אשד בקרה בע"מ
14. 10. 2026
נ ב ד ק

צרפתי שמעון בע"מ
קרית גת מגרשים 307, 308

נספח ב'
יפוי כח בלתי חוזר

אני/אנו הח"מ:

_____ (ת.ז. _____)

_____ (ת.ז. _____)

כולנו ביחד וכל אחד בנפרד, (אם יש יותר משולח אחד), ממנים בזה את עורכי הדין מיכאל צילקר, ו/או אילן ישעיה, ו/או ליבנת אלטר-אנגליסטר, ו/או אדית אלימלך, ו/או רחל בנעים, ו/או משה פדידה, ו/או קרן כהן ו/או ליאת אסולין מאשדוד, כ"א בנפרד, (להלן-"השלוחים"), להיות מורשינו, שלוחינו ובאי כוחנו, לעשות בשמנו ובמקומנו וכאשר יראה לטוב בעיניהם, את כל הפעולות המשפטיות, הקניניות והאחרות, הדרושות כדי לרשום בפנקס הבתים המשותפים, שבלשכת רישום המקרקעין (להלן-"הלשכה"), כבית משותף רגיל או מורכב (להלן- "הבית המשותף"), את שני המגרשים מס' 307 ו- 308 לפי תכנית מס' תמ"ל/1115 (ו/או כל תוכנית אחרת ונוספת שתחול עליהם), הכלולים בגוש 1700 חלקות 121 ו- 122 (בשלמות), מקודם חלקה 30 (בחלק) שבקרית גת, וכל הנבנה ושיבנה עליהם, (להלן-"המגרשים"). לקבל ולהוציא בשמנו צווים מהמפקח המוסמך לפי פרק ו' לחוק המקרקעין, או מכל פקיד ורשות אחרת, בקשר לרישום הבית המשותף, לתקן, או לשנות, כל צו רישום כנ"ל וכל מסמך ותשריט הנילווה אליו. לערוך עבורנו ובשמנו ולחתום בשמנו, על תקנון מוסכם בין בעלי הדירות שיכללו בבית המשותף שירשם לפי הנוסח שיקבע על ידי השלוחים, ולהכניס כל תקון וכל שינוי בתקנון הנ"ל וגם לאחר רישום הבית המשותף. לקבוע מה יכלל ומה לא יכלל ברכוש המשותף שבבית המשותף, ואת החלק היחסי ברכוש המשותף שיוצמד לכל דירה, או לדירות ואת החלקים המסויימים מהרכוש המשותף שיוצאו מגדרו ויוצמדו לדירות מסוימות, או שירשמו כדירות עצמאיות. לקבוע את מספר המבנים/האגפים שיכללו בבית המשותף. לרשום זיקות הנאה, לזכות ו/או לחובת המגרשים הנ"ל, או כל חלק מהם, או לזכות, ו/או לחובת, כל שיבנה עליהם. לבקש רישיונות בניה, לבקש הקלות בניה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבניה, לערוך ולשנות תשריטים, לחתום על תוכניות פרצלציה ורפרצלציה, תוכניות פיצול, תוכניות אחוד חלקות וחלוקה ותוכניות מדידה. להכין ולהגיש בשמנו בקשות, הצהרות, תוכניות ומסמכים אחרים מכל סוג, ובדרך כלל לעשות כל פעולה, ללא יוצא מן הכלל, שחייבים, שזכאים ורשאים אנו, או שנהיה זכאים לעשות, בקשר עם המגרשים הנ"ל (וכל חלק מהם), וכל שנבנה עליהם, ובקשר לבית המשותף והדירות שיכללו בו, לרבות הדירה שנמכרה ו/או שהוקנתה לנו (להלן- "הדירה"), הרכוש המשותף וכל חלק ממנו, והכל בכפיפות ולשם מימוש חוזה המכר, (להלן-"ההסכם"), שנחתם ביננו, (או מכח כתב העברה), לבין חברת צרפתי שמעון בע"מ, ח.פ. 510927387 (להלן-"החברה"), ביום _____. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, יהיו השלוחים רשאים לרשום על שמנו ובחכירתנו, או בבעלותנו, את הדירה בבית המשותף שירשם כאמור, בין אם הקניית הזכויות בדירה הינה בתמורה ובין אם ללא תמורה, ולהצמיד לה חלק יחסי ו/או מסוים ברכוש המשותף כפי שיקבעו, וכן להופיע כבאי כוחנו ולרשום משכנתא בכל דרגה שהיא על הדירה הנ"ל, בקשר עם הלוואות שקבלנו, או שנקבל, לשם רכישת הדירה, או למטרות אחרות, ולפי התנאים שיקבעו על ידי בעל המשכנתא, או בעלי המשכנתאות, וכן לרשום לטובתנו כדין, (ככל שיתאפשר), הערת אזהרה על המגרשים הנ"ל, או אחד מהם, או לבטלה, או ליחדה למגרשים, או לכל אחד מהם, בעקבות הליכי איחוד וחלוקה, או שנויים אחרים, בהם יכללו המגרשים, או כל אחד מהם, או ליחדה לדירה שרכשנו ולפי שקול דעתם הסביר.
בנוסף, מוסמכים שלוחינו לרשום הערת אזהרה על הדירה לטובת משרד הבינוי והשיכון ו/או לטובת מדינת ישראל ו/או לטובת רשות מקרקעי ישראל, או מי שהם ימנו, בקשר לכל מגבלה והתחייבות שקיבלנו על עצמנו כלפיהם בעת רכישת הדירה וכמפורט בהסכם.

א. בנוסף לאמור לעיל ולשם מימוש הסמכויות שביפוי כח זה, (ומבלי לפגוע בכלליותה של ההרשאה), אנו מסמיכים את השלוחים הנ"ל (כ"א בנפרד),

1. להופיע בשמנו, בפני רשם המקרקעין, בפני המפקח לפי פרק ו' של חוק המקרקעין, בלשכה, ברשות מקרקעי ישראל, במשרד הבינוי והשיכון, בעיריית קרית גת והועדה המקומית לתכנון ולבניה וכן בפני כל אדם, תאגיד מוסד ורשות. לערוך ולחתום בשמנו

אשד בקרה בע"מ
14. 10. 2026
נ ב ד ק

ובמקומנו על כל המסמכים, הבקשות, ההצהרות, האישורים, החוזים, (לרבות חוזה החכירה), השטרות (לרבות שטר לפעולות שכירות במקרקעי ישראל ו/או שטר מכר במקרקעי ישראל ו/או שטר מכר), התוכניות, התשריטים, התעודות והניירות שידרשו, לפי שיקול דעתם.

2. למנות עו"ד, ארכיטקט, שמאי, מעריך, מודד או כל אדם אחר בשמנו בקשר ולצורך כל, או חלק, מבצוע הפעולות והסמכויות הנ"ל ולסכם בשמנו את תנאי העסקתם.

3. לשלם בעבורנו את המיסים, האגרות, ההיטלים, הארנונות, דמי ההסכמה, דמי ההיתר, דמי החכירה, ההוצאות וכל תשלום אחר, ללא יוצא מן הכלל, לכל רשות, אדם ותאגיד, לשם ביצוע הפעולות הנ"ל ומימוש הסמכויות שביפוי כח זה.
להופיע בשמנו וליצגנו בפני כל רשות מס ולנקוט בשמנו בכל הליך שידרש, לפי שיקול דעתם, לרבות השגות, עררים וערעורים, על מנת לממש את זכויותינו כלפי כל רשות מס, ולהגיע בשמנו להסדרים ולהסכמים עם כל רשות מס.

4. לחתום בשמנו על חוזה הניהול, לשם קבלת השרותים המשותפים שחברת הניהול אמורה לספק לרוכשי הדירות ולמחזיקיהן, כמפורט בהסכם ובחוזה הניהול הנספח אליו. לעשות בשמנו כל שידרש, על מנת לתקן, לשנות ולהחליף כל חוזה ניהול שיקשר, ולסכם את תנאי ההתקשרות עם חברת הניהול, לפי החלטת החברה, לעשות בשמנו כל שידרש כדי להחליף מפעם לפעם את חברת הניהול, או כל מתחזק, ככל שיהיה צורך בכך ולמנות חברה חליפה או מתחזק אחר, ולסכם את תנאי ההתקשרות עמם. לחתום בשמנו על כל חוזה ומסמך שידרש למימוש האמור בסעיף זה.

5. בהמשך לאמור לעיל, לעשות בשמנו ובמקומנו כל שידרש לשם שינוי ותיקון צו הרישום של הבית המשותף לאחר שירשם, כולל כל המסמכים הנילווים והנספחים אליו לרבות התשריט והתקנון, ככל שהשינוי והתיקון ידרשו כתוצאה משינויים ובניה נוספת שתתבצע במגרשים ובבנינים הנבנים עליהם, או כתוצאה מגילוי טעויות ושגיאות ברישום, או כתוצאה מאיחוד או פיצול של דירות, או מימוש כל הסכמה המקנה לחברה את הזכות לבצע שנויים, תוספות ותיקונים בצו הרישום כמפורט בהסכם.

ב. יפוי כח זה הוא בלתי חוזר, היות והוא נועד להבטיח את זכויות החברה הנ"ל במגרשים ובכל שנבנה עליהם, וכן נועד הוא להבטיח את זכויות בעל או בעלי המשכנתאות כאמור לעיל, ואת זכויות יתר רוכשי הדירות שבבנינים. כמו כן מיועד יפוי הכח להבטיח את הזכויות של כל נעבר לו יועברו או יוקנו הזכויות בדירה שרכשנו מכח ההסכם וכל התקשרות נוספת.

ג. השלוחים זכאים להעביר יפוי כח זה ואת כוחותיהם וסמכויותיהם לפיו, במלואן, או בחלקן, לעורכי דין אחרים (או נוספים), שישמשו כשלוחים במקומם (או בנוסף אליהם), או לאחרים והסכמתנו נתונה לכך מראש.

ד. הננו מסמיכים את שלוחינו, לעשות בשמנו ובמקומנו גם כל שידרש, כדי לרשום או לבטל ולמחוק כל הערת אזהרה שתרשם לטובתנו (אם בכלל), לגבי המגרשים הנ"ל, כמפורט לעיל, או לגבי הדירה שרכשנו, או לעשות בשמנו כל שידרש כדי לבטל כל ערבות בנקאית שנקבל כבטוחה, לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974, או כל בטוחה אחרת או נוספת שנקבל, וזאת אם החברה הנ"ל תבטל עמנו את ההסכם עקב הפרתו על ידנו, או מכל טעם אחר המחייב אותנו לבטל, או להחזיר את הערבות, או כל בטוחה, לפי תנאי ההסכם או כל דין. יבוטל ההסכם כאמור ותבוטל עסקת המכר ע"י החברה, זכאים שלוחינו הנ"ל להודיע בשמנו על הבטול לרשויות מיסוי מקרקעין ולכל מי שהם יקבעו, וכן להצהיר ולחתום בשמנו ובמקומנו על הצהרות והודעות הבטול וכל מסמך אחר שידרש, כדי לממש ולאשר את הבטול, ולפי שיקול דעתם.

ה. ובמודגש, אנו מסמיכים את שלוחינו לרשום בשמנו, לטובת משרד הבינוי והשיכון ו/או לטובת מדינת ישראל ו/או לטובת רשות מקרקעי ישראל, הערת אזהרה על הדירה שרכשנו, כבטוחה למגבלות המכירה והעברת הזכויות בדירה, שהתחייבנו כלפיהם ובנוסח שהם יכתיבו.

ו. ככל שנהיה זכאים להעביר או להקנות, ואומנם נעביר או נקנה לצד שלישי, (לעיל ולהלן- "הנעבר"), את הזכויות בדירה שרכשנו מכח ההסכם וכל התקשרות נוספת, וזאת בטרם

אשד בקרה בע"מ
14. 10. 2026

שרשמו הזכויות בדירה על שמנו בלשכה, אזי זכאים שלוחינו הנ"ל לעשות בשמנו ובמקומנו כל שידרש לשם רישום והעברת הזכויות בדירה ע"ש הנעבר בספרי החברה ו/או בלשכה ובכל מקום נוסף שידרש.

ז. היה והשלוחים יקבעו כי ראוי וניתן לרשום כל אחד משני המגרשים הנ"ל והבנינים שיבנו עליו כבית משותף מורכב עצמאי, אזי זכאים הם לעשות בשמנו כל שידרש למימוש הרישום כאמור בשינויים המתחייבים, ומוקנות להם לצורך זה כל הסמכויות שביפוי הכח.

ח. ביפוי כח זה המונח "דירה" כולל, פרט לדירת מגורים, גם מחסן, חנות, משרד ובית עסק ונכס אחר המיועדים ע"י החברה להרשם "כדירה" בבית המשותף שירשם.
ביפוי כח זה לשון רבים גם לשון יחיד במשמע, ולשון זכר גם לשון נקבה במשמע.

ט. ואנו מסמיכים את השלוחים הנ"ל, לפעול עפ"י הסמכויות שביפוי כח זה ושבהסכם, גם אם במימוש סמכויותיהם לא תקויימנה החובות שבסעיף 8 לחוק השליחות תשכ"ה - 1965 או כל חלק מהן. אנו מסכימים כי השלוחים דלעיל יהיו זכאים ליצג ולפעול גם כשלוחי החברה,שלוחי יתר רוכשי הדירות, ושלוחי המלווים הזכאים לרישום המשכנתא על הדירה, שלוחי משרד הבינוי והשיכון ורשות מקרקעי ישראל ואף אחרים, בעת בצוע פעולות השליחות ומימוש הסמכויות הכלולות ביפוי כח זה.

י. שלוחינו זכאים לפעול עפ"י יפוי כח זה, גם על פי דרישת החברה, ולמימוש זכויותיה עפ"י ההסכם שקשרנו עמה כאמור.

יא. לבסוף, אנו מבהירים ומסכימים, כי יפוי כח זה אינו מטיל על השלוחים חובה כלפינו לפעול באמצעותו למימוש הסמכויות הכלולות בו, והפעלת יפוי הכח והשמוש בו נתונים לשיקול דעתם.

ולראיה באנו על החתום:

_____ _____

אני הח"מ מאשר/ת את חתימת שולחינו על יפוי כח בלתי חוזר זה

_____ _____

תאריך , עו"ד

אשד בקרה בע"מ
14. 10. 2026
נ ב ד ק

<u>תצהיר והתחייבות- העדר יחסים מיוחדים עם הקבלן</u>

אני/ו החי"מ:

_____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

מצהיר/ים ומתחייב/ים בזה, ביחד ולחוד, כלפי כל גורם שהוא, לרבות חב' צרפתי שמעון בע"מ (להלן-"החברה"), כדלקמן:

1. זכינו בהגרלה לבחור ולרכוש דירה מהחברה בפרויקט "צרפתי בכרמי גת צפון", המוקם על מגרשים 307, 308 לפי תכנית מס' תמ"ל/1115 בקרית גת גוש 1700 חלקות 121, 122 (בשלמות), מקודם חלקה 30 (בחלק) בהתאם למכרז ים/232/2023 במסלול דירה במחיר מטרה (להלן-"הפרויקט").

2. ידוע לנו שתנאי למימוש זכותנו לרכוש דירה בפרויקט, בתנאי דירה במחיר מטרה הינו כי לא מתקיימים בנו התנאים דלהלן, ובהתאם לכך אנו מצהירים כדלקמן:

א. אנו או קרוב משפחה שלנו, איננו שותפים ו/או עובדים של החברה ו/או מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה, כהגדרת מונחים אלו בסעיף 106א לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו- 1976 ובסעיף 129 לפקודת המכס (נוסח חדש) (להלן יחד: "החוק").

ב. אנו או קרוב משפחה שלנו לא מהווים סוכן בלעדי או מפיץ בלעדי או בעל זכיון בלעדי של החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה, כהגדרת מונחים אלו בחוק.

ג. החברה או מי מבעליה או קרוב משפחה של מי מבעליה כהגדרתם בחוק אינו שולט בנו או בקרוב משפחה שלנו, חוקית או מעשית, באופן המאפשר לו להגביל או לכוון את פעילותינו, כהגדרת מונחים אלו בחוק.

"קרוב משפחה"- משמעו בן זוג, אח, אחות, הורה, הורי הורה, הורה של בן הזוג, צאצא, צאצא של בן הזוג ובן זוג של כל אלה.

3. הננו מאשרים כי הצהרתנו הנ"ל היא אמת ואם יתברר שהצהרתנו זו, כולה או חלקה, אינה אמת, נפצה ונשפה את החברה ו/או את מי מבעליה ו/או מי מטעמה בגין כל נזק שיגרם להם ויתכן שאף תבוטל רכישתנו את הדירה.

ולראיה באנו על החתום, היום: _____

_____ _____

שם וחתימה שם וחתימה

<u>אישור עו"ד</u>

הריני לאשר כי ביום _____ הופיע/ו בפני, עו"ד _____ בכתובת _____
מר/גב' _____ ת.ז. _____ ומר/גב' _____ ת.ז. _____ אשר זוהו על ידי באמצעות תעודות זהות, ולאחר שהוזהר/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/יו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק, באם לא יעשה/ו כן, אישר/ו את נכונות הצהרתו/תם דלעיל וחתם/ו עליה בפני.

_____

, עו"ד

אשד בקרה בע"מ
14. 10. 2026
נ ב ל ק

אשד בקרה בע"מ
14. 10. 2026
נ ב ד ק

<u>תצהיר- חסר קרקע ביעוד מגורים- חסר דירה</u>

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

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

- בבעלות, בחכירה, בחכירה לדורות, בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב-1972;
- על פי הסכם פיתוח, הסכם בעלות, הסכם חכירה לדורות, הסכם חכירה או בכל דרך אחרת כגון: ירושה, מתנה, נאמנות וכיוצא בזה;
- בנחלה או במשק עזר על פי הסכם, או בכל דרך אחרת כאמור לעיל, או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן בתצהיר זה: "**קיבוץ**"), ללא תשלום או בתשלום מטרה מכוח חברותו בקיבוץ;
- זכות לקבלת הסכם פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז;
- זכויות בקבוצת רכישה או בקבוצת רוכשים.

(2) אם יהיה/יהיו בידי/בידינו ו/או לתא משפחתי/משפחתנו ו/או למי מיחידיו, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירה במחיר מטרה אדווח זאת למשרד הבינוי והשיכון, ולא אחשב/נחשב כחסר קרקע בייעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל ממני/מאיתנו, ולא ניתן לי/לנו לחתום על הסכם המכר לרכישת דירה במחיר מטרה נשוא הזכייה.

הגדרות:
"יחידיו"- יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיו או וילדיהם שטרם מלאו להם 21 שנים, למעט ילד נשוי, המתגוררים עימו/עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם;
"תא משפחתי":
-זוג נשוי או זוג ידוע בציבור בהתאם להגדרת משרד הבינוי והשיכון, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל);
-זוגות שנרשמו לנישואין או זוגות שהגישו תצהיר על כוונתם להינשא, והעומדים להינשא בתוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה למשרד הבינוי והשיכון להנפקת תעודת זכאות ובלבד שהמציאו תעודת נישואין במועד שיקבע משרד הבינוי והשיכון;
-הורה עצמאי (חד הורי/ית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו;
-הורה עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים.

שם משפחה:_____ שם פרטי: _____ מספר ת.ז. _____ חתימת המצהיר _____

בן/בת זוג:
שם משפחה:_____ שם פרטי: _____ מספר ת.ז. _____ חתימת המצהיר _____

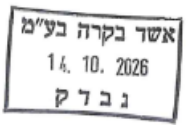
***במקרה של בני זוג, נדרשת חתימה של שני בני הזוג על התצהיר**.

<u>אישור עו"ד</u>

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע/ו בפני מר/גב' _____ ת.ז. _____ ומר/גב' _____ ת.ז. _____ אשר זוהו על ידי באמצעות תעודות זהות, ולאחר שהוזהר/ו כי עליו/הם לומר את האמת, וכי אם לא יעשה/ו כן יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ו את נכונות הצהרתו/תם דלעיל וחתם/ו עליה בפני.

_____
, עו"ד

אשד בקרה בע"מ
14. 10. 2026
נ ב ל ק



תצהיר- חסר קרקע ביעוד מגורים- משפר דיור

אני/אנו החתום/חתומים מטה, לאחר שקראתי/קראנו את ההגדרות שבתצהיר זה מצהיר/ים בזה כי-
אין לי/לנו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו, זכויות, בחלק שעולה על שליש, במצטבר, בקרקע המיועדת למגורים, או בחלק בקרקע המעניק זכויות לבנייה של יותר משליש ביחידת דיור, כמפורט להלן:

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

הגדרות:
"יחידיו"- יחיד או בן זוג, לפי הענין, וילדיו או וילדיהם שטרם מלאו להם 21 שנים, למעט ילד נשוי, המתגוררים עימו/עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם.
"תא משפחתי": -זוג נשוי או זוג ידוע בציבור בהתאם להגדרת משרד הבינוי והשיכון, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
-הורה עצמאי חד הורי/ית עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.
-הורה עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים,

שם משפחה:_____ שם פרטי: _____ מספר ת.ז. _____ חתימת המצהיר _____

בן/בת זוג:
שם משפחה:_____ שם פרטי: _____ מספר ת.ז. _____ חתימת המצהיר _____

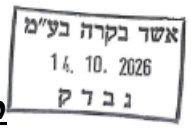
***במקרה של בני זוג, נדרשת חתימה של שני בני הזוג על התצהיר**.

<u>אישור עו"ד</u>

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע/ו בפני מר/גב' _____ ת.ז. _____ ומר/גב' _____ ת.ז. _____ אשר זוהו על ידי באמצעות תעודות זהות, ולאחר שהוזהר/ו כי עליו/הם לומר את האמת, וכי אם לא יעשה/ו כן יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ו את נכונות הצהרתו/תם דלעיל וחתם/ו עליה בפני.

_____
, עו"ד

אשד בקרה בע"מ
14. 10. 2026
נ ב ל ק



<u>כתב התחייבות- חסר דירה רוכש דירה במחיר מטרה</u>

אני/ו החי"מ:

_____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירה במחיר מטרה" בפרויקט "צרפתי בכרמי גת צפון" בקרית גת (להלן- "דירה במחיר מטרה") עם המוכר <u>חב' צרפתי שמעון בע"מ</u>.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירה במחיר מטרה, כהגדרת מונח זה במכרז ים/232/2023 בו זכה המוכר (להלן-"המכרז"), על הכללים הקבועים בו לענין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

לפיכך, מוסכם עלי/נו כי רכישת הדירה על ידי/נו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטות להלן:

1. א. אני/אנו מצהיר/ים כי אני/אנו "חסר/י דירה" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיק/ים באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירה במחיר מטרה.
כמו כן חתמנו על תצהיר- "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב.

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

2. התחייבות זו וזכויות משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל, כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירה במחיר מטרה על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירה במחיר מטרה, בנסבות של אי פרעון ההלוואה על ידנו לבנק.

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

ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחיבויותיי/התחייבויותינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך של <u>450,000 ₪</u> למשרד הבינוי והשיכון.

_____ _____

שם וחתימה שם וחתימה

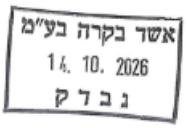
<u>אישור עו"ד</u>

הריני לאשר כי ביום _____ הופיע/ו בפני, עו"ד _____ בכתובת _____
מר/גב' _____ ת.ז. _____ ומר/גב' _____ ת.ז. _____ אשר זוהו על ידי באמצעות תעודות זהות, ולאחר שהוזהר/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישר/ו את נכונות הצהרתו/תם דלעיל וחתם/ו עליה בפני.

_____

, עו"ד

אשד בקרה בע"מ
14. 10. 2026
נ ב ל ק



כתב התחייבות- משפר דיור רוכש דירה במחיר מטרה

אני/ו הח"מ:

_____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירה במחיר מטרה" בפרויקט "צרפתי בכרמי גת צפון" בקרית גת (להלן- "דירה במחיר מטרה") עם המוכר חב' צרפתי שמעון בע"מ.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירה במחיר מטרה, כהגדרת מונח זה במכרז ים/232/2023 בו זכה המוכר (להלן- "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לענין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

לפיכך, מוסכם עלי/נו כי רכישת הדירה על ידי/נו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטות להלן:

1. א. אני/אנו מצהיר/ים כי אני/אנו "משפר/י דיור" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיק/ים באישור "משפר/י דיור" הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירה במחיר מטרה.
כמו כן, חתמנו על תצהיר- "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב.

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

2. התחייבות זו וזכויות משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירה במחיר מטרה על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירה במחיר מטרה, בנסיבות של אי פרעון ההלוואה על ידנו לבנק.

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

ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחיבויותיי/התחייבויותינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון.

_____ _____
שם וחתימה שם וחתימה

אישור עו"ד

הריני לאשר כי ביום _____ הופיע/ו בפני, עו"ד _____ בכתובת _____
מר/גב' _____ ת.ז. _____ ומר/גב' _____ ת.ז. _____ אשר זוהו על ידי באמצעות תעודות זהות, ולאחר שהוזהר/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישר/ו את נכונות הצהרתו/תם דלעיל וחתם/ו עליה בפני.

_____
, עו"ד

אשד בקרה בע"מ
14. 10. 2026
נ ב ל ק

אשד בקרה בע"מ
14. 10. 2026
ב ד ק

לכבוד
עוה"ד מיכאל צילקר ואילן ישעיה וליבנת אלטר-אנגליסטר ואדית אלימלך ורחל בנעים ומשה פדידה וקרן כהן וליאת אסולין (ישעיה ושות'-משרד עורכי דין)
אשדוד
א.ג.נ.

הנדון: **כתב אישור והדגשים-**
רכישת דירה בפרויקט "צרפתי בכרמי גת צפון"-
צרפתי שמעון בע"מ (להלן-"החברה")

1. **הובהר לנו במפורש לפני שחתמנו על חוזה הרכישה של הדירה הנ"ל כי אינכם מייצגים אותנו בעריכת החוזה ובעסקת המכר ואינכם דואגים ישירות ובמיוחד לאינטרסים שלנו בעסקה, וכי אתם משמשים כעורכי הדין של החברה בלבד. אנו מאשרים כי הצעתם לנו במפורש לשכור שירותים של עורך דין מטעמנו לפני חתימת חוזה המכר ונספחיו שייצג אותנו בהתקשרות. האמור לעיל לא חל על הטפול בהליכי הרשום הכלולים בחוזה המכר, ככל שהחברה תשכור את שרות משרדכם לבצוע פעולות הרישום.**
2. **הובהר לנו במפורש בשם החברה בעת חתימת חוזה המכר של הדירה, כי אנו זכאים לקבל, והחברה חייבת לתת לנו לפי החוק, ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח להבטחת הכספים שנשלם ע"ח רכישת הדירה, והכל לפי הוראות חוק המכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה - 1974 . הבהרתם לנו כי בטוחה כאמור חשובה לנו במיוחד בהתחשב בכך שפרויקט הבניה כולו לרבות הדירה שאנו רוכשים משועבדים לבנק הממן את הפרויקט כמפורט בחוזה המכר. (ראה בקשר לכך את עיקרי הוראות החוק הכלולים בנספח המצורף לכתב אישור זה).**
3. **הובהר לנו במפורש בשם החברה בעת חתימת חוזה המכר של הדירה, כי עלינו להפקיד את כל כספי התמורה ישירות אך ורק לחשבון הליווי הבנקאי המצוין בחוזה המכר ובנספחיו באמצעות השוברים שיונפקו לנו, ובדרך זאת נבטיח את קבלת ערבויות חוק המכר מהבנק הממן.**
4. **הובהר לנו שחל איסור מוחלט להיכנס לאתר הבניה ללא ליווי נציג החברה וכי לא תחול על החברה כל אחריות לנזק שיגרם לנו במידה ונפעל בניגוד לאמור לעיל.**
5. **לצורך מסמך זה "דירה" משמעותה דירת מגורים וההצמדות לה, ככל שישנן.**
6. **בהמשך לאמור בסעיף 1, אנו נותנים את הסכמתנו לכך שמשרדכם יוכל ליצג את החברה ולפעול בשמה בכל הליך משפטי או אחר שיתקיים בינינו (או גם ביננו) לבין החברה, למעט הליכים הקשורים ברישום הזכויות בדירה על שמנו, (ככל שהחברה תשכור את שרותכם לבצוע פעולות הרישום).**
7. **אין באמור במסמך זה בכדי לגרוע מאחריות והתחייבות החברה לביצוע רישום הדירה על שמנו.**

אשד בקרה בע"מ
14. 10. 2026
ג ב ד ק

נספח לכתב אישור והדגשים

נספח זה מיועד להבהיר לרוכש את החובות המוטלות כדין על החברה כלפיו, ואת זכויותיו, בכל הקשור לקבלת בטוחות לכספים שישלם לחברה.

עיקרי הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 בנידון, קובעות:

1. לא יקבל מוכר (בענייננו-"החברה") מקונה (בענייננו-"הרוכש") על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים מהמחיר, אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר:

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

(2) ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסים (ביטוח), תשמ"א-1981, שאישר לענין זה המפקח על הביטוח, להבטחת החזרתם של כל הכספים כאמור בפסקה (1), והקונה צויין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש: שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח.

(3) שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך השר, להבטחת החזרת כל הכספים כאמור בפסקה (1):

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

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

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

3. היתה הקרקע שעליה הדירה הנמכרת ממקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק יסוד: מקרקעי ישראל, לא יהא המוכר חייב להבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 1 אלא לתקופה שתסתיים בהתמלא כל אלה:

אשד בקרה בע"מ
14. 10. 2026
ג ב ד ק

(1) הושלמה בניית הדירה בהתאם לחוזה המכר.
(2) נמסרה ההחזקה בדירה לקונה.
(3) נחתם חוזה בין הקונה לבין מינהל מקרקעי ישראל (להלן-"המינהל") ובו התחייב המינהל להביא לידי רישום הקונה כשוכר הדירה לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים כשהיא נקיה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול, ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת הקונה.

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

5. כספים שיובטחו כאמור בסעיפים 1 (1) או (2), יוצמדו בהתאם לשיטת ההצמדה שעליה הוסכם בחוזה המכר לגבי מחיר הדירה, לא נקבעה בחוזה המכר שיטת הצמדה כאמור, יוצמדו הכספים שהובטחו למדד תשומות הבניה שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מן המדד שפורסם לאחרונה לפני תשלומם בידי הקונה עד המדד שפורסם לאחרונה לפני החזרתם לקונה במקרה מהמקרים המפורטים בסעיף 1 (1).

_____ _____

_____

_____

אשד בקרה בע"מ
14. 10. 2026
נ ב ל ק

יפוי כח

דירה במחיר מטרה- מגרשים 307, 308 קרית גת

אשד בקרה בע"מ
14. 10. 2026
נ ב ד ק

<u>לבחירת דירה בלבד (לבן/בת זוג בלבד)</u>
<u>מסלול "דירה במחיר מטרה"</u>

1. אני הח"מ, _____ ת.ז. _____ ממנה ומייפה את כוחו של בן/בת זוגי _____ ת.ז. _____ לבחור בשמי ובעבורי דירה (להלן- "הדירה") במסגרת פרויקט "דירה במחיר מטרה" שמבצעת חב' צרפתי שמעון בע"מ ח.פ. 510927387, בפרויקט "צרפתי בכרמי גת צפון" בשכונת כרמי גת צפון בקרית גת, במקרקעין הידועים כגוש 1700 חלקות 121 ו- 122 מקודם חלקה 30 (בחלק), מגרשים 307 ו- 308 לפי תמ"ל/1115 בקרית גת, מתחם 9.

2. בחירתו של מיופה הכח הנ"ל תחייב אותי ותהיה סופית.

3. כוחו של יפוי כח זה הינו לצורך בחירת הדירה בלבד, והוא לא ישמש לצורך חתימה על חוזה המכר.

ולראיה באתי על החתום, היום _____

_____
חתימה

<u>אימות חתימה</u>

אני הח"מ _____ עו"ד, מאשר בזאת כי ביום _____ הופיע/ה בפני מר/גב' _____ ת.ז. _____, אישר/ה את נכונות הפרטים אשר מולאו בייפוי כח זה לבחירת דירה במסלול "דירה במחיר מטרה" וחתם/חתמה על יפוי כח זה בפני.

_____ _____
חתימה חותמת

אשד בקרה בע"מ
14. 10. 2026
נ ב ד ק

יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר
לבחירת דירה בלבד
<u>מסלול "דירה במחיר מטרה"</u>

1. אני/אנו הח"מ, _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____ ממנה/ממנים ומייפה/מייפים את כוחו של _____ ת.ז. _____ לבחור בשמי/בשמנו ובעבורי/בעבורנו דירה (להלן- "הדירה") במסגרת פרויקט "דירה במחיר מטרה" חב' צרפתי שמעון בע"מ ח.פ. 510927387, בפרויקט "צרפתי בכרמי גת צפון" בשכונת כרמי גת צפון בקרית גת, במקרקעין הידועים כגוש 1700 חלקות 121 ו- 122 מקודם חלקה 30 (בחלק), מגרשים 307 ו- 308 לפי תמ"ל/1115 בקרית גת, מתחם 9.

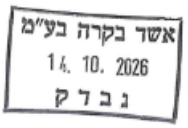
2. בחירתו של מיופה הכח הנ"ל תחייב אותי/אותנו ותהיה סופית.

3. יפוי זה הינו בלתי חוזר הואיל וזכויות צד ג' תלויות בו.

4. כוחו של יפוי כח זה הינו לצורך בחירת הדירה בלבד, והוא לא ישמש לצורך חתימה על חוזה המכר.

ולראיה באתי/באנו על החתום, היום _____

_____	_____	_____
שם	ת.ז	חתימה
_____	_____	_____
שם	ת.ז	חתימה



<u>טופס בחירת דירה</u>

תאריך: _____
שעת הבחירה: _____

אני/אנו החתום/ים מטה:
1. שם משפחה _____ שם פרטי _____ ת"ז _____
2. שם משפחה _____ שם פרטי _____ ת"ז _____
כתובת _____ טלפון _____ מספר זוכה _____
מבקש/ים לרכוש מהקבלן _____ דירת מגורים בפרויקט _____
בעיר _____.

אני/אנו מאשר/ ים כי הובהר לנו כדלקמן:
מצהיר/ ים ומתחייב/ת כדלהלן:

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

חתימת הרוכש/ים _____ _____

אני הח"מ _____ **נציג חברת הקבלן** _____ **מאשר כי:**
1. בתאריך הנ"ל התייצבו אצלי החותמים ובחרו את דירתם בהתאם לאמור לעיל,
2. מאשר קבלת סך 2,000 ₪ אשר יוחזר לרוכש בכפוף לפרעון התשלום הראשון או לא יושבו במקרה ביטול הזכייה.
חתימת נציג החברה _____

אשד בקרה בע"מ
14. 10. 2026
נ ב ד ק

ב"ה

צרפתי שמעון בע"מ
קרית גת – מגרשים 307, 308

פרויקט "צרפתי בכרמי גת צפון"
נספח ד'
חוזה ניהול

שנערך ונחתם באשדוד ביום __ לחודש ____ שנת _____,

ב י ן :

_____
ח"פ/עוסק מורשה מס' _____
מרח' _____
באמצעות מורשי חתימתה, ואשר תקרא להלן לשם הקצור- "חברת הניהול"

מצד אחד:

ל ב י ן :

_____ (ת.ז. _____)
_____ (ת.ז. _____)

מרח' _____
נייד: _____
מייל: _____

כולם ביחד וכ"א מהם בנפרד (אם יש יותר ממתקשר או מתקשרת אחת), ואשר יקראו להלן לשם הקיצור- "הרוכש"

מצד שני:

הואיל: והרוכש רכש מחברת צרפתי שמעון בע"מ, (להלן-"החברה"), דירה (להלן-"הדירה"), באחד הבניינים (להלן-"הבניין") הכלול בפרויקט (להלן-"הפרויקט") שבונה/שבנתה החברה בשני המגרשים 307 ו- 308 לפי תכנית מס' תמ"ל/1115 בשכונת כרמי גת צפון בקרית גת, גוש 1700 חלקות 121 ו- 122 (בשלמות), מקודם חלקה 30 (בחלק), (להלן-"המגרשים");

והואיל: והחברה, בהתאם להתחייבותה לעיריית קרית גת, מבקשת לגרום לכך שרוכשי הדירות ומחזיקיהן בבנין וביתר הבניינים, יקבלו את השירותים המשותפים שיפורטו להלן בחוזה זה, או חלקם, באמצעות חברת החזקה וניהול;

והואיל: וחברת הניהול, מוכנה לקבל על עצמה, לבצע וליתן, לרוכשי הדירות שבבניין כהגדרתם להלן ולמחזיקיהן את השירותים המשותפים שיפורטו בהמשך;

והואיל: וחברת הניהול מוכנה להתקשר, גם עם הרוכש, בחוזה למתן השירותים המשותפים והרוכש מסכים להתקשר עמה בחוזה זה ולפי תנאיו;

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

לפיכך מוסכם ומותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו ויקרא בכפיפה אחת עם תנאיו והוראותיו.

אשד בקרה בע"מ
14. 10. 2026
נ ב ד ק

2.1 בחוזה זה:

2.1.1 **"חוזה המכר":** - החוזה לרכישת הדירה שבבניין שנחתם בין הרוכש לחברה וכל נספחיו ותוספותיו.

2.1.2 **"הבית" או "הבית המשותף"-** משמעותם, שני המגרשים והבניינים הנבנים עליהם שיתנהלו וירשמו כבית משותף מורכב שבו רכוש משותף וכל האמור להיכלל בו כמוסכם בחוזה המכר. "הבית"- לפני הרישום, "הבית המשותף"- לאחר הרישום.

2.1.3 "**אגפי הבית**"-אגפי המגורים, אגפי המסחר הכלולים בבניינים ואגף מבנים ומוסדות ציבור הכלול בבניינים במגרש 308.

2.1.4 **"הבניין"-** משמעותו, הבניין שבו נכללת דירת הרוכש.

2.1.5 **"דירות"-** כל הדירות, לרבות הדירה, המיועדות למגורים הנבנות/שיבנו בבניין, ובבניינים הנוספים, שנרשמו, או המיועדות להירשם, "כדירות" בבית המשותף, וכמפורט בחוזה המכר.

2.1.6 **"היחידות האחרות"-** חנות, בית עסק, משרד, מחסן וכל יחידה אחרת (שאינה מיועדת למגורים), הכלולה בפרויקט המיועדת ע"י החברה להירשם כ"דירה" בבית המשותף, כמפורט בחוזה המכר.

2.1.7 **"הבניינים"-** משמעותם, כל הבניינים הנבנים או שיבנו, ע"י החברה במגרשים, לרבות הבניין- והכל לפי הקשר הדברים.

2.1.8 **"המגרשים"-** שני המגרשים 307 ו-308 שתוארו לעיל והמהווים יחדו חטיבה אחת.
המונח "המגרש" יכול שיתייחס לפי הקשר הדברים רק לאותו מגרש שעליו נבנה הבניין שבו תכלל דירת הרוכש, ואולם, אם החברה תפעל לאיחוד המגרשים 307 ו-308, או כמצופה, לרישום כל הבניינים שיבנו עליהם כבית משותף אחד מורכב, והכל עפ"י נתוני התכנון והזכות המוקנית לחברה בחוזה המכר, 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.

2.1.9 **"הרכוש המשותף"-** כל חלקי הבניין, הבניינים, הבית (והבית המשותף לכשירשם), לרבות המערכות, המכונות, המתקנים, הציוד וכל נכס אחר המהווים, או שיהוו את הרכוש המשותף, כפי שיקבע עפ"י תנאי חוזה המכר ובהתאם להוראות הדין שאינן ניתנות להתנאה, בין אם לפני רישום הבית המשותף ובין אם לאחר שירשם, בין אם הוא מצוי בתחום כל בניין וצמוד לדירותיו ובין אם הוא גם, או רק, בתחום יתר הבניינים, המגרשים והנכסים האחרים שבבית ומיועד לשרת את רוכשי הדירות שבו ודירותיהם, בגדר הרכוש המשותף הכללי של אגפי המגורים, או שמיועד לשרת את רוכשי הדירות שבו ודירותיהם ואת בעלי /חוכרי היחידות האחרות בגדר הרכוש המשותף הכללי של הבית, כמפורט בחוזה המכר.

2.1.10 **השירותים המשותפים:** כל הנדרש לאחזקתו התקינה ולניהולו של הבית ומערכותיו והרכוש המשותף, וכן, (מבלי לפגוע בכלליות האמור), הענקת השרותים השוטפים, התקופתיים והמיוחדים שידרשו לשם ניהול, הפעלה, אחזקה, חידוש, החלפה, תפעול ושימוש ברכוש המשותף והמערכות הכלולות בו, לרבות שרותי נקיון, גינון, שמירה (ככל שיחליטו

אשד בקרה בע"מ
14. 10. 2026
נ ב ד ק

הנציגויות על כך), תאורה, תיקונים, עבודות בדק, החלפה, שיפוץ, ביטוח הרכוש המשותף וביצוע הפעולות והשירותים המבוצעים באופן רגיל באמצעות נציגות בית משותף, או בפיקוחה. בנוסף לאמור, יכללו השירותים המשותפים את ביצוע הפעולות שתדרשנה בהתאם להוראות הרשויות המוסמכות, לרבות הרשות המקומית בקרית גת ומכבי האש, וביצוע כל יתר הפעולות שתדרשנה, מפעם לפעם, עפ"י הצרכים שיקבעו ע"י חברת הניהול, בתאום עם החברה, או עם נציגויות הבית המשותף שיתוארו בהמשך, לצורך אחזקת והחזקת הרכוש המשותף, תפעולו, ניהולו והשימוש בו. היקף וסוג השירותים הפרטני שתספק חברת הניהול, יקבע עפ"י התנאים שבהמשך חוזה זה (ראה סעיף 4).

2.1.11 **<u>"נציגות" או "נציגויות" או "נציגויות הבית המשותף":</u>** מתייחס, לפי הענין, הן לנציגות הנפרדת של כל בניין, או אגף, שיכלל בבית המשותף לפי החלוקה שתקבע ע"י החברה, ובהתחשב בתכנון הבניינים והיעוד של החלקים הכלולים בהם (כך שצפוי שתהיה נציגות לכל בניין/אגף מגורים ונציגות לכל אגף מסחרי), והן לנציגות העל המשותפת לכל בנייני/אגפי המגורים ("נציגות העל לאגפי המגורים") שבבית, והן לנציגות המשותפת לכל הבית והבית המשותף לכשירשם, ("נציגות העל של הבית המשותף"), לפי העניין, ככל שהחברה תחליט שראוי שיהיה לבית המשותף גם נציגות על וכמפורט בחוזה המכר.
"נציגות העל של אגפי המגורים" תשמש מורשה של רוכשי הדירות שבאגפי המגורים בכל ענין משותף הקשור בניהולם ובאחזקתם של אגפי המגורים. "נציגות העל של הבית המשותף" תשמש מורשה של כל בעלי הדירות והיחידות האחרות שבבניינים בכל ענין משותף הקשור בניהולו ובאחזקתו של הבית, הבית המשותף והרכוש המשותף הכללי, הכלול ושיכלל בו, כעולה מהוראות חוזה זה וחוזה המכר ויוקנו לה בקשר לכך כל הסמכויות של נציגות כדין. הנציגות הנפרדת שבכל אגף מגורים, תשמש מורשה של כל בעלי הדירות שבבניין, או שבאגף, בכל ענין הנוגע לאחזקתו התקינה ולניהולו של הבניין או האגף והרכוש המשותף המוצמד לדירות הכלולות בו, ויוקנו לה, בקשר לכך, כל הסמכויות המוקנות לנציגות כדין. ואולם מובהר כי סמכויות הנציגויות שבאגפים יכול שתוגבלנה עקב ההסכמות שבחוזה הניהול וסמכויות נציגות העל של אגפי המגורים ונציגות העל של הבית המשותף. הנציגות של כל אגף, תפעל בתאום מלא עם נציגויות העל ותקיים את החלטותיהן.

2.1.12 **<u>"רוכשי הדירות" או "בעלי הדירות"</u>**: מי שרכשו את הדירות שבבניינים מהחברה, הבאים מטעמם וחליפיהם, שהזכויות בדירה, או בדירות, הועברו אליהם עפ"י התנאים והמגבלות שבחוזי המכר, או על פי דין.

2.2 יתברר על אף המצופה, שלא ניתן יהיה לרשום את שני המגרשים וכל הבניינים שיבנו עליהם, כבית משותף מורכב אחד, וכי יהיה צורך לרשום כל אחד משני המגרשים והבניינים שיבנו עליו כבית משותף מורכב נפרד, אזי יחולו הוראות חוזה זה, בשנויים המתחייבים, על כל בית משותף נפרד שירשם או שייועד להרשם כאמור.

3. 3.1 הצדדים מתקשרים בחוזה לפיו מתחייבת חברת הניהול, ליתן ולספק את השירותים המשותפים, לגבי הרכוש המשותף, שבבניין/באגף ובבית, שימסרו לניהולה ע"י החברה, או ע"י הנציגויות כמייצגות הרוכשים. הרוכש מוסר לחברת הניהול את התפקיד של ניהול, ביצוע ומתן השירותים הנ"ל והכל בכפוף להוראות חוזה זה. מובהר ומוסכם כי התחייבויות חברת הניהול שבחוזה זה מתייחסות אך ורק לרכוש המשותף, שימסר לניהולה כאמור, וכך יש לפרש את התחייבויותיה המתייחסות לרכוש המשותף.

אשד בקרה בע"מ
14. 10. 2026
נ ב ד ק

3.2 חברת הניהול מקבלת על עצמה, (בכפוף לאמור בהמשך סעיף זה), להתחיל לספק את השירותים המשותפים לרכוש המשותף שבבניין, החל ממועד גמר בניית הבניין ואכלוסו, ומסירת הרכוש המשותף הכלול בו, או המשרת גם את רוכשי דירותיו, לניהולה ע"י החברה או הנציגויות. חברת הניהול לא תהיה חייבת לספק שירותים משותפים לרוכש ולדירתו, לפני שיקבל מן החברה לחזקתו את הדירה שרכש, לפי תנאי חוזה המכר, וכן היא לא תהיה חייבת לספק שירותים בכלל, לפני שימכרו וימסרו לרוכשיהן לפחות 50% מן הדירות שתכללנה בבניין. על אף האמור ברישא לסעיף זה, תוכל חברת הניהול להתחיל ולספק שירותים בתאום עם החברה, לפני שיתקיימו כל התנאים שבסעיף קטן זה, ואם תפעל כאמור יהיה הרוכש חייב לקיים את כל התחייבויותיו שבחוזה זה, לרבות פרעון התשלומים הנקובים בסעיפים 11 ו- 12 דלהלן, החל ממועד תחילת מתן השירותים בפועל ובלבד שנמסרה לרוכש הדירה, או שהוא היה זכאי לקבל את החזקה בדירתו.
באשר לרכוש המשותף של אגפי המגורים והרכוש המשותף הכללי, תתחיל חברת הניהול לספק בפועל את השירותים במועד שיתואם בינה לבין החברה או בינה לבין נציגות העל של אגפי המגורים ו/או נציגות העל של הבית המשותף לכשיקבעו או לכשתבחרנה, בתיאום החברה במהלך אכלוס הבניינים.

3.3 חברת הניהול מתחייבת לספק את השירותים המשותפים באופן שוטף ביעילות ובמקצועיות.

3.4 מובהר כי דמי הניהול לפי חוזה זה אינם כוללים ביטוח של הרכוש המשותף ו/או ביטוח צד ג'. אם הנציגות/הרוכשים יבקשו לכלול במסגרת השירותים גם ביטוח של הרכוש המשותף ו/או ביטוח צד ג', אזי חברת הניהול, יחד עם הנציגות/הרוכשים, תפנה לחברות ביטוח לקבלת הצעות מחיר לרכישת ביטוח כאמור, וככל שיירכש ביטוח כאמור, תתווסף לדמי הניהול תוספת תשלום בהתאם לעלות הפוליסה שתרכש, הכל בכפוף לאישור הנציגות.

4. חברת הניהול תהיה זכאית, בתיאום עם הנציגויות לקבוע מפעם לפעם, על פי הצרכים שיתגלו במהלך פעילותה ועפ"י הנכונות של רוכשי הדירות להשתתף בהוצאות, את היקף השירותים המשותפים שינתנו, סוגם, טיבם, תכיפותם ומועדי נתינתם, והיא לא תהיה חייבת לספק בכל עת את כל השירותים המשותפים הנזכרים בהגדרת "השירותים המשותפים" שבמבוא לחוזה זה, אולם יהיה עליה לספק בכל מקרה, את השירותים החיוניים שידרשו להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף, ולצורך השימוש הסביר בו. החלטות חברת הניהול עפ"י תנאי סעיף זה תעשינה בהתייעצות ובתאום מלא עם הנציגויות, (או עם החברה עד שהנציגויות תתחלנה לתפקד).

5. חברת הניהול, תוכל לנהל ולספק את השירותים המשותפים בעצמה, באמצעות עובדיה ונציגיה, או באמצעות אחרים מטעמה, לרבות קבלני מישנה. חברת הניהול תהיה זכאית להעסיק כל בעל מקצוע שידרש, לשם מתן השרותים המשותפים ושרותי הלוואי הקשורים בהם.
חברת הניהול תהיה אחראית לכל נזק שיגרם לכל אדם ותאגיד, (לרבות עובדיה, המועסקים מטעמה ולקוחותיה), לגופו, או רכושו, עקב מעשיה, או מחדליה, או עקב מעשיהם, או מחדליהם, של כל הפועלים מטעמה, או לצרכיה, ועליה לערוך בטוח ראוי להטבת הנזקים שיגרמו כאמור, לרבות בטוחי מעבידים. חברת הניהול תהיה אחראית לקיום כל הוראות החוק החלות והמשליכות על מתן השירותים ועל העסקת עובדיה והפועלים מטעמה בבצועם. על חברת הניהול לקיים כל חובה חוקית המוטלת עליה כמעבידה של עובדיה, ועליה להעסיק במתן השירותים עובדים ובעלי מקצוע בעלי כישורים ראויים ומזג ראוי לבצוע העבודות.

אשד בקרה בע"מ
14. 10. 2026
נ ב ד ק

חברת הניהול מתקשרת בחוזה זה, כקבלן עצמאי לכל צורך שהוא, ומוסכם ומודגש כי אין ולא יהיו בינה, (לרבות המועסקים והפועלים מטעמה) לבין מקבלי שרותיה, לרבות הרוכש והנציגויות, כל יחסי עובד ומעביד. חברת הניהול, והיא בלבד, תהיה המעסיקה והמעבידה של העובדים שיועסקו במתן השירותים, ועליה בלבד יוטלו כל החובות המוטלות כדין על מעביד ומעסיק. על חברת הניהול לערוך בטוח מעבידים ראוי לעובדיה, שיכסה נזקים שיגרמו להם במהלך עבודתם בשרותה ואף זאת בתאום ועפ"י הנחיות יועץ הבטוח. על חברת הניהול להציג עם דרישה, בפני הנציגויות, את פוליסות הבטוח וכל מסמך ונתון הקשור בבטוחים שעליה לבצע לפי תנאי חוזה זה, ולאפשר להן לעיין בהם ולהעתיקם. גם הרוכש יהיה זכאי לקבל מחברת הניהול נתונים מפורטים על הבטוחים שתבצע, ככל שהדבר ידרש לו למימוש זכויותיו.

6. חברת הניהול תהיה זכאית, מפעם לפעם, לקבוע הנחיות והוראות באשר לשמוש והחזקת הרכוש המשותף, וכן הנחיות והוראות לגבי השירותים המשותפים שתספק וכל הקשור בהם, והרוכש מקבל על עצמו לקיים הנחיות והוראות אלה כלשונן, ולגרום לכך שכל מי שישתמש בדירתו יקיימן גם הוא.

7. הרוכש וחברת הניהול מסכימים, כי חברת הניהול תהיה זכאית להשתמש ברכוש המשותף לצורך מתן השירותים המשותפים בלבד.

8. הובא לידיעת הרוכש, כי חברת הניהול תהיה זכאית, בתיאום ואישור עם הנציגות לרכוש ציוד ומתקנים שידרשו לצורך מילוי תפקידיה.

9. 9.1 הרוכש יאפשר לחברת הניהול ולפועלים מטעמה, להיכנס אל דירתו בתיאום מראש, (ואל כל חלקי הבניין/האגף, המגרש/ים והבית), ולשהות בהם לשם בצוע תיקונים, פעולות תחזוקה, אחזקה, שיפוץ, נקיון, חידוש והתקנה של המערכות, הציוד והמתקנים המשותפים, או לצורך בצוע עבודות ברכוש המשותף, או בבנין/באגף, או במגרש/ים, או בנכסים סמוכים.

9.2 הרוכש יאפשר לחברת הניהול ולפועלים מטעמה להיכנס לדירתו, בשעות סבירות ובתיאום מראש, כדי לבדוק בה ודרכה דברים הטעונים בדיקה לצורך מתן השירותים המשותפים לפי תנאי חוזה זה, או כדי לאפשר את מתן השרותים לרכוש המשותף, לדירות וליחידות האחרות ולבצע בדירתו, או דרכה, עבודות תיקונים, שיפוצים ותחזוקה ברכוש המשותף ובמערכותיו או בדירה ו/או ביחידה אחרת.

9.3 בכל מקרה שחברת הניהול תבקש לבצע, בדירת הרוכש, או דרכה, בדיקות או עבודות, יהיה על חברת הניהול להודיע לרוכש, זמן סביר מראש, על המועד המתוכנן לבצוע הבדיקות, או העבודות. כמו כן, יהיה על חברת הניהול, עם סיום הבדיקות, או העבודות, להחזיר את המצב בדירה לקדמותו.

10. 10.1 ההתקשרות שבין הצדדים למתן השרותים לפי תנאי חוזה זה, הינה למשך תקופה של שנתיים, שתחילתה במועד שבו תתחיל חברת הניהול לספק את השירותים המשותפים לבניין לפי הוראות החוזה, (להלן- "התקופה הראשונה"). יובהר כי על אף האמור לעיל, 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 והוראות סעיף זה יחולו, בשינויים המחויבים, גם ביחס להתקשרות עם שתי חברות הניהול. ומוסכם כי משך התקופה הראשונה, לא תוכל חברת הניהול ולא יוכלו הנציגויות, או רוכשי הדירות, (לרבות הרוכש), להביא חוזה זה לסיומו,

אשד בקרה בע"מ
14. 10. 2026
נ ב ד ק

פרט למקרה שתוקנה לחברת הניהול, או לנציגויות כמייצגות רוכשי הדירות, (לרבות הרוכש), הזכות להביא לבטול החוזה עקב עילת בטול מוצדקת כדין. הודע לרוכש שבעת שתתחלנה הנציגויות לתפקד הן שתייצגנה אותו כלפי חברת הניהול ותפעל למימוש זכויותיו וזכויות יתר רוכשי הדירות האחרים כלפיה, כל אחת מהנציגויות בתחום סמכותה כמפורט בחוזה המכר.
בכדי להסיר ספק מובהר ומוסכם כי בעקבות האמור ברישא לסעיף קטן זה, יכול שבבניין מסוים הכלול בבית, שיתאכלס לפני השלמת אכלוס כל הבית, יקבלו רוכשי הדירות שבו, שירותים מחברת הניהול למשך תקופה ראשונה העולה על שנתיים והכל במסגרת תקופת ההתקשרות הראשונה האפשרית עם "מתחזק" כאמור בסעיף 6.א.(ג) לחוק המכר (דירות) תשל"ג-1973.

10.2 בתום התקופה הראשונה, ניתן יהיה להאריך, עפ"י תנאיו של חוזה זה וכל שנוי מוסכם שיחול בו, את ההתקשרות להענקת השירותים המשותפים שבין חברת הניהול לבעלי הדירות שבבניין, (לרבות הרוכש), וזאת בהסכמת חברת הניהול, ובהסכמת בעלי הדירות שבבניין, או שבאגפי המגורים, או שבבית המשותף כולו לכשירשם, שתתקבל ברוב הקבוע בסעיף 71(ב)1 לחוק המקרקעין התשכ"ט- 1969. ההחלטה שתתקבל תקבע בהסכמה גם את אורך תקופת ההתקשרות. לא תושג הסכמה להארכת הקשר שבין חברת הניהול לבעלי הדירות שבבניין, או שבבנייני המגורים או שבבית, או שבבית המשותף כולו, לכשירשם, עד 30 ימים לפני תום התקופה הראשונה, יפסק הקשר עם חברת הניהול בתום התקופה הראשונה ויהיה עליה לפנות את הבית (לרבות הבניין), מכל אדם וחפץ השייך לה, כדי לאפשר ברצף הפעלה של חברת ניהול אחרת, או מימוש פתרון אחר ככל שיוחלט על כך. נציגות העל של אגפי המגורים ו/או נציגות העל של הבית המשותף הן שתייצגנה ותרכזנה את פעולות בעלי הדירות שבבנין בקבלת ההחלטה אם להאריך את הקשר עם חברת הניהול אם לאו ובאיזה תנאים.

.11 דמי הניהול לחברת הניהול, (חוץ מהוצאות בלתי צפויות), יתואמו מראש, עם הנציגויות (או עם החברה עד שכל נציגות תתחיל לתפקד), ויקבלו את אישורן. כמו כן יהיו ההוצאות האמורות והאסמכתאות לביסוסן, ניתנות לביקורת, להעתקה ולבדיקה שוטפת, הן ע"י הרוכש והן ע"י החברה והנציגויות, ועל חברת הניהול לספק עם דרישה כל נתון ואסמכתא שתדרש לספק לשם כך.

.12 12.1 באישור הנציגות בלבד (או החברה עד שהנציגות תתחיל לתפקד),הרוכש מתחייב לשלם לחברת הניהול את חלקו היחסי בהוצאות ובעלות מתן השרותים, ובהתאם לחשבונות מוערכים שיוגשו לו בתחילת התקופה הראשונה או אחת לשנה, בתחילת כל שנה (ככל שהקשר יוארך). החשבונות הנ"ל יתבססו על הערכת ההוצאות הצפויות שיוצאו ע"י חברת הניהול. הרוכש מתחייב, לחתום לחברת הניהול, לפי דרישתה, על הוראת קבע בחשבון הבנק שלו, לפרעון חלקו המוערך בהוצאות מתן השרותים המשותפים לבניין, לאגפי המגורים ולבית כולו וחלקו בתמורה כמפורט לעיל, או לשלם באמצעות כרטיס אשראי, או לשלם באמצעות 12 שיקים חודשיים שווים והכל לפי בחירת הרוכש, או עפ"י קביעת הנציגות.

12.2 בתום התקופה הראשונה, או בתום כל שנה ככל שהקשר יוארך, תערוך חברת הניהול חשבון סופי ומפורט של עלות מתן השירותים המשותפים באותה שנה, ותמציא לנציגויות ולכל בעלי הדירות, (לרבות הרוכש) העתקים ממנו, וכן את החשבון האישי המתייחס לכל בעל דירה או מחזיק (לרבות הרוכש), והנובע מהחשבון השנתי.

אשד בקרה בע"מ
14. 10. 2026
נ ב ד ק

הנציגויות, או החברה זכאיות, למנות רו"ח מטעמן ועל חשבונן, לביצוע בדיקה של החשבון השנתי הנ"ל.

12.3 יובהר כי דמי הניהול כוללים מע"מ.

12.4 הרוכש יהיה חייב לשלם לחברת הניהול, את חלקו היחסי בעלות מתן השירותים המשותפים, במועדים הנקובים בחוזה זה, גם אם לא יעשה שימוש בדירתו, או שלא יעשה בה שימוש מלא וגם אם הוא לא יהנה מכל השירותים שתספק חברת הניהול.

13. היה והרוכש לא יפרע לחברת הניהול במועדו תשלום מן התשלומים המוטלים עליו בחוזה זה, תהיה חברת הניהול זכאית, (מבלי לגרוע מזכותה לממש, לתבוע ולקבל כל סעד ותרופה נוספת, או אחרת), לנקוט בצעדים הבאים, (כולם או חלקם):

13.1 לתבוע ולקבל מהרוכש, מיד עם דרישה, את הסכום שבפגור, כשמצטרפת אליו ריבית בשעור ולפי התנאים שיהיו מקובלים, (במועד פרעון הסכום שבפגור בפועל), בבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ, בגין חריגות ממשיכות יתר מאושרות של לקוחותיו, וזאת בגין התקופה שממועד הפרעון המוסכם, (או שממועד דרישת הפרעון כשאין מועד פרעון מוסכם), ועד לפרעון הסכום שבפגור בפועל.

13.2 לממש, לתבוע ולקבל כל סעד ותרופה המוקנית לה בחוזה זה, או לפי הוראות החוק.

בכדי להסיר ספק מובהר, כי חברת הניהול, היא שתהיה חייבת לטפל ולנקוט לבדה ועל אחריותה, בכל הליך שידרש לשם גביית התשלומים והתמורה המגיעים לה מבעלי הדירות ומחזיקיהן, ויהיה עליה לחייב את סרבני התשלום, (או לשאת בעצמה), בכל ההוצאות והתשלומים שידרשו לצורך זה. הוצאות הגביה לא תכללנה בהוצאות הכלליות הנזכרות בסעיף 11 דלעיל.

14. בכדי להסיר ספק, מוצהר כי הרוכש יהיה חייב להתמיד ולפרוע לחברת הניהול את חלקו היחסי בעלות מתן השירותים המשותפים ויתר התשלומים שעליו לשלם לפי חוזה זה, גם אם הוא יסרב לקבל את השירותים או חלקם, או שיבקש להפסיק ולקבלם, (כולם או חלקם).

15. היה והרוכש יעביר את זכויותיו בדירתו לאחר בכל דרך, או שישכיר אותה, או שיעניק זכות, או רשות שמוש בה לאחר, (להלן-"הנעבר"), ולמשך כל תקופה שיקבע, יהיה עליו לגרום לכך, שהנעבר יקבל על עצמו בכתב במקום הרוכש, עפ"י מסמך שיוכן ע"י חברת הניהול, את כל זכויותיו וחובותיו של הרוכש לפי תנאי חוזה זה, לתקופה שבה יהיה הוא זכאי להחזיק בדירה, או ליתרת התקופה הכוללת של חוזה זה לפי העניין. היה והנעבר יקבל בדירה זכויות שימוש וחזקה לתקופה מוגבלת, מבלי שהרוכש יעביר ויקנה לו את כל זכויותיו בה, אזי ימשיכו הוראות חוזה זה לחייב ולזכות את הרוכש ואת הנעבר, במאוחד ובנפרד. במקרה שהרוכש יעביר את זכויותיו בדירתו לאחר בהעברה מוחלטת ובלתי מוגבלת בזמן, הוא יוכל להשתחרר מקיום התחייבויותיו שבחוזה זה, רק לאחר ובתנאי שהנעבר יקיים את תנאי ההעברה שבסעיף זה, ובתנאי נוסף שהרוכש יפרע כל חוב שיהיה לו כלפי חברת הניהול.

16. בנוסף לכל הוראה אחרת שבחוזה זה, הרוכש מסכים, כי הנציגויות, (או החברה עד שהנציגויות תתחלנה לתפקד), תהיינה זכאיות ליצגו כלפי חברת הניהול בנושאים שיש בהם ענין משותף לבעלי הדירות, (או לחלקם), ובכל הקשור למימוש ולקיום תנאי חוזה זה. בחתימתו על חוזה זה נותן הרוכש הרשאה

אשד בקרה בע"מ
14. 10. 2026
נ ב ד ק

לנציגויות, (או לחברה) לפי העניין, ליצגו כאמור. חברת הניהול מצדה מקבלת על עצמה לפעול במימוש חוזה זה בתאום עם הנציגויות (או עם החברה), וכן למסור להן כל נתון ומידע שתתבקש לספק בקשר לפעולותיה. פעולות הנציגויות, או החברה, במסגרת ההרשאה הניתנת להן ע"י הרוכש בחוזה זה ובחוזה המכר, יחייבו ויזכו את הרוכש, (או גם אותו). הצדדים מאשרים שהובהר להם ומקובל עליהם, כי עם בחירתן או מינוין של הנציגויות, בכוונת החברה להעביר את הטיפול והשליטה בחברת הניהול ובפעולותיה, לנציגויות, והן שתפעלנה את הפיקוח והשליטה על חברת הניהול ופעולותיה, עפ"י תנאי חוזה זה וחוזה המכר.

17. הודע לרוכש שחשבונות חברת הניהול והאסמכתאות לביסוסם וכן ספרי חברת הניהול, יהיה בהם משום הוכחה לכאורה בכל התחשבנות שבין הצדדים. חברת הניהול מתחייבת לאפשר, גם לרוכש, לעיין לפי בקשתו בספרי חשבונותיה ובכל נתון הדרוש לבדיקתם ולהעתיק מהם כמפורט לעיל.

18. הרוכש מסמיך את הנציגויות (או את החברה עד שהנציגויות תתחלנה לתפקד), ונותן להן הרשאה בלתי חוזרת, לסכם בשמו עם חברת הניהול על הכנסת שינויים, תיקונים ותוספות בחוזה זה, ככל שהם ידרשו לשם ניהול והחזקה יעילה של הבית והרכוש המשותף, או בכדי להסדיר בצורה טובה יותר את היחסים עם חברת הניהול, או כדי לסכם תנאים לחלוקה צודקת יותר של הוצאות ועלות מתן השירותים המשותפים, או על מנת להתאים את תנאי חוזה הניהול לדרישות שיקבעו מפעם לפעם הרשויות, או לכל מטרה ראויה אחרת שתקבענה החברה או הנציגויות, וכשהן שוקלות את טובת ניהול הבית ואת טובת בעלי הדירות או מרביתם. כל שינוי ותיקון בחוזה זה ובתנאיו כאמור לעיל יובא מיד לידיעת הנציגויות ובאמצעותן לבעלי הדירות.
בכדי להסיר ספק, הצדדים מאמצים בהסכמה את התפקידים והסמכויות המוקנות לחברה, או לנציגויות, עפ"י הוראות חוזה זה וחוזה המכר, ומוסכם שגם החברה וגם הנציגויות תהיינה זכאיות לממש ולאכוף את הסמכויות המוקנות להן, כלפי מי מהצדדים, גם כזכאיות מכח התקשרות ישירה עם כל אחד מהם.

19. לרוכש ידועה היטב חשיבות החובה המוטלת עליו, לפרוע במועד ובאופן שוטף, את התשלומים המגיעים לחברת הניהול, משום שבפרעון התשלומים כאמור ע"י כל בעלי הדירות, תלויה החזקתם התקינה של הבנין, הבניינים, הבית והרכוש המשותף והיא שתקבע את מידת ההנאה ואיכות החיים של המשתמשים בבית ובדירותיו וביחידותיו.

20. הודע לרוכש ומקובל עליו שלחברה או לנציגויות אין ולא תהיה אחריות כלשהי למעשיה ולמחדליה של חברת הניהול.

21. הודע לרוכש שתנאי חוזה זה, או חלקם, יכללו, (ככל שהדבר יתאפשר כדין וככל שהחברה תבחר בכך), בתקנון הבית המשותף שירשם ע"י החברה, או שתרשם הערת אזהרה בגינו גם על דירת הרוכש, או שהחוזה ירשם, או שיאוזכר, בכל דרך רישום אחרת שתקבע החברה, כמפורט בחוזה המכר, ואולם אי רישומו לא יגרע מתוקפו.

22. הודעות לצורך חוזה זה, תשלחנה בדואר רשום, לפי הכתובות הנקובות במבוא לחוזה. על אף האמור מוסכם כי ממועד מסירת הדירה כתובתו של הרוכש לכל צורך שהוא תהיה בכתובת דירתו, אלא אם כן יודיע הרוכש לחברת הניהול בכתב על כתובת אחרת.

23. בכפוף לאמור בסעיף 24 להלן, ידוע לחברת הניהול, כי חוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד מחוזה המכר שבין החברה לרוכש, והיא מסכימה לכך שהחברה תהיה זכאית לפעול ולממש את ההרשאות והסמכויות שחוזה זה מקנה לה

אשד בקרה בע"מ
14. 10. 2026
נ ב ד ק

ומיחס לה, והיא מתחייבת כלפי החברה והרוכש, לכבד את כל הזכויות והסמכויות המוקנות לחברה לפי חוזה זה, והאמור מהווה התחייבות ישירה מצדה כלפי החברה על כל הנובע מכך.

24. ידוע לצדדים, כי מעורבות החברה והסמכויות המוקנות לה בחוזה המכר ובחוזה זה בכל הקשור לחברת הניהול, בחירתה, פעילותה וניהול הבית והרכוש המשותף, יוקנו לנציגויות עם בחירתן, או מינוין במהלך או לאחר אכלוס הבניין, ואז תשתחרר החברה וינותק הקשר שבינה לבין בעלי הדירות וחברת הניהול בכל הקשור לפעילות חברת הניהול והפיקוח על פעילותה. חברת הניהול מאשרת שהוראות פרק ז' שבחוזה המכר הובאו לידיעתה, סמכויות החברה והנציגויות לפי אותו פרק ידועות לה והיא תשתף פעולה ככל שידרש למימוש תנאי הפרק הנ"ל.

25. בנוסף להתנאות שבחוזה המכר, מוסכם כי אם הרוכשים לא ישתפו פעולה לבחירת הנציגויות, עם אכלוס הבניין, או הבניינים, תוכל החברה, מכח הסמכויות המוקנות לה בחוזה המכר, להקנות לחברת הניהול בתחילה, גם מהסמכויות המוקנות לנציגויות עפ"י דין, ועפ"י הוראות חוזה המכר וחוזה זה, וככל שהחברה תפעל כאמור, ישתנו בהתאם הוראות חוזה זה, והכל עד שהרוכשים יבחרו את הנציגויות מטעמם והן תתחלנה לתפקד. כמו כן וגם במקרה הנקוב בסעיף זה, יחולו לגבי החברה ההוראות שבסעיף 24 הקודם.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____ _____