

חטיבת ר"פ מרכז, יפו והשפלה

עמידר מבקשת בזה הציעות לרכישת זכויות בעלות בנכס מקראקי, המידע כתת חלקה 5 בחלוקת 28, בוגש 7071, שטח כולל של 26 מ"ר (18.6 מ"ר + גלריה בשטח של 7.4 מ"ר), על פי מסמכי הבית המשותף.

הנכס מצוי בדרך שמעון הצדיק 4, תל אביב יפו.

מרכז מס' 700-2020-עמ'

מועד הביקור בנכס: יום ד' 20 בינואר 2021 בשעה 12:30 ברחוב שמעון הצדיק 4 תל אביב יפו.

סיוור מציעים ייערך בהתאם ובכפוף להנחיות וככלוי משבר הקורונה"

מקום הגשת ההצעות: במשרדי עמידר במרכז עזריאלי חולון רח' הרוקמים 26, בניין D קומה 6, תיבת מס' 5.

המועד האחרון להגשת ההצעות: יום ב' 08 בפברואר 2021, בשעה: 12:00.



תוכן העניינים

3	1. כללי: -
3	2. תיאור החלוקת והנכסים הממוקמים בה: -
4	3. מתייר מינימום: -
4	4. תשלוםמים נוספים: -
5	5. זכויות בניה: -
5	6. המידע המוצג בחוברת זו: -
6	7. תכונות הצעות: -
6	8. איסור תאומים מתיירים: -
6	9. השתתפות במכרז: -
6	10. הגשת ההצעה: -
7	11. מסמכים אותם יש לצרף להצעה לרכישה: -
8	12. הצעות זרות התחרות וPsiilit הצעות: -
8	13. תשלום סכום ההצעה: -
9	14. תשלוםמים נלוויים: -
9	15. חתימה על מסמכים והשלמת הליכי רכישה: -
9	16. העברת זכויות מהזוכה במכרז לאחר: -
9	17. שמירת זכויות: -
10.....	18. חילוט פיקדון: -
10.....	19. תנאים להכרזה על מציע שני זוכה במכרז: -
11.....	20. עיון בהצעה הזוכה, בפרוטוקולים ובהחלטת ועדת המכרזים: -
11.....	21. תנאי שיפוט: -
11.....	22. נספחים: -
12.....	נספח א' – נוסח ההצעה
17.....	נספח ב' – נוסח ערבות לרכישת הנכס
19.....	נספח ג' – נוסח החוזה ותנאיו
36.....	נספח ד' – נספח לחוזה- צו רשום בית בנקט הבטים המשותפים ותקנון מוסכם
41.....	נספח ה' – הקנית זכויות במרקען לזרים
45.....	נספח ו' – כתוב שיפוי
49.....	נספח ז' – מפתח מדידה

הזמנה להצעת הצעות

חטיבת ר"פ מרכז, יפו והשפלה

1. **כללי:**

רשויות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י" ו/או "הרשויות") ועמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ (להלן: "עמידר") מזמינים בזאת את הציבור להצעת הצעות זכויות בעלות נכסים כמפורט להלן (פרטי הנכס המפורטים בטבלה יכוננו להלן: "הנכס" ו/או "הנכס"):

מספר גוש	חלוקת/ ^{וות} מסpter	חלוקת/ ^{וות} מסpter תחת	שטח במ"ר	מחיר מינימום ב-₪ (לא כולל מע"מ)	גובה פיקוזן/ערבות ב-₪
7071	28	5	18.6 ולדריה 7.4	251,000 ₪	59,00 ₪

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

2. **תיאור החלקה והגבס הממוקמים בה:**

- 2.1 ידוע לזכה/מציע, כי נמכרת לו עסקה זו לת החלקה 5 בשטח כולל של 26 מ"ר בהתאם לתשريع הבית המשותף, המהווה חנות בשטח של 18.6 מ"ר + גלריה בשטח של 7.4 מ"ר (להלן: "הנכס" ו/או "הנכס").
- 2.2 ידוע לזכה/מציע, כי הנכס נמכר לו בהתאם לצו הבית המשותף וכי חלות עליו כל הוראות צו הבית המשותף והתקנון המוסכם המהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
- 2.3 על אף האמור, ידוע לזכה/מציע, הפתח מחלקה 27 הסמוכה, אין חוקי ואינו כלל במכרז, וכי לנכס אין גישה מסודרת, ובאחריותו ועל חשבונו של הזכה/מציע להסדיר גישה מסודרת לנכס, והזכה/מציע לא יבוא למזמין בכל טענה ו/או דרישة ו/או תביעה בכל הקשור בכך.
- 2.4 ידוע לזכה/מציע, כי הנכס ירשם על שמו בלבד רישום המקרקעין ע"י המזמין וזהת ללא הגבלת זמן. כמו כן, ידוע לזכה/מציע כי מילוי כל התנאים מול הרשויות המוסמכות מהווה תנאי לרישום הנכס ע"י המזמין בלבד רישום המקרקעין, והזכה/מציע לא יבוא למזמין בכל טענה ו/או דרישة ו/או תביעה בכל הקשור בכך.
- 2.5 ידוע לזכה/מציע, כי הנכס נמצא באתר עתיקות מוכרו עפ"י חוק העתיקות, התשל"ח – 1978 (להלן: "חוק העתיקות") וכי כל בניה בחלוקת טעונה אישור של רשות העתיקות על פי סעיף 29 לחוק העתיקות. רשות העתיקות עשויה לדרש מהזכה/מציע מימון חפירות בדיקה והצלה עפ"י שיקול דעתה הבלעדי וכן להתנות את אישורה בפיקוח מטעמה על העבודות באתר. הזכה/מציע מתחייב לשאת בעלות הפיקוח הנ"ל וכן בעלות ביצוע חפירות הבדיקה וההצלה כאמור לעיל והוא לא יבוא בכל טענה כלפי המזמין בשל כך.
- 2.6 ידוע לזכה/מציע, כי לא נמכרות לו זכויות בניה בחלוקת. לזכה/מציע לא תהיה כל טענה ו/או דרישת או תביעה כלפי המזמין והוא לא יתנגד למימוש של זכויות הבניה על ידי המזמין ו/או מי מטעמה.
- 2.7 ידוע לזכה/מציע, כי על החלקה חלות וכיול ועתידות לחול מספר תכניות. הזכה/מציע מצהיר כי הוא מודע להוראות התוכניות הנ"ל ולמצבה התכנוני של החלקה. הזכה/מציע לא יבוא בכל טענה ו/או דרישת ו/או תביעה בעניין זה כלפי המזמין, לרבות אם יהיו שינויים בתוכניות.
- 2.8 ידוע לזכה/מציע, כי הנכס נמכר במצבו התכנוני, המשפטית והפיזי הנוכחי (IS-AS). הזכה/מציע בדק את מצבו התכנוני, המשפטי והפיזי של הנכס, מצא אותו מתאימים לצרכיו ואין לו כל טענה ו/או דרישת

- ו/או תביעה כלפי המזמין בעניין זה. ידוע לזכה/מציע, כי מוצבו הפיזי והתחזוקתי של הנכס ירוד ביותר. באחריות הזכה/מציע לבדוק את חיבור הנכס לרשות המים, החשמל והביוב. כמו כן עליו מוטלת האחירות הבלעדית לבדוק בכל הרשויות המוסמכות את אפשרות השימוש בנכס, מכל בחינה שהיא לרבות מבחינה תכנית ו מבחינה פיזית והוא לא יבוא בכל טענה ו/או דרישת ו/או תביעה כלפי המזמין בשל כל מגבלה שתתגלה, אם וככל שתתגלה, הונגרת ליכולת השימוש בנכס.
- 2.9. הזוכה/מציע מצהיר, כי ניתנה לו הזדמנות נאותה לבדוק את הנכס וכי בדק בפועל את מוצבו של הנכס ואת כל העניינים הקשורים בנכס ואשר יש בהם כדי להשפיע על התקשרותו ומצא אותם מתאימים לצרכיו ולשביעות רצונו המלאה. הזוכה/מציע מותר בזאת על כל טענה אי התאמה או טענה אחרת בוגע למצוות הנכס.
- 2.10. הזוכה/מציע מצהיר כי בדק מהם השימושים המותרים בנכס והוא לא יבוא בכל טענה ו/או תביעה ו/או דרישת בעניין זה כלפי המזמין.
- 2.11. ידוע לזכה/מציע, כי המבנה בחלוקת מיועד לשימור עפ"י רשות השימור של עיריית ת"א-יפו ו מבנות לו כל המשמעות הנובעת מכך על פי כל דין. כל בניה חדשה ו/או ביצוע עבודות בגין ו/או בקרען (כולל עבודות שיפוץ) יעשה עפ"י הנחיה השימור של הייחודה לשימור אטרים בעיריית ת"א-יפו.
- 2.12. ידוע לזכה/מציע, כי עליו לבדוק ברשות המקומית ו/או אצל כל גורם רלוונטי אחר את התאמת הבנייה בפועל להיתר הבניה ככל שקיים והוא לא יבוא בכל טענה ו/או דרישת ו/או תביעה נגד המזמין בגין העדר היתר בגין לנכס ו/או בגין בניה שבוצעה ללא היתר לרבות באם ייצאו בגין תוספות הבניה הניל צווי הרישה.
- 2.13. ידוע לזכה/מציע כי אין בוחזה זה משום הסכמה ו/או אישור מצד המזמין לתוספת בגין כלשהו. ידוע לזכה/מציע, כי עליו לדאוג להשתתת האישורים המתאים מעת הרשויות המוסמכות. הזוכה/מציע לא יבוא בכל טענה ו/או תביעה ו/או דרישת כנגד המזמין לרבות באם ייצאו בגין תוספות הבניה הניל צווי הרישה.
- 2.14. הזוכה/מציע מצהיר, כי קרא והבין את האמור בתנאי חוברת המכרז, ידועות ו מבנות לו כל ההוראות החוקיות בקשר לנתוני החלקות, ואין ולא תהינה לו נגד המזמין כל טענות ו/או תביעות ו/או דרישות בקשר לאמר.
- 2.15. התנאים המיוחדים המצוינים לעיל, הינם חלק בלתי נפרד מהסכם המכרז וכל הוראות הסכם המכרז יחולו על התנאים המיוחדים הניל. מען הסר ספק ומבליל לפגוע בכלליות האמור לעיל הזוכה/מציע מצהיר ומאשר בחתימתו על הסכם המכרז, כי קרא את כל התנאים המיוחדים וכי הבין את האמור בהם.
- 2.16. התנאים המיוחדים אינם מחליפים את התנאים הכלליים בהסכם המכרז ובחוורת המכרז ובאים רק להוסיף עליהם ו מבלי לפגוע בהם.
- 2.17. הזוכה/מציע לא יבוא בכל טענה ו/או דרישת ו/או תביעה למזמין ו/או מי מטעמה מכל סוג שהוא כספיות ו/או אחרות בגין תנאים מיוחדים אלה.

3. מחיר מינימום:-

- 3.1. מחיר המינימום למכרז הינו **251,000 ₪**. סכום זה **אינו כולל מע"מ** וישמש את המציעים כמחיר מינימלי להגשת הצעה לרכישת הזכויות בנכס. לא ניתן לעירע על השומה ששימוש בסיס לחישוב מחיר המינימום. ההצעה נמנעה ממחיר המינימום תיפסל ולא תשתף במכרז.
- 3.2. הזוכה במכרז, מתחייב לשלם את המע"מ יחד עם המחיר שהוצע על ידו במכרז במועד ביצוע התשלומים ונדרש עפ"י תנאי המכרז.

4. תלומים נוספים:-

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

4.2. ידוע לזכורה/מציע ומקובל עליו, כי סכומים אלה אינם ניתנים למוי"מ עם המזמין. המציע/זכורה ישלם את הסכומים הניל' בד בבד עם התשלומים בגין עסקת המכירה. המציע/זכורה לא יבוא בכל טענה כלפי המזמין בשל כך. מובהר כי התcheinבות המזמין לבצע את רישום הבית המשותף ואת רישום זכויות הזכורה במושב המקרקעין, אשר ניתנה במסגרת מכרז זה לגבי חלק מהנכסים, אינה התcheinבות באשר למועד ביצוע הרישום.

5. זכויות בניה:-

5.1. מובהר בזאת, כי המידע בדבר אפשרות הבניה מתבסס על נתוני התכניות מאושרות. אין לראות בהכללת נתון זה, היכן שקיים, משום מצג או הצהרה בדבר האפשרות לקבל היתרים לניצול זכויות הבניה. אם יתברר, כי הוצאה ההיתר כאמור מוגנית בתנאים או שלא ניתן לקבל היתר כלל, לא יחשב הדבר כחפורה של ההסכם או תנאי מתנאיו, והמציע מצהיר בזאת כי הוא מותר על כל תביעה נגד המזמין בעניין זה על פי כל דין.

5.2. המציע מצהיר בזאת, כי ידוע לו והוא מסכים לכך, שאין המזמין מתחייב לפיו בתcheinבות כל שהיא באשר לאפשרויות ניצול זכויות הבניה, וכי ידוע לו שמשידע באשר לאפשרויות בניה נוספות ניתן זכויות הבניה בטרם הגיש את הצעתו למכרז, וכי עצם הגשת הצעתו הינה ראייה מכרעתה כי עשה כן וכי מצא את הנכס נושא הצעתו מתאים לצרכיו, גם מבוחינה זו.

5.3. בכל מקרה בו יבקש המציע לנצל זכויות בניה יחולו עליו כל התשלומים, האגרות, המיסים והחיטלים לרשותו המוסמכות לפי כל דין, הן חייבים מן העבר והן חייבים עתידיים.

5.4. ידוע למציע כי כל עוד לא הועברו הזכויות בנכס על שמו של הזוכה במכרז, בלשכת רישום המקרקעין, תהא רשות הפיתוח בעליים הרשומים בנכס, וכן תידרש הסכמתה בעליים לכל בקשה להוספה בניה בנכסים. ההסכם תינתן בכפוף לתנאים הבאים :-

- 5.4.1. הבקשה אינה חרוגת מן המותר לבניה, על פי כל דין.
- 5.4.2. הבקשה אינה חרוגת מן המותר לבניה בתוספת, על פי תנאי מכרז זה.
- 5.4.3. הזוכה שילם, בגין בקשו זו, את כל התשלומים הנדרשים על פי כל דין, לרבות דמי טיפול לעמידר, מיסים, אגרות, היטלים ותשולםים שונים המתחייבים לפיו כל דין עקב הבקשה.
- 5.4.4. הזוכה הגיע לכל הסדר מכל מין וסוג שהוא עם הדייריהם האחוריים בבניין ו/או הדיירים האחרים בבניינים סמוכים, הדרוש כדי למשם את תוספת הבניה, על אחריותו ועל חשבונו.
- 5.4.5. עמידר או מי מטעמה תחתום בשם רמי'י ורשות הפיתוח על בקשה לאישור התוכניות אך ורק מההיבט הקנייני ואין בדיקתה וחותמתה מתייחסים להיבט התכנוני או כל היבט אחר שאינו נוגע לזכויות הקניין בנכס ובזכויות הבניה. יודגש, כי אין עמידר מתחייבת על ידי חתימה על תוכניות הבניה, באשר לאפשרות מימושן, דבר הטוען אישור רשותות התכנון והרישוי עפ"י כל דין, וכן אין היא נוטלת כל אחריות באשר לפגיעה ברוביו של צד ג' העולה לחתחווות עקב מימוש הבניה המבוקשת.

6. המידע המוצג בחוברת זו:-

6.1. מובהר בזאת, וחזקת 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 היבטי התכנוניים, המשפטיים, הכלכליים והפיזיים, לרבות מצב רישום הזכות, ולרבות מגבלות מוגבלות שונות, העולות למנוע איזשהו שימוש בנכס למטרה כלשהי.

6.2. המציע מבין זאת ומסכים לכך, שהלה עליו האחריות המלאה והבלתיית לאסוף, לברר ולהציג כל מידע נדרש לצורך הגשת הצעתו, והוא מותר 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 ולצרciו, על כל זכויותיו, מגבליותיו, צמידיותו ופגמיו בין נסתרים ובין גלויים.

7. תכולת ההצעה:

ההצעות המציגים תתייחסנה לרכישת הזכויות בנכס, במצבו הנוכחי (IS - AS), במצב הפיתוח הקיים, על כל מגבליותיו. לרבות הפקעות, מגבלות שימוש, חוקם המבנה, וכל מגבלה סטטוטורית, חוקית, או פיזית אחרת, העשויה לנבוע מכל תכנית בניין ערים כלשהי ומכל גורם אחר, אשר היה על המציע לעמוד בברר, טרם הגיש הצעתו, ואשר הינו רלבנטי מבחןת המציע לרכישת הנכס, על פי תנאי המכרז ובכפוף לכל האמור לעיל. הוצאות פיתוח, אם תידרשנה הוצאות כאלו בעtid, יחולו על הזוכה במכרז.

8. איסור תיאום מחרדים:

ההצעה מתחייב להימנע מכל פעולה שיש בה כדי לחסוך את הצעתו או להיחשך להצעתו של מציע אחר לרבות חשיפת כוונות ושיקולים לפני הגשת ההצעה. הצעה שנעשתה בגיןו כאמור בסעיף זה, הפסל, והמזמינה רשאית לחייב את העrobotות לקיום ההצעה בכפוף כאמור בסעיף 18 להלן.

9. השתתפות במכרז:

זכאים להשתתף במכרז, אזרחי מדינת ישראל לרבות תאגידים, אשר אינם זרים כהגדратם בחוק מקרקעי ישראל תש"ד 1960, ואשר מוכרף בנסיבות המכרז זה. השתתפותם במכרז של זרים מותנית בעמידה בכל הכללים המפורטים בחוק זה. זכית זרים במכרז תואר רק לאחר ובכפוף לאישור הגורמים המוסמכים לכך ברמיי.

10. הגשת ההצעה:

10.1. המציגים יגישו את הצעותיהם, באמצעות מסמכי חברה מכרז זה, לאחר שרשם את כל פרטי הצעתם בטופס ההצעה, המצורף בנספח ז' בנספח א', יملאו את הפרטים הנדרשים ויתחמו במקום הנדרש לאחר שקרואו והבינו את תוכנה של ההצעה והם מסכימים לה.

10.2. המציגים לא ישנו את תוכן חברה מסמכי המכraz, בין על ידי מתקפה, הוספה ו/או שינוי כלשהו מכלמין וסוג, אלא, במקומות בהם נתבקשו לעשות כן במפורש, כפועיל יוצא מתנאי המכraz זה.

10.3. המציגים ינקבו בטופס ההצעה את המחיר המוצע על ידם (לא מע"מ) ובסכום עגול. היה וחסכים שיוצע יכול אגורות יילקח בחשבון, כהצעת המציע, הסכום ללא אגורות.

10.4. המציגים יחתמו במקום הרלוונטי בנספח א' נספח ההצעה, בחברת המכraz.

10.5. המציגים יכרפו להצעתם את נספח א' במלואו, קרי כל ארבעת (4) עמודי הטופס.

למרות האמור ככל שלא יצורף העמוד הריבעי להצעת של מציע שאינו תאגיד, לא תפסל ההצעה בשל כך.

10.6. המציגים, יכרפו את כל המסמכים והאישורים הנדרשים מהם, לפי העניין.

10.7. המציגים יגישו את הצעותיהם, על כל תוכלון, במעטפה סגורה היטב, לא יותר מן היום והשעה שקבעו כמועד האחרון להגשת ההצעה ובמקומות הגשת ההצעה, הכל על פי המפורט בכריכת חברה מסמכי המכraz זה. הצעה שתוגש לאחר המועד הנ"ל תיפסל.

אין לשולח הצעות באמצעות דואר ו/או דואר רשות. הכנסת ההצעה לתיבת המכrazים הינה באחריותו הבלעדית של המציע. על המציע לששל בשכמו או באמצעות שליחיו את ההצעה לתוך תיבת המכrazים הרלוונטית. עמידר אינה אחראית להכנסת ההצעה לתיבת המכrazים ולמציע לא תהינה טעונה כלפי עמידר בגין עניין זה.

10.8. כל הצעה תעמוד בתקופה, על כל פרטיה, מרכיבה ונספחיה, ותחייב את מגיישה, מהמועד בו תוכנס לתיבת המכרזים ועד ליום **09.05.2021**.

10.9. **ההצעות יוגשו על כל תכולתון, לרבות כל אישור ו/או מסמך החדש עפ"י הוראות חוברת המכרז, וכן בכל אישור ו/או מסמך החדש לצורך התบทבות.**

10.10. מציע אשר הכנס לטיבת המכרזים לפני המועד האחרון להגשת הצעות הודעה בכתב על ביטול הצעתו שהוגשה למכרז (להלן: "הodium ביטול") ו/או בכתב הצעה מתוקנת המבטלת את ההצעה הקודמת במכרז (להלן ובהתייחסה: "ההצעה מתוקנת" ו- "ההצעה קודמת"), יראו את ההצעה הקודמת כבטלה. מובהר כי ככל מקרה שבו לא תמצא הodium ביטול ו/או הצעה מתוקנת בתיבת המכרזים ביום האחרון להגשת ההצעות, ההצעה הקודמת תחייב את המציע לכל משך תקופת ההצעה ללא זכות חוזה כאמור לעיל.

11. מסמכים אוטם יש לצרף להצעה לרבייה :-

11.1. כל המציעים, יצרפו להצעתם, המכחאה בנקאית (להלן: "ההכחאה") או ערבות בנקאית (להלן: "הערבות") בנוסח המצוין **נספח ב'**, החכחאה/הערבות תהיה בתוקף ל-**90** יום לפחות, מן היום האחרון להגשת ההצעה, קרי-עד ליום **09.05.2021**, ותירשם עbor **רשות מקרקעי ישראל** בלבד, המכחאה או ערבות שתירשם לטובות עמידר תייפסל.

ידוע למציע, כי סכום ההכחאה/הערבות הבנקאית יהיה לכל הפחות בסכום שנקבע בגובה הפיקדון/ערבות בעומדו 3 בחוברת מכרז זה (הנסן החדש מפורט גם בפרסום המכרז). ככל ויינה סטירה בין הפרisos לאמור בחוברת המכרז יגבר הרשות בחוברת זו.

תשומת לב המציע, כי שם ה"חייב" בערבות הבנקאית ציריך להיות זהה לשם המציע. במידה ויש מספר מציעים, ניתן לצרף ערבות בנקאית בה מופיע שמו של אחד או יותר מהמוציאים. מובהר, כי במידה ותצורף ערבות בנקאית ששת ה"חייב" לא יהיה זהה לשם המציע ההצעה תייפסל (הבהיר זה נכוונה גם לגבי בני זוג). בשום מקרה אין לכלול בערבות הבנקאית חייבים אשר אינם מוציאים בהצעה.

11.2. ההצעה שתוגש עבור אחרים, באמצעות מיופה כוח, תוגש בצירוף ייפוי כוח. ייפוי הכוח יוגש במקור או בהעתק המאושר ע"י עוז"ד. אם מיופה הכוח אינו עוז"ד ייפוי הכוח יהיה נוטרוני. במקרים שההצעה מוגשת ע"י מספר מוציאים יחד באמצעות מיופה כוח יוגש ייפוי כוח אחד אשר ייחתום ע"י כל המציעים או מספר ייפוי כוח אשר כל אחד יציג, כי מיופה הכוח מוסמך להגיש ההצעה במכרז זה בשם המציע ובשם מוציאים אחרים בלבד ובערבות הדדיות.

במידה שמי מהמוציאים הינו תאגיד תצורת, בנוסף על ייפוי הכוח, גם החלטת התאגיד כי הוא מיפה את כוחו של מיופה הכוח להגיש ההצעה בשמו במכרז זה ו/או במכרזים באופן כללי. החלטת התאגיד תהיה חתוםה בידי מוששי החתימה של התאגיד אשר תחתים תאושר ע"י עוז"ד/רוז' של התאגיד. במקרה מקרים, ייפוי הכוח לא יהיה מותנה בתנאי כלשהו, ולא יתייחס באופן כלשהו לחלק מסוים של הנכס.

11.3. בכל מקרה שתוגש ההצעה על ידי מספר שותפים, תיעשה ההתקשרות עם כל השותפים ביחד והתחייביותיהם לפי המכרז יהיו בערבות הדדיות. במידה והחלוקת בין המוציאים אינה זהה, על השותפים לפרט את אופן החלוקה ביניהם בהצעותם.

11.4. במידה והזוכה או הזוכים במכרז יבקשו להקים תאגיד לשם התקשרות לרכישת הזכויות בנכסים, יוכל לעשות זאת רק אם יצוין בהצעתם, כי בכוונתם להקים חברה אשר הזוכים בלבד יהיה בעלי המניות בה. במקרה יצוין חלקו של כל מוציאumannות החברה שתוקם ובמידה וידרש תשלום מיסים, יctraco להסדיר הנושא מול שליטנות המש. במקרה כזה לא ניתן יהיה לאשר התקשרות עם חברה קיימת אלא רק עם **חברה שתוקם לאחר פרסום המכרז.**

11.5. הגם שאין חוזה לצרף עותק מוחברת המכרז להצעת המציע הרי שהיא מהווה חלק בלתי נפרד מההצעה של הזוכה ותצורף להסכם המכרז/চর শיחতম বিনামূলে।

12. הצעות זיהות התמחרות ופסילת הצעות:

12.1. ב מקרה שהוגשו שתי הצעות כשרות זיהות, תחולנה ההוראות הבאות:

12.1.1. המזמין תזמין את מוציאי ההצעה הניל' לשם הגשת ההצעה נוספת. במקרה שלאחר הגשת ההצעה נוספת יתאפשרו, כאמור, עדין יוותרו ההצעות זיהות, תזמין המזמין את מוציאי ההצעה הניל' לשם הגשת ההצעה נוספת, וחזר חלילה, עד לקבלת ההצעות שאין זיהות.

12.1.2. אופן ניהול התמחרות יקבע על ידי ועדת המכרזים, בהתאם להוראות הדין.

12.1.3. בסיום שלב ניהול התמחרות יובאו ההצעות לאישור ועדת המכרזים ברמי'י אשר תבחר את ההצעה הזוכה.

12.1.4. בכל מקרה של התמחרות ביצוע התמחרות אל מעבר למועד תום תוקפה של ערבות ההצעה (ככל שהוגשה עם ההצעה ערבות נקבעת בנקאית לא המחאה בנקאית), יאריכו כל המוציאים המשתתפים בתמחרות את תוקפה של ערבות ההצעה, בהתאם לדרישה שתוצג להם על ידי המזמין, לפחות ב 7 ימים מראש טרם תום תוקפה של הערבות.

12.1.5. באפשרות המוצע שלא לשנות את הצעתו, במסגרת התמחרות, וב מקרה זה המזמין תראה בהצעתו המקורית בהצעה המחייבת לצורך הליך התמחרות. בכל מקרה המוצע לא יהיה רשאי לחזור בו מהצעתו.

12.2. מבלי לגרוע מן האמור בחוברת מכרז זה, ההצעה אשר לא תעמודנה, בין היתר, בכליים המפורטים להלן, תיפסלה ולא תשתפנה במכרז. אם יתברר לאחר שנקבע זוכה במכרז, כי חרג מן הכללים האמורים, תבוטל זכייתו לאלהר, מבלי שהמזמין תוטר על זכותה, לתבוע כל פיצוי בגין מון פרטם וא/or מסמכים כזובים למזמין ובгинן כל נזק אחר שייגרם / עלול להיגרם למזמין, בקשר להגשת הצעתו ותוצאותיה.

ב מקרה של פסילת ההצעה הזוכה – זוכה אוטומטית ההצעה הבאה אחריה מבחינת גובה ההצעה בלבד שהיא תענה על כל דרישות המכraz, לא יימצא בה כל פג שיביא לפסילתה ותושור ע"י ועדת המכרזים ברמי'י. נפסלה ההצעה הבאה בתווך – זוכה ההצעה הבאה אחריה מבחינת אותן קритריונים וכן הלאה.

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

13.1. עם אישור ועדת המכרזים ברמי'י על זוכה במכraz תמומש ערבותו של הזוכה על ידי המזמין וזאת ללא כל הודעה מוקדמת כתשלום ראשוני על חשבונו התמורה.

13.1.1. ערביותיהם של יתר מגישי ההצעות אשר לא זכו במכraz זה, תוחזרנה אליהם ע"י משלוח בדואר רשום אל כתובותיהם אותן צינו בטופס ההצעה לרכישת.

13.1.2. במקרה והוגשה ההצעה הכוללת למעלה ממוצע אחד למכraz זה, תשליח הערבות הבנקאית למוצע מס' 1, כפי שיופיע בהצעת המוציאים.

13.2. במידה וסכום הערבות שמומש ע"י המזמין קטן מסכום התמורה, בתוספת מע"מ, יידרש הזוכה להשלים את יתרת התמורה, בתוספת מע"מ, וזאת בתוך 90 ימים אישור ועדת המכרזים.

13.3. ככל שהזוכה לא ישלים תוך 90 ימים אישור ועדת המכרזים את תשלום מלא התמורה, בתוספת מע"מ, תבטל הזכיה, ובמקרה זה המזמין רשאית לחייב את הערבות וזאת בכפוף לסעיף 19 שכותרתו "חילופי פיקדון".

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

13.5. ידוע לזכה, כי במידה והמועד האחרון לתשלום התמורה חל ביום בהם אין פעילות בנקאית במשק, תינגן ארכה לתשלום עד ליום בו מתהדרת הפעולות הבנקאית.

14. תשלוםמים נלוויים :-

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 ואו 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 לבורר כל התשלומים אשר יוטלו עליו כאמור והגיעו הצעתו בהתחשב בתשלומים אלו ובוגביהם.

mobher, כי היטל השבחה, ככל שיווטל עקב תכנית שקיבלה תוקף עד ליום חתימת ההסכם בין המזמין להזוכה – יחול על המזמין ואילו היטל השבחה שיוטל עקב תכנית שתוארה לאחר החתימה על ההסכם ישולם על ידי הזוכה.

15. חתימה על מסמכים והשלמת הליבי הרכישה :-

15.1. המציע מתחייב, שאם יזכה במכרז, וככל שיידרש, יחתום על כל מסמך שיידרש לצורך השלמת הליבי הרכישה, לרבות חתימה כל עמודי חוברת המכרז וכן על כל עמודי החוזה שהעתק ממנו מצורף **בנספה** ג' למכרז זה, ישלם כל תשלום נלווה, החל עליו על פי תנאי מכרז זה לשויות מסוימות מקרקעין ו/או לרשויות המקומיות ו/או לעמידר ו/או לרמיי, הכל במועדים ובמקומות אשר יקבעו על ידי עמידר ו/או על ידי הרשות המוסמכות, ולא דוחוי.

יודגש, כי החוזים בין הצדדים ייחתמו רק לאחר תשלום מלאה התמורה והתשלים הנוספים וכן לאחר מסירת אישור רשות המש בקשר לתשלום מס רכישה בגין העסקה ומסירת ייפוי כוח נוטרוני מנת הזוכה למזמין לצורך ביצוע הליבי הרישום (ambilוי שהדבר מחייב את המזמין לביצוע הרישום, והכל בכפוף לאמור במכרז) בנוסחה שiomצאה מעת המזמין לזכה.

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

15.3. מיד לאחר תשלום סכום ההצעה תעביר המזמין את הזכות לעשות בנכס מנהג בעליים לזכה. הזוכה יחתום באותו מעמד על אישור קבלת החזקה ומאותו ייה אחראי כלפי המזמין לכל דבר ועניין הנוגע מהחזקת בנכס, לרבות אך לא רק לתשלומים הנובעים מהחזקקה וכן לשימרה על הנכס מפני פולשים וכן לנזקים שיגרמו אם וככל שייגרמו, לזכה, לדירות בבניין, למזמין ו/או לציבור בשל השימוש בנכס.

16. העברת זכויות מהזוכה במכרז לאחר :-

mobher בזאת, כי המזמין או מי מטעמה לא תאפשר העברת זכויות של הזוכה לאחר, בנס בו זכה במכרז, אלא אם כן, עמד הזוכה בכל התcheinיבוותיו 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 וההטילים החלים עליו לפי כל דין, והנובעים מהתנאי מכרז זה.

17. שמירת זכויות :-

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

18. חילוט פיקדון:

ידוע למצויע/זוכה כי אם תתקיים אחת מהנסיבות הקבועות בתקנה 16 (ב) לתקנות חובת המכרזים כאמור להלן, ועדת המכרזים רשאית להוראות על חילוט המחאה/הערבות אשר צורפה למכרז לנכסים נשוא הזכיה, והמציע/זוכה רשאי יהי להגיש בכתב את טענותיו כנגד חילוט הפיקדון כולם או חלקו, לא יותר מ - 30 ימים אישור ביטול העסקה/זכיה.

תקנה 16(ב): ועדת המכרזים תהיה רשאית להוראות על חילוט ערבות מכרז של מציע, כולה או חלקה, אחריו שנתנה לו הזדמנות להשמע את טענותיו, אם התקיים בו אחד מהלא:

הוא נוג במליך המכרז בערמה, בתכיסנות או בחוסר ניקיון כפויים;

הוא מסר לוועדת המכרזים מידע מטעעה או מידע מוחותי בלתי מדויק;

הוא חוזר 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 לייצרת ההתקשרות של הגוף הציבורי עם הזוכה במכרז.

19. תנאים להכרזה על מציע שני כזוכה במכרז:

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

19.1.1. באחריותו מציע מס' 2 לפנות בכתב למזמיןה ולבקש להכריז עליו כזוכה במכרז וזאת תוך **90 ימים** מיום הכרזות ועדת המכרזים על הזוכה המקורי במכרז. מובהר בזאת כי המזמיןה לא תודיע למצויע מס' 2 באמ/zoca במכרז לא עד בתנאי הצעתו זכיותו בוטלה.

19.1.2. המזמיןה, בעקבות ביטול העסקה עם הזוכה המקורי במכרז, ולאחר שתתקבל פניה כאמור לעיל בכתב מאת מציע מס' 2, תעורר תחשיב של הסכום אותו יידרש המציע מס' 2 להטכים לשלם למזמיןה בתנאי להסכם המזמין להכריז עליו כזוכה במכרז.

להלן אופן ערכית התחשיב של הסכום אשר אותו יידרש מציע מס' 2 לשפט:

כאשר הצעת הזוכה המקורי במכרז גבוהה משומת השמאלי (כפי שחושבת לעיל):

19.2.1. תסכים המזמיןה לדון בבקשת להכריז על מציע מס' 2 כזוכה במכרז, במידה ומציע מס' 2 יסכים להעלות הצעתו לתשלומים אופן שתעמוד על שווי הצעת הזוכה המקורי במכרז מוכפל ב- 90%, או על שומת השמאלי למכרז כפי שחושבת לעיל, או על המחיר שהציע מציע מס' 2 במכרז, הגובה מבין שלושת הסכומים.

כאשר הצעת הזוכה המקורי במכרז נמוכה משומת השמאלי (כפי שחושבת לעיל):

19.2.2. תסכים המזמיןה לדון בבקשת להכריז על מציע מס' 2 כזוכה במכרז במידה והוא יסכים להעלות הצעתו לתשלומים אופן שתעמוד על 90% מהצעת הזוכה המקורי במכרז או על המהיר שהציע מציע מס' 2 במכרז, הגובה מביניהם.

19.3. הסכם לתשלומים שהמזמין תחשיב כולל תוספות כללו:

19.3.1. תוספת הצמדה לממד הרכנן מממד הבסיס (המדד הידוע במועד ההכרזה על הזוכה המקורי), ועד לממד הידוע במועד ההכרזה על מציע מס' 2 כזוכה, יובהר כי אם הממד הידוע בעת ההכרזה על מציע מס' 2 כזוכה, יהיה נמוך מממד הבסיס ישאר 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 בהכרזות מציע מס' 2 כזוכה במכרז.

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

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

19.4. החלטה ועדת המכרזים להכריז על מציע מס' 2 כזוכה במכרז, יהיה על מציע מס' 2 לשלם תוך 14 יום ממועד ההחלטה 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, ולהתואם על הסכם התשתיות 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 לעיון בהצעה הזוכה (והעתק הערבות/חומרה אשר צורפה לה), בפרוטוקולים של ועדות פתיקות התיבות ופתחת המעטפות ובהחלטה הסופית של ועדת המכרזים ובנימוקיה, למעט במקרים של ההצעה או ההחלטה אשר העיון בהן עלול להשוו סוד מסחרי או סוד מקצועי.

21. תנינית 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 בבית המשפט המוסמך בעיר תל-אביב. אולם לעמידר שmorah הזוכה להגיש תובענה כאמור בכל בית משפט שלו הסמכות לדון בתובענה.

22. נספחים :-

הנספחים להזמנה זו להציג הצעות מהווים חלק בלתי נפרד מהזמנה ויפורשו באחת עימה.

נספח א' – נספח ההצעה

لتשומת לב המציגים יש לצרף את כל 4 עמודי ההצעה

חתיבת ר"פ מרכז, יפו והשפלה

1. בהמשך להודעה שפורסמה על ידכם בעיתונות, ולאחר שעניינו בחברת מסמכי מכרז זה והבנתי את תוכנה, הנני מציע להחכיר נכס כמפורט בהמשך.
2. הנני מצהיר כי בדקתי את המוגבלות התכנונית בהתאם לتب"ע אצל רשות התקנון והרישוי.
3. הנני מצהיר, כי ידוע לי שככל מוגבלות התקנון והבוצע יחולו עליו (בין היתר החוצה שאולי אדרש לשם בגין כופר חניה וכל הוצאה /או אגרה ו/או היטל שידrho ע"י רשות התקנון והרישוי).
4. הנני מצהיר, כי ידוע לי, כי הנכס נמכר במצבו הנוכחי (IS-AS), כי בדקתי את מצבו הפיזי התכנוני והמשפטי של הנכס ולא אבוא בכל טענה ו/או דרישة ו/או תביעה כלפי המזמין בכל הקשור בכך.
5. אני מצהיר בזאת, כי לא תהיה לי כל טענה ו/או דרישة ו/או תביעה מכל סוג שהוא נגד ר"פ/או רמי"ו ואו עמידר בשל העלות עובדות ו/או אי הצגת העובדות במלואן מכל סיבה שתיהיה.
6. הנני מצהיר, כי קראתי את חוזה המכרז על כל תנאי וכי תנאי המכרז ברורים לי, מקובלים עלי ולא תהיה לי כל טענה בקשר לתנאי מתנהו המכזר כמפורט בחוברת המכרז וכי החוברת תזרוף כחלק בלתי נפרד להסכם המכרכח שיחתמו בין המזמין לזכה במכרז.
7. בתמורה לזכות שיקנו לי על פי תנאי המכרז אני מציע לשם לכם עבר הנכס סכום של _____
ובמילים : _____
(להלן: "סכום הצעתי").
8. ידוע לי, כי ככל שתיהה איזה התאמה בין הסכום הנקוב בספרות לסכום הנקוב במילים, תבחר המזמין 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 לצורך לכל תשלום שאשלם לסכום הצעתי כמו כן, ידוע לי שבמידה והסכום שאציע כולל אגרות ילקח בחשבון הסכום ללא אגרות.
- אני מצהיר בזאת כפיקדון המאה/ערבות בנקאית, בנוסח שהוגש לי על ידכם לכל הפהות בספרות הנקוב בחוברת המכraz, סכום הפיקדון הנ"ל יהווה חלק מסכום הצעתי למכרז בנדון (לא מע"מ) (להלן: "הפיקדון"). ידוע לי שתהייו רשאים לגבות את הפיקדון, מיד עם זכייתך במכרז.
- ידוע לי ואני מבלי לגרוע כלל האמור בתנאי המכraz, כי החל מהמועד בו אשלם למזמין את מלאו סכום הרכישה, תחול עלי האחריות הבלעדית לשלם המיסים העירוניים החלים על העירייה וכו', וכי המזמין תפנה ותודיע לעירייה, כי החל משלב זה כל התשלומים הנ"ל חלים עלי ולא עליה.
- ידוע לי, שאם הצעתי תזכה במכרז, יהיה עלי לשלם את הסכום המוצע על ידי עבר הנכסים בתוספת מע"מ, תוך **90** יום מתאריך אישור זכייתי ע"י ועדת המכrazים (כולל יום האישור). גביית הפיקדון על ידכם, יזקוף על חשבון תשלום זה.

עמ-2020-700 נספח א' - הצעה לרכישת הנכס
(עמור 2 מתוך 4 עמודים)

לתשומת לב הצדדים 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 להtentנות את המשך ההתקשרות עמי בתנאים כפי שיראו לכם بلا שתחול עליהם כל חובה לנמק דרישותיכם.

13. ידוע לי, כי במידה וממועד התשלומים, תום **90** הימים כאמור לעיל, יחול בימים בהם אין קבלת קhalt אצל המזמין או ביוםים בהם סניפי המזמין סגורים, יהיה עלי לוודא מרראש שיש בידי שובר מעודכו ונכון למועד התשלומים.

14. אני מצהיר בזאת, כי ראייתי וקרأتني את נוסח כל הנפקות המצורפים והבנתי את תוכנם.

15. ידוע לי, כי אין בהגשת הצעה זו משום התנויות מצדכם לקבל את החוצה או חלק منها.

16. אני מצהיר, כי, הצעתי זו, הינה בלתי חוזרת מבחינתי, וכי אם תתקיימנה אחת מהuilות הקבועות בתקנה 16(ב) לתקנות חברה המכרזים (ובין היתר, במקרה בו אחזור בי מהצעתי זו, או לא אקים תנאי מתנאי המכרז), תהיה רשאים לחתט את סכום הפיקדון, כפיו מוסכם ומועדך מרראש, בכפוף לסעיף 18 לחברת המכרז שכונתתו "חילוט פיקדון". זאת בנוסף ומבלתי לפגוע בזכותכם, לאכוף עלי לחותם ולבצע את ההסכם בהתאם להצעתי זו מבלתי גרווע מזוכותכם לכל סعد לו אתם זכאים עפ"י הסכם ומוכיח 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 בחלוקת לגבי כל השותפים, או, לגבי חלק והכל לפי שיקול דעתכם הבלעדי.
ידוע לי, כי במקרה וישנו לעלה ממציע אחד במכרז זה תשלוח המהאה/הערבות הבנקאית למצווע מס' 1.

18. אני מצהיר בזאת, שביקורתינו בנכסים וביצעתנו את כל הבדיקות לרבות מבחינה משפטית, כלכלית ופיוזת, לרבות מצב רישום הזכויות לרבות מצב יציבות המבנה. פרטיה תכונן ו/או כל הזכויות וכל המגבילות החלות על הנכסים, בין לבודי ובין באמצעות מומחים, אני מצהיר בזאת, כי אני מעוניין לרכוש את הזכויות בנכס, במצבו כפי שהוא ומוטר על כל טענה בקשר לאי התאמה, או, מום, בין גלוים ובין נסתורים, וכי הנכס מותאים לצרכי.

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

20. פרטי וחתימת המציעים:

טופס זה הינו חלק מחברת המכרז ומהווה את הסכמת המציעים לכל תנאי המכרז.
יש להגיש טופס זה מלא וחותם ע"י כל הצדדים.

**עמ-2020-700 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

תאור	מציע 1	מציע 2	מציע 3	מציע 4
שם מלא:				
מספר ת"ש מלא: (כולל ספרת ביקורת)				
טלפון:				
נייד:				
fax:				
דואר אלקטרוני:				
כתובת להחזרת המחאה/ערבות:				
תלאו היחסי של המציע בהצעה				
תאריך:				
חתימה:				

הצעה המוגשת על ידי תאגיד

תאור	מציע 1	מציע 2	מציע 3	מציע 4
שם תאגיד:				
מספר רישום תאגיד:				
טלפון:				
נייד:				
fax:				
דואר אלקטרוני:				
כתובת להחזרת המחאה/ערבות:				
תלאו היחסי של המציע בהצעה				
תאריך:				
חתימה וחותמת:				

mobharr, ככל שההצעה תכלול יותר מ المقטיע אחד, על המציעים לציין את פרטיו וכתוותו של אחד המציעים שלו ישלחו המכתבם ותוחזר הערבות/המחאה הבנקאית.

لتשומת לב המציגים יש לצרף את כל 4 עמודי ההצעה

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

אני הח"מ _____ עוז / רוח מאשר בזיה כדלקמן:

בי היה המופרטיים להלן, מוסמכים לחותם ולהתחייב בשם התאגיד
טופס ההצעה למכרז.

מר _____ ת"ז _____

מר _____ ת"ז _____

כל החלטות הדוחות על פי הוראות הדין לצורך חתימה על טופס זה התקבלו כדין.

תאריך _____ שם ות"ז (עו"ז או רוח) _____ חתימה וחותמת

הערות:

- במידה וההצעה מוגשת על ידי יותר מארבעה מציעים יש לצלט את הטבלה ולמלא את שמות המציגים הנוספים ופרטיהם בהתאם לפתרים הנדרשים בטבלה (או להילופין לצרף מסמך הכלול בטבלה המכיל את שמות המציגים והפרטים הנדרשים).
- במידה ובכונת המציגים להקים חברה בעקבות הזכיה, יש לרשום זאת בכתב יד ברור על גבי טופס זה ולציין את חלקו של כל אחד מהמציעים בחברה שתוקם.
- במידה ומוגשת ההצעה 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 אלף חלקות הזכיות בין המציגים – יראו את הזכיות במתחכם כמתחלקות באופן שווה בין המציגים. יובהר כי לא ניתן יהיה לשנות את חלקות הזכיות לאחר המועד האחרון להגשת ההצעות.
- המזמין תחתום על חוזה אחד עם כל המציגים המפורטים בטופס ההצעה ורק איתם.
- יובהר, כי אם בכוונת בעל ואישה לחתום במשותף על חוזה עם המזמין, הרי שההצעה תוגש על שם שני בני הזוג (על בני הזוג לכלול את פרטי שניהם וחותמאותיהם בטופס זה).

מוסמכים שיש לצרף לטופס ההצעה:

- טופס ההצעה זה במלואו, למורות האמור ככל שלא יצורף עמוד זה (4) להצעת של מציע שאינו תאגיד, לא תפסל הצעתו בשל כך.
- צילום ברור של תעוזות זהות (כולל הספה המצויר לטעות הזהות) או תעוזת רישום ורישום של כל אחד מהמציעים.
- פיקדון באמצעות עדויות בנקאית/המחאה בנקאית בהתאם לתנאי המכרז.
- תאגיד – מלבד תעוזת התאגדות של התאגיד, יש לצרף גם רשימת בעלי המניות בחברה וכן החלטות התאגיד בדבר הגשת ההצעה זו ובדבר מורשי החותימה של התאגיד, מאותות בדין ע"י עו"ז/רוח החברה.
- בנוסף יש לצרף צילום ת"ז של מושרי חתימה בתאגיד.
- מוסמכים רלוונטיים לפי העניין, במתחivist מתנאי המכרז.

נספח ב' – נוסח ערבות לרביישת הנכס

נספח ב' - נוסח הערבותות לרבייה

(ערבותות לא צמודה)

לכבוד

רשות מקראעי ישראל

אדונים נכבדים,

הנדון : ערבות מס'

ען

הננו ערבים בזהו כ לפיכם לטיול כל סכום עד סך של
המגיע או עשוי להגיע לכם מאת עמ-2020-700
(שייקרא להלן: "החייב") בקשר עם מכרז מס' עמ-2020-700

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

לא יאוחר משבועיים ימים מקבלת דרישתכם, בלי שייהי عليיכם לבסס את דרישתכם או לדרוש תחילת את סיולוק הסכום האמור מעת החייב, בתנאי שהסכום הכלל שנשלם על פי ערבותנו זו, לא עלה על הסכום הנקוב לעיל.

ערבות זו תשאר בתוקפה מעתה עד **2021.05.09**, עד בכל וכל
דרישה על פיה צריכה להגיע בכתב ידי משרד החותם מטה שמענו הוא:

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

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ו/או הסבה.

בכבוד רב,

בנק

פרטי הבנק מנפיק הערבות:

שם הסניף _____

מס' סניף _____

כתובת הסניף _____

שם האחראי על הערבותות _____

מס' טלפון של האחראי על הערבותות _____

נספח ג' – נוסח החוזה ותנאיו

הסכם מכרז

דירה	ב	א	בית	שיכון

מכירת זכויות בעליות בנכס ד"ביום ב שנותך ונתנן ב

בנ"ה

רשות הפיתוח ע"י רשות מקראקי ישראל המנהל את נכסיו
רשות הפיתוח, באמצעות הסוכנות המוסמכת
על ידי החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ
הרוקם 26, בניין C, חולון 5885849, בין

תקרא להלן: "הטבות"

מצד אחד

לכון

תקרא להלן: "הקונה"

מצד שני

מבוא

המהווה חלק בלתי נפרד מהתנאי הסכם המכרז המצורפים לו ואשר דק ביחידם מהווים את הסכם המכרז.

הוצהר והוטסם בין הצדדים כדלקמן:

1. הגדרות
ביחסם זה מתיינה לכל הביטויים שלහן המשמעות המפורשת לידם, אלא אם נאמר במפורש אחרת.
 - א. "חלוקת" - חלקה :
 - ב. "הבנייה" - בניין בן קומות המכיל יחידות דיור (גורימות,תנויות בניין מלאכה,משרדים,וכיו"ב), הנמצא ברחוב בניין והבני עיל החלקה .
2. "הנכסות" - במקרה שצמודים לנכס חצר או גג או הצמדה אהות כלשהיא, מפורשות ההצמדה להלן, ומובהר שהביטוי "נכס" כולל בתוכו גם את ההצמדה הנ"ל .
פירוט לתיאור ההצמדה :

ה. מחיר הנכס:

ש"ח
ש"ח
ש"ח
ש"ח
ש"ח
ש"ח

1. סה"כ המחיר המלא נקבע כמפורט:

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

ש"ח
ש"ח
ש"ח

2. פרוט הנחות לנכס הנבעות מהמבצע:

 - א) לנטה המוגן -
 - ב) לנטה הבלתי מוגן -
 - ג) סה"כ הנחה -

ש"ח
ש"ח
ש"ח
ש"ח
ש"ח
ש"ח
ש"ח

3. הסכום נתן לתשלום על הנכס (לאחר ניכוי הנחות):

 - א) עברו הנטה המוגן -
 - ב) ריבית על הנטה המוגן -
 - ג) עברו הנטה הבלתי מוגן (ללא מע"מ) -
 - ד) ריבית על הנטה הבלתי מוגן (ללא מע"מ) -
 - ה) מע"מ (על הריבית של הנטה הבלתי מוגן) -
 - ו) מע"מ (עבור הנטה הבלתי מוגן לאחר הנחה) -

ש"ח

4. סה"כ מחיר הנכס לתשלום לפי סעיפים 1-3 -

ש"ח
ש"ח

5. הוצאות נוספות עבורו:

 - א) הוצאות רישום בטאבו (סכום זה כולל מע"מ) -
 - ב) סה"כ -

ש"ח

6. סה"כ כללי לתשלום -

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

ו. "זכויות הבניה" - הזכויות הקיימות /או שתיהן קיימות, להקים ולבנות לפי תכנית בין עיר (תב"ע) מס' 1

ז. "זכויות הבניה הנמכרות" /או "המכבר" - % מזכויות הבניה המהוות את זכויות הבניה לבניית עד מ"ר (שטח הבניה המפורטים בסעיף זה כוללים את השטחים העיקריים ושטחי השירות, כל בניה נוספת מכל סוג שהוא לרבות מרתק, מבני עזר וכו' המגדילה את הייקף הבניה אינה כלולה במכר.)

ח. "מכרך" - מכרך מס' 1
ט. "יום אישור העסקה" - היום בו אישרה הוועדה המוסמכת של מינהל מקרקעי ישראל את עסקת המכבר עם הרוכש במחייבים הנקבעים לעיל לפני העניין דה"נן:
ו. תנאי הסכם המכבר רצופים בזה חלק בלתי נפרד מהסכם זה.

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

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

ולראייה באו הצדדים על החתום:

החותם

עמידר

בשם ובעור מינהל מקרקעי ישראל

זיהוי החותמים ע"י נציג עמידר בלבד

אני חתום _____ מאשר בזיה כי ביום
חתמו בפני על ההסכם
של (מצ"ב צילום תעודה זהה)
دلיל, לאחר שהזדהה בפני על ידי הצגת תעודה זהה

חותימות המאשר

הערה: - אם הרוכש יחתום בטביעה אצבע, יש לפעול לפי גוילים 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 והנכסים.

ב. המוכרת מצהירה כי היא מוכנה למכור לקונים את זכויות הבעלות בנכס בהתאם לנוהלי המכר הקבועים והנהוגים עצלה ובהתאם להוראות הסכם זה.

3. הצהרות הקונים:

א. הקונים מצהירים כי ידוע להם מצבו הפיסי וההנדסי של הבניין, וידוע להם שהבניין דקוק לתיקונים ושיפוצים.

ב. הקונים מצהירים כי בדקנו את מצב החלה, הבניין והנכסים מביניהם תכניתית, כולל האפשרות לקבالت היתרים בעתיד לביצוע שיפוצים ותיקונים בבניין ובנכסים /או לתוספות בניה.

ג. הקונים מצהירים כי הם מעוניינים לרכוש את זכויות הבעלות בנכס במצבו כפי שהוא. המוכר מבהיר כי יתכן שחלקים מהנכס הינם תפושים ע"י אחרים, ולפיכך הנכס נמכר במצבו כפי שהוא במועד חתימת הסכם זה, והקונה מצהיר ומאשר כי יודיעם לגבי התכנית, המשפט, הפיזי ומצב התפיסה של הנכס, וכי לאחר שביצוע את כל הבדיקות שמצוין בנכס, מצא כי הנכס מתאים לצרכיו, וכי אין לו והוא מזמין 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.

4. המכר:

א. המוכרת מוכרת לקונים והקונים רוכשים מהוכרת את זכויות הבעלות בנכס, הכל לפי התנאים הקבועים בהסכם זה.

ב. אם לא מולאו הפרטים בפסקאות ו'- ז' בסעיף התగדרות בהסכם המכר (סעיף 1) פירוש הדבר שלא נמכרת לקונים כל זכויות בניה.

5. מצב הבניין והנכסים:

הוכרת הסכימה למוכר לקונים את הנכס במצבו כפי שהוא, והקונים הסכימו לכך אשר על כן מצהירים הקונים ומתחייבים כדלקמן:

א. כי הם מכירים את הבניין והנכסים ומודעים היטב במצבם הפיסי וההנדסי וכי הם מודברים על כל טענות או התאמה בקשר לכך.

ב. כי מוסכם עליהם שהם קונים את הנכס במצבו כפי שהוא ביום אישור העסקה והם משחררים באופן סופי ומוחלט את המוכרת ושולחים /או כל מי מטעם ומוכחים מכל אחריות לפגמים כלשהם בבניין /או בנכס, לרבות פגמים ביציבות הבניין, יסודותינו, יציבות הנכס, מערכות המים, החשמל, הבובוב וכו"ב. האמור לעיל חל תן על פגמים קיימים ושחוי קיימים בעבר והן פגמים שייתגלו בעתיד, אם יתגלו, בין אפשרות הנימוקים לגילוי בבדיקה ובין אפשרות שאין ניתנים לגילוי בבדיקה.

ג. כי ידוע להם ומוסכם עליהם שמחיר הנכס נקבע בהתאם למצב הנכס והבניין כאמור לעיל, וכן אין הם צאים ולא יהיו לצאים בעתיד להטל על המוכרת אחרות כלשהן למצב הנכס והבניין /או לדרש פיצויים /או הפקחתה כלשהי.

מחיר הנכס עקב מזב הנכס והבנייה.

ד. אם סוכם עליהם שבמקרה שהחומרה תישאר בעלייה נכס או נכסים בבניין ותיזום בעtid את שיפוץ הבניין, הם לא יתגנו לשיפוץ, ישתפו פעולה בביצועו, וישאו בהוצאותיו לפי החלק היחסי של הנכס מתוך כל הנכסים בבניין.

6. ביטוח הנכס:

א. מיד לאחר חתימת הסכם זה יבטיחו הקונים את הנכס על חשבונם ועל אחריותם נגד כל הסיכוןים המקובלים, לרבות נגד כל נזק העלה להיגרם לעצם ו/או לצדים שלישיים.

ב. פוליסות הביטוח הנ"ל יכולו לתנאי המונע מחברות הביטוח לחזור בתביעות שבוב אל המוכרת, או יכולו את המוכרת כمبرחת משותפת עם הקונים.

ג. כל הוצאות במרקחה 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 תתיל על המוכרת כל אחריות.

7. מוצבים מיוחדים:

ambil לפגוע בכלכליות הצהורות של הקונה לגבי מצב החלקה, הבניין והנכס, מצהיר הקונה את ההצהרות המ�וחדות הבאות:

א. במקרה בו הבעלות בחלקה ו/או בנכס היא משותפת למוכרת ולאחר מכן, 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 תרשמנה על שמהם, רק לאחר רישום הבניין כבית משותף בפנקוס הבתים המשותפים, בלשכת רישום המקפקידן כאמור בסעיף 9 של הסכם זה. הקונים מצהירים ומאשרים כי לא יהיו להם כל תביעות ו/או טענות כלשהן כלפי המוכרת בעניין זה.

ב. במקרה שהבניין חורג חריגה בלתי משמעותית מגבילות החלקה לTOR חלקה סמוכה שבבעלות פרטית, מצהיר הקונה כי ידועה לו חריגתו 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 כלפי המוכר בעניין זה.

ג. במקרה שהבניין חורג מגבילות החלקה לTOR חלקה סמוכה שבבעלות המוכרת או בניהול מינימל מקרקעי ישראל, מצהיר הקונה כי ידוע לו ומוסכם עליו שרישום זכויותיו בנכס יתבצע רק לאחר השלמת הפרטיציה הדרישה, או לאחר ביטול החריגת, לפי העניין. בכל מקרה, כאמור בסעיף זה או בסעיף קtan (ב') לעיל, בו עקב שניי בגבולות החלקה תחול החלטה כאמור, את אותו חלק הנכס ואו הבניין החורג כאמור לעיל, כי איז ישלו המקרים לモכרת את תמורה אותו חלק חורג לפני רישום הזכויות בנכס על שם בלשכת רישום במרקheidן.

ד. במקרה שהבניין והקרקע שעליה הוא בניו כלולים, בחלוקתם, בשטח ציבורי פתוח ו/או בשטח המועד לדרכים ו/או בשטח המועד להפקעה ו/או שכבר הופקע, מצהיר הקונה כי ידועות לו העבודות האמורויות. הקונים מצהירים ומאשרים כי לא יהיו להם כל תביעות ו/או טענות כלשהן כלפי המוכרת בעניין זה.

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

ו. במקרה שהבניין הוכרז כ"אזור עתיקות" עפ"י חוק העתיקות, תש"ל-ח-1978, מצהיר הקונה כי ההכרזה ידועה לו וכי הסכים לקנות את הנכס TOR ידעתה. הקונים

מצחירות ומאשרים כי לא יהיה להם כל תביעות /או טענות שלם נגדי המוכרת בעין זה.

ג. במקרה שקיים צו הרישה לגבי הבניין או כל חלק ממנו, /או במקרה שהבנייה או חלק מממן הוכרו כמבנה מסוכן, מצחירות הקוגה כי יודיעם לו כיום של הצו והכרזה הנ"ל וכי הסכום ליקנות את הנכס תוך ידיעתם. הקונים מצחירות ומאשרים כי לא יהיה להם כל תביעות /או טענות שלם נגדי המוכרת בעין זה.

ה. במקרה שקיימת הפקעה על החלקה - יודיע לרוכש כי תמורה המכר המשולם על ידו איננה כוללת תמורה בגין השטח המופקע וכי בהערכתו השווי של המכר לא נלקח בחשבון שווי השטח המופקע.

השטח הנמכר לרוכש כפוף להליך הפקעה ע"י הרשות המקומית /או הרשות השלטונית המוסמכת אשר טרם הושלם וטרם בוצעה הפקעה /או הושלמה (להלן: "השטח המופקע").

הרוכש יכול להנחות מהשטח המופקע עד ובכפוף להפקעתו ועד לאותו המועד הוא המחזיק והמשתמש הבלתי בשטח המופקע.

אשר על כן, מצחירות ומאשר הרוכש כי בגין האפשרות /או הזכות לשימוש והחזקת השטח המופקע עד להפקעתו הוא יהיה האחראי הבלתי לשמרית השטח המופקע, מניעת פגעים ממנה, גקיון, גיזורו וכיוצא"ב, וישמע לכל הוראות הרשות המוסמכת הנוגעות, בקשר לאופן השימוש והחזקקה בשטח המופקע /או פינוי ונסירת החזקה בו לרשות המפקעה הנוגעת.

8. תמורה הזכויות בנכס ותנאי תשלוםיה:

המועדים המוזכרים בסעיף זה מוגדרים לרוכשים שהינם דירמים מוגנים ברכס.

א. במקרה של מע"מ על העסקה, ישלמו הקונים את המע"מ בגין מחיר הנכס, לפי השערורים ומועדים שהיו קבועים בחוק באותה Zeit.

ב. הקונים מתחייבים לשלם את תמורה הזכויות בנכס לא יותר מ- 30 ימים מיום אישור העסקה, התנאים ובמועדים כדלקמן:

1. הקונים ישלמו את תמורה הזכויות בנכס בשוויו הנומיינלי, אם התשלום בפועל יבוצע תוך 30 ימים מיום אישור העיסוקה.

2. החל מהיום ה- 30 לאחר אישור העיסקה ועד לתום 30 ימים אישור העיסקה, ישלמו הקונים את תמורה הזכויות בנכס בגין ריבית פיגורום יומיית שתהא נהוגה באותו זמן במינהל מקרקעי ישראל עפ"י ריבית החשב הכללי.

3. לא שלמה תמורה הזכויות בנכס במלואה עד תום 90 ימים אישור העיסקה, תפרק זכותם של הקונים לרכוש את הזכויות בנכס, והמוכרת תהא יכולה לבטל הסכם זה לפחות ולא כל צורך בהתראה מוקדמת. מובהר כי תשלום חלקו של התמורה לא ימנע את מימוש זכותה של המוכרת לבטל את ההסכם כאמור.

4. התשלומים על חשבן תמורה הזכויות בנכס יבוצעו במוחמן או בהמחאות בנקאיות או באמצעות שבירי תשלום שיוסףן על ידי המוכרת ולפי דרישתה.

9. רישום הבניין והנכס:

א. המוכרת מתחייבת, בכפוף לאמור בסעיף להלן, לגורם שהבניין ירשם בלישכת רישום המקרקעין כבית משותף עפ"י חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 וכי הנכס ירשם על שםות הקונים בלישכת רישום המקרקעין כיחידה רישום נפרד במסגרת הבית המשותף הנ"ל. הקונים מצחירות כי יודיע להם שהמוכרת תפעל לרישום הבניין כבית משותף בפניהם הבתים המשותפים בלישכת רישום המקרקעין כאשר כאמור כהמשך הדבר מבינתה ולפי קצוב ביצוע הרישומים הנהוג בעמידר, לאחר האמור, ואם הקונים יבקשו זאת, מסכים המוכרת שהקונים יפעלו בעצם לרישום צו הבית

המשמעות ע"פ חוקי המקרקעין כאמור, בכפוף לקבלת אישור המוכרת למסמכיו הרישום מראש ובכתב. במקרה בו מסמך שאיתן תלוית בموافכתו, לא ניתן לרשום את הבניין כבנה משותפת בפנסקס הבתים המשותפים בלישכת רישום המקרקעין. מסכימים בהזאת הקונים שתארשם על שםם בנכס זכות חכירה ל-999 שנה לפי תשי"ט, במקום האמור ברישואן של סעיף זה לעיל. ה健全ה מצהירים ומאשרים כי לא יהיה להם כל תביעות / או טענות נגד המוכרת באשר לרישום האמור. ב. הקונים מתחייבים לקבל את רישום הנכס כאמור לעיל, והם מתחייבים להופיע בלישכת רישום במקרקעין / או במשרדיו מינהל מקרקעי ישראל / או במשרדייה של המוכרת כדי לקבל את הרישום כאמור, וזאת ממועד שידרשו לעשות כך בהודעה שתינתן להם לפחות 7 ימים מראש.

ג. כמו כן מתחייבים הקונים להציגו כל מסמך שיידרשו ולהתnom על כל מסמך שיידרשו לצורך רישום הבניין והנכס כאמור לעיל.

ד. להבטחת האמור לעיל חתמו הקונים על "פיו כוח פטריאו בלתי חוזר שניתנו" נמסר להם על ידי המוכרת, המסמן את המוכרת לטפל ברישום הבית המשותף. ברישום הנכס על שמות הקונים בלישכת רישום המקרקעין. מסר אותו למוכרת. למען הסר ספק יבהיר כי הוצאות "פיו" הוכיחו אישורו של הקונים בלבד.

ה. מוסכם על הקונים שהמוכרת תבצע בפועל את הרישומים הנ"ל רק לאחר שהושלמו כל הליכי התכנון שבכוונת הבעלים לבצע במקרקעין שלו/הן נמצא הבניין במקרקעין סמכים וכאשר הדבר יאפשר מבחינתה / או מבחינת המצב בתכנוני האובייקט.

ו. בכל מקרה לא תהא המוכרת חייבת לבצע את הרישומים הנ"ל אלא לאחר שהקונים שילמו את מלאו מחיר הנכס ומדו בו בכל שאר התcheinויותיהם 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 בנין בו נמצא הנכס.

ח. הקונים מצהירים כי ידוע להם ומוסכם עליהם, שהשתתפים / או הגבולות של הנכסים נשואים הסכם זה עשויים להשתנות עקב שינוי תכנון הנדרשים מכוח החוק / או עקב הסדר קרקעstatt / או עקב רישום בית משותף / או עקב חלוקה / או איחוד וחולקה / או עקב מדיניות לטרci רישום וכי"ב, והם מודertos על כל טענות בעניין זה.

ט. במקרה שקיים צורך בפראלציה / או בחלוקת / או באיחוד וחלוקת / או בחידוש רישום / או ברישום ראשון / או בשינוי תכנון אחרים הנדרשים עפ"י החוק, יבוצע הרוכש על אחריותו ועל חשבונו, כולל הרישום בלישכת רישום המקרקעין. הרוכש יכין את כל המסמכים הדורשים לביצוע האמור, כולל התקדים בלישכת רישום המקרקעין ותוכנות לטרci רישום, והמוכרת תחתnom על כל המסמכים הדורשים לביצוע האמור, כולל התקדים בלישכת רישום המקרקעין ותוכנות לטרci רישום, והמוכרת תחתnom על כל המסמכים שהתניתה 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 למועדם חלהקה ורישום במידה שבעוצם במסגרת הליכי הסדר קרקעstatt, מיד לפ"ד דרישת ראשונה ועפ"י החשבון שיגוש לו ערך ידי' המוכרת.

י. במקרה שמדובר בחלוקת שאינה רשומה עדין בלישכת רישום המקרקעין / או אינה רשומה עדין על שם המוכרת בשל אי' השלמת הסדר קרקעstatt / או רישום ראשון / או חידוש רישום וכי"ב, מוסכם על הרוכש שחוותה של המוכרת לרישום את הנכס על שם הרוכש תקווים רק לאחר השלמת רישום החלקה על שמה.

10. מסירת החזקה בנכס:

בכפוף לקבוע בסעיף 21 של הסכם זה יחולן התנאים הבאים:

א. המוכרת מתחייבת למסור לקוינט את החזקה בנכס מיד לאחר שהקוינט שילמו את מלאו מהיר הנכס, וכן המזיאו למוכרת את "יפוי" הרכות כאמור בסעיף (9ד') של הסכם זה לעיל, וקיבלה על תשלום מס רכישה בגין הסכם זה, אלא אם נקבע בין הצדדים אחרים בתנאים מיוחדים.

ב. במעמד קבלת החזקה בנכס יאשרeko הקיימים בכתב כי קיבלו את החזקה בנכס.

ג. במקרה שהקוינט לא יקבלו את החזקה בנכס למרות שדרשו לעשות כן על ידי המוכרת במכتب רשות (להלן: "ההודה") ייחסבוeko הקיימים כאלו קיבלו את החזקה במועד הנזקוק בהודעה, הם בלבד יהיו אחראים כמחזקוק הנכס לכל התשלומים, החזאות (לרבות פרמיות ביום) והmissים החלים על מחזקי הנכס, לשמלות הנכס ולתקיונתו, ולהגנת חזקתם בנכס מפני פלישות והסוגות גובל.

11. מסים ותשומים:

א. הקיימים מתחייבים לשלם על חשבונם את כל המיסים והתשומים הבאים:

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

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

הקיים מצהיר כי ערך את כל הבדיקות המוחוצות לבורר כל התשלומים אשר יוטלו עליו כאמור והגיש הצעתו בהתאם בתשלומים אלו ובוגביהם.

mobher, כי האמור לעיל יחול השבחה, אשר לגביו יחול האמור בסעיף 17(יא) להלן.

2. החלק הייחסי בכל החזאות, המיסים והאגרות הכרוכים ברישום הבניין כבית משותף בלישכת רישום המקrukיען, לרבות החזאות בקשר להכנות תרשיטי ומסמכי הבית המשותף. תשלוםמים אלה יבוצעו בפועל, על ידי המוכרת, לפי דרישתה הראשונה.

3. כל החזאות, המיסים והאגרות בקשר לרישום הנכס על שם בלישכת רישום המקrukיען וכן בקשר לרישום משכנתא על הנכס בקשר להלוואות שקיבלוeko הקיימים.

4. מס רכישה בגין רכישת הנכס לפי הסכם זה.

5. תשלוםמים והשתתפות בהוצאות בהתאם כאמור בסעיף 58 לחוק המקrukיען תשכ"ט-1969.

ב. הקיימים מתחייבים להציג את כל האישורים על ביצוע כל התשלומים החלים עליהם לפי הסכם זה, מיד עם דרישת ההזאה של המוכרת וכן להציג למוכרת כל מסמך / או אישור שהייה דרוש מצדדים כדי לבצע את רישום הבית המשותף ורישום הנכס על שמותeko הקיימים בלישכת המקrukיען, הכל לפי דרישתה הראשונה של המוכרת.

ג. בכל מקרה שהמוכרת תשלם תשלום כלשהו מהאמור לעיל במקומותeko הקיימים ח"בם להסביר למוכרת מיד עם דרישת ההזאה, בצווף ריבית וփרש' הצמדה נחוק מיום התשלום ועד ליום השבתו בפועל.

12. אחזקה שוטפת של הבניין:

א. החל מיום אישור העסקה ח"בםeko הקיימים לבצע על חשבונם (בחלק הייחסי) את האחזקה השוטפת של החלקים המשותפים ושל השירותים המשותפים של הבניין.

ב. mobher כי במסגרת חובתם האמורה בפסקה (א) לעיל ח"בםeko הקיימים לבטע על חשבונם (בחלק הייחסי) גם את החלקים והשירותים המשותפים של הבניין, בהתאם תנאים הקבועים בסעיף 6 לעיל.

ג. במידה שהਮוכרת תמצא לנכון, היא תהא רשאית לבצע במקום הקונים, בנכס או בחולקים המשותפים של הבניין, כל עבודות תיקונים ואחזקה שתהינה דרושות לדעתה לבדוק הבניין והנכס.

המוכרת וכל מי שיבוא מטעמה יהיו זכאים להיכנס לנכס ולחולקים המשותפים של הבניין כדי לבצע את העבודות הנ"ל. המוכרת אחראית למקומות שייגרמו לנכס או לחולקים המשותפים עקב תכנון /או ביצוע רשלתי של התיקונים, אם ייגרמו. אין באמור לעיל כדי להטיל על המוכרת חובה כלשהי לבצע תיקונים או לדאוג לאחזקה הבניין במקום הקונים.

במקרה של ביצוע עבודות כאמור במקום הקונים, יהיו הקונים חייבים להסביר למוכרת את הוצאותיה מיד לפני דרישת ראשונה של המוכרת בצריף ריבית והצמדה נחקק חלה מיום ההוצאה ועד ליום ההשבה בפועל.

ד. הקונים בלבד אחראים לקבל הוראות כדין לביצוע שיפוצים ותיקונים בבניין ובנכס, והם משחררים את המוכרת מכל אחריותתן.

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

13. תקנון ונציגות הבית המשותף:

א. כל עוד לא נרשמו כל הנכסים בבניין על שמות רוכשיהם, תשמש המוכרת בלבד כנציגת הבית המשותף, ומוסכם שבכל מקרה תחולנה הוראות התקנון שנמסחו מצויף להסכם זה ומזהו חלק בלתי נפרד ממנו, וזאת מבלתי פגוע בזכותו של המוכרת לרשום כל תקנון נוסף או תקנון מתן לפי שיקול דעתה. כאשר לא צורף מוסף תקנון להסכם זה יחול התקנון הנוכחי, מבלתי פגוע בזכותו של המוכרת לתקנות ולשנותו כאמור לעיל.

ב. הקונים מצהירים כי בדקנו והבitem את תשריט הבניין שמצויר להסכם זה, כי הם מסכימים לכל תיאורי הנכסים בבניין, הוצאות המuber, זכויות הנהנה והחולקים המשותפים כפי שהם מפורטים בתשריט, וכל הם מסכימים שתתקנון הבית המשותף ומסמכיו יערכו יישרשו בהתאם לתשריט האמור, ומבלתי פגוע בזכויות המוכרת כאמור בסעיף קטן א' לעיל.

ג. במקרים האמור בפסקה (א) לעיל, המוכרת רשאית בכל עת, לפני שיקול דעתה, לחודיע מלאוות את נציגות הבית המשותף /או להעיר חלק מסמכויות הנציגות /או לגרום למינוי נציגות אחרת.

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

14. רשות משותף והצמדות:

א. מוסכם על הקונים שלມורות האמור בתקנון הנ"ל תחת המוכרת זכויות עפ"י שיקול דעתה לשנות את רישום הצמדות בכל נכס כפי שתמצא לנכס לרבות על ידי רישום או ביטול, ולשנות את חלקו של יחידות הבניין ברכישת המשותף, ומהזיבים לחותם על כל תיקון /או על כל מסמך אחר שיידרש לשם כך, מידי לפי דרישתה הראשונה של המוכרת. כל זאת, בתנאי שלא יפגש זכויות הקונים לגבי ההצמדות הננקוטות להם לפי הסכם זה חלק מהנכס, אם יש כאלה.

ב. כדי לאפשר את ביצוע האמור לעיל בפסקה (א) מייפים הקונים את כוחה של המוכרת לבצע את האמור, במסגרת ייפוי הכוח המצוין בסעיף 9ד לעיל.

ג. הקונים מסכימים שהמוכרת רשאית להוציא את גג הבניין ואת החצר ושטח הקרקע שמסביבו /או בתוכו מכלל הרשות המשותף, ושחם ישרתו בבעלותה של המוכרת /או יצמדו על ידה לנכס כלשהו בבניין לפי שיקול דעתה ובחריתה הכלעד"ם. כל זאת בתנאי שלא יפגש זכויות הקונים לגבי ההצמדות הננקוטות להם לפי הסכם זה חלק מהנכס, אם יש כאלה. מבלתי פגוע באמור לעיל, מובהר שהמוכרת רשאית לפצל את המקרא שעליו ניצב הבניין, ליצור מגרשים נוספים וונפרדים לבנייה,

ולנהוג באותם מגרשים שנוצרו מנהג בעליים לכל דבר עניין.

מובהר שגם לאחר רישום הנכס על שם הקונה בלשכת רישום המקפקידן תהא המוכרת יכולה לפעול כאמור בסעיף זה על כל פסקאותיו, בלבד שלא תפגע בזכויות הקונה בנכס ובשתיים הצמודים לה, אם יש כאלה.

ד. הקונים מתחייבים לאפשר למוכרת, ולא להפריע לה בצורה כלשהי, לבצע בכל עת עבודות בנייה או תיקונים באופןם החלקיים שהזאה מהרכוש המשותף כאמור לעיל, שהם מסכימים שהמוכרת /או כל מי שיבוא מטעמה יהיה רשאי להשתמש לצורך ביצוע העבודות הנ"ל בנכס ו/או ברכיש המשותף. כל זאת בתנאי שהמוכרת תהא אחראית לכל נזק שייגרם לנכס ו/או לרכיש המשותף עקב ביצוע רשלני של העבודות הנ"ל.

ה. מובהר כי במקרה שהמוכרת תמשח את זכויותה עפ"י הקבוע בפסקוות ו-ג לעיל הגג ו/או החצר ו/או שטחי הקרקע, הנ"ל לא יהיה רשאי לרכוש המשותף והם שארו בבעלותה של המוכרת אשר תזה זכויות להצמיד ולרשם לפ' ראות עיניה באופן שיבטיח לה את הבעלות והשליטה המלאים בהם. כמו כן תהא המוכרת זכאית למכור ולהצמיד את החלקים הנ"ל ככל מי שתמצא לנכון. הקונים מתחייבים לחותם לפי דרישתה הראשונה של המוכרת על תקנון מתkon ו/או על מסמך אחר שיידרש לווצר האמור לעיל GRATUITATEM דקדמת המוכרת להשתמש בייפוי הכוח כאמור בס"ק ב' לעיל. כל האמור, בתנאי שלא יפגעו זכויות הקונים לגבי ההצמידות הנמוכחות להם כחלק מהנכס לפי הסכם זה, אם יש כאלה.

15. זכויות בנייה:

א. מובהר כי במסגרת הסכם זה אין הקונים יכולים רוכשים כל זכויות בנייה לגבי הנכס ו/או לגבי השתיים הצמודים לה, אם יש כאלה, ו/או לגבי החלק ברכיש המשותף הצמוד לנכס, אלא אם קבוע ונאמר במפורש אחרת בהתאם לקבוע בסעיף 4 לעיל, כל זכויות הבניה מתייחסות לבניין או לכל חלק ממנו שיכות למוכרת בלבד, ואין מעורבות לקונים, אלא אם קבוע ונאמר במפורש אחרת.

ב. המוכרת תהיה בעלת כל זכויות הבניה המתיחסות לבניין או לכל חלק ממנו, למעט הזכויות שנמכרו על ידה במפורש. המוכרת זכאית בכל עת, לפי ראות עיניה ולפי שיקול דעתה, למכור ו/או למשש את זכויות הבניה השייכות לה ולבotta בעצמה ו/או על ידי אחרים תוספות לבניה ו/או נכסים נוספים על כל החלקים השייכים לה בבניין כאמור לעיל, בתנאי שתבנייה תבוצע עפ"י היתר דין. כל עד לא נרשמו הזכויות בנכס על שם הקונים בלשכת רישום המקפקידן, הם לא יהיו רשאים לפעול לשינוי התבב"ע שבתוכף החלה על החלקה ו/או שתחול על החלקה אצל הרשותות המוסמכות לכך לפי כל דין, ללא הסכמת המוכרת לכך מושASH ובכתב, וזאת בין אם הם רכשו זכויות לפי הסכם זה ובין אם לאו.

ג. הקונה מצהיר כי ידוע לו שבנוספץ לזכויות הבניה שנוטה בידי המוכרת יתק שמנכחו זכויות בנייה גם לקוני נכסים אחרים בבניין, והוא מתחייב לפיקד שלא להתנגד ולא להפריע לימוש זכויות הבניה הנ"ל הן אלה שנוטה בידי המוכרת והן אלה שנמכרו לקוני נכסים אחרים בבניין. להסרת ספק מצהיר הקונה כי הוא מתחייב לאפשר העמדת פיגומים, צוות, כלים וחמרי בניין בחלקים המשותפים של הבניין והחצר שסבירות ככל שהדבר יהיה דרוש למימוש זכויות בנייה כאמור ו/או לביצוע תיקונים ושיפוצים בבניין.

16. תשומותם והשבתם:

א. ב' לפוגע כאמור בהסכם זה לעיל תהא המוכרת רשאית, אך לא חיבת לשלם במקום הקונים כל תשולם החל על הקונים לפי הסכם זה ו/או לפי דין, ואשר הקונים לא שילמווהו במועדו. כל תשולם כאמור, יהיו הקונים חייבים להשיבו למוכרת מיד לפי דרישתה הריאונת, בצוירף ריבית והפרשי האמנה כחוק החל מיום התשלום ועד ליום השבתם בפועל.

ב. בכל מקום שנאמר בהסכם זה "ריבית והפרשי הצמדה נחוק" הכוונה היא להפרש הצמדה למדד המחרירים לצרכן ולריבית המירבית הקבועה בחוק לגבי הזאה לפועל של פסקין הדין.

17. מכר זכויות בנייה:

א. במקרה שונמכרות ללקוחות זכויות בנייה כלשהן, עפ"י הקבוע בסעיף 4 לעיל, יחולו התנאים הבאים המפורטים הביעף זה להלן.

ב. הכוונה מצהיר כי ראה ונדק אצל הרשות המוסמכת את כל תוכניות בניין עיר ותיקי התכנון והבנייה הנגעים לבניין /או לקרקע עליה הוא בניין, כי יודיעם לו המצב התכנוני של הנ"ל והאפשריות למשמש את זכויות הבניה מבחן תכנונית-משפטית, כי נמצא את המצב מתאים לצרכיינו ונונה על דרישותינו, וכי הוא מושתע על כל טענות אי ההתאמה.

ג. הכוונה מצהיר כי יודיעו ומובנות לו כל ההוראות החוקיות בקשר לזכויות בנייה ומימושן, יודיע לו מהם ההליכים שבהם עליו לנתקוט כדי למשש את זכויות הבניה.

ד. הכוונה מצהיר כי ראה ונדק את מצבו הפיסי והנדסי של הבניין ואת האפשריות הטכניות והפיסיות למימוש זכויות הבניה, כי נמצא את הנ"ל מתאים לצרכיינו ועומם על דרישותינו, וכי הוא מושתע על כל טענות אי ההתאמה.

ה. אין במכירת הממכר על ידי המוכרת משום מגז או הצהרה מצדה בדבר האפשרות הטכנית או הפיסית למשש את זכויות הבניה.
אם יתברר שמדובר הנדסית-פיסית לא ניתן להוסיף תוספות בנייה על הבניין, או שיפוטן להוסיף תוספות אלה רק לאחר ביצוע עבודות וחיזוקים לבניין.
הכוונה בלבד היא אחראי לכל התוצאות, הדבר לא ייחשב כהפרת ההסכם על ידי המוכרת, ולקונה לא תהינה כל טענות בקשר לכך.

ו. מرجע שהכוונה שילם את מלאה תמורת הממכר לפי הסכם זה, יראו אותו כבעליים של הממכר בלבד דבר מעין, והוא בלבד יהא זכאי לכל זכויות הבעלות בממכר ואחראי לכל זכויות הבעלות בממכר וכל הנזקים שייגרםו לממכר.

ז. הכוונה בלבד אחראי להציג על חשבונו את כל ההיירות והרישונות הדרושים עפ"י החוק כדי למשש את זכויות הבניה וביצעו בעודות הריסה ובניה כלשהן.

ח. אין במכירת זכויות הבניה על ידי המוכרת משום מגז או הצהרה מצדה בדבר האפשרות לקבל היורים למימוש זכויות הבניה.
אם יתברר שלא ניתן לקבל היורים כאמור, יהא הכוונה בלבד אחראי לתוצאות, הדבר לא ייחשב כהפרת ההסכם על ידי המוכרת, ולקונה לא תהא כל תביעה כנגד המוכרת.

הכוונה מצהיר כי יידע ומוסכם עליו שתיתכן אפשרות שימוש זכויות הבניה הקיימות בבניין, אם קיימות, והוא מקבל על עצמו לדאוג על אחוריותו ועל חשבונו להרישת החירוגות האמורויות, ומושתע על כל טענות בקשר לכך.

ט. הכוונה בלבד אחראי להציג על חשבונו את הסכמת כל שאר הבעלים /או המחזיקים של שאר הנכסים בבניין למימוש זכויות הבניה /או לכל בעודות הריסה ובניה שכוכונתו לבצע בבניין, ואין על המוכרת כל אחריות או חובה כלפי הרוכש בעניין זה.

י. כל עוד לא נרשם הממכר על שם הכוונה בלישכת רישום המקrukן, תהא המוכרת חייבת לחותם כבעליtes הממכר, לפי דרישת הכוונה, על תוכניות וביקשות להיירות בנייה בלבד שאנש מפקחوط מסעם המוכרת בדקנו את התוכניות והבקשות ואשרו שהן תואמות את זכויות הבניה שנמכרו וכן שהן אינם פוגעות בזכות כלשהי של המוכרת /או של צד שלישי אחר. מובהר כי אין בחתימת המוכרת כאמור כדי להטיל עליה אחריות כלשהי /או כדי לפחות בזכויות אחרות של המוכרת.

יא. חיוב בגין היטל השבחה כפי שחל, אם הל 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 המכרח) יחול על הקונים וישולם על ידם. הקונים מצהירים כי במקרים בו מימוש זכויות הבניה על ידם יביא להשבחת הבניין או החלקה וכן כל נכס אחר המצויח בחילקה השיר למוכרת, הם לא יוכלו לבוא אל המוכר בתביעה כספית וכן כל דרישת אחרת בעניין זה.

יב. הקונה זכאי למש את זכויות הבניה בנסיבות כל האמור בהסכם זה, בכל עת שימצא לנכון.

יג. כל החוזאות הכרוכים במימוש זכויות הבניה, ללא יצאת מהכלל, תהינה על חשבון הקונה, והוא לא יהיה זכאי להשתפות אן להזרים כלשהם מהחומרת. מכל לפגוע בכל זכות סעד אחרים מובהר שבכל מקרה שהקונה יבצע חריגות בנייה מעבר לדיכוי הבניה שנמכחו לו, יהא עליו לשלם למוכרת תוספת תמורהיחסית בגין החריגות הנ"ל, מבל' שהדבר יחשב כהסכמה או אישור מצד המוכרת לחרגות הנ"ל.

יד. במקרה שעדי העברת הזכויות בנכוס על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין הקים בין היתר הקונה גנ西省 כלהן על הבניין, ירשמו הנכסים האמורים על שמו. אולם, המוכרת תהא זכאית לסרב לרשום את הנכסים כאמור אם הן חורגות מדיכוי הבניה שנמכרו לקונה או לפי שיקול דעתה נגעה תוספת הבניה בא"י חוקיות כלשהי.

טו. הקונה ישא על חשבונו בכל החוזאות שתהinya הכרוכים ברישום המוכר על שמו כאמור לעיל ואו בכל התקומות והשניםיים שהייה צריך להכני במסמכי הבית המשותף עקב כך או בקשר לכך.

טז. במקרה שרישום המוכר על שם הקונה אכן יצריך שימושים או תיקונים במסמכי הבית המשותף, אחראי הקונה לבצע בפועל את כל התיקונים והשניםיים האמורים על חשבונו, כל זאת לא יותר מ-9 חודשים מיום שנדרש על ידי המוכרת לעשות כן.

יז. להסרת ספק מובהר בזה כי הקונה אחראי, במקרה של שימושים ותיקונים כאמור לעיל להכין בפועל על חשבונו את המסמכים הדורשים ואת תיקי ההעברה בלשכת רישום המקרקעין לקרהת העברת זכויות ורישום על שם הקונה, להודיע למוכרת כאשר כל המסמכים והתיקונים יהיו מוכנים לביצוע העברת, ולמסכם לה עפ"י דרישתה הראשונה.

יח. הקונה בלבד אחראי לכל הנזקים מכל מין וסוג שהוא, הן מקי רכוש והן מזקי גופו, אשר יגרמו לכל אדם, כולל עצמו, עקב ביצוע העברות למימוש זכויות הבניה או כתוצאה מכך. הקונה יחשב עפ"י כל דין למבצע העבודות הנ"ל, ושהא לבדוק בכל האחוריות

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

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

המצאת פוליטות הביטוח למוכרת מהוות תנאי מוקדם להתחלה עבודות הבניה, ומובהר שלא יחול בבניה אלא לאחר שהמוכרת אישרה שהפוליטות הנ"ל בוצעו לשביועות רצונה.

כא. מכל לפגוע בכלליות האמור לעיל, ובנוסף לכל האמור, בגין בזה שבמקרה שביוצע העבודות למימוש זכויות הבניה יגרמו לנזקים כלשהם לבניין עצמו וכן את האפשרות להשתמש בבניין שימוש סביר, יחולו ההוראות הבאות:

1. המוכרת תהא ראשית להפסיק את העבודות לאaltar, ולהחדש רק לאחר ששוכנעה שנעשה על ידי הקונה כל הדרוש לתיקון הנזקים /או למיפוי נזקים נוספים /או למתן אפשרות לשימוש סביר במבנה.
2. במקרה שהקונה לא יבצע את הנדרש ממן כאמור לעיל, תהא המוכרת רשאית לבצע את כל הנדרש במקומן הקונה ועל חשבונו, והרכש יהיה חייב להסביר למוכרת את החזאותה מיד לפי דרישתה הראשונה. החשבונות והקלות שתציג המוכרת יהיו הוכחה מכרעת לעניין החזאותה כאמור, והקונה יהיה חייב להסביר למוכרת את סכומי החשבונות והקלות בצויר ופרטיו.
3. אין באמור לעיל כדי לפגוע בכל סעודה אחר שמדוברת תראה דقتה לו, בנסיבות העניין, לרבות פיזיים, אכיפת ההסכם או ביוזן וכיו"ב.

בב. הוואיל והמוכרת יהנו הבעלים של חלקים אחרים בנין, הרי שהקונה אחראי כלפי המוכרת לטיבן ולאיכותן של העבודות למימוש זכויות הבניה. בכל מקרה שתתברר שנגזרים /או עלול להיגרם לבניין בכך קלשו עקב ביצוע לקוי של עבודות הבניה הנ"ל /או עקב שימוש בחומרם לקויים לביצוע, יכול כל האמור בסעיף כ"א לעיל.

- כג. במקרה שנמצאים על הבניין מתקנים כלשהם השייכים לדירות אחרים בנין /או השיכים למערכות המשותפות של הבניין, הרי כל עוד לא התחיל הקונה למשם את זכויות הבניה עפ"י יותר כדין, יהיה עליו לאפשר שימוש במתקנים הנ"ל וגישה נוחה אליהם. עם תחילת מימוש זכויות הבניה עפ"י יותר כדין, עבריר הקונה על חשבונו ועל אחריותו את כל המתקנים הנ"ל למקום אחר שהמוכרת תורה עליו, והוא יתכן אוטם שם מחדש באופן שימושו לתקף כפי שתפקידו לפני הعبارة, לרבות מתן גישה נוחה אליהם. על הקונים יהיה להחזיר את המתקנים הנ"ל למקורם המקורי /או לגג החדש שיוציא לאחר מימוש זכויות הבניה הנמחרת, על חשבונם ועל אחריותם. אין בהוראת המוכרת כאמור לעיל כדי להטיל עליה אחריות כלשהי לעיכובים בתתקינה /או לתקינותם של המתקנים.

כד. הקונים מתחייבים לשולם למוכרת את מחיר הממכר בהתאם מועדים ובאותם תנאים הקבועים בסעיף 8 לעיל לגבי תמורה הזכויות בנכס.

18. העברת זכויות על ידי הקונים:

- א. כל עוד לא נרשם הנכס על שמותיהם בלבד רישום המקהיל עין, אין הקונים יכולים להעביר את זכויותיהם בנכס לאחרם, אלא בהסכמה המוכרת בכתב ומרаш.
- ב. במקרה של העברת זכויות כאמור בפסקה (א) דعلى ישולם הקונה למוכרת את כל החזאות ודמי הטיפול הנוהגים אצלם בקשר לטיפול בהעברת הזכויות.

19. מחזבים, עתיקות ואוצרות טבע:

- א. כל מחזבים, עתיקות ואוצרות הטבע מכל מין וסוג שהוא אשר יימצא בקרקע שעלייה בניי הבניין או בסמוך לכך, הנם רכוש המוכרת /או מדינת ישראל והם אינם נמכרים לרוכש עפ"י הסכם זה.
- ב. במקרה של גילוי מחזבים, עתיקות ואוצרות טבע כאמור, מתחייב הקונה להודיע על כך מיד למוכרת ולהזמנע מכל טיפול או שימוש בהם, ולאחר מכן למוכרת או למי שיבוא מטעמה לטפל ולהשתמש בהם.
- ג. מבלי לפגוע כאמור לעיל מובהר כי בכל מקרה של גילוי מחזבים עתיקות ואוצרות טבע, יפעלו הצדדים בהתאם לחוק הרלבנטי המתיחס לעניין.

20. העברת זכויות וחובות ע"י המוכרת:

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

21. תנאים מיוחדים למעבר משכירות למכרז:

במקרה שהקונים הינם דירם שהחזיקו בנכס בשכירות מ לפני יום אישור העיסקה, יחולו התנאים הבאים:

א. החל מיום אישור העיסקה לא יהוו עוד הקונים חייבים בתשלוט דמי שכירות למוכרת בין הנכס. לעומת זאת ספק מצהירים הקונים ומארחים כי אין בהסכם זה כדי לפטור או לשחרר אותו מהתחייבות קודמות שיש להם כלפי המוכרת מלפני חתימת הסכם זה, לרבות חובות קודומות של דמי שכירות, חובות בגין תיקונים ואחזקת הנכס והבנייה, מיסים ותשלומי חובה וכו'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 בשכירותו של הנכס. מוסכם שגם יתרור שהקונים אינם מחזיקים בפועל בנכס או שאינם משתמשים בה לשימוש הקבוע בשכירותו, תהא המוכרת זכאית לבטל הסכם זה לאלטר ולא צורף בהתראה מוקדמת, הויאל וידוע לקונים שהמוכרת הסכימה למוכר 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 ממשום מגז קלשו מצד המוכרת לגבי ייעודו של בית העסק ו/או אפשרות השימוש בו.

ב. הקונה מצהיר כי בדק את ייעודו של בית העסק ואפשרות השימוש בו ומצא אותן מתאימים לצרכיו ועוניים על דרישותיו, והוא מוטרד על טענת אי התאמה שעילתה חסור האפשרות להשתמש בבית העסק למטרה מסוימת.

ג. הקונה אחראי להציג על חשבנות את כל הרשויות והיתרונות הדורשים להפעלת בית העסק, והוא משחרר את המוכרת מכל אחריות בקשר לכך.

23. תנאים מיוחדים לרכישה במכרז:

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

א. הודעת מינהל מקרקעין ישראל לקונים באמצעות "עמידר", על זכייתם במכרז תהווה את אישור העיסקה.

ב. ביום אישור העיסקה ייחסב היום שבו החלטה ועדת המכרזים של מינהל מקרקעין ישראל על זכייתם של הקונים במכרז, נמצון בהודעה האמורה בפסקה (א) לעיל.

ג. על אף האמור בסעיף 8 (ב) לעיל הקונה מתחייב לשלם את התמורה עד לא יוארת מ-60 ימים מיום אישור העיסקה, בתנאים ובמועדים כדלקמן:

ד. הקונה ישלם את התמורה בשוויו הממintel (דהיינו- מחיר התמורה כפי שהוא על ידי המוכר ביום אישור העיסקה), אם התשלוט בפועל יבוצע עד לא יוארת מ-30 ימים מיום אישור העיסקה.

ה. הכל מהיום ה-31 שלآخر יום אישור העיסקה ועד לא יוארת מ-60 ימים מיום אישור העיסקה, ישלם הקונה את התמורה ביצירוף ריבית פיארים יומית בשיעור שהוא נוהג באותו זמן אצל המוכר על פי ריבית החשב הכללי.

ו. לא שלולמה התמורה במלואה עד לתום 60 ימים מיום אישור העיסקה, תפרק עצומה של הקונה לרכישת הזכיות בנכס, והמוכר יהיה זכאי לבטל את חוזה המכר לאלטר ולא כל צורף בהתראה מוקדמת.

ג. מובהר בהזה כי תשלום חלקו של התמורה לא ימנע את מימוש זכותו של המוכר לבטל את חוזה המכר כאמור.

ה. התשלומים על חשבון התמורה יבוצעו במזומנים /או בהמחראות בנקאות /או באמצעות שוברי תשלום שישופקו לקונה על ידי המוכר, וזאת 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 שייחתמו על ידי שני הצדדים.

ב. הסכם זה נמצא 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. השתנות או עיקוב מצד המוכרת במימוש זכויותיה עפ"י הסכם זה לא ישפט לה כיתור על זכויותיה.

ד. כל יותר על זכות לפি הסכם זה יהיה חסר תוקף אלא אם נעשה בכתב ובחותמת הצד המוטר.

ה. כל שינוי בהסכם זה יהיה חסר תוקף אלא אם נעשה בכתב ובחותמת שני הצדדים.

ו. הקונה מצהיר כי קרא ונבין את ההסכם וכי אין לו ולא תהוה לו כל טענה בקשר לכך.

ז. הקונה מזמין מצהיר כי קרא ונבין את הסכם זה כנגד המוכרת בשל העובדה שמדובר על ידי פרקליטיה.

25. פיצול סעדים:

בכל מקרה שהקונים יפרו הסכם זה תהא המוכרת חופשיה לتبוע לפि בחריתה את כל אחד מהסעדים שהוא זכאי להם עפ"י הסכם זה /או עפ"י דין, הן ביחד והנפרד, והקונים יהיו מונעים מלהתנגד לפיצול הסעים על ידי המוכרת.

26. השבת כספים במקרה של ביטול:

בכל מקרה של ביטול ההסכם, תשיב המוכרת לקונה את הכספי ששילם על חשבונו תמורה הזכויות בניכוי בגין הضر הצמדה למחדל המחרירים לצרכן החל מיום התשלומים ועד ליום ההשבה, בניכוי כל ההוצאות שהיו לਮוכרת בקשר לנכירות ההסכם, קיומו וביטולו. ההשבה תבוצע לא יותר מ-90 ימים מיום הביטול.

27. כתובות לצורך מתן הודעות:

א. כתובות הצדדים לצורך מתן הודעות לפি הסכם זה /או לפ"י דין, ייקבעו בירישא להסכם זה, כל עוד לא הודיע צד כלשהו על שינוי כתובתו בכתב רשמי.

ב. כל הודעה שתשלוח לכתובת הנ"ל תחשב כAIL התקבלה כדלקמן:

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

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

3. אם הועברה בפקסミליה - ביום ובשעה הנקבעים, באישור הגעתן על ידי

**נספח ד' – נספח ל חוזה - צו רשום בית בנקט הבתים המשותפים
ותקנון מוסכם**

תעודת רישום

חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969

או רישום בית בפנקס הבתים המשותפים
מאות המפקח על רישום המקרקעין

לשכת רישום המקרקעין בתל אביב - יפו
תיק ב.מ. 3981/03
שטר מס' 2030/04

גוש: 7071
חלוקת: 28

כתובת: شمعון הצדיק 4 פינת רח' חירם - יפו

שטח החלוקת: 323 מ"ר

להלן "המקרקעין"

לאחר שהבעליהם הרשומים של המקרקעין חתמו על בקשה לרישום הבית שהוקם על המקרקעין בפנקס הבתים המשותפים, וכן על בקשה לרישום תקנון מוסכם;
שהוחך לי כי נتمלאו תנאי סעיף 142 לחוק;
שנוכחותי לדעת כי אין מניעה בדיון לרשום את התקנון המוסכם בהתאם לסעיפים 62 ו- 63 לחוק;

הננו מצווה, בתוקף סמכותי לפי סעיף 143 לחוק, ובתוקף סמכותי לפי תקנה 77 (ג) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תש"ל - 1969, לרשום את הבית בפנקס הבתים המשותפים ולרשום את התקנון המוסכם כדלהלן:

.1. תאורה בבית

הבית מורכב מבניין אחד, 3 קומות, בסה"כ 11 יחידות משנה

מספר בתרשים צבע	שטח במ"ר	שם במ"ר באות	התהムדרה באות	תאורה המשותף	חלוקת ברוכוש המשותף	קומה	תאורה דירה	סה"כ שטח הרצפה במ"ר	ס"ה/ב משנה בתרשים באות
סגול				2/74	קרקע	חנות + גלריה	חנות + גלריה	35.1	28/1
כחול				3/74	קרקע	חנות + גלריה	חנות + גלריה	54.3	28/2
תכלת				8/74	קרקע	חנות + גלריה	חנות + גלריה	120.6	28/3
צהוב				3/74	קרקע	חנות + גלריה	חנות + גלריה	52.8	28/4
אדום				2/74	קרקע	חנות + גלריה	חנות + גלריה	26.0	28/5
ירוק				8/74	קרקע	דירתה + גאר晕ת	דירתה + גאר晕ת	137.5	28/6
סגול				13/74	ראשונה	דירה	דירה	131.1	28/7
כחול				12/74	ראשונה	דירה	דירה	118.2	28/8
צהוב				6/74	שנייה	דירה	דירה	64.1	28/9
אדום				7/74	שנייה	דירה	דירה	73.5	28/10
תכלת				10/74	שנייה	דירה	דירה	101.4	28/11

הרכוש המשותף קיבל מס' משנה 0/28



(ס)

הבעלות הבעלות על הדירות, לרבות הצמחיות הניל, תרשמה בשם: רשות הפיתוח בשלמות.

.2

הערות

3

בדף הרישום של רכוש המשותף תרשם הערת בדבר אתר עתיקות עפי שטר מס' 007219 מיום 19/2/97 ראה י.פ. 4318 13/7/95 מיום 13/7/95 עמוד 4007.
בדף הרישום של יחידה 28/7 תרשם הערת: קיימת מרפסת לא מקורה ו-21- חלקים מהDIRה בקומת ראשונה החורגים מגבול החלקה והפונס לרחוב שמעון הצדיק ולא מהווים חלק מרישום הבית המשותף.
בדף הרישום של יחידה 28/8 תרשם הערת: קיימות 3 מרפסות לא מקורות וחלק מהDIRה בקומת ראשונה החורגים מגבול החלקה והפונס לרחוב שמעון הצדיק ולא מהוות חלק מרישום הבית המשותף.
בדף הרישום של יחידה 28/9 תרשם הערת: קיימת מרפסת לא מקורה בקומת שנייה החורגות מגבול החלקה והפונס לרחוב שמעון הצדיק ולא מהוות חלק מרישום הבית המשותף.
בדף הרישום של יחידה 28/10 תרשם הערת: קיימת מרפסת לא מקורה בקומת שנייה החורגות מגבול החלקה והפונס לרחוב שמעון הצדיק ולא מהוות חלק מרישום הבית המשותף.
בדף הרישום של יחידה 28/11 תרשם הערת: קיימת מרפסת לא מקורה בקומת שנייה החורגות מגבול החלקה והפונס לרחוב שמעון הצדיק ולא מהוות חלק מרישום הבית המשותף.

תקנון בדף הרישום של רכוש המשותף יש לרשום הערת: "קיים תקנון מוסכם".

4

מציגות

5

בתוקף סמכותי לפי סעיף 66 (א) לחוק, ובהתאם להמלצת המבוקש, אני ממנה את חברת "עמידר" חברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ באמצעות מינוי כוחה מר יצחק בלה ו-אבי רולת טנאס מרחוב השרון 17 תל אביב, לשמש נציגות זמנית עד שתיכון הנציגות הראשונה לפי התקנון.

צו רישום זה ניתן בתל אביב-יפו ביום כ"ג תשרי' 2003 ביום כ"ג תשרי' 2003

מינהל אריאלי
מקוחת על צש"ם ומקרקעי
תל-אביב
המפקח על רישיון מקרקעין



לפניהם סעיפים

תקנון מוסכם

בהתאם לסעיפים 62-63 לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969 (להלן: החוק)

אני החתום רשות הפיתוח שהנני בעל המקרקעין הידועים

כגוש 7071 חלקה 28 בשטח של 323 מ"ר קבועים בזאת בלבד:

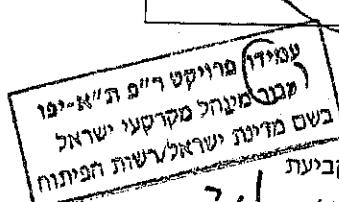
1. החלקים ברכוש המשותף:

עפיי סעיף 57 לחוק, אנו קבועים כי שטחי החזendas יובאו בחשבון לצורך חישוב החלקים

ברכוש המשותף (אולם שטחי הגריות לא יובאו בחשבון).

ואלה הם החלקים :

יחידה מס'ר	החלקים ברכוש המשותף
28/1	2/74
28/2	3/74
28/3	8/74
28/4	3/74
28/5	2/74
28/6	8/74
28/7	13/74
28/8	12/74
28/9	6/74
28/10	7/74
28/11	10/74



3. השתפות בהוצאות אחזקת הבית המשותף:

עפיי סעיף 58 לחוק, אנו קבועים כי שטחי החזendas לא יובאו בחשבון לצורך קביעת

השתפות בהוצאות אחזקת הבית המשותף (אולם שטחי הגריות יובאו בחשבון).

להלן היקודות בהוצאות אחזקת הבית המשותף:

יחידה מס'ר	החלק בהוצאות אחזקת הבית המשותף
28/1	7/182
28/2	10/182
28/3	10/182
28/4	5/182
28/5	24/182
28/6	28/182
28/7	26/182
28/8	24/182
28/9	13/182
28/10	15/182
28/11	20/182

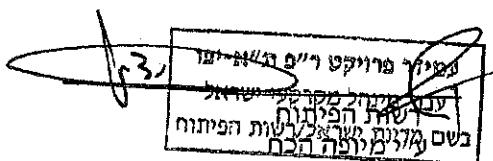


(ס. 1)

הוראות כליליות

- 4.1 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תקנון זה לבין התקנון המקורי, הוראות תקנון זה תקבענה.
 4.2 בין הוראות אחרות בתקנון זה, יחולו הוראות התקנון המקורי בתוספת לחוק המקרקעין, תשכ"ט 1969.

בהתאם לתקנה 77 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תש"ל 1969, אנו מבקשים בזה לאשר את התקנון חניל ולהורות על רישומו.



אני החתום מטה עו"ד שרית נהוראי מחברת מרמנת ארגון וניהול פרויקטים בע"מ רח' השרון 17 תל אביב מעיד בזה כי היום 12.12.03 הופיע בפני ילמן קה ונה 6 פס המוכרים לי אישית, והמוסמכים להחותם בשם הבעלים על תקנון זה, ואישרו כי זהה חתימותם וכי ערכו את התקנון מרצונם הטוב וחופשי והבינו את תוכנו.

שרית נהוראי, עו"ד
מ.ג.א.ת.
ארגון וניהול פרויקטים בע"מ
רח' המלאכומען עטאל
טל': 03-5688688

12.12.03
תאריך

אני מאשר התקנון לרישום



23-12-2003

תאריך

נספח ה' – הקניית זכויות במרקען לזרים

חוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960*

1. בחוק זה –

"מקרקעי ישראל" – כמשמעותו בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל (להלן – חוק-היסוד);
"קרקע עירונית" – קרקע שייעודה לפי תכנית שנייה להוצאה מכוחה היתר בנייה לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, הוא למוגרים או לתעסוקה;
"תעסוקה" – תעשייה, מלאכה, משרדים, מסחר, תיירות או מלונות, למעט כלליות או גידול בעלי חיים.

(תיקון מס' 2
תשס"ט-2009)

ואלה סוגים העוסקות שסעיף 1 לחוק היסוד לא יחול עליהם:
(1) פעולות רשות הפיתוח לפי חוק רכישת מקרקעים (אישור פעולות ופיצויים), תש"ג-1953;

(תיקון מס' 2
תשס"ט-2009)

(2) העברת בעלות במקרקעי ישראל, לפי כללים שייקבעו בתקנות, באישור ועדת הכספיים של הכנסת, לנפקדים הנמצאים בישראל או לירושיהם הנמצאים בישראל, תמורה מקרקעין שהוקנו לאפוטרופוס לנכסי נפקדים מכוח חוק נכסים נפקדים, תש"י-1950;

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

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

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

(6) העברת בעלות במקרקעי ישראל בין המדינה, רשות הפיתוח והקרן הקיימת לישראל לבין עצם; ואולם העברת בעלות במקרקעי המדינה או במקרקעי רשות הפיתוח לקרן הקיימת 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 לשם קרקע עירונית, ובלבד ששיטה כל ההערכות מכוח פסקה זו ייחד לא עולה על 400 אלף דונם – בתקופה שמיום י"ב באלו התשס"ט (1 בספטמבר 2009) עד יום ה' ועלול התשע"ד (31 באוגוסט 2014) (בפסקה זו – התקופה הראשונה), ו-400 אלף דונם נוספים למשך חמיש שנים מיום התקופה הראשונה;

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

ובלבד שההעברה בעלות במקרקעי הקרן הקיימת לישראל לא תיעשה אלא באישורה.

2. (א) בסעיף זה –

"זכויות במקרקעין" – זכות בעלות, או זכות שכירות לתקופות שבמצטרב עלות על חמיש שנים או שיש עמה ברירה להאריך את התקופה כוללת העולה על חמיש שנים, לרבות זכות על פי התcheinיות להקנות או העבר בעלות או שכירות לתקופה כאמור;

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

"זר" – כל אחד מ אלה:

הגדרות

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

תיקון 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 حقיקה להשגת יעדי התקציב והמדינה הכלכלית לשנת הכספיים 2006), התשס"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) ייחיד שאינו אחד מלאה :
- (א) אזרח ישראלי או תושב ישראל;
 - (ב) מי שוכאי 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 בעבר יחיד או תאגיד כאמור בפסקאות (1) או (2) ;
- "חוק רשות מקרקעי ישראל" – חוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960 ;
 "יוושב ראש מועצת מקרקעי ישראל" – כמשמעותו בחוק רשות מקרקעי ישראל ;
 "מדינה" – לרובות כל אחד מלאה :
- (1) איחוד, חבר או ארגון שנולד בידי שתי מדינות לפחות, או בידי ארגונים שנולדו בידי שתי מדינות לפחות ;
- (2) ארגון, רשות או נציגות של מדינה או של איחוד מדינות ;
- (3) ישות מדינית שאינה מדינה שכבע שר המשפטים, באישור ועדת החוקה חוק "מנהל רשות מקרקעי ישראל" – כמשמעותו בחוק רשות מקרקעי ישראל ;
 "מקרקעי ישראל" – לרובות 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 לרוזר, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, אלא לפני הוראות חוק זה ;
- (2) המבקש להקנות או להעבירה ליושב ראש מועצת מקרקעי ישראל
 ההקניה או ההעבירה להעבירה ליושב ראש מועצת מקרקעי ישראל ;
- (3) יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל רשאי לתת אישור להקניה או להעבירה של זכויות במקרקעי ישראל לרוזר, על פי המלצת של ועדת משנה של מועצת מקרקעי ישראל ולאחר התיעצות עם שר הביטחון ושר החוץ, בהתאם ליעוד הקרקע ולזיהות המבקש – גם עם גורמים נוספים שיקבעו בתיקנות כאמור בסעיף 4(ב) ;
 בבאו להחיליט בדבר מתן אישור כאמור בפסקה (3),ibia יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל בחשבון, בין השאר, שיקולים אלה :
- (א) טובת הציבור וביתחונו ;
 - (ב) זיקתו של הרוזר לישראל, לרבות נתוני האישים, תקופות מגוריו בישראל וקרבה משפחתית שלו למי שאינו זר ;
 - (ג) המטרת השימוש הרוזר מבקש כי המקרקעין יoken או יועברו לו ;
 - (ד) היקף המקרקעין שנקבע בידי אותו רוזר או שהועברו לו, קודם למועד הבקשה ;
 - (ה) תוכנות 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 לאחר הקניה או העבירה של זכויות במקרקעי ישראל לאחד מלאה :
- (א) רוזר שאינו תאגיד, המבקש לרכוש יחידת מגוריים אחת במקרקעין שייעודם למגורים לפי תוכנית, ובלבד שאינו בעל זכויות במקרקעין ביחידת מגוריים נוספים ; לעניין זה, "תוכנית" – כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 ;
- (ב) רוזר שミニילת מרכז השקעות אישרה להעניק לו מענק לפי חוק לעידוד השקעות הון, לצורך יישום התוכנית לשמה אושר המענק ; לעניין זה – "חוק לעידוד השקעות הון" – חוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 ;

- "מינילת מרכז השקעות"** – כהגדرتה בחוק לעידוד השקעות הון ;
 (ג) מדינה, בהתאם להתחייבות של מדינת ישראל בהסכם בין-לאומי, לצורך ניהול ענייני אותה מדינה בישראל במסגרת ההתחייבות שנינתה.
- (ג) הוראות סעיף קטן (ב) יהולו גם על הקניה או העברת זכויות במרקיען בדרך של מכירתה ממרקיען עמוקים, 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 יהיה תוקף להקניה או להעברה של זכויות במרקיען או להתחייבות להקניה או להעברה כאמור שנעשו בגיןו להוראות סעיף זה ;
 (2) לא תירשם עסקה בפנסי הממרקיען בגיןו להוראות סעיף זה ;
 (3) היועץ המשפטי לממשלה או בא כוחו, או בעל עניין, רשאי לפנות לבית המשפט בבקשה להצהרה עלبطلות עסקה שנעשתה בגיןו להוראות סעיף זה, אובקשת לسعد אחר המתאים לנسبות העניין, לרבות מחייקת רישום מפנסי הממרקיען.
- חוק-היסוד לא יפגע בפעולות הבאות לאפשר קיום מצוות שמייה בלבד .
- (א) שר האוצר ושר החקלאות יחד ממונים על ביצוע חוק זה והם רשאים להתקין תקנות בכל הנוגע לביצועו.
 (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 במרקיען לזרים, לעניין זהות הגורמים שעם יש להתייעץ כאמור בסעיף 2א(ב)(3), בהתאם לייעוד הקרקע ולזוהות המבקש, לעניין אופן ההתייעצות והמועדים למתן תשובות להתייעצות ולענין המועדים למענה לבקשתה.

3. שמירת מצוות שמייה
 4. ביצוע ותקנות
 (תיקון מס' 3
 תשע"א-2011)

(תיקון מס' 3
 תשע"א-2011)

משה דיין שר החקלאות	LOY ASHCOL שר האוצר	דוד בן-גוריון ראש הממשלה	 יצחק בן-צבי נשיא המדינה
-------------------------------	-------------------------------	------------------------------------	------------------------------------

נספח ו' – כתוב שיפוי

כתב שיפוטי

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

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

הגדירות:

כל בנייה אשר נעשתה, בין אם בשיטה אשר הוצמד לדירות הרוכשים ובין אם בשיטה אשר הוצמד לתת חלקה אחרת בניין ואו ברכוש המשותף ע"י הרוכשים ואו ע"י דיירים אחרים בבניין ואו ע"י רוכשים אחרים בניין.

הבעליים של הקרקע או שיש לה הזכות להירשם כבעליים.

"רשות הפיתוח": רשות מקראע ישראל.

"עמידר": סוכננה המורשה של רם"ג.

"הסכם המכור/חכר" או "המכור": הסכם המתיחס לגורש: ייחידה: מגרש: הנמצא ברוח: מס': עיר:

אני/אנו הח"מ:

א. שם: _____ ת.ז.: _____

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

מצהירים כי:

1. ידוע לרוכשים כי אין בחוזה ובנספח זה כדי להוות מכירה של תוספת הבנייה אלא זכויות הבנייה שנמכרו, אם נמכרו ואין בכך משום הסכמה ואו אישור לתוספת בנייה כלשהי מצד "עמידר".
2. הרוכשים מצהירים בזאת, כי ידוע להם שהדיירים האחרים בבניין ואו הרוכשים האחרים ואו מי מהם, ביצעו אף הם תוספות בנייה ברכוש המשותף וכי הם מותרים על כל טענה כלפי "עמידר" ואו רם"ג ואו רשות הפיתוח בגין תוספות בנייה.
3. הרוכשים מצהירים בזאת, כי הם ערכו את כל הבדיקות המתבקשות ברשות המקומית ובכל רשות מוסמכת לגבי המצב התכנוני בטرس החתימה על הסכם הרכישה ובכל זה לגבי זכויות הבנייה ואפשרות ניצולן לאור תוספות הבנייה אשר בוצעו על ידם ואו ע"י מי מהדיירים ואו הרוכשים האחרים וכי לא תהא להם כל טענה נגד "עמידר" ואו רם"ג ואו רשות הפיתוח בגין ניצול אחווי הבנייה אשר נמכרו להם.
4. ידוע לרוכשים, כי כל תוספת בנייה אינה באחריותה של "עמידר" וכי כל בנייה אשר נעשתה תהא על אחריותם של הרוכשים.
5. ידוע לרוכשים, כי עליהם לדאוג להשגת האישורים המתאימים מאות הרשויות המוסמכות, וכי אין במכירת זכויות הבנייה ואו הצמתת הגג משום כל הסכמה ואו היתר לתוספת הבנייה.
6. ידוע לרוכשים, כי במידה ולא יתקבלו כל התיירים ואו האישורים לתוספת הבנייה, מאות הרשויות המוסמכות, לא יהיו הרוכשים זכאים לכל שיפוט ואו פיצוי מאית "עמידר" ואו רם"ג ואו רשות הפיתוח בגין זכויות הבנייה שנרכשו אם נרכשו.

7. ידוע לרוכשים, כי אף אם יצא צו הרישה בגין תוספת הבנייה לא יהיה זכאים הרוכשים לכל שיפוי ו/או פיצוי מאת "עמידר" ו/או רמי"י ו/או רשות הפיתוח בגין זכויות הבנייה שנרכשו, אם נרכשו.
8. ידוע לרוכשים, כי יהיה עליהם לשפוט את "עמידר" בתוקן שבעה ימים מיום קבלת דרישת בכתוב, בגין כל הוצאה ו/או סכום בו תחביב "עמידר" בגין תביעה אשר תוגש כנגדה עקב תוספת הבנייה, ובכלל זה כל סכום אשר תחביב "עמידר" לשלם וכל הוצאות משפט אשר ייגרם לה.
9. למנן הסר ספק, מובהר בזאת, כי "עמידר" ו/או רמי"י ו/או רשות הפיתוח לא נתנו כל הסכמה לתוספת הבנייה ובשום מקרה לא ישפו את הרוכשים באם לא תאשר תוספת הבנייה ע"י הרשות המוסמכת ו/או יצא צו הרישה בגיןה.
10. הרוכשים מוותרים בזאת, על כל טענה מכל סוג שהוא כלפי "עמידר" ו/או רמי"י ו/או רשות הפיתוח בגין תוספת הבנייה.
11. הרוכשים מצהירים ומתחייבים בזאת בהתחייבות בלתי חוזרת לפצות ו/או לשפוט את רשות הפיתוח ו/או רשות מקראקי ישראל ו/או עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ ו/או מי מטעם אשר ניל ו/או ינהל על פי אישור של רשות הפיתוח (להלן: "המוכרת") את המכר ו/או הנכס על כל סכום שהמוכרת תחביב כדין לשלט לבני זכויות בנכס ו/או לצד שלישי אחר, בגין בנייה ו/או שינויים שביצעת ו/או אבצע בנכס, לרבות בניית גדריות (להלן: "הבנייה").
12. הרוכשים מקבלים על עצם את קיומם כל הפקודות, ההוראות והדרישות של הרשות המוסמכת לבניין ומתכוון ערים ושל כל דין בקשר לבנייה, והם מצהירים, כי הם האחראים היחידים לכל עבריה ו/או ניק שנגרם ו/או עלול להיגרם לכל צד שהוא עקב הבנייה ו/או כתוצאה ממנו. כן הם מצהירים על דיעתם והסכמתם כי המוכרת ו/או מי מטעמה פטוריהם מכל אחريות בגין טيبة של הבנייה מכל בחינה לרבות משפטית ו/או הנדסית ו/או תכנונית ו/או בכלל, וכי לא מוטלת על המוכרת כל חובה בעניין רישיונות היתרין ו/או אישורים עבור הבנייה.
13. ברור וידוע כי הסכם המכרכח אינו מהו הסקמת המוכרת/המחכירה לבנייה לא במישרין ולא בעקיפין, לא במפורש ולא מכללה. לפיכך לא תהינה לרוכשים כל טענה למוכרת/המחכירה בגין הבנייה ו/או בגין הוצאות ו/או נזקים הקשורים לבנייה והרוכשים המתחייבים לבצע כל צו כדין של רשות מוסמכת בעניין התוצאות הישירות והעקבות בגין כך, ולא תהינה לרוכשים כל תביעות מהמוכרת/המחכירה להחזיר בגין הוצאות הבנייה ו/או הרישה ו/או התביעה לחזור תשלום בגין הבנייה ו/או חלק מהם.
14. היוז וזכויות צדדים שלישים תלויות בהתחייבות זו, בגיןם ולרובות הדיררים ו/או בעלי זכויות אחרים בנכס ו/או בנכסים הסמוכים, הרי שהינה בלתי חוזרת, ולא תהיה לנו רשות לבטלה או לשנות אותה והיא תעמד ותחייב את יורשינו לאחר פטירתנו וכן את כל מי שיובא במקומו ו/או מטעמו.
15. הנהנו מצהירים, כי ידוע לנו, שהתחייבות זו מהו החק עיקרי מהותי ובלתי נפרד מהסכם המכרכח של הנכס, היה והתחייבות זו מתייחסת לכמה מיחדי הרוכש תחול עליהם ביחד ולהזוד.
16. אין באמור לעיל, כדי לפגוע בתנאי הסכם המכרכח בכלל, ובפרט האמור בסעיף 17 וסעיף 14 להסכם החכירה על כל סעיפי המשנה ובהתקופה.
17. במידה והמכר או סביבתו מוחזק ע"י צד ג' רכישת הנכס מבוצעת בכפוף לחזקה זו וכי על רמי"י/עמידר/ר"פ לא מוטלת כל חובה ו/או התחייבות לפנות זאת צד ג' מהמבנה ו/או מהשיטה הפטות.
18. אם נחליט לנקט בהליכים משפטיים כנגד המזוקקים הניל נהייה מנועים ממערב ו/או לצרף את ר"פ/רמי"י/עמידר בהליכים אלה בין כתובעים ובין כתובעים ובין הצד ג'.
19. אם צד ג' כלשהו ינקוט נגד ר"פ/רמי"י/עמידר בהליכים כלשהם נctrף לכל בקשה כי התביעה בוגדים תדחה או תימחק על הסף.
20. הנהנו מתחייבים לשאת בכל הוצאות ו/או תשלומים שתוצאה ו/או תשלום ר"פ לגורם כלשהו והתחייבות זו מהו הכתוב שיפוי לכל נזק ו/או הוצאה שייגרם לר"פ/רמי"י/עמידר.

21. בנוסך לאמור לעיל יתיחס כתוב שיפוי זה לכל נזק שייגרם לר"פ/רמ"י/עמידר כתוצאה מנזק שייגרם לגוף ו/או לרכוש שיימצא במ麥ר.

22. בהתחייבות זו לשון יחיד וגם לשון רבים במשמעותו, ולשון זכר גם לשון נקבה במשמעותו, הכל לפי העניין.

ולראיה באו על החתום:

היום: _____

חתימה

חתימה

אישור עו"ד/נכיג עמידר

אני הח"מ מאשר כי היום התיציב בפני הקונה/חוכר המתחייב הנויל ולאחר שזיהיתו עפ"י תעוזת הזהות שלו והסבירתי לו את מהות ההתחייבות עליה הוא עומד להחתום ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנו חתום לפני.

חתימה וחותמת המאשר

נספח ז' – מפתח מדידה

מומצעת תת חלקה מס' 5 בלבד

ראאה בנפרד את כל תשריט הבית המשותף

מגוון ערוצים לקבלת מידע על מכרזים מקרקעין ותוצאותיהם:

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