

חטיבת ר"פ ארצי

עמידר מבקשת בזה הצעות לרכישת זכויות בעלות בנכס מקרקעין, הידוע כיחידה מס' 1 בתשריט בשטח כולל של כ- 63 מ"ר לרבות הצמדותיה וזכויות בניה, בגוש 7024 בחלקה 59

הנכס מצוי ברחוב פסטלוצ'י 23 תל אביב יפו.

מכרז מס': 601-2022

מועד הביקור בנכס: יום ב' 17 בינואר 2022 בשעה 09:30 ברח' פסטלוצ'י 23 תל אביב יפו.

סיור מציעים ייערך בהתאם ובכפוף ל"הנחיות וכללי משבר הקורונה"

מקום הגשת ההצעות: במשרדי עמידר רח' יפו מס' 88 (מאיר מס' 2), חיפה וגם במשרדי עמידר במרכז עזריאלי חולון רח' הרוקמים 26, בניין D קומה 6, תיבה מס' 3.

המועד האחרון להגשת ההצעות: יום ב' 21 בפברואר 2022, בשעה: 12:00.



תוכן העניינים

3	כללי:-	1
3	תיאור החלקה והנכס הממוקמים בה:-	2
5	מחיר מינימום:-	3
5	תשלומים נוספים:-	4
5	זכויות בניה:-	5
6	המידע המוצג בחוברת זו:-	6
6	תכולת ההצעות:-	7
6	איסור תיאום מחירים:-	8
6	השתתפות במכרז:-	9
7	הגשת ההצעה:-	10
7	מסמכים אותם יש לצרף להצעה לרכישה:-	11
8	הצעות זהות התמחרות ופסילת הצעות:-	12
9	תשלום סכום ההצעה:-	13
9	תשלומים נלווים:-	14
9	חתימה על מסמכים והשלמת הליכי הרכישה:-	15
10	העברת זכויות מהזוכה במכרז לאחר:-	16
10	שמירת זכויות:-	17
10	חילוט פיקדון:-	18
11	תנאים להכרזה על מציע שני כזוכה במכרז:-	19
11	עיון בהצעה הזוכה, בפרוטוקולים ובהחלטת ועדת המכרזים:-	20
12	תניית שיפוט:-	21
12	נספחים:-	22
13	נספח א' – נוסח ההצעה.....	
18	נספח ב' – נוסח ערבות לרכישת הנכס.....	
20	נספח ג' – נוסח החוזה ותנאיו.....	
37	נספח ד' – נספח לחוזה-תקנון מוסכם.....	
39	נספח ה' – הקניית זכויות במקרקעין לזרים.....	
43	נספח ו' – כתב שיפוי.....	
47	נספח ז' – מפת מדידה.....	

הזמנה להציע הצעות

חטיבת ר"פ ארצי

1. כללי :-

רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י" ו/או "הרשות") ועמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ (להלן: "עמידר") מזמינים בזאת את הציבור להציע הצעות לרכישת זכויות בעלות בנכס כמפורט להלן (פרטי הנכס המפורטים בטבלה יכוננו להלן: "הממכר" ו/או "הנכס"):

מספר גוש	מספר חלקות	מספר יחידה	שטח במ"ר בערך	מחיר מינימום ב-₪ (לא כולל מע"מ)	גובה פיקדון/ערבות ב-₪
7024	59	1	63	2,270,000 ₪	455,000 ₪

(למען הנוחות, הרשות ועמידר יכוננו להלן: "המזמינה")

2. תיאור החלקה והנכס הממוקמים בה:-

2.1. ידוע לזוכה/מציע, כי נמכרת לו בעסקה זו יח' 1 בהתאם לתשריט המכר בשטח של כ- 63 מ"ר, שהיא דירה בשטח של כ- 54 מ"ר + מחסן בשטח של כ- 9 מ"ר, על הצמדותיה: קרקע המסומנת א' בשטח של כ- 20 מ"ר, קרקע המסומנת ב' בשטח של כ- 48 מ"ר, מרפסת פתוחה המסומנת ג' בשטח של כ- 22 מ"ר, גג אסבסט המסומן ד' בשטח של כ- 60 מ"ר וגג אסבסט המסומן ה' בשטח של כ- 10 מ"ר (יחד להלן: "הנכס"). כמו כן, נמכרות לו בעסקה זו זכויות בניה בהיקף של כ- 140 מ"ר שטח עיקרי + כ- 35 מ"ר שטחי שירות, ובנוסף, כ- 47 מ"ר שטח עיקרי למימוש בסבירות נמוכה + כ- 43 מ"ר שטחי שירות למימוש בסבירות נמוכה (יחד להלן: "זכויות הבניה"). לשם הנוחות יוגדרו "הנכס" ו-"זכויות הבניה" ביחד להלן "הממכר".

2.2. ידוע לזוכה/מציע, כי חלקים מהמבנה אשר נמצאים מחוץ לגבול החלקה אינם נכללים בממכר ולזוכה/מציע לא תהיה כל זכות בהם והוא לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין זה כלפי המזמינה.

2.3. ידוע לזוכה/מציע, כי הנכס ירשם על שמו בלשכת רישום המקרקעין ע"י המזמינה וזאת רק לאחר רישום הבניין בפנקס הבתים המשותפים וזאת ללא הגבלת זמן. המזמינה שומרת לעצמה את הזכות לצרף את החלקה לחלקות סמוכות לצורך רישום צו הבית המשותף עפ"י שיקול דעתה הבלעדי והזוכה/מציע מסכים לכך, והוא לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין זה כלפי המזמינה. כמו כן, ידוע לזוכה/מציע כי מילוי כל התנאים מול הרשויות המוסמכות מהווה תנאי לרישום הנכס ע"י המזמינה בלשכת רישום המקרקעין, והזוכה/מציע לא יבוא למזמינה בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בכל הקשור בכך.

2.4. ידוע לזוכה/מציע, כי בהתאם לנוהל 1-7-19 של הנהלת הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין, על אף ששטח הקירות החיצוניים חושב בשטח הדירה, מהווים הקירות החיצוניים חלק מהרכוש המשותף. לזוכה/מציע מובנות כל המשמעויות הנובעות מכך והוא לא יבוא בכל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה למזמינה בעניין זה.

2.5. ידוע לזוכה/מציע, כי נמכרות לו זכויות בניה בחלקה כמפורט לעיל וכי כל ייתרת זכויות הבניה בחלקה הן על פי תביעה בתוקף והן על פי כל תביעה עתידית הינה בבעלות המזמינה ו/או מי מטעמה. באחריותו של הזוכה/מציע בלבד לבדוק את אפשרויות מימושן של זכויות הבניה מכל בחינה שהיא, לרבות אך לא רק מבחינה קונסטרוקטיבית ומבחינה תכנונית ואין למזמינה כל אחריות בקשר לכך. לזוכה/מציע לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המזמינה בקשר למימושן של זכויות הבניה לרבות באם לא ניתן יהיה לממשן בכלל. כמו כן, הזוכה/מציע לא יתנגד למימוש זכויות בניה שהינן בבעלות המזמינה ו/או מי מטעמה, ולא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המזמינה ו/או מי מטעמה בקשר לכך.

- 2.6. מבלי לפגוע באמור לעיל ידוע לזוכה/מציע, כי מימוש זכויות הבניה הינו בהתאם לתקנון כל תכנית החלה על הממכר ויותנה בשיפוץ המבנה. ידוע לזוכה/מציע, כי ככל שיש סתירה בין הוראות המכרז לבין הוראות התוכניות הקיימות בממכר, יגברו הוראות התוכניות והזוכה/מציע לא יבוא למזמינה בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בכל הקשור בכך.
- 2.7. ידוע לזוכה/מציע, כי הממכר נמכר במצבו התכנוני, המשפטי והפיזי הנוכחי (AS-IS). הזוכה/מציע בדק את מצבו התכנוני, המשפטי והפיזי של הממכר, מצא אותם מתאימים לצרכיו ואין לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המזמינה בעניין זה. ידוע לזוכה/מציע, כי מצבו הפיזי והתחזוקתי של הנכס ירוד ביותר. באחריות הזוכה/מציע לבדוק את חיבור הנכס לרשת המים, החשמל והביוב. כמו כן עליו מוטלת האחריות הבלעדית לבדוק בכל הרשויות המוסמכות את אפשרויות השימוש בממכר, מכל בחינה שהיא לרבות מבחינה תכנונית ומבחינה פיזית והוא לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המזמינה בשל כל מגבלה שתתגלה, אם וככל שתתגלה, הנוגעת ליכולת השימוש בממכר.
- 2.8. הזוכה/מציע מצהיר, כי ניתנה לו הזדמנות נאותה לבדוק את הממכר וכי בדק בפועל את מצבו של הממכר ואת כל העניינים הקשורים בממכר ואשר יש בהם כדי להשפיע על התקשרותו ומצא אותם מתאימים לצרכיו ולשביעות רצונו המלאה. הזוכה/מציע מוותר בזאת על כל טענת אי התאמה או טענה אחרת בנוגע למצב הממכר.
- 2.9. הזוכה/מציע מצהיר כי בדק מהם השימושים המותרים בנכס והוא לא יבוא בכל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בעניין זה כלפי המזמינה.
- 2.10. ידוע לזוכה/מציע, כי עליו לבדוק ברשות המקומית ו/או אצל כל גורם רלוונטי אחר את התאמת הבנוי בפועל להיותר הבניה ככל שקיים והוא לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד המזמינה בגין העדר היתר בניה לנכס ו/או בגין בנייה שבוצעה ללא היתר לרבות באם ייצאו בגין תוספות הבניה הנ"ל צווי הריסה, ובאם יתברר, כי לא ניתן לנצל זכויות בניה ללא הריסת החלקים הבנויים ללא היתר.
- 2.11. ידוע לזוכה/מציע כי אין בחוזה זה משום הסכמה ו/או אישור מצד המזמינה לתוספת בנייה כלשהי. ידוע לזוכה/מציע, כי עליו לדאוג להשגת האישורים המתאימים מאת הרשויות המוסמכות. הזוכה/מציע לא יבוא בכל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כנגד המזמינה לרבות באם ייצאו בגין תוספות הבניה הנ"ל צווי הריסה.
- 2.12. ידוע לזוכה/מציע, כי ככל שממוקמים על הגג הנמכר קולטי שמש ו/או דודי שמש ו/או אנטנות או מתקנים משותפים אחרים יהיה על הזוכה/מציע לאפשר לשאר דיירי הבניין גישה נוחה אליהם לשם אחזקתם. במהלך וככל שיבוצעו עבודות בניה על הגג ידאג הזוכה/מציע להעביר מתקנים אלה, אם אל אותו גג או על גג אחר שיבנה על ידו. פעולות העתקת המתקנים הנ"ל תהיה על חשבונו ועל אחריותו הבלעדית של הזוכה/מציע לרבות אחריות לנזק שייגרם להם וכן לתקינותן ותפקודן של מערכות אלו עקב פעולות העתקתן. כל עוד לא התחיל הזוכה/מציע לממש את זכויות הבנייה עפ"י היתר כד"ן, יהא עליו לאפשר שימוש במתקנים הנ"ל וגישה נוחה אליהם.
- 2.13. ידוע לזוכה/מציע, כי חלק מהנכס (הצמדה) בנוי מאסבסט ויהיה עליו לפעול בהתאם להוראות הדין, בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה ובהתאם להנחיותיו בכל הקשור לטיפול והחלפת חלק זה. לזוכה/מציע מובנות כל המשמעויות הנובעות מכך והוא לא יבוא למזמינה בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בכל הקשור בכך.
- 2.14. ידוע לזוכה/מציע, כי ככל שבנכס ו/או על הגגות המהווים הצמדות לנכס מצויים מזגנים ו/או גנראטורים ו/או ציוד אחר כלשהו של יחידות אחרות, באחריות הזוכה/מציע בלבד לפנות את הציוד הנ"ל על חשבונו בהתאם להוראות כל דין והזוכה/מציע לא יבוא למזמינה בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בכל הקשור בכך.
- 2.15. הזוכה/מציע מצהיר, כי קרא והבין את האמור בתנאי חוברת המכרז, ידועות ומובנות לו כל ההוראות החוקיות בקשר לנתוני החלקות, ואין ולא תהיינה לו כנגד המזמינה כל טענות ו/או תביעות ו/או דרישות בקשר לאמור.
- 2.16. התנאים המיוחדים המצוינים לעיל, הינם חלק בלתי נפרד מהסכם המכר וכל הוראות הסכם המכר יחולו על התנאים המיוחדים הנ"ל. למען הסר ספק ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל הזוכה/מציע מצהיר ומאשר בחתימתו על הסכם המכר, כי קרא את כל התנאים המיוחדים וכי הבין את האמור בהם.
- 2.17. התנאים המיוחדים אינם מחליפים את התנאים הכלליים בהסכם המכר ובחוברת המכרז ובאים רק להוסיף עליהם ומבלי לפגוע בהם.

2.18. הזוכה/מציע לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה למזמינה ו/או מי מטעמה מכל סוג שהוא כספיות ו/או אחרות בגין תנאים מיוחדים אלה.

3. מחיר מינימום:-

3.1. מחיר המינימום לממכר הינו 2,270,000 ₪. סכום זה אינו כולל מע"מ וישמש את המציעים כמחיר מינימלי להגשת ההצעה לרכישת הזכויות בנכס. לא ניתן לערער על השומה ששימשה בסיס לחישוב מחיר המינימום. הצעה נמוכה ממחיר המינימום תיפסל ולא תשתתף במכרז.

3.2. הזוכה במכרז, מתחייב לשלם את המע"מ יחד עם המחיר שהוצע על ידו במכרז במועד ביצוע התשלום כנדרש עפ"י תנאי המכרז.

4. תשלומים נוספים:-

4.1. מובהר בזאת כי, בנוסף על המחיר שיציע הזוכה במכרז, יהיה עליו לשלם למזמינה גם את התשלום עבור הוצאות רישום בטאבו בסך של כ- 4,000 ₪ (כולל מע"מ).

4.2. ידוע לזוכה/מציע ומקובל עליו, כי סכומים אלה אינם ניתנים למו"מ עם המזמינה. המציע/זוכה ישלם את הסכומים הנ"ל בד בבד עם התשלום בגין עסקת המכירה. המציע/זוכה לא יבוא בכל טענה כלפי המזמינה בשל כך. מובהר כי התחייבות המזמינה לבצע את רישום הבית המשותף ואת רישום זכויות הזוכה במרשם המקרקעין, אשר ניתנה במסגרת מכרז זה לגבי חלק מהנכסים, אינה התחייבות באשר למועד ביצוע הרישום.

5. זכויות בנייה:-

5.1. מובהר בזאת, כי המידע בדבר אפשרויות הבנייה מתבסס על נתוני התכניות מאושרות. אין לראות בהכללת נתון זה, היכן שקיים, משום מצג או הצהרה בדבר האפשרות לקבל היתרים לניצול זכויות הבנייה. אם יתברר, כי הוצאת ההיתר כאמור מותנית בתנאים או שלא ניתן לקבל היתר כלל, לא יחשב הדבר כהפרה של ההסכם או תנאי מתנאיו, והמציע מצהיר בזאת כי הוא מוותר על כל תביעה נגד המזמינה בעניין זה על פי כל דין.

5.2. המציע מצהיר בזאת, כי ידוע לו והוא מסכים לכך, שאין המזמינה מתחייבת כלפיו בהתחייבות כל שהיא באשר לאפשרויות ניצול זכויות הבנייה, וכי ידוע לו שמידע באשר לאפשרויות בנייה נוספות ניתן לקבל בוועדה המקומית לתכנון ובנייה. חזקה על המציע כי בדק וברר היטב כל פרט וכל סייג הקשור לאפשרויות ניצול זכויות הבנייה בטרם הגיש את הצעתו למכרז, וכי עצם הגשת הצעתו הינה ראיה מכרעת כי עשה כן וכי מצא את הנכס נשוא הצעתו מתאים לצרכיו, גם מבחינה זו.

5.3. בכל מקרה בו יבקש המציע לנצל זכויות בנייה יחולו עליו כל התשלומים, האגרות, המיסים וההיטלים לרשויות המוסמכות לפי כל דין, הן חיובים מן העבר והן חיובים עתידיים.

5.4. ידוע למציע כי כל עוד לא הועברו הזכויות בנכס על שמו של הזוכה במכרז, בלשכת רישום המקרקעין, תהא רשות הפיתוח הבעלים הרשומים בנכס, ולכן תידרש הסכמתם כבעלים לכל בקשה להוספת בנייה בנכסים. ההסכמה תינתן בכפוף לתנאים הבאים:-

5.4.1. הבקשה אינה חורגת מן המותר לבנייה, על פי כל דין.

5.4.2. הבקשה אינה חורגת מן המותר לבנייה כתוספת, על פי תנאי מכרז זה.

5.4.3. הזוכה שילם, בגין בקשתו זו, את כל התשלומים הנדרשים על פי כל דין, לרבות דמי טיפול לעמידר, מיסים, אגרות, היטלים ותשלומים שונים המתחייבים לפי כל דין עקב הבקשה.

5.4.4. הזוכה הגיע לכלל הסדר מכל מין וסוג שהוא עם הדיירים האחרים בבנין ו/או הדיירים האחרים בבניינים סמוכים, הדרוש כדי לממש את תוספת הבנייה, על אחריותו ועל חשבונו.

5.4.5. עמידר או מי מטעמה תחתום בשם רמ"י ורשות הפיתוח על בקשה לאישור התוכניות אך ורק מההיבט הקנייני ואין בדיקתה וחתמתה מתייחסים להיבט התכנוני או כל היבט אחר שאינו נוגע לזכויות הקניין בנכס ובזכויות הבניה. יודגש, כי אין עמידר מתחייבת על ידי חתימה על

תוכניות הבנייה, באשר לאפשרות מימושן, דבר הטעון אישור רשויות התכנון והרישוי עפ"י כל דין, וכן אין היא נוטלת כל אחריות באשר לפגיעה ברכושו של צד ג' העלולה להתהוות עקב מימוש הבנייה המבוקשת.

6. המידע המוצג בחוברת זו:-

6.1 מובהר בזאת, וחזקה על המציע שהוא מבין זאת ומסכים לכך, שאין במידע הכלול בחוברת מסמכי מכרז זה, אלא מסירת מידע כללי ולצורך זיהוי הנכס בלבד. חזקה על המציע, שאם הגיש הצעה לרכישת הנכס במסגרת מכרז זה, בדק את הנכס על כל היבטיו התכנוניים, המשפטיים, הכלכליים והפיזיים, לרבות מצב רישום הזכויות, ולרבות מגבלות ממגבלות שונות, העלולות למנוע איזשהו שימוש בנכס למטרה כלשהי.

6.2 המציע מבין זאת ומסכים לכך, שחלה עליו האחריות המלאה והבלעדית לאסוף, לברר ולהשיג כל מידע הדרוש לצורך הגשת הצעתו, והוא מוותר על כל טענת אי התאמה בשל העדר מידע או מידע מוטעה. עצם הגשת ההצעה למכרז הינה ראייה מכרעת כי המציע בדק כל היבט רלבנטי מבחינתו להגשת ההצעה טרם הגישה וכי מצא את הנכס מתאים לדרישותיו ולצרכיו, על כל זכויותיו, מגבלותיו, צמידויותיו ופגמיו בין נסתרים ובין גלויים.

7. תכולת ההצעות:-

הצעות המציעים תתייחסנה לרכישת הזכויות בנכס, במצבו הנוכחי (AS - IS), במצב הפיתוח הקיים, על כל מגבלותיו. לרבות הפקעות, מגבלות שימוש, חוזק המבנה, וכל מגבלה סטטוטורית, חוקית, או פיזית אחרת, העשויה לנבוע מכל תכנית בנין ערים כלשהי ומכל גורם אחר, אשר היה על המציע לברר, טרם הגיש הצעתו ואשר הינו רלבנטי מבחינת המציע לרכישת הנכס, על פי תנאי המכרז ובכפוף לכל האמור לעיל. הוצאות פיתוח, אם תידרשנה הוצאות כאלו בעתיד, יחולו על הזוכה במכרז.

8. איסור תיאום מחירים:-

המציע מתחייב להימנע מכל פעולה שיש בה כדי לחשוף את הצעתו או להיחשף להצעתו של מציע אחר לרבות חשיפת כוונות ושיקולים לפני הגשת ההצעה. הצעה שנעשתה בניגוד לאמור בסעיף זה, תפסל, והמזמינה רשאית לחלט את הערבות לקיום ההצעה בכפוף לאמור בסעיף 18 להלן.

9. השתתפות במכרז:-

9.1 זכאים להשתתף במכרז, אזרחי מדינת ישראל לרבות תאגידים, אשר אינם זרים כהגדרתם בחוק מקרקעי ישראל תש"ך 1960, ואשר מצורף כנספח למכרז זה. השתתפותם במכרז של זרים מותנית בעמידה בכל הכללים המפורטים בחוק זה. זכיית זרים במכרז תאושר רק לאחר ובכפוף לאישור הגורמים המוסמכים לכך ברמ"י.

9.2 מציעים קשורים:

9.2.1 מציעים קשורים, כגון מציע וחברה בבעלותו, או חברות המהוות חלק מקבוצה אחת כגון חברות אם וחברות בת, חברות שלובות וחברות קשורות – אינם רשאים להגיש יותר מהצעה אחת (לחוד או ביחד) במסגרת מכרז זה.
"חברה קשורה" – כהגדרתה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968.

9.2.2 בני זוג יחשבו כמציע אחד והם אינם רשאים להגיש הצעות בנפרד.

9.2.3 בהגשת הצעתו המציע מצהיר כי הוא אינו מציע קשור, וכי ידוע לו כי הצעות ככל ויוגשו בניגוד לאמור דינן פסלות.

10. הגשת ההצעה :-

- 10.1. המציעים יגישו את הצעותיהם, באמצעות מסמכי חוברת מכרז זה, לאחר שרשמו את כל פרטי הצעתם בטופס ההצעה, המצורף לחוברת זו **בנספח א'**, ימלאו את הפרטים הנדרשים ויחתמו במקום הנדרש לאחר שקראו והבינו את תוכנה של ההצעה והם מסכימים לה.
- 10.2. המציעים לא ישנו את תוכן חוברת מסמכי המכרז, בין על ידי מחיקה, הוספה ו/או שינוי כלשהו מכל מין וסוג, אלא, במקומות בהם נתבקשו לעשות כן במפורש, כפועל יוצא מתנאי מכרז זה.
- 10.3. המציעים ינקבו בטופס ההצעה את המחיר המוצע על ידם (**ללא מע"מ**) ובסכום עגול. היה והסכום שיוצע יכול לאגורות יילקח בחשבון, כהצעת המציע, הסכום ללא אגורות.
- 10.4. המציעים יחתמו במקום הרלוונטי בנספח א' נוסח ההצעה, בחוברת המכרז.
- 10.5. המציעים יצרפו להצעתם את נספח א' במלואו, קרי כל ארבעת (4) עמודי הטופס.
- למרות האמור ככל שלא יצורף העמוד הרביעי להצעת של מציע שאינו תאגיד, לא תפסל ההצעה בשל כך.
- 10.6. המציעים, יצרפו את כל המסמכים והאישורים הנדרשים מהם, לפי העניין.
- 10.7. המציעים יגישו את הצעותיהם, על כל תכולתן, במעטפה סגורה היטב, לא יאוחר מן היום והשעה שנקבעו כמועד האחרון להגשת ההצעות ובמקום הגשת ההצעות, הכל על פי המפורט בכריכת חוברת מסמכי מכרז זה. הצעה שתוגש לאחר המועד הנ"ל תיפסל.
- אין לשלוח הצעות באמצעות דואר ו/או דואר רשום. הכנסת ההצעה לתיבת המכרזים הינה באחריותו הבלעדית של המציע. על המציע לשלשל בעצמו או באמצעות שליחיו את ההצעה לתוך תיבת המכרזים הרלוונטית. עמידר אינה אחראית להכנסת ההצעות לתיבת המכרזים ולמציע לא תהיינה טענות כלפי עמידר בגין עניין זה.**
- 10.8. כל הצעה תעמוד בתוקפה, על כל פרטיה, מרכיביה ונספחיה, ותחייב את מגישה, מהמועד בו תוכנס לתיבת המכרזים ועד ליום **22.05.2022**.
- 10.9. **ההצעות יוגשו על כל תכולתן, לרבות כל אישור ו/או מסמך הנדרש עפ"י הוראות חוברת המכרז, וכן כל אישור ו/או מסמך הנדרש לצורך הבהרות.**
- 10.10. מציע אשר הכניס לתיבת המכרזים לפני המועד האחרון להגשת הצעות הודעה בכתב על ביטול הצעתו שהוגשה למכרז (להלן: "הודעת ביטול") ו/או כתב הצעה מתוקנת המבטלת את הצעתו הקודמת במכרז (להלן ובהתאמה: "הצעה מתוקנת" ו- "הצעה קודמת"), יראו את ההצעה הקודמת כבטלה. מובהר כי בכל מקרה שבו לא תמצא הודעת ביטול ו/או הצעה מתוקנת בתיבת המכרזים במועד האחרון להגשת ההצעות, ההצעה הקודמת תחייב את המציע לכל משך תקופת ההצעה ללא זכות חזרה כאמור לעיל.

11. מסמכים אותם יש לצרף להצעה לרכישה :-

- 11.1. כל המציעים, יצרפו להצעתם, המחאה בנקאית (להלן: "המחאה") או ערבות בנקאית (להלן: "הערבות") בנוסח המצורף **נספח ב'**. המחאה/הערבות תהיה בתוקף ל-90 יום לפחות, מן היום האחרון להגשת ההצעות, קרי-עד ליום **22.05.2022**, ותירשם עבור **רשות מקרקעי ישראל** בלבד, המחאה או ערבות שתירשם לטובת עמידר תיפסל.

ידוע למציע, כי סכום המחאה/הערבות הבנקאית יהיה לכל הפחות בסכום שנקבע כגובה הפיקדון/ערבות בעמוד 3 בחוברת מכרז זה (הסך הנדרש מפורט גם בפרסום המכרז). ככל וישנה סטירה בין הפרסום לאמור בחוברת המכרז יגבר הרשום בחוברת זו.

תשומת לב המציע, כי שם ה"חייב" בערבות הבנקאית צריך להיות זהה לשם המציע. במידה ויש מספר מציעים, ניתן לצרף ערבות בנקאית בה מופיע שמו של אחד או יותר מהמציעים. מובהר, כי במידה ותצורף ערבות בנקאית ששם "החייב" לא יהיה זהה לשם המציע ההצעה תיפסל (הבהרה זו נכונה גם לגבי בני זוג). בשום מקרה אין לכלול בערבות הבנקאית חייבים אשר אינם מציעים בהצעה.

11.2. הצעה שתוגש עבור אחרים, באמצעות מיופה כוח, תוגש בצירוף ייפוי כוח. ייפוי הכוח יוגש במקור או בהעתק המאושר ע"י עו"ד. אם מיופה הכוח אינו עו"ד ייפוי הכוח יהיה נוטריוני.

במקרה שהצעה מוגשת ע"י מספר מציעים יחד באמצעות מיופה כוח יוגש ייפוי כוח אחד אשר יחתם ע"י כל המציעים או מספר ייפוי כוח אשר בכל אחד יצוין, כי מיופה הכוח מוסמך להגיש הצעה במקרו זה בשם המציע ובשם מציעים אחרים ביחד ובערבות הדדית.

במידה שמי מהמציעים הינו תאגיד תצורף, בנוסף על ייפוי הכוח, גם החלטת התאגיד כי הוא מיפה את כוחו של מיופה הכוח להגיש הצעה בשמו במקרו זה ו/או במקרוזים באופן כללי. החלטת התאגיד תהיה חתומה בידי מורשי החתימה של התאגיד אשר חתימתם תאושר ע"י עו"ד/ רו"ח של התאגיד. בכל מקרה, ייפוי הכוח לא יהיה מותנה בתנאי כלשהוא, ולא יתייחס באופן כלשהו לחלק מסוים של הנכס.

11.3. בכל מקרה שתוגש הצעה על ידי מספר שותפים, תיעשה ההתקשרות עם כל השותפים ביחד והתחייבויותיהם לפי המכרוז יהיו בערבות הדדית. במידה והחלוקה בין המציעים אינה זהה, על השותפים לפרט את אופן החלוקה ביניהם בהצעתם.

11.4. במידה והזוכה או הזוכים במקרוז יבקשו להקים תאגיד לשם התקשרות לרכישת הזכויות בנכסים, יוכלו לעשות זאת רק אם יצוין בהצעתם, כי בכוונתם להקים חברה אשר הזוכים בלבד יהיו בעלי המניות בה. בהצעה יצוין חלקו של כל מציע במניות החברה שתוקם ובמידה ויידרש תשלום מיסים, יצטרכו להסדיר הנושא מול שלטונות המס. במקרה כזה לא ניתן יהיה לאשר התקשרות עם חברה קיימת אלא רק עם חברה שתוקם לאחר פרסום המכרוז.

11.5. הגם שאין חובה לצרף עותק מחוברת המכרוז להצעת המציע הרי שהיא מהווה חלק בלתי נפרד מהצעתו של הזוכה ותצורף להסכם המכרוז/חכר שיחתם בין הצדדים.

12. הצעות זהות התמחרות ופסילת הצעות:-

12.1. במקרה שהוגשו שתי הצעות כשרות זהות, תחולנה ההוראות הבאות:

12.1.1. המזמינה תזמין את מציעי ההצעות הנ"ל לשם הגשת הצעה נוספת. במקרה שלאחר הגשת הצעה נוספת על ידם כאמור, עדיין יוותרו הצעות זהות, תזמן המזמינה את מציעי ההצעות הנ"ל לשם הגשת הצעה נוספת, וחוזר חלילה, עד לקבלת הצעות שאינן זהות.

12.1.2. אופן ניהול ההתמחרות יקבע על ידי ועדת המכרוזים, בהתאם להוראות הדין.

12.1.3. בסיום שלב ניהול ההתמחרות יובאו ההצעות לאישור ועדת המכרוזים ברמ"י אשר תבחר את ההצעה הזוכה.

12.1.4. בכל מקרה של התמשכות ביצוע ההתמחרות אל מעבר למועד תום תוקפה של ערבות ההצעה (ככל שהוגשה עם ההצעה ערבות בנקאית לא המחאה בנקאית), יאריכו כל המציעים המשתתפים בהתמחרות את תוקפה של ערבות ההצעה, בהתאם לדרישה שתוצג להם על ידי המזמינה, לפחות 7 ימים מראש טרם תום תוקפה של הערבות.

12.1.5. באפשרות המציע שלא לשנות את הצעתו, במסגרת ההתמחרות, ובמקרה זה המזמינה תראה בהצעתו המקורית כהצעה המחייבת לצורך הליך ההתמחרות. בכל מקרה המציע לא יהיה רשאי לחזור בו מהצעתו.

12.2. מבלי לגרוע מן האמור בחוברת מכרוז זה, הצעות אשר לא תעמודנה, בין היתר, בכללים המפורטים להלן, תיפסלנה ולא תשתתפנה במקרוז. אם יתברר לאחר שנקבע זוכה במקרוז, כי חרג מן הכללים

האמורים, תבטל זכייתו לאלתר, מבלי שהמזמינה תוותר על זכותה, לתבוע כל פיצוי בגין מתן פרטים ו/או מסמכים כוזבים למזמינה ובגין כל נזק אחר שיגרם / עלול להיגרם למזמינה, בקשר להגשת הצעתו ותוצאותיה.

במקרה של פסילת ההצעה הזוכה – תזכה אוטומטית ההצעה הבאה אחריה מבחינת גובה ההצעה ובלבד שהיא תענה על כל דרישות המכרז, לא יימצא בה כל פגם שיביא לפסילתה ותאושר ע"י ועדת המכרזים ברמ"י. נפסלה ההצעה הבאה בתור- תזכה ההצעה הבאה אחריה מבחינת אותם קריטריונים וכן הלאה.

13. תשלום סכום ההצעה (להלן: "התמורה"):-

13.1. עם אישור ועדת המכרזים ברמ"י על זוכה במכרז תמומש ערבותו של הזוכה על ידי המזמינה וזאת ללא כל הודעה מוקדמת כתשלום ראשון על חשבון התמורה.

13.1.1. ערבויותיהם של יתר מגישי ההצעות אשר לא זכו במכרז זה, תוחזרנה אליהם ע"י משלוח בדואר רשום אל כתובותיהם אותן ציינו בטופס ההצעה לרכישה.

13.1.2. במקרה והוגשה הצעה הכוללת למעלה ממציע אחד למכרז זה, תשלח הערבות הבנקאית למציע מס' 1, כפי שיופיע בהצעת המציעים.

13.2. במידה וסכום הערבות שמומשה ע"י המזמינה קטן מסכום התמורה, בתוספת מע"מ, יידרש הזוכה להשלים את יתרת התמורה, בתוספת מע"מ, וזאת בתוך 90 יום מיום אישור ועדת המכרזים.

13.3. ככל שהזוכה לא ישלים תוך 90 ימים מיום אישור ועדת המכרזים את תשלום מלוא התמורה, בתוספת מע"מ, תבטל הזכייה, ובמקרה זה המזמינה רשאית לחלט את הערבות וזאת בכפוף לסעיף 18 שכותרתו "חילוט הפיקדון".

13.4. למען הסר ספק, לכל תשלום יתווסף מע"מ כדין בהתאם לשיעורו הידוע ביום התשלום בפועל.

13.5. ידוע לזוכה, כי במידה והמועד האחרון לתשלום התמורה חל בימים בהם אין פעילות בנקאית במשק, תינתן ארכה לתשלום עד ליום בו מתחדשת הפעילות הבנקאית.

14. תשלומים נלווים:-

כל תשלום אגרה, היטל, מס ו/או כל תשלום אחר אשר חל ו/או יחול על הנכס ו/או על בעלי הנכס, בין שמקורו קודם לעסקה ולאישורה ובין שמקורו מאוחר יותר, יחול במלואו על הזוכה במכרז וכן כל תשלום ו/או אגרה ו/או היטל ו/או כל תשלום אחר אשר יחול על עסקת הרכישה במסגרת מכרז זה, יחול במלואו על הזוכה/מציע במכרז.

הזוכה במכרז מצהיר, כי ערך את כל הבדיקות הנחוצות לברור כל התשלומים אשר יוטלו עליו כאמור והגיש הצעתו בהתחשב בתשלומים אלו ובגובהם.

מובהר, כי היטל השבחה, ככל שיוטל עקב תכנית שקיבלה תוקף עד ליום חתימת ההסכמים בין המזמינה לזוכה – יחול על המזמינה ואילו היטל השבחה שיוטל עקב תכנית שתאושר לאחר החתימה על ההסכמים ישולם על ידי הזוכה.

15. חתימה על מסמכים והשלמת הליכי הרכישה:-

15.1. המציע מתחייב, שאם יזכה במכרז, וככל שיידרש, יחתום על כל מסמך שיידרש לצורך השלמת הליכי הרכישה, לרבות חתימה על עמודי חוברת המכרז וכן על כל עמודי החוזה שהעתק ממנו מצורף **כנספה** ל^ג למכרז זה, ייפוי כוח נוטריוני לצורך רישום הנכס שיומצא לזוכה על ידי המזמינה, ישלם כל תשלום נלווה, החל עליו על פי תנאי מכרז זה לרשויות מיסוי מקרקעין ו/או לרשות המקומית ו/או לעמידר ו/או לרמ"י, הכל במועדים ובמקומות אשר יקבעו על ידי עמידר ו/או על ידי הרשויות המוסמכות, וללא דיחוי.

יודגש, כי החוזים בין הצדדים ייחתמו רק לאחר תשלום מלוא התמורה והתשלומים הנוספים וכן לאחר מסירת אישור רשויות המס בדבר תשלום מס רכישה בגין העסקה ומסירת ייפוי כוח נוטריוני מאת הזוכה למזמינה לצורך ביצוע הליכי הרישום (מבלי שהדבר מחייב את המזמינה לביצוע הרישום, והכל בכפוף לאמור במכרז) בנוסח שיומצא מאת המזמינה לזוכה.

15.2. ככל שהזוכה במכרז לא ימציא תוך 90 ימים מיום אישור וועדת המכרזים את ייפוי כח נוטריוני חתום ומאומת כדין ע"י נוטריון, ולא יגיע לחתום על חוזה המכר/חכר ו/או על כל מסמך אחר שעליו יידרש לחתום, תבוטל זכייתו, ובמקרה זה המזמינה תהיה רשאית לחלט את הפיקדון וזאת בכפוף לסעיף 18 להלן שכותרתו "חילוט הפיקדון".

15.3. זוכה במכרז, אשר הצעתו לרכישה במסגרת מכרז זה, הוגשה באמצעות מיופה כוחו או שלוחו, יהיה מיפה הכח הבעלים היחיד של הזכויות המוקנות במכרז זה, והזכויות בנכס ירשמו על שם הזוכה במכרז בלבד, כפוף לכל יתר תנאי המכרז.

15.4. מיד לאחר תשלום סכום ההצעה תעביר המזמינה את הזכות לעשות בנכס מנהג בעלים לזוכה. הזוכה יחתום באותו מעמד על אישור קבלת החזקה ומאותו רגע יהיה אחראי כלפי המזמינה לכל דבר ועניין הנוגע מהחזקה בנכס, לרבות אך לא רק לתשלומים הנובעים מהחזקה וכן לשמירה על הנכס מפני פולשים וכן לנזקים שיגרמו אם וככל שייגרמו, לזוכה, לדיירים בבניין, למזמינה ו/או לציבור בשל השימוש בנכס.

16. העברת זכויות מהזוכה במכרז לאחר:-

מובהר בזאת, כי המזמינה או מי מטעמה לא תאפשר העברת זכויותיו של הזוכה לאחר, בנכס בו זכה במכרז, אלא אם כן, עמד הזוכה בכל התחייבויותיו על פי תנאי מכרז זה, לרבות סיום כל ההליכים הקשורים למבנה בו נמצא הנכס נשוא הצעתו, ביצוע כל התשלומים, חתימה על כל המסמכים, תשלום כל הקנסות, האגרות, המיסים וההיטלים החלים עליו לפי כל דין, והנובעים מתנאי מכרז זה.

17. שמירת זכויות:-

המזמינה שומרת לעצמה את הזכות, לבטל את המכרז ללא כל הודעה מוקדמת, לגרוע נכסים מרשימת הנכסים המוצעים, לקבל הצעה כלשהי או, לדחותה, ולקיים את המכרז כולו או מקצתו לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט.

18. חילוט פיקדון:-

ידוע למציע/זוכה כי אם תתקיים אחת מהעילות הקבועות בתקנה 16 (ב) לתקנות חובת המכרזים כאמור להלן, ועדת המכרזים רשאית להורות על חילוט ההמחאה/הערבות אשר צורפה למכרז לנכס/ים נשוא הזכייה, והמציע/זוכה רשאי יהיה להגיש בכתב את טענותיו כנגד חילוט הפיקדון כולו או חלקו, לא יאוחר מ- 30 יום מיום אישור ביטול העסקה/זכייה.

תקנה 16(ב): ועדת המכרזים תהיה רשאית להורות על חילוט ערבות מכרז של מציע, כולה או חלקה, אחרי שנתנה לו הזדמנות להשמיע את טענותיו, אם התקיים בו אחד מאלה:

הוא נהג במהלך המכרז בערמה, בתכסיסנות או בחוסר ניקיון כפיים;

הוא מסר לוועדת המכרזים מידע מטעה או מידע מהותי בלתי מדויק;

הוא חזר בו מההצעה שהגיש למכרז לאחר חלוף המועד האחרון להגשת ההצעות במכרז;

אחרי שנבחר כזוכה במכרז הוא לא פעל לפי ההוראות הקבועות במכרז שהן תנאי מוקדם ליצירת ההתקשרות של הגוף הציבורי עם הזוכה במכרז.

19. תנאים להכרזה על מציע שני כזוכה במכרז:-

19.1. במידה והזוכה המקורי במכרז לא יעמוד בתנאי זכייתו והעסקה עימו תבוטל, והמציע בעל ההצעה השנייה בגובהה (להלן: "מציע מס' 2") יפנה בכתב למזמינה בבקשה להכריז עליו כזוכה במכרז, ינהגו הצדדים כדלקמן:

19.1.1. באחריות מציע מס' 2 לפנות בכתב למזמינה ולבקש להכריז עליו כזוכה במכרז וזאת תוך **90** יום מיום הכרזת ועדת המכרזים על הזוכה המקורי במכרז. מובהר בזאת כי המזמינה לא תודיע למציע מס' 2 באם הזוכה במכרז לא עמד בתנאי הצעתו וזכייתו בוטלה.

19.1.2. המזמינה, בעקבות ביטול העסקה עם הזוכה המקורי במכרז, ולאחר שתקבל פניה כאמור לעיל בכתב מאת מציע מס' 2, תערוך תחשיב של הסכום אותו יידרש המציע מס' 2 להסכים לשלם למזמינה כתנאי להסכמת המזמינה להכריז עליו כזוכה במכרז.

19.2. להלן אופן עריכת התחשיב של הסכום אשר אותו יידרש מציע מס' 2 לשלם:

19.2.1. **כאשר הצעת הזוכה המקורי במכרז גבוהה משומת השמאי (כפי שחושבה לעיל):**

תסכים המזמינה לדון בבקשה להכריז על מציע מס' 2 כזוכה במכרז, במידה ומציע מס' 2 יסכים להעלות הצעתו לתשלום באופן שתעמוד על שווי הצעת הזוכה המקורי במכרז מוכפל ב- 90%, או על שומת השמאי למכרז כפי שחושבה לעיל, או על המחיר שהציע מציע מס' 2 במכרז, הגבוה מבין שלושת הסכומים.

19.2.2. **כאשר הצעת הזוכה המקורי במכרז נמוכה משומת השמאי (כפי שחושבה לעיל):**

תסכים המזמינה לדון בבקשה להכריז על מציע מס' 2 כזוכה במכרז במידה והוא יסכים להעלות הצעתו לתשלום באופן שתעמוד על 90% מהצעת הזוכה המקורי במכרז או על המחיר שהציע מציע מס' 2 במכרז, הגבוה מביניהם.

19.3. הסכום לתשלום שהמזמינה תחשב יכלול תוספות כלהלן:

19.3.1. תוספת הצמדה למדד הצרכן ממדד הבסיס (המדד הידוע במועד ההכרזה על הזוכה המקורי), ועד למדד הידוע במועד ההכרזה על מציע מס' 2 כזוכה, יובהר כי אם המדד הידוע בעת ההכרזה על מציע מס' 2 כזוכה, יהיה נמוך ממדד הבסיס יישאר הסכום ללא שינוי.

19.3.2. על הסכום שיתקבל מהאמור בסעיף 19.2 תחושב תוספת ריבית על מספר הימים מתאריך החלטת ועדת המכרזים ברשות על הזוכה המקורי במכרז ועד לתאריך החלטת ועדת המכרזים ברשות שאמורה לדון בהכרזת מציע מס' 2 כזוכה במכרז.

שיעור הריבית יהיה זה הנקוב בחוק פסיקת ריבית והצמדה, הידוע במועד עריכת החישוב.

תנאי התשלום בגין הקרקע ובגין הוצאות הפיתוח ולוחות הזמנים, יהיו זהים לאלה שפורסמו בתנאי המכרז, אך התאריך הקובע לתשלום ולכל פעולה אחרת הנדרשת על פי תנאי המכרז, יחול ממועד הכרזת ועדת המכרזים על מציע מס' 2 כזוכה במכרז.

19.4. החליטה ועדת המכרזים להכריז על מציע מס' 2 כזוכה במכרז, יהיה על מציע מס' 2 לשלם תוך 14 יום ממועד החלטת ועדת המכרזים על זכייתו במכרז, את הסכום השווה לפחות לסכום הפיקדון כפי שנכלל במכרז המקורי, ולהשלים את יתר הפעולות והתשלומים הנדרשים בגין הנכס ובגין הוצאות הפיתוח, ולחתום על הסכם התשתית ועל חוזה הפיתוח או החכירה או המכר, והכל בהתאם לנדרש בתנאי המכרז, במועדים הנדרשים בתנאי המכרז ובכפוף למכתב ההכרזה של הוועדה על מציע מס' 2 כזוכה במכרז.

20. עיון בהצעה הזוכה, בפרוטוקולים ובהחלטת ועדת המכרזים:-

מציע במכרז יהיה רשאי בתוך 30 ימים ממועד מסירת ההודעה על אי זכייתו לעיין בהצעה הזוכה (והעתק הערבות/ההמחאה אשר צורפה לה), בפרוטוקולים של ועדות פתיחת התיבות ופתיחת המעטפות ובהחלטה הסופית של ועדת המכרזים ובנימוקה, למעט בחלקים של ההצעה או ההחלטה אשר העיון בהן עלול לחשוף סוד מסחרי או סוד מקצועי.

21. תניית שיפוט:-

כל תביעה ו/או תובענה, או הליך משפטי, או מעין משפטי של המציע בקשר למכרז זה ו/או הנובע ממנו ו/או הנוגע לו, תוגש אך ורק בבתי המשפט המוסמכים בעיר תל-אביב. אולם לעמידר שמורה הזכות להגיש תובענה כאמור בכל בית משפט שלו הסמכות לדון בתובענה.

22. נספחים:-

הנספחים להזמנה זו להציע הצעות מהווים חלק בלתי נפרד מההזמנה ויפורשו באחת עימה.

נספח א' – נוסח ההצעה

לתשומת לב המציעים יש לצרף את כל 4 עמודי ההצעה

חטיבת ר"פ ארצי

1. בהמשך להודעה שפורסמה על ידכם בעיתונות, ולאחר שעיינתי בחוברת מסמכי מכרז זה והבנתי את תוכנה, הנני מציע לרכוש נכס כמפורט בהמשך.
2. הנני מצהיר כי בדקתי את המגבלות התכנוניות בהתאם לתב"ע אצל רשויות התכנון והרישוי.
3. הנני מצהיר, כי ידוע לי שכל מגבלות התכנון והבצוע יחולו עלי (בין היתר ההוצאה שאולי אדרש לשלם בגין כופר חניה וכל הוצאה ו/או אגרה ו/או היטל שידרשו ע"י רשויות התכנון והרישוי).
4. הנני מצהיר, כי ידוע לי, כי הנכס נמכר במצבו הנוכחי (AS-IS), כי בדקתי את מצבו הפיזי התכנוני והמשפטי של הנכס ולא אבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המזמינה בכל הקשור בכך.
5. אני מצהיר בזאת, כי לא תהיה לי כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל סוג שהוא כנגד ר"פ ו/או רמ"י ו/או עמידר בשל העלמת עובדות ו/או אי הצגת העובדות במלואן מכל סיבה שתהיה.
6. הנני מצהיר, כי קראתי את חוברת המכרז על כל תנאיה וכי תנאי המכרז ברורים לי, מקובלים עלי ולא תהיה לי כל טענה בקשר לתנאי מתנאי המכרז כמפורט בחוברת המכרז וכי החוברת תצורף כחלק בלתי נפרד להסכם המכר/חכר שיחתם בין המזמינה לזוכה במכרז.
7. בתמורה לזכויות שיוקנו לי על פי תנאי המכרז אני מציע לשלם לכם עבור הנכס סכום של _____ ₪, לא כולל מע"מ, ובמילים: _____ (להלן: "סכום הצעתי").
8. ידוע לי, כי ככל שתהיה אי התאמה בין הסכום הנקוב בספרות לסכום הנקוב במילים, תבחר המזמינה באחד מבין הסכומים הנזכרים לעיל וזאת עפ"י שיקול דעתה הבלעדי, כאשר תינתן עדיפות לסכום הנקוב בספרות.
- הסכום הנקוב לעיל בהצעתי, אינו כולל מע"מ ואני מתחייב לשלם את המע"מ בצרוף לכל תשלום שאשלם לסכום הצעתי כמו כן, ידוע לי שבמידה והסכום שאציע יכלול אגורות ילקח בחשבון הסכום ללא אגורות.
9. אני מצרף בזה כפיקדון המחאה/ערבות בנקאית, בנוסח שהוגש לי על ידכם לכל הפחות בסכום הנקוב בחוברת המכרז, סכום הפיקדון הנ"ל יהווה חלק מסכום הצעתי למכרז בנדון (ללא מע"מ) (להלן: "הפיקדון"). ידוע לי שתהיו רשאים לגבות את הפיקדון, מיד עם זכייתי במכרז.
10. ידוע לי ואני מסכים, וזאת מבלי לגרוע מכל האמור בתנאי המכרז, כי החל מהמועד בו אשלם למזמינה את מלוא סכום הרכישה, תחול עלי האחריות הבלעדית לשלם המיסים העירוניים החלים על הנכס לעירייה וכו', וכי המזמינה תפנה ותודיע לעירייה, כי החל משלב זה כל התשלומים הנ"ל חלים עלי ולא עליה.
11. ידוע לי, שאם הצעתי תזכה במכרז, יהא עלי לשלם את הסכום המוצע על ידי עבור הנכסים בתוספת מע"מ, תוך 90 יום מתאריך אישור זכייתי ע"י ועדת המכרזים (כולל יום האישור). גביית הפיקדון על ידכם, יזקוף על חשבון תשלום זה.

לתשומת לב המציעים יש לצרף את כל 4 עמודי ההצעה

12. ידוע לי, שאם בתום 90 הימים כאמור לעיל לא תתקבל ברשות מקרקעי ישראל התמורה המלאה עבור הנכסים, תבוטל הצעתי ו/או תהיו זכאים לאכוף עלי קיום הצעתי, לפי בחירתכם, וזאת מבלי לפגוע בזכותכם להתנות את המשך ההתקשרות עימי בתנאים כפי שיראו לכם בלא שתחול עליכם כל חובה לנמק דרישותיכם.

13. ידוע לי, כי במידה ומועד התשלום, תום 90 הימים כאמור לעיל, יחול בימים בהם אין קבלת קהל אצל המזמינה או בימים בהם סניפי המזמינה סגורים, יהיה עלי לודא מראש שיש בידי שובר מעודכן ונכון למועד התשלום.

14. אני מצהיר בזאת, כי ראיתי וקראתי את נוסח כל הנספחים המצורפים והבנתי את תוכנם.

15. ידוע לי, כי אין בהגשת הצעה זו משום התחייבות מצדכם לקבל את ההצעה או חלק ממנה.

16. אני מצהיר, כי, הצעתי זו, הינה בלתי חוזרת מבחינתי, וכי אם תתקיימנה אחת מהעילות הקבועות בתקנה 16(ב) לתקנות חוברת המכרזים (ובין היתר, במקרה בו אחזור בי מהצעתי זו, או לא אקיים תנאי מתנאי המכרז), תהיו רשאים לחלט את סכום הפיקדון, כפיצוי מוסכם ומוערך מראש, בכפוף לסעיף 18 לחוברת המכרז שכותרתו "חילוט פיקדון". זאת בנוסף ומבלי לפגוע בזכותכם, לאכוף עלי לחתום ולבצע את ההסכם בהתאם להצעתי זו מבלי לגרוע מזכותכם לכל סעד לו אתם זכאים עפ"י הסכם ומכוח כל דין.

17. אני מצהיר כי ידוע לי, שאם הצעתי מוגשת במשותף עם אחרים - הפרה או אי מילוי תנאי המכרז על ידי אחד מהם, עלולה לגרום לביטול ההצעה כולה ו/או בחלקה לגבי כל השותפים, או, לגבי חלקם והכל לפי שיקול דעתכם הבלעדי. ידוע לי, כי במקרה וישנם למעלה ממציע אחד במכרז זה תשלח ההמתאה/הערבות הבנקאית למציע מס' 1.

18. אני מצהיר בזאת, שביקרתי בנכסים וביצעתי את כל הבדיקות לרבות מבחינה משפטית, כלכלית ופיזית, לרבות מצב רישום הזכויות ולרבות מצב יציבות המבנה. פרטי תכנון ו/או כל הזכויות וכל המגבלות החלות על הנכסים, בין לבדי ובין באמצעות מומחים, אני מצהיר בזאת, כי אני מעוניין לרכוש את הזכויות בנכס, במצבו כפי שהוא ומוותר על כל טענה בקשר לאי התאמה, או, מום, בין גלויים ובין נסתרים, וכי הנכס מתאים לצרכי.

19. ידוע לי, ומוסכם עלי, שמקום השיפוט הבלעדי בכל הנוגע להצעתי זאת ו/או בקשר אליה, יהיה אך ורק בבתי המשפט המוסמכים, שבתחום שיפוטם נמצא הנכס נשוא הצעתי, וזאת גם אם, יהיו צדדים נוספים להליך המשפטי, וגם אם האמור הוא, בהליכי צד ג'.

פרטי וחתומת המציע/ים:

20. טופס זה הינו חלק מחוברת המכרז ומהווה את הסכמת המציע/ים לכל תנאי המכרז. יש להגיש טופס זה מלא וחתום ע"י כלל המציעים.

601-2022 נספח א' - הצעה לרכישת הנכס
(עמוד 3 מתוך 4 עמודים)

לתשומת לב המציעים יש לצרף את כל 4 עמודי ההצעה

הצעה המוגשת על ידי פרטיים				
מזייע 4	מזייע 3	מזייע 2	מזייע 1	תאור
				שם מלא :
				מסי ת"ז מלא : (כולל ספרת ביקורת)
				טלפון :
				נייד :
				פקס :
				דואר אלקטרוני :
				כתובת להחזרת המחאה/ערבות :
				חלקו היחסי של המזייע בהצעה
				תאריך :
				חתימה :
הצעה המוגשת על ידי תאגיד				
מזייע 4	מזייע 3	מזייע 2	מזייע 1	תאור
				שם תאגיד :
				מסי רישום תאגיד :
				טלפון :
				נייד :
				פקס :
				דואר אלקטרוני :
				כתובת להחזרת המחאה/ערבות :
				חלקו היחסי של המזייע בהצעה
				תאריך :
				חתימה וחותמת :

מובהר, ככל שההצעה תכלול יותר ממזייע אחד, על המזיעים לציין את פרטיו וכתובתו של אחד המזיעים שאליו ישלחו המכתבים ותוחזר הערבות/ההמחאה הבנקאית.

לתשומת לב המציעים יש לצרף את כל 4 עמודי ההצעה

אישור עורך דין / רואה חשבון (במקרה בו ההצעה מוגשת ע"י תאגיד)

אני הח"מ _____ עו"ד / רו"ח מאשר בזה כדלקמן:

כי ה"ה המופרטים להלן, מוסמכים לחתום ולהתחייב בשם התאגיד _____ וכי חתמו בפני על טופס ההצעה למכרז.

מר _____ ת"ז _____

מר _____ ת"ז _____

כל ההחלטות הדרושות על פי הוראות הדין לצורך חתימה על טופס זה התקבלו כדין.

תאריך _____ שם ות"ז (עו"ד / רו"ח) _____ חתימה וחותמת _____

הערות:

- במידה וההצעה מוגשת על ידי יותר מארבעה מציעים יש לצלם את הטבלה ולמלא את שמות המציעים הנוספים ופרטיהם בהתאם לפרטים הנדרשים בטבלה (או לחילופין לצרף מסמך הכולל טבלה המכילה את שמות המציעים והפרטים הנדרשים).
- במידה ובכוונת המציע/ים להקים חברה בעקבות הזכייה, יש לרשום זאת בכתב יד ברור על גבי טופס זה ולציין את חלקו של כל אחד מהמציעים בחברה שתקום.
- במידה ומוגשת הצעה על ידי מספר מציעים, יש לציין בהצעה המשותפת את חלקו היחסי של כל מציע בהצעה. רישום החלק היחסי יהיה בשבר פשוט בלבד. במידה וההצעה המשותפת לא תכלול את אופן חלוקת הזכויות בין המציעים – יראו את הזכויות במתחם כמתחלקות באופן שווה בין המציעים. יובהר כי לא ניתן יהיה לשנות את חלוקת הזכויות לאחר המועד האחרון להגשת ההצעות.
- המזמינה תחתום על חוזה אחד עם כל המציעים המפורטים בטופס ההצעה ורק איתם.
- יובהר, כי אם בכוונת בעל ואישה לחתום במשותף על חוזה עם המזמינה, הרי שההצעה תוגש על שם שני בני הזוג (על בני הזוג לכלול את פרטי שניהם וחתימותיהם בטופס זה).

מסמכים שיש לצרף לטופס ההצעה:

- טופס הצעה זה במלואו, למרות האמור ככל שלא יצורף עמוד זה (4) להצעת של מציע שאינו תאגיד, לא תפסל הצעתו בשל כך.
- צילום ברור של תעודת זהות (כולל הספח המצורף לתעודת זהות) או תעודת רישום תאגיד של כל אחד מהמציעים.
- פיקדון באמצעות ערבות בנקאית/המחאה בנקאית בהתאם לתנאי המכרז.
- תאגיד – מלבד תעודת ההתאגדות של התאגיד, יש לצרף גם רשימת בעלי המניות בחברה וכן החלטות התאגיד בדבר הגשת הצעה זו ובדבר מורשי החתימה של התאגיד, מאומתות כדין ע"י עו"ד/רו"ח החברה.
- בנוסף יש לצרף צילום ת"ז של מורשי חתימה בתאגיד.
- מסמכים רלוונטיים לפי העניין, כמתחייב מתנאי המכרז.

נספח ב' – נוסח ערבות לרכישת הנכס

נספח ב' - נוסח הערבות לרכישה

(ערבות לא צמודה)

לכבוד
רשות מקרקעי ישראל

אדונים נכבדים,

הנדון: ערבות מס'

הננו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד סך של _____ ₪
המגיע או עשוי להגיע לכם מאת _____

601-2022 (שייקרא להלן: "החייב") בקשר עם מכרז מס' _____

נזכה חשבונכם בבנק הדואר מס' 9 סניף 1 קוד מוטב 60-11127, חשבון מס' 0-25158-8

לא יאוחר משבעה ימים מקבלת דרישתכם, בלי שיהיה עליכם לבסס את דרישתכם או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת החייב, בתנאי שהסכום הכולל שנשלם על פי ערבותנו זו, לא יעלה על הסכום הנקוב לעיל.

ערבות זו תשאר בתוקפה מתאריך כתב ערבות זו עד לתאריך 22.05.2022, עד בכלל וכל דרישה על פיה צריכה להגיע בכתב לידי משרד החתום מטה שמענו הוא:

מודגש בזה כי דרישה "בכתב" כאמור לעיל אינה כוללת דרישה שתגיע לבנק באמצעות פקסימיליה, מברק או כל אמצעי אלקטרוני אחר וזו לא תחשב כ"דרישה" בהתאם לכתב ערבות זו.

ערבות זו אינה ניתנה להעברה ו/או הסבה.

פרטי הבנק מנפיק הערבות:

בכבוד רב,

שם הסניף _____

מס' סניף _____

כתובת הסניף _____

שם האחראי על הערבויות _____

מס' טלפון של האחראי על הערבויות _____

בנק _____

נספח ג' – נוסח החוזה ותנאיו

הסכם מכר

שיכון	בית	א	כ	דירה

מספר עסקה :

מכירת זכויות בעלות בנכסי ר"נ

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ בין _____

רשות הפיתוח ע"י רשות מקרקעי ישראל המנהלת את נכסי רשות הפיתוח, באמצעות הסוכנות המוסמכת עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ הרוקמים 26, בניין D, חולון 5885849

שתקרא להלן: "המוכרת"

מצד אחד

לבין

ת.ז.

שם 1.

שיקרא להלן: "הקונה"

מצד שני

מבוא

המהווה חלק בלתי נפרד מתנאי הסכם המכר המצורפים לו ואשר רק ביחד הם מהווים את הסכם המכר. **רצוף בזה תנאים מיוחדים מסומנים כנספח "א", המהווים חלק בלתי נפרד בהצעת המחיר ומהסכם המכר/חכר.** הוצהר והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. הגדרות

בהסכם זה תהינה לכל הביטויים שלהלן המשמעות המפורטת לידם, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

א. "החלקה" - חלקה : גוש _____ ספר: _____ דף: _____
 ב. "הבנין" - בנין בן _____ קומות המכיל יחידות דיור (מגורים, חנויות, בתי מלאכה, משרדים, וכיוצ"ב), הנמצא ברחוב _____ מספר _____

בעיר רמלה והבנוי על החלקה.

ג. "הנכס" - דירת מגורים בתש _____ של _____ מ"ר הנמצאת בקומה _____ של הבנין, כפי שהיא מסומנת לצורך זיהוי כתת חלקה 1 ו/או במסגרת אדומה על תשריט הבנין המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

ד. "ההצמדות" - במקרה שצמודים לנכס חצר או גג או הצמדה אחרת כלשהיא, מפורטות ההצמדה להלן, ומובהר שהביטוי "הנכס" כולל בתוכו גם את ההצמדות הנ"ל. פירוט ותיאור ההצמדות :

תאור להצמדה	סימן	שטח	סוג ההצמדה
	א	31.60	משטח מרוצף
	ב	25.30	משטח מרוצף
	ג	106.80	גג
	ד	31.60	פרגולה

ה. מחיר הנכס:

1. סה"כ המחיר המלא נקבע כמפורט:

- | | |
|-----|----------------------------------|
| ש"ח | (א) הנתח המוגן - |
| ש"ח | (ב) הנתח הבלתי מוגן (ללא מע"מ) - |
| ש"ח | (ג) מע"מ (עבור הנתח הלא מוגן) - |
| ש"ח | (ד) סה"כ (הנתח הבלתי מוגן) - |
| ש"ח | (ה) סה"כ כללי - |

2. פרוט הנחות לנכס הנובעות מהמבצע:

- | | |
|-----|-----------------------|
| ש"ח | (א) לנתח המוגן - |
| ש"ח | (ב) לנתח הבלתי מוגן - |
| ש"ח | (ג) סה"כ הנחה - |

3. הסכום נטו לתשלום על הנכס (לאחר ניכוי ההנחות):

- | | |
|-----|---|
| ש"ח | (א) עבור הנתח המוגן - |
| ש"ח | (ב) ריבית על הנתח המוגן - |
| ש"ח | (ג) עבור הנתח הבלתי מוגן (ללא מע"מ) - |
| ש"ח | (ד) ריבית על הנתח הבלתי מוגן (ללא מע"מ) - |
| ש"ח | (ה) מע"מ (על הריבית של הנתח הבלתי מוגן) - |
| ש"ח | (ו) מע"מ (עבור הנתח הבלתי מוגן לאחר הנחה) - |

4. סה"כ מחיר הנכס לתשלום לפי סעיפי

ש"ח

5. הוצאות נוספות עבור:

- | | |
|-----|--------------------|
| ש"ח | (א) רישום בטאבו - |
| ש"ח | (ב) הכנת תשריטים - |
| ש"ח | (ג) סה"כ - |

6. סה"כ כללי לתשלום -

ש"ח

7. התשלומים יבוצעו עפ"י תנאי התשלום, כמצוין בסעיף 8 או בסעיף 23 בתנאי הסכם המכר, לגביה תנאי תשלום מחיר הנכס.

ה. "זכויות הבנייה" - הזכויות הקיימות ו/או שתהיינה קיימות, להקים ולבנות לפי תכנית בנין עיר (תב"ע) מספר: _____ ו/או לפי כל תב"ע אחרת שתחול על החלקה.

ז. "זכויות הבנייה הנמכרות" ו/או "הממכר" - 6. מזכויות הבניה המהוות את זכויות הבניה לבניית עד מ"ר. (שטחי הבניה המפורטים בסעיף זה כוללים את השטחים העיקריים ושטחי השרות, כל בניה נוספת מכל סוג שהוא לרבות מרתף, מבני עזר וכו' המגדילה את היקף הבניה אינה כלולה במכר.)

ח. המכרז" - מכרז מספר

ט. "יום אישור העסקה" - היום בו אישרה הועדה המוסמכת של רשות מקרקעי ישראל את עסקת המכר עם הרוכש במחירים הנקובים לעיל לפי הענין דהיינו:

י. תנאי הסכם המכר וצופים בזה כחלק בלתי נפרד מהסכם זה.

יא. "תנאים מיוחדים" - התנאים המיוחדים המפורטים להלן, אם יש כאלה:

יב. מובהר ומוטכם כי בכל מקרה של סתירה בין תנאי "מהתנאים המיוחדים" לבין האמור בחוזה, יגברו התנאים המיוחדים.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

ע מ י ד ר

בשם ועבור רשות מקרקעי ישראל

יהוי החותמים ע"י נציג עמידר בלבד

אני הח"מ _____ מאשר בזה כי ביום _____ חתמו בפני על ההסכם דלעיל, לאחר שהזדהה בפני על ידי הצגת תעודת הזהות שלו (מצ"ב צילום תעודת זהות).

חתימת המאשר

הערה: - אם הרוכש יחתום בטביעת אצבע, יש לפעול לפי נוהלים מס' 28055 ו- 28047 (עריכת חוזה שכירות).

תנאי הסכם המכר:

1. המבוא והמסמכים המצורפים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
2. הצהרות המוכרת:
 - א. המוכרת מצהירה כי הינה הבעלים של הבניין והנכס.
 - ב. המוכרת מצהירה כי היא מוכנה למכור לקונים את זכויות הבעלות בנכס בהתאם לנוהלי המכר הקבועים והנהוגים אצלה ובהתאם להוראות הסכם זה.
3. הצהרות הקונים:
 - א. הקונים מצהירים כי ידוע להם מצבו הפיסי וההנדסי של הבניין, וידוע להם שהבניין זקוק לתיקונים ושיפוצים.
 - ב. הקונים מצהירים כי בדקו את מצב החלקה, הבניין והנכס מבחינה תכנונית, כולל האפשרות לקבלת היתרים בעתיד לביצוע שיפוצים ותיקונים בבניין ובנכס ו/או לתוספות בנייה.
 - ג. הקונים מצהירים כי הם מעוניינים לרכוש את זכויות הבעלות בנכס במצבו כפי שהוא. המוכר מבהיר כי יתכן שחלקים מהנכס הינם תפוסים ע"י אחרים, ולפיכך הנכס נמכר במצבו כפי שהוא במועד חתימת הסכם זה, והקונה מצהיר ומאשר כי ידועים לו מצבו התכנוני, המשפטי, הפיזי ומצב התפיסה של הנכס, וכי לאחר שביצע את כל הבדיקות שמצא לנכון, מצא כי הנכס מתאים לצרכיו, וכי אין לו והוא מוותר על כל טענה בקשר למצבו של הנכס.
 - ד. הקונים מצהירים כי הם מעוניינים לרכוש את זכויות הבעלות בנכס בהתאם לנוהלי המכר הקבועים והנהוגים אצל המוכרת ובהתאם להוראות הסכם זה.
 - ה. הקונה מאשר בזה כי ידוע לו כי המידע שמסר לעמידר במסגרת חתימה על הסכם רכישה, וכן כל מידע אחר הנוצר אודותיו ואודות משפחתו על ידי עמידר, יישמר וינוהל על ידי עמידר ו/או מטעמה, בין היתר, במאגרי מידע על פי דין, וכי עמידר תהיה רשאית להשתמש במידע הנ"ל לצורך ביצוע תפקידיה כסוכנת מוסמכת לניהול נכסי מדינת ישראל-רשות הפיתוח וכן להעביר מידע זה לרשות מקרקעי ישראל, לשכות רישום המקרקעין וכל גורם נדרש אחר לצורך ביצוע תפקידיה כאמור.
4. המכר:
 - א. המוכרת מוכרת לקונים והקונים רוכשים מהמוכרת את זכויות הבעלות בנכס, הכל לפי התנאים הקבועים בהסכם זה.
 - ב. אם לא מולאו הפרטים בפסקאות ו' ו-ז' בסעיף ההגדרות בהסכם המכר (סעיף 1) פירוש הדבר שלא נמכרות לקונים כל זכויות בניה.
5. מצב הבניין והנכס:

המוכרת הסכימה למכור לקונים את הנכס במצבו כפי שהוא, והקונים הסכימו לכך. אשר על כן מצהירים הקונים ומתחייבים כדלקמן:

 - א. כי הם מכירים את הבניין והנכס ומודעים היטב למצבם הפיסי וההנדסי וכי הם מוותרים על כל טענות אי התאמה בקשר לכך.
 - ב. כי מוסכם עליהם שהם קונים את הנכס במצבו כפי שהוא ביום אישור העיסקה והם משחררים באופן סופי ומוחלט את המוכרת ושולחיה ו/או כל מי מטעמם ומכוחם מכל אחריות לפגמים כלשהם בבניין ו/או בנכס, לרבות פגמים ביציבות הבניין, יסודותיו, יציבות הנכס, מערכות המים, החשמל, הביוב וכיו"ב. האמור לעיל חל הן על פגמים קיימים ושהיו קיימים בעבר והן פגמים שיתגלו בעתיד, אם יתגלו, בין כאלה הניתנים לגילוי בבדיקה ובין כאלה שאינם ניתנים לגילוי בבדיקה.
 - ג. כי ידוע להם ומוסכם עליהם שמחיר הנכס נקבע בהתאם למצב הנכס והבניין כמתואר לעיל, ולכן אין הם זכאים ולא יהיו זכאים בעתיד להטיל על המוכרת אחריות כלשהי למצב הנכס והבניין ו/או לדרוש פיצויים ו/או הפחתה כלשהי ממחיר הנכס עקב מצב הנכס והבניין.

ד. כי מוסכם עליהם שבמקרה שהמוכרת תישאר בעלת נכס או נכסים בבניין ותיזום בעתיד את שיפוץ הבניין, הם לא יתנגדו לשיפוץ, ישתפו פעולה בביצועו, וישאו בהוצאותיו לפי החלק היחסי של הנכס מתוך כלל הנכסים בבניין.

6. ביטוח הנכס:

א. מיד לאחר חתימת הסכם זה יבטחו הקונים את הנכס על חשבונם ועל אחריותם כנגד כל הסיכונים המקובלים, לדבות כנגד כל נזק העלול להיגרם לעצמם ו/או לצדדים שלישיים.

ב. פוליסות הביטוח הנ"ל יכילו תנאי המונע מחברות הביטוח לחזור בתביעות שיבוב אל המוכרת, או יכללו את המוכרת כמבוטחת משותפת עם הקונים.

ג. כל ההוצאות במקרה של אי ביצוע הביטוחים הנ"ל יהיו על אחריות הקונים בלבד, ולא תהא להם כל טענה בקשר לכך נגד המוכרת.

ד. המוכרת אינה חייבת לבדוק את קיומם של הביטוחים האמורים ואי בדיקה כאמור לא תטיל על המוכרת כל אחריות.

7. מצבים מיוחדים:

מבלי לפגוע בכלליות הצהרותיו של הקונה לגבי מצב החלקה, הבניין והנכס, מצהיר הקונה את ההצהרות המיוחדות הבאות:

א. במקרה בו הבעלות בחלקה ו/או בנכס היא משותפת למוכרת ולאחר, מצהירים הקונים, כי ידועה להם הבעלות המשותפת כאמור, וכי הם רכשו לפי הסכם זה רק את חלקה של המוכרת בנכס. הקונים מצהירים כי ידוע להם שזכויות המוכרת בנכס תרשמונה על שםם, רק לאחר רישום הבניין בבית משותף בפנקס הבתים המשותפים, בלשכת רישום המקרקעין כאמור בסעיף 9 של הסכם זה. הקונים מצהירים ומאשרים כי לא יהיו להם כל תביעות ו/או טענות כלשהן כנגד המוכרת בענין זה.

ב. במקרה שהבניין חורג חריגה בלתי משמעותית מגבולות החלקה לתוך חלקה סמוכה שבבעלות פרטית, מצהיר הקונה כי ידועה לו החריגה ומוסכם עליו שרכש עפ"י הסכם זה רק את אותו חלק מהבניין הנמצא בגבולות החלקה. הקונים מצהירים ומאשרים כי לא יהיו להם כל תביעות ו/או טענות כלשהן כנגד המוכר בענין זה.

ג. במקומות שהבניין חורג מגבולות החלקה לתוך חלקה סמוכה שבבעלות המוכרת או בנייהול רשות מקרקעי ישראל, מצהיר הקונה כי ידוע לו ומוסכם עליו שרישום זכויותיו בנכס יתבצע רק לאחר השלמת הפרוצדורה הדרושה, או לאחר ביטול החריגה, לפי העניין. בכל מקרה, כאמור בסעיף זה או בסעיף קטן (ב') לעיל, בו עקב שינוי בגבולות החלקה תכלול החלקה כאמור, את אותו חלק הנכס ו/או הבניין החורג כאמור לעיל, כי אז ישלמו הקונים למוכרת את תמורת אותו חלק חורג לפני רישום הזכויות בנכס על שםם בלישכת רישום המקרקעין.

ד. במקרה שהבניין והקרקע שעליה הוא בנוי כלולים, בחלקם או בשלמותם, בשטח ציבורי פתוח ו/או בשטח המיועד לדרכים ו/או בשטח המיועד להפקעה ו/או שכבר הופקע, מצהיר הקונה כי ידועות לו העובדות האמורות. הקונים מצהירים ומאשרים כי לא יהיו להם כל תביעות ו/או טענות כלשהן כנגד המוכרת בענין זה.

ה. במקרה שהבניין הוכרז כ"בניין לשימור" עפ"י חוק התכנון והבנייה מצהיר הקונה כי ההכרזה ידועה לו וכי הסכים לקנות את הנכס תוך ידיעתה. הקונים מצהירים ומאשרים כי לא יהיו להם כל תביעות ו/או טענות כלשהן כנגד עניין זה.

ו. במקרה שהבניין הוכרז כ"אתר עתיקות" עפ"י חוק העתיקות, תשל"ח-1978, מצהיר הקונה כי ההכרזה ידועה לו וכי הסכים לקנות את הנכס תוך ידיעתה. הקונים מצהירים ומאשרים כי לא יהיו להם כל תביעות ו/או טענות כלשהן כנגד המוכרת בענין זה.

ז. במקרה שקיים צו הריסה לגבי הבניין או כל חלק ממנו, ו/או במקרה שהבניין או חלק ממנו הוכרזו כמבנה מסוכן, מצהיר הקונה כי ידועים לו קיומם של הצו וההכרזה הנ"ל וכי הסכים לקנות את הנכס תוך ידיעתם. הקונים מצהירים ומאשרים כי לא יהיו להם כל תביעות ו/או טענות כלשהן כנגד המוכרת בענין זה.

ח. במקרה שקיימת הפקעה על החלקה - ידוע לדוכש כי תמורת המכר המשולם על ידו איננה כוללת תמורה בגין השטח המופקע וכי בהערכת השווי של הממכר לא נלקח בחשבון שווי השטח המופקע.

השטח הנמכר לרוכש כפוף להליכי הפקעה ע"י הרשות המקומית ו/או הרשות השלטונית המוסמכת אשר טרם הושלם וטרם בוצעה ההפקעה ו/או הושלמה (להלן: "השטח המופקע"). הרוכש יכול להנות מהשטח המופקע עד ובכפוף להפקעתו ועד לאותו המועד הוא המחזיק והמשתמש הבלעדי בשטח המופקע. אשר על כן, מצהיר ומאשר הרוכש כי בגין האפשרות ו/או הזכות לשימוש והחזקה בשטח המופקע עד להפקעתו הוא יהיה האחראי הבלעדי לשמירת השטח המופקע, מניעת מפגעים ממנו, נקיטתו, גידורו וכיוצ"ב, וישמע לכל הוראות הרשויות המוסמכות הנוגעות, בקשר לאופן השימוש והחזקה בשטח המופקע ו/או פינוי ומסירת החזקה בו לרשות המפקיעה הנוגעת.

8. תמורת הזכויות בנכס ותנאי תשלומה:

המועדים המוזכרים בסעיף זה מוגדרים לרוכשים שהינם זיירים מוגנים בנכס.

א. במקרה שחל מע"מ על העסקה, ישלמו הקונים את המע"מ בנוסף למחיר הנכס, לפי השעורים והמועדים שהיו קבועים בחוק באותו זמן.

ב. הקונים מתחייבים לשלם את תמורת הזכויות בנכס לא יאוחר מ-90 יום מיום אישור העסקה, התנאים ובמועדים כדלקמן:

1. הקונים ישלמו את תמורת הזכויות בנכס בשווייה הנומינלי, אם התשלום בפועל יתבצע תוך 60 יום מיום אישור העסקה.

2. החל מהיום ה-61 שלאחר אישור העסקה ועד לתום 90 יום מיום אישור העסקה, ישלמו הקונים את תמורת הזכויות בנכס בצירוף ריבית פיגורים יומית שתהא נהוגה באותו זמן ברשות מקרקעי ישראל עפ"י ריבית החשב הכללי.

3. לא שולמה תמורת הזכויות בנכס במלואה עד תום 90 יום מיום אישור העסקה, תפקע זכותם של הקונים לרכוש את הזכויות בנכס, והמוכרת תהא זכאית לבטל הסכם זה לאלתר וללא כל צורך בהתראה מוקדמת. מובהר כי תשלום חלקי של התמורה לא ימנע את מימוש זכותה של המוכרת לבטל את ההסכם כאמור.

4. התשלומים על חשבון תמורת הזכויות בנכס יבוצעו במזומן או בהמחאות בנקאיות או באמצעות שוברי תשלום שיסופקו על ידי המוכרת ולפי דרישתה.

9. רישום הבניין והנכס:

א. המוכרת מתחייבת, בכפוף לאמור בסעיף להלן, לגרום שהבניין יירשם בלישכת רישום המקרקעין כבית משותף עפ"י חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 וכי הנכס ירשם על שמות הקונים בלישכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת במסגרת הבית המשותף הנ"ל. הקונים מצהירים כי ידוע להם שהמוכרת תפעל לרישום הבניין כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים בלישכת רישום המקרקעין כאמור כאשר יתאפשר הדבר מבחינתה ולפי קצב ביצוע הרישומים הנהוג בעמידר, לאור האמור, ואם הקונים יבקשו זאת, תסכים המוכרת שהקונים יפעלו בעצמם לרישום צו הבית המשותף ע"פ חוקי המקרקעין כאמור, בכפוף לקבלת אישור המוכרת למסמכי הרישום מראש ובכתב. במקרה בו מסיבות שאינן תלויות במוכרת, לא ניתן לרשום את הבניין כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים בלישכת רישום המקרקעין. מסכימים בזה הקונים שתורשם על שמם בנכס זכות חכירה ל-999 שנה לפי תשריט, במקום האמור ברישא של סעיף זה לעיל. הקונה מצהירים ומאשרים כי לא יהיו להם כל חביעות ו/או טענות כנגד המוכרת באשר לרישום האמור.

ב. הקונים מתחייבים לקבל את רישום הנכס כאמור לעיל, והם מתחייבים להופיע בלישכת רישום במקרקעין ו/או במשרדי רשות מקרקעי ישראל ו/או במשרדיה של המוכרת כדי לקבל את הרישום כאמור, חאת במועד שיודשו לעשות כך בהודעה שתינתן להם לפחות 7 ימים מראש.

ג. כמו כן מתחייבים הקונים להמציא כל מסמך שיידשו ולחתום על כל מסמך שיידשו לצורך רישום הבניין והנכס כאמור לעיל.

ד. להבטחת האמור לעיל חתמו הקונים על ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר שניסוחו נימסר להם על ידי המוכרת, המסמך את המוכרת לטפל ברישום הבית המשותף וברישום הנכס על שמות הקונים בלישכת רישום המקרקעין. ומסר אותו למוכרת. למען הסר ספק יובהר כי הוצאות עריכת ייפוי הכוח ואישורו חלות על הקונים בלבד.

ה. מוסכם על הקונים שהמוכרת תבצע בפועל את הרישומים הנ"ל רק לאחר שהושלמו

כל הליכי התכנון שבכוונת הבעלים לבצע במקרקעין שעליהן נמצא הבניין ובמקרקעין סמוכים וכאשר הדבר יתאפשר מבחינתה ו/או מבחינת המצב בתכנוני האובייקטבי.

- ו. בכל מקרה לא תהא המוכרת חייבת לבצע את הרישומים הנ"ל אלא לאחר שהקונים שילמו את מלוא מחיר הנכס ועמדו בכל שאר התחייבויותיהם עפ"י הסכם זה.
- ז. בנוסף לכל האמור לעיל מצהירים הקונים כי ידוע להם ומוסכם עליהם שהמוכרת לא תהא חייבת להתחיל בביצוע הרישומים הנ"ל כל עוד לא מכרה לפחות את מחצית הדירות בניין בו נמצא הנכס.
- ח. הקונים מצהירים כי ידוע להם ומוסכם עליהם, שהשטחים ו/או הגבולות של הנכסים נשואי הסכם זה עשויים להשתנות עקב שינויי תכנון הנדרשים מכוח החוק ו/או עקב הסדר קרקעות ו/או עקב רישום בית משותף ו/או עקב חלוקה ו/או איחוד וחלוקה ו/או עקב מדידות לצורכי רישום וכיו"ב, והם מוותרים על כל טענות בעניין זה.

ט. במקרה שקיים צורך בפרוצציה ו/או בחלוקה ו/או באיחוד וחלוקה ו/או בחידוש רישום ו/או ברישום ראשון ו/או בשינויי תכנון אחרים הנדרשים עפ"י החוק, יבצע הרוכש על אחריותו ועל חשבונו, כולל הרישום בלישכת רישום המקרקעין. הרוכש יכין את כל המסמכים הדרושים לביצוע האמור, כולל התיקים בלישכת רישום המקרקעין ותוכניות לצורכי רישום, והמוכרת תחתום על כל המסמכים הדרושים לביצוע האמור, כולל התיקים בלישכת רישום המקרקעין ותוכניות לצורכי רישום, והמוכרת תחתום על כל המסמכים שחתמתה נדרשת עליהם כחוק לצורך ביצוע האמור לעיל. אם הרוכש לא יבצע את המוטל עליו כאמור לעיל, תהא המוכרת רשאית לבצע את האמור במקום הרוכש, והרוכש ישיב למוכרת את כל הוצאות חלוקה ורישום במידה שבוצעו במסגרת הליכי הסדר קרקעות, מיד לפי דרישה ראשונה ועפ"י החשבון שיוגש לו ע"י המוכרת.

י. במקרה שמדובר בחלקה שאיננה רשומה עדיין בלישכת רישום המקרקעין ו/או איננה רשומה עדיין על שם המוכרת בשל אי השלמת הסדר קרקעות ו/או רישום ראשון ו/או חידוש רישום וכיו"ב, מוסכם על הרוכש שחובתה של המוכרת לרשום את הנכס על שם הרוכש תקויים רק לאחר השלמת רישום החלקה על שמה.

10. מטירת החזקה בנכס:

בכפוף לקבוע בסעיף 21 של הסכם זה יחולו התנאים הבאים:-

א. המוכרת מתחייבת למסור לקונים את החזקה בנכס מיד לאחר שהקונים שילמו את מלוא מחיר הנכס, וכן המציאו למוכרת את ייפוי הכוח כאמור בסעיף 9(ד) של הסכם זה לעיל, וקבלה על תשלום מס רכישה בגין הסכם זה, אלא אם נקבע בין הצדדים אחרת בתנאים מיוחדים.

ב. במעמד קבלת החזקה בנכס יאשרו הקונים בכתב כי קיבלו את החזקה בנכס.

ג. במקרה שהקונים לא יקבלו את החזקה בנכס למרות שנדרשו לעשות כך על ידי המוכרת במכתב רשום (להלן: "ההודעה") ייחשבו הקונים כאילו קיבלו את החזקה במועד הנקוב בהודעה, הם בלבד יהיו אחראיים כמחיקי הנכס לכל התשלומים, ההוצאות (לרבות פרמיות ביום) והמיסים החלים על מחיקי הנכס, לשלמות הנכס ולתקינותו, ולהגנת חזקתם בנכס מפני פלישות והסגות גבול.

11. מיסים ותשלומים:

א. הקונים מתחייבים לשלם על חשבונם את כל המיסים והתשלומים הבאים:-

1. כל תשלום אגרה, היטל, מס ו/או כל תשלום אחר אשר חל ו/או יחול על הנכס ו/או על בעלי הנכס, בין שמקורו קודם לעסקה ולאישורה ובין שמקורו מאוחר יותר יחול במלואו על הקונה.

כל תשלום ו/או אגרה ו/או היטל ו/או כל תשלום אחר אשר יחול על עסקת הרכישה במסגרת זו, יחול במלואו על הקונה.

הקונה מצהיר כי ערך את כל הבדיקות הנחוצות לברור כל התשלומים אשר יוטלו עליו כאמור והגיש הצעתו בהתחשב בתשלומים אלו ובגובהם.

מובהר, כי האמור לעיל אינו חל על היטל השבחה, אשר לגביו יחול האמור בסעיף 17(יא) להלן.

2. החלק היחסי בכל ההוצאות, המיסים והאגרות הכרוכים ברישום הבניין כבית משותף בלישכת רישום המקרקעין, לרבות ההוצאות בקשר להכנת תשריטי ומסמכי הבית המשותף. תשלומים אלה יבוצעו בפועל, על ידי המוכרת, לפי דרישתה הראשונה.

3. כל ההוצאות, המיסים והאגרות בקשר לרישום הנכס על שמם בלישכת רישום המקרקעין וכן בקשר לרישום משכנתא על הנכס בקשר להלוואות שקבלו הקונים.

4. מס רכישה בגין רכישת הנכס לפי הסכם זה.

5. תשלומים והשתתפות בהוצאות בהתאם לאמור בסעיף 58 לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969.

ב. הקונים מתחייבים להמציא למוכרת את כל האישורים על ביצוע כל התשלומים החלים עליהם לפי הסכם זה, מיד עם דרישה ראשונה של המוכרת וכן להמציא למוכרת כל מסמך ו/או אישור שיהיה זדוש מצידם כדי לבצע את רישום הבית המשותף ורישום הנכס על שמות הקונים בלישכת המקרקעין, הכל לפי דרישתה הראשונה של המוכרת.

ג. בכל מקרה שהמוכרת תשלם תשלום כלשהו מהאמור לעיל במקום הקונים, יהיו הקונים חייבים להשיבו למוכרת מיד עם דרישתה הראשונה, בצירוף ריבית והפרשי הצמדה כחוק מיום התשלום ועד ליום השבתו בפועל.

12. אחזקה שוטפת של הבניין;

א. החל מיום אישור העסקה חייבים הקונים לבצע על חשבונם (בחלק היחסי) את האחזקה השוטפת של החלקים המשותפים ושל השירותים המשותפים של הבניין.

ב. מובהר כי במסגרת חובתם האמורה בפסקה (א) לעיל חייבים הקונים לבטח על חשבונם (בחלק יחסי) גם את החלקים והשירותים המשותפים של הבניין, באותם תנאים הקבועים בסעיף 6 לעיל.

ג. במידה שהמוכרת תמצא לנכון, היא תהא רשאית לבצע במקום הקונים, בנכס או בחלקים המשותפים של הבניין, כל עבודות תיקונים ואחזקה שתהינה זרושות לדעתה לבדק הבניין והנכס. המוכרת וכל מי שיבוא מטעמה יהיו זכאים להיכנס לנכס ולחלקים המשותפים של הבניין כדי לבצע את העבודות הנ"ל. המוכרת אחראית לנזקים שייגרמו לנכס או לחלקים המשותפים עקב תכנון ו/או ביצוע דלני של התיקונים, אם ייגרמו. אין באמור לעיל כדי להטיל על המוכרת חובה כלשהי לבצע תיקונים או לדאוג לאחזקת הבניין במקום הקונים. במקרה של ביצוע עבודות כאמור במקום הקונים, יהיו הקונים חייבים להשיב למוכרת את הוצאותיה מיד לפי דרישה ראשונה של המוכרת בצירוף ריבית והצמדה כחוק החלה מיום ההוצאה ועד ליום השבה בפועל.

ד. הקונים בלבד אחראים לקבל היתרים כדין לביצוע שיפוצים ותיקונים בבניין ובנכס, והם משחזרים את המוכרת מכל אחריות לכך.

ה. בכל מקרה שהמוכרת תשלם תשלום כלשהו מהאמורים לעיל במקום הקונים, יחול האמור בסעיף 11 ג' לעיל.

13. תקנון ונציגות הבית המשותף;

א. כל עוד לא נרשמו כל הנכסים בבניין על שמות רוכשיהן, תשמש המוכרת בלבד כנציגות הבית המשותף, ומוטכס שבכל מקרה תחולנה הוראות התקנון שנוסחו מצורך להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו, וזאת מבלי לפגוע בזכותה של המוכרת לרשום כל תקנון נוסף או תקנון מתקן לפי שיקול דעתה. כאשר לא צורף נוסח תקנון להסכם זה יחול התקנון המצוי, מבלי לפגוע בזכותה של המוכרת לתקנו ולשנותו כאמור לעיל.

ב. הקונים מצהירים כי בדקו והבינו את תשריט הבניין שמצורף להסכם זה, כי הם מסכימים לכל תיאורי הנכסים בבניין, ההצמדות, זכויות המעבר, זיקות ההנאה והחלקים המשותפים כפי שהם מפורטים בתשריט, וכל הם מסכימים שתקנון הבית המשותף ומסמכיו ייערכו ויירשמו בהתאם לתשריט האמור, ומבלי לפגוע בזכויות המוכרת כאמור בסעיף קטן א' לעיל.

ג. למרות האמור בפסקה (א) לעיל, המוכרת רשאית בכל עת, לפי שיקול דעתה, לחדול מלהוות את נציגות הבית המשותף ו/או להעביר חלק מסמכויות הנציגות ו/או לגרום למינוי נציגות אחרת.

ד. למען הסר ספק, מובהר בזה כי משמעות המושגים "נכס", "הצמדות", "בית משותף" "חלק - יחסי", "נציגות ותקנון", הינה לפי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969, אלא אם נאמר בחוזה זה במפורש אחרת.

14. רכוש משותף והצמדות:

- א. מוטכם על הקונים שלמרות האמור בתקנון הנ"ל תהא המוכרת זכאית עפ"י שיקול דעתה לשנות את רישום ההצמדות בכל נכס כפי שתמצא לנכון לדבות על ידי רישומן או ביטולן, ולשנות את חלקיהן של יחידות הבניין ברכוש המשותף, והם מתחייבים לחתום על כל תיקון ו/או על כל מסמך אחר שיידרשו לשם כך, מיד לפי דרישתה הראשונה של המוכרת. כל זאת, בתנאי שלא יפגעו זכויות הקונים לגבי ההצמדות הנמכרות להם לפי הסכם זה כחלק מהנכס, אם יש כאלה.
- ב. כדי לאפשר את ביצוע האמור לעיל בפסקה (א) מייפים הקונים את כוחה של המוכרת לבצע את האמור, במסגרת יפוי הכוח המצוין בסעיף 9 לעיל.
- ג. הקונים מסכימים שהמוכרת רשאית להוציא את גג הבניין ואת החצר ושטחי הקרקע שמסביבו ו/או בתוכו מכלל הרכוש המשותף, ושהם יישארו בבעלותה של המוכרת ו/או יוצמדו על ידה לנכס כלשהו בבניין לפי שיקול דעתה ובחירתה הבלעדיים. כל זאת בתנאי שלא יפגעו זכויות הקונים לגבי ההצמדות הנמכרות להם לפי הסכם זה כחלק מהנכס, אם יש כאלה. מבלי לפגוע באמור לעיל, מובהר שהמוכרת רשאית לפצל את הקרקע שעליה ניצב הבניין, ליצור מגרשים נוספים ונפרדים לבנייה, ולנהוג באותם מגרשים שנוצרו מנהג בעלים לכל דבר ועניין.
- מובהר שגם לאחר רישום הנכס על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין תהא המוכרת זכאית לפעול כאמור בסעיף זה על כל פסקאותיו, ובלבד שלא תפגע בזכויות הקונה בנכס ובשטחים הצמודים לה, אם יש כאלה.
- ד. הקונים מתחייבים לאפשר למוכרת, ולא להפריע לה בצורה כלשהי, לבצע בכל עת עבודות בנייה או תיקונים באותם חלקים שהוציאה מהרכוש המשותף כאמור לעיל, והם מסכימים שהמוכרת ו/או כל מי שיבוא מטעמה יהיו רשאים להשתמש לצורך ביצוע העבודות הנ"ל בנכס ו/או ברכוש המשותף. כל זאת בתנאי שהמוכרת תהא אחראית לכל נזק שייגרם לנכס ו/או לרכוש המשותף עקב ביצוע רשלני של העבודות הנ"ל.
- ה. מובהר כי במקרה שהמוכרת תממש את זכויותיה עפ"י הקבוע בפסקאות ו-ג לעיל הגג ו/או החצר ו/או שטחי הקרקע, הנ"ל לא יהיו שייכים לרכוש המשותף והם יישארו בבעלותה של המוכרת אשר תהא זכאית להצמידם ולרשום לפי ראות עיניה ובאופן שיבטיח לה את הבעלות והשליטה המלאים בהם. כמו כן תהא המוכרת זכאית למכור ולהצמיד את החלקים הנ"ל לכל מי שתמצא לנכון. הקונים מתחייבים לחתום לפי דרישתה הראשונה של המוכרת על תקנון מתקן ו/או על כל מסמך אחר שיידרשו לצורך האמור לעיל חזאת מבלי לגרוע מזכות המוכרת להשתמש בייפוי הכוח כאמור בס"ק ב' לעיל. כל האמור, בתנאי שלא יפגעו זכויות הקונים לגבי ההצמדות הנמכרות להם כחלק מהנכס לפי הסכם זה, אם יש כאלה.

15. זכויות בנייה:

- א. מובהר כי במסגרת הסכם זה אין הקונים רוכשים כל זכויות בנייה לגבי הנכס ו/או לגבי השטחים הצמודים לה, אם יש כאלה, ו/או לגבי החלק ברכוש המשותף הצמוד לנכס, אלא אם נקבע ונאמר במפורש אחרת בהתאם לקבוע בסעיף 4 לעיל. כל זכויות הבנייה מתייחסות לבניין או לכל חלק ממנו שייכות למוכרת בלבד, ואינן מעוברות לקונים, אלא אם נקבע ונאמר במפורש אחרת.
- ב. המוכרת הינה בעלת כל זכויות הבנייה המתייחסות לבניין או לכל חלק ממנו, למעט הזכויות שנמכרו על ידה במפורש. המוכרת זכאית בכל עת, לפי ראות עיניה ולפי שיקול דעתה, למכור ו/או לממש את זכויות הבנייה השיכות לה ולבנות בעצמה ו/או על ידי אחרים תוספות בנייה ו/או נכסים נוספים על כל החלקים השייכים לה בבניין כאמור לעיל, בתנאי שהבנייה תבוצע עפ"י היתר כדון. כל עוד לא נרשמו הזכויות בנכס על שם הקונים בלישכת רישום המקרקעין, הם לא יהיו רשאים לפעול לשינוי התב"ע שבתוקף החלה על החלקה ו/או שתחול על החלקה אצל הרשויות המוסמכות לכך לפי כל דין, ללא הסכמת המוכרת לכך מראש ובכתב, חזאת בין אם הם רכשו זכויות לפי הסכם זה ובין אם לאו.
- ג. הקונה מצהיר כי ידוע לו שבנוסף לזכויות הבנייה שנותרו בידי המוכרת יתכן שנמכרו זכויות בנייה גם לקוני נכסים אחרים בבנין, והוא מתחייב לפיכך שלא להתנגד ולא להפריע למימוש זכויות הבנייה הנ"ל הן אלה שנותרו בידי המוכרת והן אלה שנמכרו לקוני נכסים אחרים בבניין. להסרת טפק מצהיר הקונה כי הוא מתחייב לאפשר העמדת פיגומים, ציוד, כלים וחמרי בניין בחלקים המשותפים של הבניין והחצר שסביבו ככל שהדבר יהי דרוש למימוש זכויות בנייה כאמור ו/או לביצוע תיקונים ושיפוצים בבניין.

16. תשלומים והשבתם:

א. בלי לפגוע באמור בהסכם זה לעיל תהא המוכרת רשאית, אך לא חייבת לשלם במקום הקונים כל תשלום החל על הקונים לפי הסכם זה ו/או לפי דין, ואשר הקונים לא שילמוהו במועדו.
כל תשלום ששולם כאמור, יהיו הקונים חייבים להשיבו למוכרת מיד לפי דרישתה הראשונה, בצירוף ריבית והפרשי הצמדה כחוק החל מיום התשלום ועד ליום השבתו בפועל.

ב. בכל מקום שנאמר בהסכם זה "ריבית והפרשי הצמדה כחוק" הכוונה היא להפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן ולריבית המירבית הקבועה בחוק לגבי הוצאה לפועל של פסקי הדין.

17. מכר זכויות בנייה:

א. במקרה שנמכרות לקונים זכויות בנייה כלשהן, עפ"י הקבוע בסעיף 4 לעיל, יחולו התנאים הבאים המפורטים הבעיף זה להלן.

ב. הקונה מצהיר כי ראה ובדק אצל הרשויות המוסמכות את כל תוכניות בניין עיר ותיקי התכנון והבניין הנוגעים לבניין ו/או לקרקע עליה הוא בנוי, כי ידועים לו המצב התכנוני של הנ"ל והאפשרויות לממש את זכויות הבנייה מבחינה תכנונית-משפטית, כי מצא את המצב מתאים לצרכיו ועונה על דרישותיו, וכי הוא מוותר על כל טענות אי התאמה.

ג. הקונה מצהיר כי ידועות ומובנות לו כל ההוראות החוקיות בקשר לזכויות בנייה ומימושן, וידוע לו מהם ההליכים שבהם עליו לנקוט כדי לממש את זכויות הבניה.

ד. הקונה מצהיר כי ראה ובדק את מצבו הפיסי וההנדסי של הבניין ואת האפשרויות הטכניות והפיסיות למימוש זכויות הבנייה, כי מצא את הנ"ל מתאימים לצרכיו ועונים על דרישותיו, וכי הוא מוותר על כל טענות אי התאמה.

ה. אין במכירת הממכר על ידי המוכרת משום מצג או הצהרה מצדה בדבר האפשרות הטכנית או הפיטית לממש את זכויות הבנייה.
אם יתברר שמבחינה הנדסית-פיטית לא ניתן להוסיף תוספות בנייה על הבניין, או שניתן להוסיף תוספות כאלה רק לאחר ביצוע תמיכות וחזוקים לבניין.
הקונה בלבד יהא אחראי לכל התוצאות, הדבר לא ייחשב כהפרת ההסכם על ידי המוכרת, ולקונה לא תהיינה כל טענות בקשר לכך.

ו. מרגע שהקונה שילם את מלוא תמורת הממכר לפי הסכם זה, יראו אותו כבעלים של הממכר לכל דבר וענין, והוא בלבד יהא זכאי לכל זכויות הבעלות בממכר ואחראי לכל זכויות הבעלות בממכר ולכל הנזקים שייגרמו לממכר.

ז. הקונה בלבד אחראי להשיג על חשבונו את כל ההיתרים והרשויות הדרושים עפ"י החוק כדי לממש את זכויות הבנייה ולבצע בבניין עבודות הריסה ובנייה כלשהן.

ח. אין במכירת זכויות הבנייה על ידי המוכרת משום מצג או הצהרה מצדה בדבר האפשרות לקבל היתרים למימוש זכויות הבנייה.
אם יתברר שלא ניתן לקבל היתרים כאמור, יהא הקונה בלבד אחראי לתוצאות, הדבר לא ייחשב כהפרת ההסכם על ידי המוכרת, ולקונה לא תהא כל תביעה כנגד המוכרת.
הקונה מצהיר כי ידוע ומוסכם עליו שתיתכן אפשרות שמימוש זכויות הבנייה הקיימות בבניין, אם קיימות, והוא מקבל על עצמו לדאוג על אחריותו ועל חשבונו להריסת החריגות האמורות, ומוותר על כל טענות בקשר לכך.

ט. הקונה בלבד אחראי להשיג על חשבונו את הסכמת כל שאר הבעלים ו/או המחזיקים של שאר הנכסים בבניין למימוש זכויות הבנייה ו/או לכל עבודות הריסה ובנייה שבכוונתו לבצע בבניין, ואין על המוכרת כל אחריות או חובה כלפי הרוכש בעניין זה.

י. כל עוד לא נרשם הממכר על שם הקונה בלישכת רישום המקרקעין, תהא המוכרת חייבת לחתום כבעלת הממכר, לפי דרישת הקונה, על תוכניות ובקשות להיתרי בנייה ובלבד שאנשי מקצוע מטעם המוכרת בדקו את התוכניות והבקשות ואישרו שהן תואמות את זכויות הבנייה שנמכרו וכן שהן אינם פוגעות בזכות כלשהי של המוכרת ו/או של צד שלישי אחד. מובהר כי אין בחתימת המוכרת כאמור כדי להטיל עליה אחריות כלשהי ו/או כדי לפגוע בזכויות אחרות של המוכרת.

יא. חיוב בגין היטל השבחה כפי שחל, אם חל על הזכויות הנמכרות בהסכם זה והנובע מתב"ע שנכנסה לתוקף לפני יום אישור העסקה, יחול על המוכר. חיוב בגין היטל השבחה שיוטל, אם יוטל, עקב השבחה הנובעת מתב"ע חדשה שתכנס לתוקף לאחר יום

אישור העסקה (אשר קדם ליום פרסום המכרז), יחול על הקונים וישולם על ידם. הקונים מצהירים כי במקרים בו מימוש זכויות הבנייה על ידם יביא להשבחת הבניין ו/או החלקה ו/או כל נכס אחר המצוי בחלקה השייך למוכרת, הם לא יוכלו לבוא אל המוכרת בתביעה כספית ו/או כל דרישה אחרת בעניין זה.

יב. הקונה זכאי לממש את זכויות הבנייה בכפוף לכל האמור בהסכם זה, בכל עת שימצא לנכון.

יג. כל ההוצאות הכרוכות במימוש זכויות הבנייה, ללא יוצאת מהכלל, תהינה על חשבון הקונה, והוא לא יהא זכאי להשתתפות או להחזרים כלשהם מהמוכרת. מבלי לפגוע בכל זכות סעד אחרים מובהר שבכל מקרה שהקונה יבצע חריגות בנייה מעבר לזכויות הבנייה שנמכרו לו, יהא עליו לשלם למוכרת תוספת תמורה יחסית בגין החריגות הנ"ל, מבלי שהדבר ייחשב כהסכמה או כאישור מצד המוכרת לחריגות הנ"ל.

יד. במקרה שעד מועד העברת הזכויות בנכס על שם הקונה בלישכת רישום המקרקעין הקים בינתיים הקונה נכסים כלשהם על הבניין, יירשמו הנכסים האמורים על שמו. אולם, המוכרת תהא זכאית לסרב לרשום את הנכסים כאמור אם הן חורגות מזכויות הבנייה שנמכרו לקונה או לפי שיקול דעתה נגועה תוספת הבנייה באי חוקיות כלשהי.

טו. הקונה ישא על חשבונו בכל ההוצאות שתהינה כרוכות ברישום הממכר על שמו כאמור לעיל ו/או בכל התיקונים והשינויים שיהיה צורך להכניס במסמכי הבית המשותף עקב כך ו/או בקשר לכך.

טז. במקרה שרישום הממכר על שם הקונה אכן יצריך שינויים או תיקונים במסמכי הבית המשותף, אחראי הקונה לבצע בפועל את כל התיקונים והשינויים האמורים על חשבונו, כל זאת לא יאוחר מ-9 חודשים מיום שנדרש על ידי המוכרת לעשות כך.

יז. להסרת ספק מובהר בזה כי הקונה אחראי, במקרה של שינויים ותיקונים כאמור לעיל להכין בפועל על חשבונו את המסמכים הדרושים ואת תיקי ההעברה בלישכת רישום המקרקעין לקראת העברת הזכויות ורישומן על שם הקונה, להודיע למוכרת כאשר כל המסמכים והתיקים יהיו מוכנים לביצוע ההעברה, ולמסרם לה עפ"י דרישתה הראשונה.

יח. הקונה בלבד אחראי לכל הנזקים מכל מין וסוג שהוא, הן נזקי רכוש והן נזקי גוף, אשר ייגרמו לכל אדם, כולל עצמו, עקב ביצוע העבודות למימוש זכויות הבנייה ו/או כתוצאה מכך. הקונה ייחשב עפ"י כל דין למבצע העבודות הנ"ל, וישא לבדו בכל האחריות

יט. הקונה חייב לשפות את המוכרת בכל הוצאה שהמוכרת תהיה נאלצת להוציא בגין מעשים או מחדלים שהם באחריות הקונה כאמור לעיל, לרבות קנסות, פיצויים, הוצאות משפטיות ושכ"ט עו"ד.

כ. הקונה חייב לבטח את עצמו בכל הביטוחים המקובלים הנוגעים לביצוע עבודות בנייה, באופן שיאפשר לו לקיים את אחריותו לנזקים ולשיפוי כאמור בסעיפים י"ח ו-י"ט לעיל. כל האמור בסעיף 6 (ב) לעיל לגבי ביטוח הנכס יחול גם על הביטוחים שלפי סעיף זה.

המצאת פוליסות הביטוח למוכרת מהווה תנאי מוקדם להתחלת עבודות הבנייה, ומובהר שלא יחול בבנייה אלא לאחר שהמוכרת אישרה שהפוליסות הנ"ל בוצעו לשביעות רצונה.

כא. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, ובנוסף לכל האמור, מובהר בזה שבמקרה שביצוע העבודות למימוש זכויות הבנייה יגרמו לנזקים כלשהם לבניין עצמו ו/או יסכלו את האפשרות להשתמש בבניין שימוש סביר, יחולו ההוראות הבאות:

1. המוכרת תהא ראשית להפסיק את העבודות לאלתר, ולחדש רק לאחר ששוכנעה שנעשה על ידי הקונה כל הדרוש לתיקון הנזקים ו/או למניעת נזקים נוספים ו/או למתן אפשרות לשימוש סביר בבניין.
2. במקרה שהקונה לא יבצע את הנדרש ממנו כאמור לעיל, תהא המוכרת רשאית לבצע את כל הנדרש במקום הקונה ועל חשבונו, והרוכש יהא חייב להשיב למוכרת את הוצאותיה מיד לפי דרישתה הראשונה. החשבונות והקבלות שתציג המוכרת יהיו הוכחה מכרעת לעניין הוצאותיה כאמור, והקונה יהא חייב להשיב למוכרת את סכומי החשבונות והקבלות בצירוף ריבית והפרשי הצמדה כחוק החל מיום ההוצאה ועד ליום ההשבה בפועל.
3. אין באמור לעיל כדי לפגוע בכל סעד אחר שהמוכרת תהא זכאית לו בנסיבות העניין, לרבות פיצויים, אכיפת ההסכם או ביולו וכיו"ב.

כב. הואיל והמוכרת הינה הבעלים של חלקים אחרים בניין, הרי שהקונה אחראי כלפי המוכרת לטיבן ולאיכותן של העבודות למימוש זכויות הבנייה. בכל מקרה שיתברר שנגרם ו/או עלול להיגרם לבניין נזק כלשהו עקב ביצוע לקוי של עבודות הבנייה הנ"ל ו/או עקב שימוש בחומרים לקויים לביצוען, יחול כל האמור בסעיף כ"א לעיל.

כג. במקרה שנמצאים על הבניין מתקנים כלשהם השייכים לדיירים אחרים בבניין ו/או השייכים למערכות המשותפות של הבניין, הרי כל עוד לא התחיל הקונה לממש את זכויות הבנייה עפ"י היתר כד"ן, יהא עליו לאפשר שימוש במתקנים הנ"ל וגישה נוחה אליהם. עם תחילת מימוש זכויות הבנייה עפ"י היתר כד"ן, יעביר הקונה על חשבונו ועל אחריותו את כל המתקנים הנ"ל למקום אחר שהמוכרת תורה עליו, ויתקין אותם שם מחדש באופן שימשיכו לתפקד כפי שתפקדו לפני ההעברה, לרבות מתן גישה נוחה אליהם. על הקונים יהיה להחזיר את המתקנים הנ"ל למקומם המקורי בבניין ו/או לגג החדש שיוצרו לאחר מימוש זכויות הבנייה הנמכרות, על חשבונם ועל אחריותם. אין בהוראת המוכרת כאמור לעיל כדי להטיל עליה אחריות כלשהי לעיכובים בהתקנה ו/או לתקינותם של המתקנים.

כד. הקונים מתחייבים לשלם למוכרת את מחיר הממכר באותם מועדים ובאותם תנאים הקבועים בסעיף 8 לעיל לגבי תמורת הזכויות בנכס.

18. העברת זכויות על ידי הקונים:

א. כל עוד לא נרשם הנכס על שמותיהם בלישכת רישום המקרקעין, אין הקונים זכאים להעביר את זכויותיהם בנכס לאחרים, אלא בהסכמת המוכרת בכתב ומראש.

ב. במקרה של העברת זכויות כאמור בפסקה (א) דלעיל ישלם הקונה למוכרת את כל ההוצאות ודמי הטיפול הנהוגים אצלה בקשר לטיפול בהעברת הזכויות.

19. מחצבים, עתיקות ואוצרות טבע:

א. כל מחצבים, עתיקות ואוצרות הטבע מכל מין וסוג שהוא אשר יימצאו בקרקע שעליה בנוי הבניין או בסמוך לכך, הנם רכוש המוכרת ו/או מדינת ישראל והם אינם נמכרים לרוכש עפ"י הסכם זה.

ב. במקרה של גילוי מחצבים, עתיקות ואוצרות טבע כאמור, מתחייב הקונה להודיע על כך מיד למוכרת ולהימנע מכל טיפול או שימוש בהם, ולאפשר למוכרת או למי שיבוא מטעמה לטפל ולהשתמש בהם.

ג. מבלי לפגוע באמור לעיל מובהר כי בכל מקרה של גילוי מחצבים עתיקות ואוצרות טבע, יפעלו הצדדים בהתאם לחוק הרלבנטי המתייחס לעניין.

20. העברת זכויות וחובות ע"י המוכרת:

המוכרת זכאית להעביר לאחרים את זכויותיה וחובותיה לפי הסכם זה בכל עת ובכל תנאי שתמצא לנכון, ללא כל צורך בהסכמת הקונים.

21. תנאים מיוחדים למעבר משכירות למכר:

במקרה שהקונים הינם דיירים שהחזיקו בנכס בשכירות מלפני יום אישור העסקה, יחולו התנאים הבאים:

א. החל מיום תשלום מלוא התמורה לא יהיו עוד הקונים חייבים בתשלום דמי שכירות למוכרת בגין הנכס. למען הסר ספק, מצהירים הקונים ומאשרים כי אין בהסכם זה כדי לפטור ו/או לשחרר אותם מהתחייבויות קודמות שיש להם כלפי המוכרת מלפני יום אישור העסקה ו/או מועד תשלום מלוא התמורה כאמור, לרבות חובות קודמים של דמי שכירות, חובות בגין תיקונים ואחזקת הנכס והבניין, מיסים ותשלומי חובה אחרים וכיו"ב.

ב. החזקה בנכס כבר נמצאת בידי הקונים, ולא יחול האמור בסעיף 10 לעיל.

ג. הקונים מצהירים כי הם אכן מחזיקים בנכס ומשתמשים בו בפועל אך ורק לשימוש הקבוע בהסכם השכירות של הנכס. מוסכם שאם יתברר שהקונים אינם מחזיקים בפועל בנכס או שאינם משתמשים בה לשימוש הקבוע בהסכם השכירות, תהא המוכרת זכאית לבטל הסכם זה לאלתר וללא צורך בהתראה מוקדמת, הואיל וידוע לקונים שהמוכרת הסכימה למכור להם את הנכס על סמך הצהרותיהם הנ"ל.

22. תנאים מיוחדים לגבי בית עסק:

במקרה שהנכס הינו בית עסק, יחולו התנאים הבאים:

- א. אין במכירת בית עסק לקונה משום מצג כלשהו מצד המוכרת לגבי ייעודו של בית העסק ו/או אפשרויות השימוש בו.
 - ב. הקונה מצהיר כי בדק את ייעודו של בית העסק ואפשרויות השימוש בו ומצא אותם מתאימים לצרכיו ועונים על דרישותיו, והוא מוותר על טענת אי התאמה שעילתה חוסר האפשרות להשתמש בבית העסק למטרה מסוימת.
 - ג. הקונה אחראי להשיג על חשבונו את כל הרשיונות וההיתרים הדרושים להפעלת בית העסק, והוא משחרר את המוכרת מכל אחריות בקשר לכך.
23. תנאים מיוחדים לרכישה במכר:

במקרה שהקונים רוכשים את הנכס עקב זכייתם במכר, יחולו התנאים המיוחדים הבאים:

- א. הודעת רשות מקרקעי ישראל לקונים באמצעות "עמידר", על זכייתם במכר תהווה את אישור העיסקה.
- ב. ליום אישור העיסקה ייחשב היום שבו החליטה ועדת המכרזים של רשות מקרקעי ישראל על זכייתם של הקונים במכר, כמצוין בהודעה האמורה בפסקה (א) לעיל.
- ג. על אף האמור בסעיף 8 (ב) לעיל הקונה מתחייב לשלם את התמורה עד לא יאוחר מ-60 ימים מיום אישור העיסקה, בתנאים ובמועדים כדלקמן:
- ד. הקונה ישלם את התמורה בשווייה הנומינלי (דהיינו- מחיר התמורה כפי שאושר על ידי המוכר ביום אישור העיסקה), אם התשלום בפועל יבוצע עד לא יאוחר מתום 30 ימים מיום אישור העיסקה.
- ה. הכל מהיום ה-31 שלאחר יום אישור העיסקה ועד לא יאוחר מתום 60 ימים מיום אישור העיסקה, ישלם הקונה את התמורה בצירוף ריבית פיגורים יומית בשיעור שיהא נהוג באותו זמן אצל המוכר על פי ריבית החשב הכללי.
- ו. לא שולמה התמורה במלואה עד לתום 60 ימים מיום אישור העיסקה, תפקע זכותו של הקונה לרכוש את הזכויות בנכס, והמוכר יהיה זכאי לבטל את חוזה המכר לאלתר וללא כל צורך בהתראה מוקדמת.
- ז. מובהר בזה כי תשלום חלקי של התמורה לא ימנע את מימוש זכותו של המוכר לבטל את חוזה המכר כאמור.
- ח. התשלומים על חשבון התמורה יבוצעו במזומן ו/או בהמחאות בנקאיות ו/או באמצעות שוברי תשלום שיטופקו לקונה על ידי המוכר, זאת על פי בחירת המוכר ולפי דרישתו.
- ט. אין באמור בסעיף 24 (ב) להלן כדי לפגוע בתוקפם המחייב של מסמכי המכר.

24. תוקף ההסכם:

- א. להסכם יהיה תוקף רק לאחר שייחתם על ידי שני הצדדים.
- ב. הסכם זה ממצה את כל המוסכם בין הצדדים עד למועד חתימתו, ואין יותר כל תוקף להבטחות או להסכמים שהיו בין הצדדים לפני חתימת ההסכם, ואשר סותרות את האמור בהסכם.
- ג. השתהות או עיכוב מצד המוכרת במימוש זכויותיה עפ"י הסכם זה לא ייחשבו לה כויתור על זכויותיה.
- ד. כל ויתור על זכות לפי הסכם זה יהא חסר תוקף אלא אם נעשה בכתב ובחתימת הצד המוותר.
- ה. כל שינוי בהסכם זה יהא חסר תוקף אלא אם נעשה בכתב ובחתימת שני הצדדים.
- ו. הקונה מצהיר כי קרא והבין את ההסכם וכי אין לו ולא תהיה לו כל טענה בקשר לכך.
- ז. הקונה מוותר על כל טענה שיש לפרש הסכם זה כנגד המוכרת בשל העובדה שנוסח על ידי פרקליטיה.

25. פיצול סעדים:

בכל מקרה שהקונים יפרו הסכם זה תהא המוכרת חופשיה לתבוע לפי בחירתה את כל אחד מהסעדים שהיא זכאית להם עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י דין, הן ביחד והן בנפרד, והקונים יהיו מנועים מלהתנגד לפיצול הסעדים על ידי המוכרת.

26. השבת כספים במקרה של ביטול:

בכל מקרה של ביטול ההסכם, תשיב המוכרת לקונה את הכספים ששילם על חשבון תמורת הזכויות בנכס בצירוף הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן החל מיום התשלום ועד ליום ההשבה, בניכוי כל ההוצאות שהיו למוכרת בקשר לכריתת ההסכם, קיומו וביטולו. ההשבה תבוצע לא יאוחר מ-90 יום מיום הביטול.

27. כתובות לצורך מתן הודעות:

א. כתובות הצדדים לצורך מתן הודעות לפי הסכם זה ו/או לפי דין, הינן כמפורט ברישא להסכם זה, כל עוד לא הודיע צד כלשהו על שינוי כתובתו במכתב רשום.

ב. כל הודעה שתשלח לכתובות הנ"ל תחשב כאילו התקבלה כדלקמן:

1. אם נשלחה בדואר רשום - תוך 72 שעות משעה שנמסרה למשלוח באחד מסניפי הדואר בישראל.

2. אם נמסרה במסירה אישית - באותו רגע שהמקבל אישר בחתימתו את הקבלה.

3. אם הועברה בפקסימילה - ביום ובשעה הנקובים, באישור הניתן על ידי מכשיר הפקסימילה השולח ביום ושעת ההעברה.

28. יצוג:

הקונה מצהיר כי ידוע לו שפרקליטי המוכרת אינם מייצגים אותו בכל הקשור להסכם זה אלא את המוכרת בלבד, וכי הוא זכאי למנות לעצמו עורך דין ולהיות מיוצג מטעמו, אם ברצונו לעשות כך.

29. כמו כן, במידה והרוכש זכה בנכס במכרז ונמכרות לו זכויות בניה במסגרת הסכם זה, מתחייב הרוכש להימנע מלנקוט אפליה פסולה בעת שיווק יחידות דיור שיבנה (במידה ויבנה), והוא מצהיר בזאת, כי הוא יודע שאם יפר התחייבות זו, המוכרת ו/או רשות מקרקעי ישראל יהיו רשאיות, במלי לגרוע מכל סעד אחר העומד לזכותן על פי כל דין, לבטל את החחה ו/או לדרוש ולקבל ממנו פיצויים מוסכמים בשיעור 15% מהתמורה בצירוף הפרשי הצמדה בין המדד היסודי למדד המחירים לצרכן האחרון שיהיה ידוע במועד התשלום, ולא יהיו לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי המוכרת ו/או הרשות במקרה שכזה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

 הרוכש/הקונים

 ע מ י ד ר
 בשם ועבור רשות מקרקעי ישראל

זיהוי החותמים ע"י נציג עמידר בלבד.

אני הח"מ מאשר בזה כי ביוג _____ חתמו בפני על ההסכם דלעיל, לאחר שהזדהו בפני על ידי הצגת תעודת הזהות שלהם (מצ"ב צילום תעודת זהות)

 חתימת המאשר

הערה: - אם הרוכש יחתום בטביעת אצבע, יש לפעול לפי נוהלים מס' 28055 ו- 28047 (עריכת חחה שכירות).

נספח ד' – נספח לחוזה -תקנון מוסכס

נספח להסכם המכר/החכר

תקנון מוסכם

שנערך ונחתם ביום _____ בחודש _____ שנת _____

בהתאם לסעיפים 61 - 62 לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969

1. על היחסים ההדדיים בין בעלי נכסים בבנין כהגדרתו בחוזה המכר/החכר, ועל זכויותיהם וחובותיהם בקשר לבנין זה - תחולנה הוראות התוספת לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969 (להלן - "חוק המקרקעין"), עד כמה שלא נאמר בתקנון מוסכם זה במפורש אחרת.
2. המוכר/המחכיר ישמש כנציגות הבית המשותף כמשמעותה בחוק המקרקעין.
3. הרכוש המשותף אינו כולל את גג הבניין הקיים ו/או כל גג אחר שיוקם במקומו ככל שלא נמכרו במסגרת העסקה (להלן: "הגג"), ו/או את החלק הבלתי בנוי של החלקה (להלן: "הקרקע הפנויה") המוכר/ המחכיר יהיה רשאי להצמיד ו/או למכור את הגג ו/או את הקרקע הפנויה לנכס כלשהי בבנין לפי שיקול דעתו ובחירתו הבלעדיים, ומבלי להזדקק לשם כך להסכמתם של יתר בעלי הנכסים בבנין.
4. המוכר/המחכיר יהיה רשאי לרשום ו/או לשנות את שיעורי החלקים ברכוש המשותף של הנכסים בבנין, לפי שיקול דעתו הבלעדי ומבלי להזדקק לשם כך להסכמתם של יתר בעלי הנכסים בבנין.
5. כל זכויות הבנייה בחלקה ו/או בבנין שייכות למוכר/ המחכיר, ככל שלא נמכרו במסגרת העסקה.
6. המוכר/ המחכיר ו/או מי מטעמו יהיו רשאים לבצע בכל עת עבודות בניה על הגג ו/או על הקרקע הפנויה, ולהשתמש בגג ו/או בקרקע פנויה ו/או ברכוש המשותף במידת הצורך לצורכי בניה כאמור, בעלי הנכסים בבנין מסכימים לבניה האמורה ולשימוש ברכוש המשותף כאמור מראש, והמוכר/ המחכיר לא יזדקק להסכמה נוספת כלשהי.
7. החלטות המתקבלות באסיפות כלליות ו/או אחרות של בעלי הנכסים בבנין לא תחייבנה את המוכר/ המחכיר, אלא אם הסכים להן מראש ובכתב.
8. תקנון זה מחייב כל בעל נכס בבנין, גם אם הוא היה לבעל נכס כתוצאה מהעברת זכויות.

ולראיה באו הצדדים על החתום היום _____ בחודש _____ שנת _____.

ה קו נה/ה חוכר

ה מוכר/ה מחכיר

נספח ה' – הקניית זכויות במקרקעין לזרים

חוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960*

1. בחוק זה –

"מקרקעי ישראל" – כמשמעותו בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל (להלן – חוק-היסוד);
"קרקע עירונית" – קרקע שיעודה לפי תכנית שניתן להוציא מכוחה היתר בנייה לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, הוא למגורים או לתעסוקה;

(תיקון מס' 2)
תשס"ט-2009

"תעסוקה" – תעשייה, מלאכה, משרדים, מסחר, תיירות או מלונאות, למעט חקלאות או גידול בעלי חיים.

(תיקון מס' 2)
תשס"ט-2009

2. ואלה סוגי העסקאות שסעיף 1 לחוק היסוד לא יחול עליהן:

היתר העברת בעלות

(1) פעולות רשות הפיתוח לפי חוק רכישת מקרקעים (אישור פעולות ופיצויים), תשי"ג-1953;

(2) העברת בעלות במקרקעי ישראל, לפי כללים שייקבעו בתקנות, באישור ועדת הכספים של הכנסת, לנפקדים הנמצאים בישראל או ליורשיהם הנמצאים בישראל, תמורת מקרקעין שהוקנו לאפוטרופוס לנכסי נפקדים מכוח חוק נכסי נפקדים, תשי"ו-1950;

(3) העברת בעלות במקרקעי ישראל למילוי התחייבות שנתחייבו בה כדין או חבות שנוצרה כדין לגבי אותם מקרקעין לפני תחילת חוק היסוד;

(4) העברת בעלות במקרקעי ישראל תוך חליפין במקרקעין שאינם מקרקעי ישראל או כפיצוי בעד מקרקעין כאלה שהופקעו על פי חוק, ובלבד שלא תוחלף קרקע חקלאית בקרקע עירונית אלא בנסיבות מיוחדות ובאישור שר החקלאות;

(5) העברת בעלות במקרקעי ישראל במידה שיש בכך צורך ליישר גבולות או להשלים נחלאות, ובלבד ששטח המקרקעין לא יעלה על מאה דונם כל פעם; היתה ההעברה ללא תמורה, טעונה היא אישור ועדת הכספים של הכנסת;

(6) העברת בעלות במקרקעי ישראל בין המדינה, רשות הפיתוח והקרן הקימת לישראל לבין עצמם; ואולם העברת בעלות במקרקעי המדינה או במקרקעי רשות הפיתוח לקרן הקימת לישראל בשטח מקרקעין העולה על 16 דונם טעונה אישור ועדת הכלכלה של הכנסת;

(תיקון מס' 2)
תשס"ט-2009

(7) העברת בעלות במקרקעי המדינה או במקרקעי רשות הפיתוח שהם קרקע עירונית, ובלבד ששטח כל ההעברות מכוח פסקה זו יחד לא יעלה על 400 אלף דונם – בתקופה שמיום י"ב באלול התשס"ט (1 בספטמבר 2009) עד יום ה' בעלול התשע"ד (31 באוגוסט 2014) (בפסקה זו – התקופה הראשונה), ו-400 אלף דונם נוספים למשך חמש שנים מתום התקופה הראשונה;

(תיקון מס' 1)
תשס"ו-2006
(תיקון מס' 2)
תשס"ט-2009

ובלבד שהעברת בעלות במקרקעי הקרן הקימת לישראל לא תיעשה אלא באישורה.

2א. (א) בסעיף זה –

"זכויות במקרקעין" – זכות בעלות, או זכות שכירות לתקופות שבמצטבר עולות על חמש שנים או שיש עמה ברירה להאריך את תקופתה לתקופה כוללת העולה על חמש שנים, לרבות זכות על פי התחייבות להקנות או העביר בעלות או שכירות לתקופה כאמור;

הגבלה על הקנייה או העברה של זכויות במקרקעין לזרים
(תיקון מס' 3)
תשע"א-2011

"זר" – כל אחד מאלה:

הגדרות

* פורסם ס"ח תש"ך מס' 312 מיום 29.7.1960 עמ' 56 (ה"ח תש"ך מס' 413 עמ' 34).

תוקן ס"ח תשס"ו מס' 2057 מיום 15.6.2006 עמ' 314 (ה"ח הממשלה תשס"ו מס' 236 עמ' 298) – תיקון מס' 1 בסעיף 12 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב והמדיניות הכלכלית לשנת הכספים 2006), תשס"ו-2006; תחילתו ביום 1.7.2006.

ס"ח תשס"ט מס' 2209 מיום 10.8.2009 עמ' 326 (ה"ח הממשלה תשס"ט מס' 436 עמ' 348, 514) – תיקון מס' 2 בסעיף 13 לחוק מינהל מקרקעי ישראל (תיקון מס' 7), תשס"ט-2009; תחילתו ביום 9.9.2009.

ס"ח תשע"א מס' 2291 מיום 5.4.2011 עמ' 754 (ה"ח הכנסת תשע"א מס' 359 עמ' 43) – תיקון מס' 3.

- (1) יחיד שאינו אחד מאלה :
- (א) אזרח ישראלי או תושב ישראל ;
- (ב) מי שזכאי לעלות לישראל לפי חוק השבות, התש"י-1950 ;
- (2) תאגיד שהשליטה בו בידי יחיד אחד או יותר, שאינו אחד מהמנויים בפסקה (1) ;
- (3) מי שפועל בעבור יחיד או תאגיד כאמור בפסקאות (1) או (2) ;
- "חוק רשות מקרקעי ישראל" – חוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960 ;
- "יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל" – כמשמעותו בחוק רשות מקרקעי ישראל ;
- "מדינה" – לרבות כל אחד מאלה :
- (1) איחוד, חבר או ארגון שנוסד בידי שתי מדינות לפחות, או בידי ארגונים שנוסדו בידי שתי מדינות לפחות ;
- (2) אורגן, רשות או נציגות של מדינה או של איחוד מדינות ;
- (3) ישות מדינית שאינה מדינה שקבע שר המשפטים, באישור ועדת החוקה חוק ומשפט של הכנסת ;
- "מנהל רשות מקרקעי ישראל" – כמשמעותו בחוק רשות מקרקעי ישראל ;
- "מקרקעי ישראל" – לרבות מקרקעין שזכות הבעלות בהם הוקנתה לפי חוק רשות מקרקעי ישראל ;
- "שליטה" – כמשמעותה בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981.
- (ב) (1) לא יקנה ולא יעביר אדם זכויות במקרקעי ישראל לזר, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, אלא לפי הוראות חוק זה ;
- (2) המבקש להקנות או להעביר זכויות במקרקעי ישראל לזר, יגיש בקשה לאישור ההקניה או ההעברה ליושב ראש מועצת מקרקעי ישראל ;
- (3) יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל רשאי לתת אישור להקניה או להעברה של זכויות במקרקעי ישראל לזר, על פי המלצה של ועדת משנה של מועצת מקרקעי ישראל ולאחר התייעצות עם שר הביטחון ושר החוץ, ובהתאם לייעוד הקרקע ולזהות המבקש – גם עם גורמים נוספים שייקבעו בתקנות כאמור בסעיף 4(ב) ;
- (4) בבואו להחליט בדבר מתן אישור כאמור בפסקה (3), יביא יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל בחשבון, בין השאר, שיקולים אלה :
- (א) טובת הציבור וביטחונו ;
- (ב) זיקתו של הזר לישראל, לרבות נתוניו האישיים, תקופות מגוריו בישראל וקרבה משפחתית שלו למי שאינו זר ;
- (ג) המטרה שלשמה הזר מבקש כי המקרקעין יוקנו או יועברו לו ;
- (ד) היקף המקרקעין שנקנו בידי אותו זר או שהועברו לו, קודם למועד הבקשה ;
- (ה) תכונות המקרקעין המבוקשים, לרבות גודל השטח המבוקש, מקום המקרקעין וייעודם ;
- (5) על אף האמור בפסקאות (1) ו-(3), מנהל רשות מקרקעי ישראל או מי שהוא הסמיך לכך מבין עובדי הרשות, רשאי לאשר הקניה או העברה של זכויות במקרקעי ישראל לאחד מאלה :
- (א) זר שאינו תאגיד, המבקש לרכוש יחידת מגורים אחת במקרקעין שייעודם למגורים לפי תכנית, ובלבד שאינו בעל זכויות במקרקעין ביחידת מגורים נוספת ; לעניין זה, "תכנית" – כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ;
- (ב) זר שמינהלת מרכז ההשקעות אישרה להעניק לו מענק לפי חוק לעידוד השקעות הון, לצורך יישום התכנית שלשמה אושר המענק ; לעניין זה –

- "חוק לעידוד השקעות הון" – חוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 ;
 "מינהלת מרכז ההשקעות" – כהגדרתה בחוק לעידוד השקעות הון ;
- (ג) מדינה, בהתאם להתחייבות של מדינת ישראל בהסכם בין-לאומי, לצורך ניהול ענייני אותה מדינה בישראל במסגרת ההתחייבות שניתנה.
- (ג) הוראות סעיף קטן (ב) יחולו גם על הקניה או העברה של זכויות במקרקעין בדרך של מכירת מקרקעין מעוקלים, מימוש משכנתה, ביצוע של פסק דין או של מסמך אחר הניתן לביצוע כפסק דין, או מכירת נכס בידי לשכת ההוצאה לפועל או רשות אחרת על פי דין.
- (ד) (1) לא יהא תוקף להקניה או להעברה של זכויות במקרקעין או להתחייבות להקניה או להעברה כאמור שנעשו בניגוד להוראות סעיף זה ;
 (2) לא תירשם עסקה בפנקסי המקרקעין בניגוד להוראות סעיף זה ;
 (3) היועץ המשפטי לממשלה או בא כוחו, או בעל עניין, רשאי לפנות לבית המשפט בבקשה להצהרה על בטלות עסקה שנעשתה בניגוד להוראות סעיף זה, או בבקשה לסעד אחר המתאים לנסיבות העניין, לרבות מחיקת רישום מפנקסי המקרקעין.

שמירת מצוות שמיטה³. חוק-היסוד לא יפגע בפעולות הבאות לאפשר קיום מצוות שמיטה בלבד.

4. (א) שר האוצר ושר החקלאות יחד ממונים על ביצוע חוק זה והם רשאים להתקין תקנות בכל הנוגע לביצועו.

ביצוע ותקנות
(תיקון מס' 3)
תשע"א-2011

(ב) שר המשפטים רשאי, באישור ועדת החוקה חוק ומשפט של הכנסת, להתקין תקנות לביצוע הוראות סעיף 2א, לרבות לעניין דרך הגשת בקשה לקבלת אישור להקניה או להעברה של זכויות במקרקעין לזרים, לעניין זהות הגורמים שעמם יש להתייעץ כאמור בסעיף 2א(ב)(3), בהתאם לייעוד הקרקע ולזהות המבקש, לעניין אופן ההתייעצות והמועדים למתן תגובות להתייעצות ולעניין המועדים למענה לבקשה.

(תיקון מס' 3)
תשע"א-2011

משה דיין
שר החקלאות

לוי אשכול
שר האוצר

דוד בן-גוריון
ראש הממשלה

יצחק בן-צבי
נשיא המדינה

נספח ו' – כתב שיפוי

כתב שיפוי

נספח לחוזה מכר/חכר עם תוספת בנייה/זכויות בנייה/הליכים משפטיים.

נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם המכר/חכר, במכירת נכסים בהם קיימת תוספת בנייה/זכויות בנייה.

הגדרות:

"תוספת בנייה": כל בנייה אשר נעשתה, בין אם בשטח אשר הוצמד לדירת הרוכשים ובין אם בשטח אשר הוצמד לתת חלקה אחרת בבנין ו/או ברכוש המשותף ע"י הרוכשים ו/או ע"י דיירים אחרים בבנין ו/או ע"י רוכשים אחרים בבנין.

"רשות הפיתוח": הבעלים של הקרקע או שיש לה הזכות להירשם כבעלים.

"רמ"י": רשות מקרקעי ישראל.

"עמידר": סוכנה המורשה של רמ"י.

"הסכם המכר/חכר"

או "הממכר": הסכם המתייחס לגוש: _____ חלקה: _____ יחידה: _____
מגרש: _____ הנמצא ברח': _____ מס': _____
עיר: _____

אני/אנו הח"מ:

א. שם: _____ ת.ז.: _____

ב. שם: _____ ת.ז.: _____ (להלן: "הרוכשים")

מצהירים כי:

- ידוע לרוכשים כי אין בחוזה ובנספח זה כדי להוות מכירה של תוספת הבנייה אלא זכויות הבנייה שנמכרו, אם נמכרו ואין בכך משום הסכמה ו/או אישור לתוספת בנייה כלשהי מצד "עמידר".
- הרוכשים מצהירים בזאת, כי ידוע להם שהדיירים האחרים בבנין ו/או הרוכשים האחרים ו/או מי מהם, ביצעו אף הם תוספות בנייה ברכוש המשותף וכי הם מוותרים על כל טענה כלפי "עמידר" ו/או רמ"י ו/או רשות הפיתוח בגין תוספות בנייה.
- הרוכשים מצהירים בזאת, כי הם ערכו את כל הבדיקות המתבקשות ברשות המקומית ובכל רשות מוסמכת לגבי המצב התכנוני בטרם החתימה על הסכם הרכישה ובכלל זה לגבי זכויות הבנייה ואפשרות ניצולן לאור תוספות הבנייה אשר בוצעו על ידם ו/או ע"י מי מהדיירים ו/או הרוכשים האחרים וכי לא תהא להם כל טענה כנגד "עמידר" ו/או רמ"י ו/או רשות הפיתוח בגין ניצול אחוזי הבנייה אשר נמכרו להם.
- ידוע לרוכשים, כי כל תוספת בנייה אינה באחריותה של "עמידר" וכי כל בנייה אשר נעשתה תהא על אחריותם של הרוכשים.
- ידוע לרוכשים, כי עליהם לדאוג להשגת האישורים המתאימים מאת הרשויות המוסמכות, וכי אין במכירת זכויות הבנייה ו/או הצמדת הגג משום כל הסכמה ו/או היתר לתוספת הבנייה.
- ידוע לרוכשים, כי במידה ולא יתקבלו כל ההיתרים ו/או האישורים לתוספת הבנייה, מאת הרשויות המוסמכות, לא יהיו הרוכשים זכאים לכל שיפוי ו/או פיצוי מאת "עמידר" ו/או רמ"י ו/או רשות הפיתוח בגין זכויות הבנייה שנרכשו אם נרכשו.

7. ידוע לרוכשים, כי אף אם יוצא צו הריסה בגין תוספת הבנייה לא יהיו זכאים הרוכשים לכל שיפוי ו/או פיצוי מאת "עמידר" ו/או רמ"י ו/או רשות הפיתוח בגין זכויות הבנייה שנרכשו, אם נרכשו.
8. ידוע לרוכשים, כי יהיה עליהם לשפות את "עמידר" בתוך שבעה ימים מיום קבלת דרישה בכתב, בגין כל הוצאה ו/או סכום בו תחויב "עמידר" בגין תביעה אשר תוגש כנגדה עקב תוספת הבנייה, ובכלל זה כל סכום אשר תחויב "עמידר" לשלם וכל הוצאות משפט אשר ייגרמו לה.
9. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי "עמידר" ו/או רמ"י ו/או רשות הפיתוח לא נתנו כל הסכמה לתוספת הבנייה ובשום מקרה לא ישפו את הרוכשים באם לא תאושר תוספת הבנייה ע"י הרשויות המוסמכות ו/או יוצא צו הריסה בגינה.
10. הרוכשים מוותרים בזאת, על כל טענה מכל סוג שהוא כלפי "עמידר" ו/או רמ"י ו/או רשות הפיתוח בגין תוספת הבנייה.
11. הרוכשים מצהירים ומתחייבים בזאת בהתחייבות בלתי חוזרת לפצות ו/או לשפות את רשות הפיתוח ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ ו/או מי מטעמם אשר ניהל ו/או ינהל על פי אישור של רשות הפיתוח (להלן: "המוכרת") את הממכר ו/או הנכס על כל סכום שהמוכרת תחויב כדין לשלם לבעלי זכויות בנכס ו/או לצד שלישי אחר, בגין בנייה ו/או שינויים שביצעתי ו/או אבצע בנכס, לרבות בניית גלריות (להלן: "הבנייה").
12. הרוכשים מקבלים על עצמם את קיום כל הפקודות, ההוראות והדרישות של הרשויות המוסמכות לבנין ותכנון ערים ושל כל דין בקשר לבנייה, והם מצהירים, כי הם האחראים היחידים לכל עבירה ו/או נזק שנגרם ו/או עלול להיגרם לכל צד שהוא עקב הבנייה ו/או כתוצאה ממנה. כן הם מצהירים על ידיעתם והסכמתם כי המוכרת ו/או מי מטעמה פטורים מכל אחריות בגין טיבה של הבנייה מכל בחינה לרבות משפטית ו/או הנדסית ו/או תכנונית ו/או בכלל, וכי לא מוטלת על המוכרת כל חובה בעניין רישיונות היתרים ו/או אישורים עבור הבנייה.
13. ברור וידוע כי הסכם המכר/חכר אינו מהווה הסכמת המוכרת/המחכירה לבנייה לא במישרין ולא בעקיפין, לא במפורש ולא מכללא. לפיכך לא תהינה לרוכשים כל טענות למוכרת/המחכירה בגין הבנייה ו/או בגין הוצאות ו/או נזקים הקשורים בבנייה והרוכשים המתחייבים לבצע כל צד כדין של רשות מוסמכת בעניין ההוצאות הישירות והעקיפות בגין כך, ולא תהיינה לרוכשים כל תביעות מהמוכרת/המחכירה להחזר בגין הוצאות הבנייה ו/או ההריסה ו/או התביעה להחזר תשלום בגין הבנייה ו/או חלק מהם.
14. היות וזכויות צדדים שלישיים תלויות בהתחייבותי זו, ביניהם ולרבות הדיירים ו/או בעלי זכויות אחרים בנכס ו/או בנכסים הסמוכים, הרי שהינה בלתי חוזרת, וללא תהיה לנו רשות לבטלה או לשנות אותה והיא תעמד ותחייב את יורשנו לאחר פטירתנו וכן את כל מי שיבוא במקומנו ו/או מטעמנו.
15. הננו מצהירים, כי ידוע לנו, שהתחייבות זו מהווה חלק עיקרי מהותי ובלתי נפרד מהסכם המכר/חכר של הנכס, היה והתחייבות זו מתייחסת לכמה מיחידי הרוכש תחול עליהם ביחד ולחוד.
16. אין באמור לעיל, כדי לפגוע בתנאי הסכם המכר/חכר בכלל, ובפרט האמור בסעיף 17 וסעיף 14 להסכם החכירה על כל סעיפי המשנה ובהתאמה.
17. במידה והממכר או סביבתו מוחזק ע"י צד ג' רכישת הנכס מבוצעת בכפוף לחזקה זו וכי על רמ"י/עמידר/ר"פ לא מוטלת כל חובה ו/או התחייבות לפנות את צד ג' מהמבנים ו/או מהשטח הפתוח.
18. באם נחליט לנקוט בהליכים משפטיים כנגד המחזיקים הנ"ל נהיה מנועים מלערב ו/או לצרף את ר"פ/רמ"י/עמידר בהליכים אלה בין כתובעים ובין כנתבעים ובין כצד ג'.
19. באם צד ג' כלשהו ינקוט כנגד ר"פ/רמ"י/עמידר בהליכים כלשהם נצטרף לכל בקשה כי התביעה כנגדם תדחה או תימחק על הסף.

20. הננו מתחייבים לשאת בכל הוצאות ו/או תשלומים שתוציא ו/או תשלם ר"פ לגורם כלשהו והתחייבות זו מהווה כתב שיפוי לכל נזק ו/או הוצאה שייגרם לר"פ/רמ"י/עמידר.

21. בנוסף לאמור לעיל יתייחס כתב שיפוי זה לכל נזק שייגרם לר"פ/רמ"י/עמידר כתוצאה מנזק שייגרם לגוף ו/או לרכוש שיימצא בממכר.

22. בהתחייבות זו לשון יחיד וגם לשון רבים במשמע, ולשון זכר גם לשון נקבה במשמע, הכול לפי העניין.

ולראיה באו על החתום:

היום: _____

_____ ח ת י מ ה

_____ ח ת י מ ה

אישור עו"ד/נציג עמידר

אני הח"מ מאשר כי היום התייצב בפני הקונה/חוכר המתחייב הנ"ל ולאחר שזיהיתיו עפ"י תעודת הזהות שלו והסברתי לו את מהות ההתחייבות עליה הוא עומד לחתום ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה חתם לפני.

_____ חתימה וחורתמת המאשר

נספח ז' – מפת מדידה

מוצעת יחידה מס' 1 בלבד

ראה בנפרד התשריט שערך כדמוי לתשריט בית משותף

מגוון ערוצים לקבלת מידע על מכרזי מקרקעין ותוצאותיהם:

<ul style="list-style-type: none"> • פרסומים ← מכרזי מקרקעין פעילים ← מכרזי מקרקעין שבארכיון (עד שנה אחורה, מיום הפרסום) 	<p>אתר עמידר באינטרנט WWW.AMIDAR.CO.IL</p>
<ul style="list-style-type: none"> • פרסומים ← מכרזי מקרקעין פעילים ← מכרזי מקרקעין שבארכיון (מ-1.12.2002) ← תוצאות מכרזי מקרקעין • דיוור ישיר ← פרסום מכרזי מקרקעין פעילים ← תוצאות מכרזי מקרקעין • קבלת SMS – הנחיות להרשמה ← פרסום מכרזי מקרקעין ← תוצאות מכרזי מקרקעין 	<p>אתר רשות מקרקעי ישראל באינטרנט WWW.LAND.GOV.IL</p>
<ul style="list-style-type: none"> • קבלת מידע קולי ו/או בפקס ← על פרסומי מכרזי מקרקעין פעילים ← תוצאות מכרזי מקרקעין 	<p>שירותי טלפון אוטומטיים *5575 / 03-9533333</p> <p>24 שעות ביממה</p>
<ul style="list-style-type: none"> • הדרכה טלפונית ← נציג השירות ידריך אתכם בביצוע הרשמה לקבלת SMS על פרסום מכרזי מקרקעין • קבלת מידע על פרסומים ← של מכרזי מקרקעין פעילים ותוצאות מכרזי מקרקעין 	<p>מוקד טלפון מאויש *5575 / 03-9533333</p> <p>ימים א' עד ה' מ- 8:00 עד 19:00 יום ו' מ- 8:00 עד 12:00</p>