

נספח ב'  
מפרט טכני

נספח ג'  
תוכניות

## נספח ד' יפוי כח בלתי חוזר

נוטריוני / לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א-1961

הואיל ואני/ו הח"מ:

התקשרנו בחוזה עם י.ע.ו חברה לבנייה פיתוח והשקעות בע"מ ח.פ. 511094708 (שיקרא להלן: "החברה") לרכישת זכויות ביחידה \_\_\_\_\_ (להלן: "היחידה ו/או הדירה") בפרויקט "טריו גארדן" המוקם על ידי החברה על המקרקעין הידועים כמגרש 2049, לפי תוכנית תמל / 1079 בקרקע הידועה כגוש 486 חלקה 56, בבני עיי"ש המהווה את מתחם מס' 74684 בבני עיי"ש, הידוע כדירה מס' \_\_\_\_\_ בבניין \_\_\_\_\_ (להלן: "המקרקעין").

**והואיל** ותכנון המקרקעין טרם הושלם והבניין בו מצויה היחידה טרם נרשם כבית משותף;

**והואיל** ולשם הבטחת רישום הזכויות ביחידה על שמנו וכן להבטחת זכויותינו של בנק למשכנתאות שייתן לנו הלוואה כנגד משכנתא על היחידה ולהבטחת זכויות החברה ו/או צד שלישי אחר, התחייבנו ליתן ייפוי כח והרשאה מיוחדת ובלתי חוזר זה;

לפיכך, אנו הח"מ, כולנו יחד וכל אחד מאתנו לחוד, ממנים בזה ומייפים את כוחם של עו"ד טל אל אלימלך ו/או עו"ד אחר מטעמה ו/או החברה, להיות באי-כוחנו ולעשות בשמנו ובמקומנו, בין בבת אחת ובין בפעמים מספר, את הפעולות והמעשים המפורטים להלן, כולם או מקצתם, כפי שיראה לבא-כוחנו לפי שיקול דעתו הסביר.

1. הביטוי "יחידה" או "דירה" או "מקרקעין" כולל גם את כל הקשור למקרקעין, לרבות חלקים אשר יוצמדו ליחידה/ות וכל הזכויות בקשר עם המקרקעין, הבניין, היחידה, יחידה בבית משותף, בשלמות או בכל חלק מהם, בין אם הינו קיים או שהינו עומד להיבנות, בין שהינו רשום בלשכת רישום המקרקעין ו/או בכל רישום אחר ובין שיווצר וירשם כתוצאה מפעולה על פי כל דין, בכפוף למשכנתא, עיקול, שעבוד, זיקת הנאה או כל זכות אחרת או חופשי מכל זכות כנ"ל, ובכל מצב ו/או תנאי כפי שבא-כוחנו הנ"ל ימצא לנכון.

2. לרכוש, לקבל ולרשום בשמנו ו/או עבורנו זכויות בעלות ו/או כל זכויות אחרות ביחידה ו/או במקרקעין או בכל חלק מהם ו/או בזכויות שיש ו/או שיהיו לנו בגינם, כולן או מקצתן, הכל כפי שבא-כוחנו הנ"ל ימצא לנכון.

3. להשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים, המיסים האגרות והארנונות וכל יתר ההוצאות למיניהן, הקשורים עם הפעולות והמעשים שיעשו לפי ייפוי כח והרשאה זה ו/או החלים על היחידה ו/או המקרקעין ו/או הדרושים עבור כל המטרות האחרות למיניהן הקשורות ביחידה ו/או בשלמות המקרקעין ו/או בשלמותם, המיסים, האגרות, ההיטלים והארנונות לשלם בשמנו, במקומנו ועל חשבוננו את כל התשלומים, המיסים, האגרות, ההיטלים והארנונות למיניהם החלים עלינו ו/או על היחידה ו/או על המקרקעין ו/או הנדרשים לצורך השגת כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך לצורך ביצוע רישום פעולה מהפעולות שיפוי כח זה מתייחס אליהן וזאת מבלי לגרוע מחובתנו לעשות כן.

4. לבקש ולחתום בשמנו ובמקומנו על בקשות לפטור מתשלום כל מס, לרבות מס שבח מקרקעין ו/או כל מס אחר, אגרה, היטל, תשלום חובה או כל תשלום אחר, החלים ו/או שיחולו עלינו ו/או על היחידה או המקרקעין ו/או על הזכויות בגינם ו/או על כל עסקה או פעולה בהם.

5. לבקש רישום, להסכים לרישום, לבצע רישום על פי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 ו/או חוק המשכון, תשכ"ז – 1967 ו/או כל חוק אחר שיהא בתוקף במקום או בנוסף לחוקים הנ"ל וכל תיקון בחוקים הנ"ל ו/או על-פי כל דין, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, משכנתאות, הערת/ות אזהרה, צמצומה, ייחודה, ביטולה ורישומה מחדש, איחוד, חלוקה, פרצלציה וחליפין, בקשר עם היחידה ו/או המקרקעין, רישום וביטול רישום בית משותף ויחידות רישום נפרדות בבית משותף, הפרדה, פיצול וחלוקה של יחידות קיימות או חדשות, שינוי, העברה, הפרדה, רישום הצמדות חדשות בבית המשותף וביטול רישום, רישום ו/או ביטול רישום זיקות הנאה, עריכת הסכמים מיוחדים, חידוש רישום, רישום צווי ירושה או

י.ע.ו חברה לבנייה פיתוח והשקעות בע"מ

החברה

הקונה

צווי קיום צוואה או ביטולם, רישום תקנון לבית משותף ותיקון ו/או שינוי תיקון, ביטול, רישום מחדש של כל פעולה מהפעולות הנ"ל.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לרשום לטובתנו ו/או לחובתנו הערות אזהרה בדבר כל הסכם על-פיו רכשנו ו/או נרכוש זכויות כל שהן ביחידה ו/או במקרקעין וכן לרשום לגביהם אזהרה בגין כל הסכם הלוואה שקיבלנו בקשר להם ו/או הסכם מכר בגינם, להסכים בשמנו בתור הזכאים ו/או המבקשים על-פי כל הערת אזהרה נרשמה כאמור - לפעולות ו/או לעסקאות מכל מין וסוג שהוא ביחידה ו/או במקרקעין, לשנות ו/או לתקן ו/או לצמצם ו/או לבטל כל הערות כנ"ל, לרשמן מחדש, לייחד לחלק ו/או לחלקים כלשהם של היחידה ו/או המקרקעין ובכלל לעשות בשמנו כל פעולה בקשר אליהם, הכל בין אם הערות האזהרה נרשמו לטובתנו ו/או על פי בקשתנו ע"י בא-כוחנו הנ"ל ובין אם לאו. לרשום הערת אזהרה בדבר קיום יפוי כח והרשאה זה ו/או בדבר כל האמור בו, ובכלל זה בסעיף 18 ו/או סעיף 19 להלן.

6. למשכן ו/או לשעבד בכל צורה ואופן שהוא בשמנו ובמקומנו במשכנתא על פי חוק המקרקעין תשכ"ז-1967, ו/או ע"י משכון על-פי חוק המשכון תשכ"ז-1967 על כל התקונים 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 הבעלים ו/או זכויות חוזיות ו/או מן היושר ו/או כל זכות אחרת שיש או תהיה לנו ביחידה או במקרקעין ו/או בגינם, בין שהמשכנתא תרשם באחריות ו/או בערבות הדדית ביחד עם החברה, אגודה ו/או אישיות משפטית אחרת ובין שתרשם בלי אחריות ו/או ערבות הדדית כאמור ובין שתרשם במשכנתא ראשונה בדרגה ו/או בכל דרגה אחרת ובין שתרשם עם משכנתאות או זכויות אחרות, בין שהמשכנתא תהיה על-ידי רישום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין ובין שתהיה על ידי רישום לפי חוק המשכון תשכ"ז-1967 על כל התקונים 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 לבא כוחנו הנ"ל, ולצורך כך לערוך, לרשום ולחתום על שטרי משכנתא, שעבודים, הודעות משכון ו/או כל מסמך אחר שיידרש, הכל בהתאם לתנאים ולהוראות אשר בא כוחנו הנ"ל ימצא לנכון לפי שקול דעתו הסביר, וכן לוותר על כל הגנה עפ"י חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972 לרבות 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 שהינו בתוקף היום ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל, ביחס ליחידה או למקרקעין ו/או ביחס לזכויות בגינם, כולן או מקצתן.

7. להופיע בשמנו ובמקומנו, לנקוט בכל הליך משפטי או אחר ולעשות כל פעולה בפני כל מוסד שיפוטי או מעין - שיפוטי או אחר, על ערכאותיו כל רשות, גוף, פקיד ממשלתי, עירוני, ציבורי או אחר ובין היתר בפני הממונה על רישום מקרקעין ו/או מפקח על רישום מקרקעין ו/או כל פקיד ו/או נושא תפקיד אחר בלשכת רישום המקרקעין, פקיד הסדר קרקעות, מחלקת המדידות, הממונה על רישום שיכון ציבורי, הממונה על המחוז, ועדות בנין ערים, נוטריון, משרד ההוצאה לפועל, המפקח על מטבע זר, רשם המשכונות, רשם החברות, פקיד שומה, שמאי מחוזי, מס רכוש, שבח מקרקעין, עירייה, רשות מקומית, מוסדות בנקאיים או אחרים על מחלקותיהם ובפני כל רשות, גוף או מוסד אחרים ובכללם כל המשרדים הממשלתיים, העירוניים, הציבוריים ואחרים ולחתום בשמנו ובמקומנו על כל חוזה ו/או שטר ו/או תצהיר ו/או הצהרה ו/או הודעה לרבות שטר מכר, שטר ויתור, שטר משכנתא, הצהרה, הסכם מיוחד, תשריט, תרשים, תכנית, מפה (לרבות בקשות, הצהרות ותכניות לענין קבלת היתרי בניה בקשר עם המקרקעין), תקנון מוסכם בקשה או כל מסמך אחר, שיהיה דרוש לבצוע הפעולות והמעשים המפורטים ביפוי כח והרשאה זה, וכולם או מקצתם.

8. לתבוע ולקבל חלוקה, פינוי חזקה, החזרת חזקה, הסרת עיקול, תשלום דמי שכירות ו/או דמי חכירה וכל מיני זכויות ו/או שינויים ו/או להתנגד להם, לעשות בשמנו ובמקומנו הסכמים עם כל גוף, רשות, מוסד, אדם, תאגיד ו/או אישיות משפטית אחרת, לרבות שותפים ו/או חברת ניהול, בעניינים הנוגעים ליחידה ו/או למקרקעין.

9. לקבל בטוחות עם רכישת היחידה על ידינו בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 ולחתום בשמנו ובמקומנו על כל המסמכים, ההתחייבויות והאישורים שיהיו דרושים לשם כך; וכן להסכים לביטול ו/או החזרת בטוחות כנ"ל על פי הוראות החוזה ו/או להחליף או להסכים להחליף בטוחות מהנ"ל בבטוחות אחרות על פי חוק המכר הנ"ל. כמו כן לייצג אותנו ולפעול בשמנו ובמקומנו בבנק שיתן לנו בטוחות בקשר לרכישת הדירה, לרבות קבלת בטוחות ו/או ביטולן והחזרתן לבנק. לגבות בשמנו ובמקומנו כל סכום שמגיע או יגיע לנו בגין ערבות ו/או ביטוח שקבלנו ו/או שנקבל על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 ו/או כל חוק אחר שיהיה בתוקף במקום החוק הנ"ל, לרבות כל התיקונים שיעשו בחוקים הנ"ל, לעשות בשמנו ובמקומנו כל פעולה שהיא שאנו רשאים או נהיה רשאים לעשות על פי הערבות ו/או הביטוח הנ"ל.

10. למנות כל אדם לרבות כל אישיות משפטית ו/או את עצמם כנציגות הבית המשותף ו/או של אגף בבית המשותף, לרשום ו/או לקבוע ו/או לחתום על תכנון הסכם ו/או תיקון לתקנון הבית המשותף ולכלול בהם כל הוראות הקשורות, על פי שקול דעת סביר של בא כוחנו, לבית המשותף, ניהולו, תחזוקתו, שימוש

בחלקי הרכוש המשותף לרבות בנוגע לפעולות בניה, רישום יחידות חדשים שתוצרנה כתוצאה מבניה בשטחים המוצאים מכלל הרכוש המשותף ואלה הצמודים בהצמדה מיוחדת, שינוי בהצמדות, תיקון כל פעולה בנוגע לצו רישום בתים משותפים.

11. להסכים לרישום זיקות הנאה ו/או זכויות מעבר ו/או חכירות משנה ו/או כל זכויות אחרות לגבי היחידה ו/או המקרקעין, כולם או מקצתם לטובת עיריית אשקלון ו/או לטובת רשות מוסמכת כלשהי ו/או לטובת מקרקעין הסמוכים ו/או לטובת מי שהחברה תמצא לנכון הכל בהתאם לדרישות עיריית אשקלון ו/או הועדה המקומית ו/או המחוזית לתכנון ולבניה ו/או לפי קביעת החברה.

12. להסכים בשמנו ובמקומנו להוצאות ו/או להצמדת כל חלק במקרקעין ו/או בבנין ו/או בבנינים ו/או בבית המשותף ו/או בתים המשותפים המצויים על המקרקעין, בין אם הוא רכוש משותף ובין אם לאו ליחידה כלשהי במקרקעין ו/או בבנין בו נכללת היחידה ו/או בבנין אחר.

13. לבקש, להסכים ולעשות כל פעולה לשם תיקון ו/או שינוי ו/או תוספת ו/או ביטול תכנית מתאר ו/או כל תכנית אחרת החלה ו/או שתחול לגבי המקרקעין לבדם, כולם או חלקם ו/או ביחד עם מקרקעין אחרים, במרחב תכנון מקומי אשקלון וכן להסכים לתוספת בניה על כל שטח של היחידה ו/או המקרקעין, כולם או מקצתם.

14. מדי פעם בפעם להעביר יפוי כח והרשאה זה, כולו או מקצתו, לאחר או לאחרים ולבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל ולהעבירו מחדש, למנות עורכי דין או מורשים אחרים, ולפטורם בכל עת, ולמנות אחר או אחרים במקומם לפי ראות עיניו של בא כוחנו הנ"ל. כל האמור ביפוי כח והרשאה זה יחול גם לגבי אלה שאליהם יועבר יפוי כח והרשאה כאמור לעיל.

15. כל מה שיעשה בא כוחנו הנ"ל, או כל מה שיגרום בכל הנוגע ליפוי כח והרשאה זה יחייבו אותנו ואת יורשינו ואת כל הבאים מכוחנו, והרינו מסכימים מראש לכל מעשיו של בא כוחנו שיעשה בתוקף יפוי כח והרשאה זה, ומשחררים אותו מכל אחריות כלפינו בקשר למעשיהם הנ"ל. אין ביפוי כח והרשאה זה כדי לחייב את בא כוחנו לעשות פעולה כלשהי על פי יפוי כח והרשאה זה, ואנו פוטרים את בא כוחנו מראש מכל אחריות במקרה ולא תעשה פעולה כלשהי על פי יפוי כח והרשאה זה, או שלא תעשה בזמן או באופן הנכון.

16. יפוי כח והרשאה זה הינו החלטי ובלתי חוזר, ואין אנו רשאים לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא, הואיל וביפוי כח והרשאה זה קשורות בין השאר זכויותיו של הבנק ו/או החברה ו/או צד ג' אחר כלשהו. יפוי הכח וההרשאה ישאר בתוקף גם לאחר מותנו (או במקרה של תאגיד, לאחר שנפסיק להתקיים) ויחייב את יורשינו יורשי יורשינו, וכל הבאים מכוחנו.

17. כל הסמכויות של בא כוחנו על פי סעיף זה לעיל הינן מצטברות וחלופיות והן באות בנוסף לכל סמכויותיו של בא כוחנו על-פי שאר סעיפי יפוי כח והרשאה זה.

18. בכל הסמכויות של בא כוחנו על-פי יפוי כח והרשאה זה, רשאי בא כוחנו לפעול או שלא לפעול וכן לבחור בדרך פעולה כל שהיא, הכל לפי שיקול דעתו הסביר של בא כוחנו.

19. כל אחד מבאי-כוחנו יהא רשאי לעשות כל פעולה ו/או כל דבר אחר על פי יפוי כח והרשאה זה גם לזכות עצמו ו/או עם עצמו ו/או עם באי כוחנו האחרים, ו/או מי מהם, על פי יפוי כח והרשאה אחר שניתן ו/או ינתן על ידינו בקשר ליחידה וזאת מבלי לגרוע מסמכותם לעשות כל הפעולות הנ"ל גם עם אחרים.

20. אנו מאשרים בזה כי התחייבנו לרשום לזכות הבנק משכנתא ראשונה על היחידה לפי התנאים שנקבעו ו/או יקבעו על ידי הבנק, כן התחייבנו כי היחידה לא תרשם בלשכת רישום המקרקעין או בכל גוף אחר ולא על שמנו ולא על שם כל אדם ו/או גוף שהוא, אלא אם כן תרשם באותו מעמד משכנתא לזכות הבנק בהתאם לתנאים שנקבעו ו/או יקבעו על ידי הבנק. כן התחייבנו לא לעשות עסקה כל שהיא ביחידה אלא אם נקבל על כך הסכמת הבנק בכתב מראש.

21. לא נהיה רשאים לעשות כל פעולה מהפעולות האמורות לעיל ביפוי כח והרשאה זה אלא באמצעות מורשינו הנ"ל או אחד מהם או על פי הסכמה בכתב של מורשינו או אחד מהם.

22. יפוי כח זה יתפרש באופן כוללני ביותר ולשון רבים גם לשון יחיד במשמע.

23. ידוע לנו כי באי-כוחנו מייצגים את החברה ו/או את הבנק ו/או את צד ג' וכן אותנו בקשר לביצוע הפעולות הנזכרות ביפוי כח זה בקשר ליחידה ו/או למקרקעין, ואנו מסכימים כי הם ייצגונו ביחד עם הנ"ל ו/או מי מהם בנושא שליחות אחד הנובע מיפוי כח זה.

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

שם: (1) \_\_\_\_\_ חתימה:  
(2) \_\_\_\_\_ חתימה:

אני הח"מ, עו"ד \_\_\_\_\_, מאשר בזאת את חתימת ה"ה \_\_\_\_\_ קראו את האמור ביפוי כח הנ"ל ולאחר שהבינו את תכנו ואשרו את התוכן חתמו בפני עליו.

נספח ה'  
כתב התחייבות לטובת הבנק המלווה

**נספח ו'  
כתב התחייבות לעמידה בתנאי המכרז -  
חסר דירה רוכש דירה במחיר מטרה**

אני/אנו החתומים מטה: \_\_\_\_\_, ת"ז \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ , ת"ז \_\_\_\_\_

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירה במחיר מטרה" בפרויקט "טריו גארדן" ב- בני עיי"ש (להלן: "דירה במחיר מטרה") עם המוכר י.ע.ו חברה לבניה פיתוח והשקעות בע"מ.

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 אני/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 ההתחייבויות הכלולים במסגרת תוכנית דיור במחיר מטרה לרבות בהחלטת המועצה, תקנון ההגרלות וכללי משרד הבינוי והשיכון בהנפקת זכאות במסגרת התוכנית 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 והחווה עליו חתמתי/נו יבוטלו. כמו כן יהיה רשאי המשרד להורות על תשלום קנס כמפורט בהתחייבותי זו.

א. 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 ההגהלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדירה), 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 7/5 השנים הנ"ל.

י.ע.ו חברה לבניה פיתוח והשקעות בע"מ

\_\_\_\_\_ הקונה

\_\_\_\_\_ החברה

1. 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.

2.

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

ב. ידוע לי/לנו ואני/אנו 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 הזכיה וביטול חוזה המכר.

#### ולראיה באנו על החתום:

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ חתימה:

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ חתימה:

#### אישור עו"ד

הריני לאשר כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע/ה בפני, עו"ד \_\_\_\_\_ בכתובת \_\_\_\_\_ מר \_\_\_\_\_ שזוהה באמצעות ת.ז מס' \_\_\_\_\_ וגב' \_\_\_\_\_ שזוהתה באמצעות ת.ז מס' \_\_\_\_\_ ולאחר שהוזהרו/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו/ את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

\_\_\_\_\_ חתימה + חותמת עו"ד

**נספח 21'  
כתב התחייבות - משפר דיור רוכש דירה במחיר מטרה**

אני/אנו החתומים מטה: \_\_\_\_\_, ת"ז \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ , ת"ז \_\_\_\_\_

חתמת/נו על "חוזה מכר דירה במחיר מטרה" בפרויקט "טריו גארדן" ב-בני עיי"ש (להלן: "דירה במחיר מטרה") עם המוכר י.ע.ו. חברה לבניה פיתוח והשקעות בע"מ.

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 ההתחייבויות הכלולים במסגרת תוכנית דיור במחיר מטרה לרבות בהחלטת המועצה, תקנון ההגרלות וכללי משרד הבינוי והשיכון בהנפקת זכאות במסגרת התוכנית לרבות ההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

א. אני/אנו מצהיר/ים כי אני/אנו "משפרי דיור" 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.

אנו מתחייב/ים למכור בתמורה מלאה את דירת/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 מסרת/נו לחברת ההרשמה ולאחר שבדקת/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 חתמת/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 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 7/5 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 התחייבות/ינו זו.

ב. ידוע לי/לנו ואני/אנו 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.

**ולראיה באנו על החתום:**

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ חתימה:

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ חתימה:

**אישור עו"ד**

הריני לאשר כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעה בפני, עו"ד \_\_\_\_\_ בכתובת \_\_\_\_\_ מר \_\_\_\_\_ שזוהה באמצעות ת.ז מס' \_\_\_\_\_ וגב' \_\_\_\_\_ שזוהתה באמצעות ת.ז מס' \_\_\_\_\_ ולאחר שהוזהרו/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו את נכונות הצהרתם/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

\_\_\_\_\_ חתימה + חותמת עו"ד

## נספח ז' תצהיר חסר קרקע בייעוד מגורים

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

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

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

(2) אם ויהיה/יו בידי/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידתי, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירה במחיר מופחת אדווה זאת למשרד הבינוי והשיכון, ולא אחשב/נחשב כחסר קרקע בייעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל ממני/מאיתנו, ולא ניתן לחתום על הסכם המכר לרכישת דירה במחיר מופחת נשוא הזכייה.

### הגדרות:

"**יחידתי**": יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיו או וילדיהם שטרם מלאו להם 21 שנים, למעט ילד נשוי, המתגוררים עימו/עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם;

### תא משפחתי:

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור בהתאם להגדרת משרד הבינוי והשיכון, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
  - זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של חסר דיור.
  - הורה עצמאי (חד הוריתי) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.
  - הורה גרוש 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 עו"ד

הריני לאשר כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעה/ה בפני, עו"ד \_\_\_\_\_ בכתובת \_\_\_\_\_ מר \_\_\_\_\_ שזוהה באמצעות ת.ז. מס' \_\_\_\_\_ וגב' \_\_\_\_\_ שזוהתה באמצעות ת.ז. מס' \_\_\_\_\_ ולאחר שהוזהרו/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו את נכונות הצהרתם/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

חתימה + חותמת עו"ד

הקונה

י.ע.ו. חברה לבניה פיתוח והשקעות בע"מ  
החברה

**נספח ח'  
תצהיר והתחייבות – היעדר יחסים עם קבלן**

אנו הח"מ, \_\_\_\_\_ ת"ז \_\_\_\_\_ ו – \_\_\_\_\_ ת"ז \_\_\_\_\_ מצהירים ומתחייבים בזה כלפי י.ע.ו חברה לבנייה פיתוח והשקעות בע"מ ח.פ. 511094708 (להלן: "החברה"), כדלקמן:

1. זכינו בהגרלה לבחור ולרכוש דירה מהחברה בפרויקט "טריו גארדן", המוקם על ידי החברה על המקרקעין הידועים כמגרש 2049, לפי תוכנית תמל/1079, בגוש 486 חלקה 56 בבני עיי"ש (להלן: "הפרויקט").

2. ידוע לנו כי תנאי למימוש זכותנו לרכוש דירה בפרויקט, בתנאי דירה במחיר מטר, הינו כי לא מתקיימים בנו התנאים דלהלן ולפיכך הננו 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.
- 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.
- ג. חברה 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. "קרוב משפחה" – משמעו בן זוג, אח, אחות, הורה, הורי הורה, הורה של בן הזוג, 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 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:**

\_\_\_\_\_

**אישור עו"ד**

הריני לאשר כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעה בפני, עו"ד \_\_\_\_\_ בכתובת \_\_\_\_\_ מר \_\_\_\_\_ שזוהה באמצעות ת.ז מס' \_\_\_\_\_ וגב' \_\_\_\_\_ שזוהתה באמצעות ת.ז מס' \_\_\_\_\_ ולאחר \_\_\_\_\_ שהוזהרו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו/ו את נכונות הצהרתם/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

\_\_\_\_\_ חתימה + חותמת עו"ד

נספח ט'

הודעה לקונה בהתאם לסעיף 2א1 לחוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974

אנו הח"מ:

\_\_\_\_\_ ת.ז.  
\_\_\_\_\_ ת.ז.

אשר רכשנו דירה במחיר מטרה בפרויקט "טריו גארדן" בבני עיי"ש מי.ע.ו. חברה לבניה פיתוח והשקעות בע"מ, מאשרים בזה, לבקשתכם, כדלקמן:

הובהר לנו זכויותינו בכתב על פי לחוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר"), בדבר הבטחת הכספים ששולמו ו/או ישולמו על ידי בקשר עם רכישת הדירה ועל הדרכים שנקבעו בחוק להבטחת השקעתנו לרבות:

1. לא יקבל המוכר מהקונה על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים ממחיר הדירה, אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר (אלא אם בחוזה המכר נקסעה אחת מבין החלופות שלהלן):
  - 1.1 כאמור בסעיף 2 (1) לחוק המכר, מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר (לא כולל מע"מ), במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית צו הקפאת הליכים, או מחמת 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 החזקה 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 כאמור בסעיף 2 (2) לחוק המכר, ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, שאישר לענין זה המפקח על הביטוח, להבטחת החזרתם של כל הכספים כאמור בפסקה (א), והקונה צויין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח;
  - 1.3 כאמור בסעיף 2 (3) לחוק המכר, שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך השר, להבטחת החזרת כל הכספים כאמור בפסקה (א);
  - 1.4 כאמור בסעיף 2 (4) לחוק המכר, 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;
  - 1.5 כאמור בסעיף 2 (5) לחוק המכר, העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת בדירה, או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, כשהדירה או הקרקע נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי;
2. הודע לקונה כי על פי סעיף 2ב לחוק המכר, נקבע כי הבטחת כספי קונה של דירה המצויה בקרקע ממקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל, תימשך עד לתום התקופה שתסתיים בהתמלא כל אלה: (1) הושלמה בניית הדירה בהתאם להסכם המכר; (2) נמסרה החזקה בדירה לקונה; (3) נחתם חוזה בין הקונה לבין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות") ובו התחייבה הרשות להביא לידי רישום הקונה כשוכר הדירה לתקופה של למעלה מעשרים וחמש שנים כשהיא נקייה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול, ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת הקונה.
3. עפ"י סעיף 2א לחוק המכר, נקבעו הוראות לעניין זכות הקבלן להחליף את הערובה שניתנה לקונה, ובלבד שהושלמה בניית הדירה ונמסרה החזקה בה לקונה.

חתימה	שם
חתימה	שם
חתימה	שם
חתימה	שם

**נספח י'  
אישור רוכש בדבר חובתו לתשלומי מס רכישה**

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 בגין תקלה בדיווח ו/או בתשלום מס הרכישה.
3. הצהרה שהיא "שומה עצמית" מתבצעת באמצעות טופס הצהרה על נכונות פרטים בהצהרה מקוונת".
4. הננו מביאים לידיעתכם בזאת, כי דיווח המקוון של ההצהרה הנ"ל לרשות המיסים יעשה על ידינו ו/או מטעמנו באופן מקוון וכשירות בלבד, ומבלי שמוטלת עלינו ו/או על עורכי הדין מטעמנו כל אחריות ו/או חובה בעניין.
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 בהוצאות המשפטיות" בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה-2014.
7. תשומת לבכם כי יום המכירה נקבע ליום החתימה על חוזה הרכישה.
8. האמור במסמך זה אינו בגדר ייעוץ מס ו/או ייעוץ משפטי.

בברכה,  
י.ע.ו חברה לבניה פיתוח והשקעות בע"מ

הריני/ו לאשר קבלת ההנחיות הנ"ל וכי ידוע לי/לנו כי האמור לעיל אינו מהווה תחליף לקבלת יעוץ משפטי מטעמי/נו, וכי בדקתי/בדקנו באופן עצמאי, לרבות מי מטעמי/מטעמינו, את הנתונים אשר מילאתי/מילאנו בהצהרה לרשות המיסים.

---

חתימת הקונים

**נספח יא'**  
**חנית נכה**

**י.ע.ו חברה לבנייה פיתוח והשקעות בע"מ ח.פ. 511094708**

**בין:**

שמשרדה ברח' חלוצי התעשייה 5 קרית מלאכי ת.ד. 243  
טל': 08-8584131, פקס: 08-8501784  
(להלן: "החברה" / "המוכר")

**מצד אחד**

**לבין:**

כולם ביחד ולחוד, ובערבות הדדית ביניהם.  
(להלן: "הרוכש")

**מצד**

**שני**

**הואיל** והקונה זכה במסגרת פרויקט דירה במחיר מטרה בזכות לרכוש דירה מס' \_\_\_\_\_ בבניין \_\_\_\_\_ מגרש \_\_\_\_\_ בפרויקט "טרינו גארדן" בבני עיי"ש, המוקם על ידי החברה במתחם מס' 74684 על גבי המקרקעין הידועים כגוש 486 חלקה 56, תוכנית תמל / 1079 מגרשים 2049 לפי תוכנית מפורטת תמ"ל/1006 בבני עיי"ש, (להלן: "המקרקעין") במסלול דירה במחיר מטרה (להלן: "הדירה" ו-"הפרויקט" בהתאמה);

**והואיל** ובהתאם לסדר הבחירה של הדירות בפרויקט בחר הקונה לרכוש דירה אשר לה מוצמדות 1 או 2 חניות אשר אחת מהן הינם חנייה המסומנת כחניית נכה (להלן: "החניות הצמודות");

**והואיל** וטרם נמכרו כל הדירות בבניין לנכים שירכשו דירות בבניין, ככל שיהיו רוכשים שכאלה, קיימת זכות לרכוש חניית נכה;

**והואיל** והקונה עשוי להידרש להחליף את חניית הנכה על מנת שניתן יהיה להעמידה לרשות רוכש בעל תו נכה כדין ותחת זאת לקבל חניה/חניות חליפית/חלופיות 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 משתי החניות הצמודות מסומנות כחניית נכה.
3. הודע לקונה כי ככל ואחד מרוכשי הדירות האחרות בפרויקט יהיה זכאי כנכה לרכוש חניית נכה על פי כל דין, יהיה רשאי המוכר לשנות את מיקום חניית הנכה המוצמדת לקונה (שתיהן או אחת מהן) לחניה אחרת בפרויקט (להלן: "החניות החליפיות"), בהתאם לשיקול דעתו הסביר של המוכר ובהתאם למלאי החניות שיהיה קיים באותה עת ועפ"י כל דין.
4. אין לקונה ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד המוכר ו/או כנגד משב"ש ו/או כנגד מי מטעם בכל הנוגע להחלפת החניות הצמודות לחניות החליפיות.

**ולראיה באנו על החתום:**

**נספח יב'  
נספח בעניין בטיחות – ביקורים באתר בניה**

**י.ע.ו חברה לבנייה פיתוח והשקעות בע"מ ח.פ. 511094708**  
שמשרדה ברח' חלוצי התעשייה 5 קרית מלאכי ת.ד. 243  
טל': 08-8584131, פקס: 08-8501784  
(להלן: "החברה" / "המוכר")

**בין:**

**מצד אחד**

**לבין:**

כולם ביחד ולחוד, ובערבות הדדית ביניהם.  
(להלן: "הרוכש")

**מצד שני**

הודעה לרוכש שחברה אינה מאפשרת ביקורי רוכשים בדירות במהלך בנייתן, אלא במקרים חריגים. אם יש צורך מוגדר לערוך ביקור באתר הבנייה, יש להקפיד על קיום כללים כדלקמן וזאת כדי להימנע מסיכונים מיותרים ולהמעט בהפרעה למהלך העבודה באתר:

1. ביקורים באתר יתקיימו אך ורק בתיאום מראש עם מנהל העבודה בפרויקט בו נרכשה הדירה ורק בתנאי שתנאי האתר כאלה המאפשרים ביקור באתר.
2. יש לתאם מראש ולהגיע למנהל העבודה לצורך תדריך בטיחות לפני כניסה לאתר.
3. אין להיכנס לאתר ללא ליווי נציג החברה.
4. אין להביא לאתר ילדים מתחת לגיל 16.
5. בעלי מגבלות תנועה וראיה לא יורשו להיכנס לאתר העבודה ללא הסדרים מיוחדים אותם יש לתאם מראש.
6. בשאלות וברורים יש לפנות אך ורק למנהל עבודה באתר ולא לאיש משאר העובדים באתר.
7. הגעה לאתר רק עם נעליים סגורות ומכנסיים ארוכים.
8. המבקרים יצוידו באתר בקסדות מגן – למען בטיחותם.
9. בעת הביקור באתר אין לסטות מנתיב תנועה שיוגדר על ידי מנהל העבודה.
10. אין להתקרב לפתחים, בורות, פירים, קצות בנין ואזורים סגורים ומגודרים.
11. אין להיכנס לאזורים חשוכים.
12. אין לגעת בלוחות חשמל, כבלי חשמל, כלי עבודה וחומרי בנין.
13. יש לבדוק היטב שאין בדרך מכשולים, מסמרים בולטים, חומר רטוב וחלק או סיכונים אחרים.
14. מובהר בזאת כי החברה וכל מי מטעמה אינם אחראים לכל נזק שיגרם למבקר באתר ו/או לבגדיו ו/או לחפציו אם פעל שלא על פי ההנחיות המצוינות לעיל.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

נספח יג'

הודעה בדבר ייצוג משפטי

אנו הח"מ התקשרנו עם י.ע.ו חברה לבניה פיתוח והשקעות בע"מ בהסכם לרכישת דירה, במסלול דירה במחיר מטרחה, בפרויקט "טרינו גארדן" בבני עיי"ש, המוקם על ידי החברה על גבי המקרקעין הידועים כגוש 486 חלקה 56, מגרש 2049.

אנו מאשרים בזה כי הודע לנו שעוה"ד טל-אל אלימלך ו/או כל עו"ד אחר משרדה ו/או מטעמה (לעיל ולהלן: "עוה"ד") מייצגים אך ורק את החברה בעסקה זו וכי היינו רשאים ואף ניתנה לנו האפשרות להיות מיוצגים על ידי עורך דין אחר בעסקה זו וכי עוה"ד רשאים לייצג את החברה בכל עניין הקשור לחוזה זה.

הובהר לנו באופן מפורש, כי משרד עוה"ד הנ"ל יבצע את רישום הבית המשותף וכן רישום הדירה על שמנו ובהתאם לכך, הסכמנו להשתתף בחלק היחסי של ההוצאות המשפטיות והמנהליות הכרוכות ברישום הבית המשותף וברישום הדירה, ובכללן אגרות רישום.

אנו מסכימים שעוה"ד הנ"ל יטפל עבורנו ועבור החברה בהגשת דיווח בגין חוזה זה לשלטונות המס (ככל שנבקש זאת מהחברה ומהעוה"ד ובכפוף להמצאת מלוא המסמכים ו/או המידע הנדרש לצורך כך). ידוע לנו כי ככל ועוה"ד יגישו עבורנו את הדיווח הרי שמדובר בדיווח טכני בלבד וכל ההתנהלות מול שלטונות המס בעניין מס הרכישה תהא באחריותנו בלבד מבלי להטיל כל אחריות על עוה"ד ו/או החברה.

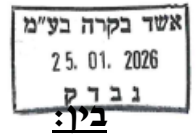
למען הסר ספק, הודע לנו ואנו מאשרים ומסכימים כי אין בטיפול הנזכר לעיל, כדי למנוע מעוה"ד מלייצג את החברה ו/או מי מטעמה בכל סכסוך ו/או מחלוקת ו/או תביעה אם חלילה יתגלעו בינינו ו/או בין מי מטעמנו ובין החברה ו/או מי מטעמה ואנו נהיה מושתקים מלטעון מניעה ו/או מגבלה אחרת באשר לייצוגה של החברה על ידי עוה"ד הנ"ל.

**ולראיה באנו על החתום:**

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_

**נספח יד'**  
**נספח היעדר היתר בנייה וליווי בנקאי**



י.ע.ו חברה לבנייה פיתוח והשקעות בע"מ ח.פ. 511094708  
שמשרדה ברח' חלוצי התעשייה 5 קרית מלאכי ת.ד. 243  
טל': 08-8584131, פקס: 08-8501784  
(להלן: "החברה" / "המוכר")

**מצד אחד**

**לבין:**

כולם ביחד ולחוד, ובערבות הדדית ביניהם.  
(להלן: "הרוכש")

**מצד שני**

**הצדדים מאשרים ומתחייבים כדלקמן:**

1. החברה מצהירה, כי היא פועלת לשם קבלת ליווי בנקאי סגור לפרויקט והוצאת היתר בניה לבניית הבניין והדירה על המגרש כהגדרתם בהסכם.
2. הודע לקונה שהחברה איננה מתחייבת ואינה יכולה להתחייב על כך שיינתן היתר בניה וכי התוכניות והמפרט המצורפים להסכם המכר אינם סופיים ועשויים לחול בהם שינויים על ידי הרשויות המוסמכות במסגרת היתר שיינתן ובכלל.
3. מוסכם בזאת, כי במידה ולא יתקבל היתר בנייה תוך 6 חודשים מיום חתימת החוזה, יהא רשאי הקונה להודיע לחברה בכתב על ביטול החוזה בתוך 30 יום מתום 6 חודשים.
4. הובא לידיעת הקונה, כי הואיל וטרם ניתן היתר בניה כאמור, יתכנו שינויים בתכנון הסופי המאושר של הפרויקט ו/או הבניין ו/או הדירה. עם זאת, במידה וכתוצאה מהיתר הבניה שיינתן ישתנה שטח הדירה, מיקומה, כיוונה וקומת הדירה לעומת תיאורם בתוכניות ובמפרט המצורפים להסכם בשיעור העולה על הסטיות המותרות בהתאם לחוק המכר וצו מכר דירות, יהא הקונה זכאי לבטל את ההסכם בתוך 30 יום מיום מתן הודעת המוכר לקונה על שינוי כאמור ובלבד שנתנה לקונה הזכות לעיין בתוכניות העדכניות.
5. נתן הקונה הודעת ביטול כאמור לחברה, הקונה יחתום על הסכם לביטול חוזה, תצהיר לרשות מיסוי מקרקעין חתום ומאומת כדין בגין ביטול החוזה כאמור ואף ככל שהומצא לידו פנקס שוברים להחזירו, ככל וניתנו ערבויות להשיב את מלוא הערבויות המצויות בידיו וכן את אישור משרד הבינוי והשיכון לביטול ההסכם. מלוא הכספים אשר ישולמו ע"י הקונה לחברה עד לאותו מועד יוחזרו לקונה בערכם הריאלי ובתוך 45 ימים ממועד הביטול.
6. במקרה שהקונה לא ניצל זכותו לבטל את ההסכם במועד הנקוב בסעיף 4 לעיל, ככל שעמדה לו זכות כזו על פי האמור בנספח זה ובהסכם המכר, יצורפו להסכם התכניות ו/או המפרט המעודכנים, והם יחליפו ויבואו במקום התכניות והמפרט שצורפו להסכם, וזאת בין אם הקונה חתם עליהם ובין אם לאו ובלבד שנתנה לקונה האפשרות לעיין במפרט ובתוכניות העדכניות.
7. במקרה של ביטול החוזה בנסיבות המתוארות בנספח זה, מתחייבים הצדדים לבצע את הפעולות שתידרשנה על ידי הרשויות המוסמכות, לרבות חתימה על תצהירי ביטול חיובי מס רכישה ו/או מס שבח/הכנסה, על פי דרישת ב"כ החברה, הבנק המלווה ומשרד הבינוי והשיכון.
8. בוטל ההסכם כאמור בנספח זה על ידי הקונה, יהא ההסכם בטל ומבוטל, והדבר לא יהווה הפרת הסכם על ידי מי מהצדדים, החברה תהא רשאית למכור את הדירה לצד ג' ולכל אחד מצדדים לא תהא זכות תביעה ו/או טענה כלפי הצד השני בעניין זה. ופרט להחזר הכספים לקונה כאמור לעיל, בקונה לא יהיה זכאי לקבל מהחברה כל סעד ו/או פיצוי נוסף.

**ולראיה באנו על החתום:**

## נספח טו'

### ייפוי כח לבחירת דירה בתוכנית "מחיר למשתכן"

1. אני הח"מ, \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_, ממנה ומייפה בזאת את כוחו של \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ לבחור גם בשמי ועבורי דירה בפרויקט "טריו גארדן", המוקם על ידי י.ע.ו. חברה לבנייה פיתוח והשקעות בע"מ ח.פ. 511094708 על המקרקעין הידועים כמגרש 2049, לפי תוכנית תמל/1079, בגוש 486 חלקה 56 בבני עיי"ש בהתאם למכרז מר/56/2022.
2. הנני לאשר כי אני אחד מיחידיו ה"זוכה", ומיופה הכח הנ"ל הינו יחיד ה"זוכה" השני.
3. בחירתו של מיופה הכח הנ"ל תחייב אותי לכל דבר ועניין, ותהיה סופית.
4. ייפוי כח זה הינו בלתי חוזר ולא ניתן לביטול.
5. כוחו של יפוי כח זה יפה לביצוע בחירת הדירה בלבד, והוא לא ישמש לחתימת חוזה לרכישת דירה.

ולראיה באתי על החתום, היום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ לשנת \_\_\_\_\_:

\_\_\_\_\_  
חתימה

### אישור עו"ד

אני הח"מ, \_\_\_\_\_ עו"ד, מאשר/ת בזאת כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע בפני מר \_\_\_\_\_ שזוהה באמצעות ת.ז. מס' \_\_\_\_\_ וגב' \_\_\_\_\_ שזוהתה באמצעות ת.ז. מס' \_\_\_\_\_, ולאחר שהסברתי לו/ה את התוצאות המשפטיות הנובעות מהחתימה על מסמך זה, ושוכנעתי שהדבר הובן לו/ה כראוי, חתם/ה פני מרצונו/ה על מסמך זה.

\_\_\_\_\_  
חתימה

\_\_\_\_\_  
חותמת

\_\_\_\_\_  
תאריך

## נספח טז'

### ייפוי כח נוטריוני בלתי חוזר לרכישת דירה על ידי צד ג'

אני/ו הח"מ, ת.ז. \_\_\_\_\_, ו- \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, ממנה/ים ומיפה/ים בזאת את כוחו של מר/גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ (להלן: "מיופה הכוח") להיות בא/ת כוחי/נו ולפעול ולעשות בשמי/נו ובמקומי/נו כל את הפעולות כמפורט להלן, כולן או מקצתן, בקשר עם היחידה הידועה כדלהלן:

דירה מס': \_\_\_\_\_ בקומה: \_\_\_\_\_, חדרים, בבניין: \_\_\_\_\_, פרויקט "טריו גארדן" במקרקעין הידועים מגרש 2049, לפי תוכנית תמל/1079, בקרקע הידועה כגוש 486 חלקה 56, בבני עיי"ש.

הנבנית/תיבנה עיי"י.ע.ו חברה לבנייה פיתוח והשקעות בע"מ ח.פ. 511094708 (להלן: "החברה") מכוח מכרז במסלול מחיר מטרה שהוצא על ידי רמ"י ומספרו מר/56/2022 ביחס למתחם מס' 74684 הכולל 90 יחיד לבניה רוויה למגורים, בקרקע הידועה כגוש 486 חלקה 56, בבני עיי"ש ו/או כל גוש ו/או חלקות ו/או חלקות משנה אחרות ו/או נוספות אשר יוצרו מהני"ל עקב ביצוע פעולות רישום והסדר מקרקעין, לרבות חלוקה, איחוד, פרצלציה, רפרצלציה וכיו"ב (להלן: "המקרקעין").

1. לרכוש ו/או לקבל ו/או לרשום בשמי ועבורי ו/או בשבילי בבעלות ו/או בחכירה (לרבות בחכירת משנה (ו/או שכירות) (לרבות שכירות משנה) ו/או בהרשאה ו/או בכל דרך מדרכי הרכישה ו/או המכירה את הדירה, ולצורך כך לחתום על הסכם לרכישת הדירה על כל נספחיו (להלן: "החוזה") וכן על כל המסמכים שיידרשו בקשר עם החוזה והפעולות הנ"ל, לרבות טופס דיווח לרשות המיסים וייפוי כוח בלתי חוזר.

2. לפעול בשמי ו/או במקומי בכל הנוגע למקרקעין, לרבות רישום הבעלות ו/או החכירה (לרבות חכירת משנה ו/או שכירות ו/או שכירות משנה ו/או הרשאה), פרצלציה, איחוד ו/או חלוקה מחדש, זיקת הנאה, תיקון צו בית משותף ו/או ביטול צו בית משותף ו/או כל רישום אחר לרבות רישום 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.

3. לקבל, לרשום ולבצע כל פעולה הקשורה לבטוחות שנקבל בקשר לרכישת הדירה, לרבות רישום הערות אזהרה לטובתנו ו/או לטובת רוכשי דירות קיימות או שיוקמו על המקרקעין 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, ליחד כל הערת אזהרה כאמור לחלקה עליה תמצא הדירה ו/או ליחידה במסגרת רישום הבית המשותף ו/או למקרקעין או לייחד לחלקה במסגרת רישום פרצלציה ו/או להחליפה בבטוחה אחרת.

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

5. לחתום בשמי ובמקומי על שטרי חכירה ו/או שטרי מכר ו/או על כל מסמך אחר בקשר לדירה ו/או למקרקעין ו/או הסכמי שיתוף ו/או שטרי זיקות הנאה לזכות ו/או לחובת המקרקעין ו/או כל חלק מהם 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 בשמי ובמקומי כל פעולה שהתחייבנו לעשות על פי החוזה ו/או במסגרת ביטול החוזה לרבות חתימה על הסכמי ביטול ו/או תצהירי ביטול חוזה לרשות המיסים ו/או לכל רשות אחרת.

7. יש לפרש ייפוי כוח זה על דרך ההרחבה על מנת להוציא מהכוח אל הפועל את כל התחייבויותי מכח החוזה ו/או התחייבויותי מכח ייפוי כוח זה, לרבות פעולות שלא נרשמו במפורש בייפוי כוח זה.

לקבל בשמי ובמקומי ו/או לרשום על שמי את זכות הבעלות או החכירה ו/או כל זכות אחרת בדירה, לרבות קבלת חזקה בדירה, ולשם כך לחתום בשמי ובמקומי על כל הבקשות, השטרות, החוזים והמסמכים הדרושים לכך, ועל כל מסמך ו/או אישור שיידרש לבנק מנפיק הערבויות לעניין ביטול יחב טחונות שקיבלתי לצורך הבטחת התשלומים ששילמנו ע"ח המחיר הכולל של הדירה.

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

10. ליתן בשמי ובמקומי 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, תשכ"ה-1965 ו/או לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 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 ובמקומי.

11. לבקש ו/או להסכים ו/או לרשום ו/או לחתום בשמי ובמקומי 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 המקרקעין, וכן כל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מהפעולות הנ"ל.

12. לבטל ו/או להחליף ו/או לצמצם בשמי ובמקומי כל בטוחה שניתנה לי 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 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 ביטוח ו/או ערבות בנקאית ו/או ערבות חברת ביטוח ו/או משכנתא ו/או הערת אזהרה ו/או רישום זכויות בדירה ו/או ביטול ו/או שינוי ו/או החלפה של כל אחד מאלה בבטוחה אחרת מאלו המנויות בחוק הנ"ל או בכל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו. לחתום בשמי ובמקומי על כל מסמך בנוגע לביטול, שינוי, החלפה, צמצום או החזר של הבטוחה כאמור.

13. לחתום בשמי ובמקומי על כל מסמך, שטר, תצהיר, פרוטוקול לרבות פרוטוקול קבלת חזקה בדירה, הודעה, החלטה, יפויי - כוח כלליים ו/או בלתי חוזרים ו/או דיווח ככל שהדבר נדרש לצורך ביצוע האמור ביפויי כוח זה.

14. לעשות באופן מוחלט וגמור, וכפי שמיזופה הכח הנ"ל ימצא לנכון, את כל הפעולות והדברים הנדרשים לצרכי ביצוע האמור לעיל ובקשר עם ההוצאה לפועל של יפויי כוח זה.

15. אני מסכים מראש לכל מעשיו של מיופה הכוח הנ"ל אשר יעשו מתוקף יפויי כוח זה.

16. ביפויי כוח זה לשון רבים גם יחיד במשמע, ולהיפך, ולשון זכר גם נקבה במשמע, ולהיפך.

17. כל פעולה עפ"י יפויי כוח זה ניתן לביצוע בבת אחת ו/או לסרוגין ו/או לתיקון ו/או לביטול ו/או לביצוע באופן חוזר ונשנה.

18. יפויי כח זה הינו בלתי חוזר, בלתי ניתן לשינוי ולביטול בכל צורה שהיא, אינו מוגבל בזמן, והוא מחייב אותי, את חליפי ואת כל מי שיבוא במקומי, לרבות כל מוסד בנקאי, וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתי והוא יחייב גם את יורשיי, יורשי יורשיי, אפוטרופוסיי ומנהלי עזבוני, היות וזכויות בעלי ו/או חוכרי ו/או מוכרי המקרקעין ו/או רוכשי יחידות אחרות בפרויקט ו/או החברה ו/או כל צד ג' אחר, קשורות ותלויות בו.

**ולראיה באתי/נו על החתום:**

אשד בקרה בע"מ  
25.01.2026  
ג ב ד ק