

נספח ג'

נספח תמורה – דירה במחיר מטרה

(להסכם מכר מיום _____)

בין:

פרץ לוזון בנין ופתוח בע"מ ח.פ. 511337040
מרח' רפפורט 3, כפר סבא
(להלן: "החברה" ו/או "המוכרת")

מצד אחד;

לבין:

1. _____, ת.ז. _____
2. _____, ת.ז. _____
מרח' _____
טל': _____
דוא"ל: _____
(ביחד ולחוד, להלן: "הקונה")

מצד שני;

כחלק בלתי נפרד מהחוזה הנזכר לעיל (להלן: "חוזה המכר") מוסכם בזה בין הצדדים כדלהלן:

1. הדירה/הממכר

מספר מחסן	מספר חניה	קומה	מס' חדרים	מספר דירה	מספר בניין	חלקה
						30

2. מסירת החזקה בדירה

מועד מסירת החזקה בדירה לקונה יחול ביום 07.01.2030, בכפוף ומבלי לגרוע מהאמור בסעיף 10 בהסכם המכר.

3. התמורה

3.1 הקונה מתחייב לשלם לחברה את מחיר הדירה בסך של _____ ₪ (שקלים חדשים) כולל מע"מ בתוספת הפרשי הצמדה, וזאת באופן ובמועדים כמפורט להלן:

3.1.1 סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) (כולל מע"מ) ישולם במעמד החתימה על חוזה זה (7% מגובה התמורה). תשלום זה לא יוצמד למדד תשומות הבניה.

3.1.2 סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) (כולל מע"מ) ישולם ביום _____ (45 ימים ממועד החתימה על הסכם זה או מיום קבלת פנקס השוברים לידי הרוכש, המאוחר מביניהם) (13% מגובה התמורה). תשלום זה לא יוצמד למדד תשומות הבניה.

מובהר כי ביצוע התשלום שלעיל והתשלומים הנוספים שלהלן מותנה במסירת פנקס השוברים מאת הבנק המלווה לקונה.

3.1.3 סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) (כולל מע"מ) (10% מגובה התמורה) ישולם ביום 30.10.2026 ובכפוף לקבלת היתר בניה לפרויקט.

3.1.4 סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) (כולל מע"מ) (10% מגובה התמורה) ישולם ביום 31.03.2027.

3.1.5 סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) (כולל מע"מ) (10% מגובה התמורה) ישולם ביום 30.08.2027.

פרץ לוזון בנין ופתוח בע"מ

- 3.1.6 סך של _____ נ"ש (שקלים חדשים) (כולל מע"מ) (10% מגובה התמורה) ישולם ביום 31.01.2028.
- 3.1.7 סך של _____ נ"ש (שקלים חדשים) (כולל מע"מ) (10% מגובה התמורה) ישולם ביום 30.06.2028.
- 3.1.8 סך של _____ נ"ש (שקלים חדשים) (כולל מע"מ) (10% מגובה התמורה) ישולם ביום 31.12.2028.
- 1.1.1 סך של _____ נ"ש (שקלים חדשים) (כולל מע"מ) (10% מגובה התמורה) ישולם ביום 30.06.2029.
- 1.1.2 יתרת התמורה סך של _____ נ"ש (שקלים חדשים) (כולל מע"מ) (10% מגובה התמורה) ישולם ביום _____ לפחות 7 ימים לפני מועד המסירה.

למען הסר ספק, מובהר בזה, כי מחיר הדירה אינו כולל תשלום אגרה הכרוכות ברישום משכנתא ועלויות מונים ופיקדונות, אשר על הקונה לשאת בהם, בהתאם להוראות חוזה המכר (להלן: "התשלומים הנוספים").

- 1.2 מובהר ומוסכם, כי ככל שעד למועד התשלום הקבוע בסעיף 3.1.2 לעיל לא נמסר לקונה פנקס שוברים אזי המדד יוקפא והסכום נשוא הסעיף הנ"ל (13% מהתמורה) לא יוצמד מהיום ה- 45 ועד ל- 45 ימים לאחר מועד מסירת פנקס השוברים בפועל, קרי הסכום שישולם יהא בהתאם למדד שהיה ידוע ביום ה- 45 ממועד חתימת הסכם זה. הדבר יחול גם לגבי שאר התשלומים המפורטים בסעיפים 3.1.3-3.1.10.
- 1.3 התשלומים המפורטים בסעיף 3 לעיל כוללים מס ערך מוסף (להלן: "מע"מ") בשיעור החוקי כפי שהוא בתוקף במועד החתימה על חוזה זה. ישתנה שיעורו של המע"מ - ישתנה שיעורו של כל אחד מהתשלומים הנ"ל, בהתאם לשיעורו החדש של המע"מ.
- 1.4 מובהר כי חל איסור לפצל אילו מהתשלומים הנקובים בסעיף 3 לעיל, ועל הרוכש לשלם כל תשלום באמצעות שימוש בשובר אחד בלבד מפנקס השוברים שנמסר לו על ידי החברה. הקונה מתחייב לשלם את מלוא תשלומי התמורה, כמפורט בסעיף 2 לעיל, פנקס שוברים ובסכום שלא יפחת בשום אופן מסך של 100,000 ₪ לכל שובר.
- 1.5 בוטל.
- 1.6 כל התשלומים שלעיל ישולמו בהתאם להוראות סעיף 6 לחוזה ובהתאם להתחייבויות הקונה כלפי הבנק, כמפורט בנספח ו' לחוזה.

2. הפרשי הצמדה

- 2.1 מחיר הדירה וכן כל תשלום שעל הקונה לשלם בהתאם לחוזה המכר ו/או בהתאם לנספח זה, לרבות ריבית פיגורים, יהיה צמוד למדד מחירי התשומות לבנייה למגורים, המתפרסם על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- 2.2 תנאי ההצמדה של התשלומים יהיו כמפורט להלן:

בזמן פירעונו בפועל של כל סכום שעל הקונה לשלם, כאמור, ישלם הקונה את אותו סכום כשהוא מוגדל בשיעור בו עלה המדד, כפי שיהיה ידוע במועד הקבוע לתשלום, לעומת המדד הבסיסי. אם המדד הקבוע יהיה גבוה מהמדד הידוע במועד התשלום, ישלם הקונה לחברה, במועד התשלום הקבוע שלאחר מכן, את ההפרש שבין התשלום ששולם על-ידו בפועל ובין התשלום המגיע ממנו למוכר כשהוא מוגדל בשיעור בו עלה המדד הקבוע לעומת המדד הבסיסי. על אף האמור, במקרה בו תהא ירידה של המדד מתחת לגובה המדד הבסיסי, לא יוקטנו התשלומים הקבועים בנספח זה.

"**המדד הבסיסי**" - המדד הידוע במועד החתימה על חוזה המכר או במועד קבלת היתר בניה מלא לפרויקט, המאוחר מבין שני המועדים.

"**המדד הקובע**" - מדד הידוע ביום התשלום בפועל.

2.3 הפרשי הצמדה שלא ישולמו תוך 7 ימים ייחשבו כתשלום שלא שולם במועד ויישאו ריבית פיגורים בשיעור הקבוע להלן.

2.4 יובהר כי הצמדת התמורה הינה רק לחלק המותר להצמדה בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (תיקון מספר 9) התשפ"ב – 2022.

3. ריבית פיגורים

3.1 לכל סכום שעל הקונה לשלם בהתאם לחוזה ובהתאם לנספח זה (לרבות הפרשי הצמדה המחושבים למועד שנקבע לתשלום) ואשר לא ישולם במועד, תתווסף, מהיום שנועד לביצוע התשלום ועד ליום התשלום בפועל, ריבית פיגורים ובלבד שחלפו 7 ימים ממועד התשלום החוזי לביצועו ובכפוף להוראות חוק המכר.

במהלך התקופה שבגינה יחויב הקונה בריבית פיגורים, עקב איחור בתשלום כאמור, לא יתווספו לסכום שלא שולם במועד הפרשי הצמדה, אלא ריבית פיגורים בלבד. שיעור ריבית הפיגורים יחולו גם על תשלומים שעל המוכר לשלם לרוכש.

3.2 "**ריבית פיגורים**" - בשיעור של 8% לשנה ובאופן יחסי לתקופת הפיגור בתשלום.

ריבית הפיגורים תחושב בגין כל תשלום שלא שולם במועדו, מהמועד הקבוע לתשלום ועד למועד התשלום בפועל. יחד עם זאת איחור בביצוע איזה מהתשלומים לפי חוזה המכר ו/או לפי נספח זה, שאינו עולה על 7 ימים, לא יחייב את הקונה בריבית פיגורים. עלה האיחור על 7 ימים תחושב ריבית הפיגורים מהמועד שנקבע לתשלום ועד למועד התשלום בפועל.

3.3 כל סכום שישלם הקונה ייזקף תחילה על חשבון ריבית הפיגורים (ככל שישנה), לאחר מכן על חשבון הפרשי ההצמדה ולבסוף על חשבון הקרן.

3.4 אין באמור בסעיף זה לעיל, כדי להקנות לקונה זכות שלא לשלם איזה מהתשלומים על-פי חוזה זה במועדו או כדי לגרוע מכל תרופה או סעד העומדים לחברה, על-פי חוזה המכר או על-פי כל דין, עקב איחור בתשלומים שעל הקונה לשלם.

4. הקדמת תשלומים

המוכר נותן הסכמתו לביצוע תשלום מהתשלומים המפורטים בנספח זה לפני המועד הקבוע לתשלום בכפוף למתן הודעה בכתב למוכר 3 ימים קודם לביצוע התשלום.

הפרשי ההצמדה למדד בגין כל תשלום שתשלמו אושר לתשלום טרם המועד שנקבע לו בנספח זה (אם יוקדם), יחושבו בהתאם למועד בו בוצע התשלום בפועל והחברה לא תיגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה.

5. נספח זה ייחשב חלק בלתי נפרד מהחוזה, אולם בכל מקרה של סתירה בין הוראות נספח זה לבין הוראות החוזה יקבע האמור בנספח זה.

פרץ לוזון בנין ופתוח בע"מ
החברה

הקונה

נספח ד'

ייפוי כוח בלתי חוזר

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

אני/אנו הח"מ, _____, ת.ז. _____ ו- _____, ת.ז. _____ ממנה/ממנים בזה את עו"ד **שלומי קהלני ו/או ו/או עו"ד גדי טפרמן ו/או את חברת פרץ לוזון בנין ופתוח בע"מ ח.פ. 511337040 (להלן: "החברה")** ו/או מי מטעמם, כולם ביחד ו/או כל אחד מהם לחוד, להיות לבאי כוחי לשם עשייה בשמי, עבורי ובמקומי את כל הפעולות הבאות או חלק מהן:

1. לרשום ולהעביר על שמנו את הזכויות בדירה מספר (זמני) _____ בת _____ חדרים (שאחד מהם משמש כמרחב מוגן דירתלי), מטבח וחדרי שירותים בקומה _____ של בניין מספר _____ (להלן: "הדירה") הנבנה או שייבנה על המקרקעין הידועים כגוש: 1700 חלקה: 30 מגרש מס' _____ לפי תכנית מפורטת תמל/1115 בעיר קרית גת, ואשר רכשנו מהחברה במסגרת תכנית "דירה במחיר מטרחה".
2. לבקש או להסכים לרשום את הבניין, לחוד או ביחד עם הבניינים הנוספים שנבנים או שייבנו על החלקה, כבית משותף (להלן: "הבית המשותף") לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969 (להלן: "חוק המקרקעין") ולרשום תקנון לבית המשותף (להלן: "התקנון"); לכלול מבנים נוספים במסגרת הבית המשותף, לבקש תיקון או להסכים לתיקון מדי פעם בפעם, של צו רישום הבית המשותף, להוציא חלקים ממסגרת הרכוש המשותף של הבית המשותף ולהצמידם ליחידה או ליחידות שבבית המשותף, להעבירן מיחידה אחת לאחרת, לרשום הערות אזהרה, שעבודים, זיקות הנאה להולכי רגל ולכלי רכב אל וממקומות החנייה או לגישות לבתים, לרחובות ולמתקנים וזכויות שימוש בשטחים ובמתקנים, לרבות לזכות צדדים שלישיים; לכלול בתקנון או לרשום בדרך אחרת את ההוראות הכלולות בחוזה שביני לבין החברה המתייחסות לניהול ולאחזקה של הרכוש המשותף, הכל לפי שיקול דעתם של באי כוחנו הנ"ל ובלבד שזכויותי על פי הסכם המכר לא תיפגענה.
3. להסכים או לגרום לאיחוד ו/או לחלוקת החלקה, להמשך הבנייה על החלקה ו/או על חלקות הצמודות אליה ולביצוע כל פעולה אחרת לפי חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965 (להלן: "חוק התכנון והבנייה").
4. לבקש או להסכים לרשום זיקות הנאה על החלקה והבניין, שתידרשנה, בין היתר, להבטחת זכויות דרך, מעבר ושימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימוש בעלי הזכויות בדירות בבניין ו/או בבניינים הנוספים הנבנים או שייבנו על החלקה ו/או בעלי הזכויות בחלקות סמוכות לחלקה ו/או של החברה ו/או של צדדים שלישיים.
5. לבקש או להסכים לרישום הערה או הערות אזהרה (להלן: "הערת האזהרה") בפנקסי המקרקעין, בגין החוזה לרכישת הדירה, על-פיו נהיה זכאים, בין היתר, להירשם בפנקסי המקרקעין כבעלי הזכויות בדירה, וכן לבקש או להסכים לייחד או לבטל או לשנות את הערת האזהרה שנרשמה בפנקסי המקרקעין, וכן לבקש או להסכים לרישום בפנקסי המקרקעין של עסקה במקרקעין או של פעולה אחרת כלשהי אשר תתבצע לפי חוק התכנון והבנייה ו/או לפי חוק המקרקעין או לפי דין אחר כל שהוא - בכפוף להערת האזהרה שתיירשם לטובתנו או למרות הערת האזהרה הרשומה - וכל זאת כפי שכל אחד מבאי כוחנו הנ"ל ימצא לנכון.
6. לחתום על כל מסמך אשר באי כוחנו ימצאו לנכון באשר לצמצום, שינוי, ביטול, החזר של כתב ערבות של בנק או פוליסת ביטוח או של בטוחה אחרת שניתנה לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה - 1974, (להלן: "חוק המכר הבטחת השקעות") כפי שהוא כיום או כפי שיתוקן או ישונה מפעם לפעם; כולל ומבלי לגרוע מכלליות הנ"ל, ביטול, ייחוד או שינוי של הערת/ות האזהרה.
7. לרשום על החלקה אצל רשם המקרקעין ו/או אצל רשם החברות משכנתאות ו/או שעבודים לטובת בנק דיסקונט בע"מ או לטובת כל בנק אחר, לפי שיקול דעתה של החברה וכן לחתום על כל מסמך הדרוש לצורך רישום המשכנתאות ו/או השעבודים ו/או לתיקון רישום ו/או לשינוי ברישום, לרבות הסכמה לרישום משכנתא ו/או שעבוד הגוברים על זכויותינו בדירה ו/או בחלקה.
8. לשם ביצוע סמכויותיהם לפי ייפוי כוח זה לעיל ולפי חוזה המכר שנחתם בין החברה לביננו, יהיה כל אחד מבאי כוחנו זכאי להופיע ולהצהיר בפני רשם המקרקעין, המפקח על רישום המקרקעין, הממונה על המרשם, המנהל הכללי (הכל כמובנם בחוק המקרקעין), רשות מקרקעי ישראל, ובפני כל מוסד או גוף או פקיד ממשלתי או עירוני, לרבות ועדות בניין ערים (מקומית או מחוזית או ארצית) כמובנם בחוק

פרץ לוזון בנין ופתוח בע"מ

התכנון והבנייה, ולחתום בשמנו על כל הצהרה, בקשה, תכנית, מפה, לרבות בקשות, הצהרות ותוכניות לעניין קבלת היתרי בנייה להקמת בניינים נוספים על החלקה, שטרי ויתור, שטרי מכר, שטרי משכנתא, טופסי מס שבח מקרקעין, חוזה, תקנון ועל כל מסמך אחר שיהיה בו צורך או אשר ידרש לשם מתן תוקף והוצאה לפועל של הסמכויות הניתנת בייפוי כוח זה והשימוש בהן וזאת הן לפי חוק המקרקעין, חוק התכנון והבנייה, חוק השליחות, תשכ"ה - 1965 והן לפי כל דין אחר הנוגע לעניין.

9. כל אחד מבאי כוחנו הנ"ל רשאי להעביר את הסמכויות הניתנות בייפוי הכוח הזה, כולן או מקצתן, לאחר ו/או לפטר כל אדם שימונה על-ידו כקבוע לעיל ולמנות אחר תחתיו ואנו מסכימים למעשים של כל אחד מבאי כוחנו לפי ייפוי כוח זה או כל מי שיתמנה על-ידם ושנעשו בתוקף ייפוי כוח זה, ומשחררים אותם מכל אחריות אישית כלפי בקשר למעשים כנ"ל וכל מעשה שיעשה כל אחד מבאי כוחי יחייב אותנו ואת הבאים במקומנו ואנו נותנים הסכמתנו מראש לכל מעשה כנ"ל ומאשרים מראש כל מעשה שיעשה כל אחד מבאי כוחנו כאילו המעשה נעשה אישית על ידנו.

10. ייפוי כוח זה הנו החלטי ובלתי חוזר ואין אנו וכל מי שיבוא במקומנו או תחתנו זכאים לבטלו, לשנותו או לתקנו והוא יחייב אותנו ואת הבאים במקומנו או תחתנו, הואיל וזכויות קיימות ו/או עתידיות של צדדים שלישיים תלויות בו, בין היתר של בנק או מוסד כספי שהסכימו ו/או יסכימו להלוות לנו כספים ו/או להעמיד לזכותנו אשראי בקשר עם הדירה ו/או של רוכשי דירות אחרות בבניין או בבניינים אחרים שנבנו ו/או ייבנו על החלקה.

11. כן אנו מסכימים בזה במפורש כי באי כוחנו הנ"ל יהיו רשאים לייצג גם את החברה בעסקה זו.

12. אין במתן ייפוי כוח זה כדי לשחררנו מן החובה למלא בעצמנו את כל הפעולות או איזה מהן הנזכרות בייפוי כוח זה.

13. במקרה שייפוי כוח זה נחתם על-ידי יחיד, הוא ייקרא בלשון יחיד.

ולראייה באנו על החתום היום __ בחודש ____ שנת 2026

אני הח"מ, עו"ד _____, מאשר/ת את חתימת הנ"ל.

נספח ה'

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 "כרמי גת צפון" בקרית גת (להלן: "דירה במחיר מטרה") עם המוכר חברת פרץ לוזון בנין ופתוח 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 וההתחייבויות הכלולים במסגרת תכנית דיור במחיר מטרה לרבות בהחלטת המועצה, תקנון ההגדרות וכללי משרד הבינוי והשיכון בהנפקת זכאות במסגרת התכנית לרבות ההתחייבויות המפורטות להלן :

1.

א. אני/אנו מצהיר/ים כי אני/אנו "חסרי 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 מתחייבים 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 הדירה), המוקדם מביניהם.

בנוסף, אני/אנו מתחייבים 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 הלוואה 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 במחיר מטרה, על פי כתב התחייבות/ינו זו.

א. 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 ש"ח למשרד הבינוי והשיכון וזאת בנוסף לכל סעד אחר לרבות שלילת הזכאות, ביטול הזכיה וביטול חוזה המכר.

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפני, עו"ד _____, ברחוב רפפורט 3 כפר סבא ה"ה _____, ת.ז. _____ ו- _____, ת.ז. _____ שזיהו עצמם על-פי תעודות הזהות דלעיל, ולאחר שהוזהרו/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו/ו את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

עו"ד, _____

תצהיר- חסר קרקע ביעוד מגורים

הריני מצהיר, כי אין לי ו/או לתא משפחתי ו/או למי מיחידיו ("יחידיו" - יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיהם שטרם מלאו להם 21 ולמעט ילד נשוי ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם), 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 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/ מצהיר/ים כי ככול ויהיה/יו בידני/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, אדווה זאת למשבי"ש, ולא אחשב/נחשב כחסר קרקע ביעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל, ולא ניתן לחתום על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר מטרה נשוא הזכייה.

הגדרות:

תא משפחתי:

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
 - זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של משרד הבינוי והשיכון.
 - הורה עצמאי (חד הורית) 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 מלא: _____ ת.ז. _____ חתימה: _____

שם מלא: _____ ת.ז. _____ חתימה: _____

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו/ בפני, עו"ד _____, ברחוב רפפורט 3 כפר סבא ה"ה _____, ת.ז. _____ ו- _____, ת.ז. _____ שזיהו עצמם על-פי תעודות הזהות דלעיל, ולאחר שהוזהרו/ו 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.

עו"ד, _____

נספח ז'

לכבוד

_____, ת.ז.
_____, ת.ז.

במסירה אישית

ג.א.נ.,

הנדון: פרץ לוזון בנין ופתוח בע"מ - רכישת דירה

בהתאם לסעיף 1א2. (א) לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974 (להלן: "החוק"), הרינו להודיעכם על זכותכם על-פי החוק להבטחת הכספים ששולמו ועל הדרכים שנקבעו לפי החוק לעניין זה, כדלקמן:

1. בהתאם לקבוע בסעיף 2 לחוק לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים מהמחיר, אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר:

א. 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 החזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה; השר, בהסכמת המפקח, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות הבנקאית;

ב. ביטח את עצמו אצל מבטח כהגדרתו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, שאישר לעניין זה הממונה על שוק ההון ביטוח וחסכון כמשמעותו בחוק האמור, להבטחת החזרתם של כל הכספים כאמור בפסקה (1), והקונה צויין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח;

ג. 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 (1);

ד. 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. 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. היתה הקרקע שעליה הדירה הנמכרת ממקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל, לא יהא המוכר חייב להבטיח את כספי הקונה באחת הדרכים המנויות לעיל, אלא לתקופה שתסתיים בהתמלא כל אלה:

א. הושלמה בניית הדירה בהתאם לחוזה המכר;

ב. נמסרה ההחזקה בדירה לקונה;

ג. נחתם חוזה בין הקונה לבין רשות מקרקעי ישראל ובו התחייבה הרשות להביא לידי רישום הקונה כשוכר הדירה לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים כשהיא נקיה מכל שעבוד או

פרץ לוזון בנין ופתוח בע"מ

התחייבות לשעבוד, מעיקול, ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת הקונה.

כמו כן, לעניין תשלום מס רכישה הרינו להודיעכם כדלקמן:

1. המועד לדיווח על העסקה, לרשויות מיסוי מקרקעין הנו תוך 30 ימים והמועד לתשלום מס הרכישה (ככל שיהיה) הנו תוך 60 יום מיום החתימה על החוזה.
2. החל מהיום ה-60 יתווספו לסכום המס שלא שולם במועד, ריבית והפרשי הצמדה.
3. סכום מס שלא שולם גם בחלוף 14 ימים לאחר המועד לתשלום, כמפורט לעיל, יישא, בנוסף לריבית ולהפרשי הצמדה, גם קנס.

לכבוד
פרץ לוזון בנין ופתוח בע"מ

הרינו לאשר בזה כי האמור לעיל הובהר לנו וכי עותק ממסמך זה נמסר לידינו ונחתם על ידנו במועד החתימה על הסכם המכר.

חתימת הקונים: _____,

נספח ח

נספח העדר היתר בניה

בין

פרץ לוזון בנין ופתוח בע"מ, ח.פ. 511337040

מררחוב רפפורט 3, כפר סבא

מצד אחד ;

(להלן: "החברה" ו/או "המוכרת")

לבין

1. _____, ת.ז. _____

2. _____, ת.ז. _____

מצד שני ;

(כולם ביחד ולחוד ייקראו להלן: "הקונה")

הואיל ובמועד חתימת נספח זה נחתם בין המוכרת לבין הקונה הסכם (להלן: "הסכם המכר") לפיו רוכש הקונה מאת המוכרת דירה בבניין אשר ייבנה על המקרקעין הידועים כגוש: 1700 חלקה: 30 בעיר קרית גת (להלן: "הדירה" ו-"המקרקעין", בהתאמה).

והואיל והודע לקונה כי טרם התקבל היתר בניה לצורך בניית הדירה והבניין על המקרקעין (להלן: "היתר הבניה").

לפיכך הוסכם על ידי הצדדים כדלקמן

1. המבוא לנספח זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו ונספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם המכר.
 2. לכל מונח בנספח זה תהא המשמעות הנתונה לו על פי הסכם המכר, למעט אם משתמעת כוונה אחרת מן הדברים.
 3. הודע לקונה כי התוכניות והמפרט הטכני שנמסרו לו במועד חתימת הסכם המכר והמצורפים להסכם המכר כנספחים א' ו-ב', אינן סופיים וכי ייתכנו בהם שינויים הנובעים, בין היתר, מאילוצי תכנון המוכרת את הפרויקט, מדרישת הרשויות השונות ומהיתר הבניה שיתקבל בפועל.
 4. מוסכם בזאת כי היה ותוך 6 חודשים ממועד חתימת הסכם המכר (להלן: "התקופה להיתר") לא יתקבל אצל המוכרת היתר הבניה, יהיה זכאי הקונה להודיע למוכרת, בהודעה בלתי מסויגת בכתב, על רצונו לבטל את הסכם המכר (להלן: "הודעת הביטול").
- מובהר כי זכותו של הקונה ליתן את הודעת הביטול כאמור לעיל תעמוד לו עד 30 ימים מתום התקופה להיתר.
- א. הודיע הקונה למוכרת על רצונו לבטל את הסכם המכר כאמור ובהתאם להוראות שלעיל, המוכרת תשיב לקונה את מלוא הכספים אשר שולמו על ידו, בערכם הריאלי בתוך 45 יום מיום הביטול, כנגד ביטול כל בטוחה אשר ניתנה לקונה, השבת פנקס השוברים אשר נמסר לקונה בעת החתימה על הסכם המכר, וכן כנגד חתימת הקונה על הצהרה מתאימה לרשויות המס לצורך ביטול הסכם המכר, והמוכרת תהא רשאית למכור את הדירה לכל רוכש צד שלישי.

פרץ לוזון בנין ופתוח בע"מ

ב. לא הודיע הקונה לחברה בתקופה שנקבעה להודעת הביטול על רצונו לבטל את הסכם המכר בתוך 14 ימים ממועד הודעת הביטול, הסכם המכר אשר נחתם בין הצדדים יוסיף לחייב את הקונה לכל דבר ועניין, והקונה יקבל את הדירה כפי שתיבנה על ידי המוכרת על פי התשריט הסופי של היתר הבניה שיתקבל והקונה לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין כל עיכוב בקבלת היתר הבניה.

5. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר בזאת, כי קבלת היתר בניה הכולל שינוי במידות ו/או שטחי הדירה העולה על הסטייה המותרת על פי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן: "חוק המכר (דירות)") וצו המכר (טופס של מפרט) (תיקון) התשס"ח-2008 לרבות וכן שינוי בקומת הדירה ו/או מיקומה ו/או כיווניה (כיווני אויר) יהווה שינוי משמעותי אשר בגינו יהיה זכאי הקונה לבטל את הסכם המכר תוך 30 ימים ממועד קבלת הודעת המוכרת בדבר השינוי המשמעותי והצגת התשריט והמפרט המעודכנים ועל ביטול כאמור יחולו הוראות סעיף 4א לעיל.

6. לא הודיע הקונה למוכרת על רצונו לבטל את הסכם המכר בשל השינוי המשמעותי, כהגדרתו לעיל, תוך 30 ימים ממועד קבלת הודעת המוכרת בדבר השינוי המשמעותי והצגת התשריט והמפרט המעודכנים ייראו אותו כמסכים לשינוי המשמעותי בתוכניות הדירה והמפרט הטכני, והתוכניות המתוקנות ייחשבו כסופיות ומחייבות לכל דבר ועניין, בכפוף לקבלת אישור הרשויות המוסמכות ועל ידי משרד הבינוי והשיכון, בין אם נחתמו על ידי הקונה ובין אם לאו.

7. במקרה של ביטול הסכם המכר על ידי הקונה בהתאם להוראות נספח זה, הקונה יפנה לרשויות מיסוי מקרקעין לצורך קבלת החזר מס הרכישה אשר שולם על ידו (ככל ושולם) ואשר יהיה זכאי לקבלו עקב הביטול, ועל המוכרת לא תחול כל אחריות בקשר עם כך.

פרץ לוזון בנין ופתוח בע"מ

החברה

הקונה

נספח ט

הצמדת חניית נכה

בין

פרץ לוזון בנין ופתוח בע"מ, ח.פ. 511337040
מרחוב רפפורט 3, כפר סבא
(להלן: "החברה" ו/או "המוכרת")

מצד אחד;

לבין

3. _____, ת.ז. _____

4. _____, ת.ז. _____

מצד שני;

(ביחד ולחוד ייקראו להלן: "הקונה")

הואיל ובמועד בחירת הדירה על ידי הקונה, בחר הקונה לרכוש דירה תוך ידיעה ברורה כי אחת מהחניות אשר הוצמדו לדירה על ידי המוכרת הינה חניה המסומנת ומיועדת לחניית נכה.

והואיל וטרם נמכרו כל הדירות בבניין ו/או בפרויקט על ידי המוכרת, וכי לנכים אשר ירכשו דירה בפרויקט קיימת הזכות על פי כל דין לרכוש חניית נכה.

והואיל והקונה עשוי להידרש להחליף את חניית הנכה אשר הוצמדה לדירתו על מנת שניתן יהיה להצמידה לדירת נכה אשר ירכוש דירה בפרויקט, וחלף חניה זו יהיה זכאי הקונה לקבל חניה חלופית, והקונה מסכים לכך מראש.

לפיכך הוסכם על ידי הצדדים כדלקמן:

8. המבוא לנספח זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו ונספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם המכר, והאמור בנספח זה הובא לידיעתו של הקונה במועד בחירת הדירה על ידו וטרם חתימתו על הסכם המכר.

9. הקונה בחר את הדירה שנרכשה על ידו בידיעה ברורה כי חניה אשר הוצמדה לדירתו מסומנת כחניית נכה.

10. הודע לקונה כי ככל ולאחר חתימת הסכם המכר אחד מרוכשי הדירות בפרויקט יהיה זכאי להצמדת חניית נכה לדירתו על פי כל דין, תהיה רשאית המוכרת לשנות את חניית הנכה אשר הוצמדה לדירתו בחניה אחרת, על פי שיקול דעתה הסביר של המוכרת ובהתאם למלאי החניות שיהיה קיים באותה העת ועל פי כל דין.

11. אין לקונה ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או זכות תביעה כלפיי המוכרת בכל הנוגע להחלפת חניית הנכה אשר הוצמדה לדירתו בחניה חליפית אחרת.

החברה

הקונה

טופס בחירת דירה

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: _____ ש"ח (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 ש"ח 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/נו 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 (קלנדריים) מיום בחירת הדירה, תבוטל בחירת הדירה לאלתר. ניתן לתאם מועד לפני תום 30 יום (קלנדריים) 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 ש"ח אשר יקוזזו מהתשלום הראשון או לא יושבו במקרה ביטול הזכייה.

חתימת נציג החברה _____