

19. ייפוי כוח זה הוא בלתי חוזר מאחר ותלויות בו זכויות צד ג' ועל כן לא יהיה ייפוי כוח זה ניתן לביטול ו/או לשינוי והננו מאשרים בזאת את כל הפעולות שיעשו באי כוחנו הנ"ל בתוקף ייפוי כוח זה, ייפוי כוח זה יישאר בתוקפו גם אם חס וחלילה נלך לעולמנו ו/או ימונה לנו אפוטרופוס ו/או כונס נכסים בפשיטת רגל ו/או אם חו"ח נאבד את כשרותינו המשפטית בכל דרך אחרת.
20. ייפוי כוח והרשאה זה הוא מיוחד (פרטי) ומתייחס אך ורק לנכסים המהווים חלק מהמקרקעין כהגדרתם לעיל, גם אם יינתנו למקרקעין מספרי גוש ו/או חלקות אחרים, ככל שיינתנו, בעקבות פרצלציה, בין שנכסים אלה נרשמו כבר בפנקסי המקרקעין ו/או בספרי רמ"י ו/או בפנקסי הבתים המשותפים ובין שנכסים אלה ייווצרו וירשמו כאמור כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או תיקון ו/או הפרדה ו/או חלוקה ו/או צו רישום בית משותף ו/או צו לתיקון רישום בית משותף ו/או כתוצאה מכל פעולה אחרת.
21. אנחנו לא נהיה רשאים לעשות כל פעולה מהפעולות האמורות לעיל בייפוי כוח זה, אלא באמצעות מיופי כוחנו או מי מהם, או על פי הסכמה בכתב של מיופי כוחנו או מי מהם.

ולראיה באתי/נו על החתום:

היום                      לחודש                      שנת

\_\_\_\_\_

אני יניב מור יוסף עו"ד, מאשר בזה חתימת הנ"ל.  
תאריך                      /                      /

\_\_\_\_\_ יניב מור יוסף, עו"ד

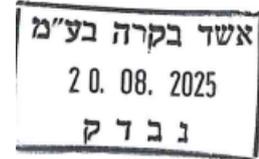
### נספח יב' - נספח היעדר היתר בניה

מר \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_  
גב' \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_  
שניהם מרחי' \_\_\_\_\_

חלק בממכר: בשלמות

דירה מס' \_\_\_\_\_ מספר חדרים \_\_\_\_\_ ובנין מס' \_\_\_\_\_ קומה \_\_\_\_\_ במגרש \_\_\_\_\_  
ככל שיש חניה – מס' חניה \_\_\_\_\_ וככל שיש מחסן – מס' מחסן \_\_\_\_\_ טיפוס \_\_\_\_\_

(להלן: "הקונה")



**הואיל** ובין הצדדים נחתם הסכם לרכישת דירה (להלן: "ההסכם" ו/או "הסכם הרכישה" ו/או "החוזה" ו/או "חוזה הרכישה") בפרויקט אשר נבנה על ידי המוכרת במקרקעין הידועים כמגרשים מס' 408 (המהווה את מתחם 67812 עפ"י המכרז), 411 (המהווה את מתחם 67813 עפ"י המכרז), 412 (המהווה את מתחם 67814 עפ"י המכרז), 409 ו-410 (המהווים את מתחם 67815 עפ"י המכרז), בשטח כולל של 21,581 מ"ר, גוש 39833 חלקות 51,52,53,54,77 עפ"י תוכנית מפורטת מס' 607-0335448, בדימונה (להלן - "המקרקעין");

**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 "הפרויקט" וכן ידוע לקונה כי, במועד חתימת ההסכם טרם התקבל היתר בניה להקמת הדירה ו/או הבניין ו/או הפרויקט וכן טרם הושלמה הכנתן ורישומן של התכניות לצורכי רישום של הפרויקט;

**והואיל** בוטל.

**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 כנספחים י', יא'1, יא'2 ו- יא'3 ו/או מהבקשות להיתר ככל שהוגשו על ידה, בכל הקשור לבניית הדירה ו/או הבניין ו/או הפרויקט, 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 הדירור בבניין, למידות הדירה, לתכניות החניה והפיתוח, למעברים וזיקות הנאה בין בנייני הפרויקט וכיוב';

### לפיכך מוסכם ומותנה בדלקמן:

1. פרשנות למונחים בתוספת זו תהיה אותה משמעות הנתונה להם בהסכם, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

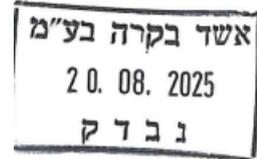
### 2. תכניות ומפרט טכני:

2.1. על אף כל דבר האמור בהסכם, הודע לקונה כי הינו רוכש את הדירה בשלב מוקדם, טרם קבלת היתר בניה ובחלק מהמקרים בשלב ה-Pre-Sale, ובהתאם לכך, הודע לו כי תכניות הדירה ו/או הבניין ו/או המגרש ו/או הפרויקט ו/או המפרט הטכני שצורפו להסכם כנספחים, אינם מלאים, אינם סופיים ונתונים לשינויים בהתאם להיתר הבניה הסופי לכשיתקבל וכי ייתכנו השלמות של התכניות ותיקונן ושל פרטים במפרט הטכני אשר אינם ידועים בשלב זה של תכנון הדירה, הבניין והפרויקט ו/או שינויים של התכניות ו/או הפרטים במפרט הטכני.

2.2. הובא לידיעת הקונה, כי הואיל וטרם ניתנו היתרי 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, כיווניה וקומת הדירה לעומת תיאורם בתוכניות ובמפרט המצורפים להסכם בשיעור העולה על הסטיות המותרות בהתאם לחוק המכר (דירות), תש"לג – 1973, יהא הקונה זכאי לבטל את ההסכם בתוך 30 יום מיום מתן הודעה לקונה על שינוי כאמור והצגת התכניות והמפרט המעודכנים.

2.3. 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.

### 3. היתר בניה



מוסכם בזאת כי היה ותוך 6 חודשים ממועד חתימת ההסכם (להלן: "התקופה להיתר") לא יתקבל בידי המוכרת היתר לבניית הדירה (להלן: "היתר הבניה"), וזאת מכל סיבה שהיא, כי אז הקונה יהא רשאי להודיע למוכרת, בהודעה בלתי מסויגת בכתב, על רצונו לבטל את החוזה (להלן: "הודעת הביטול"), ויחולו הוראות סעיף 7 להלן. מובהר כי זכותו של הקונה לביטול ההסכם כאמור לעיל, תעמוד לקונה עד למועד קבלת היתר הבניה בידי המוכרת.

#### 4. סטיות במידות ובכמויות

- 4.1. במקרה בו יסתבר כי שטח המגרש ו/או הדירה ו/או מיקומה של הדירה ו/או מיקומו של הבניין על פי היתר הבניה שונות ביותר מאשר 2%, וכן שקיימות סטיות במידות של האבזורים שבמפרט הטכני העולה על 5%, או שינוי במקום המחסן ו/או החניה (להלן: "סטיות מהותיות") תודיע המוכרת לקונה בכתב על קיומה של סטייה כאמור, והקונה יהיה זכאי לבטל את ההסכם בהודעה בלתי מסויגת בכתב, שתימסר למוכרת וזאת בתוך 30 ימים בלבד ממועד קבלת ההודעה ע"י הקונה (להלן: "תקופת ההודעה לסטייה במידות ובכמויות"), ויחולו הוראות סעיף 7 להלן.
- 4.2. לא מימש הקונה את הזכות לביטול כאמור לעיל, במהלך תקופת ההודעה לסטייה במידות ובכמויות, תפקע זכות הקונה לביטול על פי סעיף זה.

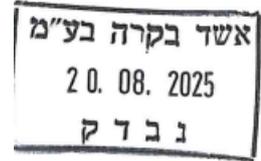
#### 5. מכר דירה במחיר מופחת

**ידוע לקונה כי הבניין בו מצויה הדירה, נבנה בהתאם לתנאי המכרז שהגדרתו בחוזה המכר והמוכרת מחוייבת למכור 109 מיחידות הדירור שיבנו בפרויקט כדירות מחיר מופחת בהתאם לתנאי המכרז. יתרת יחידות הדירור, לרבות יחידות שיתווספו נוכח הקלה ככל ותאושר בהתאם לדין ובהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965 והתקנות שעודכנו מכוחו ובכפוף להוראות המכרז, יכולות להימכר על ידי המוכרת שלא במסגרת מחיר מופחת (בתנאי ומחירי שוק חופשי) והכל בכפוף להוראות המכרז ואישור משרד הבינוי והשיכון.**

#### 6. בוטל

#### 7. ביטול ההסכם

- בכל מקרה של ביטול ההסכם על פי הוראותנספח זה, תחולנה ההוראות הבאות:
- 7.1. הביטול יכנס לתוקפו אך ורק לאחר חתימת הצדדים על מסמכי ביטול.
- 7.2. הקונה יחתום על תצהיר ביטול לשלטונות מיסוי מקרקעין וכן על כל מסמך אחר, ככל שיידרש, לצורך ביטול ההסכם כדין ובכפוף לאמור בסעיף 7.3 להלן, להשיב למוכרת את כל הבטוחות שנמסרו לו בהתאם להסכם, ככל שנמסרו, מבלי שמומשו.
- 7.3. בתוך 10 ימים ממועד קבלת הודעת הביטול אצל המוכרת, ובכפוף להתקיימות התנאים המצטברים כדלקמן:
- 7.3.1. הקונה חתם על מסמכי ביטול והעדר תביעות.
- 7.3.2. כל הבטוחות שניתנו לקונה בהתאם להוראות ההסכם, ככל שניתנו, בוטלו שלא מחמת מימושן.
- 7.3.3. 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 ההשתתפות 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.



7.4. הצדדים יבצעו את כל הפעולות שתידרשנה על ידי הרשויות המוסמכות, לרבות חתימה על המסמכים המפורטים בסעיף 7.2 לעיל, ו/או להמציא לעוה"ד של המוכרת כל מסמך אחר שיהא נחוץ לצורך כך, הכל על פי דרישת המוכרת ו/או בא כוחה.

8. **כללי**

- 8.1. מסירת הודעות בהתאם לנספח זה תהיינה כאמור בהוראות חוזה המכר למסירת הודעות.  
8.2. ככל שקיימת סתירה בין ההסכם ונספחיו לבין האמור בתוספת זו, תגברנה הוראות תוספת זו.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

\_\_\_\_\_  
הקונה

\_\_\_\_\_  
החברה