אושר בקרה בע"מ
09. 11. 2026
ג ב ד ק

דירה מס': **«מס_דירה»**
מס' חדרים: **«מס_חדרים»**
בניין מס': **«מס_בנין»**
כניסה: **«כניסה»**

אושר בקרה בע"מ
-גבדק
חתימה:
תאריך: 9/11/26
בדיקה זו נעשתה כלפי ועבור משרד הבינוי והשיכון בלבד
אין בבדיקה זו משום אישור בסטייה מהוראות כל דין ו/או המכרז
ובכל מקרה התנאים הקבועים במכרז הם המחייבים

**<u>חוזה מכר - דירה במסלול "מחיר מטרה"</u>**
**<u>פרוייקט "אליה על הפארק 2" בבאר שבע</u>**

**שנערך ונחתם בבאר-שבע ביום «תאריך»**

**בין:** **י.אליה ובניו יזמות וקבלני בניין בע"מ, ח.פ. 511422701**
מרחוב אברהם רוזנמן 132 , ת.ד. 101 , נתיבות
(להלן: "**המוכר**")

**<u>מצד אחד;</u>**

**לבין:** **«שם_רוכש_1» ת.ז. «תז_רוכש_1»**
**«שם_רוכש_2» ת.ז. «תז_רוכש_2»**
**«כתובת_רוכשים»**
**טלפון: «טלפון_1» ; «טלפון_2»**
**מייל: «מייל_1» ; «מייל_2»**
(שניהם ביחד ולחוד להלן: "**הקונה**")

**<u>מצד שני;</u>**

**הואיל** והמוכר זכה במכרז משרד הבינוי והשיכון מס' **בש/ 325/ 2021** (להלן: "**המכרז**") בקשר עם מקרקעין הידועים כמגרשים מס' 164, 165, 166 לפי תוכנית מס' 605-0543108 (וכמגרש A164 בהתאם לתשריט איחוד שאושר ביום 25.1.24 על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה באר שבע ותוכנית מפורטת מס' 605-1300235) מתחם מס' 61375, בשטח כולל של כ- 11,570 מ"ר, המיועד לבניית 132 יח"ד בשכונת רמות בעיר באר שבע, הידועים כגוש 38421 חלקות 37, 38, 39 (בשלמות) במסלול "מחיר מטרה" (להלן: "**הנכס**" או "**המקרקעין**");

**והואיל** ורשות מרקעי ישראל (להלן: "**הרשות**") הינו הבעלים של הנכס והמוכר התקשר ביום **18.1.2023** עם רשות מקרקעי ישראל בחוזה חכירה מס' **800007958** ביחס למקרקעין (להלן: "**חוזה החכירה**");

**והואיל** ועפ"י המכרז ו/או חוזה הפיתוח ניתן להקים על המקרקעין פרויקט למגורים של כ- **132 יח"ד** (להלן- "**הפרויקט**") ובכלל זה לבנות את הדירה כמפורט בנספח א' לחוזה זה (להלן-"**הדירה**")

**והואיל** וביום 26.10.2026 ניתן לפרוייקט היתר בניה מס' **20242245**

**והואיל** ועפ"י חוזה חכירה הסכימה הרשות להחכיר למוכר ו/או לרוכשי דירות ממנו את הדירות שייבנו בפרויקט, לאחר השלמת בנייתן, בהתאם לתנאי החכירה כפי שיקבעו על ידי רשות מקרקעי ישראל;

והואיל וברצון הקונה לרכוש מן המוכר את הזכויות בדירה לרבות קבלת החזקה בדירה לקונה והפנייתו לחתימה על חוזה חכירה ברשות מקרקעי ישראל ביחס לדירה (להלן: "חוזה החכירה");

**לפיכך הוסכם הוצהר והותנה בין הצדדים, כדלקמן –**

**<u>הצהרת המבוא, ונספחים</u>**

1. **הנספחים המפורטים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם המכר:-**
**נספח א' מפרט המכר.**
**נספח ב' תוכניות המכר.**
**נספח ג' נספח תשלומים /מועדים ותנאי תשלומים**
**נספח ד' יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר לטובת החברה ו/או ב"כ**
**נספח ה' נספח קבלת שוברים + נספח להסכם רכישת יחידה בפרוייקט לגביו נחתם הסכם מימון עם הבנק. – יצורף לאחר חתימת הסכם ליווי בנקאי**
**נספח ו' תצהיר והתחייבות – היעדר יחסים מיוחדים עם הקבלן.**
**נספח ז' תצהיר חסר קרקע בייעוד מגורים.**
**נספח ח' כתב התחייבות כלפי התאגיד הבנקאי בנוסח הוראות המכרז ורשות מקרקעי ישראל .**

_____ _____
הרוכש הרוכש

נוסח בקרה בע"מ
09. 11. 2026
נספח ט'
ג'בדק

**כתב התחייבות חסר דירה לעמידה בתנאי המכרז של רשות מקרקעי ישראל + כתב התחייבות משפר דיור תצהיר ע"פ הוראות המכרז ורשות מקרקעי ישראל .**

**נספח י' יפוי כח בלתי חוזר לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין , תשכ"א – 1961 לעו"ד שלמה אביטן.**

**נספח יא' נספח זיכויים**

**נספח יב' נספח עדכון הרוכש לפי סעיף 2 א 1 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעה של רוכשי דירות ) תשל"ד.**

**נספח יג' נספח עמלת ערבות בנקאית**

**נספח יד' התחייבות חברה לרישום הערה על זכויות הקונה בהתאם להוראות המכרז ורשות מקרקעי ישראל.**

**נספח טו' נספח העדר ליווי בנקאי**

**נספח טז' יפוי כח לבחירת דירה**

**נספח יז' יפוי כח נוטריוני לרכישת דירה**

1.1 המבוא והנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו, ומחייבים את הצדדים (להלן: "**החוזה**").

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

**<u>העסקה</u>**

2. המוכר מוכר את הזכויות בדירה וכן ימסור לקונה את החזקה בדירה ויעביר אליו את זכויות החכירה בכפוף להסכמת רשות מקרקעי ישראל (להלן: "**הזכויות בדירה**"), והקונה יקבל מאת המוכר את הזכויות בדירה. הכל באופן הנקוב להלן ובכפוף לתמורה ולתנאים כמפורט בחוזה זה.

**<u>הצהרות הצדדים</u>**

3. המוכר מתחייב לדאוג להראות לקונה את המקרקעין עליהם תיבנה הדירה, את תוכניות הדירה וכל יתר המסמכים הנוגעים לה .

הקונה מאשר בנוסף לאמור לעיל, כי בדק את הדירה על כל חלקיה ופרטיה, ומצאה מתאימה לצרכיו מכל הבחינות.

4. הרוכש מצהיר ומתחייב כי ככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה כי ביום חתימת הסכם זה הוא לא עמד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, אזי ידוע לו והוא מסכים שחוזה המכר שנחתם עימו יבוטל ולא תהא לו זכאות לקבלת פיצוי בגין הביטול האמור.

5. המוכר מצהיר כי זכויותיו על פי חוזה הפיתוח נקיות מכל שיעבוד, עיקול וזכויות צד ג' כלשהן, למעט שיעבוד לטובת **בנק מזרחי טפחות בע"מ** (להלן: "**הבנק**") ו/או כל בנק אחר שיעמיד למוכר אשראי לצורך הקמת הפרוייקט והנותן ערבויות על פי חוק המכר (דירות)( הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974 (להלן: "**חוק המכר**") לרוכשי הזכויות בפרויקט.

6. הודע לקונה כי המוכר יעביר לבנק ו/או למי מטעמם ו/או לממונה על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירה), התשל"ה – 1974 ו/או לכל גורם אחר המוסמך על פי חוק את כל המידע ו/או הפרטים שיתבקשו על ידם ו/או אשר המוכר נדרש למסרם על פי חוק, לרבות אך לא רק, שם הקונה, פרטיו המזהים, העתקים מכל מסמך עליו חתם הקונה בקשר עם רכישת הדירה וכיו"ב. המוכרת תקיים את כל דרישות הגנת הפרטיות על פי חוק הגנת הפרטיות והתקנות על פיו.

**<u>הבניה</u>**

7. המוכר מתחייב כי הדירה (לרבות הצמדותיה) והבניין בו היא מצויה יבנו מחומרים בעלי תו תקן ישראלי (במידה וקיים) ובעבודה מקצועית וטובה בהתאם למפרט הטכני (ומובהר כי מפרט הדירה והבניין לא יפחתו מהמפרט המחייב) (להלן:

_____ _____

הרוכש הרוכש

נוסח בקרה בע"מ
09. 11. 2026
ג ב ו ק

**המפרט**") הרצ"ב כ**נספח א'** לחוזה ולתשריט הדירה (להלן: "**התשריט**") הרצ"ב כ**נספח ב'** לחוזה ובהתאם להיתר הבניה ולהוראות כל דין.

8. הודע לקונה כי הדירה תבנה על ידי המוכר ו/או קבלן מבצע ו/או קבלן משנה מטעמו, וזאת לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר.

9. סטיות ושינויים בין המידות המופיעות בתשריט ו/או במפרט, בשיעורים של עד 2% ממידות הבניין ו/או הדירה, של עד 5% ממידות הגינה, אם וככל שישנה, ושל עד 5% מהכמויות והמידות של האביזרים שבמפרט, לבין המידות בפועל לא ייחשבו כסטייה ו/או אי התאמה לעניין החוזה ולעניין כל דין ולא יזכו בכל זכות ו/או פיצוי ו/או תשלום כלשהו. מוסכם כי במידה והשינויים והסטיות יעלו על המותר על פי חוק המכר (דירות) ותקנותיו, אזי תעמוד לקונה הזכות לבטל את הסכם המכר בתוך 30 ימים מיום שהתקבל היתר הבניה ולאחר שהוצג בפני הרוכש השינויים במפרט ובתכניות בכפוף למתן הודעת ביטול כדין בתוך המועד הנ"ל יהא זכאי הרוכש לקבלת הכספים ששילם עד לאותו המועד בערכם הריאלי, וללא תשלום כל פיצוי לחברה בתוך 45 יום ממועד הביטול.

10. המוכר רשאי להחליף אביזר או פריט הנקוב במפרט, באביזר או פריט אחר וזאת באם יהיה מחסור בפריט או אביזר זה, ובלבד שהפריט האחר יהווה תחליף ראוי וסביר לזה הנקוב במפרט.

11. המוכר רשאי ליזום ולהכניס שינויים בתכנון הפרוייקט ובנייתו , ובלבד שמדובר בדרך של הגשת בקשה להקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבניה, בכל עת עד לגמר בניית הפרוייקט, ובלבד שלא יוכנס שינוי בתכנון ובניית הדירה עצמה אלא בהתאם לאמור בסעיף 9 לעיל, וזאת בכפוף לכך שהדירה ו/או הבניין בו היא מצויה יתאימו לתיאורם במפרט ובתוכניות.

12. מבוטל.

**<u>מסירת הדירה ומועדה</u>**

13. המוכר ישלים את בניית הדירה וימסור את החזקה בה לקונה לא יאוחר מהתאריך הנקוב **בנספח ג'** לחוזה, לאחר קבלת טופס 4 כשהיא ראויה למגורים ופנויה מכל אדם וחפץ, וחופשית מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא או זכות אחרת של צד שליש, למעט משכנתא שניתנה כביטחון להלוואה לרכישת הנכס או משכנתא שנרשמה על פי בקשת הרוכש, והכל בלבד שטרם מועד המסירה וכתנאי מוקדם למסירה, ימלא הקונה אחר כל התחייבויותיו על פי החוזה ו/או על פי כל דין במלואן ובמועדן.

14. למען הסר ספק, הודע לקונה כי למוכר הזכות להקדים את מועד המסירה לתקופה שעד 60 יום טרם מועד המסירה הנקוב בהסכם זה ובנספחיו, ובלבד שמסר הודעה על המסירה המוקדמת, לא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה המוקדם. הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 היום האמורים לעיל, תהיה רק בכפוף להסכמת הקונים. משהושגה הסכמה כאמור, חייב הקונה לשלם את מלא התמורה ולמלא את מלא התחייבויותיו על פי חוזה זה ו/או על פי דין טרם "יום המסירה החדש" שנקבע כאמור.

15. המוכר יהיה רשאי למסור לקונה את החזקה בדירה גם לפני גמר עבודות הפיתוח ולפני תפעול מלא של שירותי הפרוייקט כגון חניות, אספקת מים לרכוש המשותף, ועוד, ובלבד שהדירה תהיה בנויה וגמורה והבניין בו מצויה הדירה, לרבות הדירה ראויים לשימוש סביר למטרות מגורים וכן שתתאפשר לקונה גישה סבירה ובטוחה לדירה על צמידויותיה שעל פי חוזה זה ושימוש סביר בבניין , המעליות יהיו עובדות ותקינות, ועבודות הפיתוח יתבצעו באופן שימנע ככל האפשר הפרעה לקונה, ויסתיימו בתוך 6 חודשים ממועד קבלת טופס 4 לבניין.

16. במועד המסירה תהא הדירה מחוברת לרשת הביוב, ובמצב שניתן לחברה חיבור של קבע לרשתות המים, הגז והחשמל.

17. בוטל.

18. בוטל.

19. סמוך למועד השלמת הנכס ישלח המוכר לרוכש הודעה בכתב, ובה יזמין את הרוכש לקבל את הנכס לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכר, שלא יהיה מאוחר מ-21 ימים ממשלוח ההודעה.

ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת הנכס לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הנכס לרשותו, ישלח לו המוכר הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הנכס לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ-10 ימים ממשלוח הודעה זו.

_____ _____

הרוכש הרוכש

נמסר בקרה בע"מ
09. 11. 2026
ג ב ד ק

20. 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**").

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

20.2 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.

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

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

20.5 המוכר מתחייב לכלול את הוראות סעיפים 20.2, 20.3 ו- 20.4 בפרוטוקול המסירה

20.6 מובהר, כי אין בחתימת נציג המוכר על הפרוטוקול כדי להוות כשלעצמה הודאה מצד המוכר בנכונות אי ההתאמה או בחובתו לתקנה.

20.7 לא התייצב הקונה בדירה במועד המסירה ו/או במועד עריכת הפרוטוקול הראשוני ו/או במועד חלופי אחר אשר תואם עמו, ייערכו הפרוטוקולים על ידי נציג המוכר.

21. בוטל.

22. בוטל .

23. הקונה לא יהא רשאי שלא לקבל את החזקה בדירה עקב קיומם של אי התאמות בה אלא אם הדירה אינה ראויה למגורים. קבלת החזקה בדירה על ידי הקונה על אף קיומם של אי התאמות כאמור לא יהיה בה כדי להפחית מאחריות המוכר בהתאם לחוק המכר (דירות), תשל"ג - 1973 (להלן: "**החוק**").

24. מבוטל .

25. "מועד המסירה" לעניין החוזה (לרבות לעניין המועד לתחילת תקופות הבדק והאחריות) הינו מועד מסירת הדירה הקבוע בהסכם המכר או המועד בו הועמדה הדירה לרשות הקונה, לפי המוקדם.

מבלי לגרוע בכלליות האמור לעיל, היה והקונה לא התייצב לקבלת החזקה בדירה לאחר שהוזמן ו/או במועד החלופי שתואם עמו ו/או סירב לקבל את החזקה בדירה במועד המסירה ולא מחמת ליקויים המונעים שימוש סביר בדירה ו/או שהדירה אינה ראויה למגורים, , תעבור האחריות לתשלום המיסים לקונה במועד שנועד למסירת הדירה, וממועד זה ואילך יחדל המוכר מלשאת בחובה לשמור ו/או לתחזק את הדירה בכפוף להוראות חוק השומרים, התשכ"ז- 1967, וכן המוכר לא יהיה אחראי כלפי הקונה בגין כל ליקוי, קלקול, פגם או נזק שיגרם לדירה לאחר מועד המסירה בשל אי קבלת החזקה במועד א ובלבד שהחברה הוכיחה כי הנזק ו/או הפגם ו/או הקלקול נגרמו עקב מחדלו של הקונה לקבל את הדירה, למעט אם נגרם ברשלנותה , מבלי לגרוע מחובות המוכר כשומר חינם בלבד. החברה רשאית לגבות דמי שמירה ובכך תוגדר כשומר שכר והרוכש יישא בהוצאות בגין השמירה בהתאם לחוק השומרים, התשכ"ז-1967.

26. המוכר יהא רשאי לראות במעשים ו/או במחדלים המתוארים בסעיף 25 לעיל ובסעיף 62 להלן כהפרת החוזה ואין באמור לעיל כדי לפגוע בזכות המוכר לתבוע כל סעד ותרופה העומדים לו בגין מעשים ו/או מחדלים אלה.

27.

27.1 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.

_____ _____
הרוכש הרוכש

נוסח בקרה בע"מ
09. 11. 2026
ג 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.

27.2 הפיצויים הקבועים בסעיף קטן (1) לעיל ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש.

27.3 הוראות סעיפים קטנים (1) ו-(2) לעיל לא יחולו אם מתקיים לגבי האיחור במסירת הדירה אחד מאלה:

(1) הוא נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הרוכש בלבד;

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

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

27.5 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.

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

27.7 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' 1 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."

28. איחור של הקונה במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו בהסכם, במלואן ובמועדן אשר גרמו לעיכוב במסירת החזקה בפועל, ומבלי לפגוע ביתר תרופות המוכר על-פי הסכם זה או על-פי כל דין, יתיר למוכר דחייה בהתאמה למספר הימים בגינם נגרם עיכוב במסירה בפועל ובלבד שהמוכר הוכיח את העיכוב כאמור

29. בוטל.

30. הקונה מתחייב בזאת בהתחייבות שהפרתה תחשב כהפרה יסודית של הסכם זה, כי במהלך הבניה לא יכנס למקרקעין ולדירה (למעט ביקורים קצרים לצורך מעקב אחר העבודות המתבצעות בדירה, אשר ייעשו רק לאחר תיאום עם המוכר ולאחר קבלת אישורו לכך ) שלא לתפוס חזקה בדירה ו/או להכניס אליה חפצים או ציוד ו/או לבצע שינויים כלשהם בדירה בטרם תוענק לו החזקה על פי הוראות הסכם זה.

הקונה מתחייב כי בשום מקרה לא יעשה דין לעצמו ויתפוס ללא אישור של המוכר את החזקה בדירה, אף אם המוכר איחר במועד המסירה. מובהר בזה כי אם יפר הקונה את התחייבותו כאמור לעיל, יהווה הדבר הסגת גבול מצידו, והמוכר יהא רשאי לבטל את החוזה לאלתר ולתפוס חזרה את החזקה בדירה, ובנוסף לכל סעד אחר הנתון למוכר על פי חוזה זה לא תחול על המוכר ו/או על הקבלן המבצע כל אחריות שהיא לכל נזק שיגרם אם יגרם, ובכלל זאת נזקים לגוף ו/או לרכוש ו/או לריהוט ו/או לאביזרים הנזכרים לעיל.

_____ _____

הרוכש הרוכש

נוסח בקרה בע"מ
09. 11. 2026
ג ב ה ק

31. הקונה מתחייב להשתמש בדירה אך ורק בהתאם להוראות החוק, הרשות המקומית, התב"ע ולהוראות חוזה זה. הקונה יהא אחראי בלעדית לכל עבירה או נזק הנובעים מהשימוש בדירה על ידו ו/או על ידי הבאים מכוחו או ברשותו.

**<u>שינויים</u>**

32. מבוטל .

33. ידוע לקונה כי בהתאם להוראות המכרז, הוא לא יהיה רשאי לבקש מהחברה ו/או מהקבלן לבצע שינויים פנימיים ו/או שינוי מיקום של פריטים ו/או להזמין תוספות לדירה וזאת החל ממועד חתימת הסכם זה ועד למועד מסירת החזקה בדירה. שינויים פנימיים שיעשו בדירה לאחר מועד מסירת החזקה, יעשו על ידי הרוכש בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו, וזאת על חשבונו ועל אחריותו בכפוף להוראות כל דין.

34. הקונה לא יהיה זכאי לבצע שינויים בדירה ביחס למפרט הטכני החל ממועד החתימה על הסכם המכר ועד למועד קבלת החזקה בדירה, אולם אין באמור לעיל בכדי לגרוע מזכות הקונה לוותר על רכיבים במפרט ולקבל בגינם זיכוי כספי כמפורט בנספח י"א להסכם זה.

35. המוכר רשאי להפנות את הקונה אל קבלן משנה מטעמו, שיתקשר ישירות עם הקונה בקשר לביצוע השינויים, ולמוכר לא תהא כל אחריות שהיא בגין אותם שינויים, אלא אם שינויים אלו אושרו על ידי המוכר בכתב ומראש.

36. בוטל.

37. בוטל .

38. לאחר קבלת החזקה בדירה ועד לרישום הזכויות בדירה על שם הקונה במרשם המקרקעין:

38.1 יהא הקונה רשאי לבצע בדירה שינויים, ובלבד שקיבל את ההיתרים הנדרשים לכך על פי הדין, ככל ונדרש. בכל מקרה לא יבצע הקונה וימנע ביצועו של כל שינוי העלול לפגוע ברכוש המשותף או בחוזק או ביציבות הדירה או הבניין או במערכותיהם השונות.

38.2 הקונה לא יבצע כל שינוי חיצוני בדירה או בבניין, לרבות בגג הבניין ובקירות החיצוניים של הבניין או הדירה,ללא קבלת כל האישורים הנדרשים לכך על פי דין. הסכמת המוכר לביצוע שינויים כאמור, תידרש כל עוד לא נמסרה החזקה בדירה לקונה .

38.3 פעל הקונה בניגוד לאמור לעיל, מתחייב הקונה להחזיר את המצב לקדמותו מיד עם דרישתו הראשונה של המוכר על חשבונו הבלעדי. לא החזיר הקונה המצב לקדמותו תוך המועד שנקבע ע"י המוכר, יהא המוכר רשאי לדרוש את הריסת השינוי והשבת המצב לקדמותו, בנוסף לכל סעד המגיע לו על פי החוזה או הדין.

39. ביצע הקונה שינויים בדירה, יהא המוכר פטור מכל אחריות לעניין אי התאמות, ובלבד שיוכיח המוכר כי לשינויים שנעשו על ידי הקונה אין כל קשר לאי ההתאמות שנתגלו ובהתאם לכך יחויב המוכר ע"פ אחריותו לפי חוק המכר בכל הנוגע לאי ההתאמות ותיקונם ע"י המוכר.

40. מובהר כי הקונה יהא זכאי להחזר כספי, או זיכוי, מהמוכר אם ויתר על פריט ו/או פריטים מהמפרט הטכני, בהתאם לרשימה המצ"ב כנספח י"א להסכם זה, סכום הזיכוי יינתן על בסיס עלות הפריטים למוכר כמפורט בנספח י"א. מעבר לאמור לעיל לא יהיה הרוכש זכאי לזיכוי.

**<u>אחריות ותיקון ליקויים</u>**

41. אחריות המוכר לאי ההתאמות הינה בהתאם להוראות החוק כפי תוקפו במועד חתימת החוזה, והמונחים "תקופת בדק" ו"תקופת אחריות" בחוזה יפורשו כהגדרתם בחוק.

42. אחריות המוכר בגין אי ההתאמות ברכוש המשותף תחול כלפי כל רוכשי הזכויות בדירות בבניין (בחוזה זה: "**הרוכשים**") במאוחד. תיקונים ברכוש המשותף יבוצעו בהתאם לרשימת אי התאמות שתוגש למוכר על ידי הנציגות המוסמכת של הדיירים בבניין, או על ידי רוב הרוכשים.

43. 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 חלה על המוכר על פי הוראות חוק

_____ _____

הרוכש הרוכש

נוסח בקרה בע"מ
09. 11. 2026
ג ב ק

המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן בהתאמה- "**אי התאמה**", "**אי התאמות**" **ו-** "**חוק המכר**"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.

44. 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**").

45. 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 אפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.
חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת 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.

46. 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 בבניין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש.

47. 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.

48. 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."

49. המוכר יתקן את אי ההתאמות בדירה או ברכוש המשותף בתוך זמן סביר בתוך תקופת הבדק, למעט ליקויים המפריעים לשימוש סביר בדירה או ברכוש המשותף שתיקונם יבוצע בתוך זמן סביר מיום מתן ההודעה עליהם. ליקויים שתיקונם אינו סובל דיחוי יבוצעו בתוך 7 ימי עבודה ממועד הודעת הקונה על הליקוי. מועדי התיקונים יקבעו על ידי המוכר בתיאום עם הקונה מתוך מגמה לבצע את תיקוני אי ההתאמות בכל הדירות והבניינים בפרוייקט במרוכז וברצף אחד. הקונה יחתום על אישור ביצוע כל תיקון. במידה ולקונה יהיו הערות על טיב התיקון, יציין אותם על גבי האישור.

50. המוכר יודיע לקונה על המועדים לביקור, ויתאם עם הקונה את המועד יחד עם הקונה נציגו בדירה לבדיקת אי ההתאמה הנטענת ו/או לביצוע התיקון לפחות 7 (שבעה) ימים מראש, פרט למקרים בהם יש הכרח לבצע תיקונים באופן דחוף. התיקונים ייעשו בשעות העבודה הרגילות אצל המוכר, פרט לתיקונים דחופים. תיאום טלפוני

51. הקונה יאפשר את ביצוע התיקונים בדירה ובכל חלק אחר של הבניין אף אם התיקונים נוגעים לדירה אחרת בבניין או לרכוש המשותף וביצועם ייעשה כולו או חלקו מתוך הדירה או בקירות החיצוניים שלה. הקונה מתחייב לשתף פעולה עם המוכר, ככל שהדבר יידרש, על מנת לפנות ו/או לפרק את כל הדרוש מקרבת מקום ביצוע התיקונים, ולפנות את דרכי הגישה בדירה וזאת על מנת למנוע, כל הניתן, היווצרות נזקים. הפריע הקונה או לא אפשר את הביקור או את ביצוע התיקון, , יידחה התיקון עד לשיתוף פעולה של הרוכש

52. בוטל .

53. מבוטל.

54. מבוטל

_____ _____
הרוכש הרוכש

נוסח בקרה בע"מ
09. 11. 2026
ג ב ק

55. יובהר, כי, אחריות המוכר כאמור תחול ביחס לעבודות, לאביזרים ולפריטים הכלולים במפרט בלבד ולא תחול לגבי פריטים ואביזרים שיובאו על ידי הרוכש ו/או מי מטעמו , אלא בוצעו או הותקנו על ידי המוכר, שאז יחויב המוכר באחריות ביחס להתקנה.

56. במעמד מסירת הדירה או הרכוש המשותף, לפי העניין, ייתן המוכר לקונה או לנציגות הבית, לפי העניין, הוראות תפעול ותחזוקה למתקנים ואביזרים חתומים על ידי החברה בדירה וברכוש המשותף, ועל הקונה להקפיד ולשמור על הדירה ועל הרכוש המשותף בהתאם להוראות אלה.

57. בוטל.

**<u>פיתוח סביבתי</u>**

58. בוטל.

59. עבודות הפיתוח הסביבתי בתוך גבולות המגרש, יבוצעו על ידי המוכר. הפיתוח הסביבתי בגבולות המגרש יהיו כמוגדר במפרט ובהתאם להוראות הסכם זה והוראות המכרז.

60. בנוסף לאמור בהוראות אחרות בחוזה, רשאי המוכר להוסיף ולבצע את הפעולות המפורטות להלן אף לאחר מועד מסירת הדירה לתקופה שלא תעלה על 6 חודשים מיום קבלת טופס 4, ובלבד שלא ימנע מהקונה גישה בטוחה ושימוש סביר בדירה ובצמידויותיה שעל פי חוזה זה.

60.1 לבצע את עבודות הפיתוח ברכוש המשותף, כולל החצר וסביבתה.

60.2 להתקין ו/או להעביר דרך המגרש, הבית או הדירה, לפי העניין, בעצמו או באמצעות אחרים, לרבות כל רשות שלטונית - צנרת, מים, הסקה, מיזוג אויר, קווי חשמל, כבלי טלפון וטלוויזיה, תיעול, ביוב, תאי בקורת, צינורות ומכלי גז, אנטנות מרכזיות לטלוויזיה, עמודי חשמל וכיוצ"ב . החברה תהיה רשאית, להקים בבניין או בסמוך לו, במיקום המצוין במפרט חדר שנאים ו/או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל וספקיות התקשורת והגז במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל לעומת המצוין במפרט, תודיע על כך החברה לקונה בכתב. אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין , והכל בין אם הנ"ל מיועד לשימוש הדירה ובין אם לשימוש בתים או מקרקעין אחרים. למען הסר ספק, מתחייב המוכר לאסור התקנת אנטנות סלולריות על גגות הבניינים.

60.3 להמשיך ובביצוע עבודות הפיתוח הסביבתי במקרקעין.

61. מבוטל .

**<u>התקשרות לאספקת מים, חשמל, גז וטלפון</u>**

62. הקונה יחתום, לפי הפניית המוכר, עם הרשויות המוסמכות לכך, על חוזים לאספקת שירותים מרכזיים ו/או חיבור הדירה לרשתות המים והחשמל , כמו כן, במידה ויבחר בכך יחתום הקונה על הסכם עם ספק גז .המוכר יבצע על חשבונו את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות ויובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב למוכר (ככל שהתשלום שולם על ידו ובלבד שהציג לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור) את המפורט להלן וזאת בלבד: מים- גביית תשלום בגין מונה המים, שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים. גז- ככלל חיבורי הגז יעשו על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו המוכר ביצע תשלום בגין פיקדון של אחד החיבורים למערכות הנ"ל עבור הקונה, יוכל לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל. חשמל- לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך מוטלת על המוכר בלבד. למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסטים" - יחולו על המוכר.

63. הרוכשים שיקבלו את דירתם הנבנית בבניין במועד המוקדם ביותר מבין המועדים בהם תימסרנה הדירות בבניין לרוכשיהן, או הרוכשים שימונו על ידי המוכר כנציגות זמנית של הרוכשים עד לבחירת נציגות כזו על ידי הרוכשים, יחתמו עם ספקי ו/או יצרני המערכות והמתקנים השונים ברכוש המשותף על חוזי שרות ואחזקה בנוסח המקובל וחתימה כזו הינה תנאי לאחריות המוכר בכל הקשור למערכות אלה לרבות המעלית, במידה וקיימת.

_____ _____

הרוכש הרוכש

עו"ד בקרה בע"מ
09. 11. 2026
ג ב ד ק

64. בוטל.

**<u>התמורה</u>**

65. הקונה ישלם למוכר, בתמורה להעברת הזכויות בדירה ומילוי יתר התחייבויות המוכר על פי החוזה, את התמורה הנקובה **בנספח ג'** (בחוזה זה: "**התמורה**") בשיעורים, במועדים ובתנאים האמורים בנספח ג' ובחוזה.

66. **תשלום התמורה במלואה ובמועדה הינו תנאי מהותי ויסודי לחוזה זה והפרתו תחשב כהפרה יסודית של החוזה. המוכר נותן בזאת הוראה בלתי חוזרת לשלם התמורה ו/או כל חלק ממנה אך ורק באמצעות שוברי התשלום שיקבל הקונה מהמוכר , שוברים בהם מצוין חשבון מספר 620008 בנק מזרחי טפחות בע"מ סניף 426 (להלן: "החשבון"). רק תשלום שיופקד בחשבון באמצעות השוברים שהנפיק הבנק לפקודת המוכר יזכה את הקונה בקבלת בטוחה בהתאם לחוק המכר. הקונה מתחייב לפעול על פי ההוראה הנ"ל ובהתאם להוראות הבנק, והודע לו כי תשלום בניגוד לאמור לעיל עלול שלא לחייב את הבנק לכל דבר ועניין, לרבות לעניין הבטחת השקעות הקונה על ידי בטוחה על פי חוק המכר.**

**הודע לקונה, כי יוכל לפנות לבנק על מנת שהבנק יאשר לו שמספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שיש בידי הרוכש תואמים את הפרטים הרשומים בבנק, וזאת באמצעות סניף מרכז עסקים באר שבע (מס' סניף 426) שכתובתו רח' קרן היסוד 31 ב"ש, טל: 0260-804-076.**

67. הקונה רשאי להקדים ביצוע כל תשלום לעומת מועד הפירעון המוסכם, ללא צורך באישור המוכר. מובהר כי בכל מקרה לא תוענק לקונה הנחה או הטבה כלשהי בשל הקדמת התשלומים. במידה והקונה יקדים ביצועו של תשלום, יחושבו הפרשי ההצמדה למדד עד ליום התשלום בפועל בלבד.

68. התמורה וכל חלק ממנה וכן כל תשלום אחר שהקונה חייב לשלם או להשיב למוכר על פי החוזה ועל פי כל תוספת, תיקון או שינוי לחוזה יהיו צמודים למדד תשומות הבניה למגורים המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל מדד אחר שיפורסם במקומו (להלן: "המדד")

ההצמדה תיערך באופן הבא:
אם בזמן פירעונו בפועל של כל סכום על חשבון תשלום המגיע למוכר מהקונה, יתברר כי המדד החדש, כהגדרתו להלן, שונה מהמדד הבסיסי הנקוב **בנספח ג'**, ישלם הקונה למוכר את אותו סכום כשהוא מתואם על פי השיעור בו השתנה המדד החדש לעומת המדד הבסיסי.

"המדד החדש" משמעו: המדד הידוע במועד התשלום בפועל.

69. המדד הבסיס יהיה המדד הידוע ביום קבלת היתר הבניה או ביום החתימה על ההסכם, לפי המאוחר (להלן: "**מדד הבסיס**").

70. חובת הקונה לשלם את התמורה הינה חובה עצמאית ובלתי תלויה בחובת המוכר למסור את הדירה (למעט התשלום האחרון אשר יותנה במסירת הדירה).

71. ביום 9.1.2025 התקבלה החלטת ועדת המכרזים של רמ"י בנוגע להוראות תיקון 9 לחוק המכר (דירות). החלטת ועדת המכרזים אימצה את מתווה הפשרה שנקבע בבג"ץ 4939/22 ומשכך, יעודכן הסכום במחיר הדירה בהתאם לנוסחה הקבועה בהחלטה.

**<u>הלוואות ומשכנתא</u>**

72. בחוזה זה: "**הלוואה בנקאית**" - הלוואה ממוסד פיננסי בין שהיא הלוואה לזכאים ובין שאינה הלוואה לזכאים בסכום ובתנאים שיקבע המוסד הפיננסי, ואשר תובטח על ידי רישום משכנתא על הדירה, ועד רישומה - על ידי משכון זכויות הקונה על פי החוזה.

73. באם יבקש הקונה לממן תשלום חלק מהתמורה באמצעות הלוואה בנקאית, לרבות במקרה בו יסייע ו/או יפנה המוכר את הקונה לקבלת הלוואה כאמור, לא יהא בדבר כדי לפגוע בחבותו ו/או אחריותו המוחלטת של הקונה לביצועו של תשלום מלוא התמורה במועדו. רק העברת סכום ההלוואה למוכר, במועד ביצועו בפועל, תיחשב תשלום על פי החוזה.

_____ _____

הרוכש הרוכש

נמסר בקרה בע"מ
09. 11. 2026
ג ב ה ק

הקונה מצהיר כי ידוע לו, כי מועד העברת סכום ההלוואה הבנקאית לחשבון המוכר הינו באחריותו הבלעדית ועליו לוודא כי סכום זה יועבר על פי המועדים הקבועים בנספח התשלומים.

74. מובהר בזה כי המוכר לא יתחייב לרשום שיעבוד כלשהו, לרבות משכנתא, לטובת המוסד הפיננסי המעמיד את ההלוואה, אלא אם שילם הקונה למוכר קודם למתן התחייבות כאמור, סך של ו 100,000 ₪ , ואותו מוסד אישר בכתב, כי יעביר את מלוא סכום ההלוואה, שלהבטחתו נרשם השעבוד או ההערה אודות ההתחייבות לרישום השעבוד, במישרין לידי המוכר על פי הוראות בלתי חוזרות מאת הקונה, ובכפוף להסכמת הבנק לרישום שיעבוד ו/או הערה כאמור לטובת המוסד הפיננסי האמור.

75. המוכר לא יצר כל מצג ולא נתן לקונה כל התחייבות לגבי האפשרות להשיג מימון מלא או חלקי לרכישת הזכויות בדירה. כמו כן, אין באמור בחוזה כדי להטיל על המוכר חובה לפעול למתן הסכמת המוסד הפיננסי להעניק את ההלוואה הבנקאית לקונה ו/או חובה לגרום לביצועה של ההלוואה הבנקאית. מובהר כי עניין זה הינו באחריות הקונה בלבד וביצוע החוזה אינו מותנה בהשגת מימון כאמור ואי קבלת מימון בנקאי למימון רכישת הדירה לא תהווה עילה להפרת החוזה על ידי הקונה או לביטולו.

76. הודע לקונה שהמוכר אינו צד לחוזה ההלוואה, אינו אחראי לתוכן חוזי ההלוואה שבין הקונה לבין המוסד הפיננסי, וכל האחריות לעניין תנאי ההלוואה ועמידה בהם תחול אך ורק על הקונה. כן, לקונה לא תהא כל תביעה מכל מין וסוג שהוא נגד המוכר בגין סכסוכים בינו ובין המוסד הפיננסי.

77. לשם קבלת ההלוואה, הקונה, בין היתר:

77.1 יבדוק ישירות במוסד הפיננסי את תנאי ההלוואה והביטחונות;

77.2 ייתן למוסד הפיננסי הוראות בלתי חוזרות להעביר את כספי ההלוואה הבנקאית למוכר באופן האמור בחוזה.

77.3 ישלם עם דרישתו הראשונה של המוסד הפיננסי או המוכר את כל העמלות, דמי ביול וההוצאות הנדרשות לצורך ביצוע ההלוואה ולחתום על כל מסמך הדרוש לצורך הביצוע האמור, למעט אגרת רישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא המוטלת על המוכר.

77.4 להודיע טלפונית ובאופן מיידי כי נתן למוסד הפיננסי הוראה מצידו להעביר את כספי ההלוואה למוכר.

78. לצורך ביצוע האמור בסעיף 83 לעיל מתחייב הקונה ונותן למוכר הוראות בלתי חוזרות לפעול באופן הבא:

78.1 שלא לאשר, ללא הסכמת נותן ההלוואה הבנקאית, כל העברת זכויות בדירה.

78.2 להודיע לנותן ההלוואה על רישום זכויות הקונה במינהל ולאפשר לו לרשום באותו מעמד שעבוד ו/או הערה על זכותו של הקונה ככל שהדבר יהא אפשרי מבחינת נוהלי הרישום.

78.3 שלא לרשום את זכות הקונה בדירה במרשם המקרקעין טרם שתירשם לטובת נותן ההלוואה משכנתא או שעבוד על זכות זו.

**<u>הבטחת כספי הקונה</u>**

79. המוכר ייתן לקונה, באמצעות הבנק, ערבות בנקאית בהתאם לחוק המכר כתוקפו במועד החתימה על החוזה. הערבות תהא בגובה כל תשלום מתשלומי התמורה שתשולם על ידי הקונה לחשבון ולמעט סכום בגובה רכיב המע"מ (בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השעות של רוכשי דירות) (תיקון מס' 9), התשע"ז-2017), והיא תימסר לקונה על ידי המוכר בתוך שבועיים מעת פירעון התשלום בפועל ורק לאחר שישלם הקונה למוכר על חשבון התמורה סכום העולה על 7% (שבעה אחוזים) ממנה. המוכר יישא בעלויות הכרוכות בהוצאת הערבויות וכן בעלויות הכרוכות בהוצאת מכתב החרגה לטובת הקונה. הערבות תימסר לידי הקונה והאחריות למסירתה למוסד הפיננסי שלטובתו ניתנה הוראה בלתי חוזרת, תחול על הקונה בלבד.

אם וככל שהקונה ירשום הערת אזהרה לטובתו בגין חוזה זה (על אף שידוע לו שכיום אין דבר מעשי) , מימוש הערבות

_____ _____

הרוכש הרוכש

נוסח בקרה בע"מ
09. 11. 2026
ג ב ה

הבנקאית יביא לביטולה של זו , והוא נותן בזאת הוראה בלתי חוזרת למוכר לבטל בנסיבות אלה את הערת האזהרה ולצורך כך עורכי הדין יוכלו לעשות שימוש בייפוי הכוח לשם מחיקתה.

הערבות תושב לבנק או למוכר רק לאחר התמלאות התנאים הקבועים בדין לפקיעתם ובכלל זה רישום זכויות הקונה בדירה.

במעמד מסירת החזקה בדירה יחתום הקונה על נספח הבנק המלווה והמוכתר בכותרת "הנדון: ביטול ערבות/יות חוק מכר ..." המופנה לבנק, על-פיו בהתקיים התנאים הקבועים בחוק לביטול הערבויות

הודעו לרוכש זכויותיו על-פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעתם של רוכשי דירות) – תשל"ה – 1974 (להלן: "**החוק**") ובכלל זה זכותו על-פי החוק לקבל בטוחה מהמוכר לגבי כספי התמורה בגין רכישת הדירה שישולמו לה על-ידו וכן על הדרכים לכך כפי שנקבעו בחוק לעניין זה והכל כפי המפורט בהודעה לרוכש על זכויותיו לפי החוק, <u>המצורפת</u> להסכם זה כחלק בלתי נפרד הימנו.

80. על אף האמור בכל מסמך ובכתב הערבות לא יהיה הקונה רשאי לפעול למימוש או לפירעון הערבות אלא אם מסר למוכר בכתב הודעה מוקדמת מראש 20 יום קודם לכן.

81. הקונה נותן בזה הוראה בלתי חוזרת למוכר להעביר לבנק את כל זכויותיו על פי החוזה בכל מקרה שבו יממש הקונה את הערבות והבנק ישלם לו סכום כלשהו על פי הערבות. הקונה יפעל ככל שיידרש על מנת לבצע את העברת הזכויות כאמור.

82. היה והקונה פעל למימוש ו/או לפירעון הערבות מבלי שנתמלא תנאי מן התנאים המוקדמים כאמור לעיל, ובכתב הערבות, יהווה הדבר הפרה יסודית של החוזה מצד הקונה ובנוסף לכל סעד לו זכאי המוכר במקרה של הפרה יסודית הוא יהא זכאי לקבל צו מניעה נגד הקונה אשר ימנע ממנו לפעול כאמור ו/או לתבוע מהקונה להשיב לו את כל כספי הערבות.

83. בכל מקרה של ביטול החוזה יהא המוכר רשאי לבטל כל ערובה או בטוחה אחרת שניתנו לקונה,

84. בוטלה או הוחלפה ערובה או בטוחה, מכל סוג שהוא, שניתנה לקונה על ידי המוכר, ימסור הקונה למוכר, לפי דרישתו, כל מסמך שקיבל בקשר לערובה או לבטוחה שבוטלה, ובלבד שהבטוחה המוחלפת תהא אחת מן הבטוחות המנויות בחוק המכר (הבטחת השקעותיהם של רוכשי דירות ) ותישלח על כך הודעה לקונה.

85. יפוי הכוח יבטיח גם את זכויות המוכר לפי פרק זה ועורכי הדין יהיו רשאים להשתמש בו בהתאם, לרבות לשם ביטול הערבות.

**<u>בנק מלווה</u>**

86. הודע לקונה כי לצורך מימון הבניה התקשר המוכר בחוזה ליווי פיננסי עם הבנק. במסגרת חוזה זה ובתמורה להעמדת אשראי על ידי הבנק למימון הקמת הפרוייקט ומתן ערבויות לרוכשים על פי חוק המכר, שעבד המוכר לבנק את זכויותיו ביחס למקרקעין וכן המחה ושעבד לטובת הבנק את כל זכויותיו כלפי הקונה.

87. הקונה יחתום על כתב ההתחייבות המצורף ו/או יצורף לאחר קבלת ליווי בנקאי לפרוייקט, **כנספח ה'** לחוזה, ויפעל כאמור בו.

88. לכל שינוי מהותי בהוראות החוזה דרושה הסכמת הבנק מראש, ולא יהיה תוקף לשינוי כאמור שלא ניתנה עליו הסכמת הבנק.

**<u>מיסים ותשלומים</u>**

89. כל המסים, הארנונות, האגרות, ההיטלים ותשלומי החובה למיניהם, עירוניים או ממשלתיים או אחרים מכל סוג שהם, החלים ו/או שיחולו בגין העסקה או בגין המקרקעין, הבניין, הרכוש המשותף והדירה או בקשר אליהם, לרבות בנייתם או אחזקתם (בחוזה זה: "**המסים**"), לתקופה שתחילתה במועד המסירה ואילך, יחולו על הקונה. הקונה מתחייב בזאת לשאת בכל מס, אגרה ו/או תשלום חובה החל על הדירה על פי כל דין ובהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות, החל ממועד מסירת החזקה בדירה.

_____ _____

הרוכש הרוכש

נוסח בקרה בע"מ
09. 11. 2026
ג ב ח ק

90. הוודע לקונה כי האחריות לאחזקתם של מערכות התשתית והפיתוח בתחומי המקרקעין, העיליים והתת קרקעיים, ובכלל זה הוצאות אחזקתם והשימוש בהם, חלים על רוכשי הזכויות בפרוייקט החל ממועד מסירת הדירה לידי הקונה. חלוקת ההוצאות בין רוכשי הזכויות בפרוייקט תהא באופן האמור בסעיף 114.6 להלן.
"**מערכות התשתית והפיתוח**" בסעיף זה - לרבות, ביוב, מים, ניקוז, דרכים, מתקנים טכניים, מתקני אשפה, חניות, גינון ותאורה.

91. אם לאחר חתימת החוזה יוטלו מסים שאינם קיימים במועד חתימת החוזה ובלבד שאלו יוטלו בדין על רוכשי דירות או שיוגדל שיעורם (להלן: "**מיסים חדשים**"), יישא הקונה בתשלומם לתקופה שהחל ממועד חתימת החוזה, ובהתאמה, ככל שיחולו מיסים חדשים החלים עפ"י דין על המוכרת תדאג המוכרת לשלמם. הקונה ישלם את המסים החדשים או חלקו היחסי בהם לרשויות או לידי המוכר בתוך המועד לתשלומם.

92. שונה שיעור המע"מ לעומת שיעורו במועד חתימת החוזה, יחול השיעור השונה על אותו חלק של התמורה שטרם שולם בפועל על ידי הקונה.

93. בוטל .

94. במס רכישה בגין רכישת הזכויות בדירה יישא הקונה, שישלמו ישירות לאוצר המדינה במועדים הקבועים בחוק. הקונה ימציא למוכר במעמד החתימה על החוזה את כל הטפסים והאישורים על מנת שניתן יהיה להגיש במועד למנהל מס שבח מקרקעין את ההצהרות בגין עסקה זו. באם הקונה זכאי לפטור, מלא או חלקי מתשלום מס רכישה ימציא הקונה למוכר תוך 15 יום ממועד החתימה את המסמכים הדרושים לשם קבלת הפטור. כן ימציא הקונה למוכר קבלה על תשלום מס הרכישה בתוך המועד הקבוע בחוק לתשלומו.

95. מובהר בזאת כי הקונה לא יוכל להזמין עבודות שינויים ותוספות לאחר החתימה על הסכם המכר ועד למועד מסירת החזקה בדירה.

96. כל סכום שעל הקונה לשלם על פי החוזה והוא לא שילמו, רשאי המוכר לשלמו, ובלבד שמדובר בחוב שאי תשלומו עלול לעכב את המוכר בביצוע התחייבויותיו, ולאחר שמסר המוכר לקונה שבעה ימים מראש הודעה על כוונתו לעשות כן. שילם המוכר תשלום כאמור, לא יראו את המוכר כאילו קיבל על עצמו את החבות בתשלום או כאילו ויתר על זכות כלשהי מזכויותיו. הקונה ישיב למוכר כל סכום ששולם על ידי המוכר תוך שבעה ימים ממועד דרישת המוכר, ובלבד שהמדובר בחובות של הקונה , שאי תשלומם עלול לעכב את המוכר בקיום התחייבויותיו . לקונה תעמודנה במקרה זה כלפי המוכר כל טענות ההגנה שעומדות לו, כלפי הנושה המקורי.

דין כל סכום שעל הקונה לשלם או להשיב למוכר על פי החוזה כדין התמורה לכל דבר, לרבות לעניין הצמדת קרן התשלום למדד ולעניין התרופות העומדות למוכר בגין פיגור בתשלום,

97. מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בחוזה, ימציא הקונה למוכר בתוך 14 ימים ממועד שיידרש לכך על ידי המוכר כל תעודה, קבלה או אישור המעידים על ביצוע התשלומים שהקונה חב בהם על פי החוזה.

**<u>רישום</u>**

98. ככל שהמוכר ימסור לקונה, מכתב הפניה לרשות מקרקעי ישראל לשם חתימה על חוזה חכירה הקונה יחתום על חוזה החכירה בתנאים ובאופן שיקבעו על ידי המנהל, במועד שיתואם עם הקונה בתוך 15 ימים מיום שיתבקש על ידי המוכר לעשות כן, הקונה מסמיך את עורכי הדין של המוכר לחתום בשמו על חוזה החכירה וזאת בנוסח ובתנאים אשר יקבעו על ידי הרשות. עד לרישום זכויות הקונה בלשכת רישום המקרקעין, ינהל המוכר פנקס זכויות אצלו או אצל מי מטעמו. מבלי לפגוע באמור לעיל, יהא רשאי המוכר להעביר את זכויות החכירה לקונה בכל אופן ו/או דרך אחרת אשר תקבע על ידי המנהל לעניין זה. למען הסר ספק מובהר, כי האמור בסעיף זה כפוף להוראות תיקון 5 לחוק המכר בעניין הרישום.

99. המוכר מתחייב לגרום לרישום הבית בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של איחוד וחלוקה כאמור בסעיף 6 ב (א) (1) לחוק או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר ; המוכר מתחייב לרשום את הדירה כיחידת רישום נפרדת בבית משותף ע"ש הקונה כמשמעותו בחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 (להלן: "**חוק המקרקעין**"), והקונה ירשם כחוכר לדורות של הדירה בהתאם **לתנאי חוזה החכירה. זכויות החכירה של הקונה תרשמנה בתוך 6 חודשים ממועד רישום הבית המשותף** בפנקס הבתים המשותפים או ממועד העמדת הדירה לרשות רוכש הדירה, לפי המאוחר. כשהן נקיות מכל שעבוד, עיקול וזכות צד ג' כלשהי פרט לשעבודים, עיקולים או לזכויות צד ג' שנרשמו בספרי רשות מקרקעי ישראל ו/או המוכר ביוזמת הקונה או לחובתו. הקונה ישא בכל התשלומים והאגרות הכרוכים ברישום משכנתאות שנטל הקונה על זכויותיו בדירה. למעט עלות <u>אגרת רישום הערת אזהרה בגין התחייבות</u>

_____ _____
הרוכש הרוכש

נוסח בקרה בע"מ
09. 11. 2026
ג ב

<u>הרישום משכנתא</u> המוטלת על המוכר.. מובהר כי האגרות וההוצאות הנדרשות עבור רישום הבית המשותף ורישום זכויות הקונה בדירה יחולו על המוכר. בחישוב תקופות הרישום לא יבואו במניין תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא היו בשליטתו והוא לא יכול היה למנוע קיומן. ככל והמוכר יידרש לבצע הליכי חלוקה ואיחוד לקרקע ע"פ דרישות רשויות התכנון, אזי המוכר מתחייב לבצע את כל החיובים המוטלים עליו בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד של הקרקע שבה נמצאת הדירה, במועד המוקדם ביותר האפשרי.

100. הודע לקונה כי לאור מצבם הרישומי של המקרקעין, במועד חתימת חוזה זה אין אפשרות חוקית לבצע את רישום הבית המשותף, וכי אין באפשרות המוכר לקבוע מראש מועד לביצוע הרישום כאמור. המוכר ירשום את הבניין בו מצויה הדירה כבית משותף, בנפרד או ביחד עם בניינים אחרים בפרוייקט (לפי שיקול דעתו הסביר), לאחר שלא תהא כל מניעה חוקית, מנהלית או טכנית לביצוע הרישום האמור, ובכלל אלה - השלמת הליכי שינוי תוכניות בנין העיר, שינוי היתרי בניה, השלמת דרישות רשויות התכנון, פיצול, איחוד, חלוקה או חלוקה מחדש של המקרקעין (להלן: "**הפרצלציה**"), והשלמת דרישות רשם המקרקעין ו/או המפקח על הבתים המשותפים.

101. הקונה יופיע אישית בלשכת רישום המקרקעין או בפני עורך דין שיקבע המוכר או הרשות, במועד שייקבע על ידי המוכר או רשות מקרקעי ישראל ושמועד זה יתואם עם הקונה, ויחתום על כל המסמכים שידרשו לשם ביצוע רישום הפרצלציה, רישום הבית המשותף ורישום זכויות החכירה בדירה על שם הקונה. כן ימציא הקונה למוכר ו/או לרשות מקרקעי ישראל, לפי העניין, תוך 14 ימים ממועד דרישתם, את כל האישורים מאת הרשויות המוסמכות, המופנים לרשם המקרקעין ומאשרים כי שולמו כל המסים שתשלומם חל על הקונה על פי החוזה והחלים בגין הדירה עד לתום שנת המס המסתיימת לאחר הרישום וכל תעודה אחרת שתידרש בקשר לרישום זכויות החכירה בדירה על שמו.

102. התעכב ביצוע הרישום מחמת מחדל של הקונה או מחמת שהקונה לא מילא במועד את מלוא התחייבויותיו, יהווה הדבר הפרת החוזה מצידו ובנוסף תחולנה כל ההוצאות הנובעות מכך על הקונה, בהתאם לקביעת המוכר..

**<u>רכוש משותף ותקנון</u>**

103. מבוטל

104. למען הסר ספק מובהר כי, אין באמור בסעיפים 110 ו- 111 דלעיל, כדי לגרוע מחבות המוכרת לבנות את כל יחידות הדיור בפרויקט בהתאם לתב"ע החלה על המתחם .כמו כן המוכר רשאי להגיש בקשה לשינוי תכנית בניין עיר החלה ו/או שתחול על המגרשים ובלבד שמדובר בבקשת הקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבניה, ובלבד שקיבלה אישור ממשרד הבינוי והשיכון לכך.
וכן, ולמען הסר כל ספק, לא יהא המוכר רשאי להצמיד למי מיחידות הדיור בבניין כל חלק מהרכוש המשותף שהוצאתו אסורה על פי דין, והיא תהא רשאית להצמיד לאלו חניה, מחסן וגינה . המוכרת לא תהא רשאית להשאיר בחזקתה כל חלק מהרכוש המשותף, לרבות ובפרט זכויות בנייה עודפות, אם וככל שיוותרו לאחר סיום בניית הפרויקט. כוחו של סעיף זה גובר על כל סעיף נוגד בהסכם.

105. הודע לקונה כי גבולות המגרש עליו מוקם הפרויקט ו/או הבניין , העשויים להשפיע גם על שטח הרכוש המשותף, טרם נקבעו סופית, ויקבעו סופית לפי תוכניות הפרצלציה, כפי שיאושרו על ידי הרשויות המוסמכות.

106. המוכר רשאי לרשום, לפי שיקול דעתו הסביר, זיקות הנאה, זכויות חכירה, הערות אזהרה ואחרות והוראות בתקנון ובצו רישום הבית המשותף כדי להבטיח זכויות דרך, מעברים, חניה ושימוש במתקנים שנועדו לשימושם של רוכשי זכויות בפרוייקט או של בעלי זכויות בחלקות סמוכות למקרקעין, ביחס לכל חלקי הפרויקט ו/או הבניין (לרבות חלקים המוצמדים לדירות), למעט דירות.

107. הודע לקונה כי עם רישום הבית המשותף יהא רשאי המוכר להחיל ולרשום על הבית המשותף תקנון מיוחד המשנה את הוראות התקנון המצוי בתוספת לחוק המקרקעין תשכ"ט ו/או מוסיף עליהן(להלן: "**התקנון**"). המוכר רשאי, והכול לפי שיקול דעתו הסביר ובלא שיהיה עליו לקבל את הסכמת הקונה ו/או מי מדיירי ו/או בעלי היחידות בבניין, לכלול בתקנון הוראות כדלקמן:

_____ _____
הרוכש הרוכש

נוסח בקרה בע"מ
09. 11. 2026

107.1 כל חלקי הבית המשותף, למעט אלה אשר הוצאתם מן הרכוש המשותף אסורה על פי דין, לא יהיו לרכוש משותף ויוצמדו לדירות בבית המשותף לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר.

107.2 בכלל החלקים המוצאים מפורשות מן הרכוש המשותף נמצאים, בין השאר, גגות הבניינים וזכויות הבניה עליהם, עליות גג, קומות מפולשות, שטחי חוץ מקורים, גינות, חניות לכלי רכב, חדרי אשפה, מחסנים וזכויות בניה קיימות ונוספות (אם יוספו) במקרקעין.

107.3 בעל זכויות בדירה שהוצמדו לה שטחים ברכוש המשותף וזכויות בניה יהא רשאי לבנות על השטחים המוצמדים ללא צורך בקבלת הסכמה כלשהי מצד בעלי זכויות או דיירים אחרים בבית וזאת בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות ע"פ דין. גג שיווצר כתוצאה מבניה כאמור יוצמד לדירה שבשטח המוצמד לה התבצעה הבניה.

107.4 על אף האמור בסעיפים קטנים 114.1-114.3 לעיל, המוכר יהא רשאי לרשום כל חלק של הבית כרכוש משותף שאינו מוצמד לדירה מסוימת.

107.5 אם פורטו **בנספח א'** לחוזה, במפרט או בתשריט שטחים נוספים לדירה שלקונה תינתנה זכויות לגביהן, יוצמדו חלקים אלה לדירה או שתינתן לקונה זיקת הנאה או זכות חכירה ביחס אליהם לפי שיקול דעת המוכר, גם אם נאמר באותו מקום כי חלקים אלה יוצמדו/מוצמדים לדירה.

107.6 חלוקת ההוצאות הכרוכות באחזקתו וניהולו של הרכוש המשותף (להלן: "**דמי ועד הבית**") תהא כקבוע בחוק המקרקעין ובתקנון המצוי, בכפוף לכך שדירות שהחזקה בהן תהיה בידי המוכר ולא יעשה בהן שימוש בפועל לא תחוייבנה בתשלום דמי ועד בית זאת לגבי הוצאות עבור צריכה בפועל ושהמוכר הוכיח לגביהן כי לא צרך אותן בפועל . למען הסר ספק, מובהר בזאת כי המוכר יישא בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף.

107.7 המוכר רשאי לקבוע בתקנון כי שטחי ההצמדות לא יילקחו בחשבון שטח רצפתה של הדירה לצורך חישוב חלקה של הדירה ברכוש המשותף. מעבר לאמור לעיל, מובהר כי לא יחול כל שינוי נוסף והמוכר יקבע את התקנון המצוי הקבוע בחוק המקרקעין כתקנון הפרוייקט.

107.8 הוראות האוסרות לנהל בדירה עסקים האסורים על פי דין או שהקונה לא קיבל רישיון תקף לנהלם, והוראות האוסרות לנהל בדירה עסק או פעולה המקימים רעש לא סביר, גורמים לזעזועים או מפיצים עשן, ריחות, זוהמה וכיוצא באלה.

107.9 הוראות האוסרות על הקונה לקבוע שלטים אלא במקומות שנועדו לכך על ידי המוכר ועל פי הדין והאוסרות עליו להציג או לקבוע סימנים וחפצים בקירות החוץ של הדירה ו/או הבית ולהניח מיטלטלין בשטחי הרכוש המשותף והוראות האוסרות הפרעה והטרדה של יתר הדיירים בבית המשותף.

107.10 הוראות האוסרות על הקונה, אף לאחר רישום הבית, לעשות שינויים בקירות החיצוניים של הדירה ובחזיתותיה (פתחים וחלונות) מבלי שקיבל לכך היתר על פי דין, ככל ונדרש. יובהר כי הסכמת המוכר לאמור בסעיף זה תידרש רק עד למסירת החזקה בדירה לידי הקונה.

107.11 הוראות המזכות את המוכר לפנות למפקח על הבתים המשותפים לצורך מימוש זכויות המוכר על פי החוזה, ללא צורך בהסכמת הקונה.

107.12 הוראות בדבר השירותים והפעולות הכלולים באחזקת וניהול הבית המשותף.

107.13 הסדרת עניין המעבר והשימוש בדירה לשם בדיקת או תיקון או החלפת צנרת של המערכות העוברות בבית או כל חלק מהן.

107.14 הוראות להבטחת זכויות המוכר בהתאם לחוזה.

108. המוכר רשאי לדרוש את שינוי צו רישום הבית המשותף ושינוי התקנון בכל עת עד לרישום כל הזכויות בדירות בפרוייקט על שם רוכשיהן, מבלי להיזקק להסכמת הקונה ובלבד שזכויות הקונה בממכר על הצמדותיו לא תיפגענה.

_____ _____

הרוכש הרוכש

נוסח בקרה בע"מ
09. 11. 2026
ג ב ד ק

109. ידוע לקונה כי עד ולא יאוחר מ- 14 יום לפני מועד תחילת איכלוס הדירות בבניין, יהא על הרוכשים להציג בפני המוכר את נציגות הדיירים שיקבלו מטעמם את הרכוש המשותף של הבנין .לא תוצג הנציגות בתוך התקופה דלעיל, יוכל המוכר למנות 3 נציגים שיקבלו בשם כל הרוכשים את הרכוש המשותף (להלן: "הנציגות הזמנית").

110. ממועד המסירה ואילך ינקוט הקונה בכל האמצעים הסבירים והפעולות הדרושות לשם הבטחת אחזקה ושמירה מתמדת של כל חלקי הרכוש המשותף במצב תקין, מסודר וראוי לשימוש לאותן מטרות להן נועד באופן סביר.

111. גם טרם רישום הבית המשותף יתנהלו ענייני הבית כאילו נרשם הבית כבית משותף, וחלוקת הוצאות אחזקת וניהול הרכוש המשותף תהא כאמור בסעיף **107.6** ו- **107.7** לעיל.

112. הקונה ישתתף בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף לרבות ניהול, הפעלה, תיקון, אחזקה, חידוש, בדק, ניקיון, תאורה, שמירה, טיפול בחצר, בגינה, בקירות חיצוניים, בגגות, בחניה, בחדר המדרגות, במעלית, בחשמל, באינסטלציה, במים, בביוב, בתיעול, במתקנים ובמערכות אחרות המיועדות לשרת את כלל דיירי הפרוייקט או חלקם בכפוף להוראות כל דין.

**<u>יפוי כח</u>**

113. במעמד חתימת החוזה ולשם הבטחת התחייבויות הקונה וזכויות המוכר על פי החוזה ימציא הקונה למוכר יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח המצורף כ**נספח ד'** לחוזה (בחוזה זה: "**יפוי הכח**"). הקונה מתחייב לא למסור לאף אדם, או גוף משפטי כל שהוא, ייפוי כוח אחר מכל סוג ומין, על מנת שישתמשו בו למנוע מהמוכר בכל דרך שהיא, את ביצוע הפעולות אותן זכאי המוכר לבצע, על פי חוזה זה על כל נספחיו. מובהר כי הוצאות בגין ייפוי הכח הנוטריוני יחולו על המוכר.
בנוסף במעמד חתימת החוזה, ולשם הבטחת התחייבויות הקונה וזכויות המוכר, יחתום הקונה על יפוי כח בלתי חוזר, המייפה את כוחו של ב"כ המוכר, בנוסח המצורף כ**נספח י'** לחוזה.

114. יפוי הכח ישמשו לשם ביצוע הוראות החוזה וכל הנובע ממנו, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, לרבות רישום הבית המשותף, רישום זכויות החכירה בדירה על שם הקונה, חתימה על התקנון, מחיקת הערות אזהרה בקרות האמור <u>בסעיף 83</u> דלעיל פסקה שנייה, במקרה של ביטול החוזה, רישום ומחיקת שעבודים וכל פעולה אחרת שהמוכר רשאי לבצע בהתאם להוראות החוזה.

115. מתן יפוי הכח לא ישחרר את הקונה מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו על פי החוזה ולחתום בעצמו על המסמכים הקשורים בו.

116. האמור בפרק זה מהווה הוראה בלתי חוזרת מהקונה למיופה הכח לפעול בשמו ומטעמו על פי יפוי הכח, בהתאם להוראות החוזה והנובע ממנו. הוראה זו היא בלתי חוזרת הואיל וזכויות צד שלישי, דהיינו זכויות המוכר והבנק, תלויות בכך.

**<u>העברת זכויות</u>**

117. המוכר רשאי להעביר לאחר את זכויותיו וחובותיו, או כל חלק מהם, ללא צורך בהסכמת הקונה להעברה, בכפוף לכך שהמוכר יוותר ערב כלפי הרוכש למילוי ההתחייבויות שהעביר. הקונה יפעל כמתחייב מהעברת זכויות כאמור.

118. הקונה לא יהיה זכאי למכור לצד שלישי את זכויותיו בדירה וזאת במשך 5 שנים ממועד קבלת טופס 4 לדירה או עד חלוף 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (אשר בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), לפי המוקדם מבניהם. הקונה גם לא רשאי להתקשר בהסכם כאמור שייחתם קודם חלוף 5 שנים מקבלת טופס 4 לדירה ו/או עד חלוף 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה כאמור לעיל. יחד עם זאת הרוכש יהיה רשאי להשכיר את הדירה למטרת מגורים בלבד.

119. בכפוף לאמור בסעיף 125 לעיל, עד לרישום זכויות החכירה בדירה על שם הקונה במרשם המקרקעין לא יהא הקונה רשאי להעביר לאחר את זכויותיו על פי החוזה וחוזה החכירה, או כל חלק מהן, אלא אם קיבל מראש ובכתב, את הסכמת המוכר לכך ואת הסכמת הרשות כאמור בחוזה החכירה. המוכר לא יסרב להעברת זכויות הקונה כאמור, אלא מטעמים סבירים ורלוונטיים לרישום הזכויות.

_____ _____
הרוכש הרוכש

נחתם בקרה בע"מ
09. 11. 2026
ג ב ד ק

120. בכפוף לאמור בסעיף 125 ו- 126 לעיל, המוכר יסכים להעברת זכויות הקונה כאמור לאחר (להלן: "**הנעבר**") רק בהתקיים התנאים המצטברים הבאים:

120.1 הקונה עמד בכל התחייבויותיו על פי החוזה, קיבל את החזקה בדירה וחתם על חוזה החכירה.

120.2 הומצאו למוכר המסמכים הבאים:

120.2.1 חוזה תקף וחתום שנערך בין הקונה לבין הנעבר בדבר העברת זכויות הקונה לנעבר או תצהירי הצדדים חתומים ומאומתים כדין בדבר העברת הזכויות כאמור ללא תמורה.

120.2.2 אישור מאת אוצר המדינה כי מס שבח, מס מכירה ומס רכישה בגין העברת הזכויות שולמו או שניתן פטור מתשלומם, וכי הוא מסכים להעברת הזכויות.

120.2.3 אישור מאת מנהל מס רכוש, הרשות המקומית והועדה המקומית לתכנון ובניה כי שולמו כל תשלומי החובה עד למועד העברת הזכויות וכי הם מסכימים להעברת הזכויות.

120.2.4 אישור של נציגות הבית המשותף על כך ששולמו כל הכספים המגיעים בגין הדירה עד למועד ההעברה.

120.2.5 אישור מכל מוסד פיננסי שנתן הלוואה לקונה וקיבל מהמוכר ו/או מהמינהל התחייבות לרישום משכנתא לטובתו, כי ההלוואה סולקה במלואה או נגררה לנכס אחר, ומכתב של המוסד הפיננסי המשחרר את המוכר מהתחייבותו לרישום משכנתא כאמור.

120.2.6 אישור מאת הבנק בדבר הסכמתו לביצוע ההעברה.

120.2.7 אישור בדבר הסכמת הרשות להעברה. במידה שנרשמו זכויות הקונה בספרי רשות מקרקעי ישראל, יומצא למוכר אישור הרשות כי נרשמה אצלו העברת הזכויות לנעבר וכן שטר העברת זכות שכירות חתום על ידי הרשות על פי הפנית המוכר.

120.2.8 יפוי כוח נוטריוני לטובת המוכר, חתום על ידי הנעבר, בנוסח שיהא מקובל אצל המוכר באותה עת או בנוסח החתום על ידי הקונה (לפי בחירת המוכר).

120.2.9 כתב העברת זכויות בנוסח שיקבע על ידי המוכר, חתום על ידי הקונה והנעבר.

120.2.10 הקונה יתן תצהיר המעיד שזכויותיו בדירה חופשיות מכל שעבוד, משכון, משכנתא וזכות צד שלישי מכל סוג שהוא.

120.2.11 דמי טיפול בהעברת הזכויות בסך הנקוב בצו הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מירבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), התש"ס - 1999, על תיקוניו (להלן: "**הצו**") או בהוראת כל דין רלוונטית אחרת שתבוא במקום הצו, אשר יהיו בתוקף במועד ביצוע העברת הזכויות. דמי הטיפול ישולמו בהמחאה בנקאית לפקודת עורכי הדין.

120.2.12 כל מסמך או אישור אחרים שיהיו דרושים לשם ביצוע העברת הזכויות.

בפרק זה "**העברה**" - בכל דרך שהיא לרבות הסבה, ויתור, שעבוד או המחאה, בתמורה או ללא תמורה.

120.3 ההוראות המפורטות לעיל תחולנה מנעבר לנעבר עד לרישום הזכויות בדירה בלשכת רישום המקרקעין.

**<u>הפרות ותרופות</u>**

121. מועדי תשלום התמורה למוכר הינם תנאי עיקרי בחוזה, ואיחור בפירעון התמורה או כל חלק ממנה תיחשב כהפרה יסודית של החוזה ובלבד שהמוכר נתן לקונה ארכה בדרך של הודעה בכתב, והקונה לא תיקן את ההפרה בתוך 10 ימים ממועד מתן הארכה, ותזכה את המוכר בביטול החוזה .

122. בכל מקרה של פיגור בתשלום, ישלם הקונה למוכר החל ממחרת היום שנועד לתשלום ועבור כל תקופת הפיגור עד לביצוע התשלום בפועל, ריבית פיגורים שמגלמת בתוכה גם הפרשי הצמדה בשיעור שלא יעלה על 8% ריבית שנתית. מובהר, כי גם במקרה בו המוכר יפגר בביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים החלים עליו בהתאם להוראות הסכם, ישלם המוכר לקונה בנוסף לתשלום גם את ריבית הפיגורים, החל מהיום הראשון לפיגור ובלבד שחלפו שבעה ימים מהמועד הקבוע לתשלום.

_____ _____

הרוכש הרוכש

נוסח בקרה בע"מ
09. 11. 2026
ג ב ד ק

123. במקרה של הפרה יסודית של החוזה על ידי הקונה המזכה את המוכר בביטול החוזה, ישלם הקונה למוכר פיצוי מוסכם מראש בשיעור של 2% מהתמורה כפיצוי בגין עלויות החלפה (של הקונה בקונה אחר). סכום הפיצוי ישא הפרשי הצמדה וריבית כאמור בהוראות החוזה ביחס לתמורה, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכר על פי דין ובכפוף לו. המוכר יהיה רשאי לחלט לטובתו את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לו על ידי הקונה.

124. בוטל החוזה בנסיבות בהן קיימים תשלומים בני השבה מהמוכר לקונה (להלן: "**הכספים**"), יחולו ההוראות הבאות:

124.1 התשלומים ששילם הקונה למוכר במסגרת החוזה ישאו הפרשי הצמדה וריבית כחוק, בהתאם לנספח התשלומים.

124.2 המוכר יחלט מתוך הכספים את סכום הפיצוי המוסכם האמור בסעיף 130 בלבד.

124.3 במידה שהקונה קיבל הלוואה ממוסד פיננסי שלטובתו ניתנה על ידי המוכר ו/או הרשות התחייבות לרישום משכנתא, יהא המוכר רשאי, לפי שיקול דעתו הסביר, להעביר למוסד הפיננסי כספים לצורך שחרור המוכר ו/או הרשות מהתחייבויותיהם כלפי המוסד הפיננסי.
הקונה מאשר למוכר להעביר כספים כאמור לבנק הקונה, על פי מכתב כוונות שיומצא מאת בנק הקונה וכל טענה שתהא לקונה בעניין הסכומים הנקובים במכתב הכוונות תהא כלפי המוסד הפיננסי בלבד.

124.4 יתרת הכספים, לאחר ביצוע החילוט ופירעון ההלוואה האמורים בסעיפים לעיל, תוחזר לקונה 45 יום לאחר שהקונה פינה את הדירה, ובמקרה שבו טרם הועברה החזקה בדירה תוך 45 יום ממועד הביטול, בערכם הריאלי.

125. כל הסעדים האמורים בסעיפים **128** עד 124לעיל אין בהם בכדי לגרוע מכל זכות ו/או טענה ו/או סעד העומדות למוכר על פי החוזה ועל פי כל דין, אולם הכל בכפוף להוראות חוק החוזים (תרופות).

**<u>כללי</u>**

126. **פרשנות**

126.1 הכותרות בחוזה הינן לנוחות העיון בלבד, ולא תשמשנה לפרשנותו.

126.2 כל הנאמר בלשון יחיד - גם נקבה/רבים במשמע וכן להיפך.

126.3 במקרה של סתירה בין מסמכי החוזה, תהיה העדיפות על פי הסדר הבא: החוזה, המפרט, התשריט.

126.4 תנאי החוזה משקפים וממצים את המוסכם בין הצדדים.

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

126.6 שום איחור בשימוש בזכות על ידי המוכר לא ייחשב כויתור מצידו והוא רשאי להשתמש בזכויותיו על פי החוזה ועל פי כל דין בכל עת שימצא לנכון.

126.7 כל סכום בחוזה אשר לא נקבע מועד לתשלומו ישולם בתוך שבעה ימים מדרישת המוכר.

126.8 למרות כל האמור בחוזה זה ולמען הסר ספק, לא יהא המוכר רשאי להצמיד למי מיחידות הדיור בפרויקט כל חלק מהרכוש המשותף, למעט חניה מחסן וגינה . כמו כן לא יהא רשאי להשאיר בחזקתו כל חלק מהרכוש המשותף, לרבות ובפרט זכויות בנייה עודפות. כוחו של סעיף זה גובר על כל סעיף נוגד בהסכם.

126.9 הקונה מאשר, כי בהתאם לדרישות משרד הבינוי והשיכון לא יהא רשאי הוא למכור את דירתו במשך 5 שנים מיום קבלת החזקה בדירה או 7 שנים ממועד ההגרלה, לפי המוקדם מביניהם. הערת אזהרה על עניין זה תירשם בלשכת רישום המקרקעין או בחברה האחראית לביצוע הליכי הרישום והעברת הזכויות עד לרישום במרשם המקרקעין. ידוע לקונה, כי במידה ויפר הוראה זו וימכור את דירתו לפני תום התקופה האמורה ישלם פיצוי מוסכם וקבוע מראש למשרד הבינוי והשיכון בסך של 450,000 ₪ . יובהר, כי אין באמור בהוראת סעיף זה כדי להטיל על המוכר אחריות מכל מין וסוג לגבי הגבלת הקונה כאמור והמדובר במערכת יחסים שבין הקונה ומשרד הבינוי והשיכון בלבד.

_____ _____
הרוכש הרוכש

נמסר בקרה בע"מ
09. 11. 2026
ג ב ד ק

**127. יחידי הקונה**

127.1 התחייבויות יחידי הקונה בחוזה הן ביחד ולחוד ובערבות הדדית. כל אחד מיחידי הקונה ערב כלפי המוכר למשנהו לקיום החוזה, ערבות זו לא תפקע גם במקרה של מתן ארכה/הנחה כלשהי על ידי המוכר לאחד מיחידי הקונה.

127.2 הסכמה, פעולה וחתימה של מי מיחידי הקונה תחייב את כל יחידי הקונה כלפי המוכר, למעט לעניין בקשה לביטול החוזה. עם זאת , מוסכם כי אין בכך בכדי לשחרר את כל אחד מיחידי הקונה מהחובה לחתום ו/או לבצע בעצמו פעולות כנדרש על פי החוזה.

127.3 בכל מקרה שהמוכר יהיה רשאי לבטל את החוזה לגבי אחד מיחידי הקונה הוא יהיה רשאי לבטל את החוזה ביחס לכל יחידי הקונה, לפי שיקול דעתו הסביר.

127.4 אם הקונה הוא תושב חוץ עליו לקיים את הוראות החוק הישראלי החלות על תושבי חוץ המתקשרים בחוזה כגון חוזה זה לרבות חוק הפיקוח על מטבע חוץ תשל"ח - 1978.

127.5 אם הקונה הינו קטין או פסול דין עליו לקבל את אישור בית המשפט המוסמך להתקשרות על פי החוזה, תוך 60 יום מחתימתו. לא המציא הקונה למוכר את האישור בתוך מועד זה, יהיה המוכר רשאי לבטל את החוזה לאלתר לאחר קבלת אישור משרד השיכון לביטול החוזה.

128. ספרי המוכר וחשבונותיו יהוו ראיה לכאורה לאמור בהם.

129. הודע לקונה שעורכי הדין מייצגים את המוכר בלבד בעסקה נשוא החוזה הודע לקונה שעורכי הדין ייצגו את המוכר בהליכים עתידיים הנובעים מן העסקה נשוא החוזה אף אם יהיו אלה כנגד הקונה. כן הודע לקונה כי הוא רשאי להיות מיוצג בחוזה זה על ידי עורך דין מטעמו.

130. הודע לקונה כי המוכר יפעל בשטח הפרוייקט להמשך שיווקו באמצעים שונים לרבות תליית שלטים, עריכת ירידי שיווק, חלוקת חומר פרסומי וכיוצ"ב, אשר יהיו בגודל ומיקום סבירים ועלותם תחול על המוכר בלבד. המוכר רשאי להציב על הקירות החיצוניים של הבניינים שילוט של שטחי המסחר ו/או שלט לוגו הנושא את שם המוכרת ו/או את שם הפרויקט ו/או סמל ו/או סימן זיהוי של המוכרות ו/או של הפרויקט לאחר תום עבודות הבניה, לפי שיקול דעתו הסביר, לרבות על גבי גג הבניין ו/או קירותיו החיצוניים של הבניין ו/או בכל חלק אחר מהרכוש המשותף ובלבד שאין בו כדי להפריע לשימוש הסביר של הרוכש בדירה ו/או ברכוש המשותף ובהתאם להוראות כל דין ו/או רשות. מובהר כי לאחר שחלפו שנתיים ממועד מסירת הדירה האחרונה בפרויקט, הרוכשים ו/או נציגות הבית המשותף יחליטו אם ברצונם להסיר את השילוט שנמצא בשטחי המגורים של הפרוייקט ויודיעו על כך למוכר. כמו כן, הוצאות הצבת השילוט ותחזוקתו, לרבות תשלום צריכת החשמל ופירוק השילוט, יחולו על המוכר בלבד כולל עלויות הסרת השילוט.

131. ביצוע התחייבויות המוכר לפי החוזה מותנה בכך שהקונה יקיים תחילה את התחייבויותיו על פי החוזה, במלואן ובמועדן.

132. הקונה לא יהא זכאי לקזז כל סכום שיגיע לו מאת המוכר (אם יגיע) מכל סיבה שהיא, כנגד חוב של הקונה כלפי המוכר.

133. כתובות הצדדים הן כנקוב במבוא לחוזה וממועד מסירת החזקה בדירה תהא כתובת הקונה - בדירה. כל הודעה שתשלח על ידי צד למשנהו לפי הכתובות הנ"ל תחשב כאילו הגיעה ליעדה עם הנחתה בכתובות הנ"ל על ידי שליח, או בתום 72 שעות מעת מסירתה למשלוח בדואר רשום, או במועד מסירתה בפועל, לפי המוקדם.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

_____
המוכר

_____ _____
הרוכש הרוכש

הוגש בקרה בע"מ
09. 11. 2026
ג ב ד ק

# פרויקט " אליה על הפארק 2" – בבאר-שבע
## נספח ג'
**לחוזה שנערך ונחתם בבאר-שבע ביום «תאריך»**

**בין:** **י.אליה ובניו יזמות וקבלני בניין בע"מ, ח.פ. 511422701**
מרחוב אברהם רוזנמן 132 , ת.ד. 101 , נתיבות
(להלן: "**המוכר**") מצד אחד;

**לבין:** **«שם_רוכש_1» ת.ז. «תז_רוכש_1»**
**«שם_רוכש_2» ת.ז. «תז_רוכש_2»**
**«כתובת_רוכשים»**
**טלפון: «טלפון_1» ; «טלפון_2»**
**מייל: «מייל_1» ; «מייל_2»**
(שניהם ביחד ולחוד להלן: "**הקונה**") מצד שני;

**מוסכם בין הצדדים, כדלקמן –**

1. **<u>תיאור הדירה</u>**

**דירה מס'** **«מס_דירה»** **בת «מס_חדרים»** חדרים (כולל ממ"ד, הנחשב חדר), מטבח, שירותים ואמבטיה **בקומה «קומה» בנין מס' «מס_בנין» , כניסה «כניסה», חניה מס' «חניה»** במקרקעין הידועים כמגרשים מס' 164, 165, 166 לפי תוכנית מס' 605-0543108 (וכמגרש A164 בהתאם לתשריט איחוד שאושר ביום 25.1.24 על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה באר שבע ותוכנית מפורטת מס' 605-1300235) מתחם מס' 61375, בשטח כולל של כ- 11,570 מ"ר, המיועד לבניית 132 יח"ד בשכונת רמות בעיר באר שבע, הידועים כגוש 38421 חלקות 37, 38, 39 (בשלמות) (חוזה מס' 800007958 ברשות מקרקעי ישראל ), במסלול "מחיר מטרה".

והכל כמסומן בתשריט הרצ"ב.

2. **<u>מועד המסירה</u>**

מועד מסירת הדירה לקונה הינו: **<u>1.9.2029</u>**

3. **<u>התמורה</u>**

א. התמורה הינה _____ ש"ח כולל מע"מ, (במילים: _____ש"ח בלבד, כולל 18% מע"מ.) ותשולם בשקלים חדשים בלבד בשלבים ובמועדים כמפורט בנספח זה.

ב. התמורה תהא צמודה למדד באופן המפורט בסעיפים 77-75 לחוזה.

ג. "המדד הבסיסי" לצורך חישוב הפרשי הצמדה הינו מדד תשומות הבניה הידוע ביום קבלת היתר הבניה או ביום החתימה על ההסכם (לפי המאוחר) שהינו מדד חודש _____ שפורסם ביום _____.

ד. שכ"ט עו"ד בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות) התשע"ה-2014 כלול במחיר הדירה.

4. **<u>תשלומים</u>**

הקונה ישלם את התמורה בתוספת הפרשי הצמדה למדד במועדים ובסכומים כדלהלן:

א. סך של 7% ממחיר הדירה ישולם במעמד החתימה על חוזה. כל התשלומים ישולמו באמצעות פנקס השוברים. ככל ובמועד חתימת ההסכם טרם יהיה בידי המוכר פנקס השוברים, כי אז סכום התשלום הראשון ישולם בהמחאה לפקודת חשבון נאמנות שיפתח על ידי המוכר.

ב. סך של 13% ממחיר הדירה ישולמו תוך 45 יום מיום חתימת הסכם המכר, באמצעות ובכפוף לקבלת פנקס שוברים.

_____ _____
הרוכש הרוכש

עותק בקרה בע"מ
09. 11. 2026
ג ב ד ק

ג. סך של 17.5% ממחיר הדירה ישולם 7 חודשים מיום חתימת הסכם המכר.

ד. סך של 17.5% ממחיר הדירה ישולמו 15 חודשים מיום חתימת הסכם המכר.

ה. סך של 17.5% ממחיר הדירה ישולמו 22 חודשים מיום חתימת הסכם המכר.

ו. סך של 17.5% ממחיר הדירה ישולמו 29 חודשים מיום חתימת הסכם המכר.

ז. סך של 10% ממחיר הדירה ישולם עד למועד מסירת החזקה בדירה קרי עד ליום **1.9.2029**.

5. מובהר בזאת כי מחצית מכל תשלום שישלם הקונה למוכר בעד רכישת הדירה תוצמד למדד תשומות הבנייה. זאת, למעט 20% הראשונים ממחיר הדירה, המשולמים לפני כל תשלום אחר, שלא יוצמדו למדד כלשהו. פרט לאמור בסעיף זה, על מחיר הדירה הנקוב בחוזה לא תחול כל הצמדה או ריבית, למעט ריבית פיגורים.

6. ההצמדה למדד תיעשה בהתאם לשיעור העלייה ממדד הבסיס הידוע ביום חתימת החוזה ועד למדד הידוע ביום ביצוע התשלום.

7. ההצמדה כאמור לעיל, תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה החוזי, ואולם הוראות סעיף קטן זה לא יחולו במקרה שבו חל עיכוב במסירה בנסיבות התלויות ברוכש.

8. ביום 9.1.2025 התקבלה החלטת ועדת המכרזים של רמ"י בנוגע להוראות תיקון 9 לחוק המכר (דירות). החלטת ועדת המכרזים אימצה את מתווה הפשרה שנקבע בבג"ץ 4939/22 ומשכך, יעודכן הסכום במחיר הדירה בהתאם לנוסחה הקבועה בהחלטה.

9. מובהר בזאת כי הקונה רשאי להקדים תשלומים .

10. מובהר בזאת, כי בקשר לתשלומי הפרשי ההצמדה למדד, במידה והרוכש לא ישלם לאחר 14 ימים מיום דרישתו של המוכר את הפרשי ההצמדה למדד, יחשב אי התשלום כהפרה של הסכם המכר.

11. בכל מקרה של איחור בתשלום התמורה יחוייב הקונה בריבית, החל מהיום השביעי לאיחור – בשיעור הנזכר בחוזה, מהיום שנקבע לתשלום (כאמור בסעיף 4 לעיל) ועד ליום התשלום בפועל.

12. לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה המשמעות הנתונה לו בהסכם.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____
המוכר

**למען הסר ספק. תנאי למסירת החזקה בדירה לקונה הינו גמר תשלום על פי חשבון סופי אשר יכלול את בצוע כל התשלומים שחובתם על הקונה בהתאם לחוזה ולנספח זה.**

_____ _____
הרוכש הרוכש

נוסח בקרה בע"מ
09. 11. 2026
ג ב ד ק

**נספח ד' לחוזה מיום «תאריך»**

**יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר**

**אנו הח"מ**:

**«שם_רוכש_1» ת.ז. «תז_רוכש_1»**
**«שם_רוכש_2» ת.ז. «תז_רוכש_2»**

ממנים בזה את **י.אליה ובניו יזמות וקבלני בניין בע"מ, ח.פ. 511422701** (להלן: "החברה") ו/או מי מטעמה ו/או באי כוחה ה"ה ו/או יורם אליה נושא ת.ז. 023797715 ו/או יוסף אליה נושא ת.ז. 028966679 ו/או יפה קלימי נושאת ת.ז. 059593392 ו/או עו"ד שלמה אביטן רישיון מס' 17436 ו/או בנק דיסקונט לישראל בע"מ, בנק הפועלים בע"מ, בנק מזרחי טפחות בע"מ, בנק לאומי לישראל בע"מ, בנק עצמאות למשכנתאות ולפיתוח בע"מ, בנק אגוד לישראל בע"מ, הבנק הבינלאומי הראשון למשכנתאות לישראל בע"מ, בנק ירושלים בע"מ ו/או בנק אדנים למשכנתאות והלוואות בע"מ, בכולם ביחד וכל אחד מהם לחוד בתור מורשינו, ומייפים את כוחם וכח כל אחד מהם (להלן: "המורשה") לעשות בשמנו ובמקומנו את המעשים ו/או הפעולות המפורטים להלן ו/או כל אחד מהם, בשלמות או בחלקים, בעת ובעונה אחת ו/או בזמנים שונים:

1. לרשום על שמנו בחכירה לדורות ו/או בחכירת משנה לדורות ו/או בעלות בהתאם להחלטת רשות מקרקעי ישראל את הזכויות **דירה מס'** «**מס_דירה**» **בת** «**מס_חדרים**» **חדרים (כולל ממ"ד) בקומה** «**קומה**» **בניין מס'** «**מס_בנין**» **כניסה** «**כניסה**»**,** לפי רישומי החברה (להלן: "**הבית/הדירה**") בפרוייקט אשר יבנה על גבי מקרקעין הידועים כמגרשים מס' 164, 165, 166 לפי תוכנית מס' 605-0543108 (וכמגרש **A164** בהתאם לתשריט איחוד שאושר ביום 25.1.24 על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה באר שבע ותוכנית מפורטת מס' 605-1300235) מתחם מס' 61375, בשטח כולל של כ- 11,570 מ"ר, המיועד לבניית 132 יח"ד בשכונת רמות בעיר באר שבע, הידועים כגוש 38421 חלקות 37, 38, 39 (בשלמות) (חוזה מס' 800007958 ברשות מקרקעי ישראל) (להלן: "**הפרוייקט**" ו/או "**המקרקעין**").

2. קרקע: - מיופי הכח רשאים להכין על הקרקע ו/או לעשות ולרשום כל פעולה ותכנית של חלוקה, פיצול, איחוד, הפרדה וכל פעולת פרצלציה, כפי שימצא/ו לנכון ולחתום בשמנו ובמקומנו על כל מסמך בקשר לפעולות הנ"ל או חלק מהן.

3. רישום הבית: - לרשום את הבית כבית משותף, בין בנפרד ובין ביחד עם מבנה/ים אחר/ים על הקרקע או חלק ממנה.

4. לבקש מדי פעם ולהסכים לתיקון ו/או שינוי צו הבתים המשותפים לגבי הבית, לצמצם או להגדיל את הרכוש המשותף, לשנות חלקים ברכוש המשותף, להוסיף יחידות לבית המשותף, לגרוע יחידות, לבטל יחידות, למזג יחידות.

5. לבטל את התקנון המצוי של בית משותף שבתוספת לחוק המקרקעין תשכ"ט 1969 כולו או חלק מהוראותיו ולרשום תחתיו תקנון אחר כפי שימצאו לנכון.

6. לרשום לגבי זכויותינו בדירה הערות אזהרה לטובתנו וכן לטובת בנקים למשכנתאות או לטובת כל גוף אחר להבטחת הלוואות שנקבל מאת הבנקים ו/או הגופים הנ"ל.

7. להסיר הערות אזהרה, לרשמן מחדש, ליחד הערות לגבי הדירה לאחר או עם רישום הבית המשותף.

8. לרשום הודעות משכון אצל רשמי המשכונות לתקנן ו/או לבטלן מפעם לפעם וכן לרשמן מחדש.

9. לבצע את כל הפעולות הדרושות כתוצאה מביטול הסכם בינינו ובין החברה ובכלל זה לדווח על ביטול ההסכם לרשות מיסוי מקרקעין, לרשות המקומית, לגופי התכנון השונים ולכל רשות מוסמכת אחרת, כפי שמיופי הכוח ימצאו לנכון, לחתום על תצהירי ביטול עסקה בשמנו ולשולחם לרשויות המיסים ולשם כך לחתום על כל מסמך או שטר הנדרש לפי דין לצורך ביטול העסקה בהתאם להוראות ההסכם.

10. לרשום בשמנו ובמקומנו משכנתאות על הקרקע, חלקים ממנה, על הבניין והדירה ועל זכויותינו בדירה לטובת בנקים, מוסדות כספיים וגופים כאמור, וכן לשעבד את זכויותינו החוזיות לגבי הקרקע, הבניין, הדירה ו/או חלק מהם לטובת בנקים ו/או מוסדות כספיים ולחתום בשמנו ובמקומנו על כל מסמך שיידרש לשם כך.

11. למשכן בכל צורה ואופן שהוא בשמנו ובמקומנו במשכנתא, על-פי חוק המקרקעין תשכ"ט 1969 ו/או על-ידי משכון על-פי חוק המשכון תשכ"ז 1967 על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או על-פי כל חוק אחר בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (ולהלן: "המשכנתא") את זכות הבעלות ו/או החכירה הראשית וגם בערבות ו/או בערבות הדדית ביחד עם הממשלה, חברה אגודה ו/או אישיות משפטית אחרת ובין שהיא תרשם בלי אחריות ו/או ערבות הדדית ובין שתרשם במשכנתא ראשונה בדרגה אחרת ובין שתרשם עם

_____ _____
הרוכש הרוכש

נוסח בקרה בע"מ
09. 11. 2026
ג ב

משכנתאות או זכויות אחרות, והכל כפי שימצאו לנכון, ולרבות תוך ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב 1972 ו/או לפי סעיפים 38 ו- 39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז – 1967 כפי שיתוקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין שישנו היום ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל.

12. לבקש בשמנו היתר בניה לשם בניה, הריסה, שינוי, תוספת מבנים או חלק מהם ע"ג הקרקע או חלק ממנה ולחתום בשמנו ובמקומנו על כל המסמכים שיידרשו לשם כך.

13. לרשום חכירה לדורות ו/או חכירת משנה לדורות על הקרקע או חלק ממנה, בבניין או בחלק ממנו, בדירה ובכל מבנה שיבנה על הקרקע, או על חלקים ממנה על שם חברה או אחרים.

14. לחתום בשמנו ובמקומנו בקשר לקרקע ו/או חלק ממנה, הבניין ו/או חלק ממנו, הדירה וכל מבנה שיבנה על הקרקע ו/או חלקים מהם על הסכמים וחוזים ובייחוד חוזי חכירה עם מנהל מקרקעי ישראל.

15. לשם ביצוע המטרות והפעולות המנויות ביפוי כח זה, כולן או מקצתן, ומבלי לפגוע בכלליות ההרשאה, הננו מרשים את מרשי/נו הנ"ל: -

(1) להופיע בשמנו במינהל מקרקעי ישראל בלשכת רישום המקרקעין, במחלקת המדידות, ועדות לתכנון ולבניה, שלטונות מס שבח מקרקעין ובכל משרדים אחרים, ממשלתיים, עירוניים, ציבוריים ואחרים, ולחתום בשמנו ובמקומנו על תעודות, בקשות הצהרות, התחייבויות, הסכמים, תביעות, וויתורים, תכניות, מפות, שטרי חכירה מכל דרגה שהיא, שטרי ביטול חכירה ושטרי רישום חכירה חדשים, שטרי מכר, שטרי משכנתא, שטרי עסקה מסוג כלשהו, בקשות והסכמות לרישום הערות אזהרה, הסרתן ורישומן מחדש, רישום בית משותף, תקנון מוסכם ובדרך כלל על כל תעודה, מסמך ושטר הדרוש לביצוע המעשים המפורטים בהרשאה הנוכחית, כולם או מקצתם.

(2) לעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט 1969 ו/או חוק המשכון תשכ"ז 1967 ו/או כל חוק אחר שבתוקף ו/או שיהיה בתוקף במקום ו/או בנוסף לחוק המקרקעין תשכ"ט 1969, ו/או חוק המשכון תשכ"ז 1967 לרבות כל התיקונים שייעשו בחוק הנ"ל, או בכל חלק מהם, לתקן כל מיני רשומים בנוגע לנכסים, לרשום משכנתא ו/או משכנתאות, הערות אזהרה, לדרוש רשום הנכסים ו/או חידוש רישומם ו/או הפרדה ו/או אחוד, לבקש צו רישום בפנקס בתי משותפים ו/או תיקונו ו/או ביטולו, לתבוע חלוקה, פנוי חזקה, החזרת חזקה, הסרת עקול, תשלום שכר דירה, דמי חכירה וכל מיני זכויות ו/או שינויים ו/או להתנגד להם ו/או לבוא לידי הסכמים בעניינים הנוגעים בנכסים הנ"ל עם כל אדם ו/או גוף שהוא לרבות שותפים, ו/או לפרק שותפות ו/או לייצגנו בפני נציגות בית משותף ו/או באסיפה כללית ולהצביע בשמנו ובמקומנו.

(3) למנות עורכי דין, מודדים, שמאים, ארכיטקטים ובעלי תפקידים אחרים.

(4) לשלם את כל המיסים, האגרות, ההיטלים, הארנונות, ההוצאות והתשלומים לכל רשות, גוף ואדם שיהיו דרושים לשם ביצוע הפעולות הנזכרות ביפוי כח זה, או חלק מהן.

(5) מורשנו יהיו רשאים להעביר יפוי כח והרשאה זה לאדם או לאנשים אחרים ולמנות איש או אנשים אחרים להיות מורשים שלנו לגבי כל או חלק מהכוחות שנמסרו ל ידנו על-פי הרשאה זו.

(6) כמו כן, אנו מסכימים בזה במפורש , כי מיופה הכח יהא רשאי לייצג גם את הצד השלישי בעסקה זו.

(7) הרשאה זו היא בלתי חוזרת ואין אנו רשאים לבטלה או לשנותה וההרשאה ניתנה להבטחת זכויותיה של החברה וכן של כל בנק, מוסד כספי או גוף אחר כמפורט בסעיף 4 לעיל וזכותם תלויה בביצוע נשוא השליחות על-פי הרשאה זו אשר נחתמה בתמורה.

**ולראיה באו הצדדים על החתום :**

_____ _____

הרוכש הרוכש

נוסח בקרה בע"מ
09. 11. 2026
ג ב ד ק

**נספח ה' 1 – נספח רוכשים להסכם רכישת יחידה בפרויקט לגביו נחתם הסכם מימון עם בנק**

פרטי הרוכש
שם: «**שם_רוכש_1**» **ת.ז.** «**תז_רוכש_1**» , «**שם_רוכש_2**» **ת.ז.** «**תז_רוכש_2**» טלפון נייד: «**טלפון_1**» ; «**טלפון_2**»
, כתובת «**כתובת_רוכשים**» (להלן: "**הרוכש**")

# נוסח המסמך יצורף לאחר פתיחת הליווי הבנקאי

**ולראיה באו הצדדים על החתום במועד ובמקום הנזכרים בכותרת הסכם הרכישה:**

_____
המוכר

_____ _____
הרוכש הרוכש

נמסר בקרה בע"מ
09. 11. 2026
ג ב ד ק

**נספח ה'2 להסכם מכר (יכנס לתוקף רק עם קבלת פנקס שוברים)**
**מיום «תאריך»_**

**בין:** **י.אליה ובניו יזמות וקבלני בניין בע"מ, ח.פ. 511422701**
מרחוב אברהם רוזנמן 132 , ת.ד. 101 , נתיבות
(להלן: "**המוכר**") מצד אחד;

**לבין:** **«שם_רוכש_1» ת.ז. «תז_רוכש_1»**
**«שם_רוכש_2» ת.ז. «תז_רוכש_2»**
**«כתובת_רוכשים»**
**טלפון: «טלפון_1» ; «טלפון_2»**
**מייל: «מייל_1» ; «מייל_2»**
(שניהם ביחד ולחוד להלן: "**הרוכש**")

**מצד שני;**

על אף האמור בהסכם המכר מוסכם בין הצדדים כלהלן:

1. אנו מאשרים, כי קיבלנו את השוברים ביום _____ וכי ידוע לנו שבמידה והשוברים ילכו לאיבוד ו/או החברה תצטרך להנפיק את השוברים בשנית מכל סיבה אחרת עלות השוברים תהא בסך של 1,000 ₪ ותחול עלינו .

כמו כן, אם תחול טעות במילוי איזה מהשוברים , השובר לא ייזרק אלא ירשם עליו מבוטל.

**2.** אנו מסכימים כי העתק טופס זה וכן שמותינו, כתובותינו ומספרי הטלפון שלנו יימסרו לבנק המלווה כהגדרתו בהסכם המכר, ויוחזקו במאגרי המידע שלו. ידוע לנו כי הבנק עשוי לפנות אלינו לצורך שיווק שירותים בנקאיים, לרבות באמצעות דיוור ישיר כמשמעו בחוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981, ולא תהיה לנו כל טענה בקשר לכך. ידוע לנו שלא חלה עלינו חובה חוקית להסכים למסירת המידע הנ"ל.

**ולראיה באנו על החתום:**

_____ _____
הרוכש הרוכש

נוסח בקרה בע"מ
09. 11. 2026
ג ב ד ק

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

אני/נו «**שם_רוכש_1**» **ת.ז.** «**תז_רוכש_1**» , «**שם_רוכש_2**» **ת.ז.** «**תז_רוכש_2**» (להלן-"**הרוכש**") לאחר שהוזהרנו , כי עלינו להצהיר את האמת וכי נהיה צפויים לעונשים הקבועים בחוק מצהירים בזאת כלפי **י.אליה ובניו יזמות וקבלני בניין בע"מ, ח.פ. 511422701** (להלן-"**החברה**") כדלקמן :

זכינו בהגרלה לבחירה ורכישת דירה מהחברה בפרוייקט במסלול "מחיר מטרה" בבאר-שבע שהחברה מתכוונת להקים על המקרקעין הידועים כמגרשים מס' 164, 165, 166 לפי תוכנית מס' 605-0543108 (וכמגרש A164 בהתאם לתשריט איחוד שאושר ביום 25.1.24 על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה באר שבע ותוכנית מפורטת מס' 605-1300235) מתחם מס' 61375, בשטח כולל של כ- 11,570 מ"ר, המיועד לבניית 132 יח"ד בשכונת רמות בעיר באר שבע, הידועים כגוש 38421 חלקות 37, 38, 39 (בשלמות) (חוזה מס' 800007958 ברשות מקרקעי ישראל ) (להלן: "המקרקעין" ו/או "הדירה").

ידוע כי תנאי למימוש זכייתנו לרכישת דירה מהחברה הוא שנצהיר הצהרת אמת בדבר העדר יחסים מיוחדים בינינו לבין החברה ו/או הקבלן ו/או מי מטעמה כמפורט להלן :

**לפיכך אני מצהירים כלהלן :**

לא אנו ולא קרוב משפחה שלנו , איננו שותפים ו/או עובדים של החברה או מי מבעליה.

לא אנו ולא קרוב משפחה שלנו , איננו סוכנים בלעדיים ו/או מפיצים בלעדיים ו/או בעלי זכיון בלעדי של החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרוב משפחה של מי מבעליה.

החברה ו/או מי מבעליה ו/או קרוב משפחה של מי מבעליה אינו שולט בנו ו/או בקרוב משפחה שלנו, חוקית או מעשית, באופן המאפשר לנו להגביל או לכוון את פעולותינו.

"קרוב משפחה" לעניין הצהרתנו זו : בן זוג, אח , אחות, הורה, הורי הורה, הורה של בן זוג , צאצא, צאצא של בן זוג, ובן זוגו של כל אלה.

אנו מצהירים , כי תוכן תצהירנו אמת, וכי אם יתברר שהצהרתנו זו כולה או חלקה, אינה אמת, אנו נפצה ונשפה את החברה ו/או את מי מבעליה בגין כל נזק שיגרם להם , וכי ידוע לנו כי יתכן שאף תבוטל זכייתנו לרכישת הדירה.

_____ _____

**הרוכש** **הרוכש**

**אישור**

הנני מאשר כי ביום «תאריך» הופיע בפני עו"ד אביטן שלמה במשרדי ברח' טרומפלדור 92 , באר-שבע, «**שם_רוכש_1**» **ת.ז.** «**תז_רוכש_1**» , «**שם_רוכש_2**» **ת.ז.** «**תז_רוכש_2**» לאחר שהוזהרו כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן , אישר/ו את נכונות ההצהרה וחתם/מו עליה.

_____

**חתימת עו"ד**

_____ _____

הרוכש הרוכש

נוסח בקרה בע"מ
09. 11. 2026
ג ב ד ק

**נספח ז' – תצהיר – חסר קרקע ביעוד למגורים**

הריני מצהיר , כי אין לי ו/או לתא המשפחתי ו/או למי מיחידיו ( "יחידיו – יחיד או בן זוג , לפי העניין וילדיהם שטרם מלאו להם 21 (ולמעט ילד נשוי) ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם ) זכויות (בחלק שעולה על שליש) בקרקע המיועדת למגורים , על פי תוכנית מאושרת , מכוחה ניתן להוציא היתר בניה , כמפורט להלן :

בעלות/חכירה/ חכירה לדורות/ בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב תשל"ב- 1972 . -
-זכות עפ"י חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/לחכירה /לחכירה לדורות או בכל דרך אחרת (כגון : ירושה /מתנה/נאמנות וכיו"ב ) .
זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן-"קיבוץ") ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברות בקיבוץ.

הריני/ו מצהיר/ים כי ככול ויהיה/יו בידי/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו, זכויות כמופרט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר מטרה, אדווח זאת למשב"ש, וכי לא אחשב/נחשב כחסר קרקע ביעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל, ולא ניתן לחתום על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר מטרה נשוא הזכייה.

**הגדרות :**

**תא משפחתי:**
זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף , עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל) .-

זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של חסר דירה .

-הורה עצמאי, (חד הורי/ת ) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה , המתגורר עימו דרך קבע ונמצא בחזקתו .

_____ _____
**הרוכש** **הרוכש**

**אישור**

הנני מאשר כי ביום «תאריך» הופיע בפני עו"ד אביטן שלמה במשרדי ברח' טרומפלדור 92 , באר-שבע, **«שם_רוכש_1» ת.ז. «תז_רוכש_1» , «שם_רוכש_2» ת.ז. «תז_רוכש_2»** לאחר שהוזהרו כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן , אישר/ו את נכונות ההצהרה וחתם/מו עליה.

_____
**חתימת עו"ד**

_____ _____
הרוכש הרוכש

נוסח בקרה בע"מ
09. 11. 2026
ג ב ד ק

**נספח ח'- כתב התחייבות כלפי התאגיד הבנקאי המלווה**

נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם המכר שנחתם ביום «תאריך» בין **י.אליה ובניו יזמות וקבלני בניין בע"מ, ח.פ. 511422701** (להלן"המוכר") ובין «**שם_רוכש_1**» **ת.ז.** «**תז_רוכש_1**» , «**שם_רוכש_2**» **ת.ז.** «**תז_רוכש_2**» (להלן-"ביחד ולחוד : "הקונה") שכתובתו לצורך משלוח הערבויות שינפיק הבנק המלווה לטובתו , הינה רח' «**כתובת_רוכשים**»

**הצדדים מצהירים מאשרים ומתחייבים בזה כלהלן :**

1. ידוע לקונה, כי המוכר מקבל אשראי ו/או שירותים מבנק מזרחי טפחות בע"מ ובכלל גם ערבות לפי בקשת המוכר או הקונה לזכות מי מהם (כל אלה, האשראי, שירותי הבנק המלווה והערבויות להלן-"האשראי").

2. ידוע לקונה , כי מתן האשראי בידי הבנק המלווה מותנה בין היתר, בהתחייבויות הקונה על פי נספח זה.

3. המוכר מצהיר, כי פתח את חשבון הפרוייקט **חשבון מספר 620008 בנק מזרחי טפחות בע"מ סניף 426 בעיר באר שבע,** וכי חשבון הפרוייקט על תכולתו עתה ובעתיד משועבד לבנק (להלן : "חשבון הפרוייקט").

4. המוכר מצהיר , כי הדירה היא חלק מפרוייקט לבניית בניין מגורים במקרקעין אשר יבנה במקרקעין הידועים כמתחם **מגרש** כמגרשים מס' 164, 165, 166 לפי תוכנית מס' 605-0543108 (וכמגרש **A**164 בהתאם לתשריט איחוד שאושר ביום 25.1.24 על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה באר שבע ותוכנית מפורטת מס' 605-1300235) מתחם מס' 61375, בשטח כולל של כ- 11,570 מ"ר, המיועד לבניית 132 יח"ד בשכונת רמות בעיר באר שבע, הידועים כגוש 38421 חלקות 37, 38, 39 (בשלמות) (חוזה מס' 800007958 ברשות מקרקעי ישראל ), במסלול "מחיר מטרה" (להלן :"**הפרוייקט**").

5. תשלום לחשבון הפרוייקט יבוצע בהתאם לאמור בהסכם המכר.

6. המוכר מצהיר, כי על פי ההסכם בינו לבין הבנק, כל שינוי במחיר, במועדי התשלום וכן שינויי בנייה מהותיים טעונים הסכמת הבנק מראש ובכתב, וללא הסכמה כזו לא יהיו לשינויים האמורים תוקף כלפי הבנק . הבנק עלול שלא להתחשב בשינויים אלה אם יחליט להמשיך ולסיים הבנייה.

7 . הקונה מסכים ומאשר, כי זכותו של הבנק או של כל מי מטעמו, או כל מי שהבנק יעביר לו את זכויותיו או החובות הנוגעים לפרוייקט, באם הבנק יבחר בכך, להמשיך בעצמו ו/או באמצעות אחרים, בהקמת הפרוייקט למקרה שהמוכר לא יעמוד בהתחייבויותיו כלפי הבנק להקמת וביצוע הפרוייקט. במקרה כזה , על פי דרישות הבנק בכתב, מתחייב הקונה לשלם לבנק או לכל מי מטעמו, את כל הסכומים המגיעים ואשר יגיעו ממנו למוכר על פי הסכם המכר ולבצע את כל יתר התחייבויותיו על פי הסכם המכר , כלפי הבנק ו/או כל מי מטעמו.

בחר הבנק להמשיך בעצמו או באמצעות אחרים בביצוע או בהקמת הפרוייקט , יסיים את הפרוייקט במועד המסירה כפי שנקבע בהסכם המכר , או תוך תקופה של תשעה חודשים מיום שמונה כונס נכסים, המאוחר מבין השניים , אלא אם קבע בית המשפט אחרת.

8. הבנק זכאי להחליף את הערבות שנתן לקונה בערבות דומה לפי הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) , התשל"ה- 1974 , וייתן הודעה על כך לקונה.

**ולראיה באו הצדדים על החתום :**

_____ _____

הרוכש הרוכש

נוסח בקרה בע"מ
09. 11. 2026
ג ב ד ק

**כתב התחייבות חסר דירה רוכש דירה במחיר מטרה - נספח ט'1**

אני/נו הח"מ «**שם_רוכש_1**» **ת.ז.** «**תז_רוכש_1**» , «**שם_רוכש_2**» **ת.ז.** «**תז_רוכש_2**» (להלן-"הרוכש")

חתמתי/נו על חוזה מכר דירה במסלול "מחיר מטרה" בפרוייקט בבאר-שבע אשר יבנה במקרקעין הידועים במקרקעין הידועים כמתחם **מגרש** כמגרשים מס' 164, 165, 166 לפי תוכנית מס' 605-0543108 (וכמגרש **A**164 בהתאם לתשריט איחוד שאושר ביום 25.1.24 על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה באר שבע ותוכנית מפורטת מס' 605-1300235) מתחם מס' 61375, בשטח כולל של כ- 11,570 מ"ר, המיועד לבניית 132 יח"ד בשכונת רמות בעיר באר שבע, הידועים כגוש 38421 חלקות 37, 38, 39 (בשלמות) (חוזה מס' 800007958 ברשות מקרקעי ישראל ), במסלול "מחיר מטרה" (להלן: "**דירת מחיר מטרה**") עם המוכר **י.אליה ובניו יזמות וקבלני בניין בע"מ, ח.פ. 511422701** (להלן: "**החברה**")

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

אני/אנו מצהיר/ים כי אנו עומדים בכל הכללים והתנאים הקבועים בהחלטת המועצה, לרבות הכללים המתייחסים לזכאים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 שבתוקף נכון ליום החתימה על כתב התחייבות זה וכל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

**לפיכך, מוסכם עלי/נו , כי רכישת הדירה על ידי/נו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות הכלולים במסגרת תכנית דיור במחיר מטרה לרבות בהחלטת המועצה, תקנון ההגרלות וכללי משרד הבינוי והשיכון בהנפקת זכאות במסגרת התכנית לרבות ההתחייבויות המפורטות להלן:**

1

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

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

אני מצהיר/ים כי אישור הזכאות שלי בתוקף

כמו כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד למגורים", בנוסח כמפורט בהחלטת המועצה.

אני/ו מתחייב/ים כי המידע שמסרתי במועד הנפקת הזכאות או בכל מועד אחר, אשר על בסיסו ניתן לי אישור הזכאות לא השתנה וכי לא חל שום שינוי במצבי האישי אשר לא דווח למשרד הבינוי והשיכון או לחברת ההרשמה מטעמו

עוד ידוע לנו כי ככל שיתברר כי ניתנה לי/נו תעודת זכאות בשל אי מסירת פרטים נכונים ו/או מדוייקים ו/או בשל מעשה ו/או מחדל שלי/נו אזי במקרה זה הזכאות תשלל ממני/מאיתנו, הזכייה והחוזה עליו חתמתי/נו יבוטלו, כמו כן, יהיה רשאי המשרד להורות על תשלום קנס כמפורט בהתחייבותי זו.

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

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

3

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

_____ _____

הרוכש הרוכש

נחתם בקרה בע"מ
09. 11. 2026

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

**<u>אישור</u>**

הנני מאשר כי ביום «תאריך» הופיע בפני עו"ד אביטן שלמה במשרדי ברח' טרומפלדור 92 , באר-שבע, «**שם_רוכש_1**» **ת.ז.** «**תז_רוכש_1**» , «**שם_רוכש_2**» **ת.ז.** «**תז_רוכש_2**» לאחר שהוזהרו כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן , אישר/ו את נכונות ההצהרה וחתם/מו עליה.

_____
**עו"ד**

_____ _____
הרוכש הרוכש

נסרק בקרה בע"מ
09. 11. 2026
ג ב ד ק

**נספח ט'2 -כתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירת מחיר מטרה**

אני/נו הח"מ «**שם_רוכש_1**» **ת.ז.** «**תז_רוכש_1**» , «**שם_רוכש_2**» **ת.ז.** «**תז_רוכש_2**» (להלן-"הרוכש")

חתמתי/נו על חוזה מכר דירה במסלול "מחיר מטרה" אשר יבנה במקרקעין הידועים במקרקעין הידועים כמגרשים מס' 164, 165, 166 לפי תוכנית מס' 605-0543108 (וכמגרש **A164** בהתאם לתשריט איחוד שאושר ביום 25.1.24 על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה באר שבע ותוכנית מפורטת מס' 605-1300235) מתחם מס' 61375, בשטח כולל של כ- 11,570 מ"ר, המיועד לבניית 132 יח"ד בשכונת רמות בעיר באר שבע, הידועים כגוש 38421 חלקות 37, 38, 39 (בשלמות) (חוזה מס' 800007958 ברשות מקרקעי ישראל ), במסלול "מחיר מטרה" (להלן: **"דירת מחיר מטרה"**) עם המוכר **י.אליה ובניו יזמות וקבלני בניין בע"מ, ח.פ. 511422701** (להלן: **"החברה"**)

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

אני/אנו מצהיר/ים כי אנו עומדים בכל הכללים והתנאים הקבועים בהחלטת המועצה, לרבות הכללים המתייחסים למשפרי דיור בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 שבתוקף נכון ליום החתימה על כתב התחייבות זה וכל החלטה אחרת שתבוא במקומהץ

**לפיכך, מוסכם עלי/נו , כי רכישת הדירה על ידי/נו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטות הכלולים במסגרת תכנית דיור במחיר מטרה לרבות בהחלטת המועצה, תקנון ההגרלות וכללי משרד הבינוי והשיכון בהנפקת זכאות במסגרת התכנית לרבות ההתחייבויות המפורטות להלן:**

1

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

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

אני מצהיר/ים כי אישור הזכאות שלי בתוקף

כמו כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד למגורים", בנוסח כמפורט בהחלטת המועצה.

אני/ו מתחייב/ים כי המידע שמסרתי במועד הנפקת הזכאות או בכל מועד אחר, אשר על בסיסו ניתן לי אישור הזכאות לא השתנה וכי לא חל שום שינוי במצבי האישי אשר לא דווח למשרד הבינוי והשיכון או לחברת ההרשמה מטעמו

עוד ידוע לנו כי ככל שיתברר כי ניתנה לי/נו תעודת זכאות בשל אי מסירת פרטים נכונים ו/או מדוייקים ו/או בשל מעשה ו/או מחדל שלי/נו אזי במקרה זה הזכאות תשלל ממני/מאיתנו, הזכייה והחוזה עליו חתמתי/נו יבוטלו, כמו כן, יהיה רשאי המשרד להורות על תשלום קנס כמפורט בהתחייבותי זו

ב. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת מחיר מטרה , החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר/ טופס 4 לדירה , או תוך 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור ) , המוקדם מביניהם.
בנוסף , אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות , על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר מטרה יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

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

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

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

_____ _____

הרוכש הרוכש

נחתם בקרה בע"מ
09. 11. 2026
ג ב ד ק

**<u>אישור</u>**

הנני מאשר כי ביום «תאריך» הופיע בפני עו"ד אביטן שלמה במשרדי ברח' טרומפלדור 92 , באר-שבע,
«**שם_רוכש_1**» **ת.ז.** «**תז_רוכש_1**» , «**שם_רוכש_2**» **ת.ז.** «**תז_רוכש_2**» לאחר שהוזהרו כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן , אישר/ו את נכונות ההצהרה וחתם/מו עליה.

_____
עו"ד

_____ _____
הרוכש הרוכש

נוסח בקרה בע"מ
09. 11. 2026
ג ב ד ק

## נספח י'- יפוי כח בלתי חוזר לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין

**אנו הח"מ** «**שם_רוכש_1**» **ת.ז.** «**תז_רוכש_1**» , «**שם_רוכש_2**» **ת.ז.** «**תז_רוכש_2**»

כולנו ביחד וכל אחד לחוד, ממנה/ים בזה את ה"ה עו"ד שלמה אביטן, עו"ד ו/או ציפי חן אלישי, עו"ד שי גורביץ

למכור , להעביר, להשכיר ,להחכיר , לרכוש בשמי ובמקומי ולהעביר בשמי ובמקומי מאת **י.אליה ובניו יזמות וקבלני בניין בע"מ, ח.פ. 511422701** את הנכסים הידועים **דירה מס'** «**מס_דירה**» **בת** «**מס_חדרים**» **חדרים (כולל ממ"ד) בקומה** «**קומה**» **בנין מס'** «**מס_בנין**» **כניסה** «**כניסה**», אשר יבנה במקרקעין הידועים במקרקעין הידועים כמתחם **מגרש** כמגרשים מס' 164, 165, 166 לפי תוכנית מס' 605-0543108 (וכמגרש **A**164 בהתאם לתשריט איחוד שאושר ביום 25.1.24 על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה באר שבע ותוכנית מפורטת מס' 605-1300235) מתחם מס' 61375, בשטח כולל של כ- 11,570 מ"ר, המיועד לבניית 132 יח"ד בשכונת רמות בעיר באר שבע, הידועים כגוש 38421 חלקות 37, 38, 39 (בשלמות) (חוזה מס' 800007958 ברשות מקרקעי ישראל ), במסלול "מחיר מטרה", במסלול "מחיר מטרה" (להלן: "**המקרקעין**" ו/או "**הרכוש**").

באי כוחי/נו הנ"ל ו/או כל אחד מהם לחוד יהיו רשאים לעשות בשמי ובמקומי את הפעולות המפורטות להלן, כולן או חלקן בין בבת אחת ו/או בפעם אחת ובין בפעמים מספר והכל על פי שיקול דעת מיופה הכח הנ"ל.

1) לפעול בשמי/נו במקומי/נו בכל הנוגע, כרוך, קשור ונובע לביצוע רישום פרצלציה, איחוד, חלוקה, איחוד מחדש, הפרדה של שטח או שטחים בתחום הרכוש בין על פי זיהויו כנזכר לעיל, ובין על פי כל זיהוי אחר שיבוא במקומו. לפעולות האמורות לעיל לחתום על כל בקשה, הצהרה , שטרות מכל סוג שהוא ובין השאר שטרי איחוד , שטרי חלוקה , שטרי הפרדה, שטרי ויתור, ובין השאר ויתור על שטחים לצורך מדרכות, דרכים, שטחי ציבור וכיוצא בזה.

2) להגיש בקשה או בקשות, ככל שיתבקש ו/או יידרש על פי חוק, על פי דרישת רשם המקרקעין, על פי דרישות המפקח על בתים משותפים ומכח התחייבויותינו כאמור, והכל לצורך רישום הבניין ו/או הבניינים שיבנו בתחומי הרכוש הנ"ל, כבית או בתים משותפים.

3) כמו כן, לחתום על כל בקשה או בקשות, ככל שיתבקש ו/או ידרש על פי דרישות רשם המקרקעין, על פי דרישות המפקח על בתים משותפים ומכח התחייבויותינו כאמור, והכל לצורך רישום הבניין ו/או הבניינים שיבנו בתחומי הרכוש הנ"ל. כבית או בתים משותפים, לצורך רישום תקנון מיוחד לבית משותף ובין השאר לצורך רישום הצמדה , זיקת הנאה , מעברים ייעודיים לשימושים שונים של שטח או שטחים בתחומי הרכוש המשותף, לצורך זכויות של בעלי יחידות ו/או משתמשים בבית או בתים משותפים, לצורך ניהול בית או בתים משותפים כאמור לצורך הגדרת היחסים בין בעלי היחידות ו/או המשתמשים ביפוי כח זה בכל מקום בו נאמר "בעל יחידה" או "משתמש" משמעו גם בעל זכות חכירה, זכות שכירות או כל זכות אחרת המוקנית על פי דין למשתמש ,מחזיק או בעלים של זכויות בתחום הרכוש ו/או ברכוש.

4) בכל הכרוך הקשור והנובע לאמור בסעיף 2 לעיל, להגיש בקשות לתיקון צו הרישום, המקורי, או כל רישום אחר של צו הבית המשותף ו/או הבתים המשותפים, של התקנון, ו/או של כל זכות אחרת כאמור לעיל. כל תיקון ו/או שינוי כאמור יהא בהתאם לשיקול דעתם של מיופה הכח הנ"ל.

5) לרשום הערת אזהרה ו/או כל הערה אחרת הניתנת לרישום בפנקסי רשם המקרקעין ו/או בכל פנקס אחר המתנהל על פי דין בדבר יפוי כח זה, ו/או בדבר הכוחות המוענקים למיופה כוחינו על פי יפוי כח זה. לצמצמו לתחומי היחידה , השטח, או הזכות הספציפית, במסגרת כל פעולה שנעשית על פי יפוי כח זה. כמו כן, למחוק ו/או לבטל כל הערה כאמור, והכל בין על פי הוראה מיוחדת ובין על פי הוראה בהסכם שבינינו לבין המוכר.

6) לבצע את כל הפעולות הדרושות כתוצאה מביטול הסכם בינינו ובין המוכר ובכלל זה לדווח על ביטול ההסכם לרשות מיסוי מקרקעין, לרשות המקומית, לגופי התכנון השונים ולכל רשות מוסמכת אחרת, כפי שמיופי הכוח ימצאו לנכון, לחתום על תצהירי ביטול עסקה בשמנו ולשולחם לרשויות המיסים ולשם כך לחתום על כל מסמך או שטר הנדרש לפי דין לצורך ביטול העסקה בהתאם להוראות ההסכם.

7) מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל מיופה כוחנו רשאי לחתום על שמי/נו ו/או על שם הצד השלישי יחידה ו/או יחידות בין בדרך של רישום היחידה במסגרת צו הבית המשותף ובין בדרך של רישום חכירה לדורות באשר לזכויותינו ו/או זכויות הצד השלישי בתחומי הרכוש הנ"ל.

8) מיופה כוחנו, יהיה רשאי לרשום בגין זכויותינו ו/או על זכויותינו משכנתא ו/או משכנתאות בכל דרגה שהיא וזאת אך ורק בקשר עם הלוואה או הלוואות שקיבלנו ו/או נקבל בקשר לרישום זכויותינו בתחום הרכוש.

_____ _____

הרוכש הרוכש

נמסר בקרה בע"מ
09. 11. 2026
ג ב ד ק

9) לחתום בשמנו ובמקומנו על כל מסמך , שטר או דיווח ככל שהדבר נדרש לצורך העברת ורישום זכויותינו בלשכת רישום המקרקעין.

10) לרשום ו/או לבטל משכון ברשם המשכונות ו/או לבטל שעבוד ברשם החברות.

11) להופיע מפעם לפעם בפני רשם המקרקעין, המפקח על רישום בתים משותפים, מנהל מס שבח ומיסוי מקרקעין, רשם החברות, רשם השותפויות, רשם המשכונות, מינהל מקרקעי ישראל, רשם העמותות בפניי עו"ד או במשרדי הרשויות המקומיות ו/או בפני כל רשות אחרת, והצהיר כפי שידרש, לחתום על כל המסמכים , הבקשות , ההצהרות , האישורים, השטרות, התוכניות, התעודות והניירת שתידרש כאמור.

12) לשלם בשמי/ נו על חשבוני/נו את כל המיסים , האגרות, ההיטלים, הארנונות, וכל תשלום אחר , ללא יוצא מן הכלל לשל רשום ואדם שהוא.

13) כמו כן, אנו מסכימים בזה במפורש , כי מיופה הכח יהא רשאי לייצג גם את הצד השלישי בעסקה זו.

14) יפוי כח זה הוא בלתי חוזר הואיל ונועד להבטיח את זכויות הצד השלישי, זכויותינו וזכויות השלוח הנ"ל בהתאם למפורט בהסכם בינינו ולכן הננו שוללים מעצמנו, מהבאים מכוחנו ומחליפנו ומיורשנו את הכח לבטלו ו/או לשנותו.

## ולראיה באנו על החתום :

_____ _____

הרוכש הרוכש

**<u>אישור עו"ד</u>**

הנני מאשר כי ביום «תאריך» הופיע בפני עו"ד אביטן שלמה במשרדי ברח' טרומפלדור 92 , באר-שבע, «**שם_רוכש_1**» **ת.ז.** «**תז_רוכש_1**» , «**שם_רוכש_2**» **ת.ז.** «**תז_רוכש_2**» שזהותם הוכחה לי על פי תעודת זהות, וחתם/מו מרצונם החופשי על יפוי כח זה.

_____
חתימה

_____ _____

הרוכש הרוכש

נוסח בקרה בע"מ
09. 11. 2026
ג ב ד ק

**נספח י"א- נספח זיכויים**

| נושא | תכולה | ערך כספי לזיכוי כולל מע"מ |
|---|---|---|
| ארון מטבח | ארון המטבח עצמו, משטח העבודה, חיפוי בגובה **60** ס"מ לכל אורך משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח, הכול כמוגדר במפרט זה. | 1600 ₪/מ"א |
| דלת כניסה למרפסת שירות | זיכוי בגין כנף הדלת בלבד. חובה לבצע משקוף בפתח. | 1000 ₪ ליחידה |
| סוללות למים | סוללות למים בחדרי רחצה : כיור, אמבטיה ומקלחת. מובהר כי בגין סוללה למים חמים וקרים רב דרך(- אינטרפוץ( לא ניתן לקבל זיכוי. | 300 ₪ ליחידה |
| בית תקע | בית תקע רגיל במעגל משותף )לא מוגן מים ולא מעגל נפרד /כח | 125 ₪ ליחידה |

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____
המוכר

_____ _____
הרוכש הרוכש

הוגש בקרה בע"מ
09. 11. 2026
ג ב ד ק

**נספח י"ב הודעה לרוכש על זכויות לפי חוק המכר (דירות) הבטחת השקעות של רוכשי דירות התשל"ה 1974**

**פרוייקט מחיר מטרה בבאר-שבע**

**לכבוד**

**«שם_רוכש_1» ת.ז. «תז_רוכש_1»**
**«שם_רוכש_2» ת.ז. «תז_רוכש_2»**

**הנדון : חוזה מכר מיום «תאריך» בגין דירה מס' «מס_דירה» בת «מס_חדרים» חדרים (כולל ממ"ד) בקומה «קומה» בנין מס' «מס_בנין» כניסה «כניסה»,**

בהתאם להוראות סעיף 2 א'1 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) , תשל"ה – 1974 (להלן :"החוק") הננו להביא לידיעתכם , כי הינכם זכאים להבטחת הכספים ששולמו ע"ח מחיר הדירה באחת הדרכים הקבועות לשם כך בחוק וזו לשונו :

**<u>"הבטחת כספי קונה"</u>**

2 . לא יקבל מוכר מהקונה , על חשבון מחיר הדירה סכום העולה על 7% מהמחיר, אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר-

(1) מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של 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 החוזה כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה, השר, בהסכמת המפקח רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות הבנקאית.
(2)ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק פיקוח על שירותים פננסים (ביטוח) התשמ"א- 1981 , שאישר לעניין זה המפקח על הביטוח , להבטחת החזרתם של הכספים כאמור בפיסקה( 1) , והקונה צויין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש, שר האוצר , רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח.
(3)שיעבד את הדירה , או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית , במשכנתא ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך השר, להבטחת החזרת כל הכספים כאמור בפיסקה( 1).
(4)רשם לגבי הדירה , או לגבי חלק יחסי מהקרקע עליה היא נבנית , הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראת סעיף 126 לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969 , ובלבד שלא נרשמו לגביהם שעבוד , עיקול או זכות של צד שישי 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.

**<u>החלפת ערובה</u>**

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

**<u>אישור הרוכשים:</u>**

הננו מאשרים , כי הודע לנו בכתב כאמור לעיל על זכותנו על פי החוק להבטחת הכספים ששולמו ועל הדרכים שנקבעו לפי החוק לעניין זה.

ולראיה באנו על החתום :

_____ _____
הרוכש הרוכש

נמסר בקרה בע"מ
09. 11. 2026
ג ב ד ק

**נספח י"ג- עמלת ערבות חוק מכר מיום «תאריך»**

**ב י ן**

**י.אליה ובניו יזמות וקבלני בניין בע"מ, ח.פ. 511422701**
מרחוב אברהם רוזנמן 132 , ת.ד. 101 , נתיבות

(להלן: "**החברה**"/"**המוכרת**")

**מצד אחד**;

**ו ב י ן**

**«שם_רוכש_1» ת.ז. «תז_רוכש_1»**
**«שם_רוכש_2» ת.ז. «תז_רוכש_2»**
**«כתובת_רוכשים»**
**טלפון: «טלפון_1» ; «טלפון_2»**
**מייל: «מייל_1» ; «מייל_2»**
שניהם ביחד וכל אחד לחוד (להלן: "**הרוכש**")

**מצד שני**:

**על אף האמור בהסכם המכר ובנספחיו מובהר ומוסכם בין הצדדים כלהלן:**

**הואיל** ברצון המוכרת (החברה) להבהיר את ההסכמות בין הצדדים בקשר לאמור בהסכם המכר שנחתם ביום «תאריך».

**והואיל** ועל פי הסכם הרכישה שנחתם בין הקונה למוכרת (להלן-"החברה") , ובהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) , התשל"ה – 1974 (להלן-"חוק המכר") על החברה להבטיח את הכספים ששילם הקונה על חשבון מחיר הדירה , על דרך של מסירת ערבות בנקאית או העמדת פוליסת ביטוח מחברה מבטחת (להלן-"הערבות") .

**מוסכם בין הצדדים לעסקה , כי התמורה החוזית בין הצדדים כוללת סכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות השביל הקונה כמפורט להלן:**

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

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

3. כל התשלומים , העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה הם בגובה המקובל בעסקאות מסוג זה בין הצדדים שאינם קשורים והינם כדלהלן:

3.1 עלויות הקמה בשיעור של **X** % מסך הכספים המופקדים בחשבון הלווי.

3.2 ריבית שנתית בשיעור של **X** % מסך הכספים המופקדים בחשבון הלווי.

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

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

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

_____
**המוכר**

_____ _____
הרוכש הרוכש

נוסח בקרה בע"מ
09. 11. 2026
ג ב ד ק

**נספח י"ד**

**לכל מאן דבעי** **תאריך:** «תאריך»

**הנדון: אישור בקשר לפרוייקט "אליה על הפארק 2" מחיר מטרה**
**המוקם על-ידי י.אליה ובניו יזמות וקבלני בניין בע"מ, ח.פ. 511422701 (להלן: "החברה")**

**הואיל:** והחברה זכתה במכרז מס' בש/ 2021/ 325 להקמת פרוייקט אשר יבנה במקרקעין הידועים כמתחם **מגרש** כמגרשים מס' 164, 165, 166 לפי תוכנית מס' 605-0543108 (וכמגרש **A164** בהתאם לתשריט איחוד שאושר ביום 25.1.24 על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה באר שבע ותוכנית מפורטת מס' 605-1300235) מתחם מס' 61375, בשטח כולל של כ- 11,570 מ"ר, המיועד לבניית 132 יח"ד בשכונת רמות בעיר באר שבע, הידועים כגוש 38421 חלקות 37, 38, 39 (בשלמות) (חוזה מס' 800007958 ברשות מקרקעי ישראל ), במסלול "מחיר מטרה" (להלן: "**הפרוייקט**" **ו/או** "**המקרקעין**").

**הואיל:** «**שם_רוכש_1**» **ת.ז.** «**תז_רוכש_1**» , «**שם_רוכש_2**» **ת.ז.** «**תז_רוכש_2**» רכשו **דירה מס'** «**מס_דירה**» **בת** «**מס_חדרים**» **חדרים (כולל ממ"ד) בקומה** «**קומה**» **בנין מס'** «**מס_בנין**» **כניסה** «**כניסה**», על הצמדותיה (להלן: "**הממכר**"), בהתאם לזכייתם בהגרלה מס' 2149 במסגרת פרוייקט במכרז מחיר מטרה (להלן בהתאמה: "**הפרוייקט**" **ו/או** "**המכרז**")

**והואיל:** ועל פי הוראות המכרז על החברה לרשום הערת אזהרה במרשם המקרקעין ו/או בספרי החברה, עד לביצוע הליכי הרישום והליכי העברת הזכויות ולרישום הערה במרשם המקרקעין אודות כך שהרוכש לא יהיה רשאי למכור את הדירה לצד שלישי, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע הגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מבניהם, לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש/שבע השנים, אשר נכרת לפני תום חמש/שבע השנים האמורות. יחד עם זאת, הרוכש יהיה רשאי להשכיר הדירה , למטרת מגורים בלבד.

**לפיכך, הננו לאשר כדלקמן:**

1. **החברה תפעל בהתאם להוראות המכרז כאמור לעיל.**
2. **יובהר, כי בשלב זה תירשם הערה בספרי החברה בלבד, כאשר לאחר רישום בית משותף תרשם הערה כאמור בלשכת רישום המקרקעין בגין תת החלקה שתיוחד לרוכש וזאת בהתאם לנהלי הרישום כפי שיהיו באותה עת.**

_____
**י.אליה ובניו יזמות וקבלני בניין בע"מ, ח.פ. 511422701**

**אישור עו"ד**

**אני עו"ד שלמה אביטן מאשר/ת זה חתימת הנ"ל היום** «תאריך»

_____
**עו"ד**

_____ _____
הרוכש הרוכש

נחתם בקרה בע"מ
09. 11. 2026
ג ב ד ק

**<u>נספח ט"ו– נספח בדבר העדר ליווי בנקאי</u>**

שנערך ונחתם ביום «תאריך»

**בין:** **י.אליה ובניו יזמות וקבלני בניין בע"מ, ח.פ. 511422701**
מרחוב אברהם רוזנמן 132 , ת.ד. 101 , נתיבות
(להלן: "המוכר") <u>מצד אחד;</u>

לבין

**«שם_רוכש_1» ת.ז. «תז_רוכש_1»**
**«שם_רוכש_2» ת.ז. «תז_רוכש_2»**
**«כתובת_רוכשים»**
**טלפון: «טלפון_1» ; «טלפון_2»**
**מייל: «מייל_1» ; «מייל_2»**
(להלן-"הרוכש") **<u>מצד שני</u>**

בהתאם להוראות הסכם זה ידוע לרוכש, כי טרם נחתם הסכם ליווי בנקאי לבניית הדירות בפרוייקט ועל כן עליו להפקיד את התשלום הראשון נשוא התמורה שעל פי הסכם זה שלא יעלה על 7% בחשבון נאמנות שיפתח ע"י ב"כ המוכר וזאת עד לקבלת פנקס שוברים.

ולראיה באנו על החתום:

_____
**המוכר**

_____ _____
הרוכש הרוכש

עותק בקרה בע"מ
09. 11. 2026
ג ב ד ק

**נספח טז'- יפוי כח לבחירת דירה מסלול "מחיר מטרה" באר-שבע**

1. אני הח"מ _____ נושא ת.ז. _____ ו- _____ נושא ת.ז. _____ ממנה ומייפה את כוחו של _____ נושא ת.ז. _____ לבחור בשמי ועבורי דירה בבניין /בניינים הנבנים בפרוייקט דירת מחיר מטרה אליה על הפארק 2 בבאר-שבע בקשר עם המקרקעין הידועים כמגרשים מס' 164, 165, 166 לפי תוכנית מס' 605-0543108 (וכמגרש A164 בהתאם לתשריט איחוד שאושר ביום 25.1.24 על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה באר שבע ותוכנית מפורטת מס' 605-1300235) מתחם מס' 61375, בשטח כולל של כ- 11,570 מ"ר, המיועד לבניית 132 יח"ד בשכונת רמות בעיר באר שבע, הידועים כגוש 38421 חלקות 37, 38, 39 (בשלמות) במסלול "מחיר מטרה" בחוזה חכירה מס' **800007958** ברשות מקרקעי ישראל (להלן-"**המקרקעין**" **ו/או** "**הדירה**")

2. בחירתו של מיופה הכוח הנ"ל תחייב אותי ותהיה סופית לכל דבר ועניין .

_____
חתימה

**אישור**

הנני מאשר כי ביום _____ הופיע בפני עו"ד _____ במשרדי ברחוב _____, מר _____נושא ת.ז. _____ גב' _____ נושאת ת.ז. _____ לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, אישר/ו את נכונות ההצהרה וחתמו עליה.

_____
חותמת

_____ _____
הרוכש הרוכש

נוסח בקרה בע"מ
09. 11. 2026
ג ב ד ק

**נספח י"ז – יפוי כח נוטריוני לרכישת דירה מסלול "מחיר מטרה" באר-שבע**

**אנו הח"מ** «**שם_רוכש_1**» **ת.ז.** «**תז_רוכש_1**» , «**שם_רוכש_2**» **ת.ז.** «**תז_רוכש_2**»

כולנו ביחד וכל אחד לחוד, ממנה/ים בזה את ה"ה _____ , ת.ז. _____

לרכוש בשמי ובמקומי ולהעביר לשמי ובמקומי מאת **י.אליה ובניו יזמות וקבלני בניין בע"מ, ח.פ. 511422701** את הנכסים הידועים **דירה מס'** _____ **בת** _____ **חדרים (כולל ממ"ד) בקומה** _____ **בנין מס'** _____ **מגרש מס'** _____ אשר יבנה בפרוייקט דירת מחיר מטרה אליה על הפארק 2 בבאר-שבע בקשר עם המקרקעין הידועים כמגרשים מס' 164, 165, 166 לפי תוכנית מס' 605-0543108 (וכמגרש **A**164 בהתאם לתשריט איחוד שאושר ביום 25.1.24 על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה באר שבע ותוכנית מפורטת מס' 605-1300235) מתחם מס' 61375, בשטח כולל של כ- 11,570 מ"ר, המיועד לבניית 132 יח"ד בשכונת רמות בעיר באר שבע, הידועים כגוש 38421 חלקות 37, 38, 39 (בשלמות) במסלול "מחיר מטרה" בחוזה חכירה מס' **800007958** ברשות מקרקעי ישראל (להלן: "**המקרקעין**" ו/או "**הדירה**").

באי כוחי/נו הנ"ל ו/או כל אחד מהם לחוד יהיו רשאים לעשות בשמי ובמקומי את הפעולות המפורטות להלן, כולן או חלקן בין בבת אחת ו/או בפעם אחת ובין בפעמים מספר והכל על פי שיקול דעת מיופה הכח הנ"ל.

1) לפעול בשמי/נו במקומי/נו בכל הנוגע, כרוך, קשור לרכישת הדירה.

2) מיופה כוחנו יוכל לחתום בשמנו ובמקומנו על כל הסכם, מסמך , הצהרה, שטר או דיווח ככל שהדבר נדרש לצורך רכישת הדירה והעברת זכויותינו בדירה על שמנו בספרי רשות מקרקעי ישראל ו/או לשכת רישום המקרקעין.

16. לרשום לגבי זכויותינו בדירה הערות אזהרה לטובתנו וכן לטובת בנקים למשכנתאות או לטובת כל גוף אחר להבטחת הלוואות שנקבל מאת הבנקים ו/או הגופים הנ"ל.

17. להסיר הערות אזהרה, לרשמן מחדש, ליחד הערות לגבי הדירה לאחר או עם רישום הבית המשותף.

18. לרשום הודעות משכון אצל רשמי המשכונות לתקנן ו/או לבטלן מפעם לפעם וכן לרשמן מחדש.

19. לבצע את הפעולות הדרושות כתוצאה מביטול הסכם בינינו ובין החברה ובכלל זה לדווח על ביטול ההסכם לרשות מיסוי מקרקעין, לרשות המקומית, לגופי התכנון השונים ולכל רשות מוסמכת אחרת, כפי שמיופי הכוח ימצאו לנכון.

20. לרשום בשמנו ובמקומנו משכנתאות על הקרקע, חלקים ממנה, על הבניין והדירה ועל זכויותינו בדירה לטובת בנקים, מוסדות כספיים וגופים כאמור, וכן לשעבד את זכויותינו החוזיות לגבי הקרקע, הבניין, הדירה ו/או חלק מהם לטובת בנקים ו/או מוסדות כספיים ולחתום בשמנו ובמקומנו על כל מסמך שיידרש לשם כך.

21. למשכן בכל צורה ואופן שהוא בשמנו ובמקומנו במשכנתא, על-פי חוק המקרקעין תשכ"ט 1969 ו/או על-ידי משכון על-פי חוק המשכון תשכ"ז 1967 על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או על-פי כל חוק אחר בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (ולהלן: "המשכנתא") את זכות הבעלות ו/או החכירה הראשית וגם בערבות ו/או בערבות הדדית ביחד עם הממשלה, חברה אגודה ו/או אישיות משפטית אחרת ובין שהיא תרשם בלי אחריות ו/או ערבות הדדית ובין שתרשם במשכנתא ראשונה בדרגה אחרת ובין שתרשם עם משכנתאות או זכויות אחרות, והכל כפי שימצאו לנכון, ולרבות תוך ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב 1972 ו/או לפי סעיפים 38 ו- 39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז – 1967 כפי שיתוקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין שישנו היום ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל.

22. לחתום בשמנו ובמקומנו בקשר לקרקע ו/או חלק ממנה, הבניין ו/או חלק ממנו, הדירה וכל מבנה שיבנה על הקרקע ו/או חלקים מהם על הסכמים וחוזים ובייחוד חוזי חכירה עם רשות מקרקעי ישראל.

23. להופיע מפעם לפעם בפני רשם המקרקעין, המפקח על רישום בתים משותפים, מנהל מס שבח ומיסוי מקרקעין, רשם החברות, רשם השותפויות, רשם המשכונות, מינהל מקרקעי ישראל, רשם העמותות בפניי עו"ד או במשרדי הרשויות המקומיות ו/או בפני כל רשות אחרת, והצהיר כפי שידרש, לחתום על כל המסמכים , הבקשות , ההצהרות , האישורים, השטרות, התוכניות, התעודות והניירת שתידרש כאמור.

_____ _____

הרוכש הרוכש

נאמד בקרה בע"מ
09. 11. 2026

24. לשלם בשמי/ נו על חשבוני/נו את כל המיסים , האגרות, ההיטלים, הארנונות, וכל תשלום אחר , ללא יוצא מן הכלל לשל רשום ואדם שהוא.

25. יפוי כח זה הוא בלתי חוזר הואיל ונועד להבטיח את זכויות הצד השלישי, זכויותינו וזכויות השלוח הנ"ל בהתאם למפורט בהסכם בינינו ולכן הננו שוללים מעצמנו, מהבאים מכוחנו ומחליפנו ומיורשנו את הכח לבטלו ו/או לשנותו.

## ולראיה באנו על החתום :

_____ _____

הקונה הקונה

**<u>אישור עו"ד</u>**

הנני מאשר כי ביום «תאריך» הופיע בפני עו"ד _____ במשרדי ברח' _____
«**שם_רוכש_1**» **ת.ז.** «**תז_רוכש_1**» , «**שם_רוכש_2**» **ת.ז.** «**תז_רוכש_2**» שזהותם הוכחה לי על פי תעודת זהות, וחתם/מו מרצונם החופשי על יפוי כח זה.

_____
חתימה

_____ _____

הרוכש הרוכש