אשד ורה בע"מ
20. 05. 2026
נ ב ד ק

נספח תשלומים

שנערך ונחתם בירושלים ביום ___ לחודש _____שנת 2026

ב י ן :

ארשין הנדסה בע"מ
ח.פ. 516392362
שכתובתה, דפנה 27 , עלי זהב.

(להלן: "**החברה**")

מצד אחד;

ל ב י ן : **1.** _____ **ת.ז** _____
2. _____**ת.ז**_____
שכתובתם:_____
טלפון : _____
דוא"ל _____

(כולם ביחד ולחוד וכל אחד לחוד יקראו להלן: "**הקונה**")

מצד שני;

מוסכם ומותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. א. נספח זה נחתם במעמד חתימת הסכם הרכישה בין הצדדים הנ"ל ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

ב. לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה המשמעות הנתונה לו בהסכם הרכישה.

ג. בכל מקרה של סתירה בין הוראות הנספח לבין הוראות ההסכם - תגברנה הוראות הנספח.

2. **<u>מחיר הדירה והתמורה</u>**

הקונה מתחייב לשלם למוכר את תמורת היחידה בסך של _____ ₪ (במילים: _____₪), כולל מע"מ, בצירוף הפרשי הצמדה, כמפורט להלן (להלן: "התמורה"

3. **<u>תשלומים על חשבון המחיר</u>**

הרוכש מתחייב לשלם ליוזם את המחיר בתשלומים ובמועדים כדלקמן:

(א) סך של 7% ממחיר הדירה, בסך של _____₪, ישולם במועד החתימה על הסכם הרכישה באמצעות השוברי ליווי הבנקאיים . יובהר כי תשלום זה לא יוצמד למדד תשומות הבניה.

(ב) סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) המהווה 13% מסכום התמורה (השלמה ל20%- מסכום התמורה), עד ולא יאוחר -מ 45 ימים מיום חתימת הסכם זה או מיום קבלת פנקסי השוברים לידי הרוכש, המאוחר מביניהם. יובהר כי תשלום זה לא יוצמד למדד תשומות הבניה. תשלום זה ואילך כפוף לקבל פנקס שוברים.

(ג) סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) המהווה 14% מסכום התמורה, 6 חודשים מיום חתימת ההסכם בצירוף הפרשי הצמדה בשיעור של 50% כאמור בסעיף 4 להלן בכפוף לקבלת היתר בניה.

(ד) סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) המהווה 14% מסכום התמורה, 13 חודשים מיום חתימת ההסכם בצירוף הפרשי הצמדה בשיעור של 50% כאמור בסעיף 4 להלן.

(ה) סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) המהווה 14% מסכום התמורה, 20 חודשים מיום חתימת ההסכם בצירוף הפרשי הצמדה בשיעור של 50% כאמור בסעיף 4 להלן.

אשד רמ"ה בע"מ
20. 05. 2026
נ ב ד ק

(ו) סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) המהווה 14% מסכום התמורה, 27 חודשים מיום חתימת ההסכם בצירוף הפרשי הצמדה בשיעור של 50% כאמור בסעיף 4 להלן.

(ז) סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) המהווה 14% מסכום התמורה, 34 חודשים מיום חתימת ההסכם בצירוף הפרשי הצמדה בשיעור של 50% כאמור בסעיף 4 להלן.

(ח) סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) המהווה 10% מסכום התמורה (השלמה ל100%- מסכום התמורה) (להלן: "יתרת התמורה") עד ולא יאוחר -מ 14ימים לפני מסירת החזקה, בצירוף הפרשי הצמדה בשיעור של 50% כאמור בסעיף 4 להלן, וכן כל סכום אחר שחב הקונה למוכר על פי הוראות ההסכם.

(ט) התשלומים האמורים בס"ק (א)-(ג) לעיל ישולמו לחשבון הפרויקט כאמור בהסכם

(י) התשלומים האמורים בסעיף זה ישולמו לא יאוחר מ-7 ימי עסקים לאחר קבלת דרישה לתשלום מאת היוזם.

סה"כ _____₪ .

4. **<u>הצמדת המחיר</u>**

לכל אחד מהתשלומים הנזכרים לעיל יצורפו הפרשי הצמדה כמשמעותם בנספח זה.

מוסכם בין הצדדים כי המחיר, וכל התשלומים שהרוכש חייב לבצע על חשבון המחיר כמפורט לעיל בסעיף 5, יהיו צמודים למדד מחירי תשומות הבניה למגורים ובהתאם, עפ"י ההוראות המפורטות להלן:

1. **"המדד"** - משמעו מדד מחירי תשומות הבניה למגורים המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל גוף אחר שיבוא במקומה, או כל מדד אחר שיתפרסם במקומו (כפוף ליחס שיקבע ביניהם).

"המדד הבסיסי" - משמעו, המדד הידוע במועד חתימה על הסכם או ממועד קבלת היתר בניה מלא לפרויקט, המאוחר מבין שני המועדים.

"יום הפירעון" - (לגבי כל תשלום), משמעו, המועד הקבוע לפירעון כל תשלום ותשלום על חשבון המחיר הנקוב לעיל או מועד פירעונו בפועל..

"המדד החדש" - משמעו, לגבי כל תשלום שהרוכש חייב לשלם ליוזם על חשבון המחיר, המדד שיפורסם בגין חודש התשלום בפועל, ב- 15 לחודש שלאחר חודש התשלום.

2. מוסכם בין הצדדים כי אם יתברר שהמדד החדש גבוה מהמדד הבסיסי -, אזי יהיה הרוכש חייב לשלם ליזם תוספת/ות למחיר שתחושב/נה לגבי כל תשלום, בשיעור יחסי השווה לשיעור העלייה של המדד החדש (המתייחס אליו) לעומת המדד הבסיסי (סכומי ההפרש/ים ו/או התוספות למחיר יקראו להלן - **"הפרשי הצמדה"**). אולם, מובהר בזאת כי ירידה במדד החדש לא תזכה את הרוכש בהקטנת התשלום.

3. שולם תשלום בטרם פורסם המדד החדש, ישלם הרוכש ביום התשלום את הסכום הנקוב בהסכם זה, כשהוא מחושב לפי המדד הידוע בעת התשלום.

4. **ביום 9.1.2025 התקבלה החלטת ועדת המכרזים של רמ"י בנוגע להוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות). החלטת ועדת המכרזים אימצה את מתווה הפשרה שנקבע בבג"ץ 4939/22 ומשכך, יעודכן הסכום במחיר הדירה בהתאם לנוסחה הקבועה בהחלטה.**

5. הרוכש יהיה חייב לשלם את התשלומים על חשבון המחיר במועדים הקבועים בסעיף 3 לעיל ולא יאוחר מ- 14 יום מיום קבלת דרישה מאת היוזם. היה והרוכש יחפוץ להקדים ולשלם תשלום כלשהו לפני המועד הנקוב לעיל יוכל לעשות זאת אך ורק לאחר שנתן על כך ליוזם הודעה בכתב שתתקבל לפחות 5 יום לפני התשלום האמור. בכל מקרה שהרוכש יקדים את ביצועו בפועל של תשלום כלשהו מהתשלומים הנ"ל, לא תוענק לרוכש הנחה כלשהי ו/או זיכוי ו/או ריבית ו/או הטבה כלשהי.

אשד רמ"ה בע"מ
20. 05. 2026
נ ב ד ק

6. היוזם יערוך את החישוב הסופי של הפרשי ההצמדה המגיעים לו מהרוכש לאחר ביצוע בפועל של כל התשלומים והרוכש ישלם ליוזם את יתרת חובו על פי החישוב כאמור לא יאוחר מ- 14 יום מיום קבלת דרישה מאת היוזם ובכל מקרה לפני מסירת החזקה בדירה לרוכש.

היות והמדד החדש אינו ידוע ביום הפירעון, מתחייב הרוכש לשלם את יתרת הפרשי ההצמדה שיגיעו ממנו, מיד לאחר פרסום המדד החדש.

7. מס ערך מוסף בשיעור 18% בגין העסקה נשוא הסכם זה כלול במחיר הדירה, אולם אם תחול העלאה ו/או הורדה בשיעור המע"מ ישלום מע"מ בשיעור שיקבע על פי דין לגבי יתרת התשלומים שטרם נפרעו, וכן הקונה מתחייב לשאת במע"מ בגין כל תשלום אחר שהוא חייב בו לפי ההסכם אם חל לגביו מע"מ .

8. היוזם נותן בזאת לרוכש הוראה בלתי חוזרת לשלם את כל הכספים והתשלומים המגיעים ושיגיעו ממנו ליוזם על פי ההסכם לחשבון הלווי (להלן- "**החשבון**"). כל התשלומים שיבוצעו על חשבון התמורה, יבוצעו באמצעות פנקס שוברים לתשלום, אשר יונפקו ע"י הבנק המלווה לחשבון הפרויקט. עם ביצוע התשלום הרוכש יעביר לחברה, העתק מאישור הבנק בדבר ביצוע התשלום בציון ברור של שם הרוכש. "יום התשלום" הינו היום בו ביצע הרוכש את התשלום בין אם ישירות למוכר ובין אם באמצעות תשלום שובר לבנק המלווה.

9. הצדדים מסכימים בזאת כי הפרשי ההצמדה יהיו לכל דבר ועניין חלק מהמחיר ויתווספו לכל דבר ולעניין לסכומים הנקובים בסעיף 3 לעיל וכי כל ההוראות החלות על תשלום המחיר ו/או אי תשלומו במועד, כקבוע בהסכם הרכישה על נספחיו, יחולו גם על הפרשי ההצמדה הנ"ל.

11. <u>ריבית פיגורים</u>

א. בכל מקרה שהקונה יפגר בביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים המפורטים בהסכם ו/או בנספח זה ו/או הנובעים מהם, מתחייב הקונה לשלם למוכר, ריבית פיגורים כפי שקבוע בסעיף להסכם המכר (להלן: "**ריבית פיגורים**")

ב. הקונה מתחייב לשלם למוכר את ריבית הפיגורים ביחד עם פירעון בפועל של התשלום והפרשי ההצמדה לגביו. כל סכום שישלם הקונה ייזקף תחילה על חשבון ריבית הפיגורים, לאחר מכן על חשבון הפרשי הצמדה ולבסוף על חשבון הקרן (הסכום השיקלי ששולם בפועל).

ג. האמור בסעיף זה לא יקנה לקונה זכות לפגר בביצוע תשלום כלשהו החל עליו לפי ההסכם זה ולא יפגע בכל יתר התרופות, הסעדים והזכויות המוקנות למוכר בגין הפרת ההסכם ו/או נספח זה על ידי הקונה, לרבות הוראות לבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית.

12. <u>הקדמת תשלומים</u>

הקונה יהא רשאי להקדים תשלומים על חשבון התמורה ובלבד שניתנה לחברה הודעה בכתב בת 5 ימים מראש בטרם ביצוע כל תשלום וכן כי סך התשלום לא יפחת מ - 100,000 ₪. למען הסר ספק, יובהר כי במידה ויבחר הרוכש להקדים איזה מן התשלומים המפורטים, יוצמד תשלום זה למדד החדש הידוע במועד התשלום בפועל. בכל מקרה שהקונה יקדים את ביצועו בפועל של תשלום כלשהו מהתשלומים הנ"ל, ללא הודעה על כך לחברה, יראו את התשלום כשולם במועד החוזי לתשלום (על אף ההקדמה) וכן הקונה יחויב בהפרשי הצמדה ביחס לתשלום שהוקדם עד למועד החוזי לתשלום. להסרת כל ספק, מובהר כי הקונה לא יהיה זכאי לכל הנחה ו/או זיכוי ו/או הטבה אחרת כלשהי בגין הקדמת התשלום.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____	_____
החברה	הקונה

אשד ושות בע"מ
20. 05. 2026
נ ב ד ק

יפוי כוח בלתי חוזר

אני/אנו הח"מ:

ביחד וכל אחד מאתנו לחוד ממנה/ממנים בזה את עוה"ד אלקנה הולצר ו/או תמידה הולצר ו/או יעקב קצנלבוגן ו/או את ארשין הנדסה בע"מ ח.פ. 516392362 כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד (להלן – "מיופה/ מיופי הכוח") להיות באי כוחי/כוחנו ובשמי/בשמנו ובמקומי/במקומנו לעשות את כל המעשים ו/או הפעולות המפורטים להלן ו/או כל אחד או יותר מהם, בעת אחת או בזמנים שונים, דהיינו:

1. לרכוש ו/או לקבל בשמי/בשמנו ו/או על שמי/שמנו ו/או במקומנו - כל זכות חכירה / ו/או בעלות ו/או כל זכות אחרת (ובכלל זה זכויות שבהנאה) ביחס למקרקעין הידועים ברשות מקרקעי ישראל כתיק מס' _____ מתחם 69584 בעיר עמנואל ו/או כל גוש ו/או חלקה ו/או חלקת משנה שתיוצר עקב רישום וביחס לדירה הידועה **כדירה מס' בבנין מס' שתבנה על גבי מגרש מס' 130-124 על פי תוכנית מפורטת120/6 והכוללת חדרים** (להלן - "**הדירה**") ו/או כל מספר אחר שינתן לדירה ולבנין, שנרכש/ה על ידי/ידינו על פי הסכם שנחתם ביננו למיופי הכח (להלן – "**ההסכם**"), וכן למכור, להעביר, להשכיר, את הדירה בבת אחת ו/או מידי פעם וכולל כל חלקת משנה או חלקה הנובעת מרישום הבית המשותף , איחוד חלוקה הפרדה , פרצלציה וכל פעולה רישומית אחרת שתידרש וזאת באופן, בדרך ובהתאם לאותם תנאים שייקבעו על ידי מיופה הכח .

הביטוי "דירה" כולל גם את כל הקשור לזכויותי/זכויותינו ו/או התחייבויותי/ התחייבויותינו בקשר לדירה הנ"ל, והן בבנין בו היא תוקם ו/או הוקמה או בחלק ממנו ו/או בכל יחידה בבית המשותף (אם מיופי כוחי יחליטו, לפי שיקול דעתם המוחלט לרשמו כבית משותף) או בחלק ממנו, והכל בין שהפרוייקט ו/או שהדירה כבר נבנו ובין שהם עומדים להבנות בעתיד.

2. לעשות בשמי/בשמנו ובמקומי/במקומנו כל הסכם ו/או חוזה עם חברת החשמל ו/או הרשות המקומית ו/או עם כל אדם, חברה, אגודה או אישיות משפטית אחרת שהיא, ביחס לדירה ו/או לרכישתה ו/או ביחס לכל זכות אחרת שהיא בה ו/או ביחס לכל ענין הקשור לרישום זכויותי/זכויותינו ו/או חובותי/חובותינו בקשר לדירה ו/או ביחס לחיבורה לרשת המים ו/או החשמל ו/או הגז, ולחתום על כל מסמך שיהא דרוש בהקשרים אלו.

3. לרשום לבטל, רישום, להוסיף לרשום הערות אזהרה , זיקות הנאה בשמנו ובמקומנו לרבות רישום ו/או ביטול הערות או רישומים כאמור לטובת צדדי ג' בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות מקרקע ישראל בשמי/בשמנו זכויות בדירה הנרכשת על ידי/ידינו בהתאם להסכם וזאת באופן, בדרך ובהתאם לאותם תנאים שייקבעו על ידי מיופה הכח.

4. לזהות את הנכס ו/או את המקרקעין ו/או כל חלק מהם ו/או כל חלקה שתיווצר עקב פעולות איחוד וחלוקה ולייחד לכל אחד מאלה כל הערת אזהרה, משכנתא, ו/או שעבוד אשר ירשמו על חלק כלשהו של המקרקעין .לבקש רישום, לרשום, לתקן, לחדש או לשנות רישום, לחתום ולהסכים בשמנו לרישום של כל סוגי הפעולות ו/או עסקאות ביחס לנכס ו/או למקרקעין, לרבות חלוקה, חליפין, איחוד, פיצול, הפקעה, הפרדה, ולרבות רישום הערות אזהרה ו/או ייחודן ו/או רישום זיקות הנאה, ו/או שעבודים למיניהם, רישום חכירות, רישום בתים משותפים על כל הכרוך בכך, רישום תקנון מוסכם, הצמדות למיניהן, וכן להסכים בשמנו לכל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מפעולות הרישום הנ"ל.

5. לבקש לרשום את הדירה ביחד עם המבנה בו היא מצויה (להלן – "**הבנין**") ו/או ביחד עם בנינים או ביחד עם מבנים אחרים או כל חלק מהם, אשר **ארשין הנדסה בע"מ ח.פ. 516392362** (להלן – "**המוכרת**") תקים/מקימה, בין בעצמה ובין באמצעות אחרים מטעמה, על המקרקעין כבית משותף (להלן – "**הבית המשותף**") ובמקרה זה לבצע גם כל אחת מהפעולות המפורטות להלן :

א. לקבוע את הרכוש המשותף של הדירה ושל הבנין לפי שיקול דעתם הבלעדי של מיופי כוחי הנ"ל, להוציא חלקים מהרכוש המשותף ולהצמידם לכל דירה או למספר דירות שבפרוייקט המוקם על המקרקעין (להלן – "**הפרוייקט**") או להצמידם לבנין או למבנה או לקבוצת בנינים או מבנים בבית המשותף, לבטל את

אשד רמ"ה בע"מ
20. 05. 2026
נ ב ד ק

ההצמדות שירשמו לדירה אחרת או למספר דירות ו/או לבנין ו/או למספר בנינים או מבנים ו/או להעבירם מדירה לדירה שבפרוייקט והכל בכפוף להוראות ההסכם.

ב. לבקש ו/או להסכים לתיקון צווי רישום שינתנו לגבי הבית המשותף וכן לכל שינוי ו/או תוספת ו/או בניה ו/או הריסה וכל פעולה אחרת ו/או ברכוש המשותף ו/או בשטחים ציבוריים בבניין ו/או בפרויקט ו/או במקרקעין, ולצורך כך לחתום בשמנו על כל כתב הסכמה, שטר עסקה, הצהרה, תעודה, בקשה ,הסכם, מפות, תוכניות, התחייבויות וכל תעודה ו/או מסמך אחר שיידרש לפי שיקול דעת מיופה הכח הנ"ל..

ג. לאחוז בכל הפעולות על מנת שהבניין ו/או כל הבניינים ו/או חלקם המוקמים ו/או שיוקמו על המקרקעין, ירשמו כל אחד לחוד ו/או כולם ביחד כבית משותף ו/או בדרך של רישום חכירות ו/או בכל דרך אחרת באופן ובתנאים ,כפי שימצאו מיופי הכח לנכון וכמוכן להסכים בשמנו ובמקומנו כבעל הערת אזהרה ו/או כבעל זכויות בעלות ו/או כבעל זכויות חכירה ו/או כבעל כל זכות אחרת במקרקעין או בכל חלק מהם, הכל לפי העניין, לכל העברה מכל סוג ומין של זכויות במקרקעין, ולצורך כך לחתום בשמנו על כל כתב הסכמה, שטר עסקה, הצהרה, תעודה, בקשה, הסכם, מפות, תוכניות, התחייבויות וכל תעודה ו/או מסמך אחר שיידרש לפי שיקול דעת מיופי הכח הנ"ל. וכן להסכים בשמנו כבעל הזכות במקרקעין או בכל חלק מהם לביצוע כל פעולה של איחוד ו/או חלוקה ו/או חלוקה חדשה של המקרקעין ו/או כל חלק מהם ו/או ביחד עם חלקות אחרות לביצוע כל פעולה של הפקעה ו/או הפרשה ו/או העברה של כל חלק במקרקעין לטובת רשויות מקומיות או כל גוף ו/או רשות אחרים, על פי כל הסכם ו/או התחייבות שלנו ו/או של כל צד ג' אחר ו/או עפ"י כל חיקוק ו/או תכנית בנין עיר ו/או הוראה של רשות מוסמכת, ולצורך כך לחתום בשמנו על כל כתב הסכמה, שטר עסקה, הצהרה, תעודה, בקשה, הסכם, מפות, תוכניות, התחייבויות וכל תעודה ו/או מסמך אחר שיידרש לפי שיקול דעת מיופה הכח הנ"ל וכן להסכים בשמנו כבעלי הזכות במקרקעין או בכל חלק מהם לביצוע כל פעולה של התקשרות ו/או מכר ו/או העברה ו/או חליפין ו/או שעבוד ו/או הקניית זכויות מכל מין וסוג, לרבות זיקות הנאה, שעבודים, הערות אזהרה ו/או הערות אחרות מכל מין וסוג עם ו/או לטובת כל גוף ו/או רשות מוסמכת לרבות, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, רשות העתיקות, רשויות מקומיות, ועדות לתכנון ולבניה, חברת החשמל לישראל בע"מ וכל גוף שיבוא במקומה, בזק בע"מ, וכל חברת תקשורת אחרת, ולצורך כך לחתום בשמנו על כל כתב הסכמה, שטר עסקה, הצהרה, תעודה, בקשה, הסכם, מפות ,תוכניות, התחייבויות וכל תעודה ו/או מסמך אחר שיידרש לפי שיקול דעת מיופה הכח הנ"ל.

ד. לבקש ולהסכים בשמנו ובמקומנו לכל רישום ו/או תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול ו/או תוספת בתנאי חכירה ו/או בתנאי כל מסמך אחר שירשם בלשכת רישום המקרקעין ו/או בספרי במנהל האזרחי יהודה ושומרון לרבות תקנון בית משותף ו/או הסכמי ניהול המתייחסים לרכוש משותף ו/או לשטחים ציבוריים ו/או כל שטח אחר שאינו כלול בנכס, בבניין ו/או בפרויקט ו/או במקרקעין, ולצורך כך לחתום בשמנו על כל כתב הסכמה, שטר העסקה, הצהרה, תעודה, בקשה, הסכם ,מפות, תוכניות, התחייבויות וכל תעודה ו/או מסמך אחר שיידרש לפי שיקול דעת מיופה הכח

אשד רמ"ה בע"מ
20. 05. 2026
נ ב ד ק

וכמוכן לבקש ולהסכים ולחתום בשמנו על כל פעולת רישום ו/או תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול ו/או צמצום ו/או יחוד של הערות אזהרה ו/או זכויות בעלות ו/או זכויות חכירה ו/או זכויות אחרות שתרשמנה לטובתי ו/או בשמנו על מנת שתשקפנה את זכויותיי והתחייבויותיי על פי החוזה והסכם השיתוף.

ג. לערוך ו/או להסכים לעריכת תקנון מוסכם כמשמעותו בחוק המקרקעין, לשנותו או להחליפו לפי שיקול דעתם הבלעדי של מיופי כוחי הנ"ל. בלי לגרוע מכלליות האמור לעיל יוכל התקנון לכלול הצמדת כל חלק מהרכוש המשותף ולרבות זכויות בניה לדירה או למספר דירות או לבנין או למבנה או לקבוצת בניינים או מבנים של הבית המשותף, וכן לקבוע את שעור ההשתתפות בנשיאת הוצאות הבית המשותף וכן לכלול בתקנון המוסכם תנאים והוראות על פי הוראות ההסכם.

ד. ליחד את הדירה כיחידת רישום נפרדת בצירוף חלק יחסי ברכוש המשותף לפי ההסכם, והכל לצורך רישום הדירה כחלק מהבית המשותף ולקיום הוראות המפקח על רישום מקרקעין ו/או מי מטעמו בגין רישום הדירה ו/או דירות אחרות בבנין ו/או הבנין ו/או הבנינים ו/או המבנים כבית משותף ולשם קביעה סופית של גבולות לדירה וקביעתה כיחידה נפרדת בבית המשותף, והכל מבלי לפגוע בזכויותינו על פי ההסכם וכמוכן להסכים בשמנו ובמקומנו לכל פעולה עפ"י דיני התכנון והבניה לרבות פעולות של שינוי תוכניות בנין ערים ו/או תוכניות מפורטות, פעולות רישוי הקלה ושימוש חורג וכל פעולה אחרת, ולצורך כך לחתום בשמנו על כל כתב הסכמה, שטר עסקה, הצהרה ,תעודה, בקשה, הסכם, מפות, תוכניות, התחייבויות וכל תעודה ו/או מסמך אחר שיידרש לפי שיקול דעת מיופה הכח הנ"ל.

ה. במקרה שרשומה משכנתא, או שיש התחייבות לרישום משכנתא או שרשומה הערת אזהרה או משכון בגין התחייבות כאמור או הערת אזהרה לטובתי/תנו בגין ההסכם, על זכויותי/זכויותינו במקרקעין, ליחד את המשכנתא ו/או ההתחייבות לרשום משכנתא ו/או הערות האזהרה ו/או משכון הנ"ל לדירה ו/או לפדות ו/או לסלק את המשכנתא ו/או את ההתחייבות לרישום משכנתא ולצורך זה לחתום על כל הצהרה, הסכמה, בקשה, תשריט וכל מסמך אחר שידרש לצורך כך.

ו. לבקש תיקון או שינוי כל צו רישום שניתן או שינתן עפ"י החוק לגבי הבית המשותף שעל המקרקעין, לקבל ולהוציא צווים מהפקיד המוסמך לפי החוק או מכל רשות אחרת בקשר לרישום לפי חוק המקרקעין, לתקן או לשנות כל צו רישום כנ"ל וכל צו רישום מתוקן, לחתום על תקנון מוסכם ואו הסכם בין בעלי הדירות בבית המשותף לפי הנוסח שייקבע על ידי מיופה הכח ולהכניס כל תיקון וכל שינוי בתקנון ו/או בהסכם הנ"ל ו/או לרשום במקומם תקנון ו/או הסכם/ים אחרים. לשנות הצמדות בבית המשותף, לשנות חלקים ברכוש המשותף, להוסיף דירות, לגרוע דירות, לבטל דירות, לבנות בבית המשותף ובקרקע הנ"ל מבנים, תוספות או להרוס מבנים ולעשות בדרך כלל כל פעולות בניה בבית המשותף ובקרקע, לצמצם ולהגדיל את הרכוש המשותף והכל בכפוף לזכויותינו על פי ההסכם.

6. למשכן בשמי ובמקומי את הזכות מכל מין וסוג שהוא שתהיה לי/לנו בדירה בסכום או בסכומים, במשכנתא ו/או במשכנתאות בכל דרגה/דרגות שהן, שתשמש/תשמשנה כבטחון/בטחונות יחיד/ים, יסודי/ים, עיקרי/ים, מקביל/ים, ו/או נוסף/ים לכל משכנתא/משכנתאות אחר/אחרות המוטל/המוטלות או שתוטל/שתוטלנה על הדירה ו/או על כל זכות שהיא בהם; בין שהמשכנתא/משכנתאות תרשם/תרשמנה באחריות ו/או בערבות הדדית ביחד עם כל אדם, חברה אגודה ו/או אישיות משפטית אחרת ובין שהיא/הן תרשם/תרשמנה בלי אחריות ו/או ערבות הדדית כאמור לטובת ממשלת ישראל ו/או לטובת בנק/בנקים ו/או בנק/בנקים למשכנתאות ו/או לטובת כל אדם אגודה ו/או אישיות משפטית אחרת אשר תלווה לי/לנו כספים - והכל בתנאים ובהוראות אשר מיופי כוחי ימצאו לנכון, לפי שקול דעתם המוחלט והכל בתנאי שמדובר בהלוואות שאנו בלבד נטלנו או ניטול.

7. לבקש רשיונות בניה, לבקש שינוי תכניות הקלות, ולחתום על תכניות, לחתום על תכניות פרצלציה ורפרצלציה, תכניות הפרדה, תכניות אחוד חלקות, להעניק זכויות חכירה, בעלות, זכויות הנאה ו/או זיקות הנאה, להגיש בקשות הצהרות ומסמכים מכל מין וסוג שהוא ובדרך כלל לעשות כל פעולה ללא יוצא מן הכלל שזכאי/שזכאים רשאי/רשאים אני/אנו לעשות בקשר עם הקרקע, הדירה, הבית המשותף, אם ירשם, הרכוש המשותף וכל חלק מהם. לתבוע חלוקה, פינוי, חזקה, החזרת חזקה, הסרת עיקול, וכל מיני זכויות ושינויים בנוגע לנכס, להתנגד לחלוקה, לפרצלציה ,הפרדה, שומת מיסים וכל מיני תביעות או דרישות הנוגעות ברכוש הנ"ל, לוותר על שעבודים וכל מיני זכויות הנוגעות במקרקעין, להתפשר, לבוא לכל מיני הסכמים, בעניינים הנוגעים ברכוש הנ"ל, מדי פעם בפעם לפדות, לתקן,

אשד רמ"ה בע"מ
20. 05. 2026
נ ב ד ק

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

8. לרשום בספרי המקרקעין, אם ירשם, או בפנקסי הבתים המשותפים, אם יהיה בו רישום, הערות אזהרה, זיקות הנאה ו/או שעבודים למיניהם ו/או הערות על הצורך בהסכמה מכל מין וסוג שהוא בגין או בקשר לדירה ו/או לבנין ו/או לפרוייקט ו/או בגין התחייבויותיי/התחייבויותינו בהתאם להסכם ו/או בקשר להגבלות הקשורות להעברת זכויותיי/זכויותינו בדירה לאחרים כפי שהגבלות אלה באו לידי ביטוי בהסכם, ו/או למחוק הערות כאמור.

9. לסחור ו/או להחכיר ו/או לבנות ו/או לעשות במקרקעין שמסביב לדירה ו/או הבנין וכן בשטח שמתחת למקרקעין כראות עיניהם ולפי שיקול דעתם הבלעדי של מיופי הכח, וכן לעשות במקרקעין וביחס אליהם וביחס למבנים, כל מיני דיספוזיציות ו/או רישומים ו/או עסקאות לרבות חליפין, איחוד, פיצול, הפרדה, בלשכת רישום המקרקעין לטובת כל מי שיחליטו ובתנאים שיקבעו על ידי מיופי הכח עפ"י שיקול דעתם המוחלט.

10. לשלם בשמיי/בשמנו ובמקומיי/במקומנו, ועל חשבוניי/חשבוננו את כל התשלומים, המסים, האגרות, הארנונות וההיטלים למיניהם החלים עליי/עלינו ו/או על הדירה ו/או על הבנין ושידרשו לצורך השגת כל אשור ו/או תעודה ו/או מסמך שידרש כדין לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות ביפוי הכח וההרשאה הנוכחיים ולרבות לצורך תשלום חובותיי/חובותינו בגין הארנונה לרשות המקומית.

11. להופיע בשמיי/בשמנו ובמקומיי/במקומנו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד, ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו, ולרבות בתי המשפט ובתי הדין למיניהם, הממונה ו/או המפקח על המרשם ו/או רשם המקרקעין ו/או הרשות המקומית ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות רישום המקרקעין ו/או הסדר קרקעות ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות תכנון ובניה למיניהן ו/או העיריה, ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמיי/בשמנו ובמקומיי/במקומנו על הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, חוזים, הסכמים, תביעות ויתורים, קבלות, תכניות, מפות, עסקאות, תקנון בית משותף, שטרות פעולה ו/או רישום של מכר ו/או חכירה ו/או חכירת משנה, שטרי משכנתא ו/או שעבוד ו/או זיקות הנאה למיניהם, הסכמי שיתוף, הסכם ניהול, ביטול ו/או שינוי של כל אחד מהמסמכים הנ"ל, לרבות מחיקת רישום של משכנתא ו/או משכנתאות ו/או הערת אזהרה ו/או הערות אזהרה ו/או זיקות הנאה, ובדרך כלל, לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים ביפוי הכח וההרשאה הנוכחיים (לפי קביעת מיופי הכח) והכל בין בשלמות ובין חלקים, בבת אחת או מזמן לזמן, לחוד ו/או ביחד ו/או בשותפות עם כל אדם, חברה, אגודה ו/או אישיות משפטית אחרת שיש להם ענין בפעולה או במעשה כנ"ל.

12. בדרך כלל ומבלי לפגוע בכל דבר האמור ביפוי כח זה לפעול בשמיי/בשמנו במקומיי/במקומנו על מנת לתת ביטוי ותוקף להתחייבויותיי/ התחייבויותינו בהתאם להסכם בכל אופן ודרך שמיופי כוחי ימצאו לנכון.

13. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל הנניי/הננו מיפה/מיפים בזאת את כוחה של המוכרת לפעול בכל דבר וענין בקשר עם הדירה כחברה משכנת ובכלל זה לבצע כל פעולה בקשר עם רישום זכויותיי/זכויותינו בדירה לרבות רישום ו/או ייחוד עיקולים, שעבודים, משכנתאות בקשר עם הדירה ו/או הבנין ולרבות ביצוע כל פעולה משפטית שהיא אשר מתבצעת על פי הנוהג המקובל על ידי חברה משכנת.

14. מדי פעם בפעם להעביר הסמכויות לפי יפוי כח והרשאה זה, כולן או מקצתן לאחר/ים, לבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל ולהעבירם מחדש, למנות עורך דין או עורכי דין או אדריכל או שמאי או מעריך או מורשים אחרים, ולפטרם בכל עת, ולמנות אחר או אחרים לפי ראות עיניו/הם של מיופי כוחי הנ"ל.

15. ידוע לנו ואנו מאשרים כי מיופה הכח יהא רשאי מכח יפוי כח זה לרשום את הדירה על שמנו עוד בטרם השלמת הבנייה וכי ככל ולא נעמוד במלוא תנאי הסכם רכישת הדירה במלואם ובמועדם יפוי כח זה ישמש את מיופה הכח, בין היתר, ו/או על כל מי שיבחר באמצעות יפוי כח זה, וכמו כן לבטל כל רישום ו/או משכון ו/או שעבוד שנעשה לטובתנו בקשר עם הדירה.

16. יפוי כח זה הוא בלתי חוזר הואיל והוא בא להבטיח זכויות צד ג' ו/או זכויות בעלי או רוכשי דירות אחרות בבנין ו/או במקרקעין ו/או זכויות המוכרת ואין לי/לנו רשות לשנותו או לבטלו.

הנניי/הננו מאשר/מאשרים ומסכים/מסכימים בזה מראש לכל המעשים ו/או הפעולות שייעשו על ידי מיופי הכח או מי שיתמנה על ידם על פי יפוי כח זה. בכל מקרה של ספק יש לפרש כל מונח או כח הניתן למיופי הכח הנ"ל כבא להרחיב סמכויותיהם ולא לצמצמן.

אשד ו ק ה בע"מ
20. 05. 2026
נ ב ד ק

17. למען הסר ספק מובהר בזה כי אין ביפוי כח זה כדי להטיל על מיופי הכוח התחייבות כלשהי לפעול על פיו ובכלל.

ולראיה באו הצדדים על החתום

הרוכש	**הרוכש**

אני, _____, עו"ד מאשר כי מרשיי הנ"ל חתמו על יפוי כח זה בפני.

תאריך:

_____
, עו"ד

אשד ורה בע"מ
20. 05. 2026
נ ב ד ק

נספח ה' – נספח הבנק המלווה

להסכם מיום __ לחודש __ שנת _____ (להלן: "ההסכם")

ב י ן :

ארשין הנדסה בע"מ
ח.פ. 516392362
שכתובתה, דפנה 27 , עלי זהב.

(להלן: "**החברה**")

מצד אחד;

ל ב י ן : **1.** _____ **ת.ז** _____
2. _____**ת.ז**_____
שכתובתם:_____
טלפון : _____
דוא"ל _____

(כולם ביחד ולחוד וכל אחד לחוד יקראו להלן: " **הקונה**")

מצד שני;

1. ידוע לקונה כי לצורך הקמת פרויקט בניה (להלן: "הפרויקט") על המקרקעין הידועים ברשות מקרקעי ישראל כתיק מס |_____א' מתחם 69584 - מגרשים 130-124 לפי תכניות מפורטות 120/6 -בעיר עמנואל. (להלן: "המקרקעין"), מקבלת חברת ארשין הנדסה בע"מ **ח.פ. 516392362** (להלן: "החברה") מבנק _____ בע"מ (להלן: "הבנק") אשראי ושירותים בנקאים שונים, בכלל זה הפקת ערבויות על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה 1974(להלן ביחד: "האשראי" ולהלן: "חוק המכר") וכי להבטחת האשראי יצר ו/או ייצור המוכר, לטובת הבנק שעבודו/או משכנתא על הפרויקט ועל המקרקעין (להלן: "השעבודים לטובת הבנק").
2. ידוע לקונה , כי היחידה/דירה במקרקעין שרכש מאת החברה ע"פ הסכם רכישה מיום _____(להלן: "היחידה"/"הסכם הרכישה") הינה חלק מן הפרויקט והחברה ממחה לבנק על דרך שעבוד לפי חוק המחאת חיובים תשכ"ט ,1969 את כל זכויותיו כלפי הרוכש בפרויקט.
3. בחתימתו על נספח מימון בנקאי זה מאשר הקונה כדלקמן:

א. ידוע לו כי עליו לשלם את מלוא סכומי התמורה בגין רכישת היחידה אך ורק באמצעות שוברי תשלום (להלן: "שוברי תשלום"), לאחר שישלים את פרטיו האישיים ואת סכומי התשלום על גבי שוברי התשלום במקום המיועד והמסומן לכך.
ב. קבל מהחברה פנקס שוברי תשלום במעמד חתימת הסכם הרכישה .
ג. חתם על הדף נלווה המצורף לפנקס שוברי התשלום הנ"ל לאחר שמולאו בו כל הפרטים כנדרש.
ד. פרטי חשבון הפרויקט המוטבעים על שוברי התשלום הינם – חשבון מס' _____המתנהל בסניף של הבנק. (להלן: "חשבון הפרויקט").
ה. ידוע לו כי יוכל לפנות לבנק לצורך אימות פרטי חשבון הפרויקט המופיעים לעיל ועל גבי שוברי התשלום, בדרכים כמפורט בשוברים.

4. ידוע לקונה , כי הערבות על פי חוק המכר שעליו לקבל מאת החברה (להלן: "כתב הערבות") כנגד ביצוע תשלומים בקשר עם רכישת היחידה (להלן: "התמורה") תופק אך ורק אם ישלם את התמורה באמצעות שוברי תשלום לחשבון הפרויקט. לצורך ביצוע האמור לעיל, נותן בזאת החברה לקונה הוראה בלתי חוזרת, לשלם את מלוא תשלומי התמורה בקשר עם רכישת היחידה באמצעות שוברי תשלום בלבד, לחשבון הפרויקט. ידוע לקונה כי לא יקבל כתב ערבות בגין תשלומי תמורה שלא שולמו באמצעות שוברי התשלום.
5. ידוע לקונה שהוצאת כתב הערבות על ידי הבנק מותנית בקיום מלא ושלם של התחייבויותיו על פי מסמך זה בלבד ,ובפרט בביצוע תשלום התמורה באמצעות שוברי תשלום בלבד, לפיכך הקונה מתחייב לשלם לחברה את התמורה אך ורק באמצעות שוברי התשלום לחשבון הפרויקט. תשלום שאיננו מתבצע באמצעות שוברי התשלום לחשבון הפרויקט –לא יחשב כתשלום לחברה עפ"י

אשד ומ"ה בע"מ
20. 05. 2026
נ ב ד ק

הסכם הרכישה ולא יוצא כתב ערבות בגינו. כמו כן מובהר לקונה כי לא ניתן לבצע הפקדה ו/או כל תשלום של כספי התמורה בחשבון הפרויקט שלא באמצעות שובר תשלום.

6. החברה והקונה מסכימים ומתחייבים בזאת, כי החל מתאריך החתימה על מסמך זה, לא יעשה מי מהם כל שינוי או תוספת מהותיים להסכם הרכישה , ללא קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש.
7. הקונה מסכים, מאשר ומצהיר בזאת כי ידוע לו שזכותו של הבנק, או כל מי מטעמו, לקבל ו/או להעביר את הזכויות ו/או החובות בקשר עם הפרויקט לאחר ולהמשיך לפי בחירתו בעצמו ו/או באמצעות אחרים בהקמת הפרויקט במקרה שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה כלפי הבנק בגין הקמת וביצוע הפרויקט ואולם להסרת ספק מובהר כי זכות זו הינה של הבנק בלבד ותלויה בשיקול דעתו הבלעדי ובתנאים שיקבעו על ידי הבנק ואין לקונה כל זכות לדרוש את השלמת הפרויקט או כל חלק הימנו על ידי הבנק או כל מי מטעמו.
8. במקרה של מימוש כתב הערבות, יראו את הסכם הרכישה כבטל והזכויות מכל מין וסוג שהם שהוקנו לקונה ביחידה תחזורנה לחברה ולחזקתו כשהיחידה פנויה מכל אדם וחפץ, וכן מעיקול, שעבוד או זכות כלשהי לטובת צד ג', שאינו הבנק.
9. ידוע לקונה כי העברת זכויותיו ביחידה לצד ג' ו/ או לאחר תגרום מאליה לביטול כתב הערבות.
10. הקונה מתחייב בזאת, לא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותיו ביחידה לפני שתירשם משכנתא ו/או כל שעבוד שהוא על המקרקעין לטובת הבנק ומצהיר כי ידוע לו שבמקרה של הפרת סעיף זה, יתבטל כתב הערבות.
11. הקונה מתחייב בזאת, להודיע לבנק על ביטול הסכם הרכישה מכל סיבה שהיא וזאת, מיד עם ביטולו.
12. ידוע לקונה כי לא יוכל לחזור בו מהתחייבויותיו כאמור במסמך זה, הואיל וזכויות הבנק תלויות בהן.
13. למניעת ספק מובהר בזאת כי לבנק אין כל התחייבות ישירה ו/או עקיפה כלפי הקונה , לא במפורש ולא מכללא ,בקשר עם הקמת הפרויקט ו/או בקשר עם היחידה. כמו כן מובהר בזה לרוכש כי אין בתשלום שובר תשלום ובהנפקת כתב הערבות בעקבותיו, כשלעצמם, כדי להקנות לקונה זכויות כלפי הבנק מעבר לכך, לרבות לעניין החרגת היחידה שרכש מתחולת השעבודים לטובת הבנק, הממשיכים לעמוד במלוא תוקפם והיקפם.
14. מבלי לגרוע מכלליות האמור יודגש, כי מנגנון הפיקוח על הבניה בפרויקט ו/או קצב שחרור כספים מחשבון הפרויקט ,נעשה לצרכי הבטחת האשראי למימון הפרויקט, שניתן על ידי הבנק, בלבד ואין בו בכדי ליצור התחייבות מכל סוג שהוא, של הבנק כלפי הרוכש. כמו כן, ולמרות האמור בהוראות בסעיף 7 לעיל, מודגש בזאת, כי ידוע לקונה שלבנק אין מחויבות כלפי החברה ו/או כלפי הקונה להשלים את הקמת הפרויקט ו/או להשלים את היחידה שנרכשה ע"י הקונה ו/או לבצע בגינם השקעה ו/או הוצאה ו/או כל פעולה וכי מערכת ההתקשרויות שבין הבנק ובין החברה בכלל זה כתב התנאים בגין מימון הפרויקט על כל צרופותיו ונספחיו והנובע מהם, על כל מרכיביהם ועל כל הכרוך בהם אינם בגדר "חוזה לטובת אדם שלישי" כמשמעות המונח בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג – 1973.
15. מסמך זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם המכר וכחלק מתנאיו.
16. הקונה והחברה והמוכר מסכימים ומצהירים בזאת, כי במקרה של סתירה ו/או אי התאמה בין תנאי מסמך זה ו/או נוסח כתב הערבות לבין הסכם הרכישה, יגברו ויחולו לגבי העניין שבסתירה ו/או אי התאמה, תנאי מסמך זה ו/או נוסח כתב הערבות, בהתאמה לעניין.

<u>ולראיה באו הצדדים על החתום:</u>

המוכר	**הקונה**

אשד ו.ק-ה בע"מ
20. 05. 2026
נ ב ד ק

נספח ו תצהיר והתחייבות – היעדר יחסים מיוחדים עם הקבלן

אני/ו הח"מ 1._____ת"ז _____.

2. _____ , ת"ז _____.

מצהיר/ים ומתחייב/ים בזה, ביחד ולחוד, כלפי כל גורם שהוא, לרבות חברת ארשין הנדסה בע"מ . (להלן: "החברה") ,כדלקמן:

1. זכינו בהגרלה לבחור ולרכוש דירה מהחברה בפרויקט המוקם על המקרקעין הידועים ברשות מקרקעי ישראל כתיק מס _____א' מתחם 69584 - מגרשים , 130-124 לפי תכניות מפורטות 120/6 בעיר עמנואל. בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1518 במסלול מחיר מטרה (להלן: "הפרויקט") .
2. ידוע 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"ו1976- 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 ,חוקית או מעשית, באופן המאפשר לו להגביל או לכוון את פעילותינו, כהגדרת מונחים אלו בחוק .

קרוב משפחה" – משמעו בן זוג, אח, אחות, הורה, הורי הורה, הורה של בן הזוג, צאצא, צאצא של בן הזוג, ובן זוג של כל אלה

הננו מאשרים 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

_____ _____

הקונה הקונה

הריני לאשר כי ביום_____ הופיע/ו בפני, עו"ד _____, בכתובת _____מר/גב'_____, ת.ז._____
ומר/גב'_____, ת.ז _____.המוכר/ים לי באופן אישי/אשר זוהו על ידי באמצעות תעודת 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.

_____

עו"ד

אשד ו"ה בע"מ
20. 05. 2026
נ ב ד ק

נספח ז' - תצהיר חסר קרקע בייעוד מגורים

אני/ו הח"מ :_____ ת"ז _____.

_____ ת"ז_____.

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 ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם), 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/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 במרכז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.
- זכות בקבוצת רכישה או בקבוצת רוכשים.

הריני/ו מצהיר/ים כי ככול ויהיה/יו בידי/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר מטרה, אדווח זאת למשב"ש, ולא אחשב/נחשב כחסר קרקע ביעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל, ולא ניתן לחתום על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר מטרה נשוא הזכייה.

<u>הגדרות:</u>

<u>תא משפחתי:</u>

- 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.

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

_____ _____

הקונה הקונה

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

<u>אישור :</u>

אני הח"מ , _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני /מר גב', _____ת"ז _____ ו- _____, . ת"ז _____ אשר הזדהו באמצעות ת"ז , ולאחר שהזהרתי ה/ אותו/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.

_____

עו"ד (חתימה חותמת)

אשד ומ"ה בע"מ
20. 05. 2026
נ ב ד ק

נספח ח' כתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירה במחיר מטרה

אני/אנו החתומים מטה: _____, ת"ז _____

_____, ת"ז _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירה במחיר מטרה" בפרויקט בעיר עמנואל (להלן: "דירה במחיר מטרה) עם חברת ארשין הנדסה בע"מ ח.פ. 516392362(להלן: "המוכר")

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 עלי/נו כי רכישת הדירה על ידי/נו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות הכלולים במסגרת תכנית דיור 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 מחזיק/ים 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/ו 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/ו 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 הדיור), המוקדם מביניהם.
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 פרעון 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.

ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותיי/התחייבויותינו זו או התחייבות אחרת שניתנה בקשר עם הנפקת הזכאות או רכישת הדירה, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 450,000

אשד ו.ק-ה בע"מ
20. 05. 2026
נ ב ד ק

₪ למשרד הבינוי והשיכון וזאת בנוסף לכל סעד אחר לרבות שלילת הזכאות, ביטול הזכיה וביטול חוזה המכר

שם: _____ שם: _____

<u>אישור</u>

הריני לאשר כי ביום _____הופיע/ בפני, עו"ד _____, בכתובת

_____ מר/גב' _____,ת"ז_____

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.

_____ _____

עו"ד

אשד רמ"ה בע"מ
20. 05. 2026
נ ב ד ק

כתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירה במחיר מטרה

אני/אנו החתומים מטה: _____, ת"ז _____

_____, ת"ז _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירה במחיר מטרה" בפרויקט בעיר עמנואל (להלן: "דירה במחיר מטרה) עם חברת ארשין הנדסה בע"מ ח.פ. 516392362(להלן: "המוכר")

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 למשפרי דיור בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 שבתוקף נכון ליום החתימה על כתב התחייבות זה וכל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

לפיכך, מוסכם עלי/נו כי רכישת הדירה על ידי/נו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות הכלולים במסגרת תכנית דיור 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 "משפר/י דיור כהגדרת מונח זה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, וכי אני/אנו מחזיק/ים באישור זכאות בתוקף הנדרש על פי החלטת המועצה לצורך רכישת דירה במחיר מטרה.
אני/ו מתחייב/ים למכור בתמורה מלאה את דירתי/נו הקודמת, על בסיסה הוענקה לנו זכאות כמשפרי דיור עד שנה מיום קבלת תעודת גמר, ככל וזו טרם נמכרה.

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

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

אני/ו 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 לדירה, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מביניהם.

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 פרעון 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.

אשד ו.ק-ה בע"מ
20. 05. 2026
נ ב ד ק

ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותיי/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 הזכיה וביטול חוזה המכר.

שם: _____ שם: _____

<u>אישור</u>

הריני לאשר כי ביום _____הופיע/ בפני, עו"ד _____, בכתובת

_____ מר/גב' _____,ת"ז_____

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.

_____

עו"ד

אשד ורה בע"מ
20. 05. 2026
נ ב ד ק

יפוי כוח בלתי חוזר לבחירת דירה בלבד -פרויקט מחיר מטרה – ארשין הנדסה בע"מ

אני הח"מ, _____ ת.ז. _____ (להלן - "**הקונה**") ממנה ומייפה את כוחו של

_____ ת.ז. _____ להיות לב"כ החוקי שלי ולפעול בשמי ובמקומי לצורך

בחירת דירה ממאגר הדירות בפרויקט "מחיר מטרה " של חברת **ארשין הנדסה בע"מ ח.פ. 516392362** שיבנה ויוקם במגרשים 130-124 -בעיר עמנואל .

1. ובהתאם לכך אני נותן את הסכמתי המלאה לפעול בשמי ובמקומי בכל הנוגע, כרוך, קשור ונובע מבחירת הדירה, ולרבות חתימה על טופס בחירת דירה/בקשת רכישה ו/או כל מסמך אחר שיידרש לצורך בחירת הדירה.
2. בחירתו של מיפה הכח הנ"ל תחייב אותנו ותהיה סופית ומוגמרת .
3. הנני מאשר כי הנני אחד מיחיד הזוכה ומיופה הכח הנ"ל הינו יחיד הזוכה השני.
4. יפה כחו של יפוי כח זה לביצוע בחירת הדירה בלבד והוא לא משמש כיפוי כח לחתימת חוזה לרכישת דירה.

ולראיה באתי על החתום היום _____

_____

חתימה

אימות חתימה

אני הח"מ, עו"ד _____, מאשר בזאת כי ביום _____ הופיע בפני ה"ה _____ ת"ז _____, וחתם על ייפוי כח בלתי חוזר זה מרצונו החופשי ולראיה אני מאמת את חתימתו בחתימת ידי וחותמי.

תאריך : _____ חתימת עו"ד _____

אשד ו.מ-ה בע"מ
20. 05. 2026
נ ב ד ק

יפויי כח נוטריוני לצד ג'

בחירת דירה - "מחיר מטרה" ארשין הנדסה בע"מ עמנואל

אני/אנו הח"מ _____ ת.ז _____ ו- _____ ת"ז _____

ממנה / ממנים ומייפה/מ ייפים את כוחו של _____ ת.ז._____לבחור בשמנו/בשמי ובעבורנו/בעבורי דירה במסגרת פרויקט "מחיר למשתכן" שמבצעת חברת ארשין הנדסה בע"מ (להלן "החברה"), שיוקם במגרשים 124-130 בעיר עמנואל (להלן: "המקרקעין").

1. בחירתו של מיופה הכוח הנ"ל תחייב אותי/אותנו ותהיה סופית ומחייבת.
2. מיופה הכח יהיה רשאי לחתום על הסכם מכר וכן על כל סוגי הבקשות, ההצהרות , הדיווחים, התחייבויות, שטרי מכר, אישורים , יפויי כך בלתי חוזרים לטובת החברה ו/או עורכי דינה ו/או בנקים מטעם החברה, ולחתום על כל מסמך אחר שיידרש לצורך רכישת הדירה ורישומה על שמינו.
3. לייצגנו בפני רשויות ממשלתיות ועירוניות, לרבות רשות מקרקעי ישראל, מנהל איו"ש, לשכות רישום המקרקעין, משרדי מיסוי מקרקעין, ועדות תכנון ובנ יה, מועצות מקומיות, בקשר למקרקעין הנ"ל, וזאת לצורך ביצוע כל הפעולות הדרושות ולקבלת כל האישורים הנדרשים לצורך השלמת הרכישה והשלמת הרישום. יפוי כח זה כולל גם את הסמכות להגיש בקשות , עררים וערעורים כלשהם ולבצע תשלומים ולנהל משא ומתן לצורך ביצוע כל הדרוש לצורך הרכישה השלמת הרישום.
4. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, לחתום בשמנו ובמקומנו על ייפויי כוח בלתי חוזרים, לשם הבטחת זכויות החברה וצדדי ג'.

תאריך_____

ולראיה באנו על החתום

_____ _____

חתימה חתימה

<u>אימות חתימה ע"י נוטריון</u>

אני הח"מ, _____ , עו"ד נוטריון, מאשר בזאת כי ביום _____ הופיעו בפני מר/גב',_____ מספר זהות __ _____ו- מר/גב'_____, מספר זהות _____אשר אישרו את נכונות הפרטים אשר מולאו בייפוי הכוח לבחירת דירה במסלול "מחיר למשתכן" וחתמו עליו בפניי.

_____

חתימה חותמת

אשד ורה בע"מ
20. 05. 2026
נ ב ד ק

נספח יב ' – הצמדת חנית נכה

להסכם מיום __ לחודש __ שנת _____ (להלן: "ההסכם")

ב י ן :

ארשין הנדסה בע"מ
ח.פ. 516392362
שכתובתה, דפנה 27 , עלי זהב.

(להלן: "**החברה**")

מצד אחד;

ל ב י ן : **1.** _____ **ת.ז** _____
2. _____**ת.ז**_____
שכתובתם:_____
טלפון : _____
דוא"ל _____

(כולם ביחד ולחוד וכל אחד לחוד יקראו להלן: " **הקונה**")

מצד שני

הואיל והקונה זכה במסגרת פרויקט מחיר מטרה בזכות לרכוש דירה בפרויקט אותו משווק החברה (להלן: "**הדירה**"-"**והפרויקט**");

והואיל ובהתאם לסדר הבחירה של הדירות בפרויקט בחר הקונה לרכוש דירה אשר לה מוצמדת חניית נכה אשר הינה חנייה המסומנת כחניית נכה (להלן: "**החניות הצמודות**");

והואיל וטרם נמכרו כל הדירות בבניין ולנכים שירכשו דירות בבניין, ככל שיהיו קונים שכאלה, קיימת זכות לרכוש חניית נכה;

והואיל והקונה עשוי להידרש להחליף את החניה ו/או החניות על מנת שניתן יהיה להעמידן לרשות נכה שירכוש דירה בפרויקט ותחת זאת לקבל חניה/חניות חליפיות והקונה מסכים לכך ;

לפיכך הוסכם, הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא לנספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם רכישת הדירה והכלול במבוא לנספח זה ובנספח זה הובאו לידיעת הקונה בטרם בחר את הדירה;

2. הקונה בחר את הדירה הנרכשת על ידו בידיעה כי אחת ו/או אחת משתי החניות הצמודות מסומנת כחניית נכה.

3 ידוע לקונה והוא מסכים לכך כי ככל ואחד מרוכשי הדירות האחרות בפרויקט יהיה זכאי כנכה לרכוש חניית נכה, תהיה ראשית החברה לשנות את מיקום החניות המוצמדות לקונה (שתיהן או אחת מהן) לחניות אחרות בפרויקט (להלן: "**החניות החליפיות**"), בהתאם לבחירת הרוכש ובהתאם למלאי החניות שיהיה קיים באותה עת ובלבד שהחנייה החלופית תהיה באותו החניון.

4. אין לקונה ולא תהיה לו כל טענה בדבר לרבות דרישה ו/או תביעה כנגד המוכר ו/או כנגד משב"ש ו/או כנגד מי מטעמם בכל הנוגע להחלפת החניות הצמודות לחניות החליפיות.

ולראיה באנו על החתום:

_____ _____

החברה

אשד רמ"ה בע"מ
20. 05. 2026
נ ב ד ק

נספח יג' עדכון רוכש לפי סעיף 2א1 לחוק המכר (דירות) הבטחת השקעה של רוכשי הדירות תשל"ד 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 (והבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה 1974 (להלן: "**חוק המכר דירות**") וכמפורט להלן.

2. ידוע לנו ואנו מאשרים כי בהתאם לסעיף 2 לחוק המכר דירות המוכר, **הרי זהב מגורים בע"מ ח.פ. 51-5295669** אינו רשאי לקבל סכום העולה על 7% (שבעה אחוזים) ממחיר הדירה, אלא אם הבטיח את כספינו (כקוני הדירה) **באחת** הדרכים הקבועות בחוק המכר דירות והמפורטות 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 נכנסים, 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 פיננסים(ביטוח) תשמ"א - 1981, להבטחת החזרתם של כל הכספים ששולמו על חשבון המחיר כאמור לעיל בפסקה (א),והקונה צוין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש.

ג. **רישום משכנתא:** המוכר שעבד את הדירה ,או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתא ראשונה לטובת הקונה, להבטחת כל הכספים כאמור לעיל בפסקה (א).

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

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

3. ידוע לנו כי בגין כל הכספים שישולמו על ידנו בגין הדירה הנרכשת, הבטוחה שתינתן לנו הינה ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח לפי חוק המכר דירות וכי המוכר רשאי להחליף בטוחה זו בכל אחת מדרכי הערובה הקבועים בחוק.

הרינו לאשר כי זכאותנו להבטחת הכספים שישולמו על ידנו בהתאם לחוק המכר דירות (כאמור לעיל) והחובה להמצאת בטוחה בגין כספי התמורה, הובאו לידיעתנו:

_____	_____	_____
תאריך	**שם הקונה/ים**	**חתימה הקונה/ים**

אשד ו.ק-ה בע"מ
20. 05. 2026
נ ב ד ק

<u>טופס בחירת דירה</u>

תאריך: _____
שעת הבחירה: _____

אני/אנו החתום/ים מטה:
1. שם משפחה _____ שם פרטי _____ ת"ז _____
2. שם משפחה _____ שם פרטי _____ ת"ז _____
כתובת _____ טלפון _____ מספר זוכה _____
מבקש/ים לרכוש מהקבלן _____ דירת מגורים בפרויקט _____
בעיר _____.

אני/אנו מאשר/ ים כי הובהר לנו כדלקמן:
מצהיר/ ים ומתחייב/ת כדלהלן:

1. הדירה שאותה בחרתי/נו היא בבניין מספר _____, דירה מספר _____, מספר חדרים ___, קומה _____, חנייה מס' _____ ומחסן מספר _____.
2. מחירה הכולל של הדירה שאותה בחרתי/נו נכון ליום _____ הוא: _____ ₪ (כולל מע"מ). מחיר הדירה בחוזה המכר ימודד, ככל שיידרש, ליום החתימה על הסכם המכר ובהתאם להוראות המכרז.
3. ידוע לי/לנו כי מחיר הדירה בחוזה המכר יוצמד החל ממדד הבסיס הקבוע בהסכם, ועד למדד הקובע לגבי כל תשלום.
4. מחיר הדירה כולל מחסן (לדירות בהן קיים מחסן), מרפסת או גינה, חנייה.
5. ידוע לי/לנו כי הבחירה היא סופית וכי לא ניתן להחליף את הדירה שנבחרה **מכל סיבה שהיא.**
6. ידוע לי/לנו כי על פי התקנון המופיע באתר ההרשמה להגרלות, נשלם לקבלן 2,000 ₪ במעמד בחירת הדירה. ידוע לי/לנו כי סכום זה לא יושב במקרה ביטול הזכייה מכל סיבה שהיא.
7. המועד שנקבע לחתימת הסכם המכר הוא: ביום _____ בשעה _____ בכתובת _____.
8. אם ייחתם חוזה מכר ביני/בינינו לבין הקבלן, הסכום הנקוב בסעיף 6 לעיל, יהווה חלק מהתשלום הראשון/יוחזר לי/לנו בכפוף לביצוע התשלום הראשון (מחק את המיותר).
9. אני/ו מתחייב/ים כי לא חל שינוי במצבי/נו האישי מיום הנפקת אישור הזכאות או כי עדכנתי/עדכנו את משרד הבינוי והשיכון בפרטי השינוי ואושר לי/לנו לבחור דירה בפרויקט.
10. אני/אנו מאשר/ים ומתחייב/ים ומביעים הסכמה כי אם לא אגיע/נגיע למועד חתימת החוזה שייקבע בתוך 30 יום (קלנדרים) מיום בחירת הדירה, תבוטל בחירת הדירה לאלתר. ניתן לתאם מועד לפני תום 30 יום (קלנדרים)מיום בחירת הדירה, בהסכמת הרוכש בלבד.

חתימת הרוכש/ים _____ _____

אני הח"מ _____ נציג חברת הקבלן _____ מאשר כי:
1. בתאריך הנ"ל התייצבו אצלי החותמים ובחרו את דירתם בהתאם לאמור לעיל,
2. מאשר קבלת סך 2,000 ₪ אשר יקוזזו מהתשלום הראשון או לא יושבו במקרה ביטול הזכייה.
חתימת נציג החברה _____

אשד ורה בע"מ
20. 05. 2026
נ ב ד ק

נספח היעדר היתר הבנייה

ב י ן :

ארשין הנדסה בע"מ
ח.פ. 516392362
שכתובתה, דפנה 27 , עלי זהב.

(להלן: "**החברה**")

ל ב י ן : **1.** _____ **ת.ז** _____
2. _____**ת.ז**_____
שכתובתם:_____
טלפון : _____
דוא"ל _____

(כולם ביחד ולחוד וכל אחד לחוד יקראו להלן: "**הקונה**")

נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מחוזה המכר שנחתם בין הצדדים ביום ___ (להלן: "החוזה") בנוגע לדירה מס' _____ בבנין ___ במתחם _____ כהגדרת בחוזה המכר (להלן: "הדירה").

1. הקונה מצהיר כי הובא לידיעתו כי במועד חתימת החוזה טרם ניתן היתר בנייה לבניית הפרויקט ו/או הדירה.
2. הודע לקונה שתוכניות הדירה, המפרט הטכני ושטחי הדירה עשויים להשתנות בהתאם לדרישות רשויות התכנון כתנאי לקבלת ההיתר.
3. הודע לקונה כי המועד הצפוי לקבלת היתר בניה סופי הוא 6 חודשים מיום החתימה על הסכם זה, וככל שלא יתקבל היתר הבניה, יהיה רשאי הקונה לבטל את ההסכם כאמור בנספח זה להלן.
4. עם קבלת ההיתר, המוכר ימסור על כך הודעה בכתב לקונה. במידה ויהיו שינויים מהותיים בין התוכנית עליה חתם הקונה לבין ההיתר שניתן, יחולו הוראות סעיף 4 להלן.
5. ככל שיהיה שינוי בשטח הדירה העולה על 2% (בין אם יעלה ובין אם יפחת) וכן, ככל שיהיה שינוי בשטח הגינה העולה על 5% (בין אם יעלה ובין אם יפחת), לרבות שינוי בשטח הדירה ו/או כיוונה ו/או קומתה, יודיע המוכר לקונה בכתב על קיומה של סטייה כאמור, והקונה יהיה רשאי לבטל את החוזה, בהודעה בכתב למוכר בלתי מסויגת ובלתי מותנית, בו יודיע הקונה על רצונו לעשות כן (להלן: "**הודעת הקונה**").
6. ניתנה על ידי הקונה הודעה על ביטול החוזה כמפורט לעיל, ידאג המוכר להשיב לקונה בתוך 45 יום מהודעת הביטול את כל הכספים ששולמו על ידו בערכם הריאלי כשהם צמודים באופן הקבוע בנספח התשלומים והמועדים עד להשבתם לקונה.
7. הצדדים מסכימים כי עד לקבלת היתר בנייה כדין, לא ישולמו על ידי הקונה כספים מעבר לסכומים המותרים על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) ובהתאם להנחיות רמ"י/משרד הבינוי והשיכון.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____ _____

החברה הקונה

אשד רקיה בע"מ
20. 05. 2026
נ כ ר ק