אשד בקרה בע"מ
31. 12. 2025
ג ב ד ק

אשד בקרה בע"מ
-נבדק-
חתימה:
תאריך: 31/12/25
בדיקה זו נעשתה כלפי ועבור משרד הביטוי והשיכון בלבד
אין בבדיקה זו משום אישור לסטייה מהוראות כל דין ו/או המכרז
ובכל מקרה התנאים הקבועים בנכרזי הם המחייבים

חוזה מכר
במכרז "דירה במחיר מופחת"
שנערך ונחתם בירושלים בתאריך 1111

בין : **א.ברקן ושות' בע"מ ח"פ 51-0596190**
מרח' החרט 12, איילה 360 בנין B, מודיעין (טל'. 08-9323030)
דוא"ל: barkan@abarkan.co.il
(להלן - "**המוכר**")

מצד אחד;

לבין : **(1) 2222**
(2) 3333
מרח' __
טל: __
דוא"ל: __
(להלן ביחד ולחוד - "**הקונה**");

מצד שני;

הואיל: והמוכר זכה במכרז משותף של משרד הבינוי והשיכון (להלן: "**משהב"ש**") והממונה על הרכוש הממשלתי ביו"ש (להלן: "**המינהל**") מס' יוש/22/2021 (להלן: "**המכרז**") והתקשר עם המינהל בחוזה חכירה מהוון (תיק מס' 70143440א) לתקופה של 98 שנה המתחילה ביום 30.3.2022 (+ אופציה לתקופה נוספת של 98 שנה) (להלן: "**חוזה החכירה**") בקשר למקרקעין הידועים כמגרשים 197,198,199,200,201,202,203,204 במתחם 69749 לפי תב"ע 240/2/14/3/1, ישוב אדם/גבע בנימין (להלן: "**המגרש**", "**התב"ע**" ו-"**המקרקעין**") עליהם יבנו 65 יח"ד למגורים, כשחלקן במסלול "דירה במחיר מופחת" (**כולל** הדירה נשוא חוזה זה), והכל כמפורט במכרז (להלן: "**הפרויקט**");

והואיל: והמוכר מצהיר כי שילם למינהל דמי היוון והוצאות פיתוח ולפיכך דמי היוון זכויות החכירה בדירה נשוא חוזה זה כלולים בתמורה, כהגדרתה להלן;

והואיל: והמוכר מצהיר שיבנה על המקרקעין את הפרויקט;

והואיל: **המוכר מצהיר, כי <u>טרם</u> קיבל היתר בניה כדין לבנית הבנין כהגדרתו להלן;**

והואיל: והקונה מבקש לרכוש מהמוכר את הדירה, כהגדרתה להלן, והמוכר מסכים למכור לקונה את הדירה, הכל בהתאם ובכפוף לתנאי חוזה זה;

והואיל: ונחתמו הסכמים ומסמכים שונים בין המוכר לבין איילון חברה לביטוח בע"מ, חברה מספר 520030677 (להלן: "**חברת הביטוח**") ו/או חברת ארכימדס אשראי (2021) בע"מ ח.פ. 516496544 (להלן: "**ארכימדס**") (חברת הביטוח וארכימדס ייקראו להלן יחדיו: "**הגוף המלווה**"), בקשר עם מתן שירותים מימוניים והנפקת פוליסות ביטוח על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה- 1974 (להלן: "**חוק הבטחת השקעות**") ושירותים בנקאיים אחרים לפרויקט הנבנה על המקרקעין, והמוכר שעבד בשעבוד מדרגה ראשונה את זכויותיו במקרקעין לטובת הגוף המלווה, בגין מתן השירותים המימוניים והבנקאיים והנפקת הבטוחות הנ"ל;

והואיל: ונחתמו הסכמים ומסמכים שונים בין המוכר לבין אפי קפיטל נדל"ן בע"מ ח.פ. 513948216 (להלן: "**אפי קפיטל**") בגין מתן הלוואה, והמוכר שעבד בדרגה שניה את זכויותיו במקרקעין לטובת אפי קפיטל;

והואיל: וברצון הצדדים להסדיר את זכויותיהם וחובותיהם ההדדיות;

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

1. <u>מבוא</u>

1.1 המבוא לחוזה זה, הצהרות הצדדים הכלולות בו והנספחים לחוזה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
להלן רשימת הנספחים לחוזה:
- **נספח א'**: תכניות הבנין והדירה.
- **נספח ב'**: המפרט הטכני של הדירה.
- **נספח ג'**: תוספת לגבי שינויים בתקנון הבית המשותף.
- **נספח ד'**: נספח התמורה ולוח התשלומים.

_____ _____ _____
המוכר **הקונה** **הקונה**

אשד בקרה בע"מ
31. 12. 2025
ג ב ד ק

- **נספח ה'**: נספח הגוף המלווה.
- **נספח ו'**: נוסח יפוי כוח בלתי חוזר מאת הקונה.
- **נספח ז' 2-1**: נוסח כתב התחייבות ותצהיר מאת חסר דירה / משפר דיור.
- **נספח ח'**: הודעה לקונה מאת המוכר אודות הבטחת כספי הקונה.
- **נספח ט'**: נספח עמלת בטוחה לפי חוק הבטחת השקעות;
- **נספח י':** נספח היעדר היתר בניה;

1.2 בכל מקום בו מצוין המנוח - "החוזה" - הכוונה, גם, לכל הנספחים, המפורטים בס"ק 1.1 לעיל, אשר צורפו לחוזה זה, כשהם חתומים על-ידי שני הצדדים.

1.3 בכל מקום בחוזה בו מצוין המנוח - "הדירה" - הכוונה הינה להגדרת המונח בס"ק 2.1.2 להלן, לרבות ה'הצמדות' כהגדרתן בס"ק 2.1.3 להלן.

2. הגדרות ופרשנות

2.1 למונחים המפורטים להלן תהא המשמעות כדלקמן:

2.1.1 "**הבנין**" - הבנין בו מצויה הדירה שיוקם במגרש מס' 7777 והמסומן במס' **6666** תכנית המצ"ב כנספח "א".

2.1.2 "**הדירה**" - דירה בבנין בת __ חדרים, בקומה __ בבנין המסומנת במס' **5555** בתכנית המצ"ב כנספח "א", כולל הצמדותיה, כמפורט בס"ק 2.1.3 להלן ובשטח כמתואר במפרט.

2.1.3 "**הצמדות**" - השטחים הצמודים לדירה הכוללים:
חלק יחסי ברכוש המשותף כמפורט להלן.
2 חניות המסומנות ___ בתכנית, נספח "א'".
____ המסומן ___ בתכנית, נספח "א'".
____ המסומנת בתכנית, נספח "א'".
ככל ואחת מהחניות המפורטות לעיל הינה חניה המוגדרת בהיתר הבניה כ"חנית נכים" ו/או אם היא מסומנת ככזו בתכנית המכר נספח א' לחוזה, אזי יחול האמור בס"ק 4.7 להלן.

2.1.4 "**המפרט**" - המפרט הטכני של הדירה והבנין, המצ"ב כנספח "ב'". בכל מקרה, המפרט לא יפחת מהמפרט המחייב המצורף לחוזה הבניה, נספח ג' למכרז.

2.1.5 "**הגוף המלווה**" – חברת הביטוח וארכימדס (יחדיו), אשר יעניקו ליווי פיננסי לבניית הפרויקט, לרבות הענקת ערבויות בנקאיות או פוליסות ביטוח לרוכשי הדירות בפרויקט בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974.

2.1.6 "**היתר הבניה**" - היתר הבניה לבנית הבנין במקרקעין, שיוצא על-ידי המועצה האזורית גבע בנימין.

2.1.7 "**מועד המסירה**" – יחול ביום 28.2.2029.

2.1.8 "**מדד**" - מדד תשומות הבניה למגורים המתפרסם על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ו/או מטעמה ו/או על-ידי מי שיבוא במקומה ו/או כל מדד אחר שיבוא במקומו.

2.1.9 "**מס**" **ו/או** "**מיסים**" - כל המיסים, האגרות, הארנונות, ההיטלים ותשלומי החובה האחרים שמטילה כל רשות ממשלתית ו/או עירונית ו/או כל רשות אחרת.

2.1.10 "**חוזה החכירה**" – החוזה שייכרת בין המינהל לבין הקונה לגבי הדירה וזכויות הקונה בה, בנוסח שיקבע מעת לעת ע"י המינהל.

2.1.11 "**הבית המשותף**" - הבנין או מספר בניינים, כולל הבניין, שיירשם כבית משותף אחד בפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום המקרקעין.

2.1.12 "**רכוש משותף**" - כהגדרתו בחוק המקרקעין תשכ"ט- 1969, אך ללא אחוזי בניה, ולא כולל שטחים אשר יוקצו לצרכי הנחת מתקני חשמל, טלפון, גז, וכיו"ב, וכן לא כולל כל שטח אחר אשר יוצא על-ידי המוכר מגדר הרכוש המשותף ויוצמד לדירה בבנין ו/או במגרש.

אשד בקרה בע"מ
31. 12. 2025
ג ב ד ק

2.1.13 "**עבודות הפיתוח הכללי**" - עבודות הפיתוח והתשתית הציבוריות עד גבול המגרש המבוצעות ע"י משהב"ש באמצעות החברה המנהלת – עדי הדר יזום ייעוץ וניהול כלכלי בע"מ, והכל כאמור במכרז.

2.1.14 "**עבודות הפיתוח הצמוד שבאחריות המוכר**" – עבודות הפיתוח הנדרשות לביצוע ע"י המוכר בהתאם למכרז, בגבול ההיקפי של המגרש, לרבות עבודות עפר, תימוך וגידור, בכל גבולות המגרש, לרבות- הגבולות המשיקים לעבודות הפיתוח הכללי.

2.1.15 "**חוק המכר (דירות)**" – חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, בנוסחו ביום חתימת חוזה זה.

2.1.16 "**חוק הבטחת השקעות**" – כהגדרתו במבוא לחוזה זה.

2.1.17 "**הבטוחה**" - הבטוחה שתוצא לקונה בהתאם להוראות סעיף 2 לחוק הבטחת השקעות, וכמפורט בסעיף 13.1 להלן.

2.2 בחוזה זה ובנספחיו לשון רבים כוללת לשון יחיד ולהיפך, בהתאם להקשר הדברים. אם הקונה הינו יותר מאדם אחד, הרי שהתחייבויות הקונה נעשות ביחד ולחוד. מסמך, חתימה, אישור, הצהרה וכל פעולה אחרת של אחד מיחידי הקונה בקשר לחוזה, תחייב את כל יחידי הקונה, ובחתימתו על החוזה נותן כל אחד מיחידי הקונה, הרשאה למשנהו, לעשות כל פעולה, לחייב ו/או לזכות את כל יחידי הקונה. למרות האמור לעיל, במקרה של ביטול החוזה, יש להחתים את כל יחידי הקונה על המסמכים הנדרשים לצורך הביטול כאמור.

2.3 כותרות השוליים בחוזה זה נרשמו לנוחיות בלבד ולא תובאנה בחשבון בעת פרשנותו.

2.4 אף הוראה מהוראות חוזה זה לא תפורש כמטילה על המוכר חיוב ו/או כגורעת מזכויותיו, מקום שלא נאמר כך במפורש.

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

3. ההתקשרות

3.1 המוכר מתחייב בזה למכור לקונה את הדירה ולמסרה לו לאחר השלמת בנייתה לפי היתר הבניה, התכניות והמפרט והקונה מתחייב לרכוש ולקבל מהמוכר את הדירה, והכל בכפוף ובהתאם לתנאי חוזה זה. המוכר ימסור את החזקה הבלעדית בדירה לקונה לאחר קבלת 'טופס 4' וכשהיא פנויה מכל אדם וחפץ, כשהיא נקיה מכל זכות של צד ג', למעט השעבודים לטובת הגוף המלווה וחברת אפי קפיטל אשר יוחרגו מהדירה כאמור בסעיף 13 בחוזה.

3.2 זהות הדירה, והחלקים הצמודים לה יהיו בהתאם לתכניות המצ"ב לחוזה זה.

4. בניית הבניין והדירה

4.1 המוכר יחל בבניית הבניין והדירה לכשיתאפשר הדבר לאחר קבלת כל האישורים, מכל רשות מוסמכת, הדרושים ו/או שיידרשו לצורך בנית הבניין והדירה.

4.2 המוכר מתחייב לבנות את הבניין ואת הדירה, תוך שימוש בחומרים העומדים בדרישות התקן הישראלי הרשמי ולהשלים את בניית הדירה בהתאם להיתר הבניה, המפרט והתוכניות, ובלוח הזמנים הנקוב בחוזה.

4.3 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יהיה המוכר רשאי להתקשר עם קבלן מורשה כדין לצורך ביצוע כל פעולה או התחייבות על-פי חוזה זה ועל-פי כל דין, לרבות בניית הבניין והדירה ו/או תיקון ליקויים ופגמים וכיו"ב, וזאת מבלי לגרוע מהתחייבויותיו כלפי הקונה על-פי חוזה זה. אין באמור לעיל בכדי לגרוע מהוראות ס"ק 17.1 להלן.

אשד בקרה בע"מ
31. 12. 2025
ג ב ד ק

4.4 כל פעולה שהמוכר מתחייב לבצע עפ"י חוזה זה ניתנת לביצוע גם באמצעות קבלני משנה. אין באמור לעיל בכדי לגרוע מהוראות ס"ק 17.1 להלן.

4.5 המוכר שומר לעצמו את הזכות לבצע שינויים בלתי מהותיים בפרויקט, וביצוע שינויים כאמור לא ייחשב כהפרת חוזה ע"י המוכר, ובלבד שהסטיות יהיו בהיקף המותר, והכל בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) וצו מכר דירות (טופס של מפרט) תשל"- 1974.

4.6 אופן והיקף, ואופן ההוצאה לפועל של עבודות הפיתוח שיבוצעו בתחומי המקרקעין, לרבות המיקום, הגודל, הצורה והחומרים בקשר לכך, ככל שלא נקבעו או תוארו במפרט, יקבעו ע"י המוכר לפי בחירתו ובהתחשב בדרישות הרשויות השונות.

4.7 ככל ואחת מהחניות הצמודות לדירה, כאמור בס"ק 2.1.3 בחוזה, הינה חניה המוגדרת בהיתר הבניה כ'חנית נכים', ו/או ככל והיא מסומנת כ'חנית נכים' בתכנית המכר (נספח א' לחוזה), וככל והקונה **אינו** 'נכה' הזכאי לרכוש חנית נכים כאמור, אזי יחולו ההוראות דלהלן:

א. הודע לקונה, כי שיוך החניות לדירות בפרויקט נעשה באופן שרירותי, וקודם לחתימת החוזה.

ב. אשר על כן, ככל והמוכר ימכור בעתיד דירה בפרויקט לנכה, סביר שהמוכר יבטל את הצמדת חנית הנכה לדירה ויצמיד את החניה לדירה שירכוש הנכה. במקרה כזה יצמיד המוכר לדירה חניה חלופית, במיקום לפי שיקול דעתו הסביר, ובהתאם למלאי החניות שנותרו למכירה.

ג. הודע לקונה , כי אין לו ולא תהיינה לו תביעות ו/או טענות ו/או דרישות כלפי המוכר בקשר עם ביטול הצמדת החניה והחלפתה בחניה חלופית. החלפת החניות תיעשה בהודעה בכתב של המוכר לקונה ולא תידרש הסכמת הקונה לפעולה זו.

ד. הודע לקונה, כי הוא אינו רשאי להתנגד באופן כלשהו להחלפת החניות, לקבל את החזקה בחניה החלופית ואת ההצמדה שלה – כתחליף לחניה ולהימנע מלעשות שימוש כלשהו בחניה.

5. בוטל.

6. <u>הוראות כלליות</u>

6.1 ניתנה לקונה הזדמנות ראויה לראות, לבחון ולבדוק את התב"ע, את המקרקעין, את המגרש וסביבתו, את מיקום הבניין, וכי המוכר העביר לקונה עובר לחתימת החוזה את תכניות הדירה, המפרט ואת החוזה על כל נספחיו, וכן את מסמכי המכרז, חוזה החכירה שנחתם בין המינהל והמוכר, אישור זכויות שהוצא ע"י המינהל, וכן בדק כל נתון העשוי להשפיע על התקשרותו בחוזה זה. המוכר מצהיר כי אפשר לקונה לבקר במקרקעין טרם חתימתו על חוזה זה., המוכר מביא בזאת לידיעת הקונה כי הוא זכאי להיוועץ בעורך דין בטרם יתקשר בחוזה זה, לרבות האפשרות לבצע שינויים משפטיים לחוזה.

6.2 המוכר מביא לידיעת הקונה, כי במסגרת חוזה זה הקונה רוכש זכויות חכירה בדירה, וכי עליו לחתום על חוזה חכירה עם המינהל (בנוסח המקובל במינהל, אם וכאשר המינהל ידרוש חתימה על חוזה חכירה כאמור), וכי הוראות חוזה זה כפופות להסכמת המינהל ולהוראות חוזה החכירה עם המינהל בכל הנוגע לזכויות הקונה בדירה. העברת זכויות לקונה "זר" כהגדרתו בהחלטות המינהל טעונה הסכמת המינהל. אי הסכמת המינהל לבצוע העברת הזכויות, לא תקים כל עילה לקונה נגד המוכר בעניין זה.

6.3 המוכר מביא לידיעת הקונה, כי זכויות הבניה במגרש, בין הקיימות כיום, ובין שתתווספנה בעתיד, זאת עד מכירת כל הדירות בפרויקט (מכר אובליגטורי) הינן רכוש המוכר בלבד וכי לא תהיינה לו כל זכויות בהן, למעט זכויותיו לגבי הדירה (כהגדרתה לעיל - על הצמדותיה והחלק היחסי ברכוש המשותף) אשר הוקנו לו במפורש בחוזה זה, ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבנין.

אשד בקרה בע"מ
31. 12. 2025
ג ב ד ק

המוכר יהא רשאי לנצל את זכויות הבניה לפי שיקול דעתו הסביר. הימנעות המוכר מלנצל זכות מזכויותיו הנ"ל לא תהווה, לא תוזכר ולא תיחשב כהשתק לעניין תביעת זכות כזו על-ידו בעתיד ולא תיחשב כויתור מצדו על זכות זו, אלא אם ויתר על הזכות במפורש ובכתב. מובהר כי המוכר **לא רשאי** להשאיר ברשותו כל חלק מן הרכוש המשותף וכן זכויות בניה בלתי מנוצלות, עכשוויות ועתידיות, והמוכר מתחייב שלא להצמיד לאיזו מהיחידות זכויות בנייה עודפות ו/או עתידיות, וזכויות הבניה כאמור יהוו חלק בלתי נפרד משיווק דירות מחיר מופחת.

6.4 המוכר מביא לידיעת הקונה, כי הוא רשאי, בכפוף לכל דין, להוציא חלקים מהרכוש המשותף ולהצמידם ליחידות אחרות בבנין (חניות, מחסנים, וגינות), הכל כמפורט במפרט הטכני, וכן כי הוא רשאי לרשום תקנון מוסכם לבית המשותף, אשר יתבסס על התקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969. המוכר יפרט במפרט הטכני את אותן הצמדות שהוצאו מהרכוש המשותף (חניות, מחסנים, וגינות) ואשר יוצמדו לדירות בבנין. כל החלקים אשר הוצאו מן הרכוש המשותף ו/או הצמדות אחרות, שהוצמדו לדירות מסוימות, והצמדה זו מפורטת במפרט, באופן שבו רשומות כלל ההצמדות ולאילו דירות הוצמדו.

6.5 המוכר מביא לידיעת הקונה, כי זכויות המוכר במקרקעין, לרבות כל הבנוי ו/או יבנה עליהם, משועבדות לגוף המלווה (כהגדרת מונח זה בס"ק 2.1.5 לעיל), במסגרת הסכמים ומסמכים שונים שנחתמו בין המוכר לבין הגוף המלווה בקשר עם מתן שירותים מימוניים והנפקת ערבויות בנקאיות או פוליסות ביטוח על פי חוק הבטחת השקעות ושירותים בנקאיים אחרים לפרויקט הנבנה על המקרקעין, והוא מתחייב לחתום על **נספח ה'** לחוזה זה.
עוד המוכר מביא לידיעת הקונה, כי זכויות המוכר במקרקעין, לרבות כל הבנוי ו/או יבנה עליהם, משועבדות גם לחברת אפי קפיטל, במסגרת הסכמים ומסמכים שונים שנחתמו בין המוכר לבין אפי קפיטל.

6.6 המוכר מביא לידיעת הקונה, כי סכום התמורה, כהגדרתו להלן, משועבד לגוף המלווה והוא מחוייב לשלם כל סכום ע"ח התמורה אך ורק לחשבון מס' **100966** בסניף מס' 671 של בנק מזרחי טפחות בע"מ (להלן: "**חשבון הפרוייקט**").

6.7 המוכר מביא לידיעת הקונה, כי לגוף המלווה אין מחוייבות מכל מין וסוג שהוא כלפיו בקשר עם בניית הבניין והדירה ובקשר עם חוזה זה וכי אין ולא תהיינה לו כל טענות ו/או תביעות כלפי לגוף המלווה, למעט זכויותיו על-פי הבטוחות שיקבל מהגוף המלווה. הקונה מתחייב בזה לחתום על כל מסמך שידרוש הגוף המלווה, בקשר עם מתן הבטוחות לקונה.

6.9 הודע לקונה, כי המוכר יעביר עותק חתום של חוזה זה לידי הגוף המלווה לצורך הנפקת הבטוחות כאמור בסעיף 13 להלן, וכן לרשות המיסים, הממונה על חוק המכר וכל רשות מוסמכת אחרת שלה נדרש המוכר לדווח.

6.10 המוכר מביא לידיעת הקונה, כי עבודות הפיתוח במגרש ובסביבתו, לרבות הנחת תשתיות, וכיו"ב, מבוצעות ע"י משרד הבינוי והשיכון באמצעות החברה המנהלת – עדי הדר יזום ייעוץ וניהול כלכלי בע"מ, ובאחריותם הבלעדית, והכל כאמור וכמפורט במכרז. הודע לקונה שאחד מהתנאים למתן טופס 4 ע"י הרשות המקומית הינו השלמת עבודות הפיתוח הנ"ל ע"י משרד הבינוי והשיכון באמצעות החברה המנהלת מטעמו

7. <u>התמורה</u>

7.1 תמורת התחייבויות המוכר בחוזה זה מתחייב הקונה לשלם למוכר את הסך הנקוב בנספח "ד'", המצ"ב לחוזה זה (להלן - "**התמורה**"). התמורה כוללת את מחיר הדירה ואת כל ההצמדות לדירה כמפורט בסעיף 2.1 לחוזה זה, וכן את כל הוצאות הפיתוח, כאמור במבוא לחוזה זה, קרי, כל עבודות הפיתוח שתידרשנה ע"י הרשויות עד מסירת החזקה לקונה.

7.2 התמורה תשולם על-פי לוח התשלומים, נספח "ד'".

7.3 <u>הצמדה למדד</u>:
מדד הבסיס הינו המדד הידוע במועד החתימה על חוזה זה (להלן: "**מדד הבסיס**"), והתמורה תשוערך למדד שיהיה ידוע במועד כל תשלום הנזכר בנספח ד' הנ"ל. פחת המדד הקובע לעניין תשלום מסוים לעומת מדד הבסיס, ישולם התשלום על-פי מדד הבסיס.
יובהר כי 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.

אשד בקרה בע"מ
31. 12. 2025
ג ב ד ק

ההצמדה למדד תיעשה בהתאם לשיעור העלייה ממדד הבסיס הידוע ביום חתימת החוזה ועד למדד הידוע ביום ביצוע התשלום. 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 בקונה .
ביום 9.1.2025 התקבלה החלטת ועדת המכרזים של רמ"י בנוגע להוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות). החלטת ועדת המכרזים אימצה את מתווה הפשרה שנקבע בבג"צ 4939/22, ומשכך, יעודכן הסכום במחיר הדירה בהתאם לנוסחה הקבועה בהחלטה.

7.4 התמורה, לרבות כל תשלום מן התשלומים המפורטים בנספח "ד'", כוללת מס ערך מוסף בשיעור הידוע ביום חתימת חוזה זה. ישונה מס הערך המוסף, ישלם הקונה לגבי היתרה שנותרה לתשלום את שיעור המס בהתאם לשינוי, כפי שיחול במועד כל תשלום.

7.5 תשלום התמורה במלואה ובמועדה הינו תנאי מהותי ויסודי בחוזה זה והפרתו תחשב כהפרה יסודית של החוזה.

כל תשלום אשר ישולם על ידי הקונה על חשבון התמורה יועבר לזכות חשבון הפרויקט שהינו חשבון מספר 100966 בסניף 671 של בנק מזרחי טפחות בע"מ ורק עם העברת התשלום לחשבון הפרויקט, ופירעונו של התשלום יראו את התשלום כאילו בוצע.

המוכר נותן בזה הוראה בלתי חוזרת לקונה לשלם את התמורה או כל חלק ממנה אך ורק דרך חשבון הפרויקט (ובאמצעות פנקס השוברים), והקונה מתחייב לפעול על פי ההוראה הנ"ל, ומצהיר שידוע לו כי תשלום בניגוד לאמור לעיל עלול שלא לחייב את הגוף המלווה לכל דבר ועניין, לרבות לעניין הבטחת השקעות הקונה על ידי בטוחה על פי חוק הבטחת השקעות. כמו כן עלול הגוף המלווה במקרה זה שלא להתחשב בתשלומים בניגוד לאמור לעיל אם יחליטו הם להמשיך ולסיים את הבנייה (מבלי להטיל על הגוף המלווה התחייבות לעשות כן).

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ידוע לקונה, כי תשלום התמורה או כל חלק ממנה יבוצע אך ורק באמצעות שוברי תשלום, שיונפקו ע"י הגוף המלווה וימסרו לקונה ע"י המוכר.

המוכר מודיע לקונה, כי הקונה רשאי לפנות לגוף המלווה לצורך אימות כי חשבון הפרוייקט ושם הפרוייקט, המפורטים בפנקס השוברים שבידיו, תואמים את אלה המצויים בגוף המלווה וזאת בכל אחת מהדרכים הבאות:

א. סניף הבנק בו מתנהל חשבון הפרוייקט.
ב. באמצעות מענה טלפוני כמופיע על גבי שוברי התשלום.
ג. באמצעות אתר האינטרנט של הגוף המלווה כמופיע על גבי שוברי התשלום.

המוכר יפנה לגוף המלווה, תוך 30 יום ממועד התשלום הראשון שביצע הקונה ע"ח התמורה, בדרישה שינפיק מכתב החרגה מותנה (להלן: "מכתב החרגה"), ובסמוך לאחר קבלתו מהגוף המלווה יועבר העתק לקונה, והכל בהתאם לאמור בחוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה- 1974. המוכר יישא בעלות מכתב ההחרגה.

במקביל להנפקת מכתב ההחרגה מאת הגוף המלווה כאמור לעיל, תנפיקנה גם חברת אפי קפיטל מכתב החרגה, המחריג את הדירה מהשעבוד לטובתה וזאת ללא עלות נוספת.

ביקש הקונה לקבל מכתב החרגה בלתי מותנה ("סופי") יפנה המוכר בשמו לגוף המלווה ולחברת אפי קפיטל לאחר שבוטלו הבטוחות שהונפקו בקשר עם הדירה. בעלות מכתב ההחרגה הבלתי המותנה יישא הקונה.

המוכר מביא בזאת לידי הקונה, כי במקרה של אבדן פנקס השוברים ע"י הקונה ו/או במקרה שבו פנקס השוברים ניזוק ע"י הקונה באופן שלא ניתן לעשות בו שימוש, יהא על הקונה להודיע על כך בכתב ובאופן מיידי למוכר, אשר יפנה לגוף המלווה בבקשה להנפקת פנקס שוברים חדש לקונה. הובהר לקונה, כי במקרה הנ"ל יישא הקונה בתשלום העמלה הנגבית ע"י הגוף המלווה עבור הנפקת פנקס שוברים חדש (ככל ונגבית עמלה כאמור), וכן כי באחריותו לאסוף את פנקס השוברים החדש ממשרדי המוכר ו/או ב"כ המוכר ו/או משרדי הגוף המלווה. עוד הובהר לו, כי משך הזמן להנפקת פנקס שוברים חדש עורך כ- 14 ימי עסקים, ולפיכך וידוע לקונה כי התשלום שנדחה כאמור יישא הפרשי הצמדה למדד וזאת מבלי לגרוע מיתר זכויות וטענות המוכר, לרבות טענות אודות איחור בתשלום וכיו"ב.

אשד בקרה בע"מ
31. 12. 2025
ג ב ד ק

7.6 מבלי לפגוע באלו מזכויותיו של המוכר על-פי חוזה זה ו/או על-פי כל דין, מובהר בזאת כי כל תשלום על-חשבון התמורה ו/או כל תשלום אחר המגיע למוכר מהקונה, אשר לא ישולם במלואו ובמועדו יישא ריבית פיגורים בשיעור הנזכר בסעיף 2(1) לתקנות המכר (דירות) (שיעור מרבי של ריבית פיגורים), תשפ"ב-2022, וזאת לגבי כל תקופת הפיגור. ככל ואין גוף מלווה לפרויקט יחול האמור בסעיף 2(2) לתקנות הנ"ל.

החובה לשלם ריבית פיגורים כאמור תחול מיום שבו חלף המועד לתשלום כפי שנקבע בחוזה זה, ובלבד שחלפו שבעה (7) ימים ממועד התשלום.

האמור לעיל יחול גם לגבי תשלומים המגיעים מהמוכר לקונה, ואשר לא ישולמו במלואם ובמועדם, ובלבד וחלפו שבעה (7) ימים מהמועד הקבוע לתשלום.

7.7 כל תשלום שישולם באיחור ייזקף, ראשית, על-חשבון הריבית ורק אח"כ על-חשבון הקרן שאמורה היתה להיות משולמת.

7.8 לא שילם הקונה תשלום כלשהו, מהתשלומים שעליו לשלם למוכר על-פי חוזה זה, ולא נענה להתראה בכתב שנשלחה לכתובת של הקונה כמצוין במבוא לחוזה, בתוך 14 יום מיום שנשלחה ההתראה בכתב, יהיה המוכר זכאי לבטל החוזה, על-ידי הודעה בכתב וזאת מבלי לפגוע בזכות המוכר לסעדים העומדים לרשותו על-פי חוזה זה ועל-פי כל דין במקרה של הפרת חוזה. מובהר בזאת כי הודעה תחשב כנסרה ליעדה בהתאם לתנאי סעיף 22.2 להלן.

7.9 בחלוף המועד הקבוע בהודעת הביטול כאמור בס"ק 7.8 לעיל, תהיה זכותו של הקונה לדירה בטלה, והמוכר יהיה רשאי למחוק ולבטל את הערת האזהרה שנרשמה לזכות הקונה, אם נרשמה, ו/או לבטל הבטוחה שניתנה על-ידו לקונה, לפנות את הקונה מהדירה, אף אם קיבל את החזקה בה ולמכור את הדירה לאדם אחר בכפוף להוראות המכרז, ולעשות בה כאילו חוזה זה לא נחתם מעולם ולצורך כך יהיה רשאי המוכר להשתמש בייפוי-הכוח נשוא סעיף 16 להלן והכל בכפוף להוראות המכרז.

7.10 הקונה יהיה רשאי לממן חלק מהתמורה מכספי הלוואה בנקאית ו/או חברת ביטוח (להלן בחוזה זה: "**הגורם המממן**"), והמוכר יחתום על כל מסמך אשר מקובל לחתום עליו לצורך מתן התחייבות לרישום משכנתא לטובת הגורם המממן, ובתנאי שיוכל לתקנו. המוכר יחתום על המסמכים כאמור בתוך שבעה (7) ימי עסקים מעת הגעת המסמכים למשרדו. הובהר לקונה, כי באחריותו להמציא למוכר (במשרדו) את המסמכים מהגורם המממן מספיק זמן לפני המועד לביצוע התשלום, ותוך שימת לב למשך הזמן שעל המוכר לחתום על המסמכים כאמור לעיל. בנוסף, הובהר לקונה, כי באחריותו לאסוף את המסמכים החתומים ממשרדי המוכר או ב"כ המוכר.

7.11 נטל הקונה הלוואה, כאמור בס"ק 7.10 לעיל, יסכים המוכר לחתום על כתב התחייבות לרישום משכנתא לטובת הגורם המממן, בתנאי שהקונה שילם מהונו האישי לפחות 10% מסכום התמורה או 100,000 (מאה אלף) ₪, (לפי הגבוה מבין שני הסכומים), עובר לחתימת המוכר על כתב ההתחייבות, ובתנאי שסכום ההלוואה יועבר ישירות לידי המוכר (קרי - לחשבון הפרויקט כאמור בס"ק 7.5 לעיל, ובאמצעות פנקס השוברים) והכל בהתאם להוראות בנק ישראל. הקונה ישא בכל עמלה בגין הסבת הבטוחה לטובת הגורם המממן.

8. <u>מיסים, אגרות, היטלים והוצאות</u>

בנוסף לאמור בסעיף 7 לעיל, ומבלי לגרוע מכל חיוב לפי הוראות כל דין, יישאו הצדדים בתשלומים ובהוצאות נוספות כמפורט להלן:

8.1 החל ממועד מסירת החזקה בדירה יישא הקונה בתשלום כל המיסים החלים על רוכשי דירות על פי דין , החלים על הדירה ו/או חלקם היחסי של המיסים אשר יוטלו על המגרש ו/או על הבנין ו/או על הדירה, וכן כל תשלום הכרוך באחזקת הבניין, והמוטלים מכח דין על 'מחזיק' בדירה.

8.2 הקונה יישא בתשלום כל מס חדש, אשר אינו ידוע במועד החתימה על חוזה זה ואשר יוטל על-פי דין לאחר מועד זה על רוכשי דירות, או בכל עליה בשיעורי המיסים, החלים על רוכשי דירות, בקשר עם המגרש ו/או הבניין ו/או הדירה, וישלם את הסכומים הנדרשים למוכר ו/או לרשות המוסמכת, הכל לפי הענין, מיד עם דרישת המוכר או הרשות המוסמכת.

אשד בקרה בע"מ
31. 12. 2025
ג ב ד ק

8.3 המוכר רשאי לשלם תשלומים במקום הקונה אם מדובר בחוב שאי-תשלומו עלול לעכב את המוכר בביצוע התחייבויותיו, וזאת לאחר מתן התראה בכתב 7 ימים מראש. שילם המוכר תשלומים שהקונה חייב בתשלומם, ישיב הקונה וישלם ישירות לחשבון הפרויקט את הסכום ששילם המוכר מיד עם דרישתו הראשונה בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק. לקונה תעמודנה כלפי המוכר כל טענות ההגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

8.4 במס שבח מקרקעין (או במס הכנסה), מס רכוש, שיחול, אם יחולו, יישא המוכר בלבד.

8.5 במס רכישה שיחול, יישא הקונה בלבד.

המוכר ידווח על העסקה למשרד מיסוי מקרקעין גם בעבור הקונה, ובכפוף לכך שעד ולא יאוחר מהמועד הקבוע בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 (שנכון למועד חתימת החוזה הינו שלושים (30) יום מיום חתימת החוזה) (להלן: "חוק מסמ"ק") יחתמו בפני ב"כ המוכר כל יחידי הקונה (באופן אישי) על המסמכים הנדרשים לצורך ביצוע הדיווח למשרד מיסוי מקרקעין, וכן ימציאו את כל המסמכים הנדרשים לדיווח (במקור). ב"כ המוכר לא יגבה מהקונה תשלום בגין דיווח העסקה כאמור. הקונה פוטר את המוכר וב"כ המוכר וכל מי מטעמו מאחריות כלשהי לתוכן הדיווח, אשר כל פרטיו ו/או המסמכים התומכים בו החתומים ע"י יחידי הקונה ומאומתים כדין ימסרו למוכר. כמו כן הקונה פוטר את המוכר מאחריות לגובה השומה שתקבע על ידי מנהל מיסוי מקרקעין. בנוסף, במידה והקונה יאחר בהמצאת המסמכים הנדרשים לדיווח לידי ב"כ המוכר – אזי הוא פוטר את המוכר ו/או ב"כ המוכר מאחריות לאיחור בדיווח על כל הכרוך והמשתמע מכך ובלבד שהוכח כי המוכר איחר בדיווח בשל איחור הקונה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם בזאת, כי הקונה רשאי להודיע למוכר, כי הוא מעונין לבצע את הדיווח באופן עצמאי (שלא באמצעות המוכר/ב"כ המוכר).

המוכר מביא לידיעת הקונה, כי עליו לשלם מס רכישה תוך המועד הנקוב בחוק מסמ"ק, שנכון למועד חתימת החוזה הינו שישים (60) יום מיום חתימת החוזה, לרבות לפעול מול רשות המיסים לצורך קבלת שובר לתשלום.

המוכר מביא לידיעת הקונה, כי איחור בדיווח העסקה על ידו ו/או בתשלום מס הרכישה על ידו יגרור חיוב בהפרשי הצמדה, ריבית וקנס, כאמור בחוק מסמ"ק.

המוכר מביא לידיעת הקונה, כי בהתאם לחוק לצמצום השימוש במזומן, התשע"ח-2018, חלה על הקונה חובה לכלול בהצהרתו למשרד מיסוי מקרקעין כאמור לעיל, גם הצהרה לענין אמצעי התשלום שבו ניתנת התמורה למוכר <u>בצירוף אסמכתאות</u>, או להצהיר כי במועד מתן ההצהרה פרטי אמצעי התשלום כאמור אינם ידועים לו, ואז יהא עליו לדווח על אמצעי התשלום כאמור תוך ששה (6) חודשים מהמועד שבו החזקה בדירה נמסרה לו. אי הגשת הצהרה כאמור או הגשת הצהרה כוזבת עלולה לגרור סנקציות כקבוע בחוק לצמצום השימוש במזומן.

8.5א הקונה יישא בהיטל השבחה בגין אישור תכנית, הקלה או שימוש חורג שיאושרו לאחר חתימת החוזה, והמשביחים את הדירה, רק במקרה והמוכר לא יהיה זה שייהנה מאותה השבחה ובמקרה של תוספת זכויות בניה, רק במקרה בו הקונה יהיה בעל זכויות הבניה שנוספו כתוצאה מאותה תכנית. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי המוכר יישא בהיטל השבחה שחל עד מועד חתימת חוזה זה, לרבות בגין היתר הבנייה שהוצא לבנית הדירה ו/או "הקלה" שהוא רשאי לבקש כאמור בס"ק 15.5 להלן, והתחייבויותיו לבנות את הדירה לפי חוזה זה.

8.6 **מובהר בזה כי משרד עורכי הדין פולמן מגיורא מייצג בעסקה נשוא חוזה זה את המוכר בלבד, והקונה רשאי להיות מיוצג על-ידי עורך דין אחר מטעמו. המוכר מביא לידיעת הקונה, כי מי מעורכי הדין של המוכר יוכל לייצג בעתיד את המוכר בכל תביעה נגד הקונה, בין תביעה שיגיש הקונה נגד המוכר ובין תביעה שיגיש המוכר נגד הקונה. יחד עם זאת, עוה"ד יאמת את חתימת הקונה על כל המסמכים המצורפים לחוזה (כולל תצהירים וכתבי ההתחייבות), ככל ונחתמו בפניו.**

8.7 הדירה תימסר לקונה לאחר קבלת 'טופס 4' כשהיא ראויה למגורים סבירים ובטוחים (לרבות גישה להצמדותיה), כשהדירה ראויה למגורים, פנויה מכל חפץ וחופשית מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא או זכות אחרת של צד שלישי, למעט משכנתא שניתנה כביטחון להלוואה לרכישת הנכס או משכנתא שנרשמה על-פי בקשת רוכש הדירה.
הקונה מתחייב לחתום חוזים עם חברת החשמל לשם חיבור הדירה לרשת החשמל, עם הרשות המקומית או תאגיד המים לאספקת מים לדירה וחיבור הדירה לרשת המים, ועם חברת הגז לאספקת גז לדירה, ככל שיבחר לחבר את דירתו לגז (וככל וקיים חיבור גז במפרט הטכני).

אשד בקרה בע"מ
31. 12. 2025
ג ב ד ק

המוכר יבצע על חשבונו את כל הנדרש בגין חיבור הבנין והדירה לתשתיות קבע (לרבות תשלום עבור הבדיקות/טסטים לרשויות הרלוונטיות), אך למעט המונים הדירתיים כאמור להלן.

כלל התשלומים בגין חיבור הבניין והדירה לרשת המים, למיכל האספקה לגז (מיכל או צובר ביתי/שכונתי, ככל וקיים) עד למונה הדירתי וחיבור לרשת החשמל מוטל על המוכר בלבד. המוכר יבצע על חשבונו את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות והכל בכפוף לאמור להלן:

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

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

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

חשמל - לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך מוטלת על המוכר בלבד. למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסטים" - יחולו על המוכר.

למען הסר ספק, כל תשלום אחר בגין חיבור לתשתיות יחול על המוכר.

9. <u>מסירת החזקה בדירה</u>

9.1 עד מועד המסירה כהגדרתו בס"ק 2.1 לעיל, ובכפוף לכל האמור לעיל ולהלן, ובכפוף למילוי כל התחייבויות הקונה, במלואן ובמועדן, ישלים המוכר את בנית הדירה והבניין בהתאם לתוכנית ולמפרט המחייב ולפי תנאי חוזה זה, ויתאם עם הקונה את מועד המסירה של הדירה לחזקתו של הקונה כשהיא פנויה וחופשית מכל אדם ו/או חפץ ומכל חוב, שיעבוד, משכנתא או זכות אחרת של צד שלישי, למעט משכנתא שניתנה כבטחון להלוואה לרכישת הדירה או משכנתא שנרשמה על-פי בקשת הקונה.

אם תסתיים בניית הדירה לפני מועד המסירה יהא המוכר זכאי להקדים את מסירת החזקה בדירה בתקופה של עד ששים (60) ימים, ובלבד שמסר לקונה הודעה על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר מששים (60) יום לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. הקדמת מועד המסירה בתקופה העולה על ששים (60) ימים כאמור, מותנית בהסכמת הקונה.

9.2 ככל ובמועד קבלת 'טופס 4' לבנין תיוותרנה עבודות פיתוח בבנין הנדרשות לצורך קבלת 'תעודת גמר', יהא המוכר רשאי להמשיך בעבודות השלמה בבנין, באופן שלא יהיה באותן עבודות כדי למנוע שימוש סביר ובטוח בדירה (ובהצמדותיה) ו/או למנוע גישה בטוחה אליה (ואל הצמדותיה), וזאת אף לאחר מועד מסירת החזקה בפועל מבלי שהדבר יהווה הפרה של החוזה, והכל עד תום 6 חודשים ממועד קבלת 'טופס 4' לבניין.

9.3 הקונה לא יתפוס חזקה בדירה לפני שזו תימסר לחזקתו בהתאם להוראות חוזה זה ולא יכניס לתוכה את חפציו. בכל מקרה בו יפעל הקונה בניגוד לאמור לעיל, יראו בכך פלישה והסגת גבול מצדו של הקונה, ולמוכר תקום הזכות לבטל את החוזה והוא יהא רשאי לחזור ולתפוס את החזקה בדירה, לרבות תוך פינוי הקונה ומטלטליו ע"ח הקונה. המוכר לא יהא אחראי לכל נזק ו/או הוצאה שייגרמו לקונה, אם ייגרמו כתוצאה מפעולות המוכר כאמור.

9.4 סמוך למועד השלמת הדירה ישלח המוכר לקונה הודעה בכתב, ובה יזמין את הקונה לקבל את הדירה לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכר, שלא יהיה מאוחר מעשרים ואחת (21) ימים ממשלוח ההודעה (להלן: "**ההודעה**"). ככל שהקונה לא יתאם מועד למסירת הדירה לרשותו כאמור לעיל ו/או לא יגיע לקבל את הדירה לרשותו במועד שתואם כאמור, ישלח לו המוכר הודעה נוספת ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הדירה לרשותו, שלא יהיה מאוחר מעשרה (10) ימים ממשלוח ההודעה השניה.

אשד בקרה בע"מ
31. 12. 2025
ג ב ד ק

לא יופיע הקונה גם במועד המסירה הנדחה, ייחשב המוכר כמי שמסר את הדירה לקונה והקונה ייחשב כמי שקיבל את החזקה בדירה ועליו בלבד תחול מאותו מועד האחריות לשמירה על הדירה על תכולתה למעט חובותיו של המוכר כשומר חינם בהתאם להוראות חוק השומרים. במקרה האמור יהא המוכר רשאי, אך לא חייב, להוציא הוצאות לשמירה על הדירה (ובמקרה זה יחשב כשומר שכר), עד למסירת מפתחותיה לידי הקונה, ועל הקונה יהא להשיב למוכר את הוצאותיו מיד עם קבלת דרישה לעשות כן בכפוף להוראות חוק השומרים.

הקונה מתחייב להשלים ולמלא, לפני המועד הנקוב בהודעה, אחר כל התחייבויותיו עפ"י החוזה , ובפרט תשלום מלוא התמורה, הכוללת גם הגבת סכומים ששולמו לחברת המים ו/או הגז כאמור בסעיף 8.7 לעיל, והמצאת אסמכתא מהרשות המקומית, חברת המים וחברת הגז אודות רישומו כ"מחזיק".

9.5 הקונה מתחייב להופיע במשרדי המוכר לאחר קבלת ההודעה ותוך תיאום המועד בין הצדדים, להסדיר את כל יתר התחייבויותיו עפ"י חוזה זה, לפעול עפ"י ההנחיות שיקבל מהמוכר ולחתום על כל המסמכים הכרוכים בקבלת החזקה ולרבות חוזי שירות וכיו"ב. הקונה מתחייב להגיע לאחר מכן לדירה בתיאום עם המוכר, לבדוק את הדירה והתאמתה לתוכנית ולמפרט לקבל את החזקה לידיו, ולחתום על כל המסמכים הרלוונטיים להליך מסירת החזקה בדירה, כאמור בסעיף 9.9 להלן.

9.6 מבלי לגרוע מהאמור בס"ק 8.7 לעיל, הקונה יקבל את החזקה בדירה גם אם יהיו בה עבודות השלמה (כגון השלמות צביעה, התקנת פריטים חסרים וכיו"ב), ובלבד שהדירה ראויה למגורים ושאין בעבודות ההשלמה הנ"ל כדי לפגוע בזכותו של הקונה לשימוש וגישה סבירים ובטוחים בדירה על הצמדותיה. אין באמור לעיל בכדי לגרוע מהעובדה שעבודות הפיתוח הכללי, כהגדרת מונח זה בס"ק 2.1.13 לעיל, הינן באחריות משהב"ש ו/או החברה המנהלת – עדי הדר יזום ייעוץ וניהול כלכלי בע"מ, על כל המשתמע מכך. אין באמור בכדי לגרוע מאחריות המוכר להשלים את עבודות הפיתוח הצמוד והכללי שבאחריות המוכר להשלים עד מסירת החזקה בדירה לקונה, בהתאם להוראות המכרז.

9.7 **(א)** הקונה יהיה רשאי לבדוק את הדירה בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו, לפני ובסמוך למועד המסירה, בתיאום מראש עם המוכר. במועד המסירה תיערך על-ידי המוכר והקונה תרשומת, אשר תיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על ידי הצדדים במועד המסירה (להלן: "**פרוטוקול המסירה**").

(ב) פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.

(ג) 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.

(ד) אין בעריכת הפרוטוקול כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכר עפ"י כל דין.

(ה) אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראיה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הקונה.

(ו) המוכר מתחייב לכלול את הוראות סעיפים ג'-ה' דלעיל בפרוטוקול המסירה.

9.8 לא ערך הקונה פרוטוקול מכל סיבה שהיא ו/או סירב לחתום על הפרוטוקול מכל סיבה שהיא ו/או בוצעה מסירת החזקה בהעדר הקונה על-פי ס"ק 9.4 לעיל, יראו במסירת החזקה אישור לכאורה מצד הקונה כי הדירה ו/או הבנין ו/או המגרש, נבנו בהתאם להוראות חוזה זה, על נספחיו ועל-פי כל דין.

9.9 החל ממועד מסירת החזקה בדירה לקונה, יישא הקונה בחלק היחסי של הוצאות הבית המשותף (לרבות ההוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף), בהתאם לחלקה היחסי של הדירה בבנין. בגין דירות שהמוכר טרם מכר ו/או טרם נמסרו לידי רוכשיהן המוכר ישא בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף ועבור צריכה בפועל יוכל לפטור עצמו רק מאותו חלק של הוצאות עבור צריכה בפועל אותו יוכל להוכיח שלא צרך.

אשד בקרה בע"מ
31. 12. 2025
ג ב ד ק

9.10 ידוע לקונה כי עד ולא יאוחר מ- 14 יום לפני מועד תחילת איכלוס הדירות בבניין, יהא על דיירי הבניין להציג בפני המוכר את נציגות הדיירים שיקבלו מטעמם את הרכוש המשותף של הבנין .לא תוצג הנציגות בתוך התקופה דלעיל, יהיה זכאי המוכר למסור את הרכוש המשותף לשלושה רוכשים בפרויקט, שזהותם תהא לפי שיקול דעתו הסביר (להלן: "**הנציגות הזמנית**"). הנציגות הזמנית מתחייבת לקבל את החזקה הפורמלית ברכוש המשותף בבנין ולחתום על מסמכי המסירה. עוד המוכר מביא לידיעת הקונה, כי הנציגות הזמנית שתקבל את החזקה ברכוש המשותף כאמור תאשר בכתב קבלה של תכנית והוראות תחזוקה (כשהן חתומות על ידי המוכר) של מערכות הרכוש המשותף ושל חומרי הגימור בבנין כאמור במפרט וכן פרטים אודות צוות המתכננים של בנין ותכניות עדות, והכל כאמור במפרט.

10. <u>דחיית מועד מסירת החזקה בדירה</u>

10.1 איחור בהשלמת הדירה ומסירתה לקונה שלא יעלה על חודש אחד (1) לא יהוה הפרה של התחייבויות המוכר בחוזה זה, ולא יזכו את הקונה בסעד כלשהו.
ככל שהמוכר לא מסר את הדירה לקונה לאחר שחלף חודש אחד (1) ממועד המסירה, זכאי הקונה לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו, בחלוף חודש אחד (1) כאמור לעיל ועד למסירה בפועל, כדלהלן:

- סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה בעבור התקופה שתחילתה בתום חודש ממועד המסירה המוסכם, וסיומה בתום ארבעה (4) חודשים ממועד המסירה.
- סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב – 1.25 – בעבור תקופה שתחילתה חמישה (5) חודשים לאחר מועד המסירה המוסכם וסיומה בתום עשרה (10) חודשים ממועד המסירה.
- סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב – 1.5 – בעבור תקופה שתחילתה אחד עשרה (11) חודשים לאחר מועד המסירה החוזי ואילך.

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

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

1. הוא נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הרוכש בלבד;
2. הוא תוצאה מנסיבות כאמור בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970, ומתקיימים לגביו שאר התנאים הקבועים באותו סעיף.

10.4 בסמוך לאחר שנודע למוכר על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים (2) לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מבניהם), יודיע המוכר לקונה 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.

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

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

10.7 במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על ששה (6) חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק, מובהר כי מניין ששת (6) החודשים כולל את התקופה בת חודש הימים המנויה בסעיף 10.1 לעיל), ולמעט אם האיחור נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה בלבד, יהיה הקונה זכאי לבטל את החוזה 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..

11. שינויים ותוספות בדירה

_____ _____ _____
המוכר **הקונה** **הקונה**

אשד בקרה בע"מ
31. 12. 2025
ג ב ד ק

11.1 כאמור בתנאי המכרז, הקונה **<u>לא יהיה</u>** רשאי לבקש מהמוכר לבצע ביצוע עבודות שינויים ותוספות בדירה (להלן: "**השינויים**") לרבות שימוש בחומרים, אביזרים ו/או מתקנים, ובכלל זה ריצוף, חיפוי קירות, כלים סניטריים, פרטי נגרות וכיו"ב השונים מאלה שנקבעו במפרט (להלן: "**המוצרים**") ממועד חתימת חוזה זה ועד קבלת החזקה בדירה.

11.2 למרות האמור בסעיף 11.1 לעיל, וכאמור בס"ק 3.4.16 בחוברת המכרז, הקונה יהא רשאי לוותר על פריט מבין הפריטים המפורטים במפרט המחייב (כאמור בסעיף 2.1.4 לעיל), וזאת כנגד קבלת זיכוי כספי מהמוכר. גובה הזיכוי הכספי מפורט במפרט – נספח ב' לחוזה.

12. ליקויים ותיקונים

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

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

12.3 התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכר מחויב לתקנה על פי הוראות חוק המכר או חוזה זה, וניתנה למוכר הודעה בדבר אי התאמה, יתקן המוכר את אי ההתאמה דלעיל על פי הוראות חוזה זה והדין, ובתנאי שהקונה אפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.

חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הקונה בדבר אי – ההתאמה, 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 בטרם ביצוע התיקון.

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

12.5 המוכר יבצע תיקון אי ההתאמות שהוא חייב בביצוען כאמור בחוזה זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הקונה בדבר אי ההתאמה.

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

12.6 המוכר יוכל להמציא לקונה כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הקונה לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציא המוכר לקונה כתבי התחייבות או תעודות אחריות כאמור לעיל, יהיה על הקונה לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כאמור לעיל ולהעביר העתק פנייתו למוכר. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת 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, יהיה הקונה רשאי לשוב ולפנות למוכר לביצוע תיקונים והמוכר יתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בחוזה זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכר אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.

12.7 מובהר בזה, כי ייתכן והמוכר ו/או מי מטעמו יקימו משרדים לשימושיהם העצמיים באחת מהיחידות בפרויקט שטרם נמכרו ממלאי השוק החופשי בלבד, בין היתר, לצורך ביצוע תיקוני הבדק. לאחר תום ביצוע תיקוני הבדק בפרויקט יפונו משרדים אלה והכל בכפוף להוראות כל דין. מובהר, כי המשרדים כאמור לא יהיו בדירה נשוא חוזה זה.

אשד בקרה בע"מ
31. 12. 2025
ג ב ד ק

12.8 אחריות המוכר לגבי הרכוש המשותף לא תחול כלפי הקונה בנפרד, אלא אך ורק כלפי כל הקונים של הדירות בבניין במאוחד, או כלפי נציגות הבית המשותף, אשר היא בלבד תהיה מוסמכת להודיע למוכר על אי ההתאמות כאמור לעיל.

13. הבטחת כספי הקונה

13.1 המוכר יבטיח את הכספים שישלם הקונה למוכר על חשבון התמורה עפ"י הוראות חוזה זה בהתאם לחוק הבטחת השקעות. מובהר בזה כי הבטוחה שתוצא לקונה תהא עפ"י סעיף 2(1) לחוק הבטחת השקעות (=ערבות בנקאית) **או** עפ"י סעיף 2(2) לחוק הבטחת השקעות (=פוליסת ביטוח) (לעיל ולהלן: "**הבטוחה**").

בגין כל תשלום שישלם הקונה ע"ח התמורה באמצעות פנקס השוברים, תונפק הבטוחה ע"ס התשלום ששולם **<u>למעט</u>** רכיב המע"מ של אותו התשלום, והכל כאמור בהוראות סעיפים 2, 3ג1, 3ג2 לחוק הבטחת השקעות.

13.2 המוכר יישא עבור הקונה בעמלת הבטוחה שתונפק לקונה, כאשר מובהר כי בגין עלות העמדת הבטוחה תונפק קבלה ולא חשבונית מס, והכל בהתאם להוראות **נספח ט'**. מוסכם בזאת, כי אם לא הפקיד הקונה את הבטוחה כאמור בס"ק 13.5 להלן, תוך 14 יום מהיום שנדרש לעשות כן, כל נזק שייגרם למוכר עקב כך, מהמועד בו נדרש לעשות זאת ועד מועד ביטול הבטוחה.

13.3 **<u>לאחר</u>** מסירת החזקה בדירה, המוכר יהא רשאי על-פי שיקול דעתו הסביר להחליף את הבטוחה שנמסרה לקונה כאמור בס"ק 13.1 לעיל בבטוחה אחרת על-פי הוראות חוק הבטחת השקעות (לרבות הערת אזהרה בפנקסי המקרקעין או חוזה חכירה בין הקונה והמינהל). לקונה תשלח הודעה על החלפת הבטוחה.

13.4 המוכר מביא בזאת לידיעת הקונה, כי לא תירשם הערת אזהרה לטובת הקונה ו/או לטובת כל גורם שייתן לו הלוואה למימון רכישת הדירה. יחד עם זאת מובהר בזה, כי אם עד מועד המסירה תירשם החלוקה של המקרקעין ו/או המגרש בפנקסי המקרקעין, יהיה המוכר רשאי לרשום לטובת הקונה הערת אזהרה בתנאי חוק הבטחת השקעות ולבטל עקב כך כל בטוחה אחרת שקיבל הקונה, והקונה יהיה חייב להחזיר למוכר את אותה בטוחה לשם ביטולה כאמור.

13.5 עם מסירת החזקה בדירה לקונה, וחתימת חוזה חכירה בין הקונה לבין המינהל או לחלופין - עם רישומה של הערת אזהרה לטובת הקונה בפנקסי המקרקעין, יכול והמוכר יבקש מהקונה למסור את הבטוחות שקיבל בקשר עם התשלומים ששילם, לרבות בטוחות שהוסבו לטובת צד ג', בידיו הנאמנות של עו"ד צד ג' שאינו מטעם המוכר ובלבד שאותו עו"ד ישלח למוכר ו/או לב"כ המוכר העתק מכתב הוראות בלתי חוזרות שנתן לו הקונה בו הורה לו להעביר את הבטוחות לב"כ המוכר מיד עם התקיימות התנאים לעיל ואותו עו"ד התחייב כלפי ב"כ המוכר לפעול כאמור. הקונה יישא בתשלום האגרה המשולמת לרשם המקרקעין בעבור רישום הערת אזהרה לטובת הגורם המממן, כהגדרתו בס"ק 7.10 לעיל (לרבות אגרה לרישום המשכנתא לטובת הגורם המממן).מובהר כי הקונה יישא רק בתשלום עבור רישום המשכנתא שנטל. המוכר יישא בהוצאות רישום הדירה בפנקסי המקרקעין (טאבו) ו/או בספרי הממונה על הרישום באיו"ש.

המוכר מביא בזאת לידיעת הקונה, כי הערבות תתבטל עם קיום תנאי חוק הבטחת השקעות, כאמור לעיל, אולם אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובת הקונה להחזיר את הבטוחות עם התקיימות תנאי חוק הבטחת השקעות. מסירת העתק חוזה החכירה תיעשה כנגד החזרת הבטוחות.

14. רישום הזכויות

14.1 הובא לידיעת הקונה, כי אין כיום אפשרות לביצוע רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין ואין באפשרות המוכר לקבוע תאריך מראש לביצוע הרישומים הנ"ל, בשים לב לכך שהמקרקעין עליהם מוקם הפרוייקט מצויים באיו"ש (בישוב אדם/גבע בנימין) והזכויות בדירה ירשמו בספרי המינהל ו/או בספרי המוכר, לפיכך מוסכם שהרישומים יתבצעו במועד המוקדם ביותר האפשרי לכשתהיה אפשרות חוקית לכך, לאחר רישום המקרקעין והפרויקט שייבנה עליהם, והכל מבלי שזה יגרע מהתחייבות המוכר לטפל בביצוע הרישומים הנ"ל תוך המועדים הקבועים בחוק המכר. אם וכאשר תיווצר האפשרות החוקית לביצוע הרישומים הנ"ל בלשכת רישום המקרקעין.

אשד בקרה בע"מ
31. 12. 2025
ג ב ד ק

המוכר מתחייב לרשום לטובת הקונה הערת אזהרה על מקרקעין בלשכת רישום המקרקעין (ככל ותהא אפשרות חוקית לעשות כן) או לחלופין - לפעול כדי להביא לידי כך שהקונה יחתום על הסכם חכירה של הדירה מול המינהל, בנוסח שיהיה מקובל על המינהל באותה העת, וזאת זמן סביר לאחר מועד המסירה, ובכפוף למילוי כל התחייבויות הקונה בחוזה זה וכן להשבת הבטוחה שקיבל הקונה מהמוכר בקשר עם חוזה זה.

14.2 המוכר מתחייב לרשום את הבניין כבית משותף ולרשום את הדירה כיחידת משנה בבית משותף תוך 12 (שנים עשר) חודש מיום שנרשמו האיחוד והחלוקה של המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין באופן המאפשר רישום בית משותף או 12 חודש לאחר מסירת החזקה בדירה, לפי המאוחר. הודע לקונה שהאחריות לרישום ולחלוקה אינה מוטלת על המוכר, וכי הוא מודע לכך שלא יבוצע כל רישום של המקרקעין, אלא לאחר שיתאפשר רישום מקרקעין בישוב אדם/גבע בנימין, בפנקסי המקרקעין, ולאחר שתירשם חלוקה מחדש כאמור.

14.3 רישום הבית המשותף יעשה בדרך ובצורה כפי שיורה המוכר ולפי שיקול דעתו הסביר לרבות החלוקה ליחידות משנה, ההצמדות, קביעת היקף הרכוש המשותף, רישום הערות, זיקות הנאה, שעבודים וככלל כל הוראה הניתנת להיכלל בצו רישום בית משותף ו/או בתקנון בית משותף, עפ"י כל דין.

14.4 המוכר מתחייב לרשום את זכויות החכירה (ו/או הבעלות, והכל לפי החלטת המינהל) על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, תוך 6 (ששה) חודשים ממועד רישום הבניין כבית משותף או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר, כשהזכויות בדירה נקיות מכל שיעבוד וזכויות צד שלישי כלשהוא, כפוף לאמור בחוזה זה, למעט הערות לטובת רשויות התכנון ולמעט הערות ושעבודים שיוטלו לבקשת הקונה ו/או להבטחת השקעותיו, ולמעט זיקות הנאה וזכויות לגביהן קיימת למוכר זכות לרישום עפ"י חוזה זה, והכל בכפוף לקיום התחייבויות הקונה כאמור בסעיפים 14.5-14.7 להלן.

14.5 הקונה מתחייב, בכל זמן שיידרש לכך, להמציא למוכר, לבא-כוחו או למי שהם יורו לו, את המסמכים הנדרשים לרישום זכויותיו כאמור לעיל, לרבות- שטרי משכנתא (וכן אגרה לרישום המשכנתא), הסכמות לביטול הערות, אישורי הרשות המקומית, אישורי מס רכישה, ועד הבית מופנים לרשם המקרקעין ומאשרים כי כל המיסים ו/או ההיטלים ו/או התשלומים בגין חוזה זה ובגין הדירה, החלים עד לתום שנת המס, שולמו במלואם וכי אין לאותה רשות התנגדות לרישום הזכויות בדירה על שם הקונה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ימציא הקונה כל קבלה, תצהיר, אישור או כל מסמך שיידרש לביצוע הרישום כאמור.

14.6 הקונה מתחייב, מיד לכשיידרש לכך ותוך תיאום מראש עמו להופיע, ולחתום בפני המוכר, בא-כוחו וכל אדם או רשות, על כל בקשה, טופס, שטר, תקנון, מסמכי רישום בית משותף ותיקון צו רישום בית משותף, ואשר נערכו לפי חוזה זה כדי להבטיח את רישום הזכויות ע"ש הקונה, כפי שידרשו מעת לעת לשם ביצוע הפעולות המנויות בסעיף זה, ולרבות לשם קבלת הסכמת המינהל לחתימה על חוזה חכירה עם הקונה. קודם לחתימת הקונה על המסמכים הנ"ל הוא יהא רשאי להיוועץ בעורך דין מטעמו.

14.7 מבלי לגרוע מכל זכות של המוכר וכל חבות של הקונה על-פי חוזה זה ועפ"י כל דין, מובהר בזה כי היה והקונה לא ימציא למוכר מסמך מהמסמכים הנדרשים לרישום זכויותיו עפ"י ס"ק 14.5 לעיל, ו/או יעשה פעולה ו/או מחדל כלשהם בניגוד להתחייבויותיו ו/או להסכמותיו המפורשות המצוינות בס"ק 14.5 ו- 14.6 לעיל, וכן להתחייבות אחרת עפ"י חוזה זה, יידחו חיובי המוכר עפ"י ס"ק 14.1, 14.2 ו- 14.4, בהתאמה ויבוצעו זמן סביר לאחר שיקיים הקונה את כל התחייבויותיו.

14.8 המוכר מביא בזאת לידיעת הקונה, כי אם תירשם לטובת הקונה הערת אזהרה, והכל בכפוף להוראות חוזה זה, אזי בעת רישום הבניין כבית משותף, תיוחד הערת האזהרה לדירה בלבד וזאת לפי הצהרת המוכר או בא-כוחו, מבלי שיידרשו לכך אישור או הסכמת הקונה.

14.9 המוכר יהא רשאי לרשום הסכם שיתוף ו/או לרשום תקנון מיוחד לבית המשותף אשר יכללו הוראות שונות מאלו הקבועות בתקנון המצוי בתוספת לחוק המקרקעין, תשכ"ט- 1969, המוכר מביא בזאת לידיעת הקונה, כי לא יהא בכל בקשה ו/או שינוי כאמור, בכדי לפגוע בזכויות הקונה מכוח חוזה זה, ובכפוף להוראות כל דין. אין באמור בס"ק זה בכדי לגרוע מהוראות ס"ק 6.4 לעיל וס"ק 14.10 להלן, לרבות נספח ג' לחוזה זה "תוספת לגבי שינויים בתקנון הבית המשותף".

אשד בקרה בע"מ
31. 12. 2025
ג ב ד ק

14.10 העניינים אשר יחולו על הבניין כבית משותף ו/או על זכויות הקונה בדירה ואשר מבטלים או משנים את הוראות התקנון המצוי, מפורטים בתוספת המצורפת כנספח "ג'" לחוזה זה כחלק מהותי ובלתי נפרד ממנו, והמכונה "תוספת לגבי שינויים בתקנון הבית המשותף".

14.11 על אף האמור בחוזה זה המוכר יהיה רשאי לרשום כל זיקת הנאה על המגרשים, הדירות והבניינים שייבנו עליהם, ההצמדות והמתקנים, כפי שיהיה דרוש לדעת המוכר לשם הבטחת זכויות שימוש במגרשים, בבנין, בבניינים אחרים, במתקנים ובמערכות שנועדו לשימוש יחידות אחרות או מקרקעין אחרים, לרבות זכות מעבר ודרך לחלקות אחרות.

14.12 בוטל.

14.13 המוכר מביא בזאת לידיעת הקונה, כי כי ככל ונותרו דירות בבעלות המוכר בבנין הוא אינו רשאי ליזום או להצביע באסיפה כללית או אחרת של דיירי הבניין בעבור כל שינוי בתקנון או בצו או בהסכם שיתוף בסתירה לחוזה זה.

14.14 המוכר מביא בזאת לידיעת הקונה, כי צינורות ו/או מערכות אינסטלציה, ביוב ו/או כבלים ו/או חוטי חשמל ו/או כבלי טלפון ו/או מערכות הקשורות לגז, חימום, קירור, חשמל, מים, תקשורת כבלים ולווייין וכיו"ב, יעברו בקירות, רצפת או תקרת הדירה, בין אם הם משמשים את הדירה ובין אם לאו.

14.15 הובא לידיעת הקונה, כי ככל שיבצע הקונה עובר לרישום הבניין כבית משותף, כל שינוי או תוספת חיצוניים בדירה, בבנין או במגרשים וסביבתם וכן בכל חלק מהם, שלא על-פי היתר הבניה כדין, ככל ונדרש, הוא יהיה חשוף לתביעה/ות שיגיש נגדו המוכר בגין נזקים ו/או הפסדים ישירים או עקיפים שייגרמו למוכר בגין פעולות כאמור ו/או בגין איחורים ברישום הבית המשותף ורישום זכויות רוכשים אחרים עקב פעולות כאמור. אין באמור לעיל בכדי לגרוע מזכות הקונה לבצע שינויים פנימיים וחיצוניים בדירה, ובכפוף לקבלת היתר בניה כדין (ככל ונדרש), ובכפוף להוראות כל דין.

14.16 הודע לקונה, כי בתחומי המגרש עשויים להיבנות מתקנים שונים, כגון חדר אשפה, מאגר מים, חדרי מכונות ועוד שישמשו את הבניינים במגרש, כולם או חלקם. הודע לקונה, כי כל המתקנים הללו הם רכוש משותף של הבניינים במגרש, כולם או חלקם, ויירשמו כך עם רישום בית משותף ו/או בתים משותפים במגרש, וכל בעלי הדירות בבנין חייבים לתחזק ולשאת בהוצאות התחזוקה השוטפת של הרכוש המשותף, לרבות מתקנים ושטחים אלה. כן חלה על הקונה החובה, יחד עם יתר בעלי הזכויות במגרש ו/או בבנין, לתחזק שטחים פרטיים פתוחים או שטחים ציבוריים פתוחים המצויים בתחום החלקה/ המגרש, ככל שמצויים ו/או יימצאו, והכל בהתאם להוראות התב"ע ו/או היתר הבניה על תיקוניהם.

14.17 הודע לקונה כי אם בתחומי המגרש ייבנה חדר טרנספורמציה (להלן: "**החדר**"), שיוקצה לחברת החשמל, הדבר יצויין במפרט, הרי שבתקנון הבית המשותף ייכללו הוראות המקנות לחברת החשמל זכויות מעבר ושימוש ברכוש המשותף, לצורך תחזוקת החדר, והכל בנוסח הסטנדרטי המקובל על חברת החשמל, וכפי שיוכתב על ידה. הקונה מתחייב להימנע מלפגוע בזכויותיה של חברת החשמל, ככל שתהיינה. במידה ומיקומו של חדר הטרנספורמציה ישתנה יעדכן המוכר את הקונה בהודעה בכתב.
אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה אחרת הנתונה לרוכש עפ"י דין.

ככל ובעת חתימת חוזה זה מצוין בתכניות המכר (נספח א' לחוזה), כי בפרויקט יבנה חדר ומיקומו ישונה לאחר מועד חתימת חוזה זה ו/או יקום הצורך בבניית חדר לאחר חתימת חוזה זה (בהתאם לדרישת הרשויות), מתחייב המוכר להודיע על כך לקונה בכתב. אין באמור בכדי לגרוע מכל זכות ו/או תרופה הנתונות לקונה עפ"י כל דין.

15. בניית הפרויקט

15.1 למוכר הזכות לבנות את הבנין ו/או היחידות בו ו/או הבניינים במגרש, בין קודם לרישום זכויות הקונה בדירה ובין לאחר מכן, הכל לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר וללא כל הגבלה שהיא מצד הקונה לגבי מספרם, סוגיהם, צורתם, מיקומם, גודלם והשימוש בהם, ובלבד שהדירה והבניין בו היא נמצאת תיבנה לפי חוזה זה, ושזכויות הקונה עפ"י חוזה זה לא תיפגענה. אין באמור כדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות לוועדות התכנון.

אשד בקרה בע"מ
31. 12. 2025
ג ב ד ק

15.2 למוכר הזכות לבנות את הבנין או בניינים אחרים במגרשים ולבצע כל עבודות, שינויים ותוספות ברציפות או בשלבים בכל צורה שהיא (לרבות מספר הקומות), בין אם לפי היתר הבניה הקיים ובין לפי כל היתר בניה או תיקון לו בעתיד ובלבד שלא יהיה בכך כדי לגרוע מזכויות הקונה על פי חוזה זה.

15.3 למוכר הזכות, בכל עת, לבנות כל מבנה או בנין שהם בכל שטח משטחי המגרש בצורה, במיקום ובאופן ובכל מספר קומות, כפי שימצא לנכון. כמו-כן רשאי המוכר לשנות את תכנון הבניינים ומיקומם בכללותם או בחלקים, ובלבד שהדירה והבניין בו היא נמצאת יבנו עפ"י תיאורם במפרט, ע"פ היתר הבניה, ובלבד שלא יהיה בכך כדי לגרוע מזכויות הקונה על פי חוזה זה.

15.4 סעיף בוטל.

15.5 לצורך האמור לעיל בסעיף זה רשאי המוכר, לבקש "הקלה" לפי סעיף 37 לחוק התכנון והבניה הירדני והכל כאמור בחוברת המכרז.. אין באמור לעיל בכדי לפגוע בזכויות הקונה עפ"י חוזה זה. אין באמור כדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות לוועדות התכנון.

15.6 הקונה אינו זכאי, בין בעצמו ובין באמצעות אחרים, להתערב במהלך בנית הדירה ו/או הבניין ו/או יתר הבניינים בפרויקט או בביצוע עבודות הפיתוח הצמוד שבאחריות המוכר. אין באמור כדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות לוועדות התכנון. אין באמור לעיל בכדי לפגוע בזכויות הקונה עפ"י חוזה זה.

15.7 המוכר רשאי, ללא הסכמת הקונה, להעביר דרך המגרש והבנין, לרבות בגינה הצמודה לדירה, בעצמו או באמצעות אחר/ים, מתקנים ו/או מערכות שונות, לרבות צינורות למים חמים או קרים או צינורות הסקה, צינורות לגז, דלק, חשמל, מכלי דלק וגז, תאי ביקורת ביוב, תיעול, כבלים לטלוויזיה וכיו"ב וזאת בין אם המתקנים הנ"ל משרתים את הבניין ובין אם הם משמשים, מחברים או מקשרים בניינים אחרים לידו. במקרים אלה על הקונה לאפשר למוכר ולכל הפועלים מטעמו להיכנס לשטח הבניין כדי לבצע העבודות, אשר תידרשנה לצרכים הנ"ל, לרבות לצורך כל עבודות האחזקה ו/או תיקון של כל הנ"ל. התקנת המערכות כאמור בתחומי הדירה, תעשה עד מועד מסירת החזקה בדירה. ביצוע עבודות תחזוקה ותיקון כאמור יעשו בהתאם להוראות חוזה זה ובתיאום מראש בין הצדדים.

16. יפוי-כח

16.1 הקונה מתחייב לחתום בפני ב"כ המוכר על יפוי-כח בלתי חוזר בו יופיעו גם עוה"ד של הגוף המלווה, כמיופי כוחו של הקונה, לצורך הבטחת זכויות הגוף המלווה, לכל דבר וענין בנוסח המצורף לחוזה זה כחלק בלתי נפרד ממנו. יפוי-הכח ישמש את המוכר אך ורק לשם ביצוע הוראות חוזה זה, לרבות רישום זכותו של הקונה בדירה. המוכר לא ידרוש מהקונה לחתום על יפוי כוח נוטריוני. ככל ויידרוש המוכר מהקונה לחתום על יפוי כח נוטריוני, ישא המוכר בכל העלויות הנדרשות לשם כך.

16.2 חתימה על יפוי-כח כאמור בס"ק 16.1 ומסירתו לא תשחרר את הקונה ממילוי התחייבויותיו לפי חוזה זה בעצמו ולרבות הופעה, הצהרה וחתימה בעצמו על כל מסמך כאמור בחוזה זה.

16.3 האמור בסעיף זה מהווה הסכמה בלתי חוזרת למיופי-הכח לפעול עפ"י יפוי-הכח. הסכמה זו היא בלתי חוזרת בהתחשב בכך שזכויות המוכר ו/או צדדים שלישיים אחרים תלויות בכך.

17. העברת זכויות וחובות

17.1 המוכר יהיה זכאי להעביר ו/או להמחות את זכויותיו ו/או התחייבויותיו ו/או כל חלק מהן, עפ"י חוזה זה ועפ"י כל דין לכל צד שלישי, ללא צורך בקבלת הסכמת הקונה או חליפיו, ובלא שיהא עליו להודיע על-כך לקונה מראש, ובלבד שהמוכר יערוב למילוי כל התחייבויותיו עפ"י חוזה זה, ושזכויות הקונה עפ"י חוזה זה לא תפגענה.

אשד בקרה בע"מ
31. 12. 2025
ג ב ד ק

17.2 מבלי לגרוע מהאמור בס"ק 17.3 להלן, הקונה לא יהיה רשאי להעביר ו/או להמחות את זכויותיו ו/או התחייבויותיו ו/או כל חלק מהן לפי חוזה זה ולפי כל דין לכל אדם או גוף משפטי (להלן - "**הנעבר**"), עד תום רישום זכויות החכירה על-שמו בלשכת רישום המקרקעין אלא בהסכמתם המפורשת והמוקדמת של המוכר והגוף המלווה. הסכמת המוכר תינתן לאחר שיתקיימו תחילה כל אלו:

17.2.1 יומצא למוכר העתק ההסכם בין הקונה לבין הנעבר.

17.2.2 הומצאו לידי המוכר, ע"י הקונה, כל המסמכים המפורטים בס"ק 14.5 לעיל, וכן כל מסמך, קבלה או אישור שידרוש המוכר להמציאו בקשר עם זכויותיו של הקונה בדירה.

17.2.3 הקונה המציא אישורים בגין סילוק או גרירה של כל הלוואה ו/או שיעבוד ו/או משכנתא בקשר עם הדירה.

17.2.5 הקונה מילא אחר כל התחייבויותיו עפ"י חוזה זה ואחר כל התחייבויותיו עפ"י חוזה החכירה עם המינהל.

17.2.6 הקונה הסדיר עם המוכר את כל העניינים הנוגעים לתמורה.

17.2.7 הקונה (ו/או הנעבר) שילם למוכר את כל ההוצאות המשפטיות והאחרות הקשורות בביצוע העברת הזכויות והחובות הנ"ל בהתאם לצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס- 1999 ו/או כל צו שיבוא במקומו לפי חוק הפיקוח כאמור, שיקבע את התשלומים שיש לשלם בגין ניהול הספרים.

17.2.8 הנעבר קיבל על עצמו בכתב למלא אחר כל התחייבויותיו של הקונה לפי חוזה זה על כל נספחיו לרבות התוספת לגבי שינויים בתקנון הבית המשותף, וכן חתם על יפוי-כח נוטריוני בלתי חוזר כאמור בחוזה זה.

המוכר מביא בזאת לידיעת הקונה, כי לאחר רישום זכויות החכירה על-שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין (ו/או חתימת הקונה על חוזה חכירה פרטני מול המינהל) יהא הקונה זכאי להעביר את זכויותיו בדירה לנעבר ללא צורך בהסכמת המוכר. האמור בסעיף זה אינו בא לשחרר את הקונה מחובותיו בהתאם לחוזה החכירה עם המינהל.

17.3 הקונה מצהיר באופן מפורש, כי הינו "זכאי" בהתאם להחלטת מינהל מקרקעי ישראל מס' 1438, ורוכש את הדירה ב"מחיר מופחת" כהגדרתו במכרז.

המוכר מביא בזאת לידיעת הקונה, כי הוא אינו רשאי למכור את הדירה לצד ג' כלשהו, מיום הרכישה ועד חלוף חמש (5) שנים מיום מתן 'טופס 4' לבנין או 7 (שבע) שנים ממועד ההגרלה בגינה נרכשה הדירה, לפי המוקדם, ובכל מקרה בהתאם להחלטת המינהל. בנוסף הקונה מתחייב שלא לחתום על הסכם מכר ו/או התחייבות להעברת זכויות בדירה טרם תום 5 (חמש) / 7 (שבע) השנים כאמור, על פיו הזכויות בדירה יועברו לאחר תום 5 (חמש) / 7 (שבע) השנים הנ"ל. יחד עם זאת, הרוכש יהיה רשאי להשכיר את הדירה למגורים בלבד.

הערת אזהרה בגין התחייבות זו תירשם בלשכת רישום המקרקעין או בספרי המוכר שיהא אחראי לביצוע הליכי רישום והליכי העברת הזכויות עד לרישום בלשכת רישום המקרקעין כאמור.

ככל שהקונה יפר התחייבות זאת, וימכור את הדירה לפני תום התקופה/ות הנ"ל, ישלם למשהב"ש פיצוי מוסכם וקבוע מראש בסך 450,000 ₪ (ארבע מאות וחמישים אלף שקל חדש).

למען הסר ספק, המוכר יסרב לאשר את העברת הזכויות בין הקונה לצד ג' בתקופות הנ"ל, וזאת אף אם עמד בכל התנאים שבס"ק 17.2 לעיל.

הקונה יהא רשאי להשכיר את הדירה לצד ג' כלשהו למטרת מגורים בלבד.

הקונה יחתום על נוסח כתב התחייבות כלפי משהב"ש, בנוסח המצורף כנספח ז'1/ז'2 לחוזה.

עוד מצהיר ומאשר הקונה, כי היה ויתברר בכל שלב שעד חתימת החוזה, שהוא אינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, ידוע לו והוא מסכים שהחוזה עמו יבוטל והוא לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור, פרט להשבה של הכספים ששילם ע"ח התמורה, כאמור בסעיף 21 להלן. אין באמור לעיל, בכדי לפגוע בזכויות המוכר לתבוע את נזקיו כתוצאה מביטול החוזה בשל האמור לעיל.

אשד בקרה בע"מ
31. 12. 2025
ג ב ד ק

17.4 לאחר תשלום מלוא התמורה עפ"י חוזה זה ולאחר שנמסרה לקונה החזקה בדירה ינהל המוכר ו/או ב"כ המוכר ספרי "חברה משכנת" (ויגבה עמלה רק עם פנית הקונה אליו ורק בעבור הנפקת אישור זכויות, הנפקת התחייבות לרישום משכנתא, רישום הערות בספרי המוכר על עסקאות מכר בדירה, וכיו"ב) עד לרישום הזכויות על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין כבעל זכות חכירה או בעלות ביחידת משנה עצמאית. העמלה שייגבה המוכר מהקונה בגין הנפקת המסמכים הנ"ל יהיו בהתאם לצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס- 1999 ו/או כל צו שיבוא במקומו לפי חוק הפיקוח כאמור, שיקבע את התשלומים שיש לשלם בגין הנפקת המסמכים כאמור. הובהר לקונה, כי תשלום ההוצאות המשפטיות כאמור בנספח התשלומים לחוזה, **אינו** כולל את העמלות שייגבו בעבור הנפקת המסמכים הנ"ל (שכאמור ייגבו רק עם פנית הקונה אל המוכר ורק לאחר תשלום מלוא התמורה עפ"י החוזה).

18. השימוש בדירה

18.1 הקונה יהיה רשאי להשתמש בדירה למטרת מגורים .

18.2 הקונה מתחייב שלא להשתמש בדירה ולא להרשות לאחר לעשות שימוש בדירה ולא למכור, להחכיר, להעביר או למסור בכל אופן אחר את הדירה שלא למטרה האמורה בס"ק 18.1 לעיל ובניגוד לס"ק 17.3.

18.3 במועד מסירת החזקה בדירה ימסור המוכר לקונה הוראות תחזוקה ושימוש, כאמור בחוק המכר והקונה מתחייב לתחזק את הדירה על-פי הוראות התחזוקה שימסרו לו על-ידי המוכר.

18.4 בוטל.

18.5 הקונה מתחייב כי בשימושו בדירה לא יפריע ולא יטריד את המשתמשים ביחידות האחרות בבנין ו/או בפרויקט.

18.6 הקונה מתחייב, החל ממועד מסירת החזקה בדירה, לדאוג לתחזוקת וטיפוח הרכוש המשותף, לשלמותו ותקינותו ולשמירה על כל מערכותיו ואביזריו ועל חזות תקינה ומטופחת בהתאם להוראות התחזוקה והשימוש שיקבל מהמוכר ובכפוף להוראות כל דין.

19. <u>שינוי מועדים</u>

19.1 הודע לקונה כי תנאי למסירת החזקה הוא, כי הקונה שילם את מלוא התמורה שהיה עליו להשלים עד אותו מועד עפ"י חוזה זה ועפ"י כל דין.

20. <u>דרישת כתב</u>

20.1 חוזה זה, על כל תניותיו ונספחיו, ממצה ומשקף את כל ההסכמות, התניות וההתחייבויות בין הצדדים וכי המוכר לא יהיה קשור לכל הבטחה, פרסום, מודעות בעיתונות, הצהרה, מצג, פרוספקט, הסכם, התחייבות, זכרון דברים, דברים שנאמרו וטיוטות שהוכנו במהלך המשא ומתן והכל בין בכתב ובין בעל-פה, ואשר אינם נכללים במפורש בחוזה זה, היות ואלה נעשו ו/או הוצגו ללא קבלת אחריות להתאמה, עובר לחתימת הצדדים על חוזה זה, ע"י המוכר ו/או מי מטעמו, אלא אם הוכחה בבית המשפט טענת הקונה בדבר הטעיה, תרמית או מצג שווא רשלני מצד המוכר.
מובהר כי אין בכך כדי לשלול מהקונה טענה הנוגעת למקרה בו חוזה זה ונספחיו אינם כוללים מידע מספק בדבר פרטי הדירה שחלה על המוכר חובה לציינו על פי דין ו/או לגרוע מזכויות הקונה עפ"י כל דין ו/או לשלול מהקונה עילות תביעה הנובעות מפרסומים ומצגים ככל שהוצגו בפניו עובר לחתימת חוזה זה.

20.2 כל שינוי מכל מין וסוג של חוזה זה על נספחיו והנוגע לוויתור או ארכה או שינוי של לוח התשלומים (נספח ד' לחוזה) והמפרט הטכני (למעט אם צוין בחוזה אחרת ולמעט שינוי במפרט המהווה סטיה קבילה כהגדרתה בסעיף 7 לצו המכר (דירות) (טופס של מפרט),תשל"ד-1974), יקבל תוקף ויחייב את הצדדים אך ורק אם נעשה בכתב ונחתם על-ידי שניהם.

במקרה בו אחד מיחידי הקונה יחתום על כל מסמך מכל מין וסוג שהוא הקשור לחוזה זה, תחייב חתימתו את כל יחידי הקונה, וחתימת חוזה זה ע"י יחידי הקונה מהווה מתן הרשאה מהאחד למשנהו, בינם לבין עצמם, לחייב ו/או לזכות את יתר יחידי הקונה. ביטול החוזה יחייב את חתימת כל יחידי הקונה.

אשד בקרה בע"מ
31. 12. 2025
ג ב ד ק

20.3 כל ויתור ו/או מחדל ו/או מתן ארכה ו/או שימוש של המוכר בזכות מזכויותיו על-פי חוזה זה, או ברשות שניתנה לו לבצע פעולה על-פי חוזה זה או על-פי כל דין, לא יחשבו מצד המוכר כוויתור ולא ישמשו כמניעה או כמצג נגדו אלא אם כן נעשו בכתב ונחתמו על-ידי המוכר.

20.4 לענין ס"ק 20.2 ו- 20.3, דרישת הכתב הינה מהותית.

21. <u>הפרת חוזה ובירור חילוקי דעות</u>

21.1 על הפרת חוזה זה תחולנה הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א - 1970. מבלי לגרוע מהאמור בחוזה זה, מוסכם בזאת כי הפרת הוראות סעיפים 7.5, 9.3, 9.5, 9.10, 12.4, 14.5, והוראות נספח ד' לחוזה, תחשבנה כהפרה יסודית של חוזה זה.

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

21.2א על אף האמור לעיל, מובהר בזאת, כי איחור של עד 10 (עשרה) ימים בתשלום כלשהו לא יחשב כהפרה יסודית של החוזה ולא יזכה את המוכר בפיצוי כלשהו, למעט הצמדת התשלום למדד או לחלופין - ריבית פיגורים מעבר לשבעה (7) ימים כאמור בס"ק 7.6 לעיל.

21.3 הכספים שיגיעו לקונה מאת המוכר לאחר ביטול חוזה זה, בהתאם לאמור לעיל, יהיו מופקדים אצל ב"כ המוכר לזכות הקונה והקונה יהיה זכאי לקבל אותם במשרדי המוכר לאחר פינוי הדירה, אם נמסרה לו החזקה בה, וכנגד אישור כי קיבל את כל הכספים המגיעים לו עפ"י חוזה זה וכי הוא מסכים לביטול הערת האזהרה שנרשמה לזכותו, אם נרשמה, וכן יחזיר את כל הבטוחות בהתאם לחוק הבטחת השקעות, שנמסרו לו, כשהן לא נדרשות ולא נדרש תשלום כלשהו על פיהן, בצירוף כל תצהיר שיידרש ע"י הגוף המלווה, ויחתום על כל מסמך ותצהיר שיידרשו לביטול העסקה ברשויות המס.

21.5 בוטל החוזה ומקום בו הקונה זכאי להשבה על-פי דין תיעשה ההשבה, בערכה הריאלי, בכפוף לאמור בס"ק 21.2 לעיל והיתרה מהתמורה אשר תגיע לקונה, אם תגיע, תושב לקונה תוך 45 (ארבעים וחמישה) יום לאחר פינוי הדירה או לאחר הביטול אם טרם נמסרה החזקה בדירה לקונה.

בנוסף, יושב לקונה סכום ההוצאות המשפטיות ששולמו לב"כ המוכר כאמור בנספח ד' לחוזה (נספח התשלומים), וזאת באופן יחסי להיקף הפעולות שביצע עד אותו מועד.

21.6 למען הסר כל ספק מובהר בזה, כי כל מקום בחוזה זה בו נזכרת זכותו של הקונה להשבת כספים עם ביטול החוזה, יוחזרו הכספים בניכוי כל סכום שיעביר המוכר לגורם המממן, שהלווה לקונה כספים בקשר עם רכישת הדירה. גובה הסכום אשר יועבר לגורם המממן יקבע עפ"י דרישת הגורם המממן, הודע לקונה כי המוכר זכאי להיענות לכל דרישה של הגורם המממן להשבת כספים, וזאת כדי להביא לביטול כל התחייבות לרישום משכנתא שנתן המוכר לגורם המממן.

21.8 סמכות השיפוט בכל הנוגע והקשור לחוזה זה ולכל מחלוקת המתעוררת במסגרת היחסים שבין הקונה והמוכר תהא לבית המשפט המוסמך כאמור בסעיפים 3,4 לתקנות סדר הדין האזרחי, תשמ"ד-1984.

21.9 קונה המעוניין לחתום על "היתר עסקה", יחתום כאמור על הנוסח המקובל בבנק בו מתנהל חשבון הליווי.

22. <u>כתובות והודעות</u>

22.1 כתובות הצדדים לצורך כל הקשור בחוזה זה הן כמפורט בכותרת החוזה.

כתובת הקונה לאחר מסירת החזקה בדירה תהא בדירה.

22.2 כל הודעה שתשוגר מצד אחד אל משנהו בדואר אלקטרוני לפי הכתובת דלעיל או כל כתובת דוא"ל אחרת לגביה תינתן הודעה בכתב מראש, תיחשב כאילו הגיעה ליעדה ביום העסקים שלמחרת.

אשד בקרה בע"מ
31. 12. 2025
ג ב ד ק

כל הודעה שתשוגר מצד אחד אל משנהו בדואר רשום לפי הכתובת דלעיל או כל כתובת אחרת לגביה תינתן הודעה בכתב מראש, תיחשב כאילו הגיעה ליעדה בתום 72 שעות ממועד מסירתה למשלוח בדואר רשום.

לראיה באו הצדדים על החתום:

_____	_____	_____
ה מ ו כ ר	**ה ק ו נ ה**	**ה ק ו נ ה**

אשד בקרה בע"מ
31. 12. 2025
ג ב ד ק

נספח "ג'"

תוספת לגבי שינויים בתקנון הבית המשותף
לפי סעיפים 6.3, 14.10 לחוזה

1. לפי האמור בס"ק 6.3 ו- 14.10 לחוזה, וכנדרש בסעיף 6(א') לחוק המכר (דירות), תשל"ג - 1973, המוכר רשאי להחיל ולרשום על הבית המשותף, בין אם ירשם כבית משותף ובין אם לאו, תקנון מיוחד המשנה את הוראות התקנון המצוי בתוספת לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 ו/או המוסיף עליהן.

המוכר רשאי, והכל לפי שיקול דעתו הסביר ובלא שיהא עליו לקבל את הסכמת הקונה או מי מדיירי או בעלי היחידות בבנין, לכלול בתקנון המיוחד גם הוראות כדלקמן:

(א) מהרכוש המשותף יוצאו שטחי חניות, מחסנים וגינות כמפורט בתכניות המכר ובמפרט, ואשר אינם מיועדים לשמש את כלל בעלי הדירות בבנין, ולרבות דרכי הגישה לכל החלקים דלעיל, או לחלקם.

(ב) מובהר כי המוכר לא רשאי להשאיר בכל אופן שהוא ברשותו כל חלק מן הרכוש המשותף וכן מזכויות הבניה הבלתי מנוצלות (העכשוויות והעתידיות), והרכוש המשותף והזכויות יהוו חלק בלתי נפרד משיווק יחידות הדיור. עוד מובהר למען הסר-ספק, והמוכר מתחייב, שלא להצמיד למי מיחידות הדיור כל חלק מהרכוש המשותף, למעט חניה, מחסן וגינה ושלא להשאיר בחזקתו כל חלק מהרכוש המשותף, לרבות ובפרט זכויות בנייה עודפות.

(ג) בעת רישום הבנין כבית משותף יהא המוכר רשאי לרשום בתקנון הבית המשותף הוראות מתאימות להבטחת כל זכויותיו עפ"י החוזה ועפ"י תוספת זו. המוכר יהא רשאי לרשום על המגרש זיקת הנאה לכל מקרקעין סמוכים או אחרים כפי שימצא לנכון או לפי דרישות כל רשות מוסמכת.

(ד) שיעור חלקו של הקונה ברכוש המשותף יהיה בהתאם ליחס שבין שטח ריצפת הדירה (ללא חלקים המוצמדים אליה) לבין סך כל שטח הרצפה שבכל הדירות האחרות (ללא ההצמדות) בבית המשותף. בכל מקרה, המוכר יפעל בהתאם להנחיות המפקח על הבתים המשותפים ובהתאם להוראות חוק המקרקעין.

(ה) המוכר רשאי לקבוע כי חדר הטרנספורמציה- אם ייבנה – פטור מתשלום כל הוצאה.

(ו) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף:

בכפוף לאמור בס"ק 14.13 בחוזה יהיה כוח ההצבעה של בעל הזכויות בדירה לפי שיעור חלקה ברכוש המשותף.

(ז) כן יכללו בתקנון הוראות לגבי זיקות הנאה ו/או זכויות מעבר לגבי דיירי הבנין ו/או המקרקעין ו/או הציבור, והכל בקשר עם האמור בסעיף 14 לחוזה.

(ח) בוטל.

2. כל זכויות המוכר לפי תוספת זו הן לרבות מי שיבוא במקום המוכר או לפקודת המוכר.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____	_____	_____
ה מ ו כ ר	**ה ק ו נ ה**	**ה ק ו נ ה**

אשד בקרה בע"מ
31. 12. 2025
ג ב ד ק

נספח ד' - נספח התמורה ולוח תשלומים

1א. סכום התמורה כהגדרתה בס"ק 7.1 לחוזה, הוא _____ ₪ (כולל מע"מ).

1ב. לסכום המפורט בס"ק 1א לעיל יתווסף תשלום בעבור ההוצאות המשפטיות לרישום הדירה ע"ש הקונה בפנקסי המקרקעין (להלן: "**ההוצאות המשפטיות**").

סכום ההוצאות המשפטיות יהיה כקבוע בסעיף 2 לתקנות המכר(דירות)(הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה-2014, וזה יהיה לפי **הנמוך** מבין שני אלה:

- 5,770 ₪ (לא כולל מע"מ). מובהר, כי סכום זה יעודכן בתחילת שנת 2026 בהתאם לתקנות הנ"ל.
- סכום השווה ל- 0.5% (לא כולל מע"מ) מסכום התמורה כקבוע בס"ק 1א לעיל.

1ג. המחיר הכולל של הדירה הינו חיבור הסכומים המפורטים בס"ק 1א והסכום הנמוך מבין אלה המפורטים בס"ק 1ב לעיל, קרי – סך של _____ ₪ (להלן: "**התמורה**").

התמורה תשולם למוכר באמצעות שוברי תשלום שהנפיק הגוף המלווה כאמור בסעיף 7 לחוזה (ואשר ימסרו לקונה במעמד חתימת חוזה זה) ולפי הפירוט כדלקמן:

א. ביום חתימת הקונה על חוזה זה ישולמו התשלומים הבאים:
(1) סכום ההוצאות המשפטיות (5,770 ₪ בתוספת מע"מ) ישולם ישירות לב"כ המוכר, בהעברה בנקאית לפקודת ב"כ המוכר בעבור ההוצאות המשפטיות (הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ (31), סניף 13 (רחביה), חשבון 305898, ע"ש עו"ד ניסן מגיורא).
(2) סך השווה ל- 7% מהתמורה, ללא תוספת הפרשי הצמדה למדד. ככל ועד למועד תשלום זה לא יונפק פנקס שוברים, יועבר התשלום לחשבון נאמנות.

ב. סך השווה ל- 13% מהתמורה כולל מע"מ (המהווה השלמה ל- 20% מהתמורה), ללא תוספת הפרשי הצמדה, ישולם ע"י הקונה לחברה באמצעות שובר תשלום, 45 ימים לאחר מועד חתימת חוזה זה.

ג. 6 חודשים מיום חתימת החוזה ישולם סך של 14% מהתמורה, ובתוספת הפרשי הצמדה למדד בתנאי ההצמדה שבסעיף 7.3 לחוזה. תשלום זה והלאה כפוף לקבלת היתר בניה.

ד. 12 חודשים מיום חתימת החוזה ישולם סך של 14% מהתמורה, ובתוספת הפרשי הצמדה למדד בתנאי ההצמדה שבסעיף 7.3 לחוזה.

ה. 18 חודשים מיום חתימת החוזה ישולם סך של 14% מהתמורה, ובתוספת הפרשי הצמדה למדד בתנאי ההצמדה שבסעיף 7.3 לחוזה.

ו. 24 חודשים מיום חתימת החוזה ישולם סך של 14% מהתמורה, ובתוספת הפרשי הצמדה למדד בתנאי ההצמדה שבסעיף 7.3 לחוזה.

ז. 30 חודשים מיום חתימת החוזה ישולם סך של 14% מהתמורה, ובתוספת הפרשי הצמדה למדד בתנאי ההצמדה שבסעיף 7.3 לחוזה.

ח. 7 ימים לפני מועד המסירה, כהגדרתו בס"ק 2.1 לחוזה, תשולם למוכר יתרת התמורה בסך של 10% מהתמורה, ובתוספת הפרשי הצמדה למדד בתנאי ההצמדה שבסעיף 7.3 לחוזה.

1ד. מובהר, כי התשלומים הנקובים בסעיף 1ג(ג' עד ח') לעיל כפופים לקבלת היתר הבניה. לפיכך מוסכם, כי ככל והיתר הבניה התקבל לאחר שמועד התשלום חלף, אזי התשלום שנדחה ישולם תוך 3 ימי עסקים ממועד הודעת המוכר לקונה לפיו התקבל היתר הבניה כאמור.

1ה. מדד הבסיס אליו צמודים תשלומי התמורה הוא המדד הידוע ביום חתימת החוזה: מדד חודש _____ 2025 שפורסם ביום 15/__/2025.

2. מובהר בזאת כי הקונה לא יהיה רשאי להקדים תשלומים ע"ח התמורה אלא באישור, מראש ובכתב, של המוכר ובתנאים שיקבע המוכר. הפרת הוראה זו מהווה הפרה יסודית של החוזה על כל הכרוך והמשתמע מכך, והמוכר זכאי לתבוע את הקונה בגין הנזקים שייגרמו לו כתוצאה מהפרת התחייבות זו של הקונה.

3. מוסכם בזאת כי איחור של עד 7 (שבעה) ימים בתשלום כלשהו לא יחשב כהפרה יסודית של החוזה.

4. בכל מקרה של איחור בתשלום התמורה יחויב הקונה בריבית - בשיעור הנזכר בס"ק 7.6 לחוזה, מהיום שנקבע לתשלום (כאמור בסעיף 1ג' לעיל) ועד יום התשלום המלא בפועל, ובלבד וחלפו 7 (שבעה) ימים מהמועד הקבוע לתשלום.

_____ _____ _____
הקונה **הקונה** **המוכר**

אשד בקרה בע"מ
31. 12. 2025
ג ב ד ק

5. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי כ"א התשלומים המפורטים בסעיף 1ג לעיל ישולם באמצעות שובר תשלום **אחד בלבד**, וחל איסור על ביצוע תשלום מסוים באמצעות יותר משובר תשלום אחד (למעט כאשר התשלום מבוצע חלקו מהון עצמי וחלקו מכספי משכנתא, שאז ניתן לשלם תשלום בשני שוברים).

מבלי לגרוע מהאמור לעיל ובכל מקרה, אין לשלם סכום הנמוך מ-100,000 ₪ (מאה אלף שקל חדש) באמצעות שובר תשלום, אלא בהסכמה מראש ובכתב מאת המוכר. הפרת הוראה זו מהווה הפרה יסודית של החוזה על כל הכרוך והמשתמע מכך, והמוכר זכאי לתבוע את הקונה בגין הנזקים שייגרמו לו כתוצאה מהפרת התחייבות זו של הקונה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____	_____	_____
ה מ ו כ ר	**הקונה**	**הקונה**

אשד בקרה בע"מ
31. 12. 2025
ג ב ד ק

נספח ה' - נספח הגוף המלווה

תאריך: 1111

לכבוד
ארכימדס אשראי (2021) בע"מ
(להלן: "ארכימדס")

לכבוד
איילון חברה לביטוח בע"מ
(להלן: איילון")

הנדון: **כתב ויתור והתחייבות רוכשי יחידות דיור**

לבקשת **א.ברקן ושות' בע"מ, מספר חברה 510596190** (להלן: "**המוכר**") ובהמשך להסכם רכישת דירה אשר נחתם בינינו לבין המוכר בקשר עם יחידת דיור בת ___ חדרים, דירה מס' 5555, בבניין מס' 6666 בפרויקט הנבנה על המקרקעין הידועים כמגרשים 197,198,199,200,201,202,203,204 במתחם 69749 לפי תב"ע 240/2/14/3/1, ישוב אדם/גבע בנימין לפי מכרז מס' יוש/22/2021, ותיק מינהל מס' 70143440א (להלן בהתאמה: "**הדירה**", "**המקרקעין**", "**הפרויקט**" ו-"**הסכם המכר**") הרינו מצהירים ומאשרים בזאת כדלקמן:

השעבודים בפרויקט

ידוע לנו כי המוכר יצר לטובתכם משכנתה ושעבודים שונים (קבועים וצפים) על כל זכויותיו מכל מין ו/או סוג שהוא בפרויקט ו/או במקרקעין (להלן: "**השעבודים**") ואנו מסכימים ליצירת השעבודים לטובתכם ולהמחאה לטובתכם, על דרך השעבוד, של כל זכויות המוכר הנ"ל, לרבות זכויות המוכר כלפינו על פי הסכם המכר.

1. כל עוד לא הסרתם את השעבודים ו/או אישרתם בכתב כי זכויותינו בקשר עם הדירה משוחררות מהשעבודים, השעבודים יהיו עדיפים על זכויותינו בקשר עם הדירה ועם המקרקעין, ואתם תהיו רשאים לממש את השעבודים בקשר עם המקרקעין (לרבות הדירה) ללא כל סייג או מגבלה הנובעים מהתחייבויותיו של המוכר כלפינו. במקרה של מימוש כאמור, אתם (וכל כונס נכסים שימונה לצורך המימוש) תהיו רשאים למכור את המקרקעין (כולל הדירה) כשהם נקיים מכל זכות לטובתנו.

2. במקרה של תפיסת הפרויקט על ידכם או על ידי כונס נכסים – במידה שאתם או כונס הנכסים תבחרו (בהודעה בכתב שתימסר לנו על כך) לקיים את הסכם הרכישה, אנו נסכים במקרה כזה לארכה סבירה בנסיבות העניין, שלא תפחת מ-6 (ששה) חודשים, לצורך השלמת בניית הדירה וזאת מעבר למועדים הנקובים בהסכם המכר, ובמקרה כזה אנו נשלם לכם או לפקודתכם את כל יתרת הכספים שיגיעו מאתנו על חשבון מחיר הדירה כשהתשלומים אשר צמודים למדד על פי הסכם המכר ישולמו לכם כשהם צמודים לעליית המדד הידוע בעת תשלומם לעומת המדד הבסיסי האמור בהסכם המכר, במלואם עד מועד תשלומם בפועל, והכל בכפוף להוראות סעיף 5ג לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973.

בסעיף זה "**המדד**" – כהגדרתו בהסכם המכר.

תשלום

3. אנו מתחייבים לשלם את כל תשלומי התמורה בגין רכישת הדירה ישירות ואך ורק לחשבון הפרויקט, שהנו חשבון מספר 100966המתנהל על שם המוכר בסניף 671 של בנק מזרחי טפחות בע"מ (להלן: "**חשבון הפרויקט**") ואך ורק באמצעות פנקס השוברים שנמסר לנו במעמד החתימה על הסכם המכר.

אנו מצהירים כי ידוע לנו שכל תשלום אשר ישולם בדרך אחרת, ולא באמצעות פנקס השוברים הנ"ל, לא ייחשב כלפיכם כתשלום ולא תוצא בקשר עמו בטוחה על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן בהתאמה: "**חוק המכר**", ו-"**הבטוחה/הבטוחות**").

הובהר לנו כי תשלום באמצעות שובר תשלום מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכר כלפיכם להנפיק לטובתנו בטוחה על פי חוק המכר, בסכום השווה לסכום ששולם באמצעות שובר התשלום, בניכוי רכיב המע"מ של התשלום האמור.

ידוע לנו כי בהתאם לאמור בחוק המכר, על הקרן שהוקמה במשרד האוצר לשלם לנו את סכום המע"מ הנכלל בתשלום ששילמנו למוכר על חשבון מחיר הדירה, במקרה בו נממש את הערבות הבנקאית (ביחס לאותו תשלום), בהתאם לתנאיה. תשלום זה יועבר לנו באמצעותכם לאחר שהתקבל בידיכם מאת הקרן.

התחייבויות ביחס לבטוחות הפרויקט

4. אנו מצהירים ומאשרים בזאת כי לאחר שהוסבר לנו העניין לאשורו, ידועות לנו כלל ההוראות הבאות בכל הקשור עם הבטוחות בפרויקט ואנו מתחייבים לנהוג על פיהן ללא יוצא מן הכלל, אלא אם יוסכם אחרת על ידכם מראש ובכתב:

_____ _____ _____
המוכר **הקונה** **הקונה**

אשד בקרה בע"מ
31. 12. 2025
ג ב ד ק

4.1. בהתאם להוראות חוק המכר, הבטוחות אינן מבטיחות את רכיב המע"מ הגלום במחיר הדירה ולפיכך הבטוחות שיונפקו לטובתנו יהיו בסכום השווה לסכום התשלום שישולם על ידינו, באמצעות שובר התשלום, על חשבון מחיר הדירה, בניכוי רכיב המע"מ של כל תשלום.

4.2. הבטוחות יונפקו אך ורק בגין סכומים המהווים חלק ממחיר הדירה – בניכוי רכיב המע"מ של כל סכום כאמור.

4.3. מחיר הדירה אינו כולל שכר טרחת עורך דין, שינויים ותוספות (המשולמים לקבלן שאיננו המוכר), מיסים, פקדונות וכיוצ"ב.

4.4. הבטוחות שיוצאו לטובתנו בהתאם להוראות חוק המכר, מגלמות וממצות את כל אחריותכם כלפינו, בתנאים המפורטים בבטוחות, ואנו מוותרים בזה על כל זכות לדרוש מכם תשלומים ו/או כספים נוספים מעבר לאלה המובטחים באמצעות הבטוחות.

4.5. ידוע לנו כי לאחר פקיעת הבטוחות, מבלי שאיילון נדרשה לשלם על פיהן סכומים כלשהם, ואך ורק לאחר קיומם המצטבר של כל התנאים המפורטים להלן, תסכימו למסור לנו מכתב להחרגת הדירה מתחולת השעבודים: (1) הושלמה בניית הדירה; (2) מלוא התמורה על פי הסכם המכר שולמה ישירות לחשבון הפרויקט, ואך ורק באמצעות פנקס השוברים; (3) נמסרה החזקה בדירה (בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים לאכלוס הדירה); (4) כספי הקונה הובטחו לפי סעיף 2(3), (4) או (5) לחוק המכר, בהתאם לסעיף 2א לחוק המכר, או התקיימו התנאים הקבועים בסעיף 2ב(א) לחוק המכר (להלן: "**תנאי ההחרגה**").

4.6. לא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותינו בדירה אלא לאחר שיירשמו השעבודים לטובתכם, ואולם ידוע לנו כי בכל מקרה זכויותיכם על פי השעבודים עדיפות על זכויותינו בדירה, וזאת כל עוד לא התמלאו תנאי ההחרגה. עוד אנו מתחייבים כי רישום הערת אזהרה כאמור לא יקנה לנו כל זכות להתנגד למימוש זכויותיכם על פי השעבודים ו/או על פי ההסכמים ביניכם לבין המוכר.

4.7. ככל שהבטוחות תונפקנה באמצעים דיגיטליים (למען הסר ספק, בהתאם לשיקול דעתה הבעלדי של איילון), אנו מאשרים כי תמסרו לנו הודעה בדבר הנפקת הבטוחות באחת מכתובות הדואר האלקטרוני הנקובות מטה ו/או בהסכם המכר, אליה יצורף קישור לצפייה בבטוחות, הכולל אפשרות להדפיסן, וזאת במשך עד 6 חודשים ממועד הנפקת הבטוחות.

4.8. ככל שהבטוחות תונפקנה באופן פיזי, אנו מאשרים כי תמסרו את הבטוחות למוכר, אשר יהיה אחראי למוסרן לנו.

5. החל מיום חתימתנו על מסמך זה כל שינוי ו/או תוספות מהותיות להסכם המכר יהיו טעונים הסכמתכם מראש ובכתב, וללא הסכמה כאמור לא יהיה להם כל תוקף גם בינינו לבין המוכר.

6. לא נעביר ולא נמחה את זכויותינו לפי הסכם המכר בלא לקבל על כך את הסכמתכם בכתב ומראש.

7. בוטל. .

8. במידה שתשלמו לנו סכום כלשהו בגין הבטוחות, יועברו לטובתכם ו/או לטובת צד שלישי עליו תחליטו לפי שיקול דעתכם, כל הזכויות, מכל מן וסוג שהוא, שישנן או שיהיו לנו בפרויקט ובדירה, מבלי שיהא עליכם לקבל הסכמה נוספת על כך מאיתנו ו/או מהמוכר.

9. אתם ו/או המוכר על פי דרישתכם, תהיו רשאים בכל עת להחליף כל בטוחה אשר תינתן לטובתנו בבטוחה מתאימה אחרת, לרבות בדרך של הפניה לחתימה על חוזה חכירה עם מינהל מקרקעי ישראל ו/או רישום הערת אזהרה על פי סעיף 126 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 והכל כאמור בכפוף להוראות חוק המכר.

<u>הוראות כלליות נוספות</u>

10. ידוע לנו כי הנכם רשאים, אך לא חייבים, לחתום בשמנו ועבורנו על כל מסמך ובפני כל רשות לשם רישום זכויותינו בדירה, לרבות בלשכת רישום המקרקעין, וכן לחתום על כל מסמך שתכין קרן המע"מ הממשלתית המאשר את התחייבויותינו לפי ס' 4.1, 4.2 לעיל, ולפיכך יפוי הכח עליו חתמנו לטובת המוכר כחלק מהסכם המכר ישמש גם ליפוי כוחכם, בין השאר לפעול על פי האמור במסמך זה, מבלי שהדבר יטיל עליכם חובה לפעול כאמור ומבלי שיהיה בו כדי לגרוע מכל יפוי כח אחר אשר נתנו ו/או ניתן לכם.

11. אנו מאשרים כי כל הסכם ו/או התקשרות שבין המוכר לבינכם, בין אם קיימים ובין אם עתידיים, לרבות הוראותיהם השונות, אינם בגדר "חוזה לטובת אדם שלישי" כמשמעותו בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973 ו/או בכל דין אחר, ועל כן אינם מקנים לנו זכויות מסוג כלשהו כלפיכם. כמו כן, אנו מאשרים כי אין לכם כל התחייבות ו/או אחריות כלפינו, ישירה ו/או עקיפה, לרבות בקשר לפרויקט ו/או בקשר לדירה, ולמעט על פי הבטוחות שיונפקו לטובתנו כאמור. מבלי לגרוע מכלליות האמור מובהר כי אין במסמך זה ו/או במסמכים אחרים הקשורים לפרויקט כדי להטיל עליכם אחריות ו/או מחויבות כלשהי כלפינו לגבי השימוש בכספים, מימון הפרויקט, טיבו, קצב התקדמותו, אופן ניהולו ו/או עמידתו בתנאים הנדרשים על ידי כל גוף ו/או רשות.

12. אנו מאשרים כי הפיקוח על הפרויקט מטעמכם נעשה אך ורק לשימושכם הבלעדי, לצרכי הבטחת ההשקעה שלכם בפרויקט, ואין בו כדי לחייב אתכם, במישרין או בעקיפין, לוודא שהכספים המופקדים בחשבון הפרויקט משוחררים לפי קצב התקדמות שלבי הבניה בפרויקט או מוקצים לבניית הפרויקט. לפיכך ידוע לנו ואנו מסכימים כי הנכם מסירים מעליכם כל אחריות להסתמכות שיכולה לנבוע אצלנו כתוצאה מקיום מנגנון הפיקוח, ככל שתיווצר אצלנו הסתמכות כאמור.

13. הובהר והוסבר לנו כי ככל שנהיה מעוניינים בפיקוח ו/או במנגנוני הגנה כלשהם לכספנו, עלינו להסדיר זאת באופן עצמאי ובמישרין מול המוכר, ובכל מקרה אתם אינכם אחראים כלפינו מעבר לאחריותכם על פי הבטוחות.

_____	_____	_____
המוכר	**הקונה**	**הקונה**

אשד בקרה בע"מ
31. 12. 2025
ג ב ד ק

14. אנו מסכימים בזאת כי החל ממועד חתימתנו על מסמך זה יהווה מסמך זה והתחייבויותינו על פיו חלק בלתי נפרד מהסכם המכר אשר נערך בינינו לבין המוכר והפרת התחייבויותינו על פי מסמך זה תהווה לכל דבר וענין הפרת התחייבויותינו על פי הסכם המכר על כל התוצאות הנובעות מכך.

15. ידוע לנו כי התחייבויותינו על פי מסמך זה הינן בלתי חוזרות ולא נוכל לחזור בנו, הואיל וזכויותיכם תלויות בו.

16. בכל מקרה של סתירה בין הוראות מסמך זה להוראות הסכם המכר, יחולו ויגברו הוראות מסמך זה.

17. אנו מסכימים כי בכל הנוגע לדירה, להסכם המכר, למסמך זה ולנובע מהם, בין במישרין ובין בעקיפין, יחול הדין הישראלי ותהיה סמכות שיפוט ייחודית לבתי המשפט של מדינת ישראל הממוקמים בתל אביב.

לפיכך באנו על החתום:

2222 : חתימה _____

3333 : חתימה _____

כתובת דוא"ל: 4444

<u>אישור ע"י עו"ד</u>

אני הח"מ _____ עו"ד, מאשר בזה כי ה"ה **2222** + **3333 הנ"ל** חתמו בפני על מסמך זה.

1111 _____

תאריך חתימת וחותמת

_____ _____ _____

המוכר **הקונה** **הקונה**

אשד בקרה בע"מ
31. 12. 2025
ג ב ד ק

יפוי-כוח בלתי חוזר **נספח ו'**

אני/אנו הח"מ, **2222 ו/או 3333** (ביחד ולחוד), ממנה/ים בזאת את עוה"ד עמי פולמן ו/או ניסן מגיורא ו/או אמיתי זולצבך ו/או שני חובב ו/או ורד כחלון ו/או תומר לוי ו/או כל עו"ד אחר ממשרד פולמן-מגיורא ו/או עוה"ד קרן כהן בלחרסקי ו/או רועי גפני ו/או אודי רובנס - ווקיל ו/או אורי ינקו ו/או כרמל נודלר ו/או אמיר קניגסברג ו/או איילה ברנר צלניקר ו/או עדי חגואל קריצלר ו/או שני משען ו/או יניב צודיק ו/או דנה פליקר ו/או אלמוג שוורצמן ו/או מאיה בארי ו/או דקלה ברקוביץ ו/או טל בראנץ ו/או רונן אמר ו/או אורי חכם ו/או לאוניד פרבר ו/או דניאל בנג'י ו/או טל גניש ו/או עמית פזטל ו/או כל עו"ד אחר ממשרד קרן כהן בלחרסקי ושות' ו/או את איילון חברה לביטוח בע"מ, חברה מספר 520030677 (להלן: "**איילון**") ו/או ארכימדס אשראי (2021) בע"מ, חברה מספר 516496544 (להלן: "**ארכימדס**") (להלן: "**עוה"ד**") כולם ביחד וכל אחד לחוד, להיות באי-כוחנו ולעשות בשמנו ובמקומנו את הפעולות המפורטות להלן, כולן או מקצתן, והכל עפ"י שיקול דעתם.

1. לרכוש ו/או למכור ו/או לקבל בשמנו ועבורנו בכל דרך מדרכי הרכישה ו/או המכירה את המקרקעין והנכסים הנמצאים הידועים כמגרשים 197,198,199,200,201,202,203,204 במתחם 69749 לפי תב"ע 240/2/14/3/1, ישוב אדם/גבע בנימין לפי מכרז מס' יוש/22/2021, ותיק מינהל מס' 70143440א, דירה מס' 5555 בבנין מס' 6666 (לפי ספרי היזם, כהגדרתו להלן) . (להלן: "**החלקה**" או "**המקרקעין**") או כל חלק מהם או כל זכות אחרת לגביהם לרבות כל הבנוי ו/או מוקם עליהם ו/או יבנה עליהם ו/או יוקם עליהם (להלן: "**הנכסים**").

המונח "**נכסים**" ביפוי כח זה כולל את המקרקעין, בין אם הם מהווים חלקה נפרדת או מגרש נפרד ובין אם חלק מסוים או בלתי מסוים בחלקה נפרדת או במגרש נפרד ו/או אם הם מהווים דירה או חלק ממנה ו/או חלק בבית משותף, לרבות תת חלקה נפרדת; בין אם באופן רישומם הנוכחי ובין אם יתוקן הרישום, כך שמספרי הגוש, החלקה ו/או התת חלקה ישתנו; בין שהמגרש ו/או הבית ו/או הדירה נבנו כבר בין שהם עתידים להבנות, והכל בתנאים כפי שמורשינו הנ"ל ימצאו לנכון לפי שיקול דעתם הסביר כשהם חופשיים מכל משכנתה שעבוד או זכות.

2. להופיע ולפעול בשמנו ו/או עבורנו בכל ענין שהוא הנוגע לפרויקט הנבנה או הבנוי על המקרקעין (להלן: "**הפרויקט**") ולרבות רכישת המקרקעין ו/או הקמת ו/או רכישת הנכסים בהם, ו/או ביטוחם, ו/או בכל מה שקשור למקרקעין ו/או לקבלנים הבונים בהם ו/או לצדדים שלישיים כלשהם (להלן: "**צדדים שלישיים**").

3. בכל הקשור ביפוי כח והרשאה זה והנובע ממנו – להופיע, לפעול ולייצגנו בכל הליך ובפני כל בית משפט ו/או בפני ועדות משפטיות ו/או אדמיניסטרטיביות ובכלל זה בהליכים אזרחיים, מנהליים, פליליים ועירוניים בבתי המשפט, ועדות לתכנון ובניה, ובפני כל בית משפט או בית דין מוסמך אחר, ובכלל זה להגיש תביעות, ערעורים, התנגדויות, בקשות למתן, ביטול ו/או שינוי רישיונות בניה ובקשות מכל סוג שהוא ולהגן עליהם.

4. בשמנו ובמקומנו ליישב, לסלק, לגמור, למסור לבוררות ולהתפשר בקשר לחשבונות, חישובים, תביעות או סכסוכים כלשהם אשר קשורים בכל דרך שהיא לפעולות ו/או למטרות המפורטות או הנקובות ביפוי כח זה, לפי שיקול דעתם המוחלט של מיופי כוחנו, ולמנות עורכי דין לצורך כך שיפעלו מכח יפוי כח זה בשמנו ועל חשבוננו.

5. להגיש, להסכים או לגרום לביצוע ורישום פרצלציה, איחוד, חלוקה והפרדה של שטח או שטחים בתחום החלקה או כל חלקה שתיווצר כתוצאה מפעולת איחוד וחלוקה של החלקה ולצורך זה לחתום על כל בקשה, הצהרה, שטרי איחוד, שטרי חלוקה, שטרי הפרדה ושטרי ויתור וכיו"ב לשם פיצול החלקה ולהעברת חלקים מהחלקה, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, למועצה אזורית מטה בנימין ו/או מדינת ישראל משרד הבינוי והשיכון ו/או המנהל האזרחי באיו"ש ו/או לכל רשות מוסמכת אחרת.

6. לבקש או להסכים לרשום את הבית כבית משותף (להלן: "**הבית המשותף**") לפי חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: "**חוק המקרקעין**") ולרשום ו/או לתקן את צו הבית המשותף ו/או את תקנון הבית המשותף (להלן: "**התקנון**"); לכלול מבנים נוספים במסגרת הבית המשותף, להוציא חלקים ממסגרת הרכוש המשותף של הבית המשותף ולהצמידם ליחידה או ליחידות בבית המשותף, להעבירן מיחידה אחת לאחרת, לרשום הערת אזהרה ו/או שעבוד ו/או זיקת הנאה לזכות היחידה או הבית או לחובתם, ובין אלה זיקת הנאה להולכי רגל ולכלי רכב אל וממקומות החניה או לגישות לבתים, לרחובות ולמתקנים וזכות שימוש בשטחים ובמתקנים.

_____ _____ _____

המוכר **הקונה** **הקונה**

אשד בקרה בע"מ
31. 12. 2025
ג ב ד ק

7. לבקש או להסכים לרישום הערת אזהרה בפנקסי המקרקעין לפי חוק המקרקעין, וכן לבקש או להסכים לייחד או לבטל או למחוק או לשנות את הערת האזהרה שנרשמה כאמור בפנקסי המקרקעין, לרבות לבקש או להסכים לרישום בפנקסי המקרקעין של עסקת מקרקעין או של כל פעולה אחרת אשר תתבצע לפי חוק התכנון והבניה ו/או לפי חוק המקרקעין ו/או לפי כל דין אחר, בכפוף להערת האזהרה הרשומה או למרות הערת האזהרה הרשומה, והכל כפי שכל אחד מבאי כחנו ימצא לנכון.

8. למשכן ו/או לשעבד בשמנו ובמקומנו את המקרקעין ו/או את הנכסים ו/או את זכות החכירה הראשית ו/או זכות חכירת משנה ו/או זכות חכירה אחרת ו/או כל זכות שתהיה לנו בנכסים ו/או בפרויקט, במשכנתה ו/או משכון ו/או שעבוד, בכל דרגה, ולגרום לכך שהם ישמשו כבטחונות יחידים, יסודיים, עיקריים, מקבילים ו/או נוספים לכל משכנתה ו/או שעבוד ו/או משכון אחר המוטל או שיוטל על הנכסים ו/או הפרויקט ו/או חשבון הפרויקט ו/או על כל זכות בהם ; בין שהמשכנתה/משכנתאות ו/או המשכון/משכונות ו/או השעבוד/שעבודים ירשמו באחריות ו/או בערבות הדדית ביחד עם כל אדם, חברה, אגודה ו/או אישיות משפטית אחרת בין שהן תרשמנה בלי אחריות ו/או בערבות הדדית כאמור לטובת איילון ו/או ארכימדס ו/או לטובת כל אדם, חברה, אגודה ו/או אישיות משפטית אחרת, בתנאים ובהוראות אשר מורשינו ימצאו לנכון, לפי שיקול דעתם הסביר, לתקן משכנתאות ו/או משכונות ו/או שעבודים ולפדותם בתנאים שימצאו לנכון לפי שיקול דעתם המוחלט, לרשום משכון על הנכסים ו/או הפרויקט ברשם המשכונות או שעבודים ברשם החברות ו/או בכל מקום אחר ולהאריך את תקופת הרישום לתקופות נוספות לפי שיקול דעתם המוחלט. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, בין היתר גם לוותר בשמנו על זכויות ו/או הגנות המוקנות לנו במקרקעין ו/או בנוגע להם ו/או בכל חלק מהם ו/או בנכסים מכח סעיף 33 לחוק הגנת הדייר, (נוסח משולב), התשל"ב-1972 ו/או על פי סעיפים 38 ו/או 39 לחוק ההוצאה לפועל, התשכ"ז-1967 ו/או על פי הוראות כל דין שתבואנה במקום איזה מהחוקים הנ"ל ו/או כתוספת ו/או כחיזוק להם.

9. להסכים לרישום כל איחוד וכל הפרדה בנכסים ו/או בפרויקט וכל חלוקה או חליפין, וכן להסכים לכל שינוי ותיקון באיחוד ו/או בהפרדה ו/או בחלוקה, הן אלה הקיימים והן אלה שירשמו בעתיד ; לתקן, לאחד, לחלק, לבטל זכות מכל סוג, בשלמותה ו/או באופן חלקי, כפופה למשכנתה/משכנתאות, לשעבודים ו/או לזכויות של אחרים ו/או חופשיה מכל אלה.

10. לעשות כל פעולה ומעשה ולחתום בשמנו ובמקומנו על כל שטר, חוזה, הסכם, התחייבות, ערבות, שטר חוב, הצהרה, חשבון, אישור, קבלות, ויתור, שטר משכנתה ובכלל לחתום על כל מסמך הדרוש לביצוע המעשים והפעולות הדרושים ביפוי כח והרשאה זה.

11. סעיף בוטל.

12. להופיע ולפעול בשמנו ובמקומנו בפני רשם מקרקעין ובפני כל גוף אחר לרבות המפקח על המקרקעין ו/או המפקח על הבתים המשותפים ו/או הרשם המוסמך עפ"י חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 ו/או מחלקת המדידות ו/או רשם המשכונות, ו/או רשם החברות ו/או רשם האגודות השיתופיות ו/או מנהל מקרקעי ישראל ו/או הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי במנהל האזרחי ביהודה ושומרון, ו/או האפוטרופוס הכללי, ו/או הממונה על המחוז, ו/או ועדות בניין ערים, ו/או נוטריון ציבורי או כל נוטריון אחר, ו/או במשרד ההוצאה לפועל, ובכלל בכל המשרדים הממשלתיים, העירוניים, הציבוריים ואחרים לחתום בשמנו ובמקומנו על תעודות, בקשות, הצהרות, תצהירים, הודעות, התחייבויות, חוזים, הסכמים, תביעות ויתורים, תכניות, מפות, הערות אזהרה, שטרי מכר, שטרי חכירה, שטרי ביטול חכירה ורישום שטרי חכירה חדשים, שטרי משכנתה, שטרי תיקון משכנתה (כולל שטרי הגדלת משכנתה), שטרי העברת משכנתה, שטרי פדיון משכנתה, שטרי בטול משכנתה, שטרי שעבודים ובדרך כלל על כל תעודה, מסמך או שטר הדרושים לבצוע הפעולות והמעשים המפורטים ביפוי כח והרשאה זה.

13. לקבל בשמנו ובמקומנו כספים המגיעים ו/או אשר יגיעו לנו בקשר למקרקעין ו/או לנכסים ו/או לפרויקט ו/או כתוצאה מכל הסכם אשר נחתם על ידינו בקשר עמם ו/או כתוצאה מהפרת או ביטול כל הסכם כאמור, מאת צדדים שלישיים, לרבות אגף המכס והמע"מ, רשויות ממשלתיות נוספות וכן כל יחיד, גוף או תאגיד אחר.

14. הננו מאשרים ומסכימים בזה שמורשינו הנ"ל יהיו רשאים לחתום גם בשם המעביר/ים וגם בשם מקבלי זכות ההעברה, באם זכות זו ניתנה לי/נו, בנכסים ובפרויקט על חלקיהם ו/או על כל שטרי בקשה וכל מסמך אחר שיידרש לצורך העברת כל זכויותינו בנכסים ובפרויקט.

15. לעשות כל פעולה בשמנו ובמקומנו לרבות לחתום על כל מסמך ולהופיע בפני כל רשות והכל ככל שדרוש לשם מתן תוקף ו/או רישום השעבודים, המשכונות והמשכנתאות ו/או הבטחונות השונים וזכויות איילון ו/או ארכימדס האמורים בכל המסמכים וההסכמים שנחתמו בין **א.ברקן ושות' בע"מ, מספר חברה 510596190** (להלן: "**היזם**") לבין איילון ו/או ארכימדס. בנוסף, לפעול בנכסים ו/או בחשבון הפרויקט וכן לעשות כל פעולה כאמור לשם מימוש השעבודים, המשכונות, המשכנתאות והבטחונות המצוינים ביפוי כח זה ו/או כל פעולה לשם רישומם הראוי ו/או מתן תוקף מלא להם ו/או להאריך את תקופות הרישום של משכונות אשר נרשמו אצל רשם המשכונות ו/או שעבודים שנרשמו אצל רשם החברות ו/או אצל רשם האגודות השיתופיות.

_____ _____ _____

הקונה **הקונה** **המוכר**

אשד בקרה בע"מ
31. 12. 2025
ג ב ד ק

16. לרשום את זכויותיי/נו בדירה (בין שבתמורה ובין שללא תמורה), בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל ו/או המינהל האזרחי ביו"ש (שניהם יחדיו ייקראו להלן: "**המינהל**") ו/או בספרי "נותן שירות" כהגדרתו בצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (החלת החוק על שירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), התש"ס-1999 ו/או בכל מרשם אחר. לחתום בשמנו ובמקומנו על חוזה חכירה פרטני עם המינהל בקשר עם הדירה שרכשנו מהיזם. עוה"ד רשאי לרשום את זכויותינו בדירה כפי שעוה"ד ימצא לנכון, בבת אחת או מדי פעם בפעם, בחלקים שווים או שונים.

17. להסכים ולחתום בשמנו ובמקומנו על כל בקשה, הצהרה, תכנית, מפה או מסמך אחר, לבצע כל פעולה של פיצול המקרקעין למספר חלקות חדשות ו/או לאיחודן ו/או לפיצולן מחדש ו/או לעשות כל פעולה אחרת לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 והתקנות שהותקנו מכוחו (להלן - "חוק התכנון והבניה") בקשר למקרקעין.

להסכים בשמנו ובמקומנו, בפני כל הרשויות המוסמכות (לרבות - וועדות התכנון המקומית והמחוזית) להעניק לחברה היתרי בניה לפרויקט ו/או להאריך את תקפם של היתרי בניה שהוצאו כדין ותקפם פג ו/או לשנותם ו/או להגיש לאותן רשויות בקשות למתן היתרי בניה ו/או הריסה, הקלות, הגדלת אחוזי בניה וכל פעולה לפי חוק התכנון והבניה.

18. להסכים ו/או לבקש לרשום ו/או להעביר חלק מהמקרקעין המיועד לצרכי ציבור ע"ש רשות כלשהי כפי שייקבע בדרך חכירה או בדרך אחרת, כפוף לאמור בהערות האזהרה ו/או משכנתאות.

19. אנו מצהירים ומתחייבים בזה כי לא נתחייב בעתיד בכל צורה ואופן אשר יעמדו בסתירה לאמור לעיל או לכל מעשה שאפשר לעשותו לפי יפוי כח זה, וכי לא ניתן לאיש כל כח, באופן מוחלט או מותנה, מהכוחות אשר הוקנו על פי יפוי כח זה.

20. כל אחד מבאי הכח הנ"ל רשאי להעביר לאחר את הסמכויות הניתנות ביפוי כח זה, כולן או מקצתן, ו/או לפטר כל אדם שימונה כנ"ל על ידו ולמנות אחר תחתיו ואנו מסכימים למעשים של כל אחד מבאי כחנו לפי יפוי כח זה או כל מי שיתמנה על ידם ושנעשו מכח יפוי כח זה, ומשחררים אותם מכל אחריות כלפינו; כל מה שיעשה כל אחד מבאי כחנו הנ"ל יחייב אותנו ואת הבאים במקומנו ואנו נותנים הסכמתנו מראש לכל המעשים הנ"ל ומאשרים מראש כל מעשה שיעשה כל אחד מבאי כחנו כאילו המעשה נעשה אישית על ידינו.

21. יפוי כח זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אנו וכל מי שיבוא במקומנו או תחתנו זכאים לבטלו, לשנותו או לתקנו והוא יחייב אותנו ואת הבאים במקומנו או תחתנו הואיל וזכויות איילון ו ארכימדס קשורות בו, ולא תהיה לנו רשות לבטלו ו/או לשנותו אלא בהסכמה בכתב ומראש מאת איילון וארכימדס יחדיו, וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתנו או פטירת מי מאיתנו ויחייב את יורשינו, אפוטרופוסנו, מנהל עיזבוננו, מפרקנו וכל מי שיבוא במקומנו.

22. למורשינו ביחד ובנפרד הכח לעשות כל מיני פעולות ודברים אחרים באופן מוחלט וגמור כפי שמורשינו או כל אחד מהם ימצאו לנכון בקשר עם הוצאתו לפועל של יפוי כח זה, ואנו מסכימים מראש לכל מעשיהם של מורשינו הנ"ל שייעשו מכח יפוי כח זה ומשחררים אותם מכל אחריות כלפינו בקשר למעשיהם הנ"ל.

23. חתימתנו על יפוי כח זה הינה ביחד ולחוד, והיא תחייב כל אחד מאיתנו לכל דבר ועניין ולצורך ביצוע כל פעולה לפי יפוי כח זה.

24. אין במתן יפוי כח זה כדי לשחררנו מן החובה למלא בעצמנו את כל הפעולות, או איזה מהן הנזכרות ביפוי כח זה.

25. להסרת ספק, אין באמור לעיל משום הטלת חובה על מיופי הכח על פי יפוי כח זה לפעול בדרך כלשהי.

26. במקרה שיפוי כח זה נחתם ע"י יחיד, הוא ייקרא בלשון יחיד.

ולראיה באתי/נו על החתום ביום 1111

2222	**3333**

אני, _____ עו"ד מאשר כי ביום 1111 חתמו בפני מייפי-כוחי הנ"ל.

עו"ד,

המוכר	**הקונה**	**הקונה**

אשד בקרה בע"מ
31. 12. 2025
ג ב ד ק

נספח ז'1
כתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירה במחיר מופחת

אני/אנו הח"מ, 2222 ו- 3333

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירה במחיר מופחת" בפרויקט שנבנה/ייבנה על המקרקעין הידועים כמגרשים 197,198,199,200,201,202,203,204 במתחם 69749 לפי תב"ע 240/2/14/3/1, בישוב אדם/גבע בנימין (להלן: "**דירה במחיר מופחת**") עם המוכר – א.ברקן ושות' בע"מ ח.פ. 510596190 (להלן: "**המוכר**").

ידוע לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת ע"י המוכר כדירה במחיר מופחת, כהגדרת מונח זה במכרז מס' יוש/22/2021 בו זכה המוכר (להלן: "**המכרז**"), על הכללים הקבועים בו לענין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 שבתוקף נכון ליום החתימה על כתב התחייבות זה וכל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

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

1.

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

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

כמו-כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב (נספח ח' לחוברת המכרז).
אני/ו מתחייב/ים כי המידע שמסרתי במועד הנפקת הזכאות, אשר על בסיסו ניתן לי אישור הזכאות לא השתנה וכי לא חל שום שינוי במצבי האישי אשר לא דווח למשרד הבינוי והשיכון או לחברת ההרשמה מטעמו.
עוד ידוע לנו כי ככל שיתברר כי ניתנה לי/נו תעודת זכאות בשל אי מסירת פרטים נכונים ו/או מדויקים ו/או בשל מעשה ו/או מחדל שלי/נו אזי במקרה זה הזכאות תישלל ממני/מאתנו, הזכייה והחוזה עליו חתמתי/נו יבוטלו. כמו כן יהיה רשאי המשרד להורות על תשלום קנס כמפורט בהתחייבותי זו.

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

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

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

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

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

_____ _____
3333 2222

_____ _____ _____
הקונה **הקונה** **המוכר**

אשד בקרה בע"מ
31. 12. 2025
ג ב ד ק

<u>אישור עו"ד</u>

אני הח"מ עו"ד _____ מאשר כי ביום 1111 הופיעו בפני ה"ה 2222 ו/או 3333 ואחרי שהזהרתי אותם כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק באם לא יעשו כן, אישרו נכונות הצהרתם הנ"ל וחתמם עליה בפני.

_____

_____ _____ _____

המוכר **הקונה** **הקונה**

אשד בקרה בע"מ
31. 12. 2025
ג ב ד ק

נספח ז'/2
כתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירה במחיר מופחת

אני/אנו הח"מ, 2222 ו- 3333

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירה במחיר מופחת" בפרויקט שנבנה/ייבנה על המקרקעין הידועים כמגרשים 197,198,199,200,201,202,203,204 במתחם 69749 לפי תב"ע 240/2/14/3/1, בישוב אדם/גבע בנימין (להלן: "**דירה במחיר מופחת**") עם המוכר – א.ברקן ושות' בע"מ ח.פ. 510596190 (להלן: "**המוכר**").

ידוע לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת ע"י המוכר כדירה במחיר מופחת, כהגדרת מונח זה במכרז מס' יוש/22/2021 בו זכה המוכר (להלן: "**המכרז**"), על הכללים הקבועים בו לענין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 שבתוקף נכון ליום החתימה על כתב התחייבות זה וכל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

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

1.

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

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

כמו-כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב (נספח ח' לחוברת המכרז).
אני/ו מתחייב/ים כי המידע שמסרתי במועד הנפקת הזכאות, אשר על בסיסו ניתן לי אישור הזכאות לא השתנה וכי לא חל שום שינוי במצבי האישי אשר לא דווח למשרד הבינוי והשיכון או לחברת ההרשמה מטעמו.
עוד ידוע לנו כי ככל שיתברר כי ניתנה לי/נו תעודת זכאות בשל אי מסירת פרטים נכונים ו/או מדויקים ו/או בשל מעשה ו/או מחדל שלי/נו אזי במקרה זה הזכאות תישלל ממני/מאתנו, הזכייה והחוזה עליו חתמתי/נו יבוטלו. כמו כן יהיה רשאי המשרד להורות על תשלום קנס כמפורט בהתחייבותי זו.

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

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

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

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

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

_____ _____
3333 2222

_____ _____ _____
הקונה **הקונה** **המוכר**

אשד בקרה בע"מ
31. 12. 2025
ג ב ד ק

<u>אישור עו"ד</u>

אני הח"מ עו"ד _____ מאשר כי ביום 1111 הופיעו בפני ה"ה 2222 ו/או 3333 ואחרי שהזהרתי אותם כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק באם לא יעשו כן, אישרו נכונות הצהרתם הנ"ל וחתמם עליה בפני.

_____

_____ _____ _____

המוכר **הקונה** **הקונה**

אשד בקרה בע"מ
31. 12. 2025
ג ב ד ק

הבטחת כספי הקונה **נספח ח'**

בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974, מודיע בזה המוכר לקונה, כי התקשר עם תאגיד בנקאי בהסכם למתן ליווי פיננסי, כאמור בחוזה.

הבטחת כספי הקונה

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

(1) מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר למעט רכיב המע"מ, כהגדרתו בסעיף 1ג3, הנכלל בכספים אלה, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית או מחמת צו הקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמור, או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את ההחזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה; השר, בהסכמת המפקח על הבנקים, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות הבנקאית;

(2) ביטח את עצמו אצל מבטח, שאישר לעניין זה הממונה על שוק ההון, להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, למעט רכיב המע"מ, כהגדרתו בסעיף 1ג3, הנכלל בכספים אלה, בהתקיים הנסיבות כאמור בפסקה (1), והקונה צוין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח;

(3) שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתא ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך השר, להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, בהתקיים הנסיבות כאמור בפסקה (1);

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

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

החלפת ערובה

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

חובת יידוע בכתב

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

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

הבטחת כספי קונה דירה על מקרקעי ישראל

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

(1) הושלמה בניית הדירה בהתאם לחוזה המכר;

אשד בקרה בע"מ
31. 12. 2025
ג ב ד ק

(2) נמסרה ההחזקה בדירה לקונה;

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

(ב) חוזה שנחתם בין הקונה לבין הרשות כאמור בפסקה (3) של סעיף קטן (א), בין יום כ"א בשבט תשל"ה (2 בפברואר 1975) לבין יום ב' בניסן תשל"ט (30 במרס 1979), יראו כאילו כלולה בו התחייבות הרשות כאמור בפסקה (3) האמורה.

(ג) חויבה הרשות לפצות את הקונה על אי מילוי התחייבויותיה על פי פסקה (3) של סעיף קטן (א), ישפה המוכר את הרשות זולת אם הוכיח כי הרשות היא האחראית לעילת הפיצוי.

<u>הודעה בדבר מחיקת רישום שעבוד</u>

2ג. (א) בסעיף זה –

"תאגיד בנקאי" – תאגיד בנקאי שהמציא ערבות בנקאית כאמור בסעיף 2(1), בין שהוא תאגיד מלווה ובין שאינו תאגיד מלווה;

"מבטח" – מבטח שהמציא פוליסת ביטוח כאמור בסעיף 2(2), בין שהוא תאגיד מלווה ובין שאינו תאגיד מלווה.

(ב) מוכר יפנה בכתב לתאגיד בנקאי או למבטח, לפי העניין, בדרישה שימציא הודעה בכתב, בנוסח שבתוספת, ולפיה שעבוד או התחייבות לשעבוד, שניתנו לטובת התאגיד הבנקאי או המבטח לא ימומשו מתוך הדירה ורישומם יימחק, בהתאם לתנאים האמורים בהודעה (בסעיף זה – ההודעה); פנייה כאמור תיעשה בתוך 30 ימים מאחד מאלה:

(1) ממועד התשלום הראשון ששילם קונה באמצעות פנקס שוברים אם הערבות הבנקאית או פוליסת הביטוח ניתנו על ידי תאגיד בנקאי או מבטח, שהוא תאגיד מלווה;

(2) ממועד הוצאת ערבות בנקאית ראשונה אם ניתנה על ידי תאגיד בנקאי שאינו תאגיד מלווה;

(3) ממועד הוצאת פוליסת הביטוח על ידי מבטח שאינו תאגיד מלווה.

(ג) פנה המוכר לתאגיד הבנקאי או למבטח כאמור בסעיף קטן (ב), ימסור לו התאגיד הבנקאי או המבטח את ההודעה בתוך 30 ימים ממועד פניית המוכר אליו; עם פנייתו לתאגיד הבנקאי או למבטח, יודיע על כך המוכר לקונה, ועם קבלת ההודעה מהתאגיד הבנקאי או המבטח יעבירה לקונה.

<u>סייג לתשלומים</u>

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).

<u>תשלום הוצאות על ידי המוכר</u>

3א. (א) כל תשלומי העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה, לפי חוק זה (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 העניין, הוציא קבלה על שם הקונה.

<u>הפרשי הצמדה</u>

3א1. כספים שהובטחו כאמור בסעיף 2(1) או (2), 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 המדד שפורסם לאחרונה לפני החזרתם לקונה במקרה מהמקרים המפורטים בסעיף 2(1).

_____	_____	_____
המוכר	**הקונה**	**הקונה**

אשד בקרה בע"מ
31. 12. 2025
ג ב ד ק

<u>ליווי פיננסי לפרויקט בנייה</u>

3ב. (א) תאגיד מלווה ומוכר שהתקשרו בהסכם למתן ליווי פיננסי יפעלו בדרך זו בלבד לעניין פרויקט הבנייה נושא ההסכם.

(ב) הסכם הליווי של פרויקט בנייה בין התאגיד המלווה לבין המוכר יכלול את חובתם לפעול לפי הסדר השוברים בלבד בהתאם להוראות סעיף זה, וכן פרטים נוספים כפי שיקבע המפקח על הבנקים בהוראות ניהול בנקאי תקין – לגבי תאגיד מלווה שהוא תאגיד בנקאי, או כפי שיקבע הממונה על שוק ההון בהוראות לפי סעיף 2(ב) לחוק הפיקוח על הביטוח – לגבי תאגיד מלווה שהוא מבטח.

(ג) התאגיד 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 על הבנקים או הממונה על שוק ההון בהוראות כאמור בסעיף קטן (ב).

(ד) 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 המלווה להמציא ערבות בנקאית כאמור בסעיף 2(1) או פוליסת ביטוח כאמור בסעיף 2(2), לטובת הקונה.

(ה) תאגיד מלווה ימציא ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח בשל הסכום ששילם הקונה לפי הסדר השוברים, למעט רכיב המע"מ כהגדרתו בסעיף 3ג1 הנכלל בכספים אלה, 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 או מבטח לפי כל דין.

<u>חובת תאגיד שנתן הלוואה לרכישת דירה</u>

3ג. נתן תאגיד בנקאי, מבטח או תאגיד אחר הלוואה לקונה לרכישת דירה, חייב הוא –

(1) להודיע לקונה בכתב על הוראות חוק זה ועל זכויותיו להבטחת הכספים ששולמו למוכר בעבור הדירה;

(2) להעביר את כספי ההלוואה למוכר רק לאחר שווידא כי ניתנה בטוחה לטובת הקונה בהתאם להוראות סעיף 2 או התחייבות בכתב של המוכר למתן בטוחה כאמור.

<u>שעבוד ראשון של זכות המוכר לקבלת החזר רכיב המע"מ</u>

3ג1. נתן מוכר בטוחה כאמור בסעיף 2(1) או (2), תהיה זכותו לקבלת החזר רכיב המע"מ ששולם, במקרה של מימוש הבטוחה, משועבדת בשעבוד ראשון לטובת המדינה; לעניין זה, "רכיב המע"מ" – מס הערך המוסף הנכלל במחיר הדירה, בשיעור החל לפי חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975, במועד כל תשלום מאת הקונה למוכר.

<u>השבת רכיב המע"מ בעת מימוש בטוחה</u>

3ג2. (א) בסעיף זה –

"בטוחה" – ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח כאמור בסעיף 2(1) או (2);

"רכיב המע"מ" – כהגדרתו בסעיף 3ג1;

"הקרן" – הקרן שהוקמה לפי סעיף קטן (ג).

(ב) מומשה בטוחה בנסיבות האמורות בסעיף 2(1) או (2), תשיב הקרן לקונה, באמצעות התאגיד הבנקאי או המבטח שהמציא את הבטוחה, סכום בגובה רכיב המע"מ לגבי כל תשלום מאת הקונה למוכר אשר בשלו ניתנה הבטוחה, בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3א1 על הכספים שהובטחו כאמור בסעיף 2(1) או (2), בהתאם להוראות אלה:

(1) התאגיד הבנקאי או המבטח יפנה, לא יאוחר משבעה ימים ממועד המימוש, בבקשה לקבל מהקרן סכום בגובה רכיב המע"מ;

(2) בתוך 14 ימים ממועד פניית התאגיד הבנקאי או המבטח כאמור בפסקה (1), יועבר הסכום בגובה רכיב המע"מ מהקרן לתאגיד הבנקאי או למבטח;

אשד בקרה בע"מ
31. 12. 2025
ג ב ד ק

(3) עם קבלת הסכום בגובה רכיב המע"מ מהקרן יעבירו התאגיד הבנקאי או המבטח לידי הקונה.

(ג) החשב הכללי של משרד האוצר יקים, במשרד האוצר, קרן שמטרתה השבת סכומים בגובה רכיב המע"מ לקונים, בעת מימוש בטוחות, בהתאם להוראות סעיף זה; הודעה בדבר הקמת הקרן תפורסם ברשומות.

(ד) החשב הכללי, בהסכמת המפקח על הבנקים והממונה על שוק ההון, יתקין את תקנון הקרן; בתקנון כאמור ייקבעו, בין השאר, הוראות בדבר פעולות הקרן, נוהלי הגשת בקשות לקרן והטיפול בהן וסדרי עבודתה של הקרן; תקנון הקרן יפורסם באתר האינטרנט של משרד האוצר.

_____	_____	_____
המוכר	**הקונה**	**הקונה**

אשד בקרה בע"מ
31. 12. 2025
ג ב ד ק

נספח ט'
נספח עמלת הבטוחה לפי חוק הבטחת השקעות

כאמור בסעיף 13 לחוזה, על המוכר להבטיח את הכספים ששילם לו הקונה על חשבון התמורה, בדרך של מסירת ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח (להלן: "**הבטוחה**").

עוד הוסכם על הצדדים, כי התמורה בגין רכישת הדירה כוללת את הסכומים המשתלמים בעבור העמדת הבטוחה עבור הקונה, כמפורט להלן:

1. עפ"י החוזה, כל התשלומים, העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה ישולמו בפועל ע"י המוכר עבור הקונה.

2. תשלומים כאמור בסעיף 1 לעיל ישולמו מתוך חשבון הפרויקט, אשר ממנו תופק הבטוחה לטובת הקונה.

3. כל התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכים בהבטחת כספי הקונה הם בגובה המקובל בעסקאות מסוג זה בין צדדים שאינם קשורים והינם כדלקמן:

   א. עמלה בשיעור שנתי של 0.6% מסכום כל בטוחה החל ממועד הנפקת הבטוחה ועד מסירת החזקה בדירה;

   ב. עמלה בשיעור שנתי של 0.3% מסכום כל הבטוחות החל ממועד מסירת החזקה בדירה ועד למועד ביטול הבטוחות;

4. יובהר, כי סך התשלומים, העמלות וההוצאות הכרוכים שיושלמו לגוף המלווה עבור הקונה בגין העמדת הבטוחה לקונה לא יעלו בפועל על הסכום ששולם בפועל ע"י המוכר בשביל הקונה.

5. במסמך החיוב שהונפק/יונפק ע"י הגוף המלווה למוכר יופיעו שם הקונה וגובה התשלומים, העמלות וההוצאות הכרוכים בהוצאת הבטוחה.

6. לבקשת הקונה, המוכר יציג בפניו פירוט של סך עלויות העמדת הבטוחה בהן נשא המוכר עבור הקונה. בקשה כאמור תועבר ע"י הקונה למוכר, בכתב.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____	_____
ה מ ו כ ר	**ה ק ו נ ה**

אשד בקרה בע"מ
31. 12. 2025
ג ב ד ק

נספח י' – נספח היעדר היתר בניה
נספח לחוזה מכר שנערך ונחתם בירושלים ביום 1111

בין : **א.ברקן ושות' בע"מ ח"פ 51-0596190**
(להלן - "**המוכר**")

מצד אחד;

לבין : **(1) 2222**
(2) 3333
(להלן ביחד ולחוד - "**הקונה**");

מצד שני;

הואיל: וביום 1111 נחתם בין הצדדים חוזה למכירת דירה המסומנת בספרי המוכר כדירה מס' **5555 בבנין 6666 במגרש מס' 7777** הכל בהתאם למפרט ולתוכנית המצורפים כנספחים א' -ב' לחוזה (להלן: "**חוזה הרכישה**");

והואיל ובמועד חתימת חוזה הרכישה **טרם** התקבל היתר בנייה סופי לבניית הפרויקט, הבניין והדירה;

לפיכך הותנה, הוצהר והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא לנספח זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
2. לכל ביטוי ו/או מונח בנספח זה תהיה אותה המשמעות הניתנת לו בחוזה הרכישה, אלא אם כן נאמר מפורשות אחרת.
3. הודע לקונה כי במועד חתימת חוזה הרכישה **טרם** התקבל היתר בנייה סופי לבניית הפרויקט, הבניין והדירה.
4. ככל ולא יתקבל היתר בניה בתוך שישה (6) חודשים ממועד החתימה על חוזה הרכישה (להלן: "**המועד הקובע**"), תעמוד לקונה הזכות להודיע למוכר על ביטול חוזה הרכישה. הודעה כאמור תישלח על ידי הקונה למוכר בכתב עד לא יאוחר מ-30 ימים לאחר המועד הקובע.
5. הודע לקונה כי התוכניות ו/או מפרט המכר שנמסרו לו במעמד חתימת חוזה הרכישה (נספחים א'- ב' לחוזה) אינם סופיים, וכי ייתכנו בהם שינויים הנובעים, בין היתר, מדרישת הרשויות ו/או היתר הבניה הסופי כפי שיתקבל בפועל. המוכר יהיה רשאי לתקן את התוכניות ו/או המפרט כך שהנ"ל יותאמו להיתר הבנייה הסופי שיתקבל, להוראות המכרז ולדין.
6. המוכר יודיע בכתב לקונה על קבלת היתר בניה סופי בסמוך למועד קבלתו (להלן: "**הודעת המוכר**"). להודעת המוכר יצורפו תוכניות ו/או מפרט עדכניים, וזאת במידה שלאחר קבלת היתר הבניה יהיו בתוכניות ו/או במפרט המכר שינויים ביחס לתוכניות ו/או מפרט המכר שנחתמו על ידי הצדדים במעמד חתימת חוזה הרכישה. התוכניות ו/או המפרט העדכניים שיצורפו להודעת המוכר יהוו התוכניות ו/או המפרט המחייבים את הצדדים בהתאם לחוזה הרכישה, והם יחליפו את התוכניות ו/או המפרט שנחתמו על ידי הצדדים במעמד חתימת חוזה הרכישה. במקרה כאמור, הקונה מתחייב להשיב למוכר עותק מהתוכניות ו/או המפרט העדכניים תוך 14 ימים ממועד קבלתם, וזאת מבלי לגרוע מתוקפם המחייב אף ללא הוספת חתימות כאמור.
7. מוסכם כי ככל שיחול שינוי מהותי בתוכניות ו/או המפרט העדכניים ביחס לתוכניות ו/או המפרט שצורפו לחוזה הרכישה, הקונה יהיה רשאי לבטל את חוזה הרכישה וזאת באמצעות הודעה בכתב שישלח הקונה עד לא יאוחר מ-30 ימים ממועד קבלת הודעת המוכר כהגדרתה לעיל.
8. "**שינוי מהותי**" – לצורך סעיף זה פירושו שינויים ו/או סטיות בתוכנית הבניה של הדירה מעבר למותר על פי חוק המכר (דירות) וצו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשס"ח – 2008 לרבות שינוי במיקומה ו/או בכיוונה ו/או בשטח ו/או בקומה של הדירה. ככל שהקונה יודיע למוכר על ביטול חוזה הרכישה כאמור בסעיפים 4 או 7 לעיל, המוכר ישיב לידי הקונה תוך 45 ימים ממועד קבלת ההודעה על ביטול חוזה הרכישה את מלוא הכספים ששולמו על ידו על חשבון תמורת רכישת הדירה בערכם הריאלי, והכל בכפוף להשבת כל הבטוחות ו/או המסמכים שנמסרו לקונה עפ"י חוזה הרכישה, לרבות ערבויות בנקאיות ו/או פוליסות ביטוח ו/או פנקס תשלומים, **למעט** שכ"ט עו"ד ששולם על ידי הקונה, וכנגד חתימת הקונה על כל המסמכים שיידרשו לביטול העסקה.
9. למען הסר ספק יובהר כי ככל שהקונה לא יודיע למוכר על ביטול חוזה הרכישה באופן ובמועד כפי שנקבע בסעיפים 4 או 7 לעיל, אזי חוזה הרכישה ימשיך להיות בתוקף ולחייב את הצדדים והקונה לא יהיה רשאי להודיע על ביטול חוזה הרכישה בחלוף המועד שנקבע למסירת ההודעה בסעיפים 4 או 7 לעיל, והכל בכפוף להוראות חוזה הרכישה.
10. בכל מקרה של סתירה בין הוראות נספח זה לבין הוראות חוזה הרכישה או נספחיו, יגברו הוראות נספח זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום ביום 1111:

ה מ ו כ ר	**ה ק ו נ ה**

_____	_____	_____
המוכר	**הקונה**	**הקונה**