אשד בקרה בע"מ
15. 09. 2026
ג ב ד ק

אשד בקרה בע"מ
-נבדק-
חתימה: .....
תאריך: 15.09.26
בדיקה זו נעשתה בלבי ועבור משרד הביטוי והשיכון בלבד
אין בבדיקה זו משום אישור לסטייה מהוראות כל דין ו/או המכרז
ובכל מקרה התנאים הקבועים במכרז הם המחייבים

מגרש _____
יחידה מס'_____
בניין מס'_____

חוזה מכר -דירה במחיר מטרה

שנערך ונחתם ב_____ ביום_____לחודש _____שנת 2026

בין: **רייבי יהונתן דוד בע"מ ח.פ. 516987005**
מרח' בעלי המלאכה 205, נתיבות
(להלן: "**המוכרת**" ו/או "**החברה**") **מצד אחד;**

לבין: **1.** $

2. %

מרח' _____
טלפון נייד: _____
כתובת דוא"ל: _____
(שניהם יחד וכל אחד מהם לחוד בערבות הדדית)

(ייקראו להלן - "**הקונה**" **ו/או "הרוכש"**) **מצד שני;**

מבוא

הואיל והחברה מצהירה כי היא בעלת זכויות החכירה במקרקעין הידועים כמגרש מס' 103 בגוש 1197 חלקות 84 (בחלק), 88 (בחלק) ו-89 (בחלק) ובגוש 1201 חלקות (בחלק) 38 ו-70 (בחלק) באשקלון לפי תכנית מפורטת מס' תמ"ל/1048 על כל תיקוניה כעת, או בעתיד בשטח כולל של כ-7,382 מ"ר בעיר אשקלון (להלן: "**המקרקעין**"), וכן התקשרה בחוזה לפיתוח תשתיות ציבוריות עם עיריית אשקלון והחברה הכלכלית לאשקלון בע"מ (להלן: "**החברה המפתחת**" ו- "**הסכם התשתיות**" בהתאמה), ובחוזה בניה עם משרד הבינוי והשיכון (להלן: "**החוזה עם משב"ש**"), כל זאת מכוח זכייתה במכרז ברשות מקרקעי ישראל מס' ים/401/2024 (להלן: "**המכרז**").

הואיל ובמסגרת זכיית החברה במכרז זכאית החברה לבנות בנייני מגורים על המקרקעין מתוכם 42 יח"ד במסלול "מחיר מטרה" ו-62 יח"ד בשוק החופשי.

והואיל וטרם ניתן היתר בניה לפרויקט.

והואיל וברצון הקונה שהחברה תקים עבורו את הדירה כהגדרתה בהסכם זה הנ"ל ותקנה לו את זכויות החכירה בה, והחברה מתחייבת כפוף לתנאי הסכם זה לבנות את הדירה עבור הקונה ולהקנות לו את זכויות החכירה בה בתור יחידת רישום נפרדת לאחר רישום המבנה כבית משותף לפי הוראות חוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969.

והואיל: וזכויות החברה במקרקעין משועבדות במשכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת בנק מלווה אשר ינפיק את פנקסי השוברים ובטוחות לפי חוק המכר דירות (הבטחת השקעות רוכשי דירות) (להלן: "**השעבוד**");

לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. **מבוא, נספחים וכותרות**

אשד בקרה בע"מ
15. 09. 2026
נ ב ד ק

1.1 המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד מיתר תנאיו וסעיפיו.

1.2 הנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ובלבד שהסכם זה מפנה אליהם מפורשות.

1.3 כותרות הסעיפים בהסכם זה נועדו לנוחות הקריאה בלבד, ואין להשתמש בהן לצורכי פרשנות התניות המפורטות בו.

1.4 הסכם זה כולל את המסמכים הבאים המהווים חלק בלתי נפרד ממנו:

נספח א' - תשלומים ומועדים.

נספח ב' - חובת יידוע לעניין בטוחות לפי חוק המכר הבטחת השקעות.

נספח ב' 1 - נספח בעניין עמלת ערבות חוק מכר

נספח ג' - סדרי בטיחות באתר הבניה.

נספח ד' - תוספות לגבי תקנון הבית המשותף והוצאת חלקים מהרכוש המשותף.

נספח ה' - התחייבות להימנע מהעברת זכויות לנתין זר.

נספח ו' - כתב התחייבות חסר דירה רוכש דירת במחיר מטרה / כתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירת במחיר מטרה.

נספח ז' - תצהיר חסר קרקע ביעוד מגורים.

נספח ח' - נספח בנק מלווה.

נספח ט' - ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר.

נספח י' - מפרט טכני.

נספח יא'1 - תכניות הדירה.

נספח יא'2 - תכניות הבניין.

נספח יא'3 - תכנית שטחי הרכוש המשותף.

נספח יב' - נספח היעדר היתר בניה.

נספח יג' - נספח חניות נכה.

נספח יד' - הבטחת רכיב המע"מ מתוך מחיר התמורה.

נספח טו' - אישור בדבר ביטול בטוחה.

נספח טז' - כתב הוראות לנאמן.

1.5 בכל מקרה של סתירה, ו/או אי-התאמה ו/או דו-משמעות בין הוראותיו של מסמך ממסמכי חוזה זה לבין הוראות שבמסמך אחר של חוזה זה ו/או בין הוראות מהוראותיו של מסמך כלשהו של חוזה זה בינן לבין עצמן, יפורשו ההוראות בהתאם להוראות כל דין. למען הסר ספק במקרה של מחלוקת בעניין משפטי יגברו הוראות ההסכם, בנושאים טכניים יגברו הוראות המפרט הטכני ובנושאים תכנוניים של הדירה והמבנה יגברו התוכניות.

1.6 האמור בחוזה בלשון יחיד - אף לשון רבים במשמע, וכן להיפך. האמור בחוזה בלשון זכר - אף לשון נקבה במשמע, וכן להיפך.

1.7 **<u>הגדרות</u>**

נוסף על כל הגדרה אחרת במבוא לחוזה או בגופו ובלי לגרוע מכל הגדרה כאמור, תהא בחוזה זה למונחים הבאים המשמעות שלצדם:

"**המקרקעין**" כהגדרתם בהואיל הראשון להסכם.

אשד בקרה בע"מ
15. 09. 2026
ג ב ד ק

"הפרויקט"	הוא הפרויקט שנבנה ו/או יבנה על המקרקעין על ידי החברה באמצעות קבלן הכולל בין היתר בנייני מגורים וחניון אחד משותף.
"הבנין" ו/או "המבנה"- בהתאמה	הוא הבניין שנבנה או יבנה על המקרקעין ומסומן במספר זמני ___ בתוכניות המהוות חלק מנספח_____ להסכם זה ובו נמצאת/תמצא הדירה.
"הדירה"	היא דירה בת__ חדרים וחדרי שרות, המסומנת במספר זמני_בתוכניות המהוות חלק מנספח_____ להסכם זה, הנמצאת/תמצא בקומה___של הבנין לרבות החלקים ברכוש המשותף אשר יוצמדו אליה.
"חניה"-	חניה אחת/2 חניות/ חניה טורית.
"המדד"	מדד תשומות הבניה כפי שיתפרסם מעת לעת ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל גוף אחד שיבוא במקומה, וכל מדד רשמי אחר שיחליפו.
"הבנק המלווה ו/או "הגוף המלווה"- בהתאמה	יסודות א' ליווי פיננסי בע"מ וחברת מנורה מבטחים ביטוח בע"מ אשר ינפיק את פנקסי השוברים ואת הבטוחות לפי חוק המכר דירות (הבטחת השקעות רוכשי דירות) ו/או כל מוסד פיננסי ו/או חברת ביטוח ו/או תאגיד בנקאי אחר שיעניק לחברה ליווי פיננסי לפרויקט והעמדת בטוחות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה 1974.
"חשבון הפרויקט" או **"חשבון הליווי"**	חשבון אשר יפתח על שם החברה לליווי פיננסי של הפרויקט.
"החוזה" או **"חוזה זה"**	חוזה זה וכל נספחיו, בין אם צורפו אליו בפועל ובין אם לאו.
"חוק המכר הבטחת השקעות"	חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974.
"חוק המכר"	חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973.
"חוק המקרקעין"	חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 .
"התב"ע"	תכנית מפורטת מס' תמ"ל/1048 על כל תיקוניהן כעת, או בעתיד
"ב"כ המוכרת" ו/או עוה"ד"	משרד מ. פירון ושות'.
"העירייה" או **"הרשות המקומית"**	עיריית אשקלון
"הקבלן"	הקבלן ו/או קבלני משנה שייבחרו על ידי המוכרת, אשר יהיו קבלנים רשומים

אשד בקרה בע"מ
15. 09. 2026
נ ב ד ק

	אצל רשם הקבלנים ומורשים ובעלי סיווג מתאים לביצוע העבודות לבניית הדירה והפרויקט.
"ריבית פיגורים"	ריבית בשיעור המרבי הקבוע בתקנות לפי סעיף 5ב לחוק המכר (דירות) ובשיעור שלא יעלה על 8% ריבית שנתית אשר מגלמת בתוכה גם הפרשי הצמדה.
"תאריך מסירה" ו/או "מועד המסירה"	כמפורט בסעיף 8.1 להסכם או עד לתאריך אחר שיקבע בהתאם להוראות סעיף 8.1 להסכם.
"רמ"י"	רשות מקרקעי ישראל.
"המכרז"	מכרז רמ"י מס' ים/401/2024
"החכירה"	זכות חכירה מהוונת, כמשמעותה בחוק המקרקעין בדמי חכירה וביתר התנאים הנקבעים מידי פעם בפעם על ידי רמ"י, לתקופה של 98 שנים, עם אופציה להארכה לתקופה נוספת של 98 שנים ובהתאם לתנאי המכרז.

2. **<u>התחייבויות החברה</u>**

2.1 החברה מצהירה כי היא רשאית על פי כל דין ו/או הסכם להתקשר בחוזה זה ואין כל מניעה על פי כל דין ו/או הסכם למכירת הדירה לקונה ולמילוי התחייבויות החברה על פיו. עוד מצהירה החברה כי הבניין/הבניינים והדירה יוקמו על פי היתר בניה כדין וכי זכויותיה בדירה ובבניין/בניינים נקיות מכל שעבוד ו/או משכנתא למעט שעבוד לטובת בנק מלווה.

2.2 החברה מוכרת בזה לקונה זכות חכירה מהוונת בדירה, לתקופה של 98 שנים (החל מיום 30.12.2024 ועד ליום 29.12.2122), עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים בהתאם להסכם החכירה החתום בין החברה לרמ"י, והיא מתחייבת לבנות על חשבונה ובאמצעות קבלנים מטעמה את המבנה ואת הדירה בהתאם לתוכנית הדירה ולמפרט הטכני המצורפים להסכם זה כחלק בלתי נפרד ממנו, ואשר לא יפחתו מהמפרט המחייב במכרז (מפרט מחייב לדירה במחיר מטרה, מהדורה 5 מיום 13.8.2023, ייקרא להלן: "**המפרט המחייב**"), וכן לפי תנאי היתר הבנייה שיוצא ותוכניות האדריכל (תוכנית הדירה והמפרט הטכני ייקראו להלן: "**התוכנית**"). בכל מקרה תיקבע תוכנית הדירה בהתאם להיתר הבנייה, ובלבד שלא תיפגענה זכויות הקונה על פי הסכם זה ונספחיו.

2.3 החברה מצהירה כי הגישה למוסדות התכנון בקשה להיתר בנייה להקמת הפרויקט כהגדרתו לעיל (לעיל ולהלן: "**הבקשה להיתר**"). מובהר בזה כי היה ומסיבה כלשהי לא יתקבל היתר בנייה בתוך 6 חודשים ממועד חתימת הסכם זה, תעמוד לקונה הזכות להודיע למוכרת על ביטול ההסכם בתוך 30 יום מתום 6 חודשים כאמור, והכול בכפוף להוראות נספח היעדר היתר הבנייה המצורף להסכם זה **<u>כנספח יב'</u>**.

2.4 בוטל.

2.5 המוכרת מתחייבת כי הדירה והמבנה יבנו בהתאם למפרט המחייב ולתוכניות המכר המצ"ב להסכם זה, בכפוף ל"שינויים קלים בביצוע" לעומת המפרט ותוכניות המכר המצ"ב להסכם זה וכן בכפוף לשינויים אם יהיה צריך לבצעם כתוצאה מהוראות הדין, היתר הבנייה, או מהנחיות הרשויות המוסמכות או שינוין, ובכפוף להוראות נספח היעדר היתר בניה ולזכותו של הרוכש

אשד בקרה בע"מ
15. 09. 2026
נ ב ד ק

לבטל את ההסכם ככל וההיתר שיתקבל יהיה שונה מהמפרט והתוכניות המצורפות להסכם זה, מעבר לשינויים קלים בביצוע כהגדרתם להלן.

"**שינויים קלים בביצוע**" לצורך סעיף זה פירושם: סטיות בשיעור של עד 2% בין שטח הדירה המופיע במפרט ובתוכניות המצ"ב להסכם זה לבין המידות בפועל, וכן סטיות בשיעור של עד 5% בין מידות האביזרים המופיעים במפרט לבין המידות בפועל, והכל בהתאם להוראות צו מכר דירות (טופס של מפרט), התשל"ד-1974.

מובהר כי לצרכים אחרים כגון לצרכי חישוב ארנונה, רישום בספרי המקרקעין וכיו"ב, עשוי אופן חישוב שטח הדירה להיערך באופן שונה מהאופן המתואר בחוזה ונספחיו.

2.6 החברה (לרבות באמצעות קבלן מבצע מטעמה) מתחייבת בזה לבנות את הבנין והדירה בהתאם למפרט המחייב ולתוכניות המכר, תוך שימוש בחומרים ואביזרים העומדים בתקן הישראלי (ככל שיש להם תקן) בהתאם להוראות כל דין. מובהר כי הבניין והדירה יתאימו לתיאורם בתוכניות ובמפרט המחייב.

מובהר כי בכל פריט במפרט המחייב המפנה לתקן או תקנון מחייב הכוונה לתקן או תקנון המחייבים במועד הוצאת היתר הבניה, אלא אם בוצע הפריט, על פי דרישת הרשויות המוסמכות והוראות הדין, על פי תקן או תקנון חדש שהיה תקף למועד הביצוע בפועל.

2.7 ידוע לרוכש, שהחברה תהא זכאית לפי שיקול דעתה הסביר, ובכפוף לכך שלא יהיה שינוי בממכר ובתכנונו העולה על "שינוי קל בביצוע" כהגדרתו בסעיף 2.5 לעיל, ובכפוף שלא יחול שינוי במיקום הדירה ו/או בכיווניה, החברה תהא רשאית לפי שיקול דעתה הסביר לפעול לשינוי התכניות של הפרויקט ו/או לשינוי היתר הבניה, בין אם מיוזמתה (בדרך של הקלות) ובין אם מיוזמת הרשויות המוסמכות ו/או עקב אילוצי ביצוע ו/או בקשר עמם ויכול ושינויים אלו יגרמו לשינוי בתכניות ובמפרט המכר, והכל מבלי לגרוע מזכויות הרוכש עפ"י הסכם זה ובלבד שלא תיפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמדותיה מעבר לסטיות המותרות בחוק. יובהר כי הגשת בקשה לשינוי תכנית תוגש רק בכפוף לקבוע בסעיף 147 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, והכל בכפוף להוראות המכרז, וכי אין באמור לעיל כדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות בעניין זה, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני וועדת התכנון.

2.8 המוכרת מתחייבת שלא להציב בעצמה אנטנה סלולרית בפרויקט, אלא אם תידרש על פי כל דין. למען הסר ספק מובהר, כי ככל שתוצב אנטנה סלולרית בפרויקט על ידי מי שאינו המוכרת ו/או מי מטעמה (אלא אם הדבר נעשה על ידה על פי דרישת הדין), הדבר לא יהא באחריות המוכרת.

2.9 החברה תהיה אחראית לביצוע תיקונים במבנה ובדירה עפ"י הוראות חוק המכר (דירות) (להלן - "**תקופת האחריות**").

2.10 החברה תשלים את עבודות הפיתוח בשטח החלות עליה תוך 6 חודשים מיום קבלת טופס 4, והיא מתחייבת לעשות כן באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לקונה ויאפשר גישה סבירה ובטוחה לבניין ולדירה והצמדותיה וכן יתאפשר שימוש סביר בדירה למגורים.

אשד בקרה בע"מ
15. 09. 2026
נ ב ד ק

2.11 בכפוף למילוי מלוא התחייבויות הקונה עפ"י הסכם זה ו/או על-פי כל דין, החברה מתחייבת לרשום את המבנה בפנקס הבתים המשותפים כבית משותף לפי חוק המקרקעין תשכ"ט – 1969, וכן לרשום את זכויות החכירה בדירה ע"ש הקונה, וזאת בהתאם למועדים הקבועים בחוק המכר [דירות]. בחישוב תקופות הרישום לא יבואו במניין תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו והוא לא יכול היה למנוע את קיומן.

2.12 החברה מתחייבת לגרום לכך שזכות החכירה של הקונה בדירה, תירשם בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת ובלבד שהקונה ישלם קודם לכן את המיסים החלים עליו על פי הסכם זה והנדרשים לרישום הדירה ע"ש הקונה ובתנאי שהקונה ימציא לחברה לפי דרישתה הראשונה שטרי משכנתא [במידה והקונה נטל משכנתא] וכן תעודות המעידות שהוא שילם לרשות המקומית ולממשלה את הארנונות והמיסים המגיעים להם בעד הדירה או בקשר אליה ובתנאי שיחתום על כל מסמך שיומצא לחתימתו על פי דין לצורך ביצוע הרישום האמור. למען הסר ספק, מובהר בזה כי העלויות הכרוכות בנטילת משכנתא, ורישומה בפנקס רישום הזכויות, יחולו במלואן על הקונה וישולמו על-ידו בהתאם לדין. יובהר, אגרה לרישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא תחול על המוכר. יתר התשלומים הנובעים מקבלת משכנתא יחולו על הקונה בלבד.

2.13 הקונה יופיע במועד ובמקום אשר יתואם עימו ע"י המוכרת ו/או עוה"ד בהודעה מוקדמת של 21 ימים מראש לפחות, לצורך המצאת המסמכים, ו/או ביצוע הפעולות הנדרשות ו/או חתימה על כל מסמך שיומצא לחתימתו לצורך ביצוע הרישום האמור. ככל שהקונה לא הגיע בפרק הזמן האמור, אזי המוכרת תשלח לקונה הודעה נוספת בכתב בת 10 ימים מראש לפחות, לצורך חתימה על מסמכים כאמור.

לא המציא הקונה את המסמכים ו/או התעודות הנדרשים לצורך רישום הזכויות בדירה על שם הקונה, ידוע לרוכש שלא ניתן יהיה לרשום את הדירה על שמו על-ידי החברה ו/או מי מטעמה עד לקיום התחייבויותיו בחוזה זה, בכל הנוגע לרישום הזכויות בממכר על שמו של הרוכש, במלואן, והיא לא תהיה אחראית לכל נזק שייגרם לרוכש עקב אי רישום הזכויות בממכר על שמו, אך לא יהיה בכך בכדי לפטור את המוכרת מהתחייבותה לרישום הזכויות לאחר הסרת המניעה מצד הקונה, ואולם עיכוב בהמצאת אישור מס רכישה בשל הקפאת שומה לצורך מכירת דירה קודמת או עיכוב במסמך אחר שאינו תלוי בקונה ושהקונה לא יכול היה למנוע את עיכובו, לא תיחשב כהפרת הוראת סעיף זה על ידי הקונה ולא תשחרר את החברה מהתחייבויותיה, ובלבד שהקפאת השומה הינה בהתאם למועד הקבוע בחוק.

2.14 החברה מתחייבת לאפשר לקונה, אם יחפוץ בכך, לרשום משכנתא לחובתו, ובלבד שהמשכנתא תיוחד לדירת הקונה בלבד.

2.15 אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מחובתו של הקונה לקבל את הדירה לחזקתו כשיידרש לעשות כן כמפורט להלן ו/או כדי להקנות לו זכות לסרב לקבל את החזקה בדירה כאמור וזאת בכפוף להוראות הסכם זה ונספחיו.

2.16 החברה מתחייבת לתת לקונים בטוחה העונה על דרישות חוק המכר הבטחת השקעות מסוג ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח לפי חוק המכר. החברה תהא רשאית להחליף כל בטוחה

אשד בקרה בע"מ
15. 09. 2026
ג ב ד ק

שתינתן לקונה בבטוחה אחרת בכפוף להוראות חוק המכר, לפי שיקול דעתה הסביר, בכפוף למשלוח הודעה לקונה ובלבד שהבטוחה החלופית עד למועד מסירת החזקה בדירה לידי הקונה תהיה אחת מהבטוחות המנויות בסעיפים 2(1) או 2(2) לחוק המכר הבטחת השקעות.

2.17 החברה הודיעה לקונה כי חתמה עם הגוף המלווה כהגדרתו לעיל על הסכם למתן אשראי כספי, פוליסות חוק מכר וערבויות למימון בניית הפרויקט למגורים (להלן: "**הסכם** הליווי"), שמכוחו נרשמו לטובת הגוף המלווה שעבודים, ותירשם לטובתו התחייבות לרישום משכנתא ו/או משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה במקרקעין. כן הודיעה החברה לקונה כי היא שומרת לעצמה את האפשרות, ככל שיעלה צורך, להחליף את הגוף המלווה בפרויקט. אם וככל שתעשה כן, יוסרו השעבודים לטובת הגוף המלווה כאמור לעיל ו/או יינתן לרוכש מהגוף המלווה מכתב החרגה בקשר לדירה. אין באמור כדי לגרוע מזכויות הקונה לקבלת בטוחה ומכתב החרגה בהתאם לחוק המכר הבטחת השקעות.

3. <u>הצהרות הקונה</u>

3.1 הקונה מצהיר כי למיטב ידיעתו לא קיימת מניעה כלשהי, חוקית או אחרת, להתקשרותו בחוזה זה ולקיום כל הוראותיו במלואן ובמועדן.

3.2 החברה הציגה בפני הקונה ונתנה לו את האפשרות לראות בעיני קונה סביר את השטח בכללותו שבגבולותיו יוקם הפרויקט והמבנה בו תימצא הדירה, את מיקום הדירה במבנה ואת כל התוכניות הרלוונטיות למבנה ולדירה. כמו כן, ניתנה לקונה האפשרות לראות ולבדוק בעצמו או ע"י עו"ד ו/או יועץ ו/או מומחה מטעמו את המקרקעין, ייעודם וסביבתם, את המערכות, המתקנים והתשתיות במקרקעין ובסביבתם ואת הוראות הסכם זה ונספחיו.

3.3 נמסר לקונה כי עבודות הפיתוח הכלליות במקרקעין וסביבתם, אשר אינן באחריות החברה, לרבות סלילת דרכים, מדרכות, הנחת תשתיות תקשורת, חשמל, מים, ניקוז ותיעול, הכנת תוכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי למתחם שבו מוקם הפרויקט וכיוצא באלה, הכול בהתאם להוראות המכרז וכן להסכם ביצוע תשתיות ציבוריות שנחתם מכוח המכרז, הן עבודות ומטלות שמבוצעות באחריות משרד הבינוי והשיכון ו/או החברה הכלכלית לאשקלון בע"מ ו/או הרשות המקומית ו/או רשות מקרקעי ישראל. אין למוכרת אחריות בקשר עם עבודות אלו, לרבות, אך לא רק, לגבי איכותן, לוח הזמנים לביצוען, מועד השלמתן ומטרדים וארכות שייגרמו במהלך ביצוען ועקב ביצוען, ובלבד שהמוכרת לא גרמה, במעשה או במחדל, לנזק ו/או לעיכוב בהשלמת העבודות הנ"ל. החברה תשתף פעולה ככל שתידרש על מנת שעבודות הפיתוח הכלליות המבוצעות על ידי החברה הכלכלית לאשקלון ו/או הרשות המקומית ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל תושלמנה בהקדם האפשרי. הודע לרוכש כי ניתנת לו האפשרות לעיין בחוזה החכירה, בחוברת המכרז המהווה חלק מחוזה החכירה, ובחוזה עם משב"ש על נספחיהם.

3.4 נמסר לקונה כי התכנון הארכיטקטוני ו/או הסידור והתכנון הקיים של הפרויקט, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, שבילים, מעברים, גינות, רחבות, כניסות, יציאות, דרכי גישה, מספר הדירות, סידורן, מקום מתקני האשפה, צנרת ביוב וכל אינסטלציה אחרת, גדרות, אנטנות ומתקני עזר אחרים במקרקעין, לרבות רישום זיקות הנאה כמובנם בחוק המקרקעין לזכות ו/או לחובת המקרקעין ו/או הדירה, לשימוש הולכי רגל ו/או לכלי רכב, זכויות מעבר לצנרת,

אשד בקרה בע"מ
15. 09. 2026
נ ב ד ק

כבלי חשמל, קווי תקשורת, קווי גז וכד' הינו עקרוני בלבד, ולא סופי. כמו כן הודע לקונה שהתכנון הסופי של הפרויקט וסביבתו כאמור וכל מיני פעולות פיתוח ותכנון (כולל פרצלציה, הרחבת דרכים וכו') שיש גם לבצען על ידי רישום בלשכת רישום המקרקעין, נתון להחלטתה הסופית של המוכרת ולשיקול דעתה הסביר ובלבד שאינה מקפחת ו/או סותרת את הדין וכן בכפוף לדרישות ו/או שינויים שיבוצעו על פי דרישת רשות מוסמכת כלשהי, והוא כפוף בין היתר (אך לא רק) לתכניות, אישורים, היתרים ורישיונות שיבוצעו או שיינתנו בהתאם להוראת כל דין, ובלבד שלא תפגענה זכויות הקונה בדירה (לרבות גודלה ושטחה של הדירה, מיקומה וכיווניה) על פי החוזה ונספחיו, בכפוף ל**נספח יב'** לחוזה זה, ומבלי למנוע מהקונה גישה סבירה ובטוחה לדירתו ולהצמדותיה ושימוש סביר בהם. ככל שפעולות אלו יבוצעו לאחר מסירת החזקה, תימסר בגינן הודעה לקונה והן יבוצעו בשעות סבירות ולאחר תיאום עימו.

3.5 החברה תהא רשאית להקים בבניין או בסמוך לו, במיקום המצוין במפרט ובתשריטי המכר, חדר שנאים ו/או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל ו/או ספקיות תקשורת ו/או חברות הגז בהתאם להוראות הדין והתב"ע. במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד מהמתקנים הנ"ל תודיע על כך החברה לקונה בכתב. אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין.

3.6 הודע לקונה כי החברה באמצעות ספק הגז תהא רשאית להתקין בשטחים המשותפים צובר גז (להלן: **"צובר הגז"**) והרוכש יאפשר לחברה ו/או לספק הגז לבצע בדיקות בטיחות ותחזוקה שוטפות לצובר הגז לרבות החלפת צובר הגז ושליפתו בהתאם לצורך וכן כל פעולה נדרשת אחרת ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמדותיה.

3.7 נמסר לקונה כי מערכות הבניין שבו מצויה הדירה עשויות לכלול מערכות משותפות לבניינים נוספים סמוכים (להלן יחד: **"הבניינים הנוספים"**), לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת, ובלבד שפעולות החברה אינן מקפחות ו/או סותרות את הדין, ובהתאם לדרישות הרשויות הרלוונטיות.

3.8 הודע לקונה כי רכש את הזכויות בממכר בלבד, לרבות חלקו ברכוש המשותף, ולאור האמור התחייבויות המוכרת כלפי הקונה וזכויות הקונה על פי הסכם זה מתייחסות לממכר בלבד. התחייבויות המוכרת אינן מתייחסות לכל חלק אחר של הבניין ו/או של הפרויקט ו/או של המקרקעין ו/או להשלמת בנייתם ולכל שינוי שיחול בהם, ככל שיחול, ובלבד שזכויות הרוכש על פי הסכם זה לא תיפגענה. בנוסף, למוכרת עומדת הזכות למכור לצדדים שלישיים חלקים מהמקרקעין לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות המכרז ולהסכמות בינה לבין רמ"י והעירייה, ובלבד שלא תיפגענה זכויותיו של הקונה בממכר.

3.9 עד למסירת החזקה בדירה לידי הקונה לאחר שניתן בגינה טופס 4, הקונה לא יהא רשאי להכניס לבניין ו/או לדירה חומרים ו/או פועלים ו/או בעלי מלאכה מטעמו לצורך ביצוע עבודות כלשהן והוא לא יהא רשאי לבצע עבודות ו/או שינויים ו/או תוספות בדירה וכן להכניס אליה מתקנים ו/או חפצים והכול בין בעצמו ובין באמצעות אנשי מקצוע מטעמו.

אשד בקרה בע"מ
15. 09. 2026
נ ב ד ק

כמו כן, הקונה לא יהא רשאי לבצע שינויים חיצוניים הטעונים היתר בניה בהתאם להוראות חוק ותקנות התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965 כגון הוספת סככות ו/או פרגולות במרפסות וזאת כל עוד לא נמסרה החזקה בדירה לידי הקונה וניתן בגינה היתר אכלוס.

לאחר מסירת הדירה לרוכש, הרוכש רשאי לבצע שינויים בדירה בכפוף לקבלת היתר בניה כדין, ככל ונדרש. ככל והשינוי נעשה שלא על פי היתר ויש בשינוי כדי למנוע ו/או לעכב את רישום הבית המשותף ישיב הרוכש את המצב לקדמותו מיד עם דרישתה הראשונה של הרשות המוסמכת ו/או המוכרת. כל ההוצאות שייגרמו עקב שינויים שביצע הרוכש בדירה לאחר מסירת החזקה, בין אם התקבל היתר בנייה כדין בגין השינויים ובין לאו, יישא הרוכש במלוא ההוצאות שייגרמו למוכרת עקב השינויים כאמור לצרכי רישום הבית המשותף ולרישום הדירה על שם הרוכש.

מובהר בזה כי הקונה לא יהא רשאי להתערב באופן כלשהו, בעצמו או באמצעות אחרים, בבניית הבניין והדירה במשך כל תקופת הבנייה עד למסירת החזקה בדירה לידי הקונה. הקונה לא יהא רשאי להיכנס לאתר הבנייה ללא ליווי מצד נציג החברה וללא אמצעי מיגון מתאימים, הכול כמפורט ב**<u>נספח ג'</u>** לחוזה זה. למען הסר ספק, אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע ו/או להגביל את זכויותיו של הקונה לפנות לערכאות ו/או לגופים שיפוטיים, לרבות הגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

תוך 30 יום מהמועד בו זומן הקונה על-ידי החברה בכתב, יבחר הקונה מתוך תצוגת החברה את האביזרים ו/או הרכיבים ו/או הדגמים לגבי רכיבי הדירה [כגון: ריצוף, אסלות, כיורים וכד'] אשר ברצונו כי יותקנו בדירה. לאחר הבחירה כאמור, יאשר הקונה בחתימתו את פרטי בחירתו על גבי "טופס בחירת רכיבים" אשר יהווה חלק בלתי נפרד מהמפרט הטכני. מובהר ומוסכם בזה, כי ככל שהקונה לא יתייצב לבחירת האביזרים ו/או הרכיבים ו/או הדגמים כאמור בתוך המועד הנקוב לעיל, תהא החברה רשאית לבחרם עבורו לפי שיקול דעתה הסביר ובלבד שנתנה החברה ארכה של 14 ימים ובכפוף להוראות סעיף 3 ה' לחוק המכר דירות.

ידוע לקונה כי באפשרותו להודיע לחברה על רצונו לוותר על רכיבים מסוימים בדירה, כנגד זיכוי וקיזוז שווי הרכיבים עליהם ויתר מהתמורה, הכל בהתאם להוראות פרק הזיכויים במפרט הטכני, המהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה וסעיף 8.44 להלן.

כל התקנה של אביזרים ו/או חומרים ו/או רכיבים שלא סופקו על-ידי ספק מורשה של החברה ו/או לא הותקנו ע"י בעלי מקצוע מטעם החברה (להלן – "**רכיבים זרים**") תגרום לביטול האחריות הן לגבי החומרים והאביזרים והן לגבי העבודות ו/או ההתקנות של הרכיבים הזרים, וזאת גם אם בוצעו לאחר מסירת החזקה בדירה לידי הקונה והכל בכפוף להוראות חוק המכר.

3.10 הובא לידיעת הקונה כי רכש את הדירה למטרת מגורים בלבד ואסור לו להשתמש בדירה למטרה אחרת ובכפוף להוראות כל דין. החברה תכלול הוראה זו בתקנון הבית בעת רישום הבית כבית משותף.

3.11 הקונה יישא בחלק יחסי לפי מידת חלקו ברכוש המשותף, בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף שבמבנה, והכל בהתאם לתקנון הבית המשותף כפי שיירשם ע"י החברה ואשר יהא מבוסס

אשד בקרה בע"מ
15. 09. 2026
נ ב ד ק

על התקנון המצוי בחוק המקרקעין. הקונה ישלם את חלקו בהוצאות אלה לפי דרישת נציגות המבנה. החברה מתחייבת לשאת בהוצאות קבועות כאמור של אחזקת הרכוש המשותף בגין דירות שטרם נמכרו בפרויקט ואולם החברה לא תישא בחלק של ההוצאות המהווה צריכה בפועל בגין דירות שטרם נמכרו ואשר החברה תוכיח כי לא צרכה בגינן שירותים.

3.12 החברה זכאית בכפוף להוראות הדין להוציא חלקים ושטחים מן הרכוש המשותף ולהצמידם לדירה או לדירות כפי שהיא תמצא לנכון ובהתאם למפרט ולתוכניות הפרויקט ובלבד שזכויותיו של הקונה על פי הסכם זה לא תפגענה. מובהר בזה מפורשות שהקונה רוכש לפי הסכם זה את זכות החכירה בדירה, על הצמדותיה, וחלק מתאים ברכוש המשותף, לאחר שיוצא הימנו כל חלק או שטח או חלק מהמבנה שהחברה תצמידו לדירה או לדירות כלשהן, וללא כל אחוזי בניה נוספים. במיוחד ומבלי לפגוע בכלליות שבאמור לעיל זכאית החברה [אך לא חייבת] להוציא מן הרכוש המשותף כל חלק מן השטח ו/או המבנה המיועד לחנייה ו/או למחסנים ו/או לגינות ו/או לגגות ו/או לשטחי המסחר (אך למעט חלקים שאסור להוציאם מהרכוש המשותף על פי דין), לצורך יצירת יחידות רישום נפרדות בהתאם ובכפוף להיתר הבניה כפי שיאושר מזמן לזמן וכן להצמיד מקומות חנייה ו/או מחסנים ו/או שטחים ו/או קירות חיצוניים ו/או גינות ו/או גגות לדירות שיכללו בבית המשותף לפי שיקול דעתה הסביר, כמפורט ב**<u>נספח ד'</u>** לחוזה זה ו/או כמצוין בתשריטים המהווים חלק בלתי נפרד מחוזה זה ובלבד שזכויות הקונה בדירה על פי הסכם זה לא תפגענה. אין בפסקה זו כדי לחייב את החברה להקים משטחי חנייה ו/או מחסנים, פרט לאמור במפורש בהסכם זה על נספחיו.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל ולמען הסר ספק מובהר בזה כי המחסנים, החניות, מרפסות הגג הצמודות לדירות הגג והחצרות הסמוכות לדירות הגן, יוצמדו לדירות ולא יהוו חלק מהרכוש המשותף והכל בכפוף לכך שלא יפגעו זכויות הקונה על פי הסכם זה ונספחיו וכן שפעולות כאמור לא ימנעו את השימוש הסביר של הקונה בדירה והצמדותיה וכי פעולות כאמור תבוצענה על פי הדין.

מובהר בזה, כי עד למועד מסירת החזקה בדירה החברה תהא רשאית להעביר דרך המקרקעין ו/או הבניין ו/או הדירה, בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה, צינורות מים, הסקה, גז, חשמל, כבלי טלפון, ניקוז, ביוב וכיו"ב וכן להעמיד עמודים ולמתוח כבלים וכד', ככל שיידרש. לאחר מסירת החזקה בדירה לידי הקונה, תתאם החברה מול הקונה מראש בטרם ביצוע כל תיקון/מעבר בשטח הדירה עצמה וכל העברה נוספת של תשתיות כאמור בשטח הדירה תהא מותנית בהסכמת הקונה לאחר תיאום מראש עם הקונה ובשעות עבודה סבירות והכל בכפוף להתחייבות החברה לצמצום אי הנוחות ככל הניתן והשבת המצב לקדמותו ככל הניתן לאחר השלמת העבודות. אין באמור לעיל בסעיף זה כדי לגרוע ו/או להגביל את זכויותיו של הקונה לפנות לערכאות ו/או גופים שיפוטיים לרבות הגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

3.13 הודע לקונה כי החברה תהא רשאית להציב שילוט מכל מין וסוג שהוא באתר הבנייה לפי שיקול דעתה הסביר. גם לאחר תום עבודות הבנייה החברה תהא רשאית להציב על גבי גג הבניין ו/או קירותיו החיצוניים ו/או לובי הכניסה ו/או אזור החנייה ו/או בכל חלק אחר מהרכוש המשותף שילוט, לרבות שילוט מואר, אשר יכלול את שם החברה ו/או את לוגו החברה ו/או את שם הפרויקט ואשר יהווה חלק בלתי נפרד מהבניין, ובלבד שמיקום הצבת השלט יהיה במקום שאינו מפריע לשימוש הסביר בדירה ובמבנה והינו בהתאם להוראות

אשד בקרה בע"מ
15. 09. 2026
נ ב ד ק

החוק. מובהר כי החברה תישא במלוא העלויות הקשורות לשילוט. החברה תעגן הוראה זו בתקנון הבית המשותף. מובהר כי לאחר שחלפו שנתיים ממועד מסירת הדירה האחרונה בפרויקט, הרוכשים ו/או נציגות הבית המשותף יחליטו אם ברצונם להסיר את השילוט שנמצא בשטחי המגורים של הפרויקט, ויודיעו על כך למוכרת, והמוכרת תישא בכל עלויות ההסרה. הקונה יאפשר לחברת הניהול, במידה שתהיה חברת ניהול בבניין ו/או בפרויקט, ו/או למוכרת ו/או למי מטעמה גישה סבירה ונוחה לשילוט לשם ביצוע עבודות תחזוקה ו/או תיקון ו/או ניקיון של השילוט ו/או שינויו, בכל עת סבירה. כמו כן, הקונה לא יזיז ו/או יחבל ו/או יפגע ו/או יפגום בשילוט ו/או יכבה את השילוט ו/או ישנה את צורתו ו/או את מידת תאורתו ו/או יפריע לשילוט.

3.14 החברה הודיעה לקונה שעד למועד מכירת כל הדירות בפרויקט (קרי: עד למועד בו נחתם הסכם המכר מול הרוכש האחרון), החברה תהא זכאית לנצל את כל זכויות הבנייה הקיימות ו/או שיהיו קיימות בפרויקט עד לאותו מועד ובכל דרך שתמצא לנכון, בכפוף למילוי דרישות הרשויות הנוגעות בדבר וכן תנאי כל דין ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבנין, וכן כי החברה תהא רשאית עפ"י שיקול דעתה הסביר ובכפוף להיתר הבניה ו/או התב"ע ו/או הוראות המכרז, לשנות תכניות של יחידות דיור ו/או שטחים אחרים בפרויקט ו/או לפעול בהם בכל דרך שתמצא לנכון ו/או להגדיל את מספר יחידות הדיור בפרויקט ו/או לאחד יחידות דיור, וכן לשנות את תוכניות הפרויקט או חלק מהן, ובלבד שלא תפגענה זכויות הקונה עפ"י הסכם זה ונספחיו, לרבות זכויותיו בדירה על הצמדותיה. מובהר בזה, כי לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בפרויקט לא יוותרו בידי החברה זכויות בנייה כלשהן במקרקעין נשוא הפרויקט.

אין באמור לעיל בסעיף זה כדי לגרוע ו/או להגביל את זכויותיו של הקונה לפנות לערכאות ו/או גופים שיפוטיים לרבות הגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון. למען הסר ספק, זכויות בניה שמועד היווצרותן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין יהיו שייכות לבעלי היחידות.

3.15 הרוכש מתחייב ליתן זכות גישה ו/או מעבר אל כל השטחים המשותפים ו/או כל המערכות ו/או כל המתקנים.

3.16 מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיפים 3.18 ו-3.19 להלן, ידוע לרוכש כי ייתכן שניהול הפרויקט ואחזקתו יבוצעו על ידי חברת ניהול אחת עבור הבניין כולו. יובהר כי שיעור דמי הניהול ותנאי ההתקשרות יהיו כמקובל בשוק לדירה דומה באותו אזור.

3.17 הקונה מצהיר ומתחייב כי ידוע לו והוא מסכים שככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה שלא עמד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, חוזה המכר שנחתם עמו יבוטל מעיקרו, והוא לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור.

3.18 החברה הודיעה לקונה כי ייתכן והרשות המקומית ו/או כל רשות מוסמכת על פי דין תחייב התקשרות מול חברת ניהול בקשר לאחזקת הרכוש המשותף בפרויקט. ככל שכך יהיה, תחול מלוא האחריות לקיום דרישות הרשויות בהקשר זה על רוכשי הדירות בפרויקט ו/או על נציגות הדיירים. יובהר, כי תקופת ההתקשרות עם חברת הניהול כאמור לא תעלה על שנתיים וככל

אשד בקרה בע"מ
15. 09. 2026
ג ב ד ק

שירצו הדיירים בחידושו של ההסכם עם חברת הניהול לאחר שנתיים, ההסכם יתחדש רק בהחלטה שתתקבל ע"י רוב הדיירים בהתאם לחוק המקרקעין. יובהר, ככל שמדובר בחברת ניהול שבבעלות המוכר או חברה קשורה אליו, תוגבל התקופה לשנה אחת.

3.19 הודע לקונה, כי החברה תהיה רשאית (אך לא חייבת) למנות חברת ניהול לפרויקט בתיאום ובאישור הנציגות הזמנית אשר תיתן שירותי ניהול ותחזוק לבניין שלא תעלה על שנתיים לפי שיקול דעתה הסביר או על פי דרישת הרשויות המוסמכות. חברת הניהול תתקשר בהסכם ניהול ישירות עם הקונה והקונה מתחייב לחתום על כל ההסכמים ו/או מסמכים כפי שיידרשו לצורך כך ובלבד שהתנאים ושווי דמי הניהול יהיו כמקובל בשוק לדירה דומה באותו איזור. יובהר כי לאחר התקופה האמורה ההסכם יתחדש רק בהחלטה שתתקבל ע"י רוב הדיירים כמשמעו בסעיף 71 ב לחוק המקרקעין. יודגש כי ככל ומדובר בחברת ניהול בבעלות הקבלן או חברה קשורה, תוגבל התקופה לשנה אחת בלבד.

ככל שתמונה חברת ניהול וייחתם עמה הסכם ניהול, הוראות הסכם הניהול יהוו חלק בלתי נפרד מחוזה זה. הקונה מתחייב לקיים את כל ההתחייבויות שיחולו עליו בהסכם הניהול, ויחולו ההוראות שלהלן.

3.19.1 הקונה מתחייב לגרום לכך שכל מי שהקונה יעביר ו/או ימכור ו/או ישכיר ו/או יחכיר ו/או ישאיל לו את זכויותיו בדירה ו/או חלק מהן, יתחייב לקיים את כל ההתחייבויות על פי הסכם הניהול, ויחתום על הסכם ניהול, כתנאי לקבלת זכויות כאמור בדירה.

3.19.2 הודע לקונה כי החברה תהיה רשאית, אך לא חייבת, להחליט כי הסכם הניהול ו/או הוראות סעיף 11 לחוזה זה יירשמו בלשכת רישום המקרקעין, בין על ידי הכללתם בתקנון הבית המשותף ובין על ידי צירוף הסכם הניהול לתקנון, בין על ידי רישום הערה בפנקס המקרקעין ובין בכל דרך אחרת, לפי שיקול דעתה של המוכרת. מוסכם כי גם טרם רישום התקנון ורישום הבניין כבית משותף יראו את הסכם הניהול כאילו הוא מהווה חלק מתקנון הבית המשותף המחייב את כל בעלי הדירות ו/או הזכויות בבניין.

3.19.3 הודע לקונה כי ככל שתתמנה נציגות לבית המשותף, כמשמעותה בחוק המקרקעין, יהיו סמכויות הנציגות כפופות להוראות הסכם הניהול. אין באמור כדי לגרוע מסמכויות הנציגות הנתונות לה על פי כל דין.

3.19.4 הקונה ינהג בהתאם להוראות הסכם הניהול ו/או בהתאם להוראות חברת הניהול שיפורסמו בנפרד, בכל הקשור לאחזקת הדירה ובכל הקשור לשימוש ברכוש המשותף ומערכותיו, אחזקתם וניהולם, והכל מתוך מגמה לסייע לחברת הניהול לתחזק את הבניין ולנהלו ברמה הנדרשת.

3.20 הקונה מצהיר כי בינו או בין קרובו, לבין החברה או קרובה, לא מתקיימים יחסים מיוחדים כהגדרתם בסעיף 106(א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו- 1976.

4. <u>הרכוש המשותף</u>

אשד בקרה בע"מ
15. 09. 2026
ג ב ד ק

4.1 עם השלמת ביצוע עבודות הבניה ברכוש המשותף ובסמוך למועד מסירת הדירה הראשונה בבניין, תמסור החברה, לפי שיקול דעתה הסביר, את החזקה ברכוש המשותף לרבות במתקנים המשותפים בפרויקט (באם מצויים בפרויקט - לרבות אך לא רק מאגר מים, שטחי גינון, חדר אשפה, חניון מעליות, חדר לדיירים, חדרי עגלות, גינון, לובאים, חדרי משאבות, מאגר מים, חדרי חשמל ועוד) או בחלקים מהם לחברת הניהול או לנציגות הזמנית שתמונה על ידי הרוכשים ו/או לשלושה מבין רוכשי יחידות הדיור בבניין ו/או בפרויקט, שימונו על-ידה, לפי שיקול דעתה הסביר, לשמש כנציגות זמנית של הרוכשים ככל שלא תתמנה על ידי הרוכשים (להלן, בהתאמה: "**מועד מסירת הרכוש המשותף**"; "**הנציגות הזמנית**"). ככל שנמסר הרכוש המשותף לחברת הניהול כאמור, יחשב הדבר כמסירה כדין של הרכוש המשותף לידי הרוכש לכל דבר ועניין ובחתימתו על חוזה זה נותן הרוכש הסכמתו לכך.

4.2 בכפוף לאמור בסעיף 8.40 להלן אם עד למועד מסירת הדירה תיבחר על-ידי רוכשי יחידות הדיור בבניין נציגות זמנית, והודעה על כך תימסר לחברה לפחות 30 ימים טרם מועד מסירת הדירה, תשמש הנציגות הנבחרת כאמור כנציגות הזמנית.

4.3 בנוסף על האמור לעיל, החברה רשאית למסור את הרכוש המשותף בהדרגה.

4.4 במועד מסירת הרכוש המשותף, על מתקניו, לרבות חלקים ממנו, תבדוק חברת הניהול או הנציגות הזמנית את הרכוש המשותף כאמור בעיני רוכש סביר, וייערך פרוטוקול מסירה של הרכוש המשותף אשר ייערך וייחתם על-ידי חברת הניהול או הנציגות הזמנית, לפי העניין, בו יפורטו כל הליקויים ו/או אי ההתאמות ברכוש המשותף. במסגרת הפרוטוקול הנ"ל יימסרו לחברת הניהול או לנציגות הזמנית הוראות תחזוקה ושימוש כשהן חתומות ע"י החברה ו/או מי מטעמה (בכפוף להוראות חוק המכר (דירות) ו/או להוראות כל דין רלוונטי אחר לרבות כל תיקון שיחול בהם מעת לעת ככל שייקבע על ידי המחוקק שהתיקון חל על החברה במסגרת הסכם זה) בנוגע למערכות ולמתקנים המשותפים, וכן הנחיות בנוגע לחובתם של רוכשי יחידות הדיור להתקשר בהסכמי שירות עם הספקים של המתקנים והמערכות המשותפים של הבניין (בכללם - מעליות, משאבות, גנרטור, מערכות חשמל ותאורה, מערכת גילוי עשן ו/או כיבוי אש וכיו"ב, ככל שמערכות אלו, או איזה מהן, יותקנו בבניין), או עם כל גורם אחזקה אחר, ובדבר החובה למלא אחר הוראות התחזוקה והתפעול של הספקים ונותני השירותים הנ"ל, לצורך ביצוע האמור, הרוכש מייפה את כוחה של חברת הניהול ו/או הנציגות הזמנית לחתום בשמו ועבורו על כל הסכם שרות, שיהיה בו צורך לשם הפעלה תקינה של יחידות הדיור או הבניין או של מערכות או מתקנים ביחידות הדיור או בבניין, וככל שיהיה בכך צורך. מסירת הרכוש המשותף לידי חברת הניהול יהווה כמסירת הרכוש המשותף עבור כל אחד מיחידי רוכשי הדירות בניין ו/או לנציגות לצורך מסירת החזקה בממכר לידי הרוכש.

4.5 מובהר בזה, כי חברת הניהול או הנציגות הזמנית מתחייבים להתקשר בהסכמי השירות הנ"ל, מיד לאחר מסירת הרכוש המשותף כאמור, ובהתאם להוראות בדבר התחזוקה והשימוש שימסרו לחברת הניהול או לנציגות הזמנית, לפי העניין.

אשד בקרה בע"מ
15. 09. 2026
נ ב ד ק

מבלי לגרוע מהאמור בס"ק זה לעיל, אם תימנע חברת הניהול או הנציגות הזמנית מלהתקשר בהסכמי שירות עם הספקים של המתקנים והמערכות המשותפים או כל גורם אחזקה אחר, באופן העלול לעכב את החברה בקיום התחייבויותיה, תהיה החברה רשאית להתקשר בשמה של חברת הניהול או הנציגות הזמנית בהסכמי שירות עם הספקים של המתקנים והמערכות המשותפים, או כל גורם אחזקה אחר והכל בכפוף לכל דין.

4.6 לא הופיעו חברת הניהול או הנציגות הזמנית במועד שתואם עימן למסירת החזקה ברכוש המשותף בהתאם להוראות חוזה זה והדין, לרבות חלקים ממנו, או הופיעו אך סירבו לקבל את החזקה ברכוש המשותף שלא כדין ו/או בניגוד לקבוע בחוזה זה ו/או סירבו לחתום על פרוטוקול מסירת הרכוש המשותף, יראו את החברה כמי שקיימה את מלוא התחייבויותיה לעניין מסירת החזקה ברכוש המשותף, לרבות בכל הנוגע לאחזקתו, תקינותו, תשלום ההוצאות הכרוכות באחזקתו וכל המיסים השוטפים בגינו ובלבד שהרכוש המשותף נמסר כשהוא ראוי למסירה על פי הוראות חוזה זה, על נספחיו והוראות הדין.

כמו כן, במקרה כאמור, החברה תהא רשאית (אך לא חייבת) להעביר את רישום מוני החשמל והמים של הרכוש המשותף על שם חברת הניהול או הנציגות הזמנית אף ללא נוכחות חברת הניהול או הנציגות הזמנית, וכן תהא רשאית להודיע לגופים הנ"ל ו/או לרשויות המוסמכות ו/או לכל גורם הרלוונטי אחר הגובה תשלומים בקשר עם הרכוש המשותף, כי החל ממועד מסירת הרכוש המשותף כל התשלומים ו/או האחריות בקשר עם הרכוש המשותף יחולו על חברת הניהול או הנציגות הזמנית, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר של החברה על פי חוזה זה ו/או הדין.

4.7 הפרה של כל הוראה מההוראות המפורטות בסעיף 3.20 לעיל, על סעיפי המשנה, על-ידי הרוכש, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה על ידו.

5. <u>התמורה</u>

5.1. בתמורה לרכישת הדירה והזכויות בה, הקונה ישלם לחברה את מחיר הדירה הנקוב ב<u>נספח א'</u> להסכם זה, וזאת במועדים, בסכומים ובתנאים הקבועים בו, בתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות הבנייה כמפורט להלן (להלן: "**התמורה**"). תשלומים שישולמו על-ידי הקונה על חשבון התמורה ישולמו אך ורק באמצעות פנקס השוברים אשר יומצא לקונה על-ידי החברה, כמפורט בנספח הליווי המצורף להסכם זה כ<u>נספח ח'</u> (להלן – "**נספח הליווי**").

במקרה שהקדים הרוכש את התשלום ישלמו בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום והמוכר לא יגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה. התמורה כהגדרתה לעיל לא תופחת בשום מקרה.

5.2. הובא לידיעת הרוכש, כי לא ישלם סכום כלשהו לחברה על חשבון מחיר הדירה, אלא באמצעות שוברי התשלום.

מובהר כי כל עוד לא הומצאו לרוכש שוברי התשלום - הרוכש אינו רשאי לשלם תשלומים כלשהם על חשבון מחיר הדירה, וממילא אי ביצוע תשלום על חשבון מחיר הדירה עקב אי קבלת שוברי התשלום לא יהוו הפרה של הסכם זה ולא יזכו את החברה בכל פיצוי ו/או סעד

אשד בקרה בע"מ
15. 09. 2026
נ ב ד ק

ו/או ריבית פיגורים. למען הסר ספק, האמור לעיל לא יחול על התשלום הראשון, אותו על הקונה לשלם באופן המפורט ב**נספח א'** להסכם זה.

5.3. **למען הסר ספק, מובהר בזה כי לא תחול על החברה כל אחריות להשגת זכאות ו/או כל סכום אחר עבור הקונה מכל גוף או רשות.**

5.4. "התמורה" הנ"ל תהא צמודה למדד תשומות הבניה. מדד הבסיס לחישוב הינו המדד הידוע במועד קבלת היתר הבניה. לרוכשים החותמים לאחר קבלת היתר בניה לפרויקט מדד הבסיס יהיה המדד הידוע ביום חתימת ההסכם.

5.5. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר בזה כי בגין כל יום של איחור בתשלום התמורה ו/או בכל תשלום אחר בו חייב הקונה לפי חוזה זה ו/או חלק מהם, מתחייב הקונה לשלם למוכרת ריבית פיגורים, כהגדרתה לעיל, מחושבת על בסיס יומי, מהמועד שנועד לתשלום ועד פירעונו המלא בפועל ובלבד שחלפו 7 ימים ממועד התשלום. אין באמור כדי להעניק לקונה זכות כלשהי לפגר בפירעון התשלומים, ואין באמור כדי לגרוע מזכויותיה של המוכרת על פי החוזה ו/או על פי כל דין, לרבות הזכות לבטל את ההסכם מחמת הפרתו על-ידי הקונה.

5.6. סעיף 5 להסכם זה, על סעיפיו הקטנים, ולרבות **נספח א'**, הינם מעיקריו של ההסכם ואי קיומם יהווה הפרה יסודית של ההסכם.

6. **<u>הלוואה ומימון רכישת הדירה:</u>**

הודע לקונה שככל שירצה הקונה לממן את רכישת הדירה באמצעות הלוואה מובטחת במשכנתא מבנק למשכנתאות (להלן בהתאמה: **"ההלוואה"**, **"הבנק למשכנתאות"**), תאפשר החברה לקונה ליטול משכנתא ותחולנה ההוראות דלהלן:

6.1. האחריות המלאה לקבלת ההלוואה ולכל תנאיה מוטלת אך ורק על הקונה ואין בקבלת ההלוואה או באי קבלתה כדי לשנות ו/או לגרוע מהתחייבויותיו על פי חוזה זה.

6.2. על המוכרת לא תחול כל חובה או התחייבות לטפל ו/או להשיג את הסכמת הבנק למשכנתאות של הקונה למתן ההלוואה ו/או לגרום לביצועה.

6.3. גם אם לא יעלה בידי הקונה לקבל הלוואה כאמור, לא יהיה בכך כדי לפטור את הקונה מאיזו מהתחייבויותיו שעל פי חוזה זה ו/או לדחות מועד כלשהו לביצוע איזו מהתחייבויות הקונה שעל פי חוזה זה, ובכלל זה תשלום כל חלק מתוך התמורה במועדים האמורים בנספח התשלומים והמועדים, והקונה לא יישמע בטענה כי סורב ע"י המוסד הכספי ו/או כי תנאי ההלוואה שונו ובלבד שהחברה לא סרבה לחתום על מסמכי המשכנתא כאמור מסיבה שאינה סבירה ומוצדקת.

6.4. עלה בידי הקונה לקבל את הסכמת הבנק למשכנתאות למתן הלוואה כאמור, תסכים החברה, לאשר לבנק למשכנתאות במסגרת "התחייבות לרישום משכנתא", כי לא תעביר את הזכויות בדירה על שם הקונה אלא אם תירשם במקביל המשכנתא לטובת הבנק למשכנתאות (ככל שזו לא סולקה עד למועד זה) ובלבד שהקונה קיים את כל התחייבויותיו שעל פי החוזה, הרלוונטיות עד לאותו מועד ושהחוזה לא בוטל. אישור המוכרת כאמור יינתן בתנאי מוקדם כי יתקיימו כל התנאים הבאים:

אשד בקרה בע"מ
15. 09. 2026
נ ב ד ק

א. הקונה שילם לפחות 100,000 ₪ בהתאם להוראות בנק ישראל ממחיר הדירה ממקורותיו העצמאיים. במקרה והקונה יבקש לגרור משכנתא, החברה תחתום על התחייבות לרישום משכנתא רק בתנאי שקודם לכן קיבלה החברה מן הקונה, בנוסף לסכום הראשוני של 100,000 ₪ מן התמורה עבור הדירה ממקורות עצמיים גם סכום נוסף בגובה סכום גרירת המשכנתא המבוקש .נוסח ההתחייבות עליה תידרש החברה לחתום יהיה בנוסח המקובל בבנקים תוך מתן הערות סבירות ומקובלות של המוכרת ו/או של הגוף המלווה.

ב. אישור כאמור יותנה בין היתר בכך, כי הבנק למשכנתאות ישלם ויעביר את כל כספי ההלוואה במישרין לחשבון הליווי, בהתאם לפנקס השוברים.

ג. כל סכום שישולם ו/או יושב לקונה ו/או לבנק למשכנתאות בהתאם ישולם אך ורק כנגד פינוי החזקה בדירה (אם נמסרה לקונה) ובתנאי כי בד בבד עם התשלום תוחזר ו/או תבוטל כל בטוחה ותימחקנה הערות האזהרה אם נרשמו לטובת הקונה ו/או בנק הקונה בלשכת רישום המקרקעין.

6.5. מובהר בזאת כי מועדי התשלום של כספי ההלוואה המובטחת במשכנתא ייחשבו המועדים שבהם בוצע התשלום בפועל.

6.6. נטל הקונה הלוואת/הלוואות מיותר ממוסד כספי אחד, לא תחתום החברה על כתב התחייבות לרישום משכנתא, קודם שתקבל את הסכמת הבנק שנתן את ההלוואה הראשונה לרישום המשכנתא לטובת הבנק השני בדרגת קדימות שווה.

7. <u>הבטחת כספי הקונה</u>

7.1. החברה הודיעה לקונה כי הפרויקט יהא מלווה על ידי הגוף המלווה, כהגדרתו לעיל וכי המקרקעין שעל גביהם מוקם הפרויקט וכן כל כספי התקבולים שתקבל החברה בקשר עם הפרויקט משועבדים/ישועבדו לטובת הגוף המלווה בשעבוד מדרגה ראשונה להבטחת האשראי שיועמד על ידי הגוף המלווה לחברה למטרת הפרויקט וכי החברה רשאית להוסיף ולשעבד את כל אחד מהנ"ל לפי שיקול דעתה הסביר והקונה מתחייב לחתום על המסמכים המתאימים לטובת הגוף המלווה ככל שיידרש, מיד עם דרישתם הראשונה של החברה או הגוף המלווה, ובלבד שהמסמכים יהיו בנוסח על פי נספח הליווי /או נוסח אשר יאושר על ידי חברת הבקרה ואשר יהיה בנוסח המקובל במימון פרויקטים מסוג זה ובכפוף להוראות חוק המכר, ובלבד שזכויות הקונה בדירה עפ"י חוזה זה לא תפגענה.

7.2. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, הובהר כי החברה הודיעה לקונה כי בכוונתה לשעבד ולהמחות על דרך השעבוד את כל זכויותיה כלפי הקונה לפי חוזה זה לטובת הגוף המלווה, וזאת כחלק מתנאי הסכם הליווי ולפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת והסכמת הגוף המלווה- גם לטובת מוסד פיננסי אחר. הקונה מסכים בזאת לשעבוד והמחאת זכויותיו כאמור בכפוף להמצאת הערבות הבנקאית או פוליסת הביטוח, כאמור ב<u>**נספח ב'**</u> להסכם זה ומכתבי החרגה בהתאם להוראות חוק המכר, לידי הרוכש. במקרה של שעבוד כאמור, תיתן החברה ו/או מי מטעמה הוראות בלתי חוזרות לקונה להעביר כל סכום המגיע או שיגיע ממנו על פי חוזה זה או בקשר אליו, במועד הקבוע לתשלומו, בהתאם לקבוע בהוראות הגוף המלווה ובהתאם להוראות

אשד בקרה בע"מ
15. 09. 2026
נ ב ד ק

נספח הליווי והכל בכפוף להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות). הקונה מסכים בזאת לשעבוד והמחאת זכויות החברה לטובת הגוף המלווה, ומתחייב לחתום, במעמד חתימת חוזה זה או בתוך 14 ימים מדרישת החברה (לאחר חתימת חוזה זה), על כתב התחייבות לטובת הגוף המלווה בנוסח המקובל בגופים המעניקים ליווי לפרויקטים מהסוג הנדון ואשר יהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה, ובלבד שזכויות הקונה בדירה עפ"י חוזה זה לא תפגענה ובכפוף להוראות חוק המכר.

7.3. מבוטל

7.4. בגין כל סכום אשר ישולם על-ידי הקונה לחשבון הליווי בהתאם להוראות הסכם זה באמצעות פנקס השוברים אשר יומצא לידיו כאמור, תומצא לקונה בדואר או באמצעות החברה המוכרת פוליסת ביטוח או ערבות בנקאית על פי חוק מכר הבטחת השקעות מאת הגוף המלווה בגובה כל אחד מהתשלומים שישלם הקונה למוכרת ע"ח התמורה, ללא רכיב המע"מ כהגדרת מונח זה בחוק המכר הבטחת השקעות, ובכפוף לאמור ב**<u>נספח א' ו-ב'</u>** להסכם זה (להלן – "**הערבות**") בהתאם למועדים הקבועים בחוק המכר הבטחת השקעות.

7.5. הודע לקונה כי הערבות נועדה להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם הקונה על חשבון התמורה, ללא רכיב המע"מ כאמור בסעיף 2(1) לחוק המכר הבטחת השקעות, במקרה שהחברה לא תוכל 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 למינוי כונס נכסים שניתנו נגד החברה או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את החזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה.

7.6. הודע לרוכש כי מסכום התמורה שתובטח בערבות או כל בטוחה חליפית אחרת, יופחת בהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות) רכיב המע"מ, ובהתאם לכך יחתום הרוכש על **<u>נספח יד'</u>** המפרט על אופן הבטחת רכיב המע"מ מתוך מחיר התמורה.

7.7. בכפוף לאמור בסעיף 2.16 לעיל, המוכרת ו/או הגוף המלווה יהיו זכאים להחליף את הערבות הבנקאית ו/או הפוליסה שניתנה בבטוחה אחרת, בהתאם לתנאי חוק המכר הבטחת השקעות. כנגד יצירת הבטוחה החליפית כאמור וכתנאי לה, מתחייב הקונה להחזיר למוכרת את הבטוחה המוחלפת. בכל מקרה, מיד עם יצירת הבטוחה החליפית תהיה הערבות בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף, ללא צורך בהסכמה או באישור כלשהו של הקונה והכל בכפוף לתנאי הבטוחה.

7.8. אם וככל שזכויות המוכרת תירשמנה בלשכת רישום המקרקעין, הקונה מצהיר כי בכל אופן לא יגרום לרישום הערת אזהרה לטובתו ו/או לטובת הבנק מטעמו בלשכת רישום המקרקעין על פי חוזה זה. אם הקונה יפר את התחייבותו האמורה, אזי תהיה המוכרת זכאית למחוק את הערת האזהרה ולעשות לשם כך שימוש בייפוי הכח הנזכר בסעיף 13 שלהלן והקונה לא יהיה זכאי להתנגד למחיקת הערת האזהרה. הקונה יישא בכל הנזקים וההוצאות שהמוכרת תיאלץ לשאת בהם בשל רישום ההערה ובשל ההליכים למחיקתה.

אשד בקרה בע"מ
15. 09. 2026
נ ב ד ק

7.9. הקונה מתחייב להפקיד במועד המסירה כל ערבות בנקאית ו/או פוליסה שקיבל מהחברה. לחלופין, יפקיד הרוכש את הפוליסות ו/או הבטוחות האחרות שקיבל מהחברה בידי נאמן, ולצורך כך יחתום הרוכש על כתב הוראות לנאמן המצורף כ**נספח טז'** להסכם זה. במקרה כזה, הנאמן יהא רשאי להעביר את הפוליסה ואת האישור על ביטול הערבות לחברה או לגוף המלווה לאחר שיקבל לידיו עבור הקונה הסכם חכירה עם רשות מקרקעי ישראל או עם יצירתה של בטוחה חלופית כאמור, לרבות רישום הערת אזהרה לטובת הקונה בלשכת רישום המקרקעין או רישום זכויות החכירה בדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, והכול בכפוף להוראות סעיף 7.10 להלן, לכתב ההוראות לנאמן ולהוראות חוק המכר הבטחת השקעות.

7.10. עם התקיימות התנאים הקבועים בחוק המכר (הבטחת השקעות) או שיהיו קבועים בכל תיקון לחוק המכר (הבטחת השקעות) תיחשב כל בטוחה שניתנה לקונה על פי חוזה זה כבטלה ומבוטלת ללא צורך בהסכמה או בהודעה כלשהי ומבלי שדבר זה יגרע מחובת הקונה להשיב לחברה את המסמך יוצר הבטוחה. מובהר בזאת כי ככל שרשות מקרקעי תדרוש שהקונה יחתום על חוזה חכירה, תנאי חוזה החכירה יהיו בהתאם להוראות, הנחיות ותקנות שתהיינה בתוקף במועד הנפקת חוזה החכירה לקונה ברשות מקרקעי ישראל. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכות החברה ו/או מיופי הכוח לעשות שימוש ביפוי הכוח, ככל שיידרש לצורך ביטול הבטוחות בהתאם להוראות חוזה זה.

7.11. הואיל והמקרקעין, הפרויקט וכל כספי התקבולים שתקבל החברה בקשר עם הפרויקט משועבדים ו/או ישועבדו לטובת הגוף המלווה מתחייב הקונה בזאת כדלקמן:

א. כי כל עוד תהיה הפוליסה ו/או הערבות הבנקאית שקיבל מהגוף המלווה בתוקף, הוא לא יעביר את זכויותיו על פי חוזה זה ללא הסכמה מוקדמת של הגוף המלווה. העברת זכויותיו של הקונה בדירה לצד שלישי בניגוד לאמור תגרום מידית לביטולה של הפוליסה ותהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

ב. כי הודע לו כי רק בגין הסכומים שיופקדו לחשבון הליווי ולמעט רכיב המע"מ כהגדרתו של מונח זה בחוק המכר הבטחת השקעות, יהיה זכאי הקונה לקבלת הפוליסה על פי חוק המכר.

ג. כי הודע לו כי לא תונפק לו פוליסה ו/או ערבות בנקאית על רכיב המע"מ בכל תשלום ותשלום וזאת בהתאם להוראות חוק המכר.

ד. כי אם יממש פוליסת ביטוח כלשהי שקיבל ו/או שיקבל מהגוף המלווה בקשר לדירה, הוא ימחה ויעביר מיד לגוף המלווה את כל זכויותיו בדירה, כפי שיהיו בעת ההמחאה, בהתאם לחוזה זה, או יבטל חוזה זה, כך שהזכויות בדירה יחזרו לבעלות החברה - הכל לפי בחירת הגוף המלווה ובהתאם להוראותיו.

ה. כי הודע לו שאין לגוף המלווה כל התחייבות ישירה ו/או עקיפה כלפיו בקשר עם הפרויקט ו/או הדירה, למעט על פי הפוליסה שתוצא על ידי הגוף המלווה לטובתו, כאמור לעיל.

אשד בקרה בע"מ
15. 09. 2026
ג ב ד ק

ו. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מודגש בזה, כי הודע לקונה שאין לגוף המלווה כל מחויבות כלפי החברה ו/או כלפיו להשלים את בניית הפרויקט ו/או הדירה, וכי כל הסכם שבין החברה לבין הגוף המלווה ו/או הוראותיו אינם מקנים לו זכויות כלשהם.

ז. הוראות סעיפים 7.1 ו-7.2 לעיל והוראות סעיף 7.11 זה, על כל תנאיהם ותניותיהם, הן בגדר חוזה לטובת אדם שלישי כמשמעו בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973, והגוף המלווה ייחשב לצורך האמור בסעיפים אלה כ"אדם השלישי".

7.12. איחר הקונה בהשבת הפוליסות כאמור לעיל, ישיב למוכרת את העמלה בגין הערבות לתקופה שמהמועד הקבוע בחוזה זה להשבתן ועד השבתן בפועל, ובתוספת ריבית.

7.13. כי אלא אם ייקבע אחרת על ידי המוכרת, לא תירשם הערת אזהרה לטובת הקונה ו/או לטובת כל גורם מממן מטעמו, וידוע לקונה כי החברה התחייבה שלא לרשום הערות כאמור ללא אישור רמ"י והגוף המלווה ולפיכך הקונה מתחייב בזה כי לא ירשום לטובתו ו/או לטובת גורם מממן מטעמו הערת אזהרה בגין חוזה זה, ללא אישור המוכרת מראש ובכתב, גם אם וככל שניתן יהיה לבצע רישום כאמור גם ללא הסכמת החברה.

7.14. ידוע לו כי המוכרת תפנה לגוף המלווה בדרישה להמציא לקונה מכתב בדבר התנאים להחרגת הדירה מהמשכנתא לטובת הגוף המלווה (להלן: "**מכתב ההחרגה**"), בנוסח ובמועדים הקבועים בסעיף 2ג(ב) לחוק הבטחת השקעות.

7.15. במעמד חתימת הסכם זה, הקונה יחתום על נספח הליווי בנוסח המצ"ב להסכם זה כחלק בלתי נפרד הימנו כ**<u>נספח ח</u>**', ובלבד שזכויות הקונה בדירה עפ"י חוזה זה לא תפגענה.

7.16. החברה הודיעה לקונה כי הגוף המלווה ישלח את הפוליסות לחברה, והחברה תהיה אחראית להמצאתן לידי הקונה בהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות.

8. **<u>מסירת החזקה בדירה לידי הקונה</u>**

8.1. בכפוף לקיום מלוא התחייבויות הקונה הרלוונטיות למסירה על פי הסכם זה, במלואן ובמועדן, תשלים החברה את בניית הדירה ותמסור את הדירה לחזקתו של הקונה, בכפוף לאיחורים המותרים למוכרת על פי הוראות חוזה זה ועל פי כל דין, לאחר קבלת אישור טופס 4 ביחס לדירה וכאשר לפחות מעלית אחת עובדת, כשהדירה פנויה מאדם וחפץ, כשהדירה מחוברת באופן קבוע לכל המערכות והתשתיות (חשמל, מים, ביוב וגז), וכשהזכויות בה חופשיות מכל חוב, עיקול, משכון, משכנתא, שעבוד וזכויות צד ג', למעט זכויות צד ג' התלויות בקונה בלבד ו/או משכנתא שניתנה כביטחון להלוואה לרכישת הדירה או משכנתא שנרשמה על פי בקשת הקונה, ובכפוף לזכויות הגוף המלווה שלגביו יחול האמור בסעיף 7 לעיל (ובלבד שהחברה תמציא לרוכש מכתב החרגה בלתי מותנה בתוך המועדים הקבועים בחוק המכר), כשהיא ראויה לשימוש ולמגורים, לא יאוחר מיום **<u>25.09.29</u>** להלן: "**מועד המסירה**").

כן מובהר בזה כי בגין איחור של הקונה בקיום תשלום מלוא התמורה על-פי הסכם זה אשר בגינם נגרם עיכוב במסירת החזקה בפועל תהא החברה רשאית לדחות את מועד המסירה עד להשלמת מלוא התמורה, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר המוקנה לחברה על-פי הסכם זה ו/או על-פי כל דין ובלבד שהמוכר הוכיח את העיכוב כאמור.

אשד בקרה בע"מ
15. 09. 2026
ג ב ד ק

מובהר בזאת כי במועד המסירה יושלם הניקוי בדירה מפסולת הבניה והדירה תמסר ראוייה למגורים שכל מערכותיה פועלות ותקינות.

לא הומצא לקונה תעודת גמר ו/או הדירה לא הייתה מחוברת באופן קבוע למערכות והתשתיות ו/או הדירה לא הייתה ראויה לשימוש ולמגורים ו/או נמצאו ליקויים המונעים שימוש סביר בדירה ו/או הזכויות בדירה לא היו חופשיות מכל זכות צד ג' למעט משכנתא שניתנה כביטחון להלוואה שלקח הקונה לרכישת הדירה וזכויות הגוף המלווה כאמור בסעיף 7 לעיל, יהיה סירוב הרוכש לקבל את הדירה מוצדק, ובמקרה זה ידחו מועדי המסירה, תקופת הבדק והאחריות ויחל מניין הימים בכל הקשור באיחור במסירה.

8.2. יובהר, כי הדירה תחשב לבנויה וראויה למסירה ולשימוש הקונה במועד גמר הבנייה גם אם במועד הנ"ל טרם הושלמו עבודות הפיתוח של המקרקעין, אולם המוכרת מתחייבת כי במועד המסירה, תובטח לקונה גישה נוחה ובטוחה לדירה על הצמדותיה וממנה ולא ימנע מהקונה שימוש סביר בדירה. עבודות פיתוח והשלמה במקרקעין, בפרויקט ובסביבתו ועבודות נוספות בפרויקט, תוכלנה להמשך לא יאוחר מ 6 חודשים ממועד קבלת תעודת גמר לבניין, וזאת למרות הרעש, ההטרדות ואי הנוחות אשר ייתכן ויהיו כרוכים בכך ובלבד שלא יהיה בכך כדי למנוע מהקונה שימוש סביר בדירה.

ככל שעבודות פיתוח אלה חלות על החברה, החברה תעשה כמיטב יכולתה על מנת שעבודות הפיתוח הנ"ל תושלמנה בהקדם האפשרי ובכפוף להוראות סעיף 2.10 לעיל.

8.3. הובא לידיעת הקונה כי עשויים לחול שינויים בעבודות הפיתוח עקב שינויים בתכנון האדריכלי או אחרים, כולל שינוי גבהים, שינוי בשבילים, ומתקנים ציבוריים, מספר מדרגות, ו/או באינסטלציה ו/או עבודות חשמל ו/או כל שינוי אחר וכיוצ"ב, והכול לפי דרישת הרשויות המוסמכות בלבד. ידוע לקונה כי עבודות הפיתוח בסמוך לכניסה הראשית לבניין, ובכלל זה הרחבת דרך, גינון, תאורה וכד', יבוצעו בכפוף להוראות המכרז. מובהר בזאת כי פעולות כאמור לא יהוו הפרת חוזה מצד המוכרת ובלבד שהמוכרת לא גרמה, במעשה או מחדל, לנזק ו/או עיכוב בהשלמת העבודות הנ"ל. החברה תשתף פעולה ככל שתידרש על מנת שעבודות הפיתוח הכלליות המבוצעות על ידי הרשות המקומית ו/או החברה המפתחת מטעם משרד הבינוי והשיכון ו/או רמ"י ו/או מי מטעמן תושלמנה בהקדם.

8.4. במועד המסירה תהיה הדירה מחוברת לרשת הביוב, לרשת המים, הגז והחשמל והכל בכפוף להוראות סעיף 8.1 לעיל. הקונה יחתום, קודם למסירה, ובתוך 30 ימים ממועד בקשת החברה שתימסר לו בכתב בצירוף העתק טופס 4, על חוזים להספקת מים עם הרשות המקומית ו/או תאגיד המים והביוב או כל תאגיד מוסמך אחר (להלן: "**תאגיד המים והביוב**"), על חוזה להספקת חשמל עם חברת החשמל, ועל חוזה להספקת גז מול חברת גז. כן יחתום הקונה על כל חוזה שירות אחר שלדעת המוכרת יהיה בו צורך לשם הפעלה שוטפת של הדירה ו/או המתקנים המשותפים, אם וככל שיהיו. יובהר כי, תשלום בגין חיבור הבניין לרשת המים, למיכל האספקה לגז עד למונה הדירתי וחיבור לרשת החשמל מוטל על המוכרת.

החברה תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות.

אשד בקרה בע"מ
15. 09. 2026
ג ב ד ק

יובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב לחברה, ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור, ככל ומדובר באחד התשלומים המפורטים להלן בלבד:
מים- גביית תשלום בגין מונה המים, שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום.
גז- ככלל חיבורי הגז יעשו על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו החברה ביצעה תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, תוכל לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהחברה קיבלה את הסכמת הקונה.

חשמל- לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל וכל העלות הכרוכה בכך מוטלת על החברה בלבד. למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסטים" - יחולו על החברה.
למען הסר ספק, כל תשלום אחר בגין חיבור לתשתיות יחול על המוכרת.

8.5. למען הסר ספק, הקונה לא יהיה רשאי להיכנס לדירה או להכניס אליה חפצים או לתפוס חזקה בדירה, בין בעצמו ובין על ידי אחרים, לפני שזו תימסר לרשותו בהתאם להוראות החוזה, פרט לכניסה ביחד עם נציג המוכרת ועל פי תיאום מראש ובכתב עם המוכרת ולשם הסתכלות בלבד.

<u>איחור במסירת הדירה לקונה:</u>

8.6. איחור בהשלמת הנכס ובמסירתו לרוכש שלא יעלה על חודש לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכר בהסכם זה ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהו. ככל שהמוכר לא מסר את הדירה לרוכש הדירה לאחר שחלף חודש ימים ממועד המסירה, זכאי הרוכש לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו מתום חודש ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן:

סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה בעבור התקופה שתחילתה בתום חודש ממועד המסירה החוזי וסיומה בתום ארבעה חודשים ממועד המסירה החוזי.

סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.25 בעבור התקופה שתחילתה חמישה חודשים לאחר מועד המסירה החוזי וסיומה בתום עשרה חודשים ממועד המסירה החוזי.

סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.5, בעבור התקופה שתחילתה 11 חודשים לאחר מועד המסירה החוזי ואילך.

8.7. הפיצויים הקבועים בסעיף 8.6 ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש.

8.8. הוראות סעיפים קטנים 8.6-8.7 לעיל לא יחולו אם מתקיים לגבי האיחור במסירת הדירה אחד מאלה:

8.8.1. הוא נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הרוכש בלבד;

8.8.2. הוא תוצאה מנסיבות כאמור בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970, ומתקיימים לגביו שאר התנאים הקבועים באותו סעיף.

8.8.3. בוטל

אשד בקרה בע"מ
15. 09. 2026
נ ב ד ק

8.9. בסמוך לאחר שנודע למוכרת על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מבניהם), תודיע המוכרת לרוכש על דחיית מועד המסירה ותפרט בהודעתה את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, תודיע המוכרת על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לה אודות הנתונים הנ"ל.

8.10. על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, תודיע המוכרת לרוכש על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לה על הצורך לדחות את מועד המסירה.

8.11. מבלי לגרוע מכל זכות וסעד העומדים לזכות הרוכש, לרבות זכותו לפיצוי כאמור לעיל, במקרה של דחיית מועד המסירה מסיבה שאינה מנוייה לעיל, יודיע המוכר לרוכש על הדחייה ועל מועד המסירה החדש, עם היוודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה.

8.12. במקרה שדחיית מועד המסירה לפי פרק זה, תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודש המנויה בס' 8.6 לעיל) ולמעט אם האיחור נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הרוכש בלבד, יהיה הרוכש זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.

<u>תיאום מועד מסירה:</u>

8.13. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 8.1 לעיל, סמוך למועד השלמת הדירה תישלח המוכרת לרוכש הודעה בכתב, ובה תזמין את הרוכש לקבל את הדירה לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכרת, שלא יהיה מאוחר מ- 21 ימים ממשלוח ההודעה (להלן: "**ההודעה**").

ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת הדירה לרשותו כמפורט לעיל ו/או לא יגיע לקבל את הדירה לרשותו, תשלח לו המוכרת הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הדירה לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ-10 ימים ממשלוח הודעה זו (להלן: "**הודעת הזימון הנוסף**").

8.14. הקונה יסלק כל סכום הרלוונטי למסירה שהוא חייב בו לפי הסכם זה עד למועד מסירת החזקה שיתואם בינו לבין המוכרת כאמור לעיל, ויקבל את החזקה בדירה במועד שיתואם. התאריך שיתואם כאמור בין הקונה למוכרת למסירת הדירה ייחשב כתאריך תחילת תקופת האחריות, זולת אם במעמד המסירה התגלו פגמים ו/או ליקויים המונעים שימוש סביר בדירה ו/או הדירה אינה ראויה למגורים, וזולת אם סירובו של הקונה לקבל את הדירה היה מוצדק כמפורט בסעיף 8.1 לעיל. בכפוף לאמור בסעיף 8.1 לעיל, מובהר בזה כי במידה שהקונה לא התייצב לקבלת החזקה בדירה לאחר שנמסרה לו הודעת הזימון הנוסף כאמור לעיל, ייחשב הדבר כאילו החזקה בדירה נמסרה לקונה במועד הקבוע בהודעת הזימון הנוסף.

8.15. מובהר בזה כי החברה תהא רשאית למסור את החזקה בדירה לידי הקונה במועד מוקדם יותר ובתקופה של עד 60 ימים הקודמים למועד הנקוב בסעיף 8.1 לעיל ובלבד שנמסרה לרוכש הודעה בכתב על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה

אשד בקרה בע"מ
15. 09. 2026
נ ב ד ק

שהוקדם. הקדמת מועד המסירה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור תהא מותנית בהסכמת הקונה בכתב ומראש. הוקדם מועד מסירת החזקה בהתאם להוראות סעיף זה, ישלם הקונה את יתרת התמורה לפני ובסמוך למועד המסירה בפועל ובלבד שהמוכרת עמדה בכל התחייבויותיה הכרוכות במסירה.

8.16. עם סילוק מלוא התמורה בגין הדירה תמסור החברה לקונה את החזקה בדירה. מובהר בזה כי הקונה לא יהיה רשאי לקבל את הדירה לחזקתו קודם לכן.

<u>פרוטוקול מסירה:</u>

8.17. בוטל.

8.18. הקונה יהיה רשאי לבדוק את הנכס בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם המוכר. במועד המסירה תיערך ע"י המוכר והקונה תרשומת, אשר תיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על ידי הצדדים במועד המסירה (להלן – "**פרוטוקול המסירה**").

8.19. פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.

8.20. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת הדירה לרשות הקונה לא היו אי התאמות נוספות, בין שניתן היה לגלותן בעת העמדת הדירה לרשות הקונה ובין שלא היה ניתן לגלותן כאמור, ואין בכוחו כדי למנוע מהרוכש להעלות טענות בדבר אי התאמה.

8.21. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכרת על פי כל דין.

8.22. אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראיה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הרוכש.

8.23. המוכרת מתחייבת לכלול את הוראות סעיפים 8.19, 8.20 ו- 8.21 בפרוטוקול המסירה.

8.24. מובהר בזה במפורש, כי הקונה לא יהיה רשאי לסרב לקבל את החזקה בדירה, אף אם יתגלו בה באותו מועד פגמים ו/או ליקויים ו/או אי התאמות, שאין בהם בכדי למנוע את השימוש הרגיל והסביר בדירה למגורים - וזאת מבלי לגרוע מחובת החברה לתקנם בהתאם להוראות חוק המכר (דירות).

מובהר בזה כי ככל שיתגלה בדירה ליקוי שתיקונו דחוף ואשר מונע שימוש סביר ובטיחותי בדירה למגורים, החברה תתקנו בהקדם האפשרי בהתאם לדחיפותו, והכול בכפוף ובהתאם לזכויות הרוכש על פי חוק המכר (דירות).

8.25. היה והקונה לא מילא אחר הודעת החברה כאמור, יחולו ההוראות המפורטות להלן:

א. במידה והקונה לא יהיה זכאי לקבל את החזקה בדירה בתום המועדים הקבועים בסעיף 8.14 לעיל, עקב אי מילוי כל התחייבויותיו על פי חוזה זה ו/או סירב לקבל את החזקה בדירה ובלבד שאין מדובר בסירוב בשל העובדה כי הדירה אינה ראויה למגורים ו/או קיימים ליקויים המונעים שימוש סביר בדירה ובכפוף לסעיף 8.1, הרי שמבלי לגרוע מכל זכות אחרת העומדת לחברה מכח כל דין ו/או הסכם זה, תהיה

אשד בקרה בע"מ
15. 09. 2026
נ ב ד ק

החברה זכאית לראות ולהתייחס לדירה כאילו נמסרה לידי הקונה בתאריך הקבוע בהודעה הזימון הנוסף שבסעיף 8.13 לעיל, לכל דבר ועניין (לרבות לעניין תחילת תקופת הבדק והאחריות), והקונה יהיה חייב בתשלום העלויות בהן תישא החברה בגין כל הוצאות החברה בקשר עם אחזקת הדירה ושמירתה, תשלומי ארנונה בגין הדירה ולרבות, אך לא רק, חלקו בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף, ועד בית הוצאות מים, ביוב וחשמל וכיוב' וזאת מבלי לגרוע מזכותו של הקונה להשיג ו/או לערער על חיובים אלה. אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובת החברה לנהוג כ- "שומר חינם" סביר בקשר לדירה כמובנו בחוק השומרים התשכ"ז- 1967.

ב. במקרה והחברה לא תמסור לקונה את הדירה במועד המסירה שיקבע בהודעתה כאמור בסעיף 8.13 לעיל עקב אי מלוי חובה כלשהי מצד הקונה המוטלת עליו לפי הסכם זה, או במקרה והקונה לא יקבל את החזקה בדירה לאחר שהחברה העמידה לרשותו את הדירה עפ"י הוראות הסכם זה, יהיה הקונה בלבד אחראי לכל נזק שייגרם לדירה ויישא בתשלומי האחזקה החל ממועד המסירה שיקבע בהודעת החברה כאמור לעיל וזאת מבלי לגרוע מזכויות החברה לכל סעד אחר בגין הפרת ההסכם ע"י הקונה. אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובת החברה, לנהוג כ- "שומר חינם" סביר בקשר לדירה כמובנו בחוק השומרים התשכ"ז- 1967.

<u>אחריות לליקויים ולאי התאמות:</u>

8.26. המוכרת תתקן על חשבונה כל אי התאמה שתתגלה בדירה, לעומת תיאורה במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על המוכרת על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג -1973 (להלן בהתאמה - "**אי התאמה**", "**אי התאמות**" ו- "**חוק המכר**"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.

8.27. התחייבויות המוכרת לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע למוכרת בכתב על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (בהסכם זה - "**הודעה בדבר אי התאמה**").

8.28. התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכרת מחויבת לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכרת הודעה בדבר אי התאמה, תתקן המוכרת את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש איפשר למוכרת הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.

8.29. חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכרת תיקנה אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה, או שתיקונה של אי - ההתאמה דחוף והמוכרת לא תיקנה אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הרוכש, רשאי הרוכש לתקנה והמוכרת תישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הרוכש למוכרת הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.

אשד בקרה בע"מ
15. 09. 2026
נ ב ד ק

8.30. הרוכש מתחייב לאפשר למוכרת, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לדירה לשם בדיקתה וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הדירה תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבניין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש.

8.31. המוכרת תבצע את תיקון אי ההתאמות שהיא חייבת בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכרת כלעיל ייגרם נזק לדירה או לרכוש המשותף תתקן המוכרת כל נזק כנ"ל ותחזיר את מצב הדירה או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.

8.32. ידוע לקונה כי עבודות התיקון עשויות לגרום להפרעות לנוחיותו או לפגיעה בשימוש בדירה ו/או ברכוש המשותף בעת ביצוע התיקונים, ואולם החברה תפעל לצמצום אי הנוחות ככל שניתן. במקרים של תיקונים שאינם דחופים, המוכרת תודיע לקונה לפחות 10 ימים מראש על מועד תיקון שיבוצע בדירה.

8.33. המוכרת תוכל להמציא לרוכש כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הרוכש לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציאה המוכרת לרוכש כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו למוכרת. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הרוכש או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הרוכש, יהיה הרוכש רשאי לשוב ולפנות למוכרת בדרישה לביצוע תיקונים והמוכרת תתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכרת אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.

8.34. לא אפשר הקונה למוכרת ו/או לשליחיה כאמור לעיל לפעול לתיקון הליקויים ו/או אי ההתאמות, במישרין ו/או בעקיפין לרבות בדרך של נקיטת הליכים משפטיים, קבלת צו, פסק דין או כל החלטה אחרת של בית משפט, בית דין או כל רשות מוסמכת אחרת, המוכרת לא תתקן את הליקויים עד שיתאפשר לבצע את התיקון. כמו-כן, במידה והתיקון הנדרש מחייב גישה מאת דירה אחרת, אשר בעליה מסרב לאפשר למוכרת ו/או לשליחיה לעשות כן, על אף שהחברה נקטה בהליכים משפטים כאמור לעיל כנגד בעלי הדירה האחרת, המוכרת לא תבצע את התיקון עד שיתאפשר לבצע את התיקון בכפוף להוראות כל דין. אין באמור כדי להגביל את זכות הקונה לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

8.35. המוכרת תמסור עד מועד מסירת החזקה בדירה, עדכון בכתב בדבר תכונות מיוחדות של הדירה והוראות תחזוקה ושימוש כשהן חתומות על ידה ו/או מי מטעמה בקשר לדירה ולרכוש המשותף (לעיל ולהלן: "**הוראות התחזוקה**"). הקונה יקבל את הוראות התחזוקה, ינקוט בכל האמצעים והצעדים, יעשה כל הפעולות המתאימות וימנע מכל הפעולות הבלתי מתאימות,

אשד בקרה בע"מ
15. 09. 2026
נ ב ד ק

על מנת לשמור על הדירה, לתחזק ולתקן אותה, ולעשות בה שימוש נאות ומתאים בהתאם להוראות התחזוקה שיינתנו בכתב כאמור ובלבד שאין בהוראות התחזוקה כאמור דרישה שאינה סבירה.

8.36. לא תחול על המוכרת אחריות כלשהי לאביזרים ו/או חומרים ו/או רכיבים שיותקנו על-ידי הקונה ו/או מי מטעמו לאחר מסירת החזקה בדירה ואף לא לליקויים אשר ייגרמו בדירה ו/או הוחרפו כתוצאה מכך ו/או עקב שימוש בלתי סביר ו/או ע"י כל מעשה ו/או מחדל של הקונה ו/או של מי מטעמו ו/או אם נהג הקונה שלא על פי הנחיות או אזהרות בכתב ככל שניתנו לו בדבר תכונות מיוחדות של הדירה או הוראות תחזוקה ושימוש בדירה ו/או על פי האמור בכתבי האחריות, אם וככל שהוסבו לטובת הקונה או הומצאו לו ו/או אם הליקויים קשורים בעבודות נוספות או בשינויים שבוצעו בדירה ו/או בבניין שלא באמצעות המוכרת ו/או מי מטעמה ו/או לאחר מסירת הדירה ו/או שבוצעו ע"י הקונה ו/או ביוזמתו ו/או עפ"י תכנונו ובלבד שהוכח כן ע"י המוכרת והכל בכפוף לחוק המכר והוראות כל דין. מובהר בזאת, כי ביצוע עבודות ו/או תיקונים בדירה שלא באמצעות בעלי מקצוע מטעם החברה, תגרום לביטול האחריות לגבי אותן עבודות ו/או תיקונים.

8.37. נמסר לקונה כי בכוונת המוכרת לבצע את תיקוני תקופת הבדק בכל הדירות בפרויקט במרוכז, לפי סוגי הליקויים ולפיכך ייתכן שהתיקונים יבוצעו במספר מועדים שיתואמו מראש עם הקונה. יובהר כי ליקויים דחופים יתוקנו בהקדם האפשרי בהתאם לדחיפותם.

8.38. ידוע לקונה כי עד ולא יאוחר ממועד תחילת אכלוס הדירות בבניין, יהא על דיירי הבניין להציג בפני המוכרת את נציגות הדיירים שיקבלו מטעמם את הרכוש המשותף של הבניין. לא נעשה כן בתוך התקופה דלעיל, תהא זכאית המוכרת למנות את הנציגים בעצמה ולפחות 3 נציגים שיקבלו בשם כל הרוכשים את הרכוש המשותף (להלן: "**הנציגות הזמנית**").

מונתה נציגות זמנית כאמור, אזי הובא לידיעת הקונה כי אותה נציגות זמנית תהיה מוסמכת מטעמו בכל הנוגע לקבלת החזקה ברכוש המשותף, וכל פעולה ו/או מחדל של מקבל הרכוש המשותף בכל הנוגע לקבלת החזקה ברכוש המשותף יחייבו את הקונה.

8.39. אישור מרשות מוסמכת או מגורם מוסמך עפ"י דין כי הרכוש המשותף או כל חלקים ממנו נבדקו ונמצאו מתאימים ותקינים, ישמשו כראיה נאמנה למסירת אותו חלק של הרכוש המשותף שהאישור מתייחס אליו.

8.40. הוראות סעיף 8 לעיל המתייחסות לקבלת החזקה בדירה יחולו, בשינויים המחויבים, על קבלת החזקה ברכוש המשותף כמפורט בסעיף זה, בשינויים הבאים:

א. תקופות הבדק והאחריות של הרכוש המשותף עפ"י חוק המכר יתחילו מיום מסירת הרכוש המשותף בבניין למקבל הרכוש המשותף .

ב. כל הודעה על פגמים ברכוש המשותף לא תחייב את המוכרת, אלא אם ניתנה בכתב על ידי נציגותם החוקית של בעלי הדירות בבניין ובכפוף להוראות כל דין.

8.41. מובהר, כי הרכוש המשותף יימסר לנציגות הזמנית וכן כי כל סירוב לקבלת הרכוש המשותף, תהא החברה רשאית להתייחס לרכוש המשותף כאילו נמסר לנציגות הזמנית, ובלבד שהרכוש

אשד בקרה בע"מ
15. 09. 2026
נ ב ד ק

המשותף ראוי למסירה על פי הוראות חוזה זה, על נספחיו והוראות הדין ובלבד שאין מדובר בסירוב בשל ליקויים המונעים שימוש סביר ברכוש המשותף. הקונה יהיה רשאי להודיע לחברה על רצונו לקבל את הרכוש המשותף כנציג הדיירים ובהתאם לקבל את החזקה בדירתו.

8.42. הודע לקונה כי תקופת הבדק/האחריות של המוכרת ביחס לרכוש המשותף, לרבות המתקנים ו/או המערכות המשותפות שישרתו את הבניין ואת הבניינים הנוספים, אם וככל שהמוכרת תקבע כך כמפורט בסעיף 3.7 לעיל, תחל ממועד המסירה של הדירה הראשונה בבניין הראשון שאוכלס מבין הבניין והבניינים הנוספים, ובלבד שקודם לכן נמסר הרכוש המשותף כאמור, לרבות המתקנים ו/או המערכות המשותפות.

<u>שינויים ותוספות בדירה</u>

8.43. הקונה אינו רשאי לבקש מהמוכרת לבצע שינויים בדירה, מעבר לקבוע במפרט ובהוראות המכרז.

8.44. הרוכש יהא רשאי לוותר על פריט מבין הפריטים הכלולים במפרט המחייב (במפרט הטכני) והמפורטים להלן, כנגד קבלת זיכוי כספי המפורט במפרט הטכני המצורף להסכם זה:

8.44.1 ארון מטבח;

8.44.2 סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת);

8.44.3 בית תקע;

8.44.4 דלת כניסה למרפסת שירות;

למען הסר ספק, מובהר בזאת כי פרט לאמור בסעיף זה, הרוכש אינו רשאי לערוך שינויים ו/או תוספות ו/או ויתורים במפרט הדירה.

8.45. קונה המעוניין לוותר על התקנתם של פריטים כאמור בסעיף 8.44 לעיל, בתמורה לזיכוי כספי יודיע למוכרת על ויתורו בהתאם להוראות חוק המכר, יובהר כי המוכר יודיע לקונה בכתב בסמוך לכך ולפחות 30 יום מראש על המועד האחרון לוויתור על פריטים בהתאם להוראות סעיף זה או 30 ימים לאחר הצגת הפריטים ע"י החברה, לפי המאוחר מבין השניים ובהתאם להוראות חוק המכר דירות.

8.46. החברה תיידע את הרוכש בדבר שני ימי בחירה, לבחירת הפריטים בהתאם למפרט הטכני, ככל והרוכש לא יגיע ליום הבחירה אזי תשלח החברה הודעה בת 7 ימים לבחור הפריטים, לא הגיע לבחור גם בפעם הזו, החברה תהיה רשאית לבחור לרוכש את הפריטים מבלי שתהיה לרוכש כל טענה ו/או דרישה בגין ובקשר לכך.

9. <u>מיסים, היטלים ותשלומים אחרים</u>

9.1. החברה מתחייבת לשלם את כל המיסים, הארנונות ותשלומי חובה אחרים לממשלה ולעירייה בגין השטח והדירה עבור התקופה עד למועד מסירת החזקה בדירה, ומאותו תאריך ואילך יחולו על הקונה וישולמו על ידו. למען הסר ספק, חיוב בגין היטל השבחה בגין תוכנית אשר אושרה עד למועד חתימת החוזה תחול חובת התשלום על החברה. חיוב בגין היטל השבחה בגין תוכנית אשר אושרה לאחר מועד חתימת החוזה אך לפני מועד מסירת החזקה תחול חובת התשלום על החברה וזאת בכפוף לכך שההקלות ו/או זכויות הבניה הנוספות ו/או

אשד בקרה בע"מ
15. 09. 2026
נ ב ד ק

ההטבות הגלומות בתוכנית המשביחה ניתנו לחברה ו/או אושרו בעקבות בקשת החברה במסגרת הפרויקט.

יובהר כי תשלום היטל השבחה בגין היתר הבניה שניתן ו/או בגין תוספת אחוזי בניה ו/או הגדלת זכויות הבניה או הניצול ו/או כל הקלות שיינתנו לחברה ו/או שאושרו בעקבות בקשת החברה במסגרת הפרויקט, תישא בו החברה אף לאחר מועד חתימת הסכם זה.

9.2. כל המיסים, האגרות, הארנונות, ההיטלים, תשלומי החובה למיניהם, עירוניים או ממשלתיים או אחרים וכל התשלומים האחרים, מכל מין וסוג שהוא, החלים ו/או שיחולו על הדירה או בקשר אליה, לרבות דמי ניהול ו/או ועד בית (להלן: "**המיסים**"), לתקופה שתחילתה במועד המסירה ואילך, יחולו על הקונה וישולמו על ידו, בין אם קיבל הקונה את החזקה בדירה במועד המסירה ובין אם לאו, אלא אם אי מסירת החזקה נבעה מסיבות שאינן תלויות בקונה ו/או מסיבות של ליקויים מהותיים המונעים שימוש סביר בדירה למגורים. הקונה ישלם את המיסים לתקופה הנ"ל לפי דרישת הרשות המקבלת את תשלום המיסים, ישירות לזכאי לקבלם, ללא דיחוי ולא יאוחר מהמועדים הקבועים לכך בדין.

9.3. הודע לקונה כי התמורה, כהגדרתה בנספח התשלומים והמועדים, נקבעה על ידי המוכרת בהתחשב בסוגי המיסים ושיעורם כפי שהם ביום חתימת החוזה. בכפוף להוראות כל דין יישא הקונה במיסים חדשים, ככל שיוטלו, ושאינם קיימים ביום חתימת החוזה ו/או בתוספת למיסים קיימים – ככל שהם מתייחסים לדירה ו/או למכירתה לקונה ובלבד שמיסים אלו חלים על רוכש דירה עפ"י דין. ובהתאמה, ככל שיחולו מיסים חדשים החלים עפ"י דין על המוכרת תדאג המוכרת לשלמם.

9.4. הקונה מתחייב לשלם מס רכישה בשיעור ובמועד כנדרש לפי חוק מיסוי מקרקעין. באפשרות הקונה לערוך את השומה העצמית עבור רכישת הדירה בעצמו או באמצעות מי מטעמו או לפנות למשרדי מיסוי מקרקעין לצורך עריכתה.

למען הסר ספק, החברה תגיש דיווח מקוון על רכישת הדירה, באמצעות באי-כח החברה במועד הקבוע לכך בחוק מיסוי מקרקעין, ובשל כך, הרי שיחולו ההוראות להלן:

הרוכש פוטר את באי כח החברה מאחריות כלשהי לתוכן הדיווח, אשר כל פרטיו ו/או המסמכים התומכים בו, ימסרו לבאי כח החברה באחריותו הבלעדית של הרוכש, לרבות לנכונותם. למען הסר ספק מודגש כי הדיווח שיבוצע בשם רוכש ע"י החברה ו/או מי מטעמה יהא דיווח טכני בלבד וככל ויידרש המשך טיפול למול רשויות המס הרי שהרוכש יבצע זאת לבדו ובאחריותו הבלעדית.

הובא לידיעת הצדדים כי בהתאם לסעיף 73(ג) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג – 1963, המועד לדיווח על רכישת הדירה, הוא בתוך 30 ימים ממועד חתימת הרוכש על ההסכם.

מבלי לגרוע מאחריותו הבלעדית של הרוכש לנכונות הפרטים שיימסרו על ידו לצורך ביצוע הדיווח באופן מקוון ע"י ב"כ החברה, הרי שהרוכש ימסור לב"כ החברה, האם מתקיימים התנאים בדין המזכים אותו בתשלום מס רכישה לפי מדרגות המס של דירה יחידה.

אשד בקרה בע"מ
15. 09. 2026
נ ב ד ק

הקונה מתחייב להמציא למוכרת בהקדם האפשרי ובהתאם להוראות הדין אישור רשויות המס מופנה ללשכת רישום המקרקעין על תשלום מלוא מס הרכישה ו/או כל מס אחר שחל עליו.

ידוע לקונה כי מסמכים אשר אמורים להישלח אליו מרשות המיסים (לדוגמה שובר תשלום מס רכישה, הודעת שומה וכו') ייתכן וישלחו על ידי רשות המיסים לכתובתו כפי שהיא רשומה במאגרי המידע של משרד הפנים, ולא לכתובתו המצוינת בהסכם זה ו/או בטופס הדיווח לרשות המיסים. לפיכך הודע הקונה כי האחריות לקבלת מסמכים מרשות המיסים במועדם לרבות קבלת שובר מס רכישה על מנת שישלמו במועד ו/או עדכון כתובתו במאגרי משרד הפנים תחול עליו באופן בלעדי ולמוכרת ו/או לעוה"ד לא תהיה כל אחריות בקשר עם כך.

9.5. מס שבח ו/או מס הכנסה, מס מכירה ומס רכוש, ככל שיחולו על העסקה, ישולמו על ידי המוכרת.

9.6. שילמה המוכרת במקום הקונה תשלום כלשהו החל על הקונה על פי חוזה זה ובלבד שאי תשלומו עלול לעכב את המוכרת בביצוע התחייבויותיה, ישיב הקונה למוכרת את הסכום ששילמה כאמור בתוספת ריבית פיגורים, כהגדרתה לעיל, החל מהיום הראשון לפיגור ועד לפירעון מלוא הסכום שבפיגור בפועל, מיד עם דרישתה הראשונה, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד או תרופה שיהיו מוקנים למוכרת על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין ובלבד שהמוכרת נתנה לקונה התראה בת 7 ימים מראש ובכתב בטרם ביצוע התשלום ואשר במהלכם לא שילם הקונה את התשלום האמור. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכויות הרוכש לעלות טענות כלפי המוכרת כנגד התשלום ששולם על ידה ואשר עמדו לו כלפי הנושה המקורי.

9.7. אין באמור לעיל כדי להטיל על המוכרת את החובה לשאת בתשלום כלשהו החל על הקונה על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין ו/או כדי להוות הרשאה כלשהי לקונה להמשיך ולפגר בתשלום.

9.8. התשלומים ששולמו ע"י המוכרת במקום הקונה כאמור ואשר לא ננקב מועד לתשלומם, ישולמו למוכרת בתוך שבעה ימים ממועד דרישתה ובכל מקרה עד למסירת החזקה בדירה, לרשות המוסמכת - מיד עם דרישתה הראשונה מאותה רשות ו/או במועד הקובע לפי דין ולכל גורם אחר - במועד הנדרש על ידו ו/או על ידי המוכרת ו/או על פי המוסכם עמה.

9.9. מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בהסכם זה, הקונה יחתום חוזים עם חברת החשמל, הרשות העירונית וחברת הגז, כדלקמן:

א. הקונה יחתום עם חברת החשמל לישראל בע"מ (להלן: "**חברת החשמל**") על חוזה לאספקת חשמל לדירה. חיבור הדירה לחשמל וכל עלות הכרוכה בכך לרבות תשלום בגין בדיקות ה"טסטים" יחולו על החברה בכפוף לאמור בסעיף 8.4 לעיל.

ב. הקונה יחתום עם הרשות המקומית או עם תאגיד המים והביוב על חוזה לאספקת מים בכפוף לאמור בסעיף 8.4 לעיל.

כן הקונה יחתום על כל המסמכים הנדרשים ברשות המקומית כבעל הזכויות בדירה לצורך תשלום מיסי הארנונה והמיסים השוטפים. הקונה ימציא למוכרת אישור מהרשות מקומית או מתאגיד המים והביוב, כי חתם על הסכם בדבר חיבור מים

אשד בקרה בע"מ
15. 09. 2026
ג ב ד ק

לדירתו, וכי נרשם ברשות המקומית כבעל הזכויות בדירה ושילם את כל המיסים השוטפים החל מרישומו, כאמור. המוכרת מתחייבת לבצע את ההכנות הדרושות להתקנת מונה המים לפי דרישת הרשות המקומית ו/או תאגיד המים והביוב. במקרה בו ידרשו העירייה ו/או תאגיד המים והביוב מהמוכרת תשלום בגין התקנת מונה המים הדירתי וחיבורו, הקונה ישיב למוכרת את התשלומים הנ"ל, בהתאם לדרישת המוכרת, אך לא יאוחר ממועד מסירת החזקה וזאת בכפוף למתן הודעה מראש ובכתב לקונה בת 7 ימים ושבמהלכם לא שילם הקונה את התשלום בגין התקנת מונה מים דירתי כאמור ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור בכפוף לאמור בסעיף 8.4 לעיל.

ג. במידה והקונה יבחר להתקשר עם חברה לאספקת גז, הוא יחתום על חוזה עם חברה לאספקת גז לפי הוראות חברת הגז, בגין חיבור הדירה לרשת הגז המרכזית, וישלם את כל התשלומים בכפוף לאמור בסעיף 8.4 לעיל.

10. **<u>הרישום</u>**

10.1. בכפוף למילוי כל התחייבויותיו של הקונה עפ"י החוזה וכן להשבת הביטחונות שקיבל הקונה מהגוף המלווה בהתאם להוראות חוזה זה, המוכרת מתחייבת לבצע את כל הפעולות ותקיים את כל החיובים המוטלים עליה על מנת שהפרויקט או כל חלק ממנו ירשם ככל הניתן בכפוף להוראות חוק המקרקעין, בפנקס הבתים המשותפים, ולרישום הזכויות בדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין כיחידה בבית משותף בהתאם למועדים הקבועים בחוק המכר (דירות) ובלבד שלא יבואו במניין המועדים הנ"ל פרקי זמן בהם הוכיחה החברה כי קיימת מניעה כלשהי לביצוע הליכי הרישום כאמור מסיבות שאינן תלויות בחברה (כגון קיום הליכי פרצלציה וכד') ובלבד שהמוכרת הוכיחה לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתה והיא לא יכלה הייתה למנוע את קיומן והכל בכפוף להוראות כל דין.

10.2. נמסר לקונה שרישום הדירה כיחידה בבית משותף כאמור, יעשה לאחר שיושלמו הליכי רישום מוקדמים לרישום כאמור שאינם מבוצעים על ידי החברה והם באחריותם של הרשות המקומית ו/או רשות מקרקעי ישראל. לפיכך, הקונה מודע לכך כי עד אשר לא יסתיימו ההליכים כאמור בסעיף זה לא ניתן יהיה לרשום את הפרויקט, או כל חלק ממנו כבית משותף, **והכל בכפוף ובהתאם להוראות חוק המכר.**

10.3. בכפוף לאמור בסעיף 10.2 לעיל, רישום הפרויקט או חלקו כבית משותף וכן רישום זכויות החכירה בדירה על שם הקונה יבוצעו בהתאם למועדים הקבועים בחוק המכר. בחישוב המועדים הקבועים בחוק המכר לא יבואו במניין המועדים דחיות הנובעות מן הסיבות המנויות בסעיפים 10.5 ו- 10.6 להלן ובלבד שהמוכרת הוכיחה כי דחיות בביצוע הרישום כאמור נגרמו עקב נסיבות שלא בשליטתה והיא לא יכלה הייתה למנוע את קיומן.

10.4. המוכרת מתחייבת כי בעת רישום הזכויות בדירה על שם הקונה, תהיה הדירה חופשיה מכל עיקול, שיעבוד, משכנתא, או צד ג' כלשהו, למעט אלו שנרשמו בגין הקונה.

אשד בקרה בע"מ
15. 09. 2026
נ ב ד ק

10.5. רישום הבית המשותף יעשה לאחר רישום תצ"ר, הליכי איחוד וחלוקה, רישום הערות, זיקות הנאה וזכויות מעבר, המחויבים בהתאם להוראות התב"ע שבתוקף החלה על הפרויקט ועל פי כל דין לרבות היתר הבנייה.

10.6. הובא לידיעת הקונה בחישוב תקופות הרישום לא יבואו במניין תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו והוא לא יכול היה למנוע את קיומן.

10.7. הקונה יופיע תוך 21 ימים מדרישת המוכרת ובתיאום מראש, במשרדי המוכרת ו/או במשרדי עוה"ד המטפל לצורך חתימה על המסמכים הנדרשים ו/או בכל משרד ו/או רשות מקומית ו/או ממשלתית, וכמו כן, כשיתאפשר רישום זכויות הקונה בלשכת רישום המקרקעין, הקונה יופיע בלשכת רישום המקרקעין, במשרד המוכרת ו/או במשרד עוה"ד המטפל ברישום הדירה ע"ש הקונה, במועדים שייקבעו ע"י המוכרת ו/או עוה"ד המטפל ברישום הדירה על שמו בהתראה של 21 ימים מראש ובכתב, למטרת חתימה על כל המסמכים עפ"י דין שידרשו לצורך רישום כבית משותף ולצורך רישום הזכויות בדירה על שמו לרבות כל הצהרה, בקשה, טופס, שטר מכר, תקנון, מסמכי רישום בית משותף ותיקון צו בית משותף, ייפוי כח, הסכם שיתוף, חוזה, הסכמה וכל מסמך אחר, כפי שידרשו מעת לעת לשם ביצוע הפעולות המנויות בסעיף זה. כל עיכוב מצד הקונה בקיום הוראות סעיף זה יגרום לדחייה בביצוע פעולת הרישום הרלוונטית, בהתאמה. מודגש כי הזכויות בדירה לא תירשמנה על שם הקונה טרם שהקונה ישלים את כל התחייבויותיו לפי חוזה זה.

כמו כן, הקונה ימציא למוכרת ו/או לעוה"ד המטפל את כל המסמכים, התעודות והאישורים הדרושים, שעל הקונה להמציאם עפ"י הסכם זה לצורך רישום זכויותיו בלשכת רישום המקרקעין ו/או בכל הרשויות הרלוונטיות, לרבות, אך לא רק, אישור מס רכישה לרישום בפנקסי המקרקעין, אישור הרשות המקומית המאשרת כי כל המיסים ו/או התשלומים ו/או ההיטלים בגין חוזה זה ובגין הדירה, החלים עד לתום שנת המס, שולמו במלואם וכי אין לאותה רשות כל התנגדות לרישום הזכויות בדירה על שם הקונה מופנה ללשכת רישום המקרקעין. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ימציא הקונה כל קבלה, תצהיר, אישור או כל מסמך אחר כפי שיידרש לצורך ביצוע הרישום כאמור לפי דרישת עוה"ד לרבות שטר רישום משכנתא (ככל שהקונה שעבד את זכויותיו לטובת בנק) אישורי ועד בית וכיוצא באלה והכל בכפוף להוראות הסכם זה.

אין במתן ייפוי הכוח הבלתי חוזר, כמפורט בסעיף 13.3 להלן, כדי לפטור את הקונה מהתחייבויותיו בסעיף זה.

10.8. אם התעכב הרישום או שלא בוצע מחמת מחדל של הקונה או מחמת שהקונה לא מילא במועד את מלוא התחייבויותיו בהתאם לסעיף 10.7 לעיל, הרי פרט לכך שהדבר יהווה הפרת החוזה מצדו, אשר יזכה את המוכרת בכל התרופות הנתונות בידיה, תחולנה על הקונה כל ההוצאות הנובעות מכך (לרבות מיסים ואגרות). אך לא יהיה בכך בכדי לפטור את המוכרת מהתחייבותה לרישום הזכויות לאחר הסרת המניעה מצד הקונה. אין באמור בסעיף זה כדי לפטור את הקונה מקיום התחייבויותיו כלפי המוכרת על פי החוזה.

אשד בקרה בע"מ
15. 09. 2026
נ ב ד ק

אם כתוצאה מאי חתימת הקונה על מסמכי הרישום ו/או אי המצאת המסמכים הנדרשים כאמור בסעיף 10.7 לעיל ו/או חלק מהם, ו/או כתוצאה ממחדלו של הקונה ו/או עיכוב ברישום הנובע ממעשה ו/או מחדל של הקונה ייגרם למוכרת נזק כספי לרבות בגין כל ההוצאות, הנזקים וההפסדים שייגרמו למוכרת בשל כך, לרבות הוצאות הנובעות מהערבויות או נזק אחר, תהיה המוכרת זכאית לתובעו מהקונה, והכל מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה אחרים המוקנים לה מכוח חוזה זה ו/או מכוח כל דין. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכות הקונה להתגונן ו/או להעלות טענות בגין האמור.

10.9. למען הסר ספק, נמסר לקונה, כי המוכרת רשאית לרשום את הבניין בו תהא ממוקמת הדירה נשוא חוזה זה, כבית משותף נפרד, או ביחד עם הבניין ו/או הבניינים הנוספים שיוקמו על המקרקעין (כולם או חלקם), לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת ולאור קיומם של מתקנים משותפים תהא רשאית החברה לקבוע בתקנון הבית המשותף הוראה בדבר קיומה של נציגות על משותפת לתחזוקת החלקים והמתקנים המשותפים לכלל הפרויקט.

10.10. במקרה שבו הדירה הינה בבית שאינו ניתן לרישום כבית משותף, המוכרת מתחייבת לרישום זכויות קונה הדירה בדירה בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 6ב(א)(1) לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר.

10.11. המוכרת תהיה רשאית לרשום בלשכת רישום המקרקעין הערות אזהרה, חכירות וזיקות הנאה על המקרקעין ו/או הבית המשותף ו/או הרכוש המשותף ו/או לגבי שטחים המיועדים לשימוש כלל הציבור ו/או לגבי חלק מהם, כפי שתידרשנה על ידי רשות מוסמכת ו/או על פי היתר בנייה ו/או תב"ע ובהתאם לדין, בין היתר להבטחת זכויות מעבר לציבור (לרבות בעלי דירות אחרות בפרויקט או בבניינים הנוספים כמפורט בסעיף 3.7 לעיל), זכויות שימוש בשטחים, במתקנים ובמערכות, לרבות חדר טרנספורמציה, שנועדו לשימושן של דירות אחרות או של בעלי חלקים אחרים בפרויקט או של בעלי זכויות במקרקעין סמוכים ו/או שאינם סמוכים, על פי שיקול דעתה הסביר. כן תהיה המוכרת רשאית, לפי דרישות הרשויות ו/או היתר הבנייה ו/או התב"ע, להקנות ו/או להעביר לרשות המקומית זכויות בכל אחד מן השטחים כאמור לעיל, ובלבד שלא תיפגענה זכויות הקונה בדירה עצמה.

המוכרת תהיה זכאית, אף לאחר הרישום, לבצע כל פעולה שמטרתה חלוקת המקרקעין ו/או איחודם ו/או חלוקתם מחדש והפרשת חלקים מהם לצרכי ציבור ו/או צירופם למקרקעין סמוכים, והכל לפי דרישת רמ"י או הרשות המקומית, ובלבד שאין באמור להקנות למוכרת הזכות לשנות את הדירה ו/או תיאורה לרבות מיקומה וגודלה כפי שמופיע בהסכם זה ובנספחיו, למעט שינויים כאמור בסעיף 2.5 לעיל.

10.12. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הודע לקונה כי ייתכן והבית המשותף יירשם רק לאחר השלמת הבניינים הנוספים וכן, כי המוכרת רשאית לרשום הערה ו/או זיקת הנאה ו/או זכות מעבר על המקרקעין ו/או חדר טרנספורמציה אשר ייבנה במקרקעין, לטובת כל צד שלישי לרבות הציבור ו/או הרשות המקומית ו/או חברת החשמל, וזאת בכפוף להוראות התב"ע, הדין ודרישת הרשויות המוסמכות והקונה יחתום על כל מסמך שיידרש לצורך כך, אם וככל שיידרש. אם הוקנו לקונה עפ"י החוזה זכויות מיוחדות לשטחים נוספים, בנוסף לדירה עצמה,

אשד בקרה בע"מ
15. 09. 2026
נ ב ד ק

כגון : מקום חניה ו/או גג ו/או מחסן, תפעל המוכרת להקניית הזכויות בשטחים אלה לקונה, אם וככל שהקונה רכש, בדרך של הצמדה או בדרך משפטית אחרת על פי דין .

לדירה יוצמד חלק יחסי ברכוש המשותף, כהגדרתו בחוק המקרקעין, פרט לאותם חלקים מן הבית המשותף, שיוצאו על ידי המוכרת ממסגרת הרכוש המשותף ויוצמדו בצמידות מיוחדת לדירה או לדירות מסוימות או לאגף מסוים של הבית המשותף והכל בכפוף להוראות כל דין.

"**יחסי**", בסעיף זה ובחוזה זה להלן, פירושו - קרוב ככל האפשר ליחס שבין שטח הרצפה של הדירה לבין שטח הרצפה של כל הדירות בבית המשותף (לפי העניין), בכפוף לכל תיקון ביחס זה, כפי שיידרש על ידי המפקח על רישום המקרקעין.

הודע לקונה כי המוכרת זכאית, אך לא חייבת, להוציא ממסגרת הרכוש המשותף, בכפוף להוראות הדין, חלקים בלתי בנויים של המקרקעין, קירות חיצוניים, מתקני הסקה או מים, מתקני מיזוג אוויר, מעברי חניה, שבילים, מדרכות וכיו"ב, מרתפים, מחסנים, חדר טרנספורמציה, או חדר בזק ו/או חדר תקשורת, חדר אשפה ו/או חדר משאבות ו/או מאגר מים ו/או חדר גנרטור, שייבנו בבית המשותף, אם ייבנו, ושטחי חוץ מקורים ובלתי מקורים, לרבות חניות, ואלו יוצמדו לדירות הבית המשותף בפרויקט ו/או ימכרו או יהיו בבעלות המוכרת או תינתן בהם זיקת הנאה או זכות מעבר לציבור, והכל לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת ובכפוף להוראות כל דין. כמו כן, תהיה המוכרת רשאית להצמיד כל שטח כאמור לעיל לדירות אחרות בפרויקט, הכל לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות כל דין. כן תהיה המוכרת רשאית לייעד שטחים בפרויקט לשימוש לשבילים, חניה, מעברים לחניה, מעברים בין הדירות, שטחי גינון וציבור, מתקנים כגון אנטנות (למעט אנטנות סלולאריות) ומכלים לאספקת גז, וכן להקנות את הזכויות בהם לרשות המקומית ו/או לצדדים שלישיים, וזאת בין אם השימוש והמתקנים קשור בדירה ובין אם לאו. המוכרת תהיה אף רשאית לקבוע הוראות מיוחדות בנוגע לשטחים, כאמור לעיל, במסגרת התקנון המוסכם. האמור לעיל הינו בכפוף לכך שלא תפגענה זכויות הקונה בדירה על פי הסכם זה ונספחיו וכן שפעולות כאמור לא ימנעו את השימוש הסביר של הקונה בדירה ושפעולות כאמור תבוצענה על פי הדין.

הודע לקונה כי בהתאם להוראות התב"ע ו/או לפי דרישת הרשויות המוסמכות ו/או היתר הבניה החברה תהא זכאית לרשום בפנקסי המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין זיקות הנאה במובן חוק המקרקעין לזכות ו/או לחובת הקרקע לענין השימוש להולכי רגל ו/או לכלי רכב מהרחוב לקרקע או אליו והוא הדין בקשר למקומות החניה, אם יהיו כאלה, וזכויות מעבר לצנרת, כבלי חשמל, קווי תקשורת וכיוצ"ב.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל מובהר ומודגש בזאת כי יתכן ודרך הבית תוקנה זכות מעבר להולכי רגל וכי תוקנה זכות מעבר בין הבניינים לבין הרכוש המשותף הכולל בין היתר מעליות, חדר לדיירים, חדרי עגלות, גינון, לובאים, חדר משאבות, מאגר מים, חדרי חשמל ועוד וכן מעבר לכלי רכב לטובת בתים שכנים ולטובת גישה למקומות חניה וכי מקומות חניה בתחום הבית יוקנו לדיירי בתים אחרים ו/או לכל משתמשי הפרויקט, כלומר תינתן זכות מעבר לכלל דיירי הפרויקט ו/או מי מטעמם ו/או כל מבקר בפרויקט ו/או לנותני שירות בגין ובקשר למתקנים הנ"ל לרבות מבית 1 לבית 2 (וההפך) ותתאפשר כניסה חופשית לכלי רכב מבלי שתהיה לרוכש כל טענה ו/או דרישה בגין ובקשר לכך.

אשד בקרה בע"מ
15. 09. 2026
ג ב ד ק

החברה תהיה זכאית לרשום תקנון במובן חוק המקרקעין, בדבר הסדר השימוש וחלוקת הוצאות ההחזקה של הרכוש המשותף בין שהבית המשותף יהיה מורכב מהבית לבדו ובין שהבית המשותף יהיה מורכב ממספר בתים/בניינים, וכן לכלול בו לפי שיקול דעתה הסביר את כל ההוראות הנוספות המחייבות את הרוכש לעניין הדירה ו/או הבית ו/או הקרקע על פי האמור בהסכם.

10.13. בכל שלב עד למועד רישום כל הדירות בפרויקט על שם בעליהן, תהא המוכרת רשאית להגיש בקשות לשינוי צו רישום הבית המשותף, ו/או לשינוי התקנון והצמידויות המיוחדות ו/או לשינוי המכנה המשותף של הרכוש המשותף ו/או חלק הדירה ברכוש המשותף הנובעים מהכללת מבנים נוספים במסגרת הבית המשותף, ואת כל או חלק מהאמור בכפוף לתב"ע ו/או דרישת הרשויות ו/או היתר הבניה, בלי צורך לקבל את הסכמת הקונה ובלבד שאין באמור להקנות למוכרת הזכות לשנות את הדירה כפי שמופיע בחוזה זה ובנספחיו לרבות, גודל הדירה, שטחה, מיקומה וכיווניה, למעט שינויים כאמור בסעיף 2.5 לעיל.

10.14. המוכרת תפעל לרישום תקנון לבית המשותף, על בסיס התקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין ובהתאם להוראות סעיף 6 לחוק המכר דירות (להלן: "**התקנון**"). המוכרת תהא רשאית לבצע התאמות בתקנון, כך שיתאים לתכנון הפרויקט, ובכלל זה הסדרת אפשרות מעבר ושימוש בדירה לשם בדיקת, תיקון או החלפת הצנרת והמערכות העוברות בדירה או כל חלק ממנה לצורך ביצוע השירותים והפעולות כאמור ובכפוף להחזרת המצב לקדמותו ככל הניתן, תיאום מראש עם הקונה ובלבד שייעשה מאמץ למניעת הפרעה לקונה, הוראות בדבר קביעת הצמידויות המיוחדות הנזכרות בסעיף 10.12 לעיל והתנאים הנלווים לצמידויות, הזכויות ברכוש המשותף ואופן השימוש בו, הבטחת זכויות המוכרת, הקונה, הרשות המקומית ובעלי זכויות אחרים במקרקעין וכיוצא בזה .

10.15. מבלי לגרוע מכלליות זכויותיה של המוכרת, כאמור לעיל, תהיה המוכרת רשאית לקבוע בתקנון את ההוראות הבאות, כולן או חלקן, הודע לקונה ובלבד שלא תפגענה זכויות הקונה על פי הסכם זה ונספחיו:

10.15.1 הוראות האוסרות שימוש כלשהו בדירה, שיפריע ו/או ימנע בכל אופן שהוא שימוש סביר והנאה סבירים ביתר הדירות בפרויקט, וכן שימוש שיהווה סיכון בטיחותי ו/או מטרד על פי כל דין, למוכרת ו/או לצד שלישי כלשהו, לרבות בעלי הזכויות ו/או המחזיקים ביתר הדירות בפרויקט.

10.15.2 הוראות האוסרות על הקונה להציב שלטים ואמצעי פרסום כלשהם באופן קבוע.

10.15.3 הוראות האוסרות להניח מיטלטלין בשטחי הרכוש המשותף, הוראות האוסרות הפרעה והטרדה של יתר הדיירים בבית המשותף והוראות האוסרות על הדיירים להציג או לקבוע סימנים וחפצים בקירות החיצוניים של הדירה או מחוץ לה.

אשד בקרה בע"מ
15. 09. 2026
נ ב ד ק

10.15.4 הרוכש לא יבצע, מבלי שקיבל היתר כדין ככל שיידרש לכך, שינויים הפוגמים במראה החיצוני של הבניין, לרבות שינויים באלמנטים של הקונסטרוקציה בדירה, במערכות מיזוג האוויר, החשמל, המים, הביוב והניקוז ובקירות החיצוניים של הדירה, אלא בכפוף לדין ומבלי לגרוע מהוראות סעיף 3.9 להסכם זה. מובהר בזאת כי ככל שיבוצעו שינויים כאמור על ידי הקונה, תוסר אחריות המוכרת לאלמנטים שבהם בוצעו השינויים בלבד.

10.15.5 הוראות האוסרות לבצע שינויים בקירות החיצוניים של הדירה ובחזיתותיה (פתחים וחלונות) מבלי לקבל את הרישיונות ו/או האישורים ו/או ההיתרים הדרושים על פי כל דין, ומבלי לגרוע מהוראות סעיף 3.9 להסכם זה.

10.15.6 הוראות בדבר התקנת סורגים על החלונות והוראות בדבר התקנת סוככי שמש בכפוף להוראות כל דין.

10.15.7 הוראות המחייבות את הקונה להשתתף בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף, לפי חלקו היחסי, כאמור בסעיף 10.12 לעיל ובכפוף להוראות כל דין.

10.15.8 הוראות המזכות את המוכרת בזכות, ללא צורך בהסכמת הקונה, לחתום על בקשות לשינוי או תיקון צו רישום בית משותף, להיתרים, לשינויים או לתוספות בנייה, בכפוף לזכויות הקונה בדירה על פי חוזה זה ובלבד שלא יהיה בכך בכדי לשנות את שטח הדירה, גודלה, מיקומה וכיווניה.

10.15.9 מובהר ומוסכם, כי החברה תהיה רשאית להתקין שילוט בבניין, לפי שיקול דעתה הסביר ובהתאם לאישור שתקבל מהרשויות ,ככל שיידרשו ,באחריות החברה ועל חשבונה .מוסכם כי ככל שהשילוט יצרוך חשמל התאם לשיקול דעתה הסביר של החברה ,הוא יחובר למונה חשמל נפרד בבניין ,וצריכת החשמל תשולם על ידי החברה לחברת החשמל .תחזוקת השילוט ומתקניו תבוצע על ידי החברה ועל חשבונה .כמו כן ,הודע לקונה ,כי החברה תהיה רשאית להציב שילוט מכל סוג שהוא באתר הבנייה .לאחר מסירת הדירה לקונה החברה תהיה רשאית להציב שילוט לתקופה שלא תעלה על שנתיים ובלבד שאין בו כדי להפריע לשימוש הסביר של הרוכש בדירה ו/או ברכוש המשותף ובהתאם להוראות כל דין ו/או רשות . מובהר ,כי לאחר שחלפו שנתיים ממועד מסירת הדירה האחרונה בפרויקט , הרוכשים ו/או נציגות הבית המשותף יחליטו אם ברצונם להסיר את השילוט שנמצא בשטחי המגורים של הפרויקט ויודיעו על כך למוכרת .כמו כן ,הוצאות הצבת השילוט ותחזוקתו ,לרבות תשלום צריכת החשמל ופירוק השילוט ,יחולו על המוכרת בלבד .מבלי לגרוע מהאמור לעיל ,החברה תהא רשאית ,לפי שיקול דעתה הסביר ,להתקין שילוט גם במהלך תקופת ביצוע עבודות הבנייה..

10.15.10 תוספת לעניין חדר השנאים של חברת החשמל לישראל בע"מ וחדר תקשורת, באם יוקמו בפרויקט, בנוסח כפי שיוסכם עם חברת החשמל.

אשד בקרה בע"מ
15. 09. 2026
נ ב ד ק

10.15.11 הוראות בדבר הפעלה, החזקה וניהול הרכוש המשותף.

הוראות סעיף 10 תהינה כפופות להוראות התב"ע להוראות כל דין, לסביר ולמקובל ולכך שלא תיפגענה זכויות הקונים על פי חוזה זה ושפעולות כאמור לא ימנעו את השימוש הסביר של הקונה בדירה.

11. **<u>שירותים ואחזקה</u>**

11.1. הקונה ינקוט בכל האמצעים הסבירים והפעולות הסבירות, הדרושים לשם אחזקה ושמירה מתמדת של כל חלקי הרכוש המשותף במצב תקין, מסודר וראוי לשימוש לאותן מטרות להם הם יועדו ובהתאם להוראות התחזוקה שיינתנו לקונה בכתב כשהן חתומות על ידי החברה ו/או מי מטעמה. המוכרת לא תהיה אחראית לבצע את התיקונים במתקנים שברכוש המשותף ככל שתחזוקתם לא תבוצע בהתאם להוראות התחזוקה שייתנו בכתב ו/או תבוצע על-ידי גורמים שאינם מוסמכים ואשר לא אושרו מראש על-ידי המוכרת, בכפוף לקיום התחייבויות המוכרת על פי הוראות חוק המכר.

11.2. הקונה מתחייב להשתתף, על פי חלקו היחסי (כהגדרתו בסעיף 10.12 לעיל ובכפוף לאמור בסעיף זה להלן), בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף ובכפוף להוראות כל דין.

12. **<u>העברת זכויות</u>**

12.1. המוכרת תהיה זכאית להעביר את זכויותיה ו/או את חובותיה שלפי החוזה לכל אדם או גוף משפטי זולתה, מבלי להיזקק להסכמתו של הרוכש, תוך הודעה בכתב על כך לרוכש, והכל בכפוף לכך שישמרו זכויות הרוכש על פי הסכם זה והמוכרת תיוותר ערבה כלפי הרוכש למילוי ההתחייבויות שהעבירה.

המוכרת זכאית לשעבד את זכויותיה המקרקעין ובפרויקט הקונה יחתום, לבקשת המוכרת, על מסמך אשר הגוף המלווה ידרוש ובלבד שאותו מסמך לא יכלול הוראות שאינן מקובלות במסגרת הסכמי ליווי ו/או הסכמי הלוואה.

12.2. הקונה מתחייב בזה שלא למכור או להעביר את זכויותיו בדירה לצד שלישי במשך חמש [5] שנים שתחילתן ביום בו ניתן אישור איכלוס ("טופס 4") בגין הדירה או במשך שבע [7] שנים ממועד הזכייה בהגרלה שבגינה נרכשה הדירה- לפי המוקדם מבניהם (או בהתאם לכל החלטה אחרת של מועצת מקרקעי ישראל ו/או רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם האמור, אשר תחול על התקשרות הקונה בהסכם זה), ולרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש/שבע שנים, אשר נכרת לפני תום חמש/שבע השנים האמורות. ידוע לקונה כי בגין הפרת הוראות סעיף זה, עומדת למשרד הבינוי והשיכון הזכות להטיל על הקונה קנס בסך של 450,000 ₪. יחד עם זאת הרוכש יהיה רשאי להשכיר את הדירה לצד שלישי למטרת מגורים בלבד. כמו כן, הקונה מתחייב שלא להעביר או למכור את הזכויות בדירה לנתין זר אלא בהתאם להוראות כתב ההתחייבות המצורף לחוזה זה כחלק בלתי נפרד הימנו ומסומן כ**<u>נספח ה'</u>**.

12.3. בתום התקופה המנויה בסעיף 12.2 לעיל, יהיה הקונה זכאי להעביר לאחר או לאחרים את זכויותיו לפי החוזה (להלן: "**הנעבר**"), גם אם טרם נרשמה זכותו בלשכת רישום המקרקעין, כפוף להסכמת המוכרת והגוף המלווה, מראש ובכתב, וכן בתנאי שמילא אחר כל

אשד בקרה בע"מ
15. 09. 2026
נ ב ד ק

התחייבויותיו כלפי המוכרת, ובתנאי מוקדם שהקונה, ימלא את כל התנאים המוקדמים הבאים:

12.3.1 ימציא למוכרת הסכם מכר חתום כדין בינו לבין הנעבר.

12.3.2 בוטל.

12.3.3 הנעבר קיבל על עצמו בכתב את כל התחייבויותיו של הקונה לפי החוזה על כל נספחיו, וחתם על ייפוי כוח בנוסח המצורף **כנספח ט'** להסכם זה.

12.3.4 הקונה והנעבר יחתמו על כתב העברת זכויות וחובות בנוסח שייקבע על ידי המוכרת אשר יהיה נוסח נהוג וכמקובל בחברות משכנות בעסקאות מסוג זה.

12.3.5 המציא למוכרת את כל האישורים והמסמכים הנדרשים ממנו במסגרת רכישת הדירה (בין היתר, אך לא רק, אישור מס רכישה וכל מסמך אחר שיידרש על ידי לשכת רישום המקרקעין לצורך העברת הזכויות מהמוכרת לקונה ואשר חל על הקונה עפ"י הסכם זה).

12.3.6 הקונה והנעבר המציאו למוכרת את כל האישורים המתאימים בקשר עם העברת הזכויות, לרבות אישורי מס שבח, מס מכירה, מס רכישה, מס רכוש, אישור הרשות המקומית (לרבות אישור היטל השבחה) ואישור ועד הבית, וכיוצ"ב.

12.3.7 ישולם למוכרת או עוה"ד את דמי הטיפול בשיעור הקבוע בצו הפיקוח על מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), התש"ס-1999.

12.3.8 במידה ולצורך רכישת הדירה נטל הקונה הלוואה המובטחת במשכנתא בדירה, כאמור בסעיף 6 לעיל, ימציא הקונה למוכרת אישור מאת הבנק למשכנתאות המופנה למוכרת והמעיד כי ההלוואה הנ"ל סולקה במלואה או כי הבנק למשכנתאות הסכים לגרירת המשכנתא לנכס אחר ולמחיקתה מהדירה, כי תנאי הבנק למשכנתאות להעברה זו ולמחיקת המשכנתא, אם יהיו כאלה, נתמלאו, וכי המוכרת משוחררת מהתחייבויות שנתנה לבנק למשכנתאות.

12.3.9 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תהיה המוכרת רשאית לדרוש שהקונה ומקבל הזכות ימציאו כל אישור ויחתמו על כל מסמך, לרבות יפוי כוח נוטריוני למי שתורה המוכרת, כפי שיידרשו על ידי המוכרת לשם שמירת זכויות המוכרת ולשם ביצוע יעיל ונכון של ההעברה. נוסח המסמך יהיה כנהוג וכמקובל בחברות משכנות בעסקאות מסוג זה.

12.3.10 הקונה ישיב למוכרת את הבטוחה שקיבל ו/או ימציא אישור על מחיקת הערת האזהרה שנרשמה לטובתו, אם וככל שנרשמה. ככל שהועברו הזכויות בטרם נמסרה החזקה לקונה, ובכפוף לאישור המוכרת והגוף המלווה ולקיום הוראות סעיף 12.4 להלן, יוסבו הערבויות לטובת הנעבר בכפוף לחתימת הקונה והנעבר על המסמכים הנדרשים, ולכך שהקונה והנעבר ישלמו לגוף המלווה ו/או למוכרת את הסכומים הנדרשים לצורך הסבת הערבויות.

אשד בקרה בע"מ
15. 09. 2026
נ ב ד ק

12.4 מובהר בזאת כי העברת זכויות הקונה לפני מסירת החזקה בדירה, מותנית, בנוסף על קיום מלא של כל האמור בסעיף זה לעיל, אף בהשלמת תשלום התמורה והתשלומים על פי חוזה זה עד למועד ההעברה , לרבות התחייבויות לצדדים שלישיים כגון רשויות, ספקי מוצרים, קבלן וכיוצ"ב, בביטול הבטוחה שניתנה לקונה ע"י המוכרת, וכן בקבלת הסכמה מפורשת מראש ובכתב של המוכרת אשר לא תסרב משיקולים שאינם סבירים, והגוף המלווה, אשר יהיו רשאים להתנות את הסכמתם בתנאים סבירים ולפי שיקול דעתם הסביר.

12.5 הודע לקונה כי העברת זכויותיו בדירה ו/או זכויותיו על פי החוזה לצד שלישי, כולן או מקצתן, שלא בהתאם להוראות סעיפים 12.2 עד 12.4 לעיל, על סעיפי המשנה שלהם, פרט להיותה בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף, מהווה גם הפרה יסודית של החוזה ותגרום, בין היתר, לביטולה של כל בטוחה שהקונה קיבל מהמוכרת, וזאת בנוסף לכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות אחרים ו/או נוספים המוקנים למוכרת על פי החוזה ו/או על פי כל דין.

13. <u>עורכי דין וייפוי כח</u>

13.1. עוה"ד (כהגדרתם לעיל) הודיעו לקונה כי לעניין הסכם זה ו/או מו"מ בקשר לחתימתו, הם מייצגים את החברה בלבד וכי הקונה רשאי להיות מיוצג במו"מ זה ע"י עורך דין אחר ועל חשבונו. הודע לקונה כי עוה"ד מייצגים את החברה בכל הליך הקשור בקשר לפרויקט ו/או בקשר להסכם זה ו/או בקשר לדירה, לרבות הליכים משפטיים מכל סוג ולרבות הליכים משפטיים כנגד הקונה, ככל שחו"ח יהיו כאלה.

13.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, עוה"ד יטפלו ברישום בית משותף, רישום הזכויות בדירה ע"ש הקונה ורישום המשכנתא (אם תהיה כזאת) בפנקסי רישום המקרקעין. שכר-טרחת עוה"ד בגין ביצוע הפעולות הנ"ל, בסך השווה ל- 0.5% בתוספת מע"מ ממחיר הדירה או הסכום המקסימלי הקבוע בסעיף 2(1) לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה 2014, בתוספת מע"מ - הינו **כלול** במחיר הדירה.

13.3. במעמד חתימת הסכם זה מתחייב הקונה לחתום על ייפוי כח בלתי חוזר לטובת עוה"ד, המצורף כ**נספח ט'** להסכם זה, במסגרתו מסמיך הקונה את עורכי הדין הנ"ל להיות לבאי כוחו לצורך ביצוע הפעולות המפורטות בייפוי הכח. הקונה מתחייב מראש ובאופן בלתי חוזר כי מיופי הכח יהיו רשאים ומוסמכים לעשות בשמו אך ורק את כל הפעולות שהוא מחויב לעשות לפי הסכם זה ושהסמכות לעשותן כלולה בייפוי הכח וזאת לצורך הוצאה לפועל של הוראות הסכם זה בלבד, לרבות רישום זכותו של קונה הדירה, רישום המשכנתא או רישום הערת אזהרה, חתימה על מסמכי בית משותף ו/או תקנון מוסכם ו/או שטרי העברת זכויות בשם הקונה וכן להבטחת זכויות החברה עפ"י חוזה זה ו/או על-פי הסכם הליווי מול הגוף המלווה ועל מנת לאפשר לה לרשום את הדירות בפרויקט על שם רוכשיהן, לבצע רישום פרצלציות, הצמדות, משכנתאות, ביצוע התאמות בתקנון המצוי לתכנון הפרויקט, ייחוד ומחיקת הערת אזהרה, שינויים בתכניות בניין-ערים וכל פעולה אחרת בהתאם לחוזה זה ו/או הנובעת ממנו ו/או הדרושה להגשמתו (להלן - "**ייפוי** הכח"). יובהר, לא ייעשה שימוש בייפוי הכוח לצורך פעולה שתגרום לויתור בשם הרוכש על זכות, התנגדות או תרופה הנתונה עפ"י דין.

אשד בקרה בע"מ
15. 09. 2026
נ ב ד ק

למען הסר ספק, אין בייפוי הכוח שניתן על ידי הקונה כדי לשחרר את הקונה מלהופיע בפני כל משרד ו/או גוף ו/או מוסד, ככל שיידרש ובכפוף להודעה מוקדמת של 21 ימים מראש לפחות, לצורך ביצוע פעולות הקשורות בחוזה זה.

החברה מצהירה כי מסרה לידי עוה"ד ייפוי כח בלתי חוזר מטעמה לביצוע כל הפעולות הדרושות לרישום הבית המשותף ולרישום הדירה על שם הקונה (לרבות משכנתא, ככל שתהא כזו).

מובהר כי עוה"ד יעשו שימוש בייפוי הכוח תוך שמירת זכויות הרוכש על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין.

13.4. האמור בסעיף זה מהווה הוראה בלתי חוזרת מהקונה למיופי הכוח לפעול בשמו ומטעמו על פי ייפוי הכוח. הוראה זו היא בלתי חוזרת הואיל וזכויות צד שלישי, ובין היתר של המוכרת, תלויות בכך.

13.5. יודגש כי ככל והמוכר יבקש לאשר יפויי כוח נוטריוני ישא המוכר בעלויות הכרוכות בכך.

14. **<u>הפרות ותרופות</u>**

14.1. על הפרת הוראות הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א – 1970.

14.2. בגין כל יום של איחור בתשלום התמורה (החל מהיום ה- 7 לפיגור) ו/או בכל תשלום אחר בו חייב הקונה לפי חוזה זה ו/או חלק מהם, מתחייב הקונה לשלם למוכרת ריבית פיגורים, כהגדרתה לעיל, מחושבת על בסיס יומי, מהמועד שנועד לתשלום ועד פירעונו המלא בפועל.

14.3. בגין כל יום איחור בכל תשלום בו חייבת החברה לפי חוזה זה, מתחייבת החברה לשלם לקונה ריבית פיגורים, כהגדרתה לעיל, מחושבת על בסיס יומי, מהמועד שנועד לתשלום ועד פירעונו המלא בפועל.

14.4. מבוטל.

14.5. בנוסף לאמור לעיל, מוסכם כי איחור בתשלום התמורה או חלק ממנה העולה על 10 ימים או כל הפרה יסודית אחרת, יקנה למוכרת את הזכות לבטל את החוזה ע"י מתן הודעת התראה בכתב לקונה שבו תדרוש המוכרת מהקונה לתקן את ההפרה בתוך 10 יום. לא תיקן הקונה את ההפרה, כאמור, ייחשב החוזה כבטל עם תום 10 יום ממסירת ההתראה ביד לקונה.

14.6. במקרה שהמוכרת תבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הרוכש, ישלם הרוכש למוכרת סכום השווה ל 2% (שני אחוזים) מהתמורה, בתוספת הפרשי הצמדה ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכרת על פי הדין ובכפוף לו (להלן: "**הפיצוי המוסכם**"). המוכרת תהיה רשאית לחלט לטובתה את סכום הפיצוי המוסכם כאמור לעיל מתוך הסכומים ששולמו לה ע"י הרוכש.

14.7. ביטלה החברה את החוזה בגין הפרתו הפרה יסודית ע"י הקונה, אשר לא תוקנה כאמור, יחולו ההוראות המפורטות להלן:

אשד בקרה בע"מ
15. 09. 2026
ג ב ד ק

14.7.1. הקונה יחזיר למוכרת לאלתר כל פוליסה או בטוחה אחרת שקיבל מהמוכרת או מהגוף המלווה בקשר עם חוזה זה.

14.7.2. אם במועד ביטול החוזה ירבצו על זכויות הקונה בדירה משכנתא ו/או שעבוד אחר ו/או עיקולים, בין אם נרשמו בפועל ובין אם לאו - יסירם הקונה בתוך 14 ימים מיום השבת הכספים על ידי החברה לבנק למשכנתאות. מבלי לגרוע מחובת הקונה כאמור, המוכרת תהיה רשאית לעשות כל פעולה, לרבות תוך שימוש בייפוי הכוח, אשר תידרש לשם ביטול החוזה ו/או ביטול הערות האזהרה ו/או המשכונות שנרשמו לטובת הקונה ו/או לטובת הבנק נותן ההלוואה בלשכת רישום המקרקעין או ברשם המשכונות ו/או ביטול הבטוחות האחרות שניתנו, אם ניתנו, לקונה עפ"י סעיף 7 לעיל. הקונה יחתום על כל מסמך ויעשה כל פעולה לצורך מחיקת הערות האזהרה ולצורך ביטול הבטוחות.

14.7.3. הצדדים יחתמו על הצהרה ו/או על כל מסמך אחר שיידרש על ידי שלטונות מיסוי מקרקעין או כל רשות/גורם אחר לצורך ביטול החוזה, לרבות, אך לא רק, תצהירי ביטול, הסכם ביטול, מסמכים נדרשים על ידי הגוף המלווה וכל מסמך רלוונטי נוסף שיידרש לצורך ביטול ההסכם (להלן: "**מסמכי ביטול עסקה**").

14.7.4. החברה תשיב למוסד הכספי שהלווה לקונה כספים לצורך רכישת הדירה את כל הסכומים שהקונה חייב לו, וזאת בתוספת הפרשי הצמדה וריבית הנהוגה אצל המוסד הכספי לרבות, אך לא רק, כל ההוצאות ו/או הנזקים שנגרמו למוסד הכספי עקב ביטול הסכם זה ו/או ביטול ההלוואה.

14.7.5. כל עוד לא הוחזרו ו/או בוטלו הבטוחות לטובת הקונה ו/או המוסד הכספי שהלווה לקונה כספים כאמור, לא תחויב החברה בהשבת יתרת התמורה לקונה.

14.7.6. מובהר כי בכל מקרה, החברה תחזיר לקונה - לא יאוחר מ- 45 יום ממועד שהרוכש פינה את הדירה או ממשלוח הודעת הביטול אם החזקה טרם נמסרה לרוכש ובלבד שהרוכש חתם על כל מסמכי ביטול העסקה הנדרשים כאמור בסעיף 14.7.3 וכן עמד בהוראות סעיפים 14.7.1 ו- 14.7.2 לעיל - את היתרה שתישאר מאותם הסכומים שקיבלה החברה מהקונה ע"ח התמורה, לאחר ניכוי כל חיוב של המוסד הכספי ו/או נותן הלוואה ובניכוי הפיצוי המוסכם כהגדרתו לעיל, בתוספת הפרשי הצמדה וזאת מבלי לפגוע בזכותה של החברה לתבוע כל התרופות והסעדים העומדים לה עפ"י כל דין ו/או הסכם. יתרת הכספים שיוותרו בידי החברה מתוך הכספים ששילם הקונה יוחזרו לידיו בערכם **הריאלי** נכון ליום ביצוע התשלום (קרי בתוספת הפרשי הצמדה למדד אך ללא תוספת ריבית).

14.7.7. מובהר בזאת כי בחתימתו על ייפוי הכוח המצורף להסכם זה נותן הקונה בזה את הסכמתו הבלתי חוזרת לכך שעורכי הדין של החברה יהיו רשאים לעשות שימוש בייפוי הכח הבלתי חוזר אשר נחתם ע"י הקונה במעמד חתימת חוזה זה לצורך ביצוע הפעולות הנדרשות לצורך הגשמת הוראות סעיף זה והשלמת התהליכים הנובעים מביטול ההסכם.

14.8. במקרה של ביטול ההסכם על ידי הקונה בנסיבות בהן הוא רשאי לעשות כן עפ"י הוראות חוזה זה, יחולו הוראות סעיף 14.7 בשינויים המחייבים.

אשד בקרה בע"מ
15. 09. 2026
ג ב ד ק

14.9. במקרה שהקונה יפגר בתשלום האחרון ע"ח התמורה על פי הסכם זה, ובלבד שהוכח כי העיכוב בתשלום הוא הגורם לעיכוב המסירה, יידחה מועד המסירה בהתאמה, בתקופה זהה לתקופת העיכוב אשר נגרם על ידי הקונה, אין באמור לעיל כדי לגרוע מטענות ו/או זכויות החברה לעניין הפרת חוזה מצד הקונה ו/או מזכותה של החברה לממש את מלוא הסעדים המוקנים לה על פי כל דין ועל פי הסכם זה.

14.10. מובהר בזאת כי ב"כ המוכרת יהיו רשאים לעשות שימוש בייפוי הכוח המצורף כ**נספח ט'** לחוזה זה לצורך הגשמת הוראות סעיף 14 לעיל ומימוש זכויותיה של המוכרת.

15. **שונות**

15.1. לא יהיה כל תוקף לכל שינוי בהסכם זה, אלא אם נעשה בכתב ונחתם ע"י כל הצדדים להסכם זה. שום תנאי או הוראה מהתנאים ומההוראות הכלולים בהסכם זה אינם באים לגרוע מתנאי אחר או הוראות אחרות של ההסכם, כי אם להוסיף עליו.

15.2. כל תוכנית, הצהרה, הבטחה, פרסום, מידע בעל-פה ו/או מצג שלא פורטו בהסכם זה לא יהיה להם כל תוקף מחייב, לרבות ובמיוחד לעניין כל מידע אשר נמסר לקונה לעניין זכאויות ו/או מענקים ו/או כספים שעשויים להגיע לו מאת כל גוף או רשות [כגון זכאות, מענק מיגון וכד'], אשר קבלתם אינה תלויה בחברה. הסכם זה מבטל כל זיכרון – דברים קודם שנעשה בין הצדדים, אם נעשה, **מובהר כי אין בכך כדי לשלול מהקונה טענה הנוגעת למקרה בו הסכם זה ונספחיו אינם כוללים מידע מספק בדבר פרטי הדירה שחלה על החברה חובה לציינו על פי דין ו/או לגרוע מזכויות הקונה עפ"י כל דין ו/או לשלול מהקונה עילות תביעה הנובעות מפרסומים ומצגים ככל שהוצגו בפניו עובר לחתימת הסכם זה**. מוסכם ומוצהר בין הצדדים כי ייתכן בבית ישנם שטחים ומתקנים נוספים, פרט לדירה הנמכרת על פי הסכם זה, והמיועדים לשמש כדירות, מחסנים, מקומות חניה, דירה לדוגמא, חדר לדיירים המצוי בפרויקט (להלן: **"הנכסים האחרים"**).

מובהר ומוסכם מפורשות כי החברה זכאית לעשות שימוש ו/או להשכיר ו/או לשנות ייעוד ו/או למכור את הנכסים האחרים בבית לכל מי שתחפוץ, והרוכש לא יהיה רשאי להפריע לניצול סביר של הנכסים האחרים על ידי רוכש ו/או שוכר הנכסים האחרים מאת החברה ו/או מאת אחר ו/או אחרים ו/או על ידי החברה עצמה, לרבות לצורך דירה לדוגמא ובלבד שלא יהא באמור כדי לגרוע מזכויות הקונה בדירה והצמדותיה עפ"י הוראות המכרז והדין.

15.3. לעניין הסכם זה לא יהא תוקף לשום ויתור או ארכה או שינוי הנוגעים לנספח התשלומים או למפרט, אלא אם נעשו בכתב, וזאת למעט אם צוין בהסכם זה מפורשות אחרת, וכן למעט שינוי מהמפרט המהווה סטייה קבילה כהגדרתה בסעיף 7 לצו מכר (דירות) (טופס של מפרט), תשל"ד-1974. שום איחור בשימוש בזכות כלשהי של צד להסכם לא ייחשב כוויתור על אותה זכות ולא ימנע מאותו צד להשתמש בזכויותיו כולן.

15.4. כל אימת שאחד מיחידי הקונה יחתום על מסמך או אישור או יבצע כל פעולה שהיא בקשר להתחייבויותיו לפי חוזה זה, יהיה בכך כדי לחייב גם את יתר יחידי הקונה, אך לא יהיה בכך לזכותם בכל מקרה שבו נדרשת פעולה מצד כל יחידי הקונה.

אשד בקרה בע"מ
15. 09. 2026
נ ב ד ק

15.5. הקונה מצהיר שידוע לו כי ב"כ המוכרת, כהגדרתם בחוזה זה, מייצגים את המוכרת בעסקה נשוא החוזה ואינם מייצגים את הקונה וכי הקונה רשאי להיות מיוצג בעסקה זו ע"י עו"ד אחר. למרות האמור לעיל, מוסכם, כי עוה"ד או כל משרד עורכי דין אחר שהמוכרת תמנה, יטפלו בביצוע הרישום.

15.6. חוזה זה אושר על-ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר מטרה". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הרוכש לקיים מו"מ על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על-פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.

15.7. ככל שהרוכשים יבקשו זאת מהמוכרת, יתווסף להסכם סעיף "היתר עסקה" בנוסח המקובל בבנק המלווה של החברה או בנוסח אחר המקובל ע"י הצדדים.

15.8. כל הודעה לאחד מן הצדדים ע"י רעהו תינתן בכתב ובדואר רשום. מכתב אשר נשלח בדואר רשום לכתובות הצדדים כפי שנרשמו בפתח הסכם זה, ייחשב כאילו הגיע לתעודתו תוך 72 שעות מעת שנשלח מכל בית דואר בישראל, ואם נמסר ביד - בעת מסירתו.

ולראייה באו הצדדים על החתום:

_____	_____
החברה	**הקונה**

אשד בקרה בע"מ
15. 09. 2026
נ ב ד ק

נספח א'

תשלומים ומועדים

[לפי סע' 5 להסכם]

תמורת הדירה, בסך של _____ש"ח (ובמילים: _____שקלים חדשים) כולל מע"מ (להלן- "התמורה"), תשולם ע"י הקונה, כדלקמן:

1. סך של _____₪ (במילים: שקלים חדשים) כולל מע"מ, המהווה 7% מהתמורה, ישלם הקונה באמצעות שובר ישירות לחשבון הליווי של הפרויקט תוך 7 ימים ממועד קבלת הפנקס לידו (להלן: "**המקדמה**"). כמו כן, תשלום זה לא יוצמד למדד כלשהו.

2. סך השווה ל- _____ מהתמורה כולל מע"מ (13% מהתמורה המהווה השלמה ל- 20% מהתמורה)ישלם הקונה לחברה באמצעות שובר, 45 ימים לאחר מועד חתימת הסכם זה או מיום ההודעה בדבר קבלת פנקס השוברים לידי הקונה, המאוחר מביניהם. כמו כן, תשלום זה לא יוצמד למדד כלשהו. תשלום זה ואילך כפוף לקבלת פנקס שוברים.

3. סך השווה ל- 7% ממחיר הדירה כולל מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה בהתאם לאמור בסעיף 2 לעיל ולהוראות סע' 5 להסכם, ישולם בתוך 4 (ארבעה) חודשים מיום חתימת ההסכם. מובהר כי ביצוע תשלום זה וכל התשלומים הבאים כפופים לקבלת היתר בניה.

4. סך השווה ל- 7% ממחיר הדירה כולל מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה בהתאם לאמור בסעיף 2 לעיל ולהוראות סע' 5 להסכם, ישולם בתוך 8 (שמונה חודשים) חודשים מיום חתימת ההסכם.

5. סך השווה ל- 7% ממחיר הדירה כולל מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה בהתאם לאמור בסעיף 2 לעיל ולהוראות סע' 5 להסכם, ישולם בתוך 11 (אחד עשר) חודשים מיום חתימת ההסכם.

6. סך השווה ל- 7% ממחיר הדירה כולל מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה בהתאם לאמור בסעיף 2 לעיל ולהוראות סע' 5 להסכם, ישולם בתוך 14 (ארבעה עשר) חודשים מיום חתימת ההסכם.

7. סך השווה ל- 7% ממחיר הדירה כולל מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה בהתאם לאמור בסעיף 2 לעיל ולהוראות סע' 5 להסכם, ישולם בתוך 17 (שבעה עשר) חודשים מיום חתימת ההסכם.

8. סך השווה ל- 7% ממחיר הדירה כולל מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה בהתאם לאמור בסעיף 2 לעיל ולהוראות סע' 5 להסכם, ישולם בתוך 20 (עשרים) חודשים מיום חתימת ההסכם.

9. סך השווה ל- 7% ממחיר הדירה כולל מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה בהתאם לאמור בסעיף 2 לעיל ולהוראות סע' 5 להסכם, ישולם בתוך 23 (עשרים ושלושה) חודשים מיום חתימת ההסכם.

10. סך השווה ל- 7% ממחיר הדירה כולל מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה בהתאם לאמור בסעיף 2 לעיל ולהוראות סע' 5 להסכם, ישולם בתוך 26 (עשרים ושישה) חודשים מיום חתימת ההסכם.

11. סך השווה ל- 7% ממחיר הדירה כולל מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה בהתאם לאמור בסעיף 2 לעיל ולהוראות סע' 5 להסכם, ישולם בתוך 29 (עשרים ותשעה) חודשים מיום חתימת ההסכם.

12. סך השווה ל- 7% ממחיר הדירה כולל מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה בהתאם לאמור בסעיף 2 לעיל ולהוראות סע' 5 להסכם, ישולם בתוך 32 (שלושים ושניים) חודשים מיום חתימת ההסכם.

13. יתרת התמורה השווה ל- 10% ממחיר הדירה, ובתוספת הפרשי הצמדה בהתאם להוראות סע' 5 להסכם, בתוספת הפרשים מהתשלומים הקודמים ובתוספת כל התשלומים הרלוונטיים למסירה החלים על הרוכש עפ"י הסכם זה וטרם שולמו, תשולם עד 7 ימים לפני מועד המסירה ובהתאם להודעת המוכרת כאמור בסעיף 8.13 לחוזה (לעיל ולהלן: "**התשלום האחרון**").

א. מחצית מכל תשלום שישלם הקונה למוכר בעד רכישת הדירה תוצמד למדד תשומות הבנייה. זאת, למעט 20% הראשונים ממחיר הדירה, המשולמים לפני כל תשלום אחר, שלא יוצמדו למדד כלשהו.

אשד בקרה בע"מ
15. 09. 2026
ג ב ד ק

פרט לאמור בסעיף זה, על מחיר הדירה הנקוב בחוזה לא תחול כל הצמדה או ריבית, למעט ריבית פיגורים.

ב. ההצמדה למדד תיעשה בהתאם לשיעור העלייה ממדד הבסיס הידוע במועד קבלת היתר הבניה. לרוכשים החותמים לאחר קבלת היתר בניה לפרויקט מדד הבסיס יהיה המדד הידוע ביום חתימת ההסכם ועד למדד הידוע ביום ביצוע התשלום.

ג. ההצמדה כאמור לעיל, תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה החוזי, ואולם הוראות סעיף קטן זה לא יחולו במקרה שבו חל עיכוב במסירה בנסיבות התלויות הרוכש.

<u>על התשלומים הנ"ל יחולו ההוראות המפורטות להלן:</u>

א. הסכומים הנקובים לעיל ו/או בהסכם ישולמו לחברה בשקלים חדשים, וכוללים מע"מ על פי דין באמצעות פנקס שוברים.

ב. מוסכם בזאת במפורש, כי התשלומים שהקונה מחויב לשלם כאמור בנספח זה, יבוצעו אך ורק במועדים ובשעות בהם הבנקים המסחריים פתוחים (להלן: "**יום עסקים**"). אם מועד כלשהוא ממועדי התשלום המפורטים לעיל אינו יום עסקים, ידחה התשלום ליום העסקים שיבוא מיד לאחר מועד התשלום הנ"ל.

ג. התשלומים והסכומים המצוינים בנספח זה, יישאו הפרשי הצמדה בהתאם לאמור לעיל ובהתאם לתיקון 9 לחוק המכר (דירות) לפי התנאים הבאים: אם בזמן התשלום בפועל של סכום כלשהו מן התשלומים והסכומים הנ"ל יהיה מדד תשומות הבניה שהתפרסם לפני ביצוע התשלום בפועל של אותו סכום (להלן: "**המדד החדש**") גבוה מהמדד שהיה ידוע במועד קבלת היתר הבניה. לרוכשים החותמים לאחר קבלת היתר הבניה מדד הבסיס יהא המדד הידוע ביום חתימת הסכם זה, (להלן: "**מדד הבסיס**") ישלם הקונה את אותו סכום כשהוא מוגדל באותו שיעור בו עלה המדד החדש לעומת מדד הבסיס. ירידה במדד תשומות הבניה לעומת מדד הבסיס לא תזכה את הקונה בהקטנת הסכום המשולם.

ד. בסעיף זה "**מדד תשומות הבניה**" משמעו: המדד הכללי של מחירי התשומה בבניה למגורים כפי שמתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כל מדד אחר שיתפרסם במקומו (כפוף ליחס שיקבע ביניהם).

ה. קונה המבקש להקדים תשלום כאמור ישלח למוכרת הודעה בכתב בדבר בקשתו לפחות 3 ימים לפני המועד המבוקש לתשלום. המוכרת לא תסרב לבקשת הרוכש להקדמת תשלום כלשהו, לתשלום יצורפו הפרשי הצמדה עד למועד בו בוצע התשלום. הקונה ישלם את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה עד למועד שבו בוצע התשלום, והחברה לא תגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה.

ו. ככל שבמועד ביצועו של כל תשלום מהתשלומים המפורטים בנספח זה יחול שינוי בשיעור המע"מ ביחס לשיעורו במועד חתימת הסכם זה (18%), יעודכן בהתאמה שיעורו של התשלום הרלוונטי.

ז. בטרם ביצוע תשלום כלשהו מתשלומי התמורה, על הרוכש ליצור קשר עם נציג החברה על מנת לברר את הפרשי ההצמדה החלים על התשלום אותו נדרש הרוכש לשלם. מובהר כי ככל והרוכש אינו יכול ליצור קשר עם נציג החברה באופן אובייקטיבי או לעשות את חישוב הפרשי ההצמדה למדד החלים על התשלום הספציפי אותו נדרש הקונה לשלם, תיתן המוכרת לקונה 14 ימים להשלמת תשלום הפרשי

אשד בקרה בע"מ
15. 09. 2026
ג ב ד ק

ההצמדה למדד וזאת ללא חיוב בריבית פיגורים. רק אם הקונה לא יעמוד בתשלום הפרשי ההצמדה בחלוף 14 הימים מיום הדרישה של המוכרת יחול על הפרשי ההצמדה שלא ישולמו על ידי הקונה ריבית פיגורים. מובהר כי האמור בסעיף זה יחול גם לגבי הצמדת ההחזרים שעל המוכר לבצע לפי חוזה זה.

ח. אי עמידה באחד או יותר ממועדי התשלום המוסכמים לעיל מהווה הפרה יסודית של ההסכם ותקנה לחברה את כל הזכויות לפי ההסכם ו/או לפי החוק ובלבד שהחברה התריעה על כך בפני הקונה בכתב והקונה לא תיקן את ההפרה תוך 10 ימים ממועד קבלת ההתראה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר בזה כי איחור בתשלום של עד 10 ימים לא ייחשב כהפרה יסודית של ההסכם, אך כל איחור בתשלום, מכל סיבה שהיא, יחייב את הקונה בתשלום ריבית פיגורים בשיעור הקבוע בהסכם זה ממועד התשלום עפ"י הסכם זה ועד התשלום בפועל.

ט. על אף האמור בסעיף 1 לעיל, מוסכם בין הצדדים כי התשלום הראשון על חשבון תמורת הדירה, בסך 7%, ישולם כלהלן: התשלום הראשון, בסך השווה ל-7% ממחיר הדירה, יופקד במעמד חתימת ההסכם בנאמנות בידי משרד מ. פירון ושות' (להלן: "**התשלום הראשון**"). עם קבלת פנקסי השוברים יופקד התשלום הראשון בחשבון הפרויקט באחת משתי הדרכים הבאות, לפי בחירת החברה: באמצעות הפקדה על ידי הנאמן לחשבון הפרויקט באמצעות פנקס השוברים, או באמצעות תשלום של הרוכש לחשבון הפרויקט באמצעות פנקס השוברים, כנגד השבת התשלום הראשון לרוכש על ידי הנאמן. הרוכש לא יעביר תשלומים נוספים לחברה מעבר לתשלום הראשון עד שיקבל הודעה מהחברה כי הונפק עבורו פנקס שוברים. תשלומי התמורה הנוספים כאמור בסעיפים 2 עד 13 לעיל ישולמו לחשבון הפרויקט כהגדרתו בהסכם זה.

י. מועד המסירה הינו כאמור בסעיף 8.1 לחוזה זה.

<u>ולראייה באו הצדדים על החתום:</u>

_____	_____
החברה	**הקונה**

אשד בקרה בע"מ
15. 09. 2026
נ ב ד ק

נספח ב'
מידע לרוכשי הדירה

בהתאם להוראות סעיף 2א1(א) לחוק המכר (דירות) הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה- 1974 (להלן: "**החוק**"), הרינו להודיעכם כדלקמן:

1. ביום _____נחתם ביניכם לבין המוכר חוזה מכר לרכישת דירה מס' _____בקומה_____, אליה צמודים מחסן מס'_____ וחניה מס'_____ (להלן: "**הדירה**"), כמפורט בהסכם הנ"ל.

2. בהתאם לחוק ובכפוף להוראותיו והוראות כל דין, חלה על מוכר דירה החובה להבטיח את הכספים המשולמים על ידכם על חשבון מחיר הדירה באמצעות אחת מתוך מספר בטוחות חלופיות אשר נקבעו במפורש בחוק, כאשר בהתאם להוראות המכרז הוגבלה הבטוחה להבטחת הכספים לאחת משתי הבטוחות כדלקמן:

2.1 מסירת ערבות בנקאית על פי החוק להבטחת הכספים ששילם הקונה במקרה שלא יוכל המוכר להעביר לקונה חכירה או זכות אחרת בדירה (לרבות חזקה) כמובהר בחוזה המכר.

2.2 פוליסת ביטוח אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) התשמ"א- 1981, להבטחת החזרתם של הכספים על פי החוק.

3. כספי התמורה שתשלמו לחברה בגין הדירה יובטחו, בשלב זה, בדרך של מסירת פוליסת ביטוח או ערבות בנקאית כנדרש בחוק וכמפורט בסעיפים 2.1 ו-2.2 לעיל, לפי העניין.

4. בהתאם להוראות חוזה הרכישה לא יהא המוכר חייב להבטיח את כספי התמורה אלא לתקופה אשר תסתיים בהתמלא התנאים הקבועים בחוק המכר, כדלקמן:

4.1 הושלמה בניית הדירה בהתאם להסכם;

4.2 נמסרה לכם החזקה בדירה;

4.3 נרשמה הערת אזהרה על זכויות הקונה בדירה בלשכת רישום המקרקעין ו/או נחתם חוזה בין הקונה לבין רשות מקרקעי ישראל (להלן – הרשות) ובו התחייבה הרשות להביא לידי רישום הקונה כשוכר הדירה לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים כשהיא נקיה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול, ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת הקונה;

אישור הקונה:

אנו מאשרים כי מסמך זה נמסר לנו במעמד החתימה על ההסכם:

_____ _____

אשד בקרה בע"מ
15. 09. 2026
ג ב ד ק

נספח "ב' 1"

נספח- עמלת חוק ערבות מכר- נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם הרכישה שנחתם ביום _____

ברצון החברה להבהיר את ההסכמות בין הצדדים

על פי הסכם הרכישה שנחתם בין הקונה לבין החברה ובהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה 1974 (להלן: "**חוק המכר**") על החברה להבטיח את הכספים ששילם לה 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 בשביל 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 שישולמו 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 צדדים שאינם קשורים והינם כדלהלן:
4. עלויות הקמה בשיעור של _% מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי.

5. ריבית שנתית בשיעור של _ % מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי.

6. יובהר, כי סך התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות שישולמו לבנק בשביל הקונה, בגין העמדת הערבות לקונה לא יעלו בפועל על הסכום ששולם בפועל על ידי החברה בשביל הקונה.

7. במסמך החיוב שמוצא מטעם הבנק לחברה יופיעו שם הקונה וגובה התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות בהמצאת הערבות.

8. החברה תציג פירוט של סך עלויות העמדת הערבות בהן נשאה החברה בשביל הקונה. בקשה כאמור תועבר מאת החברה לקונה בכתב.

_____ _____

אשד בקרה בע"מ
15. 09. 2026
נ ב ד ק

נספח "ג"

סדרי בטיחות באתר הבנייה

מבקר/ מבקרת נכבדים

מאת הנהלת החברה

הנדון: **סידורי בטיחות – אתר בנייה**:

רבים הפרסומים על כך שמבקרים נפגעו תוך כדי סיור באתר הבנייה.

הנני מתריע בפניכם על הסכנות והסיכונים הקיימים באתר ומפנה את תשומת ליבכם לאמצעי הבטיחות להגנתכם ולהקלת ביקורכם.

1. יש לתאם מועד סיור מראש.
2. יש להחנות הרכב מחוץ לתחום הבנייה.
3. הכניסה לאתר מותרת רק בלוויית נציג הקבלן.
4. חובה להצטייד לפני הכניסה לאתר בכובע מגן (תקבלו ממנהל העבודה), נעליים סגורות ומכנסיים ארוכים- **לבוש נוח ובטיחותי**.
5. יש להימנע מסיורים במקומות בהם מתבצעות עבודות בנייה ויציקות בטון, עבודות מנוף, כלי חפירה וקידוחים ומשאיות כבדות.
6. **אין להגיע לאתר עם ילדים מתחת לגיל 16 שנה**.
7. בבקשה דווחו והתריעו על כל ליקוי בטיחותי.
8. יש להישמע להוראות המלווה.
9. הגעה לאתר ללא תיאום וללא ליווי של נציג הקבלן תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

אנו החתומים מטה מסכימים עם דרישות הבטיחות המפורטות מעלה ומתחייבים להיענות לכל הוראה והנחייה נוספים שנתבקש אליהם בעת הסיור באתר.

_____ _____

חתימות תאריך

אשד בקרה בע"מ
15. 09. 2026
נ ב ד ק

נספח "ד"

תוספת לגבי תקנון הבית המשותף והוצאת חלקים מהרכוש המשותף

1. לקונה ניתנה אפשרות לראות את תוכנית הפרויקט שהחברה מקימה על המקרקעין (להלן - "**המקרקעין**").

2. כנדרש בסעיף 6(א') לחוק המכר (דירות), תשל"ג- 1973, מוסכם בזה בין הצדדים כי המוכרת רשאית להחיל ולרשום על הבית המשותף, בין אם ירשם כבית משותף או בכל דרך חוקית אחרת על פי דין, תקנון המבוסס על בסיס הוראות התקנון המצוי בתוספת לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969 (להלן: "**התקנון**") תוך ביצוע התאמות בתקנון כך שיותאם לתכנון הפרויקט.

3. התכנית המצורפת לחוזה המכר כנספח יא' 3 תסמן את השטחים היחידים שיוותרו שטחים משותפים של כלל דיירי הבניין.

4. הקונה הודע במפורש כי החלקים כפי שיפורטו להלן יוצאו מהרכוש המשותף, וכי החברה תהא זכאית (אך לא חייבת) - לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות כל דין להצמיד אותם ו/או מי מהם ו/או חלקים מהם לרוכשי דירות בבניין וכן לכלול בתקנון גם הוראות כדלקמן, ובלבד שלא תפגענה זכויות הקונה על פי הסכם המכר שנחתם עימו ונספחיו וכן שפעולות כאמור לא ימנעו את השימוש הסביר של הקונה בדירה ושפעולות כאמור תבוצענה על פי הדין:

א. מהרכוש המשותף יוצאו, לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת, חלקים אשר אינם מיועדים לשמש את כלל בעלי הדירות בבניין או בפרויקט, ולרבות דרכי הגישה לכל החלקים דלעיל, או לחלקם. מפורש בזה כי המוכרת תהיה רשאית להצמיד ו/או להעביר בבעלות מלאה ו/או להשכיר ו/או להחכיר לבעלי זכויות אחרות בפרויקט את כל אותם חלקים מן הרכוש המשותף שאינם מוצמדים לדירה שרכש הקונה ואשר הוצאו מהרכוש המשותף. בנוסף, רשאית המוכרת להוציא מהרכוש המשותף שטחים לצורך בנית חדר טרנספורמציה ו/או חדר תקשורת לשימוש בלעדי של חברת החשמל ו/או חברת בזק ולקבוע הוראות בדבר זיקת הנאה שתירשם בכל חלק של המקרקעין לצורך תחזוקה וכיוב', וכן לקבוע הוראות המבטיחות את זכויות כ"א מהחברות הנ"ל בכל הנוגע לשימוש בחדר ובסביבתו והמגבילות את הדיירים בפעולותיהם ביחס לכל אחד מהחדרים הנ"ל ובקרבתו, והכל עפ"י הוראות החברות הנ"ל.

ב. המחסנים, החניות (מקורות ו/או לא מקורות), הגינות, החזית, שטחי הקרקע, המבואות לדירות, גג הבניין, חללי הגג ו/או כל גג נוסף שייבנה בעתיד ואחוזי הבנייה הקיימים ו/או העתידיים אינם חלק מהרכוש המשותף, והמוכרת תהא רשאית להצמידם לכל דירה בבניין כפי שתמצא לנכון. כן תהא רשאית, בכפוף לכל דין ולהסכם המכר, לעשות בהם כל פעולה ועסקה משפטית שתחפוץ, לרבות פעולות בנייה, סגירה והריסה, מבלי לקבל לשם כך הסכמה של הקונה או של יתר רוכשי הדירות בפרויקט. הקונה מתחייב להקנות למוכרת כל זכות שימוש ומעבר הנחוצות לשם ביצוע עבודות בנייה והריסה, ובלבד שלא ימנעו מהקונה גישה ושימוש סבירים בדירה ובהצמדותיה, ושלא תיפגענה זכויות הקונה על פי הסכם המכר שנחתם עימו ונספחיו. כן מוסכם כי ביצוע העבודות הנ"ל, ככל שיבוצעו לאחר מסירת החזקה בדירה לקונה, יהא כפוף לתיאום מראש עם הקונה ולהתחייבות החברה להשיב את המצב לקדמותו לאחר השלמת העבודות. האמור לעיל הינו בכפוף לאמור בסעיף 3.14 להסכם המכר.

ג. בעת רישום הבניין כבית משותף תהא המוכרת רשאית לרשום בתקנון הבית המשותף הוראות מתאימות להבטחת כל זכויותיה על פי החוזה ועל פי תוספת זו. המוכרת תהא רשאית לרשום על החלקה זיקות הנאה לכל מקרקעין סמוכים או אחרים כפי שתמצא לנכון או לפי דרישות כל רשות מוסמכת.

ד. שיעור חלקו של הקונה ברכוש המשותף יהיה בקירוב בהתאם ליחס שבין שטח ריצפת הדירה (ללא חלקים המוצמדים אליה) לבין סך כל שטח הרצפה שבכל הדירות האחרות (ללא הצמדות) בבית המשותף.

ה. . המוכרת רשאית לקבוע בתקנון כי שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ייעשה לפי סוגי הדירות בבניין (דירות גג, דירות גן וכיו"ב) ובלבד שלגבי אותו סוג דירות יהיו עקרונות שווים ובכפוף להוראות הדין. חדר הטרנספורמציה ו/או חדר בזק - אם ייבנו - פטורים מתשלום כל הוצאה. בכל מקרה הקונה לא יופלה לרעה לעומת דיירים בבניין שהינם בעלי זכויות בדירות מסוגו של הקונה.

אשד בקרה בע"מ
15. 09. 2026
נ ב ד ק

ו. יובהר, המוכר לא יהא רשאי להטמיע בתקנון הבית המשותף הוראות המטילות על הרוכש חיובים שלא פורטו במפרו ו/או בהסכם, משנות את שיעור השתתפותו בהוצאות או מעניקות לחברת הניהול ו/או למוכר סמכות לקבוע חיובים מהותיים באופן חד צדדי. כל חיוב יהא סביר שוויוני ושקוף ובהתאם להוראות כל דין.

ז. סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף:
בכפוף להתחייבויות הקונה בחוזה להימנע מלקבל החלטות מסוימות, יהיה כח ההצבעה של בעל הזכויות בדירה לפי שיעור חלקה ברכוש המשותף.

ח. כן יכללו בתקנון הוראות לגבי זיקת הנאה ו/או זכויות מעבר לגבי דיירי הבניין ו/או המקרקעין ו/או הציבור, והכל בקשר עם האמור בסעיף 9 לחוזה.

ט. המוכרת רשאית לקבוע בתקנון הבית המשותף שירשם ביחס לפרויקט, כי לדירות שבקומה העליונה יוצמדו מרפסות ו/או שטחי הגג ו/או חלל הגג, וכי לדירות הגן יוצמדו שטחי קרקע. בנוסף רשאית המוכרת לקבוע בתקנון, כי כל מי שלדירתו יוצמדו זכויות בניה ושטחי הצמדה, יהיה רשאי לבקש היתרי בניה לבניה על שטחים שיוצמדו לדירתו, ללא צורך בקבלת הסכמתם של בעלי הדירות האחרים בבניין ו/או בפרויקט.
הגג והקירות של כל בניה נוספת כנ"ל, יוצמדו אף הם לדירה אליה הוצמדו השטחים, ויחולו עליהם ההוראות לעיל.
בעלי הדירות הנ"ל, יהיו רשאים לבקש תיקון צו הבית המשותף והתקנון, ע"י הכללתה של הבניה הנוספת במסמכים הנ"ל, ואף זאת ללא צורך בקבלת הסכמתם של בעלי דירות אחרות בבניין.

י. המוכרת תהיה רשאית לקבוע בתקנון הבית המשותף הוראות לעניין זכותה של המוכרת להתקין על הקיר החיצוני של הבניין שלט עליו יופיע שם המוכרת ו/או הלוגו של המוכרת, כאשר גודל השלט, גודל הכיתוב ומקום הצבת השלט יקבעו מעת לעת ע"י המוכרת לפי שיקול דעתה הסביר ובלבד שמיקום הצבת השלט יהיה במקום שאינו מפריע לשימוש הסביר בדירה ובמבנה. מובהר כי לאחר שחלפו שנתיים ממועד המסירה, הרוכשים ו/או נציגות הבית המשותף יחליטו אם ברצונם להסיר את השילוט שנמצא בשטחי המגורים של הפרויקט ויודיעו על כך למוכרת והמוכרת תישא בכל עלויות ההסרה.

יא. המוכרת תוסיף בתקנון הבית המשותף שירשם ביחס לפרויקט, איסור על הצבת מתקן משדר סלולרי ו/או אנטנה סלולרית בדירות ו/או ברכוש המשותף.

5. כל זכויות המוכרת לפי תוספת זו הן לרבות מי שיבוא במקום המוכרת או לפקודת המוכרת, והן עומדות בנוסף ובמצטבר לכל הוראות החוזה.

<u>ולראיה באו הצדדים על החתום:</u>

_____	_____
הקונה	**החברה**

אשד בקרה בע"מ
15. 09. 2026
ג ב ד ק

נספח ה'

התחייבות להימנע מהעברת זכויות לנתין זר

הנני מתחייב כי הקניית זכויות במקרקעין, כהגדרתן להלן, תהיה מותנית באישור יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל, על פי המלצת ועדת המשנה של מועצת מקרקעי ישראל.

אני אמנע מהעברת זכויות לנתין זר מבלי שנתקבל אישור כאמור.

במעמד רישום הזכויות ובהקניית זכויות במקרקעין בעתיד או התחייבות להקניה כאמור, מידיי או מידי אדם אחר שיהיה בעל זכויות במקרקעין, תירשם הערה לפיה העברת הזכויות במקרקעין, כולן או מקצתן, לנתין זר, טעונה אישור מראש ובכתב של יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל כאמור לעיל.

הנני מתחייב להתנות כל העברת זכויות בהתחייבות הנעברים שלא להעביר את הזכויות בדירה לזר ללא האישור כאמור וכן בהסכמת הנעברים להתנות כל העברה מצדם בקבלת הסכמה זהה ממי שאליו יעבירו את זכויותיהם.
הודע לי כי במקרים בהם מקבלי הזכויות יהיו תאגיד או מי שאינם נושאי תעודות זהות ישראלית תידרש בדיקת רשות מקרקעי ישראל קודם להעברת הזכויות.

לעניין זה:

"**זכויות במקרקעין**"- זכות בעלות, או זכות שכירות לתקופות שבמצטבר עולות על חמש שנים או שיש עמה ברירה להאריך את תקופתה לתקופה כוללת העולה על חמש שנים, לרבות זכות על פי התחייבות להקנות או העביר בעלות או שכירות לתקופה כאמור;

"**זר**"- מי שאינו אחד מאלה:

(א) אזרח ישראלי;
(ב) עולה לפי חוק השבות, התש"י-1950, שלא מסר הצהרה לפי סעיף 2 לחוק האזרחות, התשי"ב-1952;
(ג) זכאי לאשרת עולה או לתעודת עולה לפי חוק השבות, התש"י-1950, שקיבל במקומה אשרה ורשיון לישיבת ארעי כעולה בכוח מכוח חוק הכניסה לישראל, התשי"ב-1952.
(ד) תאגיד שהשליטה עליו בידי יחיד שהינו אחד מאלה המנויים בפסקאות (א) - (ג) לעיל או בידי יותר מיחיד אחד כאמור.

מי שפועל בשביל יחיד או תאגיד כאמור בס"ק (א')-(ד') בפסקה זו "שליטה"- החזקה- במישרין או בעקיפין, על ידי אדם או תאגיד אחד או על ידי יותר מאדם או מתאגיד אחד, ב 50% או יותר מן הערך הנקוב של הון המניות המוצא של התאגיד או כמחצית או יותר מכח ההצבעה שבתאגיד או בזכות למנות, במישרין או בעקיפין, מחצית או יותר מהמנהלים של התאגיד.

$ _____ _____ _____
שם מלא מספר ת.ז חתימה

% _____ _____ _____
שם מלא מספר ת.ז חתימה

אישור

אני, הח"מ, מאשר כי זיהיתי את הקונה הנ"ל לפי תעודת הזהות שהציג בפניי וכי הקונה חתם על התחייבות זו בפניי.

_____

אשד בקרה בע"מ
15. 09. 2026
נ ב ד ק

נספח ו'

תצהיר וכתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירה במחיר מטרה

אני/אנו החתומים מטה:

$

%

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירה במחיר מטרה" בפרויקט home&park (להלן: "**דירה במחיר מטרה**") עם **רייבי יהונתן דוד בע"מ ח.פ. 516987005 מרח' בעלי המלאכה 205 נתיבות**
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 עלי/נו כי רכישת הדירה על ידי/נו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות הכלולים במסגרת תכנית דיור 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 מסרתי/נו לחברת ההרשמה ולאחר שבדקתי/נו היטב כי הנני/ו עומד/ים בכל התבחינים לקבלת תעודת זכאות כאמור, כפי שהם מפורסמים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל הרלוונטית.

אני מצהיר/ים כי אישור הזכאות שלי בתוקף.

כמו-כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח כמפורט בהחלטת המועצה.

אני/ו מתחייב/ים כי המידע שמסרתי במועד הנפקת הזכאות או בכל מועד אחר, אשר על בסיסו ניתן לי אישור הזכאות לא השתנה וכי לא חל שום שינוי במצבי האישי אשר לא דווח למשרד הבינוי והשיכון או לחברת ההרשמה מטעמו.

עוד ידוע לנו כי ככל שיתברר כי ניתנה לי/נו תעודת זכאות בשל אי מסירת פרטים נכונים ו/או מדויקים ו/או בשל מעשה ו/או מחדל שלי/נו אזי במקרה זה הזכאות תישלל ממני/מאתנו, הזכייה והחוזה עליו חתמתי/נו יבוטלו. כמו כן יהיה רשאי המשרד להורות על תשלום קנס כמפורט בהתחייבותי זו.

ב. כמו כן, אני/אנו מתחייב/ים בזאת שלא למכור את הדירה במחיר מטרה, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מביניהם.
בנוסף, אני/אנו מתחייב/ים 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 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

אשד בקרה בע"מ
15. 09. 2026
נ ב ד ק

התחייבותי/נו זו.

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 הזכיה וביטול חוזה המכר.

_____ _____

שם הקונה שם הקונה

<u>אישור</u>

הריני לאשר כי ביום _____הופיעו בפניי, עו"ד _____, בכתובת _____, הרוכשים _____ **ת.ז.** _____ **ת.ז.** _____ אשר הזדהו בפניי ע"י תעודת הזהות שלהם ולאחר שהוזהרו כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, אישרו את נכונות הצהרתם דלעיל וחתמו עליה בפניי.

אשר בקרה בע"מ
15. 09. 2026
נ ב ד ק

נספח ו'

תצהיר וכתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירה במחיר מטרה

אני/אנו החתומים מטה:
$
%

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירה במחיר מטרה" בפרויקט home&park באשקלון (להלן: "**דירה במחיר מטרה**") עם **רייבי יהונתן דוד בע"מ ח.פ. 516987005 מרח' בעלי המלאכה 205 נתיבות** 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 למשפרי דיור בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 שבתוקף נכון ליום החתימה על כתב התחייבות זה וכל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

לפיכך, מוסכם עלי/נו כי רכישת הדירה על ידי/נו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות הכלולים במסגרת תכנית דיור 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 "משפר/י דיור 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/ו מתחייב/ים למכור בתמורה מלאה את דירתי/נו הקודמת, על בסיסה הוענקה לנו זכאות כמשפרי דיור עד שנה מיום קבלת תעודת גמר, ככל וזו טרם נמכרה.

אני/אנו מצהיר/ים כי אישור הזכאות ניתן לנו על סמך הנתונים אותם מסרתי/נו לחברת ההרשמה ולאחר שבדקתי/נו היטב כי הנני/ו עומד/ים בכל התבחינים לקבלת תעודת זכאות כאמור, כפי שהם מפורסמים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל הרלוונטית.

כמו-כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח כמפורט בהחלטת המועצה.

אני/ו מתחייב/ים כי המידע שמסרתי במועד הנפקת הזכאות או בכל מועד אחר, אשר על בסיסו ניתן לי אישור הזכאות לא השתנה וכי לא חל שום שינוי במצבי האישי אשר לא דווח למשרד הבינוי והשיכון או לחברת ההרשמה מטעמו.

עוד ידוע לנו כי ככל שיתברר כי ניתנה לי/נו תעודת זכאות בשל אי מסירת פרטים נכונים ו/או מדויקים ו/או בשל מעשה ו/או מחדל שלי/נו אזי במקרה זה הזכאות תישלל ממני/מאתנו, הזכייה והחוזה עליו חתמתי/נו יבוטלו. כמו כן יהיה רשאי המשרד להורות על תשלום קנס כמפורט בהתחייבותי זו.

ב. כמו כן, אני/אנו מתחייב/ים בזאת שלא למכור את הדירה במחיר מטרה, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר לדירה, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מביניהם.

בנוסף, אני/אנו מתחייב/ים 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 ההלוואה על ידנו

החברה	**הקונה**

אשר בקרה בע"מ
15. 09. 2026
נ ב ד ק

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.

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 הזכיה וביטול חוזה המכר.

_____ _____

שם הקונה שם הקונה

<u>אישור</u>

הריני לאשר כי ביום _____הופיעו בפניי, עו"ד _____, בכתובת _____, הרוכשים _____ **ת.ז.** _____ **ת.ז.** _____ אשר הזדהו בפניי ע"י תעודת הזהות שלהם ולאחר שהוזהרו כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, אישרו את נכונות הצהרתם דלעיל וחתמו עליה בפניי.

_____ _____

הקונה **החברה**

אשר בקרה בע"מ
15. 09. 2026
נ ב ד ק

נספח ז'

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 שליש, 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, מכוח חברותו בקיבוץ.
- זכות לקבלת חוזה פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.
- זכות בקבוצת רכישה או בקבוצת רוכשים.

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, 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 הורי/ת) 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.

$

%

חתימת המצהיר/ים* _____.

חתימת המצהיר/ים* _____.

* במקרה של בני זוג, נדרשת חתימה של שני בני הזוג על התצהיר.

אישור

הריני לאשר כי ביום _____הופיעו בפניי, עו"ד _____, בכתובת _____, הרוכשים _____ **ת.ז.** _____ **ת.ז.** _____ אשר הזדהו בפניי ע"י תעודת הזהות שלהם ולאחר שהוזהרו כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, אישרו את נכונות הצהרתם דלעיל וחתמו עליה בפניי.

שם מלא של עורך הדין | מס' רישיון | תאריך | חתימה וחותמת

_____ **החברה**

_____ **הקונה**

אשד בקרה בע"מ
15. 09. 2026
נ ב ד ק

נספח ח' – ליווי פיננסי

(שיקראו להלן, ביחד ולחוד: "**הקונה**")
ג.א.נ,

הנדון: <u>הוראות בלתי חוזרות</u>

הואיל ואנו מקימים על המקרקעין הידועים במקרקעין הידועים כמגרש מס' 103 בגוש 1197 חלקות 84 (בחלק), 88 (בחלק) ו-89 (בחלק) ובגוש 1201 חלקות (בחלק) 38 ו-70 (בחלק) באשקלון לפי תכנית מפורטת מס' תמ"ל/1048 על כל תיקוניה כעת, או בעתיד בשטח כולל של כ-7,382 מ"ר בעיר אשקלון (להלן: "**המקרקעין**") פרויקט בנייה הכולל, בין היתר, כ-___104____דירות מגורים ב-_____בניינים (להלן - "**הפרויקט**");

והואיל ועל פי חוזה שנערך בינינו לבינכם (להלן: "**חוזה המכר**") התחייבנו למכור לכם ואתם התחייבתם לרכוש מאתנו דירה בפרויקט הידועה כדירה מס' _____בקומה _____הכוללת חניה אחת/שתיים (להלן - "**הדירה**");

והואיל וקבלנו ו/או נקבל, מאת הבנק המלווה כהגדרתו לעיל שירותים מימוניים וביטוחיים שונים, לרבות הלוואות כספיות ובטוחות על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעת של רוכשי דירות), תשל"ה -1974 (להלן: "**השירותים**");

והואיל ולצורך קבלת השירותים התחייבנו כלפי הגוף המלווה, בין היתר, כי כל הסכומים אשר ישולמו על ידי רוכשי הדירות בפרויקט, ישולמו ישירות לחשבון הפרויקט שפרטיו: חשבון מס'_____ בסניף _____ של בנק _____ (להלן: "**חשבון הפרויקט**") וזאת אך ורק באמצעות השוברים מתוך פנקס השוברים המונפק על-ידי הגוף המלווה ואשר אותו מסרנו או נמסור לידיכם בהקדם (להלן: "**שוברי התשלום**");

והואיל ולהבטחת פרעונם של השירותים הנ"ל שעבדנו ו/או נשעבד לטובת הגוף המלווה, בין השאר, את כל זכויותינו במקרקעין, בפרויקט, בחשבון הפרויקט ובקשר עמם (לרבות זכויותינו על פי חוזה המכר), בשעבודים קבועים ובשעבודים צפים ראשונים בדרגה וללא השתתפות אחרים ללא הגבלה בסכום (או בסכום כפי שיקבע על ידי הגוף המלווה), וכן המחינו ו/או נמחה את כל זכויותינו בכל הנוגע והקשור לפרויקט, לחשבון הפרויקט ולחוזה המכר לטובת הגוף המלווה בהמחאה על דרך שעבוד.

<u>לפיכך הננו לתת לכם הוראות בלתי חוזרות, כדלקמן:</u>

1. לשלם כל סכום על חשבון תמורת הדירה על-פי חוזה המכר אך ורק לחשבון הפרויקט ובאמצעות שוברי התשלום בלבד.
2. למרות האמור, במקרה בו הגוף המלווה ידרוש זאת מכם בכתב, והחל מהמועד שבו תמסר לכם דרישתו כאמור, עליכם לשלם את הסכומים שיגיעו לנו מכם על חשבון תמורת הדירה לכל חשבון אחר עליו תורה לכם הגוף המלווה בדרישתו הנ"ל.
3. כל סכום שישולם על ידכם כאמור בסעיפים 1 או 2 לעיל, ורק בדרך זו, יחשב לכל דבר וענין כסכום ששולם לידינו בפועל על חשבון תמורת הדירה.
4. סכומים שישולמו על ידכם בניגוד לאמור בסעיף 1 או 2 לעיל (לפי הענין) לא יחשבו כתשלומים על חשבון הדירה, הם לא יוכרו כתשלומים על חשבון הדירה והגוף המלווה לא ינפיק לכם עבורם בטוחה על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.
5. כי תחתמו על המסמך המצ"ב (הצהרה והתחייבות הרוכשים).
6. הוראותינו דלעיל הינן בלתי חוזרות הואיל וזכויות צדדים שלישיים, לרבות הגוף המלווה, תלויות בהן ולא תהא לנו רשות לבטלן או לשנותן ללא קבלת הסכמת הגוף המלווה מראש ובכתב.

<u>ולראיה באנו על החתום:</u>

_____
רייבי יהונתן דוד בע"מ ח.פ. 516987005

נספח ליווי – _____

_____ _____
הקונה **החברה**

אשר בקרה בע"מ
15. 09. 2026
נ ב ד ק

נספח ט'

ייפוי כוח בלתי חוזר

אנ/ו הח"מ: $, %

ביחד וכל אחד מאיתנו לחוד ממנים ומייפים את כוחם של חברת **רייבי יהונתן דוד בע"מ ח.פ. 516987005 ו**עוה"ד שי הוברמן ו/או יוסי פדידה ו/או גילי ריזל ו/או רונן מאור ו/או כל עו"ד אחר ממשרד מ. פירון ושות' ביחד או לחוד להיות בא/י כוחינו מורשינו ומיופי כוחינו ולעשות בשמנו ובמקומנו את כל המעשים והפעולות המפורטים להלן או כל חלק מהם הנוגעים לרבות רישום הזכויות, רישום המשכנתא או רישום הערת אזהרה:

1. לרשום על שמינו ובשבילנו ו/או לפקודתנו את הזכויות בממכר הידוע כדירה מס' זמני _____ בבניין מס' _____ במגרש מס' 103, לפי תכנית מפורטת תמל /1048) אשר יוקם כחלק מהפרויקט של המוכרת ע"ג המקרקעין המצויים באשקלון הידועים כמגרש מס' 103 בגוש 1197 חלקות 84 (בחלק), 88 (בחלק) ו-89 (בחלק) ובגוש 1201 חלקות (בחלק) 38 ו-70 (בחלק) באשקלון לפי תכנית מפורטת מס' תמ"ל/1048 על כל תיקוניה כעת, או בעתיד בשטח כולל של כ-7,382 מ"ר בעיר אשקלון, לרבות כל גוש ו/או חלקות אחרות שייווצרו מכוחם מעת לעת (להלן בהתאמה: "**הממכר**", "**הבניין**", "**הפרויקט**", "**המקרקעין**"). המונח "הממכר" המופיע בייפוי כח והרשאה זה, כולל גם את כל הקשור בזכויותינו ו/או התחייבויותינו בקשר לממכר, הן במקרקעין שעליו הוא נבנה, הן בחלקה נפרדת או מגרש נפרד, הן כחלק מסוים בחלקה נפרדת או במגרש נפרד, הן חלק בלתי מסוים בחלקה נפרדת או במגרש נפרד, והן כחלקים מחלקות או מגרשים בלתי מחולקים לחלקה נפרדת, ו/או כל בניין או חלק ממנו ו/או כל דירה או חלק ממנה, בין שהבניין ו/או חלק ממנו ו/או כל דירה ו/או חלק ממנה נבנו כבר ובין שהם עומדים להבנות בעתיד, בין שהבניין ו/או הממכר נרשמו כבר כבית משותף לפי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 ובין שטרם נרשמו כאמור ובין שאלה יווצרו ו/או ירשמו בעתיד כתוצאה מפעולות איחוד קרקעות ו/או הפרדתן ו/או רישום הבית ו/או מספר בתים לבית/ים משותף/ים ו/או כתוצאה מכל פעולת רישום אחרת שהיא, בתנאים כפי שמורשינו הנ"ל ימצאו לנכון לפי שיקול דעתו/ם הסביר.

2. לחתום בשמינו ובמקומנו על כל מסמך, בקשה, הצהרה, שטר מכר, שטר חכירה, חוזה חכירה, שטר העברת זכויות, בקשה להעברת זכויות חכירה, מש"ח, שטר משכנתא, בקשה לכתב התחייבות לרישום משכנתא, הודעות משכון זכויות חוזיות, ו/או כל מסמך הנזכר בחוזה המכר עם הממכר ו/או הבניין ו/או המקרקעין, כמפורט בהסכם המכר ו/או כל מסמך הנחוץ לפי ראות עיניו ושיקול דעתו הסביר של כל אחד ממיופי כוחינו ובכפוף להוראות הסכם המכר והוראות כל דין, כדי לרשום ו/או להעביר בלשכת רשום המקרקעין על שמינו את הממכר ו/או חלקי/נו במקרקעין בבעלות או בזכויות החכירה או בכל דרך אחרת אפשרית, וכן את חלקי הפרויקט, הרכוש המשותף, מחסן ו/או חצר ו/או גג הצמודים לו (אם צמודים), אותם רכשנו מאת המוכרת על פי חוזה המכר, וכן לחתום על כל תכנית, מפה, התחייבויות למיניהן, וכל מסמך אחר כאמור לעיל, שיהיו דרושים לצורך ביצוע כל פעולה ללא יוצא מן הכלל הן בלשכת רישום המקרקעין, והן בכל משרד ממשלתי ו/או אחר הבאה להבטיח את המוכרת ו/או אותנו ו/או את זכויות רוכשי הדירות בפרויקט נשוא חוזה המכר ו/או המתייחסים למקרקעין, ו/או לפרויקט ו/או לממכר הנ"ל כפי שיהיה מספר המקרקעין מפעם לפעם כתוצאה מפעולות איחוד חלקות ו/או חלוקה מחדש ו/או רישום הבית/בתים משותפים על המקרקעין הנ"ל ו/או חלקה ותת חלקות מהמקרקעין הנ"ל ולחתום על ייפוי כוח בלתי חוזר להבטחת זכויות הרשות המקומית לצורך העברת שטחים המיועדים לצרכי ציבור והעברתם על שם הרשות המקומית.

3. לחתום על כל מסמך ולעשות כל פעולה ללא יוצא מן הכלל הבאה להבטיח את זכויות המוכרת. כמו כן, לרשום הערת אזהרה בגין הימנעות מעשיית עסקה לטובת משרד הבינוי והשיכון ו/או לחתום על כתב התחייבות לטובת משרד הבינוי והשיכון בקשר עם הערה לטובת מדינת ישראל-משרד הבינוי והשיכון.

4. לרשום הערות אזהרה בלשכת רשום המקרקעין, לייחד אותן ולבטלן בפנקסי המקרקעין וזאת לטובתינו, לטובת רוכשי דירות, לרבות רוכשי דירות מרוכשים ו/או לטובת המוכרת ו/או לטובת בנקים ומוסדות כספיים ו/או חברות ביטוח וכיו"ב, ו/או לטובת הרשות המקומית ו/או לטובת כל רשות מוסמכת אחרת.

החברה	**הקונה**

אשר בקרה בע"מ
15. 09. 2026
נ ב ד ק

5. לחתום בשמינו ובמקומינו על כל המסמכים הדרושים לצורך רישום הבניין שייבנה על המקרקעין הנ"ל בפנקס בתים משותפים, לרבות בקשה לרישום הבניין כבית משותף ו/או בקשה לרישום הממכר כיחידה ו/או אגף נפרד בבית המשותף ו/או בקשה לרישום הבניין כבית משותף או בכל דרך חוקית אחרת על פי דין , לפי ראות עיניו ושיקול דעתו הסביר של כל אחד ממיופי כוחינו, ו/או בקשות לתיקון ו/או ביטול צו בתים משותפים, לרבות כל שינוי בצו הקשור בממכר ו/או בבנין ו/או בקשה לרישום צו חדש במקום הצו המקורי, להוציא חלקים מהרכוש המשותף ולהצמידם לדירות, לרשום זיקת/ות הנאה, לרשום תקנון מוסכם לפי הוראות הסכם המכר ובהתאם שיקול דעתם הסביר של כל אחד ממיופי כוחינו, לשנות את התקנון, לקבל הודעות, ובכפוף להוראות ההסכם והוראות כל דין.

6. להעביר ו/או לקבל זכויות בכל חלק מהמקרקעין לחתום בשמינו ובמקומנו על כל חוזה עם כל אדם, חברה או אישיות משפטית אחרת שהיא, בקשר לממכר ו/או למקרקעין ו/או ביחס לחכירתו ו/או ביחס לכל עניין הקשור לרישום זכויותינו ו/או חובותינו בקשר לממכר, יהא מספרו של כל חלק במקרקעין אשר יהיה כתוצאה מפעולות פרצלציה ו/או איחוד ופרצלציה.

7. לפעול בשמינו ובמקומנו בכל הנוגע לביצוע פרצלציה ו/או איחוד ו/או חלוקה ו/או הפרדה של שטח או שטחים במקרקעין יהיה מספרן אשר יהיה (להלן: "**החלקות**") ו/או כל החלקות אשר תבואנה במקומן, ו/או מקרקעין אחרים הסמוכים להם, ולהעביר חלקים מתוכם לצרכי ציבור, בתמורה או ללא תמורה, להעניק כל זיקת הנאה מכל מין וסוג, ולצורך זה לחתום על כל בקשה, הצהרה, שטרי איחוד, שטרי חלוקה, שטרי הפרדה, שטרי ויתור על דרכים, ייחוד הערות אזהרה הרשומות לטובתנו ו/או לבנק למשכנתאות ו/או מוסד פיננסי מטעמנו לחלקות וכיוצ"ב והכל בכפוף לאמור בהסכם המכר.

8. לחתום בשמינו ובמקומנו על הסכם שיתוף ו/או חלוקה וצרופותיהם, לרבות התשריט הנלווה להם, המתייחס למקרקעין ולמקרקעין סמוכים להם, והכל בהתאם לזכויותינו ככתוב בהסכם המכר.

9. בוטל.

10. לייצגנו ו/או להופיע בשמינו ובמקומנו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהוא, בלשכת רישום המקרקעין, הממונה על המרשם ו/או המפקח על המרשם ו/או רשם המקרקעין, מנהל מס שבח מקרקעין ו/או פקיד שומה ו/או מחלקת מדידות ו/או ועדות בנין ערים למיניהם, ו/או ברשם המשכונות, במשרדי רשות מקרקעי ישראל (להלן: "**רמ"י**") ו/או במוסד מוניציפלי ו/או אחר ובפני כל ערכאה משפטית ו/או כל סמכות שלטונית אחרת ו/או בפני כל נושא משרה במשרדים והלשכות כאמור, המוסמכים על פי כל חוק לדון ו/או לפסוק בכל עניין הקשור במישרין ו/או בעקיפין בהסכם המכר הנ"ל ובביצוע מטרותיו, ולעשות ו/או לחתום בשמנו ובמקומנו על הצהרות, תעודות, בקשות, חוזים לרבות חוזי חכירה, התחייבויות, תביעות, ויתורים, קבלות, תכניות, מפות, עסקאות, שטרות מכר ו/או חכירה ו/או משכנתא, שעבוד, זיקות הנאה למיניהן, הסכמי שיתוף, תקנון בית משותף, וכל תיקון ו/או שינוי של המסמכים הנ"ל, והכל בין בשלמות ובין בחלקים, בבת אחת או מזמן לזמן, לחוד ו/או בשותפות עם כל אדם, חברה ו/או אישיות משפטית אחרת, ולנקוט לפי ראות עיניו ועל פי שיקול דעתו הסביר בכל הצעדים ו/או בכל האמצעים הדרושים ו/או המועילים לשם ביצוע כל ו/או חלק מהפעולות הנוגעות בממכר ו/או בפרויקט ו/או במקרקעין.

11. לשלם בשמנו ובמקומנו, ועל חשבוננו את כל התשלומים, המסים, האגרות, הארנונות, וההיטלים למיניהם, החלים עליינו ו/או על הממכר, ושידרשו לצורך השגת כל אישור ו/או תעודה ו/או כל מסמך שיידרש כדין, לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות בייפוי כוח זה, לעיל ולהלן.

12. לרשום על שמינו בלשכת רישום המקרקעין זכות בעלות ו/או זכות חכירה ו/או זכות אחרת לגבי הממכר נשוא חוזה המכר לעשות כל פעולה שימצאו לנכון כדי לבטל את הזכות שלנו על הממכר.

13. למשכן ולשעבד את זכות הבעלות ו/או זכות החכירה ו/או כל זכות אחרת שיש לנו ו/או שתהיה לנו במקרקעין, במשכנתא בדרגה ראשונה או שניה ו/או בכל דרך שימצאו לנכון כל אחד ממיופי כוחנו, לטובת כל בנק ו/או מוסד פיננסי ו/או חברת ביטוח (להלן: "**הבנק**" או "**מוסד פיננסי**" או "**חברת הביטוח**") או לפקודתו או בכל צורה ואופן כמשכנתא או כמשכנתאות, לפי התנאים ולאותה תקופה כפי שיורה הבנק או המוסד הפיננסי או חברת הביטוח, וזאת להבטחת סילוק כל הסכומים המגיעים ו/או שיגיעו לבנק ו/או למוסד הפיננסי ו/או חברת הביטוח ו/או לחברה מאתינו ללא הגבלה בסכום הכולל ו/או באותו סכום שיורה הבנק או המוסד הפיננסי או חברת הביטוח, והכל בהתאם לאמור בהסכם המכר.

14. להודיע לגוף המלווה על פקיעת הערבויות שמסרה לנו המוכרת, אם חלה עלינו חובה לעשות כן על פי חוזה המכר.

החברה _____

הקונה _____

אשר בקרה בע"מ
15. 09. 2026
נ ב ד ק

15. אם יבוטל חוזה המכר שנחתם ביננו לבין המוכרת, כדין, להודיע לכל הרשויות והגורמים הנוגעים לענין, אודות ביטול חוזה המכר, ולקבל בשמנו ובמקומנו אישורים על כך. להסכים לביטול ולבטל כל הערה ו/או התחייבות שנרשמו לטובתנו בכל מרשם שהוא, לרבות הערת אזהרה שנרשמה לטובתנו, אם נרשמה, בגין הממכר, למחקה ולחזור לרשמה ו/או ליחדה לממכר כשירשם הבניין כבית משותף, ולחתום בשמנו ובמקומנו על מסמך ו/או שטר הנדרשים לצורך כך.

16. להסכים לביטול הערת האזהרה שנרשמה לטובתנו בגין הממכר וזאת לצורך רישום משכנתא לטובת הגוף המלווה לפרויקט במקרקעין, וכן לרשום לאחר רישום המשכנתא הנ"ל את הערת האזהרה לטובתנו.

17. להעביר ייפוי כוח זה על כל הסמכויות שבו, או כל חלק מהן, לעו"ד לאחר ו/או לאחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ו/או למנות אחרים במקומם ולנהל את עניינו הנ"ל לפי ראות עיניהם ובכלל לעשות כל צעדים שימצאו לנכון ולמועיל בקשר עם עניינו הנ"ל והננו מאשרים את מעשיהם ו/או מעשי ממלאי המקום בתוקף ייפוי כוח זה מראש.

18. הננו מסכימים כי בא/י כוחי יטפלו בהעברת הממכר ו/או המקרקעין ו/או בכל האמור לעיל ו/או בטיפול במשרד ספרי האחוזה גם בשמנו וגם בשם הקונה/המוכרת, המעביר הממשכן, המלווה ו/או הצד השני, והננו מצהירים כי ידוע לנו שמיופי כוחי רשאים לייצג אף את המוכרת לשם ביצוע כל ו/או חלק מהפעולות הנזכרות בייפוי כוח זה לעיל ולהלן.

19. ייפוי כוח זה הוא בלתי חוזר יפורש במובן הרחב ביותר מאחר ותלויות בו זכויות צד ג' לרבות **רייבי יהונתן דוד בע"מ ח.פ. 516987005** (לעיל ולהלן: "**המוכרת**") ו/או לפקודתה ו/או רוכשי יחידות ו/או בנקים למשכנתאות 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.

לראיה באתי על החתום היום _____לחודש _____ שנת _____:

_____ _____

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפניי, עו"ד _____, בכתובתי, ברח' _____, גב'/מר _____ _____, אשר הזדהו בפניי ע"י תעודת הזהות שלהם וחתמו על יפוי כח זה בפניי.

_____
חתימת עורך הדין

_____ _____
החברה **הקונה**

אשד בקרה בע"מ
15. 09. 2026
נ ב ד ק

נספח יב'

1

נספח היעדר היתר בניה
שנערך ונחתם ביום ___ לחודש _____ שנת 2026

בין: רייבי יהונתן דוד בע"מ ח.פ. 516987005
מרח' בעלי המלאכה 205, נתיבות

(להלן – "**המוכרת**" ו/או "**החברה**")

מצד אחד;

ל ב י ן:

$
%

(להלן: "**הרוכש**")

מצד שני;

בהתאם לאמור בחוזה שנחתם על ידנו היום מוסכם כדלקמן:

1.1.1. **הודע לקונה כי בעת חתימת ההסכם טרם התקבל היתר בנייה לבניית הפרויקט ו/או הדירה,**
וכי עבודות הבניה תחלנה לאחר התקיימותו של תנאי זה.

1.1.2. עד לקבלת היתר בניה , לא יהא על הרוכש לבצע תשלומים על חשבון מחיר הדירה למעט התשלומים הבאים:
א. ביצוע התשלום הראשון בסך ___% האמור בנספח ג', אשר יופקד בנאמנות בידי עורכי הדין.
ביצוע התשלום השני בסך ___% אשר ישולם באמצעות פנקס השוברים כמפורט בנספח התמורה.

1.1.3. הודע לקונה כי המפרטים והתוכניות שנמסרים לו במעמד חתימת חוזה זה, אינם סופיים וכי יתכנו בהם שינויים הנובעים בין היתר מדרישות הרשויות, לרבות דרישות שיבואו לידי ביטוי בהיתר הבניה ו/או בהתאם לשיקול דעתה הסביר של המוכרת.

מובהר כי במידה שיחול שינוי מהותי במסמכים האמורים, יהיה הקונה זכאי לבטל את החוזה על ידי מתן הודעה בכתב למוכרת. זכות הביטול תעמוד לקונה עד 90 יום מהמועד שבו קיבל הודעה רשמית בדוא"ל ו/או בדואר רשום בדבר קבלת היתר בנייה והוצגו לו תשריט ומפרט מעודכנים. במידה שהקונה לא הודיע למוכרת בתוך 90 הימים כי ברצונו לבטל את ההסכם, יראו את ההסכם כמחייב ולא תהיה לקונה זכות ביטול כאמור.

.

החברה _____ **הקונה** _____

אשר בקרה בע"מ
15. 09. 2026
נ ב ד ק

שינוי מהותי לעניין תוספת זו יהיה שינוי בשיעור של יותר מ-2% בין מידות הדירה המופיעות במפרט ובנספחים לבין המידות למעשה, על פי חישוב כולל של שטח הדירה, וכן סטיות בשיעור של יותר מ-5% בין מידות האביזרים המופיעים במפרט לבין המידות למעשה, וכן שינוי בתכנון הדירה ו/או בקומת הדירה ו/או בכיווניה (כיווני אוויר), וזאת בכפוף לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, ולתקנותיו, ועל פי המותר בצו מכר (דירות) (טופס של מפרט), תשל"ד-1974, על תיקוניו.

2. אם בתום 6 חודשים מיום חתימת ההסכם לא התקבל היתר בנייה, תהיה לקונה הזכות לבטל את ההסכם במתן הודעה בכתב, ובלבד שהודעה כאמור נמסרה למוכרת עד ולא יאוחר מתום 30 יום מתום 6 חודשים מיום חתימת ההסכם. לא נמסרה הודעה כאמור, יראו את ההסכם כמחייב ולא תעמוד לקונה זכות ביטול כאמור.

3. בוטל החוזה כאמור בסעיף 2 לעיל, הקונה יהיה זכאי לקבל בחזרה כל סכום ששולם על ידו למוכרת כאמור בנספח א' להסכם, בערכו הריאלי. החזר הכספים במקרה של ביטול החוזה ייעשה אך ורק לאחר חתימת הסכם ביטול וכל המסמכים הנלווים, לרבות ההצהרות הנדרשות לשלטונות המס, השבת הבטוחות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) שניתנו לקונה וביטולה של הערת אזהרה, במידה שנרשמה לטובתו.
מובהר כי החזר סכומים משלטונות מס רכישה יעשה על ידי האוצר ובהתאם לכללים, ככל שיעשה, ולמוכרת אין ולא תהא כל אחריות בקשר לכך.

4. בד בבד עם השבת הסכומים כאמור, וכתנאי להשבתם ימסור הקונה לידי המוכרת כל ערבות או בטוחה שקיבל ממנה עפ"י הסכם זה, ואם נרשמה מכח זכויותיו עפ"י הסכם זה הערת אזהרה ו/או התחייבות לרישום משכנתא ו/או כל משכון או שעבוד אחר, כי אז ימסור הקונה למוכרת כל מסמך שיידרש לשם סילוק ו/או מחיקת הרישום לאחר השבת הכספים על פרותיהם כאמור.

5. מובהר בזה כי המוכרת תודיע לקונה מיד בסמוך לאחר קבלת היתר בניה.

6. למען הסר ספק, יובהר כי במידה והקונה לא השתמש בזכות הביטול במועד האמור לעיל יעמוד החוזה בתוקפו המלא ולא תהיה לקונה כל זכות לבטלו.

7. בוצע החזר התשלום לקונה ו/או הועמד התשלום לזכות הקונה עקב ביטול החוזה כאמור לעיל, יחולו ההוראות שלהלן:

7.1. החוזה לרכישת הדירה יחשב כמבוטל, לכל דבר ועניין.

7.2. לקונה לא יהיו כל זכויות בדירה. המוכרת תהיה משוחררת שחרור מלא וסופי מכל התחייבויותיה על פי החוזה. אין באמור כדי לגרוע מכל זכות הנתונה לרוכש עפ"י דין.

7.3. המוכרת תהיה רשאית למכור את הדירה לרוכשים אחרים וזאת מבלי כל צורך בהסכמה מצד הקונה.

_____ _____
החברה הרוכש

_____ _____
החברה **הקונה**

אשר בקרה בע"מ
15. 09. 2026
נ ב ד ק

נספח יג'

נספח חניות נכה

[ייחתם רק אם מי שאינו נכה רכש חניית נכה]

תאריך: _____

לכבוד
רייבי יהונתן דוד בע"מ ח.פ. 516987005 (להלן: "החברה")

אנו הח"מ:
מצהירים ומאשרים בזאת, כדלקמן:

1. ביום _____חתמנו על חוזה מכר, על פיו רכשנו מכם את דירה מס' (זמני) _____בקומה _____בבניין מס' (זמני) _____הנבנה ו/או ייבנה במגרש זמני מספר_____ בפרויקט אשר מוקם על ידכם במקרקעין הידועים כמגרשים מס' 103 בגוש 1197 חלקות 84, 88 ו-89 ובגוש 1201 חלקות 38, 70 באשקלון(להלן בהתאמה: "**החוזה**", "**הדירה**", "**הבניין**" ו- "**המקרקעין**").

2. במסגרת רכישת הדירה, רכשנו גם את חניה מס' _____(להלן: "**החניה**"), אשר הינה חניית נכים.

3. היות ואנו איננו זכאים לקבלת חניית נכים על פי דין, ידוע לנו כי ככל שתימכר דירה בבניין לדייר בעל מוגבלות אשר על פי דין זכאי לקבלת חנית נכה כאמור, יהיה עליכם להצמיד לאותו דייר בעל מוגבלות את החניה. לפיכך, הודע לנו כי במקרה כאמור, תהיו רשאים להחליף לנו את החניה בחניה פנויה אחרת אשר טרם נמכרה על ידכם לצד ג', ואשר אינה חנית נכים, ולהצמידה לדירה (להלן: "**החניה החלופית**").

4. הודע לנו, כי במקרה כאמור לא תהא לנו ו/או למי מטעמנו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגדכם ו/או כנגד מי מטעמכם בכל הנוגע להחלפת החניה, לרבות בגין גודל ו/או מיקום החניה החלופית.

_____ _____

הקונה **החברה**

אשר בקרה בע"מ
15. 09. 2026
נ ב ד ק

נספח יד'
הבטחת רכיב המע"מ מתוך מחיר הממכר

בין: **רייבי יהונתן דוד בע"מ ח.פ. 516987005**
מרח' בעלי המלאכה 205, נתיבות
(להלן: "החברה")

מצד אחד;

לבין: $
%

מצד שני;

מוסכם ומותנה בין הצדדים כי:

1. א. נספח זה נחתם במעמד חתימת הסכם מכר לרכישת דירת "מחיר מטרה" שנחתם בין הצדדים ביום_____, ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו (להלן: "**ההסכם**").

   ב. לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה משמעות הנתונה לו בהסכם.

2. החברה הבהירה לרוכש, לפני החתימה על ההסכם, כי החל מיום 14.5.17 (להלן: "**המועד הקובע**") נכנס לתוקף תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "**התיקון לחוק**").

3. התיקון לחוק חל על הבית ועפ"י התיקון לחוק סכום הערבות/הביטוח הנקוב בערבות/פוליסה שתונפק ע"י בנק מלווה/גורם מבטח (להלן: "**הבטוחה עפ"י חוק המכר**") אינו כולל את סכום המע"מ אשר נכלל בתשלום אותו יישלם הרוכש לחברה על חשבון מחיר הממכר (להלן: "**רכיב המע"מ**").

4. בהתאם לתיקון לחוק, הוקמה ע"י משרד האוצר קרן מע"מ שמטרתה השבת סכומים בגובה רכיב המע"מ לרוכשים בעת מימוש הבטוחה עפ"י חוק המכר ובמקרה בו תמומש הבטוחה עפ"י חוק המכר, הסכום בשיעור רכיב המע"מ יושב לרוכש ע"י קרן המע"מ באמצעות הבנק המלווה/הגורם המבטח.

5. הודע לרוכש, כי אין באמור לעיל כדי לשנות את אופן תשלום מחיר הממכר לחברה, קרי מלוא מחיר הממכר (לרבות רכיב המע"מ) תשולם לחברה באמצעות שוברי התשלום, כמפורט בנספח התמורה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____ _____

_____ _____

החברה **הקונה**

אשר בקרה בע"מ
15. 09. 2026
נ ב ד ק

נספח טו'

אישור בדבר ביטול בטוחה

<u>חוזה מכר דירת מחיר מטרה</u>

<u>(החוזה על נספחיו יקרא להלן: "חוזה המכר")</u>

לכבוד

_____

הנדון: **<u>ביטול פוליסה/סות חוק מכר מס'_____</u>**
(להלן: "**הפוליסות**")

1. הרינו לאשר בזאת כי נמסרו לנו הדירה מספר (זמני) _____, בת _____ חדרים, בקומה _____, בבניין מספר (זמני) _____, במקרקעין הידועים כמגרש מס' 103 בגוש 1197 חלקות 84 (בחלק), 88 (בחלק) ו-89 (בחלק), ובגוש 1201 חלקות 38 (בחלק) ו-70 (בחלק) באשקלון (להלן: "**המקרקעין**"), החניה והמחסן (להלן ביחד: "**הממכר**").
2. כמו כן, הרינו לאשר כי ידוע לנו, כי בכפוף לרישום הערת אזהרה לטובתנו בלשכת רישום מקרקעין או לחלופין חתימת חוזה חכירה פרטני בינינו לבין רשות מקרקעי ישראל בקשר עם הממכר, ולהמצאת מכתב החרגה בלתי מותנה מכם ביחס לממכר (במקרקעין הרשומים בלשכת רישום המקרקעין) (להלן: "**התנאים**"), יתקיימו התנאים לביטול פוליסות חוק מכר שקיבלנו בגין התשלומים ע"ח הממכר, וכי עם התקיימות התנאים כהגדרתם לעיל ובחוק המכר, אין לנו ולא תהיינה לנו כל תביעות או זכויות שהן בגין פוליסות אלה.

בכבוד רב,

$ חתימה: _____

% חתימה: _____

העתק: **רייבי יהונתן דוד בע"מ ח.פ. 516987005**

_____ _____

החברה **הקונה**

אשר בקרה בע"מ
15. 09. 2026
נ ב ד ק

נספח טז'

כתב הוראות לנאמן
חוזה מכר דירת מחיר מטרה מיום _____(החוזה על נספחיו יקרא להלן: "החוזה")

לכבוד עו"ד _____ **("הנאמן")**
הנדון: **כתב הוראות בלתי חוזרות לנאמן**

1. אנו הח"מ, **רייבי יהונתן דוד בע"מ ח.פ. 516987005** (להלן: "**החברה**") ו-_____ (להלן יחד: "**הרוכש**") פונים אליך על מנת שתשמש כנאמן עבורנו, בהתאם להוראות הסכם המכר שנחתם בין החברה לבין הרוכש ביום _____(להלן: "**הסכם המכר**") ועל-פי ההוראות שלהלן.
2. לכל מונח או ביטוי בכתב הוראות זה תהא המשמעות הנתונה לו בהסכם המכר, למעט אם נקבע במפורש אחרת בכתב הוראות זה.
3. אתה תחזיק בנאמנות עבורנו את הפוליסות/ערבויות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 שימסרו לך על-ידי הרוכש, לרבות פוליסות/ערבויות שהוסבו לטובת מוסדות פיננסיים מהם נטל/ו רוכש/י היחידות הלוואות, ככל שנטלו (להלן: "**הפוליסות**"), עד להתקיים התנאים המצטברים הבאים, ועם התקיימותם תשיב את הערבויות לידי הגורם המממן:
   3.1 נמסר לך אישור, החתום על-ידי הרוכש או החברה המאשר, כי החזקה בממכר נמסרה לרוכש (המצאת העתק פרוטוקול המסירה, על-ידי החברה, לידך, החתום על-ידי הרוכש או החברה, תהווה ראייה מספקת לעניין זה).
   3.2 נמסר לך אישור, החתום על ידי החברה, המאשר כי מלוא תמורת הממכר שולמה על ידי הרוכש לחשבון המיוחד באמצעות שוברי התשלום, והומצאו לידי הגורם המממן העתקים של כל שוברי התשלום ששולמו המעידים על כך. קיומו של מכתב כאמור בסעיף 3.5 להלן יהווה אישור לכך שהומצאו לידי הגורם המממן העתקים של כל שוברי התשלום כאמור, או לכך שהגורם המממן ויתר על תנאי זה; במקרה כאמור החברה לא תידרש להמציא לך אישור לעניין זה.
   3.3 נמסר לך אישור חתום בידי מהנדס הרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים לפי חוק המהנדסים והאדריכלים, תשי"ח-1958, בדבר השלמת בניית הממכר על-פי מפרט המכר, בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (הוכחה בדבר השלמת בנייתה של דירה) התשל"ז- 1976.
   3.4 נמסר לך אישור לשכת רישום המקרקעין (נסח) בדבר רישום הערת אזהרה לטובת הרוכש בגין הסכם המכר (על זכויות החכירה של החברה) לחלופין נחתם חוזה חכירה פרטני, כהגדרתו בחוזה, בין הרוכש לבין רשות מקרקעי ישראל בממכר על שם הרוכש, כשהממכר נקי מכל עיקול, שעבוד, משכנתה וזכות צד ג' אחרת, פרט למשכנתה לטובת הגורם המממן (אשר החרגתה תאושר במסגרת מכתב ההחרגה הסופי כמפורט להלן), להערה ו/או כל רישום אחר המתייחס להלוואה שתילקח על-ידי הרוכש לצורך מימון הממכר ולכל עיקול ו/או צו ו/או הערה ו/או זכות צד ג' הקשורים ברוכש ו/או שיירשמו עפ"י כל דין.
   3.5 נמסר לך מכתב ההחרגה סופי מאת הגורם המממן בנוסח המקובל בגורם המממן באותה עת. מוסכם, כי מסירתו של המכתב האמור יכול ותתבצע על-ידי הגורם המממן לידיך, בו זמנית, במעמד וכנגד החזרתן של הערבויות לגורם המממן.
4. מיד עם התקיים התנאים בחוק המכר (הבטחת השקעות) המתירים את ביטול ערבויות חוק המכר, כל ערבויות חוק המכר שניתנו לרוכש, תהיינה בטלות ומבוטלות וחסרות כל תוקף ונפקות, ללא צורך בהסכמה או אישור או חתימה כלשהי מצד הרוכש, וזאת בין אם הוחזרו על-ידי הרוכש ובין אם לאו.
5. על אף האמור לעיל, יהיה עליך להשיב את הערבויות, המוחזקות בידיך הנאמנות, לידי הרוכש, עם קבלת דרישה בכתב מאת הרוכש לפיה נתקיימה אחת מעילות מימוש הערבות על-פי תנאי ערבות חוק המכר, הכוללת אסמכתאות התומכות בטענתו וכן תצהיר חתום ומאומת על-ידי עו"ד בו מפורטות נסיבות עילת המימוש הנטענת וזאת כל עוד הערבות בתוקף.
6. החברה והרוכש פוטרים אותך בזאת מכל אחריות בקשר עם הערבויות, למעט אם פעלת ברשלנות או בזדון ו/או בניגוד להוראות כתב זה.

_____
רייבי יהונתן דוד בע"מ ח.פ. 516987005

_____ _____
$ %

הנני מסכים לאמור לעיל:

_____
חתימה + חותמת נאמן

_____ _____
החברה **הקונה**

אשר בקרה בע"מ
15. 09. 2026
נ ב ד ק

<u>טופס בחירת דירה</u>

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: _____ ₪ (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 ₪ 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 בינינו לבין הקבלן, הסכום הנקוב בסעיף 6 לעיל, יהווה חלק מהתשלום הראשון/יוחזר לי/לנו בכפוף לביצוע התשלום הראשון (מחק את המיותר).
9. אני/ו 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 (קלנדרים) מיום בחירת הדירה, תבוטל בחירת הדירה לאלתר. ניתן לתאם מועד לפני תום 30 יום (קלנדרים)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 ₪ אשר יקוזזו מהתשלום הראשון או לא יושבו במקרה ביטול הזכייה.
חתימת נציג החברה _____

_____ _____
הקונה **החברה**