אשר בקרה בע"מ
11. 03. 2026
ג ב ד ק

נספח להסכם מכר

נספח מיום _____ להסכם מיום _____ (להלן: "ההסכם")

שבין: _____ (להלן: "הקונה")

לבין: _____ (להלן: "המוכר")

1. הודע לקונה שלצורך הקמת פרוייקט בניה (להלן: "הפרוייקט") על המקרקעין הידועים כחלקה בגוש

מגרש _____ ע"פ תב"ע _____ (להלן: "המקרקעין"), מקבל ו/או עשוי לקבל המוכר מבנק מזרחי טפחות

בע"מ (להלן: "הבנק") אשראים, ערבויות ושרותים בנקאיים שונים (להלן: "האשראי"), וכי להבטחת האשראי יצר ו/או יצור המוכר, בין היתר, שעבוד ו/או משכנתא ו/או משכון על המקרקעין לטובת הבנק, שיבטיחו את האשראי שניתן ו/או שינתן למוכר בקשר לפרוייקט ו/או כל אשראי שאיננו בקשר לפרוייקט. כמו כן הודע לקונה, כי זכויות הבנק עפ"י השעבוד ו/או המשכנתא ו/או המשכון דלעיל עדיפות על פני זכויות הקונה ביחידה שרכש, כל עוד זו לא שוחררה ע"י הבנק, וזאת בין אם מועד יצירת השעבוד ו/או המשכנתא ו/או המשכון על המקרקעין לטובת הבנק קדם למועד חתימת ההסכם, ובין אם מועד יצירת השעבוד ו/או המשכנתא ו/או המשכון על המקרקעין לטובת הבנק היה לאחר מועד חתימת ההסכם.

2. א. הודע לקונה, כי היחידה במקרקעין שרכש מהמוכר על פי ההסכם (להלן: "היחידה") הינה חלק מהפרויקט, וכי המוכר התחייב ו/או עשוי להתחייב כלפי הבנק לביצוע הפרוייקט, בהתאם לתנאי ההסכמים שנחתמו ו/או שייחתמו בינו לבין הבנק.

ב. המוכר ממחה בזאת בהמחאה גמורה ומוחלטת לבנק את כל זכויותיו כלפי הקונה, ונותן בזאת לקונה הוראות בלתי חוזרות להעביר לבנק ולא לגורם אחר כלשהו, כל סכום המגיע או שיגיע מאת הקונה למוכר על פי ההסכם או בקשר אליו, וזאת במועד הקבוע לתשלומו, הכל בהתאם למועדי התשלום הקבועים בנספח התשלומים והמועדים המהווה חלק בלתי נפרד מההסכם.
הואיל והפרויקט כולל/יכלול הסדר תשלום בשוברי תשלום, העברת הכספים כאמור תבוצע באמצעות הפקדת כספים לחשבון הפרוייקט שמספרו _____ שנפתח/שייפתח בסניף/מרכז עסקים
_____ (מס' סניף _____) של הבנק (להלן: "חשבון הפרוייקט"), וזאת אך ורק באמצעות שוברי תשלום שיונפקו ע"י הבנק ויימסרו לקונה ע"י המוכר.
הוראות אלה של המוכר הינן בלתי חוזרות ואינן ניתנות לביטול או לשינוי, אלא בהסכמה בכתב מאת הבנק. בחתימתו על נספח זה מתחייב הקונה כי רשם לפניו את ההוראות הבלתי חוזרות כאמור לעיל, וכי הוא מתחייב לפעול על פיהן.

3. א. הודע לקונה, כי הוא זכאי לקבל מהמוכר ערבויות (להלן: "הערבויות") על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות רוכשי דירות) תשל"ה - 1974 (להלן: "חוק המכר") בגין כל התשלומים בקשר עם רכישת היחידה למעט בגין רכיב המע"מ כהגדרתו בחוק המכר, והמוכר מתחייב בזאת להמציא לקונה ערבות כאמור סמוך לאחר ביצוע כל תשלום על ידו למוכר אך ורק בדרך של הפקדת התשלום לחשבון הפרוייקט כאמור לעיל.

ב. **מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הקונה מתחייב לבצע תשלום כל סכום המגיע ממנו למוכר על פי ההסכם, אך ורק בדרך של הפקדת כספים לחשבון הפרוייקט כאמור לעיל. הודע לקונה כי עפ"י התחייבויות המוכר כלפי הבנק בהתאם לתנאי הסכמים שנחתמו ו/או שייחתמו בינו לבין הבנק, כל תשלום שלא ישולם על ידי הקונה בדרך של הפקדת כספים לחשבון הפרוייקט, לא ייחשב כתמורה על פי ההסכם, והקונה לא יהיה זכאי לקבל ערבויות בגין תשלום כאמור ו/או לקבל את החזקה ביחידה אלא בכפוף לתשלום כל התמורה בדרך של הפקדת כספים לחשבון הפרוייקט כאמור לעיל. אין באמור בסעיף זה כדי לאיין או לגרוע מכל זכות העומדת לקונה כלפי המוכר עפ"י כל דין. למען הסר ספק: עסקות ברטר או טרייד אין אינן נחשבות להפקדת כספים בחשבון הפרוייקט ולא**

אשד בקרה בע"מ
11. 03. 2026
ג ב ד ק

תזכינה את הקונה בקבלת החזקה ביחידה.

4. הודע לקונה, שהוצאת הערבויות תעשה ע"י הבנק בהתאם להוראות חוק המכר, וכי הוצאתן מותנית בקיום התחייבויותיו של הקונה על פי ההסכם.

5. המוכר והקונה מתחייבים בזאת, כי החל מתאריך החתימה של נספח זה לא יעשו המוכר והקונה כל שינוי או תוספת מהותיים להסכם, ללא קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש, וללא הסכמה כזו לא יהיה להם תוקף גם בין הצדדים להסכם (דהיינו- בין הקונה לבין המוכר).

6. א. הקונה, מאשר בזאת כדלקמן:

אין לבנק ולא תהיה לו כל מחויבות או אחריות מכל מין וסוג שהוא כלפי הקונה בקשר לפרוייקט, ולקונה אין ולא תהיינה כל זכויות ו/או טענות ו/או דרישות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהוא, לרבות תביעות בנזיקין כלפי הבנק, למעט זכויותיו על פי הערבויות הבנקאיות שקבל או יקבל מהבנק, על פי תנאיהן.

ב. מבלי לפגוע בכלליות האמור בס"ק (א) דלעיל:

1. אין בעובדה שהמוכר פרסם ו/או יפרסם בכל אופן ונוסח שהוא כי הבנק מלווה ו/או עשוי ללוות את הפרוייקט וכן אין בעובדה שהבנק מינה ו/או ימנה מפקח מטעמו על הפרוייקט, כדי להטיל על הבנק כל חובה בקשר עם בניית

הפרוייקט, איכות הבנייה, קצב הבנייה, עמידה במיפרטים, מסירת החזקה ביחידה, או חובה לכל עניין אחר שבין הקונה למוכר בקשר עם הפרוייקט.

2. הפיקוח מטעם הבנק על הפרוייקט, ככל שייעשה, נעשה לצרכי הבטחת האשראי של הבנק בלבד.

3. אין במנגנון הפיקוח כדי לחייב את הבנק לוודא כי כספי הקונה משוחררים לפי קצב התקדמות שלבי הבניה בפרט, או שהם מוקצים לבניית הפרוייקט בכלל.

4. על הקונה להסדיר, במידה ויחפוץ, את מנגנוני ההגנה על כספו ישירות אל מול המוכר, והבנק מסיר מעל עצמו כל אחריות להסתמכות שיכולה לנבוע אצל הקונה כתוצאה מקיום מנגנון הפיקוח.

5. הקונה יהיה זכאי לפנות אל הבנק לשם קבלת אישור כי מספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שיימסרו על ידו תואמים את הפרטים הרשומים בבנק , וזאת באחת הדרכים המפורטות להלן:

5.1. בסניף הבנק בו מתנהל חשבון הפרויקט;

5.2. באמצעות פנייה טלפונית למספר הטלפון שמצוין על גבי שוברי התשלום.

5.3. באמצעות אתר האינטרנט של הבנק ע"י הקלדת פרטים מסוימים מתוך שוברי התשלום.

ג. הודע לקונה זכותו של הבנק, או כל מי מטעמו, לקבל ו/או להעביר את הזכויות ו/או החובות בקשר עם הפרוייקט ככל שיהיו, ו/או להמשיך, לפי בחירתו, בעצמו ו/או באמצעות אחרים, בהקמת הפרוייקט, במקרה שהמוכר לא יעמוד בהתחייבויותיו כלפי הבנק בגין הקמת וביצוע הפרוייקט ככל שתהיינה, ובלבד שזכויות הקונה לא תיפגענה, למעט על פי האמור במפורש בנספח זה.

ד. הודע לקונה זכותו של הבנק, במקרה שהמוכר לא יעמוד בהתחייבויותיו כלפי הבנק בגין האשראי ו/או בגין הקמת וביצוע הפרוייקט ככל שתהיינה:

1. להמשיך בעצמו או באמצעות אחרים בביצוע או בהקמת הפרוייקט, ולהמשיך בהשלמת התחייבויות המוכר כלפי הקונה לבניית היחידה וזאת בכפוף לכך שלבנק תינתן בהתאם לקביעת בית המשפט המוסמך תוספת זמן מתאימה, מעבר ללוח הזמנים לגביו התחייב המוכר כלפי הקונה בהסכם, ובכפוף לכך שהקונה מתחייב לשלם לבנק או לכל מי מטעמו את כל הסכומים המגיעים ושיגיעו ממנו למוכר על פי ההסכם, ולבצע את התחייבויותיו על פי ההסכם כלפי הבנק או כל מי מטעמו, כאמור.

2. להודיע לקונה כי ברצונו לשלם לו את יתרת הערבויות וכן את הסכום שיועבר ע"י הקרן כהגדרתה בחוק המכר בגין רכיב המע"מ כהגדרתו בחוק המכר (להלן: "סכום המע"מ"). במקרה כזה הקונה יהיה חייב לקבל את סכום הערבויות וסכום המע"מ, וזכותו של הקונה ביחידה תפקע עם קבלת מלוא סכום הערבויות וסכום המע"מ כאמור.

אשד בקרה בע"מ
11. 03. 2026
ג ב ד ק

ה. הודע לקונה כי אם מסיבה כלשהי לא השתמש בזכותו לקבלת הערבויות, לא תחול על הבנק כל חובה לשלם לקונה סכום כלשהו ע"ח תשלומים שהקונה שילם למוכר.

ו. הודע לקונה כי המוכר אינו מייצג את הבנק ואינו רשאי להתחייב בשם הבנק.

7. במקרה של מימוש הערבויות ע"י הקונה והעברת סכום המע"מ, יראו את ההסכם כבטל, והזכויות מכל מין וסוג שהוקנו לקונה ביחידה תחזורנה למוכר ולחזקתו כשהיחידה פנויה מכל אדם וחפץ וכן מעקול, שעבוד, או זכות כלשהי לטובת צד ג', שאינו הבנק.

8. הודע לקונה כי העברת זכויותיו ביחידה לצד ג' ללא הסכמת הבנק מראש ובכתב, לא תשחרר את הקונה מהתחייבויותיו
על פי ההסכם, ולא תקנה לנעבר ממנו זכויות מכח הערבויות בפרט, ובקשר ליחידה ו/או לפרוייקט בכלל.

9. הקונה מתחייב בזאת להודיע לבנק על ביטול ההסכם מסיבה כלשהי, מייד עם ביטולו.

10. א. הודע לקונה כי לא יוכל לחזור בו מההתחייבויות כאמור בהסכם ובנספח זה, ככל שהן נוגעות לבנק, הואיל וזכויות
הבנק תלויות בהן.

ב. הודע לקונה שהמוכר שעבד ו/או ישעבד את הפרוייקט ואת המקרקעין לטובת הבנק, וכן הודע לקונה כי אם הקונה
לא ימלא אחר האמור בנספח זה, כל עוד יהיה המוכר חייב לבנק כספים כלשהם בקשר עם האשראי, לא יסיר הבנק את השעבוד על היחידה שנרכשה על ידי הקונה. אין באמור בסעיף זה כדי לפגוע בתוקף הערבויות שתינתנה לקונה.

ג. המוכר מתחייב למסור את החזקה ביחידה, כשהיחידה תהיה נקייה מכל חוב ו/או שעבוד למעט שעבוד מטעמו של
הקונה, וכי אם הושלמה בניית היחידה, שולמה מלוא התמורה בגין רכישת היחידה ונמסרה החזקה בה עפ"י ההסכם ובהתאם להוראותיו, המוכר ינקוט בכל הפעולות הנדרשות על מנת שהבנק יוציא מכתב החרגה לטובת הקונה לפיו יאשר הבנק כי עם התקיימות התנאים עפ"י דין לביטול הערבויות, השעבוד הרובץ לטובתו על המקרקעין לא יחול על זכויות הקונה ביחידה עפ"י ההסכם.

ד. המוכר מתחייב כי במעמד מסירת החזקה ביחידה ו/או קודם לכן, הוא ימציא לידי הרוכש מכתב החרגה לטובת
הקונה לפיו יאשר הבנק כי עם התקיימות התנאים עפ"י דין לביטול הערבויות, השעבוד הרובץ לטובתו על המקרקעין לא יחול על זכויות הקונה ביחידה עפ"י ההסכם.

11. הקונה מאשר כי המידע המופיע במסמך זה הועבר אליו זמן סביר בטרם חתימתו על ההסכם.

12. נספח זה מהווה חלק מההסכם ותנאי מתנאיו, ויחשב כ"חוזה לטובת אדם שלישי" כמשמעו בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973 ו/או בכל דין אחר, דהיינו- לטובת הבנק.

13. במקרה של סתירה בין תנאי נספח זה לבין תנאי ההסכם, גוברים תנאי נספח זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

אשר בקרה בע"מ
11. 03. 2026
ג ב ר ק

המוכר **הקונה**

1. למוכר, 2. לקונה. 3. נשאר בסניף. 4. למהנדס

אשד בקרה בע"מ
11. 03. 2026
ג ב ד ק

נספח ג'

שנערך ונחתם ביום _____

בין:

שרבט יצחק ובניו חברה לבניין והשקעות בע"מ

ח.פ. 51-156574-9

(להלן: "החברה")

מצד אחד;

לבין:

שם: _____ ת.ז. _____

שם: _____ ת.ז. _____

(להלן ביחד ולחוד ובערבות הדדית: "הרוכש")

מצד שני;

נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם מכר דירה שנחתם ביום _____ בחודש _____ בשנת 2025(להלן: "החוזה" ו/או "ההסכם") לפיו רכשו הרוכשים מהחברה את הזכויות:

בדירה מספר _____ בבניין _____ בקומה _____

בפרויקט המכיל כ- 410 יח"ד לבניה רוויה מגורים מסחר ותעסוקה וכל ייעוד חוקי אחר, במתחם 66918 במסלול "דיור מופחת" אותו מקימה החברה לגבי המקרקעין הידועים כחלקה 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"), במתחם וייצמן רחוב הנשיא וייצמן פינת שדרות בן גוריון בעיר אשדוד ע"פ מכרז מספר ים/2020/166 (להלן: "**הפרויקט**").

<u>מוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:</u>

1. **<u>כללי</u>**
   1.1. נספח זה נחתם במעמד חתימת ההסכם ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
   1.2. לכל ביטוי או מונח בנספח תהיה המשמעות הנתונה לו בהסכם.
   1.3. בכל מקרה בין סתירה בין הוראות הנספח להוראות ההסכם יגברו ההוראות המופיעות בנספח.
2. **<u>הדירה</u>**
   דירה בת ___ חדרים וחדרי שירות הנבנית על חלקה _____ בגוש _____ בניין _____ והמופיעה בהסכם המכר ומסומנת בתוכניות להסכם זה במספר זמני _____ הנמצאת בקומה _____ כיוונים _____.
3. **<u>מחיר הדירה</u>**
   3.1. הרוכש מתחייב לשלם לחברה את התמורה המפורטת לעיל:
   3.2. מחיר הדירה (לא כולל מע"מ) בסך של: _____
   בתוספת מע"מ בשיעור של 18% בסך של: _____
   סך הכל מחיר הדירה כולל מע"מ: _____
   ובצירוף של הפרשי הצמדה וריבית הכל במועדים ובתשלומים כמפורט בנספח זה.
   (להלן: "**התמורה**")

אשד בקרה בע"מ
11. 03. 2026
ג ב ד ק

4. המועד למסירת הדירה הינו לא יאוחר מיום: **31.12.2030**

5. **<u>תשלומים:</u>**

5.1. התמורה תשולם ע"י הרוכש לחברה בתשלומים כדלקמן כשלכל תשלום יתווספו הפרשי הצמדה כמפורט בהסכם ובנפסח זה:

ע"ח התמורה:	מועדי התשלום:	גובה התשלום:		
		סכום ללא מע"מ	מע"מ (18%)	סכום כולל מע"מ
תשלום ראשון:	**ביום החתימה על הסכם זה ועד ולא יאוחר מ 7 ימים ממועד החתימה ובכפוף לקבלת פנקס שוברים. תשלום זה לא יוצמד למדד תשומות הבניה**	_____ ₪	_____ ₪	_____ ₪ **(7% מהתמורה).**
תשלום שני:	**המהווים השלמה ל- 20% ממחיר הדירה, ישולמו תוך 45 ימים ממועד החתימה על הסכם זה או ממועד קבלת פנקס שוברים לידי הרוכש, המאוחר מביניהם. תשלום זה ואילך כפוף לקבלת פנקס שוברים. תשלום זה לא יוצמד למדד תשומות הבניה.**	_____ ₪	_____ ₪	_____ ₪ **(13% מהתמורה).**
תשלום שלישי:	**01.01.2027**	_____ ₪	_____ ₪	_____ ₪ **(14% מהתמורה).**
תשלום רביעי:	**01.11.2027**	_____ ₪	_____ ₪	_____ ₪ **(14% מהתמורה).**
תשלום חמישי:	**01.08.2028**	_____ ₪	_____ ₪	_____ ₪ **(14% מהתמורה).**
תשלום שישי:	**01.06.2029**	_____ ₪	_____ ₪	_____ ₪ **(14% מהתמורה).**
תשלום שביעי:	**01.02.2030**	_____ ₪	_____ ₪	_____ ₪ **(14% מהתמורה).**
תשלום אחרון:	**יתרת התמורה וכן כל חוב נוסף כאמור בהסכם זה, ישולם 7 ימים לפני מועד מסירת החזקה בדירה**	_____ ₪	_____ ₪	_____ ₪ **(10% מהתמורה)**
השתתפות בתשלום הוצאות משפטיות:	**במעמד חתימת הסכם המכר.**	**5,915** ₪	**1,063** ₪	**6,978** ₪
המדד:	**מדד תשומות הבניה למגורים המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי (או על ידי כל גוף או מוסד רשמי אחר שיבוא במקומו, אם יבוא, בין אם אותו מדד יבוסס על אותם נתונים ובין אם לאו)**			

אשד בקרה בע"מ
11. 03. 2026
ג ב ד ק

המדד הבסיסי:	"המדד הבסיסי" מדד תשומות הבנייה הידוע במועד החתימה על הסכם זה או על זיכרון הדברים.

5.2. מחיר הדירה אינו כולל תשלום עבור **מס רכישה**, **והוצאות משפטיות** אשר ישולם במעמד חתימת הסכם זה, **תשלום עבור מונים דירתיים של מים וגז והפיקדונות בגינם** בכפוף לאמור בהוראות ההסכם. כל התשלומים האלו ישולמו ע"י הרוכש במועד תשלומם עפ"י דין ו/או לפי דרישת החברה, לפי העניין ובכל מקרה לא יאוחר ממועד מסירת החזקה וכתנאי למסירתה.

5.3. הרוכש מתחייב לשלם כל תשלום מהתשלומים החלים עליו עפ"י הסכם המכר ו/או הדין במלואם ובמועדם, החברה אינה חייבת לשלוח כל הודעה או דרישה בקשר למועד התשלום.

5.4. מחיר הדירה כולל מע"מ בשיעור הקבוע בחוק ביום חתימת הסכם המכר. מוסכם כי בכל מקרה בו יחול שינוי בשיעור המע"מ, ישולמו כל התשלומים שמועד פירעונם יחול לאחר השינוי, עפ"י שיעור המע"מ שיחול במועד ביצוע כל תשלום ותשלום ומחיר הדירה ישתנה בהתאם.

5.5. הרוכש מתחייב לשאת גם במע"מ בגין כל תשלום אחר שהוא חייב בו לפי הסכם המכר, אם חל לגביו מע"מ וכן לשאת בתשלומי חובה, הפרשי הצמדה, ריבית פיגורים וכיו"ב.

5.6. החברה לא תהיה חייבת לקבל מהרוכש איזה מן התשלומים הקבועים בנספח זה, לפני המועד הקבוע לתשלומים. במקרה שהרוכש הקדים את התשלומים כאמור, באישור החברה מראש ובכתב, ישלם הרוכש את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום, והחברה לא תגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה.

5.7. למען הסר ספק, תנאי למסירת החזקה בדירה לרוכש הנו גמר תשלום עפ"י חשבון סופי אשר יכלול את ביצוע כל התשלומים שחובתם על הרוכש המפורטים בהסכם ובנספחיו, לרבות הפרשי ריבית והצמדה ותשלומים שונים החלים על הרוכש ע"פ הסכם המכר.

6. <u>הפרשי ריבית והצמדה:</u>

6.1. "**יום הפירעון**" (לגבי כל תשלום) משמעו היום בו ביצע הרוכש התשלום בין אם ישירות למוכר ובין אם באמצעות תשלום שובר לבנק המלווה ובלבד שפעל על פי הנחיות חוזה זה על נספחיו.

6.2. "**המדד הבסיסי**" – כהגדרתו לעיל בטבלה בסעיף 5.

6.3. "**המדד החדש**" משמעו, לגבי כל תשלום שהרוכש חייב לשלם לחברה על חשבון מחיר הדירה וכל תשלום אחר שעל הרוכש לשלם עפ"י ההסכם ו/או נספח זה, המדד הידוע ביום הפירעון של אותו התשלום.

6.4. מחצית מכל תשלום מהתשלומים דלעיל, למעט התשלומים ע"ח הדירה בשיעור של 20% ממחיר הדירה, ישולמו בצירוף הפרשי הצמדה למדד באופן שאם בזמן פירעונו בפועל של תשלום כלשהו יתברר כי המדד החדש גבוה מהמדד הבסיסי, ישלם הרוכש לחברה את אותו תשלום כשהוא מוגדל באותו היחס של עליית המדד החדש לעומת המדד הבסיסי (ההפרש בין התשלומים המוגדל כאמור לעיל לבין התשלום הנקוב בהסכם ו/או בנספח) זה יקרא לעיל ולהלן: " הפרשי הצמדה".

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

6.6. למען הסר ספק, במקרה של ירידת המדד אל מתחת המדד הבסיסי, לא יוקטן התשלום האמור.

6.7. הרוכש מתחייב לשלם לחברה את הפרשי ההצמדה שיגיעו ממנו, כאמור לעיל ביחד עם הפירעון בפועל של כל תשלום כאמור. החברה תערוך את החישוב הסופי של הפרשי ההצמדה שמגיעים מהרוכש על פי הסכם ונספח זה, לאחר ביצוע בפועל של כל התשלומים או מרביתם, והרוכש ישלם לחברה את יתרת חובו על פי החישוב האמור לא יאוחר מ 7 ימים מעת מקבלת דרישת החברה, ובכל מקרה – לא יאוחר מהמועד לביצוע התשלום האחרון ובכל מקרה, לפני וכתנאי מסירת החזקה בדירה לקונה.

7. <u>ריבית פיגורים</u>

אשד בקרה בע"מ
11. 03. 2026
ג ב ד ק

7.1. נוסף לכל סעד אחר שיש לחברה, על פי הוראות ההסכם ולפי הוראות כל דין, הרי שבגין פיגור העולה על 7 ימים שפיגר הרוכש בתשלום כל סכום המגיע ממנו לחברה לפי ההסכם ונספח זה ו/או מהם, מתחייב הרוכש לשלם לחברה בנוסף לתשלום, ריבית פיגורים בשיעור הקבוע בתקנות לפי ס' 5ב' לחוק המכר (דירות) (להלן ולעיל: "**ריבית פיגורים**") הכוללת בתוכה גם הפרשי הצמדה. יובהר, שיעור ריבית הפיגורים יחול גם על תשלומים שעל החברה לשלם לרוכש.

7.2. חיוב ריבית הפיגורים יבוצע כך שריבית הפיגורים תצורף לתשלום שעל הרוכש לשלם לחברה מדי כל חודש שלאחר מועד התשלום ותחשב ביחד עם אותו תשלום בגינו לקרן לצורך חישוב ריבית הפיגורים להבא.

7.3. הרוכש מתחייב לשלם לחברה את ריבית הפיגורים ביחד עם פירעון בפועל של התשלום. כל סכום שישלם הרוכש ייזקף תחילה על חשבון ריבית הפיגורים, לאחר מכן על חשבון הפרשי הצמדה ולבסוף על חשבון הקרן.

7.4. האמור בסעיף זה לא יקנה לרוכש זכות לפגר בביצוע תשלום כלשהו החל עליו ההסכם ו/או נספח זה ולא יפגע בכל יתר התרופות, הסעדים והזכויות המוקנות לחברה בגין הפרת ההסכם ו/או זיכוי ו/או ריבית ו/או הטבה אחרת כלשהי.

8. <u>הקדמת תשלומים:</u>

8.1. הרוכש רשאי להקדים את מועד ביצועו של תשלום כלשהו על חשבון מחיר הדירה לעומת המועדים הנקובים בהסכם ו/או בנספח זה, בכפוף להסכמת החברה מראש ובכתב. מובהר בזאת כי בכל מקרה הרוכש לא יהא רשאי להקדים תשלום כלשהו שהינו פחות מסך של 100,000ש"ח. בכל מקרה שהרוכש יקדים את ביצועו בפועל של תשלום כלשהו מהתשלומים הנ"ל לא תוענק לרוכש הנחה כלשהיא ו/או זיכוי ו/או ריבית ו/או הטבה אחרת כלשהי ו/או הפחתת מדד ביחס למועד המדד הצמוד לכל תשלום.

9. <u>כללי:</u>

9.1. למען הסר ספק, מוצהר ומוסכם בזה כי כל ההוראות האמורות בנספח זה יחולו גם על כל תשלום מכל סוג שהוא על הרוכש לשלם לחברה על פי האמור בהסכם.

9.2. בכל מקרה של הקדמת מועד מסירת הדירה יוקדמו התשלומים על חשבון הדירה שטרם שולמו. בכל מקרה לא תימסר הדירה בטרם תשולם מלוא התמורה ויושלמו כל התשלומים שעל הרוכש לשלם עפ"י הסכם המכר ונספחיו.

9.3. מבלי לגרוע מהוראות החוזה, מובהר כי תנאי התשלום והמועדים כמפורט בנספח זה, הינם תנאים יסודיים היורדים לשורשו של החוזה ומוסכם כי הפרת תנאי כלשהו מתנאים אלה תהווה הפרה יסודית של החוזה.

9.4. בכל מקרה של סתירה בין הוראות הסכם המכר לבין הוראות נספח זה , יחולו ויחייבו הוראות נספח זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

החברה	**הרוכש**	

אשד בקרה בע"מ
11. 03. 2026
ג ב ד ק

נספח ד

ייפוי כוח בלתי חוזר

אני / אנו הח"מ:
_____ ת.ז _____
_____ ת.ז _____
כולנו ביחד וכל אחד מאתנו (להלן: "**הרוכש**") לחוד מיפים בזאת את כוחה של חברת **שרבט יצחק ובניו חברה לבניין והשקעות בע"מ** ח.פ. 51-156574-9 (להלן: "**המוכר**") ו/או עו"ד אסף פונקלשטיין ו/או עו"ד קרין שטיינברג שרבט ו/או עו"ד יוסף שרבט (כולם ביחד וכל אחד לחוד) מרחוב קויפמן 4 "בית שרבט", תל-אביב (להלן: "**מיופה הכוח**") להיות, כל אחד מהם באי כוחנו לעשות בשמנו ובמקומנו את כל הפעולות כמפורט להלן או כל חלק מהן בקשר עם המקרקעין הידועים:

חלקה 31 (בחלק) בגוש 2065 מגרש 31 בשטח של כ- 7,860 מ"ר לפי תוכנית מפורטת 603-0461319 לפי תכנית מפורטת 418-0195958 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

(להלן: "**הקרקע**") והדירות העומדות ו/או שייבנו עליה, כדלקמן:
לפעול בשמנו או במקומנו בכל הנוגע לביצוע ורישום הבעלות, פרצלציה, איחוד חלוקה והפרדה של שטח או שטחים מתחום הקרקע או כל קרקע שתבוא במקומה או איחוד וחלוקה מחדש עם חלקות אחרות כלשהן ולצורך זה לחתום על כל בקשה, שטר, הצהרה, שטרי איחוד, שטרי חלוקה, שטרי הפרדה, או כל מסמך אחר.

1. לזהות את הנכס ו/או את המקרקעין ו/או כל חלק מהם ו/או כל חלקה שתיווצר עקב פעולות אחוד וחלוקה וליחד לכל אחד מאלה כל הערת אזהרה, משכנתא, ו/או שעבוד אשר ירשמו על חלק כלשהו של המקרקעין.
2. להגיש בשמנו או במקומנו בקשה או בקשות לרישום הדירות שניבנו או ייבנו על הקרקע הנ"ל כבית משותף או בתים משותפים ולחתום בשמנו או במקומנו על הסכמי שיתוף המקרקעין או על תקנון בית משותף או תיקון לו ועל כל בקשה לרישום תקנון מיוחד או לתיקון לו לרבות בכל הנוגע לרישום ההצמדה של השטח או שטחים מהרכוש המשותף ליחידה או ליחידות כל שהן של הבית המשותף או של הבתים המשותפים ולהוציאם מכלל הרכוש המשותף, או בכל הנוגע לניהול הבית והגדרת היחסים של משתכני הבית המשותף והשימוש של המשתכנים בכל הנוגע לרכוש המשותף בכלל ושל הבית המשותף בפרט.
3. לקבל לרשום ולבצע כל פעולה הקשורה לבטוחות שנתקבלו בקשר לרכישת הדירה או היחידה על הקרקע, לרבות רישום ו/או מחיקת הערות אזהרה לטובתנו ולטובת רוכשי דירות קיימות או שיוקמו על הקרקע וכן לבטל ו/או לצמצם ו/או למחוק כל בטוחה שניתנה כאמור לחלקה עליה תימצא הדירה או היחידה ו/או לדירה או היחידה ו/או ליחידה במסגרת רישום הבית המשותף או לייחדן לחלקה ו/או לדירה או היחידה במסגרת רישום פרצלציה ו/או להחליפה בבטוחה אחרת וכן לחתום על כל מסמך אשר מורשיי ימצאו לנכון באשר לצמצום, ביטול שינוי או החזר של כתב ערבות או כל ביטחון אחר שניתן לי לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה – 1974 כפי שיהיה בתוקף מעת לעת.
4. לרשום על שמנו זכויות בעלות בדירה או היחידה שנרכשה על ידינו בקרקע הנ"ל, בלשכת רישום המקרקעין ו/או בכל מוסד מוסמך אחר ובכל רשות מוסמכת אחרת.
5. לרשום על שמנו את הבעלות בדירה או היחידה הנ"ל וכן לחתום בשמנו על שטרי מכר בקשר לקרקע ו/או לחוזה הרכישה של הדירה או היחידה הנ"ל.
6. לעשות בשמנו ובמקומנו כל פעולה שהתחייבנו לעשות על פי ההסכם לפיו רכשנו דירה או היחידה על הקרקע הנ"ל מהמוכר.
7. להשגת כל אחת או כל המטרות הנ"ל ומבלי לפגוע בכלליות של ייפוי כוח בלתי חוזר זה, הננו מייפים בזה, בין היתר, את מיופה הכוח הנ"ל לפעול בשמנו ובמקומנו כדלקמן:

7.1 להופיע מפעם לפעם בפני רשם הקרקעות, מינהל מקרקעי ישראל, מנהל מס שבח מקרקעין, בפני עורך דין, במשרדי הרשות המקומית או בפני כל רשות אחרת ולהצהיר כפי שיידרשו, לערוך ולחתום על כל המסמכים, הבקשות ההצהרות, השומות, האישורים, השטרות, התכניות, התעודות והניירות שיידרשו.

אשר בקרה בע"מ
11. 03. 2026
ג ב ד ק

7.2 למנות עורך דין, ארכיטקט, מהנדס, שמאי, מעריך או כל אדם אחר, אשר לשרותיו יזדקק מיופה הכוח במטרה לבצע את הפעולות הנ"ל.

7.3 לשלם בשמנו ועל חשבוננו את כל המסים, האגרות, ההיטלים, הארנונות וכל תשלום אחר, ללא יוצא מן הכלל לכל רשות ואדם כלשהו.

8. מבלי לגרוע מכלליות כל האמור לעיל, הזכות תהיה בידי מורשיי הנ"ל:

8.1 לבצע את כל הפעולות על מנת שהבנין המוקם במסגרת הפרויקט ו/או על המקרקעין, ירשם כבית משותף ו/או בדרך של רישום חכירות ו/או בכל דרך אחרת באופן ובתנאים, כפי שימצאו מורשיי לנכון.

8.2 לחתום בשמי ובמקומי על חוזה ניהול ו/או חוזה שירותים עם חברת הניהול, כהגדרתה בחוזה ו/או עם כל חברת ניהול ו/או שירותים אחרת אשר תיתן שירותי ניהול ו/או הפעלה ו/או כל שירות אחר בפרויקט ו/או בבנין, לפי קביעתה הבלעדית של המוכרת, ולהסכים בשמי ובמקומי לרישום כל חוזה ניהול כאמור בלשכת רישום המקרקעין בכל צורה ואופן לפי שיקול דעת מורשיי הנ"ל, לרבות רישום כל הערה בגינו.

8.3 להסכים בשמי ובמקומי כבעל הערת אזהרה ו/או כבעל זכויות בעלות ו/או כבעל זכויות חכירה ו/או כל זכות אחרת במקרקעין או בכל חלק מהם, הכל לפי הענין, לכל העברה מכל סוג ומין של זכויות במקרקעין לרבות זכויות בעלות ו/או זכויות חכירה ו/או כל זכות אחרת בין הרשות המקומית לבין המוכרת, בינן לבין עצמן ובינן לבין צד שלישי.

8.4 להסכים בשמי ובמקומי כבעל הערת אזהרה ו/או כבעל זכויות בעלות ו/או כבעל זכויות חכירה ו/או כבעל כל זכות אחרת במקרקעין או בכל חלק מהם לביצוע כל פעולה של איחוד ו/או חלוקה ו/או חלוקה חדשה של המקרקעין ו/או כל חלק מהם ו/או ביחד עם חלקות אחרות לביצוע כל פעולה של הפקעה ו/או הפרשה ו/או העברה של כל חלק במקרקעין לטובת הרשות המקומית או כל גוף ו/או רשות אחרים, על פי כל הסכם ו/או התחייבות שלנו ו/או של המוכרת ו/או של כל צד ג' אחר ו/או עפ"י כל חיקוק ו/או תכנית בנין עיר ו/או הוראה של רשות מוסמכת

8.5 להסכים בשמי ובמקומי כבעל הערת אזהרה ו/או כבעל זכות בעלות ו/או בעל זכות חכירה ו/או כבעל כל זכות אחרת במקרקעין או בכל חלק מהם לביצוע כל פעולה של התקשרות ו/או מכר ו/או העברה ו/או חליפין ו/או שעבוד ו/או הקניית זכויות מכל מין וסוג, לרבות זיקות הנאה, שעבודים הערות אזהרה ו/או הערות אחרות מכל מין וסוג עם ו/או לטובת כל גוף ו/או רשות מוסמכת לרבות, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, רשות העתיקות, הרשות המקומית, ועדות לתכנון ולבניה, חברת החשמל לישראל בע"מ וכל גוף שיבוא במקומה, בזק בע"מ, וכל חברת תקשורת אחרת, חברת ניהול ו/או שירותים שתנהל את הפרויקט ו/או כל חלק ממנו.

8.6 להסכים בשמי ובמקומי כבעל הערת אזהרה ו/או בעל זכויות בעלות ו/או חכירה ו/או כל זכות אחרת במקרקעין לכל תיקון ו/או שינוי ו/או תוספת בכל שטר עסקה שאני צד לו ו/או אהיה צד לו במישרין ו/או בעקיפין, וכן להסכים לכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול ו/או תוספת בצו הבתים המשותפים שירשם, אם ירשם, ביחס לבנין ו/או לפרויקט ו/או למקרקעין ו/או לכל חלק מהם ובכל צו מתוקן כאמור.

8.7 להסכים בשמי ובמקומי כבעל יחידה בבית משותף, בין שרשום בפנקס הבתים המשותפים ובין אם לאו, לכל שינוי ו/או תוספת ו/או בניה ו/או הריסה וכל פעולה אחרת שהמוכרת ו/או חברת הניהול רשאיות לעשותן עפ"י החוזה וחוזה הניהול בבנין ו/או ברכוש המשותף ו/או בשטחים ציבוריים בבנין ו/או בפרויקט ו/או במקרקעין.

8.8 להסכים בשמי ובמקומי כבעל הערת אזהרה ו/או כבעל זכות בעלות ו/או חכירה ו/או כבעל כל זכות אחרת במקרקעין לכל פועלה עפ"י דיני התכנון והבניה לרבות פעולות של שינוי תוכניות בנין ערים ו/או תוכניות מפורטות, פעולות רישוי הקלה ושימוש חורג וכל פועלה אחרת שהמוכרת רשאית ליזום ו/או לעשות עפ"י הוראות החוזה.

8.9 לבקש ולהסכים בשמי ובמקומי כבעל הערות אזהרה ו/או בעל זכות חכירה ו/או בעלות ו/או כל זכות אחרת, לכל רישום ו/או תיקון ו/או תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול ו/או תוספת בתנאי חכירה ו/או בתנאי כל מסמך אחר שירשם בלשכת רישום המקרקעין לרבות תקנון

אשד בקרה בע"מ
11. 03. 2026
ג ב ד ק

בית משותף ו/או הסכמי ניהול המתייחסים לרכוש משותף ו/או לשטחים ציבוריים ו/או כל שטח אחר שאינו כלול בנכס, בבנין ו/או בפרויקט ו/או במקרקעין.

8.10 לבקש לבצע ולהסכים ולחתום בשמי על כל פעולת רישום ו/או תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול ו/או יחוד של כל שעבוד ו/או משכנתא הרשומה ו/או תרשם על הפרויקט ו/או המקרקעין ו/או הבנין ו/או הנכס, לרבות שעבודים ו/או משכנתאות שנעשו לבקשתנו ו/או לפקודתנו.

9. באי כוחי הנ"ל רשאים להעביר לעו"ד ו/או לכל אדם ו/או גורם אחר/ים את ביצוע מקצת או את כל הפעולות הנזכרות ביפוי כוח זה ולאצול לאחר/ים כל סמכות מסמכויותיהם הנזכרות בו ולבטל כל העברה ו/או אצילה שנעשו כנ"ל, ולהעבירן ו/או לאצלן מחדש.

10. אנו משחררים בזאת את מרשינו הנ"ל מכל אחריות כלפינו ו/או כלפי צדדים שלישיים כלשהם בקשר עם מעשיהם שנעשו מכח או בקשר עם יפוי כח זה, לרבות, מבלי לפגוע בכלליות האמור, כל צד ג' שירכוש מאיתנו זכות כלשהיא בנכס ובלבד שלא פעלו במזיד. הננו מתחייבים לשפות את באי כוחנו האמורים מידית בגין כל תביעה ו/או דרישה שתופנה אליהם בקשר עם פעולותיהם הנוגעות ליפוי כח זה.

11. יפוי כח והרשאה זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אנו רשאים לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא, הואיל וקשורות בו ותלויות בו הזכויות של המוכרת ו/או של חברת הניהול והואיל ויפוי כח והרשאה זה ניתן כדי לאפשר ביצוע התחייבויות המוכרת ו/או חברת הניהול כלפינו

12. כן אנו מסכימים בזה במפורש כי באי כוחנו הנ"ל יהיהו רשאים לייצג גם את המוכרת בעסקה זו.

13. מיופי כוחי הנ"ל יהיו רשאים לפי שיקול דעתם הבלעדי להופיע בפני בתי המשפט בכל הערכאות, בתי דין, רשם המקרקעין, מינהל מקרקעי ישראל, מנהל מס שבח מקרקעין, ועדות ערר, כל מוסד ממשלתי, עירוני ובכל מקום אחר שיידרש בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד ג', מתנגד, להגיש בקשות, הצהרות, וכל מסמך אחר, והכל כפי שהיה נחוץ לבצע האמור לעיל ולעשות כל פעולה כבעלי הדירה או היחידה ו/או הקרקע ו/או כמחזיקיהם.

14. לעשות את כל הפעולות והדברים באופן מוחלט וגמור לצרכי ביצוע האמור לעיל, כפי שמיופה הכוח ימצא לנכון בקשר עם ההוצאה לפועל של ייפוי כוח זה.

15. כל מה שיעשו מיופי הכוח יחייבו אותי/נו ואת יורשי/נו ואת כל הבאים בכוחי/נו והריני/נו מסכים/ים מראש לכל מעשי מיופי הכוח שיעשו בתוקף הרשאה זו.

16. ייפוי כוח זה הינו בלתי חוזר היות וזכויות בעלי הקרקע ו/או המוכר ו/או רוכשי יחידות אחרות בקרקע ו/או צדדים שלישיים אחרים קשורות ותלויות בו.

17. ייפוי הכוח יישאר בתוקף גם לאחר מותי/נו ויחייב את יורשי/נו ויורשי יורשי/נו.

הרוכש: _____

הרוכש: _____

<u>אישור</u>:

אני החתום מטה, _____, עו"ד, מאשר בזאת את חתימת הרוכש/ים.

_____

עו"ד

אשד בקרה בע"מ
11. 03. 2026
ג ב ד ק

נספח ה'

התחייבות רוכש לשלם מס רכישה

1. הרינו מאשרים שהובא לידיעתנו כי בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח מכירה ורכישה) התשכ"ג –1963 (להלן: "החוק") הרוכש ישא במס רכישה החל על העסקה נשוא חוזה זה וישלמו ישירות לרשויות המס .כן ישא הרוכש בכל מס אחר, ככל שיחול, על רוכש זכויות במקרקעין. הרוכש ימציא לחברה אישור כדין על ביצוע התשלום בסמוך לאחר ביצועו, ובכל מקרה לא יאוחר ממועד מסירת הדירה הקבוע בחוזה עימו.

2. ידוע לנו כי החברה תטפל בהגשת הדיווח למנהל מיסוי מקרקעין על רכישת הדירה, ובלבד שנחתום על טופס הדיווח בפני עו"ד ונמלא את כל הפרטים הנדרשים לצורך חישוב מס הרכישה שיחול עלינו בגין רכישת הדירה. החברה או מי מטעמה לא יבצעו את הדיווח במידה ויבקש זאת הרוכש בכל שלב שהוא טרם הגשת הדיווח. אנו מצהירים ומתחייבים כי אחריותנו לבדוק מול משרדי מיסוי מקרקעין כי הדיווח התקבל ונקלט לצורך כך אנו יודעים כי ביכולתנו גם, בין היתר, לפנות ישירות לחברה ו/או לבאי כוחה כדי לקבל את טופס הדיווח שנשלח.

על אף האמור לעיל, אנו מצהירים בזאת שידוע לנו 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 שנחויב לשלם ו/או להקפאה ו/או לכל עניין אחר הקשור והנוגע למס הרכישה, ואנו מוותרים בזאת באופן בלתי חוזר על כל טענה בנוגע לאמור כנגד החברה ובאי כוחה.

3. ידוע לנו כי עלינו לשלם את מס הרכישה במועד שיקבע בהודעת התשלום אשר תתקבל ממשרדי מיסוי מקרקעין לרכישת הדירה וכי אם לא נשלמו במועד אנו נחויב בתשלום קנסות ו/או ריביות ו/או הצמדות, ככל שתערך ע"י החברה ו/או עו"ד מטעמה שומה עצמית עבור הרוכש לגבי מס הרכישה כלעיל, מצהיר הרוכש ומאשר כי נערכה ע"פ בקשתו.

4. אנו מאשרים שידוע לנו כי יהיה עלינו לגשת בעצמנו למשרדי מיסוי מקרקעין ולבצע את תשלום מס הרכישה בפועל במועד הנ"ל בכדי להימנע מתשלום קנסות, ריביות והצמדות כאמור וכי ידוע לנו כי באפשרותנו להכין את השומה בעצמו או באמצעות עו"ד מטעמו.

5. אנו מאשרים כי ידוע לו כי החברה לא תגיש בקשות שונות ו/או השגות ו/או אורכות כל שהן מעבר להגשת הדיווח כאמור לעיל וכי אחריותנו המלאה לטפל בכל עניין/ הבהרה/ בקשה/ דרישה - הדרוש לרשויות המס.

אשד בקרה בע"מ
11. 03. 2026
ג ב ד ק

נספח ו'

יידוע רוכש על זכותו להבטחת כספים:

הודעה לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות).

"2. לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים מהמחיר, אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר:

(1) מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית או מחמת צו הקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק או למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמור או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את ההחזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה; השר, בהסכמת המפקח, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות הבנקאית;

(2) ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסים (ביטוח), התשמ"א-1981, שאישר לענין זה המפקח על הביטוח, להבטחת החזרתם של כל הכספים כאמור בפיסקה (1), והקונה צויין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח;

(3) שיעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך השר, להבטחת החזרת כל הכספים כאמור בפיסקה (1);

(4) רשם לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, ובלבד שלא נרשמו לגביהם שיעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה;

(5) העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת בדירה, או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, כשהדירה או הקרקע נקיים מכל שיעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי."

אשר בקרה בע"מ
11. 03. 2026
ג ב ר ק

נספח ז'

מפרט טכני

אשר בקרה בע"מ
11. 03. 2026
ג ב ר ק

נספח ח'

תוכניות ותשרטים

אשד בקרה בע"מ
11. 03. 2026
ג ב ד ק

נספח ט

החברה והרוכש ביחד יקראו להלן: "הצדדים"

הרוכש מצהיר כי הובהר וידוע לו שעורך-הדין אסף פונקלשטיין ו/או יוסף שרבט ו/או קרין שטיינברג שרבט ו/או יעקב שרבט (להלן: "עורכי הדין") מייצג בעסקה זו אך ורק את החברה וכי הובהר לרוכש כי עורכי הדין מנועים מייצוגו של הרוכש ולפיכך אין הם מייצגם בכל דבר ועניין.

הרוכש מאשר כי הומלץ לו להיות מיוצג ע"י עו"ד מטעמו וכי פרט להשתתפות בהוצאות המשפטיות של החברה בגין רישום בלישכת רישום המקרקעין כאמור לעיל, לא שילם הרוכש כל סכום נוסף או אחר בגין עריכת חוזה זה.

עוד מאשר הרוכש כי הוא לא הסתמך בחתימתו על החוזה על מצגים או על ייעוץ כלשהו של עורכי-הדין הנ"ל אלא על בדיקותיו ושיקוליו שלו עצמו ו/או של אחרים מטעמו או בא-כוחו - לפי העניין. כמו כן, הוסכם כי עורכי-הדין הנ"ל לא יישאו בכל אחריות או חובה כלפי הרוכש בגין ההתקשרות בחוזה זה ו/או ביצועו של החוזה לרבות מילוי התחייבויות החברה כלפי הרוכש.

כמו כן, הרוכש מאשר כי יוצג בהסכם זה ע"י העו"ד המפורט חלק א' – הגדרות, פרטי העסקה ותנאים מיוחדים (ככל שיוצג ע"י עורך דין מטעמו) וחתם על נוסח ההסכם לאחר שעוה"ד שייצג אותו הסביר לו את משמעות חתימתו והוא הבין את המשמעות

במידה והחליט הרוכש שלא להיות מיוצג על ידי עורך דין מטעמו, הוא מאשר כי חתם על נוסח ההסכם לאחר שקרא את כולו, הבין את תוכנו ומשמעותו ושנתנה לו האפשרות ואף הומלץ לו להתייעץ עם עו"ד מטעמו שייצג אותו ויסביר לו את משמעות חתימתו.

אשד בקרה בע"מ
11. 03. 2026
ג ב ד ק

נספח י"ב

כתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירה במחיר מופחת

אני/אנו : _____, ת.ז :_____

_____, ת.ז :_____

חתמתי/נו על "**חוזה מכר דירה במחיר מופחת**" בפרויקט **<u>בניה רוויה, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור במתחם ויצמן אשדוד</u>** (להלן : "דירה במחיר מופחת")

עם המוכר **<u>שרבט יצחק ובניו חברה לבניין והשקעות בע"מ ח.פ. 51-156574-9</u>** (להלן : "החברה")

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי החברה כדירה במחיר מופחת, כהגדרת מונח זה במכרז **<u>מספר ים/2020/166</u>** בו זכתה החברה (להלן : "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש דירה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 שבתוקף נכון ליום החתימה על כתב התחייבות זה וכל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

לפיכך מוסכם עלי/נו כי רכישת הדירה על ידי/נו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות הכלולים במסגרת תכנית דיור במחיר מופחת לרבות בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, תקנון ההגרלות וכללי משרד הבינוי והשיכון בהנפקת זכאות במסגרת התכנית לרבות ההתחייבויות המפורטות להלן :

1.

א. אני/אנו מצהיר/ים כי אני/אנו "חסר/י דירה" כהגדרת מונח זה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, וכי אני/אנו מחזיק/ים באישור זכאות בתוקף הנדרש על פי החלטת המועצה לצורך רכישת דירה במחיר מופחת.
אני/אנו מצהיר/ים כי אישור הזכאות ניתן לנו על סמך הנתונים אותם מסרתי/נו לחברת ההרשמה ולאחר שבדקתי/נו היטב כי הנני/ו עומד/ים בכל התבחינים לקבלת תעודת זכאות כאמור, כפי שהם מפורסמים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל הרלוונטית.
כמו-כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב (נספח ח' לחוברת המכרז).
אני/ו מתחייב/ים כי המידע שמסרתי במועד הנפקת הזכאות, אשר על בסיסו ניתן לי אישור הזכאות לא השתנה וכי לא חל שום שינוי במצבי האישי אשר לא דווח למשרד הבינוי והשיכון או לחברת ההרשמה מטעמו.
עוד ידוע לנו כי ככל שיתברר כי ניתנה לי/נו תעודת זכאות בשל אי מסירת פרטים נכונים ו/או מדויקים ו/או בשל מעשה ו/או מחדל שלי/נו אזי במקרה זה הזכאות תישלל ממני/מאתנו, הזכייה והחוזה עליו חתמתי/נו יבוטלו. כמו כן יהיה רשאי המשרד להורות על תשלום קנס כמפורט בהתחייבותי זו.

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

אשד בקרה בע"מ
11. 03. 2026
ג ב ד ק

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

3.

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

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

_____ _____

חתימה חתימה

אישור

הריני לאשר כי ביום_____ הופיע בפני, עו"ד _____, בכתובת

_____ מר/גב' _____ ת.ז_____ המוכרים

לי באופן אישי/ ולאחר שהוזהר/ו כי עליו הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישר/ו את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

_____

עו"ד

אשד בקרה בע"מ
11. 03. 2026
ג ב ד ק

נספח י"ב 1

כתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירה במחיר מופחת

אני/אנו : _____, ת.ז :_____

_____, ת.ז :_____

חתמתי/נו על "**חוזה מכר דירה במחיר מופחת**" בפרויקט **בניה רוויה, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור במתחם ויצמן אשדוד** (להלן : "דירה במחיר מופחת")

עם המוכר **שרבט יצחק ובניו חברה לבניין והשקעות בע"מ ח.פ. 51-156574-9** (להלן : "החברה")

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי החברה כדירה במחיר מופחת, כהגדרת מונח זה במכרז **מספר ים/2020/166** בו זכתה החברה (להלן : "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש דירה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 שבתוקף נכון ליום החתימה על כתב התחייבות זה וכל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

לפיכך מוסכם עלי/נו כי רכישת הדירה על ידי/נו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות הכלולים במסגרת תכנית דיור במחיר מופחת לרבות בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, תקנון ההגרלות וכללי משרד הבינוי והשיכון בהנפקת זכאות במסגרת התכנית לרבות ההתחייבויות המפורטות להלן :

4.

ג. אני/אנו מצהיר/ים כי אני/אנו " משפר/י דיור" כהגדרת מונח זה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, וכי אני/אנו מחזיק/ים באישור זכאות בתוקף הנדרש על פי החלטת המועצה לצורך רכישת דירה במחיר מופחת.
אני/אנו מצהיר/ים כי אישור הזכאות ניתן לנו על סמך הנתונים אותם מסרתי/נו לחברת ההרשמה ולאחר שבדקתי/נו היטב כי הנני/ו עומד/ים בכל התבחינים לקבלת תעודת זכאות כאמור, כפי שהם מפורסמים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל הרלוונטית.
כמו-כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב (נספח ח' לחוברת המכרז).
אני/ו מתחייב/ים כי המידע שמסרתי במועד הנפקת הזכאות, אשר על בסיסו ניתן לי אישור הזכאות לא השתנה וכי לא חל שום שינוי במצבי האישי אשר לא דווח למשרד הבינוי והשיכון או לחברת ההרשמה מטעמו.
עוד ידוע לנו כי ככל שיתברר כי ניתנה לי/נו תעודת זכאות בשל אי מסירת פרטים נכונים/או מדויקים ו/או בשל מעשה ו/או מחדל שלי/נו אזי במקרה זה הזכאות תישלל ממני/מאתנו, הזכייה והחוזה עליו חתמתי/נו יבוטלו. כמו כן יהיה רשאי המשרד להורות על תשלום קנס כמפורט בהתחייבותי זו.

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

5. התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירה במחיר מופחת על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה מובטחת במשכנתא בדירה במחיר מופחת, בנסיבות של אי פירעון ההלוואה על ידנו לבנק.

6.

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

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

_____ _____
חתימה חתימה

אישור

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

_____
עו"ד

אשד בקרה בע"מ
11. 03. 2026
ג ב ד ק

נספח י"ב2

תצהיר – חסר קרקע ביעוד מגורים

אני/אנו החתום/חתומים מטה, לאחר שקראתי/קראנו את ההגדרות שבתצהיר זה מצהיר/ים בזה כי:

1. אין לי/לנו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידינו זכויות בחלק שעולה על שליש, במצטבר, בקרקע המיועדת למגורים או בחלק בקרקע המעניק זכויות לבנייה של יותר משליש ביחידת דיור, כמפורט להלן:
   - בבעלות, בחכירה, בחכירה לדורות, בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, התשל"ב 1972.
   - זכות על פי הסכם פיתוח, הסכם בעלות, הסכם חכירה לדורות, הסכם חכירה או בכל דרך אחרת, כגון: ירושה, מתנה, נאמנות וכיוצא בזה.
   - זכויות בנחלה או במשק עזר על פי הסכם, או בכל דרך אחרת כאמור לעיל, או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן בתצהיר זה – קיבוץ), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.
   - זכות לקבלת הסכם פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.
   - זכויות בקבוצת רכישה או בקבוצת רוכשים.
2. אם יהיה/יהיו בידי/בידינו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירה במחיר מופחת אדווח זאת למשרד הבינוי והשיכון, ולא אחשב/נחשב כחסר קרקע בייעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל ממני/מאתנו, ולא ניתן לי/לנו לחתום על הסכם המכר לרכישת דירה במחיר מופחת נשוא הזכייה.

הגדרות:

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

"תא משפחתי" –

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

שם משפחה _____ שם פרטי: _____ ת.ז: _____ חתימת המצהיר: _____

שם משפחה _____ שם פרטי: _____ ת.ז: _____ חתימת המצהיר: _____
*במקרה של בני זוג, נדרשת חתימת של בני הזוג על התצהיר.

<u>אישור עו"ד:</u>

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

_____ _____ _____

עורך דין + מ.ר. תאריך חתימה וחותמת

אשד בקרה בע"מ
11. 03. 2026
ג ב ד ק

נספח יג

תצהיר והתחייבות – העדר יחסים מיוחדים

אני/אנו הח"מ:

_____, ת.ז:_____ חלק בממכר: _____

_____, ת.ז:_____ חלק בממכר: _____

מצהיר/ים ומתחייב/ים בזה, ביחד ולחוד, כלפי כל גורם שהוא, לרבות

שרבט יצחק ובניו חברה לבניין והשקעות בע"מ ח.פ. 9-156574-51 (להלן: "**החברה**") כדלקמן:

1. זכינו בהגרלה לבחור ולרכוש דירה מהחברה בפרויקט בחלקה 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 (להלן: "**הפרויקט**").
2. ידוע לנו שתנאי למימוש זכותנו לרכוש דירה בפרויקט, בתנאי דירה במחיר מופחת הינו כי לא מתקיימים בנו התנאים דלהלן, ובהתאם לכך אנו מצהירים כדלקמן:
   2.1. אנו או קרוב משפחה שלנו, איננו שותפים ו/או עובדים של החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה, כהגדרת מונחים אלו בסעיף 106(א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו – 1976 ובסעיף 129 לפקודת המכס [נוסח חדש] (להלן יחד: "**החוק**");
   2.2. אנו או קרוב משפחה שלנו לא מהווים סוכן בלעדי או מפיץ בלעדי או בעל זיכיון בלעדי של החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה, כהגדרת מונחים אלו בחוק;
   2.3. החברה או מי מבעליה או קרוב משפחה של מי מבעליה כהגדרתם בחוק אינו "שולט" או בקרוב משפחה שלנו, חוקית או מעשית, באופן המאפשר לו להגביל או לכוון את פעילותינו כהגדרת מונחים אלו בחוק.

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

3. הננו מאשרים כי הצהרתו הנ"ל היא אמת ואם יתברר שהצהרתנו זו, כולה או חלקה אינה אימת, נפצה ונשפה את החברה ו/או את מי מבעליה בגין כל נזק שייגרם להם וייתכן שאף תבוטל רכישתנו את הדירה.
4. האמור דלעיל הוא שמנו, תוכן תצהיר זה אמת.

ולראיה באנו על החתום, היום: _____

_____ _____

שם וחתימה שם וחתימה

אישור עו"ד

הריני לאשר כי ביום_____ הופיע/ו בפני, עו"ד _____, בכתובת_____
מר/גב' _____ ת.ז_____ ו - מר/גב' _____
ת.ז_____ המוכר/ים לי באופן אישי/אשר זוהו על ידי באמצעות תעודת זהות, ולאחר שהוזהר/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישר/ו את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

חתימת עוה"ד + חותמת:_____ תאריך_____

אשד בקרה בע"מ
11. 03. 2026
ג ב ד ק

נספח י"ד – נספח הגנת הפרטיות

1. שרבט **יצחק ובניו חברה לבניין והשקעות בע"מ ח.פ. 9-156574-51** (להלן: "**החברה**") אשר כתובתה הרב לוין 10 עפולה ו/או קויפמן 4 ת"א מכבדת את פרטיות הרוכש.
2. המידע שהרוכש מוסר וימסור לחברה, בין בע"פ ובין בכתב וכן, כל מידע שיתקבל אצל החברה בקשר עם הרוכש, נמסר בהסכמה של הרוכש ולא חלה על הרוכש חובה חוקית למסרו. יחד עם זאת, ככל שהרוכש לא יסכים למסור את המידע לחברה לא יהא בידי החברה להעניק שירותים לרוכש.
3. המידע ישמר ויאוחסן במאגרי המידע של החברה וישמש למטרות הבאות – כולן או חלקן:
   3.1. בקשר עם מתן השירותים בידי החברה או מי מטעמה לרבות, בקשר עם הפרויקט;
   3.2. לשם עריכת מחקרים, סקרים ועריכת נתונים סטטיסטיים;
   3.3. לצרכי יצירת קשר עם הרוכש, לרבות דיוור ישיר כהגדרתו בחוק הגנת הפרטיות התשמ"א – 1981 ("החוק");
   3.4. לצרכים פנימיים של החברה וניהול עסקיה;
   3.5. לשם התגוננות מפני תביעות, דרישות וטענות נגד החברה ומי מטעמה וכן נגד צדדים שלישיים;
   3.6. לשם עמידה בהוראות כל דין.
4. החברה תהא רשאית להעביר את המידע לצדדים שלישיים כפי שיפורטו להלן ובמקרים כמפורט להלן, אשר תכלול מידע רלוונטי שאינו חורג מהמטרות שלשמן מועבר המידע ותתבצע באופן מידתי למטרה מוגדרת, מפורת ולגיטימית.
   4.1. צדדים שלישיים המעניקים לחברה שירותים שונים ובין היתר, שירותי תמיכה במערכות האבטחה ומערכות טכנולוגיית מידע (IT), שירותי אחסון מידע, שירותי סליקה, שירותי בניית אתרים, שירותי עריכת סקרים ומחקרים, חברות המעניקות שירותי פרסום ושיווק, עורכי דין ו/או יועצים מקצועיים חיצוניים אחרים וכן, צדדים שלישיים נוספים המעניקים לחברה שירותים בקשר עם פעילותה ו/או בקשר עם הפרויקט.
   4.2. צדדים שלישיים המעניקים לחברה ו/או לפרויקט שירותים שונים ובין היתר חברות טלפוניה, אינטרנט, שידורי טלוויזיה, חברות ניקיון, חברת חשמל, חברת גז וכיוב'.
   4.3. צדדים שלישיים המעניקים לחברה שירותי מימון, ליווי בנקאי, הלוואות מסוגים שונים כולל אך לא רק הלוואות קבלן, הלוואות בלון, הלוואות גישור וכדומה.
   4.4. למדינת ישראל, לרבות כל גוף מטעמה ובין היתר, רשויות המדינה רשויות מקומיות, רשויות תכנון, תאגידי מים, רשויות, גורמים וגופים רגולטורים, רשויות מיסים לסוגיהם, הרשות המקומית, מוסדות פיננסיים וכן, צדדים שלישיים שהחברה נדרשת להעביר להם מידע על פי כל דין ו/או רגולציה. החברה תעביר לכל רשות רלוונטית, מידע דיווחים ופרטים אודות היחידה, מידע אודות הרוכש (לרבות שם מלא של הרוכש ובני משפחתו, ת"ז, גיל הרוכש ובני משפחתו, מצב משפחתי, אם רלוונטי), מידע אודות הסכם הרכישה ותנאי הרכישה ועוד והכל, כפי שיידרש לצורכי עמידה בהוראות הדין.
   4.5. אם תתקבל אצל החברה הוראה, לרבות, צו שיפוטי המורה לה למסור את המידע וכל חלק ממנו;
   4.6. בכל מחלוקת, טענה, דרישה, תביעה או הליכים משפטיים כלשהם בין הרוכש וכל מי מטעמו לבין החברה או מי מטעמה;
   4.7. לחברות הקבוצה של החברה;
   4.8. לקבלני משנה של החברה, לקבלן המבצע, לספקים שונים של הפרויקט לרבות קבלנים נותני שירותים בפרויקט כגון בין היתר: קבלנן מטבחים, שיש, אלומיניום, קרמיקה, אינסטלציה, ברזים וכדומה;
   4.9. במקרה של העברה ו/או מכירה ו/או המחאה ו/או רכישה, של החברה ו/או נכסיה ו/או כל חלק מהם, בתמורה או שלא בתמורה, כולם או חלקם, לצדדים שלישיים, לרבות אך לא רק במקרה של מיזוג החברה ו/או פעילותה עם צדדים שלישיים, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמורה, במקרים של שינוי שליטה, מלא או חלקי וכן, בכל מקרה של בחינת היתכנות למקרים הנזכרים לעיל.
   4.10. בנוסף החברה תהיה רשאית להעביר את המידע וכל חלק ממנו לנציגות ו/או נציג הנציגות לבית המשותף כאשר אלו מתבקשים על יד, לדבריהם לצורך כל פעולה הקש/ורה באחזקה ו/או פעולה אחרת של הבית/הבתים ו/או הרכוש המשותף בו, לחברות ניהול ואחזקה, בנקים גורמים ממנים, למדינת ישראל לרבות, כל גוף מטעמה ובין היתר רשויות

אשד בקרה בע"מ
11. 03. 2026
ג ב ד ק

המדינה, רשויות קומיות, רשויות תכנון, תאגידי מים, גורמים וגופים רגולטורים, לקבלני משנה של החברה, לקבלן המבצע, לחברות בקבוצת החברות של החברה ולספקים שונים של הפרויקט, על מנת שהצדדים השלישיים האמורים ונציגיהם יפנו לרוכש בכל אמצעי לרבות באמצעים טכנולוגיים (SMS, הודעות, דוא"ל ועוד) בקשר עם היחידה, הפרויקט, הרכוש המשותף והשירותים השונים בפרויקט.

5. ידוע לרוכש, והוא מסכים לכך, כי החברה רשאית להעביר את המידע אודותיו לצדדים שלישיים מחוץ למדינת ישראל ובכלל זה, למדינות שרמת ההגנה של המידע בהן עשויה להיות פחותה מזו הניתנת על פי הדין הישראלי.
6. ידעו לרוכש כי הוא זכאי לעיין ו/או לתקן את המידע בהתאם להוראות החוק.
7. במידה והרוכש יעביר מידע לחברה בקשר עם אנשים אחרים, לרבות , בני משפחתו, ערבים וצדדים שלישיים נוספים, הרוכש מצהיר ומתחייב כי יעביר את המידע, אך ורק לאחר שהוא קיבל את הסכמתם של הצדדים השלישיים להברת המידע לידי החברה והביא לידיעתם את הוראות נספח זה והכל, בהתאם להוראות ההסכם ונספח זה ובכפוף להוראות הדין.
8. ניתן ליצור קשר עם החברה, בטלפון 04-6094900 ו/או בכתובת הדוא"ל sharbat@sharbat.co.

אני מאשר כי קראתי את הנספח, הבנתי את תוכנו ואני מסכים להוראות המפורטות בו.

שם: _____ ת.ז. _____ חתימה _____

שם: _____ ת.ז. _____ חתימה _____

אשד בקרה בע"מ
11. 03. 2026
ג ב ד ק

נספח יג'

הצמדת חניית נכה

תאריך: _____

לכבוד

שרבט יצחק ובניו חברה לבניין והשקעות בע"מ

ח.פ. 51-156574-9 (להלן: "**החברה**")

הנדון: פרויקט "מחיר מופחת אשדוד" - 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 (להלן"**הפרויקט**").

אני/אנו הח"מ:

_____, ת.ז: _____ חלק בממכר: _____

_____, ת.ז: _____ חלק בממכר: _____

אשר רכשנו מאת החברה יחידת מגורים בת _____ חדרים, שמספרה _____ (זמני), בקומה ____, בבנין ____, כולל חניה מס' (זמני) בקומה _____ (מספר זמני _____) ומחסן מספר (זמני) _____ (קומה _____). בפרויקט שבנדון, מסכימים ומתחייבים בזאת באופן בלתי חוזר כדלקמן:

1. הקונה בחר את הדירה הנרכשת על ידו בידיעה כי ייתכן והחניה הצמודה לדירה יכול להיות והינה מסומנת כחניית נכה.
2. על כן, במידה ותימכר דירה בבניין לדייר עם מוגבלות הזכאי על פי כל דין לקבלת חניה נכה, אנו נחליף את החניה שנמכרה לנו כאמור לעיל בחניה פנויה אחרת שטרם נמכרה ע"י החברה, אשר אינה חניה המיועדת לדייר עם מוגבלות כאמור (להלן: "החניה החלופית").

3. אנו מתחייבים כי לא תהיה לנו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה בכל הנוגע להחלפת החניה כאמור, לרבות אך לא רק בגין שינוי מיקום החניה ו/או גודל החניה ובלבד שלא תישלל מאיתנו קבלת חניה חלופית כאמור.

ולראיה באנו על החתום, היום: _____

_____ _____

שם וחתימה שם וחתימה

אשר בקרה בע"מ
11. 03. 2026
ג ב ד ק

נספח טז

טעינה חשמלית

1. טעינה חשמלית של רכבים פרטיים:

1.1. החברה תספק לוח/ות חשמל בחדר המונים ו/או במיקום אחר שיקבע לצורך כך, לוח/ות חשמל שיתאים במידותיו ובתכונותיו (מקומות שמורים בלוח), להזנת מיתקני טעינה לרכב חשמלי לכל מקומות החניה בבניין המשמשים את דירות המגורים.

1.2. גודל חיבור החשמל בארון/ות החשמל ל- 20% ממספר מקומות החניה בבניין והמשמשים את דירות המגורים, לא יפחת ממכפלת 3 קילו-ואט ב- 20% האמורים. (למניעת ספק יודגש שמדובר בחישוב לגודל חיבור ולא התחייבות לטעינה בו זמנית ל- 20% ממספר מקומות החניה).

1.3. בנוסף יותקנו מובילים (צינור ו/או תעלה ו/או התקן אחר המיועד למוליכים ו/או כבלים) לכל מקומות החניה בבניין המשמשים את דירות המגורים.

1.4. התקנת אביזר קצה לטעינה חכמה, מערכת ניהול אנרגיה לעמדת טעינה חכמה, חיווט וכל התקן נלווה שיידרש בקשר לכך, תבוצע על ידי הקונה/ים, על אחריותו/ם ועל חשבונו, בתיאום עם החברה ו/או חברת הניהול (אם קיימת) ובכפוף לנהליה לעניין זה, ובכפוף לאפשרויות הטכניות להתקנה כאמור.

1.5. למניעת ספק יודגש שלמעט האמור לעיל, החברה אינה מתחייבת, שכמות השנאים הפרטים ו/או של חברת חשמל ו/או גדלי החיבורים מספיק לטעינת יתרת מכוניות חשמליות בחניון. כמו כן החברה אינה מתחייבת, שעמדת חניה שאינו נמצאת בסמיכות לקיר ו/או עמוד ו/או שמתקן הטעינה עלול לפלוש לתחום עמדת החניה וכד', ולכן מסיבה בטיחותית לא ניתן יהיה להעמיד עבור עמדת החניה זו מתקן טעינה.

1.6. מובהר, כי האחריות המלאה להתקנה וכן לכל הקשור והכרוך בכך (לרבות השימוש בעמדת ההטענה) יחולו על קונה/ים בלבד, לרבות קבלת כל האישורים הרלוונטיים, ככל שנדרשים על פי דין לרבות העברת ביקורת "בודק מוסמך", (חיובית), בסיום העבודה.

1.7. כמו כן, מובהר כי הוצאות ההתקנה וכן חיוב צריכת החשמל והוצאות נלוות של השימוש והתחזוקה של עמדות הטעינה יושתו על כל קונה רלוונטי שיתקין ויעשה שימוש בעמדות אלו, והחברה ו/או חברת הניהול אשר תספק שירותים לרכוש המשותף של המגורים תקבע את הנהלים לעניין זה.

1.8. למען הסר ספק הקונה מאשר שידוע לו על הכוונה בעתיד להזמנה ולהתקנת יתרת עמדות טעינה ושכל הוצאה כספית והתקן נלווה שיידרש בקשר לכך, יבוצע על ידי הקונה/ים, על אחריותו/ם ועל חשבונו/ם (לפי העניין), והקונה נותן את הסכמתו לכך ומוותר מראש על כל התנגדות להזמנה, להקמה ו/או הצבה של מערכות ומתקנים אלו כאמור.

<u>ולראיה באנו על החתום:</u>

_____	_____	_____	_____	_____	_____
תאריך	שם+שם משפחה	חתימה		שם+שם משפחה	חתימה

אשד בקרה בע"מ
11. 03. 2026
ג ב ד ק

<u>טופס בחירת דירה</u>

תאריך: _____

שעת הבחירה: _____

אני/אנו החתום/ים מטה:

1. שם משפחה _____ שם פרטי _____ ת"ז _____

2. שם משפחה _____ שם פרטי _____ ת"ז _____

כתובת _____ טלפון _____ מספר זוכה _____

מבקש/ים לרכוש מהקבלן שרבט יצחק ובניו חברה לבניין והשקעות בע"מ ח.פ. 9-156574-51 דירת מגורים בפרויקט מתחם וייצמן רחוב הנשיא וייצמן פינת שדרות בן גוריון

בעיר אשדוד

אני/אנו מאשר/ים כי הובהר לנו כדלקמן:

מצהיר/ים ומתחייב/ת כדלהלן:

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

חתימת הרוכש/ים _____ _____

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

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

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

חתימת נציג החברה _____