אשד בקרה בע"מ
11. 11. 2026
נ ב ד ק

"Feeling" כפר הורדים

מתחם 1

מגרשים 802-804

דירה מס' [מספר דירה]

מס' חדרים [מספר חדרים]

(להלן: "הדירה")

אשד בקרה בע"מ
- נ ב ד ק -
חתימה: .....
תאריך: 11.11.26
בדיקה זו נעשתה כלפי ועבור משרד הבינוי והשיכון בלבד
אין בבדיקה זו משום אישור לסטייה מהוראות כל דין ו/או המכרז
ובכל מקרה התנאים הקבועים במכרז הם המחייבים

חוזה מכר – "דירת מחיר מטרה"

שנערך ונחתם ביום [תאריך "יום"] לחודש [תאריך "חודש"] שנת [תאריך "שנה"]

בין: **1. שי-חי יזמות והשקעות בע"מ ח.פ. 513468413**
מרחוב שמשון 7, פרדס חנה-כרכור
2. מור לוגיסטיקה בע"מ ח.פ. 513175141
מרחוב אחד העם 34, חדרה
(שתיהן, ביחד ולחוד, להלן: "**המוכר**" / "**החברה**")

מצד אחד;

לבין: **1. [שם קונה 1] ת.ז. [מס' ת.ז. קונה 1]**

2. [שם קונה 2] ת.ז. [מס' ת.ז. קונה 2]

שכתובתו/ם לצרכי הסכם זה [כתובת]

טל': [טל' קונה 1] - [שם קונה 1], [טל' קונה 2] - [שם קונה 2]

דוא"ל: [דוא"ל קונה 1] - [שם קונה 1], [דוא"ל קונה 2] - [שם קונה 2]

במאוחד ובנפרד ובערבות הדדית (להלן ביחד ולחוד: "**הקונה**" / "**רוכש**") **מצד שני**;

הואיל: והחברה זכתה במכרז **צפ/357/2024** וחתמה על הסכמים לבניית הפרויקט ולחכירת המקרקעין הידועים והרשומים כמגרשים 802-804 לפי תכנית מפורטת **ג/15442**, במתחם **1** הידוע כחלקות 240-242 בגוש 21126, המצויים **בכפר ורדים** (להלן: "**המקרקעין**");

והואיל: וברצון הקונה לרכוש את זכויותיה של החברה וברצון החברה למכור לקונה את זכויותיה בדירה כהגדרתה להלן והכל על פי הסכם זה;

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

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. **<u>מבוא, נספחים ופרשנות:</u>**

1.1. המבוא להסכם והצהרות הצדדים בו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

1.2. אם לא יקבע במפורש אחרת בין הצדדים, ההסכם כולל את המסמכים הבאים המהווים חלק בלתי נפרד הימנו:

1.2.1. **נספח א'** - נספח תמורה ומועד המסירה - תשלומים ומועדים.

1.2.2. **נספח ב'** - ייפוי כוח.

1.2.3. **נספח ג'** - התחייבות לתשלום מס רכישה.

1.2.4. **נספח ד'** - שאלון שומה עצמית לרשות מיסוי מקרקעין.

1.2.5. **נספח ה'1** - נספחי הבנק המלווה.

1.2.6. **נספח ה'2** - נספח עמלות ערבות חוק המכר.
בוטל

1.2.7. **נספח ו'** - נספח חיבור לחשמל.

1.2.8. **נספח ז'** - יידוע הקונה על הבטחת השקעות לפי חוק המכר.

אשד בקרה בע"מ
11. 11. 2026
נ ב ד ק

1.2.9. **נספחים ט'1, ט'2, ט'3(א) ו-ט'3-(ב)** - כתבי התחייבות של רוכשי מחיר מטרה ותצהירי חסרי קרקע והיעדר יחסים.
1.2.10. **נספח ט'4** - הצמדת חניית נכה.
1.2.11. **נספח ט'5** - עקרונות הסכם ניהול.
1.2.12. **נספח י'** - בוטל
1.2.13. **נספח יא'** - בקשה לרישום ה"א במסגרת מחיר מטרה.
1.2.14. **נספח יב'** - היעדר היתר בנייה - ככל שבמועד החתימה טרם ניתן היתר הבנייה.
1.2.15. **נספח יג'** - נספח הגנת הפרטיות.
1.2.16. **נספח יד'** - מפרט ותוכניות הדירה והמבנה.

1.3. בכל מקרה של דו משמעות ו/או אי התאמה ו/או סתירה בין הוראות הסכם זה לבין הוראות המכרז – תגברנה הוראות המכרז. בכל מקרה של סתירה, אי-התאמה, דו-משמעות וכיוצא באלה, בין בהסכם זה ובין בנספח כלשהו של ההסכם, תהא ההוראה הקבועה בנספח עדיפה, למעט אם נקבע במפורש אחרת;
במקרה של סתירה כאמור בין הוראה כתובה לבין המשורטט ו/או המצויר, תגבר ההוראה הכתובה; במקרה של סתירה כאמור בין הוראה במפרט לבין הוראה בתשריט כלשהו, תגבר ההוראה שבמפרט; במקרה של סתירה בין הוראה בנספח לבין הוראה בהסכם גופו - תגבר ההוראה שבנספח, לפי העניין.
1.4. הכותרות בהסכם נועדו לנוחות ההתמצאות בלבד ולא ישמשו לפרשנותו.
1.5. האמור בהסכם בלשון יחיד- אף לשון רבים במשמע וכן להיפך. האמור בהסכם בלשון זכר- אף לשון נקבה במשמע וכן להיפך.
1.6. מוסכם במפורש, כי ההסכם ייכנס לתוקפו לאחר תחתימת הרוכש עליו. החברה תשלים חתימתה עד 5 ימי עסקים לאחר חתימת הרוכש. .

2. <u>הגדרות</u>

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

2.1.1. "**הפרויקט**"- פרויקט "<u>**Feeling**</u>" לבניית מאה עשרים ושתיים (122) יח"ד צמודות קרקע למגורים, מתוכן תשעים ושמונה (98) יח"ד מיועדות למכירה במסלול מחיר מטרה ו-עשרים וארבע (24) יח"ד מיועדות להמכר בשוק החופשי, שיבנה על ידי החברה במקרקעין כהגדרתם לעיל.

2.1.2. "**המבנה**"- מבנה בו ממוקמת הדירה נשוא הסכם זה.

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

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

2.1.5. "**ההסכם**" או "**הסכם זה**" הסכם זה וכל נספחיו.

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

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

2.1.8. "**מדד הבסיס**"- כהגדרתו <u>**בנספח א'**</u> להסכם זה.

2.1.9. "**המפרט**" או "**המפרטים**" או - המפרט הטכני המהווה חלק מהתשריטים כהגדרתם להלן "**המפרט מהטכני**" המצורף <u>**כנספח יד'**</u>.

2.1.10. "**עורך הדין של החברה**"- כל עורך דין ממשרד 'עידן-אימבר-שפרוט משרד עורך דין' וכן כל עורך דין הפועל עבורם ו/או בשמם ו/או מטעמם ו/או בהרשאתם.

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

שי-חי יזמות והשקעות בע"מ
ח.פ. 513468413

מור לוגיסטיקה בע"מ
ח.פ. 513175141

_____ _____

המוכרת **הקונה**

אשד בקרה בע"מ
11. 11. 2026
נ ב ד ק

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

2.1.13. "**ריבית הפיגורים**"- שיעור הריבית המרבי על אשראי שקבע הבנק המלווה לפי הודעת השינויים האחרונה שפרסם הבנק המלווה לפני תחילת החודש שבו נכרת החוזה, כקבוע בתקנות המכר (דירות) (שיעור מרבי של ריבית פיגורים), התשפ"ב- 2022 אשר תגלם בתוכה גם הפרשי הצמדה ובכל מקרה בשיעור שלא יעלה על 8% ריבית שנתית. שיעור ריבית הפיגורים כאמור יחול גם על התשלומים שעל החברה לשלם לקונה.

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

2.1.15. "**הבנק המלווה**" – בנק הפועלים בע"מ ו/או כל תאגיד מלווה (תאגיד בנקאי או מבטח) כהגדרתו בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה- 1974, אשר עימו ייחתם הסכם ליווי סגור לפרויקט.

3. <u>המכר</u>

3.1. בכפוף למילוי כל תנאי הסכם על ידי הקונה, החברה מתחייבת לבנות ולהקים את הדירה כהגדרתה לעיל ולמסור את החזקה בה לידי הקונה כמפורט בהסכם זה להלן, והקונה ירכוש את הזכויות בדירה מאת החברה, יקבל בה את החזקה, ישלם לחברה את התמורה במלואה ובמועדיה, כפי שנקוב בנספח התשלומים והמועדים המצורף להסכם **<u>נספח א'</u>** (להלן: "**התמורה**") ויפעל בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם. יובהר, כי תנאי התשלום בהסכם זה ובנספחיו ומועדיהם, וביצוע כל תשלום כאמור, הינם תנאים שהפרתם תיחשב הפרה יסודית של הסכם זה ובלבד שניתנה לרוכש אורכה לתיקון ההפרה כאמור בסעיף 19.2 להלן.

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

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

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

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

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

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

4. <u>הצהרות הקונה</u>

4.1. לקונה ניתנה האפשרות לראות ולבדוק את המקרקעין, המבנה, סביבתו ודרכי הגישה אליו, וכן, לערוך כל בדיקה מוקדמת אחרת הנדרשת לצורך התקשרותו בהסכם זה, לרבות ניתנה לו האפשרות לבחינת תוכניות מבנה העיר, המפרט, תוכניות הדירה והמבנה וכן את שטח ומיקום הדירה ואת כל יתר הנתונים והמסמכים, וניתנה לו האפשרות לעיין בתוכניות רשויות התכנון לגבי המקרקעין וסביבתם.

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

4.3. הובא לידיעת הקונה שיכול ועבודות בנייה במקרקעין ו/או בחלקם ו/או בסמוך להם תעשינה במקביל לעבודות הבנייה שיבוצעו במבנה וזאת עד למועד מסירת הדירה ובלבד שלא יהיה בכך כדי להפריע לקונה בשימוש הסביר בדירה ובהצמדותיה.

4.4. הובא לידיעת הקונה שהתכנון הארכיטקטוני ו/או הסידור והתכנון הקיים של הפרויקט ו/או המבנה על פי התוכניות, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, שבילים, מעברים, גינות, רחבות, כניסות, יציאות, דרכי גישה, מפלסים, מספר הדירות, סידורן, מספר חניות, מקום מתקני האשפה, צנרת ביוב וכל אינסטלציה אחרת,

אשד בקרה בע"מ
11. 11. 2026
נ ב ד ק

קולטי שמש, דודים, גז, שבילים, מעברים, גדרות, אנטנות ומתקני עזר אחרים בפרויקט, הינו עקרוני בלבד, ולא סופי וכי החברה רשאית בכל זמן עד למועד רישום הפרויקט כבית משותף לבצע כל תוספת, לרבות תוספת יחידות דיור, לעשות בהם כל שינוי והכל בכפוף לדרישת הרשויות והיתר הבניה שיינתן ובלבד שהדבר לא יפגע בשימוש הקונה בדירה ולא יהיה בכך כדי לגרוע מזכויות הקונה בדירה גופא על הצמדותיה, לרבות שינוי בגודל הדירה, מיקומה וכיווניה.
על אף האמור בסעיף זה,ככל שמצויינים במפרט חדר שנאים או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל וספקיות התקשורת והגז,בכל מקרה בו יחול שינוי במיקומם לעומת המצויין במפרט תודיע החברה על כך לקונה בכתב. מובהר כי לא יהיה בהודעה מסוג זה לקונה כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונה לקונה על פי דין.

4.5. הובא לידיעת הקונה שההיתר שיוצא, התכנון הסופי של המבנה וסביבתו כאמור, נתון להחלטתה הסופית של הרשות המוסמכת וכן לדרישות ו/או שינויים שיבוצעו על פי דרישת רשות מוסמכת כלשהי, והוא כפוף בין היתר, אך לא רק, לתוכניות, אישורים, היתרים ורישיונות שיבוצעו או שיינתנו בהתאם להוראת כל דין, והקונה הודע שייתכנו שינויים בתכנון הפרויקט בהתאם לאילוצים בשטח ו/או אילוצים אחרים ו/או שינויים שיידרשו מרשויות רלבנטיות, ובלבד שלא תפגענה מהותית זכויות הקונה בדירה גופא על פי ההסכם ושלא תהא סטייה העולה על ההיקף המותר עפ"י חוק המכר _דירות) לרבות שינוי בגודל הדירה ו/או כיוונה ו/או קומתה. מובהר, כי אין בהוראות סעיף זה כדי למנוע מהרוכש לפנות לערכאות ו/או להגיש התנגדויות לוועדת התכנון על פי דין.

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

4.7. הובא לידיעת הקונה כי בשל העובדה שבמדובר באתר בניה והסכנות הכרוכות בכך, לא תתאפשר כניסה לאתר הפרויקט והדירה אלא בתיאום מראש מול החברה ובכפוף להסכמתה ו/או עד לקבלת זימון מהחברה.

4.8. ככל שחוזה זה ו/או מסמכים נלווים ו/או קשורים בו נחתמים בחתימה דיגיטאלית, אזי הם בעלי תוקף מקורי ומחייב לכל דבר ועניין כלפי שני הצדדים, ושני הצדדים מאשרים בזאת כי חתימה דיגיטאלית כאמור ממלאה אחר דרישת הכתב המעוגנת בסעיף 8 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, לרבות מול הגופים הרלוונטיים. בחתימתו על חוזה זה הקונה מאשר קבלת עותק של החוזה על נספחיו, חתום דיגיטאלית. מובהר כי תוקפה של חתימה דיגיטלית לפי סעיף זה מותנה בכך שהחברה ו/או מי מטעמה יקיימו במלואן את כל הדרישות, התנאים וההוראות החלים על חתימה ואימות אלקטרוניים בעסקאות מקרקעין לפי כל דין, הנחיה והחלטת אתיקה רלוונטית.

4.9. חוזה זה ייכנס לתוקפו ויחייב את המוכר מיד עם חתימת הרוכש. החוזה ייחתם על ידי מורשה החתימה של המוכר, לכל היותר בתוך 5 ימי עסקים.

5. <u>בטוחה להבטחת כספי הרוכש</u>

5.1. הרוכש זכאי להבטחת הכספים שישולמו על ידו לחברה בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה- 1974 (להלן: "**חוק הבטחת השקעות**").

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

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

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

5.5. מודגש בזאת במפורש והקונה נותן בזאת את הסכמתו לכך שלבנק אין כל התחייבות, מכל מין וסוג שהוא, במישרין או בעקיפין, כלפי הקונה בקשר עם הפרויקט ו/או בקשר עם הדירה הנרכשת למעט זכויותיו על פי הערבות כאמור בסעיף 5.1, ולבנק אין כל מחויבות כלפי החברה ו/או כלפיו להשלים את הקמת הפרויקט ו/או להשלים את הדירה שנרכשה ע"י הקונה. הקונה לא יסתמך על זכויותיהם של הבנק ו/או פעולותיהם בקשר לפרויקט וכי עליו להסדיר, לפי רצונו, את מנגנוני ההגנה על כספי התמורה ששילם ו/או שישלם לחברה ישירות אל מול החברה. כל זכות שהוענקה לבנק וכל פעולה שתבוצע על ידם כאמור לעיל, נעשו ויעשו לצורך הבטחת פירעון הסכומים אשר בתשלומם חייבת ו/או תהיה חייבת החברה לבנק בלבד ואין בהם משום מצג או אחריות כלשהי כלפי הקונה ובלבד שלא יהיה בכך כדי לגרוע מזכות הקונה לקבל ערבות בהתאם להוראות חוק הבטחת השקעות), בגין כל תשלום שישולם על ידו לחשבון שפרטיו מופיעים בפנקס השוברים שהונפק לו על-ידי הבנק המלווה.

5.6. כנגד כל תשלום שהקונה ישלם למוכרת בגין תמורת הדירה יקבל הקונה בטוחה מהבטוחות המנויות בחוק הבטחת השקעות (כהגדרתו לעיל), ואשר סוגה יהיה ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח של הבנק המלווה בכל

אשד בקרה בע"מ
11. 11. 2026
נ ב ד ק

נוסח שיהא מקובל בבנק המלווה באותה עת, ובלבד שיענו על הוראות חוק הבטחת השקעות (להלן: "**הבטוחה לקונה**" או "**הבטוחה**"), אשר תימסר לקונה באמצעות דוא"ל סמוך לאחר כל תשלום שהקונה יעשה על חשבון התמורה. בתוך שלושים (30) ימים לאחר ביצוע התשלום הראשון מהתמורה באמצעות שובר/ים מפנקס השוברים של חשבון הליווי – המוכר יפנה לבנק המלווה להמצאת מכתב החרגה מותנה ביחס לדירה מהבנק המלווה, בנוסח שיהיה מקובל בבנק המלווה וכן מכל גורם בעל שעבוד שחל על המקרקעין, ככל שישנו כזה.

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

5.8. הודע לקונה, כי בהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות, הבטוחה לקונה אינה כוללת את רכיב המע"מ, כמוגדר בסעיף 1ג3 לחוק. בהתאם להוראות סעיף 3ג2(ב) לחוק, במקרה של מימוש הבטוחה לקונה, בהתאם להוראות חוק הבטחת השקעות, הקרן (כהגדרתה בתיקון 9 לחוק) תשיב לקונה את סכום רכיב המע"מ.

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

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

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

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

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

5.11.3. במועד מסירת הדירה לחזקתו של הקונה, הקונה מתחייב לחתום על כתב אישור בדבר קבלת החזקה בדירה ובטלות/פקיעת הבטוחות (ככל שיתקבלו בטוחות דיגטליות), זאת בנוסח שיהיה מקובל אותה שעה בבנק המלווה. ככל ויופקו בטוחות פיזיות, יפקיד הקונה את כל הבטוחות למוכרת לרבות ערבויות שהוסבו לטובת מוסדות פיננסים, בידי עורך הדין של החברה בנאמנות עבור הצדדים, ואלה יחזירו את כל הבטוחות לבנק המלווה בהתמלא התנאים לביטולן על פי הדין.

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

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

6. <u>הבנייה</u>

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

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

סטיות ו/או שינויים לעומת המפרט שהינן בשיעור של עד 2% בין מידות הדירה ו/או מידות שטחי הרכוש המשותף המופיעות במפרט לבין המידות בפועל, ו/או סטיות בשיעור של עד 5% בין שטח חצר ו/או גינה הצמודה לדירה ביחס למפרט בפועל ו/או סטיות ו/או שינויים בין מידות וכמויות האביזרים המופיעים במפרט לבין המידות והכמויות בפועל ו/או סטיות אחרות כאמור המותרות על פי כל דין, לא ייחשבו כהפרת ההסכם או שינויו ו/או כאי התאמה, ולא יזכו את הקונה בתרופה ו/או סעד כלשהם, לרבות פיצוי ו/או שיפוי כלשהו בהתאם להוראות חוק המכר.האמור בסעיף זה כפוף להוראות צו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשס"ח 2008.

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

6.3. המבנה והדירה ייבנו על-ידי החברה או על-ידי קבלנים מורשים כדין, שהחברה תבחר עפ"י שיקול דעתה הסביר.

אשד בקרה בע"מ
11. 11. 2026
נ ב ד ק

6.4. המוכר רשאי להחליף אביזר או פריט הנקוב במפרט, באביזר או פריט אחר וזאת באם יהיה מחסור בפריט או אביזר זה ובלבד שהפריט האחר יהווה תחליף ראוי וסביר לזה הנקוב במפרט הן מבחינת שוויוו והן מבחינת רמתו לפי שיקול דעתו הסביר והמקצועי של אדריכל הפרויקט.

6.5. המוכר רשאי ליזום ולהכניס שינויים לפי שיקול דעתו הסביר בתכנון הפרויקט ובנייתו בכל עת עד לגמר בניית הפרויקט, בכפוף לדרישת רשויות התכנון, ובלבד שלא יוכנס שינוי בתכנון ובניית הדירה על הצמדותיה ולרבות שינוי שטחה ו/או כיוונה ו/או קומתה, וזאת בכפוף לכך שהדירה ו/או המבנה יתאימו לתיאורם במפרט.

7. <u>שינויים ותוספות בדירה</u>

7.1. הקונה אינו רשאי לבקש מהמוכרת לבצע שינויים בדירה, מעבר לקבוע במפרט ובהוראות המכרז, זולת ויתור אפשרי רק על פריטים תמורת זיכוי כספי אשר יפורט במפרט, אם וככל שיפורט.
למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי פרט לאמור בסעיף זה, הרוכש אינו רשאי לערוך שינויים ו/או תוספות ו/או ויתורים במפרט הדירה.

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

8. <u>השלמת הדירה ומסירתה לקונה</u>

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

8.2. הסתיימה הבנייה קודם המועד, תהא החברה רשאית להקדים את מועד מסירת החזקה בדירה לקונה בתקופה של עד 60 יום ובלבד שנמסרה הודעה על מסירה מוקדמת לקונה לא יאוחר מחודשיים לפי מועד המסירה שהוקדם. הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הקונה (להלן: "**מועד המסירה המוקדם**").

8.3. יובהר, כי הדירה תחשב לבנויה וראויה למסירה ולשימוש הקונה במועד גמר הבנייה, גם אם במועד הנ"ל טרם הושלמו עבודות הפיתוח של המקרקעין (ובלבד שיושלמו תוך 6 חודשים מיום קבלת טופס 4). אולם החברה מתחייבת, כי במועד המסירה, תובטח לקונה גישה נוחה ובטוחה לדירה על הצמדותיה וממנה, ולא ימנע מהקונה שימוש סביר בדירה והכל בכפוף ובהתאם להוראות תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (דרכי הוכחה בדבר השלמת בנייתה של דירה ומסירת חזקה בדירה), תשפ"א-2021 והדין.

8.4. החברה מתחייבת שעבודות הפיתוח תסתיימנה לא יאוחר מ-6 חודשים מיום קבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר, וכי יתבצעו באופן שימנע, כל האפשר, הפרעה לקונה.

8.5. בוטל.

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

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

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

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

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

8.11. המוכר מתחייב לכלול את הוראות סעיפים 8.8, 8.9 ו-8.10 בפרוטוקול המסירה.

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

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

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

8.15. בוטל.

8.16. מבלי לגרוע מן האמור בסעיף זה לעיל, הודע לקונה כי יהיה חייב לקבל את החזקה בדירה במועד מסירת החזקה אף אם יהיו בה פגמים או אי ההתאמות במועד המסירה, ביחס לעבודות הבנייה שבוצעו ע"י הקבלן בדירה, אם תהייה, לעומת תיאורן במפרט הטכני ובלבד שאי ההתאמות כאמור אינן מונעות מהקונה שימוש

אשד בקרה בע"מ
11. 11. 2026
נ ב ד ק

סביר ובטוח למגורים בדירה. יסרב הקונה לקבל חזקה בדירה עקב אי התאמות או פגמים, שאינם מונעים שימוש סביר ובטוח למגורים בדירה, יהווה הדבר הפרת הסכם על ידי הקונה. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהתחייבות החברה לתיקון אי ההתאמות לאחר מועד מסירת החזקה, כמפורט בהסכם זה להלן.

8.17. במועד המסירה תהיה הדירה מחוברת לרשת הביוב, לרשת המים, הגז והחשמל. בהתאם להודעות החברה- הקונה יחתום קודם למועד המסירה על חוזים לאספקת מים עם מחלקת אספקת המים/ תאגיד המים ברשות המקומית, על הסכם לאספקת חשמל עם חברת החשמל ועל הסכם לאספקת גז ככל שהחברה תורה ויישא בכל תשלום לרשות המתאימה בגין כך.

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

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

9. <u>עיכובים במסירת החזקה לקונה</u>

9.1. איחור בהשלמת הדירה ובמסירתה לרוכש שלא יעלה על חודש לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכרת בהסכם זה ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהו. ככל שהמוכר לא מסר את הדירה לרוכש הדירה לאחר שחלף חודש ימים ממועד המסירה, זכאי הרוכש לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו מתום חודש ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן:

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

9.1.2 סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.25 בעבור התקופה שתחילתה חמישה חודשים לאחר מועד המסירה החוזי וסיומה בתום עשרה חודשים ממועד המסירה החוזי.

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

9.2. הפיצויים הקבועים בסעיף 9.1.1-9.1.3 ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש.

9.3. הוראות סעיפים 9.1-9.2 לעיל לא יחולו אם מתקיים לגבי האיחור במסירת הדירה אחד מאלה:

9.3.1 הוא נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הרוכש בלבד.

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

9.4. בסמוך לאחר שנודע למוכרת על הצורך לדחות את מועד המסירה הצפוי בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה הצפוי (לפי המוקדם מביניהם) תודיע המוכרת לרוכש על דחיית מועד המסירה ותפרט בהודעתה את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, תודיע המוכרת על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לה אודות הנתונים הנ"ל.

9.5. על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת הסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים אחרונים לפני מועד המסירה, תודיע המוכרת לקונה על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לה על הצורך לדחות את מועד המסירה.

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

9.7. במקרה שדחיית מועד המסירה הצפוי תעלה על שישה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר, כי מניין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודש המנויה בסעיף 9.1 לעיל להלן) ולמעט אם האיחור נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הרוכש בלבד, יהיה הקונה זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.

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

9.9. סמוך למועד השלמת הדירה תישלח המוכרת לרוכש הודעה בכתב, ובה תזמין את הרוכש לקבל את הדירה לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכרת, שלא יהיה מאוחר מ- 21 ימים ממשלוח ההודעה

אשד בקרה בע"מ
11. 11. 2026
נ ב ד ק

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

10. <u>אי מסירת החזקה עקב מעשה או מחדל של הקונה</u>
הקונה יישא בכל התשלומים שעפ"י דין או שלפי ההסכם חל תשלומם ממועד המסירה ואילך על הקונה. עם זאת, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, תהא החברה רשאית, אך בכל מקרה לא חייבת, במצב בו הקונה לא קיבל במועד את הנכס על אף שהדירה ראויה למגורים ונבנתה על פי הוראות הסכם זה,לנקוט בצעדים שידרשו, על פי שיקול דעתה הסביר, לשם שמירה על הדירה, וכל הוצאותיה בנדון יחולו על הקונה וישולמו לה על ידו עם דרישתה הראשונה. מוסכם במפורש, כי עד שהקונה לא ישלם לחברה את מלוא התמורה כמפורט בנספח התשלומים הנספח לחוזה זה, לא תימסר לו החזקה בדירה, אך יראו את הקונה כמי שקיבל חזקה בדירה לעניין חובתו לשאת במיסים ובהוצאותיה השוטפות. מובהר, כי החברה רשאית לבצע תשלומים עבור הקונה רק אם מדובר בחוב שאי תשלומו עלול לעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה, ולקונה תעמודנה כלפי החברה אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי. אין באמור כדי לפטור את המוכר מאחריותו כשומר חינם ו/או שומר שכר על פי הוראות חוק השומרים, התשכ"ז 1967.

11. <u>תחזוקה ותיקונים</u>
11.1. החברה תתקן על חשבונה כל אי התאמה שתתגלה בדירה, לעומת תיאורה במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על החברה על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג -1973 (להלן בהתאמה - "**אי התאמה**", "**אי התאמות**" ו- "**חוק המכר**"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.
11.2. התחייבויות החברה לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע לחברה על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (בהסכם זה - "**הודעה בדבר אי התאמה**").
11.3. התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר החברה מחויבת לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה לחברה הודעה בדבר אי התאמה, תתקן החברה את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש אפשר לחברה הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה. חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהחברה תיקנה אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה, או שתיקונה של אי - ההתאמה דחוף והחברה לא תיקנה אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הרוכש, רשאי הרוכש לתקנה והחברה תישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הרוכש לחברה הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.
11.4. הרוכש מתחייב לאפשר לחברה, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לדירה לשם בדיקתה וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הדירה תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות במבנה ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש.
11.5. החברה תבצע את תיקון אי ההתאמות שהיא חייבת בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י החברה כלעיל ייגרם נזק לדירה או לרכוש המשותף, ככל שישנו, תתקן החברה כל נזק כנ"ל ותחזיר את מצב הדירה או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.
11.6. החברה תוכל להמציא לרוכש כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית המבנה או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הרוכש לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציאה החברה לקונה כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הקונה לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו למוכרת. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת 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 לחברה בדרישה לביצוע תיקונים והחברה תתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר, כי אין באמור כדי להסיר מהחברה אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.
11.7. הקונה ישתמש בדירה בצורה סבירה ובהתאם להוראות התחזוקה כפי שימסרו לו ע"י החברה.
11.8. הקונה יעמיד לרשות מי שיבצע את התיקונים גישה נוחה וסבירה ושטח עבודה סביר שיהיו דרושים בנסיבות העניין כדי לאפשר את ביצוע התיקונים.
11.9. החברה תעשה כמיטב יכולתה על-מנת לצמצם את אי הנוחות העשויה להיגרם לקונה עקב ביצוע התיקונים. במידה וביצוע התיקונים יגרום לנזק פיזי בדירה, תשיב החברה את המצב לקדמותו לאחר התיקון.
11.10. לא יאפשר הקונה לחברה ו/או לשליחיה לפעול לתיקון ליקויים כאמור, החברה לא תתקן את הליקויים עד להסרת ההגבלה. ידוע לקונה, כי בכוונת החברה לבצע את תיקוני תקופת הבדק בכל הדירות במבנה במרוכז, לפי סוגי הליקויים, בכפוף להוראות כל דין, ולפיכך ייתכן שהתיקונים יבוצעו במרוכז, במועדים שיתואמו מראש עם הקונה ובתוך זמן סביר.
11.11. מובהר, כי בסמוך לקבלת החזקה בדירה מתחייב הקונה לחתום עם חברת החשמל על חוזה להספקת חשמל לדירה לפי התנאים המקובלים אצל חברת החשמל (מצ"ב טופס הזמנת חיבור חשמל מצ"ב **<u>כנספח ו'</u>** להסכם זה), וכן לחתום עם הרשות המקומית על חוזה להספקת מים לדירה לפי התנאים המקובלים ברשות המקומית

אשד בקרה בע"מ
11. 11. 2026
נ ב ד ק

וככל שיבחר בכך- לחתום על חוזה עם חברת גז להספקת גז לדירה ומונה דירתי (מובהר בזאת, כי התקשרות הקונה עם חברת הגז והתקנת מונה גז נתונה לבחירתו של הקונה).

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

11.13. ככל שיהיה רכוש משותף המוצמד בהצמדה לדירות הפרויקט או לחלקן, עד ולא יאוחר מ-14 יום לפני מועד תחילת איכלוס הדירה הראשונה בפרויקט, יהא על דיירי הדירות אליהן יוצמד הרכוש המשותף, להציג בפני המוכרת את נציגות הדיירים שיקבלו מטעמם את הרכוש המשותף. לא נעשה כן בתוך התקופה דלעיל, יהא זכאי המוכר למנות את הנציגות מתוך בעלי הדירות אליהן יוצמד הרכוש המשותף (להלן: "**הנציגות הזמנית**").

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

11.15 כל הודעה על פגמים ברכוש המשותף וכל פעולה או הוראה לא יחייבו את החברה, אלא אם נמסרה בכתב בדואר רשום או באמצעות דואר אלקטרוני לכתובת החברה על ידי נציגותם החוקית של בעלי הדירות אליהן יוצמד הרכוש המשותף, בתוך זמן סביר מגילוי הפגם בכפוף להוראות כל דין.

12. <u>שירותים ואחזקה</u>

12.1. ככל וישנו חלק מהרכוש משותף המוצמד לדירה, הקונה ינקוט בכל האמצעים והפעולות הסבירים, הדרושים לשם אחזקה ושמירה מתמדת של כל חלקי הרכוש המשותף במצב תקין, מסודר וראוי לשימוש לאותן מטרות להם הם יועדו. מובהר, כי החברה לא תהיה אחראית לבצע את התיקונים במתקנים שברכוש המשותף אשר באחריותה לפי הסכם זה, ובלבד שהוכח ע"י החברה שהתיקונים בהם נעשו שלא ע"י מי שהחברה הפנתה אליו את הקונה ו/או שלא על ידי הספק שאחראי על תיקונם. אין באמור כדי לגרוע מאחריות החברה על פי חוק המכר דירות.

12.2. הקונה מתחייב להשתתף (על פי חלקו היחסי ברכוש המשותף בהתאם להוראות הדין) בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל: ניהול, הפעלה, תיקון, אחזקה, חידוש, בדק, ניקיון, תאורה ושמירה של הרכוש המשותף במבנה ו/או באגפיו ו/או בכל חלק מהם וכן בכל ההוצאות הכרוכות בטיפול בחצר, בגינה, בשטחי החניה המשותפים, במעברים לשטחי החניה, בשטחי הגינון, במעברים בין המבנים שייבנו בפרויקט ובמתקנים ועניינים אחרים המיועדים לשרת את דיירי הפרויקט ו/או המבנים, <u>ככל ומערכות אלו קיימות</u>, לרבות השטחים המשותפים.
ההוצאות הנ"ל יחולו על הקונה גם במקרה בו טרם אוכלסו כל הדירות בפרויקט והכל בכפוף להוראות כל דין. לגבי דירה שטרם נמכרה, רשאי המוכר לפטור עצמו רק מאותו חלק של הוצאות עבור צריכה בפועל אותו יכול המוכר להוכיח שלא צרך. אין המוכר רשאי לפטור את עצמו מנשיאה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף.

12.3. הודע לקונה שבכפוף לדרישת כל רשות ו/או לפי החלטת החברה, החברה תהיה רשאית**, <u>אך לא חייבת</u>**, למנות חברת ניהול לפרויקט, אשר תיתן שירותי ניהול ותחזוקה בפרויקט, וזאת לתקופה שלא תעלה על שנתיים. ככל שמדובר בחברה בבעלות המוכר או חברה קשורה אליה, תוגבל התקופה האמורה לשנה אחת בלבד. ההסכם יתחדש רק בהחלטה שתתקבל ע"י רוב הדיירים (כמשמעו בסעיף 71ב לחוק המקרקעין). חברת הניהול תהיה החברה ו/או כל גוף אחר שיווסד על ידה לצורך ניהול הפרויקט ותחזוקתו ו/או חברת ניהול צד ג'. חברת הניהול תתקשר בהסכם ניהול ישירות עם הקונה בנוסח שיאמץ את עקרונות הניהול המפורטים <u>**בנספח ט'5**</u> (להלן: "**חברת הניהול**" או "**הסכם הניהול**", בהתאמה). יובהר, שווי דמי הניהול יהיו כמקובל בשוק לדירה דומה באותו אזור.

12.4. ככל שתמונה חברת ניהול, הקונה מתחייב לחתום עמה על הסכם הניהול לקיים את כל ההתחייבויות שיחולו עליו בהסכם הניהול. הוראות הסכם הניהול יהוו חלק בלתי נפרד מהסכם זה.

13. <u>הלוואה למימון רכישת הדירה</u>

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

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

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

13.1.3. הקונה הודע, כי החברה לא יצרה כל מצג ולא נתנה לקונה כל התחייבות לגבי האפשרות להשיג הלוואה מלאה ו/או חלקית לרכישת הזכויות בדירה ואין בהסכם ו/או בכלל כדי להטיל על

אשד בקרה בע"מ
11. 11. 2026
נ ב ד ק

החברה אחריות כלשהי באשר להשגת ההלוואה כאמור. מובהר, כי עניין זה הינו באחריותו הבלעדית והמלאה של הקונה וביצוע ההסכם אינו מותנה בהשגת מימון כאמור.

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

13.1.4.1. הקונה שילם לפחות מאה אלף (100,000) ₪ מסך התמורה המוסכמת ממקורותיו העצמאיים בהתאם להוראות בנק ישראל.

13.1.4.2. החברה תחתום על התחייבות לרישום משכנתא לטובת בנק הקונה בנוסח שיהיה מקובל אצל הבנקים, אשר בכל מקרה תכנס לתוקפה רק עם קבלת מלוא התמורה בפועל על פי הסכם זה. היה והחברה תחתום על התחייבות לרישום משכנתא לטובת בנק הקונה, מתחייב הקונה לשלם את כל העמלות, הוצאות והאגרות הכרוכות ברישום המשכנתא ואת כל יתר העמלות, ההוצאות והתשלומים שיהיו כרוכים באישור ההלוואה ובקבלתה, וברישום המשכנתא לפי תנאי בנק הקונה שייתן את ההלוואה ו/או בגרירת המשכנתא למעט רישום הערות אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא שתחול על החברה, והחברה תשא בכל העלויות הכרוכות בכך.

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

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

13.1.4.5. הודע לקונה כי יהא עליו לשלם את מלוא התמורה במועדה, גם אם לא קיבל הלוואה לצורך מימון רכישת הדירה מכל סיבה שהיא. הובהר לקונה, כי באחריותו להעביר לחברה זמן מספק מראש את המסמכים עליהם אמורה לחתום החברה ולא פחות מאשר 10 ימי עסקים וזאת על מנת שיהא זמן מספק לביצוע ההליכים הקשורים בקבלת ההלוואה. למען הסר ספק יובהר, כי הרוכש יישא בעלויות הנדרשות לרישום משכנתא והחברה תשא בעלות ההתחייבות לרישום משכנתא ו/או משכון ו/או הערות אזהרה לטובת המשכנתא שנטל בכל מרשם, לרבות ברשם המשכונות ו/או ספרי החברה ו/או בלשכת רישום המקרקעין.

14. <u>מיסים, אגרות ותשלומים</u>

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

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

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

14.4. מס רכישה החל על העסקה נשוא הסכם זה, יחול על הקונה וישולם על ידו במועדים הקבועים לכך בדין. עד מועד המסירה ימציא הקונה לחברה ו/או לעורך הדין של החברה, לפי העניין אישור מס רכישה מופנה לרשם המקרקעין לצורך רישום זכויות הקונה בדירה בלשכת רישום המקרקעין. ככל שתיערך ע"י החברה או מי

אשד בקרה בע"מ
11. 11. 2026
נ ב ד ק

מטעמה, לרבות עורך הדין של החברה, שומה עצמית עבור הקונה לגבי מס הרכישה כאמור לעיל, מצהיר הקונה ומאשר, כי היא נערכה על פי בקשתו, וכי ידוע לו, כי באפשרותו להכין את השומה בעצמו או באמצעות עורך דין מטעמו או לפנות למשרדי מיסוי מקרקעין לצורך עריכתה. החברה ועורך הדין של החברה אינם מקבלים על עצמם כל אחריות לשומה העצמית, לגובה השומה הסופית- כפי שתקבע על ידי רשויות המס, ולכל הקשור והכרוך בכך, ולא תהיה לקונה כל טענה כלפיהם ו/או כלפי מי מטעמם בקשר עם כך. אין באמור כדי לפטור מאחריות מקצועית או מחובה עפ"י דין.

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

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

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

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

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

14.10. מחיר התמורה המוסכמת כולל את השתתפות הקונה בהוצאות משפטיות בהתאם לקבוע בתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה-2014 והמוכרת לא תגבה תשלום נוסף בגין זה. מובהר כי מחיר הדירה כולל גם את אגרות רישום זכויות הקונה בלשכת רישום המקרקעין, למעט אגרות עבור רישום משכנתא שנטל הקונה להוציא אגרה לרישום הערת אזהרה בגין התחייבות משכנתא לטובת המוסד הכספי ממנו נטל הקונה הלוואה לרכישת הדירה.

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

14.12. התשלומים שצוינו בסעיף זה לעיל ואשר לא ננקב מועד לתשלומם, ישולמו לחברה בתוך 14 ימים ממועד דרישתה ובכל מקרה עד למסירת החזקה בדירה, ובנוגע לתשלומים לרשות המוסמכת-מיד עם דרישתה הראשונה מאותה רשות ו/או במועד הקובע לפי דין ולכל גורם אחר-במועד הנדרש על ידו ו/או על ידי החברה ו/או על פי המוסכם עמה.

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

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

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

16. <u>ייפוי כח</u>

16.1. כדי להבטיח ולאפשר את ביצוע כל הוראות ההסכם, הקונה יחתום במעמד החתימה על ההסכם על ייפוי כח בלתי חוזר המייפה את כוחם של ב"כ החברה, אך ורק לשם ביצוע הוראות חוזה זה, לרבות רישום זכותו של הקונה בלשכת רישום המקרקעין, רישום המשכנתא או רישום הערת אזהרה. מובהר, כי ככל והחברה תדרוש מהרוכש לחתום על ייפוי כח נוטריוני, החברה תישא בכל עלויות הוצאת ייפוי הכח כאמור. יובהר, לא ייעשה שימוש בייפוי הכוח לצורך פעולה שתגרום לויתור בשם הרוכש על זכות, התנגדות או תרופה הנתונה עפ"י דין.

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

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

שי-חי יזמות והשקעות בע"מ
ח.פ. 513468413

מור לוגיסטיקה בע"מ
ח.פ. 513175141

_____ _____

המוכרת **הקונה**

אשד בקרה בע"מ
11. 11. 2026
נ ב ד ק

17. <u>רישום</u>

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

17.2. המוכר מתחייב לגרום לרישום הבית בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 6ב(א)(1) לחוק או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר.

17.3. המוכר מתחייב לגרום לרישום זכויות הקונה בדירה בפנקס בתים משותפים, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר הכל בהתאם ובכפוף לסעיף 17.6 ובהתאם לכך שהקונה המציא את כל המסמכים הנדרשים לצורך רישום.

17.4. הודע לקונה ע"י החברה שאין עדיין במועד חתימת הסכם זה אפשרות חוקית לרשום את הדירה על שמו בספרי רישום המקרקעין. הודע לקונה כי רישומו כבעלים של הדירה ייעשה לכשייוצרו התנאים המשפטיים והמעשיים לכך ובמסגרת המועדים הנקובים בדין.

17.5. במקרה שבו הדירה הינה בבית שאינו ניתן לרישום כבית משותף, המוכר מתחייב לרישום זכויות רוכש הדירה בדירה בלשכת רישום המקרקעין, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 6ב(א)1, או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר.

17.6. החברה מתחייבת, אם וכאשר תהיה אפשרות משפטית, חוקית ומעשית לכך, לאחר ובכפוף להליכי פרצלציה (איחוד וחלוקה), המבנה, יחד עם מבנים אחרים בפרויקט, יירשמו כבית משותף (להלן: "**הבית המשותף**") לפי הוראות הפרק השישי לחוק המקרקעין, תשכ"ט -1969. החברה מתחייבת לבצע את כל הפעולות ולקיים את כל החיובים המוטלים עליה בקשר לרישום איחוד וחלוקה במקרקעין, ככל שמוטלים עליה, במועד המוקדם ביותר האפשרי.

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

17.8. הודע לקונה כי כל עיכוב אשר יגרם ברישום הבית המשותף ו/או ברישום הזכויות על שם הקונה, כתוצאה מגורמים שאינם תלויים בחברה, ובלבד שהחברה הוכיחה לגביהן שהעיכוב נגרם עקב נסיבות שאין לחברה שליטה עליהן והחברה לא יכלה למנוע את קיומן, ידחה את מועד ביצוע התחייבויות החברה כאמור, בכפוף להוראות כל דין. ככל והקונה יידרש להופיע בלשכת רישום המקרקעין, או במשרדו של עורך הדין המטפל ברישום, המועד לכך יתואם מראש עם הקונה.

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

17.10. אם התעכב הרישום, או שלא בוצע מחמת מחדל של הקונה ו/או מחמת שהקונה לא מילא במועד את מלוא התחייבויותיו בהתאם לעיל, הרי פרט לכך שהדבר יהווה הפרת ההסכם מצדו, אשר יזכה את החברה בכל התרופות הנתונות בידיה, תחולנה על הקונה כל ההוצאות הנובעות מהעיכוב בלבד (לרבות מיסים ואגרות). יובהר כי האחריות לרישום הזכויות בדירה על שם הקונה, תחול על החברה בלבד. אין באמור בסעיף זה כדי לפטור את הקונה מקיום התחייבויותיו כלפי החברה על פי ההסכם.
אם כתוצאה מאי חתימת הקונה על מסמכי הרישום ו/או אי המצאת המסמכים הנדרשים כאמור לעיל ו/או חלק מהם ו/או כתוצאה ממחדלו של הקונה ו/או עיכוב ברישום הנובע ממעשה ו/או מחדל של הקונה ייגרם לחברה נזק כספי או אחר, תהיה החברה זכאית לתבוע מהקונה את הנזק.

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

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

אשד בקרה בע"מ
11. 11. 2026
נ ב ד ק

17.13. מוסכם בזאת, כי החברה זכאית, אך לא חייבת, להוציא ממסגרת הרכוש המשותף את גגות חלק מהדירות בבית המשותף או חלק מהם, חלקים בלתי בנויים של המגרשים, חדרי מסד, קירות חיצוניים, מתקני הסקה או מים, מתקני מיזוג אוויר, מעברי חניה, שבילים, מדרכות וכיו"ב, מרתפים, מחסנים או חדר טרנספורמציה או חדר בזק ו/או חדר תקשורת שייבנו, בבית המשותף, אם ייבנו, ושטחי חוץ מקורים ובלתי מקורים, לרבות חניות, ואלו יוצמדו לדירות הבית המשותף בפרויקט ו/או ימכרו ו/או יוצמדו לכל דירה לפי הקבוע בתוכניות ו/או במפרט המכר וכן עפ"י דרישת רשות מוסמכת והכל מתוך השטחים והחלקים המפורטים בנספח המפרט הטכני ו/או התוכניות, ולמעט החלקים המיועדים למתקנים משותפים ובכפוף להוראות חוק המקרקעין, ובלבד שאין המדובר בחניה/ מחסן שהוצמדו לדירת הרוכש לפי חוזה זה. כמו כן, תהיה החברה רשאית להצמיד כל שטח כאמור לעיל לדירות, הכל לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות הדין ובלבד שזכויות הרוכש בדירה על הצמדותיה לא תפגענה. כן תהיה החברה רשאית ליעד שטחים במבנה לשימוש לשבילים, חניות, מעברים לחניה, מעברים בין בניינים, שטחי גינון וציבור, מתקנים כגון אנטנות ומכלים לאספקת גז, וכן להקנות את הזכויות בהם לרשות המקומית ו/או לצדדים שלישיים, וזאת בין אם השימוש והמתקנים קשור במבנה ובין אם קשור במבנים אחרים בפרויקט, והכל בהתאם לתב"ע ולתוכניות ובכפוף להוראות כל דין. במידה ויותקנו במבנה מתקנים המיועדים לשרת דירות ו/או מבנים נוספים שייבנו בסמוך למבנה, כולם או חלקם, מובהר, כי החברה רשאית לציין זאת על דרך של רישום זיקת הנאה מתאימה בלשכת רישום המקרקעין, והכל בהתאם להוראות התב"ע, דרישת הרשויות ובהתאם לכל דין. יובהר, כל שינוי במיקום המתקנים, ברכוש המשותף או בהצמדות ייעשה רק בהיקף המותר בדין ובמכרז, לאחר קבלת האישורים הנדרשים, ובלבד שלא יפגע בזכויות הרוכש, בשימוש הסביר בדירה ובהצמדותיה.

17.14. החברה תהא רשאית לרשום הערות אזהרה וזיקות הנאה על המקרקעין שתידרשנה על פי הוראות הדין ו/או לפי דרישת הרשויות המסומכות ו/או בהתאם להיתר הבניה ו/או התב"ע, בין היתר, להבטחת זכויות דרך וחניה וזכויות שימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימושם של בעלי דירות בפרויקט או של בעלי חלקות סמוכות למקרקעין.

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

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

17.17. בכל שלב עד לאחר רישום כל הדירות בפרויקט על שם בעליהן, תהא החברה רשאית להגיש בקשות לשינוי ו/או תיקון צו רישום הבית המשותף, ו/או לשינוי התקנון והצמידויות המיוחדות ו/או לשינוי המכנה המשותף של הרכוש המשותף ו/או חלק הדירה ברכוש המשותף הנובעים מהכללת מבנים נוספים במסגרת הבית המשותף, ואת כל או חלק מהאמור, בלי צורך לקבל את הסכמת הקונה ובלבד שאין באמור להקנות לחברה הזכות לשנות את הדירה כפי שמופיעה בהסכם זה ובנספחיו ושאין בכך כדי לגרוע מזכויות הקונה בדירה על הצמדותיה והכל בכפוף להוראות חוק המקרקעין והוראות כל דין. יובהר, לאחר רישום כל הדירות בפרויקט על שם בעליהן, החברה תהא רשאית לבצע תיקון טעות סופר בצו הרישום ובלבד שזכויות הרוכש לא תפגענה.

17.18. הובא לידיעת הקונה, כי החברה תהיה רשאית לגרום לכך שירשם תקנון מוסכם לבית המשותף בהתאם לסעיפים 62 ו- 63 לחוק המקרקעין (להלן: "**תקנון מוסכם**"). בהתאם לכך תוכל החברה לגרום שתכללנה בתקנון המוסכם, בין היתר, הוראות שתקבענה את היחסים בין בעלי הדירות לבין עצמם בין דיירי האגפים השונים בבית המשותף, הוראות בדבר חלוקת ההוצאות בין אגפי הבית המשותף, ככל שישנם, הסדרת הבעיות הכרוכות במעבר ובשימוש בדירה לשם בדיקת, תיקון או החלפת הצנרת והמערכות העוברות בדירה או כל חלק ממנה לצורך ביצוע השירותים והפעולות כאמור, הוראות בדבר קביעת הצמידויות המיוחדות הנזכרות לעיל והתנאים הנלווים לצמידויות, הזכויות ברכוש המשותף ואופן השימוש בו, הבטחת זכויות החברה, הקונה, הרשות המקומית ובעלי זכויות אחרים במקרקעין וכיוצא בזה והכל בהתאם להוראות סעיף 6 לחוק המכר (דירות) התשל"ג- 1973 ובלבד שזכויות הרוכש עפ"י הסכם זה לא תפגענה. עוד יובהר, החברה לא תהא רשאית להטמיע בתקנון הבית המשותף הוראות המטילות על הרוכש חיובים שלא פורטו במפרט ו/או בהסכם, משנות את שיעור השתתפותו בהוצאות או מעניקות לחברת הניהול ו/או לחברה סמכות לקבוע חיובים מהותיים באופן חד צדדי. כל חיוב יהא סביר שוויוני ושקוף ובהתאם להוראת כל דין.

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

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

17.19.2. הוראות הקובעות את אופן ההתנהגות בשטחי הרכוש המשותף ובכלל זאת הוראות האוסרות על הקונה להציב שלטים ואמצעי פרסום כלשהם באופן קבוע ברכוש המשותף אלא אם קיבל את האישורים הדרושים לכך בדין.

17.19.3. הוראות האוסרות להניח מטלטלין בשטחי הרכוש המשותף, הוראות האוסרות הפרעה והטרדה של יתר הדיירים בבית המשותף.

שי-חי יזמות והשקעות בע"מ
ח.פ. 513468413

מור לוגיסטיקה בע"מ
ח.פ. 513175141

_____ _____

המוכרת **הקונה**

אשד בקרה בע"מ
11. 11. 2026
נ ב ד ק

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

17.19.5. הוראות בדבר הפעלה, החזקה וניהול הרכוש המשותף, לרבות חניות אורחים ככל שישנן כאלו.

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

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

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

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

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

17.21. החברה תהא רשאית אף לאחר מסירת הדירה לקונה ועד להשלמת הרישום של כל הדירות בפרויקט, להגיש בקשות לשינוי צו רישום הבית המשותף, לשינוי התקנון והצמידויות המיוחדות ולשינוי המכנה המשותף וחלק הדירה ברכוש המשותף והקונה מייפה בחתימתו על הסכם זה את כוחה של החברה ו/או מי מטעמו לעשות שינויים כאמור. החברה תהיה זכאית לעשות את כל וכל חלק מהאמור לעיל, מבלי צורך בהסכמת הקונה לכך וזאת בכפוף לכך שלא תפגענה זכויות הקונה בדירה ובכפוף להוראות כל דין. יובהר, לאחר רישום כל הדירות בפרויקט על שם בעליהן, החברה תהא רשאית לבצע תיקון טעות סופר בצו הרישום ובלבד שזכויות הרוכש לא תפגענה.

17.22. אם איזה מבין הקונה/ים והמחזיק/ים אשר יבואו אחרי הקונה יפר הוראות אלה, תהיה לבעלי הדירות האחרות בבית המשותף ולחברה עילת תביעה כלפיו. להסרת ספק, מובהר עם זאת, כי החברה לא תהיה חייבת לממש זכות תביעתה בנסיבות אלו.

17.23. אין באמור לעיל בכדי לגרוע מזכויות החברה, ככל שימצא לנכון לעשות כן על-פי שיקול דעתה הסביר וכמקובל בפרויקטים דומים, למנות חברת ניהול, לניהול ואחזקת השטחים המשותפים בפרויקטובמקרה כאמור הקונה יחתום על הסכם הניהול לתקופה של שנתיים בלבד מיום קבלת הדירה או שנה כאמור בסעיף 12.3.

18. <u>העברת זכויות</u>

18.1. הקונה לא יהיה רשאי למכור את הדירה לצד שלישי, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 (חמש) שנים מיום קבלת תעודת גמר לדירה, או עד חלוף 7 (שבע) שנים מיום ביצוע ההגרלה בעקבותיה זכה הקונה, לפי המוקדם מבניהם, לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש השנים, אשר נכרת לפני תום חמש השנים האמורות. יחד עם זאת, הקונה יהיה רשאי להשכיר את הדירה למגורים בלבד. לשם הבטחת עמידת הקונה באמור לעיל יחתום הקונה על תצהיר וכתב התחייבות בנוסח המופיע כנספח לחוזה.

18.2. ככל שהקונה יפר התחייבותו וימכור את הדירה טרם חלוף המועד האמור, הוא יחוייב בתשלום למשרד הבינוי והשיכון בסך של 450,000 ₪, בנוסף לכל סעד אחר.

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

18.4. כל עוד לא נרשמה זכות הקונה בדירה בתת חלקה נפרדת בפנקס הבתים המשותפים בלשכת רישום המקרקעין וכל עוד לא מילא הקונה את כל התחייבויותיו על פי ההסכם עד למועד ההעברה, לא יהיה הקונה רשאי להעביר ו/או להסב ו/או להמחות לאחר ו/או לאחרים (להלן: "**מקבל ההעברה**") את זכויותיו ו/או התחייבויותיו שעל פי ההסכם, וכן לא יהא רשאי לשעבד ו/או להתחייב לשעבד את זכויותיו בדירה ו/או שעל פי ההסכם, כולן או מקצתן, למעט אם יקבל לכך את הסכמת החברה בכתב ומראש אשר רשאית לסרב רק מנימוקים סבירים בלבד ובכפוף לקיום כל הוראות ההסכם בענין זה. להסרת ספק מובהר, כי גם במקרה שבו החברה תאשר לקונה להעביר את זכויותיו למקבל העברה כלשהו כאמור לעיל, אזי כל ההוצאות ו/או המסים ו/או האגרות ו/או ההיטלים ו/או התשלומים האחרים בגין העברת הזכויות של הקונה למקבל ההעברה ו/או שינבעו ממנה, תחולנה אך ורק על הקונה ועל מקבל ההעברה. החברה תהיה רשאית לסרב לבקשתו האמורה של הקונה מנימוקים סבירים, וכן רשאית להתנות הסכמתה בכל תנאי סביר. מוסכם במפורש, כי גם אם תבחר החברה שלא להתנות את הסכמתה בתנאי מפורש כלשהו, תהא ההעברה מותרת ותקיפה אך ורק ובתנאי שהקונה ושמקבל ההעברה ימלאו אחר כל התנאים המוקדמים וימציאו את כל המסמכים והאישורים

אשד בקרה בע"מ
11. 11. 2026
נ ב ד ק

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

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

18.4.2. הקונה ומקבל ההעברה יחתמו על כתב העברת הזכויות והחובות על פי הסכם זה לטובת מקבל ההעברה, בנוסח כפי שייקבע ו/או יאושר על ידי החברה או עורך הדין של החברה ויהיה מקובל על הצדדים, ואשר בו, בין היתר, יקבל על עצמו מקבל ההעברה את כל התחייבויות הקונה בהסכם זה ו/או מכוחו.

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

18.4.4. הקונה או מקבל ההעברה ישאו בהוצאות החברה עבור הטיפול המשפטי בהעברה, בהתאם להוראות צו הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (החלת החוק על שירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין) התש"ס- 1999 (להלן: "**צו הפיקוח**") או סכום אחר שייקבע על-פי כל דין, אשר יהא בתוקף במועד ביצוע העברת הזכויות והמתייחס מפורשות לטיפול עו"ד בהעברה כדין כזו. מובהר, כי הסך האמור לעיל ישולם במלואו בטרם תחל החברה בטיפול בהעברה כאמור לעיל ולהלן, וכתנאי לתחילת הטיפול האמור.

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

18.4.6. ככל שימונה מתחזק לצורך ניהול הפרויקט ותחזוק המבנה, הקונה ימציא לחברה אישור המתחזק/ ועד הבית, לפיו סולקו כל חובותיו כלפי המתחזק / ועד הבית עד למועד ההעברה.

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

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

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

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

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

18.4.12. הודע לקונה שהעברת זכויותיו בדירה ו/או זכויותיו על פי ההסכם לצד שלישי, כולן או מקצתן, ללא קבלת הסכמת החברה להעברה כמפורט לעיל בכתב ומראש, פרט להיותה בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף, מהווה גם הפרה יסודית של ההסכם ותגרום , וזאת בנוסף לכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות אחרים ו/או נוספים המוקנים לחברה על פי ההסכם ו/או על פי כל דין.

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

19. <u>הפרות ותרופות</u>

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

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

19.3. בכל מקרה של פיגור בתשלום כאמור בסעיף 19.2 לעיל שעל הקונה לשלם לחברה על פי הסכם זה, ו/או בכל מקרה בו תשלם החברה תשלום כלשהו החל על הקונה, יהיה על הקונה לשלם לחברה את התשלום שבפיגור ו/או התשלום ששולם על ידי החברה, לפי הענין, בתוספת ריבית הפיגורים כהגדרתה בסעיף ההגדרות שלעיל,

אשד בקרה בע"מ
11. 11. 2026
נ ב ד ק

מחושבת לגבי כל תקופת הפיגור, ובלבד שחלפו 10 ימים מהמועד שנועד לתשלום, וזאת בלי לגרוע מהיות הפיגור ו/או האיחור האמורים הפרה יסודית של ההסכם, בלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה אחרים ו/או נוספים ובלי שהדבר ייחשב כהרשאה כלשהי לפגר בביצוע התשלום האמור.

19.4. לא שילם הקונה את מלוא ריבית הפיגורים או תוספת הפרשי ההצמדה והריבית, לפי העניין, ביחד עם מלוא התשלום שבפיגור, ייזקף כל סכום חלקי שישולם על ידי הקונהתחילה על חשבון ריבית הפיגורים, ורק לאחר מכן על חשבון התשלום שבפיגור.

19.5. במקרה בו יבוטל ההסכם עקב הפרה יסודית, תשיב החברה לקונה את הכספים ששילם הקונה על חשבון תמורת הדירה על פי ההסכם בתוך 45 ימים מיום פינוי הדירה ע"י הרוכש, ובמקרים שבהם טרם נמסרה החזקה- מיום הביטול ככל שהביטול נעשה לאחר כניסתו של הבנק המלווה לפרויקט, וככל שהקונה נטל הלוואה המובטחת במשכנתה לצורך רכישת הדירה, יחולו לעניין ההשבה הוראות סעיף זה, לרבות חתימת הרוכש על תצהירי ביטול עסקה לרשות מיסוי מקרקעין, השיב את כל הבטוחות ופנקס השוברים שנמסרו לו, ככל שנימסרו, הסדרת ביטול ההתחייבות לביטול משכנתא שנטל הקונה ככל ונטל. הכספים יושבו לרוכש בערכם הריאלי.

19.5.1. במקרה שהמוכר יבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הרוכש, , ישלם הרוכש למוכר סכום השווה ל- 2% (שני אחוזים) התמורה, כהגדרה **<u>בנספח א'</u>** (להלן: "**הפיצוי המוסכם**"), בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הרוכש שנקבעו בחוזה, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה לחברה על פי הדין ובכפוף לו. המוכרת תהיה רשאית לחלט לטובתה את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לה ע"י הרוכש. המוכרת לא יכולה לתבוע כפל ביצוע בגין אותו ראש נזק.

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

19.5.3. במקרה של ביטול החוזה כאמור לעיל הקונה ימסור לחברה את כל הבטוחות הבנקאיות לרבות פנקס השוברים שנמסר לקונה עד לאותו מועד (אם נמסר) ובלבד שהחברה השיבה לקונה את מלוא הכספים ששולמו על ידו בניכוי הפיצוי במוסכם.
במקרה של ביטול החוזה כאמור לעיל, ככל ונרשמה הערת אזהרה בדבר קיומו של הסכם זה, תהיה החברה רשאית לדרוש את מחיקתה בכל עת. הרוכש מייפה בזאת את כוחם של מיופי הכוח הנזכרים בייפוי הכוח ומורה להם בהוראה בלתי חוזרת לעשות במקרה כזה את כל הפעולות שתידרשנה לפי שקול דעתם הסביר כדי לגרום לביטול הערת אזהרה ו/או השבת הערבות/יות כאמור ככל וההסכם בוטל כדין, ולצורך זה לחתום על כל בקשה או מסמך אחר שיידרשו לצורך קיום הוראות הסכם זה בלבד.

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

20. <u>עורכי הדין</u>

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

21. <u>כללי</u>

21.1. בוטל.

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

21.3. בוטל.

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

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

21.6. אם הקונה או מי מיחידיו הינו קטין או פסול דין עליו לקבל את אישור בית המשפט המוסמך להתקשרות על פי ההסכם, וזאת תוך 120 יום מחתימת ההסכם. לא המציא הקונה לחברה את האישור האמור בתוך המועד כאמור - תהיה החברה זכאית לפנות למשב"ש בבקשה להורות על ביטול הזכיה של הרוכש.

21.7. שום איחור בשימוש בזכויות על ידי הצדדים לא יחשב כויתור מצידם וכל צד רשאי להשתמש בזכויותיו, כולן או בכל אחת מהן לחוד, הן לפי ההסכם והן לפי כל דין, בכל עת שימצא לנכון. כמו כן, הסכמת צד להסכם לסטיית משנהו מהוראות ההסכם במקרה ו/או במקרים מסוימים, לא תיצור תקדים לגבי מקרים נוספים.

אשד בקרה בע"מ
11. 11. 2026
נ ב ד ק

21.8. הסכם זה ייכנס לתוקפו ויחייב את החברה לאחר חתימת הרוכש עליו. החברה תשלים חתימתה באמצעות מורשה החתימה מטעמה לא יאוחר מ-5 ימי עסקים לאחר חתימת הרוכש.

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

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

21.11. הקונה הודע, כי כתובתו הרשומה במבוא להסכם זה הינה כתובתו לצורך המצאת כתבי בי-דין ו/או כל מסמך אחר מחוץ לתחומי המדינה, וכי במידה ויומצאו לו כתבי בי-דין לכתובת האמורה,.

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

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

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

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

21.16. המוכר יאפשר לקונה שמעוניין בכך לכלול בחוזה המכר סעיף\נספח "היתר עסקה" בנוסח המקובל בבנק המלווה, או בנוסח אחר המקובל על צדדים.

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

21.18. האופן בו המוכר אוסף ומשתמש במידע אישי אודות הקונה מפורט במדיניות הפרטיות המצורפת **כנספח יג'**.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

שי-חי יזמות והשקעות בע"מ
ח.פ. 513468413

_____ _____

המוכרת **הקונה**

שי-חי יזמות והשקעות בע"מ
ח.פ. 513468413

מור לוגיסטיקה בע"מ
ח.פ. 513175141

_____ _____

המוכרת **הקונה**

אשד בקרה בע"מ
11. 11. 2026
נ ב ד ק

"Feeling" כפר הורדים"
נספח א'

נספח תשלומים ומועדים

להסכם מיום [תאריך "יום"] בחודש [תאריך "חודש"] שנת [תאריך "שנה"] (להלן: "**ההסכם**")

בין: **1. שי-חי יזמות והשקעות בע"מ ח.פ. 513468413**

2. מור לוגיסטיקה בע"מ ח.פ. 513175141(להלן: "**החברה**")
מצד אחד;

לבין: **1. [שם קונה 1] ת.ז. [מס' ת.ז. קונה 1]**
2. [שם קונה 2] ת.ז. [מס' ת.ז. קונה 2]
(שניהם ביחד בערבות הדדית זה לזו, יקראו להלן: "**הקונה**") **מצד שני;**

תאור הדירה והמבנה עפ"י האמור בהוראות ההסכם:

1. **המקרקעין והמבנה:**

המבנה שייבנה בפרויקט כהגדרתו בהסכם, על המקרקעין הידועים כמגרשים 802-804 לפי תכנית מפורטת **ג/15442,** במתחם **1** הידוע כחלקות 240-242 בגוש 21126, המצויים **בכפר ורדים** (להלן: "**המקרקעין**");

2. **היחידה:**
כהגדרתה במבוא להסכם, המסומנת מס' זמני [מספר דירה], במבנה [מספר מבנה], בחלקה [מספר חלקה].
היחידה מתוארת בתוכנית, במפרט הטכני ובתרשים המצורפים כחלק בלתי נפרד מהסכם זה.
שטח היחידה הינו כפי המתואר במפרט הטכני ובתוכניות ובכפוף לסטייה המותרת בדין של עד 2% במידות ו- 5% בכמויות, ללא כל פיצוי.
הוראות נספח זה הינן חלק בלתי נפרד מחוזה המכר ובמקרה של סתירה בינן לבין התוכניות תגברנה הוראות החוזה המפורשות ו/או מכללא שעל פי נספח זה.

3. **המחיר, תנאי התשלום וההצמדה ומועד המסירה:**
3.1. הקונה מתחייב לשלם לחברה את מחיר הנכס בתשלומים ובמועדים המפורטים להלן כשלכל תשלום, או חלקו, יוספו הפרשי הצמדה.
3.2. מחיר הדירה **[מחיר הדירה בש"ח]** ₪ (במילים: **[מחיר הדירה במילים]**) שקלים חדשים (להלן: "**התמורה**"). למחיר יתווספו הפרשי הצמדה עפ"י דין וכמפורט להלן.
3.3. על תשלומי התמורה יחולו ההוראות שלהלן:
3.4. הקונה ישלם את התמורה בתשלומים ובמועדים כדלקמן:
3.4.1. סך של [סכום התשלום הראשון בש"ח] ₪ (המהווה 7% מסך התמורה) (להלן: "**התשלום הראשון**") ישלם הקונה בתוך שלושה (3) מיום חתימת הסכם זה החתימה באמצעות השובר הראשון בפנקס השוברים. יובהר כי תשלום זה אינו צמוד למדד.
3.4.2. סך של [סכום התשלום השני בש"ח] ₪ (המהווה 13% מסך התמורה- המהווה השלמה ל- 20% מהתמורה) (להלן: "**התשלום השני**"), ישולם באמצעות פנקס שוברים תוך **45 ימים** קלנדריים ממועד חתימת ההסכם או 45 ימים ממועד קבלת פנקס שוברים בכפוף לקבלת פנקס שוברים, לפי המאוחר מביניהם. יובהר כי תשלום זה אינו צמוד למדד.
3.4.3. בכפוף לקבלת היתר בנייה מלא ישלם הקונה סך של [סכום תשלום 9-3 בש"ח] ₪ בצירוף הפרשי הצמדה כדין (המהווה 10% מסך התמורה- המהווה השלמה ל- 30% מהתמורה) (להלן: "**התשלום השלישי**"), ישולם באמצעות פנקס שוברים **חמישה (5) חודשים ממועד חתימת הסכם זה.** התשלום השלישי ואילך מותנה בקבלת היתר בנייה מלא לפרויקט.
3.4.4. סך של [₪ בצירוף הפרשי הצמדה כדין (המהווה 10% מסך התמורה- המהווה השלמה ל- 40% מהתמורה) (להלן: "**התשלום הרביעי**"), ישולם באמצעות פנקס שוברים **שמונה (8) חודשים ממועד חתימת הסכם זה.**
3.4.5. סך של [] ₪ בצירוף הפרשי הצמדה כדין (המהווה 10% מסך התמורה- המהווה השלמה ל- 50% מהתמורה) (להלן: "**התשלום חמישי**"), ישולם באמצעות פנקס שוברים **אחד עשר (11) חודשים ממועד חתימת הסכם זה.**
3.4.6. סך של [] ₪ בצירוף הפרשי הצמדה כדין (המהווה 10% מסך התמורה- המהווה השלמה ל- 60% מהתמורה) (להלן: "**התשלום השישי**"), ישולם באמצעות פנקס שוברים **ארבעה עשר (14) חודשים ממועד חתימת הסכם זה**.

שי-חי יזמות והשקעות בע"מ
ח.פ. 513468413

מור לוגיסטיקה בע"מ
ח.פ. 513175141

_____ _____
המוכרת **הקונה**

אשד בקרה בע"מ
11. 11. 2026
נ ב ד ק

3.4.7. סך של [] ₪ בצירוף הפרשי הצמדה כדין (המהווה **10**% מסך התמורה- המהווה השלמה ל- 70% מהתמורה) (להלן: "**התשלום השביעי**"), ישולם באמצעות פנקס שוברים **שישה עשר (16) חודשים ממועד חתימת חתימת הסכם זה.**

3.4.8. סך של [] ₪ בצירוף הפרשי הצמדה כדין (המהווה **10**% מסך התמורה- המהווה השלמה ל- 80% מהתמורה) (להלן: "**התשלום השמיני**"), ישולם באמצעות פנקס שוברים **שמונה עשר (18) חודשים ממועד חתימת הסכם זה.**

3.4.9. סך של [סכום תשלום בש"ח] ₪ בצירוף הפרשי הצמדה כדין (המהווה **10**% מסך התמורה- המהווה השלמה ל- 90% מהתמורה) (להלן: "**התשלום התשיעי**"), ישולם באמצעות פנקס שוברים **עשרים ואחת (21) חודשים ממועד חתימת הסכם זה.**

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

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

3.4.12. כל תשלום על חשבון מחיר היחידה כולל מע"מ בשיעור החוקי כפי שהוא בתוקף ביום החתימה על ההסכם. אם בזמן פירעונו בפועל של סכום כלשהו שישולם על ידי הקונה ישתנה שיעור המע"מ, ישלם הקונה את הסכום האמור כשהוא מוגדל או מוקטן, לפי העניין, באותו שיעור בו השתנה שיעור המע"מ.

3.4.13. מובהר, כי ככל ובמועד התשלום השני לא יהיה בידי החברה פנקס שוברים יש לאפשר לרוכש 45 ימים זמן התארגנות ללקיחת משכנתא. לפיכך, על החברה לתת לרוכש התראה בת 45 ימים ככל והתשלום מותנה בקבלת פנקס שוברים.

4. הודע לקונים, כי ככל ולא ימסר פנקס שוברים במעמד החתימה, תוך 7 ימים ממועד משלוח הודעה מאת החברה, כי עליהם להגיע ולקבל לידם את פנקס השוברים – עליהם יהיה להגיע למשרדי החברה ו/או למשרד ב"כ החברה כפי שנדרשו, וזאת על מנת לקבל לידם את פנקס השוברים ולאשר בחתימתם את קבלתו. מובהר, כי הקונה אינו רשאי לשנות פרט כלשהו מהפרטים שיוטבעו על גבי שוברי התשלום שבפנקס השוברים, אולם במידה ושוברי התשלום לא יכללו את פרטי הקונה, פרטי היחידה הנרכשת על ידו וסכום התמורה, יהא על הקונה להשלים פרטים אלו בעצמו.

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

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

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

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

9. שכ"ט יהיה כפוף לתקנות המכר (דירות) (הגבלת ההוצאות המשפטיות), תשע"ה – 2014. יובהר כי תשלום כאמור כלול במחיר הדירה והמוכר לא יהא רשאי לגבות מהרוכש תשלום נוסף.

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

11. מבלי לגרוע מהוראות הסכם המכר, סכום התמורה צמוד למדד מחירי התשומות לבנייה למגורים המתפרסם על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן - "**המדד**"). יובהר כי הצמדת התמורה הינה לחלק המותר להצמדה בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (תיקון מספר 9) התשפ"ב – 2022. אם יוחלף בסיס המדד או שתוחלף שיטת חישובו או עריכתו, או אם הוא

שי-חי יזמות והשקעות בע"מ
ח.פ. 513468413

מור לוגיסטיקה בע"מ
ח.פ. 513175141

_____ _____

המוכרת **הקונה**

אשד בקרה בע"מ
11. 11. 2026
נ ב ד ק

יפורסם על-ידי גוף אחר, במקום הלשכה הנ"ל, יעשה המוכר את חישוב עליית המדד לצורכי סעיף זה תוך התחשבות בשינויים הנ"ל ובכפוף להנחיות משרד הבינוי והשיכון.

12. "**מדד הבסיס**" - המדד הידוע ביום חתימת ההסכם / או מיום קבלת היתר בנייה מלא, המאוחר מבין שני המועדים.

13. תנאי ההצמדה של התשלומים יהיו כמפורט להלן:
13.1. כל סכום מתשלום התמורה המגיע מהקונה למוכר, ישולם, כשהוא מוגדל בשיעור בו עלה המדד, כפי שיהיה ידוע במועד ביצוע התשלום בפועל, לעומת מדד הבסיס (להלן: "**המדד החדש**").
13.2. בכל מקרה המדד החדש לא יפחת ממדד הבסיס. הפרשי ההצמדה יחושבו כתוספת לתשלום לפי שיעור העלייה של המדד מן מדד הבסיס עד למדד החדש.
13.3. 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 תשומות הבנייה בהתאם להוראות חוק המכר דירות.
13.4. ההצמדה על פי החוזה תעשה למדד אחד בלבד, והמוכר לא יהיה רשאי לשנות את שיטת ההצמדה או את תנאיה במהלך ביצוע החוזה.יום התשלום הינו היום בו ביצע הקונה את התשלום בין אם ישירות למוכר ובין אם באמצעות תשלום שובר לבנק המלווה.

14. לכל סכום (לרבות הפרשי ההצמדה המחושבים למועד שנקבע לתשלום) שלא ישולם במועד, תתווסף, מהיום שנועד לביצוע התשלום ועד ליום התשלום בפועל, ריבית פיגורים, כהגדרתה בהסכם המכר, וזאת מבלי לגרוע מכל תרופה אחרת שתהיה למוכר כנגד הקונה על-פי הסכם זה או על-פי הדין ובלבד שחלפו 10 ימים מהמועד שנועד לתשלום. שיעור ריבית הפיגורים יחול הן על תשלומים שעל המוכר לשלם לרוכש (למשל, איחור של המוכר בתשלום פיצוי בגין איחור במסירה) והן על תשלומים שהרוכש צריך לשלם למוכר.

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

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

17. **<u>מועד מסירת הדירה החוזי: 31/1/2029</u>**

18. **<u>ריבית פיגורים</u>**
18.1. הקונה ישלם לחברה את ריבית הפיגורים כהגדרתה בסעיף ההגדרות שלעיל, ביחד עם פירעון בפועל של התשלום והפרשי ההצמדה לגביו. כל סכום שישלם הקונה ייזקף תחילה על חשבון ריבית הפיגורים, לאחר מכן על חשבון הפרשי הצמדה ולבסוף על חשבון הקרן. המוכר לא יוסיף לריבית רכיבים נוספים כמו עמלות או תשלומים אחרים.
18.2. האמור בסעיף זה לא יקנה לקונה זכות לפגר בביצוע תשלום כלשהו החל עליו לפי ההסכם ו/או נספח זה ולא יפגע בכל יתר התרופות, הסעדים והזכויות המוקנות לחברה בגין הפרת ההסכם ו/או נספח זה על ידי הקונה, לרבות הוראות לבטל את ההסכם עקב ההפרה.

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

20. <u>המוכר יאפשר לקונה המעוניין להקדים את מועדי התשלומים למוכר. במקרה שביקש הקונה להקדים תשלומים כאמור, ישלם הקונה את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה, ככל וישנם, למועד בו בוצע התשלום בפועל ולפי המדד הידוע במועד זה. המוכר לא יגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה.</u>

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

22. יובהר כי המוכר לא יורשה לגבות הצמדה למדד לאחר מועד המסירה החוזי ועד ביצוע התשלום בפועל, מכל סיבה שהיא, למעט נסיבות באשמת הרוכש. כלומר, ככל שמועד ההצמדה יידחה מכל סיבה שהיא, לא תחול הצמדה החל ממועד המסירה החוזי ועד למועד התשלום בפועל.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

שי-חי יזמות והשקעות בע"מ
ח.פ. 513468413

מור לוגיסטיקה בע"מ
ח.פ. 513175141

_____ _____

המוכרת **הקונה**

אשד בקרה בע"מ
11. 11. 2026
נ ב ד ק

נספח ב'

ייפוי כח בלתי חוזר

אני/אנו החתום/ים מטה:
[שם קונה 1] ת.ז. [מס' ת.ז. קונה 1]
[שם קונה 2] ת.ז. [מס' ת.ז. קונה 2]

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

עוה"ד גיא אימבר ו/או חיים שפרוט ו/או דנה ניסים-משלי ו/או משה לוי ו/או שחף דיקמן ו/או ענבל קקון ו/או ירדן קאפח ברזילי ו/או ניב שגיא, כולם יחד וכל אחד מהם לחוד, להיות מורשי/נו ולפעול ולעשות בשמי/נו את כל המעשים והפעולות המפורטים להלן או כל חלק מהן אך ורק לשם ביצוע הוראות חוזה המכר, לרבות רישום זכותו של רוכש הדירה, רישום המשכנתא/ות ו/או רישום הערת/ות אזהרה:

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

2. להשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים, המיסים, האגרות האחרות, הארנונות וכל יתר ההוצאות למיניהן, הקשורים עם הפעולות והמעשים שיעשו לפי יפוי כח זה וגם/או החלים על הנכס/ים וגם/או הדרושים עבור רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין, וכן לגבות מאיתנו כל כספים שיהיו דרושים ונחוצים לשם ביצוע האמור ביפוי כח זה.

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

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

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

_____ _____

המוכרת **הקונה**

אשד בקרה בע"מ
11. 11. 2026
נ ב ד ק

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

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

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

8. כל מה שיעשה/ו מורשי/נו הנ"ל או כל מה שיגרום/מו בכל הנוגע ליפוי כח זה יחייב/ו אותי/נו ואת יורשי/נו ואת כל הבאים מכחי/נו והריני/נו מסכים/ים מראש לכל מעשיו/הם של מורשי/נו שיעשו בתוקף יפוי כח זה.

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

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

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

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

13. מיופה כוחנו יהיה רשאי לרשום כל הערת אזהרה לטובתנו ו/או לטובת צדדי נוספים ו/או למחוק כל הערת אזהרה שנרשמה לטובתנו על המקרקעין, ובהקשר לכך לבקש רישום ולבצע כל פעולה ו/או רישום ו/או ביטול רישום על פי חוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, לרבות מחיקתי/נו ממרשם המקרקעין ו/או העברת ורישום זכויותינו במקרקעין (לרבות זכויות בעלות) על שם צד ג'.

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

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

שי-חי יזמות והשקעות בע"מ
ח.פ. 513468413

מור לוגיסטיקה בע"מ
ח.פ. 513175141

המוכרת _____

הקונה _____

אשד בקרה בע"מ
11. 11. 2026
נ ב ד ק

16. לבצע כל פעולה לשם העברת הזכויות בקרקע, על שמה של המוכרת כהגדרתה להלן ו/או לפקודתה ולרישום זכויות בדירה על שמי/נו, והכל לרבות כל פעולה נלווית ו/או נוספת הכרוכה בביצוע כל האמור לעיל. לשם כך רשאי מיופה הכוח לעשות שימוש בכל הכוחות המוקנים לו בייפוי כוח זה לעיל ולהלן ולחתום על כל מסמך, שטר, בקשה, תצהיר וכיוצא באלה כלפי לשכת רישום המקרקעין וכל רשם, רשות וגוף אחר.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

שי-חי יזמות והשקעות בע"מ
ח.פ. 513468413

מור לוגיסטיקה בע"מ
ח.פ. 513175141

_____ _____

המוכרת **הקונה**

אשד בקרה בע"מ
11. 11. 2026
נ ב ד ק

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

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

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

27. .

28. יפוי כח זה מתייחס אך ורק לנכס/ים המהווה את יחידת הדיור **[מספר דירה]** במבנה **[מספר מבנה]** אשר נרכשה על-ידנו (להלן: "**הדירה**") מ- **שי-חי יזמות והשקעות בע"מ ח.פ. 513468413 ו-מור לוגיסטיקה בע"מ** ח.פ **513175141** (שתיהן ביחד, לעיל ולהלן: "**המוכרת**") כמגרשים 802-804 לפי תכנית מפורטת **ג/15442,** במתחם **1** הידוע כחלק כחלקות 240-242 בגוש 21126, המצויים **בכפר ורדים וכל גוש ו/או חלקה ו/או חלקת משנה אחרת שתיווצר מהם בגין איחוד ו/או חלוקה (פרצלציה ו/או רפצלציה) ו/או תיקון ו/או רישום הבית בו נמצאים הנכס/ים, כבית משותף**, בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, בין שהנכס/ים רשום/מים כבר בלשכת רישום המקרקעין ובין שנכס/ים אלה יווצרו ויירשמו בעתיד בלשכת רישום המקרקעין, כתוצאה מרשום ו/או חידוש רשום ו/או צירוף (איחוד) וגם/או חלוקה/ הפרדה (פרצלציה) של הנכס/ים או כתוצאה מכל פעולה אחרת.

ולראיה באתי/נו על החתום היום [תאריך "יום"] בחודש [תאריך "חודש"] שנת [תאריך "שנה"]:

<u>אישור</u>

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

_____

שי-חי יזמות והשקעות בע"מ
ח.פ. 513468413

מור לוגיסטיקה בע"מ
ח.פ. 513175141

_____ _____

המוכרת **הקונה**

אשד בקרה בע"מ
11. 11. 2026
נ ב ד ק

נספח ג'

לכבוד
שי-חי יזמות והשקעות בע"מ ח.פ. 513468413 בע"מ ו-מור לוגיסטיקה בע"מ ח.פ 513175141 ו/או מי מטעמן

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

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

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

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

3. אין באמור כדי לפגוע בהתחייבויותינו בהתאם לחוזה המכר.

_____	_____
חתימה	**חתימה**

שי-חי יזמות והשקעות בע"מ
ח.פ. 513468413

מור לוגיסטיקה בע"מ
ח.פ. 513175141

_____ _____

המוכרת **הקונה**

אשד בקרה בע"מ
11. 11. 2026
נ ב ד ק

נספח ד'

לכבוד
שי-חי יזמות והשקעות בע"מ ח.פ. 513468413 ו-מור לוגיסטיקה בע"מ ח.פ 513175141 ו/או מי מטעמן

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

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

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

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

חתימה: _____

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

חתימה: _____

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

חתימה: _____

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

חתימה: _____

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

נספח ה'1

שי-חי יזמות והשקעות בע"מ	**מור לוגיסטיקה בע"מ**
ח.פ. 513468413	**ח.פ. 513175141**
_____	_____
המוכרת	**הקונה**

אשד בקרה בע"מ
11. 11. 2026
נ ב ד ק

נספח להסכם המימון- נספח רוכשים

נספח ה'2

שי-חי יזמות והשקעות בע"מ	**מור לוגיסטיקה בע"מ**
ח.פ. 513468413	**ח.פ. 513175141**
_____	_____
המוכרת	**הקונה**

אשד בקרה בע"מ
11. 11. 2026
נ ב ד ק

<u>הרוכשים הח"מ:</u>

[שם קונה 1] ת.ז. [מס' ת.ז. קונה 1]

[שם קונה 2] ת.ז. [מס' ת.ז. קונה 2]

<u>נספח - עמלת ערבות חוק ערבות מכר – נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם הרכישה</u>

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

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

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

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

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

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

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

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

שי-חי יזמות והשקעות בע"מ
ח.פ. 513468413

מור לוגיסטיקה בע"מ
ח.פ. 513175141

_____ _____

המוכרת **הקונה**

אשד בקרה בע"מ
11. 11. 2026
נ ב ד ק

נספח ו'

לכבוד

חברת החשמל לישראל בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: הזמנת חיבור חברת חשמל – פרויקט "מחיר מטרה", "Feeling" כפר ורדים"

אנו הח"מ, מבקשים לחבר את דירה מס' **[מספר דירה]** במבנה **[מספר מבנה]** הבנויה במקרקעין הידועים כמגרשים 802-804 **לפי תכנית מפורטת ג/15442, במתחם 1 הידוע כחלק כחלקות 240-242 בגוש 21126, המצויים בכפר ורדים** המצויים או מס' יחידה אחר שישונה בין אם מספרי החלקות הנ"ל יישארו כמו שהם ובין אם ישונו כתוצאה מאיחוד, חלוקה, רישום בית משותף ו/או כל פעולות אחרת, שרכשנו מ-**שי-חי יזמות והשקעות בע"מ ח.פ. 513468413-** חיבור של קבע לחברת החשמל ולנפק לנו חוזה התקשרות עם חברת החשמל.

ולראיה באנו על החתום:

_____ _____

שי-חי יזמות והשקעות בע"מ
ח.פ. 513468413

מור לוגיסטיקה בע"מ
ח.פ. 513175141

_____ _____

המוכרת **הקונה**

אשד בקרה בע"מ
11. 11. 2026
נ ב ד ק

נספח ז'

נספח לחוזה מכר בעניין "חובת יידוע בכתב" בהתאם
לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974[1]

הגדרות [תיקונים: התשל"ו, התשס"ח, התשס"ח (מס' 2)]
1. בחוק זה -
"דירה" - חדר או מערכת חדרים למגורים, לעסק או לכל צורך אחר;
"הלוואה לרכישת דירה" - הלוואה שתאגיד בנקאי או תאגיד אחר נותן לצורך רכישת דירה ושלהבטחת החזרתה נרשמו משכנתה או משכון לגבי הזכויות במקרקעין;
"ליווי פיננסי" - מימון לפרויקט בנייה על ידי תאגיד בנקאי במסגרת הסכם ליווי בין המוכר לבין התאגיד הבנקאי;
"מכירה" - לרבות שכירות לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים, לרבות התחייבות למכור או להחכיר כאמור או לגרום שיימכר או יוחכר כאמור, ולרבות פעולה באיגוד כמשמעותה בחוק מס שבח מקרקעין, התשכ"ג-1963;
"מוכר" - מי שמוכר דירה שבנה או שעתיד לבנות בעצמו או על-ידי אדם אחר, על קרקע שלו או של זולתו, על מנת למכרה, לרבות מי שמוכר דירה שקנה אותה, על מנת למכרה, מאדם שבנה או שעתיד לבנות אותה כאמור, למעט מוכר דירה שלא בנה אותה בעצמו ולא קיבל מהקונה תמורה בעד מכירתה;
"מחיר הדירה" - כל סכום שהקונה התחייב לשלם למוכר בחוזה המכר בקשר לרכישת הדירה;
"ממונה" - מי שמונה לפי הוראות סעיף 3ד כממונה לעניין חוק זה;
"המפקח", ו"הוראות ניהול בנקאי תקין" - כמשמעותם בסעיף 5 לפקודת הבנקאות, 1941 (להלן - פקודת הבנקאות);
"מימון לפרויקט בנייה" - שיטת מימון שבה המוכר מנהל את כל הפעילות הכספית של פרויקט הבנייה שלו בחשבון בנק נפרד אחד המשמש למטרה זו בלבד (להלן - חשבון הליווי);
"פרויקט בנייה" - בנייה של דירה או של מבנה על ידי מוכר;
"תאגיד בנקאי" - כהגדרתו בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981;
"תאגיד בנקאי מלווה" - תאגיד בנקאי הנותן ליווי פיננסי;
"השר" - שר הבינוי והשיכון.

הבטחת כספי הקונה (תיקונים: התשל"ו, התשס"ח)
2. לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים מהמחיר, אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר:
(1) מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית או מחמת צו הקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק או למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמור או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את ההחזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה; השר, בהסכמת המפקח, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות הבנקאית;
(2) ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסים (ביטוח), התשמ"א-1981, שאישר לענין זה המפקח על הביטוח, להבטחת החזרתם של כל הכספים כאמור בפיסקה (1), והקונה צויין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח;
(3) שיעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך השר, להבטחת החזרת כל הכספים כאמור בפיסקה (1);
(4) רשם לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, ובלבד שלא נרשמו לגביהם שיעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה;
(5) העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת בדירה, או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, כשהדירה או הקרקע נקיים מכל שיעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.

החלפת ערובה [תיקונים: התשל"ו, התשס"ח (מס' 2)]
2א. מוכר שהבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 2(1) או (2) יהיה רשאי להחליף את הערובה באחת מדרכי הערובה לפי סעיף 2(3), (4) או (5), ובלבד שהושלמה בניית הדירה ונמסרה ההחזקה בה לקונה, והכל אם לא נקבע בחוזה המכר שהמוכר אינו רשאי להחליף את הערובה; אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 3.

חובת יידוע בכתב (תיקון התשס"ח)
2א1. (א) לא ימכור מוכר דירה לקונה, אלא אם כן הודיע לקונה בכתב, במועד חתימת חוזה המכר, על זכותו על פי חוק זה
(ב) להבטחת הכספים ששולמו ועל הדרכים שנקבעו לפי החוק לעניין זה. מוכר שלא התקשר עם תאגיד בנקאי בהסכם למתן ליווי פיננסי, יודיע על כך לקונה בכתב, עד מועד חתימת חוזה המכר; השר רשאי לקבוע הוראות בדבר אופן ומועד מסירת ההודעה.

שי-חי יזמות והשקעות בע"מ **מור לוגיסטיקה בע"מ**
ח.פ. 513468413 **ח.פ. 513175141**

_____ _____
המוכרת **הקונה**

אשד בקרה בע"מ
11. 11. 2026
נ ב ד ק

נספח ט'1

כתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירת מחיר מטרה

אני/אנו החתומים מטה: שם: [שם קונה 1] ת"ז: [מס' ת.ז. קונה 1]
שם: [שם קונה 2] ת"ז: [מס' ת.ז. קונה 2] ביחד ולחוד,

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למטרה" בפרויקט הידוע כמגרשים 802-804 לפי תכנית מפורטת ג/15442, במתחם 1 הידוע כחלק כחלקות 240-242 בגוש 21126, המצויים בכפר ורדים (להלן- "**דירת מחיר מטרה**") עם חברת **שי-חי יזמות והשקעות בע"מ ח.פ. 513468413 ו-מור לוגיסטיקה בע"מ** ח.פ **513175141** (להלן- "**המוכר**").

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על-ידי המוכר כדירת מחיר מטרה, כהגדרתה בפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה (להלן: "החלטת המועצה").

אני/אנו מצהיר/ים כי אנו עומדים בכל הכללים והתנאים הקבועים בהחלטת המועצה, לרבות הכללים המתייחסים לזכאים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 שבתוקף נכון ליום החתימה על כתב התחייבות זה כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.
לפיכך, מוסכם עלי/נו כי רכישת הדירה על ידי/נו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות הכלולים במסגרת תוכנית דיור במחיר מטרה לרבות בהחלטת המועצה, תקנון הגרלות וכללי משרד הבינוי והשיגון בהנפקת זכאות במסגרת התוכנית לרבות ההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

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

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

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

3.

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

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

ולראיה באתי/נו על החתום:

_____ _____

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיע בפני, עו"ד _____, בכתובת _____:
_____ ת.ז. _____
ו- _____ ת.ז. _____

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

_____

עו"ד

שי-חי יזמות והשקעות בע"מ
ח.פ. 513468413

מור לוגיסטיקה בע"מ
ח.פ. 513175141

_____ _____

המוכרת **הקונה**

אשד בקרה בע"מ
11. 11. 2026
נ ב ד ק

נספח ט'2

כתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירת מחיר מטרה

אני/אנו החתומים מטה: שם: [שם קונה 1] ת"ז: [מס' ת.ז. קונה 1]
שם: [שם קונה 2] ת"ז: [מס' ת.ז. קונה 2] ביחד ולחוד,

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למטרה" בפרויקט הידועים כמגרשים 802-804 **לפי תכנית מפורטת ג/15442, במתחם 1 הידוע כחלק כחלקות 240-242 בגוש 21126, המצויים בכפר ורדים** (להלן- "**דירת מחיר מטרה**") עם חברת **שי-חי יזמות והשקעות בע"מ ח.פ. 513468413 ו-מור לוגיסטיקה בע"מ** ח.פ **513175141** להלן- "**המוכר**").
ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על-ידי המוכר כדירת מחיר מטרה, כהגדרתה בפרק משנה 4.7 להחלטות מועצת מקרקעי ישראל או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה (להלן: "החלטת המועצה").
אני/אנו מצהיר/ים כי אנו עומדים בכל הכללים והתנאים הקבועים בהחלטת המועצה, לרבות הכללים המתייחסים למשפרי דיור בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 שבתוקף נכון ליום החתימה על כתב התחייבות זה כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.לפיכך, מוסכם עלי/נו כי רכישת הדירה על ידי/נו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות הכלולים במסגרת תוכנית דיור במחיר מטרה לרבות בהחלטת המועצה , תקנון הגרלות וכללי משרד הבינוי והשיגון בהנפקת זכאות במסגרת התוכנית לרבות ההתחייבויות המפורטות להלן:

1.
א. אני/אנו מצהיר/ים כי אני/אנו "משפר/י דיור כהגדרת מונח זה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, וכי אני/אנו מחזיק/ים באישור זכאות בתוקף הנדרש על פי החלטת המועצה לצורך רכישת דירה במחיר מטרה.
ב. אני/ו מתחייבים למכור בתמורה מלאה את דירתי/נו הקודמת, על בסיסה הוענקה לנו זכאות כמשפרי דיור עד שנה מיום קבלת תעודת גמר, ככל וזו טרם נמכרה.
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 כמפורט בהחלטת המועצה.
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.
ג. כמו כן, אני/אנו מתחייב/ים בזאת שלא למכור את הדירה במחיר מטרה, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מביניהם.
בנוסף, אני/אנו מתחייב/ים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירה במחיר מטרה יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

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

3.
א. הנני/נו מבקש/ים ומסכים/ים כי תרשם לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירה במחיר מטרה, על פי כתב התחייבותי/נו זו.
ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותיי/התחייבויותינו זו או התחייבות אחרת שניתנה בקשר עם הנפקת הזכאות או רכישת הדירה, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון וזאת בנוסף לכל סעד אחר לרבות שלילת הזכאות, ביטול הזכיה וביטול חוזה המכר.

ולראיה באתי/נו על החתום:

_____ _____

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

_____
, עו"ד

שי-חי יזמות והשקעות בע"מ
ח.פ. 513468413

מור לוגיסטיקה בע"מ
ח.פ. 513175141

_____ _____
המוכרת **הקונה**

אשד בקרה בע"מ
11. 11. 2026
נ ב ד ק

נספח ט'3(א)

תצהיר – חסר קרקע ביעוד מגורים

אני/אנו החתומים מטה: שם: [שם קונה 1] ת"ז: [מס' ת.ז. קונה 1]
שם: [שם קונה 2] ת"ז: [מס' ת.ז. קונה 2]

ביחד ולחוד,

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למטרה" בפרויקט הידועים כמגרשים 802-804 **לפי תכנית מפורטת ג/15442, במתחם 1 הידוע כחלק כחלקות 240-242 בגוש 21126, המצויים בכפר ורדים** (להלן- "**דירת מחיר מטרה**") עם חברת **שי-חי יזמות והשקעות בע"מ ח.פ. 513468413 ו-מור לוגיסטיקה בע"מ** ח.פ **513175141** (להלן- "**המוכר**").

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

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

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

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

הגדרות:

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

"תא משפחתי– "

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

ולראיה באתי/נו על החתום:

חתימת המצהיר: _____ חתימת המצהיר: _____

אישור

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

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

_____
, עו"ד

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

שי-חי יזמות והשקעות בע"מ
ח.פ. 513468413

מור לוגיסטיקה בע"מ
ח.פ. 513175141

_____ _____
המוכרת **הקונה**

אשד בקרה בע"מ
11. 11. 2026
נ ב ד ק

נספח ט'3(ב)

תצהיר והתחייבות– העדר יחסים מיוחדים

אני/אנו החתומים מטה: שם: [שם קונה 1] ת"ז: [מס' ת.ז. קונה 1]
שם: [שם קונה 2] ת"ז: [מס' ת.ז. קונה 2]

ביחד ולחוד,

מצהיר/ים ומתחייב/ים בזה, יחד ולחוד, כלפי כל גורם שהוא, לרבות **משרד הבינוי והשיכון וחברת שי-חי יזמות והשקעות בע"מ ח.פ. 513468413 ו-מור לוגיסטיקה בע"מ ח.פ 513175141** (להלן- "**החברה**") כדלקמן:

1. זכינו בהגרלה לבחור ולרכוש דירה מהחברה בפרויקט הידוע כמגרשים 802-804 לפי תכנית מפורטת ג/15442, חלק כחלקות 242-240 בגוש 21126, המצויים בכפר ורדים בהתאם למכרז צפ/357/2024 במסלול מחיר דירה במטרה (להלן: "**הפרויקט**")
2. ידוע לי/לנו שתנאי למימוש זכותנו לרכוש דירה בפרויקט, בתנאי מחיר מטרה, הינו כי לא מתקיימים בנו התנאים דלהלן, ובהתאם לכך אנו מצהירים כדלקמן:
   א. אנו או קרוב משפחה שלנו, איננו שותפים ו/או עובדים של החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרוב משפחה של מי מבעליה, כהגדרת מונחים אלו בסעיף 106 (א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976 ובסעיף 129 לפקודת המכס [נוסח חדש] (להלן יחד: "**החוק**");
   ב. אנו או קרוב משפחה שלנו, לא מהווים סוכן בלעדי או מפיץ בלעדי או בעל זכיון בלעדי של החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרוב משפחה של מי מבעליה, כהגדרת מונחים אלו בחוק;
   ג. החברה או מי מבעליה או קרוב משפחה של מי מבעליה כהגדרתם בחוק אינו "שולט" בנו או בקרוב משפחה שלנו, חוקית או מעשית, באופן המאפשר לו להגביל או לכוון את פעילותנו, כהגדרת מונחים אלו בחוק.
   "**קרוב משפחה**" – משמעו בן זוג, אח, אחות, הורה, הורה הורה, הורה של בן זוג, צאצא, צאצא של בן זוג, ובן זוג של כל אלה.
3. הננו מאשרים כי הצהרתו הנ"ל היא אמת ואם יתברר שהצהרתנו זו, כולה או חלקה אינה אמת, נפצה ונשפה את משרד הבינוי השיכון ו/או החברה ו/או את מי מבעליה בגין כל נזק שיגרם להם וייתכן שאף תבוטל רכישתנו את הדירה.

ולראיה באתי/נו על החתום:

חתימת המצהיר: _____ חתימת המצהיר: _____

אישור

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

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

_____
, עו"ד

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

שי-חי יזמות והשקעות בע"מ
ח.פ. 513468413

מור לוגיסטיקה בע"מ
ח.פ. 513175141

_____ _____
המוכרת **הקונה**

אשד בקרה בע"מ
11. 11. 2026
נ ב ד ק

נספח ט'4

נספח הצמדות

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

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

הקונה מתחייב לחתום על כל המסמכים שיידרשו בקשר עם שינוי מיקום החניות כאמור לעיל, מיד עם דרישתו הראשונה של המוכר. איחור בחתימה על המסמכים ו/או סירוב יהווה הפרה יסודית של הסכם זה על ידי הקונה. יובהר, כי אין באמור לעיל כדי לגרוע או לשלול מן הקונה חניה חלופית והצמדתה לדירה באותו חניון.

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

חתימה_____ _____**חתימה**

שי-חי יזמות והשקעות בע"מ
ח.פ. 513468413

מור לוגיסטיקה בע"מ
ח.פ. 513175141

_____ _____

המוכרת **הקונה**

אשד בקרה בע"מ
11. 11. 2026
נ ב ד ק

נספח ט'5 - עקרונות הסכם ניהול

העקרונות המפורטים להלן ישמשו בסיס לניסוחו של הסכם ניהול שייחתם (אם יחתם) בין רוכש יחידה בפרויקט שנרכשה משי-חי יזמות והשקעות בע"מ 513468413 ו-מור לוגיסטיקה בע"מ ח.פ 513175141 (להלן: "החברה") לבין חברת ניהול שתמונה "כמתחזק" באותו פרויקט.

1. מבוא, הגדרות ופרשנות

1.1. המבוא לעקרונות אלה מהווה חלק בלתי נפרד מהם.

1.2. לצורך עקרונות אלה ייוחסו למונחים המפורטים להלן המשמעויות שלצדם, והם ישמשו בסיס להגדרות שייכללו בהסכם הניהול.

"**המבנה**"	-	המבנה בו ממוקמת היחידה.
"**היחידה**"	-	היחידה במבנה המוחזקת על ידי המחזיק.
"**היחידות**"	-	כל חלקי המבנה ו/או שטחים בתחומו המוחזקים על ידי מחזיקים שונים, למעט השטחים הציבוריים.
"**שטחים ציבוריים**"	-	אלא אם כן נאמר אחרת - כל השטחים שבמבנה לרבות כל המבנים התוספות והשינויים שיתווספו לו מעת לעת, וכן גגות, חניות אורחים, מעברים, כניסות ויציאות, שטחי וחדרי שירות, שטחים טכניים, כגון חדרי חשמל, מיזוג ומערכות, שטחי פריקה וטעינה, מכליות, וכל שטח אחר בתחומי המבנה המיועד לשמש או משמש בפועל את הקהל הרחב וכן מרחבים מוגנים,
"**השירותים**"	-	תפקידי חברת הניהול כמפורט להלן, כולם או חלקם, לפי שיקול דעת חברת הניהול.
"**המועד הקובע**"	-	יום מסירת החזקה ביחידה, כמפורט בחוזה הרכישה של היחידה.
"**המחזיק**"	-	המחזיק והמשתמש ביחידה - כולם ביחד וכל אחד לחוד.
"**חברת הניהול**"	-	לרבות נציגה, שלוחה או גוף משפטי אחר שיבוא במקומה, כפי שתורה חברת הניהול מעת לעת, לפי שיקול דעתה.
"**ההוצאות**"	-	כל ההוצאות הכרוכות בניהול וביצוע השירותים, כולל הוצאות הניהול, הגבייה, פחת, התקורה והמימון הכרוכות בתפעול חברת הניהול, ולרבות מסים וחידוש ציוד המשרת את המחזיקים במבנה או את רובם.

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

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

1.5. כותרות הסעיפים תשמשנהלנוחות הקריאה בלבד, ואין להסיק מהן או לעשות בהם שימוש לפירוש הסכם הניהול שייערך על פיהם.

2. הניהול

2.1. חברת הניהול תתחייב ותקבל על עצמה את ניהול וביצוע השירותים ברמה נאותה, כמקובל במבנה מודרני והמחזיק מסכים לכך ויסור לחברת הניהול את הניהול והביצוע הבלעדי של השירותים יעניק את כל הסמכויות הנתונות לנציגות כזו לחברת הניהול ויתחייב לנהוג, בהתאם להוראות שיפורטובהסכם הניהול.

2.2. תקופת הניהול לפי הסכם הניהול תחל במועד הקובע.

3. תפקידי חברת הניהול וסמכויותיה

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

שי-חי יזמות והשקעות בע"מ
ח.פ. 513468413

מור לוגיסטיקה בע"מ
ח.פ. 513175141

_____ _____

המוכרת **הקונה**

אשד בקרה בע"מ
11. 11. 2026
נ ב ד ק

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

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

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

4.3. חברת הניהול תהיה רשאית להתקשר בחוזים ובהסכמים עם גורמים חיצוניים למטרת ביצוע השירותים, והכל בשיתוף פעולה ובאישור הנציגות.

5. <u>העסקת עובדים וקבלנים</u>

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

6. <u>התחייבויות המחזיק</u>

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

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

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

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

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

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

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

7. <u>ההוצאות ודמי הניהול</u>

7.1. המחזיק מתחייב לשלם לחברת הניהול את דמי הניהול, כפי שיפורט בהסכם הניהול, בתוספת מע"מ כדין.

7.2. חלוקת ההוצאות בין המחזיקים במבנה, תהא כקבוע בתקנון המשותף בנוסחו כפי שיהיה מעת לעת.

7.3. בוטל.

שי-חי יזמות והשקעות בע"מ
ח.פ. 513468413

מור לוגיסטיקה בע"מ
ח.פ. 513175141

_____ _____

המוכרת **הקונה**

אשד בקרה בע"מ
11. 11. 2026
נ ב ד ק

7.4. בוטל.

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

8. <u>תקופת ההסכם</u>

8.1. משך תקופת ההתקשרות עם חברת הניהול לא תעלה על שנתיים או כאשר מדובר בחברת ניהול בבעלות החברה או חברה אשר קשורה לחברה שאז תגובל תקופת ההתקשרות לשנה אחת.

***9.* <u>מועד תחילת ההתחייבויות</u>**

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

10. <u>תשלומים לחברת הניהול</u>

10.1. שווי דמי הניהול יהיו בסך המקובל והנהוג בשוק באותו אזור בפרויקטים דומים לפרויקט נשוא הסכם זה.

10.2. גודל היחידה ייקבע על פי הסכם הרכישה והמפרט עליהם חתם המחזיק לרכישת היחידה מאת **החברה**

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

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

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

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

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

13. <u>הפרת ההסכם על ידי השוכר</u>

13.1 בכל מקרה שהמחזיק יאחר בתשלום כלשהו המגיע ו/או שיגיע ממנו לחברת הניהול לפי הסכם הניהול ו/או אם יפר תנאי יסודי מתנאי הסכם זה, או יפר תנאי שאיננו יסודי ולא יתקנו תוך 14 ימים תהיה חברת הניהול רשאית, מבלי לפגוע בזכותה לכל סעד עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י דין, לפעול בכל אחת מהדרכים המפורטות להלן, כולן או חלקן:

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

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

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

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

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

14. <u>פיגור בתשלומים</u>

14.1. פיגר המחזיק בתשלום של סכום כלשהו שעליו לשלם בהתאם להסכם זה, ועלה הפיגור על עשרה ימים ישלם המחזיקלחברת הניהול ריבית פיגורים על הסכום שבפיגור בשיעור הנהוג בבנק לאומי לישראל בע"מ על

אשד בקרה בע"מ
11. 11. 2026
נ ב ד ק

חריגות בלתי מאושרות בחשבונות ע"ש דביטורי. הריבית תחושב עבור תקופה המתחילה מן היום שבו היה על המחזיק לשלם את הסכום שבפיגור ועד היום שבו שילם אותו בפועל.

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

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

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

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

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

15. <u>בטחונות</u>

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

16. <u>שונות</u>

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

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

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

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

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

17. <u>כתובות והודעות</u>

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

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

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

<u>ולראיה באו הצדדים על החתום</u>:

_____	_____
חברת הניהול	**המחזיק**

שי-חי יזמות והשקעות בע"מ
ח.פ. 513468413

מור לוגיסטיקה בע"מ
ח.פ. 513175141

_____ _____

המוכרת **הקונה**

אשד בקרה בע"מ
11. 11. 2026
נ ב ד ק

נספח יב' - היעדר היתר בנייה

שנערך ונחתם ביום [תאריך "יום"] בחודש [תאריך "חודש"] שנת [תאריך "שנה"]

בין: **שי-חי יזמות והשקעות בע"מ ח.פ. 513468413**
מור לוגיסטיקה בע"מ ח.פ 513175141
(להלן: "**החברה**") מצד אחד;

לבין: [שם קונה 1] ת.ז. [מס' ת.ז. קונה 1] .
[שם קונה 2] ת.ז. [מס' ת.ז. קונה 2].
(להלן ייקרא/ו: "**הקונה**" או "**הרוכש**") מצד שני;

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

הצדדים מאשרים ומתחייבים כדלקמן:

2. היתר בניה
2.1. החברה מצהירה, כי היא פועלת לשם קבלת ליווי בנקאי סגור לפרויקט והוצאת היתר בניה לבניית המבנה והדירה על המגרש כהגדרתם בהסכם.
2.2. הודע לקונה שהחברה איננה מתחייבת ואינה יכולה להתחייב על כך שיינתן היתר בניה וכי התוכניות והמפרט המצורפים להסכם המכר אינם סופיים ועשויים לחול בהם שינויים ע"י הרשויות המוסמכות במסגרת ההיתר שיינתן ובכלל.
2.2.1. מוסכם בזאת, כי היה ותוך 6 חודשים ממועד חתימת ההסכם (להלן: "**התקופה להיתר**" ו/או "**הליווי הבנקאי**") לא יתקבל בידי המוכרת היתר לבניית הדירה ו/או לא יחתם הסכם ליווי בנקאי לפרויקט(להלן: "**היתר הבניה**" ו/או "**ליווי בנקאי**"), וזאת מכל סיבה שהיא, כי אז הקונה יהא רשאי להודיע למוכרת, בהודעה בלתי מסויגת בכתב, על רצונו לבטל את החוזה (להלן: "**הודעת הביטול**"). מובהר כי זכותו של הקונה לביטול ההסכם כאמור לעיל, תעמוד לקונה עד למועד קבלת היתר הבניה בידי המוכרת וחתימה על הסכם ליווי בנקאי לפרויקט.
2.2.2. הובא לידיעת הקונה, כי הואיל וטרם ניתנו היתרי בניה כאמור, יתכנו שינויים בתכנון הסופי המאושר של הפרויקט ו/או המבנה ו/או הדירה. עם זאת, במידה וכתוצאה מהיתר הבניה שיינתן ישתנה שטח הדירה, מיקומה, כיווניה וקומת הדירה לעומת תיאורם בתוכניות ובמפרט המצורפים להסכם בשיעור העולה על הסטיות המותרות בהתאם לחוק המכר (דירות), תשל"ג- 1973, יהא הקונה זכאי לבטל את ההסכם בתוך 30 יום מיום מתן הודעה לקונה על שינוי כאמור ובלבד שנתנה לקונה הזכות לעיין בתוכניות העדכניות. במקרה כזה, הקונה יחתום על הסכם לביטול חוזה, תצהיר לרשות מיסוי מקרקעין חתום ומאומת כדין בגין ביטול החוזה כאמור ואף ככל שהומצא לידו פנקס שוברים- להחזירו, ככל וניתנו ערבויות להשיב את מלוא הערבויות המצויות בידיו וכן את אישור משרד הבינוי והשיכון לביטול ההסכם.
2.2.3. במקרה שהקונה לא ניצל זכותו לבטל את ההסכם, ככל שעמדה לו כזו על פי האמור בנספח זה ובהסכם המכר, יצורפו להסכם התכניות ו/או המפרט המעודכנים, והם יחליפו ויבואו במקום התכניות והמפרט שצורפו להסכם, וזאת בין אם הקונה חתם עליהם ובין אם לאו ובלבד שנתנה לקונה האפשרות לעיין במפרט ובתוכניות העדכניות.
2.2.4. במקרה של ביטול החוזה בנסיבות המתוארות בנספח זה, מתחייבים הצדדים לבצע את הפעולות שתידרשנה על ידי הרשויות המוסמכות, לרבות חתימה על תצהירי ביטול חיובי מס רכישה ו/או מס שבח/הכנסה, על פי דרישת ב"כ החברה, הבנק המלווה ומשרד הבינוי והשיכון.
2.2.5. במקרה בו יבוטל ההסכם ע"י הקונה, תשיב החברה לקונה את הכספים ששילם הקונה על חשבון תמורת הדירה על פי ההסכם בתוך 45 ימים מיום חתימת הסכם הביטול. הכספים יושבו לרוכש בערכם הריאלי.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

שי-חי יזמות והשקעות בע"מ
ח.פ. 513468413

מור לוגיסטיקה בע"מ
ח.פ. 513175141

_____ _____

המוכרת **הקונה**

אשד בקרה בע"מ
11. 11. 2026
נ ב ד ק

<u>טופס בחירת דירה</u>

תאריך: _____

שעת הבחירה: _____

אני/אנו החתום/ים מטה:

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

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

כתובת _____ טלפון _____ דוא"ל: _____ מספר זוכה _____

מבקש/ים לרכוש מהקבלן _____ דירת מגורים בפרויקט _____

בעיר _____.

אני/אנו מאשר/ים כי הובהר לנו כדלקמן:

מצהיר/ים ומתחייב/ת כדלהלן:

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

חתימת הרוכש/ים _____ _____

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

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

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

חתימת נציג החברה _____

שי-חי יזמות והשקעות בע"מ
ח.פ. 513468413

מור לוגיסטיקה בע"מ
ח.פ. 513175141

_____ _____

המוכרת **הקונה**

אשד בקרה בע"מ
11. 11. 2026
נ ב ד ק

נספח יג' - מדיניות פרטיות

לקוח/ה יקר/ה,

פרטיותך חשובה לנו, ומדיניות פרטיות זו ("**מדיניות הפרטיות**") נועדה להסביר לך את האופן בו אנחנו, שי-חי יזמות והשקעות בע"מ ו/או חברה בשליטתנו ("**החברה**"), אוספים ומשתמשים במידע אישי לגביך, לרבות במסגרת הגשת בקשה לרכישת דירה והליך רכישת הדירה עצמו, הדיווחים הנדרשים לרשויות ופעולות נלוות נוספות.

"**מידע אישי**" במדיניות זו הינו "מידע" כהגדרתו בחוק הגנת הפרטיות המתייחס לאדם מזוהה או אדם הניתן לזיהוי.

1. **הסכמה או חובת חוקית.** כל מידע אישי שתמסור לנו, במישרין או בעקיפין, נמסר בהתאם לחובה חוקית או בהתאם להסכמתך לרכוש דירה מהחברה, כמפורט להלן. הנך מסכים בזאת למדיניות הפרטיות זו וכן לאיסוף, עיבוד ושיתוף מידע אישי על אודותיך כמפורט בה. חלק מהמידע האישי שאנו אוספים נדרש על פי חובה חוקית (כגון פרטי זיהוי לצור דיווח לרשויות המס ורישום הזכויות), וחלקו תלוי ברצונך ובהסכמתך (כגון פרטי התקשרות נוספים, העדפות אישיות וכדומה). היעדר מסירת מידע אישי הנדרש על פי חוק כאמור, תמנע מאיתנו להשלים את הליך המכירה, רישום העסקה ואף לדווח לרשויות הממשלתיות כנדרש בחוק. לגבי מידע שמסירתו תלויה ברצונך ובהסכמתך, אי הסכמה למסירתו עשויה להגביל את יכולתנו לספק את מלוא השירותים, לדוגמה: להעניק לך שירות ולהיות עמך בקשר. אנא קרא בעיון את מדיניות זו המסבירה כיצד אנו משתמשים במידע ולאילו מטרות.

2. **המידע האישי שאנו אוספים וכיצד אנו אוספים אותו.** אנו מקבלים או אוספים ממך את סוגי המידע האישי שלהלן בדרכים הבאות:

- **פרטי יצירת קשר**. במסגרת ההתקשרות עם החברה, תצטרך למסור לנו מידע מסוים כגון שמך, כתובת הדוא"ל שלך ומספר הטלפון שלך ועוד. לעתים נקבל את המידע באמצעות צדדים שלישיים אליהם מסרתם את המידע האישי על אודותיכם לצורך יצירת קשר על ידינו.
- **במסגרת הגשת בקשת רכישה**. נאסוף מידע הנדרש לשם מילוי וחתימה על בקשת הרכישה, כדוגמת שמות ופרטי הרוכשים, מספרי תעודת זהות, הצהרות ונספחים מסוגים שונים כפי שנדרש במסגרת בקשת הרכישה.
- **במסגרת חתימת הסכמים והליך הרכישה עצמו.** נאסוף מידע הנדרש לשם מילוי וחתימה על הסכם הרכישה, כדוגמת פרטי הרוכשים, הצהרות ונספחים מסוגים שונים, פרטי חשבון בנק ומידע פיננסי (כדוגמת הלוואות ומשכנתאות), נתונים על הדירה הרלוונטית ומפרטה, עלותה וכיו"ב.

3. **השימוש שלנו במידע האישי.** אנו נשתמש במידע האישי שנאסף על ידינו כפי שפורט לעיל ולמטרות הבאות:
   - הגשת בקשתך לרכוש דירה, ביצוע הליך המכירה, רישום העסקאות, דיווח לרשויות וגורמים שונים וכיו"ב;
   - יצירת קשר עמך, טיפול בבקשותיך ומתן מענה לפניותייך;
   - שליחת דיווח פרסומי, לרבות באמצעות דוא"ל ומסרונים, בהתאם להוראות הדין, כולל עדכון בדבר פרויקטים נוספים של החברה;
   - שיפור וטיוב שירותי החברה, עריכת סטטיסטיקות, מיקוד ושיפור קמפיינים שיווקיים;
   - התגוננות בהליכים משפטיים, מניעת הונאות, התחזות, זיופים, פעילות בניגוד לתנאי השימוש, מדיניות הפרטיות והדין;
   - מתן פרטים לחברות ניהול, רישום בית משותף ותשריט בית משותף.

4. **שיתוף מידע אישי**. לא נעביר מידע אישי שמסרת לנו לצדדים שלישיים, למעט במקרים הבאים:

אשד בקרה בע"מ
11. 11. 2026
נ ב ד ק

- לפי הסכמתך או אם נדרש לעשות כן במסגרת הליך רכישת הדירה, לרבות העברת מידע לחברות קשורות ונותני שירות מטעם החברה, חברות ביצוע, מתאמי שינויים, חברות ניהול, נציגות הבניין, נציגות הבית המשותף, ספקים ונותני שירותים לדיירים וכל גורם אחר הנדרש לצורך ביצוע ההסכם ומתן השירותים;
- עם הבנק המלווה לצורך קבלת משכנתאות;
- אם נדרש לעשות כן על פי דין במסגרת הליך הרכישה או המכירה, על פי צו שיפוטי או הנחיה מטעם רשות מוסמכת, לרבות העברת מידע ללשכות רישום המקרקעין, הממונה על חוק המכר, רשויות מקומיות, רשויות המס או כל רשות אחרת אשר נדרש להעביר אליה את המידע לפי כל דין;
- במקרה של הליכים משפטיים וכן בכל מחלוקת, טענה, תביעה, דרישה אליהם אנחנו צד;
- במקרה שחברתנו תירכש על ידי צד ג' או תתמזג עם חברת צד ג', או במסגרת בדיקה הקשורה לעסקה מסוג זה, אנו שומרים על הזכות להעביר או להמחות את המידע אישי;
- אם יש לנו סיבה סבירה להאמין שגילוי המידע מסייע או נחוץ כדי: (א) לציית להוראות כל דין; (ב) לאכוף הסכם בינינו; (ג) להתגונן מפני פגיעה בזכויות, ברכוש או בבטיחות של כל אדם או תאגיד.

5. **ניוזלטר/רשימת תפוצה**. בהתאם להוראות הדין, אנו עשויים להשתמש בפרטי הקשר שלך, כולל מספר טלפון וכתובת דוא"ל, לשם שליחת דיווחים, פרסומים, הצעות ועדכונים. תוכל לצאת מרשימת התפוצה ו/או לבקש את הסרתך ממנה על ידי שליחת בקשה בדוא"ל לכתובת office@shayhai.co.il או באמצעות לחצן "הסר" שיופיע על גבי הדיוור עצמו.

6. **אבטחת מידע**. אנו מיישמים במערכותינו שיטות ונהלים לאבטחת מידע. בעוד שמערכות ונהלים אלה מצמצמים את הסיכונים לחדירה בלתי-מורשית למחשבינו, אין בהם בטחון מוחלט. לכן, למרות שאנו שואפים לעשות שימוש באמצעים מקובלים וסבירים על מנת להגן על המידע האישי שלכם, איננו מתחייבים שהמערכות תהיינה חסינות באופן מוחלט מפני גישה בלתי-מורשית למידע המאוחסן בו. אם יש לכם שאלות כלשהן לגבי אבטחת המידע, תוכל ליצור אתנו קשר בכתובת המייל: office@shayhai.co.il.

7. **הזכויות שלך והגנה על הפרטיות שלך**. שי-חי יזמות והשקעות בע"מ הינה בעלת השליטה במאגר המידע המכיל את המידע המפורט במדיניות זו. הנך רשאי לעיין במידע האישי שלך המצוי אצלנו, וככל שתמצא שמידע זה אינו נכון או מעודכן, תוכל לפנות אלינו בבקשה לתקן או למחוק אותו, בהתאם להוראות חוק הגנת הפרטיות, תשמ"א – 1981. אנו מזמינים אותך לפנות אלינו בנושא זה ובכל שאלה שנוגעת לפרטיות שלך באמצעות משלוח דוא"ל לכתובת office@shayhai.co.il.

אשד בקרה בע"מ
11. 11. 2026
נ ב ד ק

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

לשימוש משרדי

מס' השטר

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

1. תיאור המקרקעין

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

2. הפעולה המבוקשת

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

תוקף ההערה עד ליום_____.

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

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

תירשם הערת אזהרה בנוסח:

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

פרטי המתחייב ופירוט זכותו במקרקעין

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

3. פרטי הזכאי שלטובתו ניתנה ההתחייבות

מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון

אשד בקרה בע"מ
11. 11. 2026
נ ב ד ק

4. פרטי המטפל ברישום הפעולה

עורך הדין _____ (שם) _____ כתובת _____ טלפון

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

* ת.ז./דרכון/מס' חברה וכד'

חתימת המתחייב

שם משפחה ופרטי / שם תאגיד	חתימה

<u>אימות חתימת המתחייב בפני עו"ד</u>

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

_____ תאריך _____ חותמת (שם וכתובת) _____ חתימה

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

<u>אישור עו"ד על בדיקת מסמכי תאגיד</u>

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

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