אשד בקרה בע"מ
03. 06. 2026
נ ב ד ק

אשד בקרה בע"מ
- נ ב ד ק -
חתימה : .....
תאריך : 03.06.26
בדיקה זו נעשתה כלפי ועבור משרד הבינוי והשיכון בלבד
אין בבדיקה זו משום אישור לסטייה מהוראות כל דין ו/או המכרז
ובכל מקרה התנאים הקבועים במכרז הם המחייבים

"שיפולי ההר" אילת
מתחם 1
מגרש 810/ 811/ 813
בניין מס' _____
דירה מס' _____
קומה _____
מס' חדרים _____
חניה/ות מס' _____ **בקומה/ות מס'** _____
מחסן מס' _____ **בקומה מס'** _____

(להלן: "הדירה")

חוזה מכר – דירת מחיר מטרה

שנערך ונחתם ביום _____ **לחודש** _____ **שנת** _____

ב י ן : **עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ ח.פ. 513201582**
מרחוב המסגר 22, אזה"ת בחדרה

(להלן: "**המוכר**" / "**החברה**") **מצד אחד**;

לבין: _____ **ת.ז.** _____

_____**ת.ז.** _____

שכתובתו/ם לצרכי הסכם זה _____

טל': _____, _____

דוא"ל: _____, _____

במאוחד ובנפרד ובערבות הדדית (להלן ביחד ולחוד: "**הקונה**" / "**רוכש**") **מצד שני**;

הואיל: והחברה זכתה במכרז בש/ 2022/ 339 וחתמה על הסכם לביצוע הפרויקט כהגדרתו להלן במקרקעין הידועים והרשומים כמגרשים **810, 811 ו- 813** לפי תכנית 602-0453795 ו/או כל תכנית שתאושר בקשר עם המקרקעין במתחם **1** הידוע גם כחלק מחלקות 27-26 בגוש **40228** **חלק מחלקה 15 בגוש 40229 וחלק מחלקה 1 בגוש 40065**, המצויים **בשכונת שיפולי ההר, אילת** (להלן: "**המקרקעין**");

והואיל: הודע לקונה שהמוכר התקשר עם בנק מלווה בהסכם ליווי פיננסי לקבלת שירותים בנקאיים שונים לרבות הנפקת ערבויות חוק מכר למוכר בקשר לפרויקט לבניית הדירות החדשות והנפקת ערבויות חוק מכר ו/או פוליסות ביטוח עבור הקונה בגין רכישת הדירה נשוא הסכם זה ולשם כך בין היתר שועבדו ו/או ישועבדו לטובת הבנק כל הזכויות מכל מין וסוג שהוא במקרקעין ו/או בפרוייקט;

אשד בקרה בע"מ
03. 06. 2026
נ ב ד ק

והואיל: וברצון הקונה לרכוש את זכויותיה של החברה ביחידה כהגדרתה בנספח א' להסכם זה וברצון החברה למכור לקונה את זכויותיה ביחידה והכל על פי הסכם זה;

והואיל: וברצון הצדדים לקבוע ולהגדיר את מכלול היחסים המשפטיים שביניהם במסגרת הוראות הסכם זה.

<u>לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:</u>

1. <u>מבוא, נספחים ופרשנות:</u>

1.1 המבוא להסכם והצהרות הצדדים בו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

1.2 אם לא יקבע במפורש אחרת בין הצדדים, ההסכם כולל את המסמכים הבאים המהווים חלק בלתי נפרד הימנו:

1.2.1 **נספחי א'**- מפרט ותוכניות הדירה והבניין.

1.2.2 **נספח ב'**- נספח תמורה ומועד המסירה- תשלומים ומועדים.

1.2.3 **נספח ג'**- יפוי כח.

1.2.4 **נספח ד'**- התחייבות לתשלום מס רכישה.

1.2.5 **נספח ה'**- נספחי הבנק המלווה.

1.2.6 **נספח הו1'** – נספח עמלות ערבות חוק מכר.

1.2.7 **נספח ו'** - יידוע הקונה על הבטחת השקעות לפי חוק המכר.

1.2.8 **נספח ז'**- הסכם ניהול.

1.2.9 **נספח ח'** - הזמנת חיבור לחשמל.

1.2.10 **נספח ט'**- הודעה בדבר ייצוג משפטי.

1.2.11 **נספחי י'1-י2'**- כתבי התחייבות של רוכשי מחיר מטרה.

1.2.12 **נספח י'3** - תצהיר חסר קרקע בייעוד מגורים.

1.2.13 **נספח י'4**- הצמדת חנית נכה.

1.2.14 **נספח י5'-** תצהיר העדר יחסים מיוחדים.

1.2.15 **נספח יא'-** נספח היעדר היתר בניה.

1.2.16 **נספח יב'** – בוטל.

1.2.17 **נספח יג'-** בקשה לרישום ה"א במסגרת מחיר מטרה.

1.2.18 **נספח יד' -** חתימה באמצעות התקן אלקטרוני.

1.2.19 **נספח ט"ו** – מדיניות פרטיות.

1.3 בכל מקרה של סתירה, אי-התאמה, דו-משמעות וכיוצא באלה, בין בהסכם זה ובין בנספח כלשהו של ההסכם, תהא ההוראה הקבועה בנספח עדיפה, למעט אם נקבע במפורש אחרת;
במקרה של סתירה כאמור בין הוראה כתובה לבין המשורטט ו/או המצויר, תגבר ההוראה הכתובה;
במקרה של סתירה כאמור בין הוראה במפרט לבין הוראה בתשריט כלשהו, תגבר ההוראה שבמפרט; במקרה של סתירה בין הוראה בנספח לבין הוראה בהסכם גופו - תגבר ההוראה שבנספח, לפי העניין.

1.4 הכותרות בהסכם נועדו לנוחות ההתמצאות בלבד ולא ישמשו לפרשנותו.

1.5 האמור בהסכם בלשון יחיד- אף לשון רבים במשמע וכן להיפך. האמור בהסכם בלשון זכר- אף לשון נקבה במשמע וכן להיפך.

1.6 מוסכם במפורש, כי ההסכם ייכנס לתוקפו והוראותיו תחייבנה, אך ורק לאחר חתימתו כדין על ידי כל הצדדים.

2. <u>הגדרות</u>

2.1 נוסף על כל הגדרה אחרת במבוא להסכם או בגופו ובלי לגרוע מכל הגדרה כאמור, תהא בהסכם זה למונחים הבאים המשמעות שלצידם:

2.1.1 **"המקרקעין"** - המקרקעין הידועים והרשומים כמגרשים **810, 811 ו- 813** לפי תכנית 602-0453795 ו/או כל תכנית שתאושר בקשר עם המקרקעין במתחם **1** הידוע גם כחלק מחלקות 26-27 בגוש 40228 חלק מחלקה 15 בגוש 40229 וחלק מחלקה 1 בגוש 40065, המצויים בשכונת שיפולי ההר, אילת

אשד בקרה בע"מ
03. 06. 2026
נ ב ד ק

2.1.2	**"הפרויקט"**	-	פרויקט לבניית 126 יח"ד מתוכן 63 יח"ד יימכרו לזכאי מחיר מטרה ו-63 יח"ד יימכרו בשוק החופשי אשר ייבנו על המקרקעין כהגדרתם להלן.
2.1.3	**"הבניין"**	-	הבניין בן 7/ 5 קומות [נמחק את המיותר בכל מקרה] בו ממוקמת היחידה נשוא הסכם זה, אשר ייבנה/ הבנוי במקרקעין במסגרת הפרויקט;
2.1.4	**"הבנק"** ו/או **"הבנק המלווה"**	-	יסודות א' ליווי פיננסי בע"מ ו- איילון חברה לביטוח בע"מ ו/או כל בנק אחר ו/או חברת ביטוח ו/או גורם פיננסי נוסף ו/או אחר עמו תתקשר החברה, אשר יעניק ליווי פיננסי לפרויקט ו/או ינפיק ערבויות חוק מכר ו/או פוליסות ביטוח לרוכשי הדירות, בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ד -1974.
2.1.5	**"חשבון הליווי"**	-	חשבון ע"ש החברה מס' בסניף בבנק מזרחי טפחות בע"מ (20)
2.1.6	**"בנק הקונה"** ו/או **"הבנק למשכנתאות"**	-	בנק מסחרי ו/או בנק למשכנתאות, אשר העמיד לטובת הקונה את המימון הדרוש לו לצורך רכישת חלק מהיחידה, ולצורך זה בלבד.
2.1.7	**"היחידה"** ו/או **"הדירה"**	-	כהגדרתה ובהתאם למפורט **<u>בנספח א'</u>** להסכם זה.
2.1.8	**"חוק המכר"** ו/או **"חוק המכר דירות"**	-	חוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973 כפי שיהא בתוקף מעת לעת ו/או כל חוק אשר יחליפו ו/או יעדכנו ו/או יבוא במקומו.
2.1.9	**"החוק להבטחת רוכשים"**	-	חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974
2.1.10	**"ההסכם"** ו/או **"הסכם זה"**	-	הסכם זה וכל נספחיו, בין אם צורפו אליו בפועל ובין אם לאו.
2.1.11	**"חוק המקרקעין"**	-	חוק המקרקעין, תשכ"ט- 1969 ו/או כל חוק אשר יחליפו ו/או יעדכנו ו/או יבוא במקומו.
2.1.12	**"מדד"**	-	מדד תשומות הבנייה למגורים או מדד מחירי תשומות הבנייה למסחר ולמשרדים לפי העניין, המתפרסם מעת לעת על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל גוף אחר שיבוא במקומו, או כל מדד רשמי שיחליפו, בין אם יושתת על הנתונים שעליהם מושתת מדד זה כיום ובין אם יושתת על נתונים אחרים (להלן: **"המדד"**). אם יהא מדד אחר שיבוא במקומו ו/או שתקבע הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה את היחס שבינו לבין המדד המוחלף.
2.1.13	**"מדד הבסיס"**	-	כהגדרתו **<u>בנספח ב'</u>** להסכם זה.
2.1.14	**"המפרט"** ו/או **"המפרטים"** ו/או **"המפרט הטכני"**	-	המפרט הטכני המהווה חלק מהתשריטים כהגדרתם להלן המצורף **<u>כנספח א'</u>**.
2.1.15	**"עורך הדין של החברה"**	-	כל עורך דין ממשרד לרון אבו חברת עורכי דין בע"מ וכן כל עורך דין הפועל עבורם ו/או בשמם ו/או מטעמם ו/או בהרשאתם.
2.1.16	**"המהנדס"**	-	המהנדס שימונה על ידי החברה ו/או מטעמו בקשר עם הפרויקט, ובלבד שיהא מהנדס רשום, מורשה ומוסמך בהתאם להוראת כל דין.
2.1.17	**"צמוד"** ו/או **"הפרשי הצמדה"**	-	כהגדרתם **<u>בנספח ב'</u>** להסכם.
2.1.18	**"מס ערך מוסף"**	-	מס ערך מוסף בשיעור שיהא נוהג ו/או תקף מעת לעת על פי כל דין, אלא אם כן צוין אחרת בגוף ההסכם.

אשד בקרה בע"מ
03. 06. 2026
נ ב ד ק

2.1.19	**"הקבלן"**	-	כל קבלן שייבחר על-ידי החברה, אשר יהא קבלן מורשה ובעל סיווג מתאים לביצוע העבודות לבניית היחידה והבניין.
2.1.20	**"ריבית פיגורים"**	-	שיעור הריבית בהתאם לקבוע בסעיף 5ב' לחוק המכר (דירות) ושלא יעלה על שיעור של 8% ריבית שנתית. ריבית הפיגורים תגלם בתוכה גם הפרשי הצמדה. שיעור הריבית יחול גם על תשלומים שעל החברה לשלם לרוכש.
2.1.21	**"תקופת הפיגור"**	-	התקופה שבין המועד הנקוב בהסכם לביצוע של תשלום כלשהו החל על הקונה ואם לא נקבע לו מועד- מיד עם דרישה לתשלום, לבין מועד תשלומו במלואו בפועל ובלבד שחלפו 7 ימים מהמועד שנועד לתשלום.
2.2.22	**"חברת הניהול"**	-	חברת ניהול שתמונה כאמור בהסכם זה ונספח הסכם הניהול המצורף כנספח להסכם זה.

3. <u>המכר</u>

3.1. בכפוף למילוי כל תנאי הסכם על ידי הקונה, החברה מתחייבת לבנות ולהקים את הדירה כהגדרתה לעיל ולמסור את החזקה בה לידי הקונה כמפורט בהסכם זה להלן, והקונה ירכוש את הזכויות בדירה מאת החברה, יקבל בה את החזקה, ישלם לחברה את התמורה במלואה ובמועדיה, כפי שנקוב בנספח התשלומים והמועדים המצורף להסכם **<u>כנספח ב'</u>** (להלן: **"התמורה"**) ויפעל בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם. יובהר, כי תנאי התשלום בהסכם זה ובנספחיו ומועדיהם, וביצוע כל תשלום כאמור, הינם תנאים שהפרתם תיחשב הפרה יסודית של הסכם זה.

3.2. להסרת ספק מובהר במפורש, כי תנאי מוקדם לקיום התחייבויות החברה כאמור בהסכם הינו, כי הקונה יקיים תחילה את כל התחייבויותיו שעד לאותו מועד, במועדן ובמלואן.

3.3. מובהר בזאת, כי התחייבויות החברה כלפי הקונה על פי הסכם זה מתייחסות אך ורק לדירה ולהצמדות שתוצמד/נה לה, ככל שתוצמד/נה.

3.4. הובהר לרוכש במפורש, כי יכול שיהיו שינויים בתכנונם של הבניין ו/או הדירה בהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות. מובהר, כי אין באמור כדי לפגוע בזכויות הרוכש עפ"י כל דין, ובהוראותיו הקוגנטיות של חוק המכר דירות והוראות נספח היעדר היתר הבניה המצורף לחוזה זה יחולו במקרה כאמור.

3.5. הובהר לרוכש, כי החלק היחיד שייוחד לו במסגרת הסכם זה הינו הדירה גופה והצמדותיה, כפי שפורטו בהסכם זה, בתוכניות ובמפרט המצ"ב. החברה תהיה רשאית להגיש בקשה לשינוי בתכנון הדירות ו/או הוספת יחידות ו/או קומות ו/או העתקת אחוזי בניה מדירה לדירה ו/או ניוד זכויות בנייה למקרקעין אחרים ו/או שינוי בשטח הדירות האחרות ו/או פיצול דירה/ות ו/או איחודן ו/או כל שינוי אחר שאינו מתייחס לדירה גופא נשוא הסכם זה, כגון אך לא רק שינויים בתוכניות הגינון, החניות, השטחים המשותפים ו/או הציבוריים וכו', לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות כל דין ובלבד שאין בכך כדי לגרוע מזכויות הקונה בדירה גופא לרבות גודל הדירה, מקומה וכיווניה. עלות כל שינוי כאמור תחול על החברה בלבד. מובהר, כי אין בהוראות סעיף זה כדי למנוע מהרוכש לפנות לערכאות ו/או להגיש התנגדויות לוועדת התכנון על פי דין.

3.6. זכויות הבניה העתידיות הנוספות מעבר לזכויות הבניה הקיימות, יהיו שייכות למוכרת והיא תוכל לניידן/ להעבירן ו/או לממשן וכד' בכפוף להוראות כל דין, ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היוצרן הינו לאחר שהמוכרת מכרה את כל הדירות בבניין.

3.7. כל האמור כפוף לכך, שזכויות הרוכש בדירה והצמדותיה על פי החוזה ועל פי כל דין לא תיפגענה.

4. <u>הצהרות הקונה</u>

4.1. לקונה ניתנה האפשרות לראות ולבדוק את המקרקעין, המגרש הבניין, סביבתו ודרכי הגישה אליו, וכן, לערוך כל בדיקה מוקדמת אחרת הנדרשת לצורך התקשרותו בהסכם זה, לרבות ניתנה לו האפשרות לבחינת תוכניות בניין העיר, המפרט, תוכניות הדירה והבניין וכן את שטח ומיקום הדירה ואת כל יתר הנתונים והמסמכים, הוצגו לו תוכניות רשויות התכנון לגבי המקרקעין וסביבתם.

4.2. הובא לידיעת הקונה המידע ו/או פרטים אשר נדרשים לו לצורך גיבוש דעתו להתקשר בהסכם זה, עוד לפני חתימת הסכם זה ומצאם מתאימים למטרותיו. הובא לידיעת הקונה שהפרויקט כולל מכירת דירות כחלק מפרויקט ממשלתי המכונה "מחיר מטרה", דירות בשוק חופשי ו יחידות מסחריות/ משרדים.

4.3. ידוע לקונה כי המוכר התקשר/יתקשר בהסכם ליווי פיננסי עם הבנק המלווה, והבנק המלווה הינו בעל שעבוד העדיף על זכויותיו של הקונה, ועל כן במועד חתימת הסכם זה יחתום הקונה על מסמכי הבנק המלווה בנוסח נספח ה' להסכם זה.

אשד בקרה בע"מ
03. 06. 2026
נ ב ד ק

4.4. הובא לידיעת הקונה שהתכנון הארכיטקטוני ו/או הסידור והתכנון הקיים של הפרויקט על פי התוכניות, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, שבילים, מעברים, גינות, רחבות, כניסות, יציאות, דרכי גישה, מפלסים, מדרגות, מספר קומות, מספר הדירות, סידורן, מספר חניות ומספר המחסנים וגודלם, מקום מתקני האשפה, צנרת ביוב וכל אינסטלציה אחרת, קולטי שמש, דודים, גז, שבילים, מעברים, גדרות, אנטנות ומתקני עזר אחרים בפרויקט ו/או במגרש ו/או במקרקעין ו/או בבניין הינם עקרוניים בלבד, ולא סופיים ועל כן עשויים להשתנות, וזאת בהתאם להיתר הבנייה שיתקבל, לדרישות הרשויות המוסמכות, וכי החברה רשאית בכל זמן עד למועד רישום הבניין כבית משותף לבצע כל תוספת, לרבות תוספת יחידות דיור ו/או קומות, לעשות בהם כל שינוי והכל בכפוף לדרישת הרשויות והיתר הבניה שיינתן ובלבד שהדבר לא יפגע בשימוש הקונה בדירה ולא יהיה בכך כדי לגרוע מזכויות הקונה בדירה גופא על הצמדותיה, לרבות שינוי בגודל הדירה, מיקומה וכיווניה.

4.5. ידוע לקונה ששטח הדירה הינו כמפורט בתוכנית נספח א' לעיל וכי לצרכים אחרים כגון ארנונה ורישום הבית המשותף, שטח הדירה יהיה שונה (עקב אופן חישוב שונה).

4.6. הודע לקונה כי כל זכויות הבניה הקיימות ו/או שיאושרו, ביחס למקרקעין, מעבר לזכויות הבניה המתייחסות לדירה כמפורט במפרט, יהיו שייכות בלעדית לחברה או מי מטעמה ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין.

4.7. הודע לקונה כי אין באמור בהסכם זה והמצורפים לו כדי להגביל את החברה בכל הנוגע לשימוש ו/או לתכנון ו/או לניצול של החלקה ו/או המקרקעין ו/או הבניין, פרט להתחייבויות מפורשות של החברה לגבי הדירה עצמה, ובהתייחס לאמור מוסכם כי הקונה לא יתערב בבניה ו/או באופן הבניה בכל צורה שהיא , ובלבד שלא תוגבל זכותו של הקונה לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

4.8. הקונה מאשר, כי הודע לו שלא תתאפשר כניסה לאתר הפרויקט והבניין עד לקבלת זימון מהחברה-בשל העובדה שבמדובר באתר בניה והסכנות הכרוכות בכך.

4.9. הובא לידיעת הקונה, כי ידוע לו שבהתאם להחלטת ועדת האתיקה הארצית 163/22 מיום 20.07.22, הותרה חתימה דיגיטאלית על חוזה באמצעות התקן אלקטרוני וכי חתימתו הדיגיטאלית על גבי הסכם זה ונספחיו ואף על כל המסמכים הנלווים לעסקת מקרקעין תהיינה בעלת תוקף מקורי ומחייב לכל דבר ועניין וכן ממלאה אחר דרישת הכתב המעוגנת בסעיף 8 לחוק המקרקעין לרבות מול כל הגופים הרלוונטיים.

4.10. בחתימתו על הסכם זה הרוכש מאשר קבלת עותק של ההסכם ונספחיו, חתום דיגיטאלית, אשר ישלח באמצעות המייל כמופיע בכותרת הסכם זה.

5. <u>בטוחה להבטחת כספי הרוכש</u>

5.1. הרוכש זכאי להבטחת הכספים שישולמו על ידו לחברה בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה- 1974 (להלן: "**חוק הבטחת השקעות**") ואשר סוגה יהיה פוליסת ביטוח בכל נוסח שיהא מקובל בבנק באותה עת, ובלבד שיענו על הוראות חוק המכר (הבטחת השקעות) (להלן: "**הבטוחה לקונה**" או "**הבטוחה**").

5.2. נמסר לקונה על ידי החברה, כי בסמוך לאחר חתימת הצדדים על הסכם זה, תמסור החברה לממונה כהגדרתו בחוק המכר (הבטחת השקעות), הודעה בדבר התקשרות המוכר בהסכם עימו, אשר תפרט בין היתר את סוג הבטוחה שניתנה לקונה, פרטי המקרקעין וכל דרישה אחרת שתהיה לממונה והכול בכפוף ובהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות).

5.3. הובהר לקונה כי בהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות), הבטוחה לקונה אינה כוללת את רכיב המע"מ, כמוגדר בסעיף 1ג3 לחוק המכר (הבטחת השקעות). בהתאם להוראות סעיף 2ג3(ב) לחוק המכר (הבטחת השקעות), במקרה של מימוש הבטוחה לקונה, בהתאם להוראות החוק, הקרן (כהגדרתה בתיקון 9) תשיב לקונה את סכום רכיב המע"מ.

5.4. עוד הובהר לקונה, כי התמורה בגין הממכר כוללת את עלות עמלת הנפקת הבטוחה אשר תונפק לטובתו בהתאם לסעיף 3א (ב) לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעה של רוכשי דירות), התשל"ה-1974. המוכרת תשלם עבור הרוכש את התשלום בגין עמלה זאת לבנק המלווה בהתאם לאסמכתא מתאימה שתוצג ע"י הבנק המלווה. המוכרת תנפיק חשבונית מס בגין כל התמורה, למעט בגין הסכום הכולל של עמלות הערבות כאמור, אשר בגינו תונפק קבלה בלבד, בהתאם לנספח ה1' להסכם זה.

5.5. מובהר ומוסכם בזאת, כי הדרך היחידה והבלעדית לתשלום סכום כלשהו מהרוכש לחברה בגין תמורת רכישת הדירה תהיה באמצעות שוברי התשלום והרוכש מתחייב בזאת, כי לא ישלם סכום כלשהו לחברה בגין רכישת הדירה, אלא באמצעות שוברי התשלום.

5.6. הרוכש רשאי לפנות לבנק על מנת שהבנק יאשר לו שמספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שיש בידי הרוכש תואמים את הפרטים הרשומים בבנק.

אשד בקרה בע"מ
03. 06. 2026
נ ב ד ק

5.7. למרות האמור בכל מקום אחר בהסכם זה, הובא לידיעת הרוכש, שהפרויקט והמקרקעין וכל הזכויות הקשורות בהם לרבות חשבון הליווי של הפרויקט ישועבדו/משועבדים לטובת צד ג' ו/או הבנק המלווה, לפי חוק המחאת חיובים. ניתנת בזאת הוראה בלתי חוזרת לקונה לשלם ולהפקיד את כל הכספים והתשלומים המגיעים לחברה ממנו על-פי הסכם זה אך ורק לחשבון הליווי של הפרויקט שאם לא כן, לא ייחשבו התשלומים כתשלומים ע"ח תמורת הדירה שרכש על כל הכרוך והנובע מכך.

5.8. מודגש בזאת במפורש והקונה נותן בזאת את הסכמתו לכך שלבנק אין כל התחייבות, מכל מין וסוג שהוא, במישרין או בעקיפין, כלפי הקונה בקשר עם הפרויקט ו/או בקשר עם הדירה הנרכשת, ולבנק אין כל מחויבות כלפי החברה ו/או כלפיו להשלים את הקמת הפרויקט ו/או להשלים את הדירה שנרכשה ע"י הקונה. הקונה לא יסתמך על זכויותיהם של הבנק ו/או פעולותיהם בקשר לפרויקט וכי עליו להסדיר, לפי רצונו, את מנגנוני ההגנה על כספי התמורה ששילם ו/או שישלם לחברה ישירות אל מול החברה. כל זכות שהוענקה לבנק וכל פעולה שתבוצע על ידם כאמור לעיל, נעשו ויעשו לצורך הבטחת פירעון הסכומים אשר בתשלומם חייבת ו/או תהיה חייבת החברה לבנק בלבד ואין בהם משום מצג או אחריות כלשהי כלפי הקונה ובלבד שלא יהיה בכך כדי לגרוע מזכות הקונה לקבל ערבות בהתאם להוראות חוק הבטחת השקעות), בגין כל תשלום שישולם על ידו לחשבון שפרטיו מופיעים בפנקס השוברים שהונפק לו על-ידי הבנק המלווה.

5.9. כנגד כל תשלום שהקונה ישלם למוכרת בגין תמורת הדירה יקבל הקונה בטוחה מהבטוחות המנויות בחוק הבטחת השקעות (כהגדרתו לעיל), ואשר סוגה יהיה ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח של הבנק המלווה בכל נוסח שיהא מקובל בבנק המלווה באותה עת, ובלבד שיענו על הוראות חוק הבטחת השקעות (להלן: "**הבטוחה לקונה**" או "**הבטוחה**").

5.10. נמסר לקונה על ידי המוכרת, כי בסמוך לאחר חתימת הצדדים על הסכם זה, תמסור המוכרת לממונה כהגדרתו בחוק להבטחת השקעות, הודעה בדבר התקשרות המוכרת בהסכם עימו, אשר תפרט בין היתר את סוג הבטוחה שניתנה לקונה, פרטי המקרקעין וכל דרישה אחרת שתהיה לממונה והכל בכפוף ובהתאם להוראות החוק להבטחת השקעות של רוכשי דירות.

5.11. הובהר לקונה, כי בהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות, הבטוחה לקונה אינה כוללת את רכיב המע"מ, כמוגדר בסעיף 1ג3 לחוק. בהתאם להוראות סעיף 2ג3(ב) לחוק, במקרה של מימוש הבטוחה לקונה, בהתאם להוראות חוק הבטחת השקעות, הקרן (כהגדרתה בתיקון 9 לחוק) תשיב לקונה את סכום רכיב המע"מ.

5.12. בהתייחס להוראות סעיף 2א לחוק הבטחת השקעות, מוסכם בין הצדדים, כי המוכרת תהיה רשאית להחליף את הבטוחה שניתנה כאמור לעיל (להלן: "**הבטוחה המוחלפת**"), בבטוחה אחרת מאותו סוג ו/או מסוג אחר (ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח) (להלן: "**הבטוחה החלופית**"), בכפוף לאמור בסעיף 2א לחוק המכר הבטחת השקעות. בהתאם להתקיימות התנאים הקבועים בדין, הקונה ישתף פעולה עם המוכרת, ויחתום על כל מסמך וימציא כל אישור ומסמך ככל שהמוכרת תדרוש לצורך מתן תוקף לביטול הבטוחה המוחלפת ו/או לשעבוד הבטוחה החליפית, לרבות אישורים ומסמכים מאת בנק הקונה ו/או אליו. יובהר, כי החלפת הבטוחה תהא בהתאם להוראות החוק להבטחת רוכשים, כהגדרתו לעיל, ובכפוף למשלוח הודעה לקונה 14 ימים בטרם החלפת הבטוחה. יובהר, עד למועד מסירת החזקה הרוכש יחזיק בבטוחה מסוג ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח.

5.13. מוצהר ומוסכם בין הצדדים, כי עם היווצרות הבטוחה החלופית כאמור לעיל, תחשב הבטוחה המוחלפת בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף ונפקות, בין אם נמסרה למוכרת בפועל ובין אם לאו, והכל ללא צורך בהסכמה או אישור או חתימה כלשהי מצד הקונה. האמור לעיל אינו גורע מחובתו של הקונה למסור את הבטוחה המוחלפת לידי המוכרת כאמור להלן והכל בכפוף להוראות כל דין.

5.14. הקונה מתחייב להחזיר למוכרת את הבטוחות שניתנו לו, מיד עם דרישתה הראשונה של המוכרת, וזאת בקרות אחד המקרים הבאים, הכל לפי העניין וההקשר:

5.14.1. כתנאי למתן בטוחה חלופית, כאמור לעיל, ובכל מועד אחר בו פוקעת הבטוחה לקונה (הערבות הבנקאית ו/או פוליסת הביטוח) על פי החוזה.

5.14.2. בהגיע המועד או בהתמלא התנאים הקבועים בחוק להבטחת השקעות לביטולה.

5.14.3. במועד מסירת הדירה לחזקתו של הקונה יפקיד הקונה את כל הבטוחות למוכרת לרבות ערבויות שהוסבו לטובת מוסדות פיננסים, בידי עורך דין אשר ימונה על ידי החברה ושאינו "עורכי הדין" של החברה לפי הסכם זה או באמצעות חברת נאמנות בשליטת עורכי דין (להלן: "**הנאמן**") בנאמנות עבור הצדדים, ואלה יחזירו את כל הבטוחות לבנק המלווה בהתמלא התנאים לביטולן על פי הדין.

5.15. הרוכש מצהיר בזאת, כי כתובתו למשלוח הבטוחות לקונה שיונפקו לטובתו על ידי הבנק הינה כמפורט בכותרת הסכם זה, וכן מתחייב להודיע לחברה בכתב על כל שינוי בכתובת שצוינה על ידו בהסכם המכר.

5.16. הרוכש מתחייב למלא בכתב יד קריא וברור על גבי כל אחד משוברי התשלום שנמסרו לו את שמותיו ומספרי תעודות הזהות שלו בהתאם לנתונים שצוינו כמפורט בהסכם זה, וכן את הסכום לתשלום.

אשד בקרה בע"מ
03. 06. 2026
נ ב ד ק

5.17. הודע לקונה כי החברה תהיה רשאית לגרום להמרת הבטוחה שניתנה לקונה בבטוחה אחרת לטובת הקונה בגין ההסכם, הכל בכפוף והתאם להוראות חוק הבטחת השקעות והודעה על כך תשלח לקונה. לבקשת החברה, הקונה מתחייב לחתום על כל מסמך שיתבקש לשם כך בתוך 14 ימים לכל המאוחר וככל ונטל משכנתא למימון הרכישה- מתחייב להמציא כל מסמך שיידרש להמציא מהבנק המממן מטעמו לחברה ו/או למי מטעמה.

6. <u>הקונה מצהיר ומתחייב כדלקמן:</u>

6.1. הובהר לקונה כי החברה שעבדה, ו/או בכוונתה לשעבד, את זכויותיה במקרקעין ובכלל זה ביחידה לטובת הבנק המלווה, בשעבוד קודם וראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, לצורך קבלת ליווי בנקאי לפרויקט ולצורך הנפקת בטוחה לרוכשים בהתאם לחוק להבטחת רוכשים המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974 וכי השעבוד האמור יחול ויגבר, בין היתר, על זכויות הקונה בדירה וזאת עד לקבלת מכתב החרגה בלתי מותנה מהבנק המלווה בהתאם להוראות חוזה זה. מסירת מכתב החרגה לקונה, מהווה קיום התחייבות המוכר לבטל את השעבוד ביחס לדירת הקונה בלבד. הקונה מתחייב לחתום על המסמכים המתאימים לטובת הבנק, ככל שיידרש, מיד עם דרישתה הראשונה של החברה. החברה מסרה לקונה הוראות בלתי חוזרות להעביר כל סכום המגיע או שיגיע ממנו לחברה על פי חוזה זה או בקשר אליו, במועד הקבוע לתשלומו, בהתאם לקבוע בהוראות הבנק, למעט התשלום הראשון אשר ישולם לנאמן בהתאם לאמור בחוזה זה- וזאת אך ורק ככל שלא יימסרו שוברי תשלום במועד התשלום הראשון בלבד. הקונה מסכים בזאת לשעבוד והמחאת הזכויות כאמור, ומתחייב לחתום במעמד חתימת חוזה זה, על נספח הבנק בנוסח המצורף כנספח ה', המהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה. ככל שהנספח אינו מצורף יפעל הקונה בהתאם להוראות החוזה להלן. יובהר כי ככל שהקונה יחפוץ ליטול הלוואת משכנתא לצורך ביצוע חלק מהתשלומים החלים עליו בהתאם להוראות חוזה זה הוא לא יהיה מחויב לפנות לבנק המלווה בלבד.

6.2. הודע לקונה כי לבנק המלווה יש ו/או יהיו זכות עיכבון וקיזוז ו/או שעבוד על כל הכספים המופקדים ו/או שיופקדו בחשבון הליווי.

6.3. החברה מתחייבת לגרום לכך כי בכפוף לחתימת הקונה על כתב התחייבות לטובת הבנק ו/או כל מסמך אחר שיידרש על ידי הבנק, או בסמוך לאחר מכן, ימציא הבנק המלווה לקונה מכתב החרגה מותנה בנוסח המקובל בבנק.

6.4. הובא לידיעת הקונה, כי אין לבנק כל מחויבות מכל מין וסוג שהוא כלפי הקונה בקשר לבניה ולחוזה, ולקונה אין ולא תהיינה כל זכויות, טענות, דרישות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהם כלפי הבנק למעט זכויותיו על פי הבטוחה שתונפק לטובתו מאת הבנק וזאת בהתאם לחוק להבטחת רוכשים. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הודע לקונה, כי כל זכויות הפיקוח ו/או הבקרה של הבנק ביחס לחברה, לבניין ולדירה, בנייתם, קצב התקדמות הבניה, איכות הבניה וכל הקשור בנ"ל נועדו להגן על זכויות הבנק בלבד (אשר רשאי, אך לא חייב, לעשות בהן שימוש), והקונה לא יהיה רשאי להסתמך על כך בכל צורה שהיא, ומוותר בזאת באופן בלתי חוזר כלפי הבנק על כל טענה, דרישה או תביעה בקשר עם כך.

6.5. כתובתו כמפורט במבוא לחוזה זה הינה הכתובת למשלוח הבטוחה לקונה שיונפקו לטובת הקונה על ידי הבנק. הקונה מתחייב להודיע לבנק בכתב, לידי הסניף בו מנוהל חשבון הליווי, עם העתק למוכר, על כל שינוי בכתובת.

6.6. הקונה ימלא בכתב יד קריא וברור על גבי כל אחד משוברי התשלום שנמסרו לו את שמות כל יחידי הרוכשים ומספרי תעודות הזהות שלהם בהתאם לנתונים שצוינו בהסכם המכר, וכן את הסכום לתשלום.

6.7. המוכר משעבד וממחה לבנק על דרך שעבוד, את כל זכויותיו כלפי הקונה, ונותן בזה לקונה הוראה בלתי חוזרת לשלם את כל הכספים והתשלומים המגיעים ושיגיעו מהקונה למוכר על פי החוזה אך ורק לחשבון הליווי המצוין בנספח התשלומים. חתימת הקונה על חוזה זה מהווה הסכמה והתחייבות מצידו לפעול כאמור לעיל.

6.8. אם הקונה קיבל ו/או יקבל ערבות/יות ו/או פוליסה/ות מאת הבנק, הרי במקרה של מימושן, כולן או חלקן, מתחייב הקונה להעביר ו/או לוותר מיד על כל זכויותיו בדירה לטובת הבנק, זאת מבלי שיהא על הבנק לקבל הסכמה על כך מהמוכר ו/או מהקונה או מכל מוטב או נסב של כתב הערבות.

6.9. הודע לקונה, כי העברת זכויותיו בדירה לצד ג' ללא הסכמת המוכר ו/או הבנק מהווה הפרתו היסודית של חוזה זה.

6.10. מוסכם, מובהר ומודגש בזאת, כי אין לבנק כל מחויבות מכל מין וסוג שהם כלפי הקונה בקשר לבניה ולחוזה, ולקונה אין ולא תהיינה כל זכויות, טענות, דרישות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהם כלפי הבנק למעט זכויותיו על פי ערבויות הבנקאיות שקיבל (אם וככל שקיבל) ו/או יקבל (אם וככל שיקבל) מאת הבנק וזכויותיו על פי הוראות חוק המכר ו/או ע"פ הדין.

6.11. הודע לקונה כי זכותו של הבנק או של כל מי מטעמו או כל מי שהבנק יעביר לו את זכויותיו או החובות הנוגעים לפרויקט, באם הבנק יבחר בכך, להמשיך בעצמו או באמצעות אחרים בהקמת הפרויקט למקרה שהיזם לא יעמוד בהתחייבויותיו כלפי הבנק להקמת וביצוע הפרוייקט. במקרה

אשד בקרה בע"מ
03. 06. 2026
נ ב ד ק

כזה, על פי דרישות הבנק בכתב, מתחייב הקונה לשלם לבנק או לכל מי מטעמו את כל הסכומים שמגיעים ויגיעו ממנו ליזם על פי חוזה המכר ולבצע את כל שאר התחייבויותיו על פי חוזה המכר, כלפי הבנק או כל מי מטעמו.

6.12. באם יבחר הבנק להמשיך בעצמו ו/או באמצעות אחרים בביצוע או בהקמת הפרויקט, יסיים את הפרוייקט במועד המסירה של היחידה כפי שנקבע בחוזה המכר או במועד מאוחר יותר שיקבע בית המשפט.

6.13. הבנק זכאי להחליף את הערבות שנתן לקונה בערבות דומה לפי הוראות חוק להבטחת רוכשים, ויתן לו הודעה על כך.

6.14. כי החברה הצהירה ויידעה אותו שעל פי החוזה בינה ובין הבנק כל שינוי במחיר, במועדי התשלום וכן שינויי בניה מהותיים טעונים הסכמת הבנק מראש ובכתב וללא הסכמה כזו לא יהיו לשינויים האמורים תוקף לפי הבנק; הבנק עלול שלא להתחשב בשינויים אלה אם יחליט להמשיך ולסיים את הבניה.

6.15. הובהר לקונה, כי לא יוכל לחזור בו מהתחייבויותיו כאמור בסעיף זה כולו הואיל וזכויות הבנק תלויות בו.

6.16. במקרה של סתירה בין האמור בסעיף זה לעיל לבין יתר סעיפי החוזה יהיו התנאים המפורטים בסעיף זה עדיפים.

6.17. הודע לקונה כי החברה תהיה רשאית לגרום להמרת הבטוחה שתינתן לקונה בבטוחה אחרת לטובת הקונה בגין ההסכם, הכל בהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות) והודעה על כך תשלח לקונה. לבקשת החברה, הקונה מתחייב לחתום על כל מסמך שיתבקש לשם כך בתוך 7 ימים לכל המאוחר וככל ונטל משכנתא למימון הרכישה- מתחייב להמציא כל מסמך שיידרש להמציא מהבנק המממן מטעמו לחברה ו/או למי מטעמה.

6.18. ככל ונמסרו לקונה ערבויות פיזיות כבטוחה, 7 ימים לפני מועד מסירת היחידה לחזקתו של הקונה יפקיד הקונה את כל ערבות/יות חוק המכר לרבות ערבויות שהוסבו לטובת מוסדות פיננסים, בידי עורך דין אשר ימונה על ידי החברה ושאינו "עורכי הדין" של החברה לפי הסכם זה או באמצעות חברת נאמנות בשליטת עורכי דין (להלן: "הנאמן") בנאמנות עבור הצדדים, ואלה יחזירו את כל ערבות/יות לבנק בהתמלא התנאים להשבת הערבויות על פי הדין.

7. <u>הבנייה</u>

7.1. החברה מתחייבת, כי הדירה תיבנה במומחיות נאותה, מחומרים טובים בהתאם למפרט הטכני והתוכניות המצורפים להסכם **<u>כנספח א'</u>** ובכפוף להיתרי הבניה שיינתנו, בכפוף לשינויים קלים בביצוע בהיקף המותר על פי חוק המכר (דירות), לעומת המפרט כאמור בהסכם וכן בכפוף לשינויים, אם יהיה צריך לבצעם כתוצאה מהוראות הדין ו/או התב"ע ו/או היתרי הבנייה ו/או מהנחיות הרשויות המוסמכות.

7.1.1. "שינויים קלים בביצוע" לצורך סעיף זה פירושם:
סטיות ו/או שינויים לעומת המפרט שהינן בשיעור של עד 2% בין מידות הדירה ו/או מידות שטחי הרכוש המשותף המופיעות במפרט לבין המידות בפועל, ו/או סטיות בשיעור של עד 5% בין שטח חצר ו/או גינה הצמודה לדירה ביחס למפרט בפועל ו/או סטיות ו/או שינויים בין מידות וכמויות האביזרים המופיעים במפרט לבין המידות והכמויות בפועל ו/או סטיות אחרות כאמור המותרות על פי כל דין, לא ייחשבו כהפרת ההסכם או שינויו ו/או כאי התאמה, ולא יזכו את הקונה בתרופה ו/או סעד כלשהם, לרבות פיצוי ו/או שיפוי כלשהו בהתאם להוראות חוק המכר.

7.2. הקונה מתחייב לא להתערב ולא להפריע באיזה אופן שהוא, בעצמו או באמצעות אחרים, על ידי מעשה או חוסר מעשה, בבניית הדירה ו/או הבניין ו/או בפעולה כלשהי שהחברה זכאית לעשותה על פי הסכם זה, במשך כל תקופת הבנייה, עד להשלמת הבניין, וכל ניסיון התערבות כאמור ייחשב כהפרת ההסכם מצד הקונה ובלבד שלא תוגבל זכותו של הקונה לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

7.3. הודע לקונה שהבניין והדירה ייבנו על-ידי החברה או על-ידי קבלנים מורשים כדין שהחברה תבחר עפ"י שיקול דעתה הסביר.

7.4. המוכר רשאי להחליף אביזר או פריט הנקוב במפרט, באביזר או פריט אחר וזאת באם יהיה מחסור בפריט או אביזר זה ובלבד שהפריט האחר יהווה תחליף ראוי וסביר לזה הנקוב במפרט הן מבחינת שוויו והן מבחינת רמתו, לפי שיקול דעתו המקצועי של אדריכל הפרויקט.

7.5. המוכר רשאי ליזום ולהכניס שינויים לפי שיקול דעתו בתכנון הפרויקט ובנייתו בכל עת עד לגמר בניית הפרויקט, בכפוף לדרישת רשויות התכנון, ובלבד שלא יוכנס שינוי בתכנון ובניית הדירה על

אשד בקרה בע"מ
03. 06. 2026
נ ב ד ק

הצמדותיה ולרבות שינוי שטחה ו/או כיוונה ו/או קומתה, וזאת בכפוף לכך שהדירה ו/או הבניין יתאימו לתיאורם במפרט.

8. <u>שינויים ותוספות בדירה</u>

8.1. הקונה אינו רשאי לבקש מהמוכרת לבצע שינויים בדירה, מעבר לקבוע במפרט ובהוראות המכרז, זולת ויתור אפשרי רק על פריטים תמורת זיכוי כספי אשר יפורט במפרט, אם וככל שיפורט.
למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי פרט לאמור בסעיף זה, הרוכש אינו רשאי לערוך שינויים ו/או תוספות ו/או ויתורים במפרט הדירה.

8.2. מובהר, כי לאחר מסירת החזקה לקונה, הקונה רשאי לבצע שינויים בדירה, הן שינויים חיצוניים והן שינויים פנימיים, בכפוף לקבלת היתר בנייה כדין, ככל ונדרשולקבלת הסכמות יתר בעלי הזכויות בבניין- על פי דין ככל ונדרש. מובהר, כי ככל והקונה לא יעמוד בדרישות האמורות בסעיף זה אשר , ייגרום לעיכוב ברישום הבית המשותף כתוצאה משינוי שעשה הקונה, יישא הקונה בכל ההוצאות והנזקים שייגרמו כתוצאה מכך.

9. <u>השלמת הדירה ומסירתה לקונה</u>

9.1. מוסכם, כי עד לא יאוחר מן המועד הנקוב כמועד המסירה בנספח התשלומים, המצורף **<u>כנספח ב'</u>**, ובתנאי מוקדם שעד למועד זה מילא הקונה אחר מלוא ההתחייבויות שהיה עליו למלא בהתאם להסכם במלואן ובמועדן, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, ביצוע מלוא התשלום המיועד למועד המסירה, ו/או לכל איחור מותר אחר על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, תשלים החברה את בניית הדירה ותמסור את הדירה לחזקתו של הקונה, כשהדירה פנויה מאדם וחפץ, כשהזכויות בה חופשיות מכל חוב, עיקול ו/או משכנתא, למעט אלו שהוטלו בגין הקונה, כשהיא ראויה למגורים (להלן: "**מועד גמר הבנייה**").

9.2. הסתיימה הבנייה קודם המועד, תהא החברה רשאית להקדים את מועד מסירת החזקה בדירה לקונה בתקופה של עד 60 יום ושנמסרה לקונה הודעה קודם לכן, וזאת, בתנאי שתיתן על כך הודעה לקונה לפחות 60 יום מראש ובכתב. הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הקונה (להלן: "**מועד המסירה המוקדם**"). מוסכם, כי החברה זכאית, על פי שיקול דעתה הסביר, למסור לקונה את החזקה בדירה, מבלי למסור לו באותו מעמד את החזקה בחניה/ חניות/ מחסן שהוצמדו לדירה, ככל והצמדו, ובלבד שתינתן לקונה חלופה זמנית אחרת בפרויקט עם גישה סבירה ממנה ואליה. החזקה בהצמדה האמורה עשויה להימסר לקונה במועד מאוחר יותר ממועד המסירה ולא יאוחר מיום השלמת עבודות הפיתוח, לכל היותר עד 6 חודשים מקבלת תעודת גמר לבניין.

9.3. יובהר, כי הדירה תחשב לבנויה וראויה למסירה ולשימוש הקונה במועד גמר הבנייה, גם אם במועד הנ"ל טרם הושלמו עבודות הפיתוח של המקרקעין (ובלבד שיושלמו תוך 6 חודשים מיום קבלת טופס 4). אולם החברה מתחייבת, כי במועד המסירה, תובטח לקונה גישה נוחה ובטוחה לדירה על הצמדותיה וממנה, ולא ימנע מהקונה שימוש סביר בדירה והכל בכפוף ובהתאם להוראות הדין.
עבודות פיתוח והשלמה במקרקעין, בבניין ובסביבתו תעשינה ו/או תוכלנה להמשך אף לאחר מסירת הדירה לקונה ו/או לאחר אכלוס הבניין כאמור לעיל,ובלבד שלא יהיה בכך כדי להפריע לקונה בשימוש הסביר בדירה ובהצמדותיה.

9.4. החברה מתחייבת לעשות כל מאמץ סביר על מנת שעבודות הפיתוח תתבצענה באופן שימנע ככל האפשר הפרעה לקונה הדירה ותסתיימנה בתוך זמן סביר ולא יאוחר מ-6 חודשים מיום קבלת תעודת גמר לבניין.

9.5. מובהר בזאת, כי ככל שיש תכנון של מעלית בבניין, במועד המסירה מעלית אחת לפחות תהא בנויה ומוכנה להפעלה ביום מסירת הדירות. מובהר, כי הפעלת המעלית מותנית בהתקשרות של הדיירים עם הגורמים הרלוונטיים בהתאם לנהלי חברת המעליות ובכפוף להוראות כל דין.

9.6. סמוך למועד השלמת הנכס תשלח החברה לקונה הודעה בכתב, ובה תזמין את הקונה לקבל את הנכס לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין החברה שלא יהיה מאוחר מ-21 ימים ממשלוח ההודעה.

9.7. ככל שהקונה לא יתאם מועד למסירת הנכס לרשותו כדלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הנכס לרשותו, תשלח לו החברה הודעה נוספת ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הנכס לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ-10 ימים ממשלוח ההודעה.

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

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

אשד בקרה בע"מ
03. 06. 2026
נ ב ד ק

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

9.11. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות החברה על פי כל דין.

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

9.13. במועד מסירת החזקה בדירה ימסור הקבלן לרוכש הוראות תחזוקה ושימוש למתקנים ולאביזרים והקונה מתחייב למלא אחר ההוראות (להלן: "**הוראות התחזוקה**").

9.14. מובהר בזאת, כי אין ברישום הפגמים ו/או בחתימת הקבלן או נציגו על פרוטוקול המסירה, הודאה ו/או אישור לקיום איזה מהליקויים הנטענים שפורטו על ידי הקונה בפרוטוקול המסירה.

9.15. סירב הקונה לחתום על פרוטוקול המסירה, יהווה הדבר הפרה יסודית של הסכם זה מצד הקונה.

9.16. מבלי לגרוע מן האמור בסעיף זה לעיל, מובהר ומוסכם, כי הקונה יהיה חייב לקבל את החזקה בדירה במועד מסירת החזקה אף אם יהיו בה פגמים או עניינים הטעונים השלמה, לרבות, אך לא רק, אי ההתאמות במועד המסירה, ביחס לעבודות הבנייה שבוצעו ע"י הקבלן בדירה, אם תהייה, לעומת תיאורן במפרט הטכני ובלבד שאי ההתאמות כאמור אינן מונעות מהקונה שימוש סביר ובטוח למגורים בדירה. יסרב הקונה לקבל חזקה בדירה עקב אי התאמות או פגמים או עניינים הטעונים השלמה, שאינם מונעים שימוש סביר ובטוח למגורים בדירה, יהווה הדבר הפרת הסכם על ידי הקונה. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהתחייבות החברה לתיקון אי ההתאמות לאחר מועד מסירת החזקה, כמפורט בהסכם זה להלן.

9.17. במועד המסירה תהיה הדירה מחוברת לרשת הביוב, לרשת המים, הגז והחשמל. בהתאם להודעות החברה- הקונה יחתום קודם למועד המסירה על חוזים לאספקת מים עם מחלקת אספקת המים/ תאגיד המים ברשות המקומית, על הסכם לאספקת חשמל עם חברת החשמל ועל הסכם לאספקת גז ככל שהחברה תורה ויישא בכל תשלום לרשות המתאימה בגין כך. הקונה יחתום על חוזים כנ"ל וישלם את התשלומים ו/או הפיקדונות הכרוכים בכך, לרבות דמי התקנת מוני מים וגז.

9.18. החברה תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות ויובהר בזאת, כי הקונה ישלם או ישיב לחברה (ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור) את המפורט להלן וזאת בלבד: מים- גביית תשלום בגין מונה המים, שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים. גז- ככלל חיבורי הגז יעשו על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו החברה ביצעה תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, תוכל לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהחברה קיבלה את הסכמת הקונה. חשמל- לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך מוטלת על החברה בלבד. למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסטים" - יחולו על החברה.

9.19. למען הסר ספק מותנה בזה, כי הקונה לא יהיה רשאי להיכנס לדירה ו/או לאתר הבניה ו/או להכניס אליה חפצים או לתפוס חזקה בדירה, בין בעצמו ובין על ידי אחרים, לפני שזו תימסר לרשותו בהתאם להוראות ההסכם, פרט לכניסה ביחד עם נציג החברה ועל-פי תיאום מראש ובכתב עם החברה לשם הסתכלות בלבד.

10. <u>עיכובים במסירת החזקה לקונה</u>

10.1. 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. .

10.2. הפיצויים הקבועים בסעיף 10.1 ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש.

10.3. הוראות סעיפים 10.1-10.2 לא יחולו אם מתקיים לגבי האיחור במסירת הדירה אחד מאלה:

10.3.1. הוא נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הרוכש בלבד.

אשד בקרה בע"מ
03. 06. 2026
נ ב ד ק

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

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

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

10.6. 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.

10.7. במקרה שדחיית מועד המסירה הצפוי תעלה על שישה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר, כי מניין ששת החודשים כולל את התקופה בת חודש המנויה בסעיף 9.1 לעיל להלן) ולמעט אם האיחור נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הרוכש בלבד, יהיה הקונה זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.

10.8. נמחק.

10.9. הקונה מתחייב, כי לפני מועד המסירה, ותנאי לקבלתה, הקונה ישלם לחברה את מלוא התמורה לרבות מלוא יתר התשלומים החלים עליו על פי ההסכם, ביצוע כל התשלומים שיגיעו לחברה , עד למועד המסירה ועד בכלל וכל תשלום אחר שלפי הסכם זה.

10.10. הקונה, או מי שהקונה ייפה את כוחו, יהיה נוכח ביחידה במועד המסירה ויקבל את היחידה לרשותו, בהתאם להוראות ההסכם, ויחתום בפועל על פרוטוקול מסירה.
נבצר מהקונה להשלים את האמור לעיל ולהופיע במועד שנקבע למסירת היחידה והודיע על כך לחברה, יתואם עמו מועד חלופי קרוב ככל האפשר בנסיבות.

11. <u>אי מסירת החזקה עקב מעשה או מחדל של הקונה</u>

11.1. הקונה יישא בכל התשלומים שעפ"י דין או שלפי ההסכם חל תשלומם ממועד המסירה ואילך על הקונה. עם זאת, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, תהא החברה רשאית, אך בכל מקרה לא חייבת, לנקוט בצעדים שידרשו, על פי שיקול דעתה הסביר, לשם שמירה על הדירה, וכל הוצאותיה בנדון יחולו על הקונה וישולמו לה על ידו עם דרישתה הראשונה. מוסכם במפורש, כי עד שהקונה לא ישלם לחברה את מלוא התמורה כמפורט בנספח התשלומים הנספח לחוזה זה, לא תימסר לו החזקה בדירה, אך יראו את הקונה כמי שקיבל חזקה בדירה לעניין חובתו לשאת במיסים ובהוצאותיה השוטפות. מובהר, כי החברה רשאית לבצע תשלומים עבור הקונה רק אם מדובר בחוב שאי תשלומו עלול לעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה, ולקונה תעמודנה כלפי החברה אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

12. <u>תחזוקה ותיקונים</u>

12.1. החברה תתקן על חשבונה כל אי התאמה שתתגלה בדירה, לעומת תיאורה במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על החברה על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג -1973 (להלן בהתאמה - "**אי התאמה**", "**אי התאמות**" ו- "**חוק המכר**"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר. בכל מקרה של סתירה בין האמור בהסכם זה לבין הוראות חוק המכר, תגברנה הוראות החוק.

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

12.3. התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר החברה מחויבת לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה לחברה הודעה בדבר אי התאמה, תתקן החברה את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש אפשר לחברה הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה. חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהחברה תיקנה אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה, או שתיקונה של אי - ההתאמה דחוף והחברה לא תיקנה אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הרוכש, רשאי הרוכש לתקנה והחברה תישא

אשד בקרה בע"מ
03. 06. 2026
נ ב ד ק

בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הרוכש לחברה הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.

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

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

12.6. החברה 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 החברה לרוכש כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו למוכרת. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הרוכש או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הרוכש, יהיה הרוכש רשאי לשוב ולפנות לחברה בדרישה לביצוע תיקונים והחברה תתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר, כי אין באמור כדי להסיר מהחברה אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.

12.7. הקונה ישתמש בדירה בצורה סבירה ובהתאם להוראות התחזוקה כפי שימסרו לו ע"י החברה.

12.8. הקונה יעמיד לרשות מי שיבצע את התיקונים גישה נוחה וסבירה ושטח עבודה סביר שיהיו דרושים בנסיבות העניין כדי לאפשר את ביצוע התיקונים.

12.9. החברה תעשה כמיטב יכולתה על-מנת לצמצם את אי הנוחות העשויה להיגרם לקונה עקב ביצוע התיקונים. במידה וביצוע התיקונים יגרום באופן ישיר לנזק פיזי בדירה, תשיב החברה את המצב לקדמותו.

12.10. לא יאפשר הקונה לחברה ו/או לשליחיה לפעול לתיקון ליקויים כאמור, החברה לא תתקן את הליקויים עד להסרת ההגבלה. ידוע לקונה, כי בכוונת החברה לבצע את תיקוני תקופת הבדק בכל הדירות בבניין במרוכז, לפי סוגי הליקויים, בכפוף להוראות כל דין, ולפיכך ייתכן שהתיקונים יבוצעו במרוכז, במועדים שיתואמו מראש עם הקונה ובתוך זמן סביר.

12.11. מובהר, כי לפני קבלת החזקה בדירה וכתנאי מוקדם למסירתה מתחייב הרוכש לחתום עם חברת החשמל על חוזה להספקת חשמל לדירה לפי התנאים המקובלים אצל חברת החשמל (מצ"ב טופס הזמנת חיבור חשמל מצ"ב **<u>כנספח ז'</u>** להסכם זה), וכן לחתום עם הרשות המקומית על חוזה להספקת מים לדירה לפי התנאים המקובלים ברשות המקומית וככל שיבחר בכך- לחתום על חוזה עם חברת גז להספקת גז לדירה ומונה דירתי (מובהר בזאת, כי התקשרות הרוכש עם חברת הגז והתקנת מונה גז נתונה לבחירתו של הרוכש).

12.12. החברה ו/או הקבלן מטעמה ימסרו לרוכש (לכל המאוחר במעמד מסירת החזקה בדירה) אזהרות בדבר תכונות מיוחדות של הדירה והוראות תחזוקה ושימוש בדירה ומתקני העזר שבה. ניתנו לרוכש הוראות ואזהרות כאמור, הרוכש יפעל על פי ההנחיות כאמור וזאת על מנת לשמור על הדירה ועל מתקניה. לא פעל הרוכש כאמור ויוכח ע"י המוכרת, כי עקב כך נגרם נזק ו/או ליקוי בפועל- הרוכש יישא בתיקון כאמור ובלבד שהוכח ע"י החברה כי הליקוי ו/או הנזק נגרם עקב כך שהרוכש לא פעל בהתאם להוראות התחזוקה כאמור ו/או כתוצאה מעבודות שהרוכש ביצע בדירה.

12.13. ידוע לקונה כי עד ולא יאוחר מ-14 יום לפני מועד תחילת איכלוס הדירות בבניין, יהא על דיירי הבנין להציג בפני המוכרת את נציגות הדיירים שיקבלו מטעמם את הרכוש המשותף של הבניין. לא נעשה כן בתוך התקופה דלעיל, יהא זכאי המוכר למנות את הנציגים בעצמו ולפחות 3 נציגים שיקבלו בשם כל הרוכשים את הרכוש המשותף (להלן: "**מקבל הרכוש המשותף**"). מובהר, כי כל עיכוב שינבע מסירוב לקבלת הרכוש המשותף, יגרום לעיכוב מקביל במסירת הדירות ובלבד שהרכוש המשותף ראוי למסירה על פי הוראות חוזה זה, על נספחיו והוראות הדין.

12.14. הוראות הסעיף בהסכם זה לעיל המתייחסות לקבלת החזקה בדירה יחולו, בשינויים המחויבים, על קבלת החזקה ברכוש המשותף כמפורט בסעיף זה.

13. <u>אחריות הקבלן</u>

13.1. הודע לקונה שבמסגרת היחסים שבין החברה לבין הקבלן מטעמה, קיבל על עצמו הקבלן (כלפי החברה) את כל התחייבויות החברה כלפי הקונה בגין האחריות הכוללת לבניית הבניין והדירה,

אשד בקרה בע"מ
03. 06. 2026
נ ב ד ק

למועד המסירה ולתיקון כל הפגמים אשר יתגלו בדירה ואשר החברה חבה בתיקונם כלפי הקונה, כאמור בהסכם זה ובלבד שהחברה תיוותר ערבה כלפי הקונה למילוי כל ההתחייבויות שהעבירה.

13.2. נמחק.

13.3. נמחק.

13.4. נמחק.

14. <u>שירותים ואחזקה</u>

14.1. הקונה ינקוט בכל האמצעים והפעולות הסבירים, הדרושים לשם אחזקה ושמירה מתמדת של כל חלקי הרכוש המשותף במצב תקין, מסודר וראוי לשימוש לאותן מטרות להם הם יועדו. מובהר, כי החברה לא תהיה אחראית לבצע את התיקונים במתקנים שברכוש המשותף לרבות מעליות, קולטים וכו', אשר באחריותה לפי הסכם זה, ובלבד שהוכח ע"י החברה שהתיקונים בהם נעשו שלא ע"י מי שהחברה הפנתה אליו את הקונה ו/או שלא על ידי הספק שאחראי על תיקונם.

14.2. הקונה מתחייב להשתתף (על פי חלקו היחסי ברכוש המשותף בהתאם להוראות הדין) בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל: ניהול, הפעלה, תיקון, אחזקה, חידוש, בדק, ניקיון, תאורה, שמירה וביטוח של הרכוש המשותף בבניין ו/או באגפיו ו/או בכל חלק מהם וכן בכל ההוצאות הכרוכות בטיפול בחצר, בגינה, בקירות החיצוניים, בחלק המשותף בגגות, בחדר המדרגות, במעליות, באנטנה המרכזית לטלויזיה, במערכת החימום/קירור המרכזית, בגז, בחשמל, באינסטלציה, במים, בביוב, בתיעול, בשטחי החניה המשותפים, במעברים לשטחי החניה, במדרכות, בשטחי הגינון, במעברים בין הבניינים שייבנו בפרויקט ובמתקנים ועניינים אחרים המיועדים לשרת את דיירי הבניין ו/או הבניינים, ככל ומערכות אלו קיימות, לרבות הגינות המשותפות ו/או השטחים המשותפים. ההוצאות הנ"ל יחולו על הקונה גם במקרה בו טרם אוכלסו כל הדירות בבניין בפרויקט והכל בכפוף להוראות כל דין. לגבי דירות שטרם נמכרו ונותרו בבעלות המוכרת, רשאית המוכרת לפטור עצמה רק מאותו חלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל אותה יכולה להוכיח שלא צרכה. אין המוכרת רשאית לפטור עצמה מנשיאה בהוצאות קבועות של אחזקת הרכוש המשותף.

14.3. הודע לקונה, שבכפוף לדרישת כל רשות ו/או לפי החלטת החברה, החברה תהיה רשאית, אך לא חייבת, למנות חברת ניהול לפרויקט, אשר תיתן שירותי ניהול ותחזוקה לבניין וזאת לתקופה שלא תעלה על שנתיים. ככל ומדובר בחברה בבעלות המוכרת או חברה קשורה אליה, תוגבל התקופה האמורה לשנה אחת בלבד. ההסכם יתחדש רק בהחלטה שתתקבל ע"י רוב הדיירים (רוב כמשמעו בסעיף 71ב לחוק המקרקעין). חברת הניהול תהיה החברה ו/או כל גוף אחר שיווסד על ידה לצורך ניהול הפרויקט ותחזוקת הבניין ו/או חברת ניהול צד ג'. חברת הניהול תתקשר בהסכם ניהול ישירות עם הקונה בנוסח נספח ז' להסכם זה (להלן: "חברת הניהול" או "הסכם הניהול", בהתאמה). יובהר, שווי דמי הניהול יהיו כמקובל בשוק לדירה דומה באותו איזור.

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

14.4.1. הודע לקונה, כי החברה תהיה רשאית להחליט אך לא חייבת להחליט, כי הסכם הניהול ו/או הוראות סעיף זה יירשמו בלשכת רישום המקרקעין, בין ע"י הכללתם בתקנון הבית המשותף ובין ע"י צירוף הסכם הניהול לתקנון, בין ע"י רישום הערה בפנקס המקרקעין ובין בכל דרך אחרת, לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ובכפוף להוראות כל דין.

14.4.2. הודע לקונה שככל שתתמנה נציגות לבית המשותף, כמשמעותה בחוק המקרקעין, יהיו סמכויות הנציגות כפופות להוראות הסכם הניהול בכפוף להוראות כל דין. אין באמור כדי לגרוע מסמכויות הנציגות עפ"י כל דין.

14.4.3. הקונה ינהג בהתאם להוראות הסכם הניהול, בכל הקשור לאחזקת הדירה ובכל הקשור לשימוש ברכוש המשותף ומערכותיו, אחזקתם וניהולם, והכל מתוך מגמה לסייע לחברת הניהול לתחזק את הבניין ולנהלו ברמה הנדרשת.

14.4.4. הקונה יתקשר עם חברת הניהול בהסכם ניהול, וכן ישלם לחברת הניהול את חלקו בתשלומים שייגבו על ידה.

14.4.5. אין באמור כדי לפגוע מזכותם של בעלי הדירות לקבל החלטה כדין בדבר החלפת חברת הניהול.

15. <u>הלוואה למימון רכישת הדירה</u>

15.1. יצרה הקונה לממן את רכישת חלק מהדירה באמצעות הלוואה מובטחת במשכנתא מבנק למשכנתאות (להלן בהתאמה: "**ההלוואה**", "**הבנק למשכנתאות**"), תחולנה ההוראות דלהלן:

15.1.1. האחריות המלאה לקבלת ההלוואה ולכל תנאיה מוטלת אך ורק על הקונה ואין בקבלת ההלוואה או באי קבלתה כדי לשנות ו/או לגרוע מהתחייבויותיו על פי הסכם זה. הקונה ישא על חשבונו וישלם את כל ההוצאות, התשלומים והעמלות הכרוכים בקבלת

אשד בקרה בע"מ
03. 06. 2026
נ ב ד ק

ההלוואה, ככל שייגבו. על החברה לא תחול כל חובה או התחייבות לטפל ו/או להשיג את הסכמת הבנק למשכנתאות למתן ההלוואה ו/או לגרום לביצועה.

15.1.2. גם אם לא יעלה בידי הקונה לקבל הלוואה כאמור, לא יהיה בכך כדי לפטור את הקונה מאיזו מהתחייבויותיו שעל פי הסכם זה ו/או לדחות מועד כלשהו לביצוע איזו מהתחייבויות הקונה שעל פי הסכם זה, ובכלל זה תשלום כל חלק מתוך התמורה במועדים האמורים בנספח התשלומים והמועדים.

15.1.3. הקונה הודע, כי החברה לא יצרה כל מצג ולא נתנה לקונה כל התחייבות לגבי האפשרות להשיג הלוואה מלאה ו/או חלקית לרכישת הזכויות בדירה ואין בהסכם ו/או בכלל כדי להטיל על החברה אחריות כלשהי באשר להשגת ההלוואה כאמור. מובהר, כי עניין זה הינו באחריותו הבלעדית והמלאה של הקונה וביצוע ההסכם אינו מותנה בהשגת מימון כאמור.

15.1.4. כן מצהיר הקונה, כי ידוע לו שהמוכר אינו צד לחוזה ההלוואה, אינו אחראי לתוכן חוזי ההלוואה שבין הקונה לבין הבנק למשכנתאות , וכל האחריות לעניין תנאי ההלוואה ועמידה בהם תחול אך ורק על הקונה. כן, לקונה לא תהא כל תביעה מכל מין וסוג שהוא נגד המוכר בגין סכסוכים בינו ובין הבנק למשכנתאות.

15.1.5. עלה בידי הקונה לקבל את הסכמת הבנק למשכנתאות למתן הלוואה כאמור, תסכים החברה לאשר לבנק למשכנתאות, כי לא תעביר את הזכויות בדירה על שם הקונה אלא אם תרשם במקביל המשכנתא לטובת הבנק למשכנתאות, ככל שזו לא סולקה עד למועד זה, ובלבד שהקונה קיים את כל התחייבויותיו שעל פי ההסכם וששההסכם לא בוטל. אישור החברה כאמור יינתן בתנאי מוקדם, כי יתקיימו כל התנאים הבאים:

15.1.5.1. הקונה שילם לפחות 100,000 ש"ח ממחיר הדירה ממקורותיו העצמאיים, בהתאם להוראות בנק ישראל.

15.1.5.2. החברה תחתום על התחייבות לרישום משכנתא לטובת בנק הקונה בנוסח המקובל בבנקים, אשר בכל מקרה תכנס לתוקפה רק עם קבלת מלוא התמורה בפועל על פי הסכם זה. היה והחברה תחתום על התחייבות לרישום משכנתא לטובת בנק הקונה, מתחייב הקונה לשלם את כל העמלות, הוצאות והאגרות הכרוכות ברישום המשכנתא ואת כל יתר העמלות, ההוצאות והתשלומים שיהיו כרוכים באישור ההלוואה ובקבלתה. יובהר החברה תישא בעלות האגרה לרישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק ממנו נטל הרוכש משכנתא. .

15.1.5.3. אישור כאמור יותנה, בין היתר, בכך, כי הבנק למשכנתאות ישלם ויעביר את כל כספי ההלוואה במישרין לחברה ו/או לפקודתה. יובהר, כי הקונה יזוכה אצל החברה אך ורק בסכום אותו תקבל החברה בפועל מבנק הקונה.

15.1.5.4. כל סכום שישולם ו/או יושב לקונה ו/או לבנק למשכנתאות בהתאם ישולם אך ורק כנגד פינוי החזקה בדירה, אם נמסרה לקונה, ובתנאי, כי בד בבד עם התשלום תימחק הערת האזהרה, אם נרשמה, לטובת הקונה ולטובת בנק הקונה בלשכת רישום המקרקעין.

15.1.5.5. הודע לקונה כי יהא עליו לשלם את מלוא התמורה במועדה, גם אם לא קיבל הלוואה לצורך מימון רכישת הדירה מכל סיבה שהיא. הובהר לקונה, כי באחריותו להעביר לחברה זמן מספק מראש את המסמכים עליהם אמורה לחתום החברה ולא פחות מאשר 14 ימי עסקים וזאת על מנת שיהא זמן מספק לביצוע ההליכים הקשורים בקבלת ההלוואה. למען הסר ספק יובהר, כי הרוכש יישא בעלויות הנדרשות לרישום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין.

16. <u>מיסים, אגרות ותשלומים</u>

16.1. כל המיסים, האגרות, הארנונות, ההיטלים, תשלומי החובה למיניהם, עירוניים או ממשלתיים או אחרים וכל התשלומים האחרים, מכל מין וסוג שהוא, החלים ו/או שיחולו על הדירה או בקשר אליה, בין אם על בעליה ובין אם על מחזיקה, לרבות דמי ניהול ו/או וועד בית ו/או תשלומים בגין הרכוש המשותף (כל הנ"ל ייקראו ביחד להלן: "**המיסים**"), לתקופה שתחילתה במועד המסירה ואילך, יחולו על הקונה וישולמו על ידו, בין אם קיבל הקונה את החזקה בדירה במועד המסירה ובין אם לא, למעט התקופה שבה לא נמסרה החזקה בפועל מסיבות התלויות בחברה בלבד. הקונה ישלם את המיסים לתקופה הנ"ל לפי דרישת החברה ו/או לפי דרישת הרשות המקבלת את תשלום

אשד בקרה בע"מ
03. 06. 2026
נ ב ד ק

המיסים, ישירות לזכאי לקבלם, ללא דיחוי ולא יאוחר מהמועדים הקבועים לכך בדין ובלבד שמדובר בתשלומים החלים ע"פ דין על רוכשי דירות.

16.2. ידוע לקונה, כי התמורה, כהגדרתה בנספח התשלומים והמועדים, נקבעה ע"י החברה בהתחשב בסוגי המיסים, ארנונות ותשלומי חובה אחרים, המוטלים על בניית הדירה, לרבות עבודות הפיתוח ושיעורם כפי שהם ביום חתימת ההסכם. בכפוף להוראות כל דין- יישא הקונה במיסים חדשים, ככל שיוטלו על רוכשי דירות ע"פ דין, ושאינם קיימים ביום חתימת ההסכם ו/או בתוספות למיסים קיימים - ככל שהם מתייחסים לדירה ו/או למכירתה לקונה וככל שהינם נוגעים לתמורה כהגדרתה בנספח התשלומים והמועדים ו/או ככל שנוגעים לכל התשלומים המופיעים לעיל ולהלן, במועד הקבוע לכך בכל דין או לפי דרישתה הראשונה של החברה.

16.3. ידוע לקונה, כי התמורה, כהגדרתה בנספח התשלומים והמועדים, כוללת אך ורק את עבודות הפיתוח המפורטות במפרט. כל תשלום בקשר לעבודות פיתוח נוספות ו/או שיפוצים ו/או שינויים שיידרשו ו/או שיבוצעו ע"י רשות מוסמכת, לרבות: כבישים, מדרכות, נטיעות, תיעול, ביוב, ניקוז, אבני שפה וכו' (להלן: "**עבודות הפיתוח הנוספות**"), החל מיום מסירת החזקה לקונה- יחול על הקונה בלבד והקונה מתחייב לשלמו במועד, גם אם טרם נרשמה זכותו של הקונה בלשכת רישום המקרקעין. הוטלו תשלומים כנ"ל על יותר מאשר על הדירה בלבד, ישלם הקונה חלק יחסי מן התשלומים הנ"ל לפי קביעת הרשות המקומית או החברה ובכפוף להוראות כל דין.

16.4. מס רכישה החל על העסקה נשוא הסכם זה, יחול על הקונה וישולם על ידו במועדים הקבועים לכך בדין. עד מועד המסירה ימציא הקונה לחברה ו/או לעורך הדין של החברה, לפי העניין אישור מס רכישה מופנה לרשם המקרקעין לצורך רישום זכויות הקונה בדירה בלשכת רישום המקרקעין. ככל שתיערך ע"י החברה או מי מטעמה, לרבות עורך הדין של החברה, שומה עצמית עבור הקונה לגבי מס הרכישה כאמור לעיל, מצהיר הקונה ומאשר, כי היא נערכה על פי בקשתו, וכי ידוע לו, כי באפשרותו להכין את השומה בעצמו או באמצעות עורך דין מטעמו או לפנות למשרדי מיסוי מקרקעין לצורך עריכתה. החברה ועורך הדין של החברה אינם מקבלים על עצמם כל אחריות לשומה העצמית, לגובה השומה הסופית- כפי שתקבע על ידי רשויות המס, ולכל הקשור והכרוך בכך, ולא תהיה לקונה כל טענה כלפיהם ו/או כלפי מי מטעמם בקשר עם כך.

16.5. למען הסר ספק, מובהר, כי החברה אחראית להגיש דיווח מקוון לרשות מיסוי מקרקעין במועד הקבוע בדין אולם, לא אחראית בתיקוני שומה ו/או השגות ו/או עררים של הרוכש אל מול רשויות המיסוי, על רכישת הדירה. הרוכש פוטר את החברה ובאי כח החברה מאחריות בנוגע לתוכן הדיווח, אשר כל פרטיו ימסרו לבאי כח החברה באחריותו הבלעדית של הרוכש, לרבות לנכונותם.

16.6. מס שבח ו/או מס הכנסה, ככל שיחולו על העסקה, ישולמו על ידי החברה.

16.7. החברה תישא בהיטל השבחה (ככל שיחול) בגין מלוא הזכויות המגולמות בדירה שלפי הסכם זה. מובהר, כי החברה תישא בהיטל השבחה המוטל על הפרויקט ו/או הבניין ו/או הדירה בגין תוכנית בניין עיר אשר אושרה עד למועד חתימת חוזה זה. היטל ההשבחה שייווצר לאחר חתימת חוזה זה יחול על הקונה ובלבד שהיטל ההשבחה לא הוטל עקב היתר בניה שהוצא/יוצא ע"י החברה לבניית הבניין ו/או עקב שינויים שיזמה החברה בתב"ע ו/או בהיתר הבניה ו/או בגין הקלה ו/או עקב זכויות בניה אשר החברה מימשה, לרבות בדרך של מכירתן או הצמדתן ובקשר לבניית הפרויקט בגינו נבנה הבניין.

16.8. החברה רשאית לשלם במקום הקונה תשלום כלשהו החל על הקונה על פי הסכם זה, ובלבד שמדובר בחוב שאי תשלומו עלול לעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה והקונה ישיב לחברה את התשלום בתוך 7 ימים ממועד שיידרש לכך על ידי החברה בכפוף להצגת אסמכתא לתשלום. לרוכש תעמודנה כלפי החברה אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

16.9. אין באמור לעיל כדי להטיל על החברה את החובה לשאת בתשלום כלשהו החל על הקונה על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין.

16.10. נמחק

16.11. הקונה ישלם במלואו ובמועדו כל מס אחר שיחול על רוכש זכויות במקרקעין ע"פ דין.

16.12. התשלומים שצוינו בסעיף זה לעיל ואשר לא ננקב מועד לתשלומם, ישולמו לחברה בתוך 14 ימים ממועד דרישתה ובכל מקרה עד למסירת החזקה בדירה, ובנוגע לתשלומים לרשות המוסמכת-מיד עם דרישתה הראשונה מאותה רשות ו/או במועד הקובע לפי דין ולכל גורם אחר-במועד הנדרש על ידו ו/או על ידי החברה ו/או על פי המוסכם עמה.

17. <u>חתימת חוזים עם חברת החשמל, הרשות העירונית וחברת הגז.</u>

17.1. הקונה מתחייב, כי באחריותו ועל חשבונו לחתום עם חברת החשמל לישראל בע"מ (להלן: "חברת החשמל") על הסכם לאספקת חשמל ליחידה ולשאת בתשלום פיקדון ככל שיידרש לפני קבלת החזקה בדירה.

17.2. החברה תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות ויובהר בזאת, כי הקונה ישלם או ישיב לחברה (ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין

אשד בקרה בע"מ
03. 06. 2026
נ ב ד ק

ביצוע התשלום כאמור) את המפורט להלן וזאת בלבד: מים- גביית תשלום בגין מונה המים, שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים. גז- ככלל חיבורי הגז יעשו על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו החברה ביצעה תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, תוכל לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל . חשמל- לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל וכל העלות מוטלת על החברה. יובהר, תשלום פיקדון מונה ככל ובוצע על ידי החברה עבור הקונה, תוכל החברה לגבותו מהקונה בכפוף להצגת אסמכתאות לתשלום.

17.3. הובא לידיעת הקונה, כי באחריותו ועל חשבונו הבלעדי לחתום עם הרשות המקומית ותאגיד המים על הסכם לאספקת מים. החברה תישא בעלות חיבור הבניין והדירות למערכת אספקת המים ("עד ארון") ללא התקנת מונה. כן מתחייב הקונה לחתום על כל המסמכים הנדרשים ברשות המקומית ובתאגיד המים כבעל הזכויות בדירה לצורך תשלום מיסי הארנונה והמיסים השוטפים. הקונה מתחייב להמציא לחברה אישור ממחלקת המים של תאגיד המים, על כך שחתם על הסכם בדבר חיבור מים לדירתו, וכי נרשם ברשות המקומית כבעל הזכויות בדירה ושילם את כל המיסים השוטפים החל מרישומו, כאמור. במקרה בו תדרוש העיריה מהחברה תשלום בגין התקנת מונה המים וחיבורו, מתחייב הקונה להשיב לחברה את התשלומים הנ"ל, בהתאם לדרישת החברה, אך לא יאוחר ממועד מסירת החזקה.

17.4. במידה והקונה יבחר להתקשר עם חברה לאספקת גז, הודע הקונה, כי באחריותו ועל חשבונו הבלעדי לחתום על הסכם עם חברה לאספקת גז לפי הוראות החברה, לפי שיקול דעתה הסביר, בגין חיבור הדירה לרשת הגז.

17.5. נציגות הבית תחתום עם ספקי ו/או יצרני המערכות והמתקנים השונים ברכוש המשותף על חוזי שרות ואחזקה בנוסח המקובל.

18. <u>יפוי כח</u>

18.1. כדי להבטיח ולאפשר את ביצוע כל הוראות ההסכם, הקונה יחתום במעמד החתימה על ההסכם על ייפוי כח בלתי חוזר המייפה את כוחם של ב"כ החברה, אך ורק לשם ביצוע הוראות חוזה זה, לרבות רישום זכותו של הקונה בלשכת רישום המקרקעין, רישום המשכנתא או רישום הערת אזהרה.

18.2. למען הסר ספק, מובהר במפורש, כי מתן ייפוי הכח לא ישחרר את הקונה מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו שבהסכם ולחתום בעצמו על המסמכים הקשורים בו, וביניהן גם ההתחייבות לחתום בעצמו על כל המסמכים ככל שיידרש ממנו על ידי החברה ו/או עורכי הדין של החברה.

18.3. האמור בסעיף זה מהווה הוראה בלתי חוזרת מהקונה למיופי הכח לפעול בשמו ומטעמו על פי ייפוי הכח. הקונה מצהיר בזה, כי ידוע לו שזכויות החברה וכן זכויות צדדים שלישיים אחרים תלויות ו/או קשורות בהוראות ייפוי הכוח, ולפיכך הוראות אלה הן בלתי חוזרות הואיל וזכויות צד שלישי, ובין היתר של החברה, תלויות בכך. יובהר, ככל והחברה תבקש לאשר את ייפוי הכח בפני נוטריון, החברה תישא בעלויות הכרוכות בכך.

19. <u>רישום</u>

19.1. בכפוף למילוי כל התחייבויותיו של הקונה עפ"י ההסכם, מתחייבת החברה לגרום לרישום הזכויות בדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין כיחידה בבית משותף.

19.2. הודע לרוכש שאין עדיין במועד חתימת הסכם זה אפשרות חוקית לרשום את הדירה על שמו בספרי רישום המקרקעין. הודע לקונה, כי רישומו כבעלים של הדירה ייעשה לכשייוצרו התנאים המשפטיים והמעשיים לכך וככל שניתן במסגרת המועדים הנקובים בדין.

19.3. החברה מתחייבת, אם וכאשר תהיה אפשרות משפטית, חוקית ומעשית לכך, לאחר ובכפוף להליכי פרצלציה (איחוד וחלוקה), הבניין, לבדו או יחד עם מבנים אחרים בפרויקט, יירשם הבניין כבית משותף (להלן: "**הבית המשותף**") לפי הוראות הפרק השישי לחוק המקרקעין, תשכ"ט -1969.

19.4. החברה מתחייבת, כי בעת רישום הזכויות בדירה על שם הקונה, תהיה הדירה חופשיה מכל עיקול ומשכנתא, למעט אלו שנרשמו בגין הקונה.

19.5. מוסכם בזאת על הקונה, כי כל עיכוב אשר יגרם ברישום הבית המשותף ו/או בכל רישום אחר לרבות שעבודים ו/או זיקות הנאה ו/או ברישום הזכויות על שם הקונה, כתוצאה מגורמים שאינם תלויים בחברה, ובלבד שהחברה הוכיחה לגביהן שהעיכוב נגרם עקב נסיבות שאין לחברה שליטה עליהן והחברה לא יכלה למנוע את קיומן, ידחה את מועד ביצוע התחייבויות החברה כאמור, לא יהווה הדבר הפרה של הסכם זה, ולא יקנה לקונה זכות לפיצוי כלשהו בכפוף להוראות כל דין. ככל ורוכש הדירה יידרש להופיע בלשכת רישום המקרקעין, או במשרדו של עורך הדין המטפל ברישום, המועד לכך יתואם מראש עם רוכש הדירה.

19.6. יובהר, כי אין במתן יפוי הכח הבלתי חוזר, כמפורט בהסכם זה להלן, כדי לפטור את הקונה מהתחייבויותיו בסעיף זה.

אשד בקרה בע"מ
03. 06. 2026
נ ב ד ק

19.7. לכשתיווצר אפשרות לרישום הבניין כבית משותף ולרישום הזכויות ביחידה על שמו של הקונה בלשכת רישום המקרקעין, ובלי לגרוע מכל התחייבות אחרת של הקונה על פי הסכם זה- יהיו התנאים המפורטים להלן תנאים מוקדמים ומצטברים לתוקפה של התחייבות החברה לרשום את זכויות הקונה ביחידה בלשכת רישום המקרקעין, ואלה התנאים:

9.7.1 הקונה מתחייב להופיע, לאחר תיאום עימו, בלשכת רישום המקרקעין, במשרד החברה ו/או במשרד עורך הדין של החברה המטפל ברישום היחידה ע"ש הקונה, במשרדי רשויות מס כלשהן וכן אצל כל מוסד, גוף ורשות אחרים, במועדים שייקבעו ע"י החברה ו/או עורך הדין של החברה המטפל ברישום היחידה על שמו, למטרת חתימה על כל המסמכים שידרשו לצורך רישום הבניין כבית משותף ולצורך רישום הזכויות ביחידה על שמו, לרבות חתימה על כל המסמכים, השטרות, שטרי המכר, ההצהרות, המכתבים, מיד עם דרישה ראשונה, כפי שיורו לו החברה ו/או עורך הדין של החברה, כל זאת על-מנת לאפשר את ביצוע ו/או השלמת איזה מהפעולות ו/או הרישומים האמורים דלעיל.

9.7.2 הקונה המציא לעורך הדין של החברה כפי שעורך הדין האמור ו/או מי מטעמו יורה לו, ובמועד שייקבע על-ידו, כל אישור ו/או תעודה מרשויות המס הממשלתיות, העירוניות ומכל גורם אחר נחוץ, אשר חובת הוצאתם חלה על הקונה, המאשרים לרשם המקרקעין להעביר את הזכויות ביחידה על שמו של הקונה כאמור בהסכם, לפי העניין, והמאשרים, כי כל המיסים החלים על היחידה לתקופה שממועד המסירה ועד לתום חודשיים לפחות לאחר מועד הרישום, שולמו במלואם.

9.7.3 הקונה שילם לחברה במלואם את כל התמורה בגין הדירה, המיסים והאגרות (ככל שתשלומם נדרש עפ"י דין), , ההיטלים והתשלומים מכל מין וסוג שהוא, המגיעים ממנו בהתאם להוראות הדין ובכפוף להוראות המכרז.

9.7.4 הקונה המציא לעורך הדין של החברה שטרי משכנתא מהבנק למשכנתאות, ככל שהקונה שיעבד את זכויותיו לטובת הבנק כאמור. יובהר, תשלום אגרת רישום המשכנתא ע"ח הקונה.

19.8. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תהא החברה ו/או עורך הדין של החברה ו/או מי מטעמם, רשאים (אך בשום אופן לא חייבים) לפעול על פי ייפוי הכוח שהופקד בידיהם כאמור בהסכם זה להלן, לשלם כל תשלום במקום הקונה על חשבונו של הקונה, ולהשלים את כל הפעולות הטעונות השלמה, כולן או חלקן, והכל על פי שיקול דעתה הסביר של החברה ו/או עורך הדין של החברה, לפי העניין. במידה והחברה ו/או עורך הדין ו/או מי מטעמם שילם תשלום מהתשלומים החלים על הקונה או חלק מהם, ובלבד שאותו תשלום עלול לעכב את החברה בביצוע הרישום, אזי יהא על הקונה להחזיר לחברה ו/או לעורך הדין ו/או למי מטעמם כל סכום כאמור מיד לפי דרישתם הראשונה כשהוא צמוד ונושא ריבית פיגורים ממועד תשלומו על ידי החברה ועד למועד השבתו בפועל לחברה ובלבד שחלפו 7 ימים מהיום בו נדרש להשיב לחברה את התשלום האמור. הקונה מאשר בזאת כי ידוע לו שעורך הדין של החברה אינם מייצגים אותו בעסקה זו, למעט הטיפול אשר יבוצע ברישום הזכויות כאמור, וכי הוא רשאי להיות מיוצג במסגרת עסקה זו ע"י עורך דין מטעמו.

19.9. יובהר, כי אין במתן ייפוי הכח הבלתי חוזר, כמפורט בהסכם זה להלן, כדי לפטור את הקונה מהתחייבויותיו בסעיף זה.

19.10. הוראות הסכם זה המתייחסות לעניין הזכויות והחובות ביחידה וברכוש המשותף יחייבו את הקונה גם לפני רישום הבית המשותף ו/או רישום היחידה כיחידה נפרדת בבית המשותף ולפני רישום זכויות הקונה ביחידה, והקונה מסכים לכך במפורש.

19.11. אם התעכב הרישום, או שלא בוצע מחמת מחדל של הקונה ו/או מחמת שהקונה לא מילא במועד את מלוא התחייבויותיו בהתאם לעיל, הרי פרט לכך שהדבר יהווה הפרת ההסכם מצדו, אשר יזכה את החברה בכל התרופות הנתונות בידיה, תחולנה על הקונה כל ההוצאות הנובעות מכך (לרבות מיסים ואגרות), תחול האחריות לרישום הזכויות בדירה על שם הקונה, על החברה בלבד. אין באמור בסעיף זה כדי לפטור את הקונה מקיום התחייבויותיו כלפי החברה על פי ההסכם.
אם כתוצאה מאי חתימת הקונה על מסמכי הרישום ו/או אי המצאת המסמכים הנדרשים כאמור לעיל ו/או חלק מהם ו/או כתוצאה ממחדלו של הקונה ו/או עיכוב ברישום הנובע ממעשה ו/או מחדל של הקונה ייגרם לחברה נזק כספי או אחר, תהיה החברה זכאית לתבוע מהקונה את הנזק.

19.12. החברה תהיה רשאית לרשום בלשכת רישום המקרקעין הערות אזהרה, חכירות, הפקעות, זיקות הנאה על המקרקעין ו/או הבית המשותף ו/או הרכוש המשותף, ו/או לגבי שטחים המיועדים לשימוש כלל הציבור ו/או לגבי חלק מהם כפי שתידרשנה ע"פ הדין ו/או בהתאם להנחיית הרשויות, בין היתר, להבטחת זכויות מעבר לציבור (לרבות לבעלי ו/או רוכשי יחידות בחלקות הסמוכות), זכויות שימוש בשטחים, במתקנים ובמערכות (לרבות חניות, חדר טרנספורמציה וכיוצ"ב) שנועדו לשימושם

אשד בקרה בע"מ
03. 06. 2026
נ ב ד ק

של דירות אחרות ו/או של בעלי זכויות במקרקעין סמוכים ו/או שאינם סמוכים, על פי שיקול דעתה הסביר ו/או על פי הנחיית הרשויות הרלבנטיות. כן תהיה החברה רשאית לפי שיקול דעתה הסביר או בהתאם לדרישות הרשויות, להקנות ו/או להעביר לרשות המקומית זכויות בכל אחד מן השטחים כאמור לעיל, ובלבד שלא תפגענה זכויות הקונה בדירה עצמה על הצמדותיה, לרבות גודל הדירה, מיקומה וכיווניה.
החברה תהיה זכאית, עד למועד הרישום, לבצע כל פעולה שמטרתה חלוקת המקרקעין ו/או איחודם ו/או חלוקתם מחדש והפרשת חלקים מהם לצרכי ציבור ו/או צירופם למקרקעין סמוכים, ו/או רישומו ו/או מחיקתו של רישום הבית המשותף והכל בכפוף לדרישת הרשויות המוסמכות, ובלבד שאין באמור להקנות לחברה הזכות לשנות את הדירה ו/או תיאורה כפי שמופיע בהסכם זה ובנספחיו.
החברה ו/או עורך הדין של החברה רשאים לעשות שימוש בייפוי הכוח עליו חתם הקונה לצורך ביצוע האמור בסעיף זה והכל בכפוף להוראות כל דין.

19.13. אם הוקנו לקונה עפ"י ההסכם זכויות מיוחדות לשטחים נוספים, בנוסף לדירה עצמה, כגון: מקום חניה ו/או גג ו/או מחסן, תפעל החברה להקניית הזכויות בשטחים אלה לקונה, אם וככל שהקונה רכש, לרבות בדרך של הצמדה או חכירה, ובהתחשב באופן רישומו של הבניין בלשכת רישום המקרקעין לפי שיקול דעתה הסביר. לחברה ניתנת הזכות להוציא ממסגרת הרכוש המשותף ו/או להצמיד בצמידות מיוחדת חלקים מן הבית המשותף לדירות מסוימות ו/או לאגף מסוים של הבית המשותף והכל בכפוף להוראות לחוק המקרקעין ובלבד שלא יהיה בכך כדי לגרוע מזכויות הקונה בדירה על הצמדותיה.

19.14. מוסכם בזאת, כי החברה זכאית, אך לא חייבת, להוציא ממסגרת הרכוש המשותף את גג או גגות הבית המשותף או חלק מהם (למעט החלקים בגג שנועדו לשרת את כלל בעלי הדירות), חלקים בלתי בנויים של המגרשים, חדרי מסד, קירות חיצוניים, מתקני הסקה או מים, מתקני מיזוג אוויר, מעברי חניה, שבילים, מדרכות וכיו"ב, מרתפים, מחסנים או חדר טרנספורמציה או חדר בזק ו/או חדר תקשורת שייבנו, בבית המשותף, אם ייבנו, ושטחי חוץ מקורים ובלתי מקורים, לרבות חניות, ואלו יוצמדו לדירות הבית המשותף בפרויקט ו/או ימכרו ו/או יוצמדו לכל יחידה ו/או דירה לפי החלטת החברה והכל מתוך השטחים והחלקים המפורטים בנספח המפרט הטכני ו/או התוכניות, ולפי שיקול דעתה הסביר של החברה, למעט החלקים המיועדים למתקנים משותפים ובכפוף להוראות חוק המקרקעין ובלבד שאין המדובר בחניה/ מחסן/ מרפסת שהוצמדו לדירת הרוכש לפי חוזה זה. כמו כן, תהיה החברה רשאית להצמיד כל שטח כאמור לעיל לדירות, הכל לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות כל דין. כן תהיה החברה רשאית ליעד שטחים בבניין לשימוש לשבילים, חניות, מעברים לחניה, מעברים בין בניינים, שטחי גינון וציבור, מתקנים כגון אנטנות ומכלים לאספקת גז, וכן להקנות את הזכויות בהם לרשות המקומית ו/או לצדדים שלישיים, וזאת בין אם השימוש והמתקנים קשור בבניין ובין אם קשור בבניינים אחרים בפרויקט, והכל בהתאם לתב"ע ולתוכניות ובכפוף להוראות כל דין. במידה ויותקנו בבניין מתקנים המיועדים לשרת דירות ו/או בניינים נוספים שייבנו בסמוך לבניין, כולם או חלקם, מובהר, כי החברה רשאית לציין זאת על דרך של רישום זיקת הנאה מתאימה בלשכת רישום המקרקעין, והכל בהתאם להוראות התב"ע, דרישת הרשויות ובהתאם לכל דין. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מובהר, כי החברה תהיה זכאית להשאיר את גג הבניין או חלקו, עם או בלי זכויות הבנייה הנוספות שטרם נוצלו עד לאותו מועד, בבעלותה ו/או להוציאו או את חלקו מהרכוש המשותף ולהצמידו לדירות בבניין כפי שתמצא לנכון בכפוף להוראות הדין.

19.15. החברה תהא רשאית לרשום הערות אזהרה וזיקות הנאה על המקרקעין שתידרשנה על פי הוראות הדין ו/או דרישת רשויות התכנון ו/או היתר הבניה, בין היתר, להבטחת זכויות דרך וחניה וזכויות שימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימושם של בעלי דירות בבניין או של בעלי חלקות סמוכות למקרקעין.

19.16. מבלי לפגוע באמור ובנוסף לו, החברה רשאית לרשום את שטחי החניה ו/או המחסנים כולם או חלקם כחלק מהרכוש המשותף ו/או להצמידם לדירות ו/או להחכירם ו/או ליתן בהם זכויות חוקיות אחרות, הכל בכפוף לדרישת הרשויות המוסמכות ובלבד שלא תיפגענה זכויות הקונה במקומות החניה ו/או במחסנים שרכש הקונה על פי הסכם זה.

19.17. הרוכש מתחייב להשתתף ולשלם, החל ממועד מסירת החזקה את חלקו בהוצאות האחזקה בקשר עם הדירה והבית המשותף, בין אם נרשם בית משותף ובין אם לאו. מוסכם, כי לגבי דירות שבבעלות החברה ואשר לא נמכרו או לא נמסרו, רשאית החברה לפטור את עצמה רק מאותו חלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל אותו יכולה החברה להוכיח שלא צרכה. אין החברה רשאית לפטור את עצמה מנשיאה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף.

19.18. בכל שלב עד לאחר רישום כל הדירות בבניין על שם בעליהן, תהא החברה רשאית להגיש בקשות לשינוי ו/או תיקון צו רישום הבית המשותף, ו/או לשינוי התקנון והצמידויות המיוחדות ו/או לשינוי המכנה המשותף של הרכוש המשותף ו/או חלק הדירה ברכוש המשותף הנובעים מהכללת מבנים

אשד בקרה בע"מ
03. 06. 2026
נ ב ד ק

נוספים במסגרת הבית המשותף, ואת כל או חלק מהאמור, בלי צורך לקבל את הסכמת הקונה, ובלבד שאין באמור להקנות לחברה הזכות לשנות את הדירה כפי שמופיעה בהסכם זה ובנספחיו ושאין בכך כדי לגרוע מזכויות הקונה בדירה על הצמדותיה והכל בכפוף להוראות חוק המקרקעין והוראות כל דין. יובהר, לאחר רישום כל הדירות בבניין על שם בעליהן, החברה תהא רשאית לבצע תיקון טעות סופר בצו הרישום ובלבד שזכויות הרוכש לא תפגענה.

19.19. הובא לידיעת הקונה, כי החברה תהיה רשאית לגרום לכך שירשם תקנון מוסכם לבית המשותף בהתאם לסעיפים 62 ו- 63 לחוק המקרקעין (להלן: "**תקנון מוסכם**"). בהתאם לכך תוכל החברה לגרום שתכללנה בתקנון המוסכם, בין היתר, הוראות שתקבענה את היחסים בין בעלי הדירות לבין עצמם בין דיירי האגפים השונים בבית המשותף, הוראות בדבר חלוקת ההוצאות בין אגפי הבית המשותף, ככל שישנם, הסדרת הבעיות הכרוכות במעבר ובשימוש בדירה לשם בדיקת, תיקון או החלפת הצנרת והמערכות העוברות בדירה או כל חלק ממנה לצורך ביצוע השירותים והפעולות כאמור, הוראות בדבר קביעת הצמידויות המיוחדות הנזכרות לעיל והתנאים הנלווים לצמידויות, הזכויות ברכוש המשותף ואופן השימוש בו, הבטחת זכויות החברה, הקונה, הרשות המקומית ובעלי זכויות אחרים במקרקעין וכיוצא בזה והכל בהתאם להוראות סעיף 6 לחוק המכר (דירות) התשל"ג-1973 ובלבד שזכויות הרוכש עפ"י הסכם זה לא תפגענה.

19.20. מבלי לגרוע מכלליות זכויותיה של החברה, כאמור לעיל, תהיה החברה רשאית (אך לא חייבת) לקבוע בתקנון המוסכם את ההוראות הבאות, כולן או חלקן:

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

19.20.2. הוראות הקובעות את אופן ההתנהגות בשטחי הרכוש המשותף ובכלל זאת הוראות האוסרות על הקונה להציב שלטים ואמצעי פרסום כלשהם באופן קבוע ברכוש המשותף.

19.20.3. הוראות האוסרות להניח מטלטליו בשטחי הרכוש המשותף, הוראות האוסרות הפרעה והטרדה של יתר הדיירים בבית המשותף והוראות האוסרות על הדיירים להציג או לקבוע סימנים וחפצים בקירות החיצוניים של הדירה או מחוץ לה ללא קבלת היתר בנייה כדין, ככל ונדרש.

19.20.4. תוספת לעניין חדר השנאים של חברת החשמל לישראל בע"מ ו/או חדר תקשורת, באם יוקמו בבניין, בנוסח כפי שיוסכם עם חברת החשמל ובזק.

19.20.5. הוראות בדבר הפעלה, החזקה וניהול הרכוש המשותף.

19.20.6. הוראות בדבר הקצאת חדרי הספקים לספקי השירותים כהגדרתם לעיל, לרבות בדבר חזקה ייחודית ובלעדית לספקי השירותים בחדרי הספקים וכן הוראות בדבר אופן השימוש ואחזקת חדרי הספקים, לרבות בדבר אי גביית דמי ניהול ו/או אחזקה ו/או דמי ועד בית ו/או כל הוצאה משותפת אחרת למעט תשלומי ארנונה מספקי השירותים בגין החזקת חדרי הספקים כאמור בכפוף להוראות כל דין.

19.20.7. הוראות האוסרות ו/או מגבילות את הקונה לעשות שימוש בשטחים, אשר לא הוצמדו לדירתו בכפוף להוראות כל דין.

19.20.8. הוראות הקובעות, כי דיירים בבניין שלדירתם הוצמדו שטחי חניה יישאו במלוא עלויות תחזוקת המתקנים ותפעולם.

19.20.9. יתר ההוראות יהיו בהתאם להוראות התקנון המצוי ועל פי שיקול דעתו הסביר של עורך הדין של החברה.

19.20.10. עוד יובהר, כי אין בעריכת התקנון המוסכם על ידי החברה ו/או מי מטעמה כדי להטיל עליהם בסעיפים אחריות לאכיפת הוראותיו והן יהיו בגדר הסכם לטובת צד שלישי כמשמעו בפרק ד' של החוזים (חלק כללי) התשל"ג- 1973, כאשר הדיירים בבניין ייחשבו לצורך האמור כאמור "כצד השלישי".

19.21. נמכרה הדירה, יראו את הקונה החדש, מעצם חתימתו על ההסכם לרכישת הדירה עם הקונה, כמחויב על פי הוראות הסכם זה ותקנון הבית המשותף.

19.22. החברה תהא רשאית אף לאחר מסירת הדירה לקונה ועד למועד הרישום, להגיש בקשות לשינוי צו רישום הבית המשותף, לשינוי התקנון והצמידויות המיוחדות ולשינוי המכנה המשותף וחלק הדירה ברכוש המשותף והקונה מייפה בחתימתו על הסכם זה את כוחה של החברה ו/או מי מטעמו לעשות שינויים כאמור. החברה תהיה זכאית לעשות את כל וכל חלק מהאמור לעיל, מבלי צורך בהסכמת הקונה לכך וזאת בכפוף לכך שלא תפגענה זכויות הקונה בדירה ובכפוף להוראות כל דין. יובהר, לאחר רישום כל הדירותבבניין על שם בעליהן, החברה תהא רשאית לבצע תיקון טעות סופר בצו הרישום ובלבד שזכויות הרוכש לא תפגענה.

19.23. אם איזה מבין הקונה/ים והמחזיק/ים אשר יבואו אחרי הקונה יפר הוראות אלה, תהיה לבעלי הדירות האחרות בבית המשותף ולחברה עילת תביעה כלפיו. להסרת ספק, מובהר עם זאת, כי

אשד בקרה בע"מ
03. 06. 2026
נ ב ד ק

החברה לא תהיה חייבת לממש זכות תביעתה בנסיבות אלו ולאיש מבין הקונים לא תהא כל טענה ו/או עילה כלפיהם בשל הפרת ההסכם על ידי המחזיק ו/או אי נקיטת אמצעים משפטיים מטעם החברה כלפיו.

19.24. נמחק.

19.25. אין באמור לעיל בכדי לגרוע מזכויות החברה, ככל שימצא לנכון לעשות כן על-פי שיקול דעתה הסביר וכמקובל בפרויקטים דומים, למנות חברת ניהול, לניהול ואחזקת השטחים המשותפים בבניין ובמקרה כאמור הקונה יחתום על הסכם הניהול לתקופה של שנתיים בלבד מיום קבלת הדירה. ככל ומדובר בחברה בבעלות המוכרת או חברה קשורה אליה, תובל התקופה לשנה אחת. הסכם כאמור יתחדש רק בהחלטה שתתקבל ע"י רוב בעלי הדירות. שווי דמי הניהול יהיו כמקובל בשוק לדירה דומה באותו איזור. .

20. <u>העברת זכויות</u>

20.1. הובא לידיעת הרוכש, כי הוא רוכש את הדירה כדירת מחיר מטרה, והרוכש לא יהיה רשאי למכור את הדירה לצד שלישי, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 (חמש) שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה, או עד חלוף 7 (שבע) שנים ממועד זכייתו של הרוכש בהגרלה מטעם המשרד שאפשרה לו להתקשר בהסכם זה, לפי המוקדם מבניהם (או בהתאם לכל נוהל ו/או החלטה אחרת של מועצת מקרקעי ישראל ו/או רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם האמור, אשר תחול על התקשרות הרוכש בהסכם זה) לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש/שבע שנים שנכרת לפני תום חמש/שבע השנים האמורות. יחד עם זאת, הרוכש יהיה רשאי להשכיר את הדירה למגורים בלבד. לשם הבטחת עמידת הקונה באמור לעיל יחתום הרוכש על תצהיר וכתב התחייבות בנוסח המופיע כנספח לחוזה.

20.2. החברה תהיה זכאית לשעבד את זכויותיה במקרקעין ובבניין וכן תהיה זכאית להעביר את זכויותיה ו/או את חובותיה שלפי ההסכם לכל אדם או גוף משפטי זולתה, מבלי שתצטרך לקבל את הסכמת הקונה לכך, ובלבד שזכויות הקונה על פי הסכם זה לא תפגענה ולא יהיה בכך כדי לפגוע בזכות הקונה לקבלת ערבות לפי חוק המכר ובלבד שהחברה תיוותר ערבה כלפי הקונה למילוי התחייבויותיה שהעבירה. הקונה יחתום על כל מסמך ככל שידרש לצורך שעבוד זכויות החברה או העברתן כאמור. הקונה יחתום, לבקשת החברה, על כל מסמך שידרש, כי רוכשי הדירות בפרוייקט יחתמו עליו, ובלבד שאותו מסמך לא יגרע מזכויות הקונה בדירה גופא.

20.3. לאחר תקופה ההגבלה וכל עוד לא נרשמה זכות הקונה בדירה בתת חלקה נפרדת בפנקס הבתים המשותפים בלשכת רישום המקרקעין וכל עוד לא מילא הקונה את כל התחייבויותיו על פי ההסכם, לא יהיה הקונה רשאי להעביר ו/או להסב ו/או להמחות לאחר ו/או לאחרים (להלן: "**מקבל ההעברה**") את זכויותיו ו/או התחייבויותיו שעל פי ההסכם, וכן לא יהא רשאי לשעבד ו/או להתחייב לשעבד את זכויותיו בדירה ו/או שעל פי ההסכם, כולן או מקצתן, למעט אם יקבל לכך את הסכמת החברה בכתב ומראש ובכפוף לקיום כל הוראות ההסכם בענין זה. להסרת ספק מובהר, כי גם במקרה שבו החברה תאשר לקונה להעביר את זכויותיו למקבל העברה כלשהו כאמור לעיל, אזי כל ההוצאות ו/או המסים ו/או האגרות ו/או ההיטלים ו/או התשלומים האחרים בגין העברת הזכויות של הקונה למקבל ההעברה ו/או שינבעו ממנה, תחולנה אך ורק על הקונה ועל מקבל ההעברה. החברה תהיה רשאית לסרב לבקשתו האמורה של הקונה רק מטעמים סבירים, וכן רשאית להתנות הסכמתה בכל תנאי סביר. מוסכם במפורש, כי גם אם תבחר החברה שלא להתנות את הסכמתה בתנאי מפורש כלשהו, תהא ההעברה מותרת ותקיפה אך ורק ובתנאי שהקונה ושמקבל ההעברה ימלאו אחר כל התנאים המוקדמים וימציאו את כל המסמכים והאישורים המפורטים להלן, במצטבר ובכפוף לכך שחלפה תקופת ההגבלה, על פיה הרוכש לא יהיה רשאילמכור את הדירה לצד שלישי, כאמור לעיל.

20.3.1. הקונה ומקבל ההעברה ימציאו לבדיקתה ולאישורה של החברה את ההסכם שביניהם על כל חלקיו ונספחיו (להלן: "**הסכם ההעברה**"), כשהוא חתום כדין.

20.3.2. הקונה ומקבל ההעברה יחתמו על כתב העברת הזכויות והחובות על פי הסכם זה לטובת מקבל ההעברה, בנוסח כפי שייקבע ו/או יאושר על ידי החברה או עורך הדין של החברה, ואשר בו, בין היתר, יקבל על עצמו מקבל ההעברה את כל התחייבויות הקונה בהסכם זה ו/או מכוחו, והקונה יאשר את ויתורו על כל זכות נוספת שלפי הסכם זה.

20.3.3. מקבל ההעברה ימציא ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח דומה במהותו לנוסח ייפוי הכוח, המצורף להסכם זה.

20.3.4. הקונה או מקבל ההעברה ישאו בהוצאות החברה עבור הטיפול המשפטי בהעברה, בהתאם להוראות צו הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (החלת החוק על שירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין) התש"ס- 1999 (להלן: "**צו הפיקוח**"). במידה שהוראות צו הפיקוח לא יחולו על ההעברה, ישלמו הקונה ומקבל ההעברה דמי טיפול בשיעור 0.5% מסכום התמורה שעל פי העסקה שבין הקונה לבין מקבל ההעברה

אשד בקרה בע"מ
03. 06. 2026
נ ב ד ק

או משווי הדירה במקרה של העברה ללא תמורה, בצירוף מס ערך מוסף כחוק, אלא אם נקבע אחרת בהוראת דין שלא ניתן להתנות עליה ובהתאם להוראה האמורה. מובהר, כי הסד האמור לעיל ישולם במלואו בטרם תחל החברה בטיפול בהעברה כאמור לעיל ולהלן, וכתנאי לתחילת הטיפול האמור.

20.3.5. הקונה ומקבל ההעברה ימציאו לחברה את כל האישורים הדרושים מאת כל רשות המופנים ללשכת רישום המקרקעין בדבר תשלום מלוא החובות בגין מס שבח, מס רכישה, מס רכוש בגין ההעברה כאמור ובגין העדר חובות על הדירה, וכן אישורים מאת הרשויות, מהעירייה ומוועדת התכנון המקומית, המופנים לרשם המקרקעין, לפיהם כל המיסים לסוגיהם, ובכלל זה ארנונה והיטל השבחה בקשר לדירה שולמו במלואם ו/או כל מס ו/או דרישת תשלום אחרת אשר תהא מקובלת באותה עת בקשר עם העברת הזכויות הדרושים לשם העברת הזכויות בדירה הן לקונה והן למקבל ההעברה, במצטבר.

20.3.6. ככל שהחברה ו/או כל גוף אחר שיווסד על ידה לצורך ניהול הפרויקט ותחזוק הבניין ישמשו כחברת הניהול, הקונה ימציא לחברה אישור חברת הניהול/ ועד הבית, לפיו סולקו כל חובותיו כלפי חברת הניהול / ועד הבית עד למועד ההעברה.

20.3.7. הקונה ומקבל ההעברה ימציאו לחברה אישור בכתב של בנק הקונה, המעיד בין היתר, כי ההלוואה, אם הייתה כזו, סולקה, כי בנק הקונה משחרר את החברה מהתחייבותה לרישום המשכנתה בגין ההלוואה וכי הוא מסכים להעברת הזכויות בדירה למקבל ההעברה - הכל לפי בחירת החברה ו/או עורך הדין של החברה. כמו כן תימחק הערת האזהרה שנרשמה, אם וככל שנרשמה, לטובת בנק הקונה. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מתחייב הקונה, כי במידה וטרם פג תוקפן של הערבויות הבנקאיות שקיבל מהבנק בהתאם להוראות הסכם זה, תהא כל העברת זכויות בדירה כפופה להסכמת הבנק להעברה כאמור, מראש ובכתב.

20.3.8. הקונה או מקבל העברה ימציאו לחברה את הסכמת הבנק המלווה להעברת הזכויות והסבת הבטוחה.

20.3.9. הקונה ייתן תצהיר לפי פקודת הראיות (נוסח חדש), המעיד שהזכויות של הקונה על פי ההסכם ו/או הזכויות שלו בדירה חופשיות מכל שעבוד, משכון, משכנתה ו/או זכות צד שלישי כלשהו, וכן, כי הסכם ההעברה הינו ההסכם היחיד והממצה את כל ההסכמות וההתחייבויות ההדדיות שלהם בקשר עם הדירה.

20.3.10. אישור על מחיקת הערת אזהרה ו/או התחייבות לרישום משכנתא שנרשמה לטובת הקונה ו/או לטובת בנק הקונה בלשכת רישום המקרקעין, אם וככל שנרשמו לטובתם.

20.3.11. הקונה ו/או מקבל ההעברה ימציאו לחברה ו/או לעורך הדין, מיד עם דרישה ראשונה, כל מסמך אחר ו/או נוסף שיהיה דרוש לשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות.

20.3.12. להסרת ספק מובהר, כי החברה איננה אחראית בשום אופן להצהרות הקונה ו/או להתחייבויותיו כלפי מקבל העברה על פי הסכם ההעברה, והקונה יהא האחראי הבלעדי בכל הקשור בהסכם ההעברה.

20.3.13. הודע לקונה שהעברת זכויותיו בדירה ו/או זכויותיו על פי ההסכם לצד שלישי, כולן או מקצתן, ללא קבלת הסכמת החברה להעברה כמפורט לעיל בכתב ומראש, פרט להיותה בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף, מהווה גם הפרה יסודית של ההסכם ותגרום, בין היתר, לביטולה של כל בטוחה שהקונה קיבל מהחברה, וזאת בנוסף לכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות אחרים ו/או נוספים המוקנים לחברה על פי ההסכם ו/או על פי כל דין.

20.3.14. מוסכם בזאת, כי העברת זכויותיו של הקונה על פי ההסכם לא תפגע בהתחייבויותיו כלפי החברה וכן, כי התחייבויותיו של מקבל ההעברה כלפי החברה לא תשחררנה את הקונה מהתחייבויותיו הוא.

21. <u>הפרות ותרופות</u>

21.1. שום הוראה בהסכם לא תפורש כגורעת מזכותו של צד לכל הסעדים והתרופות שלפי כל דין, למעט אם נאמר אחרת במפורש בהסכם.

21.2. בכל מקרה של פיגור בתשלום התמורה שעל הקונה לשלם לחברה על פי הסכם זה, ו/או בכל מקרה בו תשלם החברה תשלום כלשהו החל על הקונה, יהיה על הקונה לשלם לחברה את התשלום שבפיגור ו/או התשלום ששולם על ידי החברה, לפי הענין, בתוספת ריבית הפיגורים כהגדרתה בסעיף ההגדרות שלעיל, מחושבת לגבי כל תקופת הפיגור ובלבד שחלפו 7 ימים מהמועד שנועד לתשלום, וזאת בלי לגרוע מהיות הפיגור ו/או האיחור האמורים הפרה יסודית של ההסכם, בלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה אחרים ו/או נוספים ובלי שהדבר ייחשב כהרשאה כלשהי לפגר בביצוע התשלום האמור.

21.3. לא שילם הקונה את מלוא ריבית הפיגורים או תוספת הפרשי ההצמדה והריבית, לפי הענין, ביחד עם מלוא התשלום שבפיגור, ייזקף כל סכום חלקי שישולם על ידי הקונה, תחילה על חשבון הוצאות

אשד בקרה בע"מ
03. 06. 2026
נ ב ד ק

הגבייה והוצאותיו המשפטיות של החברה, לאחר מכן על חשבון ריבית הפיגורים, ורק לאחר מכן על חשבון התשלום שבפיגור.

21.4. בנוסף לאמור לעיל, מוסכם, כי כל הפרה יסודית תקנה לחברה את הזכות לבטל את ההסכם ע"י מתן הודעת ביטול בכתב לקונה שבו תדרוש החברה מהקונה לתקן את ההפרה בתוך 21 ימים. לא תיקן הקונה את ההפרה, כאמור, יחשב ההסכם כבטל עם תום 10 ימים ממשלוח הודעת הביטול או מסירתה ביד לקונה, לפי המוקדם מבין המועדים, והחברה תהיה זכאית למכור את היחידה לכל מי שתמצא לנכון או לנהוג בו אחרת בכפוף להוראות המכרז, ובכפוף להשבת התמורה וביטול הבטוחה. אין באמור כדי לגרוע מזכות החברה בקשר עם כל הפרה, גם אם אינה יסודית.

21.5. בכל מקרה של פיגור בתשלום, מוסכם כי פיגור של עד שבעה (7) ימים בביצוע תשלום או חלקו על חשבון מחיר הדירה, לא יזכה את החברה בתוספת ריבית פיגורים על הסכום שבפיגור. החל מיום הפיגור השמיני (8) ואילך, תהא החברה זכאית לחייב ולגבות מהרוכש גם ריבית פיגורים בשיעור הנקוב לעיל. במקרה זה, תחושב ריבית הפיגורים מיום הפיגור הראשון ועד יום התשלום בפועל.

21.6. במקרה בו יבוטל ההסכם עקב הפרה יסודית, תשיב החברה לקונה את הכספים ששילם הקונה על חשבון תמורת הדירה על פי ההסכם בתוך 45 ימים מיום פינוי הדירה ע"י הרוכש, ובמקרים שבהם טרם נמסרה החזקה- מיום הביטול (בכפוף לכך שהרוכש חתם על תצהירי ביטול עסקה לרשות מיסוי מקרקעין, השיב את כל הבטוחות ופנקס השוברים שנמסרו לו, בוטלה ההתחייבות לביטול משכנתא שנטל הקונה ככל ונטל, נתקבל אישור ממשרד הבינוי והשיכון לביטול). הכספים יושבו לרוכש בערכם הריאלי.

21.6.1. במקרה וההסכם בוטל על ידי החברה, כאמור לעיל, עקב הפרה יסודית מצד הרוכש, ישלם הרוכש למוכר סכום השווה ל-2% (שני אחוזים) מסך התמורה בגין הדירה, כהגדרה **<u>בנספח ב'</u>** (להלן: "**הפיצוי המוסכם**"), בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הרוכש שנקבעו בחוזה, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה לחברה על פי הדין ובכפוף לו. המוכרת תהיה רשאית לחלט לטובתה את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לה ע"י הרוכש.

21.6.2. אם במועד ביטול ההסכם ירבצו על זכויות הקונה בדירה משכנתה ו/או שעבוד אחר ו/או עיקולים, בין אם נרשמו בפועל ובין אם לאו - יסירם הקונה בתוך 30 ימים מיום ביטול ההסכם. הקונה ימציא לחברה אישור בכתב של בנק הקונה, המעיד על סילוק המשכנתא ו/או המשכון על זכויות הקונה בקשר עם הדירה, וכן כי בנק הקונה משחרר את החברה מהתחייבותה לרישום המשכנתא האמורה.

21.6.3. במקרה של ביטול החוזה כאמור לעיל הקונה ימסור לחברה את כל הערבויות הבנקאיות לרבות פנקס השוברים שנמסר לקונה עד לאותו מועד (אם נמסר) ובלבד שהחברה השיבה לקונה את מלוא הכספים ששולמו על ידו בניכוי הפיצוי במוסכם.
במקרה של ביטול החוזה כאמור לעיל, ככל ונרשמה הערת אזהרה בדבר קיומו של הסכם זה, תהיה החברה רשאית לדרוש את מחיקתה בכל עת. הרוכש מייפה בזאת את כוחם של מיופי הכוח הנזכרים בייפוי הכוח ומורה להם בהוראה בלתי חוזרת לעשות במקרה כזה את כל הפעולות שתידרשנה לפי שקול דעתם הסביר כדי לגרום לביטול ההסכם ולביטול הערת אזהרה ו/או השבת הערבות/יות כאמור, ולצורך זה לחתום על כל בקשה או מסמך אחר שיידרשו לצורך קיום הוראות הסכם זה בלבד.

21.7. למען הסר ספק, הובא לידיעת הרוכש, כי אין בכל הוראה מהוראות סעיף זה לעיל ולהלן, על כל סעיפיו, כדי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות אחרים ו/או נוספים, המוקנים לחברה על פי ההסכם ו/או על פי כל דין והכל בכפוף להוראות המכרז.

21.8. להסרת ספק מובהר, כי בכל מקרה שבו יבוטל ההסכם כדין, תהא החברה רשאית לעשות בדירה ככל שתחפוץ, לרבות מכירתה, והכל בכפוף להוראות המכרז.

22. <u>נמחק</u>

23. <u>נמחק</u>

24. <u>עורכי הדין</u>

24.1. הובא לידיעת הקונה שעוה"ד מייצגים את החברה בלבד בעסקה נשוא הסכם זה וכי הם רשאים לייצג את החברה כנגד הקונה בהליכים עתידיים הנובעים מן העסקה נשוא ההסכם (אם יהיו כאלה). כן הודע לקונה, כי עוה"ד אינם מייצגים אותו והוא רשאי להיות מיוצג בעסקה זו ע"י כל עורך דין אחר מטעמו. מבלי לפגוע באמור, מוסכם כי עוה"ד של החברה יטפלו בביצוע פעולות הרישום לפי הסכם זה.

אשד בקרה בע"מ
03. 06. 2026
נ ב ד ק

25. <u>כללי</u>

25.1. החברה תהיה רשאית להציב על הקירות החיצוניים של הבנין/ינים שלט לוגו הנושא את שם החברה ו/או את שם הפרויקט ו/או סמל ו/או סימן זיהוי של החברה ו/או של הפרויקט לאחר תום עבודות הבניה, לפי שיקול דעתה הסביר, לרבות על גבי גג הבניין ו/או קירותיו החיצוניים של הבניין ו/או בכל חלק אחר מהרכוש המשותף ובלבד שאין בו כדי להפריע לשימוש הסביר של הרוכש בדירה ו/או ברכוש המשותף ובהתאם להוראות כל דין ו/או רשות. המוכרת רשאית להציב את השילוט כאמור בגודל סביר, לרבות שילוט מואר אשר יהיה מחובר לשעון החשמל של הרכוש המשותף, אשר יכלול את שם החברה ו/או מי מטעמה ו/או את לוגו המוכרת ו/או מי מטעמה ו/או את שם הפרויקט ואשר יהווה חלק בלתי נפרד מהבניין. כל ההוצאות השוטפות והאגרות בגין שילוט כאמור בסעיף זה יחולו על החברה. מובהר, כי לאחר שחלפו שנתיים ממועד מסירת הדירה האחרונה בפרויקט, הרוכשים ו/או נציגות הבית המשותף יחליטו אם ברצונם להסיר את השילוט שנמצא בשטחי המגורים של הפרויקט ויודיעו על כך למוכרת-.

25.2. איחור בשימוש בזכות שבהסכם זה לא יחשב כוויתור על פי הסכם זה או על פי כל דין.

25.3. הובא לידיעת הקונה, שהחברה זכאית להחזיק בבניין "דירה לדוגמא" אשר תשמש לצרכי תצוגה לרוכשי דירות פוטנציאליים בבניין. מובהר כי "הדירה לדוגמא" בשעות סבירות ובאופן סביר שלא יהווה הפרעה לרוכש ולא יפגע בשימוש הסביר של הרוכש בדירה על הצמדותיה.

25.4. כל אחד מהמוגדרים ביחד במבוא להסכם כקונה (להלן בסעיף זה: "**יחידי הקונה**"), חייב יחד ולחוד וערב כלפי החברה ערבות מלאה והדדית האחד למשנהו לקיום הוראות ההסכם ללא יוצא מן הכלל וערבות זו לא תפקע גם במקרה של מתן ארכה/הנחה כלשהי על ידי החברה לאחד מיחידי הקונה.

25.5. כל אימת שאחד מיחידי הקונה יחתום על מסמך או אישור או יבצע כל פעולה שהיא בקשר להתחייבויותיו לפי הסכם זה, יהיה בכך כדי לחייב גם את יתר יחידי הקונה, אך לא יהיה בכך לזכותם בכל מקרה שבו נדרשת פעולה מצד כל יחידי הקונה. כמו כן, בכל מקרה שהחברה תהיה רשאית לבטל הסכם זה לגבי אחד מיחידי הקונה, אחד מיחיד הקונה יהא רשאי לבקש לבטל את ההסכם הזה גם ביחס ליתר יחידי הקונה, והכל לפי שיקול דעתו הסביר.

25.6. אם הקונה או מי מיחידיו הינו קטין או פסול דין עליו לקבל את אישור בית המשפט המוסמך להתקשרות על פי ההסכם, וזאת תוך 60 יום מחתימת ההסכם. ככל ולא יתקבל אישור בית המשפט כאמור בסעיף זה, רשאי המוכר לפנות למשב"ש על מנת להורות על ביטול הזכייה של הרוכש.

25.7. שום איחור בשימוש בזכויות על ידי החברה לא יחשב כויתור מצידה והיא רשאית להשתמש בזכויותיה, כולן או בכל אחת מהן לחוד, הן לפי ההסכם והן לפי כל דין, בכל עת שתמצא לנכון. כמו כן, הסכמת צד להסכם לסטיית משנהו מהוראות ההסכם במקרה ו/או במקרים מסוימים, לא תיצור תקדים לגבי מקרים נוספים.

25.8. הסכם זה ייכנס לתוקפו ויחייב את החברה רק לאחר שייחתם על ידי מורשי החתימה של החברה, ובתנאי שהקונה מסר לחברה את ייפוי הכוח הנספח להסכם ושילם את התשלום הראשון המוטל עליו על פי ההסכם כאמור בנספח המצורף לו. חתימת הקונה לבדו על ההסכם לא תקנה לו זכות כלשהי על פיו. המועד בו יחתמו כל מורשי החתימה של החברה על ההסכם ייחשב כתאריך חתימת ההסכם ובלבד שלא יהיה מאוחר מ – 7 ימי עסקים מיום חתימת הקונה.

25.9. הקונה לא יהיה רשאי לקזז מהתשלומים המוטלים עליו על פי ההסכם חיובים כספיים כלשהם שהחברה תהיה חייבת לקונה, אם בכלל, בין מכח הסכם זה ובין מכח עסקאות אחרות.

25.10. הצדדים קובעים את כתובותיהם לצרכי ההסכם כמצוין במבוא להסכם. לאחר מסירת הדירה תהיה כתובת הקונה בדירה. שינה צד להסכם את כתובתו, יודיע על כך לצד השני בדואר רשום והכתובת בישראל שצוינה בהודעה הנ"ל תהיה כתובתו לצורך ההסכם.

25.11. הקונה הודע, כי כתובתו הרשומה במבוא להסכם זה הינה כתובתו לצורך המצאת כתבי בי-דין ו/או כל מסמך אחר מחוץ לתחומי המדינה, וכי במידה ויומצאו לו כתבי בי-דין לכתובת האמורה, לא יעלה כל טענה כנגד ההמצאה לאותה כתובת, בין אם הוא מתגורר ו/או התגורר בה ובין אם לאו, ולא יכפור בסמכות בית המשפט אליו הוגשו המסמכים, לדון בהליך כלשהו שעניינו הסכם זה בכפוף להוראות כל דין.

25.12. הובא לידיעת הקונה כי לפני חתימת ההסכם על נספחיו נמסר לו ההסכם, על נספחיו, על מנת לאפשר לו לבדוק את תוכנו, או לפי העניין, על מנת שתוכנו יתורגם לו לשפה הידועה והמובנת לו.

25.13. כל הודעה שתשלח ע"י צד אחד למשנהו בדואר רשום בישראל לפי הכתובת הנ"ל תחשב כאילו הגיעה לתעודתה לאחר 72 שעות מזמן שנמסרה למשרד הדואר למשלוח, ואם נמסרה ביד - בעת מסירתה ואם נמסרה באמצעי אלקטרוני כדוגמת דוא"ל ו/או וואטסאפ- עם אישור על דבר מסירתה.

25.14. הקונה מתחייב להודיע לחברה וכן לעוה"ד של החברה בכתב ובדואר רשום על כל שינוי בכתובתו ביחס לנקוב במבוא להסכם.

25.15. 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

אשד בקרה בע"מ
03. 06. 2026
נ ב ד ק

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.

25.16. הרוכש מצהיר ומתחייב שככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה, שאינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, כי ידוע לו והוא מסכים שחוזה המכר שנחתם עימו יבוטל ולא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור.

25.17. המוכרת תאפשר לרוכש לכלול בהסכם סעיף/נספח היתר עסקא בנוסח המקובל בבנק המלווה של המוכרת.

26. <u>הגנת הפרטיות</u>

26.1. הובהר לקונה, כי החברה תאסוף, תשמור ותעשה שימוש במידע הכולל פרטים אישיים הכוללים, בין היתר, שם מלא, מספרי זהות, כתובות, פרטי התקשרות, פרטים פיננסיים, מצב משפחתי וכל פרט אחר הנדרש לצורך המטרות המפורטות להלן (להלן: "המידע האישי") אשר ישמש אך ורק לצורך קיום התחייבויותיה של החברה לפי הסכם זה, לצורך עמידה בדרישות הדין, ולצרכים תפעוליים הקשורים במכירת הדירה, בניהולה ובביצוע רישומי הזכויות בה על שם הקונה.

26.2. מובהר, כי החברה נוקטת באמצעי אבטחת מידע סבירים ומקובלים להגנה על המידע האישי בהתאם להוראות חוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981 והתקנות שהותקנו מכוחו, עם זאת, הקונה מודע לכך שמערכות החברה אינן חסינות באופן מוחלט מפני גישה בלתי מורשית.

26.3. המידע האישי לא יועבר לצדדים שלישיים, אלא ככל שהדבר דרוש לצורך ביצוע ההסכם, עמידה בהוראות הדין ומתן שירותים נלווים לרכישה, כגון: רישום זכויות בלשכת רישום המקרקעין, טיפול במיסוי מקרקעין, מימון וליווי בנקאי, קבלנים, קבלני משנה וספקים לצורך תיאום הזמנת מוצרים, עבודות ו/או תיקוני אחריות בדירה, חברת ניהול וכד' והקונה נותן בזאת את הסכמתו המפורשת לכך.

26.4. המידע האמור יישמר במאגרי המידע של החברה ו/או מי מטעמה למשך התקופה הנדרשת לקיום מטרות השימוש המפורטות לעיל, ולתקופות נוספות ככל הנדרש על פי דין (כגון חוקי המס או חוקי ההתיישנות).

26.5. לקונה שמורה הזכות לעיין במידע המתייחס אליו ולבקש את תיקונו, מחיקתו או הגבלת השימוש בו, בהתאם להוראות הדין.

26.6. המוכרת תקיים את כל דרישות הגנת הפרטיות על פי חוק הגנת הפרטיות והתקנות על פיו.

26.7. חתימתו של הקונה על הסכם זה מהווה הסכמה למסירת המידע האישי ולעיבודו כאמור לעיל.

ולראיה באנו על החתום:

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ ח.פ. 513201582

_____ _____

המוכרת **הקונה**

אשד בקרה בע"מ
03. 06. 2026
נ ב ד ק

נספח א'

מפרט ותוכניות הדירה והבניין

אשד בקרה בע"מ
03. 06. 2026
נ ב ד ק

שיפולי ההר, אילת
נספח ב'

נספח תמורה ומועד מסירה, תשלומים ומועדים

להסכם מיום___ בחודש _____שנת _____ (להלן: "**ההסכם**")

ב י ן : **עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ ח.פ. 513201582**

מרחוב המסגר 22, אזה"ת בחדרה
(להלן: "**המוכר**" / "**החברה**") **מצד אחד**;

לבין: _____ **ת.ז.** _____

_____**ת.ז.** _____

שכתובתו/ם לצרכי הסכם זה _____

טל': _____, _____

דוא"ל: _____, _____

במאוחד ובנפרד ובערבות הדדית (להלן ביחד ולחוד: "**הקונה**" / "**רוכש**") **מצד שני**;

תאור הדירה והבניין עפ"י האמור בהוראות ההסכם:

1. **המקרקעין והבניין:**

הבניין שייבנה בפרויקט כהגדרתו בהסכם, על מגרש 810/ 811/ 813 לפי תכנית 602-0453795 ו/או כל תכנית שתאושר בקשר עם המקרקעין במתחם **מס' 1** הידוע גם כחלק מחלקות 26-27 בגוש 40228 חלק מחלקה 15 בגוש 40229 וחלק מחלקה 1 בגוש 40065, המצויים בשכונת שיפולי ההר, אילת (להלן: "**המקרקעין**");

2. **היחידה:**

המסומנת מס' זמני _____, בת _____ חדרים, בקומה _____, בבניין _____ במגרש _____.
היחידה מתוארת בתוכנית, במפרט הטכני ובתרשים המצורפים כחלק בלתי נפרד מהסכם זה.
שטח היחידה הינו כפי המתואר במפרט הטכני ובתוכניות ובכפוף לסטייה מותרת של עד 2% במידות ו- 5% בכמויות, ללא כל פיצוי.
הוראות נספח זה הינן חלק בלתי נפרד מחוזה המכר ובמקרה של סתירה בינן לבין התוכניות תגברנה הוראות החוזה המפורשות ו/או מכללא שעל פי נספח זה.

3. **המחיר, תנאי התשלום וההצמדה ומועד המסירה:**

3.1. הקונה מתחייב לשלם לחברה את מחיר הנכס בתשלומים ובמועדים המפורטים להלן כשלכל תשלום, או חלקו, יוספו הפרשי הצמדה.

3.2. מחיר הדירה _____ ₪ (במילים: _____ **שקלים חדשים**) (להלן: "**התמורה**"). למחיר יתווספו הפרשי הצמדה עפ"י דין וכמפורט להלן.

3.3. על תשלומי התמורה יחולו ההוראות שלהלן:

3.4. הקונה ישלם את התמורה בתשלומים ובמועדים כדלקמן:

3.4.1. סך של _____ ₪ (המהווה 7% מסך התמורה) (להלן: "**התשלום הראשון**") ישלם הקונה לחברה במעמד החתימה ולאחר קבלת פנקס שוברים החברה תשלם זאת באמצעות פנקס השוברים אל חשבון הליווי של הפרויקט. תשלום זה לא יוצמד למדד תשומות הבניה.

3.4.2. סך של _____ ₪ (המהווה 13% מסך התמורה- המהווה השלמה ל- 20% מהתמורה) (להלן: "**התשלום השני**"), ישולם באמצעות פנקס שוברים תוך **45 ימים** קלנדריים ממועד חתימת ההסכם או ממועד הודעת החברה המזמינה את הרוכש לקבל פנקס השוברים לידי הרוכש, המאוחר מביניהם. תשלום זה לא יוצמד למדד תשומות הבניה. תשלום זה ואילך כפוף לקבלת פנקס שוברים.

אשד בקרה בע"מ
03. 06. 2026
נ ב ד ק

3.4.3. סך של _____ ₪ בצירוף הפרשי הצמדה כדין (המהווה 14% מסך התמורה-המהווה השלמה ל- 34% מהתמורה) (להלן: "**התשלום השלישי**"), ישולם באמצעות פנקס שוברים **10** חודשים ממועד חתימת הסכם זה. תשלום זה ואילך כפוף לקבלת היתר בניה מלא.

3.4.4. סך של _____ ₪ בצירוף הפרשי הצמדה כדין (המהווה 14% מסך התמורה-המהווה השלמה ל- 48% מהתמורה) (להלן: "**התשלום הרביעי**"), ישולם באמצעות פנקס שוברים **15** **חודשים ממועד חתימת הסכם זה.**

3.4.5. סך של _____ ₪ בצירוף הפרשי הצמדה כדין (המהווה 14% מסך התמורה-המהווה השלמה ל- 62% מהתמורה) (להלן: "**התשלום חמישי**"), ישולם באמצעות פנקס שוברים **20** **חודשים ממועד חתימת הסכם זה.**

3.4.6. סך של _____ ₪ בצירוף הפרשי הצמדה כדין (המהווה 14% מסך התמורה-המהווה השלמה ל- 76% מהתמורה) (להלן: "**התשלום השישי**"), ישולם באמצעות פנקס שוברים **25** **חודשים ממועד חתימת הסכם זה**.

3.4.7. סך של _____ ₪ בצירוף הפרשי הצמדה כדין (המהווה 14% מסך התמורה-המהווה השלמה ל- 90% מהתמורה) (להלן: "**התשלום השביעי**"), ישולם באמצעות פנקס שוברים **30** **חודשים ממועד חתימת הסכם זה**.

3.4.8. סך של _____ ₪ [המהווה **10**% מהתמורה והשלמה ל- 100% מהתמורה] בצירוף הפרשי הצמדה כדין (להלן: "**התשלום האחרון**"), ישלם הקונה לחברה באמצעות פנקס שוברים עד ל-14 ימים לפני מועד מסירת החזקה.

3.4.9. למען הסר ספק, תנאי למסירת החזקה הפיזית ביחידה לקונה הינו גמר תשלום על פי חשבון סופי אשר יכלול את ביצוע כל התשלומים שחובתם על הקונה המפורטים בהסכם ובנספח זה, לרבות הפרשי הצמדה וריבית (ככל שתהיה).

3.4.10. מחיר היחידה אינו כולל מע"מ לאור העובדה כי הדירה מצויה באילת. אם בזמן פירעונו בפועל של סכום כלשהו שישולם על ידי הקונה ישתנו הוראות הדין כל שיחול מע"מ באילת , ישלם הקונה את הסכום האמור כשהוא מוגדל או מוקטן, לפי העניין, באותו שיעור בו השתנה שיעור המע"מ

4. כל התשלומים יוצמדו למדד תשומות הבניה, החל ממועד החתימה על הסכם זהויבוצעו בהתאם להנחיות החברה ונהליה ובהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 9), התשפ"ב -2022.

5. הודע לקונים, כי תוך 7 ימים ממועד משלוח הודעה מאת החברה, כי עליהם להגיע ולקבל לידם את פנקס השוברים – עליהם יהיה להגיע למשרדי החברה ו/או למשרד ב"כ החברה כפי שנדרשו, וזאת על מנת לקבל לידם את פנקס השוברים ולאשר בחתימתם את קבלתו. מובהר, כי הקונה אינו רשאי לשנות פרט כלשהו מהפרטים שיוטבעו על גבי שובר התשלום שבפנקס השוברים, אולם במידה ושוברי התשלום לא יכללו את פרטי הקונה, פרטי היחידה הנרכשת על ידו וסכום התמורה, יהא על הקונה להשלים פרטים אלו בעצמו.

6. הקונה מתחייב לשמור אצלו את פנקס השוברים בשלמותו, ולהשיב לחברה את כל שוברי התשלום שלא שולמו על ידי הקונה, מכל סיבה שהיא.

7. לא יהיה בתשלום על פי השובר כדי להקנות לקונה זכות מעבר לזכות לקבלת הבטוחה ו/או לא יהיה בהנפקת הבטוחה בעקבות זאת, כדי להקנות לקונה זכויות מעבר לזכויותיו על פי הבטוחה, לרבות זכויות לשחרור היחידה שרכש מתחולת השעבודים שיירשמו לטובת הבנק על הפרויקט ומקרקעי הפרויקט, כאמור במכתב ההחרגה הבלתי מותנה (כהגדרתו לעיל).

8. ידוע לקונה, כי כל תשלום שלא ישולם על-ידו באמצעות פנקס השוברים כאמור לעיל, לא ייחשב כתשלום שייזקף לטובתו על חשבון רכישת היחידה, ולפיכך לא תעמוד לקונה הזכות לקבל מהבנק בטוחה על פי חוק המכר, בגין התשלום ששולם על-ידו שלא בהתאם להוראות כאמור לעיל.

9. הדרכים הבאות שבאמצעותן יוכל רוכש יחידה בפרויקט לפנות לבנק לצורך קבלת אישור בנוגע למספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט:
   9.1. פניה לסניף שבו מתנהל חשבון הפרויקט.
   9.2. פניה למענה טלפוני שמספרו יצויין על גבי שוברי התשלום.
   9.3. באמצעות אתר האינטרנט של הבנק, תוך הקלדת פרטי זיהוי אשר יופיעו על גבי שוברי התשלום.

אשד בקרה בע"מ
03. 06. 2026
נ ב ד ק

10. נמחק.

11. הקונה לא יהא רשאי בכל נסיבות שהן ומכל סיבה ו/או טענה שהיא לקזז מן התשלומים החלים עליו על פי הסכם זה, לרבות מן התמורה ו/או מתשלומי התמורה ו/או מן התשלומים בגין שינויים ו/או תוספות ו/או חיובים כספיים כלשהם, אלא אם כן הדבר נעשה בהסכמה מפורשת של החברה לכך בכתב ומראש.

12. מבלי לגרוע מהוראות הסכם המכר, סכום התמורה צמוד למדד מחירי התשומות לבנייה למגורים המתפרסם על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן - "**המדד**"). אם יוחלף בסיס המדד או שתוחלף שיטת חישובו או עריכתו, או אם הוא יפורסם על-ידי גוף אחר, במקום הלשכה הנ"ל, יעשה המוכר את חישוב עליית המדד לצורכי סעיף זה תוך התחשבות בשינויים הנ"ל.

13. "**מדד הבסיס**" - המדד הידוע ביום חתימת ההסכם או במועד קבלת היתר בניה מלא, המאוחר מבין שני המועדים.

14. תנאי ההצמדה של התשלומים יהיו כמפורט להלן:
14.1. כל סכום המגיע מהקונה למוכר, ישולם, כשהוא מוגדל בשיעור בו עלה המדד, כפי שיהיה ידוע במועד ביצוע התשלום בפועל, לעומת מדד הבסיס (להלן: "**המדד החדש**").
14.2. בכל מקרה המדד החדש לא יפחת ממדד הבסיס. הפרשי ההצמדה יחושבו כתוספת לתשלום לפי שיעור העלייה של המדד מן מדד הבסיס עד למדד החדש, כאשר הוא מבוטא במספר המתקבל מחלוקת סכום התשלום במדד הבסיסי והכפלה במדד החדש והתמורה לא תפחת בכל מקרה מן התמורה הנקובה בס"ק 3 לעיל.

14.3. מחצית מכל תשלום שישלם הקונה למוכר בעד רכישת הדירה תוצמד למדד תשומות הבנייה זאת, למעט 20% הראשונים ממחיר הדירה, המשולמים לפני כל תשלום אחר, שלא יוצמדו למדד תשומות הבנייה בהתאם להוראות חוק המכר דירות.

14.4. בוטל.

15. לכל סכום שלא ישולם במועד, תתווסף, מהיום שנועד לביצוע התשלום ועד ליום התשלום בפועל, ריבית פיגורים, כהגדרתה בהסכם המכר, וזאת מבלי לגרוע מכל תרופה אחרת שתהיה למוכר כנגד הקונה על-פי הסכם זה או על-פי הדין.

16. למען הסר ספק יובהר בזאת, כי באחריותו של הקונה לשלם את התמורה במועדים המדויקים שנקבעו בהסכם זה בתוספת הפרשי ריבית והצמדה כאמור וזאת מבלי שלחברה תהא כל חובה לתזכר ו/או להודיע לקונה בטרם כל מועד תשלום.

17. על הקונה מוטלת החובה והאחריות לערוך ולחשב את הפרשי ההצמדה והריבית שמגיעים לחברה עפ"י ההסכם ונספח זה ביחד עם הפירעון בפועל של כל תשלום שעל הקונה לשלם, אולם בטרם כל תשלום, הקונה יוכל לפנות לחברה ולקבל את עזרתה בחישוב הריבית וההצמדה שיש להוסיף כאמור לכל תשלום.

18. **<u>מועד מסירת הדירה:</u>** 30.6.2029 .

19. **<u>ריבית פיגורים</u>**
19.1. הקונה ישלם לחברה את ריבית הפיגורים כהגדרתה בסעיף ההגדרות שלעיל, ביחד עם פירעון בפועל של התשלום והפרשי ההצמדה לגביו. כל סכום שישלם הקונה ייזקף תחילה על חשבון ריבית הפיגורים, לאחר מכן על חשבון הפרשי הצמדה ולבסוף על חשבון הקרן.
19.2. האמור בסעיף זה לא יקנה לקונה זכות לפגר בביצוע תשלום כלשהו החל עליו לפי ההסכם ו/או נספח זה ולא יפגע בכל יתר התרופות, הסעדים והזכויות המוקנות לחברה בגין הפרת ההסכם ו/או נספח זה על ידי הקונה, לרבות הוראות לבטל את ההסכם עקב ההפרה.

20. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי מועד המסירה הנ"ל כפוף להוראות הסכם המכר ו/או הדין הנוגעות לדחיית מועד המסירה.
21. הקונה יהא רשאי להקדים את התשלומי התמורה האמורים בסעיף 3.4 לעיל.

אשד בקרה בע"מ
03. 06. 2026
נ ב ד ק

22. בכל מקרה של הקדמת מועד מסירת היחידה- יוקדמו התשלומים על חשבון היחידה שטרם שולמו. בכל מקרה לא תימסר היחידה בטרם יושלמו כל התשלומים שעל הקונה לשלם על פי הסכם זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

אשד בקרה בע"מ
03. 06. 2026
נ ב ד ק

נספח ג'

ייפוי כח בלתי חוזר

אני/ו הח"מ:

_____ **ת.ז.** _____

_____ **ת.ז.** _____

כולנו ביחד וכל אחד מאתנו לחוד, מייפים בזאת את כוחם של: עוה"ד דני אבו ו/או אלעד לרון ו/או דור מצגר ו/או כרמית גולן אבו ו/אדינה יאנדרוב ו/או חיים נתיב ו/או הדס שחק ו/או ליאם גרגיר ו/או רותם כהן ו/או דניאל גוברמן ו/או עדי שמואל ו/או מי ממשרדם, מרחוב מנחם בגין 13 רמת גן, בניין אייקון (טל' 03-7518518, פקס' 03-7528528) ו/או עוה"ד אתי חן שריקי ו/או שירן לוי ו/או רינת בתיה ו/או אוהד וולך (להלן ביחד ולחוד: "**מיופה הכח**"), כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, להיות באי כוחי/נו ולעשות בשמנו ובמקומנו את כל הפעולות כמפורט להלן או כל חלק מהן בקשר עם יחידת הדיור אשר נרכשה על-ידנו (להלן: "**הדירה**") והבנויה/אשר תיבנה במקרקעין הידועים כמגרש **213** לפי תכנית תמל/1071 ו/או כל תכנית שתאושר בקשר עם המקרקעין כמגרשים **810, 811 ו- 813** לפי תכנית 602-0453795 ו/או כל תכנית שתאושר בקשר עם המקרקעין במתחם **1** הידוע גם כחלק מחלקות 26-27 בגוש 40228 חלק מחלקה 15 בגוש 40229 וחלק מחלקה 1 בגוש 40065, המצויים בשכונת שיפולי ההר, אילת (להלן: "**המקרקעין**") ו/או כל גוש ו/או חלקה ו/או חלקת משנה שיווצרו מהם עקב, בין היתר, פעולות רישום ופרצלציה (איחוד ו/או חלוקה) ו/או רישום בית משותף ו/או עקב כל פעולה אחרת, לצורך קיום הוראות הסכם המכר ורישום זכויותי/נו בדירה במקרקעין:

1. לפעול בשמי/נו ו/או במקומי/נו בכל הנוגע לדירה ו/או למקרקעין, לבצוע ורישום הבעלות ו/או החכירה, פרצלציה, איחוד ו/או חלוקה מחדש, זיקת הנאה, רישום ו/או תיקון בית משותף ו/או ביטול בית משותף, לרבות לפי הצורך עם חלקות אחרות כלשהן ולצורך זה לחתום על כל בקשה, שטר, הצהרה, שטרי איחוד, שטרי חלוקה, שטרי הפרדה, תשריט ו/או בקשה ו/או צו ו/או תצהיר ו/או הסמכה ו/או מינוי ו/או הסכמה ו/או הסכם, לרבות הסכם חכירה וכל מסמך אחר.
2. להגיש בשמי/נו ו/או במקומי/נו בקשה ו/או בקשות לרישום הדירות שנבנו ו/או ייבנו על הקרקע הנ"ל כבית משותף ו/או בתים משותפים ולחתום בשמי/נו ובמקומי/נו על הסכמי שיתוף במקרקעין, על תקנון לבית משותף, בקשה, תצהיר, תשריט וכל מסמך אחר, ועל כל תיקון להם, לרבות על כל בקשה לרישום תקנון וכל תיקון לו, לרבות בכל הנוגע לרישום הצמדה של שטח או שטחים מהרכוש המשותף ליחידה ו/או ליחידות כלשהן בבית המשותף ו/או בבתים משותפים ולהוציאן מכלל הרכוש המשותף, או בכל הנוגע לניהול הבית המשותף והגדרת היחסים של משתכני הבית המשותף והשימוש של המשתכנים בכל הנוגע לרכוש המשותף בכלל ושל הבית המשותף בפרט. לגרום לערוך לחתום ולרשום כל מסמך בפנקסי בתים משותפים ו/או בקשה לביטול צו בתים משותפים ו/או בקשה לתיקון צו/ים בית משותפים ו/או כל מסמך ו/או כתב הסכמה, מינוי נציגות זמנית, בקשה לייחוד הערות אזהרה, תשריט, זיקות הנאה, זכויות מעבר ו/או לשנות ו/או לתקן ו/או להגיש מחדש כל מסמך כאמור לרבות: תקנון כאמור וכל צו לרישום הבית המשותף כאמור וכן לרשום את הדירה כיחידת רישום נפרדת.
3. לבקש בשמי/נו ובמקומי/נו היתרי בניה, לרבות היתרי שינויים ו/או היתרים לגבי זכויות בניה בלתי מנוצלות בקרקע ו/או בבית ו/או בכל מה שבנוי ו/או שייבנה על הקרקע, להצמיד את זכויות הבניה הנ"ל ליחידות מסוימות שנבנו ו/או שייבנו על הקרקע, לבקש היתרי בניה לגבי זכויות הבניה הבלתי מנוצלות, לבקש לתקן צווים של בתים משותפים ו/או תקנונים של בתים שייבנו על הקרקע כדי להכליל בהם את זכויות הבניה הבלתי מנוצלות שייבנו כאמור, ולעשות כל פעולה אחרת שתדרש בקשר לכך.
4. לקבל, לרשום ולבצע כל פעולה הקשורה לבטוחות שנקבל בקשר לרכישת הדירה על הקרקע, לרבות רישום הערות אזהרה לטובתנו ו/או לטובת רוכשי דירות קיימות או שיוקמו על הקרקע וכן לטובת כל צד שלישי ו/או צד רביעי, לבטל ו/או לצמצם ו/או למחוק כל הערה ו/או בטוחה שניתנה כאמור, לרבות מחיקתה של כל הערת אזהרה שתרשם לזכותי/נו בקשר עם הדירה, לייחד כל הערת אזהרה כאמור לחלקה עליה תמצא הדירה ו/או ליחידה במסגרת רישום הבית המשותף ו/או למקרקעין או לייחדן לחלקה במסגרת רישום פרצלציה ו/או להחליפה בבטוחה אחרת.
5. לרשום על שמי/נו זכויות בעלות ו/או חכירה ו/או חכירת משנה בדירה שנרכשה על ידינו בקרקע הנ"ל, ברשות מקרקעי ישראל ו/או בלשכת רישום המקרקעין ובכל רשות מוסמכת אחרת ולחתום לשם כך בשמי/נו ובמקומי/נו על כל הבקשות, השטרות, החוזים והמסמכים הדרושים לכך.
6. לחתום בשמי/נו על שטרי חכירה ו/או שטרי מכר ו/או שטרי הקניית בעלות ו/או ו/או על כל מסמך אחר בקשר לדירה ו/או לקרקע ו/או הסכמי שיתוף ו/או שטרי זיקות הנאה לזכות ו/או לחובת הקרקע ו/או כל חלק ממנה ו/או לזכות כל רשות מקומית ו/או כל רשות וגוף מוסמכים אחרים, לעניין השימוש ו/או גישה להולכי רגל ו/או לכלי רכב ו/או לדירה ו/או לכל בית שנבנה ו/או ייבנה על הקרקע וכיו"ב.
7. לעשות בשמי/נו ובמקומי/נו כל פעולה שהתחייבנו לעשות על פי ההסכם לפיו רכשנו דירה על הקרקע הנ"ל (לעיל ולהלן: "החוזה") ו/או במסגרת ביטול החוזה לרבות חתימה על תצהירי ביטול חוזה לרשות המיסים ו/או לכל רשות אחרת. יש לפרש ייפוי כח זה על דרך ההרחבה על מנת להוציא מהכח אל הפועל כל התחייבותי/נו מכח החוזה ו/או מכח יפוי כח זה לרבות פעולה שלא נרשמה במפורש ביפוי כח זה.

אשד בקרה בע"מ
03. 06. 2026
נ ב ד ק

8. למשכן בכל צורה ואופן שהוא בשמנו ובמקומנו במשכנתא, על פי חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, ו/או על ידי משכון על פי חוק המשכון, תשכ"ז -1967, על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או על פי כל חוק אחר, בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן - "המשכנתא"), את זכות הבעלות ו/או את החכירה הראשית ו/או זכות חכירת המשנה ו/או זכויות חוזיות ו/או מן היושר ו/או כל זכות אחרת שיש או תהיה לנו בדירה ו/או בגין הדירה, בין שהמשכנתא תירשם באחריות ו/או בערבות ו/או בערבות הדדית ביחד עם הממשלה, חברה, אגודה, ו/או אישיות משפטית אחרת ובין שהיא תירשם בלי אחריות ו/או ערבות הדדית כאמור, ובין שתירשם במשכנתא ראשונה בדרגה ו/או בכל דרגה אחרת, מוגבלת בסכום או ללא הגבלה בסכום, ובין שתירשם עם משכנתאות או זכויות אחרות, בין שהמשכנתא תהיה על ידי רשום משכנתא בלשכת רשום המקרקעין על פי חוק המקרקעין תשכ"ט- 1969 ובין שתהיה על ידי רשום לפי חוק המשכון תשכ"ז- 1967 על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או כל חוק אחר שיבוא במקום ו/או בנוסף לחוקים הנ"ל ו/או בכל דרך אחרת שתראה למיופה הכח, הכל בתנאים ובהוראות אשר מיופה הכח ימצא לנכון לפי שיקול דעתו המוחלט, לרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 ו/או לפי סעיפים 38 ו - 39 לחוק ההוצאה 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.
9. להוציא ממסגרת הרכוש המשותף של הבית המשותף חלקים שונים ובכלל זה חלקים מן הבנין ו/או מהמקרקעין ו/או מיתרת זכויות הבנייה בבנין ו/או במקרקעין, לרבות הגג או כל חלק ממנו, קרקע המקרקעין שמסביב או מתחת לבית המשותף, או כל חלק ממנה, וכל מחסן, גינה וחניה בבית המשותף, ולהצמידם לדירה או לדירות ו/או לשטחים אחרים כלשהם בבית המשותף ו/או לתת בהם זכות לשימוש בלעדי וייחודי לבעל הזכויות בדירה או לכל אחד מבעלי הזכויות בדירות האחרות ו/או בשטחים אחרים בבניין ו/או במקרקעין, וכל זאת במסגרת רישום הבנין כבית משותף.
10. למנות נציגות בית משותף ו/או נציגות זמנית של בית משותף, להצביע בשמי/נו ובמקומי/נו בכל אסיפה כללית של בעלי הדירות בבנין ו/או בבית המשותף בכל עניין, נושא ו/או זכות, לרבות אך לא רק- לחתום על הסכם/מים מול חברת ניהול ו/או תקנון/נים.
11. לקבל בשמי/נו ו/או לרשום על שמי/נו את זכות הבעלות או החכירה ו/או כל זכות אחרת בדירה, מכל צד שלישי ולחתום לשם כך בשמי/נו ובמקומי/נו על כל הבקשות, השטרות, החוזים והמסמכים הדרושים לכך, ועל כל אישור שיידרש לבנק מנפיק הערבויות לעניין ביטול הבטחונות שקיבלתי/נו לצורך הבטחת התשלומים ששלמתי/נו ע"ח המחיר הכולל.
12. לגרום להסכים, לרשום לבצע, ולחתום בשמי/נו ובמקומי/נו בכל דבר ועניין וביחס לכל סוגי הפעולות ו/או העסקאות בקשר עם הדירה ו/או המקרקעין, ו/או המקרקעין וחלקות סמוכות אשר ידרשו לצורך רישום בית משותף ו/או רישום הדירה ע"ש שמי/נו לרבות איחוד, חלוקה, חליפין, פיצול, הפרדה, רישום ראשון, חידוש רישום, איחוד ו/או חלוקה מחדש וכן כל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מהפעולות הנ"ל. לרשום הערת אזהרה לטובתי/נו ו/או לטובת בנק מטעמי/נו ו/או לטובת כל צד ג' ו/או ד'.
13. ליתן הסכמה ו/או להתחייב ו/או לערוך ו/או לרשום ו/או לבטל ו/או לצמצם ו/או ליחד ו/או למחוק כל הערה ו/או הערות אזהרה כמפורט לעיל (להלן: "הערות") ו/או עסקה במקרקעין ו/או זיקת הנאה (לרבות לזכות ו/או לחובת מקרקעין סמוכים) ו/או זכות מעבר ו/או צו ו/או זכות חכירה בקשר עם המקרקעין ו/או כל חלק בהם ולרבות הדירה ו/או לבצע כל פעולה אחרת כלשהי לפי חוק התכנון והבניה ו/או לפי חוק המקרקעין ו/או לפי כל דין אחר, בכפוף להערות ו/או צווים הרשומים ו/או על אף הערות ו/או צווים הרשומים וליתן כל הסכמה (ככל שתידרש) לביצוע מי מהפעולות דלעיל בשמי/נו ובמקומי/נו.
14. לרשום, לבצע, להסכים או לגרום לפיצול שטח המקרקעין, איחודו, עם חלקות סמוכות ופיצולו מחדש, וכן לרשום, לבצע, להסכים, לוותר, להתחייב לביצוע הפקעות, זיקות הנאה, זכויות מעבר, הערות, צווים העברות ללא תמורה, מתן זכויות חכירה לכל צד ג' ו/או גורם ו/או רשות חוקית, לרבות עירית נתניה ו/או הועדה המקומית לתכנון ולבניה ו/או ועדות התכנון השונות ו/או חברת החשמל ו/או כל רשות ו/או גוף חוקי ולביצוע כל פעולה אחרת בו או בחלק ממנו לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ח-1965 (לעיל ולהלן: "חוק התכנון והבניה") ו/או הוראות חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 (לעיל ולהלן: "חוק המקרקעין") ו/או הוראות כל חיקוק ו/או דין אחר, הכל עפ"י שיקול דעת מיופה כוחי/נו. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל
15. בנוסף לאמור לעיל, לבצע כל פעולה לשם העברת הזכויות בקרקע, על שמה של עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ ח.פ. 513201582 ו/או לפקודתה ולרישום זכויות בדירה על שמי/נו, והכל לרבות כל פעולה נלווית ו/או נוספת הכרוכה בביצוע כל האמור לעיל. לשם כך רשאי מיופה הכוח לעשות שימוש בכל הכוחות המוקנים לו בייפוי כוח זה לעיל ולהלן ולחתום על כל מסמך, שטר, בקשה, תצהיר וכיוצא באלה כלפי לשכת רישום המקרקעין וכל רשם, רשות וגוף אחר.
16. לרשום את הדירה כיחידת רישום נפרדת בבית משותף לבדה או יחד עם יתר היחידות שיבנו ו/או בנויות בבנין עפ"י הוראות חוק המקרקעין ו/או כל דין ו/או בכל אופן חוקי שיתאפשר ו/או עפ"י הוראות המפקח על בתים משותפים ו/או רשם המקרקעין כשצמודים אליה החלקים ברכוש המשותף כפי שיקבעו ע"י מיופי הכח ו/או לעשות כל פעולה רישומית אחרת בקשר לדירה ו/או ברכוש המשותף ו/או בזכויות שיש לי/נו ו/או שיהיו לי/נו ביחידה ו/או ברכוש המשותף ובקשר אליהן.
17. להצמיד בצמידות מיוחדת חלקים מתוך הרכוש המשותף של הבית המשותף לדירה ו/או ליחידות בבנין ו/או

אשד בקרה בע"מ
03. 06. 2026
נ ב ד ק

להעבירן מיחידה אחת ליחידה אחרת ו/או לרשום הערה, צו שעבוד, משכנתא, הפקעה, זיקת הנאה, זכות מעבר, לזכות ו/או לחובת הדירה ו/או יחידה ו/או יחידות כלשהן מהיחידות שיבנו בבנין ו/או בקשר עם המקרקעין ו/או מקרקעין סמוכים ו/או לטובת רשויות ו/או גופים ו/או צד ג' כלשהו וכולל עיריית נתניה ו/או הועדה המקומית לתכנון ולבניה ו/או ועדות התכנון השונות ו/או חברת החשמל הכל עפ"י שיקול דעת מיופה כוחי/נו.

18. לבקש או להסכים או לרשום או לחתום בשמי/נו ובמקומי/נו על בקשות לרישום הערות אזהרה, מכל מין וסוג שהוא, ו/או לייחוד הערות האזהרה ו/או לרישום משכנתא או משכנתאות, בכל דרגה שהיא, ו/או לרישום שיעבודים למיניהם ו/או זיקות הנאה על הדירה ו/או על הבנין ו/או על המקרקעין וכן כל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מהפעולות הנ"ל.
19. להשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים, המיסים, האגרות וכל יתר ההוצאות למיניהן, הדרושים לשם ביצוע הפעולות והמעשים שייעשו לפי יפוי כח זה ו/או החלים על הדירה ו/או הבנין ו/או המקרקעין ולשם כך לקבל כספים בשמי/נו מאת ממשלת ישראל ומאת מלווים אחרים ו/או מכל אדם ו/או גוף שהוא ולהשתמש בכספים אלה לביצוע אותם פעולות ומעשים.
20. לבטל ו/או להחליף ו/או לצמצם בשמי/נו ובמקומי/נו כל בטוחה שניתנה לי/לנו על פי סעיף 2 לחוק להבטחת רוכשים או על פי כל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו ולקבל עבורי/נו כל בטוחה אחרת ו/או נוספת על פי החוק הנ"ל ו/או על פי כל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו, כולל, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, פוליסת הביטוח ו/או ערבות בנקאית ו/או ערבות חברת ביטוח ו/או משכנתא ו/או הערת אזהרה ו/או רישום זכויותי/נו בדירה ו/או ביטול ו/או שינוי ו/או החלפה של כל אחד מאלה בבטוחה אחרת מאלו המנויות בחוק הנ"ל או בכל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו. לחתום על כל מסמך בנוגע לביטול, שינוי, החלפה, צמצום או החזר של הבטוחה כאמור.
21. להשגת כל אחת או כל המטרות הנ"ל ומבלי לפגוע בכלליותו של יפוי כח זה, הננו מייפים בזה, בין היתר, את מיופה הכח הנ"ל לפעול בשמנו ובמקומנו כדלקמן:
22. להופיע מפעם לפעם בפני רשם המקרקעין, מנהל מיסוי מקרקעין, הועדה המקומית לתו"ב, בפני עורך דין, במשרדי הרשות המקומית או בפני כל רשות אחרת, ולהצהיר כפי שיידרש, ולחתום על כל המסמכים, הבקשות, ההצהרות, האישורים, השטרות, התכניות, התעודות והניירות שיידרשו.
23. למנות עורך דין, ארכיטקט, מהנדס, שמאי, מודד וכל אדם אחר, אשר לשרותיו יזדקק מיופה הכח במטרה לבצע את הפעולות הנ"ל.
24. לשלם בשמנו ועל חשבוננו כל מסים, אגרות, היטלים, ארנונות וכל תשלום אחר, ללא יוצא מן הכלל, לכל רשות, גוף ואדם שהם.
25. מיופה הכח הנ"ל יהיה רשאי לפי שיקול דעתו הסביר להופיע בשמנו ובמקומנו בפני בתי המשפט בכל הערכאות, בתי דין, רשם המקרקעין, המפקח על הבתים המשותפים, מנהל מיסוי מקרקעין, ועדות ערר, כל מוסד ממשלתי, עירוני ובכל מקום אחר שיידרש, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד ג' מתנגד, להגיש בקשות, הצהרות, וכל מסמך אחר, והכל כפי שיהיה נחוץ לביצוע האמור לעיל ולפעול כל פעולה כבעלי הדירה ו/או כבעלי זכויות בדירה.
26. לעשות את כל הפעולות והדברים באופן מוחלט וגמור לצרכי ביצוע האמור לעיל, כפי שמיופה הכח ימצא לנכון בקשר עם ההוצאה לפועל של יפוי כח זה. אנו מסכימים מראש לכל מעשיו של מיופה הכח הנ"ל שייעשו בתוקף יפוי כח זה
27. כן אנו מסכימים בזה במפורש כי באי כוחי/נו הנ"ל מייצגים ויהיו רשאים לייצג גם את החברות כהגדרתם להלן, לרבות בהליכים משפטיים בין החברה לביני/נו בכל דבר ועניין הקשור לחוזה, וכן, כי באי כוחי/נו הנ"ל יוכלו לייצג גם צד שלישי כלשהו בנוסף לחברות מבלי שיגרע מתוקף יפוי כח זה ו/או מסמכותם של באי כוחי/נו לפעול מכוחו.
28. מידי פעם בפעם להעביר יפוי כח זה, כולו או מקצתו, לעורכי דין אחרים ולבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל, ולהעבירו מחדש, לפי ראות עיניהם של מורשי/נו הנ"ל.
29. ביפוי כח זה לשון רבים גם יחיד במשמע ולהיפך, ולשון זכר גם נקבה במשמע ולהיפך. כל פעולה עפ"י יפוי כח זה ניתן לביצוע בבית אחת ו/או לסרוגין ו/או לתיקון ו/או לביטול ו/או לביצוע באופן חוזר ונשנה.
30. אין במתן יפוי כח זה כדי לשחרר אותי/נו מחובותיי/נו לבצע בעצמי/נו את כל הפעולות הנזכרות ביפוי כח זה.
31. יפוי כח זה הינו בלתי חוזר ובלתי ניתן לשינוי ולביטול בכל צורה שהיא, והוא מחייב אותי/נו, את חליפי/נו ואת כל מי שיבוא במקומי/נו וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתי/נו והוא יחייב גם את יורשי/נו, יורשי יורשי/נו, אפוטרופוסי/נו ומנהלי עזבוני/נו היות וזכויות בעלי ו/או מוכרי הקרקע ו/או רוכשי יחידות אחרות בפרויקט ו/או **עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ ח.פ. 513201582** (לעיל ולהלן ביחד: "**החברה**") ו/או כל צד ג' אחר, קשורות ותלויות בו.
32. יפוי כח זה מתייחס אך ורק לנכס/ים המהווה את הדירה על הצמדותיה אשר נרכשה על-ידנו (להלן: "**הדירה**") מ- **עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ ח.פ. 513201582** (לעיל ולהלן: "**המוכרת**") במקרקעין הידועים כמגרשים **810, 811 ו- 813** לפי תכנית 602-0453795 ו/או כל תכנית שתאושר בקשר עם המקרקעין במתחם **1** הידוע גם כחלק מחלקות 27-26 בגוש 40228 חלק מחלקה 15 בגוש 40229 וחלק מחלקה 1 בגוש 40065, המצויים בשכונת שיפולי ההר, אילת **וכל גוש ו/או חלקה ו/או חלקת משנה אחרת שתיווצר מהם בגין איחוד ו/או חלוקה (פרצלציה ו/או רפצלציה) ו/או תיקון ו/או רישום הבית בו נמצאים הנכס/ים, כבית משותף**, בהתאם לחוק

אשד בקרה בע"מ
03. 06. 2026
נ ב ד ק

המקרקעין, תשכ"ט - 1969, בין שהנכס/ים רשום/מים כבר בלשכת רישום המקרקעין ובין שנכס/ים אלה יווצרו ויירשמו בעתיד בלשכת רישום המקרקעין, כתוצאה מרשום ו/או חידוש רשום ו/או צירוף (איחוד) וגם/או חלוקה/ הפרדה (פרצלציה) של הנכס/ים או כתוצאה מכל פעולה אחרת.

<u>ולראיה באנו על החתום, היום _____:</u>

הרוכש/ים: 1. _____ 2._____

<u>אישור</u>
אני הח"מ _____ , עו"ד, מאשר את חתימת ה"ה שלעיל, לאחר שזיהיתי אותו/ה/ם על פי תעודות מזהות והסברתי לו/ה/הם את מהות יפוי הכח עליו חתם/ה/מו.

_____

עו"ד

אשד בקרה בע"מ
03. 06. 2026
נ ב ד ק

נספח ד'

לכבוד
עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ
ו/או כל מי מטעמה

הנדון : **התחייבות לתשלום מס רכישה ולהמצאת אישור על ביצוע התשלום**

דירה: ___ בניין: ___ בקומה: ___
הסכם מכר מיום: _____
הרוכשים: _____ ת.ז. _____

אנו הח"מ, רוכשי הדירה דלעיל מצהירים בזה כי ידוע לנו כי בלא המצאת אישור שלטונות מיסוי מקרקעין ללשכת רישום המקרקעין על תשלום מס הרכישה שחל עלינו לא ניתן יהיה להעביר על שמי/נו ו/או לפקודתי/נו את הזכויות בדירה בלשכת רישום המקרקעין, ולפיכך הננו מתחייבים ומסכימים כדלקמן -

1. לשלם לאוצר המדינה את מס הרכישה בגין רכישת הדירה כפי שנחויב על-ידי רשויות המס ובהתאם לדין ו/או כל הפרש על חשבון מס הרכישה שעדיין נותר לתשלום ולהמציא לכם בהקדם האפשרי ולא יאוחר מאשר מועד מסירת החזקה כהגדרתו בחוזה המכר, אישור רשויות המס מופנה ללשכת רישום המקרקעין על תשלום מלוא מס הרכישה שחל עלינו.

2. אנו מתחייבים להסדיר את הדיווח לרשויות המס ולהמציא לידכם אישור מס-רכישה מופנה ללשכת רישום המקרקעין וזאת עד למועד הקבוע בדין.

3. ידוע לי/נו, כי בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) תשכ"ג-1963, עלי לשלם לאוצר המדינה את מס הרכישה בגין רכישת הדירה ו/או כל הפרש על חשבון מס הרכישה שעדיין נותר לתשלום במועדים הקבועים בדין ולהמציא לכם בהקדם האפשרי ולא יאוחר מאשר מועד מסירת החזקה כהגדרתו בהסכם המכר, אישור רשויות המס מופנה ללשכת רישום המקרקעין על אישור תשלום מלוא מס הרכישה שחל עלינו.

4. ידוע לי, כי עלי לשלם את מס הרכישה כאמור בתוך 60 ימים, לכל המאוחר, ממועד חתימת הסכם המכר, וככל שלא יומצא לי שובר מס-רכישה בתוך 30 ימים מהיום, אדאג לפנות באופן ישיר למשרדי מיסוי מקרקעין, להוציא את השובר הנדרש ולשלמו.

5. הובהר לי, כי שיעור מס הרכישה הינו גבוה יותר לרוכש שיש ברשותו דירת מגורים נוספת ואין בכוונתו למוכרה, לעומת רוכש שאין לו דירת מגורים נוספת או שיש לו דירה נוספת אחת ובכוונתו למוכרה בהתאם לסעיף 4 שלהלן.

6. לפיכך אני/נו מצהיר/ה/ים ומאשר/ת/ים בזאת כדלקמן: (סמן בעיגול וחתום ליד האפשרות הנכונה):

   a. **יש** לי או לבן/ת זוגי (או למי מילדי שמתחת לגיל 18) דירת מגורים נוספת, ואין בכוונתי למכור אותה.

   יש לי או לבן/ת זוגי (או למי מילדי שמתחת לגיל 18) דירת מגורים נוספת המצויה בגוש: _____ חלקה: _____, ברח': _____, בעיר: _____, ובכוונתי למכור אותה בתוך 12 חודשים מהמועד בו אמורה הדירה הנרכשת להימסר לחזקתי עפ"י הסכם המכר, אלא אם כן יחול עיכוב במסירה שלא יהא באשמתי ואזי תחל התקופה האמורה מהמועד בו תימסר הדירה הנרכשת לחזקתי בפועל.

   אין לי או לבן/ת זוגי (או למי מילדי שמתחת לגיל 18) דירת מגורים נוספת כלשהי וגם לא חלקים בדירת מגורים נוספת כלשהי.

   b. **הנני / איננני** "תושב ישראל".

אשד בקרה בע"מ
03. 06. 2026
נ ב ד ק

c. **איננ**י / **הנני** עולה חדש ו/או נכה ו/או נפגע פעולות איבה ו/או בן משפחה של חייל שנספה לי כי לא אהיה במערכה וככל שכן - הריני מתחייב להמציא לכם באופן מיידי בקשה מתאימה לקבלת חלקי מתשלום המס וכן מסמכים נדרשים התומכים בבקשתי, שאם לא כן ידוע זכאי ליהנות מקבלת הפטור החלקי.

d. **יש** לי תיק במס הכנסה _____ / **אין** לי תיק במס הכנסה.

7. אבקשכם לדווח לרשויות על הסכם המכר, בהתאם לנתונים שמסרתי לכם במסמך זה לעיל, אשר הנני מצהיר על נכונותם, לאחר שהוזהרתי, כי עלי לומר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק.

8. ככל שתיערך על-ידי עורכי הדין מטעמכם שומה עצמית עבורי/נו לגבי מס הרכישה, הודע לי/נו, כי השומה העצמית נערכה על פי בקשתי/נו לפי מדרגות המס של דירה יחידה, וכי הודע לי/נו שאני/ו זכאי/ם להכין את השומה בעצמי/נו או באמצעות עורך דין מטעמי/נו או לפנות למשרדי מיסוי מקרקעין לצורך עריכתה. הובהר לי/נו שעורכי הדין אינם מקבלים על עצמם כל אחריות לשומה העצמית וזאת למעט במקרה של מעשה או מחדל ברשלנות או בזדון מצד החברה או מצד עורכי הדין, ואני/ו מאשר/ים ומצהיר/ים שלא תהיה לי/נו כל טענה בקשר לכך כלפי עוה"ד ו/או כלפי מי מטעמם.

9. לא ניתן יהיה להעביר על שמי/נו ו/או לפקודתנו את הזכויות בדירה בלא המצאת אישור שלטונות מס שבח ללשכת רישום המקרקעין על תשלום מס הרכישה.

10. באם שומתנו "הוקפאה" וטרם עלה בידינו למכור את דירת המגורים הנוספת שברשותנו, אנו מתחייבים להסדיר את הדיווח לרשויות המס מייד עם מכירת הדירה הנוספת, ולחילופין להאריך במידת הצורך את הקפאת השומה בהתאם להוראות כל דין, וכן להסדיר את תשלום מס הרכישה כאמור ולהמציא לידכם אישור מס-רכישה מופנה ללשכת רישום המקרקעין וזאת עד למועד הקבוע בדין.

11. אין באמור כדי לפגוע בהתחייבויותינו בהתאם להסכם המכר.

12. במקרה של מחלוקת ביני/נו לבין רשויות המס, עלי/נו יהיה לטפל בכך בעצמי/נו או באמצעות עורך דין מטעמי/נו ואתם ו/או באי כוחכם לא ידרשו להגיש בשמי השגה או ערר בקשר עם השומה.

13. אין באמור כדי לפגוע בהתחייבויותינו בהתאם לחוזה המכר.

_____ _____

חתימה **חתימה**

אשד בקרה בע"מ
03. 06. 2026
נ ב ד ק

נספח ה'- נספח הבנק המלווה

אשד בקרה בע"מ
03. 06. 2026
נ ב ד ק

נספח ה'1

הרוכשים הח"מ:

_____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

נספח - עמלת ערבות חוק ערבות מכר – נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם הרכישה

ברצון המוכרת (החברה) להבהיר את ההסכמות בין הצדדים בקשר להסכם שנחתם ביום _____ ונספחיו.

על פי הסכם הרכישה שנחתם בין הקונה לבין המוכרת (להלן: "**החברה**") ובהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה- 1974 (להלן: "**חוק המכר**") על החברה להבטיח את הכספים ששילם לה הקונה על חשבון מחיר הדירה, על דרך של מסירת ערבות בנקאית או העמדת פוליסת ביטוח מחברה מבטחת (להלן: "**הערבות**"). מוסכם בין הצדדים לעסקה, כי התמורה החוזית בין הצדדים, כוללת סכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הקונה, כמפורט להלן:

1. על פי הסכם הרכישה בין הצדדים, מוסכם, כי סכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הקונה ישולמו בפועל על ידי החברה בשביל הקונה.

2. תשלומים כאמור שישולמו כהוצאות בשביל הקונה ישולמו מתוך חשבון הליווי הבנקאי שהנפיק ערבות לטובת הקונה.

3. כל התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה הם בגובה המקובל בעסקאות מסוג זה בין צדדים שאינם קשורים והינם כדלהלן:
   3.1. עלויות הקמה בשיעור של _____ ₪ לערבות.
   3.2. ריבית שנתית בשיעור של % _____ מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי.
   3.3. עמלה בשיעור שנתי של % ___ מסכום כל בטוחת מכר החל ממועד הנפקת הבטוחה ועד מסירת הדירה.
   3.4. עמלה בשיעור שנתי של עד % __ מסכום כל בטוחות המכר החל ממועד מסירת הדירה ועד למועד ביטול הערבויות.

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

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

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

אשד בקרה בע"מ
03. 06. 2026
נ ב ד ק

נספח ו'

נספח לחוזה מכר בעניין "חובת יידוע בכתב" בהתאם
לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974[1]

חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974[1]

הגדרות

1. בחוק זה -
"דירה" – "חדר או מערכת חדרים למגורים, לעסק או לכל צורך אחר, לרבות חלקים מסוימים מהרכוש המשותף הצמודים להם כאמור בסעיף 55(ג) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969;
"הלוואה לרכישת דירה" – הלוואה שתאגיד בנקאי, מבטח או תאגיד אחר נותן לצורך רכישת דירה ושלהבטחת החזרתה נרשמו משכנתה או משכון לגבי הזכויות במקרקעין;
"חוק הפיקוח על הביטוח" – חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981;
"ליווי פיננסי" – "מימון לפרויקט בנייה על ידי תאגיד בנקאי או על ידי מבטח במסגרת הסכם ליווי בין המוכר לבין התאגיד הבנקאי או המבטח;
"מבטח"- כהגדרתו בחוק הפיקוח על הביטוח;
"מכירה" - לרבות שכירות לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים, לרבות התחייבות למכור או להחכיר כאמור או לגרום שיימכר או יוחכר כאמור, ולרבות פעולה באיגוד כמשמעותה בחוק מס שבח מקרקעין, התשכ"ג-1963;
"מוכר" - מי שמוכר דירה שבנה או שעתיד לבנות בעצמו או על-ידי אדם אחר, על קרקע שלו או של זולתו, על מנת למכרה, לרבות מי שמוכר דירה שקנה אותה, על מנת למכרה, מאדם שבנה או שעתיד לבנות אותה כאמור, למעט מוכר דירה שלא בנה אותה בעצמו ולא קיבל מהקונה תמורה בעד מכירתה;
"מחיר הדירה" - כל סכום שהקונה התחייב לשלם למוכר בחוזה המכר בקשר לרכישת הדירה;
"ממונה" - מי שמונה לפי הוראות סעיף 3ד כממונה לעניין חוק זה;
"הממונה על שוק ההון"- הממונה כהגדרתו בחוק הפיקוח על הביטוח;
"המפקח על הבנקים" ו- "הוראות ניהול בנקאי תקין"- כמשמעותם בסעיף 5 לפקודת הבנקאות, 1941 (להלן – פקודת הבנקאות);
"מימון לפרויקט בנייה" - שיטת מימון שבה המוכר מנהל את כל הפעילות הכספית של פרויקט הבנייה שלו בחשבון בנק נפרד אחד המשמש למטרה זו בלבד (להלן - חשבון הליווי);
"פרויקט בנייה" - בנייה של דירה או של בניין על ידי מוכר;
"תאגיד בנקאי" - כהגדרתו בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981;
"תאגיד מלווה" - תאגיד בנקאי או מבטח, לפי העניין, הנותן ליווי פיננסי;
"השר" - שר הבינוי והשיכון.

הבטחת כספי הקונה

2. לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים מהמחיר, אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר:
(1) מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר למעט רכיב המע"מ, כהגדרתו בסעיף 1ג3, הנכלל בכספים אלה, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית או מחמת צו הקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמור, או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את ההחזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה; השר, בהסכמת המפקח על בנקים, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות הבנקאית;
(2) ביטח את עצמו אצל מבטח, שאישר לעניין זה הממונה על שוק ההון, להבטחת החזרתם של כל ההכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, למעט רכיב המע"מ, כהגדרתו בסעיף 1ג3, הנכלל בכספים אלה, בהתקיים הנסיבות כאמור בפסקה (1), והקונה צויין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח;
(3) שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך השר, להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, בהתקיים הנסיבות כאמור בפסקה (1);
(4) רשם לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ובלבד שלא נרשמו לגביהם שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה;
(5) העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת בדירה, או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, כשהדירה או הקרקע נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.

החלפת ערובה

2א. מוכר שהבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 2(1) או (2) יהיה רשאי להחליף את הערובה באחת מדרכי הערובה לפי סעיף 2(3), (4) או (5), ובלבד שהושלמה בניית הדירה ונמסרה ההחזקה בה לקונה, והכל אם לא נקבע בחוזה המכר שהמוכר אינו רשאי להחליף את הערובה; אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 3.

חובת יידוע בכתב

אשד בקרה בע"מ
03. 06. 2026
נ ב ד ק

2א1. (א) לא ימכור מוכר דירה לקונה, אלא אם כן הודיע לקונה בכתב, במועד חתימת חוזה המכר, על זכותו על פי חוק זה להבטחת הכספים ששולמו ועל הדרכים שנקבעו לפי החוק לעניין זה;

(ב) מוכר שלא התקשר עם תאגיד בנקאי או מבטח בהסכם למתן ליווי פיננסי, יודיע על כך לקונה בכתב, עד מועד חתימת חוזה המכר; השר רשאי לקבוע הוראות בדבר אופן ומועד מסירת ההודעה.

2ב. (א) היתה הקרקע שעליה הדירה הנמכרת ממקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל, לא יהא המוכר חייב להבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 2 אלא לתקופה שתסתיים בהתמלא כל אלה:

(1) הושלמה בניית הדירה בהתאם לחוזה המכר;

(2) נמסרה ההחזקה בדירה לקונה;

(3) נחתם חוזה בין הקונה לבין רשות מקרקעי ישראל (להלן – הרשות) ובו התחייבה הרשות להביא לידי רישום הקונה כשוכר הדירה לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים כשהיא נקיה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול, ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת הקונה;

אשד בקרה בע"מ
03. 06. 2026
נ ב ד ק

נספח ז'

פרויקט שיפולי ההר אילת

מתחם	**1**
מגרש	**810/ 811/ 813**
בניין:	_____
יחידה/ דירה מס':	_____
דגם דירה :	_____
קומה:	_____
מס' חדרים:	_____
חניה מס' _____	**בקומה** _____
מחסן מס' _____	**בקומה** _____
גוש:	**40228/**
	40065 /40229
חלקה:	**1 /15 /26-27**

הסכם ניהול

שנערך ונחתם ביום _____ לחודש _____ בשנת _____

בין: **1.** _____ **ת.ז.** _____

טל': _____, דוא"ל: _____

2. _____ **ת.ז.** _____

טל': _____, דוא"ל: _____

(להלן: "המחזיק") **מצד אחד**

לבין:

(שתקרא להלן: "**חברת הניהול**" / "**המתחזק**") **מצד שני**

הואיל והמחזיק מחזיק ביחידה כהגדרתה במבוא, בבניין מס' _____שנבנה על ידי עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ (להלן: "**היזם**") **בפרויקט "שיפולי ההר" על המקרקעין הידועים כמגרשים 810, 811 ו- 813 לפי תכנית 602-0453795 ו/או כל תכנית שתאושר בקשר עם המקרקעין במתחם 1 הידוע גם כחלק מחלקות 26-27 בגוש 40228 חלק מחלקה 15 בגוש 40229 וחלק מחלקה 1 בגוש 40065, המצויים בשכונת שיפולי ההר, אילתו/או כל מספר חלקה ו/או גוש שייווצרו כתוצאה מתוכנית או הליכי איחוד ו/או חלוקה/פרצלציה ו/או רישום בית/ים משותף/פים במקרקעין (להלן: "הבניין /המקרקעין") הנבנה כפרויקט מגורים ומסחר בשכונת חבצלת השרון, נתניה (להלן: "הפרויקט").**

והואיל וחברת הניהול מונתה לנהל ולהפעיל את הבניין ולבצע את השירותים, כהגדרתם להלן;

והואיל והסכם זה בא להבהיר את ההתחייבויות ההדדיות בין הצדדים בכל הנוגע לניהול וביצוע השירותים;

לפיכך, הוסכם הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

אשד בקרה בע"מ
03. 06. 2026
נ ב ד ק

1. <u>מבוא, הגדרות ופרשנות</u>

1.1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

1.2. בהסכם זה ייוחדו למונחים המפורטים להלן המשמעות הבאה בצידם:

"הבניין" - הבניין בו ממוקמת היחידה.

"היחידה" היחידה בבניין המוחזקת על ידי המחזיק.

"היחידות" - כל חלקי הבניין ו/או שטחים בתחומו המוחזקים על ידי מחזיקים שונים, למעט השטחים הציבוריים.

"החניון" - כל שטח המיועד לחניה במקרקעין שעליהן נבנה הבניין ו/או במקרקעין הסמוכים לו, המיועד לשרת בין היתר את הבניין.

"שטחים ציבוריים" - אלא אם כן נאמר אחרת – כל השטחים שבבניין לרבות כל המבנים התוספות והשינויים שיתווספו לו מעת לעת, וכן גגות, מרתפים, מעברים, כניסות ויציאות, שטחי וחדרי שירות, ו/או פרוזדורי שירות, שטחים טכניים, כגון חדרי חשמל, מיזוג ומערכות, שטחי פריקה וטעינה, מכליות, מדרגות וכל שטח אחר בתחומי הבניין המיועד לשמש או משמש בפועל את הקהל הרחב וכן מרחבים מוגנים, והכל למעט אותם שטחים המיועדים להשכרה ו/או למכירה.

"השירותים" - תפקידי חברת הניהול כמפורט בהסכם להלן, כולם או חלקם, לפי שיקול דעת חברת הניהול.

שירותים אופציונאליים: שירותים נוספים, אף אם אינם נהוגים בבניינים מסוג הבניין, כגון: התקנת מתקנים ו/או מערכות בתחום שטחים משותפים ו/או מושכרים ו/או מכורים ו/או עבורם, הכל לפי שיקול דעתה של חברת הניהול ובתשלום נפרד אשר ייקבע על ידי חברת הניהול.

"המועד הקובע" - יום מסירת החזקה ביחידה, כמפורט בחוזה הרכישה.

"המחזיק" - המחזיק והמשתמש ביחידה- כולם ביחד וכל אחד לחוד.

"חברת הניהול" - לרבות נציגה, שלוחה או גוף משפטי אחר שיבוא במקומה, כפי שתורה חברת הניהול מעת לעת, לפי שיקול דעתה.

"ההוצאות" - כל ההוצאות הכרוכות בניהול וביצוע השירותים, כולל הוצאות הניהול, הגביה, פחת, התקורה והמימון הכרוכות בתפעול חברת הניהול, ולרבות מסים וחידוש ציוד המשרת את המחזיקים בבניין או את רובם.

1.3. לכל שאר המונחים בהסכם זה תהיה אותה המשמעות שניתנה להם בחוזה הרכישה, ויש לראות את ההגדרות בחוזה הרכישה כאילו הן נכללות בהסכם זה, אלא אם ניתנו להן פירוש או הגדרה אחרים לצורך הסכם זה.

1.4. הסכם זה מהווה נספח לחוזה הרכישה והוא בא בנוסף ובמצטבר לו אך לא גורע ממנו.

1.5. בכל מקום בו הוענקה לחברת הניהול זכות בחוזה הרכישה, יראו אותה כזכותה של חברת הניהול בהתאם להסכם זה.

1.6. כותרות הסעיפים תשמשנה לנוחות הקריאה בלבד, ואין להסיק מהם או לעשות בהם שימוש לפירוש ההסכם.

2. <u>הניהול</u>

2.1. חברת הניהול מתחייבת ומקבלת על עצמה את ניהול וביצוע השירותים ברמה נאותה, כמקובל בבניין מודרני והמחזיק מסכים לכך ומוסר לחברת הניהול את הניהול והביצוע הבלעדי של השירותים והוא מעניק את כל הסמכויות הנתונות לנציגות כזו והרלוונטיות לצורך ביצוע התחייבויותיו, לחברת הניהול ומתחייב לנהוג בהתאם להוראות המפורטות בהסכם זה.

2.2. תקופת הניהול לפי הסכם זה תחל <u>במועד הקובע</u>.

אשד בקרה בע"מ
03. 06. 2026
נ ב ד ק

3. <u>תפקידי חברת הניהול וסמכויותיה</u>

תפקידי חברת הניהול במסגרת מתן השירותים על פי הסכם זה יהיו, בין היתר, ניהול, הפעלה, תיקון, שימור, אחזקה, ניקיון, גינון והדברה, למתקנים ובשטחים הציבוריים בבניין המשרתים ו/או משמשים חלק או את כלל היחידות שבבניין.

4. <u>סמכויות חברת הניהול, תקנון, נוהלים ופעילות הבניין</u>

4.1. בכפוף להסכמת נציגות הדיירים חברת הניהול רשאית לפרסם תקנון, נהלים, הוראות שוטפות וכל שינוי, עדכון, תוספת או תיקון בהם בכל הקשור לשימוש בבניין, במערכות משותפות ובשטחים הציבוריים ופיקוח על שמירה והקפדה על מילויים. המחזיק מתחייב לנהוג לפי התקנון, ההוראות והנוהלים שייקבעו על ידי חברת הניהול.

4.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם בזה, כי חברת הניהול תהיה רשאית להתקשר מפעם לפעם עם כל גוף אחר בהסכמים בדבר מתן שירותי אחזקה למערכות, מתקנים ושטחים בבניין או לביצוע עבודות אחרות עבור הבניין ו/או חברת הניהול, הכל בתנאים שייקבעו על ידי חברת הניהול. ובלבד שבכל המקרים הללו, חברת הניהול היא שתהא אחראית כלפי המחזיק למתן השירותים, אלא אם יסוכם במפורש ובכתב בין חברת הניהול לבין רוב המחזיקים, כי חלק מהשירותים כאמור יוצא מאחריותה של חברת הניהול וכי גם לא תקבל תשלום בעבורו.

4.3. חברת הניהול תהיה רשאית להתקשר בחוזים ובהסכמים עם גורמים חיצוניים למטרת ביצוע השירותים.

5. <u>העסקת עובדים וקבלנים</u>

5.1. לצורך ביצוע פעולותיה לפי הסכם זה, תעסיק חברת הניהול מנגנון, עובדים טכניים, מקצועיים, מנהליים ואחרים לביצוע העבודות הכרוכות בניהול וביצוע השירותים, וכן תהיה רשאית לנהל ולבצע את השירותים כולם או בחלקם באמצעות קבלנים, קבלני משנה, או בכל דרך אחרת, כפי שתקבע חברת הניהול, לרבות העסקה במשרה חלקית או מלאה, על פי חוזה מיוחד או בתנאים שתמצא לנכון, של אנשים שחברת הניהול תמצא לנכון להעסיקם, מעת לעת.

6. <u>התחייבויות המחזיק</u>

המחזיק מצהיר ומתחייב כדלקמן:

6.1. להיות קשור עם חברת הניהול בכל העניינים הנוגעים לניהול וביצוע השירותים לפי הסכם זה, ולהשתתף בתשלום ההוצאות הכרוכות בביצוע השירותים ובניהולם בגין זכויותיו ביחידה והצמדותיה, על בסיס המפתח והקריטריונים או ההוראות שייקבעו כמפורט בהסכם זה להלן, ולמלא אחר הוראותיה של חברת הניהול בקשר עם מתן השירותים והשימוש במתקני הבניין, לרבות במערכות משותפות ולשמור המערכות הנ"ל במצב טוב ותקין כל ימות השנה.

6.2. לקבל את השירותים כולם וכל אחד מהם, אך ורק באמצעות חברת הניהול. המחזיק לא יהיה רשאי לקבל שירות מהשירותים, או דומה לו, שלא באמצעות חברת הניהול.

6.3. כי הוא והבאים מכוחו ומטעמו ישתפו פעולה עם חברת הניהול ויעזרו לה בכל המקרים ששיתוף פעולה או עזרה כזו יידרשו, כדי לאפשר את הניהול והביצוע הסדיר והטוב של השירותים.

6.4. להודיע לחברת הניהול בהקדם על כל תקלה המחייבת פעולה מצד חברת הניהול.

6.5. להמנע מגרימת מטרדים ו/או מפגעים בטיחותיים, שמירה על ניקיון שטח היחידה וסביבתה הקרובה תוך הימנעות מהשארת ציוד ו/או פסולת בשטחים הציבוריים, פרט לשטחים המיועדים לכך, אי הוצאת ציוד מחוץ ליחידה, אי הדבקת שילוט מכל מין וסוג שהוא וכן להיענות לדרישות חברת הניהול בעניינים אלה, מיד עם דרישתה.

6.6. המחזיק מתחייב להימנע מלבצע בעצמו או על ידי אחר, זולת חברת הניהול, כל פעולה או טיפול, שנמסרו לפי הסכם זה בלעדית לידי חברת הניהול, אלא אם הסכימה לכך חברת הניהול בכתב ולפני ביצוע הפעולה או הטיפול, או במקרה שיווצר אירוע העשוי לגרום נזק ישיר ליחידה והאירוע דורש תיקון דחוף שחברת הניהול אינה מסוגלת לבצעו.

6.7. המחזיק מתחייב שלא לגרום לנזקים בשטחים הציבוריים ו/או בבניין וכן לבצע כל עבודה, שיפוץ, העברות של ציוד, התקנת מתקן כלשהו וכל הקשור עם עבודות ביחידה- בצורה שלא תגרום להפרעה מתמשכת ובלתי סבירה למחזיקים אחרים ו/או לחברת הניהול ו/או למי מהמשתמשים בבניין.

אשד בקרה בע"מ
03. 06. 2026
נ ב ד ק

7. <u>ההוצאות ודמי הניהול</u>

7.1. המחזיק מתחייב לשלם לחברת הניהול את דמי הניהול, כמוגדר וכמפורט להלן, בתוספת מע"מ כדין.

7.2. חלוקת ההוצאות בין המחזיקים בבניין, תהא כקבוע בתקנון הבית המשותף בנוסחו כפי שיהיה מעת לעת.

7.3. בוטל.

7.4. בוטל.

7.5. בכפוף להסכמת נציגות הדיירים חברת הניהול תהיה רשאית אך לא חייבת, לפי שיקול דעתה, לתת שירותים מיוחדים למי מבין המחזיקים בבניין ו/או המשתמשים בו, ובמקרה כזה יהיה אותו מחזיק או משתמש לבדו אחראי לתשלום בגין אותם שירותים, אם יינתנו ותעשה הפרדה חשבונאית לצורך תשלום ההוצאות ודמי הניהול, ולצורך זה בלבד, כך שהמחזיקים האמורים בבניין לא ידרשו לשאת בתשלומי יתר עקב האמור.

8. <u>תקופת ההסכם</u>

8.1. הסכם זה יעמוד בתוקפו מהמועד הקובע ועד ל- **<u>24 חודשים או 12 חודשים בהתאם לקבוע בסעיף __ להסכם המכר</u>**.

9. <u>מועד תחילת ההתחייבויות</u>

9.1. המחזיק מתחייב לשאת בכל התשלומים וההתחייבויות החלים עליו על פי הסכם זה, למן המועד הקובע.

10. <u>תשלומים לחברת הניהול</u>

10.1. שווי דמי הניהול יהיו כמקובל בשוק לדירה דומה באותו איזור ובעלת מאפיינים דומים..

10.2. גודל היחידה ייקבע על פי הסכם הרכישה והמפרט עליהם חתם המחזיק לרכישת היחידה.

11. <u>המחאת הזכויות והחבויות מכח הסכם זה</u>

11.1. במידה והמחזיק יבקש להעביר זכויותיו ביחידה ו/או בשימוש בה לצד אחר (להלן: "**הנעבר**") תהא העברת זכויות כאמור מותנית בתשלום כל החובות של המחזיק על פי הסכם הניהול, בחתימה של הנעבר על הסכם הניהול, התחייבות הנעבר לתשלום מלוא דמי הניהול בהתאם להוראות הסכם זה.

11.2. חתימת הסכם ניהול על ידי הנעבר עם חברת הניהול, לא תשחרר את המחזיק מביצוע חיוביו על פי הסכם זה והוא יהיה אחראי ביחד ולחוד עם הנעבר לביצוע מלוא התחייבויותיו על פי הסכם זה עד לסילוק מלוא התחייבויותיו של הנעבר כלפי חברת הניהול.

12. <u>העברת זכויות על ידי חברת הניהול</u>

12.1. בכפוף להסכמת נציגות הדיירים חברת הניהול תהא רשאית בכל עת להעביר את הטיפול בניהול ביצוע השירותים על כל הנובע מהם, לרבות כל זכויותיה וחובותיה על פי הסכם זה לידי חברת ניהול אחרת, או לידי כל גוף משפטי אחר, הקיים או שיוקם לצורך זה, ובלבד שחברת הניהול האחרת, או אותו גוף שיועד לכך, יתחייבו לקבל על עצמם את התחייבויותיה חברת הניהול, על פי הסכם זה.

13. <u>הפרת ההסכם על ידי המחזיק</u>

13.1. בכל מקרה שהמחזיק יאחר בתשלום כלשהו המגיע ו/או שיגיע ממנו לחברת הניהול לפי הסכם זה ו/או אם יפר תנאי יסודי מתנאי הסכם זה, או יפר תנאי שאיננו יסודי ולא יתקנו תוך 7 ימים תהיה חברת הניהול רשאית, מבלי לפגוע בזכותה לכל סעד עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י דין, לפעול בכל אחת מהדרכים המפורטות להלן, כולן או חלקן:

13.1.1. לחייב את המחזיק בהפרשי ריבית ו/או הפרשי הצמדה וריבית כמפורט להלן.

13.1.2. לדרוש צו מניעה ו/או צו עשה ו/או כל צו או סעד אחר עפ"י דין.

13.1.3. לפעול בכל דרך אחרת הנתונה לה על פי דין.

אשד בקרה בע"מ
03. 06. 2026
נ ב ד ק

13.2. מובהר כי כל מעשה או פעולה של חברת הניהול כאמור לעיל ולהלן בסעיף זה, לא יהיה בהם כדי לפטור את המחזיק מהתחייבויותיו לתשלומים החלים עליו.

13.3. כל ההוצאות, או התשלומים, שיחולו על חברת הניהול כאמור לעיל ולהלן בסעיף זה יושתו במלואם על המחזיק, ולא יהיה בהם כדי לפטור את המחזיק מהתחייבויותיו לתשלומים החלים עליו.

14. <u>פיגור בתשלומים</u>

14.1. פיגר המחזיק בתשלום של סכום כלשהו שעליו לשלם בהתאם להסכם זה, ישלם המחזיק לחברת הניהול ריבית פיגורים על פי קביעת המתחזק עבור תקופה המתחילה מן היום שבו היה על השוכר לשלם את הסכום שבפיגור ועד היום שבו שילם אותו בפועל.

14.2. התייחס הפיגור בתשלום, לסכום ששולם ע"י חברת הניהול לצד שלישי, תחושב הריבית עבור התקופה מיום שחברת הניהול שילמה את הסכום שבפיגור לצד השלישי, ועד להחזרתו ע"י המחזיק לחברת הניהול. שילמה חברת הניהול לצד השלישי ריבית ו/או קנס פיגורים בשל איחור המחזיק בתשלום, יחשבו ריבית וקנס פיגורים כנ"ל כחלקן מקרן החוב שעל המחזיק להחזיר לחברת הניהול.

14.3. למרות האמור לעיל, תוכל חברת הניהול, באם תמצא לנכון לעשות כן בנסיבות העניין, שלא לגבות ריבית על פיגור בתשלום או למחול על חלק מן הריבית.

14.4. מובהר בזאת כי פיגור בסילוק תשלום כלשהו אשר יעלה על 15 יום מהחוזה יהווה הפרת סעיף זה ויהווה הפרה יסודית של ההסכם.

14.5. היה וגבייתו של סכום הנ"ל כרוכה בהוצאות או בשכ"ט עו"ד מטעם חברת הניהול, ייזקף כל סכום שישולם כנ"ל, ראשית על חשבון החזר ההוצאות ורק לאחר מכן על חשבון הקרן והפרשי ההצמדה.

14.6. אין בתשלום ריבית בהתאם לסעיף זה, כדי לגרוע מזכותה של חברת הניהול, לכל סעד אחר הקבוע בהסכם זה ו/או בדין והדבר לא יתפרש כויתור מצד חברת הניהול על כל סעד אחר כלשהו.

15. <u>בטחונות</u>

15.1. כבטחון למילוי כל התחייבויותיו לפי הסכם ניהול זה, ימסור המחזיק לחברת הניהול שיק בטחון בסך השווה ל- 3 חודשי דמי ניהול.

16. <u>שונות</u>

16.1. בכל מקרה או עניין שאין לגביו הוראות, פירושים והגדרות בהסכם זה, יחולו ההוראות, הפירושים וההגדרות כפי שהם מופיעים בחוזה הרכישה.

16.2. כל שיהוי ו/או המתנה ו/או העדר תגובה ו/או העדר פעולה ו/או העדר נקיטת אמצעים על ידי חברת הניהול לא יחשבו ולא יתפרשו כויתור על זכות הנתונה לה על פי הסכם זה, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, בקשר לכל הפרה מתמשכת או נוספת מצד המחזיק.

16.3. המחזיק לא יהיה רשאי לקזז סכומים, שהוא חייב לחברת הניהול.

16.4. המחזיק לא יהיה רשאי להפסיק ו/או להתנות ו/או לעכב תשלום דמי ניהול בהתאם לחוזה זה בכל מקרה של דרישה ו/או טענה כלפי חברת הניהול בכל הקשור למתן השירותים על ידיה ו/או בקשר לכל דרישה או טענה אחרת כלפיה.

16.5. אם המחזיק הוא יותר מאדם אחד, או יותר מאשר אישית משפטית אחת, או אם המחזיק הוא שותפות או חברה או תאגיד אחר, יחולו הוראות הסכם זה גם על כל אחד מיחידי המחזיק או על כל אחד מיחיד השותפות, או כל אחד מבעלי המניות של החברה או התאגיד, לפי הענין. התחייבויותיהם של כל הנזכרים לעיל יהיו ביחד ולחוד.

17. <u>כתובות והודעות</u>

17.1. הצדדים קובעים בזאת את כתובותיהם לצורכי קבלת הודעות בהתאם להסכם זה כמפורט בכותרת לחוזה זה ואולם לאחר המועד הקובע תהיינה כתובותיהם בבניין עצמו.

17.2. כל הודעה שתישלח בדואר רשום לפי הכתובת דלעיל תיחשב כאילו הגיעה לידיעתו ולרשותו של מי שאליו נשלחה תוך שלשה (3) ימי עסקים מעת שיגורה אליו, ואם נמסרה ביד – בעת מסירתה ואם נמסרה באמצעי אלקטרוני כדוגמת הודעת דוא"ל ו/או וואטסאפ- עם אסמכתא על דבר מסירתה.

חברת הניהול תהיה רשאית למסור הודעות באמצעות הדבקה על לוח מודעות בבניין ו/או על דלת היחידה ו/או על ידי הנחת הודעה כזו בתיבת הדואר של המחזיק.

אשד בקרה בע"מ
03. 06. 2026
נ ב ד ק

<u>ולראיה באו הצדדים על החתום</u>:

_____

_____

חברת הניהול **המחזיק**

אשד בקרה בע"מ
03. 06. 2026
נ ב ד ק

נספח ח'

לכבוד

חברת החשמל לישראל בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: הזמנת חיבור חברת חשמל – פרויקט "דירה במחיר מטרה", בשכונת שיפולי ההר אילת

אנו הח"מ, מבקשים לחבר את דירה מס' _____ בבניין _____ הבנויה במקרקעין הידועים כמגרשים **810, 811 ו- 813** לפי תכנית 602-0453795 ו/או כל תכנית שתאושר בקשר עם המקרקעין במתחם **1** הידוע גם כחלק מחלקות 26-27 בגוש 40228 חלק מחלקה 15 בגוש 40229 וחלק מחלקה 1 בגוש 40065, המצויים בשכונת שיפולי ההר, אילת (להלן: "**הדירה**") או מס' יחידה אחר ככל שישונה, בין אם מספרי החלקות הנ"ל יישארו כמו שהם ובין אם ישונו כתוצאה מאיחוד, חלוקה, רישום בית משותף ו/או כל פעולה אחרת, שרכשנו מ- **עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ ח.פ. 513201582** חיבור של קבע לחברת החשמל ולנפק לנו חוזה התקשרות עם חברת החשמל.

ולראיה באנו על החתום:

_____ _____

אשד בקרה בע"מ
03. 06. 2026
נ ב ד ק

נספח ט'

לכבוד
לרון אבו משרד עורכי דין
(להלן: "**עוה"ד**")

הנדון: **הודעה בדבר ייצוג משפטי**

הואיל: התקשרנו עם **עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ ח.פ. 513201582** (להלן: "**החברה**") בחוזה לרכישת יחידת דיור בפרויקט המוקם על ידם על המקרקעין הידועים כמגרשים **810, 811 ו- 813** לפי תכנית 602-0453795 ו/או כל תכנית שתאושר בקשר עם המקרקעין במתחם **1** הידוע גם כחלק מחלקות 26- 27 בגוש 40228 חלק מחלקה 15 בגוש 40229 וחלק מחלקה 1 בגוש 40065, המצויים בשכונת שיפולי ההר, אילת (להלן: "**הדירה**") והכל בתנאים המפורטים בחוזה הרכישה.

והואיל: והתבקשנו להעלות בנספח זה הבהרות בנוגע לייצוג המשפטי הניתן על ידכם ו/או על ידי עו"ד מטעמכם כעורכי הדין של החברה בלבד;

אי לכך אנו מצהירים כדלקמן:

1. הננו מצהירים, כי ידוע לנו שהחברה מיוצגת בעסקה נשוא החוזה ע"י עורכי הדין ממשרדכם לרון אבו משרד עורכי דין שברח' מנחם בגין 13 רמת גן.
2. כל התחייבות בקשר לרישום הדירה הן התחייבויות של החברה בלבד ואין להן כל קשר לעוה"ד.
3. לא נוצרים בנינו לבין עוה"ד יחסי עו"ד- לקוח.
4. אנו מסכימים, כי החברה רשאית לקיים את חיוביה על פי החוזה כלפינו ביחס לרישום הזכויות ובכל הפעולות הדרושות לשם כך, באמצעות עוה"ד ו/או מי מטעמם.
5. בחתימתנו על מסמך זה, אנו מצהירים, כי אנו מסכימים לכך שעוה"ד מייצגים את החברה בכל הליך הקשור בקשר לפרויקט ו/או בקשר לחוזה.
6. הובהר לנו, כי אנו רשאים להיות מיוצגים בכל הקשור לחוזה וכל הנובע ממנו על ידי עו"ד מטעמנו ואף הומלץ לנו לעשות כן.

ולראיה באנו על החתום;

_____ _____

אשד בקרה בע"מ
03. 06. 2026
נ ב ד ק

נספח י'1

כתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירה במחיר מטרה

אני/ אנו החתומים מטה: שם: _____ ת"ז: _____
שם: _____ ת"ז: _____
ביחד ולחוד,

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירה במחיר מטרה" בפרויקט המוקם על המקרקעין הידועים כמגרשים **810, 811 ו- 813** לפי תכנית 602-0453795 ו/או כל תכנית שתאושר בקשר עם המקרקעין במתחם **1** הידוע גם כחלק מחלקות 26-27 בגוש 40228 חלק מחלקה 15 בגוש 40229 וחלק מחלקה 1 בגוש 40065, המצויים בשכונת שיפולי ההר, אילת (להלן: "**המקרקעין**") במסלול מחיר מטרה (להלן- "**דירה במחיר מטרה**") עם חברת **עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ ח.פ. 513201582** (להלן- "**המוכר**").

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

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

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

1.

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

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

אני מצהיר/ים כי אישור הזכאות שלי בתוקף.

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

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

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

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

אשד בקרה בע"מ
03. 06. 2026
נ ב ד ק

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

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

3.

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

א. 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.

ולראיה באתי/נו על החתום:

_____ _____

אישור

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני:
_____ת.ז. _____
ו- _____ ת.ז. _____
אשר הזדהו בפני בתעודות זהות/ם ולאחר שהזהרתי/ה אותו/ה/ם כי עליו/ה/ם לומר את האמת וכי אם לא יעשה/ו כן יהיה/תהיה/יוהיו צפוי/ה/ים לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה/ו את נכונות הצהרתו/ה/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

_____
עו"ד

אשד בקרה בע"מ
03. 06. 2026
נ ב ד ק

נספח י'2

כתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירה במחיר מטרה

אני/ אני/אנו החתומים מטה: שם: _____ ת"ז: _____
שם: _____ ת"ז: _____
ביחד ולחוד,

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירה במחיר מטרה" בפרויקט המוקם על המקרקעין הידועים כמגרשים **810, 811 ו- 813** לפי תכנית 602-0453795 ו/או כל תכנית שתאושר בקשר עם המקרקעין במתחם **1** הידוע גם כחלק מחלקות 26-27 בגוש 40228 חלק מחלקה 15 בגוש 40229 וחלק מחלקה 1 בגוש 40065, המצויים בשכונת שיפולי ההר, אילת (להלן: "**המקרקעין**") במסלול מחיר מטרה (להלן- "**דירה במחיר מטרה**") עם חברת **עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ ח.פ. 513201582** (להלן- "**המוכר**").

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.

אשד בקרה בע"מ
03. 06. 2026
נ ב ד ק

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

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

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

3.

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

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

ולראיה באתי/נו על החתום:

_____ _____

אישור

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני:
_____ ת.ז. _____
ו- _____ ת.ז. _____
אשר הזדהו בפני בתעודות זהות/ם ולאחר שהזהרתי/ה אותו/ה/ם כי עליו/ה/ם לומר את האמת וכי אם לא יעשה/ו כן יהיה/תהיה/יוהיו צפוי/ה/ים לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה/ו את נכונות הצהרתו/ה/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

_____
עו"ד

אשד בקרה בע"מ
03. 06. 2026
נ ב ד ק

נספח י'3

תצהיר – חסר קרקע ביעוד מגורים

אני/אנו החתומים מטה: שם:_____ ת"ז:_____
שם: _____ ת"ז:_____
ביחד ולחוד,
חתמתי/נו על "חוזה מכר דירה במחיר מטרה" בפרויקט המוקם על **המקרקעין הידועים** כמגרשים **810, 811 ו-813** לפי תכנית 602-0453795 ו/או כל תכנית שתאושר בקשר עם המקרקעין במתחם **1** הידוע גם כחלק מחלקות 26-27 בגוש 40228 חלק מחלקה 15 בגוש 40229 וחלק מחלקה 1 בגוש 40065, המצויים בשכונת שיפולי ההר, אילת (להלן: "**המקרקעין**") במסלול מחיר מטרה (להלן- "**דירת מחיר מופחת**") עם חברת **עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ ח.פ. 513201582** (להלן- "**המוכר**").
ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על-ידי המוכר כדירת מחיר מטרה, כהגדרת מונח זה במכרז בו זכה המוכר (להלן – "**המכרז**"), על הכללים הקבועים בו לעניין הדירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.
אני/אנו החתום/החתומים מטה, לאחר שקראתי/קראנו את ההגדרות שבתצהיר זה, מצהיר/ים בזה כי:
אין לי/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו זכויות, בחלק שעולה על שליש, במצטבר, בקרקע המיועדת למגורים או בחלק בקרקע המעניק זכויות לבנייה של יותר משליש ביחידת דיור, כמפורט להלן:

(1) בעלות/חכירה/חכירה לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, התשל"ב 1972.
(2) זכות על פי הסכם פיתוח/הסכם לבעלות/לחכירה לדורות/לחכירה או בכל דרך אחרת, כגון: ירושה, מתנה, נאמנות וכיוצא בזה.
(3) זכויות בנחלה או במשק עזר על פי הסכם)או בכל דרך אחרת כאמור לעיל (או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן בתצהיר זה – קיבוץ), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.
(4) זכות לקבלת הסכם פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.
(5) זכיות בקבוצת רכישה או בקבוצת רוכשים.

<u>הגדרות</u>:
"יחידיו" – יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיו או וילדיהם שטרם מלאו להם 21 שנים, למעט ילד נשוי, המתגוררים עימו/עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם;
"תא משפחתי"–
-זוג נשוי או זוג ידוע בציבור בהתאם להגדרת משרד הבינוי והשיכון, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
- זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא בתוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של חסר דיור.
-הורה עצמאי חד הורי/ת עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.
- הורה גרוש עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים.

ולראיה באתי/נו על החתום:

חתימת המצהיר: _____ חתימת המצהיר: _____

<u>אישור</u>

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני:
____ _____ת.ז. _____
ו- _____ ת.ז. _____

המוכר/ת/ים לי באופן אישי/ אשר הזדהו בפני בתעודות זהות/ם ולאחר שהזהרתי/ה אותו/ה/ם כי עליו/ה/ם לומר את האמת וכי אם לא יעשה/ו כן יהיה/תהיה/יוהיו צפוי/ה/ים לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה/ו את נכונות הצהרתו/ה/ם דלעיל וחתם עליה בפני.

_____
, עו"ד

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

אשד בקרה בע"מ
03. 06. 2026
נ ב ד ק

נספח י'4

נספח הצמדות

הובא לידיעתו של הקונה, כי ככל שהדירה כוללת הצמדות של חניה ו/או מחסן, כמוגדר במבוא, אזי מיקומם יהיה כמסומן בתוכניות כהגדרתן בהסכם ובהתאם להוראות ההסכם.

הובהר לקונה, כי ככל שהחניה המוצמדת לדירה הינה חניה המוגדרת כ"חניית נכה", והקונה אינו מחזיק בתעודת נכה ואינו זכאי להצמדה חניה שהינה "חניית נכה", מוסכם, כי המוכר זכאי להצמיד לדירה חניה אחרת ו/או ככל שבמועד מכירת מלוא הדירות בפרויקט תירכש דירה כלשהי בפרויקט על ידי נכה (לרבות תא משפחתי הכולל נכה), אזי המוכר יהיה רשאי (אך לא חייב), לפי שיקול דעתו הסביר ובהודעה מראש ובכתב בת 7 ימים, להצמיד לדירה חניה חלופית אחרת, במקום חניית הנכה הנ"ל, וזאת מבלי שהדבר יהווה הפרה של הסכם זה על ידי המוכר.

עוד יובהר, כי ככל שצמודות חניה נוספת והקונה יחפוץ לשנות את מיקום החניה הנוספת - אזי יחול האמור לעיל ביחס לשני מקומות החניה. הקונה מתחייב לחתום על כל המסמכים שיידרשו בקשר עם שינוי מיקום החניות כאמור לעיל, מיד עם דרישתו הראשונה של המוכר. איחור בחתימה על המסמכים ו/או סירוב יהווה הפרה יסודית של הסכם זה על ידי הקונה. יובהר, כי אין באמור לעיל כדי לגרוע או לשלול מן הקונה חניה חלופית והצמדתה לדירה באותו חניון.

המחסן והחניה, ככל שקיימים, יוצמדו לדירה בעת רישום הבית המשותף, בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969ובהתחשב באופן רישומו של הבנין בלשכת רישום המקרקעין. ו/או ירשמו באופן חוקי אחר, בכפוף לדרישת הרשויות המוסמכות.

חתימה_____ _____**חתימה**

אשד בקרה בע"מ
03. 06. 2026
נ ב ד ק

נספח י'5

היעדר יחסים מיוחדים עם הקבלן

אני/ו הח"מ: _____ **נושא/ת ת.ז.** _____

_____ **נושא/ת ת.ז.** _____

מצהיר/ים ומתחייב/ים בזה, ביחד ולחוד, כלפי כל גורם שהוא, לרבות **עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ ח.פ. 513201582** ו- **שי חי אחזקות נדל"ן בע"מ ח.פ. 514297589** (להלן: "**החברה**"), כדלקמן:

1. זכינו בהגרלה לבחור ולרכוש דירה מהחברה בפרויקט המוקם על **המקרקעין הידועים** כמגרשים **810, 811 ו- 813** לפי תכנית 602-0453795 ו/או כל תכנית שתאושר בקשר עם המקרקעין במתחם **1** הידוע גם כחלק מחלקות 26-27 בגוש 40228 חלק מחלקה 15 בגוש 40229 וחלק מחלקה 1 בגוש 40065, המצויים בשכונת שיפולי ההר, אילת (להלן: "**המקרקעין**") במסלול מחיר מטרה (להלן: "**הפרויקט**").
2. ידוע לנו שתנאי למימוש זכותנו לרכוש 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 אלו בסעיף 106(א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו – 1976 ובסעיף 129 לפקודת המכס (נוסח חדש)(להלן יחד: "**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 פעילותינו, 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.
3. 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 באתי/נו על החתום:

_____ _____

אישור

הריני לאשר, כי ביום _____ הופיע/ו בפני: _____ ת.ז. _____ ו _____ ת.ז. _____ ולאחר שזהיתי אותם באמצעות תעודות זהותם והוא/ם הוזהר/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק עם לא יעשה/ו כן, אישר/ו את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

_____

עו"ד

אשד בקרה בע"מ
03. 06. 2026
נ ב ד ק

נספח יא'

הנדון: **כתב הוראות לנאמן**

הנחייתכם לאור אי קבלת שוברים (קיים הסכם ליווי – פנקסי שוברים בתהליך הזמנה)

אשד בקרה בע"מ
03. 06. 2026
נ ב ד ק

נספח יב'

נספח היעדר היתר בנייה

ב י ן : **עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ ח.פ. 513201582**

(להלן: "**המוכר**" / "**החברה**") **מצד אחד**;

לבין: _____ **ת.ז.** _____
שכתובתו/ם לצרכי הסכם זה: _____
טל': _____
דוא"ל: _____
(כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד בערבות הדדית, יקראו להלן: "**הקונה**") **מצד שני**;

1. כללי

1.1. נספח זה נחתם במעמד חתימת ההסכם ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
1.2. לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה משמעות הנתונה לו בהסכם.
1.3. בכל מקרה של סתירה בין הוראות הנספח לבין הוראות ההסכם תגברנה הוראות הנספח.
1.4. להסרת ספק תנאי ההסכם והצהרות והתחייבויות הצדדים על פיו אשר לא שונו במפורש בתוספת זו ימשיכו לחול על הצדדים ויעמדו בתוקפם המלא בשינויים המחויבים ובכפוף לאמור בנספח זה להלן.

הצדדים מאשרים ומתחייבים כדלקמן:

2. היתר בניה

2.1. החברה מצהירה, כי היא פועלת לשם הוצאת היתר בניה כדין לבניית הדירה והפרויקט כהגדרתם בחוזה המכר.
2.2. הודע לקונה שהחברה איננה מתחייבת ואינה יכולה להתחייב על כך שיינתן היתר בניה וכי התוכניות והמפרט המצורפים להסכם המכר הינם על תנאי ובכפוף לשינויים ע"י הרשויות המוסמכות במסגרת ההיתר שיינתן ככל ויינתן, , ובכלל וכן איננה מתחייבת ואיננה יכולה להתחייב על קבלת ההיתר .
2.3. בוטל.
2.4. הודע לקונה שבמקרה בו בתום **6 חודשים** ממועד חתימת ההסכם, , לא יהא בידי החברה היתר בניה בתוקף לבניית היחידה, התואם את תוכניות היחידה והמפרט - תקום לקונה הזכות לבטל את החוזה כאמור בהוראות שלהלן:
2.4.1. ביטול החוזה יעשה בדרך של משלוח הודעת ביטול בלתי מסויגת ובלתי מותנת בכתב על ידי הקונה לחברה עם העתק לעורכי הדין ב"כ החברה ויכנס לתוקפו עם קבלתו אצל החברה וב"כ החברה לפי המוקדם ובהתאם להקשר.
2.4.2. הודעת הביטול תיחתם בידי כל יחידי הקונה.
2.4.3. תוך 45 יום ממועד קבלת הודעת הביטול, בצירוף תצהיר ביטול חתום על ידי הקונה ומאומת ע"י עו"ד, יוחזרו לקונה מלוא הסכומים ששילם בגין מחיר היחידה או בקשר אליה, בערכם הריאלי.
2.4.4. במקרה של ביטול החוזה בנסיבות המתוארות בנספח זה, מתחייבים הצדדים לבצע את הפעולות שתידרשנה על ידי הרשויות המוסמכות, לרבות חתימה על תצהירי ביטול חיובי מס רכישה ו/או מס שבח/הכנסה, על פי דרישות הדין ו/או ב"כ החברה, והבנק המלווה.
2.4.5. בנוסף, הודע לקונה, כי אם יתקבל היתר בניה אשר יש בו לשנות באופן מהותי (משמע, מעבר לסטייה המותרת בחוק המכר) את תוכניות היחידה והצמדותיה לרבות שינוי שטח הדירה ו/או כיוונה ו/או רומתה ביחס לתוכניות שצורפו להסכם בטרם קבלת היתר הבניה לקונה תהא הזכות לבטל את החוזה האמור והשבת מלוא הסכומים ששולמו לחברה על ידי הקונה בגין התמורה, במידה והקונה יבקש את הסעד של ביטול ההסכם, בערכם הריאלי.
2.4.6. הודעת הביטול כאמור לעיל- תעשה תוך 30 ימים מהמועד שהומצאו לקונה התוכניות והמפרט המתוקנים שהתקבלו עפ"י ההיתר שהתקבל או בחלוף 6 חודשים ממועד חתימת ההסכם..
2.4.7. הקונה נותן בזאת הוראה בלתי חוזרת לב"כ החברה, לעשות שימוש בייפוי הכוח שנחתם בנוגע להסכם ולחתום בשמו על כל המסמכים הנוגעים לעדכון המפרט ו/או התוכניות בכל מקרה בו ההיתר שיתקבל יהיה שונה מהתוכניות שצורפו להסכם בטרם נתקבל ההיתר והקונה לא הודיע על ביטול ההסכם בהתאם להוראות לעיל בתוך 7 ימים מיום שהומצאו לו התוכניות והמפרט המתוקנים שהתקבלו עפ"י ההיתר שהתקבל.

אשד בקרה בע"מ
03. 06. 2026
נ ב ד ק

2.4.8. .

ולראיה באו הצדדים על החתום:

אשד בקרה בע"מ
03. 06. 2026
נ ב ד ק

נספח יג' – טופס הערת אזהרה לטובת משרד הבינוי והשיכון

מדינת ישראל
משרד המשפטים/אגף רישום והסדר המקרקעין
לשכת רישום המקרקעין ב _____

לשימוש משרדי

מס' השטר

בקשה לרישום הערת אזהרה במסגרת "מחיר למשתכן"
לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969

1. תיאור המקרקעין

הישוב	מס' הגוש / הספר	מס' החלקה / הדף	כתובת

2. הפעולה המבוקשת

אני (אנו) מבקש(ים) לרשום בפנקס המקרקעין הערת אזהרה לגבי המקרקעין הנ"ל על התחייבות **להימנעות מעשיית עסקה, בתמורה או ללא תמורה** , למעט רישום משכנתה ורישום זיקת הנאה במקרקעין ללא הסכמת מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון, וזאת בהתאם לכתב ההתחייבות אשר נחתם על ידי(נו) ומצוי במשרד הבינוי והשיכון או גורם מטעמו.

תוקף ההערה עד ליום_____.

לאחר המועד הנ"ל רשאי רשם המקרקעין למחוק את ההערה ללא צורך בבקשה או בהסכמה של גורם כלשהו.

למען הסר ספק הערה זו אינה מונעת רישום משכנתה ורישום זיקת הנאה.

תירשם הערת אזהרה בנוסח:

" הערה מכוח הסכם מחיר למשתכן בדבר הימנעות מעשיית עסקה, למעט משכנתה וזיקת הנאה, עד ליום _____"

פרטי המתחייב ופירוט זכותו במקרקעין

שם משפחה/שם תאגיד	שם פרטי	סוג זיהוי *	מס' זיהוי	כתובת	מהות הזכות במקרקעין	החלקים בזכות

3. פרטי הזכאי שלטובתו ניתנה ההתחייבות

מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון

אשד בקרה בע"מ
03. 06. 2026
נ ב ד

4. פרטי המטפל ברישום הפעולה

עורך הדין _____ _____ _____

(שם) כתובת טלפון

הוסמך על ידי/נו לטפל ברישום הפעולה הנ"ל בפנקס המקרקעין.

* ת.ז./דרכון/מס' חברה וכד'

חתימת המתחייב

שם משפחה ופרטי / שם תאגיד	חתימה

<u>אימות חתימת המתחייב בפני עו"ד</u>

אני מעיד כי היום התייצב/ו לפני המתחייב/ים הנ"ל, ולאחר שזיהיתי אותו/ם והסברתי לו/להם את מהות בקשתו/ם לרישום הערת אזהרה ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי, שהדבר הובן לו/להם כראוי, חתם/ חתמו לפני מרצונו/ם.

_____ _____ _____

תאריך חותמת (שם וכתובת) חתימה

*** במקרים בהם צד לפעולה הוא תאגיד - יש לאשר <u>בנוסף</u> את הסעיף להלן (לכל תאגיד בנפרד):

<u>אישור עו"ד על בדיקת מסמכי תאגיד</u>

אני הח"מ, מצהיר כי בדקתי את מסמכי התאגיד: _____
מס' תאגיד: _____ הנדרשים בהתאם להוראות תקנה 10 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011, וכי הבקשה הוגשה כדין.

_____ _____ _____

תאריך חותמת (שם, מס' רישיון וכתובת) חתימה

אשד בקרה בע"מ
03. 06. 2026
נ ב ד ק

נספח יד'

חתימה באמצעות התקן אלקטרוני

1. הצדדים מצהירים ומאשרים, כי ידוע להם שבהתאם להחלטת ועדת האתיקה הארצית 163/22 מיום 20.07.22, הותרה חתימה דיגיטאלית על הסכם מכר ו/או הסכמי התחדשות עירונית ככלל והסכם זה בפרט באמצעות התקן אלקטרוני וכי חתימתם הדיגיטאלית של הצדדים על גבי הסכם זה ונספחיו תהיינה בעלות תוקף מקורי ומחייב לכל דבר ועניין וכן ממלאות אחר דרישת הכתב המעוגנת בסעיף 8 לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 (להלן: "**חוק המקרקעין**"), לרבות מול כל הגופים הרלוונטיים, בין היתר, רשות המיסים, לשכת רישום המקרקעין, הממונה על חוק המכר, המפקח/ת על רישום המקרקעין, בנקים, הבנק המלווה, רשם המשכונות, הרשות המונציפיאלית וכיוצ"ב ללא יוצא מן הכלל, בהתאם, הקונה מתחייב, כי הסכם זה הועבר אליו בטרם חתימתו וכי קרא והבין את כל תנאיו ו/או יסתייע באיש מקצוע מטעמו, כמו כן, ידוע לקונה כי חתימתו הדיגיטאלית תופיע רק בסוף ההסכם אך קבילותה תחול לעניין כל עמודי, סעיפי ונספחי ההסכם ללא יוצא מן הכלל, בנוסף, עותק מקורי של ההסכם החתום דיגיטאלית ע"י הצדדים לרבות נספחיו ישלח רק באמצעות המייל כמופיע בכותרת, ככל והקונה יבקש העתק מודפס של ההסכם ידוע לו שהעותק יהיה חתום בחותמת נאמן למקור בלבד ע"י עוה"ד שמולו נחתם ההסכם או מי ממשרדו.

2. הצדדים מאשרים, כי חתימת הצדדים על הסכם זה וכן כל הנספחים המצורפים להסכם זה לרבות נספח שינויים להסכם, נספח תשלומים, מפרט, תוכניות מכר, נספחי בנק מלווה, הודעה לרוכש עפ"י חוק מכר, חיבור חשמל, וכל נספח נוסף שמצורף לקובץ זה ונחתם ע"י שני הצדדים באמצעות התקן אלקטרוני וכן אומת ע"י עו"ד מהווים חתימה מלאה וכן ממלאים אחר דרישת הכתב עפ"י חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

3. **הצדדים מאשרים ומצהירים, כי חתימתם באמצעות התקן אלקטרוני מהווה חתימה מלאה על כל הוראות ההסכם ונספחיו וחתימתם בנספח זה תחייב את הצדדים לכל דבר ועניין כפי שמפורט בהוראות ההסכם ונספחיו לעיל.**

ולראיה באנו על החתום:

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ ח.פ. 513201582

_____	_____
המוכרת	**הקונה**

אשד בקרה בע"מ
03. 06. 2026
נ ב ד ק

<u>טופס בחירת דירה</u>

תאריך: _____

שעת הבחירה: _____

אני/אנו החתום/ים מטה:

1. שם משפחה_____ שם פרטי _____ ת"ז _____

2. שם משפחה_____ שם פרטי _____ ת"ז _____

כתובת _____ טלפון _____ מספר זוכה _____

מבקש/ים לרכוש מהקבלן_____ דירת מגורים בפרויקט_____

בעיר _____.

אני/אנו מאשר/ים כי הובהר לנו כדלקמן:

מצהיר/ים ומתחייב/ת כדלהלן:

1. הדירה שאותה בחרתי/נו היא בבניין מספר_____, דירה מספר_____, מספר חדרים___, קומה _____, חנייה מס' _____ ומחסן מספר _____.
2. מחירה הכולל של הדירה שאותה בחרתי/נו נכון ליום_____הוא: _____ ₪ (כולל מע"מ). מחיר הדירה בחוזה המכר ימודד, ככל שיידרש, ליום החתימה על הסכם המכר ובהתאם להוראות המכרז.
3. ידוע לי/לנו כי מחיר הדירה בחוזה המכר יוצמד החל ממדד הבסיס הקבוע בהסכם, ועד למדד הקובע לגבי כל תשלום.
4. מחיר הדירה כולל מחסן (לדירות בהן קיים מחסן), מרפסת או גינה, חנייה.
5. **ידוע לי/לנו כי הבחירה היא סופית וכי לא ניתן להחליף את הדירה שנבחרה מכל סיבה שהיא.**
6. ידוע לי/לנו כי על פי התקנון המופיע באתר ההרשמה להגרלות, נשלם לקבלן 2,000 ₪ במעמד בחירת הדירה. ידוע לי/לנו כי סכום זה לא יושב במקרה ביטול הזכייה מכל סיבה שהיא.
7. המועד שנקבע לחתימת הסכם המכר הוא: ביום _____ בשעה_____ בכתובת_____.
8. אם ייחתם חוזה מכר בינינו לבין הקבלן, הסכום הנקוב בסעיף 6 לעיל, יהווה חלק מהתשלום הראשון/יוחזר לי/לנו בכפוף לביצוע התשלום הראשון (מחק את המיותר).
9. אני/ו מתחייב/ים כי לא חל שינוי במצבי/נו האישי מיום הנפקת אישור הזכאות או כי עדכנתי/עדכנו את משרד הבינוי והשיכון בפרטי השינוי ואושר לי/לנו לבחור דירה בפרויקט.
10. אני/אנו מאשר/ים ומתחייב/ים ומביעים הסכמה כי אם לא אגיע/נגיע למועד חתימת החוזה שייקבע בתוך 30 יום (קלנדרים) מיום בחירת הדירה, תבוטל בחירת הדירה לאלתר. ניתן לתאם מועד לפני תום 30 יום (קלנדרים)מיום בחירת הדירה, בהסכמת הרוכש בלבד.

חתימת הרוכש/ים _____ _____

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

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

2. מאשר קבלת סך 2,000 ₪ אשר יקוזזו מהתשלום הראשון או לא יושבו במקרה ביטול הזכייה.

חתימת נציג החברה _____

אשד בקרה בע"מ
03. 06. 2026
נ ב ד ק

נספח ט"ו - מדיניות פרטיות

פרטיותך חשובה לנו, ומדיניות פרטיות זו ("**מדיניות הפרטיות**") נועדה להסביר לך את האופן בו אנחנו, עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ ו- שי חי אחזקות נדל"ן בע"מ ("**החברה**"), אוספים ומשתמשים במידע אישי לגביך, לרבות במסגרת הגשת בקשה לרכישת דירה והליך רכישת הדירה עצמו, הדיווחים הנדרשים לרשויות ופעולות נלוות נוספות. "**מידע אישי**" במדיניות זו הינו "מידע" כהגדרתו בחוק הגנת הפרטיות המתייחס לאדם מזוהה או אדם הניתן לזיהוי.

1. **הסכמה או חובת חוקית.** כל מידע אישי שתמסור לנו, במישרין או בעקיפין, נמסר בהתאם לחובה חוקית או בהתאם להסכמתך לרכוש דירה מהחברה, כמפורט להלן. הנך מסכים בזאת למדיניות הפרטיות זו וכן לאיסוף, עיבוד ושיתוף מידע אישי על אודותיך כמפורט בה. חלק מהמידע האישי שאנו אוספים נדרש על פי חובה חוקית (כגון פרטי זיהוי לצורך דיווח לרשויות המס ורישום הזכויות), וחלקו תלוי ברצונך ובהסכמתך (כגון פרטי התקשרות נוספים, העדפות אישיות וכדומה). היעדר מסירת מידע אישי הנדרש על פי חוק כאמור, תמנע מאיתנו להשלים את הליך המכירה, רישום העסקה ואף לדווח לרשויות הממשלתיות כנדרש בחוק. לגבי מידע שמסירתו תלויה ברצונך ובהסכמתך, אי הסכמה למסירתו עשויה להגביל את יכולתנו לספק את מלוא השירותים, לדוגמה: להעניק לך שירות ולהיות עמך בקשר. אנא קרא בעיון את מדיניות זו המסבירה כיצד אנו משתמשים במידע ולאילו מטרות.
2. **המידע האישי שאנו אוספים וכיצד אנו אוספים אותו.** אנו מקבלים או אוספים ממך את סוגי המידע האישי שלהלן בדרכים הבאות:

- **פרטי יצירת קשר**. במסגרת ההתקשרות עם החברה, תצטרך למסור לנו מידע מסוים כגון שמך, כתובת הדוא"ל שלך ומספר הטלפון שלך ועוד. לעתים נקבל את המידע באמצעות צדדים שלישיים אליהם מסרתם את המידע האישי על אודותיכם לצורך יצירת קשר על ידינו.
- **במסגרת הגשת בקשת רכישה**. נאסוף מידע הנדרש לשם מילוי וחתימה על בקשת הרכישה, כדוגמת שמות ופרטי הרוכשים, מספרי תעודת זהות, הצהרות ונספחים מסוגים שונים כפי שנדרש במסגרת בקשת הרכישה.
- **במסגרת חתימת הסכמים והליך הרכישה עצמו.** נאסוף מידע הנדרש לשם מילוי וחתימה על הסכם הרכישה, כדוגמת פרטי הרוכשים, הצהרות ונספחים מסוגים שונים, פרטי חשבון בנק ומידע פיננסי (כדוגמת הלוואות ומשכנתאות), נתונים על הדירה הרלוונטית ומפרטה, עלותה וכיו"ב.
- **ניוזלטר או רשימת תפוצה**. בהתאם לדין, נשתמש בפרטי הקשר שלך, כולל מספר טלפון וכתובת דוא"ל לשם שליחת דיווחים, פרסומים, הצעות ועדכונים. תוכל לצאת מרשימת התפוצה ו/או לבקש את הסרתך על ידי שליחת בקשה בדוא"ל לכתובת sherut@Amramltd.co.il או באמצעות לחצן "הסר" שיופיע על גבי הדיוור עצמו.

3. **השימוש שלנו במידע האישי.** אנו נשתמש במידע האישי שנאסף על ידינו כפי שפורט לעיל ולמטרות הבאות:

- הגשת בקשתך לרכוש דירה, ביצוע הליך המכירה, רישום העסקאות, דיווח לרשויות וגורמים שונים וכיו"ב;
- יצירת קשר עמך, טיפול בבקשותיך ומתן מענה לפניותייך;
- שליחת דיוור פרסומי בהתאם להוראות הדין ועדכון בדבר פרויקטים נוספים של החברה;
- שיפור וטיוב שירותי החברה, עריכת סטטיסטיקות, מיקוד ושיפור קמפיינים שיווקיים;
- התגוננות בהליכים משפטיים, מניעת הונאות, התחזות, זיופים, פעילות בניגוד לתנאי השימוש, מדיניות הפרטיות והדין;
- מתן פרטים לחברות ניהול, רישום בית משותף ותשריט בית משותף.

4. **שיתוף מידע אישי**. לא נעביר מידע אישי שמסרת לנו לצדדים שלישיים, למעט במקרים הבאים:

- לפי הסכמתך או אם נדרש לעשות כן במסגרת הליך רכישת הדירה, לרבות העברת מידע לחברות קשורות ונותני שירות מטעם החברה, חברות ביצוע, מתאמי שינויים, חברות ניהול, נציגות הבניין, נציגות הבית המשותף, ספקים ונותני שירותים לדיירים וכל גורם אחר הנדרש לצורך ביצוע ההסכם ומתן השירותים;
- עם הבנק המלווה לצורך קבלת משכנתאות;

אשד בקרה בע"מ
03. 06. 2026
נ ב ד ק

- אם נדרש לעשות כן על פי דין במסגרת הליך הרכישה או המכירה, על פי צו שיפוטי או הנחיה מטעם רשות מוסמכת, לרבות העברת מידע ללשכות רישום המקרקעין, הממונה על חוק המכר, רשויות מקומיות, רשויות המס או כל רשות אחרת אשר נדרש להעביר אליה את המידע לפי כל דין;
- במקרה של הליכים משפטיים וכן בכל מחלוקת, טענה, תביעה, דרישה אליהם אנחנו צד;
- במקרה שחברתנו תירכש על ידי צד ג' או תתמזג עם חברת צד ג', או במסגרת בדיקה הקשורה לעסקה מסוג זה, אנו שומרים על הזכות להעביר או להמחות את המידע אישי;
- אם יש לנו סיבה סבירה להאמין שגילוי המידע מסייע או נחוץ כדי: (א) לציית להוראות כל דין; (ב) לאכוף הסכם בינינו; (ג) להתגונן מפני פגיעה בזכויות, ברכוש או בבטיחות של כל אדם או תאגיד.

5. **אבטחת מידע**. אנו מיישמים במערכותינו שיטות ונהלים לאבטחת מידע. בעוד שמערכות ונהלים אלה מצמצמים את הסיכונים לחדירה בלתי-מורשית למחשבינו, אין בהם בטחון מוחלט. לכן, למרות שאנו שואפים לעשות שימוש באמצעים מקובלים וסבירים על מנת להגן על המידע האישי שלכם, איננו מתחייבים שהאתר יהיה חסין באופן מוחלט מפני גישה בלתי-מורשית למידע המאוחסן בו. אם יש לכם שאלות כלשהן לגבי אבטחת המידע, תוכל ליצור אתנו קשר בכתובת המייל: it@amramltd.co.il.
6. **הזכויות שלך והגנה על הפרטיות שלך**. עמרם אברהם יזמות ובניה בע"מ הינה בעלת השליטה במאגר המידע המכיל את המידע המפורט במדיניות זו. הנך רשאי לעיין במידע האישי שלך המצוי אצלנו, וככל שתמצא שמידע זה אינו נכון או מעודכן, תוכל לפנות אלינו בבקשה לתקן או למחוק אותו, בהתאם להוראות חוק הגנת הפרטיות, תשמ"א – 1981. אנו מזמינים אותך לפנות אלינו בנושא זה ובכל שאלה שנוגעת לפרטיות שלך באמצעות משלוח דוא"ל לכתובת office@amramltd.co.il.
7. החברה תקיים את כל דרישות הגנת הפרטיות על פי חוק הגנת הפרטיות והתקנות על פיו.

ש\65\1\1