

חטיבת ר"פ מרכז, יפו והשפלה

עמידר מבקשת בזאת הצעות לרכישת זכויות בעלות בנכס מקרקעין, הידוע כתת חלקה 3 בשטח של 5.60 מ"ר, בגוש 207 חלקות 76, 77, לרבות הצמדותיה על פי מסמכי הבית המשותף.
בן מוצעות זכויות הבניה בגיןו לתקנון הבית המשותף.

הנכס מצוי בדרך דר' ארליך 25 תל אביב יפו.

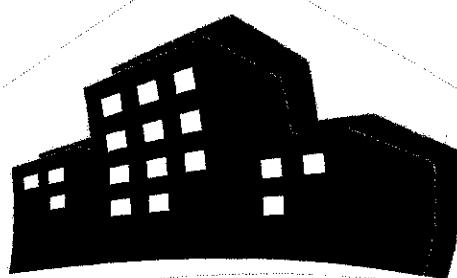
מספר מס': 604-2022

מועד הביקור בנכש: יום ב' 31 בינואר 2022 בשעה 15:11 ברחוב דר' ארליך 25 תל אביב יפו,

סיוור מציעים ייערך בהתאם ובכפוף להנחיות וככללי משבר הקורונה"

מקום הגשת ההצעות: במשרדי עמידר במרכזן עזריאלי חולון רח' הרוקמים 26, בניין D קומה 6, תיבת מס' 4.

המועד האחרון להגשת ההצעות: יום ב' 14 במרץ 2022, בשעה: 12:00.



תובן העניינים

3	כלי: -	1.
3	תיאור החלקה והנכש הממוקמים בה: -	2.
5	מחיר מינימום: -	3.
5	תשומים נוספים: -	4.
6	זכויות בניה: -	5.
6	המידע המוצג בחברת זו: -	6.
7	תכולת החיצות: -	7.
7	איסור תיאום מחירים: -	8.
7	השתתפות במכרז: -	9.
7	הגשת החוצה: -	10.
8	מסמכים אותם יש לצרף לחוצה לרכישה: -	11.
9	הוצאות זהות התמחזרות ופסילת הוצאות: -	12.
9	תשולם סכום החוצה: -	13.
10	תשומים נלוים: -	14.
10	חתימה על מסמכים והשלמת הליכי רכישה: -	15.
11	העברת זכויות מהזוכה במכרז לאחר: -	16.
11	שמירת זכויות: -	17.
11	חילוט פיקדון: -	18.
11	תנאים להכרזה על מציע שני זוכה במכרז: -	19.
12	עיוון בחוצה הזוכה, בפרוטוקולים ובהחלטת ועדת המכרזים: -	20.
12	תנית שיפוט: -	21.
12	נספחים: -	22.
13	נספח א' – נוסח החוצה.....	
18	נספח ב' – נוסח ערבות לרכישת הנכס.....	
20	נספח ג' – נוסח החוזה ותנאיו	
37	נספח ד' – נוסח לחוזה- צו רשום בית בנקס הבטים המשותפים ותקנו מוסכם	
42	נספח ה' – הקרןיות זכויות במרקען לזרים	
46	נספח ו' – כתוב שיפוי	
50	נספח ז' – מפתח מדידה	

הזמנה להצעת הצעות

חטיבת ר"פ מרכז, יפו והשפלה

1. כללי:

רשות מקראקי ישראל (להלן: "רמ"י" ו/או "הרשות") ועמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ (להלן: "עמידר") מזמינים בואת תחביבה להצעת זכויות בעלות נכס כמפורט להלן (פרטי הנכס המפורטים בטבלה יכוננו להלן: "המוכר" ו/או "הנכס"):

מספר גוש	מספר חלקות	שטח חלקה	מספר ב'מ"ר	מחיר מינימום ב-'מ (לא כולל מע"מ)	פיקודון/ערבות ב-'נ	גובה
7024	77,76	3	5.60	1,513,000	303,000	

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

2. תיאור חלקה והנכסים המומוקמים בה:

2.1

ידוע לזכיה/מציע, כי נמכרת לו עסקה זו מת חלקה 3 בשטח של 5.60 מ"ר בהתאם לתרשיט צו הבית המשותף לרבות הצמודתי: גג בטון המסומן ג' בשטח של 78.70 מ"ר וגג אסBESTוס המשומן ד' בשטח של 13.10 מ"ר (להלן: "הנכס"). כמו כן נמכרות בעסקה זו זכויות בניה בגיןוד לתקנון צו הבית המשותף: 170 מ"ר עיקרי ו - 15 מ"ר שטחי שירות, וכן זכויות בניה למימוש בסבירות נמוכה: 47.4 מ"ר עיקרי + 71 מ"ר שטחי שירות הנגורים מחלוקת 77 (יחד להלן: "זכויות הבניה"). לשט הנוחות יוגדרו "הנכס" ו- "זכויות הבניה" בלבד להלן "המוכר".

2.2

ידוע לזכיה/מציע, כי הנכס נמכר לו בהתאם לצו הבית המשותף וכי חלות עליו כל הוראות צו הבית המשותף והתקנון המוסכם המחווה חלק בלתי נפרד ממנו. על אף האמור לעיל,ידוע לזכיה/מציע כי זכויות הבניה נמכרות לו בגיןוד לתקנון צו הבית המשותף. על הזכיה/מציע יוטל לתקן את תקנון צו הבית המשותף בהתאם לנמכר לו בעסקה זו (להלן: "תיקון התקנון"), והזכיה/מציע לא יבוא למזמין בכל טענה ו/או דרישת ו/או תביעה בכל הקשור בכך.

2.3

ידוע לזכיה/מציע, כי יהיה עליו לבצע את תיקון התקנון, ולתקן את מסמכי צו הבית המשותף כאמור לעיל, וזאת על חשבונו ובאחריותו והוא לא יבוא בכל טענה ו/או דרישת ו/או תביעה כנגד המזמין בכל הקשור בכך. ידוע לזכיה/מציע, כי עד לתיקון התקנון, לא יוכל לבצע כל העברת זכויות בנכס, וכי רק במקרה לתיקון התקנון על ידי הזכיה/מציע, הנכס ירשם על שמו בלבד רישום המקרקעין ע"י המזמין וזהrat לא הגבלת זכון. כמו כן, ידוע לזכיה/מציע כי מילוי כל התנאים מול הרשות המוסמכות מהווה תנאי לרישום הנכס ע"י המזמין בלבד רישום המקרקעין, והזכיה/מציע לא יבוא למזמין בכל טענה ו/או דרישת ו/או תביעה בכל הקשור בכך.

2.4

ידוע לזכיה/מציע, כי בהתאם לנהול 19-7-1 של הנהלת הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין, על אף שיטת הקירות החיצוניים חושב בשטח הדירה, מהווים הקירות החיצוניים חלק מהרכוש המשותף. לזכיה/מציע מוגנות כל המשמעות הנובעת מכך והוא לא יבוא בכל טענה ו/או תביעה ו/או דרישת למזמין בעניין זה.

2.5

ידוע לזכיה/מציע, כי נמכרות לו זכויות בניה בחלוקת כמפורט לעיל. באחריותו של הזכיה/מציע בלבד לבדוק את אפשרויותIMPLEMENTATION של זכויות הבניה מכל בחינה שהיא, לרבות אך לא רק מבחינה קונסטרוקטיבית ומבחינה תוכניתית ולא מזמין כל אחריות בקשר לכך. לזכיה/מציע לא תהיה כל טענה ו/או דרישת ו/או תביעה כלפי המזמין בקשר למימושן של זכויות הבניה לרבות אם לא ניתן יהיה לממשן בכלל. כמו כן,

הזכיה/מציע לא יתנגד למימוש זכויות בניין בבעלות המזמין ו/או מי מטעמה, ולא תהיה כל טענה ו/או דרישת ו/או תביעה כלפי המזמין ו/או מי מטעמה בקשר לכך.

- 2.6 מבלי לפגוע באמור לעיל ידוע לזכיה/מציע, כי מימוש זכויות הבניה הינו בהתאם לתקנו כל תכנית החלה על המכר. ידוע לזכיה/מציע, כי ככל שיש סתירה בין הוראות המכרז לבין הוראות התוכניות הקיימות במכר, יגברו הוראות התוכניות והזכיה/מציע לא יבוא למזמין בכל טענה ו/או דרישת ו/או תביעה בכלל הקשור בכך.
- 2.7 ידוע לזכיה/מציע, כי בהתאם למסמכיו צו הבית המשותף, הבניין בו מצוי הנכס בניין על שתי החלקות (76,77/2024), כי שתי החלקות מהוות 2 מגרשים ע"פ התב"ע, וכי מימוש זכויות הבניה כפוף להכנות תכנית לאיחוד וחלוקת. לזכיה/מציע מובנות כל המשמעות הנוועות מכך והוא לא יבוא למזמין בכל טענה ו/או דרישת ו/או תביעה בכלל הקשור בכך.
- 2.8 ידוע לזכיה/מציע, כי על חלוקה חלה ויכול ותידוח לחול מספר תכניות. הזכיה/מציע מצהיר כי הוא מודע להוראות התוכניות הנ"ל ולמצבם התוכני של החלקה. הזכיה/מציע לא יבוא בכל טענה ו/או דרישת ו/או תביעה בעניין זה כלפי המזמין, לרבות אם היו שינויים בהוראות התוכניות. מען הסר ספק יובהר, כי ככל שיחול חיבור בחיטול השבחה בשל תכנית שתאושר לאחר קביעת הזכיה/מציע במכר, יחול החיבור במלואו על הזכיה/מציע בלבד.
- 2.9 ידוע לזכיה/מציע, כי חלקים מהבניין בו מצוי הנכס נמצאים מחוץ לקווי בניין. לזכיה/מציע מובנות כל המשמעות הנוועות מכך והוא לא יבוא למזמין בכל טענה ו/או דרישת ו/או תביעה בכלל הקשור בכך.
- 2.10 ידוע לזכיה/מציע, כי המכר נמכר במצבו התוכני, המשפטית והפיזי הנוכחי (IS-AS). הזכיה/מציע בדק את מצבו התוכני, המשפטית והפיזי של המכר, מצא אותן מתאימים לצרכיו ואין לו כל טענה ו/או דרישת ו/או תביעה כלפי המזמין בעניין זה. ידוע לזכיה/מציע, כי מצבו הפיזי והתחזוקתי של הנכס ירוד יותר. באחריות הזכיה/מציע לבדוק את חיבור הנכס לרשות המים, החשמל והביוב. כמו כן עליו מוטלת האחריות הבלתיידית לבדוק בכל הרשויות המוסמכות את אפשרות השימוש במכר, מכל בוחנה 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, הונעת ליכולת השימוש במכר.
- 2.11 הזכיה/מציע מצהיר, כי ניתנה לו הזדמנות נאותה לבדוק את המכר וכי בדק בפועל את מצבו של המכר ואת כל העיניים הקשורים במכר ואשר יש בהם כדי להשפיע על התקשרותו ומצא אותן מותאמים לצרכיו ולשביעות רצונו המלאה. הזכיה/מציע מותר בזאת על כל טעת אי התאמה או טעה אחרת בנוגע למצב המכר.
- 2.12 הזכיה/מציע מצהיר כי בדק מהם השימושים המותרים בנכס וכן מהן המגבילות התכניות החלות על השימוש בנכס ובאיו דרישות יצטרך לעמוד בכך לקבלת היתר לשימוש בנכס. הזכיה/מציע לא יבוא בכל טענה ו/או דרישת ו/או תביעה בעניין זה כלפי המזמין, לרבות אם לא ניתן יהיה לקבל היתר לשימוש בנכס. כמו כן, הזכיה/מציע מבין את כל המשמעות הנוועות מכך ובכל מקרה, הוא לא יבוא בכל טענה ו/או תביעה ו/או דרישת בעניין זה כלפי המזמין.
- 2.13 ידוע לזכיה/מציע, כי עליו לבדוק ברשות המקומית ו/או אצל כל גורם רלוונטי אחר את התאמת הבנייה בפועל להיתר הבניה לכל שיקיים והוא לא יבוא בכל טענה ו/או דרישת או תביעה כנגד המזמין בגין העדר היתר לבניה לנכס ו/או בגין בנייה שבוצעה ללא היתר לרבות אם יצאו בגין תוספות הבניה הנ"ל צווי הרישת ובאים יתרור, כי לא ניתן לנצל זכויות בנייה ללא הרישת החלקים הבנויים ללא היתר.
- 2.14 ידוע לזכיה/מציע כי אין בחוזה זה משום הסכמה ו/או אישור מצד המזמין לתוספת בנייה כלשהי. ידוע לזכיה/מציע, כי עליו לדאוג להשגת האישורים המותאים מעת הרשויות המוסמכות. הזכיה/מציע לא יבוא בכל טענה ו/או תביעה ו/או דרישת כנגד המזמין לרבות אם יצאו בגין תוספות הבניה הנ"ל צווי הרישת.
- 2.15 ידוע לזכיה/מציע, כי ככל שימושיים על הגג הנמוך קולטי שימוש ו/או זודי שימוש ו/או אנטנות או מתקנים מושתפים אחרים יהיה על הזכיה/מציע לאפשר לשאר דיירי הבניין גישה נוחה אליהם לשם אחזקתם. במהלך וככל שיבוצעו עבודות בנייה על הגג יdag' הזכיה/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 הבלתיידית של הזכיה/מציע לרבות אחריות לנזק שייגרם להם וכן לתקינותן ותפקודן של מערכות אלו עקב פעולות העתקתן. כל עוד לא התחיל הזכיה/מציע למש את זכויות הבניה עפ"י היתר כדין, יהיה עליו לאפשר שימוש במקומות הנ"ל ולגישה נוחה אליהם.

- 2.16 ידוע לזכיה/מציע, כי חלק מהנכס (הצמדה) בניי מאטבסט ויהיה עליו לפעול בהתאם להוראות הדין, בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה ובהתאם להנחיותיו בכל הקשור לטיפול והחלפת חלק זה. לזכיה/מציע מובנות כל המשמעות הנוועות לכך והוא לא יבוא למזמין בכל טענה ו/או דרישת ו/או תביעה בכל הקשור בכך.
- 2.17 ידוע לזכיה/מציע, כי ככל שבנכס ו/או על הגנות המהווים הצמודות לנכס מצויים מוגנים ו/או גראוטרים ו/או ציוד אחר כלשהו של יחידות אחרות, באחריות הזכיה/מציע בלבד לפני פנות את הצד הניל על חשבונו בהתאם להוראות כל דין והזכיה/מציע לא יבוא למזמין בכל טענה ו/או דרישת ו/או תביעה בכל הקשור בכך.
- 2.20 הזכיה/מציע מצהיר ומתחייב כי יהיה אחראי לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול ברכשי החירות עד לרישום זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין (להלן: "רישום זכויות") לרבות, הכנסת תנכיות מדידה ורישום בלשכת רישום המקרקעין, העברת זכויות, רישום עיקולים, מתן התcheinות לרישום שכנתא, רישום משבכנותאות לטובת רוכשי החירות, רישום בית משותף במבנים בעלי שתי יחידות דיר ומעלה, בדיקת אישורי מסים ועירייה, רישום הזכויות וכיו"ב.
- 2.21 הזכיה/מציע מתחייב להימנע מלנקוט אפליה פסולה בעת שיוקם יחידות דיר, והוא מצהיר בזאת, כי הוא יודע, שאמם יפר התcheinות זו, המזמין תהא רשאית, מבלי לגרוע מכל סעיף אחר העומד לזכותה על פי דין, לבטל זכויותו במכרז זה ולבטל את החוזה שיחתמו עמו בעקבות הזכיה ו/או לדריש ולקבל ממנו פיצויים מסוימים בשיעור 15% מהתמורה בכספי הפרשי הצמדה בין המדייסודי לממד המהירים לצרכן האחرون שהיה ידוע במועד התשלומים, ולא יהיה לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי המזמין במקרה כזה.
- 2.22 הזכיה/מציע מצהיר, כי קרא והבין את האמור בתנאי חוברת המכרז, ידועות ומובנות לו כל ההוראות החוקיות בקשר לנוטוני החקלאות, ואין ולא תהיינה לו כנגד המזמין כל טענות ו/או תביעות ו/או דרישות בקשר לאמור.
- 2.23 התנאים המיוחדים המצוינים לעיל, הינם חלק בלתי נפרד מהסכם המכרז וכל ההוראות הסכום המכיר יהולו על התנאים המיוחדים הניל. למען הסר ספק ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל הזכיה/מציע מצהיר ומאשר בחთימתו על הסכם המכרז, כי קרא את כל התנאים המיוחדים וכי הבין את האמור בהם.
- 2.24 התנאים המיוחדים אינם מחייבים את התנאים הכלליים בהסכם המכרז ובחוברת המכרז ובאים רק להוסיף עליהם ומבלי לפגוע בהם.
- 2.25 הזכיה/מציע לא יבוא בכל טענה ו/או דרישת ו/או תביעה למזמין ו/או מי מטעמה מכל סוג שהוא כספיות ו/או אחריות בגין תנאים מיוחדים אלה.

3. מחיר מינימום:

- 3.1. מחיר המינימום למכרז הינו **1,513,000 ₪**. סכום זה **אין כולל מע"מ** וישמש את המציעים כמחיר מינימלי להגשת ההצעה לרכישת הזכויות בנכס. לא ניתן לערער על השומה ששימוש בסיס לחישוב מחיר המינימום. הצעה נמוכה מחair המינימום תיפסל ולא תשתור במכרז.
- 3.2. הזכיה במכרז, מתחייב לשלם את המע"מ יחד עם המחיר שהוצע על ידו במכרז במועד ביצוע התשלומים כנדרש עפ"י תנאי המכרז.

4. תשלומים נוספים:

- 4.1. מובהר בזאת כי, בנוסף על המחיר שיוציא הזכיה במכרז, יהיה עליו לשלם למזמין גם את התשלום עבור הוצאות רישום בטאבו בסך של כ- **4,000 ₪** (**כולל מע"מ**).
- 4.2. ידוע לזכיה/מציע ומקובל עליו, כי סכומים אלה אינם ניתנים למ"מ עם המזמין. המחיר/זכיה ישלם את הסכומים הניל בז' בז' עם התשלומים בגין עסקת המכירה. המחיר/זכיה לא יבוא בכל טענה כלפי המזמין בשל כך. מובהר כי התcheinות המזמין לבצע את רישום הבית המשותף ואת רישום זכויות

הזכה במרשם המקרקעין, אשר ניתנה במסגרת מכרז זה לגבי חלק מהנכסים, אינה התחייבת באשר למועד ביצוע הרישום.

5. זכויות בנייה:-

- 5.1. מובהר בזאת, כי המידע בדבר אפשרות הבניה מותבسط על נתוני התכניות מאושרו. אין לראות בחכלת נתון זה, היכן שקיים, משום מנג או הצהרה בדבר האפשרות לקבל היתרים לניצול זכויות הבניה. אם יתרבר, כי הוצאת היתר כאמור מוגנת בתנאים או שלא ניתן לקבל היתר כלל, לא יחשח הדבר כהפרה של הנסיבות או תנאי מתנהו, 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 כלפי התחייבות כל שהיא באשר לאפשרות ניצול זכויות הבניה, וכי ידוע לו שמידע באשר לאפשרות בנייה נוספת ניתן לקבל בוועדה המקומית לתכנון ובניה. חזקה על המציע כי בדק וברר היטיב כל פרט וכל סיג הקשור לאפשרות ניצול זכויות הבניה בטרם הגיעו הצעתו למכרז, וכי עצם הגשת הצעתו הינה ראייה מכרעתה כי עשה כן וכי מצא את הנכס נשוא הצעתו מותאים לצרכיו, גם מבחינה זו.
- 5.3. בכל מקרה בו יבקש המציע לנצל זכויות בנייה יהולו עליו כל התשלומים, האגרות, המיסים וחחיטלים לרשותו המוסמכות לפי כל דין, הן חייבם מן העבר והן חייבם עתידיים.
- 5.4. ידוע למציע כי כל עוד לא הועברו הזכויות בנכס עלשמו של הזוכה במכרז, בלשכת רישום המקרקעין, תהא רשות הפיתוח הבעלים הרשומים בנכס, וכן תידרש הסכמה הבעלים לכל בקשה להוספה לבנייה בנכסים. ההסכם תינתן בכפוף לתנאים הבאים:
- 5.4.1. הבקשה אינה חרוגת מן המותר לבנייה, על פי כל דין.
- 5.4.2. הבקשה אינה חרוגת מן המותר לבנייה כתוספת, על פי תנאי מכרז זה.
- 5.4.3. הזכה שילם, בגין בקשתו זו, את כל התשלומים הנדרשים על פי כל דין, לרבות דמי טיפול לעמידר, מיסים, אגרות, חיטלים ותשלומים שונים המתחייבים לפי כל דין עקב הבקשה.
- 5.4.4. הזכה הגיע לכל הסדר מכל מין וסוג שהוא עם הדיריות האחריות בבניין ואו הדירות האחריות בבניינים סמוכים, הדרוש כדי למש את Tospat הבניה, על אחריותו ועל חשבונו.
- 5.4.5. עמידר או מי מטעמה תחתום בשם רמי'י ורשות הפיתוח על בקשה לאישור התוכניות אך ורק מהיבט הקנייני ואינו בדיקתה ותתיימתה מתייחסים להיבט התכנוני או כל היבט אחר שאינו נוגע לזכויות הקניין בנכס ובזכויות הבניה. יוזגש, כי אין עמידר מתחייבת על ידי חתימה על תוכניות הבניה, באשר לאפשרות מימושו, דבר הטענו אישור רשות התכנון והרישוי עפ"י כל דין, וכן אין היא נוטלת כל אחריות באשר לפגיעה ברכשו של צד כי העולה להתחות עקב מימוש הבניה המבוקשת.

6. המידע המוצע בחוורת זו:-

- 6.1. מובהר בזאת, ווחקה על המציע שהוא מבין זאת ומסכים לכך, שאין במידע הכלול בחומרת מסמכיו 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 היבטים התכנוניים, המשפטיים, הכלכליים והפיזיים, לרבות מצב רישום הזכויות, ולרבות מגבלות מסווגת, העולות למניעו איזשהו שימוש בנכס למטרות כלשהי.
- 6.2. המציע מבין זאת ומסכים לכך, שחלה עליו האחריות המלאה והבלתיית לאסוף, לברר ולהשיג כל מידע הדרוש לצורך הגשת הצעתו, והוא מותר על כל טענה אי התאמה בשל העדר מידע או מידע מוטעה. עצם הגשת ההצעה למכרז הינה ראייה מכרעת כי המציע בדק כל היבט רלבנטי מבחןתו להגשת ההצעה טרם הגישה וכי מצא את הנכס מותאים לדרישותיו ולצרכיו, על כל זכויותיו, מגבלותיו, צמידיותו. ופגמיו בין נסתרים ובין גלויים.

7. תכילות ההצעות:-

הצעות המציגים תתייחסנה לרכישת הזכויות בנכס, במצבו הנוכחי (S - AS), במצב הפיתוח הקיימים, על כל מגבלותיו. לרבות הפקעות, מגבלות שימוש, חזוק המבנה, וכל מגבלה סטוטורית, חוקית, או פיזית אחרת, העשויה לנבוע מכל תכנית בניין ערים כלשהי ומכל גורם אחר, אשר היה על המציג לבירר, טרם הגיע הצעתו, ואשר היוו רלבנטי מבחינה לרכישת הנכס, על פי תנאי המכרז ובכפוף לכל האמור לעיל. ההצעות פיתוח, אם תידרשנה הוצאות כאמור בעtid, יחולו על הוצאה במכרז.

8. איסור תנאי מחייבים :-

המציע מתחייב להימנע מכל פעולה שיש בה כדי להשוו את הצעתו או להיחשף להצעתו של מציע אחר לרבות חשיפת כוונות ושיקולים לפני הגשת ההצעה. הצעה שנעשתה בגיןו כאמור בסעיף זה, תפסל, והמוזמינה רשאית לחתט את הערבות לקיום ההצעה בכפוף כאמור בסעיף 18 להן.

9. השתתפות במכרז :-

9.1 זכאים להשתתף במכרז, אזרחי מדינת ישראל לרבות תאגידים, אשר אינם זרים כהגדורותם בחוק מקרקעי ישראל תש"ז 1960, ואשר מוכרף כנספח למכרז זה. השתתפותם במכרז של זרים מוגנתה במידה בכל הכללים המפורטים בחוק זה. וכיית זרים במכרז תאשר רק לאחר ובכפוף לאישור הגורמים המוסמכים לכך ברם"י.

9.2 מצעים קשורים :

9.2.1 מצעים קשורים, כגון מציע וחברה בעלותו, או חברות המהוות חלק מקבוצה אחת כגון חברות אם וחברות בת, חברות שלבות וחברות הקשורות – אינם רשאים להגיש יותר מהצעה אחת (לחות או ביחיד) 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 נפרדי.

9.2.3 בהגשת הצעתו המציג מצהיר כי הוא אינו מציע קשור, וכי ידוע לו כי ההצעות כל ויוגשו בגיןו כאמור דין פסלוות.

10. הגשת ההצעה :-

10.1 המציגים יגישו את ההצעותיהם, באמצעות מסמכי חברה מכרז זה, לאחר רשמו את כל פרטי הצעתם בטופס ההצעה, המצורף לחברת זו **בנספח א'**, יملאו את הפרטים הנדרשים ויחתמו במקום הנדרש לאחר שקראו והבינו את תוכנה של ההצעה והם מסכימים לה.

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

10.3 המציגים ינקבו בטופס ההצעה את המחריר המוצע על ידם (**לא מע"מ**) ובסטום עגול. היה והסטום שיוצע יכול/agorot יילקח בחשבון, כהצעה המציג, הסכום ללא אגרות.

10.4 המציגים יחתמו במקום הרלוונטי בספח א' נוסחת ההצעה, בחברת המכraz.

10.5 המציגים יצרפו להצעתם את ספח א' במלואו, קרוי כל ארבעת (4) עמודי הטופס.

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

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

10.7. המציגים יגשו את הצעותיהם, על כל תכולתו, במעטפה סגורה היטב, לא יותר מיום והשעה שנקבעו כמועד האחרון להגשת ההצעות ובמקומות הגשת ההצעות, הכל על פי המפורט בכריכת חברות מסמכי מכרז זה. הצעה שתוגש לאחר המועד הנ"ל תיפסל.

10.8. אין לשולח הצעות באמצעות דואר או דואר דשומ. הכנסתה ההצעה לתיבת המכרזים הינה באחריותו הבלעדית של המציג. על המציג לששל בעצמו או באמצעות שליחיו את ההצעה לתוך תיבת המכרזים הרלוונטי. עמידר אינה אחראית להכנסת ההצעות לתיבת המכרזים ולמציע לא תהינה טעונה כלפי עמידר בגין עניין זה.

10.9. כל הצעה תעמוד בתוקפה, על כל פרטיה, מרכיביה ונספחה, ותחייב את מגישיה, מהמועד בו תוכנס לתיבת המכרזים ועד ליום 14.06.2022.

10.10. ההצעות יוגשו על כל תכולתו, לרבות כל אישור ואו מסמך הנדרש עפ"י הוילאות חברות המכרז, וכן בכל אישור ואו מסמך הנדרש לצורכי התבהרות.

10.11. מציע אשר חניכס לתיבת המכרזים לפני המועד האחרון להגשת ההצעות הודעה בכתב על ביטול הצעתו שהוגשה למכרז (להלן: "ההודעת ביטול") ו/או כתוב הצעה מתוקנת המבטלת את ההצעה הקודמת במכרז (להלן ובחתאמה: "ההצעה מתוקנת" ו- "ההצעה קודמת"), יראו את ההצעה הקודמת כבטלה. מובהר כי בכל מקרה שבו לא נמצא הודעת ביטול ו/או הצעה מתוקנת בתיבת המכרזים ממועד האחרון להגשת ההצעות, ההצעה הקודמת תחייב את המציג לכל משך תקופת ההצעה ללא זכות חוזה כאמור לעיל.

11. מסמכים אחרים יש לצרף להצעה לרבייה :-

11.1. כל המציגים, ירפו להצעתם, המוחאה בנקאית (להלן: "ההמחאה") אוUberot בנקאית (להלן: "הערבות") בנוסח המוכרף נספח ב'. החמחאה/הערבות תהיה בתוקף ל-90 יום לפחות, מן היום האחרון להגשת ההצעות, קרי-עד ליום 14.06.2022, ותיירשם עbor רשות מקראיע ישראל בלבד, המוחאה או Uberot שתירשם לטובות עמידר תיפסל.

ידוע למציע, כי סכום ההמחאה/הערבות הבנקאית יהיה לכל הפחות בסכום שנקבע כגובה הפיקדון/ערבות בעמוד 3 בחברת מכרז זה (הסכום הנדרש מפורט גם בפרטום המכרז). ככל וישנה סטרירה בין הפרטום לאמור בחברת המכרז יגבר הרשות בחברות זו.

תשומת לב המציג, כי שם ה"חייב" בערבות הבנקאית צריך להיות זהה לשם המציג. במידה ויש מספר מציעים, ניתן לצרף ערבות בנקאית בה מופיע שמו של אחד או יותר מהמציעים. מובהר, כי במידה וצורך ערבות בנקאית בשם "חייב" לא יהיה זהה לשם המציג ההצעה תיפסל (הברהה זו נכוונה גם לגבי בני זוג). בשום מקרה און לכל ערבות הבנקאית חייבים אשר אינם מציעים בהצעה.

11.2. ההצעה שתוגש עbor אחרים, באמצעות מינפה כוח, תוגש בצירוף ייפוי כוח. ייפוי הכוח יוגש במקור או בהעתק המאושר ע"י עוזי. אם מינפה הכוח אינו עוזי ייפוי הכוח יהיה נוטרוני. במקרה שההצעה מוגשת ע"י מספר מציעים יחד באמצעות מינפה כוח יוגש ייפוי כוח אחד אשר ייחתס ע"י כל המציגים או מספר ייפוי כוח אשר בכל אחד יצוין, כי מינפה הכוח מוסמך להגיש ההצעה במכרז זה בשם המציג ובשם מציעים אחרים ביחד ובערבות הדזידת.

במידה שמי מהמציעים היו תאגיד תצורת, בנוסף על ייפוי הכוח, גם החלטת התאגיד כי הוא מיפה את כוחו של מינפה הכוח להגיש ההצעה בשמו במכרז זה ו/או במכרזים באופן כללי. החלטת התאגיד תהיה חותומה בידי מוששי החתימה של התאגיד אשר חתימת תאושר ע"י עוזי/רוית' של התאגיד. בכל מקרה, ייפוי הכוח לא יהיה מותנה בתנאי כלשהו, ולא יתיחס באופן כלשהו לחלק מסוים של הנכס.

11.3. בכל מקרה שתוגש ההצעה על ידי מספר שותפים, תיעשה התחששות עם כל השותפים ביחד והתחייבויותיהם לפי המכרז יהיו בעקבות הדזידת. במידה והחלוקת בין המציגים אינה זהה, על השותפים לפרט את אופן החלוקה ביניהם בהצעתם.

11.4. במידה והזוכה או הזוכים במכרז יבקשו להקים תאגיד לשם התחששות לרבייה הזכויות בנכסיים, יוכל לעשות זאת רק אם יצביעו בהצעתם, כי בכוונתם להקים חברה אשר הזוכים בלבד יהיו בעלי המניות בה.

בחצעה יצוין חלקו של כל מציע במניות החברה שתוקם ובמידה ויידרש תשלום מיסים, יctraco להסדיר הנושא מול שלטונות המל. במקרה כזה לא ניתן יהיה לאשר התקשרות עם חברה קיימת אלא רק עט חברה שתוקם לאחר פרסום המכרז.

11.5. גם שאיין הובה לצרף עותק מוחברת המכزو להצעת המציע הרי שהיא חלק בלתי נפרד מהצעתו של הזוכה ותוצרף להסכם המכרז/חכר שיחתמו בין הצדדים.

12. הצעות זהות התחמורות וPsiLit הצעות:

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

12.1.1. המזמין תזמין את מציעי ההצעות הנ"ל לשם הגשת הצעה נוספת. במקרה שלאחר הגשת הצעה נוספת על ידם כאמור, עדין יוותרו ההצעות זהות, תזמין המזמין את מציעי ההצעות הנ"ל לשם הגשת הצעה נוספת, וחוזר חלילה, עד לקבלת ההצעות שאין זהות.

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

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

12.1.4. בכל מקרה של התמצשות ביצוע התחמורות אל מעבר למועד תום תוקפה של ערבות ההצעה (כל שהוגשה עם ההצעה עם ערבות ב開啟ית לא המאה ב開啟ית), יאריכו כל המציגים המשתתפים בתחמורות את תוקפה של ערבות ההצעה, בהתאם לדרישה שתוצג להם על ידי המזמין, לפחות ב- 7 ימים מראש טרם תום תוקפה של העrvות.

12.1.5. באפשרות המציע שלא לשנות את הצעתו, במסגרת התחמורות, ובמקרה זה המזמין תראה בהצעה המקורית להצעה המחייבת לצורך הליך התחמורות. בכל מקרה המציע לא יהיה רשאי לחזור בו מהצעתו.

12.2. מבלי לגרוע מן האמור בחוברת מכزو זה, ההצעות אשר לא תעמודנה, בין היתר, בכללים המפורטים להלן, טיפולנה ולא תשתפנה במכוון. אם יתברר לאחר שנקבע זוכה במכוון, כי חרג מן הכללים האמורים, תבוטל זכייתו לאלטר, מבלי שהמזמין תוויתר על זכותה, לתבוע כל פיצוי בגין פרטם ו/או מסמכים כזובים למזמין ובгинן כל נזק אחר שיגרם / עלול להיגרם למזמין, בקשר להגשת הצעתו ותוצאותיה.

במקרה של PsiLit ההצעה הזוכה – תזכה אוטומטית ההצעה הבאה אחריה מבחינת גובה ההצעה ובלבד שהיא תענה על כל דרישות המכزو, לא יימצא בה כל פגש שיביא לפסילתתה ותואשר ע"י ועדת המכרזים ברמ"י. נסלה ההצעה הבאה בתור – תזכה ההצעה הבאה אחריה מבחינת אותן קרייטריונים וכן הלאה.

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

13.1. עם אישור ועדת המכרזים ברמ"י על זוכה במכוון תמומש ערבותו של הזוכה על ידי המזמין וזאת ללא כל הודהה מוקדמת בתשלום ראשוני על חשבון התמורה.

13.1.1. ערביותיהם של יותר מגיישי ההצעות אשר לא זכו במכוון זה, תוחזרנה אליהם ע"י משלוח בדואר רשום אל כתובותיהם אוตนן ציינו בטופס ההצעה לרכישת.

13.1.2. במקרה והוגשה ההצעה הכוללת למעלה ממציע אחד למכוון זה, תשלח הערבות הבנקאית למציע מס' 1, כפי שיופיע בהצעת המציגים.

13.2. במידה וסכום הערבות שמוסמך 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 מיום אישור ועדת המכרזים את תשלום מלאה התמורה, בתוספת מע"מ, תבטול הזכיה, ובמקרה זה המזמין רשאית לחתט את העבות וזאת בכפוף לסעיף 18 שכותרתו "חילוט הפיקדון".

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

13.5. ידוע לזכיה, כי במידה והמועד האחורי לתשלום התמורה חל ביום בהם אין פעילות בנקאית במשק, ניתן ארכה לתשלום עד ליום בו מת חדשת הפעולות הבנקאית.

14. **תשלומי נלוים:**

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

הזכיה במכרז מצהיר, כי ערך את כל הבדיקות הנחוצות לבורר כל התשלומיים אשר יוטלו עליו כאמור והגיש הצעתו בהתחשב בתשלומיים אלו ובוגבם.

מובחר, כי היטל השבחה, ככל שיוטל עקב תכנית שקיבלה תוקף עד ליום חתימת ההסכם בין המזמין להזוכה – يول על המזמין ואילו היטל השבחה שיוטל עקב תכנית שתואשר לאחר החתימה על ההסכם 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 כל עמודי חוברת המכרז וכן על כל עמודי החוזה שהעתק ממנו מצורף **בנספח ג'** למכרז זה, ייפוי כוח נוטרוני לצורך רישום הנכס שיומצא לזכיה על ידי המזמין, ישלם כל תשלום נלווה, החל עליו על פי תנאי מכרז זה לרשות מיסוי מקרקעין ו/או לרשות המקומית ו/או לעמידר ו/או לרמיי, הכל במועדים ובמקומות אשר יקבעו על ידי עמידר ו/או על ידי הרשות המוסמכות, ולא דיחוי.

יודגש, כי החוזים בין הצדדים יחתמו רק לאחר תשלום מלאה התמורה והתשלומיים הנוספים וכן לאחר מסירת אישור רשותה המס בדבר תשלום מס רכישה בגין העסקה ומסירת ייפוי כוח נוטרוני מעת הזכיה למזמין לצורך ביצוע הליכי הרישום (מבלי שהדבר מחייב את המזמין לביצוע הרישום, והכל בכפוף לאמר במכרז) בסיסח שiomצא מעת המזמין לזכיה.

15.2. ככל שהזוכה במכרז לא ימציא תוך 90 ימים מיום אישור ועדת המכרזים את ייפוי כוח נוטרוני חתום ומאותת כדי ע"י נוטרונו, ולא יגיע להחתום על חוזה המכרז/חכר ו/או על כל מסמך אחר שעליו יידרש להחתום, תבטול זכייתו, ובמקרה זה המזמין תהיה רשאית לחתט את הפיקדון וזאת בכפוף לסעיף 18 להלן שכותרתו "חילוט הפיקדון".

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

15.4. מיד לאחר תשלום סכום ההצעה תעביר המזמין את הזכות לעשות בנכס מנהג בעליים לזכיה. הזוכה יחתום באותו מועד על אישור קבלת החזקה ומאותו רגע יהיה אחראי כלפי המזמין לכל דבר ועניין.

הנוגע מוחזקה בנכס, לרבות אך לא רק לתשלומיים הנובעים מוחזקה וכן לשמירה 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:

מובחר בזאת, כי המזמין או מי מטעמה לא תאפשר העברת זכויותיו של הזוכה לאחר, בנכס בו זכה במכרז, אלא אם כן, עמד הזכה בכל התcheinבוויות על פי תנאי מכרז זה, לרבות סיום כל ההליכים הקשורים לבניה בו נמצא הנכס נשוא הצעתו, ביצוע כל התשלומיים, חתימה על כל המסמכים, תשלום כל הקנסות, האגרות, החיסים והחיטלים החלים עליו לפי כל דין, והנובעים מתנאי מכרז זה.

17. שמירת זכויות:

המזמין שומרת לעצמה את הזכויות, לבטל את המכרז ללא כל הודעה מוקדמת, לגרוע נכסים מרשות הנכסים המוציאים, לקבל הצעה כלשהי או, לדחויה, ולקיים את המכרז כולם או מקצתו לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט.

18. חילוט פיקדון:

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

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

הוא נהג במחلك המכרז בערמה, בתכיסנות או בחוסר ניקיון כפויים;

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

הוא חוזר בו מההצעה שהגיע למכרז לאחר חלוף המועד האחרון להגשת ההצעות במכרז;

אחרי שנבחר כזכה במכרז הוא לא פועל לפי ההוראות הקבועות במכרז שכן תנאי מוקדם לייצרת ההתקשרות של הגוף הציבורי עם הזוכה במכרז.

19. תנאים להכרזה על מציע שני כזכה במכרז:

19.1. במידה והזכה המקורי במכרז לא עומד בתנאי זכייתו והעסקה עימיו תבוטל, והמציע בעל ההצעה השנייה בוגבהה (להלן: "מציע מס' 2") יפנה בכתב למזמין בבקשת להכריז עליו כזכה במכרז, יήנוו הצדדים כדלקמן:

19.1.1. באחריותו מציע מס' 2 לפנות בכתב למזמין ולבקש להכריז עליו כזכה במכרז וזאת תוך 90 יום מיום הכרזות ועדת המכרזים על הזוכה המקורי במכרז. מובהר בזאת כי המזמין לא תודיעו למצויע מס' 2 באמ זוכה במכרז לא עמד בתנאי הצעתו זכייתו בוטלה.

19.1.2. המזמין, בעקבות ביטול העסקה עם הזוכה המקורי במכרז, ולאחר שתתקבל פניה כאמור לעיל בכתב מטעם מציע מס' 2, תערוך חישיב של הסכום אותו ידרש המציע מס' 2 להסכים לשלם למזמין כתנאי להטכמת המזמין להכריז עליו כזכה במכרז.

19.2. להלן אופן ערך התחשב של הסכום אשר אותו יידרש מציע מס' 2 לשלם:

באשר הצעת הזכות המקורי במכרז גובהה משומת השמי (כפי שהושבה לעיל): .19.2.1

תסכים המזמין לדון בבקשת להזכיר על מציע מס' 2 כזכה במכרז, במידה ומציין מס' 2 יסכים להעלות הצעתו לשלוטם באופן שתעמוד על שווי הצעת הזכות המקורי במכרז מוכפל ב- 90%, או על שומת השמי למכרז כפי שהושבה לעיל, או על המחיר שהציע מציע מס' 2 במכרז, הגובה מבין שלושת הסכומים.

באשר הצעת הזכות המקורי במכרז גובהה משומת השמי (כפי שהושבה לעיל): .19.2.2

תסכים המזמין לדון בבקשת להזכיר על מציע מס' 2 כזכה במכרז במידה והוא יסכים להעלות הצעתו לשלוטם באופן שתעמוד על 90% מההצעה המקורי במכרז או על המחיר שהציע מציע מס' 2 במכרז, הגובה מביניהם.

19.3. הסכום לתשלום שהמזמין מחשב כולל תוספות לתמלן:

תוספת הצמדה למזהר הצרכן ממדד הבסיס (המדד הידוע במועד ההכרזה על הזכות המקורי), ועד למזהר הידוע במועד ההכרזה על מציע מס' 2 כזכה, יונבר כי אם המזהר הידוע בעת ההכרזה על מציע מס' 2 כזכה, יהיה נמוך ממדד הבסיס ישאר הסכום ללא שינוי.

על הסכום שיתקבל מהאמור בסעיף 19.2 תחושב תוספת ריבית על מספר הימים מתאריך החלטת ועדת המכרזים ברשות על הזכות המקורי במכרז ועד לתאריך החלטת ועדת המכרזים ברשות שאמורה לדון בהכרזות מציע מס' 2 כזכה במכרז.

שיעור הריבית יהיה זה הנקבע בחוק פסיקות ריבית והצמדה, הידוע במועד ערך הحساب. תנאי התשלומים בגין הקרקע ובגין הוצאות הפיתוח ולוחות הזמן, יהיו זהים לאלה שפורסמו בתנאי המכרז, אך התאריך הקבוע לתשלומים וכל פעולה אחרת הנדרשת על פי תנאי המכרז, יחול ממועד הכרזות ועדת המכרזים על מציע מס' 2 כזכה במכרז.

19.4. החלטה ועדת המכרזים להזכיר על מציע מס' 2 כזכה במכרז, יהיה על מציע מס' 2 לשלם תוך 14 יום ממועד ההחלטה ועדת המכרזים על זכייתו במכרז, את הסכום השווה לפחות לסכום הפיקוזן כפי שנכלל במכרז המקורי, ולהשלים את יתר הפעולות והתשלומים הנדרשים בגין הנכס ובגין הוצאות הפיתוח, ולהתnom על הסכם התשתיות ועל חוות הפיתוח או החקירה או המכר, וחייב בהתאם לנדרש בתנאי המכרז, במועדים הנדרשים בתנאי המכרז ובכפוף למכות ההכרזה של הוועדה על מציע מס' 2 כזכה במכרז.

20. עיון בהצעה הזכות, בפרוטוקולים ובהחלטת ועדת המכרזים:

מציע במכרז יהיה רשאי בתוקף 30 ימים ממועד מסירת הודעה על אי זכייתו לעיון בהצעה הזכות (והעתיק הערבות/ההמתקאה אשר צורפה לה), בפרוטוקולים של ועדות פתיקות התביבות ופתיקות המעטפות ובחולטה הסופית של ועדות המכרזים ובנימוקיה, למעט בחלוקת החלטה אשר העיון בהן עלול להשוו סוד מסחרי או סוד מקצועי.

21. תניןית שיפוט:

כל תביעה ו/או טובענה, או הлик משפט, או מעין משפט של המציג בקשר למכרז זה ו/או הנובע ממנו ו/או הנוגע לו, תוגש אך ורק בbatis המשפט המוסמכים בעיר תל-אביב. אולם לעמידר שМОורה הזכות להגיש טובענה כאמור בכל בית משפט שלו הסמכות לדון בתובענה.

22. נספחים:

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

נספח א' – נוסח ההצעה

لتשומת לב המציגים יש לצרף את כל 4 עמודי ההצעה

חטיבת ר"פ מרכז, יפו והשפלה

1. בהמשך להודעה שפורסמה על ידכם בעיתונות, ולאחר שעניינו בחוברת מסמכי מכרז זה והבנתי את תוכנה, הנני מציע לרכוש נכס כמפורט בהמשך.
2. הנני מצהיר כי בדקתי את המוגבלות התכנונית בהתאם לتب"ע אצל רשות התקנון והרישוי.
3. הנני מצהיר, כי ידוע לי שכל מגבלות התקנון והבוצע יחולו עלי (בין היתר החוצה שאולי נדרש לשלם בגין כופר חנינה וכל הוצאה ו/או אגרה ו/או היל שידרשו 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 דרישת ו/או תביעה כלפי המזמין בכל הקשור בכך.
5. אני מצהיר בזאת, כי לא תהיה לי כל טענה ו/או דרישת ו/או תביעה מכל סוג שהוא נגד ר"פ ו/או רמי ו/או עמידר בשל העלמת עובדות ו/או אי הצגת העבודות במלואן מכל סיבה שתיהיה.
6. הנני מצהיר, כי קראתי את חוברת המכרז על כל תנאי וכי תנאי המכרז ברורים לי, מקובלים עלי ולא תהיה לי כל טענה בקשר לתנאי מתנה המכרז כמפורט בחוברת המכרז וכי החוברת צריכה חלק בלתי נפרד להסכם המכרז/חרור שיוחתם בין המזמין לזכה במכרז.
7. בתמורה לזכויות שיוקנו לי על פי תנאי המכרז אני מציע לשלם לכם עבור הנכס סכום של ננו, לא כולל מע"מ, ובמילים:
(להלן: "סכום הצעתי").
8. ידוע לי, כי ככל שתיהיה איבת התאמה בין הסכום הנקוב בספרות לסכום הנקוב במיללים, תבחר המזמין באחד מביניהם הנזכרים לעיל וזאת עפ"י שיקול דעתה הבלעדית, כאשר תינטו עדיפות לסכום הנקוב בספרות.
- הסכום הנקוב לעיל בהצעתי, אינו כולל מע"מ ואני מתחייב לשלם את המ"מ לצורך לכל תשלום שאשלם לסכום הצעתי כמו כן, ידוע לי שבמידה והסכום שאציע יכול/agorot ILK להקח בחשבון הסכום ללא אגורות.
- אני מצרף בזאת כפיקדון מהאה/ערבות בנקאית, בנוסחה שהוגש לי על ידכם לכל הפחות בסכום הנקוב בחוברת המכרז, סכום הפיקדון הניל' יהווה חלק מסכום הצעתי למכרז בלבד (לא מע"מ) (להלן: "הפיקדון"). ידוע לי שתהייו רשאים לגבות את הפיקדון, מיד עם זכייתך במכרז.
- ידוע לי ואני מסכים, וזה מבלי לגרוע מכל האמור בתנאי המכרז, כי החל מהמועד בו אשולם לזמןינה את מלאו סכום הרכישה, תחול עלי האחריות הבלעדית לשלם המיסים העירוניים החלים על הנכס לעירייה וכו', וכי המזמין תפנה ותודיע לעירייה, כי החל משלב זה כל התשלומים הניל' חלים עלי ולא עליה.
- ידוע לי, שאם הצעתי תזכה במכרז, יהיה עלי לשלם את הסכום המוצע על ידי עבור הנכסים בתוספת מע"מ, תוך 90 יום ממועד אישור זכייתך ע"י ועדת המכרזים (כולל יום אישור). גביית הפיקדון על דכם, יזקוף על חשבון תשלום זה.

لتשומת לב המציג 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, תבטל הצעתי ו/או תהיו זכאים לאכוף עלי קיום הצעתי, לפי בחירתכם, וזאת מבלי לפגוע בזכותכם להנתנות את המשך החתckerות עימי בתנאים כפי שיראו לכם بلا שתחול עליהם כל חובה לנמק דרישותיכם.
13. ידוע לי, כי במידה וממועד התשלומים, תום **90** הימים כאמור לעיל, יהול בימים בהם אין קבלת קחל אצל המזמין או ביום בהם סניפי המזמין סגורים, יהיה עלי לוודא מראש שיש בידי שובר מעודכן ונכון למועד התשלומים.
14. אני מצהיר בזאת, כי ראייתי וקרأتني את נוסח כל הנפקים המצורפים והבנתי את תוכנם.
15. ידוע לי, כי אין בהגשת הצעה זו משוט התacyjיות מצדכם לקבל את ההצעה או חלק منها.
16. אני מצהיר, כי, הצעתי זו, הינה בלתי חוזרת מבחינתי, וכי אם תתקיימה אחת מהuilות הקבועות בתקנה 16(ב) לתקנות חברות המכירות (ובין היתר, במרקחה בו, אחוזור בי מהצעתי זו, או לא אקיים תנאי מתנהי המכרז), תהיו רשאים לחייב את סכום הפיקדון, כפיזוי מוסכים ומuarך מראש, בכפוף לסעיף 18 לחברות המכרז שכותרתו "חייב פיקדון". זאת בנוסף ומבלתי לפגוע בזכותכם, לאכוף עלי לחותם ולבצע את החסכים בהתאם להצעתי זו מבלי לגרוע מזכותכם לכל סעיף לאם זכאים עפ"י הסכם ומכוון 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 חלקם והכל לפי שיקול דעתכם הבלדי.
- ידוע לי, כי במקרה ויישן למלטה ממציע אחד במכרז זה תשלוח ההמחאה/הערבות הבנקאית למציע מס' 1.
18. אני מצהיר בזאת, שביקרתי בנכסים וביצעתני את כל הבדיקות לרבות מבחינה משפטית, כלכלית ופיוזת, לרבות מצב רישום הזכויות ולבאות מצב יציבות המבנה. פרטיה תכננו ו/או כל הזכויות וכל המגבילות החולות על הנכסים, בין לבדי ובין באמצעות מומחים, אני מצהיר בזאת, כי אני מעוניין לרכוש את הזכויות בנכס, במצבו כפי שהוא ומותר על כל טענה בקשר לאי התאמה, או, מום, בין גלוים ובין נסתרים, וכי הנכס מותאים לצרכי.
19. ידוע לי, ומוסכם עלי, שמקום השיפוט הבלדי בכל הנוגע להצעתי זאת ו/או בקשר אליה, יהיה אך ורק בבית המשפט המוסמכים, שבתחום שיפוטם נמצא הנכס נשוא הצעתי, וזאת גם אם, יהיו צדדים נוספים להליך המשפטי, וגם אם האמור הוא, בהליך צד ג'.
- 20. פרטיו וחתימת המציג/ים:**
- טופס זה הינו חלק מחברת המכרז ומהווה את הסכמת המציג/ים לכל תנאי המכרז.
- יש להגשים טופס זה מלא וחתום ע"י כל המציגים.

لتשומת לב המציג 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"ז מלא : (כולל ספרת ביקורת)				
טלפון :				
נייד :				
פקס :				
דואר אלקטרוני :				
כתובת להחזרת המחאה/ערבות :				
חלוקת היחסים של המציג בהצעה				
תאריך :				
חותימה:				

הצעה המוגשת על ידי תאגיד

תאור	מציע 1	מציע 2	מציע 3	מציע 4
שם תאגיד :				
מספר רישום תאגיד :				
טלפון :				
נייד :				
פקס :				
דואר אלקטרוני :				
כתובת להחזרת המחאה/ערבות :				
חלוקת היחסים של המציג בהצעה				
תאריך :				
חותימה וחותמות:				

מובהר, ככל שההצעה תכלול יותר ממציע אחד, על המציגים לציין את פרטיו וכתובתו של אחד המציגים שאליו ישלו המכתבם ותוחזר הערכות/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 ח"מ _____ ע"ד / ר"ח מאשר זהה כדלקמן:
 כי ה"ה המופרטי להלן, מוסמכים לחתום ולהתחייב בשם התאגיד
 טופס ההצעה למכרז.

מר _____ ת"ז _____

מר _____ ת"ז _____

כל החלטות הדורשות על פי הוראות הדיין לצורך חתימה על טופס זה התקבלו כדין.

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

הערות:

- במידה וההצעה מוגשת על ידי יותר מארבעה מציעים יש לצלם את הטבלה ולملא את שמות המציגים הננספים ופרטיהם בהתאם לפרטים הנדרשים בטבלה (או לחלופין לצרף מסמך הכלול טבלה המכילה 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 בחברת שותפות.
- במידה ומוגשת ההצעה על ידי מספר מציעים, יש לציין בהצעה המשותפת את חלקו הייחודי של כל מציג בהצעה. רישום החלק היחסי יהיה בשבר פשוט בלבד. במידה וההצעה המשותפת לא תכלול את אלף חלוקות הזכיות בין המציגים – יראו את הזכיות במתוחם כמתחלקות באופן שווה בין המציגים. יובהר כי לא ניתן יהיה לשנות את חלוקות הזכיות לאחר המועד האחרון להגשת ההצעה.
- המזמין תחתום על חוזה אחד עם כל המציגים המפורטים בטופס ההצעה ורק איתם.
- יובהר, כי אם בכוונה בעל ואישה לחתום בשותף על חוזה עם המזמין, הרי שההצעה תוגש על שם שני בני הזוג ועל בני הזוג לכלול את פרטי שניהם וחותמוtheir בטופס זה).

מסמכים שיש לצרף לטופס ההצעה:

- טופס ההצעה זה במלואו, למרות האמור בכל שלא יצורף עמוד זה (4) להצעת של מציג שאינו תאגיד, לא תפסל הצעתו בשל כך.
- צילום ברור של תעוזות זהות (כולל הספח המצורף לטעוזות זהות) או תעוזות רישום תאגיד של כל אחד מהמציעים.
- פיקדון באמצעות ערכות בנקאית/המחאה בנקאית בהתאם לתנאי המכרז.
- תאגיד – מלבד תעוזות התאגדות של התאגיד, יש לצרף גם רשימת בעלי המניות בחברה וכן החלטות התאגיד בדבר הגשת ההצעה זו ובדבר מוששי החתימה של התאגיד, מאומנותם כדין ע"י ע"ד/ר"ח החברה.
- בנוסף יש לצרף צילום ת"ז של מוששי החתימה בתאגיד.
- מסמכים רלוונטיים לפי העניין, במתחייב מהתנאי המכרז.

נספח ב' – נוסח ערבות לרכישת הנכס

גופת ב' - נספח העARBOTOT LE'RIVIYAH

(ערבות לא צמודה)

לכבוד

רשות מקראיעי ישראל

אדונים נכבדים,

הנדון: ערבות מס'

הננו ערבים בזה כ לפיכם לטיוק כל סכום עד סך של ₪

הגיע או עשוי להגיע לכם מאת

604-2022 (שייקרא להלן: "החייב") בקשר עם מכרז מס' **2022-60**

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

לא יותר משנה ימים מקבלת דרישתכם, בלי שייחיה עליהם לבסס את דרישתכם או לדרש תחילת את סילוק הסכום האמור מעת החייב, בתנאי שהסכום הכלל שנשלם על פי ערבותנו זו, לא עלה על הסכום הנקוב לעיל.

ערבות זו תשאר בתוקפה מותאריך כתוב ערבות זו עד לתאריך **14.06.2022**, עד בכלל וכל דרישת על פיה צריכה להגיע בכתב ידי משרד החינוך מטה שמענו הוא:

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

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ו/או הסבה.

פרטי הבנק מנפיק העARBOTOT:

שם הסניף _____

מס' סניף _____

בכבוד רב,

בנק

כתובת הסניף _____
שם האחראי על העARBOTOT _____
מס' טלפון של האחראי על העARBOTOT _____

נספח ג' – נוסח החוזה ותנאיו

הסכם מכור

דירה	ב	א		
דירת	בֵּית			שיכון

מספר עסקה :

מכירת זכויות בעליות בנכסי ר"ג

ביזום

שנערך ונחתן

בין

רשות הפיתוח ע"י רשות מקירקי ישראל המנהלת את נכסי
רשות הפיתוח, באמצעות הסוכנת המוסמכת
עםידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ
הדרומיים 26, בניין C, חולון 5885849

שתקרא להן: "הטוכרת"

מצד אחד

לכדי

ת.ז.

שם

שיקרא להן: "הקונה"

מצד שני

ambil

המהווה חלק בלתי נפרד מהתנאי המכודד המצורים לו ואשר רק ביחידם מהווים את הסכם המכור.
ראוף בזה תנאים מיוחדים מסוימים **נכסי א'**, המהווים חלק בלתי נפרד בהצעת המחיר ומהסכם המכור/חכר.
הווצהר והווכח בין הצדדים כדלקמן:

1. הגדרות
בנסיבות זה תהיינה לכל הביטויים שלהן המשמעות המפורשת ליזם, אלא אם נאמר במפורש אחרת.
א. "חלוקת" - חילקה : גוש ספ"ר דף:
ב. "הבנייה" - בניית קומות המכיל יחידות דיור (מגורים, חניות, בתים מלאכה, משורדים, וכיו"ב), הנמצא ברוחוב העיר רملת והבנייה על החלקה .
ג. "הנכס"-דירות מגורים בשטח של מ"ר הנמצאת במבנה של הבניין, כפי שהוא מסומנת לצורך דיור כתת חלקה 1 ו/או במסגרת אדומה על תושרט הבניין המצוור להטכם זה ומהוות חלק בלתי נפרד ממנו.
- ד. "ההזדמנות" - במקור שצמודית לנכס חזק או גג או הזמנה אחרת כלשהיא, מפורשות ההזמנה להן, ובובהר שהbijוטי "נכסי" כולל בתוכו גם את ההזדמנות הנ"ל.
פירוט והיאור ההздמנות :

סוג ההזמנה	שטח	סימן	תיאור להזמדה
משחח מזרצף	31.60	א	
משחח מזרצף	25.30	ב	
גג	106.80	ג	
פרגולה	31.60	ד	

ג. מהירות הנכס:

שׁ
ח
שׁ
ח
שׁ
ח
שׁ
ח

- טה"כ המהיר המלא נקבע כמפורט:
- הנתה המוגן -
 - הנתה הבלתי מוגן (לא מעימם) -
 - מעימם (שבור הנתה הבלתי מוגן) -
 - טה"כ (הנתה הבלתי מוגן) -
 - טה"כ כללי -

שׁ
ח
שׁ
ח

- פרוט הנחות לנכס הנובעות מהמצצען:
- לנתה המוגן -
 - לנתה הבלתי מוגן -
 - טה"כ הנמה -

שׁ
ח
שׁ
ח
שׁ
ח
שׁ
ח
שׁ
ח

- הטבות נטו לתשלום על הנכס (לאחר ניכוי ההנחות):
- שבור הנתה המוגן -
 - ריבית על הנתה המוגן -
 - שבור הנתה הבלתי מוגן (לא מעימם) -
 - ריבית על הנתה הבלתי מוגן (לא מעימם) -
 - מעימם (על הריבית של הנתה הבלתי מוגן) -
 - מעימם (שבור הנתה הבלתי מוגן לאחר הנתה) -

שׁ
ח

4. טה"כ מהיר הנכס לתשלום לפי שיעיף

שׁ
ח
שׁ
ח

- הוצאות נוספת שעבור:
- רישות בטאבו -
 - הכנות ותשויות -
 - טה"כ -

שׁ
ח

6. טה"כ כללי לתשלום.

7. התשלומים יבוצעו עפ"י תנאי התשלום, כמוון בסעיף 8 או בסעיף 23 בתנאי הסכם המכ"ר, לגבי תנאי תשלום מהיר הנכס.

ג. "זכויות הבנייה" - הזכויות קיימות ו/או שתיהן קיימות, להקים ולبنות לפחות תכנית בניין עיר (חב"ע מס' 6/א) לפחות כל תב"ע אחות שתחול על החלקה.

ד. "זכויות הבנייה הנמכרות" ו/או "המכרכ" - זכויות הבנייה המהוות את זכויות הבנייה לבניית נס"ר. (משמעות הבנייה המפורטים בסעיף זה כוללים את השטחים העיקריים ושטחי השירות, כל בנייה נוספת שהוא לרובות מודף, מבני שער וכו' המגדילה את ייקף הבנייה אינה כלולה במכרך).

ה. "המכרכ" - מכוח מס' 6

ט. "יום אישור העסקה" - היום בו אישרה הוועדה המוסמכת של רשות מקראקי ישראל את עתקות המכ"ר עם הרכס במוחירים הנקבעים לעיל לפי העניין דהינו:

ג. תנאי הסכם המכ"ר וצופים בהזה כחלק בלתי נפרד מהסכם זה.

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

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

ולՃאייה באז' הצדדים על החותם:

החותם

ע מ י ד ר

בשם ועכור רשות מקראקי ישראל

ייחוי החותמים ע"י נציג עמ"ר בלבד בלבן
אני הח"ט _____ מאפשר זהה כי ביו"ס _____ חתום בפני על ההסכם
 דלעיל, לאחד שהזדהה בפני על ידי הצגת תעודה זההו שלו (מצ"ב צילום תעודה זההו).

חתימת המאשר

הערה: - אם הרוכש יחתום בטביעת אצבע, יש לפעול לפי נוהלים מס' 55028047 (סדרית חזה שכירות).

תנאי הסכם המכר:

1. המבוא והמשמעות המצוורפים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

2. הצהרות המוכרת:

א. הטעוכות מצהירה כי הינה הבעלים של הבניין והנכס.

ב. המוכרת מצהירה כי היא מוכנה למכור לקונים את זכויות הבעלות בכספי בהתחשב לנוחלי המכר הקבועים והנהוגים אצלם ובהתחשב להואות הסכם זה.

3. הצהרות הקונים:

א. הקונים מצהירים כי יזוע לשם מצבו הפיסי וההנדסי של הבניין, ויזען להם שהבנייה זוקק לתיקונים ושיפוצים.

ב. הקונים מצהירים כי בדקו את מצב החלה, הבניין והנכס מבחינה תכונונית, כולל האפשרות לקבעת הדרישות דעתך לביצוע שיפוצים ותיקונים בבניין ונכס ו/או לתוספות בנייה.

ג. הקונים מצהירים כי הם מעוניינים לרכוש את זכויות הבעלות בכספי במצבו כפי שהוא. המוכר מבהיר כי יתרון שליקט מהנכס הינם ע"י אחרים, ולפיכך הנכס נמכר במצבו כפי שהוא במונע חומרת הסכם זה, והקונה מצהיר ומאשר כי יזען לו במצב התכנוני, המשופט, מצא כי הנכס מתאים לצורכי, וכי אין לו שביצוע את כל הבדיקות שמצוין לנו, מצא כי הנכס מתאים לצורכי, וכי אין לו והוא מזהה על כל טענה בקשר במצבו של הנכס.

ד. הקונים מצהירים כי הם מעוניינים לרכוש את זכויות הבעלות בכספי בהתאם לנוחלי המכר הקבועים והנהוגים אצל המוכרות ובהתחשב להואות הסכם זה.

ה. הקונה מאשר בזאת כי יזען לו כי המידע שמסודר לעמידר בנסיבות חתימה על הסכם רכישה, וכן כל מידע אחד הנזכר איזוטרי ואיזות משפחתו על ידי עמידר, יישמר ונוהל על ידי עמידר ו/או מטעמה, בין היתר, במגררי מידע על פי דין, וכי עמידר תהיה רשאית להשתמש במידע גניל לפזר ביצוע תפקידה כסוכנת מסמכת לנוהל, וכי מדינת ישראל-דשות הפטוחה וכן להעיבר מידע זה לרשות מקרקעין ישראל, לשכות רישום המקרקעין וכל גורם אחר לצורך ביצוע תפקידה כאמור

4. המכר:

א. המוכרת מוכרת לקונים והקונים רוכשים מהמוכרת את זכויות הבעלות בכספי הכל לפי התנאים הקבועים בהסכם.

ב. אם לא מולאו הפורטיס בפסקאות ז' ו- ז' בסעיף ההגדירות בהסכם המכר (סעיף 1) פירוש הדבר שלא נמכרות לקונים כל זכויות בנייה.

5. מצב הבניין והנכס:

המוכרת הסכימה למוכר לקונים את הנכס במצבו כפי שהוא, והקונים הסכימו בכך אשר על כן מצהירים הקונים ומתיחסים כדלקמן:

א. כי הם מכירים את הבניין והנכס ומדוברים היטב במצבם הפיסי וההנדסי וכי הם מוחתרים על כל טענות אי התאמה בקשר לכך.

ב. כי מושכים עליהם קונים את הנכס במצבו כפי שיואר העיטה והם משוחררים באופן סופי ומוחלט את המוכרת ושולליה ו/או כל מי משתמעם ומכווה מכל אחריות לפגמים כלשהם בנין ו/או בנכס, לרבות פגמים בגין הבניין, ישנותין, יציבות הנכס, מערכות המים, המשטח, הבירוב וככ"ב. האמור לעיל חל הן על פגמים קיימים ושהיו קיימים בעבר והן פגמים שיתגלו בעתיד, אם יתגלו, בין לבין הניטנים לגילוי בבדיקה וכן בין לבין שאינם ניתנים לגילוי בבדיקה.

ג. כי יזען להם ומושכים עליהם שמחיר הנכס נקבע בהתאם למצב הנכס והבניין כמתואר לעיל, וכן אין הם זכאים ולא יהיו זכאים בערך להטייל על המוכרת אחריות כלשהו למצב הנכס והבניין ו/או לדודש פיזיים ו/או הופחתה כלשהו ממהירות הנכס עקב מצב הנכס והבניין.

ד. כי מוסכם עליהם שבסמקרה שהਮוכרת תישאר בעלייה נכס או נכסים בבניין ותיקום
בעתיד את שיפוץ הבניין, הם לא יתנגדו לשיפוץ, ישתפו פטולה בבייזונו,
וירשו בהוצאותיו לפי החלק היחסי של הנכס מתוך כל הנכסים בבניין.

6. ביטוח הנכס:

א. מיד לאחר חתימת הטקס זה יבטחו והקווים את הנכס על חשבונם ועל אחריותם
כנגד כל הטיבונים המקובלים, לרבות כנגד כל נזק העול להיגרם לעצם ו/או
לצדדים שלישיים.

ב. פוליטות הביטוח הניל'י יכולו תנאי המונע לחברות הביטוח לחזור בתביעות
шибוב אל המוכרת, או יכולו את המוכרת כמבוטחת משותפת עם הקווים.

ג. כל ההוצאות בסמקרה של אי ביצוע הביטוחים הניל'י יהיו על אחריות הקווים
 בלבד, ולא תהא להם כל טענה בכך לניגוד המוכרת.

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

7. מזכירים מיוחדים:

ambilי לפגוע בנסיבות הצהרתיו של הקונה לגבי מצב החלקה, הבניין והנכס, מצהיר
הקונה את הנסיבות המיעדרות הבאות:

א. בסמקרה בו הבעלות בחalkה ו/או בנכס היא משותפת למוכרת ולאחדר, מצהירים
הקווים, כי ידועה להם הבעלות המשותפת כאמור, וכי הם רכשו לפי הטקס זה רק
את חלקה של המוכרת בנכס. הקווים מצהירים כי ידוע להם שזכויות המוכרת
בנכס תרשמנה על שמם, רק לאחר רישום הבניין כבית משותף בפנקס הבתי
המשותפים, בלשכת רישום המקראן כאמור בסעיף 9 של הטקס זה. הקווים
מצהירים ומאשרים כי לא יהיו להם כל תביעות ו/או טענות כלשהן כנגד המוכרת
בעניין זה.

ב. בסמקרה שהבנייה חורגת חorigה בלתי שימושית מגבולות החלקה לתוך החלקה סמוכה
שਬניגלוות פרטית, מצהיר הקונה כי ידועה לו החorigה ומוסכם עליו שרכש עפ"י
הטקס זה רק את אותו חלק מהבניין הנמצא בגבולות החלקה. הקווים מצהירים
ומאשרים כי לא יהיו להם כל תביעות ו/או טענות כלשהן כנגד המוכר בעניין זה.

ג. בנסיבות שהבנייה חורגת מגבולות החלקה לתוך החלקה טמונה שבגבולות המוכרת
או בניהול רשות מקראן ישראל, מצהיר הקונה כי ידוע לו ומוסכם עליו
שרישום זכויותיו בנסיבות יתרצען רק לאחר השלמת הופוצץיה הדרישה, או לאחר
ביטול החorigה, לפי העניין. ככל סמקרה, 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 א"י ישלו הקווים לモכרת את תමודת אותו
חלק חורג לפני רישום הזכויות בנכס על שם בלשכת רישום במקראן.

ד. בסמקרה שהבנייה והקרען שעלה הוא בניו כלולים, בחלקם או בשלהם, בשוח
ציוני פתחה ו/או בשוחה המינוי לדרכיס ו/או בשוחה המינוי להפקעה ו/או שכבר
הופקען, מצהיר הקונה כי ידועה לו העובדות האפוזות. הקווים מצהירים
ומאשרים כי לא יהיו להם כל תביעות ו/או טענות כלשהן כנגד המוכרת בעניין זה.

ה. בסמקרה שהבנייה הוכת כ"אוחד עתיקות" עפ"י חוק העתיקות, תש"ל-ה-1978, מצהיר
הקונה כי ההכרזה ידועה לו וכי הטקס לקנות את הנכס תוך ידיעתו.
הקוויים מצהירים ומאשרים כי לא יהיו להם כל תביעות ו/או טענות כלשהן כנגד
הבנייה כה. עניין זה.

ו. בסמקרה שהבנייה הוכת כ"בניין לשיטור" עפ"י חוק השיטור, תש"ל-ה-1978, מצהיר
הקונה כי ההכרזה ידועה לו וכי הטקס לקנות את הנכס תוך ידיעתו. הקווים
מצהירים ומאשרים כי לא יהיו להם כל תביעות ו/או טענות כלשהן כנגד המוכרת
בעניין זה.

ז. בסמקרה שקיים צו הריטה לגבי הבניין או כל חלק ממנו, ו/או בסמקרה שהבנייה
או חלק ממנו הוכחו כמבנה מסוכן, מצהיר הקונה כי ידועם לו קיומם של הצד
וההכרזה הניל'י וכי הטקסים לקנות את הנכס תוך ידיעתם. הקווים מצהירים
ומאשרים כי לא יהיו להם כל תביעות ו/או טענות כלשהן כנגד המוכרת
בעניין זה.

ח. בסמקרה שקיים הפקעה על החלקה - ידוע לרוכש כי תමודת המכר המשולם על ידו
איןנה כוללת תמורה בגין השטח המופקע וכי בהערכת השווי של המכר לא נלקח
בחשבון שווי השטח המופקע.

ה疏ט הנקבר לרכוש כפוף להליך הפקעה ע"י הרשות המקומית ו/או הרשות השולנית המוסמכת אישר טרם הושלם וטרם בוצעה ההפקעה ו/או הושלמה (להלן: "ה疏ט המופקע").
ה疏ט יכול להזות מהשתחם המופקע עד וככפוף להפקעתו וננד לאותו המועד הוא המוחיק והמשתמש הבלתיי בשיטה המופקע.
אשר על כן, מצהיר ומאשר הרוכש כי בגין האפשרות ו/או הזכות לשימוש והזיהה בשיטה המופקע עד להפקעתו הוא יהיה האחראי הבלתי לשמידת השיטה המופקע,
מניעת מפגעים ממנה, נקיונו, גיזרו וביבזיב, וישמע לכל הוודאות הרשות
המוסמכות הנגנות, בקשר לאופן השימוש והזיהה בשיטה המופקע ו/או פינוי
ומסידת החזקה בו לושות המפקעה הנוגעת.

8. תמורה הזכויות בנכס ותנאי תשלומה:

המוסמכים המוחכרים בסעיף זה מוגדרים לרוכשים שהינם זיריים מוגדים בנכס.

א. במקורה שחל מע"מ על העתקה, ישלמו הקונים את המ"מ בנוסף למחדיר הנכס, לפי השנורדים והמונידים שהם קבועים בחוק באותו זמן.

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

1. הקונים ישלמו את תמורת הזכויות בנכס בשוויו הנומינלי, אם התשלומים בפועל יתבצע תוך 60 ימים אישוד העתקה.

2. החל מ��ום ה-61 לאחר אישור העתקה וננד ליום 90 ימים אישוד העתקה, ישלמו הקונים את תמורת הזכויות בנכס בגין תשלום בצדוק ריבית פיגורית יומיית שתהא נהוגה באותו זמן ברשות מקראע' ישראל עפ"י ריבית החשב הכללי.

3. לא שולמה תמורת הזכויות בנכס במלואה עד יום 90 ימים אישוד העתקה, תעקב צוחם של הקונים לדוכש את הזכויות בנכס, והמוסכמת תהא זכאי לבטל הטעם זה לאלהר וללא כל צורך בהתראה מוקדמת. מובהר כי תשלום חלקי של התמורה לא ימנע את מימוש זכותה של המוסכמת לבטל את ההסכם כאמור.

4. התשלומים על חשבון תמורת הזכויות בנכס יבוצעו במוחם או בהמחאות. בנסיבות או באמצעות שוברי תשלום שייטווקן על ידי המוכרת ולפי דרישתה.

9. רישום הבניין והנכס:

א. המוכרת מתחייבת, בכפוף לאמור בסעיף להלן, לגרום שהבנייה יירשם בלישכת רישום המקרקעין כבית משותף עפ"י חזק המקרקעין חזכ"ט-1969 וכי הנכס יירשם על שםות הקוייםobil שבלישכת רישום המקרקעין כיחדית רישום נפרדת במסגרת הבית המשותף הנו"ל. הקויים מצהירים כי יידונו להם שהמוסכמת תענול לרישום הבניין כבית משותף בפן הבתים המשותפיםobil שבלישכת רישום המקרקעין כאמור באשר יתאפשר הדבר מובהינתה ולפי קצב鄙�ה הרישומים הנהוג בעמידה, לאור האמור, ואם הקויים יבקשו זאת, מסכימים המוכרת שהקוטרים יפעלו באופןם לדרישם צו הבית המשותף עפ"י חזק המקרקעין כאמור, בכפוף לקבלת אישור המוכרת למסמכי הרישום מראש ובכתב. במקרה בו מסיבות שאין תלויות במוכרת, לא ניתן לדרש את הבניין כבית משותף בפן הבתים המשותפיםobil שבלישכת רישום המקרקעין. מסכימים bahwa הקויים שתרשם על שם בנכס זכאות תכירה ל-999 שנה לעפ"י תושרט, במקרה האמור בדישה של טעיף זה לעיל. הקונה מצהירים ומאשרים כי לא יהוו להם כל תביעות או טענות כנגד המוכרת באשר לרישום האמור.

ב. הקויים מתחייבים לקבל את רישום הנכס כאמור לעיל, והם מתחייבים להופיע בלישכת רישום במקרקעין ו/או במשדי רשות מקראע' ישראל ו/או במקרים של הטעות כדי לקבל את הרישום כאמור, זאת במועד שידרשו לעשות כן בהזונה שתינן להם לפחות 7 ימים מראש.

ג. כמו כן מתחייבים הקויים להציג כל מסמך שיידרשו ולהתום על כל מסמך שיידרשו לצורך רישום הבניין והנכס כאמור לעיל.

ד. להבטחת האמור לעיל חותמו הקויים על ייפוי כוח נוטרוני בלתי חוזר שניטחו נימסר להם על ידי המוכרת, המסתיר את המוכרת לטפל ברישום הבית המשותף וברישום הנכס על שמות הקוייםobil שבלישכת רישום המקרקעין. ומסר אונתו למוכרת. למען הסר טפק יובהר כי הוצאות ערךית ייפוי הכוח ואישורו חולות על הקויים בלבד.

ה. מוסכם על הקויים שהמוסכמת תבצע בפועל את הרישומים הנ"ל רק לאחר שהושלמו

כל הליכי התקנון שבכוחות הבניין לבצע במרקען שליליהן נמצא הבוני
ובמרקען טמכים וכאשר הדבר יאפשר מבחינתה ו/או מבחן המצב בחנוינו
האובייקטיבי.

ג. בכל מקרה לא תאה המוכרת וחיבת לבצע את הרישומים הניל אלא לאחר שהקונס
שילמו את מלאו טהיר הוכס ועמדו בכל שאר התמיהירויותם עפ"י הטכם זה.

ד. בנוסף לכל האמור לעיל מצהירים הקונס כי יזע להם ומוכנס עליהם מהמוכרת
לא תהא חייבת להחזר בביטול הרישומים הניל כל עוד לא מכרה לפחות את
מחצית הדירות בנין בו נמצא הנכס.

ה. הקונס מצהירים כי יזע להם ומוכנס עליהם, שהשפטים ו/או הגבולות של
הנכסיים נשואים הטכם זה עשרים לחשנות עקב שיידי תכנון הנדרשים מכוח החוק
ו/או עקב הסדר קדוקות ו/או עקב רישום בית משפט ו/או עקב חלקה ו/או
איחוד וחלקה ו/או עקב מיזמות לצורכי רישום וכיוז"ב, והם מוגדרים על כל
טענות בעניין זה.

ט. במקרה שקיים צורך בפרצלציה ו/או בחלוקת ו/או באיחוד וחלקה ו/או בחיזוש
רישום ו/או בודישום דאסון ו/או בשינויו תכנון אחרים הנדרשים עפ"י החוק,
יבצע הרוכש על אחוריונו ועל השבונו, כולל הרישום בלישכת רישום המקרקעין.
הרוכש ייכן את כל המ騰יכים הדורשיים לביצוע האמור, כולל התקדים בלישכת
רישום המקרקעין והוכנות לצורכי רישום, והמוכרת תחוות על כל המ騰יכים
הדורשיים לביצוע האמור, כולל התקדים בלישכת רישום המקרקעין והוכנות
לצורכי רישום, ומהמוכרת תחוות על כל המ騰יכים שהחומרה נדרשת עליהם כחוק
לצורך ביצוע האמור לעיל.
אם הרוכש לא יבצע את המוטל עליו כאמור לעיל, תהא המוכרת רשאית לבצע את
האמור בפקוד הרוכש, והרוכש ישיב למוכרת את כל הוצאות חלקה ורישום במידה
שבוצעו במתגרת הליכי הסדר קדוקות, מיד לפ"ז דרישת ואשונה ונפ"י החשבון
שיגש לו ערך ידי המוכרת.

י. במקרה שמדובר בחלוקת שאינה דומה עדין בלישכת רישום המקרקעין ו/או
איןנה דומה עדין על שם המוכרת בשל אי השלמת הסדר קדוקות ו/או רישום
דאסון ו/או חיזוש רישום וכיוז"ב, מוכנס על הרוכש שחוותה של המוכרת לדשון
את הנכס על שם הרוכש תקופית ורק לאחר השלמת רישום החלקה על שם.

10. מסירת החקה בנכס:

בכפוף לקבוע בטיעף 21 של הטכם זה יחולו התנאים הבאים:-

א. המוכרת מתחייבת למסור לקונס את החקה בנכס מיד לאחר שהקונס שילמו את
מלאו טהיר הנכס, וכן המזיאו למוכרת את ייפוי הכוח כאמור בטיעף (ט"ד) של
הטכם זה לעיל, ותקבלת על תשלום מש רכישה בגין הטכם זה, אלא אם נקבע בין
הצדדים אחרת בתנאים מיוחדים.

ב. במקרים קבלת החקה בנכס אישרו הקונס בכתב כי קיבלו את החקה בנכס.

ג. במקרה שהקונס לא קיבלו את החקה בנכס למורות שנדרשו לעשותךך ערך ידי
המוכרת במקتاب ורישום (להלן: "ההודהה") ייחסבו הקונס כאילו קיבלו את החקה
במועד הנקוב בהודעה, הם בלבד ייחזקו כמחזיקי הנכס לכל התשלומים, ההוצאות
(לרכבות פרמיות ביום) והמייטים התליס על מוחקיי הנכס, לשמלות הנכס ולתקינותו,
ולהגנת זכותם בנכס מפני פלישות והטגות גבול.

11. מסים ותשלומים:

א. הקונס מתחייבים לשלם על השבונם את כל המיסים והתשולםים הבאים:-

1. כל תשלום אגירה, היטל, מס ו/או כל תשלום אחר אשר חול ו/או יחול על הנכס ו/או על
בעל הנכס, בין שמקורה קודם לעסקה ולאישור ובין שמקורה מאוחר יותר יחול במילאו
על הקונה.

כל תשלום ו/או אגרה ו/או היטל ו/או כל תשלום אחר אשר יחול על עסקת הרכישה
בנסיבות זו יחול במילאו על הקונה.
הקונה מצהיר כי עבר את כל הבדיקות הנחוצות לבירור כל התשלומים אשר יחולו עליו
כאמור והגיש הצעתו בהתחשב בתשלומים אלו ובגובהם.
mobach, כי האמור לעיל אינו חל על היטל השבחה, אשר לגבי יחול האמור בטיעף 17(יא) להלן.

2. החלק היומי בכל הוצאות, המיסים והగירות הכרוכים ברישום הבניין כבית
משמעות בלישכת רישום המקרקעין, לרבות ההוצאות בעשרות הנקודות ומסמכיו
הבית המשותף. תשולםם אלה יבוצעו בפועל, על ידי המוכרת, לפי דרישתה
הראשונה.

3. כל הוצאות, המיטים והאגרות בקשר לדרישות הנכס על שמס בלישכת רישום המקראקי וכן בקשר לדרישות משכנתא על הנכס בקשר להלוואות שקבלו הקונים.

4. מס רכישה בגין רכישת הנכס לפי הטעם זה.

5. תשלומים והשתתפות בהוצאות בהתאם לאמור בסעיף 56 לחוק המקראקי תשכ"ט-1969.

ב. הקונים מתחייבים להמציא למוכר את כל האישורים על ביצוע כל התשלומים החלים עליהם לפי הטעם זה, מיד עם דרישת ואשונה של המוכרת וכן להמציא למוכרת כל מסמר או אישור שייהי דרוש מכך כדי לבצע את רישום הבית המשותף ורישום הנכס על שם הקונים בלישכת המקראקי, הכל לפי דרישתה הריאשונה של המוכרת.

ג. בכל מקרה שהמוכרת תשלם תשלום כלשהו כשלוח מהאמור לעיל במקומות הקונים, יהיו הקונים חיבים להשיבו למוכרת מיד עם דרישתה הריאשונה, בכספי ריבית והפרשי הצמדה בחוק מיום התשלומים ועד ליום השבעתו בפועל.

12. אוזקה שוטפת של הבניין:

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

ב. טובחר כי בנסיבות וחובות האמורה בפסקה (א) לעיל וחיבם הקונים לבטה על חשבונם (בחלק יחסית) גם את החלקים והשירותים המשותפים של הבניין, בהתאם לתנאים הקבועים בסעיף 6 לעיל.

ג. במקרה שהמוכרת תמצא לנכון, היא תהא רשאית לבצע במקומות הקונים, בנכס או בחלקים המשותפים של הבניין, כל עבודות תיקונים ואוזקה שתהיאינה דרושות לדעתה לבדוק הבניין והנכס.

המוכרת וכל מי שיבוא מטעמה ייהיו זכאים להיכנס לנכס ולהליך המשותפים של הבניין כדי לבצע את העבודות הניל. המוכרת אחראית למקדים שייגרמו לנכס או לחלקים המשותפים עקב תכנון או באיזור ושלני של תיקונים, אם ייגרמו. אין באמור כדי להטייל על המוכרת חובה לכשיה לבען תיקונים או לדאוג לאוזקה הבניין במקומות הקונים.

במקרה של ביצוע עבודות כאמור במקומות הקונים, יהיו הקונים חיבים להשיב למוכרת את הוצאותיה מיד לפי דרישת ואשונה של המוכרת בכספי ריבית והצמדה כחוק התחלה מיום ההוצאה ועד ליום ההשבה בפועל.

ד. הקונים בלבד אחוריים לקבל היתרים כדי לביצוע שיפוצים ותיקונים בבניין ובנכס, והם משחררים את המוכרת מכל אחוריות לכך.

ה. בכל מקרה שהמוכרת תשלם כלשהו מהאמורים לעיל במקומות הקונים, יהול האמור בסעיף 11 ג' לעיל.

13. תקנון וnzeיגות הבית המשותף:

א. כל עוד לא נרשמו כל הנכסים בבניין על שמות רוכשיהם, תשמש המוכרת בלבד כנציגות הבית המשותף, ומוסכם שבכל מקרה תחולנה הוראות התקנון שנוסחו מפורף להטכם זה ומזהו חלק בלתי פרוד ממנה, וזאת מכלל פגוע בזכותה של המוכרת לרשום כל תקנון נוסף או תקנון מתון לפי שיקול דעתה. כאשר לא צורף נסח תקנון להטכם זה יהול התקנון המזרוי, מכלל פגוע בזכותה של המוכרת לתקן ולשנותו כאמור לעיל.

ב. הקונים מצהירים כי בדקו והבינו את תשריט הבניין שפותח להטכם זה, כי הם מסכימים לכל תיאורי הנכסים בבניין, ה证实ותם, זכויות המבער, זכות הנהאה והחלקיים המשותפים כפי שהם מפורטים בתשריט, וכל הם מסכימים שתקנון הבית המשותף ומשמעותו יישרכו וירשמו בהתאם לתשריט האמור, ומבליל פגוע בזכויות המוכרת כאמור בסעיף קון א' לעיל.

ג. למרות האמור בפסקה (א) לעיל, המוכרת רשאית בכל עת, לפי שיקול דעתה, לדוח על הלוואות את נציגות הבית המשותף או להעביר חלק מסוימות הנציגות או או לגרום למינוי נציגות אחרת.

ד. למען הסר ספק, טובחר בה כי משמעות המושגים "נכט", "הצמודות", "בית משותף" "חלק - יחסית", "נציגות ותקנון", הינה לפי חוק המקראקי תשכ"ט-1969, אלא אם נאמר בוחזה זה במפורש אחרת.

14. רכוש משותף והצמודות:

א. מוסכם על הקונס של מודעות האמור בתקנון הניל תהא המוכרת זכאית עפ"י שיקול דעתה לשנות את רישום ההצמודות בכל נכס כמי שותם לרכובות על ידי רישומן או ביטולן, ולשנות את חלקייה של חיזות הבניין ברכוש המשותף, והם מוחייבים להחותם על כל תיקון ו/או על כל מסמר אחר שיידשו לשם כך, מיד לפי דרישתה הראושונה של המוכרת. כל זאת, בתנאי שלא יפגעו זכויות הקונים לנבי ההצמודות הנמכרות להטבתם.

ב. כדי לאפשר את ביצוע האמור לעיל בפסקה (א) מיפוי הקונים את כוחה של המוכרות לבצע את האמור, במסגרת ייפוי הכוח המשווני בטיעוף 9ד לעיל.

ג. הקונים מSCI מSCI שמדובר רשיית להוציא את גג הבניין ואת החצר ושטחי הקרקע שמסביבו ו/או בתוכו מכל הדוכש המשותף, ושאטם ישארו בבעלותה של המוכרת ו/או יוצמדו על ידה לנכס כלשהו בגיןו לפי שיקול דעתה ובחריתה הבלתי מחייבים. כל זאת בתנאי שלא יפגעו זכויות הקונים לגבי ההצמודות הנמכרות להם לפי הסכם זה חלק מהנכס, אם יש כאלה. ממלי לפגוע כאמור לעיל, מובהר שהמוכרת רשאית לפצל את הקרקע שעליה ויצב הבניין, ליצור מגרשים נטפים ונפרדים לבנייה, ולנהוג בהם מגרשים שנוצרו מנהג בעליים לכל דבר ועניין.

mobahar شוגם לאחר רישום הנכס על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין תהא המוכרות זכאית לפעול כאמור בטיעוף זה על כל פסקאותו, וב└בד שלא תפגע בזכיות הקונה בנכס ובשתיים הצמודים לה, אם יש כאלה.

ד. הקונים מוחייבים לאפשר למוכרת, ולא להפריע לה בצוותה כלשהו, לבצע בכל עת עבודות בנייה או ויקונים באופןם קלים שהוציאו מהרכוש המשותף כאמור לעיל, והם SCI SCI שמדובר רשייתו ו/או כל מטייבוא מטעמה יהיו רשאים להשתמש לצורך ביצוע העבודות הניל בנכס ו/או ברכוש המשותף, כל זאת בתנאי שהמוכרת תהא אוחראית לכל מה שיגרם לנכס ו/או לדוכש המשותף עקב ביצוע רשיוי של העבודות הניל.

ה. mobahar כי במקרה שהמוכרת תמשח את זכויותיה עפ"י הקבוע בפסקאות ו-ג לעיל הגג ו/או החוץ ו/או שטחי הקרקע, הניל לא יהיו שייכים לדוכש המשותף והם ישארו בבעלותה של המוכרת אשר תהא זכאית להצמיד ולרשם לפי דאות עיניה ובאופן שיבטיח לה את הבעלות והשליטה המלאים בהם. כמו כן תהא המוכרות זכאית למוכר ולהצמיד את החולקים הניל לכל מד שותם לנכס. הקונים מוחייבים למתוך לפי דרישתה הריאונית של המוכרת על תקנון ו/או על כל מסמר אחר שיידשו לצורך האמור לעיל את ממלי לגוזן מוכחות המוכרות להשתמש בייפוי הכוח כאמור בסע'ק ב' לעיל. כל האמור, בתנאי שלא יפגעו זכויות הקונים לגבי ההצמודות הנמכרות להטבתם חלק מהנכס לפי הסכם זה, אם יש כאלה.

15. זכויות בנייה:

א. mobahar כי במסגרת הסכם זה אין הקונים רוכשים כל זכויות בנייה לגבי הנכס ו/או לגבי השתיים הצמודים לה, אם יש כאלה, ו/או לנבי החלק ברכוש המשותף והם הצמוד לנכס, אלא אם נקבע ונאמר במפורש אחרת בהתאם לקבוע בטיעוף 4 לעיל. כל זכויות הבנייה מתיחסות לבניין או לכל חלק ממנו שייכות למוכרה בלבד, ואין מעורבות לקונים, אלא אם נקבע ונאמר במפורש אחרת.

ב. המוכרת תהיה בעלת כל זכויות הבנייה המתיחסות לבניין או לכל חלק ממנו, למעת זכויות שנמכרו על ידה במפורש. המוכרת זכאית בכל עת, לפי דאות עיניה ולפי שיקול דעתה, למוכר ו/או לממש את זכויות הבנייה השיקות לה ולבנותה בעצמה ו/או על ידי אחרים וטעות בנייה ו/או נכסים נטפים על כל החלקים השייכים לה בבניין כאמור לעיל, בתנאי שהבנייה תבוצע עפ"י הירוד כדין. כל עדוד לא נורשמו זכויות בנכס על שם הקונים בלשכת רישום המקרקעין, הם לא יהיו רשאים לפעול לשינויו התקביע שבותוק הالة על החלקה ו/או שותה על החלקה אצל הרשות המוסמכת לכך לפי כל דין, ללא הסכמת המוכרת לכך מושך ובכלה, חזאת בין אם הסט וכסו זכויות לפי הסכם זה ובין אם לאו.

ג. הקונה מצהיר כי יזע לו שבנוספ' לזכויות הבנייה שנדרדו בידי המוכרת יתכן שנמכרו זכויות בנייה גם לקוני וכטמים אחרים בבניין, והוא מוחיב לפיך שלא להתנגד ולא להפריע למתיו זכויות הבנייה הניל הן אלה שנדרדו בידי המוכרת והן אלה שנמכרו לקוני וכטמים אחרים בבניין. להסתה טפק איזורי הקונה כי הוא מוחיב לאפשר העמדת פיגומייט, ציוד, כלים וחומר בנייוו בחולקים המשותפים של הבניין והחצר שסבירו ככל שהדבר יהיה דרוש למימוש זכויות בנייה כאמור ו/או לביצוע תיקונים ושיפוצים בבניין.

16. תלולות והשבות:

א. בלי לפגוע באמור הטעם זה לעיל תהא המוכחת רשאית, אך לא חייבת לשולם במקומן הקונינט כל תשלום החל על הקונינט לפי הטעם זה ו/או לפי דין, ואשר הקונינט לא שילמווהו בתומו.

כל תשלום ששולם כאמור, יהיו הקונינט חייכים להשיבו למוכחת מידי לפי דרישתה הרואשונה, בצדוף רבית והפרשי הצמדה כחוק החול מירוס התשלומים ועד ליום השבעתו בפועל.

ב. בכל מקום שנאמר בהטעם זה "ריבית והפרשי הצמדה כחוק" הכוונה היא להפרשי הצמדה למזהם המחייבים לצרכן ולדיבית המירביה הקבועה בחוק בגין הוצאה לפועל של פסקי דין.

17. מכר זכויות בנייה:

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

ב. הקונה מצהיר כי ראה ובדק אצל הרשותות המוטrukאות את כל הזכויות בניין עיר ותיקי התוכנו והבנייה הנוגעת לבניין/או לרקע עלייה הוא בניין, כי יזועים לו המצב התוכני של הניל והאפשרויות לממש את זכויות הבניה מבהינה תכנונית-משפטית, כי מצא את המצב מתאים לצרכיו ווענה על דרישותיו, וכי הוא מווית על כל טענות אי התאמה.

ג. הקונה מצהיר כי יזועות ומובנות לו כל הוראות החוקיות בקשר לזכויות בנייה ומיטושן, וידוע לו מהם ההליכים שבהם עליו לנحوו כדי למש את זכויות הבניה.

ד. הקונה מצהיר כי ראה ובדק את מסבו הפיסי וההנדסי של הבניין ואת האפשרויות הטכניות והפיזיות למימוש זכויות הבניה, כי מצא את הניל מתאים לצרכיו ווענים על דרישותיו, וכי הוא מווית על כל טענות אי התאמה.

ה. אין במכירת הממכר על ידי המוכר משום מגז או הצהרה מצדה בדבר האפשרות הטכנית או הפיסית לממש את זכויות הבניה.
אם יתברר שמדובר הנדרת-פיטית לא ניתן להוציא מושפטה בנייה על הבניין, או שניית להוציא מושפטות אלה רק לאחר ביצוע תמיוכן וחיזוקים לבניין.
הकונה בלבד יהיה אחראי לכל התוצאות, הדבר לא ייחס כהפרת הטעם על ידי המוכר, ולאחריה לא תהינה כל טענות בקשר לכך.

ו. מרגע שהקונה שילס את מלא תמורה הממכר לפי הטעם זה, יראו אותו כבעליהם של הממכר לכל דבר ועניין, והוא בלבד יהיה זכאי לכל זכויות הבעלות בממכר ואחראי לכל זכויות הבעלות בממכר ולכל המקרים שייגרם ממנו.

ז. הקונה בלבד אחראי להציג על חשבונו את כל היתרונות והרשינויים הדורשים עפ"י החוק כדי למש את זכויות הבניה ולבצע במבנה עבדות הריטה ובניה כלשהן.

ח. אין במכירת זכויות הבניה על ידי המוכר משום מגז או הצהרה מצדה בדבר האפשרות לקבל היתרונות למימוש זכויות הבניה.
אם יתברר שלא ניתן לקבל היתרונות כאמור, יהא הקונה בלבד אחראי לתוצאות, הדבר לא ייחס כהפרת הטעם על ידי המוכר, ולאחריה לא תהיא כל תביעה כנגד המוכר.

הקונה מצהיר כי יזוע ומוסכם עליו שתויהן אפשרות שימוש זכויות הבניה הקיימות בבניין, אם קיימות, והוא מקבל על עצמו לדאוג על אחוריותו ועל חשבונו להרישת החידגות האסודות, ומוחתו על כל טענות בקשר לכך.

ט. הקונה בלבד אחראי להציג על חשבונו את הסכמת כל הבעלים ו/או המוחיקים של שאר הנכסים בבניין למימוש זכויות הבניה ו/או לכל עבודות הריטה ובניה שבכובונו לבענין, ואין על המוכרת כל אחריות או חובה כלפי הרוכש בענין זה.

י. כל עוד לא נרשם הממכר על שם הקונה בלישכת רישום המקראקי, תהא המוכרת חייבת לחתום כבעל הממכר, לפי דרישת הקונה, על תוכניות ובקשות להיתרי בנייה ובאחד שאנשי מקצוע מטעם המוכרת לבדוק את התוכניות והבקשות ואישרו שהו תואמות את זכויות הבניה שנמכרו וכן שהן אינם פוגעות בזכות כלשהו של המוכרת ו/או של צד שלישי אחר. מובהר כי אין בחדמת המוכרת כאמור כדי להטייל עליה אחוריות כלשהי ו/או כדי לפגוע בזכויות אחרות של המוכרת.

יא. חיוב בגין היטל השבחה כפי שחל, אם חל על הזכויות הנמכרות בהטעם זה והונבע מהתביע שונכנסה לתוקף לפחות יום אישור העסקה, יחול על המוכר. חיוב בגין היטל השבחה שוטל, אם יוטל, נקבע השבחה הנובעת מהתביע והדשה שהכנס לזמן לפחות ליום אחד יום

אישור העתקה (אשר קדם ליום פרטוס המכרת), יחול על הקונים וישולם על ידם. הקונים מצהירים כי במרקם בו מימוש זכויות הבנייה על ידם יביא להשבחת הבניין ו/או החלקה ו/או כל נכס אחר המצויר בחלקה השיר לモוכרת, הם לא יוכל לבוא אל המוכרת בתביעה כתפיה ו/או כל דרישת אחרת בעניין זה.

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

יג. כל הוצאות הכרוכות במימוש זכויות הבנייה, ללא יצאת מהכלל, תהינה על החובן הקונה, והוא לא יהיה זכאי להשתתפות או להחזרם כלשהם מהמווכרת. טבלי לפגוע בכל זכות טען אחרים מובהר שבעל מקרה שהקונה יבצע חריגות בנייה מעבר לזכויות הבנייה שנקטו לו, יהיה עליו לשלם לモוכרת תופת תמורה יחסית בגין החריגות הנ"ל, מבלי שהדבר ייחשב כהטכמה או אישור מצד המוכרת לחריגות הנ"ל.

יד. בפסקה שעד מועד השברת הזכויות בנכס על שם הקונה בלישכת רישיון המקרקעין הקים ביןתיים הקונה נכסים כלשהן על הבניין, יירושמו הנכסים האמורים על שמו. אולם, המוכרת תהא זכאית לטרב לרשות את הנכסים כאמור אף הן הורגות זכויות הבנייה שנקטו לקונה או לפי שיקול דעתה נגונה חוטפת הבנייה בא"י חוקיות כלשהי.

טו. הקונה ישא על חשבונו בכל הוצאות שתהinya כרכות ברישום המマー על שמו כאמור לעיל ו/או בכל התקיינות והשינויים שיהיה צווך להכנית במסמכי הבית המשותף עקב כד ו/או בקשר לכך.

טט. בפסקה שרישום המマー על שם הקונה אכן יצירך שינויים או תיקונים במסמכי הבית המשותף, אחראי הקונה לבצע בפועל את כל התקיינות והשינויים האמורים על חשבונו, כל זאת לא יותר מ-9 Hodoshim מיום שנדרש על ידי המוכרת לעשות כד.

ז. להסרת טפק מובהר בהזאה כי הקונה אחראי, בפסקה של שינויים ותיקונים כאמור לעיל להוכיח בפועל את חשבונו את המסמכים הדודושים ואת תיקי העברדה בלישכת רישיון המקרקעין לקרה העבדות הזכויות ורישומו על שם הקונה, להודיעו לモוכרת כאשר כל המסמכים והתקיימים יהיו מוכנים לביצוע העברה, ולמסרתו לה טפי דרישתה הראשונה.

יח. הקונה בלבד אחראי לכל המקרים מכל מין וסוג שהוא,/non נקי גוף, אשר ייגרום לכל אדם, כולל עצמו, עקב ביצוע העברודה למימוש זכויות הבנייה ו/או כתוצאה מכל. הקונה ייחסב עפ"י כל דין למבצע השבות הנ"ל, וישא לבדוק בכל האחריות

יט. הקונה חייב לשפוט את המוכרת בכל הוצאה שהמוכרת תהייה נאלצת להוציא בגין מעשים או מחdz'ים שהט באחריות הקונה כאמור לעיל, לרבות קנסות, פיצויים, הוצאות משפטיות וENCH"ט ועוד.

כ. הקונה חייב לבסח את עצמו בכל הביטוחים המקוריים הנוגעים לביצוע עבודות בנייה, באופן שאפשר לו לקיים את אחריותו לנזקים וליפוי כאמור בסעיפים י"ח ו"ט לעיל. כל האמור בסעיף 6 (ב) לעיל לגבי ביטוח הנכס יחול גם על הביטוחים שלפי סעיף זה. המצתת פוליטות הביטוח למוכרת מהווה תנאי מוקדם להתחלה עבודות הבנייה, ומובהר שלא יחול בבנייה אלא לאחר שהמוכרת אישרה שהפוליטות הנ"ל בוצשו לשביות דעתה.

כא. מבלי לפגוע בנסיבות האמור לעיל, ובנוספ' לכל האמור, מובהר בהזאה שבמקרה שבירוש העבוזות למימוש זכויות הבנייה יגרמו לנזקים כלשהם לבניין עצמו ו/או יטכלו את האפשרות להשתמש במבנה שיחסש סביר, יחולו ההוראות הבאות: 1. המוכרת תהא דואשת להפסיק את העבודות לאלתור, ולהՃשן רק לאחר ששוכנעה שנעשה על ידי הקונה כל הדברות לתקן המקרים ו/או למניעת נזקים נוספים ו/או למונע אפשרות לשימוש סביר בבניין.

2. בפסקה שהקונה לא יבצע את הנדרש ממנו כאמור לעיל, תהא המוכרת רשאית לבצע את כל הנדרש במרקם הקונה ונעל ושבונו, והרכש יהיה חייב להסביר למוכרת את הוצאותה כדי לפי דרישתה הראשונה. החשיבות והקבילות שתציג המוכרת יהיו הוכחה מכרעת לעניין הוצאותה כאמור, והקונה יהיה חייב להשיב למוכרת את טכומי החשבונות והקבילות בציורך ריבית והפרשי הצמדה כחוק החל מיום ההוצאה ועד ליום ההשבה בפועל.

3. אין באמור לעיל כדי לפגוע בכל סעיף אחר שהמוכרת תהא זכאית לו בנסיבות העניין, לרבות פיצויים, אכיפות ההסכם או ביולו וכיוב.

כב. הוזאייל והמוסכמת הינה הבעלים של חלקיים אוחרים בנין, הרוי שהקונה אחראי כלפי המוכרת לטיבו ולאיכותן של העבודות למימוש זכויות הבנייה. בכל מסקרה שיתבצע שנגזר ו/או עלול להיגרם לבניין נזק כלשהו עקב ביצוע של עבודות הבנייה הנ"ל ו/או עקב שימוש בחומרדים לקוים לביצוען, יהול כל האמור בסעיף כ"א לעיל.

כג. במקרה שנמצאים על הבניין מתקנים כלשהם השייכים לאחרים בבניין ו/או השיכים למקומות המשותפים של הבניין, הרוי כל עוד לא התחיל הקונה למשת את זכויות הבנייה עפ"י יותר כדין, יהיה עליו לאפשר שימוש במתקנים הנ"ל וגישה נוחה אליהם. עט תחילת מימוש זכויות הבנייה עפ"י יותר כדין, יעביר הקונה על חשבונו ועל אחריותו את כל המתקנים הנ"ל למקום אחר שהמוסכמת תורוה עלייה, ויתקיים אותו שם מחדש באופן שיימשיכו לתפקיד כפי שתפקידו לפני החיבורו, לדבבות מתן גישה נוחה אליהם. על הקונים יהיה להחויר את המתקנים הנ"ל למקומם המקורי בבניין ו/או לגג החדש שיוצר לאחר שימוש זכויות הבנייה הנמכרות, על חשבונם ועל אחריותם. אין בהוראת המוכרת כאמור לעיל כדי להטייל עליה אחריות כלשיי לעיכובים בהתקנה ו/או לתיקנות של המתקנים.

כד. הקונים מתחייבים לשלם למוכרת את מחair המוכר בתואם מונדים ובאותם תנאים הקבועים בסעיף 8 לעיל לגבי תמורה הזכויות בנכש.

18. העברת זכויות על ידי הקונים:

א. כל עוד לא נורש הנכס על שמותיהם בלבד רישום המקראני, אין הקונים זכאים להעביר את זכויותיהם בנכש לאחרים, אלא בהתאם המוכרת בכתב ווראש.

ב. במקרה של העברת זכויות כאמור בספקה (א) דלעיל ישלם הקונה למוכרת את כל הוצאות דמי השיפול הנוהגים אצלם בשירות הזכויות.

19. מוחזבים, שתיקות ואוצרות טבע:

א. כל מוחזבים, שתיקות ואוצרות הטבע מכל מין וסוג שהוא אשר יימצאו בקרען שעיליה בניו הבניין או בסמוך לכך, הנם וכוש המוכרת ו/או מדינת ישראל והם אינם נמכרים לדוכש עפ"י הסכם זה.

ב. במקרה של גילוי מוחזבים, שתיקות ואוצרותطبع כאמור, מוחזיב הקונה להודיעו על כך מיד למוכרת ולהימנע מכל טיפול או שימוש בהם, ולאפשר למוכרת או למי שיבוא מטעמה לטפל ולהשתמש בהם.

ג. מבלי לפגוט באמצעותו לעיל מובהר כי בכל מקרה של גילוי מוחזבים שתיקות ואוצרות טבע, יפעלו הצדדים בהתאם לחוק הולנדי המתיחס לעניין.

20. העברת זכויות וחובות ע"י המוכרת:

המוסכמת זכאית להעביר לאחרים את זכויותיה וחובותיה לפי הסכם זה בכל עת ובכל תנאי שתמצא לנכון, לא כל צורך בהתאם התנאים הקונים.

21. תנאים מיוחדים למנ%">^רעטת משלוחות למכר:

במקרה שהקונים הינם דיירים בנכש בשכירות מלפני יום אישור העיטה, יהולו התנאים הבאים:

א. החל מיום תשלום מלאה התמורה לא יהיה עד הקונים חייכים בתשלום דמי שכירות למוכרת בגין הנכס. למנ הסר ספק, מזהירים הקונים ומאשרים כי אין בהתאם זה כדי לפטור ו/או לשחרר אותם מהתחייבויות קודומות שיש להם כלפי המוכרת מלפני יום אישור העיטה ו/או מועד תשלום מלאה התמורה כאמור, לרבות חובות קדומות של דמי שכירות, חובות בגין תיקונים ואחזקת הנכס והבנייה, מיסים ותשלוומי חובה אחרים וכיוב.

ב. החזקה בנכש כבר נמצאת בידי הקונים, ולא יהול כאמור בסעיף 10 לעיל.

ג. הקונים מזהירים כי הם אכן מודקים בנכש ומשתמשים בו בפועל אך ורק לשימוש הקבוע בהתאם השכירות של הנכס. מוסכם שאם יתעורר שהקונים אינם מודקים בפועל בנכש או שאינם משתמשים בה לשימוש הקבוע בהתאם השכירות, תא המוכרת זכאית לבטל הסכם זהalto ולא צוף בהתראה מוקדמת, הויל רידוע לקונים שהמוסכמת הטעימה למוכר להם את הנכס על סמך הצהורותיהם הנ"ל.

22. תנאים מיוחדים לגבי בית עסק:

במקרה שהנכס היוו בית עסק, יהולו התנאים הבאים:

א. אין במכירת בית עסק לקונה משום מ对照检查תו מצד המוכרת לגבי ייעודו של בית העסק ו/או אפשרויות השימוש בו.

ב. הקונה מצהיר כי בדק את ייעודו של בית העסק ואפשרות השימוש בו וממצא אותן מתאיים לצרכיו ועוניים על דרישותיו, והוא מזהר על שמנת אי התאמה שעילתה חסור האפשרות להשתמש בבית העסק למטרות מסדרתיות.

ג. הקונה אחראי להציג על חשבונו את כל הרשויות והיתרויות הדודושים להפעלת בית העסק, והוא משוחרר את המוכרת מכל אחריות בקשר לכך.

23. תנאים מיוחדים לדוכשה במכוח:

במקרה שהקונים זוכשים את הנכס עקב זכיותם במכוח, יהולו התנאים המיוחדים הבאים:

א. הوذעת דשות מקראעי ישראל לקונים באמצעות "עמ"דו", על זכיותם במכוח מהוות את אישור העיסקה.

ב. ליום אישור העיסקה ייחסב היום שבו החליטה ועדת המכרזים של דשות מקראעי ישראל על זכיותם של הקונים במכוח, כמפורט בהודעה האמורה בפסקה (א) לעיל.

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

ד. הקונה ישלם את התמורה בשוויו הנומינלי (ההינו- מחיר התמורה כפי שהוא על ידי המוכר ביום אישור העיסקה), אם התשלומים בפועל ריבועיים יומית בשיעור מונום 30 ימים מיום אישור העיסקה.

ה. הכל מהיום וה-31 שלאחר יום אישור העיסקה ועד לא יאוזן מיום 60 ימים מיום אישור העיסקה, ישלם הקונה את התמורה בציורף ריבועיים יומייה בשיעור שיורא נוגן באוזנו מן אצל המוכר על פי ריבועית החשב הכללי.

ו. לא שולמה התמורה במלואה עד ליום 60 ימים מיום אישור העיסקה, תפקע זכותו של הקונה לדוכש את הזכיות בנכס, והמוכר יהיה זכאי לבטל את זהה המכר לאילו וללא כל צורך בהתראה מוקדמת.

ז. מובהר בזאת כי תשלום חלקו של התמורה לא ימנע את מימוש זכותו של המוכר לבטל את זהה המכר כאמור.

ח. התשלומים על חשבונו התמורה יבוצעו במונם ו/או בהמאתה בנקאות ו/או באמצעות שובר תשלום שייטופקו לקונה על ידי המוכר, וזאת על פי בחירת המוכר ולפי דרישתו.

ט. אין באמור בסעיף 24 (ב) להלן כדי לפגוע בתוקפם המתייבש של מטעמי המכר.

24. תוקף ההסכם:

א. יהיה תוקף רק לאחר שייחתם על ידי שני הצדדים.

ב. הסכם זה מPACE את כל המוסכם בין הצדדים עד למועד חתימתה, ואין יותר כל תוקף להבטחות או להסכימות שהיו בין הצדדים לפני חתימת ההסכם, ואשר סותרו את האמור בהסכם.

ג. השתאות או עיכוב מצד המוכרת במימוש זכויותיה עפ"י הסכם זה לא ייחסבו לה כויתור על זכויותיה.

ד. כל ויתור על זכויות לפי הסכם זה יהיה חסר תוקף אלא אם נעשה בכתב ובחתימות הצדדים.

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

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

ג. הקונה מזהר כי קרא והבין את התמורה כנגד המוכרת בשל העבודה שנוטה על ידי פרקליטה.

25. פיצול סעדים:

בכל מקרה שהקונים יפרו הסכם זה תחא המוכרת חופשיה לתוכנן לפי בחירתה את כל אחד מהסעדים שהוא זכאי להם עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י דין, הן ביחד והן בנפרד, והקונים יהיו מנועים מלהתנגד לפיצול הסעים על ידי המוכרת.

26. השבת כספים במקרה של ביטול:

בכל מקרה של ביטול ההסכם, תשיב המוכרת לקונה את הכספיים ששילם על חשבונו תמורה להזיות ברכישת ביטול הכספי הצמדה למזר המחייבים לצדקן הול שירות התשלות וננד ליום ההשבה, בגין כל הוצאות שהוא למוכרת בקשר לכריית ההסכם, קיומו וביטולו. ההשבה תבוצע לא יותר מ-90 ימים מיום הביטול.

27. כתובות לצורך מתן הודעות:

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

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

1. אם נשלחה בדואר רשמי - תוך 27 שעות משעה שנמשרה למשך אחד מסניפי הדואר בישראל.

2. אם נמסרה במסירה אישית - באותו רגע שה מקבל אישר בחומרתו את הקבלה.

3. אם הועברה בפקטימילה - ביום ובשעה הנקבעים, באישור הנינתן על ידי מכשיר הפקטימילה השולח ביום ושעת ההעברה.

28. יצוג:

המונה מצהיר כי ידוע לו שפרקלייטי המוכרת אינם מייצגים אותו בכל הקשור להסכם זה אלא את המוכרת בלבד, וכי הוא זכאי למנה לעצמו עורך דין ולתיות מיוצג מטעמו, אם ברצונו לששותvr.

29. כמו כן, במידה והroxesh זכה ברכישת נמוכות לו זכויות בנייה במתגרת הטעם זה, מהתויב הרoxic להימנע מלנקוט אפליה פסולה בעת שוק יחידות דוד שיבנה (במידה ויבנה), והוא מצהיר בוואט, כי הוא ידוע שאם יפר התcheinות זו, המוכרת ו/או רשות מקירקע ישראל יהיה רשאית, במלי' לנגן מכל טעם אחר העומד לזכותן על פי כל דין, לבטל את ההזהה ו/או לדודוש ולקבל ממנו פיצויים מוסכמים בשיעור 15% מהתמורה בצדוף הכספי הצמדה בין המזר היחסוי למזר המחייבים לצדקן האחדרן שייהיה ידוע בפועל התשלות, ולא יהיה לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי המוכרת ו/או הרשות במקורה שכזה.

ולדראה באו הצדדים על החותמות:

עמ"ד
בשם ובעור רשות מקירקע ישראל

זהורי החותמים ע"י נציג עמ"ר בלבד.

אני הzin מאשר בהזאת כי ביזן _____ חתום בפני על ההסכם דלעיל, לאחר שהוזהה בפני על ידי הצגת תעוזת זההות שלهما (מצ"ב צילום תעוזת זהות).

חתימת המאשר

הערה: אם הרoxic ייחתום בטביעה אצבע, יש לפעול לפי נוהלים מס' 28055 ו- 28047 (עריכת זההות שכירות).

**נספח ד' – נספח לחוזה - צו רשות בית בנקט הבלתיים המשותפים
ותקנון מוסכם**

חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969

צו רישום בית בפנקס הבתים המשותפים

מאת המפקח על רישום המקרקעין

לשכת רישום המקרקעין בתל אביב - יפו

תיק ב.מ. 208/202

שטר מס' 33401/5

גוש: 7024

חלקות: 76,77

כתובת: רח' ז"ר ארליך 25 - יפו

שטח החלקה: חלקה 76 - 109 מ"ר, חלקה 77 - 227 מ"ר, סה"כ 336 מ"ר

להלן "המקרקעין"

לאחר שהבעליהם הרשומים של המקרקעין תחתו על בקשה לרישום הבית שהוקם על המקרקעין בפנקס הבתים המשותפים, וכן על בקשה לרישום תקנון מוסכם;

שהוכח כי נتمלאו תנאי סעיף 142 לחוק;

ולאחר שנוכחתי לדעת כי אין מניעה בדיון לרישום התקנון המוסכם בהתאם לסעיפים 62 ו- 63 לחוק;

.1.

הבית מורכב משני מבנים, מבנה I בן 2 קומות, מבנה II בן קומה אחת בסה"כ 4 יחידות משנה

מבנה מספר חלקה משנה	סה"ב שטח הרצפה במ"ר	תאור %;">תדריה	קומה	תללים בריכוש המשותף	צמידיות			
					הצמדה באות	סימון במשריט	שטח במ"ר	צבע במשריט
I	76,77/1	דירה	קרקע	3/24	A	גג אסבט	7.80	אדום
I	76,77/2	תנוט	קרקע	2/24	B	קרקע	7.70	כחול
I	76,77/3	גג	מחסן	5/24	C	גג בטון	78.70	ירוק
		גג	גג		D	גג אסבט	13.10	
II	76,77/4	דירה	קרקע	14/24	E	קרקע	32.80	צהוב
		גג	גג		F	קרקע	1.30	
		גג	גג		G	גג אסבט	60.20	
		גג	גג		H	גג בטון	64.90	
		גג	גג		I	גג רעפים	5.50	

הרכוש המשותף קיבל מס' משנה 0/76,77



הבעלות

הבעלות על הדירות, לרבות הצמידיות הניל, תרשמנה בשם: רשות הפיתוח שלמות.

תקנון

בדף הרישום של הרכוש המשותף יש לרשום הערה: "קיים תקנון מוסכם".

3

曩יגות

4

בתקוף סמכותי לפי סעיף 66 (א) לחוק, ובהתאם להמלצת המבוקש, אני ממנה את חברת "עמיידר" החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ באמצעות מורשי החתימה מר יצחק בלה-גב' רולה טנאט מרחוב השרון 17 תל אביב לשמש曩יגות זמנית עד שתיכון הנציגות הראשונה לפי התקנון.

זו רישום זה ניתן בתל אביב-יפו ביום חודש ספטמבר תשס"ד
2004 חודש ספטמבר ביום ה



המפקח על רישום מקרקעין



תחינה מס' 55

תקנון מוסכם

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

אני החתום רשות הפיתוח שהנני בעל המקרקעין היהודיים

כגוש 7024 חלקות 76,77 בשיטה כולל של 336 מ"ר קבועים בזאת כדלהלן:

.1. **כמויות** בהתאם לסעיף 55 לחוק, אנו מוצאים חלקים מהרכוש המשותף וממצמידים ליחידות כדלקמן:

צבע החצמדה	שטח החצמדה (מ"ר)	סימן החצמדה באות	תואר ההצמדה	לחיקת משנה מספר
אדום	7.80	א	גג אסבט	76,77/1
כחול	7.70	ב	קרקע	76,77/2
ירוק	78.70	ג	גג בטון	76,77/3
	13.10	ד	גג אסבט	
צהוב	32.80	ה	קרקע	76,77/4
	1.30	ו	קרקע	
	60.20	ז	גג אסבט	
	64.90	ח	גג בטון	
	5.50	ט	גג רעפים	

2. החלקים ברכוש המשותף:

עפיי סעיף 57 לחוק, אנו קובעים כי שטחי החצמדות ושטחי הגלריות יובאו בחשבון לצורך חישוב החלקים ברכוש המשותף ואלה הם החלקים:

חידה מס' החלקים ברכוש המשותף	חידה מס' החלקים
3/24	76,77/1
2/24	76,77/2
5/24	76,77/3
14/24	76,77/4

3. השתתפות בהוצאות אחזקת הבית המשותף:

עפיי סעיף 58 לחוק, אנו קובעים כי השתתפות בהוצאות אחזקת הבית המשותף תהיה על פי החלקים ברכוש המשותף כפי שפורטו בסעיף 2 לעיל.

4. אחזוי בניה וזכויות בניה

אחזוי הבניה של החלקה זכויות הבניה שלה, על פי תב"ע 2570 יתחלקו בין יחידות 1- 76,77/3 ו- 76,77/4 עפיי חלקם ברכוש המשותף.

בעלי יחידות 1- 76,77/4 ו- 76,77/3 יהיה, ככל עת שירצו, הזכות לבנות על כל שטחי החצמדות השיווקות ליחידתם, בלבד או יחד, כל מבנה מכלמין וסוג בהתאם לרשון כדין מאות הרשויות המוסמכות. בעלי היחידות הניל תהייה הזכות לבצע כל פעולה, כפי שיידרשו, לשם קבלת היתר בנייה, כאמור לעיל, ולהגיש ולחתום לשם כך על כל בקשה, תכנית, תשריט, וכל מסמך אחר, לרבות הקירות החיצוניים של יחידת משנה זו, לרבות החלפת האגורות האריעים בגגות בטון, ללא צורך בהסכמה יתר עליל היחידות.

בעלי יחידות 1- 76,77/4 ו- 76,77/3 יהיו רשאים, אחורי כל בנייה, לבקש מהמפקח על רישום מקרקעין לתקן את צו רישום הבית המשותף ולאשר תיקון התקנון המוסכם, כדי להתאים את רישום הבית לתווספת שנבנתה, ללא צורך בהסכמה יתר בעלי היחידות.

4.1

4.2

4.3



גנות שיוציאו כתוצאה מבניה נספת של בעלי יחידות 3/76, 4/76, 1/76, 3/77, 4/77, 1/76, 4/77 בהתامة, וכל הוראות סעיפים 4.2 ו-4.3 לעיל יחולו על החזמאות החדשות שתיווצרנה.

כאשר בעלי יחידות 3/76, 4/77 – יבנו, תוספת בנייה על השטחים הצמודים ליחידותיהם, יגדל חלקם בשיעור הרכוש המשותף בשיעור ההשתפות בהוצאות והוצאותם של כל יחידותיהם, היחידה והחצמדה/ות הנוספות גדל, לעומת שטח הרכשות וההוצאות של כל היחידות במבנה.

בעל היחידה הבונה יהיה אחראי לכל הנזקים מכל מין וסוג שהוא, חן נקי רכוש, וחן נקי גוף, אשר יגרמו לכל אדם, כולל עצמו, עקב ביצוע העבודות למימוש זכויות הבנייה ו/או כתוצאה מכך. בעל היחידה הבונה ייחס עפ"י כל דין למבצע העבודות הניל ו/או למנהל העבודות הניל, ויישא לבדוק בכל האחריות המוטלת עליו בתור שכאה עפ"י כל דין.

במידה ונמצאים על הבניין דודו שימוש ו/או אנטנות השיכים לבעלי היחידות ו/או מתקנים השיכים למערכות המשותפות של הבניין, הרוי שכל עוד לא התחיל בעל היחידה הבונה למש את זכויות הבנייה עפ"י יותר כדין, יהיה עליו לאפשר שימוש במתקנים הניל וגישה נוחה אליהם, בזמן סביר ובתואם מראש.

עם תחילת מימוש זכויות הבנייה עפ"י יותר כדין, יעביר בעל היחידה הבונה על חשבונו ועל אחוריותו את כל המתקנים הניל למקום סביר אחר, יתקן אותם שם מחדש באופן שימושו לתפקיד כפי שתפקידו לפני החיבור.

זכות שימוש בגג

בעלי יחידה 3/76, 4/77 מהווים לאפשר לשאר בעלי הזכויות במבנה, גישה לגג המסתמן בתשייט באות ג' המוצמד ליחידתם לשם אחזקה ותקנת דודו שימוש ו/או אנטנות.

זכות השימוש תהיה בשעות סדירות, בזמן סביר ובתואם מראש.

הוראות בלויות

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תקנון זה לבין התקנון המצווי, הוראות תקנון זה תקבעה.

באיין הוראות אחרות בתקנון זה, יחולו הוראות התקנון המצווי בתוספת לחוק המקראקיין, תשכ"ט – 1969.

בהתאם לתקנה 77 לתקנות המקראקיין (ניהול ורישום) תשכ"ל – 1969, אנו מבקשים בזה לאשר את התקנון הניל עפ"דו מושיקת ר"פ ו/או אנטנות
אלה מענישת מקומית יישוב
בשעות סדירות
בשעות מוגבלות
ע"י מינפה חכמת

אני החתום מטה ע"ד דרור פרופר מריה' שדייל 8 תל אביב בזאת כי היום הו^י פ^י ו^י נ^י 5.8.04 הופיע ו- לפנִי ר' פְּרָוֹפֶר מֵרָהָ' וְלִיבְנַצְּבָּעָל' המוכרים לי אישית, והמוסמך / המוסמכים להחותם בשם הבעלים על התקנון זה, ואישרנו כי זהה חותמתם וכי ערכנו את התקנון מרצון הטוב והחופשי והבינו את תוכנו.

דרור פרופר

עורך דין

תקנון המסתמן

מ.מ. 3727-1

הו^י פ^י ו^י נ^י 5.8.04

תאריך

טירט ארי אלט
מפקח על רישום אקרקיין
טל. א.ב.ב.
מפקח על רישום אקרקיין



5.8.04 - 5

תאריך

4.4

4.5

4.6

4.7

4.8

5.1

5.2

6.1

6.2

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 תוכנית שנייה להוצאה מכוחה היתר בניתה לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, הוא למגורים או לתעסוקה ;
"תעסוקה" – תעשייה, מלאכה, משרדים, מסחר, תיירות או מלונות, למעט חקלאות או גידול בעלי חיים.

(תיקון מס' 2)
תשס"ט-2009

(תיקון מס' 2)
תשס"ט-2009

היתור העברי בועלות

ואלה סוגים העסקאות שסעיף 1 לחוק היסוד לא יחול עליהם :

(1) פעולות רשות הפיתוח לפי חוק רכישת מקרקעים (אישור פעולות ופיקזויים), תש"י-ג-1953 ;

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

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

(4) העברת בעלות במקרקעי ישראל תוך החליפין במקרקעין שאינם מקרקעי ישראל או כפיצו بعد מקרקעין אלה שהופקו על פיהם, ובלבב 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, ובלבב שטח המקרקעין לא יעלה על מאה דונם כל פעם ; היתה ההעברה ללא תמורה, טעונה היא אישור ועדות הכספיים של הכנסתה ;

(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 ועדות הכלכלת של הכנסתה ;

(תיקון מס' 2)
תשס"ט-2009

(7) העברת בעלות במקרקעי המדינה או במקרקעי רשות הפיתוח שהם קרקע עירונית, ובלבב שטח כל הערים מכוון פסקה זו יחד לא יעלה על 400 אלף דונם – בתקופה שמיום י"ב באלו התשס"ט (1 בדצמבר 2009) עד יום ה' באלול התשע"ד (31 באוגוסט 2014) (בפסקה זו – התקופה הראשונה), ו-400 אלף דונם נוספים במשך חמישה שנים מותם התקופה הראשונה ;

(תיקון מס' 2)
תשס"ט-2006

(תיקון מס' 2)
תשס"ט-2009

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

2א. (א) בסעיף זה –

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

הגבלה על הקיינה
או השבירה של
זכויות במקרקעין
לזרם
(תיקון מס' 3)
תשע"א-2011

"ז'ר" – כל אחד מהלאה :

הגדדות

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

חוקן 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 והמידיגיות הכלכליות הכלכלית לשנת הכספיים 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 הבנתה תשע"א מס' 359 עמ' 43) – תיקון מס' 3.

- (1) ייחד שאינו אחד מלאה :
- (א) אזרח ישראלי או תושב ישראל;
 - (ב) מי שזכה 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;
- "יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל" – כמשמעותו בחוק רשות מקרקעי ישראל;
- "מדינה" – לרובות כל אחד מלאה :
- (1) איחוד, חבר או ארגון שנולד בידי שני מדינות לפחות, או בידי ארגונים שנולדו בידי שתי מדינות לפחות;
- (2) ארגן, רשות או נציגות של מדינה או של איחוד מדינות;
- (3) ישות מדינית שאינה מדינה שקבע 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 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) ישב ראש מועצת מקרקעי ישראל רשאי רשיין להקניה או להעברה של זכויות במקרקעי ישראל לזר, על פי המליצה של ועדת משנה של מועצת מקרקעי ישראל ולאחר התיעצות עם שר הביטחון ושר החוץ, ובהתאם ליעוד הקרקע ולזיהות המבקש – גם עם גורמים נוספים שייקבעו בתקנות כאמור בסעיף 4(ב);
- (4) בבוואו להחלטת 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 נתוני האישים, תקופות מגוריו בישראל וקרבה משפחתיות שלו למי שאינו זר;
 - (ג) המטרת השימוש הזר מבקש כי המקרקעין יokenו או יועברו לו;
 - (ד) היקף המקרקעין שנקבע בידי אותו זר או שהועברו לו, קודם למועד הבקשה;
 - (ה) תוכנות המקרקעין המבוקשים, לרבות גודל השטח המבוקש, מקום המקרקעין ויעודם;
- (5) על אף האמור בפסקאות (1) ו-(3), מנהל רשות מקרקעי ישראל או מי שהוא חסמיך לכך מבין עובדי הרשות, רשאי לאשר הקניה או העברה של זכויות במקרקעי ישראל לאחד מלאה :
- (א) זר שאינו תאגיד, המבקש לרכוש יחידת מגורים אחת במקרקעין שייעודם למגורים לפי תוכנית, ובלבן שאינו בעל זכויות במקרקעין ביחידת מגורים נוספת; לעניין זה, "תכנית" – כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965;
- (ב) זר שמיןhalt מרכו השקעות אישרה להעניק לו מענק לפי חוק לעידוד השקעות הון, לצורך יישום התכנית לשמה אושר המענק; לעניין זה – "חוק לעידוד השקעות הון" – חוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959;

- "מיןלת 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 שניתנה.
- (ג) הוראות טעיף קטן (ב) יחולו גם על הקניה או העברה של זכויות במרקען בדרך של מכירות מקרקעין עמוקים, שימוש משכנתה, ביצוע של פסק דין או של מסמך אחר הנitinן לביצוע כפסק דין, או מכירת נכס בידי לשכת הוצאה לפועל או רשות אחרת על פי דין.
- (ד) (1) לא יהיה תוקף להקניה או להעברה של זכויות במרקען או להתחייבות להקניה או להעברה כאמור שנעו בנגדו להוראות טעיף זה ;
 (2) לא תירשם עסקה בפנסטי המקרקעין בנגד להוראות טעיף זה ;
 (3) הייעץ המשפטי לממשלה או בא כוחו, או בעל עניין, רשאי לפנות לבית המשפט בבקשת להחרה על בטלות עסקה שנעשתה בנגד להוראות טעיף זה, או בבקשת לסייע אחר המתאים לנסיבות העניין, לרבות מחייבת רישום מפנסטי המקרקעין .

3. חוק-היסוד לא יפגע בפעולות הבאות לאפשר קיום מצוות שמייטה בלבד.
4. (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 במרקען לזרים, לעניין זהות הגורמים שעומדים יש להתייעץ כאמור בסעיף 2א(ב)(3), בהתאם ליעוד הקרקע ולזיהות המבוקש, לעניין אופן התחייעות והמועדים למתן וגבותות להתחייעות ולעניין המועדים למענה בקשה.
- שמירת מצוות שמייטה
ביצוע ותקנות (3)
(תיקון מס' 3
תשנ"א-2011)
- (תיקון מס' 3
תשנ"א-2011)

משה דיין
שר החקלאות

לוי אשכול
שר האוצר

דוד בן-גוריון
ראש הממשלה

יצחק בן-צבי
נשיא המדינה

נספח ו' – כתוב שיפוי

כתב שיפני

נספח לחוזה מכיר/חכר עם תוספת בנייה/זכויות בנייה /הלि�כים משפטיים.

נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם המכיר/חכר, במכירתו נכסים בהם קיימות תוספת בנייה/זכויות בנייה.

הגדירות:

כל בנייה אשר נעשתה, בין אם בשיטה אשר הוצמד לדירת הרוכשים ובין אם בשיטה אשר הוצמד לתת חלקה אחרת בבניין ו/או ברכוש המשותף ע"י הרוכשים ו/או ע"י דירות אחרים בבניין ו/או ע"י רוכשים אחרים בבניין.

הבעליים של הקרקע או שיש לה הזכות להירושם כבעליהם.

רשות מקראקי ישראל.

סוכנה המורשה של רמי"ר.

"הסכם המכיר/חכר"

או "הממכר":

השם המתייחס להמצאה ברוח: _____
מגרש: _____
עיר: _____
יחידה: _____
חלוקת: _____
מס': _____

אני/אנו הח"מ:

א. שם: _____
ת.ז.: _____

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

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 ו/או אישור לתוספת בנייה כלשיי מצד "עמיידר".

2. הרוכשים מצהירים בזאת, כי ידוע להם שהדייריות האחרים בבניין ו/או הרוכשים האחרים ו/או מי מהם, ביצעו אף הם תוספות בנייה ברכוש המשותף וכי הם מוטררים על כל טענה כלפי "עמיידר" ו/או רמי"ר ו/או רשות הפיתוח בגין תוספות בנייה.

3. הרוכשים מצהירים בזאת, כי הם ערכו את כל הבדיקות המתבקשות ברשות המקומית ובכל רשות מוסמכת לגבי המצב הכספי בטרם החתימה על הסכם הרכישה ובכל זה לגבי זכויות הבנייה ואפשרות ניצולן לאור תוספת הבנייה אשר בוצעו על ידם ו/או ע"י מי מהדייריות ו/או הרוכשים האחרים וכי לא תהא להם כל טענה כנגד "עמיידר" ו/או רמי"ר ו/או רשות הפיתוח בגין ניצול אחויזי הבנייה אשר נמכרו להם.

4. ידוע לרוכשים, כי כל תוספת בנייה אינה באחריותה של "עמיידר" וכי כל בנייה אשר נעשתה תהא על אחוריותם של הרוכשים.

5. ידוע לרוכשים, כי עליהם לדאוג להשגת האישורים המתאים מאות הרשותות המוסמכות, וכי אין במכירת זכויות הבנייה ו/או הצמדה הגם משום כל הסכמה ו/או יותר לתוספת הבנייה.

6. ידוע לרוכשים, כי במידה ולא יתקבלו כל ההיתרים ו/או האישורים לתוספת הבנייה, מאות הרשותות המוסמכות, לא יהיה הרוכשים יכולים לכל שיפוי ו/או פיצוי מאות "עמיידר" ו/או רמי"ר ו/או 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 פיצויי מאות "עמידר" ו/או רמי"י ו/או רשות הפיתוח בגין זכויות הבנייה שנרכשו, אם נרכשו.
8. ידוע לרוכשים, כי יהיה עליהם לשפט את "עמידר" בגין שבעה ימים מיום קבלת דרישת כתוב, בגין כל הוצאה ו/או סכום בו תחביב "עמידר" בגין תביעת אשר תוגש כנגדה עקב תוספת הבנייה, ובכלל זה כל סכום אשר תחביב "עמידר" לשלם וכל הוצאות משפט אשר ייגרמו לה.
9. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי "עמידר" ו/או רמי"י ו/או רשות הפיתוח לא נתנו כל הסכמה לתוספת הבנייה ובשם מקרה לא ישפו את הרוכשים באם לא תואשר תוספת הבנייה ע"י הרשות המוסמכות ו/או יצא צו הרישה בגיןה.
10. הרוכשים מותרים 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 לשפט את רשות הפיתוח ו/או רשות מקראע 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 המנכ"ר ו/או הנכס על כל סכום שהמוכרת תחביב כדין לשלים לבני זכויות בנכס ו/או לצד שלישי אחר, בגין בנייה ו/או שינויים שביצעת ו/או אבצע בנכס, לרבות בניית גליות (להלן: "הבנייה").
12. הרוכשים מקבלים על עצם את קיומם כל הפקודות, החוראות והזרישות של הרשות המוסמכות לבניין 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 כטזאה ממנה. כן הם מצהירים על ידיעתם והסכמהם 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 הייתם ו/או אישורים עבור הבנייה.
13. ברור וידוע כי הסכם המכ"ר/חכר אינו מהו הסקמת המוכרת/המחכירה לבנייה לא במישרין ולא בעקיפין, לא במפורש ולא מقلלה. לפיכך לא תהיה לרוכשים כל טعنנות למוכרת/המחכירה בגין הבנייה ו/או בגין הוצאות ו/או נזקים הקשורים לבנייה והרוכשים המתחייבים לבצע כל צו כדין של רשות מוסמכת בעניין הוצאות הישירות והעקיפות בגין כך, ולא תהיה לרוכשים כל תביעות מהמוכרת/המחכירה להחזיר בגין הוצאות הבנייה ו/או הרישה ו/או התביעה להחזיר תשלום בגין הבנייה ו/או חלק מהם.
14. היו זכויות השלישיים שלישיים תלויות בהתחייבויות זו, בינויהם ולרבוט הדיבורים ו/או בעלי זכויות אחרים בנכס ו/או בנכסים הסמוכים, הרישינה בלתי חוזרת, ולא תהיה לנו רשות לבטלה או לשנות אותה והיא עומדת ותחייב את יורשנו לאחר פטירתנו וכן את כל מי שיובא למקוםנו ו/או מטעמו.
15. הנהו מצהירים, כי ידוע לנו, שהתחייבות זו מהו חלק עיקרי מהותי ובלתי נפרד מהסכם המכ"ר/חכר של הנכס, היה והתחייבות זו מתייחסת לכמה מיחדי הרוכש תחול עליהם ביחד ולהזדו.
16. אין כאמור לעיל, כדי לפגוע בתנאי הסכם המכ"ר/חכר בכלל, ובפרט האמור בסעיף 17 וסעיף 14 להסכם החכירה על כל טעפי המשנה ובהתקאה.
17. במידה והמנכ"ר 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 את צד ג' מהתנאים ו/או מהשיטה הפטות.
18. באם נחליט לנקט בהליכים משפטיים נגד המחזיקים הניל נהיה מנועים ממערב ו/או לצרף את ר"פ/רמי"י/עמידר בהליך אלה בין כתובעים ובין כתובעים ובין הצד ג'.
19. באם צד ג' כלשהו ינקוט נגד ר"פ/רמי"י/עמידר בהליך כלשהם נctrף לכל בקשה כי התביעה נגדת תדחה או תימחק על הסף.
20. הנהו מתחייבים לשאת בכל הוצאות ו/או תשלוםם שתוציא ו/או תשלום ר"פ לגורם כלשהו והתחייבות זו מהו הכתוב שיפוי לכל נזק ו/או הוצאה שייגרם לר"פ/רמי"י/עמידר.

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

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"ם מאשר כי היום הת變成 בפני הקונה/חוכר המתחייב הנו"ל ולאחר שזיהיתנו עפ"י תעודות זהות שלו
והסבירתי לו את מהות ההתחייבות עליה הוא עומד להחותם ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנו חתום לפני.

חותימה וחותמת המאשר

נספח ז' – מפת מדידה

МОЦУАת תחת חלקה מס' 3 בלבד

ראאה בפרט את כל תשיירית הבית המשותף

גוון ערכות ל渴בלת 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 אחוריה, מיום הפרסום) 	אתר עמידר באינטרנט <u>WWW.AMIDAR.CO.IL</u>
<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 	אתר רשות מקרקעי ישראל באינטרנט <u>WWW.LAND.GOV.IL</u>
<ul style="list-style-type: none"> • דיוור ישיר <ul style="list-style-type: none"> ← פרסום מכרזים מקרקעין פעילים ← תוצאות מכרזים מקרקעין 	
<ul style="list-style-type: none"> • 渴בלת SMS – הנחיות להרשמה <ul style="list-style-type: none"> ← פרסום מכרזים מקרקעין ← תוצאות מכרזים מקרקעין 	
<ul style="list-style-type: none"> • 渴בלת מידע קולי ו/או בפסק <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"> • הזרקה טלפוןונית <ul style="list-style-type: none"> ← נציג השירות ידריך אתכם בבחירה הרשמה ל渴בלת SMS על פרסום מכרזים מקרקעין • 渴בלת 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' מן 8:00 עד 19:00 יום ו' מ- 8:00 עד 12:00