בס״ד

"AQUA PORT" אילת	
מגרש:	105+107
מתחם:	3
בניין מס׳:	
דירה מס׳:	
דגם דירה :	
קומה:	
מס׳ חדרים:	
חניה מס׳ ___ בקומה מס׳ מינוס 1	
מחסן מס׳ __ בקומה מס׳ מינוס 1	
גוש רשום: 40115 חלקה: 78	
גוש רשום: 40115 חלקה: 79	
(להלן: "הדירה")	

אשד בקרה בע"מ
10. 06. 2025
ג ב ד ק

אשד בקרה בע"מ
- נ ב ד ק -
חתימה: .....
תאריך: 10.06.25
בדיקה זו נעשתה כלפי ועבור משרד הביטוי והשיכון בלבד
אין בבדיקה זו כשום אישור לסטייה מהוראות כל דין ו/או המכרז
ובכל מקרה התנאים הקבועים במכרז הם המחייבים

חוזה מכר – דירת מחיר מופחת

שנערך ונחתם ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין: **עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ ח.פ. 513201582**
מרחוב המסגר 22, אזה"ת בחדרה
(להלן: "**המוכרת**" / "**החברה**") **מצד אחד**;

לבין: _____ **ת.ז.** _____
_____ **ת.ז.** _____
שכתובתו/ם לצרכי הסכם זה _____
טל׳: _____, _____
דוא"ל: _____, _____
במאוחד ובנפרד ובערבות הדדית (להלן ביחד ולחוד: "**הקונה**" / "**רוכש**") **מצד שני**;

הואיל: והחברה זכתה במכרז בש/430/2019 **(להלן: "המכרז")**, וחתמה על הסכם לביצוע הפרויקט כהגדרתו להלן מול רשות מקרקעי ישראל, על המקרקעין הידועים והרשומים כמתחם מספר 3, מגרש 105 לפי התב"ע ומגרש 107 לפי התב"ע על פי המכרז, הידועים גם כגוש 40115 חלקה 78 (מגרש 105) וחלקה 79(מגרש 107)(לשעבר חלק מחלקה 1 בגוש ארעי 40068 וכחלק מחלקה 2 בגוש 40115, ברובע השדה, שלב ב׳, אילת) (להלן: "**מתחם 3**") והמצויים בשכונת הטרמינל אקווה פורט באילת (להלן: "**המקרקעין**").

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

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

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. **<u>מבוא, נספחים ופרשנות:</u>**
   - **1.1.** המבוא להסכם והצהרות הצדדים בו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
   - **1.2.** אם לא יקבע במפורש אחרת בין הצדדים, ההסכם כולל את המסמכים הבאים המהווים חלק בלתי נפרד הימנו:
     - **1.2.1.** **נספחי א׳**- מפרט ותוכניות הדירה והבניין.

אשד בקרה בע"מ
10. 06. 2025
ג ב ד ק

1.2.2. **נספח ב'**- נספח תמורה ומועד המסירה- תשלומים ומועדים.
1.2.3. **נספח ג'**- יפוי כח.
1.2.4. **נספח ד'**- התחייבות לתשלום מס רכישה.
1.2.5. **נספח ה'**- שאלון שומה עצמית לרשות מיסוי מקרקעין.
1.2.6. **נספחי ו'1**-נספחי הבנק המלווה.
1.2.7. **נספח ו2'** – נספח עמלות ערבות חוק המכר.
1.2.8. **נספח ז'**- נספח חיבור לחשמל.
1.2.9. **נספחי ח'**- יידוע הקונה על הבטחת השקעות לפי חוק המכר.
1.2.10. **נספח ט'**- הודעה בדבר ייצוג משפטי.
1.2.11. **נספחי י'1-י'3**- כתבי התחייבות של רוכשי מחיר מופחת.
1.2.12. **נספחי י'4**- הצמדת חנית נכה
1.2.13. **נספח י'5**- הסכם ניהול
1.2.14. **נספח יא'**- כתב הוראות לנאמן
1.2.15. **נספח יב'**- בקשה לרישום ה"א במסגרת מחיר מופחת
1.2.16. **נספח יג'**- נספח היעדר היתר בניה- ככל ובמועד החתימה טרם ניתן היתר הבניה/ ליווי בנקאי.
1.2.17. **נספח יד'**- היעדר יחסים מיוחדים עם הקבלן.
1.2.18. **נספח טו'**- נספח חתימה אלקטרונית.

10.06.25

1.3. בכל מקרה של סתירה, אי-התאמה, דו-משמעות וכיוצא באלה, בין בהסכם זה ובין בנספח כלשהו של ההסכם, תהא ההוראה הקבועה בנספח עדיפה, למעט אם נקבע במפורש אחרת;
במקרה של סתירה כאמור בין הוראה כתובה לבין המשורטט ו/או המצויר, תגבר ההוראה הכתובה; במקרה של סתירה כאמור בין הוראה במפרט לבין הוראה בתשריט כלשהו, תגבר ההוראה שבמפרט; במקרה של סתירה בין הוראה בנספח לבין הוראה בהסכם גופו - תגבר ההוראה שבנספח, לפי העניין.
1.4. הכותרות בהסכם נועדו לנוחות ההתמצאות בלבד ולא ישמשו לפרשנותו.
1.5. האמור בהסכם בלשון יחיד- אף לשון רבים במשמע וכן להיפך. האמור בהסכם בלשון זכר- אף לשון נקבה במשמע וכן להיפך.
1.6. מוסכם במפורש, כי ההסכם ייכנס לתוקפו והוראותיו תחייבנה, אך ורק לאחר חתימתו כדין על ידי כל הצדדים.

2. **<u>הגדרות</u>**

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

2.1.1. "**הפרויקט**" או - "**המקרקעין**" פרויקט "**<u>AQUA PORT</u>**" בשכונת הטרמינל אקווה פורט באילת, לבניית יחידות דיור במקרקעין הידועים והרשומים כ: **(א)** מתחם מספר 2, מגרש 103 לפי תכנית מפורטת מספר 602-0514125 **("התב"ע")** בשטח של כ- 5,246 מ"ר על פי מכרז מספר בש/430/2019 **("המכרז")**, הידוע גם כחלק מחלקה 1 בגוש ארעי 40068 וכחלק מחלקה 2 בגוש 40115, **(ב)** מתחם מספר 3, מגרש 105 לפי התב"ע בשטח של כ- 5,337 מ"ר ומגרש 107 לפי התב"ע בשטח של כ- 2,083 מ"ר על פי המכרז, , הידוע גם כגוש 40115 חלקה 78 (מגרש 105) וחלקה 79(מגרש 107) (לשעבר חלק מחלקה 1 בגוש ארעי 40068 וכחלק מחלקה 2 בגוש 40115, ברובע השדה, שלב ב', אילת) **(ג)** מתחם מספר 4, מגרש 109 לפי התב"ע בשטח של כ- 4,940 מ"ר על פי המכרז, הידוע גם כחלק מחלקה 1 בגוש ארעי 40068 וכחלק מחלקה 1 בגוש 40116, ברובע השדה, שלב ב', אילת.

2.1.2. "**הבניין**"- בניין בו ממוקמת הדירה נשוא הסכם זה.

2.1.3. "**בנק הקונה**"- בנק מסחרי ו/או בנק למשכנתאות, אשר העמיד לטובת הקונה את המימון הדרוש לו לצורך רכישת חלק מהדירה, ולצורך זה בלבד.

2.1.4. "**הדירה**"- דירת מגורים כהגדרתה במבוא להסכם, וכמפורט בתוכניות ובמפרט המצורפים כ<u>נספח א'</u> להסכם זה.

2.1.5. "**ההסכם**" או "**הסכם זה**"- הסכם זה וכל נספחיו, בין אם צורפו אליו בפועל ובין אם לאו.

2.1.6. "**חוק המקרקעין**"- חוק המקרקעין, תשכ"ט- 1969 ו/או כל חוק אשר יחליפו ו/או יעדכנו ו/או יבוא במקומו.

2.1.7. **"חוק המכר"-** חוק המכר (דירות), תשל"ג- 1973 כפי שיהא בתוקף מעת לעת ו/או כל חוק אשר יחליפו ו/או יעדכנו ו/או יבוא במקומו, ו/או חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 כפי שיהא בתוקף מעת לעת ו/או כל חוק אשר יחליפו ו/או יעדכנו ו/או יבוא במקומו.

אשד בקרה בע"מ
10. 06. 2025
ג ב ד ק

2.1.8. "**מדד**"- מדד תשומות הבנייה המתפרסם מעת לעת על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל גוף אחר שיבוא במקומו, או כל מדד רשמי שיחליפו, בין אם יושתת על הנתונים שעליהם מושתת מדד זה כיום ובין אם יושתת על נתונים אחרים (להלן: "**המדד**"). אם יהא מדד אחר שיבוא במקומו ו/או שתקבע הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה את היחס שבינו לבין המדד המוחלף.

10.06.25

2.1.9. "**מדד הבסיס**"- כהגדרתו **<u>בנספח ב'</u>** להסכם זה.

2.1.10. "**המפרט**" המפרט הטכני המהווה חלק מהתשריטים כהגדרתם להלן "המפרט מהטכני" המצורף כנספח א'.

2.1.11. "**עו"ד של החברה**" כל עורך דין ממשרד עורכי הדין לרון אבו, וכל כל עורך דין הפועל עבורם ו/או בשמם ו/או מטעמם ו/או בהרשאתם.

2.1.12. "**צמוד**" או "**הפרשי הצמדה**" הכפלת הסכום הרלוונטי, בשיעור היחס שבין המדד האחרון הידוע לפני ביצוע חישוב ו/או תשלום כלשהו, לבין המדד הבסיסי, ובלבד שהמדד האחרון לא יפחת מהמדד הבסיסי והכל בהתאם להוראות הדין.

2.1.13. "**הקבלן**"- כל קבלן שייבחר על-ידי החברה, אשר יהא קבלן מורשה כדין ובעל סיווג מתאים לביצוע העבודות לבניית הדירה והבניין.

2.1.14. "**ריבית הפיגורים**" שיעור הריבית המרבי על אשראי שקבע הבנק המלווה לפי הודעת השינויים האחרונה שפרסם הבנק המלווה לפני תחילת החודש שבו נכרת החוזה, כקבוע בתקנות המכר (דירות) (שיעור מרבי של ריבית פיגורים), התשפ"ב- 2022.

2.1.15. "**תקופת הפיגור**" התקופה שבין המועד הנקוב בהסכם לביצוע של תשלום כלשהו החל על הקונה ואם לא נקבע לו מועד- מיד עם דרישה לתשלום, לבין מועד תשלומו במלואו בפועל.

2.1.16. "**הבנק המלווה**" כלל חברה לביטוח בע"מ /ואו כל בנק אחר ו/או חברת ביטוח ו/או גורם פיננסי נוסף ו/או אחר עימו תתקשר החברה, אשר יעניק ליווי פיננסי לפרויקט ו/או ינפיק ערבויות חוק מכר ו/או פוליסות ביטוח לרוכשי הדירות, בהתאם לחוק המכר (דירות) הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה- 1974.

2.1.17. "**חברת הניהול**"- חברת ניהול שתמונה כאמור בנספח נוסח הסכם ניהול המצורף להסכם זה.

3. <u>המכר</u>

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

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

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

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

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

המוכרת _____ **הקונה** _____

אשד בקרה בע"מ
10. 06. 2025
ג ב ד ק

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

3.7. כל האמור כפוף לכך, שזכויות הרוכש בדירה והצמדותיה על פי החוזה ועל פי כל דין לא תיפגענה. 10.06.25

4. <u>הצהרות הקונה</u>

4.1. לקונה ניתנה האפשרות לראות ולבדוק את המקרקעין, המגרש הבניין, סביבתו ודרכי הגישה אליו, וכן, לערוך כל בדיקה מוקדמת אחרת הנדרשת לצורך התקשרותו בהסכם זה, לרבות ניתנה לו האפשרות לבחינת תוכניות בניין העיר, המפרט, תוכניות הדירה והבניין וכן את שטח ומיקום הדירה ואת כל יתר הנתונים, המסמכים, לרבות מצב רישום זכויות החברה בפנקסי המקרקעין, ואת המצב הפיזי והמשפטי של המקרקעין, וכן והוצגו לו תוכניות רשויות התכנון לגבי המקרקעין וסביבתם.

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

4.3. הובא לידיעת הקונה שיכול ועבודות בנייה במקרקעין ו/או בחלקם ו/או בסמוך להם תעשינה במקביל לעבודות הבנייה שיבוצעו בבניין ו/או שתתבצענה לאחר מסירת החזקה בדירה ו/או לאחר אכלוס הבניין ובלבד שלא יהיה בכך כדי להפריע לקונה בשימוש הסביר בדירה ובהצמדותיה.

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

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

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

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

4.8. הובא לידיעת הקונה שההיתר שיוצא, התכנון הסופי של הפרויקט וסביבתו כאמור, נתון להחלטתה הסופית של הרשות המוסמכת וכן לדרישות ו/או שינויים שיבוצעו על פי דרישת רשות מוסמכת כלשהי, והוא כפוף בין היתר, אך לא רק, לתוכניות, אישורים, היתרים ורישיונות שיבוצעו או שיינתנו בהתאם להוראת כל דין, והקונה הודע שייתכנו שינויים בתכנון הפרויקט בהתאם לאילוצים בשטח ו/או אילוצים אחרים ו/או שינויים שיידרשו מרשויות רלבנטיות, ובלבד שלא תפגענה מהותית זכויות הקונה בדירה גופא על פי ההסכם.

4.9. הובא לידיעת הקונה שהתחייבויות החברה כלפיו מתייחסות לדירה גופא ולהצמדותיה בלבד ולזכויות הקונה בה בהתאם לקבוע במפורש בהסכם זה ואינן נוגעות לכל חלק אחר של הבניין ו/או של המקרקעין למעט חלקו היחסי של הקונה ברכוש המשותף.

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

4.11. ידוע לקונה כי החברה התקשרה/ תתקשר בהסכם ליווי פיננסי עם הבנק המלווה, והבנק המלווה הינו בעל שעבוד העדיף על זכויותיו של הקונה, ועל כן במועד חתימת הסכם זה, יחתום הקונה על כתב ויתור והתחייבות רוכשי יחידות כלפי הבנק המלווה בנוסח המצ"ב כנספח **ו'1** להסכם זה.

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

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

5. <u>בטוחה להבטחת כספי הרוכש</u>

5.1. הרוכש זכאי להבטחת הכספים שישולמו על ידו לחברה בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה- 1974 (להלן: "חוק הבטחת השקעות", ובהתאם לתיקוניו מעת לעת ואשר סוגה יהיה ערבות בנקאית של הבנק בכל נוסח שיהא מקובל בבנק באותה עת, או פוליסת ביטוח בכל נוסח שיהא

המוכרת _____ **הקונה** _____

אשד בקרה בע"מ
10. 06. 2025
ג ב ד ק

מקובל בבנק באותה עת, ובלבד שיענו על הוראות חוק המכר (הבטחת השקעות) (להלן: "**הבטוחה לקונה**" **או** "**הבטוחה**").

5.2. מובהר ומוסכם בזאת, כי הדרך היחידה והבלעדית לתשלום סכום כלשהו מהרוכש לחברה בגין תמורת רכישת הדירה תהיה באמצעות שוברי התשלום והרוכש מתחייב בזאת, כי לא ישלם סכום כלשהו לחברה בגין רכישת הדירה, אלא באמצעות שוברי התשלום, למעט התשלום הראשון- אם לא קיים פנקס שוברים- אשר ישולם לנאמן בהתאם לאמור בחוזה זה- וזאת אך ורק ככל שלא יימסרו שוברי תשלום במועד התשלום הראשון בלבד.

10.06.25

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

5.4. למרות האמור בכל מקום אחר בהסכם זה, הובא לידיעת הרוכש, שהפרויקט והמקרקעין וכל הזכויות הקשורות בהם לרבות חשבון הליווי של הפרויקט ישועבדו/משועבדים לטובת צד ג' ו/או הבנק המלווה, לפי חוק המחאת חיובים. ניתנת בזאת הוראה בלתי חוזרת לקונה לשלם ולהפקיד את כל הכספים והתשלומים המגיעים לחברה ממנו על-פי הסכם זה אך ורק לחשבון הליווי של הפרויקט שאם לא כן, לא ייחשבו התשלומים כתשלומים ע"ח תמורת הדירה שרכש על כל הכרוך והנובע מכך. ככל שבמועד חתימת הסכם זה טרם הונפק פנקס שוברים ע"י הבנק המלווה של הפרויקט (להלן: "**הבנק**"), הקונה ישלם ע"ח התמורה סך של עד 7% ממחיר הדירה לב"כ המוכרת בנאמנות.

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

5.6. הובהר לקונה, כי התמורה בגין הממכר כוללת את עלות עמלת הנפקת הבטוחה אשר תונפק לטובתו בהתאם לסעיף 3א (ב) לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעה של רוכשי דירות), התשל"ה- 1974. המוכרת תשלם עבור הרוכש את התשלום בגין עמלה זאת לבנק המלווה בהתאם לאסמכתא מתאימה שתוצג ע"י הבנק המלווה אולם ככל ויבקש הקונה הנפקה חוזרת של פנקס השוברים ישלם הקונה את עלות פנקס השוברים בהתאם לעלות שיחייב על ידי הבנק המלווה בגין הנפקה חוזרת של הפנקס וכן יחתום על כל מסמך שיידרש על ידי הבנק המלווה בקשר עם האמור.

5.7. מובהר ומוסכם בזאת, כי הדרך היחידה והבלעדית לתשלום סכום כלשהו מהרוכש לחברה בגין תמורת רכישת היחידה תהיה באמצעות שוברי התשלום אשר ימסר לו על ידי החברה במועד החתימה או לאחר חתימת ההסכם, הכל כקבוע בנספח ב' והקונה מתחייב בזאת, כי לא ישלם סכום כלשהו לחברה בגין רכישת היחידה, אלא באמצעות שוברי התשלום.

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

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

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

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

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

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

המוכרת _____ **הקונה** _____

אשד בקרה בע"מ
10. 06. 2025
ג ב ד ק

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

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

5.13.3. במועד מסירת הדירה לחזקתו של הקונה וכתנאי לה, יפקיד הקונה את כל הבטוחות למוכרת לרבות ערבויות שהוסבו לטובת מוסדות פיננסים, בידי עורך דין אשר ימונה על ידי החברה ושאינו "עורכי הדין" של החברה לפי הסכם זה או באמצעות חברת נאמנות בשליטת עורכי דין (להלן: "**הנאמן**") בנאמנות עבור הצדדים, ואלה יחזירו את כל הבטוחות לבנק המלווה בהתמלא התנאים לביטולן על פי הדין. 10.06.25

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

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

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

5.17. במעמד קבלת החזקה בדירה מתחייב הקונה, לאחר ששולמה מלוא תמורת הדירה לחשבון הליווי, להחזיר לחברה את פנקס השוברים ואת ערבויות חוק המכר המקוריות שנמסרו לקונה (ככל ונמסרו ערבויות פיזיות) על ידי החברה בהתמלא התנאים המפורטים להלן:

5.17.1. הושלמה בניית הדירה, בהתאם להסכם, נמסרה החזקה בה לקונה ומלוא מחיר הדירה שולם לחברה בהתאם לאמור בנספח ב'.

5.17.2. כספי הקונה הובטחו לפי סעיף 2(3) , (4) , (5) לחוק הבטחת השקעות בהתאם לסעיף 2א לחוק הבטחת השקעות או התקיימו התנאים הקבועים בסעיף 2ב(א) לחוק הבטחת השקעות.

5.18. יובהר כי עם התקיימות התנאים בסעיף 5.17 לעיל, תמציא החברה לבקשת הקונה מכתב החרגה בגין הדירה בנוסח המקובל בבנק המלווה באותה עת ולפיו יאשר הבנק המלווה כי השעבוד שהוטל על ידו על הדירה בפרט, לא יחול על זכויות הקונה בדירה. מובהר כי עלות מכתב ההחרגה כאמור הינה על חשבון החברה. ככל והונפקו ערבויות דיגיטליות, הנ"ל תפקענה בהתקיימות התנאים בסעיף 5.17 לעיל.

5.19. לאחר קבלת התשלום הראשון, תמציא המוכרת לקונה, במועדים הקבועים בדין, מכתב החרגה מותנה בגין הדירה בנוסח המקובל בבנק המלווה באותה עת לפיו יאשר הבנק המלווה כי עם התקיימות התנאים כאמור בסעיף 5.17 לעיל השעבוד שהוטל על ידו על הדירה בפרט, לא יחול על זכויות הקונה בדירה.

5.20. מבלי לגרוע מהתחייבויות הקונה כאמור בסעיף זה לעיל מוצהר ומוסכם בין הצדדים כי עם היוצרות הבטוחה החליפית תתבטלנה ערבויות חוק המכר ותהינה חסרות כל תוקף ונפקות, ללא צורך בקבלת הסכמה או אישור או חתימה מצד הקונה.

5.21. הקונה מצהיר ומאשר כי לא ירשום על סמך חוזה הרכישה הערות אזהרה בלשכת רישום המקרקעין אלא אם כן נתנה החברה הסכמתה לכך במסמך בכתב ובמפורש. במידה והקונה יפר סעיף זה ייחשב הדבר הפרה יסודית של הסכם זה.

5.22. במקרה של מימוש הערבות, יראו את ההסכם כבטל, והזכויות מכל מין וסוג שהוקנו לקונה בדירה תוחזרנה לחברה ולחזקתה כשהדירה פנויה מכל אדם וחפץ וכן, מעיקול, שיעבוד או זכות כלשהי לטובת צד ג', שאיננו הבנק המלווה מבלי שיהיה צורך בקבלת הסכמה נוספת מהקונה, והכל כמובן, מבלי לגרוע מהאמור בכתב הערבות האמור.

5.23. מוצהר ומוסכם בזה, כי אם יבוטל הסכם זה על ידי החברה עקב כל הפרה מצד הקונה ו/או על פי כל דין, תהיה החברה, בכפוף לתנאי הערבות אשר נקבעו על פי הדין, זכאית לבטל כל ערבות ו/או בטוחה אחרת מכל סוג שהוא שהחברה נתנה לקונה על פי כל דין ו/או על פי הסכם זה והחברה לא תהיה רשאית לממש כל בטוחה כזו ו/או לתבוע על פיה, ובלבד שיתרת הסכומים שיש להשיבם לקונה על פי הסכם זה במקרה של ביטול כאמור, ישולמו לקונה על ידי החברה או יופקדו לזכותו.

6. <u>הבנייה</u>

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

6.1.1. "שינויים קלים בביצוע" לצורך סעיף זה פירושם:

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

6.2. בוטל.

6.3. בוטל.

6.4. בוטל.

המוכרת _____ **הקונה** _____

אשד בקרה בע"מ
10. 06. 2025
ג ב ד ק

6.5. בוטל.

6.6. הקונה מתחייב לא להתערב ולא להפריע באיזה אופן שהוא, בעצמו או באמצעות אחרים, על ידי מעשה או חוסר מעשה, בבניית היחידה או הבניין, או בפעולה כלשהי שהחברה זכאית לעשותה על פי הסכם זה במשך כל תקופת הבנייה, עד להשלמת הבניין, וכל ניסיון התערבות כאמור ייחשב כהפרת ההסכם מצד הקונה ובלבד שלא תוגבל זכותו של הקונה לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון. 10.06.25

6.7. הקונה מצהיר, כי ידוע לו שהבניין והדירה ייבנו על-ידי החברה או על-ידי קבלנים מורשים כדין שהחברה תבחר עפ"י שיקול דעתה הסביר.

6.8. בוטל.

7. <u>שינויים ותוספות בדירה-</u>

7.1. הקונה אינו רשאי לבקש מהמוכרת לבצע שינויים בדירה, מעבר לקבוע במפרט ובהוראות המכרז, זולת ויתור אפשרי רק על פריטים תמורת זיכוי כספי אשר יפורט במפרט, אם וככל שיפורט.

7.2. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי פרט לאמור בסעיף זה, הרוכש אינו רשאי לערוך שינויים ו/או תוספות ו/או ויתורים במפרט הדירה.

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

8. <u>השלמת הדירה ומסירתה לקונה</u>

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

8.2. הסתיימה הבנייה קודם המועד, תהא החברה רשאית להקדים את מועד מסירת החזקה בדירה לקונה בתקופה של עד 60 יום ושנמסרה לקונה הודעה קודם לכן, וזאת, בתנאי שתיתן על כך הודעה לקונה לפחות 60 יום מראש ובכתב, הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הקונה (להלן: "**מועד המסירה המוקדם**").במקרה זה, על הקונה להשלים עד למועד שיקבע , את כל התחייבויותיו כמפורט בהסכם ו/או על פי כל דין במלואן, לרבות השבת פנקס השוברים ערבויות חוק המכר ו/או פוליסות הביטוח שקיבל הקונה, עד למועד המסירה המוקדם כאמור לעיל.

8.3. מוסכם, כי החברה זכאית, על פי שיקול דעתה הסביר, למסור לקונה את החזקה בדירה, מבלי למסור לו באותו מעמד את החזקה בחניה שהוצמדה לדירה, ככל והוצמדה, ובלבד שתינתן לקונה חלופה זמנית אחרת בפרויקט עם גישה סבירה. החזקה בהצמדה האמורה עשויה להימסר לקונה במועד מאוחר יותר ממועד המסירה ולא יאוחר מיום השלמת עבודות הפיתוח, קרי 6 חודשים מיום קבלת טופס 4.

8.4. יובהר, כי הדירה תחשב לבנויה וראויה למסירה ולשימוש הקונה במועד גמר הבנייה, גם אם במועד הנ"ל טרם הושלמו עבודות הפיתוח של המקרקעין, ובלבד שמעלית אחת לפחות פועלת ככל שמדובר בבניין עם מעלית טרם ניתן אישור חשמל קבוע ובלבד שקיים חיבור זמני לחשמל. אולם החברה מתחייבת, כי במועד המסירה, תובטח לקונה גישה נוחה ובטוחה לדירה על הצמדותיה וממנה, ולא ימנע מהקונה שימוש סביר בדירה והכל בכפוף ובהתאם להוראות הדין.

8.5. עבודות פיתוח והשלמה במקרקעין, בבניין ובסביבתו ועבודות נוספות בבניין, תוכלנה להמשך אף לאחר מסירת הדירה לקונה, ולקונה לא תהיינה טענות בקשר לכך, לרבות בגין הפרעה עקב ביצוע עבודות כלשהן, במקביל לשימוש שייעשה בדירה לאחר מסירתה לקונה, כאמור.

8.6. החברה מתחייבת לעשות כל מאמץ סביר על מנת שעבודות הפיתוח תסתיימנה בתוך זמן סביר ולא יאוחר מ-6 חודשים מיום קבלת טופס 4.

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

8.8. המוכרת תודיע לקונה לפחות 14 (ארבעה עשר) ימים מראש על מועד עריכת "פרוטוקול ראשוני לדירה", שיתואם עם הקונה, והקונה יופיע במועד שתואם עמו בדירה על מנת לבדוק אותה, אין באמור כדי לדחות את מועד המסירה גם אם לא נעשה/נקבע מועד לעריכת פרוטוקול ראשוני.

8.9. פרוטוקול מצב הדירה הראשוני ייערך בין הקונה לבין נציג החברה בכתב, ייחתם על ידם, ויפורטו בו כל אי התאמה, פגמים וליקויים וכל הערה אחרת הנוגעת לדירה ולמסירתה. נציג החברה יהא רשאי אף הוא להעיר את הערותיו (להלן "**הליקויים בדירה**").

8.10. פרוטוקול מצב הדירה הראשוני ייחתם לאחר שתינתן לקונה האפשרות לבדוק את הדירה בבדיקה סבירה וראויה והקונה מתחייב לבדוק את הדירה, במעמד זה בבדיקה כזו. מובהר, כי אין בחתימת נציג החברה על הפרוטוקול כדי להוות כשלעצמה הודאה ו/או אישור מצד החברה בנכונות אי ההתאמה או בחובתה לתקנה בהתאם לאמור בסעיף ד(1) נספח ג' 6: "הרוכש יהיה רשאי לבדוק את הנכס עצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם המוכר. במועד המסירה תיערך ע"י המוכר והרוכש תרשומת,

המוכרת _____ **הקונה** _____

אשד בקרה בע"מ
10. 06. 2025
ג ב ד ק

אשר תיחתם על ידם,ובה יצוין כל פגם,ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על -ידי הצדדים במועד המסירה להלן- :פרוטוקול המסירה".)

8.11. במועד המסירה תיערך ע"י החברה והקונה תרשומת, אשר תיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על ידי הצדדים במועד המסירה (להלן: "**פרוטוקול המסירה**").

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

8.13. 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.

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

8.15. החברה ו/או הקבלן ו/או נציג מטעמם יעלו על הכתב בפרוטוקול המסירה את אותם ליקויים ו/או אי התאמות שנטענו על ידי הקונה כמצריכים תיקון.

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

8.17. חתימת פרוטוקול מסירה באופן המתואר בסעיף זה ע"י הקונה מהווה תנאי מוקדם למסירת החזקה בדירה לידי הקונה. סירב הקונה לחתום על פרוטוקול המסירה, יהווה הדבר הפרה יסודית של הסכם זה מצד הקונה.

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

8.19. לא התייצב הקונה בדירה במועד המסירה ו/או במועד עריכת הפרוטוקול הראשוני, ייערכו הפרוטוקולים על ידי נציג החברה.

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

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

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

8.23. בוטל.

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

9. <u>עיכובים במסירת החזקה לקונה</u>

9.1. איחור בהשלמת הדירה ובמסירתה לקונה, שלא יעלה על חודש ימים, לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכרת ולא יזכו את הקונה בסעד כלשהו.

9.2. אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכרת ושאין למוכרת שליטה עליהם או אם כתוצאה מכח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות ע"י הרשות המקומית שאינו באשמת המוכרת, צווים ממשלתיים או עירוניים ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכרת, יחול עיכוב בהשלמת הדירה, יידחה מועד המסירה הצפוי בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הקונה לשלם על חשבון התמורה, בהתאם לקבוע בנספח התשלומים. המוכרת תנקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הדירה. למען הסר ספק יובהר כי דחיית מועד המסירה כאמור בסעיף זה לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על המוכר, בין במפורש ובין במשתמע, או שהיה עליו לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.

9.3. בוטל.

9.4. בסמוך לאחר שנודע למוכרת על הצורך לדחות את מועד המסירה הצפוי בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה הצפוי (לפי המוקדם מבניהם) תודיע המוכרת לרוכש על דחיית

אשד בקרה בע"מ
10. 06. 2025
ג ב ד ק

מועד המסירה ותפרט בהודעתה את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, תודיע המוכרת על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לה אודות הנתונים הנ"ל.

9.5. על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת הסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים אחרונים לפני מועד המסירה, תוכל המוכרת להודיע לקונה על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לה על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, המוכרת לא הייתה יכולה לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הנכס. 10.06.25

9.6. במקרה שדחיית מועד המסירה יעלה על שישה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר, כי מניין ששת החודשים כולל את התקופה בת חודש המנויה בסעיף 9.1 לעיל), יהיה הקונה זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.

9.7. לא העמידה המוכרת את הדירה לרשות הקונה לאחר שחלף חודש ימים מתום המועד שנקבע למסירת הדירה בחוזה המכר או נספחיו האחרים (להלן: "**מועד המסירה החוזי**"), תשלם המוכרת לקונה פיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום כמפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה החוזי ועד להעמדת הדירה לרשותו:

-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.

9.8. הפיצויים הקבועים בסעיף זה ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש.

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

9.10. סמוך למועד השלמת הנכס תישלח המוכרת לרוכש הודעה בכתב, ובה תזמין את הרוכש לקבל את הנכס לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכרת, שלא יהיה מאוחר מ- 21 ימים ממשלוח ההודעה (להלן: "ההודעה").

9.11. ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת הנכס לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הנכס לרשותו, תשלח לו המוכרת הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הנכס לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ 10 ימים ממשלוח הודעה זו (להלן: "**הודעת הזימון הנוספ**").

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

10.1. מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בהסכם, ומבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות אחרים המוקנים לחברה על פי ההסכם ו/או על פי כל דין מוסכם, היה והחזקה ביחידה לא תימסר לקונה בפועל, עקב מעשה או מחדל כלשהם של הקונה, לרבות אם לא יופיע הקונה במועד המסירה או לא יקבל את היחידה לרשותו ו/או לא יהיה זכאי לקבל את היחידה לרשותו עקב סרובו לחתום על הפרוטוקול כאמור בהסכם זה ו/או עקב אי מילוי התחייבויותיו עפ"י ההסכם, ייחשב הדבר כהפרת ההסכם, והחברה תהיה זכאית, מבלי לפגוע ביתר תרופותיה בגין הפרה זו, להתייחס ליחידה כאילו נמסרה בפועל לידי הקונה, כאשר רק הקונה יהיה אחראי על כל החובות ו/או התשלומים ו/או כל אחריות הנובעים מכך שהוא המחזיק ביחידה, וממועד זה ואילך תחל תקופת הבדק הנזכרת בהסכם זה להלן,סעיף 3ה לנספח ג'6 "המוכר אחראי על שמירת הנכס לפי הוראות חוק השומרים, התשכ"ז-1967. מכאן שאף אם המוכר לא מחייב את רוכש הדירה בהוצאות עבור שמירת הנכס שהרוכש לא קיבל במועד, הוא אינו רשאי לפטור עצמו מאחריותו כשומר חינם. מאליו מובן,שאם המוכר גובה דמי שמירה הוא אחראי כשומר שכר.כדי לגרוע מאחריות החברה על שמירת הנכס לפי הוראות חוק השומרים, התשכ"ז-1967.- ככל והחברה הוכיחה כי נגרם לה נזק , הקונה יפצה את החברה, מיד עם דרישתה בגין כל ההוצאות, הנזקים וההפסדים שייגרמו לחברה בשל כך וכן לא יהא זכאי לתיקון כל קלקול, פגם או נזק ו/או פיצוי ו/או שיפוי בגין אובדן, קלקול, פגם או נזק שהוכח כי נגרמו ליחידה בשל אי קבלת החזקה בפועל על ידי הקונה. והחל ממועד זה האחריות לתשלום המיסים תחול על הקונה.

10.2. הקונה יישא בכל התשלומים שעפ"י דין או שלפי ההסכם חל תשלומם ממועד המסירה ואילך על הקונה. עם זאת, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, תהא החברה רשאית, אך בכל מקרה לא חייבת, לנקוט בצעדים שידרשו, על פי שיקול דעתה , לשם שמירה על היחידה, וכל הוצאותיה בנדון יחולו על הקונה וישולמו לה על ידו עם דרישתה הראשונה. מוסכם במפורש, כי עד שהקונה ישלם לחברה את מלוא התשלומים החלים עליו על פי ההסכם, לא יראו את הקונה כמי שקיבל חזקה ביחידה מבחינה משפטית. מובהר, כי החברה רשאית לבצע תשלומים עבור הקונה רק אם מדובר בחוב שאי תשלומו עלול לעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה, ולקונה תעמודנה כלפי החברה אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

10.3. לא ישלם הקונה את מלוא התמורה עד למועד המסירה כהגדרתו בהסכם זה, יידחה מועד המסירה עד להשלמת מלוא התמורה ע"י הקונה ובתוספת 3 ימי עסקים.

11. <u>תחזוקה ותיקונים-</u>

המוכרת _____ **הקונה** _____

אשד בקרה בע"מ
10. 06. 2025
ג ב ד ק

11.1. החברה תתקן על חשבונה כל אי התאמה שתתגלה בדירה, לעומת תיאורה במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על החברה על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג -1973 (להלן בהתאמה - "**אי התאמה**", "**אי התאמות**" ו- "**חוק המכר**"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר. בכל מקרה של סתירה בין האמור בהסכם זה לבין הוראות חוק המכר, תגברנה הוראות החוק. 10.06.25

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

11.3. בוצעו שינויים ו/או תוספות ע"י הקונה או מי מטעמו ביחידה או נעשה שימוש בחומרים שסופקו על ידי הקונה לאחר מסירת החזקה (להלן: "התוספות"), הרי מבלי לגרוע מכל יתר הוראות הסכם זה, לא תהיה החברה אחראית לתיקון הפגמים שיתגלו ביחידה הקשורים ו/או הנובעים מהתוספות שבוצעו ע"י הקונה.

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

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

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

11.7. החברה תוכל להמציא לרוכש כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הרוכש לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציאה החברה לרוכש כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו למוכרת. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הרוכש או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הרוכש, יהיה הרוכש רשאי לשוב ולפנות לחברה בדרישה לביצוע תיקונים והחברה תתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר, כי אין באמור כדי להסיר מהחברה אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.

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

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

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

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

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

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

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

המוכרת _____ **הקונה** _____

אשד בקרה בע"מ
10. 06. 2025
ג ב ד ק

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

11.16. כל הודעה על פגמים ברכוש המשותף וכל פעולה או הוראה לא יחייבו את החברה, אלא אם נמסרה בכתב בדואר רשום על ידי נציגותם החוקית של בעלי הדירות בבניין בתוך זמן סביר מגילוי הפגם בכפוף להוראות כל דין. 10.06.25

12. <u>אחריות הקבלן</u>

12.1. הובא לידיעת הקונה –שבמסגרת היחסים שבין החברה לבין הקבלן מטעמה, קיבל על עצמו הקבלן (כלפי החברה) את כל התחייבויות החברה כלפי הקונה בגין האחריות הכוללת לבניית הבניין והדירה, למועד המסירה ולתיקון כל הפגמים אשר יתגלו בדירה ואשר החברה חבה בתיקונם כלפי הקונה, כאמור בהסכם זה ובלבד שהחברה תיוותר ערבה כלפי הקונה למילוי כל ההתחייבויות שהעבירה.

12.2. הקונה מתחייב להפנות לקבלן תחילה, כל דרישה ו/או טענה, אם וככל שתהיינה לו, בכל הקשור לבניית הבניין והיחידה, טיב הבנייה, טיב המוצאים ו/או הסחורות, איכותם, ביצוע תיקוני הבדק, ביצוע שינויים ביחידה וכל עבודה אחרת שתבוצע על ידי הקבלן מטעם החברה וכן להעביר העתק מכל פניה כאמור לחברה והכל בהתאם להוראות כל דין.

12.3. למען הסר ספק, מובהר, כי מילוי התחייבויותיו של הקבלן כלפי הקונה כאמור, מותנה במילוי התחייבויות הקונה כלפי החברה והקבלן עפ"י הסכם זה.

12.4. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מאחריות החברה על פי הסכם זה במקרה שהקבלן לא ימלא אחר התחייבויותיו כאמור בהסכם זה ובתנאי שהקונה פנה תחילה לקבלן בכתב ודרש ממנו למלא אחר התחייבויותיו וזה לא עשה כן תוך פרק זמן סביר.

13. <u>שירותים ואחזקה</u>

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

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

13.3. הובא לידיעת הקונה שבכפוף לדרישת כל רשות ו/או לפי החלטת החברה, החברה תהיה רשאית, אך לא חייבת, למנות חברת ניהול לפרויקט, אשר תיתן שירותי ניהול ותחזוקה לבניין. חברת הניהול תהיה החברה ו/או כל גוף אחר שיווסד על ידה לצורך ניהול הפרויקט ותחזוקת הבניין ו/או חברת ניהול צד ג'. חברת הניהול תתקשר בהסכם ניהול ישירות עם הקונה בנוסח שייקבע על ידי החברה ובלבד שמשך תקופת ההתקשרות עם חברת הניהול לא תעלה על שנתיים ושווי דמי הניהול יהיו כמקובל בשוק לדירה דומה באותו איזור (להלן: "**חברת הניהול**" או "**הסכם הניהול**", בהתאמה).

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

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

13.4.2. הודע לקונה –שככל שתתמנה נציגות לבית המשותף, כמשמעותה בחוק המקרקעין, יהיו סמכויות הנציגות כפופות להוראות הסכם הניהול בכפוף להוראות כל דין.

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

13.4.4. הקונה יתקשר עם חברת הניהול בהסכם ניהול, וכן ישלם לחברת הניהול את חלקו בתשלומים שייגבו על ידה. במידה ויופסקו שרותי חברת הניהול תהא רשאית החברה להעבירם לחברה אחרת.

14. <u>הלוואה למימון רכישת הדירה</u>

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

המוכרת _____ **הקונה** _____

אשד בקרה בע"מ
10. 06. 2025
ג ב ד ק

14.1.1. האחריות המלאה לקבלת ההלוואה ולכל תנאיה מוטלת אך ורק על הקונה ואין בקבלת ההלוואה או באי קבלתה כדי לשנות ו/או לגרוע מהתחייבויותיו על פי הסכם זה. הקונה ישא על חשבונו וישלם את כל ההוצאות, התשלומים והעמלות הכרוכים בקבלת ההלוואה, ככל שייגבו. על החברה לא תחול כל חובה או התחייבות לטפל ו/או להשיג את הסכמת הבנק למשכנתאות למתן ההלוואה ו/או לגרום לביצועה. 10.06.25

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

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

14.1.4. כמו כן מצהיר הקונה, כי ידוע לו שהחברה אינה צד לחוזה ההלוואה, אינה אחראית לתוכן חוזי ההלוואה שבין הקונה לבין הבנק למשכנתאות , וכל האחריות לעניין תנאי ההלוואה ועמידה בהם תחול אך ורק על הקונה. כן, לקונה לא תהא כל תביעה מכל מין וסוג שהוא נגד החברה בגין סכסוכים בינו ובין הבנק למשכנתאות.

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

14.1.5.1. הקונה שילם לפחות 100,000 ₪, בהתאם להוראות בנק ישראל,ממחיר הדירה ממקורותיו העצמאיים.

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

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

14.1.5.4. הקונה מצהיר כי ידוע לו, כי מועד העברת סכום ההלוואה הבנקאית לחשבון הליווי באמצעות פנקס השוברים הינו באחריותו הבלעדית ועליו לוודא כי סכום זה יועבר על פי המועדים הקבועים בנספח ב'.

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

14.1.5.6. הודע לקונה כי יהא עליו לשלם את מלוא התמורה במועדה, גם אם לא קיבל הלוואה לצורך מימון רכישת הדירה מכל סיבה שהיא. הובהר לקונה, כי באחריותו להעביר לחברה זמן מספק מראש את המסמכים עליהם אמורה לחתום החברה ולא פחות מאשר 14- ימי עסקים וזאת על מנת שיהא זמן מספק לביצוע ההליכים הקשורים בקבלת ההלוואה. למען הסר ספק יובהר, כי הרוכש יישא בעלויות הנדרשות לרישום משכנתא ו/או התחייבות לרישום משכנתא ו/או משכון ו/או הערות אזהרה לטובת המשכנתא שנטל בכל מרשם, לרבות ברשם המשכונות ו/או ספרי החברה ו/או בלשכת רישום המקרקעין.

15. <u>מיסים, אגרות ותשלומים</u>

15.1. כל המיסים, האגרות, הארנונות, ההיטלים, תשלומי החובה למיניהם, עירוניים או ממשלתיים או אחרים וכל התשלומים האחרים, מכל מין וסוג שהוא, החלים ו/או שיחולו על הדירה או בקשר אליה, בין אם על בעליה ובין אם על מחזיקה, לרבות דמי ניהול ו/או וועד בית ו/או תשלומים בגין הרכוש המשותף (כל הנ"ל ייקראו ביחד להלן: "**המיסים**"), לתקופה שתחילתה במועד המסירה ואילך, יחולו על הקונה וישולמו על ידו, בין אם קיבל הקונה את החזקה בדירה במועד המסירה ובין אם לא, למעט התקופה שבה לא נמסרה החזקה בפועל מסיבות התלויות בחברה בלבד. הקונה ישלם את המיסים לתקופה הנ"ל לפי דרישת החברה ו/או לפי דרישת הרשות המקבלת את תשלום המיסים, ישירות לזכאי לקבלם, ללא דיחוי ולא יאוחר מהמועדים הקבועים לכך בדין ובלבד שמדובר בתשלומים החלים ע"פ דין על רוכשי דירות.

15.2. לבוטל.

המוכרת _____ **הקונה** _____

אשד בקרה בע"מ
10. 06. 2025
ג ב ד ק

15.3. ידוע לקונה, כי התמורה, כהגדרתה בנספח התשלומים והמועדים, נקבעה ע"י החברה בהתחשב בסוגי המיסים, ארנונות ותשלומי חובה אחרים, המוטלים על בניית הדירה, לרבות עבודות הפיתוח ושיעורם כפי שהם ביום חתימת ההסכם. בכפוף להוראות כל דין- יישא הקונה במיסים חדשים, ככל שיוטלו על רוכשי דירות ע"פ דין, ושאינם קיימים ביום חתימת ההסכם ו/או בתוספות למיסים קיימים - ככל שהם מתייחסים לדירה ו/או למכירתה לקונה וככל שהינם נוגעים לתמורה כהגדרתה בנספח התשלומים והמועדים ו/או ככל שנוגעים לכל התשלומים המופיעים לעיל ולהלן, במועד הקבוע לכך בכל דין או לפי דרישתה הראשונה של החברה. 10.06.25

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

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

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

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

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

15.9. החברה רשאית לשלם במקום הקונה תשלום כלשהו החל על הקונה על פי הסכם זה, ובלבד שמדובר בחוב שאי תשלומו עלול לעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה. מובהר, שלרוכש הדירה תעמודנה כלפי החברה אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

15.10. שילמה החברה במקום הקונה תשלום כלשהו החל על הקונה על פי הסכם זה, אשר אי תשלומו ע"י הקונה עלול לעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה, ישיב הקונה לחברה את הסכום ששילמה כאמור, בכפוף להצגת אסמכתא-, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית פיגורים, כאמור בנספח התשלומים והמועדים, מיד עם דרישתה הראשונה, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד או תרופה שיהיו מוקנים לחברה על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, והכל בכפוף למתן אורכה בת 7 ימים, בטרם ביצוע תשלום כאמור.

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

15.12. מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בחוזה, ימציא הקונה לחברה בתוך 7 ימים ממועד שיידרש לכך על ידי החברה כל תעודה, קבלה או אישור המעידים על ביצוע התשלומים שהקונה חב בהם על פי החוזה.

15.13. הקונה מתחייב לשלם לחברה, במועד חתימת הסכם זה, סכום ההשתתפות בהוצאות החברה בשכר טרחת עורכי דינה בגובה המקסימלי המותר על פי דין עבור רישום זכויות הקונה בלשכת רישום המקרקעין. תשלום שכ"ט יהיה בשיעור הנקוב בסעיף 2(1) לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה הוצאות משפטיות), תשע"ה 2014. מובהר כי מחיר הדירה כולל את אגרות רישום זכויות הקונה בלשכת רישום המקרקעין, למעט אגרה –עבור רישום משכנתא שנטל הקונה.

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

15.15. התשלומים שצוינו בסעיף זה לעיל ואשר לא ננקב מועד לתשלומם, ישולמו לחברה בתוך 7 ימים ממועד דרישתה ובכל מקרה עד למסירת החזקה בדירה, ובנוגע לתשלומים לרשות המוסמכת-מיד עם דרישתה הראשונה מאותה רשות ו/או במועד הקובע לפי דין ולכל גורם אחר-במועד הנדרש על ידו ו/או על ידי החברה ו/או על פי המוסכם עמה.

15.16. מובהר כי, עד למועד קבלת טופס 50 לפרויקט, הקונה לא ישלם למוכר והמוכר לא יגבה מהקונה מעבר ל-80% מסך התמורה הסופית בגין רכישת הדירה נשוא הסכם זה.

15.17. הרוכש מתחייב שלא לשלם מקדמת מס שבח.

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

המוכרת _____ **הקונה** _____

אשד בקרה בע"מ
10. 06. 2025
ג ב ד ק

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

10.06.25

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

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

17. <u>יפוי כח</u>

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

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

17.3. האמור בסעיף זה מהווה הוראה בלתי חוזרת מהקונה למיופי הכח לפעול בשמו ומטעמו על פי ייפוי הכח. הקונה מצהיר בזה, כי ידוע לו שזכויות החברה וכן זכויות צדדים שלישיים אחרים תלויות ו/או קשורות בהוראות ייפוי הכוח, ולפיכך הוראות אלה הן בלתי חוזרות הואיל וזכויות צד שלישי, ובין היתר של החברה, תלויות בכך.

18. <u>רישום</u>

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

18.2. הקונה מאשר, כי החברה הודיעה לו שאין עדיין במועד חתימת הסכם זה אפשרות חוקית לרשום את הדירה על שמו בספרי רישום המקרקעין. הקונה מסכים ומאשר, כי רישומו כבעלים של הדירה ייעשה לכשייוצרו התנאים המשפטיים והמעשיים לכך וככל שניתן במסגרת המועדים הנקובים בדין.

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

18.4. רישום הבניין כבית משותף ו-זכויות הבעלות ביחידה על שם הקונה יבוצע במועדים הקבועים בדין ובלבד שהקונה והבנק מטעמו, ככל שניטלה משכנתא, המציא/ו את כל המסמכים הנדרשים במועד לצורך רישום זכויותיו.

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

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

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

18.8. אם התעכב הרישום, או שלא בוצע מחמת מחדל של הקונה ו/או מחמת שהקונה לא מילא במועד את מלוא התחייבויותיו בהתאם לעיל, הרי פרט לכך שהדבר יהווה הפרת ההסכם מצדו, אשר יזכה את החברה בכל התרופות הנתונות בידיה, תחולנה על הקונה כל ההוצאות הנובעות מכך (לרבות מיסים ואגרות), תחול האחריות לרישום הזכויות בדירה על שם הקונה, על החברה בלבד. אין באמור בסעיף זה כדי לפטור את הקונה מקיום התחייבויותיו כלפי החברה על פי ההסכם.

18.8.1. לכשתיווצר אפשרות לרישום הבניין כבית משותף ולרישום הזכויות ביחידה על שמו של הקונה בלשכת רישום המקרקעין,יחולו ההוראות המנויות להלן בקשר עם התחייבויות החברה לרישום זכויות הקונה בלשכת רישום המקרקעין:

המוכרת _____ **הקונה** _____

אשד בקרה בע"מ
10. 06. 2025
ג ב ד ק

18.8.2 הקונהיופיע בלשכת רישום המקרקעין, במשרד החברה ו/או במשרד עורך הדין של החברה המטפל ברישום היחידה ע"ש הקונה, במשרדי רשויות מס כלשהן וכן אצל כל מוסד, גוף ורשות אחרים, במועדים שייקבעו ע"י החברה ו/או עורך הדין של החברה המטפל ברישום היחידה על שמו, למטרת חתימה על כל המסמכים שידרשו לצורך רישום הבניין כבית משותף ולצורך רישום הזכויות ביחידה על שמו, לרבות חתימה על כל המסמכים, השטרות, שטרי המכר, ההצהרות, המכתבים, מיד עם דרישה ראשונה, כפי שיורו לו החברה ו/או עורך הדין של החברה, כל זאת על-מנת לאפשר את ביצוע ו/או השלמת איזה מהפעולות ו/או הרישומים האמורים דלעיל. 10.06.25

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

18.8.4 הקונה שילם לחברה ו/או לכל צד שלישי במלואם את כל הסכומים, המיסים, האגרות, ההיטלים והתשלומים מכל מין וסוג שהוא, המגיעים ממנו בהתאם להסכם זה ולרבות תשלום הוצאות רישום הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין.

18.8.5 הקונה המציא לעורך הדין של החברה שטרי משכנתא מהבנק למשכנתאות, ככל שהקונה שיעבד את זכויותיו לטובת הבנק כאמור.

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

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

18.11 אם כתוצאה מאי חתימת הקונה על מסמכי הרישום ו/או אי המצאת המסמכים הנדרשים כאמור לעיל ו/או חלק מהם ו/או כתוצאה ממחדלו של הקונה ו/או עיכוב ברישום הנובע ממעשה ו/או מחדל של הקונה ייגרם לחברה נזק כספי או אחר, תהיה החברה זכאית לתובע מהקונה, והקונה מתחייב לשלם לחברה את מלוא הנזק מיד עם קבלת דרישה.

18.12

18.13 אם כתוצאה מאי חתימת הקונה על מסמכי הרישום ו/או אי המצאת המסמכים הנדרשים כאמור לעיל ו/או חלק מהם ו/או כתוצאה ממחדלו של הקונה ו/או עיכוב ברישום הנובע ממעשה ו/או מחדל של הקונה ייגרם לחברה נזק כספי או אחר, תהיה החברה זכאית לתבוע מהקונה את הנזק.

18.14 החברה תהיה רשאית לרשום בלשכת רישום המקרקעין הערות אזהרה, חכירות, הפקעות, זיקות הנאה על המקרקעין ו/או הבית המשותף ו/או הרכוש המשותף, ו/או לגבי שטחים המיועדים לשימוש כלל הציבור ו/או לגבי חלק מהם כפי שתידרשנה עפ"י שיקול דעתה הסביר ו/או בהתאם להנחיית הרשויות, בין היתר, להבטחת זכויות מעבר לציבור (לרבות לבעלי ו/או רוכשי יחידות בחלקות הסמוכות), זכויות שימוש בשטחים, במתקנים ובמערכות (לרבות חניות, חדר טרנספורמציה וכיוצ"ב) שנועדו לשימושם של דירות אחרות ו/או של בעלי זכויות במקרקעין סמוכים ו/או שאינם סמוכים, על פי התב"ע ו/או היתר הבניה ו/או על פי הנחיית הרשויות הרלבנטיות. כן תהיה החברה רשאית לפי שיקול דעתה הסביר או בהתאם לדרישות הרשויות, להקנות ו/או להעביר לרשות המקומית זכויות בכל אחד מן השטחים כאמור לעיל, ובלבד שלא תפגענה זכויות הקונה בדירה עצמה על הצמדותיה, לרבות גודל הדירה, מיקומה וכיווניה.
החברה תהיה זכאית, אף לאחר הרישום, לבצע כל פעולה שמטרתה חלוקת המקרקעין ו/או איחודם ו/או חלוקתם מחדש והפרשת חלקים מהם לצרכי ציבור ו/או צירופם למקרקעין סמוכים, ו/או רישומו ו/או מחיקתו של רישום הבית המשותף ו/או תיקון הרישום והכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה, ובלבד שאין באמור להקנות לחברה הזכות לשנות את הדירה ו/או תיאורה כפי שמופיע בהסכם זה ובנספחיו.
החברה ו/או עורך הדין של החברה רשאים לעשות שימוש בייפוי הכוח עליו חתם הקונה לצורך ביצוע האמור בסעיף זה והכל בכפוף להוראות כל דין.

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

18.16 מוסכם בזאת, כי החברה זכאית, אך לא חייבת, להוציא ממסגרת הרכוש המשותף את גג או גגות הבית המשותף או חלק מהם, חלקים בלתי בנויים של המגרשים, חדרי מסד, קירות חיצוניים, מתקני הסקה או מים, מתקני מיזוג אוויר, מעברי חניה, שבילים, מדרכות וכיו"ב, מרתפים, מחסנים או חדר טרנספורמציה

המוכרת _____ **הקונה** _____

אשד בקרה בע"מ
10. 06. 2025
ג ב ד ק

או חדר בזק ו/או חדר תקשורת שייבנו, בבית המשותף, אם ייבנו, ושטחי חוץ מקורים ובלתי מקורים, לרבות חניות, ואלו יוצמדו לדירות הבית המשותף בפרויקט ו/או ימכרו ו/או יוצמדו לכל יחידה ו/או דירה לפי החלטת החברה והכל מתוך השטחים והחלקים המפורטים בנספח המפרט הטכני ו/או התוכניות, ולפי שיקול דעתה הסביר של החברה, למעט החלקים המיועדים למתקנים משותפים ובכפוף להוראות חוק המקרקעין. 10.06.25
כמו כן, תהיה החברה רשאית להצמיד כל שטח כאמור לעיל לדירות, הכל לפי שיקול דעתה. כן תהיה החברה רשאית ליעד שטחים בבניין לשימוש לשבילים, חניות, מעברים לחניה, מעברים בין בניינים, שטחי גינון וציבור, מתקנים כגון אנטנות ומכלים לאספקת גז, וכן להקנות את הזכויות בהם לרשות המקומית ו/או לצדדים שלישיים, וזאת בין אם השימוש והמתקנים קשור בבניין ובין אם קשור בבניינים אחרים בפרויקט, והכל בהתאם לתב"ע ולתוכניות ובכפוף להוראות כל דין. במידה ויותקנו בבניין מתקנים המיועדים לשרת דירות ו/או בניינים נוספים שייבנו בסמוך לבניין, כולם או חלקם, מובהר, כי החברה רשאית לציין זאת על דרך של רישום זיקת הנאה מתאימה בלשכת רישום המקרקעין, והכל בהתאם להוראות התב"ע, דרישת הרשויות ובהתאם לכל דין.

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

18.18. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מבלי לפגוע באמור ובנוסף לו, החברה רשאית לרשום את שטחי החניה ו/או המחסנים כולם או חלקם כיחידה נפרדת ו/או כחלק מהרכוש המשותף ו/או להצמידם לדירות ו/או להחכירם ו/או ליתן בהם זכויות חוקיות אחרות, הכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ובלבד שלא תיפגענה זכויות הקונה במקומות החניה ו/או במחסנים שרכש הקונה על פי הסכם זה.

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

18.20. בכל שלב אף לאחר רישום כל הדירות בבניין על שם בעליהן, תהא החברה רשאית להגיש בקשות לשינוי ו/או תיקון צו רישום הבית המשותף, ו/או לשינוי התקנון והצמידויות המיוחדות ו/או לשינוי המכנה המשותף של הרכוש המשותף ו/או חלק הדירה ברכוש המשותף הנובעים מהכללת מבנים נוספים במסגרת הבית המשותף, ואת כל או חלק מהאמור, בלי צורך לקבל את הסכמת הקונה ובלי שהקונה יהיה רשאי להתנגד לכך, ובלבד שאין באמור להקנות לחברה הזכות לשנות את הדירה כפי שמופיעה בהסכם זה ובנספחיו ושאין בכך כדי לגרוע מזכויות הקונה בדירה על הצמדותיה והכל בכפוף להוראות חוק המקרקעין והוראות כל דין.

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

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

18.22.1. עיגון זכותה של החברה לכל זכויות הבנייה הקיימות ו/או העתידיות בחלקה ו/או בבניין, לרבות על הגג ו/או הגגות ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבנין.

18.22.2. כל חלקי הבית המשותף ו/או המקרקעין, למעט אלה אשר הוצאתם מן הרכוש המשותף אסורה על פי דין, לא יהיו לרכוש משותף ויוצמדו לדירות בבית המשותף לפי שיקול דעת החברה ובהתאם להוראות הדין.

18.22.3. בכלל החלקים המוצאים מפורשות מן הרכוש המשותף נמצאים, בין השאר, גגות הבניינים וזכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות עליהם ו/או בחלקה, עליות גג, קומות מפולשות, שטחי חוץ מקורים, גינות, חניות לכלי רכב, חדרי אשפה, מחסנים וזכויות בניה קיימות ונוספות (אם יוספו) במקרקעין.

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

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

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

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

18.22.8. הוראות בדבר הפעלה, החזקה וניהול הרכוש המשותף.

המוכרת _____ **הקונה** _____

אשד בקרה בע"מ
10. 06. 2025
ג ב ד ק

18.22.9 הוראות בדבר הקצאת חדרי הספקים לספקי השירותים כהגדרתם לעיל, לרבות בדבר חזקה ייחודית ובלעדית לספקי השירותים בחדרי הספקים וכן הוראות בדבר אופן השימוש ואחזקת חדרי הספקים, לרבות בדבר אי גביית דמי ניהול ו/או אחזקה ו/או דמי ועד בית ו/או כל הוצאה משותפת אחרת למעט תשלומי ארנונה מספקי השירותים בגין החזקת חדרי הספקים כאמור בכפוף להוראות כל דין. 10.06.25

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

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

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

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

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

18.24 החברה תהא רשאית אף לאחר מסירת הדירה לקונה ואף לאחר הרישום, להגיש בקשות לשינוי צו רישום הבית המשותף, לשינוי התקנון והצמידויות המיוחדות ולשינוי המכנה המשותף וחלק הדירה ברכוש המשותף והקונה מייפה בחתימתו על הסכם זה את כוחה של החברה ו/או מי מטעמו לעשות שינויים כאמור. החברה תהיה זכאית לעשות את כל וכל חלק מהאמור לעיל, מבלי צורך בהסכמת הקונה לכך ומבלי שהקונה יהיה זכאי להתנגד לכך וזאת בכפוף לכך שלא תפגענה זכויות הקונה בדירה ובכפוף להוראות כל דין.

18.25 אם איזה מבין הקונה/ים והמחזיק/ים אשר יבואו אחרי הקונה יפר הוראות אלה, תהיה לבעלי הדירות האחרות בבית המשותף ולחברה עילת תביעה כלפיו. להסרת ספק, מובהר עם זאת, כי החברה לא תהיה חייבת לממש זכות תביעתה בנסיבות אלו ולאיש מבין הקונים לא תהא כל טענה ו/או עילה כלפיהם בשל הפרת ההסכם על ידי המחזיק ו/או אי נקיטת אמצעים משפטיים מטעם החברה כלפיו.

18.26 אין באמור לעיל בכדי לגרוע מזכויות החברה, ככל שימצא לנכון לעשות כן על-פי שיקול דעתה הסביר וכמקובל בפרויקטים דומים, למנות חברת ניהול, לניהול ואחזקת השטחים המשותפים בבניין ובמקרה כאמור הקונה יחתום על הסכם הניהול לתקופה של שנתיים בלבד מיום קבלת הדירה.

19. <u>העברת זכויות</u>

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

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

19.3 כל עוד לא נרשמה זכות הקונה בדירה בתת חלקה נפרדת בפנקס הבתים המשותפים בלשכת רישום המקרקעין וכל עוד לא מילא הקונה את כל התחייבויותיו על פי ההסכם, וערבות חוק המכר לא פקעה או הושבה ע"י הקונה, לא יהיה הקונה רשאי להעביר ו/או להסב ו/או להמחות לאחר ו/או למכור ו/או לוותר לאחר לטובת צד ג' ו/או לאחרים בין בתמורה ובין ללא תמורה (להלן: "**מקבל ההעברה**") את זכויותיו ו/או התחייבויותיו שעל פי ההסכם, וכן לא יהא רשאי לשעבד ו/או להתחייב לשעבד את זכויותיו בדירה ו/או שעל פי ההסכם, כולן או מקצתן, למעט אם יקבל לכך את הסכמת החברה והבנק המלווה בכתב ומראש ובכפוף לקיום כל הוראות ההסכם בענין זה, למעט שעבוד זכויותיו בדירה עפ"י הסכם זה לטובת הבנק למשכנתאות. להסרת ספק מובהר, כי גם במקרה שבו החברה תאשר לקונה להעביר את זכויותיו למקבל העברה כלשהו כאמור לעיל, אזי כל ההוצאות ו/או המסים ו/או האגרות ו/או ההיטלים ו/או התשלומים האחרים בגין העברת הזכויות של הקונה למקבל ההעברה ו/או שינבעו ממנה, תחולנה אך ורק על הקונה ועל מקבל ההעברה. החברה והבנק המלווה יהיו רשאים לסרב לבקשתו האמורה של הקונה, וכן רשאים להתנות הסכמתם בכל תנאי סביר. מוסכם במפורש, כי גם אם יבחרו החברה והבנק המלווה שלא להתנות את הסכמתם בתנאי מפורש כלשהו, תהא ההעברה מותרת ותקיפה אך ורק לאחר שהקונה ישלם לחברה את מלוא יתרת התמורה המגיעה ממנו בגין רכישת הדירה, הקונה קיבל את החזקה בדירה ובתנאי שהקונה ושמקבל ההעברה ימלאו אחר כל התנאים המוקדמים וימציאו את כל המסמכים והאישורים המפורטים

הקונה **המוכרת**

אשד בקרה בע"מ
10. 06. 2025
ג ב ד ק

להלן, במצטבר ובכפוף לכך שחלפה תקופת ההגבלה, על פיה הרוכש לא יהיה רשאי למכור את הדירה לצד שלישי, כאמור לעיל.

19.3.1 הקונה ומקבל ההעברה ימציאו לבדיקתה ולאישורה של החברה את ההסכם שביניהם על כל חלקיו ונספחיו (להלן: "**הסכם ההעברה**"), כשהוא חתום כדין. 10.06.25

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

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

19.3.4 הקונה ומקבל ההעברה ישאו בהוצאות החברה עבור הטיפול המשפטי בהעברה, בהתאם להוראות צו הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (החלת החוק על שירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין) התש"ס- 1999 (להלן: "**צו הפיקוח**"). במידה שהוראות צו הפיקוח לא יחולו על ההעברה, ישלמו הקונה ומקבל ההעברה דמי טיפול בשיעור 0.5% מסכום התמורה שעל פי העסקה שבין הקונה לבין מקבל ההעברה או משווי הדירה במקרה של העברה ללא תמורה, בצירוף מס ערך מוסף כחוק, אלא אם נקבע אחרת בהוראת דין שלא ניתן להתנות עליה ובהתאם להוראה האמורה. מובהר, כי הסך האמור לעיל ישולם במלואו בטרם תחל החברה בטיפול בהעברה כאמור לעיל ולהלן, וכתנאי לתחילת הטיפול האמור.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

20. <u>הפרות ותרופות</u>

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

20.2 באשר לפיגור מצד הרוכש בביצוע תשלום מן התשלומים על חשבון התמורה, פיגור מעין זה יוכל להחשב כהפרה יסודית רק אם החברה נתנה לרוכש ארכה בדרך של הודעה בכתב, והרוכש לא תיקן את ההפרה בתוך 10 ימים ממועד מתן הארכה.

המוכרת _____ **הקונה** _____

אשד בקרה בע"מ
10. 06. 2025
ג ב ד ק

20.3 בכל מקרה של פיגור בתשלום כאמור בסעיף 20.2 לעיל שעל הקונה לשלם לחברה על פי הסכם זה, ו/או בכל מקרה בו תשלם החברה תשלום כלשהו החל על הקונה, יהיה על הקונה לשלם לחברה את התשלום שבפיגור ו/או התשלום ששולם על ידי החברה, לפי הענין, בתוספת ריבית הפיגורים כהגדרתה בסעיף ההגדרות שלעיל, מחושבת לגבי כל תקופת הפיגור ובלבד שחלפו 7 ימים מהיום האמור –, וזאת בלי לגרוע מהיות הפיגור ו/או האיחור האמורים הפרה יסודית של ההסכם, בלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה אחרים ו/או נוספים ובלי שהדבר ייחשב כהרשאה כלשהי לפגר בביצוע התשלום האמור. 10.06.25

20.4 לא שילם הקונה את מלוא ריבית הפיגורים או תוספת הפרשי ההצמדה והריבית, לפי העניין, ביחד עם מלוא התשלום שבפיגור, ייזקף כל סכום חלקי שישולם על ידי הקונה, תחילה על חשבון הוצאות הגבייה והוצאותיו המשפטיות של החברה, לאחר מכן על חשבון ריבית הפיגורים, ורק לאחר מכן על חשבון התשלום שבפיגור.

20.5 בכל מקרה של פיגור בתשלום, מוסכם כי פיגור של עד שבעה (7) ימים בביצוע תשלום או חלקו על חשבון מחיר הדירה, לא יזכה את החברה בתוספת ריבית פיגורים על הסכום שבפיגור. החל מיום הפיגור השמיני (8) ואילך, תהא החברה זכאית לחייב ולגבות מהרוכש גם ריבית פיגורים בשיעור הנקוב לעיל. במקרה זה, תחושב ריבית הפיגורים מיום הפיגור הראשון ועד יום התשלום בפועל. ריבית פיגורים תהא בהתאם להוראות תקנות המכר (דירות) (שיעור מירבי של ריבית פיגורים), תשפ"ב -2022.

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

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

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

20.6.3 במקרה של ביטול החוזה כאמור לעיל הקונה ימסור לחברה את כל הערבויות הבנקאיות לרבות פנקס השוברים שנמסר לקונה עד לאותו מועד (אם נמסר) ובלבד שהחברה השיבה לקונה את מלוא הכספים ששולמו על ידו בניכוי הפיצוי במוסכם.

במקרה של ביטול החוזה כאמור לעיל, ככל ונרשמה הערת אזהרה בדבר קיומו של הסכם זה, תהיה החברה רשאית לדרוש את מחיקתה בכל עת. הרוכש מייפה בזאת את כוחם של מיופי הכוח הנזכרים בייפוי הכוח ומורה להם בהוראה בלתי חוזרת לעשות במקרה כזה את כל הפעולות שתידרשנה לפי שקול דעתם הסביר כדי לגרום לביטול ההסכם ולביטול הערת אזהרה ו/או השבת הערבות/יות כאמור, ולצורך זה לחתום על כל בקשה או מסמך אחר שיידרשו לצורך קיום הוראות הסכם זה בלבד.

20.6.4 בוטל.

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

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

21. <u>עורכי הדין</u>

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

22. <u>כללי</u>

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

המוכרת _____ **הקונה** _____

אשד בקרה בע"מ
10. 06. 2025
ג ב ד ק

מסירת הדירה האחרונה בפרויקט, הרוכשים ו/או נציגות הבית המשותף יחליטו אם ברצונם להסיר את השילוט שנמצא בשטחי המגורים של הפרויקט ויודיעו על כך למוכרת, והמוכרת תישא בעלות הכרוכה בהסרת השילוט-.

22.2. איחור בשימוש בזכות שבהסכם זה לא יחשב כוויתור על פי הסכם זה או על פי כל דין. 10.06.25

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

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

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

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

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

22.8. הסכם זה ייכנס לתוקפו ויחייב את החברה רק לאחר שייחתם על ידי מורשי החתימה של החברה, ובתנאי שהקונה מסר לחברה את ייפוי הכוח הנספח להסכם ושילם את התשלום הראשון המוטל עליו על פי ההסכם כאמור בנספח המצורף לו. חתימת הקונה לבדו על ההסכם לא תקנה לו זכות כלשהי על פיו. המועד בו יחתמו כל מורשי החתימה של החברה על ההסכם ייחשב כתאריך חתימת ההסכם. ובלבד שלא יהיה מאוחר מ – 10 ימי עסקים מיום חתימת הקונה.

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

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

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

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

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

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

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

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

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המוכרת _____ **הקונה** _____

אשד בקרה בע"מ
10. 06. 2025
ג ב ד ק

"AQUA PORT" אילת
נספח ב'

10.06.25

נספח תשלומים ומועדים

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

בין: **עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ ח.פ. 513201582**
מרחוב המסגר 22, אזה"ת בחדרה
(להלן: "**החברה**") **מצד אחד;**

לבין: _____ ת.ז _____
_____ ת.ז. _____
(שניהם ביחד בערבות הדדית זה לזו, יקראו להלן: "**הקונה**") **מצד שני;**

תאור הדירה והבניין עפ"י האמור בהוראות ההסכם:

1. **<u>המקרקעין והבניין:</u>**
2. והחברה זכתה במכרז בש/430/2019 **(להלן: "המכרז")**, וחתמה על הסכם לביצוע הפרויקט כהגדרתו להלן מול רשות מקרקעי ישראל, על המקרקעין הידועים והרשומים מתחם מספר 3, מגרש 105 לפי התב"ע ומגרש 107 לפי התב"ע על פי המכרז, הידוע גם כגוש 40115 חלקה 78 (מגרש 105) וחלקה 79(מגרש 107) (לשעבר חלק מחלקה 1 בגוש ארעי 40068 וכחלק מחלקה 2 בגוש 40115, ברובע השדה, שלב ב', אילת) (להלן: "**מתחם 3**") והמצויים בשכונת הטרמינל אקווה פורט באילת (להלן: "**המקרקעין**").

3. **<u>הדירה:</u>**
<u>כהגדרתה במבוא להסכם, המסומנת מס' זמני _____, בבניין _____ במגרש _____ (להלן: "הדירה" או "הנכס")</u>
הדירה מתוארת בתוכנית, במפרט הטכני ובתרשים המצורפים כחלק בלתי נפרד מהסכם זה .
שטח הדירה הינו כפי המתואר במפרט הטכני ובתוכניות ובכפוף לסטייה מותרת של עד 2% במידות ו- 5% בכמויות, ללא כל פיצוי.
הוראות נספח זה הינן חלק בלתי נפרד מחוזה המכר ובמקרה של סתירה בינן לבין התוכניות תגברנה הוראות החוזה המפורשות ו/או מכללא שעל פי נספח זה.

4. **<u>המחיר, תנאי התשלום וההצמדה ומועד המסירה:</u>**
4.1. הקונה מתחייב לשלם לחברה את מחיר הדירה בתשלומים ובמועדים המפורטים להלן כשלכל תשלום, או חלקו, יוספו הפרשי הצמדה.
4.2. מחיר הדירה _____ ₪ (במילים: _____
שקלים חדשים) שקלים חדשים (להלן: "**התמורה**"). למחיר יתווספו הפרשי הצמדה עפ"י דין וכמפורט להלן.
4.3. על תשלומי התמורה יחולו ההוראות שלהלן:
4.4. הקונה ישלם את התמורה בתשלומים ובמועדים כדלקמן:
4.4.1. סך של _____ ₪ (המהווה %**<u>7</u>** מסך התמורה) (להלן: "**התשלום הראשון**") ישלם הקונה לא יאוחר מ- 3 ימים ממועד חתימת הסכם זה באמצעות השובר הראשון בפנקס השוברים אשר ימסר לקונה במעמד חתימת הסכם זה . יובהר כי תשלום זה לא יוצמד למדד תשומות הבניה.
4.4.2. סך של _____ ₪ (המהווה %**<u>13</u>** מסך התמורה- המהווה השלמה ל- 20% מהתמורה) (להלן: "**התשלום השני**"), ישולם באמצעות פנקס שוברים תוך **<u>45</u> ימים** קלנדריים ממועד חתימת ההסכם. יובהר כי תשלום זה לא יוצמד למדד תשומות הבניה.
4.4.3. סך של _____ ₪ בצירוף הפרשי הצמדה כדין (המהווה %**14** מסך התמורה- המהווה השלמה ל- 34% מהתמורה) (להלן: "**התשלום השלישי**"), ישולם באמצעות פנקס שוברים **<u>5 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.</u>**
4.4.4. סך של _____ ₪ בצירוף הפרשי הצמדה כדין (המהווה %**14** מסך התמורה- המהווה השלמה ל- 48% מהתמורה) (להלן: "**התשלום הרביעי**"), ישולם באמצעות פנקס שוברים **<u>10 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.</u>**
4.4.5. סך של _____ ₪ בצירוף הפרשי הצמדה כדין (המהווה %**14** מסך התמורה- המהווה השלמה ל- 62% מהתמורה) (להלן: "**התשלום חמישי**"), ישולם באמצעות פנקס שוברים **<u>15 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.</u>**
4.4.6. סך של _____ ₪ בצירוף הפרשי הצמדה כדין (המהווה %**14** מסך התמורה- המהווה השלמה ל- 76% מהתמורה) (להלן: "**התשלום השישי**"), ישולם באמצעות פנקס שוברים **<u>20 חודשים ממועד חתימת הסכם זה</u>**.

אשד בקרה בע"מ
10. 06. 2025
ג ב ד ק

4.4.7. סך של _____ ₪ בצירוף הפרשי הצמדה כדין (המהווה 14% מסך התמורה- המהווה השלמה ל- 90% מהתמורה) (להלן: "**התשלום השביעי**"), ישולם באמצעות פנקס שוברים **25 חודשים ממועד** חתימת ההסכם.
10.06.25

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

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

4.6. יודגש כי, תשלום התמורה שעל הקונה לשלם למוכרת על פי חוזה זה על נספחיו, אינו נושא מע"מ הואיל והדירה באילת. האמור לא יחול על תשלומים שעל-פי דין נושאים מע"מ.

4.7. בוטל.

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

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

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

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

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

10. בנוסף ובנפרד ממחיר הדירה כאמור בסעיף 3 לעיל ישלם הקונה במועד חתימת חוזה זה, השתתפות בהוצאות המשפטיות של החברה, בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה הוצאות משפטיות), תשע"ה- 2014, ובתוספת מס ערך מוסף כחוק- הנמוך מבניהם, בהמחאה או העברה לפקודת ב"כ החברה (להלן- "**ההוצאות המשפטיות**"). יובהר, כי תשלום ההוצאות המשפטיות ייחשב כתשלום נפרד לחלוטין ממחיר היחידה ולא יהווה חלק מהתמורה על-פי הסכם זה. עוד יובהר, כי התשלום לא ישולם על ידי הקונה לחשבון הליווי אלא בהמחאה או העברה בנקאית בלבד, בהתאם להנחיותיה של החברה.

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

12. בוטל.

13. מבלי לגרוע מהוראות הסכם המכר, סכום התמורה צמוד למדד מחירי התשומות לבנייה למגורים המתפרסם על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן - "**המדד**"). אם יוחלף בסיס המדד או שתוחלף שיטת חישובו או עריכתו, או אם הוא יפורסם על-ידי גוף אחר, במקום הלשכה הנ"ל, תעשה המוכרת את חישוב עליית המדד לצורכי סעיף זה תוך התחשבות בשינויים הנ"ל.
14. "**מדד הבסיס**" - המדד הידוע ביום חתימת ההסכם.
15. תנאי ההצמדה של התשלומים יהיו כמפורט להלן:
15.1. כל סכום המגיע מהקונה למוכרת, ישולם, כשהוא מוגדל בשיעור בו עלה המדד, כפי שיהיה ידוע במועד ביצוע התשלום בפועל, לעומת מדד הבסיס (להלן: "**המדד החדש**").

המוכרת _____ **הקונה** _____

אשד בקרה בע"מ
10. 06. 2025
ג ב ד ק

15.2. בכל מקרה המדד החדש לא יפחת ממדד הבסיס. הפרשי ההצמדה יחושבו כתוספת לתשלום לפי שיעור העלייה של המדד מן מדד הבסיס עד למדד החדש, כאשר הוא מבוטא במספר המתקבל מחלוקת סכום התשלום במדד הבסיסי והכפלה במדד החדש והתמורה לא תפחת בכל מקרה מן התמורה הנקובה בס״ק 3 לעיל.

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

10.06.25

15.4. 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, עודכן מחיר הדירה בהתאם לנוסחה הקבועה בהחלטה, והצדדים יפעלו לפיה.

16. לכל סכום (לרבות הפרשי ההצמדה המחושבים למועד שנקבע לתשלום) שלא ישולם במועד, תתווסף, מהיום שנועד לביצוע התשלום ועד ליום התשלום בפועל, ריבית פיגורים, כהגדרתה בהסכם המכר, וזאת מבלי לגרוע מכל תרופה אחרת שתהיה למוכרת כנגד הקונה על-פי הסכם זה או על-פי הדין.

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

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

19. **<u>מועד מסירת הדירה:</u> 13.02.28**

20. **<u>ריבית פיגורים</u>**

20.1. הקונה ישלם לחברה את ריבית הפיגורים כהגדרתה בסעיף ההגדרות שלעיל, ביחד עם פירעון בפועל של התשלום והפרשי ההצמדה לגביו. כל סכום שישלם הקונה ייזקף תחילה על חשבון ריבית הפיגורים, לאחר מכן על חשבון הפרשי הצמדה ולבסוף על חשבון הקרן.

20.2. האמור בסעיף זה לא יקנה לקונה זכות לפגר בביצוע תשלום כלשהו החל עליו לפי ההסכם ו/או נספח זה ולא יפגע בכל יתר התרופות, הסעדים והזכויות המוקנות לחברה בגין הפרת ההסכם ו/או נספח זה על ידי הקונה, לרבות הוראות לבטל את ההסכם עקב ההפרה.

21. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי מועד המסירה הנ״ל כפוף להוראות הסכם המכר ו/או הדין הנוגעות לדחיית מועד המסירה.

22. הקונה אינו רשאי להקדים תשלומים או חלקם, אלא בתאום מראש עם החברה ובהסכמתה.

23. בוטל.

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

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המוכרת _____ **הקונה** _____

אשד בקרה בע"מ
10. 06. 2025
ג ב ד ק

נספח ג׳

ייפוי כח בלתי חוזר

10.06.25

אני/אנו החתום/ים מטה:

_____ ת.ז _____
_____ ת.ז. _____

כולנו יחד וכל אחד מאיתנו לחוד, ממנה/ים ומייפה/ים בזה את כוחם של:

עמרם אברהם חברה לבנין בע״מ ח.פ. 513201582 (להלן- ״המוכרת״ או ״החברה״) ו/או עוה״ד דני אבו ו/או אלעד לרון ו/או דור מצגר ו/או כרמית גולן אבו ו/אדינה יאנדרוב ו/או חיים נתיב ו/או ו/או אורטל כהן ו/אוהדס שחק ו/או כפיר חיימוב ו/או ליאם גרגיר ו/או רותם כהן ו/או כל עורך דין ממשרד לרון אבו עורכי דין ממשרדם ברח׳ מרחוב אבא הלל 7 רמת גן, בית סילבר (טל׳ 03-7518518, פקס׳ 03-7528528) ו/או עו״ד אתי חן שריקי ו/או אביה פרץ ו/או שירן לוי, כולם יחד וכל אחד מהם לחוד, להיות מורשי/נו ולפעול ולעשות בשמי/נו את כל המעשים והפעולות המפורטים להלן או כל חלק מהן אך ורק לשם ביצוע הוראות חוזה המכר, לרבות רישום זכותו של רוכש הדירה, רישום המשכנתא/ות ו/או רישום הערת/ות אזהרה:

1. לקבל ו/או לרשום בשמנו ובשבילי/נו, בבעלות ו/או בחכירה ו/או בחכירת משנה /ואו בכל צורה אחרת את הנכס/ים המפורט/ים בסעיף 28 להלן ו/או כל חלק מהם (להלן: ״**הנכס/ים**״) ו/או לעשות כל פעולה אחרת בנכס/ים ו/או בזכויות שיש או יהיו לנו בנכס/ים, הכל כפי שיראה למורשי/נו הנ״ל או מי מהם, לפי שקול דעתם הסביר.

2. להשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים, המיסים, האגרות האחרות, הארנונות וכל יתר ההוצאות למיניהן, הקשורים עם הפעולות והמעשים שיעשו לפי יפוי כח זה וגם/או החלים על הנכס/ים וגם/או הדרושים עבור רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין, לקבל כספים בשמי/נו מאת ממשלת ישראל ו/או מכל אדם ו/או גוף שהוא ולהשתמש בכספים אלה לאותן המטרות, כמו כן לחייב את חשבוננו בבנק, כמוגדר להלן, וכן לגבות מאיתנו כל כספים שיהיו דרושים ונחוצים לשם ביצוע האמור ביפוי כח זה.

3. למשכן ו/או לשעבד את זכות הבעלות ו/או זכות החכירה ו/או כל זכות אחרת שיש לנו ו/או שתהיה לנו במקרקעין, במשכנתא בדרגה ראשונה או שניה ו/או בכל דרך שימצאו לנכון כל אחד ממיופי כוחנו, לטובת כל בנק ו/או מוסד פיננסי ו/או חברת ביטוח ולחתום בשמי/נו ובמקומנו על כל מסמך שיידרש לשם כך (להלן: ״**הבנק**״ או ״**מוסד פיננסי**״ או ״**חברת הביטוח**״) או לפקודתו או בכל צורה ואופן כמשכנתא או כמשכנתאות, לפי התנאים ולאותה תקופה כפי שיורה הבנק או המוסד הפיננסי או חברת הביטוח, וזאת להבטחת סילוק כל הסכומים המגיעים ו/או שיגיעו לבנק ו/או למוסד הפיננסי ו/או חברת הביטוח ו/או לחברה מאתינו ללא הגבלה בסכום הכולל ו/או באותו סכום שיורה הבנק או המוסד הפיננסי או חברת הביטוח, והכל בהתאם לאמור בהסכם המכר.

4. לחתום בשמי/נו ובמקומי/נו על כל מסמך, בקשה, הצהרה, שטר מכר, שטר חכירה, חוזה חכירה, שטר העברת זכויות, בקשה להעברת זכויות חכירה, מש״ח, שטר משכנתא, בקשה לכתב התחייבות לרישום משכנתא, הודעות משכון זכויות חוזיות, הערות אזהרה ו/או כל מסמך הנזכר בחוזה המכר עם הממכר ו/או הבניין ו/או המקרקעין, כמפורט בהסכם המכר ו/או כל מסמך הנחוץ לפי ראות עיניו ושיקול דעתו הסביר של כל אחד ממיופי כוחינו ובכפוף להוראות הסכם המכר והוראות כל דין, כדי לרשום ו/או להעביר בלשכת רשום המקרקעין על שמינו את הממכר ו/או חלקי/נו במקרקעין בבעלות או בזכויות החכירה או בכל דרך אחרת אפשרית, וכן את חלקי הפרויקט, הרכוש המשותף, מחסן ו/או חצר ו/או גג הצמודים לו (אם צמודים), אותם רכשנו מאת המוכרת על פי חוזה המכר, וכן לחתום על כל תכנית, מפה, התחייבויות למיניהן, וכל מסמך אחר כאמור לעיל, שיהיו דרושים לצורך ביצוע כל פעולה ללא יוצא מן הכלל הן בלשכת רישום המקרקעין, והן בכל משרד ממשלתי ו/או אחר הבאה להבטיח את המוכרת ו/או אותנו ו/או את זכויות רוכשי הדירות בפרויקט נשוא חוזה המכר ו/או המתייחסים למקרקעין, ו/או לפרויקט ו/או למכר הנ״ל כפי שיהיה מספר המקרקעין מפעם לפעם כתוצאה מפעולות איחוד חלקות ו/או חלוקה מחדש ו/או רישום הבית/בתים משותפים על המקרקעין הנ״ל ו/או חלקה ותת חלקות מהמקרקעין הנ״ל ולחתום על ייפוי כוח בלתי חוזר להבטחת זכויות הרשות המקומית לצורך העברת שטחים המיועדים לצרכי ציבור והעברתם על שם הרשות המקומית.

5. להופיע ולפעול בשמי/נו ובמקומי/נו בפני ממונה על רשום מקרקעין ו/או מפקח על הבתים המשותפים ו/או רשום מקרקעין ו/או רשם המקרקעין ו/או כל פקיד ו/או נושא תפקיד אחר בלשכת רשום מקרקעין כלשהי, פקיד הסדר קרקעות, מחלקת המדידות, הממונה על רשום שכון ציבורי, הממונה על המחוז, ועדות תכנון ובניה, נוטריון ציבורי, במשרד ההוצאה לפועל, במשרד המפקח על מטבע חוץ, רשם המשכונות, רשות מקרקעי ישראל, ובכלל בכל המשרדים הממשלתיים, העירוניים הציבוריים ואחרים לחתום בשמי/נו ובמקומי/נו על כל חוזה לרבות חוזה חכירה ו/או שטר

_____ _____
המוכרת **הקונה**

אשד בקרה בע"מ
10. 06. 2025
ג ב ד ק

ו/או תצהיר ו/או הצהרה ו/או הודעה ו/או כל מסמך אחר הדרושים לרישום זכויותינו וכן לבצוע כל הפעולות והמעשים המפורטים ביפוי כח זה ו/או דרושים לשם בצוע הפעולות הנקובות ביפוי כח זה.

6. לעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין ו/או חוק המשכון ו/או כל חוק אחר שבתוקף או שיהיה בתוקף במקום ו/או בנוסף לחוק המקרקעין ו/או חוק המשכון, לרבות כל התיקונים שיעשו בחוקים הנ״ל. או בכל חלק מהם, לתקן כל מיני רישומים בנוגע לנכס/ים, לרשום משכנתא ו/או משכנתאות, לרשום פרצלציה ו/או רפרצלציה, לרשום הערות אזהרה, ליחד הערות אזהרה, לחתום על מסמכים לביטול ו/או מחיקה של רישום הערות אזהרה בהתאם להוראות חוזה זה, לדרוש רשום הנכס/ים ו/או הפרדה ו/או אחוד בכל דרך שימצאו לנכון. לחתום על כל מסמכים לרישום בפנקסי הבתים משותפים ו/או תקונם ו/או בטולם. לתבוע חלקות, פנוי חזקה, החזרת חזקה, הסרת החזקה, הסרת עקול, וכל מיני זכויות ו/או שינויים ו/או להתנגד להם ו/או לבוא לידי הסכמים בעניינים הנוגעים בנכס/ים הנ״ל עם כל אדם ו/או גוף שהוא לרבות שותפים, ו/או לפרק שותפות ו/או ליצג/נו בפני נציגות בית משותף ו/או באסיפה כללית ולהצביע בשמי/נו ובמקומי/נו, לחתום בשמנו על הסכם/מי ניהול ו/או אחזקה עם גוף מכל מין וסוג אשר ימונה לביצוע ניהול ו/או אחזקת מבנים ומתקנים אשר יהיו רכוש משותף.

7. מדי פעם בפעם להעביר יפוי כח זה, כולו או מקצתו, לאחר או לאחרים, לבטל כל העברה שנעשתה כנ״ל ולהעבירו מחדש, למנות עורכי דין או מורשים אחרים, לפטרם בכל עת, ולמנות אחר או אחרים במקומם. לפי ראות עיניו/הם של מורשי/נו הנ״ל.

8. כל מה שיעשה/ו מורשי/נו הנ״ל או כל מה שיגרום/מו בכל הנוגע ליפוי כח זה יחייב/ו אותי/נו ואת יורשי/נו ואת כל הבאים מכחי/נו והריני/נו מסכים/ים מראש לכל מעשיו/הם של מורשי/נו שיעשו בתוקף יפוי כח זה ומשחחר/ים אותו/ם מכל אחריות כלפי/נו בקשר למעשיו/הם הנ״ל.

9. ייפוי כוח זה הוא בלתי חוזר יפורש במובן הרחב ביותר מאחר ותלויות בו זכויות צד ג׳ ועל כן לא יהיה ייפוי כוח זה ניתן לביטול ו/או לשינוי והננו מאשרים בזאת את כל הפעולות שיעשו באי כוחנו הנ״ל בתוקף ייפוי כוח זה, ייפוי כוח זה יישאר בתוקפו גם אם חס וחלילה נלך לעולמנו ו/או ימונה לנו אפוטרופוס ו/או כונס נכסים בפשיטת רגל ו/או אם חו״ח נאבד את כשרותינו המשפטית בכל דרך אחרת.

10. כל אחד ממורשי/נו יהיו רשאים לעשות כל פעולה ו/או כל דבר אחר על פי יפוי כח זה גם לזכות עצמם או מי מהם ו/או עם מורשי/נו האחרים, על פי יפוי כח זה או כל יפוי כח אחר שניתן ו/או ינתן על ידינו בקשר לנכס/ים. וזאת מבלי לגרוע מסמכותם לעשות כל הפעולות הנ״ל גם על אחרים.

11. אם יבוטל חוזה המכר שנחתם ביננו לבין המוכרת, כדין, להודיע לכל הרשויות והגורמים הנוגעים לענין, אודות ביטול חוזה המכר, ולקבל בשמנו ובמקומנו אישורים על כך. להסכים לביטול ולבטל כל הערה ו/או התחייבות שנרשמו לטובתנו בכל מרשם שהוא, לרבות הערת אזהרה שנרשמה לטובתנו, אם נרשמה, בגין הממכר, למחקה ולחזור לרשמה ו/או ליחדה לממכר כשירשם הבניין כבית משותף, ולחתום בשמנו ובמקומנו על מסמך ו/או שטר הנדרשים לצורך כך.

12. לרשום ו/או להסכים לרישום ו/או לביטול ו/או למחיקת הערת האזהרה שנרשמה לטובתנו בגין הממכר וזאת לצורך רישום משכנתא לטובת הגוף המלווה לפרויקט במקרקעין, וכן לרשום לאחר רישום המשכנתא הנ״ל את הערת האזהרה לטובתנו ו/או לטובת כל צד ג׳ אחר לרבות בנק מממן מטעמנו.

13. מיופה כוחנו יהיה רשאי לרשום כל הערת אזהרה לטובתנו ו/או לטובת צדדי נוספים ו/או למחוק כל הערת אזהרה שנרשמה לטובתנו על המקרקעין ולפעול למימוש משכנתא שנרשמה על זכויותינו במקרקעין, בין בדרך מכירת זכויותינו ובין בכל דרך אחרת שהיא, ובהקשר לכך לבקש רישום ולבצע כל פעולה ו/או רישום ו/או ביטול רישום על פי חוק המקרקעין, תשכ״ט – 1969, לרבות מחיקתי/נו ממרשם המקרקעין ו/או העברת ורישום זכויותינו במקרקעין (לרבות זכויות בעלות) על שם צד ג׳.

14. מיופה כוחנו יהיה רשאי לחתום בשמי/נו על הערת/ות אזהרה לטובתי/נו בלשכת רישום המקרקעין ו/או לטובת צדדי ג׳ אחרים, לחתום בשמי/נו על שטר/י משכנתא לטובת הבנק, לחתום בשמי/נו על הסכמה לרישום משכנתא לטובת הבנק על אף הערת האזהרה שלטובתי/נו, לחתום בשמי/נו על התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק, ולחתום על כל שטר ו/או בקשה ו/או הסכמה כלשהי הנדרשת לקבלת משכנתא מהבנק ו/או הקשור לנכס/ים אשר נדרשת מרשות רישום המקרקעין.

15. לקבוע את הרכוש המשותף של הבניין לפי שיקול דעתם הסביר של ב״כ הנ״ל, להוציא חלקים מהרכוש המשותף ולהצמידם לכל יחידה או למספר יחידות בבית המשותף, לבטל את ההצמדות שירשמו ליחידה אחת או למספר יחידות ו/או להעבירם מיחידה ליחידה לפי שיקול דעתם הסביר של ב״כ הנ״ל וכן לבקש ו/או להסכים ולחתום בשמי/נו ובמקומי/נו על מסמכים לתיקון צווי רישום שינתנו לגבי הבית המשותף.

16. לבצע כל פעולה לשם העברת הזכויות בקרקע, על שמה של המוכרת כהגדרתה להלן ו/או לפקודתה ולרישום זכויות בדירה על שמי/נו, והכל לרבות כל פעולה נלווית ו/או נוספת הכרוכה בביצוע כל האמור לעיל. לשם כך רשאי מיופה

המוכרת _____ **הקונה** _____

אשד בקרה בע"מ
10. 06. 2025
ג ב ד ק

הכוח לעשות שימוש בכל הכוחות המוקנים לו בייפוי כוח זה לעיל ולהלן ולחתום על כל מסמך, שטר, בקשה, תצהיר וכיוצא באלה כלפי לשכת רישום המקרקעין וכל רשם, רשות וגוף אחר.

17. לערך ו/או להסכים לעריכת תקנון מוסכם כמשמעותו בחוק, לחתום עליו, לשנות אותו או להחליפו לפי שיקול דעתם הבלעדי של ב״כ הנ״ל. בלי לגרוע מכלליות האמור לעיל יוכל התקנון לכלול הצמדת כל חלק מהרכוש המשותף ליחידה/דות מסוימת/ות של הבית המשותף וכן יוכל לקבוע את שעור ההשתתפות בנשיאת הוצאות הבית המשותף ולתקנם ו/או לשנותם מעת לעת. 10.06.25

18. לייחד את הנכס כיחידת רישום נפרדת בצירוף חלק יחסי ברכוש המשותף לפי שיקול דעתם הבלעדי של ב״כ הנ״ל, ולצורך כך להסכים לשנות ו/או לתקן ו/או לבטל רישום של זכות חכירה ו/או בעלות ו/או העברת זכות חכירה ו/או בעלות, לשנות ו/או לתקן את התשריט שצורף לשטר החכירה ואת גבולות הנכס, והכל לצורך רישום ו/או תיקון רישום של הבניין כבית משותף ולקיום הוראות המפקח על רישום מקרקעין ו/או מי מטעמו בעניין רישום הבניין כבית משותף ולשם קביעה סופית של גבולות הנכס וקביעתו כיחידה ו/או יחידות רישום נפרדות בבית המשותף.

19. מיופה כוחי/נו יהיה רשאי לחדש את הרישום בפנקסי הקרקעות בנוגע למקרקעין הנ״ל, לרשמו בתור בית משותף ו/או לתקן רישום מסמכי בית משותף ולעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין (תשכ״ט-1969), למחוק, לתקן, לרשום כל מיני רישומים בנוגע למקרקעין הנ״ל, לבקש ולבצע חלוקה, פרצלציה, הפרדה, קומבינציה איחוד ובדרך כלל כל טרנזקציה ורישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לרכוש הנ״ל או חלק ממנו.

20. לפעול לביטול הבטוחות או הערבויות שקיבלנו ו/או שנקבל על פי החוזה האמור לעיל ולהחלפתן בבטוחות או ערבויות אחרות, ככל שימצא בא כוחנו לנכון בהתאם להוראות חוזה זה ובכפוף להוראות כל דין.

21. לצורך האמור לעיל, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, הננו מסמיכים את מיופה הכח הנ״ל לפעול כדלקמן:

21.1. למנות נציגות בית משותף ו/או נציגות זמנית של בית משותף.

21.2. להופיע מפעם לפעם בפני רשויות התכנון המוסמכות או בפני כל רשות רלבנטית אחרת ולחתום על כל המסמכים, הבקשות, ההצהרות, האישורים, ההתחייבויות, התוכניות, התעודות וכל המסמכים שידרשו.

21.3. לרשום ו/או למחוק הערות אזהרה לטובתי/נו ו/או לטובת בנקים המממנים עבורי/נו את הרכישה ו/או לטובת צד ג׳ אחר אשר קנה את הזכויות במקרקעין מאיתנו, ולטובת מוסד בנקאי כלשהו ממנו לקח אותו צד ג׳ הלוואה למימון הרכישה ו/או לכל מטרה אחרת ולחדש ו/או לבטל הערות כנ״ל.

21.4. למנות עורך דין, ארכיטקט, מהנדס, שמאי, מעריך או כל אדם אחר אשר שירותיו ידרשו במטרה לבצע את הפעולות הנ״ל.

21.5. להגיש ערר, ערעור וכל הליך משפטי אחר שימצאו לנכון בקשר עם היטל השבחה החל על הנכס/ים ולצורך זה להופיע בפני שמאי מכריע ו/או בתי משפט בכל דרגה שהיא ו/או כל רשות אחרת.

22. להופיע ברשות מקרקעי ישראל, לשכת רישום המקרקעין, לשכת המפקח/ת על הבתים המשותפים, מחלקת אגף מרשם והסדר מקרקעין, בתי משפט מכל הדרגות, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפאלי, חברה משכנת, ובכל מקום אחר, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד שלישי, מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת, לחתום על בקשות, כל מיני שטרות טאבו, הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות, כל מסמך ונייר אחר, לרבות תכניות, תשריטים וכיו״ב, ולעשות בדרך כלל כל פעולה הקשורה ברכוש הנ״ל, וכל דבר ופעולה שבעל המקרקעין רשאי לעשותה, לחתום על כל מסמך ולהופיע בפני כל מוסד לשם בוררות, ובלבד שהפעולות המנויות דלעיל נחוצות לשם קיומו וביצועו המלא של הסכם הרכישה.

23. מיופה כוחנו האמור יהיה רשאי להעביר ייפוי כח זה כולו או מקצתו, לבטל כל העברה שכזאת, להעבירו מחדש, לאחר או לאחרים.

24. אני/ו מסכים/מים כי באי כוחי/נו יהיו רשאים לייצג את צד ג׳ בקשר לביצוע הפעולות הנזכרות בייפוי כח זה בקשר למקרקעין, לרבות חתימה על בקשות ו/או שטרות ו/או כל מסמך אחר, בשמה של <u>המוכרת</u> ו/או בשמם של מספר צדדים.

25. ייפוי כח זה הוא בלתי חוזר, והוא יהיה בתוקף גם לאחר מותי/נו ו/או במקרה שנוגדר כחסר/י כשירות ויחייב את יורשינו וכל הבא מכוחנו או במקומנו ואין אנו רשאים לבטלו או לשנותו. מובהר, כי זכויות הצדדים ובכללם זכויות החברה והבנק ובקיום ההתחייבויות הנובעות מכח הסכם הרכישה וזכויות הצדדים להסכם הרכישה תלויות בתוקפו של ייפוי הכח.

המוכרת _____ **הקונה** _____

אשד בקרה בע"מ
10. 06. 2025
ג ב ד ק

26. כל פעולה ו/או מעשה ו/או התחייבות שיעשו מרשינו הנ"ל על-פי יפוי כח זה ו/או בכל נוגע אליו, יחייב אותנו ואת יורשי/נו ואת כל הבאים מכוחי/נו ו/או בשמי/נו ו/או מטעמי/נו, ואני/ו מסכים/מים מראש לכל מעשיהם של מורשי/נו הנ"ל. 10.06.25

27. אני/ו מוותר/ים בזה ויתור גמור מלא ומוחלט על כל זכויותי/נו לעשות בעצמי/נו או על ידי מישהו אחר מטעמנו את כל או חלק מהפעולות והמעשים הנ"ל וב"כ הנ"ל יהיו רשאים למנוע בעדי/נו או מהבאים בשמנו לעשות כל פעולה או מעשה כאמור.

28. יפוי כח זה מתייחס אך ורק לנכס/ים המהווה את יחידת הדיור אשר נרכשה על-ידנו (להלן: "**הדירה**") מ- **עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ ח.פ. 513201582 (לעיל ולהלן: "המוכרת") במקרקעין הידועים כמגרש 103 לפי תכנית מפורטת מספר 602-0514125 הידוע גם כחלק מחלקה 1 בגוש ארעי 40068 וכחלק מחלקה 2 בגוש רשום 40115, ברובע השדה, שלב ב', אילת (להלן: "מתחם 2"), מגרש 105 לפי תכנית מפורטת מספר 602-0514125 ומגרש 107 לפי תכנית מפורטת מספר 602-0514125, מתחם מספר 3, מגרש 105 לפי התב"ע ומגרש 107 לפי התב"ע על פי המכרז, הידוע גם כגוש 40115 חלקה 78** (מגרש 105) וחלקה 79(מגרש 107) **(לשעבר חלק מחלקה 1 בגוש ארעי 40068 וכחלק מחלקה 2 בגוש 40115, ברובע השדה, שלב ב', אילת) (להלן: "מתחם 3") מגרש 109 לפי תכנית מפורטת מספר 602-0514125 הידוע גם כחלק מחלקה 1 בגוש ארעי 40068 וכחלק מחלקה 1 בגוש 40116, ברובע השדה, שלב ב', אילת (להלן: "מתחם 4") המצויים בשכונת הטרמינל אקווה פורט באילת, וכל גוש ו/או חלקה ו/או חלקת משנה אחרת שתיווצר מהם בגין איחוד ו/או חלוקה (פרצלציה ו/או רפצלציה) ו/או תיקון ו/או רישום הבית בו נמצאים הנכס/ים, כבית משותף**, בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, בין שהנכס/ים רשום/מים כבר בלשכת רישום המקרקעין ובין שנכס/ים אלה יווצרו ויירשמו בעתיד בלשכת רישום המקרקעין, כתוצאה מרשום ו/או חידוש רשום ו/או צירוף (איחוד) וגם/או חלוקה/ הפרדה (פרצלציה) של הנכס/ים או כתוצאה מכל פעולה אחרת.

ולראיה באתי/נו על החתום היום _____:

_____

<u>אישור</u>

אני הח"מ _____ , עו"ד, מאשר את חתימת ה"ה שלעיל, לאחר שזיהיתי אותו/ה/ם על פי תעודה מזהה והסברתי לו/ה/הם את מהות יפוי הכח עליו חתם/מה/מו.

_____

_____ _____

המוכרת **הקונה**

בס״ד

אשד בקרה בע"מ
10. 06. 2025
ג ב ד ק

נספח ד׳

לכבוד
עמרם אברהם חברה לבנין בע״מ ו/או מי מטעמה
10.06.25

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

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

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

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

3. אין באמור כדי לפגוע בהתחייבויותינו בהתאם לחוזה המכר.

_____ _____
חתימה **חתימה**

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

_____ _____
המוכרת **הקונה**

בס"ד

אשד בקרה בע"מ
10. 06. 2025
ג ב ד ק

נספח ה'

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

הנדון: שומה עצמית לצורך תשלום מס-רכישה והתחייבות להמצאת אישור על ביצוע התשלום

בקשר להסכם המכר, במסגרתו רכשתי/נו מחברתכם את הדירה הנדונה, אני מאשר/ת בזאת כדלקמן:

1. ידוע לי/נו, כי בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) תשכ"ג-1963, עלי לשלם לאוצר המדינה את מס הרכישה בגין רכישת הדירה ו/או כל הפרש על חשבון מס הרכישה שעדיין נותר לתשלום במועדים הקבועים בדין ולהמציא לכם בהקדם האפשרי ולא יאוחר מאשר מועד מסירת החזקה כהגדרתו בהסכם המכר, אישור רשויות המס מופנה ללשכת רישום המקרקעין על אישור תשלום מלוא מס הרכישה שחל עלינו.
2. ידוע לי, כי עלי לשלם את מס הרכישה כאמור בתוך 60 ימים, לכל המאוחר, ממועד חתימת הסכם המכר, וככל שלא יומצא לי שובר מס-רכישה בתוך 30 ימים מהיום, אדאג לפנות באופן ישיר למשרדי מיסוי מקרקעין, להוציא את השובר הנדרש ולשלמו.
3. הובהר לי, כי שיעור מס הרכישה הינו גבוה יותר לרוכש שיש ברשותו דירת מגורים נוספת ואין בכוונתו למוכרה, לעומת רוכש שאין לו דירת מגורים נוספת או שיש לו דירה נוספת אחת ובכוונתו למוכרה בהתאם לסעיף 4 שלהלן.
4. לפיכך אני/נו מצהיר/ה/ים ומאשר/ת/ים בזאת כדלקמן: (סמן בעיגול וחתום ליד האפשרות הנכונה):

4.1. **אין** לי או לבן/ת זוגי (או למי מילדי שמתחת לגיל 18) דירת מגורים נוספת וגם לא חלקים העולים על 1/3 בדירת מגורים נוספת כלשהי.

חתימה: _____

4.2. **יש** לי או לבן/ת זוגי (או למי מילדי שמתחת לגיל 18) דירת מגורים נוספת המצויה בגוש: _____ חלקה: _____, ברח': _____, בעיר: _____, ובכוונתי למכור אותה ובכוונתי למוכרה בתקופות המנויות בחוק.

חתימה: _____

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

חתימה: _____

4.4. **קיים** לי תיק במס הכנסה _____/ **לא** קיים לי תיק במס הכנסה.

חתימה: _____

5. אבקשכם לדווח לרשויות על הסכם המכר, בהתאם לנתונים שמסרתי לכם במסמך זה לעיל, אשר הנני מצהיר על נכונותם, לאחר שהוזהרתי, כי עלי לומר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק.
6. ככל שתיערך על-ידי עורכי הדין מטעמכם שומה עצמית עבורי/נו לגבי מס הרכישה, הודע לי/נו, כי השומה העצמית נערכה על פי בקשתי/נו לפי מדרגות המס של דירה יחידה, וכי הודע לי/נו שאני/ו זכאי/ם להכין את השומה בעצמי/נו או באמצעות עורך דין מטעמי/נו או לפנות למשרדי מיסוי מקרקעין לצורך עריכתה. הובהר לי/נו שעורכי הדין אינם מקבלים על עצמם כל אחריות לשומה העצמית וזאת למעט במקרה של מעשה או מחדל ברשלנות או בזדון מצד החברה או מצד עורכי הדין, ואני/ו מאשר/ים ומצהיר/ים שלא תהיה לי/נו כל טענה בקשר לכך כלפי עוה"ד ו/או כלפי מי מטעמם.
7. לא ניתן יהיה להעביר על שמי/נו ו/או לפקודתנו את הזכויות בדירה בלא המצאת אישור שלטונות מס שבח ללשכת רישום המקרקעין על תשלום מס הרכישה.
8. באם שומתנו "הוקפאה" וטרם עלה בידינו למכור את דירת המגורים הנוספת שברשותנו, אנו מתחייבים להסדיר את הדיווח לרשויות המס מייד עם מכירת הדירה הנוספת, ולחילופין להאריך במידת הצורך את הקפאת השומה בהתאם להוראות כל דין, וכן להסדיר את תשלום מס הרכישה כאמור ולהמציא לידכם אישור מס-רכישה מופנה ללשכת רישום המקרקעין וזאת עד למועד הקבוע בדין.
9. אין באמור כדי לפגוע בהתחייבויותינו בהתאם להסכם המכר.
10. במקרה של מחלוקת ביני/נו לבין רשויות המס, עלי/נו יהיה לטפל בכך בעצמי/נו או באמצעות עורך דין מטעמי/נו ואתם ו/או באי כוחכם לא ידרשו להגיש בשמי השגה או ערר בקשר עם השומה.

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

_____ _____
המוכרת **הקונה**

בס"ד

אשד בקרה בע"מ
10. 06. 2025
ג ב ד ק

נספח ו'1 **נספח להסכם המימון- נספח רוכשים**

לכבוד

תאריך: _____

1. _____ ת.ז. _____ 10.06.25
2. _____ ת.ז. _____

(כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, ובערבות הדדית ביניהם)
(להלן: "**הקונה**")

ג.א.נ,

הנדון: <u>הוראות בלתי חוזרות</u>

הואיל ועל המקרקעין הידועים כ: (א) מתחם מספר 2, מגרש 103 לפי תכנית מפורטת מספר 602-0514125 ("**התב"ע**") בשטח של כ- 5,246 מ"ר על פי מכרז מספר בש/430/2019 ("**המכרז**"), הידוע גם כחלק מחלקה 1 בגוש ארעי 40068 וכחלק מחלקה 2 בגוש 40115, (ב) מתחם מספר 3, מגרש 105 לפי התב"ע בשטח של כ- 5,337 מ"ר ומגרש 107 לפי התב"ע בשטח של כ- 2,083 מ"ר על פי המכרז, הידוע הידוע גם כגוש 40115 חלקה 78 (מגרש 105) וחלקה 79(מגרש 107) (לשעבר חלק מחלקה 1 בגוש ארעי 40068 וכחלק מחלקה 2 בגוש 40115, ברובע השדה, שלב ב', אילת) (להלן: "מתחם 3") גם כחלק מחלקה 1 בגוש ארעי 40068 וכחלק מחלקה 2 בגוש 40115, (ג) מתחם מספר 4, מגרש 109 לפי התב"ע בשטח של כ- 4,940 מ"ר על פי המכרז, הידוע גם כחלק מחלקה 1 בגוש ארעי 40068 וכחלק מחלקה 1 בגוש 40116, ברובע השדה, שלב ב', אילת (להלן - "**המקרקעין**") אנו מקימים פרויקט הכולל 326 יחידות דיור (להלן - "**הפרויקט**");

והואיל ועל פי חוזה שנערך בינינו לבניכם (להלן - "**חוזה המכר**") התחייבנו למכור לכם ואתם התחייבתם לרכוש מאתנו דירה בפרויקט, בבנין _____, קומה ___ שמספרה ___ (להלן - "**הדירה**");

והואיל וקבלנו ו/או נקבל, מאת **כלל חברה לביטוח בע"מ** (להלן - "**כלל ביטוח**"), שירותים מימוניים וביטוחיים שונים, לרבות הלוואות כספיות ופוליסות בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן, בהתאמה: "**הבטוחה על פי חוק המכר**", "**חוק המכר**"), ערבויות ו/או בטוחות שונות (להלן - "**השירותים**");

והואיל ולצורך קבלת השירותים התחייבנו כלפי כלל ביטוח, בין היתר, כי כל הסכומים אשר ישולמו על ידי רוכשי דירות בפרויקט, ישולמו ישירות לחשבון הפרויקט שפרטיו: חשבון מס' _____ בסניף _____ (_____) של בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן: "**חשבון הפרויקט**") וזאת אך ורק באמצעות השוברים מתוך פנקס השוברים המונפק על-ידי כלל ביטוח ואשר אותו מסרנו או נמסור לידיכם בהקדם (להלן: "**שוברי התשלום**");

והואיל ולהבטחת פרעונם של השירותים הנ"ל שעבדנו ו/או נשעבד לטובת כלל ביטוח, בין השאר, את כל זכויותינו במקרקעין, בפרויקט, בחשבון הפרויקט ובקשר עמם (לרבות זכויותינו על פי חוזה המכר), בשעבודים קבועים ובשעבודים צפים ראשונים בדרגה ללא הגבלה בסכום (או בסכום כפי שיקבע על ידי כלל ביטוח) וללא השתתפות אחרים, וכן המחינו ו/או נמחה כל זכויותינו בכל הנוגע והקשור לפרויקט, לחשבון הפרויקט ולחוזה המכר לטובת כלל ביטוח בהמחאה על דרך שעבוד.

לפיכך הננו לתת לכם הוראות בלתי חוזרות, כדלקמן:

1. לשלם כל סכום על חשבון תמורת הדירה על-פי חוזה המכר אך ורק לחשבון הפרויקט ובאמצעות שוברי התשלום בלבד.
2. למרות האמור, במקרה בו כלל ביטוח תדרוש זאת מכם בכתב, והחל מהמועד שבו תמסר לכם דרישתה בכתב, אתם תשלמו את הסכומים שיגיעו לנו מכם על חשבון מחיר הדירה לכל חשבון אחר עליו תורה לכם כלל ביטוח בדרישתה הנ"ל.
3. כל סכום שישולם על ידכם כאמור בפסקאות 1 או 2 לעיל, ורק בדרך זו, יחשב לכל דבר וענין כסכום ששולם לידינו בפועל על חשבון מחיר הדירה.
4. סכומים שישולמו על ידכם בניגוד לאמור בסעיף 1 או 2 לעיל (לפי הענין) לא יחשבו כתשלומים על חשבון הדירה, הם לא יוכרו כתשלומים על חשבון הדירה וכלל ביטוח לא תנפיק לכם עבורם בטוחה על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.
5. כי תחתמו על המסמך שכותרתו: "הצהרה והתחייבות הרוכשים", על פי הנוסח המצ"ב.
6. הוראותינו דלעיל הינן בלתי חוזרות הואיל וזכויות צדדים שלישיים, לרבות כלל ביטוח, תלויות בהן ולא תהא לנו רשות לבטלן או לשנותן ללא קבלת הסכמת כלל ביטוח מראש ובכתב.

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

המוכרת _____

הקונה _____

בס"ד

אשד בקרה בע"מ
10. 06. 2025
ג ב ד ק

לכבוד 10.06.25 תאריך: _____

כלל חברה לביטוח בע"מ

(להלן - "**כלל ביטוח**")

<u>הנדון: הצהרה והתחייבות הרוכשים</u>

לבקשת **עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ, ח.פ. 513201582** (להלן: "**היזם**") הרינו מאשרים ומצהירים בזאת כלדקמן:

1. קיבלנו לידינו ולידיעתנו את המסמך בחתימת היזם שכותרתו: "הוראות בלתי חוזרות", אשר העתקן מצורף לאישרנו זה (להלן - "**ההוראות**"), ואנו מסכימים לאמור בהן ומתחייבים לפעול בהתאם להן.

2. אנו מסכימים ליצירת השיעבודים לטובתכם על המקרקעין, חשבון הפרויקט ועל הפרויקט כמפורט בהוראות (להלן - "**השיעבודים**") ולהמחאה לטובתכם על דרך השיעבוד של זכויות היזם בקשר עמם (לרבות זכויותיו כלפינו על פי חוזה המכר אשר נחתם בין היזם לבינינו).

3. הובהר לנו, ואנו מסכימים לכך, כי זכויותיכם מכח השיעבודים קודמות לכל זכות שלנו בדירה ובכל מקרה ומבלי לגרוע מן האמור לעיל, אנו מתחייבים שלא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותינו בדירה ו/או בפרויקט אלא לאחר שתירשם לטובתכם משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום ו/או בסכום כפי שיקבע על ידיכם.

מובהר כי מקום בו כתוב להלן "הדירה" או כל ביטוי דומה, הכוונה היא גם ליתר זכויותינו בפרויקט, ככל שרכשנו זכויות כאמור על פי חוזה המכר בינינו לבין היזם.

4. כל עוד לא הסרתם את השיעבודים ו/או כל עוד לא אשרתם בכתב כי זכויותינו בגין הדירה משוחררות מהשיעבודים או כל עוד לא התקיימו התנאים הנקובים בהודעה, כמשמעה בסעיף 2ג.(ב) לחוק המכר, כי השעבודים לא ימומשו מהדירה - השיעבודים יהיו עדיפים על זכויותינו אנו בגין הדירה ובגין המקרקעין ואתם תהיו רשאים לממש את השיעבודים לגבי המקרקעין (כולל הדירה), ללא כל סייג או מגבלה, בין היתר כאלו הנובעים מהתחייבות כלשהי של היזם כלפינו. במקרה של מימוש כאמור תהיו אתם (וכל כונס שיבצע את המימוש) רשאים למכור את המקרקעין (כולל הפרויקט הדירה) כשהם נקיים מכל זכות לטובתנו.

5. ידוע לנו, ואנו מסכימים לכך, כי כלל ביטוח או מי מיחידי כלל ביטוח רשאי, אך לא חייב, לממש את זכויותיו בפרויקט בכל דרך אשר ימצא לנכון, לפי שיקול דעתו, בין אם בדרך של מכירת הפרויקט, בין אם בדרך של השלמת הפרויקט או כל חלק ממנו, ובין בכל דרך אחרת, לרבות באמצעות מינוי כונס/י נכסים (לעיל ולהלן - "**הכונס**").

אם במקרה של מימוש זכויותיכם בפרויקט, אתם (או מי מכם) או הכונס תבחרו (בהודעה בכתב שתימסר לנו על כך) לקיים את חוזה המכר, אנו נסכים במקרה כזה לארכה סבירה בנסיבות העניין, ככל שיורה על כך בית המשפט, לצורך השלמת בניית הדירה מעבר למועדים הנקובים בחוזה המכר, בלא שיוטל עליכם לשלם לנו קנס ו/או פיצוי כספי כלשהו ואנו נשלם במקרה כזה לכם או לפקודתכם את כל יתרת הכספים שיגיעו מאתנו על חשבון מחיר הדירה בהתאם להוראות חוזה המכר. במקרה כאמור, לא תהיה לנו כל תביעה ו/או דרישה כלפיכם ו/או כלפי הכונס ו/או כלפי מי מטעמכם.

6. ידוע לנו, ואנו מתחייבים לפעול בהתאם לכך, כי עלינו להפקיד את כל הכספים והתשלומים שיגיעו מאיתנו ליזם בגין רכישת הדירה בחשבון הפרויקט בלבד ולשלמה, ישירות לחשבון הפרויקט, אך ורק באמצעות שוברי התשלום, או, בתנאים המפורטים בסעיף 2 להוראות, לחשבון אחר עליו תורה כלל ביטוח וכל תשלום שלא יבוצע על-ידינו בהתאם לאמור, לא ייחשב כתשלום שיזקף לטובתנו כתשלום שבוצע על חשבון רכישת הדירה ולא תעמוד לנו הזכות לקבל מכם, בגין תשלום ששולם על-ידינו שלא בהתאם להוראות, בטוחה על פי חוק המכר.

_____
חתימת הרוכשים

אנו מסכימים ומאשרים כי החל מיום חתימתנו על מכתב זה כל תוספת מהותית לחוזה המכר, כפי שאושר על ידי כלל ביטוח, שתפגע בזכויותיכם תהא טעונה הסכמת כלל ביטוח מראש ובכתב, וללא הסכמה כזו לא יהיה לה כל תוקף גם בין הצדדים (בינינו לבין היזם) לחוזה המכר.

8. בכל מקרה שבו נבקש לבטל את חוזה המכר אנו נמסור לכם הודעה בכתב על כך, לפחות 30 ימים מראש.

9. אנו לא נעביר ו/או נמחה ו/או נמכור ו/או נשעבד את זכויותינו לפי חוזה המכר, כולן או חלקן, בלא לקבל על כך את הסכמתכם בכתב ומראש, ובכל מקרה יהיה הדבר רק לאחר החזרתן של הבטוחות על פי חוק המכר, כשהן מבוטלות ובלתי נדרשות. ידוע לנו כי הפרת התחייבותנו כאמור, תגרום, בין היתר, לפקיעת תוקפן של הבטוחות על פי חוק המכר. האמור הינו למעט שעבוד זכויותינו הנ"ל לטובת גורם מממן אשר יעמיד לטובתנו הלוואה/ות לצורך רכישת הדירה, ובתנאי מפורש שכל כספי ההלוואה/ות הנ"ל יועברו ישירות לחשבון הפרויקט, כהגדרתו לעיל. למען הסר ספק מובהר כי שעבוד זה יהיה ממילא כפוף לשיעבודים לטובתכם כל זמן שלא הסרתם את השיעבודים ו/או כל עוד לא אשרתם בכתב כי

_____ _____
המוכרת **הקונה**

אשד בקרה בע״מ
10. 06. 2025
ג ב ד ק

זכויותינו בגין הדירה משוחררות מהשיעבודים.

10. ידוע לנו כי הסכמתכם להעמדת השירותים ליזם עתידה להינתן בהסתמך, בין השאר, על קבלת אישורנו מבלי לגרוע מן האמור ידוע לנו כי אינכם מחויבים להעמיד לטובת היזם, מעת לעת, את השירותים, וכן אינכם מחויבים למסור לנו כל מידע בקשר עם העמדת ו/או הפסקת השירותים כאמור ואנו מוותרים כלפיכם, באופן בלתי חוזר, על כל דרישה ו/או טענה בעניין זה.

11. ידוע לנו כי אינכם מחויבים למסור לנו כל מידע בקשר עם העמדת ו/או הפסקת העמדת השירותים, או איזה מביניהם, ליזם ואנו מוותרים כלפיכם, באופן בלתי חוזר, על כל דרישה, תביעה ו/או טענה בעניין זה.

12. אנו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי תמסרו ליזם, עבורנו, את הבטוחות על פי חוק המכר שתנפיקו לטובתנו. ידוע לנו כי על פי שיקול דעתכם הבלעדי ייתכן והבטוחות על פי חוק המכר תונפקנה באופן דיגיטלי ואנו מתחייבים לעדכן מיד את היזם באמצעות משלוח הודעה בכתב ככל שלא נקבל מהיזם את הבטוחות על פי חוק המכר כאמור במועדים הקבועים בחוק המכר ו/או בכל מקרה בו יחול שינוי בכתובתנו (לרבות כתובת דוא״ל) למשלוח הבטוחות על פי חוק המכר.

13. במקרה שאנו נממש את הבטוחות על פי חוק המכר אשר יוצאו לטובתנו וכתנאי לתשלומן כאמור, חוזה המכר יתבטל מאליו ואנו מתחייבים, לוותר לטובתכם או לטובת מי שתורו לנו על כל זכות שהיא בדירה ו/או במקרקעין ולמסור לכם אותן כשהן נקיות מכל, עיקול, שעבוד או זכות כלשהי לטובת צד שלישי (שאינו כלל ביטוח), והכל כמובן מבלי לגרוע מהאמור בבטוחות על פי חוק המכר.

14. ידוע לנו כי כלל ביטוח ו/או היזם, לפי דרישת כלל ביטוח, יהיו רשאים בכל עת להחליף כל בטוחה מהבטוחות אשר תינתן לטובתנו בבטוחה מתאימה אחרת כאמור בחוק המכר, לרבות בערבויות בנקאיות ו/או פוליסות ביטוח, ואנו מסכימים לכך.

15. ידוע לנו כי הנכם רשאים, אך לא חייבים, לחתום בשמנו ועבורנו על כל מסמך ובפני כל רשות לשם רישום זכויותינו בדירה, לרבות בלשכת רישום המקרקעין וזאת על מנת להביא לפקיעתן של הבטוחות על פי חוק המכר שתינתנה לנו, אם וככל ותינתנה לנו.

16. ידוע לנו כי יפוי הכח אותו חתמנו לטובת היזם ישמש גם ליפוי כוחכם, בין השאר לפעול על פי האמור במכתבנו זה, ומבלי שהדבר יטיל עליכם חובה לפעול כאמור ומבלי שיהיה בו מלגרוע מכל יפוי הכח אחר אשר נתנו ו/או ניתן לכם.

17. ידוע לנו ואנו מסכימים כי כל הסכם ו/או התקשרות שבין היזם לבין כלל ביטוח, בין אם קיימים ובין אם עתידיים, לרבות הוראותיהם השונות, אינם בגדר ״חוזה לטובת אדם שלישי״, כמשמעותו בפרק ד׳ לחוק החוזים (חלק כללי), תשל״ג - 1973 ו/או בכל דין אחר, ועל כן אינם מקנים לנו זכויות מסוג כלשהו כלפי כלל ביטוח. כמו כן, ידוע לנו ואנו מסכימים כי כלל ביטוח לא הציג בפנינו כל מצג, וכי אין לכלל ביטוח כל התחייבות ו/או אחריות מסוג כלשהו, ישירה ו/או עקיפה, כלפינו, לרבות בקשר לפרויקט ו/או בקשר לדירה או בקשר למתן השירותים, אופן נתינתם ומועד נתינתם ולמעט על פי הבטוחות אשר יונפקו על ידכם לטובתנו, ככל שיונפקו, וזאת על פי תנאיהן.

18. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ידוע לנו, ואנו מסכימים לכך, כי ככל שכלל ביטוח, בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה, מפקחת ו/או מבקרת ו/או משגיחה ו/או נותנת הוראות בקשר לביצוע הפרויקט ו/או אופן השקעת המשאבים בפרויקט ו/או על מקורם ו/או כל פעולה אחרת של היזם ו/או מי מטעמו, הרי שפעולות כלל ביטוח כאמור נועדו לשרת את מטרותיה של כלל ביטוח בלבד, ואין בפעולות אלו כדי לזכות אותנו בכל צורה ואופן שהם, אנחנו לא נהיה רשאים להסתמך עליהם ואין בהם כדי להטיל על כלל ביטוח כל חבות כלפינו, בין במישרין ובין בעקיפין, לרבות חבות להשלים את הפרויקט ו/או אחריות כלשהי כלפינו, לרבות שלא חוזית ו/או נזיקית ו/או בקשר עם טיב הבניה, איכות הבניה, קצב ביצוע הבניה ו/או בקשר לכל התחייבות שבה התחייב כלפינו היזם.

חתימת הרוכשים

19. עוד ידוע לנו, ואנו מסכימים לכך, כי לכלל ביטוח אין כל חבות לביצוע פעולות כאמור ו/או למלא את התחייבויות היזם כלפינו, ואנו לא מסתמכים בכל צורה ואופן שהם, בין במישרין ובין בעקיפין, על ביצוע פעולות אלו על ידי כלל ביטוח ו/או מי מטעמה, לרבות בקשר עם השלמת הפרויקט, טיבו, איכותו וביצועו.

20. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, האפשרות שניתנת לכלל ביטוח לקבל דוחות בקשר עם ביצוע הפרויקט ו/או לפעול בשם היזם ו/או לבצע כל פעולה בקשר עם הפרויקט, לא יטילו על כלל ביטוח, בשום מקרה, כל אחריות בקשר עם הפרויקט ולא יהוו, בשום מקרה, כבסיס לטענת מניעות ו/או השלמה ו/או הסכמה מטעם מי מהם לעניין כלשהו שהובא לידיעת מי מהם ו/או שמי מהם היה יכול לבררו ו/או שמי מהם לא התנגד לו ולא העיר עליו בפני כל גורם שהוא, לרבות בפני הח״מ.

אנו מאשרים כי הוסבר לנו, כי אם וככל שאנו מעוניינים במנגנוני פיקוח ו/או בקרה ו/או השגחה כלשהם, עלינו להסדיר זאת במישרין מול היזם.

אין באמור כדי לפגוע בזכויותינו עפ״י הבטוחות על פי חוק המכר.

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

המוכרת _____ **הקונה** _____

בס״ד

אשד בקרה בע"מ
10. 06. 2025
ג ב ד ק

21. לביטויים השונים באישורינו זה דלעיל תהא אותה המשמעות הנודעת להם בהוראות.

22. אנו מסכימים כי ממועד חתימתנו על כתב זה יהווה מכתב זה והתחייבויותינו על פיו חלק בלתי נפרד מחוזה המכר אשר נערך בינינו לבין היזם והפרת התחייבויותינו על פי מכתב זה תהווה לכל דבר ועניין הפרת התחייבויותינו על פי חוזה המכר על כל התוצאות הנובעות מכך.

23. בכל מקרה של סתירה בין הוראות מכתב זה להוראות חוזה המכר או כל מסמך אחר יחולו ויגברו הוראות מכתב זה, אלא אם כן תאשר כלל ביטוח בכתב ומראש אחרת.

24. אנו מסכימים כי בכל הנוגע לדירה, לחוזה המכר, למסמך זה ולנובע מהם - בין במישרין ובין בעקיפין - יחול הדין הישראלי ותהיה סמכות שיפוט ייחודית לבית משפט של מדינת ישראל, בעל סמכות עניינית, שבעיר תל אביב-יפו.

25. אנו מסכימים ומאשרים בזאת ליזם למסור לכלל ביטוח את כל המידע והפרטים שיתבקשו על ידם, לרבות, אך לא רק, פרטים מזהים בקשר עמנו, העתקים מכל מסמך עליו חתמנו בקשר עם הדירה וכיוצ״ב.

26. ידוע לנו כי התחייבויותינו על פי מכתב זה הן בלתי חוזרות, הואיל וזכויות כלל ביטוח תלויות בהן.

27. אנו מאשרים כי משמעויותיו השונות של מסמך זה הוסברו והובהרו לנו על ידי עורך הדין או הנציג, לפי העניין, החי״מ.

בכבוד רב ,

_____ ת.ז. _____ חתימה : _____

_____ ת.ז. _____ חתימה : _____

<u>אישור ע״י עו״ד</u>

אני הח״מ _____, עו״ד, מאשר בזה כי ה״ה _____ ת.ז. _____

ו - _____ ת.ז. _____ חתמו בפני על מסמך זה לאחר שזיהיתי אותם והבהרתי להם את משמעותו. **מצ״ב צילום תעודות הזיהוי של הנ״ל.**

_____ _____

תאריך חתימה וחותמת

_____ _____

המוכרת **הקונה**

בס"ד

אשד בקרה בע"מ
10. 06. 2025
ג ב ד ק

נספח ו'2

הרוכשים הח"מ:

_____ ת.ז. _____ 10.06.25

_____ ת.ז. _____

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

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

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

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

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

3. כל התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה הם בגובה המקובל בעסקאות מסוג זה בין צדדים שאינם קשורים והינם כדלהלן:
   3.1. עלויות הקמה בשיעור של _____ ₪ לערבות.
   3.2. ריבית שנתית בשיעור של % _____ מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי.

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

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

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

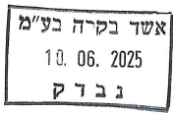
נספח ז'

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

_____ _____

המוכרת **הקונה**

בס"ד



לכבוד

10.06.25

<u>חברת החשמל לישראל בע"מ</u>

א.ג.נ.,

<u>הנדון: הזמנת חיבור חברת חשמל – פרויקט "מחר מופחת", "AQUA PORT" אילת</u>

אנו הח"מ, מבקשים לחבר את דירה מס' _____ בבניין _____ הבנויה במקרקעין הידועים כ: מתחם: <u>מספר3</u>, מגרש <u>105+107</u> לפי תכנית מפורטת מספר 602-0514125 (**"התב"ע"**) הידוע גם כגוש 40115 חלקה 78 (מגרש 105) וחלקה 79(מגרש 107) (לשעבר חלק מחלקה 1 בגוש ארעי 40068 וכחלק מחלקה 2 בגוש 40115, ברובע השדה, שלב ב', אילת) (להלן: "מתחם 3") המצויים בשכונת הטרמינל אקווה פורט באילת או מס' יחידה אחר שישונה בין אם מספרי החלקות הנ"ל יישארו כמו שהם ובין אם ישונו כתוצאה מאיחוד, חלוקה, רישום בית משותף ו/או כל פעולות אחרת, שרכשנו מ- **עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ ח.פ. 513201582 -** חיבור של קבע לחברת החשמל ולנפק לנו חוזה התקשרות עם חברת החשמל.

ולראיה באנו על החתום:

_____	_____
חתימה	**חתימה**

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

_____	_____
המוכרת	**הקונה**

אשד בקרה בע"מ
10. 06. 2025
ג ב ד ק

נספח ח'

נספח לחוזה מכר בעניין "חובת יידוע בכתב" בהתאם

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

10.06.25

הגדרות [תיקונים: התשל"ו, התשס"ח, התשס"ח (מס' 2)]

1. בחוק זה -

"דירה" - חדר או מערכת חדרים למגורים, לעסק או לכל צורך אחר;

"הלוואה לרכישת דירה" - הלוואה שתאגיד בנקאי או תאגיד אחר נותן לצורך רכישת דירה ושלהבטחת החזרתה נרשמו משכנתה או משכון לגבי הזכויות במקרקעין;

"ליווי פיננסי" - מימון לפרויקט בנייה על ידי תאגיד בנקאי במסגרת הסכם ליווי בין המוכר לבין התאגיד הבנקאי;

"מכירה" - לרבות שכירות לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים, לרבות התחייבות למכור או להחכיר כאמור או לגרום שיימכר או יוחכר כאמור, ולרבות פעולה באיגוד כמשמעותה בחוק מס שבח מקרקעין, התשכ"ג-1963;

"מוכר" - מי שמוכר דירה שבנה או שעתיד לבנות בעצמו או על-ידי אדם אחר, על קרקע שלו או של זולתו, על מנת למכרה, לרבות מי שמוכר דירה שקנה אותה, על מנת למכרה, מאדם שבנה או שעתיד לבנות אותה כאמור, למעט מוכר דירה שלא בנה אותה בעצמו ולא קיבל מהקונה תמורה בעד מכירתה;

"מחיר הדירה" - כל סכום שהקונה התחייב לשלם למוכר בחוזה המכר בקשר לרכישת הדירה;

"ממונה" - מי שמונה לפי הוראות סעיף 3ד כממונה לעניין חוק זה;

"המפקח", ו"הוראות ניהול בנקאי תקין" - כמשמעותם בסעיף 5 לפקודת הבנקאות, 1941 (להלן - פקודת הבנקאות);

"מימון לפרויקט בנייה" - שיטת מימון שבה המוכר מנהל את כל הפעילות הכספית של פרויקט הבנייה שלו בחשבון בנק נפרד אחד המשמש למטרה זו בלבד (להלן - חשבון הליווי);

"פרויקט בנייה" - בנייה של דירה או בניין על ידי מוכר;

"תאגיד בנקאי" - כהגדרתו בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981;

"תאגיד בנקאי מלווה" - תאגיד בנקאי הנותן ליווי פיננסי;

"השר" - שר הבינוי והשיכון.

הבטחת כספי הקונה (תיקונים: התשל"ו, התשס"ח)

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.

החלפת ערובה [תיקונים: התשל"ו, התשס"ח (מס' 2)]

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

חובת יידוע בכתב (תיקון התשס"ח)

2א1. (א) לא ימכור מוכר דירה לקונה, אלא אם כן הודיע לקונה בכתב, במועד חתימת חוזה המכר, על זכותו על פי חוק זה

(ב) להבטחת הכספים ששולמו ועל הדרכים שנקבעו לפי החוק לעניין זה. מוכר שלא התקשר עם תאגיד בנקאי בהסכם למתן ליווי פיננסי, יודיע על כך לקונה בכתב, עד מועד חתימת חוזה המכר; השר רשאי לקבוע הוראות בדבר אופן ומועד מסירת ההודעה.

המוכרת _____ **הקונה** _____

בס"ד

אשד בקרה בע"מ
10. 06. 2025
ג ב ד ק

נספח ט'

10.06.25

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

הנדון: **הודעה בדבר ייצוג משפטי**

הואיל: התקשרנו עם **עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ ח.פ. 513201582** (להלן: "**החברה**") בחוזה לרכישת יחידת דיור בפרויקט במקרקעין הידועים כ: (א) מתחם מספר 2, מגרש 103 לפי תכנית מפורטת מספר 602-0514125 ("**התב"ע**") בשטח של כ- 5,246 מ"ר על פי מכרז מספר בש/430/2019 ("**המכרז**"), הידוע גם כחלק מחלקה 1 בגוש ארעי 40068 וכחלק מחלקה 2 בגוש 40115, (ב) מתחם מספר 3, מגרש 105 לפי התב"ע בשטח של כ- 5,337 מ"ר ומגרש 107 לפי התב"ע בשטח של כ- 2,083 מ"ר על פי המכרז, , הידוע גם כגוש 40115 חלקה 78 (מגרש 105) וחלקה 79(מגרש 107) (לשעבר חלק מחלקה 1 בגוש ארעי 40068 וכחלק מחלקה 2 בגוש 40115, ברובע השדה, שלב ב', אילת) מתחם מספר 4, מגרש 109 לפי התב"ע בשטח של כ- 4,940 מ"ר על פי המכרז, הידוע גם כחלק מחלקה 1 בגוש ארעי 40068 וכחלק מחלקה 1 בגוש 40116, ברובע השדה, שלב ב', אילת המצויים בשכונת הטרמינל אקווה פורט באילת (להלן: "**הדירה**") והכל בתנאים המפורטים בחוזה הרכישה.

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

אי לכך אנו מצהירים כדלקמן:

1. הננו מצהירים, כי ידוע לנו שהחברה מיוצגת בעסקה נשוא החוזה ע"י עורכי הדין ממשרדכם לרון אבו שברח' אבא הלל 7 (בית סילבר) ברמת גן.
2. כל התחייבות בקשר לרישום הדירה הן התחייבויות של החברה בלבד ואין להן כל קשר לעוה"ד.
3. לא נוצרים בנינו לבין עוה"ד יחסי עו"ד- לקוח.
4. אנו מסכימים, כי החברה רשאית לקיים את חיוביה על פי החוזה כלפינו ביחס לרישום הזכויות ובכל הפעולות הדרושות לשם כך, באמצעות עוה"ד ו/או מי מטעמם.
5. בחתימתנו על מסמך זה, אנו מצהירים, כי אנו מסכימים לכך שעוה"ד מייצגים את החברה בכל הליך הקשור בקשר לפרויקט ו/או בקשר לחוזה.
6. הובהר לנו, כי אנו רשאים להיות מיוצגים בכל הקשור לחוזה וכל הנובע ממנו על ידי עו"ד מטעמנו ואף הומלץ לנו לעשות כן.

ולראיה באנו על החתום;

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

המוכרת _____

הקונה _____

בס"ד

אשד בקרה בע"מ
10. 06. 2025
ג ב ד ק

נספח י'1

כתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירת מחיר מופחת

10.06.25

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

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למופחת" בפרויקט הידועים בפרויקט במקרקעין הידועים כ: (א) מתחם מספר 2, מגרש 103 לפי תכנית מפורטת מספר 602-0514125 ("התב"ע") בשטח של כ- 5,246 מ"ר על פי מכרז מספר בש/430/2019 ("המכרז"), הידוע גם כחלק מחלקה 1 בגוש ארעי 40068 וכחלק מחלקה 2 בגוש 40115, (ב) מתחם מספר 3, מגרש 105 לפי התב"ע בשטח של כ- 5,337 מ"ר ומגרש 107 לפי התב"ע בשטח של כ- 2,083 מ"ר על פי המכרז, , הידוע גם כגוש 40115 חלקה 78 (מגרש 105) וחלקה 79(מגרש 107) (לשעבר חלק מחלקה 1 בגוש ארעי 40068 וכחלק מחלקה 2 בגוש 40115, ברובע השדה, שלב ב', אילת) (ג) מתחם מספר 4, מגרש 109 לפי התב"ע בשטח של כ- 4,940 מ"ר על פי המכרז, הידוע גם כחלק מחלקה 1 בגוש ארעי 40068 וכחלק מחלקה 1 בגוש 40116, ברובע השדה, שלב ב', באילת, המצויים בשכונת הטרמינל אקווה פורט באילת (להלן- "**דירת מחיר מופחת**") עם חברת **עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ ח.פ. 513201582** (להלן- "**המוכרת**").

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על-ידי המוכרת כדירת מחיר מופחת, כהגדרת מונח זה במכרז **מס' בש/430/2019** בו זכתה המוכרת (להלן – "**המכרז**"), על הכללים הקבועים בו לעניין הדירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה 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 תוכנית דיור במחיר מופחת לרבות בהחלטת מקרקעי ישראל 4.7 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, תקנון הגרלות וכללי משרד הבינוי והשיגון בהנפקת זכאות במסגרת התוכנית 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).
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.

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

3.

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

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

ולראיה באתי/נו על החתום:

_____ _____

אישור

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

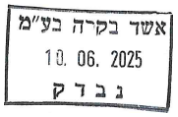
אשר הזדהו בפני בתעודות זהות/ם ולאחר שהזהרתי/ה אותו/ה/ם כי עליו/ה/ם לומר את האמת וכי אם לא יעשה/ו כן יהיה/תהיה/יוהיו צפוי/ה/ים לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה/ו את נכונות הצהרתו/ה/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

_____

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

_____ _____
המוכרת **הקונה**

בס״ד



עו״ד

10.06.25

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

המוכרת _____

הקונה _____

בס״ד

אשד בקרה בע"מ
10. 06. 2025
ג ב ד ק

נספח י׳2

כתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירת מחיר מופחת

10.06.25

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

חתמתי/נו על ״חוזה מכר דירת מחיר למופחת״ בפרויקט הידוע כ: (א) מתחם מספר 2, מגרש 103 לפי תכנית מפורטת מספר 602-0514125 (״התב״ע״) בשטח של כ- 5,246 מ״ר על פי מכרז מספר בש/430/2019 (״המכרז״), הידוע גם כחלק מחלקה 1 בגוש ארעי 40068 וכחלק מחלקה 2 בגוש 40115, (ב) מתחם מספר 3, מגרש 105 לפי התב״ע בשטח של כ- 5,337 מ״ר ומגרש 107 לפי התב״ע בשטח של כ- 2,083 מ״ר על פי המכרז, , הידוע גם כגוש 40115 חלקה 78 (מגרש 105) וחלקה 79(מגרש 107) (לשעבר חלק מחלקה 1 בגוש ארעי 40068 וכחלק מחלקה 2 בגוש 40115, ברובע השדה, שלב ב׳, אילת) (ג) מתחם מספר 4, מגרש 109 לפי התב״ע בשטח של כ- 4,940 מ״ר על פי המכרז, הידוע גם כחלק מחלקה 1 בגוש ארעי 40068 וכחלק מחלקה 1 בגוש 40116, ברובע השדה, שלב ב׳, אילת המצויים בשכונת הטרמינל אקווה פורט באילת (להלן- ״**דירת מחיר מופחת**״) עם חברת **עמרם אברהם חברה לבנין בע״מ ח.פ. 513201582** (להלן- ״**המוכרת**״).
ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על-ידי המוכרת כדירת מחיר מופחת, כהגדרת מונח זה במכרז **מס׳ בש/430/2019** בו זכתה המוכרת (להלן – ״**המכרז**״), על הכללים הקבועים בו לעניין הדירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה 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 תוכנית דיור במחיר מופחת לרבות בהחלטת מקרקעי ישראל 4.7 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, תקנון הגרלות וכללי משרד הבינוי והשיגון בהנפקת זכאות במסגרת התוכנית לרבות ההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

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

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

3.

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

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

ולראיה באתי/נו על החתום:

_____ _____

אישור

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

_____
, עו״ד

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

_____ _____
המוכרת **הקונה**

בס״ד

אשד בקר"ה בע"מ
10. 06. 2025
ג ב ד ק

נספח י׳3

תצהיר – חסר קרקע ביעוד מגורים

10.06.25

אני/אנו החתומים מטה: שם: _____ ת״ז: _____
שם: _____ ת״ז: _____

ביחד ולחוד,

חתמתי/נו על ״חוזה מכר דירת מחיר למופחת״ בפרויקט הידוע כ: (א) מתחם מספר 2, מגרש 103 לפי תכנית מפורטת מספר 602-0514125 (״התב״ע״) בשטח של כ- 5,246 מ״ר על פי מכרז מספר בש/430/2019 (״המכרז״), הידוע גם כחלק מחלקה 1 בגוש ארעי 40068 וכחלק מחלקה 2 בגוש 40115, (ב) מתחם מספר 3, מגרש 105 לפי התב״ע בשטח של כ- 5,337 מ״ר ומגרש 107 לפי התב״ע בשטח של כ- 2,083 מ״ר על פי המכרז, , הידוע גם כגוש 40115 חלקה 78 (מגרש 105) וחלקה 79(מגרש 107) (לשעבר חלק מחלקה 1 בגוש ארעי 40068 וכחלק מחלקה 2 בגוש 40115, ברובע השדה, שלב ב׳, אילת) , (ג) מתחם מספר 4, מגרש 109 לפי התב״ע בשטח של כ- 4,940 מ״ר על פי המכרז, הידוע גם כחלק מחלקה 1 בגוש ארעי 40068 וכחלק מחלקה 1 בגוש 40116, ברובע השדה, שלב ב׳, אילת המצויים בשכונת הטרמינל אקווה פורט באילת (להלן- ״**דירת מחיר מופחת**״) עם חברת **עמרם אברהם חברה לבנין בע״מ ח.פ. 513201582** (להלן- ״**המוכרת**״).

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על-ידי המוכרת כדירת מחיר מופחת, כהגדרת מונח זה במכרז בו זכתה המוכרת (להלן – ״**המכרז**״), על הכללים הקבועים בו לעניין הדירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

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

אין לי/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו זכויות, בחלק שעולה על שליש, במצטבר, בקרקע המיועדת למגורים או בחלק בקרקע המעניק זכויות לבנייה של יותר משליש ביחידת דיור, כמפורט להלן:

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

<u>הגדרות</u>:

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

״תא משפחתי״ –

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

ולראיה באתי/נו על החתום:

חתימת המצהיר: _____ חתימת המצהיר: _____

<u>אישור</u>

אני הח״מ, _____ עו״ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני:

___ _____ת.ז. _____
ו- _____ ת.ז. _____

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

_____
, עו״ד

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

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

_____ _____
המוכרת **הקונה**

אשד בקרה בע"מ
10. 06. 2025
ג ב ד ק

נספח י'4

10.06.25

נספח הצמדות

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

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

עוד יובהר, כי ככל שצמודות לדירה 2 מקומות חניה והמוכרת תחפוץ לשנות את מיקום 2 מקומות החניה- אזי יחול האמור לעיל ביחס לשני מקומות החניה. הקונה מתחייב לחתום על כל המסמכים שיידרשו בקשר עם שינוי מיקום החניות כאמור לעיל, מיד עם דרישתה הראשונה של המוכרת. איחור בחתימה על המסמכים ו/או סירוב יהווה הפרה יסודית של הסכם זה על ידי הקונה. יובהר, כי אין באמור לעיל כדי לגרוע או לשלול מן הקונה חניה חלופית והצמדתה לדירה באותו חניון.

המחסן והחניה, ככל שקיימים, יוצמדו לדירה בעת רישום הבית המשותף, בהתאם לחוק המקרקעין תשכ״ט -1969 ו/או ירשמו באופן חוקי אחר, לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת ובהתחשב באופן רישומו של הבנין בלשכת רישום המקרקעין.

_____	_____
חתימה	**חתימה**

_____	_____
המוכרת	**הקונה**

בס"ד

אשד בקרה בע"מ
10. 06. 2025
ג ב ד ק

נספח י5'

"AQUA PORT" אילת

10.06.25

מתחם: 3

מגרש: 107+105

בניין מס': _____

דירה מס': _____

דגם דירה: _____

קומה: _____

מס' חדרים: _____

גוש: _____

חלקה: _____

הסכם ניהול

שנערך ונחתם ביום _____ לחודש _____ בשנת _____

בין: **1.** _____ **ת.ז.** _____

טל': _____, דוא"ל: _____

2. _____ **ת.ז.** _____

טל': _____, דוא"ל: _____

(להלן: "המחזיק") **מצד אחד**

לבין: **עמרם אברהם אקווה פורט בע"מ ח.פ. 516866605**
(שתקרא להלן: "**חברת הניהול**" / "**המתחזק**") **מצד שני**

הואיל המחזיק מחזיק ביחידה כהגדרתה במבוא, בבניין שנבנה על **המקרקעין הידועים כ: (א) מתחם מספר 2, מגרש 103 לפי תכנית מפורטת מספר 602-0514125 ("התב"ע") בשטח של כ- 5,246 מ"ר על פי מכרז מספר בש/430/2019 ("המכרז"), הידוע גם כחלק מחלקה 1 בגוש ארעי 40068 וכחלק מחלקה 2 בגוש 40115, (ב) מתחם מספר 3, מגרש 105 לפי התב"ע בשטח של כ- 5,337 מ"ר ומגרש 107 לפי התב"ע בשטח של כ- 2,083 מ"ר על פי המכרז, הידוע גם כגוש 40115 חלקה 78** (מגרש 105) וחלקה 79(מגרש 107) **(לשעבר חלק מחלקה 1 בגוש ארעי 40068 וכחלק מחלקה 2 בגוש 40115, ברובע השדה, שלב ב', אילת) מתחם מספר 4, מגרש 109 לפי התב"ע בשטח של כ- 4,940 מ"ר על פי המכרז, הידוע גם כחלק מחלקה 1 בגוש ארעי 40068 וכחלק מחלקה 1 בגוש 40116, ברובע השדה, שלב ב', אילת המצויים בשכונת הטרמינל אקווה פורט באילת.**

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

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

<u>לפיכך, הוסכם הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:</u>

1. <u>מבוא, הגדרות ופרשנות</u>

1.1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

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

"חוזה הרכישה" - הסכם שנחתם בין המחזיק לבין עמרם אברהם חברה לבניין בע"מ לרכישת היחידה.

"הבניין" - הבניין בו ממוקמת היחידה.

"היחידה" היחידה בבניין המוחזקת על ידי המחזיק.

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

_____ _____

המוכרת **הקונה**

אשד בקרה בע"מ
10. 06. 2025
ג ב ד ק

"**היחידות**"	-	כל חלקי הבניין ו/או שטחים בתחומו המוחזקים על ידי מחזיקים שונים, למעט השטחים הציבוריים.
"**החניון**"	-	כל שטח המיועד לחניה במקרקעין שעליהן נבנה הבניין ו/או במקרקעין הסמוכים לו, המיועד לשרת בין היתר את הבניין. 10.06.25
"**שטחים ציבוריים**"	-	אלא אם כן נאמר אחרת – כל השטחים שבבניין לרבות כל המבנים התוספות והשינויים שיתווספו לו מעת לעת, וכן גגות, מרתפים, מעברים, כניסות ויציאות, שטחי וחדרי שירות, ו/או פרוזדורי שירות, שטחים טכניים, כגון חדרי חשמל, מיזוג ומערכות, שטחי פריקה וטעינה, מכליות, מדרגות וכל שטח אחר בתחומי הבניין המיועד לשמש או משמש בפועל את הקהל הרחב וכן מרחבים מוגנים, והכל למעט אותם שטחים המיועדים להשכרה ו/או למכירה.
"**השירותים**"	-	תפקידי חברת הניהול כמפורט בהסכם להלן, כולם או חלקם, לפי שיקול דעת חברת הניהול. שירותים אופציונאליים: שירותים נוספים, אף אם אינם נהוגים בבנייני משרדים מסוג הבניין, כגון: התקנת מתקנים ו/או מערכות בתחום שטחים משותפים ו/או מושכרים ו/או מכורים ו/או עבורם, הכל לפי שיקול דעתה של חברת הניהול ובתשלום נפרד אשר ייקבע על ידי חברת הניהול.
"**המועד הקובע**"	-	יום מסירת החזקה ביחידה, כמפורט בחוזה הרכישה.
"**המחזיק**"	-	המחזיק והמשתמש ביחידה- כולם ביחד וכל אחד לחוד.
"**חברת הניהול**"	-	לרבות נציגה, שלוחה או גוף משפטי אחר שיבוא במקומה, כפי שתורה חברת הניהול מעת לעת, לפי שיקול דעתה.
"**ההוצאות**"	-	כל ההוצאות הכרוכות בניהול וביצוע השירותים, כולל הוצאות הניהול, הגביה, פחת, התקורה והמימון הכרוכות בתפעול חברת הניהול, ולרבות מסים וחידוש ציוד המשרת את המחזיקים בבניין או את רובם.

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

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

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

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

2. <u>הניהול</u>

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

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

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

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

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

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

המוכרת _____ **הקונה** _____

אשד בקרה בע"מ
10. 06. 2025
ג ב ד ק

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

10.06.25

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

5. <u>העסקת עובדים וקבלנים</u>

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

6. <u>התחייבויות המחזיק</u>

המחזיק מצהיר ומתחייב כדלקמן:

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

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

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

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

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

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

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

7. <u>ההוצאות ודמי הניהול</u>

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

7.2. חלוקת ההוצאות בין המחזיקים בבניין, תהא כדלקמן:

7.2.1. בכפוף להסכמת נציגות הדיירים חברת הניהול תקבע את הבסיס לחלוקת ההוצאות בין המחזיקים בבניין, על פי אחד או יותר מהרכיבים הבאים:

7.2.1.1. היחס שבין שטח היחידה לבין סך כל שטחי היחידות בבניין (על כל אגפיו).

7.2.1.2. סוג, אופי, כמות ועלות השירותים הניתנים למחזיק מסוים או לסוג מסוים של מחזיקים כגון: יחידות דיור, נכסים מסחריים, משרדים ו/או כל עסק אחר, אשר מעצם אופים צורכים יותר או פחות שירותים מיחידות אחרות בבניין.

המוכרת _____ **הקונה** _____

אשד בקרה בע"מ
10. 06. 2025
ג ב ד ק

7.3. בכפוף להסכמת נציגות הדיירים למען הסר ספק יובהר כי חברת הניהול תהא רשאית, אך לא חייבת, מעת לעת, בהתאם לשיקול דעתה הסביר וככל שהדבר ניתן, לייחד חלק מן ההוצאות לסוג מסוים של מחזיקים (להלן: "**הסיווג**"), ולהטיל אותן על מחזיקים של אותו סוג של מחזיקים בלבד והכל בכפוף להוראות כל דין.

10.06.25

7.4. סווגה הוצאה מסוימת או הוצאות מסוימות למחזיקים מסוימים או לחלק מן המחזיקים כאמור, תחולק ההוצאה בין המחזיקים שלהם סווגה ההוצאה, בינם לבין עצמם, בהתאם לאמור לעיל ולהלן.

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

8. <u>תקופת ההסכם</u>

8.1. הסכם זה יעמוד בתוקפו מהמועד הקובע ועד ל- **<u>24 חודשים</u>**.

9. <u>מועד תחילת ההתחייבויות</u>

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

10. <u>תשלומים לחברת הניהול</u>

10.1. המחזיק מתחייב לחברת הניהול בגין חלקו היחסי בשירותים, בהתאם לאופי יחידתו- כמפורט להלן:

בסך המקובל והנהוג בשוק באותו אזור בפרויקטים דומים לפרויקט נשוא הסכם זה בתוספת מע"מ.

10.2. גודל היחידה ייקבע על פי הסכם הרכישה והמפרט עליהם חתם המחזיק לרכישת היחידה מאת עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ.

10.3. דמי הניהול יהיו צמודים למדד מחירי המחירים לצרכן המתפרסם על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן - "**המדד**"). מדד הבסיס המדד שפורסם והידוע ביום חתימת הסכם זה. כל סכום המגיע מהמחזיק לחברת הניהול, ישולם, כשהוא מוגדל בשיעור בו עלה המדד, כפי שיהיה ידוע במועד ביצוע התשלום בפועל, לעומת מדד הבסיס ובכל מקרה המדד החדש לא יפחת ממדד הבסיס.

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

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

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

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

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

13. <u>הפרת ההסכם על ידי המחזיק</u>

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

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

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

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

אשד בקרה בע"מ
10. 06. 2025
ג ב ד ק

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

13.3. 10.06.25 ההוצאות, או התשלומים, שיחולו על חברת הניהול כאמור לעיל ולהלן בסעיף זה יושתו במלואם על המחזיק, ולא יהיה בהם כדי לפטור את המחזיק מהתחייבויותיו לתשלומים החלים עליו.

14. <u>פיגור בתשלומים</u>

14.1. פיגר המחזיק בתשלום של סכום כלשהו שעליו לשלם בהתאם להסכם זה, ישלם השוכר לחברת הניהול ריבית פיגורים על הסכום שבפיגור בשיעור הנהוג בבנק לאומי לישראל בע"מ על חריגות בלתי מאושרות בחשבונות ע"ש דביטורי. הריבית תחושב עבור תקופה המתחילה מן היום שבו היה על השוכר לשלם את הסכום שבפיגור ועד היום שבו שילם אותו בפועל.

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

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

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

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

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

15. <u>בטחונות</u>

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

16. <u>שונות</u>

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

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

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

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

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

17. <u>כתובות והודעות</u>

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

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

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

המוכרת _____ **הקונה** _____

אשד בקרה בע"מ
10. 06. 2025
ג ב ד ק

<u>ולראיה באו הצדדים על החתום</u>:

10.06.25

_____	_____
חברת הניהול	**המחזיק**

בס״ד

אשד בקרה בע"מ
10. 06. 2025
ג ב ד ק

נספח יא׳

10.06.25

לכבוד
לרון אבו- משרד עורכי דין (להלן: ״**הנאמן**״)

הנדון: **כתב הוראות לנאמן**

הואיל וביום חתימת כתב הוראות זה על ידינו, התקשרנו בחוזה מכר, אשר מסמך זה מהווה **נספח יא׳** שלו וחלק בלתי נפרד הימנו, בקשר עם הדירה (כהגדרתה בחוזה המכר), והכל כמפורט בחוזה;

והואיל ככל ובמועד חתימתי/נו על הסכם זה- טרם ניתן היתר הבניה נשוא הדירה שבהסכם, קיימת לי/נו- הקונה זכות ביטול, בתנאים ובמועדים המפורטים **בנספח היעדר היתר בניה** לחוזה, ככל שלא יתקיימו התנאים לתחילת הפרויקט במועדים **בנספח האמור** ובכפוף לתנאיו (להלן- ״**זכות הביטול**״);

והואיל ובהתאם להוראות החוזה, הסכמנו כי יופקדו אצלך ובידיך הנאמנות סך כאמור בחוזה (להלן – ״**הפיקדון**״), וזאת עד למועד האחרון למימוש זכות הביטול, כמפורט;

והואיל והצדדים הסכימו להקנות לך סמכויות בקשר עם הטיפול בכספי הפיקדון עד למועד האחרון למימוש זכות הביטול, כאמור לעיל ולהלן בכתב הוראות זה (להלן: ״**כתב ההוראות**״ או ״**כתב הוראות זה**״);

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם כדלקמן:

1. אנו הח״מ, נותנים בזאת את הסכמתנו כי אתה תשמש כנאמן עבורנו עד למועד האחרון למימוש זכות הביטול כאמור לעיל, וכי תפעל בהתאם להוראות המפורטות בכתב הוראות זה, ומורים לך בזאת בהוראה בלתי חוזרת לפעול כנאמן, כאמור.
2. אנו מורים לך בזאת לפתוח חשבון נאמנות מיוחד וכללי לפרויקט, ובו יופקדו כספי הפיקדון בעו״ש או פיקדון שבועי או יומי סולידי שקלי נושא פירות, כמקובל בבנק שבו יפתח חשבון זה. המוכרת רשאית להורות לך לשנות את סוג הפיקדון או לפיקדון לפרק זמן גדול יותר שאינו עולה על חודש ימים, וזאת בהוראה בכתב שתמסור לך מעת לעת. ככל שהמוכרת לא נתנה הוראה כאמור תוך 7 (שבעה) ימים ממועד חתימת ההסכם, כי אז הנאמן ישקיע את סכומי הנאמנות בפיקדון שקלי יומי מתחדש.
3. אנו מצהירים ומתחייבים, כי סך הפיקדון לא יעלה של שיעור 7% מסך התמורה שלפי החוזה, וזאת באחריותנו, ואתה לא תידרש לבדוק זאת.
4. אתה תשמור את כספי הפיקדון לרבות הפירות (אך בניכוי עמלות הבנק) (להלן בסעיף זה: ״**הפיקדון**״) בחשבון הבנק ולא תעבירו למי מאיתנו או לצד שלישי כלשהו, אלא בהתאם לאחת החלופות הבאות:
   4.1. עם קבלת הודעה בכתב מאת המוכרת ובה תודיע לך כי החוזה בוטל בהתאם להוראות **נספח היעדר היתר בניה או ליווי פיננסי** להסכם ובהתקיים התנאים המפורטים בו, תעביר את הפיקדון בערכו הריאלי ישירות לקונה, בניכוי המס שיחול בגין ביצוע השבה זו ככל שיחול, לכל חשבון אשר יורה הקונה למוכרת בכתב, וזאת בתוך 45 ימים מיום שהקונה יחתום על כל מסמכי הביטול הנדרשים לרבות מסמכי הביטול הנדרשים לצורך ביטול העסקה במשרדי מיסוי מקרקעין ו/או מחיקת כל הערה ו/או שעבוד ככל שנרשמו ע״ש הקונה בגין ההסכם.
   4.2. במידה שתקבל הודעה בכתב מאת המוכרת ובה תודיע לך כי קיים ליווי בנקאי לפרויקט, תעביר את הפיקדון ישירות לחשבון הליווי של הפרויקט בהתאם להוראות החוזה וחוק המכר (דירות), כנגד שובר תשלום מתאים מהבנק, ותקבל הודעה כי נחתם הסכם ליווי פיננסי בין הבנק לבין המוכרת וניתן להנפיק ערבויות בנקאיות מותנות תעביר את הפיקדון לחשבון הליווי כאמור.
   4.3. כל עוד לא התקיים אילו מהתנאים לעיל, לא תהיה רשאי להעביר את הפיקדון או לעשות בכספי הפיקדון שימוש כלשהו.
5. פירות הפיקדון יהיו של המוכרת, אם וככל שיהיו, מובהר כי אם המוכרת תשיב את הסכום שהופקד על ידי הקונה עקב ביטול הסכם יושב לקונה הסכום ששולם בערכו הריאלי. עמלות ניהול החשבון תהיינה על חשבון המוכרת.
6. לאור גובה הפיקדון כאמור בסעיף 4 לעיל, ידוע לקונה כי לא קיימת לך כנאמן כל חובה כלפיו בדין להמציא לידיו ערבויות ו/או בטוחות אחרות כנגד פיקדון זה, ואנו פוטרים אותך בזה מכל חובה ו/או אחריות לכל מעשה או מחדל בביצוע התחייבויותיך כנאמן על פי כתב זה, לרבות בגין אי המצאת ערבויות ו/או בטוחות כאמור לעיל, ומאשרים בזה כי לא תישא בכל אחריות מכוח כל מעשה ו/או מחדל בקשר עם פעולותיך כנאמן, ובלבד שפעלת בתום לב תוך מילוי הוראות כתב זה.
7. ההוראות דלעיל הינן בלתי חוזרת.

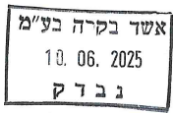
בכבוד רב,

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

המוכרת _____

הקונה _____

בס"ד



נספח יב'

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

לשימוש משרדי

מס' השטר

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

1. תיאור המקרקעין

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

2. הפעולה המבוקשת

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

תוקף ההערה עד ליום_____.

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

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

תירשם הערת אזהרה בנוסח:

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

פרטי המתחייב ופירוט זכותו במקרקעין

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

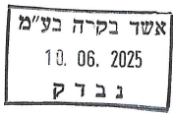
3. פרטי הזכאי שלטובתו ניתנה ההתחייבות

מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון

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

המוכרת _____ **הקונה** _____

בס"ד



4. פרטי המטפל ברישום הפעולה

עורך הדין _____ (שם) _____ כתובת _____ טלפון

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

* ת.ז./דרכון/מס' חברה וכד'

חתימת המתחייב

שם משפחה ופרטי / שם תאגיד	חתימה

אימות חתימת המתחייב בפני עו"ד

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

תאריך _____ חותמת (שם וכתובת) _____ חתימה _____

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

אישור עו"ד על בדיקת מסמכי תאגיד

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

תאריך _____ חותמת (שם, מס' רישיון וכתובת) _____ חתימה _____

בס"ד

אשד בקרה בע"מ
10. 06. 2025
ג ב ד ק

נספח יג' **נספח היעדר היתר בנייה**

10.06.25 שנערך ונחתם היום _____ בחודש _____ שנת _____

בין: **עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ ח.פ. 513201582**
מרח' המסגר 22 חדרה
(להלן: "**החברה**" או "**המוכרת**") מצד אחד;

לבין: _____ ת.ז. _____
_____ ת.ז. _____
(להלן ייקרא/ו: "**הקונה**" או "**הרוכש**") מצד שני;

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

הצדדים מאשרים ומתחייבים כדלקמן:

2. **היתר בניה**
2.1. החברה מצהירה, כי היא פועלת לשם הוצאת היתר בניה לבניית הבניין והדירה על המגרש כהגדרתם בהסכם.
2.2. הודע לקונה שהחברה איננה מתחייבת ואינה יכולה להתחייב על כך שיינתן היתר בניה וכי התוכניות והמפרט המצורפים להסכם המכר אינם סופיים ועשויים לחול בהם שינויים ע"י הרשויות המוסמכות במסגרת ההיתר שיינתן ובכלל.
2.3. הובא לידיעת הקונה כי הוצאת היתר הבניה כרוכה באישור כדין של הרשויות המוסמכות וכי ידוע לו כי טרם התקבל היתר בנייה.
2.3.1. מוסכם בזאת, כי היה ותוך 6 חודשים ממועד חתימת ההסכם (להלן: "**התקופה להיתר**") לא יתקבל בידי החברה היתר לבניית הדירה (להלן: "**היתר הבניה**"), וזאת מכל סיבה שהיא, כי אז הקונה יהא רשאי להודיע לחברה, בהודעה בלתי מסויגת בכתב, על רצונו לבטל את החוזה (להלן: "**הודעת הביטול**"). מובהר כי זכותו של הקונה לביטול ההסכם כאמור לעיל, תעמוד לקונה עד למועד קבלת היתר הבניה בידי החברה.
2.3.2. הובא לידיעת הקונה, כי הואיל וטרם ניתנו היתרי בניה כאמור, יתכנו שינויים בתכנון הסופי המאושר של הפרויקט ו/או הבניין ו/או הדירה. עם זאת, במידה וכתוצאה מהיתר הבניה שיינתן ישתנה שטח הדירה, מיקומה, כיווניה וקומת הדירה לעומת תיאורם בתוכניות ובמפרט המצורפים להסכם בשיעור העולה על הסטיות המותרות בהתאם לחוק המכר (דירות), תשל"ג- 1973, יהא הקונה זכאי לבטל את ההסכם בתוך 30 יום מיום מתן הודעה לקונה על שינוי כאמור ובלבד שנתנה לקונה הזכות לעיין בתוכניות העדכניות. בוטל ההסכם כאמור, יהיה זכאי הקונה להשבת כל הסכומים ששילם לחברה ע"ח הדירה בלבד בערכם הריאלי עפ"י הסכומים אותם שילם הרוכש עד לאותו מועד ועפ"י שיטת ההצמדה הקבועה בהסכם המכר, בתוך 45 ימים מיום הביטול.
2.3.3. במקרה כזה, הקונה יחתום על הסכם לביטול חוזה, תצהיר לרשות מיסוי מקרקעין חתום ומאומת כדין בגין ביטול החוזה כאמור ואף ככל שהומצא לידו פנקס שוברים- להחזירו, ככל וניתנו ערבויות להשיב את מלוא הערבויות המצויות בידיו וכן את אישור משרד הבינוי והשיכון לביטול ההסכם.
2.3.4. במקרה שהקונה לא ניצל זכותו לבטל את ההסכם, ככל שעמדה לו כזו על פי האמור בנספח זה ובהסכם המכר, יצורפו להסכם התכניות ו/או המפרט המעודכנים, והם יחליפו ויבואו במקום התכניות והמפרט שצורפו להסכם, וזאת בין אם הקונה חתם עליהם ובין אם לאו ובלבד שנתנה לקונה האפשרות לעיין במפרט ובתוכניות העדכניות.
2.3.5. במקרה של ביטול החוזה בנסיבות המתוארות בנספח זה, מתחייבים הצדדים לבצע את הפעולות שתידרשנה על ידי הרשויות המוסמכות, לרבות חתימה על תצהירי ביטול חיובי מס רכישה ו/או מס שבח/הכנסה, על פי דרישת ב"כ החברה, הבנק המלווה ומשרד הבינוי והשיכון.
2.3.6. עם ביטול ההסכם, הצדדים מתחייבים לשתף פעולה ולחתום על כל המסמכים לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל כל ההצהרות ו/או התצהירים ו/או הדיווחים הדרושים על פי כל דין ו/או על פי דרישת הרשויות השונות לשם דיווח על ביטול ההסכם לאותן רשויות, ו/או לבנק מטעם הקונה ממנו לקח הקונה את המשכנתא בגין הדירה.
2.3.7. בוטל.
2.3.8. בוטל.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____ _____
המוכרת **הקונה**

בס״ד

אשד בקרה בע"מ
10. 06. 2025
ג ב ד ק

10.06.25

היעדר יחסים מיוחדים עם הקבלן

נספח יד׳

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

_____ **נושא/ת ת.ז.** _____

מצהיר/ים ומתחייב/ים בזה, ביחד ולחוד, כלפי כל גורם שהוא, לרבות **עמרם אברהם חברה לבנין בע״מ ח.פ. 513201582** (להלן: ״**החברה**״), כדלקמן:

1. זכינו בהגרלה לבחור ולרכוש דירה מהחברה בפרויקט המוקם על **המקרקעין הידועים כ: (א) מתחם מספר 2, מגרש 103 לפי תכנית מפורטת מספר 602-0514125 (״התב״ע״) בשטח של כ- 5,246 מ״ר על פי מכרז מספר בש/430/2019 (״המכרז״), הידוע גם כחלק מחלקה 1 בגוש ארעי 40068 וכחלק מחלקה 2 בגוש 40115, (ב) מתחם מספר 3, מגרש 105 לפי התב״ע בשטח של כ- 5,337 מ״ר ומגרש 107 לפי התב״ע בשטח של כ- 2,083 מ״ר על פי המכרז, , הידוע גם כגוש 40115 חלקה 78**,(מגרש 105) וחלקה 79(מגרש 107) **(לשעבר חלק מחלקה 1 בגוש ארעי 40068 וכחלק מחלקה 2 בגוש 40115, ברובע השדה, שלב ב׳, אילת) (ג) מתחם מספר 4, מגרש 109 לפי התב״ע בשטח של כ- 4,940 מ״ר על פי המכרז, הידוע גם כחלק מחלקה 1 בגוש ארעי 40068 וכחלק מחלקה 1 בגוש 40116, ברובע השדה, שלב ב׳, אילת המצויים בשכונת הטרמינל אקווה פורט באילת.** במסלול מחיר למשתכן (להלן: ״**הפרויקט**״).
2. ידוע לנו שתנאי למימוש זכותנו לרכוש דירה בפרויקט, בתנאי מחיר למשתכן הינו כי לא מתקיימים בנו התנאים דלהלן, ובהתאם לכך אנו מצהירים כדלקמן:
   א. אנו או קרוב משפחה שלנו, איננו שותפים ו/או עובדים של החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה, כהגדרת מונחים אלו בסעיף 106(א) לחוק מס ערך מוסף, התשל״ו – 1976 ובסעיף 129 לפקודת המכס (נוסח חדש)(להלן יחד: ״**החוק**״);
   ב. אנו או קרוב משפחה שלנו לא מהווים סוכן בלעדי או מפיץ בלעדי או בעל זיכיון בלעדי של החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה, כהגדרת מונחים אלו בחוק;
   ג. החברה או מי מבעליה או קרוב משפחה של מי מבעליה כהגדרתם בחוק אינו ״שולט״ בנו או בקרוב משפחה שלנו, חוקית או מעשית, באופן המאפשר לו להגביל או לכוון את פעילותינו, כהגדרת מונחים אלו בחוק.

   ״קרוב משפחה״- משמעו- בן זוג, אח, אחות, הורה, הורי הורה, הורה של בן הזוג, צאצא, צאצא של בן הזוג, ובן זוג של כל אלה.
3. הננו מאשרים כי הצהרתנו הנ״ל היא אמת ואם יתברר שהצהרתנו זו, כולה או חלקה אינה אמת, נפצה ונשפה את החברה ו/או את מי מבעליה בגין כל נזק שייגרם להם וייתכן שאף תבוטל רכישתנו את הדירה.

ולראיה באתי/נו על החתום:

_____ _____

אישור

הריני לאשר, כי ביום _____ הופיע/ו בפני:

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

_____

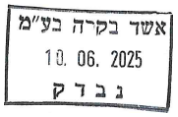
עו״ד

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

_____ _____

המוכרת **הקונה**

בס״ד



10.06.25

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

המוכרת _____

הקונה _____

אשד בקרה בע"מ
10. 06. 2025
ג ב ד ק

נספח טו'

חתימה באמצעות התקן אלקטרוני

10.06.25

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

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

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

ולראיה באנו על החתום:

המוכרת _____ **הקונה** _____

בס"ד

אשד בקרה בע"מ
10. 06. 2025
ג ב ד ק

<u>טופס בחירת דירה</u>

תאריך :10.06.25_____

שעת הבחירה :_____

אני/אנו החתום/ים מטה :

1 .שם משפחה_____ שם פרטי _____ ת"ז _____

2 .שם משפחה_____ שם פרטי _____ ת"ז _____

כתובת _____ טלפון _____ מספר זוכה _____

מבקש/ים לרכוש מהקבלן_____ דירת מגורים בפרויקט_____

בעיר _____.

אני/אנו מאשר/ ים כי הובהר לנו כדלקמן:

מצהיר/ ים ומתחייב/ת כדלהלן:

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

חתימת הרוכש/ים _____ _____

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

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

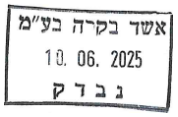
2 .מאשר קבלת סך 2,000 ₪ אשר יקוזזו מהתשלום הראשון או לא יושבו במקרה ביטול הזכייה.

חתימת נציג החברה _____

_____ _____

המוכרת **הקונה**

בס״ד



10.06.25

ע\44\2\50

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

המוכרת _____

הקונה _____