניה חלופית והצמדתה לדירה.

החניה, ככל שקיימת, תוצמד לדירה בעת רישום הבית המשותף, בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט – 1969 ו/או תירשם באופן חוקי אחר, לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר ובהתחשב באופן רישומו של הבנין בלשכת רישום המקרקעין.

שמו/ם המלא של הקונה/ים :

חתימה

חתימה