

## **נספח ג' – נוסח החוזה ותנאיו**

**הסכם מכור**

דירה	א	ב	שיכון

מכירת זכויות בעלות נכס ר"נ

ב יום \_\_\_\_\_ שנערך ונחתן ב

בין

רשות הפיתוח ע"י רשות מקורי ישראל המנהל את נכס  
רשות הפיתוח, באמצעות הסוכנות המוסמכת  
עם ידר החברת הלאומית לשיכון בישראל בע"מ  
הרוקמים 26, בניין C, חולון 5885849

שתקרא להלן: "ה毋רת"  
מצד אחד לבין  
שיקרא להלן: "הקונה"  
מצד שני

**מבוא**

המהווה חלק בלתי נפרד מהתנאי הסכם המכור המצורפים לו ואשר רק ביחיד הם מהווים את הסכם המכור.

הווצהר והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. הגדרות  
בהתבסס זה תהינה לכל הביטויים שלහן המשמעות המפורשת לידם, אלא אם נאמר במפורש אחרת.
- |  |   |
|--|---|
| א. "חלוקת" - חלקה :  | גוש :   |
| ב. "הבניין" - בניין בן מספר  | קומות המכיל יחידות דיור ( מגורים, חניות, בתי מלאכה, משרדים וכיו"ב), הנמצא ברחוב _____, והבניין על החלקה . |
| ד. "החזמות" - במקרה שצמודים לנכס חצר או גג או חזמה אחרת כלשהיא, מפורשות החזמה להלן, ומובהר שהbijוטי "נכס" כולל בתוכו גם את החזמות הנ"ל . | פירוט ותיאור החזמות :   |

ה. מחיר הנכס:

1. סה"כ המחיר המלא נקבע כמפורט:

ש"ח  
ש"ח  
ש"ח  
ש"ח  
ש"ח  
ש"ח

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

2. פרוט הנחות לנכס הנובעות מהמבחן:

ש"ח  
ש"ח  
ש"ח

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

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

ש"ח  
ש"ח  
ש"ח  
ש"ח  
ש"ח  
ש"ח

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

ש"ח

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

ש"ח  
ש"ח  
ש"ח

5. הוצאות נוספות עבורו:

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

ש"ח

6. סה"כ כללי לתשלום -

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

א. "זכויות הבניה" - הזכויות הקיימות /או שתיהן קיימות, להקים ולבנות לפחות לפ"י תכנית בגין עיר (תב"ע) מס' 1

ב. "זכויות הבניה הנמכרות" /או "המכרך" - % מזכויות הבניה המהוות את זכויות הבניה לבניית עד מ"ר (שטחי הבניה המפורטים בסעיף זה כוללים את השטחים העיקריים ושמתי' השירות, כל בניה נוספת מכל סוג שהוא לרבות מורתף, מבני עזר וכו' המגדילה את הייק' הבניה אינה כלולה במכרך).

ג. המכרך" - מכרך מס' 1

ט. "יום אישור העסקה" - היום בו אישרה הוועדה המוסמכת של מינימל מהרעה夷 ישראלי את עסקת המכרך עם הרוכש במוחירים הנקבעים לעיל לפי העניין דהינו:

ו. תנאי הסכם המכרך רצופים בזה חלק בלתי נפרד מהסכם זה.

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

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

ולראיה באו הצדדים על החתום:

---

הكونים

עמ"ד  
בשם ועבור מינימל מהריה*夷* ישראל

דוחוי החותמים ע"י נציג עמ"ד בלבד

אני הח"מ \_\_\_\_\_ מאשר בזה כי ביום  
דיעל, לאחר שהזדהה בפני על ידי הצגת תעודה זהה  
שלו (מצ"ב צילום תעודה זהה).

---

חתימת המאשר

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

**תנאי הסכם המכר:**

1. המבוא והמסמכים המצורפים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

**2. הצהרות המוכרת:**

א. המוכרת מצהירה כי הינה הבעלים של הבניין והנכסים.

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

**3. הצהרות החוקיים:**

א. הקונים מצהירים כי ידוע להם מבטו הפיסי וההנדסי של הבניין, וידוע להם שהבנייה לצורך לתיקונים ושיפוצים.

ב. הקונים מצהירים כי בדקו את מצב החלקה, הבניין והנכסים מבחינה תכנית, כולל אפשרות לקבלת היתרים בהתאם לביצוע שיפוצים ותיקונים בבניין ונכס או לתוספות בנייה.

ג. הקונים מצהירים כי הם מעוניינים לרכוש את זכויות הבעלות בנכס במצבו כפי שהוא. המכון מבהיר כי ניתן שחקלים מהנכסים הינם תפושים ע"י אחרים, ולפיכך הנכס נמכר במצבו כפי שהוא במועד חתימת הסכם זה, והקונה מצהיר ומאשר כי יודיעים לו מצבו התכנוני, המשפט, המשפט, הפיזי ומצב התפיסה של הנכס, וכי לאחר שביצוע את כל הבדיקות שמצו לאנו, מצא כי הנכס מתאים לצרכיו, וכי אין לו והוא מותר על כל טענה בקשר למצבו של הנכס.

ד. הקונים מצהירים כי הם מעוניינים לרכוש את זכויות הבעלות בנכס בהתאם לנוהלי המכון הקבועים והנהוגים אצל המוכרת ובהתאם להוראות הסכם זה.

**4. המכר:**

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

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

**5. מצב הבניין והנכסים:**

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

א. כי הם מכירים את הבניין והנכסים ומודעים היטב במצבם הפיסי וההנדסי וכי הם מותרים על כל טענה אי התאמאה בקשר לכך.

ב. כי מוסכם עליהם שהם קונים את הנכס במצבו כפי שהוא ביום אישור העיסקה והם משחררים באופן סופי ומוחלט את המוכרת ושולליה /או כל מי מטעם ומכוון מכל אחריות לפגמים כלשהם בבניין /או בנכס, לרבות פגמים ביציבות הבניין, ישודוטיו, יציבות הנכס, מערכות המים, החשמל, הבובב וכו"ב. האמור לעיל חל הן על פגמים קיימים ושחוי קיימים בעבר וכן פגמים שיתגלו בעתיד, אם יתגלו, בין כללה הניטנים לגילוי בבדיקה ובין כללה שאינם ניתנים לגילוי בבדיקה.

ג. כי ידוע להם ומוסכם עליהם שמחיר הנכס נקבע בהתאם למצב הנכס והבניין כמתואר לעיל, ולכן אין הם יכולים ולא יהיו זכאים בהתאם לעתיד להטיל על המוכרת אחריות כלשהי למצב הנכס והבניין /או לדרש פיצויים /או הפחיתה כלשהי

ממחיר הנכס עקב מצב הנכס והבנייה.

ד. כי מוסכם עליהם שבמקרה שהਮוכרת תישאר בעלת הנכס או נכסים בבניין ותיזום בעתיד את שיפוץ הבניין, הם לא יתנגדו לשיפוץ, ישתו פועלם ביצועו, וישאו בהוצאותיו לפח חלק היחסי של הנכס מתוך כל הנכסים בבניין.

#### 6. ביטוח הנכס:

א. מיד לאחר חתימת הסכם זה יבטחו הקונים את הנכס על חשבונם ועל אחריותם נגד כל הסיכוןים המקוריים, לרבות נגד כל נזק העולם להיגרם לעצםם /או לצדדים שלישיים.

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

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

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

#### 7. מצבים מיוחדים:

ambil' לפגוע בנסיבות הצהורות של הקונה לגבי מצב החלקה, הבניין והנכס, מצהיר הקונה את ההצהרות המוחדרת הבאות:

א. במקרה בו הבעלות בחלהקה /או בנכס היא משותפת למוכרת ולאחר מכן, מצהירים הקונים, כי ידועה להם הבעלות המשותפת כאמור, וכי הם רכשו לפי הסכם זה רק את החלקה של המוכרת בנכס. הקונים מצהירים כי ידוע להם שזכויות המוכרת בנכס תרשمنה על שםם, רק לאחר רישום הבניין כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים, בלשכת רישום המקרקעין כאמור בסעיף 9 של הסכם זה. הקונים מצהירים ומאשרים כי לא יהיו להם כל תביעות /או טענות כלשהן נגד המוכרת בגין זה.

ב. במקרה שהבנייה חורגת בבלתי משמעותית מגבולות החלקה לתוך חלקה סמוכה שבבעלות פרטית, מצהיר הקונה כי ידועה לו החorigה ומוסכם עליו "版权归 עפ"י" הסכם זה רק את אותו חלק מהבנייה הנמצא בגבולות החלקה. הקונים מצהירים ומאשרים כי לא יהיו להם כל תביעות /או טענות כלשהן נגד המוכר בגין זה.

ג. במקרים מסוימים שהבנייה חורגת מגבולות החלקה לתוך חלקה סמוכה שבבעלות המוכרת או ביהול מינהל מקרקעי ישראל, מצהיר הקונה כי ידוע לו ומוסכם עליו שרישום זכויות בנכס יבוצע רק לאחר השלם הפרטלי הדרושה, או לאחר ביטול החorigה, לפי העניין. בכל מקרה, כאמור בסעיף זה או בסעיף קטן (ב') לעיל, בו עקב שניי בגבולות החלקה תכלול החלקה כאמור, את אותו חלק הנכס /או הבניין החורגת כאמור לעיל, כי אז ישולם הקונים למוכרת את תמורה אותו חלק חורג לפני רישום הזכויות בנכס על שם בלשכת רישום במקרקעין.

ד. במקרה שהבנייה והקרקע שעליו הוא בניין כללים, בחלקם או בשלהם, בשטח ציבורי פתוח /או בשטח המיועד לדריכים /או בשטח המיועד להפקעה /או שכבר הופקע, מצהיר הקונה כי ידועות לו העבודות האמורות. הקונים מצהירים ומאשרים כי לא יהיו להם כל תביעות /או טענות כלשהן נגד המוכרת בגין זה.

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

ו. במקרה שהבנייה הוכרז כ"אתר עתיקות" עפ"י חוק העתיקות, תשל"ה-1978, מצהיר הקונה כי ההכרזה ידועה לו וכי הסכים לknות את הנכס תוך ידיעתת. הקונים

מצהירים ומאשרים כי לא יהיו להם כל תביעות /או טענות כשלහן כנגד המוכרת בעניין זה.

ד. במקורה שקיים צו הרישה לגבי הבניין או כל חלק ממנו, /או במקורה שהבנייה או חלק מןו הוכרזו מבנה מסוכן, מצהיר הקונה כי יודיעים לו קיומם של הוץ והכרזה הנ"ל וכי הסכים לקנות את הנכס תוך ידיעתם. הקונים מצהירים ומאשרים כי לא יהיו להם כל תביעות /או טענות כשלහן כנגד המוכרת בעניין זה.

ה. במקורה שקיימת הפקעה על החלקה - יודיעו להוכש כי תמורה המכר המשולם על ידו איננה כוללת תמורה בגין השטח המופקע וכי בהערכתו השווי של המ麥ר לא נלקח בחשבון שווי השטח המופקע.

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

הרוכש יכול להנות מהשטע המופקע עד וככוף להפקעתו ועד לאותו המועד הוא המחזיק והמשתמש הבלתי בשטח המופקע.

אשר על כן, מצהיר ומאשר הרוכש כי בגין האפשרות /או הזכות לשימוש והחזקה בשטח המופקע עד להפקעתו הוא יירה האחראי הבלדי לשמרות השטע המופקע,

מניעת מפגעים מממו, נזקים, גידורו, וכיוצא ב', וישמע לכל הראות הרשותיות המוסמכות הנוגעות, בקשר לאופן השימוש והחזקה בשטח המופקע /או פיני' ומסירת החזקה בו לרשות המפקעה הנוגעת.

#### 8. תמורה הזכויות בנכס ותנאי תשלום:

המועדים המוזכרים בסעיף זה מוגדרים לרוכשים שהינם ד"רים מוגנים בנכס.

א. במקורה שחל מע"מ על העסקה, ישלמו הקונים את המע"מ בגין מחיר הנכס, לפ' השעורים והמועדים שהיו קבועים בחוק באותה Zeit.

ב. הקונים מתחייבים לשלם את תמורה הזכויות בנכס לא' אחר מ- יום מיום אישור העסקה, התנאים ובמועדים כדלקמן:

1. הקונים ישלמו את תמורה הזכויות בנכס בשוויה הנומיינלי, אם התשלום בפועל יתבצע תוך 30 ימים אישור העסיקה.

2. החל מהיום ה- 30 לאחר אישור העסיקה ועד לתום 90 ימים אישור העסיקה, ישלמו הקונים את תמורה הזכויות בנכס בצירוף ריבית פיגורית יומית שתהא נוראה באותו זמן במינהל מקרקעי ישראל עפ' ריבית החשב הכללי.

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

4. התשלומים על חשבון תמורה הזכויות בנכס יבוצעו במזומנים או בהמחאות בנקאיות או באמצעות שובר תשלום שיספקו על ידי המוכרת ולפי דרישתה.

#### 9. רישום הבניין והנכס:

א. המוכרת מתחייבת, בכפוף לאמור בסעיף להלן, לגורום שהבנייה ירשם בלישכת רישום המקרקעין כבית משותף עפ' חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 וכי הנכס ירשם על שםות הקונים בלישכת רישום המקרקעין כיחידה רישום נפרדת במסגרת הבית המשותף הנ"ל. הקונים מצהירים כי יודיעו להם שהמוכרת תפעל לרישום הבניין כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים בלישכת רישום המקרקעין כאמור כאשר יתאפשר הדבר מבחינה ולו' קצב בוצע רישום המקרקעין כאמור כאשר ואם הקונים יבקשו זאת, תסכים המוכרת שהקונים יפעלו בעצם לרישום צו הבית

המשותף ע"פ חוק המקרקעין כאמור, בכפוף לקבלת אישור המוכרת למסמכי הרישום מראש ובכתב. במקרה בו מסיבות שאין תלויות במוכרת, לא ניתן לרשום את הבניין כבית משותף בפנקס הבטים המשותפים בלשכת רישום המקרקעין. מסכימים בהזה הקווים שתתרשם על שם בנכוס זכות חירה ל-999 שנה לפ' תשריט, במקום האמור ברישוא של סעיף זה לעיל. הקונה מצהירים ומאשרים כי לא יהיה להם כל תביעות /או טענות נגד המוכרת באשר לרישום האמור. ב. הקווים מתחייבים לקבל את רישום הנכס כאמור לעיל, והם מתחייבים להופיע בלשכת רישום במקרקעין /או משרד מינהל מקרקעי ישראל /או ממשרדיה של המוכרת כדי לקבל את הרישום כאמור, וזאת במועד שידרשו לעשות כך בהודעה שתינתן להם לפחות 7 ימים מראש.

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

ד. להבטחת האמור לעיל חתמו הקווים על יופי כוח נטוריין בלתי חזיר שניסוחו נימסר להם על ידי המוכרת, המਸמיך את המוכרת לטפל ברישום הבית המשותף ובירישום הנכס על שמות הקווים בלשכת רישום המקרקעין. מסר אותו למוכרת. למען הסר ספק יובהר כי הוצאות יופי הכוח ואישרו חלות על הקווים בלבד.

ה. מוסכם על הקווים שהמוכרת תבצע בפועל את הרישומים הנ"ל רק לאחר שהושלמו כל הליכי התכנון שבconomy הבעים לבצע במקרקעין שעליהם נמצא הבניין ובמקרקעין סמכים וכאשר הדבר יאפשר מבחינותה /או מבחינת המצב בתכנוני האובייקטבי.

ו. בכלל מקרה לא תהא המוכרת חייבת לבצע את הרישומים הנ"ל אלא לאחר שהקווים שילמו את מלאו מחיר הנכס ועמדו בכל שאר התחביבותיהם עפ"י הסכם זה.

ז. בנוסף לכל האמור לעיל מצהירים הקווים כי ידוע להם ומוסכם עליהם שהמוכרת לא תהא חייבת להתחילה ביצוע הרישומים הנ"ל כל עוד לא מכירה לפחות את מחצית הדירות בנין בו נמצא הנכס.

ח. הקווים מצהירים כי ידוע להם ומוסכם עליהם, שהשתווים /או הגבולים של הנכסים נשואים הסכם זה עשויים להשתנות עקב שינוי תכון הנדרשים מכוח החוק /או עקב הסדר קרקעות /או עקב רישום בית משותף /או עקב חלוקה /או איחוד וחלוקת /או עקב מדידות לצורכי רישום וכו"ב, והם מותרים על כל טענות בעניין זה.

ט. במקרה שקיים צורך בפרצלציה /או בחלוקת /או באיחוד וחלוקת /או בחידוש רישום /או ברישום ראשון /או בשינוי תכון אחרים הנדרשים עפ"י החוק, יבוצע הרוכש על אחוריותו ועל חשבונו, כולל הרישום בלשכת רישום המקרקעין. הרוכש יכול את כל המסמכים הדורשים לביצוע האמור, כולל התיקים בלשכת רישום המקרקעין ותוכניות לצורכי רישום, והמוכרת תחתום על כל המסמכים הדורשים לביצוע האמור, כולל התקדים בלשכת רישום המקרקעין ותוכניות לצורכי רישום, והמוכרת תחתום על כל המסמכים שחתיימהה נדרשת עליהם כחוק לצורך ביצוע האמור לעיל. אם הרוכש לא יבצע את המוטל עליו כאמור לעיל, תהא המוכרת רשאית לבצע את האמור במקום הרוכש, והרוכש ישיב למוכרת את כל הוצאות חלוקה ורישום במידה שבעצם במסגרת הליכי הסדר קרקע, מיד לפ' דרישת ראשונה ועפ"י החשבון שיוגש לו ערך ידי המוכרת.

י. במקרה שמדובר בחלוקת שאינה רשומה עדין בלשכת רישום המקרקעין /או אינה רשומה עדין על שם המוכרת בשל אי השלמת הסדר קרקע, /או רישום ראשון /או חידוש רישום וכו"ב, מוסכם על הרוכש שחוובתה של המוכרת לרישום את הנכס על שם הרוכש תקיים רק לאחר השלמת רישום החלקה על שמה.

#### 10. מסירת החזקה בנכס:

בכפוף לקבוע בסעיף 21 של הסכם זה יחולו התנאים הבאים:

א. המוכרת מתחייבת למסור לקונים את החזקה בנכס מיד לאחר שהקונים שילמו את מלאו מחיר הנכס, וכן המוכרת למכירת את "יפוי הכוח כאמור בסעיף (9ד') של הסכם זה לעיל, ותקבל על תשלום מס רכישה בגין הסכם זה, אלא אם נקבע בין הצדדים אחרים בתנאים מיוחדים.

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

ג. במקרה שהקונים לא יקבלו את החזקה בנכס למטרות שנדרשו לעשות כך עלי ידי המוכרת בכתב רשם (להלן: "המוכרה") ייחסו הקונים כאלו קיבלו את החזקה במועד הקובל בהודעה, הם בלבד יהיו אחראים כעצמאיים הנכס לכל התשלומיים, ההוצאות (לרובות פרמיות ביום) והmissים החלם על מחזקי הנכס, לשמלות הנכס ולתקינותו, להגנת חזקתם בנכס מפני פלישות והסוגות גובל.

#### 11. מסים ותשלומיים:

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

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

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

הקונה מצהיר כי ערך את כל הבדיקות הנחוצות לבורר כל התשלומיים אשר יוטלו עליו כאמור והגיש הצעתו בהתחשב בתשלומיים אלו וגביהם.

mobher, כי האמור לעיל אים חל על היטל השבחה, אשר לגבי יחול האמור בסעיף 17(יא)(להלן).

2. החלק היחסי בכל ההוצאות, המיסים והאגורות הכרוכים ברישום הבניין כבית משופק בליישת רישום המקרקעין, לרבות ההוצאות הקשורות להכנת תשריטי ומסמכי הבית המשותף. תשלוםם אלה יבוצעו בפועל, על ידי המוכרת, לפי דרישתה הראשונה.

3. כל ההוצאות, המיסים והאגורות בקשר לרישום הנכס על שם בליישת רישום המקרקעין וכן בקשר לרישום משכנתה על הנכס בקשר להלוואות שקיבלו הקונים.

4. מס רכישה בגין רכישת הנכס לפי הסכם זה.

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

ב. הקונים מתחייבים להמציא למוכרת את כל האישורים על ביצוע כל התשלומיים החלים עליהם לפי הסכם זה, מיד עם דרישת ראשונה של המוכרת וכן להמציא למוכרת כל מסמך / או אישור שהייה דרוש מצדם כדי לבצע את רישום הבית המשותף ורישום הנכס על שמות הקונים בליישת המקרקעין, הכל לפי דרישתה הראשונה של המוכרת.

ג. בכל מקרה שהמוכרת תשלם תשלום כלשהו מהאמור לעיל במקום הקונים, יהיו הקונים חייבים להחזיר למוכרת מיד עם דרישת הראשונה, בצויר ריבית והפרשי הצמדה חוק מיום התשלום ועד ליום השבתו בפועל.

#### 12. אחזקה שוטפת של הבניין:

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

ב. mobher כי במסגרת חובות האמורה בפסקה (א) לעיל חייבים הקונים לבטוח על חשבונם (בחלק היחסי) גם את החלקים והשירותים המשותפים של הבניין, באוטם תנאים הקבועים בסעיף 6 לעיל.

- ג. במידה שהਮוכרת נמצא, היא תהא רשאית לבצע במקום הקונים, בנסס או בחלקים המשותפים של הבניין, כל עבודות תיקונים ואחזקה שתה"ינה דרושות לדעתה לבדוק הבניין והנסס.
- המוכרת וכל מי שבאו עבורה מהו זכאים להינס לנסס ולחקלים המשותפים של הבניין כדי לבצע את העבודות הנ"ל, המוכרת אחראית לנזקים שייגרם לנסס או לחקלים המשותפים עקב תכנון/או ביצוע רשלני של התיקונים, אם יגרםו. אין באמור לעיל כדי להטיל על המוכרת חובה כלשהי לבצע תיקונים או לדאוג לאחזקה הבניין במקום הקונים.
- במקרה של ביצוע עבודות כאמור במקום הקונים, יהיו הקונים חיבים להשיב למוכרת את הוצאותיה מיד לפי דרישת ראשונה של המוכרת בצריף ריבית והՃמדה חוק החלה מיום החזאה ועד ליום ההשבה בפועל.
- ד. הקונים בלבד אחראים לקבל היתרים כדי לבצע שיפוצים ותיקונים בבניין ובנסס, והם משחררים את המוכרת מכל אחריות לכך.

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

#### 13. תקנון וnzeיגות הבית המשותף:

- א. כל עוד לא נרשם כל הנכסים בבניין על שםות רוכשיהם, תשמש המוכרת בלבד כנציגת הבית המשותף, ומוסכם שככל מקרה תחולנה הוראות התקנון שננוסחו מצורף להסכם זה ומזהו חלק בלתי נפרד ממנו, וזאת מבלתי לפגוע בדقتה של המוכרת לרשום כל התקנון נוסף או התקנון מתן לפי שיקול דעתה. כאשר לא צורף נוסח התקנון להסכם זה יחול התקנון הנוכחי, מבלתי לפגוע בדقتה של המוכרת לתקנון ולשנותו כאמור לעיל.
- ב. הקונים מצהירים כי בדקנו והבינו את תשריט הבניין שמצויר להסכם זה, כי הם מסכימים לכל תיאורי הנכסים בבניין, הוצאות המעבר, זיקות ההנהה והחלקים המשותפים כפי שהם מפורטים בתשריט, וכל הם מסכימים שתתקנון הבית המשותף ומסמכיו יערכו ויישמו בהתאם לתשריט האמור, מבלתי לפגוע בדقتות המוכרת כאמור בסעיף קטן א' לעיל.
- ג. למרות האמור בפסקה (א) לעיל, המוכרת רשאית בכל עת, לפי שיקול דעתה, לחזור מלحوות את נציגות הבית המשותף /או להעביר חלק מסמכויות הנציגות /או לגרום למימי נציגות אחרת.

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

#### 14. רכוש משותף והצמדות:

- א. מוסכם על הקונים שלמרות האמור בתקנון הנ"ל תהא המוכרת זכאית עפ"י שיקול דעתה לשנות את רישום הצמדות בכל נסס כפי שתמצא לנכון לרבות על ידי רישום או ביטולו, ולשנות את חלקיין של יחידות הבניין ברכוש המשותף, והם מתחייבים לחותם על כל תיקון /או על כל מסמר אחר שיידרשו לשם כך, מיד לפי דרישתה הראשונה של המוכרת. כל זאת, בתנאי שלא יפגעו זכויות הקונים לגבי ההצמדות הנמכרות להם לפי הסכם זה חלק מהנסס, אם יש כאלה.
- ב. כדי לאפשר את ביצוע האמור לעיל בפסקה (א) מייפים הקונים את כוחה של המוכרת לבצע את האמור, במסגרת ייפוי הכוח הנוכחי בסעיף 9ד לעיל.

ג. הקונים מסכימים שהמוכרת רשאית להוציא את גג הבניין ואת החצר וسطحו הקרקע שמשבבו /או בתוכו מכל הריכוש המשותף, והם ישרו בבעלותה של המוכרת /או יצמדו על ידה לנסס כלשהו בבניין לפי שיקול דעתה ובוחרת הבלתיים. כל זאת בתנאי שלא יפגעו זכויות הקונים לגבי ההצמדות הנמכרות להם לפי הסכם זה חלק מהנסס, אם יש כאלה. מבלתי לפגוע באמור לעיל, מובהר שהמוכרת רשאית לפצל את הקרקע שעלייה ניצב הבניין, ליצור מגרשים נוספים ונפרדים לבנייה,

ולנהוג באוטם מגרשים שניצרו מנהג בעליים לכל דבר עניין.

mobher shem laachor rishom haenec ul shem haqona bleshchot rishom hamekarkun taha hamoceret zcayit lefoul camor basuf zeh ul kol pesakotio, vbelvd shelal tafegu bzcoiot haqona bnecos vbetachim hazmanim lah, am yesh calah.

D. haqonim matchibim lafshar lomoceret, vla lehperu la bazahe chlsha, labzu bchel ut ubudot bennya o tikkionim baotem chlkim shehoviah mherushesh mishutaf camor leil, vhem meschimim shahmoceret / o col mi shivao mutama yhi rishaim lehshemtz ltsor bizeu habudot haencl bnecos / o barcos haishutaf ml zat bataniy shahmoceret taha achraiyat lcl nazk shigaram bnecos / o larosch haishutaf ukab bizeu rshlini shel habudot haencl.

h. mobher ci bmkora shahmoceret tamemz at zcayotia upi' haqbu bposkotot -g leil hag / o hachar / o shachchi hamekarkun, haencl la yhi shikimim lercos haishutaf vhem sharo bbeulotah shel hamoceret asher taha zcayit lhzemidim vlerashem lifi roato unya vbaofen shibetich la at habulotot vhsilta hamelaim bhem. cmo cn taha hamoceret zcayot lmcro vhzemid at chlkim haencl lm mi shantza laccon. haqonim matchibim lchotom lifi drishata harasone shel hamoceret ul tkonon matkon / o ul cl msmer achr shidrsho ltsor haamor lul zat malbi lagruu mdot haoceret lhashtem biyfi haoco camor bas'ek b'leil. cl haamor, bataniy yigau zcayot haqonim lgbvi hazmanim haocerot lhem chalik manenca lpi' haoscem zeh, am yesh calah.

#### 15. Zcayot bennya:

a. mobher ci bmsagrat haoscem zeh ain haqonim rochim cl zcayot bennya lgbvi haenec / o lgbvi hashotim hazmanim lah, am yesh calah, / o lgbvi chlek brerosh haishutaf hazman lbnec, ala am kbusu wanamr bmforshtz bhetatzm lkbuv basuf 4 leil, cl zcayot bennya matyisotz lbnini zon lcl chlek mmamn shicot lomoceret bled, voin muoverot lqonim, ala am kbusu wanamr bmforshtz achra.

b. hamoceret haenca bعلת cl zcayot bennya matyisotz lbnini o lcl chlek mnmo, lmutz zcayot shanmcho ul idha bmforshtz. hamoceret zcayit bchel ut, lifi roato unya lifi shikol dutha, lmcro / o lmmash at zcayot bennya shicot lah vlbntot butzma / o ul ydi achrim nosfotz bennya / o nscim nosfim ul cl chlkim shicimz lbnini camor leil, bataniy shahbniy tbeatz upi' hiyter cdin. cl uod lanrshmo zcayot bnecos ul shem haqonim bilshet rishom hamekarkun, hem lai yhi rishaim lfun lshoni htav"u shbtotk chalala ul chlka / o shthol ul chlka aczel hrishiot moscovot lkr lifi cdin, ala haoscem haoceret lkr mrash vbcet, zot zin am hem rcszo zcayot lpi' haoscem zeh vbin am lao.

g. haqona mazhar ci yidu lo shbnosf lzcayot bennya shnotro b'di hamoceret itcan shanmcho zcayot bennya gm lknvi nscim achrim benni, vho matzib lpicr shelal latnaged vla lehperu lmiyosh zcayot bennya haencl hn ala shnotro b'di hamoceret vhn ala shanmcho lknvi nscim achrim benni. lhosrot sfpk mazhar haqona ci ha matzib laperu umadot pagim, zid, cilim vchmri benni bchlkim mishutafim shel benni vhachar shsbivo ccl shadbar yi dror lmiyosh zcayot bennya camor / o lbcizut tikkionim vshifotim benni.

#### 16. Tsholomim vhsbatim:

a. bli lpgau bamer haoscem zeh leil taha hamoceret rshait, ar la chibet lshlm b'makom haqonim cl tsholom chal ul haqonim lpi' haoscem zeh / o lpi' din, vasher haqonim la shilomo b'mouda.

cl tsholom sholom camor, yhi haqonim chibim lhasivo lomoceret mid lifi drishata hrashona, btsrif riviat vhpreshi hazman chok chal myim ha tsholom vud lom shabtu b'povel.

ב. בכל מקום שנאמר בהסכם זה "יריבת והפרש' הצמדה חחוק" הכוונה היא להפרש' הצמדה למדד המחייבים לצורכי ולריבית המירבית הקבועה בחוק לגבי הוצאה לפועל של פסקי הדין.

## 17. מכר זכויות בנייה:

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

ב. הכוונה מצהיר כי ראה ובדק אצל הרשותות המוסמכות את כל תוכניות בניין עיר ותיק הוכן והבנין הנגעים לבניין /או לקרע עליה הוא בנו, כי יודיעים לו המצב התכנוני של הנ"ל והאפשריות למשמש את זכויות הבנייה מבחינה תכנית-משפטית, כי מצא את המצב מתאים לצרכיו ועונה על דרישותיו, וכי הוא מותר על כל טענות אי התאמה.

ג. הכוונה מצהיר כי יודיעות ומובנות לו כל ההוראות החוקיות בקשר לזכויות בנייה וIMPLEMENT, יודיע לו מהם ההליכים שבהם עליו לנתקות כדי למשש את זכויות הבנייה.

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

ה. אין במכירת המ麥ר על ידי המוכרת משום מגז או הצהרה מצדה בדבר האפשרות הטכנית או הפיסית למימוש זכויות הבנייה.  
אם יתברר שבחינה הנדסית-פיסית לא ניתן להוסיף תוספות בנייה על הבניין, או שניתן להוסיף תוספות אלה רק לאחר ביצוע עבודות תמיינות וחיזוקים לבניין. הכוונה בלבד יהא אחראי לכל התוצאות, הדבר לא ייחשב כהפרת ההסכם על ידי המוכרת, ולקונה לא תהיהנה כל טענות בקשר לכך.

ו. מרגע שהכוונה שילם את מלאה תמורה המ麥ר לפי הסכם זה, יראו אותו כבעליים של המ麥ר לכל דבר ועניין, והוא בלבד יהא זכאי לכל זכויות הבעלות במ麥ר ואחראי לכל זכויות הבעלות במ麥ר וכל הנזקים שייגרםו למ麥ר.

ז. הכוונה בלבד אחראי להציג על חשבונו את כל היתרים והרשויות הדורשים עפ"י החוק כדי למשש את זכויות הבנייה ולבצע בינוין בעותות הריסה ובנייה כלשהן.

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

הכוונה מצהיר כי ידוע ומוסכם עליו שתיתכן אפשרות שימוש זכויות הבנייה רקימות בבניין, אם קיימות, והוא מקבל על עצמו לדאוג על אחריותו ועל חשבונו להרישת הח:rightות האמורויות, ומותר על כל טענות בקשר לכך.

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

י. כל עוד לא נרשם המ麥ר על שם הכוונה בלי סכת רישום המקrukען, תהא המוכרת חייבת לחותם כבעל המ麥ר, לפי דרישת הכוונה, על תוכניות ובקשנות להיתרי בנייה ובכלל שאנשי מקצוע מטעם המוכרת בדקו את התוכניות והבקשות ואישרו שהן תואמות את זכויות הבנייה שנמכרו וכן שהן פוגעות בזכות כלשהן של המוכרת /או של צד שלישי אחר. מובהר כי אין בחותמת המוכרת כאמור כדי להטיל עליה אחריות כלשהן /או כדי לפגוע בזכויות אחרות של המוכרת.

יא. חיוב בגין היטל השבחה כפי שחל, אם חל על הזכויות הנמכרות בהסכם זה והנבע

מתב"ע שנכנסה לתוקף לפני יום אישור העסקה, יחול על המוכר. חיוב בגין היטל השבחה שיוטל, אם יוטל, עקב השבחה הנובעת מתב"ע חדש שתכנס לתוקף לאחר יום אישור העסקה (אשר קדם ליום פרסום המכרז), יחול על הקונים וישולם על ידם. הקונים מצהירים כי במקרים בו ימוש צוות הבניה על ידם ביא להשבחת הבניין /או החלקה /או כל נכס אחר המצוין בחולקה השיר למוכרת, הם לא יוכלו לבוא אל המוכרת בתביעה כספית /או כל דרישת אחרת בעניין זה.

ב. הקונה זכאי למשוך את זכויות הבניה בכפוף לכל האמור בהסכם זה, בכל עת שימצא לנכון.

ג. כל הוצאות הכרוכות במימוש זכויות הבניה, ללא יוצא מהכלל, תהינה על חשבו הקונה, והוא לא יהיה להשתתפות או להחזירם כלשהם מהמוכרת. מבלי לפגוע בכלל זכויות סעד אחרים מובהר שבכל מקרה שהקונה יבצע חריגות בנייה מעבר לזכויות הבניה שנמכרו לו, יהיה LIABLE לשלם למוכרת תוספת תמורה ייחסית בגין החריגות הנ"ל, מבלי שהדבר יחשב כהסכם או אישור מצד המוכרת לחריגות הנ"ל.

ד. במקרה שעדי עד העברת הזכויות בנכוס על שם הקונה בלישכת רישום המקרקעין הקים בינו לבין נכסים כלשון על הבניין, ירשמו הנכסים האמורים על שמו. אולם, המוכרת תהא זכאית לסרב לרשות את הנכסים כאמור אם הן חריגות מזכויות הבניה שנמכרו לקונה או לפי שיקול דעתה נוגעה תוספת הבניה בא"י חוקיות כלשהי.

טו. הקונה ישא על חשבונו בכל הוצאות שתהinya הכרוכות ברישום המוכר על שמו כאמור לעיל /או בכל התקיונים והשינויים שהיה צריך להכניס במסמכי הבית המשותף עקב כך /או בקשר לכך.

טז. במקרה שרישום המוכר על שם הקונה אכן יצרך שינויים או תיקונים במסמכי הבית המשותף, אחראי הקונה לבצע בפועל את כל התקיונים והשינויים האמורים על חשבונו, כל זאת לא יוארה מ-9 חודשים מיום שנדרש על ידי המוכרת לעשות כן.

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

יח. הקונה בלבד אחראי לכל הנזקים מכל מין וסוג שהוא, הן נזקי רכוש והן נזקי גוף, אשר יגרמו לכל אדם, כולל עצמו, עקב ביצוע העבודות למימוש זכויות הבניה /או כתוצאה מכלך. הקונה יחשב עפ"י כל דין למבצע העבודות הנ"ל, וישא לבדוק בכל האחוריות

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

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

המצאת פוליסות הביטוח למוכרת מהוות תנאי מוקדם להתחלה עבודות הבניה, ומובהר שלא יכול בנייה אלא לאחר שהמוכרת אישרה שהפוליסות הנ"ל בוצעו לשבעות רצונה.

כא. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, ובנוסף לכל האמור, מובהר בהזה שמדובר בשיבוץ העבודות למימוש זכויות הבניה יגרמו לנזקים כלשהם לבניין עצמו /או יסכלו את האפשרות להשתמש בבניין שימוש סביר, יחול ההוראות הבאות:

## עמידה החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

**מנהל מהרעה ישראל**

1. המוכרת תהא ראשית להפסיק את העבודות לאaltar, ולהחדש רק לאחר שושוכנעה שנעשה על ידי הקונה כל הדרוש לתיקון הנזקים /או למינית נזקים נוספים /או למתן אפשרות לשימוש סביר בבניין.

2. במקרה שהקונה לא יבצע את הנדרש ממנו כאמור לעיל, תהא המוכרת רשאית לבצע את כל הנדרש במקום הקונה ועל חשבונו, והrouchך היא חייב להשיב למוכרת את החזאותיה מיד לפ' דרישתה הראשונה. החשבונות והקבילות שתציג המוכרת יהוו הוכחה מכרעת לעניין החזאותיה כאמור, והקונה יהיה חייב להשיב למוכרת את סכומי החשבונות והקבילות בצרוף ריבית וഫיש'י. הצמדה חוק חל מיום החוזאה ועד ליום ההשבה בפועל.

3. אין באמור לעיל כדי לפגוע בכל סעיף אחר שהמוכרת תהא זכאית לו בסיסיות העניין, לרבות פיצויים, אכיפת ההסכם או ביוולו וכיו'ב.

כב. הויל והמוכרת הינה הבעלים של חלקיים אחרים בנין, הרי שהקונה אחראי כלפי המוכרת לטיבן ולאיכותן של העבודות לימוש זכויות הבנייה. ככל מקרה שיתברר שנגרם /או עשוי להיגרם לבניין נזק כלשהו עקב ביצוע לקוי של עבודות הבניה הנ"ל /או עקב שימוש בחומרם לקויים לביצוען, יכול כל האמור בסעיף כ"א לעיל.

כג. במקרה שנמצאים על הבניין מתקנים כלשהם השיכים לדירים אחרים בנין /או השיכים למערכות המשותפות של הבניין, הרי כל עוד לא התחל הקונה למשם את זכויות הבניה עפ' היותר כדין, יהיה לאפשר שימוש במתקנים הנ"ל וגישה נוחה אליהם.

עם תחילת שימוש זכויות הבניה עפ' היותר כדין, יעביר הקונה על חשבונו ועל אחוריותו את כל המתקנים הנ"ל למשך אחר שהמוכרת תורה עלי, ויתקין אותם שם מחדש באופן שימושו לתפקיד כפי שתפקידו לפ' העברה, לרבות מתן גישה נוחה אליהם. על הקונים היה להחזיר את המתקנים הנ"ל למקומם המקורי בנין /או לג' החדש שיוציא לאחר שימוש זכויות הבניה הנמכרות, על חשבונם ועל אחוריותם. אין בהוראת המוכרת כאמור לעיל כדי להטיל עליה אחריות כלשהי לשיכונים בהתקנה /או לתקןם של המתקנים.

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

### 18. העברת זכויות על ידי הקונים:

א. כל עוד לא נרשם הנכס על שמותיהם בלבד רישום המקור עי, אין הקונים זכאים להעביר את זכויותיהם בנכס לאחרים, אלא בהסכמה המוכרת בכתב ומרаш.

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

### 19. מחזבים, עתיקות ואוצרות טבע:

א. כל מחזבים, עתיקות ואוצרות הטבע מכל מין וסוג שהוא אשר יימצא בקרקע שעליה בניין או בסמוך לכך, הנם רכוש המוכרת /או מדינת ישראל והם אינם נמכרים לרכיש עפ' הסכם זה.

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

ג. מבלי לפגוע בכך או באחרים כי בכל מקרה של גלי מוחזבים, עתיקות ואוצרות טבע, יפעלו הצדדים בהתאם לחוק הרלבנטי המתייחס לעניין.

### 20. העברת זכויות וחובות עי המוכרת:

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

## 21. תנאים מיוחדים למעבר משכירות למכה:

במקרה שהקונים הינם ד"רים שהחזיקו בנכס בשכירות לפני יום אישור העיסקה, יחולו התנאים הבאים:

א. החל מיום אישור העיסקה לא יהיה עוד הקונים ח"בם בתשלום דמי שכירות למועדת בגין הנכס. למען הסר ספק מצחירים הקונים ומארחים כי אין בהסכם זה כדי לפטור או לשחרר אותם מהתוחביות קודמות שיש להם כלפי המוכרת מלפני חתימת הסכם זה, לרבות חובות קודמים של דמי שכירות, חובות בגין תיקונים ואחזקת הנכס והבנייה, מסים ותשולם חובה וכי"ב.

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

ג. הקונים מצחירים כי הם אכן מחזיקים בנכס ומשתמשים בו בפועל אך ורק לשימוש הקבוע בשכירות של הנכס. מוסכם שאם יתברר שהקונים אינם מחזיקים בפועל בנכס או שאינם משתמשים בה לשימוש הקבוע בשכירות, תהא המוכרת זכאית לבטל הסכם זה לפחות ולא צורף בהתראה מוקדמת, הויאל וידוע לקונים שהמוכרת הסכימה למוכר להם את הנכס על סמך הצהרותיהם הנ"ל.

## 22. תנאים מיוחדים לגבי בית עסק:

במקרה שהנכס היו בית עסק, יחולו התנאים הבאים:

א. אין במכירת בית עסק לكونה ממש מציג כלשהו מצד המוכרת לגבי "יעודו של בית העסק /או אפשרות השימוש בו.

ב. הקונה מצחיר כי בדק את "יעודו של בית העסק ואפשרויות השימוש בו ומצא אותן מתאימים לצרכיו ועוניים על דרישותיו, והוא מוטר על טענת אי התאמה שעילתה חסור האפשרות להשתמש בבית העסק למטרת מסויימת.

ג. הקונה אחראי להציג על חשבונו את כל הרישיונות וההיתרים הדרושים להפעלת בית העסק, והוא שחרר את המוכרת מכל אחריות בקשר לכך.

## 23. תנאים מיוחדים לרכישה במכרז:

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

א. הודיעת מינימל מקרקעי ישראל לكونים באמצעות "עמ"ד", על זכייתם במכרז תהווה את אישור העיסקה.

ב. ביום אישור העיסקה יחשב היום שבו החלטה ועדת המכרזים של מינימל מקרקעי ישראל על זכייתם של הקונים במכרז, כמצין בהודעה האמורה בפסקה (א) לעיל.

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

ד. הקונה ישלם את התמורה בשוויו הטעמני (דהיינו- מחיר התמורה כפי שאושר על ידי המוכר ביום אישור העיסקה), אם התשלום בפועל יבוצע עד לא יוארן מთום 30 ימים מיום אישור העיסקה.

ה. הכל מהיום ה-31 שלآخر יום אישור העיסקה ועד לא יוארן מותם 60 ימים מיום אישור העיסקה, ישלם הקונה את התמורה בaczirوف ריבית פגורים יומיות בשיעור שהוא נוהג באותו זמן אצל המוכר על פי ריבית החשב הכללי.

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

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

ה. התשלומים על חשבן התמורה יבוצעו במזומנים /או בהמחאות בנקאיות /או באמצעות שוברי תשלום שיספקו לקונה על ידי המוכר, וזאת על פי בחירת המוכר ולפי דרישתו.

ט. אין באמור בסעיף 24 (ב) להלן כדי לפגוע בתוקףם המחייב של מסמכי המכירות.

#### 24. תוקף ההסכם:

א. להסכם יהיה תוקף רק לאחר שיחתום על ידי שני הצדדים.

ב. הסכם זה נמצא את כל המוסכם בין הצדדים עד למועד חתימתו, ואין יותר כל תוקף להבטחות או להסכמים שהיו בין הצדדים לפני חתימתה של הסכם, ואשר סותרות את האמור בהסכם.

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

ד. כל יתר על זכות לפי הסכם זה יחסר תוקף אלא אם נעשה בכתב ובחתימתו הצד המוחר.

ה. כל שינוי בהסכם זה יחסר תוקף אלא אם נעשה בכתב ובחתימת שני הצדדים.

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

ז. הקונה מודע על כל טענה שיש לפרש הסכם זה כנגד המוכרת בשל העובדה שנומו על ידי פרקליטיה.

#### 25. פיצול סעדים:

בכל מקרה שהקונים יפרו הסכם זה תהא המוכרת חופשית לتبوع לפיה בחירתה את כל אחד מהסעדים שהוא זכאי להם עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י דין, הן בלבד והן בנפרד, והקונים יהיו מנעים מלהתנגד לפיצול הסעים על ידי המוכרת.

#### 26. השבת כספים במקרה של ביטול:

בכל מקרה של ביטול ההסכם, תשיב המוכרת לקונה את הכספי ששילם על חשבן תמורה הזכויות בנכיס ביצירוף הפרשי הצמדה לממד המהירים לצריך החל מיום התשלום ועד ליום ההשבה, בגין כל הוצאותיו למוכרת בקשר לכניתה 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, היינן נמורות ברישא להסכם זה, כל עוד לא הודיע צד שלישי על שינוי כתובתו במכתב רשום.

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

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

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

3. אם הועברה בפקס ממיליה - ביום ובשעה הנקבעים, באישור הנתון על ידי

## **נספח ד' – נספח לחוזה - תקנון מוסכם**

## נספח להסכם המכר/השכר

### תקנון מוסכם

שנערך ונחתם ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_  
**בהתאם לסעיפים 61 - 62 לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969**

1. על היחסים הצדדים בין בעלי נכסים בבניין כהגדרתו ב חוזה המכר/השכר, ועל זכויותיהם וחובותיהם בקשר לבניון זה - תחולנה הוראות התוספת לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969 (להלן - "חוק המקרקעין"), עד כמה שלא נאמר בתקנון מוסכם זה במפורש אחרת.
2. המוכר/הმარკერ ישתמש בנסיבות הבית המשותף כמשמעותו בחוק המקרקעין.
3. הרכוש המשותף איינו כולל את גג הבניין הקיים ו/או כל גג אחר שיוקם במקום המקורי ככל שלא נמכרו במסגרת העסקה (להלן: "הגג"), ו/או את החלק הבלתי בנוי של החלקה (להלן: "הקרקע הפנוי") המוכר/הმარკერ יהיה רשאי להצמיד ו/או למכור את הגג ו/או את הקרקע הפנוי לנכס כלשהו לבניין לפי שיקול דעתו ובחרותו הבלתיידים, ומבליל להזדקק לשם כך להסכמה של יתר בעלי הנכסים בבניין.
4. המוכר/הმარკერ יהיה רשאי לרשום ו/או לשנות את שיעורי החלקים ברכוש המשותף של הנכסים בבניין, לפי שיקול דעתו הבלטי ומבליל להזדקק לשם כך להסכמה של יתר בעלי הנכסים בבניין.
5. כל זכויות הבניה בחלוקת ו/או בבניין שייכות למוכר/הმარკერ, ככל שלא נמכרו במסגרת העסקה.
6. המוכר/הმარკერ ו/או מי מטעמו יהיו רשאים לבצע בכל עת עבודות בנייה על הגג ו/או על הקרקע הפנוי, ולהשתמש בגג ו/או בקרקע פנוי ו/או ברכוש המשותף במידת הצורך לצורכי בנייה כאמור, בעלי הנכסים בבניין מסכימים לבניה האמורה ולשימוש ברכוש המשותף כאמור מראש, והמוכר/הმარკეר לא יזדקק להסכמה נוספת כלשהי.
7. החלטות המתקבלות באסיפות כלליות ו/או אחרות של בעלי הנכסים בבניין לא תחייבנה את המוכר/הმარკეר, אלא אם הסכימים להן מראש ובכתב.
8. תקנון זה מחייב כל בעל נכס בבניין, גם אם הוא היה לבעל נכס כתוצאה מההעברה זכויות.

ולראיה באו הצדדים על החתום היום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_.

הקובנה/החוואר

המוכר/הმარკერ

## **נספח ה' – הקניית זכויות במרקען לזרים**

## **חוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960\***

## 1. בחוק זה –

"מרקעי ישראל" – כמשמעותו בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל (להלן – חוק-היסוד);  
 "קרקע עירונית" – קרקע שיועדה לפי תוכנית שניתן 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)  
תנשס"ט-2009

היתר העברת  
בעלויות

ווארה סוגיה העשכאות שסעיף 1 לחוק היסוד לא יחול עליו:

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

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

(3) העברת בעלות במרקען ישראל למילוי התchiaיות שתחכיבו בה דין או חבות שנוצרה דין לגבי אותם מקרקעין לפני תחילת חוק היסוד;

(4) העברת בעלות במרקען ישראלי תוך חליפין במרקען שאינם מקרקעי ישראל או כפיצויים بعد מקרקעין כאלה שהופקו על פי חוק, ובלבבד שלא תוחלף קרקע חקלאית בקרקע עירונית אלא בסביבות מיוחדות ובאישור שר החקלאות;

(5) העברת בעלות במרקען ישראלי במידה שיש בכך צורך ליישר גבולות או להשלים נחלאות, ובבד שטח המקרקעין לא יעלה על מאות דונם כל פעם; הייתה ההערכה ללא תמורה, טעונה היא אישור ועדת הכספי של הכנסת;

9) העברת בעלות במרקען ישראל בין המדינה, רשות הפיתוח והקרן הקיימת לישראל לבין עצם; ואולם העברת בעלות במרקען המדינה או במרקען רשות הפיתוח לקרן הקיימת לישראל בשיטה מקרקעין העולה על 16 דונם טעונה אישור ועדת הכלכלה של הכנסת;

(7) העברת בעלות במרקעי המדינה או במרקעי רשות הפיתוח שהם קרקע עירונית, ובבד ששתח כל ההצעות מכוח פסקה זו ייחד לא עליה על 400 אלף דונם – בתקופה שמיום יי'ב באלו התשס"ט (1 בספטמבר 2009) עד יום ה' בעול התשע"ד (31 באוגוסט 2014) (בפסקה זו – התקופה הראשונה), ו-400 אלף דונם נוספים למשך חמיש שנים מיום התקופה הראשונה:

ובלבך שהעברית בעלות במרקעי הkowski היקימת לישראל לא תיעשה אלא באישורה.

## 2א. (א) בסעיפים זה –

“זכויות במרקעין” – זכויות בעלות, או זכויות שכירות לתקופות שבמצטבר על  
חמש שנים או שיש עמה ברירה להאריך את תקופתה לתקופה כוללת העולה על חמיש שנים, לרבות זכויות על פי התחייבות להקנות או העבר בעלות או שכירות לתקופה  
באמור;

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

"זר" – כל אחד מלאה:

\* 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 (ה' ח' הממשלה תשס"ו מס' 236 עמ' 298) – תיקון מס' 1 בסעיף 12 לחוק הסדרים בمشק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב והمدיניות הכלכלית לשנת הכספים 2006), תשס"ז-2006; תחילתו ביום 1.7.2006.

**ס"ח תשס"ט מס' 2209 מיום 10.8.2009** – תיקון מס' 436 – תיקון מס' 2 בסעיף 13 לחוק מינהל מקראקי ישראל (תיקון מס' 7), תשס"ט-2009; תחילתו ביום 9.9.2009.

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

- (1) ייחיד שאינו אחד מלאה :
- (א) אזרח ישראלי או תושב ישראל;
  - (ב) מי 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" – לרבות כל אחד מלאה :
- (1) איחוד, חבר או ארגון שנולד בידי שתי מדינות לפחות, או בידי ארגונים שנולדו בידי שתי מדינות לפחות;
- (2) ארגון, רשות או נציגות של מדינה או של איחוד מדינות;
- (3) ישות מדינית שאינה מדינה שקבע שר המשפטים, באישור ועדת החוקה חוק ומשפט של הכנסת;
- "מנהל רשות מקרקעי ישראל" – כמשמעותו בחוק רשות מקרקעי ישראל;
- "מקרקעי ישראל" – לרבות מקרקעין שזכה הבעלות בהם הוקנתה לפי חוק רשות מקרקעי ישראל;
- "שליטה" – כמשמעותה בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981.
- (ב) (1) לא יקנה ולא עבר אדם זכויות במקרקעי ישראל לזר, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, אלא לפחות חוק זה;
- (2) המבקש להקנות או להעביר זכויות במקרקעי ישראל לזר, יגיש בקשה לאישור ההקניה או העברתה ליושב ראש מועצת מקרקעי ישראל;
- (3) יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל לזר, על פי המליצה של ועדת משנה של מועצת מקרקעי ישראל ולאחר התייעצות עם שר הביטחון ושר החוץ, בהתאם 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 וביתחונו;
  - (ב) זיקתו של הזר לישראל, לרבות נתוני האישים, תקופות מגוריו בישראל וקרבה משפחתית שלו למי שאינו זר;
  - (ג) המטרת השימוש הזר מבקש כי המקרקעין יוקנו או יועברו לו;
  - (ד) היקף המקרקעין שנkanו 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 הסמיך לכך מבין עובדי הרשות, רשאי לאשר ההקניה או העברת של זכויות במקרקעי ישראל לפחות מלאה :
- (א) זר שאינו תאגיד, המבקש לרכוש יחידת מגוריים אחת במקרקעין שייעודם למגורים לפי תוכנית, ובלבד שאינו בעל זכויות במקרקעין ביחידת מגוריים נוספת; לעניין זה, "תוכנית" – כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965;
  - (ב) זר שminent מרכז השקעות אישרה להעניק לו מענק לפי חוק לעידוד השקעות הון, לצורך יישום התוכנית שלשמה אושר המענק; לעניין זה – "חוק לעידוד השקעות הון" – חוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959;

"מינהלת מרכז ההשקעות" – כהגדرتה בחוק לעידוד השקעות הון;

(ג) מדינה, בהתאם להתחייבות של מדינת ישראל בהסכם בין-לאומי, לצורך ניהול ענייני אותה מדינה בישראל במסגרת ההתחייבות שניתנה.

(א) הוראות סעיף קטן (ב) יחולו גם על הקניה או העברה של זכויות במרקען בדרך של מכירת מקרקעין עמוק, מימוש משכנתה, ביצוע של פסק דין או של מסמך אחר הנitin לביצוע כפסק דין, או מכירת נכס בידי לשכת ההוצאה לפועל או רשות אחרת על פי דין.

(ד) (1) לא יהיה תוקף להקניה או להעברה של זכויות במרקען או להתחייבות להקניה או להעברה כאמור שנעשו בגיןו להוראות סעיף זה;

(2) לא תירשם עסקה בפנסי המקרקעין בגיןו להוראות סעיף זה;

(3) הייעץ המשפטי לממשלה או בא כוחו, או בעל עניין, רשאי לפנות לבית המשפט בבקשה להצהרה על בטלות עסקה שנעשתה בגיןו להוראות סעיף זה, או בבקשה לסייע אחר המתאים לנסיבות העניין, לרבות מהיקת רישום מפנסי המקרקעין.

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

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

(ב) שר המשפטים רשיין, 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 שעומם יש להתייעץ כאמור בסעיף 2א(ב)(3), בהתאם לייעוד הקרקע ולזהות המבקש, לעניין אופן ההתיעצות והמועדים למתן תגבות לתתייעצות ולענין המועדים למענה בקשה.

שמירת מצוות שמיטה 3.

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

(תיקון מס' 3  
תשע"א-2011)

משה דיין  
שר החקלאות

לוי אשכול  
שר האוצר

דוד בן-גוריון  
ראש הממשלה

יצחק בן-צבי  
נשיא המדינה

## **נספח ו' – כתוב שיפוי**

## כתב שיפוי

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

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

### הגדרות:

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

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

"רשות מקראקי ישראל": רשות מקראקי ישראל.

"עמידר": סוכנה המורשה של רמי"י.

"הסכם המכרך/חכר": או "המכרך":

הסכם המתייחס לגורש: \_\_\_\_\_ יחידה: \_\_\_\_\_  
מגרש: \_\_\_\_\_ הנמצא ברוח: \_\_\_\_\_ מס': \_\_\_\_\_  
עיר: \_\_\_\_\_

אני/אנו הח"מ: \_\_\_\_\_

א. שם: \_\_\_\_\_ ת.ז.: \_\_\_\_\_

ב. שם: \_\_\_\_\_ ת.ז.: \_\_\_\_\_ (להלן: "הרוכשים")

מצהירים כי:

1. ידוע לרוכשים כי אין בחוזה ובנספח זה כדי להוות מכירה של תוספת הבנייה אלא זכויות הבנייה שנמכרו, אם נמכרו ואין בכך משום הסכמה ו/או אישור לתוספת בנייה כלשהו מצד "עמידר".

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

3. הרוכשים מצהירים בזאת, כי הם ערכו את כל הבדיקות המתבקשות ברשות המקומית ובכל רשות מוסמכת לגבי המחב התכנוניטרם החתימה על הסכם הרכישה ובכלל זה לגבי זכויות הבנייה ואפשרות ניצולן לאור תוספות הבנייה אשר בוצעו על ידם ו/או ע"י מי מהדיירים ו/או הרוכשים האחרים וכי לא תהא להם כל טענה כלפי "עמידר" ו/או רמי"י ו/או רשות הפיתוח בגין ניצול אוחזי הבנייה אשר נמכרו להם.

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

5. ידוע לרוכשים, כי עליהם לדאוג להשגת האישורים המתאימים מאט הרשויות המוסמכות, וכי אין במכירת זכויות הבנייה ו/או הצמדת הגג משום כל הסכמה ו/או היתר לתוספת הבנייה.

6. ידוע לרוכשים, כי במייד ולא יתקבלו כל התיירותים ו/או האישורים לתוספת הבנייה, מאט הרשויות המוסמכות, לא יהיו הרוכשים זכאים לכל שיפוי ו/או פיצוי מאט "עמידר" ו/או רמי"י ו/או רשות הפיתוח בגין זכויות הבנייה שנרכשו אם נרכשו.

7. ידוע לרכשים, כי אף אם יצא צו הרישה בגין תוספת הבנייה לא יהיו זכאים הרכשים לכל שיפוי ו/או פיצויי מאת "עמידר" ו/או רמי"י ו/או רשות הפיתוח בגין זכויות הבנייה שנרכשו, אם נרכשו.
8. ידוע לרכשים, כי יהיה עליהם לשפט את "עמידר" בתוך שבעה ימים מיום קבלת דרישת כתוב, בגין כל הוצאה ו/או סכום בו תחביב "עמידר" בגין תביעה אשר תוגש כנגדה עקב תוספת הבנייה, ובכלל זה כל סכום אשר תחביב "עמידר" לשלם וכל הוצאות משפט אשר ייגרם לה.
9. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי "עמידר" ו/או רמי"י ו/או רשות הפיתוח לא נתנו כל הסכמה לתוספת הבנייה ו/או סכום מקרה לא ישפו את הרכשים באם לא תאשר תוספת הבנייה ע"י הרשויות המוסמכות ו/או יוצא צו הרישה בגין.
10. הרכשים מוותרים בזאת, על כל טענה מכל סוג שהוא כלפי "עמידר" ו/או רמי"י ו/או רשות הפיתוח בגין תוספת הבנייה.
11. הרכשים מצהירים ומתחייבים בזאת בהתחייבות בלתי חוזרת לפצות ו/או לשפות את רשות הפיתוח ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ ו/או מי מטעם אשר ניהל ו/או ינהל על פי אישור של רשות הפיתוח (להלן: "המוכרת") את המנכ"ר ו/או הנכס על כל סכום שהוכרת תחביב בכך לשלם לבניין זכויות בנכס ו/או לצד שלישי אחר, בגין בנייה ו/או שינויים שביצעת ו/או אבצע בנכס, לרבות בניית גדריות (להלן: "הבנייה").
12. הרכשים מקבלים על עצם את קיום כל הפקודות, ההוראות והדרישות של הרשויות המוסמכות לבניין ותוכנו ערים ושל כל דין בקשר לבנייה, והם מצהירים, כי הם האחראים היחידים לכל עבירה ו/או נזק שנגرس ו/או עלול להיגרם לכל צד שהוא עקב הבנייה ו/או כتوزאה ממנו. כן הם מצהירים על ידיעתם והסכמהם כי המוכרת ו/או מי מטעמה פטורים מכל אחריות בגין טיבה של הבנייה מכל בדינה לרבות משפטית ו/או הנדסית ו/או תכנונית ו/או בכלל, וכי לא מוטלת על המוכרת כל חובה בעניין רישונות היתרים ו/או אישורים עבור הבנייה.
13. ברור ויודע כי הסכם המכ"ר/חכר אינו מהו הסקמת המוכרת/המחכירה לבנייה לא במישרין ולא בעקיפון, לא במפורש ולא מכך. לפיכך לא תהיינה לרכשים כל טענות למוכרת/המחכירה בגין הבנייה ו/או בגין הוצאות ו/או נזקים הקשורים לבנייה והרכשים המתחייבים לבצע כל צו כדי של רשות מוסמכת בעניין הוצאות היישירות והעקיפות בגין כך, ולא תהיינה לרכשים כל תביעות מהמוכרת/המחכירה להחזר בגין הוצאות הבנייה ו/או ההרישה ו/או התביעה להחזר תשלום בגין הבנייה ו/או חלק מהם.
14. היוות זכויות צדדים שלישיים תלויות בהתחייבות זו, בנייהם ולרבות הדירים ו/או בעלי זכויות אחרים בנכס ו/או בנכסים הסמכים, הרישינה בגין חוזרת, ולא תהיה לנו רשות לבטלן או לשנות אותה והיא תעמד ותחייב את יורשינו לאחר פטירתנו וכן את כל מי שיובא במקומו ו/או מטעמו.
15. הנהנו מצהירים, כי ידוע לנו, שהתחייבות זו מהו חילוק עיקרי מהותי ובלתי נפרד מהסכם המכ"ר/חכר של הנכס, היה והתחייבתו זו מתייחסת לכמה מיחידי הרכש תחול עליהם ביחד ולהזוד.
16. אין כאמור לעיל, כדי לפגוע בתנאי הסכם המכ"ר/חכר בכלל, ובפרט האמור בסעיף 17 וסעיף 14 להסכם החכירה על כל סעיפי המשנה ובהתאםה.
17. במידה והמנכ"ר או סביבתו מוחזק ע"י צד ג' רכישת הנכס מבוצעת בכפוף לחזקה זו וכי על רמי"ע/עמידר/ר"פ לא מוטלת כל חובה ו/או הת\_hiיבות לפנות את צד ג' מה מבנים ו/או מה שטח הפתוח.
18. אם נחליט לנחות בהלכים משפטיים נגד המחזיקים הניל' נהיה מנועים ממערב ו/או לצרף את ר"פ/רמי"ע/עמידר בהלכים אלה בין כתובעים ובין כתובעים ובין הצד ג'.
19. אם צד ג' כלשהו ינקוט נגד ר"פ/רמי"ע/עמידר בהלכים כלשהם נctrף לכל בקשה כי התביעה תנגדם תדחה או תימחק על הסף.
20. הנהנו מתחייבים לשאת בכל הוצאות ו/או תשלומים שתוציא ו/או תשלם ר"פ לגורם כלשהו והתחייבות זו מהוות כתוב שיפוי לכל נזק ו/או הוצאה שייגרם לר"פ/רמי"ע/עמידר.

21. בנוסף לאמור לעיל יתיחס כתוב שיפוי זה לכל נזק שייגרם לר"פ/רמ"י/עמידר כתוצאה מנזק שייגרם לגוף  
ואו לרכוש שיימצא בMMC.

22. בהתחייבות זו לשון יחיד וגם לשון רבים במשמעותו, ולשון זכר גם לשון נקבה במשמעותו, הכול לפיה העניין.

**ולראיה באו על החתום:**

היום: \_\_\_\_\_

חתימה

חתימה

**אישור עו"/ד/נציג עמידר**

אני הח"ם מאשר כי היום הת變成 בפני הקונה/חוכר המתחייב הנ"ל ולאחר שזיהיתו עפ"י תעודה זההות שלו  
והסבירתי לו את מהות ההתחייבות עליה הוא עומד לחתום ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנו חתום לפני.

חותימה וחותמת המאשר

**נספח ז' – מפתח מדידה**

**מודעת ייחודית מס' 2 בלבד**

**ראאה בנפרד כל התשריט שערוך כדמות לתרשיט בית משותף**

## **נספח ח' – חוזה דיר מוגן**

החברת הלאומית לשיכון עולים בישראל בע"מ סוקן מושטך על מגרוח מקרקעי ישראלי בשטח רשות הפיתוח האופטרופוס לנכסים נסכים וחגופוטרופוס לנכסים גרמניים

## חזה שבדות כורדים

88.43

שכיפה להלן "המשכירות"). ג cedar עץ, בין מרוח  
שכיפה להלן "השוכר") אגא שני כחות מוגרים עיר  
המשכירות מפכיר והשוכת טבונת הדירה הנמצאת ב-  
רחוב רוחם מס. 12 שוכנה ב-  
רחוב רוחם מס. 12 קינה גוש חלקה  
(שתירתו להלן "המושך") לתקופה של 12 חודשים מיום 29.5.1  
תוואור המשכבר דרכם חדרם (כולל חדר מטבח וחלקה  
חדר נגינה - מסתה פארה מעל 8 מ"ר ) מטבח מטבח  
השוכן מוחקים לשכון גוש ומי שקיוטו חיקויו עיי האזוריים גוך לא לוחש ווינוח ומ' יומן  
של לדורש. אוניות לשוכר בחוץ של

ב) השוכר מורה בזאת כי לאו היה למשכיר את נסיך של ליי (במלים ל"י) בתרמת חכם דמי שכנות בעת התקופה שקדמה לתקופת השכירות למו חזוה והמגע מתנו או מהשוכר הקומות רבען התקומות עד ואשר השוכר הונכו כייל עלי עצמו לשולם لكن הווכם בין הגודים שתשלום חוב על דינו בגין תשלום דמי השכירות השוטפים (תאריך כניסה של הדיר למשכיר ל"י)

תאריך הפרעון	הסכום	תאריך הפרעון	הסכום
	.6	1.1.28	190
	.7	1.7.28	190
	.8	1.9.28	190
	.9	1.11.28	190
	.10		

ומן המתקובל על הדעת. בזיה לבודק את מזב המשובח לבצע התקנים ו/או לפחות מטרה אחרת הקשורה בהנחלת הנכס והוחתון.

(ג) השגור והווקין נזקנו המושכר, חדור המזרוגת, החצאיו וכן על נזקנו והמקומות המשוחזרים לו ולධירות אחרים באיזו ונכס. לא להעדר אינטנסיביות, ארגזים, או מטסלין איזה שם בחדור המזרוגת ובמקומות המערה ולא גורם כל הטרדה או אי נעימות לאנשיטים אחרים. הנטזאים או המכרים בנכס בו ומצא המושכר.

במקורה והשוכר לא גשלם קשלות כלשהו של דמי השכירות ו/או כל תשלום שהוא חיקיבו על פיקוחה והമלואים במורע עדות, וחומר המשוכר רשותו יתאפשר תוך כדי את השכירות לדרישתו יגנו המשוכר מכל נזק ואום ווינו, בוגנות לו כוונותיו של המשוכר לתבוע כל סכום שחשיר או היה חייב להבראה בהחספת הריבית החוקית המכפילה.

5. השוכר מחייב להשתמש, במושכת ובכל חלק הימנו אך ורק לפרט מגוון וללא לאיזו מטרת אחרמת כל שהוא.  
6. השוכר מחייב:



**מגוון ערוצים לקבלת מידע על מרכזי מקרקעין ותוצאותיהם:**

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