אשד בקרה בע"מ
05. 11. 2026
נ ב ד ק

איתור המבנה והדירה בתרשים המגרש/תוכניות מכר	איתור צמידויות מיוחדות לדירה	מספר הסכם	שמות ה"קונים"	תעודת זהות	כתובת הקונים
מגרש : ___ בנין :5555 דירה מס' : 6666 קומה : 7777 כיוון כללי: _____	מחסן מס': 1313 חניה מס':1414	_____	1111 3333	2222 4444	רח': 1515 ישוב: _____ טל 1616 מייל : 1717

חוזה מכר – דירה במחיר מטרה

שנערך ונחתם ב_____ ביום 9999

ב י ן : **1. אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ ח.פ. 51-1109217**
2. אלמוגים יזום פרויקט מבואות חיפה שותפות מוגבלת מס' 540341641
מנחם בגין 35, טירת הכרמל

אשד בקרה בע"מ
- נ ב ד ק -
חתימה: .....
תאריך: 5.11.26
בדיקה זו ועשויה כלפי הבנין משרד הביטוי והשילטן בלבד
אין בבדיקה זו משום אישור מפטיית מהוראות כל דין ואו המכרז
ובכל מקרה התנאים הקבועים במכרז הם המחייבים

(להלן: "**המוכר**")

מצד אחד;

ל ב י ן : **1. 1111 ת.ז. 2222**

2. 3333 ת.ז. 4444

שניהם מרחוב 1515

טלפון: 1616; טלפון נוסף: _____

(להלן ביחד ולחוד: "**הקונה**")

מצד שני;

הואיל: והמוכר הינו זכאי להיות בעל זכויות החכירה המהוונות מאת רשות מקרקעי ישראל (מס' חוזה 800033621) לתקופה של 98 שנים, החל מיום **28/09/2022** **בהתאם למכרז מס' חי/292/2021 (להלן: "המכרז") לבניית 406 יחידות דיור, במבואות דרומיים בעיר חיפה במקרקעין הידועים כגוש 11359 חלקות: 81(חלק) במגרשים 211,214,215 לפי תכנית 304-0086512 (להלן: "המקרקעין" ו - "התוכנית" או "התב"ע", לפי העניין);**

והואיל: ורשות מקרקעי ישראל (להלן בהתאמה: "**רמ"י**") ייעדה את המקרקעין לבניית יחידות דיור למגורים לפי מכרז מס' חי/292/2021 (להלן: "**המכרז**") חלקן למכירה בשוק החופשי וחלקן במסלול "מחיר מטרה", ולמוכרן לבעלי תעודת זכאות לרכישת דירה במחיר מטרה ו/או למשפרי דיור הכל בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל בעניין "מחיר מטרה";

והואיל והמוכר הינו החוכר/זכאי להירשם כחוכר הרשום של מלוא הזכויות במקרקעין וזאת בהתאם להסכם חכירה מהוון מיום 18/7/23 שנחתם בין המוכר לבין רמ"י בתיק מספר 8000016876 לתקופה של 98 שנים החל מיום 28/9/22 ועד 27/9/2120 עם תקופת חכירה נוספת של 98 שנים מתום תקופת החכירה (להלן: "**הסכם החכירה**" לפי ההקשר ובעניין) ובהתאם לחוזה בניה שנחתם בין המוכר ובין המשרד מיום 29/06/2022 מספר חוזה 8000016876;

והואיל: והמוכר בונה/עתיד לבנות על המקרקעין פרויקט בשם "**שמורת אלמוגים**" במסגרתו ייבנו על המקרקעין 15 בנייני מגורים, חניות, מחסנים, שטחים משותפים ושטחים נוספים והכול בהתאם להוראות והנחיות רמ"י במסלול "**מחיר מטרה**" (להלן: "**הפרויקט**");

והואיל: ובכוונת המוכר לגרום לכך שלאחר השלמת הבניה ובתנאים המשפטיים המאפשרים את רישום הבית המשותף, יירשם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין כחוכר של הדירה כהגדרתה להלן;

והואיל: ולצורך ליווי פיננסי של הפרויקט שעבד/ישעבד המוכר את מלוא זכויותיו במקרקעין ובפרויקט לטובת הבנק המלווה, כהגדרתו להלן, במשכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום (להלן: "**המשכנתא**");

והואיל: וברצון המוכר לתכנן, לבנות, למכור, למסור ולהעביר לקונה את הדירה, הכל בהתאם להוראות חוזה זה;

אשר בקרה בע"מ
05. 11. 2026
נ ב ד ק

והואיל: וברצון הקונה לרכוש ולקבל בהעברה מהמוכר את כל זכויותיו בדירה, כהגדרתה להלן בחוזה זה, כשבנייתה הושלמה והיא ראויה למגורים, וכן לקבל את החזקה בדירה כשהיא ראויה למגורים, הכול בכפוף להוראות והתניות המפורטות בחוזה זה להלן;

והואיל: הואיל ובמועד החתימה על חוזה זה טרם נתקבל היתר בניה לבניית הפרויקט, ובכלל זה גם הדירה, וכן טרם נחתם הסכם לליווי בנקאי לפרויקט, יחולו ההוראות הקבועות ב**נספח טו'** וההוראות הקבועות ב**נספח טו'**1 להסכם.

והואיל: וברצון הצדדים לקבוע ולהגדיר את מכלול היחסים המשפטיים שביניהם במסגרת הוראות חוזה זה;

<u>לפיכך הוסכם, הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:</u>

1. <u>המבוא</u>

1.1. המבוא והנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

1.2. כותרות החוזה ניתנו למטרת נוחות ההתמצאות גרידא, ואין לעשות בהן כל שימוש לצורכי פרשנותו.

1.3. כל מקום בו נעשה שימוש בחוזה זה בלשון יחיד דינו לשון רבים, ולהיפך.

1.4. מוסכם במפורש, כי החוזה ייכנס לתוקפו אך ורק לאחר חתימתו כדין על ידי כל הצדדים.

1.5. בכל מקרה של סתירה, אי-התאמה, דו-משמעות וכיוצא באלה, בין הוראה שבחוזה גופו לבין הוראה המופיעה בנספח כלשהו של החוזה - תהא ההוראה הקבועה בנספח עדיפה, למעט אם נקבע במפורש אחרת; במקרה של סתירה כאמור בין הוראה בתמליל שבמפרט ו/או בתכניות לבין המשורטט ו/או המצויר בהן, תגבר ההוראה שבתמליל; במקרה של סתירה כאמור בין הוראה במפרט לבין הוראה בתשריט כלשהו, תגבר ההוראה שבמפרט ובלבד שלא יפחת מן המפרט המחייב; במקרה של סתירה כאמור בין הוראה בנספחי ההסכם לבין הוראה בחוזה גופו ו/או בכל נספח אחר - תגבר ההוראה שבנספח והכל בכפוף להוראות הדין.

1.6. מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בחוזה, הודע לרוכש כי כל מסמך ו/או הצעה ו/או ברושור ו/או פרוספקט ו/או פרסום ו/או מודעה ו/או בעל פה, בין המוכר ו/או עובדיו ו/או סוכניו ו/או שליחיו ו/או נציגיו ו/או כל מי מטעמו לבין הקונה ו/או סוכניו ו/או שליחיו ו/או נציגיו ו/או כל מי מטעמו, בין אם נעשו או ניתנו לפני חתימת החוזה לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, בכל הקשור לשטח הדירה, מידותיה, חומרי הבנייה, אופן הבנייה, מועדי הבנייה, הבנין, סביבת המקרקעין ו/או המגרש ו/או הדירה ו/או בכל דבר אחר הקשור במישרין ו/או בעקיפין לדירה ו/או למגרש ו/או למקרקעין ו/או לחוזה זה (להלן: "**המסמכים המוקדמים**"), הינם בטלים ומבוטלים בזה, ולא יהיה להם כל תוקף מחייב בין הצדדים, חליפיהם ו/או מי מטעמם, והכל למעט אם הם מהווים חלק מחוזה זה ו/או אם נעשו לאחר חתימתו, ובלבד שנעשו בכתב, נחתמו ונעשו בהתאם להוראות החוזה. אין באמור לעיל בכדי לפגוע ו/או לגרוע מזכויותיו של הקונה על פי דין, למשל במקרה בו התגלתה הטעייה ו/או תרמית ו/או חוסר תום לב ו/או מצג שווא ובמקרה כאמור קיימות לקונה העילות בהתאם להוראות החוקים השונים, כמו למשל חוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981 ו/או חוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973. למען הסר ספק יובהר בזאת כי המוכר אינו רשאי לשלול בזאת תוקף חוזי של מצגים ופרסומים בהם החוזה או נספחיו אינו כולל מידע מספק בדבר פרטי הדירה.

1.7. חוזה זה אושר ע"י משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "דירה במחיר מטרה". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הרוכש לקיים מו"מ על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.

2. <u>הגדרות</u>

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

"**הבניין**"	בניין הקיים, ו/או שיוקם על המקרקעין, במסגרת הפרויקט ובו ממוקמת הדירה כהגדרתה להלן.
"**הבנק**"	בנק הפועלים בע"מ ו/או כל בנק אחר ו/או חברת ביטוח ו/או גורם פיננסי נוסף ו/או אחר עימו יתקשר המוכר, אשר יעניק ליווי פיננסי לפרויקט ו/או ינפיק ערבויות חוק מכר ו/או פוליסות ביטוח לרוכשי הדירות, בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ד-1974.
"**בנק הקונה**"	בנק מסחרי ו/או בנק למשכנתאות בישראל, אשר העמיד לטובת הקונה את המימון הדרוש לו לצורך רכישת הדירה, ולצורך זה בלבד.
"**הדירה**"	כמוגדר במבוא לחוזה זה, לרבות חלקים מהרכוש המשותף אשר יוצמדו לדירה על ידי

אשר בקרה בע"מ
05. 11. 2026
נ ב ד ק

המוכר ו/או על פי הוראותיו וכן חלקה היחסי ברכוש המשותף הכל על-פי המפרט, התכניות כהגדרתן בחוזה ובהתאם להוראות החוזה.

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

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

"חברת הניהול" חברה ככל שתמונה על-ידי המוכר, כאמור בסעיף 13 להלן, לצורך מתן שרותי ניהול, אחזקה והפעלה של שטחים משותפים בפרויקט.

"החוזה" או "חוזה זה" חוזה זה וכל נספחיו.

"הסכם החכירה" כהגדרתו במבוא לחוזה זה במסגרתו התקשר המוכר עם רמ"י ומכוחו המוכר הינו בעל מלוא זכויות החכירה המהוונות במקרקעין כהגדרתן.

"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.

"החוק להבטחת רוכשים" חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.

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

"מדד" "מדד מחירי תשומה בבניה למגורים" 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 תקבע הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה את היחס שבינו לבין המדד המוחלף.

"מכתב ההחרגה הבלתי מותנה" המכתב שהבנק המלווה ינפיק ולפיו לא יממש הבנק את השעבוד הספציפי הרשום לטובתו על המקרקעין מתוך הדירה, בנוסח כפי שיהא מקובל בבנק המלווה באותה עת.

"מע"מ" ידוע לצדדים כי התמורה הנקובה בנספח התמורה המהווה חלק בלתי נפרד מהחוזה, כוללת מע"מ בשיעור 18%. מוסכם בזאת כי אם שיעור המע"מ במועד ביצוע כל תשלום מהתשלומים הנזכרים בחוזה זה, יהא שונה משיעור המע"מ לעיל (מעליו או מתחתיו), אזי הקונה ישלם את המע"מ בגין אותו תשלום בשיעורו החדש ובמעמד ביצוע אותו תשלום.

"המפרט" או "המפרטים" או "המפרט הטכני" המפרט הטכני לרבות התשריטים כהגדרתם להלן, ואשר מחייב את הצדדים, בנוסח המצורף **כנספח ג'**, ובכפוף לסעיף 9.1 להלן ואשר בכל מקרה לא יפחת מן המפרט המחייב.

"המקרקעין" **שכונת מבואות חיפה מגרשים 211,214,215 לפי תכנית 304-0086512 הידועים כגוש 11359 חלקות: 81- חלקי עליו יבנו 406 יחידות בהתאם למכרז** על פי התוכנית, כהגדרתה לעיל ו/או כל חלקה או חלקת משנה שתיווצר מהם עקב, בין היתר, פעולות רישום ופרצלציה ו/או עקב כל פעולה אחרת;

"המשכנתא" כהגדרתה במבוא לחוזה זה;

"עורך הדין של המוכר" כל עורך דין ממשרד עורכי דין אושרי שלוש - משרד עורכי דין ונוטריון מדרך הארבעה 30 (מגדלי הארבעה, מגדל דרומי, קומה 24) תל אביב, טל: 03-9463336; פקס: 03-9463060; וכן כל עורך דין הפועל עבורם ו/או בשמם ו/או מטעמם ו/או בהרשאתם.

"העירייה" או "הרשות מקומית" עיריית חיפה ו/או הועדה לתכנון ובניה חיפה, הכול לפי ההקשר והעניין.

"הפרויקט" כהגדרתו במבוא לחוזה זה.

"צמוד" או "הפרשי הצמדה" או "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.

"הקבלן" קבלן שייבחר על-ידי המוכר, לרבות המוכר עצמו, אשר יהא קבלן מורשה ובעל סיווג מתאים לביצוע העבודות לבניית הפרויקט, הבניין והדירה.

אשר בקרה בע"מ
05. 11. 2026
נ ב ד ק

"ריבית הפיגורים"	ריבית הפיגורים לפי חוזה זה תהיה בהתאם להוראות הדין, תקנות המכר (דירות) (שיעור מרבי של ריבית פיגורים), התשפ"ב-2022.
"מחיר מטרה"	כהגדרתו בסעיף 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל או כל עדכון לקובץ שיבוא במקומו, כפי שייקבע מעת לעת.
"חסר דיור"	כהגדרתו בסעיף 4.7.19 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל או כל עדכון לקובץ שיבוא במקומו, כפי שייקבע מעת לעת.
"משפר דיור"	כהגדרתו בסעיף 4.7.20 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל , או כל עדכון לקובץ שיבוא במקומו, כפי שייקבע מעת לעת ;
"המשרד"	משרד הבינוי והשיכון.
"תושב ישראל"	כהגדרתו בפקודת מס הכנסה לרבות תושב האזור כהגדרתו בסעיף 3א' לפקודה האמורה.
"תקופת הפיגור"	התקופה שבין המועד הנקוב בחוזה לביצוע של תשלום כלשהו החל על הקונה (ואם לא נקבע לו מועד - מיד עם דרישה לתשלום), לבין מועד תשלומו במלואו בפועל.
"התקנון המצוי"	התקנון המצוי הקבוע בתוספת לחוק המקרקעין.
"התשריטים" ו/או "התכניות"	כל התשריטים, התכניות והתרשימים המצורפים **כנספח ב'**, ומפרט הטכני כהגדרתו לעיל.

3. <u>המכר</u>

3.1 המוכר מתחייב לבנות, למכור, להעביר ולמסור לקונה את הדירה, והקונה מתחייב בזאת לרכוש ולקבל בהעברה מהמוכר את הדירה ואת החזקה בדירה, והכל בהתאם לתנאי חוזה זה.

3.2 להסרת ספק מובהר במפורש, כי תנאי מוקדם לקיום התחייבויות המוכר כאמור בחוזה זה הינו כי הקונה יקיים תחילה את כל התחייבויותיו, במועדן ובמלואן.

3.3 מובהר בזה כי התחייבויות המוכר כלפי הקונה על פי חוזה זה מתייחסות אך ורק לדירה, הצמדותיה כמפורט בהסכם זה ולאותם חלקים בבניין, שלגביהם יקבע במפורש כי לקונה תהא זכות שימוש ו/או מעבר המשמש את הקונה ו/או הדירה. הובא לידיעתו של הקונה כי יכול שיחולו שינויים לגבי יתר החלקים האחרים בבניין ו/או במקרקעין, לרבות לענייו צורתו, מספר הדירות בו ו/או מספר הקומות ו/או כל שינויים שיחולו בו לעומת התכנון הידוע במועד חתימת חוזה זה והכל בכפוף לאמור בסעיפים 4.8 ו- 4.9 להלן ובתנאי כי לא תיפגענה זכויות של הקונה בדירה על-פי החוזה, ובתנאי כי לא תיגרם לו כתוצאה משינויים כאמור הפרעה בלתי סבירה לשימוש בדירה או לדרכי הגישה אליה ובלבד שהמוכר יעמוד בכל ההוראות המחייבות במכרז לעניין הדירה.

4. <u>הצהרות</u>

הקונה מתחייב בזה, כדלקמן:

4.1 כי הינו תושב ישראל, "חסר דיור", או "משפר דיור" אשר הינו בעל תעודת זכאות לרכישת מדירת מחיר למטרה.

4.2 הקונה יחתום על תצהיר לפיו לא מתקיימים בינו, ו/או בין קרוב שלו, לבין המוכר, או קרוב של המוכר, יחסים מיוחדים, כהגדרתם בסעיף 106 (א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו - 1976. כמו כן, הקונה מצהיר כי אינו נושא משרה (לרבות דירקטור או מנהל כללי), בעל עניין ו/או בעל שליטה בחברה ו/או קרוב של אף אחד מאלה, כהגדת מונחים אלו בחוק החברות, התשנ"ט – 1999 והוא יחתום בד בבד עם חתימתו על חוזה זה על תצהיר בנוסח הרצ"ב **<u>כנספח ו'</u>** להסכם זה.

4.3 ניתנה לקונה האפשרות על ידי המוכר, לבקר, לבחון, לראות ולבדוק כקונה סביר בסמוך לפני חתימת החוזה את המקרקעין, את הבניין ודרכי הגישה אליו ואת סביבתם, לרבות מצבם המשפטי, התכנוני והפיזי של המקרקעין והבנוי עליהם, וכן כי ניתנה לו הזדמנות לערוך כל בדיקה מוקדמת אחרת הנדרשת לצורך התקשרותו בחוזה זה, לרבות הוראות ומסמכי המכרז, הוראות התב"ע החלה על המקרקעין, התוכניות והמפרט הטכני לרבות ביחס לשטח ומיקום הדירה ואת כל יתר הנתונים והמסמכים וידועות לו תכניות רשויות התכנון לגבי המקרקעין וסביבתם, ולאחר שעשה את כל הבדיקות הנחוצות לו לצורך התקשרותו בהסכם זה מצא את כל אלה מתאימים למטרותיו ודרישותיו, מכל הבחינות.

4.4 הובא לידיעת הקונה כי עבודות השלמה והפיתוח של הפרויקט והבניין בו מצויה הדירה ככל שחובת ביצוען חלה על החברה בלבד, תוכלנה להימשך אף לאחר מסירת החזקה לרוכש ובלבד שתסתיימנה תוך 6 חודשים מיום קבלת אישור אכלוס לכל הבניינים שיבנו במסגרת הפרויקט ובלבד שהמשך עבודות הפיתוח כאמור לא ימנעו מהרוכש גישה סבירה ושימוש סביר בדירה והצמדותיה. הקונה לא יעשה בקשר לבניה ולעבודות במקרקעין, בין במישרין ובין בעקיפין, כל מעשה ו/או מחדל העלול לפגוע ו/או לסכל את ביצוען ו/או השלמתן של עבודות הבנייה במקרקעין ו/או בבניין ו/או באיזה מהיחידות בבניין ו/או בכל חלק מהם, הקונה לא ינקוט בכל מעשה אשר יפגע ו/או יעכב את קידום הליכי התכנון והבנייה על המקרקעין ובלבד שעבודות הבנייה יתבצעו באופן שימנע ככל האפשר הפרעה בלתי סבירה לקונה, ובלבד שלא תימנע מגורים

אשד בקרה בע"מ
05. 11. 2026
נ ב ד ק

סבירים בדירה ובאופן שתהיה גישה סבירה לבניין ולדירה, ומבלי לפגוע בזכותו של הקונה על פי דין לפנייה לערכאות מוסמכות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

4.5. הרוכש מתחייב כי זכויות הבנייה העתידיות יהיו שייכות למוכר והוא יוכל לניידן/ להעבירן וכד' בכפוף להוראות כל דין, ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בפרויקט.

4.6. הובהר לקונה שהמוכר מבצע את הפיתוח הכללי בתוך תחום המקרקעין לרבות ביצוע חיבורים למערכות התשתית שיותקנו מחוץ למקרקעין אולם, עבודות הפיתוח מחוץ לגבולות המקרקעין נעשה על ידי המשרד ו/או מי מטעמו.

4.7. הובהר לרוכש ששטח המקרקעין וגבולותיהם אינם סופיים וכי עלולים לחול בהם שינויים בתב"ע ו/או בהסדר הקרקעות ו/או בתוכנית החלוקה ו/או בביצוע העבודות כתוצאה מהיתר הבנייה שיתקבל ובלבד שאין זה נעשה ביוזמת המוכר.

4.8. הובהר לקונה כי התכנון 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, סידורן, מספר החניות ומיקומן, מספר המחסנים גודלם ומיקומם, מקום מתקני האשפה, צנרת ביוב וכל אינסטלציה אחרת, קולטי שמש, דודים, שבילים, מעברים, גדרות, אנטנות ומתקני עזר אחרים במגרש ו/או במקרקעין ו/או בבניין עשוי להשתנות וזאת בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות. עוד הובהר לקונה כי התכנון הסופי של הבנין וסביבתו כאמור, נתון לשיקול דעתו הסביר של המוכר וכן לדרישות ו/או שינויים שיבוצעו על פי דרישת רשות מוסמכת כלשהי, והוא כפוף בין היתר (אך לא רק) לתכניות, אישורים, היתרים ורישיונות שיבוצעו או שיינתנו בהתאם להוראת כל דין ; ובלבד שלא תפגענה זכויותיו בדירה שימושה והגישה אליה.

4.9. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר באופן בלתי חוזר שהמוכר יהיה רשאי, לפי שיקול דעתו הסביר, לבקש הקלות נוספות לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 , ובלבד שבמקרה של שינויים מהותיים בדירה (כהגדרת המונח "שינוי מהותי" בסעיף 3 לנספח ט"ו להסכם זה), אלה לא יעלו על הסטייה המותרת בחוק המכר (דירות), התשל"ג- 1973. אין באמור בכדי למנוע מהקונה לפנות לערכאות ולהגיש התנגדות ו/או תביעה ביחס לכל הליך תכנוני במתחם.

4.10. ידוע לרוכש שבדירות הגן ו/או הגג ו/או הפנטהאוז/ מיני פנטהאוז (חלקן או כולן) בפרויקט, עשויות להיבנות בריכה / בריכות שחייה ו/או קונסטרוקציה לצורך בניית בריכות שחייה אשר ישמשו את דירות אלה

4.11. הובהר לקונה כי המוכר שעבד, ו/או בכוונתו לשעבד, את זכויותיו במקרקעין ובכלל זה בדירה לטובת הבנק המלווה, בשעבוד קודם וראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, לצורך קבלת ליווי בנקאי לפרויקט ולצורך הנפקת בטוחה לרוכשים בהתאם לחוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974 וכי השעבוד האמור יחול ויגבר, בין היתר, על זכויות הקונה בדירה וזאת עד לקבלת מכתב החרגה בלתי מותנה מהבנק המלווה בהתאם להוראות חוזה זה. הקונה מתחייב לחתום על המסמכים המתאימים לטובת הבנק, ככל שיידרש, מיד עם דרישתו הראשונה של המוכר. המוכר מסר לקונה הוראות בלתי חוזרות להעביר כל סכום המגיע או שיגיע ממנו למוכר על פי חוזה זה או בקשר אליו, במועד הקבוע לתשלומו, בהתאם לקבוע בהוראות הבנק, למעט התשלום הראשון אשר ישולם לנאמן בהתאם לאמור בחוזה זה- וזאת אך ורק ככל שלא יימסרו שוברי תשלום במועד התשלום הראשון בלבד. הקונה מתחייב בזאת לשעבוד והמחאת הזכויות כאמור, ומתחייב לחתום במעמד חתימת חוזה זה, על נספח הבנק בנוסח המצורף כנספח ה', המהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה. ככל שהנספח אינו מצורף יפעל הקונה בהתאם להוראות החוזה להלן – לרבות סעיף 5.2 והנספחים הרלבנטיים (טו +). יובהר כי ככל שהקונה יחפוץ ליטול הלוואת משכנתא לצורך ביצוע חלק מהתשלומים החלים עליו בהתאם להוראות חוזה זה הוא לא יהיה מחוייב לפנות לבנק המלווה בלבד.

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

4.13. הובא לידיעת הקונה כי אין לבנק כל מחויבות מכל מין וסוג שהוא כלפי הקונה בקשר לבניה ולחוזה, למעט זכויותיו של הקונה על פי הבטוחה שתונפק לטובתו מאת הבנק וזאת בהתאם לחוק להבטחת רוכשים. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הודע לקונה, כי כל זכויות הפיקוח ו/או הבקרה של הבנק ביחס למוכר, לבניין ולדירה, בנייתם, קצב התקדמות הבניה, איכות הבניה וכל הקשור בנ"ל נועדו להגן על זכויות הבנק בלבד (אשר רשאי, אך לא חייב, לעשות בהן שימוש), והקונה לא יהיה רשאי להסתמך על כך בכל צורה שהיא.

4.14. הובהר לקונה שהמוכר טרם נרשם בלשכת רישום המקרקעין כחוכר של מקרקעין וכי רישומו של המוכר כחוכר במקרקעין כפוף לקיומן של התחייבויות המוכר כמפורט בהסכם החכירה. וכי בחתימתו על חוזה זה הינו מאשר באופן בלתי חוזר את העברת הזכויות במקרקעין למוכר כאמור לעיל, אולם יובהר כי הקונה מתחייב לחתום, מיד עם דרישתו של המוכר, על כל מסמך שיידרש, ככל שיידרש, לצורך העברת הזכויות במקרקעין על שמו של המוכר, והכל מבלי לגרוע מזכויות הקונה לפי חוזה זה.

4.15. הובהר לקונה כי הזכויות הנמכרות לו במסגרת הסכם זה הינן זכויות חכירה מהוונות וכי הקניית זכות בעלות על דירת מחיר מטרה תהיה באישור רמ"י, ככל ויינתן, ובהתאם לנהלים, לכללים ולהחלטות

אשר בקרה בע"מ
05. 11. 2026
נ ב ד ק

המועצה שייקבעו בעניין זה ע"י רמ"י מעת לעת.

4.16. הקונה מצהיר שהינו "חסר דיור", או "משפר דיור", כהגדרת מונחים אלה לעיל, אשר זכה בהגרלה אשר נערכה על ידי המשרד לרכישת דירה בפרויקט וכי זכאותו הינה בתוקף מלא. הקונה מצהיר ומתחייב כי ככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה, שנכון ליום חתימת החוזה, הקונה לא עמד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, כי ידוע לו והוא מסכים שחוזה המכר שנחתם עימו יבוטל לאלתר והקונה לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור.

4.17. הקונה מצהיר, כי ידוע לו שלא יהיה רשאי למכור את הדירה נשוא חוזה זה לצד שלישי כלשהו וזאת החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 (חמש) שנים מיום קבלת תעודת גמר לדירה, או עד חלוף 7 (שבע) שנים ממועד ביצוע ההגרלה מטעם המשרד (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מביניהם (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) (להלן: "**המועד הקובע**"), וזאת לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר המועד הקובע אשר נכרת לפני המועד הקובע. על אף האמור לעיל, הקונה יהא רשאי להשכיר את הדירה למטרת מגורים בלבד.

4.18. בוטל.

4.19. להבטחת האמור בסעיף 4.17 יחתום הקונה בד בבד עם חתימתו על חוזה זה על תצהיר וכתב התחייבות לטובת המשרד **וכן תצהיר חסר קרקע בייעוד למגורים** בנוסחים המצורפים **כנספח ח'** להסכם זה **(נספחים ח'1 + ח'3 לחסר דיור ונספחים ח'2 + ח'3 למשפר דיור)**. ידוע לקונה כי מבלי לגרוע מהתחייבויותיו כמפורט **בנספח ח'** הנ"ל, תרשם הערה בדבר הגבלת העברת הזכויות בהתאם לאמור לעיל בפנקסי המקרקעין ו/או בפנקסי המוכר, בהתאם להוראות המכרז ידוע לקונה, כי ככל וימכור את הדירה טרם חלוף המועד האמור בסעיף 4.16 לעיל, יחוייב בתשלום של 450,000 (ארבע מאות וחמישים אלף) שקלים חדשים למשרד.

4.20. הובא לידיעת הרוכש כי החברה תציב בפרוייקט במקרקעין אף לאחר מסירת החזקה, בכל מקום שתבחר ובכלל זאת על חזית המבנים שלטים פרסומים הנושאים בין היתר את שמה של החברה ובלבד שאין בו כדי להפריע לשימוש הסביר של הרוכש בדירה ו/או ברכוש המשותף ובהתאם להוראות כל דין ו/או רשות – גודל השלטים כמו גם מיקומם והכיתוב שיהיה עליהם יקבע לפי שיקול דעתה הסביר של החברה – החברה תהא רשאית לפי שיקול דעתה הסביר לחבר את השילוט לחשמל המשותף של אותו המבנה עליו הוא יותקן והחברה תשא בהוצאות החשמל של השלט. הקונה מתחייב שלא להתנגד להתקנת שלטים כאמור ושלא להסירם. לאחר שנתיים ממסירת החזקה שנקבע לבניין בו מצויה בדירה, הדיריים יכולים להורות למוכר להסיר את השלט והמוכר יפעל כאמור. כל ההוצאות השוטפות והאגרות בגין השילוט וכן בגין הסרתו יחולו על המוכר

4.21. הובא לידיעתנו כי אנו חותמים על ההסכם ונספחיו באמצעות חתימה אלקטרונית מאובטחת, בהתאם לחוק החתימה האלקטרונית התשס"א- 2001.

5. <u>התמורה</u>

5.1. תמורת הדירה והמפורט להלן, מתחייב הקונה לשלם למוכר את התמורה בהתאם לתשלומים, למועדים ולתנאים, כמפורט ב**<u>נספח א'</u>** (להלן: "**התמורה**").

מבלי לגרוע מכל יתר הוראות הסכם זה, הודע לקונה כי בכוונת המוכר לשעבד ולהמחות לבנק על דרך שעבוד, את כל זכויותיו כלפי הקונה, והוא נותן בזה למוכר הוראה בלתי חוזרת לשלם את כל הכספים והתשלומים המגיעים ושיגיעו מהקונה למוכר על פי חוזה זה אך ורק לחשבון הליווי, אך ורק באמצעות שוברי התשלום שיימסרו לו על ידי המוכר והקונה מתחייב לפעול בהתאם. כן מתחייב הקונה לפעול כמפורט בכתב ההתחייבות לבנק המצ"ב כ**<u>נספח ה'</u>** או בכל נוסח אחר כפי שיידרש על ידי הבנק, והכול כאמור בנספח התשלומים, חתימת הקונה על חוזה זה מהווה הסכמה והתחייבות מצידו לפעול כאמור.

הקונה מתחייב למלא בכתב יד קריא וברור על גבי כל אחד משוברי התשלום שנמסרו/ימסרו לו את פרטיו (שם ותעודת זהות) בהתאם לנתונים המצוינים בחוזה זה וכן את הסכום לתשלום.

הודע לקונה כי שוברי התשלום ניתנים לתשלום בכל הבנקים וכי במקרה שהשוברים ישולמו בבנקים שאינם הבנק המלווה, זיכוי חשבון הליווי יבוצע לאחר שני ימי עסקים מיום ביצוע התשלום, עם ערך כספי של יום התשלום. במקרה של ביטול החוזה עם הקונה, ישיב הקונה למוכר את כל שוברי התשלום שהונפקו ונמסרו לו בקשר עם הדירה וטרם שולמו. כמו כן, הקונה מתחייב לשמור אצלו את פנקס השוברים בשלמותו ובמצב תקין, ולהשיב למוכר את כל שוברי התשלום שלא שולמו על ידיו, מכל סיבה שהיא.

5.2. הודע לקונה כי תשלום שלא באמצעות שוברים כאמור לעיל, לא רק שמהווה הפרה יסודית של חוזה זה על ידי הקונה, אלא גם עלול שלא לחייב את הבנק לשום דבר ועניין, לרבות התחייבותו של הבנק לתת לקונה ערבות בנקאית כאמור להלן; כמו כן עלול הבנק שלא להתחשב בתשלומים אלה אם יחליט להמשיך ולסיים את הבנייה.

5.3. כל תשלום מן התשלומים שעל הקונה לשלם למוכר על פי חוזה זה ישולם בשקלים בלבד ויישא הפרשי הצמדה למדד בהתאם לתנאים שנקבעו בנספח התשלומים (**<u>נספח א'</u>**). יובהר כי רק קבלות מקוריות ו/או אישור הבנק בדבר ביצוע התשלומים, יהוו הוכחה לביצוע התשלום בפועל.

5.4. מחיר הדירה כמפורט בנספח התשלומים הינו כולל מס ערך מוסף, בשיעורו הידוע במועד חתימת הסכם

אשד בקרה בע"מ
05. 11. 2026
נ ב ד ק

זה. היה וישתנה שיעור מס הערך המוסף, ישלם הקונה למוכר במעמד ביצוע כל תשלום שעליו לשלם, את מס הערך המוסף החל בגינו, בהתאם לשיעורו כחוק ביום ביצוע כל תשלום בפועל, כנגד חשבונית מס כדין.

5.5. בהעדר מועד נקוב לתשלום כלשהו החל על הקונה בהתאם לחוזה זה או הדין, ישולם אותו תשלום בתוך 7 ימים ממועד דרישת המוכר.

5.6. מובהר כי מחיר הדירה הינו מחיר כולל, הכולל בתוכו מע"מ ככל שחל על פי דין.

רוכש המקדים תשלום כלשהו מתשלומי התמורה יודיע מראש על כך לחברה. וכאשר יובהר כי סכום התשלום שיוקדם לא יפחת מסך של 100,000 ₪ (מאה אלף שקלים חדשים), בתוספת הפרשי הצמדה החלים בגין אותו סכום על פי הסכם זה (ככל שחלים) כולל מס ערך מוסף כחוק,. בכל מקרה, מובהר כי המוכר לא יידרש להקדים את מועד מסירת החזקה בדירה לקונה, וזאת אף אם הוסכם מכל סיבה שהיא, כי הקונה יקדים את ביצוע תשלום התמורה. הקדמת תשלום בניגוד לאמור בסעיף זה תהווה הפרה של ההסכם. כהוכחה לביצועו של תשלום כלשהו ישמשו אך ורק קבלותיו הרשמיות של המוכר ו/או אישורי הבנק להפקדה שבוצעה על ידי הקונה לחשבון הליווי כמוגדר בנספח א' להלן.

5.7. תנאי התשלום בחוזה זה על נספחיו ומועדיהם הינם תנאים שהפרתם מהווה הפרה יסודית של חוזה זה, ובכפוף להוראות סעיף 19 להלן.

6. <u>הבנייה</u>

בכפוף ליתר הוראות החוזה ובלי לגרוע מכל הוראה כאמור, המוכר מתחייב כי הדירה תבנה בהתאם להיתר הבניה, לתכניות ולמפרט הטכני (בכפוף לשינויים המותרים על פי כל דין) ובהתאם להוראות כל דין, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, התב"ע והיתרי הבנייה.

נוסף על כל האמור, תחולנה על בניית הדירה כל ההוראות, כדלקמן:

6.1. <u>שינויים ותוספות</u>

בטרם מסירת החזקה הקונה לא יהיה רשאי לבצע כל שינוי ו/או תוספת בדירה ביחס למפרט ו/או לתוכניות (להלן: "**שינויים ותוספות**"), זולת ויתור אפשרי על 4 פריטים תמורת זיכוי כספי אשר יפורט במפרט.

6.2. כאמור בסעיף 6.1 לעיל, הקונה יהא רשאי לוותר על פריט מהפריטים הכלולים במפרט והמפורטים להלן וזאת כנגד קבלת זיכוי כספי מהמוכר: ארון מטבח, סוללות מים (כיור, אמבטיה, מקלחת), בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד), ודלת כניסה למרפסת שירות. סכום הזיכוי הינו כמפורט במפרט הטכני הרצ"ב **<u>כ-נספח ג'</u>** להסכם זה.

6.3. מבלי לגרוע מכל מגבלה אחרת המוטלת על פי כל דין, מובהר במפורש כי הקונה לא יהא רשאי לעשות שינויים חיצוניים בדירה עד למועד מסירת הדירה. לאחר המסירה הרוכש יהא רשאי לבצע שינויים בכפוף לקבלת היתר בנייה ו/או רשיונות ו/או אישור הרשויות המוסמכות ככל ונדרש. ככל שהדבר יגרום לעיכוב ו/או מניעה של רישום הבית המשותף הרוכש הוא זה שיישא בהוצאות תשריט הבית המשותף החדש וכן החברה תהא זכאית לתבוע את הרוכש בגין כל נזק ו/או הוצאה ו/או הפסד שייגרם לה בגין העיכוב ו/או המניעה ברישום הבית המשותף ו/או תביעה שתוגש מכל צד ג' בגין העיכוב ו/או המניעה ברישום הבית המשותף. יובהר, ככל והקונה יבצע שינוי בדירה ו/או בהצמדותיה עד לרישום על שמו בלשכת רישום המקרקעין וככל והרשות המקומית ו/או הועדה לתכנון ובנייה ו/או לשכת רישום המקרקעין יבקשו לרשום הערת אזהרה בגין החריגות ו/או השינויים שבוצעו בדירה ו/או בהצמדותיה, תרשם הערת האזהרה.

6.4. לקונה לא תהא זכות לתפוס חזקה כלשהי בדירה, אלא בדרך הקבועה בסעיף 7 להלן. הקונה מתחייב כי עד למסירת החזקה בדירה כאמור, לא יתערב בדרך כלשהי בבניית הבניין ו/או הדירה, בעצמו ו/או באמצעות אחר מטעמו, לא ייכנס ו/או ירשה לאחרים להיכנס לאתר הבנייה במקרקעין ו/או לבניין ו/או לדירה, ולא יכניס לדירה חפצים ו/או ריהוט ו/או ציוד כלשהו, בעצמו ו/או באמצעות אחרים, כל אלה למעט ביקורים באתר שיאושרו ושיתואמו מראש עם המוכר לצורך בירורים והבהרות, ובלבד שכל אלו ייעשו דרך הקבלן. אין בהוראות ס"ק זה להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

6.5. כמו כן, עד למועד מסירת החזקה בפרויקט לרוכשי הדירות, הקונה מתחייב לא לנהל משא ומתן ו/או לקיים מגע כלשהו עם קבלני משנה ו/או בעלי מלאכה ו/או בעלי מקצוע ו/או יועצים ו/או פועלים כלשהם הפועלים במקרקעין בהרשאת המוכר ו/או מטעמו, לא להזמין אצלם עבודות ו/או תיקונים כלשהם, ולא להעסיקם ו/או לשכור את שירותיהם בכל דרך, במישרין ו/או בעקיפין, אלא להתקשר עם הקבלן בלבד, ככל שיידרש. אין באמור בסעיף זה כדי להגביל את הקונה להתקשר עם כל קבלן משנה ו/או בעל מלאכה ו/או בעל מקצוע ו/או יועצים ו/או פועלים כלשהם לאחר מועד מסירת החזקה בדירה, או לגבי כאלה שהיו לו יחסים עימם טרם חתימת החוזה עם המוכר.

6.6. מוסכם בזה כי המוכר יהא רשאי בכל שלב, לפי שיקול דעתו הסביר, לבקש הקלות בניה בהתאם להוראות סעיף 147 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, בתוכניות הבניין, לרבות הוספת דירות, שינוי תוכנית הדירות, שנויים פנימיים בבניין, הקצאת שטחים ליעודים שונים ושינוי בהקצאות כאלו, וכן גריעת חלקים

אשר בקרה בע"מ
05. 11. 2026
נ ב ד ק

מהמקרקעין על פי שיקול דעתו הסביר, בהתאם להוראות הסכם החכירה או כפי שיורו לו הרשויות המוסמכות, וזאת בכל דרך שהיא, לרבות על דרך של העברת זכויות בהם ו/או החכרתם, וזאת הן לצרכי ציבור והן לכל צורך אחר כפי שיחליט המוכר, והכל בהתאם להוראות המכרז, ובכפוף לכך שלא יהיה שינוי מהותי בדירה עצמה, על הצמדותיה (שטחה, מיקומה וחלוקתה הפנימית על הצמדותיה) ולא יפגעו זכויות הקונה על פי הסכם זה, למעט סטייה קבילה בהתאם להוראות צו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974. עוד מוסכם בזאת כי המוכר יהיה רשאי לבצע שינויים שיידרשו על ידי כל רשות מוסמכת וזאת אף אם יהיו בניגוד למפרט ולתכניות המצורפים לחוזה זה. הובהר לקונה כי ככל ויאושרו באופן סופי שינויים מהותיים בדירה כאמור לעיל, אשר עולים על הסטיה המותרת בחוק המכר, שמורה לקונה הזכות לבטל חוזה זה בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה הסופית על השינויים הנ"ל ולאחר שניתנה לקונה האפשרות לעיין בשינויים כאמור. כמו כן, במקרה של ביטול יושבו הכספים ששולמו, בערכם הריאלי, וכן ייחתמו כלל המסמכים הנדרשים לצורך ביטול החוזה.

אין בהוראות ס"ק זה להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

.6.7 מוסכם בזה כי כל תוספת אחוזי בניה ו/או הקלה ו/או ניצול נוסף שינתנו לגבי המקרקעין ו/או הבנין על ידי הרשויות המוסמכות יהיו שייכים למוכר בלבד, ולקונה לא תהיינה כל זכויות בהם. המוכר יהיה רשאי להשתמש בזכויותיו כאמור לפי שיקול דעתו הסביר ובכפוף לכל דין. כמו כן, הובהר לקונה כי הוראות ס"ק זה לא תחולנה על זכויות בניה עתידיות שייווצרו לאחר שייחתמו כל חוזי מכר בגין כלל הדירות בפרויקט בין היזם לרוכשים. מובהר כי עם מכירת כל היחידות הפרויקט לא יוותרו בידי המוכר זכויות בניה כלשהן ו/או רכוש משותף אשר אינו מוצמד ליחידה כלשהי.

.6.8 המוכר רשאי להקים בבניין או בסמוך לו, במיקום המצוין במפרט, חדר שנאים (טרנספורמציה) ו/או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל וספקיות התקשורת והגז, בהתאם לדרישתן. כמו כן, במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל לעומת המצוין במפרט, יודיע על כך המוכר לקונה בכתב. מובהר כי אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין.

.6.9 המוכר רשאי, עד למועד המסירה וללא צורך בקבלת הסכמת הקונה, להעביר דרך המקרקעין ו/או דרך הבניין ו/או דרך הדירה ו/או החניות (לרבות אלה שיוצמדו לדירה, ככל שיוצמדו) בעצמו או באמצעות רשות מוסמכת כלשהי, תעלות ו/או צינורות מים או צינורות הסקה, צינורות תיעול, צנרת גז, סולר, בנזין, ביוב, ניקוז, צנרת חשמל (לרבות חדר טרנספורמציה), כבלי טלפון, כבלים לאנטנות טלוויזיה, כבלי טלביזיה ותקשורת וכן כל צנרת ו/או כבל ו/או תעלה מסוג אחר, וכן להציב עמודים ולמתוח כבלי חשמל, וזאת בין אם המתקנים האמורים משרתים את הדירה, בין אם הם משמשים ו/או מחברים ו/או מקשרים דירות אחרות בבנין ובין אם הפעולות הנדרשות נובעות מדרישה של רשות כלשהי, ובמקרים אלה - על הקונה לאפשר למוכר ו/או לרשויות המוסמכות ו/או לכל אחד מהגופים האמורים לעיל, לנציגיהם, המועסקים על ידם ו/או כל מי מטעמם, להיכנס לדירה (על כל הצמוד לה) על מנת להוציא לפועל את העבודות ו/או הפעולות אשר ידרשו לכל אחד מהצרכים האמורים, ובלבד שלאחר מסירת החזקה, יהא על המוכר לתאם מראש עם הקונה ביצוע האמור בסעיף זה, להיכנס לדירה לאחר קבלת הסכמתו ולהשיב את מצב הדירה, לקדמותה, ובכפוף לכך שזכויות הקונה לשימוש סביר בדירה לא תיפגענה.

.6.10 המוכר יהא רשאי לסגור באופן זמני מעברים, חדרי מדרגות, דרכי גישה לבניין או לכל יחידה מיחידות הפרויקט ו/או להפסיק באופן חלקי או זמני שימוש במתקנים שבפרויקט, כל זאת תוך הסדרת סידור חלופי סביר שיקטין את ההפרעה הנגרמת ויאפשר גישה סבירה ובטוחה לדירה והצמדותיה עקב סגירה או הפסקה כאמור.

7. <u>מסירת החזקה</u>

.7.1 הקונה מתחייב לקבל את החזקה בדירה בהתאם לכל ההוראות דלהלן ובכפוף לאמור בסעיף 7.2 דלהלן. בכפוף למילוי כל התחייבויות הקונה על פי החוזה במלואן ובמועדן, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, ביצוע מלוא התשלום המיועד למועד המסירה כאמור בסעיף 5.1 לעיל, מתחייב המוכר להשלים את בניית הדירה ולמסור לקונה את החזקה עד ליום **<u>15/02/2030</u>** (להלן: **"מועד המסירה"**).

.7.2 החזקה בדירה תימסר לקונה לאחר שניתן טופס 4 לאכלוס (אישור להספקת שירותים לפי תקנה 5 לתקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון) מאת הרשות המוסמכת וכל טופס אחר הנהוג אצל הרשות המוסמכת המאפשר את אכלוס הדירה, כשהדירה ראויה למגורים ופנויה מכל אדם וחפץ וחופשיה מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא או זכות אחרת של צד שלישי, למעט הערה בדבר הימנעות מעשיית עסקה בהתאם למגבלות המוטלות על דירת מחיר מטרה (ההערה יכול שתרשם בפנקסי המקרקעין ו/או בפנקסי המוכר) בהתאם להוראות המכרז, הערה בדבר משכנתא שניתנה כביטחון להלוואה לרכישת הדירה או משכנתא שנרשמה על פי בקשת הקונה ו/או זכויות צד שלישי אחרות הקשורות בקונה.

.7.3 כמו כן, במועד המסירה יהא הבניין מחובר לרשת הביוב, המים, הגז והחשמל. מובהר כי הדירה תיחשב ראויה למגורים בהיותה בנויה בהתאם למפרט ולהוראות חוזה זה וכשהיא במצב שניתן לחברה לרשתות החשמל, הגז והמים, אולם מובהר כי לצורך אספקת חשמל מים וגז לדירה על הקונה להתקשר בהסכם צרכני עם הספקים הרלבנטיים, במועד מסירת החזקה, בהתאם להוראות חוזה זה, וזאת גם אם עבודות

אשד בקרה בע"מ
05. 11. 2026
נ ב ד ק

הפיתוח במקרקעין ועבודות אחזקה בחלקים אחרים בבניין ו/או במקרקעין ו/או ביחידות הבעלים לא תסתיימנה, ובלבד שהעבודות יתבצעו באופן שימנע ככל האפשר הפרעה לקונה. מובהר 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.

7.4. איחור בהשלמת הנכס ובמסירתו לרוכש שלא יעלה על חודש לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכר בהסכם זה ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהו (כל הסעיפים דלעיל יקראו לשם קיצור ביחד להלן: "סעיפי האיחור במסירה").

ככל שהמוכר לא מסר את הדירה לרוכש הדירה לאחר שחלף חודש ימים ממועד המסירה, זכאי הרוכש לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו מתום חודש ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן:

א. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה בעבור התקופה שתחילתה בתום חודש ממועד המסירה החוזי וסיומה בתום ארבעה חודשים ממועד המסירה החוזי.

ב. 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.

ג. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.5 בעבור התקופה שתחילתה 11 חודשים לאחר מועד המסירה החוזי ואילך.

ד. הפיצויים הקבועים לעיל ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש.

7.5. הוראות סעיף 7.4 לעיל לא יחולו אם מתקיים לגבי האיחור במסירת הדירה אחד מאלה:

ה. הוא נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הרוכש בלבד;

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

דחיית מועד המסירה- בסמוך לאחר שנודע למוכר על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מבניהם), יודיע המוכר לרוכש על דחיית מועד המסירה ויפרט בהודעתו את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, יודיע המוכר על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לו אודות הנתונים הנ"ל.
על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, המוכר יודיע לרוכש על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה.

מבלי לגרוע מכל זכות וסעד העומדים לזכות הרוכש, לרבות זכותו לפיצוי כאמור לעיל, במקרה של דחיית מועד המסירה מסיבה שאינה מנוייה לעיל, יודיע המוכר לרוכש על הדחייה ועל מועד המסירה החדש, עם היוודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה.

במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודש המנויה בס' 7.4 לעיל), ולמעט אם האיחור נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הרוכש בלבד, יהיה הרוכש זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול."

7.6. איחור של הקונה במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו בהסכם, במלואן ובמועדן אשר גרמו לעיכוב במסירת החזקה בפועל, ומבלי לפגוע ביתר תרופות המוכר על-פי הסכם זה או על-פי כל דין, יתיר למוכר דחייה בהתאמה למספר הימים בגינם נגרם עיכוב במסירה בפועל ובלבד שהמוכר הוכיח את העיכוב כאמור.

7.7. סמוך למועד השלמת הנכס ישלח המוכר לקונה הודעה בכתב, ובה יזמין את הקונה לקבל את הדירה לרשותו במועד שיתואם בינו לבין המוכר, שלא יהיה מאוחר מ-21 ימים ממשלוח ההודעה. ככל שהקונה לא יתאם מועד למסירת הנכס לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הנכס לרשותו, ישלח לו המוכר הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הנכס לרשותו שלא יהיה מאוחר מ-10 ימים ממשלוח הודעה זו (להלן: "**המועד המיועד**"). הקונה מתחייב להופיע בדירה במועד המיועד, לקבל את החזקה בדירה ולקיים את יתר ההתחייבויות שעליו לקיים עד למועד מסירת החזקה (ועד בכלל), כמפורט בחוזה.

אשר בקרה בע"מ
05. 11. 2026
נ ב ד ק

7.8. להסרת ספק מובהר, כי המוכר זכאי להקדים את מועד מסירת החזקה בדירה למועד מוקדם למועד הנזכר בהסכם זה בתקופה של עד 60 ימים ובלבד שמסר לקונה הודעה על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה שהוקדם. הקדמת מועד המסירה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הקונה. למען הסר ספק מובהר, כי הקונה לא יתפוס ולא יהיה זכאי לתפוס חזקה בדירה ו/או להכניס אליה חפצים ו/או מתקנים כלשהם לפני שזו תימסר לרשותו בהתאם להוראות חוזה זה.

7.9. **<u>התחייבויות הקונה למועד המסירה</u>**

נוסף על כל הוראה אחרת בחוזה, הובא לידיעת הקונה כי תנאי מוקדם להתחייבות המוכר למסור לו את החזקה בדירה יהא מילוי כל אחת מהתחייבויות הקונה המפורטות להלן, במצטבר:

7.9.1. הקונה שילם את מלוא התמורה

7.9.2. הקונה יחתום בפועל על פרטיכל המסירה וככל שיסרב לחתום, הדבר יצויין בפרוטוקול כמו כן, במקרה בו הרוכש מסרב לחתום על פרטיכל המסירה הדירה תחשב כאילו נמסרה לידי הרוכש במועד המסירה לכל דבר ועניין לרבות לצורך נשיאה בכל התשלומים בגין הדירה ו/או הרכוש המשותף שעפ"י דין והסכם זה חל תשלומם על הקונה ממועד המסירה, וממועד זה ואילך תחל תקופת הבדק.

7.10. החל במועד מסירת החזקה לקונה בהתאם להוראות החוזה ואילך, תחולנה בין היתר ההוראות, כדלקמן:

7.10.1. בכפוף להוראות הדין, על הקונה תחול החובה לשלם את כל התשלומים שיוציא המוכר על מנת לשמור על הדירה ו/או על תכולתה ו/או אביזריה ו/או על שלמות הדירה, ככל ויהיו, וזאת כנגד אסמכתאות שיציג המוכר. אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריות המוכר לשמירת הנכס לפי הוראות חוק השומרים, התשכ"ז, 1967.

7.10.2. תחול על הקונה האחריות והחובה לשלם את כל תשלומי החובה החלים עליו לגבי התקופה שלאחר מסירת החזקה בדירה, בהתאם להוראות סעיף 15.4 להלן, ותחולנה על הקונה כל החובות המוטלות על מחזיק נכס מקרקעין ועל בעליו על פי כל דין. המוכר רשאי לבצע תשלומים במקום הרוכש ככל שמדובר בחוב אשר אי תשלומו עלול לעכב את המוכר בקיום התחייבויותיו. המוכר רשאי לתבוע את הרוכש בשל כל הנזקים ו/או ההוצאות שנגרמו לו כאמור, בשל אי תשלום על ידי הרוכש.

7.10.3. יחל מניינה של תקופת אחריות המוכר בהתאם להוראות סעיף 8 להלן, לכל דבר ועניין.

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

מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בחוזה, ומבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות אחרים המוקנים למוכר על פי החוזה ו/או על פי כל דין - היה והחזקה בדירה לא תימסר לקונה בפועל עקב מעשה או מחדל כלשהם של הקונה, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, לא הופיע הקונה במועד המסירה ולא במועד נוסף שיהיה בתוך 10 ימים ממועד המסירה הנ"ל או לא קיבל את הדירה לרשותו (ובלבד שלא קיימים בדירה ליקויים אשר אינם מאפשרים שימוש סביר למגורים) או לא היה זכאי לקבל את הדירה לרשותו עקב אי מילוי התחייבויותיו בחוזה זה תחולנה בין היתר גם כל ההוראות הבאות:

7.11.1. הדירה תיחשב כאילו נמסרה לקונה בהתאם להוראות חוזה זה.

7.11.2. הובהר לקונה כי עד שהקונה ישלם למוכר את מלוא התמורה החלים עליו על פי החוזה, לא יראו את הקונה כמי שקיבל חזקה בדירה לעניין זכות העיכבון ולעניין סעיפים 15 עד 20 לחוק המקרקעין; מובהר במפורש, כי במקרה האמור, לא יראו את הקונה כמי שקיבל חזקה, גם לעניין סעיף 6.4 לעיל.

7.12. **<u>פרטיכל המסירה</u>**

7.12.1. הקונה יהיה רשאי לבדוק את הדירה בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם המוכר. במועד המסירה כאמור בסעיף 7.1, או במועד המיועד כאמור בסעיף 7.6 לעיל, במועד המסירה תיערך ע"י המוכר והקונה תרשומת אשר תיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי, או אי התאמה אשר התגלו ע"י הצדדים במועד המסירה (להלן: "**פרוטוקול המסירה**").

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

7.12.2. 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 מהקונה להעלות טענות בדבר אי התאמה.

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

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

אשד בקרה בע"מ
05. 11. 2026
נ ב ד ק

7.12.5. המוכר מתחייב לכלול את הוראות סעיפים 7.12.3-7.12.5 בפרוטוקול המסירה.

7.12.6. ליקויים שקיימים בדירה ככל ואכן קיימים - יתוקנו על ידי המוכר תוך זמן סביר לאחר מסירת הדירה לקונה והכל בכפוף להוראות הדין.

7.12.7. הקונה מתחייב לקבל את החזקה בדירה, על אף הליקויים הנטענים, ובלבד שאין בליקוי הנטען כדי למנוע שימוש סביר בדירה למגורים.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכויות הקונה על פי הוראות הקוגנטיות של חוק המכר (דירות) בדבר ליקויים בדירה שאינם ניתנים לגילוי בבדיקה סבירה, ו/או שהתהוו לאחר מסירת הדירה לקונה, בכפוף לתקופות המנויות בחוק המכר ובכפוף להוראות הדין.

7.12.8. סרב הקונה לחתום על פרטיכל מסירה, לא יהא בכך כדי לגרוע במאומה ממשקלו או ממעמדו של פרטיכל המסירה לכל דבר ועניין, ואולם נציג המוכר יציין עובדה זו על גבי הפרטיכל.

7.12.9. הקונה מתחייב לאפשר למוכר ו/או לקבלן ו/או לקבלן משנה ו/או לפועלים מטעמם להיכנס לדירה במועד שיתואם עימו לביצוע התיקונים הנדרשים בהתאם לסעיף 7.12.6, על מנת לבצע תיקונים בדירה ו/או בדירה אחרת בבנין ובלבד שביצוע התיקונים ייעשו בתיאום מראש וכן, ככל הניתן באופן שימנע ככל האפשר הפרעה לקונה ו/או לשאר הדיירים בבניין.

7.12.10. הקונה מתחייב בזה להימצא בדירה (הוא או מי מטעמו), לאפשר למוכר ביצוע התיקונים דלעיל במועד שנקבע לכך בהתאם להוראות סעיף 7.12.9 לעיל, ולנקוט בפעולות סבירות לשמירת תכולת הדירה והריהוט בעת ביצוע התיקונים.

8. <u>אחריות ובדק</u>

8.1. המוכר יתקן על חשבונו כל פגם, ליקוי או אי התאמה (להלן: "**הפגמים**") שיתגלו בדירה, לעומת תיאורם במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת חוזה זה ושהחובה לתקנם חלה על המוכר על פי הוראות חוק המכר (להלן: "**אי התאמה**", "**אי התאמות**") וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.

8.2. אחריות המוכר ו/או הקבלן ו/או הקבלן המבצע לא תחול בכל מקרה בו הוכח כי הפגמים נגרמו עקב אשמתו ו/או אחריותו של הקונה ו/או מי מטעמו ו/או עקב ביצוע שינויים ו/או תוספות על ידי הקונה ו/או עקב שימוש ו/או אחזקה בלתי נאותים ו/או בלתי סבירים בדירה ו/או בניגוד להוראות המוכר ו/או היצרן.

8.3. התחייבויות המוכר לתיקון אי התאמות כאמור לעיל מותנות בכך שהרוכש יודיע למוכר על קיום כל אי התאמה בתוך שנה ממועד המסירה ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (להלן: "**הודעה בדבר אי התאמה**").

8.4. המוכר יבצע את תיקון אי ההתאמות שהוא חייב בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה. ויובהר כי תיקון ליקויים דחופים יבוצע באופן מיידי.

ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכר או מי מטעמו כלעיל ייגרם נזק לדירה או לרכוש המשותף יתקן המוכר כל נזק כנ"ל ויחזיר את מצב הדירה או הרכוש המשותף לקדמותם ככל שניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.

8.5. הקונה מתחייב לאפשר למוכר, לקבלן, לקבלן המבצע ו/או לקבלני משנה, להיכנס לדירה לשם בדיקתה וכדי לבצע בה את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הדירה תיקונים שידרשו בדירות אחרות בבניין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתאום מראש עם הקונה.

כמו כן, מתחייב הקונה להעמיד לרשות מי שיבצע את התיקונים גישה נוחה וסבירה ושטח עבודה סביר שיהיו דרושים בנסיבות העניין כדי לאפשר ביצוע התיקונים וכן שהתיקונים יבוצעו בשעות העבודה המקובלות.

8.6. התיקונים יבוצעו בכל הדירות במועד שיקבע ע"י המוכר ו/או הקבלן ו/או הקבלן המבצע וככל האפשר ברצף אחד, פרט לתיקונים שאינם סובלים דיחוי שיתוקנו, ככל האפשר, בסמוך לדרישה ובכפוף לאפשרות ביצוע התיקון מבחינת עונות השנה. יובהר, כי אין באמור לעיל בכדי לגרוע מהוראות חוק המכר (דירות).

8.7. התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכר מחוייב לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכר הודעה בדבר אי ההתאמה, יתקן המוכר את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהקונה איפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.

חזרה והתגלתה אי ההתאמה לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הקונה בדבר אי-התאמה, או שתיקונה של אי-ההתאמה דחוף והמוכר לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הקונה, רשאי הקונה לתקנה והמוכר יישא בהוצאות התיקון. במקרה זה ימסור הקונה למוכר הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.

8.8. הקונה מצהיר ומתחייב כי ישתמש בדירה בצורה סבירה ובהתאם להוראות התחזוקה והשימוש כפי

אשר בקרה בע"מ
05. 11. 2026
נ ב ד ק

שימסרו לו ע"י המוכר כשהן חתומות על ידיו עד ולא יאוחר ממועד מסירת החזקה, וכפי שיעודכנו על ידי המוכר ו/או הקבלן המבצע מעת לעת ועפ"י שיקול דעתם הסביר.

8.9 המוכר יהיה רשאי להמציא לקונה כתבי התחייבות ו/או תעודת אחריות (להלן: "**תעודת אחריות**") מהקבלן או מקבלני משנה שהועסקו בבניית הבנין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או של אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן, קבלן המשנה או הספק, אחריות ישירה כלפי הקונה לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציא המוכר לקונה כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הקונה לפנות ישירות לקבלן או לקבלני המשנה או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו למוכר. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לפניית הקונה, 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 הקונה, ובמקרה זה יהיה רשאי הקונה לשוב ולפנות למוכר בדרישה לביצוע תיקונים והמוכר יתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור לעיל כדי להסיר או לפגוע באחריות המוכר כלפי הקונה כפי שנובעת מהסכם זה ו/או להסיר מהמוכר אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.

8.10 בוצעו שינויים או תוספות ע"י הקונה או מי מטעמו בדירה לאחר מועד המסירה או נעשה שימוש בחומרים שסופקו על ידי הקונה דלעיל (להלן: "**התוספות**") כל עוד חלה אחריות כלשהי על המוכר מכח חוק המכר בגין הפגמים, הרי מבלי לגרוע מכל יתר הוראות חוזה זה לא יהיה המוכר אחראי לתיקון הפגמים שיתגלו בדירה ובלבד שהוכח כי הם נובעים מהתוספות שביצע הקונה.

8.11 להסרת כל ספק, יובהר כי לא יהיה בהוראות סעיף 8 זה לעיל, על כל סעיפי המשנה שבו, בכדי לגרוע מהוראות חוק המכר, שלא ניתן להתנות עליהן.

9. <u>סטיות מותרות, מידות וחישובים</u>

9.1 ,הודע לרוכש כי בהתאם לצו מכר דירות (טופס של מפרט) סטיות ו/או שינויים לעומת המפרט הטכני ו/או תוכניות המכר המצורפים לחוזה זה שהינן בשיעור של עד 2% במידות הדירה ו/או מידות שטחי הרכוש המשותף בפועל ו/או סטיות ו/או שינויים בשיעור של עד 5% בין שטח חצר ו/או גינה הצמודה לדירה ביחס למפרט בפועל, ו/או סטיות ו/או שינויים בשיעור של עד 5% בכמויות ובמידות האביזרים המופיעים במפרט בפועל ו/או סטיות אחרות כאמור המותרות על פי כל דין (להלן: "**הסטייה המותרת**"), לא ייחשבו כהפרת החוזה או שינויו ו/או כאי התאמה, ולא יזכו את הקונה בתרופה ו/או סעד כלשהם, לרבות פיצוי ו/או שיפוי כלשהו, והכל בכפוף להוראות כל דין.

9.2 פרטים אודות הבניה, טיבה והיקפה אשר לא נקבעו בחוזה זה או בנספחיו ייקבעו על ידי המוכר לפי שיקול דעתו הסביר, בכפוף להוראות המכרז, הנחיות המשרד וכן, למקובל בענף הבניה לפרויקטים מסוגו של הפרויקט ולדרישות הרשויות המוסמכות.

10. <u>אחריות הקבלן</u>

10.1 הובא לידיעת הקונה כי במסגרת היחסים שבין המוכר לבין הקבלן, קיבל על עצמו הקבלן (כלפי המוכר) את כל התחייבויות המוכר כלפי הקונה בגין האחריות הכוללת לבניית הבנין והדירה, למועד המסירה ולתיקון כל הפגמים אשר יתגלו בדירה ואשר המוכר חב בתיקונם כלפי הקונה, כאמור בחוזה זה ולפי דין, וזאת מבלי לגרוע מכל התחייבויותיו של המוכר לפי חוק המכר, שלא ניתן להתנות עליהן ויובהר כי המוכר יוותר ערב כלפי הקונה למילוי כל התחייבויותיו שהעביר.

11. <u>הרישום</u>

11.1 הובהר לקונה כי הוא קונה את הזכויות בדירה בידיעה ובהסכמה כי ניתן יהיה להתחיל בביצוע הפעולות לרישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין, רק בגמר רישום הבית המשותף וכשתהיה אפשרות חוקית ומעשית לרישום הנ"ל, בהתאם לאחת החלופות שבסעיף 11 זה להלן.

11.2 המוכר מתחייב לבצע את הפעולות ולקיים את כל החיובים המוטלים עליו בקשר לרישום החלוקה והאיחוד של המקרקעין בפנקסי המקרקעין, במועד המוקדם ביותר האפשרי. המוכר יגרום לרישום הבית בפנקס הבתים המשותפים תוך שנה ממועד רישום האיחוד והחלוקה של המקרקעין בפנקסי המקרקעין כאמור בסעיף 6ב(א)(1) לחוק המכר, או תוך שנה ממועד מסירת החזקה לקונה, על פי המאוחר.

11.3 המוכר מתחייב לגרום לרישום זכויות הקונה בדירה בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, או שישה חודשים ממועד מסירת החזקה בדירה לקונה, על פי המאוחר.

11.4 עד לרישום זכויות הקונים בלשכת רישום המקרקעין ינהל המוכר את כל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול בקונים עד לרישום זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין, לרבות העברת זכויות, רישום עיקולים, מתן התחייבות לרישום משכנתא, וכיו"ב.

11.5 המוכר יהיה רשאי לרשום בלשכת רישום המקרקעין הערות אזהרה, חכירות וזיקות 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 דעתו הסביר ובכפוף להוראות הדין והמכרז, בין היתר להבטחת זכויות מעבר לציבור (לרבות רוכשי יחידות בחלקות הסמוכות), זכויות שימוש בשטחים, במתקנים

אשר בקרה בע"מ
05. 11. 2026
נ ב ד ק

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 שיקול דעתו הסביר. כמו כן יהיה המוכר רשאי, לפי שיקול דעתו הסביר או בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות, להקנות ו/או להעביר לרשות המקומית זכויות בכל אחד מן השטחים כאמור לעיל, ובלבד שלא תפגענה זכויות הקונה בדירה על הצמדותיה. מבלי לגרוע מהאמור, המוכר יהיה רשאי לרשום את הבניין כבית משותף יחד עם בניינים סמוכים שיוקמו במקרקעין, או עם בנינים נוספים שיוקמו על ידו במסגרת הפרויקט, או עם חלק מהבניינים לפי שיקול דעתו הסביר. המוכר ו/או עורך הדין של המוכר רשאים לעשות שימוש בייפוי הכוח עליו חתם הקונה בהתאם להוראות הסכם זה, בין היתר, לצורך ביצוע האמור בסעיף זה.

11.6. מבלי לגרוע מכלליותה של כל הוראה אחרת בחוזה, הודע לרוכש כי בחישוב תקופות הרישום לא יבוא במניין תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו ואשר הוא לא יכול היה למנוע את קיומן.

11.7. לכשתיווצר אפשרות לרישום הבית המשותף (לרבות בית משותף רב אגפי - אם המוכר ימצא לנכון לבצע את הרישום באופן זה ועל-פי שיקול דעתו הסביר) ולרישום זכויות הקונה בדירה בלשכת רישום המקרקעין בהתאם להוראות סעיף 11 זה, ובלי לגרוע מכל התחייבות אחרת של הקונה על פי חוזה זה, ומתחייב הקונה להמציא את המסמכים המפורטים מטה בתוך 14 יום מדרישתו הראשונה של המוכר: -.

11.7.1. הקונה מתחייב להמציא שטר משכנתא מאת בנק הקונה כשהוא חתום ומאומת כדין, ככל שהועמד מימון לרכישת הדירה ואישור עירייה המופנה ללשכת רישום המקרקעין בתוקף לפחות של 60 ימים מיום המצאה של המסמכים כמפורט לעיל בהתאם.

11.7.2. הקונה מתחייב להתייצב במשרדי החברה ו/או מי מטעמה בתוך 14 ימים לחתימה על כל המסמכים הנדרשים. ככל והקונה לא יתייצב במשרדי החברה במועד שתואם עימו תשלח החברה התראות.

11.7.3. הקונה המציא לעורך הדין של המוכר כפי שעורך הדין האמור ו/או מי מטעמו יורה לו, ובמועד שיתואם עימו, כל אישור ו/או תעודה מרשויות המס הממשלתיות, העירוניות ומכל גורם אחר נחוץ אשר חובת הוצאתם חלה על הקונה, המאשרים לרשם המקרקעין (בהתאם לדרישות אגף ורישום הסדר מקרקעין) להעביר את הזכויות בדירה על שמו של הקונה כאמור בחוזה, לפי העניין, והמאשרים כי כל המיסים החלים על הדירה לתקופה שממועד המסירה ועד לתום חודשיים לאחר מועד הרישום, שולמו במלואם.

11.7.4. הקונה עשה את כל שיידרש ממנו על ידי המוכר ו/או עורך הדין של המוכר, לרבות הופעה בכפוף לתיאום מראש עם הקונה, במשרד עורך הדין האמור, משרדי המוכר, במשרדי רשויות מס כלשהן, לשכת רישום המקרקעין, וכן אצל כל מוסד, גוף ורשות אחרים, במועד שיידרש על-ידי מי מהם, ולרבות חתימה על כל המסמכים, השטרות, שטרי המכר, ההצהרות, המכתבים, מיד עם דרישה ראשונה, כפי שיורו לו המוכר ו/או עורך הדין של המוכר ולאחר תיאום עימו, כל זאת על-מנת לאפשר את ביצוע ו/או השלמת איזה מהפעולות ו/או הרישומים האמורים בסעיף 11 זה.

11.7.5. הקונה שילם למוכר ו/או לכל צד שלישי במלואם את כל התשלומים מכל מין וסוג שהוא, המגיעים ממנו בהתאם לחוזה זה.

11.7.6. לא מילא הקונה ו/או בא כוחו המחזיק בייפוי כח מתאים אחר אחד או יותר מהתנאים האמורים בסעיף 11.8 זה לעיל במועד ו/או במקום כפי שנדרש לעשותם, ולא מילא את התנאי האמור גם כעבור 14 ימים לאחר שיקבל על כך הודעה בכתב מהמוכר ו/או מעורך הדין של המוכר - המוכר יהא רשאי לתבוע מן הקונה את כל ההוצאות והנזקים שיגרמו בקשר לאי-ביצוע הרישומים כאמור ו/או בקשר לעיכוב בביצועם, למוכר ו/או לרוכשי דירות אחרים, והכל בלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות המוקנים למוכר על פי החוזה ו/או על פי כל דין.

11.8. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יהא המוכר ו/או עורך הדין ו/או מי מטעמם, רשאים (אך בשום אופן לא חייבים) לפעול על פי ייפוי הכוח שהופקד בידיהם כאמור בסעיף 17 להלן, לשלם כל תשלום במקום הקונה על חשבונו של הקונה ובלבד שאי תשלומו עלול לעכב את המוכר בביצוע התחייבויותיו, ולהשלים את כל הפעולות הטעונות השלמה, כולן או חלקן, והכל על פי שיקול דעתו הסביר של המוכר ו/או עורך הדין של המוכר, לפי העניין ובכפוף להוראות הדין, לקונה תעמודנה כלפי המוכר אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי. במידה והמוכר ו/או עורך הדין ו/או מי מטעמם שילם תשלום מהתשלומים החלים על הקונה או חלק מהם, בהתאם להוראות סעיף זה, אזי יהא על הקונה להחזיר למוכר ו/או לעורך הדין ו/או למי מטעמם כל סכום כאמור מיד לפי דרישתם הראשונה כשהוא נושא ריבית פיגורים ממועד תשלומו על ידי המוכר ועד למועד השבתו בפועל למוכר.

11.9. **הובהר לקונה כי עורכי הדין של המוכר 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.**

11.10. הוראות הסכם זה המתייחסות לעניין הזכויות והחובות בדירה וברכוש המשותף יחייבו את הקונה גם לפני רישום הדירה כיחידה נפרדת בבית המשותף ולפני רישום זכויות הקונה בדירה.

12. <u>רכוש משותף, הוצאתו ואחזקתו</u>

12.1. הודע לרוכש כי פרט לדירה עצמה, להצמדותיה ולחלק היחסי בחדר המדרגות, המעליות, חדר האשפה

אשר בקרה בע"מ
05. 11. 2026
נ ב ד ק

ויתר המתקנים המשמשים בפועל של כל דיירי הפרויקט יהיו כל יתר השטחים בפרויקט שייכים למוכר בלבד והוא יהיה רשאי למוכרם ו/או להצמידם לדירה או דירות כלשהן בפרויקט ו/או לנהוג בהם לפי שיקול דעתו הסביר והכל בכפוף להוראות חוק המקרקעין והוראות המכרז ובלבד שלא תגרענה זכויותיו של הקונה בהסכם זה. מבלי לפגוע באמור לעיל ובנוסף לו, המוכר יהיה זכאי, להוציא חלקים ושטחים מהרכוש המשותף, לרבות כל שטח שניתן להוציאו מהרכוש המשותף, חלקים מן החצר, מרתף, מחסנים, מעברים, מקומות חניה, גגות (למעט החלקים המיועדים למתקנים משותפים), מרפסות תלויות ומרפסות גג, קירות חיצוניים, זכויות בניה, גינות, שבילי כניסה ושטחים בבנין, ולהצמידם לכל אחת מהדירות או היחידות בבית המשותף או לרשמם כיחידות נפרדות, הכל מתוך השטחים והחלקים המפורטים ב**נספח ג'** לחוזה זה. כמו כן, הובהר לקונה כי הוראות ס"ק זה לא תחולנה בגין זכויות בניה עתידיות שייווצרו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין. ("יחסי" בסעיף זה פירושו, קרוב ככל האפשר ליחס שבין שטח הרצפה של הדירה לשטח הרצפה של כל יחידות הבית המשותף, בכפוף לכל תיקון ביחס זה, כפי שייקבע ע"י המוכר ויאושר ע"י המפקח על רישום המקרקעין. בחישוב החלק היחסי כלעיל תהיה החברה רשאית להביא בחשבון, בין היתר, שטחים של מרפסות מקורות ולא מקורות, חצרות, שטחי אחסון, מחסנים, חניות, גגות וכיו"ב, אשר יוצמדו לדירה או ליחידות מסוימות בשיעור שייקבע ע"י המוכרים, בכפוף להוראות הדין ודרישת המפקח על הבתים המשותפים.

12.2. בנוסף ומבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בחוזה זה ונספחיו, הובהר לקונה כי המוכר רשאי לערוך שינויים לא מהותיים ברכוש המשותף בפרויקט, עד לרישום הזכויות של הרוכש בדירה , ובלבד שלא תיפגענה במישרין זכויות הקונה בדירה על הצמדותיה בעטיו של השינוי כאמור. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בכפוף להוראות הדין, ככל שיידרש, הקונה מתחייב לחתום בתוך 7 ימים ממועד דרישה ראשונה של המוכר ולאחר תיאום עמו על כל תכנית, היתר, אישור ו/או כל מסמך סביר אחר ו/או נוסף שיידרש לצורך ביצוע פעולה כלשהי ברכוש המשותף כאמור לעיל, ככל שתידרש חתימתו כאמור, ובלבד שחתימת הקונה לא תשית עליו אחריות ו/או הוצאה כלשהי שלא נטל על עצמו במפורש בחוזה זה. למען הסר ספק הובהר לקונה כי אין בהוראות ס"ק זה כדי לפגוע מזכויותיו של הקונה על-פי חוזה זה.

12.3. מבלי לגרוע באמור לעיל, מוסכם בזאת כי המוכר זכאי, בכפוף להוראות הדין, להוציא מהרכוש המשותף שטחים וחלקים המיועדים לשימושים מסויימים, כגון מעברים, מרתפים, גגות, מרפסות קירות חיצוניים, חללים (סגורים או פתוחים), קומת עמודים, מבואות, שטחי חוץ מקורים ובלתי מקורים ו/או שטח אחר כלשהו, הכל כמפורט ב**נספח ג'**. כן יהיה המוכר זכאי לייעד שטחים מהשטחים לשימוש עבור חדר/י מיתוג, מחשבים, אנטנות, מיכלים לאספקת גז, אשפה, ביוב, מתקן חשמל, חימום, קירור, ניקוז, מים וכד' (להלן: "**המתקנים**"), בין אם השימוש קשור בבנין בלבד ובין אם המתקנים ישמשו את הבנין ביחד עם בניינים אחרים שייבנו במקרקעין ו/או בסביבתו. מובהר כי לאחר מכירת כל היחידות בפרויקט לא יוותרו בידי המוכר חלקים בבניין ו/או ברכוש המשותף.

12.4. מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, מוסכם בזה כי המוכר יהא רשאי, לפי שיקול דעתו הסביר, להקצות שטחים ו/או חדרים ברכוש המשותף , המיועדים להתקנת חדר טרנספורמציה בהתאם לסעיף 6.8 לעיל ו/או חדר תקשורת לבזק ו/או חדר לספק גז מרכזי (להלן - "**ספקי השרותים**" ו- "**חדרי הספקים**") וחדרי הספקים כאמור יועמדו לשימושם הייחודי והבלעדי של ספקי השרותים וכן יוקנו להם זכויות מעבר להחזקה ולתיקונים בקשר לחדרי הספקים. הובהר לקונה כי המוכר יעניק לספקי השרותים את הזכויות האמורות וכל זכות אחרת שתידרש על ידם וכי בתקנון הבית המשותף יקבעו הוראות שיבואו להבטיח את הזכויות דלעיל. כמו כן, במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל לעומת המצויין במפרט, יודיע על כך המוכר לקונה בכתב. מובהר כי אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין. החלקים ברכוש המשותף ייקבעו בהתאם להוראות חוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 (להלן: "**חוק המקרקעין**").

במידה ויותקנו בבנין מיתקנים המיועדים לשרת דירות ו/או בניינים נוספים שייבנו בסמוך לבנין, כולם או חלקם, מובהר כי המוכר רשאי לציין זאת על דרך של רישום זיקת הנאה מתאימה בלשכת רישום המקרקעין, והכל בהתאם להוראות התב"ע ובהתאם לכל דין.

12.5. המוכר יהא רשאי לרשום הערות אזהרה וזיקות הנאה על המקרקעין שתידרשנה עפ"י שיקול דעתו, הסביר בין היתר, להבטחת זכויות דרך וחניה וזכויות שימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימושם של בעלי דירות אחרים בפרויקט או לשימושם של בעלי חלקות סמוכות למקרקעין ו/או לשימושם של ספקי השרותים ובלבד שלא יהא בכך כדי לגרוע מזכויות של הקונה לשימוש סביר בדירה.

12.6. מבלי לפגוע באמור ובנוסף לו, המוכר רשאי לרשום את שטחי החניה 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 דעתו הסביר של המוכר ובלבד שלא תיפגענה זכויות הקונה במקומות החניה שרכש הקונה על פי חוזה זה.

12.7. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מובהר כי המוכר יהיה זכאי להוציא את גג הבניין או את חלקו מהרכוש המשותף ולהצמידו לאחת מהיחידות בבניין, ובלבד שלא תיפגענה זכויות הקונה על פי חוזה זה.

על אף האמור בסעיף זה, מובהר בזאת כי למוכר שמורה הזכות שלא להוציא מכלל הרכוש המשותף כל ו/או חלק מהשטחים שפורטו בסעיף זה לעיל, אם ימצא המוכר לנכון לעשות כן על פי שיקול דעתו הסביר.

12.8. המוכר יהא זכאי בכל שלב ואף לאחר הרישום, לבצע כל פעולה שמטרתה חלוקת המקרקעין ו/או איחודו ו/או חלוקתו מחדש והפרשת חלקים ממנו לצורכי ציבור, בין בתמורה ובין ללא תמורה.

אשר בקרה בע"מ
05. 11. 2026
נ ב ד ק

12.9. החברה תרשום תקנון לבית המשותף, בהתאם לסעיף 62 לחוק המקרקעין ותהא רשאית לכלול בתקנון, בין היתר, אותן הוראות שתבואנה לקבוע את היחסים בין בעלי הדירות בבית המשותף, האחזקה והתיקון של הרכוש המשותף ו/או של הרכוש הצמוד לדירות וחלוקת ההוצאות הכרוכות בכך, וכן ההצמדות המיוחדות הנזכרות לעיל, הזכויות ברכוש המשותף ואופן השימוש בו וכיו"ב – בהתאם להוראות חוזה זה, למפרט המצורף, להוראות כל דין, להנחיות הרשויות המוסמכות לכך למעט הכתבה מהרשויות, לרבות מלשכת המפקחת על רישום מקרקעין (להלן: "**התקנון**"), כאשר תהא רשאית להחיל את התקנון המצוי על כל עניין שלא יפורט בתקנון.

12.10. הקונה מתחייב להשתתף ולשלם, החל ממועד מסירת החזקה, את חלקו היחסי בהוצאות האחזקה בקשר עם הדירה והבית המשותף, לרבות לניהול הפעלה, החזקה, חידוש, ניקיון, תאורה, של הרכוש המשותף בפרויקט ו/או בבניין ו/או בבית המשותף על פי העניין, כולל ומבלי לפגוע בכלליות הנ"ל, בהוצאות הכרוכות בטיפול בחצר, בחדר המדרגות, במעליות, באנטנה המרכזית לטלוויזיה (אם ישנה), בחשמל באינסטלציה, במים, בביוב ובתיעול ובעניינים אחרים המיועדים לשרת את כל בעלי הדירות בבניין ובפרויקט וכפי גם שיקבע בתקנון הבית המשותף, בין אם נרשם בית משותף ובין אם לאו. מובהר כי הדירות שבבעלות המוכר ואשר טרם נמכרו (להלן: "**דירות המוכר**"), לא ישלמו את חלקן בהוצאות השוטפות עבור צריכה בפועל אותן יוכיח המוכר שלא צרך. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי אין המוכר רשאי לפטור את עצמו מנשיאה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף בגין דירות המוכר שטרם נמכרו.

12.11. המוכר יהא רשאי, בכפוף להוראות הדין 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. המוכר יהיה זכאי לעשות את כל וכל חלק מהאמור לעיל, מבלי צורך בהסכמת הקונה וזאת בכפוף לכך שלא תפגענה זכויות הקונה בדירה בהתאם להוראות חוזה זה.

12.12. אם איזה מבין הקונה/ים והמחזיק/ים אשר יבואו אחרי הקונה יפר הוראות אלה, תהיה לבעלי הדירות האחרות בבית המשותף ולמוכר עילת תביעה כלפיו. להסרת ספק, מובהר עם זאת כי המוכר לא יהיה חייב לממש זכות תביעתו בנסיבות אלו

הובא לידיעת הקונה כי אם החברה תדרש להציג הסכם התקשרות עם חברת ניהול כתנאי לקבלת אישור אכלוס היא תפנה לנציגות להתקשר עם חברת ניהול לניהול ואחזקת השטחים המשותפים בפרויקט ולקבוע לצורך כך את סוג השירותים שיינתנו על-ידי חברת הניהול, טיבם והיקפם, לרבות צמצומם ו/או הרחבתם ו/או הפסקתם, וכן לקבוע את מועדי מתן השירותים כאמור ואת אופן נתינתם, וכן להורות על נתינתם בשלבים ו/או בהדרגה, וכן על נתינתם לחלק מן הבניינים בפרויקט בלבד (להלן – "**חברת הניהול**"). מוסכם כי ככל שחברת הניהול לא תהיה כזו אשר פרטיה הועברו למוכר מאת נציגות הדיירים בפרויקט, עד למועד האחרון להעברת זהותה כפי שייקבע על ידי המוכר, אזי המוכר יהא רשאי להתקשר בהסכם עם חברת ניהול לבחירתו, במקום רוכשי הדירות/נציגותם החוקית , במקרה כזה מובהר כי תקופת הניהול תהא לשנה אחת. ככל שתמונה חברת ניהול כאמור, הקונה מתחייב להתקשר עם חברת הניהול בהסכם ניהול, בנוסח סביר וכמקובל בפרויקטים דומים בסביבתו של הפרויקט ובתנאים המקובלים בענף ובאיזור, ולתקופה שלא תעלה על תקופה של שנתיים, וכן לשלם לחברת הניהול את חלקו בתשלומים שייגבו על ידה, מובהר כי גובה התשלום לחברת הניהול לא יעלה על הסביר ומקובל בענף ובמשק. בלי לגרוע מהאמור לעיל, המוכר יהיה רשאי, לפי שיקול דעתו הסביר, להורות לקונה למסור לו המחאות בגין התשלום לחברה הניהול ו/או טופס הוראה לחיוב חשבון, כפי שיישלח אליו על ידי המוכר, וזאת עד למסירת החזקה בדירה לקונה. יובהר כי אין באמור לעיל בכדי לגרוע מזכויות הרוכשים בהתאם להוראות חוק המכר (דירות).

לאחר תקופה של שנתיים כאמור לעיל, ההסכם הניהול יתחדש רק בהחלטה שתתקבל על ידי רוב הדיירים (כמשמעו בסעיף 71 ב' לחוק המקרקעין).

12.13. נציגות הקונים בבניין תהיה רשאית להודיע למוכר, עד 7 ימים טרם מסירת הדירה הראשונה בפרויקט בדבר זהות מקבל הרכוש המשותף, ובהיעדר הודעה כאמור המוכר זכאי לקבוע כי מסירת הרכוש המשותף של הבניין או כל חלק ממנו תיעשה לשלושת הדיירים הראשונים, להם נמסרה החזקה בדירה בבניין או לנציגות זמנית אחרת של קוני דירות בבניין (להלן: "**מקבל הרכוש המשותף**").

12.14. קבע המוכר את הקונה כחלק ממקבלי הרכוש המשותף, אזי יהא הקונה חייב, לפי הודעת המוכר, לקבל את החזקה באותו חלק מהרכוש המשותף הנקוב בהודעה. בכל הנוגע לקבלת החזקה ברכוש המשותף כאמור יפעל מקבל הרכוש המשותף גם כנאמן של כל יתר קוני דירות בבניין וכל פעולה שתעשה על ידו תעשה אף בשמם ותחייבם.

קבע המוכר קונה אחר של דירה בבניין או את הנציגות של קוני דירות בבניין כמקבלי הרכוש המשותף, אזי מסכים הקונה כי אותם מקבלי הרכוש המשותף יהיו מוסמכים בלעדית מטעמו, ללא זכות ביטול או הסתייגות, בכל הנוגע לקבלת החזקה ברכוש המשותף, וכל פעולה או מחדל של מקבל הרכוש המשותף בכל הנוגע לקבלת החזקה ברכוש המשותף יחייבו את הקונה.

אשר בקרה בע"מ
05. 11. 2026
נ ב ד ק

13. <u>חברת הניהול</u>

13.1 הקונה מתחייב לשאת, בתקופה שממועד המסירה ואילך, בחלקו בהוצאות לניהול, הפעלה, תיקון, אחזקה, חידוש, שיפוץ, בדק, נקיון, תאורה, שמירה וכיו"ב של הרכוש המשותף, כולל ומבלי לפגוע בכלליות הנ"ל, בהוצאות הכרוכות בהפעלת ואחזקת שבילים, חניונים, מרפסות משותפות, גגות, גינות ושטחים פתוחים, מבואות הכניסה, חדרי המדרגות, המעליות, אנטנות מרכזיות לטלוויזיה, מערכות הגנרטור, תאורה ומערכות סולריות, ככל שיותקנו מערכות אלה או איזו מהן, ובמתקנים ושירותים אחרים המיועדים לשרת את בעלי הזכויות בדירות או חלק מהם, וכן בחלקו במיסים, הארנונות והאגרות, העירוניים והממשלתיים, אשר יוטלו על הרכוש המשותף (בהסכם זה - "**השירותים**"). מובהר כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מהתחייבויות החברה בהתאם מפורט בהסכם זה.

מובהר, כי עד להשלמתם של הבניינים הנכללים בפרויקט, יחולו הוצאות האחזקה ודמי הניהול הקבועים בהסכם הניהול של שטחים ומתקנים משותפים בפרויקט אך ורק על בעלי הזכויות בדירות בבניינים שבנייתם הושלמה, ובכפוף לקבוע בסעיף זה להלן לגבי נשיאת החברה בחלקן של דירות שטרם נמכרו ו/או שטרם נמסרו בבניינים שבנייתם הושלמה.

מוסכם כי לגבי דירות בבניינים שבנייתם הושלמה אשר טרם נמכרו ו/או שטרם הגיע מועד המסירה לגביהן, תישא החברה בחלקן של הדירות הנ"ל בהוצאות האחזקה השוטפות של הבניין למעט הוצאות צריכה בפועל אותן יכול המוכר להוכיח שלא צרך וזאת עד למועד המסירה של הדירות הנ"ל. וכן למעט ביחס לגביית תשלומים מיוחדים שלא בגין הוצאה שוטפת (דוגמא לתשלומים מיוחדים: התקנת מערכות ו/או שדרוגים ו/או רכישת ציוד ו/או ריהוט וכיוצ"ב), בגינם המוכר לא ישתתף והם יחולו באופן מלא על כל רוכש ורוכש, וזאת עד למועד המסירה של הדירות הנ"ל. למרות האמור לעיל, החברה תהיה רשאית, לבחירתה, לבצע בעצמה את השירותים המפורטים בסעיף זה לעיל או חלקם במהלך תקופת האיכלוס הראשונית ועד למועד שייקבע על ידה, ובמקרה זה ישלם הקונה לחברה, החל ממועד המסירה, את חלקו היחסי בהוצאות אספקת השירותים כנ"ל, בשיעור שייקבע על ידי החברה. האמור לעיל כפוף לכך שהשירותים שיינתנו ע"י החברה ועלותם לקונה יהיו סבירים וברמה ההולמת את הפרויקט

13.2 הקונה מתחייב למלא אחר התחייבויותיו בהסכם הניהול ולגרום כי כל מי שהקונה יעביר לו זכויותיו בנכס אף לאחר הרישום יחתום אף הוא על הסכם ניהול או כל הסכם ניהול שיבוא במקומו.

במקרה שההתקשרות עם חברת הניהול תגיע לקיצה מכל סיבה שהיא, יגרום הקונה, יחד עם יתר בעלי הזכויות בדירות, שהם עצמם או הנציגות יתקשרו עם חברת ניהול שתספק את השירותים לרכוש המשותף של בניני המגורים, והכל בהתאם ובכפוף לקבוע בהסכם הניהול לעניין זה. מובהר, כי חברת ניהול אחת תספק את השירותים לרכוש המשותף של בניני המגורים.

13.3 הודע לקונה כי הוראות הוראות סעיף זה, יירשמו בלשכת רישום המקרקעין, בין על ידי הכללתן בתקנון הבית המשותף, ובין על ידי רישום הערה בגינם בלשכת רישום המקרקעין, ובין בכל דרך אחרת שתקבע החברה, לפי שיקול דעתה.

14. <u>גז, טלפון וטלוויזיה</u>

14.1. הזמנת קו טלפון והתקנתו, וכן התחברות לאמצעי תקשורת אחרים ו/או לטלוויזיה בכבלים, ייעשו באחריותו הבלעדית של הקונה ועל חשבונו; הקונה יחתום על כל המסמכים הנדרשים בהתאם לנוהלי "בזק", חברת הטלוויזיה ו/או הכבלים וכל גוף אחר, והוא ישלם במועדו כל תשלום והוצאה שיידרשו ממנו בקשר לכך באחריותו ועל חשבונו הבלעדי. יובהר כי הכנת תשתיות התקשורת תהא באחריות המוכר בלבד.

14.2. ככל ואי תשלום כלשהו החל על פי סעיף 14 זה לעיל על הקונה, עלול לעכב את היזם בביצוע התחייבויותיו, אזי יהא המוכר רשאי לבצעו במקומו ועל חשבונו הבלעדי של הקונה, ובכפוף להודעה מראש, הודיע הקונה למוכר תוך פרק זמן סביר ממתן הודעת המוכר, כי הינו מחזיק בטענות הגנה כלפי הנושה המקורי יעמדו לו טענותיו גם כלפי המוכר ככל וביצע המוכר את התשלום האמור.

15. <u>מסים, היטלים, תשלומי חובה ותשלומים אחרים</u>

15.1. מס הרכישה החל על העסקה נשוא חוזה זה על פי שיעורו בחוק, ישולם באחריות הקונה ועל חשבונו ישירות לאוצר המדינה, במועד הקבוע לכך בחוק ו/או מכוח חוק. הקונה יעדכן את המוכר באם הוא זכאי על פי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "**חוק מיסוי מקרקעין**") לפטור חלקי ממס רכישה, ובאם הדירה הינה "דירה יחידה" כמשמעותה בחוק מיסוי מקרקעין.

דיווח למיסוי מקרקעין בגין עיסקה זו עבור הקונה תיעשה ע"י המוכר או מי מטעמו, לרבות עורך הדין של המוכר, המוכר ו/או בא כוחו יערוך שומה עצמית עבור הקונה לגבי מס הרכישה דלעיל. הובא לידיעת הקונה כי באפשרותו להכין את השומה בעצמו, או באמצעות עורך דין מטעמו, או לפנות למשרדי מיסוי

אשר בקרה בע"מ
05. 11. 2026
נ ב ד ק

מקרקעין לצורך עריכתה. **המוכר ועורך הדין של המוכר אינם מקבלים על עצמם כל אחריות לתוכן השומה העצמית, לגובה השומה הסופית כפי שתקבע על ידי רשויות המס, ולכל הקשור והכרוך בכך, , זאת למעט מעשה ו/או מחדל רשלני בלתי סביר ו/או זדוני שנעשה מטעם המוכר ו/או מי מטעמו.**

מובהר בזאת כי עורכי הדין יבצעו את הדיווח המשותף לרשויות מיסוי המקרקעין מבלי שהדבר יטיל עליהם ו/או על המוכר כל אחריות בכל הקשור לדיווח מטעם הקונה וכי הקונה אחראי על חשבונו ואחריותו המלאים לדאוג לקבל לידיו שובר לתשלום מס רכישה ולשלמו במועדים הקבועים בדין.

הקונה מתחייב להמציא למוכר עד ולא יאוחר ממועד מסירת החזקה בדירה לידיו, אישור מס רכישה סופי בגין הסכם זה מופנה ללשכת רישום המקרקעין הנדרש לצורך רישום הזכויות בדירה על שם הקונה.

כתב התחייבות הקונה לתשלום מס הרכישה וכן הצהרות הקונה לעניין עריכת השומה העצמית, רצ"ב **כנספח טז'** להסכם זה.

15.2. מס שבח ו/או מס הכנסה, לפי העניין, בגין העסקה נשוא החוזה יחולו אך ורק על המוכר.

15.3. הקונה מתחייב לשלם את כל התשלומים בגין התמורה אך ורק לחשבון הליווי (למעט התשלום הראשון אשר ישולם לנאמן כאמור לעיל) בהתאם להוראות חוזה זה, ולא להעביר ו/או לשלם תשלום כלשהו מתשלומי התמורה לרשות המיסים ו/או לכל רשות אחרת.

15.4. כל המסים, הארנונות, האגרות, ההיטלים, תשלומים ותשלומי החובה למיניהם, עירוניים ו/או ממשלתיים ו/או אחרים מכל סוג שהם, החלים ו/או שיחולו על הדירה ו/או על המקרקעין, בין אם על בעליו ובין אם על מחזיקיו, וכן תשלומים לועד הבית או חברת הניהול וכל תשלומים אחרים מכל מין וסוג שהוא בגין הוצאות החזקת הרכוש המשותף (כל הנ"ל ייקראו ביחד להלן: "**המסים**") החלים בגין המועד שעד למועד מסירת החזקה בדירה לקונה ו/או שהעילה לתשלומם נצמחה בתקופה שעד למועד מסירת החזקה בדירה, יחולו על המוכר, וכל המסים שהעילה לתשלומם נצמחה בתקופה שהחל מאותו מועד ואילך - יחולו אך ורק על הקונה, וישולמו על-ידו, באחריותו ועל חשבונו הבלעדי. על אף האמור לעיל, מוסכם במפורש כי המוכר יישא בתשלומי היטל השבחה שהעילה לתשלומם נצמחה בתקופה שעד למועד חתימת החוזה (ועד בכלל), ואילו בכל תשלומי היטל השבחה שהעילה לתשלומם נצמחה בתקופה שהחל מאותו מועד ואילך, אך למעט תשלום היטל השבחה אשר מקורו בפעולות אותן ביצע המוכר - יישא הקונה.

להסרת ספק מובהר כי היטל ההשבחה שתדרוש העירייה, ככל שתדרוש, כתנאי להנפקת היתר הבניה, יחול על המוכר.

למען הסר ספק, במידה ומסירת הדירה נדחתה בשל פיגור בתשלום החל עליו על פי ההסכם ו/או על פי הדין אשר גרם לדחיה בפועל של מסירת החזקה, יחולו על הקונה המסים האמורים בסעיף זה החל ממועד המסירה הקבוע בהסכם.

15.5. הובא לידיעת הקונה כי התמורה כהגדרתה לעיל נקבעה על-ידי המוכר בהתחשב בהיטלים, אגרות, מיסים, ארנונות ותשלומי חובה אחרים, המוטלים על בניית הדירה, לרבות עבודות הפיתוח, וכן על מכירת הדירה ורכישת הזכויות בו על ידי הקונה, כפי שהינם בתוקף ביום חתימת חוזה זה, לפיכך, אם לאחר חתימת חוזה זה, יוטלו על מוכרי דירות היטל, אגרה, מס, ארנונה או תשלומי חובה אחרים, חדשים ו/או נוספים ו/או מוגדלים במידה וייקבע בדין כל הוראה אחרת, על ידי כל רשות ממשלתית, עירונית או רשות מוסמכת אחרת ו/או יגדלו שיעורי ההיטלים, האגרות, המסים ותשלומי החובה הקיימים (הכל, למעט חיובי מס הכנסה ו/או מס שבח ו/או מס מכירה ו/או מס רכוש שיחולו בכל מקרה על המוכר), אזי יישא המוכר במיסים ו/או בהיטלים כאמור, והקונה יישא במיסים ו/או בהיטלים אשר יושתו על הדירה או בקשר עם רכישתה , ככל שיושתו וייקבעו בהוראות הדין על רוכשי דירות.

להסרת ספק מובהר כי היטלי ו/או אגרות פיתוח שתדרוש העירייה, ככל שתדרוש, כתנאי להנפקת היתר הבניה, ואשר יידרשו עד למועד המסירה, יחול על המוכר.

15.6. בלי לגרוע מהתחייבותו של הקונה לשלם את כל התשלומים וההוצאות החלים עליו על פי חוזה זה ו/או בגינו לרשות המתאימה במועדם, יהא המוכר רשאי, אך לא חייב, בכפוף למתן התראה בכתב מראש כי בכוונתו לעשות כן, לשלם תשלומים והוצאות החלים על הקונה כאמור, וזאת במידה שהמוכר יהא סבור כי עיכוב בביצוע תשלומם על ידי הקונה מכל סיבה שהיא, עלול לגרום למוכר עיכוב בביצוע התחייבויותיו. הודיע הקונה למוכר בתוך פרק זמן סביר מהודעת הקונה לעיל, כי הינו מחזיק בטענות הגנה כלפי הנושה המקורי יעמדו לו טענותיו גם כלפי המוכר ככל וביצע המוכר את התשלום האמור. בכפוף לאמור לעיל, במידה והמוכר שילם תשלום מהתשלומים החלים על הקונה או חלק מהם, אזי יהא על הקונה להחזיר למוכר כל סכום כאמור מייד לפי דרישתם הראשונה כשהוא נושא ריבית פיגורים ממועד תשלומו על ידי המוכר ועד למועד השבתו בפועל למוכר. יובהר, כי על שיעור ריבית הפיגורים להיות הדדי ויחול הן על תשלומים שעל המוכר לשלם לקונה והן על תשלומים שהקונה צריך לשלם למוכר על פי הסכם זה.

16. <u>ייפוי-כוח</u>

כדי להבטיח ולאפשר את ביצוע כל הוראות החוזה, הקונה מתחייב להמציא למוכר, בתוך 7 ימים ממועד חתימת חוזה זה, ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח המצורף כ**<u>נספח ד'</u>** (לעיל ולהלן: "**ייפוי הכוח**"), המייפה את כל אחד מעורכי הדין של המוכר כהגדרתם לעיל ו/או את המוכר. יובהר כי כל עלויות הוצאת יפוי הכח חלות על המוכר

16.1. ייפוי הכוח ישמש את מיופי הכוח על פיו לביצוע כל פעולה ו/או רישום הנדרש לשם קיום כל הוראות החוזה, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, חתימה במקום הקונה על כל מסמך ו/או בקשה ו/או שטר ו/או תצהיר ככל שיידרש, לצורך רישום ו/או ביצוע של כל פעולת תכנון, אחוד וחלוקה במקרקעין; ביצוע

אשר בקרה בע"מ
05. 11. 2026
נ ב ד ק

כל רישום ומתן כל התחייבות שיידרש על ידי בנק הקונה; רישום הפרצלציה ו/או רישום הבית המשותף והתקנון מחיקתו של רישום הבית המשותף ו/או תיקון הרישום; הוצאת שטחים מהרכוש המשותף; ייחוד הערות אזהרה; ייחוד הדירה ורישומה על שם הקונה; ביטולו ו/או שינויו ו/או מחיקתו של הרישום; רישום ומחיקה של זיקות הנאה; חתימה על בקשה להיתר בנייה על המקרקעין; חתימה על כל הסכמה למתן הקלה כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965; רישום ו/או מחיקת הערות אזהרה שנרשמו ו/או שיירשמו על שם הקונה ו/או צד שלישי כלשהו; ביצוע כל הפעולות הדרושות בהתאם להוראות חוזה זה; חתימה על הסכמי ביטול ו/או כל מסמך אחר שיידרש על פי שיקול דעתו הסביר של ב"כ המוכר במסגרת ביטול הסכם זה, לרבות חתימה על ; ביצוע כל תשלום והגשת כל השגה.

16.2. למען הסר ספק, מובהר במפורש, כי לא יהא בייפוי הכוח כדי לשחרר את הקונה מן החובה למלא בעצמו אחר כל התחייבויותיו ואחר כל הוראות החוזה, וביניהן - גם התחייבויותיו לחתום בעצמו על כל המסמכים ככל שידרוש ממנו המוכר ו/או עורך הדין של המוכר.

16.3. הובהר לקונה כי זכויות המוכר וכן זכויות צדדים שלישיים אחרים תלויות ו/או קשורות בהוראות ייפוי הכוח, ולפיכך הוראות אלה הינן במפורש בלתי חוזרות. האמור בסעיף זה מהווה הוראות בלתי חוזרות למיופי הכוח לפעול על פי ייפוי הכוח בהתאם להוראות המוכר. מובהר כי ככל שהמוכר ידרוש מאת הקונה לחתום על ייפוי כח נוטריוני ההוצאות בגין ייפוי הכח הנוטריוני יחולו על המוכר.

17. <u>העברת זכויות והתחייבויות</u>

17.1. הודע לקונה, כי המוכר (או מי מיחידיו) יהיה רשאי להעביר לאחר ו/או לאחרים (להלן: "**הנעבר**") את זכויותיו ואת התחייבויותיו שעל פי חוזה זה, כולן או מקצתן, מבלי להיזקק להסכמתו של הקונה, כל זאת בתנאי שהמוכר יוותר ערב כלפי הקונה למילוי ההתחייבויות שהעביר ובכפוף לקבלת הסכמת רמ"י.

17.2. הקונה לא יהיה רשאי למכור את הדירה נשוא חוזה זה לצד שלישי כלשהו וזאת החל מיום רכישתה ועד למועד הקובע, כהגדרתו בסעיף 4.17 לעיל, וזאת לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר המועד הקובע אשר נכרת לפני המועד הקובע.

17.3. ככל וחלף המועד הקבוע בסעיף 17.2 לעיל וטרם נרשמה זכות הקונה בדירה בלשכת רישום המקרקעין, לא יהיה הקונה רשאי להעביר ו/או להסב ו/או להמחות לאחר ו/או לאחרים (להלן: "**מקבל ההעברה**"), את זכויותיו ו/או התחייבויותיו שעל פי החוזה, כולן או מקצתן, למעט אם יקבל לכך את הסכמת המוכר בכתב ומראש. להסרת ספק מובהר, כי גם במקרה שבו המוכר והבנק המלווה יאשרו 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.

המוכר יהא רשאי לסרב לבקשתו האמורה של הקונה מטעמים סבירים ורלוונטים לרישום הזכויות בלבד. ההעברה תהיה מותרת ותקפה אך ורק לאחר שהקונה ישלם למוכר את מלוא יתרת התמורה המגיעה ממנו בגין רכישת הדירה ובתנאי שהקונה ושמקבל ההעברה ימלאו אחר כל התנאים המוקדמים וימציאו את כל המסמכים והאישורים המפורטים להלן, במצטבר:

17.3.1. הקונה ומקבל ההעברה ימציאו למוכר את החוזה שביניהם על כל חלקיו ונספחיו, או במקרה של העברה ללא תמורה, תצהירי העברה ללא תמורה (להלן: "**חוזה ההעברה**"), כשהוא חתום כדין.

17.3.2. הקונה ומקבל ההעברה יחתמו על כתב העברת הזכויות והחובות על פי חוזה זה לטובת מקבל ההעברה, בנוסח כפי שייקבע ו/או יאושר על ידי המוכר או עורך הדין של המוכר, ואשר בו, בין היתר, יקבל על עצמו מקבל ההעברה את כל התחייבויות הקונה בחוזה זה ו/או מכוחו.

17.3.3. מקבל ההעברה ימציא ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח דומה במהותו לנוסח ייפוי הכוח.

17.3.4. הקונה ומקבל ההעברה יישאו בהוצאות המוכר עבור הטיפול המשפטי בהעברה, בהתאם לצו הפיקוח על מחירים, מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מירבי לשירותי נותן שירות בהיעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), התש"ס-1999 ו/או כפי שיתוקן מעת לעת ו/או יקבע כדין בהוראה אחרת. מובהר כי הסך האמור לעיל ישולם במלואו בטרם יחל המוכר בטיפול בהעברה כאמור לעיל ולהלן, וכתנאי לתחילת הטיפול האמור.

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

17.3.6. הקונה ימציא למוכר אישור חברת הניהול ו/או ועד הבית, לפיו סולקו כל חובותיו כלפי חברת הניהול ו/או ועד הבית עד למועד ההעברה.

אשד בקרה בע"מ
05. 11. 2026
נ ב ד ק

17.3.7. הקונה ומקבל ההעברה ימציאו למוכר אישור בכתב של בנק הקונה, המעיד בין היתר כי ההלוואה (אם הייתה כזו) סולקה במלואה, וכי בנק הקונה משחרר את המוכר מהתחייבותו לרישום המשכנתה בגין ההלוואה וכי הוא מסכים להעברת הזכויות בדירה למקבל ההעברה - הכל לפי בחירת המוכר ו/או עורך הדין של המוכר. 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 חוזה זה, תהא כל העברת זכויות בדירה כפופה להסכמת הבנק להעברה כאמור, מראש ובכתב. יובהר, כי בכל מקרה, על הקונה יהיה להסדיר העמדת בטוחה למקבל ההעברה לפי הוראות חוק להבטחת רוכשים ממקורותיו וכתנאי להעברת הזכויות, מובהר כי הבנק לא ינפיק בטוחה למקבל ההעברה ולא יאשר הסבת הערבות ו/או פוליסת הביטוח שהונפקה לקונה לטובת מקבל ההעברה.

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

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

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

17.3.11. להסרת ספק מובהר כי המוכר אינו אחראי בשום אופן להצהרות הקונה ו/או להתחייבויותיו כלפי מקבל העברה על פי חוזה ההעברה בין אם בדק ו/או קיבל איזה מהעניינים המנויים בסעיף 17.1 זה לעיל ובין אם לאו, והקונה יהא האחראי הבלעדי בכל הקשור בחוזה ההעברה, למעט אם קיימת חובה של הקונה כלפי הנעבר על פי דין.

17.4. לאחר קבלת מסמכי ההעברה הנ"ל, ובכפוף לקיום הוראות המוכר בדבר העברת זכויות, יתן המוכר את הסכמתו לרישום הערת אזהרה לטובת הנעבר.

17.5. הובהר לקונה כי העברת זכויותיו בדירה ו/או זכויותיו על פי החוזה לצד שלישי, כולן או מקצתן, ללא קבלת הסכמת המוכר להעברה כמפורט לעיל בכתב ומראש, פרט להיותה בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף, מהווה גם הפרה יסודית של החוזה ותגרום, בין היתר, לביטולה של כל בטוחה שהקונה קיבל מהמוכר, וזאת בנוסף לכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות אחרים ו/או נוספים המוקנים למוכר על פי החוזה ו/או על פי כל דין.

17.6. מוסכם בזאת כי עד לקבלת אישור המוכר בכתב כי מלוא הזכויות בדירה הועברו על שמו של הנעבר העברת זכויותיו של הקונה על פי ההסכם לא תפגע בהתחייבויותיו כלפי המוכר וכן כי התחייבויותיו של מקבל ההעברה כלפי המוכר לא תשחררנה את הקונה מהתחייבויותיו הוא.

18. <u>הלוואות והמחאת זכויות</u>

18.1. היה והקונה יבקש לקבל הלוואה מבנק הקונה לתשלום חלק ממחיר הדירה אזי יחולו ההוראות הבאות:

18.1.1. הובא לידיעת הקונה כי אם ירצה סיוע ברכישת הדירה, על ידי קבלת הלוואה כמפורט בסעיף 18.1 זה, שתובטח במשכנתא שתרשם על הדירה בכפוף ולאחר מסירת החזקה בדירה לקונה והשלמת כל התחייבויות הקונה ורישום הדירה כיחידת רישום נפרדת על שם הקונה (להלן: "**ההלוואה**"), הוא מתחייב לבצע את הפעולות המפורטות כדלקמן:

א) לחתום על כל המסמכים הדרושים ולנקוט בכל הפעולות הנחוצות או המועילות לשם קבלת ההלוואה מבנק הקונה כולל מתן כל הביטחונות שידרשו ע"י בנק הקונה.

ב) למסור לבנק הקונה הוראות בלתי חוזרות לשלם את מלוא סכום ההלוואה במישרין לחשבון הליווי, ע"ח תשלומי הקונה לפי חוזה זה.

18.1.2. תנאי ההלוואה יהיו התנאים שיוסכם עליהם בין בנק הקונה לבין הקונה וכל ההוצאות הישירות והעקיפות הכרוכות בקבלתה, ו/או ברישום המשכנתא ופדיונה, יחולו על הקונה. ההלוואה תינתן לקונה על ידי בנק הקונה, בתנאים המקובלים בבנק הקונה, ועל הקונה האחריות לברר ולהבין את כל התנאים של ההלוואה, ובכלל זה ריביות, הצמדה, תשלומים, ערבויות, בטחונות, פירעון מוקדם וכו' ולמוכר לא תהא כל אחריות ו/או חבות בקשר לכך מכל סוג שהוא. לקונה ידוע שההלוואה ניתנת על ידי בנק הקונה על פי קריטריונים ושיקולים אשר נקבעו על ידי בנק הקונה בלבד, וכי על כן, אין באמור בכל הוראות חוזה זה בכלל, ובמיוחד, אין באמור בסעיף זה, משום התחייבות כלשהי מצד המוכר, כי לקונה תינתן הלוואה ו/או משום עילה מוצדקת לעיכוב בתשלומים המפורטים בנספח התשלומים (**<u>נספח א'</u>**).

18.1.3. הקונה יזוכה אצל המוכר אך ורק בסכום אותו יקבל המוכר בפועל מבנק הקונה.

18.1.4. להסרת ספק מוצהר בזה, שקבלת ההלוואה ו/או עצם השגתה או אי השגתה, אין בהן כדי

אשר בקרה בע"מ
05. 11. 2026
נ ב ד ק

להשפיע במאומה על התחייבויותיו היסודיות של הקונה לשלם למוכר את כל התשלומים לפי חוזה זה במלואם ובמועדיהם.

18.1.5. הקונה מסכים שתנאי מקדמי להסכמת המוכר לאמור בסעיף 18.1.6 להלן, הינו תשלום של לפחות 100,000 אלף (מאה אלף)ממחיר הדירה מהון עצמי של הקונה, וכן כי כל כספי ההלוואה ישולמו ישירות לחשבון הליווי.

18.1.6. המוכר יחתום בתוך זמן סביר על התחייבות לרישום משכנתא לטובת בנק הקונה

18.1.7. היה והמוכר יחתום 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 בעד אגרה אחת לרישום הערה אחת בגין התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק ממנו נטל הרוכש הלוואה בגין כל דירה.

18.1.8. המוכר לא יידרש ולא ייטול על עצמו כל אחריות (לרבות לעניין החזר ההלוואה) כלפי בנק הקונה.

18.1.9. מובהר כי לא קיימת חובה שבנק הקונה יהיה הבנק המלווה של הפרויקט והקונה יהא רשאי לפנות לכל לבנק לפי שיקול דעתו, ובלבד שיענה על הגדרת "בנק הקונה" על פי חוזה זה.

18.2. <u>הליווי הפיננסי</u>

18.2.1. ידוע לקונה כי בין היתר, לצורך רכישת הזכויות במקרקעין ובניית הבניין ולצורך הוצאת בטוחה לטובת הקונה, בהתאם לחוק להבטחת רוכשים כאמור בסעיף 19 להלן, קיבל ו/או יקבל המוכר מהבנק אשראים, ערבויות, פוליסות ביטוח ושירותים בנקאיים שונים, וכי להבטחת אשראים והלוואות יצר ו/או ייצור המוכר, בין היתר, שעבודים ו/או משכנתאות על המקרקעין לטובת הבנק. השעבודים או המשכנתאות, כאמור, יהיו קודמים לכל זכות של הקונה ו/או של בנק הקונה, עד לקבלת מכתב החרגה בלתי מותנה מהבנק בהתאם להוראות חוזה זה. הקונה מתחייב לחתום, מיד עם דרישתו הראשונה של המוכר, על כתב התחייבות לטובת הבנק בנוסח כפי שיידרש ע"י הבנק, והוא מתחייב לפעול על פיו. יובהר כי לאחר חתימת הקונה על כתב ההתחייבות הנ"ל, יצורף כתב ההתחייבות לחוזה זה כ<u>**נספח ה'**</u> וייחשב כחלק בלתי נפרד הימנו.

בנוסף לאמור לעיל, מתחייב הקונה לחתום על כל מסמך סביר שידרוש הבנק בקשר עם האמור לעיל, בהתאם להוראות חוזה זה.

18.2.2. הקונה ומתחייב כדלקמן ויחולו על הקונה ההוראות הבאות:

א. בהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות מודיעה בזה החברה לקונה כי היא התקשרה עם הבנק בהסכם ליווי פיננסי לפרויקט, המסדיר תשלומי התמורה לפרויקט באמצעות שוברי תשלום מפנקס שוברים שיימסר לקונה (להלן: "**שוברי תשלום**" ו-"**פנקס שוברים**") והנפקת ערבויות לפי חוק המכר הבטחת השקעות כאמור בסעיף 19.1.

ב. מספר היחידה אשר מצוין על גבי פנקס השוברים, שיימסר לקונה לפי חוזה זה, הינו מספר היחידה הנקוב בסעיף 2.

ג. הדרך היחידה והבלעדית לתשלום סכום כלשהו ע"י הקונה לחברה בגין התמורה על פי החוזה תהא באמצעות שוברי התשלום כמפורט בנספח התשלומים, והקונה מתחייב שלא ישלם סכום כלשהו לחברה בגין התמורה אלא באמצעות שוברי התשלום כאמור.

יובהר ויודגש בזאת כי תשלום שלא בדרך של שוברי תשלום ולא אל חשבון הפרויקט, עלול להותיר את הקונה ללא בטוחות ביחס לאותו תשלום, והוא לא ייחשב כתשלום על חשבון התמורה, וכן לגרום לכך כי היחידה לא תוחרג מתחולת השעבוד לטובת הבנק.

ד. ידוע לקונה שהוא רשאי לפנות לבנק המלווה לצורך קבלת אישור הבנק בנוגע למספר חשבון ליווי ושם הפרויקט וזאת באמצעות הסניף בו מתנהל חשבון הליווי, באמצעות פניה למענה טלפוני שמספרו מצוין על גבי שוברי התשלום ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק, תוך הקלדת פרטי זיהוי אשר יופיעו על גבי שוברי התשלום.

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

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

אשר בקרה בע"מ
05. 11. 2026
נ ב ד ק

ז. למען הסר ספק ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר כי לחברה הזכות להוסיף ולשעבד ולמשכן את כל ו/או את חלק מזכויותיה במקרקעין, במגרש ובפרויקט, לצורך קבלת הלוואות, אשראים שונים ולכל מטרה אחרת, הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי, ובלבד שלא תפגענה זכויות הקונה בדירה לפי הוראות חוזה זה ו/או על פי דין מחייב.

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

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

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

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

18.2.7. הודע לקונה כי זכותו של הבנק או של כל מי מטעמו או כל מי שהבנק יעביר לו את זכויותיו או החובות הנוגעים לפרויקט, באם הבנק יבחר בכך, להמשיך בעצמו או באמצעות אחרים בהקמת הפרויקט למקרה שהיזם לא יעמוד בהתחייבויותיו כלפי הבנק להקמת וביצוע הפרוייקט. במקרה כזה, על פי דרישות הבנק בכתב, מתחייב הקונה לשלם לבנק או לכל מי מטעמו את כל הסכומים שמגיעים ויגיעו ממנו ליזם על פי חוזה המכר ולבצע את כל שאר התחייבויותיו על פי חוזה המכר, כלפי הבנק או כל מי מטעמו.

באם יבחר הבנק להמשיך בעצמו ו/או באמצעות אחרים בביצוע או בהקמת הפרויקט, יסיים את הפרוייקט במועד המסירה של הדירה כפי שנקבע בחוזה המכר או לתקופה של תשעה חודשים מיום שמונה כונס נכסים, המאוחר מבין השניים, אלא אם קבע בית המשפט אחרת.

18.2.8. הבנק זכאי להחליף את הערבות שנתן לקונה בערבות דומה לפי הוראות החוק להבטחת השקעות של רוכשי דירות, ויתן לו הודעה על כך.

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

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

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

19. <u>הבטחת כספי הקונה</u>

19.1. כנגד כל תשלום שהקונה ישלם למוכר בגין תמורת הדירה יקבל הקונה מהמוכר בטוחה מהבטוחות המנויות בחוק להבטחת רוכשים (כהגדרתו לעיל), ואשר סוגה יהיה ערבות בנקאית של הבנק בכל נוסח שיהא מקובל בבנק באותה עת, או פוליסת ביטוח בכל נוסח שיהא מקובל בבנק באותה עת, ובלבד שיענו על הוראות חוק להבטחת רוכשים (להלן : "**הבטוחה לקונה**" או **הבטוחה**"). הקונה מאשר בזה, כי ידועים לו כל תנאי הבטוחה לקונה והוא מסכים לתוכנה.

נמסר לקונה על ידי המוכר, כי בסמוך לאחר חתימת הצדדים על הסכם זה, ימסור המוכר לממונה כהגדרתו בחוק להבטחת רוכשים, הודעה בדבר התקשרות המוכר בהסכם עימו, אשר תפרט בין היתר את סוג הבטוחה שניתנה לקונה, פרטי המקרקעין וכל דרישה אחרת שתהיה לממונה והכול בכפוף ובהתאם להוראות החוק להבטחת רוכשים.

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

19.2. בהתייחס להוראות סעיף 2א לחוק להבטחת השקעות של רוכשי דירות, מוסכם בין הצדדים כי המוכר יהיה רשאי להחליף מעת לעת, וגם טרם מועד המסירה, כל בטוחה שניתנה כאמור לעיל (להלן : "**הבטוחה המוחלפת**"), בבטוחה אחרת מאותו סוג ו/או מסוג אחר (ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח) (להלן : "**הבטוחה החלופית**"), ללא צורך בקבלת הסכמת הקונה. הקונה מתחייב לשתף פעולה עם המוכר, לחתום

אשר בקרה בע"מ
05. 11. 2026
נ ב ד ק

על כל מסמך ולהמציא כל אישור ומסמך ככל שהמוכר ידרוש 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 7 ימים בטרם החלפת הבטוחה, למעט במקרה של החלפת הבטוחה להערת אזהרה במסגרת מסירת החזקה בדירה לידי הקונה, ככל שתהייה לכך אפשרות חוקית ובכפוף להוראות המכרז.

19.3. מוצהר ומוסכם בין הצדדים כי עם היווצרות הבטוחה החלופית כאמור לעיל, תחשב הבטוחה המוחלפת בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף ונפקות, בין אם נמסרה למוכר 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 המוכר כאמור בסעיף 19.5 להלן.

19.4. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הקונה מאשר כי הוא מסמיך את המנויים בייפוי הכוח לעשות בשמו את הנדרש לביטול הבטוחה המוחלפת.

19.5. הקונה מתחייב להחזיר למוכר את הבטוחות שניתנו לו, מיד עם דרישתו הראשונה של המוכר, וזאת בקרות אחד המקרים הבאים, הכל לפי העניין וההקשר:

19.5.1. כתנאי למתן בטוחה חלופית, כאמור בסעיף 20.2 לעיל, ובכל מועד אחר בו פוקעת הבטוחה לקונה (הערבות הבנקאית ו/או פוליסת הביטוח) על פי החוזה.

19.5.2. בהגיע המועד או בהתמלא התנאים הקבועים בחוק להבטחת רוכשים להשבתה למוכר.

19.5.3. במועד מסירת החזקה בדירה תימסרנה לעורך הדין של הקונה ו/או עורך דין מוסכם אחר (בכפוף לחתימתם על כתב נאמנות בנוסח **נספח טו1'** בשינויים המחוייבים) כל הבטוחות לקונה, ככל שנמסרו לקונה, אשר ישמור עליהן בנאמנות עבור הקונה, עד שיתקיימו התנאים הקבועים בחוק להבטחת רוכשים (להלן - "**הנאמן**"). לבקשת הקונה, ימסור הנאמן לקונה אישור בכתב כי הבטוחות הנ"ל מופקדות בידיו בנאמנות. אם יתאפשר, והיה ובמועד מסירת החזקה או בכל מועד מאוחר יותר, יבקש המוכר להמיר את הבטוחה לקונה בבטוחה חלופית מסוג הערת אזהרה - ימסור הקונה למוכר את הבטוחה המוחלפת שבידו. הקונה יקבל את מכתב ההחרגה, אם יוטל שיעבוד לטובת הבנק המלווה, ותירשם הערת אזהרה לטובת הקונה ולטובת בנק הקונה, לפי העניין, בלשכת רישום המקרקעין. על הפקדת הבטוחה המוחלפת בנאמנות, תחולנה הוראות **נספח טו1'** בשינויים המחוייבים.

19.5.4. על אף האמור לעיל, המוכר יהא רשאי לבטל הבטוחה עוד בטרם נרשמה הערת אזהרה לטובת הקונה וזאת בהתקיים התנאים הקבועים בסעיף 2ב(א) לחוק הבטחת רוכשים קרי, (1) הושלמה בניית הדירה בהתאם לחוזה המכר; (2) נמסרה ההחזקה בדירה לקונה; (3) נחתם חוזה בין הקונה לבין רמ"י ובו התחייבה רמ"י להביא לידי רישום הקונה כשוכר הדירה לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים כשהיא נקיה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול, ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת הקונה.

19.6. להסרת ספק מובהר, כי בכל פעם שהבטוחה לקונה תפקע בהתאם להוראותיה ו/או בהתאם להוראות החוזה, תהא הבטוחה האמורה בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף ונפקות, וזאת אף ללא צורך בהסכמה או באישור או בחתימה כלשהי מצד הקונה וללא צורך בהשבתה בפועל למוכר,

19.7. הקונה נותן בזה הוראה בלתי חוזרת למוכר, להעביר לבנק כהגדרתו לעיל, את כל זכויותיו בדירה וכן את כל זכויותיו שעל פי חוזה זה, וזאת בכל מקרה שבו הבנק ישלם לקונה את מלוא הסכום המובטח על ידו בבטוחה לקונה ו/או על פיה. הקונה מתחייב לחתום על כל מסמך, טופס, הצהרה ככל שיידרש לשם קיום ההוראה בסעיף זה. בלי לגרוע מהתחייבות הקונה כאמור, יהא עורך הדין של המוכר רשאי (אך לא חייב) לעשות שימוש בייפוי הכוח על מנת לבצע בשם הקונה ובמקומו איזו מהפעולות האמורות לעיל.

19.8. הקונה מתחייב לחתום על כל כתב הוראות בלתי חוזרות לבנק, בנוסח כפי שידרוש ממנו הבנק, אשר לפיו מורה הקונה לבנק, לנכות מיתרת הכספים שיגיעו לו על פי הבטוחה את כל הסכומים שיהא חייב לבנק הקונה.

19.9. הקונה מתחייב שלא לרשום לטובתו הערת אזהרה בדבר קיומו של חוזה מכר זה, וכן לא לקבל רישומה של הערת אזהרה כאמור ללא הסכמה מפורשת בכתב ומראש מאת המוכר ובכפוף להוראות המכרז . הפרת סעיף זה הינה הפרה יסודית של חוזה זה. כמו כן, הקונה מסמיך בזה את עורך הדין של המוכר לפעול על פי ייפוי הכוח ולמחוק מכוחו הערת אזהרה שנרשמה בניגוד לאמור לעיל, בלי שיידרש למסור על כך הודעה כלשהי.

19.10. מומשה הבטוחה לקונה כדין, ייחשב הסכם זה כבטל ומבוטל לכל דבר ועניין, ותפקענה כל זכויותיו של הקונה בדירה ותועברנה לטובת המוכר ו/או הבנק. בלי לגרוע מהאמור לעיל, במקרה בו יבקש הקונה לממש את הבטוחה שקיבל ו/או כל סכום על פיה, הקונה מתחייב לאשר בחתימתו את קבלת חשבונית הזיכוי (הודעת הזיכוי) שיוציא לו המוכר, וזאת כנגד ביצוע כל תשלום ו/או חלק ממנו, שיהיה זכאי לו הקונה בהתאם לבטוחה שבידיו כאמור .

19.11. הובא לידיעת הקונה כי, בנוסף ומבלי לגרוע מהוראות הסכם זה, כי לאחר חתימת הסכם זה, ולאחר קבלת פנקס שוברים מהבנק והעברת התשלום הראשון ע"י ב"כ המוכר מחשבון הנאמנות לחשבון הליווי,

אשר בקרה בע"מ
05. 11. 2026
נ ב ד ק

באמצעות השובר כאמור לעיל, יפנה המוכר לבנק על מנת להזמין עבור הקונה את מכתב ההחרגה המותנה.

19.12. מוסכם כי תשלום הפרמיה בגין הנפקת הבטוחות יחול על המוכר ועלות הנפקת מכתב ההחרגה המותנה הראשון לאחר החתימה על הסכם זה תחול על המוכר.

20. <u>תרופות, סעדים ושיפוי</u>

20.1. בכל מקרה של פיגור בתשלום כלשהו, העולה על 7 ימים מהמועד שבו היה על הקונה לשלם למוכר על פי חוזה זה, ו/או בכל מקרה שבו ישלם המוכר תשלום כלשהו החל על הקונה, יהיה על הקונה לשלם למוכר את התשלום שבפיגור ו/או התשלום ששולם על ידי המוכר, לפי העניין, בתוספת ריבית הפיגורים כהגדרתה בסעיף 2 לעיל, מחושבת לגבי כל תקופת הפיגור, החל מהיום שבו היה אמור להיות משולם התשלום, וזאת בלי לגרוע מהיות הפיגור ו/או האיחור האמורים הפרה יסודית של החוזה (ככל והפיגור עלה על ארבעה עשר ימים בלבד) ובלי שהדבר ייחשב כהרשאה כלשהי לפגר בביצוע התשלום האמור ו/או בכל תשלום אחר על פי חוזה זה. מובהר כי שיעור ריבית הפיגורים יהיה הדדי ויחול הן על תשלומים שעל המוכר לשלם לקונה והן על תשלומים שהקונה צריך לשלם למוכר על פי הסכם זה.

20.2. לא שילם הקונה את מלוא ריבית הפיגורים ביחד עם מלוא התשלום שבפיגור, ייזקף כל סכום חלקי שישולם על ידי לחשבון ריבית הפיגורים ורק לאחר מכן על חשבון התשלום שבפיגור.

20.3. מוסכם בזה כי בכל מקרה של פיגור ו/או איחור בתשלום כאמור בסעיף 20.1 לעיל בתקופה העולה על 14 ימים מהמועד שנקבע בחוזה לביצוע התשלום, וכן בכל מקרה שבו הקונה יפר ו/או לא ימלא במלואה אחר התחייבות כלשהי מהתחייבויותיו לפי חוזה זה יהווה הדבר הפרה יסודית של חוזה זה על ידי הקונה והמוכר יהיה זכאי לשלוח לקונה הודעה והתראה בכתב. ככל שלא ישולם מלוא התשלום שבפיגור ו/או לא תתוקן ההפרה בתוך 10 ימים מיום משלוח ההודעה האמורה, יבוטל החוזה על ידי המוכר. לא שולם כל התשלום שבפיגור ו/או לא תוקנה ההפרה גם לאחר חלוף תקופת 10 הימים האמורה, יהא המוכר זכאי לבטל את החוזה, ללא התראה נוספת כל אלה בלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות אחרים ו/או נוספים המוקנים למוכר על פי החוזה ו/או על פי כל דין.

20.4. במקרה בו יבוטל החוזה כדין, ישיב המוכר לקונה את הכספים ששילם הקונה על חשבון תמורת הדירה על פי החוזה עד לאותו מועד בערכם הריאלי מוצמד בהתאם להוראות הסכם זה, אך זאת בתנאי ובכפוף לכך כי קודם לכן, יתקיימו התנאים וההוראות, כדלקמן:

20.4.1. במקרה שהמוכר יבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הרוכש ישלם הקונה למוכר סכום השווה ל- 2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הקונה שנקבעו בהסכם, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום (להלן: "הפיצוי המוסכם"), כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכר על פי הדין ובכפוף לו. המוכר יהיה רשאי לחלט לטובתו את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לו ע"י הקונה.

20.4.2. מוצהר כי הצדדים קבעו את הפיצוי המוסכם לאחר ששקלו והעריכו אותו כסביר לאור הנזקים הצפויים למוכר עקב ביטול החוזה בנסיבות האמורות לעיל, והכל מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות אחרים ו/או נוספים המוקנים למוכר על פי החוזה ו/או על פי כל דין, והכל בכפוף להוראות הדין. אם במועד ביטול החוזה תרבוץ על זכויות הקונה בדירה משכנתא ו/או התחייבות לרישום משכנתא ו/או שיעבוד לטובת בנק ו/או גורם ממן אחר אשר העניק הלוואה לטובת רכישת הדירה כנגד חתימת החברה על התחייבות לרישום משכנתא לטובת אותו גוף ממן, אזי יהיה המוכר רשאי לשלם מתוך הכספים המגיעים לקונה את כל הכספים (ככל שמגיעים) לאותו גוף לשם הסרתם (כולל ריבית, הפרשי הצמדה, עמלה/קנס, פירעון מוקדם, הוצאות וכו'), כשדרישתו של הגוף תשמש ראיה מכרעת עבור המוכרת לתשלום כאמור; כל תשלום כאמור ייחשב כאילו שולם על ידי המוכר לקונה לכל דבר ועניין, הובהר לקונה כי ככל והמוכר ישלם לצד שלישי כלשהו סכום כלשהו כאמור לעיל, בנוסף לכלל הוראות ס"ק זה, תעמודנה לקונה כלפי המוכר כלל טענות ההגנה אשר עמדו בפניו כלפי הנושה המקורי.

20.4.3. הקונה ימציא למוכר אישור בכתב של בנק הקונה, המעיד על סילוק המשכנתא ו/או המשכון על זכויות הקונה בקשר עם הדירה, וכן כי בנק הקונה משחרר את המוכר מהתחייבותו לרישום המשכנתא האמורה.

20.4.4. הקונה מסר למוכר את כל הבטוחות שנמסרו לקונה עד לאותו מועד (אם נמסרו) או הסיר את הערת האזהרה הרשומה לטובתו בלשכת רישום המקרקעין.

20.5. לאחר ובכפוף לביצוע כל התנאים המוקדמים האמורים בס"ק 20.4.1- 20.4.4 לעיל במועדם, יושבו הכספים האמורים לקונה בערכם הריאלי בתוך 45 וזאת תוך 45 ימים ממועד ביטול החוזה כדין. אם החזקה נמסרה לקונה אזי תוך 45 ימים ממועד פינוי הדירה על ידי הקונה, והכל בניכוי הפיצוי המוסכם המגיע למוכר מאת הקונה בהתאם להוראות החוזה וכאשר ניכוי סכום בשיעור הפיצוי המוסכם הינו מבלי לגרוע מזכות המוכר לתבוע את הקונה בגין מלוא נזקיו. הקונה יחתום בפני עורך דין ויאומת על ידו, על אישור לפיו הושבו לו הכספים ששילם על חשבון מחיר הדירה בצירוף הפרשי הצמדה כאמור בערבויות חוק המכר שהוצאו לטובתו בניכוי כל סכום עליו הוסכם בין הצדדים על פי חוזה זה ו/או על פי דין.

20.6. מוסכם כי בעת ביטולו של הסכם זה עקב הפרתו על-ידי הקונה, יחתום הקונה על תצהירי ביטול מתאימים למס שבח וידאג לאמת חתימתו בפני עו"ד. הקונה מתחייב להמציא למוכר את התצהירים החתומים

אשר בקרה בע"מ
05. 11. 2026
נ ב ד ק

כאמור, כתנאי להשבה כלשהי של כספים לידי הקונה. בנוסף על האמור לעיל ומבלי לגרוע מהתחייבויות הקונה דלעיל ו/או מההרשאות שנתן הקונה בייפוי הכוח הבלתי חוזר, מסמיך הקונה את המוכר לחתום בשמו ובמקומו על תצהירי הביטול ולהגישם למס שבח, ככל שיבוטל הסכם זה. כן, מתחייב הקונה להשיב למוכר את פנקס השוברים שנמסר לו בקשר לדירה וכן את כל שוברי התשלום שטרם נעשה בהם שימוש.

20.7 למען הסר ספק ומבלי לגרוע מהגדרת התמורה דלעיל, מובהר בזאת מפורשות כי במקרה שבו החוזה יבוטל עקב הפרתו או ביטולו שלא כדין על ידי הקונה, יושבו לקונה אך ורק הכספים ששילם בגין תמורת הדירה כאמור בסעיף 20.5 לעיל (לאחר החילוט כדלעיל), ולא יושבו הכספים ששילם הקונה בגין שכר טרחת עו"ד (וזאת בלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות אחרים ו/או נוספים המוקנים למוכר על פי החוזה ו/או על פי כל דין, ככל שאינם מתייחסים לאותו ראש נזק); במקרה שבו החוזה יבוטל עקב הפרה או ביטול שלא כדין מצד המוכר, יושבו לקונה כל הכספים ששילם הקונה בגין התמורה, וזאת במועד הקבוע בסעיף 20.5 לעיל.

20.8 למען הסר ספק, מוסכם ומוצהר בזאת כי אין בכל הוראה מהוראות סעיף 20 זה לעיל ולהלן, על כל סעיפיו, כדי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות אחרים ו/או נוספים, המוקנים למוכר או לקונה על פי החוזה ו/או על פי כל דין.

20.9 להסרת ספק מובהר כי בכל מקרה שבו יבוטל החוזה כדין, יהא המוכר רשאי לעשות בדירה ככל שיחפוץ, לרבות מכירתה לזוכה "מחיר מטרה" אחר בהתאם להוראות המשרד, ולקונה לא תהא בגין כך כלפי המוכר כל זכות בדירה.

21. <u>שונות</u>

21.1 שום שינוי, וויתור, הנחה, מתן אורכה ו/או שיהוי מצד מי מהצדדים לחוזה בהפעלת זכות מזכויותיו על פי חוזה זה, לא ייחשבו בשום אופן כוויתור על זכויות כלשהן של הצד האמור לפי החוזה. כמו כן, הסכמת צד לחוזה לסטיית משנהו מהוראות החוזה במקרה ו/או במקרים מסוימים, לא תיצור תקדים לגבי מקרים נוספים.

21.2 ויתור, הנחה, מתן אורכה ו/או כל שינוי אחר מכל מין וסוג שהוא של הוראה כלשהי מהוראות החוזה לא יהיו בשום אופן תקיפים, למעט אם ייעשו בכתב, ובתנאי שייחתמו כדין על ידי כל הצדדים לחוזה.

21.3 הקונה מצהיר כי הינו אזרח ותושב ישראל.

עוד מצהיר ומתחייב הקונה בחתימתו על חוזה זה כי כתובתו הרשומה במבוא לחוזה 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. מובהר, כי מקום השיפוט יקבע בהתאם לתקנות 3ו- 4 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984, לפי העניין.

שפת ההסכם המחייבת הינה השפה העברית בלבד. המוכר לא יחויב בכל תרגום של הסכם זה ונספחיו לכל שפה אחרת. הקונה מאשר כי השפה העברית נהירה וברורה לו וליועציו.

21.4 מוסכם במפורש, כי לקונה לא תהא זכות עיכבון על כל כספים ו/או נכסים ו/או מסמכים של המוכר ו/או על כספים ו/או נכסים ו/או מסמכים כלשהם הנמצאים ברשותו, וכן לא תהא לקונה זכות עכבון כלשהי על המקרקעין ו/או הבניין ו/או הדירה, כולם או כל חלק מהם.

21.5 לקונה לא תהיה זכות קיזוז כלשהי כלפי המוכר ו/או הקבלן והוא לא יהיה רשאי לקזז סכומים כלשהם מן הסכומים שעליו לשלם למוכר ו/או לקבלן.

21.6 במקרה שהמונח "קונה" מתייחס ליותר מאדם אחד, יהיו ההתחייבויות והאחריות של כל יחידי הקונה, על פי חוזה זה, ביחד ולחוד. כל אימת שאחד מיחידי הקונה יחתום על מסמך, כתב, מכתב או אישור מכל סוג שהוא בכל עניין ודבר הקשור לחוזה זה, ביצועו או הנובע הימנו, תחייב חתימתו גם את יתר יחידי הקונה, וחתימת החוזה על ידי אחד או יותר מיחידי הקונה, תיחשב לכל דבר ועניין כהסכמה וכמתן הרשאה על ידי כל אחד מהיחידים האחרים של הקונה, אך כל זאת למעט חוזה לביטולו של חוזה זה. כמו כן, בכל מקרה שהמוכר יהיה רשאי לבטל הסכם זה לגבי אחד מיחידי הקונה, הוא יהא רשאי לבטל את ההסכם הזה גם ביחס ליתר יחידי הקונה, והכל לפי שיקול דעתו הסביר.

21.7 חתימת הקונה לבדו על החוזה לא תקנה לו זכות כלשהי על פיו. המועד בו יחתמו כל מורשי החתימה של המוכר על החוזה ייחשב כתאריך חתימת החוזה.

21.8 הקונה מצהיר ומאשר במפורש, כי נמסר לו וכי ידוע לו, שעורך הדין של המוכר ערך את החוזה לבקשת המוכר בלבד, כי הוא מייצג אך ורק את המוכר בחוזה זה, וכי אין הוא מייצג בשום אופן את הקונה בכל הקשור בו, למעט לצורך רישום זכויותיו של הקונה בדירה, רישום הפרצלציה ככל ותחול על המוכר ורישום הבית המשותף וזכויות הקונה בדירה, כאמור בסעיף 11 לעיל. הובהר לקונה כי הוא זכאי ורשאי להיות מיוצג על ידי כל עורך דין אחר.

21.9 כל תובענה הקשורה בחוזה זה או הנובעת הימנו תוגש אך ורק לבית משפט בעל סמכות עניינית וכן הסמכות המקומית תיקבע בהתאם לתקנות 3 ו-4 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984, לפי העניין.

אשד בקרה בע"מ
05. 11. 2026
נ ב ד ק

22. הרוכש מצהיר כי ידוע לו והוא מאשר כי המוכר יאסוף, ישמור, יעשה שימוש, יעבד ויעביר מידע לצדדים שלישיים כמפורט בנספח כ' להסכם זה.

23. **<u>הודעות וכתובות</u>**

כתובות הצדדים לחוזה זה הן כמפורט לעיל במבוא לחוזה זה, וכל הודעה שתשלח בדואר רשום מצד אחד למשנהו לפי הכתובות הנ"ל או לפי כתובת אחרת שניתנה לגביה הודעה לצד ממשנהו, תיחשב כאילו הגיעה לתעודתה בתוך 72 שעות ממועד המשלוח האמור בדואר רשום, ואם נמסרה ביד - בעת מסירתה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המוכר:

_____

המוכר

הקונה:

חתימה ומס' ת.ז.	**חתימה ומס' ת.ז.**

<u>אישור הקונה</u>

אנו החתומים מטה מאשרים בזה כי עורך הדין של המוכר, הודיעונו באמצעות המוכר (לשם הנוחות, להלן – "**המוכר**") כי הוא מייצג את המוכר בלבד בעסקה נשוא חוזה זה, לפיו רכשנו מהמוכר דירה, וכי אינו מייצג אותנו בעסקה זו, וכי אנו רשאים להיות מיוצגים על ידי עורך דין אחר בעסקה של רכישת הדירה מהמוכר ואף הוצע לנו במפורש להיעזר בשירותי עורך דין מטעמנו, ואנו מאשרים כי קיבלנו את נוסח החוזה לעיון ולבדיקה על ידי עורך דין מטעמנו, זמן סביר לפני החתימה עליו.

כמו כן, הסכמנו מפורשות לכך שעורך הדין הנ"ל יבצעו את העברת הדירה שרכשנו מהמוכר על שמנו בלשכת רישום המקרקעין

_____

הקונה

אשד בקרה בע"מ
05. 11. 2026
נ ב ד ק

רשימת נספחים

נספח א' -	נספח תשלומים.
נספח ב' -	תכניות ותשריטים (מצורף בנפרד)
נספח ג' -	מפרט טכני (מצורף בנפרד)
נספח ד' -	נוסח ייפוי הכוח הבלתי חוזר
נספח ה' -	נספח ליווי בנקאי עם הבנק המלווה
נספח ו'-	תצהיר והתחייבות- היעדר יחסים מיוחדים עם הקבלן
נספח ח'1-	כתב התחייבות- חסר דירה רוכש דירה במחיר מטרה.
נספח ח'2-	כתב התחייבות- משפר דיור רוכש דירה במחיר מטרה.
נספח ח'3-	תצהיר חסר קרקע בייעוד למגורים.
נספח יא'-	נספח הצמדת חנית נכה
נספח יב'-	נמחק
נספח יג'-	נספח לחוזה מכר בעניין "חובת יידוע בכתב" בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "החוק")
נספח טו' -	נספח היעדר היתר
נספח טו'1-	כתב הוראות לנאמן
נספח טז'-	נספח שומה עצמית מס רכישה והתחייבות לתשלום.
נספח יח'-	נספח מע"מ חוק מכר
נספח יט'	הסכם ניהול ואחזקה
נספח כ'	הגנת הפרטיות ועיבוד מידע אישי

אשד בקרה בע"מ
05. 11. 2026
נ ב ד ק

א' – נספח תשלומים

לחוזה מיום _____ בחודש _____ שנת _____ (להלן - "**החוזה**")

ב י ן :

אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ ח.פ. 51-1109217
ואלמוגים יזום פרויקט מבואות חיפה שותפות מוגבלת מס' 540341641
מרחוב מנחם בגין 35, טירת הכרמל

(להלן ביחד ולחוד: "**המוכר**")

מצד אחד;

לבין: 1. 1111 ת.ז. 2222
2. 3333 ת.ז. 4444
מרח' 1515
טל' 1616
(ביחד ולחוד להלן: "**הקונה**")

מצד שני;

1. מחיר הדירה:

מחיר הדירה כולל מע"מ	מועד המסירה (בכפוף לכל הוראה כאמור בגוף ההסכם)
_____ ₪ (_____ ₪)	_____

2. הקונים ישלמו לחברה את "מחיר הדירה" עבור הדירה הנרכשת בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ במועדים כמפורט להלן:

	מועד התשלום:	התשלום בש"ח (<u>ללא</u> מע"מ):	הערות:
2.1	**<u>תשלום ראשון-</u>** עד ולא יאוחר מיום חתימת הסכם זה.		7% ממחיר הדירה (כולל מע"מ). ככל וטרם התקבל פנקס שוברים במעמד החתימה התשלום יופקד בחשבון נאמנות עד לקבלת פנקס שוברים. לאחר קבלת פנקס השוברים כל תשלום יעשה באמצעות פנקס השוברים בלבד כחלק מהלווי הבנקאי (כהגדרתו להלן).
2.2	**<u>תשלום שני-</u>** עד ולא יאוחר מ- 45 ימים מיום חתימה על הסכם זה		13% מהתמורה (כולל מע"מ) (השלמה ל- 20%), בכפוף לקבלת פנקס שוברים, תוך 45 ימים מחתימת חוזה זה תשלום זה לא יוצמד למדד תשומות הבנייה.
2.3	**<u>תשלום שלישי-</u>** ישולם 6 חודשים מחתימת הסכם זה.		14% מהתמורה (כולל מע"מ) (השלמה ל- 34%) ישולם 6 חודשים מחתימת הסכם זה. כאשר מחצית מתשלום זה תוצמד למדד. ~~תשלום זה והלאה בכפוף לקבלת היתר בניה~~.
2.4	**<u>תשלום רביעי-</u>** ישולם 12 חודשים מחתימת הסכם זה		14% מהתמורה (כולל מע"מ) (השלמה ל- 48%), ישולם 12 חודשים מחתימת הסכם זה כאשר מחצית מתשלום זה תוצמד למדד.
2.5	**<u>תשלום חמישי-</u>** ישולם 18 חודשים מחתימת הסכם זה		14% מהתמורה (כולל מע"מ) (השלמה ל- 62%) ישולם 18 חודשים מחתימת הסכם זה כאשר מחצית מתשלום זה יוצמדו למדד.
2.6	**<u>תשלום שישי-</u>** ישולם 23 חודשים מחתימת הסכם זה		14% מהתמורה (כולל מע"מ) (השלמה ל- 76%) ישולם 23 חודשים מחתימת הסכם זה כאשר מחצית מתשלום זה יוצמדו למדד.
2.7	**<u>תשלום שביעי-</u>** ישולם 29 חודשים מחתימת הסכם זה		14% מהתמורה (כולל מע"מ) (השלמה ל- 90%) ישולם 29 חודשים מחתימת הסכם זה כאשר מחצית מתשלום זה יוצמדו למדד
2.8	**<u>תשלום שמיני- 14</u>** ימים טרם מועד המסירה החוזי		10% מהתמורה (כולל מע"מ) (השלמה ל- 100%) תשולם עד 14 ימים טרם יום מסירת הדירה, כאשר מחצית מתשלום זה תוצמד למדד.
		סה"כ: _____	

2.9 למען הסר ספק, כל תשלום מכל סוג שהוא, שעל הקונה לשלם למוכר על פי חוזה זה על נספחיו, יישא מע"מ בשיעור 18% וישולם על-ידי הקונה. היה ויחול שינוי בשיעור המע"מ, אזי ישתנה

אשר בקרה בע"מ
05. 11. 2026
נ ב ד ק

בהתאמה התשלום/ים שטרם שולמו על ידי הקונה. האמור לא יחול על תשלומים שעל-פי דין אינם נושאים מע"מ.

2.10. הואיל ובמעמד החתימה על החוזה המוכר טרם קיבל פנקסי שוברים מאת הבנק המלווה כהגדרתו לעיל, יפקיד הקונה כל תשלום החל עליו בהתאם להוראות החוזה לחשבון נאמנות המנוהל ע"י עו"ד המוכר בבנק _____ סניף _____על שם _____(לעיל ולהלן: "**חשבון הנאמנות**"), וזאת עד לקבלת הודעת המוכר בדבר הנפקת פנקסי שוברים. עם הנפקת פנקסי שוברים יעביר הנאמן מחשבון הנאמנות את כספי התמורה לבנק המלווה, כנגד שובר תשלום מתאים.

2.11. הקונה מתחייב להגיע לשלם את כלל התשלומים שהגיע מועד תשלומם בהתאם למועדים שלעיל באמצעות פנקס השוברים בלבד. הקונה מתחייב לחתום על מסמך בדבר אישור קבלת פנקס השוברים בנוסח כפי שיימסר לו על ידי המוכר.

2.12. 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.

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).

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

2.13. להסרת ספק יובהר ויודגש, כי סכום המע"מ בגין רכישת הדירה ייחשבו כחלק בלתי נפרד ממחיר הדירה ומהתמורה כהגדרתה בחוזה.

3. **<u>תנאי ההצמדה</u>**:

3.1. כל תשלום ותשלום ממחיר הדירה כמפורט בטבלה לעיל, יהיה צמוד למדד תשומות הבניה למגורים בהתאם לשינוי שחל בין המדד הידוע במועד בו בוצע התשלום בפועל (להלן: "**המדד החדש**") לבין המדד הידוע במועד חתימת הסכם זה או ביום קבלת היתר הבניה, המאוחר מבין השניים , שפורסם ביום: _____ (להלן: "**מדד הבסיס**"). מוסכם כי בשום מקרה לא יחושב מדד חדש נמוך ממדד הבסיס. וכן לא יפחת הסכום לתשלום מהסכום לתשלום המפורט בסעיף 2 בעבור כל תשלום ותשלום.

3.2. מחצית מכל תשלום שישלם הקונה למוכר בעד רכישת הדירה תוצמד למדד תשומות הבנייה. זאת, למעט 20% הראשונים ממחיר הדירה, המשולמים לפני כל תשלום אחר, שלא יוצמדו למדד כלשהו. פרט לאמור בסעיף זה, על מחיר הדירה הנקוב בחוזה לא תחול כל הצמדה או ריבית, למעט ריבית פיגורים.

3.3. ההצמדה למדד תיעשה בהתאם לשיעור העלייה ממדד הבסיס הידוע ביום חתימת החוזה או ביום קבלת היתר הבניה – לפי המאוחר ביניהם, ועד למדד הידוע ביום ביצוע התשלום בפועל.

3.4. ההצמדה כאמור לעיל, תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה החוזי, ואולם הוראות סעיף קטן זה לא יחולו במקרה שבו חל עיכוב במסירה בנסיבות התלויות ברוכש.

3.5. בסעיף זה "מדד תשומות בבניה למגורים" משמעו מדד התשומות בבניה הידוע בשם מדד התשומות לבניה במגורים כפי שמתפרסם מעת לעת ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

3.6. במידה ויוחלף בסיס המדד או במידה שתוחלף שיטת חישובו ועריכתו או במידה שיפורסם ע"י גוף אחר במקום הלשכה הנ"ל יעשה המוכר את חישוב עליית מדד תשומות הבניה לצרכי סעיף זה תוך התחשבות בשינויים הנ"ל.

3.7. לכל סכום (לרבות הפרשי ההצמדה המחושבים למועד שנקבע לתשלום) שלא ישולם במועד, תתווסף, מהיום שנועד לביצוע התשלום ועד ליום התשלום בפועל, ריבית פיגורים בשיעור של עד 8% ריבית שנתית כהגדרתה בחוזה זה, וזאת מבלי לגרוע מכל תרופה אחרת שתהיה לחברה כנגד הקונה על פי חוזה זה או על פי הדין.

4. החברה תהא זכאית, על פי שיקול דעתה,הסביר לזקוף מתוך כל תשלום שנפרע בפועל את החלק- היחסי בגין הקרן, בתוספת הפרשי הצמדה ו/או ריבית פיגורים על החלק היחסי הנ"ל, כאשר יובהר כי כל תשלום שישלם הרוכש ייזקף תחילה על חשבון ריבית הפיגורים (ככל שתהיה), לאחר מכן על חשבון הפרשי הצמדה (ככל שיהיו) ולבסוף ועל חשבון הקרן.

5. יובהר כי כל תשלום שיפרע ,יכסה תחילה את יתרת החוב של הרוכש ,אם וככל שנצטברה בספרי החברה בגין תשלומים ו/או חיובים קודמים ,לרבות הפרשי הצמדה וריבית .רק לאחר כיסוי חובות העבר של הרוכש כאמור בסעיף זה ,תכסה יתרת התשלום ,אם וככל שתיוותר ,את התשלום ששילם הרוכש.

6. ידוע לצדדים כי התמורה הנקובה בנספח התמורה לעיל, **כוללת מע"מ בשיעור 18%** מוסכם בזאת כי אם שיעור המע"מ במועד ביצוע כל תשלום מהתשלומים הנזכרים בנספח התמורה, יהא שונה משיעור המע"מ לעיל, אזי הקונה ישלם את המע"מ בגין אותו תשלום בשיעורו החדש ובמעמד ביצוע אותו תשלום. תשלום שיש לשלמו

אשד בקרה בע"מ
05. 11. 2026
נ ב ד ק

לפי הוראות סעיף זה, ייחשב אף הוא כחלק בלתי נפרד מהתמורה, כהגדרתו בנספח התמורה, וכל ההוראות בחוזה המכר ובנספחיו בדבר ביצוע תשלומי התמורה תחולנה גם על תשלומים לפי סעיף זה. למען הסר ספק, אם עלה או ירד שיעור המע"מ בטרם שילם הקונה למוכר את מלוא התמורה בגין דירה ושאר התשלומים החלים עליו לפי חוזה זה, יעודכן כל תשלום שטרם שולם - לפי העניין - כשיעורו החדש של מס הערך המוסף, לפי הוראות הדין.

7. בכל מקרה של הקדמת מסירת החזקה בדירה יוקדמו התשלומים על חשבון התמורה שטרם שולמו. בכל מקרה לא תימסר החזקה בדירה בטרם ישולמו כל התשלומים שעל הקונה לשלם על פי חוזה זה, לרבות נספחיו.

8. האמור בנספח זה, גובר על כל רישום ו/או הוראה סותרים (ככל שסותרים) בחוזה המכר.

ולראיה באו הצדדים על החתום :

_____ _____

המוכר **הקונה**

אשד בקרה בע"מ
05. 11. 2026
נ ב ד ק

נספח ד'
ייפוי כוח בלתי חוזר

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

_____ **נושא/ת ת.ז.** _____

כולם ביחד וכל אחד מאתנו לחוד, וצורך קיומו של ההסכם ורישום זכויותינו בדירה מייפים בזאת את כוחם של:

עוה"ד אושרי שלוש ו/או אלירן שלוש ו/או נטלי רוזנבלום ו/או לינוי לויו/או מורן עוזרי ו/או נריה אזואלי ו/או רון אפריים ו/או כל עורך דין ממשרד אושרי שלוש עורכי דין ונוטריון ו/או עו"ד מאי ליברמן ו/או לימור ברקו **מאלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ ח.פ. 51-1109217** ו/או חברת חשמל, ו/או הרשות המקומית חיפה ו/או הועדה המקומית חיפה ו/או תאגיד המים ו/או כיבוי אש ו/או חברת הגז (לצורך רישום, חיבור, התקנה, הפעלה של הסכם/חוזה ליחידת הדיור הנרכשת בהתאם להסכם זה (להלן ביחד ולחוד: "**מיופה הכח**"), כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, להיות באי כוחנו ולעשות בשמנו ובמקומנו את כל הפעולות כמפורט להלן או כל חלק מהן בקשר עם יחידת הדיור אשר נרכשה על-ידנו (להלן: "**הדירה**") והבנויה/אשר תיבנה **בשכונת מבואות חיפה מגרשים 211,214,215 לפי תכנית 304-0086512 הידועים כגוש 11359 חלקות: 81- חלקי** ו/או כל חלקה או חלקת משנה שתיווצר מהן עקב, בין היתר, פעולות רישום ופרצלציה ו/או עקב כל פעולה אחרת (להלן: "**הקרקע**") והדירות הבנויות ו/או שייבנו עליה, כדלקמן:

1. לפעול בשמנו ו/או במקומנו בכל הנוגע לקרקע, לבצוע ורישום הבעלות ו/או החכירה, פרצלציה, איחוד ו/או חלוקה מחדש, זיקת הנאה, תיקון צו בית משותף ו/או ביטול צו בית משותף ו/או רישום ו בית משותף לרבות לפי הצורך עם חלקות אחרות כלשהן ולצורך זה לחתום על כל בקשה, שטר, הצהרה, שטרי איחוד, שטרי חלוקה, שטרי הפרדה וכל מסמך אחר.

2.

2.1. להגיש בשמנו ו/או במקומנו בקשה או בקשות לרישום הדירות שנבנו או ייבנו על הקרקע הנ"ל כבית משותף או בתים משותפים ולחתום בשמנו ובמקומנו על הסכמי שיתוף במקרקעין, על תקנון לבית משותף, על תיקון לו ועל כל בקשה לרישום תקנון מיוחד ו/או מוסכם ותיקון לו, לרבות בכל הנוגע לרישום הצמדה של שטח או שטחים מהרכוש המשותף ליחידה או ליחידות כלשהן בבית המשותף או בבתים משותפים ולהוציאן מכלל הרכוש המשותף, או בכל הנוגע לניהול הבית המשותף והגדרת היחסים של משתכני הבית המשותף והשימוש של המשתכנים בכל הנוגע לרכוש המשותף בכלל ושל הבית המשותף בפרט. לגרום לערוך לחתום ולרשום צו בתים משותפים ו/או בקשה לביטול צו בתים משותפים ו/או בקשה לתיקון צו בית משותפים ו/או כל כתב הסכמה, מינוי נציגות זמנית, בקשה לייחוד הערות אזהרה, תשריט, זיקות הנאה, זכויות מעבר ו/או לשנות ולתקן כל מסמך כאמור לרבות תקנון כאמור וכל צו לרישום הבית המשותף כאמור וכן לרשום את הדירה כיחידת רישום נפרדת.

2.2. לבקש בשמנו ובמקומנו היתרי בניה לגבי זכויות בניה בלתי מנוצלות בקרקע ו/או בבית ו/או בכל מה שבנוי ו/או שייבנה על הקרקע, להצמיד את זכויות הבניה הנ"ל ליחידות מסוימות שנבנו ו/או שייבנו על הקרקע, לבקש היתרי בניה לגבי זכויות הבניה הבלתי מנוצלות, לבקש לתקן צווים של בתים משותפים ו/או תקנונים של בתים שייבנו על הקרקע כדי להכליל בהם את זכויות הבניה הבלתי מנוצלות שייבנו כאמור, ולעשות כל פעולה אחרת שתדרש בקשר לכך.

3. לקבל, לרשום ולבצע כל פעולה הקשורה לבטוחות שנקבל בקשר לרכישת הדירה על הקרקע, לרבות רישום הערות אזהרה לטובתנו ו/או לטובת רוכשי דירות קיימות או שיוקמו על הקרקע וכן לטובת כל צד שלישי ו/או צד רביעי, לבטל ו/או לצמצם ו/או למחוק כל בטוחה שניתנה כאמור, לרבות מחיקתה של כל הערת אזהרה שתרשם לזכותנו בקשר עם הדירה, לייחד כל הערת אזהרה כאמור לחלקה עליה תמצא הדירה ו/או ליחידה במסגרת רישום הבית המשותף ו/או למקרקעין או לייחדן לחלקה במסגרת רישום פרצלציה ו/או להחליפה בבטוחה אחרת.

4. לרשום על שמנו זכויות בעלות ו/או חכירה ו/או חכירת משנה בדירה שנרכשה על ידינו בקרקע הנ"ל, בלשכת רישום המקרקעין ובכל רשות מוסמכת אחרת ולחתום לשם כך בשמי/נו ובמקומי/נו על כל הבקשות, השטרות והמסמכים הדרושים לכך.

5. לחתום בשמנו על שטרי חכירה ו/או שטרי מכר ו/או על כל מסמך אחר בקשר לדירה ו/או לקרקע ו/או הסכמי שיתוף ו/או שטרי זיקות הנאה לזכות ו/או לחובת הקרקע ו/או כל חלק ממנה ו/או לזכות כל רשות מקומית ו/או כל רשות וגוף מוסמכים אחרים, לעניין השימוש ו/או גישה להולכי רגל ו/או לכלי רכב ו/או לדירה ו/או לכל בית שנבנה ו/או ייבנה על הקרקע וכיו"ב.

6. לעשות בשמנו ובמקומנו כל פעולה שהתחייבנו לעשות על פי ההסכם לפיו רכשנו דירה על הקרקע הנ"ל (לעיל ולהלן: "**החוזה**") ו/או במסגרת ביטול החוזה לרבות חתימה על הסכמי ביטול ו/או תצהירי ביטול חוזה לרשות המיסים ו/או לכל רשות אחרת. יש לפרש ייפוי כח זה על דרך ההרחבה על מנת להוציא מהכח אל הפועל כל התחייבותי/נו מכח החוזה ו/או מכח יפוי כח זה לרבות פעולה שלא נרשמה במפורש ביפוי כח זה.

7. למשכן בכל צורה ואופן שהוא בשמנו ובמקומנו במשכנתא, על פי חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, ו/או על ידי משכון על פי חוק המשכון, תשכ"ז - 1967, על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או על פי כל חוק אחר, בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן - "**המשכנתא**"), את זכות הבעלות ו/או את החכירה הראשית ו/או זכות חכירת המשנה ו/או זכויות חוזיות ו/או מן היושר ו/או כל זכות אחרת שיש או

אשר בקרה בע"מ
05. 11. 2026
נ ב ד ק

תהיה לנו בדירה ו/או בגין הדירה, בין שהמשכנתא תירשם באחריות ו/או בערבות ו/או בערבות הדדית ביחד עם הממשלה, חברה, אגודה, ו/או אישיות משפטית אחרת ובין שהיא תירשם בלי אחריות ו/או ערבות הדדית כאמור, ובין שתירשם במשכנתא ראשונה בדרגה ו/או בכל דרגה אחרת, מוגבלת בסכום או ללא הגבלה בסכום, ובין שתירשם עם משכנתאות או זכויות אחרות, בין שהמשכנתא תהיה על ידי רשום משכנתא בלשכת רשום המקרקעין על פי חוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 ובין שתהיה על ידי רשום לפי חוק המשכון תשכ"ז - 1967 על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או כל חוק אחר שיבוא במקום ו/או בנוסף לחוקים הנ"ל ו/או בכל דרך אחרת שתראה למיופה הכח, הכל בתנאים ובהוראות אשר מיופה הכח ימצא לנכון לפי שיקול דעתו הסביר, לרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 ו/או לפי סעיפים 38 ו - 39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז - 1967 כפי שיתוקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין אחר שישנו היום ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל.

.8 להוציא ממסגרת הרכוש המשותף של הבית המשותף חלקים שונים ובכלל זה חלקים מן הבנין ו/או מהמקרקעין ו/או מיתרת זכויות הבנייה בבנין ו/או במקרקעין, לרבות הגג או כל חלק ממנו, קרקע המקרקעין שמסביב או מתחת לבית המשותף, או כל חלק ממנה, וכל מחסן, גינה וחניה בבית המשותף, ולהצמידם לדירה או לדירות ו/או לשטחים אחרים כלשהם בבית המשותף ו/או לתת בהם זכות לשימוש בלעדי וייחודי לבעל הזכויות בדירה או לכל אחד מבעלי הזכויות בדירות האחרות ו/או בשטחים אחרים בבניין ו/או במקרקעין, וכל זאת במסגרת רישום הבנין כבית משותף.

.9 למנות נציגות בית משותף ו/או נציגות זמנית של בית משותף, להצביע בשמי/נו ובמקומי/נו בכל אסיפה כללית של בעלי הדירות בבנין ו/או בבית המשותף בכל עניין, נושא או זכות.

.10 לקבל בשמי/נו ו/או לרשום על שמי/נו את זכות הבעלות או החכירה ו/או כל זכות אחרת בדירה, מכל צד שלישי ולחתום לשם כך בשמי/נו ובמקומי/נו על כל הבקשות, השטרות, החוזים והמסמכים הדרושים לכך, ועל כל אישור שיידרש לבנק מנפיק הערבויות לעניין ביטול הבטחונות שקיבלתי/נו לצורך הבטחת התשלומים ששלמתי/נו ע"ח המחיר הכולל.

.11 לגרום להסכים, לרשום לבצע, ולחתום בשמי/נו ובמקומי/נו בכל דבר ועניין וביחס לכל סוגי הפעולות ו/או העסקאות בקשר עם הדירה ו/או המקרקעין, ו/או המקרקעין וחלקות סמוכות אשר ידרשו לצורך רישום בית משותף ו/או רישום הדירה ע"ש שמי/נו לרבות איחוד, חלוקה, חליפין, פיצול, הפרדה, רישום ראשון, חידוש רישום איחוד וחלוקה מחדש וכן כל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מהפעולות הנ"ל. לרשום הערת אזהרה לטובתנו ו/או לטובת בנק מטעמנו ו/או לטובת כל צד ג' ו/או ד'.

.12 ליתן הסכמה ו/או להתחייב ו/או לערוך ו/או לרשום ו/או לבטל ו/או לצמצם ו/או ליחד ו/או למחוק כל הערה ו/או הערות אזהרה כמפורט לעיל (להלן: "**הערות**") ו/או עסקה במקרקעין ו/או זיקת הנאה (לרבות לזכות ו/או לחובת מקרקעין סמוכים) ו/או זכות מעבר ו/או צו ו/או זכות חכירה בקשר עם המקרקעין ו/או כל חלק בהם ולרבות הדירה ו/או לבצע כל פעולה אחרת כלשהי לפי חוק התכנון והבניה ו/או לפי חוק המקרקעין ו/או לפי כל דין אחר, בכפוף להערות ו/או צווים הרשומים ו/או על אף הערות ו/או צווים הרשומים וליתן כל הסכמה (ככל שתידרש) לביצוע מי מהפעולות דלעיל בשמי/נו ובמקומי/נו.

.13 לרשום, לבצע, להסכים או לגרום לפיצול שטח המקרקעין, איחודו, עם חלקות סמוכות ופיצולו מחדש, וכן לרשום, לבצע, להסכים, לוותר, להתחייב לביצוע הפקעות, זיקות הנאה, זכויות מעבר, הערות, צווים העברות ללא תמורה, מתן זכויות חכירה לכל צד ג' ו/או גורם ו/או רשות חוקית, לרבות עירית **חיפה** ו/או הועדה המקומית לתכנון ולבניה ו/או ועדות התכנון השונות ו/או חברת החשמל ו/או כל רשות ו/או גוף חוקי ולביצוע כל פעולה אחרת בו או בחלק ממנו לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ח-1965 (לעיל ולהלן: "**חוק התכנון והבניה**") ו/או הוראות חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 (לעיל ולהלן: "**חוק המקרקעין**") ו/או הוראות כל חיקוק ו/או דין אחר, הכל עפ"י שיקול דעתם הסביר של מיופה כוחי/נו. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל

.14 בנוסף לאמור לעיל, לבצע כל פעולה **במכרז חי/292/2021 (להלן: "המכרז") לבניית 406 יחידות דיור, שייבנו בשכונת מבואות חיפה מגרשים 211,214,215 לפי תכנית 0086512-304 הידועים כגוש 11359 חלקות: 81- חלקי** ו/או לפקודתה ולרישום זכויות בדירה על שמנו, והכל לרבות כל פעולה נלווית ו/או נוספת הכרוכה בביצוע כל האמור לעיל. לשם כך רשאי מיופה הכוח לעשות שימוש בכל הכוחות המוקנים לו בייפוי כוח זה לעיל ולהלן ולחתום על כל מסמך, שטר, בקשה, תצהיר וכיוצא באלה כלפי לשכת רישום המקרקעין וכל רשם, רשות וגוף אחר.

.15 לרשום את הדירה כיחידת רישום נפרדת בבית משותף לבדה או יחד עם יתר היחידות שיבנו ו/או בנויות בבנין עפ"י הוראות חוק המקרקעין ו/או כל דין ו/או בכל אופן חוקי שיתאפשר ו/או עפ"י הוראות המפקח על בתים משותפים ו/או רשם המקרקעין כשצמודים אליה החלקים ברכוש המשותף כפי שיקבעו ע"י מיופי הכח ו/או לעשות כל פעולה רישומית אחרת בקשר לדירה ו/או ברכוש המשותף ו/או בזכויות שיש לי/נו ו/או שיהיו לי/נו ביחידה ו/או ברכוש המשותף ובקשר אליהן.

.16 להצמיד בצמידות מיוחדת חלקים מתוך הרכוש המשותף של הבית המשותף לדירה ו/או ליחידות בבנין ו/או להעבירן מיחידה אחת ליחידה אחרת ו/או לרשום הערה, צו שעבוד, משכנתא, הפקעה, זיקת הנאה, זכות מעבר, לזכות ו/או לחובת הדירה ו/או יחידה ו/או יחידות כלשהן מהיחידות שיבנו בבנין ו/או בקשר עם המקרקעין ו/או מקרקעין סמוכים ו/או לטובת רשויות ו/או גופים ו/או צד ג' כלשהו וכולל עירית חיפה ו/או הועדה המקומית לתכנון ולבניה ו/או ועדות התכנון השונות ו/או חברת החשמל הכל עפ"י שיקול דעת מיופה כוחי/נו.

.17 לבקש או להסכים או לרשום או לחתום בשמי/נו ובמקומי/נו על בקשות לרישום הערות אזהרה, מכל מין וסוג שהוא, ו/או לייחוד הערות האזהרה ו/או לרישום משכנתא או משכנתאות, בכל דרגה שהיא, ו/או לרישום שיעבודים למיניהם ו/או זיקות הנאה על הדירה ו/או על הבנין ו/או על המקרקעין וכן כל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מהפעולות הנ"ל.

אשד בקרה בע"מ
05. 11. 2026
נ ב ד ק

18. להשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים, המיסים, האגרות וכל יתר ההוצאות למיניהן, הדרושים לשם ביצוע הפעולות והמעשים שייעשו לפי יפוי כח זה ו/או החלים על הדירה ו/או הבנין ו/או המקרקעין ולשם כך לקבל כספים בשמי/נו מאת ממשלת ישראל ומאת מלווים אחרים ו/או מכל אדם ו/או גוף שהוא ולהשתמש בכספים אלה לביצוע אותם פעולות ומעשים.

19. לבטל ו/או להחליף ו/או לצמצם בשמי/נו ובמקומי/נו כל בטוחה שניתנה לי/לנו על פי סעיף 2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה - 1974 או על פי כל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו ולקבל עבורי/נו כל בטוחה אחרת ו/או נוספת על פי החוק הנ"ל ו/או על פי כל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו, כולל, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, פוליסת הביטוח ו/או ערבות בנקאית ו/או ערבות חברת ביטוח ו/או משכנתא ו/או הערת אזהרה ו/או רישום זכויותי/נו בדירה ו/או ביטול ו/או שינוי ו/או החלפה של כל אחד מאלה בבטוחה אחרת מאלו המנויות בחוק הנ"ל או בכל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו. לחתום על כל מסמך בנוגע לביטול, שינוי, החלפה, צמצום או החזר של הבטוחה כאמור.

20. להשגת כל אחת או כל המטרות הנ"ל ומבלי לפגוע בכלליותו של יפוי כח זה, הננו מייפים בזה, בין היתר, את מיופה הכח הנ"ל לפעול בשמנו ובמקומנו כדלקמן:

20.1 להופיע מפעם לפעם בפני רשם המקרקעין, מנהל מיסוי מקרקעין, הועדה המקומית לתו"ב, בפני עורך דין, במשרדי הרשות המקומית או בפני כל רשות אחרת, ולהצהיר כפי שיידרש, ולחתום על כל המסמכים, הבקשות, ההצהרות, האישורים, השטרות, התכניות, התעודות והניירות שיידרשו.

20.2 למנות עורך דין, ארכיטקט, מהנדס, שמאי, מודד וכל אדם אחר, אשר לשרותיו יזדקק מיופה הכח במטרה לבצע את הפעולות הנ"ל.

20.3 לשלם בשמנו ועל חשבוננו כל מסים, אגרות, היטלים, ארנונות וכל תשלום אחר, ללא יוצא מן הכלל, לכל רשות, גוף ואדם שהם.

21. מיופה הכח הנ"ל יהיה רשאי לפי שיקול דעתו הסביר להופיע בשמנו ובמקומנו בפני בתי המשפט בכל הערכאות, בתי דין, רשם המקרקעין, המפקח על הבתים המשותפים, מנהל מיסוי מקרקעין, ועדות ערר, כל מוסד ממשלתי, עירוני ובכל מקום אחר שיידרש, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד ג' מתנגד, להגיש בקשות, הצהרות, וכל מסמך אחר, והכל כפי שיהיה נחוץ לביצוע האמור לעיל ולפעול כל פעולה כבעלי הדירה ו/או כבעלי זכויות בדירה.

22. לעשות את כל הפעולות והדברים באופן מוחלט וגמור לצרכי ביצוע האמור לעיל, כפי שמיופה הכח ימצא לנכון בקשר עם ההוצאה לפועל של יפוי כח זה. אנו מסכימים מראש לכל מעשיו של מיופה הכח הנ"ל שייעשו בתוקף יפוי כח זה

23. כן אנו מסכימים בזה במפורש כי באי כוחי/נו הנ"ל מייצגים ויהיו רשאים לייצג גם את החברות כהגדרתם להלן, לרבות בהליכים משפטיים בין החברה לביני/נו בכל דבר ועניין הקשור לחוזה, וכן, כי באי כוחי/נו הנ"ל יוכלו לייצג גם צד שלישי כלשהו בנוסף לחברות מבלי שיגרע מתוקף יפוי כח זה ו/או מסמכותם של באי כוחי/נו לפעול מכוחו.

24. מידי פעם בפעם להעביר יפוי כח זה, כולו או מקצתו, לעורכי דין אחרים ולבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל, ולהעבירו מחדש, לפי ראות עיניהם של מורשי/נו הנ"ל.

25. ביפוי כח זה לשון רבים גם יחיד במשמע ולהיפך, ולשון זכר גם נקבה במשמע ולהיפך. כל פעולה עפ"י יפוי כח זה ניתן לביצוע בבית אחת ו/או לסרוגין ו/או לתיקון ו/או לביטול ו/או לביצוע באופן חוזר ונשנה.

26. אין במתן יפוי כח זה כדי לשחרר אותי/נו מחובותיי/נו לבצע בעצמי/נו את כל הפעולות הנזכרות ביפוי כח זה.

יפוי כח זה הינו בלתי חוזר ובלתי ניתן לשינוי ולביטול בכל צורה שהיא, והוא מחייב אותנו, את חליפינו ואת כל מי שיבוא במקומנו וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתי/נו והוא יחייב גם את יורשי/נו, יורשי יורשי/נו, אפוטרופוסי/נו ומנהלי עזבוני/נו היות וזכויות בעלי ו/או מוכרי הקרקע ו/או רוכשי יחידות אחרות בפרויקט ו/או **אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ ח.פ. 51-1109217 ואלמוגים יזום פרויקט מבואות חיפה שותפות מוגבלת מס' 540341641** לעיל ולהלן ביחד: "**החברה**") ו/או כל צד ג' אחר, קשורות ותלויות בו.

ולראיה באנו על החתום:

הרוכש/ים: **1. 1111 ת.ז 2222** **2. 3333 ת.ז 4444**

אישור

אני הח"מ _____, עו"ד, מאשר את חתימת 1111 ת.ז 2222 ו- 3333 ת.ז 4444 ו - _____, לאחר שזיהיתי אותם על פי תעודות מזהות.

_____
עו"ד _____

אשר בקרה בע"מ
05. 11. 2026
נ ב ד ק

נספח ה'
נספח ליווי בנקאי

לכבוד
בנק הפועלים בע"מ ("**הבנק**")

הנדון: הסכם לרכישת יחידה בפרויקט "שמורת אלמוגים"
כתב התחייבות בלתי חוזרת

הואיל וביום 9999 נחתם בין 1111 ת.ז 2222 ו- 3333 ת.ז 4444 (ביחד ולחוד: "**הקונה**") **לבין אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ מס' זיהוי 511109217 ואלמוגים ייזום פרויקט מבואות חיפה ש.מ.** מס' זיהוי **540341641** ("**המוכרת**") הסכם לרכישת דירה בפרויקט, כהגדרתו להלן ("**ההסכם**");

והואיל וכחלק מהתחייבויות המוכרת כלפי הבנק התחייבה המוכרת כי הקונה והמוכרת יחתמו על כתב התחייבות זה כלפי הבנק באופן שהוא יהווה חלק בלתי נפרד מהוראות ההסכם, והקונה והמוכרת הסכימו לחתום על כתב התחייבות זה, הכל כמפורט להלן;

לפיכך, המוכרת והקונה מאשרים ומתחייבים בזה באופן בלתי חוזר, כדלקמן:

1. הוראות כתב זה תחשבנה כסעיפים עיקריים ויסודיים בהסכם, ובכל מקרה של סתירה בינו לבין האמור ביתר הוראות ההסכם, יהיה האמור בכתב זה עדיף.

2. המקרקעין עליהם מוקמת/תוקם הדירה שרכש הקונה על פי ההסכם ("**המקרקעין**" ו- "**הדירה**", לפי העניין) וכל הזכויות הקשורות בהם ובפרויקט הנבנה/שיבנה על המקרקעין ("**הפרויקט**") ממושכנים או ימושכנו לטובת הבנק במשכנתה ובשעבודים מדרגה ראשונה (ביחד: "**השעבודים**"), וזכויות הבנק על פי השעבודים עדיפות על פני זכויות הקונה על פי ההסכם או בדירה (וזאת בין אם רכש את הדירה או רשם הערת אזהרה לטובתו על הזכויות במקרקעין טרם רישום השעבודים ובין אם לאחר רישומם), כל עוד לא התקיימו התנאים המפורטים ב"הודעה" כהגדרתה בסעיף 2ג(ב) לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974 ("**חוק המכר דירות**") שתומצא לקונה, ככל שתומצא, או כל עוד לא המציא הבנק אישורו בכתב לכך שהשעבודים לא ימומשו מתוך הדירה.

3. המוכרת ממחה לבנק על דרך שעבוד, לפי חוק המחאת חיובים, התשכ"ט-1969, את כל זכויותיה כלפי הקונה, ונותנת הוראה בלתי חוזרת לקונה לשלם את כל הכספים והתשלומים המגיעים למוכרת ממנו על פי ההסכם אך ורק לחשבון הפרויקט באמצעות שוברי התשלום שהונפקו/יונפקו על ידי הבנק ונמסרו/יימסרו לו על ידי המוכרת ("**השוברים**") בהתאם לחוק המכר דירות. להסרת ספק, מובהר כי המוכרת והקונה לא יהיו רשאים לקזז סכומים שיש לשלם לקונה, ככל שישנם, מתשלומים המגיעים למוכרת, ללא קבלת הסכמת הבנק.

4. הקונה לא ישלם סכום כלשהו למוכרת בגין רכישת הדירה אלא באמצעות השוברים, באופן שמלוא הכספים המגיעים למוכרת בקשר עם רכישת הדירה ישולמו למוכרת לחשבון הפרויקט באמצעות השוברים. במידה וחרף האמור לעיל יבוצע תשלום מטעם הקונה שלא באמצעות השוברים, המוכרת והקונה נותנים בזאת הרשאה בלתי חוזרת לבנק להחזיר תשלום כאמור לחשבון הקונה שמספרו _____ בסניף _____ בבנק _____ אך מובהר שהחזרת התשלום בנסיבות כאמור תהיה בשיקול דעת הבנק בלבד.

   אם וככל שיוחלט על הפסקת העמדת מימון למוכרת בקשר לפרויקט, בהתקיים העילות לכך על פי המוסכם בין המוכרת והבנק, יכול שתבוטל האפשרות לעשות שימוש בשוברים והבנק יהיה רשאי לדרוש מהמוכרת או מהקונה את השבת פנקסי השוברים לבנק. במידה וחרף האמור לעיל יבוצע תשלום מטעם הקונה באמצעות השוברים, המוכרת והקונה נותנים בזאת הרשאה בלתי חוזרת לבנק להחזיר תשלום כאמור לחשבון הקונה שמספרו מצוין לעיל, אך מובהר שהחזרת התשלום בנסיבות כאמור תהיה בשיקול דעת הבנק בלבד.

5. לאחר קבלת פנקס השוברים הקונה יוכל לפנות לבנק על מנת שהבנק יאשר לו שמספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שיש בידי הקונה תואמים את הפרטים הרשומים בבנק, וזאת באמצעות סניף _____ (מס' סניף _____) שכתובתו - מרכז תפעולי עסקי , רחוב מנחם בגין 5 בית דגן באמצעות מענה טלפוני במספר 03-6532628 ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק שפרטיו: www.bankhapoalim.co.il.

6. על הקונה למלא בכתב יד ברור וקריא על גבי כל אחד מהשוברים את שמו ומספר תעודת הזהות שלו בהתאם לנתונים שצוינו בהסכם, וכן את הסכום לתשלום. בגין ביצוע כל תשלום באמצעות השוברים תגבה מהקונה עמלה

אשר בקרה בע"מ
05. 11. 2026
נ ב ד ק

בשיעור המקובל בבנק בו יבוצע התשלום על ידו.

7. הבנק ימסור את הערבויות שיונפקו על ידי הבנק לטובת הקונה בגין תשלומים שיבוצעו על ידי הקונה באמצעות השוברים ("**ערבויות חוק המכר**") למוכרת על מנת שתמסור אותן לקונה.

מובהר כי ערבויות חוק המכר תהיינה תקפות ממועד הנפקתן גם אם תימסרנה לקונה במועד מאוחר יותר.

ערבויות חוק המכר יונפקו בפורמט של קובץ אלקטרוני חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת ויועברו לקונה על ידי המוכרת בדואר אלקטרוני. הקונה יוכל לאמת את תוקף החתימה האלקטרונית המאושרת בהתאם להנחיות המפורטות באתר האינטרנט של הגורם המאשר, חברת קומסיין בע"מ, בכתובת https://www.comsign.co.il, תחת "בדיקת חתימה אלקטרונית". לענין זה יובהר שבמקרה של דרישת כספים על פי ערבות חוק המכר, על פי תנאיה, די יהיה בהמצאת עותק מודפס של כתב הערבות הדיגיטלי והקונה לא ידרש להמציא את הקובץ האלקטרוני החתום דיגיטלית.

8. כפי שהוצהר על ידי המוכרת, הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר דירות חלות על ההסכם והדירה באופן שערבויות חוק המכר שתונפקנה לקונה כאמור בכתב זה לא תכלולנה את סכום מס הערך המוסף הנכלל בתשלום אותו ישלם הקונה על חשבון מחיר הדירה. בהתאם לאמור, מובא לתשומת לב הקונה כי על פי חוק המכר דירות, על קרן המע"מ הממשלתית שהוקמה מכוח חוק המכר דירות ("**קרן המע"מ הממשלתית**"), לשלם לקונה את סכום מס הערך המוסף הנכלל בתשלום ששילם הקונה למוכרת על חשבון מחיר הדירה, במקרה בו תמומש ערבות חוק המכר שיקבל הקונה על פי החוק בקשר לאותו תשלום, בהתאם לתנאיה. בהתאם להנחיות קרן המע"מ הממשלתית תשלום זה יועבר לקונה באמצעות הבנק על פי נהלי קרן המע"מ הממשלתית והקונה מתחייב להמציא לבנק כל מסמך או מידע שיידרש על ידי קרן המע"מ הממשלתית בקשר לכך. מובהר כי הבנק יהיה רשאי לשנות את ההסדר האמור, מעת לעת, בהתאם להנחיות מעודכנות (ככל שיהיו) מטעם קרן המע"מ הממשלתית. הבנק יהיה רשאי למסור מידע לקרן המע"מ הממשלתית אודות הקונה, ההסכם והדירה, בהתאם להנחיותיה.

9. המוכרת תהיה רשאית לשלם עבור הקונה את סכומי העמלות החלות בקשר עם הנפקת ערבויות חוק מכר לטובת הקונה בקשר עם הדירה (בניכוי כל סכום שיושב למוכרת על ידי הבנק בגין עמלות אלה) בהתאם להוראות סעיף 3א(ב) לחוק המכר דירות ובכפוף לאמור להלן:

9.1. כל התשלומים המשולמים באמצעות שוברים יגבו כתשלומים החייבים במע"מ וחשבוניות המס שהמוכרת תמציא לקונה תכלולנה מע"מ החל על מלוא התשלום. הקונה מסכים שלאחר ביטול ערבויות חוק מכר על פי תנאיהן תפעל הלווה מול רשות המסים לקבלת החזרי תשלומי מע"מ ביחס לעמלות ערבויות חוק מכר שהוצאו בקשר לדירה הנרכשת.

9.2. למניעת ספק מובהר, כי לבנק אין ולא תהא כל אחריות או חבות בכל הקשור לנושא החזרי המע"מ כאמור, והקונה מתחייב שאין ולא תהא לו כל טענה ו/או דרישה מכל מין וסוג שהוא כלפי הבנק בעניין זה.

10. במקרה שרק אחד מיחידי הקונה יחתום על מסמך המעיד כי הדירה נמסרה לקונה, תחייב חתימתו את כל יחידי הקונה ובחתימתם על כתב התחייבות זה מסמיך כל אחד מיחידי הקונה את משנהו לחתום על מסמך כאמור.

11. אין לבנק כל התחייבות ישירה או עקיפה כלפי הקונה בקשר עם הפרויקט או בקשר עם הדירה, למעט על פי ערבות חוק המכר או על פי ה"הודעה" כהגדרתה בסעיף 2ג(ב) לחוק המכר דירות שתומצא לקונה, ככל שתומצא.

מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף זה לעיל, אין לבנק כל מחויבות כלפי המוכרת או כלפי הקונה מכל מין וסוג שהוא, בקשר לבניית או השלמת הבנייה של הפרויקט או הדירה, לקבלת היתר לבניית הפרויקט, לטיב הבניה או איכותה, לניהול הבניה, לקצב ביצוע הבניה, לעמידת הפרויקט בתנאים הקבועים בדין או לקיום התחייבות כלשהי מההתחייבויות המוכרת כלפי הקונה על פי ההסכם.

12. אין לבנק כל אחריות או מחויבות כלפי הקונה בקשר עם העמדת מימון למוכרת או העמדת מימון לבניית הפרויקט על ידי המוכרת וכי כל הסכם שבין המוכרת ובין הבנק ו/או הוראותיו אינם מקנים לקונה זכויות כלשהן ואין באמור בהסכם כדי לפגוע או לגרוע מזכויות הבנק על פי המסמכים שנחתמו או יחתמו בין המוכרת לבין הבנק בקשר לפרויקט, והקונה יהיה מנוע מלהעלות כל טענה הנוגעת למימון שהעמיד או יעמיד הבנק למוכרת. מבלי לגרוע מכלליות האמור, העמדת מימון למוכרת מותנה בקיום תנאים מוקדמים והמשך העמדתו למוכרת מותנה בעמידתה בהתחייבויותיה כלפי הבנק. כמו כן, הבנק לא מתחייב כי היקף המימון שאושר או יאושר למוכרת (ככל שאושר או יאושר) מספק לצורך בניית והשלמת הפרויקט וכן הבנק לא מתחייב להעמיד מימון נוסף למוכרת במקרה שהמימון שאושר או יאושר כאמור לא יספיק להשלמת הפרויקט, או במקרה של סטייה (מכל סיבה שהיא) מהערכת עלויות הפרויקט, אף אם אי העמדת מימון או מימון נוסף כאמור תגרום לכך שהפרויקט לא יושלם או שהקונה לא יקבל את הדירה וכי לקונה בכל מקרה לא תהא כל טענה או דרישה או תביעה כלפי הבנק בקשר לאמור לעיל, למעט בקשר לערבות חוק המכר שהוצאה לטובתו על ידי הבנק, אם הוצאה.

13. הפקוח על הפרויקט או בנייתו נעשה לצורך הבטחת פירעון האשראי של המוכרת כלפי הבנק, וכי אין במנגנון הפקוח כדי לחייב את הבנק לוודא שכספי הקונה משולמים לפי קצב התקדמות שלבי הבניה בפרט, או שהם מוקצים לבניית הפרויקט, וכי אין לבנק כל אחריות ו/או מחויבות כלפי הקונה בקשר עם פקוח על הפרויקט, והקונה יהיה מנוע מלהעלות כל טענה הנוגעת לפקוח שבצע או יבצע הבנק בקשר לפרויקט.

אשד בקרה בע"מ
05. 11. 2026
נ ב ד ק

הקונה אינו יכול להסתמך על הפקוח הנעשה עבור הבנק בקשר עם הפרויקט והבנק מסיר מעליו כל אחריות להסתמכות, ככל שיכולה לנבוע אצל הקונה כתוצאה מקיום מנגנון הפקוח.

14. ככל שטרם הונפק היתר לבניית הפרויקט או הדירה, מובהר כי לא חלה או תחול על הבנק כל אחריות לוודא הוצאת היתר הבניה כאמור ולא ניתן על ידי הבנק כל מצג בדבר אפשרות הוצאתו של היתר הבניה.

15. הקונה מתחייב שלא להתנגד או להפריע בכל אופן שהוא למימוש זכויות הבנק על פי השעבודים או על פי ההסכמים שבין הבנק למוכרת, אם וככל שיוחלט כך על ידי הבנק, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, במקרה בו הבנק יפעל למינוי כונס נכסים/נאמן למקרקעין או פרויקט.

במקרה של מימוש זכויות הבנק על פי השעבודים או על פי ההסכמים שבין הבנק למוכרת אין לבנק כל אחריות ו/או מחויבות כלפי הקונה לפעול להשלמת הפרויקט או למסירת הדירה לקונה, והבנק בכל מקרה יפעל על פי שיקול דעתו.

16. המוכרת מצהירה כי קיבלה אישור מרשות המסים לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963 (**"חוק מיסוי מקרקעין"**), לפיו לא חלה על הקונה חובת תשלום "מקדמה", כהגדרתה בסעיף 15 (ב) לחוק מיסוי מקרקעין בקשר עם רכישת הדירה. לפיכך הקונה מתחייב שלא לנכות "מקדמה" כאמור מאילו מהתשלומים החלים עליו על פי ההסכם בקשר לרכישת הדירה.

17. אם וככל שהמוכרת תבקש הסכמה מהבנק למשכן לטובת נושה נוסף (**"הנושה הנוסף"**) את המקרקעין או הפרויקט במשכנתה ובשעבודים מדרגה נחותה לשעבודים שלטובת הבנק (**"השעבוד הנחות"**) ואם הבנק יתן את הסכמתו לבקשת המוכרת כאמור, והשעבוד הנחות ירשם לטובת הנושה הנוסף, תהיינה לכך משמעויות על פי הדין ביחס לקונה וזכויותיו בדירה. במקרה כזה המוכרת תהיה האחראית הבלעדית לכל הנובע מיצירת השעבוד הנחות, ובכלל זה להסדרת התנאים בהם יאשר הנושה הנוסף לקונה כי השעבוד הנחות לא ימומש מתוך הדירה. הקונה מצהיר ומאשר בזאת כי אין לבנק כל אחריות ו/או מחויבות כלפי הקונה בקשר עם כל דבר וענין הנוגע לשעבוד הנחות, והקונה מוותר בזאת מראש ויהיה מנוע מלהעלות כלפי הבנק כל טענה, דרישה או תביעה הנוגעת לאמור לעיל.

18. המוכרת והקונה לא עשו או יעשו כל שינוי או תוספת להסכם ו/או לכתב זה ללא קבלת הסכמת הבנק לכך בכתב ומראש. שינויים שיבוצעו בניגוד לאמור לעיל, לא יחייבו את הבנק.

19. חיובי המוכרת והקונה כאמור בכתב זה הינם בלתי חוזרים הואיל וזכויות הבנק תלויות בהם.

20. כתובתו של הקונה לצורך משלוח דברי דואר בקשר עם האמור בכתב התחייבות זה היא הכתובת שצוינה בהסכם.

21. אישור מסירת מידע לבנק בעניין הצעה להלוואה לדיור (משכנתה) – המופנה לחברה ולבנק

לתשומת הלב- במקרה של אי הסכמה יש למחוק סעיף זה:

הקונה מאשר בזה, כי הוא מעוניין שהבנק יפנה אליו בקשר לבחינת אפשרות למתן הלוואה לדיור ("משכנתה") למימון רכישת הדירה בפרויקט ולשם כך מאשר לחברה למסור לבנק את מס' הטלפון שלו ומאפשר לבנק ליצור עמו קשר בפרטי מס' הטלפון שמסר לחברה או בטלפון מס' _____.

הקונה מאשר בזאת כי כל הפרטים הנמסרים על ידו, נמסרים מרצונו החופשי וידוע לו, כי אין לו חובה חוקית או אחרת למסירתם.

כמו כן, הקונה מאשר כי הפרטים ישמרו במאגרי המידע של הבנק, ויעשה בהם שימוש לצורך פניה אליו בהצעת משכנתה, והכל בכפוף לחוק הגנת הפרטיות, התשמ"א 1981 ולכל דין.

ולראיה באנו על החתום היום _____:

_____	_____
המוכרת	**הקונה**

אשר בקרה בע"מ
05. 11. 2026
נ ב ד ק

נספח ו'
היעדר יחסים מיוחדים עם הקבלן

אני/ו הח"מ: **1111 נושא/ת ת.ז. 2222**

3333 נושא/ת ת.ז. 4444

מצהיר/ים ומתחייב/ים בזה, ביחד ולחוד, כלפי כל גורם שהוא, לרבות **חב' אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ ח.פ. 51-1109217 ואלמוגים יזום פרויקט מבואות חיפה שותפות מוגבלת מס' 540341641** (להלן: "**החברה**"), כדלקמן:

1. זכינו בהגרלה לבחור ולרכוש דירה מהחברה בפרויקט "**שמורת אלמוגים**" המוקם **בשכונת מבואות חיפה מגרשים 211,214,215 לפי תכנית 304-0086512 הידועים כגוש 11359 חלקות: 81- חלקי** במסלול "מחיר מטרה" (להלן: "**הפרויקט**").
2. ידוע לנו שתנאי למימוש זכותנו לרכוש דירה בפרויקט, בתנאי מחיר למטרה 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, עו"ד_____, בכתובת רחוב הארבעה 30 תל אביב - יפו, מר/גב' 1111 ת.ז. 2222 ומר/גב' 3333 ת.ז. 4444, המוכר/ים לי באופן אישי/ולאחר שהוזהר/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

אשר בקרה בע"מ
05. 11. 2026
נ ב ד ק

נספח ח'1
כתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירה במחיר מטרה

אני הח"מ, **1111 ת.ז 2222** **ו/או 3333 ת.ז. 4444**, ביחד ולחוד, חתמתי/נו על "חוזה מכר דירה במחיר מטרה" בפרויקט "**שמורת אלמוגים**" הנבנה **בשכונת מבואות חיפה מגרשים 211,214,215 לפי תכנית -304 0086512 הידועים כגוש 11359 חלקות: 81- חלקי** (להלן- "**דירה במחיר מטרה**") עם המוכר חברת **חב' אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ ח.פ. 51-1109217 ואלמוגים יזום פרויקט מבואות חיפה שותפות מוגבלת מס' 540341641** (להלן- "**המוכר**").

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על-ידי המוכר כדירה במחיר מטרה, כהגדרת מונח זה במכרז חי/105/2021 בו זכה המוכר (להלן – "**המכרז**"), על הכללים הקבועים בו לעניין הדירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה בהתאם לסעיף 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל שבתוקף נכון ליום החתימה על כתב התחייבות זה, או כל עדכון לקובץ שיבוא במקומו, וכפי שייקבע מעת לעת.

לפיכך, מוסכם עלי/נו כי רכישת הדירה על-ידי/נו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבות הכלולים במסגרת תכנית דיור במחיר מטרה לרבות בסעיף 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, או כל עדכון לקובץ שיבוא במקומו כפי שייקבע מעת לעת, תקנון ההגרלות וכללי משרד הבינוי והשיכון בהנפקת זכאות במסגרת התכנית לרבות ההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

א. אני/אנו מצהיר/ים כי אני/אנו "חסרי דירה" כהגדרת מונח זה ובהוראות סעיף 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, או כל עדכון לקובץ שיבוא במקומו, כפי שייקבע מעת לעת, וכי אני/אנו מחזיק/ים באישור זכאות בתוקף הנדרש על פי החלטת המועצה לצורך רכישת דירת במחיר מטרה.

אני/אנו מצהיר/ים כי אישור הזכאות ניתן לנו על סמך הנתונים אותם מסרתי/נו לחברת ההרשמה ולאחר שבדקתי/נו היטב כי הנני/ו עומד/ים בכל התבחינים לקבלת תעודת זכאות כאמור, כפי שהם מפורסמים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל הרלבנטית. כמו כן, חתמנו על תצהיר "**חסר קרקע בייעוד למגורים**" בנוסח המצ"ב (נספח ח' לחוברת המכרז).

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

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

כמו כן, אני/אנו מתחייב/ים שלא לחתום, לפני תום תקופת המגבלה כאמור לעיל, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למטרה יועברו לאחר תום תקופת המגבלה הנ"ל.

2. התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירה במחיר מטרה, בנסיבות של אי פירעון ההלוואה על ידנו לבנק.

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

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

ולראיה באתי/נו על החתום:

שם:_____ **שם:**_____

חתימה:_____ **חתימה:**_____

אשד בקרה בע"מ
05. 11. 2026
נ ב ד ק

"שמורת אלמוגים"

<u>אישור</u>

הריני לאשר כי ביום _____ הופיע/ו בפני, עו"ד_____, בכתובת רחוב הארבעה 30 תל אביב - יפו, מר/גב' 1111 ת.ז. 2222 ומר/גב' 3333 ת.ז. 4444, המוכר/ים לי באופן אישי/ולאחר שהוזהר/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

אשר בקרה בע"מ
05. 11. 2026
נ ב ד ק

נספח ח'2
כתב התחייבות– משפר דיור רוכש דירה במחיר מטרה

אני הח"מ, **1111 ת.ז 2222** **ו/או 3333 ת.ז. 4444**, ביחד ולחוד, חתמתי/נו על "חוזה מכר דירה במחיר מטרה" בפרויקט "**שמורת אלמוגים**" הנבנה על המגרש **בשכונת מבואות חיפה מגרשים 211,214,215 לפי תכנית 0086512-304 הידועים כגוש 11359 חלקות: 81- חלקי** (להלן- "**דירת מחיר מטרה**") עם המוכר חברת **חב' אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ ח.פ. 51-1109217 ואלמוגים יזום פרויקט מבואות חיפה שותפות מוגבלת מס' 540341641** (להלן- "**המוכר**").

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על-ידי המוכר כדירה במחיר מטרה, כהגדרת מונח זה במכרז חי/105/2021בו זכה המוכר (להלן – "**המכרז**"), על הכללים הקבועים בו לעניין הדירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה בהתאם לסעיף 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל שבתוקף נכון ליום החתימה על כתב התחייבות זה, או כל עדכון לקובץ שיבוא במקומו, וכפי שייקבע מעת לעת.

לפיכך, מוסכם עלי/נו כי רכישת הדירה על-ידי/נו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבות הכלולים במסגרת תכנית דיור במחיר מטרה לרבות בסעיף 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, או כל עדכון לקובץ שיבוא במקומו כפי שייקבע מעת לעת, תקנון ההגרלות וכללי משרד הבינוי והשיכון בהנפקת זכאות במסגרת התכנית לרבות ההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

א. אני/אנו מצהיר/ים, כי אני/אנו "משפר/י דיור" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז ובהוראות קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, וכי אני/אנו מחזיק/ים באישור זכאות בתוקף הנדרש על פי החלטת המועצה לצורך רכישת דירת במחיר מטרה.

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

כמו-כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב (נספח ח' לחוברת המכרז).

אני/אנו 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 לי כי ככל שיתברר כי ניתנה לי/לנו תעודת זכאות בשל אי מסירת פרטים נכונים ו/או מדויקים ו/או בשל מעשה ו/או מחדל שלי/שלנו אזי במקרה זה הזכאות תישלל ממני/מאיתנו, 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, החל מיום רכישתה **ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר לדירה**, **או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה** (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מביניהם (להלן: "**התקופה**")

כמו-כן, אני/אנו מתחייב/ים שלא לחתום, לפי תום התקופה האמורה, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למטרה יועברו לאחר תום התקופה הנ"ל.

2. התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירה במחיר מטרה, בנסיבות של אי פירעון 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 המחיר מטרה, על פי כתב התחייבותי/נו זו.

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

שם:_____ **שם:**_____

חתימה:_____ **חתימה:**_____

אשר בקרה בע"מ
05. 11. 2026
נ ב ד ק

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיע/ו בפני, עו"ד_____, בכתובת רחוב הארבעה 30 תל אביב - יפו, מר/גב' 1111 ת.ז. 2222 ומר/גב' 3333 ת.ז. 4444, המוכר/ים לי באופן אישי/ולאחר שהוזהר/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

אשר בקרה בע"מ
05. 11. 2026
נ ב ד ק

נספח ח'3
תצהיר חסר קרקע בייעוד למגורים

אני/אנו הח"מ, לאחר שקראתי/קראנו את ההגדרות שבתצהיר זה, מצהיר/ים בזה, כי -

אין לי/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו ("**יחידיו**" - יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיהם שטרם מלאו להם 21 (ולמעט ילד נשוי) ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם), זכויות (בחלק שעולה על שליש), במצטבר בקרקע המיועדת למגורים או בחלק בקרקע המעניק זכויות לבנייה של יותר משליש ביחידת דיור, כמפורט להלן:

- בעלות/חכירה/חכירה לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, התשל"ב-1972.
- זכות על פי הסכם פיתוח/הסכם לבעלות/לחכירה לדורות/לחכירה או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב).
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי הסכם (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "**קיבוץ**"), ללא תשלום או בתשלום מטרה מכוח חברותו בקיבוץ.

- זכות לקבלת חוזה פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.
- זכויות בקבוצת רכישה או קבוצת רוכשים .

הגדרות:

תא משפחתי:

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

1111 מספר ת.ז.: 2222 חתימת המצהיר _____

בן/בת הזוג: 3333 מספר ת.ז.: 4444 חתימת המצהיר _____

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

הריני לאשר כי ביום _____ הופיע/ו בפני, עו"ד_____, בכתובת רחוב הארבעה 30 תל אביב - יפו, מר/גב' 1111 ת.ז. 2222 ומר/גב' 3333 ת.ז. 4444, המוכר/ים לי באופן אישי/ולאחר שהוזהר/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק עם לא יעשה/ו כן, אישר/ו את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

_____

_____,עו"ד

אשד בקרה בע"מ
05. 11. 2026
נ ב ד ק

נספח יא'

נספח הצמדת חניית נכה

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 ככל שבמועד מכירת מלוא הדירות בפרויקט תירכש דירה כלשהי בפרויקט על ידי נכה (לרבות תא משפחתי הכולל נכה), אזי המוכר יהיה רשאי, לפי שיקול דעתו הסביר ובהודעה מראש ובכתב בת 7 ימים, להצמיד לדירה חניה חלופית אחרת, במקום חניית הנכה הנ"ל, וזאת מבלי שהדבר יהווה הפרה של הסכם זה על ידי המוכר. עוד יובהר, כי ככל שצמודות לדירה 2 מקומות חניה והמוכר יחפוץ 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 דרישתו הראשונה של המוכר. איחור בחתימה על המסמכים ו/או סירוב יהווה הפרה יסודית של הסכם זה על ידי הקונה. יובהר כי אין באמור לעיל כדי לגרוע או לשלול מן הקונה חניה חלופית והצמדתה לדירה.

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

שמו/ם המלא של הקונה/ים: _____ _____

_____ _____

חתימה **חתימה**

אשר בקרה בע"מ
05. 11. 2026
נ ב ד ק

נספח יג'

תאריך : _____

נספח לחוזה מכר בעניין "חובת יידוע בכתב" בהתאם
לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "החוק")

1. הקונה מצהיר ומאשר, כי ניתנת לו בזאת, על-ידי החברה, הודעה בכתב, בהתאם לדרישת החוק, בדבר זכותו להבטחת הכספים שישולמו על ידו לחברה ועל הדרכים שנקבעו לפי החוק לעניין זה כדלקמן :

2. לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים ממחיר הדירה (קרי : "**כל סכום שהקונה התחייב לשלם למוכר בחוזה המכר בקשר לרכישת הדירה**"), אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר (אלא אם בחוזה המכר נקבעה אחת מבין החלופות שלהלן) :

   1) מסר לקונה בטוחה 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 המקרקעין שעליה היא נבנית צו הקפאת הליכים, או מחמת צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל המקרקעין 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 בפסקה (1), והקונה צויין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש ; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח ;

   3) שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהמקרקעין שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך שר הבינוי והשיכון (להלן : "**השר**"), להבטחת החזרת כל הכספים כאמור בפסקה (1) ;

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

   5) העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת בדירה, או בחלק יחסי מהמקרקעין שעליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, כשהדירה או המקרקעין נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.

2א. מוכר שהבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 2(1) או 2(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 שלהלן.

3. על אף האמור בחוזה המכר, לא יקבל מוכר מקונה תשלומי כספים על חשבון מחיר הדירה, בשיעורים העולים על השיעורים שקבע השר בתקנות, אלא אם כן כספים אלה הובטחו כאמור בסעיף 2(1) או (2).

3א. (א) כל תשלומי העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה, לפי החוק (להלן – "**ההוצאות**"), יחולו על המוכר.

(ב) הוראות סעיף קטן (א) לא יחולו, אם על פי חוזה המכר על המוכר לשלם את ההוצאות בשביל הקונה, והמבטח או נותן הערבות הבנקאית, לפי הענין, הוציא קבלה על שם הקונה.

3א1. כספים שהובטחו כאמור בסעיף 2(1) או (2) לעיל, יוצמדו בהתאם לשיטת ההצמדה שעליה הוסכם בחוזה המכר לגבי מחיר הדירה ; לא נקבעה בחוזה המכר שיטת הצמדה כאמור, יוצמדו הכספים שהובטחו למדד תשומות הבניה שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מן המדד שפורסם לאחרונה לפני תשלומם בידי הקונה עד

אשר בקרה בע"מ
05. 11. 2026
נ ב ד ק

המדד שפורסם לאחרונה לפני החזרתם לקונה במקרה מהמקרים המפורטים בסעיף 2(1) לעיל.

3ב. (א) חוזה הליווי של פרויקט בנייה בין התאגיד הבנקאי המלווה לבין המוכר יכלול את חובתם לפעול לפי הסדר השוברים בלבד בהתאם להוראות סעיף זה, וכן פרטים נוספים כפי שיקבע המפקח בהוראות ניהול בנקאי תקין.

(ב) התאגיד הבנקאי המלווה יפיק פנקס שוברים לתשלום בעבור כל דירה בפרויקט הבנייה, ימסור אותו למוכר ויפקיד תשלומים בעבור הדירה, לרבות תשלומים שהעביר תאגיד שנתן לקונה הלוואה לרכישת דירה, לחשבון הליווי באמצעות פנקס השוברים בלבד; השוברים יכללו פרטים כפי שיקבע המפקח בהוראות ניהול בנקאי תקין.

(ג) המוכר ימסור את פנקס השוברים לקונה ויקבל באמצעותו בלבד את התשלומים שישלם הקונה בעבור הדירה; תשלום באמצעות שובר מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכר לתאגיד הבנקאי המלווה להמציא בטוחה לקונה לטובת הקונה.

(ד) תאגיד בנקאי מלווה ימציא בטוחה לקונה בשל הסכום ששילם הקונה לפי הסדר השוברים בתוך 14 ימי עסקים מיום ששולם כאמור או יוודא כי ניתנה בטוחה אחרת לטובת הקונה בהתאם להוראות סעיף 2; אין בהוראה זו כדי לגרוע מאחריותו של תאגיד בנקאי לפי כל דין.

(ה) המוכר ידווח לממונה מטעם שר הבינוי והשיכון, ככל שמונה ממונה כאמור, אודות פרטי הצדדים להסכם זה ופרטי הבטוחה שהקנה המוכר לקונה.

שמו/ם המלא של הקונה/ים: _____ _____

_____ _____

חתימה **חתימה**

אשד בקרה בע"מ
05. 11. 2026
נ ב ד ק

נספח טו'
היעדר היתר-

בקשר עם האמור בסעיף 6 לחוזה ובקשר עם בניית הפרויקט או כל חלק הימנו, ולעניין התקשרות המוכר עם הבנק, תחולנה כל ההוראות, כדלקמן:

1. הודע לקונה כי המוכר הגיש/יגיש בקשה/ות לקבלת היתר/י בניה (להלן - "**היתר/י הבניה**") לבניית הבנין בהתאם למפרט נספח א' ולתוכניות שצורפו לו נספח ב' (להלן ביחד - "**התוכניות**"), ואולם היתר/י הבניה כאמור טרם הוצא/ו ע"י ועדות התכנון, התוכניות אינן סופיות ויכולות להשתנות בהתאם להיתר הבניה הסופי שיתקבל.

2. מוסכם בזה כי היה ומסיבה כלשהי לא התקבל היתר בניה בתוך 6 חודשים ממועד חתימת ההסכם, תעמוד הזכות לקונה להודיע בכתב למוכר, עד ולא יאוחר מ – 30 ימים על ביטול ההסכם. במקרה כזה, יושבו לידי הרוכש מלוא הכספים ששולמו לחברה בערכם הריאלי כמפורט בסעיף 5 להלן, כנגד ביטול כל בטוחה שניתנה לרוכש (ככל שניתנה), וכנגד חתימת הרוכש על כתב ויתור לפיו אין ולא יהיו לו עוד כל זכות מכל מין וסוג שהוא בקשר עם הדירה (להלן: "**מסמכי הביטול**") והחברה תהיה רשאית למכור את הדירה לרוכש צד שלישי (במסגרת תכנית "דיור במחיר מטרה"). במידה ולא בוצע הביטול במועד האמור ו/או במידה ולא יוחזרו הערבויות, אם ניתנו, בתוך 14 ימים מעת הביטול, יכנס ההסכם לתוקפו, והקונה יקבל את הדירה כפי שהיא תהיה בתשריט הסופי על פי ההיתר.

3. בלי לגרוע מהוראות החוזה מוסכם בזה, כי היה וכתוצאה מקבלת היתר הבנייה יחול שינוי מהותי בתוכניות ו/או בבניין שאינו מותר לכאורה על פי החוזה, יודיע על כך המוכר לקונה (להלן: "**הודעת השינוי**"), ולצדדים תהא אפשרות לעדכן בהסכמה את הוראות החוזה, היה והצדדים לא יגיעו להסכמה בקשר עם עדכון הוראות החוזה, תהא לקונה הזכות לבטל את החוזה בתוך 30 ימים מהמועד שבו קיבל הקונה את הודעת השינוי וניתנה לו האפשרות לעיין בהם, וזאת באמצעות מסירת הודעת ביטול למוכר. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי **שינוי מהותי** משמעו כהגדרתו בסעיף 6.6 לחוזה ולרבות שינוי ו/או סטיה בשיעור העולה על 2% במידות הדירה ו/או מידות שטחי הרכוש המשותף בפועל ו/או סטיות בין המידות המופיעות בתוכנית במפרט לבין המידות בפועל ו/או שינויים בשיעור העולה על 5% בין שטח חצר ו/או גינה הצמודה לדירה ביחס למפרט והתוכניות בפועל, ו/או סטיות ו/או שינויים בשיעור העולה 5% בכמויות ובמידות האביזרים המופיעים במפרט ובתכניות בפועל ו/או סטיות אחרות כאמור המותרות על פי כל דין לרבות שינוי בשטח הדירה ו/או קומה ו/או כיווניה

4. במקרה של ביטול בהתאם להוראות סעיפים 2 ו/או 3 לעיל ולתנאים המפורטים בהם, הנאמן יחזיר (או ככל שלפני תום 6 החודשים לקבלת היתר בניה הועברו הכספים לחשבון הליווי כהגדרתו בהסכם, יחזיר המוכר) לקונה כל סכום ששולם על ידו למוכר בהתאם להסכם עד מועד ההשבה, בניכוי כל מס על פי דין. הסכומים האמורים יוחזרו לקונה תוך 45 יום ממתן הודעת הביטול, כנגד החזרה וביטול של הבטוחות שיוצאו לטובת הקונה בהתאם להסכם (ככל שהוצאו) וחתימה על כל מסמכי הביטול (להלן: "**ההשבה**").

אשד בקרה בע"מ
05. 11. 2026
נ ב ד ק

5. במקרה של ביטול החוזה כאמור, ובכפוף לחתימת הקונה על מסמכי הביטול, יחתום המוכר על כל מסמך שיידרש מצידו לצורך דיווח וידאג לדווח לרשויות מיסוי מקרקעין על דבר הביטול על מנת שהקונה יהיה זכאי לקבל החזר של מס הרכישה, ככל ששולם על-ידי הקונה, וככל שהקונה זכאי להחזר בנסיבות האמורות. מודגש, שאין באמור כדי להוות התחייבות מצד המוכר לכך שהכספים יושבו בפועל ע"י רשויות המס ו/או התחייבות ו/או הצהרה בדבר מועדי ההחזר על ידי רשויות המס, אם בכלל.

6. בביטול החוזה בהתאם לאמור בנספח טו' זה לעיל לא יראו בשום אופן כהפרה של החוזה על ידי מי מהצדדים, ואף צד לחוזה לא יהא זכאי לקבל ממשנהו כל סעד ו/או תשלום ו/או פיצוי ו/או שיפוי אחר כלשהו בגין הביטול האמור ו/או בקשר עמו למעט ההשבה הקבועה בסעיף 4 לעיל.

7. **<u>ולראיה באו הצדדים על החתום:</u>**

המוכר	**הקונה**

אשד בקרה בע"מ
05. 11. 2026
נ ב ד ק

נספח טו1'

_____, _____

לכבוד
אושרי שלוש- משרד עורכי דין ונוטריון
(להלן: "**הנאמן**")

הנדון: **כתב הוראות לנאמן**

הואיל וביום חתימת כתב הוראות זה על ידינו, התקשרנו בחוזה מכר, אשר מסמך זה מהווה נספח טו'1 שלו וחלק בלתי נפרד הימנו, בקשר עם הדירה (כהגדרתה בחוזה המכר), והכל כמפורט בחוזה;

והואיל ועפ"י הוראות החוזה, קיימת לקונה זכות ביטול, בתנאים ובמועדים המפורטים בנספח טו' לחוזה, ככל שלא יתקיימו התנאים לתחילת הפרויקט במועדים המפורטים בנספח טו' לחוזה ובכפוף לתנאיו (להלן- "**זכות הביטול**");

והואיל ובהתאם להוראות החוזה, הסכמנו כי יופקדו אצלך ובידיך הנאמנות סך כאמור בחוזה (להלן - "**הפיקדון**"), וזאת עד למועד קבלת פנקס השוברים לידי הרוכש;

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 לקבלת פנקס שוברים, 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 בפיקדון שבועי או יומי סולידי שקלי נושא פירות, כמקובל בבנק שבו יפתח חשבון זה. המוכר רשאי להורות לך לשנות את סוג הפיקדון או לפיקדון לפרק זמן גדול יותר שאינו עולה על חודש ימים, וזאת בהוראה בכתב שימסור לך מעת לעת. ככל שהמוכר לא נתן הוראה כאמור תוך 7 (שבעה) ימים ממועד חתימת ההסכם, כי אז הנאמן ישקיע את סכומי הנאמנות בפיקדון שקלי יומי מתחדש.

3. לא תהיה לקונה כל טענה, תביעה או דרישה כלפי המוכר, בכל הנוגע לאופן שבו יושקעו הכספים שבחשבון הנאמנות.

4. אנו מצהירים ומתחייבים, כי סך הפיקדון לא יעלה של שיעור 7% מסך התמורה שלפי החוזה, וזאת באחריותנו, ואתה לא תידרש לבדוק זאת.

5. 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 כמפורט להלן:

5.1. במידה שתקבל הודעה בכתב מאת המוכר ובה יודיע לך כי התקבלו פנקסי שוברים לפרויקט, תעביר את הפיקדון נומינאלי ישירות לחשבון הליווי של הפרויקט בהתאם להוראות החוזה וחוק המכר (דירות), כנגד שובר תשלום מתאים מהבנק.

5.2. כל עוד לא התקיים האמור בסעיף 5.1 לעיל, לא תהיה רשאי להעביר את הפיקדון או לעשות בכספי הפיקדון שימוש כלשהו.

6. פירות הפיקדון יהיו של המוכר, אם וככל שיהיו, מובהר כי אם המוכר ישיב את הסכום שהופקד על ידי הקונה עקב ביטול הסכם יושב לקונה הסכום ששולם בערכו הריאלי. עמלות ניהול החשבון תהיינה על חשבון המוכר.

7. 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.

8. ההוראות דלעיל הינן בלתי חוזרת.

בכבוד רב,

_____ _____

אשר בקרה בע"מ
05. 11. 2026
נ ב ד ק

נספח טז'

תאריך : _____

לכבוד:
חב' אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ ח.פ. 51-1109217
אלמוגים יזום פרויקט מבואות חיפה שותפות מוגבלת מס' 540341641
א.ג.נ.

הנדון : **<u>התחייבות לתשלום מס רכישה ולהמצאת אישור על ביצוע התשלום</u>**

אנו הח"מ, רוכשי הדירה (כהגדרתה בחוזה) מצהירים בזה כי ידוע לנו כי בלא המצאת אישור שלטונות מס שבח ללשכת רישום המקרקעין על תשלום מס הרכישה שחל עלינו <u>לא ניתן יהיה</u> להעביר על שמנו ו/או לפקודתנו 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 ו/או כל הפרש על חשבון מס הרכישה שעדיין נותר לתשלום ולהמציא לכם <u>בהקדם האפשרי</u> 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.

שמו/ם המלא של הרוכש/ים : _____

_____

_____ _____

חתימה **חתימה**

אשד בקרה בע"מ
05. 11. 2026
נ ב ד ק

לכבוד: **תאריך:** _____

חב' אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ ח.פ. 51-1109217
אלמוגים יזום פרויקט מבואות חיפה שותפות מוגבלת מס' 540341641
ג.א.נ.

הנדון: <u>שומה עצמית לצורך תשלום מס-רכישה</u>

בקשר לחוזה המכר, במסגרתו רכשתי מחברתכם את הדירה (כהגדרתה בחוזה), אני מאשר/ת בזאת כדלקמן:

1. ידוע לי כי בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) תשכ"ג-1963, עלי לשלם לשלטונות משרד האוצר מס רכישה בגין רכישת הדירה, עפ"י חוזה המכר.
2. ידוע לי כי עלי לשלם את מס הרכישה כאמור בתוך 60 ימים, לכל המאוחר, ממועד חתימת חוזה המכר, וככל שלא יומצא לי שובר מס-רכישה בתוך 45 ימים מהיום, אדאג לעדכנכם על כך באופן מיידי.
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 ובכוונתו למוכרה בהתאם לסעיף 4.2 שלהלן).
4. לפיכך אני מצהיר/ה ומאשר/ת בזאת כדלקמן (<u>סמן בעיגול וחתום ליד האפשרות הנכונה</u>):

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

חתימה _____

4.2 **יש** לי או לבן/ת זוגי (או למי מילדי שמתחת לגיל 18) דירת מגורים נוספת כלשהי ובכוונתי למוכרה בתקופות המנויות בחוק.

חתימה _____

4.3 **הנני / אינני** "תושב ישראל".

חתימה _____

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

חתימה _____

5. אבקשכם לדווח לרשויות על חוזה 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.

אשד בקרה בע"מ
05. 11. 2026
נ ב ד ק

נספח יח'

נספח עמלת ערבות/פוליסת חוק מכר

נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם הרכישה שנחתם ביום 9999

ברצון המוכרת **חב' אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ ח.פ. 51-1109217 ואלמוגים יזום פרויקט מבואות חיפה שותפות מוגבלת מס' 540341641** (להלן: "**המוכרת**" או "**החברה**") וה"ה **1111 ת.ז. 2222** ו-**3333 ת.ז. 4444** (להלן ביחד ולחוד: "**הקונה**") להבהיר את ההסכמות בין הצדדים בקשר להסכם הרכישה שנחתם ביניהם מיום *9999* (למלא תאריך הסכם הרכישה) (להלן: "**הסכם הרכישה**").

על פי הסכם הרכישה שנחתם בין הקונה למוכרת, 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 (להלן: "**הכספים**"), על דרך של מסירת ערבות בנקאית או העמדת פוליסת ביטוח מחברה מבטחת (להלן: "**הערבות**"). כמו כן, על פי הסכם הרכישה מוסכם כי תשלום הפרמיה בגין הנפקת הבטוחות יחול על החברה. מוסכם בין הצדדים לעסקה, כי כספים אלו מועברים לחשבון ליווי בנקאי וכנגדם מופקת הערבות וכי התמורה החוזית בין הצדדים כוללת סכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הקונה, כמפורט להלן:

1. כל התשלומים, העמלות וההוצאות המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הקונה ישולמו <u>בפועל על ידי החברה בשביל הקונה</u>.
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:

4. עלויות הקמה בשיעור של % מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי. סך ₪ עבור כל ערבות.
5. ריבית שנתית בשיעור של % מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי. ריבית של % סכום התשלום של הרוכש ללא מע"מ.

6. 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.
7. במסמך החיוב שמוצא מטעם הבנק לחברה יופיעו שם הקונה וגובה התשלומים, העמלות וההוצאות הכרוכות בהמצאת הערבות.
8. לבקשת הקונה, המוכרת תציג פירוט בכתב של סך עלויות העמדת הערבות בהן נשאה החברה בשביל הקונה. בקשה כאמור תועבר מאת הקונה למוכרת בכתב.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____	_____
המוכרת	**הקונה**

אשד בקרה בע"מ
05. 11. 2026
נ ב ד ק

נספח כ' - הגנת הפרטיות ועיבוד מידע אישי

1. אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ ח.פ. 511109217 מרח' הפטיש 2מרח' מנחם בגין 35 טירת הכרמל 39120 ואלמוגים יזום פרויקט מבואות חיפה שותפות מוגבלת מס' 540341641 (להלן: "**החברה**") מכבדת את פרטיות הרוכשים בפרויקט.

2. המידע שהרוכש מסר וימסור לחברה, בין בע"פ ובין בכתב, וכן כל מידע שיתקבל אצל החברה בקשר עם הרוכש יישמר במאגרי מידע של חברת האם של החברה, אלמוגים החזקות בע"מ ח.פ. 513988824 מרח' הפטיש מנחם בגין 35 טירת הכרמל 39120 , אשר משמשת כבעלת שליטה במידע ובמאגר מידע (להלן: "**בעלת השליטה במאגר המידע**").

3. ידוע לרוכש שלא חלה עלי חובה חוקית למסור מידע לחברה והמידע נמסר לחברה בהסכמתו המלאה. יחד עם זאת, ככל שהרוכש יבחר שלא לתת הסכמתו למסירת מידע הנדרש לחברה לצורך קיום התחייבויותיה על פי הוראות ההסכם, לא יהא בידי החברה להעניק שירותים לרוכש.

   החברה תקיים את כל דרישות חוק הגנת הפרטיות על פי החוק והתקנות ואין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכויות הרוכש על פי דין.

4. לעניין נספח זה משמעות המונח "**מידע**" הוא "מידע אישי" כהגדרתו חוק הגנת הפרטיות התשמ"א – 1981 (להלן: "**החוק**").

5. החברה תאסוף אודות הרוכש את המידע שיפורט להלן (כולו או חלקו): מידע כללי ופרטי קשר לרבות שם מלא, מספר ותצלום ת.ז., מספר ותצלום דרכון, כתובת דוא"ל, מספר טלפון, כתובת מגורים; מידע בקשר עם העסקה לרבות פרטי הדירה, מידע כלכלי ופיננסי הרלבנטי ובקשר לביצוע הסכם זה וכן, כל מידע נוסף שמתקבל אצל החברה בקשר עם הרוכש, הדירה וההסכם ובקשר עם הוצאת ההסכם והפרויקט אל הפועל.

6. המידע ישמש למטרות הבאות– כולן או חלקן: לשם ובקשר מתן השירותים המסופקים על ידי החברה או מי מטעמה לרבות בקשר עם הוצאת הפרוייקט מושא הסכם זה לפועל, ובכלל זאת, לצרכי השלמת ההתקשרות בהסכם זה, גביה, תהליכי רישום זכויות במקרקעין וניהול נכסים, ניהול תהליכי מסירת דירה ופניות בדבר ליקויים, לצרכי ביטוח וכיוב'; לצרכי יצירת קשר עם הרוכש, לרבות, לצרכי משלוח של הודעות ועדכונים וכן, פניות בדיוור ישיר (כהגדרתו בחוק) לצרכי קידום מכירות, שיווק וגיוס לקוחות ולרבות, הצגת והתאמת מודעות ופרסומות ומשלוח דברי פרסומת באמצעים אלקטרוניים ניהול הליכים משפטיים לרבות, התגוננות מפני תביעות, דרישות וטענות נגד החברה ומי מטעמה וכן נגד צדדים שלישיים. עמידה בהוראות דין ורגולציה (להלן: "**המטרות**").

7. החברה רשאית להעביר את המידע לצדדים שלישיים בהתקיים אחד או יותר מהמקרים כפי שיפורטו להלן. העברת המידע לצדדים שלישיים תכלול מידע רלוונטי שאינו חורג מהמטרות ותתבצע באופן מידתי.

   7.1 צדדים שלישיים אשר מעניקים שירותים שונים לחברה ו/או בקשר עם הפרויקט ובין היתר שירותי תמיכה במערכות האבטחה ומערכות טכנולוגיית מידע (IT), שירותי אחסון מידע, שירותי סליקה, שירותי עריכת סקרים ומחקרים, שירותי בניית אתרים, שירותי עריכת סקרים ומחקרים, שירותי פרסום ושיווק, עורכי דין ו/או יועצים אחרים וכן, צדדים שלישיים נוספים אשר מעניקים שירותים לחברה ו/או בקשר עם הפרויקט.

   7.2 למדינת ישראל לרבות כל גוף מטעמה ובין היתר, רשויות המדינה, רשויות מקומיות, רשויות תכנון, תאגידי מים, רשויות המס לסוגיהן, מוסדות פיננסיים, רשויות רגולטוריות וכן, צדדים שלישיים שהחברה נדרשת להעביר להם מידע על פי דין.

   7.3 אם תתקבל אצל החברה הוראה לרבות, צו שיפוטי או מנהלי המורה לה למסור את המידע וכל חלק ממנו.

אשר בקרה בע"מ
05. 11. 2026
נ ב ד ק

7.4 במקרה שהחברה תהא סבורה, כי מסירת המידע נדרשת כדי למנוע נזק לחברה, לרוכש או לצד שלישי כלשהו.

7.5 במקרה שיעלה בידי החברה חשש כי הרוכש הפר את ההסכם ו/או ביצע פעולות בניגוד להוראות דין לרבות כל ניסיון לבצע פעולות כאמור.

7.6 בכל מחלוקת, טענה, דרישה, תביעה או הליכים משפטיים כלשהם בין הרוכש וכל מי מטעמו לבין החברה או מי מטעמה.

7.7 לתאגידים הנמנים עם קבוצת החברות של החברה לרבות לבעלת השליטה במאגר המידע ולכל תאגיד בהחזקתה של בעלת השליטה במאגר המידע, לבד או עם אחרים, במישרין או בעקיפין, וכל תאגיד קשור לתאגידים כאמור כפי שהינם וכפי שיהיו בעתיד מעת לעת (להלן: "**קבוצת אלמוגים**").

7.8 במקרה של העברה ו/או מכירה ו/או המחאה ו/או רכישה, של החברה ו/או בעלת השליטה במאגר המידע ו/או הפרויקט ו/או נכסיה ו/או כל חלק מהם, בתמורה או שלא בתמורה, כולם או חלקם, לצדדים שלישיים, לרבות אך לא רק במקרה של מיזוג החברה ו/או פעילותה עם צדדים שלישיים, ולרבות מבלי לגרוע מכלליות האמור, במקרים של שינוי שליטה, מלא או חלקי, בחברה וכן בכל מקרה של בחינת היתכנות למקרים הנזכרים לעיל.

7.9 החברה רשאית להעביר מידע אודות הרוכש לצדדים שלישיים בקשר עם ניהול ומימוש הפרויקט, לצורך כל פעולה הקשורה באחזקת הבית והרכוש המשותף ובין היתר, קבלני משנה של החברה, קבלן מבצע וספקים שונים של הפרויקט, רשויות מקומיות, רשויות תכנון, תאגידי מים, הממונה על חוק המכר מטעם משרד הבינוי והשיכון, חברת חשמל, חברות גז, בנקים, מוסדות כספיים וגופים מממנים מנפיקי בטוחות, נציגות הבית משותף, חברות ניהול ואחזקה, ועד הבית, חברות ניהול ואחזקה, , חברות טלפוניה, אינטרנט, שידורי טלוויזיה, חברות ניקיון, ספקי שירותי גז וספקים נוספים. במקרים הרלוונטיים, המידע יישמר גם במאגרי מידע של צדדים שלישיים כאמור בכפוף לנהליהם ובאחריותם. צדדים שלישיים כאמור יהיו רשאים לפנות לרוכש בכל אמצעי לרבות, באמצעים טכנולוגיים (SMS, הודעות, דוא"ל ועוד) בקשר עם הדירה, הבית, הפרויקט, הרכוש המשותף והשירותים השונים בפרויקט.

7.10 החברה רשאית להעביר מידע אודות הרוכש לרבות, העתק הסכם זה וכן שם מלא של הרוכש, כתובתו ומספר הטלפון שלו לבנק המלווה של הפרויקט וזאת, בין היתר על מנת שהחברה תוכל לקיים חובתה להפיק ערבות חוק מכר לטובת הרוכש. המידע האמור, ישמר בנוסף, גם במאגרי המידע של הבנק, אשר ישמש כבעל שליטה עצמאי במאגרים הנ"ל. שימושו של הבנק במידע יעשה בהתאם ובכפוף לנהלי וכתבי מדיניות פרטיות רלוונטיים של הבנק, באחריותו הבלעדית של הבנק.

7.11 בנוסף, החברה רשאית להעביר את המידע לצדדים שלישיים ו/או לאחסן את המידע אצל צדדים שלישיים, גם מחוץ למדינת ישראל ובכלל זה, לצדדים שלישיים אשר ממוקמים במדינות אשר רמת ההגנה של המידע בהן שונה מהוראות הדין הישראלי.

8. ידוע לרוכש כי הוא זכאי לממש את זכויותיו על פי דין בקשר עם המידע שנשמר אודותיו ובכלל זאת, הזכות לעיין ו/או לתקן את המידע בהתאם להוראות סעיפים 13 ו-14 לחוק וזאת באמצעות פניה לחברה בהתאם לפרטים כמפורט.

9. במידה והרוכש ימסור מידע לידי החברה מידע בקשר עם צדדים שלישיים לרבות, בני משפחה, הרוכש מצהיר ומתחייב כי יעביר את המידע אך ורק לאחר שהוא קיבל הסכמה מפורשת ובכתב של אותו צד שלישי לאיסוף, עיבוד, אחסון והעברה של המידע בהתאם להוראות נספח זה וכי החברה רשאית לקבל, לשמור ולעבד את המידע של אותו צד שלישי בהתאם להוראות נספח זה והוראות הדין.

10. החברה עושה שימוש במערכות אבטחת מידע כדי להגן על המידע. עם זאת, אין באפשרות החברה להבטיח שמערכות המידע של החברה תהיינה חסינות באופן מוחלט מפני גישה בלתי מורשית למידע המאוחסן על ידה. החברה וכל מי מטעמה לא תישא בכל חבות, והיא פטורה מכל אחריות, בקשר עם כל נזק, הפסד או הוצאה, מכל מין וסוג שהם ,בין אם ישיר ובין אם עקיף ו/או נסיבתי ו/או תוצאתי, אשר נגרם ו/או יגרם לרוכש וכל מי מטעמו בכל הקשור והנוגע לאיסוף המידע, השימוש בו, העברתו לצדדים שלישיים, שמירתו ואבטחתו.

אשר בקרה בע"מ
05. 11. 2026
נ ב ד ק

11. הוראות נספח זה מתווספות לכל הסכם, הסכמה ומסמך לרבות מדיניות ומסמכי פרטיות שישנם ושיהיו בין החברה לבין הרוכש. ככל שהחברה (כהגדרתה בהסכם) מוגדרת כמספר תאגידים, הרי שכל תאגיד ישמש כבעל שליטה עצמאי ונפרד במאגר מידע וכל התחייבויות וחובות החברה כמפורט בנספח זה יחולו לחוד ובנפרד על כל תאגיד.

12. לפניות בקשר עם הוראות נספח זה, ניתן ליצור קשר עם בעלת השליטה המאגר המידע בפרטים כמפורט להלן:

חברת אלמוגים החזקות בע"מ ח.פ. 513988824- בטלפון: 04-8577080 ובכתובת הדוא"ל: privacy@almogim.co.il

אני מאשר כי קראתי את הנספח, הבנתי את תוכנו ואני מסכים להוראותיו.

שם: 1111 ת.ז 2222 חתימה:_____

שם: 3333 ת.ז 4444 חתימה:_____

<u>הסכמה לקבלת דברי פרסומת</u>

הרוכש מסכים ומאשר לקבל מאלמוגים החזקות בע"מ ח.פ. 513988824 ("אלמוגים החזקות") ומי מטעמה לרבות מכל תאגיד בהחזקתה, לבד או עם אחרים, במישרין או בעקיפין, לרבות אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ ח.פ. 511109217 ואלמוגים יזום פרויקט מבואות חיפה שותפות מוגבלת מס' 540341641 וכל תאגיד קשור לתאגידים כאמור וכפי שהינם וכפי שיהיו בעתיד ומעת לעת (להלן: "קבוצת אלמוגים"), מידע שיווקי ופרסומי לרבות מידע בקשר עם פרויקטים בקבוצת אלמוגים והצעות נוספות וזאת באמצעים אלקטרוניים כגון דוא"ל, SMS, הודעות, שיחות טלפון ועוד.

שם: 1111 ת.ז 2222 חתימה:_____

שם: 3333 ת.ז 4444 חתימה:_____

<u>הסכמה לצילומים ולהשתתף בתמונות וצילומים</u>

ידוע לרוכש והוא מסכים לכך, כי אלמוגים החזקות בע"מ ח.פ. 513988824 ו/או אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ ח.פ. 511109217 ואלמוגים יזום פרויקט מבואות חיפה שותפות מוגבלת מס' 540341641 וכל תאגיד הנמנה עם קבוצת אלמוגים כהגדרתה בנספח זה (הגנת הפרטיות ועיבוד מידע אישי), תהא רשאית לצלם ולאסוף תמונות וקטעי וידאו בהם מופיע הרוכש ו/או דירת הרוכש, לרבות, אך לא רק, בקשר עם אירועים, כנסים, פעילויות שיווק וכל פעילות אחרת (צילומים, תמונות וסרטונים יכונו להלן ביחד: "**תמונות וסרטונים**").ידוע לרוכש והוא מאשר כי התמונות והסרטונים יכולים לכלול מידע אישי כהגדרתו בחוק הגנת הפרטיות ובין היתר, מידע בקשר עם הדירה, שם הרוכש, פרטים נוספים בקשר עם הרוכש, דמותו של הרוכש, קולו וכל מידע אישי נוסף.

ידוע לרוכש והוא מאשר כי ככל שבתמונות ובסרטונים יופיעו ילדיו הקטינים של הרוכש, הרי שהסכמתו חלה גם על צילום תמונות והקלטת סרטונים של ילדיו כאמור. הרוכש מצהיר ומאשר כי הוא האפוטרופוס הבלעדי של ילדיו וכי יש לו את כל הזכויות ולתת הסכמה כאמור כדי שהחברה תאסוף, תעבד, תעביר ותעשה שימוש בתמונות ובסרטונים בהתאם להוראות כתב הסכמה זה.

ידוע לרוכש, כי לא חלה עליו חובה חוקית ליתן הסכמה זו ולא תהיינה השלכות בהיעדר הסכמה כאמור.

התמונות והסרטונים ישמרו במאגרי המידע של אלמוגים החזקות בע"מ ח.פ. 513988824 וכל תאגיד הנמנה עם קבוצת אלמוגים כהגדרתה בנספח כ' (הגנת הפרטיות ועיבוד מידע אישי), יהא רשאי לפי שיקול דעתו, לעשות שימוש בתמונות ובסרטונים, לבד או עם תכנים אחרים, לצורך הגשמת הצרכים והמטרות של כל תאגיד בקבוצת אלמוגים כהגדרתה בנספח כ (הגנת הפרטיות ועיבוד מידע אישי), ולרבות למטרות שיווק, פרסום ויחסי ציבור וכן, לצורך פרסום התמונות ו/או את הסרטונים בכל אמצעי התקשורת ובמדיות השונות, לרבות באתרי אינטרנט, בפלטפורמות פרסום, רשתות החברתיות ועוד. אין באמור בכתב הסכמה זה כדי לגרוע מהאמור בנספח כ (הגנת הפרטיות ועיבוד מידע אישי) והוראותיו לעיל, לרבות, מטרות השימוש במידע וצדדים שלישיים אליהם יועבר המידע.

ידוע לרוכש והוא מאשר כי כל הזכויות, מכל מין וסוג שהוא, בקשר עם התמונות והסרטונים לרבות אך לא רק

אשד בקרה בע"מ
05. 11. 2026
נ ב ד ק

"שמורת אלמוגים"

זכויות הקניין הרוחני, שייכות לאלמוגים החזקות בע"מ ח.פ. 513988824 ו/או אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ ח.פ. 511109217 ואלמוגים יזום פרויקט מבואות חיפה שותפות מוגבלת מס' 540341641 ו/או לתאגיד הנמנה עם קבוצת אלמוגים כהגדרתה בנספח כ' (הגנת הפרטיות ועיבוד מידע אישי) וללא הגבלת זמן. ידוע לרוכש והוא מאשר כי הוא וכל מי מטעמו לא יהא זכאי לקבל כל תשלום, מכל מין וסוג, בקשר עם התמונות והסרטונים. הרוכש מצהיר ומאשר כי הוא וכל מי מטעמו מוותרים על כל טענה, דרישה ותביעה בקשר עם התמונות והסרטונים, לרבות בקשר עם זכויות כלשהן בקשר עם התמונות והסרטונים, השימוש בהם, תשלומים בקשר עימם, טענות בקשר עם פגיעה בפרטיות ועוד.

ידוע לרוכש, כי נתונה לו הזכות לעיון ותיקון במידע כמפורט בנספח כ(הגנת הפרטיות ועיבוד מידע אישי) לעיל.

אני מסכים לאמור לעיל:

שם: 1111 ת.ז 2222 חתימה:_____

שם: 3333 ת.ז 4444 חתימה:_____