

נספח ד' לחוזה מיום בחודש בשנת 2023

יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר

אנו הח"מ:

1. מר \_\_\_\_\_ נושא ת.ז. \_\_\_\_\_  
2. גב' \_\_\_\_\_ נושאת ת.ז. \_\_\_\_\_

ממנים בזה ניו דלתא נדל"ן ופרוייקטים בע"מ נושאת ח.פ. 515189397 (להלן: "החברה") ו/או מי מטעמה ו/או באי כוחה ה"ה ו/או אברהם דהן ת.ז. \_\_\_\_\_ ו/או דוד דהן ת.ז. \_\_\_\_\_ ו/או עו"ד שלמה אביטן רישיון מס' 17436 ו/או בנק דיסקונט לישראל בע"מ, בנק הפועלים בע"מ, בנק מזרחי טפחות בע"מ, בנק לאומי לישראל בע"מ, בנק עצמאות למשכנתאות ולפיתוח בע"מ, בנק אגוד לישראל בע"מ, הבנק הבינלאומי הראשון למשכנתאות לישראל בע"מ, בנק ירושלים בע"מ ו/או בנק אדנים למשכנתאות והלוואות בע"מ, בכולם ביחד וכל אחד מהם לחוד בתור מורשינו, ומייפים את כוחם וכח כל אחד מהם (להלן: "המורשה") לעשות בשמנו ובמקומנו את המעשים ו/או הפעולות המפורטים להלן ו/או כל אחד מהם, בשלמות או בחלקים, בעת ובעונה אחת ו/או בזמנים שונים:

1. לרשום על שמנו בחכירה לדורות ו/או בחכירת משנה לדורות ו/או בעלות בהתאם להחלטת רשות מקרקעי ישראל את הזכויות בדירה מס' \_\_\_\_\_ בת \_\_\_\_\_ חדרים בקומה \_\_\_\_\_ בבית משותף מספר \_\_\_\_\_ לפי רישומי החברה (להלן: "הבית") אשר יבנה במקרקעין הידועים כמתחם מס' 61373, מגרשים 150, 151 לפי תוכנית מס' 605-0543108 לבניית 96 יח"ד בשכונת רמות ב' בבאר שבע, במסלול "מחיר מטרחה", הידועים בלשכת רישום המקרקעין כגוש 38417 חלקות 28, 29 בפרוייקט "\_\_\_\_\_ " (להלן: "הדירה").
2. קרקע: - מיופי הכח רשאים להכין על הקרקע ו/או לעשות ולרשום כל פעולה ותכנית של חלוקה, פיצול, איחוד, הפרדה וכל פעולת פרצלציה, כפי שימצאו/לנכון ולחתום בשמנו ובמקומנו על כל מסמך בקשר לפעולות הנ"ל או חלק מהן.
3. רישום הבית: - לרשום את הבית כבית משותף, בין בנפרד ובין ביחד עם מבנה/ים אחר/ים על הקרקע או חלק ממנה.
4. לבקש מדי פעם ולהסכים לתיקון ו/או שינוי צו הבתים המשותפים לגבי הבית, לצמצם או להגדיל את הרכוש המשותף, לשנות חלקים ברכוש המשותף, להוסיף יחידות לבית המשותף, לגרוע יחידות, לבטל יחידות, למזג יחידות.
5. לבטל את התקנון המצוי של בית משותף שבתוספת לחוק המקרקעין תשכ"ט 1969 כולו או חלק מהוראותיו ולרשום תחתיו תקנון אחר כפי שימצאו לנכון.
6. לרשום לגבי זכויותינו בדירה הערות אזהרה לטובתנו וכן לטובת בנקים למשכנתאות או לטובת כל גוף אחר להבטחת הלוואות שנקבל מאת הבנקים ו/או הגופים הנ"ל.
7. להסיר הערות אזהרה, לרשמן מחדש, ליחד הערות לגבי הדירה לאחר או עם רישום הבית המשותף.
8. לרשום הודעות משכון אצל רשמי המשכונות לתקן ו/או לבטלן מפעם לפעם וכן לרשמן מחדש.
9. לרשום בשמנו ובמקומנו משכנתאות על הקרקע, חלקים ממנה, על הבניין והדירה ועל זכויותינו בדירה לטובת בנקים, מוסדות כספיים וגופים כאמור, וכן לשעבד את זכויותינו החוזיות לגבי הקרקע, הבניין, הדירה ו/או חלק מהם לטובת בנקים ו/או מוסדות כספיים ולחתום בשמנו ובמקומנו על כל מסמך שיידרש לשם כך.
10. למשכן בכל צורה ואופן שהוא בשמנו ובמקומנו במשכנתא, על-פי חוק המקרקעין תשכ"ט 1969 ו/או על-ידי משכון על-פי חוק המשכון תשכ"ז 1967 על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או על-פי כל חוק אחר בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (ולהלן: "המשכנתא") את זכות הבעלות ו/או החכירה הראשית וגם בערבות ו/או בערבות הדדית ביחד עם הממשלה, חברה אגודה ו/או אישיות משפטית אחרת ובין שהיא

תרשם בלי אחריות ו/או ערבות הדדית ובין שתרשם במשכנתא ראשונה בדרגה אחרת ובין שתרשם עם משכנתאות או זכויות אחרות, והכל כפי שימצאו לנכון, ולרבות תוך ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב 1972 ו/או לפי סעיפים 38 ו-39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז – 1967 כפי שיתוקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין שישנו היום ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל.

11. לבקש בשמנו היתר בניה לשם בניה, הריסה, שינוי, תוספת מבנים או חלק מהם ע"ג הקרקע או חלק ממנה ולחתום בשמנו ובמקומנו על כל המסמכים שיידרשו לשם כך.
12. לרשום חכירה לדורות ו/או חכירת משנה לדורות על הקרקע או חלק ממנה, בבניין או בחלק ממנו, בדירה ובכל מבנה שיבנה על הקרקע, או על חלקים ממנה על שם חברה או אחרים.
13. לחתום בשמנו ובמקומנו בקשר לקרקע ו/או חלק ממנה, הבניין ו/או חלק ממנו, הדירה וכל מבנה שיבנה על הקרקע ו/או חלקים מהם על הסכמים וחוזים ובייחוד חווי חכירה עם מנהל מקרקעי ישראל.
14. לשם ביצוע המטרות והפעולות המנויות ביפוי כח זה, כולן או מקצתן, ומבלי לפגוע בכלליות ההרשאה, הננו מרשים את מרשינו הנ"ל: -

(1) להופיע בשמנו במינהל מקרקעי ישראל בלשכת רישום המקרקעין, במחלקת המדידות, ועדות לתכנון ולבניה, שלטונות מס שבח מקרקעין ובכל משרדים אחרים, ממשלתיים, עירוניים, ציבוריים ואחרים, ולחתום בשמנו ובמקומנו על תעודות, בקשות הצהרות, התחייבויות, הסכמים, תביעות, וויתורים, תכניות, מפות, שטרי חכירה מכל דרגה שהיא, שטרי ביטול חכירה ושטרי רישום חכירה חדשים, שטרי מכר, שטרי משכנתא, שטרי עסקה מסוג כלשהו, בקשות והסכמות לרישום הערות אזהרה, הסרתן ורישומן מחדש, רישום בית משותף, תקנון מוסכם ובדרך כלל על כל תעודה, מסמך ושטר הדרוש לביצוע המעשים המפורטים בהרשאה הנוכחית, כולם או מקצתם.

(2) לעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט 1969 ו/או חוק המשכון תשכ"ז 1967 ו/או כל חוק אחר שבתוקף ו/או שיהיה בתוקף במקום ו/או בנוסף לחוק המקרקעין תשכ"ט 1969, ו/או חוק המשכון תשכ"ז 1967 לרבות כל התיקונים שיעשו בחוק הנ"ל, או בכל חלק מהם, לתקן כל מיני רשומים בנוגע לנכסים, לרשום משכנתא ו/או משכנתאות, הערות אזהרה, לדרוש רשום הנכסים ו/או חידוש רישומם ו/או הפרדה ו/או אחוד, לבקש צו רישום בפנקס בתי משותפים ו/או תיקונו ו/או ביטולו, לתבוע חלוקה, פנוי חזקה, החזרת חזקה, הסרת עקול, תשלום שכר דירה, דמי חכירה וכל מיני זכויות ו/או שינויים ו/או להתנגד להם ו/או לבוא לידי הסכמים בעניינים הנוגעים בנכסים הנ"ל עם כל אדם ו/או גוף שהוא לרבות שותפים, ו/או לפרק שותפות ו/או לייצגנו בפני נציגות בית משותף ו/או באסיפה כללית ולהצביע בשמנו ובמקומנו.

(3) למנות עורכי דין, מודדים, שמאים, ארכיטקטים ובעלי תפקידים אחרים.

(4) לשלם את כל המיסים, האגרות, ההיטלים, הארנונות, ההוצאות והתשלומים לכל רשות, גוף ואדם שיהיו דרושים לשם ביצוע הפעולות הנזכרות ביפוי כח זה, או חלק מהן.

(5) מורשנו יהיו רשאים להעביר יפוי כח והרשאה זה לאדם או לאנשים אחרים ולמנות איש או אנשים אחרים להיות מורשים שלנו לגבי כל או חלק מהכוחות שנמסרו ל ידנו על-פי הרשאה זו.

(6) כמו כן, אנו מסכימים בזה במפורש, כי מיופה הכח יהא רשאי לייצג גם את הצד השלישי בעסקה זו.

(7) הרשאה זו היא בלתי חוזרת ואין אנו רשאים לבטלה או לשנותה וההרשאה ניתנה להבטחת זכויותיה של החברה וכן של כל בנק, מוסד כספי או גוף אחר כמפורט בסעיף 4 לעיל וזכותם תלויה בביצוע נשוא השליחות על-פי הרשאה זו אשר נחתמה בתמורה.

**ולראיה באו הצדדים על החתום :**

הקונה/ ים

**נספח ה'2 להסכם מכר (ייחתם רק עם קבלת פנקס שוברים)**

**מיום**

**בין:** ניו דלתא נדל"ן ופרוייקטים בע"מ נושאת ח.פ. 515189397  
מררחוב הפלמ"ח 72 באר שבע (להלן: "המוכר")

**מצד אחד;**

**לבין:**

1. **מר** \_\_\_\_\_ נושא ת.ז. \_\_\_\_\_  
2. **גב'** \_\_\_\_\_ נושאת ת.ז. \_\_\_\_\_  
מררח' \_\_\_\_\_  
טל: \_\_\_\_\_  
(שניהם ביחד ולחוד להלן: "הקונה")

**מצד שני;**

על אף האמור בהסכם המכר מוסכם בין הצדדים כלהלן:

אנו מאשרים, כי קיבלנו את השוברים וכי ידוע לנו שבמידה והשוברים ילכו לאיבוד ו/או החברה תצטרך להנפיק את השוברים בשנית מכל סיבה אחרת עלות השוברים תהא בסך של 1,000 ₪ ותחול עלינו.

כמו כן, אם תחול טעות במילוי איזה מהשוברים, השובר לא יזרק אלא ירשם עליו מבוטל.

\_\_\_\_\_

הקונה

\_\_\_\_\_

הקונה

**נספח ו' – תצהיר והתחייבות – היעדר יחסים מיוחדים עם הקבלן**

אני/נו מר \_\_\_\_\_ נושא ת.ז. \_\_\_\_\_ גב' \_\_\_\_\_ נושאת ת.ז. \_\_\_\_\_ (להלן – "הרוכש")  
לאחר שהוזהרנו, כי עלינו להצהיר את האמת וכי נהיה צפויים לעונשים הקבועים בחוק מצהירים בזאת כלפי ניו  
דלתא נדל"ן ופרוייקטים בע"מ נושאת ח.פ. 515189397 (להלן – "החברה") כדלקמן:

זכינו בהגרלה לבחירה ורכישת דירה מהחברה בפרוייקט מחיר מטרה בבאר-שבע שהחברה מתכוונת להקים על  
המקרקעין הידועים אשר יבנה במקרקעין הידועים כמתחם מס' 61373, מגרשים 150, 151 לפי תוכנית מס' 605-  
0543108 לבניית 96 יח"ד בשכונת רמות ב' בבאר שבע, במסלול "מחיר מטרה", הידועים בלשכת רישום המקרקעין  
כגוש 38417 חלקות 28, 29 (להלן "המקרקעין" ו/או "הדירה").

ידוע כי תנאי למימוש זכייתנו לרכישת דירה מהחברה הוא שנצהיר הצהרת אמת בדבר העדר יחסים מיוחדים בינינו  
לבין החברה ו/או הקבלן ו/או מי מטעמה כמפורט להלן:

**לפיכך אני מצהירים כלהלן:**

לא אנו ולא קרוב משפחה שלנו, איננו שותפים ו/או עובדים של החברה או מי מבעליה.

לא אנו ולא קרוב משפחה שלנו, איננו סוכנים בלעדיים ו/או מפיצים בלעדיים ו/או בעלי זכיון בלעדי של החברה ו/או  
של מי מבעליה ו/או של קרוב משפחה של מי מבעליה.

החברה ו/או מי מבעליה ו/או קרוב משפחה של מי מבעליה אינו שולט בנו ו/או בקרוב משפחה שלנו, חוקית או  
מעשית, באופן המאפשר לנו להגביל או לכוון את פעולותינו.

"קרוב משפחה" לעניין הצהרתנו זו: בן זוג, אח, אחות, הורה, הורי הורה, הורה של בן זוג, צאצא, צאצא של בן זוג,  
ובן זוגו של כל אלה.

אנו מצהירים, כי תוכן תצהירנו אמת, וכי אם יתברר שהצהרתנו זו כולה או חלקה, אינה אמת, אנו נפצה ונשפה את  
החברה ו/או את מי מבעליה בגין כל נזק שיגרם להם, וכי ידוע לנו כי יתכן שאף תבטל זכייתנו לרכישת הדירה.

\_\_\_\_\_  
הקונה

\_\_\_\_\_  
הקונה

**אישור**

הנני מאשר כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע בפני עו"ד אביטן שלמה במשרדי ברח' ההסתדרות 54/2, באר-שבע,  
מר \_\_\_\_\_ נושא ת.ז. \_\_\_\_\_ גב' \_\_\_\_\_ נושאת ת.ז. \_\_\_\_\_ לאחר שהוזהרנו  
כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, אישר/ו את נכוונת ההצהרה  
וחתם/מו עליה.

\_\_\_\_\_  
חתימת עו"ד

## נספח ז' – תצהיר – חסר קרקע ביעוד למגורים

הריני מצהיר, כי אין לי ו/או לתא המשפחתי 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) בקרקע המיועדת למגורים, על פי תוכנית מאושרת, מכוחה ניתן להוציא היתר בניה, כמפורט להלן:

בעלות/חכירה/ חכירה לדורות/ בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב תשל"ב- 1972 . -  
-זכות עפ"י חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/לחכירה /לחכירה לדורות או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה /מתנה/נאמנות וכיו"ב) .  
זכויות שנחלה 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 מופחת מכוח חברות בקיבוץ.

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, וכי לא 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 חסר דירה .

ה-הורה עצמאי, (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עימו דרך קבע ונמצא בחזקתו .

קונה

קונה

### אישור

הנני מאשר כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע בפני עו"ד אביטן שלמה במשרדי ברח' ההסתדרות 54/2, בבאר-שבע  
מר \_\_\_\_\_ נושא ת.ז. \_\_\_\_\_ גב' \_\_\_\_\_ נושאת ת.ז. \_\_\_\_\_ לאחר שהוזהרתי  
כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, אישר/ו את נכונות  
הצהרה וחתמו עליה.

חתימת עו"ד

## נספח ח' - כתב התחייבות כלפי התאגיד הבנקאי המלווה

נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם המכר שנחתם ביום \_\_\_\_\_ בין ניו דלתא נדל"ן ופרוייקטים בע"מ (להלן "המוכר") ובין מר \_\_\_\_\_ נושא ת.ז. \_\_\_\_\_ גב' \_\_\_\_\_ נושאת ת.ז. \_\_\_\_\_ (להלן "ביחד ולחוד": "הקונה") שכתובתו לצורך משלוח הערבויות שינפיק הבנק המלווה לטובתו, הינה רח' \_\_\_\_\_ בעיר: \_\_\_\_\_.

### הצדדים מצהירים מאשרים ומתחייבים בזה כלהלן:

1. ידוע לקונה, כי המוכר מקבל אשראי ו/או שירותי בנק מזרחי טפחות בע"מ ובכלל גם ערבות לפי בקשת המוכר או הקונה לזכות מי מהם (כל אלה, האשראי, שירותי הבנק המלווה והערבויות להלן-"האשראי").
2. ידוע לקונה, כי מתן האשראי בידי הבנק המלווה מותנה בין היתר, בהתחייבויות הקונה על פי נספח זה.
3. המוכר מצהיר, כי פתח את חשבון הפרוייקט מס' \_\_\_\_\_ בבנק מזרחי טפחות בע"מ סניף 426 בעיר באר שבע וכי חשבון הפרוייקט על תכולתו עתה ובעתיד משועבד לבנק (להלן: "חשבון הפרוייקט").
4. המוכר מצהיר, כי הדירה היא חלק מפרוייקט לבניית בניין מגורים במקרקעין אשר יבנה במקרקעין הידועים כמתחם מס' 61373, מגרשים 150, 151 לפי תוכנית מס' 605-0543108 לבניית 96 יח"ד בשכונת רמות ב' בבאר שבע, במסלול "מחיר מטרה", גוש 38417 חלקות 28, 29 בפרוייקט " \_\_\_\_\_ " (להלן: "הפרוייקט").
5. תשלום לחשבון הפרוייקט יבוצע בהתאם לאמור בהסכם המכר.
6. המוכר מצהיר, כי על פי ההסכם בינו לבין הבנק, כל שינוי במחיר, במועדי התשלום וכן שינויי בנייה מהותיים טעונים הסכמת הבנק מראש ובכתב, וללא הסכמה כזו לא יהיו לשינויים האמורים תוקף כלפי הבנק. הבנק עלול שלא להתחשב בשינויים אלה אם יחליט להמשיך ולסיים הבנייה.
7. הקונה מסכים ומאשר, כי זכותו של הבנק או של כל מי מטעמו, או כל מי שהבנק יעביר לו את זכויותיו או החובות הנוגעים לפרוייקט, באם הבנק יבחר בכך, להמשיך בעצמו ו/או באמצעות אחרים, בהקמת הפרוייקט למקרה שהמוכר לא יעמוד בהתחייבויותיו כלפי הבנק להקמת וביצוע הפרוייקט. במקרה כזה, על פי דרישות הבנק בכתב, מתחייב הקונה לשלם לבנק או לכל מי מטעמו, את כל הסכומים המגיעים ואשר יגיעו ממנו למוכר על פי הסכם המכר ולבצע את כל יתר התחייבויותיו על פי הסכם המכר, כלפי הבנק ו/או כל מי מטעמו.
- בחר הבנק להמשיך בעצמו או באמצעות אחרים בביצוע או בהקמת הפרוייקט, יסיים את הפרוייקט במועד המסירה כפי שנקבע בהסכם המכר, או תוך תקופה של תשעה חודשים מיום שמונה כונס נכסים, המאוחר מבין השניים, אלא אם קבע בית המשפט אחרת.
8. הבנק זכאי להחליף את הערבות שנתן לקונה בערבות דומה לפי הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974, וייתן הודעה על כך לקונה.

### ולראיה באו הצדדים על החתום:

\_\_\_\_\_  
קונה

\_\_\_\_\_  
קונה

## כתב התחייבות חסר דירה רוכש דירה במחיר מטרה

### נספח ט'

אני/נו הח"מ מר \_\_\_\_\_ נושא ת.ז. \_\_\_\_\_  
גב' \_\_\_\_\_ נושאת ת.ז. \_\_\_\_\_ (להלן – "הרוכש")

חתמתי/נו על חוזה מכר דירת מחיר מטרה בפרוייקט " \_\_\_\_\_ " בבאר-שבע אשר יבנה במקרקעין הידועים כמתחם מס' 61373, מגרשים 150, 151 לפי תוכנית מס' 605-0543108 לבניית 96 יח"ד בשכונת רמות ב' בבאר שבע, במסלול "מחיר מטרה", הידועים בלשכת רישום המקרקעין כגוש 38417 חלקות 28, 29 (להלן: "דירת מחיר מטרה") עם המוכר ניו דלתא נדל"ן ופרוייקטים בע"מ נושאת ח.פ. 515189397 (להלן: "החברה")

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 במקורמה (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 ידי/נו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות הכלולים במסגרת תכנית דיוור במחיר מטרה לרבות בהחלטת המועצה, תקנון ההגרלות וכללי משרד הבינוי והשיכון בהנפקת זכאות במסגרת התכנית לרבות ההתחייבויות המפורטות להלן:**

1

א. אני/אנו מצהיר/ים כי אני/אנו "חסר/י דירה" כהגדרת מונח זה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, וכי אני/אנו 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 מסרת/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 למגורים", 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 מדוייקים ו/או בשל מעשה ו/או מחדל שלי/נו אזי במקרה זה הזכאות תשלל ממני/מאיתנו, הזכייה והחוזה עליו חתמתי/נו יבוטלו, כמו כן, יהיה רשאי המשרד להורות על תשלום קנס כמפורט בהתחייבותי זו.

ב. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת מחיר מטרה, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר/ טופס 4 לדירה, או תוך 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיוור), המוקדם מביניהם.  
בנוסף, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר 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 בדירת מחיר 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.

ב. 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 הזכייה וביטול חוזה המכר.

\_\_\_\_\_ קונה

\_\_\_\_\_ קונה

אישור

הנני מאשר כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע בפני עו"ד אביטן שלמה במשרדי ברח' ההסתדרות 54/2, בבאר-שבע  
מר \_\_\_\_\_ נושא ת.ז. \_\_\_\_\_ גב' \_\_\_\_\_ נושאת ת.ז. \_\_\_\_\_ לאחר שהוזהרתי  
כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, אישר/ו את נכונות  
ההצהרה וחתמו עליה.

\_\_\_\_\_ עו"ד



## נספח י' - יפוי כח בלתי חוזר לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין

### אנו הח"מ

כולנו ביחד וכל אחד לחוד, ממנה/ים בזה את ה"ה עו"ד שלמה אביטן, עו"ד ו/או ציפי חן אלישי, עו"ד שי גורביץ

למכור, להעביר, להשכיר, להחכיר, לרכוש בשמי ובמקומי ולהעביר בשמי ובמקומי מאת **ניו דלתא נדל"ן**  
**ופרוייקטים בע"מ נושאת ח.פ. 515189397**

את הנכסים הידועים כדירה מס' \_\_\_\_\_ בבנין מס' \_\_\_\_\_ אשר יבנה במקרקעין הידועים כמתחם מס' 61373, מגרשים 150, 151 לפי תוכנית מס' 605-0543108 לבניית 96 יח"ד בשכונת רמות ב' בבאר שבע, במסלול "מחיר מטרה", הידועים בלשכת רישום המקרקעין כגוש 38417 חלקות 28, 29 (להלן: "המקרקעין" ו/או "הרכוש").

באי כוחינו הנ"ל ו/או כל אחד מהם לחוד יהיו רשאים לעשות בשמי ובמקומי את הפעולות המפורטות להלן, כולן או חלקן בין בבית אחת ו/או בפעם אחת ובין בפעמים מספר והכל על פי שיקול דעת מיופה הכח הנ"ל.

1) לפעול בשמי/נו במקומי/נו בכל הנוגע, כרוך, קשור ונובע לביצוע רישום, פרצלציה, איחוד, חלוקה, איחוד מחדש, הפרדה של שטח או שטחים בתחום הרכוש בין על פי זיהויו כנוזכר לעיל, ובין על פי כל זיהוי אחר שיבוא במקומו. לפעולות האמורות לעיל לחתום על כל בקשה, הצהרה, שטרות מכל סוג שהוא ובין השאר שטרי איחוד, שטרי חלוקה, שטרי הפרדה, שטרי ויתור, ובין השאר ויתור על שטחים לצורך מדרכות, דרכים, שטחי ציבור וכיוצא בזה.

2) להגיש בקשה או בקשות, ככל שיתבקש ו/או ידרש על פי חוק, על פי דרישת רשם המקרקעין, על פי דרישת המפקח על בתים משותפים ומכח התחייבויותינו כאמור, והכל לצורך רישום הבניין ו/או הבניינים שיבנו בתחומי הרכוש הנ"ל, כבית או בתים משותפים.

3) כמו כן, לחתום על כל בקשה או בקשות, ככל שיתבקש ו/או ידרש על פי דרישות רשם המקרקעין, על פי דרישות המפקח על בתים משותפים ומכח התחייבויותינו כאמור, והכל לצורך רישום הבניין ו/או הבניינים שיבנו בתחומי הרכוש הנ"ל. כבית או בתים משותפים, לצורך רישום תקנון מיוחד לבית משותף ובין השאר לצורך רישום הצמדה, זיקת הנאה, מעברים ייעודיים לשימושים שונים של שטח או שטחים בתחומי הרכוש המשותף, לצורך זכויות של בעלי יחידות ו/או משתמשים בבית או בתים משותפים, לצורך ניהול בית או בתים משותפים כאמור לצורך הגדרת היחסים בין בעלי היחידות ו/או המשתמשים ביפוי כח זה בכל מקום בו נאמר "בעל יחידה" או "משתמש" משמעו גם בעל זכות חכירה, זכות שכירות או כל זכות אחרת המוקנית על פי דין למשתמש, מחזיק או בעלים של זכויות בתחום הרכוש ו/או ברכוש.

4) בכל הכרוך הקשור והנובע לאמור בסעיף 2 לעיל, להגיש בקשות לתיקון צו הרישום, המקורי, או כל רישום אחר של צו הבית המשותף ו/או הבתים המשותפים, של התקנון, ו/או של כל זכות אחרת כאמור לעיל. כל תיקון ו/או שינוי כאמור יהא בהתאם לשיקול דעתם של מיופה הכח הנ"ל.

5) לרשום הערת אזהרה ו/או כל הערה אחרת הניתנת לרישום בפנקסי רשם המקרקעין ו/או בכל פנקס אחר המתנהל על פי דין בדבר יפוי כח זה, ו/או בדבר הכוחות המוענקים למיופה כוחינו על פי יפוי כח זה. לצמצמו לתחומי היחידה, השטח, או הזכות הספציפית, במסגרת כל פעולה שנעשית על פי יפוי כח זה. כמו כן, למחוק ו/או לבטל כל הערה כאמור ובלבד שלביטול ו/או מחיקה כאמור ניתנה הרשאה מפורשת ו/או הוראה מאיתנו ו/או מכל מי מטעמנו ו/או מכל מי אשר יהיה חליפנו ו/או מהצד השלישי, והכל בין על פי הוראה מיוחדת ובין על פי הוראה בהסכם שבינינו לבין הצד השלישי.

6) מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל מיופה כוחנו רשאי לחתום על שמי/נו ו/או על שם הצד השלישי יחידה ו/או יחידות בין בדרך של רישום היחידה במסגרת צו הבית המשותף ובין בדרך של רישום חכירה לדורות באשר לזכויותינו ו/או זכויות הצד השלישי בתחומי הרכוש הנ"ל.

7) מיופה כוחנו, יהיה רשאי לרשום בגין זכויותינו ו/או על זכויותינו משכנתא ו/או משכנתאות בכל דרגה שהיא וזאת אך ורק בקשר עם הלוואה או הלוואות שקיבלנו ו/או נקבל בקשר לרישום זכויותינו בתחום הרכוש.

8) לחתום בשמנו ובמקומנו על כל מסמך, שטר או דיווח ככל שהדבר נדרש לצורך העברת ורישום זכויותינו בלשכת רישום המקרקעין.

9) לרשום ו/או לבטל משכון ברשם המשכונות ו/או לבטל שעבוד ברשם החברות.

10) להופיע מפעם לפעם בפני רשם המקרקעין, המפקח על רישום בתים משותפים, מנהל מס שבח ומיסוי מקרקעין, רשם החברות, רשם השותפויות, רשם המשכונות, מינהל מקרקעי ישראל, רשם העמותות בפני עו"ד או במשרדי הרשויות המקומיות ו/או בפני כל רשות אחרת, והצהיר כפי שידרש, לחתום על כל המסמכים, הבקשות, ההצהרות, האישורים, השטרות, התוכניות, התעודות והניירת שתידרש כאמור.

11) לשלם בשמי/נו על חשבוני/נו את כל המיסים, האגרות, ההיטלים, הארנונות, וכל תשלום אחר, ללא יוצא מן הכלל לשל רשום ואדם שהוא.

12) כמו כן, אנו מסכימים בזה במפורש, כי מיופה הכח יהא רשאי לייצג גם את הצד השלישי בעסקה זו.

13) יפוי כח זה הוא בלתי חוזר הואיל ונועד להבטיח את זכויות הצד השלישי, זכויותינו וזכויות השלוח הנ"ל בהתאם למפורט בהסכם בינינו ולכן הננו שוללים מעצמנו, מהבאים מכוחנו ומחליפנו ומיורשנו את הכח לבטל ו/או לשנותו.

### ולראיה באנו על החתום :

\_\_\_\_\_

הקונה

\_\_\_\_\_

הקונה

אני הח"מ עו"ד ש. אביטן מרחוב ההסתדרות 54/2, באר שבע מאשר כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעו בפניי מר \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_ ו'גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ שזהותם הוכחה לי על פי תעודת זהות, וחתם/מו מרצונם החופשי על יפוי כח זה.

\_\_\_\_\_

חתימה

**יפוי כח לבחירת דירה מסלול "מחיר מטרה" באר-שבע-נספח יד'**

1. אני הח"מ \_\_\_\_\_ נושא ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_ נושא ת.ז. \_\_\_\_\_ ממנה ומייפה את כוחו של \_\_\_\_\_ נושא ת.ז. \_\_\_\_\_ לבחור בשמי ועבורי דירה בבניין/בניינים הנבנים בפרוייקט דירת מחיר מטרה בפרוייקט " \_\_\_\_\_ " בבאר-שבע בקשר עם המקרקעין הידועים כמתחם מס' 61373, מגרשים 151, 150 לפי תוכנית מס' 605-0543108 לבניית 96 יח"ד בשכונת רמות ב' בבאר שבע, במסלול "מחיר מטרה", הידועים בלשכת רישום המקרקעין כגוש 38417 חלקות 28, 29 (להלן-"המקרקעין" ו/או "הדירה")
2. בחירתו של מיופה הכוח הנ"ל תחייב אותי ותהיה סופית לכל דבר ועניין .

\_\_\_\_\_  
חתימה

**אישור**

הנני מאשר כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע בפני עו"ד \_\_\_\_\_ במשרדי ברחוב \_\_\_\_\_ נושא ת.ז. \_\_\_\_\_ גב' \_\_\_\_\_, מר \_\_\_\_\_ נושא ת.ז. \_\_\_\_\_ את האמת וכי אהיה צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, אישר/ו את נכונות ההצהרה וחתמו עליה.

\_\_\_\_\_  
חותמת

**נספח ט"ו – יפוי כח נוטריוני לבחירת דירה מסלול "מחיר מטרה" באר-שבע**

1. אני הח"מ \_\_\_\_\_ נושא ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_ נושא ת.ז. \_\_\_\_\_ ממנה ומייפה את כוחו של מר \_\_\_\_\_ נושא ת.ז. \_\_\_\_\_ לבחור בשמי ועבורי דירה בבניין/בניינים הנבנים דירת מחיר מטרה בפרוייקט " \_\_\_\_\_ " בבאר-שבע בקשר עם המקרקעין הידועים כמתחם מס' 61373, מגרשים 150, 151 לפי תוכנית מס' 605-0543108 לבניית 96 יח"ד בשכונת רמות ב' בבאר שבע, במסלול "מחיר מטרה", הידועים בלשכת רישום המקרקעין כגוש 38417 חלקות 28, 29 (להלן-"המקרקעין" ו/או "הדירה").
2. בחירתו של מיופה הכוח הנ"ל תחייב אותי ותהיה סופית לכל דבר ועניין.
3. יפוי כח זה הינו החלטי ובלתי חוזר לצד הואיל וזכויות צד ג' תלויות בו.

---

חתימה

**נספח טז' - חניית נכה בפרוייקט "מחיר מטרה" בבאר-שבע**

שנערך ונחתם ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ בשנת 2023  
בין

בין: **ניו דלתא נדל"ן ופרוייקטים בע"מ נושאת ח.פ. 515189397**  
מרחוב הפלמ"ח 72 באר שבע  
(להלן: "המוכר")  
**מצד אחד;**

**לבין**

מר \_\_\_\_\_ נושא ת.ז. \_\_\_\_\_  
גב' \_\_\_\_\_ נושאת ת.ז. \_\_\_\_\_  
מרח' \_\_\_\_\_  
טל: \_\_\_\_\_  
(להלן-"הרוכש")

**מצד שני**

**הואיל** וביום \_\_\_\_\_ נחתם בין הצדדים הסכם מכר בפרוייקט דירה מטרה ביחס לדירה מס' \_\_\_\_\_ המצוייה בבניין מס' \_\_\_\_\_ בבאר-שבע (להלן-"הדירה") בפרוייקט, כהגדרתם בהסכם המכר, לרבות חניות וזאת בהתאם למסומן בתוכנית המכר (להלן-"הסכם המכר" ו/או "הדירה").

**והואיל** והודע לקונה שהחברה מחוייבת להקצות מס' חניה נגישה המיועדת לשימוש של נכה, מתוך כלל החניות בפרוייקט, וזאת על פי הדין ו/או היתר הבניה ו/או דרישת הרשויות.

**והואיל** והודע לקונה שמקום החניה שהוקצה לדירה הינה חניה המסומנת בתוכנית המכר כחניה נגישה, המיועדת לשימוש של נכה (להלן-"החניה הנגישה" ו/או חנית נכה").

**והואיל** וכי החברה תקצה לקונה חניה נגישה ו/או חניית נכה תוצמד לדירתו וזאת כנגד הצגת תעודת נכה.

**ולפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כלהלן:**

1. לדירת הרוכש הידועה כדירה מס' \_\_\_\_\_ בבניין מס' \_\_\_\_\_ תוצמד חניה נגישה ו/או חניית נכה שמספרה \_\_\_\_\_ (להלן-"החניה נגישה" ו/או "חניית הנכה") והכל בהתאם לתשריט המצ"ב כחלק בלתי נפרד להסכם המכר.
2. הקונה מצהיר, כי ידוע לו שהתנאי לקבלת חניית נכה הינו המצאת "תעודת נכה".
3. יובהר כי הוראות הסכם המכר ונספחיו יחולו ביחס לחניה ללא שינוי.
4. הקונה מאשר כי במידה ואין בידיו תעודת נכה, וככל ויחתם בין החברה לרוכש אחר בפרוייקט הסכם ואותו רוכש אחר ימציא למוכר תעודת נכה אזי החניה שהוצמדה לדירת הקונה תועבר ותוצמד לדירת הקונה האחר והחניה של הקונה האחר תוצמד לדירת הקונה, קרי תעשה החלפת חניות בין הקונים
5. הקונה מצהיר, כי לא תהיה לו כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי החברה בגין החניה המוקצית לו כאמור לעיל. אין באמור בנספח זה כדי לגרוע מהוראות הסכם המכר. בכל סתירה בין הוראות נספח זה ובין הוראות הסכם המכר – יגברו הוראות נספח זה.

\_\_\_\_\_  
הרוכש

\_\_\_\_\_  
החברה



**נספח י"ט - כתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירת מחיר מטרה**

אני/נו הח"מ מר \_\_\_\_\_ נושא ת.ז. \_\_\_\_\_  
גב' \_\_\_\_\_ נושאת ת.ז. \_\_\_\_\_ (להלן – "הרוכש")

חתמתי/נו על חוזה מכר דירת מחיר מטרה בפרוייקט " \_\_\_\_\_ " בבאר-שבע אשר יבנה במקרקעין הידועים כמתחם מס' 61373, מגרשים 150, 151 לפי תוכנית מס' 605-0543108 לבניית 96 יח"ד בשכונת רמות ב' בבאר שבע, במסלול "מחיר מטרה", הידועים בלשכת רישום המקרקעין כגוש 38417 חלקות 28, 29 (להלן: "דירת מחיר מטרה") עם המוכר ניו דלתא נדל"ן ופרוייקטים בע"מ נושאת ח.פ. 515189397 (להלן: "החברה")

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 במקורמה (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 עלינו, כי רכישת הדירה על ידי/נו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטות הכלולים במסגרת תכנית דיור במחיר מטרה לרבות בהחלטת המועצה, תקנון ההגרות וכללי משרד הבינוי והשיכון בהנפקת זכאות במסגרת התכנית 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.

אני/אנו מצהיר/ים כי אישור הזכאות ניתן לנו על סמך הנתונים אותם מסרת/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 למגורים", 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 מדוייקים ו/או בשל מעשה ו/או מחדל שלי/נו אזי במקרה זה הזכאות תשלל ממני/מאיתנו, הזכייה והחוזה עליו חתמתי/נו יבוטלו, כמו כן, יהיה רשאי המשרד להורות על תשלום קנס כמפורט בהתחייבותי זו

ב. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת מחיר מטרה, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר/טופס 4 לדירה, או תוך 7 שנים ממועד ביצוע ההגרה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מביניהם.  
בנוסף, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר 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 בדירת מחיר 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.

ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/התחייבויותינו זו, או התחייבות אחרת שניתנה בקשר עם הנפקת הזכאות או רכישת הדירה, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון וזאת בנוסף לכל סעד אחר לרבות שלילת הזכאות, ביטול הזכייה וביטול חוזה המכר.

\_\_\_\_\_ קונה

\_\_\_\_\_ קונה

אישור

הנני מאשר כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע בפני עו"ד אביטן שלמה במשרדי ברח' ההסתדרות 54/2, בבאר-שבע, מר \_\_\_\_\_ נושא ת.ז. \_\_\_\_\_ גב' \_\_\_\_\_ נושאת ת.ז. \_\_\_\_\_ לאחר שהוזהרו כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, אישרו את נכונות ההצהרה וחתמו עליה.

\_\_\_\_\_ עו"ד



**ב י ן**

ניו דלתא נדל"ן ופרוייקטים בע"מ נושאת ח.פ. 515189397  
מרחוב הפלמ"ח 72 באר שבע (להלן: "המוכר")  
(להלן: "החברה"/"המוכרת")

מצד אחד ;

**ו ב י ן**

מר \_\_\_\_\_ (נושא ת.ז. \_\_\_\_\_)  
גב' \_\_\_\_\_ (נושאת ת.ז. \_\_\_\_\_)  
מר/ח' \_\_\_\_\_  
טל: \_\_\_\_\_  
שניהם ביחד וכל אחד לחוד (להלן: "הרוכש")

מצד שני :

**על אף האמור בהסכם המכר ובנספחיו מובהר ומוסכם בין הצדדים כלהלן :**  
**הואיל** ברצון המוכרת (החברה) להבהיר את ההסכמות בין הצדדים בקשר לאמור בהסכם המכר שנחתם ביום

**והואיל** ועל פי הסכם הרכישה שנחתם בין הקונה למוכרת (להלן-"החברה"), ובהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה – 1974 (להלן-"חוק המכר") על החברה להבטיח את הכספים ששילם הקונה על חשבון מחיר הדירה, על דרך של מסירת ערבות בנקאית או העמדת פוליסת ביטוח מחברה מבטחת (להלן-"הערבות").

**מוסכם בין הצדדים לעסקה, כי התמורה החוזית בין הצדדים כוללת סכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות השביל הקונה כמפורט להלן :**

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

\_\_\_\_\_ **הקונה**

\_\_\_\_\_ **המוכר**

נספח מיום בחודש בשנת 2023

**ב י ן**

ניו דלתא נדל"ן ופרוייקטים בע"מ נושאת ח.פ. 515189397  
מרחוב הפלמ"ח 72 באר שבע  
(להלן: "החברה")

מצד אחד ;

**ו ב י ן**

1. מר \_\_\_\_\_ נושא ת.ז. \_\_\_\_\_  
2. גב' \_\_\_\_\_ נושא ת.ז. \_\_\_\_\_  
מר \_\_\_\_\_  
מייל : \_\_\_\_\_  
טל : \_\_\_\_\_  
שניהם ביחד וכל אחד לחוד (להלן: "הרוכש")

מצד שני :

הרוכשים מאשרים כי החברה רשאית למסור למערך המשכנתאות של הבנק המלווה את הפרוייקט את פרטי הרוכשים לצורך פנייה אליהם מאת הבנק המלווה בעניין הלוואות למימון רכישת היחידה הנרכשת על ידם מבלי שיהא בכך, כל התחייבות מצד הבנק להעמיד לקונה הלוואה כאמור.

\_\_\_\_\_ **הקונה**

\_\_\_\_\_ **המוכר**

לכל מאן דבעי

תאריך: \_\_\_\_\_

הנדון: אישור בקשר לפרוייקט \_\_\_\_\_ מחיר מטרה \_\_\_\_\_  
המוקם על-ידי ניו דלתא נדל"ן ופרוייקטים בע"מ נושאת ח.פ. 515189397 (להלן: "החברה")

הואיל: והחברה זכתה במכרז מס' 325/2021 להקמת פרוייקט אשר יבנה במקרקעין הידועים כמתחם מס' 61373, מגרשים 150, 151 לפי תוכנית מס' 605-0543108 לבניית 96 יח"ד בשכונת רמות ב' בבאר שבע, במסלול "מחיר מטרה", הידועים בלשכת רישום המקרקעין כגוש 38417 חלקות 28, 29 בפרוייקט "\_\_\_\_\_"  
(להלן: "הדירה").

הואיל: מר \_\_\_\_\_ נושא ת.ז. \_\_\_\_\_ וגב' \_\_\_\_\_ נושאת ת.ז. \_\_\_\_\_  
רכשו דירה מס' \_\_\_\_\_ בבניין מס' \_\_\_\_\_ על הצמדותיה (להלן: "הממכר"), בהתאם לזכיותם בהגרלה \_\_\_\_\_ במסגרת פרוייקט במכרז מחיר מטרה (להלן בהתאמה: "הפרוייקט" ו/או "המכרז")

והואיל: ועל פי הוראות המכרז על החברה לרשום הערת אזהרה במרשם המקרקעין ו/או בספרי החברה, עד לביצוע הליכי הרישום והליכי העברת הזכויות ולרישום הערה במרשם המקרקעין אודות כך שהרוכש לא יהיה רשאי למכור את הדירה לצד שלישי, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע הגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מבניהם, לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש/שבע השנים, אשר נכרת לפני תום חמש/שבע השנים האמורות. יחד עם זאת, הרוכש יהיה רשאי להשכיר הדירה, למטרת מגורים בלבד.

### לפיכך, הננו לאשר כדלקמן:

1. החברה תפעל בהתאם להוראות המכרז כאמור לעיל.
2. יובהר, כי בשלב זה תירשם הערה בספרי החברה בלבד, כאשר לאחר רישום בית משותף תרשם הערה כאמור בלשכת רישום המקרקעין בגין תת החלקה שתיוחד לרוכש וזאת בהתאם לנהלי הרישום כפי שיהיו באותה עת.

ניו דלתא נדל"ן ופרוייקטים בע"מ

אישור עו"ד

אני עו"ד שלמה אביטן מאשר/ת זה חתימת הנ"ל היום \_\_\_\_\_

חתימה

**נספח י"ח – נספח בדבר העדר ליווי בנקאי**

שנערך ונחתם ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ בשנת 2023

**מצד אחד;**

ניו דלתא נדל"ן ופרוייקטים בע"מ נושאת ח.פ. 515189397  
מרחוב הפלמ"ח 72 באר שבע (להלן: "המוכר")

בין:

לבין  
מר \_\_\_\_\_ נושא ת.ז. \_\_\_\_\_  
גב' \_\_\_\_\_ נושאת ת.ז. \_\_\_\_\_  
מר/ח' \_\_\_\_\_  
טל: \_\_\_\_\_  
(להלן-"הרוכש")

**מצד שני**

בהתאם להוראות הסכם זה ידוע לרוכש, כי טרם נחתם הסכם ליווי בנקאי לבניית הדירות בפרוייקט ועל כן עליו להפקיד את התשלום הראשון נשוא התמורה שעל פי הסכם זה שלא יעלה על 7% בחשבון נאמנות שיפתח ע"י ב"כ המוכר וזאת עד לקבלת פנקס שוברים.

\_\_\_\_\_  
הקונה

\_\_\_\_\_  
המוכר

**נספח י"א – נספח בדבר העדר היתר בניה**  
שנערך ונחתם ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ בשנת 2023

**בין:** ניו דלתא נדל"ן ופרוייקטים בע"מ נושאת ח.פ. 515189397 מרחוב הפלמ"ח 72 באר שבע (להלן: "המוכר")  
**מצד אחד:**

לבין  
מר \_\_\_\_\_ נושא ת.ז. \_\_\_\_\_  
גב' \_\_\_\_\_ נושאת ת.ז. \_\_\_\_\_  
מר/ח' \_\_\_\_\_  
טל: \_\_\_\_\_  
(להלן-"הרוכש")

**מצד שני**

**והואיל** וידוע לקונה כי התכניות והמפרט המצורפים להסכם אינם סופיים וחלק מהדירות נמכרות בשלב ה- Pre-Sale אשר בו טרם יהיו מוכנות מלוא תכניות המכר ונספחי ההסכם וכן אין ודאות כי המוכרת תוכל להוציא מכוחם או על פיהם היתר בניה ו/או לבנות על פיהם את "הבניין" או "הדירה" ו/או "הפרוייקט" וכן ידוע לקונה כי, במועד חתימת ההסכם טרם התקבל היתר בניה להקמת הדירה ו/או הבניין ו/או הפרוייקט וכן טרם הושלמה הכנתן ורישומן של התכניות לצורכי רישום של הפרוייקט;

**והואיל** והודע לקונה שעל מנת לקבל את היתר הבנייה, ייתכן ותבחר המוכרת ו/או יהיה עליה לסטות מהתכניות ו/או המפרט ו/או תיאור הדירה המצורפים להסכם ו/או מהבקשות להיתר ככל שהוגשו על ידה, בכל הקשור לבניית הדירה ו/או הבניין ו/או השטח המסחרי ו/או הפרוייקט, באופן שהיתר הבניה, אם יינתן, יתייחס לתכניות ו/או למפרט שונים מאלה המצורפים להסכם, בין היתר וכדוגמה בלבד, בכל הנוגע לשטח המגרש, לצורת הבניין, מיקומו על המקרקעין, למספר הקומות, למספר יחידות הדיור בבניין, השטח המסחרי, למידות הדירה, לתכניות החניה והפיתוח, למעברים וזיקות הנאה בין בנייני הפרוייקט וכיו"ב;

**לפיכך מוסכם ומותנה כדלקמן:**

1. הובא לידיעת הקונה, כי הואיל וטרם ניתנו היתרי בניה כאמור, יתכנו שינויים בתכנון הסופי המאושר של הפרוייקט ו/או הבניין ו/או הדירה. עם זאת, במידה וכתוצאה מהיתר הבניה שיינתן ישתנה שטח הדירה, מיקומה, כיווניה וקומת הדירה לעומת תיאורם בתוכניות ובמפרט המצורפים להסכם בשיעור העולה על הסטיות המותרות בהתאם לחוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973, יהא הקונה זכאי לבטל את ההסכם בתוך 30 יום מיום מתן הודעה לקונה על שינוי כאמור והצגת התכניות והמפרט המעודכנים.
2. הרוכש מצהיר כי ידוע לו שטרם ניתן היתר בניה לפרוייקט. מוסכם בזאת כי במידה ולא יתקבל היתר בניה בתוך 6 חודשים מיום חתימת הסכם זה, תהא לרוכש הזכות לבטל את הסכם המכר, ובלבד שנתן על כך הודעה בתוך 30 יום מיום שחלפו 6 החודשים הנ"ל. במידה ולא תתקבל הודעה במועד כאמור, יראה הקונה כמי שמאשר את תוקפו של הסכם זה.
3. במקרה שהקונה לא ניצל זכותו לבטל את ההסכם, ככל שעמדה לו 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 החדשות.

**4. ביטול ההסכם**

בכל מקרה של ביטול ההסכם על פי הוראות נספח זה, תחולנה ההוראות הבאות:

- א. הביטול יכנס לתוקפו אך ורק עם קבלת הודעת הביטול בפועל בידי המוכרת.
- ב. הקונה יחתום, לפי דרישת המוכרת, על הסכם ביטול ותצהיר ביטול לשלטונות מיסוי מקרקעין וכן על כל מסמך אחר, ככל שיידרש, לצורך ביטול ההסכם כדן ובכפוף לאמור בסעיף 7.3 להלן, להשיב למוכרת את כל הבטוחות שנמסרו לו בהתאם להסכם, ככל שנמסרו, מבלי שמומשו.
- ג. בתוך 10 ימים ממועד קבלת הודעת הביטול אצל המוכרת, ובכפוף להתקיימות התנאים המצטברים כדלקמן:

i. הקונה חתם על מסמכי ביטול והעדר תביעות בגין כל טענה ו/או דרישה לזכות בנכס, תוך שמירה על כל טענה אחרת ככל שעומדת לו על פי דין ויתר המסמכים המפורטים בסעיף 7.2 לעיל.

ii. כל הבטוחות שניתנו לקונה בהתאם להוראות ההסכם, ככל שניתנו, בוטלו שלא מחמת מימושן.

5. תוך 45 ימים מהמועד בו בוטל ההסכם ובהתאם לקבוע בהוראות הסכם המכר, יוחזרו לקונה מלוא הסכומים ששילם למוכרת על חשבון התמורה, בערכם הריאלי, בניכוי הסכומים שיהא על המוכרת להחזיר לבנק בגין הלוואה, ככל שקיבל הקונה מבנק שהעמיד לו הלוואה לצורך רכישת הדירה על פי התחייבות של המוכרת לבנק הקונה ובהתאם לסכום שייקבע בנק הקונה (ובלבד שלא יעלה על הסכום שהקונה זכאי להשבתו כאמור לעיל), בניכוי עמלות בנקאיות. כמו-כן, יושבו לידי הרוכש תשלומי השתתפות בהוצאותיה המשפטיות של המוכרת, בהתאם לסעיף 12.2 להסכם המכר, וזאת באופן יחסי לפעולות רישום הזכויות בדירה על שם הרוכש אשר בוצעו עד למועד הביטול

---

הקונה

---

המוכר