אשד בקרה בע"מ
14. 10. 2026
נ ב ד ק

ב"ה

<u>צרפתי שמעון בע"מ-</u>
<u>קרית גת מגרשים 217, 306</u>

פרויקט "<u>צרפתי בכרמי גת צפון</u>"
<u>חוזה מכר- דירה במחיר מטרה</u>

אשד בקרה בע"מ
נ ב ד ק
חתימה:
תאריך: 14/10/26
בדיקה זו נעשתה כלפי ועבור מישרד הביטוי והשיכון בלבד
אין בבדיקה זו משום אישור לסטייה מהוראות כל דין ו/או
ובכל מקרה התנאים הקבועים במכרזי הם המחייבים

שנערך ונחתם באשדוד ביום ____ לחודש ____ שנת 2026

ב י ן : צרפתי שמעון בע"מ , חברה מס. 510927387
מרח' הבנאים 1 באשדוד,
באמצעות מורשה חתימתה, ואשר תקרא להלן
לשם הקצור-"החברה" או "המוכר",

מצד אחד:

ל ב י ן: _____ (ת.ז. _____)
_____ (ת.ז. _____)

כתובת: _____
נייד: _____, _____
כתובת מייל: _____

כולם ביחד וכל אחד מהם בנפרד, (אם יש יותר מרוכש או רוכשת אחת), ואשר יקרא/תקרא/יקראו להלן לשם הקצור- "הרוכש"

מצד שני:

הואיל: והחברה זכתה במכרז רשות מקרקעי ישראל כמורשית מדינת ישראל (להלן- "הרשות") שמספרו ים/232/2023, ובעקבותיו חתמה על חוזה בניה וחוזה חכירה מהוון עם הרשות, לגבי המפורט בהמשך;

והואיל: וזכיית החברה במכרז מתייחסת בין היתר למתחם מס' 9 (להלן-"המתחם") שיועד במקור לבניית 400 יחידות דיור ושטחי מסחר (כמות שיכול שתוגדל) שתבננה/הנבנות ע"י החברה במגרשים 217, 306, 307 ו- 308 שבגוש 1700 חלקות 87, 120, 121, 122 (מקודם חלקה 30 בחלק) שבשכונת כרמי גת צפון בקרית גת, לפי תכנית מס' תמ"ל 1115 (להלן בהתאמה – "המקרקעין"; "התכנית") וכל תכנית אחרת או נוספת שתחול עליהם;

והואיל: וביום 05.07.2026 נרשמו זכויות החכירה במגרשים הנ"ל על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין (להלן- "הלשכה");

והואיל: והחברה בונה/בנתה על המגרשים 217 ו- 306 שבמתחם (להלן-"המגרשים"), בתאור כללי (ולא ממצה), מבנה מורכב ומשולב הכולל בין היתר ארבעה בנינים/אגפים (שני בנינים/אגפים במגרש 217 ושני בנינים/אגפים במגרש 306) של דירות מגורים, מרתפי חניה, מחסנים, מתקנים ומערכות שונות, וכן מבני שרותים ובמגרש 306 יבנו בנוסף בקומת הקרקע מתחת לאגפי המגורים שטחים מסחריים הכוללים חנויות ויחידות עסקיות אחרות (להלן- "הפרויקט");

_____ _____
הרוכש צרפתי שמעון בע"מ

אשד בקרה בע"מ
14. 10. 2026
נ ב ל ק

והואיל: וברצון החברה לבנות, (אם טרם הושלמה הבניה), ולמכור לרוכש, וברצון הרוכש לקנות ממנה, דירה בת _ חדרים הנבנית/שנבנתה בבנין __ שבמגרש 217/ 306, דירה מס' ___ (הניתן לשינוי) לפי רישומי החברה, בקומה ___ והכל לפי המפרט, אשר לא יפחת מן המפרט המחייב עפ"י המכרז, והתוכניות המצורפים לחוזה זה בנספח "א" והמהווים חלק בלתי נפרד ממנו, (להלן- "הדירה");

נספח א': מפרט

והואיל: וברצון הצדדים להתנות תנאים ולקצוב את יחסיהם בקשר עם האמור לעיל;

לפיכך מוסכם ומותנה בין הצדדים כדלקמן:

פרק א: <u>פתיחה ומהות ההתקשרות:</u>

1.

1.1. המבוא לחוזה זה והנספחים המצורפים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו ויקראו בכפיפה אחת עם תנאיו והוראותיו.

1.2. חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון (להלן- "משרד הבינוי") 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 נגד סעיפי החוזה על פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני בקורת שיפוטית נגד סעיפיו.

2. בחוזה זה:

2.1. "<u>המתחם</u>": מתחם מס' 9 הכלול בתנאי המכרז והכולל 4 מגרשים כמפורט לעיל וביניהם המגרש.

2.2. "<u>דירות הזכאים</u>": הדירות שעל החברה למכור עפ"י תנאי המכרז לזכאי או למאושרי משרד הבינוי במסלול "דירה במחיר מטרה" ובתנאים שמכתיבים הרשות ומשרד הבינוי.
"<u>רוכש זכאי</u>": רוכש של דירה במסלול "דירה במחיר מטרה" ובתנאי הרשות ו/או משרד הבינוי.

2.3. "<u>יח"ד במחיר ובתנאי שוק</u>": אותן יחידות שהחברה זכאית למכור עפ"י תנאי המכרז, או עפ"י הרשאות שתקבל מהרשות ו/או ממשרד הבינוי, בתנאי שוק חופשי ושלא במסלול דירה במחיר מטרה.

2.4. "<u>עבודות הפיתוח הכללי</u>": כל עבודות הפיתוח והתשתיות העל קרקעיות והתת קרקעיות בדרכים, בכבישים, בשבילים ובשטחים הציבוריים עד ובסמוך לגבולות המגרשים שבמתחם, אשר תבוצענה ע"י הרשות המקומית בקרית גת, או מי מטעמה כמפורט בתנאי המכרז.

2.5. "<u>פיתוח צמוד</u>": עבודות הפיתוח שתבצע החברה בתוך המגרשים.

2.6. "<u>טופס 4</u>": אישור להספקת חשמל, מים או חיבור טלפון לבנין לפי תקנות התכנון והבניה (אישור למתן שרותי חשמל, מים וטלפון) התשמ"א- 1981.

2.7 "<u>תעודת גמר</u>": תעודת גמר כמשמעותה בתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה) תשע"ו- 2016.

הרוכש צרפתי שמעון בע"מ

אשד בקרה בע"מ
14. 10. 2026
נ ב ל ק

2.8. "מדד תשומות הבניה": מדד תנודות מחירי תשומות הבניה למגורים כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, אף אם יתפרסם בידי כל מוסד ממשלתי אחר, לרבות כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין שהוא בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו.

2.9. המונח "רוכשים", משמעותו, רוכשי הדירות ובעלי הזכויות בהן עפ"י ההתקשרות שבינם לבין החברה, ובהמשך עפ"י זכויות החכירה שתקנה להם הרשות, או שתעביר להם החברה, (וגם אם יוקנו להם לבסוף זכויות בעלות), ולרבות חליפיהם ורוכשי מישנה, להם יוקנו זכויות רוכשים, בכפוף להוראות, לתנאים ולהגבלות שבחוזה זה.

2.10. המונח "דירה", ככל שאינו מתייחס לדירה הנרכשת, משמעותו גם כל דירת מגורים אחרת בבנין/בבנינים, המיועדת ע"י החברה לרישום "כדירה" ולפי ההגדרה שבסעיף 52 וסעיף 54 לחוק המקרקעין תשכ"ט – 1969 (להלן-"חוק המקרקעין"), והכל לפי הקשר הדברים. בהתייחס לדירה הנרכשת, המונח "דירה" כולל את החלקים שהוצאו מהרכוש המשותף ויוצמדו אליה (ככל שיוסכם עליהם) המצוינים במפרט (להלן-"הצמדותיה") ואת החלק היחסי ברכוש המשותף שיוצמד אליה.
המונח "יחידה" משמעותו חנות, בית עסק, משרד וכל יחידה אחרת (שאינה מיועדת למגורים) הכלולה בפרויקט, המיועדת ע"י החברה לרישום כ"דירה" ויחידה נפרדת עפ"י ההגדרה שבסעיף 52 וסעיף 54 לחוק המקרקעין.

2.11. המונח "הבניין" מתייחס לבניין שבו נכללת הדירה הנרכשת. המונח "הבניינים", משמעותו: כל הבניינים הנבנים או שיבנו, ע"י החברה במגרש, לרבות הבניין- והכל לפי הקשר הדברים.
ככל והחברה תחליט לרשום את שני המגרשים וכל שיבנה עליהם כבית משותף מורכב אחד כפי שיפורט להלן, אזי המונח "הבניינים" יכלול בהתאמה את כל הבניינים הנבנים או שיבנו ע"י החברה בשני המגרשים.

2.12 בחוזה זה המונח: "אגף מגורים": משמעותו - לובי הכניסה, הקומות של דירות המגורים, שבכל בנין וכל שיוצמד בלעדית, (אם בכלל), לאגף האמור, או לדירות הכלולות בו, עפ"י הוראת חוזה זה.
"האגף המסחרי" משמעותו אגף המיועד למסחר, עסקים ושרותים שבקומת הקרקע של הבניינים במגרש 306, וכל שיוצמד בלעדית, (אם בכלל), לאגף זה ו/או ליחידות שיכללו בו, ולפי תנאי חוזה זה.
החברה זכאית לקבוע את מספר אגפי המגורים ואגפי המסחר שיכללו בפרויקט.

2.13. המונח "המגרשים" מתייחס כאמור לשני המגרשים 217 ו- 306 שבמתחם המהווים יחדו חטיבה אחת.
בחוזה זה המונח "המגרש" יכול שיתייחס לפי הקשר הדברים רק למגרש שעליו נבנה הבנין שבו תיכלל דירת הרוכש, ואולם, אם החברה תפעל לאיחוד המגרשים 217 ו-306 שבמתחם, או כמצופה, לרישום כל הבנינים שיבנו עליהם כבית משותף אחד מורכב, והכל עפ"י נתוני התכנון והזכות המוקנית לחברה בחוזה זה, אזי המונח "המגרש", יכול שייוחס, בשנויים המתחייבים, גם למגרש החדש תולדת האיחוד או למגרש המשותף (הכולל את שני המגרשים) שיכללו או המיועדים להכלל, בבית המשותף, והכל לפי הקשר הדברים.

2.14. חלוקת חוזה זה לפרקים, וכותרות הפרקים, נועדו לצורכי התמצאות ולנוחות הקורא בלבד, ולא ישמשו לצורך פרוש חוזה זה ותנאיו.

2.15. החברה מתחייבת בזה, לבנות ולמכור לרוכש את הדירה, כתאורה בחוזה זה (וכל שיוצמד אליה לפי תנאי ברבות החלק היחסי ברכוש המשותף), והרוכש מתחייב לרוכשה, והכל לפי תנאי החוזה ונספחיו. החברה תהיה זכאית לבצע

הרוכש צרפתי שמעון בע"מ

אשד בקרה בע"מ
14. 10. 2026
נ ב ד ק

את עבודות הבניה בעצמה ו/או באמצעות קבלן ראשי ו/או באמצעות קבלני מישנה מורשים מטעמה.

פרק ב: <u>בניה ומסירה:</u>

3. 3.1. החברה מתחייבת לגרום לכך, כי הדירה, תבנה ותושלם בהתאם למפרט הטכני ולתוכניות הכלולים בנספח "א", כשהבניה מבוצעת בחומרים, כלים ואביזרים חדשים, בעלי איכות טובה ובטיב עבודה ראוי ונאות. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי אם יש כזה. היה ויתגלו סטיות ושנויים בלתי מהותיים בין העבודות שיבוצעו בפועל ולבין הנתונים, והמידות הכלולים במסמכים שבנספח א', אזי החברה לא תחשב עקב הסטיות והשנויים הנ"ל כמי שהפרה את החוזה. כסטיות בלתי מהותיות לצורך סעיף זה, תחשבנה אותן סטיות קבילות המפורטות במפרט לפי צו מכר דירות (טופס של מפרט התשל"ד- 1974 (כולל תיקון התשס"ח- 2008).

3.2. בנוסף להסכמות שבחוזה זה, היה והחברה תידרש להכניס שנויים לא מהותיים במגרשים, ו/או בבנין, ו/או בדירה, וזאת בהתאם להחלטת הרשויות המוסמכות, אזי יחייבו השנויים הנ"ל את הצדדים, על אף כל הוראה אחרת הכלולה בחוזה זה ובנספחיו. מוסכם כי שינוי במיקום הדירה בבניין, ו/או בשטחה, דהיינו בשטח העולה על הסטיות הקבילות, ו/או בחלוקה הפנימית של הדירה, ייחשב כ"שינוי מהותי" לצורך סעיף זה.

3.3. החברה מאשרת כי התקבלו, (ואם טרם התקבלו כי יתקבלו בהקדם), הרישיונות וההיתרים הדרושים מעם הרשויות המוסמכות, להקמת הבניין ולבנית הדירה בהתאם למפרט הטכני ולתוכניות שבנספח א'. החברה מתחייבת לשאת בכל ההוצאות הכרוכות בבנית הבנין והדירה, עד להשלמתם, לרבות תשלום לקבלן המבצע, עריכת בטוחים וקבלת ההיתרים והרשיונות. לחברה נשמרת הזכות לבצע בבנין את השנויים הנזכרים במפרט ובהמשך חוזה זה ועפ"י תנאי ההיתרים שתקבל כדין.

3.4. החברה מתחייבת לגרום לכך, שהדירה תבנה ותושלם כמוסכם וכי החזקה בה תימסר לרוכש וזאת עד ליום 27.06.2030 (להלן- "**מועד המסירה**"), כשהיא ראויה למגורים ופנויה מכל אדם וחפץ וחופשיה מכל חוב, שיעבוד, עיקול, משכנתא או זכות אחרת של צד שלישי, למעט שעבוד לבנק המלווה ולמעט שעבוד שניתן כביטחון להלוואה לרכישת הדירה, או משכנתא שנרשמה לבקשת הרוכש, או חוב, או עיקול שנגרמו בעטיו של הרוכש, וכן מתחייבת החברה עד למועד המסירה לגרום לכך כי יושלמו בבנין ובמגרשים אותם החלקים, המערכות והמתקנים המשותפים שידרשו לצורך התחלת השמוש הסביר בדירה, וכ"ז בתנאי שעד לאותו מועד ימלא הרוכש את כל ההתחייבויות המוטלות עליו בחוזה זה והקודמות למועד המסירה. הרוכש מצידו מתחייב, לקבל את החזקה בדירה במועד המסירה ולנקוט לפני כן בכל הפעולות המפורטות בחוזה זה והקודמות למועד המסירה. החברה מתחייבת, בנוסף לאמור לעיל, כי מיד לאחר בנייתה והשלמתה של הדירה, ימשך ברציפות ביצוע עבודות הגמר בבנין (ככל שהוא לא יושלם כולו עד למועד המסירה), וכן ביצוע אותן עבודות הפתוח הצמוד במגרשים, המשרתות את הבנין, עד לסיום ולהשלמת הבניה והעבודות האמורות.
בכדי להסיר ספק מובהר כי הרוכש לא יהיה רשאי לסרב לקבל את הדירה במועד המסירה מהטעם שלטענתו קיימים בדירה ליקויים ו/או אי התאמות ו/או חוסרים ובלבד שהדירה ראויה למגורים. כמו כן הרוכש לא יהיה זכאי לסרב לקבל את החזקה בדירה במועד המסירה מן הטעם שעבודות הגמר בדירה אחרת בבנין טרם הושלמו, או מן הטעם כי עבודות הפתוח בכל המגרשים טרם בוצעו, וזאת אם אומנם הושלמו אותם חלקים, מערכות ומתקנים של הבנין ואותן עבודות פתוח, המאפשרות להתחיל ולהשתמש בדירה למגורים וניתן לחברה "טופס 4" או תעודת גמר והכל בלבד שאי השלמת עבודות הפיתוח אינן

הרוכש צרפתי שמעון בע"מ

אשד בקרה בע"מ
14. 10. 2026
נ ב ד ק

מונעות מן הרוכש גישה סבירה לדירה והצמדותיה ושימוש סביר בדירה למגורים. בהשלמת עבודות הבניה תפעל החברה ככל האפשר באופן שלא יגרמו הפרעות בלתי סבירות לרוכש.
החברה מתחייבת להשלים את עבודות הפתוח הצמוד במגרשים, המתייחסות לבנין, בתוך 6 חודשים ממועד מסירת הדירה ולגרום לכך שעבודות הפתוח יתבצעו באופן שתמנע ככל האפשר הפרעה והטרדה לרוכש. הפרת התחייבות הרוכש לקבל את החזקה בדירה במועד המסירה תחשב להפרה יסודית.

3.5 איחור בהשלמת הדירה ובמסירתה לרוכש שלא יעלה על חודש לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכר בחוזה 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:
סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה בעבור התקופה שתחילתה בתום חודש ממועד המסירה החוזי וסיומה בתום ארבעה חודשים ממועד המסירה החוזי.
סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.25 בעבור התקופה שתחילתה חמישה חודשים לאחר מועד המסירה החוזי וסיומה בתום עשרה חודשים ממועד המסירה החוזי.
סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.5 בעבור התקופה שתחילתה 11 חודשים לאחר מועד המסירה החוזי ואילך. הפיצויים הקבועים בסעיף קטן זה ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש.

3.6 הוראות סעיף 3.5 לעיל לא יחולו אם מתקיים לגבי האיחור במסירת הדירה אחד מאלה:
(1) הוא נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הרוכש בלבד;
(2) הוא תוצאה מנסיבות כאמור בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970, ומתקיימים לגביו שאר התנאים הקבועים באותו סעיף.

3.7 בסמוך לאחר שנודע למוכר על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף 3.6, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מבניהם), יודיע המוכר לרוכש על דחיית מועד המסירה ויפרט בהודעתו את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, יודיע המוכר על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לו אודות הנתונים הנ"ל.

3.8 על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף 3.6 התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, המוכר יודיע לרוכש על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה.

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

3.9 במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף 3.6 לעיל תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודש המנויה בסעיף 3.5 לעיל), ולמעט אם האיחור נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הרוכש בלבד, יהיה הרוכש זכאי לבטל את החוזה ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף

אשד בקרה בע"מ
14. 10. 2026
נ ב ד ק

הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.
בנוסף לאמור בסעיף זה לעיל, מובהר בזאת כי במקרה של ביטול כאמור אף יחולו יתר הוראות החוזה הדנות בתוצאות הביטול ומימושן, לרבות ובשינויים המתחייבים, ההוראות והתנאים הרלוונטיים הדנים בתוצאות הביטול שבסעיף 9.6 הדן בביטול החוזה ביוזמת החברה.

3.10 באם הרוכש יהיה זכאי לפיצויים לפי סעיף 3.5, אזי מוסכם כי הפיצויים הנזכרים בסעיף 3.5 לעיל יהיו הסעד והתרופה היחידה שיוכל הרוכש לדרוש מן החברה למשך תקופה של עד ששה חודשים. תפגר החברה במסירת הדירה גם מעבר לששת החודשים כאמור, יהיה זכאי הרוכש לכל התרופות על פי דין ותוקנה לרוכש הברירה, או לבקש את המשך תשלום הפיצויים המוסכמים בתנאים הנקובים לעיל, למשך תקופת הדחיה הנוספת, או לחילופין לדרוש לפי בחירתו כל סעד ותרופה אחרת עפ"י דין. למען הסר ספק, יובהר כי זכות הבחירה הנ"ל תמשיך לעמוד לזכות הרוכש משך תקופת הדחייה הנוספת.

3.11. מובהר כי אם תדחה מסירת הדירה לרוכש כתוצאה מהטעמים הנקובים בחוזה זה בסעיף 3.6, דחיית המסירה לא תחשב להפרת החוזה ע"י החברה.

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

3.12. החברה זכאית להקדים את מועד מסירת החזקה בדירה, בתקופה של עד 60 ימים ובלבד שמסרה לרוכש הודעה על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הרוכש.

3.13. סמוך למועד השלמת הדירה תשלח החברה לרוכש הודעה בכתב, ובה תזמין את הרוכש לקבל את הדירה לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין החברה, שלא יהיה מאוחר מ- 21 ימים ממשלוח ההודעה. ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת הדירה לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הדירה לרשותו, תשלח לו החברה הודעה נוספת, ובה יתבקש הרוכש בשנית לתאם מועד למסירת הדירה לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ- 10 ימים ממשלוח הודעה זו.

3.14 היה והרוכש לא יקבל את החזקה בדירה במועד המסירה שיתואם עמו, או במועד שיקבע על ידי החברה, בהעדר שיתוף פעולה מצד הרוכש כאמור בסעיף 3.13 לעיל וזאת על אף שהדירה ראויה למגורים, אזי החברה לא תהיה אחראית לשמירת הדירה ולכל נזק, או קלקול שיגרמו בה ובאביזריה לאחר מועד המסירה הנ"ל, פרט לנזק או קלקול שיגרמו כתוצאה מרשלנותה והכל בכפוף לחוק השומרים, התשכ"ז- 1967. כמו כן ובמקרה זה יהיה על הרוכש לפרוע לחברה את תשלום התמורה, או את יתרת התמורה, שעליו לפרוע במועד המסירה ולהתחיל לשאת גם בתשלומי המיסים החלים על הדירה בעליה ומחזיקיה ולפרוע את חלקו היחסי בהוצאות מתן השירותים המשותפים ויתר ההוצאות המפורטות בסעיפים 10 ו-11 שבהמשך. בכדי להסיר ספק הובהר לרוכש כי אי קבלת הדירה על ידו במועד מבלי שיהיה לו טעם מוצדק לכך, תחשב גם להפרה של התחייבות יסודית בחוזה זה.

3.15. הצדדים מסכימים ומתחייבים, לערוך יחדו פרוטוקול מסירה למסירת הדירה במעמד מסירתה לרוכש.

3.15.1 הרוכש יהיה רשאי לבדוק את הדירה בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם החברה. במועד

הרוכש צרפתי שמעון בע"מ

אשד בקרה בע"מ
14. 10. 2026
נ ב ל ק

המסירה תערך ע"י החברה והרוכש תרשומת, אשר תיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על ידי הצדדים במועד המסירה (לעיל ולהלן- "פרוטוקול מסירה").

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

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

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

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

3.15.6 האמור בסעיפים קטנים 3.15.3- 3.15.5 יהווה חלק מפרוטוקול המסירה.

תיקוני אי ההתאמות שיתגלו ויוסכמו בפרוטוקול המסירה יבוצעו ע"י החברה כמפורט בפרק ה' דלהלן.

3.16. הרוכש מתחייב, שלא להיכנס אל הדירה, או להתיר לאחר לעשות כן ושלא לתפוס בה חזקה, במישרין או בעקיפין, ללא אישור החברה בכתב, ועד שלא יקבל את החזקה בה מן החברה לפי תנאי חוזה זה. לצורך סעיף זה תחשב גם הכנסת חפצים, רהיטים וכדומה לתפיסת חזקה. הפרת ההתחייבות שבסעיף קטן זה תחשב להפרה יסודית.

3.17. הובהר לרוכש, כי ממועד המסירה של הדירה לרוכש, כמותנה בחוזה זה ואילך, יראו את הרוכש, כבעלים ומחזיק של הדירה והנושא בכל החובות הנובעות מכך.

3.18. הרוכש מאשר שהובהר לו כי חובת החברה לשמור על הדירה תפוג במועד המסירה ומאותו מועד תחול עליו חובת שמירתה והוצע לו לבטחה. האמור לא ישחרר את החברה מחבות ככל שתוטל עליה "כשומר חינם" עפ"י הדין.

3.19. הובהר לרוכש כי הוא יהיה האחראי על פי דין, ממועד המסירה, להטיב כל נזק שיגרם לצד ג', (לגופו או לרכושו), בעת שהותו בדירה או בסמוך לה, עקב מעשיו או מחדליו של הרוכש, או עקב השימוש שיעשה בדירה או עקב מעשיהם או מחדליהם של המשתמשים בדירה מטעמו, וגם לצורך זה הוצע לרוכש לערוך ביטוח ראוי.

3.20. מובהר כי על הרוכש להגיע בתוך 30 ימים ממועד דרישת החברה בכתב, כדי לבחור את הפריטים והמוצרים מהסטנדרט המוצע ע"י החברה (בהתאם למפרט המחייב), שיותקנו בדירה. היה והרוכש לא יגיע בתוך 30 ימים ממועד פניית החברה אליו לביצוע הבחירה כאמור, תשלח לו החברה הודעה על מועד נוסף שלא יפחת מ-7 ימים. ככל שלא יגיע הרוכש גם במועד האמור אזי תהיה החברה זכאית להתקין בדירה את הפריטים והמוצרים מהסטנדרט לפי בחירתה.

הרוכש צרפתי שמעון בע"מ

אשד בקרה בע"מ
14. 10. 2026
נ ב ל ק

פרק ג': הרישום וזכויות הרוכש

4. 4.1 החברה מעריכה בעקבות תוצאות התכנון, כי שני המגרשים שבמתחם והבניינים שיוקמו עליהם, ירשמו כבית משותף מורכב אחד. החברה מתחייבת לרשום בלשכה, באישור הרשות, את המגרשים והבניינים שיבנו עליהם כבית משותף מורכב שיכלול מספר מבנים/אגפים בכל הפרדה/חלוקה שתקבע החברה בהתחשב בתוצאות מימוש תכניות הבניה שיבוצעו במגרשים (להלן- "הבית המשותף"), ואת הדירה בחכירת הרוכש "כדירה" נפרדת בהתאם לפרק ו' של חוק המקרקעין, ולהצמיד לה חלק יחסי ברכוש המשותף שיקבע לבית המשותף ו/או לבניין שבו נכללת הדירה כפי שיפורט בהמשך.
החברה מתחייבת לבצע את הרישום בפועל במועדים שיקבעו בהמשך רק לאחר השלמת בניית הדירה וכל הבניינים שיבנו על המגרשים, כמו כן יבוצע הרשום לאחר חתימת חוזה החכירה שבין הרשות לרוכש, לגבי הדירה, (ככל שהרשות תיתן את הסכמתה לחתימת חוזה חכירה נפרד לפני רישום הבית המשותף), ולאחר השלמת הליכי הרישום בלשכה, של פעולות תכנון איחוד והחלוקה לגבי המגרשים, כמשמעותם בתקנות 65 או 66 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב - 2011, וקיום כל דרישות הרשות והרשויות המוסמכות הקודמות לרישום. בהמשך לאמור לעיל, החברה זכאית לאחד את המגרשים במצבם, או בעקבות כל שינוי תכנוני שיחול בהם, ולרשום כאמור את המגרש המאוחד והבניינים שיוקמו עליו כבית משותף אחד מורכב. לחילופין, החברה זכאית לרשום את שני המגרשים שבמתחם והבנינים שיבנו עליהם כבית משותף מורכב אחד, אף אם לא יאוחדו בהליך תכנוני, ולחילופי חילופין, החברה זכאית ככל שהדבר יתאפשר, לרשום כל מגרש והבניינים שיבנו עליו כבית משותף מורכב עצמאי. הודע לרוכש כי בחישוב תקופות הרישום לא יבואו במניין תקופות שהחברה הוכיחה לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שאינן בשליטתה והיא לא יכלה היתה למנוע את קיומן, או עקב נסבות שהרוכש אחראי להן. הובהר לרוכש כי אין החברה יכולה לקבוע מעתה את המועד המדויק לבצוע פעולות הרשום שבסעיף זה. עוד הובא לידיעתו כי המגרשים יצטרכו לעבור את הליכי רישום חלוקת המגרשים שבמתחם או בגוש בו הם כלולים, לפי התכנית המפורטת החלה עליהם, או כל תכנית אחרת, או נוספת, החלה ושתחול עליהם, כדי לאפשר לחברה לבצע את רישום הבית המשותף ויתר פעולות הרישום הנקובות בחוזה זה, והליכים אלה תלויים גם בגורמים אחרים. החברה מתחייבת לרשום את הדירה בחכירת הרוכש כאמור לעיל, כשהיא נקיה מכל חוב, עקול, שעבוד, משכנתא, התחייבות לתשלום חוב, והתחייבות אחרת כל שהיא, למעט משכנתאות והתחייבויות כאמור שתעשינה ושתרשמנה לבקשת הרוכש או בהתאם להוראותיו, או עפ"י הסכם שבין הרוכש לבנק למשכנתאות, (או מלווה אחר), שילווה לו כספים לרכישת הדירה, או חוב, או עיקול שנגרמו בעטיו של הרוכש. כמו כן מוסכם כי ההנחיות וההוראות לגבי דרך רישום הבית המשותף, או חלקים ממנו, או כל הוראה אחרת הקשורה בכך שינתנו על ידי רשם המקרקעין, ו/או על ידי המפקח על רישום המקרקעין (המפקח על רישום הבתים המשותפים), ו/או ע"י הרשות, ו/או משרד הבינוי, תחייב את הצדדים ותגברנה על כל התנאה מוסכמת שונה שבחוזה זה. הובא לידיעתו של הרוכש שבהתאם לחוזה החכירה שנחתם בין החברה לרשות, תהיה רשאית הרשות להודיע לחברה כי הטיפול בפעולות הרישום כמפורט בחוזה החכירה יבוצעו על ידי הרשות במקום החברה.

4.2. ככל שתתקבל הסכמת הרשות לכך, החברה תגרום לכך שיחתם בין הרוכש ולבין הרשות חוזה חכירה מהוון לגבי הדירה וכל שיוצמד אליה לפי חוזה זה, לתקופה של 98 שנים, (או כל תקופה אחרת או נוספת שתקבע הרשות), ואשר תחילתה במועד שתקבע הרשות, (גם אם הוא קודם לחתימת החוזה), ועפ"י כל יתר התנאים המקובלים ברשות, וזאת לאחר שיתקיימו התנאים המצטברים הבאים:

אשד בקרה בע"מ
14. 10. 2026
נ ב ד ק

4.2.1 בניית הדירה, הבניין או הבניינים שבמגרשים תושלם (לפי תנאי הרשות ומשרד הבינוי), והחזקה בדירה תימסר לרוכש.

4.2.2 הרוכש יחתום, ככל שיידרש, על מסמך בנוסח המקובל בבנק, (ראה הגדרת "הבנק" בסעיף קטן 5.1.1 להלן), לפיו הוא מאשר כי הדירה נמסרה לו וכי הודע לו שהערבות הבנקאית תבוטל בהתאם לתנאיה.

4.2.3 הרוכש יפרע לחברה את מלוא תמורת הדירה וכל תשלום נוסף המגיע לה לפי תנאי החוזה.

4.2.4 הרוכש יחתום על כל מסמך שיבקש בנק למשכנתאות, (או מלווה אחר), שילווה לו כספים לרכישת הדירה, (אם בכלל), לצורך קבלת התחייבות לרישום משכנתא או כל מסמך אחר.

4.2.5 הרוכש ישתף פעולה עם החברה עפ"י דרישתה לצורך חתימת חוזה החכירה וקיום תנאי סעיף זה, והרוכש אומנם מתחייב לעשות כן.

4.2.6 יקוימו יתר התנאים שתתנה הרשות לצורך חתימת חוזה החכירה.

4.2.7 תסכים הרשות לחתום על חוזה החכירה כאמור עם הרוכש, לפני שיושלם כל הליך הבניה שבמגרשים כאמור בסעיף קטן 4.2.1, ובכפוף להשלמת בניית הדירה ומסירתה לרוכש, אזי תפנה החברה את הרוכש לחתימת החוזה כאמור, ובלבד שיתקיימו יתר התנאים שבסעיף קטן 4.2 דלעיל.

הרוכש ישיב לחברה, מיד לאחר שיחתם חוזה חכירה כאמור, את הבטוחה או הבטוחות שיקבל לפי הוראות חוק המכר, כמפורט בסעיפים קטנים 5.1.2, ו-5.2.4 להלן.

4.3 4.3.1 על אף האמור בסעיף הקטן הקודם (4.2 כולו), מובהר ומוסכם, כי ככל שהרשות תדרוש שזכות החכירה לגבי המגרשים תרשם בתחילה בלשכה ע"ש החברה, (עם השלמת הליך הרישום של חלוקת המגרשים עפ"י התכניות החלות ושיחולו עליו, ורישום המגרשים כיחידות רישום עצמאיות), וזאת כתנאי להענקת זכויות החכירה בדירות לרוכשים, אזי לא תהיה תחולה לאמור בסעיף 4.2 הקודם, וזכות החכירה בדירה תוקנה לרוכש רק לאחר רישום הבית המשותף, ובעת רישום הדירה על שמו בלשכה, והכול באמצעות שטרי החכירה, או חכירת המשנה, או העברת חכירה, שתקבע ותאשר הרשות עובר לרישום, ובהתחשב בתנאי חוזה החכירה שנקשר עם החברה. ירשמו המגרשים בחכירת החברה כמפורט בסעיף קטן זה, ותרשם בהסכמת החברה, הבנק הנזכר בפרק ד' והרשות, הערת אזהרה לטובת הרוכש, (העומדת כבטוחה עצמאית בדרישות חוק המכר), יהיה על הרוכש להחזיר לחברה או לבנק לפי הוראותיהם את הבטוחה שיקבל לפי תנאי סעיפים קטנים 5.1.2 ו-5.2.4 דלהלן, או כל בטוחה אחרת, או חליפה שיקבל עפ"י תנאי חוזה זה, וזאת ככל שהבטוחה לא בוטלה והוחזרה קודם לכן. הרוכש מתחייב לשתף פעולה עם דרישה, לרישום הערת האזהרה על שמו, בהתקיים התנאים דלעיל, ואם לא יעשה כן יוכלו שלוחיו הנזכרים בסעיף קטן 4.7 לפעול בשמו לבצוע הרישום כאמור.
למניעת ספק, מוסכם ומודגש, כי הנחיות והוראות הרשות ו/או משרד הבינוי ו/או המפקח על רישום המקרקעין, לגבי מועד ודרך רישום הזכויות בדירה ע"ש הרוכש, הדוחות את המועדים והמשנות את התנאים הנקובים בחוזה זה, תחייבנה את הצדדים ותהיינה עדיפות על כל התנאה שונה הכלולה בחוזה זה.

הרוכש צרפתי שמעון בע"מ

אשד בקרה בע"מ
14. 10. 2026
נ ב ד ק

4.3.2 בחוזה זה "חכירה", גם "חכירת מישנה", או העברת והמחאת זכות חכירה שתוקנה לחברה לגבי הדירה במשמע.
מובהר, מודגש, ומוסכם כי אם הרשות תחליט לקראת רישום הדירות ע"ש רוכשיהן להמיר את חוזה החכירה, או את זכויות החכירה, ברישום בעלות, אזי אלה יהיו הזכויות שיוקנו גם לרוכש, ובשנויים המתחייבים.

4.4 החברה תבצע את פעולות הרישום כאמור בסעיפים קטנים 4.1, 4.2, ו- 4.3 דלעיל, רק לאחר שהרוכש ימלא ויקיים מצידו את כל התחייבויותיו שבחוזה זה הקודמות לרישום, וכן לאחר שימציא לחברה את כל המסמכים והאישורים הדרושים, אשר יהא עליו להמציא לשם ביצוע רישום הזכויות על שמו כאמור, לרבות אישורים מעם הרשות המקומית, רשות מיסוי מקרקעין (לגבי מס הרכישה), וכל רשות ממשלתית אחרת, כולל אישורים בדבר פרעון כל תשלומי החובה החלים על הדירה ועליו כבעל הזכויות והמחזיק בה, החל ממועד המסירה ואילך.
הרוכש מאשר כי לא ידוע לו על קיומה של מניעה כלשהי בגללה לא יוכל לחכור את הזכויות בדירה מאת הרשות, וכן מצהיר הרוכש כי אין הוא "נתין זר".
לצורך סעיף זה: "נתין זר" - מי שאינו אחד מאלה:

4.4.1 אזרח ישראלי.

4.4.2 עולה לפי חוק השבות, התש"י - 1950, שלא מסר הצהרה לפי סעיף 2 לחוק האזרחות, התשי"ב - 1952:

4.4.3 זכאי לאשרת עולה או לתעודת עולה לפי חוק השבות, התש"י - 1950, שקיבל במקומה אשרה ורשיון לישיבת ארעי כעולה בכח מכח חוק הכניסה לישראל, תשי"ב – 1952:

4.4.4 תאגיד שהשליטה עליו בידי יחיד שהינו אחד מאלה המנויים בס"ק 4.4.1 – 4.4.3 הקודמים, או בידי יותר מיחיד אחד כאמור.

והכל בכפוף להקלות ולהנחיות המקובלות ברשות ולשנויים שיחולו בהן.

4.5 הרוכש מתחייב להופיע בפני רשם המקרקעין שבלשכה, או בפני עוה"ד שיטפלו ברישום, וכן בפני כל אדם, תאגיד, מוסד ורשות, לחתום על כל המסמכים שידרשו ולעשות כל פעולה שתדרש לשם רישום הבית המשותף, (ככל שחתימתו או נוכחותו תדרש לשם כך), ולשם רישום הדירה על שמו ובחכירתו. הרוכש מתחייב לפעול כאמור, בכל עת שיתבקש לכך ע"י החברה, ואולם החברה תפעל כדי לתאם מועד לבצוע הפעולות הנ"ל עם הרוכש.
בכפוף ובנוסף להוראות ולתנאים הכלולים בחוזה זה, החברה תפעל, ככל שיתאפשר, לבצוע פעולות הרישום שבחוזה זה, בתנאים ובמועדים הרלוונטיים הכלולים בסעיף 26. של חוק המכר (דירות) תשל"ג-1973, ואולם מובהר ומודגש כי בחישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף 26 הנ"ל לא יובאו במניין, בבצוע הליך מהליכי הרשום, תקופות שהחברה הוכיחה לגביהן כי נגרמו עקב נסיבות שאינן בשליטתה והיא לא יכלה למנוע את קיומן, או עקב נסיבות שהרוכש אחראי להן.

4.6 הובהר לרוכש ומוסכם עימו, כי בעקבות ההתקשרות שבין החברה לבנק בעסקת הליווי הפיננסי של פרויקט הבניה ותנאיה, והנפקת הערבויות כבטוחה שיוציא הבנק לרוכש כמפורט בפרק ד' דלהלן (ואף מטעמים נוספים), לא יהיה הרוכש זכאי בשום מקרה לרשום הערת אזהרה על המגרש ו/או המגרשים על דעת עצמו, ללא תיאום והסכמת החברה והבנק לכך מראש ובכתב. היה וינתנו ההסכמות והחברה תוכל לרשום ותרשום בעתיד לטובת הרוכש הערת אזהרה על המגרש או המגרשים, יהיה על הרוכש לחתום לבקשת החברה על כל מסמך שידרש כדי ליחד את ההערה שתרשם על המגרש או המגרשים והדירה בעת

אשד בקרה בע"מ
14. 10. 2026
נ ב ד ק

רישום הבית המשותף, והוא נותן לשלוחיו הנזכרים בסעיף הקטן הבא, הוראות בלתי חוזרות להשתמש במסמכים האמורים לשם בצוע פעולות היחוד. היה וינתנו ההסכמות והחברה תרשום לבקשת הרוכש הערת אזהרה על המגרש או המגרשים לטובת בנק למשכנתאות, או מלווה אחר שיתן לרוכש הלוואה לשם מימון רכישת הדירה, יהיה על הרוכש לגרום לכך שגם הבנק למשכנתאות, או המלווה האחר, יחתמו על מסמך ליחוד ההערה שתרשם לטובתם לדירה לפי בקשת החברה.
למען הסר ספק מובהר ומוסכם כי השלוחים הנקובים בייפוי הכח שבחוזה זה יהיו רשאים, מכח יפוי הכח הבלתי חוזר, לחתום בשם הרוכש על כל מסמך שיידרש לצורך רישום הערת אזהרה לטובתו, לרבות בקשות לרישום הערת אזהרה, וכן לבצע כל פעולה נלווית לכך, ללא צורך בזימונו של הרוכש וללא קבלת הסכמתו או חתימתו הנפרדת לכל פעולה כאמור.
הובהר לרוכש כי רישום ההערות הינו בלתי אפשרי עתה ואין לדעת מתי יתאפשר בעתיד, (אם בכלל).

4.7 הרוכש מתחייב, ובנוסף לכל התחייבות אחרת שבחוזה זה, לחתום עם חתימת החוזה, על יפוי כח בלתי חוזר בנוסח המצורף לחוזה בנספח "ב" ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו, לפיו ייפה את כוחם של עורכי הדין של החברה, והוא מסמיך אותם לעשות בשמו ובמקומו כל שידרש כדי לרשום את המגרש או המגרשים, והבנינים שהוקמו עליו, או עליהם, כבית משותף, ואת הדירה על שמו ובחכירתו, ולעשות בשמו ובמקומו את כל הפעולות המשפטיות, הקנייניות והאחרות שתדרשנה לשם כך, ולשם ביצוע כל יתר הסמכויות, הוראות ופעולות התכנון והרישום הכלולות בחוזה זה וביפוי הכח, כולל עריכה ורישום של תקנון מוסכם לבית המשותף ורישום משכנתא על דירת הרוכש, וכן לשם יחוד הערת האזהרה שתרשם, (אם בכלל), על המגרש ו/או המגרשים לטובת הרוכש, לדירה, כאמור בסעיף קטן 4.6 דלעיל, (ככל שהרוכש לא יחתום בעצמו על מסמכי היחוד כמוסכם). השלוחים הנ"ל יוסמכו ביפוי הכח גם לרשום בשם הרוכש על דירתו כל מגבלה המוטלת על הרוכש להעברת זכויותיו בדירה עפ"י הנחיות הרשות ומשרד הבינוי וזאת אם באמצעות רישום הערת אזהרה או בכל דרך רישום אחרת. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי במידה והרוכש יתבקש ע"י החברה לאמת את החתימה על יפוי הכח הנ"ל בפני נוטריון אזי החברה תישא בעלויות יפוי הכוח הנוטריוני.

נספח ב'
יפוי כח

היה והרוכש לא יופיע במועד שיתואם עמו, או בהעדר תאום, תוך 10 ימים מיום שידרש לכך, כדי לבצע פעולה מפעולות הרישום הכלולות בחוזה זה וביפוי הכח, או כדי לממש כל סמכות ופעולה אחרת מאלה המוקנות לשלוחים ביפוי הכח, (ככל שחתימתו או נוכחותו תדרש לבצוע הפעולות המפורטות לעיל), או שלא יוכל להופיע כאמור, או שהחברה לא תצליח לאתרו בכתובת להמצאת הודעות, דרישות ומכתבים כאמור בסעיף 31 להלן, או שהרוכש לא ישתף פעולה לבצוע הפעולות האמורות, יוכלו השלוחים הנקובים ביפוי הכח, לעשות באמצעות יפוי הכח, בשמו ובמקומו, (והרוכש נותן להם הרשאה בלתי חוזרת לעשות כן), את כל הפעולות שתדרשנה על מנת לרשום את הבית המשותף ואת הדירה ע"ש הרוכש ובחכירתו ולשם בצוע ומימוש כל סמכות ופעולת תכנון ורישום אחרת הכלולה בחוזה זה וביפוי הכח, או הנובעת מהם. חתימת יפוי הכח ומסירתו לחברה, לא תשחרר את הרוכש מחובתו לקיים, ככל שידרש באופן אישי, את התחייבויותיו שבחוזה זה. הרוכש גם מסמיך את שלוחיו לרשום בשמו ועבורו הערת אזהרה על המגרש ו/או המגרשים, או על הדירה, ככל שהחברה תאפשר או תיזום רישום הערות כאמור בעתיד, והם יהיו מוסמכים לערוך ולחתום בשמו על כל מסמך שידרש לשם כך והכל בכפוף להוראות הדין שאינן ניתנות להתנאה והמכרז.
בכדי להסיר ספק, מודגש ומובהר כי האמור בסעיף קטן זה יחול, בכפוף להוראות הדין שאינן ניתנות להתנאה והמכרז גם על עריכת וחתימת חוזה החכירה של הדירה עם הרשות, או על מסמך להעברת זכות החכירה מהחברה לרוכש וכל מסמך נילווה.

אשד בקרה בע"מ
14. 10. 2026
נ ב ד ק

בנוסף לאמור לעיל, וביתר הוראות החוזה, ובכדי להסיר ספק, מובהר לרוכש כי בכפוף להוראות הדין שאינן ניתנות להתנאה והמכרז החברה תהיה זכאית לבצע כל פעולת רישום וכל פעולה נילוות לפעולת רישום הכלולה בחוזה זה ואשר אינה דורשת את חתימת הרוכש, או את התיצבותו האישית, מבלי לזמן את הרוכש, ומבלי שתדרש הסכמה נוספת ומיוחדת של הרוכש לבצוע כל פעולה ופעולה כאמור. כמו כן ולשם הדגשה מוסכם, כי החברה תהיה זכאית, ויהיו זכאים שלוחי הרוכש הנזכרים בסעיף קטן זה, לבצע בשם הרוכש באמצעות יפוי הכח דלעיל גם את הפעולות והסמכויות הנכללות בסעיפים קטנים, 4.6, 15.3, 16.1, 16.2, 16.3 ו- 16.4 של חוזה זה, מבלי לזמן את הרוכש ומבלי לקבל את הסכמתו וחתימתו באופן פרטני לכל פעולה כאמור, בנוסף להסכמה ולהסמכה הנובעת מיפוי הכח. מובהר בזאת כי השלוחים (הנקובים ביפוי הכוח הנ"ל), יהיו זכאים להעביר את כוחותיהם וסמכויותיהם עפ"י יפוי הכח, (כולן או חלקן), לעורך דין אחר, או לעורכי דין אחרים לפי שיקול דעתם הסביר. בכדי להסיר ספק מובהר ומוסכם כי הפקדת יפוי הכח לפי תנאי סעיף קטן זה, לא תחייב את השלוחים לפעול באמצעותו והפעלתו תהיה נתונה לשקול דעתם הסביר. כמו כן הודע לרוכש כי השלוחים הנקובים ביפוי הכח, אינם בהכרח אלה שהחברה תשכור את שרותם לבצוע פעולות רישום, או כל פעולות הרישום, שבחוזה זה.

4.8. בכפוף לזכויות הרשות ומשרד הבינוי, כמפורט בסיפא של סעיף קטן 4.1 דלעיל, הצדדים מסכימים כי עורכי הדין שיקבעו על ידי החברה, הם שיטפלו בדווח לרשויות מסוי מקרקעין, בכפוף לאמור בסעיף 19.4 שלהלן, ברישום הבית המשותף וברישום הדירה ע"ש הרוכש ובחכירתו, ושני הצדדים מתחייבים לשתף פעולה עם עורכי הדין הנ"ל, ככל שידרשו, כדי לאפשר את בצוע פעולות הרישום ובמועדים הנקובים בחוזה זה.

פרק ד': <u>ליווי פיננסי ובטחונות:</u>

5. 5.1 הרוכש מצהיר ומאשר שידוע לו ומוסכם עליו כי:

5.1.1 לצורך הקמת הבנינים, הדירה והפרויקט שבמתחם כולו, נחתם בין החברה, לבין הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ, מספר חברה 520029083 (להלן- "הבנק"/"הבנק המלווה") הסכם ליווי, במסגרתו מקבלת החברה מהבנק אשראים, ערבויות ושרותים בנקאיים שונים (להלן: "האשראי"), בשיטה של "מימון לפרויקט בניה" (LOAN CONSTRUCTION), וכי להבטחת האשראי, נרשמו על המקרקעין משכנתאות בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת הבנק מיום 5.7.2026, (ו/או שזכויותיה במגרשים תשועבדנה לטובת הבנק בדרך אחרת) והחברה יצרה ו/או תיצור, בין היתר, שעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות החברה במקרקעין, ושעבוד של הפרויקט כולו, וזכויותיה במגרשים וכל שיבנה עליהם, לטובת הבנק, לרבות שעבוד והמחאת זכויותיה לפי חוזי המכר של הדירות (המשכנתאות והשעבודים יחד ולחוד להלן - "השעבוד").

להסרת ספק, המונח "הבנק"/"הבנק המלווה" כולל בתוכו את כל סניפיו הקיימים של הבנק ו/או כאלו שיוקמו בעתיד.

5.1.2 החברה באמצעות הבנק תיתן לרוכש, והרוכש מתחייב לקבל מהבנק, ערבות או ערבויות בנקאיות, (להלן-"הערבות"/"הערבויות"/"הערבות הבנקאית"), על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 (להלן בפרק זה: "חוק המכר"), שתוצא על ידי הבנק כנגד התשלומים שישלם הרוכש בגין רכישת הדירה. הרוכש מסכים לכך, כי נוסח הערבות ותנאיה יקבעו ע"י הבנק וכמקובל אצלו בערבויות

הרוכש צרפתי שמעון בע"מ

אשד בקרה בע"מ
14. 10. 2026
נ ב ל ק

לפי חוק המכר ובכפוף להוראות החוק. למען הסר ספק, מובהר כי הבנק רשאי להביא לביטול הערבות בהתאם לתנאיה. מוסכם כי תשלומי העמלות וההוצאות בגין הערבות שתונפק לטובת הרוכש ישולמו בפועל לבנק על ידי החברה בשביל הרוכש, בהתאם להוראות סעיף 3א (ב) לחוק המכר וכמפורט **בנספח ב2** המצורף לחוזה זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
הודע לרוכש כי לפי תיקון לחוק המכר, הערבות שיקבל כאמור לעיל לא תכלול את מרכיב המע"מ שישלם לחברה בתשלומים הנ"ל ובעניין זה יחולו הוראות החוק.

5.1.3 הבנק יפיק פנקס שוברים לפירעון תשלומי התמורה, כמפורט בנספח התשלומים, (נספח ג'), וימסור אותו לרוכש באמצעות החברה. הרוכש מתחייב, והחברה נותנת לו הוראות בלתי חוזרות, להפקיד ולשלם את כל התשלומים עבור הדירה, (לרבות הלוואה בנקאית שיקבל), אך ורק באמצעות השוברים לחשבון מיוחד/סגור שפתחה החברה על שמה עבור הפרויקט, בסניף אשדוד (מס' 033), מספר חשבון 587273 בבנק (להלן - "חשבון הפרויקט"/"חשבון הליווי"). את השוברים יש לשלם עפ"י סדרם בלבד.

5.1.4 החברה מתחייבת לקבל את תשלומי התמורה שישלם הרוכש עבור הדירה, אך ורק באמצעות פנקס השוברים. מוסכם כי תשלום שיבוצע באמצעות שובר יהווה הוראה בלתי חוזרת של החברה לבנק, להמציא ערבות בנקאית לרוכש כבטוחה לפי הוראות חוק המכר וכמפורט לעיל.

5.1.5 מובהר לרוכש ומודגש כי הנפקת הערבות ע"י הבנק נועדה להגן על כספיו ולפיכך עליו לקיים במדויק את התנאים המוסכמים להנפקת הערבות כמפורט לעיל ולהלן.

5.1.6 הרוכש ו/או תאגיד בנקאי ו/או מלווה אחר כהגדרתו בסעיף 9.7 להלן, הנותן לרוכש הלוואה לשם רכישת דירה בפרויקט, יהיו רשאים לפנות לבנק לצורך קבלת אישורו של הבנק, לפיו מספר חשבון הפרויקט ופרטי הפרויקט (כגון שם הפרויקט, מיקומו הגיאוגרפי וכתובתו) תואמים את הפרטים הרשומים אצל הבנק, וזאת בדרכים הבאות:

א. פניה לסניף הבנק בו מתנהל חשבון הפרויקט.
ב. פניה טלפונית למספר טלפון כמפורט על גבי שוברי התשלום.
ג. באמצעות אתר האינטרנט של הבנק, תוך הקלדת פרטי זיהוי אשר מופיעים בפנקס שוברי התשלום.

5.1.7 הרוכש מצהיר כי ידוע לו שהבנק ינפיק את הערבות באופן דיגיטלי, בחתימה דיגיטלית מאושרת, אשר ימסרו לידי החברה והחברה תהייה אחראית להעבירם לרוכש.
בנוסף, מובהר לרוכש כי הוא יוכל לוודא תוקף הערבות כאמור ולצפות בה באמצעות אתר הבנק, על ידי הקלדת מספר נתונים הרשומים בכתב הערבות הרלוונטי; ויוכל לוודא תקינות החתימה הדיגיטלית של כתב הערבות הרלוונטי באתר חברת קומסיין: www.comsign.co.il.

5.1.8 הרוכש מתחייב, למלא בכתב יד קריא וברור ע"ג כל אחד משוברי התשלום שנמסרו לו, את שמות יחידי הרוכש ומספרי תעודות הזהות שלהם בהתאם לנתונים שצוינו בחוזה המכר וכן את הסכום לתשלום.

5.1.9 החברה זכאית לשעבד לבנק, או להמחות לו את כל זכויותיה כלפי הרוכש על פי חוזה זה.

אשד בקרה בע"מ
14. 10. 2026
נ ב ד ק

נספח ב (1)
<u>חוזה לטובת הבנק</u>

5.1.10 הצדדים מצרפים לחוזה, בנספח ב (1), את התנאים המוסכמים ביניהם ובינם לבין הבנק בכל הקשור ליחסים בין הבנק לבין הרוכש, ותנאים אלה מהווים חלק בלתי נפרד מחוזה זה. בכל מקרה של סתירה, או אי התאמה, בין הוראות חוזה זה לבין ההוראות שבנספח ב (1) עדיפות וגוברות הוראות נספח ב (1) על הוראות חוזה זה (על נספחיו ותוספותיו) והכל בכפוף להוראות הדין שאינן ניתנות להתנאה.

5.1.11 הרוכש מתחייב לשמור אצלו את פנקס השוברים בשלמותו ולהשיב לחברה את כל שוברי התשלום שלא שולמו על ידו, מכל סיבה שהיא.

5.2 5.2.1 החברה תהיה זכאית לרשום לכשיתאפשר, ובכפוף להוראות החוזה, (או לגרום שתרשמנה), הערות אזהרה על המגרש ו/או המגרשים לטובת רוכשי הדירות שבבניינים, ולטובת הבנקים, או מלווים אחרים, שיתנו לרוכשים הנ"ל הלוואות לרכישתן. אם ירשמו הערות כאמור החברה תגרום לכך שבעת רישום הבית המשותף, תיוחד כל הערה לדירה הרלוונטית של כל רוכש. הרוכש מתחייב לשתף פעולה עם החברה, ככל שידרש, למימוש התנאות סעיף קטן זה.

5.2.2 החברה מתחייבת, לפנות בכתב לבנק, במועד הנקוב בסעיף 2ג. לחוק המכר (תיקון מס' 7), בדרישה שימציא לרוכש הודעה בדבר "מחיקת רישום שעבוד" לגבי הדירה (להלן: "**מכתב החרגה מותנה**"), בנוסח ובתנאים הקבועים בתוספת לחוק המכר הנ"ל ועם קבלת ההודעה תמסור אותה החברה לרוכש.

5.2.3 החברה והרוכש מסכימים ומתחייבים בזאת, כי החל מתאריך החתימה על חוזה זה לא יעשו הצדדים כל שינוי או תוספת בחוזה המכר ובנספחיו העלולים לפגוע בזכויות הבנק, או בהתחייבויותיהם כלפי הבנק, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, לא יבוצעו תיקונים ו/או שינויים בהוראות המתייחסות לחשבון הפרויקט ו/או לאופן הפקדת כספי התמורה ו/או לערבויות חוק המכר, מבלי לקבל לשם כך את הסכמת הבנק מראש ובכתב.

5.2.4 הצדדים מסכימים, כי לחברה, באישור הבנק מראש, ובכפוף להוראות הסעיף 2א. לחוק המכר הנ"ל, תהיה זכות להחליף את הערבות הבנקאית שניתנה לרוכש בכל בטוחה חליפית ראויה אחרת שתעמוד בדרישות חוק המכר והמכרז, והרוכש מסכים ומתחייב לפעול ככל שידרש ממנו להחלפת הערבות, בכל בטוחה חליפית כאמור לעיל, לפי דרישת החברה. עם המצאת הבטוחה החליפית, יחזיר הרוכש לחברה, או לבנק לפי הוראותיה, את הערבות או כל בטוחה אחרת שברשותו.
הובהר לרוכש והרוכש מסכים כי החברה זכאית באישור הבנק מראש, לבטל כל ערבות ובטוחה אחרת שיקבל הרוכש לפי חוק המכר, וזאת אף ללא קבלת הסכמת הרוכש, בכל מקרה שהחברה לא תהיה חייבת יותר כדין ליתן לרוכש בטוחה לפי אותו חוק, או במקרה של המצאת בטוחה ראויה חליפית. יובהר בזאת כי עד למועד המסירה, הבטוחה שתינתן לרוכש תהיה מסוג של ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח כהגדרתן בחוק המכר. עוד הובהר לרוכש כי יחולו, בשינויים המחויבים, הוראות סעיף 5.1.2 לעיל.

5.2.5 בכפוף ובנוסף לכל המגבלות החלות על הרוכש בכל הקשור להעברת זכויותיו בדירה עפ"י תנאי החוזה, הרי ככל שהעברת הזכויות תתאפשר מטעם כלשהו בטרם שיפוג תוקף הערבות שיקבל מהבנק, הוא לא יעביר, לא ימכור ולא ימחה את זכויותיו בדירה לצד ג' כלשהו, אלא אם יקבל גם לצורך זה, את הסכמת החברה והבנק מראש ובכתב. הסכמת הבנק

הרוכש צרפתי שמעון בע"מ

אשד בקרה בע"מ
14. 10. 2026
נ ב ד ק

להעברת זכויות הרוכש בדירה תהיה מותנית, בין היתר, בביטול הערבות והחזרת כתב הערבות לבנק, או בהסדר אחר לו יסכים הבנק לבקשת הרוכש, או הנעבר. בנוסף ומבלי לפגוע בכלליות האמור, מתחייב הרוכש שלא לשעבד ושלא להתחייב לשעבד את זכויותיו בדירה לטובת צד ג', מבלי לקבל לשם כך את הסכמת החברה מראש ובכתב וזאת עד שתרשם הדירה בחכירתו. האמור לא יחול על שעבודים מוסכמים הנעשים עפ"י תנאי חוזה זה, (בכפיפות לשעבוד הנעשה לטובת הבנק), כמו שעבוד לבנק משכנתאות של הרוכש לפי סעיף 9 דלהלן.

5.2.6 הרוכש מתחייב להודיע לחברה ולבנק בכתב, לפחות 21 יום מראש, על כוונתו לבטל חוזה זה מסיבה מוצדקת כלשהי.

5.2.7 הובהר לרוכש, כי העתק או צילום מחוזה זה ימסרו לבנק וכי מסירה זו מהווה התחייבות ישירה מצידו של הרוכש כלפי הבנק, בקשר עם ההתחייבויות של הרוכש כלפיו והזכויות המוקנות לבנק לפי תנאי חוזה זה ובכפוף להוראות הדין שאינן ניתנות להתנאה.

5.2.8 אם יוחלט ויתאפשר לרשום הערת אזהרה על המגרש ו/או המגרשים לטובת הרוכש יהיה הרוכש חייב, לפני רישום ההערה וכתנאי לרישומה, לחתום לטובת החברה על יפוי כח בלתי חוזר, שיסמיך את עורכי הדין של החברה, (והרוכש נותן להם הרשאה בלתי חוזרת), למחוק ולבטל את הערת האזהרה, אם החברה תבטל חוזה זה כדין עקב הפרתו על ידי הרוכש, או שיבוטל עקב סיכולו, או אם הרוכש יממש את הערבות שיקבל לפי סעיף קטן 5.1.2 דלעיל, ולפי שקול דעתם הסביר של השלוחים הכלולים בייפוי הכח, ואולם מוסכם כי השלוחים לא יהיו זכאים לפעול באמצעות ייפוי הכח למטרות אלה, אלא אם יתנו לרוכש, (ככל שיוכלו לאתרו), הודעה בכתב של 15 ימים מראש לפני שיפעלו באמצעותו. היה ולא יופקד ייפוי כח מיוחד למטרה שבסעיף קטן זה יוכלו השלוחים הנזכרים בסעיף קטן 4.7 דלעיל, להשתמש ביפוי הכח שיימסר להם לפי אותו סעיף גם לשם מימוש הסמכויות שבסעיף קטן זה, לאחר מתן ההתראה כאמור, ומוקנות להם אותן סמכויות המפורטות ברישא לסעיף זה. הצדדים מסכימים כי רישום הערת אזהרה לטובת הרוכש, (ולטובת כל מלווה שילווה לו כספים לרכישת הדירה), ככל שהדבר יתאפשר, בהתקיים התנאים שבחוזה זה ובהתחשב בשלב הרישום, יתבצע גם אך ורק בכפוף לשעבוד שנעשה ו/או שיעשה לטובת הבנק על המגרש ו/או המגרשים והפרויקט בעסקת הלווי ולאחר רישום המשכנתא לטובת הבנק.

פרק ה': <u>אחריות לליקויים ואי התאמות</u>

6. 6.1 החברה תתקן על חשבונה כל אי התאמה שתתגלה בדירה, לעומת תיאורה במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) כפי שהינן במועד חתימת חוזה זה, ושהחובה לתקנה חלה על החברה על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג- 1973 (להלן בפרק זה בהתאמה- "אי התאמה", "אי התאמות" ו- "חוק המכר"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר. מובהר כי החברה לא תהיה אחראית לתיקון אי התאמות הנובעות מעבודות ומשינויים שיבוצעו בדירה שלא ע"י החברה או מי מטעמה, או מחומרים, כלים ואביזרים שירכשו ע"י הרוכש ו/או מי מטעמו, או מתחזוקה בלתי נאותה.

6.2 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 (בחוזה זה- "הודעה בדבר אי התאמה").

אשד בקרה בע"מ
14. 10. 2026
נ ב ד ק

6.3 התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר החברה מחוייבת לתקנה על פי הוראות חוק המכר או חוזה זה, וניתנה לחברה הודעה בדבר אי התאמה, תתקן החברה את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות חוזה זה והדין, ובתנאי שהרוכש איפשר 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.

6.4 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 שידרשו בדירות אחרות בבנין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש.
יסרב הרוכש לאפשר לחברה לבצע תיקונים של אי התאמות כאמור, (כשהתיקון אפשרי), לא יוכל לדרוש את תיקון הליקויים או ליתן לו סעד או תרופה אחרת בגלל אי ההתאמות הנ"ל.

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

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

6.7 הרוכש יאפשר לחברה ו/או למי מטעמה, להכנס לדירה לצורך תיקוני אי התאמות, ככל שתהיינה, בדירות אחרות בבנין, ו/או ברכוש המשותף. במידה והרוכש לא יאפשר את ביצוע התיקון תוך זמן סביר, הרוכש יישא לבדו במלוא האחריות לנזקים הנובעים מהתנהלותו.

6.8 הרוכש מתחייב להיות נוכח, או למנות נציג מטעמו שיהיה נוכח בדירה במהלך ביצוע העבודות והתיקונים בה, הרוכש, או הנציג מטעמו, יהיו חייבים לנקוט בצעדים סבירים שידרשו כדי להגן על תכולת הדירה. החברה לא תהא אחראית כלפי הרוכש לכל נזק שיגרם לדירה או לתכולתה הנובע מאי נקיטת צעדים כאמור.

6.9 במידה ויהיה צורך בביצוע תיקונים בריצוף ו/או בקרמיקה ו/או בכלים סניטריים אזי מוסכם כי אם היצרן יפסיק לייצר ו/או לשווק את אותם מוצרים, אזי תהיה החברה זכאית להשתמש במוצרים חילופיים שווי ערך, שלא יפחתו מהמפרט המחייב שבחוברת המכרז.

אשד בקרה בע"מ
14. 10. 2026
נ ב ד ק

7. החל ממועד החתימה על החוזה ועד לקבלת החזקה בדירה כמוסכם, לא יוכל הרוכש לבצע, או לבקש שיבוצעו בדירה שדרוגים ושינויים וכן לא יוכל הרוכש לקבל זיכויים כנגד ויתור על פריטים שבמפרט, למעט זיכוי כנגד ויתור על רכיבי המפרט הבאים:

ארון מטבח.
סוללות למים בחדרי רחצה (כיור, אמבטיה ומקלחת).
בית תקע.
דלת כניסה למרפסת שרות.

זכותו של הרוכש לקבל זיכוי עבור רכיבי המפרט הנ"ל מותנית בכך שהרוכש יפנה אל החברה בכתב, בהודעה המפרטת כי ברצונו לקבל את הזיכוי על הפריטים, בתוך 6 חודשים ממועד סיום שלב ביצוע יסודות הבניין, אך למעט לגבי בית תקע, עליהם יצטרך הרוכש להודיע לחברה עד לשלב יציקת הרצפה של שתי קומות מתחת לקומה, בה נמצאת דירתו. לא תימסר הודעה כאמור, לא יוכל עוד הרוכש לבקש את הזיכוי לאחר מכן.

פרק ו': <u>התמורה ומימונה</u>

8. 8.1 הרוכש ישלם לחברה עבור הדירה ויתר התחייבויותיה שבחוזה זה (בהעדר הוראה מפורשת אחרת), את התמורה (להלן-"התמורה") הנקובה בנספח ג' (להלן – "נספח התשלומים") המצורף לחוזה זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו ובתנאים הנקובים בו. הפרת התחייבות שבנספח ג' תחשב להפרה יסודית.

<u>נספח -ג'</u>
נספח התשלומים

8.2 בנוסף לאמור לעיל, יהיה על הרוכש לשלם לכל רשות ישירות, כל מס חדש, או מוגדל שיוטל על רוכש דירה לאחר יום חתימת חוזה זה, בגין הדירה או בקשר לרכישתה ע"י אותה רשות ו/או בהתאם להוראת החוק. כמו כן יהיה עליו לשלם לחברה את הפרשי המע"מ אם יוגדל שעור המע"מ ולגבי התשלומים שטרם שולמו.

8.3 החברה מצהירה כי התקבל (ואם טרם התקבל כי היא צפויה לקבל) אישור לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין(שבח ורכישה) התשכ"ג-1963, מאת רשויות המס ובהתאם לכך מכירת הדירה לרוכש פטורה מתשלום מקדמה לרשויות המס ע"י הרוכש, ולפיכך הרוכש מתחייב בזאת שלא לנכות מתמורת הדירה כל מקדמה, או תשלום לרשויות המס ומתחייב לשלם את כל הכספים לחשבון הפרויקט.
ככל ובמועד חתימת חוזה זה טרם התקבל אצל החברה אישור לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין כאמור, אזי החברה מתחייבת כלפי הרוכש להודיע לו מיד עם קבלת האישור כאמור, באמצעות הדוא"ל של הרוכש כאמור ברישא, כי התקבל אצלה האישור, כי המכירה על ידה פטורה מתשלום מקדמה לרשויות המס על ידי הרוכש, ולפיכך הרוכש מתחייב שלא לנכות מתמורת הדירה כל מקדמה ו/או תשלום לרשויות המס ומתחייב לשלם את כל הכספים בגין התמורה לחשבון הפרויקט אך ורק באמצעות השוברים שהונפקו לו.

9. 9.1 הרוכש יהיה רשאי לקבל הלוואה למימון חלק מהתמורה שעליו לשלם לרכישת הדירה מבנק למשכנתאות לפי בחירתו, (להלן-"בנק למשכנתאות"), בהתאם להוראות פרק זה ובכפוף לקיום התחייבויותיו. מובהר כי קבלת ההלוואה תהיה לפי התנאים שיוסכמו בין הרוכש לבנק המשכנתאות שיבחר לעצמו, ולחברה אין כל מחויבות בקשר לכך.

9.2. יבחר הרוכש לקבל הלוואה כאמור, תינתן לו ההלוואה בסכום ובתנאים כפי שיקבעו ע"י בנק המשכנתאות, ביום בצוע ההלוואה. הרוכש מתחייב למלא אחר כל התנאים והדרישות של הבנק הנ"ל באשר לקבלת ההלוואה והבטחונות שידרוש, ובכלל זה לחתום על כל המסמכים שידרשו על ידי בנק המשכנתאות

אשד בקרה בע"מ
14. 10. 2026
נ ב ד ק

ומיד לפי דרישתו. החברה לא תהיה אחראית בכל דרך להתקשרות שתעשה בין הרוכש לבנק המשכנתאות ולתנאיה. מובהר כי החברה תחתום לבקשת הרוכש על כל מסמך מקובל שידרוש בנק המשכנתאות ובלבד שההלוואה תתבצע רק לאחר שהרוכש יפרע לחברה מהון עצמי על חשבון תמורת הדירה, סך של לפחות 100,000 ₪ בהתאם להוראות בנק ישראל וכן ובלבד שהרוכש יחתום על כל המסמכים שידרשו ע"י הבנק למשכנתאות. החברה תהיה זכאית בכל מקרה להכניס שינויים במסמכי בנק המשכנתאות שיופנו אליה להבטחת זכויותיה ו/או זכויות הבנק (כהגדרתו לעיל בסעיף 5).

9.3. התשלומים, העמלות, האגרות וההוצאות האחרות, שתהיינה כרוכות בקבלת ההלוואה ורישום המשכנתא (או כל בטוחה אחרת), יחולו וישולמו במלואם על ידי הרוכש, למעט אגרת רישום הערה בגין התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק ממנו נטל הרוכש הלוואה למימון רכישת הדירה.
על אף האמור, מוסכם כי החברה תישא פעם אחת בלבד בעלות האגרה לרישום הערת אזהרה לטובת הבנק ממנו נטל הרוכש משכנתא למימון רכישת הדירה ואם ידרש רישום של הערת אזהרה נוספת לטובת הבנק ממנו נטל הרוכש משכנתא, או לטובת מלווה אחר, אזי ישא הרוכש בתשלום האגרה בגין רישום ההערה הנוספת.

9.4. מודגש כי חובתו של הרוכש לשלם לחברה את התמורה ויתר התשלומים הכלולים בחוזה זה, הינה מוחלטת ובלתי תלויה במתן ההלוואה ע"י בנק המשכנתאות, לפיכך מוטל על הרוכש לבדוק היטב את יכולתו לממן את התקשרותו עפ"י חוזה זה לפני חתימת החוזה, וכן עליו להבטיח מראש את התקשרותו עם בנק המשכנתאות שיבחר.

9.5. היה ובנק המשכנתאות יאשר לרוכש את ההלוואה, יהיה על הרוכש ליתן לו מיד הוראות בלתי חוזרות, להעביר את כל כספי ההלוואה במישרין לחשבון הפרויקט על חשבון התמורה המגיעה ממנו עפ"י חוזה זה ובהתאם לנספח התמורה , וזאת אך ורק באמצעות שוברי התשלום, ומתן ההוראות כאמור יהוו תנאי מוקדם לחתימת החברה על כל התחייבות ומסמך מקובל אחר שתתבקש לחתום לטובת בנק המשכנתאות. תתבקש החברה לחתום לטובת הרוכש על התחייבות לרישום משכנתא, או מסמך אחר, לצורך קבלת הלוואתו, נותן הרוכש את הסכמתו ואישורו לחתימת המסמך שיידרש בנוסח שיוכן ע"י בנק המשכנתאות והוא מתחייב לשתף פעולה עם החברה ולקיים התחייבויותיו על מנת שהחברה תוכל לקיים את התחייבויותיה בעניין זה. נבצר יהיה מהחברה לקיים התחייבות שתתן לבנק המשכנתאות מטעמים התלויים ברוכש תהיה החברה רשאית לתבוע מן הרוכש כל תשלום שתשא בו, או שתחויב לשאת בו, וכן בגין כל נזק והוצאה נוספת שיגרמו לה עקב כך.

9.6. היה והחברה תחליט כדין לבטל חוזה זה עקב הפרתו היסודית ע"י הרוכש (או במקרה שהרוכש יפר התחייבות אחרת שבחוזה זה, ולא יתקן את ההפרה תוך 30 יום מעת שידרש לכך), או שיבוטל עקב סיכולו, לאחר שתינתן לרוכש ההלוואה מטעם בנק המשכנתאות, אזי מוסכם כי החברה תהיה זכאית, בכדי לקבל את אישור בנק המשכנתאות לשחרור החברה, המגרש, המגרשים, הדירה והזכויות בה, וצד ג', מכל התחייבות, הערה, שעבוד ובטוחה שתינתן לבנק המשכנתאות, (או שתרשם לטובתו בקשר להלוואה), להחזיר ולשלם לבנק המשכנתאות בשם הרוכש ועבורו, לאחר שתינתן לרוכש התראה בכתב של 10 ימים מראש (לאחר חלוף התראת הביטול שבסעיף 22), את כל יתרת ההלוואה שקבל, או שגרר לפי חשבונות הסילוק של הבנק הנ"ל, וזאת, ככל האפשר, מתוך כספי ההשבה שתחוב החברה לרוכש עקב הביטול, (בניכוי כספי הפיצוי המוסכם שיגיעו לחברה מהרוכש במקרה של ביטול עקב הפרת החוזה), או אף מתוך כספי החברה. היה וההלוואה תוחזר מתוך כספי החברה, או גם מכספה, יהיה הרוכש חייב להחזיר לחברה, מיד עם דרישה, את הכספים שתשלם עבורו לצורך החזרת ההלוואה, בצרוף ריבית כאמור בסעיף 21 דלהלן, שתחושב בין

הרוכש צרפתי שמעון בע"מ

אשד בקרה בע"מ
14. 10. 2026
נ ב ד ק

מועד התשלום לבנק למשכנתאות, לבין מועד ההשבה בפועל. תפדה החברה את הלוואת הרוכש, היא תהיה זכאית עקב כך לממש כל זכות המוקנית לפודה משכון עפ"י חוק המשכון תשכ"ז-1967.
היה והחברה תבטל את החוזה כדין, יהיה הרוכש חייב לעשות, מיד לאחר הביטול, כל שיידרש כדי לבטל ולמחוק כל הערת אזהרה שתרשם לטובתו, (אם בכלל), לגבי המגרש, ו/או המגרשים, או הדירה, ולהחזיר לחברה, או לבנק ולבטל את הערבות הבנקאית, או כל בטוחה אחרת שיקבל לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה- 1974 ובהתאם להוראות המכרז. למען הסר ספק מובהר כי השבת כספי הרוכש, ככל שיגיעו לו, עקב הביטול תתאפשר אך ורק לאחר חתימת הרוכש על מסמך ביטול וכל המסמכים שידרשו לצורך ביטול החוזה והשבת הערבויות, ולאחר שהרוכש יחזיר לחברה את כל שתהיה זכאית לקבל ממנו עקב הביטול לרבות את החזקה בדירה ככל שנמסרה לרוכש. החברה תשיב לרוכש עקב הביטול את הכספים שיגיעו לו ו/או לבנק המשכנתאות של הרוכש כמפורט לעיל ככל האפשר תוך 45 ימים מיום פינוי הדירה על ידי הרוכש ומסירת החזקה בה לחברה בכפוף לכך שהתקבל אישור מיסוי מקרקעין לביטול, או אם טרם נמסרה החזקה בה לרוכש במועד הביטול, תוך 45 ימים ממועד הביטול בכפוף לכך שהתקבל אישור מיסוי מקרקעין לביטול ובלבד שהרוכש יקיים תוך המועד הנ"ל גם את כל חובותיו והתחייבויותיו הנובעות מהביטול כמפורט בסעיף קטן זה לעיל בחוזה. חובת ההשבה של כספי הרוכש תהיה בערכם הריאלי כפי שיפורט בסעיף 22 דלהלן.

9.7 התנאים הכלולים בס"ק 9.1- 9.6, יחולו בשנויים המחויבים, גם במקרה שהרוכש יקבל הלוואה ממוסד פיננסי חוץ בנקאי (לעיל ולהלן-"מלווה אחר"). התנאים הכלולים בס"ק 9.1 עד 9.6 כאמור, יחולו, בשנויים המחויבים, גם במקרה שהרוכש "יגרור" הלוואה מנכס אחר אל הדירה, או שיקבל יותר מהלוואה אחת לשם מימון תמורת רכישת הדירה.

9.8 הרוכש יוכל "לגרור" הלוואה אל הדירה, רק לאחר ובתנאי שיסכם את תנאי "הגרירה" עם החברה, והוצע לו לסכם תנאים אלה מראש לפני חתימת החוזה.

פרק ז': <u>הוצאות משותפות, ניהול ואחזקה</u>

10. 10.1 הרוכש מתחייב לשלם עם דרישה מהרשויות המוסמכות, חלק יחסי מן ההוצאות שתידרשנה, לאחר קבלת "טופס 4"/תעודת גמר, (ואם בכלל), עבור עבודות תשתית ופיתוח נוספות שתעשינה ע"י הרשויות המוסמכות, או הפועלים מטעמן, לאחר חתימת החוזה בסביבת המגרשים, כמו: תאורה ציבורית, כבישים, מדרכות, עבודות תיעול וביוב, ככל שאינן מוטלות על החברה לפי החוזה והמפרט או מכח התחייבויות החברה כלפי משרד הבינוי והרשות עפ"י תנאי המכרז. החברה תבצע על חשבונה את עבודות הפתוח הצמוד במגרשים לפי תנאי היתר הבניה שינתן לה עפ"י תוכניות הבניה והפתוח שאושרו, או שתאושרנה, לבקשתה, ע"י רשויות התכנון, בכפוף להוראות הדין והמכרז וכן תפרע את הוצאות חיבור קווי המים, הביוב, והחשמל לבנין. חלקו היחסי של הרוכש יקבע בשינויים המתחייבים כאמור בסעיף קטן 11.2.2 דלהלן, וזאת בין אם לפני רישום הבית המשותף ובין אם לאחר רישומו.

10.2 החברה תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות ויובהר בזאת כי הרוכש ישלם או ישיב לחברה (ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציגה לרוכש אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור) את התשלומים המפורטים להלן ותשלומים אלה בלבד: מים - תשלום בגין מונה המים לדירה, שבוצע/יבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים. גז - ככלל חיבורי הגז יעשה על ידי הרוכש באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו החברה ביצעה את חיבור הדירה עבור הרוכש ואת התשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הרוכש, תוכל החברה לגבות את אותו הסכום מהרוכש בכפוף להמצאת

אשד בקרה בע"מ
14. 10. 2026
נ ב ד ק

אסמכתא לרוכש על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהחברה קיבלה את הסכמת הרוכש. חשמל- לא יגבה מהרוכש כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך, לרבות עלות המונה עבור הדירה, מוטלת על החברה בלבד. למען הסר ספק גם התשלום בגין הבדיקות – "טסטים" יחולו על החברה. הרוכש מתחייב להעביר את מוני המים והחשמל על שמו, לפני מועד מסירת הדירה, ויפרע ממועד המסירה ואילך, את התשלומים השוטפים שידרשו בגין צריכת המים, הגז והחשמל בדירה, ולפי חלקו היחסי את ההוצאות האמורות שיחולו על הרכוש המשותף. חלקו היחסי של הרוכש בהוצאות הנ"ל יקבע כמפורט בסעיף 11 דלהלן.

בכפוף להסכמת הרשויות המוסמכות תהא רשאית החברה לספק לדירת הרוכש חשמל ומים לפי חיבורים זמניים, לפני שיבוצע החיבור הסופי, ואם החברה תפעל כאמור יהיה על הרוכש לשלם לחברה עם דרישה חלק יחסי מהוצאות צריכת החשמל והמים בבנין. החלק היחסי יקבע לפי מספר הדירות הנהנות מהצריכה הזמנית כאמור. הודע לרוכש כי לצורך התקנת מערכות הגז ואספקת הגז לפרויקט, החברה תהיה זכאית לבחור את חברת הגז שתתקין את מערכות הגז ותספק את הגז לרוכשי הדירות ובלבד שתנאי ההתקשרות עמה יהיו סבירים ומקובלים בשוק. מובהר כי לאחר אכלוס הפרויקט יהיו זכאים רוכשי הדירות ובעלי הזכויות ביחידות להחליף את ספק הגז וזאת בכפוף להוראות חוק המקרקעין (החלפת ספק גז המספק גז באמצעות מערכת גז מרכזית), התשנ"א- 1991.

10.3 הרוכש מתחייב להשתתף ולפרוע החל ממועד המסירה ואילך, בחלק יחסי מההוצאות הדרושות להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף שיקבע לבנין ו/או לאגף בו כלולה דירתו, ו/או שיועד להכלל באגפי המגורים, ו/או שייועד להיכלל בבית המשותף כולו, (וזאת בין אם לפני ובין אם לאחר רישום הבית המשותף). כמו כן הרוכש מתחייב לשאת בהוצאות שתידרשנה לצורך מתן השירותים המשותפים המחויבים עפ"י הדין והנוהג ולרבות, (ומבלי לפגוע בכלליות האמור), ההוצאות שתידרשנה לשמירה, ניהול, הפעלה, שימוש, תיקון (שאינו קשור להתחייבות החברה לפי חוק המכר (דירות) התשל"ג- 1973), אחזקה, חידוש, בדק (שאינו קשור להתחייבות החברה לפי חוק המכר (דירות) התשל"ג- 1973), שיפוץ, החלפה, השבחה, ניקיון, תאורה, של הרכוש המשותף. ככל שנציגויות הבית המשותף, כהגדרתן בחוזה זה להלן, תבחרנה לערוך ביטוחים בנוגע לרכוש המשותף אזי הרוכש ישתתף בהוצאות הקשורות לכך בהתאם לחלקו היחסי. מבלי לפגוע בכלליות האמור, יחול ההסדר הנ"ל גם על שירותים ופעולות אחרות שהחברה (עד להעברת סמכויותיה לחברת הניהול או לנציגות הבית המשותף), או חברת הניהול, שתקבע כמפורט בהמשך, או נציגויות הבית המשותף הנזכרות להלן, תבחרנה לנהלם, לבצעם, לתיתם, או לטפל בהם לפי הענין, או שירותים ופעולות שהחברה, או חברת הניהול, ו/או שנציגויות הבית המשותף תידרשנה ע"י רוכשי הדירות, או הרשויות המוסמכות לנהל, לבצע או לתת. (כל האמור בסעיף זה יקרא להלן- "השירותים").

10.4 השרותים במשך השנתיים הראשונות ממועד האכלוס יבוצעו וינתנו באמצעות חברת ניהול ואחזקה (להלן-"חברת הניהול") שהחברה תבחר בתחילה למתן השירותים או חלקם. הודע לרוכש כי החברה מתכוונת לבחור את מר רון בן שמחון, עוסק מורשה מס' 017948761 הפועל בשם המסחרי "שירה ליאור ניהול מבנים" לשמש כחברת הניהול.

<u>נספח ד'</u>
חוזה ניהול

ככל שחברת הניהול האמורה לא תוכל, במועד האכלוס, לספק את השירותים מכל סיבה שהיא שאינה תלויה בחברה, תהיה החברה רשאית למנות במקומה חברת ניהול אחרת, ובמקרה זה בחירת חברת הניהול תעשה ע"י החברה בהסכמת הנציגות.

הרוכש מתחייב להתקשר עם חברת הניהול בחוזה לקבלת השרותים שנוסחו העקרוני מצורף לחוזה זה בנספח ד' ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו (להלן-"חוזה הניהול"). בחתימתו על חוזה הניהול ביחד עם חוזה זה הרוכש מקבל על עצמו

אשד בקרה בע"מ
14. 10. 2026
נ ב ד ק

את כל תנאיו והוראותיו ואת כל הזכויות והחובות של "הרוכש" עפ"י אותו חוזה.
בעת שתקבע ותבחר החברה את חברת הניהול שתספק את השרותים לקראת מסירת הדירות לרוכשים וחברת הניהול תחתום אף היא על חוזה הניהול, או על מסמך המאמץ את תנאי חוזי הניהול, תושלם ההתקשרות החוזית הישירה שבין הרוכש לחברת הניהול לפי כל תנאיו והוראותיו של חוזה הניהול.
יובהר כי ככל שתמונה חברת ניהול בבעלות החברה או חברה קשורה לחברה, תקופת ההתקשרות עימה תהיה למשך שנה אחת בלבד, ולשנה השניה תמונה חברת ניהול שאינה בבעלות החברה ואינה חברה קשורה לחברה.
בנוסף לאמור לעיל, החברה תהיה זכאית, לבצע מפעם לפעם, שנויים, תיקונים ותוספות בחוזה הניהול (להלן-"השנויים"), ככל שהשנויים ידרשו לפי שקול דעתה הסביר, לשם ניהול והחזקה יעילים של הנכסים המפורטים בסעיף קטן 10.3 דלעיל, או בכדי להסדיר בצורה טובה יותר את היחסים עם חברת הניהול, או אם השנויים ידרשו לשם חלוקה צודקת יותר של הוצאות מתן השירותים, או על מנת להתאים את תנאי חוזה הניהול לדרישות שיציבו מפעם לפעם הרשויות, או לכל מטרה ראויה אחרת שתקבע החברה כשהיא שוקלת את טובת פרויקט הבניה ורוכשי הדירות או מרביתם. תחליט החברה לבצע שנויים בחוזה הניהול שבנספח ד' כמפורט לעיל, תודיע על כך לרוכש ותפרט את השנויים המוצעים. תבקש החברה לבצע את השינויים לפני מועד המסירה של הדירה, יהיה על הרוכש לחתום על חוזה הניהול המתוקן לפני קבלת החזקה בדירה ובלבד שהוצגו בפניו השינויים כאמור, אלא אם יציג טעמים סבירים לאי חתימתו על החוזה המתוקן כאמור. החברה מצדה תגרום לכך שחברת הניהול תחתום גם היא על חוזה הניהול המתוקן. ככל שהחברה תחליט לבצע את השינויים בחוזה הניהול כמפורט לעיל לאחר מועד המסירה של הדירה, אזי ייעשה הדבר בתאום ואישור עם נציגות הבית המשותף.

10.5 הרוכש ימלא אחר ההתחייבויות שבחוזה הניהול, ויגרום לכך כי כל מי שהרוכש יקנה ויעביר לו בעתיד את זכויותיו בדירה, או חלקן, יחתום אף הוא על חוזה הניהול. הרוכש יהיה אחראי לכך שכל מי שיחזיק וישתמש בדירה מטעמו, יכבד ויקיים אף הוא את חוזה הניהול, ואת ההנחיות וההוראות שתוציא חברת הניהול מפעם לפעם. הפרת חוזה הניהול ע"י הרוכש, תחשב גם כהפרה של חוזה זה על כל המשתמע מכך.

10.6 הובהר לרוכש כי חוזה הניהול, (או דבר קיומו), או תנאיו, יכול שירשמו בלשכה ככל שהדבר יתאפשר, אם ע"י הכללתו, (או הכללת חלקים ממנו), בתקנון הבית המשותף שירשם, אם ע"י איזכורו ואם ע"י רישום הערות אזהרה, או בכל דרך רישום אחרת שתקבע לפי שקול דעתה הסביר של החברה ובכפוף להוראות הדין שאינן ניתנות להתנאה, ואולם אי רישומו לא יצדיק את אי קיומו.

10.7 חברת הניהול תחל במתן השירותים במועד שנקבע בחוזה הניהול ואשר לא יהיה מוקדם מן המועד בו נמסר הרכוש המשותף כמפורט בחוזה זה. החלק היחסי ו/או התמורה שתשולם לחברת הניהול ע"י הרוכש, יקבעו בדרך הנקובה בחוזה הניהול. חברת הניהול תהיה זכאית לספק שירותים שונים לרוכשי דירות ויחידות מסוימות, או למחזיקים בהן לפי צרכיהם, וכן תוכל לקבוע כי שירותים המיועדים לשרת רוכשי דירות מסוימות, שבבניין, או שבבניינים, או בעקר אותם, ימומנו ע"י רוכשי אותן דירות, לפי חלוקה שתקבע ע"י חברת הניהול בתאום עם החברה, או עם נציגויות הבית המשותף.
בכדי להסיר ספק, מוסכם כי חברת הניהול לא תהיה חייבת לספק את כל השירותים המפורטים בסעיף קטן 10.3 אלא את אותם שירותים שיקבעו מפעם לפעם לפי תנאי חוזה הניהול ובתאום עם החברה, ועם נציגויות הבית המשותף כשתתחלנה לתפקד ולממש את סמכויותיהן.

הרוכש צרפתי שמעון בע"מ

אשד בקרה בע"מ
14. 10. 2026
נ ב ד ק

10.8 החברה, והפועלים מטעמה, או חברת הניהול, או ספקי שירותים שונים, או נציגויות הבית המשותף כמפורט להלן והפועלים מטעמן, יהיו רשאים, בכל עת ומבלי שיצטרכו לקבל את הסכמת הרוכש (לאחר מסירת הדירה, לגבי עבודות שיבוצעו בדירה– בכפוף לתיאום מראש ובשעות סבירות), לבנות, להתקין, לתחזק להציב ולהעביר במגרשים, או דרך המגרשים, הבניינים, הדירה וכל הכלול, הקשור, המוצמד והמחובר אליהם, בעצמם או באמצעות כל רשות, מוסד, אדם או תאגיד אחר, מערכות וצינורות למים חמים או קרים, צינורות הסקה, חשמל, תיעול, מיזוג אויר, צינורות ומיכלי גז, כבלי טלפון וכבלי טלוויזיה ואינטרנט, מערכות מים, חשמל, אינסטלציה, סניטציה, ביוב וכל ציוד, מכשיר, מתקן ומערכת אחרת, המיועדת לשרת את דיירי הבניינים, או נכסים שכנים, או חלקם, וכן להציב ולהעמיד עמודים ולמתוח כבלי חשמל, או כבלים אחרים, וזאת בין אם המתקנים והמערכות הנ"ל משרתים ישירות את הבניין והדירה ובין אם הם מיועדים לשרת בנינים ונכסים אחרים. לאחר מועד המסירה, בכל המקרים האלה הרוכש יאפשר לכל הנזכרים לעיל, לנציגיהם ולפועליהם, להיכנס למגרש/למגרשים, לבניין, לדירה (בתיאום מראש ובשעות סבירות) ולרכוש המשותף, לפי הצורך, ולהוציא לפועל את העבודות, והפעולות שתידרשנה, לרבות לצורך עבודות האחזקה, או התיקון של כל הנ"ל. החברה תהיה רשאית להבטיח את האמור בסעיף זה, בתקנון הבית המשותף, או בכל דרך רישום שתבחר. עבודות שיבוצעו בדירה ובכל שיוצמד אליה, (אם בכלל), יבוצעו ככל האפשר ולפי העניין בתאום עם הרוכש, או עם המחזיקים בה, ועל מבצע העבודות יהיה להחזיר את המצב לקדמותו.

10.9 מבלי לגרוע מאחריות החברה לפי הדין, בכדי להסיר ספק מוצהר ומוסכם, כי החברה לא תישא בכל אחריות, ישירה או עקיפה, למילוי חובותיה, התחייבויותיה, מעשיה, או מחדליה, של חברת הניהול, למעט במקרה שחברת הניהול הינה חברת בת של החברה. עם התחלת הפעילות של חברת הניהול, תעבור אליה האחריות לניהול הבנין או הבניינים, הבית המשותף והרכוש המשותף, החזקתם ואחזקתם, מתן השירותים וכל הקשור בכך. גם העובדה שהחברה תבחר בתחילה את חברת הניהול לא תטיל עליה אחריות למעשיה או למחדליה, אך בכפוף לאמור לעיל ובכפוף להוראות הדין שאינן ניתנות להתנאה והמכרז. עם תחילת פעילותה של חברת הניהול, תמסור לה החברה את החזקה והשליטה ברכוש המשותף שבבניין, או שבבניינים ובמגרשים, ומסירת הרכוש המשותף לחברת הניהול, (או לנציגויות הבית המשותף, כל אחת בתחום סמכותה), תחשב לכל צורך שהוא כמסירת הרכוש המשותף לרוכשים (לרבות הרוכש), והחברה תשתחרר מאחריותה לשמירתו ולאחזקתו. על אף האמור לעיל, מובהר בזאת כי, עד למועד שבו תקבע ו/או תתמנה חברת ניהול, החברה תהיה זכאית למסור את הרכוש המשותף לשלושת הרוכשים הראשונים אשר קיבלו חזקה בדירתם ויובהר כי מועד זה ייחשב כמועד מסירת הרכוש המשותף לכל דבר ועניין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור בסעיף זה לעיל כדי לגרוע מחובת החברה לפי חוק המכר (דירות) תשל"ג- 1973 לעניין בדק ואחריות. החברה תמסור לרוכש הראשון שקיבל את דירתו בבניין, תוכניות והוראות תחזוקה חתומים על ידה כמפורט בנספח א' של המפרט, ותיתן לו הנחיה בכתב למסור אותן לנציגות הבית המשותף הרלוונטית (הזמנית או הקבועה).

10.10 היה וחברת הניהול תפסיק לספק את השירותים, (דרך קבע או זמנית), בין אם בתום תקופת ההתקשרות עמה ובין אם מטעם אחר, אזי תהיה החברה, או תהיינה נציגויות הבית המשותף לאחר שתתחלנה לתפקד, כל אחת מהן בתחום סמכותה, זכאיות, כדי לשמור על רציפות הענקת השירותים בכפוף להוראות הדין שאינן ניתנות להתנאה, להתקשר עם מתחזק-חברת ניהול חליפה שתסכים לקבל על עצמה את ההתחייבויות של חברת הניהול, כלפי הרוכשים על פי תנאי חוזה הניהול כפי שישונה מפעם לפעם. לצורך זה יהיו החברה, או נציגויות הבית המשותף כל אחת בתחום סמכותה, שלוחות של הרוכש והוא נותן להן הרשאה בלתי חוזרת להתקשר בשמו עם חברת הניהול החליפה, וההתקשרות תחייב אותו. החברה תהיה זכאית לכלול את ההסדר שבסעיף

אשד בקרה בע"מ
14. 10. 2026
נ ב ד ק

קטן זה, ככל שהוא מתיחס לנציגויות הבית המשותף, בתקנון הבית המשותף. החלטות כל נציגות עפ"י תנאי סעיף קטן זה תעשינה ככל האפשר בתיאום עם "נציגות העל" שתתואר בהמשך.

10.11 על אף האמור לעיל ובכדי להסיר ספק, מוסכם כי החברה או נציגויות הבית המשותף לאחר שתתחלנה לתפקד, תהיינה זכאיות לקבוע שהבנינים/האגפים שיכללו בבית המשותף, ככל שיתנהל כבית מורכב, יתוחזקו ויתנהלו ע"י חברות ניהול שונות ולאו דווקא ע"י חברת ניהול אחת, ואם יוחלט כאמור, יחולו הוראות חוזה זה על כל חברת ניהול בנפרד ובשנויים המחוייבים.

10.12 הרוכש מסכים לראות באמור בסעיף 10 דלעיל החלטה משותפת מוסכמת על כל רוכשי הדירות שבבנין, (או שבבנינים לפי הענין), להזקק לשרותי חברת הניהול "כמתחזק" כאמור בסעיף 71 (ב) לחוק המקרקעין.

11 על אף האמור בסעיף הקודם, מוסכם כי החברה, או נציגויות הבית המשותף, כל אחת בתחומה, או בהמשך הרוכשים, בעצמם או באמצעות הנציגויות, עפ"י החלטה שיקבלו כדין, יוכלו להחליט, בתום תקופה של שנתיים ממועד ההתקשרות הראשונה עם חברת הניהול, ככל שלא תהיה מניעה לכך מצד הרשויות וככל שהדבר לא יפגע בזכויות חברת הניהול הפעילה בפרויקט, שלא להמשיך ולספק את השרותים המשותפים הנזכרים לעיל באמצעות חברת הניהול, או מתחזק אחר, ואם יחליטו כך, והחברה או נציגויות הבית המשותף לפי הענין לא יפעלו מטעם כלשהו לפי סעיף קטן 10.10 דלעיל, אזי יחול במקום ההסדר להענקת השרותים ע"י חברת הניהול ההסדר הבא:

11.1 הרוכש יפרע עם דרישה, חלק יחסי של ההוצאות הדרושות לשם מתן וקיום השירותים הנזכרים בסעיף קטן 10.3 דלעיל, לפי דרישת החברה ו/או חברת הניהול לאחר שתתחיל לתפקד.
המונח "נציגויות הבית המשותף" לצורך חוזה זה, משמעותו – הן הנציגות הנפרדת של כל בנין/אגף שבמגרשים (לרבות הבנין) לפי החלוקה שתקבע ע"י החברה, ובהתחשב בתכנון הבנינים והיעוד של החלקים הכלולים בהם (כך שצפוי שתהיה נציגות לכל בנין/אגף מגורים ונציגות לכל אגף מסחרי), והן נציגות העל המשותפת לכל בניני/אגפי המגורים (להלן- "נציגות העל לאגפי המגורים") והן נציגות העל המשותפת לכל הבית המשותף לפי הענין, (להלן- "נציגות העל של הבית המשותף") ככל שהחברה תחליט שראוי שיהיה לבית המשותף גם נציגות על, (או רק נציגות על). הנציגות של כל בנין/אגף מגורים תבחר על ידי רוכשי הדירות שבאותו בנין/אגף. נציגות העל לאגפי המגורים תכלול 4 נציגים, נציג אחד מטעם כל אגף מגורים שיבחרו ע"י נציגויות אותם אגפי המגורים. נציגות העל לבית המשותף תבחר על ידי נציגות העל לאגפי המגורים ונציגות האגף המסחרי, או בכל דרך ראויה אחרת שתקבע החברה, בכפוף להוראות הדין שלא ניתנות להתנאה, ושתיכלל בעתיד בתקנון שירשם.
היה והבנין ירשם כבית משותף עצמאי ולא כחלק מבית משותף מורכב, אזי "נציגות הבית המשותף" תהיה הנציגות שתבחר מפעם לפעם לנהלו ע"י בעלי/חוכרי הדירות והיחידות שבבנין וכמפורט לעיל.
לרוכשים משותפים של דירה יהיה קול אחד בבחירת הנציגות.
בכדי להסיר ספק, מובהר כי מינוי ובחירת "נציגויות הבית המשותף" תעשה בכל מקרה, בין אם חברת הניהול תספק את השירותים ובין אם לאו. בכדי להסיר ספק מובהר כי לרוכשים משותפים של דירה יהיה קול אחד בקבלת ההחלטות המפורטות בסעיף זה כולו.

11.2 לא יסופקו השירותים ע"י חברת ניהול באופן זמני, או דרך קבע, אזי:

11.2.1 ההוצאות הדרושות להחזקתו, לניהולו, לטיפוחו, להשבחתו ולהבטחת השירותים המחויבים על פי דין, או המקובלים על פי הנוהג, של הרכוש המשותף שיוצמד לדירות שבכל אגף או לדירות בבנין/באגף שבו נכללת

הרוכש צרפתי שמעון בע"מ

אשד בקרה בע"מ
14. 10. 2026
נ ב ל ק

הדירה ולקבלת יתר השירותים כמפורט בסעיף קטן 10.3 דלעיל, יחולו ככל שיתאפשר על רוכשי הדירות שבאותו בנין/אגף בלבד לרבות הרוכש, לפי היחס שבין שטח רצפתה של דירת כל רוכש שבאותו בנין/אגף, לסך כל שטח הרצפות של כל הדירות שבאותו בנין/אגף. עם רישום הבית המשותף יקבע ההסדר הנ"ל בתקנון שירשם.

11.2.2 ההוצאות הדרושות להחזקתו, לניהולו, לטיפוחו, להשבחתו ולהבטחת השירותים המחויבים על פי דין או המקובלים על פי הנוהג, של הרכוש המשותף הכללי של אגפי המגורים ו/או הרכוש המשותף הכללי של הבית המשותף אם יקבע לבית המשותף רכוש משותף כללי כזה, או רק רכוש כללי כזה, ולקבלת יתר השירותים הנקובים לעיל, יחולו על כל רוכשי הדירות בבית המשותף, לרבות הרוכש. לגבי הרכוש המשותף הכללי של אגפי המגורים שעור השתתפותו של כל רוכש דירה יהיה לפי יחס שטח רצפתה של דירתו לסך כל שטח הרצפות של כל הדירות שתכללנה באגפי המגורים ולגבי הרכוש המשותף הכללי של הבית המשותף שעור השתתפותו של כל רוכש דירה יהיה לפי יחס שטח רצפתה של דירתו לסך כל שטח הרצפות של כל הדירות והיחידות שתכללנה בבית המשותף, אם החברה לא תאמץ מבחן ראוי אחר לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות הדין שאינן ניתנות להתנאה. במקרה שיקבע רכוש משותף (ומתקנים משותפים) שישרתו יותר מאגף או מבנין אחד, (גם אם הם בתחום אגף או בנין אחר), ישאו בהוצאות החזקתו וניהולו רוכשי הדירות שבאגפים או שבבניינים הנ"ל כמפורט לעיל ובשינויים המתחייבים. עם רישום הבית המשותף יקבע חלקו היחסי של כל רוכש, ככל האפשר, ובהתחשב בהוראות חוזה זה והשנויים הנובעים ממנו, לפי הוראות הסעיפים 58 ו- 59 לחוק המקרקעין. רוכשים משותפים של דירה יחשבו לרוכש אחד לצורך האמור בסעיף זה לעיל.

11.2.3 בחישוב שטח הרצפות, לא יובאו בחשבון שטחן של גזוזטראות, מרפסות שמש וקירות חיצוניים, אלא אם החברה תקבע אחרת, ונשמרת לה הזכות לעשות כן. כמו כן תהיה החברה זכאית לקבוע כי חלקים מן הרכוש המשותף שיוצמדו לדירות מסוימות, לא יובאו בחשבון בקביעת שטח הרצפות שלהן לצורך האמור לעיל והכל בכפוף להוראות הדין שאינן ניתנות להתנאה.

11.2.4 על אף האמור לעיל, מוסכם כי החברה, או נציגויות הבית המשותף, תהיינה זכאיות להטיל רק על חלק מהרוכשים את החובה לשאת בהוצאות הענקת השרותים הנ"ל וניהול הרכוש המשותף, אם יתברר כי ההוצאות האמורות, או חלקן, יהיו מיועדות לשרת רק או בעקר, את דירותיהם ולא דירות/יחידות אחרות, ובמקרה כזה יהיו החברה, או הנציגויות, זכאיות לקבוע גם את שעור החלק היחסי בהוצאות הנ"ל שבו יחויב כל רוכש דירה. החברה תהיה זכאית לעגן גם את ההוראה שבסעיף קטן זה בתקנון שירשם לבית המשותף.

11.2.5 בהעדר נציגויות (זמניות או קבועות) לבית המשותף, או עד שתתחלנה לתפקד, תוכל החברה למלא את התפקידים המיועדים לכל נציגות כאמור בחוזה זה ולפי הוראות החוק, או למנות מישהו מטעמה שיפעל כאמור, ואז יהיה על הרוכש לשלם לחברה עם דרישה, או למי שיפעל מטעמה, את חלקו היחסי בהוצאות ובתשלומים המפורטים לעיל.

11.2.6 בכדי להסיר ספק מודגש ומוסכם, כי החברה לא תישא בכל אחריות ישירה או עקיפה, למילוי חובותיהן והתחייבויותיהן של נציגויות הבית המשותף, לאחר שתתחלנה לפעול ולמלא את תפקידיהן. עם התחלת הפעילות של כל נציגות, תעבור אליה האחריות המלאה לניהול האגף, או

אשד בקרה בע"מ
14. 10. 2026
נ ב ד ק

הבניין, או הבניינים והרכוש המשותף שבתחום סמכותה, החזקתם ואחזקתם, מתן השירותים, הפעלתם וכל הקשור בכך. גם העובדה שהחברה תבחר את הנציגויות, לא תטיל עליה אחריות למעשיהן או למחדליהן. עם תחילת פעילותה של כל נציגות, תמסור לה החברה וכפי שפורט לעיל, את החזקה והשליטה ברכוש המשותף שבתחום סמכותה לרבות כל המתקנים והמערכות המשותפות, ומסירת הרכוש המשותף לכל נציגות כאמור תחשב לכל צורך שהוא כמסירת הרכוש המשותף לשליטתם המלאה של הרוכשים, (לרבות הרוכש) והחברה תשתחרר מאחריותה לאחזקתו, אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מאחריות החברה לפי חוק המכר (דירות) תשל"ג- 1973. על אף האמור לעיל, מובהר בזאת כי, עד למועד שבו יקבעו ו/או יתמנו נציגויות לבית המשותף, החברה תהיה זכאית למסור את הרכוש המשותף לשלושת הרוכשים הראשונים אשר קיבלו חזקה בדירתם ויובהר כי מועד זה ייחשב כמועד מסירת הרכוש המשותף לכל דבר ועניין. החברה תמסור לרוכש הראשון שקיבל את דירתו בבניין, תוכניות והוראות תחזוקה חתומים על ידה כמפורט בנספח א' של המפרט, ותיתן לו הנחיה בכתב למסור אותן לנציגות הבית המשותף (הזמנית או הקבועה).

11.2.7 הרוכש ישתף פעולה עם החברה לשם בחירת ומנוי הנציגויות הרלוונטיות לו ולדירתו בעת אכלוס כל אגף, הבניין והבית כולו. כל נציגות תהיה חייבת עם כינונה לגרום לכך שיערך ביטוח ראוי לבנין/לאגף, או לבית כולו, מתקניו ומערכותיו, שבתחום סמכותה, ובטוח ראוי להטבת נזקים שיגרמו לצד ג' בעת שהייתו ברכוש המשותף, או עקב השימוש במתקנים ובמערכות המשותפות. לא ישתף הרוכש פעולה לבחירת כל נציגות, תהיה החברה זכאית, כמפורט לעיל, ולאחר שניתנה לרוכש התראה בכתב קודם לכן, לפעול בשמו ובמקומו למנוי כל נציגות.

12. 12.1 החברה תהיה זכאית לקבוע, בכל מקרה ועל אף כל הוראה אחרת, כי הרכוש המשותף או חלק ממנו שבתחומי כל בנין/אגף שיכלל בבית המשותף, או המיועד להכלל בו, יהיה צמוד לדירות/ליחידות שבאותו בנין/אגף, או גם לדירות/ליחידות שבאותו בנין/אגף, לרבות חלקים מן המגרשים. החברה תהיה זכאית לקבוע, בכל מקרה, ועל אף כל הוראה אחרת כי הרכוש המשותף הכללי שלא יוצמד לדירות שבאחד מאגפי המגורים, המיועד לשרת את כל בעלי הדירות באגפי המגורים, או את מרביתם, גם אם הוא מצוי באחד מאגפי המגורים, יהווה את הרכוש המשותף הכללי של אגפי המגורים (לעיל ולהלן- "הרכוש המשותף הכללי של אגפי המגורים"). החברה תהיה זכאית לקבוע, בכל מקרה, ועל אף כל הוראה אחרת כי הרכוש המשותף הכללי המיועד לשרת את בעלי הדירות והיחידות בבית המשותף, או את מרביתם, גם אם הוא מצוי בתחום אחד האגפים, יהווה את הרכוש המשותף הכללי של הבית המשותף (לעיל ולהלן- "הרכוש המשותף הכללי של הבית המשותף"). החברה תהיה זכאית לקבוע את מספר המבנים/האגפים שיכללו בבית המשותף. החברה תהיה זכאית לקבוע קיום אסיפות נפרדות ונציגות נפרדת לכל בנין/אגף שיכלל בבית המשותף, או שייועד להכלל בו, וכן נציגות על לכל אגפי המגורים וכן נציגות על לכל הבית המשותף. ירשם הבית המשותף כמצופה כבית משותף מורכב, תפעל החברה לכך שכל בנין/אגף שיכלל בו יתנהל ככל האפשר כיחידה עצמאית לפי סעיף 59 לחוק המקרקעין וכמפורט לעיל.
החברה תהיה זכאית לעגן ולכלול את כל האמור בסעיף קטן זה בתקנון המוסכם שירשם לבית המשותף, ולפי הענין יבוטלו, או ישונו עקב כך, סעיפיו ותנאיו של התקנון המצוי שבחוק.

12.2 בהמשך לאמור, ולמען הסר ספק מודגש, כי אם בעת רישום הבית המשותף יתברר לחברה שניתן וראוי לרשום כל אחד מהבנינים שיוקמו על המגרשים, (לרבות הבנין), כבית משותף עצמאי רגיל ולא כחלק מבית משותף מורכב, (כמשמעותו בחוק המקרקעין), אזי נשמרת לחברה הזכות, לרשום כל בנין כבית

אשד בקרה בע"מ
14. 10. 2026
נ ב ד ק

משותף עצמאי, בו תהיה נציגות לכל אגף או נציגות אחת בלבד, ויחולו גם על ניהולו, בשנויים המתחייבים, התנאים המפורטים בחוזה זה לעיל. כמו כן ובמקרה הנקוב בסעיף קטן זה תוכל החברה להצמיד לכל בנין, (או לדירות הכלולות בו), קטע מן המגרשים לפי קביעתה ובלבד שלא יחול שינוי במיקום הדירה בבנין ולא תהיה פגיעה בהצמדותיה ובכפוף להוראות הדין.

12.3 באשר לדירות בבניינים, לרבות בבנין, שהחברה לא תמכור מוסכם כי כל עוד הן לא תאוכלסנה תשתתף החברה לגביהן בהוצאות מתן השרותים כלומר, הוצאות קבועות של אחזקת הרכוש המשותף, פרט להוצאות המתבססות על צריכה ושמוש בפועל, אותן הוכיחה החברה כי לא צרכה.

12.4 בכדי להסיר ספק מובהר ומוסכם כי האמור בסעיפים 10 ו- 11 דלעיל יחול בשנויים המתחייבים, הן עד לרישום הבית המשותף והן לאחר רישומו. עם רישום הבית המשותף תוכל החברה לכלול את ההוראות הרלוונטיות שבסעיפים הנ"ל או חלקם בתקנון הבית המשותף שתרשום.

12.5 לאחר שתמוננה נציגויות הבית המשותף ובמועד שתקבע החברה, לאחר תקופת הרצה, תעביר אליהן החברה גם את הטיפול והשליטה בעניני חברת הניהול, הפקוח על פעולותיה ויצוג הרוכשים כלפיה. את הסמכויות הנ"ל של הנציגויות תוכל החברה לעגן בתקנון או בכל דרך רישום אחרת שתקבע.

פרק ח': <u>שמירת זכויות</u>

13. 13.1 הובהר לרוכש כי, נשמרת לחברה הזכות להגיש לרשויות התכנון בקשות לשינוי התוכנית המפורטת החלה על המגרשים בדרך של הקלה בלבד לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965 וככל שהבקשות תאושרנה תוכל החברה לבנות ולנצל את הזכויות שיוקנו לה מכח ההקלה ולבצע את השינויים שינבעו כתוצאה מכך בתוכניות המגרשים, בבניינים ובכל חלק מהפרויקט ובלבד שלא יחול שינוי במיקום הדירה בבנין ולא תהיה פגיעה בהצמדותיה ובכפוף להוראות הדין והמכרז.

13.2 בנוסף וככל שהתוכנית הנוכחית (התקפה) תשונה על ידי גורם אחר (שלא ע"י החברה או מי מטעמה), והשינוי יגרום לתוספת זכויות בניה או אחרות מעבר לזכויות הקיימות עפ"י התוכנית הנוכחית (לרבות תוספת ו/או הקלות מכח תוכנית חדשה), נשמרת לחברה הזכות, לממש את הזכויות הנוספות ככל שתקבל את אישור רשויות התכנון, הרשות ומשרד הבינוי לכך, ולבצע את השינויים הנובעים מכך במגרשים, בבנינים ובפרויקט כולו (לרבות תוספת יחידות מגורים). האמור בסעיף קטן זה יחול גם אם תוספת זכויות הבניה תתאפשר מכח הליך תכנוני אחר שינקט ע"י גורם אחר ובלבד שלא יחול שינוי במיקום הדירה בבנין ולא תהיה פגיעה בהצמדותיה ובכפוף להוראות הדין והמכרז.

13.3 הובהר לרוכש לפני חתימת החוזה, כי החברה מייעדת את יתרת המגרש/המגרשים, (פרט לשטח עליו בנוי הבנין), לבניית בניינים נוספים שיכללו דירות מגורים ויחידות מסחריות. כמו כן, יכול שיהיו במגרש/במגרשים שטחים ומעברים ציבוריים ושטחים ליעודים אחרים שאושרו או שיאושרו לחברה כדין הכל בכפוף לתכנית, להיתר בנייה והוראות המכרז.

13.4 הודע לרוכש כי במגרש 306 יבנו בקומת הקרקע מתחת לאגפי המגורים שטחים מסחריים הכוללים חנויות ויחידות עסקיות אחרות. מבלי לגרוע מזכויות הרוכש בדירה על הצמדותיה לפי חוזה זה, הודע לרוכש כי:

הרוכש צרפתי שמעון בע"מ

אשד בקרה בע"מ
14. 10. 2026
נ ב ד ק

13.4.1 חלוקת היחידות באגף המסחרי שבפרויקט הינה חלוקה גמישה והחברה זכאית לבטל, לאחד, או לפצל יחידות, הן לפני והן לאחר רישום הבית המשותף.

13.4.2 החברה זכאית להותיר בידיה ובחכירתה או בבעלותה יחידות הכלולות באגף המסחרי (חנויות וכו'), וליעדן למטרותיה, או להשכירן ולהעניק זכויות שימוש בהן למי שהיא תקבע ולכל מטרה, שימוש ויעוד המותרים עפ"י התכנית, או לפי כל תכנית החלה או שתחול על המגרש, או עפ"י רשיונות והיתרים שינתנו על ידי הרשויות המוסמכות. החברה גם זכאית להותיר בידיה דירות מהשוק החופשי באגפי המגורים ולהשכירן.

13.4.3 החברה זכאית, להעניק זכויות שמוש בחלקים של הקולונדה המצויה בחזית האגף המסחרי שבפרויקט, לבעלי זכויות ולמחזיקי החנויות ובתי העסק, וזאת בין היתר למטרת "סגירת חורף", או הצבת שולחנות ומקומות ישיבה, או למטרות אחרות, ובלבד שזכויות המעבר בקולונדה, המוקנות גם לצבור, לא תפגענה, ולא תהיה לאמור התנגדות מצד הרשויות.

13.4.4 החברה זכאית, להעניק לצבור זכויות מעבר בקולונדה הנ"ל, עפ"י הנחיות רשויות התכנון ותנאי ההיתרים שינתנו לה. כמו כן זכאית החברה להעניק זכויות מעבר ושימוש בחלקים של המגרשים והבנוי בהם ככל שהדבר ידרש לשם התקנת והצבת מערכות ומתקנים משותפים ותחזוקתם, לשם הבטחת דרכי גישה לספקי שרותים חיוניים וטעמים נוספים, ולרשום בגין כל האמור בסעיף קטן זה זיקות הנאה לטובת הצבור, או לטובת אחרים שיהיו זכאים לכך.

13.4.5 לחברה מוקנית הזכות, להציב מפוחים (מנדפים), ו/או מערכות אחרות המשרתות גם או רק אגפים אחרים שבפרויקט, על גגות אגפי המגורים ולקבוע תנאים לתחזוקתם ולמעבר אליהם.

13.4.6 שהחברה זכאית, לקבוע וליעד על השטח המסחרי והקולונדה בלבד שילוט מסחרי. שהחברה זכאית להתקין ולהציב בבנין/בבנינים את הלוגו שלה במיקום שתקבע. כמו-כן הודע לרוכש שיתכן והחברה תנקוט בפעולות שונות לשם המשך שיווקו של הפרויקט וזאת באמצעים שונים ובכלל זאת הצבתם של שלטים ו/או פרסומים על-גבי חלקים של הבנין, ו/או על גבי מרפסות חיצוניות של דירות ו/או יחידות בפרויקט שטרם נמכרו, חלוקת חומר פרסומי בשטח הפרויקט, הצגת הפרויקט בפני רוכשים פוטנציאליים, עריכת ירידי שיווק וכל מיני פעולות אחרות על-פי שיקול דעתה הסביר של החברה. החברה תבצע את פעולותיה שלעיל מבלי לפגוע בשימוש הסביר של הרוכש בדירה ו/או בדרכי הגישה אליה. מובהר כי עד למסירת החזקה תהא רשאית החברה לתלות שלטים הנושאים את שם החברה ו/או לוגו החברה. לאחר מסירת החזקה תהא רשאית לתלות אך ורק שלטים בגודל סביר הנושאים את שם החברה ו/או לוגו החברה, במיקום שאינו בשטחו של הרוכש (בין היתר לא על גבי מרפסות חיצוניות של דירות) ובלבד שאין בשילוט כדי להפריע לשימוש הסביר של הרוכש בדירה ו/או ברכוש המשותף ובהתאם להוראות כל דין ו/או רשות. לאחר שנתיים ממסירת החזקה שנקבע לבניין בו מצויה בדירה, הדיירים יכולים להורות לחברה להסיר את השלט והחברה תפעל כאמור. כל ההוצאות השוטפות והאגרות בגין השילוט וכן בגין הסרתו יחולו על החברה.
מובהר, למען הסר ספק, כי סעיף זה יחולו בהתאמה גם ביחס לפרסום הבנק המלווה אך זאת עד מועד המסירה בלבד ולא על בנייני הפרויקט.

13.4.7 שהחברה זכאית לקבוע, לקצוב ולתחום במרתפי החניה שבפרויקט, מקומות חניה לכל אגף ולבעלי הדירות/היחידות שבו, וכן מקומות חניה לציבור ולנזקקים לפעילות שתתבצע באגף המסחרי שבפרויקט. החברה זכאית

אשד בקרה בע"מ
14. 10. 2026
נ ב ד ק

להציב מחסומים המאפשרים מעבר סלקטיבי לאזורים במרתפי החניה המיועדים לשרת אוכלוסיות ספציפיות ו/או אגפים ספציפיים.

13.4.8 החברה זכאית להקנות מהזכויות והסמכויות המוענקות לה בסעיף 13.4 למי מבעלי היחידות המסחריות, או אף לאחרים, וכן היא זכאית לעגן את כל האמור בסעיף 13.4 בתקנון המוסכם שירשם לבית המשותף.

13.5 ככל שהחברה תממש את הזכויות המוקנות לה עפ"י סעיפים קטנים 13.4.1-13.4.8 דלעיל, לאחר רישום הבית המשותף, היא תהיה זכאית לערוך את כל השנויים שידרשו בצו רישום הבית המשותף ובמסמכי הרישום של הבית המשותף, (לרבות התשריט), כדי להתאים את צו הרישום לשנויים שיתבצעו בפרויקט, או באגף מאגפיו.
בנוסף לאמור מוסכם כי לחברה נשמרת הזכות לכלול בתקנון הבית המשותף שירשם את אותן ההסכמות הכלולות בפרק זה שהחברה תקבע שראוי לכלול בו.

מובהר ומוסכם כי במידה והמגרשים יאוחדו למגרש אחד ו/או שני המגרשים וכל שיבנה עליהם ירשמו כבית משותף מורכב אחד אזי האמור בסעיפים 13.4 ו-13.5 יחול בהתאמה גם לגבי רוכשי הדירות במגרש 217.

13.6 הודע לרוכש שהחברה תהיה זכאית לממש בפרויקט את מלוא זכויות הבניה (ואחוזי הבניה) שיוקנו לה מכח התכנית הקיימת וכל תכנית אחרת והליך תכנוני אחר, שיאשרו את תוספות הזכויות המפורטות לעיל בכפוף להוראות המכרז.

13.7 כל זכויות הבניה (ואחוזי הבניה) הקיימות ואלו שיתווספו ויוקנו לבנינים ולאגפיהם, למגרשים ולפרויקט לאחר חתימת החוזה מכח כל תכנית ו/או הליך תכנוני אחר, שיאושרו והכל עד שהחברה תשלים את מכירת כל דירותיה ויחידותיה במגרשים ובפרויקט שייכות לחברה, והיא זכאית לנצלן, או להעביר את זכויות הבניה הבלתי מנוצלות, או למכרן, או להצמידן ולייחדן לדירה, או ליחידה שתקבע הכלולה בפרויקט או לניידן למגרשים ולנכסים אחרים, ובלבד שתפעל עפ"י הוראות כל דין, ואולם מובהר ומוסכם כי האמור לא יחול לגבי זכויות בניה עתידיות שמועד היווצרן הינו לאחר שהחברה תמכור את כל דירותיה ויחידותיה שבמגרשים ובפרויקט.

הזכות לחברה לכלול בתקנון הבית המשותף שירשם התנאות הכוללות ומיישמות את האמור בסעיף קטן זה.

13.8 מוסכם בזה מפורשות בין הצדדים, כי החברה תוכל לבצע פיצול של כל מגרש ככל שתבקש וככל שיהיה ניתן, לרשום כל בנין שיוקם עליו כבית משותף עצמאי, כמו כן תוכל החברה להפריש חלקים מהמגרשים לשם התקנת מערכות שונות, או לחצרות דירות הגן שבכל בנין, או לצרכי מעבר, כבישים ומדרכות, או לצרכי ציבור, או להתקנת מערכות, או לאיחסון צוברים או למטרה אחרת, גם אם הדבר יעשה כדי לשרת מגרשים סמוכים ונכסים אחרים וכל שיבנה עליהם, או כדי לשרת בעלי זכויות בנכסים סמוכים, או את הציבור בכללותו ובלבד שלא יחול שינוי במיקום הדירה בבנין ולא תהיה פגיעה בהצמדותיה ובכפוף להוראות הדין והמכרז. הודע לרוכש כי בכל מקרה שטח המגרשים וגבולותיהם, אינם סופיים, וניתן יהיה לשנותם בעקבות תוכניות נוספות וחדשות שתחולנה עליו ואף יהיה צורך לרשום את השינויים במגרשים שינבעו מכך בלשכה והכל בכפוף להוראות המכרז. כמו כן הובהר לרוכש כי ייתכנו הפקעות שתעשינה במגרשים ע"י הרשויות המוסמכות, או זיקות הנאה שתרשמנה לפי הוראותיהן, או הנחיותיהן, או עפ"י דרישות חברת החשמל או ספקי שירותים חיוניים נוספים. עוד הובהר לו, (והוא מסכים לכך), שלפי דרישת הרשויות, או מפאת הליכי התכנון והרישוי לגבי המגרשים, יכול שיוקנו זכויות מעבר במגרשים למגרשים סמוכים, הן לרכב והן לאנשים ולצורך זה

הרוכש צרפתי שמעון בע"מ

אשד בקרה בע"מ
14. 10. 2026
נ ב ד ק

ירשמו זיקות הנאה להבטחת זכויות המעבר. תידרש החברה או שתבקש מיוזמתה ותקבל אישור לפיצול המגרש לחלקות מישנה, לצורך רישום הבניינים כבתים משותפים עצמאיים, תהיה החברה זכאית לפצל גם את מקומות החניה שבמגרש ובמרתפי החניה, ליעד חלקים מהם לבניינים שירשמו כאמור, או להבטיח בכל דרך רישום שתקבע זכויות שימוש וחזקה במקומות חניה שימצאו בחלקת מישנה אחת לטובת רוכשי דירות שבחלקת המישנה השניה. כמו כן תהיה החברה זכאית ליעד, (ולרשום בכל דרך שתקבע), דרכי גישה ומעברים להולכי רגל ולכלי רכב בתוך חלקת מישנה מסוימת לטובת בעלי זכויות בחלקת מישנה סמוכה או לטובת הצבור. כל האמור בסעיף זה לעיל מותנה בכך שתתאפשר לרוכש גישה נוחה וסבירה אל הדירה והצמדותיה כאמור, ושלא יחול שינוי במיקום הדירה בבנין ולא תהיה פגיעה בהצמדותיה ובכפוף להוראות הדין והמכרז.

13.9. החברה רשאית להכניס שינויים לפי שיקול דעתה הסביר בתכנון הפרויקט ובנייתו בכל עת עד לגמר בניית הפרויקט בכפוף להוראות המכרז והדין ובלבד שבקשה להקלה תוגש בהתאם להוראות סעיף 147 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965 ובלבד שלא יחול שינוי במיקום הדירה בבנין ולא תהיה פגיעה בהצמדותיה ובכפוף להוראות הדין והמכרז.

13.10 ככל שהרוכש הינו רוכש של דירת גן, אזי הובהר לו כי החברה תוכל להעביר דרך החצר/הגינה שתוצמד לדירתו, או אף להתקין בה, מתקנים ומערכות משותפות המיועדות לשרת, גם או רק, דירות/יחידות אחרות בבנין ומחוץ לבנין, והכל בהתחשב בתכנון שנקבע למתקנים ולמערכות האמורות. בנוסף זכאית החברה לקבוע זכות גישה ומעבר אל המתקנים והמערכות הנ"ל, לשם תחזוקתן והחלפתן, ככל שיידרש, וזאת או בתקנון הבית המשותף שירשם, או בכל דרך רישום שתקבע החברה. הרוכש ישתף פעולה, ככל שיידרש ובתיאום מראש, למימוש תנאי סעיף קטן זה.

13.11 הובהר לרוכש כי נשמרת לחברה הזכות שלא לבנות את כל הבניינים שבמגרשים בו זמנית ובכפוף להתחייבויותיה לגבי דירת הרוכש ומסירתה במועד הקבוע בחוזה זה והיא זכאית לקבוע את לוח הזמנים לבניתו של כל בנין (בכפוף להוראות המכרז). הובהר לרוכש כי במגרשים יוקמו בנין או בנינים לאחר השלמת הבנין, וכי הבניה תגרום להפרעות ולמטרדים ואולם מוסכם כי החברה תעשה כמיטב יכולתה על מנת שההפרעות והמטרדים לא יחרגו מהמקובל בבצוע עבודות בניה.

13.12 הודע לרוכש כי בוצע תכנון משותף של שני המגרשים שבמתחם עקב הצורך לביצוע מרתפי חניה משותפים לשניהם. בגלל התכנון המשותף והתקנת מערכות ומתקנים משותפים ומרתפי חניה משותפים לשניהם צפוי ששני המגרשים וכל שיבנה עליהם ויכלל בהם ירשמו כבית משותף מורכב אחד בכפוף להוראות הדין. ואולם, בכל מקרה, נשמרת לחברה הזכות, ככל שהדבר יתאפשר תכנונית וקנינית, לרשום כל מגרש והבנינים שיבנו עליו כבית משותף מורכב עצמאי. תנאי החוזה יותאמו לכל אחת מהחלופות הנ"ל.
החברה תהיה זכאית להקנות זכויות ולרשום זיקות הנאה, בין שני המגרשים שבמתחם, ככל שהדבר ידרש ולכל מטרה ראויה שתקבע בעקבות תוצאות הליכי התכנון והרישוי והצרכים שיתבררו וזאת בכפוף להוראות החוק.

14. 14.1 מוסכם בזה מפורשות בין הצדדים, כי החברה תהיה רשאית למכור, או להקנות, או למסור, או להחכיר, או להשכיר, או לעשות עסקה אחרת כלשהי, לגבי יתר הדירות והיחידות שתכללנה בבניין ובבניינים האחרים ובפרויקט וכל שיוצמד אליהן, לכל מי שהיא תקבע, ללא הגבלה, אך זאת בכפוף להתחייבויותיה כלפי הרשות ומשרד הבינוי. כמו כן הודע לרוכש שמתחת לקומות המגורים שבבנינים במגרש 306 נבנית קומת חנויות ובתי עסק אחרים, החברה אינה מתעתדת להגביל ולהגדיר את העסקים שיתנהלו באגף המסחרי

הרוכש צרפתי שמעון בע"מ

אשד בקרה בע"מ
14. 10. 2026
נ ב ד ק

והשימוש בהם יעשה עפ"י ההיתרים והרשיונות שינתנו לבעלי הזכויות ומחזיקי העסקים ע"י הרשויות המוסמכות.

14.2 מוסכם בזה מפורשות בין-הצדדים, כי החברה מוכרת לרוכש רק את הדירה וכל שיוצמד אליה במפורש על פי חוזה זה והמפרט, והמכירה כאמור אינה מונעת מהחברה לממש את זכויותיה, לגבי יתר חלקי הבניינים, המגרשים והנכסים האחרים שבפרויקט.

14.3 הובהר לרוכש כי לחברה זכויות גם במגרשים אחרים שבמתחם ובכוונתה לנצל את מלוא זכויות הבניה שיוקנו לה לגביהם, הן לבניית בנינים של דירות למגורים והן לבניית יחידות מסחריות ומבנים ומוסדות ציבור והן למימוש כל מטרה אחרת, שתאושר לה עפ"י התוכניות החלות ושיחולו עליהם אך בכפוף להוראות המכרז. הודע לרוכש כי במהלך עבודות הבניה שתבצע החברה במגרשים האחרים יכול שיגרמו לו מטרדים ואולם, החברה תעשה כמיטב יכולתה על מנת שהם לא יחרגו מהמקובל בבצוע עבודות בניה ובכפוף להוראות הדין והמכרז.

14.4 הובהר לרוכש כי יוקם במגרש 306 חדר טרנספורמציה בתיאום עם חברת החשמל. החברה זכאית למכור לחברת החשמל את הזכויות בחדר הטרנספורמציה, או ליתן לחברת החשמל זכות שימוש שאינה ניתנת לביטול וכל עוד החדר נדרש לחברת החשמל לצורך אספקת חשמל, או ליתן לחברת החשמל זכות אחרת כפי שיוסכם בין החברה לחברת החשמל. ככל ותינתן לחברת החשמל זכות שימוש אזי החברה תהיה זכאית להבטיח את זכות השימוש בחדר באמצעות רישום הערה לטובת חברת החשמל מכח סעיף 128 לחוק המקרקעין, או בכל דרך ראויה אחרת והרוכש מסכים לכך. מובהר ומוסכם כי ככל ותוקנה לחברת החשמל זכות שימוש אזי לחברה נשמרת הזכות לרשום את חדר הטרנספורמציה בחכירתה/בבעלותה, ככל שלא תהיה מניעה לכך עפ"י חוק.
במקרה שיקבע כי ספק שרות אחר יפעיל את חדר הטרנספורמציה במקום חברת החשמל אזי יחול האמור בהתאמה לגבי אותו ספק שרות.

פרק ט': <u>רכוש משותף ותקנון</u>

15. 15.1 מוסכם בין הצדדים ומודגש כי החברה זכאית, (בכפוף להוראות חוק המקרקעין שאינן ניתנות להתנאה), להוציא מגדר הרכוש המשותף, בין אם לפני ובין אם לאחר רישום הבית המשותף, את חלקי המגרש, המגרשים, הבניינים והפרויקט כולו שיפורטו בהמשך סעיף זה ובסעיף 9.3.1 של המפרט המצורף לחוזה זה.
תנהג החברה כאמור, היא תהיה זכאית להצמיד את החלקים המסוימים שיוצאו מגדר הרכוש המשותף לדירות/ליחידות שתקבע, או לרשום אותם כיחידות רישום עצמאיות בחכירת (או בזכות חליפה) של מי שהיא תקבע, או לנהוג לגביהם בכל דרך אחרת שתבחר. יוצמד חלק מסוים מהרכוש המשותף לדירה/ליחידה מסוימת דינו לכל דבר כדין הדירה/היחידה שאליה הוצמד. כל יתר חלקי המגרש, המגרשים, הבניינים והפרויקט כולו, חוץ מן החלקים המיועדים להירשם ו/או שירשמו כדירות/כיחידות, או שיוצאו מגדר הרכוש המשותף כמפורט לעיל, והמיועדים לשמש את כל רוכשי הדירות/היחידות או את מרביתם, אפילו אם הם בתחום דירה/יחידה מסוימת, יהוו את הרכוש המשותף של הבית המשותף, (בין אם לפני ובין אם לאחר הרישום). החברה תגרום לכך שיוצמד לדירת הרוכש לפי סעיף 57 לחוק המקרקעין, ובשנויים המתחייבים לפי העניין ולפי הוראות חוזה זה, חלק יחסי מן הרכוש המשותף.
החברה זכאית ומתעתדת, שלא לכלול ברכוש המשותף, להוציא מגדרו, ולהצמיד לדירה, ליחידה, או לדירות/ליחידות שתקבע, או לרשום כיחידות רישום עצמאיות, (או בכל דרך רישום אחרת שתבחר), את החלקים והנכסים הבאים:

הרוכש צרפתי שמעון בע"מ

אשד בקרה בע"מ
14. 10. 2026
נ ב ל ק

15.1.1 מקומות החניה שבמרתפי החניה ובמגרשים.

15.1.2 כל המחסנים שיבנו בפרויקט, לרבות המחסנים במרתפי החניה, בקומת הקרקע שבכל בנין (לרבות בבנין), וביתר קומות הבניינים, ולרבות המחסנים באגף המסחרי וביחידות שיכללו באגף זה.

15.1.3 גזוזטראות ומרפסות הדירות שבבניינים (לרבות אלה שבדירות הגג), ושמעל גגות האגף המסחרי והקולונדה.

15.1.4 החצרות המיועדות לדירות הגן שבבניינים (לרבות חלקי המגרשים שיועדו להן). חלקים מגגות מרתפי החניה שעליהם תכללנה חצרות דירות הגן.

15.1.5 חלקים מסוימים של קירות חיצוניים בדירות הגן שבבנינים.

15.1.6 גדרות התוחמות את דירות הגן שבבנינים או חלקן.

15.1.7 מסתורי הכביסה שבדירות וביחידות.

15.1.8 הגגות שמעל לאגף המסחרי והקולונדה, לרבות חלקי הגגות שעליהם ממוקמות מרפסות או גזוזטראות דירות המגורים שבאגפי המגורים.

15.1.9 חלקים מגגות הבנינים, שאינם מיועדים בהכרח לשמש לפי תכנון הבנינים להחזקת מתקנים משותפים וגישה אליהם.

15.1.10 וטרינות וקטעי קירות חיצוניים שבחזית החנויות ובתי עסק שבאגף המסחרי. חלקים מוגדרים מהאגף המסחרי אותם תייעד החברה להצבת שלטי פרסומת.

15.1.11 ממ"קים ומממי"ם, שיכללו ביחידות באגף המסחרי או שיהיו בצמידות משותפת למספר מוגדר של יחידות באגף המסחרי.

15.1.12 הקולונדה שבחזית האגף המסחרי.

15.1.13 משטחי השירות פריקה, וטעינה, ודרכי הגישה אליהם המיועדים לשרת את האגף המסחרי והמצויים בקומת הקרקע של הבנינים ובמרתפי החניה.

15.1.14 חלקים משטח הקרקע של המגרשים המיועדים לשרת את אגפי המגורים, או את האגף המסחרי והיחידות הכלולות בו.

15.1.15 חלקים בלתי מנוצלים ממרתפי החניה שמצויים מחוץ לשטחי המחסנים, החניות והמעברים אליהן.

15.1.16 חדר/חדרים המיועדים למגופים ותעלות שבבנינים, המשמשים את מערכת שוט אשפה לפינוי אשפה והמערכת עצמה על כל חלקיה.

15.1.17 חדר "הבזק" שיבנה, (אם בכלל), בבנינים, או באחד מהם, או במגרש/במגרשים, או במרתפי החניה, עפ"י תאום שבין החברה לבזק.

15.1.18 חדר הטרנספורמציה שיבנה במגרש/במגרשים, בתאום עם חברת החשמל, שיוקנו לחברת החשמל ו/או שינתנו לחברת החשמל זכויות שימוש וגישה בהם ואליו לתקופה בלתי מוגבלת. הרוכש מאשר שידוע לו והוא מסכים לכך שחדר זה יכול שישמש גם מגרש או מגרשים או

אשד בקרה בע"מ
14. 10. 2026
נ ב ד ק

נכסים סמוכים, והחברה זכאית להעניק לחברת החשמל ולבעלי המגרשים והנכסים השכנים זכויות מעבר ושהייה בקטעים של המגרש/המגרשים והבנינים לשם תחזוקה ושימוש בחדר הנ"ל ובמערכותיו, וזאת גם ע"י רישום זיקות הנאה או בכל דרך ראויה אחרת שתקבע.

15.1.19 חלקים מוגדרים מן המגרשים, שאותם תייעד החברה למטרות ציבוריות, או להתקנת מערכות ומתקנים שידרשו, (חשמל, גז כבלים וכו'), או למטרות אחרות שתקבע.

15.1.20 כל זכויות הבניה (ואחוזי הבניה) שתהיינה ניתנות לניצול מפעם לפעם בבנינים ובאגפיהם, במגרשים ובפרויקט המוקנות ושיוקנו לחברה כמפורט בסעיף קטן 13.7 דלעיל ובמפרט. סעיף קטן זה כלול בפרק זה למען הסר ספק, ואף אם אין זכויות הבניה בגדר "רכוש משותף".

15.1.21 כל תוספת בניה שתבוצע בבניינים ובמגרשים ע"י החברה, או מי מטעמה, על פי הזכות הנשמרת לחברה בחוזה זה, לרבות הקירות החיצוניים והגגות של כל תוספת בניה.

15.1.22 פירי המנדפים העוברים בכל אחד מגרעיני בניני/אגפי המגורים ומערכות המפוחים (מנדפים) שיותקנו על גגות בניני/אגפי המגורים, שישרתו את האגף המסחרי.

15.1.23 חלקים מהמגרשים ומהבניינים ומהפרויקט כולו שהרשות, או משרד הבינוי, או עיריית קרית גת, או הועדה המקומית לתכנון ולבניה, יבקשו להוציא מגדר הרכוש המשותף וליעד למטרות שהם יקבעו. חלקים מהמגרשים, מהבניינים והפרויקט שספקי שרותים ומוצרים חיוניים ידרשו להוציא מגדר הרכוש המשותף וליעדם לצרכים שהם יקבעו.

15.1.24 אותם חלקים של הבנינים, המגרש, המגרשים, מתקניהם ומערכותיהם המיועדים לשרת רק חלק מבעלי הזכויות בדירות/ביחידות ו/או רק חלק מהדירות/היחידות הכלולות בהם.

החברה זכאית להקנות ולמכור למי שתקבע, ולעשות כל עסקה לגבי החלקים שתוציא מגדר הרכוש המשותף כמפורט לעיל, בכפוף לתנאי המכרז ולהוראות הדין שאינן ניתנות להתנאה.

15.2 לא תנצל החברה את זכותה להוציא חלק או נכס מן הנכסים המפורטים בסעיף הקטן הקודם, מגדר הרכוש המשותף, אזי אותו חלק או נכס יכלל ברכוש המשותף. בכל מקרה, אין לפרש את הוראות הסעיף הקטן הקודם (15.1) כהתחייבות של החברה להצמיד חלקים שהיא זכאית להוציא מגדר הרכוש המשותף, לדירה או ליחידה כלשהי. הצמדה לדירה מסוימת תתאפשר אך ורק לפי תנאיו של חוזה מכר ספציפי ונספחיו.

15.3 החברה תהיה זכאית בכל עת, (גם לאחר רישום הבית המשותף), לנייד ולהעביר חלקים מסויימים מן הרכוש המשותף שיוצמדו לדירות/ליחידות מסויימות לדירה/ליחידה או לדירות/יחידות אחרות ולהצמידם אליהן, ולתקן את צו רישום הבית המשותף, התקנון והתשריט לצורך זה. החברה תהיה זכאית להשתמש למטרה האמורה ביפוי הכח שיחתום הרוכש כמפורט בסעיף קטן 4.7 דלעיל ובלבד שלא תהיה פגיעה בחלקים שהוצאו מהרכוש המשותף והוצמדו לדירת הרוכש. מובהר כי האמור לא יחול לגבי זכויות בניה עתידיות שמועד היווצרן הינו לאחר שהחברה תמכור את כל הדירות והיחידות בפרויקט

הרוכש צרפתי שמעון בע"מ

אשד בקרה בע"מ
14. 10. 2026
נ ב ד ק

15.4 החברה תהיה רשאית להעניק זכויות ולרשום בפנקסי המקרקעין זיקות הנאה, במובנן עפ"י חוק המקרקעין, לזכות ו/או לחובת המגרש ו/או המגרשים, ו/או הבית המשותף, ו/או הרכוש המשותף, ו/או הבניינים, או חלקים מהם, לרבות הדירה, וכל שיוצמד אליה, לעניין זכויות שימוש ומעבר, השימוש להולכי רגל, ו/או לכלי רכב וכן בקשר לגישה למקומות החניה, גישה למערכות ולמתקנים משותפים, או לכל מטרה ראויה אחרת שתקבע.

15.5 היה והחברה תתחייב כלפי הרוכש במפורש ובכתב, למכור ולהקנות לו מקום חניה, חצר, מחסן, או נכס אחר וכמתואר בחוזה, במפרט ובתוכניות שבנספח א', הרי שהנכס הנ"ל יוצא מגדר הרכוש המשותף וירשם על שם הרוכש כחלק מן הדירה, או שירשם ע"ש הרוכש כיחידה עצמאית, או בכל דרך רישום אחרת שתקבע החברה ושניתנה הסכמת המפקח על רישום המקרקעין לכך. יקבע בהסכמה כי הנכס כאמור יהיה משותף גם לרוכש דירה נוספת, יבוצע הרישום, לפי אחת החלופות דלעיל, גם על שמו בשנויים המתחייבים. החברה תהיה זכאית להעניק זכויות בחלקים שיוצאו מגדר הרכוש המשותף למי שתקבע.

15.6 מובהר, מודגש ומוסכם, כי הזכויות שיוקנו לרוכשים לגבי הצמדות יקבעו ויוגבלו גם עפ"י התנאים שיתנו הרשות ו/או משרד הבינוי, (אם בכלל).

16. 16.1 הצדדים מסכימים, כי החברה תהיה זכאית, לגרום בעת רישום הבית המשותף בלשכה, לרישומו של תקנון מוסכם שיחול על הבית המשותף לפי הוראות חוק המקרקעין (לעיל ולהלן-"התקנון").

16.2 התקנון ינוסח ע"י עורכי הדין של החברה ויוכל לכלול כמוסכם, (אך לא יהיה חייב לכלול), בין היתר את ההוראות הבאות, (ככל שתקנון יכול להסדירן):

16.2.1 הוראות הקובעות אילו חלקים מסוימים מהמגרש/מהמגרשים, מהבניינים ומהפרויקט יוצאו מגדר הרכוש המשותף ולאיזה דירה/יחידה או דירות/יחידות הם יוצמדו, או אם ירשמו כדירות עצמאיות וכמוסכם בחוזה זה. הוראות הקובעות יעוד של מקומות חניה מסוימים שבמרתפי החניה ובמגרשים לשימוש בלעדי של בעלי זכויות בבנין/אגף מסוים, ולבצע את הצמדת החניות לדירות/ליחידות בהתאם.

16.2.2 הוראות הקובעות את האפשרות להשתמש בחלקים מן הרכוש המשותף למטרות משותפות שהחברה תקבע.

16.2.3 בנוסף, תהיה החברה זכאית, (אך לא חייבת), לכלול בתקנון בעת הרישום הוראה הקובעת כי בעלי/חוכרי הדירות/היחידות יהיו זכאים לבצע שינויים ותוספות בניה בדירותיהם/ביחידותיהם, (ובאותם חלקים ונכסים שיוצאו מהרכוש המשותף ויוצמדו אליהן), ובלבד שיקבלו לשם כך היתרים כדין, (ככל שידרשו), ואת הסכמת הרשות ומשרד הבינוי (ככל שתדרש), ובכפוף לכך שהשנויים והתוספות לא יפגעו, ברכוש המשותף ובשמוש בו, בדירה/ביחידה אחרת בשמוש בה ובאפשרות להנות ממנה, לא יסכנו אותה ולא יפגעו בערכה.
בכל מקרה, מובהר ומודגש כי הכללת הוראות סעיף קטן זה בתקנון לא תתפרש כמטילה אחריות ומחוייבות כלשהי על החברה שביצוע השינויים והתוספות כאמור לעיל אומנם יתאפשר.

16.2.4 הוראה שתאפשר לבעלי/חוכרי הדירות/היחידות, בכפוף להוראות הדין, להעביר ביניהם זכויות בניה, ככל שיוקנו להם, מבלי שתדרש לשם כך הסכמת יתר בעלי/חוכרי הדירות/היחידות (לרבות הרוכש) בנוסף להסכמה הנובעת מחוזה זה.

אשד בקרה בע"מ
14. 10. 2026
נ ב ד ק

16.2.5 הוראות הקובעות את האפשרות שתינתן לחברה, או למי מטעמה, או לבעלי/חוכרי דירה/יחידה בעלי ענין, לתקן בכל עת את התקנון, התשריט ואת צו רישום הבית המשותף, בעקבות כל בניה נוספת שתעשה כאמור, או כדי לתקן טעויות, או כדי להביא לניהול תקין ויעיל יותר של הבית המשותף, או כדי לממש הסכמות שבחוזה זה והכל לפי קביעת החברה, וכן הוראות הקובעות את דרך בצוע התיקון.

16.2.6 קביעת החלק היחסי ברכוש המשותף שיוצמד לכל דירה/יחידה שתכלל בבית המשותף, קביעת שעור החלק היחסי שבו ישא כל בעל/חוכר דירה/יחידה בהוצאות הדרושות לאחזקה התקינה ולניהול הרכוש המשותף, וקבלת השרותים דלעיל.

16.2.7 קביעת מספר המבנים/האגפים שיכללו בבית המשותף שירשם וגבולותיהם, אם יקבע כמצופה שראוי לרשום את הבית המשותף כבית מורכב.

16.2.8 אם הבית המשותף שירשם יכלול כמצופה יותר מבנין אחד, קביעה כי הרכוש המשותף, או חלקו, שבתחומי כל בנין/אגף יהיה צמוד לדירות/ליחידות שבאותו בנין/אגף. קביעת נציגויות נפרדות לכל בנין/אגף ודרך בחירתן, וקביעת נציגות על לאגפי המגורים ונציגות על לבית המשותף כולו ודרך בחירתן. קביעת סמכויות הנציגויות. קביעה שרכוש משותף ומתקנים משותפים המצויים בתחומי בנין אחד ישרתו לפי הצורך גם רוכשי דירות/יחידות ומחזיקיהן בבנין אחר או בבנינים אחרים.

16.2.9 קביעת אותם חלקים מן הרכוש המשותף שבתחום כל בנין/אגף שיהיו צמודים לדירות/ליחידות שבאותו בנין/אגף, ואיזה חלקים ברכוש המשותף ישארו משותפים למספר בנינים/אגפים, לכל אגפי המגורים או לבית המשותף כולו.
קביעה כי כל בעל/חוכר דירה באגפי המגורים יתן לבעלי/חוכרי היחידות האחרות בפרויקט ו/או למחזיקיהן זכות מעבר דרך הרכוש המשותף של האגף בו מצויה דירתו ו/או דרך הרכוש המשותף של אגפי המגורים, לצמידויות של אותם בעלי/חוכרי היחידות ו/או לרכוש המשותף של האגפים שבהם מצויות אותן יחידות. קביעה כי כל בעל/חוכר יחידה באגף המסחרי יתן לבעלי/חוכרי הדירות באגפי המגורים ו/או למחזיקיהן זכות מעבר דרך הרכוש המשותף של האגף המסחרי לצמידויות של בעלי/חוכרי הדירות באגפי המגורים ו/או לרכוש המשותף של המגורים.

16.2.10 קביעת דרך השימוש במעברים המשותפים, ברחבות, בנכסים המשותפים, ובמתקנים ובמערכות המשותפים שבבית המשותף.

16.2.11 הוראות המקנות סמכויות לנציגויות הבית המשותף לקבוע כללים מחייבים לניהול תקין ויעיל של הבנינים, הבית המשותף והרכוש המשותף, ולשמירה והקפדה על איכות החיים ויחסי השיתוף שבבית. הוראה המחייבת את בעלי/חוכרי הדירות/היחידות (לרבות הרוכש) להשתתף בכל תשלום והוצאה שנציגויות הבית המשותף, או מי מחבריהן, ידרשו ויחויבו לשלם או שישלמו, למי שיקבע וזאת במהלך ו/או עקב מילוי תפקידן, או עקב מעמדן וסמכויותיהן. דין ההשתתפות כדין ההשתתפות בהוצאות הניהול של הבית המשותף.

16.2.12 הקביעה כי השרותים וניהול ואחזקת הרכוש המשותף יעשו ע"י חברת הניהול "כמתחזק" כמפורט לעיל, ו/או ע"י נציגויות הבית המשותף לפי

הרוכש צרפתי שמעון בע"מ

אשד בקרה בע"מ
14. 10. 2026
נ ב ד ק

הוראות חוזה זה והוראות החוק, והכללת התנאים הנקובים בחוק להעסקת "מתחזק".

16.2.13 הקביעה כי החזקתו וניהולו של כל בנין/אגף שיכלל בבית המשותף, יהיו נפרדים ככל האפשר וכי חובת ההשתתפות בהוצאות ההחזקה והניהול של הרכוש המשותף והשרותים הכלולים בו תחול על בעלי/חוכרי הדירות/היחידות שבאותו בנין/אגף.

16.2.14 הקביעה כי חברת החשמל וספקים אחרים (כמו חברת הגז, חברות כבלים, בזק וכד') שירכשו זכויות, או שיוקנו להם זכויות שמוש, או שיקבלו זכות שמוש ו/או זכות אחרת, (אם בכלל), בנכסים בפרויקט, או בתחום המגרש/המגרשים, לצורך הקמת חדר שנאים ו/או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל, ספקיות התקשורת, הגז וכד' יהיו פטורים מלהשתתף בהוצאות הבית המשותף ניהולו ואחזקתו.

16.2.15 הוראות אחרות שהחברה תראה צורך להכלילן בתקנון, כדי לגרום לניהול תקין של הבית המשותף ואחזקתו השוטפת, ובכדי לקיים ולעגן את ההוראות הנוספות שבחוזה זה המתיחסות לתקנון, או שהתקנון יכול או אמור להסדירן דוגמת התנאים שבסעיף 18 דלהלן.

16.2.16 הוראות שספקים וזכיינים, (כמו חברת החשמל, חברת הגז חברות כבלים, בזק וכו') ידרשו לכלול בתקנון במסגרת ההתקשרויות עמן, או לצורך ההתקשרויות עמן, או לתחזוקת המערכות.

16.2.17 הוראות שהמפקח על רישום המקרקעין (המפקח על רישום הבתים המשותפים) ימליץ, או ידרוש, שיכללו בתקנון המוסכם.

16.2.18 הוראות שהרשות, ו/או משרד הבינוי, ו/או עיריית קרית גת, ו/או הועדה המקומית לתכנון ולבניה ידרשו לכלול בתקנון.

16.3 החברה, (והפועלים מטעמה), תהיה זכאית לשנות או לתקן את התקנון מפעם לפעם, ולצורך זה להגיש לרישום תקנון חדש, או תקון לתקנון. לחברה תהיה הזכות המלאה לרשום את התקנון, וכל שינוי או תקון שתבקש לבצע בו.

16.4 הזכות לחברה, או לבאים מטעמה, ללא צורך בהסכמה נוספת של הרוכשים (לרבות הרוכש) ונציגויות הבית המשותף, לפנות מפעם לפעם למפקח לפי חוק המקרקעין, או לכל אדם מוסמך אחר, בבקשה ליתן צו לתקון הרשום של הבית המשותף לשם הוספת דירות/יחידות, רשום שנויים שיבוצעו בבניינים, במגרש, במגרשים, בדירות, ביחידות ובפרויקט, עקב תוספות בניה, שינויי הצמדות, שינוי החלק היחסי ברכוש המשותף שיוצמד לכל דירה/יחידה, תיקון טעויות ושגיאות ותיקון ושנוי התשריטים והתקנון.
החברה תהיה זכאית לכלול סעיף שיאפשר את בצוע הפעולות דלעיל בתקנון. האמור בסעיף זה הינו בלבד שלא תהיה פגיעה בחלקים שהוצאו מהרכוש המשותף והוצמדו לדירת הרוכש.

16.5 הרוכש מסכים כי החל מן המועד שבו יתחילו, (אם בכלל), הוראות פרק ו' 1 לחוק המקרקעין לחול על רוכשי הדירות ובעלי הזכויות ביחידות שבבנינים, (וככל שהדבר יקרה לפני רישום הבית המשותף) - ועד לרישום הבית המשותף ורישום התקנון המוסכם שתערוך החברה כמפורט לעיל, (להלן-"תקופת הביניים"), ישמשו ככל האפשר, ההוראות והתנאים המפורטים בתקנון העקרוני המצורף למפרט, תקנון מוסכם כמשמעותו בסעיף 62 (א) לחוק המקרקעין, הכלול בסעיף 77ב' לחוק המקרקעין, והם שיסדירו, בשנויים המתחייבים, ובתנאים הקבועים בו, גם את היחסים שבין רוכשי הדירות ובעלי

הרוכש צרפתי שמעון בע"מ

אשד בקרה בע"מ
14. 10. 2026
נ ב ד ק

הזכויות ביחידות שבפרויקט ואת זכויותיהם וחובותיהם בכל הקשור לניהול הבנינים והרכוש המשותף בתקופת הביניים כאמור.

פרק י': <u>העברת זכויות</u>

17. 17.1 מוסכם בזה בין הצדדים, כי החברה תהיה רשאית, בכפוף להתקשרות שבינה לבין הרשות והסכמתה, ובכפוף לתנאי הסכם הליווי שנחתם בינה לבין הבנק המלווה והסכמתו, להעביר את זכויותיה, חובותיה והתחייבויותיה הכלולות בחוזה זה לאחר או לאחרים (להלן-"הנעבר"), ללא צורך בנטילת הסכמתו של הרוכש, אולם בתנאי שגם לאחר ההעברה כאמור תשאר החברה ערבה כלפי הרוכש למילוי ההתחייבויות שבחוזה זה, וכן בתנאי שתגרום לכך כי הנעבר יקבל על עצמו את יתרת ההתחייבויות של החברה הנובעות מחוזה זה. כמו כן מוסכם כי החברה תהיה זכאית להמחות, למשכן ולשעבד את זכויותיה לפי חוזה זה כרצונה.

17.2 17.2.1 רוכש שהינו רוכש זכאי של דירה הכלולה במסלול "דירה במחיר מטרה" כפי שנקבע ע"י משרד הבינוי, לא יהיה רשאי למכור ולהעביר את הדירה וזכויותיו בה לצד שלישי החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר לדירה, או עד חלוף 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה בעקבותיה זכה הרוכש, לפי המוקדם ובנוסף לא יהיה רשאי להתקשר בתוך חמש/שבע השנים הנ"ל בהסכם להקניית או להעברת הזכויות בדירה לצד שלישי לאחר תום חמש/שבע השנים. על אף האמור לעיל יכול הרוכש להשכיר את הדירה למטרת מגורים בלבד. הרוכש מקבל על עצמו את ההתחייבות שבסעיף קטן זה.

17.2.2 להבטחת האמור בסעיף הקטן הקודם מתחייב הרוכש לחתום עם חתימת החוזה על תצהיר וכתב התחייבות לטובת הרשות ו/או משרד הבינוי, ו/או מי מטעמם, בנוסח המצורף לחוזה זה <u>**כנספח ה'**</u> ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

17.2.3 הרוכש הזכאי מצהיר שידוע לו והוא מסכים לכך שבעת רישום הזכויות בדירה על שמו בלשכה ולפני כן בעת רישום הזכויות בספרי החברה, תרשם מעין הערת אזהרה, או הערת אזהרה, לפי הענין, לטובת מדינת ישראל ו/או משרד הבינוי ו/או הרשות ו/או מי מטעמם, כבטוחה לקיום התחייבויות הרוכש שבסעיף הקטן 17.2.1. הרוכש גם מאשר שידוע לו כי החברה הפקידה יפוי כח ברשות כבטוחה לרישום ההערות. מוסכם כי החברה זכאית להשתמש ביפוי הכח הנזכר בסעיף קטן 4.7 גם לצורך רישום הערות האזהרה הנ"ל.

17.2.4 ככל שהרוכש יפר את התחייבותו שבסעיף קטן 17.2.1 דלעיל הוא מתחייב לשלם לרשות ו/או למשרד הבינוי ו/או למי מטעמם סך של 450,000 ₪ וזאת בנוסף ומבלי לפגוע ביתר זכויותיהם של הרשות ו/או משרד הבינוי הנובעות מההפרה.

17.2.5 חתימת הרוכש הזכאי על חוזה זה יוצרת התחייבות מחייבת ישירה מצידו לטובת הרשות ו/או משרד הבינוי לגבי כל האמור בסעיף 17.2 דלעיל ולרשות ו/או למשרד הבינוי מוקנית הזכות לדרוש את קיום התחייבויות הרוכש וכל סעד ותרופה הנובעת מאי קיום התחייבויותיו.

17.3 היה ומטעם כלשהו ישוחרר ויופטר הרוכש לאחר חתימת החוזה מהתחייבויותיו כלפי הרשות ו/או משרד הבינוי וממגבלות המכירה וההעברה שהוטלו עליו כמפורט בסעיף 17.2 כולו ולאחר שיופטר הוא יבקש למכור ולהעביר לאחר את זכויותיו בדירה או אם הוא יבקש להעביר את הזכות לאחר

הרוכש צרפתי שמעון בע"מ

אשד בקרה בע"מ
14. 10. 2026
נ ב ד ק

חלוף תקופת ההגבלה אך בטרם נרשמו זכויותיו בלשכה. אזי יחולו התנאים שבסעיף הבא (17.4).

17.4 לאחר תקופת ההגבלה וככל שטרם הגיע מועד המסירה לא יהיה הרוכש רשאי להעביר את זכויותיו לפי חוזה זה לאחר (להלן-"הנעבר"), אלא בהסכמת החברה והבנק מראש ובכתב, ולאחר שהרוכש והנעבר יקיימו את כל התנאים המפורטים בהמשך סעיף קטן זה. החברה לא תתנגד להעברת הזכויות וההתחייבויות של הרוכש טרם מועד המסירה, אלא מטעמים סבירים. לאחר מועד המסירה יהיה הרוכש רשאי להעביר את זכויותיו והתחייבויותיו לפי חוזה זה לנעבר, בתנאי שהרוכש קיבל את הסכמת החברה והבנק להעברה. החברה לא תסרב להעברת הזכויות וההתחייבויות של הרוכש לאחר מועד המסירה, בכפוף לכך שהרוכש והנעבר יקיימו גם במקרה זה את כל התנאים הבאים, ויתר התנאים שבחוזה זה המתיחסים להעברת הזכויות:

17.4.1 הרוכש יהיה חייב לקיים את כל התחייבויותיו הכלולות בחוזה זה ואשר מועד מימושן וביצוען יחול עד למועד ההעברה כאמור, אולם בכל מקרה יהיה על הרוכש לפרוע לחברה לפני העברת הזכויות את כל יתרת תמורת הדירה שיחוב לחברה לפי תנאי חוזה זה, וכן את יתר הכספים והתשלומים שהרוכש התחייב לשלם לחברה או לאחרים לפי תנאיו, אף אם טרם הגיע מועד פרעונם.

17.4.2 הרוכש יהיה חייב להחזיר לבנק או לחברה את הערבות שיקבל לפי תנאי חוזה זה אלא אם הבנק יסכים לבקשת הרוכש או הנעבר להסדר אחר שיחול לגביה, בתנאים שיקבע וכן לבטל כל בטוחה אחרת או נוספת שתנתן לו לפי חוק המכר ו/או מכח כל הסכם שבין הצדדים, לרבות הערת האזהרה ככל שתרשם לטובתו. הרוכש והנעבר יישאו בכל הוצאה הכרוכה במימוש הוראות סעיף קטן זה.
מובהר ומוסכם כי כל חבות המוטלת על החברה על פי דין כלפי הרוכש המקורי של הדירה, לא תוטל עליה כלפי הנעבר אלא אם הדין קובע במפורש אחרת ולפי תנאיו.

17.4.3 הרוכש יהיה חייב לגרום לשחרור החברה, הבנק, המגרש, (המגרשים), הבניינים והדירה מכל הערה, ערבות, בטוחה והתחייבויות שתינתן לרוכש, או לצד שלישי עבור הרוכש, בקשר לדירה ורכישתה, או בקשר לכל הלוואה שיקבל לשם רכישתה, ו/או שיגרור אליה. היה והרוכש יקבל הלוואה לרכישת הדירה, ו/או שיגרור אליה הלוואה, יהיה עליו להמציא במועד ההעברה אישור מהבנק למשכנתאות, (או ממלווה אחר), כי ההלוואה נפדתה או "שנגררה" לנכס אחר, או שהרוכש הגיע להסדר אחר המשחרר את החברה, המגרשים, הדירה ואת הבנק מכל בטוחה, התחייבות, הערה ושעבוד שתינתן לבנק למשכנתאות או למלווה אחר. על הרוכש יהיה להסיר ולבטל כל עיקול ו/או הליך הוצאה לפועל או הליך שיפוטי שינקט, (ככל שינקט), כנגד הדירה וזכויותיו בה.

17.4.4 הרוכש והנעבר יהיו חייבים, לפרוע את כל האגרות ותשלומי החובה הכרוכים בביצוע ההעברה, כמו: תשלום מס שבח, מס רכישה, ותשלומי החובה לעיריית קרית גת ולהמציא לחברה אישורים על כך.

17.4.5 הרוכש והנעבר יהיו חייבים, לחתום על כתבי העברת זכויות בנוסח שיונהג ע"י החברה ולפיהם יטול על עצמו הנעבר לקיים את יתרת התחייבויות הרוכש שבחוזה זה, החל ממועד ההעברה. וכן יהיה הנעבר חייב לחתום על המסמכים שהרוכש חייב לחתום עליהם בהתאם להוראות חוזה זה, לרבות יפוי הכח לביצוע פעולות הרישום, והפעולות האחרות כאמור בסעיף קטן 4.7 וביתר הוראות חוזה זה.

הרוכש צרפתי שמעון בע"מ

אשד בקרה בע"מ
14. 10. 2026
נ ב ד ק

17.4.6 הנעבר יהיה חייב לשלם לחברה את דמי הטפול שתקבע לצורך רישום העברת הזכויות בספריה. כמו כן יהיה הנעבר חייב לשלם לעורכי הדין של החברה, או לחברה עבורם, סכום בהתאם לצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999 או בהתאם לכל הוראת דין שתבוא במקומו.

17.4.7 הרוכש והנעבר יקבלו את הסכמת הרשות ומשרד הבינוי להעברת הזכויות, ככל שתדרש, יחתמו על מסמכי העברת זכויות החכירה, ימציאו לרשות כל מסמך שתדרוש, ויקיימו את התנאים הנוספים שתקבע לצורך זה.

17.4.8 תנאי ההעברה שבסעיף זה לעיל יחולו עד לרישום הדירה בחכירת הרוכש, וכן יחולו כל עוד שהרוכש יחוב כספים כלשהם לחברה לפי תנאי חוזה זה.
תנאי ההעברה שבסעיף זה יחולו גם על ההעברות במתנה וללא תמורה וההעברות מכח הדין, בשינויים המתחייבים.

17.4.9 על הרוכש לידע את הנעבר שעד שלא יושלם הליך רישום הזכויות בדירה על שמו בספרי החברה, לא תוכל החברה, ואין בכוונתה, ליתן התחייבות או כתב הסכמה לרישום משכנתא לטובת מלווה של הנעבר. וכמו כן על הרוכש לידע את הנעבר בדבר החזרת ובטול הבטוחה או הבטוחות שיקבל לפי הוראות חוק המכר כמפורט בסעיפים קטנים 5.1.2, 5.2.4 ובסעיף 17.4.2 דלעיל, ועל הנעבר יהיה לכלכל את צעדיו ולקבל את החלטותיו בהתאם.

17.4.10 יבקש הרוכש למכור ולהעביר את זכויותיו בדירה לאחר רישום הבית המשותף ובטרם שנרשמו הזכויות בדירה על שמו בלשכה, תהיה החברה זכאית שלא לבצע רישום של העברת הזכויות בדירה על שם הנעבר בספריה, ויהיה עליה אך ורק לטפל בהשלמת הליך הרישום של הדירה בלשכה ע"ש הרוכש.

פרק יא': <u>הוראות שונות ,סעדים ותרופות:</u>

18. הרוכש מתחייב :-

18.1 להשתמש בדירה, בבנין, וברכוש המשותף, יחד עם כל רוכשי הדירות בצורה שלא תגרום הפרעה, מטרד או נזק בלתי סבירים לבעלי הזכויות בדירות/ביחידות האחרות, או למחזיקים בהן, או לרכוש המשותף, או לנכסים סמוכים, או בדרך שתפגע בהנאתם הסבירה מדירותיהם/מיחידותיהם וביכולתם להנות מן הרכוש המשותף ולהשתמש בו.

18.2 בנוסף, ומבלי לגרוע ביתר הוראות החוק, לא לעשות כל שינויים ותוספות בבנין וברכוש המשותף, או בכל חלק מהם (ככל שיהיה זכאי לכך), מבלי לקבל לשם כך את הסכמת הרשות, הרשויות המוסמכות והאסיפה הכללית של בעלי הדירות והיחידות מראש ובכתב, ככל שנדרש עפ"י החוק.
לא לעשות שום שנויים ותוספות בדירה ובכל שיוצמד אליה, (אם בכלל), למעט שנויים פנימיים שאינם נראים מחוץ לדירה ואינם טעונים היתר, מבלי לקבל לשם כך את הסכמת הרשות והרשויות המוסמכות מראש ובכתב.
לא לעשות בדירתו שנויים כלשהם הפוגעים, או העלולים לפגוע, בשלד הבנין וביסוסו וברכוש המשותף.

18.3 לא לחסום את המדרכות/השבילים, הדרכים, והמעברים שבמגרש, שבמגרשים ובמרתפי החניה, ולמנוע מאחרים להשתמש בהם.

הרוכש צרפתי שמעון בע"מ

אשד בקרה בע"מ
14. 10. 2026
נ ב ד ק

לא לחסום את הכניסות לדירות/ליחידות, לא לחסום את החניות ולא להשתמש בחניות שהוקנו לבעלי דירות אחרות ו/או בחניות המיועדות לאגף המסחרי.

18.4 לא להתקין בבנין, במגרש (ובמגרשים) שלטים, ללא קבלת הסכמת חברת הניהול ו/או נציגויות הבית המשותף, מראש ובכתב וכן ללא קבלת אישור מהרשויות המוסמכות (ככל ונדרש).

18.5 לנהוג בשמוש שיעשה בדירה וברכוש המשותף, לפי הוראות כל דין. להשתמש בדירה ליעודה עפ"י דין.

18.6 לכבד ולקיים את ההוראות שיוציאו מפעם לפעם החברה, חברת הניהול ו/או נציגויות הבית המשותף לגבי דרך השמוש ברכוש המשותף, והחזקתו השוטפת ולצורך שמירת איכות החיים בפרויקט.

18.7 שלא לגרום בשמוש שיעשה ברכוש המשותף לנזקים לאותו רכוש ואם יגרום נזקים לתקנם מיד על חשבונו.

18.8 מבלי לגרוע מאחריות החברה על פי דין, הדברים המנויים בסעיף זה, לא יתפרשו כאילו הינם מטילים על החברה אחריות כלשהי לגרימת נזק, או הפרעה, או הטרדה, ע"י אחד הרוכשים שבפרויקט, או כאילו הם מטילים עליה אחריות, או חובה כלשהי במקרה שאחד הרוכשים מפר את התחייבויותיו.

19. 19.1 התמורה המשולמת ע"י הרוכש לחברה כוללת, (בכפוף לאמור בהמשך), את כל העלויות של כל העבודות ושל כל הטיפולים הארגוניים, הכספיים, המשפטיים והאחרים הנדרשים לצורך הכנה ומסירת הדירות ובין היתר ההוצאות הנדרשות לפיתוח, לבניה ולשיווק ובנוסף:

19.2 החברה תשא, בהוצאות ובאגרות הכרוכות ברישום הבית המשותף, וכן תישא בהוצאות הכרוכות ברישום הדירה על שם הרוכש ובחכירתו בלשכה. הרוכש ישא באגרות שתהיינה כרוכות ברישום משכנתא על הדירה לטובת כל מלווה שהחברה תתחייב לרשום לטובתו משכנתא כאמור לבקשת הרוכש ועפ"י הוראותיו.

19.3 הרוכש ישא בהוצאות יפוי כח שידרש ע"י בנק המשכנתאות ו/או ע"י מלווה אחר.

19.4 הרוכש יישא במס רכישה החל על העסקה נשוא חוזה זה וישלמו ישירות לרשויות המס, במועד הקבוע לכך עפ"י החוק. הרוכש ימציא לחברה אישור כדין על ביצוע התשלום בסמוך לאחר ביצועו. החברה ו/או מי מטעמה תערוך את השומה עבור הרוכש, ותדווח לרשויות המס על העסקה נשוא חוזה זה. מובהר כי על הרוכש מוטלת האחריות המלאה להצהיר בפני החברה, בעת החתימה על חוזה זה, על העובדות המלאות והנכונות אודות היות הדירה הנרכשת דירה יחידה או דירה שאינה יחידה כמשמעות מונחים אלו בחוק מיסוי מקרקעין (לעניין מס רכישה) וכן לגבי מקום מושבו לצרכי מס, זאת בהתאם לפרטים הנדרשים בטפסי הדיווח לרשויות המס, כמו כן על הרוכש לספק לחברה את כל המסמכים הנדרשים לשם הדיווח. בכל מקרה לחברה ו/או למי מטעמה לא תהיה כל אחריות בנוגע לשומה העצמית ולכל הקשור והכרוך בה ולרבות במקרה של הצהרות לא נכונות מצד הרוכש ולא תהייה לרוכש טענה כלפי החברה ו/או מי מטעמה בקשר עם כך.

19.5 החברה מתחייבת לפרוע את תשלום מס השבח, ו/או מס ההכנסה שידרשו ממנה בגין מכירת הדירה, וכן את תשלום היטל ההשבחה שידרש, (ככל שידרש), בגין כל השבחה תכנונית שתיזום לגבי הפרויקט וניצול זכויות הבניה המוקנות לה מכוח חוזה זה.

אשד בקרה בע"מ
14. 10. 2026
נ ב ד ק

19.6 הרוכש מתחייב לפרוע, ממועד המסירה ואילך, את כל המיסים, ההיטלים האגרות ותשלומי החובה האחרים, הממשלתיים, והעירוניים אשר יוטלו על הדירה ועל בעלי הזכויות והמחזיקים בה. החברה תפרע תשלומים אלה, בכפוף ליתר הוראות חוזה זה, עד למועד המסירה. הרוכש מתחייב לפרוע ממועד המסירה ואילך חלק יחסי מתשלומי החובה שידרשו במשותף מבעלי הזכויות בדירות/ביחידות וממחזיקיהן, בבניין, בבניינים, במגרש, במגרשים, וברכוש המשותף. חלקו היחסי של הרוכש יקבע, ככל האפשר, כאמור בסעיפים קטנים 11.2.1 ו- 11.2.2 דלעיל.

20. הובהר לרוכש כי עוה"ד מיכאל צילקר ואילן ישעיה מאשדוד ועובדי משרדם, המשמשים כעורכי הדין של החברה, הודיעו לו במפורש כי אין הם מייצגים אותו בעריכת חוזה זה ובעסקת המכר, וכי הם מייצגים את החברה בלבד. כמו כן מאשר הרוכש כי עוה"ד הנ"ל הודיעו לו שהוא זכאי להיות, (ואף ראוי שיהיה), מיוצג בעריכת החוזה ובעסקה כולה ע"י עורך דין מטעמו, למעט בצוע פעולות הרישום הנקובות בסעיף 4 דלעיל.

21. בכפוף לכל הוראה אחרת שבחוזה זה, (ושבנספח ג'), מוסכם כי כל סכום אותו חייב הרוכש לשלם עפ"י הוראות חוזה זה, ואשר לא ישולם על ידו במועד המוסכם, או מיד עם דרישה במקרה ולא נקצב מועד לבצוע התשלום, ישא מהמועד הנ"ל ועד לפרעונו המלא בפועל, ריבית פיגורים בשיעור הקבוע בתקנות המכר (דירות) (שיעור מירבי של ריבית פיגורים), התשפ"ב- 2022 לפי סעיף 5ב' לחוק המכר (דירות) תשל"ג- 1973. ריבית הפיגורים תגלם בתוכה גם הפרשי הצמדה ובשיעור שלא יעלה על 8% ריבית שנתית. החובה לשלם ריבית פיגורים תחול מהיום שבו חלף המועד לתשלום שנקבע בחוזה המכר, ובלבד שחלפו שבעה ימים מהיום האמור.
במקרה והחברה תשא בפרעון סכומים בהם חייב הרוכש לפי הוראות חוזה זה, יוחזרו לה הסכומים ע"י הרוכש מיד עם דרישה, בצרוף ריבית בשעור האמור לעיל, מהיום בו שילמה החברה את הסכומים האמורים ועד להשבתם בפועל. האמור בסעיף זה יבוא בנוסף ולא יגרע מזכויותיה של החברה לתבוע, או לממש, כל סעד ותרופה נוספת, או אחרת, כתוצאה מאי פרעון הסכומים המגיעים לה במועד וזאת בכפוף להוראות המכרז. מובהר בזאת כי על שיעור הריבית כאמור לעיל לחול באופן הדדי הן על תשלומים שעל החברה לשלם לרוכש והן על תשלומים שעל הרוכש לשלם לחברה. בכל מקרה מובהר כי החברה תוכל לבצע תשלומים עבור הרוכש רק אם מדובר בחוב שאי פרעונו עלול לעכב את החברה בביצוע התחיבויותיה ויובהר כי לרוכש תעמודנה אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.
הפרת התחייבות מהתחייבויות הרוכש שבסעיף זה תחשב להפרה יסודית.

22. היה והרוכש יפגר, או שלא ישלם לחברה במועד, תשלום מהתשלומים המוטלים עליו בחוזה זה, או שהרוכש יפר התחייבות יסודית אחרת מהתחייבויותיו, תהיה החברה זכאית, לאחר מתן התראה מוקדמת בכתב לתקון ההפרה של 21 ימים מראש, לבטל עמו את החוזה, ככל שההפרה לא תתוקן תוך המועד הנ"ל וזאת בנוסף ומבלי לגרוע מזכותה לתבוע או לממש כל סעד ותרופה נוספת או אחרת עפ"י תנאי חוזה זה ו/או עפ"י דין. לאחר הביטול תהיה החברה זכאית למכור את הדירה לצד שלישי וזאת בהתאם לתנאים שהיא תקבע ובאישור משרד הבינוי. היה והחברה תבטל את החוזה כאמור, לא יהיה הרוכש זכאי למנוע ממנה למכור, למסור ולהקנות את הדירה לצד שלישי, או לעשות לגביה עסקה אחרת וגם אם טרם תבוצע או שטרם תושלם ההתחשבנות שבין הצדדים הנובעת מן הביטול.
האמור בסעיף זה יחול גם במקרה שהרוכש יפר התחייבות אחרת מהתחייבויותיו שבחוזה זה, ולא יתקן את ההפרה תוך 30 יום מעת שיידרש לעשות כן בכתב. לא תתוקן ההפרה כאמור תוך 30 יום היא תחשב להפרה יסודית. במקרה שהחברה תבטל את החוזה עקב הפרתו מצד הרוכש, ישלם הרוכש לחברה סכום השווה ל- 2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הרוכש שנקבעו בנספח ג' שבחוזה, ממועד חתימת החוזה ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול החוזה, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה לחברה על פי

אשד בקרה בע"מ
14. 10. 2026
נ ב ד ק

דין ובכפוף לו. החברה תהיה רשאית לחלט לטובתה את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לה ע"י הרוכש.
יובהר כי במידה והחברה תבחר לממש את התרופה של הפיצויים המוסכמים היא לא תהיה זכאית לדרוש בנוסף לפיצויים המוסכמים פיצוי אחר באותו ראש נזק.
בכל מקרה, מתחייבת החברה להחזיר לרוכש את יתרת הכספים אותם יהיה זכאי לקבל (אם בכלל) בעקבות הביטול, בצירוף הפרשי הצמדה כאמור לעיל בסעיף זה, שיחושבו ממועד פירעון תשלומי התמורה עד למועד ההשבה, וזאת בתוך תקופה של 45 ימים מהמועדים הנקובים בסעיף 9.6 דלעיל ובהתאם לאמור בו. למען הסר ספק מובהר ומוסכם כי התנאים הדנים בביטול החוזה והשבת הכספים שיגיעו לרוכש עקב הביטול המפורטים בסעיף 9.6 יחולו גם על ביטול החוזה עפ"י הוראות סעיף זה.

23. הובהר לרוכש כי בבנינים המוקמים במגרשים יכללו פרט לדירות המיועדות לזכאים הנרכשות במסלול "דירה במחיר מטרה", גם דירות שהחברה זכאית למכור לרוכשים שונים בתנאי שוק חופשי. מובהר כי תנאי חוזה המכר ונספחיו לרבות המפרט ותוכניות המכר שיחתמו עם רוכשים בתנאי שוק חופשי יקבעו פרטנית במו"מ חופשי ובתמורה מוסכמת.

24. הקמת חדר טרנספורמציה, או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל וספקיות התקשורת והגז, ככל שישנם, תצוין במפרט. במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל לעומת המצוין במפרט, תודיע על כך החברה לרוכש בכתב. מובהר כי לא יהיה בהודעה זו כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לרוכש על פי דין.

25. החברה תמסור לרוכש במועד המסירה, (ככל שלא נמסרו קודם), הוראות תחזוקה ושימוש, כשהן חתומות על ידה, לענין הדירה, או כל דבר שבה ברכוש המשותף ובמתקניו, וכן בדבר תכונות מיוחדות של הדירה, או כל דבר שבה, (להלן- "ההוראות"), והרוכש מתחייב לקבל את ההוראות, ולפעול לפיהן, לעשות את כל הפעולות המתאימות ולהמנע מכל פעולות בלתי מתאימות, על מנת לשמור על הדירה ומתקניה, ועל הרכוש המשותף, לתחזק ולתקן אותם, ולעשות בהם שימוש באופן נאות ומתאים.
הרוכש יהיה אחראי לכל פגם ונזק שנגרם לדירה, ומתקניה ו/או לרכוש המשותף עקב אי קיום ההוראות שבסעיף זה .

26. לענין חוזה זה לא יהא תוקף לשום ויתור, או ארכה, או שינוי הנוגעים ללוח התשלומים, או למפרט, אלא אם נעשו בכתב, וזאת למעט אם צוין בחוזה מפורשות אחרת, וכן למעט שינוי מהמפרט המהווה סטייה קבילה כהגדרתה בסעיף א.7. לצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974.

27. היה והרוכש הינו חסוי יהיה על נציגיו החוקיים לקבל את אישור בית המשפט להתקשרות שבחוזה זה.

28. במקרה שאחד מיחידי הרוכש יחתום על כל מסמך, כתב, מכתב, כתב ויתור, הסדר או אישור מכל סוג שהוא בכל ענין ודבר הקשור בחוזה זה ביצועו או כל הנובע ממנו, תחייב חתימתו את כל יחידי הרוכש, וסעיף זה יוצר הרשאה הדדית, לכל אחד מיחידי הרוכש, לחייב ולזכות את חברו או חבריו כאמור.

29. בכדי להסיר ספק, מוסכם בין הצדדים כי במימוש חוזה זה וביצועו הם יפעלו גם עפ"י ההוראות וההנחיות שינתנו לחברה ו/או לצדדים ע"י הרשות ומשרד הבינוי.

30. הרוכש מצהיר ומתחייב שככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה, שאינו עומד בקריטריונים לקבל 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.

הרוכש צרפתי שמעון בע"מ

אשד בקרה בע"מ
14. 10. 2026
נ ב ד ק

31. כל עוד לא יעדכן אחד הצדדים את הצד השני בכתב בדבר שינויים שיחולו בכתובתו, אזי כתובות הצדדים הנכללות במבוא לחוזה זה תשמשנה לכל צורך שהוא כמען להמצאת הודעות, דרישות ומכתבים, וכל הודעה, דרישה ומכתב כאמור, שישלח ע"י אחד הצדדים בדואר רשום לפי כתובתו של הצד השני, תחשב כאילו נמסרה לתעודתה, לאחר 72 שעות מעת מסירת המכתב או ההודעה למשלוח בבית הדואר. על אף האמור מוסכם כי ממועד המסירה כתובתו של הרוכש לכל צורך שהוא תהיה בכתובת הדירה, אלא אם כן יודיע הרוכש לחברה בכתב על כתובת אחרת.

32. א. מבלי לפגוע באמור בסעיף 31 לעיל, הרוכש מאשר כי הוא מסכים לקבל מהחברה דואר אלקטרוני לכתובת המייל שצוינה במבוא, או לכתובת מייל אחרת שימסור לחברה וכן מסרונים לטלפון הסלולרי, בעניינים הקשורים לפרויקט ולפעילות החברה.

ב. הובהר לרוכש והוא מאשר לקבל את הקבלות והחשבוניות בגין תשלומי תמורת הדירה, את הודעת החברה ביחס לקבלת אישור לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין, כאמור בסעיף 8.3 לעיל (ככל וטרם התקבל במועד חתימת חוזה זה), ואת ערבויות המכר שהונפקו ו/או יונפקו עבורו על ידי הבנק המלווה, ויימסרו על ידי הבנק לחברה על מנת שתעבירן לרוכש, בדואר אלקטרוני, לכתובת המייל שצוינה במבוא לחוזה, או לכתובת מייל אחרת שימסור לחברה.

33. במסגרת ההתקשרות בחוזה זה ולצורך קיומו, החברה תאסוף מהרוכש מידע אישי כמפורט בחוזה המכר ובכלל זאת, שמו המלא, מספר ותצלום תעודת זהות, פרטי התקשרות (מספר טלפון, כתובת דוא"ל, כתובת) ומידע הנוגע לתשלומים מושא חוזה המכר (להלן: "**המידע**"). מסירת המידע תלויה בהסכמתו ורצונו החופשי של הרוכש לעשות כן. החברה, תאסוף ותעשה שימוש במידע למטרות לגיטימיות ובהן: לצורכי החברה, לרבות מימוש והוצאת חוזה המכר אל הפועל, רישום זכויות הרוכש בדירה, ניהול הליך שינויי דיירים, תחזוקת הבניין החדש, שירותי בדק ואחריות וכיוב' (להלן: "המטרות"). החברה עשויה לשמור את המידע לשם הבטחת המטרות וזאת, לפרק הזמן הדרוש לכך, אלא אם תקופת החזקה ארוכה יותר נדרשת או מותרת על-פי דין. מבלי לגרוע מהוראות חוזה זה ולמען הסר ספק, מאשר הרוכש, כי הוא נותן לחברה את הסכמתו להעברת המידע וכן, את חוזה המכר על כלל נספחיו, לצדדים שלישיים ובהם, לחברות מקבוצת צרפתי שמעון, לנציגות הבית המשותף, לחברת הניהול, לרשויות השונות לרבות הרשות המקומית, לספקי שירותים בפרויקט, לרבות, אך לא רק, לחברת החשמל, לבזק, לחברת הגז, לתאגיד המים, לספקי ונותני השירותים לחברה בפרויקט ובקשר עם פעילותה, לרבות, אך לא רק, לקבלן ראשי, לקבלני משנה וקבלני משנה שלהם, לספקי אביזרים וחומרים, שירותי מחשוב ואחסון מידע, עורכי דין ויועצים מקצועיים וכיוב'. העברת המידע לצדדים שלישיים, תתבצע לשם מימושו של חוזה זה, לשם עמידה בהוראות הדין (לרבות, צו שיפוטי / הליך משפטי או דרישה מהרשויות ו/או גופים ציבוריים), ולשם ניהול עסקי החברה ושמירה על האינטרסים שלה. הזכות לעיין ולתקן את המידע היא בהתאם להוראות החוק. במידה והרוכש מעוניין לעיין או לתקן את המידע אודותיו, ניתן לעשות זאת באמצעות פנייה לחברה. החברה תקיים לעניין סעיף זה את כל דרישות חוק הגנת הפרטיות ותקנותיו שאינן ניתנות להתנאה ואין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכויות הרוכש על פי דין.

34. מוסכם בזאת כי תנאי חוזה זה משקפים במלואם את המוסכם והמותנה בין הצדדים בכל הקשור לרכישת הדירה וכל הנובע מכך, וכי כל פרוספקט, פרסום, הצהרה, מצג, זכרון דברים או התחייבות בע"פ או בכתב שנעשו, אם בכלל, לפני חתימת חוזה זה ושלא נכללו במפורש בחוזה, או צורפו כנספח לו לא יהיו חלק מהחוזה. אין באמור כדי לשלול מהרוכש טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים בחוזה פרטים שחלה על החברה חובה לציינם על פי דין ו/או כדי לגרוע מזכויות הרוכש עפ"י דין בנוגע למצגים, ככל שהוצגו בפניו ע"י החברה ערב כריתת חוזה זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום :

הרוכש צרפתי שמעון בע"מ