

## נספח ב'

### חתימה להסכם להתחדשות עירונית,

#### מועד החתימה ופרטי הצדדים

שנערך ונחתם ב \_\_\_\_\_, ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ בשנת \_\_\_\_\_, בין חברת א.ב. התחדשות עירונית בע"מ ח.פ. 515481752 מרח' הנחושת מס' 10 בתל אביב, באמצעות מנהלה המוסמך/ת לחתום ולהתחייב בשמה מר/גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ (תיקרא להלן ולשם הנוחות "החברה" ו/או "היזם")

(מצד אחד);

#### לבין

מר/גב' «שם פרטי 1» «שם משפחה 1» ת.ז. 1; »  
מר/גב' «שם פרטי 2» «שם משפחה 2» ת.ז. 2; »  
מר/גב' «שם פרטי 3» «שם משפחה 3» ת.ז. 3; »  
מר/גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_;  
מרח \_\_\_\_\_ ב', \_\_\_\_\_ כניסה \_\_\_\_\_  
קומה \_\_\_\_\_ דירה \_\_\_\_\_ (כולם ביחד וכל אחד לחוד ייקראו להלן ולשם הנוחות "בעל הנכס")

(מצד שני);

#### פירוט זכויות בעל הנכס בדירה המקורית

1. בעל הנכס הינו בעל זכויות בדירה המקורית כאשר טיב זכויותיו הינו: חכירה / בעלות (מחק את המיותר).
  2. "הדירה המקורית" דירת מגורים בת \_\_\_\_\_ חדרים הנמצאת ברחוב \_\_\_\_\_ כתובת « בעיר פתח תקווה כניסה \_\_\_\_\_ קומה \_\_\_\_\_, הידועה כתת-חלקה \_\_\_\_\_ תת-חלקה \_\_\_\_\_ בחלקה \_\_\_\_\_ חלקה \_\_\_\_\_ בגוש 6388 כמפורט בנסח רישום המקרקעין המצ"ב כנספח א' להסכם זה.
  3. זכויות בעל הנכס בדירה המקורית נקיות מכל שעבוד ו/או משכון ו/או משכנתא ו/או עיקול ו/או זכויות צד ג' ו/או הערת אזהרה וכדומה, למעט משכנתא בגין הלוואה בסכום של \_\_\_\_\_ לטובת בנק \_\_\_\_\_, בהתאם לאישור המצ"ב כנספח \_\_\_\_\_ להסכם זה.
  4. אם הדירה מושכרת, יש לצרף חוזה. במידה והיא מושכרת, בעל הנכס יצרף תנאי לפינוי מושכר תוך 60 יום מרגע ההודעה על פינוי המושכר מטעם החברה.
  5. בעל הנכס מצהיר בכאן כי אין לו בן/בת זוג ו/או ידועה/בציבור באם אותו אדם לא חתם על כך בחוזה.
- במידה וזכויות בעל הנכס בדירה המקורית טרם נרשמו בלשכת רישום המקרקעין מצורפים בזאת המסמכים הבאים המעידים על זכויות הבעלים

כדלקמן:

כמו כן מצורף אישור עוה"ד שערך את עסקת הרכישה על תשלום מלוא התמורה בגין הדירה המקורית וכן על העדר מניעה לרישום הזכויות בדירה המקורית על שם הבעלים

חתימת בעל הנכס

חתימת בעל הנכס

חתימת בעל הנכס

## אישור בעל הנכס

אני/ו החתומים מטה מאשרים בזה כדלקמן :

1. כי ידוע לנו שבא-כוח היזם מייצג את היזם בלבד בעסקה נושא הסכם זה, וכי אני/ו מיוצגים על-ידי בא-כוח הבעלים, ואנו מאשרים כי קיבלנו את נוסח הסכם זה לעיון ולבדיקה על-ידי בא-כוח הבעלים, זמן סביר לפני חתימתנו עליו.
2. כי נמסר לי/נו, הבנתי/ו ומקובל עלי/נו, שבא-כוח היזם אינו מייצג אותי/נו, וכי בא-כוח הבעלים יטפלו בביצוע רישום הבניין החדש כבית משותף וברישום זכויותינו בדירה הנוכחית בלשכת רישום המקרקעין, ככל והזכויות לא רשומות על שמי/נו, בהתאם להוראות הסכם זה.
3. כי בא-כוח היזם אינו מטפל או מייצג אותי/נו בנושא המיסוי הנובעים מהסכם זה, כך שכל שיחול עלינו מס שבת בעתיד בגין התקשרותנו בהסכם מכר עם צד ג' למכירת זכויותינו בדירת התמורה לא תהיה לנו כל דרישה, טענה ו/או תביעה שהיא כלפי בא-כוח היזם.

שם בעל הנכס «שם פרטי\_1» «שם משפחה\_1» חתימה \_\_\_\_\_ :

שם בעל הנכס «שם פרטי\_2» «שם משפחה\_2» חתימה \_\_\_\_\_ :

שם בעל הנכס «שם פרטי\_3» «שם משפחה\_3» חתימה \_\_\_\_\_ :

## אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד \_\_\_\_\_ מ.ר. \_\_\_\_\_ מאשר כי ביום \_\_\_\_\_ התייצב/ו לפני «שם פרטי\_1» «שם משפחה\_1» ת.ז. «תז\_1» ו «שם פרטי\_2» «שם משפחה\_2» ת.ז. «תז\_2» ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות הפעולה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי כי הדבר הובן להם כראוי, חתמו בפני מרצונם.

וכן אם בעל הנכס הוא עיוור ו/או לקוי שמיעה ו/או אינו יודע קרוא וכתוב ו/או מוגבל שכלית, אני, העו"ד החתום מטה מצהיר בכך, כי הוסבר לבעל הנכס ככל הניתן בהתאם להבנתו את המשמעות של ההסכם לפנינו בינוי וכל הנספחים והמסמכים הנוגעים לכך.

תאריך \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_

## נספח ב'1

### חתימה על הסכם להתחדשות עירונית,

פרטי התמורה

שנערך ונחתם ב \_\_\_\_\_, ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ בשעה \_\_\_\_\_ בין חברת א.ב.ה. התחדשות עירונית בע"מ  
ח.פ. 515481752 מרח' הנחושת מס' 10 בתל אביב, באמצעות מנהלה המוסמך/ת לחתום ולהתחייב בשמה  
מר/גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ (שתיקרא להלן ולשם הנוחות "החברה" ו/או "היזם")  
(מצד אחד)

### לבין

מר/גב' «שם\_משפחה\_1» «שם\_פרטי\_1» ת.ז. «תז\_1»;  
מר/גב' «שם\_משפחה\_2» «שם\_פרטי\_2» ת.ז. «תז\_2»;  
מר/גב' «שם\_משפחה\_3» «שם\_פרטי\_3» ת.ז. «תז\_3»;  
מר/גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_;  
מרח' «כתובת» בפתח תקווה, כניסה \_\_\_\_\_  
קומה \_\_\_\_\_ דירה \_\_\_\_\_ (כולם ביחד וכל אחד לחוד ייקראו להלן ולשם הנוחות: "בעל הנכס")  
(מצד שני)

### פירוט התמורה לבעלים

1. במסגרת ההתקשרות להסכם פינוי בינוי ובכפוף לאמור בו בעל הנכס יהיה זכאי לקבל מהיזם במקום הדירה המקורית - דירת מגורים חדשה בת 4 חדרים בקומה \_\_\_\_\_ בשטח של 95 מטר פלדלת, אליה יוצמדו אם יתאפשר תכנונית מחסן וחניה וכן מרפסת שמש וחלק יחי ברכוש המשותף בבנין החדש הכל בהתאם להוראות ההסכם
2. שטח הדירה משמעו: שטח הרצפה בתוך הדירה הנתחם ע"י קירות החוץ (עובי מלא) וקירות משותפים עם דירות אחרות (אשר בהם ימנה רק חצי מעובי הקיר), כולל השטח מתחת לקירות פנים, ממ"ד, שטח היחסי במבואה קומתית ובחדרי המדרגות, ולא כולל את כל אלה: פיר מעלית, המבואה הראשית של הבניין, או כל שטח משותף אחר ומרפסות. מובהר כי בכל מקרה שטח הדירה לא יעלה על 120 מ.ר.
3. הדירה תיבנה בהתאם למפרט הטכני נספח ג'-1 להסכם שיצורף בעתיד ובהתאם למפרט הטכני הבסיסי נספח ג' וכן בהתאם לנספח ה1 שהינה תוכנית הדירה החדשה שתצורף בעתיד.

4. הדייר מצהיר כי הובהר לו כי המפרט והתוכנית המצורפים בזאת להסכם אינם סופיים. היזם יהיה רשאי לעשות בהם שינויים ועדכונים, שיידרשו לצורך התאמתם להיתר הבניה, ובלבד שגודל הדירה ותכנונה העקרוני לא ישתנה (מספר החדרים) והמפרט הסופי

5.

---

---

---

---

שם בעל הנכס: «שם\_משפחה\_1» «שם\_פרטי\_1» חתימה: \_\_\_\_\_  
שם בעל הנכס: «שם\_משפחה\_2» «שם\_פרטי\_2» חתימה: \_\_\_\_\_  
שם בעל הנכס: «שם\_משפחה\_3» «שם\_פרטי\_3» חתימה: \_\_\_\_\_

### אישור עו"ד

אני הח"מ, «עוד», מאשר כי ביום «תאריך» התייצבו/ו לפני «שם\_משפחה\_1» «שם\_פרטי\_1» «תז\_1» «שם\_משפחה\_2» «שם\_פרטי\_2» «תז\_2» «שם\_משפחה\_3» «שם\_פרטי\_3» «תז\_3» ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות הפעולה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה, ולאחר ששוכנעתי כי הדבר הובן להם כראוי, חתמו בפני מרצונם.

\_\_\_\_\_ חתימה:

\_\_\_\_\_ תאריך:

## נספח ג' – מפרט הדירה

### פרטי זיהוי

שם הישוב: פתח תקווה. רחוב: «כתובת»  
גוש מס': 6388 חלקה: «חלקה»  
הדירה: דירה טיפוסית. קומה: טיפוסית.

### 2. תיאור המבנה

- 2.1 יסודות: לפי תכנון מהנדס הקונסטרוקציה.
- 2.2 מסד: בטון. ריצפה תלויה: לפי תכנון מהנדס הקונסטרוקציה.
- 2.3 מקלט: ממ"דים, לפי התקנות ודרישות פיקוד העורף.
- 2.4 מרתפים: לפי תכנון מהנדס הקונסטרוקציה.
- 2.5 קומת עמודים: התפוסה: חלקית. לובי. חדר אשפה. מועדון דיירים.
- 2.6 קירות חוץ: חומר: בטון ו/או בלוק בטון ו/או בלוקי איטונג, עובי: 16 ס"מ מיני. בידור תרמי לפי דרישות התקן. תבחן אפשרות לשילוב קירות מסך.
- 2.7 קירות הפרדה בין הדירות: חומר: בטון ו/או בלוקי בטון, עובי: 15-20 ס"מ.
- 2.8 מחיצות: חומר: בלוקי גבס ו/או איטונג, עובי" כ-10 ס"מ.
- 2.9 תקרות: חומר: בטון ו/או צלעות בטון, עובי: לפי התכנון מהנדס הקונסטרוקציה.
- 2.10 גג הבניין: חומר: בטון ו/או צלעות בטון, עובי: לפי תכנון מהנדס הקונסטרוקציה, מעקה בגובה: לפי הנדרש בתקן. בידוד הגג: שיפועי בטון ו/או בטקל. יריעות ביטומניות עם אגרגט לבן. בידוד טרמי לפי דרישות התקן.
- 2.11 חדר מדרגות:
  - 2.11.1 מדרגות: צמנט לבן \ מוזאיקה.
  - 2.11.2 מעקה ברזל.
  - 2.11.3 ציפוי קירות ח.מ: טיח וגמר סופרקריל עד התקרה.
  - 2.11.4 ציפוי הכניסה לבניין: חומר: שיש עד לתקרה.
  - 2.11.5 דלת כניסה לבניין: יש, מידות וחומר: אלומיניום דקורטיבי עם אינטרקום ותיבות דואר כולל פתיחה קודנית + טלויזיה במעגל סגור.
  - 2.11.6 לובי קומתי – ציפוי דקורטיבי אבן או שיש עד גובה 2.10 מ' ומעליו טיח עד לתקרה וגמר סופרקריל.

### 3: תיאור הדירה

- 3.1 דירה: המפרט הטכני הסופי.
- 3.2 בדירה: כניסה, חדר דיור, חדרי שינה, מ.מ.ד המשמש חדר שינה, פינת אוכל, פרוזדור, מטבח, חדר אמבטיה, שירותי הורים, בית שימוש, מרפסת דיור, מרפסת שירות.  
**לכל דירה תוצמד חניה.**
- 3.3 גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה 2.70 מ' לפחות.

3.4 מעקות במרפסות : מסגרות אלומיניום עם זכוכית מחוסמת ע"פ תכנון אדריכל.

3.5 ציפוי קירות פנים : שליכט או טיח גבס.

גימור : סיד סינטטי [רחיץ].

3.6 קרמיקה : פרוט מקומות : קירות חדרי רחצה עד גובה משקוף – 2.1 מ', קירות בית שימוש עד גובה 1.5 מ'.

סוג הקרמיקה : במידות 33\*33 או דומה כוון : 4 גוונים מדוגמאות הקבלן.

3.7 במטבח בין ארון תחתון לארון עליון מעל לשיש מטבח : קרמיקה במידות 10\*10 או דומה בארבע גוונים לבחירה.

3.8 ריצוף בדירה :

ריצוף סלון, כניסה, מטבח, פרוזדור : בגרניט פורצלן מזוגג במידות 60\*60, בארבע גוונים מדוגמאות הקבלן.

ריצוף חדרי : גרניט פורצלן במידות 60\*60 בארבע גוונים מדוגמאות הקבלן.

ריצוף חדרי רחצה : קרמיקה 33\*33 בארבע גוונים מדוגמאות הקבלן (עפ"י תקן החלקה). כולל שיפולים מאותו החומר.

3.9 נגרות (עץ, מתכות או פלסטיק)

תסריטים			חלונות			דלתות		
פתיחה	חומר	כמות	פתיחה	חומר	כמות	חומר	כמות	
						פלדלת	1	כניסה
גלילה חשמלי	הערה 4	1	כנף על כף	אלומיניום	1			חדר דיור
גלילה	הערה 4	1	כנף על כף	אלומיניום		עץ		חדר שינה
גלילה	הערה 4	1	כנף על כף	אלומיניום	1			מטבח
			קיפ	אלומיניום	1	עץ	1	ח. אמבטיה
						עץ	1	בית שימוש
		1				עץ	1	מרפסת שירות
				אלומיניום	1	עץ	1	שירותי הורים

הערות :

1. רשימה זו אינה סופית. כמות וסוגי הדלתות והחלונות, תקבע סופית רק לאחר השלמת התכנון המפורט.

2. דלתות עץ במילוי פלקסבורד או שו"ע ציפוי הכנף המשקופים וההלבשות בלמינציה כדוגמת "למינטו" או שו"ע. משקופים והלבשות מעץ או מחומר סינטטי.

3. תריס פלדה בממ"ד לתוך כיס (לפי דרישות פיקוד העורף).

4. שלבי התריסים עשויים מפח צבוע במילוי פוליאוריתן מוקצף.

### 3.10 ארונות

3.10.1 ארון מטבח מתחת ומעל לשיש : חומר : גוף הארונות : סנדוויץ". דלתות : סנדוויץ' מידות : ארון תחתון : גובה כ-87 ס"מ (כולל סוקול), עומק כ-60 ס"מ.

ארון עליון : גובה כ-60 ס"מ, עומק כ-30 ס"מ.

אורך כללי של ארונות (מדוד לאורך הקיר) כ-7 מ' ובנוסף יח' B.i לכל הגובה.

ציפוי חיפוי: פורמייקה 4 גוונים לבחירה, ציפוי פנימי: פורמייקה פנימית לבנה. הארונות כוללים יחידת B.I קלאפה ויטרינה, קרוסלה סריג אלומיניום או ניקל, מגירת בקבוקים, מגירות נשלפות. פתיחה מלאה וסגירה שקטה, ידיות מעוצבות לבחירה מתוך 3 דוגמאות.

3.10.2 ארון אמבטיה בחדר רחצה הורים, באורך 80-100 ס"מ (ארון נגרות או אינטגרלי), שיש מאבן קיסר, קבוצה 2, ב-4 גוונים, או משטח אינטגרלי.

### 3.11. סידורים סניטריים

#### 3.11.1 במטבח

3.11.1.1 קערת מטבח: התקנה שטוחה של כיור אקרילי לבן או נירוסטה.

3.11.1.2 סוללה למים קרים וחמים: חומר: חמת דגם "אברסט" או דגם גליל של מדגל או שווה ערך.

3.11.1.3 לוחות: חומר: שיש מאבן קיסר, קבוצה 2, ב-4 גוונים, 2 ס"מ. כמות: ע"פ ארון מטבח תחתון.

#### 3.11.2 בבית שימוש

3.11.2.1 אסלה מונבלוק עם מכסה קשיח בגוונים לבן או פרגמון.

3.11.2.2 שיטה שטיפה: ארגז הדחה דו-כמותי.

3.11.2.3 כיור רחצה: חומר: חרס, תוצרת הארץ או חוץ סוג: א', גוון לבן/פרגמון.

3.11.2.4 ברז: חמת דגם אברסט, או דגם גליל של מדגל או שווה ערך.

#### 3.11.3 בחדר אמבטיה

3.11.3.1 כיור רחצה: חומר: חרס, תוצרת הארץ או חו"ל, סוג: א', גוון: לבן/פרגמון.

ברז: חמת דגם "אברסט" או דגם גליל של מדגל או שווה ערך.

3.11.3.2 אמבטיה: חומר: פח, אורך: 1.60 מ'. סוג: א' גוון: לבן/פרגמון.

3.11.3.3 אינטרפוף 4 דרך כולל מזליף למים קרים וחמים עם צינור למקלחת (טלפון).

3.11.3.4 אסלה מונבלוק עם מכסה קשיח בגוונים לבן או פרגמון.

3.11.3.5 שיטת השטיפה: ארגז הדחה דו כמותי.

3.11.3.6 אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה: הכנה למדיח, ניקוז למזגן מרכזי.

נק' מים במרפסת שמש.

3.11.4 שירותים הורים: כיור רחצה: 50\*40 סוג א' (או כיור אינטגרלי) + סוללה למים קרים וחמים "חמת אברסט", או דגם גליל של מדגל או שווה ערך.

אסלה: מונבלוק עם מכסה קשיח בגוונים לבן או פרגמון.

מקלחת אינטרפוף 4 דרך כולל טוש קבוע + נק' מים וזמט מקלחת ומזליף, שיפועי רצפה.

3.11.5 מרפסת שירות: הכנת חיבור למכונת כביסה: כולל: מים חמים, מים קרים, הכנה לביוב.

3.11.6 מים חמים:

3.11.6.1 דוד מים חמים: בקיבול 150 לי', חימום עם אלמנט חשמלי. אחריות לתקופה: ע"פ היצרן.

3.11.6.2 סוג בידוד לצינורות מים חמים: ע"פ תקן.

3.11.6.3 חיבור מים חמים לכלים: קערת מטבח, כיור רחצה, אמבטיה, מקלחת.

3.11.7 מונה מים לדירה : הכנה בלבד.

3.11.8 חומר הצינורות : מים חמים וקרים : פקסגול. דלוחין : p.v.c שופכין : p.v.c.

3.11.9 מתלה כביסה דירתי.

### 3.12 אינסטלציה חשמלית

3.12.1 חדר מדרגות : בכל קומה 2 נקודות מאור, גוף מאור 2, לחצן 1, לחצן להדלקת אור במבואה קומתית מתוך הדירה.

3.12.2 כניסה לדירה : נקודות מאור.

3.12.3 פרוזדור : נקודות מאור.

3.12.4 חדר דיור : נקודות מאור : 1 חיבורי קיר מוגן : 1

3.12.6 פינת אוכל : נקודות מאור : 1 חיבורי קיר : 1

3.12.7 חדר שינה הורים : 1 : נקודות מאור : 1 חיבורי : 4, מפסק מחליף.

3.12.8 חדר שינה נקודות מאור : 1 חיבורי קיר : 4, מפסק מחליף. (בתנאי שהדירה לא תעבור גודל של 75 מטר פלדלת).

3.12.9 מ.מ.ד : נקודות מאור : 1 חיבורי קיר : 3, חיבור טלויזיה, חיבור טלפון, מנורת חירום.

3.12.10 חדר אמבטיה : נקודות מאור עם ארמטורה הרמטית : 1 + הכנה למחמם + חיבור קיר מוגן מים.

3.12.11 בית שימוש : נקודות מאור : 1.

3.12.12 מטבח : נקודות מאור : 1 חיבורי קיר למכשירים : 8

3.12.13 מרפסת שירות : נקודות מאור עם ארמטורה הרמטית : 1, חיבורי קיר למכשירים : 2.

3.12.14 שירותי הורים : נקודות מאור עם ארמטורה הרמטית : 1 + הכנה למחמם + חיבור קיר מוגן מים.

3.12.15 דוד חשמל : חיבור עם מפסיק זרם 2 קטבים עם מנורת איתות : טיפוס מתחת לטיח.

3.12.17 טלויזיה : אנטנה מרכזית (כבלים או לוויין) : יש, נקודות חיבור לאנטנה : 4 נקי (כולל ממ"ד).

3.12.18 טלפון חוץ : 4 נקי (כולל בממ"ד).

3.12.19 פעמון.

3.12.20 אביזרי חשמל : "בטוצינו" או "וייסבורד" או "גוויס" לפי החלטת החברה.

3.12.21 נקי חשמל למזגן מיני-מרכזי, 1 יח'.

3.12.22 אינטרקום t.v בכניסה לדירה, אינטרקום ללא t.v בחדר הורים.

3.12.23 תקשורת מחשבים – הכנה בכל חדר + סלון.

### 4. חיבורי תשתית, שירותים מרכזיים, עבודות פיתוח ושונות

4.1 חיבור לקו מים מרכזי : מונה מים לבית – הכנה : מונה לגינה – הכנה.

4.2 חיבור לביוב מרכזי.

4.3 בור הרקה : אין.

4.4 חיבור הבניין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל. חיבור תחת-פאזי, 3x a25.



4.5. מקום לריכוז אשפה : מבנה סגור, אופן סגירת המבנה : דלת רפפות, ברז מים וחיבור לביוב יש. מספר הדירות למיכל ע"פ תקן הרשות המקומית.

4.6. הכנה להספקת גז : סידור מרכזי, באמצעות מיכל ביתי.

4.7. צנרת עד לדירה. צנרת אספקת גז עד למטבח.

4.8. חימום מרכזי אין.

4.9. הכנה למיזוג אויר דירתי.

4.10. מעליות : כמות לפי תכנון מהנדס מעליות. גודל ומס' נוסעים : לפי תכנון מהנדס מעליות. גודל ומס' נוסעים : לפי תכנון מהנדס מעליות. גודל ומס' נוסעים : לפי תכנון מהנדס מעליות.

המעליות, מס' תחנות : תחנות בכל הקומות לרבות מרתפים. במעלית אחת יותקן פיקוד שבת ע"פ תקן מכון "צומת".

4.11. לובי ראשי : מפואר בעיצוב אדריכל פנים עם התייחסות לריצוף, חיפוי, תקרות, גופי תאורה, ארונות חשמל, עציצים.

4.12. תיאור כללי של פיתוח המגרש : לפי תכנון אדריכל הנוף.

4.12.1. גינה : ברמה גבוהה ע"פ תוכנית פיתוח מעוצבת.

4.12.2. רשת השקאה : ע"פ תוכנית פיתוח.

4.12.3. שבילים : ע"פ תוכנית פיתוח.

4.12.4. תאי דואר : אלומיניום.

#### 5. רכש משותף.

1. שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה : ע"פ התקנון.

2. שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים במחויבים בקשר אליו : ע"פ התקנון.

3. סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית : ע"פ התקנון.

4. חברת אחזקה – עם עלות מחושבת מראש וחובה ניהול סגור, הגדרת השירותים תעשה מראש.

#### הערות כלליות

1. לאחר אישור תכנית בנין עיר והוצאת היתר בניה, יוכן מפרט מלא לפי הוראות צו מכר דירות, אשר יחליף מסמך זה.

2. המפרט הסופי לא יפחת ברמת הסטנדר של המבנה והדירות מעיקרי המפרט הזה.

3. המפרט הסופי לדירות הדיירים לא יפחת מהמפרט הסופי של יתר הדירות הזהות בפרויקט.

4. בכל מקום בו מפורטות חלופות, תהיה הבחירה בין החלופות בידי החברה.

## נספח ט

### כתב הוראות לנאמן בעניין הערבויות

לכבוד  
עורך דין גואדה פקדו  
מרח' שיטרית 11  
עיר : פתח תקווה

אנו החתומים מטה «שם\_משפחה\_1» «שם\_פרטי\_1» ת.ז. «תז\_1» שם : «שם\_משפחה\_2» «שם\_פרטי\_2» ת.ז. «תז\_2» «שם\_משפחה\_3» «שם\_פרטי\_3» «תז\_3» (להלן : "הבעלים") מצד אחד וחברת א.ב. התחדשות עירונית בע"מ ח.פ. 515481752 (להלן : "החברה") מצד שני, מתכבדים לתת לכם את ההוראות הבאות בקשר עם הסכם מותנה לביצוע עסקת פינוי בינוי שנחתם בינינו ביום \_\_\_\_\_ (להלן : "ההסכם המותנה" או "ההסכם"), כדלקמן :

- למונחים ולמושגים הנזכרים בכתב הוראות זה תהיה אותה המשמעות המפורטת לצידם בהסכם המותנה.
- בהתאם להוראות ההסכם, בכפוף לקבלת היתר בנייה ומסירת החזקה בדירה הקיימת לידי החברה תמסור לידכם החברה את כתבי הערבות הבאים (להלן : "כתבי הערבות") :  
"ערבות בנקאית" - ערבות בנקאית לפקודת כל אחד מהבעלים בנפרד, בהתאם לשווי של כל אחת מיחידות הבעלים החדשות בבניין חדש כפי שייקבע על-ידי השמאי שיערוך את דו"ח אפס לליווי של הפרוייקט ובהעדר שמאי כאמור על ידי שמאי מוסכם על הצדדים ובהעדר הסכמה כאמור, כפי שיקבע על-ידי שמאי שימונה על-ידי יו"ר איגוד השמאים בישראל.  
סכום הערבות ישוערך מחדש על-ידי השמאי המוסכם בתום כל שנה קלנדרית.  
"ערבות בנקאית לשכר דירה" - ערבות בנקאית אוטונומית שתקבע בהתאם להוראות ההסכם בנוסח עקרוני הדומה לזה המצורף להסכם זה כנספח ז' להבטחת תשלום שכר הדירה המגיע לבעלים של כל אחת ואחת מיחידות הדיור הקיימות במהלך תקופת הבנייה,  
3. אנו מורים לכם לפעול בקשר עם כתבי הערבות הנ"ל כדלקמן :

א. עליכם למסור לידינו בסמוך לקבלתם אצלכם העתק נאמן למקור של כתבי הערבות בהתאם להוראות ההסכם.

ב. בכפוף למתן התראה בכתב לחברה על-ידי בעלים של לכל הפחות של דירה מקוריות אחת בפרוייקט בת לפחות 30 ימים מראש בדבר קיומה של הפרה המזכה אותם בחילוט הערבות וככל שהפרה זו לא תוקנה בתוך המועד הנ"ל, להסכם ובהיעדר מניעה על-פי כל דין ואו צו שיפוטי, אתם תמסרו לידינו את כתב הערבות המקורי הרלוונטי לצורך חילוטו ובלבד שבמידה ומדובר בערבות הביצוע הבנקאית, מסרנו לכם ואו לבנק המלווה ואו לחברה את כל המסמכים שיידרשו לצורך המחאת ו/או העברת מלוא זכויותיכם ביחידת התמורה ו/או בכל חלק אחר במקרקעין ובפרוייקט, לחברה או לבנק המלווה.

ג. עם קבלת טופס 4, מסירת יחידת התמורה לבעלים על-פי פרטיכל מסירה חתום בידי הצדדים וקבלת מכתב החרגה בקשר עם דירת התמורה מהגוף הפיננסי המלווה, תשיבו את כתבי הערבות הבנקאית וערבות

## שכר הדירה לידי החברה

4. בהתאם להוראות ההסכם, ימסרו לידכם המסמכים הבאים (להלן: "המסמכים"): א. ייפוי-כוח בלתי-חוזר להסרת הערת אזהרה;

5. אנו מורים לכם לפעול בקשר עם המסמכים הנ"ל כדלקמן:

א. במקרה של ביטול הסכם זה על-פי ההוראות המפורטות בו אנו מורים לכם לעשות שימוש בייפוי-הכוח הבלתי-חוזר להסרת הערת האזהרה לשם מחיקת הערת האזהרה שתירשם לטובת החברה על-פי הסכם זה בלשכת רישום המקרקעין ובלבד שתינתן על ידכם התראה מראש ובכתב בת 45 יום לחברה בדבר הכוונה לפעול כאמור.

ג. אנו מורים לכם לעשות שימוש בייפוי-הכוח לתכנון על-מנת לחתום בשם הבעלים על התכניות והבקשה להיתר בנייה וכל מסמך אחר שיידרש על-מנת לקבל היתר בנייה לפרוייקט.

6. אחריותכם כנאמנים תהיה כדלקמן:

א. אתם לא תהיו אחראים לכל נזק שייגרם בגין כל מעשה ו/או מחדל הקשור ו/או הנובע ממילוי תפקידכם כנאמן על-פי כתב הוראות זה, ובלבד שתפעלו בתום-לב ומתוך כוונה למלא את תפקידכם כנאמן ושלא היה במעשה ו/או במחדל כאמור משום פעולה בזדון להפרת התחייבויות אלה.

ב. אתם תהיו רשאים לפעול, בכפוף לכל דין ובכפוף לכתב הוראות זה, על-פי כל הוראה ו/או הודעה כתובה חתומה על-ידי הצדדים או נחזית על ידכם בתום-לב כחתומה על-ידי הצדדים כאמור.

ג. החברה ומנהליה מתחייבים לשפות אתכם בגין כל נזק שייגרם לכם עקב ובשל ו/או כתוצאה מביצוע תפקידכם כנאמן על-פי כתב הוראות זה, לרבות בגין הוצאותיכם המשפטיות. שיפוי כאמור יהיה מותנה בקיומו של פסק-דין חלוט ותקף של בית-משפט מוסמך או בקיומו, לחלופין, של הסכם פשרה תקף שנוסחו אושר על ידכם. השיפוי האמור מותנה בכך שניתנה לכם על ידינו האפשרות להתגונן בשמנו או מטעמנו במועד כנגד כל תביעה או דרישה שהופנתה נגדנו.

ד. בוטל

ה. מלבד האמור בכתב הוראות זה, ובכפוף לשיפוי מוחלט מצידנו בגין כל הוצאה או נזק, אתם לא תהיו חייבים לבצע כל פעולה המטילה עליכם חבות כספית, אלא אם יובטח לשביעות רצונכם המלאה כיסוי כספי לאותה חבות כספית.

ו. בכל עת שתידרשו על-פי צו של בית משפט או רשות מוסמכת אחרת, למסור את הכספים או המסמכים שבנאמנות או להימנע מלמסרם, תפעלו בהתאם להוראות הצו, לאחר משלוח העתק ממנו לצדדים. לא תהיה עליכם כל חובה להתגונן בהליך משפטי שיוגש נגדכם עקב ו/או כתוצאה מביצוע תפקידכם על-פי כתב הוראות זה, ובלבד שתודיעו לצדדים על כל תביעה ו/או דרישה שתגיע אליכם בקשר לכתב הוראות זה.

ז. בכל מקרה שלדעתכם קיים ספק לגבי פירושה הנכון של הוראה כלשהי בכתב הוראות זה, ביחס לזכותם של מי מהצדדים לדרוש מכם לבצע פעולה מסויימת או להימנע מביצוע פעולה כאמור, תהיו רשאים לפנות לבית-המשפט המוסמך על-מנת שייקבע מה הוא פירושה הנכון של ההוראה והאם יש לבצע את הפעולה או להימנע מביצועה. במקרה כאמור, כל הוצאותיכם, לרבות שכר-טרחת עורכי-דין, יכוסו על-ידי הצדדים.

7. בעבור מילוי תפקידכם ישולם לכם שכר-טרחת (להלן: "שכר-טרחת הנאמן") בהתאם להסכם שכר-טרחת שיחתם בינך לבין החברה.

8. כתובתם של הצדדים היא כמפורט בהסכם.

9. כתובת הנאמן תהיה כמפורט בכותרת מסמך זה.

בכבוד רב,

ב.א.ב. התחדשות עירונית בע"מ ח.פ. 515481752 : חתימה: \_\_\_\_\_

הבעלים: חתימה: \_\_\_\_\_

הרינו מסכימים לשמש כנאמן בהתאם להוראות דלעיל.

הנאמן: חתימה: \_\_\_\_\_

## שאלון לצורך הערכה אפשרית של חיוב במס שבח

### פרטים כלליים:

«שם פרטי\_2»

1. שמות בעלי הזכויות בדירה: «שם\_משפחה\_1» «שם\_פרטי\_1» «שם\_משפחה\_2»

«שם\_משפחה\_3» «שם\_פרטי\_3» גוש: 6388. חלקה: «חלקה». תת חלקה: «תת\_חלקה».

• אם הדירה בבעלות מספר אנשים שאינם בני זוג – יש למלא שאלון לכל אחד מהם בנפרד.

2. קרבה: (בעל ואישה / אחים / \_\_\_\_\_). אם בעל ואישה – האם קיים הסכם ממון? (כן / לא).

3. תת חלקה: \_\_\_\_\_ . שטח לפי ארנונה: \_\_\_\_\_ . שטח לפי נסח טאבו: \_\_\_\_\_ .

4. מספר היחידות שבבעלותכם במתחם: \_\_\_\_\_

5. נא לציין את השימוש שנעשה ביחידה בשנתיים האחרונות:

דירת מגורים/חנות/משרד/אולם/מחסן/בית מלאכה: \_\_\_\_\_

6. הדירה בקומה: \_\_\_\_\_ מספר דירה: \_\_\_\_\_ במיקום: חזית / עורפית.

7. מס' קומות בבניין: \_\_\_\_\_ מס' דירות בבניין: \_\_\_\_\_ שנת בנייה: \_\_\_\_\_ .

8. קיימת מעלית? \_\_\_\_\_ קיימת חנייה? \_\_\_\_\_ אם כן: מקורה / לא מקורה / תת קרקעית.

האם הדירה הינה דירה מפוצלת? (כן / לא) . במידה וכן – לכמה יחידות מפוצלת הדירה? \_\_\_\_\_ .

9. טלפון: \_\_\_\_\_ כתובת: \_\_\_\_\_ .

10. האם הנד תושב חוץ: (כן / לא).

### שאלות לעניין הדירה:

11. האם הדירה נרכשה / התקבלה במתנה / בירושה: \_\_\_\_\_ .

12. ככל שהדירה נרכשה – נא למלא את הפרטים הבאים:

12.1. מהו התאריך אשר בו רכשתם את הדירה? \_\_\_\_\_ .

12.2. שווי רכישת הדירה: \_\_\_\_\_ .

ככל שהדירה נרכשה בארבע שנים האחרונות – מה היו מקורות המימון של הרכישה?

12.3. הון עצמי (לא כולל מתנות או הלוואות מאת ההורים): \_\_\_\_\_ ₪.

12.4. משכנתא: \_\_\_\_\_ ₪.

12.5. הלוואה אחרת: \_\_\_\_\_ ₪.

12.6. מתנה: \_\_\_\_\_ ₪. זהות נותן המתנה: \_\_\_\_\_ .

13. ככל שהדירה או חלק ממנה התקבל במתנה – נא למלא את הפרטים הבאים:

13.1. כמה אחוזים מהדירה ניתנה במתנה? \_\_\_\_\_.

13.2. מתי התקבלה המתנה? \_\_\_\_\_.

13.3. ממי התקבלה המתנה? \_\_\_\_\_.

13.4. מתי רכש נותן המתנה את הדירה? \_\_\_\_\_.

**14. ככל שהדירה התקבלה בירושה – נא למלא את הפרטים הבאים:**

14.1. המוריש נפטר בתאריך: \_\_\_\_\_.

14.2. הזכויות בדירה נרכשו על ידי המוריש בתאריך: \_\_\_\_\_.

14.3. האם המוריש היה בעלים של דירה יחידה במועד פטירתו? (כן / לא).

14.4. אם לא – מהו שווי רכישת הדירה על ידי המוריש? \_\_\_\_\_.

14.5. האם המוריש היה בעלים של דירה יחידה ביום 1/1/2014? \_\_\_\_\_.

14.6. מה הקרבה המשפחתית ביניכם לבין המוריש? \_\_\_\_\_.

14.7. האם המוריש תושב חוץ? \_\_\_\_\_.

15. האם הדירה התקבלה אגב פירוק של איגוד? (כן / לא).

16. האם בעל הדירה נהנה מהטבות בגין הדירה בהתאם לחוק עידוד השקעות הון? (כן / לא).

17. האם הדירה התקבלה במסגרת חילוף בהתאם לפרק חמישי 3 לחוק מיסוי מקרקעין? (כן / לא).

18. האם הדירה שימשה כמלאי עסקי לעניין מס הכנסה? (כן / לא).

19. האם הדירה שימשה למגורים בארבע שנים האחרונות (לרבות השכרה למגורים)? (כן / לא).

20. אם הדירה משמשת למגורים רק בחלק מהתקופה – נא ציינו את התקופה בה שימשה הדירה למגורים: מתאריך \_\_\_\_\_ ועד תאריך \_\_\_\_\_.

21. במידה והדירה לא שימשה למגורים – נא ציינו למה שימשה ולאילו תקופה \_\_\_\_\_.

22. האם הדירה הושכרה? (כן / לא).

אם כן, באיזה תקופות? \_\_\_\_\_ באיזה מסלול? (פטור / 10% / מסלול רגיל).

23. האם אתם בעלים של דירה נוספת? (כן / לא).

**לתשומת ליבכם:** אתם נחשבים בעלים של דירה נוספת גם אם אחד מבני התא המשפחתי שלכם (בן זוג או ילד עד גיל 18 שאינו נשוי) הוא בעלים של דירה נוספת וגם אם אחד מכם בעלים של יותר מ- 33% מדירה אחרת במישרין או בעקיפין (בעלות או באמצעות אחזקה במניות). אם קיבלתם דירה בירושה והיורש הוא בן זוג או צאצא של המוריש או בן זוג של צאצא המוריש והיא הייתה דירתו היחידה של המוריש – דירת הירושה הזו לא תחשב כדירה נוספת.

24. האם הייתם בעלים של דירה נוספת ביום 1/1/2014? (כן/לא).

25. במידה והנכם בעלים של דירה אחת נוספת בלבד מה מועד רכישתה? \_\_\_\_\_.

26. האם מכרתם בפטור (אחד מכם, בן זוגכם, או ילד עד גיל 18) דירה אחרת או חלק מדירה במהלך 4 השנים האחרונות? (כן / לא).

26.1. אם כן, באיזה פטור השתמשתם במכירה? \_\_\_\_\_.

26.2. מהו תאריך המכירה של הדירה שנמכרה בפטור? \_\_\_\_\_.

27. האם הענקתם במתנה (אחד מכם, בן זוגכם או ילד עד גיל 18) דירה אחרת לקרוב משפחה (שאינו ילד או בן זוג) במהלך 4 השנים האחרונות? (כן / לא).

27.1. אם כן, נא ציין את תאריך הענקה: \_\_\_\_\_.

28. **האם מכרתם דירה בשיעור מס מוטב החל על מכירות מיום 1/1/2014? (כן / לא).**

28.1. אם מכרתם דירה בשיעור מס מוטב, כמה דירות נמכרו על ידכם לפי חישוב מס זה, לאחר יום 1/1/2014?

\_\_\_\_\_.  
**שאלות לגבי היחידה החלופית:**

29. מספר היחידות החלופיות שמתקבלות אצל בעלי הזכויות: \_\_\_\_\_.

30. שטח (ברוטו) של היחידה המתקבלת: \_\_\_\_\_.

31. שווי שוק של היחידה המתקבלת: \_\_\_\_\_.

חתימות \_\_\_\_\_ תאריך \_\_\_\_\_



**הודעה**

**עפ"י סעיף 49 כא (א) לחוק מיסוי מקרקעין (שבת, מכירה, רכישה) התשכ"ג - 1963**

נמסרת בזה הודעה על הסכם למכירת זכויות שנחתם בתאריך \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

ההסכם מותנה בתנאי מתלה. תאריך משוער להתחלת תנאי המתלה \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

ההסכם הוא מכירה של זכות לרכישת זכות ביחידה (אופציה). תאריך משוער למימוש \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

**פרטי המוכר/ת**

שם (פרטי + משפחה)	מספר זהות	כתובת
זיוה רבני	054939624	

**פרטי הזכות הנמכרת**

גוש	חלקה	תת-חלקה	כתובת
6388	«חלקה»	«תת_חלקה»	
<input type="checkbox"/> בעלות <input type="checkbox"/> חכירה <input type="checkbox"/> חכירת משנה <input type="checkbox"/> דייר מוגן <input type="checkbox"/> אחר _____ <input type="checkbox"/> הזכות רשומה <input type="checkbox"/> במינהל מקרקעי ישראל <input type="checkbox"/> רשם מקרקעין <input type="checkbox"/> חברה משכנת <input type="checkbox"/> אינה רשומה			

**תיאור כללי של המקרקעין שנמכרו**

<input type="checkbox"/> דירת מגורים	<input type="checkbox"/> חנות	<input type="checkbox"/> משרד	<input type="checkbox"/> מפעל תעשייתי/בית מלאכה	<input type="checkbox"/> אולם	<input type="checkbox"/> מחסן	<input type="checkbox"/> אחר _____
--------------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	---	-------------------------------	-------------------------------	------------------------------------

**תיאור המבנה**

**א. תיאור מפורט של הבניין**

מספר קומות	מספר כניסות	מספר דירות	שנת בנייה
חומר קירות חיצוניים (אבן, בלוקים, עץ וכו')	שימוש העיקרי (מגורים/חנויות/משרדים/מעורב/אחר)	מקומות חנייה	מעלית
<input type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין	<input type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין

**ב. תיאור היחידה הנמכרת בבניין**

שטח נטו (מי"ר רצפה)	מספר חדרים	קומה	יש	אין
שימוש בפועל	מספר _____	חנייה/ות	מספר _____	לא מקורה/ות
<input type="checkbox"/> מגורים <input type="checkbox"/> עסקיים <input type="checkbox"/> משרדים <input type="checkbox"/> אחר _____	הסקה	מספר _____	מרכזית	דירתית
מיקום הדירה	מיזוג אוויר	מספר _____	מרכזי	דירתי
<input type="checkbox"/> חזית <input type="checkbox"/> עורף	גג	מספר _____	שטח _____	קרקע (חצר)
	מחסן	מספר _____	שטח _____	שטח _____

**ייעוד ותכנון של הזכות הנמכרת עפ"י תב"ע (למילוי במקרה של מכירת קרקע או בניין/דירה בעלי זכויות בנייה נוספות)**

ייעוד לפי תכנית בניין ערים	שטח הקרקע ברוטו במ"ר	שטח הקרקע נטו במ"ר	אחוזי בנייה מנוצלים	אחוזי בנייה מותרים *
----------------------------	----------------------	--------------------	---------------------	----------------------

**החלקים המועברים מהמקרקעין בשלמותם 1 / 1**

**תיאור המתחם**

<input type="checkbox"/> מתחם פיננסי ובינוי שחל עליו צו הכרזה עפ"י סעיף 33 לחוק התכנון והבנייה <input type="checkbox"/> מתחם פיננסי ובינוי במסלול שחל עליו צו הכרזה לפי הוראת סעיף 49 כא <input type="checkbox"/> שטח שלגביו הוגשה בקשה לפי סעיף 49 כא בתקופה הקובעת
--

**הצהרת המוכר/ת**

<p>_____</p> <p>חתימה</p>	<p>_____</p> <p>תאריך</p>
---------------------------	---------------------------

עסקת פינוי בינוי בחוזה מותלה, על פי התנאים המפורטים בחוזה במועד חתימת ההסכם, טרם נערכה תכנית וטרם ניתן צו הכרזה.



**פרטי היזם**

שם (פרטי + משפחה)	מספר זהות	כתובת
א.ב. התחדשות עירונית בע"מ	515481752	הנחשת 10 תל אביב

**פירוט מרכיבי התמורה שמקבל המוכר מהיזם**

תמורה כספית	החזר הוצאות (כגון: שכ"ד הובלה וכו')
-------------	-------------------------------------

**תיאור היחידה הנמכרת בבניין**

שטח נטו (מי"ר רצפה)	מספר חדרים	קומה	יש	אין
<input type="checkbox"/> מגורים <input type="checkbox"/> עסקיים <input type="checkbox"/> משרדים <input type="checkbox"/> אחר	<input type="checkbox"/> חנייה/ות <input type="checkbox"/> חסקה	<input type="checkbox"/> חנייה/ות <input type="checkbox"/> חסקה	<input type="checkbox"/> מספר _____	<input type="checkbox"/> לא מקורה/ות
			<input type="checkbox"/> מרכזי <input type="checkbox"/> דירתי	<input type="checkbox"/> מרכזית <input type="checkbox"/> דירתית
שימוש בפועל <input type="checkbox"/> מיקום הדירה <input type="checkbox"/> עורף <input type="checkbox"/> חזית	<input type="checkbox"/> מיזוג אוויר <input type="checkbox"/> גג <input type="checkbox"/> קרקע (חצר) <input type="checkbox"/> מחסן	<input type="checkbox"/> מיזוג אוויר <input type="checkbox"/> גג <input type="checkbox"/> קרקע (חצר) <input type="checkbox"/> מחסן	<input type="checkbox"/> שטח _____	<input type="checkbox"/> דירתי
			<input type="checkbox"/> שטח _____	<input type="checkbox"/> שטח _____
			<input type="checkbox"/> שטח _____	<input type="checkbox"/> שטח _____

**פרטי היחידה**

גוש	חלקה	תת-חלקה	כתובת
-----	------	---------	-------

**תמורה אחרת**

--

**הצהרת היזם**

<p>עסקת פינוי-בינוי בחוזה מותלה, על פי התנאים המפורטים בחוזה. במועד חתימת ההסכם, טרם נערכה תכנית וטרם ניתן צו הכרזה.</p>
<p>תאריך _____</p>
<p>חתימה _____</p>