

אשר בקרה בע"מ
07. 12. 2025
נ ב ד ק

קובץ נספחים

פרויקט "שכונת פסגת רמות"

7. כל התשלומים הנ"ל בגין הדירה כוללים מע"מ בשיעור 18% עפ"י דין. היה וישתנה שיעור המע"מ לאחר חתימת ההסכם התשלומים אשר טרם שולמו בפועל עד למועד השינוי, ישולמו בהתאם לשיעור המע"מ שיחול במועד התשלום בפועל של כל תשלום.

אשר בקרה בע"מ
07.12.2025
ג ב ד ק

הרוכש יבצע התשלומים אך ורק באמצעות שוברי תשלום מאת הבנק המלווה לחשבון המוכרת במועדים דלעיל או בכל מועד אחר שיוסכם בין הצדדים בכתב ומראש.

"יום התשלום" הנו היום בו ביצע הרוכש את התשלום בין אם ישירות למוכר ובין אם באמצעות תשלום שובר לבנק המלווה.

8. הפרשי הצמדה

בהתאם לאמור בסעיף 4 לעיל, יתווספו או יופחתו הפרשי הצמדה כהגדרתם להלן:

א. "מדד תשומות הבניה" או "המדד" -
דהיינו, מדד תשומות הבניה שיקבע ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי של ממשלת ישראל אף אם יתפרסם ע"י מוסד ממשלתי אחר, לרבות כל מדד אחר שיבוא במקומו.

ב. "המדד היסודי" -
משמעו, המדד הידוע במועד חתימת ההסכם או המדד הידוע במועד קבלת היתר בניה מלא, המאוחר מבין שני המועדים.

ג. "המדד החדש" - משמעו, המדד הידוע במועד בו בוצע התשלום הרלוונטי.

ד. הצמדה למדד תשומות בנייה תהיה בהתאם לקבוע בחוק המכר (דירות) (תיקון מס' 9) התשפ"ב-2022.

9. הקדמת תשלומים

החברה תהיה חייבת לקבל תשלום מן התשלומים, לפני מועד פירעונו הנקוב בנספח זה. במקרה בו ירצה הקונה להקדים תשלום מן התשלומים יהיה עליו להודיע לחברה מראש. ההצמדה למדד תהיה עד למדד הידוע במועד ביצוע התשלום בפועל.

10. פיגור בתשלומים

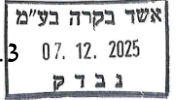
בגין איחור בתשלום כלשהו בתשלומים שעל הרוכש לשלם למוכר עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י נספח זה, למשך תקופה העולה על 10 ימים, ישלם הרוכש למוכר ריבית פיגורים בשיעור אשר יקבע בתקנות לפי סעיף 5ב' לחוק המכר (דירות) הכוללת בתוכה גם הפרשי הצמדה בשיעור שלא יעלה על 8% ריבית שנתית (לעיל ולהלן): "ריבית הפיגורים".

בכל מקרה שהרוכש יקדים את ביצועו בפועל של תשלום כלשהו מהתשלומים הנ"ל לא תוענק לרוכש הנחה כלשהי ו/או זיכוי ו/או ריבית ו/או הטבה אחרת כלשהי אלא אם צוין הדבר במפורש בהסכם זה או אושר מראש ובכתב ע"י המוכרת.

11. שונות

11.1 למען הסר ספק, מובהר בזה כי כל ההוראות האמורות בנספח זה לעיל בדבר הפרשי הצמדה וריבית פיגורים, לרבות אופן חישוב ומועדי תשלומים, יחולו גם על כל תשלום מכל סוג שהוא שעל הרוכש לשלם למוכרת עפ"י האמור בהסכם שאיננו תשלום על חשבון מחיר הדירה.

- 11.2 בכל מקרה של סתירה בין הוראות ההסכם לבין הוראות נספח זה יגברו הוראות הנספח.
- 11.3 הוראות נספח זה, תנאי התשלום והמועדים, הינם תנאים יסודיים של ההסכם, ולפיכך הפרת הוראה מהוראותיו של נספח זה תהווה הפרה יסודית.



ולראיה באו הצדדים על החתום:

הרוכש

שתית בע"מ
החברה

נספח ב' – מפרט טכני

אשר בקרה בע"מ
07. 12. 2025
נ ב ד ק

(מצורף בנפרד)

נספח ג' – תוכניות

(מצורף בנפרד)

נספח ד' - ייפוי כוח בלתי חוזר

אשד בקרה בע"מ
17-12-2025
הואיל ואני/אנו הח"מ:
ג ב ד ק

ת.ז.

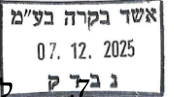
(להלן: "הרוכש")

התקשרנו ביום _____ בהסכם (להלן: "ההסכם") עם שתית בע"מ, ח.פ. 51-0992845 (להלן: "המוכרת") על פיו התחייבנו לרכוש מהמוכרת דירה בפרויקט "שכונת פסגת רמות" המסומנת (עפ"י סימוני המוכרת) כמגרש _____ בניין _____ דירה מס' _____ (להלן: "הנכס") שהמוכרת בונה ו/או עומדת לבנות במקרקעין הידועים בגוש 38417 חלקות 26-26, ובגוש 38414 חלקה 26, מגרשים 145, 146, 147 לפי תכנית מפורטת מס' 605-0543108, בבאר שבע. (להלן: "הקרקע");

והואיל ועפ"י הוראות סעיף 16.1 של ההסכם התחייבנו כלפי המוכרת לחתום על ייפוי כוח בלתי חוזר לבצע בשמי ובמקומי את האמור בהסכם הנ"ל;

אי לכך הננו ממנים בזאת את עוה"ד רועי כנפו ו/או שני כהן בורג ו/או אביחי רנצר ו/או עינב נאור ו/או עופר גראור ו/או כל עו"ד אחר מטעם החברה (להלן: "באי כוחי") להיות באי כוחי החוקיים ולעשות כל דבר וענין בשמי ובמקומי על מנת לממש התחייבויותיי וזכויותיי בהסכם הנ"ל ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, יהיו הנ"ל במאוחד ובמיוחד רשאים לעשות את כל ו/או חלק מהפעולות כדלקמן לפי שיקול דעתם:

1. להסכים בשמי ובמקומי, בפני כל הרשויות המוסמכות, לכל שינוי ותיקון של תוכניות בנין, שהוגשו ו/או יוגשו ע"י החברה לרשויות המוסמכות והמתייחסות למבנים שבדעת החברה לבנות על הקרקע ו/או על כל חלק ממנה.
2. להסכים בשמי ובמקומי לרשום משכנתאות על הנכס ו/או על חלק ממנו לזכות בנק למשכנתאות ו/או בנקים ו/או חברות ו/או כל גוף אחר (להלן: "המלווה") שילווה לחברה כספים לצורך מימון הבניה, וזאת למרות שרשומה ו/או תירשם לזכותי הערה על הקרקע ו/או על חלק ממנו, בקשר עם הדירה שרכשתי מהחברה. ובלבד שהערת האזהרה הרשומה לטובתי תישאר בתוקפה, ותוקפה יגבר על המשכנתאות, ובלבד שהמשכנתאות לא יחולו על דירתי.
3. להסכים בשמי ובמקומי, בפני כל הרשויות המוסמכות, להעניק לחברה רשיון ו/או רשיונות לבנית יחידות דיור ו/או בנינים ו/או מבנים בקרקע ו/או לחדש ו/או להאריך תוקפם של רשיונות הבניה שהוצאו כדין ותוקפן פג.
4. להסכים לרישום כל חלוקה, כל איחוד וכל הפרדה, ובכלל זה - הפרדה לפי חוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 (להלן: "חוק המקרקעין") וכן להסכים לכל שינוי ותיקון באיחוד וגם/או הפרדה וגם/או חלוקה, הן אלה הקיימים והן אלה שירשמו בעתיד, בכפוף למשכנתאות לשעבודים וגם/או לזכות/יות של אחרים או חופשי מכל אלה.
5. לרשום זכויותיי בדירה בשמי בלשכת רשם המקרקעין.
6. א. לרשום בפנקסי המקרקעין לזכותי הערת אזהרה, בהתאם לחוק המקרקעין.
ב. במעמד רישום הבית כבית משותף, להסכים ו/או לבקש לייחד רישום הערות האזהרה, שתרשמנה לזכותי ו/או לזכות המלווה כאמור על הדירה שרכשתי.
ג. להסכים בשמי ובמקומי למחיקת הערת האזהרה שנרשמה בספרי המקרקעין ו/או בלשכת רשם המקרקעין לזכותנו ו/או לזכות המלווה. וזאת בתנאי שההסכם יבוטל כדין והביטול יהיה סופי.



ד. להסכים בשמי ובמקומי להעברת בעלות הקרקע ע"ש החברה כפי שתורה החברה, בכפוף להערת האזהרה הרשומה לזכותנו ובכפוף לכך שהערת האזהרה הרשומה לזכותי והזכויות שהיא באה להבטיח לא תפגענה.

להסכים ו/או לבקש לרשום ו/או להעביר חלק מהקרקע המיועדת לצרכי ציבור ע"ש הרשות המקומית ו/או לפקודתה, כפוף לאמור בהערות האזהרה ו/או במשכנתאות.

8. להעביר לחברת החשמל לישראל בע"מ כל שטח ו/או מבנה ו/או יחידה בבית משותף שיהיו קיימים על הקרקע הנ"ל כולל תחנת טרנספורמציה.

כמו כן לתת לחברת החשמל זיקת הנאה ו/או זיקות הנאה, להעברת כבלים על אותם שטחים שיהיו חלק מהרכוש המשותף של הבית המשותף שיהיה קיים על הקרקע ו/או כל חלק ממנה.

לצורך האמור לעיל יהיו באי כוחי רשאים לחתום על כל בקשות, הצהרות, שטרי זיקת הנאה, שטרי מכר, שטחי חכירה וכל מסמך אחר בהתאם לשיקול דעת באי כוחי הנ"ל.

9. להסכים בשמי ובמקומי, לכל בקשה ו/או בקשות, שתוגשנה ע"י החברה מפעם לפעם למפקח על רישום המקרקעין, וזאת עד לרישום הבעלות בדירה ובקשר עם רישום הבית המשותף ורישום הבעלות בדירה, וכן:

א. לבקש ו/או להסכים (כשאחרים בקשו) בשמי ובמקומי לרישום הבית שבו הדירה ובתים אחרים במקרקעין הנ"ל כבית משותף או כשהבית ביחד עם ביתים ו/או בניינים אחרים יהוו ביחד בית משותף אחד.

ב. לרשום תקנון במובן חוק המקרקעין או להסכים לרישום תקנון כנ"ל בין בעלי הזכויות בדירות שבבית המשותף.

ג. לתיקון ו/או לשנוי צו רישום הבית המשותף שהדירה נכלל בתוכו ו/או לתיקון התקנון, וזאת בין היתר לצורך תוספת מבנה ו/או מבנים שיבנו על הקרקע לבית המשותף ו/או לצורך רישום כ"א מהדירות במבנה ו/או במבנים הנ"ל כיחידות רישום נפרדות.

ד. להעביר, בין בשלמות ובין בחלקים, הצמדה של חלק מהשטחים הבלתי בנויים הצמודים וכן חלקים מהמבנים ו/או חללים ליחידות שונות בבניינים.

10. לבקש או למסור כל בקשה, הצהרה או מסמך אחר כנדרש לפי חוק מס שבח מקרקעין תשכ"ג - 1963 על כל תיקוניו או לפי כל חוק או דין אחר.

11. לרשום הערת אזהרה לטובתי כנגד החזר של כתב ערבות או פוליסת ביטוח או של כל ביטחון אחר לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974.

כמו כן, באי כוחי יהיו רשאים לטפל בשמי ובמקומי בכל הכרוך באמור בתיקון מס' 70 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963, העוסק, בעיקר, במתן אישור מיסים בתמורה להעברת כספים למשרד מיסוי מקרקעין מתוך כספי התמורה בגין ההסכם.

12. לצורך ביצוע האמור בייפוי כוח זה, יהיו באי כוחי רשאים להופיע בשמי ובמקומי בפני הרשויות המוסמכות לפי חוקי התכנון והבניה ו/או אחרות, לרבות מנהל מקרקעי ישראל ו/או רשות מקרקעי ישראל, וכן בפני רשם המקרקעין המפקח על רישום המקרקעין, פקיד הסדר קרקעות ובפני פקידי לשכת רשם המקרקעין ו/או הרשות המקומית ו/או בפני רשויות מקומיות אחרות ו/או בפני כל גוף ציבורי ו/או פרטי ו/או בפני כל אדם ולחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה, שטרי מכר, שטרי זיקת הנאה, שטרי תיקון זיקת הנאה, שטרי חכירה, שטרי ביטול חכירה, שטרי תיקון חכירה, חוזי חכירה, תוכניות ו/או תיקון תוכניות, הסכם ו/או תיקון תוכניות, הסכם ו/או תקנון בין בעלי הדירות ותיקוני הצהרות ומסמכים אחרים מכל סוג ומין, שיהיו דרושים ונחוצים לביצוע ההסכם בהתאם לשיקול דעתם של באי כוחי הנ"ל.

13. באי כוחי הנ"ל יהיו רשאים לעשות כל מעשה ולבצע כל פעולה בכל הנוגע לנושא יפוי כוח זה וכל פעולות ו/או מעשים שייעשו ע"י באי כוחי הנ"ל, יחשבו כאילו נעשו ע"י.

14. יפוי כוח זה יהיה גם תקף לגבי כל חלקות אחרות או חלק מהן, שתבואנה במקום אלה המנויות ביפוי כוח זה, כתוצאה מהסדר ו/או מאיחוד ו/או מהפרדה ו/או מפעולות פרצלציה ו/או פעולות ריפרצלציה.

15. באי כוחי יהיו רשאים מדי פעם להעביר יפוי כוח זה, כולו או מקצתו לאחר או לאחרים, לבטל כל העברה כנ"ל ולהעבירו מחדש, למנות אחר או אחרים במקומם לפי ראות עיניו/הם של באי/בא כוחי הנ"ל.

16. יפוי כוח זה הוא בלתי חוזר ואינו ניתן לביטול הואיל וזכויות צד שלישי קשורות בו, דהיינו זכויותיהם של החברה ו/או כל בנק ו/או תאגיד או מוסד כספי אחר שהסכים להלוות לי כספים תמורת רישום משכנתא/ות על הבעלות ו/או הזכויות לגבי הדירה המלווה ולפיכך יחייב יפוי כוח זה אותי ו/או את הבאים מכוחי ו/או את יורשי ו/או את הנהנים לפי כתב צוואה ולא יתבטל עם גריעת כושרנו או גריעת כושרי.

הנני מצהיר בזה כי אני מוותר ויתור מוחלט וגמור על זכויותי לעשות בעצמי ע"י מישהו אחר - מלבד מרשי הנ"ל את כל המעשים והפעולות או כל חלק מהם הנזכרים ביפוי כוח והרשאה הנוכחי.

ולראיה באתי על החתום היום _____

הרוכש

• הרינו מאשרים בזה את חתימת הרוכש על יפוי הכח הבלתי חוזר הנ"ל.

עורך דין

נספח ה' – נספח ליווי בנקאי

אשד בקרה בע"מ
תאריך: 12. 2025
ג ב ד ק

שתית בע"מ ח.פ. 510992845
שמענה ברח' ספיר 5 חיפה
(להלן: "המוכר")

פרטי המוכר

_____, ת.ז. _____
_____, ת.ז. _____

פרטי הרוכש

(להלן ביחד ולחוד: "הרוכש")

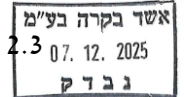
נספח לחוזה המכר - דירה בפרויקט שלגביו נחתם הסכם מימון עם בנק מסחרי ידוע בישראל או חברת ביטוח (להלן: "הסכם הרכישה")

1 הגדרות

- 1.1 "הפרויקט" - מבנה או מספר מבנים המוקם/ים על גבי המקרקעין.
- 1.2 "המקרקעין" - גוש 38417 חלקות 26-26, וגוש 38414 חלקה 26, מגרשים 145, 146, 147, בבאר שבע.
- 1.3 "היחידה" - דירה שבכוונת הרוכש לרכוש מהמוכר כאמור בהסכם הרכישה.
- 1.4 "רמ"י" - רשות מקרקעי ישראל.
- 1.5 "חוק המכר" - חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה – 1974.
- 1.6 "ערבויות מכר" - ערבויות/פוליסת ביטוח על פי חוק המכר.
- 1.7 "הבנק" - בנק מסחרי ידוע בישראל או חברת ביטוח.
- 1.8 "הסכם המימון" - הסכם המימון שנחתם בין הבנק לבין המוכר בקשר עם הקמת הפרויקט.
- 1.9 "השעבוד" - שעבודים שוטפים וקבועים לטובת הבנק/חברת הביטוח על המקרקעין ועל הפרויקט על כל הבנוי ושייבנה וכל זכויות המוכר מכל מין וסוג שהוא לגביהם ובקשר אליהם והכל כמפורט באגרות החוב, בשטרי משכון ובשטרי המשכנתא שנחתמו לטובת הבנק.
- 1.10 "האשראי" - אשראים ושירותים בנקאיים שונים, לרבות ערבויות/פוליסות ביטוח, המובטחים בשעבוד.
- 1.11 "שוברי התשלום" - שוברי תשלום שיופקו על ידי הבנק.
- 1.12 "חשבון הפרויקט" - חשבון מס' _____ על שם המוכר בסניף _____ של הבנק.
- 1.13 "מכתב החרגה" - הודעה בנוסח הקבוע בתוספת לחוק המכר.

2 מימון הבנק

- 2.1 היחידה הינה חלק מהפרויקט ומשועבדת לבנק במסגרת השעבוד. היחידה נמכרת לרוכש בכפוף לשעבוד וכל עוד לא הסכים הבנק להחריגה מתחולת מימוש השעבוד, היא משועבדת לבנק.
- 2.2 המוכר מקבל/יהיה זכאי לקבל מהבנק אשראי המובטח בשעבוד ולהבטחת סילוקו התחייב כלפי הבנק, בין היתר, לביצוע הפרויקט ובהתחייבויות שונות נוספות בהקשר לכך, והכל בהתאם לאמור בהסכם המימון.

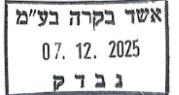


- מובהר, כי התחייבויות המוכר ניתנו לבנק בלבד והבנק אינו חייב לאכוף אותן ו/או לפקח על ביצוען.
- גם אם קיים מנגנון פיקוח כלשהו לפרויקט, שבמסגרתו נמסרים דיווחים לבנק המנגנון הנ"ל מיועד לשימוש הבלעדי של הבנק, לצורכי הבטחת האשראי בלבד, שהבנק מסתמך עליו לפי הצורך. מובהר, כי לבנק אין כל מחויבות להסתמכות על מנגנון הפיקוח כאמור וכי הוא אינו נושא בכל אחריות להסתמכות הרוכש על מנגנון הפיקוח, ככל שתיווצר אצל הרוכש הסתמכות כאמור.
- 2.4 אם הרוכש יהיה מעוניין בפיקוח ו/או במנגנוני הגנה כלשהם לכספו עליו להסדיר זאת במישרין מול המוכר. הבנק לא יהיה אחראי כלפי הרוכש באחריות כלשהי, מעבר לאחריותו של הבנק כלפיו על פי ערבויות המכר שהוצאו ויוצאו לטובתו ובכפוף לתנאיהן.
- 2.5 בלא לגרוע מהאמור לעיל, מובהר כי אין במנגנון הפיקוח ו/או בהסכם המימון ו/או באיזה מהמסמכים אשר נחתמו ו/או ייחתמו בין הבנק למוכר בקשר עם הפרויקט כדי לחייב את הבנק לוודא שכספי הרוכש משוחררים לפי קצב התקדמות שלבי הבנייה בפרט או שהם מוקצים לבניית הפרויקט בכלל.
- 2.6 כמו כן, מובהר כי הסכם המימון וכן כל המסמכים שנחתמו ושייחתמו לטובת הבנק על ידי המוכר אינם בגדר "חווה לטובת צד שלישי" כמשמעו בחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג 1973- ואין באמור בכתב זה ו/או במסמכים אחרים הקשורים לפרויקט כדי להטיל על הבנק אחריות ו/או מחויבות כלשהי כלפי הרוכש לגבי השימוש בכספים, מימון הפרויקט, טיבו, קצב התקדמותו, אופן ניהולו ו/או עמידתו בתנאים הנדרשים על ידי כל גוף ו/או רשות שהיא.

3 ביצוע התשלומים לחשבון הפרויקט באמצעות שוברי תשלום

- 3.1 חשבון הפרויקט, אשר נפתח בבנק על ידי המוכר, על תכולתו הנוכחית והעתידית, משמש ו/או ישמש לבנק כבטחון.
- 3.2 המוכר התחייב כלפי הבנק, כי כל תשלומי התמורה אשר ישולמו על ידי רוכשי יחידות בפרויקט, יבוצעו אך ורק באמצעות שוברי תשלום ולא יתקבלו מרוכשי יחידות בפרויקט תשלומים על חשבון התמורה אלא באמצעות שוברי תשלום. תשלום באמצעות שובר תשלום מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכר לבנק להמציא ערבות מכר לטובת הרוכש בתוך 14 ימי עסקים מיום התשלום בגין סכום התשלום למעט רכיב המע"מ הנכלל בתשלום זה. חובה זו של המוכר חלה עליו גם על פי חוק המכר.
- 3.3 כל תשלום אשר לא ישולם באמצעות שוברי תשלום, לא ייחשב כלפי הבנק כתשלום על חשבון רכישת היחידה על פי הסכם הרכישה ולפיכך לא תוצא בגינו ערבות מכר והוא לא ייחשב כתשלום לצורך קיום תנאי מכתב ההחרגה.
- 3.4 במעמד החתימה על הסכם הרכישה ולצורך ביצוע כל התשלומים על חשבון התמורה על פי הסכם הרכישה, נמסר לרוכש פנקס שוברים לביצוע כל התשלומים על חשבון מחיר היחידה.
- 3.5 תשלום שובר בסניף כלשהו של מוסד בנקאי יזכה את חשבון הפרויקט לפי ערך יום העסקים בו שולם השובר וייחשב כמשולם על ידי הרוכש באותו יום עסקים.
- 3.5.1 הרוכש מתחייב בזאת כדלקמן:
- 3.5.1 כל התשלומים על חשבון התמורה בגין היחידה ישולמו על ידו אך ורק באמצעות שוברי תשלום.
- 3.5.2 פנקס השוברים יישמר אצלו בשלמותו והוא ישיב למוכר את כל שוברי התשלום שלא שולמו על ידו מכל סיבה שהיא מייד לאחר שיבוצעו על ידו מלוא התשלומים על חשבון היחידה או אם בוטל הסכם הרכישה, מייד עם ביטולו.
- 3.5.3 במקרה שעד לחלוף 14 ימים ממועד ביצוע תשלום על ידו באמצעות שובר תשלום לא תוצא לטובתו ערבות מכר, הוא יודיע על כך לבנק באופן מייד.
- 3.6 ניתן לפנות אל הבנק לצורך קבלת אישור בנוגע למספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט, בכל אחת מהדרכים

הבאות :



- א. פניה לסניף הבנק שבו מתנהל חשבון הפרויקט.
- ב. פניה למענה טלפוני שמספרו יצויין על גבי שוברי התשלום.
- ג. באמצעות אתר האינטרנט של הבנק, תוך הקלדת פרטי זיהוי אשר יופיעו על גבי שוברי התשלום.

4 השעבוד

- 4.1 הבנק, כבעל שעבוד העדיף על זכויותיו של הרוכש, עשוי לפי בחירתו לפעול למימוש זכויותיו על פי מסמכי השעבוד, לרבות (אך לא רק) נקיטת הליכים משפטיים לשם מינוי כונס נכסים לפרויקט, בין אם לצורך השלמת הבניה ובין אם לצורך מכירת הזכויות בפרויקט לצד שלישי (אך מבלי שיש בכך כדי לחייב את הבנק לנקוט בהליכים ו/או להשלים את בניית הפרויקט).
- במקרה כאמור מתחייב הרוכש כי ישתף פעולה בכל דרך שתידרש, לרבות חתימה על כל המסמכים אשר יהיו דרושים לביצוע האמור והמשך ביצוע התחייבויותיו על פי הסכם הרכישה, לרבות תשלום לבנק או למי מטעמו ו/או לכונס שימונה כאמור, של כל הסכומים המגיעים ושיגיעו ממנו למוכר על פי הסכם הרכישה. יחליט הבנק להשלים את בניית הפרויקט בעצמו או באמצעות אחרים תסתיים הבניה במועד המסירה של היחידה כפי שנקבע בהסכם הרכישה או תוך תקופה של תשעה חודשים מיום שמונה כונס נכסים, המאוחר מבין השניים, אלא אם קבע בית המשפט אחרת.
- 4.2 מימוש השעבוד על ידי הבנק עשוי לכלול גם את מכירת היחידה והרוכש יהיה זכאי לקבל מהבנק רק את הכספים אשר יגיעו לו על פי ערבויות המכר שהבנק הוציא לרוכש.
- 4.3 המוכר התחייב למסור לבנק העתק מהסכם הרכישה החתום לא יאוחר מתום 7 ימים ממועד חתימתו.

5 ערבות המכר

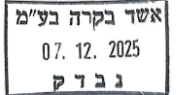
- 5.1 המוכר הורה לבנק בהוראה בלתי חוזרת, כי עם ביצועו של כל תשלום על פי שובר תשלום שהונפק על ידי הבנק, תוצא על ידי הבנק ערבות מכר צמודה _____ למדד התשומות בבניה למגורים/מדד המחירים לצרכן/ - _____ (מטבע החוץ הרלבנטי) בגין סכום התשלום למעט רכיב המע"מ הנכלל בתשלום.
- 5.2 ערבות המכר ככל שהוצאה לטובת הרוכש מגלמת וממצה את כל אחריותו של הבנק כלפי הרוכש בתנאים המפורטים בה בלבד והרוכש מוותר בזאת על כל זכות לדרוש מהבנק כספים נוספים ו/או שחרור השעבוד מהיחידה שלא בהתאם לאמור בנספח זה.
- 5.3 במקרה של מימוש ערבות מכר, לא תהיה לרוכש כל זכות לגבי היחידה .

6 הערת אזהרה ; משכנתא לרוכש

- 6.1 הרוכש מתחייב בזאת לא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותיו ביחידה אלא לאחר שתירשם משכנתא לטובת הבנק ואולם בכל מקרה הבנק יהיה עדיף בזכויותיו לגבי היחידה כל עוד לא התמלאו תנאי מכתב ההחרגה. כן מתחייב הרוכש כי רישום הערת אזהרה כאמור לא יקנה לו כל זכות להתנגד למימוש זכויותיו של הבנק על פי ההסכמים שבינו לבין המוכר ו/או על פי השעבוד.
- 6.2 רישום משכנתא לטובת מוסד פיננסי שנתן ו/או ייתן מימון לרכישת היחידה יהיה מותנה בהסכמת הבנק ובתנאים שיקבעו על ידו. עם זאת הבנק אינו מתנגד לכך שיתנו לו הוראות בלתי חוזרות בנוסח המקובל עליו לטובת מוסד פיננסי כאמור ולאשר כי יפעל לפיהן.

7 ויתור על סודיות

- הרוכש מורה בזאת למוכר למסור לבנק את תוכנו של סעיף זה ויראו סעיף זה כמופנה הן למוכר והן לבנק ;
- 7.1 הרוכש מסכים ומאשר בזאת למוכר ו/או לבנק ו/או למי מטעמם להעביר לכל יחידה בתוך הבנק, לרבות מערך המשכנתאות, מידע כמפורט להלן, והוא מוותר בזאת על סודיות המידע האמור, כולו או חלקו, ועל כל



טענה ו/או תביעה ו/או דרישה מכל מין וסוג שהוא כנגד מעביר המידע או מקבלו בקשר עם ההסכמה והויתור על סודיות כאמור בסעיף זה. הסכמת הרוכש ואישורו כאמור לעיל, יחולו על מסירת מידע כמפורט להלן:

7.1.1 מסירת כל המידע והפרטים שיתבקשו על ידי הבנק, לרבות מערך המשכנתאות שלו, בקשר עם רכישת היחידה, לרבות אך לא רק: שם הרוכש, כתובת מגוריו, מספר טלפון נייד ונייח שלו, וכן העתקים מכל מסמך עליו חתם הרוכש (להלן, יחד ולחוד: "המידע").

7.1.2 מסירת המידע כאמור לעיל לבנק, לרבות מערך המשכנתאות שלו, תתבצע למטרות שיווקיות, לשם פניה טלפונית אישית או לשם משלוח חומר שיווקי בדואר.

7.2 לעניין סעיף 7 זה, מובהר כי לא חלה על הרוכש חובה חוקית להסכים למסירת פרטיו. פרטים אלה יוחזקו במאגרי המידע של הבנק, ויעשה בהם שימוש לצרכים שיווקיים ושירותיים וכן לצרכי דיור ישיר כמשמעו בחוק הגנת הפרטיות התשמ"א 1981.

8 כללי

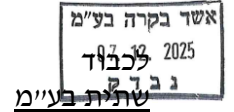
- 8.1 התחייבויות הרוכש כאמור בנספח זה הינן בלתי חוזרות הואיל וזכויות הבנק תלויות בהן.
- 8.2 זכויותיו של המוכר כלפי הרוכש לפי הסכם הרכישה משועבדות לבנק. החל מתאריך החתימה על נספח זה כל שינוי ו/או תוספת להסכם הרכישה ו/או פשרה כלשהי לגבי הסכם הרכישה שיש בה להשפיע על זכויותיו של הבנק וכן ביטול של הסכם הרכישה יבוצעו אך ורק לאחר קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש.
- 8.3 נספח זה מהווה חלק מהסכם הרכישה ותנאי מתנאיו.
- 8.4 במקרה של סתירה בין תנאי נספח זה להסכם הרכישה, גוברים תנאי נספח זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום במועד ובמקום הנזכרים בנותרת הסכם הרכישה:

הרוכש

המוכר

נספח ו' – עדכון הרוכש



הנדון: עדכון הרוכש לפי סעיף 1א2 לחוק המכר (דירות)(הבטחת השקעה של רוכשי דירות), תשל"ד - 1974

הודע לרוכש כי עפ"י חוק המכר (דירות)(הבטחת השקעה של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974 (להלן: "חוק המכר") לא יקבל המוכר מהקונה על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים מהמחיר, אלא אם עשה אחת מאלה:

- א) מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, למעט רכיב המע"מ, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר.
- ב) ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א- 1981, שאישר לעניין זה הממונה על שוק ההון, להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון מחיר התמורה, למעט רכיב המע"מ, והקונה צוין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש.
- ג) שעבד את הדירה או חלק יחסי מהקרקע עליה היא נבנית, במשכנתא ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך השר, להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר.
- ד) רשם לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 ובלבד שלא נרשמו לגביהם שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה.
- ה) העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת בדירה או בחלק יחסי מהקרקע אשר עליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, כשהדירה או הקרקע נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.

להבטחת הסכומים שישלם הרוכש למוכרת על חשבון התמורה תמציא המוכרת לרוכש בסמוך לאחר פירעון כל תשלום בטוחה מסוג ערבות בנקאית או ביטוח אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) התשמ"ה- 1981.

הודע לרוכש כי המוכרת התקשרה ו/או תתקשר עם תאגיד בנקאי כהגדרתו בחוק, בהסכם למתן ליווי פיננסי וכי יקבל בטוחה מסוג ערבות בנקאית בהתאם להוראות חוק המכר.

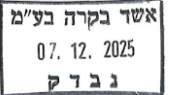
עוד הודע לו כי עם מסירת הערבות הבנקאית לידו, מילאה המוכרת את חובתה הנ"ל כלפיו.

המוכרת נותנת בזאת את הסכמתה כי הבנק המלווה, כהגדרתו בהסכם, יתן לרוכש אשר ימסור לבנק את מספר חשבון הפרויקט ואת שם הפרויקט, אישור כי הפרטים שנמסרו תואמים את הפרטים הרשומים בבנק, וזאת בכל האמצעים הבאים:

1. בסניף הבנק בו מתנהל חשבון הפרויקט.
2. באמצעות מענה טלפוני – בפניה של הרוכש לגורם אותו יקבע הבנק לענין זה, ואשר מס' הטלפון המאפשר גישה אליו יופיע בשובר התשלום.
3. באמצעות אתר האינטרנט של הבנק, על ידי הקלדת פרטים מסוימים מתוך השובר.

ולראיה באתי/באנו על החתום היום

הרוכש



נספח ז' - מכירה טרום היתר בנייה

שנערך ונחתם ביום _____

ב י נ:

שתית בע"מ, ח.פ. 510992845
שמענה ברח' אתגר 4, ת.ד. 253, טירת כרמל
(להלן: "המוכרת")

מצד אחד;

ל ב י נ:

ת"ז _____
מרח' _____
טלפון: _____

מצד שני;

ביחד ולחוד ובערבות הדדית ביניהם (להלן: "הרוכש")

הואיל

ובין הצדדים נחתם ביום _____ הסכם לרכישת דירה שתיבנה ע"י המוכרת על המקרקעין הידועים
גוש 38417 חלקות 25-26, וגוש 38414 חלקה 26, מגרשים 145, 146, 147 לפי תכנית מפורטת מס' 605-
0543108, בבאר שבע. (להלן, על כל שאר נספחיו וצירופותיו: "ההסכם");

והואיל

והצדדים חפצים להכניס בהסכם את השינויים שיפורטו להלן;

לפיכך הותנה והוסכם כדלקמן:

- למען הסר ספק ולמרות כל שאר הוראות ההסכם, מובהר בזאת כי הוראות נספח זה גוברות על כל הוראה סותרת בהסכם. בכל מקרה של סתירה ו/או אי התאמה בין ההסכם לבין הוראות נספח זה, יגבר ויחייב האמור בנספח זה.
- הודע לרוכש ע"י המוכרת כי טרם ניתן היתר בניה להקמת הבניין בו מצויה הדירה.
- הודע לרוכש שצפויים להיבנות בנייני קומות בפרויקט מחיר מטרה, אשר במסגרתו תבנה המוכרת מתחם מגורים.
- בנוסף לכך, הודע לרוכש כי בכוונת המוכרת להתקשר עם תאגיד בנקאי אשר יעניק למוכרת ליווי פיננסי לבניה על המקרקעין (להלן: "בנק מלווה") וכי נכון למועד החתימה על ההסכם טרם נחתם הסכם לליווי בנקאי, הרוכש מתחייב כי לאחר פתיחת חשבון הליווי יגיע לחתום על נספח ליווי הבנקאי.
- ככל שבתוך 6 (שישה) חודשים ממועד חתימת ההסכם לא יינתן היתר הבניה, תעמוד לרוכש הזכות לבטל ההסכם על ידי מתן הודעה למוכרת תוך 30 ימים. לא נמסרה הודעת ביטול כאמור יחשב הרוכש כמסכים לרכישת הדירה בהתאם לתנאי ההסכם וההיתר.
- ככל שעל פי היתר הבניה שיינתן תהא סטייה בשטח הדירה על הצמודותיה ביותר מ-2% או 5% לפי העניין, משטחה על פי תוכנית המכר ו/או ככל שיחול שינוי במיקום הדירה ו/או קומת הדירה ו/או כיווני הדירה מהנקבע בתוכנית המכר ו/או במקרה בו תעלה הסטייה בין מידות האבזורים במפרט לבין מידות האבזורים בפועל מעל 5%, תעמוד לרוכש הזכות, לא יאוחר מ-30 (שלשים) יום מקבלת הודעה מהמוכרת בדבר אי התקיימות התנאים דלעיל, לבטל ההסכם על ידי מתן הודעה למוכרת. לא נמסרה הודעת ביטול כאמור יחשב הרוכש כמסכים לרכישת הדירה בהתאם לתנאי ההסכם וההיתר.
- ככל שימסור הרוכש הודעת ביטול כאמור בסעיף 5 או 6 לעיל, תשיב המוכרת לרוכש בתוך 45 ימים מיום הודעת הביטול את התמורה ששילם בערכם הראלי.

7. ניתן היתר הבניה תוך שינוי בתכניות המכר ולא בוטל ההסכם כאמור בנספח זה, יוותר הסכם הרכישה על כנו, אך הרוכש יחתום במועד שיתואם עימו בתוך עד 30 (שלושים) ימים מדרישת המוכרת על תכניות מכר ומפרט חדשים, בהתאם לשינויים שיבוצעו בתכנון ובהיתר הבניה, אשר יחליפו את תכניות המכר והמפרט המצורפים להסכם וכן יחתום הרוכש על כל שאר האישורים ככל שיידרשו בנדון. לא יחול שינוי בשאר הוראות ההסכם.

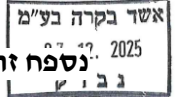
8. בוטל.

9. כל יתר הוראות ההסכם ייוותרו על כנן, ככל שאין בהן כדי לסתור את האמור בנספח זה.

10. בכפוף לאמור לעיל, נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מההסכם והוראות נספח זה מהוות הוראות יסודיות בהסכם.

אשר על כן באו הצדדים על החתום:

נספח ח' – עמלת ערבות חוק מכר



בין שתית בע"מ לרוכשים שפרטיהם _____ ביום _____
כמפורט בטבלה מעלה.

ברצון המוכרת (החברה) ברצון המוכרת, להבהיר את ההסכמות בין הצדדים הכתובים בהסכם הרכישה ובנספחיו.

על פי הסכם הרכישה שנחתם בין ה"ה _____, ת.ז. _____ ו- _____, ת.ז. _____
_____ (להלן יחד: "הקונה"), לבין המוכרת (להלן: "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 הסכומים 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:
 - 3.1 עמלה שנתית בשיעור של _____ מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי.
 - 3.2 עלויות הקמה בשיעור של _____ מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי.
4. 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.
5. במסמך החיוב שמוצא מטעם הבנק לחברה יופיעו שם הקונה וגובה התשלומים, העמלות וההוצאות הכרוכות
בהמצאת הערבות.
6. החברה תציג פירוט של סך עלויות העמדת הערבות בהן נשאה החברה בשביל הקונה. בקשה כאמור תועבר
מאת החברה לקונה בכתב.

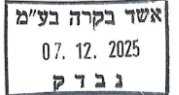
הרוכש

המוכר

תאריך:

הקונה

שתית בע"מ
ח.פ. 510992845



נספח ט' – ייצוג משפטי

בין: **שתית בע"מ ח.פ. 510992845**
(להלן: "החברה")

מצד אחד;

לבין: **הרוכשים**
(כמפורט בהסכם המכר)

מצד שני;

הרוכש, מצהיר בזאת ומאשר בזאת כדלקמן:

1. כי הובהר וידוע לו שעוה"ד רועי כנפו ו/או שני בורג כהן ו/או אביחי רנצר ו/או עינב נאור ו/או כל עוה"ד אחר מטעם החברה כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד מייצגים בעסקה זו אך ורק את החברה וכי הובהר לרוכש כי עוה"ד הנ"ל מנועים מייצוגו של הרוכש ולפיכך אין הם מייצגים אותו בכל דבר וענין (בחווה זה לעיל ולהלן: "עורכי הדין" או "עוה"ד").
2. כי הומלץ לו להיות מיוצג על ידי עו"ד מטעמו.
3. כי הוא לא הסתמך בחתימתו על החווה על מצגים או על ייעוץ כלשהו של עורכי הדין, אלא על בדיקותיו ושיקוליו שלו עצמו ו/או של אחרים מטעמו או בא כוחו – לפי העניין. כמו כן, הוסכם כי עורכי הדין לא יישאו בכל אחריות או חובה כלפי הרוכש בגין ההתקשרות בחווה זה ו/או ביצועו של החווה לרבות מילוי התחייבויות החברה כלפי הרוכש.
4. בוטל.
5. כי הוא מסכים שלמרות האמור לעיל, ככל ועוה"ד יטפל עבורו ועבור החברה בהגשת הדיווח בגין חוזה זה לשלטונות המס (ככל ויבקש זאת הרוכש מהחברה ומעוה"ד בכתב ובכפוף להמצאת מלוא המסמכים ו/או המידע הנדרש לצורך הדיווח) הרי שמדובר בדיווח טכני בלבד וכל התנהלות למול מיסוי מקרקעין בעניין מס רכישה תהא באחריות הרוכש בלבד מבלי להטיל כל אחריות על החברה ו/או עוה"ד שלא יהיו "מייצג" של הרוכש.
6. ככל שתיערך על-ידי עורכי הדין שומה עצמית עבור הרוכש לגבי מס הרכישה, מצהיר הרוכש ומאשר כי היא נערכה על פי בקשתו, וכי הודע לו שהוא זכאי להכין את השומה בעצמו או באמצעות עורך דין מטעמו או לפנות למשרדי מיסוי מקרקעין לצורך עריכתה. כן מאשר הרוכש שהובהר לו שעורכי הדין אינם מקבלים על עצמם כל אחריות לשומה העצמית, לגובה השומה הסופית כפי שתקבע על-ידי רשויות המס ולכל הקשור והכרוך בכך, והוא מאשר ומצהיר שלא תהיה לו כל טענה בקשר לכך כלפי עוה"ד ו/או כלפי מי מטעמם.
7. במקרה של מחלוקת בין הרוכש לבין רשויות המס, על הרוכש יהיה לטפל בכך בעצמו או באמצעות עורך דין מטעמו ועוה"ד לא יגיש בשמו השגה או ערר בקשר עם השומה. במידה והחליט הרוכש שלא להיות מיוצג על ידי עורך דין מטעמו, הוא מאשר כי חתם על נוסח ההסכם לאחר שקרא את כולו, הבין את תוכנו ומשמעותו ושניתנה לו האפשרות ואף הומלץ לו להתייעץ עם עו"ד מטעמו שייצג אותו ויסביר לו את משמעות חתימתו.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הרוכש

שתית בע"מ ח.פ. 510992845

נספח י' – מאגר מידע ודיור ישיר

אשר בקרה בע"מ
במסגרת
תעודת זהות או דרכון,
07.12.2025
ג ב ד ק

המסגרת ההתקשרות בחוזה הרוכש עשוי להתבקש למסור לחברה פרטים שונים אודותיו, לרבות שם מלא, מספר תעודת זהות או דרכון, כתובת מגורים, כתובת דוא"ל, מספר טלפון ופרטים מזהים נוספים, כפי שיידרשו מעת לעת (להלן: "המידע").

2. הרוכש יודע ומסכים לכך שמידע אשר נמסר ו/או יימסר על-ידו לחברה יכול שיוחזק, כולו או חלקו, במאגר מידע של החברה ו/או גופים אחרים מטעמו, אצל הגבי' סאלי קטרי, סמנכ"לית שירות הלקוחות של חברת שתית, אשר ישמש אותם לצרכי קיום וביצוע התחייבויות החברה על-פי החוזה וכל הקשור והנלווה לכך, וככל שיידרש יימסר לרשויות, לגופים לגביהם מוטלת חובת מסירת המידע עפ"י דין וכן לגופים נוספים אשר מסירת המידע להם תידרש לצורך קיום וביצוע החוזה ו/או בקשר עם הפרויקט (לרבות אך מבלי למצות – הממונה על חוק המכר מטעם משרד הבינוי והשיכון, הרשות המקומית, חברת חשמל, חברת הגז, הגוף מנפיק הבטוחה, הבנק, המוסד הכספי, ועד הבית/ חברת הניהול/ נציגות הדיירים, עיריית באר שבע וכיו"ב) והרוכש מוותר בזאת על כל טענה כלפי החברה בנוגע למסירת מידע כאמור. ידוע לרוכש, כי המידע שנמסר ו/או יימסר על ידו נמסר ו/או יימסר מראשו החופשי ובהסכמתו המודעת וכי אין עליו חובה חוקית למסור מידע זה אולם מידע זה הכרחי לצורך הוצאת העסקה נשוא חוזה זה לפועל. החברה תהיה רשאית לרשום את המידע בפנקס מאגרי המידע, ככל שחלה חובה לרושמו על פי דין.
3. הפרטים והמידע אודות הרוכש לא יימסרו לידי צדדים שלישיים ללא הסכמת הרוכש מראש, אלא ככל שהדבר הותר במסגרת חוזה זה לעיל ולהלן. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה רשאית להעביר לצדדים שלישיים את הפרטים האישיים והמידע שנאסף אודות הרוכש במקרים המפורטים להלן: (א) לנותני שירותים של החברה, על מנת שהחברה תוכל לבצע את התחייבויותיה לפי החוזה; (ב) לחברות שונות בקבוצת החברה ולחברות קשורות אליה; (ג) במקרה שהרוכש יפר את ההסכם עם החברה או יבצע בקשר להתקשרות עם החברה פעולות בניגוד לדין או ניסיון לבצע פעולות כאלה; (ד) אם תתקבל בידי החברה צו שיפוטי המורה לה למסור את פרטי הרוכש או המידע אודותיו לצד שלישי; (ה) במקרה שהחברה תסבור, כי מסירת המידע נחוצה כדי למנוע נזק חמור לגופו או לרכושו של הרוכש או לגופו או לרכושו של אחר; ו-(ו) במקרה של מכירת מניות החברה או עיקר נכסיה, במסגרת עסקת השקעה בחברה או במסגרת משא ומתן לעסקה כאמור, ככל שהעברת המידע דרושה לצורך ביצוע עסקה כאמור.
4. בוטל.
5. על-פי חוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981, כל אדם זכאי לעיין בעצמו, או על ידי בא-כוחו שהרשה בכתב או על ידי אפוטרופוסו, במידע שעליו המוחזק במאגר מידע. אדם שעיין במידע שעליו ומצא כי אינו נכון, שלם, ברור או מעודכן, רשאי לפנות לבעל מאגר המידע בבקשה לתקן את המידע או למוחקו. אם, מסיבה כלשהי הרוכש מעוניין למחוק, לתקן או לשנות את המידע האישי שלו, הוא יכול לעשות זאת באמצעות שליחת הודעה בכתב לחברה או באמצעות הודעת דוא"ל הכוללת את בקשתו לכתובת [sally@shatit.com], והחברה תעשה מאמצים סבירים לבצע זאת או לסרב לבקשת הרוכש בתוך 30 יום, בכפוף להוראות כל דין. בנוסף, אם המידע שבמאגרי החברה משמש לצורך פניה אישית אל הרוכש, בהתבסס על השתייכותו לקבוצת אוכלוסין, שנקבעה על פי איפיון אחד או יותר של בני אדם ששמותיהם כלולים במאגר ("פניה בהצעה מסחרית"), כי אז הרוכש זכאי על-פי חוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981 לדרוש בכתב שהמידע המתייחס אליו יימחק ממאגר המידע. החברה תמחק במקרה זה מידע הדרוש לה רק כדי לפנות אל הרוכש בהצעות מסחריות כאמור לעיל. מידע הדרוש לחברה לשם ניהול עסקיה - לרבות תיעוד פעולות מסחריות ואחרות שביצע הרוכש אל מול החברה - יוסיף להישמר במאגרי החברה על-פי דין, אך לא ישמש עוד לצורך פניות אל הרוכש.
6. יצוין, כי החברה עושה שימוש במערכות אבטחת מידע כדי למנוע גישה בלתי מורשית למידע שבידיה. עם זאת, אין באפשרות החברה להבטיח שמערכות המידע של החברה תהיינה חסינות באופן מוחלט מפני גישה בלתי מורשית למידע המאוחסן על ידה, והיא לא תהיה אחראית לכל נזק שייגרם עקב חדירה למידע המוחזק בידיה, בכפוף להוראות כל דין.
7. יובהר למען הסר ספק, המוכרת תקיים את כל דרישות הגנת הפרטיות על פי חוק הגנת הפרטיות והתקנות על פיו.
8. אני מסכים/ לא מסכים (יש למחוק את המיותר) לאמור לעיל. **חתימות הרוכשים:**

נספח יא' – הסכם למתן שירותי ניהול ואחזקה

אשד בקרה בע"מ
07.12.2025
ג ב ד ק

שנערך ונחתם בחיפה ביום _____ בחודש _____ שנת _____

בין:

שתית בע"מ, ח.פ. 510992845
מר'ח' ספיר 5, חיפה
(או כל חברת ניהול אחרת, בהתאם להוראות חוזה המכר, כהגדרתו להלן)
(להלן: "חברת הניהול" או "החברה")

מצד אחד;

לבין:

_____ , ת.ז.
_____ , ת.ז.
מר'ח': _____
טל': _____
דוא"ל: _____
(כולם ביחד וכל אחד לחוד ובערבות הדדית ביניהם, להלן: "הדייר")

מצד שני;

מגרשים מספר 224 ו-225, בניין מס' _____ דירה מס' זמני _____, קומה _____ ע"ג המקרקעין בהתאם להגדרתו בהסכם המכר (להלן: "הדירה")

הואיל ובהתאם לחוזה מכר שנחתם בין הדייר לבין שתית בע"מ, ח.פ. 510992845 (להלן: "חוזה המכר" ו"היזם", בהתאמה) הדייר רכש את הדירה, כהגדרתה בחוזה המכר שפרטיה בכותרת הסכם זה (להלן: "הדירה"), המצויה בבניין כהגדרתו להלן, והכל בהתאם ובכפוף להוראות חוזה המכר;

והואיל והדייר הודע על כך, כי חברת הניהול תעניק שירותי ניהול ואחזקה לרכוש המשותף בבניין ולדיירי הבניין, והוא מתחייב לנהוג בהתאם לתנאי הסכם זה ולשאת בהוצאות הניהול כמפורט בו;

והואיל וברצון הצדדים להגדיר, להסדיר ולעגן בכתב את ההתקשרות ביניהם בקשר עם השירותים כהגדרתם בהסכם זה, והכל בהתאם ובכפוף לתנאים הקבועים בהסכם זה לעיל ולהלן;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא, נספחים

- 1.1 המבוא להסכם זה, לרבות נספחיו, מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2 כותרות סעיפי הסכם זה נועדו לנוחות בלבד, ולא ישמשו לפירוש או לפרשנות ההסכם.

2. הגדרות

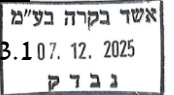
בהעדר הוראה מפורשת אחרת, למונחים הבאים יהיה הפירוש שבצידי:

_____	-	"המקרקעין"
_____	-	"הבניין"

אשר בקרה בע"מ
07.12.2025
ג ב ד ק

<p>יתר הבניינים שנבנים/שייבנו על המקרקעין במסגרת הפרויקט, כהגדרתו להלן.</p>	-	<p>"הבניינים הנוספים"</p>
<p>כהגדרתו בחוזה המכר ובכפוף להוראותיו.</p>	-	<p>"הפרויקט"</p>
<p>כל יחידות הדיור ו/או השטחים המיועדים למכירה בבניין ו/או בפרויקט, ולמעט הרכוש המשותף, כהגדרתו להלן.</p>		<p>"היחידות"</p>
<p>כל אותם החלקים ו/או השטחים ו/או המעברים ו/או המתקנים ו/או המערכות של המקרקעין ו/או של הבניין ו/או של הפרויקט אשר נאסר על-פי דין להצמידם ו/או אשר לא הוצאו מהרכוש המשותף, בהתאם לשיקול דעתו הסביר של היזם, והכל בכפוף להוראות חוזה המכר ולחוק המקרקעין, כהגדרתו להלן, כגון:</p> <p>מועדון דיירים (בבניין הגבוה במגרש בלבד) בהתאם לתוכניות המכר המצורפות להסכם זה, מבואות כניסה, חדרי המדרגות, דרכי המעבר בחניון, פרוזדורים, מעליות, פירי מעליות, מתקני ומערכות כיבוי אש, מערכות מכניות וחשמליות, מתקנים טכניים, מתקני מיזוג אוויר המשרתים את כלל הדיירים בשטחים לשימוש משותף, גרטור, גינות, חלק מהגגות, קירות חיצוניים, חדרי אשפה וכיוצ"ב שטחים המיועדים לשרת את הדיירים בבניין ו/או חלק מהם, וכן לעניין הסכם זה בלבד, גם חניות, ו/או חלקים בבניין ו/או בפרויקט שיקבעו בתקנון הבית המשותף כרכוש משותף.</p> <p>אין באמור לעיל, כדי להכליל בשטחי הרכוש המשותף של הבניין ו/או הפרויקט שטחים ו/או מתקנים שלא הוגדרו בחוזה המכר או במפרט המצורף אליו כרכוש משותף.</p>	-	<p>"רכוש משותף"</p>
<p>כמשמעו בסעיף 52 לחוק המקרקעין, כהגדרתו להלן, אשר יירשם בלשכת רישום מקרקעין בכל דרך שתבחר, לפי שיקול דעתו הסביר של היזם, בכפוף לכל דין ולהוראות המפקח/ת על רישום המקרקעין.</p>	-	<p>"בית משותף"</p>
<p>שיעור החלק ברכוש המשותף אשר יוצמד לכל יחידה ושייקבע על-פי הוראות סעיפים 57 ו-59 לחוק המקרקעין והכל בכפוף לשיקול דעתו הסביר של היזם, להוראות הסכם זה, לתקנון הבית המשותף שיירשם ולהוראות הדין כפי שיהיו בעת רישום הבית המשותף.</p>		<p>"חלק יחסי"</p>
<p>השירותים המפורטים בסעיף 3 להלן.</p>		<p>"שירותי הניהול"</p>
<p>כל מי שהינו או שיהיה, מעת לעת, החוכר ו/או הזכאי להירשם כחוכר ו/או השוכר ו/או המחזיק ו/או המשתמש על-פי רשות כדין בשטח כלשהו של יחידה/ות בבניין ו/או בפרויקט.</p>		<p>"דייר" או "דיירים"</p>
<p>נציגות הבית המשותף אשר תיבחר כדין על-ידי הדיירים בבניין.</p> <p>מוסכם, כי עם הקמתה ובחירתה כדין של הנציגות, תפעל חברת הניהול תוך תיאום עם הנציגות. כן מוסכם, כי כל החלטה ו/או פעולה של הנציגות וכל סיכום בינה לבין חברת הניהול בכל דבר הנוגע לביצוע הוראות הסכם זה ולביצוע השירותים, יחייבו את הדייר כאילו הוסכמו על ידו. כמו כן מוסכם שבהעדר חברת ניהול יהיו כל הזכויות, החובות והסמכויות הנתונות לה על-פי הסכם זה בידי הנציגות.</p>		<p>"הנציגות"</p>
<p>חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.</p>		<p>"חוק המקרקעין"</p>

3. שירותי הניהול



חברת הניהול, לרבות באמצעות קבלן.ני משנה ונותני שירותים, מתחייבת לבצע את השירותים ו/או הפעולות שיידרשו לפי מיטב שיקול דעתה ו/או על ידי הרשויות המוסמכות לצורך ניהולו, הפעלתו, אחזקתו ותפקודו של הרכוש המשותף לבניין יחידות המגורים והרכוש המשותף שהינו משותף ומשמש הן את יחידות המגורים והן את שטחי המסחר יחד (ככל שיהיה), באופן תקין וברמה המקובלת בפרויקטים מסוג זה ולקבוע את היקפם וסוגם והכל בתיאום עם הנציגות והוראות הסכם זה ואשר יכללו, בין היתר, את השירותים המפורטים להלן (להלן: "שירותי הניהול"):

3.1.1. ניהול, הפעלה, תיקון, שימור, שיפוץ, חידוש, טיפוח ואחזקה שוטפת (תקופתית ומונעת), צביעה, איטום, זיפות, תפעול תיקוני בדק ואחריות מול היזם ו/או הקבלן המבצע של הפרויקט, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים השונים בבניין ו/או בפרויקט ותפעול מתקנים הנדסיים בבניין ו/או בפרויקט ו/או בכל חלק מהם והכל ביחס לרכוש המשותף ליחידות המגורים והרכוש המשותף שהינו משותף ומשמש הן את יחידות המגורים והן את שטחי המסחר יחד (ככל שיהיה).

3.1.2. ניקיון, תחזוקה, תאורה, חשמל, הדברה של הרכוש המשותף ליחידות המגורים והרכוש (ככל שיהיה) המשותף שהינו משותף ומשמש הן את יחידות המגורים והן את שטחי המסחר יחד, לרבות (אך לא רק) של החניון כולל טיפול במערכת הבקרה של החניון (מחסום כניסה ויציאה).

3.1.3. גינון וטיפול שוטף של הגינות והצמחייה בשטחי הרכוש המשותף ליחידות המגורים והרכוש המשותף שהינו משותף ומשמש הן את יחידות המגורים והן את שטחי המסחר יחד (ככל שיהיה).

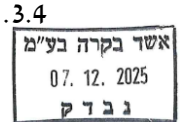
3.1.4. טיפול בתשלומי חובה, מיסים, חיובים, אגרות והיטלים ככל שחלים ו/או שיחולו על שטחי הרכוש המשותף ואשר אינם משולמים ישירות על ידי הדיירים לרשויות הרלוונטיות, ובתשלומים בגין אספקת חשמל, מים וכיוצ"ב לשטחי הרכוש המשותף ליחידות המגורים והרכוש המשותף שהינו משותף ומשמש הן את יחידות המגורים והן את שטחי המסחר יחד (ככל שיהיה).

3.1.5. הפעלת משרד לצורך טיפול במכלול שירותי הניהול כמפורט בסעיף 3.5 להלן.

3.1.6. גביית דמי הניהול בגין הרכוש המשותף ליחידות המגורים והרכוש המשותף שהינו משותף ומשמש הן את יחידות המגורים

3.2. הדייר מאשר כי ידוע לו כי הבניין כולל שטחים ומערכות שונים המשמשים את כלל דיירי הבניין.

3.3. מובהר בזה, כי שרותי האחזקה יינתנו על-ידי חברת הניהול רק לאותם שטחים ומתקנים המהווים רכוש משותף ליחידות המגורים, והרכוש המשותף שהינו משותף ומשמש הן את יחידות המגורים והן את שטחי המסחר יחד (ככל ויהיו), כולם ו/או חלקם, על פי שיקול דעתה וחברת הניהול תהא רשאית ליתן שירותי ניהול על פי שיקול דעתה גם למקרקעין אחרים ו/או לשטחי המסחר בפרויקט (כולם או חלקם, ככל וקיימים) ו/או לשטחים ו/או מתקנים ו/או מערכות המשותפים ליחידות הדיור ולשטחי המסחר (כולם או חלקם) (ככל שיהיו). במקרה כאמור, "הרכוש המשותף" יכלול גם שטחים אלה, ושירותי הניהול יתעדכנו בהתאם. מובהר כי חברת הניהול לא תיתן כל שרותי תפעול ו/או אחזקה של המערכות ו/או המתקנים בתוך הדירות גופן.



3.4. במסגרת ניהול וביצוע שירותי הניהול, חברת הניהול תהא רשאית לקבוע נהלים, הוראות וכללים שיבטיחו ניהול שוטף, תקין ומסודר של הבניין, לרבות את הסדר, הניקיון, הגבלה על השמעת רעש או יצירת ריח ו/או מטרדים, הבטיחות, הביטחון ואיכות החיים בבניין, וכן עניינים שפורטו בחוזה המכר, ומתייחסים לניהול ו/או לחברת הניהול, והדייר מתחייב לנהוג לפי כללים אלה.

3.5. חברת הניהול רשאית, לצורך ביצוע שירותי הניהול, להחזיק משרד ו/או מחסן (לרבות כל הציוד לשם החזקה ותפעול של המשרד ו/או המחסן) ו/או שטחים אחרים מתוך שטחי הרכוש המשותף של המגורים הוצאות אחזקת השטחים הנ"ל (כגון ארנונה, מים, חשמל וכד') יהוו חלק מההוצאות, כהגדרתן להלן.

3.6. חברת הניהול תהיה רשאית להעסיק מנגנון עובדים טכניים, מקצועיים, מנהליים ואחרים לביצוע העבודות הכרוכות בביצוע שירותי הניהול, וכן לנהל ולבצע את שירותי הניהול באמצעות קבלנים, קבלני משנה או בכל דרך אחרת שתמצא לנכון, לרבות העסקה במשרה חלקית או מלאה של עורכי דין, רואי חשבון ויועצים אחרים שחברת הניהול תמצא לנכון להעסיקם ו/או להתקשר עימם, ובתנאי שהתקשרויות כאמור וההוצאות הכרוכות בהן, תהיינה סבירות ונחוצות לשם מתן שירותי הניהול ויהוו חלק מההוצאות כהגדרתן להלן.

3.7. ידוע לדייר, כי ייתכן שעבודות פיתוח שונות בתחום הבניין ו/או הפרויקט, יימשכו אף לאחר מועד המסירה של הדירה; וכי הוא מודע לכך שהעבודות הנ"ל עשויות לפגוע באיכות ו/או ברמת שירותי הניהול שיסופקו לבניין בתקופה האמורה.

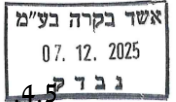
4. ההתקשרות, תקופת ההסכם והליכי סיומו

4.1. חברת הניהול תבצע את ניהול וביצוע שירותי הניהול בבניין ובפרויקט, המפורטים בסעיף 3 לעיל, למשך תקופה של **12 חודשים**, אשר תחילתה ממועד מסירת יחידת הדיור הראשונה בבניין (להלן: "**התקופה הראשונה**" "**תקופת ההסכם**"), והדייר הודע על כך ומוסר, באופן בלתי חוזר, לחברת הניהול את הניהול והביצוע הבלעדי של שירותי הניהול ומתחייב שלא לבצע את שירותי הניהול, וכל חלק מהם, בין בעצמו ובין באמצעות אחרים, פרט לחברת הניהול. אין באמור כדי לגרוע מחובת הדייר להתקשר בהסכמי ניהול נפרדים עם חברות ניהול נפרדות ביחס לרכוש המשותף לבניין ולבניינים הנוספים, ליחידות הדיור ולשטחי המסחר (ככל שיהיה), והכל בכפוף להוראות חוזה המכר.

4.2. הדייר מתחייב, כי הוא (ויעשה כמיטב יכולתו שכל הבאים מכוחו ומטעמו), ישתף פעולה עם חברת הניהול ויעזור לה בכל המקרים ששיתוף פעולה או עזרה כאמור יידרשו לשם מילוי התחייבויותיה של חברת הניהול כאמור בהסכם זה ובחוזה המכר, לרבות לאפשר לחברת הניהול ו/או למי מטעמה להיכנס לדירה בתיאום מראש עם הדייר לשם מילוי ההתחייבויות כאמור.

4.3. בתום תקופת ההסכם ובתנאי שחברת הניהול תיתן הסכמתה להארכת הסכם הניהול, ישוב ויוארך ההסכם לתקופה נוספת בת 12 חודשים, בכפוף לאמור בסעיף 4.1 להלן. מובהר כי ההסכם בקשר עם ניהול שטחי יחידות המגורים יתחדש רק בהחלטה שתתקבל על-ידי רוב הדיירים (רוב הדיירים כמשמעו בסעיף 71(ב) לחוק המקרקעין) (להלן: "**רוב הדיירים**").

4.4. עוד מובהר, כי רוב הדיירים זכאים להודיע בכתב לפחות 60 ימים מראש לחברת הניהול כי אינם מעוניינים בקיומו של שירות מסוים משירותי הניהול הניתנים על ידי חברת הניהול באותה עת ובתנאי ששירותי ניהול אלו ניתנים ליחידות הדיור בלבד. יודגש להסרת כל ספק, כי האמור לא יחול ביחס לשירותי הניהול הניתנים



לשטחים בפרויקט ו/או בסביבתו, על פי דרישת כל רשות ו/או שהינם חיוניים לאחזקת הפרויקט ו/או לשירותי הניהול הניתנים ליחידות הדיור ולשטחי המסחר במשותף.

מוסכם בין הצדדים, כי עם תום תקופת ההסכם, יהיה רשאי כל צד, בכל עת, להפסיק את ביצוע שירותי הניהול ולסיים את ההתקשרות, וזאת בהודעה בכתב, בלתי מסויגת, שתימסר 60 ימים מראש לצד השני.

4.6. על אף האמור, חברת הניהול תהא רשאית, בכל עת, להפסיק את ביצוע שירותי הניהול ולסיים את ההתקשרות, בהודעה לרוכש, שתימסר 60 ימים מראש לצד השני.

5. בתום תקופת ההסכם, חברת הניהול מתחייבת להעביר לנציגות או לחברת הניהול החדשה, לפי העניין, את כל הרכוש והציוד שנרכשו על ידה מכספי הדיירים ואת כל עודפי הכספים שגבתה מהדיירים, לרבות סכומי הפיקדון וכן התקשרויות, הסכמים, תכניות של השטחים והמתקנים המשותפים וכל מסמך רלוונטי אחר הקשור במתן שירותי הניהול ו/או שיידרש לצורך המשך ניהול וביצוע שירותי הניהול, לרבות ביצוע חפיפה מלאה לנציגות או לחברת הניהול החדשה, לפי העניין, בנוגע לכל המערכות ו/או המתקנים ו/או לכל הפעולות שבוצעו בקשר עם הבדק והאחריות מול היזם ו/או הקבלן המבצע של הפרויקט.

6. אחריות וביטוח

6.1. חברת הניהול תערוך על פי בקשת הדיירים או לפי שיקול דעתה הסביר בכפוף להסכמת הנציגות, בין בעצמה ובין באמצעות מי מטעמה, על חשבון כלל הדיירים בהתאם להוראות הסכם זה, ביטוח כנגד הסיכונים המבוטחים בביטוח אש מורחב לרבות נזקי טבע, רעידת אדמה ונזקי נוזלים והתבקעות צינורות למבנה ביחס לשטחים לשימוש משותף וכן פוליסת ביטוח צד ג' בגין אחריותה ו/או אחריות הנציגות בשטחים המשותפים. הביטוחים ייערכו אצל חברת ביטוח מורשית כדין לפעול בישראל. כל פוליסת המבנה שתעשה על-ידי חברת הניהול תורחב לכלול את הדיירים בשם המבוטח לרבות סעיף בדבר ויתור המבטח על זכות תחלוף (למעט בגין נזק שנגרם מתוך כוונת זדון) כלפי הדייר. ביטוח חבות צד שלישי יורחב לכלול בשם המבוטח את הדיירים וכן הרחבת אחריות צולבת.

כל העלויות הכרוכות בעריכת ביטוחים כאמור בסעיף זה, וכן כל ביטוח נוסף שיבוצע על-ידי חברת הניהול עבור הבניין ייחשבו כחלק מן ההוצאות בהן יישאו הדיירים כאמור בסעיף 7.1 להלן.

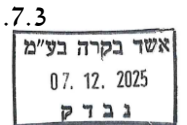
6.2. תגמולי ביטוח בגין נזק ו/או אובדן למבנה ישולמו לחברת הניהול ו/או למי שהיא תורה לשלם וישמשו לשיקום הנזקים. שיקום הנזקים יבוצע על-ידי חברת הניהול ו/או על-ידי מי שיתמנה על ידה לצורך זה, אלא אם יוחלט אחרת על-ידי הנציגות. אם חברת הניהול לא תשקם את הנזקים, ישולמו תגמולי הביטוח לדיירים, על-פי חלקם היחסי בנזק.

6.3. אין בעריכת הביטוחים המפורטים בסעיף 4.4 לעיל כדי לגרוע מאחריות הדייר על-פי הסכם זה ו/או על-פי כל דין.

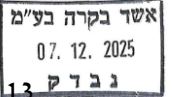
7. תשלומים לחברת הניהול

7.1. הדייר מתחייב לשאת בחלקו היחסי, כמפורט בסעיף 7.3 להלן, בכל הוצאות חברת הניהול ו/או בכל ההוצאות הכרוכות בביצוע שירותי הניהול בפרויקט (להלן: "ההוצאות"), והכל בתוספת מע"מ כדין.

7.2. חלקו של הדייר ייקבע בהתאם לעקרונות שיוכנו על ידי חברת הניהול ובהתאם לעקרונות המנחים.



- 7.3. חברת הניהול תקבע את חלקו היחסי של הדייר למגורים בהוצאות הכרוכות ברכוש המשותף למגורים בלבד, בהתאם ליחס שבין שטח רצפת יחידתו, אל שטח הרצפה של כל היחידות, ובהתאם להוראות חוק המכר (דירות) תשל"ג 1973. מבלי לגרוע מהאמור, חלקו היחסי של הדייר בהוצאות ייקבע בהתאם למפתח שיוכן על ידי חברת הניהול ויאושר על ידי רואי החשבון מטעמה. לצורך כך, ניתן יהיה לקבוע שיעורי הוצאות שונים ליעודים שונים ו/או לחלקים בפרויקט אשר ייעודם שונה (לרבות מגורים ומסחר) ו/או שילוב של שיעורי הוצאות אחידים ושיעורים שונים ליעודים או לחלקים.
- 7.4. מוסכם על הדייר, כי ביחס ליחידות הדיור ו/או שטח מסחר אשר טרם נמכרו על-ידי היזם ו/או טרם נמסרה החזקה בהם על-ידי היזם, היזם לא יישא ביחס אליהם בהוצאות האחזקה והניהול של הרכוש המשותף המשולמות בגין צריכת שירותי הניהול בפועל, אותן יכול היזם להוכיח שלא צרך. מובהר כי ביחס לדירות ו/או שטחי מסחר שטרם נמכרו ו/או טרם נמסרה החזקה בהם על-ידי היזם כאמור, היזם יישא ביחס אליהם בהוצאות הקבועות (ולא בגין צריכה בפועל) של אחזקת הרכוש המשותף בהתאם לחלקן היחסי.
- 7.5. שווי דמי הניהול יהיו כמקובל בשוק לדירה דומה באותו איזור. (להלן: "דמי הניהול").
- דמי הניהול יהוו חלק בלתי נפרד מן ההוצאות, ישולמו על-ידי הדייר בהתאם לאמור לעיל, ויהוו את מלוא שכרה של חברת הניהול תמורת ביצוע שירותי הניהול.
- 7.6. מוסכם, כי כל התשלומים שעל הדייר לשלם לחברת הניהול ישולמו על-ידו מדי חודש בחודשו מראש, עד ליום ה-1 בכל חודש קלנדארי, באמצעות הוראת קבע בנקאית שתימסר לחברת הניהול במועד עריכת פרוטוקול מסירת הדירה וטרם מסירת החזקה..
- לחלופין, חברת הניהול תהא רשאית לקבוע, כי בגין התקופה הראשונה יבוצע התשלום ב-12 המחאות חודשיות עוקבות ורצופות אשר מועד פירעונן יהא ב-1 של כל חודש קלנדארי, ואשר תימסרנה לידי חברת הניהול במועד עריכת פרוטוקול מסירת הדירה לדייר וכתנאי למסירתה.
- חברת הניהול זכאית לדרוש מהדייר להגדיל את הסכום המשתלם לה בהוראת הקבע והדייר מתחייב לעשות כן במועד שייקבע על-ידי חברת הניהול ובלבד שהאמור יעשה בתיאום ובאישור הנציגות.
- 7.7. לכל התשלומים יתווסף מס ערך מוסף (להלן: "מע"מ") על-פי שיעורו כדין.
- 7.8. הרישום בספרי החשבונות של חברת הניהול יהווה ראיה לכאורה הן ביחס להוצאות והן ביחס למערכת החיובים והזיכויים.
- 7.9. הדייר מתחייב בזאת לשלם לחברת הניהול את חלקו בהוצאות ובדמי הניהול בין אם הוא מחזיק ו/או משתמש בדירה בעצמו, בין אם הוא מסר את השימוש בה ו/או השכיר אותה לאחר ובין אם הוא אינו משתמש בדירה או באיזה חלק שלה ובכפוף להוראות סעיף 7.1 להלן.
- 7.10. חובת התשלום של דמי הניהול תחול מיום קבלת החזקה בדירה.
- 7.11. הדייר לא יהיה זכאי לקזז את סכום ההוצאות ו/או דמי הניהול או כל חלק שלהם כנגד סכום כלשהו שהוא ו/או דייר מטעמו יטענו כי הוא מגיע להם מחברת הניהול.
- 7.12. חברת הניהול מתחייבת לנהל הנהלת חשבונות מסודרת ונפרדת לכל הקשור בהסכם זה, בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים, וספריה יבוקרו לפחות אחת לשנה על-ידי רואה חשבון חיצוני. בנוסף, הנציגות תהא רשאית לעיין בספרי החשבונות של חברת הניהול וחברת הניהול מתחייבת לאפשר לה לעיין בספרי



החשבונות הנ"ל ולתת לה הסברים ופרטים מלאים לרבות כל חשבון הכלול בספרי הנהלת החשבונות הנ"ל על פי נהלים סבירים שתקבע חברת הניהול לשם קבלת מידע כאמור.

7. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החל מתום התקופה הראשונה, תהא חברת הניהול מחויבת בעריכת חשבון שנתי של ההוצאות בשנה הקלנדרית האמורה (כולל דמי ניהול) (להלן: "החשבון השנתי"), וזאת תוך לפחות 6 חודשים מתום כל שנה קלנדרית. החשבון השנתי יבוקר על-ידי רואה החשבון של חברת הניהול. מוסכם, כי אישור כאמור של רואה החשבון של חברת הניהול יהווה ראיה לכאורה לנכונות החשבון השנתי. הדייר מתחייב לשלם לחברת הניהול תוך 14 ימי עסקים מקבלת החשבון השנתי כל הפרש לחובתו, אם יהיה, בין הסכומים ששולמו על ידו בפועל לבין חלקו בהתאם לחשבון השנתי. אם יהיו הפרשים כספיים לזכותו של הדייר תזכה חברת הניהול את חשבונו אצלה.

8. פיקדון

8.1. להבטחת התחייבויות הדייר כאמור בהסכם זה, הדייר יפקיד בידי חברת הניהול 14 ימים טרם קבלת הדירה וכתנאי לקבלתה, על-חשבון חלקו בהוצאות ובדמי הניהול, שיק פיקדון בסך השווה לדמי ניהול של 3 חודשים.

8.2. חברת הניהול תהא רשאית להשתמש בפיקדון, כולו או חלקו, לאחר מתן התראה בכתב לדייר 14 ימי עסקים מראש, לרבות לצורך מימון חיובי הדייר על-פי הסכם זה ולכיסוי נזקים או הוצאות אשר נגרמו בפועל עקב הפרת איזה מחיובי הדייר על-פי הסכם זה וזאת מבלי לגרוע מיתר הסעדים והתרופות העומדים לרשותה בגין כך.

8.3. עם תום תקופת ההסכם או אם ימכור הדייר את זכויותיו בדירה, תיערך התחשבנות בין הצדדים ובכפוף לכך כי הדייר שילם את כל חיוביו לחברת הניהול ועמד בכל התחייבויותיו כלפיה, ובמקרה של העברת הזכויות - גם בתנאי שהנעבר הפקיד בידי חברת הניהול פיקדון כפי שיקבע על ידי חברת הניהול באותה עת, הפיקדון או יתרתו, ככל שנעשה בו שימוש בהתאם להוראות הסכם זה, יושב לידי הדייר.

9. העברת זכויות

9.1. הדייר מתחייב כי טרם העברת זכויותיו בדירה יסלק את מלוא חובותיו לחברת הניהול, וכן יקבל את אישור חברת הניהול, כי הנעבר חתם על הסכם עם חברת הניהול כנדרש על-ידה, והפקיד את הפיקדון כמותנה בסעיף 8.1 לעיל.

9.2. הדייר מתחייב, כי אם יעניק באופן כלשהו זכויות חזקה ו/או שימוש בדירה לאחר (להלן: "מקבל הזכות") בתקופת ההסכם ו/או כל זמן שהסכם זה בתוקף, יהא עליו, לפני חתימת הסכם בינו לבין מקבל הזכות, לגרום לכך שמקבל הזכות יחתום עם חברת הניהול על הסכם ניהול בנוסח שיהא תקף באותה עת. חתימת הסכם ניהול על-ידי מקבל הזכות לא תשחרר את הדייר מביצוע חיוביו על-פי הסכם זה, וזאת עד לסילוק מלוא חיוביו של הדייר כלפי חברת הניהול.

9.3. הדייר מסכים בזה מראש, כי חברת הניהול תהא רשאית, בכל עת, להסב ולהמחות את כל זכויותיה וחיוביה על פי הסכם זה לחברת ניהול אחרת או לידי גוף משפטי אחר, ובלבד שתברת הניהול האחרת או אותו גוף יקבלו על עצמם את מילוי כל התחייבויות חברת הניהול על פי הסכם זה ומבלי שזכויות הדייר על-פי הסכם זה לא תיפגענה.

10. הפרת הסכם

אשר בקרה בע"מ
10.1 07. 12. 2025
ג ב ד ק

10.1. הפר צד להסכם זה הוראה מהוראותיו, יהיה הצד הנפגע זכאי לכל הסעדים והתרופות הקבועים לעניין זה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א - 1970, אלא אם נקבע בהסכם זה, במפורש, אחרת, והכל בכפוף למפורט להלן.

10.2. בכל מקרה שהדייר יפגר בתשלום כלשהו שיגיע ממנו לחברת הניהול לפי הסכם זה ו/או יפר תנאי ההסכם תהיה חברת הניהול רשאית, מבלי לפגוע בזכותה לכל סעד חוקי אחר, להפסיק, בשלמות או בחלקים, את ניהול וביצוע שירותי הניהול הניתנים לדייר בהתראה מראש.

10.3. כל תשלום או הוצאה המגיעים מהדייר ואשר טרם שולמו במועדם יישאו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן מיום הקבוע לתשלום ועד לביצוע התשלום בפועל וריבית פיגורים בשיעור הקבוע בחוזה המכר. לעניין סעיף זה, פיגור של עד שבעה ימים לא יחויב בריבית פיגורים כאמור בסעיף זה.

10.4. מובהר ומוסכם, כי סירובו או אי-נכונותו של הדייר לקבל שירות כלשהו ו/או רצונו להפסיק את ניהול וביצוע שירותי הניהול בבניין לגבי זכויותיו בו כולן או בחלקן לא ישחררו אותו מחובת השתתפות בהוצאות ניהול וביצוע שירותי הניהול בהתאם לתנאי הסכם זה.

11. כללי

11.1. כל שינוי בהוראות הסכם זה יעשה במסמך חתום על-ידי שני הצדדים.

11.2. להסרת כל ספק, הסכם זה חל ביחס לרכוש המשותף למגורים ולרכוש המשותף שהינו משותף ומשמש הן את המגורים והן את המסחר יחד בלבד (ככל שיהיה), בכפוף לאמור בסעיף 3 להסכם זה לעיל.

11.3. כל תשלום אותו ישלם הדייר לחברת הניהול על פי הסכם זה ישולם בתוספת מע"מ כדין. מובהר ומודגש כי גם אם הדייר לא היה נושא במע"מ בגין תשלומים אלו אם היה משלם בעצמו.

11.4. כל התחייבויות הדייר על פי הסכם זה מהוות התחייבויות גם כלפי היזם כצד ג'.

11.5. הצדדים מצהירים ומסכימים, כי שום ויתור על זכות מזכויות הצדדים הנקובות בהסכם זה, לא יהיה בר תוקף ולא ייחשב כוויתור, אלא אם כן ייעשה בכתב על ידי הצדדים. כל החלטה של הנציגות בעניינים הנוגעים לביצוע שירותי הניהול על פי הסכם זה, יחייבו את הדייר.

11.6. כתובות הצדדים הינן כמפורט במבוא להסכם זה. כל הודעה שתישלח בדואר רשום מבית דואר בישראל, תחשב כנמסרת למענה בתום 72 שעות מעת שנשלחה. הודעה שתימסר במסירה אישית או בפקסימיליה או בדואר אלקטרוני, תחשב כנמסרת באותו יום, בכפוף לקבלת אישור טלפוני בדבר קבלתה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

חברת הניהול

הדייר

נספח יב' – כתב התחייבות של חסר דירה/משפר דיור – רוכש דירת במחיר מטר +
קריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסר דירה/משפר דיור

אשר בקרה בע"מ
07.12.2025
ג ב ד ק

תצהיר – חסר קרקע ביעוד מגורים

- אני/אנו החתום/חתומים מטה, לאחר שקראתי/קראנו את ההגדרות שבתצהיר זה מצהיר/ים בזה כי –
- (1) אין לי/לנו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידנו זכויות בחלק שעולה על שלישי, במצטבר, בקרקע המיועדת למגורים, או בחלק בקרקע המעניק זכויות לבנייה של יותר משליש ביחידת דיור, כמפורט להלן:
- בבעלות, בחכירה, בחכירה לדורות, בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשלב-1972.
 - על פי הסכם פיתוח, הסכם בעלות, הסכם חכירה לדורות, הסכם חכירה או בכל דרך אחרת כגון: ירושה, מתנה, נאמנות וכיו"ב.
 - בנחלה או במשק עזר עפ"י הסכם או בכל דרך אחרת כאמור לעיל או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן בתצהיר זה - "קיבוץ"), ללא תשלום או בתשלום מטרם מכוח חברותו בקיבוץ;
 - זכות לקבלת הסכם פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז;
 - זכויות בקבוצת רכישה או בקבוצת רוכשים.
- (2) אם יהיה/יהיו בידי/בידינו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידנו, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירה במחיר מטרם אדווח זאת למשרד הבינוי והשיכון, ולא אחשבגנחשב כחסר קרקע ביעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל, ממני/מאיתנו, ולא ניתן לי/לנו לחתום על הסכם המכר לרכישת דירה במחיר מטרם נשוא הזכייה.

הגדרות:

"יחידיו" – יחיד או בן זוג, לפי העניין, ולידיו או וילדיהם שטרם מלאו להם 21 שנים, למעט ילד נשוי, המתגוררים עימו/עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם;

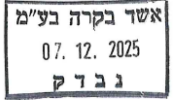
תא משפחתי:

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור בהתאם להגדרת משרד הבינוי והשיכון, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל);
- זוגות שנרשמו לנישואין או זוגות שהגישו תצהיר על כוונתם להינשא, והעומדים להינשא בתוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה למשרד הבינוי והשיכון להנפקת תעודת זכאות ובלבד שהמציאו תעודת נישואין במועד שיקבע משרד הבינוי והשיכון;
- הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו;
- הורה עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים.

שם המצהיר/ים: _____ ת.ז. _____ חתימת המצהיר/ים: _____

שם המצהיר/ים: _____ ת.ז. _____ חתימת המצהיר/ים: _____

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



אישור:

אני הח"מ _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני מר/גב' _____
ת.ז. _____ ולאחר שהזהרתי אות/ה כי עלויה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן יהיה צפוי/ה
לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

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

כתב התחייבות – חסר דירה - רוכש דירה במחיר מטרה

אשר בקרה בע"מ
07.12.2025
ג ב ד ק

אני/אנו החתומים מטה :

ת.ז.

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירה במחיר מטרה" בפרויקט שכונת פסגת רמות בקשר עם המקרקעין הידועים בגוש 38417 חלקות 26-26, ובגוש 38414 חלקה 26, מגרשים 145, 146, 147 לפי תכנית מפורטת מס' 605-0543108, המצויים בבאר שבע, (להלן: "דירה במחיר מטרה") עם המוכר שתית בע"מ.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור, הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירה במחיר מטרה, כהגדרת מונח זה 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 דוור במחיר מטרה לרבות בהחלטת המועצה, תקנון ההגרות וכללי משרד הבינוי והשיכון בהנפקת זכאות במסגרת התכנית לרבות ההתחייבויות המפורטות להלן :

1.

א. אני/אנו מצהיר/ים, כי אני/אנו "חסר/י דירה כהגדרת מונח זה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, וכי אני/אנו מחזיק/ים באישור הזכאות הנדרש על פי החלטת המועצה לצורך רכישת דירת 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.

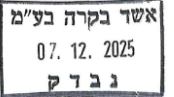
כמו-כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח כמפורט בהחלטת המועצה.

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. אני/אנו מתחייב/ים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה הדירה), המוקדם מביניהם.

כמו-כן, אני/אנו מתחייב/ים שלא לחתום, לפני תום התקופה האמורה לעיל, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום התקופה הנ"ל.



2. התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר למשתכן על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתה בדירת מחיר למשתכן, בנסיבות של אי פירעון ההלוואה על ידינו לבנק.

3.

א. הנני/נו מבקשים ומסכים/ים כי תרשם לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירה במחיר מטרר, על פי כתב התחייבות/ינו זו.

ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויות/י 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.

אישור

הריני לאשר, כי ביום _____ הופיעו/ בפני, עו"ד _____, _____, ת.ז. _____ ולאחר שהזוהרו כי עליהם להצהיר את האמת, וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, אישרו את נכונות הצהרתם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

עו"ד,

אשר בקרה בע"מ
07.12.2025
ג ב ד ק

כמו-כן, אני/אנו מתחייב/ים שלא לחתום, לפני תום התקופה האמורה לעיל, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום התקופה הנ"ל.

2. התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר למשתכן על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתה בדירת מחיר למשתכן, בנסיבות של אי פירעון ההלוואה על ידינו 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 מטר, על פי כתב התחייבות/ינו זו.

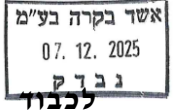
ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/התחייבויותינו זו או התחייבות אחרת שניתנה בקשר עם הנפקת הזכאות או רכישת הדירה, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון וזאת בנוסף לכל סעד אחר לרבות שלילת הזכאות, ביטול הזכיה וביטול חוזה המכר.

אישור

הריני לאשר, כי ביום _____ הופיעו בפני, עו"ד _____, _____, ת.ז. _____ ולאחר שהוזהרו כי עליהם להצהיר את האמת, וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, אישרו את נכונות הצהרתם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

עו"ד,

נספח יג' – תצהיר והתחייבות היעדר יחסים מיוחדים



תאריך: _____

שתיית בע"מ, ח.פ. 510992845

א.ג.נ.,

הנדון: **הסכם מיום _____ לרכישת דירה מס' _____ בבנין מס' _____ שיוקם על ידי המוכרת ע"ג גוש 38417 חלקות 26-26, וגוש 38414 חלקה 26, מגרשים 145, 146, 147 לפי תכנית מפורטת מס' 605-0543108, על תיקוניה מעת לעת, בפרויקט "פסגת רמות" בבאר שבע**

אני, _____ ת.ז. _____, מאשר/ת בזאת כדלקמן:

ידוע לי כי עפ"י הוראות המכרז הריני להתחייב ולאשר כי אין ביני או בין קרובי לבין המוכרת או קרובה יחסים מיוחדים כהגדרתם בסעיף 106(א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976 (נא לסמן):

- אינני נושא/ת משרה בחברה.
- אינני עובד/ת של המוכרת.
- אינני שותף/ה לעסקיה של המוכרת.
- אינני בעלים, שולט או מחזיק בחמישה אחוזים או יותר מזכויות ההצבעה או המניות בחברה, במישרין או בעקיפין.
- אינני קרוב/ה משפחה של עובד המוכרת; לעניין זה, "קרוב משפחה" – בן זוג, אח, אחות, הורה, הורי הורה, הורה של בן-הזוג, צאצא, צאצא של בן-הזוג, ובן-זוגו של כל אחד מאלה.
- אינני עובד/ת שתיית בע"מ ו/או חברות קשורות לשתיית בע"מ ו/או אצל מי מבעלי שתיית בע"מ.
- אינני קרוב/ה משפחה מדרגה ראשונה של שתיית בע"מ או גוף קשור אליהן או של מי מבעלי השליטה בשתיית בע"מ.
- הנני עובד/ת שתיית בע"מ ו/או חברות קשורות לשתיית בע"מ ו/או אצל מי מבעלי השליטה בשתיית בע"מ.
- הנני קרוב/ה משפחה מדרגה ראשונה של עובד שתיית בע"מ או גוף קשור אליה או של מי מבעלי השליטה בשתיית בע"מ.

ידוע לי כי ככל והנני עובד/ת שתיית בע"מ ו/או חברות קשורות לשתיית בע"מ ו/או אצל מי מבעלי השליטה בשתיית בע"מ ו/או הנני קרוב/ה משפחה מדרגה ראשונה של עובד שתיית בע"מ ו/או גוף קשור אליהן או של מי מבעלי השליטה בשתיית בע"מ, המכירה תהיה כפופה לאישור האורגנים כדין ואישור משרד הבינוי והשיכון ככל שיינתן.

בכבוד רב,

_____ (חתימת הרוכש)

נספח יד' – נספח חניית נכה
(ככל ורלוונטי)

תאריך: _____

לכבוד

שתיית בע"מ, ח.פ. 510992845 (להלן: "החברה")

אנו הח"מ:

_____ ת.ז.

_____ ת.ז.

מצהירים ומאשרים בזאת, כדלקמן:

1. ביום _____ חתמנו על חוזה מכר, על פיו רכשנו מכס את דירה מס' (זמני) _____ בקומה _____ בבניין מס' (זמני) _____ הנבנה ו/או ייבנה במגרש זמני מספר _____ לפי תכנית מפורטת מס' 605-0543108, בפרויקט אשר מוקם על ידכם במקרקעין הידועים כגוש 38417 חלקות 26-26, וכגוש 38414 חלקה 26, מגרשים 145, 146, 147, והמצויים בבאר שבע (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, ובלבד שהחניה החלופית ממוקמת באותו החניון.

_____ ת.ז.

_____ ת.ז.

טופס בחירת דירה

שעת הבחירה: _____

אני/אנו החתום/ים מטה :

1. שם משפחה _____ שם פרטי _____ ת"ז _____
2. שם משפחה _____ שם פרטי _____ ת"ז _____
כתובת _____ טלפון _____ מספר זוכה _____
מבקש/ים לרכוש מהקבלן _____ דירת מגורים בפרויקט _____
בעיר _____

**אני/אנו מאשר/ים כי הובהר לנו כדלקמן:
מצהיר/ים ומתחייב/ת כדלהלן:**

1. הדירה שאותה בחרתי/נו היא בבניין מספר _____, דירה מספר _____, מספר חדרים _____, קומה _____, חנייה מס' _____ ומחסן מספר _____.
2. מחירה הכולל של הדירה שאותה בחרתי/נו נכון ליום _____ הוא: _____ ש"ח (כולל מע"מ).
3. ידוע לי/לנו כי מחיר הדירה בחוזה המכר יוצמד החל ממדד הבסיס הקבוע בהסכם, ועד למדד הקובע לגבי כל תשלום.
4. מחיר הדירה כולל מחסן (לדירות בהן קיים מחסן), מרפסת או גינה, חנייה.
5. ידוע לי/לנו כי הבחירה היא סופית וכי לא ניתן להחליף את הדירה שנבחרה **מכל סיבה שהיא**.
6. ידוע לי/לנו כי על פי התקנון המופיע באתר ההרשמה להגרלות, נשלם לקבלן 2,000 ש"ח במעמד בחירת הדירה. ידוע לי/לנו כי סכום זה לא יושב במקרה ביטול הזכייה מכל סיבה שהיא.
7. המועד שנקבע לחתימת הסכם המכר הוא: _____ ביום _____ בשעה _____ בכתובת _____.
8. אם ייחתם חוזה מכר ביני/בינינו לבין הקבלן, הסכום הנקוב בסעיף 6 לעיל, יהווה חלק מהתשלום הראשון/יוחזר לי/לנו בכפוף לביצוע התשלום הראשון (מחק את המיותר).
9. אני/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 (קלנדריים) מיום בחירת הדירה, תבוטל בחירת הדירה לאלתר. ניתן לתאם מועד לפני תום 30 יום (קלנדריים) מיום בחירת הדירה, בהסכמת הרוכש בלבד.

חתימת הרוכש/ים

אני הח"מ _____ נציג חברת הקבלן _____ מאשר כי :

1. בתאריך הנ"ל התייצבו אצלי החותמים ובחרו את דירתם בהתאם לאמור לעיל,
2. מאשר קבלת סך 2,000 ש"ח אשר יקוזזו מהתשלום הראשון או לא יושבו במקרה ביטול הזכייה.

חתימת נציג החברה _____