אשד בקרה בע"מ
11.03.2026
נ ב ד ק

בס"ד

הסכם מכר – דירת מחיר מופחת

אשד בקרה בע"מ
- נ ב ד ק -
חתימה: .....
תאריך: 11.3.26
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

בין:

שרבט יצחק ובניו חברה לבניין והשקעות בע"מ

ח.פ. 51-156574-9

הרב לוין 10, עפולה

(להלן: "**החברה**")

<u>מצד אחד;</u>

לבין:

הרוכש שפרטיו מפורטים בחלק א' (הגדרות, פרטי העסקה ותנאים מיוחדים) להסכם זה

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

<u>מצד שני</u>;

הסכם זה כולל את כל המסמכים המהווים חלק בלתי ניפרד הימנו, המפורטים להלן:

1. **עמוד מבוא זה.**
2. **חלק א' - הגדרות, פרטי העסקה ותנאים מיוחדים.**
3. **חלק ב' - תנאים כלליים.**
4. **חלק ג' - נספחים:**

רשימת נספחים:

א.	אישור זכיה + אישור זכויות מנהל + חוזה חכירה + טופס 50 (ככל שקיים) + אישור ועדה או היתר בניה (ככל שקיים) + נסח רישום מלשכת רישום המקרקעין.
ב.	נספח בנק מלווה (ככל שקיים). אישור על קבלת הדירה וערבות/יות חוק מכר
ג.	נספח תנאי תשלום.
ד.	יפויי כוח.
ה.	אישורי רוכש בדבר חובתו לתשלומי מס רכישה.
ו.	יידוע רוכש על זכותו להבטחת כספים.
ז.	מפרט טכני (הקבוע בחוק המכר דירות התשל"ג 1973 והערוך לפי צו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974).
ח.	תוכניות ותשרטים.
ט.	ייצוג עורך דין – חברה
י.	עקרונות להסכם ניהול
יא.	הוראות תחזוקה ושימוש (יימסר במועד מסירת החזקה).
יב.	כתב התחייבות –רוכש דירת מחיר למשתכן חסר דיור

_____ _____

הרוכש/ים

אשד בקרה בע"מ
11. 03. 2026
נ ב ד ק

יב1	כתב התחייבות –רוכש דירת מחיר למשתכן משפר דיור
יב2	תצהיר – חסר קרקע ביעוד מגורים
יג.	תצהיר והתחייבות – העדר יחסים מיוחדים
יד.	נספח הגנת הפרטיות
טו.	נספח הצמדת חניית נכים
טז.	טעינה חשמלית

כל המסמכים המפורטים לעיל (סעיפים 1-4 – יקראו לעיל ולהלן – ההסכם)

חלק א' – הגדרות, פרטי העסקה ותנאים מיוחדים.

הגדרות (יובהר כי הוראות חלק זה יגברו על כל האמור בהסכם על נספחיו).

המבוא להסכם זה וכל הנספחים לו, מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ובחזקת תנאי מתנאיו בהסכם כותרות הסכם זה הינן לצורכי נוחיות בלבד, והן לא תשמשנה לצורך פרשני כלשהו זה תהיינה למונחים שלהלן המשמעות כמוגדר בצידן, כדלקמן:

מועד החתימה: שנערך ונחתם ביום **____** בחודש **__** שנת **2026**

החברה/ המוכר:	שרבט יצחק ובניו חברה לבניין והשקעות בע"מ ח.פ. 51-156574-9 קויפמן 4 **תל אביב**: טלפון: 03-7972800; פקס: 03-5162853. הרב לוין 10, **עפולה**: טלפון: 04-6592775; פקס: 04-6592688.
הרוכש ו/או הרוכש (להלן בחוזה זה ביחד ולחוד ובערבות הדדית):	**שם:** _____ **ת"ז** _____ _____ **ת"ז** _____ **כתובת:** _____ **דרכי התקשרות:** _____ **אי מייל:** _____
מינהל	מינהל מקרקעי ישראל ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או רשות הפיתוח ו/או קרן קיימת לישראל - המנהלים את קרקעות מדינת ישראל.
חוזה חכירה מהוון:	חוזה חכירה מהוון שנחתם בתאריך 11.10.2021 ומצ"ב כנספח א.
המקרקעין ו/או המגרש:	חלקה 31 (בחלק) בגוש 2065 מגרש 31 בשטח של כ- 7,860 מ"ר לפי תוכנית מפורטת 603-0461319 ו/או כל תב"ע אחרת החלה ו/או שתחול על המקרקעין (להלן ביחד: "**התב"ע**" או "**התכנית המפורטת**"), מתחם וייצמן רחוב הנשיא וייצמן פינת שדרות בן גוריון בעיר אשדוד ע"פ מכרז ; מספר ים/2020/166
הפרויקט:	מיזם בניה על המקרקעין המכיל כ- 410 יח"ד לבניה רוויה מגורים מסחר ותעסוקה וכל ייעוד חוקי אחר, במתחם 66918 במסלול "דיור מופחת". הפרויקט יכיל / מכיל לכל הפחות 4 בניינים בני לא פחות ממספר הקומות שיאושרו/ אושרו בהיתר הבניה מעל מפלס קומת הכניסה ו/או קומה טכנית ככל שיבנו אשר גבולותיו בהתאם לתשריט חוזה החכירה עם רמ"י אשר הוצג לרוכש. הפרויקט מכיל בין היתר, יחידות מסחר ותעסוקה בשטח המקרקעין, יחידות מגורים, שטחי חניונים עיליים ו/או תת קרקעיים במספר קומות, שטחי מחסנים (במספר קומות מעל ומתחת קומת קרקע), וכל יחידה /או שטח אחר במגרש ו/או כל שימוש חוקי אחר שיבחר ע"י החברה בהתאם להיתר בניה שהתקבל ו/או יתקבל, ומבלי שיש בפירוט דלעיל כדי לחייב את החברה להקים איזה מהמתקנים לעיל, ו/או כל מבנה נוסף שיבנה על המגרש ו/או על חלקות סמוכות שתירכשנה ע"י היזם לצורך הרחבת הפרויקט;
הבנק המלווה	בנק שיספק שירותי ליווי בנקאי לפרויקט או לכל חלק ממנו (להלן: "**הבנק המלווה**"),

אשד בקרה בע"מ
11. 03. 2026
נ ב ד ק

הבניין	הבניינים שיבנו על המקרקעין.
הבית המשותף	הבניין והמגרש ו/או חלקים בפרויקט ו/או שטחים נוספים שיצורפו לפרויקט בעתיד כפי שירשמו כבית משותף לפי חוק המקרקעין, עם או בלי האגף המסחרי, לפי שיקול דעת החברה, בכפוף לזכות החברה לרשום את הבנין כאגף בבית משותף רב אגפי ;
"חוק הבטחת השקעות"	חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של קוני דירות), תשל"ה-1974.
הסכם ניהול"	הסכם בין הרוכש לבין חברת ניהול ו/או מספר חברות ניהול (להלן: "**חברת ניהול**"), אשר תנהל ותארגן את ביצוע שירותי ההפעלה והאחזקה של הרכוש המשותף בפרויקט, באופן ובהיקף עליהם יחליטו החברה וחברת הניהול, לפי שיקול דעתן הסביר. בנוסח אפשרי המצורף (ככל שקיים) להסכם זה כנספח "יא". יובהר כי לחברה יש זכות לצרף הסכם ניהול בכל שלב עד רישום הבית המשותף.
היחידה/ נכס/ דירה	**יחידת מגורים בת ____ חדרים, שמספרה ____ (זמני), בקומה ___, בבנין ___, כולל חניה מס' (זמני) בקומה _____ (מספר זמני _____) ומחסן מספר (זמני) _____ (קומה ____).**
מחיר היחידה:	הסכומים המפורטים להלן בחלק א' הגדרות, פרטי העסקה ותנאים מיוחדים – כולל הפרשי הצמדה למדד.
מועד מסירת החזקה	30.12.2030
התמורה:	**מחיר היחידה כולל מע"מ בשיעור של 18%) : _____₪.**

אשד בקרה בע"מ
11. 03. 2026
נ ב ד ק

והואיל: והחברה התקשרה בחוזה חכירה מהוון עם רשות מקרקעי ישראל לגבי המקרקעין, בישוב **אשדוד**;
והואיל: והחברה מקימה פרויקט של בניה הכולל, בין היתר, את היחידה אשר ברצון הרוכש לרכוש;
והואיל: והחברה התקשרה ו/או תתקשר עם הבנק המלווה לצורך קבלת ליווי פיננסי להקמת הפרויקט;
והואיל: וברצון הרוכש לרכוש מהחברה את היחידה, בתנאים ובתמורה המפורטים בהסכם זה ובנספחיו;
והואיל: **חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "דירה במחיר מופחת". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הרוכש לקיים מו"מ על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו**.

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. <u>מבוא ונספחים:</u>

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

1.2. בכל מקרה של סתירה, אי התאמה או דו-משמעות בין הוראותיו של הסכם בין הוראות הנספחים להסכם, יקבעו הוראות ההסכם, מלבד חלק א' – הגדרות, פרטי העסקה ותנאים מיוחדים ונספח שינויים (ככל שקיים..(

1.3. האמור בהסכם זה בלשון יחיד אף בלשון רבים במשתמע וכן להפך. האמור בלשון זכר – אף לשון נקבה במשתמע וכן להפך.

1.4. אין בהסכם זה ו/או בכל הנובע ממנו כדי להוות התחייבות לטובת צד ג' כלשהו שאינו צד ישיר להסכם זה.

1.5. כותרות הסעיפים בהסכם זה הינן לצרכי נוחיות בלבד ולא ישמשו כל אסמכתא או כלי עזר לפירוש ו/או פרשנות הסכם זה.

2. <u>רכישת היחידה</u>

2.1. הרוכש מתחייב בזאת לרכוש מהחברה את היחידה, ומתחייב לקבל לרשותו את החזקה ביחידה והחברה מתחייבת בזאת למכור לרוכש את היחידה, הכול כמפורט בתנאי הסכם זה ובנספחיו.

2.2. היחידה מתוחמת ומסומנת (בצבע) בתוכניות - נספח "ח" להסכם זה והמתוארת במפרט - נספח "ז" להסכם זה, ואשר תבנה כחלק מבנין שיבנה על המקרקעין.

3. <u>בדיקה ע"י הרוכש</u>

3.1. כי בכפוף לכך שהחברה הציגה לקונה את החוזה על נספחיו נמסרו ו/או הוצגו לו טרם החתימה וניתנה לו שהות לקרוא ולהבין את האמור בהסכם זה על נספחיו (כולל בין היתר, כל הנספחים לחוזה זה כולל בית היתר חוזה החכירה המהוון עם המינהל) לגבי המקרקעין והדירה וכי ניתנה לו האפשרות לעיין במלוא הנספחים של הסכם זה ומסמכים ומצגים אחרים שיש לחברה שליטה עליהם ובהסכם הבניה בחוזה החכירה ובחוברת המכרז.
כי ניתנה לו האפשרות לראות ולבדוק את , המקרקעין, ואת מקרקעי החברה עליהם יבנו שאר המבנים המהווים את הפרויקט והאתר בו יוקם הפרויקט, סביבתם מיקומם ומצבם הפיזי לרבות את תוכניות הכבישים באזור ודרכי הגישה לפרויקט, למקרקעין לבניין לדירה וסביבתם. וכן הוא הופנה לתב"ע החלה לגבי המגרש, המקרקעין והבניין, בין היתר אך לא רק, משמעות אזור מעורב למסחר, תעסוקה ומגורים ושכירויות, וכן כל התוכניות המקומיות, המחוזיות והארציות החלות ו/או שהופקדו ויחולו על המגרש, כולן, על תקנוניהן, תשריטיהן ונספחיהם האחרים. כמו כן ניתנה לו האפשרות לבדוק את תכניות בנין העיר החלות על אתרים הסמוכים למגרש ואת פוטנציאל הבניה הקיים לגביהם. לאור האמור לעיל הרוכש מצא את היחידה מתאימה לצרכיו ולמטרותיו מכל הבחינות, לרבות (אך לא רק) המצב המשפטי, התכנוני, הפיזי, ההנדסי, האדריכלי, התנועתי ואפשרויות השימוש.

3.2. בוטל.

3.3. כי נמסרו לו מלוא תוכניות היחידה והמפרט, את מחיר היחידה ואת יתר התשלומים שעליו לשלם בהתאם להסכם זה, הבין אותם ומצא את כולם מתאימים לצרכיו ליכולותיו ולדרישותיו מכל הבחינות.

3.4. בוטל.

3.5. כי לא נמנע ממנו וניתנה לו הזדמנות מלאה לקבל כל יעוץ, בין היתר יעוץ משפטי בטרם התקשר בהסכם זה ולהיות מיוצג על ידי עורך דין מטעמו וכי הוסברו לו זכויותיו בהתאם לחוק, בין היתר, "חוק הבטחת השקעות" על תיקוניו, בהתייחס לרכישת היחידה, לרבות בקשר עם קיומם של שעבודים ומשכנתאות על המקרקעין לטובת הבנק המלווה חותם על ההסכם מרצונו החופשי. ניתנה לרוכש האפשרות לקבל כל אינפורמציה מהחברה ו/או מהרשויות, והוא בדק באמצעיו ובאמצעות מומחים מטעמו, את כל האינפורמציה שהייתה רלוונטית מבחינתו לצורך התקשרותו בהסכם זה ומצאה לשביעות רצונו.

3.6. הובהר לרוכש כי הפרויקט ינוהל, לאחר סיום בנייתו, על ידי חברת ניהול ו/או מספר חברות ניהול כאמור לעיל בין ביחד ו/או בנפרד לכל בניין ו/או לכל חלק ו/או שטחי המגורים והמסחר והתעסוקה ביחד ו/או לחוד ו/או בכל חלוקה אחרת שתוחלט ע"י החברה.

3.7. היחידה תשמש אך ורק באופן התואם את היתר הבניה והתב"ע. והרוכש מתחייב להשתמש ביחידה אך ורק למטרות הנ"ל ובהתאם להוראות כל דין, ויהיה אחראי בלעדית לכל עבירה או נזק הנובעים מהשימוש ביחידה שיעשה על ידו.

3.8. הרוכש יהיה אחראי בלעדי לקבל כל היתר ו/או רישיון עסק, אם וככל ויידרש ע"פ דין, לצורך השימוש ביחידה.

_____ _____
הקונה/ים

אשד בקרה בע"מ
11. 03. 2026
נ ב ד ק

3.9. ידוע לרוכש שהתחייבויות החברה לפי חוזה זה וזכויותיו מתייחסות ליחידה בלבד ולזכויות הרוכש בבניין בהתאם לקבוע במפורש בחוזה זה, ואינן נוגעות לזכויות בכל חלק אחר של הבניין ו/או המקרקעין ו/או הפרויקט.

3.10. מוסכם כי דו"ח פיקוח שוטף של מפקח מטעם הבנק המלווה אשר יצא בסמוך למועד החתימה על חוזה זה יהווה ראיה לשלב הביצוע בו קיימת היחידה במועד החתימה על חוזה זה.

3.11. כי הוא זכאי לרכוש יחידת דיור במסלול מחיר מופחת וכי הוא עומד בכל התנאים הנדרשים מזכאי לרכוש יחידת דיור במסגרת תוכנית מחיר מופחת וכי יחידת הדיור הנמכרת לו ע"פ הסכם זה הינה דירה במחיר מופחת ועל כן יחולו על הרוכש כל הכללים התנאים וההתחייבויות כפי שנקבעו בתוכנית מחיר מופחת ובהסכם זה. הרוכש מצהיר ומתחייב כי ככל 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 עמו יבוטל ולא תהא לו זכאות לקבלת פיצוי בגין הביטול האמור.

3.12. כי הודע לו והוא מתחייב לא למכור ו/או לא להעביר בכל דרך של מכירה ו/או הסבת זכויות חוזיות ו/או בכל מסגרת של הסכם אופציה את הדירה על פי הסכם זה החל מיום חתימתו על הסכם זה ועד לתום חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה לפרויקט או 7 שנים ממועד ההגרלה בגינה נרכשה הדירה, לפי המוקדם,. כמו כן הרוכש מתחייב שלא לחתום לפני ובמהלך תום 5 שנים כאמור או 7 שנים ממועד ההגרלה לפי המוקדם , על כל הסכם ו/או התחייבות ו/ אופציה לפיו ימחה את זכויותיו בדירה לאחר תום 5 השנים כאמור או 7 שנים ממועד ההגרלה לפי המוקדם בהתאם להחלטת רמ"י. להבטחת עמידתו של הרוכש בתנאי זה חותם הרוכש על כתב התחייבות המצורף כנספח י"א לפיו ישלם לרשות סכום של 450,000 ₪ במידה ויפר התחייבות זו.

שטחי המסחר והתעסוקה:

3.13. הודע לרוכש כי על פי התב"ע החלה על המקרקעין חלקים בבניין ובפרויקט מיועדים, בין היתר גם לשימוש למסחר לתעסוקה לאחסון (ולחניה), וכל השימושים הנלווים לכך, וכל שימוש אחר המותר על פי דין. כי הזכויות הללו יכול וימכרו לגופים שונים אשר יפעילו ביחידות אלה עסקים ידוע לרוכש כי יתכן שבשטח המסחרי המצוי על המגרש יופעל מרכז מסחרי הכולל בין היתר חנויות וכל שימוש אחר המותר בהתאם להוראות כל דין. השטחים המסחריים והתעסוקתיים הנ"ל אינם חלק מהשטחים המשותפים של הפרויקט וכל שטחיו הינם בבעלות החברה בלבד.

3.14. . הודע לרוכש כי בפרויקט שטחי מסחר ותעסוקה אשר ימכרו לגופים פרטיים או מסחריים לכל שימוש מסחרי המותר עפ"י דין בהתאם לתב"ע ו/או היתר הבניה.

3.15. בוטל.

3.16. כי החברה שומרת על זכותה ולפי שיקול דעתה הסביר, להציב בשטחי יחידות המסחר, ו/או על קירותיהם החיצוניים, שילוט ו/או סימני מסחר ובלבד שאין בשילוט כדי להפריע לשימוש הסביר של הרוכש בדירה ו/או ברכוש המשותף. למען הסר ספק, לא יוצבו שלטים בשטחו של הרוכש ו/או על קירותיו החיצוניים של הבניין. כל ההוצאות השוטפות והאגרות בגין שילוט כאמור בסעיף זה לא יחולו על הרוכש.

3.17. הרוכש לא יהיה רשאי להתקין שילוט על גבי הקירות החיצוניים של הפרויקט ו/או ברכוש המשותף, אלא רק בלובי המשרדים, בלובי הקומה ועל דלת היחידה (כפוף לתשלום האגרות ככל שיידרשו), הכל במקום שיוקצה לכך ובהתאם להוראות השילוט שיקבעו ע"י החברה ו/או חברת הניהול, וזאת על חשבונו בלבד של הקונה. יובהר כי הוראה זו אינה חלה על שילוט פרטי ו/או סביר כגון שלטי מכירה או השכרה של הנכס.

3.18. הודע לרוכש כי החברה תעשה שימוש בחלק מהיחידות שבבעלותה "כיחידות לדוגמא" ו/או תחזיק משרד מכירות בבנין, במשך כל תקופת הקמת הפרויקט ואף לאחר אכלוסו, ובלבד שהדבר יהיה כפוף לכל חוק ולא יהווה הפרעה לשימוש סביר של הרוכש בדירה והצמדותיה. .

3.19. הודע לרוכש כי יכול והחברה תקים משרדים לשימושיה העצמאיים בתחום הפרויקט (לרבות בתחום הבניין ו/או יחידות למסחר לתעסוקה או למגורים) בין היתר אך לא רק, לצורך ביצוע תיקוני הבדק.

3.20. כמו כן, ידוע לרוכש כי יכול החברה תקים את משרדיה הקבועים בתחום הפרויקט..

3.21. הרוכש מעוניין לקנות מהחברה את הזכויות ביחידה בהתאם ובכפוף לתנאי הסכם זה.

3.22. כי ידוע לו, שמעבר לממכר אין ולא תהיה לו כל זכות בשטחים המסחריים ו/או בשטחי התעסוקה ו/או ביתר זכויות החברה במקרקעין, למעט זכויות שהוקנו לו מפורשות על פי הסכם זה.

3.23. הוראות סעיף זה על כל סעיפי המשנה שבו הינן מעיקרי הסכם זה והפרתן מהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

ממ"ק

3.24. הודע לרוכש, כי בכוונת החברה להעניק זכות שימוש בלעדית במרחב המוגן הקומתי בו נמצאת היחידה או הבניין בו נמצאת היחידה או הפרויקט בו נמצאת היחידה (להלן: "**הממ"ק**"), לאחד או יותר מבעלי היחידות בבנין ו/או לחברת הניהול של הבניין ו/או לצד ג' (להלן: "**בעל זכות השימוש בממ"ק**"). בעל זכות השימוש מתחייב לפעול בהתאם להוראות בדבר זכות שימוש בלעדית במרחבים המוגנים הקומתיים המצויים בבניין, כמפורט להלן וכפי שיינתנו מעת לעת על ידי החברה ו/או חברת הניהול:

3.25. בעל זכות השימוש בממ"ק מתחייב ליתן הסכמתו למפורט בחוזה זה ובהוראות החברה ו/או חברת הניהול ולחתום על כל מסמך שיידרש בקשר לכך.

אשד בקרה בע"מ
11 03. 2026
נ ב ד ק

3.26. החברה תכלול בתקנון הבית המשותף הוראה המחייבת את בעל זכות השימוש בממ"ק, ליתן לכל דיירי הבניין או לכל אדם או לכוחות ההצלה, בשעת חירום, להשתמש בממ"ק. חובה זו הינה בלתי מסויגת, בהתאם לתקנות הג"א ותחייב את בעל זכות השימוש בממ"ק, שלא למנוע בשעת חירום מדיירי הבניין או כוחות ההצלה, בכל דרך שהיא, את זכות הגישה והמעבר אל תחום השטח הנ"ל.

4. <u>התחייבויות החברה לבניית היחידה:</u>

4.1. החברה מתחייבת כי היחידה תבנה במומחיות נאותה, בהתאם לתוכניות (נספח ח) ולמפרט (נספח ז) בכפוף לסטיות המותרות בחוק המכר בביצוע לעומת המפרט כמפורט להלן. ידוע לרוכש כי אפשר והפרויקט ו/או הבניין ו/או היחידה ו/או כל חלק מהם ייבנו בעבור החברה על ידי קבלנים ו/או קבלני משנה אשר אפשר שהחברה תתקשר עימהם לצורך זה.

4.2. במקרה של סתירה או אי-התאמה בין תאור היחידה במפרט לעומת התיאור בתוכניות, יחייב את הצדדים התיאור המילולי שבמפרט, אלא אם כן משתמעת מן הדברים כוונה אחרת.

4.3. אם יהיו בפועל הפרשים או סטיות בכמויות ו/או במידות של כל פרט שהוא הנוגע ליחידה לעומת התיאור שבמפרט ו/או בתוכניות ואלה יהיו בגבולות הפרשים או סטיות המותרים לפי צו מכר דירות (טופס של מפרט), התשס"ח-2008, לא יהוו ולא ייחשבו הפרשים ו/או סטיות אלו כאי התאמה, והם לא יהוו הפרה של התחייבויות החברה על פי הסכם זה, ולא ישמשו כבסיס לטענה כלשהי מצד הרוכש. שינויים קלים בביצוע לעומת התוכניות והמפרט לא יהוו אף הם הפרה של התחייבויות החברה על פי הסכם זה ולא ישמשו כבסיס לטענה כלשהי מצד הרוכש. "שינויים קלים בביצוע" בסעיף זה פירושו: סטיות בשיעור של 2% בין מידות היחידה המופיעות בתשריט היחידה הרצ"ב לחוזה זה כנספח ח ובין המידות בפועל וכן סטיות בשיעור של 5% בין הכמויות, המידות והאביזרים במפרט המכר הרצ"ב לחוזה זה כנספח ז לבין הכמויות המידות והאביזרים בפועל, או סטיות המותרות בהתאם לחוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973 כולל כל תיקון שיעשה בחוק זה או כל חוק שיבוא במקומו. מדידת המידות והכמויות כאמור תיעשה באופן יחסי לכלל שטח היחידה וכלל הכמויות והאביזרים ביחידה.
מוסכם על הצדדים, כי ככל ותחול סטייה במידות הדירה בשיעורים גבוהים מהקבוע בהוראות חוק המכר כאמור בין אם כתוצאה משינוי הוראת דין ובין אם בהנחיית הרשויות ו/או ככל שיחול שינוי במיקום הדירה ו/או כיווניה ו/או קומת הדירה אזי שמורה לרוכש האפשרות לבטל חוזה זה בתוך 30 ימים ממועד היוודע לו בכתב ע"י המוכר בדבר הסטיות והשינויים הנ"ל, כאשר במקרה שכזה תבוצע השבה מלאה של התמורה ששולמה למוכר בערכו הריאלי וזאת –בתוך 45 ימים מיום הביטול ע"י הרוכש ובכפוף לחתימת הקונה על כל המסמכים הנדרשים על-ידי המוכר, הרשויות, אישור מיסוי מקרקעין בדבר ביטול העיסקה ויכולת החברה לשוב ולמכור את הדירה) והבנק המלווה לצורך ביטול ההסכם.

4.4. הרוכש מתחייב שלא להתערב ולא להפריע בכל אופן שהוא, בין בעצמו ובין באמצעות אחרים מטעמו, בבניית הפרויקט, הבניין והיחידה, במשך כל תקופת הבנייה, עד להשלמת בניית הפרויקט. הרוכש יהיה רשאי לבקר ביחידה מעת לעת, בתאום מראש עם נציג החברה וכפוף לכללי הזהירות הקבועים באתר, בתנאי שלא תופר התחייבותו כאמור לעיל. יובהר, אין באמור בסעיף זה כדי להגביל את זכותו של הרוכש לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

5. <u>תמורת היחידה</u>

5.1. הרוכש מתחייב לשלם לחברה תמורת היחידה, נכון למועד חתימת הסכם זה, את מחיר היחידה, בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה ובהתאם להגדרת התמורה בחוזה זה בתוספת הצמדה למדד תשומות הבניה, מדד הבסיס הינו המדד ביום חתימת החוזה.

5.2. למרות האמור בסעיף 5.1 לעיל, יהיה הרוכש חייב בכל מקרה לשלם לחברה את מלוא מחיר היחידה קודם למועד מסירת החזקה וכתנאי לה ובכפוף להוראות סעיף 7 להלן. עוד יובהר כי הרוכש לא יהיה זכאי לקזז כל סכום ממלוא התמורה עבור היחידה וכי אי תשלום מלוא התמורה מלבד היותו הפרה יסודית של חוזה זה על המשתמע מכך יגרור את אי מסירת היחידה.

5.3. איחור אשר יאחר הרוכש בתשלום יתרת התמורה, קרי התשלום האחרון, יגרור איחור מאת החברה במסירת היחידה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מהאיחור.

5.4. הרוכש לא יהיה זכאי להקדים תשלומים לעומת המועדים המפורטים בהסכם זה על נספחיו אלא אם נתן הודעה על כך מראש ובכתב לחברה והחברה אישרה את ההקדמה כאמור מראש ובכתב ובתנאי שלא יהיה בכך כדי לחייב את החברה להקדים את חיוביה כלפי הרוכש. שום התנהגות מצד החברה לא תתפרש כמתן אישור להקדמת התשלומים מלבד מתן אישור כתוב כאמור לעיל. ככל ויוקדם תשלום ע"י הרוכש, באופן המתואר לעיל, היזם יגבה הצמדה למועד התשלום בפועל וללא הפרשי הצמדה וריבית נוספים.

5.5. מחיר היחידה כולל מס ערך מוסף אשר נכון ליום החתימה על חוזה זה הינו בשיעור 18% (להלן: "מע"מ") ידוע לרוכש, כי בכל מקרה בו יחול שינוי בשיעור המע"מ בעתיד, ישולמו כל התשלומים לחברה על פי שיעור המע"מ שיהיה בתוקף בעת ביצוע כל תשלום וביחד עמו.

אשד בקרה בע"מ
11 03. 2026
נ ב ד ק

5.6. יום התשלום ייחשב כמועד בו זוכה חשבון החברה בפועל.

5.7. הוראות סעיף זה על כל סעיפי המשנה שבו הינן מעיקרי הסכם זה והפרתן מהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

6. <u>אחריות קבלן</u>

6.1. הודע לרוכש כי יכול והחברה תשתמש בשירותיהם של חברה קבלנית ו/או חברות קבלניות ו/או נותני שירותים ו/או ספקים (להלן: "**קבלן**") אשר תבצע בעבור החברה עבודות בניה בפרויקט לרבות ביחס ליחידה. אין האמור כדי לגרוע מאחריות החברה בהתאם להוראות חוק המכר.

6.2. מובהר כי כל התחייבויות החברה על פי הסכם זה ביחס לבניית היחידה לרבות טיב הבניה, איכות החומרים, התאמה לתוכניות ולמפרט, תיקון ליקויים, עמידה בלוח זמנים למסירת היחידה וכיו"ב (לרבות בגין הרכוש המשותף ושינויים ותוספות ביחידה) תהיינה גם בכפוף לאחריות וחבות הקבלן בגין כך. כמו כן מובהר כי כל עניין ו/או פעולה שעל החברה לבצע על פי הקבוע בהסכם זה היא תוכל להסמיך את הקבלן לעשותו בעבורה, בשמה ובמקומה, וזאת בין היתר ביחס ובקשר לנושאים המפורטים לעיל. אין האמור כדי לגרוע מאחריות החברה בהתאם להוראות חוק המכר.

7. <u>מסירת החזקה ביחידה</u>

7.1. החברה מתחייבת למסור לרוכש את החזקה ביחידה כשהיא בנויה כמותנה בהסכם זה לא יאוחר "מיום מסירת החזקה", בכפוף לתנאים המפורטים בסעיפים 8, 9, ו- 10 להסכם דלהלן ובכפוף לתשלום מלוא התמורה במועדה, בכלל זה וכל תשלום מחייב ע"פ הסכם זה, השבת ערבויות בנקאיות או הפקדתן בידי עורך דין נאמן, כשהיא ראויה לשימוש ופנויה מכל אדם וחפץ הקשור לחברה. התחייבות החברה לעיל כפופה לתנאי מוקדם שהרוכש ישלם, קודם למועד המסירה, את כל יתרת התמורה בגין הדירה במלואן עד לקבלת החזקה ביחידה.

7.2. יובהר מפורשות כי הפרויקט מורכב ממספר חלקים בנויים שונים ליעודים שונים (בין היתר אך לא רק: מגורים, מסחר, תעסוקה, חניה, אחסון, וכדו'....) וייתכן וכי כל חלק וחלק מהפרויקט יימסר בנפרד אך בכפוף למועד המסירה הקבוע בנספח א'.

7.3. היחידה תחשב כראויה למסירה לרוכש כאמור בסעיף 7.1 לעיל והרוכש יהיה חייב לקבל את החזקה בה כאשר היחידה תהיה ראויה לשימוש לפי למגורים, פנויה מכל אדם וחפץ הקשור בחברה, לבניין ניתן טופס 4 , מחוברת למערכות הביוב, המים והחשמל (בין בחיבור זמני ובין בחיבור של קבע) וקיימת אליה וממנה גישה סבירה (לרבות גישה זמנית),. הודע לרוכש כי לאחר מועד המסירה ולכל היותר עד 6 חודשים מקבלת תעודת גמר לבניין, עשויות להימשך העבודות בפרויקט ו/או בסביבתו בין היתר עבודות הפיתוח הכללי שבסביבת הפרויקט אשר אינן חלות על היזם וכי למעט ביחס לגישה סבירה ליחידה, הודע לרוכש כי אין בכך כדי למנוע את מסירת החזקה בדירה לרשותו ולא תהיה לו כל טענה בעניין זה כלפי החברה. מובהר, כי ליקויים שאינם מונעים שימוש סביר ביחידה, ככל שיהיו כאלה, לא יהוו עילה לדחיית מסירת החזקה ביחידה ו/או לסירוב מצד הרוכש לקבלתו.. מובהר כי במועד המסירה הדירה תהיה גם חופשיה מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא או זכות אחרת של צד ג', למעט משכנתא שניתנה כביטחון להלוואה לרכישת הנכס או משכנתא שנרשמה על פי בקשת רוכש הדירה.

7.4. בסמוך למועד השלמת בניית הדירה החברה תשלח לרוכש הודעה בכתב, ובה תזמין את הרוכש לקבל את הדירה לרשותו, במועד שיתואם עימו, אשר לא יהיה מאוחר מ-21 ימים ממשלוח ההודעה. ככל שהקונה לא יתאם מועד למסירת הנכס לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הדירה לרשותו, תשלח החברה הודעה נוספת ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הדירה לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ -10 ימים ממשלוח ההודעה השניה. לשם הבהירות אם הרוכש יסרב לתאם את המועד האמור בטווח הזמן האמור, או שלא ניתן להשיגו בכתובת שמסר במבוא להסכם זה, הרי שהחברה רשאית לשלוח לו הודעה לכתובת הקבועה במבוא להסכם ויראו את מועד זה כמועד הקובע לצורך קבלת החזקה בדירה הרוכש יישא בהוצאות אחזקת הדירה ממועד זה.

7.5. הרוכש מתחייב להופיע במקום ובמועד שתואם כאמור לעיל למסירת החזקה ביחידה ע"י החברה, או למנות צד שלישי מטעמו אשר יציג לחברה ייפוי כוח שניתן ע"י הרוכש כדין לקבל מהחברה את החזקה ביחידה ולאשר לחברה בכתב את דבר קבלת החזקה ביחידה, על ידי חתימה על פרטיכל מסירת כמותנה בחוזה זה.

7.6. לא הופיע הרוכש לקבל את החזקה ביחידה במועד ובמקום שנקבעו על ידי החברה כאמור לעיל, או הופיע וסרב לקבל את החזקה ביחידה על אף שהיותה ראויה למגורים, או התנה את קבלת היחידה בתנאים החורגים מהקבוע בהסכם זה, יחשב אותו מועד כמועד המסירה בפועל לרוכש לכל דבר ועניין הקשור בהתחייבויות הרוכש על פי הסכם זה, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, תשלום יתרת מחיר היחידה, אחריות למצב היחידה, לאחזקתה ולשמירתה והחבות לשאת בכל התשלומים, ההוצאות, המיסים וההיטלים הנובעים מהחזקת היחידה או מהבעלות עליה, לרבות תשלומי ארנונה לעירייה וניהול וכדומה. מובהר כי כל עוד לא שולמה מלוא תמורת הדירה והתשלומים הנלווים לה, לא ייחשב הרוכש כמי שהוענקה לו החזקה הפורמלית בדירה לעניין השלמת העסקה, רישום, או זכויות נוספות לפי הסכם זה. עם זאת, אין באמור כדי לגרוע מהוראות כל דין.

7.7. מובהר כי במקרה כזה לא תוטל על החברה חובה כלשהי לשמור על היחידה ו/או לתחזקה, והחברה לא תהא אחראית כלפי הרוכש לתיקון ו/או פיצוי ו/או שיפוי בגין כל אובדן או נזק או פגם שייגרם ליחידה ו/או למבנה

אשד בקרה בע"מ
11. 03. 2026
נ ב ד ק

ו/או לחלקה ו/או לכל חלק מהם לאחר מועד המסירה בשל אי קבלת החזקה בה ע"י הרוכש או בשל היות היחידה ללא שמירה ו/או טיפול ו/או השגחה ע"י הרוכש. כמו כן לא תחויב החברה בתשלום ארנונה ו/או דמי ניהול על תקופה זאת. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של החברה לכל סעד המוקנה לה כנגד הרוכש לפי הסכם זה או על-פי כל דין עקב הפרת ההסכם מצד הרוכש. הרוכש יפצה את החברה על כל ההוצאות שתיגרמנה לה עקב העיכוב במסירה. יובהר כי המוכר אחראי על שמירת הדירה כשומר חינם בלבד עבור שמירת הדירה לפי הוראות חוק השומרים, התשכ"ז 1967 .

7.8. לחברה הזכות להקדים את תאריך המסירה הנקוב בהסכם זה בתקופה של עד 60 ימים, אך זאת בתנאי שתינתן על כך הודעה מראש לרוכש של חודשיים לפחות לפני מועד המסירת החזקה שהוקדם. במקרה כזה יהיה על הרוכש להקדים, בהתאם, את מילוי ההתחייבויות שהוא חב בהן לפי הסכם זה, ושיש למלאן עד מועד המסירה. הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הרוכש.

7.9. מותנה בזה, להסרת ספקות, כי לפני העמדת היחידה לרשות הרוכש על ידי החברה בהתאם להסכם זה, אסור לרוכש להיכנס ליחידה על הצמדותיה (פרט לשם התבוננות בתיאום מוקדם עם החברה כפוף לתנאים ולהגבלות והוראות הבטיחות שתקבע החברה) או להכניס חפצים אליה, הן בעצמו והן על ידי אחרים.

7.10. הרוכש לא יתפוס חזקה ביחידה לפני שזו תימסר לרשותו בהתאם להוראות הסכם זה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל מובהר כי לפני מועד המסירה, הרוכש לא יהיה רשאי להיכנס ליחידה (פרט לשם הסתכלות בתאום עם החברה) וכן לא יהיה רשאי להכניס אליה חפצים.

7.11. הפרת הוראה מהוראות סעיף זה ע"י הרוכש מהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

8. <u>פרטיכל מסירה</u>

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

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

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

8.4. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכר על פי כל דין.

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

8.6. המוכר מתחייב לכלול את הוראות סעיפים 3, 4 ו5- בפרוטוקול המסירה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הרי שממועד המסירה של היחידה, יראו את הרוכש בלבד - לעניין הוראות כל דין המטילות חבות כלשהי על בעלים ו/או מחזיק של מקרקעין לרבות חבות תשלום כלשהו וחבות בגין כל מעשה או מחדל – כבעלים לגבי היחידה, וביחסים שבין הצדדים, יהיה הרוכש האחראי הבלעדי לתשלומים ולחבויות אלו, לרבות כל הוצאה הכרוכה בכך או קנס בשל אי מילוי הוראה שבדין. כמו"כ על הרוכש תחול האחריות הבלעדית לשמור על היחידה ו/או על תכולתה ו/או על אביזריה ו/או על שלמותה גם בהתאם לנספח יא'.

8.7. סירב הרוכש לחתום על פרטיכל המסירה או לפרט ליקויים, ובתנאי שהדירה ראויה למגורים, יראו את הרוכש כאילו קיבל החזקה ביחידה במועד המסירה כאמור לעיל.,

8.8. עד למועד מסירת הדירה תינתנה לרוכש הוראות תחזוקה ושימוש. הרוכש מתחייב בזה לקבל מהחברה את כל ההנחיות ו/או האזהרות כדלעיל ולפעול באופן קפדני בהתאם להן. הודע לרוכש שכל נזק ו/או פגם ו/או אי התאמה שיתהוו ביחידה ו/או שייגרמו לסביבתה ו/או לרכוש המשותף ואשר ניתן היה למנעם על ידי מילוי ההנחיות ו/או האזהרות כדלעיל, יהיו באחריות הרוכש והרוכש לא יוכל לדרוש מהחברה את תיקונם ו/או להעלות כל דרישה ו/או תביעה אחרת לגביהם.

מסירת הרכוש המשותף לרוכש ו/או לנציגות ועד בית ו/או לחברת הניהול:

8.9. הודע לרוכש כי עד ולא יאוחר מ- 30 ימים קודם למועד מסירת הדירות בבנין, יהא על רוכשי דירות הבנין להציג בפני המוכר את נציגות הדיירים שיקבלו מטעמם את הרכוש המשותף של הבנין. לא נעשה כן עד למועד האמור ואף לאחר שחלפו 10 ימים ממועד מתן הודעה בכתב של המוכר בדרישה לעשות כן, יהיה זכאי המוכר למנות את הנציגים בעצמו, באופן שייבחרו על ידו שלושה (3) נציגים לפחות אשר יקבלו בשמם של כל הרוכשים את הרכוש המשותף (להלן: "**מקבל/י הרכוש המשותף**").

8.10. מבלי לגרוע מהתחייבויות הרוכש כאמור לעיל, היה והנציגות החוקית ו/או מי מהקונים הנמנים עליה לא הופיע לקבל את החזקה ברכוש המשותף מהחברה, כי אז תהיה החברה רשאית, לפי שיקול דעתה, לקבוע כי הרכוש המשותף יימסר לידי חברת הניהול עבור כל רוכשי היחידות בבנין ו/או בפרויקט, לפי העניין. הוראות הסכם זה לעיל המתייחסות לקבלת החזקה ביחידה יחולו, בשינויים המחויבים, על קבלת החזקה ברכוש המשותף כמפורט בסעיף זה.

אשד בקרה בע"מ
11 03. 2026
נ ב ד ק

8.11. הודע לרוכש בדבר מינויה של חברת הניהול לקבל עבורו את הרכוש המשותף כאמור. למען הסר ספק, מוסכם כי היה והחברה בחרה למסור את הרכוש המשותף לחברת הניהול בהתאם להוראות דלעיל, אזי בכל הקשור לרכוש המשותף, מסירתו, תקינותו, התאמתו, תהא חברת הניהול נציגתם הבלעדית של רוכשי היחידות בבנין.

9. <u>דחיית מועד המסירה</u>

9.1.

9.1.1. 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.

9.1.2. הפיצויים הקבועים בסעיף 9.1.1 לעיל ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש. .

9.1.3. הוראות סעיפים קטנים 9.1.2-9.1.1 לעיל לא יחולו אם מתקיים לגבי האיחור במסירת הדירה אחד מאלה:

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

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

9.2. בסמוך לאחר שנודע לחברה על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת הסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מבניהם), יודיע המוכר לקונה על דחיית מועד המסירה ויפרט בהודעתו את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, תודיע החברה על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לה אודות הנתונים הנ"ל.

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

9.4. 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.

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

9.6. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הודע לרוכש כי החברה תהיה זכאית למסור את החזקה ביחידה והרוכש יהיה חייב לקבל את החזקה ביחידה לפני גמר עבודות הפיתוח ובלבד שיתקיימו התנאים המפורטים לעיל. במקרה כזה יחולו על מסירת היחידה כל הוראות הסכם זה החלות בעניין המסירה, לרבות סעיף 5 וסעיף 7 לעיל, על כל סעיפי המשנה בהם.

9.7. למרות כל האמור בהסכם זה, מוסכם ומוצהר ע"י הצדדים כדלקמן:

9.7.1. במקרה שיחול איחור שלא יעלה על שלושים (30) יום במועד המסירה של היחידה, מכל סיבה שהיא.

9.7.2. במקרה שיחול איחור במסירה אשר נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה בלבד לרבות איחור בהשלמת יתרת התמורה, קרי התשלום האחרון בלבד.

לא ייחשב הדבר כהפרת התחייבות כלשהי מצד החברה וזאת בכפוף להוראות הדין.

9.8. למען הסר כל ספק מודגש בזאת כי בכל מקרה שבו התקיימו אילו מבין הנסיבות המפורטות בסעיף 9.7 לעיל, ובנוסף לא עמדה החברה במועד המסירה, מסיבות שאינן קשורות בנסיבות האמורות בסעיפים הנ"ל, אזי אם וככל שתהיה לרוכש בגין כך עילת תביעה ו/או דרישה כלפי החברה ו/או שהוא יהיה זכאי לפיצוי כלשהו בגין כך, הרי שאותה עילה ו/או דרישה ו/או פיצוי לא יחולו ואין עניינם ביחס לתקופה של העיכוב במסירת החזקה אשר נובעות מנסיבות האמור בסעיף 9.7 לעיל ו/או הנובעות מאיחור התשלום האחרון מתוך התמורה ע"י הרוכש, אלא רק תקופת האיחור הנוספת מעבר לכך.

9.9. מובהר בין הצדדים כי עד למועד המסירה תהא היחידה בחזקתה הבלעדית של החברה. הרוכש מתחייב כי עד למועד המסירה לא יתערב בדרך כלשהי בבניית הפרויקט ו/או הבניין ו/או היחידה בעצמו או באמצעות אחר מטעמו בכפוף לכך שזכויות הרוכש הנובעות מחוזה זה ו/או עפ"י כל דין לא ייפגעו, לא יכנס ולא ירשה לאחר

_____ _____
הקונה/ים

אשד בקרה בע"מ
11 03. 2026
נ ב ד ק

מטעמו להיכנס לאתר הבניה במקרקעין ו/או לחלקה ו/או למבנה ו/או ליחידה (פרט לשם הסתכלות בתאום מוקדם עם החברה, בהתאם לנוהלי הבטיחות של החברה, ובמועדים מוגדרים שיקבעו בין הצדדים), לא יתפוס חזקה ביחידה ו/או יעשה ביחידה כל שימוש שהוא, ולא יכניס חפצים אל היחידה ו/או יבצע בו שינויים, הן בעצמו והן על ידי אחרים. יובהר כי אין באמור בסעיף זה להגביל את זכות הרוכש לפנות לערכאות לרבות הגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

9.10. פיגר הרוכש במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו על פי הסכם זה במלואן ו/או בחלקן ו/או במועדן, והוכח כי הדבר גרם לעיכוב במילוי התחייבויותיה של החברה, יתיר הדבר לחברה פיגור בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מהעיכוב במילוי התחייבויותיה כלפי הרוכש.

10. <u>אחריות בגין ליקויים ביחידה</u>

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

10.2. התחייבויות המוכר לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע למוכר 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").

10.3. התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכר מחוייב לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכר הודעה בדבר אי התאמה, יתקן המוכר את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש איפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.
חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הרוכש בדבר אי-ההתאמה, או שתיקונה של אי -ההתאמה דחוף והמוכר לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הרוכש, רשאי הרוכש לתקנה והמוכר יישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הרוכש למוכר הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.

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

10.5. המוכר יבצע את תיקון אי ההתאמות שהוא חייב בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה .ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכר כלעיל ייגרם נזק לנכס או לרכוש המשותף יתקן המוכר כל נזק כנ"ל ויחזיר את מצב הנכס או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.

10.6. המוכר יוכל 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. המציא המוכר לרוכש כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל ,יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו למוכר. 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 למוכר בדרישה לביצוע תיקונים והמוכר יתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכר אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.

10.7. החברה תגרום לתיקון הליקויים ביחידה בהתאם להוראות הדין, תוך זמן סביר ואשר לכל היותר יהיה עד שניים עשר (12) חודשים ממועד המסירה. מובהר כי אין באמור כדי לגרוע מאחריות החברה עפ"י כל דין.

10.8. הודע לרוכש כי עליו לאפשר לחברה ו/או לקבלן ו/או לכל מי מטעמם להיכנס לדירה בתיאום מראש לבדיקת דרישתו או דרישות של רוכשי דירות אחרות בבניין, בדבר ליקויים בדירה ו/או בדירות האחרות שיבנו בבניין ולבצע כל הטעון תיקון לפי קביעת החברה ו/או הקבלן, לרבות אותם ליקויים בדירות אחרות שנבנו בבניין ואשר תיקונם נדרש מתוך הדירה. בתום העבודות יוחזר מצב הדירה לקדמותו. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יובהר כי היה והרוכש לא יאפשר תיאום כניסה לדירתו לביצוע התיקונים בדירה ו/או לא יאפשר בכל דרך את ביצוע התיקונים כמפורט לעיל, תהא החברה פטורה מביצוע התיקונים בדירתו וזאת עד למועד שבו הרוכש יאפשר את ביצוע התיקונים כאמור. האמור בסעיף זה יהיה בכפוף להוראות כל דין

10.9. הרוכש יפעל באופן סביר להקטנת נזקיו בגין אי התאמות וליקויים ביחידה וברכוש המשותף, לרבות מתן הודעה לחברה על הליקויים בתוך זמן סביר לאחר שגילה אותם או היה עליו לגלותם. מובהר כי ככל שלא עשה כן, יישא הרוכש באחריות לנזקים שנגרמו עקב אי פעולה סבירה מצדו, ובלבד שלא ייגרע מהאחריות החלה על החברה לפי כל דין

_____ _____
הקונה/ים

אשד בקרה בע"מ
11 03. 2026
נ ב ד ק

10.10. . מובהר כי החברה אחראית לביצוע תיקוני ליקויים בהתאם להוראות כל דין, לרבות חוק המכר (דירות) ויתר הוראות הדין החלות, ובכפוף לתקופות הבדק והאחריות הקבועות בו. אין באמור כדי לגרוע מכל אחריות אחרת החלה על החברה לפי כל דין.

10.11. החברה מצהירה ומאשרת כי אם תוך כדי ועקב ביצוע תיקוני תקופת האחריות על ידה ו/או מטעמה ביחידה ו/או תיקונים שיבוצעו על ידה ביחידות ו/או יחידות אחרות שבבנין ו/או בפרויקט ו/או במבנים אחרים בפרויקט, ייגרם נזק ו/או פגיעה ליחידה, היא תתקן כל נזק ו/או פגיעה כאמור ותחזיר את המצב לקדמותו בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.

10.12. הרוכש מתחייב כי בכל עת במהלך ביצוע תיקוני תקופת האחריות או תיקונים אחרים כלשהם כאמור לעיל, הרוכש או נציג מטעמו יהיה נוכח ביחידה וינקוט באמצעים סבירים על מנת להגן על תכולת היחידה. מובהר כי החברה לא תהיה אחראית לנזק לתכולת הדירה שניתן היה למנוע באמצעים סבירים כאמור.. ככל ויגרם נזק ליחידה ו/או תכולת היחידה, על אף שנקט הרוכש בצעדים הדרושים על מנת להגן על היחידה ו/או תכולת הדירה, החברה תתקן כל נזק ותחזיר את מצב היחידה לקדמותם ככל הניתן לרבות נשיאה בעלות הנזק לתכולת היחידה.

10.13. דין הרכוש המשותף כדין יחידה לעניין האחריות לפגמים כאמור בהסכם זה ובהתאם לכך יחול סיווג תקופות האחריות האמורות לעיל. "מועד מסירת החזקה" לגבי הרכוש המשותף הוא מועד מסירת החזקה. לגוף ו/או לאדם המוסכם המייצג את נציגות הבית המשותף.

10.14. השימוש בחומר, במוצר או בסחורה כלשהי הנמכרים לציבור והנושאים תווי תקן (או בהעדרם נמכרים לציבור כמסומנים עפ"י תקן ישראלי או על פי תקן רשמי) בעת החתימה על ההסכם, ייחשב כשימוש בחומרי בנייה טובים

11. <u>זכויות הרוכש ביחידה ו/או בשטח המסחרי</u>

11.1. מובהר בזה כי בכפוף לעמידת הרוכש בהוראות ההסכם במלואן , תפעל החברה לכך שבין הרוכש לבין המינהל ייחתם חוזה חכירה בהתאם להנחיות והוראות המינהל, בנוסף ו/או לחילופין תדאג לרישום הערות אזהרה לטובת הרוכש ו/או גם זכויות חכירה מהוונות בדירה על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין במועדים הקבועים בהוראות חוק המכר. בהתאם להוראות המכרז, הרוכש לא רשאי למכור את הדירה לצד שלישי ובכלל זאת אינו רשאי לערוך הסכם להעברת זכויות, עד לאחר שחלפו 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה, המוקדם מביניהם (להלן: "תקופת ההגבלה"). בתקופת ההגבלה הרוכש יהיה רשאי להשכיר את הדירה למטרת מגורים בלבד. ככל והסכם זה נחתם שלא באמצעות הגרלה, אזי לעניין סעיף זה, מועד ביצוע ההגרלה ייחשב יום החתימה על הסכם זה.

11.2. רישום הזכויות ביחידה על שם הרוכש, כמפורט בהוראות סעיף 11 זה, יהיה במועדים הקבועים בחוק המכר (דירות) תשל"ג -1973..

11.3. הודע לרוכש שקודם לרישום הזכויות ביחידה על שמו יתכן ויהיה צורך לבצע על הקרקע פעולות של רישום ו/או חכירה ו/או איחוד ו/או חלוקה מחדש ו/או פרצלציה ו/או רישום בית משותף וכיוצא באלה, וכן כי יכול ורשות מקרקעי ישראל ותבצע את רישום האיחוד והחלוקה במגרש, באופן שמועד הרישום יתאחר ולא יהיה תלוי בחברה. למען הסר ספק, החברה תבצע את כל הפעולות ולקיים את כל החיובים המוטלים עליה בעניין כאמור במועד המוקדם האפשרי ובכפוף להוראות הדין.

11.4. הודע לרוכש כי ייתכן הקרקע עליה נבנה הבניין טרם עברה חלוקה מחדש (פרצלציה) ועל כן לא ניתן לרשמה כיחידת רישום נפרדת בלשכת רישום המקרקעין. אשר על כן אף לא ניתן עדיין לרשום את הבניין הנבנה עליה כבית משותף לפי חוק המקרקעין תשכ"ט – 1969 וכן כי לא ניתן לרשום את היחידה כיחידת רישום נפרדת בלשכת רישום המקרקעין.

11.5. המוכר יבצע את כל הפעולות ויקיים את כל החיובים המוטלים עליו בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד של הקרקע שבה נמצאת הדירה, במועד המוקדם ביותר האפשרי ;

11.6. המוכר יפעל לרישום הבית בפנקס בתים משותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של החלוקה והאיחוד של הקרקע כאמור לעיל או ממועד העמדת הדירה לרשות רוכש הדירה, לפי המאוחר.

11.7. המוכר מתחייב לרשום את זכויותיו של רוכש הדירה בפנקסי המקרקעין כפוף לשיתוף הפעולה של הקונה הנדרש לצורך הרישום. המוכר מתחייב לגרום לרישום זכויות רוכש הדירה בדירה בפנקס בתים משותפים, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, או ממועד העמדת הדירה לרשות רוכש הדירה, לפי המאוחר הכל כפוף לשיתוף הפעולה של הקונה לצורך רישום הדירה.

11.8. במקרה שבו הדירה הינה בבית שאינו ניתן לרישום כבית משותף, המוכר מתחייב לרישום זכויות רוכש הדירה בדירה בלשכת רישום המקרקעין, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום חלוקה ואיחוד או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר. הרוכש מתחייב להופיע בכל מקום אם בלשכת רישום המקרקעין, או במשרדו של עורך-הדין המטפל ברישום, ולהמציא כל מסמך נדרש (בין היתר: אישור מס רכישה, אישור עירייה, אישור ועדה מקומית, שטרות משכנתא וכדומה ..) הפגישה האמורה לעיל תתואם מראש עם רוכש הדירה.

11.9. בחישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף זה, לא יבואו במניין תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו והוא לא יכול היה למנוע את קיומן.

אשד בקרה בע"מ
11. 03. 2026
נ ב ד ק

11.10. החברה תפעל לפי שיקול דעתה הסביר בהתאם לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011 (להלן: "תקנות המקרקעין"). לרישום הבית המשותף וזאת לפי שיקול דעתה הסביר כאמור לעיל , בתוך שנה ממועד השלמת רישום האיחוד והחלוקה בקרקע, או בתום שנה ממועד מסירת הדירה לרוכש, לפי המאוחר מביניהם ובכפוף להוראות הדין.

11.11. בחישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף זה לא יבואו במניין תקופות שהחברה הוכיחה לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתה והיא לא יכולה היתה למנוע את קיומן והוא יידחה לאותו פרק זמן המתחייב באופן סביר מהעיכובים הנ"ל.

11.12. החברה תעשה את כל הפעולות לצורך רישום הרוכש כחוכר של היחידה אשר תהווה יחידה, או יחידות, בבית משותף לפי חוק המקרקעין אשר יכלול את הפרויקט כולו או כל חלק ממנו, או כל בנין ו/או בניינים שהוקמו ו/או מוקמים על ידי החברה ו/או על ידי אחרים, הכל לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות הדין (להלן: "הבית המשותף").

11.13. החברה תהיה רשאית לחזור ולתקן את צו רישום הבית המשותף, ואת תקנון הבית המשותף, על פי שיקול דעתה הסביר ובלבד שזכויות הרוכש ע"פ הסכם זה והדין לא תפגענה.

11.14. למען הסר ספק מובהר כי הבית המשותף יכול ויכלול, הכול כפי שתקבע החברה לפי שיקול דעתה, את הפרויקט כולו או איזה שהם חלקים ממנו, כגון הבניין, החלק המסחרי, החלק התעסוקתי, וחלק מן הקרקע, את הבניינים וחלק מן הקרקע והחלק המסחרי ו/או תעסוקתי ו/ חניות ו/או מחסנים וכו'. עם זאת יובהר, כי בעלי הזכויות בשטחי המסחר, המשרדים והתעסוקה ינהלו את שטחיהם באופן עצמאי ונפרד מהמגורים, באמצעות נציגות שתורכב מבעלי הזכויות של שטחים אלו. בעלי היחידות המסחריות, המשרדים והתעסוקה יישאו במלוא הוצאות האחזקה של שטחים ו/או מתקנים שישרתו את בעלי יחידות אלו בלבד ובעלי היחידות למגורים יישאו במלוא הוצאות האחזקה של שטחים ו/או מתקנים שישרתו את בעלי יחידות המגורים בלבד. כמו כן, בעלי היחידות המסחריות, המשרדים והתעסוקה ו- בעלי היחידות למגורים יישאו בהוצאות האחזקה של שטחים ומתקנים שישמשו הן את בעלי היחידות המסחריות, המשרדים והתעסוקה והן את בעלי היחידות למגורים, באופן יחסי לשטחם, כפי שיקבע בתקנון הבית המשותף ובכפוף להוראות חוק המכר.

11.15. מוסכם בזה במפורש בין הצדדים כי בידי החברה נתונה הרשות, לפי שיקול דעתה הסביר וכפי שתמצא לנכון, להוציא חלקים מכלל הרכוש המשותף בפרויקט ו/או מן הקרקע ו/או מן הבניין לרבות ו/או גגות (למעט החלקים בגג עליהם יותקנו מתקנים המשרתים את בכלי הדירות) ו/או מרפסות ו/או מחסנים ו/או חצרות ו/או חניות ו/או מרתפים וכיו"ב ולרבות זכויות בנייה ו/או חלק מכל המפורט לעיל, ולהצמידם בצמידות מיוחדת ליחידה ו/או ליחידה בבניין ו/או ליחידה בפרויקט, לפי שיקול דעתה הסביר של החברה וכפי שתמצא לנכון, ובלבד שהצמדות אל ו/או החלקים המוצמדים יפורטו במפרט באופן שכל חלק ו/או כל הצמדה יצוין לגביה לאיזו דירה הוצמדה, ו/או, לפי קביעת החברה ו/או המינהל, להכלילם במסגרת השטחים המוחכרים למי מן המפורטים לעיל, על פי חוזה החכירה עם המינהל, או בכל דרך משפטית אחרת שתבטיח את האמור לעיל לפי בחירת החברה ובלבד שזכויות הרוכש בדירה על הצמדותיה לא תפגענה.

11.16. מבלי לגרוע מן האמור בהסכם זה לעיל ולהלן, החברה רשאית לרשום הערות אזהרה וזיקות הנאה על החלקה ככל שתידרשנה, עפ"י הוראות התב"ע ו/או היתר הבניה ו/או לפי דרישת רשויות התכנון ו/או הרשות המקומית, בין היתר להבטחת זכויות דרך ו/או זכויות שימוש ו/או מעבר בין החלקות ו/או זכויות אחרות במתקנים ובמערכות שנועדו לשימושם של בעלי זכויות ביחידות אחרות בפרויקט ו/או לטובת הרשות המקומית ו/או הציבור . בעניין זה הודע לרוכש כי ייתכן וקיימות זיקות הנאה לציבור בתחומי הפרויקט.

11.17. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל מובהר מראש ומפורשות על יכולת החברה להוצאת חלקים מן הרכוש המשותף בפרויקט ו/או בקרקע ו/או בבניין מכירתם לצדדים שלישים ו/או הצמדתם ליחידות כמפורט להלן:

11.17.1. **<u>חצר / גינה/ מרפסת (להלן ביחד בסעיף זה "חצר"):</u>**

שטחי חצר הנמצאים בצמוד לבנין (במתחם הבניין) וכן בפרויקט (לרבות ביחס לכל בנין בו). היה וחלק מן החצר כמפורט לעיל מוצמד ליחידה הנרכשת על פי הסכם זה יסומן אותו חלק המוצמד בצבע. מוסכם כי תתכן סטייה של עד כ- 5% ביחס לשטח שיימסר בפועל מבלי לגרוע מן האמור בסעיף זה. הודע לרוכש, במקרה כאמור, הצורך המהותי במעבר חופשי ולעבודה בשטח החצר המוצמד ליחידתו לצורכי בנייה ו/או טיפול ו/או תיקון של היחידה ו/או יחידות אחרות ו/או הבניין ו/או הפרויקט ו/או מתקנים מכל סוג, שיונחו באותו שטח או בסמוך לו וכן הודע לרוכש כי ידוע לו

על הנחת מתקנים שונים, מכל סוג, ולרבות כאלה הקשורים ביחידה ו/או ביחידות אחרות ו/או בבנין ו/או בבניינים אחרים ו/או בפרויקט, בשטח החצר המוצמד ליחידה (ולרבות מתחת לפני הקרקע) ולרבות על הנחת ומעבר עמודים ו/או כבלים ו/או צינורות ו/או מערכות, מכל סוג, וכיו"ב בשטח החצר האמור (ולרבות מתחת לפני הקרקע) והוא מודע לאפשרות זו. לאחר מסירת החזקה בדירה יבוצע הנ"ל בתיאום מראש עם הרוכש, בשעות סבירות וכן החברה מתחייבת להשתדל לבצע הפעולות דלעיל במינימום הפרעה לרוכש. ככל שכתוצאה מביצוע התיקונים כלעיל ייגרם נזק לדירה או לרכוש המשותף, יתקן המוכר כל נזק כנ"ל ויחזיר את מצב הדירה ו/או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום העבודות.

_____ _____
הקונה/ים

אשד בקרה בע"מ
11. 03. 2026
נ ב ד ק

מובהר ומוסכם כי ידוע כי ייתכן והפרויקט יבנה בשלבים וייתכן כי חלק מהפרויקט יאוכלס מוקדם מחלקו אחר בו. מוסכם כי החברה רשאית לתת חניה זמנית אשר אינה החניה שנקבעה בחוזה המכר וזאת עד 6 חודשים מקבלת תעודת גמר לפרויקט.

11.17.2. **<u>שטחי מרפסות ביחידות</u>**: היה ושטח מרפסת מוצמד ליחידה הנרכשת על פי הסכם זה יסומן אותו שטח בצבע.

11.17.3. **<u>חניה</u>**: שטחים המיועדים לחניות והנמצאים בסמוך לבנין ו/או במתחם הבניין וכן בפרויקט (לרבות ביחס לכל בנין בו). היה ושטח חניה מוצמד ליחידה הנרכשת על פי הסכם זה יסומן אותו שטח בצבע.. לאחר מועד המסירה יאפשר הרוכש לחברה ו/או מי מטעמה מעבר זמני וסביר בשטח החניה הצמודה לדירתו לצורך ביצוע עבודות תחזוקה, טיפול או תיקון ביחידות אחרות או במתקנים המשרתים את כלל הפרויקט, ובלבד שהמעבר יתואם עמו מראש, יבוצע במינימום הפרעה, ייעשה במועדים סבירים, וללא פגיעה קבועה בזכות השימוש בחניה. החברה תדאג להשבת המצב לקדמותו ככל שייגרם נזק. אין באמור כדי למנוע מהרוכש שימוש סביר בחניה ועל החברה לדאוג לדרכי גישה סבירים ונוחים אל החניה וממנה.

מובהר ומוסכם כי ידוע כי ייתכן והפרויקט יבנה בשלבים וייתכן כי חלק מהפרויקט יאוכלס מוקדם מחלק אחר בו בהתאם להוראות המכרז.

11.17.4. בהתאם להוראות חוזה זה כוללת היחידה הצמדה ייחודית של מקום חניה לרכב, (אחד או יותר) מוסכם ומובהר כדלקמן:

11.17.4.1. הובהר לרוכש כי ייתכן שמתחם החניות שבו מצויה החניה הצמודה ליחידתו, ישמש גם דיירים או בעלי זכויות בבניינים ו/או מגרשים נוספים שייבנו על ידי החברה בפרויקט, והכל בהתאם לתכנון המאושר ולהוראות הדין, מבלי לפגוע בזכות השימוש הבלעדית של הרוכש בחניה הצמודה ליחידתו.

11.17.4.2. הובהר לרוכש כי ייתכן והחברה או מי מטעמה, תבנה מעל ו/או מתחת למגרש שטחי חניה אשר יכללו, בין היתר, חניונים תת קרקעיים במספר קומות תת קרקעיות בהתאם להיתר הבניה שיתקבל, באגף אחד או במספר אגפים ו/או חניונים עיליים וייתכן אף שירותים אחרים. שטחי החניה ישרתו את כל המבנים על המגרש, לרבות השטחים המסחריים ו/או תעסוקתיים של הפרויקט ו/או כל שטח נוסף שיצורף לפרויקט. הודע לרוכש כי מתחתם החניות והחניונים משרת את מלוא היעודים שבפרויקט, בין היתר, מגורים, תעסוקה, מסחר, אחסנה, מחסנים וכל יעוד חוקי אחר.

11.17.4.3. הודע לרוכש כי ייתכן וחלק מן החניות ישמשו כחניון ציבורי שיהיה פתוח לציבור בכפוף להוראות כל דין.

11.17.4.4. הודעה לרוכש כי הכניסה לחניון עם רכבים הממונעים בגז אסורה.

11.17.5. **<u>גגות</u>**: החברה תקבע, לפי שיקול דעתה הסביר, את מיקום וסימון שטחי הגגות והגג העליון אשר ירשמו כרכוש משותף וישמשו למטרת התקנת מתקנים משותפים.

11.17.6. **<u>שטחי גגות מוצמדים ליחידות</u>**: שטחי גגות, כולם או חלקם, בבנין ובפרויקט (לרבות ביחס לכל בנין בו), לרבות חלקים משטחי הגגות המיועדים לשמש כמרפסות ליחידות בקומות העליונות ו/או תחתונות (מעל קומת תעסוקה או מסחר).

11.17.7. **<u>מחסנים</u>** ו/או חלק מהם, בבנין ובפרויקט (לרבות ביחס לכל בנין בו). היה ושטח מחסן מוצמד ליחידה הנרכשת על פי הסכם זה יסומן אותו שטח בצבע. יובהר כי החברה רשאית בכפוף להוראות המכרז למכור מחסנים כיחידות בפני עצמן ולא רק כהצמדות.

11.17.8. זכויות הבניה שיש ו/או שיהיו, אם וכאשר יהיו, בגין הקרקע ו/או הפרויקט ו/או הבניין ו/או יחידות המתייחסות לשטחים המוצאים מכלל הרכוש המשותף ו/או איזה מהם יוצמדו בהתאמה ליחידות להן הוצמדו אותם שטחים מתוך הרכוש המשותף. מובהר ומוסכם כי זכויות בניה שלא נוצלו ו/או זכויות בניה נוספות, ככל יהיו, לבניית שטחי מסחר או תעסוקה או מגורים יוצמדו ליחידת המסחר/ תעסוקה/ מגורים ויהיו שייכות לה בכפוף להוראות הדין ובלבד שאין מדובר בזכויות בניה שמועד היווצרן הינו לאחר שהחברה מכרה את כל הדירות בבניין או יחידות המסחר, לפי העניין. מעמד רישום הבית המשותף רשאית החברה לרשום הוראה זו בתקנון.

11.18. לחברה שמורה הזכות לנהוג מנהג בעלים בכל השטחים שהוצאו מהרכוש המשותף (ואשר לא הוצמדו ליחידה) ולערוך לגביהם כל עסקה ו/או התקשרות אשר תמצא לנכון בכפוף להוראות הדין, לרבות ניצול ומיצוי כל זכויות הבניה שתהיינה מעת לעת ביחס לשטחים הנ"ל והכל ללא צורך בקבלת הסכמתו של הרוכש ובלבד שאין מדובר בזכויות בניה שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות/ מחסנים/ משרדים / חנויות/ חניות/ שטחים בבניין.

11.19. מובהר כי במקרה של בנייה נוספת בפרויקט שתבוצע על ידי החברה ו/או על ידי בעלי יחידות שאליהן הוצמדו חלקים מהקרקע או מהבניין, תהא החברה רשאית, בכפוף להוראות הדין, להצמיד את המבנים הנוספים לאותן יחידות בלבד, ובלבד שלא תיגרם פגיעה בזכויותיו של הרוכש בדירתו, בשטחים המוצמדים לה או ברכוש המשותף המשמש אותו בפועל. כל הצמדה כאמור תהיה כפופה להוצאת היתר כדין, לתיקון צו רישום הבית המשותף במידת הצורך, ולהסכמות הנדרשות לפי דין ו/או תקנון הבית המשותף.

בעניין זה מובהר כי הרוכש מתחייב שלא לבצע כל בניה שהיא בחלקים המוצמדים ללא קבלת כל האישורים הנדרשים על פי כל דין לפני השלמת רישום הבניין כבית משותף.

אשד בקרה בע"מ
11. 03. 2026
נ ב ד ק

הוראות סעיף זה יכללו בתקנון הבית המשותף.

החברה רשאית בטרם מועד מסירת הדירה, ללא הסכמת הרוכש, להעביר דרך הקרקע והבניין והיחידה (ולרבות דרך ובשטחי חצר ו/או דרך קירות הבניין ו/או דרך ובשטחי חניות ו/או דרך ובשטחי גג ו/או דרך ובשטחי מחסנים ו/או דרך ובשטחי מרתפים המוצמדים בהתאמה על פי הסכם זה ליחידה הנרכשת) בעצמה או באמצעות הקבלן או באמצעות עובדים מטעמה, או באמצעות חברות, מוסדות, גופים העוסקים בכך, ועובדים מטעמם או באמצעות איזו רשות, מוסד אחר או חברה אחרת, צינורות ומתקני מים, או צינורות הסקה, תיעול, צינורות לגז, חשמל, כבלי טלפון, ביוב, פירים, ניקוז, תיעול וכבלים לאנטנות טלוויזיה וכל מתקן אחר, מכל מין וסוג, וכן להציג עמודים ולמתוח כבלי חשמל, וזאת בין אם המתקנים הנ"ל משרתים את הבניין ובין אם הם משמשים, מחברים ומקשרים בנינים אחרים ו/או יחידות אחרות. לאחר מועד מסירת הדירה, מתחייב הרוכש לאפשר לחברה ו/או למוסדות ו/או לרשויות ו/או לחברות הנ"ל, לפקידיהם ולפועליהם, להיכנס לקרקע ולבנין (לרבות לשטח חצר ו/או שטח החניה ו/או גג ו/או מחסן ו/או מרתף שהוצמדו ליחידה הנרכשת) כדי להוציא לפועל את העבודות ו/או הפעולות אשר ידרשו לצרכים הנ"ל והכול בין שמערכות אלה משרתות את היחידה ובין אם לאו והכל בהסכמת הרוכש ובתיאום עימו ובכפוף לכך שלא תיפגענה זכויות הרוכש ושלא יהיה בכך כדי למנוע שימוש רגיל ובטוח ביחידה ו/או בהצמדותיה. לרבות עבודות אחזקה ו/או תיקון של המתקנים הנ"ל, כולם או מקצתם, בבת-אחת או בחלקים או במועדים שונים. החברה אף תהיה זכאית להוציא מן הרכוש המשותף שטחים וחלקים לשימושים שונים כגון מעברים, מיתקנים שונים לשימוש הדיירים וכיו"ב וזאת בהתאם להוראות כל דין. כן תהא החברה זכאית לייעד שטחים מן הקרקע לשימוש לשבילים, מתקנים, מיכלי גז, אנטנות וכיו"ב בין אם השימוש קשור בבנין ובין אם המתקנים ישמשו את הבניין ביחד עם בנינים אחרים. כל האמור לעיל כולל גם מעברים לתשתיות אשר אינם מוטמנים בתוך הקירות או התקרות או כל חלק מבנה אחר אלא תלויים/ מחוברים לרבות באופן גלוי או מוסתר בתוך תעלות ו/או צינורות חשופים. מובהר כי ככל והעבודות המתוארות לעיל יבוצעו לאחר מסירת החזקה, יהיה הדבר בכפוף להסכמת הרוכש, בתיאום מראש ובשעות סבירות.
הודע לרוכש כי תובטחנה זכויות מעבר ו/או כניסה ו/או זכויות להצבת מתקנים ו/או הנחת צינורות ו/או כבלים וכיו"ב זכויות ברכוש המשותף ו/או הבניין וזאת בדרך של רישום זיקות הנאה ו/או בכל דרך משפטית שתמצא החברה לנכון בכפוף להוראות כל דין. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הודע לרוכש שיתכן כי מיכל או מיכלי גז משותפים בצובר ישמשו לאספקת גז למספר בנינים בפרויקט במשותף והם יותקנו במקום שאפשר ויהיה בתחום אחת מחצרות הבניינים בפרויקט, בהתאם להיתר בניה, ולפיכך תובטחנה זכויות בעלי כל היחידות שבפרויקט להנאה ממתקן גז זה ולמעבר צינורות ממנו ליחידות, בכל דרך מהדרכים המתוארות בסעיף זה לעיל.

11.20. כל האמור בסעיף 11 על תתי סעיפיו, יחייבו את הרוכש לפי קביעת החברה ושיקול דעתה הסביר, גם לפני רישום הבית המשותף ו/או רישום זכויות החכירה ביחידה, ויכללו, לפי בחירת החברה ושיקול דעתה, בתקנון הבית המשותף.

11.21. אחזקת השטחים המשותפים בפרויקט (גם מחוץ לשטחי הבניין בו מצויה היחידה) תעשה על ידי נציגות הבית המשותף ולפי שיקול דעתה.

11.22. מובהר במפורש כי לגבי הבית המשותף רשאית החברה לרשום תקנון מיוחד (להלן: "התקנון") לפי הכרעתה ושיקוליה הסבירים של החברה, שינתן בו כאמור, בין היתר, ביטוי לאמור בחוזה זה בכלל, ובסעיף 11 זה בפרט, כולו או חלקו, לפי שיקול דעת החברה וביטוי לזכויות החברה לפי הסכם זה.

11.23. מבלי לגרוע מכלליות האמור, ייתכן ויכלול התקנון, בין היתר, הוראות כאמור להלן:

11.23.1. התקנון יקבע את שיעור ההשתתפות של רוכש בהוצאות הבית המשותף והשירותים המחויבים בקשר אליו אשר יהיה באופן יחסי לשטח הרצפות של כל חוכר דירה לשטח הרצפות של כלל חוכרי הדירות בבית המשותף בהתאם להחלטות חברת הניהול ולהוראות הדין. יובהר דמי הניהול יהיו בשווי המקובל בשוק לדירה דומה באותו איזור.

11.23.2. סדרי קבלת ההחלטות בדבר ניהול הבית המשותף יהיה בדומה למפורט בהוראות התקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין או לפי החלטת החברה בהתאם לשיקול דעתה הסביר.

11.23.3. התקנון יבטיח שמירה על חזותו החיצונית של הבניין, על פי ההוראות שתמצא לנכון החברה לקבוע לעניין זה.

11.23.4. התקנון יבטיח שבעלי היחידות לא יבצעו ולא ירשו לבצע, כל שינויים חיצוניים ביחידתם ו/או ברכוש המשותף, בלי הסכמת שאר הדיירים בבניין בכתב וקבלת היתר בניה כדין, ככל שיידרש. "שינויים חיצוניים" בסעיף זה, פירושם בין היתר ובהתאמה: סגירת מרפסת, שינוי במעקה, פגיעה בטיח החיצוני, החלפת או שינוי התריסים הנעים במרפסת, פגיעה בפריקסטים הסוגרים את המרפסת, שינוי צבע התריס הנע, התקנת סידורים לתליית כביסה במרפסת פרט לסידורים המיוחדים המותקנים ביחידה, התקנת צינורות, חוטי חשמל או כל חומר אחר על הקירות החיצוניים, התקנת אנטנות מכל סוג, התקנת דודי שמש וכל פגיעה אחרת בגג, התקנת או תליית שלטים וכיוצא באלה וכל שינוי אחר בחזיתות הבניין ו/או בנראות הבניין ו/או ברכוש המשותף.

11.23.5. התקנון יחיל הוראות בהתאם לשיקול דעת החברה וכפי שתמצא לנכון לקבוע, הנוגעות להחזקת הרכוש המשותף ולשמירתו לרבות המעברים, חדרי המדרגות, חניונים וכו'.

11.24. כל המיסים, הארנונות, ההיטלים, האגרות ותשלומי חובה אחרים החלים על הקרקע ו/או על היחידה ו/או על הרכוש המשותף ו/או כל חלק מהם עד למועד המסירה, יחולו על החברה. כל המיסים, הארנונות,

אשד בקרה בע"מ
11 03. 2026
נ ב ד ק

ההיטלים, האגרות וכל תשלומי חובה אחרים החלים לגבי היחידה (לרבות החלק היחסי בקרקע ו/או בפרויקט ו/או ברכוש המשותף), בין אם מוטלים על הבעלים ו/או על החוכרים ובין אם הם מוטלים על המחזיקים, לגבי התקופה שלאחר מועד המסירה, יחולו - ביחסים שבין הצדדים - על הרוכש בלבד והוא אחראי כלפי החברה לתשלומם.

11.25. מס חדש יחול על רוכש הדירה ובלבד שהוטל על רוכש הדירה בידי המחוקק.
יובהר כי היטל השבחה אשר העילה לתשלומו קמה עד למועד מסירת החזקה לרוכש ואשר נובעת כתוצאה מהיתר הבניה שהוצא/יוצא על ידי החברה לבניית הממכר ו/או עקב שינויים שיזמה החברה בתב"ע ו/או בהיתר הבניה ו/או בגין הקלה /או עקב זכויות בניה אשר החברה מימשה לרבות בדרך של מכירתן או הצמדתן..

לצורך רישום זכויות הרוכש ביחידה כמפורט בסעיף 11 לעיל, ימציא הרוכש לחברה ו/או למי מטעמה, אישורים מהרשויות הממשלתיות והעירוניות כי כל המיסים, הארנונות, האגרות, ההיטלים וכיו"ב בקשר ליחידה אכן שולמו במלואם, וכל תעודה אחרת שאפשר ויהיה בה צורך לשם רישום הזכויות, לרבות שטרי משכנתא חתומים ומאושרים כדין על ידי הממשכן והרוכש (במידה והרוכש נטל הלוואה לשם מימון הרכישה מבנק או ממוסד כלשהו המבקש לרשום משכנתא לטובתו), כל זאת בתוך ארבעה עשר (14) יום מיום קבלת דרישה בכתב, בשים לב למועדים הקבועים בדין להוצאת האישורים כאמור.

11.26. במקרה שהרוכש לא ישלם מס, אגרה, היטל או תשלום חובה כלשהו בגין היחידה, והתשלום כאמור עלול לעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה על פי הסכם זה או כלפי צדדים שלישיים כלשהם, תהא החברה רשאית (אך לא חייבת) לשלם סכומים כאלה במקום הרוכש והרוכש יחזיר לחברה כל סכום ששולם על ידיה כאמור, מיד עם דרישתה הראשונה שבכתב, בכפוף להצגת אסמכתא לתשלום, כשהסכום נושא ריבית מיום התשלום ע"י החברה ועד ליום ההשבה בהתאם להוראות להלן, כאילו היה חוב בפיגור של הרוכש לחברה. יובהר כי הוראות סעיף זה יחולו בהתאמה גם על חובות שחלות במסגרת הסכם זה על החברה ושהרוכש נשא בתשלומם.

11.27. הרוכש ישלם במלואו ובמועדו את מס הרכישה כמשמעותו בחוק מס שבח מקרקעין, תשכ"ג-1963, החל על העסקה נשוא הסכם זה. הרוכש מתחייב להמציא לחברה אישור על תשלום מס הרכישה האמור, לא יאוחר ממועד המסירה, כי לא נותרה יתרה לתשלום בגין מס הרכישה כאמור וזאת כתנאי מוקדם למסירת החזקה ביחידה לידיו.

11.28. הודע לרוכש כי החברה לא תישא באחריות מכל מין וסוג שהוא לגבי אופן חישוב מס הרכישה ו/או להגשת בקשה להנחה במס רכישה בשמנו ו/או לסכום מס הרכישה שיחויב לשלם ו/או לכל עניין אחר הקשור והנוגע למס הרכישה, והוא מוותר בזאת באופן בלתי חוזר על כל טענה בנוגע לאמור כנגד החברה ובאי כוחה למעט במקרה של מעשה או מחדל ברשלנות או בזדון.

11.29. החל ממועד המסירה מתחייב הרוכש לשאת בהוצאות החזקת הרכוש המשותף וכל המתקנים המשותפים בבנין ובפרויקט, וזאת בחלקו היחסי כמפורט לעיל ולהלן, וישלם את חלקו בהוצאות אלה לפי דרישת נציגות הבית המשותף ו/או חברת הניהול ו/או החברה או כפי שתורה לו החברה והכל בהתאם להחלטת תקנון אסיפה כללית יובהר, דמי הניהול יהיו בשווי המקובל בשוק לדירה דומה באותו איזור. החברה מודיעה לרוכש כי בגין יחידות שלא נמכרו, לא ישולמו על ידה לנציגות ו/או לחברת הניהול הוצאות ההחזקה עבור צריכה בפועל אותה יכולה החברה להוכיח שלא צרכה. אין החברה רשאית לפטור עצמה מנשיאה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף.

11.30. . כל המיסים, האגרות וההיטלים, תשלומי החובה והארנונות למיניהם, הממשלתיים, המקומיים והאחרים (להלן "המיסים") החלים ו/או שיחולו על הדירה לרבות החניות והמחסן, לתקופה שתחילתה במועד המסירה ואילך, יחולו על הקונה וישולמו על ידו. מוסכם כי אם לאחר חתימת הסכם זה יוטלו תשלומי חובה חדשים או יוגדל שיעורם של תשלומי החובה הקיימים אשר חלים על רוכשי דירות על פי דין, יחולו תשלומי החובה החדשים ו/או ההפרשים, לפי המקרה, על הקונה וישולמו על ידו למוכרת, או לכל גורם אחר, לפי המקרה, וזאת לא יאוחר מ- 14 יום לפני יום התשלום. על אף האמור לעיל החברה מתחייבת כי כל תשלומי החובה והוצאות עבודות פיתוח, היטל השבחה, וכל עלות אחרת הדרושים לצורך בניית הדירה בהתאם להוראות ההסכם, המפרט והתוכניות המצורפות להסכם זה, בכפוף להיתר הבניה, חלים ו/או יחולו על החברה בלבד ולא ישתנו כתוצאה מהאמור בסעיף זה. בכפוף לתנאי המכרז.

11.31. ההתקשרות עם חברות הגז והחשמל לגבי אספקת גז וחשמל ליחידה, ועם הרשות המקומית (או כל גוף מתאים אחר) לאספקת מים ליחידה, חשמל, גז, שירותי תקשורת, וכיוצ"ב תיעשה על ידי הרוכש, ועל חשבונו. הרוכש יחתום על חוזה לאספקת חשמל, על חוזה לאספקת גז, על חוזה לאספקת מים וכן על חוזים דומים לאספקת שירותים כפי שיידרש וכפי שתורה לו החברה. הרוכש מתחייב לשלם לחברות הנ"ל את התשלומים תמורת מוני מים וגז וכו'... ולהפקיד את הפיקדונות הכרוכים בכך והכל - לפני מועד המסירה. מוסכם כי במקרה שהרוכש לא ינהג כאמור יחשב הדבר הפרה יסודית של הסכם. במועד המסירה תהיה הדירה מחוברת לרשת הביוב, לרשת המים, לגז ולחשמל.

11.32. יובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב לחברה, ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציג לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור, ככל ומדובר באחד התשלומים המפורטים להלן בלבד:

11.33. מים- גביית תשלום בגין מונה המים, שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום.

_____ _____
הקונה/ים

אשד בקרה בע"מ
11 03 2026
נ ב ד ק

11.34. גז- ככלל חיבורי הגז יעשו על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו המוכר ביצע תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, יוכל לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהמוכר קיבל את הסכמת הקונה.

11.35. חשמל- לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות – "טסטים" – יחול על המוכר.

11.36. הרוכש מתחייב להמציא לחברה אישורים מחברת החשמל ו/או חברה אחרת עליו תורה החברה ומחברת הגז (אליה יופנה על ידי החברה ולפי בחירתה הבלעדית) וממחלקת המים של הרשות המקומית (או כל גוף מתאים אחר) כי חתם על הסכמים לאספקת חשמל, גז, מים וכו'... ואספקתם ליחידה, וזאת מייד לאחר קבלת החזקה בפועל ביחידה לידיו או תוך עשרה (10) ימים מעת קבלת דרישה מאת החברה לכך.

11.37. במקרה בו החברה תשלם תשלום כלשהו שהרוכש חייב בו אשר מדובר בחוב שאי תשלומו עלול לעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה, מתחייב הרוכש להחזיר תשלומים אלה לחברה מיד עם קבלת דרישה בכתב בכפוף להצגת אסמכתא בגין ביצוע התשלום כאמור לעיל בתוספת הצמדה כחוק. יראו הוראת סעיף זה בהתאמה לקבוע בסעיף 13 חיבור הדירה לרשת ולמערכות החשמל, הגז והמים יעשה על-ידי ספקי השירותים הנ"ל ולפיכך החברה לא תהא אחראית לביצוע החיבור הנ"ל למעט חיבור תשתיות אלו לדירה כאמור בסעיף 7.2 לעיל ומובהר כי עיכוב בביצוע חיבור מונים של חיבורי גז ומים על-ידי ספקי השירותים הנ"ל לדירה לא יהווה הפרה מצד החברה ולא יהווה עילה בידי הרוכש לדרוש את דחיית מועד המסירה.

11.38. החל ממועד מסירת הדירה (מבלי להבדיל באם הוא מחזיק בפועל למעשה ביחידה) מתחייב הרוכש לשאת בחלק יחסי, כאמור לעיל, בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף שבבניין, וישלם חלקו בהוצאות אלו לפי דרישת נציגות הבית או ועד הבית או החברה ו/או חברת הניהול במידה ואין נציגות חוקית כנ"ל וכיוב'..., הכול עפ"י הוראות החברה. עם קבלת היחידה מתחייב הרוכש לפעול להקמת נציגות בית משותף/ ועד בית/ חברת ניהול וכדו' שיטפל בתחזוקת הבית, זאת ללא כל דיחוי.

11.39. למרות האמור לעיל אחריותו הבלעדית של הרוכש בין בעצמו לחוד, בין ביחד עם רוכשים אחרים בבנין, להחזקת הבניין הינה מיום מסירת היחידה הראשונה בבניין.

11.40. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מוסכם ומותנה במפורש בין הצדדים, כי מחיר היחידה כולל אך ורק את אותן עבודות הפיתוח המפורטות בתכניות הפיתוח כאמור במפרט ובהיתר הבנייה ו/או עבודות שיידרשו לביצוע עד לא יאוחר ממועד המסירה. כל עלויות עבודות הפיתוח בתוך הפרויקט בלבד יחולו על היזם עד מועד מסירת החזקה. כ"כ היזם מתחייב לסיים את כל עבודות הפיתוח עד מסירת החזקה (שלב 42), זאת בהתאם לקבוע במכרז ובחוזה זה.

11.41. כל עבודות פיתוח נוספות ו/או שיפוצים ו/או שינויים שיידרשו ו/או שיבוצעו על-ידי רשות מקומית או כל רשות מוסמכת אחרת לאחר מסירה החזקה, לרבות – כבישים, מדרכות, נטיעות, ביוב, אבני שפה, יישור, גידור, שבילים, מתקנים לפחי אשפה, גינון, תיעול, ניקוז, מיכלים ומתקני מים וכו' (להלן: "עבודות הפיתוח הנוספות") – יחולו על הרוכש בלבד והרוכש מתחייב לשלם במועדם את כל האגרות, ההוצאות, ההיטלים, דמי ההשתתפות ותשלומים מכל סוג שהוא שיוטלו על-ידי הרשות המקומית ו/או על-ידי רשות מוסמכת אחרת בגין עבודות הפיתוח הנוספות, גם אם טרם נרשמה זכותו של הרוכש ביחידה בלשכת רישום המקרקעין.

12. <u>ניהול הבנין ו/או הפרויקט</u>

12.1. הודע לרוכש כי החברה רשאית לקבוע כי ניהול הבניין ו/או הפרויקט ואחזקתו, יבוצע ע"י חברת ניהול ו/או מספר חברות ניהול שונות, שיכול שתהיה החברה המוכרת או חברה בשליטתה או חברה אחרת שתיקבע ע"י החברה הכל באופן ובדרך שתקבע החברה (לעיל ולהלן: "חברת הניהול"). החברה שומרת לעצמה את הזכות כי חברת הניהול תנהל את כל הפרויקט בכללותו או כל חלק וחלק בנפרד ובכלל זה, את השטח המסחרי על היחידות שלו, את שטחי החניה, ואת יחדות הדיור ואת השטח התעסוקתי ואת שטחי המחסנים וכו'... הכל באופן שתקבע החברה ובחלוקה שתקבע החברה על פי שיקול דעתה הסביר. החברה תקבע את מדיניות הניהול לבנין וליתר חלקי הפרויקט, באופן שכל אחד מהם ישלם דמי ניהול בהתאם לאופי המיוחד וההוצאות המיוחדות הכרוכות בניהולו ואחזקתו. יובהר, שווי דמי הניהול יהיו כמקובל בשוק לדירה דומה באותו איזור.

12.2. במועד כפי שתקבע החברה, מתחייב הרוכש להתקשר עם חברת הניהול בחוזה לתקופה שלא תעלה על 24 חודשים. חוזה הניהול יתחדש רק בהחלטה שתתקבל ע"י רב הדיירים כמשמעו בסעיף 71ב' לחוק המקרקעין.

12.3. למען הסר ספק, אין באמור לעיל כדי לחייב את החברה להעמיד חברת ניהול.

12.4. הרוכש ינקוט את כל האמצעים והפעולות הדרושים לשם הבטחת אחזקה ושמירה מתמדת על כל חלקי הרכוש המשותף במצב תקין וראוי לשימוש לאותן מטרות להן הוא נועד.

12.5. הרוכש מתחייב להשתתף בכל ההוצאות הדרושות לאחזקה והניהול של הבניין ו/או הפרויקט, לפי העניין, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, ניהול והפעלה, תיקון, אחזקה, בדק, ניקיון, תאורה, שמירה, וביטוח הרכוש המשותף וכו'... בבנין ו/או בפרויקט, לפי העניין, וכן בהוצאות הכרוכות בטיפול בחצר, בגינה, בקירות החיצוניים, בגגות, בחניון, בחדר המדרגות, במעליות, באנטנה מרכזית, בגנרטור, בחדר תקשורת, במתקנים ובעניינים אחרים המיועדים לשרת את כל דיירי הבניין או הפרויקט. הרוכש מתחייב להתקשר עם חברת הניהול אשר תיבחר ע"י החברה ולשלם לחברת הניהול את כל התשלומים המגיעים לה וכמו כן להשיב לחברה את כל

_____ _____
הקונה/ים

אשד בקרה בע"מ
11 03 2026
נ ב ד ק

הכספים ששילמה עבורו לחברת הניהול, אם וככל ששילמה, בכפוף להצגת אסמכתא עבור התשלום אותו ביצעה החברה.

12.6. בתמורה לביצוע התחייבויות חברת הניהול על פי הסכם הניהול, חברת הניהול תהיה זכאית לדמי ניהול בשיעור המקובל בשוק לדירה דומה באותו איזור. (להלן: "דמי הניהול").

12.7. החברה ו/או חברת הניהול תהיינה רשאיות לייחד חלק/ים מסויים/ ים בתחום הרכוש המשותף של הבנין ו/או הפרויקט על מנת לקיים במסגרתם משרדים ו/או מתקנים אשר ישמשו את חברת הניהול. אין באמור כדי לפגוע בזכות הרוכש ביחידה עפ"י הסכם זה.

12.8. הודע לרוכש כי חברת הניהול תהווה הנציג החוקי של הבית המשותף, וזאת עד להקמת נציגות הבית המשותף, על מנת לפעול מטעמו ולייצגו בכל עניין הקשור לבית המשותף, והכל בכפוף להוראות הרלוונטיות בהסכם הניהול ובכפוף להוראות כל דין.

12.9. הודע לרוכש כי הסכם הניהול ו/או הוראותיו, או כל חלק מהן על פי שיקול דעתה של החברה, ירשמו בלשכת רישום המקרקעין (ע"פ שיקול דעת החברה), בין ע"י הכללתן בתקנון הבית המשותף, ובין ע"י רישום הערה בגינם בלשכת רישום המקרקעין, ובין בכל דרך חוקית אחרת אותה תמצא החברה לנכון.

12.10. יובהר כי הדייר מתחייב כי בכל עת תהיה חברת ניהול ולכל אורך חיי הבניין אשר תדאג לאחריות שוטפת של כל מערכות מצילות חיים כגון בין היתר, מתזי מים כולל משאבות ומאגרים ומערכות כיבוי אש ועשן וגם מערכות לחץ בחדרי מדרגות ומערכות שליטה בעשן וגנרטור חירום וכו'... כולל הוצאת אישורים תקינים אחת לשנה. כולל הזמנת שירותי כבאות והצלה לבדיקה תקופתית בבניין.

13. <u>טיפול משפטי</u>

13.1. הפרקליטים שיוסמכו לכך על ידי החברה (להלן:-"עוה"ד"), מייצגים את החברה בלבד בעסקה נשוא הסכם זה. עוד מובהר כי עורך הדין אינו מייצג את הרוכש, וכי הרוכש רשאי, זכאי וניתנה לו האפשרות להיות מיוצג בעסקה זו על ידי כל עורך דין אחר מטעמו. הרוכש מסכים שעורכי הדין ייצגו את החברה בהליכים עתידיים הנובעים מן העסקה נשוא ההסכם אף אם יהיו אלה כנגד הרוכש והוא אינו מתנגד לכך.

13.2. התשלום עבור השתתפות הוצאות משפטיות, הינן בגין הטיפול ברישום הבית כבניין משותף וברישום היחידה בשם הרוכש בפנקסי המקרקעין ובהתאם להוראות המכרז ובכפוף לשיתוף פעולה מצד הרוכש ככל שיורו לו.

14. <u>תשלום הוצאות</u>

14.1. כהשתתפות בהוצאות המשפטיות של החברה, ישולם על ידי הרוכש במעמד חתימת החוזה, והכל בהתאם ובכפוף להוראות חוק המכר (תקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה-2014). מובהר, כי סכום זה מהווה סך של 0.5% (חצי אחוז) ממחיר הדירה (כולל מע"מ) בתוספת מע"מ או 5,915 ₪ בתוספת מע"מ או כל סכום עתידי שיעודכן בהתאם לחוק, לפי הנמוך מבניהם ועורך הדין יוציא לרוכש חשבונית כהגדרתה בחוק מס ערך מוסף.

14.2. מוסכם, כי התשלום האמור לעיל לעורך הדין הינו תנאי מוקדם להשלמת רישום היחידה על שמו בלשכת רישום המקרקעין או בכל גורם רישומי אחר.

15. <u>שינוי או הקטנה או הגדלה של היקף הפרויקט</u>

15.1. החברה תהא זכאית, בהתאם לשיקול דעתה, להקים את הפרויקט או כל חלק הימנו בעת ובעונה אחת או בשלבים ולהקים את הפרויקט על פי כל לוח זמנים שתמצא לנכון בכפוף למכרז ולמועד המסירה הקבוע בהסכם זה ובתנאי שזכויות הרוכש על פי חוזה זה ועל פי כל דין לא ייפגעו.. מהאמור לעיל נובע כי ייתכן ומאופן בניית הפרויקט- לאחר מועד מסירת החזקה ביחידה לידי הרוכש, ימשיכו עבודות פיתוח בתחום המגרש לכל היותר עד 6 חודשים מקבלת תעודת גמר לבניין וזאת בכפוף לכך שיתאפשר לרוכש לעשות שימוש סביר ביחידה ותשמרנה לו דרכי גישה סבירות ליחידה וממנה.

15.2. עוד מובהר כי החברה תהיה רשאית לשנות מפעם לפעם, בהתאם להיתר בניה שיתקבל כדין, את תכנון הפרויקט ו/או הבניין כמפורט בנספחים להסכם זה, ולפי שיקול דעתה הסביר להוסיף לפרויקט חלקים, לגרוע ממנו חלקים או לשנות את תוכניות החלקים הקיימים בו, ובלבד שזכויות הרוכש בדירה על הצמדותיה לא תפגענה לרבות שטח הדירה ו/או כיוונה ו/או קומתה.

15.3. כמו כן יובהר כי הקמתם ו/או מיקומם של חדר שנאים או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל וספקיות התקשורת והגז, ככל שישנם ו/או שיוקמו על הפרויקט , יצוין במפרט, וכי במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל לעומת המצוין במפרט, תודיע על כך בכתב החברה לרוכש, אין במתן הודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונה לרוכש על פי דין. .

15.4. אופן והיקף עבודות הבנייה, לרבות המיקום, הגודל, הצורה והחומרים, במידה ולא ננקבו במפרט, ייקבעו על-ידי החברה לפי שיקול דעתה ובחירתה ובהתחשב בדרישות רשויות התכנון המוסמכות.

15.5. קצב ואופן בנית היחידה יקבעו על-ידי החברה לפי שיקול דעתה ולרוכש אין זכות להתערב או לערער על כך.

15.6. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם כי החברה תהא רשאית אף לאחר השלמת הקמת הבנין, לבצע עבודות גמר בתוך הדירות ו/או להשתמש כפי שתקבע לעצמה בשטחי הבנין למעט ביחידה או בשטחים שיוצמדו לה ובלבד

_____ _____
הקונה/ים

אשד בקרה בע"מ
11 03. 2026
נ ב ד ק

שביצוע העבודות ו/או השימוש ייעשה בשעות סבירות, תוך צמצום מטרדים לבעלי הדירות ולא ימנע מהם שימוש סביר בשטחי הבנין.

15.7 לחברה תהא הזכות, לפי שיקול דעתה ובהתאם לתנאי המכרז, להגיש בקשות להקלות לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 להכניס כל שינוי במתכונת הקמת הפרויקט ו/או כל חלק הימנו, לרבות אך לא רק, הגדלה או הקטנה של מספר ו/או שטח היחידות המותרות לבנייה ו/או שינוי סוג היחידות ו/או הגדלה או הקטנה של שטח הקומות (לרבות הקומה בה נמצאת היחידה) ו/או הגדלה או הקטנה של מספר היחידות בקומה ו/או שינוי שטחם של השטחים המשותפים, ו/או הגדלה או הקטנה של מספר הקומות ו/או החלפת שטחים לצורך קבלת מקומות חניה עילאיים ו/או בכל חלק אחר של הפרויקט, עריכת שינוי בתכניות אשר צורפו להסכם זה, ביצוע הליכי איחוד ו/או איחוד וחלוקה בין החלקות המהוות את המגרש ו/או בין המגרש, או כל חלק ממנו, ולבין חלקות הסמוכות לו וכן להגיש מעת לעת, בקשות לתיקון ו/או שינוי בהיתרי הבניה המתייחסים לפרויקט ו/או לבנין או לכל חלק מהם. בין היתר מטעם זה, כמו גם שינויים תכנוניים נוספים שבכוונת החברה ליזום, הודע לרוכש כי ייתכן והיתר הבניין שבתוקף אינו סופי ויוצא היתר ו/או היתרים נוספים..

15.8 הוראות סעיף זה הינן מעיקרי הסכם זה והפרתן מהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

16. <u>ייפוי כח</u>

16.1 עד 7 ימים מיום חתימת הסכם זה ימסור הרוכש לחברה ייפוי כח בלתי חוזר אשר ייחתם על ידו להבטחת ביצוע כל ההתחייבויות הרוכש על פי הסכם זה, ובכלל זה לביצוע כל פעולה שיידרש הרוכש לעשות או לחתום על-ידי החברה או עורך הדין בהתאם להוראות הסכם זה. הרוכש ימציא לחברה את מסמך המקור של ייפוי הכוח הנ"ל ועותקיו כשהם מאושרים כדין. במידה ותחליט החברה כי על הרוכש לחתום על יפוי כוח נוטריוני כאמור תפנה אותו לנוטריון והחברה תישא בעלויות שכר טרחתו. ייפוי הכוח ישמש את החברה לשם ביצוע הוראות הסכם זה בלבד, לרבות רישום זכותו של הרוכש בדירה, רישום משכנתא, או רישום הערת אזהרה. ללא המצאת יפוי הכוח האמור לעיל על ידי נוטריון לא יקבל הרוכש את הדירה.

16.2 מתן ייפוי כח כאמור לא ישחרר את הרוכש מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו כמפורט בהסכם זה ושאליהן מתייחס ייפוי הכח. נוסח ייפוי הכוח מצורף להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן "נספח ד".

16.3 האמור בפרק זה מהווה הוראה בלתי חוזרת מהרוכש למיופה הכוח לפעול בשמו ומטעמו על פי ייפוי הכח, בהתאם להוראות ההסכם והנובע ממנו. הוראה זו היא בלתי חוזרת הואיל וזכויות צד שלישי, דהיינו זכויות החברה, תלויות בכך.

16.4 הודע לרוכש כי זכויות החברה וכן זכויות צדדים שלישיים אחרים תלויות ו/או קשורות בהוראות ייפוי הכוח, ולפיכך הוראות אלו הינן במפורש בלתי חוזרות.

17. <u>בטוחות</u>

17.1 הודע לרוכש שהחברה רשאית לשעבד את זכויותיה לגבי הקרקע בשעבוד ראשון בדרגה ו/או במשכנתא ראשונה בדרגה ראשונה ו/או בכל דרגה אחרת לטובת צד שלישי כלשהו כמו כן יובהר כי במסגרת פרויקט זה חתמה החברה עם בנק מזרחי טפחות בע"מ על הסכם ליווי פיננסי וכי הקרקע עליה מוקדם הפרויקט שועבדה לבנק.

17.2 התמורה תשולם אך ורק לחשבון הליווי של הפרויקט וזאת באמצעות פנקס שוברים אשר יימסר לקונה במעמד חתימת הסכם זה (לעיל ולהלן: "פנקס השוברים") והכל בהתאם לקבוע בהוראות חוק המכר (הבטחת השקעות). יובהר כי כל תשלום שהוא מהתמורה אשר לא ישולם באמצעות פנקס השוברים לא ייחשב כתשלום על חשבון התמורה על פי הסכם זה. בכפוף לתשלום התמורה באמצעות פנקס שוברים מתחייבת החברה לתת לרוכש בטוחה בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי הדירות) תשל"ה 1974- (להלן: "חוק המכר דירות").

17.3 הודע לרוכש כי החברה התקשרה עם תאגיד בנקאי/ גורם ממן שהינה " בנק מזרחי טפחות בע"מ" לצורך קבלת ליווי פיננסי להקמת הפרויקט (להלן: "הבנק המלווה", "הגורם הממן") וכי בגין כל תשלום שישלם הרוכש עבור הדירה תינתן לו ערבות הבנקאית ללא רכיב המע"מ (להלן: "ערבות בנקאית") ע"י הבנק המלווה/הגורם הממן עפ"י נוהל תשלום באמצעות שוברי תשלום כקבוע בהוראות חוק המכר דירות הרוכש יחתום על האישור הגורם הממן הידוע כנספח ב1 להסכם זה.

17.4 כביצוע התחייבותה על פי סעיף 18 לעיל, ייתכן ותיתן החברה לרוכש כבטוחה ערבות בנקאית לפי סעיף 2(1) לחוק המכר דירות, על פי הנוסח המקובל לעניין זה בבנק מנפיק הערבות (להלן: "הערבות הבנקאית"). עם זאת מובהר לרוכש כי ייתכן והחברה תחליף את הבטוחה לבטוחה הקבועה בסעיף 2(2) לחוק המכר דירות וזאת עד מסירת החזקה בדירה. לאחר מסירת החזקה ומתן מכתב החרגה סופי מאת הגורם המלווה, החברה תישא בעלות מכתבי ההחרגה (מכתב החרגה מותנה (1) ובלתי מותנה(1)) או כל בטוחה אחרת ע"פ הקבוע בחוק המכר דירות בין היתר, הערת אזהרה או כל בטוחה אחרת.

17.5 הודע לקונה והקונה יודע כי החברה הבהירה לו לפני חתימת החוזה כי לנוכח תיקון חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 (להלן: "התיקון לחוק")הסכום הנקוב בבטוחה לא כולל את סכום המס ערך מוסף אשר נכלל בתשלום אותו ישלם הרוכש לחברה על חשבון מחיר היחידה.

_____ _____
הקונה/ים

אשד בקרה בע"מ
11 03 2026
נ ב ד ק

17.6. בהתאם לתיקון החוק האמור לעיל, הוקמה ע"י משרד האוצר קרן מע"מ שמטרתה השבת סכומים בגובה רכישה המע"מ לרוכשים בעת מימוש הבטוחה ע"פ החוק ובמקרה בו תמומש הבטוחה ע"פ חוק זה, אזי הסכום בשיעור רכיב המע"מ יושב לרוכש ע"י קרן המע"מ באמצעות הגורם הממן.

17.7. ידוע לרוכש כי אין באמור לעיל כדי לשנות את אופן תשלום התמורה לחברה, קרי מלוא התמורה (לרבות מחיר המע"מ) תשלום לחברה באמצעות שוברי התשלום. הגורם הממן ינפיק את הבטוחה, למעט בגין רכיב המע"מ, בגין כל אחד מהתשלומים שיבוצעו.

18. <u>שוברים:</u>

הודע לרוכש שאם הבטוחה תהא מסוג ערבות בנקאית (הידועה כערבות חוק מכר) או פוליסת ביטוח מתאימה, הרי שמבלי לפגוע ביתר האמור בסעיף זה, יחולו גם תנאים אלה:

18.1. בהתאם לאמור לעיל הודע לרוכש כי מחיר היחידה ישולם על ידו אך ורק לחשבון הליווי אשר יפתח בבנק המלווה (להלן: "חשבון הליווי"), עפ"י שוברי תשלום שיימסרו לו ע"י החברה ובאמצעותם בלבד.

18.2. החברה ממחה לבנק המלווה על דרך שיעבוד, לפי חוק המחאת חיובים, את כל זכויותיה כלפי הרוכש, ונותנת הוראה בלתי חוזרת לרוכש לשלם ולהפקיד את כל הכספים והתשלומים המגיעים ושיגיעו לחברה מהרוכש המהווים את מחיר היחידה על פי הסכם זה, לבנק המלווה וזאת אך ורק באמצעות שוברי תשלום שיונפקו ע"י הבנק המלווה ושיומצאו לו ע"י החברה ואך ורק באמצעות חשבון הליווי.

18.3. הרוכש מתחייב בזאת לפעול על פי ההוראה הנ"ל ומתחייב שידוע לו כי ביצוע התשלומים ע"ח מחיר היחידה לחשבון הליווי מהווה תנאי לקבלת הערבות הבנקאית עפ"י חוק המכר דירות בגין סכומים אלה, וכי רק תשלום שיופקד בחשבון הליווי ייחשב כתשלום בהתאם להסכם זה שיזכה את הרוכש בקבלת הערבות הבנקאית וכי כל תשלום שלא ישולם ישירות לחשבון הפרויקט ובהתאם לקבוע להלן בהסכם זה לא יחשב כתשלום מחיר היחידה לחברה לפי הסכם זה.

18.4. ידוע לרוכש כי עותק מהסכם זה יימסר לבנק המלווה, כי מסירה זו מהווה התחייבות מצד הרוכש כלפי הבנק המלווה בדבר הזכויות המוקנות לבנק המלווה והמפורטות בהסכם זה, וכי זכויות הבנק המלווה בקרקע עדיפות וקודמות בדרגה ראשונה ובלעדית.

18.5. במקביל לחתימת הסכם זה יחתום הרוכש על מסמך לפי דרישת הבנק המלווה, המצורף כנספח "ב" להסכם זה כחלק בלתי נפרד ממנו.

18.6. כן מתחייב הרוכש למלא בכתב יד קריא וברור על גבי כל אחד משוברי התשלום שימסרו לו את שם/מות יחידי הרוכש ומספר/י תעודת הזהות של יחידי הרוכש, בהתאם לנתונים המופיעים בהסכם זה וכן את הסכום לתשלום.לאור העובדה כי שם מוטב הבטוחה (היינו, שם האישיות שלטובתה מופקת הבטוחה) וסכומה, יהיו בהתאם לפרטים שצויינו על גבי שובר התשלום (שם, מספר תעודת זהות וסכום), לפיכך על הרוכש להקפיד הקפדה יתרה לעניינים אלה ה רוכש מתחייב בזאת לפצות את המוכר בגין כל נזק שייגרם לו עקב אי-הקפדה על רישום הפרטים האמורים כנדרש.

18.7. הרוכש מתחייב כי פנקס השוברים יישמר אצלו בשלמותו והוא ישיב לחברה את כל שוברי התשלום שלא שולמו על ידו מכל סיבה שהיא מייד לאחר שיבוצעו על ידו מלוא התשלומים על חשבון מחיר היחידה, או אם יבוטל הסכם זה, מייד עם ביטולו.

18.8. כתובת המוטב תהא הכתובת אשר צוינה על-ידי הרוכש בכותרת הסכם המכר, והבטוחה תישלח על-ידי הבנק ו/או המוכר ישירות לכתובת הנ"ל. הרוכש מאשר בזאת, כי לאחר שבדק את הפרטים האמורים בכותרת הסכם המכר הוא מצאם נכונים ומדויקים, והרוכש מוותר בזאת על כל טענה שתהא לו, אם תהא, כנגד המוכר: (א) בקשר לפרטים שגויים כלשהם בכתובת האמורה: (ב) בקשר לעיכוב במסירת הבטוחה, אם זו נשלחה לכתובת שגויה, וזאת עקב טעות מצד הבנק או מי מטעמו.

18.9. הרוכש מצהיר, כי הכתובת המפורטת בכותרת להסכם המכר הינה כתובתו למשלוח הבטוחה, ומתחייב להודיע לבנק בכתב על כל שינוי בכתובתו זו.

18.10. הודע לרוכש כי הוא רשאי לפנות לבנק המלווה ולקבל מהבנק אישור בנוגע למספר חשבון הליווי ושם הפרויקט כפי שהם רשומים בבנק המלווה, וזאת באחת מהדרכים הבאות:

18.10.1. על ידי פניה לסניף בו מתנהל חשבון הליווי;

18.10.2. באמצעות פניה טלפונית למספר הטלפון המצוין על גב שוברי התשלום;

18.10.3. באמצעות אתר האינטרנט של הבנק המלווה על ידי הקלדת פרטי זיהוי מתוך שוברי התשלום שבידי הרוכש.

18.11. מוסכם כי החברה, בהסכמת הבנק המלווה, תהא רשאית לשנות את פרטי החשבון הנ"ל.

18.12. הרוכש מתחייב כי פנקס השוברים יישמר אצלו בשלמותו וכי הוא ישיב לחברה את כל שוברי התשלום אשר לא שולמו על ידו מכל סיבה שהיא, מייד לאחר שיבוצעו על ידו מלוא התשלומים על חשבון היחידה או אם בוטל הסכם הרכישה, מייד עם ביטולו.

18.13. עם קבלת החזקה בדירה, וכתנאי מוקדם לזכותו לקבל את החזקה בדירה מתחייב הרוכש לחתום על נספח ב2 שהינו" טופס אישור על קבלת הדירה ועל העדר טענות בגין ערבות/יות חוק מכר". במידה ושועבדו זכויות החברה בקרקע לטובת צד שלישי כלשהו, אזי החברה תמציא לרוכש אישור מאת הצד השלישי שלטובתו

אשד בקרה בע"מ
11 03 2026
נ ב ד ק

משועבדות זכויות החברה בקרקע כאמור לעיל, לפיו השעבוד לטובתו לא ימומש מהיחידה בהתקיים התנאים המפורטים באישור. הערבות הבנקאית תבוטל בהתקיים אחת החלופות המנויות בהוראות חוק המכר דירות.

18.14. החברה תהא זכאית, , לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות חוק המכר, להחליף את הגורם המלווה את הפרויקט בבנק אחר או בחברת ביטוח ו/או להוסיף גורם מלווה נוסף כאמור לעיל, ו/או להחליף כל בטוחה שניתנה על ידה בבטוחה אחרת מאותו סוג או מסוג אחר בהתאם ובכפוף להוראות חוק המכר. הרוכש מתחייב לקבל כל בטוחה חלופית כאמור ולהחזיר לחברה, כנגד קבלתה, את הבטוחה המוחלפת ו/או לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך מתן תוקף לביטול הבטוחה המוחלפת. כמו כן ובנוסף - הרוכש יפעל בהתאם לדרישות החברה ו/או הגורם המלווה המוחלף ו/או הנוסף לרבות לעניין החלפת חשבון הבנק, תנאי הליווי והבטוחה.

18.15. מבלי לגרוע מכל האמור לעיל מוסכם כי עם קבלת הבטוחה החליפה לידי הרוכש כאמור לעיל, תחשב הבטוחה המוחלפת כבטלה ומבוטלת וכחסרת כל תוקף, ללא צורך בהסכמה או באישור או בחתימה כלשהי מצד הרוכש.

18.16. מבלי לגרוע מכל האמור לעיל מוסכם כי עם התמלא התנאים לכך כקבוע בהוראות חוק המכר דירות הבטחת השקעות, תחשב כל בטוחה שנתנה החברה לרוכש על פי הסכם זה לבטלה ומבוטלת ללא כל צורך בהסכמה או אישור או חתימה כלשהי מצד הרוכש. הרוכש מצידו מתחייב לשתף פעולה עם החברה, ככל שיידרש, על מנת לאפשר את ביטול הבטוחה במועד.

18.17. הודע לרוכש כי פרטי חוזה זה ופרטי הרוכשים יועברו למערך המשכנתאות של הבנק המלווה לצורך, פניה אל הרוכשים, בעניין מתן הלוואות למימון רכישת היחידה הנרכשת על ידם, למען הסר ספק, נתונה לרוכש האפשרות לקחת משכנתא מכל מוסד פיננסי מורשה בישראל, בהתאם להוראות כל דין.

18.18. הקונה מצהיר כי המוכר הבהיר לו לפני החתימה על ההסכם, כי לנוכח הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה1974- (להלן: "התיקון לחוק") בפרויקט זה, סכום הערבות הנקוב בערבות הבנקאית שתונפק ע"י הבנק המלווה (להלן: "הבטוחה עפ"י חוק המכר") לא כולל את סכום המע"מ אשר נכלל בתשלום אותו ישלם הקונה למוכר על חשבון מחיר הדירה (להלן: "רכיב המע"מ").
בהתאם לתיקון לחוק, הוקמה ע"י משרד האוצר קרן מע"מ שמטרתה השבת סכומים בגובה רכיב המע"מ לרוכשים בעת מימוש הבטוחה עפ"י חוק הבטחת השקעות ובמקרה בו תמומש הבטוחה עפ"י חוק זה, אזי הסכום בשיעור רכיב המע"מ יושב לקונה ע"י קרן המע"מ באמצעות הבנק המלווה.
ידוע לקונה, כי אין באמור לעיל כדי לשנות את אופן תשלום התמורה למוכר, קרי מלוא התמורה (לרבות רכיב המע"מ) תשולם למוכר באמצעות שוברי התשלום, כמפורט בסעיף התמורה

18.19. הוראות סעיף זה הינן הוראות יסודיות בהסכם זה והפרתן תהווה הפרה יסודית של הסכם זה. כמו כן, הוראות סעיף זה מהוות חוזה לטובת צד ג' כמשמעותו בחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג – 1973.

19. <u>העברת זכויות ע"י הרוכש:</u>

19.1. כל עוד לא נרשמו זכויותיו של הרוכש בדירה כמפורט לעיל לא יהיה הרוכש זכאי ו/או להעביר ו/או למכור ו/או להמחות לאחר בצורה כלשהי בין בעקיפין ובין במישרין את זכויותיו וחובותיו בדירה ו/או זכויותיו וחובותיו לפי הסכם זה או איזו מהן ללא אישורה מראש ובכתב של החברה. אישור החברה יינתן, אך ורק לאחר מילוי כל התנאים כדלקמן:

19.1.1. עמד המוכר בדרישות הבנק המלווה לצרוך מכירת הזכויות.

19.1.2. הנעבר קיבל על עצמו את כל התחייבויותיו של הרוכש לפי הסכם זה וחתם על ייפוי הכוח (נוטריוני) כאמור.

19.1.3. הרוכש, או הנעבר, שילמו לחברה ו/או למי שהיא תורה לו לרבות עוה"ד, את דמי הטיפול בהתאם לקבוע בצו הפיקוח על מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין). .

19.1.4. כל המיסים, ההוצאות, האגרות, שליחויות והתשלומים שיחולו בגין העברת הזכויות, במידה שיהיו כאלה, שולמו ע"י הרוכש ו/או הנעבר וכן שולמו כל המיסים, התשלומים, האגרות וההוצאות לפי הסכם זה, עד לתאריך אישור החברה להעברת הזכויות.

19.1.5. באם ניתנה לרוכש ערבות בנקאית כאמור בסעיף 18 לעיל – והיא טרם הוחזרה – אזיי תבוצע הסבת ערבות בהתאם להוראות הבנק המלווה ותשולם עמלה לבנק ככל שתידרש.

19.1.6. הרוכש ימציא אישורים מהבנק ו/או המוסד הכספי ממנו קיבל הלוואות המובטחות במשכנתא (אם היו כאלה) כי ההלוואות סולקו או כי הבנק ו/או המוסד הכספי הסכימו להעברתן על שם הנעבר וכי תנאי הבנק ו/או המוסד הכספי נתמלאו (באם היו תנאים כאלה) וכן כל ההוצאות בקשר להעברת רישום המשכנתא על שם הנעבר.

19.1.7. הרוכש שילם את כל המגיע ממנו על פי הסכם זה והדירה נמסרה לו ע"י החברה הכל כפוף לאמור לעיל.

19.1.8. הרוכש ימציא אישור המעיד על הסכמת המנהל להעברה אם וכלל שיידרש בהתאם להנחיות של הרשות.

19.1.9. יומצא לחברה הסכם חתום כדין בין רוכש לנעבר בדבר מכירת הזכויות בדירה.

19.1.10. כמו כן, ימציא הרוכש לחברה תצהיר חתום על ידו בדבר מצב המשכנתאות והשעבודים על הדירה.

19.1.11. המעביר והנעבר יחתמו על כל המסמכים המקובלים בחברה על מנת לאשר את העברת הזכויות.

_____ _____
הקונה/ים

אשד בקרה בע"מ
11 03. 2026
נ ב ד ק

20. <u>שינוי ותיקון ההסכם</u>

20.1. מובהר בזאת במפורש כי תנאי הסכם זה משקפים את ההסכם המלא, המוסכם והמותנה בין הצדדים היחיד והבלעדי בין הצדדים..

20.2. כל שינוי בהסכם זה יהיה בר תוקף ומחייב רק אם ייעשה בכתב וייחתם כדין. ואולם בכל מקרה מוסכם, כי אם תיתן החברה לרוכש אישור על גמר תשלומים ולאחר מכן יתברר כי אישור זה ניתן תוך טעות – לא יהא בכך כדי לפטור את הרוכש מלשלם את כל הסכומים אותם הוא חייב לחברה לפי הסכם זה ו/או למנוע מהחברה מלתבוע מהרוכש סכומים אותם הוא חייב כאמור.

20.3. במקרה שאחד מיחידי הרוכש יחתום על כל מסמך, כתב, מכתב, הצהרה או אישור מכל סוג שהוא בכל עניין ודבר הקשור בהסכם זה, שינויו, תיקונו, ביצועו או הנובע ממנו, תחייב חתימתו את כל יחידי הרוכש בינם לבין עצמם ומאחד למשנהו, לחייב ו/או לזכות את יחידי הרוכש כאמור לעיל. הוראה זו תיחשב לכל עניין ודבר כמתן הרשאה בלתי חוזרת על-ידי יחידי הרוכש בינם לבין עצמם ומאחד למשנהו, לחייב ו/או לזכות את יחידי הרוכש כאמור לעיל. למרות האמור לעיל מובהר כי היה והסכם זה יבוטל, על כל הצדדים לו, על פרטיהם, לחתום על הסכם הביטול וכל הנובע מכך.

21. <u>אי מימוש זכויות עפ"י ההסכם</u>

21.1. כל איחור, ויתור, ארכה, הנחה או שינוי בקשר לתנאי כלשהו מתנאי הסכם זה על נספחיו על ידי החברה, לא יהיו ברי תוקף אלא אם ייעשו בכתב ויחתמו כדין ע"י החברה.

21.2. כל מניעה איחור או ויתור ע"י החברה בשימוש בזכויותיה - לא ייחשב כויתור והחברה תהא רשאית וזכאית להשתמש בזכויותיה ו/או בכל חלק מהן, עפ"י הסכם זה ועפ"י כל דין, בכל מועד שתמצא לנכון.

22. <u>סעדים ותרופות</u>

22.1. הפר צד להסכם זה הוראה מהוראותיו, יהיה הצד הנפגע זכאי לכל הסעדים והתרופות הקבועים לעניין זה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970 ובכפוף להוראות חוזה זה לעיל להלן..

22.2. מבלי לגרוע מזכותה של החברה לכל סעד אחר, הודע לרוכש כי איחור של למעלה משבעה (7) ימים בתשלום כלשהו על חשבון מחיר היחידה במועדו, או בתשלום אחר שהרוכש חייב לשלמו לחברה על פי הסכם זה, וכן איחור בקיום התחייבות אחרת כלשהי של הרוכש על פי הסכם זה, של למעלה מ- 7 ימים, תיחשב כהפרה יסודית של ההסכם ומבלי לגרוע מכלליות האמור, תקנה לחברה את הזכות לבטל את ההסכם ע"י מתן הודעת ביטול בכתב לרוכש ובלבד שהחברה הודיעה לרוכש על כוונתה לבטל את ההסכם ונתנה לו ארכה של 10 ימים לתיקון ההפרה, והוא לא תיקנה בתקופת זמן זו. תהיה לחברה הזכות לבטל את ההסכם ע"י מתן הודעת ביטול בכתב לרוכש ובלבד שהחברה הודיעה לרוכש על כוונתה לבטל את ההסכם עם תום שבעים ושתיים (72) שעות ממשלוח הודעת הביטול, או עם מסירתה ביד לרוכש, יחשב ההסכם כבטל, והחברה תהא זכאית למכור את הדירה לאחר בכפוף להוראות המכרז.

22.3. פעלה החברה כאמור, יחולו ההוראות דלקמן:

22.3.1. החברה תהא זכאית להימנע ממסירת היחידה לרוכש ולבטל את הבטוחה שניתנה לרוכש כאמור בסעיף 18 לעיל, ובמקרה של הערת אזהרה שנרשמה, לגרום למחיקתה. החברה תהיה זכאית לגרום לביטול הבטוחה ו/או הערת האזהרה כנגד הצגה במידת הצורך, בפני לשכת רישום המקרקעין ו/או הרשות בה רשומה הבטוחה, כמפורט לעיל, של עותק מהודעת הביטול ואישור קבלתה ע"י הרוכש או אישור הדואר על משלוח הודעת הביטול (כעבור 72 שעות מהמועד הנקוב בהודעת הדואר)) וזאת מבלי לגרוע מזכות עוה"ד לעשות שימוש בייפוי הכוח כאמור לעיל ביטול הבטוחה בסעיף זה לעיל יהיה לאחר חתימה על ביטולו של הסכם זה ע"י הצדדים או באמצעות פניה לערכאות משפטיות.

22.3.2. במקרה בו תבטל החברה את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הרוכש, ישלם הרוכש לחברה סכום השווה ל–2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הרוכש שנקבעו בחוזה (שהינו מדד תשומות הבניה) , 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. החברה תהיה רשאית לחלט לטובתה את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לה ע"י הרוכש. כל זאת, בתוך בתום ארבעים וחמישה (45) יום ממועד הביטול ובכפוף לאישור הגורם המממן. לחילופין תוכל החברה לתבוע את הפיצוי כאמור בגין ביטול ההסכם בשל הפרתו בערכאות משפטיות.(להלן: "הפיצוי המוסכם") מובהר כי החברה תוכל לקבל רק חלופה אחת מן הפיצויים כאמור לעיל.

22.3.3. מבלי לפגוע בסעיף 22.3.2 יובהר כי כל הפרה יסודית של חוזה המכר, בכלל זה אך לא רק, אי תשלום אחד או יותר מתשלומי התמורה של מעל ל- 30 יום מיום חובת תשלומו הקבועה בחוזה המכר, תהא החברה רשאית לתבוע את סכום הפיצוי המוסכם במלואו או בחלקו ע"מ לצמצם את נזקי החברה, הכוללים בין היתר: הוצאות משפטיות, הוצאות גביה, תוספת עלויות תקורה הנובעים מההפרה היסודית של חוזה

_____ _____
הקונה/ים

אשד בקרה בע"מ
11 03 2026
נ ב ד ק

המכר. יובהר כי פיגור בתשלום מן התשלומים על חשבון התמורה ייחשב כהפרה יסודית רק לאחר שהיזם נתן לרוכש ארכה לתיקון ההפרה וזו לא תוקנה כעבור עשרה ימים ממועד מתן הארכה.

22.3.4. החברה תחזיר את סך הסכומים שקבלה מאת בנק ו/או מוסד כספי ממנו לווה הרוכש כספים לשם רכישת הדירה, בהתאם למגיע לבנק ו/או למוסד הכספי (כולל ריבית והפרשי הצמדה, אם נדרשים), כאשר חשבונותיו של הבנק ו/או המוסד הכספי ישמשו אסמכתא מכרעת לתשלום כאמור. אין באמור לעיל משום התחייבות לטובת הבנק ו/או המוסד הכספי המזכה אותם בקיומה.

22.4. מבלי לגרוע מהאמור לעיל בסעיף זה, ומכל יתר התרופות המוקנות לחברה על פי הסכם זה ועל פי כל דין, הרי במקרה שהרוכש איחר במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו לפי הסכם זה, תהיה החברה זכאית לעכב את מילוי התחייבויותיה כלפי הרוכש בתקופת זמן מתחייבת באופן סביר מהעיכוב הנ"ל.

22.5. מבלי לגרוע מכלליות האמור, מוסכם כי החברה תהא זכאית לעכב את מסירת החזקה ביחידה לידי הרוכש עד לתשלום מלוא יתרת התמורה עבור הדירה עפ"י הסכם זה ו/או כל תשלום אחר שחב בו הרוכש במקרה בו חל עיכוב במסירת הדירה בנסיבות התלויות בו, וזאת מבלי לגרוע מחובת הרוכש לקיום ההתחייבויות שהוא חייב לבצען עד למועד המסירה.

22.6. מובהר ומוסכם, כי סכומי הפיצויים לעיל ישולמו לרוכש בהתאם לקבוע בסעיף 5א להוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973.

22.7. אין באמור בסעיף 22 על סעיפיו הקטנים כדי להגביל את זכותו של הרוכש לתבוע פיצויים או כל תרופה אחרת על פי דין.

22.8. מבלי לגרוע מזכותה של החברה לכל סעד אחר על פי הוראות הסכם זה ולפי הוראות כל דין, הרי במידה והרוכש פיגר בתשלום שהוא חייב לחברה על פי הוראות הסכם זה, אזי התשלום ישא, ריבית פיגורים כמפורט להלן ביחס לתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ועד לתשלום המלא בגינו בפועל:

22.8.1., ריבית פיגורים בשיעור הקבוע בהתאם לתקנות המכר לפי סעיף 5ב' לחוק. לאחר שחלפו שבעה ימים מהיום האמור והתשלום לא בוצע, החיוב ישא ריבית פיגורים והכל בהתאם לקבוע בסעיף 5ב(ב) לחוק המכר (דירות). כמו כן, שיעור ריבית הפיגורים יחול הן על תשלומים שעל החברה לשלם לרוכש.

22.9. כל תשלום אשר ישולם ע"י איזה מהצדדים ואשר חובת תשלומו חלה על הצד השני, יהיה הצד השני חייב להחזירו לצד המשלם תוך שבעה (7) ימים מיום דרישת הצד המשלם. לא שולם הסכום כאמור תוך המועד הנזכר לעיל, ישא הסכום מיום הדרישה עד יום התשלום בפועל ריבית פיגורים כמפורט בסעיף 22.5 לעיל.

22.10. במידה וחוב כלשהו של ה רוכש לחברה על-פי הסכם זה כולל, בנוסף לקרן, גם ריבית ו/או הפרשי הצמדה הרי מוסכם בזה כי לגבי כל תשלום שישולם על-ידי ה רוכש לחברה מכח הסכם זה – יזקפו לזכות ה רוכש בתחילה הריבית ו/או הפיצוי המוסכם ו/או הפרשי ההצמדה, על-פי בחירת החברה, ורק היתרה לאחר זקיפות כנ"ל– תיזקף לזכות סכום הקרן.

22.11. הודע לרוכש כי קבלת תשלום כלשהו מהרוכש על-ידי החברה לא יהווה הודאה מצד החברה בקשר עם מילוי התחייבויות אחרות של ה רוכש כלפי החברה ולא ימנע טענה כלשהי של החברה כלפי ה רוכש, במקרה של הפרת ההסכם מצד ה רוכש.

22.12. חובות שהחברה תהא חייבת לרוכש מכל סיבה שהיא, יהיו ניתנים לקיזוז על ידו בהסכמה מוקדמת של החברה בכתב בלבד.

23. <u>הסבת זכויות ע"י החברה</u>

הודע לרוכש במפורש כי החברה זכאית להסב ו/או להעביר ו/או לשעבד בכל צורה שהיא לפי שיקול דעתה הבלעדי את זכויותיה ו/או חובותיה, או מי מהן על פי הסכם זה או להמחות זכויותיה לכל אדם או גוף משפטי זולתה, מבלי שתצטרך לקבל את הסכמת הרוכש לכך ובלבד שהחברה תישאר ערבה כלפי הרוכש למילוי כל התחייבויותיה כלפיו על פי הסכם זה.

24. <u>משכנתא</u>

24.1. במידה והרוכש נטל ו/או בכוונתו ליטול הלוואה מובטחת במשכנתא על היחידה לשם רכישתה ממוסד בנקאי בישראל, מתחייב הרוכש לחתום לפני התאריך שיועד על ידי החברה לתשלום, על הסכם ההלוואה עם הבנק ו/או המוסד הכספי בקשר לכך, ולתת הוראה בלתי חוזרת לבנק ו/או למוסד הכספי לשלם לחברה את סכום ההלוואה. הודע לרוכש כי תנאי ההלוואה ופירעונם הינם באחריותו הבלעדית, והוא פוטר בזאת את החברה מכל חובה ו/או אחריות בגין המשכנתא, תנאיה ו/או החזריה ובגין יחסיו עם הבנק ו/או המוסד הכספי.

24.2. היה והרוכש יבקש לממן את רכישת היחידה באמצעות הלוואה מובטחת במשכנתא כאמור לעיל), ולשם כך ידרוש המוסד הבנקאי את התחייבות החברה לרישום משכנתא, יחולו ההוראות הבאות:

24.2.1. החברה תסכים להתחייב כלפי המוסד הבנקאי כאמור רק לאחר שהרוכש ישלם לפחות 100,000 ₪, בהתאם להוראות בנק ישראל, ממחיר היחידה באמצעות הון עצמי.

24.2.2. משכון הזכויות ייעשה להבטחת סכומים שילווה הרוכש מאת המוסד הממן לצורך תשלום לחברה עבור רכישת היחידה, ובתנאי שחוזה ההלוואה יקבע מפורש כי מלוא סכום ההלוואה יועבר ע"י המוסד הממן ישירות לזכות חשבון הפרויקט (או החברה בהתאם לסוג הבטוחה).

_____ _____
הקונה/ים

אשד בקרה בע"מ
11 03 2026
נ ב ד ק

24.2.3. החברה תחתום לטובת המוסד הבנקאי על כתב התחייבות לרישום משכנתא בנוסח שיאושר קודם לכן על ידה ו/או ע"י עוה"ד של החברה.

24.2.4. הרוכש מילא אחר כל התחייבויותיו על פי הסכם זה עד למועד מתן ההתחייבות. הרוכש מתחייב להמציא לחברה, מיד לאחר קבלת ההלוואה, את מסמכי ההתחייבות לרישום משכנתא, אם וככל שנחתמו ע"י החברה, כשהם חתומים במקור ע"י הבנק אשר העניק הלוואה לרוכש.

24.3. להסרת ספק, מובהר כי החברה לא מתחייבת בשום פנים ואופן להשיג עבור הרוכש מימון כלשהו וכי כל ההוצאות והתשלומים הכרוכים בקבלת ההלוואה מבנק הרוכש, במישרין ובעקיפין, יחולו על הרוכש בלבד.

24.4. ההלוואה תינתן לרוכש על ידי בנק שייבחר, בתנאים המקובלים בבנק שבחר, ועל הרוכש האחריות לברר ולהבין את כל התנאים של ההלוואה, ובכלל זה ריביות, הצמדה, תשלומים, ערבויות, בטחונות, פירעון מוקדם וכו'.

24.5. הודע לרוכש כי ההלוואה ניתנת על ידי הבנק על פי קריטריונים ושיקולים אשר נקבעו על ידי הבנק בלבד וכי על כן אין באמור בכל הוראות הסכם זה בכלל ובמיוחד לא באמור בסעיף זה משום התחייבות כלשהי מצד המוכר כי לרוכש תינתן הלוואה ו/או משום עילה מוצדקת לעיכוב בתשלומים המפורטים בסעיף 5 להסכם זה.

24.6. הרוכש מתחייב להתייצב אצל החברה ו/או עורך הדין, במועד שיתואם עימו, ולחתום על כל מסמך שיידרש על מנת שהחברה תוכל לקיים את התחייבותה בהתאם לכתב התחייבות לרישום משכנתא, לרבות לחתום על שטרי משכנתא ולשלם לחברה ו/או לעורך הדין את סכומי האגרה והתשלום שיידרשלשם ביצוע האמור לעיל. הודע לרוכש כי אם לא יעמוד בהתחייבותו דלעיל ידחה רישום זכויותיו ביחידה. יובהר, אגרה לרישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא תשולם ע"י החברה ואילו אגרה לרישום המשכנתא תשולם ע"י הרוכש.

24.7. ההלוואה תינתן לרוכש על ידי בנק ישראלי שייבחר, בתנאים המקובלים בבנק, ועל הרוכש האחריות לברר ולהבין את כל התנאים של ההלוואה, ובכלל זה ריביות, הצמדה, תשלומים, ערבויות, בטחונות, פירעון מוקדם וכו'. לרוכש ידוע שההלוואה ניתנת על ידי הבנק על פי קריטריונים ושיקולים אשר נקבעו על ידי הבנק בלבד וכי על כן אין באמור בכל הוראות הסכם זה בכלל ובמיוחד לא באמור בסעיף זה משום התחייבות כלשהי מצד המוכר כי לרוכש תינתן הלוואה ו/או משום עילה מוצדקת לעיכוב בתשלומים המפורטים בהסכם זה.

24.8. לאור מורכבות הליך הוצאת המשכנתא, ובין היתר אך לא רק, דרשת חתימת החברה על מסמכי המשכנתא בידי מורשי חתימה מטעמה והנפקת מסמכים מאת הבנק המלווה את הפרויקט, על הדייר להמציא לחברה את מסמכי המשכנתא במלואם לכל הפחות 15 ימי עסקים לפני מועד התשלום בגינו נלקחה המשכנתא.

24.9. אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובת הרוכש לשלם בעצמו את כל התשלומים המגיעים ממנו על פי החוזה במלואם ובמועדם ובמידה והרוכש לא עמד בתנאי הסכם ההלוואה או שהבנק או המוסד לא פרעו תשלום כלשהו שהרוכש חייב בו מכל סיבה שהיא, אזי הרוכש יהא חייב באותו תשלום בשיעורו ובמועדו.

25. <u>סמכות שיפוט</u>

25.1. מקום השיפוט ייקבע בהתאם לתקנה 7 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט -2018, לפי העניין..מובהר בזה כי דיני מדינת ישראל והם בלבד יחולו על הסכם זה, ההתקשרות על פיו וכל הקשור במישרין או בעקיפין בהסכם זה ובצדדים לו.

26. <u>שונות</u>

26.1. כל סכום בהסכם זה אשר לא נקבע מועד לתשלומו ישולם בתוך שבעה ימים מדרישת החברה.

26.2. אם הרוכש הוא תושב חוץ עליו לקיים את הוראות החוק הישראלי החלות על תושבי חוץ בכל הקשור לרכישת נכס מקרקעין בישראל לרבות הוראות מנהל מקרקעי ישראל. כמו כן, במקרה זה מתחייב הרוכש למסור לחברה כתב מינוי הממנה מורשה ו/או מיופה כוח בעל מען קבוע בישראל, אשר ישמש כשלוחו של הרוכש וכמענו לשם ביצוע כל פעולה בקשר להסכם זה, לרבות בחירת פריטים וקבלת החלטות הנתונות לרוכש קבלת כספים, חומרים, מסמכים ושאר פריטים, לרבות כתבי בי-דין, בשם הרוכש ועבורו, ולכל צורך אחר הקשור בהסכם זה וכל הנובע ממנו.

26.3. התחייבויות יחידי הרוכש בהסכם זה הן ביחד ולחוד ובערבות הדדית. כל אחד מיחידי הרוכש ערב כלפי החברה למשנהו לקיום ההסכם. בכל מקרה שהחברה תהיה רשאית לבטל את ההסכם לגבי אחד מיחידי הרוכש היא תהיה רשאית לבטל את ההסכם ביחס לכל יחידי הרוכש, לפי שיקול דעתה. ביקש אחד מיחידי המוכר לבטל הסכם זה ו/או לותר על על הסכם זה והמוכר הסכים לכך הרי שהויתור /ביטול דינו כדין ויתור/ ביטול של כל יתר יחידי הרוכש.

26.4. ספרי החברה וחשבונותיה יהוו ראיה לכאורה לאמור בהם. החברה תאפשר לרוכש לחתום על היתר עסקה ככל שיבקש, בנוסח המקובל בבנק המלווה של החברה.

26.5. הודע לרוכש כי כל פרוספקט וכל פרסום שיווקי ו/או כל מסמך אחר משפטי או שאינו משפטי (בכלל זה, אך לא רק, הצעת הרכישה) ו/או כל מצג אחר שנעשה על ידי החברה ו/או על ידי מי מטעמה בקשר לפרויקט ו/או לבניין ו/או ליחידה לא יחייבו את החברה בכל צורה שהיא וכי הסכם זה ונספחיו הם והם בלבד המסמכים היחידים המחייבים את החברה. הרוכש מצידו מתחייב מראש שלא לעשות שימוש ולא להסתמך על כל פרוספקט ו/או מסמך שיווקי ו/או כל מסמך אחר משפטי או שאינו משפטי (בכלל זה, אך לא רק, הצעת הרכישה) ו/או כל מצג אחר שנעשה על ידי החברה ו/או על ידי מי מטעמה כאמור לרבות תוכניות שאינן חלק מהתוכניות המצורפות להסכם זה ביחסיו עם החברה. האמור בסעיף זה כפוף לסעיף 20.1 לעיל. אין באמור בסעיף זה כדי לשלול מהרוכש עילות תביעה הנובעות מפרסומים ומצגים שנעשו מטעם המוכר ערב כריתת ההסכם ואין בהם כדי

_____ _____
הקונה/ים

אשד בקרה בע"מ
11. 03. 2026
נ ב ד ק

לשלול תוקף חוזי של מצגים ופרסומים במצבים שבהם החוזה או נספחיו אינו כולל מידע מספק בדבר פרטי הדירה.

26.6. הודע לרוכש כי החברה תפעל בשטח הפרויקט לשיווקו באמצעים שונים לרבות תלית שלטים, עריכת ירידי שיווק, חלוקת חומר פרסומי וכיוצ"ב. הודע לרוכש כי בקרקע יוצב משרד מכירות וכי החברה תהיה רשאית להותיר את משרד המכירות בשטח הפרויקט עד לתום שיווק הפרויקט כהגדרתו בהסכם ובלבד שאין באמור כדי לפגוע בזכויות הרוכש בדירה עפ"י הסכם זה ו/או למנוע גישה סבירה לדירה וממנה.

26.7. כתובות הצדדים הן כמפורט במבוא להסכם וכל הודעה שתשלח בדואר רשום על ידי צד למשנהו לפי הכתובות הנ"ל תחשב כאילו הגיעה לתעודתה עם תום שבעים ושתיים (72) שעות מעת שנמסרה למשלוח כאמור לעיל, ובמקרה של מסירה ביד, עם המסירה.

26.8. בוטל.

26.9. מוסכם בזה כי כל הסכם קודם להסכם זה, באם נעשה בין הצדדים, בכתב או בעל פה – בטל בזה. כל שינוי של הסכם זה חייב להיעשות בכתב, ובחתימת שני הצדדים.

26.10. בוטל.

26.11. כל עוד לא חתמה החברה באמצעות מורשי החתימה שלה על הסכם זה, לא יחייבו תנאיו את החברה, וחתימת ה רוכש לבדו על ההסכם לא תקנה לו זכות כלשהי על-פיו. המועד בו תחתום החברה כאמור על ההסכם ייחשב כתאריך חתימת ההסכם.

26.12. במקרה שהמונח " רוכש" מתייחס ליותר מאדם או גוף אחד, יהיו כל יחידי ה רוכש אחראים על-פי הסכם זה ביחד ולחוד.

26.13. במקרה שאחד מיחידי ה רוכש יחתום על כל מסמך, כתב, מכתב, הצהרה או אישור מכל סוג שהוא בכל עניין ודבר הקשור בהסכם זה, שינויו, תיקונו, ביצועו או הנובע ממנו, תחייב חתימתו את כל יחידי ה רוכש. הוראה זו תחשב לכל דבר ועניין כמתן הרשאה בלתי חוזרת על ידי יחידי ה רוכש, בינם לבין עצמם ומאחד למשנהו לחייב ו/או לזכות את כל יחידי ה רוכש, כאמור לעיל.

26.14. אם ה רוכש או מי מיחידיו הינו קטין או פסול דין עליו לקבל את אישור בית המשפט לענייני משפחה להתקשרותו על פי הסכם זה, וזאת תוך 60 יום ממועד חתימת הסכם זה. לא המציא ה רוכש לחברה אישור כאמור בתוך המועד הנ"ל – תהיה החברה רשאית לפנות למשרד הבינוי והשיכון בבקשה לבטל את זכייתו של הרוכש.

26.15. אי-שימוש או איחור בשימוש מצד החברה בזכות מזכויותיה על-פי הסכם זה או על-פי כל דין, לא ייחשב כוויתור מצד החברה על הזכות האמורה.

26.16. ויתור, הנחה, שינוי או ארכה שניתנו מצד החברה ל רוכש במקרה מסוים, לא ישמשו תקדים למקרה אחר, ובכל מקרה לא יהיה תוקף לוויתור או אורכה כאמור, אלא אם ניתנו בכתב.

26.17. .

26.18. כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הן כמפורט בכותרת להסכם.

26.19. לאחר מסירת החזקה ביחידה לידי הרוכש, תהיה כתובתו, לכל דבר ועניין, ביחידה.

26.20. במקרה שה רוכש ישנה את כתובתו – הוא מתחייב להודיע על כך לחברה בכתב, ומיד.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

החברה	**הרוכש**	

_____ _____
הקונה/ים