

# פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ ("החברה")

לכבוד  
הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ  
[www.tase.co.il](http://www.tase.co.il)

לכבוד  
רשות ניירות ערך  
[www.isa.gov.il](http://www.isa.gov.il)

8 בפברואר 2026

## הנדון: טיוטות שטר נאמנות ביחס לאגרות החוב (סדרה יז'), שהחברה בוחנת הנפקתן

בהמשך לדוח מיידי שפרסמה החברה ביום 7 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-013160) בדבר טיוטות שטר נאמנות המתייחסת לאגרות החוב (סדרה יז') שהחברה בוחנת הנפקתן ("הטייטה הקודמת"), מצ"ב טיוטות שטר נאמנות עדכנית ("טייטות השטר העדכנית").

טייטות השטר העדכנית הינה בסימון שינויים ביחס לטייטה הקודמת.

למען הסר ספק, יצוין כי טייטות השטר העדכנית מהווה טייטה בלבד והיא עשויה להשתנות אף באופן מהותי. הנוסח המחייב של שטר הנאמנות יהיה הנוסח שייכלל בדוח הצעת המדף, אם וככל שיפורסם. עוד יצוין כי שטר הנאמנות, אם וככל שייחתם, ייכנס לתוקף רק עם ובכפוף להנפקת אגרות החוב (סדרה יז').

כמו כן, מצורפים בזאת טיוטות מסמכי השעבודים ("טייטות מסמכי השעבודים") המפורטים בטייטות השטר העדכנית ושיינתנו לטובת הנאמן, ככל שאגרות החוב (סדרה יז') תונפקנה.

טייטות מסמכי השעבודים הינה בסימון שינויים ביחס לטייטות מסמכי השעבודים שנכללו בדיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 21 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-008780).

למען הסר ספק, יצוין כי טייטות מסמכי השעבודים המצורפים מהווים טייטות בלבד והם עשויים להשתנות אף באופן מהותי, לרבות כתוצאה משינויים שיחולו בטייטות שטר הנאמנות. עוד יובהר כי השעבודים יירשמו רק עם ובכפוף להנפקת אגרות החוב (סדרה יז'), ככל שיונפקו.

כמו כן, מצ"ב מסמך תמצית תניות פיננסיות על פי טייטות השטר העדכנית ("תמצית התניות"). יובהר כי ככל שתתקיים סתירה בין נוסח הוראות שטר הנאמנות בנוסחו הסופי אם וככל שאכן ייחתם וההנפקה תצא אל הפועל, לבין מסמך תמצית התניות, יגברו הוראות שטר הנאמנות בנוסחו הסופי כאמור.

יובהר כי נכון למועד דוח זה, מועד הגיוס, היקפו, ותנאי אגרות החוב (סדרה יז') שיכול ותוצענה לציבור, אם וככל ותוצענה, טרם נקבעו סופית. כמו כן, פרסום דוח הצעת המדף מותנה בקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין ובכלל זה אישור דירקטוריון החברה בקשר עם תנאי ומבנה ההנפקה ובקשר עם פרסום דוח הצעת המדף, וכן לקבלת אישור החברה המדרגת, אישור הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ לרישום למסחר של אגרות החוב (סדרה יז') וקבלת היתר רשות ניירות ערך לפרסום דוח הצעת המדף.

אין באמור בדוח מיידי זה ו/או בצרופותיו בכדי להוות משום הצעה לציבור או הזמנה לרכישת ניירות ערך.

בכבוד רב,

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

מוטי נחמיאס - משנה למנכ"ל החברה ומנהל כספים ראשי

**שטר נאמנות המתייחס לאגרות החוב (סדרה יז')  
של פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ**

**תוכן עניינים**

<u>הסעיף</u>	<u>כותרתו</u>	<u>עמוד</u>
.1	מבוא, פרשנות והגדרות	3
.2	כללי	5
.3	הנפקת אגרות החוב	5
.4	רכישת אגרות חוב על ידי החברה ו/או על ידי מחזיק קשור	7
.5	התחייבויות החברה	8
.6	הבטחת אגרות החוב	8
.7	התחייבויות פיננסיות, התחייבות בקשר לדירוג אגרות החוב ומגבלות והתחייבויות אחרות	34
.8	זכות להעמדה לפירעון מיידי	<a href="#">4438</a>
.9	תביעות והליכים בידי הנאמן	<a href="#">4843</a>
.10	נאמנות על תקבולים	<a href="#">4944</a>
.11	סמכות לדרוש תשלום למחזיקים באמצעות הנאמן	<a href="#">5045</a>
.12	סמכות לעכב חלוקת הכספים	<a href="#">5045</a>
.13	הודעה על חלוקה והפקדה אצל הנאמן	<a href="#">5146</a>
.14	קבלה מאת מחזיקי אגרות החוב ומאת הנאמן	<a href="#">5247</a>
.15	הצגת אגרות החוב לנאמן ורישום בקשר עם תשלום חלקי	<a href="#">5247</a>
.16	השקעת כספים	<a href="#">5247</a>
.17	התחייבויות החברה כלפי הנאמן	<a href="#">5247</a>
.18	התחייבויות נוספות	<a href="#">5449</a>
.19	דיווח על ידי הנאמן	<a href="#">5550</a>
.20	שכר הנאמן	<a href="#">5550</a>
.21	סמכויות מיוחדות	<a href="#">5651</a>
.22	סמכות הנאמן להעסיק שלוחים	<a href="#">5752</a>
.23	שיפוי	<a href="#">5752</a>
.24	הודעות	<a href="#">6055</a>
.25	ויתור, פשרה ו/או שינויים בתנאי אגרות החוב ושטר הנאמנות	<a href="#">6156</a>
.26	פנקס מחזיקי אגרות חוב	<a href="#">6257</a>
.27	תעודות ופיצול תעודות	<a href="#">6257</a>
.28	פקיעת כהונתו של הנאמן	<a href="#">6258</a>
.29	דיווח לנאמן	<a href="#">6358</a>
.30	תחולת חוק ניירות ערך	<a href="#">6359</a>
.31	אסיפות של מחזיקי אגרות החוב והנציגות הדחופה	<a href="#">6359</a>
.32	באי כח	<a href="#">6359</a>
.33	מענים	<a href="#">6459</a>
.34	דין חל וסמכות שיפוט	<a href="#">6459</a>
.35	הסמכה לדיווח במגנ"א	<a href="#">6459</a>
.36	כללי	<a href="#">6459</a>

**שטר נאמנות**

מיום \_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ 2026

**ב י ן****פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ**

מספר חברה: 51-381781-7

רח' מוטי קינד 10, רחובות

טלפון: 03-9561889; פקס: 03-9561831

("החברה")

**מצד אחד;****ל ב י ן****שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ**

מספר חברה: 51-174206-6

רח' יגאל אלון 94 (מגדל אלון 2), תל אביב

("הנאמן")

**מצד שני;**

**הואיל:** והתקבלה החלטה עקרונית של דירקטוריון החברה לאשר הנפקה של אגרות חוב (סדרה יז') כהגדרתן להלן, אשר תנאייהן הינם כמפורט בשטר נאמנות זה ואשר תוצענה לציבור באמצעות תשקיף מדף ודוח הצעת מדף כהגדרתם להלן;

**והואיל:** ומידרוג בע"מ ("מידרוג") הודיעה על מתן דירוג מותנה של A1.il(P) (אופק שלילי) לאגרות החוב (סדרה יז');

**והואיל:** והנאמן הנו חברה הרשומה בישראל, העוסקת בנאמנויות, והוא עונה על כל דרישות הכשירות הקבועות על פי כל דין, ובפרט הדרישות הקבועות בחוק ניירות ערך לשמש נאמן להנפקת אגרות חוב (סדרה יז') נשוא שטר הנאמנות;

**והואיל:** והחברה מצהירה בזאת כי לא חלה עליה כל מניעה על-פי כל דין או כל הסכם להתקשר עם הנאמן בשטר הנאמנות ולביצוע הנפקת אגרות החוב (סדרה יז'), נשוא שטר נאמנות זה ולביצוע הנפקת אגרות החוב (סדרה יז') נשוא שטר נאמנות זה, בכפוף לקבלת אישור הבורסה לרישומן למסחר של אגרות החוב (סדרה יז');

**והואיל:** והחברה קיבלה או תקבל עד למועד ביצוע ההנפקה הנדונה את כל האישורים ו/או כל ההסכמות לביצוע ההנפקה נשוא שטר זה לפי כל דין ו/או כל הסכם וכן כי אין כל מניעה ו/או ניגוד לפי כל דין ו/או כל הסכם לביצוע ההנפקה נשוא שטר זה;

**והואיל:** והנאמן הצהיר כי לא חלה עליו כל מניעה על פי כל דין או כל הסכם להתקשר עם החברה בשטר הנאמנות, לרבות ביחס לניגודי עניינים המונעים את התקשרותו עם החברה כאמור, וכי הוא עונה על הדרישות ותנאי הכשירות הקבועים בחוק ניירות ערך לשמש נאמן להנפקת אגרות החוב נשוא שטר

<sup>1</sup> בהתאם להודעת מידרוג, התנאי להסרת סימון דירוג מותנה P לאגרות החוב (סדרה יז') הינו מילוי התנאים בשטר הנאמנות בקשר עם רישום השעבודים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז').

זה;

**והואיל:** והנאמן הסכים לפעול כנאמן של מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז'), על פי תנאי הנאמנות המפורטים בשטר הנאמנות;

**והואיל:** ולנאמן אין כל עניין מהותי<sup>1</sup> בחברה ולחברה אין כל עניין אישי בנאמן;

### **לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלהלן:**

#### **1. מבוא, פרשנות והגדרות**

- 1.1. המבוא לשטר נאמנות זה והתוספות והנספחים הרצופים לו, מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. חלוקת שטר נאמנות זה לסעיפים וכן מתן כותרות לסעיפים, נעשו מטעמי נוחות וכמראי מקום בלבד, אין להשתמש בהם לשם פרשנות.
- 1.3. כל האמור בשטר זה בלשון רבים אף יחיד במשמע וכן להפך, כל האמור במין זכר אף מין נקבה במשמע וכן להיפך, וכל האמור באדם אף תאגיד במשמע, והכול כשאיין בשטר זה הוראה אחרת מפורשת.
- 1.4. בכל עניין שלא נזכר בשטר זה וכן בכל מקרה של סתירה בין הוראות הדין הישראלי שאינן ניתנות להתנייה לבין שטר נאמנות זה, יפעלו הצדדים בהתאם להוראות הדין הישראלי שאינן ניתנות להתנייה. בכל מקרה של סתירה בין ההוראות המתוארות בתשקיף המדף ובדוח הצעת המדף יגברו הוראות שטר נאמנות זה.
- שטר נאמנות זה, על כל הוראותיו, ייכנס לתוקף עם ובכפוף להנפקת אגרות החוב (סדרה יז'). מובהר כי במקרה בו לא תונפקנה אגרות חוב (סדרה יז'), מכל סיבה שהיא, יפקע מאליו תוקפו של שטר נאמנות זה והנאמנות על פיו לא תכנס לתוקף.
- 1.5. בכל מקום בשטר זה בו נאמר "בכפוף לכל דין" (או ביטוי הדומה לכך), הכוונה היא בכפוף לכל דין שאינו ניתן להתנייה, לפי הוראות הדין בישראל.
- 1.6. בשטר נאמנות זה תהיה לביטויים הבאים המשמעות שלצדם, אלא אם נקבע אחרת מפורשות:

<p>כלל אגרות החוב (סדרה יז') של החברה, רשומות על שם, שתונפקנה על ידי החברה, בהתאם להוראות שטר נאמנות זה, ואשר לא נפרעו במלואן או פקעו או התבטלו;</p>	<p><b>"אגרות החוב"</b> או <b>"אגרות החוב (סדרה יז)"</b> או <b>"אגרות החוב שבמחזור"</b></p>
<p>אסיפה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז'), לרבות אסיפת סוג; אסיפת מחזיקים שנכחו בה, בעצמם או על-ידי באי כוחם, מחזיקים של לפחות חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור מאותה סדרה במועד הקובע לאסיפה, או באסיפה נדחית של אסיפה זו, שנכחו בה, בעצמם או על-ידי באי כוחם, מחזיקים של לפחות עשרים אחוזים (20%) מן היתרה האמורה;</p>	<p><b>"אסיפה"</b> או <b>"אסיפת מחזיקים"</b> <b>"אסיפה מיוחדת"</b></p>
<p>הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ;</p>	<p><b>"בורסה"</b></p>
<p>דוח הצעת מדף של אגרות החוב (סדרה יז'), אשר ייעשה בהתאם להוראות סעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968 ואשר בו יושלמו הפרטים</p>	<p><b>"דוח ההצעה"</b> או <b>"דוח הצעת המדף"</b></p>

<sup>1</sup> יובהר כי הנאמן משמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה יז'), אגרות החוב (סדרה טו') ואגרות החוב (סדרה טז') שהנפיקה החברה ושהינן במחזור למועד שטר זה.

המיוחדים לאותה הצעה, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון והנחיות הבורסה, כפי שיהיו באותה העת ובכפוף להוראות שטר זה;

מזרחי טפחות חברה לרישומים בע"מ או כל חברה לרישומים אחרת שתבוא במקומה על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, ובלבד שכל ניירות הערך של החברה, הרשומים למסחר בבורסה, יהיו רשומים על שם אותה חברה לרישומים;

משמעו עקרונות לניהול עסקים שער 5 חלק 2- הון מדידה וניהול סיכונים, פרק 4 – ניהול נכסי השקעה, שפורסם על ידי אגף שוק ההון, ביטוח וחיסכון במשרד האוצר, כפי שיעודכן מעת לעת. לפרטים אודות החוזר המאוחד ראו

<https://mof.gov.il/hon/Information-entities/Pages/Codex.aspx>

חוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 והתקנות שהותקנו על פיו כפי שיהיו מעת לעת; חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018 והתקנות שהותקנו על פיו כפי שיהיו מעת לעת;

החלטה של אסיפת מחזיקים שהתקבלה ברוב מיוחד; החלטה שנתקבלה באסיפת מחזיקים בה נכחו לפחות שני (2) מחזיקי אגרות חוב, הנוכחים בעצמם או על ידי בא-כוח, המחזיקים או המייצגים יחדיו לפחות 25% מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של אגרות החוב הנמצאות במחזור במועד הקובע לאסיפה או באסיפה נדחית של אסיפה זו שתתקיים בכל מספר משתתפים שהוא, ואשר נתקבלה (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית) ברוב רגיל;

הנאמן הנזכר בראש שטר זה ו/או כל מי שיכהן מדי פעם בפעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב לפי שטר זה;

מידרוג בע"מ ו/או כל חברת דירוג אחרת כהגדרת המונח חברת דירוג בחוק להסדרת פעילות חברות דירוג האשראי, התשע"ד-2014;

חוק החברות, התשנ"ט-1999 והתקנות שהותקנו על פיו כפי שיהיו מעת לעת; כל יום שבו מתקיים מסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ;

כל יום שבו פתוחים מרבית הבנקים בישראל לביצוע עסקאות; מערכת גילוי נאות אלקטרונית של רשות ניירות ערך;

מדד המחירים הידוע בשם "מדד המחירים לצרכן" הכולל ירקות ופירות המפורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, וכולל אותו מדד אף אם יפורסם על ידי גוף או מוסד רשמי אחר, וכן כולל כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, אם יהיה בנוי על אותם הנתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ואם לאו. אם אותו גוף לא קבע את היחס בינו ובין המדד המוחלף, ייקבע היחס האמור על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, ובמקרה שאותו יחס לא ייקבע כאמור, אזי הוא יקבע על ידי הנאמן, בהתייעצות עם מומחים כלכליים שייבחרו על ידו.

המדד האחרון הידוע.

מדד חודש דצמבר 2025, שהתפרסם ביום 15 בחודש ינואר 2026.

כהגדרת המונח "מחזיק" בסעיף 35א בחוק ניירות ערך;

"החברה לרישומים"

"החוזר המאוחד"

"החוק" או "חוק ניירות ערך"

"חוק חדלות פירעון"

"החלטה מיוחדת"

"החלטה רגילה"

"הנאמן"

"חברה מדרגת" או "חברת

דירוג"

"חוק החברות"

"יום מסחר"

"יום עסקים"

"מגנ"א"

"מדד המחירים לצרכן"

"המדד הידוע"

"המדד היסודי"

"מחזיק" או "מחזיק באגרות

**החוב****"רוב מיוחד"**

שני שלישים או יותר מכלל הקולות של המשתתפים בהצבעה באסיפת המחזיקים, ללא קולות הנמנעים;

**"רוב רגיל"**

רוב מכלל הקולות של המשתתפים בהצבעה באסיפת המחזיקים, ללא קולות הנמנעים;

**"שטר זה" או "שטר הנאמנות"**

שטר נאמנות זה לרבות התוספות והנספחים המצורפים אליו ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו;

**או "שטר נאמנות זה"****"קרן" או "קרן אגרות החוב"**

סך הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה יז);

**"תעודת אגרת החוב"**

תעודת אגרת החוב שנוסחה מופיע **בתוספת הראשונה** לשטר זה;

**"תשקיף המדף" או "התשקיף"**

תשקיף המדף של החברה נושא תאריך 22 ביולי 2024 (מס' אסמכתא: -2024 01-076672) והמאפשר, בין היתר, הנפקת אגרות חוב של החברה או כל תשקיף מדף אחר שתפרסם החברה ואשר יאפשר, בין היתר, הנפקת אגרות חוב של החברה.

**2. כללי**

2.1. איגרות החוב כפופות להוראות הדין הישראלי שאינן ניתנות להתניה ולכללי הבורסה כפי שיהיו מעת לעת. בכל עניין שלא נזכר בשטר זה וכן בכל מקרה של סתירה בין הוראות הדין הישראלי וכללי הבורסה שאינם ניתנים להתניה, לבין שטר זה, יפעלו הצדדים בהתאם להוראות הדין הישראלי וכללי הבורסה שאינם ניתנים להתניה.

2.2. הנאמן החתום על שטר נאמנות זה, יהיה הנאמן הראשון עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז) ותקופת מינויו תהיה עד מועד כינוסה של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז) שיכנס הנאמן לפי הוראות סעיף 335ב(א1) לחוק ניירות ערך.

**3. הנפקת אגרות החוב**

3.1. החברה עשויה להנפיק על פי שיקול דעתה הבלעדי, בכפוף לפרסום דוח הצעת המדף על פיו תוצענה לראשונה אגרות חוב (סדרה יז), רשומות על שם, ועומדות לפירעון (קרן) בתשלום אחד כמפורט בסעיף 2 לתנאים הרשומים מעבר לדף. קרן אגרות החוב והריבית בגין אגרות החוב צמודות למדד המחירים לצרכן (לפרטים ראו סעיפים 2 ו-3 לתנאים הרשומים מעבר לדף). קרן אגרות החוב, תישא ריבית בשיעור קבוע שייקבע במכרז הצעתן לראשונה של אגרות החוב. הריבית על קרן אגרות החוב, תשולם בתשלום אחד, כפי שמפורט בסעיף 3 לתנאים הרשומים מעבר לדף.

לפרטים בדבר מנגנוני ההתאמה שיחולו בשינויי שיעור הריבית, ראו סעיף 3.6 לתנאים הרשומים מעבר לדף המצורפים לשטר הנאמנות.

**3.2. הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה יז)**

בכפוף לקבלת אישור הבורסה לרישום למסחר, החברה תהיה רשאית, בכל עת ומעת לעת, על פי שיקול דעתה הבלעדי וללא צורך בקבלת אישור מהנאמן ו/או ממחזיקי אגרות החוב, להרחיב את סדרת אגרות החוב (סדרה יז), בין בהנפקה לציבור, או בהנפקה פרטית או בדרך אחרת, שתנאיהן יהיו זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה יז) ("אגרות החוב הנוספות" ו-"הרחבת סדרה", בהתאמה), בכל מחיר ובכל אופן לפי שיקול דעתה, ובכפוף לקיומם של התנאים שלהלן (במצטבר):

א. היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה יז) שתהיה במחזור לאחר הרחבת הסדרה לא תעלה על 550,000,000 ש"ח ערך נקוב;

- ב. יתקבל ויועבר לנאמן עובר להרחבת הסדרה, אישור החברה המדרגת לכך שהרחבת הסדרה לא תגרום לירידה בדירוג של סדרת אגרות החוב לאחר הרחבת הסדרה, מתחת לדירוג שהיה קיים ערב הרחבת הסדרה. לעניין סעיף זה יובהר כי כל עוד אגרות החוב (סדרה יז') מדורגות על ידי יותר מחברת דירוג אחת, בחינת הדירוג לצורך סעיף זה תיעשה בכל עת, על פי הדירוג הגבוה מביניהם;
- ג. בהתאם לדוחותיה הכספיים האחרונים שפורסמו קודם להרחבת הסדרה, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 7.2 לשטר זה ~~ותפשיך לעמוד בהן~~ בהנחת ביצוע הרחבת הסדרה וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות באותם סעיפים;
- ד. במועד הרחבת הסדרה וכתוצאה מהשלמתה, החברה עומדת ביחס LTV, כהגדרתו בסעיף 7.5 להלן, שלא יעלה על 80%;
- ה. לא מתקיימת ולאחר ביצוע ההרחבה לא תתקיים איזה מעילות הפירעון המיידית המפורטות בסעיף 8.1 לשטר זה, מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות באותם סעיפים;
- ו. החברה ממלאת אחר כל התחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב על פי שטר זה.
- החברה תמסור לנאמן, טרם ביצוע מכרז לציבור או טרם ביצוע מכרז לקבלת התחייבויות מוקדמות ממשקיעים מסווגים (ככל שהחברה תבחר לקיים מכרז כאמור בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי) לפי המוקדם מביניהם או טרם פרסום דוח מיידית בדבר הקצאה פרטית ככל שהרחבת הסדרה תעשה בדרך של הקצאה פרטית, אישור בכתב בחתימת מנכ"ל החברה או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר התקיימות כל התנאים להרחבת הסדרה המפורטים לעיל לרבות כל התחשיבים הנדרשים והכל לשביעות רצון הנאמן.
- בכפוף לכך שהנאמן יקבל את האישור על התקיימות התנאים להרחבת הסדרה כאמור לעיל, תמורת הרחבת הסדרה תועבר ישירות לחשבון החברה כפי שהחברה תורה.
- שטר זה יחול גם לגבי כל אגרות חוב הנוספות כאמור, ודיןן של אגרות החוב הנוספות ממועד הוצאתן יהיה כדין אגרות חוב (סדרה יז') שבמחזור. אגרות החוב (סדרה יז') שתהיינה במחזור ערב הרחבת הסדרה ואגרות החוב הנוספות, אשר תונפקנה (אם בכלל) כאמור בסעיף זה לעיל, תהווה (ממועד הנפקתן) סדרה אחת לכל דבר ועניין, ושטר הנאמנות יחול גם לגבי כל אגרות החוב הנוספות כאמור שתונפקנה על-ידי החברה. הנאמן יכהן כנאמן עבור אגרות החוב (סדרה יז') נושא שטר זה כפי שיהיו מעת לעת במחזור וזאת גם במקרה של הרחבת סדרה, והסכמת הנאמן לכהונתו כאמור לסדרה המורחבת לא תידרש.
- איגרות החוב הנוספות עשויות להיות מונפקות, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה, בערכן הנקוב, בניכיון או בפרמיה.
- היה ושיעור הניכיון אשר ייקבע לאיגרות החוב (סדרה יז') בעקבות הרחבת הסדרה, יהיה שונה משיעור הניכיון של איגרות החוב (סדרה יז') הקיימות במחזור באותה עת, תפנה החברה לרשות המסים, לפני הרחבת הסדרה, על מנת לקבל את אישורה כי לעניין ניכוי המס במקור מדמי הניכיון בגין איגרות החוב האמורות, ייקבע לאיגרות החוב האמורות שיעור ניכיון אחיד לפי נוסחה המשקללת את שיעורי הניכיון השונים באגרות החוב (סדרה יז'), ככל שיהיו.
- במקרה של קבלת אישור כאמור, החברה תחשב, לפני הרחבת הסדרה, את שיעור הניכיון המשוקלל בגין כל איגרות החוב (סדרה יז'), ותודיע בדוח המיידית על תוצאות ההנפקה את שיעור הניכיון המשוקלל האחיד וינוכה מס במועדי הפירעון של איגרות החוב האמורות, לפי שיעור הניכיון המשוקלל כאמור ובהתאם להוראות הדין. אם איגרות החוב תונפקנה במסגרת הרחבת סדרה בחבילה עם ניירות ערך נוספים, אזי תודיע החברה על שיעור הניכיון המשוקלל, לא יאוחר מיום המסחר הרביעי שלאחר רישומן למסחר. אם לא יתקבל אישור רשות המסים כאמור, החברה תודיע בדוח מיידית, לפני הרחבת הסדרה, על

אי קבלת אישור רשות המסים כאמור ועל כך ששיעור הניכיון האחיד יהיה שיעור הניכיון הגבוה ביותר שנוצר בגין איגרות החוב (סדרה יז'). בעת פירעון איגרות החוב (סדרה יז') ינוכה מס במקור בהתאם לשיעור הניכיון שידווח כאמור.

לפיכך, ייתכנו מקרים שבהם ינוכה מס במקור בגין דמי ניכיון בשיעור הגבוה מדמי הניכיון שנקבעו למי שהחזיק באיגרות חוב (סדרה יז') טרם הרחבת הסדרה. במקרה כאמור, נישום שהחזיק איגרות חוב (סדרה יז') לפני הרחבת הסדרה ועד לפירעון איגרות החוב האמורות, יהיה זכאי להגיש דוח מס לרשות המסים ולקבל החזר של המס שנוכה מדמי הניכיון, ככל שהנו זכאי להחזר כאמור על-פי דין. למען הסר ספק, יובהר כי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') שיונפקו במסגרת הרחבת הסדרה, לא יהיו זכאים לקבלת תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית בגין אגרות החוב האמורות שהמועד הקובע לתשלומן היה טרם מועד הנפקתן. אין באמור לעיל כדי להוות התחייבות של החברה לבצע את הרחבת הסדרה כאמור.

### 3.3. הנפקת אגרות חוב נוספות

החברה שומרת לעצמה את הזכות להנפיק לציבור בכפוף להוראות הדין, בכל עת ומבלי להידרש להסכמת הנאמן ו/או הסכמת מחזיקי אגרות החוב, בין בהנפקה לציבור על פי תשקיף ובין בדרך אחרת, סדרות נוספות של אגרות חוב ("הסדרות הנוספות"), בתנאי פדיון, ריבית, הצמדה, בטוחות ותנאים אחרים, כפי שהחברה תמצא לנכון, ובין שהם עדיפים על פני תנאי אגרות החוב, שווים להם או נחותים מהם, וזאת מבלי לפגוע בהתחייבויות החברה מכוח שטר זה.

החברה לא תהא רשאית להנפיק סדרות אגרות חוב נוספות או ניירות ערך רשומים למסחר שהינם חוב שדרגת נשייתה בפירוק קודמת לדרגת פירעון של אגרות החוב (סדרה יז'), אלא אם יינתנו להבטחתה של הסדרה החדשה כאמור שעבודים ורק ביחס לאותם שעבודים שיינתנו ככל שיינתנו. יובהר כי אין באמור לעיל בכדי לפגוע בזכותה של החברה להנפיק, בכל דרך שהיא, ניירות ערך אחרים מכל מין וסוג שהוא, בין שיקנו זכות המרה למניות החברה ובין אם לאו.

### 4. רכישת אגרות חוב על-ידי החברה ו/או על-ידי מחזיק קשור

4.1. החברה שומרת לעצמה, בכפופות לכל הוראה שבדין, את הזכות לרכוש (בין בבורסה ובין מחוצה לה) בכל עת ובכל מחיר שייראה לה, אגרות חוב (סדרה יז'), שיהיו במחזור מעת לעת, וזאת מבלי לפגוע בחובת הפירעון המוטלת עליה. החברה תודיע בדוח מידי על כל מקרה של רכישה שבוצעה על ידה כאמור.

4.2. אגרות חוב שתרכשנה על-ידי החברה תתבטלנה ותימחקנה מהמסחר בבורסה, והחברה לא תהיה רשאית להנפיקן מחדש. במקרה בו אגרות החוב תרכשנה על ידי החברה כאמור בסעיף 4.1 לעיל, החברה, באמצעות חבר הבורסה, תפנה למסלקת הבורסה בבקשה למשיכת תעודות אגרות החוב שנרכשו כאמור. במקרה של רכישה על ידי החברה כאמור לעיל תפקענה אגרות החוב הנרכשות באופן אוטומטי, תתבטלנה ותימחקנה מהמסחר והחברה לא תהיה רשאית להנפיקן מחדש. אין באמור לעיל בכדי לפגוע בזכות החברה לפדות בפדיון מוקדם את אגרות החוב (כאמור בסעיף 8 לתנאים הרשומים מעבר לדף).

4.3. כל חברה בת של החברה ו/או חברה קשורה של החברה ו/או חברה כלולה של החברה ו/או תאגיד בשליטתה ו/או בעל השליטה בחברה (במישרין או בעקיפין) ו/או תאגיד בשליטת בעל השליטה בחברה (במישרין ו/או בעקיפין) ו/או קרוביהם או מי מטעמם (למעט החברה לגביה יחול האמור בסעיפים 4.1 ו-4.2 לעיל) ("מחזיק קשור") יהיו רשאים לרכוש ו/או למכור בכל עת ומעת לעת, לפי שיקול דעתם, בבורסה או מחוצה לה, לרבות בדרך של הנפקה על-ידי החברה, אגרות חוב (סדרה יז') בכפוף לכל דין. אגרות החוב אשר תוחזקנה כאמור על-ידי מחזיק קשור תיחשבנה כנכס של המחזיק הקשור, הן לא תימחקנה מהמסחר בבורסה, והן תהיינה ניתנות להעברה כיתר אגרות החוב של החברה בכפוף להוראות שטר

הנאמנות ואגרת החוב. ככל שייודע לחברה דבר רכישה ו/או מכירה כאמור בסעיף 4.3 זה לעיל, תודיע החברה בדיווח מיידי על רכישה ו/או מכירה כאמור, ככל שדיווח כאמור נדרש על פי דין. לעניין המניין החוקי ומניין המצביעים באסיפות הכלליות של מחזיקי אגרות החוב, לרבות בהתייחס לאגרות החוב שבידי מחזיק קשור, יחול האמור בסעיפים 8 ו-9 בתוספת השנייה לשטר זה.

4.4. אין באמור בסעיף 4 זה, כשלעצמו, כדי לחייב את החברה או את מחזיקי אגרות החוב לרכוש אגרות חוב או למכור את אגרות החוב שבידיהם.

## 5. התחייבויות החברה

5.1. עד לאחר הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב (כולל הפירעון הסופי של אגרות החוב), החברה מתחייבת לשלם, במועדים הקבועים לכך, את כל סכומי הקרן, הריבית והפרשי הצמדה המשתלמים על-פי תנאי אגרות החוב, ולמלא אחר כל יתר התנאים וההתחייבויות המוטלות עליה על-פי תנאי אגרות החוב ועל-פי שטר זה. החברה אינה יכולה להתנות בכל דרך שהיא על התחייבויותיה על פי סעיף זה. במקרה של סתירה בין סעיף זה לכל התחייבות נוגדת של החברה על פי שטר נאמנות זה, יגבר האמור בסעיף זה.

בכל מקרה שבו מועד תשלום על חשבון סכום קרן ו/או ריבית יחול ביום שאינו יום עסקים, יידחה מועד התשלום ליום העסקים הראשון הבא אחריו, ללא כל תוספת תשלום והיום הקובע לצורך קביעת הזכאות לפדיון או לריבית לא ישתנה בשל כך.

5.2. החברה מתחייבת כי אגרות החוב (סדרה יז') תירשמה למסחר בבורסה, על שם החברה לרישומים, בכפוף להתקיימות דרישות תקנון והנחיות הבורסה.

## 6. הבטחת אגרות החוב

להבטחת קיומן המלא והמדויק של כל התחייבויותיה של החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה יז') לרבות להבטחת הפירעון המלא והמדויק של כל תשלומי הקרן הריבית והפרשי הצמדה שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') וכן הוצאות בגין מימוש השעבודים והוצאות התפעול של הנכסים המשועבדים, אם וככל שאגרות החוב יועמדו לפירעון מיידי בהתאם להוראות שטר נאמנות זה (לעיל ולהלן: "**הסכומים המובטחים**"), מתחייבת בזאת החברה כי תיצור ותרושום ותהיה אחראית לכך שפרשקובסקי מניבים והתאגיד המשעבד יצרו וירשמו (לפי העניין) לטובת הנאמן את הבטוחות המפורטות להלן.

### 6.1. הגדרות

למונחים המפורטים להלן, תהא בשטר זה המשמעות הנקובה בצידם כדלקמן:

"**התאגיד המשעבד**" - נתיבי דור בבן שמן בע"מ, חברה מספר 516209038, שהינה חברה בת בבעלות מלאה (100%) וישירה של פרשקובסקי מניבים וחברה נכדה (100%) של החברה;

התאגיד המשעבד יאשר בשולי שטר זה את התחייבותו לפעול בהתאם להוראות שטר זה ביחס לשעבודים המפורטים בשטר זה, ככל שהם רלוונטיים לגביו, כמפורט ב**נספח א'** לשטר זה.

דוחותיו הכספיים של התאגיד המשעבד ליום 31 בדצמבר 2024 וליום 30 בספטמבר 2025 מצורפים **כנספח א'1** לדוח הצעת המדף.

כל עוד מניות התאגיד המשעבד המשועבדות, משועבדות לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב, החברה תצרף את דוחותיו הכספיים של התאגיד המשעבד ו/או תיתן גילוי, במסגרת הביאורים

בדוחותיה הכספיים של החברה, ואשר יכללו את הפירוטים הנדרשים בקשר עם תוצאותיו הכספיות של התאגיד המשעבד וזאת כנדרש ובהתאם להוראות הדין והנחיות רשות ניירות ערך כפי שיהיו במועד הרלוונטי. יובהר כי החל מהמועד בו יסולק השעבוד על מניות התאגיד המשעבד המשועבדות בהתאם להוראות שטר נאמנות זה, החברה לא תידרש לצרף את דוחותיו הכספיים של התאגיד המשעבד ו/או לתת גילוי במסגרת דוחותיה הכספיים של החברה כאמור לעיל.

- **"פרשקובסקי מניבים"**  
פרשקובסקי מניבים בע"מ, חברה מספר 510979727, שהינה חברה בת בבעלות מלאה וישירה של החברה (100%);

פרשקובסקי מניבים תאשר בשולי שטר זה את התחייבותה לפעול בהתאם להוראות שטר זה ביחס לשעבודים המפורטים בשטר זה, ככל שהם רלוונטיים לגביה, כמפורט **בנספח א'1** לשטר זה;

- **"מניות התאגיד המשעבד המשועבדות"**  
10,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א של התאגיד המשעבד, שבבעלות פרשקובסקי מניבים ומהוות נכון למועד חתימת שטר הנאמנות 100% מההון המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה של התאגיד המשעבד (לרבות בדילול מלא) לרבות כל הזכויות הנלוות ו/או הקשורות עם המניות הנ"ל לרבות הזכות לדיבידנד במזומן ו/או בעין וכל חלוקה אחרת בגין המניות הנ"ל וכן זכויות אשר יונפקו בגין ו/או בקשר עם המניות הנ"ל, מניות הטבה, השתתפות בהנפקת זכויות, זכויות קדימה ו/או זכויות לקבלת ניירות ערך אחרים בגינם מכל סוג שהוא והתמורה שתקבל בגין ובכלל זה בגין מימושן ו/או מכירתן;

**"הלוואות המשעבד"** **התאגיד**  
הלוואות בעלים שהועמדו על ידי החברה ופרשקובסקי מניבים לתאגיד המשעבד, והמפורטות **בנספח ג'** לשטר הנאמנות וכן, הלוואות/ות בעלים נוספות שתועמד/נה (ככל שתועמד/נה) מהחברה ו/או מפרשקובסקי מניבים לתאגיד המשעבד לרבות, הלוואות שיועמדו לתאגיד המשעבד לצורך פירעון החוב ללאומי מתוך כספי תמורת ההנפקה;

- **"המקרקעין"**  
חלקות 21 ו-22 בגוש 7350, בשכונת "נופי בן שמן", לוד (מגרשים 111 ו-112 לפי תמל/1064, לשעבר חלק מחלקה 7 בגוש 5701), עליהם נבנה הפרויקט בלבד (וללא מחוברים נוספים שאינם חלק מהפרויקט);

- **"דירה להשכיר"**  
דירה להשכיר החברה הממשלתית לדירור והשכרה בע"מ; רשות מקרקעי ישראל;

- **"המכרז"**  
מכרז דירור להשכרה לטווח ארוך (מכרז מס' מר/458/2018) שפורסם על ידי רמ"י, דירה להשכיר ומשרד השיכון, ואשר על פי תנאיו מקים התאגיד המשעבד את הפרויקט וישכיר את היחידות המשועבדות;

- **"הסכם דירה להשכיר"**  
הסכם מיום 18 באוגוסט 2020 שנחתם בין התאגיד המשעבד ולבין דירה להשכיר, ואשר מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז, והמצורף **בנספח ב'** לשטר נאמנות זה;

פרויקט המוקם במקרקעין על ידי התאגיד המשעבד, הכולל: [א] 2 בניינים, ובהם 286 יחידות דיור המיועדות להשכרה בהתאם להוראות המכרז והסכם דירה להשכיר אשר מהוות חלק מהנכסים המשועבדים בהתאם להוראות שטר זה; וכן: [ב] 2 בניינים ובהם 66 יחידות דיור המיועדות למכירה בשוק החופשי ואשר אינן מהוות חלק מהנכסים המשועבדים בהתאם להוראות שטר זה; וכן: [ג] כ- 1,800 מ"ר שטחי מסחר המיועדים להשכרה בשוק החופשי ואשר מהווים חלק מהנכסים המשועבדים בהתאם להוראות שטר זה, וכן שטחים נוספים כגון: שטחים ציבוריים, חניות ומחסנים.

**מודגש כי 2 הבניינים ובהם 66 יחידות הדיור המיועדות למכירה בשוק החופשי, לרבות כל ההצמדות ליחידות אלה וחלקן היחסי ברכוש המשותף בפרויקט, אינן מהוות חלק מהנכסים המשועבדים לנאמן, ואינן נלקחות בחשבון לצורך חישוב יחס ה-**

**.LTV**

לפרטים נוספים בדבר הפרויקט, ראו **נספח א'1** לדוח הצעת המדף;

†

כהגדרתו בהסכם דירה להשכיר, קרי המועד בו התמלאו התנאים הבאים: קבלת טופס 4 וטופס 5 כהגדרתם בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970, אישור חברת אחזקה ואישור קיום ביטוחים, בהתאם להוראות הסכם דירה להשכיר;

נכון למועד שטר זה, טרם הושלמה בניית הפרויקט וטרם התמלאו התנאים לתחילת תקופת ההשכרה כמפורט לעיל, וכי להערכת החברה מועד תחילת תקופת ההשכרה צפוי עד תום הרבעון הראשון לשנת 2026;

כל יחידות הדיור המיועדות להשכרה בפרויקט בהתאם להוראות המכרז והסכם דירה להשכיר (286 יחידות דיור), והמפורטות בנספח ג' לשטר נאמנות זה;

כ- 1,800 מ"ר שטחי מסחר המיועדים להשכרה חופשית בקומות הקרקע של הפרויקט;

היחידות המשועבדות ושטחי המסחר המשועבדים;

השוכרים ששכרו ושישכרו מאת התאגיד המשעבד מעת לעת את הנכסים המשועבדים בהתאם להוראות הסכמי שכירות אשר נחתמו וייחתמו בינם ולבין התאגיד המשעבד;

מלוא הזכויות של התאגיד המשעבד לפירות הנובעים מהנכסים

**"הפרויקט"**

-

**"מועד תחילת תקופת ההשכרה"**

-

**"היחידות המשועבדות"**

-

**"שטחי המסחר המשועבדים"**

-

**"הנכס המשועבד" ו/או הנכסים המשועבדים"**

-

**"שוכרים" ו- "הסכמי השכירות", בהתאמה**

-

**"ההכנסות"**

-

המשועבדים, לקבלת דמי השכירות ודמי הניהול מהשוכרים וכל תשלום אחר שישולם על ידי השוכרים מכוח הסכמי השכירות;

אישור מאת דירה להשכיר ליצירת שעבודים על הנכסים המשועבדים לטובת הנאמן בהתאם להוראות שטר הנאמנות, אשר יימסר לחברה ולתאגיד המשעבד רק לאחר תחילת תקופת ההשכרה.

**בהתאם, מובהר כי הבטוחות שיועמדו לטובת הנאמן בהתאם להוראות שטר נאמנות זה, יועמדו ויירשמו רק לאחר תחילת תקופת ההשכרה וקבלת אישור דירה להשכיר כאמור לעיל.**

כמו כן, בהתאם לתנאיו, יהא תוקפו של אישור דירה להשכיר מותנה בקבלת כתב ההסכמה של לאומי לדירה להשכיר (כהגדרתו להלן), אותו התחייב לאומי למסור לדירה להשכיר בתוך 7 ימים ממועד העברת הסכום לפירעון לאומי מתוך כספי תמורת ההנפקה;

בנק לאומי לישראל בע"מ, אשר העמיד מימון לחברה ו/או לתאגיד המשעבד בקשר לבניית הפרויקט, ואשר נרשמו לטובתו שעבודי לאומי (כהגדרתם להלן);

משכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום הרשומה לטובת לאומי על כל זכויות החכירה של התאגיד המשעבד במקרקעין, וכן שעבודים מס' 1, 2, 4 עד 7, 9, 10 ו-12 עד 15 הרשומים במרשמי רשם החברות של התאגיד המשעבד;

**מכתב כוונות אישור** מאת לאומי לפיו בכפוף להתקיימות התנאים הבאים במצטבר עד ליום \_\_\_\_\_: [1] פירעון סך של כ- \_\_\_\_\_ נו לבנק לאומי (כאשר הסכום הסופי ייקבע סמוך לפני הפירעון ללאומי) ("הסכום לפירעון לאומי"); וכן – [2] קבלת אישור אכלוס או תעודת גמר לבניינים בהם בנויים הנכסים המשועבדים; וכן [3] התקבל אישור דירה להשכיר (כהגדרתו לעיל); [4] הנאמן מסר ללאומי ייפוי כוח המאפשר ללאומי להוציא מכתבי החרגה בשם הנאמן והמאפשר רישום הערות אזהרה לטובת רוכשי יחידות ללא כל מגבלה (ארבעתם להלן): "**התנאים להחרגה**"(, ימסור לאומי לנאמן את מכתב החרגה וכן ימסור לאומי לדירה להשכיר את כתב ההסכמה של לאומי לדירה להשכיר;

מודגש כי תנאי העברת הסכום לפירעון לאומי מתוך כספי תמורת ההנפקה, הינו קבלת אישור נוסף מלאומי כי יתר התנאים להחרגה המפורטים בס"ק [2], [3] ו- [4] לעיל התקיימו לשביעות רצון לאומי;

אישור מלאומי לטובת הנאמן, לפיו שעבודי לאומי לא יחולו על

- "אישור דירה להשכיר"

- "לאומי"

- "שעבודי לאומי"

- "אישור לאומי" ו/או  
"מכתב כוונות לאומי"

- "מכתב החרגה"

הנכסים המשועבדים, ועל אף ששעבודי לאומי מתייחסים לכל המקרקעין, הם לא ימומשו לגבי הנכסים המשועבדים ולא תהא ללאומי יכולת פירעון מהם.

פרט לאמור לעיל, לאומי יהיו רשאים לממש את שעבודי לאומי ביחס ליתר הנכסים שאינם נכללים בנכסים המשועבדים, ללא צורך בקבלת הסכמה כלשהי מהנאמן;

אישור מלאומי לטובת דירה להשכיר אשר יימסר על ידי לאומי לאחר התמלאות התנאים להחרגה, לפיו מאשר לאומי כי אין לדירה להשכיר ~~וא~~ לתאגיד המשעבד כל חובה כלפיו בקשר עם היחידות המשועבדות, וכי לא תהיה ללאומי כל זכות מכוח שעבודי לאומי על היחידות המשועבדות;

כל ציוד ו/או מתקן הקיים ו/או אשר יותקן בעתיד בנכס משועבד, ואשר אינו בגדר מחוברים של קבע, בין אם אלה בבעלות התאגיד המשעבד ובין אם בבעלות צד שלישי כלשהו, לרבות שוכר של יחידה בנכס המשועבד ו/או ספק של שוכר כאמור, ו/או מחוברים של קבע אשר בהתאם להסכם השכירות הרלוונטי רשאי השוכר לפרקם בתום תקופת השכירות;

המועד בו הועמדו אגרות החוב לפירעון מידי ו/או התקבלה החלטה למימוש שעבוד על נכס משועבד, לפי המוקדם, בהתאם להוראות שטר זה;

נקי וחופשי מכל שעבוד, משכון, משכנתה, עיקול, עיכבון, תביעה, דרישה ו/או כל זכות אחרת של כל צד שלישי שהוא, מכל מין וסוג שהוא;

חוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969;

- "כתב ההסכמה של לאומי לדירה להשכיר"

- "מיטלטלין"

- "אירוע הפרה"

- "נקי וחופשי"

- "חוק המקרקעין"

## 6.2. שעבודים

אגרות החוב (סדרה יז') תעמודנה בדרגה שווה (פרי פסו) בין לבין עצמן, בלי זכות בכורה או עדיפות של אחת על פני השנייה.

להבטחת קיומן המלא והמדויק של כל התחייבויותיה של החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה יז') לרבות להבטחת הפירעון המלא של הסכומים המובטחים, מתחייבות בזאת החברה, ~~אך~~ פרשקובסקי מניבים וכן התאגיד המשעבד כי יצרו וירשמו, לפי העניין, לטובת הנאמן את הבטוחות המפורטות להלן:

6.2.1. הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא, ולאחר רישום הפרויקט כבית משותף - רישומה של משכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן

**הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא** - הואיל והפרויקט בו נבנים הנכסים המשועבדים, הינו פרויקט משולב בו חלק מהיחידות מיועדות למכירה (ואינן מהוות חלק מהנכסים המשועבדים לטובת הנאמן) וחלק מהיחידות מיועדות להשכרה (ומהוות את הנכסים המשועבדים לפי שטר זה), הרי שעד לרישום הפרויקט כבית משותף בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לחוק המקרקעין, ובהיעדר אפשרות מעשית לרישום נפרד של היחידות השונות בפרויקט עד לרישום הבית המשותף, ירשום התאגיד המשעבד לטובת הנאמן, מייד

לאחר קבלת אישור דירה להשכיר, הערת אזהרה על זכויותיו במקרקעין בגין התחייבותו לרישום משכנתא יחידה מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על כל אחת מהיחידות בפרויקט המהוות את הנכסים המשועבדים, וזאת מייד לאחר רישום הפרויקט כבית משותף וכמפורט להלן.

**משכנתאות יחידות מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום** - לאחר רישום הפרויקט כבית משותף בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לחוק המקרקעין ירשום התאגיד המשעבד בכל אחת מהיחידות בפרויקט המהוות את הנכסים המשועבדים משכנתא מדרגה ראשונה, יחידה וללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן בלשכת רישום המקרקעין וברשם החברות.

#### 6.2.2. שעבוד קבוע על הנכסים המשועבדים

מייד לאחר קבלת אישור דירה להשכיר, ייצור התאגיד המשעבד וירשום לטובת הנאמן שעבוד קבוע יחיד מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות החכירה של התאגיד המשעבד בנכסים המשועבדים בהתאם להסכם החכירה, וכן על כל זכויות התאגיד המשעבד מכוח מסמכי המכרז והסכם דירה להשכיר, ככל שהן מתייחסות לנכסים המשועבדים בלבד.

#### 6.2.3. שעבוד שוטף על ההכנסות מהנכסים המשועבדים

מייד לאחר קבלת אישור דירה להשכיר, ייצור התאגיד המשעבד וירשום לטובת הנאמן שעבוד שוטף<sup>1</sup> יחיד מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיו של התאגיד המשעבד בהתאם להסכמי השכירות (כהגדרתם לעיל) וכן על זכויותיו לקבלת ההכנסות (כהגדרתן לעיל).

**מודגש כי במועד העברת כספי תמורת ההנפקה מהחשבון המשועבד לחברה בהתאם להוראות שטר זה ועד לרישום הפרויקט כבית משותף בהתאם לחוק המקרקעין, לא תהא רשומה לטובת הנאמן משכנתא מדרגה ראשונה בלשכת רישום המקרקעין על הנכסים המשועבדים וזו תירשם לאחר רישום הפרויקט כבית משותף כאמור. אולם, תנאי להעברת כספי תמורת ההנפקה מהחשבון המשועבד לחברה בהתאם להוראות שטר זה הינו כי תירשם לטובת הנאמן הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין ההתחייבות לרישומה של המשכנתא כאמור, וזאת בנוסף לרישומם של השעבודים המפורטים בסעיפים 6.2.1 - 6.2.6 לשטר הנאמנות וליתר התנאים להעברת כספי תמורת ההנפקה מהחשבון המשועבד לחברה כמפורט בשטר זה להלן.**

#### 6.2.4. החשבון המשועבד

שעבוד קבוע, ראשון בדרגה ויחיד, ללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, על מלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד לרבות כל תכולתו כפי שתהא מעת לעת וכל תכולה שצפויה להיות מופקדת בו לאורך חיי אגרות החוב, על כל הזכויות והכספים בחשבון שייפתח על ידי החברה על שמה במוסד בנקאי בישראל או אצל חבר בורסה והכל גם על תתי חשבונותיו של החשבון המשועבד, ככל שיהיו ("החשבון המשועבד"). החברה תפתח את החשבון המשועבד ותגיש את המסמכים הנדרשים לשם רישום השעבוד על החשבון המשועבד לטובת הנאמן במרשם המתנהל על ידי רשם החברות. נוסח מסמכי השעבוד יהיה לשביעות רצון הנאמן. מורשי החתימה מטעם הנאמן יהיו, ביחד עם מי

<sup>1</sup> בהתאם לסעיף 244(א)(2) לחוק חדלות פירעון, נושה המובטח בשעבוד שוטף רשאי להיפרע את החוב המובטח בנכסי השעבוד השוטף בסכום שלא יעלה על 75% מהתמורה שהתקבלה ממימוש נכסי השעבוד השוטף. אולם, מובהר כי אין בכך בכדי לגרוע מהוראות סעיף 7.5 לשטר זה, בדבר אופן קביעת השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים.

שתקבע החברה, בעלי זכויות חתימה בחשבון המשועבד, כך שכל פעולה בחשבון המשועבד תצריך חתימה של מורשה חתימה אחד לפחות מטעם החברה ומורשה חתימה אחד לפחות מטעם הנאמן, אולם מדיניות ניהול הכספים בחשבון המשועבד תבוצע על ידי החברה, ובלבד שההשקעה תהיה בכפוף להוראות סעיף 16 לשטר הנאמנות להלן בלבד, והנאמן לא יהיה רשאי להתנגד לה ולא יהיה אחראי כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') ו/או החברה לכל הפסד שיגרם בשל ההשקעות שבוצעו כאמור.

על אף האמור בסעיף זה לעיל, במקרה בו הועמדו אגרות החוב (סדרה יז') לפרעון מייד, מורשה החתימה הבלעדי בחשבון המשועבד יהיה הנאמן והחברה מסכימה באופן בלתי חוזר כי הנאמן יפעל לשינוי זכויות החתימה בחשבון המשועבד במקרה כאמור באופן מייד.

החברה תעביר לנאמן ייפוי כח וכל מסמך שיבקש הנאמן לעניין זה לשביעות רצונו, לצורך שינוי זכויות החתימה בחשבון המשועבד, כך שהנאמן יהיה בעל זכות החתימה הבלעדית בחשבון המשועבד, במקרה כאמור בסעיף זה לעיל.

בחשבון המשועבד לא יוקצו מסגרות אשראי ו/או יונפקו פנקסי שיקים ו/או כרטיסי אשראי ותיתן הסכמתו של הבנק בו יפתח החשבון לוותר על כל זכויות הקיזוז והעיכוב בחשבון המשועבד המוקנות לבנק.

מובהר כי החברה תהיה רשאית לעשות שימוש בכספים שיופקדו בחשבון המשועבד, [לצורך העברת תמורת ההנפקה מהחשבון המשועבד כאמור בין היתר ומבלי לגרוע מהאמור בסעיף 6.6 להלן, וכן, לצורך ביצוע התשלומים שעל החברה לבצע לפי הוראות שטר נאמנות זה לרבות, אך לא רק, פירעון תשלומי קרן ו/או ריבית, בגין אגרות החוב, לרבות לצורך ביצוע פדיון מוקדם ו/או פדיון מוקדם כפוי ו/או רכישה עצמית של אגרות החוב, על פי שיקול דעתה הבלעדי, ובלבד שלאחר ביצוע פירעון כאמור תעמוד ביחס חוב לבטוחה כאמור בסעיף 7.5 להלן. אם וככל שהחברה תבקש לעשות שימוש בכספים כאמור לעיל, תמציא החברה לנאמן עובר למועד ביצוע הפעולה אישור חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, בצירוף תחשיב ואסמכתאות רלוונטיות, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, לפיו לאחר שימוש בכספים כאמור תעמוד החברה ביחס חוב לבטוחה כאמור בסעיף 7.5 להלן.](#)

כספים כאמור המופקדים בחשבון המשועבד, יחשבו כ"בטוחה פיננסית" כהגדרת מונח בסעיף 7.5 להלן.

#### 6.2.5. שעבוד על מניות התאגיד המשועבד

פרשקובסקי מניבים תשעבד לטובת הנאמן בדרך של רישום שעבוד שירשם במרשם המתנהל על ידי רשם החברות בשעבוד קבוע, ראשון בדרגה ויחיד, ללא הגבלה בסכום, את מניות התאגיד המשועבד המשוועבדות, כשהן נקיות וחופשיות מכל זכויות צד שלישי כלשהו וכן את הזכויות הנלוות והקשורות למניות התאגיד המשועבד המשוועבדות לרבות הזכות לדיבידנד במזומן ו/או בעין וכל חלוקה אחרת בגין מניות התאגיד המשועבד המשוועבדות וכן זכויות אשר יונפקו בגין ו/או בקשר עם מניות התאגיד המשועבד המשוועבדות, מניות הטבה, השתתפות בהנפקת זכויות, זכויות קדימה ו/או זכויות לקבלת ניירות ערך אחרים בגינם מכל סוג שהוא והתמורה שתתקבל בגינם ובכלל זה בגין מימושן ו/או מכירתן והכול בכפוף לזכויות החברה במניות התאגיד המשועבד המשוועבדות, כמפורט להלן וכן, פרשקובסקי מניבים תשעבד לטובת הנאמן בשעבוד קבוע בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, את זכויותיה בקשר עם הנכסים המשועבדים לקבלת פטור, הקלה, הנחה, קיזוז וניכוי, ובכלל זאת קיזוז הפסדים אשר יהיה בהם כדי להפחית את שיעור המס או חבות המס של

פרשקובסקי מניבים ככל שפרשקובסקי מניבים תהיה זכאית להם במועד מימוש השעבוד, אם ימומש, בקשר עם מניות התאגיד המשעבד המשועבדות, בין שאלו מכוח פקודות מס הכנסה [נוסח חדש], חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג, 1963- חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 או כל דין אחר. פרשקובסקי מניבים תרשום כדין, אצל רשם החברות, שעבוד על מניות התאגיד המשעבד המשועבדות והזכויות הנלוות להן לרבות זכויות המס כמפורט לעיל, לטובת הנאמן, עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') כאמור לעיל אשר יעמוד בתוקף עד למוקדם מבין פירעון מלא של אגרות החוב (סדרה יז') ותשלום כל הסכומים המובטחים או עד לרישום משכנתאות מדרגה ראשונה בלשכת רישום המקרקעין כאמור בסעיף 6.2.1 לעיל לשביעות רצון הנאמן.

(א) כל זכויות פרשקובסקי מניבים בשעבוד על מניות התאגיד המשעבד המשועבדות מכוח דין, תקנון או הסכם, לא תיפגענה ותהיינה בידיה באופן בלעדי, כל עוד לא התקיים אירוע הפרה. בכפוף לאמור לעיל, פרשקובסקי מניבים תחזיק ותוכל לעשות שימוש מלא, על פי שיקול דעתה הבלעדי, בזכויות ההצבעה באסיפה הכללית של התאגיד המשעבד בזכויות לדיבידנד, בזכויות להחזר הלוואות הבעלים ועוד. הנאמן מתחייב, כי ככל שתידרש הסכמתו לשימוש כאמור בזכויות פרשקובסקי מניבים במניות התאגיד המשעבד המשועבדות, בכפוף לאמור בסעיף זה לעיל, תינתן הסכמתו האמורה, למעט במקרה בו עניינה של הזכות הינו מכירת המניות המשועבדות כאמור, ובמקרה זה היא תהא כפופה לאמור בסעיף 6.8-10 לעיל להלן. למען הסר ספק יובהר, כי החברה וכן פרשקובסקי מניבים מתחייבות שלא לעשות שימוש בזכויותיהן כאמור באופן אשר יפגע או עלול לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב בקשר עם השעבוד על מניות התאגיד המשועבדות, לרבות תוקפו ויכולת אכיפתו ומימושו, וכן לא לעשות כל דיספוזיציה בזכויותיהן כאמור.

(ב) תנאי מוקדם לביצוע חלוקת דיבידנדים על ידי התאגיד המשעבד הינו כי לא מתקיימת עילה להעמדה לפירעון מיידית בהתאם לסעיף 8.1 לשטר זה. ככל שתקום עילה לפירעון מיידית ו/או למימוש בטוחות כמפורט בסעיף 8.1 להלן, יהיה רשאי הנאמן להורות לתאגיד המשעבד לא לחלק דיבידנדים ישירות לפרשקובסקי מניבים, אלא להעבירם לחשבון המשועבד וזאת עד לקבלת החלטה באסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') ו/או החלטת ביהמ"ש לענין העמדה לפירעון מיידית של אגרות החוב (סדרה יז') ו/או מימוש בטוחות.

(ג) מובהר ומוסכם, כי מניות שתירכשנה כתוצאה מניצול זכויות ו/או כל תמורה שתתקבל כתוצאה ממכירת זכויות כאמור, תהיינה משועבדות לטובת הנאמן, כחלק מהשעבוד על מניות התאגיד המשעבד המשועבדות, כאמור בסעיף זה לעיל.

#### 6.2.6. שעבוד והמחאת זכות על הזכויות של החברה ו/או פרשקובסקי מניבים מכוח הלוואות התאגיד המשעבד

החברה ופרשקובסקי מניבים ישעבדו לטובת הנאמן בשעבוד שוטף<sup>1</sup> ראשון בדרגה יחיד ללא הגבלה בסכום, את מלוא זכויותיהן מכוח הלוואות התאגיד המשעבד. החברה ופרשקובסקי מניבים ימחו לנאמן בהמחאה על דרך השעבוד, בלתי חוזרת ובלתי מותנית את מלוא זכויותיהן מכוח הלוואות התאגיד הקיימות- המשעבד לרבות זכויותיהן לקבלת החזר הלוואות התאגיד המשעבד וזאת, כל עוד הלוואות התאגיד המשעבד לא נפרעו על ידי התאגיד המשעבד. השעבוד האמור יהיה על יתרת הלוואות התאגיד המשעבד, כולן או חלקן,

<sup>1</sup> בהתאם לסעיף 244(א)(2) לחוק חדלות פירעון, נושה המובטח בשעבוד שוטף רשאי להיפרע את החוב המובטח בנכסי השעבוד השוטף בסכום שלא יעלה על 75% מהתמורה שהתקבלה ממימוש נכסי השעבוד השוטף. אולם, מובהר כי אין בכך בכדי לגרוע מהוראות סעיף 7.5 לשטר זה, בדבר אופן קביעת השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים.

כפי שיהיו מעת לעת מבלי שיהיה צורך לתקן את השעבוד על הלוואות התאגיד המשעבד שישועבדו כאמור.

למען הסר ספק, יובהר כי כל עוד לא התקיים אירוע הפרה, לא יוטלו על החברה ו/או פרשקובסקי מניבים מגבלות כלשהן מכוחו של השעבוד על הלוואות התאגיד המשעבד כאמור, אשר לרבות אך לא רק, תהיה החברה ו/או פרשקובסקי מניבים זכאיות לקבל לידיהן את סכומי הלוואות התאגיד המשעבד הנ"ל ולעשות בהם שימוש (מבלי לגרוע מיתר התחייבויותיו על פי שטר זה) וכן, החברה ו/או פרשקובסקי מניבים תהיינה רשאיות לשנות את תנאי הלוואות התאגיד המשעבד ו/או להמיר את הלוואות התאגיד המשעבד לזכויות אחרות בחברה בה הוענקו וזאת בהתאם לשיקול דעתה המוחלט של החברה ו/או פרשקובסקי מניבים וללא צורך בקבלת אישור מהנאמן או ממחזיקי אגרות החוב ובלבד שכתוצאה מפעולות אלו לא נפגעו זכויות מחזיקי אגרות החוב, לרבות השעבודים שנרשמו לטובת מחזיקי אגרות החוב, תוקפם ויכולת אכיפתם ומימושם. החברה תודיע לנאמן בכל עת בה תבצע שינוי כאמור תוך פירוט השינוי ותדווח על כך לנאמן.

למען הסר ספק, יובהר כי כל עוד לא התקיים אירוע הפרה, החברה ו/או פרשקובסקי מניבים תהיינה רשאיות למשוך את הלוואות התאגיד המשעבד ו/או לשנות את תנאיהן, כמפורט לעיל.

**מובהר ומודגש כי במועד בו יירשם הפרויקט כבית משותף בהתאם לחוק המקרקעין, וירשמו לטובת הנאמן משכנתאות מדרגה ראשונה בלשכת רישום המקרקעין כאמור בסעיף 6.2.1 ולאחר רישום כאמור לשביעות רצון הנאמן, יסירו החברה ופרשקובסקי מניבים את השעבודים על מניות התאגיד המשעבד ועל הלוואות הבעלים התאגיד המשעבד וזאת ללא צורך באישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') והנאמן יחתום על כל מסמך שיידרש לצורך שחרור הבטוחות האמורות.**

#### 6.2.7. ביטוח

החברה תקבע את הנאמן כמוטב בלתי חוזר בהתאם להוראות סעיף 11(ג) לחוק חוזה ביטוח, תשמ"א - 1981, עד גובה הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה יז') שבמחזור (היינו יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב בתוספת הפרשי הצמדה וריבית שנצברו עד למועד הרלוונטי) ואת "דירה להשכיר" כמוטב בלתי חוזר ביחס לכל תגמולי הביטוח שסכומם עולה על הערך ההתחייבותי כאמור (כך בהתאם להתחייבויות התאגיד המשעבד בהתאם להוראות הסכם דירה להשכיר), בפוליסות לביטוח רכוש מסוג "אש מורחב" כולל נזקי טבע ונזקי רעידת אדמה, בערך כינון מלא, אשר תחודש מעת לעת, כך שיישמר הרצף הביטוחי כל עוד רשום השעבוד לטובת הנאמן על איזה מהנכסים המשועבדים, כפי שיהיו במועד הרלוונטי. מובהר כי הביטוח האמור לא יחול ביחס לכל שיפור ו/או שינוי שיבוצעו באיזה מהנכסים המשועבדים על ידי השוכרים ו/או בעבורם. החברה אחראית לרישום הנאמן כמוטב נוסף בפוליסות כפי שאלו יהיו מעת לעת.

התאגיד המשעבד ירכוש ויחזיק בתוקף ביטוח בגין הנכס המשועבד ("הרכוש המבוטח"), בערך כינון מלא, אשר יחודש מעת לעת, כך שיישמר הרצף הביטוחי כל עוד רשום הנאמן כמוטב בלתי חוזר על הרכוש המבוטח, באופן וכמפורט לעיל. מובהר כי הביטוח האמור לא יחול ביחס לכל שיפור ו/או שינוי שיבוצעו ברכוש המבוטח על ידי השוכרים ו/או בעבורם, וכן לא יכלול תכולה. החברה תמציא לנאמן את אישור חברת הביטוח בדבר היותו מוטב בלתי חוזר כאמור ביחס לרכוש המבוטח עד לגובה הערך ההתחייבותי כאמור ואת דירה להשכיר כמוטב בלתי חוזר ביחס לתגמולי הביטוח העולים על הערך ההתחייבותי כאמור,

ותעביר לנאמן אישור חתום על ידי המבטחים כי ידוע למבטחים כי מלוא התגמולים המגיעים לחברה בהתאם לפוליסת הביטוח משועבדים לטובת הנאמן.

במקרה של אבדן או נזק לרכוש המבוטח ישולמו כל תגמולי הביטוח עד לסכום הערך ההתחייבתי לידי הנאמן או לפקודתו והיתרה תשולם לדירה להשכיר, בהתאם להוראות הסכם דירה להשכיר. במקרה כאמור, כספים כאמור שיועברו לנאמן ישמשו לפדיון מוקדם כפוי של אגרות החוב ותחולנה ההוראות המפורטות בסעיף 6.7 לענין פדיון מוקדם כפוי בשינויים המחוייבים.

על אף האמור לעיל, במקרה בו סכום תגמולי הביטוח בגין אירוע נזק אחד, יהא בסכום נמוך או שווה עד לסך השווה לסך מהותי (כהגדרתו להלן), הם ישולמו במישרין לתאגיד המשעבד, ללא צורך באישור מוקדם של הנאמן כל עוד לא מתקיימת עילה לפירעון מיידי. כלומר, במקרה בו סכום תגמולי הביטוח בגין אירוע נזק (כהגדרתו בפוליסת הביטוח) אחד יהיה גבוה מסך מהותי כהגדרתו להלן, ישולמו מלוא תגמולי הביטוח כאמור ישירות לנאמן. במקרה של אובדן או נזק לרכוש המבוטח כאמור, החברה נדרשת להעביר לנאמן אישור מנושא משרה בכיר בחברה המאשר כי לא קיימת עילה לפירעון מיידי (מבלי להתחשב בתקופת ריפוי) על פי הוראות שטר נאמנות זה.

לענין זה, "סך מהותי", הינו סך התגמולים בגין מקרה ביטוח אחד אשר יעלו על סך המהווה 5% משווי הנכס המשועבד על פי חוות דעת שמאית אחרונה שפורסמה בדיווחי החברה הפומביים או על סך של 30 מיליון ש"ח, צמוד למדד היסודי, לפי הגובה מביניהם. יודגש כי שווי הנכס המשועבד יהא בהתאם להערכת שווי עדכנית לרבות מכתב עדכון להערכת שווי שתפורסם על ידי החברה.

עד למועד בו התקיים אירוע הפרה, תגמולי ביטוח שהנאמן יקבל כאמור בגין נזקים לרכוש המבוטח, ישמשו לשם כינון וקימום האובדן או הנזק לנכס המשועבד בלבד ("תגמולי הביטוח לקימום"), תגמולי הביטוח לכינון וקימום יועברו לתאגיד המשעבד על ידי הנאמן לאחר המצאת אסמכתא לשביעות רצון הנאמן בדבר גובה הכספים ששולמו בפועל על ידי התאגיד המשעבד לקבלן המבצע אשר ביצע את עבודות הכינון והקימום ("הקבלן המבצע") ו/או ישירות לקבלן המבצע בתשלום אחד או במספר תשלומים בהתאם לשלבי הבנייה והכל כפי שיסוכם בין התאגיד המשעבד לבין הקבלן המבצע כאמור. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי אישור של מהנדס החברה ו/או מהנדס מטעמה בדבר גובה הכספים שהוצאו בפועל יהווה אסמכתה מספיקה לצורך העברת הסכום הדרוש מתוך תגמולי הביטוח לקימום כאמור לעיל. מוסכם כי תגמולי ביטוח עד לסכום של 1,000,000 ₪ ישולמו ישירות לחברה ו/או לקבלן המבצע וישמשו אך ורק לכינון וקימום הנזק. למען הסר ספק, מובהר כי זהות הקבלן המבצע תיבחר על ידי החברה ו/או התאגיד המשעבד על פי שיקול דעתן הבלעדי, כאשר הקבלן המבצע יכול ויהיה תאגיד בבעלות ושליטת החברה ובלבד שהינו בעל סיווג קבלני מתאים לביצוע העבודות.

החברה מתחייבת לכלול את הוראות סעיף זה בפוליסת הביטוח של הנכס המשועבד בתוך 30 ימי עסקים ממועד שיעבוד הרכוש המבוטח ולהעביר העתק ממנה לידי הנאמן וכן לכלול בפוליסת הביטוח האמורה, תנאי לפיו ~~תוך זמן סביר~~ לאחר היוודע למבטח על קרות אירוע ביטוחי מהותי, על שינוי לרעה בהיקף הכיסוי בפוליסה או ביטולה (לענין זה, מוסכם כי לביטול הפוליסה (שאינה מוחלפת בפוליסה אחרת), יהיה תוקף רק ביום הנקוב בהודעה של המבטח, שתשלח לנאמן, בכתב 30 יום מראש) או אי הארכתה מקום בו זה נדרש, תישלח הודעה מתאימה לנאמן.

כמו כן, החברה תמציא לנאמן, ~~לבקשתו~~, אישור ביטוח חתום על ידי המבטח הרלוונטי בכל מועד חידוש של פוליסת הביטוח בדבר תוקף הפוליסה. החברה תצרף אישור בכתב (חתום על ידי מנכ"ל החברה או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה) בכל מועד של חידוש פוליסה, לפיו למיטב ידיעת החברה, תנאי הפוליסה עולים בקנה אחד עם התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות בצירוף העתק מפוליסת הביטוח. במקרה של מימוש הרכוש המבוטח, יודיע הנאמן על כך לחברת הביטוח, זאת בהתאם לפרטים אודות דרכי התקשרות עם חברת הביטוח שתמסור לו החברה. פרטים כאמור ימסרו על ידי החברה לנאמן תוך שני (2) ימי עסקים ממועד הודעת הנאמן לחברה על מימוש הנכס המשועבד.

מבלי לגרוע מהוראות סעיף זה לעיל, החברה מתחייבת להודיע לנאמן בכתב מיד בכל מקרה בו נודע לה על שינוי לרעה בהיקף הכיסוי בהתאם לפוליסה, או כי בוטלה פוליסת הביטוח או כי פקעה או במקרה בו הודיע לה המבטח על שינוי לרעה של הפוליסה או על ביטולה וזאת בתוך שבעה ימים מהמועד בו נודע לה.

#### 6.2.8. מועד רישום הבטוחות לטובת הנאמן

כאמור לעיל, נכון למועד שטר זה, טרם הושלמה בניית הפרויקט וטרם התמלאו התנאים לתחילת תקופת ההשכרה בהתאם להוראות הסכם דירה להשכיר.

לצורך רישום השעבודים והבטוחות לטובת הנאמן בהתאם להוראות שטר נאמנות זה, נדרשת הסכמת לאומי (שניתנה במסגרת אישור לאומי, כהגדרתו לעיל) וכן נדרשת הסכמת דירה להשכיר מכוח הסכם דירה להשכיר, אשר עתידה להינתן בסמוך לאחר מועד תחילת תקופת ההשכרה, כהגדרתו לעיל.

לפיכך, מובהר כי רישום השעבודים והבטוחות לטובת הנאמן בהתאם להוראות שטר זה, יעשה רק לאחר קבלת אישור דירה להשכיר שעתיד להימסר כאמור בסמוך לאחר התקיימות התנאים המהווים תנאי למועד תחילת תקופת ההשכרה, כהגדרתו לעיל.

למען הסר ספק מובהר, כי על הנאמן לא חלה חובה לבחון, ובפועל הנאמן לא בחן ולא יבחן, את הצורך בהעמדת בטחונות נוספים להבטחת התשלומים למחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') ואת הביטחונות אשר הועמדו ו/או יועמדו להבטחת התשלומים למחזיקי אגרות החוב. הנאמן לא נתבקש לערוך, והנאמן בפועל לא ערך בדיקת נאותות (Due Diligence) כלכלית, חשבונאית או משפטית באשר למצב עסקי החברה או החברות המוחזקות שלה או הנכסים המשועבדים על פי שטר נאמנות זה. בהתקשרותו בשטר נאמנות זה, ובהסכמת הנאמן לשמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב, הנאמן אינו מחווה דעתו, באופן מפורש או משתמע, באשר לערכן הכלכלי של הבטוחות, ככל שהועמדו ו/או יועמדו על-ידי החברה ו/או מי מהחברות המוחזקות שלה ובאשר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב. אין באמור כדי לגרוע מחובות הנאמן על-פי דין או על-פי שטר הנאמנות, לרבות אין באמור כדי לגרוע מחובותו של הנאמן (ככל שחובה כזו חלה על הנאמן על-פי כל דין) לבחון השפעתם של שינויים בחברה מתאריך שטר זה ואילך, ככל שיש בהם להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב.

#### 6.3. הצהרות והתחייבויות ביחס לנכסים המשועבדים

6.3.1. החברה ו/או התאגיד המשעבד תהיינה רשאיות לבצע כל פעולה (משפטית או אחרת) בנכסים המשועבדים שאינה פוגעת בזכויות המוקנות למחזיקי אגרות החוב על פי שטר נאמנות זה, לרבות תוקף השעבודים, היקפם יכולת אכיפתם ומימושם, ללא צורך בקבלת אישור כלשהו

מהנאמן או ממחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') ("הפעולות המותרות"), לרבות, אך לא רק, הפעולות הבאות:

(א) רישום הערת אזהרה על המקרקעין בגין הימנעות מעשיית עסקה לטובת דירה להשכיר בדבר התחייבות התאגיד המשעבד להימנעות ממכירת ו/או החכרת ו/או שעבוד המקרקעין כולם ו/או כל חלק מהם ו/או כל זכות בהם ו/או כל הבנוי עליהם ו/או כל חלק ממנו ו/או דירה ו/או דירות שייבנו במקרקעין, ללא הסכמת דירה להשכיר. לבקשת החברה ו/או התאגיד המשעבד, יחתום הנאמן על כל מסמך שיידרש בקשר עם הסכמתו לרישום ההערה לטובת דירה להשכיר בהתאם להוראות הסכם דירה להשכיר. מובהר כי מימוש השעבודים לפי שטר זה על הנכסים המשועבדים, ייעשה בכפוף להתחייבויות התאגיד המשעבד בהסכם דירה להשכיר ובכפוף להערה בדבר הימנעות אשר תירשם כאמור לעיל.

(ב) רישום הפרויקט כבית משותף בהתאם לחוק המקרקעין. לבקשת החברה ו/או התאגיד המשעבד, יחתום הנאמן על כל מסמך שיידרש בקשר עם הסכמתו לרישום הבית המשותף במקרקעין, לרבות ייחוד הערת האזהרה ו/או הערות האזהרה שיירשמו לטובתו על הנכסים המשועבדים כפי שיהיו לאחר רישום הבית המשותף.

(ג) ביצוע עסקאות מכל מין וסוג שהוא בפרויקט ביחס לחלקי הפרויקט שאינם מהווים חלק מהנכסים המשועבדים, ללא כל מגבלה, לרבות שעבוד, מכירתם, השכרתם וכיו"ב, ובכפוף לכך שתוקפם של השעבודים לא יפגע, לרבות יכולת אכיפתם ומימושם.

(ד) רישומי הערות אזהרה על המקרקעין לטובת רוכשי יחידות בפרויקט (שאינן יחידות **המהוות חלק מהנכסים המשועבדים**) ו/או לטובת גורמים מממנים שיעמידו מימון לרוכשי היחידות ו/או לטובת צדדים שלישיים מטעם מי מאלה ללא יוצא מן הכלל. לבקשת החברה ו/או התאגיד המשעבד, יחתום הנאמן על כל מסמך שיידרש בקשר עם הסכמתו לרישום ההערה לטובת רוכשי יחידות בפרויקט (שאינן הנכסים המשועבדים) ו/או לטובת גורמים מממנים שיעמידו מימון לרוכשי היחידות ו/או לטובת צדדים שלישיים מטעם. כמו כן, יחתום הנאמן על כל אישור ו/או התחייבות לפיה השעבודים לטובת הנאמן אינם חלים בכל מקרה על איזה מחלקי הפרויקט שאינם הנכסים המשועבדים, לרבות על יחידות הדיור שאינן מיועדות להשכרה ואינן מהוות חלק מהנכסים המשועבדים.

(ה) כל שינוי ו/או תיקון במסמכי המכרז ו/או בהסכם דירה להשכיר, כפי שיוסכמו מעת לעת בין התאגיד המשעבד ולבין דירה להשכיר. לבקשת החברה ו/או התאגיד המשעבד, ייתן הנאמן את אישורו ו/או הסכמתו לכך ולנאמן ולמחזיקי אגרות החוב לא תהיה כל טענה ו/או דרישה כלפי החברה ו/או התאגיד המשעבד ו/או דירה להשכיר בקשר לכך. החברה והתאגיד המשעבד מתחייבים לעדכן את הנאמן באופן מיידי ובכתב על כל שינוי ו/או תיקון שהוא בהסכם דירה להשכיר, וכי בכל מקרה לא יהיה בשינוי ו/או בתיקון כאמור בכדי לפגוע בתוקף השעבוד לטובת הנאמן, יכולת אכיפתו ומימושו.

(ו) כל פעולות השבחה, תכנון, לרבות שינוי לתב"ע החלה על הנכס המשועבד, פיצול המקרקעין ו/או חוזי החכירה החלים על המקרקעין, הגשת בקשות להיתרים וכל הליך הקשור בהוצאת היתרים כאמור, מדידה ועדכון תשריטים החלים על הקרקע, יזום, בניה (לרבות ניצול זכויות הקיימות במועד שטר הנאמנות (ככל שקיימות) ו/או ניצול זכויות שטרם קיימות במועד שטר הנאמנות) וכל הכרוך בביצוע פעולות כאלה לרבות הוצאת היתרי בנייה, ביצוע תשלומים, מתן התחייבויות לרשויות וכל פעולה הדרושה והמקובלת לביצוע הפעולות המפורטות לעיל (מובהר כי פעילויות כאמור בס"ק זה, עשויות לפגוע באופן זמני בהכנסות מהנכס המשועבד וזאת מבלי לגרוע מחובת החברה לעמוד ביחס חוב לבטוחה כמפורט בשטר זה).

(ז) עבודות פיתוח, לרבות התקשרות עם חברות תשתית כגון בזק, חברת חשמל, וכיוצא בזה, ולרבות מכירת "חדר חשמל", "חדר תקשורת", מתן זכות להנחת תשתית וכיוצא בזה.

(ח) השכרה בשכירות חופשית ו/או בשכירות כלשהי שאינה מוגנת ו/או בהתאם להוראות הסכם דירה להשכיר ו/או מתן רשות שימוש ו/או זכות חזקה לתקופה ו/או לתקופות בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה ו/או התאגיד המשעבד.

(ט) רישום הערות אזהרה לטובת רשויות מקומיות ו/או עירוניות ו/או ממשלתיות ו/או מי צד שלישי שהוסמך לכך מטעם מי מהן.

(י) ניהול והקניית זכויות שונות בקשר לנכס המשועבד, לרבות זיקות הנאה והשכרות, ו/או עריכת שינויים לגביהן (לרבות עריכת שינויים לגבי זכויות וזיקות הנאה כאמור הקיימות במועד שטר הנאמנות) ו/או ביטולן באופן מלא או חלקי.

(יא) מכירת הנכס המשועבד, כולו או חלקו, בכפוף להוראות שטר הנאמנות.

(יב) כל פעולת רישום והסדרה ביחס למי מהנכסים המשועבדים, לרבות פרצלציה ורה-פרצלציה, רישום זכויות על שם התאגיד המשעבד וכיוצא בזה. הנאמן ייתן את הסכמתו לביצוע פעולות אלה, המופנות לרמ"י ו/או ללשכת רישום המקרקעין ו/או לכל גוף ו/או רשות אחרת ויחתום על כל מסמך כפי שיידרש לשם ביצוע והשלמת פעולות כנ"ל, ובהתאם יתוקנו מסמכי השעבודים לפי שטר זה באופן אשר ישקף את הפעולות הנ"ל.

(יג) העברת נכס משועבד לחברת בת ו/או תאגיד אחר בשליטת החברה ו/או פרשקובסקי מניבים ו/או התאגיד המשעבד, במישרין ו/או בשרשור, אשר ישועבד על ידו באותם התנאים המפורטים בשטר זה ושלא יהיה בהעברה בכדי לפגוע, בהיקפם, בתוקפם, ביכולת אכיפתם ומימושם של הבטוחות שהועמדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') כאמור בשטר זה.

והכל מעת לעת, במהלך העסקים הרגיל של החברה ו/או התאגיד המשעבד, ביחס לנכסים המשועבדים, במלואם ו/או בחלקן, ובלבד שלא תיפגענה זכויות הנאמן ומחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') בקשר עם הנכס המשועבד הרלוונטי לרבות בקשר עם השעבודים הרשומים לטובת הנאמן בגין הנכס המשועבד הרלוונטי, היקפם, תוקפם, יכולת אכיפתם ומימושם ויכולת העברת הזכויות בנכס המשועבד הרלוונטי אגב מימוש. אין באמור כדי לגרוע מסמכויות הנאמן על פי הוראות הדין ושטר נאמנות זה.

6.3.2. למען הסר ספק יובהר, כי נקיטת פעולה אשר אינה מצוינת לעיל במפורש כפעולה מותרת (כהגדרתה לעיל), תהיה כפופה לכך שהפעולה הינה במהלך העסקים ושהחברה תמציא לידי הנאמן, שבעה ימים לפחות טרם ביצוע הפעולה אישור עורך דין של החברה – על פיו אין בפעולה כאמור לפגוע בזכויות המחזיקים באגרות החוב בהתאם לשטר הנאמנות, לרבות בשעבודים הרשומים לטובת הנאמן בגין הנכס המשועבד כאמור ו/או ביכולת לממשם. אין באמור כדי לגרוע מסמכויות הנאמן על פי הוראות הדין ושטר נאמנות זה.

6.3.3. מובהר כי הנכסים המשועבדים מושכרים ו/או יושכרו מעת לעת לצדדים שלישיים, ו/או הוקנו ביחס אליהם ו/או יוקנו ביחס אליהם זכויות הנכנסות לגדר הפעולות המותרות, והכל – בהתאם לתנאי הסכמי שכירות או כל הסכם או מסמך אחר, שנחתמו ו/או שייחתמו בין התאגיד המשעבד לבין צדדים שלישיים שונים, ו/או הסכמים שהוסבו ו/או הומחו לטובת החברה, לפי העניין, לבין שוכרים שונים וכי המשכנתאות ו/או המשכונים ו/או השעבודים אשר יירשמו לטובת הנאמן בגין הנכסים המשועבדים יהיו כפופים לזכויות שוכרים ו/או

לזכויות צדדים שלישיים להם הוקנו ו/או יוקנו זכויות הנכנסות לגדר הפעולות המותרות, בהתאמה (להלן יחדיו בסעיף זה: "הצדדים השלישיים").

6.3.4 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב הנאמן, כי בכל מקרה בו תבקש זאת החברה, הוא ימציא (תוך חמישה (5) ימי עסקים ממועד הבקשה), מכתב המופנה לחברה ו/או לתאגיד המשעבד ו/או למי מטעמם ו/או לכל צד ג' עליו תורה, ואשר מציין כי אין לנאמן התנגדות לביצוע פעולה מהפעולות המותרות כאמור לעיל.

6.3.5 כמו כן, יובהר כי לשם ביצוע פעולות מותרות כאמור בסעיף 6.3.1 לעיל לא תידרש הסכמת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב, וכי, אם וככל שיידרש לעשות כן, הנאמן יחתום על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים לביצוע פעולות כאמור בכפוף לכך שאין בפעולה זו בכדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב על פי שטר הנאמנות, לרבות לעניין השעבודים לטובת הנאמן, תוקפם יכולת אכיפתם ומימושם.

6.3.6 החברה ו/או התאגיד המשעבד מתחייבים לא לעשות כל עסקה או דיספוזיציה, בין במעשה ובין במחדל, באיזה מהנכסים המשועבדים, כולו או חלק, אשר בין היתר, גורעת מתוקף השעבודים, יכולת אכיפתם ו/או מימושם, וכן לא לנקוט בהליכים או פעולות כלשהם בגין איזה מהנכסים המשועבדים או כל חלק מהם, דהיינו, בין היתר, פעולות שעולות לפגוע בתוקף השעבוד או בהיקפו או ביכולת הנאמן לממש איזה מהנכסים המשועבדים או לאכוף איזה מהשעבודים על הנכסים המשועבדים על פי שטר הנאמנות. החברה מתחייבת להודיע לנאמן בתוך 2 ימי עסקים מהמועד שנודע לה כאמור בסעיף זה לעיל.

"דיספוזיציה" משמע לרבות כל עסקה, העברה, המחאה, משכון, מכירה, שעבוד, מתן זכות, התחייבות להעביר, למכור או לשעבד או לתת זכות, או מתן אופציה לכל אחד מאלה. למען הסר ספק, הפעולות המותרות לא תיחשבנה בכל מקרה דיספוזיציה.

6.3.7 מובהר כי השעבודים על כל אחד מהנכסים המשועבדים שירשמו לטובת הנאמן, לא יחולו לגבי המיטלטלין שהגדרתם בסעיף 6.1 לעיל וזאת כל עוד המיטלטלין לא נלקחים בחשבון בהערכת השוויון. מובהר כי לשם ביצוע פעולות במיטלטלין לא תידרש הסכמת הנאמן ו/או המחזיקים וזאת גם אם הועמדו אגרות החוב לפירעון מיידי או ניתנה הודעה מהנאמן על מימוש השעבוד על הנכס המשועבד. ככל שהנאמן יתבקש לעשות כן, על ידי החברה, הוא יחתום על כל מסמך ו/או אישור, לפיו הבטוחות לטובתו אינם חלים ביחס למיטלטלין.

6.3.8 בכל הנוגע להכנסות מהנכסים המשועבדים או כל זכות אחרת הנובעת מהנכסים המשועבדים או שתתקבל חלק הנכסים המשועבדים, כולם או חלקם, ו/או בגינם, למעט בקשר עם זכויות הביטוח כאמור לעיל, הרי שהתאגיד המשעבד יהיה רשאי לקבלם ישירות לידי, להעבירם לכל צד שלישי, ולעשות בהם כל פעולה שהיא, ללא צורך באישור של הנאמן ו/או המחזיקים באגרות החוב וזאת כל עוד לא אירע אירוע הפרה והכל בכפוף לאמור בשטר זה והכל תוך שמירה על זכויות התאגיד המשעבד לקבלת שיפוי מהפוליסה.

לעניין זה מובהר כדלקמן:

(א) השעבודים יחולו, ממועד יצירתם, על הנכסים המשועבדים בהתאם ובכפוף להוראות שטר נאמנות זה ואגרת החוב ליצירת השעבוד על הנכסים המשועבדים.

(ב) עד למועד אירוע ההפרה, לא תחול על התאגיד המשעבד כל מגבלה בקשר להכנסות מהנכסים המשועבדים. על אף האמור, במקרה של מכירת נכס משועבד, יפעל התאגיד המשעבד בהתאם להוראות סעיף 6.10 להלן.

(ג) עד למועד אירוע ההפרה, לא תחול על התאגיד המשעבד כל מגבלה לגבי התקשרות עם צדדים שלישיים שמכוחה קמה הזכות להכנסות מהנכסים המשועבדים, לרבות על שינוי ההסכמים עמם, ביטולם, התקשרות בהסכמים אחרים עם אותם צדדים שלישיים או עם צדדים שלישיים אחרים.

(ד) עד למועד אירוע ההפרה, לא תהא על התאגיד המשעבד כל חובה להודיע לשוכרים או לצד שלישי כלשהו על שעבוד נכס על פי שטר הנאמנות. כמו כן, לתאגיד המשעבד הזכות להעביר את זכויותיו והתחייבויותיו על פי הסכמי השכירות ללא צורך בהסכמת השוכרים, בכפוף לכך שזכויות השוכרים לא תיפגענה.

(ה) החל ממועד אירוע ההפרה, ישמשו הכנסות הנכסים המשועבדים לפירעון אגרות החוב (סדרה יז') שבמחזור, ואלו תועברנה ותופקדנה ישירות לחשבון המשועבד. התאגיד המשעבד מתחייב לפעול ללא דיחוי, החל ממועד אירוע ההפרה, ולהורות לשוכרים בנכס המשועבד על השינוי ביעד התשלומים שהם מבצעים, כקבוע בסעיף זה ולפעול כמיטב יכולתו לבצע את השינוי כאמור.

(ו) מובהר, כי לנאמן תהא הסמכות להסכים לכל שינוי במסמכי שעבוד הנכסים המשועבדים, באותם התנאים בהם רשאי הנאמן להסכים לשינויים בשטר הנאמנות גופו, כמפורט בסעיף 25 לשטר זה, בשינויים המחויבים.

(ז) לאחר סילוק מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') על פי שטר הנאמנות והמצאת אישור החברה לנאמן על כך, שיהיה לשביעות רצון הנאמן, יפקעו השעבודים שנרשמו ו/או יירשמו לטובת הנאמן וייחשבו כבטלים מאליהם, ללא צורך בנקיטת פעולה נוספת והנאמן והחברה יפעלו לביטולן של כל הבטוחות שנרשמו ו/או יירשמו לטובתו כאמור בשטר זה.

(ח) יובהר כי השעבודים על הנכס המשועבד יהיו כפופים לזכויות המפורטות בשטר נאמנות זה, באופן שבעת מימוש איזה מהשעבודים על ידי הנאמן, יעשה אותו מימוש כאמור בכפוף לזכויות השוכרים בנכס כפי שיהיו מעת לעת. החברה מאשרת כי זכויות התאגיד המשעבד בנכס כפופות להוראות הסכמי שכירות בלתי מוגנת שנחתמו, וככל שיחתמו הסכמים אחרים או נוספים ביחס לנכס, מתחייב התאגיד המשעבד לגרום לכך כי לא תקנה זכויות לשכירות מוגנת.

6.3.9 נכון למועד שטר זה ולמועד יצירת ורישום השעבודים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, החברה, פרשקובסקי מניבים והתאגיד המשעבד אינם מצויים בהליכי פירוק או כינוס (זמני או קבוע) או הקפאת הליכים ו/או כל הליך אחר בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון ולא הוגשה לבית-משפט נגד מי מהם בקשה וכן לא הוצא צו כלשהו למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע) או לפירוק או למינוי מפרק ו/או בקשות בעלות מאפיינים דומים או למינוי בעלי תפקיד אחרים בעלי משמעויות וסמכויות דומות בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון. כמו כן, מי מהמנויים לעיל לא קיבלו החלטת פירוק ואינם מתעתדים לקבל החלטה כזו. כמו כן, לא ידוע לחברה, לפרשקובסקי מניבים ולתאגיד המשעבד על איום בהגשת בקשה או בנקיטת הליכים כאמור ולא תלויים ועומדים כנגד החברה והתאגיד המשעבד הליכי אכיפה מנהלית על ידי רשות שלטונית.

6.3.10 התקבלו בכל המוסדות הרלוונטיים של החברה, פרשקובסקי מניבים והתאגיד המשעבד כל ההחלטות הנדרשות על פי כל דין וכן על פי כל הסכם לשם יצירת השעבודים על הנכסים המשועבדים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב.

6.3.11. זכויות התאגיד המשעבד כפופות, להוראות הסכמי שכירות ביחס לנכסים המשועבדים שהינם הסכמי שכירות בלתי מוגנת שנחתמו ו/או ייחתמו ביחס לנכסים המשועבדים מתחייבים החברה והתאגיד המשעבד, כי לא יקנו הללו זכויות לשכירות מוגנת ו/או ימנעו ו/או יגבילו את רישום השעבוד ו/או את מימושו ו/או יכללו תנאי לפיו תידרש קבלת הסכמה ו/או אישור כלשהו מאותם שוכרים בקשר ליצירת השעבוד ו/או מימושו לרבות העברת הזכויות בו לרוכש בהליך של מימוש.

6.3.12. אין בהסכמי השכירות כאמור (החברה והתאגיד המשעבד מתחייבים, כי לא תהיה גם בהסכמי שכירות שייחתמו מעת לעת בעתיד) מניעה מלשעבד את זכויות התאגיד המשעבד מכוח אותם הסכמים, לטובת הנאמן, כאמור לעיל או מניעה על עבירות הזכויות כאמור בעת מימוש השעבוד ככל שימומש וכן לא נדרשת הסכמת השוכרים לשעבוד ו/או העברת הזכויות כאמור. עם זאת, מובהר כי השעבוד שיירשם לטובת הנאמן על זכויות התאגיד המשעבד להכנסות (כהגדרתן לעיל) יהיה כפוף לזכויות השוכרים על פי הסכמי שכירות כפי שיהיו מעת לעת, באופן שבעת מימוש השעבוד על ההכנסות מהנכסים המשועבדים, ככל שימומש, ייעשה אותו מימוש כאמור רק בכפוף לזכויות השוכרים בנכס המשועבד כפי שיהיו בעת המימוש.

6.3.13. במועד חתימת שטר זה ובמועד רישום השעבודים של הנכסים המשועבדים, לא נתקבלה אצל החברה ו/או אצל פרשקובסקי מניבים ו/או אצל התאגיד המשעבד הודעה כלשהי על תביעות או דרישות כלשהן ביחס לתוקף זכויותיו של התאגיד המשעבד בנכסים המשועבדים ו/או ביכולת לשעבדן, לאכוף אותן ו/או לממשן, כולן או מקצתן, כאמור בשטר זה. החברה, פרשקובסקי מניבים והתאגיד המשעבד מתחייבים בזאת להודיע לנאמן בכתב במקרה בו יחול שינוי באמור בס"ק זה בסמוך למועד שבו ייוודע למי מהן הדבר ולא יאוחר מ-2 ימי עסקים.

6.3.14. החברה, פרשקובסקי מניבים והתאגיד המשעבד מתחייבים להחזיק ולשמור את הנכסים המשועבדים במצב טוב ותקין ומבלי לגרוע מכלליות האמור, לשלם במועד את כל המיסים והתשלומים המוטלים ושיוטלו כדין על הנכסים המשועבדים, על ידי הממשלה, רשות מוסמכת על פי דין והרשות המקומית הרלוונטית וזאת מבלי לגרוע מזכותם לנקוט בכל הליך אל מול הרשויות בקשר לדרישות כאמור.

6.3.15. להודיע לנאמן באופן מיידי ובכתב, מיד עם היוודע לחברה ו/או לתאגיד המשעבד (מבלי לגרוע מחובות הדיווח של החברה על-פי דין), על כל מקרה של עיקול שהוטל על הנכסים המשועבדים, כולם או חלקם, וכן על כל מקרה של נקיטת פעולה של הוצאה לפועל בגין חוב ו/או הליכי מימוש אחרים בגין הנכסים המשועבדים (כולם או חלקם) בגין חוב ו/או על מינוי כונס נכסים או מפרק קבוע או זמני לחברה ו/או לתאגיד המשעבד ו/או כל בקשות בעלות תוצאה דומה או זהה בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון ו/או באם יועלו טענות מהותיות על ידי צדדים שלישיים, שאינן מפורטות בשטר נאמנות זה, שיש בהם כדי לפגוע באופן מהותי בשווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים או בתוקף השעבודים על הנכסים המשועבדים, כולם או חלקם. בכל מקרה כאמור (מבלי להתחשב במהותיות האירוע) תודיע החברה בכתב מיד על דבר קיומו של שעבוד לטובת הנאמן לרשות שעיקלה או נקטה פעולת הוצאה לפועל או שנתבקשה למנות כונס נכסים כאמור ו/או לצד שלישי שיזם או ביקש את אלה או את חלק מאלה, כמו כן, במקרה כאמור תנקוט החברה מיד על חשבונה בכל האמצעים הסבירים הדרושים לשם ביטול העיקול, פעולת ההוצאה לפועל או מינוי בעל תפקיד, לפי המקרה.

6.3.16. החברה מתחייבת, כי היה ויובא לידיעתה, כי חל שינוי בהחלטת רשות רגולטורית כלשהי בקשר עם הנכסים המשועבדים, שיש בו כדי להשפיע על תקפות השעבודים של איזה מהנכסים

המשועבדים ו/או על יכולת אכיפתם ו/או על מימושם, תודיע על כך לנאמן בכתב לא יאוחר משלושה ימי עסקים מקרות השינוי.

6.3.17. במועד חתימת שטר זה, למיטב ידיעת החברה והתאגיד המשעבד, לא נתקבלה אצלם דרישה בכתב ו/או תביעה ו/או צו כלשהם של רשות מוסמכת לטפל במפגעים סביבתיים מהותיים שמקורם בנכסים המשועבדים ולמיטב ידיעת החברה והתאגיד המשעבד לא קיימת עילה לקבלת דרישה ו/או תביעה ו/או צו כאמור מרשות מוסמכת. החברה מתחייבת להודיע לנאמן על קבלת דרישה כאמור בתוך שני (2) ימי עסקים מקבלתה.

#### 6.3.18. הסכם דירה להשכיר

(א) הנאמן מאשר כי קרא את הוראות הסכם דירה להשכיר, מכיר את תנאיו ומסכים להם, ובמיוחד בכל הנוגע להוראות סעיף 19 להסכם דירה להשכיר (הפרות, סעדים ותרופות), כל שידוע לנאמן כי מימוש השעבודים על הנכסים המשועבדים על ידי הנאמן יהיה כפוף לכל הוראות הסכם דירה להשכיר, על נספחיו.

(ב) בכל מקרה של סתירה בין הוראות שטר הנאמנות (ו/או מסמכי שעבוד הנכסים המשועבדים ו/או כל נספח ו/או מסמך שבין החברה ו/או התאגיד המשעבד ולבין הנאמן, והכל כפי שיתוקנו מעת לעת) ולבין להוראות הסכם דירה להשכיר, יגבר האמור בהסכם דירה להשכיר.

(ג) ידוע לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב כי בכל מקרה בו יועמדו אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או בכל מקרה של מימוש בטוחות בהתאם להוראות שטר הנאמנות, ימונה מנהל מיוחד, אשר זהותו תיקבע על ידי רוב רגיל של אסיפת מחזיקי אגרות החוב, בכפוף לאישור בכתב של דירה להשכיר. כמו כן, יראו בהעמדה לפירעון מיידי ו/או במימוש בטוחות בהתאם לאמור לעיל, כהפרה של הסכם דירה להשכיר, ולפיכך תחולנה ההוראות המפורטות בסעיף 19 להסכם דירה להשכיר, לרבות מנגנון "גוף חליף" שבסעיף 19.4 להסכם דירה להשכיר, וכן ימונה מנהל מיוחד כמפורט לעיל ולהלן:

(1) "**מנהל מיוחד**" - מנהל מיוחד לפרויקט (או כל בעל תפקיד אחר דומה בהתאם להוראות כל דין), שיכנס בנעלי התאגיד המשעבד, וזאת עד למינוי גוף חליף (בהתאם להוראות סעיף 19.4 להסכם דירה להשכיר), והכל בהתאם ובכפוף להוראות הסכם דירה להשכיר.

(2) מחזיקי אגרות החוב (באמצעות הנאמן) יהיו רשאים לפנות לבית משפט בבקשה למנות בעל תפקיד (בסעיף זה: "**הבקשה**"), ובלבד שהתקיימו כל אלה:

(3) הנאמן מסר הודעה לדירה להשכיר, לפחות 7 ימי עסקים מראש טרם הגשת הבקשה.

(4) ניתן אישור מראש ובכתב על ידי דירה להשכיר לעניין זהותו של בעל התפקיד ו/או המנהל המיוחד, לפי העניין.

(5) דירה להשכיר תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להצטרף כצד לבקשה. לעניין זה, יובהר, כי ככל שדירה להשכיר תחליט שלא להצטרף כצד לבקשה כאמור, הנ"ל לא יהווה ו/או יתפרש כוויתור מטעמה על זכויותיה.

(6) "**בעל תפקיד**" - כונס נכסים או מפרק לתאגיד המשעבד (או כל בעל תפקיד אחר דומה בהתאם להוראות כל דין) לשם מימוש או ניהול איזה מהנכסים המשועבדים.

(7) במקרה של קידום מימוש של איזה מהנכסים המשועבדים ועד למימושם בפועל על ידי בעל התפקיד (מנגנון "גוף חליף" שבסעיף 19.4 להסכם דירה להשכיר) (בסעיף זה: "**תקופת הביניים**"), תחולנה ההוראות המפורטות להלן:

(8) עובר למינוי המנהל המיוחד ו/או בעל התפקיד, החברה ו/או התאגיד המשעבד ו/או מחזיקי אגרות החוב יפקידו בידי הנאמן כרית מימון, אשר תבטיח את כיסוי התשלום למנהל המיוחד ו/או לבעל התפקיד, ואלו תחשבנה במסגרת הוצאות הליכי חדלות פירעון (בהתאם להוראות סעיף 233 לחוק חדלות פירעון).

9) במהלך תקופת הביניים, המנהל המיוחד בלבד ימשיך וינהל את הנכסים המשועבדים, יפקח על ויודא את תחזוקתם וניהולם השוטפים של השטחים המשותפים בנכסים המשועבדים ומתן שירות לדיירי הפרויקט על ידי חברת ניהול הנכס (ועד הבית) המנהלת את הנכסים המשועבדים, תוך התחשבות בכך כי תקופת הביניים מהווה תקופת מעבר.

10) מבלי לגרוע מהאמור לעיל ובהסכם דירה להשכיר, דירה להשכיר תהא רשאית לתת לבעל התפקיד ו/או למנהל המיוחד הוראות נוספות במהלך תקופת הביניים, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי (ובמקרה של בעל התפקיד - בכפוף להוראות בית המשפט), וזאת מבלי שלחברה ו/או לתאגיד המשעבד ו/או למחזיקי אגרות החוב ו/או לנאמן תהיינה כל טענה בקשר עם כך.

11) העברת הניהול למנהל המיוחד לא תפגע בזכויותיהם של דירה להשכיר ו/או של השוכרים, לרבות על פי הסכמי השכירות שנחתמו ביחס לנכסים המשועבדים, ובהתאם למנגנון "גוף חליף" שבסעיף 19.4 להסכם דירה להשכיר.

ד) בהתאם לסעיף 19.4 להסכם דירה להשכיר, במקרה בו ביקשה חברת דירה להשכיר לבטל את ההסכם עקב הפרתו על ידי התאגיד המשעבד, תודיע חברת דירה להשכיר לתאגיד המשעבד ולמחזיקי אגרות החוב באמצעות הנאמן על כוונתה כאמור ("הודעת טרום הביטול"). מסרה חברת דירה להשכיר הודעת טרום ביטול, יהיו מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') רשאים לבקש מחברת דירה להשכיר להחליף את התאגיד המשעבד בגוף חליף ("בקשה להחלפת החברה" ו- "הגוף החליף", בהתאמה), ובלבד שהבקשה להחלפת התאגיד המשעבד התקבלה אצל חברת דירה להשכיר עד תום 30 ימים ממועד שליחת הודעת טרום הביטול.

בנוסף, מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') יהיו מחויבים לפנות מיוזמתם אל חברת דירה להשכיר בבקשה להחלפת התאגיד המשעבד, אף אם לא נשלחה על ידי חברת דירה להשכיר כל הודעת טרום ביטול, במקרה שבו: (א) התקיימה עילה למימוש שעבוד לטובת מחזיקי אגרות החוב בהתאם לתנאי שטר נאמנות זה ומחזיקי אגרות החוב מבקשים לממש את שעבוד; או (ב) כאשר החברה הפרה את הוראות שטר הנאמנות בהפרה יסודית המקנה למחזיקי אגרות החוב זכות ביטול ואשר מחזיקי אגרות החוב מבקשים לממשה.

מחזיקי אגרות החוב ימציאו לחברת דירה להשכיר, יחד עם הבקשה להחלפת התאגיד המשעבד, כל מידע רלוונטי ביחס לגוף החליף המוצע ובכלל זאת כל מידע שנדרש מהתאגיד המשעבד לפני חתימתו של הסכם דירה להשכיר ואישורים כי הגוף החליף עומד בכל התנאים שנדרשה עמידת התאגיד המשעבד בהם, טרם ביצוע ההתקשרות עמו. על אף האמור, חברת דירה להשכיר תהיה רשאית, ככל שתראה צורך בכך, להציב תנאים נוספים ו/או חלופיים, בהם תיידרש עמידת הגוף החליף. הומצא לחברת דירה להשכיר המידע כאמור, תתן חברת דירה להשכיר את החלטתה בתוך 30 ימים מהמועד שהומצאו לה מלוא המסמכים והמידע כאמור, ותנמק את החלטתה. הסכמת חברת דירה להשכיר לגוף החליף, אם תינתן, תהיה בכל מקרה כפופה לכך שעד תום 90 ימים ממועד משלוח הודעת טרום ביטול על ידי החברה, הושלמה החלפת התאגיד המשעבד בגוף החליף, והגוף החליף תיקן בפועל את כל הנזקים שנגרמו עקב הפרת התאגיד המשעבד, לשביעות רצון חברת דירה להשכיר. תוקנו ההפרות לשביעות רצון חברת דירה להשכיר בתוך התקופה שנקבעה לכך, יחתמו הגוף החליף, התאגיד המשעבד וחברת דירה להשכיר וכן הגוף החליף, החברה ו/או התאגיד המשעבד והנאמן, בהתאמה, על המסמכים שיידרשו על מנת לאפשר לגוף החליף ליטול על עצמו את התחייבויות התאגיד המשעבד על פי הסכם דירה להשכיר, בנוסח שיידרש על ידי חברת דירה להשכיר. מוסכם, כי במקרה שנתקבלה הודעת טרום ביטול כאמור לעיל ו/או במקרה שמחזיקי אגרות החוב יהיו מחויבים לפנות מיוזמתם אל חברת דירה להשכיר בבקשה להחלפת התאגיד המשעבד, אף אם לא נשלחה על ידי חברת דירה להשכיר כל הודעת טרום ביטול, כאמור לעיל, אסיפת מחזיקי אגרות החוב תהא

רשאית למנות מנהל מיוחד, כהגדרתו לעיל, אשר זהותו תיקבע על ידי רוב רגיל של אסיפת מחזיקי אגרות החוב, בכפוף לאישור בכתב של חברת דירה להשכיר.

(ה) לא אושרה זהות הגוף החליף על ידי חברת דירה להשכיר ו/או לא הושלמה החלפת התאגיד המשעבד בגוף החליף ו/או לא הושלם תיקון הנזקים על ידי הגוף החליף (והכל בתקופות שנקבעו לכך), לשביעות רצון חברת דירה להשכיר, יבוטל הסכם דירה להשכיר, ויחולו הוראות סעיף 19.5 להסכם דירה להשכיר.

במקרה של ביטול הסכם דירה להשכיר על ידי חברת דירה להשכיר עקב הפרתו על ידי התאגיד המשעבד כאמור, שבמסגרתו פינה התאגיד המשעבד בפועל את הפרויקט או חלקיו, לפי העניין, ומסר אותו או את חלקיו, לפי העניין, והעביר את הזכויות בו לידי חברת דירה להשכיר (או למי שהיא תורה לו), תשלם חברת דירה להשכיר לתאגיד המשעבד את הנמוך מבין:

(א) המחיר ששילם התאגיד המשעבד עבור המקרקעין ועלות העבודות שבוצעו על ידי התאגיד המשעבד עד למועד ביטול הסכם דירה להשכיר. החשבון הסופי יערך על ידי חברת דירה להשכיר בהתאם לעבודות שבוצעו בפועל עד לאותו מועד, כאשר הבסיס לחישוב עלות העבודות והחומרים יהיה בהתאם למחירון המאגר המאוחד, ובהנחה של 15%;

או -

(ב) שווי השוק של המתחם (Fair Market Value) כפי שנקבע בקביעתו הסופית של מעריך שמונה על ידי חברת דירה להשכיר כפי שיהיה במועד ביטול הסכם דירה להשכיר, לרבות בהתאם לעבודות שבוצעו במתחם (עבודות הקמה, שיפוץ ותחזוקה), ובהינתן המגבלות החלות על המקרקעין (לרבות ייעודם להשכרה) והערכת שוויים.

מהסכום האמור ינוכו כל הסכומים המפורטים להלן:

(א) בגין העיכוב שיחול לתחילת תקופת ההשכרה ו/או במהלך תקופת ההשכרה, לפי העניין, סך של 50,000 ש"ח לכל יום עיכוב ו/או לכל יום בו לא הושכרו לפחות 10% מהדירות במתחם;

(ב) הוצאות ועלויות בקשר עם החלפת התאגיד המשעבד בצד שלישי אחר;

(ג) הפער בין הצעת מחיר הצד השלישי לסכום ההחזר לחישוב, ככל שהצעת המחיר נמוכה יותר מהסכום ההחזר לחישוב.

(ד) כל הנזקים, ההוצאות והעלויות הנוספות שייגרמו לחברת דירה להשכיר, לרבות תשלומי פיצויים לצדדי ג' ככל שחברת דירה להשכיר שילמה או התחייבה לשלם, כתוצאה ו/או בקשר עם ו/או עקב ביטול הסכם דירה להשכיר.

יתרת הסכום שתיוותר תשולם לתאגיד המשעבד על ידי חברת דירה להשכיר אך ורק לאחר ביצוע התשלום המלא עבור רכישת מקרקעי הפרויקט והמתחם (כמשמעות המונחים בהסכם דירה להשכיר) על ידי יזם חליף. התשלום כאמור יבוצע בכפוף לשני תנאים אלה: (1) התאגיד המשעבד פינה בפועל את המתחם (כמשמעות המונח בהסכם דירה להשכיר) מכל אדם וחפץ, למעט מחוברים של קבע; (2) בוטלה כל זכות הקיימת לצד שלישי כלשהו ביחס למתחם (כמשמעות המונח בהסכם דירה להשכיר). האמור בס"ק (1) ו-(2) לעיל, הינו בכפוף לזכויות שוכרים ולזכויות המחזיקים בשטחים נלווים (אם קיימים כאלו), אם תהינה. במקרה כזה, בעת קביעת הסכום שישולם לתאגיד המשעבד יילקחו בחשבון ההתחייבויות והזכויות מול אותם צדדי ג'. לחברת דירה להשכיר שמורה הזכות שלא

לאתר יזם חליף, ובמקרה כזה או מכל סיבה אחרת – לבצע את התשלום או תשלום חלקי כלשהו במועד מוקדם יותר. הסכום שישולם, ככל שישולם, יהווה סילוק סופי ומוחלט של כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא מצד התאגיד המשעבד כלפי חברת דירה להשכיר בגין כל העבודה שבוצעה בפרויקט וכן בגין כל יתר התחייבויות התאגיד המשעבד עד למועד ביטול הסכם דירה להשכיר.

אין באמור כדי לגרוע מזכויות הביטול המוקנות לרמ"י בהתאם להוראות חוזה החכירה וכן אין בזכות הביטול המוקנית לרמ"י כאמור כדי לגרוע מזכות הביטול המוקנית לחברת דירה להשכיר כמפורט לעיל.

חברת דירה להשכיר רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, שלא לבטל את הסכם דירה להשכיר בגין הפרות כאמור לעיל ולגבות את הפיצויים המוסכמים ו/או הקנסות (כמשמעות המונחים בהסכם דירה להשכיר), תוך התחשבות במהות ההפרה, בהיקפה ובתקופה שעברה מהמועד הקובע (כמשמעות המונח בהסכם דירה להשכיר) ועד למועד ההפרה ו/או ההפרות.

להערכת החברה, במקרה של מינוי גוף חליף כאמור, ובהתחשב באופי ההתקשרויות מסוג זה ובמורכבויות הכרוכות בהפעלת מנגנון מינוי גוף חליף (לרבות בעסקאות דומות), המסמכים שייחתמו כאמור בס"ק (ד) לעיל ישמשו בסיס לרכישת הפרויקט על ידי הגוף החליף ולפירעון חוב החברה כלפי המחזיקים על ידי הגוף החליף, הכול בהתאם להסכמות שייקבעו בין הצדדים. בהיעדר הסכמה בין הצדדים ו/או במקרה של אי הסכמת חברת דירה להשכיר למינוי גוף חליף, יחולו הוראות ס"ק (ה) לעיל (לרבות בקשר עם התשלום שישולם לחברה).

(ו) אין בהענקת אישור דירה להשכיר (כהגדרתו לעיל) ו/או באמור בו, כדי לגרוע ו/או לפגוע ו/או לשנות מכל חובה ו/או התחייבות של התאגיד המשעבד בהתאם להוראות המכרז ו/או הסכם דירה להשכיר וכן אין באמור בו לפגוע ו/או להוות ויתור מצד דירה להשכיר על כל זכות ו/או סעד העומדים לרשותה על פי מסמכי המכרז ו/או הסכם דירה להשכיר ו/או לפי כל דין ודירה להשכיר לא תהיה מנועה ו/או מוגבלת בהפעלת סמכויותיה וזכויותיה על פי מסמכי המכרז ו/או הסכם דירה להשכיר ו/או כל מסמך ו/או הסכם מחייב שנחתם עם התאגיד המשעבד או שייחתם בעתיד, לרבות ביטולם, בכפוף להוראותיהם.

6.3.19. במועד חתימת שטר זה ובמועד רישום השעבודים על הנכסים המשועבדים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, זכויות התאגיד המשעבד בנכסים המשועבדים הינן נקיות וחופשיות, למעט ההתחייבויות כלפי דירה להשכיר בהתאם להוראות הסכם דירה להשכיר (לרבות התחייבות התאגיד המשעבד לרישום הערת אזהרה לטובת דירה להשכיר, כמפורט בסעיף 6.3.1 (א) לעיל), ולמעט השעבודים לטובת לאומי (אשר יוחרגו מהנכסים המשועבדים, כנגד תשלום הסכום לפירעון לאומי מתוך תמורת הנפקה), ולמעט זכויות שוכרים עמם נחתמו חוזה שכירות, ולמעט כמפורט בנסח רישום המקרקעין בקשר [הערה בהתאם לתקנה 27 לתקנות התכנון והבניה ובקשר](#) עם זיקות הנאה [לטובת מעבר לציבור](#) הרשומות במקרקעין.

[כמו כן, במועד חתימת שטר זה ובמועד רישום השעבודים על מניות התאגיד המשעבד המשועבדות והלוואות התאגיד המשעבד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, זכויות פרשקובסקי מניבים במניות התאגיד המשעבד המשועבדות - ובהלוואות התאגיד המשעבד הינן נקיות וחופשיות.](#)

כמו כן, במועד חתימת שטר זה ובמועד רישום השעבודים על החשבון המשועבד והלוואות התאגיד המשעבד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, זכויות החברה בחשבון המשועבד ובהלוואות התאגיד המשעבד הינן נקיות וחופשיות.

6.3.20. לא ידוע לחברה, לפרשקובסקי מניבים וכן לתאגיד המשעבד על פגם כלשהו בזכויות בנכסים המשועבדים אשר יש בו כדי לפגוע בתוקף השיעבודים על הנכסים המשועבדים על-פי שטר זה, וכי אם יתגלה פגם כאמור, הם יפעלו לתיקון הפגם בהקדם האפשרי מיד לאחר שיוודע להם על הפגם כאמור וכן יודיעו לנאמן, בכתב, על הפגם, כיצד הם מתכוונים לתקן אותו ובתוך כמה זמן צפוי הליך התיקון להסתיים וכן על תיקון הפגם.

6.3.21. נכון למועד חתימת שטר זה ולמועד יצירת רישום השעבודים, לא נוצרו ולא קיימת התחייבות ליצור כל שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה, פרשקובסקי מניבים וכן התאגיד המשעבד.

6.3.22. החברה ופרשקובסקי מניבים מתחייבים כי כל עוד המניות המשועבדות משועבדות לטובת הנאמן, ככל שתוקצינה מניות נוספות של התאגיד המשעבד לפרשקובסקי מניבים ו/או לחברה, לרבות כתוצאה מהמרת הלוואות התאגיד המשעבד ~~הקיימות והלוואות התאגיד המשעבד הנוספות~~ ("המניות הנוספות"), מניות אלו תשועבדנה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב. החברה ופרשקובסקי מניבים מתחייבים לבצע כל פעולה שתידרש לצורך רישום השעבוד על המניות הנוספות לרבות בדרך של תיקון השעבוד על המניות המשועבדות כך שיחול גם על המניות הנוספות. החברה ופרשקובסקי מניבים יודיעו לנאמן תוך 2 ימי עסקים על הקצאת מניות נוספות כאמור. בנוסף, החברה ופרשקובסקי מניבים מתחייבים כי לא יוקצו בתאגיד המשעבד מניות או ניירות ערך אחרים בעלי זכויות עדיפות על המניות הרגילות המצויות כיום בהון המניות (אלא אם יוקצו וישועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב כחלק מהמניות המשועבדות בלבד).

6.3.23. נכון למועד חתימת שטר נאמנות זה ולמועד יצירת השעבודים על הנכסים המשועבדים, לא נוצרו ולא קיימת התחייבות ליצור כל שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה, פרשקובסקי מניבים וכן התאגיד המשעבד.

6.3.24. החברה, פרשקובסקי מניבים וכן התאגיד המשעבד מתחייבים כי כל עוד לא נרשמו המשכנתאות מדרגה ראשונה ויחידה על הנכסים המשועבדים לטובת הנאמן בהתאם הוראות סעיף 6.2.1 לעיל, התאגיד המשעבד לא ייטול כל חוב או התחייבות שאינם הלוואות התאגיד המשעבד ו/או שאינם ביחס לפרויקט, וכן לא יעמיד התאגיד המשעבד ערבות להבטחת התחייבויות צד שלישי שאיננה בקשר עם הפרויקט, והכל למעט במסגרת הפעילות השוטפת הנוגעת לנכסים המשועבדים. למען הסר ספק, לאחר רישום המשכנתאות כאמור בסעיף 6.2.1 לעיל, לא יחולו על התאגיד המשעבד המגבלות הקבועות בס"ק 6.3.24 זה.

#### 6.4. יצירת שעבודים נוספים על הנכסים המשועבדים

החברה והתאגיד המשעבד יהיו רשאים לשעבד כל חלק מרכושם שאינו משועבד אותה שעה לטובת הנאמן או שלא קיימת התחייבות לשעבדו לטובת הנאמן (על פי הוראות שטר נאמנות זה), כולו או מקצתו, בכל שעבוד שהוא ובכל דרך שהיא לטובת צד שלישי כלשהו, ללא הגבלה כלשהי ובכל דרגה שהיא, ללא כל צורך בהסכמה כלשהי מהנאמן ו/או ממחזיקי אגרות החוב. כמו-כן, החברה והתאגיד המשעבד יהיו רשאים למכור, להחכיר, למסור ו/או להעביר בכל דרך אחרת, את רכושם, כולו או חלקו, שאינו משועבד באותה עת לטובת הנאמן בכל דרך שהיא, לטובת מי שימצאו לנכון, ללא צורך בהסכמה כלשהי של הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה והתאגיד המשעבד יהיו רשאים ליצור שעבודים נוספים, בדרגה נחותה לזו של השעבודים לטובת הנאמן על הנכסים המשועבדים, ללא הסכמת הנאמן או מחזיקי אגרות החוב למממן ישראלי, בכפוף לכך שמתקיימים מלוא התנאים שלהלן:

(א) בעל השעבוד מדרגה שנייה או מי מטעמו, בין במישרין ובין בעקיפין, לא יהיה רשאי להתנגד ו/או למנוע ו/או לעכב ו/או להגביל את מימוש השעבוד הקודם לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, והוא לא יהיה רשאי להתערב בשום צורה ואופן בהליכי מימוש השעבוד הקודם לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב.

(ב) השעבוד מדרגה שנייה לא יהיה ניתן למימוש אלא בכפוף ולאחר קבלת הסכמת אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') מראש בהחלטה מיוחדת ו/או לאחר שהשלימה החברה את כל התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') על פי שטר הנאמנות באופן מלא וסופי.

(ג) השעבוד מדרגה שנייה יהיה נחות לשעבוד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז'), באופן שכל תמורה שתתקבל במסגרת מימוש הנכסים המשועבדים תשולם קודם למחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') עד לפירעון המלא והסופי של כל התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') ורק לאחר פירעון מלוא התחייבויות החברה כלפיהם יהיו בעלי השעבוד מדרגה שנייה זכאים לקבל כל יתרה שתיוותר, ככל שתיוותר.

(ד) תנאי נוסף למימוש השעבוד מדרגה שנייה הוא קבלת הסכמת הנאמן בכתב ומראש למימוש האמור. מובהר כי בכל מקרה כזה רשאי הנאמן להשהות את תשובתו עד לקבלת החלטה מיוחדת באסיפה של מחזיקי אגרות החוב שתזומן לצורך זה ולא תהיה לנאמן ו/או למחזיקי אגרות החוב אחריות כלשהי בגין נזקים – ככל שייגרמו - למאן דהו, בגין השיהוי שדרוש היה לשם כינוס האסיפה.

(ה) במסמכי השעבוד בגין השעבוד מדרגה שניה ייכללו ההוראות שבסעיף 6.4 זה לעיל.

(ו) כל אימת שיווצר שעבוד בדרגה שניה כאמור, תודיע החברה על כך בכתב לנאמן תוך התייחסות לעמידה בכל התנאים הנקובים בסעיף 6.4 זה לעיל, ותמסור לנאמן לפחות 7 ימי עסקים לפני רישומו את מסמכי השעבוד וכן אישור עו"ד חיצוני לחברה כי על השעבוד מדרגה שנייה חלים כל התנאים שבסעיף 6.4 זה לעיל וכי אלו כלולים במסמכי השעבוד מדרגה שנייה ותדווח על כך למחזיקי אגרות החוב באמצעות מערכת המגנ"א.

הנאמן לא יהיה רשאי להתנגד וימסור אישור ו/או הסכמה ו/או כל מסמך נוסף שיהיה דרוש לשם רישום שעבוד מדרגה שניה כאמור בסעיף זה לעיל, ובלבד שמסמכי השעבוד בגין השעבוד מדרגה שנייה כוללים במפורש את ההוראות שלעיל ושהמצאו לנאמן כל האישורים הנדרשים בקשר עם השעבוד מדרגה שנייה בהתאם למפורט לעיל.

#### 6.5 הפקדת תמורת ההנפקה בחשבון המשועבד

תמורת ההנפקה במלואה (בניכוי עמלת התחייבות מוקדמת)<sup>1</sup> ("תמורת ההנפקה") תועבר על ידי רכז ההנפקה (כהגדרתו בדוח ההצעה) לחשבון המשועבד (כהגדרתו לעיל), לאחר שרכז ההנפקה יקבל את אישור הנאמן לכך.

אישור הנאמן לרכז ההנפקה כאמור יינתן בכפוף למסירת האישורים והמסמכים המפורטים להלן:

6.5.1 תעודת רישום שעבוד מרשם החברות בקשר עם שעבוד החשבון המשועבד לעיל ופלט רשם חברות עדכני, המעיד על רישום השעבוד כדין ברשם החברות; על אף האמור, ככל שיתקבל בידי הנאמן פלט עדכני מרשם החברות המעיד על רישום השעבוד, אי המצאת תעודת רישום

<sup>1</sup> להסרת ספק לאחר הנחה בגין התחייבות מוקדמת של משקיעים מסווגים כמפורט בדוח הצעת המדף.

השעבוד מרשם החברות, לא יהווה כשלעצמו אי עמידת החברה בתנאי זה, זאת מבלי לגרוע מהתחייבות החברה לפעול להמצאת תעודת רישום השעבוד לנאמן מיד לאחר קבלתה;

6.5.2. איגרת החוב לרישום השעבוד על החשבון המשועבד, לטובת הנאמן כשהיא חתומה על ידי החברה ומורשיה וכן חתומה, ככל שהדבר ניתן ויתאפשר במועד הגשת המסמכים לרשם החברות, בחותמת "נתקבל" (או כל נוסח דומה אחר) ממשד רשם החברות, ונושאת תאריך שאינו מאוחר מ-21 יום ממועד יצירת השעבוד או לחילופין, ככל שמסמכי השעבוד יוגשו לרשם החברות באמצעות הגשה מקוונת ו/או דואר אלקטרוני ו/או כל אמצעי טכנולוגי אחר כפי שיהיה מקובל ברשם החברות במועד הרלוונטי, תמציא החברה לנאמן אסמכתא המעידה על ביצוע הגשה זאת בלבד.

6.5.3. הודעת פרטי משכנתאות ושעבודים (טופס 10) לרישום השעבוד על החשבון המשועבד כשהיא חתומה, ככל שהדבר ניתן ויתאפשר במועד הגשת המסמכים לרשם החברות, בחותמת "נתקבל" (או כל נוסח דומה אחר) ממשד רשם החברות, הנושאת תאריך שאינו מאוחר מ-21 יום ממועד יצירת השעבוד או לחילופין, ככל שמסמכי השעבוד יוגשו לרשם החברות באמצעות הגשה מקוונת ו/או דואר אלקטרוני ו/או כל אמצעי טכנולוגי אחר כפי שיהיה מקובל ברשם החברות במועד הרלוונטי, תמציא החברה לנאמן אסמכתא המעידה על ביצוע הגשה זאת בלבד. אין באמור כדי לגרוע מהתחייבות החברה להמציא לרשם החברות את המסמכים האמורים לא יאוחר מ-21 ימים ממועד יצירת השעבוד, היינו ממועד חתימת הנאמן והחברה על כל המסמכים היוצרים את השעבוד;

6.5.4. אישור נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה או אישור מנכ"ל החברה בדבר העדר התחייבויות סותרות ו/או נוגדות של החברה בקשר לשעבוד שיירשם על החשבון המשועבד אשר יכלול התייחסות לכך כי הזכויות המשועבדות הינן בבעלותה ובקניינה הבלעדי של החברה;

6.5.5. חוות דעת עו"ד חיצוני לחברה, בין היתר, בדבר זכויות החברה בקשר עם השעבוד שיירשם על החשבון המשועבד, ביחס לדרגת נשייתו, סיווגו וכי השעבוד האמור אינו סותר את מסמכי ההתאגדות של החברה וכן, שהינו בר מימוש ואכיפה בישראל, באותה דרגה שנרשמה, תקף ונרשם כדין והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן;

6.5.6. ייפוי כח של החברה מופנה לנאמן, לצורך שינוי זכויות החתימה בחשבון המשועבד, במקרה בו הועמדו אגרות החוב (סדרה יז') לפרעון מיידי, כך שהנאמן יהיה בעל זכות החתימה הבלעדית בחשבון המשועבד כמפורט בסעיף 6.2.4 לעיל.

## 6.6. העברת תמורת ההנפקה מהחשבון המשועבד

6.6.1. המצאת כל המסמכים המפורטים בסעיפים קטנים 6.6.3.1 ועד 6.6.3.17 להלן ("מסמכי הבטוחות") להלן בנוסח לשביעות רצון הנאמן, תהווה תנאי להעברת תמורת ההנפקה מהחשבון המשועבד.

6.6.2. למען הסר ספק, במסגרת שחרור ~~התרת~~ תמורת ההנפקה כאמור לעיל, יכללו בין היתר, סכומים שישוחררו מהחשבון המשועבד לחשבונות כפי שהחברה תורה לנאמן כדלקמן: העמלות למפיצים, עמלת ריכוז וכן עמלות והוצאות אחרות והכל כפי שיפורט בדוח הצעת המדף, על פי הוראות בכתב ותחשיב שיימסרו לנאמן מהחברה, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, שייחתמו על ידי מורשה חתימה בחברה.

6.6.3. בתוך שני (2) ימי עסקים מהמועד בו התקבלו אצל הנאמן כל מסמכי הבטוחות (המפורטים בסעיפים 6.6.3.1 – 6.6.3.17 להלן) לשביעות רצונו, יחתום הנאמן על הוראות העברה

שתמסור לו החברה להעברה, מהחשבון המשועבד ללאומי של הסכום לפירעון לאומי ויתרת כספי תמורת ההנפקה שיוותרו בחשבון המשועבד, לאחר ההעברה ללאומי של הסכום לפירעון ללאומי, יועברו בהתאם להוראת העברה שתמסור החברה לחתימת הנאמן כאמור לעיל.

ואלה האישורים ומסמכי הבטוחות שעל החברה להמציא לנאמן לצורך שחרור כספי תמורת ההנפקה מהחשבון המשועבד :

6.6.3.1 העתק מאישור לאומי (כהגדרתו לעיל), וכן אסמכתא (לרבות באמצעות הודעת דוא"ל מנציג לאומי), לפי התקיימו התנאים להחרגה המפורטים בס"ק [2], [3] ו-[4] בהגדרת "התנאים להחרגה" לעיל לשביעות רצון לאומי ;

6.6.3.2 אישור נושא משרה בכירה בחברה לפיו התקבל אישור אכלוס או תעודת גמר לנכסים המשועבדים, וכן התמלאו התנאים לתחילת תקופת ההשכרה בהתאם להוראות הסכם דירה להשכיר ;

6.6.3.3 אישור דירה להשכיר (כהגדרתו לעיל).

6.6.3.4 העתק מחוות דעת משפטית של עורך דין חיצוני מטעם החברה, שנמסרה לדירה להשכיר בקשר לכך שאין כל סתירה בין הוראות מסמכי ההנפקה ו/או שטר הנאמנות ו/או מסמכי השעבודים מכוחו ולבין הוראות הסכם דירה להשכיר (על כל נספחיו), ובכל מקרה של סתירה כאמור - תגברנה הוראות הסכם דירה להשכיר, ובקשר לכך שאין במסמכי ההנפקה ו/או בשטר הנאמנות כדי לגרוע ו/או לפגוע בזכויות דירה להשכיר בהתאם להוראות הסכם דירה להשכיר ;

6.6.3.5 נסחי רישום של המקרקעין מהם עולה כי נרשמו הערות האזהרה לטובת הנאמן על זכויותיו של התאגיד המשעבד (כמפורט בסעיף 6.2.1 לעיל), בגין ההתחייבות לרישום משכנתא. יודגש כי קיומו של תנאי זה יכול וייעשה באמצעות רישומה של הערת אזהרה יחידה ו/או באמצעות רישומן של מספר הערות והכל לשיקול דעתה של החברה ;

6.6.3.6 אגרת חוב / תנאים מיוחדים לרישום משכנתא, הודעת פרטי משכנתאות ושעבודים (טופס 10) ותעודת רישום שעבוד מרשם החברות של התאגיד המשעבד ופלט רשם חברות עדכני של התאגיד המשעבד, המעיד על רישום השעבוד הנזכר בסעיף 6.2.2 לעיל (שעבוד קבוע על הנכסים המשועבדים) כדין ברשם החברות ; החברה תמציא לנאמן אגרת חוב / תנאים מיוחדים לרישום משכנתא, הודעת פרטי משכנתאות ושעבודים (טופס 10) כשהן חתומות על ידי התאגיד המשעבד וכן חתומות, ככל שהדבר ניתן ויתאפשר במועד הגשת המסמכים לרשם החברות, בחותמת "נתקבל" (או כל נוסח דומה אחר) ממשד רשם החברות, ונושאת תאריך שאינו מאוחר מ-21 יום ממועד יצירת השעבוד או לחילופין, ככל שמסמכי השעבוד יוגשו לרשם החברות באמצעות הגשה מקוונת ו/או דואר אלקטרוני ו/או כל אמצעי טכנולוגי אחר כפי שיהיה מקובל ברשם החברות במועד הרלוונטי, תמציא החברה לנאמן אסמכתא המעידה על ביצוע הגשה זאת בלבד.

על אף האמור, ככל שיתקבל בידי הנאמן פלט עדכני מרשם החברות המעיד על רישום השעבוד, אי המצאת תעודת רישום השעבוד מרשם החברות, לא יהווה כשלעצמו אי עמידת החברה בתנאי זה, זאת מבלי לגרוע מהתחייבות החברה לפעול להמצאת תעודת רישום השעבוד לנאמן מיד לאחר קבלתה ;

6.6.3.7 אגרת חוב, הודעת פרטי משכנתאות ושעבודים (טופס 10) ותעודת רישום שעבוד מרשם החברות של התאגיד המשעבד ופלט רשם חברות עדכני של התאגיד המשעבד, המעיד על רישום השעבוד הנזכר בסעיף 6.2.3 לעיל (שעבוד שוטף על הכנסות הנכסים

המשועבדים) כדין ברשם החברות; החברה תמציא לנאמן אגרת חוב, הודעת פרטי משכנתאות ושעבודים (טופס 10) כשהן חתומות על ידי התאגיד המשעבד וכן חתומות, ככל שהדבר ניתן ויתאפשר במועד הגשת המסמכים לרשם החברות, בחותמת "נתקבל" (או כל נוסח דומה אחר) ממשרד רשם החברות, ונושאת תאריך שאינו מאוחר מ-21 יום ממועד יצירת השעבוד או לחילופין, ככל שמסמכי השעבוד יוגשו לרשם החברות באמצעות הגשה מקוונת ו/או דואר אלקטרוני ו/או כל אמצעי טכנולוגי אחר כפי שיהיה מקובל ברשם החברות במועד הרלוונטי, תמציא החברה לנאמן אסמכתא המעידה על ביצוע הגשה זאת בלבד.

על אף האמור, ככל שיתקבל בידי הנאמן פלט עדכני מרשם החברות המעיד על רישום השעבוד, אי המצאת תעודת רישום השעבוד מרשם החברות, לא יהווה כשלעצמו אי עמידת החברה בתנאי זה, זאת מבלי לגרוע מהתחייבות החברה לפעול להמצאת תעודת רישום השעבוד לנאמן מיד לאחר קבלתה;

6.6.3.8. אגרת חוב, הודעת פרטי משכנתאות ושעבודים (טופס 10) ותעודת רישום שעבוד מרשם החברות של פרשקובסקי מניבים ופלט רשם חברות עדכני של פרשקובסקי מניבים, המעיד על רישום השעבוד הנזכר בסעיף 6.2.5 לעיל (שעבוד על מניות התאגיד המשעבד המשועבדות) כדין ברשם החברות; החברה תמציא לנאמן אגרת חוב, הודעת פרטי משכנתאות ושעבודים (טופס 10) כשהן חתומות על ידי פרשקובסקי מניבים וכן חתומות, ככל שהדבר ניתן ויתאפשר במועד הגשת המסמכים לרשם החברות, בחותמת "נתקבל" (או כל נוסח דומה אחר) ממשרד רשם החברות, ונושאת תאריך שאינו מאוחר מ-21 יום ממועד יצירת השעבוד או לחילופין, ככל שמסמכי השעבוד יוגשו לרשם החברות באמצעות הגשה מקוונת ו/או דואר אלקטרוני ו/או כל אמצעי טכנולוגי אחר כפי שיהיה מקובל ברשם החברות במועד הרלוונטי, תמציא החברה לנאמן אסמכתא המעידה על ביצוע הגשה זאת בלבד.

על אף האמור, ככל שיתקבל בידי הנאמן פלט עדכני מרשם החברות המעיד על רישום השעבוד, אי המצאת תעודת רישום השעבוד מרשם החברות, לא יהווה כשלעצמו אי עמידת החברה בתנאי זה, זאת מבלי לגרוע מהתחייבות החברה לפעול להמצאת תעודת רישום השעבוד לנאמן מיד לאחר קבלתה;

6.6.3.9. אגרת חוב, הודעת פרטי משכנתאות ושעבודים (טופס 10) ותעודת רישום שעבוד מרשם החברות של החברה ושל פרשקובסקי מניבים ופלט רשם חברות עדכני של החברה ופרשקובסקי מניבים, המעיד על רישום השעבודים הנזכרים בסעיף 6.2.6 לעיל (שעבוד והמחאת זכות על הזכויות של החברה ו/או פרשקובסקי מניבים מכוח הלוואות התאגיד המשעבד) כדין ברשם החברות; החברה תמציא לנאמן אגרת חוב, הודעת פרטי משכנתאות ושעבודים (טופס 10) כשהן חתומות על ידי החברה ופרשקובסקי מניבים וכן חתומות, ככל שהדבר ניתן ויתאפשר במועד הגשת המסמכים לרשם החברות, בחותמת "נתקבל" (או כל נוסח דומה אחר) ממשרד רשם החברות, ונושאת תאריך שאינו מאוחר מ-21 יום ממועד יצירת השעבוד או לחילופין, ככל שמסמכי השעבוד יוגשו לרשם החברות באמצעות הגשה מקוונת ו/או דואר אלקטרוני ו/או כל אמצעי טכנולוגי אחר כפי שיהיה מקובל ברשם החברות במועד הרלוונטי, תמציא החברה לנאמן אסמכתא המעידה על ביצוע הגשה זאת בלבד.

על אף האמור, ככל שיתקבל בידי הנאמן פלט עדכני מרשם החברות המעיד על רישום השעבודים האמורים, אי המצאת תעודת רישום השעבוד מרשם החברות, לא יהווה כשלעצמו אי עמידת החברה בתנאי זה, זאת מבלי לגרוע מהתחייבות החברה לפעול להמצאת תעודת רישום השעבוד לנאמן מיד לאחר קבלתה;

6.6.3.10. חוות דעת עו"ד חיצוני, בין היתר, בדבר זכויות התאגיד המשעבד בקשר עם

השעבודים והבטוחות שיירשמו בהתאם להוראות סעיפים 6.2.1-6.2.3, ביחס לדרגת נשייתם, סיווגם וכי השעבודים האמור אינם סותרים את מסמכי ההתאגדות של התאגיד המשעבד או נוגדים אותם וכן, שהינם ברי מימוש ואכיפה בישראל, באותה דרגה שנרשמה, תקפים ונרשמו כדין והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן;

6.6.3.11. חוות דעת עו"ד חיצוני, בין היתר, בדבר זכויות פרשקובסקי מניבים בקשר עם השעבודים והבטוחות שיירשמו בהתאם להוראות סעיפים 6.2.5 – 6.2.6, ביחס לדרגת נשייתם, סיווגם וכי השעבודים האמור אינם סותרים את מסמכי ההתאגדות של פרשקובסקי מניבים או נוגדים אותם וכן, שהינם ברי מימוש ואכיפה בישראל, באותה דרגה שנרשמה, תקפים ונרשמו כדין והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן;

6.6.3.12. חוות דעת עו"ד חיצוני, בין היתר, בדבר זכויות החברה בקשר עם השעבודים והבטוחות שיירשמו בהתאם להוראות סעיף 6.2.6, ביחס לדרגת נשייתם, סיווגם וכי השעבודים האמור אינם סותרים את מסמכי ההתאגדות של החברה או נוגדים אותם וכן, שהינם ברי מימוש ואכיפה בישראל, באותה דרגה שנרשמה, תקפים ונרשמו כדין והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן;

6.6.3.13. אישור נושא משרה בכיר בתאגיד המשעבד, בדבר העדר התחייבויות סותרות ו/או נוגדות של התאגיד המשעבד בקשר לשעבודים המפורטים בסעיפים 6.2.1 – 6.2.3 לעיל. האישור יכלול גם התייחסות לכך כי הנכסים נשוא אותם שעבודים הינם בבעלותו ובקניינו הבלעדי של התאגיד המשעבד, והכל בנוסח שיהא [לשביעות רצון מקובל על הנאמן](#);

6.6.3.14. אישור נושא משרה בכיר בפרשקובסקי מניבים, בדבר העדר התחייבויות סותרות ו/או נוגדות של פרשקובסקי מניבים בקשר לשעבודים המפורטים בסעיפים 6.2.5 – 6.2.6 לעיל. האישור יכלול גם התייחסות לכך כי הנכסים נשוא אותם שעבודים הינם בבעלותה ובקניינה הבלעדי של פרשקובסקי מניבים, והכל בנוסח שיהא [לשביעות רצון מקובל על הנאמן](#);

6.6.3.15. אישור נושא משרה בכיר בחברה, בדבר העדר התחייבויות סותרות ו/או נוגדות של החברה בקשר לשעבודים המפורטים בסעיפים 6.2.6 לעיל. האישור יכלול גם התייחסות לכך כי הנכסים נשוא אותם שעבודים הינם בבעלותה ובקניינה הבלעדי של החברה, והכל בנוסח [לשביעות רצון שיהא מקובל על הנאמן](#);

6.6.3.16. אישור נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה או אישור מנכ"ל החברה לפיו החברה עומדת ביחס LTV, כהגדרתו בסעיף 7.5 להלן, בצירוף תחשיב, אסמכתאות וכל אישור או מסמך אחר שידרוש הנאמן לשביעות רצונו.

היה ובמועד העברת תמורת ההנפקה לחברה כאמור בסעיף 6.6.3 זה לעיל ולאחר ההעברה ללאומי של הסכום לפירעון ללאומי, יחס חוב לבטוחה יהא גבוה מהיחס הקבוע בסעיף 7.5.2-1 להלן, יחולו ההוראות שלהלן:

(א) מתמורת ההנפקה ינוכה סכום במזומן שיוותר בחשבון המשועבד באופן שהחברה תעמוד ביחס חוב לבטוחה אשר יהא קטן או שווה ליחס חוב לבטוחה הקבוע בסעיף 7.5.2-1 להלן (הסכום במזומן כאמור, ייקרא: "הסכום במזומן להשלמת הבטוחה").

(ב) החברה תערוך חישוב בדבר יחס חוב לבטוחה והסכום במזומן להשלמת הבטוחה ותעביר לנאמן את החישוב האמור, בצירוף כל מסמך רלוונטי וכן, במסגרת הוראת ההעברה כאמור בסעיף 6.6.3 לעיל, החברה תכלול התייחסות בדבר הסכום שיוותר בחשבון המשועבד (היינו, הסכום במזומן להשלמת הבטוחה).

(ג) ככל שיחול האמור, תמורת ההנפקה תועבר לחברה מהחשבון המשועבד, בניכוי הסכום במזומן להשלמת הבטוחה, בכפוף לעמידת החברה ביתר הוראות סעיף 6.6.3 זה לעיל.

(ד) היה ובמועד מאוחר יותר, בין אם במועד בדיקה ובין אם מועד שאינו מועד בדיקה, ולאחר שחרור תמורת ההנפקה לחברה כאמור בניכוי הסכום במזומן להשלמת הבטוחה, החברה תעביר לנאמן אישור חתום ע"י נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, לפיו יחס חוב לבטוחה יהיה קטן או שווה ליחס חוב לבטוחה הקבוע בסעיף 7.5.2-1 להלן לאחר ההעברה המבוקשת, הנאמן יחתום על הוראת העברה שתמסור לו החברה לצורך העברה של הסכום במזומן להשלמת הבטוחה מהחשבון המשועבד לחברה. לאישור נושא המשרה הבכיר בתחום הכספיים כאמור יצורפו אסמכתאות לשביעות רצון הנאמן. שחרור הסכום במזומן להשלמת הבטוחה, כולו או חלקו, יכול ויהיה בפעם אחת או במספר פעמים, לפי העניין.

6.6.3.17. אישור מאת המבטח כי רשם לפניו את הנאמן כמוטב בלתי חוזר בפוליסה של הנכס המשועבד כאמור בסעיף 6.2.7 לעיל, בצירוף העתק הפוליסה.

**בהתאם לאישור לאומי (כהגדרתו לעיל), ימסור לאומי בתוך 7 ימים ממועד העברת הסכום לפירעון לאומי, את: [1] מכתב ההחרגה לנאמן לפיו בכל מקרה של מימוש שעבודי לאומי, אלה לא ימומשו מתוך הנכסים המשועבדים ("מכתב ההחרגה"), וכן את [2] מכתב ההסכמה של לאומי המופנה לדירה להשכיר, אשר החברה מתחייבת למסור לנאמן העתק ממנו במועד המצאתו על ידי לאומי כאמור.**

#### 6.7. פדיון מוקדם כפוי

במקרה בו לא יתקיימו התנאים להעברת תמורת ההנפקה מהחשבון המשועבד בהתאם להוראות סעיף 6.6 לעיל, תוך 120 ימי מסחר ממועד הרישום למסחר של אגרות החוב (סדרה יז'), תפעל החברה לביצוע פדיון מוקדם מלא ומחיקה מן המסחר של אגרות החוב (סדרה יז') ("הפדיון המוקדם הכפוי"). על אף האמור לעיל, החברה תהיה רשאית להאריך את תקופת 120 ימי המסחר הנזכרת לעיל על פי שיקול דעתה הבלעדי בתקופה נוספת בת 30 ימי מסחר, כאשר ככל ותבקש להאריך את התקופה ב- 30 ימי מסחר נוספים (ובסה"כ עד 180 ימי מסחר ממועד רישום למסחר של אגרות החוב) תהא רשאית לעשות כן בכפוף לקבלת החלטה מיוחדת.

יום מסחר אחד לאחר תום התקופה האמורה, לפי העניין, תפרסם החברה דוח מיידי עם העתק לנאמן ובו תודיע אודות ביצוע הפדיון המוקדם הכפוי ומועדו.

מועד הפדיון המוקדם הכפוי יהא לא פחות משבעה עשר (17) ימים ולא יותר מארבעים וחמישה (45) ימים לאחר דיווח החברה אודות הפדיון המוקדם הכפוי למחזיקי אגרות החוב. במקרה זה קרן אגרות החוב (סדרה יז') בצירוף הריבית השנתית והפרשי הצמדה שנצברו מיום הסליקה הראשון שלאחר מועד המכרז ועד למועד הפדיון המוקדם הכפוי, ישולמו למחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') בניכוי מס כדין (היינו - הערך המתואם (פארי)). מועד הפדיון המוקדם הכפוי לא יחול בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ריבית בגין אגרות החוב (סדרה יז') לבין מועד תשלום הריבית בפועל. בדוח המיידי כאמור תפרסם החברה את סכום הקרן שייפרע בפדיון מוקדם וכן את הריבית שנצברה בגין סכום הקרן האמור עד למועד הפדיון המוקדם הכפוי. החברה מתחייבת להעביר לחשבון המשועבד וזאת לא יאוחר מ-3 ימי עסקים לפני מועד תשלום הפדיון המוקדם הכפוי את הסכום השווה להפרש בין הכספים המופקדים בחשבון המשועבד באותו המועד לבין הסכום לתשלום למחזיקים בגין הפדיון המוקדם הכפוי. החברה תהיה אחראית לבצע את כל הנדרש על פי דין לשם ביצוע הפדיון המוקדם הכפוי, לרבות מול מסלקת הבורסה, ותמציא לנאמן במועד כל מסמך ואישור הנדרשים לו לשם השלמת המהלך. למען הסר ספק, בד בבד עם ביצוע הפדיון המוקדם הכפוי המלא לא תחול עוד חובה על החברה לרשום לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') שעבודים בהתאם להוראות שטר נאמנות זה ושביחס עליהם לא נרשם שעבוד כאמור ושטר נאמנות זה

יפקע ויהיה חסר כל תוקף.

#### 6.8. שחרור של נכסים משעבוד

מבלי לגרוע מהאמור בשטר נאמנות זה ובכפוף להוראותיו, החברה תהא רשאית, בכל מועד, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי (לרבות במקרה של פירעון תשלום כלשהו על חשבון קרן אגרות החוב), ובכפוף לאמור בסעיף זה להלן, לדרוש מהנאמן להסיר שעבודים אשר נרשמו על פי הוראות שטר נאמנות זה, כולם או חלקם, כפי שיהיו במועד הרלוונטי (למעט השעבוד על זכויות החברה בחשבון המשועבד) ו/או שחרור של בטוחה פיננסית שתועמד כבטוחה זמנית לטובות המחזיקים, לרבות שחרור של כספים המופקדים בחשבון המשועבד, על-פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, או לשנות את רישום השעבודים כך שיחולו רק על חלק מאיזה מהנכסים המשועבדים, לפי שיקול דעתה, מבלי שתידרש לשם כך לאישור הנאמן ו/או לאישור מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') (לרבות אישורם ביחס לזהות הנכסים שיוותרו משועבדים והנכסים שישוחררו כאמור), והנאמן מתחייב בזאת לפעול בהתאם לדרישת החברה כאמור ולחתום על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים באופן סביר להסרת השעבודים או לתיקון השעבוד, לפי העניין. הסרת או תיקון השעבודים כאמור תתאפשר ובלבד שהחברה תוכיח לנאמן, לשביעות רצונו, באמצעות חישובים מפורטים ואסמכתאות רלוונטיות המאושרים על ידי נושא המשרה הבכיר בחברה בתחום הכספים, כי לאחר גריעת הנכס/ים (או חלק מהם) מהשעבודים הרשומים לטובת הנאמן, החברה עומדת ביחס חוב לבטוחה, אשר יחושב נכון ליום עסקים אחד עובר למועד השחרור וכן בכפוף לאישור החברה כי במועד בקשת שחרור הנכסים משעבוד לא קמה עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות וזאת מבלי לקחת בחשבון תקופות ריפוי והמתנה וכן כי החברה עומדת בכל התחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר נאמנות זה.

שחרור של נכס משעבוד כאמור לעיל יעשה ובלבד שרמת הסיכון של הבטוחה שתשחרר אינה נמוכה באופן מהותי מרמת הסיכון המשוקללת של כלל השעבודים שנוצרו לטובת הנאמן על פי שטר נאמנות זה, וזאת בהתאם לאישור דירקטוריון החברה, אשר בחן את הנכס המשועבד שישוחרר וקבע כי מתקיים לגביו האמור לעיל.

מובהר, כי לאחר הסרת השעבוד מהנכס/ים המשועבד/ים, כולם או חלקם, כמפורט לעיל, הם לא יהיו כפופים בדרך כלשהי להוראות שטר זה.

#### 6.9. הוספה או החלפה של נכס משועבד

6.9.1. החברה תהיה זכאית, מעת לעת, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, להחליף את הנכסים המשועבדים ו/או איזה מהם על פי שטר נאמנות זה, כפי שיהיו מעת לעת ("הנכס המוחלף"), וזאת בכל אחד או יותר מהנכסים המהווים נכס מותר, כהגדרתו להלן, וכן להוסיף על הנכסים המשועבדים כפי שיהיו מעת לעת שעבוד על נכס מותר, כהגדרתו להלן, ו/או כל שילוב ביניהם, והכל ללא הגבלה במספר הפעמים וללא צורך בקבלת אישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב ומכל סיבה שהיא, לרבות (אך לא רק) לצורך עמידה ביחס חוב לבטוחה ו/או לצורך תיקון הפרה של התחייבותה לעמידה ביחס חוב לבטוחה ו/או לצורך עמידה ביחס חוב לבטוחה במקרה של הרחבת סדרה.

"נכס מותר" משמעו בשטר זה כל אחד מאלה: בטוחה פיננסית (כהגדרתה בסעיף 7.5 להלן) ו/או מי מנכסי החברה ו/או נכסי תאגידים מוחזקים של החברה, הקיימים למועד שטר זה, הן אלו שכבר פועלים ומניבים ו/או נכסים אשר במועד חתימת שטר נאמנות זה הינם נכסים בהקמה ו/או נכסים בתכנון, בכפוף לכך שבעת ההחלפה ו/או ההוספה של הנכס המשועבד, הנכס המשועבד יהיה בעיקרו נכס מניב מסוג דירות להשכרה לאחר קבלת טופס 4.

[הנכסים הקיימים למועד חתימת שטר הנאמנות הינם:](#)

[דירה להשכיר בבאר יעקב כמפורט בסעיף 18.8.5 בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי לשנת 2024 שפרסמה החברה ביום 13 במרץ 2025 \(מס' אסמכתא: 2025-01-016895\) \("הדוח](#)

[התקופתי לשנת 2024](#) ("וסעיף 1.5(6) בדוח הדירקטוריון ליום 30 בספטמבר 2025 שנכלל בדוח לרבעון השלישי לשנת 2025 שפרסמה החברה ביום 23 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-090257) ("הדוח לרבעון השלישי לשנת 2025").

[דירה להשכיר בגני אזור כמפורט בסעיף 18.8.7 בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי לשנת 2024 וסעיף 1.5\(8\) בדוח הדירקטוריון בדוח לרבעון השלישי לשנת 2025.](#)

[רחובות "שער העיר" כמפורט בסעיף 18.8.3 בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי לשנת 2024 וסעיף 1.5\(4\) בדוח הדירקטוריון בדוח לרבעון השלישי לשנת 2025.](#)

[רחובות מזרח תמ"ל 3003 כמפורט בסעיף 18.8.4 בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי לשנת 2024 וסעיף 1.5\(5\) בדוח הדירקטוריון בדוח לרבעון השלישי לשנת 2025.](#)

[מתחם האלף בראשון לציון כמפורט בסעיף 18.8.1 בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי לשנת 2024 וסעיף 1.5\(3\) בדוח הדירקטוריון בדוח לרבעון השלישי לשנת 2025.](#)

[שדה דב דיור להשכרה מגרשים 2203 ו- 2207 כמפורט בסעיף 18.8.8 בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי לשנת 2024 וסעיף 1.5\(9\) בדוח הדירקטוריון בדוח לרבעון השלישי לשנת 2025.](#)

[שדה דב דיור להשכרה מגרש 2102 כמפורט בסעיף 18.8.9 בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי לשנת 2024 וסעיף 1.5\(10\) בדוח הדירקטוריון בדוח לרבעון השלישי לשנת 2025.](#)

6.9.2 החלפת נכס מוחלף שאיננו בטוחה פיננסית בנכס מותר, תבוצע על ידי החברה ובלבד שרמת הסיכון של תמהיל הנכסים המשועבדים לאחר ההחלפה לא תהיה גבוהה באופן מהותי מרמת הסיכון מתמהיל הנכסים המשועבדים ערב ההחלפה, וזאת בהתאם לאישור דירקטוריון החברה, אשר בחן את הנכס המותר וקבע כי מתקיים האמור, כאשר מובהר כי שווי הנכס המותר לא יהיה נמוך משווי הנכס המוחלף או שיחס ה-LTV שיחושב בנטרול הנכס המוחלף וכשהוא כולל את הנכס המותר אינו נמוך מ-LTV שנקבע בסעיף 7.5 להלן. למען הסר ספק, ככל שהנכס המותר הינו בטוחה פיננסית כהגדרתה בסעיף 7.5 להלן, לא תידרש בחינה כאמור ויחולו הוראות סעיף 6.9.6 להלן.

6.9.3 הוספת נכס מותר שאיננו בטוחה פיננסית, תבוצע על ידי החברה ובלבד שרמת הסיכון של הנכס המותר אינה גבוהה באופן מהותי מרמת הסיכון המשוקללת של סך הבטוחות הקיימות באותה העת, וזאת בהתאם לאישור דירקטוריון החברה, אשר בחן את הנכס המותר וקבע כי מתקיים האמור. למען הסר ספק, ככל שהנכס המותר הינו בטוחה פיננסית כהגדרתה בסעיף 7.5 להלן, לא תידרש בחינה כאמור ויחולו הוראות סעיף 6.9.6 להלן.

6.9.4 החברה תמסור מידע אודות הנכס המותר שאיננו בטוחה פיננסית הכולל, בין היתר, את הגילוי הנדרש בהתאם להוראות הדין והנחיות רשות ניירות ערך כפי שיהיו במועד הרלוונטי וכן הערכת שווי עדכנית שתאריכה אינו עולה על שלושה חודשים. במקרה של החלפת נכס מוחלף בנכס מותר שאיננו בטוחה פיננסית בהתאם לאמור בסעיף זה לעיל, הדוח המידי האמור יפורסם 21 ימים לפחות קודם לביצוע ההחלפה בפועל. וככל שמדובר בבטוחה פיננסית הדוח המידי האמור יפורסם 14 ימים לפחות קודם לביצוע ההחלפה בפועל.

6.9.5 דין הנכס המותר שאיננו בטוחה פיננסית אשר ישועבד לטובת הנאמן יהיה כדין נכס משועבד, כאילו נכלל הנכס המותר מלכתחילה בהוראות שטר הנאמנות, לרבות זכותה של החברה לשוב ולהחליפו מעת לעת בהתאם לאמור לעיל.

6.9.6. בכל מקרה של החלפת נכס מוחלף בנכס מותר שהינו בטוחה פיננסית, יחול האמור להלן: קודם לביצוע ההחלפה בפועל, תפרסם החברה דיווח מיידי בו תפרט האם הבטוחה הפיננסית תועמד עד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב, וככל שלא – מה הוא פרק הזמן הצפוי שבמסגרתו תועמד הבטוחה הפיננסית כבטוחה למחזיקי אגרות החוב, שיהא זמן סביר בנסיבות העניין, ואשר בסיומו יועמד כבטוחה נכס מותר וכן תפרט מהו אותו נכס מותר שבכוונת החברה לשעבד (חלף הבטוחה הפיננסית) ותתן את הגילוי הנדרש בדבר אותו נכס. הודיעה החברה כי בטוחה פיננסית תועמד עד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב, החברה לא תהא רשאית להחליף את הבטוחה הפיננסית בנכס מותר.

6.9.7. החברה תמסור לנאמן אישור מאת מנכ"ל החברה או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה על התקיימות התנאים כאמור לעיל, ככל שהם רלוונטיים לעניין.

6.9.8. כל הוראות שטר זה ביחס לנכסים המשועבדים, יחולו בהתאמות הנדרשות גם ביחס לכל נכס מותר החל ממועד שעבודו לטובת הנאמן בהתאם להוראות שטר זה.

6.9.9. לעמדת החברה המנגנונים הקבועים בסעיפים 6.8 ו-6.9 זה לעיל, נקבעו כמנגנון לפי סעיף 135 לחוק ניירות ערך.

6.9.10. יובהר כי הוספה ו/או החלפה של נכס משועבד כפופה לעמידה ביחס חוב לבטוחה כאמור בסעיף 7.5 להלן וכן כפופה לכך כי במועד האמור לא מתקיימת עילה לפרעון מיידי וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה.

#### 6.10. מכירת נכס משועבד

החברה, פרשקובסקי מניבים ו/או התאגיד המשעבד יהיה רשאים, בהתאם לשיקול דעתם הבלעדי, למכור איזה מהנכסים המשועבדים ו/או מניות התאגיד המשעבד המשועבדות, כולם או חלקם ו/או כל חלק מאיזה מהנכסים המשועבדים על פי שטר נאמנות זה ו/או מניות התאגיד המשעבד המשועבדות, כפי שיהיה מעת לעת, ללא קבלת אישור הנאמן ו/או אסיפת המחזיקים לכך, ובלבד שיתקיימו התנאים שלהלן:

(א) התמורה בגין מכירת נכס נטו (היינו בניכוי המס והוצאות ישירות בגין מכירת הנכס המשועבד הרלוונטי) (להלן: "התמורה נטו") תופקד על ידי הרוכש ישירות בחשבון המשועבד קודם לשחרור השעבוד.

(ב) בעת המכירה, לא קמה עילה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה יז') ו/או למימוש בטוחות, בהתאם לסעיף 8 להלן וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות ריפוי והמתנה המנויות באותם הסעיפים. החברה תמציא לנאמן אישור בכתב בדבר עמידה בס"ק זה, בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

(ג) לאחר ביצוע המכירה והפקדת התמורה נטו בחשבון המשועבד כאמור, תעמוד החברה ביחס חוב לבטוחה כאמור בסעיף 7.5 להלן, וכן החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') על פי שטר נאמנות זה. החברה תמציא לנאמן קודם לביצוע המכירה תחשיב חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בקשר עם התמורה הצפויה להתקבל בעסקת המכר וכן, אישור נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה כי לאחר ביצוע מכירה כאמור ובהתחשב בתמורה נטו שתופקד בחשבון המשועבד כאמור, החברה תעמוד ביחס חוב לבטוחה, בצירוף תחשיב, אסמכתאות וכל אישור או מסמך אחר שידרוש הנאמן לשביעות רצונו.

(ד) היה ולאחר מכירה כאמור בסעיף זה תעמוד החברה ביחס חוב לבטוחה כאמור בסעיף 7.5 להלן, יאשר הנאמן ולשם כך יחתום על כך מסמך שידרש לצורך שחרור כספים המופקדים בחשבון המשועבד בסכום והיקף אשר לאחר שחרור הכספים כאמור תעמוד החברה ביחס חוב לבטוחה הקבוע בסעיף 7.5 להלן. למען הסר ספק, בכל מקרה הסכום העודף אשר יותר בחשבון המשועבד,

מעבר לנדרש לצורך עמידה ביחס חוב לבטוחה ישוחרר מהחשבון המשועבד לחברה מייד לאחר הפקדתו בחשבון המשועבד והנאמן יחתום על הוראות העברה שתעביר לו החברה לשם כך.

(ה) ככל שלאחר מכירת נכס משועבד והפקדת התמורה נטו בחשבון המשועבד כאמור, החברה לא תעמוד ביחס חוב לבטוחה נדרש, לצורך עמידת ביחס חוב לבטוחה החברה תהיה רשאית להעמיד בטוחות נוספות בהתאם להוראות סעיף 6.9 לעיל ויחולו הוראות סעיף 6.8 לעניין שחרור נכסים משועבדים ביחס לבטוחות הנוספות כאמור.

(ו) החברה תהיה רשאית להחליף את התמורה נטו שהופקדה בחשבון המשועבד, כולה או חלקה, בנכס מותר (אחד או יותר), ובלבד שהתקיימו התנאים הבאים:

קודם לביצוע מכירת הנכס המשועבד, תפרסם החברה דיווח מיידי בו תפרט האם התמורה נטו שתהווה בטוחה פיננסית לאחר הפקדתה בחשבון המשועבד, תועמד כבטוחה פיננסית עד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב, וככל שלא – מה הוא פרק הזמן הצפוי שבמסגרתו תועמד התמורה נטו כבטוחה פיננסית למחזיקי אגרות החוב, שיהא זמן סביר בנסיבות העניין, ואשר בסיומו יועמד כבטוחה נכס מותר וכן תפרט מהו אותו נכס מותר שבכוונת החברה לשעבד (חלף התמורה נטו) ותתן את הגילוי הנדרש בדבר אותו נכס. הודיעה החברה כי התמורה נטו תועמד כבטוחה פיננסית עד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב, החברה לא תהא רשאית להחליף את התמורה נטו בנכס מותר.

(ז) יצוין כי החברה תהא רשאית לבצע פדיון מוקדם מכספי תמורת המכירה, ובמקרה כאמור של ביצוע פדיון מוקדם מלא או חלקי כאמור, תחולנה ההוראות המפורטות בסעיף 8 לתנאים הרשומים מעבר לדף, כאשר לעניין הוראות סעיף 8.11 לתנאים הרשומים מעבר לדף, הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב במקרה של פדיון מוקדם שיבוצע בתקופה של עד 90 ימי עסקים לאחר מכירת נכס משועבד (כולו או חלקו) כאמור בס"ק זה, יהיה הסכום הגבוה מבין החלופות שבסעיפים 8.11.1 ו- 8.11.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף בלבד, כאשר לעניין החלופה שבסעיף 8.11.1 לתנאים הרשומים מעבר לדף, שווי השוק ייקבע על פי ממוצע שלושים (30) ימים שקדמו למועד בו דיווחה החברה לראשונה לציבור על ניהול מו"מ ו/או התקשרות במסמך מקדים ו/או מסמך אחר למכירת נכס משועבד (כולו או חלקו) כאמור וזאת חלף ממוצע שלושים (30) ימי מסחר שקדמו למועד החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע פדיון מוקדם. הסכומים שיידרשו לשם ביצוע הפדיון המוקדם המלא או החלקי כאמור ישולמו ישירות מתוך החשבון המשועבד והחברה תשלים כל סכום שיידרש, ככל שיידרש, לצורך ביצוע הפדיון המוקדם המלא או החלקי כאמור.

(ח) בכפוף להתקיימות התנאים המפורטים לעיל, הנאמן יהא חייב לחתום על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים או מועילים לביצועה של המכירה, ובלבד שלא יטילו על הנאמן מטלות או התחייבויות שאינן כתובות מפורשות בשטר נאמנות זה ואשר לדעת הנאמן יש בהם כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב על פי שטר נאמנות זה. לצורך כך יחתום הנאמן, בין היתר, על מכתב כוונות לסילוק השעבודים הרשומים לטובתו בגין איזה מהנכסים המשועבדים, בנוסח שיהיה לשביעות רצונו של הנאמן ו/או לפי העניין על מכתב החרגה מותנה בנוסח שיהיה לשביעות רצונו של הנאמן, המופנים לקונה ו/או לבנק שיעמיד מימון לקונה, לפיהם יסכים הנאמן לסילוק ו/או (לפי העניין) להחרגת השעבודים הרשומים לטובתו בגין אותו נכס משועבד שנמכר בכפוף לעמידה בכל התנאים המפורטים בסעיף זה לעיל כנגד ובמועד ביצוע העברת התמורה נטו לחשבון המשועבד כקבוע בסעיף לעיל ועם התקיימות התנאים המפורטים לעיל גם על מכתב החרגה סופי ובלתי מותנה בנוסח שיהיה לשביעות רצונו של הנאמן.

(ט) מובהר כי האמור בסעיפי המשנה לעיל יחול אך ורק במקרה בו יימכר נכס משועבד או איזה חלק ממנו והחברה לא העמידה במקומו בטוחה אחרת עובר למועד המכירה כאמור בסעיף 6.9 לעיל.

#### 6.11. שחרור נכסים משועבדים לאחר פירעון מלא של אגרות החוב

6.11.1. לאחר פירעון המלא של כל התחייבויותיה של החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה יז') בהתאם להוראות תנאי שטר נאמנות זה ("פירעון מלא חובות והתחייבויות החברה"), יפקעו

הבטוחות מכוח שטר זה והן תחשבה כבטלות ומבוטלות מאליהן, ללא צורך בנקיטת פעולה נוספת.

6.11.2. לאחר פירעון מלוא חובות והתחייבויות החברה, יועברו לחברה כל הכספים המופקדים בחשבון המשועבד, ככל שיהיו, על פירותיהם והנאמן יחתום על כל מסמך בקשר עם האמור.

6.11.3. לא יאוחר משבעה (7) ימים ממועד פירעון מלוא חובות והתחייבויות החברה כאמור, יחתום הנאמן על כל מסמך הנדרש לשם הסרת השעבודים על הנכסים המשועבדים מכוח שטר נאמנות זה, לרבות מסמכי סילוק השעבודים על הנכסים המשועבדים, לשם מחיקת רישום השעבוד או המשכנתא (לפי הענין) עליהם, ככל שיידרש, ויעביר את יתר הנכסים המצויים בידו (בכפוף להעדר מניעה חוקית) לחברה ובכלל זה יחתום על כל אישור ו/או מסמך הנדרש לצורך סילוק השעבודים ו/או שחרור של יתרת הסכומים אשר יהיו מצויים בחשבון המשועבד לחברה, ככל שיוותרו סכומים בחשבון המשועבד כאמור לאחר פירעון מלוא חובות והתחייבויות החברה. הסרת השעבודים בפועל תבוצע על חשבון החברה.

## 7. התחייבויות פיננסיות, התחייבות בקשר לדירוג אגרות החוב ומגבלות והתחייבויות אחרות

עד לאחר הסילוק המלא, הסופי והמדויק, כולל הפירעון הסופי של אגרות החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה יז'), ומילוי כל יתר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') על פי שטר נאמנות זה ותנאי אגרות החוב (סדרה יז'), יחול כל המפורט להלן:

### 7.1. הגבלות על חלוקה

(א) החברה לא תבצע חלוקה, כהגדרת מונח זה בחוק החברות ("חלוקה") במידה והחלוקה תגרום לכך כי ההון העצמי (כהגדרתו בסעיף 7.2(ב) להלן) לאחר החלוקה כאמור יפחת מ-1,100 מיליון ש"ח.

(ב) החברה לא תבצע חלוקה במידה והחלוקה תגרום לכך כי יחס הון עצמי לסך המאזן כאמור בסעיף 7.2(ב) להלן על פי דוחותיה הכספיים של החברה המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) האחרונים, שעל בסיס מאוחד, לאחר החלוקה ובעקבותיה יפחת משיעור של 22%.

(ג) החברה תבצע חלוקה רק מהרווח הנקי, כפי שיהיה מעת לעת. "הרווח הנקי" - הרווח הנקי של החברה במאוחד לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה, כפי שיפורסמו מעת לעת, בניכוי רווחי שערות הנובעים משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומשו (ובניכוי השפעת המס המתייחסת לרווחים אלה) אך למעט ניכוי רווחי שערות הנובעים משערוך נכסים במגזר דיור להשכרה בישראל. להסרת ספק (בלבד) יובהר, כי אין באמור לעיל כדי להגביל את החברה מביצוע חלוקה בגין תקופות שקדמו לתקופת הדוחות הכספיים של החברה שפורסמו למועד הבדיקה, זאת בכפוף להוראות הדין החל על חלוקה כאמור ובלבד שחלוקה כאמור תבוצע מהרווח הנקי כאמור בתקופות קודמות ותעמוד בתנאים המפורטים בסעיף 7.1 זה. כמו כן, הרווחים הניתנים לחלוקה אשר לא בוצעה על בסיס חלוקה במועד מסוים יצטברו לתקופות הבאות.

(ד) החברה מתחייבת שלא לבצע חלוקה אם כתוצאה מביצוע החלוקה כאמור, מתקיימת מי מהעילות לפירעון מידי כמפורט בסעיף 8.1 להלן וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות באותם סעיפים.

(ה) החברה מתחייבת שלא לבצע חלוקה ככל שהינה מצויה בהפרה של איזה מהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב על פי שטר זה.

(ו) החברה מתחייבת שלא לבצע חלוקה אם על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו עובר למועד החלוקה, מתקיים בחברה אחד או יותר מסימני האזהרה כהגדרת המונח "סימני אזהרה" בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970, למעט ככל ובהתאם לתקנות האמורות

רשאי דירקטוריון החברה שלא לצרף תזרים מזומנים חזוי אם קבע, כי אין בקיומם של סימני האזהרה כאמור כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה, והדירקטוריון קבע כך.

לא יאוחר מ-2 ימי עסקים לאחר קבלת החלטה בדירקטוריון החברה על חלוקה, ימסור נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה הודעה לנאמן בדבר קבלת ההחלטה ובדבר עמידת החברה בהוראות סעיף זה בצירוף תחשיבים בקשר עם המגבלות המפורטות בסעיף זה לעיל והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

## 7.2. עמידה באמות מידה פיננסיות

### (א) הון עצמי מינימלי -

ההון העצמי (כהגדרתו בסעיף 7.2 (ב) להלן) לא יפחת מ-1,000 מיליון ש"ח למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.

### (ב) יחס הון עצמי ל-סך המאזן -

היחס שבין ההון העצמי לבין סך המאזן של החברה בניכוי מקדמות מלקוחות וזכאים בגין עסקאות קומבינציה (כולל התחייבויות לתשלום שכר דירה בעסקאות התחדשות עירונית), עסקאות למתן שירותי בניה ועסקאות תמורות, הלוואות שהועמדו על ידי גופים פיננסיים לפרויקטים של התחדשות עירונית, כחלק מההון העצמי הנדרש בקשר עם הפרויקטים ואשר הינן ללא זכות חזרה לחברה (Non-Recourse) ומזומן ושווי מזומן וניירות ערך סחירים ומזומנים ופקדונות בחשבונות הליווי, כהגדרת מונחים אלו בכללי חשבונאות מקובלים, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, מבוקרים או סקורים (לפי העניין) האחרונים שפורסמו לא יפחת משיעור של 20% למשך תקופה של שני רבעונים רצופים<sup>1</sup>.

"הון עצמי" - לעניין סעיפים 7.1 ו-7.2 - סך כל ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, מבוקרים או סקורים (לפי העניין) האחרונים שפורסמו (כולל זכויות מיעוט) כהגדרתו בכללי חשבונאות מקובלים ובתוספת יתרות קרן הלוואות בעלים (ללא ריבית), אשר על פי תנאיהן, הינן נחותות ונדחות (קרן וריבית) ביחס לחוב למחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') דהיינו מועד פרעון (קרן וריבית) יהא לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב וכן הן (קרן וריבית) יהיו נדחות בפירוק לפירעון אגרות החוב ובלבד שסך יתרות קרן הלוואות בעלים כאמור לעיל אשר יתווספו להון העצמי של החברה במועד הרלוונטי, לא יעלו על 20% מההון העצמי של החברה כהגדרתו לעיל.

במסגרת כל דוח דירקטוריון של החברה שיהווה חלק בדוחות העתיים, כהגדרת המונח בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970 ("דוחות עתיים" או "דוח עתי"), תפרט החברה את עמידתה או אי עמידתה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 7.2 זה לעיל בצירוף הנתון המספרי של כל אחת מאמות המידה הפיננסיות.

בנוסף, לא יאוחר מ-7 ימי עסקים ממועד פרסומו של כל דוח כספי, החברה תעביר לנאמן אישור בחתימת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, המפרט את עמידת החברה או אי עמידתה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות, בצירוף חישובים והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

<sup>1</sup> יצוין כי היחס שבין ההון העצמי לסך המאזן, בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 הינו כ-32.4%. בהתאם לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 היחס שבין ההון העצמי לסך המאזן מורכב מהון עצמי בסך של כ-1,991 מיליוני ש"ח ביחס לסך מאזן בסך של כ-6,135 מיליוני ש"ח (כ-6,517 מיליוני ש"ח בניכוי מקדמות מלקוחות וזכאים בגין עסקאות קומבינציה (כולל התחייבויות לתשלום שכר דירה בעסקאות התחדשות עירונית) בסך של כ-339 מיליוני ש"ח, עסקאות למתן שירותי בניה ועסקאות תמורות בסך של כ-0 מיליוני ש"ח, הלוואות שהועמדו על ידי גופים פיננסיים לפרויקטים של התחדשות עירונית, כחלק מההון העצמי הנדרש בקשר עם הפרויקטים ואשר הינן ללא זכות חזרה לחברה (Non-Recourse) בסך של כ-0 מיליוני ש"ח ומזומן ושווי מזומן וניירות ערך סחירים ומזומנים ופקדונות בחשבונות הליווי בסך של כ-43 מיליוני ש"ח)

בדיקת עמידת החברה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות תתבצע ביום פרסום הדוחות הכספיים על ידי החברה וכל עוד אגרות החוב (סדרה יז') קיימות במחזור, ביחס לאותם דוחות.

**למידע אודות התאמות שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות כמפורט לעיל, ראו סעיף 3.6 לתנאים הרשומים מעבר לדף.**

**7.3. התחייבות בקשר לדירוג אגרות החוב (סדרה יז')**

החברה מתחייבת לפעול, ככל שהדבר בשליטתה, להמשך דירוג אגרות החוב ( סדרה יז') על ידי חברה מדרגת אחת לפחות וזאת עד לאחר הסילוק המלא, הסופי והמדויק של אגרות החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה יז'). יובהר כי ככל שאגרות החוב תדורגנה על ידי מספר חברות דירוג, החברה תהא רשאית להפסיק את דירוגן של אגרות החוב על ידי מי מחברות הדירוג, לפי שיקול דעתה הבלעדי, ומבלי שלנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב תהא טענה בקשר לכך, ובלבד שבאותו מועד אגרות החוב מדורגות על ידי חברת דירוג אחת לפחות. במקרה של החלפת חברת דירוג או הפסקת דירוג על ידי חברת דירוג מסוימת גם במקרה בו אגרות החוב מדורגות על ידי יותר מחברת דירוג אחת, תפרסם החברה, לא יאוחר משני ימי מסחר ממועד השינוי כאמור, בכפוף לכל דין, דוח מיידי ביחס להחלפת חברת הדירוג או הפסקת עבודתה, לפי העניין, אשר יכלול התייחסות לסיבות לשינוי כאמור. היה ויפסק הדירוג באופן שאגרות החוב לא תהינה מדורגות בכלל, תפרסם החברה דוח מיידי תוך יום עסקים אחד ובו תפרט את הסיבות להפסקת הדירוג כאמור. החברה תהא רשאית להחליף בכל עת חברה מדרגת, לפי שיקול דעתה הבלעדי ומכל סיבה שתמצא לנכון. **למידע אודות מנגנון התאמת שיעור הריבית במקרה של שינוי בדירוג ראו סעיף 3.6.7 לתנאים הרשומים מעבר לדף.**

**7.4. התחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה (שעבוד שלילי)**

כל עוד אגרות החוב (סדרה יז') תהיינה במחזור, החברה מתחייבת שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסי וזכויות החברה, הקיימים והעתידיים. אין באמור כדי להגביל את החברה מליצור שעבודים קבועים/ ספציפיים על נכסיה, כולם או חלקם, ו/או שעבוד שוטף על נכס ספציפי. יובהר כי ככל שעל כל אחד ואחד מנכסי החברה יהיו רשומים שעבודים קבועים ו/או ספציפיים ו/או שוטפים, התחייבות זו תאבד מתוקפה האפקטיבי.

**7.5. התחייבות לעמידה ביחס ה-LTV במועדי הבדיקה**

<p>היחס שבין:</p> <p>(1) הערך ההתחייבתי של אגרות החוב (סדרה יז') שבמחזור (היינו יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב בתוספת הפרשי הצמדה וריבית שנצברו עד למועד הבדיקה (ככל שנצברו וטרם שולמו)), ובניכוי בטוחות פיננסיות (לרבות בניכוי כספים אשר יהיו מצויים בחשבון המשועבד) לבין;</p> <p>(2) השווי הבטוחתי כהגדרתו להלן.</p>	<p>"יחס ה - LTV" או "יחס חוב לבטוחה"</p>
<p>כל אחד מאלה המפורטים להלן, לפי העניין: (1) מזומן, פיקדונות כספיים (על פירותיהם) אשר יופקדו בחשבון המשועבד (כהגדרתו בסעיף 6.2.4 לעיל) אשר יילקחו ב - 100% מערכם במועד הבדיקה הרלבנטי; (2) ניירות ערך ממשלתיים אשר יילקחו ב- 100% משוויים בבורסה לפי מחיר הנעילה בתום יום המסחר הקודם למועד הבדיקה הרלבנטי ואשר יופקדו בחשבון המשועבד</p>	<p>"בטוחות פיננסיות" או "בטוחה פיננסית"</p>

<p>(כהגדרתו בסעיף 6.2.4 לעיל); (3) ערבות אוטונומית בלתי מותנית ובלתי חוזרת לטובת הנאמן שתתקבל מאחד מחמשת הבנקים הגדולים בישראל ו/או ממוסד פיננסי מישראל המדורג בדירוג בינלאומי A או דירוג מקביל לו לפחות ו/או ממוסד פיננסי מישראל אחר המדורג AA או דירוג מקביל לו לפחות, לרבות הפירות שנצברו בגינה, אשר תילקח ב- 100% מערכה במועד הבדיקה הרלבנטי ותוקפה יהא עד 30 ימים לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב.</p>	
<p>שומה, לרבות עדכון לה ו/או מכתב שאין שינוי בה (NO CHANGE), שתיערך על-ידי מעריך שווי בלתי תלוי אשר ייבחר על-ידי החברה, ובלבד שיהיה בעל ניסיון בביצוע שומות נדל"ן ו/או נכסים פיננסיים לחברות ציבוריות בהתאם לדרישות חוק ניירות ערך ותקנותיו. יובהר, כי בהסכמתו לזהות מעריך השווי כאמור לעיל, נסמך הנאמן על מצגי החברה לרבות בדבר היותו בלתי תלוי וכי לא חלה על הנאמן חובה לערוך בחינה על זהות המעריך מעבר לאמור בסעיף זה. תאריך החתימה על הערכת השווי או על מכתב עדכון לה או מכתב שאין שינוי בהערכת השווי (NO CHANGE) אשר יתקבל ממעריך השווי, לפי העניין, יהיה לכל היותר שישה (6) חודשים קודם למועד הבדיקה הרלבנטי. <u>כאשר במקרה של שחרור של נכסים משעבוד כאמור בסעיף 6.8 לעיל או במקרה של הוספה או החלפה של נכס משועבד כאמור בסעיף 6.9 לעיל, תאריך החתימה על הערכת השווי או על מכתב עדכון לה או מכתב שאין שינוי בהערכת השווי (NO CHANGE) אשר יתקבל ממעריך השווי, לפי העניין, יהיה לכל היותר שלושה (3) חודשים קודם למועד הרלבנטי.</u> למען הסר ספק, הערכת שווי אשר שימשה לצורך דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים הרלוונטיים האחרונים של החברה, תשמש גם לצרכי שטר נאמנות זה, ובלבד שעמדה בכל התנאים המפורטים לעיל.</p>	<p><b>"הערכת שווי"</b></p>
<p>סכום שווים של הנכסים המשועבדים, כהגדרתם בסעיף 6.1 לעיל, על-פי הערכת שווי (כהגדרתה לעיל). החברה רשאית להמציא לנאמן הערכות שווי עדכניות בכל עת על פי שיקול דעתה ואזי יעודכן השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים, בהתאמה. יודגש כי החברה מתחייבת כי תבצע הערכת שווי לנכסים המשועבדים לפחות אחת לשנה קלנדארית. מובהר כי החברה לא התחייבה לשווי מינימלי של נכס משועבד כלשהו ולא תידרש להעמיד בטוחות נוספות כתוצאה מירידת שווי של נכס משועבד, ובלבד שבכל אחד ממועדי הבדיקה (כהגדרתם להלן), עומדת החברה ביחס החוב לבטוחה.</p>	<p><b>"שווי בטוחתי"</b></p>

7.5.1 החברה מתחייבת כי במועדי הבדיקה המפורטים בסעיף 7.5.2 להלן ("מועדי הבדיקה") היא תעמוד ביחס LTV שלא יעלה על 80%.

7.5.2 יחס ה - LTV ייבדק אך ורק במועדי הבדיקה המפורטים להלן:

(א) במועד שחרור תמורת ההנפקה, כולה או חלקה מהחשבון המשועבד לחברה, כמפורט

בסעיף 6.6.3 לעיל;

(ב) במקרה בו תבוצע הרחבת סדרה (ככל שתבוצע) כמפורט בסעיף 3.2 לעיל;

(ג) במקרה של הוספה או החלפה של נכס משועבד, כמפורט בסעיף 6.9 לעיל;

(ד) במקרה של מכירת נכס משועבד, כמפורט בסעיף 6.10 לעיל;

(ה) במועד בו תבקש החברה לפעול לשחרור של נכסים משועבד, כאמור בסעיף 6.8 לעיל;

החברה מתחייבת כי מיד עם ביצוע הבדיקה כאמור במועדי הבדיקה היא תעביר לנאמן אישור חתום על ידי מנכ"ל החברה או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה כי היא עומדת ביחס ה-LTV בצירוף תחשיב ואסמכתאות והכל לשביעות רצון הנאמן.

7.5.3. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי החברה נדרשת לעמוד ביחס ה-LTV כמפורט לעיל אך ורק במועדי הבדיקה המפורטים בסעיף 7.5.2 לעיל ואי עמידת החברה ביחס ה-LTV במועדים אחרים (שאינם נמנים על מועדי הבדיקה) אינו מהווה הפרה מצד החברה של שטר הנאמנות והחברה לא תידרש להעמיד בטוחות נוספות ככל שבמועדים אחרים כאמור, לא תעמוד החברה ביחס ה-LTV.

7.5.4. מובהר כי החברה לא התחייבה לשווי מינימלי של מי מהנכסים המשועבדים ולא תידרש להעמיד בטוחות נוספות, לרבות כתוצאה מירידה בשווי של מי מהנכסים המשועבדים ובלבד שהיא עומדת (במועד הבדיקה) ביחס ה-LTV.

#### 7.6. עמידה בהתחייבויות החברה במקרה של שינוי בתקינה חשבונאית

במקרה של שינוי התקינה החשבונאית החלה על החברה, לעומת זו החלה עליה במועד חתימת שטר נאמנות זה, באופן שיש בו כדי להשפיע "השפעה מהותית" כהגדרת המונח להלן, אמות המידה הפיננסיות תיבדקנה אך ורק לפי התקינה החשבונאית החלה על החברה במועד חתימת שטר נאמנות זה והחברה תדווח על אופן הבחינה כמפורט להלן.

כל עוד לא תחול "השפעה מהותית" כאמור, אזי, עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בשטר זה, תחושב לפי כללי החשבונאות המקובלים החלים על החברה, כפי שיהיו מעת לעת.

ככל וחל שינוי בתקינה החשבונאית החלה על החברה באופן שיש בו כדי להשפיע "השפעה מהותית" כאמור לעיל, עד לפירעון המלא של אגרות החוב (סדרה יז') (כולל הפירעון הסופי), תערוך החברה מאזן פרופורמה במתוכנת מקוצרת, הכולל ביאורים מהותיים ורלוונטיים בלבד, מסוקרים אך לא מבוקרים, בהתאם לתקינה החשבונאית שלפיה נערכו הדוחות הכספיים במועד חתימת שטר נאמנות זה, ותפרסם אותו יחד עם דוחותיה הכספיים של החברה וכן, תעדכן החברה במסגרת דוח הדירקטוריון של כל דוח עתי, האם למועד הדוח האמור החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 7.2 לעיל וכן את הנתון המספרי של כל אמת מידה פיננסית לאותו מועד בהתאם לתקינה החשבונאית החלה על החברה במועד חתימת שטר נאמנות זה.

"השפעה מהותית" ככל שיחול שינוי בתקינה החשבונאית לעומת התקינה החשבונאית הקיימת במועד חתימת שטר נאמנות זה או במקרה בו החברה אימצה תקינה חשבונאית אחרת מזו החלה עליה במועד חתימת שטר נאמנות זה שהשפעתו במועד החלת התקינה החשבונאית החדשה או אימוץ התקינה החשבונאית החדשה לפי העניין, הינו לפחות אחד מאלה:

(א) הפרש שבין יחס הון עצמי ל-סך המאזן כאמור בסעיף 7.2(ב) לעיל לפי התקינה החשבונאית הקיימת במועד חתימת שטר נאמנות זה לעומת יחס הון עצמי ל-סך המאזן בהתאם לתקינה החדשה כאמור העולה על 5%;

(ב) שינוי בהון העצמי כהגדרתו בסעיף 7.2(ב) לעיל העולה על 6.5% מההון העצמי של החברה על פי

דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו עובר למועד החלת התקינה החשבונאית החדשה.

הבחינה בדבר ההשפעה של שינוי התקינה החשבונאית החלה על החברה, לעומת זו החלה עליה במועד חתימת שטר נאמנות זה, תבוצע על ידי החברה במועד פרסום הדוחות הכספיים על ידי החברה וכל עוד אגרות חוב (סדרה יז') קיימות במחזור, ביחס לדוחות הכספיים הרבעוניים/השנתיים שהיה על החברה לפרסם עד לאותו מועד וינתן גילוי בדוח הדירקטוריון של כל דוח עתי של החברה, לפי העניין, אודות השינוי בתקן ואודות השפעת התקן על אמות המידה הפיננסיות לאותו מועד.

## 8. זכות להעמדה לפירעון מיידי

8.1. בהתקיימות אחד או יותר מהמקרים המנויים בסעיף 8.1 להלן, יחולו הוראות סעיף 8.2 להלן, לפי העניין:

8.1.1. אם החברה תקבל החלטת פירוק (למעט פירוק כתוצאה ממיזוג עם חברה אחרת) או אם יינתן ביחס לחברה צו פירוק קבוע וסופי על-ידי בית המשפט או כל צו בעל תוצאה דומה או זהה על ידי בית משפט על פי חוק חדלות פירעון או אם מונה לחברה מפרק קבוע או כל גורם מוסמך אחר בעל מאפיינים דומים על פי חוק חדלות פירעון או מונה לחברה נאמן כהגדרת מונח זה לחוק חדלות פירעון.

8.1.2. אם יינתן צו פירוק זמני על-ידי בית המשפט או כל צו בעל תוצאה דומה או זהה על ידי בית משפט על פי חוק חדלות פירעון, או ימונה לחברה מפרק זמני או כל גורם מוסמך אחר בעל סמכויות דומות או זהות על פי חוק חדלות פירעון, או נתקבל כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה או במקרה בו יחל הליך אחר או תוגש בקשה להליך אחר בעל משמעות דומה מכוח חוק חדלות פירעון או מונה נאמן זמני כהגדרת מונח זה לחוק חדלות פירעון וצו או החלטה על מינוי או על ההליך האחר כאמור לא נדחו או בוטלו בתוך 45 ימים ממועד מתן הצו או קבלת ההחלטה כאמור, לפי העניין.

על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.

8.1.3. אם יוטל עיקול על כל או רוב נכסי החברה (כהגדרת המונח בסעיף זה להלן), או אם תבוצע פעולה כלשהי של הוצאה לפועל כנגד כל או רוב נכסי החברה (כהגדרת המונח בסעיף זה להלן) או מומש שעבוד כנגד כל או רוב נכסי החברה (כהגדרת המונח בסעיף זה להלן); והעיקול לא יוסר, או הפעולה לא תבוטל, לפי העניין, בתוך 45 ימים ממועד הטלתם או ביצועם, לפי העניין.

על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.

לעניין סעיף זה וסעיף 8.1.4 להלן בלבד: "רוב נכסי החברה" משמע - נכס שערכו בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו טרם קרות האירוע הרלוונטי עולה על 20% מהיקף נכסיה במאזן על פי הדוחות הכספיים כאמור או צירוף של מספר נכסים, אשר ערכם המצרפי בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו טרם קרות האירוע הרלוונטי עולה על 35% מהיקף נכסיה במאזן על פי הדוחות הכספיים כאמור.

8.1.4. אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים או כל בקשה בעלת תוצאה דומה או זהה על פי חוק חדלות פירעון או למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע) או כל בעל תפקיד דומה שימונה לחברה על פי חוק חדלות פירעון על כל נכסי החברה או על רוב נכסי החברה (כהגדרת המונח בסעיף 8.1.3 לעיל), או אם יינתן צו למינוי כונס נכסים זמני או צו למינוי נאמן זמני, כהגדרת מונח זה בחוק חדלות

פירעון או כל בעל תפקיד אחר בעל סמכויות דומות או זהות שימונה על פי חוק חדלות פירעון על רוב נכסי החברה (כהגדרת המונח בסעיף 8.1.3 לעיל) או כולם אשר לא נדחו או בוטלו בתוך 45 ימים ממועד הגשתם או נתינתם, לפי העניין; או אם ניתן צו למינוי כונס נכסים קבוע או צו למינוי נאמן, כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון, על כל נכסי החברה, או על רוב נכסי החברה (כהגדרת המונח בסעיף 8.1.3 לעיל) או צו בעל מאפיינים דומים על פי חוק חדלות פירעון.

על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.

8.1.5. אם החברה תפסיק או הודיעה על כוונתה להפסיק את תשלומיה או תחדל או שהודיעה על כוונתה לחדול להמשיך לעסוק בעסקיה או לנהלם כפי שאלו יהיו מעת לעת.

8.1.6. אם החברה תגיש בקשה לצו הקפאת הליכים או כל הליך דומה בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או אם יינתן צו כאמור או אם החברה תגיש בקשה לצו פתיחת הליכים, כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון או אם החברה תגיש בקשה לפשרה או להסדר עם נושיה לפי סעיף 350 לחוק החברות או בהתאם לחוק חדלות פירעון (למעט למטרת מיזוג עם חברה אחרת ו/או שינוי במבנה החברה או פיצול שאינם אסורים לפי תנאי שטר זה, ולמעט הסדרים בין החברה לבין בעלי מניותיה ו/או לבין מחזיקי כתבי אופציה של החברה הניתנים למימוש למניות בלבד שאינם אסורים לפי תנאי שטר זה ושאינם בהם כדי להשפיע על יכולתה של החברה לפרוע את אגרות החוב על פי תנאי שטר זה) או אם החברה תציע לנושיה בדרך אחרת פשרה או הסדר כאמור על רקע העדר יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה במועדן;

או-

אם תוגש בקשה לפי סעיף 350 לחוק החברות או בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון, כנגד החברה (ושלא בהסכמתה) אשר לא נדחתה או בוטלה בתוך 45 ימים ממועד הגשתה.

8.1.7. אם החברה תחוסל או תימחק מכל סיבה שהיא, לרבות מחיקה או חיסול לצורכי מיזוג או במסגרת עסקת החלפת מניות, אלא אם יתקיימו התנאים המפורטים בסעיף 8.1.16 להלן.

8.1.8. אם בוצעה הפרה יסודית של תנאי אגרות החוב (סדרה יז') או שטר הנאמנות ובכלל זה, אם התברר, כי מצג מהותי ממצגי החברה באיגרת החוב או בשטר הנאמנות אינו נכון ו/או אינו מלא, והכול אם נתן הנאמן הודעה לחברה לתקן את ההפרה והחברה לא תיקנה את ההפרה תוך 14 ימים ממועד קבלת ההודעה על דבר ההפרה, במהלכם החברה תפעל לתיקונה.

8.1.9. אם היחידים הנמנים על בעלי השליטה בחברה, כהגדרתם להלן, ימכרו או יעבירו לצד ג' (שאיננו גוף בשליטתם ו/או שאיננו נמנה על בעלי השליטה) את כל מניות החברה או חלק ממניות החברה או במקרה בו תבוצע הקצאת מניות של החברה באופן בו יחדלו בעלי השליטה בחברה להיות בעלי שליטה (לרבות באמצעות גוף בשליטתם), אלא באם הדבר אושר מראש על ידי האסיפה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') בהחלטה רגילה. למען הסר ספק יובהר, כי כל עוד מי מבין היחידים הנמנים על בעלי השליטה בחברה (כהגדרתם להלן) נותר מבעלי שליטה בחברה, לא תקום זכות להעמדת אגרות החוב (סדרה יז') לפירעון מיידי.

בס"ק זה "שליטה" אחד מהבאים: (א) החזקה שלא ביחד עם אחרים שאינם נמנים על בעלי השליטה בחברה (כהגדרת המונח להלן) במישרין ו/או בעקיפין של למעלה מ-30% מזכויות ההצבעה בחברה, ולרבות באמצעות קרוביהם; או (ב) ככל ובעלי השליטה בחברה כהגדרת המונח להלן, יהיו בעלי שליטה בחברה יחד עם אחרים שאינם נמנים על בעלי השליטה בחברה (כהגדרת המונח להלן) ("קבוצת השליטה"), בעלי השליטה בחברה כהגדרתם להלן, יחזיקו במישרין ו/או

בעקיפין בלמעלה ממחצית מזכויות ההצבעה בישות המהווה את קבוצת השליטה וזאת ככל שהחזקות החברה על ידי קבוצת השליטה תהיינה באמצעות ישות משפטית נפרדת; או, במקרה בו שיעור החזקותיהם בזכויות ההצבעה בחברה של בעלי השליטה (כהגדרת המונח להלן), במישרין או באמצעות תאגידים בשליטתם, יהווה רוב מתוך סך זכויות ההצבעה בחברה המחוזקות על ידי קבוצת השליטה בחברה וזאת ככל שהחזקות החברה על ידי קבוצת השליטה לא תהיינה באמצעות ישות משפטית נפרדת.

למען הסר ספק יובהר לעניין זה, כי הורשה ו/או ירושה על פי דין אינה מהווה העברת שליטה לעניין סעיף זה וככל שתועברנה החזקות מי מבעלי השליטה בחברה בדרך של הורשה ו/או ירושה על פי דין כאמור, היורשים יכללו בהגדרת בעל השליטה לעניין סעיף זה.

"בעלי השליטה בחברה" לעניין סעיף זה משמע – כל אחד מבין ה"ה ארנון פרשקובסקי, עדנה פרשקובסקי, יוסף פרשקובסקי, שרון פרשקובסקי ומאיה קראדי, במישרין או בעקיפין.

במקרה בו תוחלף השליטה, בהתאם להוראות סעיף זה לעיל, קרי במקרה בו אישרה אסיפת מחזיקי אגרות החוב את העברת השליטה בחברה לבעל שליטה חדש (בסעיף זה בלבד: "בעל השליטה החדש"), העילה שבסעיף זה, בשינויים כמתואר בסעיף זה להלן, לרבות הצורך בקבלת הסכמת מחזיקי אגרות החוב בהחלטה רגילה, טרם העברת השליטה, תחול ביחס לבעל השליטה החדש. לעניין זה וביחס לבעל השליטה החדש בלבד "שליטה" משמעה- החזקה של לפחות ב- 45.01% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה (במישרין או בעקיפין) אך שלא באמצעות החזקה עם אחרים, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך או, במקרה בו ימחקו מניות החברה מהמסחר בבורסה, החזקה של לפחות 50.01% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה (במישרין או בעקיפין).

8.1.10. הועמד לפירעון מיידי על ידי על ידי נושה או מס' נושים במצטבר, חוב מהותי של החברה ו/או של חברה מאוחדת והדרישה לפירעון מיידי כאמור לא הוסרה ו/או החברה ו/או החברה המאוחדת לא פרעה את החוב בתוך 30 ימים או הועמדה לפירעון מיידי (למעט פדיון מוקדם ביוזמת החברה) סדרה של אגרות חוב שהחברה הנפיקה. למען הסר ספק יובהר, כי לעניין ס"ק זה, לא ייראו כהלוואה ללא יכולת חזרה לחברה (Non-Recourse) כחוב מהותי.

לעניין סעיף זה "חוב מהותי" – חוב בסכום מצטבר העולה על 300 מיליון ש"ח (חלקה של החברה).

8.1.11. אי עמידה באיזו מההתחייבויות המפורטות בסעיפים: 7.1 לעיל (הגבלות על חלוקה); 7.2(א) לעיל (הון עצמי מינימלי); 7.2(ב) לעיל (מגבלות על היחס שבין ההון העצמי לסך המאזן); 7.4 לעיל (התחייבויות לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה (שעבוד שלילי)); ו – 7.5 לעיל ככל שהחברה לא עמדה במועדי הבדיקה [המפורטים בסעיף 7.5.2 לעיל](#), ביחס חוב לבטוחה כאמור בסעיף 7.5 לעיל ~~ולא המציאה בטוחות נוספות ו/או חלופיות וזאת בחלוף תקופת הריפוי~~.

8.1.12. חלה הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבה במועד ההנפקה, וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב (סדרה יז') במועדן;

8.1.13. אם החברה לא פרעה תשלום כלשהו מהתשלומים בהם היא חייבת למחזיקי אגרות החוב לפי אגרות החוב או לפי שטר נאמנות זה או באם לא קוימה התחייבות מהותית אחרת שניתנה לטובת מחזיקי אגרות החוב על פי שטר נאמנות זה;

8.1.14. החברה לא פרסמה דוח כספי שהיא חייבת בפרסומו לפי כל דין, בתוך 30 ימים מהמועד האחרון שבו היא חייבת בפרסומו או בתום המועד שנדרשה לפרסומו על ידי רשות מוסמכת, לפי המאוחר

- 8.1.15. אגרות החוב נמחקו מהמסחר בבורסה.
- 8.1.16. בוצע מיזוג של החברה עם יישות אחרת למעט מיזוג של תאגיד מאוחד לתוך החברה, במסגרתו החברה היא החברה הקולטת או חברת היעד, ללא קבלת אישור מוקדם של מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') בהחלטה מיוחדת, אלא אם כן הצהירה הישות הקולטת (בין אם הינה החברה או יישות אחרת) כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז'), לרבות באמצעות הנאמן, לפחות עשרה (10) ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של הישות הקולטת, לקיים את ההתחייבויות כלפי המחזיקים.
- 8.1.17. אם החברה תשנה את עיקר פעילותה (בעניין זה, "**החברה**"), יחד עם חברות בשליטתה לרבות תאגידיים בשליטה משותפת על בסיס איחוד יחסי) באופן שעיקר פעילותה של החברה, דהיינו למעלה מ-65%, לא יהיה בתחום הנדל"ן בישראל, או בוצעה מכירה של רוב נכסי החברה (למעט מכירת מלאי במהלך העסקים הרגיל של החברה) ולא התקבלה למכירה כאמור הסכמת מחזיקי אגרות החוב מראש, בהחלטה רגילה; "מכירה" לעניין סעיף זה **למעט** הנפקה ו/או הקצאה פרטית ו/או מיזוג ו/או פיצול.
- לעניין סעיף זה: "**מכירה של רוב נכסי החברה**" משמע – מכירה (למעט מכירת מלאי במהלך העסקים הרגיל של החברה), לצד שלישי שהוא, למעט תאגידיים בבעלות מלאה של החברה (במישרין או בעקיפין), של נכס או צירוף של מספר נכסים, אשר ערכו ו/או ערכם המצרפי (לפי העניין) בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו בסמוך למועד חתימת שטר נאמנות זה, בניכוי שווי נכסים שנרכשו באותה תקופה כאמור, טרם קרות האירוע הרלוונטי עולה על 50% מהיקף נכסיה במאזן על פי הדוחות הכספיים כאמור.
- 8.1.18. אם קיים חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז').
- 8.1.19. אם הבורסה השעתה את המסחר באגרות החוב (סדרה יז') בבורסה (להבדיל מהפסקת מסחר), למעט השעיה בעילה של היווצרות אי בהירות, כמשמעות עילה זו בחלק הרביעי לתקנון הבורסה וההשעיה כאמור לא בוטלה תוך 60 יום.
- 8.1.20. בוצעה הרחבת סדרה של אגרות חוב (סדרה יז'), בניגוד להוראות סעיף 3.2 לעיל.
- 8.1.21. אם החברה חדלה מלהיות תאגיד מדוות, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך.
- 8.1.22. אם אגרות החוב תפסקנה להיות מדורגות על ידי חברה מדרגת לפרק זמן העולה על 60 ימים רצופים, עקב סיבות או נסיבות שהינן בשליטת החברה. לעניין זה, "**סיבות או נסיבות שהינן בשליטת החברה**" משמען, בין היתר, אי ביצוע תשלומים לחברת הדירוג להם התחייבה החברה כלפיה ואי מסירת דיווחים ומידע הנדרשים על ידי חברת הדירוג במסגרת ההתקשרות בינה לבין החברה. למען הסר ספק מובהר כי כל עוד אגרות החוב תהינה מדורגות על ידי חברת דירוג אחת, לא תהווה הפסקת דירוג על ידי חברת דירוג אחרת עילה להעמדה לפירעון מיידי כאמור בסעיף זה.
- 8.1.23. אם יעודכן דירוג אגרות החוב על ידי החברה המדרגת (לא כתוצאה משינוי בסולמות הדירוג של החברה המדרגת) כך שהדירוג שייקבע לאגרות החוב יהיה נמוך מדירוג של Baa3 של מידרוג, או דירוג מקביל לו על ידי חברה מדרגת אחרת, ככל שתבוא במקום החברה המדרגת הקיימת.
- 8.1.24. במקרה בו תירשם בדוחות הכספיים של החברה הערת "עסק חיי" לתקופה של שני (2) רבעונים

רצופים.

8.1.25. במקרה בו במועד פרסום דוחות כספיים, מבוקרים או סקורים, על ידי החברה, יחס ה-LTV כאמור בסעיף 7.5 לעיל עלה מעל ל-87.5% במשך תקופה של שני רבעונים רצופים והחברה ו/או התאגיד המשעבד לא המציאו בטוחות נוספות ו/או חלופיות.

8.1.26. במקרה בו החברה או פרשקובסקי מניבים או התאגיד המשעבד הפרה איזה מהמצגים המהותיים ביחס לנכס המשועבד ו/או איזו מההוראות המהותיות הנוגעות לנכס המשועבד המפורטות בסעיף 6 לעיל, והכל אלא אם נתן הנאמן הודעה לפרשקובסקי מניבים או לתאגיד המשעבד, לפי הענין, לתקן את ההפרה ופרשקובסקי מניבים או התאגיד המשעבד לא תיקנו את ההפרה תוך 14 ימים ממועד קבלת ההודעה על דבר ההפרה, במהלכם יפעלו לתיקונה.

8.1.27. אם יחול מי מהאירועים האמורים בסעיפים 8.1.1 עד 8.1.4 (כולל), 8.1.6 ו-8.1.7 לעיל ביחס לתאגיד המשעבד, בשינויים המחוייבים ~~ובלבד שלאחר קרות אירוע כאמור לעיל, החברה אינה עומדת בהוראות סעיף 8.1.25 לעיל בקשר עם התחייבותה לעמוד ביחס חוב לבטוחה. למען הסר ספק, כל עוד החברה עומדת ביחס חוב לבטוחה כאמור בסעיף 8.1.25 לעיל, לא תקום עילה להעמדה לפירעון מיידי בהתאם להוראות ס"ק זה והחברה לא שעבדה בתוך 90 ימים ממועד האירוע, נכסים חלופיים, אחד או יותר, חלף הנכסים המשועבדים, כולם או חלקם, וזאת בהתאם למנגנון המפורט בסעיף 6.9 לעיל.~~

8.2. בקרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 8.1 לעיל, הנאמן יהיה חייב לכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב שמועד כינוסה יהיה בחלוף 21 ימים ממועד זימונה ואולם הנאמן רשאי להקדים את כינוס האסיפה, ליום אחד לפחות לאחר מועד הזימון, אם סבר כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות המחזיקים שעל סדר יומה החלטה בדבר העמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב.

8.3. הנאמן או המחזיקים לא יעמידו את אגרות החוב (סדרה יז') לפירעון מיידי ולא יממשו את השעובדים המפורטים בסעיף 6 לשטר הנאמנות, אלא לאחר שמסרו לחברה הודעה על כוונתם לעשות כן; ואולם, הנאמן או המחזיקים אינם חייבים למסור לחברה הודעה כאמור, אם קיים חשש סביר כי מסירת ההודעה תפגע באפשרות להעמיד את אגרות החוב (סדרה יז') לפירעון מיידי. בהודעת הזימון יצוין, כי היה והחברה תגרום לביטולו ו/או להפסקתו של האירוע המפורט בסעיף 8.1 לעיל שבגינה זומנה האסיפה וזאת לשיעור רצונו של הנאמן ועד למועד כינוס האסיפה, אזי יבוטל זימון אסיפת מחזיקי אגרות החוב כאמור לעיל ובלבד שלא נפגעו זכויותיהם של מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז').

8.4. נקבעה בסעיף 8.1 לעיל תקופה שבה רשאית החברה לבצע פעולה או לקבל החלטה שכתוצאה ממנה נשמטת העילה להעמדה לפירעון מיידי או למימוש בטוחות, רשאים הנאמן או המחזיקים להעמיד את אגרות החוב (סדרה יז') לפירעון מיידי לפי סעיף 8.1 לעיל רק אם חלפה התקופה שנקבעה כאמור והעילה לא נשמטה; ואולם הנאמן רשאי לקצר את התקופה שנקבעה כאמור אם סבר שיש בה כדי לפגוע באופן מהותי בזכויות המחזיקים.

8.5. הודעה על קבלת החלטה כאמור לעיל באסיפה תשלח על-ידי הנאמן לחברה ותהווה התראה מראש ובכתב לחברה על כוונתו לפעול כאמור.

8.6. החלטה להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי או לממש בטוחות, תתקבל באסיפת מחזיקים שנכחו בה מחזיקים בחמישים אחוזים (50%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה יז'), ברוב של המחזיקים ביתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה יז') המיוצג בהצבעה או ברוב כאמור באסיפת מחזיקים נדחית שנכחו בה מחזיקים בעשרים אחוזים (20%) לפחות מהיתרה כאמור.

8.7. מובהר בזאת כי חובות הנאמן לפי סעיף 8 זה, כפופות לידיעתו בפועל את התקיימות העובדות, המקרים,

הנסיבות והאירועים המפורטים בו מכוח פרסומים פומביים של החברה או מכוח הודעה בכתב של החברה שתשלח אליו על פי סעיף 1717 לשטר זה. אין בכך בכדי לפגוע בחובות ובזכויות הנאמן על פי כל דין.

8.8. על אף האמור בסעיף 8 זה לעיל, במקרה בו תבקש החברה מהנאמן בכתב למנות נציגות דחופה, יחולו ההוראות הקבועות בתוספת השלישית לשטר הנאמנות וזאת טרם התקיימות עילת פירעון מיידי שבגינה החברה רשאית לבקש מינויה של נציגות דחופה.

8.9. יובהר, למען הסר ספק, כי אין בהעמדה לפירעון מיידי או במימוש בטוחות לפי סעיף זה לעיל, כדי לגרוע ו/או לפגוע בכל סעד ו/או זכות של מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') לפי כל דין ו/או תנאי שטר הנאמנות ואי העמדת החוב לפירעון מיידי או מימוש בטוחות בקרות איזה מהמקרים המפורטים בסעיף 8.1 לעיל לא תהווה ויתור כלשהו על זכויותיהם של מחזיקי אגרות החוב כאמור.

## 9. תביעות והליכים בידי הנאמן

9.1. בנוסף על כל הוראה בשטר זה וכזכות וסמכות עצמאית, הנאמן רשאי, לפי שיקול דעתו, לנקוט ללא מתן הודעה, בכל אותם הליכים, לרבות הליכים משפטיים, כפי שימצא לנכון ובכפוף להוראות כל דין לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב.

אין באמור לעיל כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכותו של הנאמן לפתוח בהליכים משפטיים ו/או אחרים גם אם אגרות החוב (סדרה יז') לא הועמדו לפירעון מיידי והכול להגנת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') ו/או לצורך מתן כל צו באשר לענייני הנאמנות ובכפוף להוראות כל דין. על אף האמור בסעיף 9 זה, מובהר כי זכות העמדה לפירעון מיידי תקום רק בהתאם להוראות סעיף 8 לעיל ולא מכוח סעיף 9 זה.

9.2. הנאמן רשאי, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי וללא צורך במתן הודעה לחברה, לפנות לבית המשפט המתאים בבקשה לקבלת הוראות בכל עניין הקשור לנאמנות ו/או הנובע משטר זה.

9.3. הנאמן יהיה חייב לעשות כאמור בס"ק 9.1 לעיל אם יידרש לעשות כן על-ידי החלטה רגילה, אך בכפוף למתן הודעה מוקדמת בת 7 ימים (ואולם הנאמן רשאי לקצר את התקופה שנקבעה בהודעה או אף לא לתיתה אם סבר שיש בה כדי לפגוע בזכויות המחזיקים).

9.4. הנאמן רשאי בטרם ינקוט בהליכים כאמור לעיל, לכנס אסיפה, בכדי שיחלט בהחלטה רגילה אילו הליכים לנקוט למימוש זכויותיהם על-פי שטר זה. כן יהיה הנאמן רשאי לשוב ולכנס אסיפות לצורך קבלת הוראות בכל הנוגע לניהול ההליכים כאמור. פעולת הנאמן תתבצע במקרים כאמור ללא שיהוי ובמועד האפשרי הראשון (ובכפוף להוראות התוספת השנייה לשטר זה בעניין כינוס אסיפות מחזיקים). למען הסר ספק יובהר, הנאמן אינו רשאי לעכב הליכים להעמדה לפירעון מיידי או למימוש בטוחות עליהם החליטה האסיפה על-פי סעיף 8 לעיל.

9.5. בכפוף להוראות שטר נאמנות זה, רשאי הנאמן אך לא חייב, לכנס בכל עת, אסיפה על מנת לדון ו/או לקבל את הוראותיה בכל עניין הנוגע לשטר זה. למען הסר ספק יובהר, כי הנאמן לא יהיה רשאי לעכב את כינוס האסיפה במקרה שבו השיהוי עשוי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז').

9.6. כל אימת שהנאמן יהיה חייב לפי תנאי שטר זה לעשות פעולה כלשהי, לרבות פתיחת הליכים או הגשת תביעות לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') כאמור בסעיף זה, יהיה הנאמן רשאי להימנע מלנקוט כל פעולה כאמור עד שיקבל הוראות מאסיפת המחזיקים ו/או הוראות בית המשפט אליו פנה הנאמן, לפי שיקול דעתו, בבקשת הוראות במקרה שבו הוא שיש צורך בהוראות כאמור. למען הסר ספק יובהר, כי הנאמן אינו רשאי לעכב הליכים להעמדה לפירעון מיידי עליהם החליטה אסיפת מחזיקי אגרות החוב על-פי סעיף 8 לעיל או נקיטה בפעולה דחופה שאי נקיטה בה תפגע באופן מהותי בזכויות מחזיקי אגרות החוב.

9.7. במקרים כאמור בסעיפים 9.4 ו-9.6 לעיל, יפעל הנאמן לכינוס האסיפה ללא שיהוי (ובכפוף להוראות

התוספת השנייה לשטר זה בעניין כינוס אסיפות מחזיקים), ולא ימנע מלפעול בהתאם להוראות שטר זה (לרבות פעולות הדרושות להגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז')) אם ההימנעות עשויה לסכן את זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז).

#### 10. נאמנות על תקבולים

כל התקבולים שיתקבלו על-ידי הנאמן, למעט שכר טרחתו ופירעון כל חוב כלפיו, בכל דרך שהיא לרבות, אך לא רק, כתוצאה מהעמדת אגרות החוב לפירעון מידי ו/או כתוצאה מהליכים שינקוט, אם ינקוט, כנגד החברה, יוחזקו על-ידי בנאמנות וישמשו בידיו למטרות ולפי סדר עדיפות כדלקמן:

10.1. **ראשית** - לתשלום כל חוב בגין שכר הנאמן והוצאותיו, לרבות ההיטלים וההתחייבויות שהוצאו על ידי הנאמן;

10.2. **שנית** - לתשלום כל סכום אחר על-פי ההתחייבות לשיפוי (כהגדרת מונח זה בסעיף 23 להלן);

10.3. **שלישית** - לתשלום למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף 23 להלן;

10.4. **רביעית** - לתשלום למחזיקי אגרות החוב את ריבית הפיגורים ו/או פיגורי הריבית המגיעים להם לפי תנאי אגרות החוב פרי-פסו ובאופן יחסי לסכום הריבית שבפיגור המגיע לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם;

10.5. **חמישית** - לתשלום למחזיקי אגרות החוב את פיגורי הקרן המגיעים להם לפי תנאי אגרות החוב פרי-פסו ובאופן יחסי לסכום הקרן המגיע לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם;

10.6. **שישית** - לתשלום למחזיקי אגרות החוב את סכומי הריבית המגיעים להם על-פי אגרות החוב המוחזקות על-ידיהם פרי-פסו שמועד תשלומם טרם חל ובאופן יחסי לסכומים המגיעים להם, בלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת אגרות החוב על-ידי החברה או באופן אחר;

10.7. **שביעית** - לתשלום למחזיקי אגרות החוב את סכומי הקרן המגיעים להם על-פי אגרות החוב המוחזקות על-ידיהם פרי-פסו שמועד תשלומם טרם חל ובאופן יחסי לסכומים המגיעים להם, בלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת אגרות החוב על-ידי החברה או באופן אחר;

10.8. **ושמינית** - את העודף, במידה שיהיה כזה, ישלם הנאמן לחברה או לחליפיה, לפי העניין.

אין באמור בסעיף זה כדי לפגוע בהתחייבויות הנאמן לפעול לגביית מלוא התקבולים מהחברה. מהתשלומים למחזיקי אגרות החוב ינוכה מס במקור, ככל שיש חובה לנכותו על-פי כל דין.

#### 11. סמכות לדרוש תשלום למחזיקים באמצעות הנאמן

בכפוף לקבלת החלטה רגילה של מחזיקי אגרות החוב, הנאמן רשאי להורות לחברה בכתב להעביר לחשבון של הנאמן, עבור מחזיקי אגרות החוב וחלף ביצוע התשלום להם, חלק או מלוא תשלום הריבית הבא אותו תעביר החברה לנאמן במועד שנקבע על-פי שטר זה (ולא קודם לכן) (בסעיף זה: "**התשלום הרלוונטי**"), וזאת לשם מימון ההליכים ו/או ההוצאות ו/או שכר הנאמן על-פי שטר זה (בסעיף זה: "**סכום המימון**") ובלבד שהחברה לא נשאה בסכום המימון ו/או הפקידה בידי הנאמן מראש את סכום המימון. מובהר כי העברה כאמור מהחברה תתבצע על ידה אך ורק במועדים הקבועים לתשלום קרן ו/או ריבית על פי שטר זה, ואין בדרישה כאמור לעיל כדי להקדים ו/או לשנות את מועדי התשלום החלים על החברה בהתאם לשטר זה. החברה אינה רשאית לסרב לפעול על-פי הודעת הנאמן ויראו את החברה כמי שמילאה אחר התחייבותה כלפי המחזיקים האמורים אם העבירה את הסכום שנדרש על-ידי הנאמן לזכות החשבון שפרטיו פורטו בהודעת הנאמן. אין באמור כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלומי ההוצאות והשכר הנוספים, ככל שיהיו, מקום בו היא חייבת לשאת בהם על-פי שטר זה או על-פי דין.

יובהר כי סכום המימון שיועבר לנאמן, אם וככל שיועבר, יועבר רק מכספי הריבית.

עד לא יאוחר מארבעה ימי מסחר לפני המועד הקובע לביצוע התשלום הרלוונטי ממנו יופחת סכום המימון

יפורסם דיווח מידי בו יפורטו סכום המימון, מטרתו וסכומי ושיעורי הריבית העדכניים שישולמו למחזיקים במסגרת התשלום הרלוונטי.

סכום המימון שיהא רשאי הנאמן להורות לחברה להעביר לידיו כאמור בסעיף זה לעיל במועד תשלום ספציפי, יוגבל לסך של 500,000 ש"ח (בתוספת מע"מ).

## **12. סמכות לעכב חלוקת כספים**

12.1. למרות האמור בסעיף 10 לעיל, היה והסכום הכספי אשר יתקבל כתוצאה מנקיטת ההליכים האמורים לעיל ואשר יעמוד בזמן כלשהו לחלוקה, כאמור באותו סעיף, יהיה פחות מ- 1 מיליון ש"ח, לא יהיה הנאמן חייב לחלקו ויהיה הוא רשאי, להשקיע את הסכום האמור, כולו או מקצתו, בהשקעות המותרות לפי סעיף 16 לשטר זה.

12.2. לכשתגענה ההשקעות האמורות לעיל על רווחיהן יחד עם כספים נוספים שיגיעו לידי הנאמן לצורך תשלומם למחזיקי אגרות החוב, אם יגיעו, לסכום אשר יספיק כדי לשלם את הסך האמור לעיל, יהיה הנאמן חייב להשתמש בסכומים האמורים על-פי סדר הקדימויות שבסעיף 10 לעיל ולחלק את הסכום האמור במועד תשלום הקרן או הריבית הקרוב. על אף האמור, תשלום שכר הנאמן והוצאות הנאמן ישולמו מתוך הכספים האמורים מיד עם הגיע מועדם אף אם הסכומים שהגיעו לידי הנאמן הינם נמוכים מסך של 1 מיליון ש"ח.

12.3. על אף האמור, מחזיקי אגרות החוב יוכלו, בהחלטה רגילה, לחייב את הנאמן לשלם להם את הסכומים שנצברו בידיו כאמור בסעיף 10 לעיל, אף אם לא הגיעו כדי 1 מיליון ש"ח וזאת בכפוף להוראות תקנון הבורסה והנחיותיו כפי שיהיו אותה עת.

## **13. הודעה על חלוקה והפקדה אצל הנאמן**

13.1. הנאמן יודיע למחזיקי אגרות החוב על היום והמקום שבו יבוצע תשלום כל שהוא מבין התשלומים הנזכרים בסעיפים 10 ו- 12 לעיל, וזאת בהודעה מוקדמת של 14 יום שתימסר באופן הקבוע בסעיף 24 להלן.

13.2. לאחר היום הקבוע בהודעה יהיו מחזיקי אגרות החוב זכאים לריבית בגין לפי השיעור הקבוע באגרות החוב, אך ורק על יתרת סכום הקרן (אם תהיה כזו) לאחר ניכוי הסכום ששולם.

13.3. הכספים שיחולקו כאמור בסעיף 13.1 לעיל, ייחשבו כתשלום על חשבון הפירעון של אגרות החוב. התשלום כאמור ייזקף קודם כל על חשבון הריבית.

13.4. סכום כל שהוא המגיע למחזיק אגרות החוב שלא שולם בפועל במועד הקבוע לתשלום, מסיבה שאינה תלויה בחברה, בעוד שהחברה הייתה מוכנה לשלמו במלואו במועדו ("המניעה"), יחדל לשאת ריבית מהמועד שנקבע לתשלום, והמחזיק באגרות החוב יהיה זכאי אך ורק לאותם סכומים, שהיה זכאי להם על-פי תנאי האיגרת במועד שנקבע לפירעון אותו תשלום על חשבון הקרן והריבית.

13.5. החברה תפקיד בידי הנאמן תוך 15 ימי עסקים מהמועד שנקבע לאותו תשלום את סכום התשלום שלא שולם במועדו, כאמור בסעיף קטן 13.4 לעיל, תודיע למחזיקי אגרות החוב באמצעות המגנ"א, וההפקדה הנ"ל תחשב כסילוק אותו תשלום ובמקרה של סילוק כל המגיע בגין אגרת החוב, גם כפדיון אגרת החוב.

13.6. הנאמן ישקיע, במסגרת חשבונות נאמנות בשמו ולפקודתו, את הכספים שיועברו אליו כאמור בסעיף קטן 13.5 לעיל בהשקעות המותרות לנאמן על-פי שטר זה כאמור בסעיף 16 להלן. עשה כן הנאמן, לא יהיה חייב לזכאים בגין אותם סכומים אלא את התמורה שתקבל ממימוש ההשקעות בניכוי ההוצאות הסבירות הקשורות בהשקעה האמורה ובניהול חשבונות הנאמנות, העמלות הסבירות

ובניכוי תשלומי החובה החלים על החשבון המשועבד. היה ותוסר המניעה, כמפורט בסעיף 13.4 לעיל, לביצוע התשלום בפועל למחזיקים, יעביר הנאמן מתוך הכספים כאמור סכומים למחזיקי אגרות החוב הזכאים להם, וזאת בסמוך ככל הניתן לאחר שיומצאו לנאמן הוכחות ואישורים סבירים על זכותם לסכומים אלו, ובניכוי הוצאותיו הסבירות.

13.7. הנאמן יחזיק בכספים אלו וישקיעם בדרך האמורה, עד לתום שנה אחת ממועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (או עד למועד תשלומם למחזיקי אגרות החוב, לפי המוקדם). לאחר מועד זה, יעביר הנאמן לחברה את הסכומים כאמור בסעיף 13.6 לעיל, כולל רווחים הנובעים מהשקעתם בניכוי הוצאותיו, ככל שיוותרו בידיה באותו מועד. החברה תחזיק בסכומים אלו בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב הזכאים לאותם סכומים, ובכל הנוגע לסכומים שיועברו אליה על-ידי הנאמן כאמור לעיל יחולו עליה הוראות סעיף קטן 13.6 לעיל בשינויים המחויבים.

13.8. החברה תאשר לנאמן בכתב את החזקת הסכומים ואת דבר קבלתם אצלה בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב האמורים.

13.9. החברה תחזיק בכספים אלו בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב הזכאים לאותם סכומים במשך שש שנים נוספות מיום העברתם אליה מאת הנאמן ולא תעשה בהם כל שימוש ותשקיעם בהתאם להוראות סעיף 16 לשרטור זה. כספים שלא יידרשו מאת החברה על-ידי מחזיקי אגרות חוב עד תום שבע שנים ממועד הפירעון הסופי של אגרות החוב יעברו לידי החברה, והיא תהא רשאית להשתמש בכספים הנותרים לכל מטרה שהיא.

#### **14. קבלה מאת מחזיקי אגרות החוב ומאת הנאמן**

14.1. קבלה חתומה מאת הנאמן בדבר הפקדת סכומי הקרן והריבית אצלו לזכות מחזיקי אגרות החוב תשחרר את החברה בשחרור מוחלט בכל הקשור לעצם ביצוע התשלום של הסכומים הנקובים בקבלה.

14.2. קבלה חתומה מאת מחזיק אגרת החוב או אסמכתא של חבר הבורסה המעביר על ביצוע ההעברה או ביצוע ההעברה באמצעות מסלקת הבורסה בגין סכומי הקרן והריבית ששולמו לו על-ידי הנאמן בגין החוב תשחרר את הנאמן בשחרור מוחלט בכל הקשור לעצם ביצוע התשלום של הסכומים הנקובים בקבלה.

14.3. כספים שחולקו כאמור בסעיף 13 לעיל ייחשבו כתשלום על חשבון הפירעון של אגרות החוב.

#### **15. הצגת אגרת חוב לנאמן ורישום בקשר עם תשלום חלקי**

15.1. הנאמן יהיה רשאי לדרוש ממחזיקי אגרות החוב להציג בפני הנאמן, בזמן תשלום ריבית כלשהי או תשלום חלקי של סכום הקרן והריבית בהתאם להוראות סעיפים 10, 12 ו-13 לעיל, את תעודת אגרות החוב שבגין משולמים התשלומים ומחזיק אגרת החוב יהיה חייב להציג את תעודת אגרת החוב כאמור ובלבד שלא יהיה בכך כדי לחייב את מחזיקי אגרות החוב בכל תשלום ו/או הוצאה ו/או להטיל על מחזיקי אגרות החוב אחריות ו/או חבות כלשהי.

15.2. הנאמן יהיה רשאי לרשום על תעודת אגרות החוב הערה בנוגע לסכומים ששולמו כאמור לעיל ותאריך תשלומם.

15.3. הנאמן יהיה רשאי בכל מקרה מיוחד, לפי שיקול דעתו, לוותר על הצגת תעודת אגרות החוב לאחר שניתן לו על-ידי מחזיק אגרת החוב כתב שיפוי ו/או ערובה מספקת להנחת דעתו בגין נזקים העלולים להיגרם מחמת אי רישום ההערה כאמור, הכול - כפי שימצא לנכון.

15.4. למרות האמור לעיל, יהיה הנאמן רשאי לפי שיקול דעתו לקיים רישומים באופן אחר לגבי תשלומים חלקיים כאמור.

**16. השקעת כספים**

כל הכספים אשר רשאי הנאמן להשקיעם לפי שטר זה, יושקעו על-ידיו בבנקים בישראל המדורגים בדירוג של AA ומעלה (ככל שישנם כאלה), בשמו או בפקודתו, בביקדונות שקליים באותם הבנקים וכן בהשקעות בניירות ערך של מדינת ישראל בלבד, והכול כפוף לתנאי שטר נאמנות זה, ובלבד שכל השקעה בניירות ערך של מדינת ישראל תהיה בניירות ערך כאמור בסעיף זה שדורגו על-ידי חברה מדרגת בדירוג שאינו פחות מדירוג של AA או דירוג מקביל לכך.

**17. התחייבויות החברה כלפי הנאמן**

החברה מתחייבת בזאת כלפי הנאמן, כל זמן שאגרות החוב טרם נפרעו במלואן, כדלקמן:

- 17.1. להתמיד ולנהל את עסקיה בצורה סדירה ונאותה וכן להחזיק ולשמור על נכסיה (כפי שיהיו מעת לעת) במצב טוב;
- 17.2. לנהל פנקסי חשבונות סדירים בהתאם לעקרונות חשבונאים מקובלים, לשמור את הפנקסים והמסמכים המשמשים להם כאסמכתאות (לרבות שטרי משכון, משכנתא חשבונית וקבלות), ולאפשר לנאמן ולכל נציג מורשה של הנאמן לעיין, בכל זמן סביר שיתואם מראש עם החברה ולא יאוחר מארבעה עשר (14) ימי עסקים ממועד קבלת בקשתו של הנאמן, בכל פנקס ו/או מסמך כאמור שהנאמן יבקש לעיין בו, ובלבד שהנאמן פועל בתום לב ובכפוף להתחייבות לסודיות כאמור בסעיף 17.12 להלן. לעניין זה, נציג מורשה של הנאמן פירושו מי שהנאמן ימנה למטרות עיון כאמור, וזאת בהודעה בכתב של הנאמן שתימסר לחברה לפני העיון כאמור ותכלול גם אישור של הנאמן לפיו הממונה כאמור מחויב כלפי הנאמן והחברה בשמירה על סודיות המידע שיגיע לידיעת אותו ממונה בפעולות עבור הנאמן.
- 17.3. להודיע לנאמן בכתב בהקדם האפשרי הסביר, ולא יאוחר מ- 2 ימי עסקים לאחר שנודע לה, על כל מקרה בו הוטל עיקול ו/או בוצעה פעולת הוצאה לפועל על רוב נכסי החברה (כהגדרתם בסעיף 8.1.3 לעיל) ו/או על הנכסים המשועבדים על פי הוראות שטר נאמנות זה, וכן בכל מקרה בו מונה לרוב נכסי החברה (כהגדרתם בסעיף 8.1.3 לעיל) ו/או על הנכסים המשועבדים על פי הוראות שטר נאמנות זה כונס נכסים, מנהל מיוחד ו/או מפרק זמני או קבוע ו/או נאמן שמונה במסגרת בקשה לצו לפתיחת הליכים כנגד החברה כהגדרת המונחים בחוק חדלות פירעון ו/או כל בעל תפקיד אחר שמונה לחברה בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון, וכן לנקוט על חשבונה בהקדם האפשרי בכל האמצעים הסבירים לשם הסרת עיקול כזה או ביטול כינוס הנכסים, הפירוק או הניהול לפי העניין. החברה תדווח לנאמן באופן שוטף על טיפולה בקרות אירוע כאמור בסעיף זה.
- 17.4. להודיע לנאמן מיידית בכתב על קרות ו/או על חשש ממשי לקרות כל אירוע מהאירועים המפורטים בסעיף 8.1 לעיל (על סעיפי המשנה שלו) וזאת מבלי להביא בחשבון את תקופות הריפוי המנויות בסעיף 8.1 לעיל, ככל שקיימות.
- 17.5. לתת לנאמן העתק מכל מסמך או כל מידע שהחברה העבירה למחזיקים באגרות החוב (סדרה יז'), ככל שתעביר.
- 17.6. החברה תמסור לנאמן או לנציג מורשה שלו (ואשר הודעה על מינויו תימסר על-ידי הנאמן לחברה עם מינויו) תוך 10 ימי עסקים ממועד בקשתו, כל מידע בנוגע לחברה (לרבות הסברים, מסמכים וחשובים בנוגע לחברה, עסקיה או נכסיה ומידע שלפי שיקול דעתו הסביר של הנאמן נדרש לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב) ולהורות לרואי החשבון שלה וליועציה המשפטיים לעשות כן (למעט אם חל חיסיון עו"ד – לקוח, ומבלי לגרוע מזכויות וסעדים העומדים לרשות החברה על פי דין) לפי דרישה סבירה בכתב של הנאמן, וזאת ככל שלדעתו הסבירה של הנאמן המידע דרוש לנאמן לשם יישום והפעלת הסמכויות, הכוחות וההרשאות של הנאמן ו/או באי כוחו על-פי שטר הנאמנות לרבות מידע

- אשר עשוי להיות חיוני ונדרש לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') ובלבד שהנאמן פועל בתום לב, וזאת בכפוף להתחייבות לסודיות כאמור בסעיף 17.12 להלן.
- 17.7. למסור לנאמן לא יאוחר מתום 30 ימים ממועד פרסום דוח הצעת מדף לוח סילוקין (עדכני) לתשלום אגרות החוב (סדרה יז') (קרן וריבית) בקובץ Excel.
- 17.8. לזמן את הנאמן לאספותיה הכלליות (בין אם לאסיפות כלליות רגילות ובין אם לאסיפות כלליות שלא מן המניין של בעלי המניות בחברה) מבלי להעניק לנאמן זכות הצבעה באסיפות אלו. פרסום זימון לאסיפה כללית של בעלי המניות של החברה במערכת המגני"א, ייחשב כזימון הנאמן לצרכי סעיף זה.
- 17.9. למסור לנאמן את הדוחות והדיווחים המפורטים בסעיף 29 להלן.
- 17.10. לבצע את כל הפעולות הנחוצות ו/או הדרושות באופן סביר להוראות כל דין לשם מתן תוקף להפעלת הסמכויות, הכוחות וההרשאות של הנאמן ו/או באי כוחו בהתאם להוראות שטר הנאמנות.
- 17.11. עד ליום 10 באפריל של כל שנה וכל עוד שטר זה הנו בתוקף, תמציא החברה לנאמן אישור חתום על ידי מנכ"ל החברה או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים של החברה כי בתקופה שמתאריך ההנפקה של אגרות החוב או בתקופה שהחל מתאריך האישור הקודם שניתן לנאמן על פי סעיף קטן זה, המאוחר מביניהם, ועד למועד מתן האישור, לא קיימת מצד החברה הפרה של שטר הנאמנות (לרבות ביחס להוראות בסעיפים ספציפיים בשטר שביחס אליהם יבקש הנאמן התייחסות החברה באישור זה), אלא אם צוין הדבר מפורשות באישור כאמור.
- 17.12. הנאמן מתחייב, בחתימתו על שטר נאמנות זה, כי הוא וכל עובד שלו ישמרו כל מידע שניתן כאמור בסעיף 17 זה בסודיות. מובהר כי בכפוף לכל דין, העברת מידע למחזיקי אגרות החוב לצורך קבלת החלטה הנוגעת לזכויותיהם על-פי אגרת החוב או לצורך מתן דיווח על מצב החברה אינו מהווה הפרה של התחייבותו לסודיות כאמור, ובלבד שנמסר להם מידע הנחוץ באופן סביר לשמירת זכויותיהם על-פי שטר זה. למען הסר ספק, מידע שימסר בהתאם לסעיף זה, ימסר בתנאי שמסירתו אינה מהווה עבירה של שימוש במידע פנים כהגדרתה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח - 1968 ובכפוף להתחייבות מקבל המידע לשמירה על סודיות.
- 17.13. במקרה שבו תחדל החברה להיות "תאגיד מדווח" כמשמעותו בחוק ניירות ערך, אזי:
- (א) כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן על-ידי פרסומה בשני עיתונים יומיים הנפוצים בישראל בשפה העברית. כל הודעה שתפורסם כאמור תחשב כאילו נמסרה לידי מחזיקי אגרות החוב ביום פרסומה בעיתונים כאמור.
- (ב) החברה תמסור לנאמן, בנוסף לכל דיווח רלוונטי אחר כמפורט בשטר נאמנות זה, דיווחים כנדרש בפרק 4 בחלק 2 (ניהול נכסי השקעה והעמדת אשראי) בשער 5 (עקרונות ניהול עסקים) בחוזר המאוחד, בהתאם למועדים הקבועים באותו סעיף, והכל על-פי הוראות החוזר המאוחד כפי שיהיו בתוקף מעת לעת, חתומים על ידי מנכ"ל החברה ונושא המשרה הבכיר בתחום הכספים.
- 17.14. החברה תודיע לנאמן מיידית על שינוי כתובתה ו/או שינוי שמה.
- 17.15. למסור לנאמן, על פי דרישתו הראשונה בכתב, אישור בכתב חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, כי כל התשלומים למחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') שולמו במועד, ואת יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה יז') שבמחזור וזאת לא יאוחר מ-5 ימי עסקים ממועד בקשתו של הנאמן.
- 17.16. למסור לנאמן העתקים מהודעות ומהזמנות שתתן החברה למחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 24 לשטר זה.

**18. התחייבויות נוספות**

- 18.1. לאחר וככל שאגרות החוב תעמודנה לפירעון מידי על-פי הוראות סעיף 8 לעיל, תבצע החברה, מזמן לזמן ובכל עת שתידרש לכך על-ידי הנאמן, את כל הפעולות הסבירות כדי לאפשר את הפעלת כל הסמכויות הנתונות בידי הנאמן, ובמיוחד תעשה החברה את הפעולות הבאות ככל שתהיינה סבירות:
- 18.1.1. לפרוע למחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') ולנאמן את כל הסכומים המגיעים להם ו/או שיגיעו להם לפי תנאי שטר הנאמנות, בין אם מועד החיוב בגינן חל או לא ('האצה' 'Acceleration'), וזאת תוך 7 ימים ממועד הודעת הנאמן לחברה. תשלום כאמור יבוצע בהתאם לתקנון והנחיות הבורסה ובכפוף לתיאום מראש עם הבורסה של לוח הזמנים לתשלום הסכומים האמורים למחזיקי אגרות החוב.
- 18.1.2. תצהיר את ההצהרות ו/או תחתום על כל המסמכים ו/או תבצע ו/או תגרום לביצוע כל הפעולות הנחוצות או הדרושות בהתאם לחוק לשם מתן תוקף להפעלת הסמכויות, הכוחות וההרשאות של הנאמן ו/או באי כוחו על-פי שטר נאמנות זה.
- 18.1.3. תיתן את כל ההודעות, הפקודות וההוראות שהנאמן יראה כמועילות וידרשן לשם יישום הוראות שטר זה.
- למטרות סעיף זה - הודעה בכתב חתומה על-ידי הנאמן המאשרת כי פעולה הנדרשת על-ידו, במסגרת סמכויותיו, היא פעולה סבירה, תהווה ראיה לכאורה לכך.

**19. דיווח על-ידי הנאמן**

- 19.1. נודע לנאמן על הפרה מהותית של שטר הנאמנות מצד החברה יודיע למחזיקי אגרות החוב תוך זמן סביר וללא שיהוי בכפוף להוראות הדין על ההפרה. חובה זו לא תחול אם מדובר באירוע שפורסם על-ידי החברה על-פי הדין.
- 19.2. הנאמן יערוך בתום כל שנה קלנדרית ממועד דוח הצעת מדף דוח שנתי על ענייני הנאמנות ("הדוח השנתי"). הנאמן ידאג לפרסום הדוח השנתי במגנ"א. הדוח השנתי יכלול פירוט הנושאים הבאים:
- 19.2.1. פרוט שוטף על מהלך ענייני הנאמנות בשנה שחלפה;
- 19.2.2. דיווח על אירועים חריגים בקשר עם הנאמנות שאירעו במהלך השנה שחלפה.
- 19.3. המחזיקים רשאים לעיין בדוח השנתי במשרדי הנאמן בשעות העבודה המקובלות ויהיו רשאים לקבל עותק מן הדו"ח על-פי דרישה.
- 19.4. הנאמן חייב להגיש דוח לגבי פעולות שביצע לפי הוראות פרק ה'1 לחוק ניירות ערך לפי דרישה סבירה של מחזיקים בעשרה אחוזים (10%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב בתוך זמן סביר ממועד הדרישה, והכל בכפוף לחובת סודיות שחב הנאמן כלפי החברה כאמור בסעיף 35(ד) לחוק.
- 19.5. לפי דרישה של המחזיקים למעלה מ-5% (חמישה אחוזים) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב, הנאמן יעביר למחזיקים נתונים ופרטים אודות הוצאותיו בקשר עם הנאמנות נשוא שטר הנאמנות.
- 19.6. נכון למועד חתימת שטר זה הנאמן מצהיר כי הינו מבוטח בביטוח אחריות מקצועית בסך של 10 מיליון דולר ארה"ב לתקופה ("סכום הכיסוי"). ככל שלפני הפירעון המלא של אגרות החוב יופחת סכום הכיסוי מסך של 8 מיליון דולר ארה"ב מסיבה כלשהי, אזי הנאמן יעדכן את החברה לא יאוחר מ-7 ימי עסקים מהיום בו נודע על ההפחתה האמורה מהמבטח על מנת לפרסם דיווח מידי בנושא. יצוין כי הוראות סעיף זה יחולו עד למועד כניסתם לתוקף של תקנות לחוק ניירות ערך אשר יסדירו חובת הכיסוי הביטוחי של הנאמן, לאחר כניסתן לתוקף של תקנות כאמור תחול חובה על הנאמן לעדכן את החברה אך ורק במקרה בו הנאמן לא יעמוד בדרישות התקנות לעניין חובת הכיסוי הביטוחי של

**20. שכר נאמן**

החברה תשלם לנאמן עבור שירותיו כנאמן בגין הנפקת אגרות החוב (סדרה יז'), שכר כדלקמן:

20.1. תשלום שנתי בגין כל שנת נאמנות (בגין כל 12 חודשים של כהונת הנאמן), כאשר בשנה הראשונה סך של 35,000 ש"ח ואילו מהשנה השנייה ואילך סך של 30,000 ש"ח. מובהר כי ככל והנאמן יכהן כנאמן לאגרות החוב בגין חלק מהשנה בלבד, ישולם לנאמן שכר טרחה באופן יחסי וזאת בגין התקופה בה כיהן כנאמן באותה השנה.

20.2. בגין פעולות מיוחדות ועבודות מיוחדות, שיבוצעו על ידי הנאמן, לאחר פרסום דוח הצעת המדף, לרבות (אך לא רק) כינוס אסיפות מחזיקים וביצוע בדיקות מעמיקות, ופעולות כאלה ואחרות שיבוצעו בקשר עם הפרת מי מהוראות שטר הנאמנות על ידי החברה, שהן מעבר לפעילות השוטפת של הנאמן, תשלם החברה לנאמן סך של 600 ש"ח לשעת עבודה (לא כולל השתתפות באסיפות מחזיקים) וסך של 800 ש"ח בגין כל השתתפות באסיפות מחזיקים כאמור.

20.3. בנוסף, יהיה הנאמן זכאי להחזר ההוצאות הסבירות שיוציא במסגרת מילוי תפקידו ו/או מכח הסמכויות המוענקות לו על פי שטר הנאמנות, לרבות בגין פרסומים בעיתונות, ובלבד שבגין הוצאות חוות דעת מומחה, כמפורט בסעיף 21.1 שלהלן, ייתן הנאמן הודעה מראש בדבר כוונתו לקבל חוות דעת מומחה.

20.4. החברה תישא בכל תשלום ו/או הוצאה הכרוכה באגרות החוב, מהנפקתם ועד לפירעון הסופי לרבות אגרות שיוטלו, אם וככל שיוטלו, על ידי רשות ניירות ערך. הוצאות אלו כוללות בין השאר שכר טרחת נותני שירותים כגון עו"ד, חתמים, נאמן, יועצים כלכליים וכו' ככל נשכרו, מיסים ואגרות שאינם מוטלים על מחזיקי אגרות החוב מכח הדין.

**במידה ופקעה כהונתו של הנאמן, כאמור בסעיף 28 לשטר הנאמנות, לא יהיה הנאמן זכאי לתשלום שכר טרחה החל מיום פקיעת כהונתו.**

20.5. התשלומים הקבועים בסעיף 20 זה ובשטר הנאמנות כולו, ישולמו לנאמן בגין התקופה שעד תום תקופת הנאמנות ביחס לסדרת אגרות החוב (סדרה יז') שתונפקנה על פי תנאי שטר הנאמנות, גם אם מונה לחברה מפרק ו/או כונס נכסים ו/או מנהל ו/או באם הנאמנות על פי שטר הנאמנות תנוהל בהשגחת בית משפט.

20.6. כל הסכומים המוצגים בשקלים חדשים שבסעיף 20 זה יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן שיהיה ידוע במועד ביצוע הנפקת אגרות החוב (סדרה יז') אך בכל מקרה לא פחות מהסך הנקוב.

20.7. כל הסכומים בסעיף 20 זה יישאו ריבית לפי השיעור הנהוג על משיכות יתר בחשבונות עובר ושב בבנק לאומי לישראל בע"מ מהמועד הקבוע לתשלום ועד לתשלום בפועל. הנאמן זכאי לעכב את הכספים שבידו ו/או שיגיעו לידיו עד לתשלום כל הכספים להם הנאמן זכאי, לרבות סכומים אשר על פי שיקול דעתו הבלעדי עשוי הנאמן לשאת בהם בקשר עם הנאמנות, ובכלל זה סכומים שעשוי לשאת בהם הנאמן עקב תביעות ו/או צפי לתביעות של הצדדים ו/או צדדים שלישיים.

20.8. מע"מ, אם יחול, יתווסף לתשלומים המגיעים לנאמן על פי הוראות סעיף זה וישולם על ידי החברה.

**21. סמכויות מיוחדות**

21.1. הנאמן רשאי במסגרת ביצוע ענייני הנאמנות לפי שטר זה להזמין חוות דעתו או עצתו בכתב של כל עורך דין, רואה חשבון, שמאי, מעריך, מודד, מתווך או מומחה אחר, בין אם חוות דעת או עצה כזו הוכנה לבקשת הנאמן ו/או על-ידי החברה, ולפעול על-פי מסקנותיה והנאמן לא יהיה אחראי בעד כל

הפסד או נזק שיגרם כתוצאה מכל פעולה או מחדל שנעשו על ידו בהסתמכו על עצה או חוות דעת כאמור, אלא אם כן נקבע כי הנאמן פעל ברשלנות ו/או בחוסר תום-לב ו/או בזדון. הנאמן יעמיד העתק מחוות הדעת או מהעצה כאמור לעיון מחזיקי אגרות החוב והחברה, לפי דרישתם. החברה תישא במלוא ההוצאות הסבירות בגין העסקת היועצים שימונו כאמור, ובלבד שהנאמן ייתן לחברה הודעה מראש על כוונתו לקבל חוות דעת מומחה או עצה כאמור. ככל ובהודעה מראש על מינוי מומחה כאמור בסעיף זה לחברה תהא פגיעה בזכויות המחזיקים, הרי שההודעה תעשה בדיעבד במועד בו לדעת הנאמן תיפסק הפגיעה במחזיקי אגרות החוב.

21.2. כל עצה או חוות דעת כזו יכולה להינתן, להישלח או להתקבל על-ידי מכתב, מברק, פקסימיליה או כל אמצעי אלקטרוני אחר להעברת מידע, והנאמן לא יהיה אחראי בגין פעולות שעשה בהסתמכו על עצה או חוות דעת או ידיעה שהועברו באחד האופנים המוזכרים לעיל למרות שנפלו בהן שגיאות או שלא היו אותנטיות, אלא אם ניתן היה לגלות את השגיאות או את חוסר האותנטיות בבדיקה סבירה ובלבד שלא פעל ברשלנות ו/או בחוסר תום-לב ו/או בזדון. מובהר, כי המסמכים יהיו ניתנים להעברה, מחד, והנאמן רשאי להסתמך עליהם, מאידך, רק במקום בו הינם מתקבלים באופן נהיר, וכאשר לא מתעורר כל קושי בקריאתם. בכל מקרה אחר, הנאמן יהיה אחראי לדרוש את קבלתם באופן המאפשר כאמור את קריאתם והבנתם, כראוי.

21.3. הנאמן לא יהיה חייב להודיע לצד כלשהו על חתימת שטר זה ולא יהיה רשאי להתערב באיזו צורה שהיא בהנהלת עסקי החברה או ענייניה. אין באמור בסעיף זה בכדי להגביל את הנאמן בפעולות שעליו לבצע בהתאם לשטר נאמנות זה.

21.4. הנאמן ישתמש בנאמנות, בכוחות, בהרשאות ובסמכויות שהוקנו לו לפי שטר זה לפי שיקול דעתו המוחלט ולא יהיה אחראי לכל נזק שנגרם עקב טעות בשיקול הדעת כנ"ל, אלא אם נקבע בפסק דין חלוט כי פעל הנאמן ברשלנות למעט רשלנות הפטורה על פי חוק כפי שיהיה מעת לעת ו/או בזדון.

21.5. החברה ומחזיקי אגרות החוב פוטרים בזה את הנאמן פטור סופי ומוחלט מאחריות כלשהי לכל נזק ו/או הפסד ו/או הוצאה אשר ייגרמו להם ו/או אשר בהם יהיה עליהם לשאת עקב כל פעולה ו/או מחדל שיעשו על ידי הנאמן, לרבות כתוצאה מטעות בשיקול דעתו, בהתאם להוראות שטר הנאמנות ו/או בהתאם לכל הוראה אחרת שתתקבל כדין בידי הנאמן מהם ומכוח הכוחות שהוענקו לנאמן על פיהם.

21.6. כל פטור מאחריות, שניתן לנאמן על פי הוראות שטר זה, כפוף לכך, כי המעשה (או המחדל) של הנאמן, לרבות פעולה של שיקול דעתו, אשר בגינו ניתן הפטור, לא נעשה ברשלנות, בזדון או בחוסר תום לב.

## **22. סמכות הנאמן להעסיק שלוחים**

הנאמן יהיה רשאי למנות שלוחים שיפעלו/ו במקומו, בין עורך דין ובין אחר, כדי לעשות או להשתתף בעשיית פעולות מיוחדות שיש לעשותן בקשר לנאמנות ולשלם שכר סביר לכל שלוח כאמור, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל נקיטה בהליכים משפטיים או ייצוג בהליכי מיזוג או פיצול של החברה. כן יהיה הנאמן רשאי לסלק על חשבון החברה את שכר טרחתו של כל שלוח כזה, והחברה תחזיר לנאמן מיד עם דרישתו הראשונה כל הוצאה כנ"ל, והכל בתנאי שהנאמן נתן לחברה הודעה מראש בדבר מינוי שלוחים כאמור בצירוף פירוט שכר טרחתו של השלוח ומטרת מינויו וככל ובהודעה מראש על מינוי שלוח כאמור בסעיף זה לחברה תהא פגיעה בזכויות המחזיקים, הרי שההודעה תעשה בדיעבד במועד בו לדעת הנאמן תיפסק הפגיעה בזכויות המחזיקים. מובהר כי לא יהיה במינוי שלוח כאמור כדי לגרוע מאחריותו של הנאמן בגין פעולותיו ופעולות שלוחיו.

## **23. שיפוי**

23.1. החברה ומחזיקי אגרות החוב (במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 23.5 להלן, כל אחד בגין

התחייבותו כאמור בסעיף 23.3 להלן), לפי העניין, מתחייבים בזאת לשפות את הנאמן וכל נושאי משרה בו, עובדיו, שלוח או מומחה שימנה ו/או ימונה על ידי הנאמן על פי הוראות שטר נאמנות זה ו/או על פי החלטה שהתקבלה באסיפה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') על פי הוראות שטר נאמנות זה (כולם או חלקם, ביחד ו/או בנפרד) ("הזכאים לשיפוי"):

23.1.1. בגין חיוב כספי על-פי פסק דין (שלא ניתן לגביו עיכוב ביצוע) או פסק בורר או על-פי פשרה שנסיימה (וככל שהפשרה נוגעת לחברה ניתנה הסכמת החברה לפשרה) אשר עילתו קשורה לפעולות שביצעו הזכאים לשיפוי או שעליהם לבצע מכוח הוראות שטר זה, ו/או על-פי חוק ו/או הוראה של רשות מוסמכת ו/או כל דין ו/או לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב ו/או לפי דרישת החברה; וכן

23.1.2. בגין שכר הזכאים לשיפוי והוצאות שהוציאו ו/או שעומדים להוציא מכוח הוראות שטר זה ו/או על-פי חוק ו/או הוראה של רשות מוסמכת ו/או כל דין ו/או לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') ו/או לפי דרישת החברה ו/או בקשר לשימוש בסמכויות והרשאות הנתונות מתוקף שטר זה וכן בקשר לכל מיני הליכים משפטיים, חוות דעת עורכי דין ומומחים אחרים, משא ומתן, דין ודברים, הוצאות, תביעות ודרישות בנוגע לכל עניין ו/או דבר שנעשו ו/או לא נעשו באופן כלשהו ביחס לנדון.

#### והכל בתנאי כי:

23.1.3. הזכאים לשיפוי לא ידרשו שיפוי מראש בעניין שאינו סובל דיחוי (וזאת מבלי לפגוע בזכותם לדרוש שיפוי בדיעבד), אם וככל שתקום להם זכות כאמור;

23.1.4. לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי לא פעלו בתום לב ופעולה זו נעשתה שלא במסגרת מילוי תפקידם, בהתאם להוראות הדין ו/או על-פי שטר נאמנות זה;

23.1.5. לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי התרשלו ברשלנות שאינה פטורה על פי דין כפי שיהיה מעת לעת;

23.1.6. לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי פעלו בזדון.

התחייבויות השיפוי על-פי סעיף 23.1 זה תקרא "התחייבות השיפוי".

גם במקרה בו ייטען כנגד הזכאים לשיפוי, כי אינם זכאים לשיפוי מכל טעם שהוא, יהיו הזכאים לשיפוי זכאים מיד עם דרישתם הראשונה, לתשלום הסכום המגיע להם בגין 'התחייבות השיפוי'. במקרה בו יקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי לא קמה לזכאים לשיפוי זכות לשיפוי, ישיבו הזכאים לשיפוי את סכומי התחייבות השיפוי ששולמו להם.

23.2. מבלי לגרוע בתוקף 'התחייבות השיפוי' שבסעיף 23.1 לעיל, כל אימת שהנאמן יהיה חייב לפי תנאי שטר הנאמנות ו/או על-פי חוק ו/או הוראה של רשות מוסמכת ו/או כל דין ו/או לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב ו/או לפי דרישת החברה, לעשות פעולה כלשהי, לרבות אך לא רק פתיחת הליכים או הגשת תביעות לפי דרישת בעלי אגרות החוב ו/או לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז'), כאמור בשטר זה, יהיה הנאמן רשאי להימנע מלנקוט כל פעולה כאמור, עד שיקבל לשיבוע רצונו פיקדון כספי לכיסוי 'התחייבות השיפוי' ("כרית המימון") בסכום הנדרש, שיקבע באופן סביר על ידי הזכאים לשיפוי כסכום הצפוי של הוצאות בקשר עם פעולה כאמור, בעדיפות ראשונה מהחברה, ובמקרה בו החברה לא תפקיד את מלוא או חלק מ'כרית המימון', יפנה הנאמן למחזיקי אגרות החוב שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 23.5 להלן), בבקשה כי יפקידו בידיו את סכום 'כרית המימון' (כולו או יתרתו, לפי העניין), כל אחד את 'חלקו היחסי' (כהגדרת מונח זה להלן). במקרה בו מחזיקי אגרות החוב לא יפקידו בפועל את מלוא הסכום של 'כרית המימון' שנדרש מהם, לא תחול על הנאמן

חובה לנקוט בפעולה או בהליכים הרלוונטיים. אולם, אין באמור כדי לפטור את הנאמן מנקיטת פעולה דחופה הדרושה לשם מניעת פגיעה מהותית לרעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב. הנאמן מוסמך לקבוע את סכום 'כרית המימון' ויהיה רשאי לחזור ולפעול ליצירת כרית נוספת כאמור, מעת לעת, בסכום שייקבע על ידיו.

לאחר תיקון תקנות לעניין הפקדת פיקדון ע"י החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב בהתאם לסעיף 135ה1 לחוק ניירות ערך, ישמש הפיקדון חלף כרית המימון והנאמן יהיה רשאי לפנות לחברה מעת לעת לחידוש הפיקדון.

כרית המימון תופקד בחשבון בנק שייפתח על-ידי הנאמן ועל שמו בלבד ("חשבון כרית המימון") אשר ישמש לצורך התחייבות השיפוי. הנאמן על פי שיקול דעתו הבלעדי יהיה רשאי לעשות שימוש בכספים המופקדים בכרית המימון לשם ביצוע פעולות או שימוש בהליכים הרלוונטיים.

סכום כרית המימון יוחזק בחשבון כרית המימון עד למועד הפירעון הסופי והמלא של אגרות החוב (סדרה יז') ועד לתשלום מלא לנאמן ו/או שלוחיו בגין שכרם, הוצאותיהם, נזקים והפסדים שנגרמו להם כתוצאה מפעולותיהם על פי שטר הנאמנות.

23.3. 'התחייבות השיפוי':

23.3.1. **תחול על החברה** בכל מקרה של (1) פעולות שבוצעו לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב (לרבות בשל דרישת מחזיק, הדרושה לשם הגנה כאמור); **וכן** (2) פעולות שבוצעו ו/או נדרשו להתבצע לפי דרישת החברה.

23.3.2. **תחול על המחזיקים** שהחזיקו באגרות החוב (סדרה יז') במועד הקובע (כאמור בסעיף 23.5 להלן) בכל מקרה של (1) פעולות שבוצעו ו/או נדרשו להתבצע לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב (ולמעט פעולות שכאמור שנקטו לפי דרישת מחזיקים, לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב); **וכן** (2) במקרה של אי תשלום על-ידי החברה של כל או חלק מסכום 'התחייבות השיפוי' (לפי העניין) החלה עליה על-פי סעיף 23.1 לעיל (בכפוף להוראות סעיף 23.6 להלן).

23.4. בכל מקרה שבו: **(א)** החברה **לא תשלם** את הסכומים הדרושים לכיסוי 'התחייבות השיפוי' ו/או **לא תפקיד** את סכום 'כרית המימון', לפי העניין; **ו/או** **(ב)** חובת השיפוי חלה על המחזיקים מכוח הוראות סעיף 23.3.2 לעיל ו/או נקראו המחזיקים להפקיד את סכום 'כרית המימון' לפי סעיף 23.2 לעיל, יחולו ההוראות הבאות:

23.4.1. ככל שמופקדים כספים בכרית המימון, ישתמש הנאמן בכספים המופקדים בה;

23.4.2. ככל שהסכום המופקד בכרית המימון אינו מספיק לשיפוי כאמור, הכספים ייגבו באופן הבא:

23.4.2.1. **ראשית** - הסכום ימומן מתוך כספי הריבית וככל שלא יספיקו כספי הריבית מכספי הקרן שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב לאחר תאריך הפעולה הנדרשת. במקרה כאמור, עד לא יאוחר מארבעה ימי מסחר לפני המועד הקובע לביצוע התשלום הרלוונטי יפורסם דיווח מיידי בו יפורטו הסכום שימומן כאמור, מטרתו וסכומי ושיעורי הריבית ו/או הקרן העדכניים שישולמו למחזיקים במסגרת התשלום הרלוונטי. ככל שסכום שימומן כאמור ינוכה מהקרן, תציין החברה בדיווח מיידי האמור, בין היתר, את הסכום לפדיון לכל 1 ש"ח ערך נקוב בניכוי סכום שימומן כאמור. כמו כן, תציין החברה בדיווח המיידי כאמור, כי הסכום שיועבר לנאמן כאמור ייחשב לכל דבר ועניין כתשלום למחזיקי אגרות החוב;

23.4.2.2 שנית - ככל שלדעת הנאמן לא יהיה בסכומים המופקדים בכרית המימון כדי לכסות את 'התחייבות השיפוי', יפקידו המחזיקים שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 23.5 להלן) בהתאם לחלקו היחסי (כהגדרת מונח זה להלן) בידי הנאמן את הסכום החסר. הסכום שיפקיד כל מחזיקי אגרות חוב (סדרה יז') יישא ריבית שנתית בשיעור השווה לריבית הקבועה של אגרות החוב (סדרה יז') וישולם בקדימות כאמור בסעיף 23.7 להלן.

"**חלקו היחסי**" לעניין זה, משמעו: החלק היחסי של אגרות החוב אותם החזיק המחזיק במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 23.5 להלן מסך הערך הנקוב שבמחזור באותו מועד. מובהר כי חישוב החלק היחסי ייוותר קבוע אף אם לאחר אותו מועד יחול שינוי בערך הנקוב של אגרות החוב שבידי המחזיק.

23.5. המועד הקובע לקביעת חבותו של מחזיק ב'התחייבות השיפוי' ו/או בתשלום 'כרית המימון' הינו כדלקמן:

23.5.1. בכל מקרה בו 'התחייבות השיפוי' ו/או תשלום 'כרית המימון' נדרשים בשל החלטה או פעולה דחופה הדרושות לשם מניעת פגיעה מהותית לרעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב וזאת ללא החלטה מוקדמת של אסיפת מחזיקי אגרות החוב - יהיה המועד הקובע לחבות תום יום המסחר של יום נקיטת הפעולה או של יום קבלת ההחלטה על נקיטת הפעולה על ידי הנאמן לפי הענין או המוקדם מביניהם, ואם אותו יום אינו יום מסחר, יום המסחר הקודם לו.

23.5.2. בכל מקרה שבו 'התחייבות השיפוי' ו/או תשלום 'כרית המימון' נדרשים על-פי החלטת אסיפת מחזיקי אגרות חוב - יהיה המועד הקובע לחבות המועד הקובע להשתתפות באסיפה (כפי שמועד זה נקבע בהודעת הזימון) והחבות תחול גם על מחזיק אשר לא נכח או השתתף באסיפה.

23.6. אין בתשלום על-ידי המחזיקים במקום החברה של סכום כלשהו המוטל על החברה על-פי סעיף 23 זה, כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלום האמור.

23.7. לעניין קדימות החזר למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף זה מתוך תקבולים בידי הנאמן, ראו סעיף 10 לעיל.

## 24. הודעות

24.1. כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן על-ידי פרסום דיווח מידי במערכת המגנ"א של רשות ניירות ערך, ובמקרים המפורטים להלן בלבד תפורסם ההודעה גם בשני עיתונים יומיים הנפוצים בישראל בשפה העברית: (א) הסדר או פשרה בין החברה לבין נושיה לפי הוראות חוק חדלות פירעון; ו- (ב) מיזוג.

כל הודעה שתפורסם או שתישלח כאמור תיחשב כאילו נמסרה לידי מחזיק אגרות החוב ביום פרסומה כאמור (במגנ"א או בעיתונות, לפי העניין).

24.2. הנאמן רשאי להורות לחברה והחברה תהיה חייבת לדווח לאלתר במערכת המגנ"א בשם הנאמן כל דיווח בנוסחו כפי שיועבר בכתב על-ידי הנאמן לחברה.

24.3. במקרה שבו תחדל החברה להיות "תאגיד מדווח" כמשמעותו בחוק, כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן על-ידי משלוח בדואר רשום לפי כתובתם האחרונה של המחזיקים הרשומים של אגרות החוב כמפורט בפנקס ו/או על-ידי פרסומה בשני עיתונים יומיים הנפוצים בישראל בשפה העברית. כל הודעה שתשלח בדואר כאמור תחשב כאילו נמסרה לידי מחזיקי אגרות החוב כעבור ארבעה עשר (14) ימי עסקים ממועד מסירתה בדואר רשום וההודעה תועבר במקביל בדואר אלקטרוני לנאמן.

24.4. העתקים מהודעות ומהזמנות שינתנו ע"י החברה למחזיקי אגרות החוב ישלחו על-ידיה גם לנאמן. יובהר, כי הודעות והזמנות כאמור אינם כוללים דיווחים שוטפים של החברה לציבור. ההעתקים מהודעות והזמנות שינתנו על-ידי הנאמן למחזיקי אגרות החוב ישלחו על-ידיו גם לחברה ככל שלא יהיה בכך כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב.

24.5. כל הודעה או דרישה מטעם הנאמן לחברה או מטעמה לנאמן תוכל להינתן על-ידי מכתב שישלח בדואר רשום לפי הכתובת המפורטת בשטר הנאמנות (או לפי כתובת אחרת עליה יודיע צד אחד למשנהו בכתב), או באמצעות שיגורה בפקסימיליה (בתוספת וידוא טלפוני בדבר קבלתה אצל הנמען), או על-ידי שליחתה בדואר אלקטרוני שקבלתו אושרה בדואר אלקטרוני חוזר (לא אוטומטי) על-ידי הצד המקבל, וכל הודעה או דרישה שכזו תחשב כהודעה שנתקבלה על-ידי הצד אליו נשלחה כעבור ארבעה עשר (14) ימי עסקים מיום מסירתה בדואר רשום, כעבור יום עסקים אחד ממשלוחה בדואר אלקטרוני או משלוחה בפקסימיליה, או ביום העסקים הראשון שלאחר מועד מסירתה באמצעות שליח או בהצעתה לנמען לקבלה מהשליח, לפי העניין.

## **25. ויתור, פשרה ו/או שינויים בתנאי אגרות החוב ושטר הנאמנות**

25.1. בכפוף להוראות החוק, יהיה הנאמן רשאי מעת לעת ובכל עת, אם שוכנע כי אין בדבר, לדעתו, משום פגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז'), לוותר על הפרה או אי מילוי של כל תנאי מתנאי אגרות החוב (סדרה יז') או שטר זה על-ידי החברה ובלבד שמדובר בעניינים טכניים בלבד.

האמור בסעיף 25.1 זה לעיל יחול למעט במקרים המפורטים להלן:

25.1.1. עילות לפירעון מיידי, כמפורט בסעיף 8.1 לעיל;

25.1.2. שיעור הריבית שתחול על אגרות החוב (סדרה יז');

25.1.3. הוראות הנוגעות להרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה יז');

25.1.4. מנגנוני התאמת הריבית הקבועים בסעיף 3.6 לתנאים הרשומים מעבר לדף;

25.1.5. אמות המידה הפיננסיות שנקבעו עבור אגרות החוב (סדרה יז') (כמפורט בסעיף 7.2 לעיל);

25.1.6. הוראות הנוגעות להתחייבות החברה שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה, כמפורט בסעיף 7.4 לעיל;

25.1.7. הוראות הנוגעות למגבלות חלוקה, כמפורט בסעיף 7.1 לעיל;

25.1.8. מועדי התשלום של אגרות החוב (סדרה יז') (קרן ו/או ריבית);

25.1.9. דיווחים שעל החברה למסור לנאמן בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

25.1.10. הוראות הנוגעות לבטוחות על פי שטר נאמנות זה.

25.2. בכפוף להוראות החוק ובאישור מוקדם בהחלטה מיוחדת שתתקבל באסיפה מיוחדת, יהיה הנאמן רשאי, בין לפני ובין אחרי שקרן אגרות החוב תעמוד לפירעון, להתפשר עם החברה בקשר לכל זכות או תביעה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') או מי מהם ולהסכים עם החברה לכל הסדר של זכויותיהם, כולל לוותר על כל זכות או תביעה שלו ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') או מי מהם כלפי החברה.

25.3. בכפוף להוראות החוק, החברה והנאמן רשאים, בין לפני ובין לאחר שקרן אגרות החוב תעמוד לפירעון, לשנות את שטר הנאמנות ו/או תנאי אגרות החוב אם נתקיים אחד מאלה:

25.3.1. הנאמן שוכנע כי השינוי אינו פוגע בזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז'), ובלבד שהודיע על כך באמצעות המגנ"א או בכתב למחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') והנאמן יהא זכאי בגין כך להחזר הוצאות מן החברה כאמור בסעיף 20 לעיל. כל האמור בסעיף 25.3.1 זה לעיל לא יחול ביחס לנושאים המפורטים בסעיפים 25.1.1 עד 25.1.10 לעיל.

25.3.2. השינוי המוצע אושר בהחלטה מיוחדת שהתקבלה באסיפה מיוחדת.

25.4. החברה תפרסם דוח מיידי על כל שינוי כאמור לפי סעיף 25.1, סעיף 25.2 או סעיף 25.3 לעיל, ללא שיהוי בהקדם האפשרי ככל הניתן לאחר ביצועו.

25.5. בכל מקרה של שימוש בזכות הנאמן על-פי סעיף זה, יהיה הנאמן רשאי לדרוש ממחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') למסור לו או לחברה את תעודות אגרות החוב, לשם רישום הערה בהן בדבר כל פשרה, ויתור, שינוי או תיקון כאמור ולפי דרישת הנאמן תרשום החברה הערה כאמור בתעודות שימסרו לה. בכל מקרה של שימוש בזכות הנאמן על-פי סעיף זה, יודיע על כך, בכתב, למחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') ללא שיהוי ובהקדם האפשרי הניתן.

25.6. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תנאי אגרות החוב יהיו ניתנים לשינוי גם במסגרת הסדר או פשרה, אשר יאושר על ידי בית המשפט, בהתאם להוראות הדין.

## **26. פנקס מחזיקי אגרות החוב**

26.1. החברה תחזיק ותנהל במשרדה הרשום פנקס מחזיקי אגרות החוב, בו יירשמו שמות מחזיקי אגרות החוב, כתובותיהם, מספרן וערכן הנקוב של אגרות החוב הרשומות על שמם. כן תירשם בפנקס כל העברת בעלות באגרות החוב. הנאמן וכן כל מחזיקי אגרות חוב יהיו רשאים לעיין בפנקס האמור בכל זמן סביר.

26.2. החברה לא תהיה חייבת לרשום בפנקס מחזיקי אגרות החוב שום הודעה בדבר נאמנות מפורשת, מכללא או משוערת, או משכון או שעבוד מכל מין שהוא או כל זכות שביושר, תביעה או קיזוז או זכות אחרת כלשהי בקשר לאגרות החוב. החברה תכיר אך ורק בבעלותו של האדם שבשמו נרשמו אגרות החוב. יורשיו החוקיים, מנהלי עזבונו או מבצעי צוואתו של המחזיק הרשום וכל אדם שיהיה זכאי לאגרות חוב עקב פשיטת רגל של כל מחזיק רשום (ואם הוא תאגיד - עקב פירוקו) יהיו רשאים להירשם כמחזיקים בהן לאחר מתן הוכחות שלדעת החברה תספקנה להוכיח את זכותם להירשם כמחזיקים שלהם.

26.3. בנוסף לאמור בסעיף 26 זה לעיל, החברה תנהל מרשם של מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז'), שיהיה פתוח לעיונו של כל אדם. תוכן המרשם האמור יכלול את כל הפרטים המפורטים בסעיף 35 לחוק ניירות ערך.

## **27. תעודות ופיצול תעודות**

27.1. בגין אגרות החוב הרשומות על שם מחזיק אחד תוצא לו תעודה אחת, או לפי בקשתו, תוצאנה לו מספר תעודות (התעודות הנזכרות בסעיף זה תקראנה: "התעודות"), כל אחת בכמות מינימלית של 1,000 (אלף) ש"ח ערך נקוב ("הכמות המינימלית").

27.2. כל תעודה ניתנת לפיצול לתעודות אשר סך כל הערך הנקוב של אגרות החוב הכלולות בהן שווה לסכום הערך הנקוב של אגרות החוב שנכללו בתעודה שפיצולה נתבקש ובלבד שהערך הנקוב בגין כל תעודה לא יפחת מהכמות המינימלית. הפיצול יעשה על-פי בקשת פיצול חתומה על-ידי הבעלים הרשום של אגרות החוב נשוא התעודה שפיצולה מתבקש כנגד מסירת התעודה שפיצולה מתבקש לחברה במשרדה הרשום. הפיצול יעשה תוך 30 יום מתום החודש בו נמסרה התעודה ביחד עם בקשת פיצולה במשרדה הרשום של החברה. תעודות אגרות החוב החדשות שיוצאו בעקבות הפיצול תהיינה בסכומי ערך נקוב בשקלים

חדשים שלמים כל אחת. כל ההוצאות הכרוכות בפיצול, לרבות כל היטלים שהם, אם יהיו כאלה, יחולו על מבקש הפיצול.

## **28. פקיעת כהונתו של הנאמן**

28.1. המחזיקים בחמישה אחוזים (5%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב רשאים לכנס אסיפת מחזיקים, והאסיפה רשאית להחליט על העברת הנאמן מכהונתו בהתאם להוראות הדין. נאמן שהסתיימה או פקעה כהונתו ימשיך לכהן בתפקידו עד למינוי נאמן אחר במקומו; נאמן אחר כאמור ימונה בידי אסיפת מחזיקים שכינס הנאמן שהסתיימה או פקעה כהונתו או שכינסו המחזיקים, והכל לפי הוראות ס"ק 28.1 זה.

28.2. על כהונת הנאמן, סיומה ופקיעתה ועל מינוי נאמן חדש, יחולו הוראות חוק ניירות ערך.

28.3. הסתיימה או פקעה כהונתו של נאמן לפי סעיף 35ב(א) לחוק ניירות ערך או על פי סעיף 28 זה ולא מונה נאמן אחר במקומו בתוך זמן סביר, רשאי בית המשפט למנות נאמן אחר במקומו לתקופה ובתנאים שייראו לו.

28.4. לכל נאמן חדש יהיו אותם הכוחות, הסמכויות וההרשאות האחרות כשל הנאמן שכהונתו פקעה, והוא יוכל לפעול, לכל דבר ועניין כאילו התמנה כנאמן מלכתחילה. מובהר כי התחייבות הנאמן לבצע פעולות על-פי שטר הנאמנות ולפי אגרת החוב לא יפקעו עד לסיום העברת כספי הנאמנות, נכסיה וזכויותיה, ככל שיהיו, לידי הנאמן החדש. הנאמן מתחייב לפעול בשיתוף פעולה עם החברה והנאמן החליף לצורך העברה כאמור.

28.5. מובהר כי אין בסיום כהונתו של הנאמן כדי לגרוע מזכויות, תביעות או טענות שיהיו לחברה ו/או למחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') כלפי הנאמן, ככל שיהיו שעילתן קודמת למועד סיום כהונתו כנאמן, ואין בכך כדי לשחרר את הנאמן מחבות כלשהי על-פי כל דין. כמו כן, לא יהא בסיום כהונתו של הנאמן כדי לגרוע מזכויות, תביעות או טענות שיהיו לנאמן כלפי החברה ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז'), ככל שיהיו, שעילתן קודמת למועד סיום כהונתו כנאמן, ואין בכך כדי לשחרר את החברה ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') מחבות כלשהי על פי כל דין.

28.6. בכפוף להוראות כל דין, הנאמן שכהונתו פקעה ימשיך לכהן בתפקידו עד למינוי נאמן אחר. הנאמן יעביר לידי הנאמן החדש את כל המסמכים והסכומים שהצטברו אצלו בקשר עם הנאמנות נשוא שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יז'), ויחתום על כל מסמך שיידרש לשם כך. לכל נאמן חדש יהיו אותם כוחות, חובות וסמכויות, והוא יוכל לפעול לכל דבר ועניין, כאילו התמנה כנאמן מלכתחילה.

28.7. החברה תפרסם דוח מיידי בכל מקרה של התפטרות הנאמן ו/או מינוי נאמן אחר.

## **29. דיווח לנאמן**

29.1. בנוסף לאמור בסעיף 17 לעיל, החברה תערוך ותמסור לנאמן כל עוד לא נפרעו אגרות החוב:

29.1.1. דוחות כספיים מבוקרים של החברה לשנת הכספים שנסתיימה ב-31 בדצמבר של השנה שחלפה, מיד לאחר פרסומם על-ידי החברה גם אם החברה תהא תאגיד שאינו תאגיד מדווח.

29.1.2. כל דוח כספי ביניים של החברה, מיד לאחר פרסומו על ידי החברה, בצירוף דוח סקירת רו"ח ביחס לאותו דוח כספי גם אם החברה תהא תאגיד שאינו תאגיד מדווח.

29.1.3. העתק מכל מסמך שהחברה מעבירה למחזיקים באגרות החוב.

29.2. פרסום הדוחות ו/או המידע האמור לעיל במגנ"א על-ידי החברה יחשב כמסירתו לידי הנאמן.

## **30. תחולת חוק ניירות ערך**

בכל עניין שלא נזכר בשטר זה וכן בכל מקרה של סתירה בין הוראות החוק ותקנותיו (שאינן ניתנות להתניה) לבין שטר זה, יפעלו הצדדים בהתאם להוראות החוק ותקנותיו, שאינן ניתנות להתניה.

### **31. אסיפות של מחזיקי אגרות החוב והנציגות הדחופה**

31.1. האסיפות הכלליות של מחזיקי אגרות החוב יכונסו ויתנהלו בהתאם לתנאים המפורטים בתוספת השנייה לשטר זה.

31.2. הנציגות הדחופה תמונה ותפעל בהתאם להוראות ולתנאים המפורטים בתוספת השלישית לשטר זה.

### **32. באי כוח**

החברה ממנה בזאת את הנאמן לאגרות החוב (סדרה יז') בתור בא כוחה, להוציא לפועל ולבצע בשמה ובמקומה את אותן הפעולות שתהיה חייבת לבצע לפי התנאים הכלולים בשטר זה, ולפעול בשמה בהתייחס לאותן פעולות שהחברה חייבת לעשותן על-פי שטר זה ולא ביצעה אותן או לבצע חלק מהסמכויות הנתונות לה, ולמנות כל אדם אחר כפי שהנאמן ימצא לנכון לביצוע תפקידיו על-פי שטר זה וזאת בכפוף לכך שהחברה לא ביצעה את הפעולות שהיא חייבת לבצע לפי תנאי שטר זה תוך פרק זמן סביר על פי קביעת הנאמן ממועד דרישת הנאמן ובלבד שפעל באופן סביר.

אין במינוי לפי סעיף זה כדי לחייב את הנאמן לעשות כל פעולה והחברה פוטרת בזאת את הנאמן ושלוחיו מראש במקרה שלא יעשו כל פעולה שהיא, והחברה מוותרת מראש על כל טענה כלפי הנאמן ושלוחיו בגין כל נזק שנגרם או עלול להיגרם לחברה במישרין או בעקיפין, בגין זה, על סמך פעולה שלא נעשתה על ידי הנאמן ושלוחיו כאמור לעיל.

### **33. מענים**

מעני הצדדים יהיו כמופיע במבוא לשטר זה או כל מען אחר אשר תינתן לגביו לצד שכנגד הודעה מתאימה בכתב.

### **34. דין חל וסמכות שיפוט**

הדין החל על שטר נאמנות זה, על נספחיו, הינו הדין הישראלי בלבד. סמכות השיפוט הייחודית והבלעדית בכל הקשור לשטר זה תהיה נתונה לבתי המשפט המוסמכים בתל אביב - יפו.

### **35. הסמכה לדיווח במגנ"א**

הנאמן מסמיך בחתימתו על שטר זה, את מורשי החתימה האלקטרונית של החברה כפי שיהיו לדיווח בשמו במגנ"א על התקשרותו בשטר זה וחתימתו עליו, ככל שהדבר נדרש על-פי דין.

### **36. כללי**

מבלי לגרוע מהוראותיו האחרות של שטר זה ושל אגרת החוב, הרי כל ויתור, ארכה, הנחה, שתיקה, הימנעות מפעולה ("ויתור") מצד הנאמן לגבי אי קיומה או קיומה החלקי או הבלתי נכון של התחייבות כלשהי מהתחייבות לנאמן על-פי שטר זה ואגרת החוב, לא ייחשבו כויתור מצד הנאמן על זכות כלשהי אלא כהסכמה מוגבלת להזדמנות המיוחדת בה ניתנה. מבלי לגרוע מההוראות האחרות של שטר זה ואגרת החוב, הרי כל שינוי בהתחייבויות לנאמן, לרבות ויתור, מחייב קבלת הסכמת הנאמן מראש ובכתב בכפוף לאמור בסעיף 25 לעיל. כל הסכמה אחרת, בין בעל פה ובין על דרך של ויתור והימנעות מפעולה או בכל דרך אחרת שאינה בכתב, לא תיחשב כהסכמה כלשהי. זכויות הנאמן לפי הסכם זה הינן עצמאיות ובלתי תלויות זו בזו, ובאות בנוסף לכל זכות שקיימת ו/או שתהיה לנאמן על-פי דין ו/או הסכם (לרבות שטר זה ואגרת החוב). אין בחתימת הנאמן על שטר הנאמנות הבעת דעה מצדו בדבר טיבם של ניירות הערך המוצעים או כדאיות ההשקעה בהם.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

---

שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ

---

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

## התוספת הראשונה לשטר הנאמנות

### **פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ** **אגרת חוב (סדרה יז') ("אגרת החוב")**

#### אגרת חוב רשומה על שם

מספר: \_\_\_\_\_.

ערך נקוב של תעודה זו: \_\_\_\_\_ ש"ח.

1. אגרת חוב זו מעידה כי פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ ("החברה") תשלם במועדי הפירעון הקבועים בתנאים הרשומים מעבר לדף למי שיהיה המחזיק באגרת החוב במועד הקובע, תשלומי קרן, ריבית והפרשי הצמדה, והכל בכפיפות למפורט בתנאים הרשומים מעבר לדף ולשטר הנאמנות.
2. אגרת חוב זו מונפקת כחלק מסדרה של אגרות חוב בתנאים זהים לתנאי אגרת זו ("סדרת אגרות החוב"), המונפקת בהתאם לשטר נאמנות ("שטר הנאמנות") מיום \_\_\_\_ ב\_\_\_\_ 2026, אשר נחתם בין החברה מצד אחד ובין שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ ("הנאמן"). מובהר כי הוראות שטר הנאמנות יהוו חלק בלתי נפרד מהוראות אגרת חוב זו, ויחייבו את החברה ואת המחזיקים באגרות החוב הכלולות בסדרה הנ"ל. כל אגרות החוב מהסדרה הנ"ל יעמדו בדרגה שווה בינן לבין עצמן (פרי-פסו), מבלי שתהיה כל זכות עדיפה לאחת על פני האחרת.
3. אגרת חוב זו מונפקת בכפיפות לתנאים הרשומים מעבר לדף ובשטר הנאמנות, המהווים חלק בלתי נפרד מאגרת החוב.

נחתם בחותמת החברה שהוטבעה ביום \_\_\_\_\_

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

## התוספת השנייה לשטר הנאמנות - הוראות בדבר אסיפות מחזיקי אגרות חוב

### פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

### אסיפות של מחזיקי אגרות חוב

בכפוף להוראות חוק ניירות ערך ושטר נאמנות זה, כינוס אסיפה של מחזיקי אגרות החוב, אופן ניהולה ותנאים שונים לגביה, יהיו כאמור להלן:

#### 1. זימון אסיפה

1.1. החברה רשאית לזמן את מחזיקי אגרות החוב לאסיפה של מחזיקי אגרות החוב. אם החברה מזמינה אסיפה כזו, עליה לשלוח לנאמן הודעה בכתב על המקום, היום והשעה בהם תתקיים האסיפה וכן על העניינים שיובאו לדיון בה.

1.2. הנאמן יזמן אסיפת מחזיקים, לא יאוחר מתום ארבעה עשר (14) ימים ממועד הגשת הדוח השנתי השני על ענייני הנאמנות לפי סעיף 1ח35(א) לחוק ניירות ערך אשר תכונס לא יאוחר מתום שישים (60) ימים ממועד הגשת הדוח האמור. על סדר יומה של האסיפה האמורה ייכלל, מינוי הנאמן לתקופה שתקבע (אלא אם האסיפה הקודמת קבעה מועד מינוי ארוך יותר), דיון בדוח השנתי על ענייני הנאמנות וכל נושא אחר שנקבע על סדר היום כמפורט בסעיף 4 להלן.

1.3. הנאמן יכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב אם ראה צורך בכך. במקרה שהמבקשים את זימון האסיפה הינם מחזיקי אגרות החוב, יהיה הנאמן רשאי לדרוש מהמבקשים שיפוי, לרבות מראש, עבור ההוצאות הסבירות הכרוכות בכך.

1.4. נאמן יזמן אסיפת מחזיקים בתוך 21 ימים מיום שהוגשה לו הדרישה לכנסה, למועד שיקבע בהזמנה, ובלבד שמועד הכינוס לא יהיה מוקדם משבעה ימים ולא מאוחר מ-21 ימים ממועד הזימון; ואולם הנאמן רשאי להקדים את כינוס האסיפה, ליום אחד לפחות לאחר מועד הזימון, אם סבר כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות המחזיקים ובכפוף להוראות סעיף 6 להלן; (עשה כן, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות להקדמת מועד הכינוס).

1.5. כל אסיפה של מחזיקי אגרות החוב תתקיים במשרדה הרשום של החברה או במען אחר עליו תודיע החברה. הנאמן יהיה רשאי לבקש מן החברה לערוך אסיפת מחזיקי אגרות חוב במען אחר, בכפוף להסכמת החברה.

1.6. לא יזמן הנאמן אסיפת מחזיקים, לפי דרישת מחזיק, בתוך המועד כאמור בסעיף 1.4 לעיל, רשאי המחזיק לכנס את האסיפה, ובלבד שמועד הכינוס יהיה בתוך 14 ימים, מתום התקופה לזימון האסיפה בידי הנאמן, והנאמן יישא בהוצאות שהוציא המחזיק בקשר עם כינוס האסיפה.

1.7. לא התקיימה אסיפת מחזיקים כאמור בסעיף 1.2 או 1.3 לעיל, רשאי בית המשפט, לבקשת מחזיק, להורות על כינוסה.

1.8. הורה בית המשפט כאמור, יישא הנאמן בהוצאות סבירות שהוציא המבקש בהליך בבית המשפט, כפי שקבע בית המשפט.

1.9. מקום שאין אפשרות מעשית לכנס אסיפת מחזיקים או לנהלה בדרך שנקבעה לכך בשטר הנאמנות או בחוק ניירות ערך, רשאי בית המשפט, לבקשת החברה, מחזיק אגרות חוב הזכאי להצביע באסיפה או הנאמן, להורות שתכונס ותנוהל אסיפה בדרך שיקבע בית המשפט, ורשאי הוא לתת לשם כך הוראות משלימות ככל שיראה לנכון.

#### 2. פגמים בכינוס

2.1. בית המשפט רשאי, לבקשת מחזיק, להורות על ביטולה של החלטה שהתקבלה באסיפת מחזיקים

שהתכנסה או שהתנהלה בלא שהתקיימו התנאים הקבועים לכך לפי חוק ניירות ערך או לפי שטר זה.  
 2.2. היה הפגם בכינוס נוגע להודעה לגבי מקום כינוס האסיפה או מועדה, לא יהיה רשאי מחזיק שהגיע לאסיפה, על אף הפגם, לדרוש את ביטול ההחלטה.

### 3. הודעה על כינוס אסיפה

3.1. הודעה על אסיפת מחזיקים תפורסם בהתאם להוראות חוק ניירות ערך כפי שיהיו מעת לעת ותימסר לחברה על ידי הנאמן.  
 3.2. הודעת הזימון תכלול את סדר היום, ההחלטות המוצעות וכן הסדרים לעניין הצבעה בכתב לפי הוראות סעיף 9.1 להלן.

### 4. סדר היום באסיפה

4.1. החברה ו/או הנאמן, לפי העניין, יקבעו את סדר היום באסיפת מחזיקים, ויכללו בו נושאים שבשלהם נדרש כינוסה של אסיפת מחזיקים לפי סעיפים 1.1 עד 1.3 לעיל, וכן נושא שנתבקש כאמור בסעיף 4.2 לבקשת מחזיק.  
 4.2. מחזיק, אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של סדרת אגרות חוב, רשאי לבקש מהנאמן לכלול נושא בסדר היום של אסיפת מחזיקים שתתכנס בעתיד, ובלבד שהנושא מתאים להיות נדון באסיפה כאמור.  
 4.3. באסיפת מחזיקים יתקבלו החלטות בנושאים שפורטו בסדר היום בלבד.

### 5. מקום כינוס אסיפה

אסיפת מחזיקים תיערך בישראל במשרדי החברה או במקום אחר עליו תודיע החברה.

### 6. המועד הקובע לבעלות באגרות חוב

מחזיקים הזכאים להשתתף ולהצביע באסיפת המחזיקים הם מחזיקים באגרות החוב במועד שייקבע בהחלטה לזמן אסיפת מחזיקים, ובלבד שמועד זה לא יעלה על שלושה ימים לפני מועד הכינוס של אסיפת המחזיקים ולא יפחת מיום אחד לפני מועד הכינוס.

### 7. יושב ראש

7.1. בכל אסיפת מחזיקים יכהן הנאמן או מי שהוא מינה כיושב ראש אותה אסיפה.  
 7.2. נאמן יערוך פרוטוקול של אסיפת מחזיקי אגרות החוב, וישמור אותו במשרדו הרשום לתקופה של שבע (7) שנים ממועד האסיפה. פרוטוקול האסיפה יכול שיהיה בדרך של הקלטה. הפרוטוקול, ככל שנערך בכתב, ייחתם על-ידי יושב ראש האסיפה או על-ידי יושב הראש של האסיפה שהתקיימה לאחריה. כל פרוטוקול שנחתם בידי יושב ראש האסיפה מהווה ראיה לכאורה לאמור בו. מרשם הפרוטוקולים יישמר אצל הנאמן כאמור, ויהיה פתוח לעיון המחזיקים בשעות העבודה ובתאום מראש, והעתק ממנו יישלח לכל מחזיק שיבקש זאת.  
 7.3. הכרזת יושב ראש האסיפה שהחלטה באסיפת מחזיקים התקבלה או נדחתה, בין פה אחד ובין ברוב פלוני, תהיה ראיה לכאורה לאמור בה.

### 8. מניין חוקי ; אסיפה נדחית או נמשכת

8.1. אסיפת מחזיקי אגרות החוב תיפתח על ידי יו"ר האסיפה לאחר שקבע כי קיים המניין החוקי הדרוש לאיזה מן הנושאים שעל סדר יומה של האסיפה, כדלקמן:  
 8.1.1. המניין החוקי הנדרש לפתיחת אסיפה של מחזיקי אגרות החוב יהיה נוכחותם של לפחות שני מחזיקי אגרות חוב, הנוכחים בעצמם או על-ידי בא-כוחם, המחזיקים לפחות עשרים וחמישה אחוזים (25%) מזכויות ההצבעה, בתוך מחצית השעה מהמועד שנקבע לפתיחת האסיפה, אלא

אם כן נקבעה דרישת אחרת בחוק ניירות ערך.

8.1.2. לא נכח באסיפת מחזיקים, בתום מחצית השעה מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה, מנין חוקי, תידחה האסיפה למועד אחר שלא יקדם משני ימי עסקים לאחר המועד הקובע שנקבע לקיום האסיפה המקורית או מיום עסקים אחד, אם סבר הנאמן כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות המחזיקים; נדחתה האסיפה, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות לכך.

8.1.3. לא נכח באסיפת המחזיקים הנדחית כאמור בסעיף 8.1.2 לעיל, מניין חוקי כעבור מחצית השעה לאחר המועד שנקבע לה, תתקיים האסיפה בכל מספר משתתפים שהוא, אלא אם כן נקבעה דרישה אחרת בחוק ניירות ערך.

8.1.4. על אף האמור בסעיף [8.1.38-1.3](#) לעיל, כונסה אסיפת המחזיקים על פי דרישת מחזיקים המחזיקים בחמישה אחוזים (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור (כאמור בסעיף 1.3 לעיל), תתקיים אסיפת המחזיקים הנדחית רק אם נכחו בה מחזיקים באגרות החוב במספר הדרוש לצורך כינוס אסיפה כאמור (קרי: בחמישה אחוזים (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור).

8.2. לפי החלטה של הנאמן או החלטה ברוב רגיל של המצביעים באסיפה שנכח בה מנין חוקי, ידחה המשכה של האסיפה ("האסיפה המקורית") מפעם לפעם, הדיון או קבלת החלטה בנושא שפורט בסדר היום, למועד אחר ולמקום שיקבע כפי שהנאמן או האסיפה כאמור יחליטו ("אסיפה נמשכת"). באסיפה נמשכת לא יידון אלא נושא שהיה על סדר היום ושלא נתקבלה לגביו החלטה.

8.3. נדחתה אסיפת מחזיקים בלי לשנות את סדר יומה, יינתנו הזמנות לגבי המועד החדש לאסיפה הנמשכת, מוקדם ככל האפשר, ולא יאוחר מ-12 שעות קודם לאסיפה הנמשכת; ההזמנות כאמור יינתנו לפי סעיפים [3.13-1](#) - [3.23-2](#) לעיל.

## 9. השתתפות והצבעה

9.1. מחזיק באגרות חוב רשאי להצביע באסיפת מחזיקים, בעצמו או באמצעות שלוח וכן בכתב הצבעה שבו יציין את אופן הצבעתו, ולפי הוראות סעיף 9.3 להלן.

9.2. ככל שלא נאסר על פי דין, כל הצעת החלטה שיעמידו אותה באסיפת מחזיקי אגרות החוב להצבעה תתקבל במניין קולות.

9.3. מחזיק אגרות חוב רשאי להצביע באסיפה, באמצעות הרמת ידיים, או בקלפי (במקרה של הצבעה חשאית כאמור בסעיף 9.2 לעיל) או באמצעות כתב הצבעה שישלח על ידי הנאמן לכל המחזיקים; מחזיק רשאי לציין את אופן הצבעתו בכתב ההצבעה ולשולחו לנאמן.

כתב הצבעה שבו ציין מחזיק את אופן הצבעתו, אשר הגיע לנאמן עד למועד האחרון שנקבע לכך, ייחשב כנוכחות באסיפה לעניין קיום המניין החוקי כאמור בסעיף 8.1 לעיל.

כתב הצבעה שהתקבל אצל הנאמן כאמור לגבי עניין מסוים אשר לא התקיימה לגביו הצבעה באסיפת המחזיקים, ייחשב כנמנע בהצבעה באותה אסיפה לעניין החלטה על קיום אסיפת מחזיקים נדחית לפי הוראת סעיף [8.1.48-1.4](#) לעיל או לקיום אסיפה נמשכת כאמור בסעיף 8.2 לעיל, והוא יימנה באסיפת המחזיקים הנדחית שתתקיים לפי הוראות סעיפים [8.1.48-1.4](#) או 8.1.3 לעיל או באסיפת המחזיקים הנמשכת שתתקיים לפי הוראות סעיף 8.2 לעיל.

9.4. בהצבעה יהיה לכל מחזיק, הנוכח בעצמו או על ידי בא כוחו, קול אחד בגין כל 1 ש"ח ערך נקוב מהקרן הכוללת הנקובה שטרם נפרעה של אגרות החוב שמכוחו רשאי הוא להצביע.

9.5. מחזיק אגרות חוב רשאי להצביע בגין חלק מאגרות החוב שבהחזקתו לרבות להצביע בגין חלקו בעד

הצעת החלטה ובגין חלק אחר נגדה, הכל כפי ראות עיניו.

9.6. מחזיק שהינו בעל שליטה בחברה, בן משפחתו או תאגיד בשליטת מי מהם ("מחזיק קשור") וכן, מחזיק קשור כהגדרת המונח בסעיף 4.3 לשטר הנאמנות, לא יובאו בחשבון לצורך קביעת המניין החוקי באסיפת מחזיקים, וקולותיו לא יובאו במניין הקולות בהצבעה באסיפה כאמור.

## 10. החלטות

10.1. החלטות אסיפת מחזיקים יתקבלו ברוב רגיל, אלא אם כן נקבע רוב אחר בחוק ניירות ערך או בשטר הנאמנות.

10.2. במספר הקולות המשתתפים בהצבעה לא ימנו קולות הנמנעים מהצבעה.

10.3. הצעת החלטה בנושא שלא נקבע לגביו לעיל כי יוכרע ברוב מסוים תוכרע בהחלטה רגילה.

10.4. הנושאים שלהלן יתקבלו באסיפת מחזיקי אגרות החוב ברוב שאינו רוב רגיל:

10.4.1. שינוי בהוראות שטר הנאמנות, יתקבל ברוב של המחזיקים בשני שלישים לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב המיוצג בהצבעה.

10.4.2. כל נושא אחר אשר נקבע לגביו בשטר הנאמנות כי הוא כפוף להחלטה ברוב שאינו רוב רגיל.

## 11. הצבעה ופעולות באמצעות שלוח/ בא כוח:

11.1. כתב מינוי הממנה שלוח יהיה בכתב וייחתם על ידי הממנה או על ידי בא כוחו שיש לו הסמכה לעשות כן בכתב כהלכה. אם הממנה הוא תאגיד, יעשה המינוי בכתב ויהא חתום בחותמת התאגיד, בצירוף חתימת מורשי החתימה של התאגיד.

11.2. שלוח אינו חייב להיות בעצמו מחזיק איגרת חוב.

11.3. כתב מינוי וייפוי כוח וכל תעודה אחרת שעל-פיה נחתם כתב המינוי, או העתק מאושר של ייפוי כוח כזה, יופקד במשרדה של החברה לא פחות מ-48 שעות לפני מועד האסיפה, אלא אם נקבע אחרת בהודעה המזמנת את האסיפה.

11.4. הנאמן ישתתף באסיפה באמצעות עובדיו, נושאי משרה בו, ממלאי תפקיד בו או אדם אחר שיתמנה על ידו, אך לא תהיה לו זכות הצבעה.

11.5. אדם או אנשים שיתמנו על-ידי הנאמן או החברה, וכל אדם או אנשים אחרים שיוורשו לכך על-ידי הנאמן או החברה, לפי מזמן האסיפה, יהיו רשאים להיות נוכחים באסיפות מחזיקי אגרות החוב. במקרה שבו על-פי שיקול דעתו הסביר של הנאמן, ומנימוקים סבירים, יידרש בחלק מהאסיפה דיון ללא נוכחות נציגי החברה, לא ישתתפו באותו חלק של הדיון החברה או מי מטעמה.

## 12. בחינת ניגודי עניינים

12.1. מחזיק אשר לא ימלא את כתב ההצבעה במלואו ו/או אשר לא יוכיח את זכאותו להשתתף ולהצביע באסיפה על פי הוראות התוספת השנייה, ייחשב כמי שלא מסר כתב הצבעה, ולפיכך בחר שלא להצביע על הנושאים שבכתב ההצבעה. קולותיהם של מחזיקים המפורטים בסעיף 35יב לחוק ניירות ערך וכן מחזיק קשור כהגדרתו בסעיף 4.3 לשטר הנאמנות, לא יובאו בחשבון לצורך קביעת המניין החוקי ולא יספרו את קולותיהם במסגרת הצבעה באסיפות מחזיקים.

12.2. פרט לאמור בסעיף 12.1 לעיל הנאמן יחשיב במניין הקולות ההצבעה את קולותיהם של כל המצביעים למעט את קולות מחזיקי אגרות חוב אשר יצינו בכתב ההצבעה כי אין להתחשב בהצבעתם בשל ניגוד עניינים של אותם מחזיקים וזאת מבלי שהנאמן יבחן באופן עצמאי את עניינם האישי. ככל שיחולו הוראות החוק לפיהם נדרש הנאמן לבחון קיומו של עניין מנוגד אצל מחזיקי אגרות החוב יפעל הנאמן בהתאם להוראות החוק.

**כינוס אסיפת מחזיקים לצורך התייעצות**

.13

13.1. אין בהוראות סעיפים 1.3 ו-4 לעיל כדי לגרוע מסמכות הנאמן לכנס אסיפת מחזיקים, אם ראה צורך בהתייעצות עמם; בזימון לאסיפה כאמור לא יפורטו נושאים לסדר יומה ומועד כינוסה יהיה יום אחד לפחות לאחר מועד הזימון.

13.2. באסיפה כאמור לא תיערך הצבעה, לא יתקבלו בה החלטות ולא יחולו עליה הוראות סעיפים 1.3, 1.7, 1.8, 3.2, 4, 6, 8, 9.1, 9.3 ו-9.6.

## התוספת השלישית - נציגות דחופה

ביחס לאגרות החוב (סדרה יז'), ככל שתמונה נציגות דחופה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז'), החברה מתחייבת כי הנציגות הדחופה תמונה לפעול בהתאם להוראות הרלוונטיות מתוך החוזר המאוחד, על תיקוניו ועדכוניו מעת לעת, וכן מתחייבת החברה לפעול בשיתוף פעולה מלא עם הנציגות הדחופה והנאמן, ככל הנדרש לצורך ביצוע הבדיקות הנדרשות על ידם וגיבוש החלטת הנציגות הדחופה, ולהעביר לנציגות הדחופה את כל הנתונים והמסמכים שיידרשו לה לגבי החברה שלהלן:

### מינוי הנציגות ותקופת כהונה

.1

1.1. הנאמן יהיה רשאי, או לבקשת החברה בכתב - יהיה חייב, למנות ולכנס נציגות דחופה מבין מחזיקי אגרות החוב, כפי שיפורט להלן ("הנציגות").

1.2. הנאמן ימנה לנציגות את שלושת (3) מחזיקי אגרות החוב, אשר למיטב ידיעת הנאמן, הינם המחזיקים בערך הנקוב הגבוה ביותר מבין כלל מחזיקי אגרות החוב ואשר יצהירו כי מתקיימים לגביהם כל התנאים המפורטים להלן ("חברי הנציגות"). במקרה בו, מי מבין אלו, לא יוכל לכהן כחבר בנציגות כאמור, ימנה הנאמן, במקומו את מחזיק אגרות החוב, המחזיק בשיעור הערך הנקוב הגבוה ביותר הבא בתור, אשר לגביו מתקיימים כל התנאים המפורטים להלן. ואלו התנאים:

1.2.1. מחזיק אגרות החוב אינו מצוי בניגוד עניינים מהותי בשל קיומו של כל עניין מהותי נוסף המנוגד לעניין הנובע מכהונתו בנציגות ומהחזקתו באגרות החוב. למען הסר ספק מובהר, כי מחזיק שהינו מחזיק קשור, כהגדרת המונח בסעיף 4.3 לשטר הנאמנות, ייחשב כבעל ניגוד עניינים מהותי כאמור ולא יכהן בנציגות;

1.2.2. במהלך אותה שנה קלנדרית, מחזיק אגרות החוב לא מכהן בנציגות דומות של אגרות חוב אחרות ששוויין המצרפי עולה על השיעור מתוך תיק הנכסים המנוהל על ידו, אשר נקבע כשיעור המקסימלי המאפשר כהונה בנציגות לפי הוראות הממונה על התחרות בקשר עם כינון נציגות;

1.3. היה ובמהלך כהונתה של הנציגות, חדלה להתקיים באחד מחבריה אחת הנסיבות המנויות בסעיפים 1.2.1 עד 1.2.2 לעיל, תפקע כהונתו והוא יודיע על כך לנאמן והנאמן ימנה חבר אחר במקומו מבין מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 1.2 לעיל.

1.4. בטרם מינוי חברי הנציגות, יקבל הנאמן מן המועמדים לכהן כחברי הנציגות, הצהרה בדבר קיומם או היעדרם של ניגודי עניינים מהותיים כאמור בסעיף 1.2.1 לעיל ובדבר כהונה בנציגות נוספות כאמור בסעיף 1.2.2 לעיל. כמו כן, הנאמן יהא רשאי לדרוש הצהרה כאמור מחברי הנציגות בכל עת במהלך כהונתה של הנציגות. מחזיק שלא ימסור הצהרה כאמור ייחשב כמי שיש לו ניגוד עניינים מהותי או מניעה לכהן מכוח הוראות הממונה על התחרות כאמור לעיל, לפי העניין. ביחס להצהרה בדבר ניגוד עניינים, הנאמן יבחן את קיומם של העניינים המנוגדים, ובמידת הצורך יחליט האם יש בניגודי העניינים בכדי לפסול את אותו המחזיק מכהונה בנציגות. מובהר, כי הנאמן יסתמך על ההצהרות כאמור ולא יהיה חייב לערוך בדיקה או חקירה עצמאית נוספת. קביעתו של הנאמן בעניינים אלו תהיה סופית.

1.5. מיד עם מינוי הנציגות, יודיע הנאמן בכתב לחברה על מינויה, תוך פירוט שמות הנציגים המכהנים בה.

1.6. סיום כהונת הנציגות תהא במועד בו תפרסם החברה את החלטות הנציגות לגבי מתן ארכה לחברה לצורך עמידתה בתנאי שטר הנאמנות כמפורט בסעיף 2 להלן. החברה תפרסם באופן פומבי את כל המידע שיימסר לנציגות עם סיום כהונת הנציגות.

1.7. החברה תפרסם דיווח מיידי מיד עם מינוי הנציגות כאמור, על דבר מינויה של הנציגות, זהות חבריה וסמכויותיה. כן, תפרסם החברה דיווח מיידי אודות החלטות הנציגות בקשר עם מתן ארכה לחברה לצורך עמידתה בתנאי שטר הנאמנות כמפורט בסעיף 2 להלן.

## 2. סמכות הנציגות

2.1. לנציגות תהא הסמכות למתן ארכה חד פעמית לחברה בקשר למועדים לעמידה באמות מידה פיננסיות שנקבעו בתנאי אגרות החוב, וזאת לתקופה שלא תעלה על תשעים (90) ימים נוספים לעמידה באמות המידה הפיננסיות כאמור או עד למועד פרסום הדוחות המאוחדים, מבוקרים או סקורים (לפי העניין) הקרובים שיהיה על החברה לפרסום עד לאותו מועד, על פי המוקדם מביניהם. יובהר, כי פרק הזמן שעד למינויה של הנציגות יובא בחשבון במסגרת הארכה האמורה לעיל, והוא לא יהווה עילה למתן ארכה נוספת כלשהי לחברה מעבר לאמור לעיל. עוד יובהר, כי פעילות הנציגות ושיתוף הפעולה בין חבריה יוגבל לדיון באפשרות של מתן ארכה כאמור, וכי לא יועבר בין חברי הנציגות כל מידע אחר שאינו נוגע למתן ארכה כאמור.

2.2. אם לא מונתה נציגות לפי הוראות תוספת זו, או אם הנציגות החליטה שלא לתת לחברה ארכה כאמור בסעיף 2.1 לעיל, הנאמן יהיה חייב לזמן אסיפת מחזיקי אגרות החוב לצורך קבלת החלטות בקשר עם העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי, אשר מועד כינוסה יהיה לכל היותר, בחלוף שבעה (7) ימים ממועד זימונה. הנאמן רשאי בהתאם לשיקול דעתו לקצר את מניין הימים האמורים לעיל במקרה בו יהיה הנאמן בדעה כי הדבר דרוש לצורך הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב.

## 3. התחייבויות החברה בקשר לנציגות

3.1. החברה מתחייבת לספק לנאמן כל מידע שבידיה או שביכולתה להשיג בקשר לזהות המחזיקים באגרות החוב והיקף החזקותיהם. כמו כן, הנאמן יפעל לקבלת המידע האמור בהתאם לסמכויות המוקנות לו על פי דין.

3.2. בנוסף, החברה מתחייבת לפעול בשיתוף פעולה מלא עם הנציגות והנאמן ככל הנדרש לצורך ביצוע הבדיקות הנדרשות על ידם וגיבוש החלטות הנציגות, ולהעביר לנציגות את כל הנתונים והמסמכים שיידרשו להם לגבי החברה, בכפוף למגבלות הדין. מבלי לגרוע מכלליות האמור, החברה תמסור לנציגות את המידע הרלוונטי לצורך גיבוש החלטתה, אשר לא יכלול כל פרט מטעה ולא יהיה חסר.

3.3. החברה תישא במלוא עלויות הנציגות, לרבות עלויות אשר יוצאו לצורך העסקת יועצים ומומחים על ידי הנציגות או מטעמה בהתאם להוראות סעיף 23 לשטר הנאמנות.

3.4. אין במינוי הנציגות הדחופה או בפעולתה כדי לפגוע בסמכות כלשהי המוקנית לנאמן בהתאם לדין ולשטר הנאמנות ואין בהם כדי להגביל את הנאמן בפעולותיו בהתאם לדין ולשטר הנאמנות.

#### 4. אחריות

4.1. הנציגות תפעל ותחליט בעניינים המסורים לידה, על פי שיקול דעתה המוחלט ולא תהא אחראית, היא או מי מבין חבריה, נושאי המשרה בהם, עובדיהם או יועציהם, והחברה ומחזיקי אגרות החוב פוטרים אותם בזאת, ביחס לכל טענות, דרישות ותביעות כנגדם בגין כך שהשתמשו או נמנעו מלהשתמש בכוחות, בסמכויות או בשיקול הדעת שהוקנו להם על פי שטר נאמנות זה ובקשר אליו או מכל פעולה אחרת אותה ביצעו על פיו, למעט אם פעלו כך בזדון ו/או בחוסר תום לב.

4.2. על פעולתם של חברי הנציגות ומי מטעמם יחולו הוראות השיפוי הקבועות בסעיף 23 לשטר הנאמנות, כאילו היו הנאמן.

4.3. אין באמור כדי לגרוע מסמכות הנאמן לכנס אסיפה כללית של מחזיקי אגרות חוב ולהעלות על סדר יומה כל נושא שנראה לו מתאים בנסיבות העניין, לרבות בנושא העמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב. כונסה אסיפה כאמור והתקבלו בה החלטות כלשהן, יגברו החלטות האסיפה על החלטות הנציגות.

## התנאים הרשומים מעבר לדף

### בללי

.1

באגרת חוב זו תהיינה לביטויים שבסעיף 1.6 לשטר הנאמנות המשמעות שלצידם, אלא אם נקבע אחרת מפורשות.

תנאי אגרות החוב (התנאים הרשומים מעבר לדף) הינם חלק בלתי נפרד מהוראות שטר הנאמנות ויראו את הוראות שטר הנאמנות כאילו נכללו במפורש בתנאי אגרות חוב אלו. בכל מקרה של סתירה בין האמור באגרת החוב לבין האמור בשטר הנאמנות יגברו הוראות שטר הנאמנות. למועד חתימת השטר לא קיימת סתירה בין תנאי אגרת החוב לבין האמור בשטר הנאמנות.

### מועדים

מועדים שונים ובכללם, מועדים קובעים לתשלומים (שיקראו להלן: "מועדים"), המפורטים בדוח הצעת המדף ובשטר נאמנות זה בקשר עם ניירות הערך הנכללים בשטר נאמנות זה ובתנאיהם, הינם, בין היתר, בהתאם לתקנון הבורסה, ההנחיות על פיו וחוקי העזר של מסלוקת הבורסה ("הוראות הבורסה"), התקפים במועד חתימת שטר נאמנות זה ובנוסחם נכון למועד חתימת השטר.

הוראות הבורסה עשויות להשתנות מעת לעת ובין השאר יכול שייקבעו בהן הגבלות שונות לעניין המועדים הקבועים בדוח הצעת המדף ובשטר הנאמנות. על ניירות הערך שיוצעו מכוח תשקיף המדף באמצעות דוח הצעת מדף ובהתאם לשטר זה יחולו הוראות הבורסה בנוסחן נכון למועד ההצעה וכפי שיפורט בדוח הצעת המדף.

שונו הוראות הבורסה לעניין המועדים כאמור, יחול השינוי גם על ניירות ערך שהונפקו על פי דוחות הצעת המדף מכוח תשקיף המדף ובהתאם לשטר נאמנות זה, אלא אם ייקבע אחרת על ידי הבורסה או על ידי מסלוקת הבורסה.

### קרן אגרות החוב (סדרה יז')

.2

אגרות חוב (סדרה יז') רשומות על שם ובנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת ("אגרות החוב (סדרה יז')"), המוצעות בערך הנקוב, נושאות ריבית שנתית בשיעור שייקבע במכרז כאשר שיעור הריבית המירבי יפורט בדוח הצעת המדף ("שיעור הריבית המרבי").

קרן אגרות החוב (סדרה יז') עומדת לפירעון בתשלום אחד (100%) ביום 31 בדצמבר 2033 קרן אגרות החוב (סדרה יז') והריבית עליה צמודות למדד היסודי. על פי תקנון והנחיות הבורסה, שיטת ההצמדה לא תשונה לאורך כל תקופת חיי אגרות החוב. במידה ובמועד תשלום כלשהו, קרן ו/או ריבית, מדד התשלום יהיה נמוך מהמדד היסודי יבוצע התשלום על פי המדד היסודי. אם מדד התשלום יהא גבוה מהמדד היסודי, כי אז תשלם החברה אותו תשלום של קרן ו/או ריבית, כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה במדד התשלום לעומת המדד היסודי.

### הריבית בגין אגרות החוב (סדרה יז')

.3

3.1 הקרן של אגרות החוב (סדרה יז') תישא ריבית קבועה.

3.2 הריבית בגין קרן אגרות החוב (סדרה יז'), תשולם בתשלומים חצי שנתיים שווים ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2033 וביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2026 עד 2033 (תשלום ריבית אחרון יבוצע ביחד עם פירעון הקרן ביום 31 בדצמבר 2033), כאשר הריבית הראשונה בגין אגרות החוב (סדרה יז') תשולם ביום 30 ביוני 2026. כל תשלום ריבית (למעט הריבית הראשונה שהינה כמפורט להלן) יהיה בגין התקופה של ששה (6) חודשים שנסתיימה ביום התשלום.

- התשלום של תקופת הריבית הראשונה שיעשה ביום 30 ביוני 2026 יחושב בגין התקופה המתחילה ביום הסליקה הראשון שלאחר יום המכרז לציבור (דהיינו, במועד בו חויב מזמין ניירות הערך בתמורת ההנפקה), והמסתיימת במועד התשלום הראשון של הריבית (קרי, ביום 30 ביוני 2026), כשהיא מחושבת על בסיס 365 ימים בשנה, לפי מספר הימים בתקופה זו.
- לפרטים בדבר מנגנוני ההתאמה שיחול בשינוי שיעור הריבית, ראו סעיף 3.6 להלן.
- 3.3 שיעור הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה של אגרות חוב (סדרה יז') ושיעור הריבית השנתית שעל בסיסה הוא נקבע ושיעור הריבית החצי שנתי, יפורטו בדוח שתפרסם החברה בדבר תוצאות המכרז בקשר לשיעור הריבית.
- 3.4 הריבית בגין אגרות החוב (סדרה יז') תשולם בתשלומים חצי שנתיים כמפורט בסעיף 3.2 לעיל והיא תשולם בעד תקופת הריבית שהסתיימה במועד התשלום ("**תקופת הריבית**"). תקופת הריבית הראשונה של אגרות החוב (סדרה יז') תתחיל ביום הסליקה הראשון לאחר יום המכרז אשר יפורט בדוח ההצעה האמור ותסתיים במועד התשלום הראשון של הריבית. כל תקופת ריבית נוספת של אגרות החוב (סדרה יז'), תתחיל ביום הראשון שלאחר תום תקופת הריבית הסמוכה לפניה, ותסתיים במועד התשלום הסמוך אחרי יום תחילתה.
- 3.5 התשלום האחרון של הריבית ישולם ביחד עם התשלום על חשבון הקרן של אגרות החוב (סדרה יז') וזאת כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה יז') לידי החברה.
- 3.6 מנגנון התאמה בשינוי שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות ושינוי בדירוג
- 3.6.1 שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה יז'), יותאם בגין חריגה מאחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות, המפורטות להלן:
- א. ההון העצמי (כהגדרת המונח בסעיף 7.2(ב) לשטר הנאמנות), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (מבוקרים או סקורים, לפי העניין) האחרונים פחת מ-1,050 מיליון ש"ח.
- ב. יחס הון לסך מאזן כמפורט בסעיף 7.2(ב) לשטר הנאמנות לעיל פחת מ-21%.
- בדיקת עמידת החברה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות לעיל תתבצע ביום פרסום הדוחות הכספיים על ידי החברה וכל עוד אגרות חוב (סדרה יז') קיימות במחזור, ביחס לדוחות הכספיים מבוקרים או סקורים שהיה על החברה לפרסם עד לאותו מועד.
- התחייבויות החברה כמפורט בסעיף 3.6.1 זה לעיל יכוננו בסעיף 3.6 זה להלן יחד: "**אמות המידה הפיננסיות**".
- 3.6.2 ככל שהחברה תחרוג מאחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 3.6.1 לעיל (בסעיף 3.6 זה: "**החריגה**"), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה יז'), בשיעור של 0.25% לשנה (בסעיף 3.6 זה: "**שיעור הריבית הנוסף**") בגין כל חריגה מאמת מידה פיננסית, בכפוף למפורט בסעיף 3.6.4 להלן, מעל שיעור הריבית כפי שיהיה באותה העת, טרם השינוי, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדוח הכספי בו פורסם על החריגה כאמור (בסעיף 3.6 זה: "**מועד החריגה**"), עד למועד בו תחדל החריגה (כמפורט בסעיף 3.6.6 להלן), או עד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה יז'), לפי המוקדם והכל בכפוף למגבלת שיעור הריבית המקסימלי כאמור בסעיף 3.6.8 להלן.
- יצוין כי העלאת שיעור הריבית תיעשה רק פעם אחת בגין חריגה מאמת מידה פיננסית, ככל שתהא חריגה כאמור, ושיעור הריבית לא יועלה פעם נוספת במקרה שהחריגה באמת המידה

הפיננסית נמשכת.

- 3.6.3 היה ותתקיים חריגה כאמור, לא יאוחר מתום יום עסקים אחד מפרסום דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה, מבוקרים או סקורים (לפי העניין), תפרסם החברה דוח מיידי, בו תציין החברה: (א) את אי העמידה באיזה מאמות המידה הפיננסיות האמורות, תוך פירוט אמות המידה הפיננסיות האמורות במועד פרסום הדוח הכספי; (ב) את הדירוג העדכני של אגרות החוב (סדרה יז') על פי דוח הדירוג האחרון שפורסם לפני מועד הדוח המיידי והאם חלה התאמת ריבית כאמור בסעיף 3.6.7 להלן; (ג) את שיעור הריבית המדויקת שתישא קרן אגרות החוב (סדרה יז') לתקופה שמתחילת תקופת הריבית הנוכחית ועד למועד החריגה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (בסעיף 3.6 זה: **"ריבית המקור"** ו-**"תקופת ריבית המקור"**, בהתאמה); (ד) את שיעור הריבית שתישא יתרת קרן אגרות החוב (סדרה יז') החל ממועד החריגה ועד מועד תשלום הריבית הקרוב בפועל, דהיינו: ריבית המקור בתוספת שיעור הריבית הנוסף לשנה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (בסעיף זה: **"הריבית המעודכנת"**) וזאת בכפוף למגבלת שיעור הריבית המקסימלי כאמור בסעיף 3.6.8 להלן; (ה) את שיעור הריבית המשוקללת שתשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') במועד תשלום הריבית הקרוב, הנובעת מן האמור בס"ק (ג) ו- (ד) לעיל; (ו) את שיעור הריבית השנתית המשתקפת משיעור הריבית המשוקללת; (ז) את שיעור הריבית השנתית ואת שיעור הריבית החצי שנתית (שתחושב כשיעור הריבית השנתית חלקי שניים) לתקופות הבאות.
- 3.6.4 היה ומועד החריגה יחול במהלך הימים שתחילתם ארבעה ימים לפני המועד הקובע לתשלום ריבית כלשהו וסיומם במועד תשלום הריבית הקרוב למועד הקובע הנ"ל (בסעיף 3.6 זה: **"תקופת הדחייה"**), תשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה יז'), במועד תשלום הריבית הקרוב, את הריבית כפי שתהא בטרם מועד החריגה, כאשר שיעור הריבית הנובע מתוספת הריבית בשיעור השווה לשיעור הריבית הנוסף לשנה (הנובע מאי עמידה באחת מאמות המידה הפיננסיות כמפורט בסעיף 3.6.1 לעיל) במשך תקופת הדחייה, ישולם במועד תשלום הריבית הבא. החברה תודיע בדוח מיידי את שיעור הריבית המדויק לתשלום במועד תשלום הריבית הבא.
- 3.6.5 במקרה של חריגה כאמור בסעיף 3.6.1 לעיל, באופן שישפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה יז') כאמור לעיל, תודיע החברה על כך לנאמן בכתב תוך יום עסקים אחד ממועד פרסום הדוח המיידי כאמור.
- 3.6.6 יובהר, כי במקרה שלאחר שהתרחשה חריגה כאמור באופן שהשפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה יז') כאמור בסעיף 3.6.1 לעיל, יתפרסמו דוחות כספיים של החברה (רבעוניים או שנתיים) לפיהם תחדל להתקיים חריגה (בסעיף 3.6 זה: **"החריגה שנפסקה"**), אזי יקטן שיעור הריבית שישולם על-ידי החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה יז'), במועד התשלום הרלוונטי של הריבית, בשיעור הריבית הנוסף בגין אותה חריגה שנפסקה וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדוח הכספי בו פורסם על החריגה שנפסקה כאמור, כך ששיעור הריבית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה יז') יהיה שיעור הריבית ללא תוספת שיעור הריבית הנוסף. במקרה כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור בס"ק 3.6.2 עד 3.6.5 לעיל, בשינויים המחויבים הנובעים מכך שחדלה להתקיים החריגה.

3.6.7 מנגנון התאמת ריבית בגין שינוי בדירוג

שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה יז') יותאם, על פי המנגנון שיפורט בסעיף 3.6.7 זה להלן בגין ירידת דירוג של אגרות החוב:

א. ככל שדירוג אגרות החוב (סדרה יז') המדורגות כאמור על-ידי מידרוג בע"מ או כל חברת דירוג אחרת שתבוא במקומה (במקרה של החלפת חברת דירוג, תעביר החברה לידי הנאמן השוואה בין סולם הדירוג של מידרוג בע"מ לבין סולם הדירוג של חברת הדירוג החדשה), יעודכן במהלך תקופת ריבית כלשהי, כך שהדירוג שייקבע לאגרות החוב (סדרה יז') יהיה נמוך בדרגה אחת (בסעיף 3.6 זה: "**הדירוג המופחת**") מדירוג A2 (או דירוג מקביל לו שיבוא במקומו אשר ייקבע על-ידי חברת דירוג אחרת, ככל שתבוא במקום מידרוג בע"מ (בסעיף 3.6 זה: "**דירוג הבסיסי**"), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה יז'), בשיעור של 0.25% (בסעיף 3.6 זה: "**שיעור הריבית הנוסף**"), מעל שיעור הריבית כפי שהיה באותה העת, טרם הירידה בדירוג, כפי שהחברה תפרסם בדוח מיידי בדבר תוצאות ההנפקה (והכל בכפוף למגבלת שיעור הריבית המקסימלי כאמור בסעיף 3.6.8 להלן), וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדירוג המופחת על-ידי חברת הדירוג ועד למוקדם מבין פירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה יז') או עד למועד העלאת הדירוג בהתאם להוראות סעיף 3.6.7 ד' להלן, בכפוף לאמור בס"ק ג' להלן. בגין כל ירידה בדרגה נוספת מהדירוג המופחת יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה יז') בשיעור נוסף של 0.25% שיתווסף לעלייה בשיעור הריבית הנוסף וזאת בכפוף למגבלת שיעור הריבית המקסימלי כאמור בסעיף 3.6.8 להלן.

ב. לא יאוחר מתום יום עסקים אחד מקבלת הודעת חברת הדירוג בדבר הורדת דירוג אגרות החוב (סדרה יז') לדירוג המופחת או מתחת לו כהגדרתו בס"ק א' לעיל, תפרסם החברה דוח מיידי, בו תציין החברה: (א) את דבר הורדת הדירוג, את הדירוג המופחת (או הדירוג מתחת לו) ואת מועד תחילת דירוג אגרות החוב (סדרה יז') בדירוג המופחת (או הדירוג מתחת לו) (בסעיף 3.6 זה: "**מועד הורדת הדירוג**"); (ב) עמידתה או אי עמידתה של החברה באחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות המתוארות בסעיף 3.6.1 לעיל על פי הדוחות הכספיים הרבעוניים/השנתיים האחרונים של החברה שפורסמו לפני מועד הדוח המיידי וכן האם חל שינוי בריבית בגין אי עמידתה באמות המידה הפיננסיות כאמור; (ג) את שיעור הריבית המדויקת שתישא יתרת קרן אגרות החוב (סדרה יז') לתקופה שמתחילת תקופת הריבית הנוכחית ועד למועד הורדת הדירוג (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (בסעיף 3.6 זה: "**ריבית המקור**" ו- "**תקופת ריבית המקור**", בהתאמה); (ד) את שיעור הריבית שתישא יתרת קרן אגרות החוב (סדרה יז') החל ממועד הורדת הדירוג ועד מועד תשלום הריבית הקרוב בפועל, דהיינו: ריבית המקור בתוספת שיעור הריבית הנוסף לשנה או בתוספת הריבית מעבר לשיעור הריבית הנוסף, לפי הענין, (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (בסעיף זה: "**הריבית המעודכנת**") וזאת בכפוף למגבלת שיעור הריבית המקסימלי כאמור בסעיף 3.6.8 להלן; (ה) את שיעור הריבית המשוקללת שתשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') במועד תשלום הריבית הקרוב, הנובעת מן האמור בס"ק (ג) ו- (ד) לעיל; (ו) את שיעור הריבית השנתית המשתקפת משיעור הריבית המשוקללת; (ז) את

שיעור הריבית השנתית ואת שיעור הריבית החצי שנתי (שתחושב כשיעור הריבית השנתית חלקי שניים) לתקופות הבאות.

- ג. היה ומועד תחילת דירוג אגרות החוב (סדרה יז') בדירוג המופחת (או הדירוג מתחת לו) יחול במהלך הימים שתחילתם ארבעה ימים לפני המועד הקובע לתשלום ריבית כלשהו וסיומם במועד תשלום הריבית הקרוב למועד הקובע הנ"ל (בסעיף 3.6 זה: **"תקופת הדחייה"**), תשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה יז'), במועד תשלום הריבית הקרוב, את ריבית המקור, טרם השינוי בלבד, כאשר שיעור הריבית הנובע מתוספת הריבית בשיעור השווה לשיעור הריבית הנוסף או בתוספת הריבית מעבר לשיעור הריבית הנוסף, לפי הענין, לשנה במשך תקופת הדחייה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה), ישולם במועד תשלום הריבית הבא. החברה תודיע בדוח מיידי את שיעור הריבית המדויק לתשלום במועד תשלום הריבית הבא.
- ד. במקרה שלאחר הורדת הדירוג באופן שהשפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה יז') כאמור לעיל, תעדכן חברת הדירוג את הדירוג לאגרות החוב (סדרה יז') כלפי מעלה וככל ששיעור הריבית לא הועלה קודם לכן בגין חריגה מאחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות כאמור בסעיף 3.6.1 לעיל, יופחת שיעור הריבית במדרגות של 0.25% לשנה לכל עליה בדרגה (Notch). ככל שתעדכן חברת הדירוג את הדירוג לאגרות החוב (סדרה יז') כלפי מעלה לדירוג השווה או גבוה מדירוג הבסיס (בסעיף 3.6 זה: **"הדירוג הגבוה"**), וככל ששיעור הריבית לא הועלה קודם לכן בגין חריגה מאחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות כאמור בסעיף 3.6.1 לעיל, אזי יקטן שיעור הריבית שישולם על-ידי החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה יז'), במועד התשלום הרלוונטי של הריבית, וזאת בגין התקופה בה אגרות החוב (סדרה יז') דורגו בדירוג הגבוה בלבד, כך ששיעור הריבית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה יז') יהיה שיעור הריבית שייקבע במכרז ללא כל תוספת בגין הורדת דירוג כאמור בסעיף 3.6.7 זה, כפי שהחברה תפרסם בדוח מיידי בדבר תוצאות ההנפקה (ובכל מקרה, לא יפחת שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה יז') משיעור הריבית שייקבע במכרז). במקרה כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור לעיל, בשינויים המחויבים הנובעים מהדירוג הגבוה במקום הדירוג המופחת.
- מובהר כי עדכון שיעור הריבית עקב שינוי בדירוג או עקב החריגה בגין הפסקת הדירוג או עקב אי עמידה באחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות ייבחן בנפרד ללא שהאחד ישפיע על השני וזאת בכפוף למגבלת שיעור הריבית המקסימלי כאמור בסעיף 3.6.8 להלן. תוספת ריבית בגין אי עמידה באחת או יותר מאמות המידה הפיננסית, ככל שחלה בהתאם להוראות סעיף 3.6.1 לעיל, תמשיך לחול אף במקרה של עלייה בדירוג כאמור בסעיף זה לעיל. למען הסר ספק מובהר כי, ככל ודירוג אגרות החוב יעלה על דירוג הבסיס, הרי שלא יהא בכך כדי להשפיע על הריבית אותה נושאות אגרות החוב באותה העת.
- ה. ככל ודירוג אגרות החוב הופסק עקב סיבות או נסיבות שהינן בשליטת החברה, כהגדרת המונח בסעיף 8.1.23 לשטר הנאמנות באופן שאגרות החוב לא תהיינה מדורגות על ידי חברה מדרגת כהגדרתה בשטר הנאמנות (בסעיף 3.6 זה: **"החריגה בגין הפסקת הדירוג"**), אזי החל ממועד החריגה בגין הפסקת הדירוג כאמור יעלה שיעור הריבית

השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה יז'), בשיעור של 0.75%, מעל שיעור הריבית כפי שיהיה באותה העת (בכפוף למגבלת שיעור הריבית המקסימלי כאמור בסעיף 3.6.8 להלן), טרם החריגה בגין הפסקת הדירוג, וזאת עד למוקדם מבין פירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה יז') או למועד בו אגרות החוב תהיינה מדורגות על ידי חברה מדרגת. למען הסר ספק, אין באמור בס"ק זה כדי לגרוע מזכות המחזיקים על פי סעיף 8.1.23 לשטר הנאמנות. יובהר, כי במקרה שלאחר התקיימות החריגה בגין הפסקת הדירוג, באופן שהשפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה יז') כאמור לעיל, אגרות החוב תחזורנה להיות מדורגות, באופן שתחדל להתקיים החריגה בגין הפסקת הדירוג כאמור, אזי יקטן שיעור הריבית שישולם על-ידי החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה יז'), במועד התשלום הרלוונטי של הריבית, בשיעור של 0.75%, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום דוח מיידי על דירוג אגרות החוב וסיום החריגה בגין הפסקת הדירוג כאמור ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה יז'), כך ששיעור הריבית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה יז') יהיה, ככל ששיעור הריבית לא הועלה קודם לכן בגין חריגה מאמת מידה פיננסית אחת או יותר כאמור בסעיף 3.6.1 לעיל ו/או ככל ששיעור הריבית לא הועלה קודם לכן בגין ירידת דירוג אגרות החוב כאמור בסעיף 3.6.7 לעיל, שיעור הריבית שייקבע במכרז, כפי שהחברה תפרסם בדוח מיידי בדבר תוצאות ההנפקה או שיעור ריבית אחר שנקבע עקב חריגה מאמת מידה פיננסית אחת או יותר כאמור בסעיף 3.6.1 לעיל או שיעור ריבית אחר שנקבע עקב ירידת דירוג אגרות החוב כאמור בסעיף 3.6.7 לעיל. במקרה כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור לעיל, בשינויים המחויבים הנובעים מכך שחדלה להתקיים החריגה כאמור. יובהר כי בכל מקרה שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב לא יפחת בכל מקרה משיעור הריבית שייקבע במכרז.

לא יאוחר מתום יום עסקים אחד ממועד התקיימות החריגה בגין הפסקת הדירוג, תפרסם החברה דוח מיידי כאמור בסעיף 3.6.7 לעיל בשינויים המחויבים.

**3.6.8 העלאת שיעור הריבית כאמור בסעיף 3.6 לעיל, בין אם בגין חריגה מדירוג הבסיס או חריגה בגין הפסקת הדירוג כמפורט בסעיף 3.6.7 לעיל ובין אם בגין חריגה מאמת מידה פיננסיות כמפורט בסעיף 3.6.1 לעיל, או בגין כל אחת מהן יחדיו, תהא עד להעלאת הריבית בשיעור מקסימלי של 1.0025% מהריבית שנקבעה במכרז ("שיעור הריבית המקסימלי").**

**כמו כן, יובהר כי שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב לא יפחת בכל מקרה משיעור הריבית שייקבע במכרז.**

#### **תשלומי הקרן והריבית של אגרות החוב**

.4

**4.1** התשלומים על חשבון הריבית של אגרות החוב (סדרה יז') שתוצענה על-פי דוח הצעת המדף ישולמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים בפנקס מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') כאמור בסעיף 26 לשטר הנאמנות במועדים שיפורטו בסעיף זה להלן ("היום הקובע של אגרות החוב (סדרה יז)'), פרט לתשלום האחרון של הקרן והריבית שישולם ביום 31 בדצמבר 2033, שיעשה כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה יז') לידי החברה ביום התשלום, במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר שעליו תודיע החברה. הודעת החברה בדבר התשלום כאמור, תימסר לא יאוחר מחמישה (5) ימי עסקים לפני מועד התשלום האחרון. מובהר, כי מי שאינו רשום בפנקס אגרות החוב (סדרה יז') ביום הקובע של אגרות החוב (סדרה

(ז'י), לא יהיה זכאי לתשלום ריבית בגין תקופת הריבית שהתחילה לפני אותו מועד.

היום הקובע של אגרות החוב (סדרה ז'י) לעניין תשלומי הריבית והקרן בגין אגרות החוב (סדרה ז'י) יהיה כמפורט להלן:

א. ביום 24 ביוני בגין תשלומי ריבית המשולמים ביום 30 ביוני, אשר קדם למועד של אותו תשלום.

ב. ביום 25 בדצמבר בגין תשלומי ריבית המשולמים ביום 31 בדצמבר, אשר קדם למועד של אותו תשלום וזאת פרט לתשלום האחרון של הקרן והריבית שישולם ביום 31 בדצמבר 2033 לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם ביום התשלום כאמור לעיל.

4.2 בכל מקרה שבו מועד פירעון התשלום על חשבון קרן ו/או ריבית יחול ביום שאינו יום עסקים, יידחה מועד התשלום ליום העסקים הראשון הבא אחריו ללא תוספת תשלום, ו"היום הקובע" לצורך קביעת הזכאות לפדיון או לריבית לא ישתנה בשל כך.

4.3 התשלום לזכאים רשומים ייעשה בשיקים או בהעברה בנקאית לזכות חשבון הבנק של האנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים בפנקס של אגרות החוב (סדרה ז'י) ואשר יצוין בפרטים שימסרו בכתב לחברה בעוד מועד, בהתאם לאמור בסעיף 4.4 להלן. אם החברה לא תוכל לשלם סכום כלשהו לזכאים לכך, מסיבה שאינה תלויה בה, יחולו הוראות סעיף 5 להלן.

4.4 מחזיק רשום של אגרות החוב (סדרה ז'י) יודיע לחברה את פרטי חשבון הבנק לזיכוי בתשלומים לאותו מחזיק על-פי אגרות החוב (סדרה ז'י) כאמור לעיל, או על כל שינוי בפרטי החשבון האמור או בכתובתו, לפי העניין, בהודעה בכתב שישלח בדואר רשום לחברה. החברה תהא חייבת לפעול על-פי הודעתו של המחזיק בדבר שינוי כאמור לאחר חלוף חמישה-עשר (15) ימי עסקים מיום שהודעתו של המחזיק הגיעה לחברה.

4.5 לא מסר המחזיק הרשום אגרות החוב הזכאי לתשלום כאמור בעוד מועד לחברה פרטים בדבר חשבון הבנק שלו, ייעשה כל תשלום על חשבון הקרן והריבית בשיק שישלח בדואר רשום לכתובתו האחרונה הרשומה בפנקס אגרות החוב (סדרה ז'י). משלוח שיק לזכאי בדואר רשום כאמור ייחשב לכל דבר ועניין כתשלום הסכום הנקוב בו בתאריך שיגורו בדואר, ובלבד שנפרע עם הצגתו כהלכה לגביה.

4.6 מכל תשלום בגין אגרות החוב (סדרה ז'י) ינוכה כל תשלום חובה ככל הנדרש על-פי דין.

4.7 כל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית אשר ישולם באיחור העולה על שבעה (7) ימים מהמועד הקבוע לתשלום על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ז'י), וזאת מסיבה התלויה בחברה, ישא ריבית פיגורים כהגדרתה להלן, החל מהמועד שנקבע לתשלום ועד למועד תשלום בפועל. לענין זה, שיעור ריבית הפיגורים יהא שיעור הריבית על אגרות החוב (סדרה ז'י) כאמור בסעיף 3 לעיל, לפי הענין, בתוספת  $1.5\%$ , והכל על בסיס שנתי ("ריבית הפיגורים"). החברה תודיע על שיעור ריבית הפיגורים שנצבר וכן על מועד התשלום כאמור בדיווח מיידי וזאת שני ימי מסחר לפני מועד התשלום בפועל.

#### 5. הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה

לעניין הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה, ראו סעיפים 13.4 עד 13.9 לשטר הנאמנות לעיל.

#### 6. העברת אגרות החוב

6.1 בכפוף לאמור בסעיף 6.3 להלן, אגרות החוב ניתנות להעברה לגבי כל סכום ערך נקוב ובלבד שיהיה

- בשקלים חדשים שלמים. כל העברה של אגרות החוב תיעשה על-פי כתב העברה הערוך בנוסח המקובל להעברת מניות, חתום כיאות על-ידי הבעלים הרשום או נציגיו החוקיים, וכן על-ידי מקבל העברה או נציגיו החוקיים, שיימסר לחברה במשרדה הרשום בצרוף תעודות אגרות החוב המועברות על פיו, וכל הוכחה סבירה אחרת שתידרש על-ידי החברה לשם הוכחת זכותו של המעביר להעברתן. בכפוף לאמור לעיל, הוראות פרוצדוראליות הנכללות בתקנון החברה ביחס לאופן העברת מניות יחולו, בשינויים המתחייבים לפי העניין, ביחס לאופן העברת אגרות החוב ועל הסבתן.
- 6.2 אם יחול כל תשלום חובה שהוא על כתב ההעברה של אגרות החוב, יימסרו לחברה הוכחות סבירות על תשלומם על-ידי מבקש העברה.
- 6.3 במקרה של העברת חלק בלבד מסכום הקרן הנקוב של אגרות החוב שבתעודה זו, תפוצל תחילה על-פי הוראות סעיף 27 לשטר הנאמנות התעודה למספר תעודות אגרות חוב כמתחייב מכך, באופן שסך הכול סכומי הקרן הנקובים בהן יהיה שווה לסכום הקרן הנקוב של תעודת אגרות החוב האמורה.
- 6.4 לאחר קיום כל התנאים האלה תרשם ההעברה בפנקס ויחולו על הנעבר כל התנאים המפורטים בשטר הנאמנות ובאגרת חוב זו.
- 6.5 כל ההוצאות והעמלות הכרוכות בהעברה יחולו על מבקש ההעברה.

#### **פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה יז') ביוזמת הבורסה**

.7

במקרה בו יוחלט על-ידי הבורסה על מחיקה מהרישום למסחר של אגרות החוב מפני ששווי סדרת אגרות החוב (סדרה יז') פחת מהסכום שנקבע בהנחיות הבורסה בדבר מחיקה מהמסחר של אגרות חוב, תבצע החברה פדיון מוקדם ותפעל כדלקמן:

- 7.1 תוך 45 יום מתאריך החלטת דירקטוריון הבורסה בדבר המחיקה מרישום למסחר כאמור, תודיע החברה על מועד פדיון מוקדם שבו רשאי המחזיק באגרות החוב (סדרה יז') לפדותן. ההודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בדוח מיידי שישלח לרשות ולבורסה.
- 7.2 מועד הפדיון המוקדם של אגרות החוב (סדרה יז'), יחול לא לפני 17 יום מתאריך פרסום ההודעה ולא מאוחר מ-45 יום מהתאריך הנ"ל, אך לא בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ריבית לבין מועד תשלומה בפועל.
- 7.3 במועד הפדיון המוקדם תפדה החברה את אגרות החוב שהמחזיקים בהן ביקשו לפדותן. תמורת הפדיון המוקדם תהא בהתאם לגבוה מבין החלופות בסעיף 8.11 להלן, כאשר לעניין החלופה בסעיף 8.11(1), יילקח מועד החלטת דירקטוריון הבורסה על מחיקה מרישום למסחר חלף מועד החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם.
- 7.4 קביעת מועד פדיון מוקדם כאמור לעיל אין בה כדי לפגוע בזכויות הפדיון הקבועות באגרות החוב של מי ממחזיקי אגרות החוב שלא יפדו אותן במועד הפדיון המוקדם כאמור לעיל, אך אגרות החוב (סדרה יז') תמחקנה מהמסחר בבורסה ויחולו עליהן, בין היתר, השלכות המס הנובעות מכך.
- 7.5 פדיון מוקדם של אגרות החוב כאמור לעיל לא יקנה למי שהחזיק באגרות החוב שיפדו כאמור את הזכות לתשלום ריבית בגין התקופה שלאחר מועד הפדיון.

#### **פדיון מוקדם ביוזמת החברה**

.8

החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב (סדרה יז') לפדיון מוקדם ובמקרה כאמור יחולו ההוראות הבאות, והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי:

- 8.1 החברה תהא רשאית להעמיד את אגרות החוב (סדרה יז') לפדיון מוקדם חלקי או מלא בכל עת לפי

- שיקול דעתה הבלעדי, ובלבד שחלפו 60 ימים ממועד רישומן למסחר של אגרות החוב (סדרה יז').
- 8.2 בכל רבעון ניתן לקבוע מועד פדיון מוקדם חלקי אחד בלבד. מבלי לגרוע מהאמור, בין שני מועדי פדיון חלקי יחלפו לפחות 30 ימים.
- 8.3 נקבע פדיון מוקדם ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית, או מועד לתשלום פדיון חלקי או מועד לתשלום פדיון סופי, יבוצע הפדיון המוקדם במועד שנקבע לתשלום כאמור. למרות האמור לעיל, החברה תהיה רשאית לבצע פדיון סופי ברבעון גם אם בוצע בו תשלום ריבית או פדיון חלקי.
- 8.4 לעניין זה "רבעון" משמעו כל אחת מהתקופות הבאות: ינואר – מרץ, אפריל – יוני, יולי – ספטמבר, אוקטובר-דצמבר.
- 8.5 ההיקף המזערי של כל פדיון מוקדם, לא יפחת מ-1 מיליון ש"ח. למרות האמור לעיל, חברה רשאית לבצע פדיון מוקדם בהיקף הנמוך מ-1 מיליון ש"ח ובלבד שתדירות הפדיונות לא תעלה על פדיון אחד לשנה.
- 8.6 כל סכום שיפרע בפירעון מוקדם ע"י החברה, ייפרע ביחס לכלל מחזיקי אגרות החוב, פרו-רטה לפי ע.נ. של אגרות החוב המוחזקות.
- 8.7 (א) עם קבלת החלטה של דירקטוריון החברה בעניין ביצוע פדיון מוקדם כאמור לעיל, תפרסם החברה דוח מיידי לא פחות משבעה עשר (17) ימים ולא יותר מארבעים וחמישה (45) ימים לפני מועד הפדיון המוקדם; (ב) כאשר ביצוע הפדיון המוקדם מותנה בהתקיימות תנאי כלשהו, רשאית החברה לבצע את הפדיון המוקדם במועד שנקבע בהודעה שניתנה על ידה בהתאם לאמור בס"ק (א) לעיל ובתנאי שחלפו לפחות ארבעה (4) ימי מסחר בין מועד ההודעה על התקיימות התנאי לבין (1) המועד הקובע לפדיון המוקדם, כאשר מדובר בפדיון מוקדם חלקי; או (2) יום המסחר האחרון, כאשר מדובר בפדיון מוקדם סופי.
- 8.8 מועד הפדיון המוקדם לא יחול בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ריבית בגין אגרות החוב (סדרה יז') לבין מועד תשלום הריבית בפועל. בדוח המיידי כאמור תפרסם החברה את סכום הקרן שייפרע בפדיון מוקדם וכן את הריבית שנצברה בגין סכום הקרן האמור עד למועד הפדיון המוקדם, בהתאם לאמור להלן.
- 8.9 לא ייעשה פדיון מוקדם לחלק מסדרת אגרות החוב (סדרה יז') אם סכום הפדיון האחרון יפחת מ-3.2 מיליון ש"ח. במועד פדיון מוקדם חלקי, ככל שיהיה, החברה תודיע בדוח מיידי על: (1) שיעור הפדיון החלקי במונחי היתרה הבלתי מסולקת; (2) שיעור הפדיון החלקי במונחי הסדרה המקורית; (3) שיעור הריבית בפדיון החלקי על החלק הנפדה; (4) שיעור הריבית שישולם בפדיון החלקי, מחושב לגבי היתרה הבלתי מסולקת; (5) עדכון שיעורי הפדיונות החלקיים שנותרו, במונחי הסדרה המקורית; (6) המועד הקובע לזכאות לקבלת הפדיון המוקדם של קרן אגרות החוב שיהיה ששה (6) ימים לפני המועד שנקבע לפדיון המוקדם.
- 8.10 בעת פדיון מוקדם חלקי תשלם החברה את הריבית שנצברה רק בגין קרן אגרות החוב שתפדה במסגרת הפדיון החלקי כאמור ולא בגין כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב. במקרה של תשלום ריבית נוספת עקב פדיון מוקדם, תשולם הריבית הנוספת על הערך הנקוב שנפדה בפדיון המוקדם בלבד.
- 8.11 הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') במקרה של פדיון מוקדם למעט כאמור בסעיף 8.11.1, יהיה הסכום הגבוה מבין הבאים:
- (1) שווי שוק של יתרת אגרות החוב (סדרה יז') שבמחזור, אשר ייקבע על-פי מחיר הנעילה

המתואם הממוצע של אגרות החוב (סדרה יז') בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם מוכפל בשיעור הפדיון המוקדם של אגרות החוב שבמחזור. על אף האמור, במקרה בו מבוצע הפדיון המוקדם במועד של תשלום ריבית על פי לוח הסילוקין של אגרות החוב, יופחת מהמחיר הממוצע של אגרת החוב כאמור סכום ששווי הריבית בלבד המשולמת באותו מועד;

(2) הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה יז') העומדות לפדיון מוקדם שבמחזור, דהיינו קרן בתוספת ריבית והפרשי הצמדה, עד למועד הפדיון המוקדם בפועל;

(3) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה יז') העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית והפרשי הצמדה) כשהיא מהוונת לפי תשואת האג"ח הממשלתי (כהגדרתה להלן) בתוספת ריבית בשיעור של 1.00%. היוון אגרות החוב (סדרה יז') העומדות לפדיון מוקדם יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב (סדרה יז') העומדות לפדיון מוקדם.

לעניין זה: "תשואת האג"ח הממשלתי" משמעה, ממוצע התשואה (ברוטו) לפדיון, בתקופה של שבעה ימי מסחר, המסתיימת שני ימי עסקים לפני מועד ההודעה על הפדיון המוקדם, של שתי סדרות אגרות חוב ממשלתי צמודות למדד המחירים לצרכן ושמשך חייהן הממוצע הוא הקרוב ביותר למשך החיים הממוצע של אגרות החוב (סדרה יז') במועד החלטת דירקטוריון החברה בדבר ביצוע פדיון מוקדם.

לדוגמא: אם מח"מ של אג"ח ממשלתי א' הוא ארבע (4) שנים, המח"מ של אג"ח ממשלתי ב' הוא שנתיים (2) ומח"מ יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה יז') העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית) הוא שלוש וחצי (3.5) שנים, תחושב תשואת האג"ח הממשלתי כדלקמן:

$$4x + 2(1-x) = 3.5$$

X- משקל התשואה של אג"ח ממשלתי א'

(1-x)- משקל התשואה של אג"ח ממשלתי ב'

על פי החישוב בדוגמה המפורטת לעיל, התשואה השנתית של אג"ח ממשלתי א' תשוקלל בשיעור של שבעים וחמישה אחוזים (75%) מ"התשואה" והתשואה השנתית של אג"ח ממשלתי ב' תשוקלל בשיעור של עשרים וחמישה אחוזים (25%) מ"התשואה". ככל שתיבחר חלופה 8.11(1) או 8.11(3), ההפרש בין השווי לפי החלופה שנבחרה לערך ההתחייבותי ישולם כריבית על החלק שנפדה בלבד.

8.11.1 על אף האמור בסעיף 8.11 לעיל, בתקופה של שישה חודשים לפני מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב, היינו, בתקופה של שישה חודשים שקדמה ליום 31 בדצמבר 2033, הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') במקרה של פדיון מוקדם מלא, יהיה הסכום הקבוע בסעיף 8.11(2) דהיינו, הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה יז') העומדות לפדיון מוקדם שבמחזור, דהיינו קרן בתוספת ריבית והפרשי הצמדה, עד למועד הפדיון המוקדם בפועל.

לא יאוחר מ-2 ימי עסקים לאחר קבלת החלטה בדירקטוריון החברה על ביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב, החברה תעביר לנאמן אישור בחתימת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים המאשר את סכום הפדיון המוקדם לרבות תחשיב בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

לפרטים בדבר אפשרות החברה לביצוע פדיון מוקדם במקרה של אירוע ביטוחי ראו סעיף 6.2.5 לעיל. לפרטים בדבר אפשרות החברה לביצוע פדיון מוקדם כפוי ראו סעיף 6.7 לשטר הנאמנות ולאפשרות

החברה לביצוע פדיון מוקדם במכירת נכס משועבד ראו סעיף 6.10 לשטר הנאמנות.

### הוראות כלליות

.9

- 9.1 סכומי הקרן והריבית משתלמים וניתנים להעברה בלי שים לב לכל זכויות שביושר או כל זכות קיזוז או תביעה נגדית הקיימות או שתהיינה קיימות בין החברה לבין מחזיק קודם, כולל המחזיק המקורי של אגרות החוב.
- 9.2 כל מי שנעשה זכאי לאגרות החוב כתוצאה מפשיטת רגל או כתוצאה מהליכי פירוק של מחזיק אגרות החוב, תהיה לו הזכות, לכשיביא את אותן הראיות שהחברה תדרוש ממנו מדי פעם בפעם, להירשם בפנקס כמחזיק אגרות החוב, או בכפיפות לתנאים המפורטים לעיל בתעודה ובשטר, להעביר אותן.
- 9.3 בעלי אגרות החוב יהיו רשאים להפעיל את זכויותיהם על-פי אגרות החוב ושטר הנאמנות באמצעות הנאמן או על-פי החלטת אסיפה כללית של בעלי אגרות החוב בדרכים המפורטות באגרות החוב ובשטר הנאמנות. למרות האמור לעיל, היה והנאמן ינהג שלא בהתאם להוראות שטר הנאמנות ואגרת החוב, יהיו בעלי אגרות החוב רשאים להפעיל את זכויותיהם לרבות על-פי החלטת האסיפה הכללית.
- 9.4 הוראות שטר הנאמנות, לרבות הזכות להעמדת אגרות החוב לפירעון מייד, המפורטת בסעיף 8 לשטר הנאמנות, ייחשבו כחלק בלתי נפרד מאגרת חוב זו.

### קבלות כהוכחה

.10

מבלי לגרוע מכל תנאי אחר מתנאים אלה, תהווה קבלה חתומה על-ידי מחזיק אגרות החוב שבתעודה זו הוכחה לסילוק מלא של כל תשלום הנקוב בקבלה, אשר נעשה על-ידי החברה או על-ידי הנאמן, לפי העניין, בגין אגרות החוב שבתעודה זו.

### החלפת תעודת אגרות החוב

.11

במקרה שתעודת אגרות החוב תתבלה, תאבד או תושמד תהיה החברה רשאית להוציא במקומה תעודה חדשה של אגרות החוב, וזאת באותם תנאים ביחס להוכחה, לשיפוי ולכיסוי ההוצאות הסבירות שנגרמו לחברה לשם בירור אודות זכות הבעלות באגרות החוב, כפי שהחברה תמצא לנכון, בתנאי שבמקרה של בלאי, תעודת אגרות החוב הבלויה תוחזר לחברה לפני שתוצא התעודה החדשה. היטלים וכן הוצאות אחרות הכרוכות בהוצאת התעודה החדשה, ככל שיחולו, יחולו על המבקש את החלפת התעודה כאמור.

-----

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד

**שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ**

אנו הח"מ, נתיבי דור בנן שמן בע"מ, חברה מספר 516209038 ("התאגיד המשעבד") מאשרים ומתחייבים, כי נקיים את הוראות שטר הנאמנות בקשר עם אגרות החוב (סדרה יז') שנחתם ביום \_\_\_\_\_ ב-2026 בין פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ לבינכם ("שטר הנאמנות" ו-"החברה", לפי הענין) הרלוונטיות אלינו, ובהתאם אנו נפעל כאמור בשטר הנאמנות ועל פי כל המתחייב ממנו ביחס אלינו.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, אנו מסכימים ומתחייבים בהתחייבות בלתי חוזרת, ליצור לטובת הנאמן את הבטוחות המפורטות בסעיף 6 בשטר הנאמנות וזאת להבטחת התחייבויות החברה לפירעון המלא והמדויק של אגרות החוב למחזיקי אגרות החוב (סדרה יז').

ידוע לנו כי התחייבותנו זו הינה בלתי חוזרת הואיל וניתנה להבטחת זכויות צדדים שלישיים והכל כפוף לשטר הנאמנות. למען הסר ספק, ערבות זו תחול גם על התחייבויות בגין אגרות חוב נוספות שיונפקו על ידי החברה במסגרת הרחבת סדרה בהתאם להוראות שטר הנאמנות וזאת ללא צורך בהסכמה נוספת מאיתנו.

מובהר כי אין באמור לעיל משום מתן התחייבות על ידינו לשעבד את זכויותינו בנכס אחר ו/או כל חלק ממנו ו/או את הנכסים המשועבד/ים הנזכרים לעיל לאחר שחרורם מהשעבוד לטובתכם, לרבות במקרה בו החברה תידרש או תבקש להעמיד בטוחות נוספות ו/או חלופיות על פי שטר הנאמנות. בנוסף, הרינו לאשר כי האורגנים המתאימים שלנו שקלו ומצאו כי העמדת הבטוחות שלעיל להבטחת התחייבויות החברה הינן לטובתנו.

אנו מאשרים בזאת את נכונות ההצהרות והמצגים אשר ניתנו במסגרת סעיף 6 לשטר הנאמנות, ככל שהן חלות לגבינו ולגבי הנכסים המשועבדים.

אנו מוותרים בזאת מראש על כל זכויות או טענות שחוק הערבות, תשכ"ז-1967 (או כל הוראת חוק שתבוא במקומו) (בסעיף זה: "חוק הערבות") מעניקים, ובכלל זה על זכויות, פטורים והפטרים מכוח סעיפים 6, 7(ב), 8, 11 ו-15(א) לחוק הערבות.

אנו מסכימים כי זכויות חזרה לחברה שיהיו לנו לפי חוק הערבות, או לפי כל דין, לרבות בקשר לחוב וכן כל זכות לקבל בהעברה או להשתתף בבטוחות כלשהן שהועמדו על ידינו לטובת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז'), תהיינה נחותות ונדחות לזכויות הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (לרבות במסגרת הליכי חדלות פירעון ו/או הסדר בחברה המנפיקה). בנוסף, כל עוד לא נפרעו אגרות החוב (סדרה יז') במלואן, אנו מתחייבים בזאת לא לבצע כל פעולה שתכליתה להשיג זכויות כלשהן בבטוחות שהועמדו על ידינו לטובת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') וטרם שוחררו וכן, לא להגיש תביעה ו/או הוכחת חוב בפשיטת רגל, פירוק או הסדר תשלום אחר, בקשר לחברה, וזאת על אף כל תשלום שיבוצע על ידינו בקשר לאגרות החוב (סדרה יז') (לרבות בדרך של מימוש השעבודים על הנכסים המשועבדים).

כמו כן, אנו מאשרים כי התקבל אישור דירקטוריון התאגיד המשעבד, המהווה אישור לפי סעיף 282 לחוק החברות, התשנ"ט-1999.

**נתיבי דור בנן שמן בע"מ**

**חברה מספר 516209038**

**נספח א'1 – התחייבות פרשקובסקי מניבים בע"מ**

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד

**שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ**

אנו הח"מ, פרשקובסקי מניבים בע"מ, חברה מספר 510979727 ("פרשקובסקי מניבים") מאשרים ומתחייבים, כי נקיים את הוראות שטר הנאמנות בקשר עם אגרות החוב (סדרה יז') שנחתם ביום \_\_\_\_\_ ב-2026 בין פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ לבינכם ("שטר הנאמנות" ו-"החברה", לפי הענין) הרלוונטיות אלינו, ובהתאם אנו נפעל כאמור בשטר הנאמנות ועל פי כל המתחייב ממנו ביחס אלינו.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, אנו מסכימים ומתחייבים בהתחייבות בלתי חוזרת, ליצור לטובת הנאמן את הבטוחות המפורטות בסעיף 6 בשטר הנאמנות (הרלוונטיות אלינו) וזאת להבטחת התחייבויות החברה לפירעון המלא והמדויק של אגרות החוב למחזיקי אגרות החוב (סדרה יז').

ידוע לנו כי התחייבותנו זו הינה בלתי חוזרת הואיל וניתנה להבטחת זכויות צדדים שלישיים והכל כפוף לשטר הנאמנות. למען הסר ספק, ערבות זו תחול גם על התחייבויות בגין אגרות חוב נוספות שיונפקו על ידי החברה במסגרת הרחבת סדרה בהתאם להוראות שטר הנאמנות וזאת ללא צורך בהסכמה נוספת מאיתנו.

מובהר כי אין באמור לעיל משום מתן התחייבות על ידינו לשעבד את זכויותינו בנכס אחר ו/או כל חלק ממנו ו/או את הנכסים המשועבדים/הנזכרים לעיל לאחר שחרורם מהשעבוד לטובתכם, לרבות במקרה בו החברה תידרש או תבקש להעמיד בטוחות נוספות ו/או חלופיות על פי שטר הנאמנות. בנוסף, הרינו לאשר כי האורגנים המתאימים שלנו שקלו ומצאו כי העמדת הבטוחות שלעיל להבטחת התחייבויות החברה הינן לטובתנו.

אנו מאשרים בזאת את נכונות ההצהרות והמצגים אשר ניתנו במסגרת סעיף 6 לשטר הנאמנות, ככל שהן חלות לגבינו ולגבי הנכסים המשועבדים.

אנו מוותרים בזאת מראש על כל זכויות או טענות שחוק הערבות, תשכ"ז-1967 (או כל הוראת חוק שתבוא במקומו) (בסעיף זה: "חוק הערבות") מעניקים, ובכלל זה על זכויות, פטורים והפטרים מכוח סעיפים 6, 7(ב), 8, 11 ו-15(א) לחוק הערבות.

אנו מסכימים כי זכויות חזרה לחברה שיהיו לנו לפי חוק הערבות, או לפי כל דין, לרבות בקשר לחוב וכן כל זכות לקבל בהעברה או להשתתף בבטוחות כלשהן שהועמדו על ידינו לטובת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז'), תהיינה נחותות ונדחות לזכויות הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (לרבות במסגרת הליכי חדלות פירעון ו/או הסדר בחברה המנפיקה). בנוסף, כל עוד לא נפרעו אגרות החוב (סדרה יז') במלואן, אנו מתחייבים בזאת לא לבצע כל פעולה שתכליתה להשיג זכויות כלשהן בבטוחות שהועמדו על ידינו לטובת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') וטרם שוחררו וכן, לא להגיש תביעה ו/או הוכחת חוב בפשיטת רגל, פירוק או הסדר תשלום אחר, בקשר לחברה, וזאת על אף כל תשלום שיבוצע על ידינו בקשר לאגרות החוב (סדרה יז') (לרבות בדרך של מימוש השעבודים על הנכסים המשועבדים).

כמו כן, אנו מאשרים כי התקבל אישור דירקטוריון פרשקובסקי מניבים, המהווה אישור לפי סעיף 282 לחוק החברות, התשנ"ט-1999.

**פרשקובסקי מניבים בע"מ****חברה מספר 510979727**





# הסכם

**במסגרת מכרז לבניית מתחם להשכרה למגורים  
לטווח ארוך בלוח - מתחם א'**

## תוכן עניינים

<u>מס' סידורי</u>	<u>סעיף</u>	<u>עמ'</u>
1.	הגדרות ופרשנות	4
2.	עדיפות בין מסמכים	8
3.	נספחים	9
4.	הצהרות והתחייבויות היזם	9
5.	תכנון והיתרים	11
6.	הבניה ולוחות הזמנים לבניה	12
7.	בקרה על קיום ההסכם	13
8.	השכרת הדירות בתקופת ההשכרה, שכר דירה ודמי אחזקה	14
9.	דיווחים לחברה	18
10.	מימון הפרויקט ואיסור בדבר שיעבוד	20
11.	ניהול ואחזקת המתחם	21
12.	שיווק ופרסום הדירות	23
13.	מיסים ותשלומים	23
14.	אחזקה תקינה, בדיק, אחריות ותיקון ליקויים	23
15.	אחריות על נזק או אובדן ושימוי	24
16.	ביטוח	26
17.	רישום המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין ורישום הערת אזהרה	32
18.	העברת /או הסבת זכויות	33
19.	הפרות, סעדים ותרופות	35
20.	ערבויות לקיום ההסכם	41
21.	אירוע נזק	42
22.	קיזוז	42
23.	תשלום במקום היזם	42

נתיבי דור ב"מ שמן בע"מ

חתימת המציע:

42	תחולת ההסכם	.24
42	כללי	.25
43	כתובות והודעות	.26

נתיבי דוד בן סימון בע"מ  
חתימת המציע: \_\_\_\_\_

**הסכם  
לבניית מתחם להשכרה למגורים לטווח ארוך בלוד –  
מתחם א'  
במסגרת מכרז מס' מר/458/2018**

אשר נערך ונחתם בעיר רמת השרון ביום 18 לחודש ספטמבר 2020 שנת 5780

**בין:**

דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ  
מס' חברה 515009652 (להלן - "החברה")

**מצד אחד:**

**לבין:**

**נתיבי דור בנן שמן בע"מ**  
מס' זיהוי/תאגיד 516209038 (להלן ביחד ולחוד - "הנתיב")

**מצד שני:**

- |   |               |
|---|---------------|
| <p>והחברה פרסמה ביחד עם רמ"י את מכרז מס' מר/458/2018- דיור להשכרה לטווח ארוך בלוד, לחכירה של המקרקעין כהגדרתם בהזמנה לקבלת הצעות במכרז, לתכנון ולהקמה ולהפעלה של המתחם על גבי המקרקעין (להלן – "המכרז" ו-"הפרויקט");</p>  | <b>הואיל</b>  |
| <p>והמכרז מהווה חלק מן המיזם לקידום דיור להשכרה לטווח ארוך, לצורך שכלולו של שוק השכירות ויצירת מגוון פתרונות שכירות ברחבי הארץ, תוך יצירת תמהיל דיור להשכרה לטווחי זמן שונים, הן במחירים מופחתים והן בפיקוח על עליית מחיר השכירות, ותוך מתן יציבות וודאות לשוכר בהתאם לצרכיו התעסוקתיים והמשפחתיים;</p> | <b>והואיל</b> |
| <p>והצעת היזם נבחרה כהצעה הזוכה;</p>  | <b>והואיל</b> |
| <p>ובכפוף למילוי כל התחייבויות היזם שבחוזה החכירה ובחוברת המכרז, רמ"י תהא מוכנה להחכיר ליזם את המקרקעין בתנאי חוזה החכירה, המצורף כחלק מחוברת המכרז, וזאת לשם ביצוע הפרויקט, והכל בהתאם להוראות חוברת המכרז, והיזם מסכים לקבל את המקרקעין לרשותו, בתנאים האמורים;</p>                                   | <b>והואיל</b> |
| <p>והיזם מתחייב לתכנן ולבנות את המתחם ועם סיום בנייתו להשכיר את הדירות במתחם לשוכרים, בהתאם להוראות הסכם השכירות ולדאוג לתחזוקת המתחם למשך כל תקופת ההשכרה;</p>   | <b>והואיל</b> |
| <p>והצדדים מעוניינים להסדיר את יחסיהם בהתאם לאמור בהסכם זה להלן;</p>  | <b>והואיל</b> |

**לפיכך מוסכם ומותנה בין הצדדים כדלקמן:**

1. הגדרות ופרשנות

**נתיבי דור בנן שמן בע"מ**  
חתימת המציע:

- 1.1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. כל מסמכי המכרז מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה ומחייבים כיתר תנאיו.
- 1.3. החלוקה של ההסכם למסמכים, פרקים, סעיפים וסעיפי משנה וקביעת כותרותיהם נעשתה אך ורק לנוחות הקורא ולא תהיה לחלוקה זו ו/או לקביעת הכותרות ערך פרשני כלשהו.
- 1.4. בפרשנות הסכם זה, יהיה פירושו של המונחים שלהלן כרשום בצדם, אלא אם כן הקשר הדברים מחייב אחרת:

המבנים אשר יבנו על המקרקעין, ואשר יכללו את הדירות, את הרכוש המשותף וכן שטחים נלווים ו/או נוספים, אם קיימים, כמפורט בתב"ע ובהוראות חוברת המכרז.

"הבניינים"  
"המבנים"

כהגדרתה בסעיף 1 לחוק מס הכנסה (תיקוני חקיקה והוראות שונות), התשנ"ב - 1992.

"דירה"

הדירות בשכר דירה מופחת והדירות בשוק החופשי.

"דירות"

הדירות שתושכרנה לזכאים, כמפורט בחוברת המכרז.

"דירות בשכר דירה"  
"מופחת"

הדירות שתושכרנה על ידי הזים לשוכרים בשוק החופשי, כמפורט בחוברת המכרז, אם הוגדרו דירות כאמור.

"דירות בשוק"  
"החופשי"

סעיף 4.8 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, שעניינו "מסלול ייחודי לחקצאות קרקע לבניית דירות להשכרה".

"החלטה בדבר דיוור"  
"להשכרה"

הסכם זה כשהוא כולל את כל נספחיו, בין שצורפו כחלק מחוברת המכרז ובין שלא צורפו, בין שצורפו אליהם בפועל ובין שלא, וכן כל מסמכי המכרז וכל מסמכי ההצעה שהוגשה ע"י הזים ולרבות התנאים הכלליים לביצוע העבודות, המפרט, התוכניות וכל מסמך מכל מין וסוג שיצורף להסכם בעתיד, לרבות מפרטים נוספים ו/או תכניות נוספות.

או  
"ההסכם"  
"הסכם זה"

הסכם השכירות אשר יחתם בין הזים לבין השוכרים בנוסח המצורף להסכם זה **כנספח ג(4)**.

"הסכם השכירות"

הערת אזהרה על הימנעות מעשיית עסקה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין או הערה מתאימה אחרת, שתירשם בלשכת רישום המקרקעין, על המקרקעין, לטובת החברה, בדבר הימנעות: (1) ממכירה ו/או החכרה של המבנים, ללא הסכמת החברה, וכן (2) משעבוד המקרקעין ו/או של הבנוי עליהם, לטובת צד ג' כלשהו ללא הסכמת החברה ובכפוף להוראות הסכם זה, והכל כמפורט בכתב ההתחייבות, **נספח ג(10)**, וכן כל הערה דומה שתירשם בספרי רשות מקרקעי ישראל.

"הערת האזהרה"

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה שבתחומה נמצאים המקרקעין.

"הוועדה המקומית"

  
נתיבי דור בבן שמן בע"מ

חתימת המציע:

הזכאים לשכור דירות בשכר דירה מופחת העומדים בתנאי ההחלטה בדבר דיור להשכרה.	"זכאים"
חברת האחזקה אשר תנהל ותספק את שירותי האחזקה למתחם, בהתאם להוראות הסכם זה.	"חברת אחזקה"
כל המסמכים, המפרטים והתכניות המרכיבים את המכרז והמצורפים אליו ושנמסרו למשתתפים במכרז, לרבות כל תוספת ו/או תיקון בכתב שמסרה או תמסור החברה ו/או רמ"י ו/או ועדת המכרזים מטעמן למשתתפים במכרז בכל שלבי המכרז ואף לאחר הכרזת המציע שזכה.	"חברת המכרז"
חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.	"חוק המקרקעין"
חוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973.	"חוק המכר (דירות)"
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965.	"חוק התכנון והבניה"
כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון), תשמ"א-1981.	"טופס 4"
כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל - 1970.	"טופס 5" או "תעודת גמר"
מגרש לבנייה כפי שהוא מופיע בתוכנית בניין עיר מאושרת.	"מגרש"
מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה אף אם יתפרסם בידי כל מוסד ממשלתי אחר, לרבות כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין שהוא בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו: אם יבוא מדד אחר תקבע הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה את היחס שבינו לבין המדד המוחלף.	"מדד המחירים לצרכן"
מדד המחירים לצרכן הידוע במועד האחרון להגשת הצעות למכרז.	"מדד הבסיס"
מדד המחירים לצרכן שיהיה ידוע במועד הרלוונטי המפורט בחוברת המכרז.	"המדד הקובע"
מועד בחירת ההצעה הזוכה על ידי ועדת המכרזים.	"המועד הקובע"
המועד בו התמלאו כל התנאים המפורטים בסעיף 4.11 להלן.	"מועד תחילת תקופת ההשכרה"
מנהלת "דיור להשכרה למגורים", אשר תמונה על ידי החברה ואשר לגבי זהותה תישלח הודעה בכתב ליזם, והכל אם תבחר החברה למנותה לפי שיקול דעתה הבלעדני.	"מנהלת"
המפקח אשר ימונה מעת לעת על ידי החברה, אם ימונה, כמפורט בסעיף 7 להלן.	"המפקח"
כהגדרתם בהזמנה לקבלת הצעות.	"המקרקעין"

  
**נתיבי דור פבן שמן בע"מ**

חתימת המציע:

כהגדרתו בהזמנה לקבלת הצעות.	"המתחם"
כל התחייבויות היזם ללא יוצא מן הכלל על פי הסכם זה ונספחיו, לרבות התחייבויותיו לתכנון ולבנייה, לתפעול ולתחזוקה של המבנים.	"עבודות"
ערבויות (של בנק ישראלי או חברת ביטוח ישראלית), אוטונומיות ובלתי מותנות, להבטחת התחייבויות היזם ע"פ המכרז, כמפורט בסעיף 20 להלן. נוסח הערבויות מצורף כנספח ג(7).	"ערבויות ההסכם" או "הערבויות"
הקבלן הראשי כפי שיאושר על ידי החברה, בהתאם להוראת סעיף 6.5 להלן.	"הקבלן"
תשלומים אשר על היזם לשלם לחברה ו/או למי שהחברה תורה, בגין הפרת התחייבויות היזם על פי הסכם זה.	"קנסות"
ריבית חשכ"ל – פיגורים, כפי שתפורסם מעל לעת על ידי החשב הכללי במשרד האוצר.	"ריבית פיגורים של החשב הכללי"
השטחים המשותפים בכל אחד מהבניינים ובמתחם כולו אשר ייועדו לשימוש כלל השוכרים והמחזיקים באותו בניין ו/או במתחם, ולרבות שטחי מבואות, מסדרונות, מקלטים, מעברים, חדרי מדרגות, מעליות וכל רכוש משותף אחר, אשר מטבעם לא ניתן יהיה ליחדם למשתמש מסוים.	"רכוש משותף"
רשות מקרקעי ישראל.	"רמ"י"
הרשות המקומית שבתחום שיפוטה נמצאים המקרקעין.	"הרשות המקומית" או "העירייה"
הזכאים והשוכרים בשוק החופשי, יחד.	"שוכרים"
כל אדם שיבקש לשכור ו/או ישכור (לפי העניין), דירה מבין הדירות המיועדות להשכרה.	"שוכרים בשוק החופשי"
שטח התחום ע"י קירות החוץ של הדירה לרבות השטח שמתחת לקירות, ובכלל זה שטח עיקרי ושטח שירות כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה – 1965.	"שטח דירה"
דמי השכירות החודשיים בגין הדירות בשכר דירה מופחת, כמפורט בסעיף 8 להלן, ובתוספת דמי אחזקה כפי שייקבעו בהתאם להוראות חוברת המכרז.	"שכר המופחת"
המועדים המפורטים בהזמנה לקבלת הצעות.	"שלבי התכנון והבניה"
השמאי אשר יערוך את השומות המפורטות בהסכם זה, בהתאם להחלטת החברה ובכפוף להוראת כל דין.	"השמאי"
תאגיד המיס והביוב של הרשות המקומית.	"התאגיד" "תאגיד המיס"
כהגדרתה בהזמנה לקבלת הצעות.	"התב"ע"

נתיב דור בבן שמן בע"מ

חתימת המציע:

**"התכנית"**

<b>"תעודת זכאות"</b>	אישור בכתב שיינתן על ידי משרד השיכון לזכאים לשכור דירה בשכר דירה מופחת.
<b>"תקופת הבניה"</b>	תקופה שתחל במועד הקובע ותסתיים במועד תחילת תקופת ההשכרה.
<b>"תקופת ההשכרה"</b>	כהגדרתה בהזמנה לקבלת הצעות.

**2. עדיפות בין מסמכים**

- 2.1. מסמכי ההסכם וחוברת המכרז ייחשבו כמשלימים זה את זה, בכפוף לאמור להלן. למען הסר ספק, כלל הצהרות והתחייבויות היזם כמפורט בהזמנה לקבלת הצעות – תיחשבנה כחלק בלתי נפרד מהסכם זה.
- 2.2. מסמכי ההסכם כוללים את כל חוברת המכרז.
- 2.3. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי חוברת המכרז לבין הוראות ההזמנה לקבלת הצעות, תקבענה הוראות ההזמנה לקבלת הצעות.
- 2.4. בכל מקרה של סתירה בין חוברת המכרז לבין התכנית, על כל מסמכיה, תקבענה ההוראות המחמירות יותר כלפי היזם כפי שייקבע על ידי רמ"י והחברה לפי שיקול דעתן הבלעדי.
- 2.5. בכל מקרה של סתירה בין חוברת המכרז לבין ההחלטה בדבר דיור להשכרה (**נספח ג(4)**), תקבענה ההוראות המחמירות יותר כלפי היזם כפי שייקבע על ידי רמ"י והחברה לפי שיקול דעתן הבלעדי.
- 2.6. במקרה בו חלות הוראות החוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), תשע"ד-2014, או הוראות חוק הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה), תשע"א-2011 ו/או הוראות תקנות הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה) (דיור בהישג יד להשכרה), תשע"ה-2015 על שיווק המקרקעין – במקרה של סתירה בין הוראות דבר החקיקה הרלוונטי לבין הוראות חוברת המכרז, תקבענה ההוראות המחמירות יותר כלפי היזם כפי שייקבע על ידי רמ"י והחברה לפי שיקול דעתן הבלעדי, ובשום מקרה אין לפרש את הסכם זה כאילו הוא גובר על הוראות דברי החקיקה הרלוונטיים.
- 2.7. בכל מקרה של סתירה או אי התאמה בין הוראות הסכם זה לבין הוראות חוזה החכירה, תחייב ההוראה המחמירה כלפי היזם מבין השתיים, כפי שייקבע על ידי רמ"י והחברה לפי שיקול דעתן הבלעדי.
- 2.8. בכל מקרה של סתירה, אי-התאמה, דו-משמעות, אפשרות לפירוש שונה וכיוצא באלה בין האמור בהוראות הסכם זה לבין האמור באחד מנספחיו, או בין נספח לנספח, או באותו מסמך, בעניין הנוגע לתכנון וביצוע, תכריע ההוראה הכלולה במסמך לפי סדר העדיפויות הבא, כל עוד לא נקבע אחרת ע"י החברה:
  - 2.8.1. הנחיות התכנון שבהסכם זה.
  - 2.8.2. מפרטי משרד הבינוי והשיכון מס' 2.3, 2.4.
  - 2.8.3. תכניות שערך היזם, לאחר שאושרו בכתב ע"י החברה.
  - 2.8.4. המפרט הכללי הבינמשרדי לעבודות הבנייה.
  - 2.8.5. תקנים ישראלים.
  - 2.8.6. תקנים זרים של ארה"ב, בריטניה, גרמניה וצרפת, בהיעדר תקנים ישראלים.

**נתיבי דוד בן שמון בע"מ**

חתימת המציע:

הקודם עדיף על הבאים אחריו, אלא אם מסמך הבא אחריו מחמיר בדרישותיו לעומת המסמך הקודם, ואז יחייב המסמך המחמיר. במקרה של סתירה, אי התאמה, דו-משמעות או פירוש שונה לגבי הוראות באותו מסמך – יגברו ההוראות המחמירות יותר כלפי היזם, כפי שייקבע על ידי החברה.

- 2.9. בכל מקרה אחר, יגברו ההוראות המחמירות עם היזם.
- 2.10. בכל מקרה בו יתגלו בהוראות הסכם זה או בנספחיו אי-בהירות, שיבוש, השמטה, כפילות, טעות וכיו"ב, רשאית החברה למלא את החסר ולתקן את הטעון תיקון ע"י הודעה על כך ליזם.

### 3. נספחים

- 3.1. מסמכים המצורפים להסכם זה והמהווים חלק בלתי נפרד ממנו:
- 3.1.1. נספח "ג(1)" - מפרט טכני (דרישות מינימום) למתחם ;
- 3.1.2. נספח "ג(2)" - נוהל אישור מסמכי תכנון ;
- 3.1.3. נספח "ג(3)" - מפרט התחזוקה ;
- 3.1.4. נספח "ג(4)" – נוסח הסכם השכירות ונספחיו ;
- 3.1.5. נספח "ג(5)" - סעיף 4.8 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, בדבר דיוור להשכרה - אינו מצורף בפועל ואולם ניתן לאתרו באתר רמ"י בכתובת <http://www.land.gov.il>.
- 3.1.6. נספח "ג(6)" - נוהל פרסום ועריכת הגרלות לזכאים ;
- 3.1.7. נספח "ג(7)" - נוסח הערבויות לקיום הסכם ;
- 3.1.8. נספח "ג(8)" – נוסח אישורי קיום ביטוחים לתקופת הבניה ;
- 3.1.9. נספח "ג(9)" – נוסח אישורי קיום ביטוחים לתקופת ההשכרה ;
- 3.1.10. נספח "ג(10)" – נוסח כתב התחייבות בדבר הימנעות מעשיית עסקה ופרוטוקול ;
- 3.1.11. נספח "ג(11)" – נוסח ייפוי כוח נוטריוני ;
- 3.1.12. נספח "ג(12)" – נוסח אישור הקבלן בדבר ניסיון ;
- 3.1.13. נספח "ג(13)" – נוסח התחייבות הקבלן לביצוע העבודות ;

### 3.2. מסמכים שאינם מצורפים אך מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה

- 3.2.1. התב"ע.
- 3.2.2. המפרט הכללי לעבודות בניין בהוצאת הוועדה הבין-משרדית על כל פרקיו המתאימים, במהדורתם האחרונה והמעודכנת.
- 3.2.3. תקנים ישראלים במהדורתם האחרונה והמעודכנת.
- 3.2.4. הנחיות לעבודות תכנון של משרד השיכון [חוברות 2.3 2.4] – מהדורה חמישית, אוקטובר 2012. ניתן לאתר באתר משרד הבינוי והשיכון בכתובת [http://www.moch.gov.il/SiteCollectionDocuments/tichnun/hanh\\_ayot\\_leavodot\\_tichnun/hanhayot\\_leavodot\\_tichnun.pdf](http://www.moch.gov.il/SiteCollectionDocuments/tichnun/hanh_ayot_leavodot_tichnun/hanhayot_leavodot_tichnun.pdf) (אתר משרד הבינוי והשיכון, תחת לשונת "בנייה חדשה"/"הנחיות לעבודות תכנון").

### 4. הצהרות והתחייבויות היזם

מבלי לגרוע מהצהרות היזם ומהתחייבויותיו כמפורט ביתר חלקי חוברת המכרז (לרבות ההזמנה לקבלת הצעות), היזם מצהיר ומתחייב בזה בהתחייבות יסודית כדלקמן:

**נתיבי דור במן שמן בע"מ**

חתימת המציע:

- 4.1 היזם קרא בעיון ובחן בקפידה את כל מסמכי המכרז, לרבות ההסכם, נספחיו וכל דין רלוונטי, וכי ברורים לו כל הנ"ל.
- 4.2 ליזם, בין בעצמו ובין באמצעות הקבלן, יש את היכולת הפיננסית, הידע, המיומנות, הכישורים המקצועיים והטכניים, הכלים, הציוד, הידע, הניסיון כוח העבודה המיומן וכל יתר האמצעים והמשאבים הדרושים לביצוע התחייבויותיו והעבודות לפי הסכם זה, כי יש ביכולתו להשיג את כל ההיתרים והאישורים הדרושים לביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה, והכל בהתאם לתנאים ולדרישות שבהסכם, והוא יהיה אחראי לפיצוי החברה ורמ"י על מלוא נזקיהן בכל מקרה בו האמור בהצהרה זו או ביתר הצהרותיו שבהסכם זה אינו נכון.
- 4.3 היזם נחן ובדק את מצב הרישום של המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין וברמ"י, לרבות את ההוראות המיוחדות בקשר עם המקרקעין כמפורט בחוברת המכרז ובהסכם זה וכל הקשור והנובע מהן, את חוזה החכירה **נספח א(2)** וידוע לו שהמידע המפורט במסמכי המכרז בקשר עם המקרקעין אינו ממצה ו/או שלם ושעליו לבצע באופן עצמאי את כל הבדיקות בקשר עם המקרקעין ו/או הזכויות במקרקעין ו/או המגבלות הקיימות במקרקעין מכל מין וסוג שהוא.
- 4.4 היזם בדק את התב"ע, את המצב התכנוני של המקרקעין והשטחים הגובלים במקרקעין לרבות ברשות המקומית ובוועדה המקומית, את הוראות מסמכי התכנון, נתוני התכנון, אפשרויות ניצול זכויות הבניה, ייעודם ומצבם כפי שהם, במועד הגשת הצעתו למכרז, (AS IS), ובדק את ההוראות המיוחדות המפורטות בחוברת המכרז באופן עצמאי ואת השלכותיהן על המקרקעין ועל העסקה נשוא הסכם זה וכן הוראות מיוחדות אחרות בקשר עם המקרקעין, ככל ויש כאלה, שאינן מצורפות להסכם זה, בדק את תיק המידע ברשות המקומית ואת התנאים להוצאת היתר בניה ומצא כי כל אלה מתאימים לכל מטרותיו מכל הבחינות, הן הפיזיות הן התכנוניות והן המשפטיות, וכי לא תהיינה לו תלונות ו/או תביעות ו/או דרישות ו/או טענות ביחס למקרקעין ו/או לאפשרות התכנון והבניה עליהם ו/או בקשר למפורט במסמכי המכרז בקשר אליהם, על כל הקשור והנובע ממנו ו/או שאינו מפורט בו, לרבות בגין אי התאמה ו/או פגם ו/או מום.
- אם בתב"ע קיימים תנאים להוצאת היתר בניה ו/או לאכלוס, באחריות היזם לברר את כל הנוגע אליהם ולא תהא לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי רמ"י או כלפי החברה בכל הנוגע לכך.
- 4.5 בנוסף לאמור לעיל, אם מצויים מבנים בשטחי המקרקעין ו/או בשטחים סמוכים ו/או תשתיות, יסודות מבנה, חלקי מבנים, הריסות וכיו"ב, בין עיליים ובין תת קרקעים, בין קיימים ובין שימצאו לאחר חתימת הסכם זה, ככל שימצאו, היזם יהא אחראי לפנות ו/או להסיט ו/או להעתיק, על חשבונו את כל אלה, ותוך תיאום עם הרשויות והגורמים המוסמכים, כגון בזק, חברת החשמל וכיוצ"ב.
- 4.6 בדק את התוכניות, הנחיות התכנון, המפרטים, התקנים והדרישות (בין המצורפים להסכם זה ובין לפי כל דין) הנוגעים במישרין או בעקיפין למכלול התחייבויותיו על פי הסכם זה, בין אם הוזכרו בהסכם ובין אם לאו וכל אלה ידועים לו ומצויים ברשותו ומקובלים עליו וניתנה לו האפשרות לבררם ולבדקם והוא יהיה מנוע מלטעון כל טענה של אי ידיעה או אי הבנה של איזה מהמסמכים הנ"ל.
- 4.7 היזם בדק את היבטי המס הכרוכים בהתקשרות ביחס להסכם זה ולפרויקט ומבלי לגרוע מכלליות האמור, את היבטי המע"מ, מס הרכישה ומס ההכנסה הרלוונטיים וכן את היבטי החוק לעידוד השקעות הון, תשי"ט-1959 ו/או דינים נוספים אחרים החלים על מבנים להשכרה.
- 4.8 בכל מקרה שבו תתקבל דרישה מאת הרשות המקומית ו/או תאגיד המים והביוב לתשלום הוצאות פיתוח, דמי הקמה, היטלים ו/או אגרות בגין המקרקעין נשוא המכרז, אף אם עילת הדרישה היא בגין התקופה שקדמה לפרסום המכרז, מתחייב היזם לשלם את כלל חיובי הפיתוח מיד עם קבלת דרישה ראשונה לשלמם.
- 4.9 היזם מתחייב לתכנן ולבנות את המתחם, בהתאם להוראות הדין ולכל הוראות הסכם זה.
- 4.10 ידוע ליזם שהשימוש בכל אחת מן הדירות שיבנו במקרקעין וכולן יחד, **לשם יוצא**

**נתיבי צור בנן שמן בע"מ**

חתימת המציע:

מן הכלל, הינו להשכרה למגורים בלבד, לשוכרים כהגדרתם לעיל, במהלך כל תקופת ההשכרה, ברציפות, והיזם מתחייב שלא ליזום שינוי יעוד או שימוש במקרקעין למטרה אחרת שאינה תואמת את הוראות דברי החקיקה החלים על שיווק המקרקעין ו/או את הוראות ההחלטה בדבר דיור להשכרה ו/או את האמור בהסכם זה ו/או את הנחיות החברה בקשר עם כך. האיסור בדבר שינוי הייעוד או השימוש במקרקעין הינו למשך תקופת ההשכרה בלבד. לאחר מכן, יוכל היזם לפעול בקשר עם המקרקעין בכפוף להוראות חוזה החכירה ונוהלי רמ"י שיהיו תקפים באותה העת ובכפוף לכל דין.

4.11 התנאים לתחילת תקופת ההשכרה, במצטבר, הינם: קבלת טופס 4 וטופס 5 לכל המתחם, אישור חברת האחזקה כמפורט בסעיף 11 להלן והמצאת אישור קיום ביטוחים לחברה, כמפורט בסעיף 16 להלן. אין באמור כדי לגרוע מהוראות החוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), תשע"ד-2014 ו/או הוראות חוק הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה), תשע"א-2011 ו/או הוראות תקנות הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה) (דיור בהישג יד להשכרה), תשע"ה-2015, במקרה שאלו חלים על שיווק המקרקעין.

4.12 היזם לא ימכור, לא יסב ולא יבצע כל העברת זכויות מכל סוג ו/או לא יעניק אופציה להעברת זכויות – אלא בהתאם להוראות סעיף 18 להלן. במהלך 12 החודשים האחרונים לתקופת ההשכרה, ולא טרם לכן, יהיה היזם רשאי לבצע פעולות שיווק ופרסום לצורך מכירת הדירות, ובלבד שלא יתקשר בהתקשרות מחייבת כלשהי אלא בששת החודשים האחרונים לתקופת ההשכרה ושהתקשרות מחייבת כאמור תיכנס לתוקף רק לאחר תום תקופת ההשכרה.

4.13 היזם לא הסתמך לצורך הגשת ההצעה על הבטחות, מצגים או התחייבויות של החברה ו/או רמ"י ו/או מי מטעמן, לרבות דו"חות ו/או בדיקות שנעשו ו/או נמסרו, אם נעשו, מטעם רמ"י ו/או החברה ו/או מטעם כל גורם אחר הפועל לפי כל דין בקשר עם הפרויקט. כל דו"חות ו/או בדיקות כאמור, הינם לצורך אינפורמציה ראשונית בלבד והמצאתם ליזם, ו/או אי מסירתם ליזם, לא יפטרו את היזם מהחובה המוטלת עליו לבצע בעצמו בדיקות ככל הנדרש לצורך ביצוע עבודות וקיום כל התחייבויותיו של היזם על פי הסכם זה, ולא תהיה לו כלפי החברה ו/או רמ"י ו/או מי מטעמן ו/או כלפי כל צד שלישי שהוא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה בקשר עם הדו"חות והבדיקות דלעיל, מידת נכונותם, שלמותם או דיוקם או אי מסירתם ליזם.

4.14 היזם לא יהא רשאי לבסס שום תביעות כספיות ו/או אחרות לרבות הארכת לוח זמנים ותקופת ביצוע העבודות עקב אי-ידיעה של תנאי כלשהו מתנאי חוברת המכרז או השלכותיהם של תנאים כאמור, או על אי ידיעה או אי הכרת תנאי כלשהו הקשור בביצוע העבודות ו/או הנובע ממנו והוא מוותר בזה על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה וכנגד רמ"י.

4.15 הוא בעל כל האישורים והרישיונות הנדרשים על פי דין להתקשרות נשוא הסכם זה, לרבות על פי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976.

4.16 אין כל מניעה חוקית, חוזית או אחרת להתקשרותו בהסכם זה ולקיום כל התחייבויותיו על פיו במלואן ובמועדן.

## 5. תכנון והיתרים

5.1 היזם מתחייב לתכנן על חשבונו את המתחם, בהתאם לשלבי התכנון והבנייה, ולהוראות חוברת הנחיות לעבודות תכנון של משרד הבינוי והשיכון, להוראות הדין ו/או כל תקן החל על בנייה מהסוג שתבוצע במתחם וכיו"ב. תכנון היזם יכלול את כל הדירות אשר ניתן לבנות על פי התב"ע במקרקעין.

5.2 היזם מתחייב להמציא לאישור החברה את מסמכי התכנון המפורטים בנספח ג(2) בהתאם לשלבי התכנון והבנייה, מבלי לגרוע מחובתו לאשר את התכניות מול כל גורם נוסף, לרבות רמ"י. רק לאחר אישור מסמכים אלה על ידי החברה, יהא רשאי היזם להחתים את הבקשות להיתר בניה אצל רמ"י ולהגישן לאישור ולחתימת הוועדה המקומית (לעיל ולהלן - "הבקשות להיתרים").

**נתיבי דיור בבן שמן בע"מ**

חתימת המציע:

מבלי לגרוע מכלל סמכויותיה של החברה להעיר ו/או לאשר ו/או להתייחס לכלל היבטי התכנון העולים ממסמכי התכנון ו/או שאינם עולים מהם, תהיה רשאית החברה להעיר לעניין שטחי הדירות, על מנת לוודא ששטחן יחושב, כמקובל בפרויקטים למגורים, לפי מפתח של כ-25 מ"ר לחדר, ובהתחשב בהוראות התב"ע וכן תהיה רשאית להעיר לעניין תכנון הממשקים בין הדירות לבין שטחים ביעודים נוספים, אם קיימים שטחים כאלו במקרקעין. לעניין זה, "חדר" משמעו חדר מגורים ו/או חדר המיועד לשמש ללינה.

היזם מתחייב לתקן את מסמכי התכנון לפי דרישות החברה. אין באמור כדי לגרוע מיתר סמכויותיה של החברה לפי חוברת המכרז ומהוראות כל דין לרבות התב"ע.

5.3 מסמכי התכנון והבקשות להיתרים יוכנו על ידי היזם בהתאם להוראות הדין, התב"ע ובנספחים (1), (2) וחוברת הנחיות לעבודות תכנון של משרד הבינוי והשיכון.

5.4 למען הסר ספק מובהר בזאת, שבאישור החברה לתכנון ו/או לבקשות להיתרים לא יהיה משום אישור שמסמכים אלו תואמים את התב"ע ואין באמור בסעיף זה כדי לפטור את היזם מכל אחריות שהיא.

5.5 היזם מתחייב לתת מענה במסגרת הפרויקט לאנשים עם מוגבלויות בהתאם להוראות הדין, לרבות לפי חוק שיוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח - 1998.

5.6 ידוע ליזם ששטחי המגרשים וגבולותיהם אינם סופיים וייתכן ויחולו בהם שינויים לאחר סימון גבולותיהם בשטח ו/או כתוצאה משינויים בתב"ע ו/או בהסדר קרקעות ו/או תוכניות החלוקה ו/או בביצוע העבודות לפי הסכם זה, ואין ולא תהיה ליזם כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה ו/או כנגד רמ"י ו/או כנגד העיירה בקשר לכל שינויים בשטחים ו/או בגבולות עקב כל האמור לעיל.

5.7 במקרה בו חלות תקנות הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה) (דיוור בהישג יד להשכרה), תשע"ה-2015, על שיווק המקרקעין, ידווח היזם על קבלת היתר הבנייה, בהתאם לתקנה 14(ב) לתקנות הנ"ל.

## 6. הבניה ולוחות הזמנים לבניה

6.1 היזם מתחייב לבנות את המתחם בהתאם לשלבי התכנון והבניה שבחוברת המכרז לרבות הפיתוח הצמוד, ובהתאם להוראות הדין, התב"ע, היתר הבניה, התקנים הרלוונטים, הוראות הסכם זה על כל נספחיו, ובמיוחד הוראות נספחים ג(1), ג(2) וחוברת הנחיות לעבודות תכנון של משרד הבינוי והשיכון.

כן מתחייב היזם לבצע ו/או לשאת בעלויות עבור ביצוען של עבודות פיתוח ותשתית, והכל בהתאם למפורט בהזמנה לקבלת הצעות.

6.2 היזם יהא אחראי לביצוע העבודות, אשר הינן עד "מפתח", במצב סופי ומושלם, כשהמתחם ראוי לאכלוס לפי הסכם זה ובהתאם לתקנים ישראליים ולדרישות המפרטים הנספחים להסכם זה וכן אחראי לקבלת היתר הבניה, וכן לכל האישורים ו/או הרישיונות ו/או ההיתרים הדרושים לצורך ביצוע העבודות המוטלות עליו על פי הוראות הסכם מכל רשות מוסמכת. היזם יהיה אחראי, על חשבונו, להשגת כל אישור ו/או היתר לצורך שימוש בשטחים שמחוץ למקרקעין, לרבות דרכים זמניות, שטחים ציבוריים במידה שאלו נדרשים לצורך ביצוע העבודות על פי הסכם זה.

6.3 היזם יהיה אחראי להוצאת טופס 4 (כולל עריכת כל הבדיקות לצורך הוצאתו), להוצאת תעודת גמר לכל המתחם, ולקבלת כל אישור נוסף הנדרש על ידי הרשות המקומית לשם אכלוס המתחם ו/או בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה, והכל במועד הקבוע לכך בהסכם זה.

6.4 היזם מתחייב למלא אחר תנאי ההיתרים והרישיונות בנוגע לעבודות המבוצעות על-ידו ו/או מי מטעמו ולנקוט בכל האמצעים הנאותים לשם הבטחת מילוי ההוראות והתנאים של ההיתרים ו/או הרישיונות על-ידי מבצעי העבודות. בוצעו העבודות בניגוד לאמור לעיל, יפצה היזם את החברה, את רמ"י, וכן את כל צד ג' על נזק שייגרם למי מהם כתוצאה מהפרת תנאי הרישיונות וההיתרים.

  
נתיב דור בפר' שמן בע"מ

חתימת המציע:

6.5 לצורך ביצוע עבודות הבנייה כמפורט בהסכם זה על נספחיו, מתחייב הזים להתקשר עם קבלן ראשי מטעמו, אשר יעמוד בכל התנאים המפורטים **נספח ג(12)** במצטבר. ניתן להתקשר עם מספר קבלנים ראשיים ובמקרה כזה יידרש כל אחד מהם בנפרד לעמוד בתנאי **נספח ג(12)** (להלן - "תנאי הסף לקבלן")

הזים מתחייב להציג לחברה את פרטי הקבלן אשר עונה על תנאי הסף לקבלן, וזאת לא יאוחר מהמועד להגשת התכנון המוקדם לאישור החברה, כקבוע בחוברת המכרז. החברה תהא רשאית לדרוש השלמות ו/או הבהרות בקשר עם הקבלן ו/או בקשר עם איזה מהמסמכים שהוצגו לה.

במסגרת פרטי הקבלן והוכחת עמידתו בתנאי הסף לקבלן, יציג הזים תעודת רישום תקפה מטעם רשם הקבלנים בסיווג הנדרש לעיל, וכן יציג בפני החברה אישור בנוסח המצורף **כנספח ג(12)** ביחס לניסיון הנדרש לעיל בצירוף התחייבות בלתי חוזרת של הקבלן, לפיו קיבל על עצמו את ביצוע עבודות הבנייה של המתחם ואת האחריות הכרוכה בכך, בנוסח **נספח ג(13)**.

אם החברה תסבור שהקבלן אינו עומד בתנאי הסף לקבלן, תהא רשאית החברה לדרוש מהזים להתקשר עם קבלן אחר, אשר עומד בתנאי הסף כאמור.

לא פעל הזים על פי הוראות סעיף זה לעיל ו/או הקבלן לא עמד ו/או עומד בתנאי הסף לקבלן ו/או לא אישרה החברה את זהות הקבלן ו/או לא החליף הזים את הקבלן כאמור לעיל, רשאית החברה להטיל על הזים קנסות בהתאם להוראות סעיף 19.10 להסכם זה להלן.

6.6 הזים מתחייב לבצע את הבנייה רק באמצעות הקבלן ומתחייב שהקבלן יקרא ויבדוק בעיון את הסכם זה, על נספחיו, טרם ההתקשרות עמו. הזים לא יהא רשאי להחליף את הקבלן בקבלן אחר, אלא במקרים חריגים בלבד שיקבעו לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, ובכפוף לעמידת הקבלן החלופי בתנאי סף שלהלן. לא יהיה בהחלפת הקבלן, כדי לגרוע מאחריותו של הזים לעמוד בלוחות הזמנים לבנייה וביתר התחייבויותיו. החברה תהיה רשאית להחליט בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, ולא תהיה לזים כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר עם החלטתה.

6.7 הזים מתחייב בזאת, שבעת התחלת ביצוע הבנייה ולאורך כל מהלך הבנייה יהיו בידיו היתרי בנייה תקפים וכל הרישיונות הדרושים כחוק.

6.8 הזים מתחייב לבנות את המתחם בהתאם למפרט הטכני (דרישות מינימום) שב**נספח ג(1)**. המפרט הטכני הינו מפרט הכולל את דרישות המינימום של החברה בקשר עם בניית המתחם והינו אחיד לכל הדירות. אם הזים יבקש לשדרג את המפרט לדירות ולשטחים המשותפים במתחם, על חשבונו, כי אז שדרוג המפרט יבוצע באופן אחיד לכל הדירות במתחם ולשטחים המשותפים בו, ללא יוצא מהכלל. בכל מקרה, נדרש אישור מראש של החברה לכל שינוי במפרט, בהתאם למפורט **בנספח ג(1)**. החברה תהא רשאית (אך לא מחויבת) לאשר שינויים במפרט כאמור, אך כל המשמעויות הנובעות משינויים כאמור תהיינה באחריותו המלאה והבלעדית של הזים והוא לא יוכל לבוא בכל טענה ו/או תביעה כנגד החברה בגין אישור או אי אישור בקשת שינוי כלשהי על ידי החברה. כמו כן, הזים יהא מחוייב לאשר את השינויים כאמור עם כל גורם מוסמך אחר רלוונטי הנדרש על פי ההסכם ועל פי כל דין.

6.9 הזים מתחייב שבביצוע כל העבודות לפי הסכם זה ישתמש במוצרים ובחומרים הנושאים תו תקן ויבצע בדיקות מוצרים, חומרים ומלאכות בהתאם לדרישות החברה.

6.10 עמידה בלוח הזמנים במהלך תקופת הבניה הינה תנאי יסודי ועיקרי בהסכם זה. הזים מתחייב לסיים את העבודות עד לסיום תקופת הבניה ולעמוד בכל אחד מלוחות הזמנים הקבועים בשלבי התכנון והבניה **בנספח ג(2)**.

6.11 לא עמד הזים בשלבי התכנון והבנייה ו/או באיזה מהם, תהיה החברה רשאית, מבלי לגרוע מכל הסעדים המוקנים לחברה לפי הסכם זה ו/או הדין ובנוסף להם, לחלט מתוך כספי הערבות שבסעיף 20.1 את הפיצויים המוסכמים ו/או הקנסות הקבועים בסעיף 19.10 להלן, אם הזים לא שילמם.

7. בקרה על קיום ההסכם

נתיני דור בבן שמן בע"מ

חתימת המציע:

- 7.1 החברה, תהיה רשאית לערוך בקרה על העבודות באמצעות המפקח. המפקח יהא רשאי לבדוק את העבודות ולהשגיח על ביצוען וכן לבדוק את טיב החומרים בהם משתמש היזם ואת טיב ביצוע העבודות. כן רשאי המפקח לבדוק אם היזם מפרש ומבצע כהלכה את הסכם זה ואת הוראותיו, והיזם מתחייב לעזור ולספק למפקח כל המידע הדרוש לצורך הבדיקות הנ"ל.
- 7.2 היזם מתחייב לאפשר למפקח ולכל הבא מטעמו להיכנס בכל עת לאתר העבודות ולכל מקום אחר בו מבוצעת עבודה כלשהי הקשורה לביצוע הוראות הסכם זה וכן לכל מקום שממנו מובאים חומרים, מכונות וחפצים כלשהם הקשורים לביצוע העבודות או בהם מכינים מוצרים הקשורים בביצוע העבודות. היזם יאפשר למפקח ולכל הבא מטעמו להשתמש בכל המתקנים והשירותים שהותקנו באתר.
- 7.3 היזם מתחייב שהוא וכל המועסקים מטעמו ו/או על ידו בביצוע העבודות, יצייתו להוראות המפקח בכל הנוגע לביצוע העבודות וזאת תוך התקופה שתקבע על ידו.
- 7.4 ביצוע העבודות, בין באתר העבודות ובין בכל מקום אחר אשר בו מבוצעות פעולות לצורך ביצוע העבודות, יהיה נתון לפיקוחו של המפקח והעבודות תבוצענה לשביעות רצונו המלאה. היזם מתחייב בזה למלא אחר ההוראות אשר תינתנה לו מעת לעת על ידי המפקח בין שהן כלולות בהסכם ובין שאינן. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ומכל סמכות אחרת שניתנה למפקח בהסכם זה, המפקח יכריע בלעדית וסופית בכל שאלה שתתעורר בקשר עם אופן ביצוע העבודות, טיבן ומועדיהן ובקשר עם איכותם וסוגם של החומרים שהיזם ישתמש בהם בביצוע העבודות. שום דבר האמור בסעיף זה, ושום מעשה או מחדל מצד המפקח, בקשר להפעלת סמכויותיו על-פי הסכם זה, לא יפטור את היזם מאחריותו למילוי תנאי הסכם זה ולביצוע העבודות בהתאם להוראותיו. היזם לא יוכל לבוא בטענה ו/או בתביעה כלשהי בגין פיקוח ו/או ניהול כושל ו/או לא משביע רצון.
- 7.5 אין לראות בקיום הבקרה ובסמכויות שניתנו למפקח, אלא אמצעי בידי החברה להבטיח שהיזם יעמוד בהתחייבויותיו על פי ההסכם ואין בו כדי להטיל על החברה ו/או המפקח אחריות. הבקרה אינה נועדה לשרת את היזם והיזם לא יהיה רשאי לפטור עצמו מביצוע התחייבויות המוטלות עליו, על יסוד פרשנות של קביעות המפקח וכן הבקרה ו/או הוראותיו של המפקח ו/או אי מינוי מפקח ו/או אי מתן הוראות על ידו לא ישחררו את היזם מאחריותו המלאה לקיום מלוא התחייבויותיו כלפי החברה, או כדי לגרוע מאחריותו המלאה המוחלטת והבלעדית של היזם לתכנון, לטיב העבודות, לחומרים, ולקיום כל תנאי הסכם זה. היזם מתחייב לשפות את החברה ו/או מי מטעמה ו/או את המפקח בגין כל תביעה שתגוש כנגדם בקשר עם התחייבויותיו על פי הסכם זה.
- 7.6 החברה רשאית לקבוע על פי שיקול דעתה הבלעדי את היקף פעולות הבקרה שיתבצעו בקשר עם ההסכם, להקטין ולהגדיל את היקף פעולות אלו מפעם לפעם, ובכל מקרה לא יהיה בכך כדי לגרוע מאחריותו של היזם בהתאם להוראות הסכם זה ובהתאם ליתר תנאי המכרז.
8. **השכרת הדירות בתקופת ההשכרה, שכר דירה חזמי אחזקה**
- 8.1 כל הדירות תיועדנה ותשמשנה להשכרה למגורים בלבד לשוכרים, למשך תקופת ההשכרה. היזם לא יהא רשאי למכור ו/או להשכיר את הדירות ו/או לתת בהן זכות שימוש אחרת ו/או לייעדן לכל מטרה אחרת, פרט להשכרה למגורים לשוכרים, לרבות איסור מוחלט להשכיר ו/או להשתמש בדירות למטרת דיור מוגן ו/או בתי אבות ו/או דירות נופש וכיוצא"ב.
- 8.2 היזם מתחייב להשכיר את הדירות במשך כל תקופת ההשכרה, בהתאם להסכם השכירות. היזם יהיה רשאי לבצע שינויים בהסכם השכירות, בכפוף לקבלת אישור החברה מראש ובכתב, ובתנאי שמדובר בשינויים אשר מהווים הקלה בתנאי ההתקשרות לטובת השוכרים. לחברה יהיה שיקול הדעת הבלעדי להחליט האם מדובר בתיקונים מקלים לטובת השוכרים או לא.
- 8.3 לא יאוחר מאשר 6 חודשים טרם המועד הקבוע לקבלת טופס 4 למתחם, מתחייב היזם למסור לאישור החברה חוברת הוראות תחזוקה ביחס לרכוש המשותף במבנים. חוברת הוראות התחזוקה תצורף, לאחר אישורה על ידי החברה, להסכם השכירות **נספח ג(4)**.

**נתיב דור בן שמון בע"מ**

חתימת המציע:

8.4 עד למועד תחילת תקופת ההשכרה היזם יהא רשאי להשכיר ולאכלס דירות בבניינים אשר הוצא בגינם טופס 4, בכפוף לקיום הוראות כל דין שהן תנאי לאכלוס, בכפוף לקיום דרישות הביטוחים ובהתאם ליתר תנאי הסכם זה, אך תקופה זו לא תהווה חלק מתקופת ההשכרה ולא תיחשב במניין תקופת ההשכרה.

8.5 היזם יהיה מחויב לכך שכל הדירות שיושכרו על ידו ישמשו למגורים בפועל של השוכר החתום עם היזם על הסכם השכירות ובני משפחתו. במקרה שיתברר ליזם שאיזו מהדירות שהושכרה על ידו אינה משמשת למגורים בפועל של השוכר החתום עמו על הסכם שכירות (בין אם הדירה ריקה ובין אם המתגורר בה אינו השוכר ובני משפחתו), יהווה הדבר הפרה של ההסכם על ידי השוכר והיזם יהיה מחויב לפעול לסילוק יד השוכר באופן מיידי בהתאם לכלל דין. כמו כן, שוכר כאמור לא יורשה לממש את זכותו לתקופת שכירות נוספת.

#### 8.6 דירות בשכר דירה מופחת

8.6.1 המתחם יכלול את הדירות בשכר דירה מופחת, אשר תחולקנה בין כל הבניינים (למעט בניינים שאינם מיועדים להשכרה ארוכת טווח, אם ישנם כאלו בהתאם להוראות ההזמנה לקבלת הצעות), בשיעור דומה בכל בניין. למען הסר כל ספק, היזם יהיה מחויב להעמיד לרשות כל שוכר דירה בשכר דירה מופחת לפחות מקום חניה אחד ומחסן (אם בניית מחסנים כאמור מתאפשרת ע"פ התב"ע), ולא ניתן יהיה לגבות מאת הזכאים תשלום נוסף בשל שטח החניה ו/או המחסן.

8.6.2 הדירות בשכר דירה מופחת תושכרנה לתקופות הנקובות בהזמנה לקבלת הצעות (להלן בסעיף זה - "תקופת השכירות" ו - "תקופות האופציה", בהתאמה). לאחר תום תקופות השכירות והאופציה יהיה השוכר רשאי להירשם כמתעניין בשכירת דירה בשכר דירה מופחת בפרויקט, ובכפוף לעמידתו בתנאי ההרשמה וכניסתו לרשימת הזכאים לשכור דירה בשכ"ד מופחת, יהיו הצדדים רשאים להתקשר בהסכם שכירות חדש נוסף.

במקרים בהם תקופת ההשכרה עתידה לבוא לסיומה טרם תום תקופת השכירות ו/או תקופות האופציה, יהיה היזם רשאי להתקשר בהסכם כאמור ו/או לאפשר את מימוש האופציה, לפי העניין, רק למשך התקופה שנותרה עד לסיום תקופת ההשכרה, ובלבד שהדבר ייכתב מראש בהסכם השכירות.

8.6.3 למרות האמור לעיל הזכאים יהיו רשאים, שלושה חודשים לפני סיומה של כל שנת שכירות בתקופת השכירות ו/או בתקופות האופציה, להודיע ליזם על סיום הסכם השכירות בסיומה של אותה שנת שכירות או לחלופין, בכל מועד אחר, בשנת השכירות שלאחריה אשר יפורט בהודעת השוכר כאמור, כמפורט בהסכם השכירות.

8.6.4 תנאי למימוש כל אחת מתקופות האופציה, הינו קיומה של תעודת זכאות לחסרי דירה שתונפק על ידי משרד השיכון, בתוקף למועד חידוש האופציה של הזכאי, בכל אחד ממועדי מימוש האופציה או אסמכתה אחרת שתאושר על ידי החברה.

8.6.5 אופן הפניית ו/או בחירת ו/או הגרלת הזכאים על ידי היזם לשכירות דירות בשכר דירה מופחת, יהא בהתאם למפורט **בנספחים ג(5)-ג(6)** והיזם מתחייב לפעול בהתאם לאמור בהם.

על אף האמור, במקרה ששיווק המקרקעין מבוצע בהתאם לתקנות הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה) (דיוור בהישג יד להשכרה), תשע"ה-2015, אופן הפניית ו/או בחירת ו/או הגרלת הזכאים ייעשה בכפוף להוראות התקנות הנ"ל ובהתאם להנחיות משרד הבינוי והשיכון ו/או המנהל, כהגדרתו בתקנות הנ"ל, והוראות והנחיות אלו יגברו על האמור בנספחים ג(5)-ג(6).

8.6.6 שכר הדירה המופחת לכל מ"ר משטח הדירה (כהגדרתו לעיל), יעמוד על 80% מגובה שכר הדירה לכל מ"ר שנקבע בשומה שהוצאה על ידי השמאי (להלן - "השומה"), ובתוספת דמי אחזקה. סגום שכר הדירה המופחת

**נתיבי דור בבן שמן בע"מ**

חתימת המציע:

למ"ר בתוספת דמי האחזקה למ"ר, נכון למועד חתימת הסכם זה, פורטו בהזמנה לקבלת הצעות.

8.6.7 כ- 6 חודשים לפני המועד הצפוי לתחילת תקופת ההשכרה, ולאחר מכן - מדי כל שלוש שנים ממועד הוצאת כל שומה, החברה תעדכן את השומה באמצעות שומה שיערוך השמאי (כל קביעה כאמור תקרא להלן - "העדכון" והתאריך שביחס אליו תוצא השומה ייקרא להלן - "מועד העדכון"). החברה תהיה רשאית לעגל את הסכום שיצוין בכל שומה ו/או את סכום שכר הדירה למ"ר שינבע ממנה, לסכום העגול הקרוב ביותר, כלפי מעלה בלבד, לפי שיקול דעתה הבלעדי וליזם לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר עם כך. באחריות היזם יהיה לפנות לחברה, תשעה חודשים טרם המועד הצפוי לתחילת תקופת ההשכרה, על מנת שהחברה תפעל להוצאת העדכון.

שכר הדירה למ"ר שייקבע במסגרת העדכון יעמוד על 80% מגובה שכר הדירה לכל מ"ר שנקבע בשומה המעודכנת ולא יפחת, בכל מקרה, משכר הדירה למ"ר (הנומינלי, ללא הפרשי הצמדה) שנקבע בהזמנה לקבלת הצעות. בעת עריכת כל שומה, תובא בחשבון הצמדה של מקום חניה לפי תקן, ומחסן (אם בניית מחסנים כאמור מתאפשרת ע"פ התב"ע).

על אף האמור בסעיף קטן זה, במקרה בו חלות הוראות תקנות הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה) (דיוור בהישג יד להשכרה), תשע"ה-2015 על שיווק המקרקעין - יגברו הוראות תקנה 6 לתקנות הני"ל, על הוראות סעיף זה.

8.6.8 שכר הדירה שייקבע בכל עדכון, יחול על דירות בשכר דירה מופחת שייחתם בגין הסכם שכירות לאחר מועד העדכון, וכן על דירות שתימסר לגביהן הודעה מאת היזם לשוכר, כאמור בסעיף 8.6.13 להלן ובתוך המועד האמור בו, לאחר מועד העדכון.

לדוג' -

דירה בשכר דירה מופחת, שמתקיימים לגביה כל אלה:

תקופת האופציה בגינה אמורה להתחיל ביום 1.1.2032;

בהתאם להוראות סעיף 8.6.13, גובה שכר הדירה בתקופת האופציה נמסר על ידי היזם לשוכר עד לתאריך 1.9.2031;

אזי:

בוצע עדכון שומה ביחס לשכר הדירה המופחת עד לתאריך 1.9.2031, יחול העדכון על תקופת האופציה; בוצע עדכון שומה ביחס לשכר הדירה המופחת לאחר תאריך 1.9.2031, לא יחול העדכון על תקופת האופציה.

8.6.9 ביום תחילת תקופת השכירות או תחילת תקופת האופציה, לפי העניין, יתעדכן שכר הדירה המופחת הנומינאלי, בהתאם לשינוי שבין המדד הידוע במועד העידכון ועד למדד הידוע בתחילת תקופת השכירות הרלוונטית, ובלבד שבכל מקרה שכר הדירה המופחת שישולם בפועל לא יפחת משכר הדירה המופחת הנומינאלי שנקבע בשומה.

לאחר מכן, יתעדכן שכר הדירה המופחת הנומינאלי כפי שנקבע בשומה אחת לשנה, בתחילת כל שנת שכירות, בהתאם לשינוי שבין המדד הידוע במועד העידכון, ועד למדד הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית ובלבד שבכל מקרה שכר הדירה המופחת שישולם בפועל לא יפחת משכר הדירה המופחת הנומינאלי שנקבע בשומה.

8.6.10 לשכר הדירה המופחת ייוספו דמי אחזקה למ"ר (אשר יוכפלו ב"שטח דירה" של כל דירה, כהגדרת מונח זה לעיל), עד לתקרת סכום דמי אחזקה למ"ר שנקבע בהזמנה לקבלת הצעות, וכפי שיעודכן בסמוך למועדי עידכון השומה. דמי האחזקה שייקבעו בכל עדכון, יחולו על דירות בשכר דירה מופחת שייחתם בגין הסכם שכירות לאחר מועד העדכון, וכן על דירות שתימסר לגביהן הודעה מאת היזם לשוכר, כאמור

**נתיבי דור בבן שמש בע"מ**

חתימת המציע:

בסעיף 8.6.13 להלן ובתוך המועד האמור בו, לאחר מועד העדכון. דמי האחזקה למייר שייקבעו בכל עדכון לא יפחתו משיעור דמי האחזקה הנומינאלי (ללא הפרשי הצמדה) למייר כפי שנקבע בהזמנה לקבלת הצעות. למען הסר ספק, אין בכך כדי לגרוע מהוראת סעיף 8.6.11 סיפה.

על אף האמור בסעיף קטן זה, במקרה בו חלות הוראות תקנות הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה) (דיוור בהישג יד להשכרה), תשע"ה-2015 על שיווק המקרקעין – יגברו הוראות תקנה 7 לתקנות הנ"ל, על הוראות סעיף זה.

8.6.11 סכום דמי האחזקה למייר שיגבו על ידי היזם בגין דירות בשכר דירה מופחת יהיה אחיד לכל הדירות בשכר דירה מופחת (בכפוף להפרשים בגין הצמדות, או עדכוני דמי האחזקה על ידי החברה כאמור לעיל ולהלן בלבד). כמו כן, דמי האחזקה למייר שיגבו בגין דירות בשכר דירה מופחת לא יעלו על דמי האחזקה למייר שיגבו בגין דירות בשוק החופשי.

על אף האמור בסעיף קטן זה, במקרה בו חלות הוראות תקנות הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה) (דיוור בהישג יד להשכרה), תשע"ה-2015 על שיווק המקרקעין – יגברו הוראות תקנה 7 לתקנות הנ"ל, על הוראות סעיף זה.

8.6.12 ביום תחילת תקופת השכירות (או ביום הארכת תקופת שכירות בעקבות מימוש האופציה) יתעדכנו דמי האחזקה הנומינאליים בהתאם לשינוי שבין המדד הידוע במועד העדכון, ועד למדד הידוע בתחילת תקופת השכירות הרלוונטית ובלבד שבכל מקרה דמי האחזקה שישולמו בפועל לא יפחת מדמי האחזקה הנומינאליים שנקבעו במועד העדכון כאמור.

לאחר מכן, יתעדכנו דמי האחזקה הנומינאליים שנקבעו במועד העדכון האמור אחת לשנה, בתחילת כל שנת שכירות, בהתאם לשינוי שבין המדד הידוע במועד העדכון, ועד למדד הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית ובלבד שבכל מקרה דמי האחזקה שישולמו בפועל לא יפחת מדמי האחזקה הנומינאליים שנקבעו במועד העדכון כאמור.

8.6.13 היזם יהיה מחויב לפנות לשוכרים 120 יום מראש ובכתב טרם המועד הקבוע בהסכם השכירות עימם לתחילת תקופת האופציה, ולהודיע להם על גובה שכר הדירה המופחת ודמי האחזקה לשכר הדירה המופחת העדכניים ושצפויים לחייבם בתקופת האופציה הרלוונטית, וזאת על מנת שאותם שוכרים יוכלו להחליט אם ברצונם לממש את האופציה.

8.6.14 שכר דירה המופחת, כהגדרתו לעיל, הינו סופי וכולל את כל התשלומים בגין שכר דירה ודמי אחזקה שעל הזכאים לשלם ליזם.

8.6.15 אם לא יעלה בידי היזם להשכיר דירות בשכר דירה מופחת לזכאים ו/או אם יתפנו דירות בשכר דירה מופחת במהלך תקופת ההשכרה, שלא בשל הפרה של היזם (להלן - "הדירות הפנויות"), מתחייב היזם לדווח על כך מיד לחברה ולציין את מספר הדירות הפנויות, משך היותן פנויות, הסיבה לכך וכל מידע רלוונטי אחר.

8.6.16 היזם מתחייב לפרסם, על חשבון, את הדירות הפנויות כמיועדות להשכרה למגורים לזכאים, בהתאם להוראות הפרסום שבסעיף 12 להלן ובנספח ג(6).

8.6.17 אם פעל היזם בהתאם להוראות סעיף 8.6.16 לעיל, אך לא עלה בידו להשכיר את הדירות הפנויות במהלך שלושה (3 חודשים) ממועד הפרסום הרלוונטי, כאמור בסעיף 12 להלן, לזכאים, ושלא בשל הפרה של היזם, יהא רשאי היזם להשכיר את הדירות הפנויות לשוכרים בשוק החופשי, בשכר דירה מופחת, לתקופת שכירות של עד 3 שנים (ללא תקופות אופציה) וביתר תנאי השכירות המפורטים בהסכם זה ובהסכם השכירות לגבי דירות בשכר דירה מופחת. בתום תקופת השכירות של הדייר בשוק החופשי, ובכל מקרה לא יאוחר משלוש שנים ממועד השכרת הדירה לדייר, תשוב הדירה למאגר הדירות בשכר דירה מופחת ותושכר לזכאי.

**נתיב דיוור בנן שמן בע"מ**

חתימת המציע:

הוראת סעיף קטן זה לא תחול ביחס לדירות אשר הוגדרו בהוראת דין ו/או בהוראות התב"ע כדירות בשכר דירה מופחת.

**8.7. דירות להשכרה בשוק החופשי**

8.7.1. שכר הדירה ודמי האחזקה לדירות בשוק החופשי, יקבעו על ידי היזם ויצוינו על ידו בכתב, בגוף הסכם השכירות.

8.7.2. הדירות בשוק החופשי תושכרנה לתקופה הנקובה בהזמנה לקבלת הצעות עם אופציה להארכה, הנתונה לשוכרים בשוק החופשי, לתקופה הנקובה בהזמנה לקבלת הצעות (להלן בסעיף זה - "תקופת השכירות" ו - "תקופת האופציה", בהתאמה). לאחר תום התקופות כאמור, יהיו הצדדים רשאים להתקשר בהסכם שכירות חדש נוסף.

במקרים בהם תקופת ההשכרה עתידה לבוא לסיומה טרם תום תקופת השכירות ו/או תקופת האופציה, יהיה היזם רשאי להתקשר בהסכם כאמור ו/או לאפשר את מימוש האופציה, לפי העניין, רק למשך התקופה שנותרה עד לסיום תקופת ההשכרה, ובלבד שהדבר ייכתב מראש בהסכם השכירות.

8.7.3. למרות האמור לעיל, השוכרים בשוק החופשי יהיו רשאים 3 חודשים לפני סיומה של כל שנת שכירות בתקופת השכירות ו/או בתקופת האופציה, להודיע ליזם על סיום הסכם השכירות בסיומה של אותה שנת שכירות או לחילופין, בכל מועד אחר, בשנת השכירות שלאחריה אשר יפורט בהודעת השוכר כאמור, כמפורט בהסכם השכירות.

8.7.4. דמי השכירות ודמי האחזקה לאחר תחילת תקופת שכירות או תקופת אופציה, יתעדכנו אך ורק בהתאם להוראות שלהלן:

8.7.4.1. בתקופת השכירות - יתעדכנו דמי השכירות ודמי האחזקה הנומינאליים (כלומר - כפי ששולמו בשנת השכירות הראשונה של תקופת השכירות) אחת לשנה (עדכון ראשון יהיה בתום שנת השכירות הראשונה), בהתאם לשינוי שבין המדד הידוע בתחילת תקופת השכירות ועד למדד הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית ובלבד שדמי השכירות שישולמו בפועל לא יפחתו מדמי השכירות הנומינאליים.

8.7.4.2. בתקופת האופציה, יהיה היזם רשאי להעלות את דמי השכירות ודמי האחזקה בשיעור של עד 5% לעומת דמי השכירות ודמי האחזקה הנומינאליים (כלומר - כפי ששולמו בשנת השכירות הראשונה של תקופת השכירות). דמי השכירות ודמי האחזקה העדכניים יוצמדו למדד כאמור בסעיף 8.7.4.1 לעיל.

8.8. היזם מתחייב שתנאי ההתקשרות בינו לבין השוכרים בכל הדירות לרבות על פי הסכם השכירות לא יקנו לשוכרים זכויות קנייניות, לרבות זכויות לפי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972, דיני המקרקעין ודיני הדיור הציבורי.

8.9. היזם מתחייב להטמיע בחוזי השכירות שייחתמו עם השוכרים שזכות השוכר תתמצה בזכות חוזית בלבד, והשוכר לא יהיה רשאי לרשום כל הערה ו/או שיעבוד ביחס לדירה וכי חוק הגנת הדייר לא יחול עליו.

8.10. היזם מתחייב לתאם מראש ובכתב עם החברה כל הודעת דיור רוחבית שיבקש לשלוח לשוכרי הדירות במתחם ו/או לחלקם.

**9. זיווחים לחברה**

9.1. החברה תהא רשאית לפקח בכל שלב בתקופת ההשכרה ואף קודם לכן, על עמידת היזם בתנאי ההשכרה בהתאם להסכם זה, בעצמה או על ידי מי מטעמה, ובין היתר לבצע, בקרה ופיקוח על השכרת הדירות ועל שיווקן וכן תהא רשאית לדרוש ולקבל כל מידע ומסמך בקשר עם הפרויקט, והדרושים לה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לצורך ביצוע הבקרה והפיקוח כאמור וכן תהא רשאית לבצע ביקורת שוטפת אצל

**נתיב דור בן שמן בע"מ**

חתימת המציע:

היום ובמשרדיו בקשר להשכרת הדירות, ליעודן ולשימוש הנעשה בהן בפועל, לתחזוקתן ולמחיר השכירות בגינן, והיום מתחייב להמציא כל מסמך ו/או מידע שיידרשו כאמור ולשתף פעולה עם עריכת הביקורות.

9.2 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, היום מתחייב ש- 4 חודשים לפני המועד הצפוי לתחילת תקופת ההשכרה, היום יגיש לחברה דו"ח אשר יכלול את הנתונים הבאים:

9.2.1 מספר הדירות במתחם ושטח כל דירה (כהגדרת מונח זה לעיל).

9.2.2 שכר הדירה המופחת (לרבות דמי האחזקה) שיגבה על ידו בגין כל אחת מהדירות בשכר דירה מופחת.

(להלן - "הדו"ח המקדמי")

9.3 לא המציא היום את הדו"ח המקדמי, תהיה רשאית החברה לחייב את היום בקנסות הנקובים בסעיף 19.10 להלן וככל שלא ישלם היום את הקנסות לחברה, לגבותם לרבות באמצעות חילוט הערבות לקיום ההסכם באופן מלא או חלקי.

9.4 בנוסף לדו"ח המקדמי, מתחייב היום להמציא לחברה ב- 31 לינואר וב- 30 ליוני, במהלך כל תקופת ההשכרה, דו"ח מפורט ומעודכן לגבי החציון החולף, בנוגע לכל הדירות, אשר יכלול את הנתונים הבאים:

9.4.1 שם השוכר וכל המתגוררים עמו ובציון מצבם משפחתי, גילים, היות השוכר בן מקום/אינו בן מקום וכן בציון היות הדירה הנשכרת על ידו דירה בשכר דירה מופחת או לא.

9.4.2 שטח כל דירה.

9.4.3 שטח כל הדירות המיועדות להשכרה, המצטבר מחיבור "שטח דירה" של כל הדירות בפרויקט, יחד.

9.4.4 שכר הדירה, לרבות דמי האחזקה להם זכאי היום בגין אותו חציון, בגין כל דירה וחשוב עדכון שכר הדירה, וכן סך ההכנסות משכר דירה לרבות דמי האחזקה להם זכאי היום בגין אותו חציון, בגין כל הדירות.

9.4.5 תקופת השכירות ו/או האופציה לגבי כל דירה.

9.4.6 האם ניתנה ליום הודעה בדבר חידוש ההסכם השכירות לתקופת האופציה.

9.4.7 מספר הדירות הפנויות. היום יפרט בדו"ח איזה מתוך הדירות הפנויות הן דירות בשכר דירות מופחת.

9.4.8 דיווח על אירוע ביטול של ההסכם שכירות ו/או התראה בגין ביטול ההסכם שכירות, בין אם על ידי היום ובין אם על ידי השוכרים, קודם לסיום תקופת השכירות על פי ההסכם השכירות והסיבה לביטול.

9.4.9 מספר הדירות המושכרות, ואשר ליום ידוע שאינן מאוכלסות בפועל, בציון מיקומן וזהות השוכרים וכן פירוט הפעולות שמבצע היום לשם סילוק יד השוכרים הנ"ל.

9.4.10 דיווח בדבר פעולות התחזוקה שבוצעו באותו חציון לפי נספח ג(3).

9.4.11 מידע בדבר הליכים משפטיים המתקיימים בקשר עם הפרויקט;

9.4.12 מידע בדבר תכתובות מהותיות המנוהלות מול הגוף המממן;

9.4.13 מידע בדבר כל נזק שנגרם למתחם או כל אירוע בעל השפעה מהותית אחרת שאירע ביחס לפרויקט ו/או למתחם;

(להלן - "הדו"ח החצי שנתי").

9.5 הדו"ח המקדמי והדו"ח החצי שנתי יחתמו בידי מורשי החתימה של היום הרשאים בחתימתם לחייב את היום לעניין זה. החברה תוכל מפעם לפעם לדגוש שהדוחות יבוקרו על ידי רוה"ח המבקר של היום, והיום מתחייב לפעול בהתאם להחייבתה.

**נתיני דור צבן שמן בע"מ**

חתימת המציע:

היזם יקיים אחר הוראת כל דין, לרבות בכל הקשור והנוגע לשמירת הפרטיות של השוכרים, לרבות כמפורט בהוראות חוק הגנת הפרטיות התשמ"א – 1981 (להלן בסעיף קטן זה: "החוק"), התקנות מכוחו (להלן בסעיף קטן זה: "התקנות") והנחיות של רשם מאגרי המידע והרשות להגנת הפרטיות (להלן בסעיף קטן זה: "ההנחיות"), כפי שישתנו מעת לעת. מבלי לגרוע מהאמור, היזם מתחייב כי המידע אודות השוכרים התקבל, מנוהל, מוחזק במאגר המידע של היזם ומועבר לחברה בין היתר במסגרת הדו"ח החצי שנתי, מועבר בהתאם להוראות החוק, התקנות וההנחיות.

9.6. לבקשת החברה, היזם מתחייב להמציא גם העתקים מהסכמי השכירות שנחתמו במתחם.

9.7. לא המציא היזם את הדו"ח החצי שנתי, תהיה רשאית החברה לחייב את היזם בקנסות הנקובים בסעיף 19.10 להלן, וככל שהיזם לא ישלם לחברה, לגבותם באמצעות חילוט הערבויות שבסעיף 20 להלן באופן מלא או חלקי.

## 10. מימון הפרויקט ואיסור בדבר שעבוד

10.1. איסור בדבר שעבוד המתחם, המקרקעין וכל זכויות היזם בהם, למעט לטובת הגוף המממן

היזם מתחייב בזאת מפורשות שהמקרקעין, המתחם והפרויקט (ולמען הסר ספק – בכלל זאת, אף החלקים ו/או השטחים במתחם שאינם הדירות, אם ישנם כאלו), וכל זכויות היזם בהם לא ישועבדו לטובת צד ג' כלשהו, למעט לטובת גוף מממן (כהגדרתו להלן) אשר העמיד ליזם את ההלוואה (כהגדרתה להלן), ואך ורק לצורך הבטחת המימון שיועמד על ידי הגוף המממן בקשר עם הפרויקט. להבטחת התחייבותו זו ירשום היזם את הערת האזהרה לטובת החברה, כמפורט בסעיף 17.5.

יצירת שעבודים כאמור על חלקים ו/או שטחים במתחם, שאינם הדירות (אם ישנם כאלו), תתאפשר רק לאחר שהועבר לעיון החברה ואושר על ידה הסכם המימון שעל פיו תועמד ההלוואה למימון מלוא העבודות בחלקי המתחם המיועדים להשכרה ארוכת טווח.

10.2. היזם מתחייב לכלול בכל אחד מהסכמי המימון:

10.2.1. הוראה לפיה הגוף המממן קרא את הוראות הסכם זה, מכיר את תנאיו ומסכים להם, ובמיוחד בכל הנוגע להוראות סעיף 19 (הפרות, סעדים ותרופות).

10.2.2. הוראה בדבר האמור בהסכם זה ביחס לשעבוד זכויות היזם בפרויקט, במתחם ובמקרקעין, והקובעת שבמקרה של מימוש השעבוד על ידי הגוף המממן, המימוש יהא כפוף לכל הוראות הסכם זה ולנספחיו.

10.2.3. הוראה בדבר שלילה מהגוף המממן של כל זכות קיזוז ו/או עכבון ו/או פירעון מהפרויקט, המקרקעין והמתחם, לרבות כל ההכנסות מאלו, בשל כל חוב ו/או חבות ו/או הלוואה וכיוצ"ב של היזם או מי מטעמו, שאינם קשורים לפרויקט ("פרויקט סגור").

10.3. טיוטת הסכמי המימון וכן השעבודים שיבקש היזם לבצע בקשר עם ההלוואה יובאו לאישור החברה מראש. החברה מתחייבת לאשר את בקשת היזם, ככל שיבקש, לרשום שעבוד לטובת גוף מממן, אשר העמיד ליזם את ההלוואה, ולו בלבד, והכל בהתאם לתנאי הסכם זה.

10.3.1. לצורכי סעיף 10 זה יוקנו למונחים הבאים הפרשנות הבאה:

10.3.1.1. "ההלוואה" - הלוואה ו/או הלוואות ו/או העמדת מימון שניתנה ליזם על ידי גוף מממן, לצורך מימון הפרויקט, באמצעות הסכמי מימון.

נתיב דור בצן שמן בע"מ  
חתימת המציע:

10.3.1.2. "הסכם המימון" או "הסכמי מימון" - כל ההסכמים מכוחם תועמד ההלוואה ליזם, על כל נספחיהם, אשר יובאו לאישור החברה, ויאושרו על ידה טרם חתימתם, לרבות כל נספחי ההסכם ו/או ההסכמים הנ"ל ולרבות המודל הפיננסי.

אם לא קיים מודל פיננסי שנמסר לגוף המממן, אזי ימסור היזם לחברה קובץ אקסל הכולל את הנתונים הבאים (בגליונות נפרדים): סיכום/תוצאות, הנחות, תזרים (בהקמה-רבעוני, בהפעלה-חצי שנתי, לפחות), יחסי כיסוי (חצי שנתי לפחות, בתקופת ההפעלה בלבד), מבנה המימון וההלוואות, מאזן (שנתי, או לפחות הון עצמי וחוב פיננסי, לבחינת היקף המימון).

להסרת ספק, המודל הפיננסי או תדפיס הגליונות הפיננסיים, לפי העניין, ייחשב כסוד מסחרי ו/או מקצועי של היזם, והחברה לא תחשוף את המידע הכלול בו בפני צד ג', למעט ליועציה, אלא אם תהיה מחויבת לעשות כן על פי דין.

10.3.1.3. "גוף מממן" - אחד או יותר מאלו -

10.3.1.3.1. בנק ישראלי בעל רישיון על פי חוק הבנקאות (רישוי) תשמ"א-1981, או חברת ביטוח ישראלית בעלת רישיון מטעם הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון במשרד האוצר, בעלי דירוג אשראי מעודכן במהלך שנה לפני מועד הגשת הסכמי המימון לאישור החברה כמפורט להלן. דירוג האשראי לא יפחת מ- (ilAA) בסולם הדירוג של חברת S&P מעלות או מ- (Aa3) בסולם בדירוג של חברת מידרוג.

10.3.1.3.2. קופות גמל, קופות תגמולים קרנות פנסיה ו/או כל סוג משקיע דומה הקבוע בסעיפים 2-4 לתוספת הראשונה של חוק ני"ע, תשכ"ח-1968, אשר בידיהם רישיון לנהל את עסקיהם בישראל ואשר מנוהלות על ידי גוף שהיקף הנכסים המנוהלים על ידו הינו לפחות 2 מיליארד ₪, נכון לשנת הדיווח האחרונה של אותו גוף. ככל שהמשקיע האמור הינו הגורם המארגן את מימון החוב הבכיר, עליו להיות בעל היקף נכסים מנוהלים שאינו פחות מ- 40 מיליארד ₪, נכון לשנת הדיווח האחרונה של אותו גוף.

10.3.1.3.3. בנק מסחרי או חברת ביטוח ממדינה בעלת יחסים דיפלומטיים עם מדינת ישראל, בעלי דירוג אשראי מעודכן במהלך שנה לפני מועד הגשת הסכמי המימון לאישור החברה. דירוג האשראי לא יפחת מדירוג (A-) בסולם הדירוג של חברות S&P, Fitch או בדירוג (A3) בסולם הדירוג של חברת Moody's.

## 11. ניהול ואחזקת המתחם

11.1. היזם יהא אחראי לניהולו ותחזוקתו התקינה של המתחם, ומתחייב לנהל את המתחם כמפורט בסעיף 11 זה להלן, ובהתאם למפרט התחזוקה נספח ג(3).

11.2. לצורך הענקת שירותי האחזקה המפורטים בהסכם זה ו**בנספח ג(3)**, למשך כל תקופת ההשכרה, מתחייב היזם להתקשר עם חברת אחזקה מטעמו שהינה גוף מקצועי, בעל ניסיון קודם בביצוע ובניהול של שירותי ניהול והתחזוקה, בהיקפים, בכישורים ולתקופות כמפורט להלן ואשר זהותה תאושר על-ידי החברה.

נתיב דור בבן שמן בע"מ

חתימת המציע:

11.3. היזם מתחייב להתקשר עם חברת אחזקה אשר תעמוד בכל התנאים הבאים, במצטבר:

11.3.1. חברת האחזקה תקיים אחר כל הדרישות על פי כל דין, לרבות כל רישוי נדרש, בקשר עם שירותי האחזקה הניתנים על ידה.

11.3.2. חברת האחזקה ובעל זיקה אליה, כהגדרתו בחוק עסקאות גופים ציבוריים, תש"ל"ו-1976, לא הורשע ביוזר משתי עבירות בגין הפרת חוקי העבודה המפורטים ברשימת החוקים המפורטים בתוספת השלישית בחוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, התשע"ב-2011, בשלוש השנים האחרונות ממועד ההרשעה האחרונה ועד מועד הגשת חברת האחזקה לאישור החברה.

11.3.3. חברת האחזקה מתחזקת או מפעילה לפחות 3 מתקנים או מבנים בתחומים הבאים: בנייני דירות או מעונות שבכל אחד למעלה מ- 60 יחידות דיור, בתי מלון, בתי משפט, בתי חולים, בתי אבות בארץ ו/או בחו"ל, הכוללים מתן שירותים מרכזיים לבעלי שטחים שלא יפחתו מ- 5,000 מ"ר שטחים עיקריים לכל מבנה, וזאת במשך תקופה של לפחות שלוש שנים מתוך חמש השנים אשר קדמו למועד הצגת חברת האחזקה לאישור החברה כמפורט להלן. לחילופין – חברת האחזקה מתחזקת או מפעילה מבני משרדים ו/או מסחר בארץ ו/או בחו"ל בשטח מצטבר שלא יפחת מ- 20,000 מ"ר ברוטו (ללא חניונים), במשך תקופה של לפחות שלוש שנים מתוך חמש השנים אשר קדמו למועד הצגת חברת האחזקה לאישור החברה.

(כולם יחד יקראו להלן - "תנאי הסף לחברת האחזקה").

היזם יהיה רשאי להעניק את שירותי האחזקה בעצמו, חלף התקשרות עם חברת אחזקה, אם יציג עמידה בתנאי הניסיון שפורט בסעיף זה לעיל בעצמו ו/או באמצעות בעל השליטה ביזם ו/או תאגידים אחרים שבשליטתו של אותו בעל שליטה, במישרין או בעקיפין.

"שליטה" - כהגדרתה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968.

11.4. היזם מתחייב להציג לחברה את פרטי חברת האחזקה אשר עונה על תנאי הסף לחברת האחזקה שלעיל ואשר התקשר עמה, וזאת עד 18 חודשים לפני המועד הצפוי לקבלת טופס 4. על היזם יהיה להגיש לאישור החברה הסכם סופי ומחייב שנחתם בינו לבין חברת האחזקה, וזאת טרם קבלת אישורה לזיהות חברת האחזקה. החברה תהא רשאית לדרוש מסמכים ו/או הבהרות בקשר עם חברת האחזקה. אם החברה תסבור שחברת האחזקה איננה עומדת בתנאי הסף לחברת האחזקה, תהא רשאית החברה לדרוש מהיזם להתקשר עם חברת אחזקה אחרת, אשר עומדת בתנאי הסף לחברת האחזקה.

11.5. על אף כל האמור מובהר, שלחברה שמורה הזכות, לפי שיקול דעתה הבלעדי לאשר חברת אחזקה שהוצעה על ידי היזם או את היזם עצמו כחברת אחזקה, אף אם אינם מקיימים את תנאי סעיף 11.3.3 דלעיל, ובלבד שלפי שיקול דעת החברה, תכלית הדרישה לניסיון הקודם נשמרת.

11.6. הוראות סעיף 11 זה יחולו, בשינויים המחוייבים, גם במהלך תקופת ההשכרה וככל שחברת האחזקה לא תפעל לשביעות רצון החברה, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, תהא רשאית החברה להורות ליזם להחליף את חברת האחזקה כאמור בסעיף זה לעיל. אם החברה תורה ליזם להחליף את חברת האחזקה בכפוף למתן התראה ליזם בת 14 ימים לשם תיקון פעולות חברת האחזקה, היזם מתחייב להשלים התקשרותו עם חברת אחזקה החדשה כאמור בתוך 30 ימים ממועד הודעת החברה ולהציג במועד זה את הסכם ההתקשרות עמה.

11.7. ביחד עם הגשת פרטי חברת האחזקה, יגיש היזם לאישור החברה תכנית תפעול ותחזוקה, אשר תהיה מתואמת עם הוראות מפרט התחזוקה, **נספח ג(3)**, (להלן - "תכנית התפעול"). החברה תעביר את אישורה ו/או הערותיה בתוך 45 יום ממועד קבלת תכנית התפעול והיזם מתחייב לתקן בהתאם להוראותיה, במועדים שיאפשרו את הצגת תכנית התפעול הסופית בתוך 21 חודשים מהמועד הקובע. אין במתן אישור ו/או הערות על ידי החברה כדי לגרוע מאחריות היזם לתכנית התפעול,

נתיב דור **בבן שמן בע"מ**  
חתימת המציע:

לקיום הוראות הדין, ולעמידה בכל דרישות הסכם זה על נספחיו.

11.8 לא פעל היזם על פי הוראות סעיף 11 לעיל ו/או חברת האחזקה לא עמדה בתנאי הסף לחברת האחזקה ו/או לא אישרה החברה את זהות חברת האחזקה ו/או לא החליף היזם את חברת האחזקה כאמור לעיל ו/או לא הוצגה או תוקנה תכנית התפעול, רשאית החברה להטיל על היזם קנסות בהתאם להוראות סעיף 19.10 להסכם זה להלן.

## 12. שיווק ופרסום המתחם והדירות

12.1 היזם מתחייב לכלול, בכל מידע פרסומי ו/או שיווקי שיופץ על ידו ו/או על ידי כל גורם מטעמו בקשר עם הפרויקט, משפט לפיו הפרויקט מוקם במסגרת תכנית "דירה להשכיר", וזאת בצירוף שמה של החברה והלוגו שלה (צבעוני) (כל הנ"ל, במצטבר, ייקרא להלן: "מיתוג הפרויקט"). התחייבות כאמור תחול על כל מידע פרסומי ו/או שיווקי כאמור, יהא אופן הפרסום אשר יהא, לרבות (ומבלי למעט מכלליות האמור) באמצעי התקשורת השונים, בכל המדיות ובכל אמצעי הפרסום, שילוט באתר הפרויקט ועל גבי בנייני הפרויקט וכיו"ב (להלן: "אמצעי פרסום").

12.2 היזם מתחייב להציב (ולתחזק) באתר הפרויקט, במהלך כל תקופת הבנייה, בצמוד ו/או על גבי שלט האתר המרכזי ובמיקום מרכזי ובולט, שלט, בכיתוב ברור, שיכלול את מיתוג הפרויקט, בגודל שלא יפחת מ-120\*100 ס"מ.

12.3 כמו כן ובכפוף להוראות כל דין, מתחייב היזם להציב (ולתחזק) על כל בניין שייבנה בפרויקט והמיועד להשכרה, מיד עם השלמת הקמתו ולאורך כל תקופת ההשכרה של הפרויקט, במיקום מרכזי ובולט, שלט, בכיתוב ברור, שיכלול את מיתוג הפרויקט, בגודל שלא יפחת מ-80\*50 ס"מ.

12.4 מובהר, כי מלוא האחריות בקשר עם וכתוצאה ממילוי התחייבויות היזם כאמור בסעיף זה לעיל, תחול על היזם באופן בלעדי ומוחלט. מבלי לגרוע מכלליות האמור, תחול על היזם האחריות להסדיר את קיום התחייבויותיו כאמור בכל היבט חוקי ו/או רישויי ו/או כספי שהוא. היזם יישא בכל העלויות הכרוכות בקיום התחייבויותיו כאמור ובכלל זה עלויות בקשר עם הפקת, הצגת, פרסום, לרבות אגרות ו/או היטלים (אם וככל שיחולו).

12.5 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל –

12.5.1 היזם מתחייב להביא לאישור החברה, מראש, כל תוכן פרסומי ו/או שיווקי מטעם היזם (וכל מי מטעמו), אשר יפורסם בכל אמצעי פרסום, בקשר עם הדירות המיועדות לזכאים בשכר דירה מופחת.

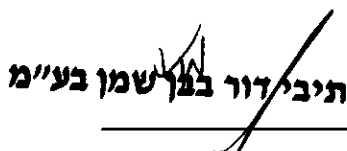
12.5.2 שישה חודשים קודם למועד תחילת תקופת ההשכרה, וכן במהלך תקופת ההשכרה, ייעשה בהתאם להוראות נספח ג(6). בכל פרסום כאמור ייכלל מיתוג החברה כאמור בסעיף 12.1 לעיל.

## 13. מיסים ותשלומים

13.1 כל המיסים, הארנונות, האגרות, ההיטלים, דמי הקמה ותשלומי החובה למיניהם, עירוניים או ממשלתיים או אחרים מכל מין וסוג שהם, ותשלומים אחרים כלשהם החלים על המקרקעין ו/או על רכישת המקרקעין ו/או על בניית המתחם על המקרקעין ו/או על השכרת הדירות ו/או על השכרת ו/או על מכירת שטחים בייעודים שונים, אם ישנם ו/או על תחזוקת המתחם ו/או בקשר למתחם ו/או לפרויקט מכל מין וסוג שהוא (להלן - "המיסים") יחולו על היזם החל מהמועד הקובע וישולמו על ידו במועד הקבוע לכך על פי חוק. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותו של היזם להטיל על השוכרים לשאת בתשלומים שעל פי דין חלים על שוכרי נכסים, בכפוף להוראות הסכם זה והסכם השכירות ו/או להטיל על רוכשים או שוכרים של שטחים בייעודים שונים לשאת בתשלומים שעל פי דין חלים על רוכשי נכסים או שוכרי נכסים, לפי העניין, בכפוף להוראות הסכם זה ולהוראות הדין.

13.2 חבות בהיטל השבחה, בגין השבחה שתחול, ככל שתחול, לאחר המועד הקובע, תוטל במלואה על היזם ללא זכות להשבה מאת רמ"י.

## 14. אחזקה תקינה, בדיק, אחריות ותיקון ליקויים

  
נתיבי דור בני שמון בע"מ  
חתימת המציע:

- 14.1. היזם יהיה אחראי על חשבונו הבלעדי ובאחריותו המלאה לכל העבודות בפרויקט, לטיב החומרים ואיכותם, ויחויב בניהולו ובאחזקתו התקינה של הרכוש המשותף, מבלי שיהא רשאי להמחות חיובו זה לשוכרים.
- "אחזקה תקינה" – שמירה על מצבו של הרכוש המשותף כפי שהיה בעת גמר הבנייה, לרבות שיפורים שבוצעו רכוש המשותף לאחר מכן על ידי היזם ו/או בהסכמתו.
- מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ומהוראות כל דין, לעניין אחריות היזם תחולנה גם ההוראות שלהלן.
- 14.2. בכל הנוגע לבדק ואחריות יחולו על היזם, ביחס לדירות ולרכוש המשותף המיוחס לדירות, החובות החלות על "מוכר" הקבועות בחוק המכר (דירות).
- 14.3. מניין תקופות הבדק והאחריות על פי חוק המכר (דירות), לגבי כל דירה, יחל מתאריך מסירת אותה דירה לשוכר הראשון, ולגבי הרכוש המשותף המיוחס לדירות - החל ממסירת הדירה הראשונה באותו בניין לשוכר הראשון שהתאכלס בבניין וכך לגבי יתר הבניינים. היה וצוינו בפרוטוקול מסירת הדירה ליקויים, תחל תקופת הבדק לגבי אותם ליקויים ממועד תיקונם בצורה מלאה (וזאת רק לגבי תיקונים המונעים שימוש סביר בדירה). היזם יהיה אחראי ישירות כלפי השוכרים לתקן את הליקויים כאמור לעיל בתקופות הבדק והאחריות, ודרישת כל שוכר לביצוע התיקונים תוכל לבוא במקום דרישת החברה. האמור בסעיף זה לעיל יחול גם על אחריות היזם לתיקוני בדק ואחריות לגבי הרכוש המשותף בשינויים המחויבים.
- 14.4. האמור בסעיף 14 זה לעיל, אינו גורע מאחריות ו/או התחייבויות היזם כלפי השוכרים לפי חוק השכירות והשאילה, תשל"א-1971 ובכלל זאת מאחריות היזם לתיקון כל ליקוי או פגם הנובעים מבלאי סביר, והיזם מתחייב לתקן את הליקויים במתחם, למשך כל תקופת ההשכרה, גם לאחר שתסתיימה תקופת הבדק והאחריות על פי חוק המכר (דירות).

#### 15. אחריות על נזק או אובדן ושיפוץ

- 15.1. היזם יהיה אחראי באופן מוחלט לכל נזק או אובדן שייגרמו לגופו או לרכושו של אדם תוך כדי ביצוע עבודות בין אם העבודות מבוצעות על ידו ובין אם הן מבוצעות על ידי מי מטעמו וינקוט בכל האמצעים האפשריים למניעתם.
- 15.2. האחריות המלאה הבלעדית לביצוע הפרויקט, על מלוא העבודות הכלולות בו, תחול על היזם ולפיכך אישורי החברה לתוכניות ו/או למסמכים אחרים הקשורים בתכנון הפרויקט ו/או אשר הוכנו ע"י היזם על פי הסכם זה, לא ישחררו את היזם מאחריותו המקצועית המלאה הנ"ל ואין בכך כדי להטיל על החברה אחריות כלשהי לטיב או כשרות או איכות התכנון ו/או התכניות או המסמכים האמורים.
- 15.3. היזם יהיה אחראי לכל נזק ו/או הפסד ו/או הוצאה שייגרמו לחברה ו/או למי מטעמה ו/או לצד שלישי בגין התכנון ו/או עקב כך שנשאו התכנון בשלמותו או בחלקו אינו משמש בצורה הולמת את המטרות שלשמן תוכן.
- 15.4. היזם יהיה אחראי בלעדית לשמירת העבודות ואתר העבודות ו/או המקרקעין, לרבות המבנים הארעיים שהוקמו עליו ולהשגחה עליהם. בכל מקרה של נזק לעבודות ו/או לאתר העבודות ו/או למקרקעין ו/או למבנה ו/או לפרויקט מסיבה כלשהי יהיה על היזם לתקן את הנזק על חשבונו בהקדם האפשרי ולהביא לידי כך שעם השלמתן תהיינה העבודות והפרויקט במצב תקין וראוי לשימוש ולשביעות רצון החברה והמתאימות בכל פרטיהן להוראות ההסכם.
- 15.5. הוראות סעיף זה, תחולנה גם על כל נזק שיגרם על ידי הקבלן ו/או קבלני משנה ו/או עובדיהם ו/או צד שלישי כלשהו הפועל מטעמם ו/או ברשותם תוך כדי ביצוע עבודות הבנייה ו/או עבודות תיקון, תחזוקה ובדק על ידם בתקופת הבדק ו/או בתקופת ההשכרה.
- 15.6. היזם יהיה אחראי בלעדית לכל נזק ו/או אבדן ו/או חבלה ו/או תאונה מכל מין וסוג שהוא, לרבות נזק גוף ו/או רכוש אשר יגרמו לכל אדם ו/או איגוד, לרבות החברה ו/או לכל רשות עירונית או ממשלתית ו/או לקבלנים אחרים ו/או לכל מנהל המצוי

**נתיני דור לבן שמן בע"מ**

באתר העבודות ו/או במקרקעין ו/או כל מבנה המצוי מחוץ לאתר העבודות ו/או למקרקעין ו/או לפרויקט ו/או לכל צד שלישי אחר ו/או לרכושם של כל אחד מאלה, כתוצאה ישירה ו/או עקיפה מביצוע העבודות בתקופת הבניה ו/או מהשכרת הפרויקט ו/או הדירות בו בתקופת ההשכרה על ידי היזם ו/או על ידי קבלן מטעמו ו/או עובדיהם ו/או שלוחיהם ו/או קבלני משנה המועסקים על ידי מי מהם ו/או כתוצאה מכל מעשה לרבות מחדל של היזם וכל מי שבא מטעמו בין בתקופת הבניה, בין בתקופת ההשכרה ו/או בתקופת הבדק. היזם ישא בתשלום כל קנס ו/או פיצוי ו/או תשלום ו/או הוצאה אחרת מסוג כל שהוא שיוטלו ו/או יחולו עקב כל מעשה ו/או מחדל כאמור ו/או כתוצאה מהם.

15.7. היזם יהיה אחראי לשלומם ולביטחונם של כל עובדיו ו/או המועסקים על ידו ומתחייב לשלם כל דמי נזק או פיצוי המגיעים ו/או שיגיעו לכל עובד ו/או לכל אדם אחר הנמצא בשירותו, לרבות הקבלן ו/או קבלני משנה ועובדיהם, כתוצאה מכל נזק ו/או אבדן ו/או תאונה ו/או חבלה כל שהם במהלך ביצוע העבודות.

15.8. היזם יהיה אחראי בלעדית לכל נזק ו/או קלקול שייגרם לכביש, דרך, מדרכה, שביל, רשת מים, ביוב, תיעול, חשמל, טלפון וצינורות להעברת דלק או מובילים אחרים על קרקעיים ו/או תת קרקעיים וכיו"ב, תוך כדי ביצוע העבודות, בין שהנזק ו/או הקלקול נגרמו באקראי ובין שהיו מעשה הכרחי וצפוי מראש לביצוע העבודות. היזם יתקן את הנזקים ו/או הקלקול כאמור על חשבונו, באופן יעיל ביותר ולשביעות רצונה של החברה ושל כל אדם או רשות המוסמכים לפקח על הטפול ברכוש שניזוק כאמור. על היזם לדאוג מראש לקבל מהרשויות המוסמכות תכניות עדכניות על כל הקווים התת - קרקעיים העוברים במקרקעין.

15.9. היזם פוטר בזאת את החברה מכל אחריות לנזקים להם אחראי היזם כאמור לעיל ו/או מכל אובדן תוצאתי מכל סוג אשר יגרם ליזם ו/או למי מטעמו. החברה לא תשא בכל נזק או פיצוי ו/או תשלום ו/או אובדן כאמור.

15.10. היזם מתחייב לבוא בנעלי החברה, אם תיתבע ביחד ו/או לחוד בגין נזקים שהיזם אחראי להם על פי הוראות ההסכם ו/או על פי הוראות כל דין, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיפים 15.1-15.9 לעיל.

15.11. היזם מצהיר בזאת כי אם יוזמן כנתבע נוסף או כצד שלישי בתביעה כנגד החברה, הוא מוותר מראש על כל התנגדות להזמנה כאמור, בין שנתבקשה על ידי החברה ו/או אחרים, ובלבד שאם היזם יוזמן ולא יתייצב כנתבע נוסף או כצד שלישי כאמור, מסכים היזם מראש לכל הסדר או פשרה אשר החברה תמצא לנכון לעשותו על פי שיקול דעתה המוחלט ולשאת בתשלומם.

15.12. כמו כן, מתחייב היזם לפצות ולשפות את החברה באופן מלא ומיד עם קבלת דרישה בכתב, על כל נזק וכנגד כל תביעה או דרישה ו/או על כל סכום שהחברה תחויב לשלם על פי פסק דין שלא עוכב ביצועו, מכל עילה שהיא, שתוגש, אם ומיד כאשר תוגש, על ידי כל אדם, בלי יוצא מן הכלל, נגדו ו/או נגד מי מטעמו בגין כל תאונה, חבלה או נזק שהינם באחריות היזם לפי המפורט בהסכם ו/או לפי קבוע בכל דין, לרבות שכי"ט עו"ד וההוצאות המשפטיות שייגרמו לחברה במלואן.

15.13. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אם כתוצאה מפעולה או מעבודה כלשהי של היזם יוצא כנגד החברה צו מאת בית המשפט, יהיה היזם אחראי לפצות את החברה על כל נזק, בין ישיר ובין עקיף, וזאת מבלי לגרוע מחובתו של היזם לעשות את כל הדרוש ולנקוט בכל ההליכים הדרושים להסרת הצו ומבלי שהוראה זו תתפרש כמטילה חובה כלשהי לפצות את היזם בגין הצו הנ"ל, או בגין כל עיכוב שיחול בביצוע העבודה כתוצאה מצו כנ"ל.

15.14. כל סכום שהיזם יהיה אחראי לתשלומו לפי הוראות סעיף 15 זה, והחברה חויבה כדין לשלמו, תהיה החברה רשאית, מבלי לגרוע מיתר זכויותיה על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, לגבותו ו/או לנכותו מכל סכום המגיע ו/או שיגיע ליזם מאת החברה בכל זמן שהוא וכן תהיה רשאית לגבותו מהיזם בכל דרך אחרת לרבות על ידי מימוש הערבויות שבסעיף 20 להלן.

15.15. לעניין סעיף 15 זה, "החברה" הינה מדינת ישראל באמצעות משרד האוצר - החשב הכללי ו/או דירה להשכיר ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או חברות הבנות ו/או חברות קשורות ו/או חברות שלובות ו/או חברי הנהלה ו/או

נושאי משרה ו/או מנהליהם ו/או עובדיהם ו/או יועציהם של כל הנייל ו/או מי מטעמם.

**16. ביטוח**

16.1. מבלי לגרוע מאחריות היזם עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י כל דין, מתחייב היזם לערוך ולקיים על חשבונו המלא (בין בעצמו ובין באמצעות הקבלן הראשי), לפני תחילת ביצוע העבודות ו/או הכנסת ציוד לאתר ו/או עלייה למקרקעין (המוקדם מביניהם) ועד למועד סיום עבודות הבנייה ו/או חלקן (ביחס אך ורק לחלק שבנייתו הושלמה), באמצעות חברת ביטוח מורשית כדין בישראל, את הביטוחים שלא יפחתו מגבולות האחריות המפורטים בהסכם ובאישור עריכת הביטוח המצורפים להסכם זה **כנספח ג(8)** (להלן - "אישור עריכת ביטוחים - תקופת הבנייה").

מיום סיום עבודות הבנייה ו/או חלקן (בהתייחס לחלק שבנייתו הושלמה) אף אם טרם החלה תקופת ההשכרה, מתחייב היזם לערוך ולקיים על חשבונו המלא את הביטוחים שלא יפחתו מגבולות האחריות המפורטים בהסכם ובאישור עריכת ביטוחים - תקופת ההשכרה נשוא **נספח ג(9)** (להלן - "אישור עריכת ביטוחים - תקופת ההשכרה"), כשהוא חתום כדין על ידי המבטחת.

(אישור עריכת הביטוחים - תקופת הבנייה ואישור עריכת הביטוחים - תקופת ההשכרה, ייקראו כולם ביחד להלן - "אישורי עריכת הביטוחים") והביטוחים שיערוך היזם לפי הסכם זה ולפי אישורי עריכת הביטוחים ייקראו להלן, על כל תנאיהם - "ביטוחי היזם" או "הביטוחים", והכל כמפורט להלן.

16.2. לעניין סעיף 16 זה ולעניין אישורי עריכת הביטוחים בהסכם זה, "החברה" הינה מדינת ישראל באמצעות משרד האוצר - החשב הכללי ו/או חברת דירה להשכיר ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או חברי הנהלה ו/או נושאי משרה ו/או מנהליהם ו/או עובדיהם.

16.3. היזם מתחייב לכלול את החברה כמובטחת נוספת בכל ביטוחי היזם לרבות סעיף "אחריות צולבת" וזאת מבלי שהדבר יטיל עליה חובת תשלום פרמיות או חשיפה לתשלום ההשתתפויות העצמיות או כל חוב אחר, והכל בהתאם לנדרש באישורי עריכת הביטוחים.

16.4. בכל הביטוחים ייכלל סעיף ויתור על תחלופ של המבטחים כלפי החברה וכן ויתור על השתתפות בביטוחיהן ואישור המבטחים כי הביטוחים הנערכים על ידי היזם ו/או על ידי מי מטעמו הינם ראשוניים וקודמים לכל ביטוח אחר הנערך על ידי החברה ו/או לטובתה. ויתור על תחלופ כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

16.5. היזם מתחייב למלא אחר כל תנאי הביטוחים הקבועים בפוליסות הביטוח הנזכרות באישורי עריכת הביטוחים, לשלם, בין בעצמו ובין באמצעות מי מטעמו, את דמי הביטוח במלואם ובמועדם ולשאת על חשבונו בתשלום סכומי ההשתתפויות העצמיות הנקובים בביטוחים הנדרשים. היזם מתחייב שלא לעשות כל מעשה שיש בו כדי לצמצם ו/או להפקיע את תוקף הביטוחים ולהמציא, לבקשת החברה, אישורים על תשלומי הפרמיות.

16.6. היזם מתחייב כי ביטוחי היזם יהיו בתוקף במשך כל תקופת הבנייה ו/או תקופת ההשכרה, לפי העניין, והם יחודשו מעת לעת לפי הצורך, על חשבונו ובאחריותו. לעניין ביטוח אחריות מקצועית וביטוח חבות המוצר כמפורט באישורי עריכת הביטוחים, מתחייב היזם להמשיך ולקיים את הביטוחים, בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו, כל עוד קיימת אחריות על פי דין ולא פחות מ-7 שנים, בתנאים אשר לא יפחתו מן המפורט להלן ובאישורי עריכת הביטוחים.

16.7. בסמוך לתום תקופת הביטוח בכל אחד מביטוחי היזם, לפי העניין, מתחייב היזם להפקיד בידי החברה אישור עריכת ביטוח מעודכן בגין הארכת תוקף הביטוח לתקופת ביטוח נוספת ולגבי ביטוח עבודות קבלניות - בהתאם לאמור בסעיף 16.2.3.8 להלן. היזם מתחייב להמשיך להפקיד את אישורי עריכת הביטוחים המעודכנים מדי תקופת ביטוח למשך כל תקופת הבנייה ו/או ההשכרה על פי ההסכם (לעניין ביטוח אחריות מקצועית, מתחייב היזם להמשיך ולהמציא את

**נתיבי דור צבן שמן בע"מ**  
חתימת המציע:

אישור הביטוח לתקופות נוספות בהתאם לקבוע בסעיף 16.6 לעיל).

- 16.8. היזם מצהיר, כי ידוע לו, כי המצאת אישורי עריכת הביטוחים כשהם חתומים כדי על ידי המבטח הינו תנאי מקדמי ומתלה להתחלת העבודות ו/או הכנסת ציוד בקשר לעבודות ו/או מועד עלייה על המקרקעין על ידו ו/או על ידי מי מטעמו.
- 16.9. כמו כן מוסכם כי אי המצאת "אישורי עריכת הביטוחים" במועדים הקבועים בהסכם זה, אינה פוטרת את היזם מהתחייבות כלשהי על פי כל דין ועל פי ההסכם, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לרבות התחייבויות בדבר לוחות זמנים, ובכל חובת תשלום שחלה על היזם גם אם ימנע ממנו ביצוע העבודה.
- 16.10. אין בעריכת הביטוחים הנ"ל על ידי היזם כדי לצמצם או לגרוע בצורה כל שהיא מהתחייבויותיו בהתאם להסכם ולא יהיה בעריכת הביטוחים כדי לשחרר את היזם מחובתו לשפות ו/או לפצות את החברה בגין כל נזק ו/או אובדן שהיזם אחראי לו על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין.
- 16.11. החברה (בין בעצמה ובין באמצעות מי מטעמה) תהא רשאית, אך לא חייבת, לבדוק את אישורי עריכת הביטוחים שיומצאו על ידי היזם כאמור לעיל, והיזם מתחייב לבצע כל שינוי ו/או תיקון ו/או התאמה ו/או הרחבה שיידרשו על מנת להתאים את הביטוחים נשוא האישורים להתחייבויותיו על פי דרישות הביטוח. היזם מצהיר ומתחייב, כי זכויות החברה לעריכת הבדיקה ו/או לדרישת השינויים כמפורט לעיל אינן מטילות על החברה ו/או מי מטעמה כל חובה ו/או כל אחריות שהיא לגבי הביטוחים נשוא אישורי עריכת הביטוחים, טיבם, היקפם, ותוקפם, או לגבי העדרם, ואין בהן כדי לגרוע מכל חובה ו/או אחריות כל שהיא המוטלת על היזם על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, וזאת בין אם נדרשו עריכת שינויים כמפורט לעיל ובין אם לאו, בין אם בדקה החברה ו/או מי מטעמה את אישור עריכת הביטוחים ובין אם לאו.
- 16.12. ביטוחי היזם יכללו סעיף לפיו הפרת חובות המוטלות על היזם ו/או כל מבטח אחר על פי הפוליסות לרבות אי קיום, בתום לב, של תנאי כל שהוא מתנאי הפוליסות לא יפגע בזכויות החברה לקבלת שיפוי.
- 16.13. היזם מתחייב לשפות את החברה בגין כל סכום שיושת על החברה עקב הפרת תנאי הפוליסה ע"י היזם ו/או על ידי עובדיו ו/או מנהליו ו/או הקבלן הראשי ו/או קבלני המשנה.
- 16.14. היזם מתחייב לשמור ולקיים באופן קפדני ומדוקדק את כל החוקים, התקנות, הצווים, ההוראות והתקנים המתייחסים לשירותים הניתנים על ידו על פי ההסכם.
- 16.15. היזם מתחייב למלא אחר כל דרישות והוראות החוק לביטוח לאומי נוסח משולב, תשנ"ה – 1995 ואחר כל הצווים והתקנות שהותקנו על פיו, ובעיקר, אך מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, באופן שהיזם וכל עובדיו ו/או שליחיו ו/או הקבלן הראשי ו/או קבלני המשנה מטעמו ועובדיהם, לרבות אלה שיעסקו באופן מקרי או זמני, יהיו בכל עת ובמשך כל תקופת ההתקשרות זכאים לכל הזכויות שעל פי החוק הנ"ל.
- 16.16. מוסכם בזאת, כי קביעת טיב הביטוחים וגבולות האחריות כמפורט באישורי עריכת הביטוחים הנה בבחינת דרישת מינימום המוטלת על היזם שאינה פוטרת אותו ממלא חבותו לפי הסכם זה. על היזם לבחון את חשיפתו לחבות ולקבוע את גבולות האחריות בהתאם. היזם מצהיר ומאשר בזאת כי הוא מנוע מלהעלות כל טענה ו/או דרישה כלפי החברה ו/או מי מטעמה בכל הקשור לגבולות האחריות האמורים ו/או כל טענה אחרת בנושא גובה ו/או היקף הכיסוי הביטוחי שהוצא על ידו.
- 16.17. היזם מצהיר כי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה נגד החברה בגין כל נזק, לרבות נזק שהוא זכאי לשיפוי בגינו על פי ביטוחי הרכוש שהתחייב לערוך כאמור לעיל ולהלן, או שהיה זכאי לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות וכן לכל אבדן ו/או נזק אשר עלול להיגרם לרכוש ו/או לציוד של היזם ו/או הנמצא בפיקוחו או באחריותו, לרבות רכוש המובא על ידי מי מטעמו ו/או עבורו (לרבות כלי רכב, ציוד, כלים, ציוד מכני הנדסי וכו') ו/או לנזק תוצאתי וזאת בין אם נערך ביטוח על ידו ו/או על ידי מי מטעמו ובין אם לאו. היזם פוטר את מי מהאמורים לעיל מכל אחריות לנזק כאמור ומתחייב לפעול למיזוי זכויותיו על

נתיני דור/בן שמן בע"מ

חתימת המציע:

פי הפוליסות. יובהר כי פטור כאמור מאחריות לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

16.18. היזם מתחייב, כי בהתקשרותו עם קבלן ראשי ו/או קבלני משנה ו/או יועצים ו/או מתכננים אחרים במסגרת ו/או בקשר עם ביצוע הפרויקט ו/או העבודות ו/או השירותים נשוא הסכם זה (ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, לרבות: מהנדסים, אדריכלים, ארכיטקטים, מתכננים, מודדים, מפקחים, מנהלי טיב ובקרה וכיוצא) (להלן - "נותני השירותים ליזם"), הוא אחראי לכלול בהסכמי ההתקשרות עמם סעיף לפיו נותני השירותים ליזם יתחייבו לאחוז בביטוחים נאותים ביחס לפעילותם, וזאת למשך כל תקופת התקשרותם עם היזם ולעניין אחריות מקצועית, למשך כל תקופה נוספת של 7 שנים לאחר תום ההתקשרות עמם.

לבקשת החברה ימציא היזם לחברה אישור קיום ביטוחים חתום ע"י המבטחים של נותני השירותים ליזם, המאשרים את קיום הביטוחים כאמור לעיל. מעת לעת ולבקשת החברה ימציא היזם לחברה אישורי ביטוח מעודכנים של נותני השירותים ליזם כאמור לעיל.

16.19. היזם מתחייב לכלול בהסכמי ההתקשרות עם נותני השירותים ליזם הוראה לפיה פוליסות ביטוח אחריות מקצועית של נותני השירותים ליזם (כהגדרתם לעיל), יורחבו לשפות את אחריות החברה ו/או היזם ו/או מי מטעמם בקשר עם מעשי ו/או מתדלי היועץ ו/או מי מטעמו. כמו כן, היזם יודא כי התאריך הרטרואקטיבי הקבוע בביטוח אחריות מקצועית, כאמור, אינו מאוחר ליום תחילת מתן השירותים על ידי נותני השירותים ליזם. למען הסר ספק, האחריות הבלעדית לקיומו ו/או להיעדרו של כיסוי ביטוחי נאות לקבלני המשנה ו/או למתכננים ו/או ליועצים כאמור לעיל, מוטלת על היזם בלבד.

16.20. בכל פעם שמבטח היזם יודיע ליזם ו/או החברה כי איזה מביטוחי היזם עומד להתבטל או עומד לחול בו שינוי לרעה מתחייב היזם לערוך את אותו הביטוח מחדש ולהמציא לחברה אישור עריכת ביטוחים חדש, לפחות 10 יום לפני מועד הביטול או השינוי לרעה של הביטוח כאמור.

16.21. מוסכם בזאת במפורש, כי נוסחי פוליסות היזם, למעט ביטוח אחריות מקצועית, לא יהיו נחותים מהנוסח הידוע כביט 2013 או כל נוסח אחר שיחליף אותם.

16.22. כל סעיפי הביטוח לעיל, יהיו בתוקף למשך כל תקופת ההסכם ויחולו, בשינויים המחויבים, על כל שלבי הפרויקט.

#### 16.23. ביטוחים בתקופת הבנייה:

16.23.1. מבלי לגרוע מהאמור לעיל וללא צורך בכל דרישה מצד החברה מתחייב היזם להמציא לחברה, כתנאי מתלה ומקדמי לביצוע עבודות ו/או להכנסת ציוד בקשר לעבודות ו/או עלייה על המקרקעין, לפי העניין וכמפורט להלן את אישור עריכת ביטוחים - תקופת הבנייה נשוא נספח 8), כשהוא חתום כדין על ידי המבטח.

16.23.2. בנוסף לביטוחים המפורטים באישור עריכת הביטוחים - תקופת הבנייה, מתחייב היזם לקיים, בין בעצמו ובין באמצעות מי מקבלני המשנה המועסקים על ידו, לכל משך תקופת ביצוע העבודות ו/או מסירתן למזמין וכל עוד הוא פועל באתר הפרויקט את הביטוחים המפורטים להלן:

16.23.2.1. ביטוח חובה כנדרש על פי דין בגין פגיעה גופנית עקב השימוש בכלי רכב על ידי היזם ו/או מי מטעמו בכל שלבי העבודה וכן ביטוח נזקי גוף שאינם מכוסים במסגרת פוליסת חובה. על אף האמור, לגבי כלי רכב פרטיים או כלי רכב עד 3.5 טון, לא יידרש היזם לערוך ביטוח נזקי גוף שאינם מכוסים במסגרת פוליסת חובה. בהגדרת "כלי רכב" נכללים במפורש גם מנופים, מלגוזות, טרקטורים, משאיות, גוררים ונגררים וכן כלים נעים ממונעים מכל סוג.

16.23.2.2. ביטוח אחריות בגין נזק לרכוש של צד שלישי עקב השימוש בכלי רכב על ידי היזם ו/או מי מטעמו בכל שלבי העבודה, עד לסך שלא יפחת מ - 500,000 ₪ בגין נזק אחד. מוסכם

במפורש כי בהגדרת "כלי רכב" נכללים במפורש גם מנופים, מלגזות, טרקטורים, משאיות, גוררים וגררים וכן כלים נעים ממונעים מכל סוג. הביטוח יורחב לכלול את החברה בגין אחריותה למעשי ו/או מחדלי המבוטח וזאת בכפוף לסעיף "אחריות צולבת" לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.

16.23.2.3. ביטוח רכוש לכל ציוד צ.מ.ה ו/או ציוד כבד אחר שיובא על ידי היזם ו/או הקבלן ו/או עבורם לאתר, לרבות טרקטורים, מנופים וכו' כנגד כל אובדן או נזק כולל אחריות כלפי צד שלישי בגבולות אחריות בסך 500,000 ₪.

16.23.2.4. ביטוח לרכוש ולציוד של היזם ו/או הקבלן ו/או מי מטעמם המובאים לאתר העבודות, לרבות פיגומים וכלי עבודה מכל סוג שהוא, אשר אינם חלק מהעבודות עצמן – בערכי כינון. הרכוש והציוד יבוטחו ע"י היזם ו/או הקבלן בביטוח "אש מורחב" ובתנאי "ביט". הביטוח יכלול סעיף מפורש בדבר ויתור המבטח על זכות התחלוף כלפי החברה למעט כלפי אדם שגרם לנזק בזדון.

16.23.3. מבלי לגרוע מהאמור לעיל מוסכם כי היזם רשאי שלא לערוך ביטוח מקיף ו/או ביטוח לרכוש ולציוד כמפורט לעיל (למעט ביטוח אחריות כלפי צד שלישי לכלי הרכב ולצמ"ה) ובמקרה זה יחול סעיף הפטור כאמור בסעיף 16.17 לעיל והיזם מצהיר ומתחייב, כי הוא מוותר על זכותו להגיש דרישה ו/או תביעה כלשהן כנגד מי מיחיד החברה ו/או הבאים מטעמם של הנ"ל בקשר לנזק כלשהו שיגרם לרכוש ו/או לרכבים ו/או לצמ"ה הנ"ל. האמור לא יחול כלפי אדם שגרם לנזק בזדון.

16.23.4. מובהר ומוסכם בזאת כי חובת עריכת ביטוחי הרכב המפורטים בסעיפים 16.23.2.1 ו- 16.23.2.2 לעיל, חלה על היזם וכן על כל קבלני המשנה שיועסקו על ידו לצורך ביצוע איזה מהעבודות ו/או השירותים המוטלות על היזם בהסכם זה, והיזם מתחייב לפעול מול קבלני המשנה המועסקים על ידו, כך שיקיימו הביטוחים הנאותים ביחס לפרויקט ויפעלו בהתאם להוראות סעיף זה.

16.23.5. לבקשת החברה מתחייב היזם להמציא לידי החברה, 15 ימים בטרם העמדת אתר העבודה, חלקו או כולו, לרשות היזם, או ממועד תחילת ביצוע העבודות, לפי המוקדם, עותק מפוליסות הביטוח המעידים על עריכת ביטוחי הרכב המפורטים בסעיפים 16.23.2.1 ו- 16.23.2.2 לעיל, וכך מידי שנה וכל זמן שהיזם ו/או איזה מקבלני המשנה פועלים מטעמו באתר הפרויקט.

16.23.6. בנוסף לכל הדרישות על פי הסכם זה, היזם ימלא בהקפדה אחר כל תנאי הפוליסות והוראותיהן, לרבות במפורש כל הוראות ודרישות המבטחים בקשר עם אמצעי מניעת נזקים והיערכות לסיכונים הכרוכים בפרויקט, באתר העבודות ו/או בקשר עם הציוד והחומרים המשמשים לביצוע העבודות ו/או בקשר עם נוהל ביצוע עבודות בחום.

16.23.7. למען הסר ספק מובהר בזאת כי על היזם תחול החובה לתקן, על חשבונו, כל נזק שנגרם לעבודות ו/או לרכוש בבעלותו ו/או באחריותו ו/או בחזקתו וכן לפצות ו/או לשפות את החברה ו/או מי מטעמה בגין כל נזק נגרם להם ו/או לכל צד שלישי אחר, גם אם הנזקים אינם מכוסים על פי הביטוחים שנערכו על ידי החברה ו/או מי מטעמה ו/או עבורה כאמור לעיל ולהלן.

16.23.8. אם תקופת הביטוח של הפוליסה לביטוח עבודות קבלניות, הנקובה באישור עריכת ביטוחים – תקופת הבנייה, מסתיימת בטרם השלם ביצוע העבודות ותום תקופת הבנייה, מתחייב היזם בזאת להאריך את תקופת הביטוח הנקובה באישור הביטוח עד למועד השלמת העבודות ותום תקופת הבנייה. היזם יעביר לידי החברה אישור קיום ביטוח

**נתיב דור בן שמן בע"מ**

חתימת המציע:

עבודות קבלניות המאשר את הארכת תקופת הביטוח כנדרש, וזאת בסמוך למועד תום תקופת הביטוח הנקוב באישור הביטוח האחרון המעודכן שהומצא על ידו, ובכל מקרה טרם סיום תקופת הביטוח.

16.23.9. היזם מתחייב לוודא כי קבלני משנה המועסקים בביצוע העבודות יערכו ויקיימו ביטוחים הולמים לרכושם (ציוד וכל רכוש אחר המשמש את קבלני המשנה כאמור, ואשר אינו מהווה חלק מעבודות הפרויקט) ולאחריותם על פי דין (עד כמה שאחריותם כאמור אינה מכוסה במסגרת ביטוח העבודות הקבלניות) כמפורט בהסכם זה ובאישורי עריכת ביטוחים – תקופת הבנייה, וכי ביטוחים אלו יכללו את כל התנאים, ההרחבות והויתורים על תחלוף הנדרשים בביטוחי היזם, כמפורט לעיל ובאישורי עריכת ביטוחי היזם.

16.23.10. הפר היזם ו/או הקבלן ו/או מי מטעמם את הוראות הפוליסות באופן המפקיע את זכויות היזם ו/או הקבלן ו/או את זכויות החברה, יהא היזם אחראי לנזקים שיגרמו לחברה באופן מלא ובלעדי ולא תהינה לו תביעות ו/או טענות, כספיות או אחרות, כלפי החברה והוא יהא מנוע מלהעלות כל טענה, כאמור, כלפי החברה.

16.23.11. היזם מתחייב שתגמולי ביטוח בגין נזקים לעבודות ישועבדו לטובת דירה להשכיר, כאשר לאחר אישור הסכמי המימון כמפורט בסעיף 10.3 לעיל, למימון הפרויקט (להבדיל ממימון רכישת המקרקעין בלבד), תסכים דירה להשכיר שתגמולי הביטוח ישועבדו עד גובה סכום ההלוואה לטובת הגוף המממן, ויתרת תגמולי הביטוח מעבר לגובה סכום ההלוואה תשועבד לטובת דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיוור ולהשכרה בע"מ (להלן בסעיף קטן זה - "דירה להשכיר").

לעניין סעיף זה - "סכום ההלוואה" – קרן ההלוואה והפרשי הצמדה וריבית המגיעים לגוף המממן מכוח הסכם המימון, ובכל מקרה לא עמלות, קנסות, ריביות פיגורים ו/או תשלומים אחרים כלשהם בגין הסכם המימון.

במקרה של אירוע נזק ותשלום תגמולי ביטוח, דירה להשכיר ו/או הגוף המממן, לפי העניין, יעבירו את תגמולי הביטוח ליזם, לאחר שהיזם יציג לדירה להשכיר ו/או לגוף המממן, לפי העניין, תכנית לתיקון הנזק ולהשבת המצב לקדמותו ובהתאם לשלבי ההתקדמות בתיקון הנזק, אשר בכל מקרה תתואם עם דירה להשכיר כך שתהיה לשביעות רצונה.

היזם מתחייב שבמקרה של נזק לפרויקט, המבוטח על פי פוליסות הרכוש, ישמשו תגמולי הביטוח אך ורק לכינון הנזק ולקימום הפרויקט כחדש. קימום הנזקים כאמור יתבצע מהר ככל שניתן ובאיכות זהה לזו שקדמה לאירוע הנזק.

על אף האמור, אם כינון הנזק וקימום הפרויקט אינם ניתנים, באופן מוחלט, לביצוע, אף אם יועמדו מלוא הכספים שידרשו לשם כך, יהיה היזם רשאי להודיע לדירה להשכיר, עד לחלוף 120 ימים מקרות הנזק, על כך שכינון הנזק וקימום הפרויקט אינם אפשריים, תוך נימוק והבאת אסמכתאות לשביעות רצון דירה להשכיר.

בנוסף, במקרה בו כינון הנזק וקימום הפרויקט ניתנים לביצוע, אך לא קיים כיסוי ביטוחי ו/או קיים כיסוי ביטוחי אך תגמולי הביטוח לא יספיקו לכינון הנזק ולקימום הפרויקט (ובלבד שהדבר אינו נובע מהפרה של הסכם זה מצד היזם), ואלו יהיו טעונים הוספת סכום נוסף בסך שיעלה על 10,000,000 ₪ (עשרה מיליון ₪) מעבר למלוא תגמולי הביטוח (הסכום העולה על עשרה מיליון ₪ ייקרא להלן - "ההון הנוסף"), יהיה היזם רשאי להודיע, עד לחלוף 120 ימים מהמועד בו קרה הנזק, על היקף הנזק שאירע עם פירוט ואסמכתאות בדבר עלויות קימום וכינון לשביעות רצון דירה להשכיר, ועל רצונו שלא להעמיד את ההון הנוסף. (כל אחת מהודעות היזם לפי סעיף קטן זה, תיקרא להלן - "הודעת היזם").

למען הסר ספק, במקרה בו כינון הנזק וקימום הפרויקט טעונים הוספת סכום (מעבר למלוא תגמולי הביטוח, אם יהיו) שאיננו עולה על 10,000,000

(עשרה מיליון) ₪, יהיה היזם מחויב להעמיד סכום זה ויהיה עליו לכונן את הנזק ולקומם את הפרויקט. אם לא ניתנה הודעת היזם בתוך המועדים הקבועים לעיל, לא תקום לזים כל זכות להודיע על רצונו שלא לכונן את הנזק ולקומם את הפרויקט ו/או שלא ניתן לעשות כן, והוא יהיה מחויב לעשות כן.

במקרה של קבלת הודעת היזם, דירה להשכיר תודיע לזים בכתב, בתוך 30 ימים ממועד קבלת הודעת היזם, האם היא חולקת על הודעת היזם, ובמקרה בו מדובר באירוע נזק שלגביו נדרש להשקיע את ההון הנוסף האם דירה להשכיר מעוניינת להעמיד את סכום ההון הנוסף בעצמה (מעבר ל-10 מיליון ₪ שיועמדו על ידי היזם כאמור) – הכל לפי העניין (להלן - "הודעת החברה").

אם דירה להשכיר הסכימה להעמיד את ההון הנוסף, לפי העניין, יהיה היזם מחויב לכונן את הנזק ולקומם את הפרויקט. בכל מקרה של אי הסכמה בין היזם דירה להשכיר בקשר עם האפשרות לכינון הנזק ולקימום הפרויקט ו/או בקשר עם ההון הנוסף הנדרש לשם כך, יופקדו מלוא תגמולי הביטוח, אם יהיו, בידי נאמן צד ג' (שזוהותו תוסכם על ידי דירה להשכיר) עד להכרעה בסכסוך בהתאם להוראות ההסכם. התגמולים שיופקדו אצל הנאמן ימשיכו להיות משועבדים לטובת דירה להשכיר ו/או לטובת הגוף המממן, בהתאם להסדר הקבוע לעיל.

אם דירה להשכיר לא חלקה על הודעת היזם, וכן (ובמקרה הרלוונטי) לא הסכימה להעמיד את ההון הנוסף, לפי העניין, יבוטל הסכם זה על ידי דירה להשכיר ויחולו ההוראות הבאות:

(1) היזם יפנה בפועל את הפרויקט (בכפוף לזכויות השוכרים ומחזיקי שטחים ביעודים שונים, אם ישנם), ימסור את המקרקעין והפרויקט וכל הזכויות בהם ויעבירם לידי דירה להשכיר, או למי שדירה להשכיר תורה, הן פיזית והן קניינית, כשאלו נקיים מכל זכות צד ג' (לרבות מזכויות הגוף המממן), והכל בכפוף לזכויות השוכרים בפרויקט וזכויות מחזיקי שטחים ביעודים שונים, אם ישנם. כל המחברים של קבע, הקיימים בפרויקט, יעברו לבעלות דירה להשכיר ולחזקתה, חופשיים ומשוחררים מכל עיכוב, שיעבוד, או זכות צד ג' אחרת.

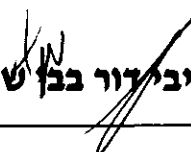
(2) תגמולי הביטוח, עד לגובה סכום ההלוואה כהגדרתו לעיל ישולמו לגוף המממן כנגד כך שהגוף המממן ידאג לביטול כל השעבודים הרשומים לטובתו בקשר עם המקרקעין והפרויקט (גם אם לא יהיה בתגמולי הביטוח כדי לפרוע את מלוא החוב לגוף המממן).

(3) יתרת תגמולי הביטוח מעבר לגובה סכום ההלוואה ישולמו לדירה להשכיר ויהיו שייכים לדירה להשכיר בלבד ללא כל טענה ו/או דרישה מצד היזם או הגוף המממן בקשר עם כך.

(4) מעבר לאמור לעיל, היזם לא יהיה זכאי לכל תשלום ו/או פיצוי ו/או כל תמורה אחרת או נוספת עקב מסירת והעברת הזכויות כאמור, ותשלום תגמולי הביטוח כאמור לעיל יהווה סילוק סופי ומוחלט של כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא מצד היזם כלפי החברה בגין כל העבודות שבוצעו בפרויקט וכן בגין ביצוע כל יתר התחייבויות היזם עד למועד ביטול ההסכם.

כתנאי להסכמת דירה להשכיר לשעבוד תגמולי הביטוח לטובת הגוף המממן כאמור לעיל, יחתום הגוף המממן בעת אישור הסכמי המימון, על התחייבותו לעשות שימוש בתגמולי הביטוח בהתאם להוראות סעיף זה לעיל.

בעת אישור הסכם המימון, ניתן יהיה, בהסכמת דירה להשכיר, לתקן את אישורי הביטוחים (נספחים 8-9), בהתאם להוראות סעיף זה לעיל, כאשר מובהר שהמבטח יהיה רשאי לפעול אך ורק לפי הוראה חתומה על ידי דירה להשכיר והגוף המממן יחד.

  
**נתיבי דור בבן שרון בע"מ**

חתימת המציע:

**16.24. ביטוחים – תקופת ההשכרה:**

- 16.24.1. ללא צורך בכל דרישה מצד החברה מתחייב היזם להמציא לחברה, לא יאוחר ממועד סיום עבודות הבנייה או חלקן, את אישור עריכת ביטוחים – תקופת ההשכרה נשוא **נספח ג(9)** כשהוא חתום כדין על ידי המבטחת.
- 16.24.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ובאישורי עריכת הביטוח מוסכם כי היזם ו/או חברת האחזקה מטעמו רשאים שלא לערוך ביטוח אבדן רווחים כמפורט בסעיף 2 אישור עריכת ביטוחים – תקופת ההשכרה ובמקרה זה יחול סעיף הפטור כאמור בסעיף 16.17 לעיל והיזם מצהיר ומתחייב, כי הוא מוותר על זכותו להגיש דרישה ו/או תביעה כלשהן כנגד החברה ו/או מי מטעמה בקשר לנזק כאמור וכן הוא מתחייב לשפות את הגורמים הנ"ל בגין כל נזק ו/או הפסד שייגרם לגורמים הנ"ל בקשר עם תביעה ו/או נזק כאמור. למען הסר ספק הפטור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.
- 16.24.3. הוראות סעיף 16.23.11 לעיל יחולו, בהתאמה, גם לגבי תקופת ההשכרה.
- 16.25. הפרת כל אחת מהוראות סעיף 16 דלעיל תהווה הפרה יסודית של ההסכם.
- 16.26. כל סכום שהיזם יהיה אחראי לתשלומו לפי הוראות סעיף 16 זה, והחברה חויבה כדין לשלמו, תהיה החברה רשאית, מבלי לגרוע מיתר זכויותיה על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, לגבותו ו/או לנכותו מכל סכום המגיע ו/או שיגיע ליזם מאת החברה בכל זמן שהוא וכן תהא רשאית לגבותו מהיזם בכל דרך אחרת לרבות על ידי מימוש הערבויות שבסעיף 20 להלן.

**17. רישום המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין ורישום הערת האזהרה**

- 17.1. כל הפעולות הכרוכות ברישום המקרקעין, לרבות אלו המפורטות להלן, תתבצענה על ידי היזם ועל חשבונו.
- 17.2. היזם מתחייב לרשום על חשבונו את זכויות החכירה במקרקעין על שמו בסמך לאחר קבלת כל המסמכים הדרושים לפי כל דין, וכן מתחייב לרשום את המתחם כבית משותף (או מסי' בתים משותפים, לפי העניין) על פי חוק המקרקעין, הכל בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) ובלוחות הזמנים המפורטים שם.
- 17.3. מבלי לגרוע מאחריות היזם לביצוע הרישומים האמורים לעיל, אם היזם לא יעמוד בהתחייבויותיו לפי הוראות חוק המכר (דירות) בקשר עם רישום זכויות, יחשב הדבר כהפרה של ההסכם על ידי היזם והחברה תהיה רשאית לחייב את היזם בקנסות כמפורט להלן. לא ישלם היזם את הקנסות כאמור, תהא רשאית החברה לחלט את הקנסות מתוך הערבויות שבסעיף 20 להלן.
- בנוסף, לאמור לעיל במקרה של הפרת התחייבות היזם כאמור, תהא רשאית החברה להורות ליזם והיזם נותן לכך הסכמתו מראש, להעביר את ביצוע הרישומים וכל הפעולות הנזכרות בסעיף זה לעיל או חלק מהם, לכל גוף אשר החברה תורה, על חשבון היזם, ולחייב את היזם בכל ההוצאות והתשלומים לרבות שכר טרחת עו"ד הכרוכים בכך.
- 17.4. למען הסר ספק כל הפעולות והתשלומים הכרוכים ברישום הזכויות במקרקעין, במתחם ו/או במגרשים, לרבות הוצאות המודדים, הכנת התשריטים תשלומים אחרים, מיסים, אגרות, שכר טרחת עורך דין וכיוצא"ב יבוצעו על ידי היזם ועל חשבונו.
- 17.5. היזם מתחייב לרשום כנגד וכתנאי לרישום החכירה על שם היזם בספרי רשם המקרקעין, את הערת האזהרה כהגדרתה לעיל על מלוא שטחי המקרקעין, בהתאם לכתב ההתחייבות המצורף **כנספח ג(10)** להסכם זה.
- לא רשם היזם את הערת האזהרה כאמור, תהא רשאית החברה לרשום את הערת האזהרה במקום היזם ולחייב את היזם בקנסות הנקובים בסעיף 19.10 להלן. לא שילם היזם את הקנסות, תהא רשאית החברה לחלט הקנסות מתוך הערבויות שבסעיף 20 להלן. לבקשת החברה, היזם מתחייב למסור, מיד עם קבלת הבקשה, את כתב ההתחייבות ו/או את פרוטוקול היזם כשהם חתומים, מאומתים

ומעודכנים, במקום אלה שמסר במועד חתימת הסכם זה.

- 17.6 בתום תקופת ההשכרה ובכפוף לאישור החברה, יהא רשאי הזים למחוק את הערת האזהרה. הזים יפנה לחברה בצירוף כל המסמכים הדרושים למחיקת הערת האזהרה והחברה תחתום על המסמכים הדרושים ותמסור אותם לזים. עם מחיקת הערת האזהרה תסתיים התחייבות הזים עפ"י כתב התחייבות **נספח ג (10)**.
- 17.7 להבטחת התחייבויות הזים לרישום הערת האזהרה בדבר הימנעות מעשיית עסקה מתחייב הזים למסור לחברה במעמד חתימת הסכם זה, יפוי כח בלתי חוזר נוטריוני בנוסח **נספח ג (11)** המייפה את כוחה של החברה לרשום במקום הזים את הערת האזהרה וכן את פרוטוקול הזים, בנוסח המצורף.
- 17.8 מסירת יפוי הכח והפרוטוקול, לא תשחרר את הזים מן החובה לרשום בעצמו ועל חשבונו את הערת האזהרה ו/או לחתום בעצמו על כל המסמכים שיידרש לחתום עליהם לצורך רישומה.

#### 18. העברת ו/או הסבת זכויות

- 18.1 הזים מתחייב שלא להעביר ו/או למכור ו/או להסב ו/או להמחות לאחר ו/או לעשות כל דיספוזיציה שהיא בזכויותיו ו/או בהתחייבויותיו שבהסכם זה ו/או על פי חוזה החכירה, כולן ו/או חלקן, במישרין ו/או בעקיפין, בתמורה ו/או שלא בתמורה לצד שלישי (להלן בסעיף זה - "**העברת זכויות אסורה**" ו - "**הנעבר**" בהתאמה).
- אין באמור כדי לגרוע מזכות הזים לשעבד את זכויותיו במקרקעין, במתחם ובפרויקט בהתאם להוראות הסכם זה. אם קיימים במקרקעין שטחים בייעודים שונים (כגון שטחי מסחר או תעסוקה או דירות למכירה) - יחולו לגביהם הוראות ההזמנה לקבלת הצעות.
- 18.2 בכל מקרה בו הזים התאגד באמצעות תאגיד חדש כהגדרתו בהזמנה לקבלת הצעות, הזים מתחייב שלא לבצע כל שינוי, יצירת זכות חדשה, מסירה, מכירה, העברה, הקצאה של מניות או זכויות ביום. כל פעולה כאמור תיחשב להעברת זכויות אסורה ולהפרה יסודית של הסכם זה.
- כמו כן, בכל מקרה בו יחדל בעל השליטה ביום, אשר באמצעותו הוכח תנאי כלשהו מתנאי הסף הפיננסיים הנדרשים בסעיף 6 להזמנה להציע הצעות, מלהיות בעל השליטה כאמור - תיחשב פעולה זו להעברת זכויות אסורה על ידי הזים ולהפרה יסודית של הסכם זה.
- אין באמור כדי לאסור על שעבוד זכויות בעלי המניות ו/או השותפים ביום, לרבות שעבוד הון המניות והזכות לקבלת תקבולים המגיעים לבעלי המניות ו/או לשותפים, לטובת הגוף המממן, ובלבד שהשעבוד ייעשה בהתאם להוראות הסכם זה, ובהתאם להוראות סעיף 10 בפרט.
- 18.3 בכל מקרה בו הזים מורכב ממס' שותפים ו/או מאוגד כשותפות, בין רשומה ובין שאינה רשומה, אזי השותפים בשותפות לא יהיו רשאים לצרף שותף ו/או למכור ו/או להעביר ו/או להמחות ו/או להסב את חלקם בשותפות, לנערב ו/או בין שותף אחד למשנהו, בין בתמורה ובין שלא בתמורה.
- 18.4 על אף האמור, הזים יהיה רשאי לבצע פעולה מן הפעולות האמורות לעיל, אם הנעבר הינו תאגיד חדש כהגדרתו בהזמנה לקבלת הצעות, אשר יהיה בבעלות מלאה של הזים (ואם הזים מורכב ממס' מציעים במסגרת הצעה משותפת - בבעלות יחידית של הזים, בהתאם לשיעור חלקם בהצעה המשותפת), ובכפוף להמצאת ערבות בעלי מניות/שותפים, בנוסח **נספח א (7)** להזמנה (בשינויים המחוייבים) ולהמצאת כתב הסבת זכויות והתחייבויות, ייפוי כוח, ערבויות ואישור עריכת ביטוחים מתאים, אישור ניהול פנקסים ותצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים ביחס לתאגיד החדש ואת מסמכי ההתאגדות של התאגיד החדש, הכל לשביעות רצון החברה. הזים ישא בכל מס שיוטל עקב העברה כאמור ימציא את העתק הדיווח ואישורי המס עקב ההעברה לידי החברה וידאג לרישום ההעברה במרשמי המקרקעין. אין באמור כדי לגרוע מהצורך בקבלת אישור רמ"י ו/או כל גורם אחר להעברה, אם אישורם נדרש בהתאם לחוזה החכירה ו/או הוראות כל דין. למען הסר ספק, הוראות סעיף קטן זה אלו יחולו גם לגבי העברה לתאגיד חדש, אשר צוינה בהצעת המחיר של הזים, בהתאם להוראות חוברת המכרז.

נתיב דור  שמן בע"מ

חתימת המציע:

- 18.5 בנוסף היזם ו/או מי מיחידיו במקרה של הצעה משותפת, יהיה רשאי לבצע העברת חלק בלתי מסוים מזכויותיו והתחייבויותיו למבטח, קרן השקעות פרטית או גורם מוסדי אחר, כהגדרתם בהזמנה לקבלת הצעות, ובכפוף לעמידה בתנאים באים:
- 18.5.1 הנעבר לא יחזיק בלמעלה מ-49% מזכויות השליטה ביום ו/או בלמעלה מ-49% מהזכויות במקרקעין ובכל מקרה לא יהיו יותר משלושה (3) בעלי זכויות במשותף במקרקעין ובמתחם.
- 18.5.2 תוכח עמידה במלוא תנאי הסף שנכללו בהזמנה לקבלת הצעות, כאילו היה הנעבר שותף להגשת הצעה במקור וביחס למועד הגשת הצעה, לשבעות רצון החברה.
- 18.5.3 יומצאו כתב הסבת זכויות והתחייבויות, ייפוי כוח, ערבויות ואישור עריכת ביטוחים מתאים, הכל לשביעות רצון החברה.
- 18.5.4 היזם והנעבר ישאו בכל מס ו/או תשלום שיוטל עקב העברה כאמור, ימציאו את העתק הדיווח ואישורי המס עקב ההעברה לידי החברה וכן אסמכתה בדבר ביצוע כל תשלום נוסף שיידרש, אם יידרש.
- 18.5.5 השלמת העברת הזכויות כאמור תבוצע עד לא יאוחר מ-90 יום מהמועד הקובע כהגדרתו בהסכם העיקרי.
- 18.5.6 אין באמור כדי לגרוע מהצורך בקבלת אישור רמ"י ו/או כל גורם אחר להעברה, אם אישורם נדרש בהתאם לחוזה החכירה ו/או הוראות כל דין.
- 18.6 כמו כן, תותר מכירת חדרים טכניים כדוגמת חדרי טרנספורמציה, תקשורת וכיוצא באלו, ככל שהקמתם מתחייבת על פי דין לשם בניית המתחם ו/או קבלת טופס 4 או תעודת גמר, ובכפוף לקבלת אישור החברה.
- 18.7 לאחר תחילת תקופת ההשכרה, היזם יהיה רשאי לבצע פעולה מהפעולות האמורות בסעיפים 18.1-18.3 לעיל, רק בתנאי שיקבל מראש ובכתב את הסכמתן המפורשת של רמ"י (אם זו נדרשת לפי חוזה החכירה) והחברה ובכפוף לקיום התנאים המפורטים להלן, במצטבר:
- 18.7.1 הנעבר עומד בכל הוראות ו/או בכללי רמ"י, לרבות לפי חוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960.
- 18.7.2 היזם קיבל את אישור החברה מראש ובכתב להעברת הזכויות, לרבות לזהות הנעבר, אשר לא תסרב אלא מטעמים סבירים. במסגרת החלטתה, תבחן החברה האם הנעבר הינו בעל היכולת הפיננסית והמקצועית ליטול ולבצע את כל התחייבויות היזם על פי הסכם זה.
- 18.7.3 העברת הזכויות תיעשה ביחס למלוא זכויות היזם במקרקעין ובמתחם כחטיבה אחת או בחלק יחסי בלתי מסוים (במושע).
- 18.7.4 במקרה שהעברת הזכויות תעשה במושע, אזי מסי בעלי זכויות במשותף במקרקעין ובמתחם, לא יעלה על שלושה (3) בעלי זכויות במשותף במקרקעין ובמתחם וכל בעלי הזכויות כאמור יחובו ביחד ולחוד כלפי החברה וכלפי רמ"י, אלא אם מי מהנעברים אינו יכול, על פי דין, לערוב להתחייבויותיו של אחר, ובמקרה כזה החברה תשקול את בקשתו שלא לחוב ביחד ולחוד לאחר המצאת אסמכתאות רלוונטיות מצידו, ותפנה לקבלת עמדת רמ"י לבקשה זו.
- 18.7.5 תישמר מטרת ההקצאה של הדירות להשכרה למגורים על ידי הנעבר למשך יתרת תקופת ההשכרה.
- 18.7.6 הנעבר יתחייב בכתב כלפי החברה להכנס בנעלי היזם לכל דבר ועניין ולמלא אחר כל התחייבויות היזם על פי חוברת המכרז, חוזה החכירה והוראות הסכם זה ויחתום על כל מסמך שיתבקש על ידי החברה ו/או רמ"י בקשר עם כך.

  
**נתיבי דור בבן שרון בע"מ**

חתימת המציע:

18.7.7. יקוימו כל נוהלי רמ"י בקשר עם חתימת מסמכים, המצאת אישורי מסים וכיו"ב, כנדרש בעת ביצוע העברת זכויות.

18.7.8. הנעבר יפקיד את הערבויות שבסעיף 20 להלן ואת כתב ההתחייבות, יפוי הכוח והפרוטוקול להבטחת רישום הערת האזהרה, בידי החברה.

18.7.9. הנעבר הפקיד אישור קיום ביטוחים בנוסח **נספח ג(8)-ג(9)**

18.8. מבלי לגרוע באמור לעיל ובנוסף לו, מובהר בזאת שהחברה לא תהיה חייבת לנמק החלטתה, ושיקול דעתה, אם ליתן ההסכמה ו/או לגבי התנאים הנדרשים על ידה, הינו מוחלט ובלעדי והיא תהיה רשאית להתנות את הסכמתה במילוי תנאים שונים.

18.9. לאחר תום תקופת ההשכרה, יהיה היזם רשאי לבצע את הפעולות הנקובות בסעיף 18 זה לעיל, אף אם לא קוימו מלוא הוראות סעיף 18.7 לעיל, ובכפוף להוראות חוזה החכירה, לנהלי רמ"י וכן להוראות כל דין.

18.10. למען הסר ספק, היזם יהיה רשאי לבצע את הפעולות שבסעיף 18 זה לעיל, ככל שאלו נדרשות לצורך עמידתו בתנאים החלים על "קרון להשקעות במקרקעין", כהגדרתה בפרק שני 1 לפקודת מס הכנסה (להלן - "הפקודה"), ובכלל זאת רישום למסחר בבורסה, ביצוע פעולות של "העברת מקרקעין" כהגדרת מונח זה בפקודה, וכן דילול שליטה בהתאם להוראות הפקודה, ובלבד שטרם ביצע כל פעולה כאמור, יפנה לקבלת הסכמת החברה תוך פירוט בקשתו ומדוע היא נדרשת על פי הוראות הפקודה, ויקבל את הסכמתה בכתב ומראש לכך.

18.11. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהוראות תקנה 12 לתקנות הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה) (דיוור בהישג יד להשכרה), תשע"ה-2015, במקרה בו תקנות אלו חלות על שיווק המקרקעין.

#### 19. הפרות, סעדים ותרופות

ידוע ליזם כי מטרת החברה בחתימתה על הסכם זה הינה לקדם דיור להשכרה לטווח ארוך, הן במחירים מופחתים והן בפיקוח על עליית מחיר השכירות תוך מתן יציבות וודאות לשוכר, ולצורך כך, השקיעה החברה משאבים רבים. לפיכך, היזם מאשר שידוע לו שהפרה של התחייבויותיו על פי הסכם זה, תזכה את החברה בתרופות וסעדים המפורטים לעיל ולהלן.

19.1. על הפרת הסכם זה, יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970. אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מכל זכות או תרופה של החברה על פי ההסכם על נספחיו.

19.2. בכל מקרה שהיזם יפר הסכם זה הפרה יסודית תהא החברה רשאית, לאחר מתן הודעה מראש של 21 יום ליזם, לבטל הסכם זה ולסלק ידו של היזם מהמקרקעין כאמור בסעיף 19.9 להלן, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה. מובהר בזאת כי בכל מקרה בו יבוטל הסכם זה על ידי החברה יבוטל כתוצאה מכך גם חוזה החכירה. למען הסר ספק, אם בסעיף 19.3 שלהלן ו/או בהוראה אחרת בהסכם זה, נקבעו זמנים לתיקון הפרה כלשהי, הוא יימנה במקביל ובאופן חופף לתקופת 21 הימים הנזכרת בסעיף זה לעיל.

על אף האמור לעיל ולהלן מובהר, שביחס לכל אחד מהמקרים הנזכרים בסעיף 19.3 להלן, הרי שזכות החברה לביטול ההסכם ולסילוק יד היזם תחול מיידית, ללא צורך במתן התראה כלשהי מראש.

החברה תהיה רשאית לבטל את ההסכם כולו ולסלק את היזם מכל שטחי המקרקעין או לבטלו בחלקו, הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי.

19.3. כל אחת מן ההפרות שלהלן יהיו הפרה יסודית של ההסכם:

19.3.1. כשהיזם הפר את חוזה החכירה.

19.3.2. במקרה שהוגשה כנגד היזם ו/או מי מיחידיו ו/או מי מהגופים המחזיקים בו ו/או חברת האם של היזם (אם היזם הסתמך עליהם להוכחת תנאי הסף בהזמנה לקבלת הצעות) (להלן בסעיף 19.3 זה: "הגופים"), בקשה

חתימת המציע: נתיב דור במן שמן בע"מ

לבית משפט לפי סעיף 350 לחוק החברות ו/או בקשה להקפאת הליכים ו/או בקשה להסדר נושים מכל סוג שהוא ו/או בקשה לפירוק ו/או בקשה למינוי מפרק זמני ו/או בקשה לאכיפת שעבודים על נכס מהותי של היזם ו/או של מי מהגופים, שיש בה כדי ליצור חשש ממשי, לדעת החברה, ביחס ליכולת היזם ו/או מי מהגופים לעמוד בהתחייבויותיו כלפי החברה ו/או בקשה למינוי כונס נכסים או בקשה להמצאת התראת פשיטת רגל או בקשת פשיטת רגל ו/או בקשה למנות בעל תפקיד, לרבות מנהל מיוחד, נאמן, מפרק, מפרק זמני, או כונס זמני או קבוע על פי כל דין, והבקשות כאמור ניתנו לבקשת היזם ו/או לבקשת מי מהגופים הנ"ל ו/או בהסכמתו או שלא בוטלו או הוסרו כליל בתוך 21 יום ממועד הגשתם/הוצאתם, לפי העניין;

19.3.3 במקרה שניתנו נגד היזם ו/או מי מהגופים צו או החלטה על כינוס אסיפות לפי סעיף 350 לחוק החברות ו/או צו הקפאת הליכים ו/או צו פירוק ו/או צו כינוס נכסים ו/או צו אכיפת שעבודים ו/או במקרה שהיזם או מי מהגופים הנ"ל עושה סידור עם או לטובת נושיו.

19.3.4 במקרה שהיזם לא עמד באיזה מהמועדים הקבועים בשלבי התכנון והבניה המפורטים בהסכם זה ו/או במועד גמר תקופת הבניה ו/או באיזה מהמועדים הקבועים בהסכם זה.

19.3.5 במקרה שיוטל עיקול על המקרקעין ו/או על המתחם ו/או על הפרויקט, או על כספים המגיעים ליזם ו/או למי מיחידיו בגין המקרקעין ו/או בגין המתחם ו/או בגין הפרויקט, או על כל חלק מהם, או תינקט פעולת הוצאה לפועל בגין אלו, והעיקול לא יוסר או פעולת ההוצאה לפועל לא תבוטל תוך 30 ימים מיום הטלת העיקול או מיום נקיטת פעולת ההוצאה לפועל.

19.3.6 במקרה שיוטל עיקול או תינקט פעולת הוצאה לפועל או פעולה למימוש ביחס לנכס מהותי של היזם ו/או של מי מהגופים ו/או במקרה שיוטל עיקול או תינקט פעולת הוצאה לפועל או פעולה למימוש, אשר יש בהם כדי ליצור חשש ממשי, לדעת החברה, ביחס ליכולת היזם ו/או של מי מהגופים לעמוד בהתחייבויותיו כלפי החברה, ואלו לא יוסרו או יבוטלו תוך 30 ימים מיום הטלת העיקול או מיום נקיטת פעולת ההוצאה לפועל או מיום נקיטת הפעולה למימוש.

19.3.7 במקרה שהיזם ישעבד את הזכויות במקרקעין ו/או במתחם ו/או בפרויקט ו/או בחלקים מהם בניגוד להוראות הסכם זה, בכלל, והוראות סעיף 10 לעיל בפרט.

19.3.8 כשהיזם יסב ו/או ימחה ו/או יעביר ו/או ישעבד ו/או ינסה להסב ו/או להמחות ו/או להעביר ו/או לשעבד את זכויותיו לפי הסכם זה, במלואן או בחלקן, בניגוד להוראות סעיף 18 לעיל.

19.3.9 כשהיזם פעל בניגוד להוראות הסכם זה והשכיר את הדירות ו/או נתן זכות אחרת בהן ו/או באיזה מהן, שלא למטרת שכירות למגורים, כאמור בהסכם זה לעיל ו/או ניסה לשנות את ייעוד המקרקעין לפני תום תקופת ההשכרה ו/או שינה את ייעוד המקרקעין ו/או מכר ו/או ניסה למכור את הדירות ו/או כל חלק מהן קודם לסיום תקופת ההשכרה.

19.3.10 כשהיזם לא מסר לחברה את הערבויות שבסעיף 20 להלן, בהתאם לאמור בהסכם זה או כשהיזם נמנע מלהאריך את הערבויות כאמור בהתאם להוראות הסכם זה או מלהשלים את סכום הערבויות לאחר חילוטן או חילוט כל חלק מהן.

19.3.11 כשהיזם לא רכש כיסוי ביטוחי בהתאם להוראות הסכם זה ו/או לא המציא לחברה העתקים של פוליסות הביטוח ואישור על ביצוע הביטוחים כמתחייב מהוראות הסכם זה.

19.3.12 כשהקבלן או היזם, במהלך תקופת הבניה, הושעה מרישום בפנקס הקבלנים או כשהיזם או מנהלו או עובד מטעמו הורשע בפלילים בעבירה

**נתיב דור בן שמן בע"מ**  
חתימת המציע:

שיש בה לדעת החברה כדי ליצור חשש לאפשרות לפגוע בקיום התחייבויותיו לפי הסכם זה.

19.3.13. כשיש בידי החברה הוכחות להנחת דעתה שהיזם או אדם אחר בשמו של היזם, נתן ו/או הציע לאדם כלשהו שוחד, מענק, דורון או טובת הנאה כלשהי בקשר להסכם או לכל דבר הכרוך בביצוע ההסכם.

19.3.14. כשהיזם הפר התחייבות כלשהי מהתחייבויותיו על פי ההסכם שאינה נזכרת לעיל ולא תיקן את ההפרה בתוך 14 ימים מיום שנדרש על ידי החברה בכתב לעשות זאת.

#### 19.4. גוף חליף

19.4.1. ביקשה החברה לבטל את ההסכם עקב הפרתו על ידי היזם, תודיע החברה ליזם ולגוף המממן, אם יהיה כזה, על כוונתה כאמור (להלן – "הודעת טרום הביטול"). מסרה החברה הודעת טרום ביטול, יהיה הגוף המממן רשאי לבקש מאת החברה להחליף את היזם בגוף חליף (להלן – "בקשה להחלפת היזם" ו-"הגוף החליף", בהתאמה), ובלבד שהבקשה להחלפת היזם התקבלה אצל החברה עד תום 30 ימים ממועד שליחת הודעת טרום הביטול.

בנוסף, הגוף המממן יהיה מחויב לפנות מיוזמתו אל החברה, בבקשה להחלפת היזם, כהגדרתה לעיל, אף אם לא נשלחה על ידי החברה כל הודעת טרום ביטול, ובלבד שהתרחש אחד או יותר מהאירועים הבאים:

19.4.1.1. התקיימה עילה למימוש השעבוד לטובת הגוף המממן, והגוף המממן מבקש לממש את השעבוד;

19.4.1.2. היזם הפר את הסכם המימון, בהפרה יסודית המקנה לגוף המממן זכות לבטל את הסכם המימון, והגוף המממן מבקש לבטל את הסכם המימון כאמור;

19.4.2. הגוף המממן ימציא לחברה, יחד עם הבקשה להחלפת היזם, כל מידע רלוונטי ביחס לגוף החליף המוצע ובכלל זאת כל מידע שנדרש מהיזם לפני חתימתו של הסכם זה ואישורים כי הגוף החליף עומד בכל התנאים שנדרשה עמידת היזם בהם, טרם ביצוע ההתקשרות עמו. על אף האמור, החברה תהיה רשאית, ככל שתראה צורך בכך, להציב תנאים נוספים ו/או חלופיים, בהם תידרש עמידת הגוף החליף.

19.4.3. הומצא לחברה המידע כאמור, תתן החברה את החלטתה בתוך 30 ימים מהמועד שהומצאו לה מלוא המסמכים והמידע כאמור, ותנמק את החלטתה.

הסכמת החברה לגוף החליף, אם תינתן, תהיה בכל מקרה כפופה לכך שעד תום 90 ימים ממועד משלוח הודעת טרום הביטול על ידי החברה, הושלמה החלפת היזם בגוף החליף והגוף החליף תיקן בפועל את כל הנזקים שנגרמו עקב הפרת היזם, לשביעות רצון החברה.

19.4.4. לא אושרה זהות הגוף החליף על ידי החברה ו/או לא הושלמה החלפת היזם בגוף החליף ו/או לא הושלם תיקון הנזקים על ידי הגוף החליף (והכל בתקופות שנקבעו לכך), לשביעות רצון החברה, יבוטל הסכם זה ויחולו הוראות סעיף 19.5 להסכם העיקרי.

19.4.5. תוקנו ההפרות לשביעות רצון החברה בתוך התקופה שנקבעה לכך, יחתמו הגוף החליף, היזם והחברה וכן הגוף החליף, היזם והגוף המממן, בהתאמה, על המסמכים שיידרשו על מנת לאפשר לגוף החליף ליטול על עצמו את התחייבויות היזם על פי ההסכם, בנוסח שיידרש על ידי החברה.

19.4.6. למען הסר ספק, מובהר כי סעיף 19.4 זה ייחשב כסעיף לטובת אדם שלישי, (הגוף המממן), כמשמעו בסעיף 34 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973.

נתיב דור בן שמן בע"מ

חתימת המציע:

19.5. בוטל הסכם זה על ידי החברה עקב הפרתו על ידי היזם, והיזם פינה בפועל את המתחם או חלקיו, לפי העניין, ומסר את המתחם או חלקיו, לפי העניין, והעביר את הזכויות בו לידי החברה, או למי שהחברה תורה, ובמקרה זה בלבד, תשלם החברה ליזם את **הנמוך** מבין שני הסכומים הבאים, ובניכוי הסכומים המפורטים בסעיף 19.5.3 להלן:

19.5.1. המחיר ששילם היזם עבור המקרקעין ועלות העבודות שבוצעו על ידי היזם עד למועד ביטול ההסכם (עבודות תכנון והקמת המתחם, ולגבי הדירות והבניינים בהן מצויות הדירות - גם עבודות השיפור והתחזוקה המהותית, אם בוצעו (אך ללא עבודות שבוצעו לצורך תיקונים)). החשבון הסופי יערך על ידי החברה בהתאם לעבודות שבוצעו בפועל עד לאותו מועד, כאשר הבסיס לחישוב עלות העבודות והחומרים יהיה בהתאם למחירון המאגר המאוחד, ובהנחה של 15% (חמישה עשר אחוזים);

או -

19.5.2. שווי השוק של המתחם (Fair Market Value) כפי שנקבע בקביעתו הסופית של מעריך שמונה ע"י החברה כפי שיהיה במועד ביטול ההסכם, לרבות בהתאם לעבודות שבוצעו במתחם (עבודות הקמה, שיפוץ ותחזוקה), ובהינתן המגבלות החלות על המקרקעין (לרבות ייעודם להשכרה כקבוע בהסכם זה) והערכת שוויים.

19.5.3. מהסכום האמור בסעיף 19.5 זה לעיל לפי העניין (להלן - "**סכום החזר לחישוב**"), ינוכו כל הסכומים המפורטים להלן:

19.5.3.1. בגין העיכוב שיחול לתחילת תקופת ההשכרה ו/או במהלך תקופת ההשכרה, לפי העניין, סך של 50,000 ש"ח לכל יום עיכוב ו/או לכל יום בו לא הושכרו לפחות 10% מהדירות במתחם.

19.5.3.2. הוצאות ועלויות בקשר עם החלפת היזם בצד שלישי אחר.

19.5.3.3. הפער בין הצעת מחיר הצד השלישי לסכום החזר לחישוב, ככל שהצעת המחיר נמוכה יותר מסכום החזר לחישוב.

19.5.3.4. כל הנזקים, ההוצאות והעלויות הנוספות שייגרמו לחברה, לרבות תשלומי פיצויים לצדדי ג' ככל שהחברה שילמה או התחייבה לשלם, כתוצאה ו/או בקשר ו/או עקב ביטול ההסכם.

19.5.4. יתרת הסכום שתיוותר תשולם ליזם על ידי החברה אך ורק לאחר ביצוע התשלום המלא עבור רכישת הקרקע והמתחם על ידי יזם חליף. התשלום כאמור יבוצע בכפוף לשני תנאים אלה: (1) היזם פינה בפועל את המתחם מכל אדם וחפץ, למעט מחוברים של קבע; (2) בוטלה כל זכות הקיימת לצד שלישי כלשהו, ביחס למתחם. מובהר שהאמור בסעיפים קטנים (1)-(2) הינו בכפוף לזכויות שוכרים ולזכויות המחזיקים בשטחים ביעודים נוספים (אם קיימים כאלו), אם תהיינה. במקרה כזה, בעת קביעת הסכום שישולם ליזם יילקחו בחשבון ההתחייבויות והזכויות מול אותם צדדי ג'.

לחברה שמורה הזכות שלא לאתר יזם חליף ובמקרה כזה או מכל סיבה אחרת - לבצע את התשלום או תשלום חלקי כלשהו במועד מוקדם יותר.

19.5.5. הסכום שישולם, ככל שישולם יהווה סילוק סופי ומוחלט של כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא מצד היזם כלפי החברה בגין כל העבודה שבוצעה בפרויקט וכן בגין ביצוע כל יתר התחייבויות היזם עד למועד ביטול ההסכם.

19.6. אין באמור בסעיף 19 זה כדי לגרוע מכל זכות אחרת של החברה כלפי היזם לפי הסכם זה ו/או לפי דין.

19.7. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכויות הביטול המוקנות לרמ"י בהתאם

להוראות חוזה החכירה וכן אין בזכות הביטול המוקנית לרמ"י כאמור כדי לגרוע מזכות הביטול המוקנית לחברה כמפורט לעיל.

19.8. החברה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, שלא לבטל את הסכם זה בגין הפרות כאמור לעיל ולגבות את הפיצויים המוסכמים ו/או הקנסות, תוך התחשבות במהות ההפרה, בהיקפה ובתקופה שעברה מהמועד הקובע ועד למועד ההפרה ו/או הפרות.

#### 19.9. סילוק יד היזם

19.9.1. בכל מקרה שהחברה תשתמש בזכותה לבטל את הסכם זה ולסלק את ידו של היזם מן המקרקעין והמתחם, תפקע לאלתר זכות היזם במקרקעין ומלוא הזכויות יועברו לחברה, באותו חלק ממנו סולק והזכות לחזקה (ככל שהיזם תפס כזו) ומלוא הזכויות בחלק הנ"ל (לרבות זכות החזקה) תהיה בלעדית לחברה. במקרה כאמור, היזם, עובדיו, קבלניו (לרבות הקבלן בתקופת הבניה, חברת האחזקה וכל קבלן משנה אחר) וכל הבאים מכוחו יחשבו מאותה עת כמסיגי גבול, על כל המשתמע מכך על פי דין. האמור לעיל לא יחול על שוכרים ו/או מחזיקי שטחי מסחר.

19.9.2. עם פקיעת זכות היזם במקרקעין, מתחייב היזם לסלק ידו מן המקרקעין והמתחם או מחלקו ממנו סולק לאלתר ולהשאיר בהם את כל המחבורים של קבע, ואלה יעברו לבעלות החברה ולחזקתה, חופשיים ומשורררים מכל עיכוב, שיעבוד, או זכות צד ג' אחרת. בנוסף מתחייב היזם להעביר לרשות החברה את כל מסמכי העבודה (לרבות תכניות, תשריטים וכו') בקשר עם ביצוע העבודות, ולחברה יוקנו מלוא הזכויות בכל אלו.

19.9.3. היזם מצהיר, מאשר ומתחייב בזה שאין לו ולא תהיה לו זכות עיכובן כלשהי לגבי האתר ו/או הפרויקט ו/או המבנים ו/או חומרים ו/או חלפים ו/או ציוד ו/או תכניות ו/או מסמכי עבודה (לרבות תכניות, תשריטים וכו') והוא אינו זכאי ולא יהיה זכאי לקבל צו עיכוב ו/או צו מניעה ו/או צו אכיפה ו/או כל צו משפטי אחר אשר יש בו כדי למנוע או לעכב את החברה מתפיסת האתר והשלמת העבודות. היזם מתחייב לכלול הוראות סעיף זה בכל הסכם שיחתום עם צד ג' כלשהו, לרבות עם הקבלן.

19.9.4. לא מילא היזם אחר התחייבותו להסתלק מהמקרקעין והמתחם כאמור לעיל, תהיה החברה זכאית לפנות לביהמ"ש ולקבל צו מניעה במעמד צד אחד בלבד וללא מתן ערובה או התחייבות - שימנע מן היזם ו/או כל מי מטעמו מלהימצא באתר ו/או להפריע להמשך העבודה ו/או להוציא את החומרים, המוצרים החלפים והציוד שיהיו באתר.

19.9.5. שום דבר מן האמור בסעיף זה לעיל, או בהסכם זה בכלל, לא יטיל על החברה חובה להשלים את העבודות ו/או להמשיך את השכרת הדירות, לפי העניין, והחברה תהא זכאית לבטל את הסכם זה ולקבל את מלוא הפיצויים והקנסות שלעיל ו/או שלהלן ולמלוא הסעדים המגיעים לו על פי הסכם זה, ועל פי כל דין מאת היזם בשל כל הפרה של התחייבות מהתחייבויות היזם בהסכם זה, בין היתר באמצעות חילוט הערבויות שבסעיף 20 להלן.

19.10. בנוסף לכל סעד אחר או נוסף לו זכאית החברה על פי דין או על פי הסכם זה, תהיה החברה זכאית גם לקנסות המפורטים להלן, במצטבר:

בגין אי עמידה של היזם בכל אחד משלבי התכנון והבניה בלוח הזמנים, מכל סיבה שהיא, ועל פי קביעת החברה ו/או מי מטעמה, ישלם היזם לחברה ו/או למי מטעמה, בהתאם להוראות החברה, את הקנסות שלהלן:

19.10.1. בגין אי עמידה בשלב התכנון הראשוני, סך של 10,000 ש"ח (עשרת אלפים שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין בגין כל יום של איחור.

19.10.2. בגין אי עמידה בשלב התכנון הסופי, סך של 20,000 ש"ח (עשרים אלף שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין בגין כל יום של איחור.

- 19.10.3. בגין אי עמידה בשלב התכנון המפורט, סך של 20,000 ש"ח (עשרים אלף שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין בגין כל יום של איחור.
- 19.10.4. בגין אי עמידה בשלב הוצאת היתר הבניה לכל המתחם (באבחנה מהיתר חפירה ודיפון, אם יוצא בנפרד) סך של 50,000 ש"ח (חמישים אלף שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין בגין כל יום של איחור.
- 19.10.5. בגין אי עמידה בשלב גמר שלד, בכפוף לאישור החברה, או מי מטעמה, סך של 10,000 ש"ח (עשרת אלפים שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין בגין כל יום של איחור.
- על אף האמור בסעיפים 19.10.1-19.10.5 לעיל, אם היזם עמד במועדים לקבלת טופס 4 ותעודת גמר בהתאם ללוחות הזמנים שנקבעו לכך בהסכם זה, יושב ליזם סכום של 80% מכל קנס שהושת עליו ושולם על ידו לחברה, בגין אי עמידה בשלבי תכנון ובנייה קודמים. כל סכום כאמור יושב ליזם בערכו הנומינאלי, וללא תוספת הפרשי הצמדה ו/או ריבית כלשהם, והכל בכפוף להוראות כל דין בדבר ביצוע תשלומים.
- 19.10.6. בגין אי עמידה בשלב הוצאת טופס 4 וטופס 5 לכל המתחם סך של 50,000 ש"ח (חמישים אלף שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין בגין כל יום של איחור. בנוסף ומבלי לגרוע מההוראות האמורות, החברה תהיה רשאית לחלט את כספי הערבות לתקופת הבניה, ו/או כל חלק ממנה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, אם בתוך שלושה חודשים מהמועד הקבוע בהסכם זה להוצאת טופס 4 וטופס 5, לא יתקבלו בגין כל הבניינים במתחם, טופס 4 וטופס 5 יחד, מכל סיבה שהיא.
- 19.10.7. בגין אי קיום התחייבויות היזם ו/או הפרה של הסכם זה ביחס להצגת התקשרות עם הקבלן, ישלם היזם לחברה סך של 50,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין, לכל יום של איחור במועד הצגתו לשביעות רצון החברה בתוספת מע"מ כדין.
- 19.10.8. בגין אי קיום התחייבויות היזם במהלך תקופת הבנייה, שאינה נמנית לעיל ולרבות אך לא רק, אי עמידה בלוחות הזמנים המפורטים בהסכם זה לגבי שיווק ופרסום, המצאת אישורי קיום ביטוחים, הצגת התקשרות עם חברת האחזקה, המצאת דיווחים ודוחות, עריכת ההגדרה לזכאים, הצגת חוברת הוראות תחזוקה, רישום הערת האזהרה וכיוצ"ב, ישלם היזם לחברה סך של 50,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין, לכל מקרה של הפרה ו/או לכל יום איחור בלוחות הזמנים, לפי העניין, בתוספת מע"מ כדין, לפי שיקול דעת החברה.
- 19.10.9. בגין אי קיום התחייבויות היזם במהלך תקופת ההשכרה, ולרבות התחייבויות ע"פ מפרט התחזוקה, הסכם השכירות וכיוצ"ב, ישלם היזם לחברה קנס בשיעור של 1,500 ₪ בתוספת מע"מ כדין עבור כל מקרה הפרה ו/או סך של 5,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין עבור כל הפרה מתמשכת. סכום קנסות שהיזם יידרש לשלם לפי סעיף זה לא יעלה על 150,000 ₪ עבור כל חודש. אם יוטלו קנסות בגין חודש מסוים בסכום העולה על 150,000 ₪, אזי היתרה מעבר ל-150,000 ₪ תבוא בחשבון בגין סכום הקנסות של החודש העוקב.
- מבלי לגרוע מכל סעד העומד לחברה לפי כל דין /או הסכם זה, לא שילם היזם את הקנסות שבהסכם זה לחברה ו/או למי מטעמה, לפי דרישת החברה, תהא רשאית החברה לחלט את הקנסות מתוך הערבויות שבסעיף 20 להלן, באופן מלא או חלקי.
- אין בזכות החברה ו/או מי מטעמה, לגבות ולקבל את הקנסות מהיזם, כדי לגרוע מזכותה לתבוע בנוסף ובמצטבר כל קנס ו/או פיצוי אחר המוקנה לה לפי הוראות הסכם זה ו/או בגין נזק ישיר או עקיף שיגרם לו עקב הפרת ההסכם כאמור וכן כל תרופה אחרת לפי כל דין, לרבות ובלי לפגוע בכלליות האמור, בגין הפסדים ונזקים מכל מין וסוג שהוא שנגרמו עקב הפרת ההסכם על ידי היזם.

- 19.11. הסכומים הנקובים בסעיף 19 זה לעיל לעיל יוצמדו למדד המחירים לצרכן ויתעדכנו בהתאם לשינוי שבין מדד הבסיס לבין המדד האחרון הידוע במועד תשלום הקנס בפועל, אך בכל מקרה לא יפחתו מהסכומים הנומינאליים הנקובים לעיל. לסכומים כאמור יתווסף מע"מ כדין.
- 19.12. אין באמור בסעיף 19 זה לעיל כדי למצות את זכויות החברה ואין באמור בו כדי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות אחרים המוקנים לחברה בגין הפרת ההסכם על פי הוראות הסכם זה ו/או על פי כל דין.

## 20. ערבויות לקיום ההסכם

- 20.1. להבטחת מילוי כל התחייבויות היזם על-פי הסכם זה וכתנאי לכניסתו לתוקף, ימציא היזם לידי החברה במועד חתימת הסכם זה, ערבות אוטונומית, צמודה למדד הבסיס, בסכום הנקוב בהזמנה לקבלת הצעות. נוסח הערבות יהיה בנוסח שבנספח ג(7) להסכם (להלן - "הערבות לתקופת הבניה").
- 20.2. בגמר בניית השלד של כל הבניינים במתחם, בכפוף לאישור החברה ובתנאי שהיזם עמד במלוא התחייבויותיו עד לאותו מועד, תופחת הערבות לתקופת הבניה, לבקשת היזם, לסכום הנקוב בהזמנה לקבלת הצעות.
- 20.3. הערבות לתקופת הבניה תהא בתוקף עד לתחילת תקופת ההשכרה, ובכפוף למסירת הערבות לתקופת ההשכרה כמפורט להלן.
- 20.4. בתחילת תקופת ההשכרה, בכפוף לאישור החברה, תופחת ו/או תוחלף הערבות לתקופת הבניה, ותעמוד על הסכום הנקוב בהזמנה לקבלת הצעות, צמוד למדד הבסיס, בכפוף לקיום כל התנאים שלהלן, במצטבר. נוסח הערבות יהיה בנוסח שבנספח ג(7) להסכם (להלן - "הערבות לתקופת ההשכרה"):
- 20.4.1. התקבל טופס 4 ותעודת גמר לכל המבנים במתחם;
- 20.4.2. היזם עמד במלוא התחייבויותיו עד לאותו מועד ובכלל זאת אינו נמצא בהפרה כלפי רמ"י ו/או כלפי החברה;
- 20.4.3. אושרה חברת האחזקה כמפורט בסעיף 11 לעיל;
- 20.4.4. הומצא אישור קיום ביטוחים לחברה בגין תקופת ההשכרה, בנוסח שבנספח ג(9), כמפורט בסעיף 16.
- 20.4.5. פורסמו הדירות בשכר דירה מופחת להשכרה, בהתאם להוראות סעיף 12 והוראות נספח ג(6).
- 20.4.6. נערכה על ידי היזם ההגדרה הראשונה לבחירת זכאים לבחירת דירות בשכר דירה מופחת, כמפורט בנספח ג(6).
- 20.5. היזם מתחייב כי הערבות לתקופת הבניה והערבות לתקופת ההשכרה תשארנה בתוקף עד לתחילת תקופת ההשכרה ובמהלך כל תקופת ההשכרה, לפי העניין. היזם מתחייב לחדש את תוקף הערבות הנ"ל 45 ימים לפחות לפני פקיעתה. לא האריך היזם את תוקף איזו מהערבויות במהלך התקופה הרלוונטית, על פי הוראות הסכם זה, תהא החברה רשאית, סמוך למועד סיום תוקף הערבות הרלוונטית, לפנות למוסד אשר הנפיק את הערבות ולדרוש את פרעון הערבות.
- 20.6. מבלי לגרוע מהוראות ההסכם זה לעיל ולהלן ובנוסף, החברה רשאית לחלט את מלוא כספי הערבויות ו/או כל חלק מהן, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, בכל מקרה של הפרת הסכם זה על ידי היזם ו/או כל אחד מיחידיו ובגין כל סכום ו/או תשלום ו/או פיצוי ו/או קנסות אשר יגיעו לחברה ו/או למי מטעמה מהיזם לפי הסכם זה. להסרת ספק, חילוט כספי הערבויות אינו מגביל את החברה בתביעותיה מהיזם והחברה תהיה רשאית לגבות מהיזם כל סכום אשר יגיע לה מהיזם לפי הסכם זה, בכל דרך שתמצא לנכון.
- 20.7. היזם מתחייב שאם הערבויות לתקופת הבניה ו/או לתקופת ההשכרה תמומשה, כולן או חלקן, פעם אחת או יותר, ישלים היזם את סכום הערבויות לאלתר לסכום הערבויות הקבוע בהזמנה לקבלת הצעות.

נתיבי דור בכר/שמן בע"מ

חתימת המציע:

- 20.8 בתום תקופת ההשכרה, תבוטל הערבות לתקופת ההשכרה ותושב לזים.
- 20.9 מובהר בזאת כי הזים לא יוכל להעמיד ערבות עצמית (שלו או של מי מיחידי הזים או המחזיקים בו) אף אם הינו מוסד או גוף אשר יש באפשרותו להעמיד ערבויות אוטונומיות מסוג הערבויות הנדרשות בהסכם זה.
- 20.10 במקרה שהזים מורכב ממס' גופים, ניתן להגיש מס' ערבויות (אך לא יותר מ-3) ובלבד שסכומן המצטבר מגיע לכדי סכום הערבות הנדרש.

#### 21. אירוע נזק

מובהר בזאת כי בכל מקרה שבו נגרם נזק למתחם, כולו או חלקו, ולרבות במקרים של כוח עליון, רעידות אדמה, מלחמה וכיו"ב, הזים מתחייב לכוון כל נזק שייגרם כאמור ולקומם את המתחם מחדש, מהר ככל שניתן ובאיכות זהה לזו שקדמה לאירוע הנזק, וזאת לרבות באמצעות שימוש מלוא תגמולי הביטוח שיתקבלו עקב אירוע נזק כאמור, בכפוף לאמור בסעיף 16 לעיל.

#### 22. קיצוץ

מבלי לגרוע מכוחן של הוראות אחרות בהסכם זה ומזכות החברה לכל תרופה או סעד אחרים לפי הסכם זה ו/או לפי כל דין, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, לחלט (לרבות באופן חלקי) את הערבויות, תהיה החברה רשאית לקיזז ו/או לנכות כל סכום שיגיע לחברה מאת הזים, על פי הסכם זה או בקשר אליו, מכל סכום שיגיע לזים מאת החברה, על פי הסכם זה או בקשר אליו. בכפוף לאמור לעיל, החברה לא תקיזז ו/או תנכה ו/או תעכב כל סכום שיגיע לחברה מאת הזים שלא על פי הסכם זה או בקשר אליו, מכל סכום שיגיע לזים מאת החברה, על פי הסכם זה או בקשר אליו.

לזים לא תעמוד זכות קיזוז מכל מין וסוג שהוא כלפי החברה. כמו כן הזים לא יעניק לצד ג' כלשהו (לרבות הגוף המממן כהגדרתו לעיל) כל זכות קיזוז ו/או עכבון ו/או פירעון מהפריקט ו/או מהמתחם ו/או מהמקרקעין, לרבות כל ההכנסות מהם, בשל כל חוב ו/או חבות ו/או הלוואה וכיוצ"ב של הזים או מי מטעמו, שאינם קשורים לפריקט ו/או למתחם ו/או למקרקעין.

#### 23. תשלום במקום הזים

23.1 כל סכום אשר החברה תשלם לצד ג' כלשהו במקום ו/או על חשבון הזים ו/או שהזים חייב להחזירו לחברה ו/או לשפות את החברה בגין אותו תשלום על פי הוראות הסכם זה, יהיה הזים מחויב להחזירו ו/או לשלמו לחברה לא יאוחר מ-14 ימים ממשלוח דרישת החברה, בצירוף מע"מ ובתוספת 10% על כל הנייל לכיסוי הוצאות משרדיות ודמי טיפול של החברה בצירוף ריבית פיגורים של החשב הכללי, ממועד ביצוע התשלום על ידי החברה ו/או מהמועד אשר בו זכאית החברה לקבלת התשלום כאמור ועד למועד אשר בו החזיר או שילם, לפי העניין, הזים את התשלום לידי החברה בפועל.

23.2 תשלום פיצויים או ניכויים בהתאם להוראות הסכם זה אין בהם כשלעצמם משום שחרור הזים מהתחייבויותיו להשלים את העבודות או מכל התחייבות אחרת לפי הסכם זה.

#### 24. תחולת ההסכם

ממועד חתימת הסכם זה ועד תום תקופת ההשכרה, התחייבויות הזים לפי הסכם זה ונספחיו ועל פי חוזה החכירה שיחתם בין הזים לבין רמ"י הינן בבחינת תניות שלובות כמשמעותן של אלו על פי כל דין. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, אי קיום ו/או הפרה של איזה מהוראות חוזה החכירה יחשב כהפרה ו/או קיום של הסכם זה ולהיפך וביטולו כדין של חוזה החכירה יהווה בד בבד גם ביטולו כדין של הסכם זה.

#### 25. כללי

25.1 בכל מקום בו ניתן לחברה שיקול הדעת למתן אישור או לסרב לתת אישור לפעולה כלשהי, היא תהיה רשאית לתת את אותו אישור או לסרב לתתו או להעמידו בתנאים שייראו לה רלוונטיים, לזים לא תהיה כל טענה החברה בגין כך.

25.2 החברה תהיה רשאית להאציל את הסמכויות, הזכויות ו/או ההתחייבויות המוקנות

חתימת המציע: נתיבי דור בנן שמן בע"מ

לה על פי הסכם זה, כולן או חלקן, גם למנהלת כהגדרתה לעיל, באופן בו הן החברה והן המנהלת תוכלנה להפעיל את הסמכויות שהוצעו כאמור, כל אחת לחוד.

25.3. היזם מתחייב לעמוד בכל הוראות חוק ו/או דין ו/או קביעה של רשות שיפוטית ו/או הוראה מטעם רשות מוסמכת, בין אם הינה חלה טרם המועד הקובע ובין אם מדובר בשינוי שיקבע לאחר המועד הקובע, בכל הקשור בהתחייבויות היזם לפי מסמכי המכרז ו/או ו/או בקשר עם הפרויקט ו/או המתחם ו/או איכלוסו ו/או מכירת דירות ו/או השכרת דירות ו/או נכסים ו/או תפעול ותחזוקת נכסים מסוג הפרויקט או דומיו, ולשאת על חשבונות הבלעדי בכל עלות הכרוכה בכך, והוא לא יורשה לבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין זה כלפי החברה ו/או רמ"י ו/או מי מטעמן.

25.4. למען הסר ספק, מובהר שאין לראות במסמכי המכרז ככאלו שכוללים את דרישות והוראות כל דין ו/או רשות מוסמכת ו/או ככאלו שעברו את אישורם של רשות שיפוטית כלשהי, ועל היזם בלבד תחול האחריות לוודא עמידה בדרישות אלו, בנוסף לכל דרישות ההסכם, והוא לא יורשה לבוא לחברה בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לכל חובה נוספת שתחול עליו בקשר עם הפרויקט, מהטעם שלא פורטה בהסכם זה.

25.5. מקום השיפוט יהיה כמפורט בהזמנה לקבלת הצעות.

25.6. לא יהא תוקף לשינוי בהסכם זה ובתנאיו או לכל ויתור, ארכה או הנחה אלא אם נעשה על-ידי שניו מפורש להסכם שיעשה בכתב בחתימת מורשי החתימה של החברה והיזם.

25.7. חוק הפרשנות יחול על הסכם זה כאילו היה חיקוק במובן החוק האמור.

25.8. החברה לא תיחשב כמוותרת על זכות כלשהי על פי הסכם זה ע"י התנהגותה, אלא אם הויתור כלול במסמך החתום על ידה. ויתור בכתב יהיה תקף רק לגבי הזכות האמורה במסמך הכתוב ולא יהיה בכוחו להשפיע על זכויותיו האחרות של אותו צד.

## 26. כתובות והודעות

26.1. כל ההודעות על פי הסכם זה תימסרנה בכתב. הודעה שתשלח בדואר תיחשב כנמסרת לצד אליו נשלחה עם תום 72 שעות ממועד משלוחה בדואר רשום לפי כתובות הצדדים כמפורט בכותרת של הסכם זה, או לפי כתובת אחרת בישראל אשר מי מהצדדים יודיע בכתב רשום לצד שכנגד כי היא תשמש כתובתו לעניין הסכם זה.

26.2. הודעות יוכלו להימסר גם באמצעות פקסימיליה ו/או דוא"ל ומועד מסירתן ייחשב במקרה כזה יום העסקים הראשון שלאחר היום בו נתקבלו במכשיר הפקסימיליה או בדוא"ל של הצד אליו נשלחו, או במסירה ביד ומועד מסירתן ייחשב במקרה כזה מועד המסירה בפועל לידי הצד לו נמסרו בכתובת הרשומה במבוא להסכם זה.

**דירה להשכיר – ולראיה באו הצדדים על החתום:**

נתיבי דור בנן שמן בע"מ  
ח.פ. 516209038

היזם

החברה המשלחית לדיור ולשכורה בע"מ  
רח' אשכול 26, ת.ד. 3208, מתחם תלמה 1955325

החברה

## אישור חתימה

**מס' הסכם:**

**דקלה בהומי, עו"ד**

1. אני הח"מ מ.ר. 51718 עו"ד/רו"ח, ת.ז. \_\_\_\_\_  
מוטי קינז' 10, רחובות

נתיבי דור בנן שמן בע"מ

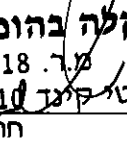
חתימת המציע:

מאשר בזה כי המוסמכים לחתום בשם  
**נתיבי דור בנן שמן בע"מ**  
מספר היזם \_\_\_\_\_ ח.פ. 516209038

- א. מרגבי על המעבד ת.ז. 058381914
- ב. מרגבי א.ט. נחמיאז ת.ז. 033437724
- ג. מרגבי \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

חתימתם בצרוף חותמת היזם מחייבת את היזם.

2. אני מאשר כי הנ"ל חתמו בפני על הסכם זה.

  
**דקלה בהומי, עו"ד**  
מ.ד. 51718  
מוטי דינג 10, רחובות  
חתימה

שם \_\_\_\_\_

תאריך 18/8/2022

חתימת המציע: נתיבי דור בנן שמן בע"מ

נספח "ג(1)" להסכם העיקרי;



## דיור להשכרה – מפרט אחיד

לכל המונחים בנספח זה תהא המשמעות אשר ניתנה להם בהסכם העיקרי.

תכנון הפרויקט ו/או העבודות יהיה כפוף להוראות ההסכם העיקרי וגם להוראות התב"ע החלות על המקרקעין, הוראות והנחיות הרשויות הסטטוטוריות הרלבנטיות, הוראות והנחיות הגורמים בעלי תשתית (חברת החשמל לישראל, בזק, חברת הטלוויזיה בכבלים/חברת הטלוויזיה בלוויין), הוראות והנחיות הרשות המקומית ו/או חברות כלכליות ו/או תאגידים הפועלים מטעם הרשות המקומית, הנחיות התכנון של משרד הבינוי והשיכון, התקנים הישראליים החלים, הנחיות יועצים, פרקטיקה טובה, הוראות כל דין וההוראות שלהלן.

באחריות היזם ליישם את הוראות ת"י 5281, בהנחיה ועל פי ייעוץ יועץ מומחה לבנייה בת קיימה ("בנייה ירוקה") מטעם היזם, וזאת מבלי לגרוע מהתחייבות היזם לפעול על פי הוראות התב"ע לעניין בנייה ירוקה.

להלן מפורטות דרישות תכנון משלימות/מדגישות ביחס לנדרש במסמכי ההזמנה לקבלת הצעות ו/או בהסכם העיקרי ולהנחיות משרד הבינוי והשיכון/מנהל התכנון וההנדסה, במהדורתן המעודכנת.

**תוכן העניינים**

1. פרק א': דירת המגורים

2. פרק ב': הבניין

<b>פרק א': דירת המגורים</b>	
(1)	רכיבי דירת מגורים דירת מגורים תכלול, לכל הפחות, את מערכת החדרים כמפורט להלן : מטבח, פינת אוכל חדר דיור, חדר/חדרי שינה, חדר / חדרי רחצה/שירותים, פתרון מיגון באמצעות מרחב מוגן דירתי או מרחב מוגן קומתי (בהתאם לדרישות פיקוד העורף), מעברים ו/או פרוזדורים, מרפסת שירות / מקום מוצנע לתלייה חיצונית של כביסה.
(2)	הגדרות שטח מזערי לחדרי דירת המגורים השטח המזערי של חדרי הדירה, ככל שנדרשים לבנייה לפי התכנית המצורפת לטופס המפרט יהיה כמפורט להלן : (א) חדר רחצה : מרחב שימוש בחזית הקבועות בהתאם לכל דין ; (ב) מרפסת שירות : בדירות 3 חדרים ומעלה – שטח 2.5 מ"ר נטו. בדירות בנות פחות מ-3 חדרים יש לתכנן מקום מוצנע למכונת כביסה, למייבש כביסה וגישה לתליית כביסה חיצונית. (ג) ככל שתוכננה מרפסת סוכה – רוחבה המזערי יהיה 1.3 מ"א לפחות, ושטחה לא יפחת מ-7 מ"ר (ניתן שחלק מהשטח יהיה מקורה) (ד) "שטח" – השטח הנמדד בגובה של 1.20 מטר מעל הרצפה בין הציפויים של הקירות / אלמנטים בנויים התוחמים את השטח ; (א) הגדרות : "חדר מקלחת" – חדר הכולל מקלחת, אסלה וכיור רחצה ; "חדר אמבטיה" – חדר הכולל אמבטיה במידות 70/170 ס"מ, אסלה וכיור רחצה ; "חדר שירותים" – חדר בית שימוש הכולל אסלה ; "חדר רחצה" – חדר מקלחת, חדר אמבטיה וחדר שירותים ; (ב) מספר חדרי הרחצה בדירה יהיה כמפורט להלן :
(3)	מספר חדרי רחצה בדירת מגורים

מספר חדרי רחצה	2	2.5	3	4	5	7 ומעלה
חדר מקלחת	+	+	+	+	+	+
חדר	+	+	+	+	+	+

חתימת המציג: ~~נחבי דור בבן/שמן בע"מ~~

				ללא אסלה			אמבטיה
			+	+			חדר שירותים
	+	עם כיור קטן					

		(א) הגדרות:	(4)	עבודות גמר
		"קרמיקה" – לעניין עבודות גמר, קרמיקה או גרניט פורצלן;		
		(ב) עבודות הגמר, יבוצעו בהתאם למפורט להלן:		
ריצוף	אריחים	גבי קירות		
<p>סוג אי העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות:</p> <p>אריחים מסוג טראצו, שיש, גרניט פורצלן (גוף מלא עשוי כולו מקשה אחת FULL BODY PEI-3) (○) דרגת שחיקה</p> <p>רמת ספיגות % 0.5-Bia; ;</p> <p>שטח אריח בודד - 0.36 מ"ר</p>	טיח + סיד סינתטי	טיח + צבע אקרילי; כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי	כל מערכות החדרים בדירה, אלא אם כן מופיע פירוט אחר בלוח זה	
	טיח + סיד סינתטי	בהתאם להנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי	ממ"ד	
	טיח + סיד סינתטי	חיפוי קירות בקרמיקה שטח אריח בודד עד 0.18 מ"ר (ספיגות אריח עד ל-10% ובגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה (בין ארון תחתון ועליון). כאשר התנור אינו ביחידת BI – חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו – בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה (גובה 1.50 מ' מעל הריצוף). מעל החיפוי ובקירות: טיח + צבע אקרילי.	מטבח	
	טיח+סיד סינתטי	חיפוי קירות בקרמיקה במידות לבחירת היזם עד גובה קו משקוף הדלת. מעל החיפוי ועד לתקרה – טיח + צבע אקרילי.	חדר מקלחת, חדר אמבטיה	
	טיח+סיד סינתטי	חיפוי קירות בקרמיקה במידות כמפורט בחדרי הרצפה עד גובה 1.50 מ'.	חדר שירותים	

חתימת המציג **נתניבי דני בן שמון בע"מ**

		מעל החיפוי – טיח+צבע אקרילי.	
<b>מחסן</b>	טיח+טיד סינתטי	טיח+צבע אקרילי	גרניט פורצלן לבחירת היזם ; שטח אריח בודד - 0.18 מ"ר.
<b>מרפסות</b>		דוגמת כלל החזיתות ללא תשלום נוסף. עיצוב מעקות המרפסות (באם לא נקבע אחרת ) מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית מחוסמת או בנוי כדוגמת החזית.	במקומות שבהם קיר החוץ מתופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים.

ביצוע עבודות גמר	(5)	עבודות הגמר יבוצעו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן :
		(א) סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי ייעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279 – התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן:
		(1) חדרי מגורים – R-9 ;
		(2) חדרי רחצה – R-10 ;
		(3) רצפת תא מקלחת – R-11 ;
		(ב) הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח ;
		(ג) מידת האריח המצוינת לעיל היא המידה המרבית של שטח אריח בודד ; מידת האריח יכול שתהיה קטנה משטח זה ובכל מקרה תהיה לבחירת היזם ;
		(1) אריחי הריצוף יהיו מסוג אי ויענו על דרישות התקנים הרלבנטיים ;
		(ד) לצנרת גלויה יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקירות ;
		(ה) הקירות, הרצפות והנקזים באזורים רטובים ייאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין/חדרים סמוכים ;

<p>ארון המטבח התחתון יבוצע בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן:</p>	<p>(6)</p>	<p>ארון מטבח תחתון</p>
<p>(א) הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבות לכיור תחתון, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור / הכנה לכיריים מובנות (פתח, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים;</p>		
<p>(ב) עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה כ-60 ס"מ;</p>		
<p>(ג) גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ-90 ס"מ מעל פני הריצוף;</p>		
<p>(ד) בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה של כ-10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון;</p>		
<p>(ה) לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת היזם משטח עבודה משיש בעובי לא פחות מ-2 ס"מ העומד בדרישות ת"י 4440 (חלקים 1, 2 לפי העניין) או לחילופין אבן קיסר ועם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם; בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה, שאופן עיבודו ייבחר על עפ"י שיקול דעת היזם; היזם רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח;</p>		
<p>מבנה ארון המטבח התחתון יהיה בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן:</p>	<p>(7)</p>	<p>מבנה ארון מטבח תחתון</p>
<p>(א) גוף הארון ומדפים יהיו מעץ מסוג סנדוויץ', וגב הארון יהיה מעץ דיקט; שאר חלקי הארון יהיו עשויים סנדוויץ' / MDF;</p>		
<p>(ב) הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות, לכל גובהו ולכל עומקו;</p>		
<p>(ג) ביחידות הפינה של הארון יותקנו "פתרונות פינה";</p>		
<p>(א) האורך המזערי של ארון המטבח לא יפחת מהמצוין: דירת 2-2.5 חדרים: 3.5 מ"א; דירת 3 חדרים ו-4 חדרים: 5 מ"א; דירת 4.5 חדרים ומעלה: 6 מ"א</p>	<p>(8)</p>	<p>אורך מזערי של ארונות מטבח</p>
<p>(ב) מידת אורך הארון תימדד לאורך קיר המטבח; פינה מחושבת פעמיים באורך הארון;</p>		

נתיבי דור בנן שמן בע"מ  
חתימת המציע:

(ג) חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב, למעט מקרר, המשולבים בתוך הארונות ייכללו באורך הארונות;		
סוגי ציפוי ארונות המטבח יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן:	(9)	ציפוי ארונות המטבח
(א) ציפוי חיצוני: פורמייקה.		
(ב) ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה;		
(ג) ידיות מתכת, דלתות ארון המטבח תהיינה בעלות מנגנון טריקה שקטה.		פירזול המטבח
באחד מחדרי הרחצה בדירה יהיה ארון תחתון עץ סנדוויץ' או טרספה, תלוי או מונח, באורך מינימאלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירי נירוסטה משטח עבודה אינטגרלי מחרס / שיש, ניאו קוורץ משולב בכיור;	(11)	ארון חדר אמבטיה
מרפסת השירות בדירת המגורים תכלול רכיבים והכנה בהתאם למפורט להלן:	(12)	מרפסת שירות
(א) הכנה למייבש כביסה; ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל;		
(ב) הכנות למכונת כביסה, לרבות נקודת מים (קרים), חיבור לניקוז, הזנת חשמל;		
(ג) מתקן חיצוני לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק, מסתור כביסה מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס' 5100; לדירות גן / גג: אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר / מרפסת;		
דלת הכניסה לדירת המגורים תהיה בהתאם למפורט להלן:	(13)	דלת הכניסה לדירת המגורים
(א) דלת פלדה (ביטחון) רב-בריחית תואמת לתקן ישראלי מס' 5044 וכמפורט להלן: סגר ביטחון פנימי נוסף, עניית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר הדירה;		
(ב) משקוף בנייה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות;		
(ג) כנף הדלת והמשקוף יהיו בחיפוי ויניל או צביעה בתנור;		
(ד) דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון בהתאם לבחירת היזם;		

חתימת המצגתיבי ד"ר בנן שמן בע"מ

<p>דלתות הפנים בדירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:</p>	<p>( 14 )</p>	<p>דלתות הפנים</p>
<p>(א) דלתות הכניסה לחדרים יהיו לפי תקן ישראלי מס' 23, ובפתיחת ציר רגילה;</p>		
<p>(ב) כנף הדלת תהיה עשויה משני לבידים (דיקטים) מודבקים על מסגרת עץ עם מילוי כוורת / פלקסבורד, צירי פיפ כפולים מתכווננים; היקף הדלת ( קנט ) מצופה ב-3 צדדים, בחדרי האמבטיה והמקלחת כנף הדלת תכלול הגנה מפני תנאי לחות מוגברים בתוספת לוח הגנה בתחתית הדלת</p>		
<p>(ג) גמר הדלתות יהיה בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש, עם מנעול וידיות מתכת משני הצדדים;</p>		
<p>(ד) משקוף הדלת יהיה בעל הלבשות פולימרי או עץ, בגמר ובגוון תואם לדלת;</p>		
<p>(ה) בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי דמוי "תפוס-פנוי" וצוהר בכנף הדלת;</p>		
<p>(ו) דלת הכניסה לממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף;</p>		
<p>חלונות ותריסי דירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:</p>	<p>( 16 )</p>	<p>חלונות ותריסים</p>
<p>(א) חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (Double Glazing), המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר ביניהם. החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה; החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן;</p>		
<p>(ב) חלון הממ"ד יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג דריי קיפ עם כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף;</p>		
<p>(ג) חלון חדר הדיוור יהיה בעל ויטרינה, מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף;</p>		
<p>(ד) פתחי הדירה, למעט חדרי אמבטיה, חדר שירותים, חדר רחצה ומטבח, יהיו בעלי תריסים;</p>		

נתיב דור בזן שמן בע"מ  
 חתימת המציע:

<p>(ה) בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת; עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן</p>		
<p>(ו) בחדר הדיור, ובפתחים ברוחב מעל 2.5 מ' יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כנ"ל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית;</p>		
<p>(ז) במרפסת השירות תהיה סגירה בחלון או בתריס;</p>		
<p>(ח) במסילות לכל החלונות, יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת;</p>		
<p>מתקני התברואה והכלים הסניטריים יהיו בהתאם להנחיות המפורטות להלן:</p>	<p>(17)</p>	<p>מתקני תברואה וכלים סניטריים</p>
<p>(א) אסלות, סוללות למים חמים וקרים וכיורים.</p>		
<p>(ב) אמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי, שלד עץ עם ציפוי פוליאסטר. מילוי עץ בפינות ומיטת תמיכה מפרופילי ברזל מגלוון או לחילופין מפח בעובי 2.5 מ"מ לפחות מצופה אמייל.</p>		
<p>(ג) חיבורי מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטריים, לרבות כיור רחצה ולמעט כיור לנטילת ידיים ואסלות;</p>		
<p>(ד) כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערב מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/ קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו חסכמים.</p>		
<p>(ה) בכיורי הרחצה ובכיור המטבח יותקנו ברזים מדגמים מיקס - פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור; מידות ברז המטבח תהיינה: עומק 20 ס"מ, גובה 25 ס"מ. מידות ברז כיור רחצה תהיינה: גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ.</p>		
<p>(ו) במטבח תותקן קערת מטבח בודדת במידות 40/60 ס"מ או קערת מטבח כפולה במידות 80/46 ס"מ, מחרס או מחומר סילי קוורץ או קוורץ גרניט או מנירוסטה;</p>		
<p>(ז) תבוצע הכנה למדיח כלים במטבח, הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח;</p>		
<p>(ח) אסלת שירותים תהיה מחרס מונובלוק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה ומיכל הדחה חרס-דו-כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו 3 ליטר עפ"י ת"י 1385;</p>		

נתיב דור בנן שמן בע"מ

חתימת המציע:

<p>( ט ) כיורי הרחצה בחדר האמבטיה ובחדר המקלחת יהיו מחרס במידות של כ-40/50 ס"מ;</p>		
<p>( י ) משטח המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין, בגמר העומד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח;</p>		
<p>( יא ) בחדר המקלחת ובחדר האמבטיה תותקן סוללה למים חמים וקרים רב-דרך (אינטרפוך 3 דרך) מיקס מהקיר, כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף; או לחילופין זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ</p>		
<p>( יב ) ביציאה לחצר יותקן ברז "דלי", ברז אחד לדירה;</p>		
<p>הספקת מים חמים באמצעות מערכת סולארית תהיה על פי הוראות כל דין. התקנת המערכת הסולרית תהיה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 579, ולפי ההנחיות המפורטות להלן:</p>	<p>( 18 )</p>	<p>מערכת סולארית</p>
<p>(א) לכל דירה יותקן מכל אגירה (דוד) המחובר למערכת הסולארית וכולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה;</p>		
<p>(ב) מכל האגירה יותקן במקום מוסתר אך נגיש, במרפסת השירות ו/או סמוך לה ו/או על גג המבנה;</p>		
<p>(ג) נפח מכל האגירה לא יפחת מהוראות כל דין או מהמפורט להלן, על פי המחמיר מבניהם:</p>		
<p>(1) יחידת דיור בת חדר אחד – 60 ליטר;</p>		
<p>(2) יחידת דיור בת שניים או שלושה חדרים – 120 ליטר;</p>		
<p>(3) יחידת דיור בת ארבעה חדרים ויותר – 150 ליטר;</p>		
<p>מחיר הדירה יכלול צנרת גז בדירה ממקור הספקת הגז ועד נקודת הגז הראשית במטבח וכן הכנה למונה גז דירתי.</p>	<p>( 19 )</p>	<p>מערכות גז</p>
<p>בחדרי שירות, בתדרים סניטריים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לקיר חוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות גם אם איננה סגורה בתריס ו/או בחלון, יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.</p>	<p>( 20 )</p>	<p>מערכת אוורור</p>

מיקום מתקני החשמל יהיה בהתאם לטבלה המפורטת להלן :					מתקני חשמל - ( 21 ) מיקום	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- פעמון + לחצן</li> <li>- אינטרקום</li> <li>- מפסק תאורה לחדר מדרגות</li> <li>- לוח חשמל דירתי כולל סגירה ( ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה )</li> <li>- ארון תקשורת כולל שקע</li> <li>- ארון טלפונים/טלוויזיה</li> </ul>				1	1	כניסה לדירה או מבואה
תוכנן תריס חשמלי- תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס	1	1 (למזגן)		3	2	חדר דיור ופינת אוכל
בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר"י 2 נקודות מאור לפחות + מחליף				1	1	פרוזדורים
מיקום השקעים, בתי התקע יהיה מעל משטח עבודה ככול האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. יותקנו שקעי כוח נפרדים למדיח, לתנור ולמקרר		1 (תנור)		6 אחד מהם כפול אחד מהם מוגן מים בדרגת IP 44 ואחד מהם מוגן בדרגה רגילה	1	מטבח
	1	1		4 (שניים ליד המיטה)	1 כולל מפסק מחלף למנורה	חדר שינה עיקרי (הורים)
לפי תקנות פקע"ר				3	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	ממ"ד
	1	1		3	1	חדר שינה משני (ילדים)

חתימת המציע **נתיבי זור בן שמן בע"מ**

חדר רחצה / חדר אמבטיה	1 (מוגן מים)	1	1	בית תקע לתנור חימום + התקן קוצב זמן הכולל מפסק לדוד השמש במיקום עפ"י התכנון	
שירותים	1			הכנה לנקודה לאוורור מכני + מפסק היכן שנדרש	
מרפסת שירות	1 (מוגן מים)		2 (מוגן מים) למכונת כביסה ולמייבש		
מרפסת שמש	1 (מוגן)		IP 1 44 (מוגן)	כולל תריס חשמלי + מפסק + מעגן פתיחה ידני	
מחסן	1		1		
מסתור כביסה			1 (פקט) הכנה למזגן		
מתקני חשמל- הגדרות	(22)	<p>הגדרות:</p> <p>"בית תקע כוח במעגל נפרד" – שקע הנמצא מחובר ישירות ללוח למפסק נפרד עם כבלים 2.5 מ"מ;</p> <p>"בית תקע רגיל" – שקע בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם החשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים, החיבור יבוצע בכבלים 1.5 מ"מ לפחות;</p> <p>"בית תקע רגיל מוגן מים" – שקע בודד מוגן מים עם כיסוי, לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים; החיבור יבוצע בכבלים 1.5 מ"מ לפחות;</p> <p>"נקודת טלוויזיה תקשורת וטלפון" – 3 נקודות, מגיעה כקומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפוניה, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלוויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכול כנדרש על פי כל דין.</p> <p>"נקודת מאור" – נקודה לתאורה על תקרה או קיר כולל מפסק הפעלה (ללא כיסוי);</p>			
מתקני חשמל	(23)	מתקני החשמל יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן:			
	(א)	שקעים, מפסקים ותאורה בחדר המטבח, בחדר האמבטיה ובשטחי חוץ הנספחים לדירה, יהיו מוגני מים לפי תקנות החשמל והתקנים הישראליים;			

נתיבי דור בן שמן בע"מ  
 חתימת המציע:

<p>(ב) נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר ;</p>	
<p>(ג) בלוח חשמל ותקשורת דירתי בתוך הדירה, יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד ;</p>	
<p>(ד) גודל החיבור הדירתי יהיה תלת-פאזי 3X25 אמפר ; בדירה הכוללת עד שני חדרים יהיה גודל החיבור הדירתי חד-פאזי ;</p>	
<p>(ה) מערכת אינטרקום הכוללת פעמון, ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום נדלת הכניסה הראשית לבניין ; יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע/דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה ;</p>	
<p>מתקני הקירור והחימום יהיו כמפורט להלן :</p>	<p>מתקני קירור ( 24 )</p>
<p>התקנה מלאה של מערכת מיני-מרכזית אחת סטנדרטית תלת-פאזי או חד פאזי, לפי חיבור החשמל של הדירה, אשר תכלול:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מערכת המיזוג תכלול פתרון מיזוג בממ"ד.</li> <li>2. מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה ;</li> <li>3. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 2.5*3, ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז במסתור הכניסה. מוצא ה"צמה" יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל.</li> <li>4. ככל שעל פי קביעת מהנדס מיזוג האוויר תכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג לכל חלקיה באמצעות מערכת מיני מרכזית אחת כאמור, יותקן בנוסף מזג/נים מפוצל /ים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים.</li> </ol>	<p>וחימום</p>
<p>(א) בדירות מגורים הנבנות בעיר אילת, יספק המוכר ויתקין מערכת מיני מרכזית מלאה (על פי חישוב יועץ מיזוג) לרבות תעלות אוויר מבודדות, מפזרי אוויר, תקרת משנה, גריל אוויר חוזר, דמפרי ויסות אוויר לחדרים עם פקוד מרכזי ;</p> <p>התקנת המזגנים, לרבות צנרת וחיווט וקיבוע המזגן או יחידותיו על קירות הבניין או על גג הבניין, תהיה על פי תקן ישראלי, ת"י 994 חלק 4 – מזגני אוויר : התקנה 4 ;</p>	

<p>(ב) בבניין חדש שלא יותקנו בו מזגנים בעת הקמתו, יתוכנן וייבנה מקום להתקנת יחידות העיבוי והמערכות המשרתות אותם, בעבור דירות המגורים בבניין;</p>		
<p>(ג) ביישובים בגובה 700 מ' ומעלה, יתקין המוכר מערכת חימום בכל החדרים, כולל חדר אמבטיה ומטבח, לבחירה מהחלופות המפורטות להלן:</p>		
<p>(1) הסקה הפועלת על ידי תנור גז דירתי עם רדיאטורים למים, בעלת אפשרות להפרדת חימום מים וחימום הדירה;</p>		
<p>(2) מערכת קונבקטורים חשמליים בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי רחצה או בחימום תת-רצפתי, 80-120 קק"ל/מ"ר;</p>		
<p>(ד) בחדרי המקלחת והאמבטיה תבוצע נקודה לתנור חימום הכוללת שקע מוגן.</p>		
<p><b>פרק ב': בניין המגורים</b></p>		
<p>בניין המגורים יכלול את הרכיבים והשטחים הציבוריים כמפורט להלן:</p>	<p>(25)</p>	<p>תיאור בניין המגורים</p>
<p>(א) קומת כניסה, מבואה ראשית משותפת (לובי כניסה) בכניסה הראשית לבניין הכולל חדר מדרגות משותף ל-4 יחיד ומעלה: היה ולבניין שתי קומות כניסה, יציין המוכר איזו מהכניסות היא הכניסה הקובעת לבניין;</p>		
<p>(ב) בבניין מגורים הכולל 6 יחיד ומעלה עם גישה מחדר מדרגות משותף וללא מעלית, יותקן חדר עגלות או אופניים, הנגיש לכל דיירי הבניין ובשטח של 6 מ"ר;</p>		
<p>(ג) חניה, לפי הנחיות תבי"ע, תקן תקף והוראות החוזה.</p>		
<p>(א) בכניסה הראשית לבית המגורים המשותף הכולל חדר מדרגות משותף ל-4 יחיד ומעלה תתוכנן מבואה ראשית משותפת וסגורה שתכלול:</p> <p>(1) דלת כניסה ראשית לבנין עם פתיחה מבוקרת.</p> <p>(2) גישה נוחה למעליות ולמדרגות.</p> <p>(3) גישה ישירה לתיבות דואר.</p>	<p>(26)</p>	<p>מבואה ראשית</p>

**נתיב דור לבן שמן בע"מ**

חתימת המציע:

<p>( ב ) שטח המבואה הראשית לא יפחת מ- 0.8 מ"ר ליחיד או מהמצוין מטה עפ"י הגבוה מביניהם :</p> <p>בבניין הכולל 4 קומות ומטה – 10 מ"ר ;</p> <p>בבניין הכולל 5-9 קומות – 14 מ"ר ;</p> <p>בבניין הכולל מעל 9 קומות – 20 מ"ר ;</p>		
<p>( ג ) לעניין זה, "שטח המבואה הראשית" ( לובי הכניסה ) הוא שטח פתוח שאינו כולל את שטח המדרגות, מעלית, או שטח סגור סמוך אחר ;</p>		
<p>ריצוף בניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה ;</p>	<p>( 27 )</p>	<p>ריצוף בניין המגורים</p>
<p>עבודות גימור קירות החוץ של בניין המגורים יהיו על פי התנאים בהיתר הבנייה ;</p>	<p>( 28 )</p>	<p>גימור קירות חוץ</p>
<p>עבודות הגמר של מבואת הכניסה יהיו בהתאם למפורט להלן :</p>	<p>( 29 )</p>	<p>עבודות גמר מבואת כניסה</p>
<p>( א ) גימור קירות פנים יהיה בחיפוי קשית, כדוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן, לפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה ; מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי ;</p>		
<p>( ב ) גימור התקרות יהיה בסיד סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית ;</p>		
<p>( ג ) ריצוף המבואה יהיה באבן נסורה [שיש] או אריחים מסוג גרניט פורצלן ( עשוי כולו מקשה אחת ) ( FULL BODY ) דרגת שחיקה PEI-3 רמת ספיגות % 0.5, שטח אריח בודד עד לא יפחת מ- 0.64 מ"ר ;</p>		
<p>( ד ) דלת הכניסה לבניין המגורים תהיה דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן ;</p>		
<p>( ה ) תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבניין, ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816 ;</p>		
<p>( ו ) בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר ; עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית ;</p>		
<p>עבודות הגמר של חדרי המדרגות יהיו בהתאם למפורט להלן :</p>	<p>( 30 )</p>	<p>עבודות גמר חדרי מדרגות</p>
<p>( א ) בבנייני מגורים עד 4 קומות : חיפוי קשיח כדוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן עד לגובה 1.1 מ' ; מעל החיפוי הקשיח טיח וצבע אקרילי עד לתקרה ;</p>		

**נתיבי דור בנן ש"מ בע"מ**  
 חתימת המציע:

<p>(ב) בבנייני מגורים מעל 4 קומות – חיפוי בשיפולים [פנלים] כדוגמת הריצוף + טיח וצבע אקרילי עד לתקרה ;                  (ג) גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינתטי ;</p>		
<p>עבודות הגמר של מדרגות בניין המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן :</p>	( 31 )	גמר
<p>(א) מדרגות בניין המגורים יהיו מאבן נסורה או גרניט פורצלן או טרצו' צמנט לבן בהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מחוספסים כנגד החלקה ;</p>		עבודות מדרגות
<p>(ב) הבידוד האקוסטי לחדרי מדרגות והמעלית יבוצע על פי הוראות כל דין ;</p>		
<p>עבודות הגמר של המבואה הקומתית יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן :</p>	( 32 )	עבודות גמר מבואה קומתית
<p>(א) גימור קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן, עד לגובה משקופי הדלתות ; מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה ;</p>		
<p>(ב) גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינתטי ;</p>		
<p>(ג) ריצוף המבואה הקומתית יעשה באבן נסורה או בגרניט פורצלן ;</p>		
<p>עבודות הגמר של המרתף והחניה יהיו בהתאם למפורט להלן :</p>	( 33 )	עבודות גמר מרתף וחניה
<p>(א) גימור קירות פנים המרתף יעשו בטיח פנים או בבטון צבוע בסיד סינתטי ;</p>		
<p>(ב) גימור רצפת המרתף או החניות יעשה בבטון מחולק או באבן משתלבת ;</p>		
<p>(ג) עבודות גמר של הרצפה והקירות בחדר אשפה יעשו בגרניט פורצלן ובהתאם לדרישות כל דין ;</p>		
<p>מתקני החשמל בבניין המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן :</p>	( 34 )	מתקני חשמל – בניין מגורים
<p>(א) בבניין המגורים יהיו לחצן הדלקת אור בכל קומה, ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר מדרגות ;</p>		

**נתיב דור בבן שמון בע"מ**

חתימת המציע :


(ב) בבניין מגורים מדורג, שבו קומת כניסה במרכז הבניין וקיימת אפשרות לרדת או לעלות קומות, יותקנו שתי מערכות לחצני תאורה נפרדות לקומות העליונות ולקומות התחתיות;		
(א) במגרש תותקן מערכת השקיה בעלת ראש מערכת ממוחשב	( 35 )	פיתוח המגרש
(ב) בחצר הצמודה לדירה תבוצע יציאה לגינה מחדר אל משטח מרוצף בשטח מינימלי של 7 מ"ר.		
(ג) בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבנין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף [לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבנין] ומואר בעל גינון מלווה לצידו		
(ד) יישום ת"י 5281, בהנחיה ועל פי ייעוץ יועץ מומחה לבנייה בת קיימה מטעם היזם.		בנייה בת קיימה ("בנייה ירוקה")
(ה) באחריות היזם להשיג לגבי כל מבנה הכלול בעבודה לפחות ציון עובר- 55 כוכב אחד.		

נתיב דור בבן שמן בע"מ

חתימת המציע:

**מפרט לחצר הצמודה לדירת גן**

1. **משטח החצר הצמודה**  
משטח החצר תפוזר אדמה גננית או מצע גידול על פי מפרט אדריכל נוף, ובעומק לא פחות מ- 40 ס"מ.
2. **משטח מרוצף**  
ביציאה או ביציאות מהדירה אל החצר יבוצע משטח מרוצף בשטח כולל לא פחות מ-25% משטח החצר, אך לא יותר מ-40 מ"ר.  
סוג הריצוף: גרניט פורצלן בסיווג נגד החלקה R11.
3. **קירות היקפיים**  
בהיקף החצר הצמודה לדירה תותקן גדר עם גימור דו-צדדי עפ"י היתר בנייה ועפ"י תכנית פיתוח מאושרת.
4. **חשמל ותאורה**  
באזור המשטח המרוצף יותקן גוף תאורה מוגן מים לכל 15 מ"ר של שטח המשטח עם הדלקה מתוך הדירה. כמו כן, יותקן שקע חשמל מוגן.
5. **נקודות מים**  
תבוצע נקודת מים עם ברז גן לחיבור מערכת השקיה וברז "דלי" לשימוש כללי.
6. **מערכת השקיה**  
תבוצע הכנה למערכת השקיה על ידי פריסת צינור השקיה תת קרקעי מנקודת ברז גן ובהיקף החצר.  
הצינור יהיה מסוג פוליאטילן בקוטר 20 מ"מ, דרג 6. קצוות הצינור יהיו מעל פני האדמה, עם הגנה מפני כניסת האדמה אל תוך הצינור.

  
**נתיב דור בן שמן בע"מ**

חתימת המציע:

נספח "ג(2)" להסכם העיקרי:

אישור מסמכי תכנון

1. כללי

- 1.1. לכל המונחים שבנספח זה תהא המשמעות שניתנה להם בהסכם העיקרי.
- 1.2. היזם יכין באמצעות צוותי מתכננים מטעמו תכנון אדריכלי והנדסי מלא למתחם, בשלבים עקרוניים כמפורט דלהלן:
  - 1.2.1. תכנון ראשוני (מוקדם).
  - 1.2.2. תכנון סופי.
  - 1.2.3. תכנון מפורט.
- 1.3. באחריות היזם לאשר אצל גורמי החברה מסמכי תכנון הנוגעים למתחם ולכל בניין אשר יבנה בו במספר שלבים, כפי שמפורט להלן.
- 1.4. לא יוגשו מסמכים לבקשת היתר בניה לרשויות המוסמכות לפני קבלת אישור החברה למסמכים ואו לתוכניות ואו לבקשה להיתר בניה.
- 1.5. לא יקודם התכנון לשלב הבא קודם לאישור התכנון ע"י החברה בשלבו הקודם.
- 1.6. לא יבוצע רכיב בינוי הכלול בעבודות קודם לקבלת אישורי התכנון הנדרשים מראש ביחס לאותו רכיב.
- 1.7. אישור החברה ייחשב רק אישור בכתב.

2. אישור תכנון ראשוני

- על היזם להגיש לאישור החברה תכניות אדריכלות ראשוניות (תכנון מוקדם), כמפורט להלן, ביחס לכל המתחם, במועד הנדרש על פי הוראות חוברת המכרז:
- 2.1. תכניות העמדה במגרש, של כל מרכיבי המתחם ..... 1: 250
  - 2.2. תכניות כל מפלסי המבנים במתחם ..... 1: 100
  - 2.3. חזיתות וחתכים עקרוניים של המבנים במתחם (לפחות 2 חתכים צולבים ולפחות 4 חזיתות, לכל מבנה)..... 1: 100
  - 2.4. פרטים עקרוניים של חלקי מעטפת, איטום, בידוד וכד'..... 1: 20, 1: 10, 1: 5
  - 2.5. תיאור מילולי המסביר את שיטת הבנייה של המתחם, עקרונות תכנון כלליים, עומסים במבנה, חומרים, תגמירים, אופן שילוב ציוד ומערכות - והכל בהשוואה לדרישות ההסכם העיקרי, ובצרוף תיעוד ופרוספקטים עפ"י הצורך.
  - 2.6. חישוב שטחים מפורט, עפ"י חוק התכנון והבניה ופירוט ניצול זכויות בנייה הנקובים בתב"ע שבתוקף.
  - 2.7. פירוט לגבי שיטות ושילבי הביצוע.
  - 2.8. פירוט לגבי פינוי מטרדים במגרש.
  - 2.9. פירוט לגבי אופן מילוי תנאים החל על מגיש ההיתר בתב"ע, ככל שחל.

נתיב דור בן שמון בע"מ  
חתימת המציע:

הערה: ציון קנה מידה בסעיף זה ובסעיפים הבאים – אינו מחייב. על היזם להגיש את התכניות בקנה מידה הנהוג בתכניות מכל סוג בשלבים המתאימים. אם לדעת החברה התכניות שהוגשו לאישור אינן קריאות עקב קנה מידה לא מתאים – על היזם להגיש את התכנית הלא קריאות בקנה מידה לשביעות רצון החברה.

### 3. אישור תכנון סופי

על היזם להגיש לאישור החברה תכניות סופיות (תכנון סופי) ובקשה להיתר בניה כמפורט להלן, ביחס לכל המתחם, במועד הנדרש על פי הוראות חוברת המכרז:

#### 3.1. אדריכלות:

1: 500 \ 1: 250	.....	תכנית העמדה מעודכנת.	3.1.1
1: 100 \ 1: 50	.....	תכניות אדריכלות של כל מפלסי המבנים במתחם.	3.1.2
1: 100 \ 1: 50	.....	חתכים וחזיתות סופיים.	3.1.3
1: 50	.....	תכניות וחתכים של המרחבים המוגנים וחדרי המדרגות ...	3.1.4
		פרטים סופיים של מעטפת הבניין.	3.1.5
		רשימות גמר לכל החללים.	3.1.6

#### 3.2. קונסטרוקציה:

1: 50	.....	תכניות חפירה ודיפון קומות מרתף.	3.2.1
1: 50	.....	תכניות ביסוס	3.2.2
1: 50	.....	תכניות רצפות ותקרות.	3.2.3
1: 20	.....	תכניות קורות יסוד + חתכים	3.2.4
1: 20	.....	תכניות חדרי מדרגות ומרחבים מוגנים.	3.2.5
1: 20	.....	חתכים טיפוסיים לכל קומה.	3.2.6
		חישובים סטטיים, לרבות לרעידות אדמה וכוחות רוח.	3.2.7
		חישובים תרמיים.	3.2.8

#### 3.3. מתקני תברואה:

1: 500 \ 1: 250	.....	תכנית שטח-חיבורי חוץ	3.3.1
		מים וביוב בכל המפלסים לרבות תכניות המים לכיבוי אש, תכניות המתזים (ספרינקלרים) .....	3.3.2
1: 50	.....	סכמות ואיזומטריות.	3.3.3
		פרוט מאגרי מים.	3.3.4
		פרוט מתקני פינוי אשפה.	3.3.5
		פירוט חדרי מכוונות	3.3.6
		פרוט מתקני גז.	3.3.7
		פרוט מתקני ניקוז מי גשם ומזגנים.	3.3.8

#### 3.4. חשמל ותקשורת:

1: 250	.....	חיבורי חוץ	3.4.1
1: 50	.....	תכניות פריסה עפ"י קומות לכוח תקשורת ותאורה	3.4.2

- 3.4.3 הארקות יסוד ..... 1: 50
- 3.4.4 כליא ברק ..... 1: 50
- 3.4.5 פריסת לוחות חשמל.
- 3.4.6 חשמל למעליות.
- 3.4.7 חשמל למיזוג אוויר.
- 3.4.8 גנרטור.
- 3.4.9 תכנית פריסת נקודות ותשתית ארונות תקשורת לפי קומות 1: 50
- 3.4.10 תכנית חד-קו - תקשורת.

**3.5 מיזוג אוויר :**

- 3.5.1 תכנית עקרונות של שילוב מתקני מיזוג אוויר.
- 3.5.2 תכנית של תוואי צנרת, מיקום יחידות מ"א (מאיידים ומעבים).
- 3.5.3 תכנית אורור החניון, חדרי מדרגות

**3.6 פיתוח :**

- 3.6.1 תכנית במפלסי הקרקע ..... 1: 250
- 3.6.2 תכנית תנועה וחניה בחניון ..... 1: 250 – 1: 100

**3.7 מערכות גילוי אש/עשן וכיבוי בגז :**

- 3.7.1 תכנית ומפרטים טכניים.

**3.8 מעליות :**

- 3.8.1 תכנית בניה, והתקנה.
- 3.8.2 תכנית הקבינות.

- 3.9 תכנית בטיחות מאושר על ידי רשויות כיבוי אש.
- 3.10 כל תכנית מפורטת אחרת בדיסציפלינות אלה ובדיסציפלינות המקצועיות האחרות, ככל שיידרש להבחרת התכנון.

**4 אישור תכנון מפורט**

על היזם להגיש לאישור החברה תכניות מפורטות (תכנון מפורט), כמפורט להלן, ביחס לכל מתחם הכלול בעבודה, במועד הנדרש על פי הוראות חוברת המכרז.

- 4.1 תכנית אדריכלות מעודכנות, לרבות סט פרטים מלא, ביחס לכל המפלסים.
- 4.2 רשימות נגרות, מסגרות ואלומיניום.
- 4.3 רשימת תגמירים, ביחס לכל המפלסים.
- 4.4 תכנית קונסטרוקציה ומערכות מעודכנות ומפורטות.

חתימת המציע: נתיב דור בן שמן בע"מ

- 4.5. תכניות תאום מערכות (סופרפוזיציה), מושלמות לביצוע, ביחס לכל המפלסים, לרבות חתכים מקומיים ופירוט רחב יותר בצמתים ובהסתעפויות, כמפורט.
- 4.6. מפרטים טכניים מיוחדים לכל העבודות בכל הדיספלינות.
- 4.7. תכניות פיתוח מפורטות, לרבות סט פרטים מלא, ביחס לכל המפלסים.
- 4.8. רשימות חומרים ומוצרים, מלוות בפרוספקטים.

## 5. אישור תכניות ע"י החברה

- 5.1. מסמכי התכנון המפורטים לעיל יוגשו ע"י היזם לחברה, בשני עותקים בצירוף מכתב ליווי ורשימה מפורטת של החומר המוגש, כולל רשימת תכניות עם פירוט שם התכנית, מספר גליון, מהדורה ותאריך. החברה רשאית לפי שיקול דעתה הבלעדי, להורות ליזם שלא להעביר לאישורה ו/או להתייחסותה מסמכים ותכניות מתוך המפורט לעיל.
- 5.2. החברה תעביר ליזם את אישורה או את הערותיה, תוך 21 ימים מיום קבלת המסמכים האמורים.
- 5.3. מבלי לגרוע מסמכותה הכללית להעיר ו/או לאשר ו/או להתייחס לכלל היבטי התכנון העולים ממסמכי התכנון ו/או שאינם עולים מהם, החברה רשאית גם להעיר לעניין שטחי הדירות, על מנת לוודא ששטחן יחושב, כמקובל בפרויקטים למגורים, לפי מפתח של כ-25 מ"ר לחדר, ובהתחשב בהוראות התב"ע לעניין אופן מיצוי זכויות הבנייה ולעניין תכנון הממשקים בין המגורים לשטחים ביעודים אחרים ו/או נוספים, אם קיימים במתחם.
- 5.4. מסמכים שלגביהם היו לחברה הערות כלשהן, יתוקנו ע"י היזם ויוגשו שוב לאישור תוך 14 ימים מיום קבלת ההערות. המסמכים המתוקנים יוגשו בצירוף מכתב ליווי המפרט את מהות התיקונים והשינויים לעומת החומר שהוגש בהגשה קודמת, בצירוף ורשימה מפורטת של החומר המוגש, כולל רשימת תכניות עם שם התכנית, מספר גליון, מהדורה ותאריך.
- 5.5. תיקן היזם את המסמכים כנדרש בהערות החברה, תאשר החברה את המסמכים ותעבירם ליזם תוך זמן הנקוב בסעיף 5.2.
- 5.6. לא תוקנו המסמכים כנדרש, יבוצעו שוב השלבים המפורטים לעיל עד לאישורם הסופי.
- 5.7. עם גמר תהליך אישור המסמכים, יספק היזם לחברה שלושה סטים של עותקים מכל המסמכים המאושרים, וכן 2 מערכות של תכניות ממוחשבות עג"ב תקליטורים, כמפורט. כמו כן במהלך הבנייה יעביר היזם לחברה כל עדכון לתכנית או פרט לביצוע או מפרט שעודכנו בצירוף מכתב המפרט את מהות השינוי. עם סיום העבודה יעדכן היזם את מערכת התכניות לפי הביצוע "AS-MADE" ויספק לחברה 2 מערכות מעודכנות של תכניות ממוחשבות עג"ב תקליטורים, לרבות הוראות פתיחה והפקה, וכן 2 סטים של תכניות (פלט).
- 5.8. הכנת כל ההעתקים והתקליטורים כמפורט לעיל תהיה ע"י היזם.

**נתיבי זור בנן שמן בע"מ**

חתימת המציע:

5.9. היזם לא יורשה להתחיל בביצוע של חלקים כלשהם בפרויקט, אלא כשיהיה בידי אישור החברה בכתב לתכנון המפורט כמפורט לעיל.

5.10. אישור תכניות ע"י החברה אינו גורע מאחריותו של היזם לאשר התכניות אצל כל הגורמים הסטטוטוריים הנוגעים בדבר, לרבות מהנדס הועדה המקומית, פיקוד העורף, רשות כיבוי אש, משרד הבריאות, חברת חשמל, בזק, חברת הטלויזיה בכבלים או חברת הטלויזיה בלוויין, וכיוצ"ב כנדרש.

#### 6. אחריות היזם למסמכי התכנון

על היזם תחול האחריות המלאה והבלעדית לכל עבודות התכנון, לתוכן התכניות, לחישובי היציבות ולמסמכים האחרים שהוגשו לאישור החברה. מטרת אישור התכניות על ידי החברה היא בקרה על קיום תהליך תקין של קידום התכנון, הבטחת קבלת מוצר ראוי לשוכרי הדירות. אין באישור התכנון על ידי החברה אישור לטיב התכנון במקצועות השונים. מתן הערות ו/או אישור מסמכי התכנון על ידי החברה אין בו כדי להטיל עליה אחריות כלשהי ביחס לעבודות התכנון ואינו פוטר את היזם מאחריותו לשגיאות, טעויות, אי-דיוקים, או ליקויים בתכנון ובביצוע העלולים להתגלות במועד מאוחר יותר, בכל זמן שהוא. כל נזק שהוא תוצאה של ליקוי בתכנון, ליקוי בביצוע או הנובע מהם יתוקן במלואו מיד על ידי היזם ועל חשבונו.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל מובהר בפרט, לעניין תכניות הקונסטרוקציה (ובכלל זה החישובים הסטטיים הכלולים בו), שבדיקת התכניות על ידי החברה כאמור תתמצה בבדיקת עצם הגשת התכניות לידי החברה ועובדת חתימתן על ידי קונסטרוקטור מטעם היזם. האחריות המלאה לתקינות התכניות והתאמתן להוראות ההסכם והוראות כל דין (כמו גם לחישובים הסטטיים הכלולים בתכניות כאמור), תחול על היזם במלואה.

7. בכל מקום בו ניתנה סמכות לחברה לאשר תכניות, אזי ככל שלא העבירה החברה את התייחסותה, לא יהיה בכך כדי להוות לכאורה אישור או הסכמה לתכניות.

## **תחזוקה – מבנה ודירות בשכירות**

### **מפרט**

#### **1. הנחיות כלליות**

1.1. כללי

1.2. זמן תגובה לתיקון תקלות וטיפול באירועים בדירות וברכוש המשותף

#### **2. תיקונים, אחזקה ושירותים החלים על היזם**

2.1. הרכוש המשותף

2.1.1. אחריות היזם לרכוש המשותף

2.1.2. תדירות ביצוע עבודות אחזקה מונעת ושירותים ברכוש המשותף

2.1.3. זמני תגובה לתיקון תקלות ברכוש המשותף

2.1.4. שמירת ערך תשתיות, מבנים ומערכות

2.2. אחזקת דירות

2.2.1. אחריות היזם לדירות

2.2.2. תדירות ביצוע עבודות אחזקה מונעת בדירות

2.2.3. זמני תגובה לתיקון תקלות בדירות

2.2.4. מסירת דירה בעת החלפת שוכר

#### **3. עבודות ותיקונים החלים על השוכר**

#### **4. פרוטוקול מסירת דירה**

## 1. הנחיות כלליות

### 1.1. כללי

- 1.1.1. מפרט תחזוקה זה כולל את פעולות התחזוקה המינימאליות שעל היזם לבצע בשטחים ובמערכות המשותפים לכל הבניין ובדירות, ואין בו כדי לגרוע מאחריות היזם על פי כל דין.
- 1.1.2. הפעולות השונות יתבצעו בתכיפיות ותוך פרקי זמן הנדרשים על פי התקנים המתאימים ועל פי כל דין אך בכל מקרה יתבצעו בתדירויות שלא יפחתו מהנדרש במסמך זה.
- 1.1.3. פעולות התחזוקה בבניין מיועדות להבטיח את שלמות הבניין, רכיביו ומערכותיו, לשמור על תפקודו התקין, על חזותו, על הרמה המקורית של הבניין וכן על בטיחות ואיכות החיים של המשתמשים בבניין.
- 1.1.4. כל פעולות התחזוקה יבוצעו עפ"י כללי המקצוע הטובים.
- 1.1.5. פעולות תחזוקה שביצוען דורש הכשרה או הסמכה – יבוצעו רק ע"י איש מקצוע מתאים.
- 1.1.6. כל חלקי החילוף והחומרים שישתמשו בהם במסגרת פעולות התחזוקה יהיו זהים ו/או יתאימו לרמה המקורית של הדירות/המבנים והרכוש המשותף כפי שאושרו בעת התכנון ובהתאם למפרט שצורף למסמכי המכרז, ובאיכות שאינה פחותה מהמוצר הקיים המקורי ולתקנים הישראלים החלים עליהם (אם ישנם).
- 1.1.7. היזם יקיים מוקד טלפוני שייתן מענה לפניית שוכרי הדירות בכל ימות השבוע ובכל שעות היממה (24/7). המוקד יוכל להשיג עובד מקצועי של היזם ולשלוח אותו לפתור ולתקן את התקלות והאירועים שקרו בדירות או ברכוש המשותף בבניין, תוך פרקי הזמן המתאימים לדחיפות התקלה וכמפורט להלן. המוקד יהיה ממוחשב וניתן יהיה להפיק כל דו"ח על היסטוריית התקלות ועבודות האחזקה התקופתיות המתוכננות בחתכים של סוג העבודה, הבניין / הדירה המטופלים וכדומה.
- 1.1.8. כל פעולות התחזוקה יתועדו בתיעוד ממוחשב. פעולות שנועדו לפתור בעיות בטיחות, יתועדו כולל שיטת הפיתרון והאמצעים שנקטו על מנת למנוע הישנותן.

- 1.1.9. האחריות לתיקון ליקוי בדירות, הנובע משימוש בלתי סביר מצד השוכר או מי מטעמו, לא תחול על היזם. האחריות לתיקון ליקוי ברכוש המשותף, הנובע משימוש בלתי סביר אשר לא תוקנו על ידי אותו שוכר בתוך 14 ימים ממועד מתן התראה בכתב, תחול על היזם, ואולם מובהר שהיזם יהיה רשאי להיפרע מהגורם האחראי לנזק, לפי כל דין ולפי הסכם השכירות.
- 1.1.10. היזם יעביר לחברה לפי בקשתה ומעת לעת, דיווחים שיכללו את פרוט כל הפעולות שבוצעו לרבות פעולות מתוכננות תקופתיות ותיקון ליקויים ברכוש המשותף ובדירות, וכן יעביר דיווח בדבר הפעולות התקופתיות שבוצעו על ידו, כמפורט בהסכם העיקרי.

## 1.2. זמן תגובה לתיקון תקלות וטיפול באירועים בדירות וברכוש המשותף

- 1.2.1. כל ליקוי שיתגלה – יתוקן על פי דחיפותו בתוך פרק זמן כמפורט להלן:
- 1.2.1.1. תיקון בהול – תוך שעתיים מעת ההודעה.
- 1.2.1.2. תיקון דחוף – תוך 4 שעות מעת ההודעה.
- 1.2.1.3. תיקון בדחיפות בינונית – תוך 24 שעות מעת ההודעה.
- 1.2.1.4. תיקון בדחיפות רגילה – תוך זמן סביר ולא יאוחר מ- 30 ימים מעת ההודעה.
- 1.2.1.5. עלייה ברמת הדחיפות – ליקוי עלול לעלות ברמת דחיפות התיקון אם מצבו ידרדר תוך כדי ההמתנה לתיקון.
- 1.2.2. הגדרת הדחיפויות לתיקון ליקויים ברכוש המשותף ובתוך הדירות
- 1.2.2.1. תיקון בהול – ליקוי בטיחותי שיש בו סכנת חיים או ליקוי הגורם לנזק גדול מידי ו/או לחוסר אפשרות להשתמש בנכס כדוגמת פיצוץ צינור מים ראשי, פיצוץ בדוד מים או צינור בתוך הדירה, אדם לכוד במעלית, דליפת גז מצינור ראשי, קו חשמל פעיל חשוף וכדומה.
- 1.2.2.2. תיקון דחוף – ליקוי בטיחותי שאין בו סכנת חיים מיידית וניתן לבודדו כדוגמת דליפת גז מצינור משני או תקלה כדוגמת פיצוץ צינור בחצר שניתן לבודדו באמצעות ברז, פיצוץ קו ביוב ראשי או סתימת ביוב בקו ראשי, הפסקה כללית של מים לדירה, הפסקה כללית של חשמל דירה או לשטחי הרכוש המשותף, מעלית (כשהיא יחידה בבניין) שאינה פועלת, או ליקוי הגורם לנזק לבניין ולסביבתו.

1.2.2.3. תיקון בדחיפות בינונית – ליקוי בטיחותי שאינו מידי כדוגמת אבן חיפוי הנראית רופפת, התקן חיצוני כדוגמת כיסוי כביסה או מזגן הנראה רופף, ליקוי המפריע לתפקוד מלא של הבניין או הדירה כדוגמת דוד שאינו מחמם מים, דלת כניסה ראשית שאינה נסגרת, אינטרקום לא תקין, פגם ביציבות מעקות, סורגים וכו', שקיעה בשביל העלולה לסכן עוברים, מעלית (כשאינה יחידה בבניין) שאינה פועלת, מזגן שאינו פועל וכדומה.

1.2.2.4. תיקון בדחיפות רגילה – ליקוי שאין בו כדי להפריע לפעילות המיידית בבניין כדוגמת, סימני רטיבות מהגג או מקירות או מחלונות, דלת פנימית בדירה או דלת ארון מטבח וכדומה שאינה נסגרת, סדקים נימיים בקירות, קילוף חיפוי חיצוני וכדומה.

## **2. תיקונים, אחזקה ושירותים החלים על היזם**

### **2.1. רכוש משותף**

#### **2.1.1. אחריות היזם לרכוש המשותף**

2.1.1.1. היזם יעשה כל פעולה הנדרשת לשמירה על הרכוש המשותף ועל אחזקתו התקינה של הרכוש המשותף, ובין היתר הגדרות והשערים החיצוניים, התשתיות, הבניין והמערכות.

"אחזקה תקינה" – שמירה על מצבו של הרכוש המשותף כפי שהיה בעת גמר הבנייה, לרבות שיפורים שבוצעו רכוש המשותף לאחר מכן על ידי היזם ו/או בהסכמתו.

אחריות היזם כאמור לעיל תכלול, בין היתר, ביצוע אחזקה מונעת תקופתית, בדיקות תקופתיות של בודקים מוסמכים, בדיקות תקינות הבניין ככל שידרשו על פי דין על ידי הרשויות המוסמכות כדוגמת רשות הכיבוי, משטרה וכדומה, ביטוחים, החלפה וחידוש של חלקים ומערכות שהתבלו וכן ניקיון, הדברה וגינון ברכוש המשותף. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, על היזם לטפל בכל המפורט להלן, הכלול ו/או שייכלל בבניין במהלך כל תקופת ההשכרה על פי דרישת הרשויות כתנאי להיתרי הבניה ו/או על פי החלטת היזם:

2.1.1.1.1. כל כשל הנובע מבלאי סביר.

- 2.1.1.1.2 כל תיקון או פעולה הנובעים מטיב עבודה או חומרים גרועים, שלא נעשו ע"י השוכר ועל חשבונו של השוכר.
- 2.1.1.1.3 החצרות לרבות מתקני אשפה, מדרכות, משטחים, מדרגות, גדרות ושערים, דרכי גישה, ריהוט גינה, מתקני משחקים, גינות, משטחי חניה, ויסודות הבניין.
- 2.1.1.1.4 תשתיות תת קרקעיות, של מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת וכדומה.
- 2.1.1.1.5 אטימות ואי קיום סדקים התקלפויות, התנפחויות, התרופפות וכדומה בכל המעטפת של הבניין (הגגות, הקירות, העמודים, המרפסות, המסדים והמרתפים), מערכת ניקוז גגות, מרזבים, מזחלות וגשמות, תפרים וכיסויים והגנות לתפרים, הקירות החיצוניים, טיח חיצוני וחיפוי חיצוני (לרבות: אבן, אריחים, PVC, עץ וכדומה) הצינורות, סורגים ותריסים, סולמות, מעקות, מתקני תליית מערכות ומתקני הסתרה לכביסה ולמערכות – הכול לרבות יציבותם.
- 2.1.1.1.6 ריצוף בשטחים הנכללים במתחם הבניין לרבות שיפולים, מדרגות, פודסטים וכו'.
- 2.1.1.1.7 מכלולי נגרות עץ, מתכת, פלסטיק ושילוביהם בשטחי הרכוש המשותף בבניין ובפיתוח הצמוד לרבות, ארונות למערכות טכניות, דלתות, חלונות, מעקות, תיבות דואר, דלתות הכניסה לרבות מנגנוני נעילה חשמליים, פתחי אוורור, תריסים ורשתות, אביזרי פרזול וכו'.
- 2.1.1.1.8 מרתפים, חדרי מכוונות, חניונים תת קרקעיים ומכלולים הנכללים בהם.
- 2.1.1.1.9 הגינות ומערכת ההשקיה.
- 2.1.1.1.10 מערכות ומתקני חשמל, כוח ותאורה לרבות גנראטור.
- 2.1.1.1.11 מערכות האינסטלציה לרבות ברזי גינה ושטיפה למיניהם.
- 2.1.1.1.12 מכלולי המים והביוב לרבות מאגרי המים ומשאבות המים, הניקוז והביוב.
- 2.1.1.1.13 מעליות.
- 2.1.1.1.14 מערכות גילוי אש ועשן, אינטרקום וטלביזיה במעגל סגור כולל יחידות הקצה.

- 2.1.1.1.15 מערכות ציוד וכיבוי אש במים וכדומה כולל יחידות קצה.
- 2.1.1.1.16 מערכות מיזוג אוויר ואוורור.
- 2.1.1.1.17 מערכות דלק וגז.
- 2.1.1.1.18 כל נזק שנגרם ע"י היזם עובדיו או שלוחיו.
- 2.1.1.1.19 כל חלק אחר ברכוש המשותף גם אם לא הוזכר לעיל.

#### 2.1.2 תכולת העבודות

2.1.2.1 פעולות היזם באחזקת הרכוש המשותף, כנדרש לשמירתו במצב תקין, בטיחותי וראוי לשימוש של השוכרים ומבקריהם יכללו את כל שעות העבודה, החלקים, החומרים לרבות חומרי עזר, דשנים, צמחים, חומרי ניקיון והדברה, כלי עבודה וכדומה הנדרשים לביצוע האחזקה במלואה.

#### 2.1.3 תדירות ביצוע עבודות אחזקה מונעת ושירותים ברכוש המשותף

2.1.3.1 היזם מתחייב לבצע את כל פעולות האחזקה המונעת התקופתיות הנדרשות כדי לשמור על אורך חיי התשתיות, החצרות, הבניין ורכיביו, המערכות וכיו"ב. רכיב או מערכת יכללו את כל תת הרכיבים והחלקים מהם הוא מורכב לרבות צירים, ידיות, מנעולים וכדומה. בכל מקרה בו תוצאות הבדיקות יצביעו על ליקוי יפעל היזם לתיקונו לרבות ככל הנדרש באמצעות החלפתו. בכל מקרה לא יפחתו הפעולות מהנדרש להלן או האמור לפי ת"י 1525 חלק 1 (מבנים – רכיבים וגימור) וחלק 2 (בנייני מגורים וסביבתם הקרובה – מערכות שרות) ובפרט הרכיבים והמתקנים בסעיפים שלהלן, המחמיר מביניהם:

- 2.1.3.1.1 מאגרי מים – אחת לשנה.
- 2.1.3.1.2 מעליות אחת לחודש שוטף ופעמיים בשנה יסודי.
- 2.1.3.1.3 גגות וניקוזי גגות – פעמיים בשנה.
- 2.1.3.1.4 שערים חשמליים – פעמיים בשנה.
- 2.1.3.1.5 מיזוג אוויר ואוורור – פעמיים בשנה.
- 2.1.3.1.6 מערכות גילוי וכיבוי אש – פעמיים בשנה.
- 2.1.3.1.7 מערכות כיבוי אש במים לרבות ארונות כיבוי אש – פעמיים בשנה.
- 2.1.3.1.8 מערכות כריזה, אינטרקום, טמ"ס, גילוי CO וכו' – פעמיים בשנה.
- 2.1.3.1.9 מערכות שאיבה וביוב – פעמיים בשנה.

- 2.1.3.1.10 מערכות חשמל – פעם בשנה.
- 2.1.3.1.11 מערכות תאורה – פעם בשנה.
- 2.1.3.1.12 מתקני אצירה ופינוי אשפה – פעמיים בשנה.
- 2.1.3.1.13 תריסים, רשתות, מעקות, תיבות דואר, מסגרות, גדרות מתכת – פעם בשנה.
- 2.1.3.1.14 ארונות למערכות טכניות – פעם בשנה.
- 2.1.3.1.15 מתקני וריהוט גינה ומשחקים – פעמיים בשנה.
- 2.1.3.1.16 צביעה של חדרי מדרגות ולוביים כולל מעקות – פעם בשלוש שנים. תקרות פעם בשש שנים.
- 2.1.3.1.17 ניקיון בשטחים משותפים – פעמיים בשבוע.
- 2.1.3.1.18 הדברה בשטחים משותפים – פעם בשנה.
- 2.1.3.1.19 גינון והשקיה – שוטף פעם בחודש, יסודי פעמיים בשנה.
- 2.1.3.1.20 כל רכיב אחר – לפחות פעם בשנה.

#### 2.1.4 זמני תגובה לתיקון תקלות ברכוש המשותף

- 2.1.4.1 הגדרת דחיפות תיקון התקלות וזמן התגובה לתיקון תקלות ברכוש המשותף יהיה כמפורט בסעיף 1.2 לעיל.

#### 2.1.5 מדדי טיב תשתיות, מבנים ומערכות

##### 2.1.5.1 ירידת הספקים ואיכויות:

##### 2.1.5.1.1 כללי

שיפוץ או שדרוג או חידוש או החלפה, ע"י היזם, יבוצעו כאשר חלף אורך חייו המתוכנן עפ"י האמור בטבלה שלהלן וכן בכל עת, גם בטרם חלף אורך חייו המתוכנן, כאשר לא ניתן יהיה להחזירו, באמצעות טיפולים ותיקונים, לתפוקה וואו הספקים המפורטים במסמך זה וואו של לפחות 90% מהתפוקה וואו ההספק שנמדדו בעת מסירה ואישור המתקן, לפי הגבוה מביניהם או על פי הטבלה שלהלן. מתקן שלא נמדדו לגביו תפוקות וואו הספקים בעת מסירתו, יחשבו התפוקות וואו ההספקים על פי המצוין בקטלוג היצרן. לעניין תפוקות והספקים יחשבו גם תנאי עבודה כדוגמת

רעשים חריגים, תנודות ורעידות, ריחות, גזים נפלטים, חוסר איטום תרמי ורטיבות, שריטות וסדקים הנובעים מפעולת המתקן, צריכת יתר של חומרים ואנרגיה הנדרשים לתפעול ואחזקת המתקן וכדומה.

2.1.5.1.2 מיסעים ומעברים

הנושא	האלמנט המבוקר	שינוי לעומת המקור המחייב שיפור יסודי
כבישים, מדרכות מסעים בחצרות	מתחם הכביש	חריצים מעל 3 מ"מ
	מתחם הכביש	שקיעות מעל 3 ס"מ ליחידת אורך של 5 מטר
קרקע	אחידות השטח	חריצים ברוחב של מעל 5 ס"מ

2.1.5.1.3 חלקי המבנה

הנושא	האלמנט המבוקר	שינוי לעומת המקור המחייב שיפור יסודי
קירות	סדיקת הקיר	סדקים ברוחב מעל 2 מ"מ
מישקים בגגות	פתיחת מישק	פתיחה ברוחב מעל 1 מ"מ
דלתות, חלונות וריהוט קבוע	צירים ונעילות	שקיעה המפריעה לסגירה או חוסר אפשרות לנעילה, התנפחות וקילוף חיפויים, שקיעת מדפים
תקרות ביניים	מתחם	שקיעה של למעלה מ- 10 מ"מ לאורך של 1 מטר
רטיבות	תקרות וקירות	סימני רטיבות ודליפות
מעקות, סורגים	שלמות, חלודה ויציבות	סימני חלודה עמוקים, אי יציבות

2.1.5.1.4 מערכות חשמל

חתימת המציע: ג'יבי דור בנן שמון בע"מ

הנושא	האלמנט המבוקר	שינוי לעומת המקור המחייב החלפה
גופי תאורה (רפלקטורים ונורות)	רמת תאורה	- 15%
משגקים מגנטיים לגופי תאורה	רמת רעש	+ 20% מהגדרת היצרן
קבלים של גופי תאורה	איכות הדלקה	הבהוב בנורות
בתי תקע	בקליט ומגעים	סימני חריכה
מפסקי זרם	איכות המיתוג	חריכת מגעים
מוליכים (חוטים) (וכבלים)	גוון הבידוד	סימני חריכה ובלבד שהשוכר לא הפעיל עומסים חריגים
ציוד מיתוג בלוחות חשמל	אמינות המאמ"תים	ניתוק ללא סיבה
ציוד מיתוג והגנה חשמליים	אמינות	פריט לא יתוקן אלא יוחלף, בעת החלפה יוחלף לסוג חדש,
דיזל גנרטור	הספק מוצא	ירידה של 10% ביכולת האספקה ו־5% במתח או בתדר האספקה

2.1.5.1.5 מזגנים

הנושא	האלמנט המבוקר	שינוי לעומת המקור המחייב החלפה
מזגן	תפוקת המזגן	ירודה של מעל 10% בתפוקת המזגן, דליפת גז וכדומה ובלבד שהשוכר ניקה את מסנני המזגן
	מצב גוף המזגן	חלודה בגוף המזגן הגורמת לנזילות מים או התפוררות
	רעש	רעש העולה ביותר מ 10% מנתוני היצרן

2.1.5.1.6 ריהוט קבוע

הנושא	האלמנט המבוקר	שינוי לעומת המקור המחייב החלפה
ריהוט קבוע (מקובע לקירות מטבח, ארון אמבטיה)	כל חלקי הריהוט	שקיעה המפריעה לסגירה או חוסר אפשרות לנעילה של דלתות, התנפחות וסדיקה בחיפויים, חריצה בחיפויים, שחיקת ריפוד, שבר בגלגלים, התעקמות שלד הריהוט,

2.2 אחזקת דירות

נתיבי זרן בנן טמון בע"מ  
 חתימת המציע:

## 2.2.1 אחריות היזם לדירות

- 2.2.1.1 כל האמור להלן עוסק באחזקת תכולת הדירות אשר הושכרו על ידי היזם כחלק מהתחייבויותיו בהסכם העיקרי. האמור כולל כל המפורט להלן לרבות נקודות הקצה המותקנות בתוך המושכר והמחוברות אל המערכות המשותפות לבניין כולו, המשרתות את המושכר.
- 2.2.1.2 פעולות היזם באחזקת דירות, כנדרש לשמירת הדירות במצב תקין, בטיחותי וראוי לשימוש של השוכרים ומבקריהם יכללו את כל שעות העבודה, החלקים, החומרים לרבות חומרי עזר, כלי עבודה ואמצעים וכדומה הנדרשים לביצוע האחזקה.
- 2.2.1.3 היזם יהיה אחראי לכשלים בדירות ובתכולתן. ביחס לתכולת הדירות, היזם יהיה אחראי רק לאותם רכיבים בתכולת הדירה אשר הותקנו על ידו. כמו כן, יהיה היזם אחראי לרכוש השוכרים שנפגע עקב מעשה או מחדל שלו או עקב תקלה במערכת הנמצאת באחריותו.
- 2.2.1.4 כל כשל הנובע מבלאי סביר.
- 2.2.1.5 כל תיקון או פעולה הנובעים מטיב עבודה או חומרים גרועים, שלא נעשו ע"י השוכר ועל חשבונו של השוכר.
- 2.2.1.6 כל רכיבי הבניין לרבות רצפות, קירות, אריחי חיפוי קירות, טיח, תקרות, דלתות, (לרבות פרזול ומנעולים) תריסים, חלונות, רשתות, מעקים, סורגים, מסתורי כביסה ומערכות.
- 2.2.1.7 איטום ותיקון סדקים ומרווחים בקירות ובאריחי חיפוי, השלמת פגות שהתקלפו.
- 2.2.1.8 מערכת החשמל, כוח ותאורה למעט גופי תאורה, מפסקים, שקעים וכדומה שהתקינו השוכרים.
- 2.2.1.9 מערכות האינסטלציה, מים, ניקוז וביוב, לרבות ברזים למינייהם, דודי חימום מים בשמש וחשמל, חיבור למכונת כביסה (מים וניקוז).
- 2.2.1.10 יחידות הקצה של מערכות גילוי עשן, ספרינקלרים, אינטרקום, אינטרנט וטלביזיה במעגל סגור וכל מערכת כלל בניינית שיש לה יחידות קצה בתוך הדירות.
- 2.2.1.11 מערכות מיזוג אוויר ואוורור, מערכת הסקה דירתית, אם קיימות.

**נתיבי דור בבן שמן בע"מ**  
חתימת המציע:

2.2.1.12. מערכות גז.

2.2.1.13. כל הריהוט והאביזרים שסופקו לדירה על ידי היזם לרבות מטבחים, ארונות אמבטיה, ארונות קיר, כיסויים למערכות, קבועות סניטריות לרבות ברזים, משטחי שיש, מקלחונים, אמבטיות, מראות וכדומה כולל אביזרים כדוגמת צירים, מנעולים, ידיות וכדומה.

2.2.1.14. ממ"ד: ראה פרוט בפרק מסירת דירה (סעיף 2.2.4.20).

2.2.1.15. כל נזק שנגרם ע"י היזם עובדיו או שלוחיו.

2.2.1.16. כל נזק או תקלה נוספת להם אחראי היזם מתוקף חוק השכירות והשאלה תשל"א-1971.

## 2.2.2. תדירות ביצוע עבודות אחזקה מונעת בדירות

2.2.2.1. היזם יבצע פעולות אחזקה מונעת התקופתיות הנדרשות, לרבות ככל הנדרש ביקורת בטיחות ותקינות, כדי לשמור על אורך חיי הדירה, התשתיות, החצרות, הבניין ורכיביו, המערכות וכיו"ב. רכיב או מערכת יכללו את כל תת הרכיבים והחלקים מהם הוא מורכב לרבות צירים, ידיות, מנעולים, מסילות וכדומה. בכל מקרה בו תוצאות הבדיקות יצביעו על ליקוי יפעל היזם לתיקונו לרבות ככל הנדרש באמצעות החלפתו.

בכל מקרה לא יפחתו הפעולות מהנדרש להלן או האמור לפי ת"י 1525 חלק 1 (מבנים – רכיבים וגימור) וחלק 2 (בניני מגורים וסביבתם הקרובה –

מערכות שרות) ובפרוט הרכיבים והמתקנים בסעיפים שלהלן, המחמיר מביניהם:

2.2.2.1.1. ציוד קצה של מערכות גילוי וכיבוי אש – פעמיים בשנה.

2.2.2.1.2. ציוד קצה של מערכות אינטרקום, טלביזיה במעגל סגור, וכו', ככל שקיימים – פעם בשנה.

2.2.2.1.3. מערכות חשמל החל מלוחות וכלה בשקעים, מפסקים ותאורה – פעם בשנה.

## 2.2.3. זמני תגובה לתיקון תקלות בדירות

- 2.2.3.1 הגדרת דחיפות תיקון התקלות וזמן התגובה לתיקון תקלות יהיו כמפורט בסעיף 1.2 לעיל.
- 2.2.4 מסירת דירה בעת החלפת שוכר
- 2.2.4.1 היזם יחדש את פנים הדירה בעת החלפת שוכר. חידוש פנים הדירה יכלול בין היתר בדיקה וטיפול כנדרש במכלולים הבאים:  
האחריות לביצוע כל המפורט להלן הינה על היזם, ואולם אין באמור כדי לגרוע מהסיכום בין היזם לשוכר במסגרת הסכם השכירות, בדבר הביצוע בפועל או בדבר נשיאה בתשלומים לצורך ביצוע הפעולות המפורטות להלן.
- 2.2.4.2 קילוף צבע רופף ואזורים לחים ו/או נפוחים בקירות, דלתות וכדומה. מילוי מחדש של קילופים כנדרש, צביעה כללית של כל הקירות, צביעה כללית מחדש של דלתות ומשקופים פגועים.
- 2.2.4.3 תיקוני נגרות, חיזוק כל חלקי הארונות והאביזרים המקובעים לקירות, החלפת חיפויים רופפים או סדוקים או שבורים. החלפה של דלתות, דפנות ומדפים מקולפים, פגומים, שקועים, נפוחים, מעוותים וכדומה.
- 2.2.4.4 החלפה של זגוגיות שבורות או סדוקות, תריסים ורשתות.
- 2.2.4.5 החלפת ריצוף וחיפוי קיר רופף, שקוע, סדוק או פגום.
- 2.2.4.6 טיפול בכל מפגע רטיבות הנובע מליקוי בתוך הדירה או מליקוי בקיר או פתח חיצוני.
- 2.2.4.7 טיפול במערכות הצנרת לרבות ניקוי יזום של סיפונים וקופסאות איסוף וביקורת של כוורים, אמבטיות ומקלחונים, ניקוזים של מכונות כביסה, החלפת אטמים בניאגרות וברזים דולפים וכדומה.
- 2.2.4.8 בדיקה של תקינות ויעילות פעולת דוד השמש לרבות חימום החשמל בדוד ולרבות ברז הביטחון.
- 2.2.4.9 החלפה של כוורים או אסלות סדוקים, ברזים שציפויים מתקלף, משטחי שיש שרוטים או סדוקים, אטום רווחים והשלמת פגות בין אריחים ובין משטחי שיש לאריחים, החלפה של מראות סדוקות או עם כתמים, מושבי אסלה ומיכלי הדחה לקויים וכדומה.
- 2.2.4.10 שימון מנעולים וצירים בכל הדלתות והחלונות.

- 2.2.4.11. טיפול באיטום, בצירים, במסילות, בידיות של חלונות, תריסים וכדומה.
- 2.2.4.12. טיפול ביציבות ושלמות של מעקות, סורגים, מסתורי כביסה ומערכות.
- 2.2.4.13. בדיקה וטיפול במכלול מערכת לוח החשמל ואביזרי הקצה של החשמל.
- 2.2.4.14. הזמנת בדיקה של מערכת הגז.
- 2.2.4.15. בדיקה וטיפול במערכת התאורה והשלמת גופי תאורה חסרים.
- 2.2.4.16. בדיקה וטיפול במערכת הסקה, ככל שקיימת, מיזוג אויר ואוורור.
- 2.2.4.17. בדיקה וטיפול במערכות גילוי וכיבוי אש.
- 2.2.4.18. ביצוע ניקיון של הדירה.
- 2.2.4.19. ביצוע הדברה של פנים הדירה.
- 2.2.4.20. ממ"ד: איטומי דלת, חלון, צינורות אוורור, צביעה ושילוט זוהרים, תאורת חירום – הכול ע"פ תקנות פיקוד העורף.
- 2.2.4.21. בדיקה וטיפול בכל רכיב אחר, לקוי, המותקן בדירה.

### 3. עבודות ותיקונים החלים על השוכר

- 3.1. השוכר יבצע את כל הטיפולים הנדרשים ויתקן כל נזק או כשל במערכת, ציוד או רכיב שנרכש, סופק והותקן על ידי השוכר ועל חשבונו בתוך המושכר.
- 3.2. השוכר מתחייב לתקן כל נזק בפנים המושכר הנובע משימוש לא סביר במושכר על ידי השוכר או מבקריו.
- 3.3. השוכר מתחייב לתקן כל נזק בפנים המושכר הנובע מהתקנה לקויה שהתקין השוכר.
- 3.4. השוכר מתחייב לבצע את כל פעולות האחזקה השוטפת והחלפת חלקים וחומרים מתכלים ובין היתר ינקה את המסננים במזגני האוויר במושכר לפחות פעמיים בשנה, יחליף נורות שרופות, ינקה סתימות בכיורים ובאסלות וכדומה הכול לפי הצרכים של השוכר, ובלבד שהדבר לא יפריע או יגרום נזק למושכר ו/או לדירות אחרות ו/או לחלקים אחרים במתחם.
- 3.5. השוכר רשאי על פי שיקול דעתו הבלעדי, לצבוע מעת לעת את הקירות הפנימיים של המושכר ובלבד שסוג הצבע יתואם עם היזם. גוון הצבע יהיה

פסטלי. כל גוון כהה אחר יחייב אישור היזם והתחייבות השוכר להחזיר את המצב לקדמותו בעת פינוי הדירה.

3.6. השוכר ינקה את פנים המושכר ויספק את כל החומרים המתכלים הנדרשים לשם כך.

3.7. השוכר יבצע את כל פעולות ההדברה הנדרשות לו.

3.8. בכל תיקון או פעולה כאמור לעיל, וכן בכל תיקון או פעולה נוספת שתעשה על ידי השוכר בהתאם להוראות הסכם השכירות, יעשה שימוש בחומרים באיכות שאינה פחותה מהמוצר הקיים המקורי, והם יעשו בכפוף לאישור מראש של היזם, ובמחיר שיסוכם בין היזם לשוכר. ככל שהסכם השכירות קובע כי תיקונים ופעולות אלו, כולם או חלקם, יעשו על ידי היזם, ועל חשבון השוכר, יעשה שימוש בחומרים באיכות שאינה פחותה מהמוצר הקיים המקורי, והם יעשו במחיר שיסוכם בין היזם לשוכר.

#### 4. פרוטוקול מסירת דירה לשוכר

בכל מסירת דירה על ידי היזם לשוכר יערך ויחתם הפרוטוקול הבא:

עיר/ישוב \_\_\_\_\_ רח' \_\_\_\_\_ מס' \_\_\_\_\_ גוש \_\_\_\_\_ חלקה \_\_\_\_\_ דירה מס' \_\_\_\_\_ קומה \_\_\_\_\_ מס' \_\_\_\_\_

בבדיקה הפיזית שנעשתה לצורך העברת רכוש בין חברת ( היזם ) כצד \_\_\_\_\_ מוסר

לבין מר/גבי ( השוכר ) \_\_\_\_\_ כצד המקבל,

נתגלו הליקויים המפורטים ברשימה שלהלן:

מס'	הפריט הטעון תיקון	תאור התיקון הנדרש

קריאת שעונים –

שעון מים

שעון חשמל

קריאת מונה גז

הערות:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**נתיבי דור בבן שמן בע"מ**  
חתימת המציע:

**הצהרות:**

1. היזם מאשר שהדירה מצוידת בכל ההתקנים והקבועות המצויינים במפרט הדירה.
2. היזם מאשר שמערכת החשמל בדירה (לרבת הארקה) נבדקה על ידי חשמלאי מוסמך ונמצאה תקינה.
3. היזם מאשר שמערכות גילוי האש והכיבוי נבדקו על ידי עובד בעל הסמכה ונמצאו תקינות.
4. השוכר מאשר שלמעט הליקויים שנרשמו בטבלה שלעיל, נמצאה הדירה, רכיביה ומערכותיה במצב תקין ומתוחזק. אין באמור כדי לגרוע מזכות השוכר להודיע על ליקויים נוספים במועד מאוחר יותר, ככל שיתגלו.
5. היזם ידאג לתיקון הליקויים בהתאם לאמור בחוזה.

שם וחתימה ( השוכר )	שם וחתימה ( היזם – קבלן, בעל הנכס ) נציג החברה המוסרת	תאריך
------------------------	---	-------

יש לכתוב את שמות החותמים באופן ברור

חתימת המציע: נתיבי דור בבן שמן בע"מ

נספח "ג(4)" להסכם העיקרי;

## הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם בעיר \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_.

בין

מרחוב \_\_\_\_\_, מס' חברה \_\_\_\_\_  
(להלן: "המשכירה")  
מצד אחד;

לבין

ת.ז. \_\_\_\_\_  
ת.ז. \_\_\_\_\_  
מרחוב \_\_\_\_\_  
(להלן ביחד ולחוד: "השוכר")  
מצד שני;

**ה ו א י ל** והמשכירה הינה בעלת זכויות חכירה ו/או זכאית להירשם כחוכרת במקרקעין הידועים כגוש \_\_\_\_\_ חלקה \_\_\_\_\_, מגרש \_\_\_\_\_ לפי תכנית \_\_\_\_\_ המצויים בעיר \_\_\_\_\_ (להלן: "המקרקעין"); (להשלמה על ידי המשכירה)

**ו ה ו א י ל** והמשכירה הקימה על הקרקע מתחם בניה הכולל \_\_\_\_\_ בנייני מגורים אשר בהם דירות להשכרה (להלן: "המתחם"); (להשלמה על ידי המשכירה)

**ו ה ו א י ל** וברצון השוכר לשכור מאת המשכירה דירה במתחם, אשר פרטיה ותיאורה הינם כמפורט בנספח א' להסכם זה (וכן מקום חניה ו/או מחסן, אם מושכר יחד עם הדירה, כמצוין בנספח א' וחלק יחסי ברכוש המשותף) (להלן: "המושכר" או "הדירה"), וזאת למטרת מגורים בלבד כמפורט להלן והמשכירה הסכימה לכך בתנאים המפורטים להלן בהסכם זה על נספחיו;

**ו ה ו א י ל** והצדדים הסכימו על תנאי ההתקשרות;

### לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. **מבוא ונספחים**
  - 1.1. המבוא והנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
  - 1.2. רשימת נספחים:
    - 1.2.1. נספח א' – תנאים מיוחדים להסכם;
    - 1.2.2. נספח ב' – תקנון המתחם.
    - 1.2.3. נספח ג' – טופס הרשאה לחיוב חשבון;
    - 1.2.4. נספח ד' – צילום תעודות זהות של השוכר, כולל הספת.

חתימת המציע: נתיב דור בבן שמון בע"מ

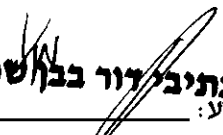
- 1.2.5. נספח ה' – נוסח ערבות בנקאית;
- 1.2.6. נספח ו' – נוסח שטר חוב;
- 1.2.7. נספח ז' – תכניות ומפרט המושכר
- 1.2.8. נספח ח' – טופס מסירת חזקה במושכר.
- 1.2.9. נספח ט' – טופס הזמנת שיפורים במושכר/שירותים נוספים.
- 1.2.10. נספח י' – חוברת הוראות תחזוקה.
- 1.2.11. נספח י"א – מפרט תחזוקה.
- 1.2.12. נספח י"ב – תוספת להסכם השכירות בעניין איחור במסירה.

## 2. הצהרות השוכר

- 2.1. השוכר מצהיר ומאשר בזאת, שענין באופן יסודי ומעמיק בהסכם זה ובנספחיו, וכי בדק כל נתון רלבנטי המתייחס למושכר ולהסכם זה.
- 2.2. השוכר מצהיר ומאשר בזאת, על יסוד הבדיקה שערך, שמצא את המושכר מתאים לצרכיו ומניח את דעתו מכל הבחינות, שהוא שוכר את המושכר כפי שהוא ובמצבו הנוכחי, ושכפוף לנכונות הצהרות המשכירה, אין לו כל טענות ו/או דרישות ביחס למצב המושכר, למעט לגבי פגם או מום נסתרים.
- 2.3. אם הסכימו הצדדים על עריכת תיקונים או שיפורים במושכר, סוג התיקונים/שיפורים ועלותם תהיה כאמור בנספח ט' להסכם, והשוכר מתחייב לשאת בעלויות הנ"ל בהתאם למפורט בנספח ט'.
- 2.4. השוכר מצהיר, כי בבעלותו חשבון בנק, אשר אינו מוגבל, בבנק ישראלי מוכר. השוכר מצהיר שהוא מסוגל לעמוד במלוא התשלומים הנדרשים על-פי הסכם זה.
- 2.5. ידוע לשוכר שהמתחם, ובכלל זאת המושכר, הוקם במסגרת מכרז לדיור להשכרה לטווח ארוך, שפורסם על ידי דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ (להלן: "דירה להשכיר") ובו זכתה המשכירה, ועל כן יחולו הוראות סעיף 18 להלן.
- 2.6. זכות השוכר תתמצה בזכות חוזית בלבד. השוכר לא יהיה רשאי לרשום את זכות השכירות על פי הסכם זה ו/או הערת אזהרה ו/או שעבוד בלשכת רישום המקרקעין בגין זכויותיו על פי הסכם זה, והוא מתחייב שלא לרשום זכות שכירות ו/או זכות שכירות ו/או שעבוד כאמור.
- 2.7. השוכר מתחייב בזאת שהדירה תשמש למגורים בפועל על ידו ובני משפחתו. אם הדירה לא תשמש למגורים בפועל על ידי השוכר (בין אם במקרה בו הדירה ריקה ובין אם המתגורר בה אינו השוכר ובני משפחתו), יהווה הדבר הפרה יסודית של הסכם שכירות זה על ידי השוכר והמשכירה תהא רשאית לבטל את הסכם שכירות זה, בהתאם להוראות סעיף 17 להלן ובהתאם לכל דין. כמו כן, במקרה כאמור, השוכר לא יורשה לממש את זכותו לתקופת השכירות הנוספת.

## 3. הצהרות המשכירה

- 3.1. המשכירה מצהירה ומאשרת בזאת, שהמושכר נבנה על פי היתר בנייה כדין ושלא ידוע לה על כל חריגת בנייה שבוצעה במושכר.
- 3.2. המשכירה מצהירה שהמושכר הינו תקין וראוי לשימוש למגורים בהתאם להוראות כל דין, שכל מערכות החשמל, המים והביוב תקינות ופועלות כראוי וכך יהיו במועד מסירת החזקה במושכר, ושלא ידוע לה על כל פגם או מום או ליקוי כלשהו במושכר, שעליו לא הודיעה לשוכר בנספח "א".
- 3.3. המשכירה מתחייבת למסור לשוכר את הזכויות להחזיק ולהשתמש במושכר כשהן חופשיות מכל זכות שנוגדת את זכויות השוכר, ובכלל זה זכות של צד שלישי. המשכירה מתחייבת למנוע את קיומן של זכויות נוגדות כאמור לעיל, במשך כל תקופת השכירות.

  
**נתיבי דור בבן שמון בע"מ**  
חתימת המציע:

3.4. אם הסכימו הצדדים על עריכת תיקונים או שיפורים במושכר, מתחייבת המשכירה שעד למועד מסירת החזקה במושכר תבצע את כל התיקונים/שיפורים המפורטים בנספח ט'.

#### 4. אי תחולת חוק הגנת הדייר

4.1. מוסכם ומוצהר בזאת, כי הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 והוראות התקנות מכוחו, לא תחולנה על השוכר ו/או המושכר ו/או השכירות על-פי הסכם זה, וכי השוכר אינו, ולא יהיה, דייר מוגן ו/או זכאי לאיזו שהיא זכות על-פיהן.

4.2. הצדדים מצהירים ומאשרים בזאת שהשוכר לא שילם ו/או התחייב לשלם ושהמשכירה לא קיבלה ו/או לא הובטח לה שתקבל, בכל צורה ואופן שהם, כל דמי מפתח ו/או תשלום ו/או תמורה אחרת בקשר להשכרת המושכר, למעט דמי השכירות על-פי הסכם זה.

4.3. השוכר מצהיר, כי ידוע לו שהמשכירה אינה חברה לדיור ציבורי, כהגדרתה בחוק זכויות הדייר בדיור הציבורי, תשנ"ח-1998, וכי ידוע לו, שלא תוקינה לו כל זכויות על-פי חיקוק זה ו/או על-פי כל חיקוק אחר המתייחס לדיור ציבורי.

#### 5. תקופת השכירות

5.1. השוכר מתחייב בזאת לשכור מן המשכירה את המושכר, והמשכירה מתחייבת בזאת להשכיר לשוכר את המושכר לתקופה הנקובה בנספח א' (להלן: "**תקופת השכירות**").

5.2. לשוכר ניתנת בזה זכות ברירה (אופציה) להאריך את תקופת השכירות לתקופת שכירות נוספת כמפורט בנספח א' (להלן: "**תקופת השכירות הנוספת**").

5.3. הארכת תקופת שכירות לתקופת השכירות הנוספת, תיעשה בכפוף לקיום כל התנאים הבאים במצטבר:

(1) השוכר נתן הודעה מוקדמת בכתב, שנמסרה למשכירה לא יאוחר מ-90 יום לפני תום תקופת השכירות, בדבר רצונו במימוש תקופת השכירות הנוספת;

(2) (לזכאים בלבד) השוכר הציג בפני המשכירה עד לא יאוחר מ-90 יום לפני תום תקופת השכירות תעודת זכאות בתוקף לפיה הינו חסר דירה (ובכפוף לאמור בסעיף 5.6 להלן);

(3) השוכר לא הפר, עד לאותו מועד, את הסכם השכירות בשלוש הפרות יסודיות או יותר וכן השוכר לא הפר את הסכם השכירות בהפרה יסודית המתמשכת לתקופה העולה על 30 ימים;

(4) השוכר המציא, עד לא יאוחר מ-90 ימים לפני תום תקופת השכירות, את הבטחונות שניתנו על ידו, גם למשך תקופת השכירות הנוספת;

(5) השוכר משתמש בדירה למגורים בפועל על ידו ועל ידי בני משפחתו.

אם על פי נספח א' ישנה יותר מתקופת שכירות נוספת אחת (להלן: "**תקופת השכירות הנוספת השנייה**") – יחולו הוראות סעיף זה לעיל, אף על תקופת השכירות הנוספת השנייה, בשינויים המחויבים.

5.4. הוארכה תקופת השכירות על-פי תנאי הסכם זה, יחולו הוראות הסכם זה גם על תקופת השכירות הנוספת, בשינויים המחויבים.

5.5. לשוכר תוקנה זכות להביא את הסכם זה לסיומו בתום כל שנת שכירות (כלומר – בתום כל 12 חודשי שכירות, החל ממועד מסירת החזקה כהגדרתו להלן) או לחלופין בכל מועד אחר במהלך שנת השכירות שלאחריה, באמצעות הודעה בכתב שתימסר למשכירה עד לא יאוחר מ-90 ימים לפני תום אותה שנת שכירות. במקרה כזה, תבוא תקופת השכירות לסיומה במועד שצוין בהודעת השוכר, מבלי שהדבר יהווה הפרה מצד השוכר ו/או יזכה את המשכירה בפיצוי כלשהו, ויחולו הוראות הסכם זה בקשר עם פינוי המושכר.

לדוגמה: אם תקופת השכירות החלה ביום 1.5.2030 (כלומר – שנת השכירות מסתיימת ביום 30.4.2031), יוכל השוכר להודיע למשכירה בכתב עד לא יאוחר מיום 1.2.2031 שברצונו לסיים את תקופת הסיום בסיום שנת השכירות, כלומר ביום 30.4.2031, או שברצונו לסיים את תקופת השכירות במועד מאוחר יותר

**נתיב דור בן שמן בע"מ**

חתימת המציע:

בשנת השכירות שלאחריה, כלומר בכל מועד שבין יום 1.5.2031 ועד ליום 30.4.2032.

5.6. (לזכאים בלבד -) השוכר מתחייב, שאם יאבד את זכאותו כחסר דירה (בהתאם לנוהלי משרד הבינוי והשיכון), מכל סיבה שהיא ובכל עת במהלך תקופת השכירות, ייתן למשכירה הודעה על כך, מיד עם אובדן זכאותו. להודעה יצרף השוכר אסמכתה על העדר זכאותו. בנסיבות אלו או בנסיבות בהן משרד הבינוי והשיכון יודיע ישירות למשכירה על סיום הזכאות כאמור, יפקע הסכם זה בתום שנת השכירות הקרובה או במועד אחר שיוסכם בין המשכיר לשוכר.

על אף האמור, אם השוכר ירכוש יחידת דיור במהלך תקופת השכירות, ידווח על כך למשכירה מיד עם ביצוע הרכישה וימסור לה העתק מהסכם הרכישה ובו יצוין תאריך מסירת החזקה בדירה החדשה. במקרה כזה: (א) אם מדובר ברכישת יחידת דיור חדשה שעתידה להיבנות, יפקע הסכם זה במועד הכניסה ליחידת הדיור החדשה לפי חוזה הרכישה, ואם נדחתה הכניסה ליחידת הדיור מעבר לתאריך שנקבע בחוזה הרכישה - במועד הכניסה הדחוייה, בכפוף לכך שהשוכר המציא אישור על הדחייה מהמוכר; (ב) אם מדובר ברכישת יחידת דיור שאינה חדשה, יפקע הסכם זה במועד הכניסה ליחידת הדיור שרכש או בתום שישה חודשים ממועד הרכישה, לפי המוקדם.

#### 6. מטרת השכירות וייחודה

6.1. מטרת השכירות הינה למגורים בלבד (להלן: "מטרת השכירות"). השוכר מתחייב בזאת להשתמש במושכר בהתאם למטרת השכירות בלבד ולא לעשות בו כל שימוש אחר הנוגד את מטרת השכירות.

6.2. השוכר מתחייב בזאת לקיים הוראות כל דין החל על המושכר ו/או על השימוש בו.

#### 7. שירותי האחזקה ותקנון המתחם

7.1. השוכר מצהיר ומאשר בזאת, כי ידוע לו, שהינו שוכר דירה במתחם של מגורים להשכרה, אשר מופעל ומתוחזק על-ידי המשכירה ו/או מי מטעמה.

המשכירה תספק עבור כלל השוכרים בבניין ובמתחם, במישרין או באמצעות גוף מטעמה, את שירותי האחזקה בהתייחס לשטחים המשותפים ולפנים המושכר, הכל כמפורט במפרט התחזוקה, נספח י"א להסכם זה.

(כלל שירותים המוענקים לשוכר מכוח מפרט התחזוקה, נספח י"א, ייקראו להלן: "שירותי האחזקה").

7.2. בהתחשב במהותו של המתחם, נכללות בהסכם זה, על נספחיו, הוראות מיוחדות, שתכליתן לשמור על ייעודו של המתחם ועל איכותו. השוכר מצהיר בזאת, שידוע לו שתקנון המתחם, המצ"ב להסכם זה כנספח ב' (להלן: "התקנון"), מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה, ושהפרה של איזו מהוראות התקנון, תיחשב כהפרה של הוראות הסכם זה.

#### 8. מסירת החזקה במושכר

בכפוף להמצאת הבטחונות, מתן הוראת הקבע וביצוע בפועל של התשלום הראשון של דמי השכירות, המשכירה מתחייבת להעמיד את המושכר לרשות השוכר במועד תחילת תקופת השכירות הנקובה בנספח א', כשהמושכר נקי ופנוי מכל אדם וחפץ ותואם את האמור במפרט הטכני נספח ז' (לעיל ולהלן: "מועד מסירת החזקה"). למען הסר ספק, מועד מסירת החזקה לא ישתנה כתוצאה מעיכובים הנובעים מכל מעשה או מחדל של השוכר, גם אם בפועל טרם נמסרה החזקה במושכר לשוכר. במעמד המסירה ייערך ויחתם על ידי הצדדים פרוטוקול מסירה בנוסח נספח ח'.

במסגרת חתימת ההסכם, מקבל השוכר את חוברת הוראות התחזוקה בנוסח נספח י' והשוכר מתחייב להשתמש ברכוש המשותף ובחלקי המתחם בהתאם להוראות החוברת.

#### 9. שינויים במושכר:

9.1. ידוע לשוכר שנאסר עליו לבצע עבודות, שינויים, שיפוצים, שכלולים או תוספות כלשהם במושכר, חיצוניים או פנימיים, ללא קבלת אישור המשכירה מראש

**נתיבי דור במן שמן בע"מ**

חתימת המציע:

ובכתב ולפי שיקול דעתה הבלעדי של המשכירה. על שינויים או תוספות שהמשכירה אישרה, יחולו ההוראות הבאות (אם לא סוכם אחרת בכתב): (1) מחוברים למושכר יהיו לרכוש המשכירה; (2) למשכירה נתונה הזכות, בתום תקופת השכירות, לדרוש מהשוכר להחזיר את המושכר, על חשבוננו, למצבו לפני ביצוע השינויים/התוספות; (3) אין בהשקעות שביצע השוכר לשנות מתנאי הסכם זה ואין בהן כדי להוות תמורה כלשהי למשכירה, מעבר לדמי השכירות הקבועים בהסכם זה ו/או לגרוע מהצהרות הצדדים בסעיף 4.2 לעיל.

9.2. למען הסר ספק מובהר בזאת כי כל העבודות, השינויים, השיפוצים, השיפורים והשכלולים שיעשו במושכר – אם יעשו – על-ידי השוכר, בהתאם להוראות סעיף 9.1 לעיל, אינם, ולא יהיו, שינויים יסודיים, ולא יהא בהם כדי להקנות לשוכר זכויות מוגנות כלשהן ובכלל זה לא יהיה בהן כדי להקנות לשוכר זכויות דיירות מוגנות.

9.3. המשכירה תקבע כללים סבירים שיתירו עריכת שינויים קלים בדירות על ידי השוכרים, ואשר ביצועם לא ידרוש את קבלת הסכמת המשכירה. המשכירה תעמיד את הכללים לפרסום ולדיעת כלל השוכרים.

#### 10. תשלום דמי השכירות ודמי האחזקה ותנאי התשלום

תמורת שכירת המושכר ותמורת שירותי האחזקה, כהגדרתם לעיל, מתחייב השוכר לשלם למשכירה, באופן ובמועדים המפורטים להלן, את דמי השכירות ואת דמי האחזקה, בגובהם ובעדכונם כפי שמופיעים בתוספת להסכם זה ובהתאם להוראות שלהלן:

10.1. (לזכאים בלבד – ) היות שהמתחם הוקם במסגרת מכרז לדיור להשכרה לטווח ארוך, דמי השכירות עבור תקופת השכירות הינם בגובה של עד 80% מסכום דמי השכירות שנקבע בשומה שנערכה על ידי שמאי מטעם דירה להשכיר.

דמי השכירות לא יפחתו מהסכומים שנקבעו בהתאם לשומה הראשונה שהוצאה למתחם – סך של 44 ₪ למ"ר עבור כל חודש שכירות עבור דירות בנות 2 חדרים; סך של 39 ₪ למ"ר עבור כל חודש שכירות עבור דירות בנות 3 חדרים; סך של 36 ₪ למ"ר עבור כל חודש שכירות עבור דירות בנות 4 חדרים.

דמי השכירות בשומה נקבעו למ"ר, ויוכפלו בשטח הדירה שהינו \_\_\_\_\_ מ"ר. (\*\*\*\*יש למלא את שטח הדירה המהווה שטח התחום ע"י קירות החוץ של הדירה לרבות השטח שמתחת לקירות, ובכלל זה שטח עיקרי ושטח שירות כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה – 1965 (התיחום ייקבע עפ"י חתך אופייני בגובה של 1.20 מ' מעל הרצפה כאמור בתקנות התכנון והבנייה))

בנוסף, גובה דמי האחזקה שישולמו על ידי השוכר נקבע על ידי דירה להשכיר ו/או מי מטעמה.

דירה להשכיר או מי מטעמה תעדכן את שומת דמי השכירות מדי שלוש (3) שנים וכן תקבע סכום עדכני לדמי האחזקה, וסכומי דמי השכירות ודמי האחזקה החלים על השוכר יעודכנו בהתאם, ויחייבו את הצדדים למשך כל תקופת שכירות נוספת (אופציה), אם תהיה.

המשכירה תהיה מחויבת לפנות לשוכר בכתב 120 יום מראש טרם המועד הקבוע לתחילת תקופת השכירות הנוספת, ולהודיע לו על גובה דמי השכירות ודמי האחזקה העדכניים ושצפויים לחייב את השוכר בתקופת השכירות הנוספת הרלוונטית, וזאת על מנת שהשוכר יוכל להחליט באם רצונו לממש את האופציה לתקופת השכירות הנוספת.

10.2. דמי השכירות החודשיים בהם מחויב השוכר הינם כמפורט בנספח א'.

(לזכאים בלבד – ) מדי שנת שכירות בתקופת השכירות ובכל תקופת שכירות נוספת, יתעדכנו דמי השכירות (החל מתחילת שנת השכירות השנייה), בהתאם לשינוי שבין מדד המחירים לצרכן אליו מתייחסת שומת דמי השכירות, ועד למדד המחירים לצרכן הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית, ובלבד שדמי השכירות שישולמו בפועל לא יפחתו מדמי השכירות שנקבעו בשומה האחרונה המחייבת את הצדדים, כמפורט בסעיף 10.1 לעיל.

(לשוכרים בשוק החופשי בלבד – ) מדי שנת שכירות בתקופת השכירות ובתקופת השכירות הנוספת, יתעדכנו דמי השכירות הקבועים בנספח א' אחת לשנה (החל מתחילת שנת השכירות השנייה), בהתאם לשינוי שבין מדד המחירים לצרכן

**נתיבי דור בבן שמואל בע"מ**

הידוע במועד תחילת תקופת השכירות ועד למדד המחירים לצרכן הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית ובלבד שדמי השכירות שישולמו בפועל לא יפחתו מדמי השכירות הנקובים בנספח א' או מדמי השכירות שעודכנו לפני תחילת תקופת השכירות הנוספת, לפי העניין.

10.3 דמי האחזקה החודשיים הינם כמפורט בנספח א'.

(לזכאים בלבד - ) מדי שנת שכירות בתקופת השכירות ובכל תקופת שכירות הנוספת, יתעדכנו דמי האחזקה למ"ר אחת לשנה (החל מתחילת שנת השכירות השנייה), בהתאם לשינוי שבין המדד המחירים לצרכן הידוע ביום קביעת דירה להשכיר את גובה דמי האחזקה, ועד למדד המחירים לצרכן הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית ובלבד שדמי האחזקה שישולמו בפועל לא יפחתו מדמי האחזקה שנקבעו על ידי דירה להשכיר כמפורט בסעיף 10.1.

(לשוכרים בשוק החופשי בלבד - ) מדי שנת שכירות בתקופת השכירות ובתקופת השכירות הנוספת, - יתעדכנו דמי האחזקה הקבועים בנספח א' אחת לשנה (החל מתחילת שנת השכירות השנייה), בהתאם לשינוי שבין המדד המחירים לצרכן הידוע במועד תחילת תקופת השכירות ועד למדד המחירים לצרכן הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית ובלבד שדמי האחזקה שישולמו בפועל לא יפחתו מדמי האחזקה הנקובים בנספח א' או מדמי האחזקה שעודכנו לפני תחילת תקופת השכירות הנוספת, לפי העניין.

10.4 דמי השכירות ישולמו בגין כל חודש מראש, ב- 1 בכל חודש קלנדרי. לדמי השכירות לא יתווסף מע"מ או כל מס אחר, אלא אם יחולו על שוכר של נכס, לפי דין. דמי האחזקה בתוספת מע"מ כדין ישולמו על ידי השוכר ביחד עם דמי השכירות.

10.5 מוסכם בזאת במפורש, שגם אם יפנה השוכר את המושכר לפני תום תקופת השכירות, שלא בהסכמת המשכירה מראש ובכתב או בניגוד להוראות הסכם זה, ימשיך השוכר לשלם את דמי השכירות ואת דמי האחזקה הקבועים הנקובים בהסכם וכן את יתר התשלומים החלים על השוכר לפי הסכם זה, במועדם ובמלואם, עד לתום תקופת השכירות או עד למועד השכרת הנכס בפועל לשוכר חלופי, לפי המוקדם מביניהם, והכל - מבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד אחר המוקנה למשכירה ומבלי לגרוע מחובת המשכירה לפעול על מנת להקטין את נזקיה ולאחר שוכר חלופי.

10.6 להקלת תשלום דמי השכירות ודמי האחזקה, ייתן השוכר לבנק בו מתנהל חשבונו, הרשאה לחיוב חשבונו של השוכר בבנק זה (להלן: "חשבון הרשאה"), לפי הודעות או רשימות חיובים שתמציא המשכירה לבנק הני"ל, מפעם לפעם, ואשר ישאו את שם השוכר, פרטיו של חשבון הרשאה והסכום לחיוב (טופס הרשאה לחיוב חשבון מצורף להסכם כנספח ג'). ההודעות או רשימות החיובים שתמציא המשכירה לבנק בו מתנהל חשבון הרשאה, יחשבו כדרישות תשלום על-פי ההסכם. המשכירה מתחייבת לא למשוך כספים מחשבון הרשאה, מעבר לסכומים המגיעים לה על-פי הוראות הסכם זה.

10.7 הפרת סעיף זה תהווה הפרה יסודית.

11. הוצאות, מיסים ותשלומי חובה

11.1 השוכר ישא החל ממועד מסירת החזקה ולאורך כל אורכה של תקופת השכירות בכל תשלומי הארנונה, החשמל, המים, הביוב, הגז, הוצאות תקשורת, כבלים וכו' שיחולו בגין המושכר, וכן ישא בכל ההוצאות ותשלומי החובה, המוטלים או שיוטלו על-ידי כל רשות שהיא ו/או מכח דין כלשהו, על משתמש או מחזיק במושכר (להלן: "התשלומים למוסדות").

11.2 השוכר מתחייב לשלם את התשלומים למוסדות לא יאוחר מהמועד האחרון לתשלוםם ללא ריבית.

11.3 השוכר מתחייב כי עם מסירת החזקה ובכל מקרה לא יאוחר מ-30 ימים לאחר מסירת החזקה, יעביר על שמו את כל חשבונות התשלומים למוסדות למשך כל תקופת השכירות.

חתימת המציע: נתיבי דור במל"מ בע"מ

11.4. המשכירה תישא בכל מס, תשלום חובה או היטל שמוטל ו/או שיוטל על בעלים של נכס.

## 12. בטחונות

כבטחון למילוי התחייבויות השוכר על פי הסכם זה, השוכר מתחייב למסור למשכירה, עם חתימתו על הסכם זה את כל הבטחונות המפורטים להלן:

### 12.1. ערבות בנקאית או פיקדון מזומן

12.1.1. ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית, בתוקף לשנה או פיקדון במזומן, והכל בסכום השווה לשני (2) חודשי דמי שכירות בתוספת שני (2) חודשי דמי אחזקה ובתוספת המע"מ בגין דמי האחזקה.

12.1.2. במקרה של מסירת בטוחה מסוג ערבות - סכום הערבות יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן, כאשר הבסיס לחישוב ההצמדה יהיה מדד המחירים לצרכן הידוע במועד חתימת הסכם זה. נוסח הערבות מצורף בזה להסכם ומסומן כנספח ת' להסכם זה.

הערבות יכולה להינתן למשך כל תקופת השכירות ו/או תקופת השכירות הנוספת, לפי העניין ו/או למשך תקופה קצרה יותר ובלבד שהערבות תינתן בכל פעם לתקופה של שנה לפחות.

השוכר מתחייב להאריך את הערבות לשנה נוספת לפחות 60 ימים טרם פקיעתה, כך שתהיה בתוקף לתקופה של שנה נוספת לפחות או עד למועד שהינו 60 ימים לאחר מועד סיום תקופת השכירות ו/או תקופת השכירות הנוספת, לפי המוקדם מביניהם.

המשכירה מתחייבת להשיב לשוכר את כתב הערבות המקורי, אם לא חולט במלואו, בתוך לא יאוחר מ-60 ימים לאחר תום תקופת השכירות ופינוי המושכר על ידי השוכר.

12.1.3. במקרה של מסירת בטוחה מסוג פיקדון - המשכירה מתחייבת להפקיד את הפיקדון בחשבון פיקדון שקלי קצר מועד נושא ריבית. המשכירה מתחייבת להשיב לשוכר את סכום הפיקדון ולרבות הפירות שנצברו בגינו, אם נצברו, אם לא חולט, בתוך לא יאוחר מ-60 ימים לאחר תום תקופת השכירות ופינוי המושכר על ידי השוכר. המשכירה תנכה במקור כל מס שיחול על הפירות שנצברו בגינו כאמור.

12.1.4. במקרה של חילוט סכום הערבות או הפיקדון במלואו או חלקו, מתחייב השוכר להשלים את גובה הסכום שחולט ולהמציא למשכירה ערבות חדשה/פיקדון חדש בגינו בתוך 7 ימים מיום קבלת דרישת המשכירה לכך.

### 12.2. שטר חוב

שטר חוב לא סחיר, בסכום השווה לשישה חודשי שכירות וכן שישה חודשי דמי אחזקה ובתוספת המע"מ בגין דמי האחזקה, חתום על-ידי השוכר, בנוסח המצורף כנספח ו' להסכם. שטר החוב יוחזר לשוכר ככל שלא נעשה בו שימוש, בתוך לא יאוחר מ-60 ימים לאחר תום תקופת השכירות ופינוי המושכר על ידי השוכר.

### 12.3. המחאות עבור תשלומים למוסדות

שלוש (3) המחאות ללא ציון תאריך פירעון וללא ציון סכום, חתומות על ידי השוכר, המשוכות כל אחת בהתאמה לפקודת חברת החשמל, תאגיד המים העירוני והרשות המקומית. המחאות יופקדו אצל המשכירה במועד חתימת הסכם זה ויוחזרו לשוכר, אם לא נעשה בהן שימוש, לא יאוחר מ-60 ימים לאחר תום תקופת השכירות ופינוי המושכר על ידי השוכר.

12.4. הצדדים יציינו כנספח א' את סוגי הבטחונות שניתנו על ידי השוכר.

12.5. המשכירה לא תממש את איזה מהבטחונות שניתנו על ידי השוכר אלא במקרה בו השוכר לא שילם את דמי השכירות במועד הקבוע לכך או במקרה בו השוכר לא תיקן ו/או נשא בעלות התיקון של נזק כאמור בסעיף 14.1 להלן או במקרה בו

השוכר לא נשא בתשלום דמי האחזקה ו/או בתשלום מהתשלומים החלים עליו לפי סעיף 11 או במקרה בו השוכר לא פינה את המושכר בתום תקופת השכירות, והכל בכפוף למתן התראה מוקדמת בכתב בת 15 ימים טרם מימוש הבטחונות, אשר תינתן לשוכר על מנת לאפשר לו לתקן את ההפרה. למען הסר ספק, בכל מקרה הסכום שימומש מתוך הבטוחה לא יעלה על הסכום בו חייב השוכר, בהתאם לנסיבות ההפרה ולהוראות הסכם זה.

12.6. השוכר מצהיר ומתחייב שידוע לו, שאין במתן איזה מבין הבטחונות על-פי הסכם זה ו/או במימושם על-ידי המשכירה משום ויתור ו/או פגיעה בכל זכות שהיא של המשכירה, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, זכותה לכל סעד אחר המוקנה לה על-פי הסכם זה או על-פי דין.

הפרת סעיף זה תהווה הפרה יסודית.

### 13. העברת זכויות

13.1. ידוע לשוכר, כי זכאותו לשכירת המושכר הינה אישית ואינה ניתנת להעברה. לפיכך, אין הוא רשאי להעביר, במישרין ו/או בעקיפין, כל זכות מזכויותיו לפי הסכם זה, לשום אדם ו/או לישות משפטית כלשהי ו/או למסור ו/או להעביר את החזקה במושכר, כולו או מקצתו לצד ג' כלשהו ו/או לא להשכיר את המושכר בשכירות משנה ו/או להרשות לשום אדם ו/או ישות משפטית כלשהי להשתמש במושכר ו/או בכל חלק ממנו ו/או לשתף שום אדם ו/או גוף בחזקה במושכר או בחלק ממנו.

13.2. על אף האמור, השוכר יהיה רשאי להעביר את כל זכויותיו והתחייבויותיו על פי הסכם זה לשוכר חליפי ובלבד שיתקיימו כל התנאים שלהלן במצטבר:

13.2.1. (לשוכרים בשוק החופשי בלבד -) זהות השוכר החליפי תאושר על ידי המשכירה אשר לא תהיה רשאית לסרב אלא מטעמים סבירים. השוכר יודיע למשכירה בכתב לפחות שלושה (3) חודשים מראש על רצונו להעביר את זכויותיו והתחייבויותיו על פי הסכם זה לשוכר חליפי, ולמשכירה תהא הזכות להודיע לשוכר בכתב, בתוך 30 ימים ממועד מתן הודעתו כאמור, על כך שהמשכירה תפעל לאיתור שוכר חדש אשר יתקשר עימה בהסכם שכירות חדש, ובמקרה כזה השוכר יהיה משוחרר מהתחייבויותיו על פי הסכם זה, בתוך שלושה חודשים ממועד מתן הודעת השוכר כאמור.

13.2.2. (לזכאים בלבד -) השוכר יודיע למשכירה בכתב לפחות שלושה (3) חודשים מראש על רצונו להעביר את זכויותיו והתחייבויותיו על פי הסכם זה לשוכר חליפי, וזאת על מנת לאפשר למשכירה לאתר שוכר חליפי העומד בתנאי הזכאות. במשך התקופה שעד לאיתור שוכר חליפי העומד בתנאי הזכאות וביצוע ההתקשרות עמו, יהיה השוכר האחראי הבלעדי לביצוע כל התחייבויותיו על פי הסכם זה.

13.2.3. השוכר החליפי יחתום עם המשכירה על הסכם שכירות זה וימציא למשכירה את כל הביטחונות הנדרשים על פי הסכם שכירות זה.

13.2.4. השוכר לא יהיה רשאי לקבל תשלום או טובת הנאה כלשהי מהשוכר החליפי.

13.3. המשכירה תהיה רשאית להעביר את זכויותיה והתחייבויותיה במתחם כולו לאחר, ובלבד שתישמרנה זכויות השוכר לפי הסכם זה. המשכירה תודיע לשוכר בכתב, לפני המועד שבו המשכירה צפויה להעביר את זכויותיה והתחייבויותיה על פי הסכם זה לאחר, על שינוי זהות המשכירה ועל פרטי המשכירה/החדשה/החדשה ודרכי ההתקשרות עמו/ה.

13.4. הפרת הוראות סעיף 13 על תתי סעיפיו לעיל הינה הפרה יסודית של ההסכם.

### 14. שמירת המושכר, השימוש במושכר וביצוע תיקונים

בנוסף לאמור בתקנון המתחם נספח ב' ובמפרט התחזוקה נספח י"א, יחולו ההוראות שלהלן:

חתימת המציע: נתיב דור בן שמן בע"מ

- 14.1. השוכר מתחייב להשתמש במושכר בהירות סבירה, להחזיקו נקי ובמצב תקין ושלם. השוכר מתחייב להודיע למשכירה ולתקן על חשבונו, כל קלקול, ליקוי או נזק במושכר, על מערכותיו והציוד שבו, שנגרם על-ידי השוכר עקב שימוש בלתי סביר מצד השוכר או מי מטעמו, וזאת בהקדם האפשרי בהתחשב בסוג הליקוי, ובאופן שלא יפריע להתנהלות המתחם. התיקון כאמור יבוצע על ידי השוכר באיכות טובה, באופן שבו יושב מצב המושכר לקדמותו, כפי שקיבלו השוכר. השוכר יודיע למשכירה על ביצוע התיקון, טרם ביצועו. המשכירה תהיה רשאית, לאחר מתן התראה בכתב של 14 ימים מראש אשר במהלכם לא תוקנה ההפרה, לתקן כל קלקול, ליקוי או נזק אשר באחריות השוכר היה לתקן על פי סעיף זה לעיל, ולחייב את השוכר בתשלום הוצאות התיקון בפועל, בהתאם לקבלות שתציג המשכירה. האחריות לתיקון ליקוי ברכוש המשותף, הנובע ממעשה או מחדל של השוכר כמפורט לעיל, אשר לא תוקנו על ידי אותו שוכר בתוך 14 ימים ממועד מתן התראה בכתב, תחול על המשכירה, ואולם מובהר שהמשכירה תהיה רשאית להיפרע מהשוכר, לפי כל דין ולרבות באמצעות שימוש בביטחונות כמפורט בהסכם זה להלן.
- 14.2. המשכירה תהיה מחויבת כלפי שוכרי הדירות, ביחס לדירות עצמן וביחס לרכוש המשותף, בתקופות האחריות והבדק על פי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, שיחלו להימנות החל ממועד בו אוכלסה של הדירה הראשונה בניין על ידי השוכר הראשון, כמצוין בנספח א' להסכם זה.
- 14.3. בנוסף ומבלי לגרוע מהוראות סעיף זה לעיל, המשכירה תהיה מחויבת, במשך כל תקופת השכירות, במלוא התיקונים החלים על משכיר של נכס, בהתאם לחוק השכירות והשאילה, תשל"א-1971, ובכלל זאת לתיקון כל ליקוי או פגם הנובעים מבלאי סביר, וזאת הן ביחס למושכר והן ביחס לרכוש המשותף.
- 14.4. המשכירה תהיה רשאית להיכנס לתוך המושכר, בזמנים סבירים, בתיאום מראש עם השוכר ותוך הסבת הפרעה מעטה ככל הניתן לשוכר, על מנת לבצע תיקונים כאמור לעיל ו/או על מנת לוודא שהשוכר שומר על תקינות המושכר ושלא בוצעו במושכר שיפורים או שינויים בניגוד להוראות הסכם זה, והשוכר מתחייב לשתף פעולה עם כך ולאפשר את כניסת המשכירה כאמור.
- 15. אחריות וביטוח:**
- 15.1. המשכירה אחראית לכל אבדן ו/או נזק אשר יגרמו למבנה המתחם ולמערכותיו והיא פוטרת את השוכר מכל אחריות לאבדן ו/או לנזק כאמור, למעט נזקים שנגרמו על ידי השוכר בכוונת זדון.
- 15.2. למרות האמור לעיל השוכר אחראי לנזקים שיגרמו למושכר כתוצאה ממעשה או מחדל שנעשו במתכוון על ידי השוכר או בני משפחתו ו/או אלה הגרים עימו במושכר ו/או כתוצאה מרשלנות של הנ"ל.
- 15.3. השוכר ישא באחריות לאבדן ו/או לנזק כלשהם לתכולת המושכר למעט לגבי רכיבים שהתקינה המשכירה במושכר והוא פוטר את המשכירה מאחריות לנזקים כאמור. למרות האמור לעיל, המשכירה אחראית לנזקים שיגרמו במישרין לתכולת המושכר על ידי מעשה או מחדל רשלני או במתכוון של המשכירה או מי מטעמה.
- 15.4. המשכירה אחראית על פי דין לנזקים לגוף ו/או לרכוש שיגרמו לכל אדם ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל לשוכרים ולמחזיקים בדירות במתחם, לעובדים ולצד שלישי כלשהו, בתחום השטחים הציבוריים של המתחם וכן לנזקים הנגרמים כתוצאה ממבנה המתחם וממערכותיו, ולכל נזק שיגרם על ידי מעשה או מחדל רשלני או במתכוון של חברת האחזקה של המתחם או מי מטעמה.
- 15.5. המשכירה אחראית לנזקים לגוף ו/או לרכוש שיגרמו לכל אדם במושכר כתוצאה מליקוי במבנה המושכר ו/או במערכותיו שנמסרו לשוכר ו/או כתוצאה מאירוע שהתחיל מחוץ למושכר וגרם לנזקים לגוף ו/או לרכוש בתחום המושכר ו/או לנזקים שנגרמו לגוף ו/או לרכוש במהלך ביצוע עבודות תחזוקה ותיקונים במושכר.
- 15.6. המשכירה (לרבות באמצעות חברת האחזקה מטעמה) מצהירה שהיא עורכת ביטוחים בהתאם להתחייבותה כלפי דירה להשכיר, כמפורט להלן:

- 15.6.1. ביטוח רכוש "אש מורחב" למבנה המתחם ומערכותיו, ולציוד השייך לרכוש המשותף, לרבות מבנה המושכר, מפני הסיכונים המבוטחים בביטוח "אש מורחב" הכוללים בין השאר את הסיכונים הבאים: סיכוני אש, התפוצצות, ברק, רעידת אדמה, סערה, סופה, נזקי מים ונוזלים אחרים, התבקעות צינורות, שיטפון פרעות, שביתות ונזק בזדון, בסכומי ביטוח על בסיס ערך כינון. הביטוח האמור יכלול ויתור על תחלוף כלפי השוכר, בני משפחתו והגרים עימו וכן נגד בעלי זכויות אחרים בבניין ובלבד שהאמור בדבר ויתור על זכות תחלוף לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.
- 15.6.2. ביטוח אבדן תוצאתי המבטח אבדן דמי שכירות ודמי ניהול בשל נזק שנגרם למבנה הבניין (לרבות מבנה המושכר) וכן לכל רכוש נוסף כאמור בסעיף 15.6.1 לעיל למעט פריצה ו/או עקב מניעת גישה אליהם, עקב הסיכונים המפורטים בסעיף 15.6.1 לעיל, וזאת למשך תקופת שיפוי של 12 חודשים. הביטוח כאמור יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי השוכר ובני משפחתו והגרים עימו, אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.
- המשכירה רשאית שלא לערוך ביטוח אבדן תוצאתי המבטח אבדן דמי שכירות ודמי אחזקה כאמור בסעיף זה, במלואו או בחלקו, אולם האמור בסעיף 15.7 להלן יחול כאילו נערך הביטוח כאמור במלואו.
- 15.6.3. ביטוח לכיסוי אחריותה החוקית של המשכירה כלפי הציבור (ביטוח צד שלישי) בגין נזקים לגוף ו/או לרכוש, לרבות נזקי גרר. הביטוח יורחב לכלול את השוכר כמבוטח נוסף בגין אחריותו לנזקים המתרחשים בשטחים הציבוריים ו/או המשותפים בתחום המתחם וסביבתו הקרובה בגין אחריותו למעשי ו/או מחדלי המשכירה ו/או חברת האחזקה ולעניין זה ייכלל סעיף אחריות צולבת.
- 15.6.4. ביטוח חבות מעבידים לכיסוי אחריות המשכירה וחברת האחזקה לנזק גוף הנגרם למי מעובדיה כתוצאה מתאונת עבודה או מחלת מקצוע.
- 15.7. המשכירה (לרבות חברת האחזקה מטעמה) פוטרת את השוכר ואת בני משפחתו והגרים עימו, מאחריות בגין נזקים שהיא זכאית לשיפוי בגינם על-פי הביטוחים הנערכים בהתאם לסעיפים 15.6.1 ו-15.6.2 לעיל (או שהייתה זכאית לשיפוי בגינם אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות), אולם פטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.
- 15.8. מבלי לגרוע מאחריות השוכר כאמור לעיל, השוכר יערוך ביטוחים על פי שיקול דעתו לתכולת המושכר, לאחריותו כלפי צד שלישי וכל ביטוח אחר וישא בדמי הביטוח עבורם ובהשתתפויות העצמיות הקבועות בהם.
- 15.9.
- 15.9.1. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, השוכר מתחייב לערוך ולקיים ביטוח לתכולת הדירה לרבות תוספות ושיפורים שנערכו על ידו בדירה, בערך כינון. הביטוח יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי המשכירה, חברת האחזקה, מדינת ישראל באמצעות משרד האוצר - החשב הכללי, דירה להשכיר, רשות מקרקעי ישראל, משרד הבינוי והשיכון ו/או מנהליהם ו/או עובדיהם של כל הנ"ל (להלן, לעניין סעיף 15.9 זה בלבד: "המשכירה ו/או דירה להשכיר ומי מטעמן") ובלבד שהאמור בדבר הויתור על זכות תחלוף לא יחול לטובת בן אדם שגרם לנזק בזדון.
- 15.9.2. השוכר רשאי שלא לערוך את הביטוח המפורט בסעיף 15.9.1 לעיל, ובלבד שהפטור הנזכר בסעיף 15.9.3 להלן יחול כאילו נערך הביטוח כאמור במלואו.
- 15.9.3. השוכר פוטר את המשכירה ו/או דירה להשכיר ומי מטעמן (כהגדרתן בסעיף 15.9.1 לעיל), מאחריות בגין נזק שהוא זכאי לשיפוי בגינו על פי הביטוח המפורט לעיל או היה זכאי לשיפוי בגינו

אלמלא ההשתתפות העצמית הנקובה בפוליסה כאמור, בין אם נערך הביטוח ובין אם לא. האמור בסעיף זה לעיל לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

16. פינוי המושכר

16.1. השוכר מתחייב לפנות את המושכר לא יאוחר מתום תקופת השכירות ו/או תקופת השכירות הנוספת ו/או ביטולו של ההסכם כדין, הכל לפי העניין, ולהשיב למשכירה את החזקה הבלעדית במושכר כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, נקי ובמצב טוב ותקין.

16.2. (לזכאים בלבד - ) השוכר ישלם למשכירה את הסכום המפורט בנספח א' בגין סיווד/צביעת המושכר לאחר תום תקופת השכירות, ופעולות הסיווד/הצביעה תבוצענה על-ידי המשכירה או השוכר בעצמו או בידי מי מטעמו, ועל חשבונו, יבצע פעולות סיווד וצביעה של המושכר וישיב את מצב המושכר לקדמותו כפי שקיבל אותו, בכפוף לבלאי סביר. הצדדים יפרטו בנספח א' מה הוסכם ביניהם לעניין זה.

[ביחס לשוכרים בשוק החופשי - לשיקול דעת המשכירה כיצד לחייב את השבת המושכר לקדמותו, ובלבד שתכלול הוראה בכתב בקשר עם כך בהסכם השכירות].

16.3. אם יתגלו במושכר, במועד החזרתו למשכירה, קלקולים, נזקים וליקויים, שבאחריות השוכר או מי מטעמו בהתאם לסעיף 14.1 לעיל, תתקן המשכירה את הליקויים ואת הפגמים, על חשבונו של השוכר, ותקופת התיקונים, אם נמשכה מעבר לסוף תקופת השכירות, תחשב כאיחור בפינוי המושכר.

16.4. הצדדים רואים בפינוי המושכר ובהחזרת החזקה בו לידי המשכירה כשהוא נקי ופנוי מכל אדם וחפץ, מיד עם תום תקופת השכירות או תקופת השכירות הנוספת לפי העניין, או מיד עם ביטולו של ההסכם כדין על-ידי המשכירה, תנאי יסודי ובסיסי של הסכם זה, וקובעים, בתום לב ולאחר הערכה זהירה, סך של דמי השכירות היומיים, כשהם מוכפלים ב-1.5 בגין כל יום איחור ועד עשרה ימי איחור, ואת הסך של דמי השכירות היומיים, כשהם מוכפלים ב-3 בגין כל יום איחור מעבר לעשרת ימי האיחור הראשונים, כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן הידוע במועד חתימת הסכם זה, כפיצויים מוסכמים מראש, לכיסוי הנזק שייגרם למשכירה עקב כל יום איחור בפינוי המושכר והחזרת החזקה בו למשכירה, כנדרש בהסכם זה. בנוסף, השוכר מתחייב לשפות את המשכירה בגין כל הוצאה אחרת שתישא המשכירה עקב אי פינוי המושכר, לרבות הוצאות משפטיות ושכ"ט עו"ד.

16.5. מיד עם תום תקופת השכירות או בתום תקופת השכירות הנוספת או עם ביטולו של הסכם זה כדין, תיערך בין המשכירה לבין השוכר התחשבות סופית. לצורך ביצוע ההתחשבות הסופית ימציא השוכר למשכירה אישור מכל רשות עירונית ו/או ממשלתית ו/או אחרת ו/או מכל גוף אחר, אשר השוכר התחייב בהסכם זה לבצע תשלומים שונים ישירות אליו, המעיד, כי נכון ליום האישור נפרעו על-ידי השוכר כל התשלומים המתייחסים לתקופת השכירות, לרבות קרן ו/או ריבית ו/או הפרשי הצמדה ו/או קנסות ו/או כל חוב אחר, בגין התקופה האמורה.

16.6. מובהר ומוסכם שבמהלך 90 הימים האחרונים טרם המועד הצפוי לפינוי המושכר, המשכירה תהיה רשאית להיכנס למושכר, במועדים סבירים ובתיאום מראש, ביחד עם שוכרים פוטנציאליים והשוכר מתחייב לאפשר זאת. במקרה כזה, המשכירה תהיה אחראית לכל נזק או אובדן שייגרם לשוכר עקב כניסת אנשים למושכר כאמור.

17. הפרות ותרופות

17.1. הפר צד להסכם זה הוראה מהוראותיו, יהיה הצד הנפגע זכאי לכל הסעדים והתרופות הקבועים לעניין זה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת החוזה), תשל"א-1970, והכל - בכפוף להוראות סעיף זה. על אף האמור, איחור בתשלום מצד השוכר של עד 14 ימים לא יהווה הפרה ולא יחייב את השוכר בפיצוי כלשהו, למעט תשלום ריבית פיגורים, כמפורט להלן.

17.2. בכל מקרה מובהר כי אם המשכירה תבקש לבטל הסכם זה כדין, תימסר לשוכר הודעה בדואר רשום בדבר כוונתה לעשות כן, וביטול ההסכם ייכנס לתוקפו לאחר

**נתיבי דור במן שמן בע"מ**

חתימת המציע:

30 ימים מיום מסירת ההודעה, אלא אם תיקן השוכר את ההפרה בפועל במהלך התקופה הנ"ל.

17.3 בנוסף, כל פיגור בתשלום סכום כלשהו שהשוכר חייב למשכירה על-פי הוראות הסכם זה על כל נספחים, ישא ריבית בשיעור ריבית הפיגורים של החשב הכללי, מהמועד הקבוע לתשלום ועד לתשלום המלא בפועל.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מכל סעד ואו תרופה אחרים העומדים למשכירה על-פי דין ואו על-פי הסכם זה, לרבות זכות המשכירה לקבל מאת השוכר את הפיצוי עבור מלוא הנוזקים שנגרמו לה בפועל ולרבות אכיפת הוראות הסכם זה, פינוי השוכר מן המושכר וקבלת צווי עשה ואו צווי מניעה לשם הגנה על זכויותיה.

17.4 מוסכם מפורשות בין הצדדים, שחילוט איזה מהבטחונות לא יפגע בזכות המשכירה לתבוע ולקבל נגד השוכר כל סעד אחר נוסף או חילופי מכל סוג שהוא.

#### 18. מסירת מידע והגנת הפרטיות

18.1 השוכר מסכים שהמידע שהוא מסר וימסור בעתיד למשכירה, בין בע"פ ובין בכתב וכן כל מידע שיתקבל אצל המשכירה בקשר עם השוכר, ניתן בהסכמתו וברצונו ואינו נובע מחובה חוקית. המידע שיימסר למשכירה כאמור יישמר במאגרי המידע של המשכירה וישמש לצרכי ניהול ותפעול המתחם.

כמו כן, המשכירה תהא רשאית להעביר את המידע לצדדים שלישיים אשר מעניקים למשכירה שירותים שונים ובין היתר שירותי תמיכה במערכות האבטחה ומערכות טכנולוגיית מידע (IT), שירותי אחסון מידע, עורכי דין או יועצים מקצועיים חיצוניים אחרים וכן צדדים שלישיים נוספים אשר מעניקים למשכירה שירותים בקשר עם פעילותה.

18.2 ידוע לשוכר כי המשכירה תעביר לדירה להשכיר, מעת לעת, מידע, דיווחים ופרטים אודות המתחם בו מצוי המושכר, מידע אודות השוכר (כגון שם מלא של השוכר ובני משפחתו, ת.ז., גיל של השוכר ושל בני משפחתו, מצב משפחתי, היותו של השוכר בן מקום, פרטים בדבר זכאות השוכר, אם רלוונטי) וכן מידע אודות הסכם השכירות ותנאי השכירות. המידע ישמש את דירה להשכיר לצורכי עריכת בקרה כמפורט בסעיף 18.3 להלן, ולצורך עריכת סקרים, מחקרים, בדיקות סטטיסטיות ועוד.

18.3 בנוסף, לדירה להשכיר, באמצעות מי שתמנה לצורך כך (אם תמנה), הזכות והרשות לבדוק ולוודא מול השוכר את תנאי ההשכרה שבין השוכר למשכירה ואת אופן ההתנהלות במתחם, ובכלל זאת את גובה דמי השכירות ודמי האחזקה, גובה הביטחונות שניתנו על ידי השוכר, תשלומים נוספים הנגבים מהשוכר (מבלי שיהא בכך כדי להתיר גביית תשלומים כאמור), תקופת השכירות, היותה של הדירה תפוסה או פנויה ועוד, והשוכר מתחייב לשתף פעולה עם כך ולאפשר את ביצוע הבדיקות כאמור, לרבות על ידי הצגת אסמכתאות שתתבקשנה על ידי דירה להשכיר או מי מטעמה, אם יש ביכולתו להמציאן. ידוע לשוכר שדירה להשכיר אינה מחויבת כלפי השוכר לשמירה על זכויותיו במסגרת הסכם השכירות ואו על פי כל דין אחר, והוא לא יוכל לבוא אליה ואו אל מי מטעמה בכל טענה ואו דרישה בקשר עם כך. באחריות השוכר לוודא שבהתקשרותו עם המשכירה ובהתנהלותו עמה טרם ובמהלך תקופת השכירות ואף לאחר מכן - נשמרות זכויותיו לפי כל דין וכן לפי התנאים בהם מחויבת המשכירה במסגרת המכרז.

זכויות דירה להשכיר כאמור בסעיף 18.3 זה הינן בגדר חוזה לטובת צד שלישי (דירה להשכיר ואו מי מטעמה).

#### 19. כללי

19.1 חובות שהשוכר והמשכירה חייבים זה לזה עקב השכירות נשוא הסכם זה, ניתנים לקיזוז.

19.2 מוסכם בזאת במפורש, כי תנאי הסכם זה משקפים את ההסכם המלא, היחיד והבלעדי בין הצדדים. הסכם זה בא במקום, ומבטל כל מצג, לרבות כזה שנעשה בפרסומים בעיתונים, בפרוספקטים ובכל מסמך אחר שאינו כלול בהסכם זה על נספחיו, ומבטל כל משא ומתן או סיכום, בין אם בעל-פה ובין אם בכתב,

חתימת המציע: נתיבי דור בנן שמן בע"מ

הקודמים לחתימתו. כל שינוי בהסכם זה יהיה בר-תוקף מחייב רק אם יעשה בכתב ויחתם כדין על-ידי שני הצדדים.

19.3. כל איחור, ויתור, ארכה, הנחה או שינוי בקשר לתנאי כלשהו מתנאי הסכם זה על נספחיו על-ידי מי מהצדדים, לא יהיו ברי-תוקף אלא אם ייעשו בכתב ויחתמו כדין על-ידי הצדדים.

19.4. כל איחור על-ידי צד כלשהו במימוש זכויותיו – לא ייחשב כויתור, ואותו צד יהא רשאי וזכאי להשתמש בזכויותיו ו/או בכל חלק מהן, על-פי הסכם זה ועל-פי כל דין, בכל מועד שימצא לנכון.

19.5. לא יהיה בכל שיהוי ו/או המתנה ו/או העדר פעולה ו/או העדר נקיטת אמצעים מצד אחד הצדדים בכל מקרה של הפרת הסכם מצד השוכר כדי להיחשב כויתור על זכות מזכויותיו של אותו צד עפ"י ההסכם ו/או על הסכמה להפרה.

19.6. הסכם זה מבטל כל הסכמה קודמת בין הצדדים, בין שניתנו, נעשו או סוכמו בע"פ ובין שנערכו בכתב. כל שינוי של הסכם זה לא יהיה תקף אלא אם כן יעשה בכתב ובחתימת ידם של הצדדים להסכם זה.

#### 20. כתובות הצדדים

הצדדים קובעים את כתובותיהם לצורכי ההסכם כמצוין בנספח א'. לאחר מסירת המושכר תהיה כתובת השוכר במושכר.

מסירה ביד לשוכר או הדבקות מכתב לדלת המושכר, תחשב כמסירה.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

\_\_\_\_\_

המשכירה

\_\_\_\_\_

השוכר

חתימת המציע: נתיבי דור בבן שמון בע"מ

**נספח א' להסכם השכירות - תוספת תנאים מסחריים**

דירה מס' \_\_\_\_\_, בת \_\_\_\_\_ חדרים, הנמצאת בקומה \_\_\_\_\_ של בניין מס' \_\_\_\_\_ ברחוב \_\_\_\_\_ מס' \_\_\_\_\_, כמסומן בתכניות;

**המבוא להסכם - הגדרת המושכר**

סימון הדירה בלשכת רישום המקרקעין: חלק מחלקה/תת חלקה \_\_\_\_\_; גוש: \_\_\_\_\_;

וכן -

חניה שמספרה \_\_\_\_\_ הנמצאת בקומת \_\_\_\_\_ (הקרקע/מרתף) והמשמשת לחניית כלי רכב אחד בלבד, כמסומן בתכניות.

מחסן שמספרו \_\_\_\_\_ הנמצא בקומת \_\_\_\_\_ (הקרקע/מרתף), כמסומן בתכניות.

**סעיף 3.2 - פגם, מום או ליקוי במושכר או המרעה לשימוש בו, הידועים למשכירה**

\_\_\_\_\_

(לזכאים בלבד -)

**סעיף 5 - תקופת השכירות ותקופת השכירות הנוספות**

תקופת השכירות (כמובנה בהסכם השכירות) הינה תקופה שתחילתה ביום \_\_\_\_\_ וסיומה ביום \_\_\_\_\_\* (סה"כ 3 שנים).

תקופת השכירות הנוספת (כמובנה בהסכם השכירות) הינה תקופה שתחילתה ביום \_\_\_\_\_ וסיומה ביום \_\_\_\_\_ (סה"כ 3 שנים).

תקופת השכירות הנוספת השנייה (כמובנה בהסכם השכירות) הינה תקופה שתחילתה ביום \_\_\_\_\_ וסיומה ביום \_\_\_\_\_ (סה"כ 4 שנים). (יתקופת אופציה זו לא תחול בפרויקטים שחלות לגביהם תקנות הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה) (ד"ר בהישג יד להשכרה), תשע"ה-2015).

(\*\*\*משך כל תקופת השכירות, במצטבר, לא יעלה על 10 שנים).

(ביחס לשוכרים בשוק החופשי בלבד -)

תקופת השכירות (כמובנה בהסכם השכירות) הינה תקופה שתחילתה ביום \_\_\_\_\_ וסיומה ביום \_\_\_\_\_ (סה"כ 5 שנים).

תקופת השכירות הנוספת (כמובנה בהסכם השכירות) הינה תקופה שתחילתה ביום \_\_\_\_\_ וסיומה ביום \_\_\_\_\_

**נתיב דור בן שמן בע"מ**

חתימת המציע: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (סה"כ 5 שנים).

(\*\*\*משך כל תקופת השכירות, במצטבר, לא יעלה על 10 שנים).

**סעיף 10 - דמי השכירות, דמי האחזקה ואופן עדכונם**

(לזכאים בלבד - )

דמי השכירות החודשיים בגין המושכר במהלך תקופת השכירות יעמדו על סך של \_\_\_\_\_ (ובמילים: שקלים חדשים).

דמי האחזקה החודשיים בגין המושכר במהלך תקופת השכירות יעמדו על סך של \_\_\_\_\_ (ובמילים: שקלים חדשים), בתוספת מע"מ כדין.

בכל תקופת שכירות נוספת יעודכנו דמי האחזקה ודמי השכירות בהתאם לשומת דמי השכירות העדכנית ובהתאם להחלטת דירה להשכיר ו/או מי מטעמה לדמי אחזקה עדכניים.

(ביחס לשוכרים בשוק החופשי בלבד - )

דמי השכירות החודשיים בגין המושכר במהלך תקופת השכירות יעמדו על סך של \_\_\_\_\_ (ובמילים: שקלים חדשים).

דמי האחזקה החודשיים בגין המושכר במהלך תקופת השכירות יעמדו על סך של \_\_\_\_\_ (ובמילים: שקלים חדשים), בתוספת מע"מ כדין.

בתום תקופת השכירות, תהיה המשכירה רשאית להעלות את דמי השכירות בעלייה של עד 5% לעומת דמי השכירות הנומינאליים (לא כולל הפרשי הצמדה) ששולמו בשנה הראשונה של תקופת השכירות.

בתום תקופת השכירות, תהיה המשכירה רשאית להעלות את דמי האחזקה בעלייה של עד 5% לעומת דמי האחזקה הנומינאליים (לא כולל הפרשי הצמדה) ששולמו בשנה הראשונה של תקופת השכירות.

**סעיף 12 - סוגי בטחונות שניתנו על ידי השוכר**

פיקדון מזומן/ערבות בנקאית בסך \_\_\_\_\_ ₪. (יש למחוק את המיותר)

שטר חוב בסך \_\_\_\_\_ ₪.

3 המתאות למוסדות.

**סעיף 14.2 - מועד תחילת תקופת הבדיק (אכלוס)**

יום \_\_\_\_\_

**נתיב דור בנן שמן בע"מ**

חתימת המציע:

**הדירה לראשונה**

**סעיף 16.2 – אופן השבת** (לזכאים בלבד –)  
**הדירה בעת פינויה**

סך של עד 1,500 ₪, צמוד למדד המחירים לצרכן \_\_\_\_\_ (יושלם  
מדד המחירים לצרכן הידוע במועד האחרון להגשת הצעות למכרז).

לחילופין – השוכר יהיה אחראי לסיוד ולצביעת המושכר (יש  
לסמן את הרלוונטי)

(ביחס לשוכרים בשוק החופשי בלבד –)

\_\_\_\_\_

(לשיקול דעת המשכירה כיצד לחייב את השבת הדירה לקדמותה,  
ובלבד שתכלול הוראה בכתב בקשר עם כך בהסכם השכירות).

**סעיף 20 – כתובות** כתובת השוכר: \_\_\_\_\_ ;  
**הצדדים**

לאחר מסירת הדירה תהיה כתובת השוכר במושכר.

כתובת המשכירה: \_\_\_\_\_ ;

\_\_\_\_\_

**המשכירה**

\_\_\_\_\_

**השוכר**

חתימת המציע: נתיב דור בן שמן בע"מ

## נספח ב' להסכם השכירות – תקנון המתחם

### תקנון

1. השמירה על הכללים וההוראות הנכללות בתקנון זה היא בבחינת תנאי מהותי לחוזה השכירות שבין המשכירה לשוכר.
  2. אין הוראות תקנון זה באות לגרוע מכל הוראה אחרת בחוזה השכירות ו/או בנספחיו.
  3. כל מונח ו/או עניין ו/או ביטוי ו/או פירוש ו/או הגדרה שלא הוגדרו במפורש בתקנון זה, תהא לו המשמעות המוקנית לו בחוזה השכירות שתקנון זה הינו נספח מנספחיו למעט אם הדבר אינו מתיישב עם ההיגיון.
- התנהלות בשטחי המתחם**
4. השוכר ימנע מלעשות כל מעשה, פעולה או מחדל העלולים בצורה זו או אחרת לגרום ל:
    - 4.1. נזק, אבדן או פגיעה לרכוש, ובכלל זה לדירות או לשטחים הציבוריים של הבניין והמתחם.
    - 4.2. סיכון לפגיעה בגוף ו/או רכוש של כל אדם מקרב ציבור השוכרים ו/או המשתמשים ו/או המבקרים במתחם, לרבות אך לא רק, כל עובד, ספק, מבקר, מוזמן או לקוח מבין הקהל הרחב.
    - 4.3. מטרד או הפרעה מכל סוג שהוא, לרבות (אך לא רק) הקמת רעש העלולים להפריע לשוכרים אחרים במתחם או לציבור הרחב.
  5. מבלי לפגוע בכלליות האמור, יימנע השוכר מגרימת רעשים ו/או ריחות בלתי סבירים במסגרת מגוריו במושכר ולא יתיר לרעש ו/או לריח כאמור לצאת ו/או לחרוג משטח המושכר. במיוחד אין להקים רעש בדירה בין השעות 16:00-14:00 ובין השעות 07:00-23:00.
  - מבלי לגרוע מהאמור לעיל – עם דרישת המשכירה ו/או חברת האחזקה מטעמה יפסיק ו/או יסיר השוכר לאלתר כל מפגע ו/או מטרד כאמור.
  - לא נענה השוכר לדרישת המשכירה ו/או חברת האחזקה לאלתר, תהא מוקנית לכל אחת מהן הרשות לגרום להפסקת ו/או הסרת המפגע ו/או המטרד באותה דרך שתיראה להן לנכון כמועילה.
6. חל איסור מוחלט על שימוש במתקן צלייה (דוגמת מנגל) בתחום המתחם, הן בדירות והן בשטחים הציבוריים.
  7. אין לקיים אירועים ולערך התכנסויות בשטחים הציבוריים, אלא בתיאום עם המשכירה או עם חברת האחזקה מטעמה ובכפוף לעמידה בדרישותיה ובהנחיותיה.
  8. על השוכר להודיע למשכירה או לחברת האחזקה על כל מפגע ו/או תקלה בדירה ו/או במתחם בהקדם האפשרי.
  9. השוכר לא יחזיק כל חפצים, כלים, ציוד, אשפה וחפץ כלשהו מחוץ למושכר, לרבות בשטחים הציבוריים, במעברים וכיו"ב. כל פסולת או אשפה אך ורק על פי שיטת פינוי האשפה אשר תונהג במתחם.
  10. הרשות בידי המשכירה ו/או חברת האחזקה ו/או מי מטעמן, לסלק ללא כל התראה מוקדמת כל חפץ, כלי, ציוד, מתקן, או כל דבר אחר אשר יימצא מחוץ לשטח המושכר ואשר יהווה לדעת מי מהן מטרד, ולחייב את השוכר בהוצאות הכרוכות בגין סילוק המטרד כאמור, כאמור בסעיף 21 להלן.
  11. השוכר רשאי להחזיק חיות מחמד בדירה, ובלבד שיאג לכך שלא ייווצר מטרד כדוגי ריחות או רעשים לשכניו במתחם. החזקת החיות תהא בכפוף לדין (לרבות בכל הקשור לרישוי, מתן חיסונים, מחסומים ורצועות לכלבים). אין להחזיק בדירה חיות משק בית (לדוגמה: תרנגולות). השוכר יהא אחראי באופן מוחלט לכל מטרד ו/או נזק שתגרום חיית המחמד, במישרין או בעקיפין, לדירה ו/או לשטחים הציבוריים ו/או לצד ג'. אין להאכיל את חיית המחמד מחוץ לדירה.
  12. יש לתאם מראש עם המשכירה או חברת האחזקה כל הובלה של משאות כבדים/גדולים במעליות המתחם. מובהר לשוכר, כי תיאום כאמור נדרש לצורך הגנה על המעליות מנזקים אשר עלולים להיגרם להן כתוצאה מהובלת משאות כבדים/גדולים כאמור.
  13. המשכירה או חברת האחזקה רשאיות (אך לא חייבות) לנקוט באמצעי ביטחון שונים למתחם, לרבות התקנת דלת כניסה בעלת קוד, הקמת מחסומי חניה, התקנת מצלמות וכיו"ב.

שימוש בפנים המושכר ובחניה

14. השוכר יהיה רשאי לתלות תמונות, אביזרי נוי וכי' בתטאי שהתלייה תבוצע באופן שיאפשר הסרתם והשבתה של הדירה למצב חדש באמצעות צבע קיר רגיל וחומר סתימת חורים בקירות (שפכטל).
  15. חל איסור מוחלט לקדוח ו/או לחורר באמצעות מסמרים ו/או ברגים בכל חיפוי בדירה (כגון: קרמיקה בקירות חדרי הרחצה), ריצוף או פרקט, או אביזרים (כגון: דלתות, משקופים, ארונות), ואין לעשות שימוש בדבק, מכל סוג שהוא, על כל חיפוי, ריצוף, פרקט או אביזר כאמור.
  16. על השוכר לבצע את פעולות האחזקה השוטפת, לרבות החלפת חלקים וחומרים מתכלים (כגון: החלפת נורות שרופות, ניקוי סתימות בכיורים), ניקיון, הדברה וכיו"ב – על חשבונו ובאחריותו.
  17. אין לבצע החלפת או הוספת מנעול דלת הכניסה ללא אישור המשכירה או חברת האחזקה מטעמה. עותק מפתח הדירה יימצא בידי המשכירה או חברת האחזקה בכל עת, והן תהיינה רשאיות לעשות בו שימוש במקרי חירום בלבד.
  18. תליית כביסה תבוצע במקומות המיועדים לכך בדירה או בקירותיה החיצוניים – ובהם בלבד, באופן שיאפשר שמירה על חזות אסתטית של המתחם.
  19. השוכר יעשה שימוש לצרכי חניה אך ורק בשטח החניה שהוקצה לו, ולצורך חניית רכבו בלבד (לפי פרטי הרכב שנמסרו למשכירה או לחברת האחזקה, ולא כל רכב אחר או לכל צורך אחר שאינו חניית רכב).
- כללי
20. אין להשתמש בציוד ו/או במתקני המתחם המשותפים אלא לצרכים להם נועדו אותם ציוד או מתקנים.
  21. המשכירה או חברת האחזקה מטעמה רשאיות לבצע כל עבודה או פעולה שהשוכר אחראי לביצועה על פי תקנון זה ושלא בוצעה על ידו על אף שניתנה התראה מתאימה מצד המשכירה או חברת האחזקה. במקרה כזה, יחויב השוכר בעלות הטיפול בתוספת תקורות של 10%, והמשכירה תהיה רשאית לעשות שימוש בבטחונות שניתנו לה על פי הסכם השכירות לצורך חילוט חוב השוכר בגין כך.
  22. המשכירה או חברת האחזקה מטעמה תהא רשאית לשנות את הוראות התקנון מפעם לפעם, תוך מתן הודעה לשוכרים על השינויים כאמור. הודעה כאמור תימסר באמצעות המצאתה לתיבות הדואר של השוכרים או פרסומה על גבי לוח המודעות של המתחם ו/או של הבניין.

השוכר

המשכירה

נתיבי דור צבן שמן בע"מ

חתימת המציע:

**נספח ג' להסכם השכירות – טופס הרשאה לחיוב חשבון**

קוד מסלוקה		סוג חשבון	מס' חשבון בנק
בנק	סניף		
קוד מוסד		אסמכתא/מס' מזהה של הלקוח בחברה	

לכבוד בנק \_\_\_\_\_  
 סניף \_\_\_\_\_  
 כתובת הסניף \_\_\_\_\_

1. אני/ה הח"מ, \_\_\_\_\_ שם בעלי החשבון כמופיע בספר הבנק \_\_\_\_\_ מס' זהות/ח.פ. \_\_\_\_\_

כתובת: \_\_\_\_\_

רחוב \_\_\_\_\_ מס' \_\_\_\_\_ עיר \_\_\_\_\_ מיקוד \_\_\_\_\_  
 נותנים לכם בזה הוראה לחייב את חשבונו הנ"ל בסניפיכם בגין דמי שכירות  
 עבור \_\_\_\_\_  
 בסכומים ובמועדים שיומצאו לכם מדי פעם באמצעי מגנטי או רשימות ע"י  
 כמפורט מטה בפרטי ההרשאה.

2. ידוע לי/נו כי:

- א. הוראה זו ניתנת לביטול ע"י הודעה ממני/מאתנו בכתב לבנק שתיכנס לתוקף, יום עסקים אחד לאחר מתן ההודעה בבנק וכן, ניתנת לביטול עפ"י הוראת כל דין.
- ב. אהיה/נהיה רשאים לבטל מראש חיוב מסוים ובלבד, שהידיעה על כך תימסר על ידינו לבנק בכתב, לפחות יום עסקים אחד לפני מועד החיוב.
- ג. אהיה/נהיה רשאים לבטל חיוב, לא יותר מתשעים ימים ממועד החיוב, אם אוכרח/נוכח לבנק כי החיוב אינו תואם את המועדים או הסכומים שנקבעו בכתב ההרשאה, אם נקבעו.
3. ידוע לי/לנו כי הפרטים שצוינו בכתב ההרשאה ומילויים, נושאים שעלינו להסדיר עם המוטב.
4. ידוע לי/לנו כי סכומי החיוב עפ"י הרשאה זו יופיעו בדפי החשבון וכי לא תישלח לי/לנו ע"י הבנק הודעה מיוחדת בגין חיובים אלה.
5. הבנק יפעל בהתאם להוראות בכתב הרשאה זה כל עוד מצב החשבון יאפשר זאת וכל עוד לא תהיה מניעה חוקית או אחרת לביצוע.
6. הבנק רשאי להוציאני/נו מן ההסדר המפורט בכתב הרשאה זה, אם תהיה לו סיבה סבירה לכך, וידוע לי/לנו על כך מיד לאחר קבלת החלטתו, תוך ציון הסיבה.
7. נא לאשר בספח המחובר לזה, קבלת הוראות אלו ממני/מאתנו.
8. סכום החיוב ומועדו יקבעו מעת לעת ע"י \_\_\_\_\_ (המשכירה) עפ"י הסכם שכירות עמנו.
9. **פרטי החיוב:**

מועד חיוב אחרון	מועד חיוב ראשון	סוג	הצמדה בסיס	תדירות החיוב	מס' חיובים	סכום לחיוב בודד
				<input type="checkbox"/> חודשי <input type="checkbox"/> דו-חודשי <input type="checkbox"/>		

חתימת בעלי החשבון \_\_\_\_\_

**אישור בנק**

לכבוד \_\_\_\_\_

קוד מסלוקה	סוג חשבון	מס' חשבון בנק
בנק	סניף	

קוד מוסד	אסמכתא/מס' מזהה של הלקוח בחברה
----------	--------------------------------

**נתיבן דור בנק שמן בע"מ**

חתימת המציע: \_\_\_\_\_

קיבלנו הוראות מ- \_\_\_\_\_ לכבד חיובים בסכומים ובמועדים שיופיעו באמצעי מגנטי או ברשימות שתציגו לנו מדי פעם בפעם, ואשר מספר חשבוני/נס בבנק יהיה נקוב בהם, והכל בהתאם למפורט בכתב ההרשאה. רשמנו לפנינו את ההוראות, ונפעל בהתאם. כל עוד מצב החשבון יאפשר זאת: כל עוד לא תהיה מניעה חוקית או אחרת לביצוע; כל עוד לא התקבלה אצלנו הוראת ביטול בכתב על ידי בעלי החשבון או כל עוד לא הוצאו/ בעלי החשבון מן ההסדר.

תאריך: \_\_\_\_\_

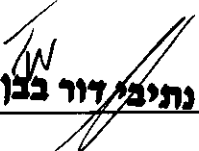
בכבוד רב,  
בנק \_\_\_\_\_

סניף \_\_\_\_\_

וחותמת (חתימה הסניף)

חתימת המציע: נתיבי דור בן שמון בע"מ

נספח ד' להסכם השכירות – צילום תעודות זהות של השוכר, כולל  
הספח

חתימת המציע: נתיבי דור בן שמן בע"מ 

**נספח ה' להסכם השכירות – נוסח ערבות בנקאית**

בנק \_\_\_\_\_  
סניף \_\_\_\_\_

לכבוד \_\_\_\_\_

(המשכירה) \_\_\_\_\_  
א.ג.נ.,

הנדון: ערבות בנקאית מס' \_\_\_\_\_

1. על פי בקשת \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_ (יחד להלן - "המבקש"), אנו ערבים בזה כלפיכם בערבות מוחלטת ובלתי מותנית בכל תנאי לתשלום כל סכום שהוא עד לסכום של \_\_\_\_\_ ש ( \_\_\_\_\_ ) שקלים חדשים (להלן - "סכום הערבות") שתדרשו מאת המבקש בקשר עם חוזה שכירות מיום \_\_\_\_\_.

סכום הערבות יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן בתנאי ההצמדה שלהלן:

א. מדד המחירים - פירושו מדד המחירים לצרכן המתפרסם מדי חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

ב. אם יתברר בעת תשלום סכום הערבות ו/או חלק ממנו כי מדד המחירים הידוע ביום התשלום כאמור (להלן - "המדד החדש") עלה ביחס למדד המחירים בגין חודש \_\_\_\_\_ לשנת \_\_\_\_\_ שפורסם ביום \_\_\_\_\_ (להלן - "מדד הבסיס") ביחס שבין המדד החדש למדד הבסיס.

(סכום הערבות בתוספת הפרשי ההצמדה למדד המחירים כאמור יקראו- "סכום הערבות הצמוד").

2. לפי דרישתכם הראשונה בכתב, אנו נשלם לכם, לא יאוחר משבעה ימים מתאריך התקבל דרישתכם אצלנו לפי כתובתנו המפורטת מטה, כל סכום הנקוב בדרישה ובלבד שלא יעלה על סכום הערבות הצמוד, מבלי להטיל עליכם חובה להוכיח את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש את התשלום תחילה מאת המבקש.

3. אתם תהיו רשאים לממש ערבות זו בבת אחת או בחלקים, לפי שיקול דעתכם הבלעדי ובלבד שבשום מקרה לא נשלם לכם בגין הערבות סכום כולל שיעלה על סכום הערבות בתוספת הפרשי הצמדה.

4. ערבות זו תישאר בתוקף עד ליום \_\_\_\_\_ (כולל) או עד ליום \_\_\_\_\_ (אם תמומש תקופת האופציה) בלבד, ולאחר תאריך זה תהיה בטלה ומבוטלת.

5. ערבות זו אינה ניתנת להסבה ו/או להעברה.

**נתיבי דור בבן שמן בע"מ**  
חתימת המציע: \_\_\_\_\_

**נספח ו' להסכם השכירות – שטר חוב**

**שטר חוב בלתי סחיר**

שנעשה ב- \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_ אני מתחייב לשלם כנגד שטר זה לפקודת \_\_\_\_\_ (להלן: "המשכירה"), סכום של \_\_\_\_\_ ש"ח, שיהא צמוד למדד המחירים לצרכן כמפורט להלן:  
התמורה קיבלתי בשכירות.

מקום התשלום: \_\_\_\_\_

בשטר חוב זה יהיה למונח "צמוד מדד המחירים לצרכן" הפרוש הבא:

1. אם יתברר מתוך המדד שיתפרסם לאחורונה, לפני מועד הפירעון בפועל של תשלום כלשהו של דמי השכירות (להלן: "המדד החדש"), כי המדד החדש עלה לעומת מדד חודש \_\_\_\_\_ אשר פורסם ב-15 לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_ (להלן: "מדד הבסיס"), כי אז יוגדל הסכום לתשלום, בשיעור שבו יעלה המדד החדש לעומת מדד הבסיס.

2. בשטר זה "מדד המחירים לצרכן" או "המדד" משמעו - מדד המחירים לצרכן הכולל פירות וירקות והנקבע על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי וכולל אותו מדד, אף אם יתפרסם על ידי כל מוסד או גוף רשמי אחר, לרבות כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין שהיה בנוי על אותם נתונים עליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו. אם יבוא מדד אחר, והלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי לא תקבע את היחס בינו לבין המדד המוחלף, יקבעו רואי החשבון של המשכירה את היחס בינו לבין המדד המוחלף.

שם עושה השטר: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ מרחוב \_\_\_\_\_

חתימת עושה השטר: \_\_\_\_\_

**ערבות אוואל**

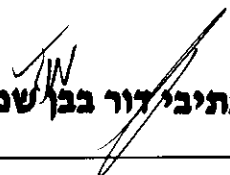
אני ערב ערבות אוואל לתשלום השטר על ידי עושה השטר ומוותר בזאת על כל טענה ו/או דרישה בגין חוק הערבות, תשכ"ז - 1967.

**חתימות הערבים:**

_____	_____	_____	1.
_____	_____	_____	1.
_____	_____	_____	2.

**נתיבי דור בני שמן בע"מ**  
חתימת המציע: \_\_\_\_\_

נספח ז' להסכם השכירות – תכניות ומפרט המושכר

  
נתיבי דור בבן שמן בע"מ  
חתימת המציע:

נספח ח' להסכם השכירות – טופס מסירת חזקה במושכר

### פרוטוקול מסירת חזקה

תאריך: \_\_\_\_\_

עיר/ישוב \_\_\_\_\_ רח' \_\_\_\_\_ מס' \_\_\_\_\_ גוש \_\_\_\_\_ חלקה \_\_\_\_\_ דירה מס' \_\_\_\_\_ קומה \_\_\_\_\_ מס' \_\_\_\_\_

בבדיקה הפיזית שנעשתה לצורך העברת רכוש בין חברת (המשכירה) \_\_\_\_\_ כצד מוסר לבין מר/גב' (השוכר) \_\_\_\_\_ כצד המקבל, נתגלו הליקויים המפורטים ברשימה שלהלן:

מס'	הפריט הטעון תיקון	תיאור התיקון הנדרש

#### קריאת שעונים –

שעון חשמל \_\_\_\_\_ שעון מים \_\_\_\_\_

קריאת מונה גז \_\_\_\_\_

הערות:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

#### הצהרות:

- המשכירה מאשרת שהדירה מצוידת בכל ההתקנים והקבועות המצוינים במפרט הדירה.
- המשכירה מאשרת שמערכת החשמל בדירה (לרבות הארקה) נבדקה על ידי חשמלאי מוסמך ונמצאה תקינה.
- המשכירה מאשרת שמערכות גילוי האש והכיבוי נבדקו על ידי עובד בעל הסמכה ונמצאו תקינות.
- השוכר מאשר שלמעט הליקויים שנרשמו בטבלה שלעיל, נמצאה הדירה, רכיביה ומערכתיה במצב תקין ומתוחזק. אין באמור כדי לגרוע מזכות השוכר להודיע על ליקויים נוספים במועד מאוחר יותר, אם יתגלו.

**נתיב דור בבן שמון בע"מ**

חתימת המציע: \_\_\_\_\_

10. המשכירה תדאג לתיקון הליקויים בהתאם לאמור בהסכם.

שם וחתימה (השוכר)	שם וחתימה (נציג המשכירה)	תאריך
----------------------	-----------------------------	-------

יש לרשום שמות החותמים באופן ברור

חתימת המציע: נתיבי דור כבן שמן בע"מ

**נספח ט' להסכם השכירות – טופס הזמנת שיפורים במושכר/שירותים נוספים**

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד

חברת \_\_\_\_\_ (המשכירה)

הנני שוכר דירה מס' \_\_\_\_\_ בבניין מס' \_\_\_\_\_. ברצוני לרכוש את התוספות או לבצע שינויים בדירה כמפורט מטה. ידוע לי, כי סה"כ עלות התוספות/שינויים היא \_\_\_\_\_ ₪.

עלות	תיאור השיפור

סה"כ לתשלום, כולל מע"מ: \_\_\_\_\_

התשלום יבוצע באופן ובמועדים כדלקמן:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

על החתום

\_\_\_\_\_

חתימת השוכר

\_\_\_\_\_

חתימת המשכירה

חתימת המציע: ג'תיבי דור בן שמן בע"מ

נספח י' להסכם השכירות – חוברת הוראות תחזוקה

חתימת המציע: נתיב דור בן שמן בע"מ

נספח י"א להסכם השכירות – מפרט תחזוקה

יצורף נספח ג(3) להסכם העיקרי

חתימת המציע: נתיבי דור בן שמון בע"מ

נספח י"ב – תוספת להסכם שכירות בעניין איחור במסירה

## תוספת להסכם שכירות בלתי מוגנת מיום

שנערכה ונחתמה בעיר \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

בין

\_\_\_\_\_ מס' חברה \_\_\_\_\_,

מר \_\_\_\_\_

(להלן: "המשכירה")

מצד אחד;

לבין

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

שכתובתם \_\_\_\_\_

(להלן ביחד ולחוד: "השוכר")

מצד שני;

הואיל ובין הצדדים נחתם ביום \_\_\_\_\_ הסכם שכירות בלתי מוגנת בקשר עם דירה מס' \_\_\_\_\_ בבניין \_\_\_\_\_ בפרויקט \_\_\_\_\_ במקרקעין הידועים כגוש \_\_\_\_\_ חלקה \_\_\_\_\_ המצויים בעיר \_\_\_\_\_ (להלן: "החוזה");  
והואיל ובניית הפרויקט והדירה טרם הושלמו;  
והואיל וברצון הצדדים להסדיר את האפשרות של איחור בתחילת תקופת השכירות;

### לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

#### 1. מבוא והגדרות

- 1.1. המבוא לנספח זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. למונחים ולהגדרות המופיעים בנספח זה תהיה המשמעות שניתנה להם בחוזה זולת אם יצוין במפורש אחרת.
- 1.3. הוראות החוזה ימשיכו לחול ולחייב את הצדדים למעט השינויים המוסדרים בנספח זה.

#### 2. איחור במסירת הדירה

- 2.1. אם יחול עיכוב בתחילת תקופת השכירות, אשר לא יעלה על 15 יום, לא יהיה זכאי השוכר לכל פיצוי.
- 2.2. אם יחול עיכוב בתחילת תקופת השכירות, אשר יעלה על 15 יום אך לא יעלה על 60 יום, יהיה זכאי הקונה לפיצוי בסך של 50% מדמי השכירות היומיים, כשהסכום מוכפל במס' ימי העיכוב. אם ביטל השוכר את החוזה – מס' הימים שבהם יוכפל הפיצוי יהיה מס' ימי העיכוב עד ליום תביטול. אם בחר השוכר שלא לבטל את החוזה – מס' הימים שבהם יוכפל הפיצוי יהיה מס' ימי העיכוב עד למועד המסירה בפועל של הדירה והפיצוי ישולם על דרך הנחה מדמי השכירות שעליו לשלם למשכירה.
- 2.3. אין באמור בסעיף 2.2 לעיל כדי לגרוע מיתר התחייבויותיו הכספיות של השוכר על פי הסכם השכירות, כגון תשלום דמי אחזקה, תשלום ארנונה, תשלום לחברת החשמל, תשלום אגרות מים וביוב, תשלום עבור גז וכיוצא"ב, החל מתחילת תקופת השכירות בפועל.

חתימת המציע: נתיב דור בן שמן בע"מ

- 2.4. אם יחול עיכוב בתחילת תקופת השכירות העולה על 60 יום, ייחשב הדבר כהפרה של המשכירה לכל דבר ועניין, המזכה את השוכר בכל הסעדים לפי כל דין.
- 2.5. בכל שלב תעמוד לשוכר זכות לבטל את ההסכם, בהתראה של 15 ימים מראש ובכתב, ובלבד שהעיכוב לא בא לסיומו במהלך אותם 15 ימים, וזאת ללא צורך בתשלום פיצוי כלשהו למשכירה.
- 2.6. על אף האמור לעיל, אם העיכוב בתחילת תקופת השכירות נובע מגורם אשר אין למשכירה שליטה עליו ושהסיכון להתרחשותו ולתוצאותיו אינו מוטל על המשכירה, לא יהיה זכאי השוכר לפיצוי. אין באמור כדי לפגוע בזכות הביטול של השוכר.
- 2.7. בגין כל עיכוב כאמור – יעודכנו תקופות השכירות בהתאם.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

\_\_\_\_\_  
השוכר

\_\_\_\_\_  
המשכירה

  
**נתיב דור בבן שמן בע"מ**

חתימת המציע:

נספח "ג(6)" להסכם העיקרי;

**נוהלי פרסום ועריכת הגרלות לזכאים לשכירת דירה בשכר דירה מופחת  
בפרויקט "דור להשכרה"**

לכל המונחים בנספח זה תהא הפרשנות אשר ניתנה להם בהסכם העיקרי ("ההסכם").

**תוכן עניינים:**

1. כללי.
2. מטרת הנוהל.
3. פרסום הדירות בשכ"ד מופחת.
4. מוקדי המידע הטלפוני.
5. אתר האינטרנט של הפרויקט.
6. משרדי היזם באתר הפרויקט.
7. סיורים בדירות בשכר דירה מופחת במתחם.
8. מועדי ההגרלות.
9. הזכאים להירשם להגרלה.
10. ההרשמה להגרלה ובקשת ההרשמה.
11. עריכת ההגרלה.
12. הודעות על תוצאות ההגרלה.
13. תשלום הפיקדון.
14. בחירת דירות בשכר דירה מופחת במתחם והפניה לחתימת הסכם השכירות.
15. אי עמידת הזכאי בלוחות זמנים.
16. מסירת מידע מטעה ו/או חלקי על ידי הזכאי.
17. תזרה מבקשת הרשמה על ידי הזכאי.
18. רשימת ההמתנה.

**נתיבי דור בן שמן בע"מ**

חתימת המציע:

**1. כללי**

מטרת המכרז הינה לקדם דיור להשכרה לטווח ארוך לצורך שכלולו של שוק השכירות ויצירת מגוון פתרונות שכירות ברחבי הארץ, וזאת תוך יצירת תמהיל דיור להשכרה לטווחי זמן שונים הן במחירים מופחתים והן בפיקוח על עליית מחיר השכירות תוך מתן יציבות וודאות לשוכר בהתאם לצרכיו התעסוקתיים והמשפחתיים.

בהתאם להוראות המכרז, ישכיר היזם את הדירות בשכר דירה מופחת, והכל בהתאם להוראות ההסכם.

אם קיימות ו/או תיקבענה בעתיד הוראות דין ו/או הוראות על ידי ממשלת ישראל ו/או כל גוף ו/או ועדה מטעמה, ביחס לנהלי השכרה לזכאים ו/או נהלי עריכת הגרלות לזכאים, אשר יוסיפו ו/או ישנו ו/או יתקנו ו/או יחמירו על הוראות נוהל זה, יחולו הוראות אלו בהתאמה גם על פרויקט זה, אם החברה תקבע שהוראות אלו רלוונטיות ביחס לפרויקט.

**2. מטרת הנוהל**

מטרת הנוהל היא קביעת הנחיות לפרסום ושיווק המתחם על ידי היזם וקביעת נוהל עריכת הגרלות לזכאים להם תושכרנה הדירות בשכר דירה מופחת, והכל בהתאם להחלטה בדבר דיור להשכרה והוראות הדין החל על פרויקטים לדיור להשכרה.

לחברה תהיה הסמכות להורות על תיקון כל הוראה מהוראות הנוהל מעת לעת, לבקשת היזם או בתיאום עמו.

**3. פרסום ושיווק הדירות בשכ"ד מופחת**

שיווק הדירות בשכ"ד מופחת ופרסומן לזכאים על ידי היזם, יחל שישה חודשים לפני תחילת תקופת ההשכרה וכן במהלך תקופת ההשכרה כמפורט להלן.

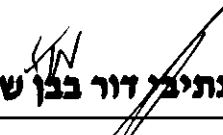
היזם מתחייב לכלול, בכל מידע פרסומי ו/או שיווקי שיופץ על ידו ו/או על ידי כל גורם מטעמו בקשר עם הפרויקט, משפט לפיו הפרויקט מוקם במסגרת תכנית "דירה להשכיר", וזאת בצירוף שמה של החברה והלוגו שלה (צבעוני) (כל הנ"ל, במצטבר, ייקרא להלן: "מיתוג הפרויקט"). התחייבות כאמור תחול על כל מידע פרסומי ו/או שיווקי כאמור, יהא אופן הפרסום אשר יהא, לרבות (ומבלי למעט מכלליות האמור) באמצעי התקשורת השונים, בכל המדיות ובכל אמצעי הפרסום, שילוט באתר הפרויקט ועל גבי בנייני הפרויקט וכיו"ב (להלן: "אמצעי פרסום").

היזם יפרסם את הדירות בשכ"ד מופחת בכל אמצעי תקשורת שיבחר, אך הוא חייב לפרסם גם באמצעי הפרסום שלהלן:

3.1 טרם תחילת תקופת ההשכרה ייעשה פרסום הדירות בשכ"ד מופחת בשני עיתונים בתפוצה ארצית ובעיתון מקומי אחד במשך שלושה סופי שבוע לפחות. לאחר תחילת תקופת ההשכרה, ייעשה פרסום הדירות בשכ"ד מופחת אחת לשנה (לפחות), כ-45 ימים טרם מועד פקיעתה של רשימת ההמתנה כמפורט בסעיף 18.2.5 להלן, בעיתון יומי מוביל אחד לפחות, ולמשך תקופת זמן שתיקבע לפי שיקול דעת היזם.

3.2 טרם תחילת תקופת ההשכרה ובמהלך כל תקופת ההשכרה, ייעשה הפרסום גם באתר האינטרנט של הפרויקט, אשר יופעל על ידי היזם, כמפורט בסעיף 5 להלן.

3.3 טרם תחילת תקופת ההשכרה ובמהלך כל תקופת ההשכרה, ייעשה הפרסום גם באתר האינטרנט של החברה, לפי הנחיות שיקבל מהחברה. היזם יעביר את מודעות הפרסום של הפרויקט לחברה, אשר תעלה את הפרסום באתר. באתר יהא קישור לאתר האינטרנט של היזם. אין באמור כדי להטיל חובה על החברה לפרסם את תוכן המלא של מודעות הפרסום כפי שיועברו על ידי היזם ו/או לפרסמן בכלל, והיזם לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר עם כך.

  
**נתיב דור בן שמן בע"מ**  
חתימת המציע:

- 3.4. היזם מתחייב להציב (ולתחזק) באתר הפרויקט, במהלך כל תקופת הבנייה, בצמוד ו/או על גבי שלט האתר המרכזי ובמיקום מרכזי ובולט, שלט, בכיתוב ברור, שיכלול את מיתוג הפרויקט, בגודל שלא יפחת מ-120\*100 ס"מ.
- 3.5. כמו כן ובכפוף להוראות כל דין, מתחייב היזם להציב (ולתחזק) על כל בניין שייבנה בפרויקט והמיועד להשכרה, מיד עם השלמת הקמתו ולאורך כל תקופת ההשכרה של הפרויקט, במיקום מרכזי ובולט, שלט, בכיתוב ברור, שיכלול את מיתוג הפרויקט, בגודל שלא יפחת מ-80\*50 ס"מ.
- 3.6. מובהר, כי מלוא האחריות בקשר עם וכתוצאה ממילוי התחייבויות היזם כאמור בסעיף זה לעיל, תחול על היזם באופן בלעדי ומוחלט. מבלי לגרוע מכלליות האמור, תחול על היזם האחריות להסדיר את קיום התחייבויותיו כאמור בכל היבט חוקי ו/או רישוי ו/או כספי שהוא. היזם יישא בכל העלויות הכרוכות בקיום התחייבויותיו כאמור ובכלל זה עלויות בקשר עם הפקת, הצגת, פרסום, לרבות אגרות ו/או היטלים (אם וככל שיחולו).
- 3.7. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, היזם מתחייב להביא לאישור החברה, מראש, כל תוכן פרסומי ו/או שיווקי מטעם היזם (וכל מי מטעמו), אשר יפורסם בכל אמצעי פרסום, בקשר עם הדירות בשכר דירה מופחת.

#### 4. המוקד הטלפוני של הפרויקט

שישה חודשים לפני תחילת תקופת ההשכרה, ובמשך כל תקופת ההשכרה, היזם יפעיל מוקד מידע טלפוני לפרויקט, אשר יפעל 5 ימים בשבוע בין השעות 08:00-17:00 לקבלת הבהרות והסברים בקשר להרשמת זכאים לשכירות דירות בשכר דירה מופחת במתחם, פרטים לגבי ההגרלות, מועדיהן ואופן עריכתן ומידע אודות הפרויקט לשוכרים בשוק החופשי.

#### 5. אתר האינטרנט של הפרויקט

שישה חודשים לפני תחילת תקופת ההשכרה ובמשך כל תקופת ההשכרה, היזם יפעיל אתר אינטרנט ייעודי לפרויקט. האתר חייב לכלול את כל אלה:

- 5.1. הדירות הפנויות בשכר דירה מופחת, המיועדות להשכרה לזכאים. הפירוט יכלול את מספר החדרים בכל דירה בשכר דירה מופחת, מספר הבניין והקומה בבניין, דמי השכירות החודשים ודמי האחזקה נכון למועד הפרסום באתר ומועד תחילת תקופת השכירות הרלוונטית.
- 5.2. מועדי עריכת ההגרלות לזכאים ונוהל עריכתן.
- 5.3. נוהל זה, במלואו.
- 5.4. מועדי הסיורים בדירות בשכר דירה מופחת במתחם.
- 5.5. טפסי בקשה להרשמה למתחם הניתנים להורדה, ללא תשלום (להלן - "בקשת הרשמה") ופירוט על אופן הגשתם.
- 5.6. סעיף 4.8 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל בדבר דיור להשכרה, החל על הפרויקט והקובע את תנאי הסף והקריטריונים לזכאות במחיר מופחת (לעיל ולהלן - החלטה בדבר דיור להשכרה").
- 5.7. פרטים אודות תהליך הנפקת אישורי זכאות ופרטי התקשרות של החברות המנפיקות אישורים אלו.
- 5.8. מידע בקשר להשכרת דירות בשוק החופשי לרבות: סוגי הדירות, שטחיהן, תקופות השכירות, ערבויות וכיוב'.  
5.9. נוסח הסכם השכירות על נספחיו, אשר ייחתם בין השוכר לבין היזם.  
5.10. פרטים בדבר אופן תשלום הפיקדון בשיק ו/או בהעברה בנקאית, לידי היזם.

**נתיבי דור בבן שמן בע"מ**

חתימת המציע:

5.11. אפשרות יצירת קשר עם נציג היזם באמצעות פקסימיליה או באמצעות דואר אלקטרוני ומענה לפניות אלו, לא יאוחר מאשר 3 ימי עסקים ממועד קבלת הפניה אצל היזם.

5.12. יצוין בזאת, כי בכל פרסום כאמור לעיל, יציין היזם כי הדירות להשכרה הן במסגרת פרויקט בניה להשכרה למגורים שיזמה החברה.

#### 6. משרדי היזם באתר הפרויקט

היזם יפתח באתר המתחם, 6 חודשים לפני מועד תחילת תקופת ההשכרה, משרד, שכתובתו ושעות הפתיחה יפורטו באתר האינטרנט של הפרויקט ובאתר האינטרנט של החברה (להלן - "משרדי היזם במתחם"). משרדי היזם במתחם יהיו פתוחים בתקופת ההרשמה הראשונה, כהגדרתה להלן, מידי יום במשך 6 שעות לפחות בימי חול, ו- 4 שעות לפחות בימי ו' וערבי חגים.

#### 7. סיוורים בדירות בשכר דירה מופחת במתחם

7.1. סיוורים יערכו כשבועיים לפני מועד ההגדרה הרלוונטית. הסיוור אינו חובה וזכאי יהא רשאי להשתתף בהגדרה גם אם לא נכח בסיוור.

#### 8. מועדי ההגדרה

8.1. ההגדרה הראשונה לבחירת דירות בשכר דירה מופחת במתחם, תיערך לא יאוחר מאשר 4 חודשים לפני מועד תחילת תקופת ההשכרה (להלן - "ההגדרה הראשונה").

8.2. הגרלות לגבי דירות פנויות בשכר דירה מופחת, תתקיימנה אחת לשמונה עשר (18) חודשים במהלך כל תקופת ההשכרה, במועד אשר יקבע על ידי היזם, אך לפחות 30 יום ממועד הפרסום כמפורט בסעיף 3.1 לעיל (להלן - "ההגדרות בתקופת ההשכרה").

(להלן יחד - "מועדי ההגדרות")

#### 9. הזכאים להירשם להגדרה

זכאים בעלי אישור זכאות במועד ההרשמה להגדרה (לעיל ולהלן - "אישור זכאות"), אשר הגישו את בקשת ההרשמה עד המועד האחרון וקיבלו אישור שבקשתם נקלטה, יהיו רשאים להירשם להגדרה. אישור הזכאות יונפק באמצעות חברות הסיוע בשכר דירה מטעם משרד הבינוי והשיכון (להלן: "חברות הסיוע"). סמוך טרם עריכת ההגדרה בפועל ייבדק תוקפם של אישורי הזכאות של הנרשמים, בתיאום עם החברה, ואדם שנרשם להגדרה אך נמצא כי אינו זכאי - לא ישתתף בהגדרה.

#### 10. ההרשמה להגדרה

10.1. ההרשמה להגדרה הראשונה תמשך במשך 40 יום ממועד פרסומה על ידי היזם (להלן - "תקופת ההרשמה הראשונה").

10.2. במהלך תקופת ההשכרה, ההרשמה תמשך במשך 30 יום ממועד פרסומה על ידי היזם (להלן - "תקופת ההרשמה השנייה").

תקופת ההרשמה הראשונה ותקופת ההרשמה השנייה יקראו ביחד ולהלן "תקופת ההרשמה".

10.3. זכאים בעלי אישור זכאות כאמור לעיל, יהיו רשאים להגיש בקשת הרשמה.

10.4. בקשת ההרשמה תוגש במשרדי היזם במתחם (ביחס להגדרה הראשונה בלבד) ו/או באתר האינטרנט של הפרויקט ו/או באמצעות דואר רשום ו/או דואר אלקטרוני ו/או בפקס, ועליה להתקבל אצל היזם במהלך תקופת ההרשמה, על מנת להיכלל בהגדרה.

10.5. המועד האחרון להגשת בקשת הרשמה, יהא לא יאוחר מאשר שבעה ימים לפני מועד ההגדרה הרלוונטי שיפורסם על ידי היוזם (להלן- "מועד ההרשמה האחרון").

10.6. בקשת ההרשמה תכלול את המסמכים הבאים:

- 10.6.1. עותק של אישור הזכאות, כפי שהתקבל מחברות הסיוע.
- 10.6.2. צילום תעודות זהות של הזכאי ובן/בת הזוג וכן ספח תעודת הזהות.
- 10.6.3. פרטים לאיתור הזכאים - מספרי טלפון עדכניים וכתובת עדכנית וכן כתובת דואר אלקטרוני.
- 10.6.4. כל מסמך נוסף, מעבר למסמכים המפורטים בנוהל זה, שיידרש על ידי היוזם ו/או החברה.

10.7. על משק בית להגיש בקשת הרשמה אחת למתחם, לרבות בני זוג ללא ילדים וכן יחידים הנרשמים יחד. לא ניתן להגיש בקשת הרשמה על שם מועמד אחד ובקשת הרשמה נוספת על שם בן/בת הזוג או שותף עבור אותו מתחם.

"משק בית" משמע - הזכאי, בן זוג/בת זוג (אם קיים), לרבות ידוע/ידועה בציבור וילדים מתחת לגיל 18.

#### 11. עריכת ההגדרה

11.1. ההגדרה תיערך במשרדי היוזם או בכל מקום אחר בתיאום עם החברה, 7 ימים ממועד ההרשמה האחרון.

11.2. ההגדרה תבוקר ותפוקח על ידי החברה ו/או מי מטעמה.

11.3. כל הבקשות שהוגשו ע"י זכאים אשר במועד האחרון להרשמה להגדרה, זכאותם, כפי שרשומה בנתוני משרד הבינוי והשיכון, תהיה בתוקף - ישתתפו בהגדרה, אף אם הן עולות על מספר הדירות בשכר דירה מופחת הפנויות במתחם.

11.4. כל מספר בקשה שעלה בהגדרה, ימוספר במספר סידורי, בהתאם לסדר הגרלתו, דהיינו, מספר הבקשה שהוגרל ראשון ימוספר "1" ומספר הבקשה שהוגרל שני ימוספר "2" וכך הלאה (להלן- "המספר הסידורי"), ובכפוף להוראות המכרז בדבר מתן עדיפות לבני מקום.

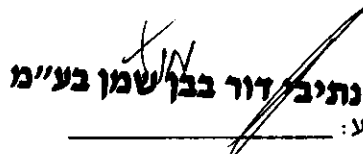
11.5. היוזם ינהל פרוטוקול ההגדרה, שיהיה פתוח לעיון, אשר יכלול בין היתר, רשימה מודפסת של תוצאות ההגדרה.

#### 12. הודעות על תוצאות ההגדרה

עד ולא יאוחר מאשר 7 ימי עסקים ממועד ההגדרה הראשונה, ו-2 ימי עסקים לאחר יתר ההגדרות, יפרסם היוזם באתר האינטרנט של היוזם את תוצאות ההגדרה וכן ישלח את ההודעות שלהלן לזכאים:

12.1. הודעת זכייה - לזכאים אשר בקשתיהם הוגרלו במספרים הסידורים הנמוכים ביותר (להלן- "הזוכים") תישלח הודעה בדואר אלקטרוני, בה יצוין דבר זכייתם, כולל המספר הסידורי, המועד בו הם מוזמנים לבחירת דירה בשכר דירה מופחת במתחם, פרטים לגבי גובה ואופן תשלום הפיקדון. כן יצורף להודעה נוסח הסכם השכירות על נספחיו והסבר לגבי הביטחונות והמסמכים שהזוכה נדרש להמציא ליזם (להלן - "הודעת הזכייה" ו- "המועד לבחירת דירה בשכר דירה מופחת", בהתאמה).

12.2. הודעה על כניסה לרשימת המתנה - לזכאים שמספר הסידורי של בקשתיהם הוא הנמוך ביותר לאחר בקשות הזוכים תישלח הודעה בדואר אלקטרוני כי בקשתם לא עלתה בהגדרה, אך הם נכללים ברשימת המתנה (להלן- "רשימת המתנה").

  
**נתיב דור בבן שמן בע"מ**

חתימת המציע:

12.3. הודעת על אי זכייה - לזכאים אשר בקשתם לא עלתה בהגדרה ולא נכנסה לרשימת ההמתנה, תשלח הודעה בדואר אלקטרוני כי בקשתכם לא עלתה בהגדרה.

12.4. ההודעות תישלחנה לכתובת שמסרו הזכאים בבקשת ההרשמה. אם לא נמסרה כתובת דוא"ל, יידרש היזם למסור הודעה באמצעי מקובל אחר, בתיאום עם החברה.

### 13. תשלום פיקדון להבטחת הזכייה

13.1. הזוכים יידרשו לשלם ליזם, עד למועד בחירת דירה בשכר דירה מופחת במתחם וכתנאי לבחירתה, סך של 2,000 (אלפים שקלים חדשים), אשר ישולמו לחשבון היזם, שפרטיו יפורסמו באתר האינטרנט, קודם למועד בחירת דירה בשכר דירה מופחת או באמצעות שיק שיומץ במועד בחירת הדירה (להלן-"הפיקדון") וכן להמציא ליזם עד ו/או במועד בחירת דירה בשכר דירה מופחת, אישור על תשלום הפיקדון.

13.2. לאחר חתימת הזוכים על הסכם השכירות והשלמת המצאת כל הביטחונות ו/או המסמכים המפורטים בהסכם השכירות, ליזם, יומר הפיקדון למקדמה על חשבון דמי השכירות שישולמו על ידי הזוכים עבור חודש השכירות הראשון לדירה בשכר דירה מופחת, ולא יוחזר לזוכים.

13.3. אם זכאי שילם פיקדון אך חזר בו מרצונו לשכירת דירה טרם שנבחרה על ידו דירה - יושב לו הפיקדון.

### 14. בחירת דירה בשכר דירה מופחת והפנייה לחתימת הסכם השכירות

14.1. לצורך בחירת דירה בשכר דירה מופחת, יזומנו הזוכים בהודעת הזכייה לימים מרוכזים במהלכם יוצגו לזוכים דירות פנויות בשכר דירה מופחת.

14.2. מועד בחירת דירה בשכר דירה מופחת, יהיה המועד הנקוב בהודעת הזכייה ולא יאוחר מאשר 14 יום ממועד ההודעה על תוצאות ההגדרה (להלן- "מועד בחירת דירה בשכר דירה מופחת").

14.3. זוכה שקיבל הודעת זכייה יגיע עם הודעת הזכייה למשרדי היזם ויהא זכאי לבחור דירה בשכר דירה מופחת, מתוך הדירות בשכר דירה מופחת הפנויות.

14.4. סדר בחירת דירה בשכר דירה מופחת הנו בהתאם למספר הסידורי שעלה בהגדרה, על פי סדר עולה (הזוכה בעל המספר הסידורי הנמוך ביותר בוחר ראשון, וכן הלאה).

14.5. על הזוכה לבחור את הדירה בשכר דירה מופחת במועד הנקוב בסעיף 14.2 לעיל.

14.6. לאחר בחירת דירה בשכר דירה מופחת, יופנה כל זוכה לחתימה על הסכם השכירות, בתוך 7 ימים ממועד בחירת דירה בשכר דירה מופחת (להלן-"מועד החתימה על הסכם השכירות").

14.7. הזוכה יידרש להגיע למשרדי היזם במועד החתימה על הסכם השכירות ולחתום במקום ולהמציא ליזם אישור בדבר תשלום הפיקדון כמפורט להלן, את כל הביטחונות ו/או המסמכים הנקובים בהסכם השכירות ובהודעת הזכייה, ללא יוצא מהכלל.

14.8. אם הזוכה לא יגיע לבחור דירה בשכר דירה מופחת ו/או לחתום על ההסכם בתאריך שנקבע, היזם יהא רשאי בתיאום עם החברה לבטל את זכייתו ולאפשר לזוכה הבא בתור אחריו לבחור דירה בשכר דירה מופחת.

### 15. אי עמידת הזוכה בלוחות זמנים

בכל מקרה של אי עמידה בכל אחד מלוחות הזמנים שנקבעו לעיל, בכל שלב שהוא מהשלבים הקבועים לעיל, לרבות אך לא רק, אי המצאת הפיקדון במועד ו/או במקרה בו

**נתיבי דור בנן שמן בע"מ**  
חתימת המציע:

הזוכה לא הגיע במועד בחירת דירה בשכר דירה מופחת ו/או לא הגיע לחתום על הסכם השכירות ו/או לא המציא הביטחונות הנדרשים במועד החתימה על הסכם השכירות, יהיה היזם רשאי, בתיאום עם החברה, לפסול את בקשת ההרשמה של הזכאי ו/או את הזכייה, לפי שיקול דעתו של היזם ובתיאום עם החברה.

**16. מסירת מידע מטעה ו/או חלקי**

בכל מקרה של מסירת מידע חלקי ו/או שאינו נכון על ידי הזכאי ו/או מי מטעמו (להלן- "המידע המטעה") בכל שלב שהוא של ההליך, יהיה היזם רשאי, בתיאום עם החברה, עם גילוי דבר מסירת המידע המטעה, לפסול את בקשת ההרשמה של הזכאי ו/או את הזכייה ו/או לשלול את זכאותו מלהשתתף בפרויקט.

**17. חזרה מבקשת הרשמה**

זוכה שחזר בו מבקשתו לאחר בחירת הדירה ו/או זוכה שלא ביצע את הנדרש ממנו, על פי התנאים שבנוהל זה ובלוחות הזמנים הקבועים בו, על מנת להשלים את הליך שכירת הדירה, תבוטל זכייתו על ידי היזם, בתיאום עם החברה והיזם יהא רשאי לחלט את הפיקדון, לפי שיקול דעתו של היזם, בתיאום עם החברה.

**18. מימוש זכאות לזכאים ברשימת ההמתנה**

18.1. היזם יהא רשאי להשכיר דירות בשכר דירה מופחת במתחם לזכאים שברשימת ההמתנה, בתיאום עם החברה כמפורט להלן.

18.2. הזכאי הראשון ברשימת ההמתנה, בעל המספר הסידורי הנמוך ביותר, יהיה רשאי לשכור דירה בשכר דירה מופחת במתחם, במקרים הבאים:

18.2.1. במקום זוכה, אשר לא בחר דירה בשכר דירה מופחת במתחם במועדים שלעיל, וזכייתו בוטלה על ידי היזם, בתיאום עם החברה.

18.2.2. במקרה כזה, יצטרף הזכאי מרשימת ההמתנה, לסוף התור לבחירת דירה בשכר דירה מופחת ויהיה אחרון לבחור דירה כאמור במתחם.

18.2.3. במקום זוכה, אשר בחר דירה במתחם ולא חתם על הסכם השכירות במועדים הקבועים לעיל.

18.2.4. במקרה כזה, יהיה הזכאי מרשימת ההמתנה רשאי לשכור את אותה דירה במתחם שנבחרה על ידי הזוכה עמו לא נחתם הסכם השכירות.

18.2.5. בכל מקרה שבו תתפנה דירה משוכר קיים, לאחר חתימת הסכם שכירות, מכל סיבה שהיא.

18.2.6. אם ימצא כי הזכאי מרשימת ההמתנה אינו עומד עוד בתנאי הזכאות, תיבחן בקשתו של הזכאי הבא ברשימת ההמתנה, בעל המספר הסידורי הבא בתור, עד שימצא זכאי שבקשתו תקינה.

18.2.7. רשימת ההמתנה תהיה בתוקף במשך 18 חודשים בלבד. יובהר בזאת, כי ככל שמספר הדירות הפנויות יעלה על מספר הזכאים בעלי אישור זכאות בתוקף שברשימת ההמתנה, כי אז היזם מתחייב לפרסם ולערך הגרלה בהתאם לאמור בנוהל זה, גם אם טרם חלפו שמונה עשר (18) חודשים ממועד ההגדרה הקודמת, כאשר הממתינים ברשימת ההמתנה לא ישתתפו בהגדרה, ויזכו למקומות הראשונים בסדר הבחירה, לפי סדרם ברשימת ההמתנה. היזם רשאי לרענן את רשימות ההמתנה במועד מוקדם יותר, בכפוף לקבלת הסכמת החברה, במקרה שיהיה בכך צורך.

**נספח "ג(7)" להסכם העיקרי;**

לכבוד  
דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: ערבות מס'  
שם הבנק/חברת הביטוח \_\_\_\_\_  
מס' הטלפון \_\_\_\_\_  
מס' הפקס: \_\_\_\_\_

אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך \_\_\_\_\_ ₪ (במילים):  
שקלים חדשים) (להלן: "סכום הערבות") כשהוא צמוד למדד  
כמפורט להלן,

אשר תדרשו מאת: \_\_\_\_\_ (להלן  
"החייב") בקשר עם חוזה לבניית דירות להשכרה לפי מכרז מס' \_\_\_\_\_.

סכום הערבות יוצמד למדד בהתאם לאמור להלן:

(א) אם יתברר שמדד המחירים לצרכן שפורסם לאחרונה לפני התשלום על פי ערבות זו (להלן: "המדד החדש"), עלה לעומת מדד המחירים לצרכן בגין חודש \_\_\_\_\_ שפורסם ביום \_\_\_\_\_ (ייושלם המדד הידוע במועד האחרון להגשת הצעות למכרז) (להלן: "מדד הבסיס"), אזי יחושב סכום הערבות כשהוא מוגדל בשיעור זהה לשיעור עליית המדד לעומת מדד הבסיס.

(ב) אם יתברר שהמדד החדש ירד או שווה למדד הבסיס, אזי לא יהיה שינוי בסכום הערבות.

אנו נשלם לכם את הסכום הנ"ל תוך 7 ימים מתאריך דרישתכם הראשונה שנשלחה אלינו במכתב בדואר רשום, מבלי שתהיו חייבים לנמק את דרישתכם ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כל שהיא שיכולה לעמוד לחייב בקשר לחיוב כלפיכם, או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת החייב.

ערבות זו תהיה בתוקף מתאריך \_\_\_\_\_ עד תאריך \_\_\_\_\_  
דרישה על פי ערבות זו יש להפנות לסניף הבנק/חב' הביטוח  
שכתובתו \_\_\_\_\_  
שם הבנק/חב' הביטוח \_\_\_\_\_

כתובת סניף הבנק/חברת הביטוח

מס' הבנק ומס' הסניף

חתימת המציע: חייב דיר בבן שמון בע"מ

ערבות זו אינה ניתנת להעברה

חתימה וחותמת

שם מלא

תאריך

**נתיבי דוד בן שמון בע"מ**

חתימת המציע:

**נספח "ג(8)" להסכם העיקרי;**

**אישור עריכת ביטוחים – תקופת הבנייה**

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד  
דירה להשכיר החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ  
רח' אפעל 25,  
קריית אריה  
פתח תקווה  
(להלן: "המזמין")  
א.ג.נ.,

הנדון: אישור על קיום ביטוחים של \_\_\_\_\_ ח.פ. \_\_\_\_\_  
(להלן בהתאמה: "היזם" ו/או "הקבלן"), בקשר עם הקמת פרויקט/בניין/בנייני  
מגורים במקרקעין הידועים: כגוש \_\_\_\_\_ חלקה \_\_\_\_\_ בכתובת  
\_\_\_\_\_ בעיר \_\_\_\_\_ (להלן: "הפרויקט") וביצוע  
עבודות נלוות (להלן: "העבודות") בקשר עם הסכם מיום \_\_\_\_\_ (להלן:  
"ההסכם").

הננו לאשר בזאת, חברתנו ערכה על שם היזם את הביטוחים המפורטים להלן:

**1. פוליסה מס'..... לביטוח "עבודות קבלניות"**

שם המבוטח כולל את המזמין ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות ו/או היזם, המפקח,  
קבלנים וקבלני משנה ו/או יועצים ו/או מתכננים (למעט אחריותם המקצועית של היועצים  
ו/או המתכננים). אנו נשפה את המבוטחים בגין אבדן או נזק פיזי פתאומי ובלתי צפוי  
לעבודות המבוטחות במשך תקופת הביטוח לרבות נזקים כאמור אשר יתגלו במשך תקופת  
התחזוקה בת 24 חודשים (הכיסוי בתקופת התחזוקה יהיה "כיסוי מורחב"), והכל כמפורט  
להלן:

ערך העבודות המבוטחות: \_\_\_\_\_  
תקופת הביטוח: החל מיום \_\_\_\_\_ ועד ליום \_\_\_\_\_.

**פרק א' - ביטוח העבודות**

ביטוח הרכוש בהתאם לערכו המלא של הפרויקט הכולל את כל העבודות הזמניות והקבועות  
כולל כל החומרים והציוד הדרושים לשם חילוף, תיקון או הקמה מחדש של הפרויקט או חלק  
ממנו, בשל אבדן או נזק פיזיים פתאומיים ובלתי צפויים מראש לפרויקט או לכל חלק ממנו.

הביטוח כולל במפורש גם את הכיסויים וההרחבות כמפורט להלן (למקרה ולתקופה):

- כיסוי לגניבה ופריצה - במלוא ערך העבודות
- כיסוי לרעידת אדמה ונזקי טבע במלוא ערך העבודות.
- כיסוי לנזק עקיף מתכנון לקוי, חומרים לקויים ועבודה לקויה - במלוא ערך העבודות.
- כיסוי לנזק ישיר מתכנון לקוי, חומרים לקויים ועבודה לקויה - עד לסך של 15,000,000 ₪.
- כיסוי למתקנים, ציוד קל לבניה, מבנים ארעיים, משרדים באתר ותכולתם, על בסיס נזק ראשון, (מקסימום לפריט 40,000 ₪) בסך 2,000,000 ₪.
- כיסוי הוצאות פינוי הריסות, לרבות סחף וחומרים זרים אשר יתאספו באתר העבודות עקב אירוע מכוסה, עד לסך של 10,000,000 ₪

חתימת המציע:  **נתיבי הירוק בן שמון בע"מ**

- כיסוי לשכ"ט אדריכלים, יועצים, שמאים לרבות הוצאות תכנון, מדידה, פיקוח והשגחה ניהול שיקום הנזק והוצאות משפטיות, בעקבות מקרה ביטוח עד לסך של 15,000,000 ₪
- כיסוי לרכוש באחסנה מחוץ לאתר העבודות ו/או במעבר - עד לסך של 5,000,000 ₪
- כיסוי לרכוש סמוך עד לסך של 15,000,000 ₪.
- רכוש עליו עובדים עד לסך של 15,000,000 ₪.
- כיסוי להוצאות החשת תיקון נזק, לרבות עבודה בשעות נוספות בשבתות ובחגים, כולל הוצאות הבאה ואירוח של מומחים זרים, עד לסך של 20% מהנזק מקסימום 5,000,000 ₪.
- כיסוי להוצאות על פי דרישות רשויות עד לסך של 15% מהנזק.
- כיסוי להוצאות מנע – כלול בסכום הביטוח.
- כיסוי לשחזור מסמכים, נתונים ומודלים - עד לסך של 1,000,000 ₪.
- כיסוי לתקופת מבחן והרצה – הפוליסה תורחב לכסות תקופת הרצה לציוד והמכונות לאחר הרכבתן לתקופה של 60 יום הכלולים בתקופת הביטוח.

#### פרק ב' - ביטוח אחריות כלפי צד שלישי

- בגבול אחריות בסך 40,000,000 ₪ למקרה ובסה"כ לתקופת הביטוח.  
הביטוח מכסה במפורש את חבות המבוטחים בגין נזקים אשר אירעו תוך כדי ו/או עקב ביצוע העבודות ואשר נגרמו על ידי ו/או נבעו מ-:
- נזק לגופו ו/או לרכושו של צד שלישי כלשהו הנובע או הנגרם על ידי מנופים, מעליות, מכשירי הרמה וכל ציוד אחר המשמש בעבודות הבניה שאינו מוגדר ככלי רכב מנועי.
  - חבות בגין נזק גוף הנובע משימוש בכלי רכב מנועי שאינו חייב בביטוח חובה.
  - חבות בגין נזק לרכוש הנובע משימוש בכלי רכב מנועי מעל לגבולות האחריות הנהוגים בפוליסת רכב סטנדרטית הנהוגה ביום מקרה הביטוח ועד לסך 2,000,000 ₪ למקרה ולתקופה.
  - נזק שנגרם על ידי זיהום מכל סוג שהוא למעט זיהום שאינו תאונתי, פתאומי ובלתי צפוי מראש.
  - נזק שנגרם עקב פרעות, שביתות, השבתה או הפרעת הסדר הציבורי.
  - תביעות שיבוב מטעם המוסד לביטוח לאומי לרבות בגין עובדי קבלני משנה, ולרבות בגין עובדים המועסקים ע"י חברות כוח אדם – במלוא גבול האחריות.
- בנוסף, הביטוח כולל במפורש גם את הכיסויים וההרחבות כמפורט להלן:
- ביטול "חריג צמ"ה" לעניין נזק גוף הנובע משימוש בצמ"ה שאין חובה חוקית לבטחו - במלוא גבול האחריות.
  - עבודות בגובה או בעומק.
  - עבודות הריסה.
  - כיסוי לנזק הנובע מרעד והסרה או החלשה של משען בגבול אחריות בסך 10,000,000 ₪ למקרה אחד וסה"כ לתקופת הביטוח.
  - הרחבה לכיסוי נזק תוצאתי עקב פגיעה בצינורות, מתקנים או כבלים תת קרקעיים בגבול אחריות בסך של 5,000,000 ₪ למקרה ולתקופת ביטוח.
  - הרחבה להוצאות הגנה בהליכים פלילים כנגד כל מי המבוטחים ו/או עובדיהם בגבול אחריות בסך של 1,000,000 ₪ למקרה ובסה"כ לתקופת הביטוח.

**פרק ג' - ביטוח אחריות מעבידים**

בגבול אחריות בסך 40,000,000 ₪ לתובע, למקרה ובסה"כ לתקופת הביטוח.

הביטוח מורחב לכסות את המזמין ו/או מנהלת הפרויקט ו/או מי מעובדיהם אם ימצא מי מהם אחראי כמעביד בכל אופן שהוא, לנזק שנגרם למי מהמבוטחים ו/או למועסקים על ידם.

הביטוח מורחב לכסות הוצאות הגנה בהליך פלילי כנגד כל מי המבוטחים ו/או עובדיהם בגבול אחריות בסך של 1,000,000 ₪ למקרה ובסה"כ לתקופת הביטוח הרחבה משותפת לפרקים ב' ו-ג' לעיל.

הביטוח מכסה במפורש את אחריותם של המבוטחים הנובעת מ- ו/או המתייחסת ל-:

- כלפי ובגין קבלני משנה ועובדיהם.
- כלפי ובגין עובדי שטחים, עובדים זרים, עובדים המועסקים על ידי חברות כוח אדם.
- עבודות בגובה או בעומק.
- עבודות הריסה.
- שימוש ברכב מנועי (למעט אחריות על פי חוק הפיצויים לנפגעי תאונות דרכים).
- העסקת נוער כחוק.
- נזקים שנגרמו עקב פרעות, שביתות, השבתה או הפרעת הסדר הציבורי.

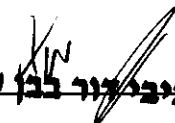
**תנאים כלליים לפוליסה לביטוח עבודות קבלניות:**

1. הפוליסה מכסה, בין היתר, תביעות של צד שלישי כלשהו, לרבות במפורש מומחים זרים ו/או עובדים של חברות זרות המשתתפות בביצוע העבודות ו/או עובדים זרים.
2. תגמולי הביטוח, בגין נזק לעבודות ו/או לרכוש סמוך ורכוש עליו עובדים, ישמשו אך ורק לקימום ו/או לכינון הנזק עצמו.
3. תגמולי ביטוח בגין נזקים לעבודות ישועבדו לטובת דירה להשכיר החברה הממשלתית לדיוור ולהשכרה בע"מ וישולמו לדירה להשכיר או למי שדירה להשכיר תורה בכתב לשלם.
4. הפוליסה כוללת סעיף השבה לקדמות של סכום הביטוח במקרה נזק לעבודות.
5. תנאי הביטוח בגין שמירה, גידור, נקיטת אמצעי זהירות בפוליסה המקטינים את חבות המבטח בגין רשלנות הקבלן/קבלני משנה, לא יחול על חבות המבטח כלפי המזמין.
6. הפוליסה אינה ניתנת לביטול ולא לשינוי לרעה במהלך תקופת הביטוח ותקופת ההארכה למעט במקרה של אי תשלום דמי הביטוח על ידי היזם ו/או הקבלן. במקרה כזה תימסר ליזם, לקבלן ולמזמין הודעת ביטול בכתב לפחות 60 יום מראש.

**2. פוליסה מס'..... לביטוח אחריות מקצועית -**

תקופת ביטוח החל מיום \_\_\_\_\_ ועד ליום \_\_\_\_\_

בגבול אחריות ע"ס 8,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר לתקופת ביטוח, המבטח את חבות הקבלן על פי דין בשל תביעה ו/או דרישה שהוגשה לראשונה במשך תקופת הביטוח בגין מעשה ו/או מתדל מקצועי ו/או הפרת חובה מקצועית ו/או טעות שמקורה ברשלנות, מחדל או השמטה מצד היזם ו/או מי מהבאים מטעמו במסגרת ביצוע העבודות ומתן השירותים. הביטוח אינו כפוף לכל הגבלה בדבר חריגה מסמכות בתום לב, אובדן מסמכים ואמצעי מידע אחרים, אי יושר עובדים, זיהום תאונתי פתאומי ובלתי צפוי, הוצאת דיבה, השמצה, אובדן שימוש ו/או עיכוב עקב מקרה ביטוח מכוסה. הביטוח יורחב לשפות את המזמין (כהגדרתו להלן) ו/או מי מטעמו בגין אחריותם למעשי ו/או מחדלי היזם ו/או מי מטעמו וזאת בכפוף לסעיף אחריות צולבת לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך עבור כל אחד מיחיד המבוטח. הרחבה זו לא תכסה תביעות היזם כנגד המזמין. הביטוח כאמור יכלול תאריך למפרע שאינו מאוחר מתאריך תחילת פעילותו של היזם ו/או מי מטעמו באתר העבודות. הביטוח יכלול תקופת גילוי בת 12 חודשים מתום תוקף הביטוח אלא אם ערך היזם ביטוח חלופי אשר מעניק כיסוי לאירוע.

חתימת המציע:  **נתן בן שמון בע"מ**

תקופת הגילוי תחול בתנאי כי אי-חידוש/ביטול הביטוח לא נובע מניסיון מרמה ו/או מאי-תשלום פרמיה.

**תנאים כלליים לכל הפוליסות:**


1. מבלי לגרוע מהגדרת "המזמין" לעיל, מוסכם בזאת כי לצורך אישור זה - "המזמין" הינו מדינת ישראל באמצעות משרד האוצר - החשב הכללי ו/או חברת דירה להשכיר החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או חברות הבנות ו/או חברות קשורות ו/או חברות שלובות ו/או חברי הנהלה ו/או נושאי משרה ו/או מנהליהם ו/או עובדיהם.
2. הביטוחים המפורטים באישור זה לעיל כוללים ויתור על זכות התחלוף כלפי המזמין שהגדרתו לעיל, למעט כנגד אדם שגרם לנזק בזדון.
3. הביטוחים המפורטים באישור זה לעיל הינם קודמים וראשוניים לביטוחי המזמין ואנו מוותרים על זכותנו לשיתוף ביטוחיהם בנזק המכוסה על פי הביטוחים המפורטים באישור זה.
4. היזם לבדו יהא אחראי לתשלום הפרמיה וסכומי ההשתתפות העצמית על פי הביטוחים המפורטים באישור זה לעיל.
5. בהתייחס לפוליסת אחריות מקצועית ועבודות קבלניות- אנו מתחייבים שפוליסה זו לא תבוטל ולא תשונה לרעה משום סיבה שהיא במהלך תקופת הביטוח, אלא אם כן תשלח על ידנו לדירה להשכיר הודעה כתובה בדואר רשום, לפחות 60 יום מראש.
6. אי קיום בתום לב החובות המוטלות על היזם עפ"י הביטוחים, לרבות, הפרת תנאי הפוליסות, בתום לב, על ידי היזם ו/או מי מטעמו לא תפגע בזכויות המזמין על פיהן.
7. ידוע לנו כי כתב זה מתקבל על ידכם כאישור לקיום תנאי הביטוח בהם מחויב הקבלן בקשר עם ביצוע העבודות ולפיכך לא יחולו בו או בפוליסות שינויים לרעה במשך תקופת הביטוח ללא הודעה מראש ובכתב.

נוסח כל הפוליסות באישור זה למעט ביטוח אחריות מקצועית: תנאי "ביט" 2013 על כל ההרחבות הקיימות בפוליסה ו/או הכלולות באישור זה.

ביטוח אחריות מקצועית נוסח.....

אישורנו זה כפוף לתנאים ולסייגים של פוליסת הביטוח המקורית, עד כמה שלא שונו על פי האמור באישור זה.

(חותמת המבטח) (חתימת המבטח) (שם החותם) (תפקיד החותם)

  
נתיבי דור בבן שמון בע"מ  
חתימת המציע:

**נספח "ג(9)" להסכם העיקרי:**

**אישור עריכת ביטוחים – תקופת ההשכרה**

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד  
דירה להשכיר החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ  
רח' אפעל 25,  
קריית ארי  
פתח תקווה  
(להלן: "המזמין")  
א.ג.כ.,

הנדון: אישור על קיום ביטוחים של \_\_\_\_\_ ח.פ. \_\_\_\_\_  
(להלן: "היזם" ו/או "חברת האחזקה מטעם היזם" ו/או "חברת הניהול מטעם היזם", כולם להלן ובמשותף: "החברה"), בקשר עם מתן שירותי ניהול, הפעלה, תחזוקה, תפעול ומתן שירותים נלווים (להלן "השירותים" בקשר עם פרויקט/בניין/בנייני מגורים במקרקעין הידועים: כגוש \_\_\_\_\_ חלקה \_\_\_\_\_ בכתובת \_\_\_\_\_ בעיר \_\_\_\_\_ (להלן: " הפרויקט ") בקשר עם הסכם מיום \_\_\_\_\_ (להלן: "ההסכם").

הננו לאשר בזאת, חברתנו ערכה על שם החברה את הביטוחים המפורטים להלן:

הננו לאשר בזאת, כי החל מיום \_\_\_\_\_ ועד יום \_\_\_\_\_ (להלן: "תקופת הביטוח") ערכה חברתנו על שם החברה, בקשר עם מתן השירותים את הביטוחים המפורטים להלן:

**1. פוליסה מס' ..... לביטוח אש מורחב:**

המבטח את הפרויקט וכל רכוש ו/או ציוד אחר המובא ע"י ו/או עבור החברה וכל שינוי שיפור ותוספת לפרויקט שנעשו ו/או יעשו על ידי החברה ו/או על ידי מי מטעמה או עבורה ועל בסיס ערך כינון בסך \_\_\_\_\_ ₪, מפני אבדן או נזק פיזי עקב הסיכונים המבוטחים בביטוח "אש מורחב" לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה ע"י כלי רכב, פגיעה ע"י כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בזדון, וכן נזקי פריצה עד לסך 1,000,000 ₪ על בסיס "נזק ראשון". הביטוח כולל הרחבת "כל הסיכונים" בסך 5,000,000 ₪ על בסיס "נזק ראשון" שאינו כפוף לסעיף ביטוח חסר וכן הרחבת "התמוטטות מבנים" בסך 10,000,000 ₪ על בסיס "נזק ראשון" שאינו כפוף לסעיף ביטוח חסר. הביטוח כולל סעיף השבה לקדמות של סכום הביטוח במקרה של נזק. ההרחבות על בסיס נזק ראשון הינם למקרה ולתקופה.

תגמולי ביטוח בגין נזקים לבניינים ולדירות המיועדים להשכרה ישועבדו לטובת המזמין וישולמו למזמין או למי שהמזמין יורה בכתב לשלם.

במקרה של נזק לבניינים והדירות המיועדים להשכרה, המבוטחים בפוליסה זו, ישמשו תגמולי הביטוח אך ורק לכינון הנזק ולקיום הבניינים כחדשים.

**2. פוליסה מס' ..... לביטוח אבדן תוצאתי:**

המבטח אבדן תוצאתי הכנסות משכר דירה ו/או דמי ניהול ו/או דמי חנייה של החברה עקב אבדן או נזק הנגרם לרכוש המבוטח על פי סעיף 1 לעיל ו/או לדרכי הגישה לפרויקט, כתוצאה

חתימת המזמין: **נתיבי דיור בבן שמון בע"מ**

מאתד הסיכונים המבוטחים על-פי סעיף 1 לעיל, למעט פריצה, וזאת למשך תקופת שיפוי של 12 חודשים.

3. פוליסה מס'.....לביטוח אחריות כלפי צד שלישי:

לכיסוי חבות החברה על פי דין, בגין כל פגיעה ו/או אובדן ו/או נזק שיגרמו לגופו ו/או לרכושו של כל אדם ו/או גוף כלשהו, לרבות הדיירים ו/או השוכרים ו/או המזמין ו/או יחידיו ו/או עובדיו ו/או כל מי שפועל בשמו ו/או מטעמו בגבול אחריות בסך של 20,000,000 ₪ לאירוע ובסה"כ לתקופת ביטוח. הביטוח אינו כפוף לכל הגבלה בדבר חבות הנובעת מאש, אדים, התפוצצות, בהלה, מתקנים סניטרים פגומים, מכשירי הרמה, פריקה וטעינה, הרעלה, כל דבר מזיק במאכל ובמשקה, זיהום תאונתי ובלתי צפוי, שביתה והשבתה, חבות בגין וכלפי קבלנים קבלני משנה ועובדיהם ותביעות תחלוף מצד המוסד לביטוח לאומי למעט תביעת המוסד לביטוח לאומי כנגד מעביד בקשר עם עובד שבגינו חלה על המעביד חובת תשלום דמי ביטוח לאומי. חריג רכוש הנמצא בבעלותו ו/או בחזקתו ו/או בפיקוחו ו/או בשליטתו ו/או בהשגחתו של המבוטח מבוטל עד לסך של 1,000,000 ₪ למקרה ולתקופה. הביטוח מורחב לכלול את הדיירים ו/או השוכרים ו/או המזמין כמבוטחים נוספים בגין אחריות לנזקים המתרחשים בשטחים הציבוריים ו/או המשותפים בתחום הפרויקט ובסביבתו הקרובה וכן בגין אחריותם למעשי ו/או מחדלי החברה, מנהליה, עובדיה וכל הבאים בשמה ו/או מטעמה, וזאת בכפוף לסעיף "אחריות צולבת" לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחידיו המבוטח. המזמין ו/או מי מטעמו ו/או הדיירים ו/או השוכרים בפרויקט יחשבו כצד שלישי.

4. פוליסה מס'.....לביטוח חבות מעבידים:


תקופת ביטוח החל מיום..... ועד ליום..... המבטח את חבות החברה כלפי עובדיה במתן השירותים, על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) ו/או על פי חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ס – 1980, בגין מוות ו/או נזק גוף ו/או נזק נפשי לכל עובד כתוצאה מתאונה או מחלה תוך כדי ועקב מתן השירותים, בגבול אחריות בסך של 20,000,000 ₪ לתובע ולאירוע ביטוחי ובסה"כ לתקופת ביטוח. הביטוח אינו כפוף לכל הגבלה בדבר שעות עבודה, עבודות בגובה ובעומק והעסקת נוער כחוק. הביטוח מורחב לשפות את המזמין ו/או מי מטעמו היה ויחשבו למעבידים של עובדי החברה.

5. פוליסה מס'.....לביטוח אחריות מקצועית:

לכיסוי חבות החברה בשל תביעה ו/או דרישה שתוגש לראשונה במשך תקופת הביטוח ולאחר המועד למפרע (\_\_\_\_\_) בגין מעשה ו/או מחדל מקצועי ו/או הפרת חובה מקצועית ו/או טעות שמקורה ברשלנות, מחדל או השמטה של החברה, מנהליה, עובדיה וכל הפועלים מטעמה ו/או בשמה ו/או בעבורה ו/או בשליחותה, אשר ארע תוך כדי ו/או עקב מתן השירותים ו/או במהלכם ו/או במסגרתם בגבול אחריות בסך של 5,000,000 ₪ לאירוע ובסה"כ לתקופת ביטוח. במקרה שהביטוח בחברתנו יבוטל שלא עקב אי תשלום פרמיות ושלא עקב ו/או ניסיון מרמה או לא יחודש ושלא עקב ו/או ניסיון מרמה, מוסכם, כי בפוליסה תחול תקופת גילוי נזקים ותביעות מוארכת, למשך 12 חודשים נוספים מהמועד בו תמה תקופת הביטוח בתנאי כי לא נערך ביטוח המכסה את אותה החבות בחברתנו וכל אירוע שיארע בתקופת הביטוח ושעליו תימסר הודעה במהלך תקופת הגילוי המוארכת, ייחשב לכל נושא ועניין כאירוע עליו נמסרה ההודעה במהלך תקופת הביטוח. הביטוח כאמור מורחב לכלול את המזמין ו/או מי מטעמו בגין אחריותם למעשי ו/או מחדלי החברה ו/או מי מטעמה, וזאת בכפוף לסעיף אחריות צולבת לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחידיו המבוטח. הרחבה זו לא תכסה תביעות החברה כנגד המזמין. הביטוח הניתן בסעיף זה חופשי מכל סייג ו/או מגבלה בדבר: אובדן שימוש או עיכוב בשל מקרה ביטוח מכוסה, אובדן מסמכים, אי יושר עובדים ומנהלים שותפים, חריגה מסמכות ובתום לב ונזקים פיננסיים שאינם עקב נזק פיזי לגוף או לרכוש עקב מקרה ביטוח מכוסה.

6. פוליסה מס'.....לביטוח חבות המוצר:

תקופת ביטוח החל מיום..... ועד ליום.....

  
**נתיבי דור בן שמן בע"מ**  
חתימת המציע:

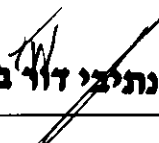
לכיסוי בגבול אחריות ע"ס 5,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר לתקופת ביטוח, המבטח חבות היזם על פי דין בשל תביעה ו/או דרישה שהוגשה לראשונה במשך תקופת הביטוח בגין פגיעה גופנית ו/או נזק לרכוש לצד שלישי שנגרם עקב עבודות בקשר עם מבנים שנמסרו על ידי היזם ו/או על ידי מי מטעמו לצד שלישי. הביטוח מורחב לשפות את המזמין בגין נזק כאמור שבגיננו אחראי היזם וזאת בכפוף לסעיף אחריות צולבת לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך עבור כל אחד מיחיד המבוטח. הפוליסה מורחבת לכסות גם נזק הנובע מעבודה שביצע היזם ו/או מי מטעמו ואשר אינה מוצר כהגדרתו בפוליסה ובלבד שהנזק אירע לאחר שהעבודה הושלמה ונמסרה לצד שלישי. הביטוח כאמור יכלול תאריך למפרע שאינו מאוחר מתאריך תחילת פעילותו של היזם ו/או מי מטעמו באתר העבודות. הביטוח יכלול תקופת גילוי בת 12 חודשים מתום תוקף הביטוח אלא אם ערך היזם ביטוח חלופי אשר מעניק כיסוי כמתחייב מהאמור בסעיף זה.

### תנאים כלליים לכל הפוליסות:

1. מבלי לגרוע מהגדרת "המזמין" לעיל, מוסכם בזאת כי לצורך אישור זה - "המזמין" הינו מדינת ישראל באמצעות משרד האוצר - החשב הכללי ו/או חברת דירה להשכיר החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או חברות הבנות ו/או חברות קשורות ו/או חברות שלובות ו/או חברי הנהלה ו/או נושאי משרה ו/או מנהליהם ו/או עובדיהם ו.
2. כל הביטוחים המפורטים באישור זה לעיל כוללים ויתור על זכות התחלוף כלפי המזמין ו/או הדיירים ו/או השוכרים ו/או בני משפחתם והגרים עימם אולם הוויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בודון.
3. הביטוחים המפורטים באישור זה לעיל הינם קודמים וראשוניים לביטוחי המזמין ואנו מוותרים על זכותנו לשיתוף ביטוחיהם בנוק המכוסה על פי הביטוחים המפורטים באישור זה.
4. אנו לא נהיה רשאים לבטל את הביטוחים הנכללים באישור זה או לשנות הכיסוי על פיהם לרעה במשך כל תקופת הביטוח אלא אם כן נמסרה על ידינו למזמין הודעה על כך בדואר רשום, 60 יום לפני כניסתו לתוקף של ביטול ו/או שינוי הכיסוי לרעה כאמור.
5. החברה לבדה תהא אחראית לתשלום הפרמיה וסכומי ההשתתפות העצמית על פי הביטוחים המפורטים באישור זה לעיל.
6. אי קיום בתום לב החובות המוטלות על החברה עפ"י הביטוחים, לרבות, הפרת תנאי הפוליסות, בתום לב, על ידי החברה ו/או מי מהבאים מטעמה לא תפגע בזכויות המזמין על פיהן.
7. ידוע לנו כי כתב זה מתקבל על ידכם כאישור לקיום תנאי הביטוח בהם מחויבת החברה בקשר עם מתן השירותים ולפיכך לא יחולו בו או בפוליסות שינויים לרעה ללא הודעה מראש ובכתב בהתאם לאמור בסעיף 4 לעיל.
8. נוסח כל הפוליסות באישור זה למעט ביטוח אחריות מקצועית: תנאי "ביט" על כל ההרחבות הרלבנטיות.  
ביטוח אחריות מקצועית נוסח:.....

אישורנו זה כפוף לתנאים ולסייגים של פוליסת הביטוח המקורית, עד כמה שלא שונו על פי האמור באישור זה.

חותמת המבטח (חותימת המבטח) (שם החותם) (תפקיד) (חותם)

נתיבי דור  נתנין שמן בע"מ  
חותימת המציע:

**נספח "ג(10)" להסכם העיקרי:**

לכבוד

דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ (להלן: "דירה להשכיר")  
א.ג.נ.,

**הנדון: התחייבות להימנע מעשיית עסקה**

גוש חלקה בעיר

אנו הח"מ \_\_\_\_\_, מס' תאגיד \_\_\_\_\_ אשר רכשנו זכויות חכירה במקרקעין הידועים כגוש \_\_\_\_\_ חלקה \_\_\_\_\_ בעיר \_\_\_\_\_ (מגרש \_\_\_\_\_ לפי תכנית \_\_\_\_\_) או כל גוש או חלקה או חלקת משנה אחרת שייווצרו כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או צירוף (איחוד) וגם/או הפרדה (פרצלציה) (להלן: "המקרקעין"), עפ"י חוזה חכירה מיום \_\_\_\_\_, מתחייבים בזאת להימנע ממכירה ו/או החכרה ו/או שעבוד של המקרקעין כולם ו/או כל חלק מהם ו/או כל זכות בהם ו/או של הבנוי עליהם ו/או כל חלק מהבנוי ו/או דירה ו/או דירות שייבנו במקרקעין, ללא הסכמת דירה להשכיר ו/או מי מטעמה, אשר תינתן בהתאם להוראות ההסכם בינינו לבין דירה להשכיר מיום \_\_\_\_\_ (להלן: "ההסכם"). עם רישום זכויות החכירה במקרקעין על שמנו, תירשם על זכויותינו במקרקעין, בגין התחייבותנו זו, הערת אזהרה בגין הימנעות מעשיית עסקה, לטובת דירה להשכיר ו/או מי מטעמה. התחייבות זו תבוטל בתום תקופת ההשכרה, כהגדרתה בהסכם.

**אישור**

אני מעיד כי היום \_\_\_\_\_ התייצבו לפניי, \_\_\_\_\_ ולאחר שזהיתי אותם והסברתי ל/הם את מהות ההסכמה הנ"ל, ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן ל/הם כראוי, חתם/מו לפניי מרצונם. אני מאמת את החתימות על הסכמה זו לפי הוראות תקנה 14(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011.

\_\_\_\_\_ חתימה

\_\_\_\_\_ חותמת (שם וכתובת)

\_\_\_\_\_ תאריך

(שם החברה)

מס' חברה \_\_\_\_\_  
להלן - ("החברה")

פרוטוקול משיבת דירקטוריון החברה אשר נערכה  
במשרדה של החברה ביום \_\_\_\_\_

נוכחים: \_\_\_\_\_

ליו"ר נבחר: \_\_\_\_\_

על סדר היום:

חתימה על התחייבות להימנעות ממכירת ו/או החכרת ו/או שעבוד המקרקעין הידועים כגוש \_\_\_\_\_ חלקה \_\_\_\_\_ בעיר \_\_\_\_\_ (מגרש \_\_\_\_\_ לפי תכנית \_\_\_\_\_) או כל גוש או חלקה או חלקת משנה אחרת שיווצרו כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או צירוף (איחוד) ו/או הפרדה (פרצלציה) (להלן: "המקרקעין"), כולם ו/או כל חלק מהם ו/או כל זכות בהם ו/או כל הבנוי עליהם ו/או כל חלק ממנו ו/או דירה ו/או דירות שייבנו במקרקעין, ללא הסכמת דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ (להלן: "דירה להשכיר"), אשר תינתן בהתאם להוראות ההסכם בין החברה לבין דירה להשכיר מיום \_\_\_\_\_ (להלן: "ההסכם"), וחתימה על כל הבקשות, מסמכים, יפויי הכוח הנדרשים לצורך רישום הערת אזהרה בגין הימנעות מעשיית עסקה, לטובת דירה להשכיר על המקרקעין וכן חתימה על כל המסמכים שיידרשו לצורך רישום כל הערה דומה שתירשם בספרי רשות מקרקעי ישראל לטובת דירה להשכיר ו/או בגין המגבלות החלות על המקרקעין.  
ההתחייבות נשוא החלטה זו תבוא לסיומה בתום תקופת ההשכרה, כהגדרתה בהסכם.

**הוחלט:**

1. לאשר לחתום על התחייבות להימנעות ממכירת ו/או החכרת ו/או שעבוד המקרקעין כולם ו/או כל חלק מהם ו/או כל זכות בהם ו/או כל הבנוי עליהם ו/או כל חלק ממנו ו/או דירה ו/או דירות שייבנו במקרקעין, ללא הסכמת דירה להשכיר וכל הבקשות והמסמכים הנדרשים לצורך רישום הערת אזהרה בגין הימנעות מעשיית עסקה, לטובת דירה להשכיר על המקרקעין וכן חתימה על כל המסמכים שיידרשו לצורך רישום כל הערה דומה שתירשם בספרי רשות מקרקעי ישראל לטובת דירה להשכיר ו/או בגין המגבלות החלות על המקרקעין.
2. ההתחייבות נשוא החלטה זו תבוא לסיומה בתום תקופת ההשכרה, כהגדרתה בהסכם.
3. לייפות את כוחה של דירה להשכיר ו/או מי שהיא תסמך לרשום הערת אזהרה בגין הימנעות מעשיית עסקה, לטובת דירה להשכיר, ו/או לרשום הערה דומה כנוכח לעיל על המקרקעין ולחתום על כל מסמך ו/או בקשה הדרושים לכך.
4. להסמך את ה"ה \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_ לחתום בשם החברה על כל המסמכים הדרושים לשם ביצוע הפעולות לעיל.

  
נתיב דור בנן שמן בע"מ  
חתימת המציע:

5. חתימתם של מורשי החתימה הנ"ל, בצירוף חותמת החברה או על גבי שמה המודפס או שמה המוטבע תחייב את החברה בכל הקשור לביצוע ההחלטות דלעיל.

\_\_\_\_\_, יו"ר

### אישור עורך דין של החברה

- אני הח"מ, \_\_\_\_\_, עו"ד מ \_\_\_\_\_, מאשר בזה כי:
1. \_\_\_\_\_ בע"מ (להלן: "החברה") היא חברה רשומה וקיימת כדין וקיבלה החלטה כמפורט לעיל בהתאם למסמכי התאגדותה.
  2. מנהלי החברה המפורטים לעיל השתתפו בישיבת הדירקטוריון.
  3. ה"ה \_\_\_\_\_ חתם על הפרוטוקול הנ"ל מטעם החברה.
  4. בהתאם למסמכי התאגדותה של החברה ה"ה \_\_\_\_\_ מוסמך לחתום בשם החברה על ההחלטה הנ"ל.
  5. החברה מוסמכת בהתאם למסמכי התאגדותה לקבל את ההחלטה דלעיל ולבצע את האמור בה.

\_\_\_\_\_ חתימה:

\_\_\_\_\_ תאריך:

**נתיב דור בן שמן בע"מ**

חתימת המציע:

נספח "ג(11)" להסכם העיקרי:

## יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר

אנו הח"מ

מס' תאגיד \_\_\_\_\_

ממנים בזה את דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדירור ולהשכרה בע"מ, מס' חברה 515009652 (להלן: "דירה להשכיר") ו/או מי שהיא תסמך (להלן: "מיופי הכוח"), להיות מורשינו לשם עשייה בשמנו ובמקומנו של הפעולות הבאות או חלק מהן:

1. לרשום הערת אזהרה בגין הימנעות מעשיית עסקה לטובת דירה להשכיר בלשכת רישום המקרקעין, על המקרקעין הידועים כגוש \_\_\_\_\_ חלקה \_\_\_\_\_ בעיר \_\_\_\_\_ (מגרש \_\_\_\_\_ לפי תכנית מס' \_\_\_\_\_) או כל גוש או חלקה או חלקת משנה אחרת שיווצרו כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או צירוף (איחוד) וגם/או הפרדה (פרצלציה) (להלן: "המקרקעין"), בגין התחייבותינו להימנע ממכירה ו/או החכרה ו/או שעבוד של המקרקעין כולם ו/או כל חלק מהם ו/או כל זכות בהם ו/או של הבנוי עליהם ו/או של כל חלק ממנו ו/או של דירה ו/או דירות שייבנו במקרקעין, ללא הסכמת דירה להשכיר ו/או מי מטעמה;

2. לצורך ביצוע האמור לעיל, הריני מסמך ומייפה את כוחם של מיופי הכוח לחתום על כל בקשה ו/או התחייבות ו/או מסמך ו/או תצהיר ו/או שטר במקומי ו/או בשמי, לשם רישום כל הערת אזהרה על זכויותינו במקרקעין/בקשר עם המקרקעין ומבלי לגרוע מכלליות האמור, וכן חתימה על כל המסמכים שיידרשו לצורך רישום כל הערה דומה שתירשם בספרי רשות מקרקעי ישראל לטובת דירה להשכיר ו/או בגין המגבלות החלות על המקרקעין, הריני מסמך ומייפה את כוחו של מיופי הכוח להופיע בלשכת רישום המקרקעין, רשות מקרקעי ישראל, מחלקת אגף מירשם והסדר מקרקעין ובכל מקום אחר לצורך ביצוע האמור;

3. להעביר יפוי כח זה ו/או חלקו לאחר ו/או לאחרים ו/או למנות מידי פעם בפעם מורשה ו/או מורשים תחת באי כוחנו הנ"ל לשם ביצוע כל הפעולות המנויות ביפוי כח זה ו/או חלקו ולפטור כל נעבר ו/או מורשה כאמור לפי שיקול דעתם של באי כוחנו הנ"ל או כל אחד מהם;

4. באופן כללי לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך בקשר ולצורך ביצוע האמור ביפוי כח זה כפי שימצא מיופה הכח לנכון;

5. יפוי כח זה הנו החלטי ובלתי חוזר ואין אנו זכאים לבטלו, לשנותו או לתקנו, והוא ישאר בתוקף גם לאחר מותנו, פירוק ו/או מתן צו קבלת נכסים ו/או מינוי כונס נכסים ו/או הטלת עיקול על נכסנו הואיל וזכויות דירה להשכיר תלויות בו;

6. ביפוי כח זה לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהפך, לפי המקרה;

7. הננו מאשרים ומסכימים בזה מראש לכל המעשים ו/או הפעולות שיעשו מיופי הכוח או מי שיתמנה על פיהם;

ולראיה באתי על החתום ביום \_\_\_\_\_ באמצעות מורשי חתימה

ו- \_\_\_\_\_

חתימת המציע: נתיבי דור בנן שמן בע"מ

**נספח "ג(12)" להסכם העיקרי:**

**נוסח אישור הקבלן ביחס לניסיון**

להלן פירוט ניסיון קבלני, המוצג על ידי הקבלן הראשי מטעם היוזם (להלן: "הקבלן הראשי"):

1. הקבלן הראשי הינו חברת \_\_\_\_\_.
2. הקבלן הראשי הינו קבלן רשום בפנקס הקבלנים בענף ראשי בניה 100 בקבוצה ג' 5 לפי תקנות רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות (סיווג קבלנים רשומים), התשמ"ח 1988. מצורפת לנספח זה תעודת רישום תקפה של הקבלן הראשי מטעם רשם הקבלנים בסיווג הנדרש.
3. הקבלן הראשי הינו בעל ניסיון מוכח בהקמה של לפחות שלושה מתחמי נדל"ן למגורים בישראל או בחו"ל, בסדר גודל של 70 יחידות דיור לפחות בכל מתחם, אשר בנייתם הושלמה בעשר שנים האחרונות, ולחילופין בהקמה של מתחמי מעונות סטודנטים, בתי מלון, בתי משפט, בתי אבות, נדל"ן למגורים ו/או למסחר ו/או למשרדים, בישראל או בחו"ל, שהקמתם הסתיימה במהלך 10 (עשר) השנים האחרונות בהיקף מצטבר של 30,000 מ"ר לפחות (שטח עיקרי ושירות), מתוכם מתחם אחד בשטח שלא יפחת מ- 10,000 מ"ר (שטח עיקרי ושירות).
4. להלן טבלה בה מפורטים הפרויקטים להצגת הניסיון בהקמה (ניתן לעשות שימוש בנספח זה לשם הצגת פרויקטים נוספים):

פרויקט מס' 1	
שם הפרויקט וסוג הפרויקט	
המזמין	דואר אלקטרוני של מזמין העבודה: _____ מס' טלפון: _____
תיאור העבודה – הקמה	
מקום ביצוע	

**נתיבי זור בן שמן בע"מ**  
חתימת המציע:

תאריך גמר הביצוע		תאריך תחילת ביצוע
		שטח מבונה של הפרויקט במ"ר
		היקף תקציבי של העבודה

5. לצורך הוכחה בדבר סיום כל אחד מהפרויקטים שפורטו מצורף "טופס 4" ו/או אסמכתאות אחרות המעידות, לשביעות רצונה של דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ, על השלמת הבנייה ועל מועד השלמת הבנייה, כגון תעודות השלמה, תעודות גמר, אישור מסירה וכיו"ב. אסמכתאות שלא הונפקו על ידי רשות מוסמכת, תצורפנה כשהן חתומות כ"נאמן למקור" ע"י עו"ד.
6. ידוע לנו שאתם תהיו רשאים לפנות למזמיני העבודה כממליצים בכתובת המייל שצורפה.
7. הערות והבהרות נוספות מצורפות בנפרד.

**חתימת הקבלן הראשי:**

תאריך	שם מלא של החותם בשם הקבלן הראשי	חתימה וחותמת הקבלן הראשי
-------	---------------------------------	--------------------------

**הערה:**  
ניתן להוסיף פרויקטים בדפים נפרדים בהתאם לטבלה זו.

חתימת המציע: נתיבי דור בן שמן בע"מ

נספח "ג(13)" להסכם העיקרי

**נוסח התחייבות הקבלן לביצוע עבודות**

לכבוד  
דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ (להלן: "דירה להשכיר")

א.ג.נ,

אני הח"מ \_\_\_\_\_, (להלן: "הקבלן הראשי") התחייבתי בזאת כלפי  
\_\_\_\_\_ (להלן: "היזם"), בקשר לעבודות הבנייה נשוא מכרז \_\_\_\_\_  
(להלן: "המכרז") לבצע את כל עבודות הבנייה, כמפורט במסמכי המכרז על הסכמיו ונספחיו  
(להלן: "הפרויקט" ו-"העבודות" בהתאמה).

הנני מתחייב כי אשמש כקבלן ראשי ביחס לעבודות, על בסיס "גב אל גב" והכל בהתאם להוראות  
המכרז, לרבות ההסכם העיקרי.

הנני מאשר כי קראתי את מסמכי המכרז ואני מכיר את כל תנאיו.

הנני מאשר כי אני עומד בכל תנאי הסף הנדרשים מקבלן ראשי, המפורטים במסמכי המכרז, כי  
אין כל מניעה על פי כל דין והסכם מלספק ליזם את העבודות.

הנני מאשר כי ומתחייב כי התקשרותי במתכונתה הנוכחית הינה עם היזם ועמו בלבד.

תאריך	שם מלא של החותם בשם הקבלן הראשי	חתימת וחותמת הקבלן הראשי

**אישור**

אני החתום מטה \_\_\_\_\_ עורך דין, המשמשות כעורך/ת הדין של \_\_\_\_\_  
("החברה") מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע בפניי ה"ה \_\_\_\_\_ (ת.ז. \_\_\_\_\_) ו  
\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ אשר חתמו בשם החברה, וכי הם מוסמכים בחתימתם לחייב את  
החברה לכל דבר ועניין.

תאריך	שם מלא של עו"ד	חתימת וחותמת

**נתיבי דור בנן שמון בע"מ**  
חתימת המציע:



**פרשקובסקי**

דורות של מצוינות בבנייה

נספח ג' – פירוט היחידות המשועבדות

**נספח ד' – פירוט הלוואות הבעלים הקיימות**

יתרת ההלוואה ליום 30.9.2025 באלפי ש"ח (כולל ריבית צבורה)	שיעור הריבית	סוג ההצמדה	הערות	הלווה	המלווה
71,508	4%-5.5%	ללא	שטרי הון לתקופה של חמש שנים ממועד העמדתם.	נתיבי דור בבן שמן בע"מ	פרשקובסקי מניבים בע"מ
4,498	5.02%	ללא	לא נקבע מועד פרעון	נתיבי דור בבן שמן בע"מ	פרשקובסקי השקעות חברה לבנין בע"מ

# מדינת ישראל

משרד המשפטים / הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין  
לשכת רישום המקרקעין ב- רחובות

לשימוש משרדי

תאריך
מס' השטר

## בקשה לרישום הערת אזהרה בהסכמת כל הצדדים

לפי סעיף 126 / סעיף 128 לחוק המקרקעין, תשכ"ט- 1969

הישוב	הגוש / הספר	החלקה / הדף	תת חלקה	כתובת
לוד	7350	21		שכונת בן שמן

1. תיאור המקרקעין

אני (אנו) מבקש(ים) לרשום בפנקס המקרקעין הערת אזהרה לגבי המקרקעין הנ"ל על התחייבות לעשיית עסקה/ על הימנעות מעשיית עסקה/ התחייבות במסגרת תמ"א 38<sup>(1)</sup> על הצורך בהסכמה וזאת בהתאם למסמך התחייבות מיום \_\_\_\_\_ אשר נחתם בינינו.

2. הפעולה המבוקשת

שם פרטי	שם משפחה/שם תאגיד	סוג זיהוי <sup>(2)</sup>	מס' זיהוי	כתובת	מהות הזכות במקרקעין	החלקים בזכות	חתימה
נתיבי דור בבן שמן בע"מ		מס' חברה	516209038	רח' קינד מוטי 10, רחובות	שכירות	בשלמות	

3. פרטי בעל הזכות ופירוט זכותו במקרקעין

במידה וקיימים למעלה משלשה בעלי זכויות, יש לצרף לבקשה את נספח א'

שם פרטי	שם משפחה/שם תאגיד	סוג זיהוי <sup>(2)</sup>	מס' זיהוי	כתובת	מהות הזכות במקרקעין	החלקים בזכות	חתימה

4. פרטי המתחייב (אם המתחייב אינו בעל הזכות)

במידה וקיימים למעלה משלשה מתחייבים, יש לצרף לבקשה את נספח ב'

שם פרטי	שם משפחה / שם תאגיד	סוג זיהוי <sup>(2)</sup>	מס' זיהוי	כתובת	מס' יחידה	חתימה
שטראוס לור חברה לנאמנות בע"מ (1992)		מס' חברה	511742066	רח' יגאל אלון 94 (מגדל אלון 2) תל-אביב		

5. פרטי הזכאי שליטתו/התחייבותו/ פרטי צד ג' (בבקשה לרישום הערה על הצורך בהסכמה)

במידה וקיימים למעלה משלשה זכאים, יש לצרף לבקשה את נספח ג'

תיאור הנכס<sup>(4)</sup> דירות \_\_\_\_\_ מגרש מס' 111-112 מבנה מס' A \_\_\_\_\_ יחידה מס' 1-164 קומה 1-28 כיוונים \_\_\_\_\_ החלק במקרקעין (רק אם מדובר בקרקע/דירה בחלקים בלתי מסוימים) \_\_\_\_\_

6. פרטי הנכס (ימולא כאשר טרם נרשם בית משותף)<sup>(3)</sup>

תיאור הנכס<sup>(4)</sup> דירות \_\_\_\_\_ מגרש מס' 111-112 מבנה מס' C \_\_\_\_\_ יחידה מס' 1-122 קומה 1-21 כיוונים \_\_\_\_\_

<sup>(1)</sup> יש למחוק את המיותר.

התחייבות במסגרת תמ"א 38, כאשר כל בעלי הדירות חתמו על הבקשה, תירשם הערה ברכוש המשותף ותירשם בדירות הערה המפנה להערת האזהרה.

<sup>(2)</sup> ת.ז., דרכון, מס' חברה וכד'.

<sup>(3)</sup> המידע ניתן על ידי הצדדים החתומים על הבקשה ועל אחריותם.

המידע לא נבדק ולא יאומת על ידי רשויות המרשם (אף לא בהליך רישום בית משותף)

<sup>(4)</sup> דירה, מחסן, חנות, אולם, חניה, אחר.

7. פרטי המטפל ברישום הפעולה	עו"ד דפנה זינגר מ.ר. 25311	דרך מנחם בגין 7 רמת-גן
	שם ומספר רישיון	כתובת

**אימות חתימה ע"י עו"ד**

אני מעיד כי היום התייצבו לפני בעלי הזכויות/המתחייבים/צד ג'/הזכאים\*\*, ובכללם כל החתומים בנספחים א, ב, ג\* ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות בקשתם לרישום הערת אזהרה ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי, שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפני מרצונם.

תאריך	חותמת (שם, מס' רישיון וכתובת)	חתימה
**יש למחוק את המיותר *	יש למחוק במקרה שלא הוגש נספח	

**אימות חתימה ע"י עו"ד**

אני מעיד כי היום התייצבו לפני בעלי הזכויות/המתחייבים/צד ג'/הזכאים\*\*, ובכללם כל החתומים בנספחים א, ב, ג\* ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות בקשתם לרישום הערת אזהרה ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי, שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפני מרצונם.

תאריך	חותמת (שם, מס' רישיון וכתובת)	חתימה
**יש למחוק את המיותר *	יש למחוק במקרה שלא הוגש נספח	

**אימות חתימה ע"י עו"ד**

אני מעיד כי היום התייצבו לפני בעלי הזכויות/המתחייבים/צד ג'/הזכאים\*\*, ובכללם כל החתומים בנספחים א, ב, ג\* ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות בקשתם לרישום הערת אזהרה ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי, שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפני מרצונם.

תאריך	חותמת (שם, מס' רישיון וכתובת)	חתימה
**יש למחוק את המיותר *	יש למחוק במקרה שלא הוגש נספח	

במקרים בהם צד לפעולה הוא תאגיד - יש לאשר בנוסף את הסעיף להלן (לכל תאגיד בנפרד):

**אישור עו"ד על בדיקת מסמכי תאגיד**

אני הח"מ, מצהיר כי בדקתי את מסמכי התאגיד: \_\_\_\_\_ נתיבי דור בבן שמן בע"מ  
מס' תאגיד: 516209038 הנדרשים בהתאם להוראות תקנה 10 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011, וכי הבקשה הוגשה כדין.

**אישור עו"ד על בדיקת מסמכי תאגיד**

---

אני הח"מ, מצהיר כי בדקתי את מסמכי התאגיד: שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ  
מס' תאגיד: 511742066 הנדרשים בהתאם להוראות תקנה 10 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-  
2011, וכי הבקשה הוגשה כדין.

# מדינת ישראל

משרד המשפטים / הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין  
לשכת רישום המקרקעין ב- רחובות

לשימוש משרדי

תאריך
מס' השטר

## בקשה לרישום הערת אזהרה בהסכמת כל הצדדים

לפי סעיף 126 / סעיף 128 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969

הישוב	הגוש / הספר	החלקה / הדף	תת חלקה	כתובת
לוד	7350	22		שכונת בן שמן

1. תיאור המקרקעין

אני (אנו) מבקש(ים) לרשום בפנקס המקרקעין הערת אזהרה לגבי המקרקעין הנ"ל על התחייבות לעשיית עסקה/ על הימנעות מעשיית עסקה/ התחייבות במסגרת תמ"א 38<sup>(1)</sup> על הצורך בהסכמה וזאת בהתאם למסמך התחייבות מיום \_\_\_\_\_ אשר נחתם בינינו.

2. הפעולה המבוקשת

שם פרטי	שם משפחה/שם תאגיד	סוג זיהוי <sup>(2)</sup>	מס' זיהוי	כתובת	מהות הזכות במקרקעין	החלקים בזכות	חתימה
נתיבי דור בבן שמן בע"מ		מס' חברה	516209038	רח' קינד מוטי 10, רחובות	שכירות	בשלמות	

3. פרטי בעל הזכות ופירוט זכותו במקרקעין

במידה וקיימים למעלה משלשה בעלי זכויות, יש לצרף לבקשה את נספח א'

שם פרטי	שם משפחה/שם תאגיד	סוג זיהוי <sup>(2)</sup>	מס' זיהוי	כתובת	מהות הזכות במקרקעין	החלקים בזכות	חתימה

4. פרטי המתחייב (אם המתחייב אינו בעל הזכות)

במידה וקיימים למעלה משלשה מתחייבים, יש לצרף לבקשה את נספח ב'

שם פרטי	שם משפחה / שם תאגיד	סוג זיהוי <sup>(2)</sup>	מס' זיהוי	כתובת	מס' יחידה	חתימה
שטראוס לור	חברה לנאמנות (1992) בע"מ	מס' חברה	511742066	רח' יגאל אלון 94 (מגדל אלון 2) תל-אביב		

5. פרטי הזכאי שליטתו הניתנה ההתחייבות/ פרטי צד ג' (בבקשה לרישום הערה על הצורך בהסכמה)

במידה וקיימים למעלה משלשה זכאים, יש לצרף לבקשה את נספח ג'

תיאור הנכס<sup>(4)</sup> דירות \_\_\_\_\_ מגרש מס' 111-112 מבנה מס' A \_\_\_\_\_ יחידה מס' 1-164 קומה 1-28 כיוונים \_\_\_\_\_ החלק במקרקעין (רק אם מדובר בקרקע/דירה בחלקים בלתי מסוימים) \_\_\_\_\_

6. פרטי הנכס (ימולא כאשר טרם נרשם בית משותף)<sup>(3)</sup>

תיאור הנכס<sup>(4)</sup> דירות \_\_\_\_\_ מגרש מס' 111-112 מבנה מס' C \_\_\_\_\_ יחידה מס' 1-122 קומה 1-21 כיוונים \_\_\_\_\_

<sup>(1)</sup> יש למחוק את המיותר.

בהתחייבות במסגרת תמ"א 38, כאשר כל בעלי הדירות חתמו על הבקשה, תירשם הערה ברכוש המשותף ותירשם בדירות הערה המפנה להערת האזהרה.

<sup>(2)</sup> ת.ז., דרכון, מס' חברה וכד'.

<sup>(3)</sup> המידע ניתן על ידי הצדדים החתומים על הבקשה ועל אחריותם.

המידע לא נבדק ולא יאומת על ידי רשויות המרשם (אף לא בהליך רישום בית משותף)

<sup>(4)</sup> דירה, מחסן, חנות, אולם, חניה, אחר.

7. פרטי המטפל ברישום הפעולה	עו"ד דפנה זינגר מ.ר. 25311	דרך מנחם בגין 7 רמת-גן
שם ומספר רישיון	שם ומספר רישיון	כתובת

**אימות חתימה ע"י עו"ד**

אני מעיד כי היום התייצבו לפני בעלי הזכויות/המתחייבים/צד ג'/הזכאים\*\*, ובכללם כל החתומים בנספחים א, ב, ג\* ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות בקשתם לרישום הערת אזהרה ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי, שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפני מרצונם.

תאריך	חותמת (שם, מס' רישיון וכתובת)	חתימה
**יש למחוק את המיותר * יש למחוק במקרה שלא הוגש נספח		

**אימות חתימה ע"י עו"ד**

אני מעיד כי היום התייצבו לפני בעלי הזכויות/המתחייבים/צד ג'/הזכאים\*\*, ובכללם כל החתומים בנספחים א, ב, ג\* ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות בקשתם לרישום הערת אזהרה ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי, שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפני מרצונם.

תאריך	חותמת (שם, מס' רישיון וכתובת)	חתימה
**יש למחוק את המיותר * יש למחוק במקרה שלא הוגש נספח		

**אימות חתימה ע"י עו"ד**

אני מעיד כי היום התייצבו לפני בעלי הזכויות/המתחייבים/צד ג'/הזכאים\*\*, ובכללם כל החתומים בנספחים א, ב, ג\* ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות בקשתם לרישום הערת אזהרה ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי, שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפני מרצונם.

תאריך	חותמת (שם, מס' רישיון וכתובת)	חתימה
**יש למחוק את המיותר * יש למחוק במקרה שלא הוגש נספח		

במקרים בהם צד לפעולה הוא תאגיד - יש לאשר ב**נוסף** את הסעיף להלן (לכל תאגיד בנפרד):

**אישור עו"ד על בדיקת מסמכי תאגיד**

אני הח"מ, מצהיר כי בדקתי את מסמכי התאגיד: נתיבי דור בבן שמן בע"מ : הנדרשים בהתאם להוראות תקנה 10 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב- מס' תאגיד: 516209038  
2011, וכי הבקשה הוגשה כדין.

**אישור עו"ד על בדיקת מסמכי תאגיד**

---

אני הח"מ, מצהיר כי בדקתי את מסמכי התאגיד: 511742066 מס' תאגיד: 511742066 הנדרשים בהתאם להוראות תקנה 10 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011, וכי הבקשה הוגשה כדין.

# מדינת ישראל

משרד המשפטים / הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין  
לשכת רישום המקרקעין ב- רחובות

לשימוש משרדי

תאריך
מס' השטר

## בקשה לרישום הערת אזהרה בהסכמת כל הצדדים

לפי סעיף 126 / סעיף 128 לחוק המקרקעין, תשכ"ט- 1969

הישוב	הגוש / הספר	החלקה / הדף	תת חלקה	כתובת
לוד	7350	21		שכונת בן שמן

1. תיאור המקרקעין

אני (אנו) מבקש(ים) לרשום בפנקס המקרקעין הערת אזהרה לגבי המקרקעין הנ"ל על התחייבות לעשיית עסקה/ על הימנעות מעשיית עסקה/ התחייבות במסגרת תמ"א 38<sup>(1)</sup> על הצורך בהסכמה וזאת בהתאם למסמך התחייבות מיום \_\_\_\_\_ אשר נחתם בינינו.

2. הפעולה המבוקשת

שם פרטי	שם משפחה/שם תאגיד	סוג זיהוי <sup>(2)</sup>	מס' זיהוי	כתובת	מהות הזכות במקרקעין	החלקים בזכות	חתימה
נתיבי דור בבן שמן בע"מ		מס' חברה	516209038	רח' קינד מוטי 10, רחובות	שכירות	בשלמות	

3. פרטי בעל הזכות ופירוט זכותו במקרקעין

במידה וקיימים למעלה משלשה בעלי זכויות, יש לצרף לבקשה את נספח א'

שם פרטי	שם משפחה/שם תאגיד	סוג זיהוי <sup>(2)</sup>	מס' זיהוי	כתובת	מהות הזכות במקרקעין	החלקים בזכות	חתימה

4. פרטי המתחייב (אם המתחייב אינו בעל הזכות)

במידה וקיימים למעלה משלשה מתחייבים, יש לצרף לבקשה את נספח ב'

שם פרטי	שם משפחה / שם תאגיד	סוג זיהוי <sup>(2)</sup>	מס' זיהוי	כתובת	מס' יחידה	חתימה
שטראוס לור חברה לנאמנות בע"מ (1992)		מס' חברה	511742066	רח' יגאל אלון 94 (מגדל אלון 2) תל-אביב		

5. פרטי הזכאי שליטתו הניתנה ההתחייבות/ פרטי צד ג' (בבקשה לרישום הערה על הצורך בהסכמה)

במידה וקיימים למעלה משלשה זכאים, יש לצרף לבקשה את נספח ג'

תיאור הנכס<sup>(4)</sup> חנויות \_\_\_\_\_ מגרש מס' 111-112 \_\_\_\_\_ מבנה מס' \_\_\_\_\_  
יחידה מס' 1-11 \_\_\_\_\_ קומה \_\_\_\_\_ קרקע \_\_\_\_\_ כיוונים \_\_\_\_\_  
החלק במקרקעין (רק אם מדובר בקרקע/דירה בחלקים בלתי מסוימים) \_\_\_\_\_

6. פרטי הנכס (ימולא כאשר טרם נרשם בית משותף)<sup>(3)</sup>

תיאור הנכס<sup>(4)</sup> חנויות \_\_\_\_\_ מגרש מס' 111-112 \_\_\_\_\_ מבנה מס' \_\_\_\_\_  
יחידה מס' 1-7 \_\_\_\_\_ קומה \_\_\_\_\_ קרקע \_\_\_\_\_ כיוונים \_\_\_\_\_

<sup>(1)</sup> יש למחוק את המיותר.

התחייבות במסגרת תמ"א 38, כאשר כל בעלי הדירות חתמו על הבקשה, תירשם הערה ברכוש המשותף ותירשם בדירות הערה המפנה להערת האזהרה.

<sup>(2)</sup> ת.ז., דרכון, מס' חברה וכד'.

<sup>(3)</sup> המידע ניתן על ידי הצדדים החתומים על הבקשה ועל אחריותם.

המידע לא נבדק ולא יאומת על ידי רשויות המרשם (אף לא בהליך רישום בית משותף)

<sup>(4)</sup> דירה, מחסן, חנות, אולם, חניה, אחר.

7. פרטי המטפל ברישום הפעולה	עו"ד דפנה זינגר מ.ר. 25311	דרך מנחם בגין 7 רמת-גן
שם ומספר רישיון	כתובת	

**אימות חתימה ע"י עו"ד**

אני מעיד כי היום התייצבו לפני בעלי הזכויות/המתחייבים/צד ג'/הזכאים\*\*, ובכללם כל החתומים בנספחים א, ב, ג\* ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות בקשתם לרישום הערת אזהרה ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי, שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפני מרצונם.

תאריך	חותמת (שם, מס' רישיון וכתובת)	חתימה
**יש למחוק את המיותר *	יש למחוק במקרה שלא הוגש נספח	

**אימות חתימה ע"י עו"ד**

אני מעיד כי היום התייצבו לפני בעלי הזכויות/המתחייבים/צד ג'/הזכאים\*\*, ובכללם כל החתומים בנספחים א, ב, ג\* ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות בקשתם לרישום הערת אזהרה ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי, שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפני מרצונם.

תאריך	חותמת (שם, מס' רישיון וכתובת)	חתימה
**יש למחוק את המיותר *	יש למחוק במקרה שלא הוגש נספח	

**אימות חתימה ע"י עו"ד**

אני מעיד כי היום התייצבו לפני בעלי הזכויות/המתחייבים/צד ג'/הזכאים\*\*, ובכללם כל החתומים בנספחים א, ב, ג\* ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות בקשתם לרישום הערת אזהרה ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי, שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפני מרצונם.

תאריך	חותמת (שם, מס' רישיון וכתובת)	חתימה
**יש למחוק את המיותר *	יש למחוק במקרה שלא הוגש נספח	

במקרים בהם צד לפעולה הוא תאגיד - יש לאשר ב**נוסף** את הסעיף להלן (לכל תאגיד בנפרד):

**אישור עו"ד על בדיקת מסמכי תאגיד**

אני הח"מ, מצהיר כי בדקתי את מסמכי התאגיד: 516209038 הנדרשים בהתאם להוראות תקנה 10 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011, וכי הבקשה הוגשה כדיון.

**אישור עו"ד על בדיקת מסמכי תאגיד**

---

אני הח"מ, מצהיר כי בדקתי את מסמכי התאגיד: 511742066 מס' תאגיד: 511742066 הנדרשים בהתאם להוראות תקנה 10 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011, וכי הבקשה הוגשה כדין.

# מדינת ישראל

משרד המשפטים / הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין  
לשכת רישום המקרקעין ב- רחובות

לשימוש משרדי

תאריך
מס' השטר

## בקשה לרישום הערת אזהרה בהסכמת כל הצדדים

לפי סעיף 126 / סעיף 128 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969

הישוב	לוד	הגוש / הספר	7350	החלקה / הדף	22	תת חלקה	כתובת	שכונת בן שמן
-------	-----	-------------	------	-------------	----	---------	-------	--------------

1. תיאור המקרקעין

אני (אנו) מבקש(ים) לרשום בפנקס המקרקעין הערת אזהרה לגבי המקרקעין הנ"ל על התחייבות לעשיית עסקה/ על הימנעות מעשיית עסקה/ התחייבות במסגרת תמ"א 38<sup>(1)</sup> על הצורך בהסכמה וזאת בהתאם למסמך התחייבות מיום \_\_\_\_\_ אשר נחתם בינינו.

2. הפעולה המבוקשת

שם פרטי	שם משפחה/שם תאגיד	סוג זיהוי <sup>(2)</sup>	מס' זיהוי	כתובת	מהות הזכות במקרקעין	החלקים בזכות	חתימה
נתיבי דור בבן שמן בע"מ		מס' חברה	516209038	רח' קינד מוטי 10, רחובות	שכירות	בשלמות	

3. פרטי בעל הזכות ופירוט זכותו במקרקעין

במידה וקיימים למעלה משלשה בעלי זכויות, יש לצרף לבקשה את נספח א'

שם פרטי	שם משפחה/שם תאגיד	סוג זיהוי <sup>(2)</sup>	מס' זיהוי	כתובת	מהות הזכות במקרקעין	החלקים בזכות	חתימה

4. פרטי המתחייב (אם המתחייב אינו בעל הזכות)

במידה וקיימים למעלה משלשה מתחייבים, יש לצרף לבקשה את נספח ב'

שם פרטי	שם משפחה / שם תאגיד	סוג זיהוי <sup>(2)</sup>	מס' זיהוי	כתובת	מס' יחידה	חתימה
שטראוס לור חברה לנאמנות בע"מ (1992)		מס' חברה	511742066	רח' יגאל אלון 94 (מגדל אלון 2) תל-אביב		

5. פרטי הזכאי שליטתו הניתנה ההתחייבות/ פרטי צד ג' (בבקשה לרישום הערה על הצורך בהסכמה)

במידה וקיימים למעלה משלשה זכאים, יש לצרף לבקשה את נספח ג'

תיאור הנכס<sup>(4)</sup> חנויות \_\_\_\_\_ מגרש מס' 111-112 \_\_\_\_\_ מבנה מס' \_\_\_\_\_  
יחידה מס' 1-11 \_\_\_\_\_ קומה \_\_\_\_\_ קרקע \_\_\_\_\_ כיוונים \_\_\_\_\_  
החלק במקרקעין (רק אם מדובר בקרקע/דירה בחלקים בלתי מסוימים) \_\_\_\_\_

6. פרטי הנכס (ימולא כאשר טרם נרשם בית משותף)<sup>(3)</sup>

תיאור הנכס<sup>(4)</sup> חנויות \_\_\_\_\_ מגרש מס' 111-112 \_\_\_\_\_ מבנה מס' \_\_\_\_\_  
יחידה מס' 1-7 \_\_\_\_\_ קומה \_\_\_\_\_ קרקע \_\_\_\_\_ כיוונים \_\_\_\_\_

<sup>(1)</sup> יש למחוק את המיותר.

בהתחייבות במסגרת תמ"א 38, כאשר כל בעלי הדירות חתמו על הבקשה, תירשם הערה ברכוש המשותף ותירשם בדירות הערה המפנה להערת האזהרה.

<sup>(2)</sup> ת.ז., דרכון, מס' חברה וכד'.

<sup>(3)</sup> המידע ניתן על ידי הצדדים החתומים על הבקשה ועל אחריותם.

המידע לא נבדק ולא יאומת על ידי רשויות המרשם (אף לא בהליך רישום בית משותף)

<sup>(4)</sup> דירה, מחסן, חנות, אולם, חניה, אחר.

7. פרטי המטפל ברישום הפעולה	עו"ד דפנה זינגר מ.ר. 25311	דרך מנחם בגין 7 רמת-גן
שם ומספר רישיון	שם ומספר רישיון	כתובת

**אימות חתימה ע"י עו"ד**

אני מעיד כי היום התייצבו לפני בעלי הזכויות/המתחייבים/צד ג'/הזכאים\*\*, ובכללם כל החתומים בנספחים א, ב, ג\* ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות בקשתם לרישום הערת אזהרה ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי, שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפני מרצונם.

תאריך	חותמת (שם, מס' רישיון וכתובת)	חתימה
**יש למחוק את המיותר *	יש למחוק במקרה שלא הוגש נספח	

**אימות חתימה ע"י עו"ד**

אני מעיד כי היום התייצבו לפני בעלי הזכויות/המתחייבים/צד ג'/הזכאים\*\*, ובכללם כל החתומים בנספחים א, ב, ג\* ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות בקשתם לרישום הערת אזהרה ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי, שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפני מרצונם.

תאריך	חותמת (שם, מס' רישיון וכתובת)	חתימה
**יש למחוק את המיותר *	יש למחוק במקרה שלא הוגש נספח	

**אימות חתימה ע"י עו"ד**

אני מעיד כי היום התייצבו לפני בעלי הזכויות/המתחייבים/צד ג'/הזכאים\*\*, ובכללם כל החתומים בנספחים א, ב, ג\* ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות בקשתם לרישום הערת אזהרה ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי, שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפני מרצונם.

תאריך	חותמת (שם, מס' רישיון וכתובת)	חתימה
**יש למחוק את המיותר *	יש למחוק במקרה שלא הוגש נספח	

במקרים בהם צד לפעולה הוא תאגיד - יש לאשר ב**נוסף** את הסעיף להלן (לכל תאגיד בנפרד):

**אישור עו"ד על בדיקת מסמכי תאגיד**

אני הח"מ, מצהיר כי בדקתי את מסמכי התאגיד: 516209038 הנדרשים בהתאם להוראות תקנה 10 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011, וכי הבקשה הוגשה כדיון.

**אישור עו"ד על בדיקת מסמכי תאגיד**

---

אני הח"מ, מצהיר כי בדקתי את מסמכי התאגיד: 511742066 מס' תאגיד: 511742066 הנדרשים בהתאם להוראות תקנה 10 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011, וכי הבקשה הוגשה כדין.

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד  
שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ ("הנאמן")  
מספר חברה: 51-174206-6  
רח' יגאל אלון 94 (מגדל אלון 2)  
תל אביב

### כתב התחייבות

#### לרישום משכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום

**הואיל:** ואנו זכינו במכרז דיור להשכרה לטווח ארוך (מכרז מס' מר/ 458/2018) ("המכרז") שפורסם על ידי רשות מקרקעי ישראל ("רמ"י"), דירה להשכיר החברה הממשלתית לדיוור והשכרה בע"מ ("דירה להשכיר") ומשרד השיכון ("המכרז");

**והואיל:** ובהתאם לתנאי המכרז התקשרנו עם רמ"י בהסכם חכירה מיום \_\_\_\_\_ ("חוזה החכירה") בקשר עם המקרקעין הידועים כחלקות 21 ו-22 בגוש 7350, בשכונת "נופי בן שמן", לוד (מגרשים 111 ו-112 לפי תמל/1064, לשעבר חלק מחלקה 7 בגוש 5701) ("המקרקעין");

**והואיל:** ובהתאם לתנאי המכרז, התקשרנו עם דירה להשכיר בהסכם מיום 18.8.2020 ("הסכם דירה להשכיר");

**והואיל:** ואנו החוכרים הרשומים של המקרקעין, וזכויות החכירה שלנו במקרקעין רשומות בלשכת רישום המקרקעין;

**והואיל:** ובהתאם לתנאי המכרז, הקמנו במקרקעין, פרויקט הכולל 4 בניינים: 2 בניינים, ובהם 286 יחידות דיור המיועדות להשכרה בהתאם להוראות המכרז והסכם דירה להשכיר, וכן 2 בניינים ובהם 66 יחידות דיור אשר נמכרו ו/או יימכרו בשוק החופשי וכן כ- 1,800 מ"ר שטחי מסחר אשר הושכרו ו/או יושכרו בשוק החופשי, וכן שטחים נוספים כגון: שטחים ציבוריים, חניות ומחסנים ("הפרויקט");

**והואיל:** ובניית הפרויקט הושלמה באופן שבו קיבלנו "טופס 4" ו/או "תעודת גמר" לבניינים אשר נבנו בפרויקט;

**והואיל:** ופרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ חברה מס' מספר חברה: 51-381781-7 ("פרשקובסקי") הנפיקה אגרות חוב (סדרה יז) במסגרתה התקשרתם עם פרשקובסקי בשטר הנאמנות מיום \_\_\_\_\_ ("שטר הנאמנות") והנכם משמשים כנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז) של פרשקובסקי;

**והואיל:** ולהבטחת התחייבויות פרשקובסקי בהתאם לשטר הנאמנות, התחייבה פרשקובסקי ואנו התחייבנו, ליצור לטובתכם בטוחות ושעבודים כמפורט בשטר הנאמנות, ובין היתר, התחייבנו כי מייד לאחר רישום הבית המשותף (כהגדרתו להלן וכמפורט בשטר הנאמנות) תירשם המשכנתא לטובתכם (כהגדרתה להלן וכמפורט בשטר הנאמנות) על הנכסים המשועבדים (כהגדרתם להלן וכמפורט בשטר הנאמנות), וכי עד לרישומה של המשכנתא לטובתכם תירשם ו/או יירשמו לטובתכם הערת/ות אזהרה בלשכת

רישום המקרקעין בקשר עם זכויותינו **בנכסים המשועבדים** (כהגדרתם להלן וכמפורט בשטר הנאמנות) והכל בהתאם לאמור להלן בכתב התחייבות זה;

### לפיכך, הרינו מאשרים ומתחייבים כלפיכם כדלקמן:

1. **"הנכסים המשועבדים"** בכתב התחייבות זה: כל יחידות הדיור המיועדות להשכרה בהתאם להוראות המכרז והסכם דירה להשכיר (286 יחידות דיור), והמפורטות ב**נספח א'1** לשטר נאמנות זה, וכן כ- 1,800 מ"ר שטחי מסחר המיועדים להשכרה חופשית בקומת הקרקע של הפרויקט, והמפורטים ב**נספח א'2** לכתב התחייבות זה.
2. **אנו החוכרים הרשומים של המקרקעין בשלמותו, ונכון למועד כתב התחייבות זה, זכויותינו האמורות נקיות מכל חוב ו/או שעבוד ו/או עיקול ו/או זכות צד ג' כלשהי, למעט כמפורט להלן:**
  - 2.1. משכנתאות ושעבודים מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על זכויותינו במקרקעין ובפרויקט לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ ("**לאומי**"). בהתאם למכתב לאומי מיום \_\_\_\_\_, וכפי שפורט בשטר הנאמנות, התחייב לאומי למסור לנו מכתב החרגה ביחס לנכסים המשועבדים, והכל בהתאם ובכפוף לתנאים המפורטים בשטר הנאמנות.
  - מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר כי השעבודים והמשכנתאות לטובת לאומי ייוותרו רשומים בלשכת רישום המקרקעין וברשם החברות, עד לסילוק מלא וסופי של כל התחייבויותינו כלפי לאומי בקשר עם הפרויקט.
  - 2.2. זכויות רוכשי יחידות הדיור בפרויקט המיועדות למכירה (שאינן מהוות חלק מהנכסים המשועבדים) ו/או מי מטעמם (לרבות גורמים מממנים שלהם), אשר לטובתם נרשמו ו/או יירשמו הערות אזהרה.
  - 2.3. זכויות דירה להשכיר מכוח הסכם דירה להשכיר, מכוחו נרשמה ו/או תירשם ו/או יירשמו לטובת דירה להשכיר הערת/ות אזהרה על זכויותינו במקרקעין בלשכת רישום המקרקעין.
  - 2.4. הערה על ייעוד מקרקעין מכוח תקנה 27 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה לוד (כמפורט בנסח רישום המקרקעין).
  - 2.5. זיקת הנאה לטובת הציבור (כמפורט בנסח רישום המקרקעין).
3. מייד לאחר רישום הבניינים שנבנו בפרויקט כבית משותף ו/או כבית משותף מורכב מאגפים ו/או כמספר בתים משותפים בהתאם להוראות חוק המקרקעין התשכ"ט - 1969, והכל על פי שיקול דעתנו הבלעדי, ובאופן שבו הנכסים המשועבדים יירשמו כחלקות משנה נפרדות (לרבות ההצמדות בקשר לנכסים המשועבדים כמפורט בנספח א') ("**רישום הבית המשותף**"), תירשם ו/או יירשמו לטובתכם בלשכת רישום המקרקעין משכנתא ו/או משכנתאות מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על כל אותן חלקות משנה אשר יהוו את הנכסים המשועבדים, וזאת לצורך הבטחת התחייבויות פרשקובסקי כלפי מחזיקי אגרות החוב בהתאם לשטר הנאמנות ("**המשכנתא לטובתכם**").

4. מובהר כי מספרי חלקות המשנה ותיאור היחידות נשוא הנכסים המשועבדים, יירשמו במסגרת רישום הבית המשותף בהתאם לשיקול דעתנו.
5. אנו מסכימים כי תירשם ו/או יירשמו לטובתכם הערת/ות אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, בקשר עם התחייבויותינו בהתאם לכתב התחייבות זה.
6. במועד רישום המשכנתא לטובתכם, תהיינה זכויותינו בכל אחת מחלקות המשנה המהוות את הנכסים המשועבדים, נקיות וחופשיות מכל חוב ו/או עיקול ו/או שעבוד ו/או זכות צד ג' כלשהי, למעט המשכנתא לטובתכם ולמעט ההערות כמפורט בסעיפים 2.3 - 2.5 לעיל.
7. בכל מקרה של סתירה בין הוראות כתב התחייבות זה ולבין האמור בשטר הנאמנות, יגבר בכל מקרה הקבוע בשטר הנאמנות.

**ולראייה באנו על החתום:**

---

**נתיבי דור בנן שמן בע"מ**

**חברה מספר 516209038**

**אגרת חוב מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום**

שנערכה ונחתמה ביום \_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ 2026

**לטובת:**

שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ

מספר חברה: 51-174206-6

רח' יגאל אלון 94 (מגדל אלון 2), תל אביב

("הנאמן")

מצד אחד;

**על ידי:**

נתיבי דור בן שמן בע"מ

חברה מספר 516209038

רח' מוטי קינד 10, רחובות

טלפון: 03-9561889; פקס: 03-9561831

("התאגיד המשעבד")

מצד שני;

**ועל ידי:**

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

מספר חברה: 51-381781-7

רח' מוטי קינד 10, רחובות

טלפון: 03-9561889; פקס: 03-9561831

("החברה")

מצד שלישי;

ובכוונת החברה להנפיק לציבור אגרות חוב (סדרה יז') של החברה ("אגרות החוב" ו-

"מחזיקי האג"ח", בהתאמה) והנאמן משמש כנאמן למחזיקי האג"ח;

והחברה התקשרה עם הנאמן, כנאמן של מחזיקי אגרות החוב, בשטר נאמנות אשר נחתם

ביום \_\_\_\_ ב\_\_\_\_ 2026, המצורף **כנספח א'** לאגרת חוב זו **ואשר יראו בו כחלק בלתי**

**נפרד מאגרת חוב זו ("שטר הנאמנות")**;

ובשטר הנאמנות התחייבו החברה והתאגיד המשעבד לשעבד לטובת הנאמן, עבור מחזיקי

אגרות החוב את מלוא זכויותיו של התאגיד המשעבד בנכסים המשועבדים, כמפורט

באגרת חוב זו להלן;

**הואיל**

**והואיל**

**והואיל**

**והואיל** והנהלת התאגיד המשעבד החליטה לשעבד לטובת הנאמן את הנכסים המשועבדים בהתאם להוראות אגרת חוב זו והתנאים המיוחדים כמפורט להלן ;

**לפיכך מצהיר ומתחייב התאגיד המשעבד באגרת חוב זו כדלקמן:**

**1. מבוא ופרשנות**

- 1.1. המבוא לאגרת חוב זו והנספחים לו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. כותרות מסמך זה נועדו לשם הנוחות בלבד ולא תשמנה אף לא לצרכי פרשנות מסמך זה.
- 1.3. לכל המונחים אשר לא הוגדרו מפורשות במסמך זה תהיה המשמעות שניתנה להם בטרם הנאמנות.
- 1.4. במסמך זה תהיינה לביטויים המפורטים להלן המשמעות הנתונה להם בטרם הנאמנות, **נספח א'** לאגרת חוב זו, כדלקמן:

"המקרקעין", "דירה להשכיר", "רמ"י", "המכרז", "הסכם דירה להשכיר", "הפרויקט", "היחידות המשועבדות", "שטחי המסחר המשועבדים", "הנכסים המשועבדים" "שוכרים", "הסכמי השכירות", "ההכנסות", "מיטלטלין", "אירוע הפרה", "נקי וחופשי";

**2. השעבודים**

להבטחת קיומן המלא והמדויק של כל התחייבויותיה של החברה על פי תנאי אגרות החוב ועל פי תנאי שטר הנאמנות ובכלל זאת להבטחת פירעונם המלא ובמועד של כל התשלומים אותם מחויבת החברה לשלם על פי שטר הנאמנות ("הסכומים המובטחים"), יוצר בזאת התאגיד המשעבד לטובת הנאמן, כערובה וכבטוחה לפירעון מלא ומדויק של הסכומים המובטחים את השעבודים כמפורט להלן:

**1.1.1. שעבוד קבוע על הנכסים המשועבדים**

שעבוד קבוע יחיד מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על: [1] כל זכויות החכירה של התאגיד המשעבד במקרקעין בהתאם להוראות הסכם החכירה מיום 22/10/2020 ככל שהן מתייחסות לנכסים המשועבדים בלבד; וכן על: [2] כל זכויות התאגיד המשעבד מכוח מסמכי המכרז, ככל שהן מתייחסות לנכסים המשועבדים בלבד; וכן על: [3] כל זכויות התאגיד המשעבד בהתאם להוראות הסכם דירה להשכיר מיום 18/8/2020.

מודגש כי 66 יחידות הדיור אשר נמכרו ו/או יימכרו בשוק החופשי על ידי התאגיד המשעבד, לרבות כל ההצמדות ליחידות אלה וחלקן היחסי ברכוש המשותף בפרויקט, אינן מהוות חלק מהנכסים המשועבדים לנאמן לפי אגרת חוב זו.

כל יתרת זכויות התאגיד המשעבד בפרויקט שאינן הנכסים המשועבדים משועבדת לטובת בנק לאומי ישראל בע"מ, לטובתו גם רשומה משכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על המקרקעין בשלמות. בנק לאומי לישראל בע"מ מסר ו/או ימסור לנאמן מכתב החרגה לפיו בכל מקרה של מימוש השעבודים והמשכנתאות הרשומים לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ על זכויות התאגיד המשעבד בפרויקט, אלה לא ימומשו מתוך הנכסים המשועבדים.

### 1.1.2. שעבוד שוטף על ההכנסות מהנכסים המשועבדים

שעבוד שוטף<sup>1</sup> יחיד מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיו של התאגיד המשעבד בהתאם להסכמי השכירות שנחתמו ו/או ייחתמו בין התאגיד המשעבד ולבין צדדים שלישיים ביחס לנכסים המשועבדים וכן על זכויותיו של התאגיד המשעבד לקבלת ההכנסות מדמי השכירות של הנכסים המשועבדים. דמי הניהול המשולמים על ידי השוכרים בגין הנכסים המשועבדים אינם משועבדים לנאמן מכוח אגרת חוב זו.

### 3. תחולת הוראות שטר הנאמנות

3.1. בחתימתם על אגרת חוב זו מחילים על עצמם הצדדים את כל הוראות שטר הנאמנות, לרבות כל הצהרותיהם, זכויותיהם והתחייבויותיהם בהתאם להוראות שטר הנאמנות, ויראו בהוראות שטר הנאמנות כחלק בלתי נפרד מהוראות אגרת חוב זו ותנאים מיוחדים למשכנתא לכל דבר ועניין.

3.2. מימוש המשכנתאות והשעבודים בהתאם להוראות אגרת חוב זו יהיו בהתאם להוראות שטר הנאמנות, לרבות ובכפוף לאמור לעיל.

3.3. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ככל שקיימת סתירה בין הוראות אגרת חוב זו להוראות שטר הנאמנות יגברו הוראות שטר הנאמנות.

### 4. הסכם דירה להשכיר

4.1. הנאמן מאשר כי קרא את הוראות הסכם דירה להשכיר, מכיר את תנאיו ומסכים להם, ובמיוחד בכל הנוגע להוראות סעיף 19 להסכם דירה להשכיר (הפרות, סעדים ותרופות), כל שידוע לנאמן כי מימוש השעבודים על הנכסים המשועבדים על ידי הנאמן יהיה כפוף לכל הוראות הסכם דירה להשכיר, על נספחיו.

4.2. בכל מקרה של סתירה בין הוראות אגרת חוב זו ו/או שטר הנאמנות ו/או כל נספח ו/או מסמך שבין החברה ו/או התאגיד המשעבד ולבין הנאמן (והכל כפי שיתקנו מעת לעת) ולבין להוראות הסכם דירה להשכיר, יגבר האמור בהסכם דירה להשכיר.

4.3. ידוע לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב כי בכל מקרה בו יועמדו אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או בכל מקרה של מימוש בטוחות בהתאם להוראות שטר הנאמנות, ימונה מנהל מיוחד, אשר זהותו תיקבע על ידי רוב רגיל של אסיפת מחזיקי אגרות החוב, בכפוף לאישור בכתב של דירה להשכיר. כמו כן, יראו בהעמדה לפירעון מיידי ו/או במימוש בטוחות בהתאם לאמור לעיל, כהפרה של הסכם דירה להשכיר, ולפיכך תחולנה ההוראות המפורטות בסעיף 19 להסכם דירה להשכיר, לרבות מנגנון "גוף חליף" שבסעיף 19.4 להסכם דירה להשכיר, וכן ימונה מנהל מיוחד כמפורט לעיל ולהלן:

4.3.1. "מנהל מיוחד" – מנהל מיוחד לפרויקט (או כל בעל תפקיד אחר דומה בהתאם להוראות כל דין), שיכנס בנעלי התאגיד המשעבד, וזאת עד למינוי גוף חליף (בהתאם להוראות סעיף 19.4 להסכם דירה להשכיר), והכל בהתאם ובכפוף להוראות הסכם דירה להשכיר.

<sup>1</sup> בהתאם לסעיף 244(א)(2) לחוק חדלות פירעון, נושה המובטח בשעבוד שוטף רשאי להיפרע את החוב המובטח בנכסי השעבוד השוטף בסכום שלא יעלה על 75% מהתמורה שהתקבלה ממימוש נכסי השעבוד השוטף. אולם, מובהר כי אין בכך בכדי לגרוע מהוראות סעיף 7.5 לשטר זה, בדבר אופן קביעת השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים.

- 4.3.2. מחזיקי אגרות החוב (באמצעות הנאמן) יהיו רשאים לפנות לבית משפט בבקשה למנות בעל תפקיד (בסעיף זה: "**הבקשה**"), ובלבד שהתקיימו כל אלה:
- 4.3.3. הנאמן מסר הודעה לדירה להשכיר, לפחות 7 ימי עסקים מראש טרם הגשת הבקשה.
- 4.3.4. ניתן אישור מראש ובכתב על ידי דירה להשכיר לעניין זהותו של בעל התפקיד ו/או המנהל המיוחד, לפי העניין.
- 4.3.5. דירה להשכיר תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להצטרף כצד לבקשה. לעניין זה, יובהר, כי ככל שדירה להשכיר תחליט שלא להצטרף כצד לבקשה כאמור, הנ"ל לא יהווה ו/או יתפרש כוויתור מטעמה על זכויותיה.
- 4.3.6. "**בעל תפקיד**" - כונס נכסים או מפרק לתאגיד המשעבד (או כל בעל תפקיד אחר דומה בהתאם להוראות כל דין) לשם מימוש או ניהול איזה מהנכסים המשועבדים.
- 4.3.7. במקרה של קידום מימוש של איזה מהנכסים המשועבדים ועד למימוש בפועל על ידי בעל התפקיד (מנגנון "גוף חליף" שבסעיף 19.4 להסכם דירה להשכיר) (בסעיף זה: "**תקופת הביניים**"), תחולנה ההוראות המפורטות להלן:
- 4.3.8. עובר למינוי המנהל המיוחד ו/או בעל התפקיד, החברה ו/או התאגיד המשעבד ו/או מחזיקי אגרות החוב יפקידו בידי הנאמן כרית מימון, אשר תבטיח את כיסוי התשלום למנהל המיוחד ו/או לבעל התפקיד, ואלו תחשבנה במסגרת הוצאות הליכי חדלות פירעון (בהתאם להוראות סעיף 233 לחוק חדלות פירעון).
- 4.3.9. במהלך תקופת הביניים, המנהל המיוחד בלבד ימשיך וינהל את הנכסים המשועבדים, יפקח על ויוודא את תחזוקתם וניהולם השוטפים של השטחים המשותפים בנכסים המשועבדים ומתן שירות לדיירי הפרויקט על ידי חברת ניהול הנכס ('ועד הבית') המנהלת את הנכסים המשועבדים, תוך התחשבות בכך כי תקופת הביניים מהווה תקופת מעבר.
- 4.3.10. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ובהסכם דירה להשכיר, דירה להשכיר תהא רשאית לתת לבעל התפקיד ו/או למנהל המיוחד הוראות נוספות במהלך תקופת הביניים, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי (ובמקרה של בעל התפקיד - בכפוף להוראות בית המשפט), וזאת מבלי שלחברה ו/או לתאגיד המשעבד ו/או למחזיקי אגרות החוב ו/או לנאמן תהיינה כל טענה בקשר עם כך.
- 4.3.11. העברת הניהול למנהל המיוחד לא תפגע בזכויותיהם של דירה להשכיר ו/או של השוכרים, לרבות על פי הסכמי השכירות שנחתמו ביחס לנכסים המשועבדים, ובהתאם למנגנון "גוף חליף" שבסעיף 19.4 להסכם דירה להשכיר.
- 4.4. אין בהענקת אישור דירה להשכיר (כהגדרתו לעיל) ו/או באמור בו, כדי לגרוע ו/או לפגוע ו/או לשנות מכל חובה ו/או התחייבות של התאגיד המשעבד בהתאם להוראות המכרז ו/או הסכם דירה להשכיר וכן אין באמור בו לפגוע ו/או להוות ויתור מצד דירה להשכיר על כל זכות ו/או סעד העומדים לרשותה על פי מסמכי המכרז ו/או הסכם דירה להשכיר ו/או לפי כל דין ודירה להשכיר לא תהיה מנועה ו/או מוגבלת בהפעלת סמכויותיה וזכויותיה על פי מסמכי המכרז ו/או הסכם דירה להשכיר ו/או כל מסמך ו/או הסכם מחייב שנחתם עם התאגיד המשעבד או שייחתם בעתיד, לרבות ביטולם, בכפוף להוראותיהם.

- 5.1. התאגיד המשעבד מסכים בזה לכך, שבמקרה של מכירת הנכסים המשועבדים, כאמור לעיל, הוא לא יהיה מוגן על פי סעיפי החוקים המפורטים להלן, או על פי כל הוראת דין שתבוא במקום או בנוסף להם, דהיינו:
- 5.1.1. שלא יהיה לדייר מוגן של רוכש הנכס המשועבד ועל כן, שלא יהיה מוגן על פי סעיף 33(א), לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב – 1972.
- 5.1.2. שלא יהיה זכאי, לקבל לרשותו סידור חלוף, ועל כן, שלא יהיה מוגן, על פי סעיפים 38 ו/או 39, לחוק ההוצאה לפועל, תשכ"ז-1967, או לפי כל הוראת דין שתבוא במקום או בנוסף להם.
- 5.2. התאגיד המשעבד מוותר בזאת מראש על כל זכויות או טענות שחוק הערבות, תשכ"ז - 1967 (או כל הוראת חוק שתבוא במקומו) ("חוק הערבות") מעניקים, ובכלל זה על זכויות, פטורים והפטרים מכוח סעיפים 6,7(ב), 8,11 ו-15(א) לחוק הערבות.
- 5.3. הכתובות של החברה והתאגיד המשעבד הינן כמפורט במבוא לאגרת חוב זו או כל כתובת אחרת בישראל, שעליה יודיעו לנאמן. כל הודעה שתישלח לתאגיד המשעבד ו/או לחברה ו/או לנאמן לפי כתובת כנ"ל, תיחשב כאילו נתקבלה אחרי 10 ימי עסקים מזמן מסירתה לדואר רשום ואם נמסרה ביד ביום העסקים הראשון שלאחר המסירה. משלוח התראות או הודעות אחרות, בקשר להפרת תנאי אגרת חוב זו, יעשה בהתאם לקבוע בעניין זה בשטר הנאמנות.
- 5.4. הצדדים קובעים בזה את העיר תל אביב למקום השיפוט, לכל צרכי אגרת חוב זו.
- 5.5. כל ויתור, שינוי, ארכה והימנעות מפעולה (להלן: "ויתור") מצד מי מהצדדים לגבי אי קיום התחייבות של מי מהצדדים, לא יחשב כוויתור של אותו צד על זכות כלשהי, אלא אם כן נעשו במפורש ובכתב.
- 5.6. באגרת חוב זו, ייחשב המונח "התאגיד המשעבד", ככולל את נעבריו. המונח "הנאמן", ייחשב ככולל את הבאים מכוח הנאמן וכן את כל מי שיכהן מדי פעם בפעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') לפי שטר הנאמנות, במועד הרלבנטי.
- 5.7. השעבודים הניתנים לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') על פי אגרת חוב זו הינם בעל אופי מתמיד ויישארו בתוקף עד שהנאמן יאשר בכתב שאגרת חוב זו בטלה והכל בהתאם להוראות שטר הנאמנות.
- 5.8. שעבוד הנכסים המשועבדים כאמור באגרת חוב זו, יפקע וימחק בכל מקרה בו שולמו במלואם ובמועד הסכומים המובטחים בהתאם להוראות שטר הנאמנות והנאמן לא יהיה רשאי לסרב ו/או למנוע, במישרין או בעקיפין, את הסרת השעבודים.
- 5.9. כל השעבודים והבטוחות המפורטים במסמך זה הינם מצטברים ובלתי תלויים זה בזה והם לא ישפיעו אחד על השני לרבות לא על בטוחות אחרות קיימות ו/או שתהיינה קיימות בידי הנאמן ו/או בידי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') ולא יושפעו מהן, וכן לא יהיה בקיום בטוחות נוספות כדי למנוע או לעכב את מימוש השעבודים המפורטים לעיל.
- 5.10. התאגיד המשעבד מתחייב לרשום בכל מרשם הנדרש על פי הדין, כדין ובמועד את השעבוד הנוצר על פי אגרת חוב זו וכן למסור לנאמן בהתאם להוראות שטר הנאמנות מסמכים ואישורים המעידים על הרישום, בהתאם לקבוע בשטר הנאמנות, בקשר עם רישום השעבודים, שכלולם וכניסתם לתוקף. אין באמור בסעיף זה כדי למנוע מהנאמן לפעול על

פי הסמכויות המוענקות לו מכוח שטר הנאמנות ו/או כדי לגרוע מזכויות מחזיקי אגרות החוב במקרה והשעבודים לא יירשמו במועד.

5.11. יתפשר או ייתן הנאמן ארכה או הקלה לתאגיד המשעבד ו/או לחברה, ישנה הנאמן התחייבות מהתחייבויות התאגיד המשעבד ו/או החברה בקשר לסכומים המובטחים, ישחרר או יוותר על בטוחות אחרות – לא ישנו דברים אלה את מהות הבטוחות שאגרת חוב זו חלה עליהן וכל הבטוחות וההתחייבויות של התאגיד המשעבד שאגרת חוב זו חלה עליהן תשארנה בתוקף מלא.

5.12. הנאמן רשאי לרשום את הבטוחות הנ"ל כולן או חלקן אצל כל רשות מוסמכת על פי כל דין ו/או בכל מרשם ציבורי והכל בכפוף להוראות שטר הנאמנות.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

---

שטראוס לזר חברה לנאמנות  
בע"מ (1992)

---

נתיבי דור בן שמן  
בע"מ

---

פרשקובסקי  
השקעות ובנין  
בע"מ

**נספח א' – שטר נאמנות המתייחס לאגרות החוב (סדרה יז')**

## פרטי משכנתאות ושעבודים

(סעיף 178 לפקודת החברות [נוסח חדש], התשמ"ג - 1983 (להלן: "החוק"))

קוד	מס' החברה	שם החברה הלווה
81	מס' סודר ז	נתיבי דור בנן שמן בע"מ
	516209038	

תאריך יצירה			סוג מטבע	קוד מטבע	הסכום המובטח	הסכום המובטח במילים
שנה	חודש	יום			אג' / ש"ח	
2026	ב				ללא הגבלה	ללא הגבלה בסכום

מס בולים	תאור המסמך	קוד
	שטר נאמנות מיום ב 2026 ואגרת חוב מיום ב 2026	

### פרטי המלווים:

סכום הלוואה		פרטי המלווה		מס' זהות <sup>1</sup>		
אג'	ש"ח	שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ (כנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') של פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ ("הנאמן"))	ז	מס' סודר	ס"ב	
			51	174206	6	

### פרטי נכסים משועבדים

תאור הנכסים המשועבדים
<p>1. שעבוד קבוע יחיד מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על: [1] כל זכויות החכירה של התאגיד המשעבד במקרקעין בהתאם להוראות הסכם החכירה מיום 22/10/2020 ככל שהן מתייחסות לנכסים המשועבדים בלבד; וכן על: [2] כל זכויות התאגיד המשעבד מכוח מסמכי המכרז, ככל שהן מתייחסות לנכסים המשועבדים בלבד; וכן על: [3] כל זכויות התאגיד המשעבד בהתאם להוראות הסכם דירה להשכיר מיום 18/8/2020.</p> <p>2. שעבוד שוטף<sup>1</sup> יחיד מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיו של התאגיד המשעבד בהתאם להסכמי השכירות שנחתמו ו/או ייחתמו בין התאגיד המשעבד ולבין צדדים שלישיים ביחס לנכסים המשועבדים וכן על זכויותיו של התאגיד המשעבד לקבלת ההכנסות מדמי השכירות של הנכסים המשועבדים. דמי הניהול המשולמים על ידי השוכרים בגין הנכסים המשועבדים אינם משועבדים לנאמן מכוח אגרת חוב זו.</p>

<sup>1</sup> מי שאינו בעל תעודת זהות ישראלית יציין מספר דרכונו והמדינה שבה הוצא הדרכון. במידה ומדובר בתאגיד, יהיה התאגיד תאגיד זר, יציין מס' הרישום והמדינה בה נרשם.

<sup>1</sup> בהתאם לסעיף 244(א)(2) לחוק חדלות פירעון, נושה המובטח בשעבוד שוטף רשאי להיפרע את החוב המובטח בנכסי השעבוד השוטף בסכום שלא יעלה על 75% מהתמורה שהתקבלה ממימוש נכסי השעבוד השוטף. אולם, מובהר כי אין בכך בכדי לגרוע מהוראות סעיף 7.5 לשטר זה, בדבר אופן קביעת השווי הבטוחותי של הנכסים המשועבדים.

**תנאים מיוחדים**

תאריך הוצאת סדרה		
שנה	חודש	יום

תאריך החלטה		
שנה	חודש	יום

כ
---

אם קיימת הגבלה על שעבוד נוסף ציין "כ"

<input type="checkbox"/>
--------------------------

<p>לרשום הערה כנאמר בתקנה 12(ב) לתקנות החברות (דיווח פרטי רישום וטפסים), התש"ס - 1999.</p>
--

הערה לעניין איסור או הגבלה על יצירת שעבודים אחרים ותנאים מיוחדים
<p>החברה הלווה תהא רשאית, מעת לעת, למכור, לשעבד, להחכיר, להמחות או להעביר בכל דרך אחרת, את רכושה או כל חלק ממנו, למעט הנכסים המשועבדים לטובת הנאמן, ללא צורך בהסכמה כלשהי מהנאמן או ממחזיקי אגרות החוב (סדרה יז'). החברה לא תרשום שעבודים נוספים שווים בדרגה או עדיפים על הנכסים המשועבדים למעט כמפורט באגרת חוב זו ובשטר הנאמנות.</p>

--

אני מצהיר כי הנני נושא משרה בחברה כאמור בסעיף 39 לחוק.

מוטי נחמיאס	033437724	מנהל כספים
שם ממלא הטופס	מספר זהות <sup>1</sup>	תפקיד בחברה

תאריך \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_

או

אדם מעוניין	שם ממלא הטופס
(כמשמעותו בסעיף 186 לפקודת החברות [נוסח חדש] התשמ"ג 1983)	תאריך _____ חתימה _____

<sup>1</sup> מי שאינו בעל תעודת זהות ישראלית יציין מספר דרכונו והמדינה שבה הוצא הדרכון ויצרף בדיווח הראשון לגביו העתק כאמור בתקנה 16 לתקנות החברות (דיווח פרטי רישום וטפסים) התש"ס - 1999. היה בעל המניות תאגיד, יציין מס' הרישום של התאגיד, ואם המדובר בתאגיד זר, יצרף בדיווח הראשון לגביו העתק תעודת ההתאגדות והאישורים הנדרשים כאמור בתקנה 16.

**אגרת חוב – שעבוד קבוע ראשון בדרגה ויחיד ושעבוד**  
**והמחאת זכות על זכויות פרשקובסקי מניבים (מניות**  
**נתיבי דור בבן שמן המשועבדות והלוואות נתיבי דור בבן**

**שמן**

ללא הגבלה בסכום

שנחתמה ביום \_\_\_\_\_ ב \_\_\_\_\_ 2026

<b>פרשקובסקי מניבים בע"מ</b> מספר חברה 51-097972-7 מרחוב מוטי קינד 10, רחובות ("החברה" או "הממשכן" או " <a href="#">פרשקובסקי מניבים</a> ")	<b>על ידי:</b>
<b>שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ</b> מספר חברה 51-174206-6 מרחוב יגאל אלון 94 (מגדל אלון 2), תל אביב ("הנאמן")	<b>לטובת:</b>
<b>מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') של פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ ("פרשקובסקי"), כפי שיהיו מעת לעת ("מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז')")</b>	<b>ולטובת:</b>
<b>ופרשקובסקי הנפיקה לציבור אגרות חוב (סדרה יז') ("אגרות החוב (סדרה יז')");</b>	<b>הואיל:</b>
<b>ובין הנאמן לבין פרשקובסקי נחתם ביום _____ ב 2026 שטר נאמנות, לרבות נספחיו ("שטר הנאמנות") המציב <u>ב כנספת א'</u> לאגרת חוב זו, ויראו את שטר הנאמנות על נספחיו ככלול באגרת חוב זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה;</b>	<b>והואיל:</b>
<b>ועל פי שטר הנאמנות אגרות החוב (סדרה יז') מובטחות, בין היתר, בנכסים המשועבדים (כהגדרתם להלן), בהתאם לתנאי אגרת חוב זו;</b>	<b>והואיל:</b>

**אשר על כן הוצהר, הותנה והוסכם כדלהלן:**

1. **מבוא, פרשנות והגדרות**
  - 1.1. המבוא לאגרת חוב זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה ("אגרת החוב").
  - 1.2. כותרות סעיפי אגרת חוב זו נועדו לשם הנוחות בלבד והן לא תשמשנה אף לא לצרכי פרשנות אגרת חוב זו.
  - 1.3. לכל המונחים באגרת חוב זו תהיה המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות, אלא אם צוין מפורשות אחרת.
2. **מהות אגרת החוב**

אגרת חוב זו נערכת להבטחת קיומן המלא והמדויק של כל התחייבויותיה של פרשקובסקי על פי תנאי אגרות החוב (סדרה יז') לפי שטר הנאמנות ואגרת חוב זו, לרבות להבטחת הפירעון המלא והמדויק של כל תשלומי הקרן והריבית שעל פרשקובסקי לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') וכן הוצאות בגין מימוש השעבודים אם וככל שאגרות החוב יועמדו לפירעון מיידי בהתאם

להוראות שטר נאמנות, והכל ללא הגבלה בסכום ועל פי אגרת חוב זו ושטר הנאמנות (המהווה חלק בלתי נפרד מאגרת חוב זו) ("הסכומים המובטחים").

### 3. השעבודים

כבטוחה לקיום המלא והמדויק של כל התחייבויותיה של פרשקובסקי בגין אגרות החוב (סדרה יז') ולפי שטר הנאמנות וכבטוחה לסילוק המלא והמדויק של הסכומים המובטחים (כהגדרתם המונח לעיל), משעבדת בזאת החברה לטובת הנאמן כדלקמן:

3.1. בשעבוד קבוע, ראשון בדרגה ויחיד, ללא הגבלה בסכום, את מניות **נתיבי דור-בבן שמן התאגיד המשעבד** את הזכויות הנלוות **בקשר עם הקשורות למניות-נתיבי דור-בבן שמן התאגיד המשעבד** המשועבדות לרבות הזכות לדיבידנד במזומן ו/או בעין וכל חלוקה אחרת בגין מניות **נתיבי דור-בבן שמן התאגיד המשעבד** המשועבדות וכן זכויות אשר יונפקו בגין ו/או בקשר עם מניות **נתיבי דור-בבן שמן התאגיד המשעבד** המשועבדות, מניות הטבה, השתתפות בהנפקת זכויות, זכויות קדימה ו/או זכויות לקבלת ניירות ערך אחרים בגינם מכל סוג שהוא והתמורה שתתקבל בגינן ובכלל זה בגין מימושן ו/או מכירתן.

השעבוד יכלול גם את כל זכויות זכויות החברה כלפי **נתיבי דור-בבן שמן התאגיד המשעבד** שהדין לרבות חוק, תקנון **נתיבי דור-בבן שמן התאגיד המשעבד** או כל הסכם אחר, קיים או עתיד, יקנה לחברה בגין ו/או מכוח הנכס המשועבד;

3.2. בשעבוד קבוע בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על זכויות פרשקובסקי מניבים בקשר עם הנכסים המשועבדים (כהגדרתם בשטר הנאמנות) לקבלת פטור, הקלה, הנחה, קיזוז וניכוי, ובכלל זאת קיזוז הפסדים אשר יהיה בהם כדי להפחית את שיעור המס או חבות המס של פרשקובסקי מניבים ככל שפרשקובסקי מניבים תהיה זכאית להם במועד מימוש השעבודים, אם ימומש, בקשר עם מניות התאגיד המשעבד המשועבדות, בין שאלו מכוח פקודות מס הכנסה [נוסח חדש], חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג, 1963- חוק מס ערך מוסף, התשל"ו- 1975 או כל דין אחר.

כן יכלול השעבוד את כל זכויות החברה: (א) להקלה, פטור, קיזוז, ניכוי או הנחה, העשויים להפחית את חבות המס של החברה או שיעורה במועד מימוש הנכסים המשועבדים על פי אגרת חוב זו, וכן יכלול השעבוד את הזכות להשתמש בהפסדים או לקזז הפסדים לרבות אלו הנובעים ממימוש הנכסים המשועבדים, והכל - בין שאלו נובעים ממכירת זכות ו/או נכס ובין אם לאו, בין שאלו מכוח פקודת מס הכנסה [נוסח חדש], חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 או כל דין אחר;

3.2.3. בשעבוד שוטף ראשון בדרגה יחיד (בדרך של המחאת זכות בלתי חוזרת ובלתי מותנית על דרך השעבוד) ללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויותיה מכוח הלוואות **נתיבי דור-בבן שמן התאגיד המשעבד הקיימות** לרבות זכותה של החברה **פרשקובסקי מניבים** לקבלת החזר הלוואות **נתיבי דור-בבן שמן התאגיד המשעבד הקיימות** וזאת, כל עוד הלוואות **נתיבי דור-בבן שמן התאגיד המשעבד** לא נפרעו על ידי **התאגיד המשעבד נתיבי דור-בבן שמן**.

יובהר כי השעבוד האמור על זכויות החברה מכוח הלוואות **נתיבי דור-בבן שמן הקיימות התאגיד המשעבד** יהיה על יתרת הלוואות **נתיבי דור-בבן שמן הקיימות התאגיד המשעבד**, כולן או חלקן, כפי שיהיו מעת לעת מבלי שיהיה צורך לתקן את השעבוד על הלוואות **נתיבי דור-בבן שמן הקיימות התאגיד המשעבד** שישועבדו כאמור על פי אגרת חוב זו ובהתאם להוראות שטר הנאמנות.

"מניות **נתיבי דור-בבן שמן התאגיד המשעבד** המשועבדות", "הלוואות **נתיבי דור-בבן שמן הקיימות התאגיד המשעבד**" ו-"**נתיבי דור-בבן שמן התאגיד המשעבד**" – כהגדרתם בסעיף 1.66.1 בשטר הנאמנות.

הנכסים המשועבדים על פי סעיפים 3.1 ו-3.2.3 לעיל ייקראו "הרכוש המשועבד" או "הנכסים המשועבדים".

#### 4. תחולת שטר הנאמנות

שטר הנאמנות, לרבות נספחיו ייחשב כנכלל וכחלק בלתי נפרד מאגרת חוב זו, ויראו את כל הוראותיו ככלולות באגרת חוב זו. הוראות אגרת חוב זו באות להוסיף על הוראות שטר הנאמנות, לרבות נספחיו, ולא לגרוע ממנו, ובכל מקרה שתגלה סתירה בין הוראות אגרת חוב זו והוראות שטר הנאמנות, יגברו הוראות שטר הנאמנות.

#### 5. הצהרות החברה

החברה מצהירה בזה, כדלקמן:

5.1. במועד החתימה על הסכם שעבוד זה, החברה מחזיקה במניות **נתיבי דור-בבן-שמך** **המשועבדות התאגיד המשעבד המשועבדות**, והמניות האמורות הינן בבעלותה הבלעדית של החברה.

5.2. בעת החתימה על אגרת חוב זו ולמיטב ידיעת החברה, אין כל הגבלה או תנאי על פי כל דין, מסמכי ההתאגדות של החברה, הסכם או התחייבות, לחתימת החברה על הסכם שעבוד זה לביצוע כל התחייבויותיה על פיו וליצירת השעבודים על הרכוש המשועבד לטובת הנאמן, וכי אין כל הגבלה או תנאי החלים על יצירת השעבוד על הרכוש המשועבד ועל מימושו, למעט כמפורט בשטר הנאמנות ובאגרת חוב זו.

5.3. הרכוש המשועבד אינו משועבד, ממושכן או מעוקל לזכות אחרים. זכויותיה של החברה ברכוש המשועבד נקיות וחופשיות מכל תביעה, דרישה, חוב, עיקול, שעבוד ו/או זכות צד שלישי אחרת כלשהי.

5.4. נכון למועד חתימת אגרת חוב זו, החברה לא התקשרה ולא התחייבה, בין בכתב ובין בעל פה, להעביר ו/או למכור ו/או למשכן ו/או לשעבד ו/או לעשות כל דיספוזיציה ו/או להעניק כל זכות בזכויות ברכוש המשועבד ו/או לבצע כל עסקה ו/או פעולה אחרת שיש בה כדי לגרוע מערך ו/או מתוקף הרכוש המשועבד.

5.5. כי לא ידוע לה על כל פגם בזכויות החברה ברכוש המשועבד וכי אם יתגלה פגם בזכויות החברה ברכוש המשועבד היא תפעל, כמיטב יכולתה, לתיקון הפגם בהקדם האפשרי ותודיע לנאמן באופן מיידי על כל פגם כאמור.

5.6. במועד החתימה על הסכם שעבוד זה החברה ו/או **נתיבי דור-בבן-שמך** **התאגיד המשעבד** אינן מצויות בהליכי פירוק ו/או כינוס נכסים (זמני או קבוע) ו/או הקפאת הליכים ולא הוגשה נגד מי מהן בקשה לפירוק ו/או לכינוס נכסים ו/או להקפאת הליכים כאמור ולא ידוע לחברה על איום בהגשת בקשה או בנקיטת הליכים כאמור. כמו כן, מצהירה החברה כי היא לא קיבלה החלטת פירוק. החברה מתחייבת להודיע לנאמן בכל מקרה בו למיטב ידיעתה יחול שינוי באמור בס"ק זה.

5.7. לא נעשתה על ידה כל המחאת זכות או פעולה אחרת הגורעת מערך מניות **נתיבי דור-בבן-שמך** **התאגיד המשעבד** המשועבדות.

5.8. נכון למועד חתימת אגרת חוב זו, לא ארע אף אירוע מהאירועים המקנים זכות לפירעון מידי על פי שטר הנאמנות.

#### 6. התחייבויות החברה

החברה מתחייבת בזה:

6.1. החברה תהא רשאית, מעת לעת, למכור, לשעבד, להחכיר, להמחות או להעביר בכל דרך אחרת, את רכושה או כל חלק ממנו, למעט הנכסים המשועבדים לטובת הנאמן, ללא צורך בהסכמה כלשהי מהנאמן או ממחזיקי אגרות החוב (סדרה יז). החברה לא תרשום

שעבודים נוספים שווים בדרגה או עדיפים על הנכסים המשועבדים למעט כמפורט באגרת חוב זו ובשטר הנאמנות.

6.2. לאפשר לנאמן לקבל פרטים מהחברה בקשר עם הרכוש המשועבד, בהתאם להוראות שטר הנאמנות והדין.

6.3. לא לנקוט בקשר עם הרכוש המשועבד בהליכים כלשהם שיש בהם פגיעה ו/או העלולים לגרום לפגיעה כלשהי בתוקף השעבוד על פי אגרת חוב זו או ביכולת הנאמן לממש את השעבוד על פי אגרת חוב זו.

6.4. לא למחול ולא לוותר, באופן מלא או חלקי, על כל תביעה או זכות של החברה שיש לה ו/או שתהיה לה מעת לעת, במישרין או בעקיפין, בקשר לרכוש המשועבד וכל חלק ממנו;

6.5. סמוך לאחר שיוודע על כך לחברה, להודיע לנאמן בכתב על כל מקרה של אובדן, חוסר, הפקעה, עיקול, תפיסה או החרמה של הרכוש המשועבד (כולו או חלקו), נקיטת פעולה של הוצאה לפועל ו/או הליכי מימוש אחרים בגין הרכוש המשועבד (כולו או חלקו), ועל כל מקרה של בקשה להוצאת צווי מניעה ו/או צווי עשה בגין הרכוש המשועבד (כולו או חלקו) והוצאתם של צוויים כאלה; עוד מתחייבת החברה להודיע מיד לכל גוף ו/או אדם שנקט פעולות כאמור לעיל או ביקש לנקטן על דבר השעבוד לטובת הנאמן, וכן לנקוט מיד על חשבונה בכל האמצעים הדרושים לשם ביטול מידי של כל אחת מהפעולות המנויות לעיל.

6.6. החברה מתחייבת שלא לחתום על הסכם ו/או מסמך שכלולות בו הוראות שיש בהן או שיכולה להיות בהן פגיעה מהותית בזכויות מחזיקי אגרות החוב בקשר עם הרכוש המשועבד לרבות בקשר עם מימושו ו/או עבירותו וכן לא לאשר מכח החזקתה במניות ~~נתיבי דור-בבן-שמך התאגיד המשעבד~~ שינוי במסמכי ההתאגדות של ~~נתיבי דור-בבן-שמך התאגיד המשעבד~~ אשר תוצאתן כאמור.

## 7. מימוש השעבוד

7.1. הנאמן יהיה רשאי לממש את הרכוש המשועבד במקרה בו התקבלה החלטה של אסיפת מחזיקי אגרות החוב על העמדת אגרות החוב על העמדת אגרות החוב לפירעון מידי ו/או למימוש שעבודים על ידי הנאמן או עלי ידי מחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות הדין לרבות שטר הנאמנות. במקרה כאמור, הנאמן יהיה רשאי לנקוט בכל האמצעים העומדים לרשותו על פי כל דין ובכל הליך שימצא לנכון ובכל אופן שימצא לנכון לשם מימוש השעבוד, בכפוף לתנאי שטר הנאמנות. הנאמן יעשה שימוש בכספים שיתקבלו לשם סילוק הסכומים המובטחים כהגדרתם לעיל. על אף האמור באגרת חוב זו, מימוש השעבודים על הנכסים המשועבדים על ידי הנאמן יהיה בהתאם להוראות שטר הנאמנות ובכפוף לכל הוראות הסכם דירה להשכיר (כהגדרתו בשטר הנאמנות), על נספחיו. בחתימתו על אגרת חוב זו, הנאמן מאשר כי קרא את הוראות הסכם דירה להשכיר, מכיר את תנאיו ומסכים להם, ובמיוחד בכל הנוגע להוראות סעיף 19 להסכם דירה להשכיר (הפרות, סעדים ותרופות), כל שידוע לנאמן כי מימוש השעבודים על הנכסים המשועבדים על ידי הנאמן יהיה כפוף לטר הוראות הסכם דירה להשכיר, על נספחיו. יצוין כי בכל מקרה של סתירה בין הוראות שטר הנאמנות ו/או אגרת חוב זו (ו/או מסמכי שעבוד הנכסים המשועבדים ו/או כל נספח ו/או מסמך שבין החברה ו/או התאגיד המשעבד ולבין הנאמן, והכל כפי שיתוקנו מעת לעת) ולבין להוראות הסכם דירה להשכיר, יגבר האמור בהסכם דירה להשכיר.

7.2. מובהר כי בהתאם להוראות סעיף 6.2.5 לשטר הנאמנות, כל זכויות החברה במניות ~~נתיבי דור-בבן-שמך התאגיד המשעבד~~ המשועבדות מכוח דין, תקנון או הסכם, לא תיפגענה ותהיינה בידיה באופן בלעדי, כל עוד לא התקבלה החלטה באסיפת מחזיקי אגרות החוב להעמדת אגרות החוב לפירעון מידי ו/או למימוש בטוחות בהתאם להוראות שטר הנאמנות. בכפוף לאמור לעיל, החברה תחזיק ותוכל לעשות שימוש מלא, על פי שיקול דעתה הבלעדי, בזכויות ההצבעה באסיפה הכללית של ~~נתיבי דור-בבן-שמך התאגיד המשעבד~~ בזכויות לדיבידנד, בזכויות להחזר הלוואות הבעלים ועוד. הנאמן מתחייב, כי ככל שתידרש הסכמתו לשימוש כאמור בזכויות החברה במניות ~~נתיבי דור-בבן-שמך התאגיד המשעבד~~ המשועבדות, בכפוף לאמור בסעיף זה לעיל, תינתן הסכמתו האמורה, למעט במקרה בו עניינה של הזכות הינו מכירת ~~מניות התאגיד המשעבד~~ המשועבדות כאמור, ובמקרה זה

היא תהא כפופה לאמור בסעיף 6.10-8 לשטר הנאמנות. למען הסר ספק יובהר, כי החברה מתחייבת שלא לעשות שימוש בזכויותיה כאמור באופן אשר יפגע או עלול לפגוע באופן מהותי בזכויות מחזיקי אגרות החוב בקשר עם מניות התאגיד המשעבד נתניבי דור בבן שמן המשועבדות, לרבות תוקפו ויכולת אכיפתו ומימושו, וכן לא לעשות כל דיספוזיציה בזכויותיה כאמור.

7.3. למרות האמור בסעיף 7.2 לעיל, ככל שתקום עילה לפרעון מיידי ו/או למימוש בטוחות כמפורט בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות, יהיה רשאי הנאמן להורות לנתניבי דור בבן שמן לתאגיד המשעבד לא לבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות תשנ"ט 1999) ישירות לחברה, אלא להעבירם לחשבון המשועבד וזאת עד לקבלת החלטה באסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז) ו/או החלטת ביהמ"ש לענין העמדה לפרעון מיידי של אגרות החוב (סדרה יז) ו/או מימוש בטוחות.

7.4. ידוע לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב כי בכל מקרה בו יועמדו אגרות החוב לפרעון מיידי ו/או בכל מקרה של מימוש בטוחות בהתאם להוראות שטר הנאמנות, ימונה מנהל מיוחד, אשר זהותו תיקבע על ידי רוב רגיל של אסיפת מחזיקי אגרות החוב, בכפוף לאישור בכתב של דירה להשכיר. כמו כן, יראו בהעמדה לפרעון מיידי ו/או במימוש בטוחות בהתאם לאמור לעיל, כהפרה של הסכם דירה להשכיר, ולפיכך תחולנה ההוראות המפורטות בסעיף 19.4 להסכם דירה להשכיר, לרבות מנגנון "גוף חליף" שבסעיף 19.4 להסכם דירה להשכיר, וכן ימונה מנהל מיוחד כמפורט לעיל ולהלן:

(1) "מנהל מיוחד" - מנהל מיוחד לפרויקט (או כל בעל תפקיד אחר דומה בהתאם להוראות כל דין), שיכנס בנעלי התאגיד המשעבד, וזאת עד למינוי גוף חליף (בהתאם להוראות סעיף 19.4 להסכם דירה להשכיר), והכל בהתאם ובכפוף להוראות הסכם דירה להשכיר.

(2) מחזיקי אגרות החוב (באמצעות הנאמן) יהיו רשאים לפנות לבית משפט בבקשה למנות בעל תפקיד (בסעיף זה: "הבקשה"), ובלבד שהתקיימו כל אלה:

(3) הנאמן מסר הודעה לדירה להשכיר, לפחות 7 ימי עסקים מראש טרם הגשת הבקשה.

(4) ניתן אישור מראש ובכתב על ידי דירה להשכיר לעניין זהותו של בעל התפקיד ו/או המנהל המיוחד, לפי העניין.

(5) דירה להשכיר תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להצטרף כצד לבקשה. לעניין זה, יובהר, כי ככל שדירה להשכיר תחליט שלא להצטרף כצד לבקשה כאמור, הנ"ל לא יהווה ו/או יתפרש כוויתור מטעמה על זכויותיה.

(6) "בעל תפקיד" - כונס נכסים או מפרק לתאגיד המשעבד (או כל בעל תפקיד אחר דומה בהתאם להוראות כל דין) לשם מימוש או ניהול איזה מהנכסים המשועבדים.

(7) במקרה של קידום מימוש של איזה מהנכסים המשועבדים ועד למימושם בפועל על ידי בעל התפקיד (מנגנון "גוף חליף" שבסעיף 19.4 להסכם דירה להשכיר) (בסעיף זה: "תקופת הביניים"), תחולנה ההוראות המפורטות להלן:

(8) עובר למינוי המנהל המיוחד ו/או בעל התפקיד, החברה ו/או התאגיד המשעבד ו/או מחזיקי אגרות החוב יפקידו בידי הנאמן כרית מימון, אשר תבטיח את כיסוי התשלום למנהל המיוחד ו/או לבעל התפקיד, ואלו תחשבנה במסגרת הוצאות הליכי חדלות פירעון (בהתאם להוראות סעיף 233 לחוק חדלות פירעון).

(9) במהלך תקופת הביניים, המנהל המיוחד בלבד ימשיך וינהל את הנכסים המשועבדים, יפקח על ויוודא את תחזוקתם וניהולם השוטפים של השטחים המשותפים בנכסים המשועבדים ומתן שירות לדיירי הפרויקט על ידי חברת ניהול הנכס (ועד הבית) המנהלת את הנכסים המשועבדים, תוך התחשבות בכך כי תקופת הביניים מהווה תקופת מעבר.

(10) מבלי לגרוע מהאמור לעיל ובהסכם דירה להשכיר, דירה להשכיר תהא רשאית לתת לבעל התפקיד ו/או למנהל המיוחד הוראות נוספות במהלך תקופת הביניים, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי (ובמקרה של בעל התפקיד - בכפוף להוראות בית המשפט), וזאת מבלי שלחברה ו/או לתאגיד המשעבד ו/או למחזיקי אגרות החוב ו/או לנאמן תהיינה כל טענה בקשר עם כך.

(11) העברת הניהול למנהל המיוחד לא תפגע בזכויותיהם של דירה להשכיר ו/או של השוכרים, לרבות על פי הסכמי השכירות שנחתמו ביחס לנכסים המשועבדים, ובהתאם למנגנון "גוף חליף" שבסעיף 19.4 להסכם דירה להשכיר.

~~7.4. — במקרה בו יוחלט על מימוש הנכסים המשועבדים הנאמן יהיה רשאי לפנות למינוי מנות כונס על הנכסים המשועבדים (או כל בעל תפקיד אחר שימונה על ידי בית המשפט) אשר יהיה מוסמך לנקוט בכל האמצעים למימוש השעבוד ובכלל זאת:~~

~~7.4.1. — לתפוס או לקבל את הנכסים המשועבדים;~~

~~7.4.2. — למכור את כלל הנכסים המשועבדים או חלק מהם כפי שימצא לנכון;~~

~~7.4.3. — לייצר ולפעול במסגרת מנגנון לשם מכירתם או מימושם היעיל של הנכסים המשועבדים כפי שימצא לנכון;~~

~~7.4.4. — לפעול בכל דרך אחרת ביחס לנכסים המשועבדים כפי שימצא לנכון;~~

~~7.4.5. — לפנות ולפעול בשם החברה לכל רשות או כל גוף שלטוני או אחר לשם הקטנת הוצאות ו/או תשלומים הנובעים מהנכסים המשועבדים או מעסקה בהם וכן לקבל כל מידע הנוגע לנכסים המשועבדים מכל גורם שהוא לרבות החברה ולרבות רשויות או גופים שלטוניים;~~

7.5. כל סכום שיתקבל כתוצאה ממימוש הנכסים המשועבדים ייוקף באופן הבא:

7.5.1. ראשית לכיסוי מלוא עלויות מימוש הנכסים המשועבדים לרבות שכר בעל התפקיד כפי שיאושר על ידי בית המשפט;

7.5.2. לסילוק הסכומים המובטחים על פי הסדר המפורט בסעיף 10 לטרם הנאמנות.

7.6. כמו כן, יובהר כי כל עוד לא התקיימה עילה לפרעון מידי ו/או למימוש בטוחות כמפורט בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות, לא יוטלו על החברה מגבלות כלשהן מכוחו של השעבוד על הלוואות ~~נתיבי דור בן שמון הקיימות~~ התאגיד המשעבד כאמור, אשר לרבות אך לא רק, תהיה החברה זכאית לקבל לידיה את סכומי הלוואות ~~נתיבי דור בן שמון התאגיד המשעבד~~ הקיימות הנ"ל ולעשות בהם שימוש (מבלי לגרוע מיתר התחייבויותיה על פי שטר זה) וכן, החברה תהא רשאית לשנות את תנאי הלוואות ~~נתיבי דור בן שמון התאגיד המשעבד~~ הקיימות ו/או להמיר את הלוואות התאגיד המשעבד ~~נתיבי דור בן שמון הקיימות~~ לזכויות אחרות בחברה בה הוענקו וזאת בהתאם לשיקול דעתה המוחלט של החברה וללא צורך בקבלת אישור מהנאמן או ממחזיקי אגרות החוב ובלבד שכתוצאה מפעולות אלו לא נפגעו זכויות מחזיקי אגרות החוב. החברה תודיע לנאמן בכל עת בה תבצע שינוי כאמור תוך פירוט השינוי ותדווח על כך לנאמן.

למען הסר ספק, יובהר כי כל עוד לא התקיימה עילה לפרעון מידי ו/או למימוש בטוחות כמפורט בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות, החברה תהיה רשאית למשוך את הלוואות התאגיד המשעבד ~~נתיבי דור בן שמון הקיימות~~ ו/או לשנות את תנאיהן, כמפורט לעיל.

8. רישום השעבוד

החברה מתחייבת בזה לרשום כדין ובמועד את השעבוד הנוצר על פי אגרת חוב זו אצל רשם החברות.

9. מהות הבטוחות

- 9.1. הבטוחות הניתנות לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') על פי אגרת חוב זו הן בעלות אופי מתמיד ותשארנה בתוקף עד שהנאמן יאשר בכתב שאגרת חוב זו בטלה והכל בהתאם להוראות שטר הנאמנות.
- 9.2. לאחר פירעון המלא של כל התחייבויותיה של פרשקובסקי על פי תנאי אגרות החוב (סדרה יז') בהתאם להוראות תנאי שטר הנאמנות, הנאמן לא יהיה רשאי לסרב ו/או למנוע, במישרין או בעקיפין, את הסרת השעבוד מהחשבון המשועבד.
- 9.3. ניתנו ו/או תינתנה לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') בטוחות נוספות או אחרות לפירעון הסכומים המובטחים, תהיינה כל הבטוחות בלתי תלויות זו בזו.
- 9.4. יתפשר או ייתן הנאמן ארכה או הקלה לממשכן, ישנה הנאמן התחייבות מהתחייבויות הממשכן בקשר לסכומים המובטחים, ישחרר או יוותר על בטוחות אחרות – לא ישנו דברים אלה את מהות הבטוחות שאגרת חוב זו חלה עליהן וכל הבטוחות וההתחייבויות של הממשכן שאגרת חוב זו חלה עליהן תשארנה בתוקף מלא.
- 9.5. בכל מקרה של חילופי נאמנים על פי שטר הנאמנות, יהיה הנאמן רשאי להעביר אגרת חוב זו לנאמן שיבוא תחתיו מבלי להיזקק להסכמה נוספת מאת פרשקובסקי ו/או החברה. ההעברה תוכל להתבצע על ידי הסבה בשולי או על גב איגרת חוב זו או בכל דרך אחרת שהנאמנים ו/או מי מהם ו/או מקבל ההעברה ימצאו לנכון.
10. החברה מסכימה שהנאמן ימסור לכל אדם הפועל מסמכותו של הנאמן ו/או לכל רשות מוסמכת אחרת עפ"י כל דין שהנאמן חבים לו חובת דיווח, כל מידע על החברה ו/או על אגרת חוב זו ו/או על הסכומים המובטחים, לרבות פרטים שנמסרו ו/או ימסרו לנאמן ו/או למי מטעמו על ידי החברה באגרת חוב זו או בכל דרך אחרת, בין לפי דרישת הרשות המוסמכת הרלוונטית ובין לפי שיקול דעתו של הנאמן, הכל בכפוף להוראות שטר הנאמנות.

## 11. שונות

- 11.1. מקום השיפוט הבלעדי לצורך אגרת חוב זו נקבע בבית המשפט המוסמך בתל אביב- יפו.
- 11.2. כל ההוצאות בקשר לעריכת אגרת חוב זו ובקשר לרישומה, פדיונה או ביטולה לרבות הוצאות הקשורות למימוש הנכסים המשועבדים, כולם או מקצתם, יחולו וישולמו על ידי החברה.
- 11.3. בכל מקרה של סתירה בין הוראות אגרת זו להוראות שטר הנאמנות יגברו הוראות שטר הנאמנות.
- 11.4. החברה והנאמן מצהירים כי הם רשאים על פי כל דין והסכם להתקשר באגרת חוב זו ולבצעה.
- 11.5. כל שינוי באגרת זו ייעשה במסמך בכתב חתום בידי הצדדים.
- 11.6. כתובת הצדדים הן כמפורט במבוא לאיגרת חוב זו. כל הודעה שתישלח למי מהצדדים בדואר רשום לפי הכתובות הנ"ל, תחשב כאילו נתקבלה 3 ימי עסקים לאחר משלוחה.

## **ולראיה באו הצדדים על החתום:**



## פרטי משכנתאות ושעבודים

(סעיף 178 לפקודת החברות [נוסח חדש], התשמ"ג - 1983 (להלן: "החוק"))

קוד	מס' החברה	שם החברה הלווה
81	מס' סודר ז	פרשקובסקי מניבים בע"מ ("פרשקובסקי מניבים")
	51-097972-7	

תאריך יצירה	סוג מטבע	קוד מטבע	הסכום המובטח	הסכום המובטח במילים
שנה   חודש   יום			אג'   ש"ח	ללא הגבלה בסכום
ב 2026			ללא הגבלה	

מס בולים	תאור המסמך	קוד
	שטר נאמנות מיום ב 2026 ואגרת חוב מיום ב 2026	

### פרטי המלווים:

סכום הלוואה	פרטי המלווה	מס' זהות <sup>1</sup>
אג'   ש"ח	שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ (כנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') של פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ ("הנאמן"))	ז   מס' סודר   ס"ב
		51   174206   6

### פרטי נכסים משועבדים

תאור הנכסים המשועבדים
<p>1. שעבוד קבוע, ראשון בדרגה ויחיד, ללא הגבלה בסכום, של החזקות החברה ב- 10,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כ"א של נתיבי דור בבן שמן בע"מ, מס' חברה 51-620903-8 ("מניות נתיבי דור בבן שמן המשועבדות" ו-"נתיבי דור בבן שמן", בהתאמה) כשהן נקיות וחופשיות מכל זכויות צד שלישי כלשהו וכן את הזכויות הנלוות <u>הקשורות בקשר עם</u> 2 מניות נתיבי דור בבן שמן המשועבדות לרבות הזכות לדיבידנד במזומן ו/או בעין וכל חלוקה אחרת בגין מניות נתיבי דור בבן שמן המשועבדות וכן זכויות אשר יונפקו בגין ו/או בקשר עם מניות נתיבי דור בבן שמן המשועבדות, מניות הטבה, השתתפות בהנפקת זכויות, זכויות קדימה ו/או זכויות לקבלת ניירות ערך אחרים בגינם מכל סוג שהוא והתמורה שתתקבל בגין ובכלל זה בגין מימוש ו/או מכירתן.</p> <p>1-2. שעבוד קבוע בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על זכויות פרשקובסקי מניבים בקשר עם הנכסים המשועבדים (כהגדרתם בשטר הנאמנות) לקבלת פטור, הקלה, הנחה, קיזוז וניכוי, ובכלל זאת קיזוז הפסדים אשר יהיה בהם כדי להפחית את שיעור המס או חבות המס של פרשקובסקי מניבים ככל שפרשקובסקי מניבים תהיה זכאית להם במועד מימוש השעבודים, אם ימומש, בקשר עם מניות נתיבי דור בבן שמן המשועבדות, בין שאלו מכוח פקודות מס הכנסה [נוסח חדש], חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג, 1963- חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 או כל דין אחר.</p> <p>2. שעבוד שוטף ראשון בדרגה יחיד (בדרך של המחאת זכות בלתי חוזרת ובלתי מותנית על דרך השעבוד) ללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויותיה מכוח הלוואות בעלים שהועמדו על ידי פרשקובסקי מניבים לנתיבי דור בבן שמן, והמפורטות בנספח ג' לשטר הנאמנות וכן, הלוואות/ בעלים נוספות שתועמדנה (ככל שתועמדנה) מפרשקובסקי מניבים לנתיבי דור בבן שמן לרבות,</p>

### תאור הנכסים המשועבדים

הלוואות שיועמדו לנתיבי דור בבן שמן לצורך פירעון החוב ללאומי (כהגדרתו בשטר הנאמנות מתוך כספי תמורת ההנפקה בעלים שהועמדו מפרשקובסקי מניבים לנתיבי דור בבן שמן והמפורטות בנספח א' לשטר הנאמנות) ("הלוואות נתיבי דור בבן שמן הקיימות") לרבות זכותה של פרשקובסקי מניבים לקבלת החזר הלוואות נתיבי דור בבן שמן הקיימות וזאת, כל עוד הלוואות נתיבי דור בבן שמן הקיימות לא נפרעו על ידי נתיבי דור בבן שמן.

3.

<sup>1</sup> מי שאינו בעל תעודת זהות ישראלית יציין מספר דרכונו והמדינה שבה הוצא הדרכון. במידה ומדובר בתאגיד, יהיה התאגיד תאגיד זר, יצוין מסי הרישום והמדינה בה נרשם.

**תנאים מיוחדים**

תאריך הוצאת סדרה		
שנה	חודש	יום

תאריך החלטה		
שנה	חודש	יום

כ
---

אם קיימת הגבלה על שעבוד נוסף ציין "כ"

<input type="checkbox"/>
--------------------------

לרשום הערה כנאמר בתקנה 12(ב) לתקנות החברות (דיווח פרטי רישום וטפסים), התש"ס - 1999.

הערה לעניין איסור או הגבלה על יצירת שעבודים אחרים ותנאים מיוחדים
<p>החברה הלווה תהא רשאית, מעת לעת, למכור, לשעבד, להחכיר, להמחות או להעביר בכל דרך אחרת, את רכושה או כל חלק ממנו, למעט הנכסים המשועבדים לטובת הנאמן, ללא צורך בהסכמה כלשהי מהנאמן או ממחזיקי אגרות החוב (סדרה יז'). החברה לא תרשום שעבודים נוספים שווים בדרגה או עדיפים על הנכסים המשועבדים למעט כמפורט באגרת חוב זו ובשטר הנאמנות.</p>

--

אני מצהיר כי הנני נושא משרה בחברה כאמור בסעיף 39 לחוק.

משנה למנכ"ל ומנהל כספים	033437724	מוטי נחמיאס
תפקיד בחברה	מספר זהות <sup>1</sup>	שם ממלא הטופס

תאריך \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_

או

שם ממלא הטופס	אדם מעוניין
	(כמשמעותו בסעיף 186 לפקודת החברות [נוסח חדש] התשמ"ג 1983)
תאריך _____ חתימה _____	

<sup>1</sup> מי שאינו בעל תעודת זהות ישראלית יציין מספר דרכונו והמדינה שבה הוצא הדרכון ויצרף בדיווח הראשון לגביו העתק כאמור בתקנה 16 לתקנות החברות (דיווח פרטי רישום וטפסים) התש"ס - 1999. היה בעל המניות תאגיד, יציין מס' הרישום של התאגיד, ואם המדובר בתאגיד זר, יצרף בדיווח הראשון לגביו העתק תעודת ההתאגדות והאישורים הנדרשים כאמור בתקנה 16.

# אגרת חוב – שעבוד והמחאת זכות על זכויות החברה בהלוואות נתיבי דור בן שמון הקיימות התאגיד המשעבד

ללא הגבלה בסכום

שנחתמה ביום \_\_\_\_\_ ב \_\_\_\_\_ 2026

- על ידי:** פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ  
מספר חברה: 51-381781-7  
רח' מוטי קינד 10, רחובות  
("החברה" או "הממשכן")
- לטובת:** שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ  
מספר חברה 51-174206-6  
מרחוב יגאל אלון 94 (מגדל אלון 2), תל אביב  
("הנאמן")
- ולטובת:** מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') של החברה, כפי שיהיו מעת לעת  
("מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז')")
- הואיל:** והחברה הנפיקה לציבור אגרות חוב (סדרה יז') ("אגרות החוב (סדרה יז')");
- והואיל:** ובין הנאמן לבין החברה נחתם ביום \_\_\_\_\_ ב 2026 שטר נאמנות, לרבות נספחיו ("שטר הנאמנות") המצ"ב **כנספח א'** לאגרת חוב זו, ויראו את שטר הנאמנות על נספחיו ככלול באגרת חוב זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה;
- והואיל:** ועל פי שטר הנאמנות אגרות החוב (סדרה יז') מובטחות, בין היתר, בנכסים המשועבדים (כהגדרתם להלן), בהתאם לתנאי אגרת חוב זו;

## **אשר על כן הוצהר, הותנה והוסכם כדלהלן:**

- 1. מבוא, פרשנות והגדרות**
  - 1.1 המבוא לאגרת חוב זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה ("אגרת החוב").
  - 1.2 כותרות סעיפי אגרת חוב זו נועדו לשם הנוחות בלבד והן לא תשמשנה אף לא לצרכי פרשנות אגרת חוב זו.
  - 1.3 לכל המונחים באגרת חוב זו תהיה המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות, אלא אם צוין מפורשות אחרת.
- 2. מהות אגרת החוב**

אגרת חוב זו נערכת להבטחת קיומן המלא והמדויק של כל התחייבויותיה של החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה יז') לפי שטר הנאמנות ואגרת חוב זו, לרבות להבטחת הפירעון המלא והמדויק של כל תשלומי הקרן והריבית שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') וכן הוצאות בגין מימוש השעבודים אם וככל שאגרות החוב יועמדו לפירעון מיידי בהתאם להוראות שטר נאמנות, והכל ללא הגבלה בסכום ועל פי אגרת חוב זו ושטר הנאמנות (המהווה חלק בלתי נפרד מאגרת חוב זו) ("הסכומים המובטחים").
- 3. השעבודים**

כבטוחה לקיום המלא והמדויק של כל התחייבויותיה של החברה בגין אגרות החוב (סדרה יז') ולפי שטר הנאמנות וכבטוחה לסילוק המלא והמדויק של הסכומים המובטחים (כהגדרתם המונח לעיל), משעבדת בזאת החברה לטובת הנאמן כדלקמן:

3.1. בשעבוד שוטף ראשון בדרגה יחיד (בדרך של המחאת זכות בלתי חוזרת ובלתי מותנית על דרך השעבוד) ללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויותיה מכוח הלוואות **נתיבי דור-בבן שמן הקיימות התאגיד המשעבד** לרבות זכותה של החברה לקבלת החזר הלוואות **התאגיד המשעבד נתיבי דור-בבן שמן הקיימות** וזאת, כל עוד הלוואות **התאגיד המשעבד נתיבי דור-בבן שמן הקיימות** לא נפרעו על ידי **התאגיד המשעבד-נתיבי דור-בבן שמן**.

יובהר כי השעבוד האמור על זכויות החברה מכוח הלוואות **התאגיד המשעבד נתיבי דור-בבן שמן הקיימות** יהיה על יתרת הלוואות **התאגיד המשעבד נתיבי דור-בבן שמן הקיימות**, כולן או חלקן, כפי שיהיו מעת לעת מבלי שיהיה צורך לתקן את השעבוד על הלוואות **התאגיד המשעבד נתיבי דור-בבן שמן הקיימות** שישועבדו כאמור על פי אגרת חוב זו ובהתאם להוראות שטר הנאמנות.

"**הלוואות נתיבי דור-בבן שמן הקיימות התאגיד המשעבד**" ו-"**נתיבי דור-בבן שמן התאגיד המשעבד**" – כהגדרתם בסעיף 6.1-1.6 בשטר הנאמנות.

הנכסים המשועבדים על פי סעיף 3.1 לעיל ייקראו "**הרכוש המשועבד**" או "**הנכסים המשועבדים**".

#### 4. תחולת שטר הנאמנות

שטר הנאמנות, לרבות נספחיו ייחשב כנכלל וכחלק בלתי נפרד מאגרת חוב זו, ויראו את כל הוראותיו ככלולות באגרת חוב זו. הוראות אגרת חוב זו באות להוסיף על הוראות שטר הנאמנות, לרבות נספחיו, ולא לגרוע ממנו, ובכל מקרה שתתגלה סתירה בין הוראות אגרת חוב זו והוראות שטר הנאמנות, יגברו הוראות שטר הנאמנות.

#### 5. הצהרות החברה

החברה מצהירה בזה, כדלקמן:

5.1. בעת החתימה על אגרת חוב זו ולמיטב ידיעת החברה, אין כל הגבלה או תנאי על פי כל דין, מסמכי ההתאגדות של החברה, הסכם או התחייבות, לחתימת החברה על הסכם שעבוד זה לביצוע כל התחייבויותיה על פיו וליצירת השעבודים על הרכוש המשועבד לטובת הנאמן, וכי אין כל הגבלה או תנאי החלים על יצירת השעבוד על הרכוש המשועבד ועל מימושו, למעט כמפורט בשטר הנאמנות ובאגרת חוב זו.

5.2. הרכוש המשועבד אינו משועבד, ממושכן או מעוקל לזכות אחרים. זכויותיה של החברה ברכוש המשועבד נקיות וחופשיות מכל תביעה, דרישה, חוב, עיקול, שעבוד ו/או זכות צד שלישי אחרת כלשהי.

5.3. נכון למועד חתימת אגרת חוב זו, החברה לא התקשרה ולא התחייבה, בין בכתב ובין בעל פה, להעביר ו/או למכור ו/או למשכן ו/או לשעבד ו/או לעשות כל דיספוזיציה ו/או להעניק כל זכות בזכויות ברכוש המשועבד ו/או לבצע כל עסקה ו/או פעולה אחרת שיש בה כדי לגרוע מערך ו/או מתוקף הרכוש המשועבד.

5.4. כי לא ידוע לה על כל פגם בזכויות החברה ברכוש המשועבד וכי אם יתגלה פגם בזכויות החברה ברכוש המשועבד היא תפעל, כמיטב יכולתה, לתיקון הפגם בהקדם האפשרי ותודיע לנאמן באופן מיידי על כל פגם כאמור.

5.5. במועד החתימה על הסכם שעבוד זה החברה ו/או **נתיבי דור-בבן שמן התאגיד המשעבד** אינן מצויות בהליכי פירוק ו/או כינוס נכסים (זמני או קבוע) ו/או הקפאת הליכים ולא הוגשה נגד מי מהן בקשה לפירוק ו/או לכינוס נכסים ו/או להקפאת הליכים כאמור ולא ידוע לחברה על איום בהגשת בקשה או בנקיטת הליכים כאמור. כמו כן, מצהירה החברה כי היא

לא קיבלה החלטת פירוק. החברה מתחייבת להודיע לנאמן בכל מקרה בו למיטב ידיעתה יחול שינוי באמור בס"ק זה.

**5.6. לא נעשתה על ידה כל המחאת זכות או פעולה אחרת הגורעת מערך מניות נתיבי דור בבן שמן המשועבדות.**

**5.6.5.7.** נכון למועד חתימת אגרת חוב זו, לא ארע אף אירוע מהאירועים המקנים זכות לפירעון מידי על פי שטר הנאמנות.

## 6. התחייבויות החברה

החברה מתחייבת בזה:

6.1. החברה תהא רשאית, מעת לעת, למכור, לשעבד, להחכיר, להמחות או להעביר בכל דרך אחרת, את רכושה או כל חלק ממנו, למעט הנכסים המשועבדים לטובת הנאמן, ללא צורך בהסכמה כלשהי מהנאמן או ממחזיקי אגרות החוב (סדרה יז). החברה לא תרשום שעבודים נוספים שווים בדרגה או עדיפים על הנכסים המשועבדים למעט כמפורט באגרת חוב זו ובשטר הנאמנות.

6.2. לאפשר לנאמן לקבל פרטים מהחברה בקשר עם הרכוש המשועבד, בהתאם להוראות שטר הנאמנות והדין.

6.3. לא לנקוט בקשר עם הרכוש המשועבד בהליכים כלשהם שיש בהם פגיעה ו/או העלולים לגרום לפגיעה כלשהי בתוקף השעבוד על פי אגרת חוב זו או ביכולת הנאמן לממש את השעבוד על פי אגרת חוב זו.

6.4. לא למחול ולא לוותר, באופן מלא או חלקי, על כל תביעה או זכות של החברה שיש לה ו/או שתהיה לה מעת לעת, במישרין או בעקיפין, בקשר לרכוש המשועבד וכל חלק ממנו;

6.5. סמוך לאחר שיוודע על כך לחברה, להודיע לנאמן בכתב על כל מקרה של אובדן, חוסר, הפקעה, עיקול, תפיסה או החרמה של הרכוש המשועבד (כולו או חלקו), נקיטת פעולה של הוצאה לפועל ו/או הליכי מימוש אחרים בגין הרכוש המשועבד (כולו או חלקו), ועל כל מקרה של בקשה להוצאת צווי מניעה ו/או צווי עשה בגין הרכוש המשועבד (כולו או חלקו) והוצאתם של צוויים כאלה; עוד מתחייבת החברה להודיע מיד לכל גוף ו/או אדם שנקט פעולות כאמור לעיל או ביקש לנקטן על דבר השעבוד לטובת הנאמן, וכן לנקוט מיד על חשבונה בכל האמצעים הדרושים לשם ביטול מידי של כל אחת מהפעולות המנויות לעיל.

6.6. החברה מתחייבת שלא לחתום על הסכם ו/או מסמך שכלולות בו הוראות שיש בהן או שיכולה להיות בהן פגיעה מהותית בזכויות מחזיקי אגרות החוב בקשר עם הרכוש המשועבד לרבות בקשר עם מימושו ו/או עבירותו וכן לא לאשר מכח החזקתה במניות **נתיבי דור בבן שמן התאגיד המשעבד** שינוי במסמכי ההתאגדות של **נתיבי דור בבן שמן התאגיד המשעבד** אשר תוצאתן כאמור.

## 7. מימוש השעבוד

7.1. הנאמן יהיה רשאי לממש את הרכוש המשועבד במקרה בו התקבלה החלטה של אסיפת מחזיקי אגרות החוב על העמדת אגרות החוב על העמדת אגרות החוב לפירעון מידי ו/או למימוש שעבודים על ידי הנאמן או עלי ידי מחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות הדין לרבות שטר הנאמנות. במקרה כאמור, הנאמן יהיה רשאי לנקוט בכל האמצעים העומדים לרשותו על פי כל דין ובכל הליך שימצא לנכון ובכל אופן שימצא לנכון לשם מימוש השעבוד, בכפוף לתנאי שטר הנאמנות. הנאמן יעשה שימוש בכספים שיתקבלו לשם סילוק הסכומים המובטחים כהגדרתם לעיל.

7.2. במקרה בו יוחלט על מימוש הנכסים המשועבדים הנאמן יהיה רשאי לפנות למינויו מנות כונס על הנכסים המשועבדים (או כל בעל תפקיד אחר שימונה על ידי בית המשפט) אשר יהיה מוסמך לנקוט בכל האמצעים למימוש השעבוד ובכלל זאת:

7.2.1. לתפוס או לקבל את הנכסים המשועבדים;

7.2.2. למכור את כלל הנכסים המשועבדים או חלק מהם כפי שימצא לנכון;

7.2.3. לייצר ולפעול במסגרת מנגנון לשם מכירתם או מימושם היעיל של הנכסים המשועבדים כפי שימצא לנכון;

7.2.4. לפעול בכל דרך אחרת ביחס לנכסים המשועבדים כפי שימצא לנכון;

7.2.5. לפנות ולפעול בשם החברה לכל רשות או כל גוף שלטוני או אחר לשם הקטנת הוצאות ו/או תשלומים הנובעים מהנכסים המשועבדים או מעסקה בהם וכן לקבל כל מידע הנוגע לנכסים המשועבדים מכל גורם שהוא לרבות החברה ולרבות רשויות או גופים שלטוניים;

7.3. כל סכום שיתקבל כתוצאה ממימוש הנכסים המשועבדים יזקף באופן הבא:

7.3.1. ראשית לכיסוי מלוא עלויות מימוש הנכסים המשועבדים לרבות שכר בעל התפקיד כפי שיאושר על ידי בית המשפט;

7.3.2. לסילוק הסכומים המובטחים על פי הסדר המפורט בסעיף 10 לשטר הנאמנות.

7.4. כמו כן, יובהר כי כל עוד לא התקיימה עילה לפרעון מיידי ו/או למימוש בטוחות כמפורט בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות, לא יוטלו על החברה מגבלות כלשהן מכוחו של השעבוד על הלוואות **התאגיד המשעבד תניבי דור-בבן שמן הקיימות** כאמור, אשר לרבות אך לא רק, תהיה החברה זכאית לקבל לידיה את סכומי הלוואות **התאגיד המשעבד תניבי דור-בבן שמן הקיימות** הנ"ל ולעשות בהם שימוש (מבלי לגרוע מיתר התחייבויותיה על פי שטר זה) וכן, החברה תהא רשאית לשנות את תנאי הלוואות **התאגיד המשעבד תניבי דור-בבן שמן הקיימות** ו/או להמיר את הלוואות **התאגיד המשעבד תניבי דור-בבן שמן הקיימות** לזכויות אחרות בחברה בה הוענקו וזאת בהתאם לשיקול דעתה המוחלט של החברה וללא צורך בקבלת אישור מהנאמן או ממחזיקי אגרות החוב ובלבד שכתוצאה מפעולות אלו לא נפגעו זכויות מחזיקי אגרות החוב. החברה תודיע לנאמן בכל עת בה תבצע שינוי כאמור תוך פירוט השינוי ותדווח על כך לנאמן.

למען הסר ספק, יובהר כי כל עוד לא התקיימה עילה לפרעון מיידי ו/או למימוש בטוחות כמפורט בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות, החברה תהיה רשאית למשוך את הלוואות **התאגיד המשעבד תניבי דור-בבן שמן הקיימות** ו/או לשנות את תנאיהן, כמפורט לעיל.

## 8. רישום השעבוד

החברה מתחייבת בזה לרשום כדין ובמועד את השעבוד הנוצר על פי אגרת חוב זו אצל רשם החברות.

## 9. מהות הבטוחות

9.1. הבטוחות הניתנות לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') על פי אגרת חוב זו הן בעלות אופי מתמיד ותשארנה בתוקף עד שהנאמן יאשר בכתב שאגרת חוב זו בטלה והכל בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

9.2. לאחר פירעון המלא של כל התחייבויותיה של פרשקובסקי על פי תנאי אגרות החוב (סדרה יז') בהתאם להוראות תנאי שטר הנאמנות, הנאמן לא יהיה רשאי לסרב ו/או למנוע, במישרין או בעקיפין, את הסרת השעבוד מהחשבון המשועבד.

- 9.3. ניתנו ו/או תינתנה לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') בטוחות נוספות או אחרות לפירעון הסכומים המובטחים, תהיינה כל הבטוחות בלתי תלויות זו בזו.
- 9.4. יתפשר או ייתן הנאמן ארכה או הקלה לממשכן, ישנה הנאמן התחייבות מהתחייבויות הממשכן בקשר לסכומים המובטחים, ישחרר או יוותר על בטוחות אחרות – לא ישנו דברים אלה את מהות הבטוחות שאגרת חוב זו חלה עליהן וכל הבטוחות והתחייבויות של הממשכן שאגרת חוב זו חלה עליהן תשארנה בתוקף מלא.
- 9.5. בכל מקרה של חילופי נאמנים על פי שטר הנאמנות, יהיה הנאמן רשאי להעביר אגרת חוב זו לנאמן שיבוא תחתיו מבלי להיזקק להסכמה נוספת מאת פרשקובסקי ו/או החברה. ההעברה תוכל להתבצע על ידי הסבה בשולי או על גב איגרת חוב זו או בכל דרך אחרת שהנאמנים ו/או מי מהם ו/או מקבל ההעברה ימצאו לנכון.
10. החברה מסכימה שהנאמן ימסור לכל אדם הפועל מסמכותו של הנאמן ו/או לכל רשות מוסמכת אחרת עפ"י כל דין שהנאמן חבים לו חובת דיווח, כל מידע על החברה ו/או על אגרת חוב זו ו/או על הסכומים המובטחים, לרבות פרטים שנמסרו ו/או ימסרו לנאמן ו/או למי מטעמו על ידי החברה באגרת חוב זו או בכל דרך אחרת, בין לפי דרישת הרשות המוסמכת הרלוונטית ובין לפי שיקול דעתו של הנאמן, הכל בכפוף להוראות שטר הנאמנות.
- 11. שונות**
- 11.1. מקום השיפוט הבלעדי לצורך אגרת חוב זו נקבע בבית המשפט המוסמך בתל אביב- יפו.
- 11.2. כל ההוצאות בקשר לעריכת אגרת חוב זו ובקשר לרישומה, פדיונה או ביטולה לרבות הוצאות הקשורות למימוש הנכסים המשועבדים, כולם או מקצתם, יחולו וישולמו על ידי החברה.
- 11.3. בכל מקרה של סתירה בין הוראות אגרת זו להוראות שטר הנאמנות יגברו הוראות שטר הנאמנות.
- 11.4. החברה והנאמן מצהירים כי הם רשאים על פי כל דין והסכם להתקשר באגרת חוב זו ולבצעה.
- 11.5. כל שינוי באגרת זו ייעשה במסמך בכתב חתום בידי הצדדים.
- 11.6. כתובת הצדדים הן כמפורט במבוא לאיגרת חוב זו. כל הודעה שתישלח למי מהצדדים בדואר רשום לפי הכתובות הנ"ל, תחשב כאילו נתקבלה 3 ימי עסקים לאחר משלוחה.

### **ולראיה באו הצדדים על החתום:**

שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

## פרטי משכנתאות ושעבודים

(סעיף 178 לפקודת החברות [נוסח חדש], התשמ"ג - 1983 (להלן: "החוק"))

קוד	מס' החברה	שם החברה הלווה
81	מס' סודר ז	פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ ("החברה")
	51-381781-7	

תאריך יצירה			סוג מטבע	קוד מטבע	הסכום המובטח	הסכום המובטח במילים
יום	חודש	שנה			ש"ח	אג'
		2026 ב			ללא הגבלה	ללא הגבלה בסכום

מס בולים	תאור המסמך	קוד
	שטר נאמנות מיום ב 2026 ואגרת חוב מיום ב 2026	

### פרטי המלווים:

סכום הלוואה		פרטי המלווה		מס' זהות <sup>1</sup>		
ש"ח	אג'			ז	מס' סודר	ס"ב
		שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ (כנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז) של פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ) ("הנאמן")		51	174206	6

### פרטי נכסים משועבדים

תאור הנכסים המשועבדים
1. שעבוד שוטף ראשון בדרגה יחיד (בדרך של המחאת זכות בלתי חוזרת ובלתי מותנית על דרך השעבוד) ללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויותיה מכוח הלוואות בעלים שהועמדו על ידי החברה לנתיבי דור בבן שמן בע"מ, מס' חברה 51-620903-8 ("נתיבי דור בבן שמן"), והמפורטות בנספח ג' לשטר הנאמנות וכן, הלוואות/ות בעלים נוספות שתועמד/נה (ככל שתועמד/נה) מהחברה לנתיבי דור בבן שמן לרבות, הלוואות שיועמדו לנתיבי דור בבן שמן לצורך פירעון החוב ללאומי (כהגדרתו בשטר הנאמנות מתוך כספי תמורת ההנפקה בעלים שהועמדו מהחברה לנתיבי דור בבן שמן והמפורטות בנספח א' לשטר הנאמנות ("הלוואות נתיבי דור בבן שמן הקיימות") לרבות זכותה של החברה לקבלת החזר הלוואות נתיבי דור בבן שמן הקיימות וזאת, כל עוד הלוואות נתיבי דור בבן שמן הקיימות לא נפרעו על ידי נתיבי דור בבן שמן.

<sup>1</sup> מי שאינו בעל תעודת זהות ישראלית יציין מספר דרכונו והמדינה שבה הוצא הדרכון. במידה ומדובר בתאגיד, יהיה התאגיד תאגיד זר, יציין מס' הרישום והמדינה בה נרשם.

**תנאים מיוחדים**

תאריך הוצאת סדרה		
שנה	חודש	יום

תאריך החלטה		
שנה	חודש	יום

כ
---

אם קיימת הגבלה על שעבוד נוסף ציין "כ"

<input type="checkbox"/>
--------------------------

לרשום הערה כנאמר בתקנה 12(ב) לתקנות החברות (דיווח פרטי רישום וטפסים), התש"ס - 1999.

הערה לעניין איסור או הגבלה על יצירת שעבודים אחרים ותנאים מיוחדים
<p>החברה הלווה תהא רשאית, מעת לעת, למכור, לשעבד, להחכיר, להמחות או להעביר בכל דרך אחרת, את רכושה או כל חלק ממנו, למעט הנכסים המשועבדים לטובת הנאמן, ללא צורך בהסכמה כלשהי מהנאמן או ממחזיקי אגרות החוב (סדרה יז'). החברה לא תרשום שעבודים נוספים שווים בדרגה או עדיפים על הנכסים המשועבדים למעט כמפורט באגרת חוב זו ובשטר הנאמנות.</p>

--

אני מצהיר כי הנני נושא משרה בחברה כאמור בסעיף 39 לחוק.

משנה למנכ"ל ומנהל כספים	033437724	מוטי נחמיאס
תפקיד בחברה	מספר זהות <sup>1</sup>	שם ממלא הטופס

תאריך \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_

או

שם ממלא הטופס	אדם מעוניין
	(כמשמעותו בסעיף 186 לפקודת החברות [נוסח חדש] התשמ"ג 1983)
תאריך _____ חתימה _____	

<sup>1</sup> מי שאינו בעל תעודת זהות ישראלית יציין מספר דרכונו והמדינה שבה הוצא הדרכון ויצרף בדיווח הראשון לגביו העתק כאמור בתקנה 16 לתקנות החברות (דיווח פרטי רישום וטפסים) התש"ס - 1999. היה בעל המניות תאגיד, יציין מס' הרישום של התאגיד, ואם המדובר בתאגיד זר, יצורף בדיווח הראשון לגביו העתק תעודת ההתאגדות והאישורים הנדרשים כאמור בתקנה 16.

# אגרת חוב – שעבוד קבוע ראשון בדרגה

ללא הגבלה בסכום

שנחתמה ביום \_\_\_\_\_ ב \_\_\_\_\_ 2026

על ידי:

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ  
מספר חברה: 51-381781-7  
רח' מוטי קינד 10, רחובות  
("החברה" או "הממשכן")

לטובת:

שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ  
מספר חברה 51-174206-6  
מרחוב יגאל אלון 94 (מגדל אלון 2), תל אביב  
("הנאמן")

ולטובת:

מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') של החברה, כפי שיהיו מעת לעת  
("מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז')")

הואיל:

ובכוונת החברה להנפיק לציבור אגרות חוב (סדרה יז') ("אגרות החוב (סדרה יז')");

והואיל:

ובין הנאמן לבין החברה צפוי להיחתם במהלך חודש \_\_\_\_\_ 2026 שטר נאמנות, לרבות נספחיו (ביחד: "שטר הנאמנות") שיהא כלול באגרת חוב זו ושיראו בו חלק בלתי נפרד מאגרת חוב זו, לפיו הנאמן הינו הנאמן לאגרות החוב (סדרה יז');

והואיל:

ועל פי שטר הנאמנות אגרות החוב (סדרה יז') יובטחו, בין היתר, בנכסים המשועבדים כהגדרתם להלן, בהתאם לתנאי אגרת חוב זו;

## **אשר על כן הוצהר, הותנה והוסכם כדלהלן:**

### **1. מבוא, פרשנות והגדרות**

1.1. המבוא לאגרת חוב זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה (יחדיו: "אגרת החוב").

1.2. כותרות סעיפי אגרת חוב זו נועדו לשם הנוחות בלבד והן לא תשמשנה אף לא לצרכי פרשנות אגרת חוב זו.

1.3. לכל המונחים באגרת חוב זו תהיה המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות.

### **2. מהות אגרת החוב**

אגרת חוב זו נערכת להבטחת הקיום המלא והמדויק של כל התחייבויותיה של החברה בגין אגרות החוב (סדרה יז') לפי שטר הנאמנות ואגרת חוב זו ולהבטחת הפירעון המלא והמדויק של כל תשלומי הקרן והריבית שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה יז'), והכל ללא הגבלה בסכום ועל פי אגרת חוב זו ושטר הנאמנות (המהווה חלק בלתי נפרד מאגרת חוב זו) ("הסכומים המובטחים").

### 3. השעבודים

3.1. כבטוחה לקיום המלא והמדויק של כל התחייבויותיה של החברה בגין אגרות החוב (סדרה יז') ולפי שטר הנאמנות וכבטוחה לסילוק המלא והמדויק של הסכומים המובטחים, משעבדת בזאת החברה לטובת הנאמן בשעבוד קבוע ראשון בדרגה ויחיד, ללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן, על מלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד (כהגדרתו להלן) לרבות כל תכולתו כפי שתהא מעת לעת וכל תכולה שצפויה להיות מופקדת בו לאורך חיי אגרות החוב, על כל הזכויות והכספים בחשבון המשועבד והכל גם על תתי חשבונותיו של החשבון המשועבד, ככל שיהיו יחיד ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד, כהגדרתו להלן ("השעבוד") כדלקמן:

"החשבון המשועבד" משמעו - חשבון מס' \_\_\_\_\_ בבנק לאומי לישראל בע"מ (סניף מס' 800) על שם החברה.

יצוין כי זכויות החתימה בחשבון המשועבד יהיו של מורשי החתימה של החברה ושל הנאמן יחדיו כמפורט בשטר הנאמנות.

הנכסים המשועבדים על פי סעיף 3.1 לעיל ייקראו "הרכוש המשועבד" או "הנכסים המשועבדים".

חובות וזכויות החברה באשר להעברות כספים לנכסים המשועבדים, ניהול הכספים בנכסים המשועבדים ומשיכות כספים מן הנכסים המשועבדים יהיו על פי האמור בשטר הנאמנות.

על אף האמור בסעיף זה לעיל, במקרה בו הועמדו אגרות החוב (סדרה יז') לפרעון מידי, מורשה החתימה הבלעדי בחשבון המשועבד יהיה הנאמן והחברה מתחייבת כי תפעל לשינוי זכויות החתימה בחשבון המשועבד במקרה כאמור באופן מידי.

3.2. כל זכויות החברה לפיצוי ו/או שיפוי כלפי צד שלישי בכל הקשור לנכס לרבות בשל הינזקו או הפקעתו של הנכס.

### 4. תחולת שטר הנאמנות

שטר הנאמנות, לרבות נספחיו ייחשב כנכלל וכחלק בלתי נפרד מאגרת חוב זו, ויראו את כל הוראותיו ככלולות באגרת חוב זו. הוראות אגרת חוב זו באות להוסיף על הוראות שטר הנאמנות, לרבות נספחיו, ולא לגרוע ממנו, ובכל מקרה שתתגלה סתירה בין הוראות אגרת חוב זו והוראות שטר הנאמנות, יגברו הוראות שטר הנאמנות. יובהר כי היה ושטר הנאמנות לא ייחתם ואגרות החוב (סדרה יז') לא תונפקנה, מכל סיבה שהיא, לאגרת חוב זו ולשעבוד על פיה לא תהא כל נפקות והם ייחשבו לבטלים.

### 5. הצהרות החברה

החברה מצהירה בזה, כדלקמן:

5.1. היא רשאית על פי כל דין ו/או הסכם לשעבד את הנכסים המשועבדים על ידה.

5.2. הרכוש המשועבד אינו משועבד, ממושכן או מעוקל לזכות אחרים וכן לא ניתנו לכל צד שלישי שהוא כל התחייבות ו/או זכות בקשר עם הרכוש המשועבד.

5.3. אין כל הגבלה או תנאי לפי דין או הסכם שיש בהם כדי למנוע את שעבוד הרכוש המשועבד ו/או לפגוע בתוקפו ו/או ביכולת אכיפתו ומימושו.

### 6. התחייבויות החברה

כל התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות יחולו על שעבוד הנכסים המשועבדים על פי איגרת חוב זו.

6.1. בכפוף להוראות שטר הנאמנות החברה תהא רשאית, מעת לעת, למכור, לשעבד, להחכיר, להמחות או להעביר בכל דרך אחרת, את רכושה או כל חלק ממנו, למעט הנכסים המשועבדים לטובת הנאמן, ללא צורך בהסכמה כלשהי מהנאמן או ממחזיקי אגרות החוב (סדרה יז'). החברה לא תרשום שעבודים

נוספים שווים בדרגה או עדיפים על הנכסים המשועבדים למעט כמפורט באגרת חוב זו ובשטר הנאמנות. החברה לא תהא רשאית לרשום שעבודים נחותים בדרגה על הנכסים המשועבדים.

6.2. השימוש בכספים שבחשבון המשועבד יהיה בכפוף להוראות שטר הנאמנות לרבות סעיף 6.6 לשטר הנאמנות.

6.3. החברה מתחייבת לפעול בקשר עם הנכסים המשועבדים, בין היתר, בהתאם להתחייבויותיה בשטר הנאמנות וכמפורט להלן:

6.3.1. לעשות שימוש, להחזיק ולפעול בקשר לכל דבר ועניין הקשור ו/או הנובע מהרכוש המשועבד בכפיפות להוראות שטרי הנאמנות, ואגרת חוב זו;

6.3.2. לאפשר לנאמן לקבל פרטים בקשר עם הרכוש המשועבד;

6.3.3. לא לנקוט בהליכים כלשהם בגין הרכוש המשועבד שיש בהם פגיעה ביכולת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') לממש אגרת חוב זו ו/או לפגוע בתוקפו ו/או יכולת אכיפתו;

6.3.4. לא למחול ולא לוותר, באופן מלא או חלקי, על כל תביעה או זכות של החברה שיש לה ו/או שתהיה לה מעת לעת, במישרין או בעקיפין, בקשר לרכוש המשועבד, וכל חלק ממנו;

6.3.5. לשלם במועדם ולפי כל דין, את כל המסים, האגרות, ההיטלים ותשלומי החובה מכל מין וסוג המוטלים ו/או שיוטלו על ו/או בקשר עם הרכוש המשועבד ו/או על כל ההכנסות הנובעות ממי מהם;

6.3.6. לא לנקוט בהליכים כלשהם בגין הרכוש המשועבד העלולים לגרום לפגיעה כלשהי ו/או גריעה מיכולת הנאמן לממש את הרכוש המשועבד ו/או לפגוע בתוקפו ו/או יכולת אכיפתו;

6.3.7. להודיע לנאמן בכתב מיד על כל מקרה של אובדן, חוסר, הפקעה, עיקול, תפיסה או החרמה של הרכוש המשועבד (כולו או חלקו), נקיטת פעולה של הוצאה לפועל ו/או הליכי מימוש אחרים בגין הרכוש המשועבד (כולו או חלקו), על כל מקרה של הוצאת צווי מניעה ו/או צווי עשה בגין הרכוש המשועבד (כולו או חלקו) וכן על כל מקרה של תביעת זכות כלשהי לגבי הרכוש המשועבד (כולו או חלקו);

6.3.8. להודיע בכתב מיד לכל גוף ו/או אדם שנקט פעולות כאמור לעיל על דבר השעבוד לטובת הנאמן ולטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג'), וכן לנקוט מיד על חשבונה בכל האמצעים הדרושים לשם ביטול מיידי של כל אחת מהפעולות המנויות לעיל.

## 7. מימוש השעבוד

הנאמן יהיה רשאי לממש את הנכסים המשועבדים רק בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

## 8. רישום השעבוד

החברה מתחייבת בזה לרשום כדין ובמועד את השעבוד הנוצר על פי אגרת חוב זו אצל רשם החברות.

## 9. מהות הבטוחות

9.1. הבטוחות הניתנות לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') על פי אגרת חוב זו הן בעלות אופי מתמיד ותשארנה בתוקף עד שהנאמן יאשר בכתב שאגרת חוב זו בטלה והכל בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

9.2. לאחר פירעון מלוא יתרת אגרות החוב (סדרה יז') לרבות כל הסכומים הנקובים על פי אגרת החוב ו/או שהוצאו מכוחה, הנאמן לא יהיה רשאי לסרב ו/או למנוע, במישרין או בעקיפין, את הסרת השעבודים.

9.3. ניתנו ו/או תינתנה לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') בטוחות נוספות או אחרות לפירעון הסכומים המובטחים, תהיינה כל הבטוחות בלתי תלויות זו בזו.

- 9.4. יתפשר או ייתן הנאמן ארכה או הקלה לממשכן, ישנה הנאמן התחייבות מהתחייבויות הממשכן בקשר לסכומים המובטחים, ישחרר או יוותר על בטוחות אחרות – לא ישנו דברים אלה את מהות הבטוחות שאגרת חוב זו חלה עליהן וכל הבטוחות וההתחייבויות של הממשכן שאגרת חוב זו חלה עליהן תשארנה בתוקף מלא.
- 9.5. בכל מקרה של חילופי נאמנים על פי שטר הנאמנות, יהיה הנאמן רשאי להעביר אגרת חוב זו לנאמן שיבוא תחתיו מבלי להיזקק להסכמה נוספת מאת החברה. ההעברה תוכל להתבצע על ידי הסבה בשולי או על גב איגרת חוב זו או בכל דרך אחרת שהנאמנים ו/או מי מהם ו/או מקבל ההעברה ימצאו לנכון.
10. החברה מסכימה שהנאמן ימסור לכל אדם הפועל מסמכותו של הנאמן ו/או לכל רשות מוסמכת אחרת עפ"י כל דין שהנאמן חבים לו חובת דיווח, כל מידע על החברה ו/או על אגרת חוב זו ו/או על הסכומים המובטחים, לרבות פרטים שנמסרו ו/או ימסרו לנאמן ו/או למי מטעמו על ידי החברה באגרת חוב זו או בכל דרך אחרת, בין לפי דרישת הרשות המוסמכת הרלוונטית ובין לפי שיקול דעתו של הנאמן, הכל בכפוף להוראות שטר הנאמנות.
- 11. שונות**
- 11.1. מקום השיפוט הבלעדי לצורך אגרת חוב זו נקבע בבית המשפט המוסמך בתל אביב – יפו.
- 11.2. כל ההוצאות בקשר לעריכת אגרת חוב זו ובקשר לרישומה, פדיונה או ביטולה לרבות הוצאות הקשורות למימוש הנכסים המשועבדים, כולם או מקצתם, יחולו וישולמו על ידי החברה.
- 11.3. בכל מקרה של סתירה בין הוראות אגרת זו להוראות שטר הנאמנות יגברו הוראות שטר הנאמנות.
- 11.4. החברה והנאמן מצהירים כי הם רשאים על פי כל דין והסכם להתקשר באגרת חוב זו ולבצעה.
- 11.5. כל שינוי באגרת זו ייעשה במסמך בכתב חתום בידי הצדדים.
- 11.6. כתובת הצדדים הן כמפורט במבוא לאיגרת חוב זו. כל הודעה שתישלח למי מהצדדים בדואר רשום לפי הכתובות הנ"ל, תחשב כאילו נתקבלה 3 ימי עסקים לאחר משלוחה.

### **ולראיה באו הצדדים על החתום:**

---

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

---

שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ

## פרטי משכנתאות ושעבודים

(סעיף 178 לפקודת החברות [נוסח חדש], התשמ"ג - 1983 (להלן: "החוק"))

מס' החברה		שם החברה הלווה	
קוד	מס' סודר	פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ	
81	ז		
	51	381781	7

תאריך יצירה			סוג מטבע	קוד מטבע	הסכום המובטח	הסכום המובטח במילים
שנה	חודש	יום			אג' / ש"ח	
2026 ב ____					ללא הגבלה	ללא הגבלה בסכום

מס בולים	תאור המסמך	קוד
	אגרת חוב מיום ____ ב ____ 2026	

### פרטי המלווים:

סכום ההלוואה		פרטי המלווה		מס' זהות <sup>1</sup>		
אג'	ש"ח	שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ (כנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') של החברה הלווה) ("הנאמן")		ז	מס' סודר	ס"ב
				51	174206	6

### פרטי נכסים משועבדים

תאור הנכסים המשועבדים
<p>שעבוד קבוע, ראשון בדרגה ויחיד, ללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן, על מלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד (כהגדרתו להלן) לרבות כל תכולתו כפי שתהא מעת לעת וכל תכולה שצפויה להיות מופקדת בו לאורך חיי אגרות החוב, על כל הזכויות והכספים בחשבון המשועבד והכל גם על תתי חשבונותיו של החשבון המשועבד, ככל שיהיו שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד, כהגדרתו להלן ("השעבוד").</p> <p>"החשבון המשועבד" משמעו - חשבון מס' _____ בבנק לאומי לישראל בע"מ (סניף מס' 800) על שם החברה.</p> <p>כל זכויות החברה לפיצוי ו/או שיפוי כלפי צד שלישי בכל הקשור לנכס המשועבד לרבות בשל הינזקו או הפקעתו של הנכס.</p>

<sup>1</sup> מי שאינו בעל תעודת זהות ישראלית יציין מספר דרכונו והמדינה שבה הוצא הדרכון. במידה ומדובר בתאגיד, יהיה התאגיד תאגיד זר, יציין מס' הרישום והמדינה בה נרשם.

תאריך הוצאת סדרה		
שנה	חודש	יום

תאריך החלטה		
שנה	חודש	יום

כ
---

אם קיימת הגבלה על שעבוד נוסף ציין "כ"

<input type="checkbox"/>
--------------------------

<p>לרשום הערה כנאמר בתקנה 12(ב) לתקנות החברות (דיווח פרטי רישום וטפסים), התש"ס - 1999.</p>
--

הערה לעניין איסור או הגבלה על יצירת שעבודים אחרים ותנאים מיוחדים
<p>בכפוף להוראות שטר הנאמנות החברה הלווה תהא רשאית, מעת לעת, למכור, לשעבד, להחכיר, להמחות או להעביר בכל דרך אחרת, את רכושה או כל חלק ממנו, למעט הנכסים המשועבדים לטובת הנאמן, ללא צורך בהסכמה כלשהי מהנאמן או ממחזיקי אגרות החוב (סדרה יז). החברה לא תרשום שעבודים נוספים שווים בדרגה או עדיפים על הנכסים המשועבדים למעט כמפורט באגרת החוב ובשטר הנאמנות. החברה לא תהא רשאית לרשום שעבודים נחותים בדרגה על הנכסים המשועבדים.</p>

--

אני מצהיר כי הנני נושא משרה בחברה כאמור בסעיף 39 לחוק.

משנה למנכ"ל ומנהל כספים	033437724	מוטי נחמיאס
תפקיד בחברה	מספר זהות <sup>1</sup>	שם ממלא הטופס

תאריך \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_

שם ממלא הטופס \_\_\_\_\_

אדם מעוניין  
(כמשמעותו בסעיף 186 לפקודת החברות [נוסח חדש]  
התשמ"ג 1983)

תאריך \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_

או

<sup>1</sup> מי שאינו בעל תעודת זהות ישראלית יציין מספר דרכונו והמדינה שבה הוצא הדרכון ויצרף בדיווח הראשון לגביו העתק כאמור בתקנה 16 לתקנות החברות (דיווח פרטי רישום וטפסים) התש"ס - 1999. היה בעל המניות תאגיד, יציין מס' הרישום של התאגיד, ואם המדובר בתאגיד זר, יצרף בדיווח הראשון לגביו העתק תעודת ההתאגדות והאישורים הנדרשים כאמור בתקנה 16.

# פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ ("החברה")

תאריך: 8 בפברואר 2026

## תמצית תניות בהנפקה

בהמשך לתשקיף מדף של החברה מיום 22 ביולי 2024 ולטיוטת שטר הנאמנות המתייחסת לאגרות החוב (סדרה יז') שפורסמה במגנ"א ("מסמכי ההנפקה"), להלן תמצית תניות בהנפקה. יובהר כי:

- מסמך זה מתאר בתמצית ובאופן כללי בלבד חלק מתנאי מסמכי ההנפקה. המסמך אינו ממצה ואינו מחליף קריאה מלאה של המסמכים המחייבים<sup>1</sup>.
- במסמך זה, "החוזר" משמעו - חוזר גופים מוסדיים 3-9-2010 שעניינו הוראות לעניין השקעת גופים מוסדיים באגרות חוב לא ממשלתיות (בנוסחו העדכני ביותר, וכולל כל הבהרה שניתנה לו).

## מעמד אגרות החוב

אגרות החוב מובטחות בביטחונות.

## פירוט תמציתי של הביטחונות:<sup>2</sup>

1. הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא, ולאחר רישום הפרויקט כבית משותף - רישומה של משכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן כמפורט בסעיף 6.2.1 לשטר הנאמנות.
  2. שעבוד קבוע על הנכסים המשועבדים כמפורט בסעיף 6.2.2 לשטר הנאמנות.
  3. שעבוד שוטף על ההכנסות מהנכסים המשועבדים כמפורט בסעיף 6.2.3 לשטר הנאמנות.
  4. שעבוד קבוע, ראשון בדרגה ויחיד, ללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, על מלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד כמפורט בסעיף 6.2.4 לשטר הנאמנות.
  5. שעבוד על מניות התאגיד המשעבד המשועבדות כמפורט בסעיף 6.2.5 לשטר הנאמנות.
  6. שעבוד והמחאת זכות על הזכויות של החברה ו/או פרשקובסקי מניבים מכוח הלוואות התאגיד המשעבד כמפורט בסעיף 6.2.6 לשטר הנאמנות.
- במקרה שקיים בחברה מדרג "בכירות" בין סדרות:

אגרות החוב כוללות הוראות המקנות להן מעמד בכיר ביחס לסדרות אג"ח אחרות של החברה:

בכירות ביחס ל: \_\_\_\_\_

תמצית הוראות הבכירות: \_\_\_\_\_<sup>3</sup>

אגרות החוב כוללות הוראות המקנות להן מעמד נחות ביחס לסדרות אג"ח אחרות של החברה:

\_\_\_\_\_

נחיתות ביחס ל: \_\_\_\_\_

תמצית הוראות הנחיתות: \_\_\_\_\_

אגרות החוב אינן מובטחות ותנאיהן אינם כוללים הוראות המייצרות מדרג "בכירות" בין סדרות.

1. בכל אחד מהסעיפים שלהלן, בנוסף לתיאור התמציתי הנדרש, יצוינו הסעיפים הרלוונטיים במסמכי ההנפקה.  
2. תצוין בתמצית ובכלליות מהות הנכסים המשועבדים ודרגת השעבוד.  
3. אם ניתן, תצוין בתמצית ובכלליות מהות הבכירות (למשל, עיכוב תשלומים למחזיקי אגרות חוב נחותות במקרה הפרה של אגרות החוב הבכירות).

## רישום למסחר

קיימת קביעה מפורשת בקשר לרישום אגרות החוב למסחר בבורסה או במערכת המסחר לגופים מוסדיים המופעלת על ידי הבורסה ("רצף מוסדיים").<sup>4</sup>

### מגבלות על פעולות "מדללות"

קיימות מגבלות על נטילת חוב פיננסי נוסף: \_\_\_\_\_<sup>5</sup>.

א.  קיימת התחייבות לאי יצירת שעבודים ("שעבוד שלילי"):

התחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה.<sup>6</sup> [סעיף 7.4 לשטר הנאמנות]

### אמות מידה פיננסיות

קיימות התחייבויות לעמידה באמות מידה פיננסיות:

הון עצמי מינימלי; יחס בין הון עצמי לסך המאזן; יחס בין חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו [סעיפים 7.2 (א) עד 7.2 (ג) לשטר הנאמנות + סעיף 3.6 לתנאים מעבר לדף שמצורפים לשטר הנאמנות].<sup>7</sup>

### מגבלות על "חלוקה"

קיימת קביעה מפורשת האם קיימות הגבלות על החברה ביחס לחלוקת דיבידנד או רכישה עצמית של מניות.<sup>8</sup> [סעיף 7.1 לשטר הנאמנות]

קיימות מגבלות על "חלוקת דיבידנד": התחייבות לא לבצע חלוקת דיבידנד אם כתוצאה מחלוקה כאמור יחול אחד מהמקרים המפורטים בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות.

קיימות מגבלות על פירעון הלוואות בעלים: \_\_\_\_\_<sup>9</sup>.

### מגבלות על "עסקאות בעלי שליטה"

קיימות מגבלות על "עסקאות בעלי שליטה": \_\_\_\_\_<sup>10</sup>.

### שינויי מבנה

קיימות מגבלות על שינוי שליטה: העברת שליטה, כאמור בסעיף 8.1.9 לשטר הנאמנות, טעונה הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') בהחלטה רגילה.<sup>11</sup> [סעיף 8.1.9 לשטר הנאמנות]

קיימות מגבלות על עסקאות מיזוג ורכישה: ראו בטבלת "עילות להעמדה לפירעון מיידי" להלן.<sup>12</sup>

### [סעיף 8.1.16 לשטר הנאמנות]

### דירוג

אגרות החוב מדורגות: בן.<sup>13</sup> דירוג מותנה של A1.il(P)<sup>14</sup> (אופק שלילי) על ידי מדרוג בע"מ.

4 לפי החוזר חובה כי תיכלל התחייבות זו בתנאי אגרות החוב.

5 תצוין בתמצית מהות המגבלה. אם נקבעו חריגים יש לצייןם בראשי פרקים.

6 תצוין בתמצית מהות המגבלה. אם נקבעו חריגים יש לצייןם בראשי פרקים.

7 יצוין בתמצית סוג אמות המידה.

8 לפי החוזר חובה כי תיכלל קביעה כזו בתנאי אגרות החוב.

9 תצוין בתמצית מהות המגבלה. אם נקבעו חריגים יש לצייןם בראשי פרקים.

10 תצוין בתמצית מהות המגבלה. אם נקבעו חריגים יש לצייןם בראשי פרקים.

11 תצוין בתמצית מהות המגבלה. אם נקבעו חריגים יש לצייןם בראשי פרקים.

12 תצוין בתמצית מהות המגבלה. אם נקבעו חריגים יש לצייןם בראשי פרקים.

13 יצוין הדירוג שניתן לאגרות החוב.

14 בהתאם להודעת מידרוג, התנאי להסרת סימון דירוג מותנה P לאגרות החוב (סדרה יז') הינו מילוי התנאים בשטר הנאמנות בקשר עם רישום השעבודים לטובת אגרות החוב (סדרה יז').

☒ קיימת התחייבות לשמירת רצף דירוג: כן.

[סעיף 7.3 לשטר הנאמנות]

קיימת עילה להעמדה לפירעון מיידי אם אגרות החוב תפסקנה להיות מדורגות על ידי חברה מדרגת לפרק זמן העולה על 60 ימים רצופים, עקב סיבות או נסיבות שהינן בשליטת החברה. [סעיף 8.1.22 לשטר הנאמנות]

☒ קיימות הוראות התאמה של תנאי אגרות החוב בעת ירידת דירוג: כן<sup>15</sup>

שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה יז') יותאם בגין ירידת דירוג של אגרות החוב על פי המנגנון המפורט בסעיף 3.6.7 זה לתנאים מעבר לדף המצורפים לשטר הנאמנות. [סעיף 3.6 לתנאים מעבר לדף שמצורפים לשטר הנאמנות]

☒ קיימת קביעה מפורשת האם החברה מתחייבת שלא להחליף חברה מדרגת ואם שינתה מתחייבת

לפרסם סיבות להחלפה.<sup>16</sup>

החברה תהא רשאית להחליף בכל עת חברה מדרגת, לפי שיקול דעתה הבלעדי ומכל סיבה שתמצא לנכון. [סעיף 7.3 לשטר הנאמנות]

הערות:

עילות העמדה לפירעון מיידי

<u>העילות</u>	<u>קיים (מס' סעיף בשטר הנאמנות)/לא קיים</u>	<u>הערות</u> <sup>17</sup>
אי תשלום	קיים- סעיף 8.1.13	קיימים הבדלים בניסוח ההוראה.
הפרה יסודית או הפרת התחייבויות מהותיות	קיים- סעיף 8.1.8	קיימים הבדלים בניסוח ההוראה.
אי נכונות מצגים	קיים- סעיף 8.1.8	קיימים הבדלים בניסוח ההוראה.
הפרת התחייבויות ספציפיות - מגבלות על גיוס חוב נוסף כולל מגבלות על הרחבת סידרה	קיים- סעיף 8.1.20	קיימת מגבלה על הרחבת סדרה ללא קבלת אישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב בהחלטה רגילה - קיימים הבדלים בניסוח ההוראה.
הפרת התחייבות ספציפית - אי יצירת שעבודים (שעבוד שלילי)	קיים- סעיף 8.1.11	
הפרת התחייבות ספציפית - מגבלות על חלוקה	קיים- סעיף 8.1.11	
הפרת התחייבות ספציפית - מגבלות על עסקאות בעלי שליטה	---	
הפרת התחייבות ספציפית - אי פרסום דוחות כספיים במועד הנדרש	קיים- סעיף 8.1.14	קיימים הבדלים בניסוח ההוראה
הפרת התחייבות ספציפית - אמות המידה הפיננסיות	קיים- סעיף 8.1.11	קיימים הבדלים בניסוח ההוראה.
החלטת פירוק, צו פירוק קבוע וסופי	קיים- סעיף 8.1.1	קיים הבדל בניסוח ההוראה.

תצוין בתמצית מהות ההוראה.

לפי החוזר חובה כי תיכלל התחייבות זו בתנאי אגרות החוב.

יצוין בתמצית האם ההוראה לא נוסחה באופן מלא, או אם נוספו לה חריגים.

הערות <sup>17</sup>	קיים (מס' סעיף בשטר הנאמנות)/לא קיים	העילה
קיימים הבדלים בניסוח ההוראה.	קיים- סעיף 8.1.2	צו פירוק זמני, מינוי מפרק זמני או כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה
	קיים- סעיף 8.1.3	הטלת עיקול או ביצוע פעולת הוצל"פ
	קיים- סעיף 8.1.4	בקשות כינוס או מינוי כונס זמני, צו למינוי כונס קבוע
קיים הבדל בניסוח ההוראה.	קיים- סעיף 8.1.6	בקשת הקפאת הליכים; צו הקפאת הליכים; בקשת החברה לפשרה או להסדר עם נושיה לפי סעיף 350 לחוק החברות או בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון
	קיים- סעיף 8.1.5	החברה חדלה או הודיעה על כוונתה לחדול מניהול עסקיה, החברה הפסיקה או הודיעה על כוונתה להפסיק את תשלומיה
	קיים- סעיף 8.1.12	חלה הרעה מהותית בעסקי החברה, וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את חובותיה למחזיקי אגרות החוב
	קיים- סעיף 8.1.18	חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב
	קיים- סעיפים 8.1.15 ו- 8.1.19	השעיה או מחיקה ממסחר בבורסה
קיימים הבדלים בניסוח ההוראה.	קיים- סעיף 8.1.10	Cross Default/Cross Acceleration: הפרה צולבת (במקרי אי תשלום חובות אחרים או במקרי העמדה לפירעון מידי של חובות אחרים)
הפסקת דירוג על 60 ימים רצופים, עקב סיבות או נסיבות שהינן בשליטת החברה.	קיים- סעיף 8.1.22	הפסקת דירוג
אם יעודכן דירוג אגרות החוב על ידי החברה המדרגת של אגרות החוב (לא כתוצאה משינוי בסולמות הדירוג של החברה המדרגת) כך שהדירוג שייקבע לאגרות החוב יהיה נמוך מדירוג של Baa3 של מידרוג, או דירוג מקביל לו על ידי חברה מדרגת אחרת, ככל שתבוא במקום החברה המדרגת הקיימת.	קיים- סעיף 8.1.23	ירידת דירוג
הערה: העילה לא תחול אם שינוי השליטה אושר באסיפת מחזיקי האג"ח ברוב רגיל.	קיים- סעיף 8.1.9	שינוי שליטה
קיימים הבדלים בניסוח ההוראה.	קיים- סעיף 8.1.16	הפרת התחייבויות בקשר לשינויים מבניים, מיזוגים ורכישות

הערות <sup>17</sup>	קיים (מס' סעיף בשטר הנאמנות)/לא קיים	העילה
		עילות נוספות שנקבעו:
	סעיף 8.1.7	אם החברה תחוסל או תימחק מכל סיבה שהיא
	סעיף 8.1.17	עיקר פעילות חברה אינו בתחום פעילותה הנוכחי או מכירת רוב נכסי החברה
	סעיף 8.1.21	אם החברה חדלה מלהיות תאגיד מדווח
	סעיף 8.1.23	במקרה בו תירשם בדוחות הכספיים של החברה הערת "עסק חיי" לתקופה של שני (2) רבעונים רצופים
	סעיף 8.1.25	התחייבות לעמידה ביחס LTV במועד פרסום דוחות כספיים לתקופה של שני רבעונים רצופים
	סעיף 8.1.26	במקרה בו החברה הפרה איזו מההוראות המהותיות הנוגעות לנכס המשועבד המפורטות בסעיף 6 לשטר הנאמנות
	סעיף 8.1.27	אם יחול מי מהאירועים האמורים בסעיפים 8.1.1 עד 8.1.4 (כולל), 8.1.6 ו-8.1.7 לשטר הנאמנות ביחס לתאגיד המשעבד

### נציגות דחופה

קיימות הוראות המסדירות מינוי של נציגות דחופה. הערות: \_\_\_\_\_.

[התוספת השלישית לשטר הנאמנות]

**בתאגיד שאינו מדווח:** 18. לא רלוונטי

א. דוחות ודיווחים<sup>19</sup>

- מזכר ההנפקה כולל את המידע המפורט בנספח א' לחוזר. הערות: \_\_\_\_\_.
- קיימת התחייבות למסור את הדיווחים השנתיים, הרבעוניים והמיידיים המפורטים בנספחים ד', ה' ו-ו' לחוזר. הערות: \_\_\_\_\_.

ב. דרישות נוספות בתאגיד שאינו מדווח:

- החברה התחייבה לשאת בכל הוצאות ההנפקה כאמור בסעיף 8. ב. לחוזר.
- החברה מינתה נאמן לאגרות החוב כאמור בסעיף 8. ג. 1 לחוזר.
- החברה התחייבה למסור לנאמן דיווח על פי דרישתו כאמור בסעיף 8. ג. 2 לחוזר.
- החברה התחייבה בכתב בקשר לחתימות על מסמכים כאמור בסעיף 8. ד. לחוזר.

הדין החל וסמכות השיפוט<sup>20</sup>

- נקבע הדין החל: הדין הישראלי. [סעיף 34 לשטר הנאמנות]
- נקבעה סמכות השיפוט: בתי המשפט המוסמכים בתל אביב-יפו. [סעיף 34 לשטר הנאמנות]

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

18 כהגדרתו בחוזר.

19 לפי החוזר חובה כי המידע המפורט להלן ייכלל בתנאי אגרות החוב.

20 לפי החוזר חובה כי הוראות בעניין זה ייכללו בתנאי אגרות החוב.