אשד בקרה בע"מ
02. 11. 2026
נ ב ד ק

<u>הסכם מכר דירה - "מחיר מטרה"</u>

שנערך ונחתם ב_____ ביום _____

ב י ן: **שובל ברוך יזמות בע"מ, חברה מס' 51-370824-8**
מרחוב יוחנן הסנדלר 2, חיפה
(להלן: "**המוכרת**")

אשד בקרה בע"מ
נ.ב.ד.ק
חתימה
תאריך: 02/11/26
בדיקה זו נעשתה כלפי מעבר משרד הבינוי והשיכון בלבד
את בבדיקה זו משום אישור למטרות מהותות כל דין ושו המבנה
ובכל מקרה התנאים הקבועים במכרז הם המחייבים

<u>מצד אחד</u>;

ל ב י ן:

1. _____, **ת.ז.** _____
2. _____, **ת.ז.** _____

כתובת: _____

טלפון: _____

דוא"ל: _____

כולם ביחד וכל אחד לחוד באחריות ובערבות הדדית
(להלן: "**הרוכש**")

<u>מצד שני</u>;

דירה מס' #מספר דירה# **, בניין** #בניין#, **קומה** #קומה# **, שטח דירה** #שדירה# **מ"ר, מס' חדרים** #מספר חדרים#, **שטח מרפסת/גינה** #שטח הצמדה# **מ"ר, חניות מס'** #חניהא#, #חניהב#, **סוג חניה** #סוג חניות#, **מחסן מס'** #מחסן#, **קומת מחסן** #קומת מחסן#, **שטח מחסן** #שטח מחסן# **מ"ר**

הואיל והמוכרת רכשה את הזכויות על פי מכרז מס' מר/338/2023 (להלן: "**המכרז**") אשר פורסם ע"י רשות מקרקעי ישראל (להלן: "**רמ"י**"), להקמת 223 יחידות דיור, מתוכן 179 יחידות דיור בתנאי "מחיר מטרה" והיתר בתנאי "שוק חופשי", בבנייה רוויה למגורים וכן חזית מסחרית/תעסוקה ומבני ציבור, במקרקעין הידועים כח"ח 45 בגוש 5763, מגרשים מס' 34-37 בייעוד מגורים ד', לפי תמ"ל/1081, מתחם מס' 71994, באלעד, על כל שינוי ככל שיחול בסימונם ו/או ברישומם ו/או בגבולותיהם (להלן: "**המקרקעין**");

והואיל ובעקבות הזכייה במכרז נחתם חוזה חכירה מהוון מיום 29.5.2024 לתקופת חכירה עד ליום 6.2.2122 (עם זכות הארכה על פי נהלי רמ"י), תיק רמ"י מס' 800022691 (להלן: "**חוזה החכירה**") לפיו המוכרת תהיה זכאית לבנות על המקרקעין מבני מגורים הכוללים חזית מסחרית/תעסוקה ומבני ציבור (להלן, כל אלה: "**המבנים**"), שייבנו ויוקמו על המקרקעין לפי התכנית דלעיל ו/או כל תכנית בניין עיר מאושרת אחרת, לרבות תשריט שאושר לאיחוד המגרשים (להלן, כל אלה: "**התכנית**") ושאר הוראות הדין, אשר בהם תיכלל הדירה נשוא הסכם זה;

והואיל בכפוף להוראות סעיף 4.4 להלן, הרוכש ראה ובדק את המקרקעין שעל חלק מהם ייבנה המבנה במסגרתו תיבנה הדירה, ראה את הסביבה, בדק את התכנית ואת תכניות בניין עיר החלות על המקרקעין וסביבתם בכלל וסביבת המבנה והדירה בפרט, בדק את כל התוכניות הרלוונטיות למבנה בו תיכלל הדירה וכן את התוכניות של הדירה, ובפרט את תכנית המכר של הדירה והמפרט המצורפים להסכם זה, כן ניתנה לו ההזדמנות לבדוק את תכניות הבניינים הסמוכים אשר יבנו על ידי המוכרת במקרקעין ובמגרשים במסגרת המכרז, לרבות הקלות בתכנית על פי הוראות המכרז, בדק את מחיר הדירה וכל התשלומים שעליו לשלם לפי הסכם זה, הבינם ומצא אותם מתאימים, ידוע לו כי יוקמו בפרויקט יחידה/ות ושטחי מסחר/תעסוקה וכן שטחי ציבור (הכל בהתאם להוראות התכנית ועל פי דין), ערך את כל הבדיקות הנחוצות והחלות עליו כרוכש סביר והוא מתקשר בהסכם זה על סמך בדיקותיו הוא, הודע לרוכש כי הוא רשאי לקבל כל ייעוץ משפטי בטרם יתקשר בהסכם זה ובמיוחד להיות מיוצג ע"י עורך דין מטעמו;

אשד בקרה בע"מ
02. 11. 2026
נ ב ר ק

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

והואיל ונחתם / ייחתם הסכם בין המוכרת לבין בנק לאומי לישראל בע"מ כבנק מלווה ו/או חברת ביטוח ו/או גוף נוסף ו/או אחר, לרבות משלים הון (להלן: "**הבנק המלווה**") למתן ליווי פיננסי בקשר לבניית המבנה, לרבות היחידה, במסגרתו המוכרת שיעבדה ו/או תשעבד את זכויותיה במקרקעין ו/או את הבניה ו/או את זכויותיה על פי הסכם זה ללא הגבלה בסכום לטובת הבנק המלווה, והבנק המלווה יבטיח את הכספים שישלם הרוכש בגין היחידה בבטוחה לפי הוראות חוק המכר;

והואיל והמוכרת מצהירה כי המבנה והדירה ייבנו על פי היתר/י בניה כדין ו/או כפי שישונו או יתוקנו בעתיד כדין ולפי הוראות ההסכם (להלן, כל אלה: "**היתר הבניה**");

והואיל והתכנית (ו/או כל תכנית בניין עיר אחרת ככל שתחול ביחס למקרקעין) כוללת, בין היתר: שטחים (לרבות הצמדות וחניות) לשימוש ציבור במבנים, שטחים פתוחים, דרכים, מעברים לטובת הציבור ו/או מעברים לטובת הבניין ו/או בניינים אחרים, כניסות ויציאות לחניה/ות וכיו"ב - תוך הדגשה כי המוכרת שומרת לעצמה את הזכות לרשום זיקות הנאה ו/או חכירה ביחס למעבר ו/או לשימושים משותפים ו/או תחזוקה ו/או חדרי טרנספורמציה ו/או חדרי גז ו/או לעגן את הזכויות והחובות שיוקנו לגבי הרכוש המשותף ו/או דרכי גישה ו/או חניון ו/או מעברים בתקנון ו/או בכל דרך חוקית, והכל כמפורט להלן;

והואיל והודע הרוכש שיתכן וישתנו דרכי הגישה וזאת נוכח אפשרות להגשת תוכניות נוספות על ידי המוכרת לקבלת היתר בניה חדש ו/או אישורי הוועדות לתכנון ובניה ו/או הרשויות, וכאמור לעיל כולם ו/או בחלקם כל זאת כמפורט בהסכם להלן ובכפוף להוראות המכרז והדין ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמדותיה, כל זאת כמפורט בהסכם להלן;

והואיל והרוכש מעוניין לרכוש מאת המוכרת את הדירה נשוא הסכם זה, והמוכרת מוכנה 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'	-	מפרט טכני.
נספח ב'	-	תכניות מכר.
נספח ג'	-	פרטי הדירה, מחיר הדירה ותנאי תשלום (צמוד מדד תשומות הבנייה).
נספח ד'	-	ייפוי כוח בלתי חוזר.
נספח ה'	-	נספח ליווי הבנק המלווה.
נספח ו'	-	תצהיר והתחייבות - העדר יחסים מיוחדים עם המוכרת.
נספח ז'	-	תצהיר חסר קרקע בייעוד למגורים.
נספח ח'	-	כתב התחייבות - תצהיר חסר דירה הרוכש דירת "מחיר מטרה".
נספח ט2	-	כתב התחייבות - תצהיר משפר דיור הרוכש דירת "מחיר מטרה".
נספח י1'	-	ייפוי כח לבחירת דירה בין בני זוג.
נספח י2'	-	ייפוי כח לבחירת דירה ע"י צד ג'.
נספח י3'	-	טופס בחירת דירה.
נספח יא'	-	ייפוי כח נוטריוני בלתי חוזר לרכישת דירה על ידי צד ג'.
נספח יב'	-	נספח עדכון הרוכש לפי הוראות סעיף 2א1 לחוק המכר (דירות)(הבטחת השקעה של רוכשי דירות), התשל"ד-1974.

1.3 בכל מקרה של סתירה ו/או אי התאמה בין הנספחים לבין הוראות הסכם זה לגופו תהיה העדיפות (בסדר יורד) כדלקמן:
- נספח ג' - פרטי הדירה, מחיר הדירה ותנאי תשלום.
- ההסכם גופו.
- המפרט הטכני.
- תכניות המכר.
- שאר נספחי ההסכם.

אשד בקרה בע"מ
02. 11. 2026
נ ב ר ק

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 טרם התקשרותו בהסכם זה, ניתנה לרוכש האפשרות לערוך השוואה בין כל הצעה ו/או התחייבות ו/או הסכם ו/או פרסום ו/או מצג ו/או פרוספקט ו/או הצהרה, בין בכתב ובין בע"פ, בין במפורש ובין במשתמע, קודמים וקיימים - אשר ניתנו על ידי המוכרת ו/או מי מטעמה, בינם לבין הסכם זה, על תכניות המכר והמפרט המצורפים לו, והחליט להתקשר עם המוכרת עפ"י הסכם זה ונספחיו אשר יחייב את הצדדים לכל דבר ועניין. מובהר כי אין באמור בסעיף זה כדי לשלול מהרוכש עילות תביעה עפ"י כל דין הנובעות מפרסומים ומצגים שנעשו מטעם המוכר עובר למועד חתימת הסכם זה או לשלול תוקף חוזי של מצגים ופרסומים במצבים שבהם החוזה או נספחיו אינו כולל מידע מספק בדבר פרטי הדירה.

2.3 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 חתימתם וחותמת המוכרת (או שמה המודפס) ונכללה בהסכם ו/או תיערך באופן כאמור לאחר עריכתו. שום ויתור, ארכה, הנחה, תוספת או שינוי בקשר לתנאי כלשהו מתנאי הסכם זה על נספחיו לא יהיה בר תוקף אלא אם ייעשה בכתב וייחתם ע"י שני הצדדים מובהר כי אין באמור בסעיף זה כדי לשלול מהרוכש עילות תביעה עפ"י כל דין הנובעות מפרסומים ומצגים שנעשו מטעם המוכר עובר למועד חתימת הסכם זה.

2.4 לרוכש ניתנה אפשרות סבירה לעיין ולבדוק את הוראות ההסכם. נמסר לרוכש כי חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "דירה במחיר מטרה". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הרוכש לקיים מו"מ על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.

2.5 כל ויתור, הנחה, ארכה, תוספת או שינוי ביחס להסכם זה אם וככל שיינתנו על ידי מי מהצדדים במקרה מסוים לא יהוו תקדים למקרה אחר. איחור במימוש זכויות מי מהצדדים לפי הסכם זה ו/או הדין, לא יחשב כוויתור מצידו והוא רשאי לממש זכויותיו בכל עת ובכל סדר שימצא לנכון.

2.6. במקרה שהמונח רוכש מתייחס ליותר מאדם (או גוף) אחד, יהיו כל יחידי הרוכש חבים ואחראים על פי הסכם זה ביחד ולחוד, והמוכרת רשאית לראות בחתימת אחד מיחידי הרוכש על כל מסמך הקשור בהסכם זה ו/או בפעולת אחד מיחידי הרוכש כמחייבת את כל יחידי הרוכש. מובהר כי במקרה של ביטול ההסכם, יחתמו כל יחידי הרוכש על תצהיר הביטול ועל יתר המסמכים הנדרשים לשם כך.

2.7 הודע לרוכש כי ביצוע התחייבויות המוכרת לפי הסכם זה מותנה בכך שהרוכש יקיים תחילה את התחייבויותיו הוא על פי הסכם זה שהגיע המועד לקיומן במלואן ובמועדן. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, איחר הרוכש במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו בהסכם זה במלואן ובמועדן אשר גרמו לעיכוב במסירת החזקה בפועל (בכפוף להוראות סעיף 5.11 להלן), הרי שמבלי לפגוע ביתר תרופות המוכרת על פי ההסכם ו/או הדין, יתיר הדבר למוכרת דחייה בהתאמה למספר הימים בגינם נגרם עיכוב במסירה בפועל ובלבד שהמוכרת הוכיחה את העיכוב כאמור.

2.8 שום הוראה מהתנאים וההוראות הכלולים בהסכם זה לעניין זכויות המוכרת אינה באה לגרוע מתנאי ו/או הוראה אחר/ת של ההסכם כי אם להוסיף עליהם, וזאת, אלא אם יצוין במפורש אחרת.

2.9 למען הסר ספק הבניה תיערך אך ורק על פי הוראות המפרט המחייב בחוברת המכרז ובהתאם לאישור חברת הבקרה ולא על פי כל מפרט אחר.

3. <u>הגדרות</u>

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

אשד בקרה בע"מ
02. 11. 2026
נ ב ר ק

"**הדירה**"	יחידת דיור (דירה) כסימונה בנספח ג', לרבות הצמדות כמפורט במפרט ובתוכניות המכר (נספחים א' ו- ב'), הנבנית ו/או אשר תיבנה על המקרקעין. לדירה יוצמדו רק ההצמדות המפורטות (ככל שמפורטות) במפרט ובתוכניות המכר, וחלק יחסי ברכוש המשותף במבנה, בכפוף להצמדות ליחידות אחרות ו/או להצמדות מיוחדות ו/או לחלקים אשר יוצאו מהרכוש המשותף, בכפוף להוראות הסכם זה, על נספחיו.
"**המבנה**" או "**הבניין**"	בניין ובו מספר יחידות דיור סמוכות בו נכללת גם הדירה.
"**הפרויקט**"	כל שייבנה על המקרקעין, לרבות שמונת מבנים ובהם יחידות מגורים, החניות ועבודות הפיתוח, ובכלל זה חזית מסחרית/תעסוקה, מבנה ציבור, מרתף וחניה, הכוללים יחד 223 יחידות מגורים שמתוכן 179 דירות "מחיר מטרה" ו- 44 דירות "שוק חופשי".
"**העירייה**"	עיריית אלעד (על כלל רשויותיה).
"**מחיר הדירה**"	התשלום שעל הרוכש לשלם למוכרת תמורת הדירה, כאמור בנספח ג' וביתר הוראות הסכם זה, ובתוספת הפרשי הצמדה וריבית כקבוע בהסכם זה שהצטברו עד למועד ביצוע כל תשלום ותשלום.
"**בית משותף**"	המבנה ו/או מספר מבנים יחדיו לכשיירשמו בלשכת רישום המקרקעין כבית משותף, לפי חוק המקרקעין, כשאופן הרישום הינו בשיקול דעתה הסביר של המוכרת, הכול כאמור בהסכם זה ובכפוף להוראות המפקחת על הבתים המשותפים, הדין והמכרז.
"**מבנה הציבור**" או "**המבנה הציבורי**"	שטח מבונה אשר תקים המוכרת עבור העירייה במבנה, לשימושים ציבוריים על הצמדותיו, לרבות מרפסת / חצר/ות, מעלית, מעברים ומקומות חניה בחניון המבנה אשר יוצמדו למבנה הציבורי.
"**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.
"**המפרט**"	המפרט הטכני לעבודות בניה בהתאם לחוק המכר (דירות), התשל"ד-1973 (נספח א' להסכם זה).
"**הצמדות מיוחדות**"	חלקים מהמבנה ו/או מהמקרקעין שיוצאו מן הרכוש המשותף, כנקבע להלן בהסכם זה, ויוצמדו ליחידה/יחידות מסוימות ו/או חלקים מהמבנה שיישארו בבעלות ו/או ברשות המוכרת וזאת בכפוף לחוק המקרקעין.
"**עבודות הפיתוח**"	עבודות הפיתוח אשר נקבע במפרט כי על המוכרת לבצען, כאשר מובהר כי מחיר הדירה כולל את כל עבודות הפיתוח אותם נדרשת המוכרת לבצע בקשר עם הפרויקט, עד למועד במסירה.
"**חוק המקרקעין**"	חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, על תוספותיו והתקנות מכוחו.
"**חוק המכר**"	חוק המכר (דירות), התשל"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), התשל"ה-1974, לפי העניין.
"**מועד המסירה**"	כהגדרתו בנספח ג' (ובכפוף להוראות ההסכם לעניין "תאריך המסירה" של הדירה בפועל).
"**הבנק המלווה**"	כהגדרתו לעיל, בנק לאומי לישראל בע"מ סניף _____ חשבון _____, ו/או חברת ביטוח ו/או גוף נוסף ו/או אחר, לרבות משלים הון.
"**שעבוד הבנק**"	שעבוד ו/או משכנתא ו/או התחייבות לרישום משכנתא שנרשמו או יירשמו על המקרקעין לטובת הבנק המלווה.

אשד בקרה בע"מ
02. 11. 2026
נ ב ר ק

"**תקופת הבדק**" תקופת הבדק ו/או תקופת האחריות בהתאם לנסיבות העניין כהגדרתן בחוק המכר.

"**הודעה בכתב**" הודעה של מי מהצדדים למשנהו בדואר רשום בלבד עפ"י כתובות הצדדים המופיעות במבוא להסכם זה, או מען אחר שיימסר לפי הוראות ההסכם.

"**תכניות המכר**" התשריטים והתכניות הנכללים בנספח ב' להסכם זה.
"**הבטוחה**" בטוחה עפ"י חוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974.

"**עורכי הדין**" עוה"ד ממשרד אטיאס, גראור, וישניצקי, ענבר ושות', משד' פלי"ם 6, חיפה 3309509. מובהר כי עורכי הדין מייצגים את המוכרת בלבד.

4. <u>המכירה</u>

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

4.2 הודע לרוכש כי המוכרת התקשרה/תתקשר עם הבנק המלווה לצורך העמדת ליווי פיננסי למימון בניה על המקרקעין.

4.3 הודע לרוכש כי ככל שטרם ניתן היתר הבניה לבניין בו מצויה הדירה במסגרת הפרויקט, יחולו ההוראות שבהמשך סעיף זה להלן:
ככל שבתוך עד 6 (שישה) חודשים ממועד חתימת הסכם זה לא יינתן היתר הבניה מלא לפרויקט, או שעפ"י היתר הבניה שיינתן תיפגענה זכויות הקונה בשטח הדירה והצמדותיה ביחס לתכניות הדירה (להלן: "**התכניות המקוריות**"), מעבר לסטיות המותרות בחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 וצו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשס"ח - 2008 ו/או הדירה תהיה במיקום ו/או כיוון שונה מהמיקום הנקבע בתכניות המכר (להלן: "**שינויים מהותיים**"), תעמוד לרוכש הזכות, לא יאוחר מ-30 (שלושים) יום מקבלת הודעה מהמוכרת בדבר אי מתן היתר הבניה או - מתן היתר הבניה עם שינויים מהותיים כאמור והצגת מפרט ותשריט מעודכנים בהתאם להיתר שהתקבל, לבטל הסכם זה ע"י מתן הודעה בכתב למוכרת. במקרה של ביטול כאמור, יהיה זכאי הקונה להשבת כל הסכומים ששילם למוכרת ע"ח הדירה בערכם הריאלי, בתוך 45 ימים מיום הביטול. ככל והרוכש לא ביטל הסכם זה במועד האמור לעיל, על אף השינויים המהותיים, יהיה על הרוכש לסור תוך 14 ימים מקבלת הודעתו אל משרדי המוכרת על מנת לחתום על תכניות חדשות בהתאם לשינויים שיבוצעו בתכנון ובהיתר הבניה, אשר יחליפו את תכניות המכר והמפרט המצורפים להסכם זה (להלן: "**התכניות החדשות**") וכן יחתום הרוכש על כל שאר האישורים ככל שיידרשו בנדון. לא יחול שינוי בשאר הוראות ההסכם.

מוסכם כי ככל שבמועד חתימת הסכם זה ניתן היתר בניה לבניין בו מצויה הדירה במסגרת הפרויקט, הרי שאז יהיו הוראות סעיף 4.3 לעיל בטלות.

4.4 המוכרת תאפשר לרוכש לראות את המקרקעין והמסמכים המפורטים בסעיף זה. הודע לרוכש כי ניתנה לו אפשרות סבירה לבקר במקרקעין, לבדוק אותם ואת סביבתם, לבדוק את תכניות בניין עיר החלות לגבי המקרקעין וסביבתם, לרבות התכנית, לבדוק את הסכם זה על כל נספחיו וכן לבדוק את תכניות שאר הבניינים אשר יבנו על ידי המוכרת נשוא המכרז, כן לבדוק את מחיר הדירה וכל התשלומים שעליו לשלם לפי הסכם זה, את מסמכי המכרז, את חוזה החכירה, תנאי תכנית ותקנון "מחיר מטרה", יודע את כל הפרטים, המפרטים והמסמכים המתייחסים למקרקעין, למבנה ולדירה, לרבות התשריט ותכנית המכר.

4.5 הודע לרוכש כי המחיר למ"ר דירת "מחיר מטרה", הוא המחיר שנקבע במסגרת תנאי המכרז. מובהר כי לצרכים אחרים, כגון לצורכי חישוב ארנונה על פי דרישת הרשות המקומית, רישום בית משותף וכיו"ב, עשוי אופן חישוב שטח הדירה להיערך באופן שונה מהאופן המתואר בהסכם זה על נספחיו. מובהר כי אין בכך כדי להגביל את זכותו של רוכש הדירה לפנות לערכאות.

4.6 הודע לרוכש שהדירה נרכשת במסגרת מכרז דירת "מחיר מטרה" ועל הוראות הסכם זה מוכתבות על ידי הוראות המכרז ורמ"י ו/או חברת הבקרה מטעמם, ובין היתר מתחייב כי:

אשד בקרה בע"מ
02. 11. 2026
נ ב ר ק

4.6.1 הינו חסר דירה או משפר דיור, כהגדרת מונחים אלו במכרז, כי זכה כדין בהגרלה במסגרת תכנית "מחיר מטרה" לרכישת דירה בפרויקט (להלן: "**ההגרלה**"), כי הוא עומד בכל התנאים הקבועים נכון למועד חתימת הסכם זה לצורך רכישת דירה במסגרת תכנית "מחיר מטרה", וכי הוא מבקש לנצל את זכאותו לרכישת דירה במסגרת תכנית "מחיר מטרה" לרכישת הדירה. הרוכש מצהיר שידוע לו שהינו מחויב לתנאי תכנית "מחיר מטרה" ותנאי המכרז. כמו כן, הרוכש מתחייב להמציא למוכרת תעודת זכאות לרכישת דירה במסגרת תכנית "מחיר מטרה" וזאת במעמד החתימה על הסכם זה וכתנאי לתוקף הסכם זה. כן מתחייב הרוכש להמציא למוכרת כל מסמך ו/או אישור שיידרשו למוכרת, לרבות בקשר עם זכאות הרוכש לרכישת הדירה במסגרת תכנית "מחיר מטרה", זאת מיד עם דרישתה הראשונה של המוכרת.

הרוכש יצהיר ויתחייב שככל ויתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה כי אינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת חסר דירה , ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, כי ידוע לו והוא מסכים שחוזה המכר שנחתם עימו יבוטל מבלי שהרוכש יהא זכאי לכל פיצוי מהמוכרת בגין ביטול הסכם זה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל מובהר בזה, כי בשל ביטול החוזה בנסיבות דלעיל יישא הרוכש בכל עלויות הביטול על פי כל דין כלפי המוכרת.

4.6.2 הרוכש מתחייב כי לא יפר את תנאי המכרז הקשורים לרוכש ו/או את תנאי תקנון תכנית "מחיר מטרה" והוא מודע לכך כי הפרתם עלולה להסב נזקים למוכרת.

4.6.3 כי ידוע לו שההגרלה נערכה ובוצעה על פי תקנון תכנית "מחיר מטרה", ולמוכרת אין אחריות ו/או חבות כלשהי ו/או חלק כלשהו בהליך ההגרלה ו/או תוצאותיו ו/או ביחס למתן זכאותו לרכישת דירה בפרויקט.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הודע לרוכש שסדר הזימון למשרדי המוכרת ו/או משרד המכירות של הפרויקט לצורך בחירת הדירה וחתימה על ההסכם, נקבע על פי סדר עולה של תוצאות הזכייה בהגרלה (הזוכה שמספרו 1 זומן ראשון, הזוכה שמספרו 2 זומן שני, וכן הלאה), וכי הוא בחר את הדירה כהגדרתה בהסכם זה, לפי שיקול דעתו הבלעדי.

4.6.4 כי הוא מתחייב לחתום במעמד חתימת הסכם זה על כתב התחייבות ותצהיר בדבר היותו חסר קרקע ביעוד למגורים, אשר יועברו על ידי המוכרת לרמ"י ו/או לכל רשות רלוונטית ו/או למי מטעמם.

4.6.5 כי ידוע לו כי בהתאם להוראות המכרז הוא אינו רשאי למכור לצד שלישי את הדירה או לחתום על הסכם כאמור, זאת החל מיום רכישת הדירה ועד חלוף 5 (חמש) שנים מיום קבלת "טופס 4" (אישור אכלוס) לדירה, או 7 (שבע) שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה הדירה), לפי המוקדם מבניהם וכן אינו רשאי לערוך ו/או לכרות הסכם למכירת זכויותיו בדירה לצד שלישי לפני תום המועדים האמורים גם אם מועד העברת הזכויות הקבוע בהסכם הינו לאחר תום המועדים האמורים לעיל, וכי במידה ויפר התחייבותו זו יהא צפוי לקנס הקבוע במסמכי המכרז. מובהר כי הרוכש יהיה זכאי להשכיר את הדירה למטרת מגורים בלבד. להבטחת התחייבויות הרוכש כאמור סעיף זה, יחתום הרוכש על תצהיר וכתב התחייבות לטובת רמ"י, והרוכש נותן בזאת את הסכמתו לרישום הערת אזהרה על הימנעות מעשיית עסקה בדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין בלשכת רישום מקרקעין ו/או בספרי המוכרת ו/או בספרי רמ"י ו/או משרד הבינוי והשיכון. הודע לרוכש כי אין למוכרת שליטה על משך התקופה בה חל האיסור למכור את הדירה וכי ההוראות בעניין זה, הן הקיימות כיום והן העתידיות, הינן של משרד הבינוי והשיכון ו/או רמ"י.

4.6.6 הודע לרוכש כי המוכרת רשאית להעביר לרשויות המוסמכות (לרבות רמ"י) ו/או לאפשר לרשויות המוסמכות, לעיין במסמכי ההסכם לרבות המפרט הטכני, תכניות המכר וכל מסמך אחר לבקשתן בכפוף לחוק הגנת הפרטיות (למען הסר ספק, הוראות חוק הגנת הפרטיות לא יחולו מקום בו דרישת מסמכים על ידי רשות מרשויות המדינה נערכת על פי חוק ו/או החלטה שיפוטית).

4.6.7 מוסכם וידוע לרוכש כי במסגרת הבניין תוקם חזית מסחרית וארקדה אשר תשמש כמעבר ציבורי חופשי לתנועת הולכי רגל בהתאם להוראות התכנית ובמסגרת זו יוקמו יחידה/ות למסחר ו/או תעסוקה ו/או שטחים לשימושים ציבוריים פעילים ו/או ייעודים או שימושים נוספים כפי שייקבעו על ידי הרשויות הרלוונטיות הכול על פי הוראות התכנית, וכן תירשם "זיקת הנאה" בספרי המקרקעין למעבר הציבור בשטחים שבין קו המגרש לחזית המסחרית. ככל הניתן ובכפוף להוראות התכנית, תיערך הפרדה לגבי הכניסה אליהם ועלויות אחזקתם.

אשד בקרה בע"מ
02. 11. 2026
נ ב ר ק

4.7 הודע לרוכש כי יכול והפרויקט יוקם על גבי מספר חלקות, לרבות שטחים נוספים ו/או משלימים. במבנים ייכללו שטחים לשימוש ציבורי המיועדים למסירה לעירייה (לרבות הצמדות וחניות). ייתכן כי בתחומי המבנים / החלקות יוקמו מערכות ו/או יוקנו זכויות מעבר ו/או שימוש ו/או זיקת הנאה ו/או חכירה ו/או הצמדות כל כיו"ב לטובת בניין אחר/ חלקות אחרות ו/או בעלי/ רוכשי דירות בבניין אחר ו/או צד שלישי ו/או הציבור. והוא הדין לגבי מתקני חשמל וגז. יוקנו ויירשמו זכויות מעבר ו/או זיקת/ות הנאה ו/או חכירה/ות לרשויות ו/או לצד שלישי. רישום הבית המשותף ייערך לגבי הפרויקט בכללותו או כל חלק ממנו, על פי הוראות הרשויות ושיקול דעתה הסביר של המוכרת, הכל בכפוף להוראות המכרז והדין. ובלבד שלא תפגענה זכויות הרוכש בדירה על הצמדותיה.

4.8 ביחס לשטחים המיועדים לשימוש ציבורי, ידוע לרוכש כי הן יירשמו על שם העירייה וישמשו לצורך שימושים ציבוריים לפי שקול דעתה הסביר של העירייה ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמדותיה.

5. <u>מועד המסירה</u>

5.1 בכפוף למילוין המלא והמדויק ובמועדן של כל התחייבויות הרוכש כלפי המוכרת לפי הסכם זה לרבות תשלום מחיר הדירה במלואו ובמועדו ובכפוף לכל שאר הוראות ההסכם, מתחייבת המוכרת למסור לרוכש את החזקה בדירה, לאחר שבנייתה הושלמה בהתאם להיתר הבניה, בהתאם לתכניות המכר ולמפרט ורק לאחר קבלת "טופס 4" (אישור אכלוס) למבנה כשהדירה ראויה למגורים ובניית הדירה הושלמה בהתאם לקבוע בסעיף 7.5 להלן וניתן למסור את הדירה לרוכש. במועד המסירה, הדירה תהיה פנויה מכל חפץ וחופשיה מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא או זכות אחרת של צד שלישי, למעט משכנתא שניתנה כביטחון להלוואה לרכישת הדירה או משכנתא שנרשמה על פי בקשת הרוכש, ולמעט השעבוד לטובת הבנק המלווה בכפוף להוראות סעיף 5.3 להלן.

5.2. הודע לרוכש כי במסגרת הפרויקט יבוצעו עבודות פיתוח סביבתי על ידי הרשויות באחריותן הבלעדית. הרוכש מתחייב לקבל את הדירה לחזקתו גם לפני השלמת ביצוע העבודות הנ"ל. על אף האמור לעיל, המוכרת מתחייבת כי עבודות הפיתוח הצמודות לבנין המצויות באחריותה יושלמו עד 6 (שישה) חודשים ממועד קבלת "טופס 4" (אישור אכלוס) ו/או תעודת גמר, לפי המוקדם מבניהם. ככל ותידרשנה עבודות פיתוח צמודות בנין נוספות אשר באחריות המוכרת לאחר מועד המסירה, הן יבוצעו ללא הפרעה וללא מניעת שימוש סביר בדירה.

5.3 מקום בו שילם הרוכש במלואם את כל התשלומים החלים עליו לפי הסכם זה ובכפוף להוראות הדין, החזיר לבנק המלווה את הבטוחה לפי חוק המכר שקיבל מהבנק המלווה (אם קיבל בטוחה זו), הבטוחה בוטלה כדין מבלי שחולטה, בניית הדירה הושלמה והחזקה בה נמסרה לרוכש, שעבוד הבנק המלווה לא ימומש מתוך הדירה במקרה של מימוש השעבוד ולא יחול על הדירה בעת רישומה כיחידת רישום נפרדת בבית המשותף (לשם כך - ינפיק הבנק מכתב החרגה בקשר עם זכויות הרוכש בדירה). למען הסר ספק מובהר כי כל בטוחה אשר נמסרה לידי הרוכש תוחזר על ידו במקור עד לתאריך המסירה של הדירה לידיהם הנאמנות של עורכי דין חיצוניים שיוסמכו לכך על ידי עורכי הדין ו/או המוכרת (וזאת ככל ולא נשלחו ערבויות באופן דיגיטלי). 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 הוראות חוק המכר ויינתן אישור הבנק המלווה להחרגת הדירה משעבוד הבנק. מובהר כי תוך 30 ימים ממועד הנפקת הבטוחה, המוכרת תפנה לבנק המלווה בדרישה שינפיק לרוכש מכתב החרגה מותנה, ועם קבלתו תעבירו לרוכש. למען הסר ספק מובהר כי עלויות המצאת הבטוחה לרבות מכתבי ההחרגה יחולו על המוכרת בלבד.

5.4 סמוך למועד השלמת הדירה, תישלח המוכרת לרוכש הודעה בכתב, ובה תזמין את הרוכש לקבל את הדירה לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכרת, שלא יהיה מאוחר מ-21 (עשרים ואחד) ימים ממשלוח ההודעה (לעיל ולהלן: "**תאריך המסירה**") ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת הדירה לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הדירה לרשותו, תשלח לו המוכרת הודעה נוספת, ובה יתבקש הרוכש בשנית לתאם מועד למסירת הדירה לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ- 10 ימים ממשלוח הודעה זו.

5.5 הרוכש מתחייב לקבל את החזקה בדירה במועד שתואם, כאמור בסעיף 5.4 לעיל, ובאופן הקבוע בהסכם זה. למוכרת הזכות להקדים את מועד המסירה בתקופה של עד 60 (שישים) ימים ובלבד כי נתנה לרוכש הודעה על כך לא יאוחר מ- 60 (שישים) ימים לפני תאריך המסירה שהוקדם. הקדמת מועד המסירה בלמעלה מ-60 (שישים) ימים תהיה מותנית באישורו של הרוכש. במקרה בו הוקדם מועד המסירה כאמור, הרוכש יקדים, בהתאמה, את יתרת התשלומים על חשבון התמורה, באופן שישלם למוכרת את מלוא מחיר הדירה וכל שאר התשלומים הנדרשים מהרוכש על פי ההסכם לפחות 14 (ארבעה עשר) יום לפני מועד המסירה המוקדם.

אשד בקרה בע"מ
02. 11. 2026
נ ב ר ק

5.6 סרב הרוכש לקבל את החזקה בדירה למרות שהינה מתאימה למסירה לפי הוראות ההסכם ו/או לא הופיע לקבל את החזקה בדירה במסגרת 21 הימים האמורים בסעיף 5.4 לעיל ואף לא לאחר הזמנה נוספת בכתב בת 10 (עשרה) ימים שתחילתם עם תום ה-21 ימים הנדונים לעיל, הרי שמבלי לגרוע מזכות המוכרת לראות במחדלו זה של הרוכש משום הפרה יסודית של הסכם זה, ובלבד שהדירה ראויה למגורים כאמור בסעיף 7.5 להלן, ייחשב תאריך המסירה 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, והחבות לשאת בכל התשלומים, ההוצאות (לרבות הוצאות אחזקת הרכוש המשותף), המיסים וההיטלים הנובעים מאחזקת הדירה או מהזכויות בדירה ותקופת הבדק אשר תחל להימנות ממועד זה ואילך.

5.7 בכפוף לסעיף 5.6 לעיל, לא יופיע הרוכש לקבל לחזקתו את הדירה בתאריך המסירה אף כי הוזמן לכך, לא תהיה המוכרת אחראית כלפי הרוכש לתיקון או לפיצוי בגין כל ליקוי, פגם, או נזק ככל שיגרמו לדירה בשל אי קבלת החזקה במועד או עקב אי טיפול, השגחה או שמירה על הדירה, ועל המוכרת לא תחול כל חובת שמירה על הדירה מיום תאריך המסירה, אלא כשומר חינם, כמובנו בחוק השומרים, התשכ"ז-1967, בלבד. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הרי שאם המוכרת, על פי שיקול דעתה הסביר ובלא צורך במסירת הודעה נוספת לרוכש בנדון, תבחר לנקוט בצעדים לשמירתה של הדירה, יישא הרוכש בכל העלויות בגין צעדים כאמור, על פי הוראות חוק השומרים, התשכ"ז - 1967.

5.8 משלוח ההודעה לרוכש על תאריך המסירה לא יהווה אישור כי הרוכש שילם את כל התשלומים החלים עליו לפי הסכם זה עד לתאריך המסירה ולא יגרע משאר זכויות המוכרת לפי ההסכם ו/או הדין. כתנאי מוקדם למסירת החזקה בדירה לרוכש, על הרוכש לשלם למוכרת את כל התשלומים החלים עליו עד למועד המסירה.

5.9 הודע לרוכש כי השלמת עבודות הפיתוח הכללי כקבוע בהוראות התכנית ו/או כל תיקון שנערך לה, מבוצעות על ידי הרשויות לרבות, תשתית וביקורות ע"י הרשות המקומית ו/או תשתיות המצויות באחריות תאגיד המים והביוב ו/או חברת חשמל ו/או כיבוי אש ו/או המשרד לאיכות הסביבה ו/או כל רשות אחרת ו/או מי מטעמם, וכי ביצוע עבודות אלה הינו באחריות הרשויות ו/או הגורמים הללו על פי הסכמים בניהם, אינו תלוי במוכרת ואינו בשליטתה ואין כל התחייבות ו/או אחריות מטעם המוכרת כי עבודות אלו יסתיימו על לתאריך המסירה החוזי.

5.10 איחר הרוכש במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו על פי הסכם זה, אשר גרמו לאיחור במסירת הדירה בפועל בהתאם לתאריך המסירה בהסכם זה במלואן ובמועדן, הרי מבלי לפגוע ביתר תרופות המוכרת והסעדים להם הינה זכאית כדין בגין הפרת ההסכם - יתיר הדבר למוכרת דחייה בהתאמה למספר הימים בגינם נגרם עיכוב במסירה בפועל בלא שהדבר יהווה הפרת הסכם מצד המוכרת לכל דבר ועניין, ובלבד שהמוכרת הוכיחה את העיכוב כאמור.

למען הסר ספק מקום בו הרוכש מאחר בביצוע תשלומים על חשבון מחיר הדירה באופן בו במועד המסירה, טרם נפרע מלוא מחיר הדירה (לרבות ריבית פיגורים והצמדות), אזי מבלי לגרוע משאר הסעדים העומדים למוכרת על פי הסכם זה והדין, לא תימסר החזקה בדירה עד לפירעון מלוא מחיר הדירה בתוספת ריביות פיגורים והצמדה כקבוע בהסכם זה, והדבר לא יהווה הפרת הסכם מצד המוכרת לכל דבר ועניין. אין באמור כדי לגרוע מן העובדה כי מחדלו של הרוכש בתשלום מחיר הדירה במועדים הקבועים בהסכם זה, מהווים הפרה יסודית בהתאם להוראותיו המקנים למוכרת, בהתאם לשיקול דעתה הסביר, הזכות לבטל הסכם זה ולהיפרע מהפיצוי המוסכם הנקוב בסעיף 21.9 להלן.

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

סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה בעבור התקופה שתחילתה בתום חודש ממועד המסירה החוזי וסיומה בתום ארבעה חודשים ממועד המסירה החוזי.
סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.25 בעבור התקופה שתחילתה חמישה חודשים לאחר מועד המסירה החוזי וסיומה בתום עשרה חודשים ממועד המסירה החוזי.
סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.5 בעבור התקופה שתחילתה 11 חודשים לאחר מועד המסירה החוזי ואילך.

אשד בקרה בע"מ
02. 11. 2026
נ ב ר ק

הפיצויים הקבועים בסעיף קטן (1) ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש.
הוראות סעיפים קטנים (1) ו-(2) לא יחולו אם מתקיים לגבי האיחור במסירת הדירה אחד מאלה:
(1) הוא נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הרוכש בלבד;
(2) הוא תוצאה מנסיבות כאמור בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970, ומתקיימים לגביו שאר התנאים הקבועים באותו סעיף.
בסמוך לאחר שנודע למוכר על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מבניהם), יודיע המוכר לרוכש על דחיית מועד המסירה ויפרט בהודעתו את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, יודיע המוכר על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לו אודות הנתונים הנ"ל.
על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, המוכר יודיע לרוכש על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה.
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.
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 המנויה בס' 1 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.

6. <u>שינויים ותוספות</u>

6.1 הדירה תיבנה בהתאם למפרט הדירה והבניין המצורף להסכם זה כנספח א', שלא פוחת מהמפרט המחייב המצורף למכרז.

6.2 הודע לרוכש כי לא יהיה רשאי להזמין מהמוכרת ו/או מי מטעמה שינויים ותוספות ביחס למפרט ולתכניות, וכן לא יתאפשר לרוכש לוותר על רכיבים מהמפרט, למעט ביחס לרכיבי המפרט הבאים (כולם או חלקם) ואלו בלבד, ובגינם יהיה זכאי לקבלת זיכוי כספי מאת המוכרת כמפורט במפרט: ארון מטבח; דלת כניסה למרפסת שירות; סוללות למים (כיור, אמבטיה, מקלחת); בית תקע ונקודות טלפון, והכל כמפורט במפרט הטכני.

6.3 ככל והרוכש יבחר לוותר על מי מבין הרכיבים המפורטים בסעיף 6.2 לעיל, יהיה עליו להודיע על כך למוכרת, בכתב, וזאת עד ולא יאוחר מ-90 ימים ממועד חתימת הסכם זה או עד המועדים הקבועים בחוק, לפי המוקדם מבין מועדים אלו. לא הודיע הרוכש על הוויתור במסגרת המועדים דלעיל - יראו את הרוכש כאילו ויתר על זכותו לקבלת הזיכוי בגין הפחתת הרכיבים הנ"ל.

כמו כן, מובהר כי בחירת מוצרים בהתאם למפרט תיעשה ע"י הרוכש תוך 30 יום מיום הודעת המוכרת ולא לפני חתימה על הסכם זה בכפוף לאמור להלן. במידה ובמועד הנ"ל לא פנה הרוכש לצורך האמור בחירת המוצרים תיעשה ע"י המוכרת בהתאם לברירת המחדל כפי שתיקבע על ידי המוכרת בהודעתה. בחירת המוכרת תיעשה כאמור, ובלבד כי לא נתקבלה פניית הרוכש אף לאחר מתן ארכה נוספת על ידי המוכרת בת 7 ימים.

יובהר, כי היה והסכם זה נחתם בשלבי בניה מתקדמים ולאחר שבדירה הותקנו הפריטים ו/או האביזרים והאריחים על ידי המוכרת ולפי בחירתה מהמפרט ולאחר קבלת אישור משרד השיכון לבחירת הפריטים כאמור , לא ניתן יהיה עוד לבקש לבחור פריטים ו/או אביזרים /או אריחים ביחס לאלו שכבר הותקנו בדירה והרוכש רוכש את הדירה בהתאם לפריטים ו/או לאביזרים ו/או לאריחים אשר הותקנו בה נכון למעמד חתימת הסכם זה.

6.4 בכל מקרה, הרוכש אינו רשאי לבצע, בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו, שינויים ו/או תוספות כלשהן בדירה עד למועד המסירה.

6.5 זיכוי כספי בגין הרכיבים המפורטים בסעיף 6.2 לעיל ובכפוף להוראותיו, ייערך בהתאם לתנאי ההצמדה המפורטים בנספח ג', אך מובהר כי הזיכוי ייזקף תחילה בגין אותו חלק ממחיר הדירה שאינו נושא הפרשי הצמדה (ולפיכך גם הזיכוי, עד אותו חלק כאמור, אינו נושא הפרשי הצמדה).

6.6 הרוכש מתחייב כי אף לאחר קבלת החזקה בדירה לא יערוך שינויים כלשהם, אשר יש להם השפעה כלשהי על החזית החיצונית של המבנה ו/או על הרכוש המשותף (לרבות ומבלי למעט- שינוי מבנה, צורה או צבע), וכן לא יערוך שינויים או תיקונים בדירה הפוגעים או העשויים לפגוע או לסכן את

אשד בקרה בע"מ
02. 11. 2026
נ ב ר ק

הרכוש המשותף ו/או את המבנה ו/או אילו מיחידותיו, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל לא יבצע החלפה ו/או שינוי ו/או התקנה של תריסים ו/או פריקסטים, שינוי צבע במרפסות ו/או סגירת מרפסות (ככל שקיימות) לרבות באמצעים לא קבועים ו/או שינויי מעקה, התקנת צינורות וחוטי חשמל ו/או התקנת מזגן אויר ו/או מערכותיו שלא במקום המיועד ו/או פעולות אחרות כמפורט בסעיף 19.1 להלן, וכן לא יתקין שלטים או אמצעי פרסום אחרים, אלא אם כן יקבל לכך הסכמה של נציגות הבית המשותף במידת הצורך, שתמונה לאחר אכלוס המבנה ובמידת הצורך את אישור הרשות המקומית ושאר הרשויות הנוגעות בעניין. מבלי לפגוע באמור לעיל, מתחייב הרוכש לא לערוך שינויים ו/או תוספות בדירה ו/או במבנה ו/או בכל חלק ממנו, באופן העלול לפגוע באפשרות לרישום המבנה בפנקס הבתים המשותפים, זאת כל עוד לא נרשם המבנה בפנקס הבתים המשותפים והדירה לא נרשמה ע"ש הרוכש בלשכת רישום המקרקעין ללא קבלת היתר ו/ו אישור הרשויות המוסמכות. למען הסר ספק, עלויות עדכון תשריט הבית המשותף בשל ביצוע השינוי כאמור בסעיף זה, יוטלו במלואן על הרוכש.

הפר הרוכש הוראות סעיף זה יתקן את ההפרה תוך 7 (שבעה) ימים מיום קבלת דרישה מהמוכרת.

6.7 מובהר כי פעולות בידי הרוכש בניגוד להוראות סעיף זה (סעיף 6 על תתי סעיפיו) תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

7. <u>מסירה</u>

7.1 הרוכש יהיה רשאי לבדוק את הדירה בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתיאום מראש עם המוכרת. במועד המסירה תיערך ע"י המוכרת והרוכש תרשומת אשר תיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על ידי הצדדים במועד המסירה (להלן: "**הפרטיכל**").

7.2 הפרטיכל יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים. אין בעריכת הפרטיכל 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 היה ניתן לגלותן כאמור, ואין בכוחו כדי למנוע מהרוכש להעלות טענות בדבר אי התאמה. אין בעריכת הפרטיכל כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכרת על פי כל דין. אין בפרטיכל ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראיה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הרוכש. המוכרת מתחייבת לכלול הוראות סעיף 7.2 שבנדון בנוסח הפרטיכל.

7.3 הפרטיכל ייחתם הן ע"י המוכרת והן על ידי הרוכש. הרוכש מתחייב בזאת כי יחתום על הפרטיכל כאמור, אך לא יהיה בחתימת המוכרת או ברישום הערות הרוכש כשלעצמם כדי להוות הסכמה ו/או הודאה מצד המוכרת בנכונות פרט כלשהו אשר יצוין בפרטיכל.

7.4 למען הסר ספק, בכפוף להוראות סעיף 7.1 לעיל, המוכרת תערוך לאחר קבלת "טופס 4" (אישור אכלוס) לדירה את הפרוטוקול, וזאת על פי שיקול דעתה הסביר.

7.5 האמור בסעיף 7 זה לא יגרע מזכות הרוכש שלא לקבל את החזקה בדירה אם בתאריך המסירה יתברר שקיימת אי התאמה מהותית ביחס לתכניות המכר ולמפרט, ואולם הרוכש לא יהיה רשאי שלא לקבל החזקה בדירה מכל טעם אחר ולא יהיה רשאי שלא לקבלה אף אם יימצאו בה פגמים וליקויים אשר אינם מונעים שימוש סביר ובטוח בדירה למגורים.

7.6 מסירת הדירה כוללת מסירת חלק יחסי מהרכוש המשותף הצמוד אליה. מבלי לגרוע מתוקף האמור לעיל, המוכרת תהיה זכאית למסור את הרכוש המשותף לוועד הבית ו/או לחברת הניהול בלבד ו/או שלושה רוכשים מבין רוכשי הדירות במבנה שייבחר/ו בידי המוכרת, במועד שייקבע על ידי המוכרת, והודע לרוכש, במקרה כזה, כי עליו לקבל את הרכוש המשותף, או, לפי העניין, כי ועד הבית ו/או חברת הניהול ו/או הרוכש/ים שייבחר/ו על-ידי המוכרת יקבל/ו לרשותו/ם את הרכוש המשותף, ובמקרה כזה הוראות סעיפים 7.1 עד 7.5 יחולו גם על מסירת הרכוש המשותף. עם מסירת הרכוש המשותף לוועד הבית או לרוכש/ים שייבחר/ו מבלי לגרוע מאחריות המוכרת לתיקון ליקויים ו/או אי התאמות ברכוש המשותף המצויות באחריותה על פי דין, לא תהא המוכרת אחראית, בין היתר, לגניבה או להיעלמות של פריטים ו/או אביזרים ו/או ציוד מחלל הבית המשותף.

היה והרוכש הינו אחד משלושת הרוכשים הראשונים שמקבלים חזקה בדירתם בכל מבנה ו/או בפרויקט, לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת, מתחייב הרוכש לקבל את הרכוש המשותף, לרבות את הטיפול במעלית ושאר מערכות המבנה המשותפות. לצורך קבלת הרכוש המשותף לפי פסקה זו, ייחשב הרוכש, ככל שהוא אחד משלושת הרוכשים הראשונים שמקבלים חזקה בדירתם בכל מבנה ו/או בפרויקט, כנציגות הבית המשותף לכל דבר ועניין, ויחתום על כל מסמך שיידרש לצורך כך.

אשד בקרה בע"מ
02. 11. 2026
נ ב ר ק

על אף האמור לעיל, מוסכם כי ככל ועד 30 ימים לפני מועד מסירת החזקה תיבחר נציגות זמנית מבין רוכשי הדירות בבניין, תודיע על כך הנציגות הזמנית למוכרת, בכתב, כי הם מבקשים לקבל את הרכוש המשותף, תמסור המוכרת את הרכוש המשותף לידם. אין באמור כדי להטיל על המוכרת כל אחריות לאופן בחירת נציגות הזמנית על ידי דיירי הבניין והם יהוו הנציגות הזמנית החוקית לכל דבר ועניין.

7.7. עד למועד המסירה, יימסרו לרוכש הוראות ו/או הנחיות בכתב בדבר תכונות מיוחדות של הדירה (על הצמדותיה וחלקה ברכוש המשותף) ו/או של כל חלק ממנה ו/או של מתקנים ומוצרים הנמצאים בה ו/או הוראות תחזוקה ושימוש בנ"ל או בכל חלק מהם כשהם חתומים על ידי המוכרת. הוראות אלה יחייבו את הרוכש כחלק בלתי נפרד מההסכם.

7.8. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב הרוכש לנקוט בכל האמצעים הדרושים לאחזקה מתמדת של כל חלקי הפרויקט, לרבות הדירה, המבנה, הרכוש המשותף, ושל המתקנים והמערכות המצויים בהם ו/או בשטח הבניין החיצוני, המהווים רכוש משותף במצב טוב ותקין וראוי לשימוש לייעודם, וזאת בהתאם להוראות הדין ו/או הוראות המוכרת כלעיל ו/או להוראות היצרנים ו/או הספקים של אותם המתקנים והמערכות. מערכות הקשורות לבטיחות המבנה יתוחזקו על ידי גורם מוסמך.

7.9. הודע לרוכש כי תוקף אחריות המוכרת היצרנים והספקים לטיב הדירה, המבנה והרכוש המשותף, כולל כל המוצרים, המתקנים והמערכות, הינו ביצוע האחזקה, התפעול והשירות על פי הנחיות והוראות התחזוקה של המוכרת והספקים הנ"ל ו/או נותני שירותים המאושרים על ידם. בנוסף, מתחייב הרוכש ביחד עם הרוכשים האחרים במבנה להתקשר עם הספקים הנ"ל ו/או נותני שירותים המאושרים על ידם לביצוע עבודות האחזקה והשירות של המתקנים והמערכות שבמסגרת הרכוש המשותף, למשך כל תקופות הבדק והאחריות ולערוך את תחזוקת הדירה, הרכוש המשותף והמבנה בהתאם להנחיות. יובהר כי אין באמור לעיל לפטור את המוכרת מאחריותה על פי כל דין.

7.10 האמור בפרק זה אינו גורע מהוראות סעיף 9.15 להלן והוראותיו יחולו בהתאמה גם ביחס לחלקי הרכוש המשותף.

8. <u>"תקופת הבדק" ו"תקופת האחריות"</u>

8.1 המוכרת תתקן על חשבונה כל אי התאמה שתתגלה בדירה לעומת תיאורה במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנם חלה על המוכרת על פי הוראות חוק המכר וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר. התחייבויות המוכרת לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע למוכרת על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (להלן: "**הודעה בדבר אי התאמה**").

8.2 מבלי לגרוע מאחריות המוכרת על פי חוק המכר, המוכרת לא תהיה אחראית ולא תתקן כל ליקוי שנוצר מעבודות ושינויים שלא נעשו על ידה ו/או ממוצרים אשר לא סופקו ע"י המוכרת לרבות מחוסר אחזקה נאותה ו/או מאחזקה רשלנית של הדירה ו/או מאי קיום הוראות התחזוקה והשימוש ו/או ממעשה ו/או מחדל של הרוכש ו/או אחרים ו ו/או מחמת שהרוכש ו/או רוכשים אחרים במבנה לא התקשרו, לגבי נשוא הליקוי, בחוזי שירות לגבי מתקנים הטעונים אחזקה ו/או טיפול או התקשרו עם גורם בלתי מוסמך ו/או בלתי מתאים. האמור בסעיף זה לא יחול על עבודות התקנת מוצרים כאמור, ככל שעבודות אלו בוצעו על ידי המוכרת.

9. <u>ביצוע תיקונים</u>

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

9.2 הודיע הרוכש למוכרת על צורך בביצוע תיקונים (למעט תיקון דחוף) הרי שקודם לביצוע התיקונים רשאית המוכרת לתאם מועד לביקור לשם ביצוע סקר ליקויים בדירה בעצמה ו/או באמצעות אחרים (לרבות מומחה/ים) מטעמה (להלן: "**הביקור**").

אשד בקרה בע"מ
02. 11. 2026
נ ב ר ק

9.3 נציג המוכרת ירשום בעת הביקור פרטיכל ובו יפורטו תלונות הרוכש והערות המוכרת (באם וככל שיהיו כאלה) ויגרום לביצוע התיקונים שהאחריות לביצועם חלה על המוכרת לפי ההוראות דלעיל ולהלן.

9.4 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 ושיקול דעתה הסביר של המוכרת.

9.5 הרוכש מתחייב לאפשר למוכרת, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לדירה לשם בדיקתה וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הדירה את כל התיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבניין ו/או בפרויקט ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש. המוכרת תבצע את תיקון אי ההתאמות שהיא חייבת בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת ההודעה בדבר אי ההתאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים על-ידי המוכרת דלעיל ייגרם נזק לדירה או לרכוש המשותף, תתקן המוכרת כל נזק כנ"ל ותחזיר את מצב הדירה או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.

9.6 הודע לרוכש כי יתכנו הפרעות לנוחיותו או שתצומצם האפשרות לשימוש בדירה בעת ביצוע תיקונים בדירה ו/או מתוך הדירה ו/או באמצעות מעבר בדירה ו/או ביחידות אחרות שיבנו במקרקעין ו/או הרכוש המשותף. בכל מקרה בו יבוצעו בדירה ו/או מתוכה ו/או באמצעותה תיקונים, מתחייבת המוכרת להחזיר בהקדם האפשרי את מצב הדירה לקדמותו. ביצוע עבודות תיקונים יהיו, בתיאום מראש עם הרוכש וככל האפשר, בשעות רגילות של העבודה פרט לתיקונים דחופים.

9.7 ביקש הרוכש לדחות מועד הביקור מסיבה סבירה, יידחה תאריך הביקור, דחייה סבירה, למועד שיתואם עם הרוכש.

9.8 לא יאפשר הרוכש את הביקור מסיבות התלויות בו או יתנה את הביקור ו/או התיקונים בתנאים שאינם קבועים במפורש בהסכם זה (לרבות דרישת פיצוי כלשהו) או בתיקון אי התאמה אחרת או במקרה שהרוכש לא יאפשר ביצוע התיקונים עצמם, התיקון יידחה עד לשיתוף פעולה מצד הרוכש. למען הסר ספק, חובתו של הרוכש לאפשר הביקור הנ"ל תחול גם ביחס לליקויים הנוגעים ליחידות אחרות ו/או לחלקי הרכוש המשותף ויש צורך לבצעם מתוך הדירה. אי שיתוף פעולה מצד הרוכש בהתאם להוראות סעיף זה והיעדר מתן אפשרות תיקון על ידו, תקנה למוכרת את כל הסעדים הקבועים בכל דין.

9.9 לצורך ביצוע התיקונים יפנה הרוכש כל הרכוש והמיטלטלין מאזור ביצוע התיקונים, ויפעל לארזם, לכסותם ולעשות כל מעשה דרוש על מנת שלא ייפגעו. ככל ונפגעו חרף ביצוע הפעולות הנדרשות על ידי הרוכש, תישא המוכרת בעלויות תיקונם או השבת המצב לקדמותו .

9.10 בכל עת במהלך ביצוע התיקונים בדירה ע"י המוכרת יהיה הרוכש או מי מטעמו נוכח בדירה, וינקוט בכל האמצעים על מנת להסיר כל עיכוב ו/או מניעה לביצוע התיקונים וכן לשמור ולהגן על כל ריהוט ו/או ציוד ו/או אביזרים ו/או כל רכוש אחר של הרוכש ו/או מי מטעמו.

9.11 לעניין האמור בסעיף 9, דין הצמדות לדירה והרכוש המשותף כדין הדירה, בשינויים המחויבים.

9.12 למען הסר ספק, בכפוף לשאר הוראות ההסכם למוכרת תינתן הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה כקבוע בחוק המכר, גם ביחס לרכוש המשותף.

9.13 תיקנה המוכרת ליקויים בדירה על פי ההוראות דלעיל, על הרוכש ומי מטעמו לאשר למוכרת, בחתימתו על מסמך מתאים שינוסח על ידי המוכרת, את דבר ביצוע התיקונים. לרוכש תינתן האפשרות להעיר הערותיו על גבי המסמך האמור.

9.14 המוכרת לא תהא אחראית לפגמים שנגרמו בדירה ככל והרוכש ביצוע שינויים ו/או תוספות ו/או התקנות ו/או תיקונים על ידו ו/או ע"י מי מטעמו לאחר מסירת החזקה בדירה.

9.15 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

אשד בקרה בע"מ
02. 11. 2026
נ ב ר ק

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 התיקונים 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.

9.16 מבלי לגרוע מתוקף כל ההוראות דלעיל, מובהר ומוסכם כי המוכרת רשאי לבצע תיקונים בעצמה ו/או באמצעות כל מי מטעמה.

10. <u>מחיר הדירה</u>

10.1 בתמורה לרכישת הדירה והזכויות בדירה ישלם הרוכש למוכרת את מחיר הדירה הנקוב בנספח ג' להסכם זה, וזאת במועדים, בסכומים ובתנאים הקבועים בו וזאת אך ורק באמצעות פנקס שוברי התשלום אשר נמסר לרוכש במעמד חתימת הסכם זה. בכל מקרה, וכתנאי למסירת החזקה בדירה לרוכש, יהיה על הרוכש לשלם למוכרת עד לתאריך המסירה את מלוא מחיר הדירה.

10.2 מחיר הדירה יישא הפרשי הצמדה, כקבוע בנספח ג' להסכם זה בלא לגרוע מיתר תנאיו.

10.3 לאור העובדה כי המוכרת התקשרה עם הבנק המלווה בהסכם ליווי פיננסי בקשר עם בניית הפרויקט על המקרקעין, הרי שהוראות נספח הבנק המלווה, נספח ה' להסכם זה, מהוות חלק בלתי נפרד הימנו והרוכש מתחייב לבצע את התשלומים על חשבון מחיר הדירה אך ורק באמצעות שוברי תשלום מאת הבנק המלווה אל חשבון המוכרת, במועדים הקבועים בנספח ג' או בכל מועד אחר שיוסכם בין הצדדים בכתב ומראש. הודע לרוכש, כי רק בתנאי זה תונפק בטוחה על ידי הבנק המלווה.

10.4 "טופס 50"- בהתאם להוראות סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין, המוכרת פטורה מתשלום מס שבח בגין הסכם זה ונתונה לשומה לפי הפרק הראשון לחלק ב' לפקודת מס הכנסה. היה במעמד חתימת הסכם זה לא יהיה בידי המוכרת טופס 50 בתוקף, ועד להצגתו כאמור, יחולו הוראות סעיף 15(ג1) לחוק מיסוי מקרקעין ביחס למחיר הדירה.

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

11.1 במעמד חתימת הסכם זה יחתום הרוכש על טופס הצהרה על מכירת/רכישת זכות במקרקעין, כפי שיהיה בתוקף במועד החתימה. הרוכש ישלם את מס הרכישה, כמשמעותו בחוק מס שבח מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, עפ"י שומה עצמית וכן על פי כל שומה אחרת ככל שתיערך ובמועדים הקבועים על פי דין. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי ככל ודיווח השומה העצמית של הרוכש יערך על ידי עורכי הדין, אין בכך כדי להטיל עליהם כל אחריות לנכונות הצהרות הרוכש, להחלטת רשויות המס בנדון והאחריות לנכונות הדיווח הינה של הרוכש באופן בלעדי. למען הסר כל ספק, עורכי הדין לא יטפלו עבור הרוכש בבקשות לתיקון שומה ו/או בהשגות ו/או עררים וזאת ככל הדיווח נערך בהתאם להצהרות הרוכש. הרוכש מתחייב להמציא למוכרת אישור על תשלום מס הרכישה לצורך רישום זכויותיו בלשכת רישום המקרקעין, בתוך 14 (ארבעה עשר) יום מקבלת דרישת המוכרת לכך. 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. למען הסר ספק מובהר כי אין במסירת הדירה לרוכש כדי לאשר כי אין לרוכש חוב כלשהו לרשויות המס, והרוכש מתחייב לשלם כל דרישה מרשויות המס אף ככל שמתקבלת לאחר מועד המסירה. ככל ויוטלו חיובים בהיטל השבחה במקרקעין הנובעים מבניית הפרויקט על פי הזכויות הקיימות בתכנית ואשר הוקצו לה במכרז ולרבות מכוח הקלות אותן ביקשה המוכרת על פי הוראות המכרז, יוטלו חיובים אלו על המוכרת עד למועד מסירת החזקה לרוכשי הדירות. ככל ויוטלו חיובים בהיטל השבחה לאחר מועד מסירת החזקה לרוכשי הדירות לרבות בגין תכניות שאושרו למתן תוקף לפני מסירת החזקה בדירות אך לא היוו חלק מזכויות הבניה אותן מימשה המוכרת, הן יוטלו על מי שיזם כל פעולה תכנונית כאמור בדין בגינה הוטל ההיטל במועד המימוש הקבוע בדין, ובלבד שהוא גם הנהנה מאותה פעולה תכנונית, לרבות הגשת בקשה לקבלת היתר.

11.2 הרוכש מתחייב לחתום על חוזים עם חברת החשמל, הרשות המקומית, תאגיד המים והביוב, וחברת הגז, לשם חיבור הדירה לחשמל, מים, וגז ולאספקתם, וזאת מיד עם קבלת הודעת המוכרת לעשות כן ולא יאוחר מתאריך המסירה. המוכרת תהיה זכאית לבחור את חברת הגז שתתקין את מערכות הגז ותספק את הגז לרוכשי הדירות ובלבד שתנאי ההתקשרות עמה יהיו סבירים ומקובלים בשוק. מובהר כי לאחר אכלוס הפרויקט יהיו זכאים רוכשי הדירות להחליף את ספק הגז על חשבונם וזאת בכפוף להוראות חוק המקרקעין (החלפת ספק גז המספק גז באמצעות מערכת גז מרכזית), התשנ"א-1991. המוכרת אינה אחראית לחיבור הדירה לספקי טלפון ו/או אינטרנט ו/או כבלים ו/או לוויין וכיו"ב. מוסכם כי הרוכש יהיה רשאי שלא להתקשר עם חברת הגז שנקבעה על ידי המוכרת לצורך התקנת מונה גז בדירתו.

אשד בקרה בע"מ
02. 11. 2026
נ ב ר ק

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

ב. יובהר בזאת כי הרוכש ישלם או ישיב למוכרת, ככל שהתשלום שולם על ידי המוכרת ובלבד שהציג לרוכש 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 מהרוכש בכפוף להמצאת אסמכתא לרוכש על ביצוע התשלום.

גז - ככלל חיבורי הגז יעשו על ידי הרוכש באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו המוכרת ביצעה תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הרוכש, תוכל המוכרת לגבות את אותו הסכום מהרוכש בכפוף להמצאת אסמכתא לרוכש על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהמוכרת קיבלה את הסכמת הרוכש.

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

למען הסר ספק, כל תשלום אחר בגין חיבור לתשתיות יחול על המוכרת.

11.3 הרוכש ישלם את מס הרכישה שעליו לשלם לרשויות המס, וכל שאר התשלומים וההוצאות המוטלים על הרוכש על פי ההסכם והדין. ככל שהדבר נדרש על ידי הבנק המלווה, ידאג הרוכש להמציא לידי המוכרת או לידי מי שתורה ייפוי כוח נוטריוני החתום על ידו. המוכרת תישא בעלות הכרוכה בקבלת ייפוי כוח זה.

11.4 נטל הרוכש הלוואה מובטחת במשכנתא כמפורט בסעיף 13 להלן, ישלם הרוכש את הוצאות רישום המשכנתא בלשכת רישום המקרקעין (לרבות הסבת בטוחות) ואילו המוכר יישא בעלות אגרה לרישום הערת אזהרה לטובת הבנק ממנו נטל הרוכש המשכנתא.

11.5 למען הסר ספק, מובהר ומוסכם כי כל התשלומים הנזכרים לעיל הם בנוסף למחיר הדירה ואינם מהווים חלק ממחיר הדירה. למרות האמור, אין למוכרת כל התחייבות או אחריות באשר לאופן ההתייחסות אליהם בידי רשות המסים לצורך שומת מס רכישה בגין הדירה.

11.6 הודע לרוכש כי בהתאם לתנאי המכרז רמ"י לא תקנה זכות בעלות במקרקעין נשוא המכרז ובכלל זה בקשר לזכויות הרוכש בדירה ולמוכרת אין כל אחריות ו/או התחייבות לכך.

11.7 במידה והמוכרת תשלם ע"ח הרוכש תשלומים אשר חובת תשלומם חלה על הרוכש בהתאם להוראות הסכם זה, ומבלי שיהיה בכך כדי לחייבה לעשות כן, מתחייב הרוכש להשיב תשלומים אלו למוכרת על פי דרישתה בערכם הריאלי. מובהר כי המוכרת רשאית לבצע תשלומים עבור רוכש הדירה רק אם מדובר בחוב שאי תשלומו עלול לעכב את המוכרת בביצוע התחייבויותיה כלפי הרוכש ו/או צדדים שלישיים, ובמקרה זה כל צד ישמור על טענותיו.

12. <u>הבטחת כספי מחיר הדירה</u>

12.1 להבטחת הסכומים שישלם הרוכש למוכרת על חשבון מחיר הדירה, בסמוך לאחר פירעון כל שובר תשלום ובהתאם למועדים הנקובים בחוק המכר, תונפק ערבות בנקאית כגובה התשלום אשר בוצע, למעט רכיב המע"מ, כנדרש על פי חוק המכר.

12.2 כל בטוחה אשר נמסרה לידי הרוכש תוחזר על ידו בתאריך המסירה לידיהם הנאמנות של עורכי דין חיצוניים אשר יוסמכו לכך על ידי עורכי הדין (אלא אם מדובר בערבות דיגיטלית). ויחולו הוראות סעיף 5.3 לעיל והכל בכפוף להוראות הדין.

12.3 הרוכש מתחייב לשמור בהקפדה על כל בטוחה ככל שתימסר לידיו ע"י המוכרת ולא למסרה לבנק ו/או לכל גורם אחר. כל הוצאה בדבר הנפקת בטוחה ו/או פנקס שוברים שאבדו לרוכש תוטל על הרוכש.

12.4 המוכרת תממן עבור הרוכש מתוך הכספים שיתקבלו בחשבון הליווי את עלות הנפקת הערבויות הבנקאיות, ע"פ תעריפי הבנק המלווה והוראות נספח ה' להסכם זה. מקום בו הרוכש יבקש להקדים

אשד בקרה בע"מ
02. 11. 2026
נ ב ר ק

תשלומים על חשבון מחיר הדירה וזאת מן המועדים הנקובים בנספח ג' להסכם המוכרת תאפשר זאת, וכן תישא המוכרת בעלות הנפקת הערבות בנקאית בגין תשלום/תשלומים שהוקדמו.
בהתאם ובכפוף לאמור, מוסכם כי התמורה הנקובה בנספח ג' להסכם זה, כוללת בתוכה את הסכומים המשולמים בגין העמדת הבטוחות לטובת הרוכש. מובהר כי בהתאם לאמור לעיל, המוכרת תישא בעלות הנפקת הבטוחות עבור הרוכש וזאת מתוך כספי חשבון הפרויקט – בהתאם להוראות סעיף 3א(ב) לחוק המכר (הבטחת השקעות) וכקבוע בנספח ה' להסכם זה.

12.5 מבלי לגרוע מהוראות סעיף 12.4 לעיל, המוכרת תשלם עבור הרוכש את העמלות והוצאות נוספות הכרוכות בהבטחת כספי הרוכש, לרבות עמלות בגין מכתבי החרגה מטעם הבנק המלווה (להלן: "**ההוצאות**").

12.6 הודע לרוכש שהבטוחה לפי הוראות חוק המכר אינה ניתנת להסבה. אולם, מובהר כי למרות האמור, ניתן יהיה להסב את הזכות לתשלום כספי הבטוחה לטובת בנק נותן הלוואה לרוכש, כאשר הרוכש הוא זה אשר יהיה אחראי לטפל בכל הכרוך בהסבה, ביטול הבטוחה והחזרתה לפי הוראות הסכם זה. עד למועד מסירת החזקה מתחייב הרוכש לחתום על כל המסמכים המקובלים בגין ההסבה, לרבות תצהיר על כך מופנה לנותן הבטוחה, וכל העמלות וההוצאות בגין ההסבה ישולמו ע"י הרוכש, בנוסף למחיר הדירה.

12.7 המוכרת רשאית לדרוש מהרוכש בכל עת להחליף את הבטוחה בבטוחה אחרת עפ"י סעיפים 2(1) ו-2(2) לחוק המכר והוראות המכרז. עם מסירת / הקניית הבטוחה החלופית לידי הרוכש תהא הבטוחה המקורית מבוטלת, והרוכש מתחייב להחזירה למוכרת ו/או למי שתורה בלא דיחוי. מובהר כי המוכרת תישא בעלויות החלפת הבטוחה.

12.8. למען הסר ספק מובהר בזאת כי המוכרת אינה מתחייבת לרשום הערת אזהרה ו/או כל רישום אחר לטובת הרוכש לפני תאריך המסירה, והרוכש מוותר על זכותו לערוך רישומים כאמור ו/או כל רישום אחר לטובתו ו/או לטובת מי מטעמו ו/או לטובת בנק נותן הלוואה לרוכש לגבי המקרקעין ו/או הפרויקט ו/או המוכרת. עוד מובהר בזאת כי אם יפעל הרוכש, ללא הסכמה מראש ובכתב של המוכרת לרישום כלשהו לגבי המקרקעין ו/או הפרויקט ו/או המוכרת, יהווה הדבר הפרה יסודית של הסכם המכר אשר תזכה את המוכרת בכל הסעדים המפורטים בסעיף 21 להלן ועל פי הדין. מובהר כי המוכרת לא תהא זכאית לקבלת כפל פיצוי בגין ראש נזק אחד.

13. <u>הלוואה ומשכנתא</u>

13.1 הרוכש רשאי לפנות לבנק או מוסד כספי מוכר בישראל לצורך קבלת הלוואה למימון חלק ממחיר רכישת הדירה (להלן: "**הלוואת משכנתא**"). ברם, הרוכש לא יהיה זכאי לקבל הלוואת משכנתא ולא יהיה רשאי לפנות 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 הלוואת משכנתא) סך של לפחות 100,000 (מאה אלף) ₪, בהתאם להוראות בנק ישראל, ממחיר הדירה ותוקף ההסכם אושר על ידי הבנק המלווה.

13.2 מקום בו הפנתה המוכרת את הרוכש לבנק המלווה לצורך נטילת משכנתא למימון רכישת הדירה ו/או לכל בנק אחר, אזי הפניית הרוכש לבנק לשם קבלת הלוואת משכנתא לא תהווה בשום אופן התחייבות מצד מאן דהוא להשיג הלוואת משכנתא עבור הרוכש, אלא סיוע בלבד לרוכש לקבלת הלוואת משכנתא לפי תנאי הבנק וכפוף לאישורו, ללא כל אחריות ו/או התחייבות מצד המוכרת כי הבנק יאות ליתן הלוואת משכנתא ו/או כל חלק ממנה לרוכש, סכומה ו/או תנאיה. יסרב הבנק המלווה ליתן הלוואת 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. מובהר כי, הרוכש רשאי לפנות לכל בנק או מוסד כספי מוכר בישראל לצורך קבלת הלוואת משכנתא כאמור.

13.3 בכפוף להוראות דלעיל ולקיום כל התחייבויות הרוכש שהגיע המועד לקיומן, המוכרת תהיה מוכנה, לבקשת הרוכש, לחתום על כתב התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק, בנוסח כפי שיאושר ע"י המוכרת והבנק, ולהודיע לבנק כדלקמן:

13.3.1 לא תתיר העברת זכויות בדירה ללא הסכמת הבנק.

13.3.2 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 להתחייבויותיה בהסכם זה.

אשד בקרה בע"מ
02. 11. 2026
נ ב ר ק

13.4 נטל הרוכש הלוואת משכנתא כאמור, ידאג הרוכש כי כספי הלוואת המשכנתא יועברו ע"י הבנק במישרין לחשבון המוכרת הנקוב בנספח ה' להסכם, כתנאי לחתימת המוכרת על כתב התחייבות לרישום המשכנתא כאמור בסעיף 13.3 לעיל.

13.5 מובהר כי אין בנטילת הלוואת המשכנתא ע"י הרוכש ו/או בהפניית הרוכש ע"י המוכרת לבנק כדי לגרוע מהתחייבותו של הרוכש לשלם את כל תשלומי מחיר הדירה ושאר התשלומים המוטלים על הרוכש במועדם ובמלואם, והרוכש לא יישמע בטענה כי סורב ע"י הבנק, תנאי ההלוואה שונו, הבנק מתעכב בהעברת כספים ו/או אישור הלוואת משכנתא או כל טענה אחרת. עוד מובהר בזאת כי מועדי התשלום לגבי כספי הלוואת המשכנתא ייחשבו רק המועדים בהם בוצע בפועל התשלום לחשבון המוכרת בגין כספי הלוואת המשכנתא הנ"ל. ככל ועיכוב בקבלת המשכנתא נובע מאי קבלת היתר בניה בלבד ועל פי אישור בכתב של הבנק, תקופת איחור זו לא תחשב כהפרת ההסכם ע"י הרוכש לרבות לעניין ריבית והצמדה.

13.6 נטל הרוכש הלוואת משכנתא מיותר מבנק אחד, לא תחתום המוכרת על כל כתב התחייבות לרישום משכנתא, קודם שתקבל את הסכמת הבנק שנתן את הלוואת המשכנתא הראשונה לרישום המשכנתא לטובת הבנק השני בדרגת קדימות שווה, ותוך שגם כל ההוצאות והעלויות בנדון יחולו על הרוכש.
אם הרוכש קיבל הלוואה מהבנק או מכל גוף אחר והדירה משמשת או תשמש בטוחה לסילוק ההלוואה, תנכה המוכרת מן הסכומים שעליו להשיב לקונה בגין ביטול ההסכם, כל סכום שהרוכש חייב למלווה על חשבון ההלוואה הנ"ל.

14. <u>הבניה</u>

14.1 המוכרת תבנה עבור הרוכש את הדירה, בין בעצמה ובין באמצעות קבלן/י משנה ו/או מי מטעמה, כמפורט בתכנית, במפרט ובשאר הוראות הסכם זה וחוברת המכרז, בכפוף לשינויים ככל שיידרשו עלי ידי הרשויות המוסמכות, ולמוסרה לרוכש עד לתאריך המסירה לפי הוראות הסכם זה.

14.2 הבניה תיעשה בחומרים טובים נושאי תו תקן רשמי או דומה, וכן באמצעות כוח אדם מקצועי.

14.3 עבודות הפיתוח והחניות צמודות הבניין אשר באחריות המוכרת, יושלמו ככל הניתן עד למועד המסירה. ככל וידרשו עבודות פיתוח נוספות מצד המוכרת, הן תושלמנה עד ולא יאוחר מ-6 (שישה) חודשים ממועד קבלת "טופס 4" (אשור אכלוס) ו/או תעודת גמר, לפני המוקדם מבניהם ובכפוף לכך שלא תיפגע האפשרות לשימוש הסביר והבטוח בדירה למגורים על הצמדותיה, לרבות דרכי הגישה, ויתבצעו באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לרוכש.

14.4 מובהר בזה כי לרוכש זכויות בדירה בלבד (כהגדרתה בתכניות המכר ובתשריט). לגבי כל שאר השטחים והחלקים במבנה, בבניינים, במבנים, בפרויקט ובמקרקעין וכן שטחי הבניה וזכויות הבניה במקרקעין, כפי שקיימים עתה או כפי שיהיו בעתיד, (להלן בסעיף זה: "**זכויות נוספות במקרקעין**"), הודע לרוכש כי אלו שייכים למוכרת בלבד והמוכרת תהיה רשאית לנצלם לפי שיקול דעתה הסביר כולל הצמדתן ליחידה במבנה והכול כפי שתמצא המוכרת לנכון, ובלבד שמועד היווצרם אינו לאחר שהמוכרת מכרה את כל הדירות בבניין.

14.5 המוכרת רשאית, ובתקופה שלאחר מועד המסירה- בהסכמה ובתיאום מראש עם הרוכש, להעביר דרך הפרויקט ו/או המקרקעין ו/או המבנה ו/או הדירה (לרבות הצמדותיה) ו/או הרכוש המשותף, בעצמה או באמצעות אחר/ים, מתקנים ו/או מערכות, לרבות ומבלי למעט: צינורות למים חמים ו/או קרים ו/או צינורות הסקה, אוורור, מכלי ו/או צנרת דלק ו/או גז, תיעול, צנרת ומתקני חשמל, כבלים ומתקנים לטלוויזיה בכבלים / לווין, קווי טלפון, קווי תקשורת, צנרת ומתקני מיזוג אוויר, מכלי מים, מתקני כיבוי אש (לרבות צנרת ואביזרי ספרינקלרים), צנרת ביוב, ניקוז, שוחות תת קרקעיות וקווים תת קרקעיים (לרבות בגינות, אם וככל שיהיו), וכן להעמיד עמודים ולמתוח כבלים ו/או חוטים ולהתקין ו/או להכשיר מעברים, סולמות ו/או דרכי גישה ומעבר, וכן להתקין אנטנה לקריאה אלחוטית ו/או מרחוק של מד המים (שמיקומה ייקבע לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת ו/או דרישות תאגיד המים) וזאת בין אם המתקנים הנ"ל משרתים את הדירה ובין אם לאו, בין אם משרתים את הבית המשותף לבדו ובין אם הם משמשים, מחברים או מקשרים בניין ו/או בניינים ו/או בתים אחרים ו/או נוספים ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמדותיה. במקרים אלה על הרוכש לאפשר למוכרת ו/או למי מטעמה ולכל הפועלים מטעמה להיכנס לשטחים הנדונים כדי לבצע העבודות אשר תידרשנה לצרכים הנ"ל, לרבות לצורך כל עבודות האחזקה ו/או תיקון של כל הנ"ל. אופן והיקף ההוצאה לפועל של העבודות שיבוצעו כלעיל, כולל המיקום, הגודל, הצורה והחומרים בקשר לכך, ככל שלא נקבעו או תוארו בתכניות המכר, ייקבעו על ידי המוכרת לפי שיקול דעתה הסביר, ובהתחשב בדרישות הרשויות המוסמכות ובכפוף להוראות המכרז והדין וללא פגיעה בזכויות הרוכש על פי הסכם זה.

אשד בקרה בע"מ
02. 11. 2026
נ ב ר ק

14.6 למוכרת הזכות בכל עת להסדיר חניות לכלי-רכב ולהולכי-רגל, בפרויקט כולו כפי שתמצא לנכון או בהתאם לתכנית ו/או לתכניות בניין עיר שיחולו אותו זמן על הפרויקט, לרבות על דרך של חניות ודרכי גישה אליהן תחת שטחים ציבוריים לגביהם תוקנה לרוכש חכירת משנה ו/או זיקת הנאה ו/או זכות מעבר בלבד. המוכרת רשאית לבצע שבילים ו/או דרכים זמניות ו/או יציאות/כניסות זמניות מהחניות ו/או אליהם ו/או מעברים מהחניות למבנה לפי התקדמות הבניה עד להשלמת העבודות בשלמותן עפ"י התוכניות, לרבות שינוי בגישה לפרויקט עם התקדמות הפרויקט, ובכפוף להוראות סעיף 14.3 לעיל. וזאת בכפוף להוראות הדין והמכרז ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמדותיה.

14.7 לצורך האמור לעיל בסעיף זה רשאית המוכרת, בכל עת, לשנות ו/או לבקש לשנות ו/או לתקן את התכנית ואו לבקש כל "הקלה" להוספת ו/או הפחתת דירות ו/או קומות, לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבנייה ובכפוף להוראות המכרז בלבד.

14.8 בנוסף לכל האמור לעיל, הרוכש מתחייב, בכל עת, לא להתערב ולא להפריע בכל דרך שהיא לכל פעולה שהמוכרת זכאית לבצע לפי ההסכם ובהתאם לדין ולהוראות הרשויות המוסמכות, ולכל פעולה ו/או הליך כלעיל בלא צורך בחתימתו על כל מסמך נוסף בקשר לכך. במידה ותידרש חתימת הרוכש על מסמך כלשהו בקשר עם האמור מתחייב הרוכש לחתום בלא דיחוי על כל מסמך שיוגש לו. מיופי הכוח על פי ייפוי הכוח הבלתי חוזר המצורף להסכם (נספח ד') יהיו רשאים לחתום בשמו ומטעמו על כל מסמך כמפורט בסעיף זה לעיל, בכל שלבי הבנייה. מובהר כי אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכויות הרוכש, ככל שאלו מוקנות לו על פי כל דין לרבות זכות פנייה לערכאות.

14.9 מבלי לפגוע בכל זכות אחרת של המוכרת הודע לרוכש שבכל מקרה שבו נדרשת הסכמה מצד שכנים או בעלי זכויות במקרקעין, תהיה רשאית המוכרת, במהלך הבניה ועד להשלמתה ומסירת הפרויקט לרוכשי הדירות, להציג הסכם זה, כדי להוכיח הסכמת הרוכש לבניה ו/או לכל התחייבויותיו כאמור בהסכם זה וזאת בכפוף להוראות חוק הגנת הפרטיות.

14.10 "בכל עת" - לצרכי סעיף קטן 14.7- עד למועד רישום הזכויות בדירה על שם הרוכש בלשכת רשום המקרקעין, ובלבד שלא יהיה בכך כדי לגרוע מזכויות הרוכש בהתאם להוראות חוזה זה והדין.

14.11 הודע לרוכש שהכניסה לאתר הבניה, למבנה ולדירה ללא אישור בכתב ומראש מהמוכרת וללא ליווי היא אסורה בתכלית ומסוכנת. המוכרת תאפשר בהתאם לשיקול דעתה הסביר, ככל הניתן, לרוכש לבקר בדירה בזמן הבניה ובכל מקרה עד 3 (שלושה) ביקורים לכל היותר, ככל שלא תהיה מניעה לכך, ובלבד שהביקור יתואם זמן סביר מראש. מובהר כי המוכרת לא תהיה אחראית כלפי הרוכש ו/או מי מטעמו, עפ"י כל דין, בגין כל נזק ו/או פגיעה אם וככל שייגרמו כתוצאה מהפרת הוראות סעיף זה לעיל.

14.12 המוכרת מצהירה בזאת כי ככל הידוע, התוכנית המצורפת להסכם זה תואמות את התכנית החלה על המקרקעין ו/או במידת הצורך - המוכרת הגישה ו/או מגישה ו/או תגיש בקשה לפי הוראות המכרז וסעיף 147 לחוק התכנון והבנייה בלבד, על מנת שהתוכנית המצורפת להסכם זה תעמוד בקנה אחד עם הוראות התכנית ו/או תכניות בניין העיר והכל בכפוף להוראות הדין והמכרז ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמדותיה.

15. <u>רישום זכויות הרוכש</u>

15.1 המוכרת מתחייבת לבצע את הפעולות הדרושות ולקיים את החיובים המוטלים עליה בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של פרצלציה ו/או חלוקה ואיחוד של המקרקעין ולרבות רישום תצ"רים ככל וידרשו בהתאם לשיקול דעתה הסביר שעליהם נבנתה הדירה, וזאת מוקדם ככל שתוכל, ובכפוף להוראות ומגבלות הרשויות. לכשיתאפשר הדבר, בתוך שנה לאחר רישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר מביניהם, המוכרת תרשום בית משותף לגבי המבנה בו נכללת הדירה לרבות יחד עם מבנים נוספים. הדירה תירשם במסגרת רישום בית משותף כאמור כיחידה נפרדת, כשהיא כוללת את ההצמדות כמפורט בתכניות המכר ובמפרט הטכני.

15.2 בתוך 6 (ששה) חודשים ממועד רישום הבית המשותף כאמור, או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר מביניהם, תעביר המוכרת לרוכש את החכירה ו/או הזכויות בדירה בלשכת רישום המקרקעין, כשהדירה חופשיה מכל עיקול, שיעבוד או משכנתא כלשהי, פרט למשכנתא שהרוכש התחייב לרשום במעמד רישום הדירה לשם הבטחת הלוואת משכנתא שניתנה לרוכש, כאמור בסעיף 13 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

אשד בקרה בע"מ
02. 11. 2026
נ ב ר ק

האמור לעיל מותנה בכך שהרוכש מילא במלואן ובמועדן את כל התחייבויותיו עפ"י הסכם זה לרבות לעניין תשלום מחיר הדירה.

15.3 הודע לרוכש כי המוכרת רשאית להוציא ו/או מוציאה מהרכוש המשותף את שטחי הקרקע הנכללים במקרקעין לרבות חצרות וכן גגות הבניינים ו/או המבנים (למעט החלקים בגג עליהם הותקנו מתקנים המשמשים את כלל בעלי הדירות בבניין), זכויות בניה ושטחי בנייה בלתי מנוצלים (בכפוף להוראות סעיף 14.4 לעיל) ואת כל ההצמדות המיוחדות והשטחים האחרים הנכללים במקרקעין והפרויקט, למעט הדירה גופה (על הצמדותיה הקבועות במפורש בתכניות המכר ובמפרט) ולמעט השטחים אשר עפ"י הדין אין להוציאם מהרכוש המשותף, ולהצמידם ליחידות אחרות במקרקעין ו/או לעשות בהם שימוש ו/או לנייד זכויות בניה, והכל עפ"י שיקול דעתה הסביר של המוכרת ובכפוף לאמור בהסכם זה על נספחיו ולהוראות הדין ובלבד שלא תיפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמדותיה. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, הודע לרוכש, כי שטחים שונים במסגרת הרכוש המשותף יוצמדו כהצמדה משותפת לדירה וליחידות אחרות במקרקעין, הכול כמפורט בתכניות המכר ובמפרט ולפי החלטת המוכרת.

15.4 הודע לרוכש שבמסגרת הסכם זה הוא רוכש זכויות בדירה בלבד (כהגדרתה בתכניות המכר ובתשריט), וכל הזכויות ביתר חלקי המבנה ו/או המקרקעין הם רכושה הבלעדי של המוכרת, אשר תהיה רשאית לעשות בהם כרצונה ולהעבירם למי שתרצה ובתנאים כראות עיניה, ובלבד שזכויותיו של הרוכש בדירה עפ"י הסכם זה וע"פ כל דין לא תפגענה. כן הודע לרוכש כי רק אותם חלקים של המקרקעין ו/או המבנה שייקבעו ע"י המוכרת ייחשבו כרכוש משותף. האמור בסעיף זה, כפוף לאמור בסעיף 14.4.

15.5 הרשות בידי המוכרת להצמיד חלקים מהמקרקעין ו/או מהמבנה, לרבות ומבלי למעט - קירות חיצוניים, מרתפים, גגות ו/או חלק מהם, ליחידות במבנה כפי שתמצא לנכון, והכול מבלי לפגוע בזכויותיו של הרוכש בדירה לפי הסכם זה וע"פ כל דין. הודע לרוכש כי הוראות סעיף זה יכללו בתקנון הבית המשותף.

15.6 המוכרת תהיה זכאית להוציא מן הרכוש המשותף שטחים וחלקים לשימושים מסוימים שתקבע כגון מעבר, חניה, מתקנים שונים הקשורים בשימושם של בעלי יחידות במבנה או במקרקעין, חברות אספקת שירותים ו/או המוכרת ו/או צדדים שלישיים. כן תהיה המוכרת זכאית לייעד שטחים מן המקרקעין ו/או המבנה לשימוש לשבילים, לחניה, למתקנים ומיכלים לאשפה ולאספקת גז מרכזית, בין אם השימוש קשור במבנה לבדו ו/או בניינים אחרים ו/או נוספים. כל ההוראות המפורטות לעיל יחייבו את הרוכש, לפי קביעת המוכרת ושיקול דעתה הסביר ובכפוף ליתר הוראות חוזה זה על נספחיו והוראות הדין, גם לפני רישום הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין, ויכללו, לפי בחירת המוכרת, בתקנון הבית המשותף ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמדותיה. יובהר, זכויות המוכרת על פי סעיף זה (סעיף 15) הינן נוספות ומצטברות לזכויותיה לפי הוראות סעיף 14 לעיל.

האפשרות העומדת למוכרת להוציא חלקים מהרכוש המשותף ולהצמידם ליחידה או יחידות מסוימות במבנה, כמפורט בסעיפים 15.3-15.6, תוגבל עד למועד חתימת הסכם המכר בקשר עם האחרונה שבדירות הנמכרות בפרויקט.

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

15.8 הרוכש מתחייב להופיע בפני לשכת רישום המקרקעין ובפני כל רשות ומוסד אחרים, לשם רישום זכותו בדירה והמשכנתא, כאמור בהסכם זה, בתאריך שיתואם עימו, באם על אף מסירת ייפוי הכוח הנזכר בהסכם זה תידרש הופעתו האישית של הרוכש בפניהם. עוד מתחייב הרוכש להופיע בפני עורכי הדין ככל שיידרש לתכלית כאמור ולחתום על כל מסמך שנדרש לצורך ביצוע הוראות ההסכם.

15.9 הרוכש מתחייב להמציא למוכרת, לפי דרישתה הראשונה, תעודות המעידות כי הרוכש שילם את כל המיסים, הארנונות, ההיטלים, וכל תשלום אחר שנדרש לשלמו לפי הסכם זה, וכל תעודה אחרת שיהיה צורך בה או שתידרש ע"י לשכת רישום המקרקעין בקשר לרישום זכותו בדירה והמשכנתא בלשכת רישום המקרקעין ע"ש הרוכש ו/או לצורך רישום הבית המשותף.

15.10 לא הופיע הרוכש כאמור בסעיפים 15.8 - 15.9 להסכם זה לעיל, בתום 14 (ארבעה עשר) יום מהודעת המוכרת, החברה תהא רשאית לתבוע בגין כל ההוצאות ו/או הנזקים הנובעים מכך.

אשד בקרה בע"מ
02. 11. 2026
נ ב ר ק

15.11 הוצהר והוסכם 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 למבנה בהתאם לחוק המקרקעין.

15.12 הוצהר והוסכם בין הצדדים כי המוכרת תהיה זכאית לרשום בפנקסי המקרקעין ובלשכת רישום המקרקעין זיקות הנאה כמובנן בחוק המקרקעין, לזכות ו/או לחובת המקרקעין ו/או לשימוש להולכי רגל ו/או למעבר הציבור לגישה לחזית המסחרית ו/או לכלי רכב ו/או הציבור ו/או הרשות המקומית, והוא הדין בקשר למקומות החניה, 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 ו/או המוכרת ו/או צדדים שלישיים בכפוף להוראות הדין ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמדותיה.

15.13 הודע לרוכש כי בתחומי המבנה ו/או המקרקעין ייבנו במיקום שיקבע ע"י המוכרת, עמדות לאשפה, מיכלי גז מרכזי וכיו"ב מתקנים לשימוש המבנה ו/או הפרויקט ו/או המקרקעין.

15.14 הודע לרוכש כי המוכרת תקים במקום המצוין בתכניות המכר והמפרט תחנות טרנספורמציה ו/או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל, לצורך אספקת חשמל למבנה ו/או ליתר הפרויקט או חלקו וכן יחידה/ות לצרכי תקשורת ו/או תקשורת מחשבים ו/או טל"כ ו/או מיכלים ו/או צוברים ו/או מתקנים נוספים ו/או אחרים. מוסכם כי המוכרת תהיה רשאית לשנות את מקום הצבתם כפי שיקבע על ידי הרשויות, ותודיע על כך בכתב לרוכש. המוכרת תהיה רשאית לרשום או שלא לרשום את היחידות הנ"ל כיחידות נפרדות במסגרת הבית המשותף ולהעניק את הזכויות בהן לחברת החשמל ו/או חברת הגז ו/או לחברת תקשורת, לפי העניין. כמו כן, תהיה המוכרת רשאית להעניק לגופים אלה זכויות מעבר לאחזקה ולתיקונים, זכויות להנחת כבלים, זיקות הנאה, וכל זכות אחרת שתידרש על ידם לרבות בקשר עם הדירה והמקרקעין. לתקנון הבית המשותף לכשיירשם יצורף נספח כפי שיידרש על ידי חברת החשמל ושאר הרשויות והגופים הרלבנטיים. מובהר כי אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין.

15.15 השטחים המיועדים למסחר והשטחים המשותפים והמתקנים המשרתים אותם באופן בלעדי יירשמו, ככל הניתן מבחינת הוראות הרשויות, כאגף נפרד במסגרת רישום הבית המשותף, ובכל מקרה יסופקו לגביהם שירותי ניהול נפרדים (כמפורט גם בסעיף 2.7 לנספח יג') כאשר במסגרת תקנון רישום הבית המשותף יובטח כי הוראה זו לא תשונה. הוא הדין ביחס לשטחים המיועדים לשימוש ציבורי.

16. <u>ייפוי כוח</u>

16.1 על מנת לאפשר למוכרת ו/או הבנק המלווה ו/או לבנקים נותני ההלוואות ו/או לרמ"י 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, רישום הערת אזהרה בדבר התחייבות להימנע מביצוע עסקה וכיו"ב, מתחייב הרוכש לחתום על ייפוי כוח בלתי חוזר, בנוסח המופיע בנספח ד' להסכם זה.

16.2 ייפויי הכוח ישמשו בידי המוכרת אך ורק לשם ביצוע הוראות ההסכם וכל הנובע ממנו, אולם עותק אחד מייפוי הכוח הנוטריוני יועבר לידי רמ"י, בכפוף לבקשת רמ"י. מתן ייפויי הכוח אין בו כדי לפטור את הרוכש מקיום התחייבויותיו לפי הסכם זה בעצמו ובמלואן.

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

17.1 קודם לקבלת החזקה בדירה בפועל ולהשלמת קיומן של כל התחייבויותיו עפ"י הסכם זה, ובכפוף להוראות סעיף 4.6.5 לעיל והוראות המכרז, 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. הכל בכפוף להוראות חוברת המכרז.

17.2 גם לאחר קבלת החזקה בדירה בפועל וכל עוד לא נרשמה הדירה ע"ש הרוכש בלשכת רישום המקרקעין וטרם חלפו המועדים הקבועים במכרז, אסור לרוכש באיסור גמור ומוחלט להעביר ו/או להסב ו/או להמחות ו/או לשעבד ו/או לוותר 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 ללא קבלת הסכמת משרד הבינוי והשיכון בכתב ואישור המוכרת.

17.3 בכפוף לקבלת אישור משרד הבינוי והשיכון, המוכרת לא תסרב להעברת זכויות הרוכש בדירה כאמור בסעיף 17.2 לעיל אלא מנימוקים סבירים ורלוונטיים לעניין רישום הזכויות בלבד, ובכפוף לשאר הוראות ההסכם, לרבות על פי סעיף 4.6.5 לעיל.

אשד בקרה בע"מ
02. 11. 2026
נ ב ר ק

17.4 מבלי לגרוע מהאמור בסעיפים 17.1 - 17.3 לעיל, תיתן המוכרת את הסכמתה (בכל התלוי בה בלבד) 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:

17.4.1 ככל והעברה נערכת בטרם המועדים הקבועים במכרז והוראות סעיף 4.6.5 לעיל (לרבות בשל גירושין או חו"ח פטירה), תנאי מקדים הוא אישור משרד הבינוי והשיכון בכתב לביצוע העברת זכויות בדירה.

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

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

17.4.4 הנעבר חתם על ייפוי כוח נוטריוני בנוסח המצורף כנספח ד' להסכם זה.

17.4.5 הנעבר ישלם למוכרת דמי טיפול בשיעור הקבוע בצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999, אך לא יותר מהשיעור המרבי המותר עפ"י הדין בקשר עם טיפולה של המוכרת והוצאותיה המשפטיות בכל הנוגע להעברת הזכויות מאת הרוכש לנעבר.

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

17.4.7 יומצאו למוכרת אישור המעיד על כך שכל המיסים, ההוצאות, האגרות והתשלומים שיחולו בגין הדירה והעברת 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.

17.4.8 באם ניתנה לרוכש בטוחה לפי חוק המכר: אישור הבנק המלווה ו/או המוכרת, לפי הוראות המוכרת, כי הבטוחה הוחזרה לבנק המלווה או למוכרת (לפי העניין) ע"י הרוכש וכן נמסרה בקשת הרוכש לבנק המלווה לביטול הבטוחה. יובהר כי בהעברת הזכויות בדירה לרוכש אחר, הבנק המלווה לא יעמיד לרוכש האחר בטוחה לפי חוק המכר.

17.4.9 הרוכש המציא אישור מהבנק או ממוסד כספי ממנו קיבל הלוואת 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. מובהר כי המוכרת לא תחתום על כתב התחייבות לרישום משכנתא לבנק או למוסד כספי מטעם הנעבר.

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

17.4.11 הרוכש המציא כל אישור נוסף נדרש על ידי רמ"י ו/או משרד הבינוי והשיכון וחברת הניהול / נציגות הבית המשותף להעברה וכן כל מסמך נדרש אחר ככל שיידרש לפי הוראות המוכרת או הדין לביצוע העברת הזכויות.

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

17.4.13 למען הסר ספק, עורכי הדין מטעם המוכרת יהיו רשאים לגבות תשלום נוסף על כל בקשה להנפקת אישור זכויות ו/או ביצוע רישום כלשהו בקשר עם הדירה (שלא במסגרת התשלום הנקוב בסעיף 11.2 לעיל) אף שלא במסגרת העברת זכויות לרבות לצרכי מחזור משכנתא ו/או סילוקה ובלבד כי אין המדובר בכספי המשכנתא לרכישת הדירה. בכפוף לסך הנקוב בצו הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), התש"ס - 1999, על תיקוניו (להלן: "הצו") או בהוראת כל דין שתבוא במקום הצו, אשר יהיו בתוקף במועד ביצוע העברת הזכויות.

17.5 יוזכר, בהתאם להוראות סעיף 4.6 לעיל, התחייב הרוכש כי החל ממועד רכישת הדירה ועד חלוף 5 (חמש) שנים מיום מתן "טופס 4" (אישור אכלוס) לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה הדירה), לפי המוקדם מבניהם, לא יהיה רשאי למכור את הדירה לצד שלישי, בין בתמורה ובין שלא בתמורה ו/או לחתום על הסכם כאמור, וידוע לו כי על פי הוראות המכרז המוכרת אינה רשאית לתת הסכמתה להעברת זכויות כאמור.

אשד בקרה בע"מ
02. 11. 2026
נ ב ר ק

הודע לרוכש כי בעטיה של הפרת סעיף זה בניגוד להוראות דלעיל ולהוראות המכרז, הוא יחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ לרמ"י, והוא מתחייב שלא לבוא כלפי המוכרת ו/או מי מטעמה ו/או רמ"י בגין כל דרישה ו/או תביעה ו/או טענה בקשר עם כך.

17.6 לשם הבטחת איסור העברת הזכויות כאמור לעיל, הרוכש מתחייב לחתום במעמד חתימת הסכם זה על התחייבות בנוסח המצורף להסכם זה כנספח ח', ככל שהרוכש הינו "חסר דירה" כהגדרתו במסמכי המכרז, **<u>או</u>** נספח ט', ככל שהרוכש הינו "משפר דיור" כהגדרתו במסמכי המכרז. הודע לרוכש ומקובל עליו כי המוכרת תעביר את התחייבות כאמור לידי רמ"י ונותן הסכמתו המפורשת לרישום הערת אזהרה על הימנעות מעשיית עסקה בהתאם סעיף 126 לחוק המקרקעין ביחס לדירה בלשכת רישום מקרקעין ו/או במרשמי רמ"י ו/או בספרי המוכרת.

18. <u>שירותים ואחזקת המבנה</u>

18.1 הרוכש לא ינקוט בשום אמצעי ו/או פעולה העלולים לפגוע באחזקה ובשמירה של חלקי הרכוש המשותף במצב תקין, מסודר וראוי לשימוש לאותן מטרות להן הוא נועד.

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

על אף האמור, המוכרת תהא רשאית להתקשר לפי שיקול דעתה הסביר עם חברת ניהול למתן שירותי ניהול ותחזוקה לבניין (להלן: "**חברת ניהול**"), בהתאם לנוסח הסכם ניהול שיסוכם עם חברת הניהול, לתקופה שלא תעלה על 24 חודשים ממועד קבלת "טופס 4". ככל והמוכרת תתקשר עם חברת ניהול כאמור, או לחלופין תיבחר חברת הניהול על ידי נציגות הבניין, הרוכש מתחייב לחתום על חוזה ניהול שינוסח בהתאם לעקרונות חוזה הניהול בנוסח המצורף כנספח יג' להסכם זה (לעיל ולהלן: "**הסכם הניהול**"), ויקח על עצמו את כל ההתחייבויות והזכויות של הרוכש כבעל דירה מהסכם הניהול כאמור. הרוכש מתחייב כי הובהר לו כי בהסכם הניהול יכול ויקבעו הסדרים נוספים ו/או שונים ו/או מפורטים יותר על ידי חברת הניהול. יובהר כי ככל וחברת הניהול בבעלות המוכרת או חברה קשורה, תוגבל תקופת הניהול לשנה אחת בלבד. מובהר כי תנאי ההתקשרות מול חברת הניהול לא יחרגו מהמקובל בשוק בגין פרויקטים מסוג זה באותו אזור לרבות לעניין עלויות השירותים.

החברה תהיה רשאית, למנות חברת ניהול לפרויקט, אשר תיתן שירותי ניהול ותחזוקה לבניין. הרוכש מתחייב לקיים את כל ההתחייבויות שיחולו עליו בהסכם הניהול, ככל שתמונה חברת ניהול ויחתום עמה הסכם ניהול. ככל שלא יחתום הרוכש כאמור בסעיף זה, תהא רשאית החברה לחתום על הסכם הניהול מכוח יפוי הכח המצורף להסכם זה.

18.3 המוכרת תישא בחלק היחסי בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף במבנה לגבי הדירות במבנה אשר טרם נמכרו. המוכרת תהיה פטורה מתשלום כאמור לגבי הוצאות צריכה בפועל אשר יוכח כי לא צרכה.

18.4 ממועד קבלת החזקה בדירה, ישא הרוכש בהוצאות החזקתו השוטפת של הרכוש המשותף וכלל מתקניו יחד עם שאר הרוכשים בבניין וזאת אף בטרם נרשם בית משותף, בהתאם להוראות סעיף 58(א) לחוק המקרקעין או בהתאם להסכם הניהול שיחתם בין הדיירים ובין חברת ניהול.

18.5 הודע לרוכש שייתכן שלאור קיומם של שימושים שונים בפרויקט, יתכן שייחתם הסכם ניהול אחד לכלל הרכוש המשותף במבנה ו/או ייערכו חיובים נפרדים ביחס לכל סוג שימוש ו/או שייחתמו מספר הסכמי ניהול עם מספר חברות ניהול, בנפרד ביחס לחלקים שונים מהמבנה ו/או מהרכוש המשותף, ובמקרה כזה ישא הרוכש בתשלום דמי הניהול לחברת הניהול הרלוונטית לרכוש המשותף. מובהר כי חברת הניהול תהא רשאית לגבות מהרוכש גם תשלום שעתיד להיות מועבר על ידה לחברות ניהול אחרות בפרויקט - ככל שחברות אחרות אלה תהיינה אמונות על אחזקת שטחים ציבוריים, המשותפים לכלל הפרויקט ו/או המתחם ו/או חלקם ומהווים חלק מהרכוש המשותף כאמור, והכל בהתאם להוראות הסכם זה.

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

19.1 עם קבלת החזקה בדירה, הרוכש מתחייב שלא לבצע כל שינויים שהם בהצמדות לדירה ו/או במרפסות הדירה (ככל שקיימות) ו/או בקירות החיצוניים של הדירה ו/או בגג המבנה, שינויים אלה כוללים: סגירת מרפסות (ככל שקיימות) לרבות באמצעים הניתנים לפירוק (כגון יריעות בד, גדר במבוק וכיו"ב), 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), החלפה או התקנה או שינוי בפריקסטים החיצוניים (ככל שקיימים), התקנת מתקן כביסה שלא במקום המיועד, התקנת אנטנות מכל סוג, התקנת דודי שמש, התקנת שלטים מכל סוג

אשד בקרה בע"מ
02. 11. 2026
נ ב ר ק

שהוא, התקנת מזגן אויר ו/או מערכותיו שלא במקום המיועד, התקנת מתקנים בקירות החיצוניים, וכל שינוי אחר שיש בו כדי לפגוע או לשנות את אחידות המראה החיצוני של המבנה ואשר יש בו כדי לגרום לעיכוב ברישום הבית המשותף ו/או ברישום הזכויות בדירה על שמו ללא קבלת היתר בניה ו/או רישיון ו/או אישור מהרשויות המוסמכות ככל ונדרש ו/או אישור משאר בעלי הדירות בבניין אם נדרש. למען הסר ספק, כל עלות הנובעת מעדכון תשריט הבית המשותף, יוטלו במלואן על הרוכש.

19.2 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 ברכוש המשותף - אלא להוציאם מהדירה לכלי רכב שיסלקם מיד כדין משטח הפרויקט. כמו כן, בכל הנוגע להעברת מיטלטלין אחראי הרוכש לאי פגיעה בשטחים הציבוריים ובמעלית/יות המבנה. במידה והרוכש לא יפעל כן, האחריות בשל הפרת התחייבויותיו וכל הנובע מכך, במישרין או בעקיפין, תוטל על הרוכש בלבד.

19.3 מבלי לגרוע מאחריות המוכר עפ"י חוק המכר, ליקויים אשר בוצעו בניגוד להוראות התחזוקה והוכח שנבעו עקב מעשה או מחדל של הרוכש בניגוד להוראת התחזוקה שנמסרו לרוכש, לא יהיו באחריות המוכר.

19.4 הרוכש מתחייב שלא לבצע בדירה תיקונים או עבודות העלולים לפגוע ברכוש המשותף או בדירה אחרת, ולאפשר ביצוע תיקונים בדירה אם תיקונים אלה דרושים לבדק הרכוש המשותף, או לבדק כל דירה אחרת (אין באמור לגרוע מהוראות סעיף 9 לעיל).

19.5 הרוכש יהיה רשאי לבצע שינויים כאמור בסעיף 19.1 לעיל רק אם יערכו לפי כל היתר כדין (ככל ונדרש) ו/או התקבלה הסכמת שאר בעלי הדירות ו/או הרוב הדרוש (ככל ונדרש על פי דין) ותשלום עלויות עדכון תשריט בית משותף כלל ונדרש. הודע לרוכש כי המוכרת או הנציגות - לפי העניין, יהיו זכאים בכל עת לתבוע ממנו, בכל הליך משפטי, את קיום ההתחייבויות לעיל, לרבות בתביעה להשבת המצב לקדמותו.

19.6 אם למרות הנאמר לעיל יבצע הרוכש שינויים כלשהם בניגוד לאמור בסעיף 19.1 לעיל, יחזיר הרוכש את המצב לקדמותו, ללא דיחוי.

19.7 הרוכש זכאי להשתמש בדירה למגורים בלבד.

19.8 המוכרת רשאית להקים במסגרת הבניין ו/או למכור / להשכיר יחידות שישמשו כדין לצורכי ציבור, וככל שיותרו כדין - לשימוש למסחר ו/או חנויות ו/או תעסוקה והכל בכפוף להוראות המכרז והדין ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרכוש בדירה על הצמדותיה.

19.9 המוכרת תכלול את האמור בסעיף זה (סעיף 19 על תתי סעיפיו) לעיל בתקנון הבית המשותף, ורשאית לכלול את שאר הוראות ההסכם הרלבנטיות, בתקנון הבית המשותף.

19.10 למען הסר ספק, בקשה לתיקון צו רישום בית משותף לאחר רישומו והנובע מהשינויים שנעשו על ידי הרוכש כאמור בסעיף 19.1 ככל וידרש תיקון צו רישום הבית המשותף ביחס לשינויים אלו, הרוכש יישא בעלות התיקון.

20. <u>פרטיות</u>

20.1. הרוכש נותן הסכמה מלאה לכך שהפרטים, הנתונים, הידיעות והמסמכים מטעמו ו/או לגביו שמסר ו/או ימסור למוכרת בקשר עם חוזה זה יישמרו במאגרי המידע של המוכרת.

20.2. ידוע לרוכש שמידע מטעמו ו/או לגביו נמסר למוכרת מרצונו החופשי ובהסכמתו המלאה, מבלי שחלה עליו חובה חוקית לעשות כן.

20.3. ידוע לרוכש שהמידע מטעמו ו/או לגביו נמסר למוכרת לצורך טיפולה בחוזה זה וכל הכרוך בביצועו וכי ייעשה שימוש במידע לצורך כך, לרבות העברת שם הרוכש, מספר זהותו, מספר טלפון נייד, כתובת דוא"ל, פרטי הדירה ומועד המסירה לרשות המקומית ו/או לתאגיד המים והביוב ו/או לרשויות ו/או לקבלנים ו/או לספקי שירותים ו/או לנציגות הבית המשותף ו/או לוועד ו/או לחברת הניהול אשר תמונה ו/או לנותני שירותים ו/או ספקים מטעם המוכרת ו/או מטעם מי מהנ"ל.

20.4. הרוכש לכך שהמוכרת תמסור לממשלת ישראל, לנציגיה ולכל רשות מוסמכת, כל מידע שיידרש בקשר עם חוזה זה ו/או הרוכש ו/או מידע המצוי במוכרת בקשר לחוזה זה ו/או לכל חוזה אחר שייערך בין המוכרת לרוכש, ובלבד שהמוכרת סבורה כי מטרת מסירת המידע קשורה למילוי תפקידם של הנ"ל עפ"י כל דין ו/או הוראה מנהלית.

אשד בקרה בע"מ
02. 11. 2026
נ ב ר ק

20.5. ידוע לרוכש שהמידע יהיה ניתן לגילוי והצגה על פי צו בית משפט והמוכרת תפעל בהתאם לצווים שיפוטיים ככל שיינתנו.

20.6. ידוע לרוכש והוא לכך שהמוכרת או מי מטעמה יפנו אליו בעתיד בדיוור ישיר, לרבות בעניינים שאינם נוגעים לחוזה זה.

לעניין זה, ידוע לרוכש כי הוא זכאי, לפי דרישתו, להימחק ממאגר מידע מטעם המוכרת (לעניין דיוור ישיר בלבד) או להורות כי מידע המתייחס אליו לא יימסר לאדם, לסוג בני אדם או לאנשים מסוימים או להורות שלא תעשינה אליו פניות באמצעות שימוש במאגר, והכל לפרק זמן מוגבל או קבוע, וכל אלה באמצעות מתן הודעה מפורשת בכתב למוכרת. על אף האמור לעיל, המוכרת לא תפעל בהתאם להודעת הסתייגות כאמור באשר לפניות לצורך ביצוע הוראות חוזה זה ו/או כל דין, לרבות אך לא רק בנוגע להעברת פרטים לקבלנים ו/או לספקי שירותים ו/או לרשויות ו/או לחברת החשמל ו/או לחברת הגז ו/או לחברת הניהול ו/או לנציגות/וועד אשר ימונו בפרויקט ו/או לפניות מטעמם.

20.7. הרוכש יהיה רשאי לעיין במידע אישי הנוגע אליו והמצוי בידי המוכרת בכל זמן סביר, בשעות הפעילות של המוכרת במשרדיה ולאחר תיאום מראש, בכפוף לדרישות ככל שתקבע המוכרת.

20.8. יובהר כי סעיף זה הינו בכפוף לחוק הגנת הפרטיות.

21. <u>סעדים ותרופות</u>

21.1 הפר הרוכש הוראה מהוראות הסכם זה, תהיה המוכרת זכאית לכל הסעדים והתרופות הקבועים לעניין זה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת הסכם), התשל"א-1970 ו/או הקבועים בהסכם זה ו/או הקבועים בשאר הוראות הדין. למרות האמור לעיל, בכל מקרה בו יוחד ו/או הוגבל סעד בהוראות הסכם זה אזי יחייבו ויגברו הוראות ומגבלות הסכם זה.

21.2 איחור בביצוע איזה מן התשלומים החלים על הרוכש לפי הסכם זה העולה על 10 (עשרה) ימים ואשר לא הוסדר חרף התראה בכתב מצד המוכרת של לפחות 10 ימים לתיקון ההפרה יחשב כהפרה יסודית של ההסכם.

21.3 בכפוף להוראות חוק המכר, איחר הרוכש בביצוע תשלום כלשהו החל עליו לפי הסכם זה ביותר מ-7 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, ישא התשלום שבפיגור, מהיום הקבוע לתשלום ועד לתשלומו בפועל, הפרשי ריבית פיגורים בשיעור של עד 8% ריבית שנתית (כמפורט בנספח ג' - נספח התשלומים).

21.4 במקרה שהרוכש יפר הסכם זה וההפרה לא תתוקן על ידו אף לאחר קבלת התראה בכתב מהמוכרת בה יפורט דבר ההפרה כמפורט בסעיף 21.2 לעיל, תהיה המוכרת זכאית לבטל לאלתר הסכם זה, וזאת מבלי לפגוע בכל סעד נוסף ו/או אחר העומדים לה עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י כל דין.

21.5 בוטל ההסכם ע"י המוכרת עקב הפרה יסודית או כאמור בסעיף 21.4 לעיל, הרי שמבלי לפגוע בכל סעד נוסף ו/או אחר העומדים לה עפ"י כל דין תהיה המוכרת רשאית למכור, להעביר ולמסור את הדירה לכל צד ג' בהתאם להוראות המכרז, וזאת החל מהיום ה- 14 (ארבעה עשר) שלאחר משלוח הודעת הביטול מאת המוכרת אל הרוכש והכל בכפוף לאישור משרד הבינוי והשיכון.

21.6 פעלה המוכרת כאמור בסעיף 21.5 לעיל, לא יהיו לרוכש זכויות בדירה ו/או בקשר לדירה, יהיה על המוכרת להשיב לרוכש הכספים ששילם לה בגין מחיר הדירה לפי הסכם זה בערכם הריאלי (בלא לגרוע מהאמור להלן), כנגד ביטול כל רישום אם וככל שנערך לזכות הרוכש ו/או מי מטעמו (לרבות בנק מטעמו כמפורט בסעיף 13 לעיל) בקשר לדירה וביטול והחזרת כל בטוחה אשר נמסרה לזכות הרוכש במקור לידיהם הנאמנות של מי שיוסמכו לכך על ידי עורכי הדין. השבת כספים כאמור, הכוללים הפרשי הצמדה ששולמו על ידי הרוכש, תתבצע בתוך 45 ימים מהמועד בו בוטל ההסכם (במקרה של ביטול לאחר מסירת החזקה בדירה - 45 ימים לאחר שהרוכש פינה את הדירה והשיב את החזקה בה לידי המוכרת, כאשר היא נקייה מכל זכויות צד שלישי).

כן רשאית המוכרת, לנכות מכל סכום שהיה עליה להשיב לרוכש את הפיצוי המוסכם הנקוב בסעיף 21.8 להלן.

21.7 בוטל ההסכם, בין על ידי המוכרת ובין על ידי הרוכש, ישיב הרוכש למוכרת, בלא דיחוי וכתנאי מוקדם להשבת כספים ששולמו על חשבון מחיר הדירה, את כל שוברי התשלום מאת הבנק המלווה

אשד בקרה בע"מ
02. 11. 2026
נ ב ר ק

שטרם שולמו, ככל שיהיו כאלה במועד הביטול, וכן תבוטל ויחזיר הרוכש למוכרת כל בטוחה על פי חוק המכר.

21.8 במקרה שהמוכרת תבטל את ההסכם עקב הפרתו היסודית מצד הרוכש, ישלם הרוכש למוכרת סכום השווה ל- 2% (שני אחוזים) מהתמורה (ממחיר הדירה), בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הרוכש שנקבעו בנספח ג' להסכם, 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 (לעיל ולהלן: "**הפיצוי המוסכם**"). המוכרת תהיה רשאית לחלט לטובתה את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לה ע"י הרוכש. מובהר כי המוכרת לא תהיה זכאית לקבל כפל פיצוי בגין אותו ראש נזק ובלא לגרוע מזכותה לגשת לערכאות.

21.9 מבלי לגרוע מתוקף כל ההוראות דלעיל, מילוי התחייבויות המוכרת עפ"י הסכם זה מותנה במילוין המלא, המוחלט ובמועדן של כל התחייבות הרוכש עפ"י הסכם זה, ללא יוצא מן הכלל.

22. <u>הוראות שונות</u>

22.1 הסכם זה יכנס לתוקף רק לאחר חתימתו ע"י הרוכש וכן ע"י המוכרת באמצעות מורשי החתימה מטעמה. המוכרת רשאית לחתום רק על עמודיהם הראשונים והאחרונים של הסכם זה ושל כל אחד מנספחיו. חתימת המוכרת כאמור תחייב את המוכרת ביחס לכל עמודי הסכם זה ונספחיו, ובלבד ששמה המודפס או חותמתה מצויים בתחתית כל עמוד.

22.2 במידה והרוכש הוא תושב חוץ ו/או אינו אזרח ישראלי ו/או עולה לפי חוק השבות, התש"י-1950, עליו לקיים בעצמו ובאחריותו המלאה והבלעדית את כל הוראות הדין המתייחסות לרכישת נכס קרקע בישראל, כתנאי מוקדם לרכישת זכויות בדירה ולמילוי התחייבויות המוכרת.

22.3 היה הרוכש קטין או פסול דין, על אפוטרופסו או כל אדם אחר הממונה על ענייניו לפי כל דין וכן על החתום בשמו על ההסכם, להמציא למוכרת את אישור בית המשפט המוסמך להתקשרות הרוכש בהסכם זה בתוך עד 60 (ששים) יום מחתימת הסכם זה. לא הומצא אישור כאמור, תהיה המוכרת זכאית לפנות למשב"ש בבקשה להורות על ביטול זכייתו של הרוכש.

22.4 המוכרת תהיה רשאית לשלם, במקום הרוכש, כל סכום שחובת תשלומו חלה על הרוכש לפי הסכם זה ואשר לא שולם על ידו במועד, מובהר כי המוכרת רשאית לבצע תשלומים עבור רוכש הדירה רק אם מדובר בחוב שאי תשלומו עלול לעכב את המוכרת בביצוע התחייבויותיה כלפי הרוכש ו/או צדדים שלישיים, ובמקרה זה כל צד ישמור על טענותיו. הסכום ששולם ע"י המוכרת יוחזר לה ע"י הרוכש בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כמפורט בנספח התשלומים - נספח ג'.

22.5 המוכרת תהיה רשאית בעת ביטול ההסכם לחלט ולנכות מתוך כספים אם וככל שיידרש תשלומם לרוכש, את הפיצוי המוסכם הנקוב בסעיף 21.9 לעיל במקרה של הפרה יסודית של הרוכש .

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. באם רק אחד מיחידי הרוכש חתם על הסכם זה, כל האמור בהסכם יחייב את אותו אחד מיחידי הרוכש אשר חתם על ההסכם וכן את כל שאר יחידי הרוכש, ביחד ולחוד. בכפוף לאמור בסעיף 2.6 לחוזה המכר.

22.7 **<u>עורכי הדין -</u>** הודע לרוכש שהמוכרת מיוצגת בעסקה נשוא הסכם זה ע"י משרד עורכי הדין - אטיאס, גראור, וישניצקי, ענבר ושות', כי עורכי הדין אינם מייצגים את הרוכש ואין להם כל התחייבויות כלפי הרוכש, חרף תשלומי הרוכש לעורכי הדין וכי הרוכש זכאי להיות מיוצג בעסקה זו ע"י כל עורך דין אחר מטעמו. כל ההתחייבויות בקשר לרישום זכויות הרוכש הינן של המוכרת ולא של עורכי הדין, ולא נוצרו ולא ייווצרו בין עורכי הדין לבין הרוכש יחסי עו"ד לקוח. על כן ולמען הסר ספק, מוסכם כי אין לעורכי הדין חובת נאמנות כלפי הרוכש. למען הסר ספק מובהר כי אין בחתימת עורכי הדין כמייצגי הרוכש על טופס ההצהרה כמפורט בסעיף 11.1 לעיל ו/או אימות חתימת הרוכש על גביו ו/או פניות אל הרשויות בנדון, כדי ליצור יחסי עו"ד לקוח בין עורכי הדין לבין הרוכש, הוא הדין לעריכת ייפויי הכוח כמפורט בנספחים ד' או ה' להסכם.

הודע לרוכש שעורכי הדין מייצגים וייצגו את המוכרת בכל הליך הקשור לפרויקט או לדירה ו/או בקשר להסכם זה, לרבות בהליכים משפטיים מכל סוג, ולרבות בהליכים משפטיים נגד הרוכש ו/או מי מטעמו, וזאת אף אם טרם הושלמו הליכי הרישום.

על אף האמור ומבלי לגרוע מתוקפו, מסכימים הצדדים כי עורכי הדין יטפלו ברישום זכויות המוכרת והרוכש עפ"י הסכם זה, ובכל הפעולות הנדרשות לשם כך.

אשד בקרה בע"מ
02. 11. 2026
נ ב ר ק

22.8 אין ולא יהיו לרוכש זכויות קיזוז ו/או זכות להפחתה ו/או ניכוי כלשהם מתשלומים המוטלים עליו על פי הוראות ההסכם ו/או זכויות עיכבון מכל סוג שהוא.

22.9 הודע לרוכש שמידע אשר נמסר על ידו למוכרת יוחזק, כולו או חלקו, אצל המוכרת ו/או גופים אחרים מטעמה במאגר מידע, הרשום - אם וככל שיידרש- בפנקס מאגרי המידע. מוסכם כי המידע ישמש את המוכרת ו/או גופים מטעמה לצרכי קיום וביצוע ההסכם וכל הקשור והנלווה לכך, וכן לצורך פניות של המוכרת לרוכש בהצעות שונות. כמו כן מוסכם כי המידע יימסר לרשויות, לגופים לגביהם מוטלת חובות מסירת המידע על פי דין וכן לגופים נוספים אשר מסירת המידע להם תידרש לצורך ביצוע ההסכם בכפוף לחוק הגנת הפרטיות (כגון - קבלנים, ספקים, רשויות, בנקים, גופים מממנים, רמ"י וכיו"ב).

22.10 המוכרת תהיה רשאית להקים במבנה "דירה לדוגמא" ממלאי דירות השוק החופשי אשר תשמש לתצוגה לרוכשי דירות פוטנציאליים במבנה ו/או הבניינים ו/או הפרויקט, והרוכש מתחייב שלא להפריע באופן כלשהו לשימוש ולפעילות ב"דירה לדוגמא" למטרות הנ"ל. מובהר כי אין בהקמת "דירה לדוגמא" ו/או במפרטה כדי לשנות מהוראות ההסכם, תכניות המכר והמפרט הנלווה אליו. אין באמור כדי לגרוע מזכויות הרוכש בהתאם להוראות כל דין או מזכות הרוכש להעלות כל טענות. המוכרת תנקוט באמצעים סבירים להקטנת הפרעה שתגרום "הדירה לדוגמא" ותחדל להפעילה עם מכירת כל הדירות בפרויקט.

22.11 כתובות הצדדים הן כאמור במבוא להסכם זה. כל הודעה מצד למשנהו תימסר הכתב, ותיחשב כאילו הגיעה לתעודתה בחלוף 3 (שלושה) ימי עסקים ממועד מסירתה למשלוח בדואר רשום מסניף דואר במדינת ישראל, או ביום העסקים העוקב ככל שנשלחה בדוא"ל וקיימת אסמכתה בכתב בדבר המסירה. לאחר תאריך המסירה תהיה כתובתו של הרוכש כתובת הדירה שנרכשה עפ"י הסכם זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

אשד בקרה בע"מ
02. 11. 2026
נ ב ר ק

נספח ג'

נספח פרטי הדירה, מחיר הדירה ותנאי התשלום (צמוד מדד תשומות הבנייה)

1. **הדירה:** יחידת דיור (דירה) מספר #מספר דירה#, בבניין מס' #בניין#, בקומה מס' #קומה#, בת #מספר חדרים# חדרים (כולל ממ"ד) (כמפורט בתוכניות ובמפרט - נספחים א' ו- ב') הנבנית על המקרקעין כהגדרתם בהסכם. 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. **<u>מועד המסירה</u>: 7.7.2030.**
האמור לעיל כפוף להוראות ההסכם, לרבות סעיף 5.3 להסכם לעניין עיכוב במסירת החזקה בחודש ימים, מכל סיבה שהיא, אשר לא יחשב כהפרה של ההסכם ולא יזכה את הרוכש בפיצוי כלשהו.

3. **<u>מחיר הדירה</u>**: #**מחיר הדירה**# ₪ (במילים: #מחיר במילים#), כולל מע"מ בשיעורו כיום של 18% (להלן: "**מחיר הדירה**").

למחיר הדירה יתווספו הפרשי הצמדה כאמור בנספח זה אך בכפוף להוראות סעיף 10.2 להסכם המכר.
מחיר הדירה ישולם במועדים ובסכומים המפורטים להלן כאשר לכל תשלום יתווספו הפרשי הצמדה כדלהלן:

א. סך של #**שבעה אחוזים**# ₪, המהווה שיעור של 7% ממחיר הדירה, ישולם באמצעות שוברי תשלום שסופקו מאת הבנק המלווה בתוך 3 (שלושה) ימים מחתימת הסכם זה. יובהר כי על תשלום זה לא תחול הצמדה למדד תשומות הבניה. היה ובמעמד חתימת הסכם המכר, טרם נמסרים פנקסי שוברים לידי הרוכש, יופקדו הסך של 7% בחשבון נאמנות אצל ב"כ המוכרת וזאת באמצעות צ'ק בנקאי אותו ימסור הרוכש לב"כ המוכרת במעמד חתימת הסכם המכר. עם קבלת פנקס שוברים, יעבירו ב"כ המוכרת באמצעות שובר מפנקס השוברים ביחס לדירה, את הסך של 7% מתוך חשבון הנאמנות אל חשבון הליווי, כאשר בגין התשלום האמור תועמד לרוכש ערבות בנקאית לפי חוק המכר כקבוע בהסכם זה.

ב. סך של #**שלושה עשר אחוזים**# ₪, המהווה שיעור של 13% (השלמה ל- 20%) ממחיר הדירה ישולם בתוך 45 (ארבעים וחמישה) ימים מיום חתימת הסכם זה או מיום קבלת פנקסי השוברים לידי הרוכש, המאוחר מבין שני המועדים; יובהר כי על תשלום זה לא תחול הצמדה למדד תשומות הבניה.

ג. עד ליום 1.5.2027, סך של # **עשרה אחוזים**# ₪, המהווה שיעור של 10% (השלמה ל- 30%) ממחיר הדירה; תשלום זה ואילך כפוף לקבלת היתר בניה מלא לפרויקט.

ד. עד ליום 1.11.2027, סך של # **עשרה אחוזים**# ₪, המהווה שיעור של 10% (השלמה ל- 40%) ממחיר הדירה;

ה. עד ליום 1.5.2028, סך של # **עשרה אחוזים**# ₪, המהווה שיעור של 10% (השלמה ל- 50%) ממחיר הדירה;

ו. עד ליום 1.11.2028, סך של # **עשרה אחוזים**# ₪, המהווה שיעור של 10% (השלמה ל- 60%) ממחיר הדירה;

ז. עד ליום 1.5.2029, סך של # **עשרה אחוזים**# ₪, המהווה שיעור של 10% (השלמה ל- 70%) ממחיר הדירה;

ח. עד ליום 1.11.2029, סך של # **עשרה אחוזים**# ₪, המהווה שיעור של 10% (השלמה ל- 80%) ממחיר הדירה;

ט. עד ליום 1.5.2030, סך של # **עשרה אחוזים**# ₪, המהווה שיעור של 10% (השלמה ל- 90%) ממחיר הדירה;

אשד בקרה בע"מ
02. 11. 2026
נ ב ר ק

י. סך של #**עשרה אחוזים**# ₪, המהווה שיעור של 10% (השלמה ל- 100%) ממחיר הדירה, בתוספת ההפרשים מהתשלומים הקודמים, ובתוספת כל התשלומים החלים על הרוכש עפ"י הסכם זה, ישולם בתוך 7 (שבעה) ימים לפני מועד המסירה וכתנאי מקדים למסירת החזקה בדירה.

כל התשלומים הנ"ל כוללים מע"מ בשיעור 18% עפ"י דין. היה ויעלה או ירד שיעור המע"מ לאחר חתימת הסכם זה יותאם מחיר הדירה עפ"י השינוי בשיעור המע"מ, והתשלומים אשר טרם שולמו בפועל עד למועד השינוי, ישולמו בהתאם לשיעור המע"מ שיחול במועד התשלום בפועל של כל תשלום.

מובהר במפורש, כי כל הוראות תקן שאינו תקן רשמי ו/או כל הוראת דין (לרבות תקנה או תקן) שלא היו בתוקף במועד חתימת הסכם זה, לא יחייבו את המוכרת ואינם נכללים במסגרת מחיר הדירה.

ככלל הרוכש יבצע התשלומים אך ורק באמצעות שוברי תשלום מאת הבנק המלווה לחשבון המוכרת - חשבון מס' _____ בסניף מס' ___ של בנק לאומי לישראל בע"מ, במועדים דלעיל או בכל מועד אחר שיוסכם בין הצדדים בכתב ומראש.

למען הסר ספק, מובהר בזאת כי מועד ביצועו בפועל של כל תשלום ותשלום יהיה המועד אשר יצוין באישור תשלום השובר כמועד פירעונו בפועל של התשלום לזכות חשבון המוכרת בבנק המלווה.

מובהר בזאת כי התשלומים המוטלים על הרוכש לפי הוראות סעיף 11.3 להסכם ושאר הוראות ההסכם אינם מהווים תשלום על חשבון מחיר הדירה. אין באמור לגרוע מחובת הרוכש לשאת

אשד בקרה בע"מ
02. 11. 2026
נ ב ר ק

בתשלומים כאמור לפי הוראות ההסכם.

4. <u>הפרשי הצמדה</u>:
לכל תשלום המבוצע על חשבון מחיר הדירה וכן לכל תשלום מכל סוג שהוא שעל הרוכש לשלם למוכרת עפ"י ההסכם ו/או נספח זה, יתווספו הפרשי הצמדה כהגדרתם להלן:

א. <u>"מדד תשומות הבניה"</u> או - "המדד" -
דהיינו, מדד תשומות הבניה שייקבע 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 הסכם המכר או ביום קבלת היתר בניה מלא, המאוחר מבין שני המועדים.

ג. <u>"המדד החדש"</u> -
משמעו, המדד הידוע במועד בו בוצע התשלום הרלוונטי.

יובהר כי מחצית מכל תשלום שישלם הרוכש למוכרת 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 בהסכם זה, לא תחול כל הצמדה או ריבית, למעט ריבית פיגורים.

ההצמדה למדד תיעשה בהתאם לשיעור העלייה ממדד היסודי ועד למדד הידוע ביום ביצוע התשלום. בכל מקרה לא יחולו הפרשי הצמדה שליליים מתחת למדד היסודי.

ההצמדה כאמור לעיל, תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה החוזי, ואולם הוראות סעיף קטן זה לא יחולו במקרה שבו חל עיכוב במסירה כאמור בסעיף 5.3.5 בהסכם המכר.

5. <u>פיגור בתשלומים</u>:
בגין איחור בתשלום כלשהו העולה על 7 (שבעה) ימים, בתשלומים שעל הרוכש לשלם למוכרת עפ"י ההסכם ו/או עפ"י נספח זה, או בתשלומים שעל המוכרת לשלם לרוכש על פי ההסכם, ישלם הצד המאחר לצד שכנגד ריבית (פיגורים) בצירוף הפרשי הצמדה בהתאם להוראות סעיף 5ב(א) לחוק המכר, מחושב ממועד התשלום הקבוע בהסכם על נספחיו ועד למועד התשלום בפועל, בהתאם לשתי החלופות הקבועות בסעיף 2 לתקנות המכר (דירות) (שיעור מרבי של ריבית פיגורים), התשפ"ב – 2022 ובשיעור שלא יעלה על 8% (שמונה אחוזים) ריבית שנתית.

6. <u>הקדמת תשלומים</u>:
מוסכם כי הרוכש יהיה רשאי להקדים את מועד ביצועו של תשלום כלשהו על חשבון מחיר הדירה לעומת המועדים הנקובים בהסכם ו/או בנספח זה, וזאת לאחר שהודיע למוכרת על רצונו לעשות כן יומיים מראש, ולתשלום הפרשי ההצמדה כמפורט לעיל, וזאת עד למועד ביצוע התשלום בפועל.
בכל מקרה שהרוכש יקדים את ביצועו בפועל של תשלום כלשהו מהתשלומים הנ"ל לא יוענקו לרוכש הנחה ו/או זיכוי ו/או ריבית ו/או הטבה אחרת כלשהן ולא יוקדם מועד המסירה.

7. <u>שונות</u>:
7.1 מובהר כי הוראות ההסכם בדבר הפרשי הצמדה וריבית פיגורים, יחולו בנוסף למחיר הדירה, גם על כל סוגי התשלומים האחרים המוטלים על הרוכש נשוא הסכם זה.
7.2 בכל מקרה של סתירה בין שאר הוראות ההסכם לבין הוראות נספח זה יגברו הוראות נספח זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

אשד בקרה בע"מ
02. 11. 2026
נ ב ר ק

נספח ד'

ייפוי כח בלתי חוזר

הואיל ואני/אנו הח"מ:

1. _____, **ת.ז.** _____
2. _____, **ת.ז.** _____

(להלן, ביחד ולחוד: "**הרוכש**")

והואיל והתקשרנו ביום _____ בהסכם (להלן: "**ההסכם**") עם **שובל ברוך יזמות בע"מ, חברה מס' 51-370824-8** (להלן: "**המוכרת**") על פיו התחייבנו לרכוש מהמוכרת את הדירה המסומנת (עפ"י סימוני המוכרת) במס' #מספר דירה#, בניין #בניין# (להלן: "**הדירה**") שהמוכרת בונה ו/או עומדת לבנות במקרקעין הידועים כח"ח 45 בגוש 5763, מגרשים מס' 37-34 בייעוד מגורים ד', לפי תמ"ל/1081, מתחם מס' 71994, באלעד, על כל שינוי ככל שיחול בסימונם ו/או ברישומם ו/או בגבולותיהם (להלן: "**המקרקעין**");

והואיל ועפ"י הוראות ההסכם התחייבנו כלפי המוכרת לחתום על ייפוי כוח בלתי חוזר לבצע בשמנו ובמקומנו את האמור בהסכם;

אי לזאת, הרוכש הח"מ ממנה בזאת את עוה"ד ע. אטיאס ו/או ע. גראור ו/או י. וישניצקי ו/או ע. ענבר ו/או ד. שהרבני - נחמן ו/או ה. דגני ו/או ל. אודיז ו/או ל. שפרבר ו/או נ. משי-דניאל ו/או ד. ברוכי ו/או ש. גור ו/או ב. ג'ינו-חג'ג' ו/או ל. קוניצ'ר-ורבה ו/או נ. שמולה ו/או ח. דכור ו/או א. עלי משד' הפלי"ם 6 (קומה 3), חיפה 3309509, כל אחד לחוד וכולם יחדיו ו/או כל עורך דין אחר ממשרדם ו/או מי מטעמם (להלן: "**באי כוחנו**") להיות באי כוחי החוקיים ולעשות כל דבר וענין בשמי ובמקומי על מנת לממש התחייבויותיי וזכויותיי בהסכם, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, יהיו הנ"ל במאוחד ובמיוחד רשאים לעשות את כל ו/או חלק מהפעולות כדלקמן לפי שיקול דעתם הסביר:

1. להסכים בשמי ובמקומי, בפני כל הרשויות המוסמכות להגשת בקשות להקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבניה והמתייחסות למבנים שבדעת המוכרת לבנות על המקרקעין ו/או על כל חלק מהם.

2. להסכים בשמי ובמקומי לרשום משכנתאות על הדירה ו/או על המקרקעין ו/או חלק מהם לזכות בנק למשכנתאות ו/או בנקים ו/או חברות ו/או כל גוף אחר (להלן: "**המלווה**"), שילווה למוכרת כספים לצורך מימון הבניה, וזאת למרות שרשומה ו/או תירשם לזכותנו הערה על הדירה ו/או המקרקעין ו/או על חלק מהם, בקשר עם הדירה שרכשתי מהמוכרת.

3. להסכים בשמי ובמקומי, בפני כל הרשויות המוסמכות, להעניק למוכרת רישיון ו/או רישיונות לבנית יחידות דיור ו/או בנינים ו/או מבנים במקרקעין ו/או לחדש ו/או להאריך תוקפם של רישיונות הבניה שהוצאו ותוקפם פג בכפוף להוראות המכרז.

4. להסכים לרישום כל חלוקה, כל איחוד וכל הפרדה, ובכלל זה - הפרדה לפי חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: "**חוק המקרקעין**") וכן להסכים לכל שינוי ותיקון באיחוד וגם/או הפרדה וגם/או חלוקה, הן אלה הקיימים והן אלה שיירשמו בעתיד, בכפוף למשכנתא/ות לשעבוד/ים וגם/או לזכות/יות של אחר/ים או חופשיים מכל אלה.

5. לרשום זכויותיי בדירה בשמי, לייצגני ולערוך בשמי כל חוזה ו/או שטר ו/או בקשה ו/או מסמך אחר בפני לשכת רשם המקרקעין ו/או לשכת הסדר המקרקעין ו/או רשות (מינהל) מקרקעי ישראל ו/או רשות המסים ו/או רשם המשכונות ו/או כל רשות ו/או גוף, ובאותו מעמד או לאחר מכן, לשעבדן ו/או למשכנן לטובת המלווה שילווה לנו כספים לצורך רכישת הדירה, וכן בשמי ובמקומי להופיע בפני רשות (מינהל) מקרקעי ישראל ו/או כל רשות ו/או גוף, ולערוך כל חוזה ו/או שטר ו/או בקשה ו/או מסמך אחר, כפי שהייתי מוסמך לערוך בעצמי.

6. א. לרשום בפנקסי המקרקעין לזכותי הערת אזהרה, בהתאם לחוק המקרקעין.
   ב. לרשום הערת אזהרה בגין הלוואה שקיבלתי ואשר להבטחתה תרשם משכנתא על הדירה.
   ג. במעמד רישום הבית כבית משותף, להסכים ו/או לבקש לייחד רישום הערות האזהרה, שתרשמנה לזכותי ו/או לזכות המלווה כאמור על הדירה שרכשתי.

אשד בקרה בע"מ
02. 11. 2026
נ ב ר ק

ד. להסכים בשמי ובמקומי למחיקת הערת האזהרה שנרשמה בספרי המקרקעין ו/או בלשכת רשם המקרקעין לזכותי ו/או לזכות המלווה.
ה. להסכים בשמי ובמקומי להעברת החכירה במקרקעין על שם המוכרת ו/או על שם צד ג' כפי שתורה המוכרת, בכפוף להערת האזהרה הרשומה לזכותי, ובכפוף לכך שהערת האזהרה הרשומה לזכותי והזכויות שהיא באה להבטיח לא תפגענה.
ו. לרשום הערת אזהרה בגין הימנעות מעשיית עסקה לצורך הבטחת איסור העברת זכויות בדירה למשך תקופה של חמש שנים ממועד מסירת הדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בגינה נרכשה הדירה) לפי המוקדם מבין המועדים, ו/או לתקן את הערת האזהרה הנ"ל, ולצורך כך לחתום על כל מסמך שיידרש ולעשות כל פעולה חוקית שתידרש לצורך כך.

7. להסכים ו/או לבקש לרשום ו/או להעביר חלק מהמקרקעים המיועדים לצרכי ציבור ע"ש כל רשות ו/או גוף, בדרך בעלות או חכירה או זיקת הנאה ו/או בדרך אחרת, כפוף לאמור בהערות האזהרה ו/או במשכנתאות.

8. להעביר לחברת החשמל לישראל בע"מ ו/או מי מטעמה כל שטח ו/או מבנה ו/או יחידה בבית משותף שיהיו קיימים על המקרקעין הנ"ל כולל תחנת טרנספורמציה. כמו כן לתת לחברת החשמל לישראל בע"מ ו/או מי מטעמה זיקת הנאה ו/או זיקות הנאה, להעברת כבלים על אותם שטחים שיהיו חלק מהרכוש המשותף של הבית המשותף שיהיה קיים על המקרקעין ו/או כל חלק מהם. לצורך האמור לעיל יהיו באי כוחי רשאים לחתום על כל בקשות, הצהרות, שטרי זיקת הנאה, שטרי מכר, שטרי העברת זכות שכירות וכל מסמך או הצהרה אחרים בהתאם לשיקול דעתם הסביר של באי-כוחי הנ"ל.

9. להסכים בשמי ובמקומי לכל בקשה ו/או בקשות שתוגשנה על ידי המוכרת מפעם לפעם למפקח על רישום המקרקעין, 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. לבקש ו/או להסכים לתיקון ו/או לשינוי צו רישום הבית המשותף שהדירה נכלל בתוכו ו/או לתיקון התקנון, וזאת בין היתר לצורך תוספת מבנה ו/או מבנים שיבנו על המקרקעין 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 מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 על כל תיקוניו או לפי כל חוק או דין אחר. כמו כן, באי כוחי יהיו רשאים לטפל בשמי ובמקומי בכל הכרוך באמור בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, לרבות, מתן אישורי מיסים בתמורה להעברת כספים למשרדי מיסוי מקרקעין מתוך כספי מחיר הדירה בגין ההסכם.

11. לחתום על כל מסמך אשר באי כוחי ימצאו לנכון באשר לצמצום, החלפה, ביטול שינוי, החזר של כתב ערבות של בנק או פוליסת ביטוח או של כל בטחון אחר שניתן לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974, כפי שישנו או כפי שיתוקן או ישונה מדי פעם בפעם.

12. לחתום על חשבונות, אישורים, ויתורים וקבלות באותם התנאים והסכומים שמורשיי ימצאו לנכון, לקבל כל כספים שהם תמורת המשכנתא ו/או המשכנתאות הנ"ל לסילוק התחייבויות, מיסים והוצאות למיניהם שיחולו בקשר עם פעולות שיעשו לפי יפוי כח זה ו/או למטרות אחרות.

14. להוציא על חשבוני את כל ההוצאות והמיסים הדרושים לפי ראות עיניהם ולצורך זה ללוות בשמי כספים ולמשכן ולשעבד את רכושי לצורך מתן בטחון להלוואות כאלה ולהשיג את כל האישורים והתעודות והמסמכים לשם ביצוע ההוראות הכלולות ביפוי כח זה.

15. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, יהיו מורשי רשאים לוותר בשמי על הגנה עפ"י חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972 לרבות סעיף 33 לחוק ו/או עפ"י סעיפים 38 ו-39 לחוק ההוצאה לפועל, התשכ"ז-1967 ו/או עפ"י כל דין ו/או עפ"י כל חוק אחר הקיים כיום ו/או שיחול בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל ביחס לזכותי בדירה ו/או במקרקעין הנ"ל.

16. לצורך ביצוע האמור בייפוי כח זה, יהיו באי כוחי רשאים להופיע בשמי ובמקומי בפני הרשויות המוסמכות לפי חוקי התכנון והבניה ו/או אחרות, לרבות רשות (מינהל) מקרקעי ישראל, וכן בפני רשם המקרקעין המפקח על רישום המקרקעין, פקיד הסדר קרקעות ובפני פקידי לשכת רשם

אשד בקרה בע"מ
02. 11. 2026
נ ב ר ק

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, התחייבות, שטרי מכר, שטרי זיקת הנאה, שטרי תיקון זיקת הנאה, שטרי מכר, שטרי חכירה, שטרי ביטול, שטרי תיקון, שטרי משכנתא, שטרי פדיון משכנתא, תוכניות ו/או תיקון תוכניות, הסכם ו/או תיקון הסכם, הסכם ו/או תקנון בין בעלי הדירות, ותיקוני הצהרות ומסמכים אחרים מכל סוג ומין, שיהיו דרושים ונחוצים לביצוע ההסכם בהתאם לשיקול דעתם הבלעדי של באי כוחי הנ"ל.

17. למשכן את הדירה ו/או את הזכויות לגבי הדירה במשכנתא/ות בדרגה ראשונה או דרגה ראשונה פרי - פסו או בכל דרגה אחרת ולחתום בשמי ובמקומי על שטר/י משכנתא/ות בתנאים כפי שיקבעו ע"י המלווים, או כפי שימצא לנכון כל אחד מבאי כוחי, וכן לפדותן או לתקנן.

18. 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 על ידי ובהרשאתי.

19. 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.

20. 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.

21. יפוי כח זה הוא בלתי חוזר ואינו ניתן לביטול הואיל וזכויות צד שלישי קשורות בו, דהיינו זכויותיהם של המוכרת 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, ולפיכך יחייב ייפוי כח זה אותי ו/או את הבאים מכוחי ו/או את יורשיי ו/או את הנהנים לפי כתב צוואה ולא יתבטל עם גריעת כושרי חו"ח.

22. הנני מצהיר בזה כי אני מוותר ויתור מוחלט וגמור על זכויותיי לעשות בעצמי ע"י מישהו אחר מלבד מרשי הנ"ל את כל המעשים והפעולות או כל חלק מהם הנזכרים בייפוי הכח וכתב ההרשאה הנוכחי.

ולראיה באתי על החתום היום _____

_____ _____
הרוכש

<u>אישור</u>

הנני מאשר/ת את חתימות הרוכשים הנ"ל

_____
, עו"ד

אשד בקרה בע"מ
02. 11. 2026
נ ב ר ק

נספח ה'

נספח רוכשים

פרטי הרוכש

שם: _____ ת.ז. _____, טלפון נייד: _____,
טלפון: _____, כתובת _____

שם: _____ ת.ז. _____, טלפון נייד: _____,
טלפון: _____, כתובת _____

(להלן, ביחד ולחוד: "**הרוכש**")

פרטי המוכר

שם: שובל ברוך יזמות בע"מ, כתובת: יוחנן הסנדלר 2, חיפה (להלן: "**המוכר**")

נספח להסכם רכישת יחידה בפרויקט לגביו נחתם הסכם מימון עם בנק _____ לישראל בע"מ

(להלן: "הסכם הרכישה")

1 **הגדרות**

1.1 "**הפרויקט**" – פרויקט הכולל הקמת שמונה בניינים, מבנה ציבור, מרתף וחניה, הכוללים יחד 223 יחידות מגורים שמתוכן 179 דירות "מחיר מטרה" ו-44 דירות "שוק חופשי", וכן שטחי מסחר בחזית מסחרית, המוקם או שיוקם על גבי המקרקעין.

1.2 "**המקרקעין**" – מגרשים מס' 37-34 לפי תמ"ל/1081 , בגוש 5763 חלק מחלקה 45 באלעד.

1.3 "**היחידה**" - הדירה/יחידה שבכוונת הרוכש לרכוש מהמוכר כאמור בהסכם הרכישה.

1.4 "**חוק המכר**" - חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה – 1974.

1.5 "**ערבויות מכר**" - ערבויות על פי חוק המכר.

1.6 "**הבנק**" - בנק _____ לישראל בע"מ.

1.7 "**הסכם המימון**"- הסכם המימון שנחתם בין הבנק לבין המוכר בקשר עם הקמת הפרויקט.

1.8 "**השעבוד**" - שעבודים שוטפים וקבועים לטובת הבנק על המקרקעין ועל הפרויקט על כל הבנוי ושייבנה וכל זכויות המוכר מכל מין וסוג שהוא לגביהם ובקשר אליהם והכל כמפורט באגרות החוב, בשטרי משכון ובשטרי המשכנתא שנחתמו לטובת הבנק.

1.9 "**האשראי**" – אשראים ושירותים בנקאיים שונים, לרבות ערבויות, המובטחים בשעבוד.

1.10 "**שוברי התשלום**" - שוברי תשלום שיופקו על ידי הבנק .

1.11 "**חשבון הפרויקט**" - חשבון מס' _____ על שם המוכר בסניף _____ של הבנק.

2 "**מכתב החרגה**" – הודעה בנוסח הקבוע בתוספת לחוק המכר.

מימון הבנק

2.1 היחידה הינה חלק מהפרויקט ומשועבדת לבנק במסגרת השעבוד. היחידה נמכרת לרוכש בכפוף לשעבוד וכל עוד לא הסכים הבנק להחריגה מתחולת מימוש השעבוד, היא משועבדת לבנק.

2.2 המוכר מקבל/יהיה זכאי לקבל מהבנק אשראי המובטח בשעבוד ולהבטחת סילוקו התחייב כלפי הבנק, בין היתר, לביצוע הפרויקט ובהתחייבויות שונות נוספות בהקשר לכך, והכל בהתאם לאמור בהסכם המימון. מובהר, כי התחייבויות המוכר ניתנו לבנק בלבד והבנק אינו חייב לאכוף אותן ו/או לפקח על ביצוען.

2.3 גם אם קיים מנגנון פיקוח כלשהו לפרויקט , שבמסגרתו נמסרים דיווחים לבנק המנגנון הנ"ל מיועד לשימושו הבלעדי של הבנק, לצורכי הבטחת האשראי בלבד, שהבנק מסתמך עליו לפי הצורך. מובהר, כי לבנק אין כל מחוייבות להסתמכות על מנגנון הפיקוח כאמור וכי הוא אינו נושא בכל אחריות להסתמכות הרוכש על מנגנון הפיקוח , ככל שתיווצר אצל הרוכש הסתמכות כאמור .

2.4 אם הרוכש יהיה מעוניין בפיקוח ו/או במנגנוני הגנה כלשהם לכספו עליו להסדיר זאת במישרין מול המוכר. הבנק לא יהיה אחראי כלפי הרוכש באחריות כלשהי, מעבר לאחריותו של הבנק כלפיו על פי ערבויות המכר שהוצאו ויוצאו לטובתו ובכפוף לתנאיהן.

2.5 בלא לגרוע מהאמור לעיל, מובהר אין במנגנון הפיקוח ו/או בהסכם המימון ו/או באיזה מהמסמכים אשר נחתמו ו/או ייחתמו בין הבנק למוכר בקשר עם הפרויקט כדי לחייב את הבנק לוודא שכספי הרוכש משוחררים לפי קצב התקדמות שלבי הבנייה בפרט או שהם מוקצים לבניית הפרויקט בכלל.

אשד בקרה בע"מ
02. 11. 2026
נ ב ר ק

2.6 כמו כן, מובהר כי הסכם המימון וכן כל המסמכים שנחתמו ושייחתמו לטובת הבנק על ידי המוכר אינם בגדר "חוזה לטובת צד שלישי" כמשמעו בחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג 1973- ואין באמור בכתב זה ו/או במסמכים אחרים הקשורים לפרויקט כדי להטיל על הבנק אחריות ו/או מחויבות כלשהי כלפי הרוכש לגבי השימוש בכספים, מימון הפרויקט , טיבו, קצב התקדמותו, אופן ניהולו ו/או עמידתו בתנאים הנדרשים על ידי כל גוף ו/או רשות שהיא.

3 ביצוע התשלומים לחשבון הפרויקט באמצעות שוברי תשלום

3.1 חשבון הפרויקט , אשר נפתח בבנק על ידי המוכר, על תכולתו הנוכחית והעתידית, משמש ו/או ישמש לבנק כבטחון.

3.2 המוכר התחייב כלפי הבנק, כי כל תשלומי התמורה אשר ישולמו על ידי רוכשי יחידות בפרויקט, יבוצעו אך ורק באמצעות שוברי תשלום ולא יתקבלו מרוכשי יחידות בפרויקט תשלומים על חשבון התמורה אלא באמצעות שוברי תשלום. תשלום באמצעות שובר תשלום מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכר לבנק להמציא ערבות מכר לטובת הרוכש בתוך 14 ימי עסקים מיום התשלום בגין סכום התשלום למעט רכיב המע"מ הנכלל בתשלום זה. חובה זו של המוכר חלה עליו גם על פי חוק המכר.

3.3 כל תשלום אשר לא ישולם באמצעות שוברי תשלום, לא ייחשב כלפי הבנק כתשלום על חשבון רכישת היחידה על פי הסכם הרכישה ולפיכך לא תוצא בגינו ערבות מכר והוא לא ייחשב כתשלום לצורך קיום תנאי מכתב ההחרגה.

3.4 במעמד החתימה על הסכם הרכישה ולצורך ביצוע כל התשלומים על חשבון התמורה על פי הסכם הרכישה, נמסר לרוכש פנקס שוברים לביצוע כל התשלומים על חשבון מחיר היחידה.

תשלום שובר בסניף כלשהו של מוסד בנקאי יזכה את חשבון הפרויקט לפי ערך יום העסקים בו שולם השובר וייחשב כמשולם על ידי הרוכש באותו יום עסקים.

3.5 הרוכש מתחייב בזאת כדלקמן:

3.5.1 כל התשלומים על חשבון התמורה בגין היחידה ישולמו על ידו אך ורק באמצעות שוברי התשלום.

3.5.2 פנקס השוברים יישמר אצלו בשלמותו והוא ישיב למוכר את כל שוברי התשלום שלא שולמו על ידו מכל סיבה שהיא מייד לאחר שיבוצעו על ידו מלוא התשלומים על חשבון היחידה או אם בוטל הסכם הרכישה, מייד עם ביטולו.

3.5.3 במקרה שעד לחלוף 14 ימים ממועד ביצוע תשלום על ידו באמצעות שובר תשלום לא תוצא לטובתו ערבות מכר, הוא יודיע על כך לבנק באופן מיידי.

3.6 ניתן לפנות אל הבנק לצורך קבלת אישור בנוגע למספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט , בכל אחת מהדרכים הבאות:

א. פניה לסניף הבנק שבו מתנהל חשבון הפרויקט .

ב. פניה למענה טלפוני שמספרו יצויין על גבי שוברי התשלום.

ג. באמצעות אתר האינטרנט של הבנק, תוך הקלדת פרטי זיהוי אשר יופיעו על גבי שוברי התשלום.

4 השעבוד

4.1 הבנק, כבעל שעבוד העדיף על זכויותיו של הרוכש, עשוי לפי בחירתו לפעול למימוש זכויותיו על פי מסמכי השעבוד, לרבות (אך לא רק) נקיטת הליכים משפטיים לשם מינוי כונס נכסים לפרויקט, בין אם לצורך השלמת הבניה ובין אם לצורך מכירת הזכויות בפרויקט לצד שלישי (אך מבלי שיש בכך כדי לחייב את הבנק לנקוט בהליכים ו/או להשלים את בניית הפרויקט).

4.2 במקרה כאמור מתחייב הרוכש כי ישתף פעולה בכל דרך שתידרש, לרבות חתימה על כל המסמכים אשר יהיו דרושים לביצוע האמור והמשך ביצוע התחייבויותיו על פי הסכם הרכישה, לרבות תשלום לבנק או למי מטעמו ו/או לכונס שימונה כאמור, של כל הסכומים המגיעים ושיגיעו ממנו למוכר על פי הסכם הרכישה.

4.3 מימוש השעבוד על ידי הבנק עשוי לכלול גם את מכירת היחידה והרוכש יהיה זכאי לקבל מהבנק רק את הכספים אשר יגיעו לו על פי ערבויות המכר שהבנק הוציא לרוכש.

4.4 המוכר התחייב למסור לבנק העתק מהסכם הרכישה החתום לא יאוחר מתום 7 ימים ממועד חתימתו.

5 ערבות המכר

5.1 המוכר הורה לבנק בהוראה בלתי חוזרת, כי עם ביצועו של כל תשלום על פי שובר תשלום שהונפק על ידי הבנק, תוצא על ידי הבנק ערבות מכר צמודה למדד התשומות בבניה למגורים בגין סכום התשלום למעט רכיב המע"מ הנכלל בתשלום.

5.2 ערבות המכר ככל שהוצאה לטובת הרוכש מגלמת וממצה את כל אחריותו של הבנק כלפי הרוכש בתנאים המפורטים בה בלבד והרוכש מוותר בזאת על כל זכות לדרוש מהבנק כספים נוספים

אשד בקרה בע"מ
02. 11. 2026
נ ב ר ק

ו/או שחרור השעבוד מהיחידה שלא בהתאם לאמור בנספח זה.

5.3 במקרה של מימוש ערבות מכר, לא תהיה לרוכש כל זכות לגבי היחידה.

6 <u>הערת אזהרה ; משכנתא לרוכש</u>

6.1 הרוכש מתחייב בזאת לא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותיו ביחידה אלא לאחר שתירשם משכנתא לטובת הבנק ואולם בכל מקרה הבנק יהיה עדיף בזכויותיו לגבי היחידה כל עוד לא התמלאו תנאי מכתב ההחרגה. כן מתחייב הרוכש כי רישום הערת אזהרה כאמור לא יקנה לו כל זכות להתנגד למימוש זכויותיו של הבנק על פי ההסכמים שבינו לבין המוכר ו/או על פי השעבוד.

6.2 רישום משכנתא לטובת מוסד פיננסי שנתן ו/או ייתן מימון לרכישת היחידה יהיה מותנה בהסכמת הבנק ובתנאים שיקבעו על ידו. עם זאת הבנק אינו מתנגד לכך שיינתנו לו הוראות בלתי חוזרות בנוסח המקובל עליו לטובת מוסד פיננסי כאמור ולאשר כי יפעל לפיהן.

7 <u>שימוש במידע</u>

7.1 מובהר לרוכש והוא מבין ומסכים שמידע שימסור לבנק בקשר עם ביצוע האמור בנספח זה וכן מידע שיתקבל בידי הבנק מהרוכש או מצדדים שלישיים באותו עניין ("המידע"), יישמר במאגרי המידע של הבנק כבעל שליטה במאגר מידע. איסוף המידע והשימוש בו כאמור בסעיף זה נדרש לפי דין כדי לעמוד בחובה להפיק ערבות חוק מכר לטובת הרוכש.

7.2 הבנק ישתמש במידע אך ורק לצורך ביצוע האמור בנספח זה ולצורך ניהול ערבות חוק המכר לטובת הרוכש, וכן לכל מטרה קשורה לכך או למטרות שהרוכש יבקש או יקבע בנפרד, ובכלל זאת לצורך הסבת הערבות לצורך שעבוד עתידי על ידי הרוכש, שמירת קשר עם הרוכש וכיוצא באלה. בנוסף, הבנק יהיה רשאי להשתמש במידע באופן אגרגטיבי, סטטיסטי או שאינו מזהה לכל מטרה אחרת.

7.3 הבנק עשוי להעביר את המידע לצדדים שלישיים דוגמת נותני שירותים הפועלים מטעם הבנק, למוכר, לרשויות מדינתיות או בתי משפט, וזאת למטרות האמורות לעיל, במקרים שבהם קיימת חובה או רשות חוקית לעשות זאת על פי דין (לרבות דין זר) או הנחיות רגולטוריות, במקרים של העברת הערבות או זכויות וחובות הבנק לצד שלישי וכן לצורך הגנה על זכויות הבנק לרבות במסגרת הליכים משפטיים.

7.4 הרוכש רשאי לבקש לעיין במידע וכן לתקנו אם הוא אינו שלם, נכון או מעודכן, וכן לפנות לממונה הגנת הפרטיות בבנק באמצעות פנייה לכתובת הדוא"ל: Privacy.Leumi@BankLeumi.co.il.

8 <u>כללי</u>

8.1 התחייבויות הרוכש כאמור בנספח זה הינן בלתי חוזרות הואיל וזכויות הבנק תלויות בהן.

8.2 זכויותיו של המוכר כלפי הרוכש לפי הסכם הרכישה משועבדות לבנק. החל מתאריך החתימה על נספח זה כל שינוי ו/או תוספת להסכם הרכישה ו/או פשרה כלשהי לגבי הסכם הרכישה שיש בה להשפיע על זכויותיו של הבנק וכן ביטול של הסכם הרכישה יבוצעו אך ורק לאחר קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש.

8.3 במידה והיחידה הנרכשת במסגרת הסכם הרכישה היא "דירת מחיר מטרה"[1]: חלים לגבי היחידה ולגבי הסכם הרכישה תנאים מיוחדים אשר נקבעו על ידי רשות מקרקעי ישראל, כמפורט במכרז מחיר מטרה מס' _____ ו/או בהסכם הרכישה.

8.4 נספח זה מהווה חלק מהסכם הרכישה ותנאי מתנאיו.

8.5 במקרה של סתירה בין תנאי נספח זה להסכם הרכישה, גוברים תנאי נספח זה.

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

_____ _____

[1] סעיף זה אינו רלוונטי במידה והיחידה אינה דירת "מחיר למשתכן".

אשד בקרה בע"מ
02. 11. 2026
נ ב ר ק

נספח ו' -
תצהיר והתחייבות-היעדר יחסים מיוחדים

אני/ו החי"מ:

_____, ת.ז _____
_____, ת.ז _____

מצהיר/ים ומתחייב/ים בזה ביחד ולחוד, כלפי כל גורם שהוא, לרבות שובל ברוך יזמות בע"מ, חברה מס' 51-370824-8 (להלן: "**החברה**") כדלקמן:

1. זכינו בהגרלה לבחור ולרכוש דירה מהחברה, בפרויקט המוקם במקרקעין הידועים כח"ח 45 בגוש 5763, מגרשים מס' 34-37 בייעוד מגורים ד', לפי תמ"ל/1081, באלעד, על כל שינוי ככל שיחול בסימונם ו/או ברישומם ו/או בגבולותיהם (להלן: "**המקרקעין**"), בהתאם למכרז מר/338/2023 במסלול "דיור במחיר מטרה" באלעד (להלן: "**הפרויקט**").
2. ידוע לנו שתנאי למימוש זכותנו לבחור דירה בפרויקט, בתנאי "מחיר מטרה" הינו כי לא מתקיימים בנו התנאים דלהלן, ובהתאם לכך אנו מצהירים כדלקמן:

א. אנו או קרוב משפחה שלנו, איננו שותפים ו/או עובדים של החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה, כהגדרת מונחים אלה בסעיף 106(א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976 ובסעיף 129 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] (להלן יחדיו: "**החוק**");

ב. אנו או קרוב משפחה שלנו לא מהווים סוכן בלעדי או מפיץ בלעדי או בעל זיכיון בלעדי של החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה, כהגדרת מונחים אלו בחוק;

ג. החברה או מי מבעליה או קרוב משפחה של מי מבעליה כהגדרתם בחוק אינו "שולט" בנו או בקרוב משפחה שלנו, חוקית או מעשית באופן המאפשר לו להגביל או לכוון את פעילותנו כהגדרת מונחים אלו בחוק.

"**קרוב משפחה**" – משמעו בן זוג, אח, אחות הורה, הורי הורה, הורה של בן הזוג, צאצא, צאצא של בן הזוג, ובן זוג של כל אלה.

הננו מאשרים כי הצהרתנו הנ"ל היא אמת ואם יתברר שהצהרתנו זו, כולה או חלקה אינה אמת, נפצה ונשפה את החברה ו/או את מי מבעליה בגין כל נזק שייגרם להם וייתכן שאף תבוטל רכישתנו את הדירה.

ולראיה באנו על החתום, היום: _____

_____ _____
שם וחתימה שם וחתימה

אישור עו"ד

הריני לאשר כי ביום _____ הופיע/ו בפני, עו"ד _____, בכתובת _____ מר/גב' _____ ת.ז. _____ ומר/גב' _____ ת.ז _____ ומר/גב' _____ ת.ז _____ אשר זוהו על ידי באמצעות תעודת זהות, ולאחר שהוזהרו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישר/ו את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

_____
, עו"ד

אשד בקרה בע"מ
02. 11. 2026
נ ב ר ק

נספח ז'

תצהיר - חסר קרקע ביעוד מגורים **מכרז מס' מר/338/2023**

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) בקרקע המיועדת למגורים, על פי תכנית מאושרת, מכוחה ניתן להוציא היתר בניה, 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 מופחת מכוח חברתו בקיבוץ.
- זכות לקבלת חוזה פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.

הריני/ו מצהיר/ים כי ככול ויהיה/יו בידי/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירת "מחיר מטרה", אדווח זאת למשרד הבינוי והשיכון ולא אחשב\נחשב כחסר קרקע ביעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל, ולא ניתן לחתום על הסכם המכר לרכישת דירת "מחיר מטרה" נשוא הזכייה.

הגדרות:

תא משפחתי:

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
- זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של חסר דירה.
- הורה עצמאי (חד הורי/ת) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עימו דרך קבע ונמצא בחזקתו.

שם משפחה:_____ שם פרטי: _____ מספר ת.ז.: _____

חתימת המצהיר: _____

שם משפחה:_____ שם פרטי: _____ מספר ת.ז.: _____

חתימת המצהיר: _____

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

אישור

אני הח"מ, _____, עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני מר/גב'_____ת.ז_____ המוכר/ת לי באופן אישי, ולאחר שהזהרתי/ה אותו/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפני.

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

אשד בקרה בע"מ
02. 11. 2026
נ ב ר ק

נספח ח'

כתב התחייבות - חסר דירה רוכש דירת "מחיר מטרה"

אני/ אנו, הח"מ, 1. שם: _____, ת.ז._____
2. שם: _____, ת.ז. _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר מטרה" בפרויקט אלעד במכרז מס' מר/338/2023 במקרקעין הידועים כח"ח 45 בגוש 5763, מגרשים מס' 37-34 בייעוד מגורים ד', לפי תמ"ל/1081, באלעד, על כל שינוי ככל שיחול בסימונם ו/או ברישומם ו/או בגבולותיהם (להלן: "**המקרקעין**"); מבנה מס' #בניין# דירה מס' #מספר דירה# בקומה #קומה# (להלן: "**דירת מחיר מטרה**"), עם המוכרת, **שובל ברוך יזמות בע"מ, חברה מס' 51-370824-8.**

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירה במחיר מטרה, כהגדרת מונח זה בפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה (להלן: "החלטת המועצה").

אני/אנו מצהיר/ים כי אנו עומדים בכל הכללים והתנאים הקבועים בהחלטת המועצה, לרבות הכללים המתייחסים לזכאים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 שבתוקף נכון ליום החתימה על כתב התחייבות זה וכל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

לפיכך, מוסכם עלי/נו כי רכישת הדירה על ידי/נו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות הכלולים במסגרת תכנית דיור במחיר מטרה לרבות בהחלטת המועצה, תקנון ההגרלות וכללי משרד הבינוי והשיכון בהנפקת זכאות במסגרת התכנית לרבות ההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

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

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

אני מצהיר/ים כי אישור הזכאות שלי בתוקף.

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

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

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

ב. כמו כן, אני/אנו מתחייב/ים בזאת שלא למכור את הדירה במחיר מטרה, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מביניהם.
בנוסף, אני/אנו מתחייב/ים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירה במחיר מטרה יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

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

אשד בקרה בע"מ
02. 11. 2026
נ ב ר ק

ידנו לבנק.

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

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

שם: _____ שם: _____

חתימה: _____ חתימה: _____

<u>אישור</u>

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

_____
עו"ד ,

אשד בקרה בע"מ
02. 11. 2026
נ ב ר ק

נספח ט'

כתב התחייבות - משפר דיור רוכש דירת "מחיר מטרה"

אני/ אנו, הח"מ: **שם:** _____ **ת.ז:** _____
שם: _____ **ת.ז:** _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר מטרה" בפרויקט אלעד במכרז מס' מר/338/2023 במקרקעין הידועים כח"ח 45 בגוש 5763, מגרשים מס' 37-34 בייעוד מגורים ד', לפי תמ"ל/1081, באלעד, על כל שינוי ככל שיחול בסימונם ו/או ברישומם ו/או בגבולותיהם (להלן: "**המקרקעין**"); מבנה מס' #בניין# דירה מס' #מספר דירה# בקומה #קומה# (להלן: "**דירת מחיר מטרה**"), עם המוכרת, **שובל ברוך יזמות בע"מ, חברה מס' 51-370824-8.**

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירה במחיר מטרה, כהגדרתה בפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה (להלן: "החלטת המועצה").

אני/אנו מצהיר/ים כי אנו עומדים בכל הכללים והתנאים הקבועים בהחלטת המועצה, לרבות הכללים המתייחסים למשפרי דיור בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 שבתוקף נכון ליום החתימה על כתב התחייבות זה וכל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

לפיכך, מוסכם עלי/נו כי רכישת הדירה על ידי/נו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות הכלולים במסגרת תכנית דיור במחיר מטרה לרבות בהחלטת המועצה, תקנון ההגרלות וכללי משרד הבינוי והשיכון בהנפקת זכאות במסגרת התכנית לרבות ההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

א. אני/אנו מצהיר/ים כי אני/אנו "משפר/י דיור כהגדרת מונח זה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, וכי אני/אנו מחזיק/ים באישור זכאות בתוקף הנדרש על פי החלטת המועצה לצורך רכישת דירה במחיר מטרה.
אני/ו מתחייב/ים למכור בתמורה מלאה את דירתי/נו הקודמת, על בסיסה הוענקה לנו זכאות כמשפרי דיור עד שנה מיום קבלת תעודת גמר, ככל וזו טרם נמכרה.

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

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

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

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

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

בנוסף, אני/אנו מתחייב/ים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירה במחיר מטרה יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

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

אשד בקרה בע"מ
02. 11. 2026
נ ב ר ק

ידנו לבנק.

3. הנני/נו מבקש/ים ומסכים/ים כי תרשם לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירה במחיר מטרה, על פי כתב התחייבותי/נו זו.

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

שם: _____ שם: _____

חתימה: _____ חתימה: _____

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיע בפניי, עו"ד _____, בכתובת הנ"ל, מר/גב' _____ ת.ז _____ המוכר/ים לי באופן אישי ולאחר שהוזהר/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישר/ו את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפניי.

_____

אשד בקרה בע"מ
02. 11. 2026
נ ב ר ק

נספח י1'

ייפוי כוח בלתי חוזר - לבחירת דירה בין בני זוג

אני הח"מ: _____ **ת.ז** _____ **מרח'** _____ **ממנים בזה את ה"ה** _____ **ת.ז.** _____ (להלן: "**מיופה הכח**") שהנ"ל פועל בשמי להיות בא כוחי מורשי ומיופה כוחי ולעשות בשמי ובמקומי את כל המעשים והפעולות המפורטים להלן או כל חלק מהם:

1. להגיע למועד בחירת הדירה ולבחור דירה וכל הצמוד לה במסגרת הליך בחירת הדירות "מחיר מטרה" אשר יתקיים משרדי החברה ו/או בכל מקום אחר אליו אני ו/או מי מטעמי יוזמן אלי ואשר תוקם כחלק מהפרויקט של המוכרים, חב' **שובל ברוך יזמות בע"מ ח.פ. 51-370824-8** ו/או לפקודתה (להלן, בהתאמה: "**הדירה**", "**החברה**" **ו/או** "**המוכרת**") במקרקעין הידועים כח"ח 45 בגוש 5763, מגרשים מס' 37-34 בייעוד מגורים ד', לפי תמ"ל/1081, באלעד, על כל שינוי ככל שיחול בגבולותיהם (להלן בהתאמה: "**הממכר**", "**הבניין**", "**הפרויקט**", "**המקרקעין**"). המונח "**הממכר**" המופיע בייפוי כח והרשאה זה, כולל גם את כל הקשור בזכויותיי ו/או התחייבויותיי בקשר לממכר, הן במקרקעין שעליו הוא נבנה, הן בחלקה נפרדת או מגרש נפרד, הן כחלק מסוים בחלקה נפרדת או במגרש נפרד, הן חלק בלתי מסוים בחלקה נפרדת או במגרש נפרד, והן כחלקים מחלקות או מגרשים בלתי מחולקים לחלקה נפרדת, ו/או כל בניין או חלק ממנו ו/או כל דירה או חלק ממנה, בין שהבניין ו/או חלק ממנו ו/או כל דירה ו/או חלק ממנה נבנו כבר ובין שהם עומדים להבנות בעתיד, בין שהבניין ו/או הממכר נרשמו כבר כבית משותף לפי חוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 ובין שטרם נרשמו כאמור ובין שאלה יווצרו ו/או ירשמו בעתיד כתוצאה מפעולות איחוד קרקעות ו/או הפרדתן ו/או רישום הבית ו/או מספר בתים לבית/ים משותף/ים ו/או כתוצאה מכל פעולת רישום אחרת שהיא, בתנאים כפי שמורשיי הנ"ל ימצאו לנכון לפי שיקול דעתו/ם המוחלט.

2. לפעול בשמי ובמקומי ו/או להתחייב בפני החברה התחייבות בלתי חוזרת בחוזה ו/או בכל מסמך שידרש על ידי החברה בכל הנוגע לבחירת הדירה, לרבות חתימה על טופס בחירת דירה ו/או כל מסמך אחר שאדרש על ידי המוכרת בעניין זה.

3. לשלם בשמי ובמקומי, ועל חשבוני את כל התשלומים, המסים, האגרות, הארנונות, וההיטלים למיניהם, החלים עלי ו/או על הממכר, ושידרשו לצורך השגת כל אישור ו/או תעודה ו/או כל מסמך שיידרש כדין, לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות בייפוי כוח זה, לעיל ולהלן.

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

5. ייפוי כוח זה הוא בלתי חוזר יפורש במובן הרחב ביותר מאחר ותלויות בו זכויות צד ג' ועל כן לא יהיה ייפוי כוח זה ניתן לביטול ו/או לשינוי והנני מאשר בזאת את כל הפעולות שיעשו באי כוחי הנ"ל בתוקף ייפוי כוח זה, ייפוי כוח זה ישאר בתוקפו גם אם חס וחלילה אלך לעולמי ו/או ימונה לי אפוטרופוס ו/או כונס נכסים בפשיטת רגל ו/או אם חו"ח אאבד את כשרותי המשפטית בכל דרך אחרת והינו יחייב את כולם, לרבות יורשיו ו/או אפוטרופוס אשר ימונה לי, ככל וימונה, ואת כל הבאים תחתי.

6. לחתום בשמי ובמקומי על כל מסמך, שטר, תצהיר, החלטה, יפויי כוח - כלליים ו/או בלתי חוזרים ו/או דיווח ככל שהדבר נדרש לצורך ביצוע האמור ביפוי כוח זה .

7. לעשות באופן מוחלט וגמור, וכפי שמיופה הכוח הנ"ל ימצא לנכון, את כל הפעולות והדברים הנדרשים לצרכי ביצוע האמור לעיל ובקשר עם ההוצאה לפועל של ייפוי כוח זה.

8. ייפוי כוח והרשאה זה הוא מיוחד (פרטי) ומתייחס אך ורק לנכסים המהווים חלק מהמקרקעין כהגדרתם לעיל, גם אם ינתנו למקרקעין מספרי גוש ו/או חלקות אחרים, ככל שיינתנו, בעקבות פרצלציה, בין שנכסים אלה נרשמו כבר בפנקסי המקרקעין ו/או בספרי רמ"י ו/או בפנקסי הבתים המשותפים ובין שנכסים אלה יווצרו וירשמו כאמור כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או תיקון ו/או הפרדה ו/או חלוקה ו/או צו רישום בית משותף ו/או צו לתיקון רישום בית משותף ו/או כתוצאה מכל פעולה אחרת.

אשד בקרה בע"מ
02. 11. 2026
נ ב ר ק

9. אני לא אהיה רשאי לעשות כל פעולה מהפעולות האמורות לעיל בייפוי כוח זה, אלא באמצעות מיופי כוחי או מי מהם, או על פי הסכמה בכתב של מיופי כוחי או מי מהם.

10. בייפוי כוח זה לשון רבים גם יחיד במשמע, ולהיפך, ולשון זכר גם נקבה במשמע, ולהיפך.

לראיה באתי על החתום היום ____ לחודש _____ שנת ____:

_____

<u>אישור עו"ד</u>

אני הח"מ מאשר כי הנ"ל חתמו על ייפוי כוח זה בפניי.

_____ _____

תאריך **חתימת עו"ד**

אשד בקרה בע"מ
02. 11. 2026
נ ב ר ק

נספח י"2

ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר - לבחירת דירה באמצעות צד ג'

אני/ו החתום/ים מטה: _____ ת.ז _____ ו- _____ ת.ז _____ מרח' _____ (להלן ביחד ולחוד: "הרוכש") ממנה בזאת ומיפה בזה את כוחו של _____ ת.ז _____ ו- _____ ת.ז _____ (להלן: "המורשים") להיות מורשי ומיופי כוחי ולעשות בשמי/נו ובמקומי/נו את המעשים והפעולות דלהלן או כל חלק מהם:

11. להגיע למועד בחירת הדירה ולבחור דירה וכל הצמוד לה במסגרת הליך בחירת הדירות "מחיר מטרה" אשר יתקיים במשרדי החברה ו/או בכל מקום אחר אליו אני ו/או מי מטעמי יוזמן אלי ואשר תוקם כחלק מהפרויקט של המוכרים, חב' **שובל ברוך יזמות בע"מ ח.פ. 51-370824-8** ו/או לפקודתה (להלן, בהתאמה: "**הדירה**", "**החברה**" **ו/או** "**המוכרת**") במקרקעין הידועים כח"ח 45 בגוש 5763, מגרשים מס' 37-34 בייעוד מגורים ד', לפי תמ"ל/1081, באלעד, על כל שינוי ככל שיחול בגבולותיהם (להלן בהתאמה: "**הממכר**", "**הבניין**", "**הפרויקט**", "**המקרקעין**"). המונח "הממכר" המופיע בייפוי כח והרשאה זה, כולל גם את כל הקשור בזכויותיי ו/או התחייבויותיי בקשר לממכר, הן במקרקעין שעליו הוא נבנה, הן בחלקה נפרדת או מגרש נפרד, הן כחלק מסוים בחלקה נפרדת או במגרש נפרד, הן חלק בלתי מסוים בחלקה נפרדת או במגרש נפרד, והן כחלקים מחלקות או מגרשים בלתי מחולקים לחלקה נפרדת, ו/או כל בניין או חלק ממנו ו/או כל דירה או חלק ממנה, בין שהבניין ו/או חלק ממנו ו/או כל דירה ו/או חלק ממנה נבנו כבר ובין שהם עומדים להבנות בעתיד, בין שהבניין ו/או הממכר נרשמו כבר כבית משותף לפי חוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 ובין שטרם נרשמו כאמור ובין שאלה יווצרו ו/או ירשמו בעתיד כתוצאה מפעולות איחוד קרקעות ו/או הפרדתן ו/או רישום הבית ו/או מספר בתים לבית/ים משותף/ים ו/או כתוצאה מכל פעולת רישום אחרת שהיא, בתנאים כפי שמורשיי הנ"ל ימצאו לנכון לפי שיקול דעתו/ם המוחלט.

12. לפעול בשמי ובמקומי ו/או להתחייב בפני החברה התחייבות בלתי חוזרת בכל מסמך שידרש על ידי החברה בכל הנוגע לבחירת הדירה הנ"ל, לרבות חתימה על טופס בחירת דירה ו/או כל מסמך אחר שידרש על ידי המוכרת בעניין זה.

13. לשלם בשמי ובמקומי, ועל חשבוני את כל התשלומים החלים עלי ו/או על הממכר, ושידרשו לצורך השגת כל אישור ו/או תעודה ו/או כל מסמך שיידרש כדין, לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות בייפוי כוח זה, לעיל ולהלן.

14. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, להופיע בשמנו ובמקומנו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמנו ובמקומנו על הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, וכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול של כל אחד מן המסמכים ו/או הפעולות הנ"ל, ובדרך כלל לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בייפוי כוח זה ו/או הכרוך בכך והכל כפי שבאי כוחנו הנ"ל ימצאו לנחוץ ולמועיל.

15. אנו מסכימים למעשים של כל אחד מבאי כוחנו לפי ייפוי-כח זה וכל מעשה שיעשה על ידי כל אחד מבאי כוחנו יחייב אותנו ואת הבאים במקומנו ואנו נותנים הסכמתנו מראש לכל מעשים כנ"ל ומאשרים מראש כל מעשה שיעשה כל אחד מבאי כוחנו כאילו נעשה המעשה אישית על ידנו ובלבד שהכל נעשה בכפוף להוראות כל דין ובכפוף להוראות הסכם המכר.

16. ייפוי כוח והרשאה זה הוא מיוחד (פרטי) ומתייחס אך ורק לנכסים המהווים חלק מהמקרקעין כהגדרתם לעיל, גם אם ינתנו למקרקעין מספרי גוש ו/או חלקות אחרים, ככל שיינתנו, בעקבות פרצלציה, בין שנכסים אלה נרשמו כבר בפנקסי המקרקעין ו/או בספרי רמ"י ו/או בפנקסי הבתים המשותפים ובין שנכסים אלה יווצרו וירשמו כאמור כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או תיקון ו/או הפרדה ו/או חלוקה ו/או צו רישום בית משותף ו/או צו לתיקון רישום בית משותף ו/או כתוצאה מכל פעולה אחרת.

17. אין במתן ייפוי -כח זה כדי לשחררנו מן החובה למלא בעצמנו את כל או כל חלק מן הפעולות הנזכרות ביפוי-כח זה, אולם כל אחד מבאי כוחנו יהיה זכאי למנוע בעדנו מלבצע בעצמנו כל פעולה כנ"ל, במקרים שימצא לנכון לפי שיקול דעתו הבלעדי .

אשד בקרה בע"מ
02. 11. 2026
נ ב ר ק

18. בייפוי כוח זה לשון רבים גם יחיד במשמע, ולהיפך, ולשון זכר גם נקבה במשמע, ולהיפך.

ולראיה באנו על החתום היום ____ לחודש _____ שנת ____

_____, _____
חתימת הרוכש/ים

אישור עו"ד
אני הח"מ מאשר כי הנ"ל חתמו על ייפוי כוח זה בפניי.

_____ _____
תאריך **חתימת עו"ד**

אשד בקרה בע"מ
02. 11. 2026
נ ב ר ק

נספח י3'
טופס בחירת דירה

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 **שובל ברוך יזמות בע"מ, חברה מס' 51-370824-8** דירת מגורים בפרויקט המוקם ע"י החברה במקרקעין הידועים כח"ח 45 בגוש 5763, מגרשים מס' 37-34 בייעוד מגורים ד', לפי תמ"ל/1081, באלעד, על כל שינוי ככל שיחול בסימונם ו/או ברישומם ו/או בגבולותיהם (להלן: "**המקרקעין**");

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

1. הדירה שאותה בחרתי/נו היא בבניין מספר_____, דירה מספר_____, אגף מס' ___, מספר חדרים___, קומה _____, חנייה מס' _____ ומחסן מספר _____הממוקם בבניין ___קומה 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 (שהוא המדד הידוע ביום חתימת הסכם המכר או במועד קבלת היתר בניה, המאוחר מביניהם), ועד למדד הקובע לגבי כל תשלום הנקוב בהסכם המכר, למעט 20% ראשונים.
4. מחיר הדירה כולל מחסן (לדירות בהן קיים מחסן), מרפסת או גינה, וחנייה (אם וככל שלדירה הצמדות כאמור).
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 יוחזר לי/לנו בכפוף לביצוע התשלום הראשון
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 בכתב 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 גרופית הנדסה אזרחית ועבודות ציבוריות בע"מ מאשר כי:

1. בתאריך הנ"ל התייצבו אצלי החותמים ובחרו את דירתם בהתאם לאמור לעיל.

2. מאשר קבלת סך 2,000 ₪ באמצעות שיק, ואשר יושבו עם ביצועו ופירעונו של התשלום הראשון על חשבון מחיר הדירה. חתימת נציג החברה: _____

אשד בקרה בע"מ
02. 11. 2026
נבדק

נספח יא'

ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר לרכישת דירה ע"י צד ג'

אני החתום מטה: _____ ת.ז. _____ מכתובת: _____ ממנה בזאת ומיפה בזה את כוחו של _____ ת.ז _____ (להלן: "**המורשה**"), להיות מורשי ומיופי כוחי ולעשות בשמי ובמקומי את כל המעשים והפעולות דלהלן וכל חלק מהן בקשר לנכס בממכר הידוע כדירה מס' זמני _____ על כל הצמוד לה, אשר יוקם כחלק מהפרויקט של המוכרת חב' **שובל ברוך יזמות בע"מ, חברה מס' 51-370824-8** ו/או לפקודתה (להלן, בהתאמה: "**הדירה**", "**החברה**" **ו/או** "**המוכרת**") כח"ח 45 בגוש 5763, מגרשים מס' 37-34 בייעוד מגורים ד', לפי תמ"ל/1081, באלעד, על כל שינוי ככל שיחול בסימונם ו/או ברישומם ו/או בגבולותיהם (להלן בהתאמה: "**הממכר**", "**הבניין**", "**הפרויקט**", "**המקרקעין**") ולרבות אך לא רק בקשר להעברה ו/או רישום זכויותינו בנכס בלשכת רישום המקרקעין ו/או בפני כל גורם אחר, רישום המשכנתא ו/או רישום הערות אזהרה בקשר עם הנכס, וכדלקמן:

1. לחתום על חוזה לרכישת הנכס, על כלל מסמכיו ונספחיו, ובכלל זה להעביר ו/או לרשום על שמי ו/או בשמי ולקבל בשמי ו/או על שמי - כל זכויות בקשר עם הנכס לרבות זכויות בעלות ו/או חכירה ו/או חכירת משנה או כל חכירה אחרת ו/או כל זכות או זכויות אחרות (ובכלל זה זכויות שבהנאה) ביחס לנכס וזאת בתנאים כפי שמורשי ימצאו לנכון, ובכלל זה לחתום על כל המסמכים הנלווים לחוזה האמור לרבות הצהרות לרשויות המס, בקשה לרישום הערת אזהרה, בקשה לביטול הערת אזהרה, חוזה חכירה, יפויי כוח, לרבות בלתי חוזרים ו/או נוטריוניים, שטרות מכר וכן כל מסמך אחר שידרש לצורך רכישת הנכס והן הסכם לביטול ההסכם על כלל המסמכים הקשורים בו.

2. לבצע את כל הפעולות, מכל סוג ומין שהוא, לרבות חתימה על תכניות בנייה ותכניות אחרות מכל סוג ומן שהוא בקשר למקרקעין ו/או הפרויקט לרבות הוצאת היתר בנייה ו/או שינוי תב"ע להגדלת זכויות הבנייה באופן ובתנאים כפי שב"כ הנ"ל ימצא/ו לנכון, בבת אחת או מדי פעם בפעם בחלקים שונים וכולל כל חלקת משנה או חלקה הנובעת מרישום בית משותף, אחוד חלוקת הפרדה, פרצלציה,קומבינציה, או כל פעולה אחרת במקרקעין בשלמות או בכל מיני חלקים, בבת אחת או מדי פעם בפעם.

3. לעשות ו/או לתת הסכמה שתידרש לכל פעולה הדרושה לצורך הנכס ו/או הבניין ו/או הפרויקט ו/או המקרקעין, לרבות על פי חוק התכנון והבניה, לרבות רישום פרצלציה, רישום זיקות הנאה בקשר למקרקעין ו/או לבניין ו/או לנכס ולרבות על כל חלק מהם כחלקה כפופה ו/או נהנית, ובין אלה, זיקות הנאה לשימוש הולכי רגל וכלי רכב ו/או לציבור ו/או לכל גורם שהוא לרבות, אל וממקומות החניה או מגישות לבתים ולרחובות וכל זיקת הנאה שתידרש לרישום לפי הוראות הרשויות ולפי שיקול דעת המוכרת, הפרשת חלקים לצרכי ציבור, תיקון כל מיני רישומים בנוגע לנכס ו/או למקרקעין, וכן כל פעולת תכנון ו/או בניה אחרת, בתמורה או שלא בתמורה. לחתום על כל מסמך, ולרשום כל פעולה משפטית הדרושה לצורך העברת תשתיות ו/או מתקנים ו/או צינורות מים, הסקה, גז, קווי חשמל, כבלי טלפון, טלויזיה, צנרת ביוב וכיוצ"ב דרך המקרקעין ו/או הבניין ו/או הנכס ו/או חלקים מהם.

4. להגיש בקשות להיתר בניה ו/או הקלות ו/או שימוש חורג ו/או להקמת חלקים נוספים ו/או חדשים ו/או חלוקה מחדש ו/או להסכים להגשות בקשות כאמור במקרקעין ו/או בבניין ו/או בנכס או חלק מהם ולחתום על בקשות להיתרי בניה ביחס לנכס ו/או לבניין ו/או למקרקעין הנ"ל ועל כל מסמך הדרוש לשם הוצאת היתרי בניה כאמור. לבצע כל פעולה, לתת או לחתום על כל מסמך לרבות, מבלי לגרוע מכלליות האמור, אישור, התחייבות, הסכמה, הסכם, אגרת חוב, משכון, או כל מסמך אחר שידרש.

5. לבקש ו/או להסכים לכל הליך תכנוני ולכל פעולה הנובעת מהליכים תכנוניים וממימוש זכויות הבניה ו/או שימוש בקשר עם הנכס ו/או אי מימוש זכויות בניה ו/או שימוש עם קרקע כלשהי אחרת, ולרבות הגשת תכניות, התנגדויות, עררים, בקשות כולל בקשות להיתרים, להקלות, להגדלת צפיפות, לשימוש חורג, פעולות להגדלת זכויות בניה ו/או שימוש בכל דרך אחרת, מתן שימוש בשטחים משותפים ו/או שטחי שפ"פ לרבות לשטחים מסחריים ו/או מגורים בבניין לרבות לצורך הצבת שימשיות ו/או כיסאות ו/או שולחנות, חתימה על כתבי שיפוי לוועדה המקומית לתכנון ובנייה. כן מוסמכים מיופי הכח להתקשר בהסכמים עם הרשויות התכנוניות ו/או המוניציפליות. לשם כך יהיו רשאים מיופי הכח להופיע בפני כל גוף ורשות, לחתום להסכים ולהמציא כל מסמך ולבצע כל פעולה, הכל לפי שיקול דעתם הבלעדי

6. לקבל בשמנו ובמקומנו את הנכס הנ"ל בדרך של מכר, עם וללא תמורה, חכירה, השכרה או בכל דרך אחרת ולחתום לשם כך בשמנו ובמקומנו על כל הבקשות השטרות והמסמכים הדרושים לשם כך, לרבות לצורך ביצוע רישום ו/או העברת זכויותינו בכל דרך שהיא בפני כל גורם ו/או גוף מכל מין וסוג שהוא.

7. מדי פעם בפעם לפדות לתקן, לבטל, להעביר, להתחייב להעביר, למכור, להסכים להעברת כל משכנתא, שכירות, חכירה, שכירות-משנה, חכירת משנה הרובצת על המקרקעין הנ"ל או חלק ממנו בשלמותה או

אשד בקרה בע"מ
02. 11. 2026
נ ב ר ק

באופן חלקי, להסכים להטלת עקול, זמני, עכוב פעולות על הנכס הנ"ל. לרשום הערות אזהרה ו/או למחוק הערות אזהרה ו/או לייחד הערות אזהרה. לרשום משכנתאות ולחתום על כל המסמכים הנוגעים למשכנתא ו/או התחייבויות לרישום משכנתא. לעשות את כל הפעולות בקשר עם משכנתאות לרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב- 1972 ו/או לפי סעיפים 38 ו- 39 לחוק הוצאה לפועל תשכ"ז- 1967 , כפי שיתוקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין אחר שישנו היום ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל, שכירות, חכירה, חכירת ו/או שכירות משנה במקרקעין או בחלק מהם בשלמותם או באופן חלקי ולרבות, מבלי לגרוע מכלליות האמור – לפדות, לתקן, לבטל להעביר, להתחייב, להסיר, למחוק, להוסיף, לרשום, לייחד, להעביר, להסכים להעברה וכן לרשום הערת אזהרה אף מכח יפוי-כח זה.

8. לתבוע חלוקה, פינוי, חזקה, הסרת עקול, תשלום שכר דירה, דמי חכירה וכל מיני זכויות ושנויים בנוגע למקרקעין, להתנגד לחלוקה, לפרצלציה, הפרדה, שומת מיסים וכל מיני תביעות ו/או דרישות הנוגעות למקרקעין, לוותר על שיעבודים וכל מיני זכויות הנוגעות במקרקעין, להתפשר, לבוא לכל מיני הסכמים, בעניינים הנוגעים למקרקעין ו/או לבניין ו/או לנכס.

9. לבקש ו/או למסור כל בקשה, הצהרה, או מסמך אחר כנדרש לפי חוק מיסוי מקרקעין תשכ"ג – 1963, על תיקוניו או לפי כל חוק או דין אחר. לחתום על הצהרה/ות למס שבח מקרקעין, על בקשה/ות לקבלת פטור חלקי מתשלום מס רכישה וכל מס אחר, אגרה, היטל, תשלום חובה או כל תשלום אחר החל ו/או אשר יחול על הנכס.

10. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, ובכלל, להופיע בשמנו ובמקומנו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל בפני רשם המקרקעין ו/או מפקח על רישום מקרקעין ו/או הממונה על המרשם ו/או רשם החברות ו/או רשם המשכונות ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות של רישום המקרקעין ו/או הסדר קרקעות ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות בנין ערים למיניהן ו/או הממונה במשרד השיכון /או משרדי מיסוי מקרקעין ו/או משרדי מס רכוש ו/או משרדי כל חברה משכנת ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמנו ובמקומנו על הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, לרבות לעניין בקשות להיתר בנייה על המקרקעין ובקשות לצרכי תכנון, חוזים, הסכמים, תביעות, ויתורים, קבלות, תכניות, מפות, תוכניות בנין עיר, שינוי ת.ב.ע, עסקות, שטרות עסקה ו/או העברה מכל מין וסוג לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל שטרות עסקה ו/או העברה ו/או רישום של מכר ו/או חכירה ו/או העברת שכירות ו/או חכירת משנה ו/או כל זכות אחרת, שטרי משכנתא ו/או שעבוד ו/או התחייבויות לרישום משכנתא ו/או זיקות הנאה למיניהן ו/או רישום הערות אזהרה ו/או מחיקת הערות אזהרה וכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול של כל אחד מן המסמכים ו/או הפעולות הנ"ל, ובדרך כלל לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים ביפוי כוח זה ו/או הכרוך בכך והכל כפי שבאי כוחנו הנ"ל ימצאו לנחוץ ולמועיל, וזאת הן לפי חוק המקרקעין, חוק התכנון והבנייה, חוק השליחות, והן לפי כל דין אחר ובהתאם לאמור בהסכם המכר.

11. לחדש את הרישום בפנקסי הקרקעות בנוגע למקרקעין, לרשום ירושה ביחס למקרקעין או חלק ממנו, לעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין (תשכ"ט 1969) לתקן כל מיני רישומים בנוגע למקרקעין, לבצע כל העברה (עיסקה) ורישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לרכוש הנ"ל או חלק ממנו.

12. לבקש רישום, לרשום, ולהסכים ולחתום בשמי/בשמנו לרישום של כל סוגי הפעולות ו/או עסקאות ביחס למקרקעין לרבות חלוקה, חליפין, איחוד, פיצול, פיצול מחדש, הפרדה, ולרבות רישום הערות אזהרהו/או יחודן ו/או רישום זיקות הנאה ו/או שעבודים למיניהם.

13. לבקש ו/או להסכים למחיקת רישום הבית המשותף ו/או לרשום את הפרויקט ו/או הבניין בלשכת רישום המקרקעין ובפנקס הבתים המשותפים לרבות כבית משותף מורכב בעל מספר אגפים, וכן ליחד ולרשום את זכויותיי בנכס כדירה בבית המשותף ואת כל ההצמדות לנכס אם וככל שתהיינה הצמדות ולקבוע את חלקו של הנכס ברכוש המשותף על פי שיקול דעתם הבלעדי כאמור, ולהעביר את את זכויות הפיתוח ו/או זכויות החכירה ו/או הבעלות בכל אחת מהנכסים בבנין לבעלי הזכויות בהם. וכן לרשום על פי שיקול דעתם הבלעדי תקנון לבית המשותף (לפי סעיפים 62 ו/או 63 לחוק המקרקעין), לאמץ, לשנות, להוסיף ולבטל תקנון לבית המשותף ו/או מסמכים בקשר לרישום בית משותף)לרבות תשריט, צו וכיו"ב(ו/או הוראה מהוראותיו, לחתום ו/או להימנע מלחתום, לשנות ולתקן את צו רישום הבית המשותף ו/או התיקונים לו, להסכים לחלוקת המקרקעין, איחודם ו/או לשינוי חלוקה זו, וכן להוציא חלקים מהרכוש המשותף ולהצמידם בהצמדות מיוחדות לנכסים או לשטחים שבבנין המשותף ו/או לאגפים נפרדים בבניין, ולהעבירן מנכס אחד לאחר, לתקן את החלקים ברכוש המשותף, להצמיד שטחים משותפים המצויים באגף נפרד לאותו האגף, לרשום שעבוד ו/או זיקת הנאה ו/או חכירה, לזכות ו/או לחובת נכס ו/או בנין כלשהו, לעגן את זכויותיי או את זכויות רוכשי נכסים במקרקעין בכל דרך שתיראה להם לנכון, וכן לבקש ו/או להסכים לייחוד דירות, הערות ומשכנתאות בין בעלי הזכויות בנכס ו/או לבטלם כליל, וכן לחזור ולרשום אותם בצורה המקורית או בכל צורה ואופן אחר, או שלא לרשמם כלל. להסכים בשמי/בשמנו לכל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מפעולות הרישום הנ"ל. לקבוע את נציגות הבית המשותף, לקבוע את הרכוש המשותף, וכן לעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין.

אשד בקרה בע"מ
02. 11. 2026
נ ב ר ק

14. לחתום על כל מסמך אשר באי כוחנו ימצאו לנכון באשר לצמצום החלפה, ביטול, שינוי, החזר של כתבי ערבות לפי חוק המכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה- 1974 או כל ביטחון אחר שניתן על פי החוק הנ"ל, כפי שהוא בתוקף היום או כפי שיתוקן או ישונה מדי פעם בפעם.

15. להתקשר עם חברת ניהול לניהול הפרויקט, ולשם כך לחתום בשמי על הסכם ניהול עם חברת ניהול כפי שימצאו לנכון, ולבצע את כל הפעולות, לחתום על כל מסמך, ולהופיע בפני כל גורם בקשר עם ההתקשרות עם חברת הניהול כאמור.

16. לחתום על הודעות בדבר מסירת הדירה ו/או קבלתה, לרבות לחברת החשמל, הרשות המקומית, תאגיד המים וכל רשות ו/או גוף אחר, ובכלל זה לקבל לידינו ו/או במקומנו את הנכס ו/או כל חלק ממנו, ובכלל זה לחתום במקומנו על פרוטוקול למסירת הדירה ו/או קבלתה וכן כל מסמך בקשר עם כך.

17. לפנות בשמנו לכל בנק ו/או מוסד פיננסי, ו/או כל גוף אחר, לרבות לכל גוף כאמור שממנו נטלנו מימון על מנת שיתן את הסכמתו, ככל שנדרשת, לצורך ביצוע אי אילו מהפעולות המנויות ביפוי כוח זה.

18. כן אנו מסכימים בזה במפורש כי באי כוחנו הנ"ל יהיו רשאים לייצג גם את המוכרת ו/או כל צד ג' בעיסקה זו, לרבות בהליכים משפטיים שבין הצדדים.

19. להעביר יפוי כח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים, לבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל ולהעבירה מחדש, למנות עורך דין או עורכי דין או מורשים אחרים, ולפטרם בכל עת, למנות אחר או אחרים לפי ראות עיניו/הם של מורשי/נו הנ"ל ובכלל זה לחתום בשמנו ובמקומנו ולמסור ולחתום על יפויי כח למיניהם כולל יפויי כח בלתי חוזרים ו/או נוטריוניים, לחייב אותנו ואת באי כוחנו ויורשינו בהתחייבויות כלשהן והכל בקשר עם האמור ביפוי כוח זה.

20. ניתנת בזאת הסכמתנו הבלתי חוזרת לבאי כוחנו הנ"ל לבער את כל התיקים, המסמכים, הניירת, והכרוכים בכך ואשר נוגעים לדירה, לממכר, לבית המשותף והכרוך בכך מתום שנה אחת מיום העברת הדירה על שמנו בלשכת רישום המקרקעין. ככל שנרצה לקבל העתק ו/או מסמך כלשהו מתוך הניירת הנ"ל, חובה עלינו והאחריות עלינו לפנות לבאי כוחנו בבקשה להמציא לנו העתקים מהניירת הנ"ל ו/או ממסמך כלשהו לפני תום השנה הנ"ל

21. היות ויפוי-כח זה ניתן לטובת צד ג' שזכויותיו עומדים ותלויים ביפוי-כח זה, הוא יהיה בלתי חוזר, לא תהיה לי רשות לבטלו או לשנותו, וכוחו יהיה יפה גם אחרי מותי ו/או נקיטה נגדי בהליכי פשיטת רגל ו/או בהתרחש כל מאורע מסכל והוא יחייב גם את הבאים מכחי לרבות מנהל מיוחד, נאמן, כונס נכסים זמני ו/או קבוע ו/או כל גורם שהוא שיבוא בשמי או במקומי.

22. אנו מסכימים למעשים של כל אחד מבאי כוחנו לפי יפוי-כח זה וכל מעשה שיעשה על ידי כל אחד מבאי כוחנו יחייב אותנו ואת הבאים במקומנו ואנו נותנים הסכמתנו מראש לכל מעשים כנ"ל ומאשרים מראש כל מעשה שיעשה כל אחד מבאי כוחנו כאילו נעשה המעשה אישית על ידנו.

23. יפויי כוח זה יפורש באופן המרחיב ביותר על מנת להקנות את מירב הסמכויות לבאי כוחנו וכדי שבאי כוחנו הנ"ל יוכלו לעשות בשמנו ובמקומנו את כל אשר אנו רשאים ו/או חייבים לעשות בעצמנו ו/או באמצעות אחרים. יפוי- כח זה הינו החלטי ובלתי חוזר, הוא יחייב אותנו, את יורשינו ואת כל הבאים מכוחנו ואין אנו או כל מי שיבוא במקומנו, מתחתינו, מטעמנו ומשמנו ולרבות אפוטרופוסנו, מנהלי עזבוננו, והמוצאים לפועל של צוואותינו, זכאים לבטלו, לשנותו או לתקנו הואיל וזכויות צדדים שלישיים תלויות בו.

24. ייפוי כוח והרשאה זה הוא מיוחד (פרטי) ומתייחס אך ורק לנכסים המהווים חלק מהמקרקעין כהגדרתם לעיל, גם אם ינתנו למקרקעין מספרי גוש ו/או חלקות אחרים, ככל שיינצנו, בעקבות פרצלציה, בין שנכסים אלה נרשמו כבר בפנקסי המקרקעין ו/או בספרי רמ"י ו/או בפנקסי הבתים המשותפים, בין שנכסים אלה יווצרו וירשמו כאמור כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או תיקון ו/או הפרדה ו/או חלוקה ו/או צו רישום בית משותף ו/או צו לתיקון רישום בית משותף ו/או כתוצאה מכל פעולה אחרת.

25. אין במתן יפוי-כח זה כדי לשחררנו מן החובה למלא בעצמנו את כל או כל חלק מן הפעולות הנזכרות ביפוי-כח זה, אולם כל אחד מבאי כוחנו יהיה זכאי למנוע בעדנו מלבצע בעצמנו כל פעולה כנ"ל, במקרים שימצא לנכון לפי שיקול דעתו הבלעדי.

26. נחתם ייפוי-כח זה על ידי יחיד, הוא יקרא בלשון יחיד, נחתם על ידי רבים, הוא יקרא בלשון רבים. האמור בלשון זכר - אף לשון נקבע במשמע, וכן להיפך.

אשד בקרה בע"מ
02. 11. 2026
נ ב ר ק

ולראיה באנו על החתום, היום ___ לחודש_____ שנת _____

_____

חתימה

<u>אישור עו"ד</u>

אני הח"מ מאשר כי הנ"ל חתמו על ייפוי כוח זה בפניי.

_____ _____

תאריך **חתימת עו"ד**

אשד בקרה בע"מ
02. 11. 2026
נ ב ר ק

נספח יב' - עדכון הרוכש

עדכון הרוכש לפי סעיף 2א1 לחוק המכר (דירות)(הבטחת השקעה של רוכשי דירות), התשל"ה-1974

הריני לאשר כי הובהרו לי זכויותיי עפ"י חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעה של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן: "**החוק**"), לרבות עפ"י תיקונו מיום 06.04.08, אשר נכנס לתוקף החל מיום 06.10.08, בדבר הבטחת הכספים ששולמו ו/או ישולמו על ידיי בקשר עם רכישת הדירה, ועל הדרכים שנקבעו בחוק לעניין זה, ובפרט כי אסור למוכרת לקבל מרוכש, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים ממחיר הדירה, אלא אם עשתה אחת מאלה:

מסרה לרוכש ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח, כבטוחה עפ"י סעיפים 2(1) ו-2(2) לחוק המכר (דירות) להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם הרוכש על חשבון מחיר הדירה במקרה שלא תוכל להעביר לרוכש זכויות בדירה כמוסכם בהסכם.

רשמה לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של המקרקעין שעליהם היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.

ידוע לי כי עם מסירת הבטוחה לידיי, מילאה המוכרת את חובתה הנ"ל כלפיי.

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 הרושמים בבנק, וזאת בכל האמצעים הבאים:

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

כמו כן מסכימה המוכרת כי הבנק המלווה ייתן לתאגיד בנקאי או לתאגיד ביטוחי, הנותן לרוכש הלוואה לשם רכישת דירה מהמוכרת, והפונה אליו לשם העברת כספי ההלוואה לחשבון הפרויקט, כי פרטי חשבון הפרויקט המצויים בידו תואמים את הפרטים הרשומים בבנק המלווה.

ולראיה באנו על החתום:

I:\commitdocs\1908\00040\G870784-V001.docx