אשד בקרה בע"מ
06. 10. 2026
נ ב ד ק

חוזה מכר - דירת מחיר למשתכן

שנערך ונחתם _____ ביום _____ חודש _____ שנת _____

ב י ן: **שתית בע"מ, ח.פ. 510992845**

אשד בקרה בע"מ
- נ ב ד ק -
חתימה: .....
תאריך: 06.10.26
בדיקה זו נעשתה כלפי ועבור משרד הבינוי והשיכון בלבד
אין בבדיקה זו משום אישור לסטייה מהוראות כל דין ו/או המכרז
ובכל מקרה התנאים הקבועים במכרז הם המחייבים

שמענה ברח' ספיר 5 חיפה

(להלן: "**המוכרת**" או "**החברה**")

מצד אחד;

ל ב י ן: _____ **ת.ז.** _____

_____ **ת.ז.** _____

כתובת: _____

טלפון: _____

דוא"ל: _____

(להלן ביחד ולחוד: "**הרוכש**" או "**הקונה**")

מצד שני;

פרויקט "נוף ים" – נאות פרס, חיפה

מגרשים 226-227 בניין _____ דירה _____

הואיל והמוכרת זכתה במכרז שפורסם ע"י רשות מקרקעי ישראל (להלן: "**רמ"י**") ומשרד הבינוי והשיכון לגבי המקרקעין, כהגדרתם להלן, בשכונת נאות פרס בחיפה;

והואיל ובעקבות הזכייה המוכרת תקים את הפרויקט ע"ג המקרקעין הידועים כגוש רשום 11359 חלק מחלקה 81 וכגוש רשום 10733 חלק מחלקה 72, מגרשים 226 ו/או 227 בחיפה (להלן: "**המקרקעין**"), לפי תוכנית מפורטת שמספרה 304-0086512 לרבות כפי שתתוקנה מעת לעת (להלן: "**התב"ע**"), זאת על פי הסכם חכירה שנחתם עם רשות מקרקעי ישראל ביום 23/09/2020 ולרבות כפי שיתוקן מעת לעת (להלן: "**הסכם החכירה**");

והואיל והחברה תקים ע"ג המקרקעין בעצמה ו/או באמצעות הקבלן ו/או קבלני משנה - פרויקט מגורים על המקרקעין בחיפה אשר יקרא "נוף ים", בהם תיכלל הדירה והכל על פי תנאי הסכם זה, על פי החלטות החברה ואישור רשויות התו"ב (להלן: "**הפרויקט**");

והואיל וברצון הרוכש לרכוש במקרקעין הנ"ל דירה המסומנת בספרי המוכרת במגרש _____ בבניין מס' (זמני) _____ דירה מס' (זמני) _____ בקומה _____ הפונה לכיוון (בהתאם לתוכניות המכר) הכוללת _____ חדרים, כולל ממ"ד, לה צמודה חניה/ות מסוג (_____) מס' _____ בקומה _____ ומחסן מס' (ככל ויש) _____ **בקומה** _____ והחלק היחסי ברכוש המשותף, והמוכרת מסכימה למכור לרוכש את הדירה והכל על פי התנאים בהסכם זה.

והואיל ניתנה לרוכש הזדמנות לראות ולבדוק את המקרקעין שעל חלק מהם ייבנו המבנים במסגרתם תיבנה הדירה, ניתנה לו האפשרות לראות את הסביבה, לבדוק את תכניות בניין עיר החלות על המקרקעין וסביבתן בכלל וסביבת הדירה בפרט, ניתנה לו האפשרות לבדוק את כל התוכניות הרלוונטיות למבנים בהם תיכלל הדירה וכן את התוכניות של הדירה, ובפרט את תכניות האדריכלות של הדירה והמפרט המצורפים להסכם זה, ניתנה לו האפשרות לבדוק את מחיר הדירה וכל התשלומים שעליו לשלם לפי הסכם זה, נתנה לו האפשרות לערוך את כל הבדיקות הנחוצות והחלות עליו כרוכש סביר והוא מתקשר בהסכם זה מרצונו החופשי. הודע לרוכש כי ניתנת לו הזדמנות מלאה לקבל כל ייעוץ משפטי בטרם התקשר בהסכם זה ולהיות מיוצג ע"י עורך דין מטעמו;

והואיל והרוכש מבקש לרכוש מאת המוכרת ולקבל ממנה ו/או באמצעותה את זכויות החכירה בדירה והמוכרת מוכנה למכור לרוכש את זכויות החכירה בדירה במחיר הנקוב בהסכם זה, ובכפוף לתנאיו;

והואיל וייחתם הסכם בין המוכרת לבין בנק מלווה למתן ליווי פיננסי בקשר לבניית המבנים, במסגרתו המוכרת שיעבדה ו/או תשעבד את זכויותיה במקרקעין ו/או את הבניה ו/או את

אשד בקרה בע"מ
06. 10. 2026
נ ב ד ק

זכויותיה על פי הסכם זה ללא הגבלה בסכום לטובת הבנק המלווה, והבנק המלווה יבטיח את הכספים שישלם הרוכש בגין הדירה בבטוחה לפי הוראות חוק המכר;

והואיל והמוכרת מצהירה כי המבנים והדירה ייבנו על פי היתר בניה כדין ולפי הוראות ההסכם;

והואיל והרוכש מעוניין לרכוש מאת המוכר את הדירה נשוא הסכם זה, והמוכר מוכן למכור לרוכש את הדירה והכול בהתאם ובכפוף לכל הוראות הסכם זה;

לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. <u>מבוא ונספחים</u>

1.1. המבוא להסכם זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

1.2. להסכם זה מצורפים הנספחים הבאים:

נספח א' - פרטי הדירה, מחיר הדירה ותנאי תשלום (צמוד מדד תשומות הבנייה).

נספח ב' - מפרט טכני

נספח ג' - תכניות הדירה

נספח ד' - ייפוי כוח בלתי חוזר

נספח ה' - נספח לווי בנקאי

נספח ו' - נספח עדכון הרוכש לפי הוראות סעיף 2א1 לחוק המכר (דירות)(הבטחת השקעה של רוכשי דירות), תשל"ד - 1974

נספח ז' - נספח עמלת ערבות חוק המכר

נספח ח' - נספח ייצוג משפטי

נספח ט' - מידע והנחיות לדייר - מערכת פסולת פנאומטית;

נספח י' - מאגר מידע ודיוור ישיר;

נספח יא' - נספח לדירות גן (ככל ורלוונטי);

נספח יב' - הסכם למתן שירותי ניהול ואחזקה;

נספח יג' - כתב התחייבות של חסר דירה/משפר דיור רוכש דירת מחיר למשתכן + קריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסר דירה/למשפר דיור.

נספח יד' - תצהיר והתחייבות היעדר יחסים מיוחדים.

נספח טו' - נספח חניית נכה (ככל ורלוונטי)

1.3. בכל מקרה של סתירה ו/או אי התאמה בין הנספחים לבין הוראות הסכם זה לגופו תהיה העדיפות (בסדר יורד) כדלקמן:
- הוראות המכרז.
- ההסכם.
- המפרט הטכני.
- תכניות ותשריט.
- נספח פרטי הדירה, מחיר הדירה ותנאי התשלום.

2. <u>פרשנות והערות שוליים</u>

2.1. הערות שוליים או כותרות המתייחסות לכל אחד מן הסעיפים בהסכם נועדו להקל על הקריאה בלבד ואין להיזקק להן בפירוש הוראות ההסכם.

2.2. כל הצהרה שתיעשה ע"י כל אדם, לרבות עובד/י המוכרת ו/או שליחיה בכל דבר הנוגע להסכם זה לא תחייב את המוכרת, אלא אם ניתנה ע"י מוסמכי המוכרת בכתב ובצרוף חותמת המוכרת. שום ויתור, ארכה או הנחה או שינוי בקשר לתנאי כלשהו מתנאי הסכם זה על נספחיו לא יהיה בר תוקף אלא אם ייעשה בכתב וייחתם ע"י שני הצדדים וזאת מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 2.3 להלן.

אשד בקרה בע"מ
06. 10. 2026
נ ב ד ק

2.3. למען הסר ספק מובהר בזאת כי אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מזכויות הקונה עפ"י דין בנוגע למצגים ו/או פרסומים ככל שהוצגו בפניו לפני חתימת ההסכם וכי אין בסעיף זה כדי לשלול מהקונה טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים בחוזה פרטים שחלה על המוכר חובה לציינם על פי דין.

3. <u>הגדרות</u>

בהסכם זה ובנספחיו יהיו למונחים להלן הפרושים שבצידם, ובכל מקום שבצד פירוש קיימת הצהרה, התניה, התחייבות ו/או הסכמה יהיו אלה חלק בלתי נפרד מחובותיהם והתחייבויותיהם של הצדדים לפי הסכם זה:

"**הדירה**"	כהגדרתה **<u>בנספח א'</u>** - פרטי הדירה, מחיר הדירה ותנאי התשלום.
"**בניין**"	בניין ובו מספר יחידות דיור סמוכות בו נכללת גם הדירה.
"**המגרש**"	חלק מהמקרקעין עליו ייבנו הבניין או המבנים בהם נכללת גם הדירה, לרבות שטחי הקרקע מסביבם, אם יהיו ואשר ישמשו את הבניין ו/או המבנים ו/או יהוו את הרכוש המשותף.
"**הפרויקט**"	כל שייבנה על המקרקעין, לרבות עבודות הפיתוח.
"**מחיר הדירה**"	התשלום שעל הרוכש לשלם למוכרת תמורת הדירה, כאמור **<u>בנספח א'</u>** וביתר הוראות הסכם זה, ובתוספת הפרשי הצמדה/שער וריבית שהצטברו עד למועד ביצוע כל תשלום ותשלום.
"**בית משותף**"	הבניין או המבנים לכשיירשמו בלשכת רישום המקרקעין כבית משותף לפי חוק המקרקעין, הכול כאמור בהסכם זה.
"**משכנתא**"	הלוואה שיקבל הרוכש מאת בנק מסחרי ו/או חברת ביטוח בישראל, לצורך מימון ו/או מימון חלקי של רכישת הדירה עפ"י הסכם זה.
"**שעבוד הבנק**"	שעבוד ו/או משכנתא ו/או התחייבות לרישום משכנתא שנרשמו או יירשמו על המקרקעין לטובת הבנק המלווה בליווי פיננסי את הבניה.
"**המפרט**"	המפרט הטכני לעבודות בניה בהתאם לחוק המכר (דירות), תשל"ד - 1973 (**<u>נספח ב'</u>** להסכם זה) ושלא יפחת מהמפרט המחייב ג1' שצורף למכרז.
"**הצמדות מיוחדות**"	חלקים מהבניין ו/או מהמבנים ו/או מהמקרקעין ו/או מהמגרש שיוצאו מן הרכוש המשותף, כנקבע להלן בהסכם זה, ויוצמדו ליחידה/יחידות מסוימות ובכפוף לכל דין.
"**עבודות הפיתוח**"	עבודות הפיתוח אשר נקבעו במפרט ובמכרז כי על המוכרת לבצען וכן עבודות הנדרשות על ידי הרשויות עד ליום מסירת החזקה יהיו כלולות במחיר הדירה.
"**חוק המקרקעין**"	חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, על תוספותיו והתקנות מכוחו.
"**חוק המכר**"	חוק המכר (דירות), תשל"ג - 1973, על תוספותיו והתקנות מכוחו, אשר בתוקף ביום חתימת הסכם זה ואשר חלות על הסכם זה, לרבות - חוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974, לפי העניין.
"**מועד המסירה**"	כהגדרתו **<u>בנספח א'</u>** - פרטי הדירה, מחיר הדירה ותנאי התשלום.
"**הבנק המלווה**"	בנק מסחרי או כל גוף מוסמך כדין אשר יעניק למוכרת ליווי פיננסי למימון בניה על המקרקעין.
"**תקופת הבדק**"	תקופת הבדק ו/או תקופת האחריות בהתאם לנסיבות העניין כהגדרתן בחוק המכר.
"**הודעה בכתב**"	הודעה של מי מהצדדים למשנהו בדואר עפ"י כתובות הצדדים המופיעות במבוא להסכם זה, או מען אחר שיימסר לפי הוראות ההסכם.
"**התשריט**"	התשריט הנכלל **<u>בנספח ג'</u>** להסכם זה.
"**התוכניות**"	התוכניות הנכללות **<u>בנספח ג'</u>**.

אשד בקרה בע"מ
06. 10. 2026
נ ב ד ק

"**הבטוחה**"	בטוחה עפ"י חוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974.
"**עו"ד**"	עוה"ד יצחק נרקיס ו/או רונן מאור ו/או כל עורך דין אחר מ- פירון משרד עורכי דין, מרח' השלושה 2 תל-אביב ו/או עו"ד רועי כנפו ו/או שני כהן בורג ו/או אביחי רנצר ו/או עומר ארמה ו/או עינב נאור ו/או עדן רייפר ו/או כל עו"ד אחר מטעם החברה.
"**מדד הבסיס**"	המדד הידוע ביום חתימת ההסכם.
"**המדד החדש**"	המדד הידוע במועד בו בוצע התשלום הרלוונטי.

4. <u>המכירה</u>

4.1. המוכרת מוכרת בזאת לרוכש והרוכש רוכש בזאת מאת המוכרת את הזכויות בדירה והכל בהתאם לתנאי הסכם זה.

4.2. המוכרת מצהירה ומאשרת כי לא ישתנה מיקומה של הדירה בבניין, כיווניה ו/או הקומה בה נמצאת הדירה. כמו כן לא ישתנה שטחה של הדירה בלמעלה מ- 2% או 5% ,לפי העניין, לפי הוראות חוק המכר.

5. <u>מועד המסירה</u>

5.1. בכפוף לתשלום מלוא התמורה, על המוכרת להעביר לידי הרוכש את החזקה בנכס במועד הקבוע **<u>בנספח א'</u>** להסכם, כשהנכס ראוי למגורים, פנוי מכל חפץ וחופשי מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא או זכות אחרת של צד שלישי, למעט משכנתא שניתנה לרוכש כביטחון להלוואה לרכישת הנכס או משכנתא שנרשמה על פי בקשת רוכש הדירה, ולאחר שבנייתה הושלמה בהתאם להיתר הבניה, בהתאם לתוכניות, לתשריט ולמפרט ולאחר קבלת "טופס 4" לבניין. למען הסר ספק, בעת מסירת החזקה בדירה כל מערכות הבניין תהיינה מוכנות להפעלה והדירה תהיה ראויה למגורים ופנויה מכל חפץ. המוכרת תמסור לקונה את הוראות התחזוקה כשהן חתומות על ידה עד למועד מסירת הדירה.

5.2. עבודות הפיתוח אשר באחריות המוכרת, תושלמנה, עד 6 (ששה) חודשים ממועד קבלת תעודת גמר לבניין ולדירה. אי ביצוע או אי השלמת עבודות הפיתוח ו/או קיומם של ליקויים בדירה, שאינם מונעים גישה סבירה ובטוחה לדירה, על הצמדותיה, ושימוש סביר בה למגורים, לא ייחשבו כאי השלמת בנית הדירה ולא יעכבו את מסירת הדירה. הרוכש מתחייב לקבל את הדירה לחזקתו גם לפני השלמת ביצוע העבודות הנ"ל ו/או תיקון הליקויים הנ"ל, ככל שאלה אינם תלויים בקבלן. נמסרה הדירה לרוכש לפני שהושלם ביצוע עבודות הפיתוח ו/או תיקון הליקויים, יושלמו העבודות ו/או יתוקנו הליקויים הנ"ל באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לשימוש סביר ובטוח למגורים בדירה. התמורה כוללת גם את כל עבודות הפיתוח עד מועד המסירה. מובהר כי ככל שיחולו הוצאות פיתוח בגין פעולות שיזמה המוכרת לאחר מסירת החזקה יחולו הוצאות אלו על המוכרת.

5.3. 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 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.

5.4. הפיצויים הקבועים בסעיף 5.3 לעיל ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש.

5.5. הוראות סעיפים 5.4-5.3 לעיל לא יחולו אם מתקיים לגבי האיחור במסירת הדירה אחד מאלה:

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

אשד בקרה בע"מ
06. 10. 2026
נ ב ד ק

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

5.6. 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.

5.7. 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.

5.8. 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.

5.9. במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודש כאמור בסעיף 5.3 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.

5.9.1. מובהר בזאת כי כל איחור ו/או עיכוב בביצוע תשלום כלשהו או חלק ממנו אותו התחייב הרוכש לשלם על פי הסכם זה אשר גרם לעיכוב במסירת הדירה בפועל, ידחה את מועד המסירה למשך התקופה שבגינה נגרם העיכוב בפועל במסירת הדירה לקונה ובלבד שהעיכוב הוכח ע"י המוכרת.

5.10. מקום שהרוכש שילם את כל התשלומים החלים עליו לפי הסכם זה והחזיר לבנק המלווה את הבטוחה לפי חוק המכר שקיבל מהבנק המלווה, והבטוחה בוטלה כדין, לא יחול שעבוד הבנק המלווה על הדירה במקרה של מימוש השעבוד ולא יחול על הדירה בעת רישומה כיחידת רישום נפרדת בבית המשותף. למען הסר ספק מובהר כי כל בטוחה אשר נמסרה לידי הרוכש תוחזר על ידו במקור לידיהם הנאמנות של עורכי דין צד ג' אשר ימונה בסמוך למועד מסירת החזקה בדירה ואשר אינו נמנה עם עוה"ד של החברה. עורכי הדין ו/או מי שיורו יחזירו את הבטוחה לבנק המלווה, ובלבד שבאותו מועד תועמד לזכות הרוכש בטוחה חלופית כדין כגון רישום הערת אזהרה לטובת הרוכש בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לסעיף 126 לחוק המקרקעין ו/או יונפק חוזה חכירה ביחס לדירה על שם הרוכש ע"פ התנאים הקבועים לכך בחוק המכר ויינתן אישור הבנק המלווה להחרגת הדירה משעבוד הבנק והכל בכפוף לחוק המכר (הבטחת השקעות).

5.11. סמוך למועד השלמת הנכס ישלח המוכר לרוכש הודעה בכתב, ובה יזמין את הרוכש לקבל את הנכס לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכר, שלא יהיה מאוחר מ- 21 ימים ממשלוח ההודעה. ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת הנכס לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הנכס לרשותו, ישלח לו המוכר הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הנכס לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ- 10 ימים ממשלוח הודעה זו.
המוכרת זכאית להקדים את מועד מסירת החזקה בדירה, בתקופה של עד 60 ימים ובלבד שמסרה לרוכש הודעה על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הרוכש.

5.12. הרוכש מתחייב לקבל את החזקה בדירה במועד שתואם על ידי הצדדים, כאמור בסעיף 5.11 לעיל, ובאופן הקבוע בהסכם זה, אף אם מועד זה קודם למועד שנקבע בהסכם כמועד המסירה ובלבד שתינתן לו הודעה על כך כמפורט בסעיף 5.9 לעיל ובלבד שהדירה ראוייה למגורים.

5.13. סרב הרוכש לקבל את החזקה בדירה למרות שהינה מתאימה למסירה לפי הוראות ההסכם ו/או לא הופיע לקבל את החזקה בדירה, למעט בנסיבות שאינן קשורות בו ו/או נסיבות

אשד בקרה בע"מ
06. 10. 2026
נ ב ד ק

המאפשרות לקונה שלא לקבל את הדירה עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י הוראות הדין הרי שמבלי לגרוע מזכות המוכרת לראות במחדלו זה של הרוכש משום הפרת הסכם זה, ייחשב תאריך המסירה הנוסף אשר תואם עם הרוכש כמועד מסירת הדירה לרוכש לכל דבר ועניין הקשור בהתחייבויות הרוכש עפ"י הסכם זה, ולרבות, אך מבלי לפגוע בכלליות האמור, תשלום יתרת מחיר הדירה, אחריות למצב הדירה, לאחזקתה ולשמירתה, והחבות לשאת בכל התשלומים, ההוצאות, המיסים וההיטלים הנובעים מהחזקת הדירה או מחכירת הדירה.

5.14. לא יופיע הרוכש לקבל לחזקתו את הדירה במועד המסירה או במועד המסירה הנוסף אף כי הוזמן לכך והמועד תואם עימו מראש, תהיה המוכרת אחראית לשמירת הדירה כשומר חינם למשך עד 30 (שלושים) יום מתאריך המסירה. לאחר מכן, ועד מסירת הדירה לידי הרוכש, תמשיך המוכרת לשמור על הדירה, על פי בחירת החברה, בין כשומר חינם ובין כשומר שכר, המוכרת תוכל לדרוש מאת הקונה הוצאות ובתוספת מע"מ, זאת כקבוע בחוק השומרים.

5.15. הובהר לרוכש כי השלמת עבודות הפיתוח הצמוד והכללי, לרבות תשתיות אשר מבוצעות ע"י הרשות המקומית ו/או חברת חשמל ו/או מי מטעמם, אלה הינו באחריות הרשויות ו/או הגורמים הללו, אינו תלוי במוכרת ואינו בשליטתה והכל בכפוף לסעיף 5.4 ולהוראות המכרז.

6. <u>שינויים ותוספות</u>

6.1. על פי הוראות משרד השיכון חוזה מכר – מחיר למשתכן, לא יתאפשר לרוכש לבצע שדרוגים ו/או שינויים בתוכנית הדירה ו/או במפרט הטכני של הדירה החל ממועד החתימה על חוזה המכר ועד לקבלת מפתח הדירה (למעט ויתורים על פריטים ספציפיים המפורטים במפרט הטכני המצורף **<u>כנספח ב'</u>** להסכם זה שעליהם יקבל הרוכש זיכוי כאמור במפרט הטכני).

7. <u>פרוטוקול מסירה</u>

7.1 הרוכש יהיה רשאי לבדוק את הנכס בעצמו ו/או על ידי מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה בתאום מראש עם המוכרת . במועד המסירה תערך ע"י נציג מטעם המוכרת והרוכש תרשומת אשר תחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר יתגלו ע"י הצדדים במועד המסירה (להלן: " **פרוטוקול המסירה**").

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

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

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

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

7.6 המוכרת מתחייבת לכלול את הוראות סעיפים 7.3, 7.4 ו- 7.5 בפרוטוקול המסירה.

7.7 לא יהיה בחתימת הנציג או ברישום הערות הרוכש כשלעצמם כדי להוות הסכמה ו/או הודאה מצד המוכרת בנכונות פרט כלשהו אשר יצוין בפרטיכל.

7.8 הרוכש לא יהיה רשאי שלא לקבל החזקה בדירה, אף אם ימצאו בה פגמים וליקויים אשר לא מונעים שימוש סביר בדירה למגורים.

8. <u>ביצוע תיקונים</u>

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

8.2. 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

אשד בקרה בע"מ
06. 10. 2026
נ ב ד ק

בעת העמדת הדירה לרשות הרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (להלן: "**הודעה בדבר אי התאמה**").

8.3. 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 לעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש איפשר למוכרת הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.

8.4. 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.

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

8.6. 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.

8.7. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכרת כלעיל ייגרם נזק לנכס או לרכוש המשותף תתקן המוכרת כל נזק כנ"ל ותחזיר את מצב הנכס או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.

8.8. 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.

8.9. מבלי לגרוע מאחריות החברה עפ"י חוק המכר, המוכרת לא תהיה אחראית ולא תתקן כל ליקוי שהוכח: שנוצר מעבודות ושינויים שלא נעשו על ידה ו/או מחומרים ומוצרים שלא עפ"י המפרט וממוצרים אשר לא סופקו ע"י המוכרת ו/או פריטים אשר נבחרו ע"י הרוכש במקום הפריטים אשר נקבעו במפרט והותקנו ע"י הרוכש או מי מטעמו (לאחר מועד מסירת החזקה בדירה) ו/או מאחזקה רשלנית של הדירה ו/או מאי קיום הוראות התחזוקה והשימוש באופן סביר ו/או ממעשה ו/או מחדל של הרוכש ו/או אחרים ו/או מבלאי רגיל וסביר, ובלבד כי אין הליקוי קשור בעבודת המוכרת או באביזרים המסופקים על ידה וזאת בכפוף לכך שהמוכרת תוכיח כי הליקוי ו/או דבר מה שאינה אחראית לתיקונו או טוענת כי כך, נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הרוכש.

8.10. המוכרת תעשה כמיטב יכולתה לבצע את התיקונים בדירה ברציפות. במידה והתיקונים הדרושים נוגעים למרכיבים שונים בדירה שליקויים כמותם נתגלו גם ביחידות אחרות, רשאית המוכרת לתקנם בחלקים ולא ברצף דווקא, הכול לפי העניין, לפי סוג הליקוי דחיפותו ובהתאם לשיקול דעתה הסביר של המוכרת ובכפוף למועדים הנקובים בחוק המכר .

8.11. הרוכש מתחייב לאפשר את הביקור, להיות נוכח או להיות מיוצג בו ולאפשר ביצוע התיקונים, אף אם התיקונים נוגעים ליחידה/ות אחרת/ות או לרכוש משותף או לצנרת ו/או מתקנים וכיו"ב העוברים בדירה, ברצפתה או בקירותיה ודרוש כי תיקונם יעשה מתוך הדירה או בקירותיה החיצוניים.

8.12. ביקש הרוכש לדחות מועד הביקור, יתואם עם הרוכש תאריך הביקור לפרק זמן שלא יעלה על 7 (שבעה) ימים.

אשד בקרה בע"מ
06. 10. 2026
נ ב ד ק

8.13. לא יאפשר הרוכש את הביקור מסיבות התלויות בו או יתנה את הביקור ו/או התיקונים בתנאים שאינם קבועים במפורש בהסכם זה או בהוראות החוק, או במקרה שהרוכש לא יאפשר ביצוע התיקונים עצמם, לא תבצע המוכרת את תיקונים בדירה אלא לאחר שיאפשר הרוכש את ביצועם.

8.14. אחריותה של המוכרת היא לביצוע התיקונים האמורים בהסכם זה ובהתאם להוראות החוק. לצורך ביצוע התיקונים יעמיד הרוכש לרשות מי שיבצע את התיקונים גישה נוחה וסבירה בנסיבות העניין כדי לאפשר ביצוע התיקונים ויפנה מהסביבה בה יבוצעו התיקונים את המיטלטלין. ולאחר ביצוע התיקונים בדירה, תשיב המוכרת ו/או מי מטעמה את מצבה של הדירה לקדמותו, כפי שהיה עם תחילת ביצוע התיקונים., וזאת מבלי לגרוע מאחריות המוכרת על-פי כל דין.

8.15. בכל עת במהלך ביצוע התיקונים בדירה ע"י המוכרת יהיה הרוכש או מי מטעמו נוכח בדירה.

לעניין האמור בסעיף 8, דין הרכוש המשותף כדין הדירה, בשינויים המחויבים.

8.16. תיקנה המוכרת ליקויים בדירה על פי ההוראות דלעיל, על הרוכש ו/או מי מטעמו לאשר למוכרת, בחתימתו על מסמך מתאים שינוסח על ידי המוכרת, את דבר ביצוע התיקונים. אין בחתימת הרוכש כדי לאשר תקינות התיקון ו/או כי התיקון בוצע ותקין לשביעות רצון הקונה.

9. <u>חברת הניהול</u>

9.1. הודע לרוכש כי לפי שק"ד החברה היא רשאית לקבוע כי אחזקת השטחים המשותפים בבניין ו/או בפרויקט יתוחזקו ע"י חברת ניהול ואחזקה, אשר תתחזק את הרכוש המשותף בבניינים אותם תקים החברה, באופן בו הדיירים יחויבו להתקשר עם חברת ניהול ואחזקה, לאחזקה של הרכוש המשותף.

9.2. בכפוף ל-9.1, החברה תספק שירותי ניהול ואחזקה לשטחים המשותפים בתמורה לדמי הניהול והאחזקה, לתקופה של 12 (שנים-עשר) חודשים מהמועד בו הדירה הראשונה בפרויקט תהיה מוכנה למסירה, כמפורט בהסכם הניהול והחזקה המצורף **<u>כנספח יב'</u>** להסכם זה. מובהר כי בכוחה של החברה לבצע זאת באמצעות קבלני משנה ו/או להמחאות את זכויות הניהול לחברה אחרת בכל רגע נתון. יובהר, שווי דמי הניהול יהיו כמקובל בשוק לדירה דומה באותו איזור.

9.3. במעמד חתימת חוזה זה, הרוכש חותם על הסכם ניהול ואחזקה המצ"ב **<u>כנספח יב'</u>** לחוזה זה, והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

9.4. הודע לרוכש, כי הסכם הניהול והאחזקה ו/או הוראותיו או כל חלק מהן על-פי שיקול דעתה הסביר של החברה, יכול וירשמו בלשכת רישום המקרקעין בין על-ידי הכללתו בתקנון הבית המשותף, ובין בכל דרך חוקית אחרת אותה תמצא החברה לנכון.
כאשר הבניין יירשם כבית משותף, הודע לקונה כי החברה רשאית לקבוע כי חברת הניהול תהווה את הנציג החוקי של הבית המשותף, ובחתימתו על חוזה זה ועל הסכם הניהול והאחזקה, הקונה מאשר ומסמיך באופן בלתי-חוזר את חברת הניהול לפעול מטעמו ולייצגו בכל עניין הקשור לבית המשותף, לרבות קבלת הרכוש המשותף לידיה כמפורט בסעיף 7 לעיל, והכל בכפוף להוראות הדין ולהוראות הרלבנטיות בהסכם הניהול והאחזקה ומבלי שזכויותיו על-פי חוזה זה תפגענה.
בעניין זה, ידוע לקונה, כי ייתכן וניהול ואחזקת הפרויקט יבוצע על ידי חברת ניהול אחת עבור הבניין כולו או עבור כל הבניינים שבפרויקט יחד (ככל שישנם) או על-ידי מספר חברות ניהול ואחזקה שונות ונפרדות אשר מי מהן תעניק את שירותי הניהול והאחזקה לכל יחידות הדיור בבניין או בכל הבניינים שבפרויקט יחד, והכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ובכפוף להוראות הדין.

10. <u>התמורה</u>

10.1. בתמורה לרכישת הדירה והזכויות בדירה ישלם הרוכש למוכרת את המחיר הנקוב **<u>בנספח א'</u>** להסכם זה, וזאת במועדים, בסכומים ובתנאים הקבועים בו. בכל מקרה, וכתנאי למסירת החזקה בדירה לרוכש, יהיה על הרוכש לשלם למוכרת עד לתאריך המסירה את מלוא התמורה וכל שאר התשלומים החלים עליו לפי הסכם זה.

אשד בקרה בע"מ
06. 10. 2026
נ ב ד ק

10.2. התמורה תישא הפרשי הצמדה, כקבוע **<u>בנספח א'</u>** להסכם זה ובהתאם לתיקון 9 להוראות חוק המכר דירות.

11. <u>מיסים, הוצאות ותשלומים נוספים</u>

11.1. במעמד חתימת הסכם זה יחתום הרוכש על טופס הצהרה על רכישת זכות במקרקעין, כפי שיהיה בתוקף במועד החתימה והמוכרת תגיש עבור הרוכש את הדיווח כאמור ואולם המוכרת או בא כוחה עו"ד לא יהיו מייצגים של הרוכש. הרוכש ישלם את מס הרכישה, כמשמעותו בחוק מס שבח מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג - 1963, עפ"י שומה עצמית, ככל ויחול, וכן על פי כל שומה אחרת ככל שתיערך ובמועדים הקבועים על פי דין. איחר הרוכש בתשלום מס הרכישה ו/או בהמצאת כל אישור ו/או מסמך הדרושים לשלטונות מיסוי מקרקעין מכל סיבה שהיא, יישא הרוכש בקנסות ו/או הריבית ו/או הפרשי ההצמדה כלפי רשויות המס, בגין האיחור. ככל שיחול מס עתידי על רוכשי דירות עפ"י דין אשר אינו ידוע במועד חתימת זה ואשר – יישא בו הרוכש.

11.2. הרוכש מתחייב לחתום, בתוך 30 (שלושים) יום מקבלת דרישת המוכרת לכך ובמועד שיתואם עימו, על חוזה חכירה לגבי הדירה בנוסח הנהוג והמקובל ברמ"י, ולמלא אחר כל ההתחייבויות החלות עליו על פי חוזה החכירה ו/או בקשר לחתימתו. על הרוכש להמציא למוכרת את אישור רמ"י על חתימת חוזה החכירה. מבלי לגרוע מחבותו של הרוכש לעשות כן בעצמו, הרוכש מסמיך בזה באופן בלתי חוזר את עורכי הדין לחתום על חוזה חכירה כאמור בשמו.

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

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 המוכר כאמור ברישא לסעיף זה.

11.3. נטל הרוכש הלוואה מובטחת במשכנתא כמפורט בסעיף 13 להלן, ישלם הרוכש את האגרה לרישום משכנתא ברמ"י ובלשכת רישום המקרקעין בסמוך לפני מועד רישומה וכתנאי לרישומה. יובהר, החברה תישא באגרה לרישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק ממנו נטל הקונה המשכנתא.

11.4. במעמד חתימת הסכם זה ישלם הרוכש ישירות לעו"ד או למעסיק העו"ד שכ"ט עו"ד בכפוף לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה- 2014, ובתוספת מע"מ כדין, עבור השתתפות בהוצאותיה המשפטיות של המוכרת בגין הסכם זה, לרבות לעניין רישום זכויות הרוכש בדירה. מובהר כי הסכום האמור בסעיף זה אינו מהווה חלק ממחיר הדירה.

11.5. למען הסר ספק, מובהר כי כל התשלומים הנזכרים לעיל הם בנוסף למחיר הדירה.

11.6. מוסכם כי על החברה להשתתף בהוצאות הקבועות בגין החזקת הרכוש המשותף בגין דירה שטרם נמכרה. החברה תהיה ראשית לפטור עצמה רק מאותו חלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל אותו תוכל המוכרת להוכיח שלא צרכה.

11.7. המוכרת תישא בהיטל השבחה בגין הדירה לפי חוזה זה. מובהר כי היטל השבחה אשר העילה לתשלומו קמה לאחר מועד מסירת החזקה בדירה לרוכש, אשר נובע מיוזמת החברה , יחול על החברה ובלבד כי החברה נהנית מהתוספות בזכויות, אחרת יחול על הרוכש.

אשד בקרה בע"מ
06. 10. 2026
נ ב ד ק

12. <u>הבטחת כספי התמורה</u>

12.1. להבטחת הסכומים שישלם הרוכש למוכרת על חשבון התמורה, תמציא המוכרת לרוכש, בסמוך לאחר פירעון כל תשלום, בטוחה מסוג ערבות בנקאית כנדרש בחוק המכר, אשר תבטיח את כספי מחיר הדירה בהתאם להוראות חוק המכר.

12.2. הערבות הבנקאית אשר נמסרה לידי הרוכש תוחזר על ידו ובלבד שבמועד זה תועמד לרוכש בטוחה חלופית על פי הדין לפי סעיף 2(1) או 2(2) לחוק המכר (הבטחת השקעות). וזאת בכפוף להתקיימות יתר התנאים נדרשים בחוק המכר (הבטחת השקעות).

12.3. הרוכש מתחייב לשמור בהקפדה כל בטוחה שתימסר לידיו ע"י המוכרת ולא למסרה לבנק ו/או לכל גורם אחר.

12.4. המוכרת תממן עבור הרוכש את עלות הנפקת הערבויות הבנקאיות / הבטוחות המפורטות לעיל.

12.5. בוטל.

12.6. המוכרת רשאית לדרוש מהרוכש בכל עת להחליף את הערבויות הבנקאיות / הבטוחות על פי חוק המכר בבטוחה אחרת המותרת לפי הוראות סעיף 12.1 לעיל (לפי סעיף 2(1) או 2(2) לחוק המכר (הבטחת השקעות)), ובלבד שתישלח על כך הודעה לרוכש. עם מסירת / הקניית הבטוחה החלופית לידי הרוכש תהא הבטוחה המקורית מבוטלת, והרוכש מתחייב להחזירה.

13. <u>הבנק המלווה</u>

13.1. הודע לרוכש כי המקרקעין והפרויקט, לרבות הדירה ולרבות זכויות המוכרת על פי ההסכם, משועבדים ו/או ישועבדו בדרגה ראשונה לטובת בנק מסחרי או חברת ביטוח (להלן: "**הבנק המלווה**") להבטחת אשראים, ערבויות ושירותים בנקאיים שונים (להלן: "**האשראי**").

13.2. זכויות הבנק במקרקעין קודמות בעדיפות על זכויות הרוכש במקרקעין.

13.3. על הרוכש לקבל מהמוכרת ערבות שתוצא ע"י הבנק על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 (להלן: "**חוק המכר**") בגין כל תשלום שישולם על ידי הרוכש בקשר עם רכישת הדירה לפי הסדר השוברים, כמפורט להלן. הערבות תונפק תוך 14 ימי עסקים מיום ביצוע התשלום על פי כל שובר (להלן: "**הערבות**"). המוכרת מתחייבת בזאת להמציא לרוכש את הערבות והרוכש מתחייב בזאת לקבל את הערבות. הערבות תהיה בנוסח המקובל בבנק.

13.4. הודע לרוכש כי סכום הערבות הבנקאית תהא בסכום ששולם באמצעות השובר בהפחתת מס הערך המוסף הנכלל באותו תשלום בשיעור החל לפי חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 במועד תשלום אותו שובר והכל כאמור בחוק הבטחת השקעות. עוד הובהר לרוכש כי הוקמה קרן ממשלתית אשר מבטיחה את החזר כספי הרוכש אשר שולמו בגין רכיב המע"מ במקרה של ביטול העסקה ומימוש הבטוחה.
כמו כן לא יהיה בהנפקת ערבות המכר כדי להקנות לרוכש זכויות מעבר לזכויותיו על פי ערבות המכר, לרבות זכויות לשחרור הדירה שרכש מתחולת השעבודים שירשמו לטובת הבנק על הפרויקט ועל מקרקעי הפרויקט.

13.5. המוכרת תפתח חשבון בבנק מסחרי (להלן: "**חשבון הפרויקט**") ולבנק יש ו/או יהיו זכות עיכבון וקיזוז ו/או שעבוד על כל הכספים המופקדים ו/או שיופקדו בחשבון הפרויקט.

13.6. **המוכרת מורה בזאת לרוכש בהוראה <u>בלתי חוזרת</u>, והרוכש מתחייב בזאת, לשלם ישירות לחשבון הפרויקט את כל הכספים והתשלומים המגיעים ושיגיעו מהרוכש למוכרת על פי ההסכם, וזאת <u>אך ורק באמצעות שוברים שיונפקו לרוכש על ידי הבנק כדלקמן.</u>**

13.7. המוכרת תמסור לרוכש פנקס שוברים המכיל את פרטי הפרויקט והדירה הנמכרת. באמצעות פנקס זה בלבד ישולמו התשלומים בגין הדירה. **הרוכש אינו רשאי לשנות פרטי כלשהו מהפרטים אשר יוטבעו על גבי שוברי התשלום, אולם במידה ושוברי התשלום לא יכללו את פרטי הרוכש, פרטי הדירה ו/או סכום התמורה יהא על הרוכש להשלים פרטים אלו בעצמו.**

13.8. את השוברים יש לשלם על פי סדרם בלבד, בהתאם **<u>לנספח א'</u>** להסכם.

אשד בקרה בע"מ
06. 10. 2026
נ ב ד ק

13.9. הודע לרוכש שכל תשלום שלא שולם לחשבון הפרויקט, כאמור, לא ייחשב מבחינת הבנק כתשלום על חשבון רכישת הדירה על פי ההסכם, לא תוצא על ידי הבנק ערבות בגינו.

13.10. מובהר במפורש כי אין לבצע כל שינוי בפרטי חשבון הפרויקט ו/או להחליפו בחשבון אחר ללא קבלת אישור הבנק מראש ובכתב.

13.11. הרוכש ו/או תאגיד בנקאי הנותן לרוכש הלוואה לשם רכישת דירה בפרויקט, יהיו רשאים לפנות לבנק לצורך קבלת אישורו של הבנק לפיו מספר חשבון הפרויקט ופרטי הפרויקט (כגון: שם הפרויקט, מיקומו הגיאוגרפי וכתובתו) תואמים את הפרטים הרשומים בבנק, וזאת בדרכים הבאות:

13.11.1. מענה טלפוני כמפורט על גבי שוברי התשלום.

13.11.2. אתר האינטרנט של הבנק.

13.12. הרוכש מתחייב להשיב למוכרת את כל שוברי התשלום שלא נעשה בהם שימוש מכל סיבה שהיא.

14. <u>הלוואה ומשכנתא</u>

14.1. לבקשת הרוכש, תפנה המוכרת את הרוכש לבנק או מוסד כספי לצורך קבלת הלוואה למימון חלק מרכישת הדירה. ברם, הרוכש לא יהיה זכאי לקבל משכנתא ולא יהיה רשאי לקבל הפניה כאמור לבנק, והמוכרת לא תחתום על התחייבות לרישום משכנתא ו/או משכון ו/או כל מסמך אחר בנדון, אלא אם קודם לכן הקדים ושילם הרוכש למוכרת ממקורותיו העצמאיים (ללא משכנתא) סכום המהווה לפחות 100,000 ₪ מהתמורה בהתאם להוראות בנק ישראל.

14.2. הפניית הרוכש לבנק לשם קבלת משכנתא לא תהווה בשום אופן התחייבות מצד מאן דהוא להשיג משכנתא עבור הרוכש, אלא סיוע בלבד לרוכש לקבלת משכנתא לפי תנאי הבנק וכפוף לאישורו, ללא כל אחריות ו/או התחייבות מצד המוכרת כי הבנק יאות ליתן משכנתא לרוכש, סכומה ו/או תנאיה. יסרב הבנק למשכנתאות ליתן משכנתא לרוכש, לא יהיה בכך לגרוע מהתחייבויות הרוכש על פי ההסכם, לרבות לעניין תשלום מחיר הדירה וכל שאר התשלומים המוטלים על הרוכש על פי ההסכם והדין ואולם, במקרה בו יסרב הבנק למשכנתאות לייתן משכנתא לרוכש בשל היעדר היתר בנייה שהרי אז האיחור בתשלום עד לקבלת היתר בנייה בפועל לא תהווה הפרת הסכם ולא תחייב את הרוכש בריבית פיגורים.

14.3. בכפוף להוראות דלעיל ולקיום כל התחייבויות הרוכש שהגיע המועד לקיומן, המוכרת תהיה מוכנה, לבקשת הרוכש, לחתום על כתב התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק, בנוסח המקובל כפי שיאושר, ולהודיע לבנק כדלקמן:

14.3.1. לא תתיר העברת זכויות בדירה ללא הסכמת הבנק.

14.3.2. תודיע לבנק מבעוד מועד על רישום זכויות הרוכש בדירה לשם רישום משכנתא ו/או התחייבות לרישומה לטובת הבנק על זכויות הרוכש.

מובהר בזאת כי המוכרת תהיה רשאית לתקן תיקונים בנוסח כתב ההתחייבות הנדרש מהבנק על מנת למנוע הטלת התחייבויות כלשהן על המוכרת מעבר להתחייבויות הנ"ל.

14.4. נטל הרוכש משכנתא כאמור, ידאג הרוכש כי כספי ההלוואה והמשכנתא יועברו ע"י הבנק במישרין לחשבון המוכרת הנקוב בנספח ה' להסכם, כתנאי לחתימת המוכרת על כתב התחייבות לרישום המשכנתא כאמור בסעיף 14.3 לעיל.

14.5. מובהר כי אין בנטילת הלוואה והמשכנתא ע"י הרוכש ו/או בהפניית הרוכש ע"י המוכרת לבנק כדי לגרוע מהתחייבותו של הרוכש לשלם את כל תשלומי מחיר הדירה במועדם ובמלואם והרוכש לא יישמע בטענה כי סורב ע"י הבנק, תנאי ההלוואה שונו או כל טענה אחרת. עוד מובהר בזאת כי מועדי התשלום לגבי כספי ההלוואה והמשכנתא ייחשבו המועדים בהם זוכה בפועל חשבון המוכרת בגין כספי ההלוואה והמשכנתא הנ"ל.

אשד בקרה בע"מ
06. 10. 2026
נ ב ד ק

14.6. נטל הרוכש הלוואה מיותר מבנק אחד, לא תחתום המוכרת על כל כתב התחייבות לרישום משכנתא, קודם שתקבל את הסכמת הבנק שנתן את ההלוואה הראשונה לרישום המשכנתא לטובת הבנק השני בדרגת קדימות שווה, ותוך שגם כל ההוצאות והעלויות בגין נטילת ההלוואה הנוספת שבנדון יחולו על הרוכש.

15. <u>הבניה</u>

15.1. המוכרת תבנה עבור הרוכש את הדירה, בין בעצמה ובין באמצעות קבלן/י משנה מטעמה, כמפורט בתכנית, במפרט ובשאר הוראות הסכם זה, בכפוף לשינויים ככל שיידרשו עלי ידי הרשויות המוסמכות, ולמוסרה לרוכש עד לתאריך המסירה לפי הוראות הסכם זה. מפרט הדירה והבניין לא יפחת מהמפרט המחייב ג1 המצורף למכרז.

המוכרת שומרת לעצמה הזכות לסטות מההתחייבויות אשר קיבלה על עצמה במפרט בהיקף המותר על פי חוק המכר (דירות) וצו המכר. במקרה בו יעלו השינויים כאמור על הסטייה המותרת בחוק ו/או יחול שינוי בקומת הדירה ו/או מיקום הדירה ו/או כיווניה הרי ששמורה לרוכש הזכות לבטל הסכם זה תוך 30 ימים ממועד קבלת הודעה כאמור, והכל תוך ביצוע השבה מלאה של הכספים לידי הרוכש בערכם הריאלי.

15.2. מבוטל.

15.3. מובהר בזה כי כל זכויות הבניה במקרקעין, כפי שקיימות עתה ועד למועד מכירת כל הדירות בבניין (מכר אובליגטורי), , שייכות למוכרת בלבד, והמוכרת תהיה רשאית לניידן, להעבירן ולנצלן בכפוף להוראות הדין לפי שיקול דעתה הסביר ובלבד כי אין המדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכרת מכרה את כל הדירות בבניין.

15.4. בעת הבניה המוכרת רשאית להעביר דרך המקרקעין, המגרש, הבניין, הדירה ו/או הבית המשותף, בעצמה או באמצעות אחר/ים, מתקנים ו/או מערכות שונות, לרבות צינורות למים חמים או קרים או צינורות הסקה, מכלי דלק וגז, תיעול, צינורות לגז, דלק, חשמל, כבלים לטלוויזיה, קווי טלפון, צינורות למיזוג אוויר, מכלי מים, שוחות תת קרקעיות וקווים תת קרקעיים בגינות של דירות צמודות קרקע (אם וככל שיהיו), וזאת בין אם המתקנים הנ"ל משרתים את הבית המשותף ובין אם הם משמשים, מחברים או מקשרים בתים אחרים לידו. לאחר מסירת החזקה על הרוכש לאפשר למוכרת ו/או למי מטעמה ולכל הפועלים מטעמה להיכנס לשטחים הנדונים כדי לבצע עבודות תיקון אשר תידרשנה לצרכים הנ"ל, לרבות לצורך כל עבודות האחזקה ו/או תיקון של כל הנ"ל. לאחר מסירת החזקה בדירה לידי הרוכש, עבודות הכרוכות בכניסה לדירת הרוכש יבוצעו תוך תיאום מראש עם הרוכש ובהסכמתו. המוכרת תחזיר את מצב הנכס לקדמותו בהקדם האפשרי לאחר סיום העבודות כאמור.

15.5. למוכרת הזכות המלאה לבנות הבניין ו/או הדירות, בין קודם לרישום זכויות הרוכש בדירה ובין לאחר מכן, לגבי מספרן, סוגן, צורתן, מיקומן, גודלן והשימוש בהן, וכן לבנות את המבנים, החניונים, ולבצע את כל העבודות, השינויים ו/או התוספות ברציפות או בשלבים בכל צורה שהיא, בין אם לפי היתר הבניה הקיים ובין לפי כל היתר בניה או תיקון לו בעתיד והכל בהתאם להיתר הבנייה הסופי ובכפוף להוראות הסכם זה ולהוראות כל דין.

15.6. למוכרת הזכות להסדיר חניות לכלי-רכב, בפרויקט כולו בהתאם לתכנית בניין-ערים, שתחול אותו זמן על הפרויקט, לרבות על דרך של חניות ודרכי גישה אליהן תחת שטחים ציבוריים לגביהן תוקנה לרוכש חכירת משנה ו/או זיקת הנאה. המוכרת רשאית לבצע שבילים ו/או דרכים זמניות לפי התקדמות הבניה עד להשלמת העבודות בשלמותן עפ"י התוכניות, לרבות שינוי בכבישי הגישה לפרויקט עם התקדמות הפרויקט, ואולם, לרוכש תובטח גישה סבירה לדירה ולהצמדותיה.

15.7. בנוסף לכל האמור לעיל, הרוכש מתחייב לא להפריע בכל דרך שהיא לפעולות, שהמוכרת זכאית לבצע לפי ההסכם ובהתאם לדין ולהוראות הרשויות המוסמכות, אין באמור לגרוע מזכותו של הרוכש לפניה לערכאות לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני וועדות התכנון.

15.8. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, ולצורך ביצוע האמור לעיל, הודע לרוכש, שהמוכרת תהווה כתובת למשלוח הודעות המיועדות לרוכש מטעם רשויות התכנון המוסמכות, באשר לכל פרסום הנדרש עפ"י הדין ו/או הוראות הרשויות, ומייפה בזה את כוחה של המוכרת לקבל כל הודעה כזו ולנהוג בה בהתאם לשיקול דעתה ובכפוף לחובת יידוע ועדכון הרוכש על כל פרסום ו/או הודעה כנ"ל שתתקבל.

אשד בקרה בע"מ
06. 10. 2026
נ ב ד ק

15.9. בכפוף להוראות המכרז והחוזה שנחתם בין החברה לרמ"י למוכרת הזכות למכור כל דירה מיחידות הבניין על צמודותיה, וכן ליתן זיקת הנאה לגביהן, בכל עת, לכל מי שתחפוץ ובתנאים שייראו לה ובכפוף להוראות כל דין. כמו כן, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, למוכרת הזכות, להסב ו/או לשעבד בכל דרגה ו/או להעביר ו/או למכור את המקרקעין ו/או זכויות בקשר למקרקעין ולהסכם, לצד שלישי כלשהו, בכל עת ולכל מטרה, ובלבד שלא ייפגעו זכויות הרוכש בדירה על פי ההסכם למען הסרת הספק, המוכרת תהיה רשאית להעביר את חובותיה וזכויותיה על פי הסכם זה ובלבד שתיוותר ערבה למילוי התחייבויותיה אלו כלפי הרוכש.

15.10. המוכרת רשאית להתקשר בהסכם להשלמת הון / מימון, במסגרתו ייערכו ויירשמו לטובת הממון שעבוד ו/או משכנתא מדרגה שנייה על המקרקעין, להבטחת התחייבויות המוכרת על פי הסכם השלמת ההון / המימון האמור וזאת מבלי לגרוע מזכויות הקונה עפ"י חוק המכר (הבטחת השקעות). בסמוך למסירת הדירה לרוכש, ובכפוף להשלמת כל התחייבויותיו של הרוכש על פי הסכם זה, תוחרג הדירה נשוא ההסכם מן השעבוד ו/או המשכנתא שייערכו לטובת הממון. החברה תדאג להנפקת מכתב החרגה בלתי מותנה אשר יונפק ע"י הבנק המלווה או גורם המשלים הון והעלות בגין המכתב תחול על המוכרת. כ"כ תדאג להנפקת מכתב החרגה מותנה.

15.11. "בכל עת" - לצרכי סעיף זה - לרבות גם לאחר מועד מסירת הדירה לרוכש ורישום הזכויות בה על שמו ברמ"י ו/או בלשכת רשום המקרקעין.

15.12. המוכרת מצהירה בזאת כי התוכנית המצורפת להסכם זה תואמת את התב"ע החלה על המקרקעין. למען הסר ספק מובהר בזאת כי התב"ע החלה על המקרקעין מאפשרת את הקמת הבניין, וכי בכל מקרה הדירה תיבנה על פי היתר הבניה והתוכניות המצורפות להסכם זה.

15.13. הודע לקונה כי במסגרת החניון אשר ישרת את דיירי הבניין, חלק מהחניות המוצמדות לדירות עשויות להיות חניה ו/או חניות אשר בהן יותקן מכפיל חניה ע"ח החברה. הודע לרוכש, כי הרוכש ישא בעלויות שוטפות של אחזקת ותפעול מכפיל החניה ובמקרה ומכפיל החניה יהיה שייך לרכוש המשותף, אזי חלקו של הרוכש בעלויות ועד הבית ו/או דמי הניהול של רוכש שרכש דירה לה מוצמדת חניה במכפיל חניה, יכללו אף את החלק היחסי של עלות התחזוקה והתפעול השוטפים של מכפיל החניה ותקנון הבית המשותף יכלול הסדר זה, והכל בכפוף להסדר ו/או להנחיות, שיאושרו ו/או ייקבעו, על ידי המפקח על רישום המקרקעין או הגורמים הרלוונטיים.

16. <u>רישום זכויות הרוכש</u>

16.1. המוכרת מתחייבת לפעול לרישום פרצלציה לגבי המקרקעין, ככל שתידרש ויהא תלוי בה, בלשכת רישום המקרקעין במועד המוקדם ביותר האפשרי, ובכפוף להוראות ומגבלות רמ"י ו/או הוראות המפקחת על הבתים המשותפים. לכשיתאפשר הדבר, בתוך שנה לאחר רישום הפרצלציה או תאריך המסירה, לפי המאוחר, אך לאחר ובתנאי מוקדם שניתן יהיה לפי הוראות רמ"י לרשום זכויות במקרקעין בלשכת רישום המקרקעין, המוכרת תרשום בית משותף לגבי הבניין והמגרש בו נכללת הדירה או לגבי מספר מבנים נוספים אשר ייבנו במקרקעין והכל בהתאם להוראות המכרז והנחיות המפקחת על בית משותפים. הדירה תירשם במסגרת רישום בית משותף כאמור כיחידה נפרדת, כשהיא כוללת את ההצמדות כמפורט בהגדרתה בסעיף 3 לעיל.

16.2. בתוך 6 (שישה) חודשים מהשלמת רישום הבית המשותף כאמור, או מתאריך המסירה, לפי המאוחר, יירשמו לזכות הרוכש זכויות חכירה בדירה, כשהדירה חופשיה מכל עיקול, שיעבוד או משכנתא כלשהי, פרט למשכנתא שהרוכש התחייב לרשום במעמד רישום הדירה לשם הבטחת הלוואה שניתנה לרוכש, כאמור בסעיף 14 לעיל, או למשכנתאות שניתנו לרוכש ע"י בנק כלשהו ו/או מלווה אחר ואשר המוכרת התחייבה כלפיו לרישומן או זכויות צד שלישי אחרות שבגין התחייבויות הרוכש. כל האמור לעיל מותנה בכך שהרוכש מילא במלואן ובמועדן את כל התחייבויותיו עפ"י הסכם זה לרבות לעניין תשלום מחיר הדירה.

16.3. הודע לרוכש כי המוכרת זכאית להוציא מהרכוש המשותף שטחי חניות, מחסנים וגינות הנכללים במקרקעין ולהצמידם ליחידות אחרות במקרקעין, והכל עפ"י שיקול דעתה הסביר כמפורט בתכנית ובתשריט. הודע לרוכש כי הצמדת החנייה והמחסן (ככל ומוצמד) ומיקומם, יהא בהתאם להיתר הבניה וכן תהא לו אפשרות ביטול במקרה של סטייה מהותית בכפוף להוראות הדין.

אשד בקרה בע"מ
06. 10. 2026
נ ב ד ק

16.4. הודע לרוכש כי רק אותם חלקים של המקרקעין ו/או הבניין שנקבעו בתוכנית ובתשריט ייחשבו כרכוש משותף. מובהר כי החברה אינה רשאית להשאיר ברשותה כל חלק מן הרכוש המשותף אשר יהיה חלק בלתי נפרד משיווק הדירות.

16.5. המוכרת תהיה זכאית להוציא מן הרכוש המשותף שטחים וחלקים לשימושים מסוימים שתקבע כגון מעבר, חניה, מתקנים שונים הקשורים בשימושם של בעלי יחידות בבניין או במקרקעין, חברות אספקת שירותים וכיוצ"ב והכל בכפוף לכל דין. כן תהיה המוכרת זכאית לייעד שטחים מן המקרקעין ו/או הבניין לשימוש לשבילים, לחניה, למבואות, למתקנים ומכללים לאשפה ולאספקת גז מרכזי, בין אם השימוש קשור בבניין לבדו ו/או ביחד עם בנינים אחרים והכל בכפוף לכל דין. כל ההוראות המפורטות לעיל יחייבו את הרוכש, לפי קביעת המוכרת ושיקול דעתה הסביר, גם לפני רישום הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין, ויכללו, לפי בחירת המוכרת, בתקנון הבית המשותף ובלבד שלא תיפגענה זכויותיו של הרוכש עפ"י הסכם זה.

16.6. התחייבויות המוכרת עפ"י סעיפים 16.1 ו- 16.2 לעיל כפופות לעיכובים באישור ו/או ברישום הפרצלציה, הבית המשותף ורישום זכויות הרוכש בדירה שמקורן ברשויות השונות ואשר הוכח כי אינם בשליטת המוכרת ושהמוכרת לא יכולה למנוע את קיומן. מובהר בזאת כי התחייבות המוכרת על פי הסעיפים הללו כפופה לעיכובים שמקורם ברשויות השונות ו/או בדיירי הבניין ו/או ברוכש ו/או שאינן בשליטה של המוכרת, כאשר הודע והובהר לרוכש כי רישומים כאמור תלויים בין היתר ברמ"י ובלשכת רישום המקרקעין, וכי אין למוכרת כל שליטה ו/או עיכובים שבאחריות כל הרשויות הנ"ל ובלבד שהוכיחה המוכרת כי העיכובים כאמור נגרמו עקב נסיבות שאינן בשליטתה והיא לא הייתה יכולה למנוע את קיומן.

16.7. הרוכש מתחייב להופיע בפני רמ"י, לשכת רישום המקרקעין ובפני כל רשות ומוסד אחרים, לשם רישום זכותו בדירה והמשכנתא, כאמור בהסכם זה, בתאריך שיתואם בין הרוכש לבין המוכרת, באם על אף מסירת ייפוי הכוח הנזכר בהסכם זה תידרש הופעתו האישית של הרוכש בפניהם.

16.8. הרוכש מתחייב להמציא למוכרת, תעודות המעידות כי הרוכש שילם את כל התשלומים שלהלן:

16.8.1. מס רכישה – ככל שישולם.

16.8.2. אישור בדבר תשלום ארנונה עד למועד הנדרש.

16.8.3. הוצאות משפטיות בהתאם להוראות סעיף 7 **<u>לנספח א'.</u>**

16.8.4. אגרות רישום משכנתא ללשכת רישום מקרקעין בגין משכנתא אשר נטל הרוכש והכל בהתאם להוראות המכרז.

כמו כן הרוכש מתחייב להמציא כל תעודה אחרת וכל מסמך שיהיה צורך בו או שידרש ע"י רמ"י ולשכת רישום המקרקעין בקשר לרישום זכותו בדירה והמשכנתא ברמ"י ובלשכת רישום המקרקעין ע"ש הרוכש ו/או לצורך רישום הבית המשותף. לא המציא הרוכש את התעודות כאמור לעיל, תדחה התחייבותה של המוכרת לעניין הרישום עד להשלמת הנדרש ע"י הרוכש. אין באמור לגרוע מהתחייבויות הרוכש על פי שאר הוראות ההסכם.

16.9. לא הופיע הרוכש כאמור בסעיפים 16.8 – 16.7 להסכם זה לעיל, בתום 14 (ארבעה עשר) יום מהודעת המוכרת, ולאחר שניתנה לרוכש הודעה להתייצב במועד נוסף שתואם עמו, תדחה התחייבות המוכרת לרשום את זכות החכירה בדירה על שמו של הרוכש עד להשלמת הנדרש על ידי הרוכש. במקרה כאמור תהיה המוכרת זכאית למצות זכויותיה על פי דין.

16.10. הוצהר והובהר בין הצדדים כי יחד עם רישום זכויות הרוכש בדירה בפנקסי המקרקעין תירשם זכות הרוכש לגבי חלק יחסי בחלק הרכוש המשותף הצמוד לדירה כפי שייקבע על פי הוראות ההסכם וכפי שיירשם בצו הרישום שיינתן ביחס לבניין בהתאם לחוק המקרקעין.

16.11. הובהר בין הצדדים כי המוכרת תהיה זכאית לרשום בפנקסי המקרקעין ובלשכת רישום המקרקעין זיקות הנאה כמובנן בחוק המקרקעין, לזכות ו/או לחובת המקרקעין ו/או המגרש לשימוש להולכי רגל ו/או לכלי רכב ו/או הציבור, לגישה ומעברים בחניוני הבניין, אם יהיו כאלה, וזכויות מעבר לצנרת, כבלי חשמל, קווי תקשורת, חדר טרנספורמציה וכיוצ"ב וכן להעביר שטחים ו/או לערוך חכירות ו/או חכירות משנה לטובת הרשויות והכל בכפוף להיתר הבניה ו/או בהתאם לדרישה של רשות מוסמכת ובלבד שזכויות הרוכש עפ"י הסכם זה לא תפגענה.

אשד בקרה בע"מ
06. 10. 2026
נ ב ד ק

16.12. הודע לרוכש כי בתחומי הבניין ו/או המקרקעין ו/או הדירה ייבנו במיקום שיקבע בתשריט ע"י המוכרת, עמדות לאשפה, תחנת טרנספורמציה, מכלי גז מרכזי, חדר שנאים או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל, ספקיות התקשורת וכיו"ב מתקנים לשימוש הבניין ו/או המבנים ו/או המקרקעין. במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל ביחס למצוין במפרט הרי שעל החברה להודיע על כך לרוכש בכתב כאשר אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין.

16.13. ידוע לרוכש, כי בפרויקט תותקן מערכת אשפה פניאומטית שתשרת את כל מתחם הפרויקט ותנתב את הפסולת לפי זרמים ותוביל את הפסולת בצנרת תת קרקעית במהירות ל"טרמינל" שיוקם במגרש 226 לפי התב"ע (להלן: "**המערכת הפניאומטית**"). הקונה מתחייב לחתום על מסמך ההנחיות לשימוש במערכת הפניאומטית המצורף **כנספח ט'** להסכם זה ו/או נוסח אחר ככל שיתבקש ע"י הגוף שיתקין ויספק את המערכת הפניאומטית. וכן, לפעול ולמלא אחר ההנחיות המפורטות בו. עוד ידוע לקונה כי טיפול בתקלות אשר ייגרמו כתוצאה משימוש לקוי שאינו תואם את ההנחיות לשימוש במערכת יהיה באחריות הרוכש ושאר רוכשי הדירות בפרויקט ועל חשבונם.

16.14. כמו כן, הודע לרוכש (ככל ורלוונטי עבורו) כי במסגרת הפרויקט תוקם במגרש 226 ו/או 227 תחנת שאיבה לביוב (להלן: "תחנת השאיבה"), בהתאם לדרישות תאגיד "מי כרמל", ח.פ. 513531046 (להלן: "התאגיד") ובהתאם להיתר הבניה ולתוכנית הסניטרית המאושרת..

16.15. מובהר כי כל האמור בסעיפים 15 ו-16 מוגבל לכך שזכויותיו של הרוכש בדירה והצמדותיה לא תיפגענה.

17. <u>ייפוי כוח</u>

17.1. על מנת לאפשר למוכרת ו/או הבנק המלווה ו/או לבנקים נותני ההלוואות לבצע את הפעולות עליהן התחייבה המוכרת בהסכם זה, ואת כל הפעולות הנלוות לכך, לרבות רישום פרצלציה, בתים משותפים, הצמדות, תקנון, תיקון תקנון, רישום הזכות בדירה ע"ש הרוכש, רישום משכנתאות וכיו"ב, מתחייב הרוכש לחתום ולהמציא למוכרת ייפוי כוח, בנוסח המופיע **<u>בנספח ד'</u>** להסכם.

17.2. ייפויי הכוח ישמשו בידי המוכרת אך ורק לשם ביצוע הוראות ההסכם וכל הנובע ממנו, לרבות רישום זכותו של רוכש הדירה, רישום משכנתא ורישום הערת אזהרה. לא ייעשה שימוש בייפוי הכוח לצורך פעולה שתגרום לויתור בשם הרוכש על זכות, התנגדות או תרופה הנתונה עפ"י דין. מתן ייפויי הכוח אין בו כדי לפטור את הרוכש מקיום התחייבויותיו לפי הסכם זה בעצמו ובמלואן. ככל והמוכרת תבקש לאשר את ייפוי הכוח בפני נוטריון, המוכרת תישא בעלויות הכרוכות בכך.

18. <u>העברת זכויות הרוכש בדירה לאחר</u>

18.1. לא יהיה הרוכש רשאי להעביר ו/או להסב ו/או להמחות ו/או לשעבד ו/או לוותר על זכויותיו בדירה ו/או לפי הסכם זה לצד שלישי כלשהו, מרצון ו/או שלא מרצון. איסור זה הוא מלא ומוחלט ואולם האמור לעיל לא יחול על רוכש כאשר חלפו 5 שנים ממועד קבלת טופס 4 (איכלוס) או בחלוף 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה בגינה נרכשה הדירה, לפי המוקדם, לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש השנים, אשר נכרת לפני תום חמש השנים האמורות. יחד עם זאת הרוכש יהיה רשאי להשכיר את הדירה למגורים בלבד.

18.2. כל עוד לא נרשמה הדירה ע"ש הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, לא יעביר ו/או יסב ו/או ימחה ו/או ישעבד ו/או יוותר על זכויותיו בדירה ו/או לפי הסכם זה, לצד שלישי כלשהו, לרבות קרוביו ו/או תאגידים בשליטתו, בין בשלמותן ובין בחלקן, מרצון או שלא מרצון, אלא לאחר קבלת הסכמתה המוקדמת בכתב של המוכרת. המוכרת לא תסרב לביצוע פעולות כאמור אלא מנימוקים סבירים ורלוונטיים לרישום הזכויות בלבד.

18.3. בחלוף 5 שנים ממועד קבלת טופס 4 או בחלוף 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה בגינה נרכשה הדירה, לפי המוקדם, המוכרת לא תסרב להעברת זכויות הרוכש הדירה כאמור בסעיף 18.2 לעיל אלא מנימוקים סבירים ורלוונטיים לרישום הזכויות בלבד.

18.4. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 18.3 לעיל, תיתן המוכרת את הסכמתה רק לאחר מילוי כל התחייבויות הרוכש עד למועד ההעברה ולאחר שהרוכש ו/או הנעבר, לפי העניין, יבצעו את כל הפעולות שלהלן וימציאו למוכרת את כל המסמכים והאישורים המנויים להלן:

אשד בקרה בע"מ
06. 10. 2026
נ ב ד ק

18.4.1. יומצא למוכרת הסכם חתום כדין בין הרוכש לבין הרוכש העתידי (להלן: "**הנעבר**") בדבר מכירת / העברת הזכויות בדירה לנעבר.

18.4.2. הנעבר קיבל על עצמו באותו הסכם או במסמך נפרד את כל התחייבויותיו של הרוכש כלפי המוכרת לפי הסכם זה החלות עליו ולאחר המסירה.

18.4.3. הנעבר חתם על ייפוי כוח בלתי חוזר המצורף **כנספח ד'** להסכם זה.

18.4.4. הנעבר ישלם למוכרת דמי טיפול בקשר עם טיפולה של המוכרת בהעברת הזכויות מאת הרוכש לנעבר כמפורט בצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999 ו/או כפי שיתוקן מעת לעת ו/או יקבע כדין בהוראה אחרת.

18.4.5. הרוכש והנעבר חתמו על טופסי בקשה להעברת הזכויות בדירה מאת המוכרת לנעבר עפ"י הנוסח שיהיה קיים אצל המוכרת.

18.4.6. כל המיסים, ההוצאות, האגרות והתשלומים שיחולו בגין העברת הזכויות, במידה שיהיו כאלה, שולמו ע"י הרוכש ו/או הנעבר, לרבות, אך מבלי לפגוע בכלליות האמור: אישורי מס שבח מקרקעין ומס רכוש, אישור הרשות המקומית, אישור הוועדה המקומית ואישור על תשלום מס רכישה (כל אלה מופנים לרשם המקרקעין) וכן אישור המוכרת ששולמו כל התשלומים החלים על הרוכש.

18.4.7. באם ניתנה לרוכש ערבות בנקאית ו/או בטוחה לפי חוק המכר: אישור הבנק ו/או המוכרת, לפי הוראות המוכרת, כי הערבות ו/או הבטוחה הוחזרו לבנק או למוכרת (לפי העניין) ע"י הרוכש וכן נמסרה בקשת הרוכש לבנק לביטול הערבות ו/או הבטוחה, הכול בכפוף להוראות חוק המכר. יובהר כי בהעברת הזכויות בדירה לרוכש אחר, הבנק המלווה לא יעמיד לרוכש האחר ערבויות ו/או בטוחות לפי חוק המכר.

18.4.8. הרוכש המציא אישור מהבנק או ממוסד כספי ממנו קיבל משכנתא כי הלוואה סולקה או כי הבנק ו/או המוסד הכספי הסכימו להעברת זכויות הרוכש ע"ש הנעבר והם משחררים את המוכרת מהתחייבויותיו כלפי אותו בנק ו/או מוסד כספי.

18.4.9. יסולק כל עיקול ו/או שעבוד על זכויות הרוכש בדירה ו/או כל מניעה אחרת שבדין לאישור העברת הזכויות בדירה.

18.4.10. הרוכש המציא את אישורי רמ"י, חברת הניהול ו/או ועד הבניין להעברה וכן כל מסמך נדרש אחר ככל שיידרש לפי הוראות המוכרת ועפ"י הדין לביצוע העברת הזכויות.

18.4.11. בכפוף לכל האמור בהסכם זה, במידה ותבוצע בפועל העברת זכויות כאמור, הרי שמועד העברת החזקה בדירה לנעבר יתואם מראש עם המוכרת, כך שבמועד האמור יהיה נוכח נציג מטעם המוכרת אשר יערוך פרוטוקול מסירה, בהתאם להוראות הסכם זה אשר חלות על עריכת פרוטוקול המסירה במועד בו נמסרה החזקה בדירה לרוכש עצמו.

18.5. הרוכש לא יהא רשאי למכור את הדירה (לרבות העברת זכויות החכירה) לצד שלישי במשך 5 (חמש) שנים מיום קבלת טופס 4 או 7 (שבע) שנים ממועד ביצוע ההגרלה בגינה נרכשה הדירה, על פי המוקדם מבין המועדים, לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש/שבע שנים שנכרת לפני תום חמש/שבע שנים האמורות. יחד עם זאת יהא רשאי להשכירה לצד שלישי למטרת מגורים בלבד וזאת מיום בו הדירה מוכנה לאכלוס. הערת אזהרה על עניין זה תירשם אצל רשם המקרקעין או בספרי המוכרת עד לרישום במרשם המקרקעין. רוכש שהפר הוראה זו ומכר את דירתו ישלם פיצוי מוסכם וקבוע מראש למשרד הבינוי והשיכון בסך 450,000 ₪.
הרוכש יחתום על תצהיר "כתב התחייבות לרוכש דירות מחיר למשתכן" שיצורף **כנספח יג'** להסכם זה.
הרוכש מצהיר ומתחייב שככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה, שאינו עמד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, הרי שידוע לו והוא מסכים שחוזה המכר שנחתם עמו יבוטל והוא לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור.

19. שירותים ואחזקה

19.1. הרוכש לא ינקוט באמצעי ו/או פעולה העלולים לפגוע באחזקה ובשמירה של חלקי הרכוש המשותף במצב תקין, מסודר וראוי לשימוש לאותן מטרות להן הוא נועד באופן סביר.

אשד בקרה בע"מ
06. 10. 2026
נ ב ד ק

19.2. אין למוכרת כל התחייבות ו/או אחריות לעניין התקשרות עם חברת ניהול ו/או אספקת שירותי ניהול ו/או אחזקת הרכוש המשותף לאחר גמר הבניה.

19.3. הרוכש מתחייב לחתום על הסכם שירותים למשך שנתיים עם חברת הניהול אשר תקבע על ידי המוכרת במעמד קבלת החזקה בדירה. ככל ומדובר בחברת ניהול שבבעלות המוכר או חברה קשורה אליה, תוגבל התקופה לשנה אחת בלבד. יובהר, שווי דמי הניהול יהיו כמקובל בשוק לדירה דומה באותו איזור.

19.4. ככל שתמונה חברת ניהול ע"י נציגות הבית המשותף ולפי בחירתה אזי הרוכש יפעל בהתאם להוראות הסכם הניהול שיחתם עמו.

20. <u>שימוש בדירה ושינויים בדירה ובבית המשותף</u>

20.1. החל ממועד מסירת הדירה ועד לרישום הזכויות על שם הרוכש הרוכש לא יבצע כל שינויים שהם במרפסות הדירה (ככל שקיימות) או בקירות החיצוניים של הדירה, שינויים אלה כוללים: שינוי בחלונות הדירה, סגירת מרפסות (ככל שקיימות) ו/או שינוי פתחי היציאה למרפסות ו/או לגינות כאמור, שינויים בצבע החיצוני או הציפוי החיצוני, שינויים בטיח החיצוני, שינוי במעקה או באדניות (ככל שקיימים), החלפה או שינוי התריסים החיצוניים של הדירה או המרפסות (ככל שקיימות), שינוי בפריקסטים החיצוניים (ככל שקיימים), התקנת מתקן כביסה שלא במקום המיועד, התקנת דודי שמש וקולטי שמש, התקנת שלטים מכל סוג שהוא, התקנת מזגן אויר שלא במקום המיועד, וכל שינוי אחר שיש בו כדי לפגוע או לשנות את אחידות המראה החיצוני של הבניין אלא בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים עפ"י כל דין, ככל שנדרש לכך. המוכרת מתחייבת שלא להתקין אנטנה סלולרית בכל תחומי המקרקעין.

20.2. הרוכש מתחייב לסלק על חשבונו את כל האריזות והארגזים בהם השתמש לצורך העברת מיטלטליו לדירה. אסור באיסור מוחלט לרכזם באולם הכניסה או בכל שטח בנוי אחר ו/או בחצר.

20.3. הודע לרוכש כי המוכרת או הנציגות - לפי העניין, יהיו זכאים בכל עת לתבוע ממנו, בכל הליך משפטי, את קיום ההתחייבויות לעיל כאמור בסעיף זה וכן את הנזקים שגרם.

20.4. הרוכש זכאי להשתמש בדירה למגורים בלבד בהתאם להוראות המכרז.

20.5. לבניין ירשם תקנון אשר יחיל את הוראות התקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין תשכ"ט 1969 והוראות סעיף 19 יכללו בתקנון הבניין.

21. <u>סעדים ותרופות</u>

21.1. הפר צד להסכם הוראה מהוראותיו, יהיה הצד הנפגע זכאי לכל הסעדים והתרופות הקבועים לעניין זה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת הסכם), תשל"א - 1970 ו/או הקבועים בהסכם זה ו/או הקבועים בשאר הוראות הדין.

21.2. איחור בביצוע איזה מן התשלומים מתשלומי התמורה (כמפורט **<u>בנספח א'</u>**) החלים על הרוכש לפי הסכם זה העולה על 10 (עשרה) ימים ואשר לא הוסדר חרף התראה מצד המוכרת והרוכש לא תיקן את ההפרה בתוך 10 ימים ממועד מתן ההתראה, יחשב כהפרה יסודית של ההסכם.

21.3. איחר הרוכש בביצוע תשלום כלשהו מתשלומי התמורה (כמפורט **<u>בנספח א'</u>**) החל עליו לפי הסכם זה לתקופה העולה על 10 ימים , ומבלי שהדבר יהווה הסכמה לאיחור ומבלי לפגוע בכל סעד נוסף ו/או אחר העומד למוכרת עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י כל דין ובנוסף לכל סעד כאמור, יישא התשלום שבפיגור, מהיום הקבוע או הנכון (בלבד שחלפו 7 ימים מיום האיחור) לתשלום (לפי העניין) ועד לתשלומו בפועל, ריבית פיגורים (כמפורט **<u>בנספח א'</u>** - נספח התשלומים) בשיעור אשר יקבע בתקנות לפי סעיף 5ב' לחוק המכר (דירות). מובהר, כי גם המוכרת תהיה חייבת בתשלום ריבית הפיגורים לרוכש בגין התשלומים שחלים עליה למשל, ככל שיפגרה המוכרת בביצוע תשלום הפיצויים בגין איחור במסירה כאמור בהסכם זה.

21.4. במקרה שהרוכש יפר הסכם זה הפרה יסודית וההפרה לא תתוקן על ידו תוך 14 (ארבעה עשר) ימים (או זמן ארוך יותר עליו תודיע המוכרת) מעת קבלת התראה מהמוכרת בדבר ההפרה, תהיה המוכרת זכאית להודיע על ביטול הסכם זה וזאת בכפוף לכל דין, וזאת מבלי לפגוע בכל סעד נוסף ו/או אחר העומדים לה עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י כל דין.

אשד בקרה בע"מ
06. 10. 2026
נ ב ד ק

21.5. בוטל ההסכם כדין עקב הפרה יסודית, הרי שמבלי לפגוע בכל סעד נוסף ו/או אחר העומדים למוכרת עפ"י כל דין תהיה המוכרת רשאית למכור, להעביר ולמסור את הדירה לצד ג' לפי התנאים שתקבע ובהתאם להוראות המכרז.

21.6. בכל מקרה של הפרה יסודית של הסכם ע"י הרוכש שהנו תנאי הכרחי לשם מסירת החזקה בדירה לידי הרוכש או שיש בה כדי לעכב בפועל את מסירת החזקה לידי הרוכש, הרי שמבלי לפגוע בכל סעד נוסף ו/או אחר העומד למוכרת כלפי הרוכש לפי הסכם זה ו/או עפ"י כל דין, תהיה המוכרת רשאית לעכב תחת ידה את הדירה ולמנוע את מסירתה לרוכש וזאת בגין התקופה שגרמה לעיכוב בפועל של מסירת הדירה.

21.7. במקרה בו המוכרת תבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הרוכש, ישלם הרוכש למוכרת סכום השווה ל-2% ממחיר התמורה בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הרוכש שנקבעו בחוזה 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. המוכרת רשאית לחלט לטובתה את סכום הפיצוי המוסכם מתוך הסכומים אשר שולמו על ידי הרוכש.

21.8. פעלה המוכרת כאמור בסעיף 21.4 לעיל, יהיה על המוכרת להשיב לרוכש, כל יתרה מהכספים ששילם לה בגין מחיר הדירה לפי הסכם זה (בערכם הראלי), בניכוי הפיצוי כאמור בסעיף 21.7 לעיל , ובכפוף לביטול כל רישום ככל שנערך לזכות הרוכש ו/או מי מטעמו (לרבות בנק מטעמו) בקשר לדירה והחזרת כל בטוחה(במקור) אשר נמסרה לזכות הרוכש לידיהם הנאמנות של עורכי הדין ו/או מי שיורו , וזאת לא יאוחר מ-45 (ארבעים וחמישה) יום מיום פינוי הדירה על ידי הרוכש ובמקרים בהם טרם נמסרה הדירה מיום ביטול ההסכם.

כן רשאית המוכרת, לפי שיקול דעתה, לנכות מכל סכום שהיה עליה להשיב לרוכש את אלה או מקצתם:
סכום שנדרשת המוכרת לשלם ע"י בנק שהלווה כספים לרוכש כנגד חתימת המוכרת על התחייבות לרישום משכנתא לטובת אותו בנק ושנמסרו למוכרת, ואשר המוכרת רשאית או נדרשת להחזיר לבנק לפי חשבונו (כולל ריבית, הפרשי הצמדה, עמלת / קנס פירעון מוקדם, הוצאות וכו'), כשדרישתו של הבנק תשמש אסמכתא מכרעת עבור המוכרת לתשלום כאמור.
הוראות סעיף זה לא ייחשבו בכל מקרה שהוא כהסכם לטובת הבנק.

21.9. בוטל ההסכם, בין על ידי המוכרת ובין על ידי הרוכש, ישיב הרוכש למוכרת, בלא דיחוי, את כל שוברי התשלום מאת הבנק המלווה שטרם שולמו, ככל שיהיו כאלה במועד הביטול, וכן את הבטוחות שקיבל להבטחת התמורה, כמפורט בסעיף 12 לעיל.

21.10. מבלי לגרוע מתוקף כל ההוראות דלעיל, מילוי התחייבויות המוכרת עפ"י הסכם זה מותנה במילוין התחייבות הרוכש עפ"י הסכם זה.

22. <u>הוראות שונות</u>

22.1. הסכם זה יכנס לתוקף רק לאחר חתימתו ע"י הרוכש וכן ע"י המוכרת באמצעות מורשה החתימה מטעמה.
המוכר יאפשר לרוכש לכלול סעיף/נספח היתר עסקא בנוסח המקובל בבנק המלווה של המוכר או בנוסח אחר המקובל ע"י הצדדים.

22.2. כל שינוי, ביטול, או תוספת להסכם זה לא ייערכו ולא יהיו תקפים, אלא אם נערכו בכתב ונחתמו ע"י שני הצדדים. מובהר כי חתימת אחד מיחידי הרוכש וכן כל פעולה אחרת מטעם מי מיחידי הרוכש יחייבו לכל עניין ודבר את כל יחידי הרוכש, פרט לחתימה על הסכם זה ולעניין ביטול ההסכם שם נדרשת חתימת כל יחידי הרוכש. מובהר כי אין תוקף לכל שינוי ו/או ויתור על דרך התנהגות, וכי הימנעות המוכרת מלהשתמש בזכויותיה לפי הסכם זה לא תיחשב לוויתור על זכויותיה כאמור.

22.3. בוטל.

22.4. היה הרוכש פסול דין, על אפוטרופסו או כל אדם אחר הממונה על ענייניו לפי כל דין לחתום בשמו על ההסכם, להמציא למוכרת את אישור בית המשפט המוסמך להתקשרות הרוכש בהסכם זה בטרם יחתום על הסכם זה.

22.5. המוכרת תהיה רשאית לשלם, במקום הרוכש, כל סכום שחובת תשלומו חלה על הרוכש לפי הסכם זה ואשר לא שולם על ידו במועד, ובלבד שאי תשלומו כאמור על ידי הרוכש עלול עכב

אשד בקרה בע"מ
06. 10. 2026
נ ב ד ק

את המוכרת בביצוע התחייבויותיה, ותוך שלרוכש תישמרנה כלפי המוכרת הטענות שעמדו לו כלפי הנושה המקורי. הסכום ששולם ע"י המוכרת יוחזר לה ע"י הרוכש בכפוף להצגת אסמכתא ובצרוף הצמדה וריבית כמפורט בנספח התשלומים - **נספח א'.**

22.6. מובהר כי במקרה והרוכש, כמובנו בהסכם, מונה יותר מאדם אחד, הרי שכל זכות שתהיה למוכרת כנגד אחד מיחידיו תקנה לה זכות זהה כנגד כל יחידי הרוכש ולרבות לביטול ההסכם.

22.7. כתובות הצדדים הן כאמור במבוא להסכם זה. כל הודעה מצד למשנהו תיחשב כאילו הגיעה לתעודתה בחלוף 7 (שבעה) ימי עסקים ממועד מסירתה למשלוח בדואר מסניף דואר במדינת ישראל. לאחר תאריך המסירה תהיה כתובתו של הרוכש כתובת הדירה שנרכשה עפ"י הסכם זה.

22.8. למרות האמור לעיל ובמידה ומסיבה כלשהי תגיע המחלוקת שבין הצדדים לבית המשפט, הרי מובהר בזה כי סמכות השיפוט לדון בכל המחלוקות והסכסוכים הנוגעים להסכם זה, פרשנותו, ביצועו ו/או הפרתו תהיה אך ורק לבית המשפט המוסמך עפ"י דין.

22.9. הודע לרוכש שהמוכרת מיוצגת בעסקה נשוא הסכם זה ע"י עוה"ד רועי כנפו ו/או שני כהן בורג ו/או אביחי רנצר ו/או עומר ארמה ו/או עינב נאור ו/או עדן רייפר ו/או יצחק נרקיס ו/או רונן מאור ו/או כל עורך דין אחר מפירון משרד עורכי דין, מרח' השלושה 2 תל-אביב ו/או כל עו"ד אחר מטעם המוכרת.
ידוע לרוכש כי עורכי הדין הנ"ל אינם מייצגים את הרוכש, וכי הרוכש זכאי להיות מיוצג בעסקה זו ע"י כל עורך דין אחר מטעמו, כמפורט **בנספח ח'** להסכם זה.
על אף האמור, מסכימים הצדדים כי עורכי הדין מטעם החברה יטפלו ברישום זכויות המוכרת והרוכש עפ"י הסכם זה, ובכל הפעולות הנדרשות לשם כך.

22.10. חוזה מכר זה הינו בפרויקט מחיר למשתכן של משרד השיכון והינו כפוף לאישורו.

הודע לרוכש כי ביום 9.1.2025 התקבלה החלטת ועדת המכרזים של רמ"י בנוגע להוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות). החלטת ועדת המכרזים אימצה את מתווה הפשרה שנקבע בבג"ץ 4939/22 ומשכך, יעודכן הסכום במחיר הדירה בהתאם לנוסחה הקבועה בהחלטה.

***** חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר למשתכן". 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.**

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____	_____
שתית בע"מ, ח.פ. 510992845	**הרוכש**
_____	_____
שתית בע"מ, ח.פ. 510992845	**הקונה**

אשד בקרה בע"מ
06. 10. 2026
נ ב ד ק

קובץ נספחים

פרויקט "נוף ים"

אשד בקרה בע"מ
06. 10. 2026
ג ב ד ק

נספח א' – פרטי הדירה, מחיר הדירה ותנאי התשלום (צמוד מדד תשומות הבנייה)
משפחת (_____) זכאים

1. **הדירה:** יחידת דיור (דירה) מס' _____, בבניין מס' _____ במגרש מס' _____ בת _____ חדרים (כולל ממ"ד) בקומה מס' _____ לה יוצמדו _____ חניה/ות מסוג _____ מס' _____, בקומה _____ מחסן מס' (ככל ונרכש) _____ בקומה מס' _____ (כמפורט במפרט ובתוכניות – נספחים ב' ו-ג') , הנבנית על גוש 11359 חלק מחלקה 81 וכגוש 10733 חלק מחלקה 72, במגרשים 226-227 לפי תוכנית מפורטת שמספרה 304-0086512, בחיפה. לדירה יוצמדו רק ההצמדות המפורטות (ככל שמפורטות) בתוכניות ובמפרט וחלק יחסי בבניין ו/או במקרקעין, בכפוף להצמדות המיוחדות ליחידות אחרות במקרקעין ולחלקים אשר יוצאו מהרכוש המשותף ו/או יישארו בחכירת ו/או ברשות המוכרת, בכפוף להוראות ההסכם.

2. **מועד המסירה:** 12/12/2029

3. **<u>מחיר הדירה</u>**: _____ ₪ (כולל מע"מ בשיעור 18%); במילים: _____ ₪ (להלן: "**מחיר הדירה**").

למחיר הדירה יתווספו הפרשי הצמדה כאמור בנספח זה.

מחיר הדירה ישולם במועדים ובסכומים המפורטים להלן כאשר <u>לכל תשלום</u> יתווספו הפרשי הצמדה כדלהלן:

א. סך של _____₪ (7%) ישולם במעמד החתימה על הסכם זה באמצעות פנקס שוברים. יובהר כי על תשלום זה לא תחול הצמדה למדד תשומות הבניה.

ב. סך השווה ל- 13% מהתמורה כולל מע"מ (המהווה השלמה ל- 20% מהתמורה), ישלם הקונה לחברה בכפוף לקבלת פנקס שוברים. התשלום ישולם באמצעות פנקס שוברים, עד 45 ימים ממועד חתימת ההסכם או עד 45 יום ממועד קבלת פנקס השוברים, לפי המאוחר מבניהם. יובהר כי על תשלום זה לא תחול הצמדה למדד תשומות הבניה.

<u>סך בשיעור 70% מהתמורה ישולם בתשלומים וכפי שיפורט להלן</u>:

ג. ביום _____ [**6 חודשים מיום חתימת ההסכם**] ישלם הקונה לחברה סך של _____ ₪ ובמילים: _____ ₪ [**המהווה 14% ממחיר הדירה**] כאשר מחצית מסכום זה יישא הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 4 לנספח זה.

ד. ביום _____ [**12 חודשים מיום חתימת ההסכם**] ישלם הקונה לחברה סך של _____ ₪ ובמילים: _____ ₪ [**המהווה 14% ממחיר הדירה**] כאשר מחצית מסכום זה יישא הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 4 לנספח זה.

ה. ביום _____ [**18 חודשים מיום חתימת ההסכם**] ישלם הקונה לחברה סך של _____ ₪ ובמילים: _____ ₪ [**המהווה 14% ממחיר הדירה**] כאשר מחצית מסכום זה יישא הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 4 לנספח זה.

ו. ביום _____ [**24 חודשים מיום חתימת ההסכם**] ישלם הקונה לחברה סך של _____ ₪ ובמילים: _____ ₪ [**המהווה 14% ממחיר הדירה**] כאשר מחצית מסכום זה יישא הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 4 לנספח זה.

ז. ביום _____ [**30 חודשים מיום חתימת ההסכם**] ישלם הקונה לחברה סך של _____ ₪ ובמילים: _____ ₪ [**המהווה 14% ממחיר הדירה**] כאשר מחצית מסכום זה יישא הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 4 לנספח זה.

ח. יתרת התמורה השווה לסך של _____ ₪ (10%) בתוספת ההפרשי הצמדה בגין תשלומים הקודמים, ובתוספת כל התשלומים החלים על הרוכש עפ"י הסכם זה, ישולם עד ולא יאוחר מ-14 יום לפני מועד מסירת הדירה. כאשר מחצית מהתשלום האחרון יישא הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 4 לנספח זה.

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

אשד בקרה בע"מ
06. 10. 2026
נ ב ד ק

5. ההצמדה למדד תיעשה בהתאם לשיעור העלייה ממדד הבסיס הידוע ביום חתימת החוזה ועד למדד הידוע ביום ביצוע התשלום.

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

7. בנוסף למחיר הדירה, ישלם הקונה לעורכי הדין של החברה, במועד חתימת החוזה תשלום בגובה הסכום המקסימלי הניתן לגבות עפ"י תקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה–2014 אשר במעמד חתימת הסכם זה הינם 5,915 ₪ בתוספת מע"מ **או** חצי אחוז מסכום הדירה בתוספת מע"מ, **הנמוך מבניהם.** במקרה של ביטול יוחזר שכ"ט באופן יחסי לפעולות הרישום שביצע עוה"ד.

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.

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. **<u>הפרשי הצמדה</u>**

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

א. "**<u>מדד תשומות הבניה</u>**" או - "**<u>המדד</u>**" -
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. "**<u>המדד היסודי</u>**" -
משמעו, המדד הידוע במועד חתימת ההסכם.

ג. "**<u>המדד החדש</u>**" - 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. **<u>הקדמת תשלומים</u>**

החברה לא תהיה חייבת לקבל תשלום מן התשלומים, לפני מועד פירעונו הנקוב בנספח זה. במקרה בו ירצה הקונה להקדים תשלום מן התשלומים יהיה עליו לפנות לחברה מראש ובכתב ולקבל את אישורה בכתב. ככל ויתקבל אישור החברה בכתב להקדמת תשלומים, ההצמדה למדד תהיה עד למדד הידוע במועד ביצוע התשלום המוקדם בפועל.

10. **<u>פיגור בתשלומים</u>**
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), אשר מגלמת בתוכה הפרשי הצמדה. יובהר, שיעור ריבית הפיגורים יחול גם על תשלומים שעל המוכר לשלם לרוכש. (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. **<u>שונות</u>**

אשד בקרה בע"מ
06. 10. 2026
נ ב ד ק

11.1 למען הסר ספק, מובהר בזה כי כל ההוראות האמורות בנספח זה לעיל בדבר ריבית 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.

<u>ולראיה באו הצדדים על החתום</u>:

שתית בע"מ	
החברה	**הרוכש**

אשד בקרה בע"מ
06. 10. 2026
נ ב ד ק

נספח ב' – מפרט טכני

(מצורף בנפרד)

אשד בקרה בע"מ
06. 10. 2026
נ ב ד ק

נספח ג' – תוכניות

(מצורף בנפרד)

אשד בקרה בע"מ
06. 10. 2026
נ ב ד ק

נספח ד' - ייפוי כוח בלתי חוזר

הואיל ואני/אנו הח"מ:
_____ **ת.ז.** _____
_____ **ת.ז.** _____
(להלן יחד: "**הרוכש**" ו/או "**הקונה**")

התקשרנו בהסכם (להלן: "**ההסכם**") עם שתית בע"מ, ח.פ. 51-0992845 (להלן: "**המוכרת**") על פיו התחייבנו לרכוש מהמוכרת דירה בפרויקט "נוף ים" המסומנת (עפ"י סימוני המוכרת) כמגרש _____ בניין _____ דירה מס' _____ (להלן: "**הנכס**") שהמוכרת בונה ו/או עומדת לבנות במקרקעין הידועים כגוש 11359 כחלק מחלקה 81 וכגוש 10733 כחלק מחלקה 72, במגרשים 226 ו/או 227 לפי תוכנית מפורטת שמספרה 304-0086512, בחיפה. (להלן: "**הקרקע**");

והואיל ועפ"י הוראות סעיף 17.1 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 יצחק נרקיס ו/או רונן מאור ו/או בר בן זקן ו/או ענבר אלדרור ו/או אילנה זוארץ ו/או עדן דהן ו/או אוריאל בן טוב ו/או אופיר אשכנזי ו/או אן מואטי ו/או כל עורך דין אחר מ-פירון משרד עורכי דין, מרח' השלושה 2 תל-אביב ו/או עו"ד רועי כנפו ו/או שני כהן בורג ו/או אביחי רנצר ו/או ו/או עומר ארמה ו/או עינב נאור ו/או עדן רייפר 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 למשכנתא/ות לשעבוד/ים וגם/או לזכות/יות של אחר/ים 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.

אשד בקרה בע"מ
06. 10. 2026
נ ב ד ק 7

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 (כשאחר/ים בקש/ו) בשמי ובמקומי לרישום הבית שבו הדירה ובתים אחרים במקרקעין הנ"ל כבית משותף או כשהבית ביחד עם בית/ים ו/או בנין/ים אחר/ים 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 כח זה וכל פעולות ו/או מעשים שייעשו ע"י באי כוחי הנ"ל, יחשבו כאילו נעשו ע"י.

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

אשד בקרה בע"מ
06. 10. 2026
15. נ ב ד ק

באי כוחי יהיו רשאים מדי פעם להעביר יפוי כח 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 כח 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 כח 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 כח והרשאה הנוכחי.

ולראיה באתי/נו על החתום, היום _____

חתימה: _____ חתימה: _____

<u>אימות עורך דין</u>:

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

_____

חתימה וחותמת עורך הדין

אשד בקרה בע"מ
06. 10. 2026
נ ב ד ק

נספח ה' – נספח ליווי בנקאי

לכבוד בנק הפועלים בע"מ ("הבנק")

הנדון: הסכם לרכישת יחידה בפרויקט "נוף ים" - כתב התחייבות בלתי חוזרת

הואיל וביום _____ נחתם בין _____ (ביחד ולחוד: "**הקונה**") לבין שתית בע"מ מס' זיהוי 510992845 ("**המוכרת**") הסכם לרכישת דירה בפרויקט, כהגדרתו להלן ("**ההסכם**");

והואיל וכחלק מהתחייבויות המוכרת כלפי הבנק התחייבה המוכרת כי הקונה והמוכרת יחתמו על כתב התחייבות זה כלפי הבנק באופן שהוא יהווה חלק בלתי נפרד מהוראות ההסכם, והקונה והמוכרת הסכימו לחתום על כתב התחייבות זה, הכל כמפורט להלן;

לפיכך, המוכרת והקונה מאשרים ומתחייבים בזה באופן בלתי חוזר, כדלקמן:

1. הוראות כתב זה תחשבנה כסעיפים עיקריים ויסודיים בהסכם, ובכל מקרה של סתירה בינו לבין האמור ביתר הוראות ההסכם, יהיה האמור בכתב זה עדיף.

2. המקרקעין עליהם מוקמת/תוקם הדירה שרכש הקונה על פי ההסכם ("**המקרקעין**" ו- "**הדירה**", לפי העניין) וכל הזכויות הקשורות בהם ובפרויקט הנבנה/שיבנה על המקרקעין ("**הפרויקט**") ממושכנים או ימושכנו לטובת הבנק במשכנתה ובשעבודים מדרגה ראשונה (ביחד: "**השעבודים**"), וזכויות הבנק על פי השעבודים עדיפות על פני זכויות הקונה על פי ההסכם או בדירה (וזאת בין אם רכש את הדירה או רשם הערת אזהרה לטובתו על הזכויות במקרקעין טרם רישום השעבודים ובין אם לאחר רישומם), כל עוד לא התקיימו התנאים המפורטים ב"הודעה" כהגדרתה בסעיף 2ג(ב) לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974 ("**חוק המכר דירות**") שתומצא לקונה, ככל שתומצא, או כל עוד לא המציא הבנק אישורו בכתב לכך שהשעבודים לא ימומשו מתוך הדירה.

3. המוכרת ממחה לבנק על דרך שעבוד, לפי חוק המחאת חיובים, התשכ"ט-1969, את כל זכויותיה כלפי הקונה, ונותנת הוראה בלתי חוזרת לקונה לשלם את כל הכספים והתשלומים המגיעים למוכרת ממנו על פי ההסכם אך ורק לחשבון הפרויקט באמצעות שוברי התשלום שהונפקו/יונפקו על ידי הבנק ונמסרו/יימסרו לו על ידי המוכרת ("**השוברים**") בהתאם לחוק המכר דירות. להסרת ספק, מובהר כי המוכרת והקונה לא יהיו רשאים לקזז סכומים שיש לשלם לקונה, ככל שישנם, מתשלומים המגיעים למוכרת, ללא קבלת הסכמת הבנק.

4. הקונה לא ישלם סכום כלשהו למוכרת בגין רכישת הדירה אלא באמצעות השוברים, באופן שמלוא הכספים המגיעים למוכרת בקשר עם רכישת הדירה ישולמו למוכרת לחשבון הפרויקט באמצעות השוברים. במידה וחרף האמור לעיל יבוצע תשלום מטעם הקונה שלא באמצעות השוברים, המוכרת והקונה נותנים בזאת הרשאה בלתי חוזרת לבנק להחזיר תשלום כאמור לחשבון הקונה שמספרו 98100 בסניף מס' 562 בבנק הפועלים אך מובהר שהחזרת התשלום בנסיבות כאמור תהיה בשיקול דעת הבנק בלבד.

   אם וככל שיוחלט על הפסקת העמדת מימון למוכרת בקשר לפרויקט, בהתקיים העילות לכך על פי המוסכם בין המוכרת והבנק, יכול שתבוטל האפשרות לעשות שימוש בשוברים והבנק יהיה רשאי לדרוש מהמוכרת או מהקונה את השבת פנקסי השוברים לבנק. במידה וחרף האמור לעיל יבוצע תשלום מטעם הקונה באמצעות השוברים, המוכרת והקונה נותנים בזאת הרשאה בלתי חוזרת לבנק להחזיר תשלום כאמור לחשבון הקונה שמספרו מצוין לעיל, אך מובהר שהחזרת התשלום בנסיבות כאמור תהיה בשיקול דעת הבנק בלבד.

5. לאחר קבלת פנקס השוברים הקונה יוכל לפנות לבנק על מנת שהבנק יאשר לו שמספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שיש בידי הקונה תואמים את הפרטים הרשומים בבנק, וזאת באמצעות סניף מרכז שירות צפון (מס' סניף 562) שכתובתו - מרכז תפעולי עסקי , רחוב מנחם בגין 5 בית דגן באמצעות מענה טלפוני במספר 03-6532628 ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק שפרטיו: www.bankhapoalim.co.il.

6. על הקונה למלא בכתב יד ברור וקריא על גבי כל אחד מהשוברים את שמו ומספר תעודת הזהות שלו בהתאם לנתונים שצוינו בהסכם, וכן את הסכום לתשלום. בגין ביצוע כל תשלום באמצעות השוברים תגבה מהקונה עמלה בשיעור המקובל בבנק בו יבוצע התשלום על ידו.

7. הבנק ימסור את הערבויות שיונפקו על ידי הבנק לטובת הקונה בגין תשלומים שיבוצעו על ידי הקונה באמצעות השוברים ("**ערבויות חוק המכר**") למוכרת על מנת שתמסור אותן לקונה.

   מובהר כי ערבויות חוק המכר תהיינה תקפות ממועד הנפקתן גם אם תימסרנה לקונה במועד מאוחר יותר.

   ערבויות חוק המכר יונפקו בפורמט של קובץ אלקטרוני חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת ויועברו לקונה על ידי המוכרת בדואר אלקטרוני. הקונה יוכל לאמת את תוקף החתימה האלקטרונית המאושרת

אשד בקרה בע"מ
06. 10. 2026
נ ב ד ק

בהתאם להנחיות המפורטות באתר האינטרנט של הגורם המאשר, חברת קומסיין בע"מ, בכתובת https://www.comsign.co.il, תחת "בדיקת חתימה אלקטרונית". לענין זה יובהר שבמקרה של דרישת כספים על פי ערבות חוק המכר, על פי תנאיה, די יהיה בהמצאת עותק מודפס של כתב הערבות הדיגיטלי והקונה לא ידרש להמציא את הקובץ האלקטרוני החתום דיגיטלית.

8. כפי שהוצהר על ידי המוכרת, הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר דירות חלות על ההסכם והדירה באופן שערבויות חוק המכר שתונפקנה לקונה כאמור בכתב זה לא תכלולנה את סכום מס הערך המוסף הנכלל בתשלום אותו ישלם הקונה על חשבון מחיר הדירה. בהתאם לאמור, מובא לתשומת לב הקונה כי על פי חוק המכר דירות, על קרן המע"מ הממשלתית שהוקמה מכוח חוק המכר דירות (**"קרן המע"מ הממשלתית"**), לשלם לקונה את סכום מס הערך המוסף הנכלל בתשלום ששילם הקונה למוכרת על חשבון מחיר הדירה, במקרה בו תמומש ערבות חוק המכר שיקבל הקונה על פי החוק בקשר לאותו תשלום, בהתאם לתנאיה. בהתאם להנחיות קרן המע"מ הממשלתית תשלום זה יועבר לקונה באמצעות הבנק על פי נהלי קרן המע"מ הממשלתית והקונה מתחייב להמציא לבנק כל מסמך או מידע שיידרש על ידי קרן המע"מ הממשלתית בקשר לכך. מובהר כי הבנק יהיה רשאי לשנות את ההסדר האמור, מעת לעת, בהתאם להנחיות מעודכנות (ככל שיהיו) מטעם קרן המע"מ הממשלתית. הבנק יהיה רשאי למסור מידע לקרן המע"מ הממשלתית אודות הקונה, ההסכם והדירה, בהתאם להנחיותיה.

9. המוכרת תהיה רשאית לשלם עבור הקונה את סכומי העמלות החלות בקשר עם הנפקת ערבויות חוק מכר לטובת הקונה בקשר עם הדירה (בניכוי כל סכום שיושב למוכרת על ידי הבנק בגין עמלות אלה) בהתאם להוראות סעיף 3א(ב) לחוק המכר דירות ובכפוף לאמור להלן:

9.1. כל התשלומים המשולמים באמצעות שוברים יגבו כתשלומים החייבים במע"מ וחשבוניות המס שהמוכרת תמציא לקונה תכלולנה מע"מ החל על מלוא התשלום. הקונה מסכים שלאחר ביטול ערבויות חוק מכר על פי תנאיהן תפעל הלווה מול רשות המסים לקבלת החזרי תשלומי מע"מ ביחס לעמלות ערבויות חוק מכר שהוצאו בקשר לדירה הנרכשת.

9.2. למניעת ספק מובהר, כי לבנק אין ולא תהא כל אחריות או חבות בכל הקשור לנושא החזרי המע"מ כאמור, והקונה מתחייב שאין ולא תהא לו כל טענה ו/או דרישה מכל מין וסוג שהוא כלפי הבנק בעניין זה.

10. במקרה שרק אחד מיחידי הקונה יחתום על מסמך המעיד כי הדירה נמסרה לקונה, תחייב חתימתו את כל יחידי הקונה ובחתימתם על כתב התחייבות זה מסמיך כל אחד מיחידי הקונה את משנהו לחתום על מסמך כאמור.

11. אין לבנק כל התחייבות ישירה או עקיפה כלפי הקונה בקשר עם הפרויקט או בקשר עם הדירה, למעט על פי ערבות חוק המכר או על פי ה"הודעה" כהגדרתה בסעיף 2ג(ב) לחוק המכר דירות שתומצא לקונה, ככל שתומצא.

מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף זה לעיל, אין לבנק כל מחויבות כלפי המוכרת או כלפי הקונה מכל מין וסוג שהוא, בקשר לבניית או השלמת הבנייה של הפרויקט או הדירה, לקבלת היתר לבניית הפרויקט, לטיב הבניה או איכותה, לניהול הבניה, לקצב ביצוע הבניה, לעמידת הפרויקט בתנאים הקבועים בדין או לקיום התחייבות כלשהי מההתחייבויות המוכרת כלפי הקונה על פי ההסכם.

12. אין לבנק כל אחריות או מחויבות כלפי הקונה בקשר עם העמדת מימון למוכרת או העמדת מימון לבניית הפרויקט על ידי המוכרת וכי כל הסכם שבין המוכרת ובין הבנק ו/או הוראותיו אינם מקנים לקונה זכויות כלשהן ואין באמור בהסכם כדי לפגוע או לגרוע מזכויות הבנק על פי המסמכים שנחתמו או יחתמו בין המוכרת לבין הבנק בקשר לפרויקט, והקונה יהיה מנוע מלהעלות כל טענה הנוגעת למימון שהעמיד או יעמיד הבנק למוכרת. מבלי לגרוע מכלליות האמור, העמדת מימון למוכרת מותנה בקיום תנאים מוקדמים והמשך העמדתו למוכרת מותנה בעמידתה בהתחייבויותיה כלפי הבנק. כמו כן, הבנק לא מתחייב כי היקף המימון שאושר או יאושר למוכרת (ככל שאושר או יאושר) מספק לצורך בניית והשלמת הפרויקט וכן הבנק לא מתחייב להעמיד מימון נוסף למוכרת במקרה שהמימון שאושר או יאושר כאמור לא יספיק להשלמת הפרויקט, או במקרה של סטייה (מכל סיבה שהיא) מהערכת עלויות הפרויקט, אף אם אי העמדת מימון או מימון נוסף כאמור תגרום לכך שהפרויקט לא יושלם או שהקונה לא יקבל את הדירה וכי לקונה בכל מקרה לא תהא כל טענה או דרישה או תביעה כלפי הבנק בקשר לאמור לעיל, למעט בקשר לערבות חוק המכר שהוצאה לטובתו על ידי הבנק, אם הוצאה.

13. הפקוח על הפרויקט או בנייתו נעשה לצורך הבטחת פירעון האשראי של המוכרת כלפי הבנק, וכי אין במנגנון הפקוח כדי לחייב את הבנק לוודא שכספי הקונה משולמים לפי קצב התקדמות שלבי הבניה בפרט, או שהם מוקצים לבניית הפרויקט, וכי אין לבנק כל אחריות ו/או מחויבות כלפי הקונה בקשר עם פקוח על הפרויקט, והקונה יהיה מנוע מלהעלות כל טענה הנוגעת לפקוח שבצע או יבצע הבנק בקשר לפרויקט.

אשד בקרה בע"מ
06. 10. 2026
נ ב ד ק

הקונה אינו יכול להסתמך על הפקוח הנעשה עבור הבנק בקשר עם הפרויקט והבנק מסיר מעליו כל אחריות להסתמכות, ככל שיכולה לנבוע אצל הקונה כתוצאה מקיום מנגנון הפקוח.

14. ככל שטרם הונפק היתר לבניית הפרויקט או הדירה, מובהר כי לא חלה או תחול על הבנק כל אחריות לוודא הוצאת היתר הבניה כאמור ולא ניתן על ידי הבנק כל מצג בדבר אפשרות הוצאתו של היתר הבניה.

15. הקונה מתחייב שלא להתנגד או להפריע בכל אופן שהוא למימוש זכויות הבנק על פי השעבודים או על פי ההסכמים שבין הבנק למוכרת, אם וככל שיוחלט כך על ידי הבנק, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, במקרה בו הבנק יפעל למינוי כונס נכסים/נאמן למקרקעין או פרויקט.

במקרה של מימוש זכויות הבנק על פי השעבודים או על פי ההסכמים שבין הבנק למוכרת אין לבנק כל אחריות ו/או מחויבות כלפי הקונה לפעול להשלמת הפרויקט או למסירת הדירה לקונה, והבנק בכל מקרה יפעל על פי שיקול דעתו.

16. המוכרת מצהירה כי קיבלה אישור מרשות המסים לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963 (**"חוק מיסוי מקרקעין"**), לפיו לא חלה על הקונה חובת תשלום "מקדמה", כהגדרתה בסעיף 15 (ב) לחוק מיסוי מקרקעין בקשר עם רכישת הדירה. לפיכך הקונה מתחייב שלא לנכות "מקדמה" כאמור מאילו מהתשלומים החלים עליו על פי ההסכם בקשר לרכישת הדירה.

17. אם וככל שהמוכרת תבקש הסכמה מהבנק למשכן לטובת נושה נוסף (**"הנושה הנוסף"**) את המקרקעין או הפרויקט במשכנתה ובשעבודים מדרגה נחותה לשעבודים שלטובת הבנק (**"השעבוד הנחות"**) ואם הבנק יתן את הסכמתו לבקשת המוכרת כאמור, והשעבוד הנחות ירשם לטובת הנושה הנוסף, תהיינה לכך משמעויות על פי הדין ביחס לקונה וזכויותיו בדירה. במקרה כזה המוכרת תהיה האחראית הבלעדית לכל הנובע מיצירת השעבוד הנחות, ובכלל זה להסדרת התנאים בהם יאשר הנושה הנוסף לקונה כי השעבוד הנחות לא ימומש מתוך הדירה. הקונה מצהיר ומאשר בזאת כי אין לבנק כל אחריות ו/או מחויבות כלפי הקונה בקשר עם כל דבר וענין הנוגע לשעבוד הנחות, והקונה מוותר בזאת מראש ויהיה מנוע מלהעלות כלפי הבנק כל טענה, דרישה או תביעה הנוגעת לאמור לעיל.

18. המוכרת והקונה לא עשו או יעשו כל שינוי או תוספת להסכם ו/או לכתב זה ללא קבלת הסכמת הבנק לכך בכתב ומראש. שינויים שיבוצעו בניגוד לאמור לעיל, לא יחייבו את הבנק.

19. חיובי המוכרת והקונה כאמור בכתב זה הינם בלתי חוזרים הואיל וזכויות הבנק תלויות בהם.

20. כתובתו של הקונה לצורך משלוח דברי דואר בקשר עם האמור בכתב התחייבות זה היא הכתובת שצוינה בהסכם.

ולראיה באנו על החתום היום _____:

_____	_____
המוכר	**הקונה**

נספח ו' – עדכון הרוכש לפי הוראות סעיף 2א1 לחוק המכר (דירות)(הבטחת השקעה של רוכשי דירות), תשל"ד - 1974

לכבוד
שתית בע"מ

הנדון: עדכון הרוכש לפי סעיף 2א1 לחוק המכר (דירות)(הבטחת השקעה של רוכשי דירות), תשל"ד - 1974

_____	_____
שתית בע"מ, ח.פ. 510992845	**הקונה**

אשד בקרה בע"מ
06. 10. 2026
נ ב ד ק

הנדע 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 פיננסים (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' – עמלת ערבות חוק מכר

נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם הרכישה שנחתם ביום כמפורט בעמ' ראשון להסכם המכר בין שתית בע"מ לרוכשים שפרטיהם כמפורט בטבלה מעלה.

אשד בקרה בע"מ
06. 10. 2026
נ ב ד ק

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

על פי הסכם הרכישה שנחתם בין ה"ה הרוכש/ים כמפורט בעמ' ראשון להסכם המכר (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 ריבית שנתית בשיעור של _____% מסך הכספים המופקדים על ידי הקונה 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.
7. מובהר כי האמור לעיל הינו בהתאם להוראות סעיף 3א(ב) לחוק המכר וכן כי בכפוף לעמידת המוכרת בהוראות סעיף 2.5 לעיל, יתכן כי הקבלה הנזכרת בסעיף הנ"ל תצא על שם המוכרת

_____ _____ _____

המוכר **הרוכש**

תאריך: _____

נספח ח' – ייצוג משפטי

אשד בקרה בע"מ
06. 10. 2026
נ ב ד ק

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

מצד אחד;

לבין: **הרוכש/ים**
(כמפורט בהסכם המכר)

מצד שני;

הרוכש, מצהיר בזאת ומאשר בזאת כדלקמן:

1. כי הובהר וידוע לו שעוה"ד ממשרד פירון משרד עורכי דין ו/או עוה"ד רועי כנפו 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 (בחוזה 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 החוזה 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 בחוזה זה ו/או ביצועו של החוזה לרבות מילוי התחייבויות החברה כלפי הרוכש.

4. כי אין בתשלום השתתפות בהוצאות משפטיות של החברה המשולם לעוה"ד בהתאם לסעיף 11.4 בחוזה, כדי ליצור יחסי שליחות בין עורכי הדין לבין הרוכש בכל הקשור לחוזה זה והודע לו שהוא רשאי להיות מיוצג בעסקה זו על-ידי כל עורך דין אחר ואף ניתנה לו אפשרות למנות עורך דין מטעמו שייצגו בכל הנוגע להתקשרות בחוזה זה.

5. למרות 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, הודע לרוכש 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. הובהר לרוכש שעורכי הדין אינם מקבלים על עצמם כל אחריות לשומה העצמית, לגובה השומה הסופית כפי שתקבע על-ידי רשויות המס ולכל הקשור והכרוך בכך.

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 מתחייב 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:

_____	_____
שתית בע"מ ח.פ 510992845	**הרוכש**

נספח ט' – מידע והנחיות לדייר - מערכת פסולת פנאומטית

רקע כללי:

תיבחר ו/או נבחרה חברה להקים ולתחזק (להלן: "**נותן השירות**") מערכת פנאומטית לאיסוף אשפה בפרויקט.

אשד בקרה בע"מ
06. 10. 2026
נ ב ד ק

מערכת זו מחברת את הבניינים בפרויקט מרכז איסוף (טרמינל) הממוקם בקומת הקרקע של מגרש 226 הקולט את האשפה, במקום משאיות האשפה שמפנות פחים מכל בניין בנפרד.

המערכת מתוכננת לאסוף שני זרמי פסולת עיקריים שמופרדים מראש, פסולת רטובה ופסולת יבשה:

פסולת רטובה (ירוק) – פסולת המורכבת בעיקר מפסולת אורגנית, שאריות מזון.

פסולת יבשה (כתום) – פסולת מוצקה שעיקרה אריזות מפלסטיק, נייר וקרטון.

הפסולת תופרד בבית לשני זרמים כאמור – פסולת רטובה ופסולת יבשה, תיארז בשקיות אשפה המתאימות לגודל פתחי ההשלכה, על מנת שאלו יפונו בחדר השוטים (פירים) הקומתי בבניין או בחדר חיצוני בקומת הקרקע. בכל חדר שוטים (פירים) יהיו שתי דלתות להשלכת פסולת – דלת השלכה אחת לכל זרם פסולת.

פסולת מסוג: קרטונים (הגדולים מפתח השוט), זכוכית, סוללות, נייר, גזם, פסולת בניין, אלקטרוניקה או כל **פסולת שאינה בגודל פתח דלת ההשלכה אינם מפונים למערכת** ויועברו למרכזי מחזור שאינם חלק מהמערכת הפנאומטית.

מידע אודות השימוש במערכת יפורסם ע"י היזם בחדרי האשפה (פירים) לנוחות הדיירים. הדיירים מתחייבים לפעול בהתאם להוראות השימוש המופיעות בשלטים ובנספח זה, בלבד.

שימוש נכון לפי ההנחיות יבטיח פעילות סדירה של המערכת והינו באחריות הדייר.

<u>הצהרות והתחייבויות הדייר:</u>

1. להכיר את המערכת והוראות השימוש בהתאם להנחיות שינתנו ע"י **נותן השירות**.
2. לפעול בהתאם להנחיות ולפעול כלשונן, לרבות לעניין אופן השלכת הפסולת, וסוגי הפסולת המותרים להשלכה לשוטים (פירים).
3. הדיירים יהיו אחראים לכל נזק שייגרם למערכת, בין אם על ידם ובין אם על ידי מבקרים, אורחים, נותני שירותים למיניהם וכיו"ב.
4. הדיירים ישמרו על המערכת ועל הציוד הנלווה למערכת ולא יפגעו באופן כלשהוא בתקינותו. הדיירים יימנעו מכל פעולה שיש בה כדי לגרום נזק כלשהו למערכת או לציוד הנלווה, ויוודאו כי אורחים, מבקרים, וכן כל מי מטעמם (לרבות שוכרים ודיירי משנה) יימנעו מכל פעולה שיש בה כדי לגרום נזק כאמור.
5. הדיירים ישמרו על ניקיון חדרי האשפה/ מגופים והציוד.
6. הדיירים יאפשרו לזכיין לבצע עבודות תחזוקה ותפעול למערכת כפי שיידרש מעת לעת לפי שיקול דעת **נותן השירות**, לרבות תיקון תקלות וכניסה לחדרי המגופים. הדיירים מודעים לכך כי חדרי המגופים יהיו נעולים, וכי הכניסה אליהם אסורה, למעט לכוח אדם מורשה מטעמה של **נותן השירות**.
7. לבצע פעולות תחזוקה מונעת בהתאם להוראות והנחיות ובהתאם להדרכה רלוונטית שיועברו לוועד הבית על-ידי **נותן השירות**, יובהר שחל איסור לגעת במערכת ללא הנחיה בכתב של **נותן השירות** וכל נזק שיגרם יהיה באחריות הדייר.
8. הדיירים מתחייבים לדווח באופן מיידי על כל מקרה של תקלה או חשש לאי תפקוד המערכת.
9. עלויות מים, חשמל, ביוב וכן כל עלות אחרת בקשר עם תפעול ותפקוד המערכת יחולו על דיירי הפרויקט.
10. הדייר מודע לכך כי **נותן השירות** רשאי להסב את זכויותיו והתחייבויותיו בקשר עם המערכת הפנאומטית לתאגיד הנשלט על ידו, שולט בו או מצוי תחת שליטה משותפת עמו.

אני הח"מ, מאשר/ת כי קראתי והבנתי את האמור בנספח זה, וכי קיבלתי מענה לכל שאלותיי. אני מתחייב/ת לפעול בהתאם להוראות המפורטות בנספח זה.

שם: <u>הרוכש/ים כמפורט בעמ' ראשון להסכם המכר</u> **תאריך:** <u>כמפורט בעמ' ראשון להסכם המכר</u>

חתימה: _____

<u>נספח י' – מאגר מידע ודיוור ישיר</u>

1. במסגרת 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**").

אשד בקרה בע"מ
06. 10. 2026
נ ב ד ק

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, 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 חיפה 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 מרצונו 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. בנוסף ומבלי לגרוע מן האמור, הרוכש יודע ומסכים לכך שהחברה ו/או מי מטעמה רשאים לעשות שימוש במידע שנמסר ו/או יימסר על ידו לצרכים מסחריים ו/או שיווקיים לרבות באמצעות דיוור ישיר ושירותי דיוור ישיר בכל אמצעי מדיה שהוא (לרבות באמצעות דואר אלקטרוני, הודעות SMS ו-MMS, פקסימיליה, דואר, חיוג טלפוני אוטומטי, דברי דואר, שיחות טלפון וכו') בכפוף להוראות כל דין וכן שימושים סטטיסטיים אחרים (שאין בהם לכשעצמם לזהות אותו באופן אישי).כמו כן, הרוכש מסכים לקבל פרסומות מאת החברה ו/או מי מטעמה ו/או צדדים שלישיים בכל אמצעי מדיה שהוא (לרבות באמצעות דואר אלקטרוני, הודעות SMS ו-MMS, פקסימיליה, דואר, חיוג טלפוני אוטומטי וכו') בהתאם להוראות חוק התקשורת (בזק ושירותים) – התשמ"ב, 1982.

5. על-פי חוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981, כל אדם זכאי לעיין בעצמו, או על ידי בא-כוחו שהרשהו 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. החברה תקיים את כל דרישות הגנת הפרטיות על פי חוק הגנת הפרטיות והתקנות על פיו.

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. אני מסכים/ לא מסכים (**יש למחוק את המיותר**) לאמור לעיל.

חתימות הרוכשים: _____

אשד בקרה בע"מ
06. 10. 2026
נ ב ד ק

נספח יב' – הסכם למתן שירותי ניהול ואחזקה

שנערך ונחתם ב-_____ ביום ___ בחודש _____ שנת _____

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

מצד אחד;

לבין: **הרוכש/ים כמפורט בעמ' ראשון להסכם המכר**
(כולם ביחד וכל אחד לחוד ובערבות הדדית ביניהם, להלן: "**הדיירי**")

מצד שני;

מגרש מספר ___, 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 מסכים לכך, 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 שבצידם:

"**המקרקעין**"	-	כהגדרתם בחוזה המכר ובכפוף להוראותיו.
"**הבניין**"	-	כהגדרתו בחוזה המכר ובכפוף להוראותיו.
"**הבניינים הנוספים**"	-	יתר הבניינים שנבנים/שייבנו על המקרקעין במסגרת הפרויקט, כהגדרתו להלן.
"**הפרויקט**"	-	כהגדרתו בחוזה המכר ובכפוף להוראותיו.
"**היחידות**"		כל יחידות הדיור ו/או השטחים המיועדים למכירה בבניין ו/או בפרויקט, ולמעט הרכוש המשותף, כהגדרתו להלן.
"**רכוש משותף**"	-	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: 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, גנרטור, גינות, חלק מהגגות, קירות חיצוניים, חדרי אשפה

אשד בקרה בע"מ
06. 10. 2026
נ ב ד ק

		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. 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.
"**בית משותף**"	-	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.
"**חלק יחסי**"		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.
"**שירותי הניהול**"		השירותים המפורטים בסעיף 3 להלן.
"**דייר**" או "**דיירים**"		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.
"**הנציגות**"		נציגות הבית המשותף אשר תיבחר כדין על-ידי הדיירים בבניין. 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.
"**חוק המקרקעין**"		חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

3. **<u>שירותי הניהול</u>**

3.1. 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).

אשד בקרה בע"מ
06. 10. 2026
נ ב ד ק

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. התקשרות בהסכם אחזקה עם ספק המערכת הפניאומטית או כל גורם אחר מטעמו אשר יתחזק את המערכת הפניאומטית המותקנת במתחם. יובהר כי עלויות מתחזק המערכת הפניאומטית יהיו חלק מדמי הניהול המשולמים.

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

3.1.7. גביית דמי הניהול בגין הרכוש המשותף ליחידות המגורים והרכוש המשותף שהינו משותף ומשמש הן את יחידות המגורים והן את שטחי המסחר יחד (ככל שיהיה).

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 שרותי 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 הבניה ו/או עבודות 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.

אשד בקרה בע"מ
06. 10. 2026
4 נ ב ד ק

<u>ההתקשרות, תקופת ההסכם והליכי סיומו</u>

4.1. חברת הניהול תבצע את ניהול וביצוע שירותי הניהול בבניין ובפרויקט, המפורטים בסעיף 3 לעיל, למשך תקופה של **<u>12 חודשים</u>**, אשר תחילתה ממועד מסירת יחידת הדיור הראשונה בבניין (להלן: "**התקופה הראשונה**" "**תקופת ההסכם**"), והדייר מסכים לכך 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.

4.5. 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. בתום תקופת ההסכם או עם הודעת מי מהצדדים על רצונו להפסיק את ביצוע שירותי הניהול (בהתאם לתנאים המפורטים לעיל), ידוע לדיירים ו/או לנציגות מטעמם כי עליהם יהיה להתקשר בהסכם אחזקה עם ספק המערכת הפניאומטית או מי מטעמו לצורך המשך תחזוקת המערכת הפניאומטית.

7. **<u>אחריות וביטוח</u>**

7.1. חברת הניהול תערוך על פי בקשת הנציגות, בין בעצמה ובין באמצעות מי מטעמה, על חשבון כלל הדיירים בהתאם להוראות הסכם זה, ביטוח כנגד הסיכונים המבוטחים בביטוח אש מורחב

אשד בקרה בע"מ
06. 10. 2026
נ ב ד ק

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 8.1 להלן.

7.2. תגמולי ביטוח בגין נזק ו/או אובדן למבנה ישולמו לחברת הניהול ו/או למי שהיא תורה לשלמם 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.

7.3. אין בעריכת הביטוחים המפורטים בסעיף 7.1 4.4 לעיל כדי לגרוע מאחריות הדייר על-פי הסכם זה ו/או על-פי כל דין.

8. **<u>תשלומים לחברת הניהול</u>**

8.1. הדייר מתחייב לשאת בחלקו היחסי, כמפורט בסעיף 8.3 להלן, בכל הוצאות חברת הניהול ו/או בכל ההוצאות הכרוכות בביצוע שירותי הניהול בפרויקט (להלן: "**ההוצאות**"), והכל בתוספת מע"מ כדין.

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

8.3. 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, שווי דמי הניהול וחלקו היחסי של הדייר בהוצאות ייקבע בהתאם למקובל בשוק לדירה דומה באותו אזור. לצורך כך, ניתן יהיה לקבוע שיעורי הוצאות שונים לייעודים שונים ו/או לחלקים בפרויקט אשר ייעודם שונה (לרבות מגורים ומסחר) ו/או שילוב של שיעורי הוצאות אחידים ושיעורים שונים ליעודים או לחלקים.

8.4. 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.

8.5. 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.

8.6. 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.

אשד בקרה בע"מ
06. 10. 2026
נ ב ד ק

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.

8.7. לכל התשלומים יתווסף מס ערך מוסף (להלן: "**מע"מ**") על-פי שיעורו כדין.

8.8. הרישום בספרי החשבונות של חברת הניהול יהווה ראיה לכאורה הן ביחס להוצאות והן ביחס למערכת החיובים והזיכויים.

8.9. 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 10.1 להלן.

8.10. חובת התשלום של דמי הניהול תחול מיום קבלת החזקה בדירה.

8.11. 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.

8.12. 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.

8.13. 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.. 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.

8.14. הדייר מצהיר כי הובא לידיעתו כי ייתכן החניה ו/או החניות הצמודות לדירתו תהיינה חניה במכפיל חניה, אשר יותקן ויופעל ע"ח החברה. הודע לדייר, כי הדייר יישא בעלויות שוטפות של אחזקת ותפעול מכפיל החניה. במקרה ומכפיל החניה יהיה שייך לרכוש המשותף, אזי חלקו של הדייר בעלויות ועד הבית ו/או דמי הניהול של דייר שרכש דירה לה מוצמדת חניה במכפיל חניה, יכללו אף את החלק היחסי של עלות התחזוקה והתפעול השוטפים של מכפיל החניה ותקנון הבית המשותף יכלול הסדר זה, והכל בכפוף להסדר ו/או להנחיות, שיאושרו ו/או ייקבעו, על ידי המפקח על רישום המקרקעין או הגורמים הרלוונטיים.

9. **<u>פיקדון</u>**

9.1. 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.

9.2. 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.

אשד בקרה בע"מ
06. 10. 2026
נ ב ד ק

9.3. 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.

10. **<u>העברת זכויות</u>**

10.1. 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 9.1 לעיל.

10.2. 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.

10.3. 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 שחברת 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.

11. **<u>הפרת הסכם</u>**

11.1. 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.

11.2. 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.

11.3. 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.

11.4. 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.

12. **<u>כללי</u>**

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

12.2. 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.

12.3. 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 משלמם בעצמו.

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

אשד בקרה בע"מ
06. 10. 2026
נ ב ד ק

12.5. 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.

12.6. 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.

12.7. הדייר מצהיר כי הובא לידיעתו כי ייתכן החניה ו/או החניות הצמודות לדירתו תהיינה חניה במכפיל חניה, אשר יותקן ויופעל ע"ח החברה. הודע לדייר, כי הדייר יישא בעלויות שוטפות של אחזקת ותפעול מכפיל החניה. במקרה ומכפיל החניה יהיה שייך לרכוש המשותף, אזי חלקו של הדייר בעלויות ועד הבית ו/או דמי הניהול של דייר שרכש דירה לה מוצמדת חניה במכפיל חניה, יכללו אף את החלק היחסי של עלות התחזוקה והתפעול השוטפים של מכפיל החניה ותקנון הבית המשותף יכלול הסדר זה, והכל בכפוף להסדר ו/או להנחיות, שיאושרו ו/או ייקבעו, על ידי המפקח על רישום המקרקעין או הגורמים הרלוונטיים.

12.8. הודע לדייר (ככל ורלוונטי עבורו) כי במסגרת הפרויקט תוקם במגרש 226 ו/או 227 תחנת שאיבה לביוב (להלן: "תחנת השאיבה"), בהתאם לדרישות תאגיד "מי כרמל", ח.פ. 513531046 (להלן: "התאגיד") ובהתאם להיתר הבניה ולתוכנית הסניטרית המאושרת

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____	_____
הדייר	**חברת הניהול**

אשד בקרה בע"מ
06. 10. 2026
נ ב ד ק

נספח יג' – כתב התחייבות של חסר דירה/משפר דיור – רוכש דירת מחיר למשתכן + קריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסר דירה/משפר דיור

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 מטרה מכוח חברותו בקיבוץ.
- זכות לקבלת חוזה פיתוח/ חכירה/ בעלות במסגרת זכייה במרכז 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 למשתכן, אדווח זאת למשב"ש, ולא אחשב/נחשב כחסר קרקע ביעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל, ולא ניתן לחתום על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן 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.

שם המצהיר/ים: כמפורט בעמ' ראשון להסכם המכר **חתימת המצהיר/ים:**_____

שם המצהיר/ים: כמפורט בעמ' ראשון להסכם המכר **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 כמפורט בעמ' ראשון להסכם המכר הופיע בפני מר/גב' כמפורט בעמ' ראשון להסכם המכר ולאחר שהזהרתי אותו/ה כי עלוי/ה 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 וחותמת	**מס' רישיון**	**תאריך**	**חתימה**
_____	_____	_____	_____

אשד בקרה בע"מ
06. 10. 2026
נ ב ד ק

כתב התחייבות – חסר דירה - רוכש דירת מחיר למשתכן

אני/אנו החתומים מטה:

כמפורט בעמ' ראשון להסכם המכר	**ת.ז.**	כמפורט בעמ' ראשון להסכם המכר
כמפורט בעמ' ראשון להסכם המכר	**ת.ז.**	כמפורט בעמ' ראשון להסכם המכר

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט בנאות פרס בקשר עם המקרקעין הידועים כחלק מחלקה 81 בגוש 11359 וכחלק מחלקה 72 בגוש 10733, במגרשים 226 ו/או 227 לפי תכנית מפורטת מס' 304-0086512, המצויים בחיפה (להלן: "**דירת מחיר למשתכן**") עם המוכר שתית בע"מ.

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

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 למשתכן.

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.

כמו כן, אני/אנו מתחייב/ים בזאת שלא למכור את הדירה במחיר למשתכן, 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 למשתכן יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירה במחיר למשתכן על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירה במחיר למשתכן, בנסיבות של אי פרעון ההלוואה על ידנו לבנק.

אשד בקרה בע"מ
06. 10. 2026
נ ב ד ק

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 למשתכן, 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.

_____ _____

<u>אישור עו"ד</u>

הריני לאשר, כי ביום <u>כמפורט בעמ' ראשון להסכם המכר</u> הופיע/ו בפני, עו"ד_____, <u>הרוכש/ים כמפורט בעמ' ראשון להסכם</u> 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

אשד בקרה בע"מ
06. 10. 2026
נ ב ד ק

כתב התחייבות – משפר דיור - רוכש דירת מחיר למשתכן

אני/אנו החתומים מטה:

כמפורט בעמ' ראשון להסכם המכר	**ת.ז.**	כמפורט בעמ' ראשון להסכם המכר
כמפורט בעמ' ראשון להסכם המכר	**ת.ז.**	כמפורט בעמ' ראשון להסכם המכר

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט בנאות פרס בקשר עם המקרקעין הידועים כחלק מחלקה 81 בגוש 11359 וכחלק מחלקה 72 בגוש 10733, במגרשים 226 ו- 227 לפי תכנית מפורטת מס' 304-0086512, המצויים בחיפה, (להלן: "**דירת מחיר למשתכן**") עם המוכר שתית בע"מ.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירה במחיר למשתכן 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 למשתכן 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 למשתכן.
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 למשתכן, 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 למשתכן יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

2. התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירה במחיר למשתכן על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירה במחיר למשתכן, בנסיבות של אי פרעון

אשד בקרה בע"מ
06. 10. 2026
נ ב ד ק

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 למשתכן, על פי כתב התחייבותי/נו זו.

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

_____ _____

<u>אישור</u>

הריני לאשר, כי ביום <u>כמפורט בעמ' ראשון להסכם המכר</u> הופיע/ו בפני, עו"ד_____, <u>הרוכש/ים כמפורט בעמ' ראשון להסכם</u> 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

אשד בקרה בע"מ
06. 10. 2026
נ ב ד ק

נספח יד' – תצהיר והתחייבות היעדר יחסים מיוחדים

לכבוד **תאריך: כמפורט בעמ' ראשון להסכם המכר**

שתית בע"מ, ח.פ. 510992845
א.ג.נ.,

הנדון: **הסכם מיום כמפורט בעמ' ראשון להסכם המכר לרכישת דירה מס' _____ בבית מס' _____ שיוקם על ידי המוכרת ע"ג כחלק מחלקה 81 בגוש 11359 וכחלק מחלקה 72 בגוש 10733, במגרשים 227 ו/או 226 המצויים בחיפה, לפי תכנית מפורטת מס' 304-0086512, על תיקוניה מעת לעת, בפרויקט "נוף ים" בשכונת נאות פרס, חיפה**

אני, כמפורט בעמ' ראשון להסכם המכר, 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):

- ☐ איננני נושא/ת משרה בחברה.
- ☐ איננני עובד/ת של המוכרת.
- ☐ איננני שותף/ה לעסקיה של המוכרת.
- ☐ איננני בעלים, שולט או מחזיק בחמישה אחוזים או יותר מזכויות ההצבעה או המניות בחברה, במישרין או בעקיפין.
- ☐ איננני 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.
- ☐ איננני עובד/ת שתית בע"מ ו/או חברות קשורות לשתית בע"מ ו/או אצל מי מבעלי שתית בע"מ.
- ☐ איננני קרוב/ה משפחה מדרגה ראשונה של שתית בע"מ או גוף קשור אליהן או של מי מבעלי השליטה בשתית בע"מ.
- ☐ הנני עובד/ת שתית בע"מ ו/או חברות קשורות לשתית בע"מ ו/או אצל מי מבעלי השליטה בשתית בע"מ.
- ☐ הנני קרוב/ה משפחה מדרגה ראשונה של עובד שתית בע" או גוף קשור אליה או של מי מבעלי השליטה בשתית בע"מ.

_____
_____

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

בכבוד רב,

_____

(חתימת הרוכש)

אשד בקרה בע"מ
06. 10. 2026
נ ב ד ק

<u>נספח טו' – נספח חניית נכה</u>
(ככל ורלוונטי)

תאריך: <u>כמפורט בעמ' ראשון להסכם המכר</u>

לכבוד

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

אנו הח"מ:

הרוכש/ים כמפורט בעמ' ראשון להסכם המכר

מצהירים ומאשרים בזאת, כדלקמן:

1. ביום <u>כמפורט בעמ' ראשון להסכם המכר</u> חתמנו על חוזה מכר, על פיו רכשנו מכם את דירה מס' (זמני) _____ בקומה _____ בבניין מס' (זמני) _____הנבנה ו/או ייבנה במגרש זמני מספר _____ לפי תכנית מפורטת מס' 304-0086512, בפרויקט אשר מוקם על ידכם במקרקעין הידועים כחלק מחלקה 81 בגוש 11359 וכחלק מחלקה 72 בגוש 10733, במגרשים 226 ו/או 227, והמצויים בחיפה (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. _____

אשד בקרה בע"מ
06. 10. 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' _____.
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, חניה.
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 בינ/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 _____