אשד נ.ק.ה בע"מ
20. 05. 2026
נ ב ד ק

בס"ד

הסכם מכר דירת מחיר מטרה

שנערך ונחתם בירושלים ביום ___ לחודש _____שנת 2026

ב י ן :

ארשין הנדסה בע"מ
ח.פ. 516392362
שכתובתה, דפנה 27 , עלי זהב.

אשד בקרה בע"מ
-נ ב ד ק -
חתימה: .....
תאריך: 20.5.26
בדיקה זו נעשתה כלפי ועבור משרד הבינוי והשיכון בלבד
אין בבדיקה זו משום אישור לסטייה מהוראות כל דין ו/או המכרז
ובכל מקרה התנאים הקבועים במכרז הם המחייבים

(להלן: **"החברה"**)

מצד אחד;

ל ב י ן : **1.** _____ **ת.ז** _____
2. _____**ת.ז**_____
שכתובתם:_____
טלפון : _____
דוא"ל _____

(כולם ביחד ולחוד וכל אחד לחוד יקראו להלן: **"הקונה"**)

מצד שני;

הואיל והחברה זכתה במכרז של משרד השיכון (מספר מכרז - יש2021/18/) להקמת 138 יחידות דיור מתוכן 90 יחידות במחיר מטרה במתחם 69584 (מגרשים ,130-124) בספרי רשות מקרקעי ישראל כתיק מס 70141139א. לפי תכנית מפורטת 120/6 120/9 בעיר עמנואל. (להלן: "התב"ע, "המגרש" ו - "המקרקעין");

והואיל ועל פי תוכנית בנין עיר 120/6 120/9 (להלן: **"התוכנית"**) החברה הינה בעלת הזכות לפתח, לבנות ולמכור, בין היתר, 138 יחידות דיור, אשר יבנו כמפורט בהגדרת "הפרויקט" באופן שאיננו זהה, על המגרשים הנ"ל, לפי שיקול דעת החברה, על פי כל תכנית קיימת ו/או אחרת שתבוא במקומה ו/או בנוסף לה בהתאם להיתרי הבנייה שניתנו או שיניתנו; הידוע כפרוייקט _____(להלן: **"הפרויקט"**);

והואיל ניתנה לקונה אפשרות לעניין בחוזה ובנספחיו ובחוזה הפיתוח והמסמכים.

והואיל והחברה מעוניינת למכור לקונה את זכות החכירה בדירה והקונה מבקש לרכוש מאת החברה את זכות החכירה בדירה המסומנת זמנית **כדירה מס'(זמני)** _____**בבניין מס'(זמני)**_____ **מגרש מס'** __**על פי תב"ע 120/6 120/9 והכוללת** _**חדרים**, מטבח ואמבטיה מפורט וכמתואר במפרט ובתשריטים, הרצופים להסכם זה כחלק בלתי נפרד הימנו ומסומנים **נספחים א' ו-ב'** בהתאמה (להלן: **"הדירה"**), והכל בכפוף להוראות הסכם זה על נספחיו;

והואיל ועל החברה חלות כל ההתחייבויות כלפי צדדים שלישיים, לרבות רוכשי דירות במקרקעין נשוא הסכם הפיתוח, ובכלל זה כל הנוגע לאיכות הבנייה, עמידה בהסכם המכר, ועמידה בלוחות הזמנים והחברה התקשרה או תתקשר עם הבנק המלווה, בהסכם לקבלת ליווי ומימון לבנייתו של הפרויקט ,בין היתר לשם מתן ערבויות חוק מכר לרוכשי דירות בפרויקט, ובהתאם לכך, החברה משכנה או תמשכן את מלוא זכויותיה במקרקעין במשכנתא מדרגה ראשונה לטובת הבנק המלווה (להלן: "השעבודים")

והואיל והצדדים מעוניינים להתקשר ביניהם בהתאם להוראות הסכם זה;

אשד וק"ה בע"מ
20. 05. 2026
נ ב ד ק

<u>לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:</u>

1. <u>מבוא</u>

א. המבוא להסכם זה וכן הנספחים המצורפים אליו והחתומים בידי הצדדים, מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם ויקראו יחד עמו, כותרות סעיפי ההסכם אינן חלק ממנו ולא ישמשו לפירושו.

ב. הסכם זה נבדק ואושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כהסכם העומד בכללים המכרז של "מחיר מטרה". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי ההסכם , להגביל את זכותו של הקונה לקיים מו"מ על ההסכם, להגביל או לשלול את אפשרות הקונה לטעון טענות כנגד סעיפי ההסכם על פי כל דין או כדי להקנות להסכם חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.

ג. במקרה של אי התאמה בין תוכניות המכר לבין התיאור המילולי במפרט הטכני, יקבע התיאור המילולי שבמפרט הטכני. במקרה של אי התאמה בין הוראות ההסכם לבין הוראות המפרט הטכני או תוכניות המכר ,תגברנה הוראות ההסכם.

2. <u>המכר</u>

א. החברה מתחייבת בזה למכור לקונה את הדירה עפ"י תנאי הסכם זה ובכפוף למילוי התחייבויותיו של הקונה עפ"י הסכם זה, והקונה מתחייב לרכוש את הדירה, הכל בתנאים כמפורט בהסכם זה.

ב. הקונה מצהיר שהינו "חסר דיור" או "משפר דיור", כהגדרת מונחים אלו במועצת מקרקעי ישראל, אשר זכה בהגרלה אשר נערכה על ידי משרד הבינוי והשיכון לרכישת יחידה בפרויקט וכי זכאותו הינה בתוקף. הקונה מצהיר ומתחייב כי ככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה ביחידה, שנכון ליום חתימת ההסכם, הקונה אינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות כאמור בטעות, כי ידוע לו והוא מסכים שהדבר יהווה הפרה של ההסכם שנחתם עמו והוא יבוטל לאלתר ולא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור .

להבטחת האמור לעיל יחתום הקונה בד בבד עם חתימתו על חוזה זה על תצהיר וכתב התחייבות בנוסח הרצ"ב כנספח להסכם זה.

ג. הובא לידיעת הקונה כי ניתנה לו האפשרות לראות את המגרש והמקרקעין וסביבתם את תכנית בנין הערים החלות על המקרקעין, לבצע את כל הבדיקות שירצה , לקבל מידע, לבחון את מסמכי ההסכם לרבות את המפרט הטכני בטרם התקשרותו בהסכם זה, לבקר במקרקעין ולבדוק את תוכניות בניין הערים החלות על האזור בו נבנית היחידה במטרה לוודא כי כולם מתאימים לצרכיו מכל הבחינות.כי ניתנה לו האפשרות לבדוק את הפרטים והנתונים הטכנים לרבות הפיזיים התכנוננים והמשפטים בקשר עם המקרקעין והממכר. .

3. <u>הדירה ובנייתה</u>

א. החברה תבנה במישרין ו/או באמצעות קבלן מטעמה, אשר יבחר על ידה לביצוע בניית הפרוייקט (להלן: "הקבלן" ו/או "קבלן הביצוע" ו/או "הקבלן המבצע") את הדירה במיומנות, מחומרים טובים ועבודה טובה, בהתאם להיתר לתשריטים ולמפרט הטכני המצורף בזה **<u>כנספח "ב"</u>** (להלן: **"המפרט"**), כפוף לסטיות קבילות בביצוע לעומת התשריטים והמפרט סטיות אלו לא תחשבנה כאי התאמה ו/או כהפרת הסכם זה או שינויו ולא תזכנה את הקונה בזכות תביעה ובלבד שהסטייה בהיקף המותר, סטיות קבילות משמעותן:
סטייה בשיעור של עד 2% בין השטח כמפורט במפרט לבין השטח למעשה, ואולם לעניין שטחה של גינה תותר סטייה בשיעור של עד 5%. סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות האביזרים במפרט ומידות האביזרים למעשה.

ב. הקונה מודע לכך כי היחידה ו/או הבניין ו/או הפרויקט, לרבות ביצוע עבודות הבנייה והפיתוח במקרקעין ובפרויקט ולרבות בקשר עם תיקוני בדק ואחריות וביצוע שינויים, יבנו על ידי המוכר ו/או הקבלן המבצע ו/או קבלני משנה מטעמו, וזאת לפי שיקול דעתו של המוכר.

ג. הודע לקונה כי עם קבלת הודעה מהחברה המפנה אותו לספק מטבחים ו/או לכל ספק ו/או גורם כלשהו לצורך בחירת אביזרים ו/או מתקנים ו/או ציוד ליחידה (להלן בס"ק זה: "האביזר"), יהיה

אשד ו ק־ה בע"מ
20. 05. 2026
נ ב ד ק

עליו לתאם מועד אצל הגורם הנ״ל בתוך 30 ימים ממועד קבלת הודעת החברה הנ״ל. אם הקונה לא יתאם מועד כאמור או לא יגיע למועד המתואם ו/או לא ייבחר במועד המתואם את האביזר בהתאם לנדרש, החברה תהיה רשאית לבחור בשמו, בשיקול דעתה הסביר, את האביזר הנדרש, ובלבד שנמסרה לקונה הודעה נוספת והקונה לא תיאם מועד חדש בתוך 10 ימים והכל בהתאם להוראות חוק המכר דירות.

4. <u>תכנון ובניית הפרויקט</u>

א. ידוע לקונה כי יתכנו סטיות ו/או שינויים כגון (ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל) תוספת עמודי קונסטרוקציה וכיו״ב ובלבד שהסטיות כאמור יהיו בהיקף המותר ע״פ חוק המכר, בהתייחס ליחידה בלבד בהתאם לאמור בהוראות הדין וכאמור לעיל . כל שינוי בתכנון הפרויקט יעשה בכפוף לדרישת הרשויות ובהתאם להיתר הבנייה שיינתן ולצורך קבלת טופס 4. כל בניה כנ״ל וכל בקשת שינוי של תכנית בנין ערים תעשה בכפוף להוראות המכרז במסגרת בקשה להקלה בהתאם לסעיף 147 לחוק התכנון והבנייה . המוכר הודיע לקונה, כי הכנת התוכניות של הפרויקט לא נסתיימה באופן סופי, התוכניות עדיין אינן סופיות ובכלל זה, חלוקת מקומות החניה, שטחי מקומות החניה, דרכי הגישה לבית, לחניה, למרת פי החניה (ככל שישנם) ולרכוש המשותף, פרטי ותכניות הפיתוח, מיקום חדרי שירות, מיקום חדרי אשפה, , התקנת מערכות משותפות/נפרדות, מונים נפרדים וכיוצ״ב. לפיכך ידוע לקונה כי עלולים לחול שינויים בתוכניות המצורפות ובמפרט, אף לאחר תחילת הבניה ובלבד ששינויים כאמור לאחר תחילת הבניה לא יביאו לשינוי מהותי ביחידה לרבות שינוי בשטח הדירה ו/או קומתה ו/או כיוונה או שיבוצעו עפ״י דרישה של הרשויות השונות ובהתאם לדין. הקונה ירכוש את היחידה ע״פ הוראות הסכם זה..

ב. כל זכויות הבניה במקרקעין, כפי שקיימות עתה ו/או כפי שתהיינה בעתיד, שייכות למוכר ובלבד שאין מדובר בזכויות בניה שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירון בבניין. המוכר רשאי לנצלן לפי שקול דעתו הסביר בכפוף להוראות כל דין הוראות ההסכם אינן מגבילות את המוכר בשימוש, יעוד ותכנון המקרקעין ואינן מקנות לקונה כל זכות בקשר לכך מעבר להתחייבויות המפורשות של המוכר ע״פ הסכם זה.

ג. מבלי לגרוע באמור לעיל, מובהר כי זכויות הקונה על פי הסכם זה הינן ליחידה בלבד, ולאותם שטחים בבניין שלגביהם יינתנו לקונה זכויות מעבר ו/או שימוש, בכפוף להוראות הסכם זה ולהוראות כל דין, וכי לקונה לא תהיינה כל זכויות אחרות במקרקעין ו/או במגרש מלבד זכויותיו ליחידה כאמור וזכויותיו ברכוש המשותף בהתאם להוראות הדין.

ד. בוטל.

ה. מובהר כי ככל והרשויות המוסמכות ידרשו, בכל שלב, ואף לאחר קבלת היתר הבניה, התקנת חלקי בנין, מתקנים וציוד הנדרשים לצרכי בטיחות או לצרכים אחרים ואשר לא היו כלולים בהיתר הבניה - או בתנאיו – יהיה רשאי המוכר להקימם ולהתקינם בכל עת והכל בכפוף להוראות כל דין.

ו. מובהר, כי החברה תהיה רשאית להתקין שילוט בבניין, לפי שיקול דעתה ובהתאם לאישור שתקבל מהרשויות, ככל שיידרשו, באחריות החברה ועל חשבונה. מוסכם כי ככל שהשילוט יצרוך חשמל (בהתאם לשיקול דעת החברה), הוא יחובר למונה חשמל נפרד בבניין, וצריכת החשמל תשולם על ידי החברה לחברת החשמל. תחזוקת השילוט ומתקניו תבוצע על ידי החברה ועל חשבונה. כמו כן, הודע לקונה, כי החברה תהיה רשאית להציב שילוט מכל סוג שהוא באתר הבנייה. גם לאחר מסירת הדירה לקונה החברה תהיה רשאית להציב שילוט בגודל סביר ובלבד שאין בו כדי להפריע לשימוש הסביר של הרוכש בדירה ו/או ברכוש המשותף ובהתאם להוראות כל דין ו/או רשות . כמו כן, הוצאות הצבת השילוט ותחזוקתו, לרבות תשלום צריכת החשמל ופירוק השילוט, יחולו על המוכרת בלבד. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הסביר, להתקין שילוט גם במהלך תקופת ביצוע עבודות הבנייה. החברה תהא רשאית לציין במסגרת השילוט בתקופת הבנייה, גם את שמם של נותני שירותים ו/או ספקים ו/או כל נושא שיווקי בקשר עם הפרויקט. בהחלטה שתתקבל ע״י רוב הדיירים בהתאם להוראות חוק המקרקעין, רשאים הדיירים לפנות לרשויות המוסמכות בדרישה להסיר את השילוט אשר יהיה בקירות החיצוניים של הבניין ו/או ברכוש המשותף.

ז. הודע לקונה וניתנת הסכמתו כי החברה תקים במקרקעין, לפי שיקול דעתה הסביר, בהתאם להיתר הבנייה , חדר טרנספורמציה עבור חברת החשמל לצורך אספקת חשמל לבניין ו/או לבניינים סמוכים (**להלן: ״חדר טרנספורמציה״**) התחנה תהיה שייכת לחברת החשמל והחברה תהיה זכאית להעביר לה (לחברת החשמל) את זכויות הקניין בתחנה. הודע לקונה שלחברת החשמל ולכל בא כוח אחר מטעמה תהיה זכות מעבר חופשי וגישה חופשית, ברגל או ברכב, יום ולילה, בכל עת אל החדר. כמו כן, ידוע לו כי חברת החשמל תהא פטורה מהשתתפות בתשלום עבור הוצאות האחזקה והניהול של הרכוש המשותף בפרויקט, מכל מין וסוג שהוא, לרבות הוצאות שוטפות ו/או עתידיות ו/או חד

אשד וקיה בע"מ
20. 05. 2026
נ ב ד ק

פעמיות, וכי הוראות מסוג זה יכול ותיכללנה בתקנון הבית המשותף וכי יראו אותו כמחויב לשמור הוראות אלו כלפי המוכרת ו/או חברת החשמל ו/או בעלי הדירות האחרים בבניין ו/או בפרויקט ככל שיירשם ועד לרישומו בכל דרך אחרת. כמו כן, הודע לקונה שלחברת החשמל ולכל בא כוח אחר מטעמה תהיה אפשרות להעביר כבלים ו/או כל אביזר אחר בשטח הפרויקט ו/או בגבולותיו לצורך הפעלת חדר הטרנספורמציה באופן תקין ובהתאם לדרישות חברת החשמל. יובהר, הקמת חדר טרנספורמציה יצוין במפרט וכי במקרה שיחול שינוי בבמיקומו של אחד המתקנים הנ"ל לעומת המצוין במפרט, יודיע על כך המוכר לרוכש בכתב. לא יהיה בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תקרופה הנתונות לרוכש על-פי דין.

ח. נמסר לקונה והובהר לו כי יתכן ובהתאם להוראות תכנית התב"ע ישנם שטחים המשמשים דרך ציבורית של הישוב ועובר בתוך קווי המגרש של הפרוייקט וכי ייתכן כי שטח הזה יופקע בעתיד לטובת המועצה או שתירשם זיקת הנאה בגינו, או כל רישום אחר שיידרש לצורך הסדרת השימוש הציבורי בו..

ט. החברה רשאית ליזום ולהכניס שינויים, לפי שיקול דעתה הסביר, בתכנון הבתים האחרים ובבנייתם, ובלבד שלא יוכנס שינוי כנ"ל בתכנון ובבניית הדירה נשוא הסכם זה, כמו"כ, על פי צרכי התכנון ודרישות הרשויות, ובכפוף לכל התקנים הרלוונטיים, יתכן ויהא צורך בהוספת תשתיות ו/או הכנת מעבר לתשתיות במגרש, כגון: מים, חשמל, ביוב, טל"כ, לרבות הצבת שוחות ביוב, הקמת פילרים וכיוצ"ב.

י. ידוע לקונה שבכוונת המוכרת לבנות את הפרויקט בהתאם להוראות התב"ע וכן כל תב"ע חדשה אשר תבוא במקומה (להלן: "התב"ע החדשה") ובהתאם להקלות, ככל שתינתנה, כן ידוע לקונה, כי בהתאם לדרישת רשויות התכנון ו/או היתר הבניה יתכן ושטחי החניה ו/או שטחים אחרים הצמודים לממכר ו/או המעברים בפרויקט יכללו זיקות הנאה ו/או זכויות מעבר לרבות זיקות הנאה וזכויות מעבר בין המקרקעין לבין מקרקעין סמוכים או שטחי הציבור הסמוכים, מעבר ברכב וברגל לכלי רכב ולהולכי רגל ו/או זכויות חכירה לטובת הציבור ו/או לדיירי בניינים אחרים בפרויקט ו/או דיירי בניינים סמוכים ו/או לטובת רשויות כגון בזק, חברת החשמל, תאגידי מים, מועצה , חברות הגז וכיוצ"ב.

5. <u>השלמת ומסירת חזקה</u>

א. מועד מסירת הדירה הינו: 30.12.2029, ובתנאי שעד למועד זה מילא הקונה אחר כל ההתחייבויות שהיה עליו למלא בהתאם להסכם זה במלואן ובמועדן, תשלים החברה את בניית הדירה ותמסור את הדירה לחזקתו של הקונה, כשהדירה פנויה מכל אדם וחפץ. "השלמת הדירה" בהסכם זה פירושה: היותה בנויה בהתאם להוראות הסכם זה, ראויה למגורים, מחוברת לרשת המים והביוב ומוכנה לחיבור לרשת החשמל (בכפוף לחתימת חוזי אספקת מים וחשמל ע"י הקונה). מוסכם בזה במפורש, שעבודות פיתוח בסמוך לבנין תוכלנה להמשיך אף לאחר מסירת הדירה לקונה ולכל היותר עד 6 חודשים מקבלת תעודת גמר, הקונה לא יפריע למוכר בפעולות הפיתוח הנ"ל. הובא לידיעת הקונה כי עבודות הפיתוח כאמור עלולות לגרום לו להפרעה ו/או מטרד ומובהר כי עבודות הפיתוח תתבצענה תוך צמצום ההפרעה לרוכש ביחידה, במידת האפשר.

ב. למען הסר ספק הצדדים מודעים ומסכימים כי עבודות הפיתוח הסביבתי, התשתיות, החשמל, התקשורת, הכבישים, המדרכות, התאורה וכיו"ב (להלן: "עבודות הפיתוח") מבוצעות על ידי גורם חיצוני – חברת "הרים" מטעם משרד הבינוי והשיכון (להלן: "חברת הפיתוח"). מובהר בזאת כי החברה (הקבלן) אינה אחראית לביצוע עבודות הפיתוח, לתכנונן, ללוחות הזמנים לביצוען, או לאיכותן.

ג. ידוע לרוכש כי ביצוע עבודות הפיתוח שהינן מחוץ למקרקעין יעשו ע"י גורם חיצוני והאחריות ללוחות הזמנים והעבודה יחולו על החברה המבצעת את עבודות הפיתוח בלבד.

ד. הסמכות למסירת הדירה נתונה אך ורק בידי החברה ו/או נציגה המוסמך, ולא בידי הקבלן ו/או כל גוף או אדם אחר.
במועד מסירת החזקה, תהיה הדירה נקייה לאחר קבלת טופס 4 וכשהיא נקייה מכל שיעבוד, משכנתא, עיקול או זכות צד שלישי, למעט זכויות המינהל ופרט למשכנתא שבאה להבטיח הלוואה שקיבל הקונה או שעבודים אחרים שניתן להטילם עפ"י הסכם זה, או אשר יוטלו בעטיו של הקונה.

ה. איחור בהשלמת הנכס ובמסירתו לרוכש שלא יעלה על חודש לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכר בהסכם זה ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהו. ככל שהמוכר לא מסר את הדירה לרוכש הדירה לאחר שחלף חודש ימים ממועד המסירה, זכאי הרוכש לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו מתום חודש ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן:
סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה בעבור התקופה שתחילתה בתום חודש ממועד המסירה החוזי וסיומה בתום ארבעה חודשים ממועד המסירה החוזי.

אשד וקה בע"מ
20. 05. 2026
נ ב ד ק

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. .

ו. הפיצויים הקבועים בסעיף ד' לעיל ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש.
ז. הוראות סעיפים ד'-ה' 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 .

ח. בוטל

ט. בסמוך לאחר שנודע למוכר על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מביניהם), 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.

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

יא. 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.

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

יג. סמוך למועד השלמת היחידה ישלח המוכר לרוכש הודעה בכתב, ובה יזמין את הרוכש לקבל את היחידה לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכר, שלא יהיה מאוחר מ- 21 ימים ממועד משלוח ההודעה. ככל ומכל סיבה שהיא, לא יעלה בידי הרוכש לתאם עם המוכר את מועד המסירה כאמור ו/או להגיע לקבל את היחידה לרשותו, ישלח המוכר הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת היחידה לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ- 10 ימים ממועד משלוח הודעה .
יד. הקונה מתחייב להיות בדירה במועד המסירה ולקבל את הדירה לרשותו, בהתאם להוראות הסכם זה. הקונה לא יתפוס חזקה בדירה לפני שהיא תימסר לרשותו, בהתאם להוראות הסכם זה. הקונה לא יהיה רשאי לעשות כל פעולה ו/או לבצע כל עבודה שהיא בדירה, לפני שנמסרה לו החזקה בדירה.

טו. הקונה מתחייב כי לפני מועד המסירה ישלם למוכר את מלוא התמורה, ימלא אחר כל ההתחייבויות שנותרו לו למלא עד מועד המסירה וישלם את כל המיסים והתשלומים שעליו לשלמם עפ"י ההסכם ושתשלומם חל עליו עד וכולל מועד המסירה.

טז. המוכר זכאי להקדים את מועד מסירת החזקה ביחידה, בתקופה של עד 60 ימים ובלבד שמסר 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 הקונה. הוקדמה המסירה כאמור לעיל, יהיה על הקונה להקדים בהתאם את מילוי כל התחייבויותיו ואת התשלומים החלים עליו (לרבות תשלומים לצדדים שלישיים) לפי הסכם זה, עד למועד מסירת החזקה המוקדם כאמור, לרבות אך לא רק תשלום יתרת תמורת היחידה.

אשד ו ק-ה בע"מ
20. 05. 2026
נ ב ד ק רג

תשלום מלוא התמורה ע"י הקונה מהווה תנאי למסירת חזקה. ככל והקונה לא ישלם את יתרת התמורה במלואה עד למועד מסירת החזקה, בנוסף לחיוב בריבית פיגורים ולכל סעד אחר, תהיה רשאית החברה לעכב את מסירת החזקה בדירה לתקופה שתהיה שווה לתקופה בה איחר הקונה במילוי אחר התחייבות כלשהי מהתחייבויותיו הכספיות אשר גרמו לעיכוב במסירה, בהתאם להסכם זה, בתוספת 7 ימים.

יח. לא הופיע הקונה במועד המסירה או לא קיבל את הדירה לרשותו ככל והינה ראויה למגורים, תהיה החברה רשאית, מבלי לפגוע בזכותה לראות במחדל כאמור הפרת הסכם זה ומבלי לפגוע ביתר תרופותיה בגין הפרה זו, להתייחס לדירה כאילו נמסרה לקונה ומאז ואילך יהיה הקונה חייב בכל התשלומים, שעפ"י דין או שלפי הסכם זה חל תשלומם ממועד המסירה ואילך, על הקונה.

יט. בכל אחד מן המקרים המפורטים בסעיף זה או בס"ק דלעיל, לא תהא החברה אחראית כלפי הקונה בקשר לשמירת הדירה או אי-שמירתה ולא לתיקון כל קלקול, פגם או נזק שייגרמו לדירה מחמת שהקונה לא קיבל את הדירה במועד או לא שמר עליה והקונה לא יהיה זכאי לפיצוי בגין קלקול, פגם או נזק כנ"ל. ומעמדו של המוכר בתקופה זאת יהיה כשל שומר חינם על-פי חוק השומרים תשכ"ז – 1967 והכל בכפוף להוראות חוק השומרים. כל ההוצאות הכרוכות באחזקת הרכוש המשותף בבניין וכל המיסים השוטפים בגין הממכר יחולו על הקונה-בחלקו היחסי - וישולמו על-ידו, כאילו קיבל החזקה בו.

6. <u>מסירת הרכוש המשותף ואחזקתו</u>

א. החברה תהיה רשאית למסור את הרכוש המשותף, או כל חלק ממנו לכל אחד מרוכשי הדירות בבנין, כנציגם של כלל בעלי הרכוש המשותף או לנציגות הדיירים שתוקם ע"י רוכשי הדירות או חלק מהם, וכן לחייבם לחתום ולקבל בהעברה הסכמי שירות עם ספקים של חלקים ברכוש המשותף והוראות תחזוקה ושימוש ויראו את מסירת הרכוש המשותף כאמור כמסירתו לכלל בעלי הרכוש המשותף ולעניין זה יחולו הוראות סעיף זה החלות על מסירת הדירה בשינויים המחויבים.

ב. מבלי לגרוע מהאמור לעיל , ככל שהחברה תבקש מהקונה או במקרה שהקונה יהיה ראשון בבנין לקבל חזקה בדירתו, מתחייב הקונה לקבל את הרכוש המשותף בהתאם לאמור לעיל ולדרישת החברה ולא יהיה רשאי לסרב לכך.

ג. בוטל .

ד. הקונה מתחייב לנקוט ביחד עם יתר בעלי הזכויות בבנין בכל הפעולות והאמצעים הדרושים לצורך אחזקה תקינה ומתמדת של הדירה, הבניין הרכוש המשותף והמתקנים המצויים בהם, ולמלא אחר הוראות נציגות הבית המשותף, גורמי התחזוקה והרשויות בכל הקשור והכרוך בנ"ל.

ה. תנאי מוקדם לתוקף אחריות החברה ו/או הקבלן ו/או היצרנים ו/או הספקים לטיב המתקנים ומערכות הבניין (לרבות מעליות) הינו ביצוע האחזקה, התפעול והשירות של אותם מתקנים ע"י הספקים ו/או נותני שירותים המאושרים על ידם. לפיכך ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב הקונה ביחד עם הרוכשים האחרים בבנין, לגרום לכך שהרוכשים או נציגות הבית המשותף יתקשרו עם הספקים הנ"ל ו/או נותני שירותים המאושרים על ידם לביצוע עבודות האחזקה והשירות של המתקנים והמערכות, למשך כל תקופות הבדק והאחריות.

7. <u>שינויים בדירה ותוספות</u>

א. לא יהיה הקונה רשאי לבצע כל שינוי ו/או תוספת לדירה (להלן: "השינויים"), בין בעצמו ובין באמצעות החברה ו/או מי מטעמה, בטרם נמסרה החזקה ביחידה לידיו. מובהר כי הקונה לא יוכל לקבל זיכוי כנגד ויתור על רכיבים במפרט, למעט זיכויים כספיים, בשיעור הקבוע במפרט הטכני, עבור הפריטים להלן: ארון מטבח, סוללות למים (כיור אמבטיה מקלחת), בית תקע ונקודות טלפון, דלת כניסה למרפסת שירות, בחר הקונה לוותר על איזה מהאביזרים הנ"ל, החברה והקבלן המבצע לא יהיו אחראיים לטיב האביזר המוחלף או להתקנתו.

ב. נמסרה הדירה לקונה , רשאי הקונה לבצע שינויים בדירה בכפוף לקבלת היתר בניה כדין, ככל ונדרש . ככל והשינוי נעשה שלא פי על היתר ובמידה ויש בשינוי כדי למנוע ו /או לעכב את רישום הבית המשותף ו/או הנפקת חוזה חכירה פרטני ישיב הקונה את המצב לקדמותו מיד עם דרישה ראשונה של המוכרת ו/או הרשות המוסמכת . כל ההוצאות שייגרמו עקב שינויים שהקונה ביצע בדירה לאחר מסירת

אשד וקה בע"מ
20. 05. 2026
נ ב ד ק

החזקה, בין אם התקבל היתר בנייה כדין בגין השינויים ובין לאו, יישא הקונה בהוצאות שייגרמו למוכרת עקב השינויים כאמור לצרכי רישום הבית המשותף ולרישום הדירה על שמו. המושג "שינויים חיצוניים" בסעיף זה משמעו כל שינוי בגג הבניין ו/או היחידה, בכל פתחי היחידה ובכל צד חיצוני של הקירות החיצוניים של הבניין ו/או היחידה, לרבות, התקנת מזגנים או מתקנים אחרים כל שהם בקירות חוץ, פתיחת פתחים או קדיחת חורים בקירות החוץ, בניית פרגולות, התקנת סוככים (קבועים ו/או מתקפלים), התקנת סורגים, התקנת אנטנות מכל סוג, התקנת צינורות כל חומר אחר על הקירות החיצוניים, התקנת או תליית שלטים וכיוצא באלה שינויים, העשויים לפגוע באחידות המראה החיצוני של הבניין.

8. <u>פרוטוקול מסירה</u>

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

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

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

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

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

ו. המוכר מתחייב לכלול את הוראות סעיפים ג-ו בפרוטוקול המסירה.

ז. קבלת המפתחות בדירה ע"י הקונה ובמעמד המסירה תהווה אישור והוכחה כי הדירה נבתנה הושלמה ונמסרה לקונה בהתאם להוראות ההסכם.

ח. במועד מסירת החזקה ביחידה ימסור נציג החברה ו/או הקבלן לקונה, הוראות בדבר תחזוקה ושימוש בקשר ליחידה, מערכותיו ומתקניו (ככל שישנן הוראות כנ"ל) (להלן: "ההוראות המיוחדות") וכן ימסור תעודות אחריות לציוד ולמערכות המותקנים ביחידה. הקונה מתחייב לפעול ולמלא אחר ההוראות המיוחדות ואחר תנאי האחריות הקבועים בתעודות האחריות שיימסרו לידיו.

ט. במועד המסירה יהיה הבניין מחובר למערכות המים, הביוב, הגז והחשמל.

המוכרת תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות.

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

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

1.1.2. גז- ככלל חיבורי הגז יעשו על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו המוכרת ביצעה תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, תוכל לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהמוכרת קיבלה את הסכמת הקונה.

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

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

9. <u>תקופת הבדק והאחריות</u>

א. תקופות הבדק והאחריות תהיינה כתקופות הקבועות בחוק המכר (דירות) תשל"ג – 1973 (לעיל ולהלן: "חוק המכר").

ב. המוכר יתקן על חשבונו כל אי התאמה שתתגלה בנכס, לעומת תיאורו במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה)בקשה להיתר, תנאיו ואגרות(כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה

אשד וקה בע"מ
20. 05. 2026
נ ב ד ק

חלה על המוכר על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג - 1973)להלן בהתאמה - "אי התאמה", "אי התאמות" ו - "חוק המכר"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.

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

ד. התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכר מחוייב לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכר הודעה בדבר אי התאמה, יתקן המוכר את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש איפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.
חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הרוכש בדבר אי-ההתאמה, או שתיקונה של אי ההתאמה דחוף והמוכר לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הרוכש, רשאי הרוכש לתקנה והמוכר יישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הרוכש למוכר הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.

ה. הרוכש מתחייב לאפשר למוכר, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לנכס לשם בדיקתו וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הנכס תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבנין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש.

ו. המוכר יבצע את תיקון אי ההתאמות שהוא חייב בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכר כלעיל ייגרם נזק לנכס או לרכוש המשותף יתקן המוכר כל נזק כנ"ל ויחזיר את מצב הנכס או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.

ז. . מובהר כי החברה לא תהיה אחראית ולא תהיה מוטלת עליה חובה כלשהי כלפי הרוכש בנוגע לליקויים, פגמים נזקים וקלקולים שהוכח שנגרמו לדירה או לבניין או לרכוש המשותף כתוצאה ממעשה או מחדל של הרוכש או של צד שלישי כלשהו שאינו פועל מטעם החברה והכל בכפוף להוראות חוק המכר ומבלי לגרוע מאחריות החברה לפי חוק המכר..

ח. המוכר יוכל 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. המציא המוכר לרוכש כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל ,יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו למוכר. 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 למוכר בדרישה לביצוע תיקונים והמוכר יתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכר אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין".

ט. למען הסר כל ספק, הודע לקונה כי בניית הדירה תעשה ע"י קבלן שיבחר ע"י החברה, וכי הקבלן קיבל על עצמו כלפי הקונה והחברה אחריות מלאה בכל הכרוך בבניית הדירה, טיב הבניה ותיקוני הבדק והכל בתנאים כקבוע בחוק המכר (דירות) תשל"ג - 1973, ולתקופות האמורות בו, והחברה תמציא לקונה בעת המסירה כתב אחריות מאת הקבלן .

י. בוטל.

יא. הקבלן יבצע את התיקונים הדרושים לפי סעיף זה, סמוך לאחר תום תקופת הבדק, כהגדרתה בחוק המכר (דירות), ובתוך פרק זמן סביר כדלעיל , מתוך מגמה לבצע את התיקונים, אם יהיו, בכל הבתים בעת ובעונה אחת, פרט לתיקונים שאינם סובלים דיחוי, שיתוקנו ככל האפשר בסמוך לדרישה, אלא אם קיימת מניעה לביצוע התיקון מבחינת עונת השנה וכיו"ב, ובמקרה זה יבוצע התיקון מיד לכשיתאפשר הדבר. כמו"כ יבצע הקבלן – בהתאם לאחריותו המוגדרת בחוק המכר (דירות) - תיקונים במהלך תקופות-האחריות השונות, הכל בהתאם למוגדר בחוק-המכר (דירות), הן לגבי האחריות לביצוע התיקונים והן לגבי משך תקופות האחריות.

יב. מובהר כי אם תיקון מסוים שביצע הקבלן לא יועיל, לקבלן ו/או לחברה הזכות הבלעדית לשוב ולתקן בעצמו את הליקוי. הודע לקונה שאסור לו או למי מטעמו לתקן את הליקויים ואין הוא יכול לחייב את הקבלן ו/או החברה בהוצאות התיקון. כמו כן הודע לקונה שאם לא ימלא אחר סעיף זה ויתקן בעצמו או באמצעות מי מטעמו את הליקוי יהיו הקבלן ו/או החברה פטורים מחובתם לתקן את הליקוי ולא יישאו בהוצאות התיקון.

יג. המוכר לא יהיה אחראי ו/או יפצה ו/או יתקן כל ליקוי ו/או נזק שהוכח שנגרם או הוחרף כתוצאה מעבודות ו/או שינויים שלא נעשו על ידי המוכר ו/או על ידי הקבלן המבצע ו/או מי מטעמו ו/או מחומרים ומוצרים שנרכשו על ידי הקונה ישירות, אך בשונה מהקבוע במפרט הטכני או מהמסופק על ידי המוכר, ו/או מחוסר אחזקה נאותה של היחידה ו/או בשל מניעה לבצע את התיקון שמקורה בקונה ו/או מעשה ו/או מחדל של הקונה ו/או שימוש לא סביר בה ו/או בניגוד להוראות תחזוקה והשימוש ביחידה, כפי שמסר המוכר לקונה עד למועד מסירת החזקה ו/או עקב מעשה או מחדל של הקונה ו/או מי מטעמו ו/או עקב הפרה של התחייבויות הקונה על פי הסכם זה.

ארשין הנדסה בע"מ
ח.פ. 516392362

אשד וקה בע"מ
20. 05. 2026
נתקבל

ביצוע התיקונים ביחידה יתואם עם הקונה מראש, במידה והקונה לא יאפשר את ביצוע התיקונים מסיבות התלויות בו, או יתנה את הביקור ו/או התיקונים בתנאים שאינם קבועים בהסכם זה, המוכר לא יבצע את התיקונים עד שיתאפשר לעשות כן והקונה יישא בכל הנזקים הישירים והעקיפים שנגרמו כתוצאה מסירובו והכל בכפוף לתקופות המפורטות בחוק המכר. לצורך ביצוע התיקונים מתחייב הקונה לפנות כל רכוש ומיטלטלין מאזור ביצוע התיקונים, לארזם, לכסותם ולעשות כל מעשה דרוש על מנת שלא יפגע, המוכר ישיב את המצב לקדמותו לאחר התיקון ככל הניתן.

טו. בוטל.

טז. אחריות החברה, כאמור לעיל, מוגבלת לתיקון הליקויים כאמור בלבד, ואם סיום התיקון ישיב המוכר את המצב לקדמותו ככל שניתן .

יז. הודע לקונה כי בכל עת, גם לאחר השלמת היחידה ו/או הבניין וגם לאחר מסירת החזקה ביחידה לקונה ו/או לאחר רישום הזכויות ביחידה על שם הקונה, יהיה המוכר רשאי לבצע ביחידה ובבניין עבודות אחזקה ותיקונים הנדרשים ו/או הקשורים ביחידה ו/או בבניין ו/או בפרויקט ו/או ברכוש המשותף ובלבד שהעבודות והתיקונים יבוצעו בשעות סבירות ובתאום מראש ולא תמנע מהרוכשים גישה סבירה לדירה על הצמדותיה ושימוש סביר בדירה.

יח. החברה זכאית למסור לקונה, לא יאוחר מאשר במועד מסירת החזקה בדירה לקונה, אזהרות בדבר תכונות מיוחדות של הדירה והוראות תחזוקה ושימוש בדירה (להלן - "ההוראות"), והקונה מתחייב לקבל מידי החברה את ההוראות ולנקוט בכל האמצעים והצעדים, לעשות את כל הפעולות המתאימות ולהימנע מכל הפעולות הבלתי-מתאימות, על מנת לשמור על הדירה, לתחזק ולתקן אותה, ולעשות בה שימוש באופן נאות ומתאים.

יט. בכל הקשור באחריות, החברה תסייע לקונה במידת האפשר ובכפוף להסכם שייחתם בינה לבין הקבלן במימוש זכויותיו כלפי הקבלן, אם הדבר יהיה אפשרי, עפ"י שיקול דעתה, ובלא שהדבר לא יטיל על החברה חובת אחריות ישירה כל שהיא.

כ. תקופת הבדק והאחריות ברכוש המשותף תתחיל מיום מסירת היחידה הראשונה לקונה הראשון בפרויקט. ידוע לקונה כי עד ולא יאוחר מ- 14 יום לפני מועד תחילת איכלוס הדירות בבניין, יהא על דיירי הבנין להציג בפני המוכר את נציגות הדיירים שיקבלו מטעמם את הרכוש המשותף של הבנין. לא נעשה כן עד למועד דלעיל, יהא זכאי המוכר למנות את הנציגים בעצמו ולפחות 3 נציגים שיקבלו בשם כל הרוכשים את הרכוש המשותף (להלן: "**הנציגות הזמנית**"). מסירת תעודת אחריות בקשר עם הרכוש המשותף שתימסר לנציגות הזמנית, כמוה כמסירת תעודת אחריות לכל רוכשי היחידות בבניין .אחריות המוכר לביצוע תיקונים כאמור ברכוש המשותף, לא תחול כלפי כל קונה בבניין בנפרד אלא רק כלפי כל רוכשי היחידות במאוחד. בהתאם, כל הודעה על פגמים ו/או ליקויים ברכוש המשותף נתן ע"י נציגות הבית המשותף.

10. <u>התמורה, ליווי בנקאי, ערבויות והחרגה</u>

א. בתמורה להתחייבויות החברה בהסכם זה, מתחייב הקונה לשלם לחברה את התמורה הנקובה בנספח התשלומים המצורף להסכם זה **<u>כנספח "ג"</u>** (להלן – "**התמורה**"), בתוספת מע"מ עפ"י שיעורו החוקי במועד התשלום.

ב. התמורה תשולם ע"י הקונה לחברה בשיעורים ובמועדים המפורטים בנספח ג' המצ"ב.

ג. כל תשלום מן התמורה יהיה צמוד למדד לפי תנאי ההצמדה הבאים:

(1) אם ביום הפרעון בפועל של סכום כלשהו מן התמורה כהגדרתו בנספח ג', יהיה המדד הידוע בעת התשלום – "המדד החדש" גבוה מ"המדד הבסיסי" כהגדרתם בנספח ג', ישלם הקונה תוספת לסכום המשולם שסכומה יהיה יחסי להפרש שבין המדד החדש לבין המדד הבסיסי. בכל מקרה לא ירד שיעור התמורה מתחת למחיר "התמורה" הנקוב בס"ק א' לעיל בגין ירידת המדד.

(2) בסעיף זה "מדד" פירושו מדד תשומות הבניה למגורים, המתפרסם בכל חודש ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כל גוף אחר שיבוא במקומו. במידה ובסיס המדד יוחלף או במידה ותוחלף שיטת חישובו ועריכתו או במידה ויפורסם ע"י גוף אחר במקום הלשכה הנ"ל, תעשה החברה את חישוב עליית המדד לצרכי סעיף זה, תוך התחשבות בשינויים הנ"ל.

(3) הקונה מתחייב לשלם לחברה בנוסף לסכום המשולם גם את הפרשי ההצמדה שיגיעו ממנו, כאמור לעיל, בגין התשלומים האמורים בס"ק (ב) לעיל.

(4) תשלומי הפרשי ההצמדה שלא שולמו במועד/ים כאמור לעיל, ייחשבו כתשלומי קרן ויחולו לגביהם חובת תשלום בתוספת הפיצוי הקבוע והמוסכם, כאמור בהסכם זה להלן.

ד. לכל תשלום יוסיף הקונה מס ערך מוסף, כפי שיעורו החוקי בעת התשלום.

אשד ו ק-ה בע"מ
20. 05. 2026
נ ב ד ק

ה. תנאי ומועדי התשלום בהסכם זה הינם תנאים יסודיים, והפרת כל אחד מהם תחשב כהפרה יסודית של הסכם זה.

ו. בוטל.

ז. בוטל.

ח. ידוע לקונה כי החברה התקשרה, או עתידה להתקשר עם בנק מלווה כהגדרתו בחוק-המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), בהסכם למימון בניית הפרוייקט (להלן: "**הבנק-המלווה**") במסגרתו תקבל החברה מהבנק-המלווה אשראים ו/או ערבויות ו/או שירותים בנקאיים שונים (להלן: "**הליווי הבנקאי**") אשר להבטחתו יצרה ו/או תיצור החברה שיעבוד ו/או משכון ו/או משכנתא מדרגה ראשונה על הפרוייקט, ללא הגבלה בסכום, לטובת הבנק-המלווה; כן ידוע לקונה כי החברה פתחה או תפתח בבנק-המלווה חשבון המיועד באופן בלעדי ומיוחד להפקדת כלל התשלומים המגיעים לה מקוני הדירות בפרוייקט (להלן: "**חשבון-הליווי**"). הובהר לקונה כי נתונה לו הזכות לפנות לבנק-המלווה לצורך קבלת אישור ופרטים לגבי חשבון-הליווי באחת מהדרכים הבאות:

1. בסניף הבנק המלווה בו מתנהל/יתנהל חשבון הליווי – בפנייה בכתב;

2. בפנייה טלפונית לסניף הנ"ל;

3. באמצעות אתר האינטרנט של הבנק-המלווה, ע"י הקלדת פרטי הזיהוי אשר על גבי השוברים.

ט. ידוע לקונה כי המוכר הודיע לו כי הוא שיעבד והמחה על דרך השעבוד את כל זכויותיו כלפי הקונה לפי הסכם זה לטובת הבנק המלווה וייתן לקונה הוראות בלתי חוזרות כמפורט להלן.

י. בהתאם לדרישת הבנק-המלווה, יחתמו הצדדים במועד החתימה על הסכם זה על נספח ליווי בנקאי של הבנק המלווה המצ"ב כחלק בלתי נפרד מהסכם זה **כנספח ד'**. הקונה מתחייב לחתום על כל מסמך נוסף שיידרש ע"י החברה ו/או הבנק-המלווה ולהתייצב לשם כך במקום ובמועד שיידרש לכך.

יא. החברה תספק בטוחה לתשלומים שישולמו לה על ידי הקונה על חשבון המחיר מסוג ערבות בנקאית בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 (להלן: "**חוק הבטחת השקעות**").

יב. החברה זכאית להחליף מפעם לפעם את הבטוחה בבטוחה אחרת על פי הוראות החוק הנ"ל והקונה מתחייב לקבל כל בטוחה חליפה ולהחזיר לחברה את הבטוחה המוחלפת מיד עם קבלת דרישה וכנגד קבלת הבטוחה החלופית. כמו כן, מתחייב הקונה לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך מתן תוקף לביטול הבטוחה המוחלפת ו/או לקבלת הבטוחה החליפה.

יג. החברה והקונה מאשרים כי בגין כלל תשלומיו לחברה הבטוחות תסופקנה לו בשלב זה ע"י העמדת ערבויות חוק-מכר מהבנק-המלווה, בנוסח הקבוע בתקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות (ערבות בנקאית) התשע"א-2010 (להלן: "הערבויות"). הערבויות תוצאנה ותימסרנה לקונה בהקדם האפשרי בתוך 14 ימי עסקים בניכוי מע"מ לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה.1974- הערבות תהיה צמודה למדד התשומות בבניה, עלויות הוצאת הערבויות תחולנה על החברה.

יד. הקונה יקבל מהחברה פנקס שוברים הכוללים את פרטי הפרוייקט והדירה; החברה נותנת בזאת לקונה הוראה בלתי חוזרת לשלם את כלל התשלומים על חשבון תמורת רכישת הדירה באמצעות השוברים בלבד ומוסכם כי תשלום באמצעות השוברים לחשבון-הליווי מהווה הוראה בלתי חוזרת מהחברה לבנק-המלווה להוצאת ערבויות חוק-מכר לטובת הקונה בכל סכום בו זוכה בפועל חשבון-הליווי. הקונה מתחייב לוודא כי פרטי הדירה המודפסים על גבי השוברים הינם נכונים ומדוייקים ובכל מקרה של טעות או אי-התאמה יפנה מיידית לחברה לתיקון הטעות. ידוע לקונה כי תשלום באמצעות שובר עם פרטים לא מדוייקים עלול לגרום להנפקת ערבות לא נכונה, וכל תיקון שיידרש באשר להנפקת ערבות חדשה במקום ערבות שגויה ואשר יהא כרוך בתשלום עמלה לבנק-המלווה, יחול על הקונה.

טו. כל התשלומים שיבוצעו על חשבון התמורה, יבוצעו לחשבון הליווי באמצעות פנקס שוברים לתשלום שיונפק על ידי הבנק המלווה בעבור היחידה ויימסר לקונה על ידי המוכר, לרבות תשלומים שהעביר מוסד כספי שנתן לקונה הלוואה לרכישת היחידה, עם קבלת פנקס השוברים אצל הקונה, הקונה מתחייב לחתום על אישור קבלת פנקס השוברים המצ"ב כנספח לחוזה. הקונה מתחייב לכך שהתשלומים על חשבון התמורה כאמור ישולמו על ידו אך ורק בדרך של תשלום באמצעות פנקס שוברים, כל תמורה שלא תשולם על ידי הקונה באמצעות פנקס השוברים, לא תיחשב כתמורה על חשבון הסכם זה ,והקונה לא יהיה זכאי לקבל את החזקה ביחידה אלא בכפוף לתשלום כל התמורה באמצעות פנקס השוברים.

טז. סמוך לפני כל תשלום בכל אחד מהמועדים הקבועים בנספח-התשלומים, חובה על הקונה לבדוק מול הנה"ח של החברה מהו הסכום המעודכן שעליו לשלם במועד כל תשלום (לרבות מע"מ, הפרשי הצמדה ו/או ריבית, לפי הענין), למלא את הסכום המעודכן בשובר הרלוונטי ולשלמו בהתאמה.

אשד וק-ה בע"מ
20. 05. 2026
נ ב ד ק

מיד לאחר-מכן מתחייב הקונה להעביר לחברה הודעה בכתב (בפקס׳ או בדוא״ל), בצירוף צילום השובר המצולם, ולוודא טלפונית את קבלת ההודעה אצל החברה.

יז. הקונה מתחייב לשמור את פנקס התשלומים בצורה ראויה ולהחזיר לידי החברה את כל השוברים שלא נעשה בהם שימוש במקרים הבאים:

1. אם שובר מולא בצורה שגויה ו/או אם נפגם – יוחזר בהקדם האפשרי;
2. לאחר תשלום כלל תשלומי התמורה לחברה – במועד מסירת החזקה;
3. במקרה של ביטול חוזה זה – מיד לאחר הביטול.

יח. ידוע לקונה כי את השוברים ניתן לשלם בכל סניף בנק בישראל, ואולם במקרה של תשלום בסניף בנק שאינו מסניפי הבנק-המלווה, יבוצע זיכוי חשבון-הליווי עד שני ימי-עסקים לאחר ביצוע התשלום, עם ערך של יום ביצוע התשלום.

יט. ידוע לקונה כי הביצוע תשלום מתשלומי התמורה לחברה שלא באמצעות שובר ושלא לחשבון-הליווי, עלול להותיר אותו ללא בטוחות המגיעות לו עפ״י חוק הבטחת השקעות ביחס לאותו תשלום, עלול שלא להיחשב כתשלום על חשבון רכישת הדירה וכן עלול לגרום לכך שהדירה לא תוחרג מתחולת השיעבוד של הבנק-המלווה.

כ. הקונה לא ייחשב כמי ששילם את מלוא התמורה גם אם קיבל את אישור המוכר בכתב על גמר התשלום וכן גם אם היחידה נמסרה לו, מקום שהתברר כי האישור ניתן מחמת טעות או כי מועד תשלומו של תשלום כלשהו החל על הקונה לפי הסכם זה נדחה מטעם כלשהו למועד שלאחר המסירה. במקרה כזה ישלם הקונה את התשלום שהוא חב בו, בתוספת הפרשי הצמדה מיד לפי דרישתו הראשונה של המוכר.

כא. הקונה יהיה רשאי להקדים את התשלומים המפורטים בנספח התמורה, לפני המועד הקבוע לתשלומם, ובלבד שכל סכום לא יפחת מסך של 100,000 ש״ח (מאה אלף ₪) ולאחר שמסר לחברה הודעה 3 ימים מראש ובכתב..

כב. לחברה נתונה הזכות להחליף את הערבויות שניתנו לקונה בכל אחת מהבטוחות הקבועות בחוק הבטחת השקעות.

כג. אם וככל שהקונה יבקש, ובכפוף לקיום התנאים המצטברים הבאים: תשלום התמורה באמצעות שוברים, חתימה על נספח-הליווי-הבנקאי המצ״ב לחוזה זה, עמידת הקונה בהתחייבויותיו עפ״י החוזה, קבלת היתר-בניה לפרוייקט – תמציא החברה לקונה לאחר שהתקיימו כל התנאים הנ״ל מכתב מהבנק המלווה בו יפורטו התנאים להחרגת הדירה מהשיעבוד של הבנק-המלווה וכפי שיהיה מקובל בבנק-המלווה במועד הנפקת המכתב (להלן: ״**מכתב ההחרגה הראשוני**״).עלות הוצאת מכתב-ההחרגה-הראשוני תחול על המוכר.

כד. המוכר מתחייב כי לאחר מילוי כל התנאים המצטברים הבאים: תשלום מלוא תשלומי התמורה לחברה באמצעות שוברים לחשבון-הליווי, , חתימת הקונה על אישור השלמת הדירה וקבלת החזקה בה, השבת כל הבטוחות שניתנו לקונה לבנק-המלווה לצורך ביטולן מבלי שהבנק-המלווה נדרש לשלם כספים בגינן, וחתימת חוזה חכירה בין הקונה לבין המינהל האזרחי – יינתן מכתב החרגה מעודכן מהבנק-המלווה בנוסח כפי שיהא מקובל בבנק-המלווה באותו מועד (להלן: ״**מכתב ההחרגה הסופי**״).

הקונה ישיב את הערבויות בהתקיים שני התנאים הבאים, במצטבר: הדירה נמסרה לקונה, ונחתם עימו חוזה-חכירה מול המינהל. היה ובמועד מסירת החזקה בדירה טרם נחתם חוזה-החכירה, ישיב הקונה את הערבויות לעוה״ד, אשר יחזיק בהן בנאמנות עד לאחר חתימת חוזה-החכירה עם הקונה. היה והקונה יוזמן לחתימה על חוזה חכירה ולא יתייצב לחתימה תוך 30 (שלושים) ימים מיום שנדרש לעשות כן, נותן בזאת הקונה את הסכמתו המפורשת לחברה ולעוה״ד-הנאמן להשיב את הערבויות לבנק גם אם טרם נחתם חוזה החכירה ובלבד שניתנה לקונה הודעה על כך 10 ימים מראש. לחילופין, ולשיקול דעתה הסביר של החברה, תוכל החברה לעשות שימוש ביפוי הכח הנוטריוני החתום ע״י הקונה על-מנת לחתום על חוזה-החכירה בשמו ובמקומו של הקונה.

עם התמלא התנאים המחייבים את הקונה להחזיר למוכר את הבטוחה, תיחשב הבטוחה שנתן המוכר לקונה על פי הסכם זה בטלה ומבוטלת, ללא צורך בהסכמה או בחתימה כלשהי מצד הקונה. האמור לעיל אינו גורע מחובתו של הקונה למסור את הבטוחה לידי המוכר.

לא הוחזרו הערבויות על ידי הרוכש במועד שנקבע לכך בהודעת החברה בהתאם להוראות הדין, ו/או במועד מסירת החזקה יהיו עורכי הדין רשאים לעשות שימוש בייפוי הכוח שניתן ע״י הקונה, לשם ביטול הערבות ומתן הוראות לבנק ,זאת בנוסף לכל סעד אחר המגיע למוכר עפ״י כל דין, , והקונה יישא בכל נזק ובכל הוצאה שתגרם בשל אי-החזרת הערבות במועד הנדרש, המהווה הפרה יסודית של ההסכם.

11. <u>מיסים ותשלומים</u>

א. כל המיסים, הארנונות וההיטלים למיניהם, הממשלתיים, העירוניים או האחרים, הקיימים כיום (להלן - ״המיסים״), החלים ו/או שיחולו על הדירה, עבור התקופה שעד למועד המסירה, יחולו על החברה. מיסים שיחולו עבור התקופה ממועד המסירה ואילך או שיוטלו ממועד המסירה ואילך,

אשד וקה בע"מ
20. 05. 2026
נ ב ד ק

יחולו על הקונה. הקונה יחזיר לחברה מיד לדרישתה הראשונה כל סכום ששולם ע"י החברה עבור התקופה בה הקונה חייב לשלמו.

ב. מחיר הדירה נקבע בהתחשב בהיטלים, אגרות, מיסים ותשלומי חובה אחרים המוטלים על בניית הדירה ומכירתה ו/או על מגרשים, דירות ובניינים (להלן - "תשלומי החובה"), כפי שהינם בתוקף ובשיעור ביום חתימת הסכם זה. מוסכם כי אם לאחר חתימת הסכם זה יוטלו ע"י גורם כלשהו תשלומי החובה ו/או ההפרשים כאלה (לפי המקרה), יחולו אלה על הקונה בהתאם לשיעור שיוטל ו/או יוגדל ו/או באופן יחסי כקבוע להלן, וישולמו לחברה עפ"י דרישתה הראשונה. למען הסר ספק , מוסכם כי תשלומי החובה אינם כוללים מיסים ותשלומי חובה כאמור.

ג. הקונה יחתום מול הרשויות על חוזה לאספקה כמקובל באותן רשויות, בהתאם לפניית הרשויות ו/או בהתאם להפניה שתינתן לו ע"י המוכר, לרבות רישומו כמחזיק ברשות המקומית, וזאת לפני מסירת החזקה ביחידה לקונה.. סעיף זה יחול בשינויים המחויבים ביחס למונים כאמור של הרכוש המשותף. סופקו לדירה מים, חשמל ו/או גז לאחר מועד המסירה ובטרם היה לדירה מונה נפרד, תהיה החברה רשאית לפנות לרשויות כאמור לשם חיבור /רישום ולשלם עבור אספקת מים, חשמל ו/או גז לבית והקונה יחזיר לחברה מיד עם דרישתה הראשונה את חלקו היחסי בתשלום הנ"ל.

ד. הקונה ישא בכל ההוצאות הקשורות בדמי החכירה ו/או דמי היוון ו/או בכל תשלום שידרוש המנהל ובהוצאות רישום משכנתא. אגרה לרישום משכנתא לטובת הבנק ממנו נטל הקונה המשכנתא יחול על המוכר.

ה. מס רכישה שיחול על העיסקה נשוא הסכם זה, ישולם ע"י הקונה במועד החוקי לתשלומו, כנדרש לפי חוק מיסוי מקרקעין הקונה יעדכן את המוכר בכתב, במעמד חתימת ההסכם, האם הוא מוכר על ידי חוק מיסוי מקרקעין כזכאי לפטור מלא או חלקי ממס רכישה, והאם היחידה הנה דירה יחידה כמשמעותה בחוק מיסוי מקרקעין. למען הסר ספק ,במידה והחברה תגיש דיווח מקוון על רכישת הדירה, באמצעות עורכי הדין פוטר הקונה את עורכי הדין מאחריות כלשהי לתוכן הדיווח, אשר כל פרטיו ו/או המסמכים התומכים בו חתומים ע"י יחידי הרוכש ומאומתים כדין ע"י עורכי הדין או עו"ד אחר (ככל שהרוכש יבחר לעשות כן) ימסרו לעורכי הדין / לחברה הכל באחריותו של הרוכש, לרבות לנכונותם.

ו. מס שבח מקרקעין או מס הכנסה, שיחול על העיסקה נשוא הסכם זה, הכל לפי הענין, ישולם ע"י החברה.

ז. ידוע לקונה, כי התמורה בהסכם כוללת אך ורק את עבודות הפיתוח המפורטות במיפרט נספח ב' להסכם זה. כל תשלום שיחול בקשר לעבודות פיתוח נוספות ו/או שיפוצים ו/או שינויים שיידרשו ו/או שיבוצעו ע"י הרשות המקומית או רשות מוסמכת אחרת, יחולו על הקונה בלבד, והקונה מתחייב לשלם במועדם את כל התשלומים מכל סוג שהוא, שיוטלו ע"י הרשות המוסמכת בגין העבודות הנוספות. הוטלו תשלומים כנ"ל על נכסים נוספים, פרט לדירת הקונה בלבד, ישלם הקונה חלק יחסי מן התשלומים הנ"ל לפי קביעת הרשות המקומית או החברה.

12. <u>משכנתא</u>

א. במידה והקונה ייטול הלוואה מובטחת במשכנתא ממוסד בנקאי מוכר, לתשלום חלק מתמורת היחידה,תחולנה ההוראות הבאות.

ב. לאחר שהקונה ישלם למוכר לפחות 100,000 ₪, בהתאם להוראות בנק ישראל, מהתמורה כהגדרתה בנספח ג' להסכם זה, ממקורות שאינם מובטחים במשכנתא, יהיה הקונה רשאי לקבל על חשבונו הלוואת משכנתא (להלן: "הלוואה בנקאית") למימון יתרת התמורה לרכישת היחידה ממוסד כספי מוכר המורשה כדין ליתן משכנתאות לקונה (להלן:"הבנק למשכנתאות") בסכום ובתנאים שיקבעו בין הבנק למשכנתאות לקונה – אם בכלל. במידה שהקונה יבקש לקבל הלוואה לצורך מימון הרכישה (ו/או לגרור משכנתא), יישא הוא בכל העמלות, האגרות ושאר הוצאות הקשורות בקבלת ההלוואה.

ג. המוכר יחתום לבקשת הקונה, על כתב התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק למשכנתאות, בתוך 14 ימי עסקים ממועד המצאת מסמכי המשכנתא החתומים על ידי הבנק למשכנתאות, ובלבד שנוסח כתב ההתחייבות יהא בנוסח המקובל על המוכר ובכפוף לכך שהבנק למשכנתאות יתחייב, כי כל כספי ההלוואה יועברו ישירות לחשבון הבנק המלווה של המוכר וסכום השעבוד שיירשם לא יעלה על סכום ההלוואה המופקד בפועל בחשבון הליווי. בכל מקרה ועל אף האמור במסמכי המשכון, תהיה זכותו של המוכר לקבל את מלוא התמורה בגין היחידה, עדיפה על כל זכות אחרת של הקונה ו/או של הבנק למשכנתאות מטעמו כמו כן, מוסכם ומובהר, כי בכל מקרה לא תירשם הערת אזהרה לטובתו של הבנק למשכנתאות, עד

אשד וקה בע"מ
20. 05. 2026
נ ב ד ק

לרישום הערת אזהרה לטובת הקונה , אין באמור לעיל כדי להטיל על המוכר חובה כלשהי להשיג עבור הקונה הלוואה או לגרום לכך שבנק ו/או מוסד פיננסי כלשהו אכן ילווה לקונה כספים לצורך רכישת הזכויות ביחידה.

ד. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי רק העברת סכום ההלוואה הבנקאית בפועל לחשבון הליווי תחשב כתשלום למוכר לפי הסכם זה ובמועד ביצועו בפועל של התשלום.

ה. הקונה יחתום על הוראה בלתי חוזרת לבנק למשכנתאות להעביר את כספי ההלוואה למוכר באמצעות פנקס השוברים, כהגדרתו לעיל, וימציא למוכר את אישור הבנק למשכנתאות כי יפעל בהתאם להוראה הבלתי חוזרת שנמסרה לו על ידי הקונה. הודע לקונה כי אך ורק יום קבלת סכום ההלוואה בפועל מהבנק למשכנתאות אצל המוכר ייחשב כיום פירעון חלק מהתמורה כאמור לעיל. כמו כן הודע לקונה שמועד העברת סכום ההלוואה על פי פנקס השוברים הנו באחריותו הבלעדית ועליו לוודא כי סכום זה יועבר על פי המועדים הקבועים בנספח התמורה

ו. הקונה יטפל בכל מסמכי המשכנתא, לרבות העברתם ואיסופם מהמוכר, בתוך 21 ימים ממועד מתן מסמכי המשכנתא מהבנק למשכנתאות לידיי הקונה

ז. מובהר בזאת כי אי קבלת ההלוואה מכל סיבה שהיא, לא תהווה עילה לביטול התחייבות הקונה עפ"י הסכם זה ו/או לדחיית מועדי התשלום כמפורט בנספח התמורה להסכם זה.

13. <u>רישום זכויות הקונה</u>

א. ידוע לקונה כי המקרקעין מצויים ביהודה ובשומרון, אשר בהם חלים דינים מיוחדים בקשר עם רישום זכויות במקרקעין וכי כל המפורט בהסכם זה בדבר הענקת זכויות לקונה ו/או רישומן על שמו, כפוף ומותנה בדינים האמורים.

ב. לאור האמור בס"ק (א) לעיל, תגרום החברה לכך כי במועד המוקדם ביותר האפשרי, ממועד המסירה, ובתנאי מוקדם שהקונה מילא במועדן ובמלואן אחר כל התחייבויותיו שבהסכם, ייחתם בין הקונה לבין המינהל "חוזה חכירה" בגין הדירה (להלן - "הרישום"). "חוזה החכירה" יהיה לפי התנאים המקובלים במינהל בעת חתימת "חוזה החכירה" והקונה מסכים מראש לתנאי "חוזה החכירה" (להלן - "חוזה החכירה").

ג. החברה תודיע לקונה בהודעה מוקדמת של 30 ימים מראש על המועד והמקום בו עליו להופיע כדי לחתום ולהצהיר ככל שידרש לשם ביצוע הרישום, והקונה מתחייב להופיע במקום ובמועד שצויין לעיל, ואף לפני מועד המסירה, ולחתום ולהצהיר ככל שידרש לשם ביצוע האמור לעיל, וכן להמציא, לפני מועד הרישום, אישורים כי כל המיסים בגין הדירה ורכישתה לתקופה שעד ליום 31 בדצמבר שלאחר המועד שנקבע לרישום, וַהחלים על הקונה, עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י הדין, שולמו על ידו במלואם, וכן להמציא את כל המסמכים והאישורים הדרושים לביצוע רישום זכותו של הקונה בדירה.

ד. אם בעתיד יווצר מצב עובדתי ומשפטי, הן מבחינת הבעלות במקרקעין והן מבחינת המצב החוקי הקיים במקום בו מצויים המקרקעין, לפיו ניתן יהיה להחכיר לקונה את הדירה, תסכים החברה, ללא דרישת תמורה כלשהי מצידה, להמרת "חוזה החכירה" בהסכם חכירה לתקופה ובתנאים כפי שייקבעו ע"י הרשויות המוסמכות, ובתנאי שכל הפעולות הקשורות לאמור בסעיף זה תעשנה ע"י הקונה ועל חשבונו.

ה. בוטל.

ו. החברה רשאית, אף לאחר רישום הדירה בשם הקונה, להמשיך ולבנות את יתר הבניינים המיועדים להבנות על המקרקעין. לשם ביצוע הבניה, תהיה החברה רשאית להתחבר אל המערכות הטכניות ואל מערכות האינסטלציה החשמלית והסניטרית, המצויות במקרקעין והמשרתות את הדירה ולעשות שימוש סביר בהם ותקופת זמן מוגדרת.

ז. החברה תהיה רשאית לרשום זיקות הנאה על המקרקעין ו/או המגרשים עליהם בנויים הבתים וכל חלק מהם, שתידרשנה עפ"י שיקול דעתה ולפי דרישת רשויות התכנון ו/או לפי היתר הבניה, בין היתר, להבטחת הזכויות הנזכרות בס' 14 להלן ו/או להבטחת זכויות דרך וחניה וזכויות מעבר לחלקים אחרים של המקרקעין ו/או לבנוי עליהם וזכויות שימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימושם של בתים אחרים או של בעלי יחידות אחרות או של בעלי בתים אחרים. כן תהיה החברה זכאית לממש ו/או לבצע את הפעולות נשוא הערות האזהרה, זיקות

אשד וק־ה בע"מ
20. 05. 2026
נ ב ד ק

ההנאה האמורות ו/או לצורך טיפול במערכות תשתית שבמקרקעין, ובלבד ולא תיפגענה זכויות הקונה כמפורט בהסכם זה.

14. <u>יפוי כח</u>

א. לשם הבטחת ביצוע הוראות ההסכם מתחייב הקונה לחתום על ייפוי כוח בלתי חוזר לטובת עוה"ד בנוסח המצורף להסכם כנספח ה' ולמסור למוכר את ייפוי הכח החתום במועד חתימת הסכם זה.. ככל שיבקש המוכר לאשר את יפוי הכוח בפני נוטריון, המוכר יישא בכל העלויות הכרוכות בכך.

ב. ייפוי הכוח ישמש לשם ביצוע הוראות ההסכם וכל הנובע ממנו, ומבלי לפגוע מכלליות האמור לעיל לרבות, ככל שיידרש הדבר, לצורך רישום זכויות הקונה ביחידה ולצורך רישום הבית כבית משותף, רישום תקנון לבית המשותף, רישום, מחיקת, ייחוד הערות אזהרה, ייחוד יחידות, רישום וביטול משכנתאות והתחייבויות לרישום משכנתא, התחייבות כלפי הבנק המלווה, , בקשת היתרי בניה, בכפוף לאמור בהוראות המכרז ובכפוף להוראות כל דין ושאר רישיונות, בקשת תיקון בצו הרישום לבית המשותף, תיקון להצמדות ו/או לצורך קיום התחייבויות הקונה על פי הסכם זה, ולחתום בשם הקונה על הסכמתו לכל אלה יפוי הכח ישמש לשם ביצוע הוראות הסכם זה וכל הנובע ממנו, לרבות חתימה על התקנון, במידה ויירשם, רישום הזכויות בדירה בשם הקונה ורישום וביצוע פעולות בלשכת רישום המקרקעין ו/או במשרדי המנהל, שהחברה זכאית לרשמן ו/או לבצען בהתאם להוראות הסכם זה.

ג. מתן יפוי הכח לא ישחרר את הקונה מן החובה למלא בעצמו אחר כל התחייבויותיו בהסכם זה ולחתום בעצמו על כל המסמכים הקשורים ככל שיידרשו ואין בנתינת ייפוי הכוח משום הטלת חובה על עורכי הדין או על המוכר לייצג את הקונה בעניין כלשהו שלא כרוך ברישום הבית המשותף והיחידה.

ד. האמור בסעיף זה מהווה הוראות בלתי חוזרות למוכר ו/או למיופי הכח לפעול עפ"י יפוי הכח. לפעול בשמו ומטעמו על פי ייפוי הכוח לשם ביצוע הוראות הסכם זה, לרבות רישום זכותו של רוכש היחידה, רישום המשכנתא לטובת בנק מטעם הרוכש ורישום הערות אזהרה הוראות אלה הן בלתי חוזרות בהתחשב בכך שזכויות צד שלישי תלויות בכך.

ה. הפרת סעיף זה על ידי הקונה מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

15. <u>המשך בניית הפרוייקט וזכויות משותפות וזכויות הקונה</u>

א. הקונה מודע לכך כי זכויותיו הן אך ורק ביחידה , ברכוש המשותף ובצמוד אליה, כמפורט בתוכניות המכר ובמפרט הטכני, אשר צורף כנספח להסכם המכר, ולהשתמש בה למטרות מגורים והמוכר יהא רשאי, לפי שיקול דעתו, למכור, להחכיר, להשכיר ,להעביר, להצמיד ו/או להעניק, בכל דרך שימצא לנכון, את שאר יחידות הדיור ו/או זכויות במקרקעין ו/או בבניין ו/או בפרויקט ובכל חלק מהם ו/או זכויות שימוש בהם, ולנהוג בהם מנהג בעלים, והכל ללא כל צורך בהסכמת הקונה ובלבד שלא יהיה בכך כדי לגרוע מזכויות הקונה בדירה והכל בכפוף להוראות המכרז והוראות החוק.

ב. המוכר יהיה רשאי לבצע ולרשום על המקרקעין זיקות הנאה לצורכי מעבר ו/או לצרכים אחרים וזאת לטובת כל אדם ו/או מקרקעין סמוכים, והכל על פי דרישות הרשויות המוסמכות, תוכנית בנין ערים ותנאי היתר הבנייה ובכפוף לכך ששטח היחידה ומיקומה לא ישתנו, ולא יהיה בכך כדי לגרוע מזכויות הקונה בדירה.

ג. למען הסר ספק, מובהר בזה כי שטח היחידה ושטחי הצמידויות, המפורטים במפרט, מחושבים לפי כללי חישוב השטחים על פי צו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון) התשס"ח – 2008, הקובע כללים מפורטים בנוגע לחישובי השטחים. מובהר כי חישוב שטח היחידה לצרכים אחרים כגון: ארנונה ו/או לצורכי רישום היחידה בלשכת רישום המקרקעין ו/או במנהל האזרחי איוש ו/או לכל צורך אחר, יכול שיהיו שונים ולכן שטח היחידה ושטחי הצמידויות לצרכים אלו יכול שיהיה שונה.

ד. הקונה מודע לכך, כי החברה ו/או אחרים עשויים להמשיך ולבנות בתים ו/או מבנים נוספים על המקרקעין. אין באמור כדי להגביל זכות הרוכש לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגיש התנגדויות בפני ועדות התכנון.

ה. בוטל.

ו. החברה רשאית, ללא הסכמת הקונה, בטרם מסירת החזקה בדירה לקונה, להתקין ו/או להעביר דרך המקרקעין, ו/או המגרש, בעצמה או באמצעות איזה רשות, מוסד או חברה אחרת, צנרת למים, צנורות הסקה, חשמל, ביוב, תיעול, צנורות ומיכלי גז, כבלי טלפון וכבלים לאנטנות טלויזיה מרכזית, וכן להעמיד עמודים ולמתוח כבלי חשמל, וזאת בין אם המתקנים הנ"ל משרתים את

אשד וק"ה בע"מ
20. 05. 2026
נ ב ד ק

הדירה, ובין אם הם משמשים, מחברים או מקשרים את המבנים על ידה. ככל ולאחר מסירת הדירה יהיה צורך לתקן חלק מהעבודות הנ"ל אשר יצריכו ביצוע מתוך הדירה אזי החברה תהיה רשאית לבצע את התיקונים בתיאום מראש עם הקונה ובהסכמתו – בשים לב לאופי העבודה, מידת הדחיפות, נחיצותה וחשיבותה. החברה, באם תפעל כאמור, תעשה כל שיהיה ביכולתה לצמצם הפגיעה בדירה, במגרש, בקונה ובנוחיותו למינימום ההכרחי.

ז. למען הסר ספק, מודגש בזה כי יפוי הכח האמור לעיל , ישמש גם לביצוע הוראות סעיף זה על כל סעיפי המשנה שבו.

ח. החל ממועד המסירה מתחייב הקונה לשאת בחלקו היחסי, לפי שטח היחידה כפי שיקבע בתקנון בית המשותף ובכפוף להוראות הדין, בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף שבניין, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל: ניהול, הפעלה, תיקון, אחזקה, חידוש, בדק, ניקיון, תאורה וביטוח (ככל שעריכתו מחויבת על פי דין) של הרכוש המשותף בפרויקט ו/או בכל חלק ממנו וכן בכל ההוצאות הכרוכות בטיפול במערכות המשותפות, ברכוש המשותף, בשטחי החניה המשותפים ובמתקנים ועניינים אחרים המיועדים לשרת את דיירי הבניין ו/או הפרויקט (אם ירשמו מספר בנינים יחדיו כבית משותף אחד או במידה שטרם נרשמו כבית משותף אם החליטה החברה לפי שיקול דעתה הסביר כי מספר בנינים יישאו בהוצאות במשותף). הודע לקונה כי היקף ההוצאות וסוג השירותים יקבעו על ידי נציגות הבית המשותף שתבחר כאמור לעיל.

ט. הודע לקונה, כי בעבור היחידות השייכות לחברה ואשר טרם נמסרו לרוכשיהן ו/או טרם נמכרו , יהא פטור המוכר מנשיאה בחלק של ההוצאות הרכוש המשותף האמורות אותן המוכר יכול היה להוכיח שלא צרך. אין המוכר רשאי לפטור עצמו מנשיאה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף.

י. החברה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הסביר וללא צורך בהסכמת הקונה, להוציא מהרכוש המשותף איזה שטחים שהם, לרבות שטחים של המגרש ו/או המקרקעין עליו ייבנה הבניין, כניסות נפרדות ודרכי גישה לכניסות, שטחי חניה, מעברים, מרפסות, גגות (למעט חלקים בגג עליהם יותקני מתקנים משותפים), מחסנים, ו/או חדרים אחרים, שטחי שירותים או מתקנים ,ו/או גגות הבית המשותף וכל שיבנה עליהם לרבות גגות של יחידות בבניין והכל בכפוף להוראות לחוק המקרקעין .

יא. ידוע לצדדים והם מאשרים כי ככל והגג מוצמד על פי הסכם המכר, לדירת הגג שתימכר הרי שזכויות הבנייה שעל הגג שמעל לשטח הדירה להרחבת הדירה שעל פי תוכנית קיימת ו/ או כל תוכנית אחרת שתהיה תבוא תהא שייכות לרוכש דירת הגג וכל דייר לא יוכל להתנגד לבנייה על גבי גג זה.

יב. החברה תהיה רשאית בכפוף להוראות כל דין, להוציא מן הרכוש המשותף שטחים וחלקים לשימושים הנדרשים על פי דין, או לשימוש עבור מתקנים, אנטנות מרכזיות לטלוויזיות וצלחות לקליטת לוונים, מוני חשמל ו/או טלפון, צנרת ו/או מכלים לאספקת גז מרכזי, כבלים, חוטי חשמל, צינורות הסקה, תיעול, כבלי טלפון, מתקני אשפה ומתקנים מרכזיים כלשהם, שילוט, חדרי גנראטור ושנאים , וכל מטרה אחרת הכל לפי ראות עיניה ושיקול דעתה הסביר, בין אם יותקנו על ידה ובין אם על ידי כל רשות או מוסד או גוף אחר, בין אם השימוש קשור ביחידה ובין אם לשימוש יחידות דיור.

יג. נמסר לקונה כי המוכר ירשום את הבניין לבד או יחד עם הבניינים הנוספים שייבנו בפרויקט, כולם או חלקם ,כבית משותף, ללא צורך בהסכמה נוספת מאת הקונה. המוכר יתקין תקנון ויכלול בו אותן ההוראות שיבואו להסדיר את היחסים בין בעלי היחידות, לרבות הסדרי חובות, החזקת, תיקון ושירות היחידות והחלקים והמתקנים המשותפים בפרויקט וחלוקת ההוצאות הכרוכות בהם, בדק ושירותים של הרכוש המשותף ,הוצאת חלקים מהרכוש המשותף, הצמדות, זכויות בניה בשטחים ובגגות, מרפסות, פנטהאוזים, זכויות שימוש של בעלי יחידות בפרויקט, חניה, מחסנים, שירותים, שטחים ומתקנים אחרים שנועדו לשרת את בעלי היחידות בפרויקט, הצמדת שירותים ושטחים לדירות איחוד ופיצול של דירות בבניין, מתן זכות שימוש, מתן זכות גישה, זיקות הנאה, וכל העניינים האחרים הקשורים בניהול הבניין, המתחם והפרויקט ומתן שירותים לבעלי היחידות בפרויקט, והקונה מסכים כי רישום הזכויות ביחידה על שמו ייעשה בכפוף לתקנון האמור והכל בהתאם להוראות חוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973.

יד. החברה תהיה רשאית לקבוע כי ההשתתפות בהוצאות ההחזקה של הרכוש המשותף של כלל המתחם ,והרכוש המשותף שאינו מוצמד לתחומי בניין מסוים (כגון חניון תת קרקעי, דרכי גישה וכיוצ"ב) יחול על כלל בעלי הדירות בפרויקט והכל בכפוף להוראות כל דין.

טו. מבלי לגרוע מכלליות האמור בהסכם זה ומזכויותיו של המוכר כאמור לעיל, יהי המוכר רשאי, אך לא חייב ,לכלול בתקנון הבית המשותף הוראות בנושאים הבאים:

1. הוראות המגבילות ו/או מסדירות את השימוש ברכוש המשותף הערה מתאימה ו/או זיקת הנאה לזכות ולכפיפות המגרש ו/או כל חלקה הגובלת במקרקעין ו/או לטובת כל צד שלישי, לדרכי גישה לרכב לבניינים אחרים לחברת חשמל, לרבות חדר טרנספורמציה, ותקשורת ו/או למתקני שירות ו/או להבטחת זכות מעבר ו/או שימוש של הולכי רגל ו/או של כלי-רכב, ו/או הפקעה בחזית הבניין לצורכי מדרכה ו/או כביש ו/או דרך ו/או כביש, גישה להצמדות של רוכשים במתחם ו/או רכוש משותף ומתקנים משותפים במתחם או בבניין, הכול בהתאם

אשד וק-ה בע"מ
20. 05. 2026
נ ב ד ק

להוראות התב"ע ונספחיה ו/או על-פי הוראותיה של כל רשות מוסמכת ו/או על-פי היתר הבנייה של הבניין ו/או על-פי קביעת החברה, לפי שיקול דעתה הסביר, הוראות בדבר הפיכת צמידויות לרכוש משותף, הוראות בדבר הוצאת חלקים מהרכוש המשותף והצמדתם ליחידות והוראות בדבר העברת צמידויות בין יחידה ליחידה וכיוצא באלו פעולות, ללא צורך בהסכמת בעלי היחידות האחרות. וכן הוראות בדבר זכויות הבנייה, השימוש והניצול וכל החלטה אשר לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר נדרשת בנסיבות העניין , ובלבד שההחלטה כאמור תעשה בכפוף להוראות כל דין.

2. הוראות בדבר הגבלת השימוש ביחידה כדירה למגורים, הצמדת החלק המוצמד לדירה וזכויות השימוש והבניה בו, זכויות וחובות הרוכש כמפורט בהסכם זה , הוראות בדבר הוצאת חלקים מהרכוש המשותף והצמדתם לדירות (כל שטחי החניה והמחסני, גגות, גינות וכל חלק אחר) לרבות הוצאת שטח הקולונדה שבחזית הבניינים, התחייבות הקונה שלא להניח, לקבוע ו/או להציג כל חפצים, שלטים וכל מיטלטלין שהם מחוץ לתחום החלק הפנימי של היחידה באופן קבוע וכל החלטה אשר לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר נדרשת בנסיבות העניין , ובלבד שההחלטה כאמור תעשה בכפוף להוראות כל דין.
3. קביעת דמי השתתפות בהוצאות הרכוש המשותף וקביעת יחס השתתפות בין דיירי הבניין,.
4. הצמדת מחסנים ו/או מרתפים ו/או רכוש משותף אחר ליחידות (ככל שקיימים), וחלוקתם לפי מיקום שייקבע בהתאם להוראות הסכם זה.
5. הוראות המתייחסות לשינויים חיצוניים בכפוף לאמור לעיל וכן הוראות בדבר התקנת שילוט שיותקן על ידי החברה וכן הוראות בדבר חיבור החשמל של השילוט מתוך מונה החשמל הציבורי בבניין, זכות גישה למתן תחזוקה ותיקון.
6. הוראות בדבר התקנתם והחזקתם של מערכות ומתקנים בבניין וברכוש המשותף והוראות בדבר חלוקת ההוצאות הכרוכות בשימוש ובהחזקה של מערכות ומתקנים אלה
7. הוראות הקשורות בקבלת החלטות וכללים לשמירה על הסדר, הניקיון, הבטיחות, הביטחון ,ואיכות החיים בבניין והוראות בדבר ביטוח, תחזוקה, תיקונים ושיפורים של הרכוש המשותף ובדבר דמי וועד הבית ותשלומים נוספים ככל שיידרשו מפעם לפעם להבטחתם של כל הנ"ל.
8. הוראות בדבר זכותם של בעלי היחידות שלהם יוצמדו הגגות שמעל יחידותיהם ו/או מי שיבוא במקומם לנצל זכויות בנייה נוספות, ככל שיוקנו כאלה בעתיד, בכפוף לקבלת היתר על-פי חוק ובהתאם להיתר וכן בדבר זכותם לתקן את רישום הבית המשותף לאחר שתיבנה תוספת כלשהי על גגותיהם ללא כל צורך בהסכמת הדיירים האחרים והכל בכפוף להוראות כל דין.
9. הוראות בדבר חובתם של בעלי היחידות הנמצאות בקומה העליונה של הבניין לאפשר לרוכשי היחידות האחרות בבניין ו/או למי מטעמם זכות מעבר למתקני הבית המשותף הנמצאים על הגג ,בהתאם להוראות הדין .
10. הוראות בדבר חובת בעלי היחידות או איזה מהם ליתן זכות מעבר ו/או גישה דרך החניות הצמודות ליחידותיהם ו/או גישה מתוך שטחי הבניין המיועדים למגורים, ובלבד שלא יהיה בכך כדי לגרוע מזכויות הקונה בממכר והכל בהתאם לתב"ע ולתוכניות .
11. הוראות המסדירות את הבעיות הכרוכות במעבר ובשימוש ביחידות לשם בדיקה, תיקון, החלפה ו/או התקנה של צנרת ומערכות העוברות ביחידות (לרבות נקודות גישה קומתיות לצנרת המנדפים) או כל חלק מהן, לרבות הוראות לעניין זכות גישה ומעבר לספקי השירותים והוראות הפוטרות את אותם ספקי שירותים מהשתתפות בהוצאות האחזקה.
12. הוראות בדבר התקשרות וזכויותיה של חברת הניהול, לרבות תשלומים לחברת הניהול והחלפתה. יובהר לעניין זה כי תקופת ההתקשרות עם חברת ניהול לא תעלה על שנתיים. ככל ומדובר על חברת ניהול בבעלות למוכר או חברה קשורה, תוגבל תקופת ההתקשרות לשנה אחת. לאחר התקופות האמורות ההסכם יתחדש רק בהחלטה שתתקבל ע"י רב הדיירים כמשמעו בסעיף 71ב' לחוק המקרקעין. דמי הניהול יהיו בשווי המקובל בשוק לדירה דומה באותו איזור.
13. הוראה, על פיה אם נמכרה יחידה יראו את הרוכש החדש, מעצם חתימתו על ההסכם לרכישת היחידה עם הרוכש המקורי על-פי הסכם זה, כמחויב על-ידי הוראות התקנון.
14. הקונה מודע לכך כי המוכר זכאי להחזיק בבניין או בשטח הפרויקט משרד מכירות ו/או "דירה לדוגמה" אשר ישמשו לצורכי תצוגה לרוכשי יחידות פוטנציאליים בבניין או במקרקעין ובלבד שלא יהיה בכך כדי להפריע לשימוש הסביר של הרוכש בדירה על הצמדותיה הרוכש לא יתערב או יפריע בכל דרך שהיא לפעילות והתקינה של המוכר בדירה לדוגמא או במשרד המכירות.

17 . העברת זכויות

א. ידוע לקונה והוא מצהיר, שלא יהיה רשאי למכור את היחידה נשוא הסכם זה לצד ג' כלשהו וזאת החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 (חמש) שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או עד חלוף 7 (שבע) שנים ממועד זכייתו של הרוכש בהגרלה מטעם משרד הבינוי והשיכון שאפשרה לו להתקשר בהסכם זה, לפי המוקדם מבניהם לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש/שבע שנים האמורות. על אף האמור לעיל , הקונה יהא רשאי להשכיר את היחידה למטרת מגורים בלבד. ידוע לקונה כי הפרת

אשד ו ק־ה בע"מ
20. 05. 2026
נ ב ד ק

ההתחייבות המפורטת לעיל מהווה הפרה יסודית של הסכם זה, להבטחת האמור יחתום הקונה בד בבד עם חתימתו על הסכם, זה על תצהיר וכתב התחייבות לטובת הרשות בנוסח המצ"ב כנספח להסכם זה. כמוכן, ידוע לקונה, כי ככל וימכור את היחידה טרם חלוף המועד האמור יחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ (ארבע מאות וחמישים אלף שקלים חדשים) לרשות.

ב. הקונה יוכל להעביר זכויותיו בדירה לאחר (להלן: "מקבל הזכות"), רק לאחר שיקבל הסכמתה של החברה והסכמת המינהל האזרחי לכך, מראש ובכתב., וכן לאחר ששולמו כל המיסים, האגרות והתשלומים שיחולו בגין העברת הזכויות, וכל שאר החובות בגין היחידה ויש אישורים בהתאם מופנים לרשם המקרקעין ולאחר שמולאו התנאים המקובלים אצל החברה להעברת זכויות, לרבות חתימת מקבל הזכות יחתום במשרדי המוכר על כתב העברה בנוסח שיקבע על ידי המוכר ובו יאשר כי קיבל על עצמו בכתב את התחייבויות הקונה על פי הסכם זה ויחתום על יפוי-הכח הנזכר לעיל. בגין העברת זכויות כאמור ישולמו אגרות ושכ"ט לחברה/לקבלן בגובה הקבוע לפי צו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (החלת החוק על שירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999. ככל שהקונה נטל הלוואה הקונה ימציא אישור מאת הבנק למשכנתאות שהלווה לקונה כספים לתשלום תמורת היחידה, כי המשכנתא שהייתה רשומה לזכותו סולקה ו/או נגררה כי הוא משחרר את המוכר מהתחייבותו לרישום המשכנתא וכי הנו מסכים להעברת הזכויות. כמו כן, ימציא הקונה למוכר תצהיר על פי פקודת הראיות לפיו היחידה משוחררת מכל חוב/שעבוד/עיקול/זכות צד ג' כלשהו ידוע לצדדים והם מאשרים כי כל עוד ערבויות חוק המכר בתוקף תידרש הסכמת הבנק המלווה להעברת הזכויות.

ג. מוסכם בזאת כי העברת זכויות הקונה לפני מסירת החזקה ביחידה, מותנית, בנוסף על קיום מלא של כל האמור בסעיף לעיל, , בביטול הבטוחה שניתנה לקונה ע"י המוכר, בקבלת הסכמה מראש ובכתב של המוכר והבנק המלווה ובכל תשלום שתדרוש החברה או הבנק לשם כך ואשר יהיו רשאים לסרב להעברה כאמור משיקולים סבירים וכן ההמצאה ו/או חתימה על כל מסמך שיידרש ע"י הבנק המלווה. כמו כן מוסכם בזאת כי העברת זכויותיו של הקונה על פי ההסכם לא תפגע בהתחייבויותיו כלפי המוכר וכן כי התחייבויותיו של מקבל ההעברה כלפי המוכר לא תשחררנה את הקונה מהתחייבויותיו הוא.

18. הפרות ותרופות

א. על הפרת הסכם זה, אלא אם הותנה במפורש בהסכם, יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א - 1970 .

ב. מבלי לפגוע בזכויות אחרות השמורות למוכר על פי כל דין או בהתאם להסכם זה, רשאי המוכר, בכל אחד מהמקרים המנויים להלן, ובלבד שמדובר בהפרה יסודית של ההסכם, להביא הסכם זה לידי ביטול ו/או למנוע כניסתו של הקונה ליחידה ו/או לעכב את מסירת היחידה לידי הקונה ו/או לדרוש את פינוי הקונה מן היחידה.

1. אם הקונה לא ישלם במועדו ובמלואו תשלום כלשהו על חשבון תמורת היחידה ו/או תשלום מהתשלומים החלים עליו לפי הסכם זה . מוסכם כי איחור של עד 10 (עשרה) ימים לא יחשב כאיחור לעניין ס"ק זה . למען הסר ספק, איחור בתשלום יוכל להחשב כהפרה יסודית רק אם המוכר נתן לרוכש ארכה בדרך של הודעה בכתב, והרוכש לא תיקן את ההפרה בתוך עשרה ימים ממועד הארכה לקונהו.
2. אם הקונה יפר את ההסכם הפרה שאיננה הפרה יסודית , ולא תיקן את ההפרה תוך (30 שלושים ימים) לאחר שניתנה לו התראה ע"י המוכר מראש כאמור לעיל.
3. אם הקונה יפר את ההסכם הפרה יסודית והקונה לא תיקן את ההפרה בתוך 7 ימים מהמועד הקבוע בהסכם זה לביצוע אותה הוראה או התחייבות.

ג. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ומזכויות המוכר ע"פ ההסכם ו/או ע"פ הדין, במקרה בו בחר המוכר לבטל את ההסכם כתוצאה מהפרתו על ידי הקונה, יהיה המוכר רשאי, אך לא חייב, לאחר שדרש מהקונה לתקן את ההפרה בתוך המועדים הקבועים בסעיפים 18ב.1. ו18ב.2. (לפי העניין) והקונה לא עשה כן, לבטל את ההסכם, למנוע את כניסתו של הקונה ליחידה, ובמידה והיחידה נמסרה לקונה קודם לתשלום מלוא התמורה –יהיה המוכר זכאי לדרוש את פינוי הקונה מן היחידה והקונה מתחייב לפנות את היחידה ולהשיב את החזקה בה למוכר מיד לדרישתו הראשונה. יובהר כי היחידה תועבר למוכר במצבה ביום קבלתה לידיו. החל ממועד ביטול ההסכם יהא המוכר זכאי לעשות ביחידה כל שימוש, לרבות מכירתה לצד ג', בהתאם לשיקול דעתו הסביר והוראות המכרז וכן יחולו בין היתר הוראות כדלקמן:

1. המוכר יהא רשאי לעשות כל פעולה אשר תידרש, לרבות שימוש בייפוי הכוח האמור לשם ביטול בטוחות שניתנו לקונה על פי הסכם זה ו/או ביטול ומחיקת כל רישום ו/או זכות של הקונה בספרי המנהל האזרחי יהודה ושומרון ו /או הערת האזהרה שנרשמה, אם נרשמה, לטובת הקונה בלשכת רישום המקרקעין. הקונה מתחייב

אשד וקה בע"מ
20. 05. 2026
נ ב ד ק

לחתום על כל מסמך ולעשות כל פעולה לצורך מחיקת הערת האזהרה, ביטול ומחיקת זכויותיו כלפי רשות מקרקעי ישראל, ביטול הבטוחות האחרות ולצורך דיווח על ביטול העסקה לרשויות הרלוונטיות, לרבות חתימה על תצהירי ביטול העסקה כמפורט בסעיף לעיל.

2. המוכר ישיב לקונה את כספי התמורה ששולמו על ידו עד למועד הביטול בערכם הריאלי, בניכוי סכום הפיצוי המוסכם האמור להלן , השבת הכספים כאמור תבוצע בתוך 45 יום מפינוי היחידה על ידי הרוכש, ובמקרים שטרם נמסרה החזקה הביטול.
3. אם הקונה קיבל הלוואה מבנק למשכנתאות והיחידה משמשת בטוחה לסילוק ההלוואה, יהיה המוכר רשאי לנכות מן הסכומים שעליו להשיב לקונה כאמור לעיל כל סכום שהקונה חייב לבנק למשכנתאות על חשבון ההלוואה הנ"ל (כולל ריבית והפרשי הצמדה אם נדרשים) ולהעבירם לבנק למשכנתאות כאשר חשבונותיו של הבנק למשכנתאות ישמשו אסמכתא מכרעת לתשלום כאמור ואם נרשמה לטובת הבנק למשכנתאות הערת אזהרה ינוכו גם ההוצאות שיהיו למוכר בגין ביטולה. אין באמור לעיל משום התחייבות לטובת הבנק למשכנתאות המזכה אותה בקיומה.
4. האמור בסעיף זה על סעיפיו הקטנים, לא בא לגרוע מזכותו של המוכר לתבוע מאת הקונה שיפוי ופיצוי בגין כל נזקים אחרים שנגרמו למוכר.

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

ה. הובא לידיעת הקונה כי ביצוע התחייבויות הקונה על פי הסכם זה באופן מלא ובמועד הנו תנאי הכרחי ומקדמי לקיום התחייבויות המוכר על פי הסכם זה ככל שהקונה לא שילם את מלוא התמורה במועדה ו/או במידה ועיכוב בתשלום מתשלומי הסכם זה גרם בפועל לעיכוב מצד המוכר במסירת החזקה, ובלבד שהוכח כי העיכוב בתשלום הוא הגורם לעיכוב המסירה בפועל, יידחה מועד המסירה בתקופה זהה לתקופת העיכוב אשר נגרם על ידי הקונה.

ו. מבלי לגרוע מזכותו של המוכר לכל סעד אחר על פי הוראות הסכם זה ולפי הוראות כל דין, הרי כל פיגור בתשלום סכום כלשהוא שהקונה חייב למוכר על פי הוראות הסכם זה, יחייב את הקונה בתשלום ריבית פיגורים בשיעור הקבוע בתקנות לפי סעיף 5ב' לחוק המכר דירות. ריבית הפיגורים תגלם בתוכה גם הפרשי הצמדה בשיעור שלא יעלה על 8% ריבית שנתית. ריבית הפיגורים תחול גם על תשלומים-שחייב בהם המוכר לשלם לקונה.

20. <u>המחאת חובות וזכויות המוכר</u>

המוכר רשאי להעביר לאחר או לאחרים את זכויותיו ואת התחייבויותיו לפי הסכם זה, כולם או מקצתן, מבלי להיזקק להסכמתו של הקונה, תוך הודעה בכתב על כך לקונה ובתנאי שזכויות הקונה על פי הסכם זה לא תפגענה והכל בלבד שהמוכר יהא ערב כלפי הרוכש למילוי כל ההתחייבויות שהעביר.

21. <u>חובות הקונה</u>

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

ב. כל חתימה על מסמך, מכתב, בקשה או אישור של אחד מיחידי הקונה בעניין הקשור בהסכם זה, ביצועו או הנובע ממנו, תחייב את שאר יחידי הקונה, וחתימת יחידי הקונה על הסכם זה תחשב כהרשאה של יחידי הקונה שניתנה לכל אחד מהם לחייב את יתר יחידי הקונה. עם זאת, מוסכם כי אין בכך כדי לשחרר את כל אחד מיחידי הקונה מהחובה לחתום ו/או לבצע בעצמו פעולות כנדרש על פי ההסכם .

ג. בכל מקרה שהמוכר יהיה רשאי לבטל את ההסכם לגבי אחד מיחידי הקונה, הוא יהא רשאי לבטל את ההסכם הזה גם ביחס ליתר יחידי הקונה כאמור , הכל לפי שיקול דעתו הסביר. ביקש אחד מיחידי הקונה מהמוכר לבטל הסכם זה, או ביקש אחד מיחידי הקונה לוותר על הסכם זה והמוכר הסכים לכך, הרי הביטול ו/או הוויתור של אחד מיחידי הקונה, ייעשה באישור כל יחידי הקונים.

22. <u>עורכי הדין</u>

ידוע לקונה כי משרד עוה"ד הולצר את הולצר ("עורכי הדין "), מייצגים את המוכר בעסקה נשוא הסכם זה, כי אינם מייצגים את הקונה וכי הוא רשאי להיות מיוצג בעסקה זו ע"י עורך דין מטעמו . על אף האמור לעיל, הקונה והמוכר מסכימים כי עורכי הדין, או עורכי דין אחרים שהמוכר ימנה,

אשד וקה בע"מ
20. 05. 2026
נ ב ד ק

יטפלו עבור שני הצדדים בביצוע הרישומים עפ"י הסכם זה. הקונה נותן בזאת את הסכמתו המפורשת לכך שעורכי הדין יהיו רשאים לייצג את המוכר, לרבות בהליכים משפטיים בין המוכר לבין הקונה בכל דבר ועניין הקשור להסכם זה.

23. הוראות כלליות

א. בוטל.

ב. שום ויתור, ארכה או הנחה בתנאי כל שהוא בהסכם זה על נספחיו לא יהיו ברי תוקף אלא אם ייעשו בכתב ויחתמו על ידי מורשי חתימה של המוכר. שום איחור בשימוש בזכויות על ידי המוכר לא ייחשב כוויתור שום הוראה מהתנאים ומההוראות הכלולים בהסכם זה אינה באה לגרוע מתנאי אחר ו/או הוראה אחרת של ההסכם כי אם להוסיף עליו.

ג. כל שינוי, ביטול או תוספת בתנאי הסכם זה או נספחיו לא יהיו ברי תוקף אלא אם כן נעשו בכתב ונחתמו על ידי המוכר באמצעות מורשי החתימה שלו.

ד. מוסכם בזה במפורש כי הסכם זה בא לקבוע ולהסדיר סופית את היחסים שבין הצדדים וכי תנאי הסכם זה משקפים את המותנה בין הצדדים במלואו, והמוכר אינו רשאי לשלול מרוכש הדירה עילות תביעה הנובעות מפרסומים ומצגים שנעשו מטעם המוכר ערב כריתת חוזה המכר.

ה. המוכר יאפשר לרוכש לכלול סעיף/חוזה היתר עסקה בנוסח המקובל בבנק המלווה של המוכר או בנוסח אחר המקובל ע"י הצדדים.

ו. מוסכם בין הצדדים, כי כל סכסוך אשר נתגלה ביניהם וייקבע מקום השיפוט בהתאם לתקנה 7 לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018 .

ז. מוסכם בזה במפורש, כי תנאי הסכם זה על נספחיו, משקפים את המותנה בין הצדדים במלואם, וכי החברה לא תהיה קשורה בכל הבטחות, פרסומים, מצגים, הסכמים או התחייבויות, בעל-פה או בכתב, שאינם נכללים בהסכם זה, ושנעשו, אם בכלל, לפני חתימתו. כל שינוי של הסכם זה חייב להעשות בכתב ובחתימת הצדדים.

ח. הסכם זה ייכנס לתוקפו ויחייב את המוכר רק לאחר שייחתם על ידי המוכר, ובתנאי שהקונה שילם את התשלום הראשון המוטל עליו על פי ההסכם כאמור בנספח התמורה.

ט. הצדדים קובעים בזאת את כתובותיהם לצרכי הסכם זה כדלקמן:

החברה: ארשין הנדסה בע"מ, דפנה 27 , עלי זהב.

הקונה:

בכל מקרה של שינוי כתובת, מתחייבים הצדדים להודיע איש לרעהו את כתובתו החדשה, שאם לא כן, תראה הכתובת הנ"ל ככתובת לכל דבר ועניין.

כל הודעה שתשלח ע"י צד אחד לרעהו תשלח בדואר רשום, תחשב להודעה חוקית שנמסרה לנמען תוך 96 שעות מזמן מסירת המכתב למשלוח בבית הדואר.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____ _____

_____

ה ח ב ר ה ה ק ו נ ה

אשד וק"ה בע"מ
20. 05. 2026
נ ב ד ק

הרינו לאשר כי הסכם זה כולל את הנספחים הבאים המהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

נספח א' – המפרט הטכני

נספח ב' – תשריטים

נספח ג' – נספח תשלומים ומועדים

נספח ד' – יפוי כח בלתי חוזר

נספח ה' – נספח לווי בנקאי

נספח ו' – תצהיר והתחייבות – היעדר יחסים מיוחדים עם הקבלן

נספח ז' – תצהיר חסר קרקע בייעוד מגורים

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

נספח ט'- כתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירה במחיר מטרה

נספח י' - יפוי כוח בלתי חוזר לבחירת דירה בלבד -פרויקט מחיר מטרה

נספח י"א - יפויי כח נוטריוני לצד ג לבחירת דירה - "מחיר מטרה"

נספח י"ב– נספח הצמדת חנית נכה

נספח י"ג -עדכון רוכש לזכאות הקונה לבטוחה לפי חוק המכר

נספח י"ד – נספח העדר היתר בניה

_____

_____

ה ק ו נ ה