

נספח ג' – נוסח החוזה ותנאיו

הסכם מכר

דירה	כ	א	בית	שיכון
------	---	---	-----	-------

מכירת זכויות בעלות בנכסי ר"נ

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ בין _____

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

לבין _____ שתקרא להלן: "המוכרת" מצד אחד
שיקרא להלן: "הקונה" מצד שני

מבוא

המהווה חלק בלתי נפרד מתנאי הסכם המכר המצורפים לו ואשר רק ביחד הם מהווים את הסכם המכר. הוצהר והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

- הגדרות
בהסכם זה תהיינה לכל הביטויים שלהלן המשמעות המפורטת לידם, אלא אם נאמר במפורש אחרת.
 - "החלקה" - חלקה : _____ גוש : _____ ספר : _____ דף : _____
 - "הבנין" - בנין בן _____ קומות המכיל יחידות דיור (מגורים, חנויות, בתי מלאכה, משרדים, וכיוצ"ב), הנמצא ברחוב _____ והבנוי על החלקה _____
 - "ההצמדות" - במקרה שצמודים לנכס חצר או גג או הצמדה אחרת כלשהיא, מפורטות ההצמדה להלן, ומובהר שהביטוי "הנכס" כולל בתוכו גם את ההצמדות הנ"ל. פירוט ותיאור ההצמדות :

עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

מינהל מקרקעי ישראל

ה. מחיר הנכס:

ש"ח	1. סה"כ המחיר המלא נקבע כמפורט:-
ש"ח	(א) הנתח המוגן -
ש"ח	(ב) הנתח הבלתי מוגן (ללא מע"מ) -
ש"ח	(ג) מע"מ (עבור הנתח הלא מוגן) -
ש"ח	(ד) סה"כ (הנתח הבלתי מוגן) -
ש"ח	(ה) סה"כ כללי -
ש"ח	2. פרוט הנחות לנכס הנובעות מהמבצע:-
ש"ח	(א) לנתח המוגן -
ש"ח	(ב) לנתח הבלתי מוגן -
ש"ח	(ג) סה"כ הנחה -
ש"ח	3. הסכום נטו לתשלום על הנכס (לאחר ניכוי ההנחות):-
ש"ח	(א) עבור הנתח המוגן -
ש"ח	(ב) ריבית על הנתח המוגן -
ש"ח	(ג) עבור הנתח הבלתי מוגן (ללא מע"מ) -
ש"ח	(ד) ריבית על הנתח הבלתי מוגן (ללא מע"מ) -
ש"ח	(ה) מע"מ (על הריבית של הנתח הבלתי מוגן) -
ש"ח	(ו) מע"מ (עבור הנתח הבלתי מוגן לאחר הנחה) -
ש"ח	4. סה"כ מחיר הנכס לתשלום לפי סעיפים 1-3 -
ש"ח	5. הוצאות נוספות עבור:-
ש"ח	(א) הוצאות רישום בטאבו (סכום זה כולל מע"מ) -
ש"ח	(ב) סה"כ -
ש"ח	6. סה"כ כללי לתשלום -

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

- ו. "זכויות הבנייה" - הזכויות הקיימות ו/או שתהיינה קיימות, להקים ולבנות לפי תכנית בנין עיר (תב"ע) מספר ו/או לפי כל תב"ע אחרת שתחול על החלקה.
- ז. "זכויות הבנייה הנמכרות" ו/או "הממכר" - % ממזכויות הבניה המהוות את זכויות הבניה לבניית עד מ"ר. (שטחי הבניה המפורטים בסעיף זה כוללים את השטחים העיקריים ושטחי השרות, כל בניה נוספת מכל סוג שהוא לרבות מרתף, מבני עזר וכו' המגדילה את היקף הבניה אינה כלולה במכר.)
- ח. המכרז" - מכרז מספר
- ט. "יום אישור העסקה" - היום בו אישרה הועדה המוסמכת של מינהל מקרקעי ישראל את עסקת המכר עם הרוכש במחירים הנקובים לעיל לפי הענין דהיינו:
- י. תנאי הסכם המכר רצופים בזה כחלק בלתי נפרד מהסכם זה.

עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

מינהל מקרקעי ישראל

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

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

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונים

ע מ י ד ר
בשם ועבור מינהל מקרקעי ישראל

זיהוי החותמים ע"י נציג עמידר בלבד

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

חתימת המאשר

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

תנאי הסכם המכר:

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

2. הצהרות המוכרת:

א. המוכרת מצהירה כי הינה הבעלים של הבניין והנכס.

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

3. הצהרות הקונים:

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

ב. הקונים מצהירים כי בדקו את מצב החלקה, הבניין והנכס מבחינה תכנונית, כולל האפשרות לקבלת היתרים בעתיד לביצוע שיפוצים ותיקונים בבניין ובנכס ו/או לתוספות בנייה.

ג. הקונים מצהירים כי הם מעונינים לרכוש את זכויות הבעלות בנכס במצבו כפי שהוא. המוכר מבהיר כי יתכן שחלקים מהנכס הינם תפוסים ע"י אחרים, ולפיכך הנכס נמכר במצבו כפי שהוא במועד חתימת הסכם זה, והקונה מצהיר ומאשר כי ידועים לו מצבו התכנוני, המשפטי, הפיזי ומצב התפיסה של הנכס, וכי לאחר שביצע את כל הבדיקות שמצא לנכון, מצא כי הנכס מתאים לצרכיו, וכי אין לו והוא מוותר על כל טענה בקשר למצבו של הנכס.

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

4. המכר:

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

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

5. מצב הבניין והנכס:

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

א. כי הם מכירים את הבניין והנכס ומודעים היטב למצבם הפיסי וההנדסי וכי הם מוותרים על כל טענות אי התאמה בקשר לכך.

ב. כי מוסכם עליהם שהם קונים את הנכס במצבו כפי שהוא ביום אישור העסקה והם משחררים באופן סופי ומוחלט את המוכרת ושולחיה ו/או כל מי מטעמם ומכוחם מכל אחריות לפגמים כלשהם בבניין ו/או בנכס, לרבות פגמים ביציבות הבניין, יסודותיו, יציבות הנכס, מערכות המים, החשמל, הביוב וכיו"ב. האמור לעיל חל הן על פגמים קיימים ושהיו קיימים בעבר והן פגמים שיתגלו בעתיד, אם יתגלו, בין כאלה הניתנים לגילוי בבדיקה ובין כאלה שאינם ניתנים לגילוי בבדיקה.

ג. כי ידוע להם ומוסכם עליהם שמחיר הנכס נקבע בהתאם למצב הנכס והבניין כמתואר לעיל, ולכן אין הם זכאים ולא יהיו זכאים בעתיד להטיל על המוכרת אחריות כלשהי למצב הנכס והבניין ו/או לדרוש פיצויים ו/או הפחתה כלשהי

ממחיר הנכס עקב מצב הנכס והבניין.

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

6. ביטוח הנכס:

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

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

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

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

7. מצבים מיוחדים:

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

א. במקרה בו הבעלות בחלקה ו/או בנכס היא משותפת למוכרת ולאחר, מצהירים הקונים, כי ידועה להם הבעלות המשותפת כאמור, וכי הם רכשו לפי הסכם זה רק את חלקה של המוכרת בנכס. הקונים מצהירים כי ידוע להם שזכויות המוכרת בנכס תרשמנה 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 ו/או טענות כלשהן כנגד המוכרת בענין זה.

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

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

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

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

ו. במקרה שהבניין הוכרז כ"אתר עתיקות" עפ"י חוק העתיקות, תשל"ח-1978, מצהיר הקונה כי ההכרזה ידועה לו וכי הסכים לקנות את הנכס תוך ידיעתה. הקונים

עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

מינהל מקרקעי ישראל

מצהירים ומאשרים כי לא יהיו להם כל תביעות ו/או טענות כשלהן כנגד המוכרת בענין זה.

- ז. במקרה שקיים צו הריסה לגבי הבניין או כל חלק ממנו, ו/או במקרה שהבניין או חלק ממנו הוכרזו כמבנה מסוכן, מצהיר הקונה כי ידועים לו קיומם של הצו וההכרזה הנ"ל וכי הסכים לקנות את הנכס תוך ידיעתם. הקונים מצהירים ומאשרים כי לא יהיו להם כל תביעות ו/או טענות כלשהן כנגד המוכרת בענין זה.
- ח. במקרה שקיימת הפקעה על החלקה - ידוע לרוכש כי תמורת המכר המשולם על ידו איננה כוללת תמורה בגין השטח המופקע וכי בהערכת השווי של הממכר לא נלקח בחשבון שווי השטח המופקע.
- השטח הנמכר לרוכש כפוף להליכי הפקעה ע"י הרשות המקומית ו/או הרשות השלטונית המוסמכת אשר טרם הושלם וטרם בוצעה ההפקעה ו/או הושלמה (להלן: "השטח המופקע").
- הרוכש יכול להנות מהשטח המופקע עד ובכפוף להפקעתו ועד לאותו המועד הוא המחזיק והמשתמש הבלעדי בשטח המופקע.
- אשר על כן, מצהיר ומאשר הרוכש כי בגין האפשרות ו/או הזכות לשימוש והחזקה בשטח המופקע עד להפקעתו הוא יהיה האחראי הבלעדי לשמירת השטח המופקע, מניעת מפגעים ממנו, נקיטת גידור וכיוצ"ב, וישמע לכל הוראות הרשויות המוסמכות הנוגעות, בקשר לאופן השימוש והחזקה בשטח המופקע ו/או פינוי ומסירת החזקה בו לרשות המפקיעה הנוגעת.

8. תמורת הזכויות בנכס ותנאי תשלומה:

המועדים המוזכרים בסעיף זה מוגדרים לרוכשים שהינם דיירים מוגנים בנכס.

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

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

1. הקונים ישלמו את תמורת הזכויות בנכס בשוויה הנומינלית, אם התשלום בפועל יתבצע תוך 3 יום מיום אישור העסקה.

2. החל מהיום ה- 30 שלאחר אישור העסקה ועד לתום 2 יום מיום אישור העסקה, ישלמו הקונים את תמורת הזכויות בנכס בצירוף ריבית פיגורים יומית שתהא נהוגה באותו זמן במינהל מקרקעי ישראל עפ"י ריבית החשב הכללי.

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

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

9. רישום הבניין והנכס:

א. המוכרת מתחייבת, בכפוף לאמור בסעיף להלן, לגרום שהבניין יירשם בלישכת רישום המקרקעין כבית משותף עפ"י חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 וכי הנכס ירשם על שמות הקונים בלישכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת במסגרת הבית המשותף הנ"ל. הקונים מצהירים כי ידוע להם שהמוכרת תפעל לרישום הבניין כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים בלישכת רישום המקרקעין כאמור כאשר יתאפשר הדבר מבחינתה ולפי קצב ביצוע הרישומים הנהוג בעמידר, לאור האמור, ואם הקונים יבקשו זאת, תסכים המוכרת שהקונים יפעלו בעצמם לרישום צו הבית

עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

מינהל מהרקהי ישראל

המשותף ע"פ חוקי המקרקעין כאמור, בכפוף לקבלת אישור המוכרת למסמכי הרישום מראש ובכתב. במקרה בו מסיבות שאינן תלויות במוכרת, לא ניתן לרשום את הבניין כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים בלישכת רישום המקרקעין. מסכימים בזה הקונים שתרשם על שמם בנכס זכות חכירה ל-999 שנה לפי תשריט, במקום האמור ברישום של סעיף זה לעיל. הקונה מצהירים ומאשרים כי לא יהיו להם כל תביעות ו/או טענות כנגד המוכרת באשר לרישום האמור.

ב. הקונים מתחייבים לקבל את רישום הנכס כאמור לעיל, והם מתחייבים להופיע בלישכת רישום במקרקעין ו/או במשרדי מינהל מקרקעי ישראל ו/או במשרדה של המוכרת כדי לקבל את הרישום כאמור, וזאת במועד שידרשו לעשות כך בהודעה שתיתן להם לפחות 7 ימים מראש.

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

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

ה. מוסכם על הקונים שהמוכרת תבצע בפועל את הרישומים הנ"ל רק לאחר שהושלמו כל הליכי התכנון שבכוונת הבעלים לבצע במקרקעין שעליהן נמצא הבניין ובמקרקעין סמוכים וכאשר הדבר יתאפשר מבחינתה ו/או מבחינת המצב בתכנוני האובייקטבי.

ו. בכל מקרה לא תהא המוכרת חייבת לבצע את הרישומים הנ"ל אלא לאחר שהקונים שילמו את מלוא מחיר הנכס ועמדו בכל שאר התחייבויותיהם עפ"י הסכם זה.

ז. בנוסף לכל האמור לעיל מצהירים הקונים כי ידוע להם ומוסכם עליהם שהמוכרת לא תהא חייבת להתחיל בביצוע הרישומים הנ"ל כל עוד לא מכרה לפחות את מחצית הדירות בניין בו נמצא הנכס.

ח. הקונים מצהירים כי ידוע להם ומוסכם עליהם, שהשטחים ו/או הגבולות של הנכסים נשואי הסכם זה עשויים להשתנות עקב שינויי תכנון הנדרשים מכוח החוק ו/או עקב הסדר קרקעות ו/או עקב רישום בית משותף ו/או עקב חלוקה ו/או איחוד וחלוקה ו/או עקב מדידות לצורכי רישום וכיו"ב, והם מוותרים על כל טענות בעניין זה.

ט. במקרה שקיים צורך בפרצליציה ו/או בחלוקה ו/או באיחוד וחלוקה ו/או בחידוש רישום ו/או ברישום ראשון ו/או בשינויי תכנון אחרים הנדרשים עפ"י החוק, יבצעם הרוכש על אחריותו ועל חשבונו, כולל הרישום בלישכת רישום המקרקעין. הרוכש יכין את כל המסמכים הדרושים לביצוע האמור, כולל התיקים בלישכת רישום המקרקעין ותוכניות לצורכי רישום, והמוכרת תחתום על כל המסמכים הדרושים לביצוע האמור, כולל התיקים בלישכת רישום המקרקעין ותוכניות לצורכי רישום, והמוכרת תחתום על כל המסמכים שחתימתה נדרשת עליהם כחוק לצורך ביצוע האמור לעיל.

אם הרוכש לא יבצע את המוטל עליו כאמור לעיל, תהא המוכרת רשאית לבצע את האמור במקום הרוכש, והרוכש ישיב למוכרת את כל הוצאות חלוקה ורישום במידה שבוצעו במסגרת הליכי הסדר קרקעות, מיד לפי דרישה ראשונה עפ"י החשבון שיוגש לו ע"י המוכרת.

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

10. 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 מלוא מחיר הנכס, וכן המציאו למוכרת את ייפוי הכוח כאמור בסעיף 9(ד) של הסכם זה לעיל, וקבלה על תשלום מס רכישה בגין הסכם זה, אלא אם נקבע בין הצדדים אחרת בתנאים מיוחדים.

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

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

11. מסים ותשלומים:

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

1. כל תשלום אגרה, היטל, מס ו/או כל תשלום אחר אשר חל ו/או יחול על הנכס ו/או על בעלי הנכס, בין שמקורו קודם לעסקה ולאישורה ובין שמקורו מאוחר יותר יחול במלואו על הקונה.
כל תשלום ו/או אגרה ו/או היטל ו/או כל תשלום אחר אשר יחול על עסקת הרכישה במסגרת זו, יחול במלואו על הקונה.
הקונה מצהיר כי ערך את כל הבדיקות הנחוצות לברור כל התשלומים אשר יוטלו עליו כאמור והגיש הצעתו בהתחשב בתשלומים אלו ובגובהם.
מובהר, כי האמור לעיל אינו חל על היטל השבחה, אשר לגביו יחול האמור בסעיף 17(יא) להלן.

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

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

4. מס רכישה בגין רכישת הנכס לפי הסכם זה.

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

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

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

12. אחזקה שוטפת של הבניין:

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

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

ג. במידה שהמוכרת תמצא לנכון, היא תהא רשאית לבצע במקום הקונים, בנכס או בחלקים המשותפים של הבניין, כל עבודות תיקונים ואחזקה שתהיינה דרושות לדעתה לבדק הבניין והנכס.

המוכרת וכל מי שיבוא מטעמה יהיו זכאים להיכנס לנכס ולחלקים המשותפים של הבניין כדי לבצע את העבודות הנ"ל. המוכרת אחראית לזקים שייגרמו לנכס או לחלקים המשותפים עקב תכנון ו/או ביצוע רשלני של התיקונים, אם ייגרמו. אין באמור לעיל כדי להטיל על המוכרת חובה כלשהי לבצע תיקונים או לדאוג לאחזקת הבניין במקום הקונים.

במקרה של ביצוע עבודות כאמור במקום הקונים, יהיו הקונים חייבים להשיב למוכרת את הוצאותיה מיד לפי דרישה ראשונה של המוכרת בצירוף ריבית והצמדה כחוק החלה מיום ההוצאה ועד ליום ההשבה בפועל.

ד. הקונים בלבד אחראים לקבל היתרים כדין לביצוע שיפוצים ותיקונים בבניין ובנכס, 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 ונציגות הבית המשותף:

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

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

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

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

14. רכוש משותף והצמדות:

א. מוסכם על הקונים שלמרות האמור בתקנון הנ"ל תהא המוכרת זכאית עפ"י שיקול דעתה לשנות את רישום ההצמדות בכל נכס כפי שתמצא לנכון לרבות על ידי רישומן או ביטולן, ולשנות את חלקיהן של יחידות הבניין ברכוש המשותף, והם מתחייבים לחתום על כל תיקון ו/או על כל מסמך אחר שיידרשו לשם כך, מיד לפי דרישתה הראשונה של המוכרת. כל זאת, בתנאי שלא יפגעו זכויות הקונים לגבי ההצמדות הנמכרות להם לפי הסכם זה כחלק מהנכס, אם יש כאלה.

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

ג. הקונים מסכימים שהמוכרת רשאית להוציא את גג הבניין ואת החצר ושטחי הקרקע שמסביבו ו/או בתוכו מכלל הרכוש המשותף, ושהם יישארו בבעלותה של המוכרת ו/או יוצמדו על ידה לנכס כלשהו בבניין לפי שיקול דעתה ובחירתה הבלעדית. כל זאת בתנאי שלא יפגעו זכויות הקונים לגבי ההצמדות הנמכרות להם לפי הסכם זה כחלק מהנכס, אם יש כאלה. מבלי לפגוע באמור לעיל, מובהר שהמוכרת רשאית לפצל את הקרקע שעליה ניצב הבניין, ליצור מגרשים נוספים ונפרדים לבנייה,

ולנהוג באותם מגרשים שנוצרו מנהג בעלים לכל דבר ועניין.

מובהר שגם לאחר רישום הנכס על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין תהא המוכרת זכאית לפעול כאמור בסעיף זה על כל פסקאותיו, ובלבד שלא תפגע בזכויות הקונה בנכס ובשטחים הצמודים לה, אם יש כאלה.

ד. הקונים מתחייבים לאפשר למוכרת, ולא להפריע לה בצורה כלשהי, לבצע בכל עת עבודות בנייה או תיקונים באותם חלקים שהוציאה מהרכוש המשותף כאמור לעיל, והם מסכימים שהמוכרת ו/או כל מי שיבוא מטעמה יהיו רשאים להשתמש לצורך ביצוע העבודות הנ"ל בנכס ו/או ברכוש המשותף. כל זאת בתנאי שהמוכרת תהא אחראית לכל נזק שייגרם לנכס ו/או לרכוש המשותף עקב ביצוע רשלני של העבודות הנ"ל.

ה. מובהר כי במקרה שהמוכרת תממש את זכויותיה עפ"י הקבוע בפסקאות ו-ג לעיל הגג ו/או החצר ו/או שטחי הקרקע, הנ"ל לא יהיו שייכים לרכוש המשותף והם ישארו בבעלותה של המוכרת אשר תהא זכאית להצמידם ולרשםם לפי ראות עיניה ובאופן שיבטיח לה את הבעלות והשליטה המלאים בהם. כמו כן תהא המוכרת זכאית למכור ולהצמיד את החלקים הנ"ל לכל מי שתמצא לנכון. הקונים מתחייבים לחתום לפי דרישתה הראשונה של המוכרת על תקנון מתקן ו/או על כל מסמך אחר שיידרשו לצורך האמור לעיל וזאת מבלי לגרוע מזכות המוכרת להשתמש בייפוי הכוח כאמור בס"ק ב' לעיל. כל האמור, בתנאי שלא ייפגעו זכויות הקונים לגבי ההצמדות הנמכרות להם כחלק מהנכס לפי הסכם זה, אם יש כאלה.

15. זכויות בנייה:

א. מובהר כי במסגרת הסכם זה אין הקונים רוכשים כל זכויות בנייה לגבי הנכס ו/או לגבי השטחים הצמודים לה, אם יש כאלה, ו/או לגבי החלק ברכוש המשותף הצמוד לנכס, אלא אם נקבע ונאמר במפורש אחרת בהתאם לקבוע בסעיף 4 לעיל. כל זכויות הבנייה מתייחסות לבניין או לכל חלק ממנו שייכות למוכרת בלבד, ואינן מעוברות לקונים, אלא אם נקבע ונאמר במפורש אחרת.

ב. המוכרת הינה בעלת כל זכויות הבנייה המתייחסות לבניין או לכל חלק ממנו, למעט הזכויות שנמכרו על ידה במפורש. המוכרת זכאית בכל עת, לפי ראות עיניה ולפי שיקול דעתה, למכור ו/או לממש את זכויות הבנייה השיכות לה ולבנות בעצמה ו/או על ידי אחרים תוספות בנייה ו/או נכסים נוספים על כל החלקים השייכים לה בבניין כאמור לעיל, בתנאי שהבנייה תבוצע עפ"י היתר כד"ן. כל עוד לא נרשמו הזכויות בנכס על שם הקונים בלישכת רישום המקרקעין, הם לא יהיו רשאים לפעול לשינוי התב"ע שבתוקף החלה על החלקה ו/או שתחול על החלקה אצל הרשויות המוסמכות לכך לפי כל דין, ללא הסכמת המוכרת לכך מראש ובכתב, וזאת בין אם הם רכשו זכויות לפי הסכם זה ובין אם לאו.

ג. הקונה מצהיר כי ידוע לו שבנוסף לזכויות הבנייה שנתרו בידי המוכרת יתכן שנמכרו זכויות בנייה גם לקוני נכסים אחרים בבנין, והוא מתחייב לפיכך שלא להתנגד ולא להפריע למימוש זכויות הבנייה הנ"ל הן אלה שנתרו בידי המוכרת והן אלה שנמכרו לקוני נכסים אחרים בבניין. להסרת ספק מצהיר הקונה כי הוא מתחייב לאפשר העמדת פיגומים, ציוד, כלים וחמרי בניין בחלקים המשותפים של הבניין והחצר שסביבו ככל שהדבר יהי דרוש למימוש זכויות בנייה כאמור ו/או לביצוע תיקונים ושיפוצים בבניין.

16. תשלומים והשבתם:

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

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

17. מכר זכויות בנייה:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

מתב"ע שנכנסה לתוקף לפני יום אישור העסקה, יחול על המוכר. חיוב בגין היטל השבחה שיוטל, אם יוטל, עקב השבחה הנובעת מתב"ע חדשה שתכנס לתוקף לאחר יום אישור העסקה (אשר קדם ליום פרסום המכרז), יחול על הקונים וישולם על ידם. הקונים מצהירים כי במקרים בו מימוש זכויות הבנייה על ידם יביא להשבחת הבניין ו/או החלקה ו/או כל נכס אחר המצוי בחלקה השייך למוכרת, הם לא יוכלו לבוא אל המוכרת בתביעה כספית ו/או כל דרישה אחרת בעניין זה.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

מינהל מהרקהני ישראל

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

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

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

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

18. העברת זכויות על ידי הקונים:

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

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

19. מחצבים, עתיקות ואוצרות טבע:

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

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

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

20. העברת זכויות וחובות ע"י המוכרת:

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

21. תנאים מיוחדים למעבר משכירות למכר:

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

- א. החל מיום אישור העיסקה לא יהיו עוד הקונים חייבים בתשלום דמי שכירות למוכרת בגין הנכס. למען הסר ספק מצהירים הקונים ומאשרים כי אין בהסכם זה כדי לפטור או לשחרר אותם מהתחייבויות קודמות שיש להם כלפי המוכרת מלפני חתימת הסכם זה, לרבות חובות קודמים של דמי שכירות, חובות בגין תיקונים ואחזקת הנכס והבניין, מיסים ותשלומי חובה וכיו"ב.
- ב. החזקה בנכס כבר נמצאת בידי הקונים, ולא יחול האמור בסעיף 10 לעיל.
- ג. הקונים מצהירים כי הם אכן מחזיקים בנכס ומשתמשים בו בפועל אך ורק לשימוש הקבוע בהסכם השכירות של הנכס. מוסכם שאם יתברר שהקונים אינם מחזיקים בפועל בנכס או שאינם משתמשים בה לשימוש הקבוע בהסכם השכירות, תהא המוכרת זכאית לבטל הסכם זה לאלתר וללא צורך בהתראה מוקדמת, הואיל וידוע לקונים שהמוכרת הסכימה למכור להם את הנכס על סמך הצהרותיהם הנ"ל.

22. תנאים מיוחדים לגבי בית עסק:

במקרה שהנכס הינו בית עסק, יחולו התנאים הבאים:

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

23. תנאים מיוחדים לרכישה במכרז:

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

- א. הודעת מינהל מקרקעי ישראל לקונים באמצעות "עמידר", על זכייתם במכרז תהווה את אישור העיסקה.
- ב. ליום אישור העיסקה ייחשב היום שבו החליטה ועדת המכרזים של מינהל מקרקעי ישראל על זכייתם של הקונים במכרז, כמצוין בהודעה האמורה בפסקה (א) לעיל.
- ג. על אף האמור בסעיף 8 (ב) לעיל הקונה מתחייב לשלם את התמורה עד לא יאוחר מ-60 ימים מיום אישור העיסקה, בתנאים ובמועדים כדלקמן:
- ד. הקונה ישלם את התמורה בשווייה הנומינלי (דהיינו- מחיר התמורה כפי שאושר על ידי המוכר ביום אישור העיסקה), אם התשלום בפועל יבוצע עד לא יאוחר מתום 30 ימים מיום אישור העיסקה.
- ה. הכל מהיום ה-31 שלאחר יום אישור העיסקה ועד לא יאוחר מתום 60 ימים מיום אישור העיסקה, ישלם הקונה את התמורה בצירוף ריבית פיגורים יומית בשיעור שיהא נהוג באותו זמן אצל המוכר על פי ריבית החשב הכללי.
- ו. לא שולמה התמורה במלואה עד לתום 60 ימים מיום אישור העיסקה, תפקע זכותו של הקונה לרכוש את הזכויות בנכס, והמוכר יהיה זכאי לבטל את חוזה המכר לאלתר וללא כל צורך בהתראה מוקדמת.

עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

מינהל מקרקעי ישראל

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

ח. התשלומים על חשבון התמורה יבוצעו במזומן ו/או בהמחאות בנקאיות ו/או באמצעות שוברי תשלום שיסופקו לקונה על ידי המוכר, וזאת על פי בחירת המוכר ולפי דרישתו.

ט. אין באמור בסעיף 24 (ב) להלן כדי לפגוע בתוקפם המחייב של מסמכי המכר.

24. תוקף ההסכם:

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

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

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

ד. כל ויתור על זכות לפי הסכם זה יהא חסר תוקף אלא אם נעשה בכתב ובחתימת הצד המוותר.

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

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

ז. הקונה מוותר על כל טענה שיש לפרש הסכם זה כנגד המוכרת בשל העובדה שנוסח על ידי פרקליטה.

25. פיצול סעדים:

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

26. השבת כספים במקרה של ביטול:

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

27. כתובות לצורך מתן הודעות:

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

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

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

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

3. אם הועברה בפקסימילה - ביום ובשעה הנקובים, באישור הניתן על ידי

**נספח ד' – נספח לחוזה - צו רשום בית בפנקס הבתים המשותפים
ותקנון מוסכם**



תקנון מוסכם

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

אני החתומה רשות הפיתוח שהנני בעלת המקרקעין הידועים

כגוש 7047 חלקה 70 בשטח של 505 מ"ר קובעים בזאת כדלהלן:

1. צמידויות

בהתאם לסעיף 55 לחוק, אנו מוציאים חלקים מהרכוש המשותף ומצמידים ליחידות כדלקמן:

צבע ההצמדה	שטח ההצמדה (מ"ר)	סימון ההצמדה באות	תאור ההצמדה	לחלקת משנה מספר
אדום	14.07	א	משטח מרוצף	70/1
	18.42	ב	גג אסבסט	
	12.68	ג	גג אסבסט	
	79.81	ד	קרקע	
צהוב	9.44	ה	קרקע	70/2
	15.91	ו	גג אסבסט	
ירוק	6.12	ז	קרקע	70/3
	13.95	ח	גג אסבסט	
כחול	33.95	ט	קרקע	70/4
	88.83	י	גג אסבסט	
	9.85	יא	גג בטון	
כתום	4.00	יב	גגון בטון	70/5
	3.89	יג	גג בטון	
	6.67	יד	גג אסבסט	
	4.20	טו	גגון בטון	
תכלת	93.61	טז	גג בטון	70/6
	10.88	יז	גג פח	

טבלת צמידויות משותפות

קומה	תאור ההצמדה	הסימון בתשריט	השטח	צבע	צמוד לחלקות משנה בחלקים שווים ביניהם
קרקע	קרקע	יח	60.31	תכלת-אדום-כתום	70/1,70/6/70/5

החלקים ברכוש המשותף:

עפ"י סעיף 57 לחוק, אנו קובעים כי שטחי ההצמדות יובאו בחשבון לצורך חישוב החלקים ברכוש

המשותף ואלה הם החלקים:

יחידה מספר	החלקים ברכוש המשותף
70/1	21/86
70/2	9/86
70/3	5/86
70/4	22/86
70/5	16/86
70/6	13/86

צמידויות מדייקות ר"פ ת"ת-1969
 צמד זינחל מארקטי ישראל
 במסגרת תוכנית ישראל-ע"זות הפיתוח

3. הפרדת הרכוש המשותף לכניסות

נקבע בזאת בהתאם לסעיף 59 לחוק כדלהלן:

כל חלקי הרכוש המשותף שבתחום כל כניסה וכניסה (יחידות 70/1,70/2,70/3,70/5,70/6)

מהוות כניסה 1, יחידות 70/4,70/6 מהוות כניסה 2, יהיו צמודים ליחידות שבאותה כניסה

בלבד.



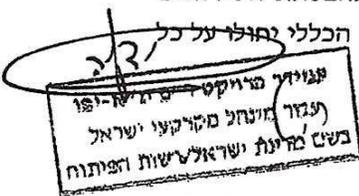
3. החלקים ברכוש המשותף:

על פי סעיף 59 לחוק אנו קובעים כי כל חלקי הרכוש המשותף שבתחום כל מבנה, יהיו צמודים ליחידות שבאותו מבנה בלבד. (שטחי ההצמדות יובאו בחשבון לצורך חישוב החלקים ברכוש המשותף) ואלה הם החלקים:

יחידה מספר	החלקים ברכוש המשותף
70/1	21/64
70/2	9/64
70/3	5/64
70/5	16/64
70/6	13/64
70/4	100/100

4. השתתפות בהוצאות אחזקת הבית המשותף:

- א. עפ"י סעיף 58 לחוק, אנו קובעים כי ההשתתפות בהוצאות אחזקת הבית המשותף תהיה על פי החלקים ברכוש המשותף כפי שפורטו בסעיף 2 לעיל.
- ב. ההוצאות הדרושות להחזקתו התקינה, לניהולו התקין, לטיפולו ולהבטחת השירותים המחויבים על פי דין או המקובלים על פי הנוהל של הרכוש המשותף הכללי יחולו על כל בעלי היחידות בכל מבנה לפי חלקם ברכוש המשותף.



5. אחוזי בנייה וזכויות בנייה

- 5.1 אחוזי הבנייה של החלקה וזכויות הבנייה שלה, על פי תביע 2563 יהיו שייכים ליחידה 70/6.
- 5.2 לבעלי יחידה 70/6 תהיה, בכל עת שירצו, הזכות לבנות על כל שטחי ההצמדות השייכות ליחידתם, כל מבנה מכל מין וסוג בהתאם לרשיון כדין מאת הרשויות המוסמכות. לבעלי היחידות הנ"ל תהיה זכות 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 ללא צורך בהסכמת יתר בעלי היחידות.
- 5.3 בעלי יחידה 70/6 יהיו רשאים, אחרי כל בנייה, לבקש מהמפקח על רישום מקרקעין לתקן את צו רישום הבית המשותף ולאשר תיקון הונקנון המוסכם, כדי להתאים את רישום הבית לתוספת שנבנתה, ללא צורך בהסכמת יתר בעלי היחידות.
- 5.4 כאשר בעלי יחידה 70/6 יבנו תוספת בנייה על השטחים הצמודים ליחידתם, יגדל חלקם בשיעור הרכוש המשותף ובשיעור ההשתתפות בהוצאות באותו יחס ששטח הרצפה של היחידה וההצמדה/ות הנוספות גדל, לעומת שטח הרצפות וההצמדות של כל היחידות במבנה והכל במידה ואכן כתוצאה מהבניה של בעלי היחידה גדל שטח הרצפה של היחידה ביחס לשטחה הקודם של היחידה, כולל ההצמדות לה וכל יתר השטחים אשר הובאו בחשבון לקביעת חישוב החלקים ברכוש המשותף בתקנון זה ובסעיף 5.3 לעיל ו/או ליחידה הוצמדו שטחים נוספים בהתאם להוראות תקנון זה.
- 5.5 בעל היחידה הבונה יהיה אחראי לכל הנזקים מכל מין וסוג שהוא, הן נזקי רכוש, והן נזקי גוף, אשר יגרמו לכל אדם, כולל עצמו, עקב ביצוע העבודות למימוש זכויות הבנייה ו/או כתוצאה מכך. בעל היחידה הבונה ייחשב עפ"י כל דין למבצע העבודות הנ"ל ו/או למנהל העבודות הנ"ל, ויישא לבדו בכל האחריות הנוטלת עליו בתור שכאלה עפ"י כל דין.



5.6 במידה ונמצאים על הבניין דוודי שמש ו/או אנטנות השייכים לבעלי היחידות ו/או מתקנים השייכים למערכות המשותפות של הבניין, הרי שכל עוד לא התחיל בעל היחידה הבונה לממש את זכויות הבנייה עפ"י היתר כדן, יהיה עליו לאפשר שימוש במתקנים הנ"ל וגישה נוחה אליהם, בזמן סביר ובתאום מראש.

5.7 עם תחילת מימוש זכויות הבנייה עפ"י היתר כדן, יעביר בעל היחידה הבונה על חשבונו ועל אחריותו את כל המתקנים הנ"ל למקום סביר אחר, יתקין אותם שם מחדש באופן שימשיכו לתפקד כפי שתפקדו לפני ההעברה.

6. נציגויות, בחירה וסמכויות

א. בעלי היחידות שבכל מבנה יקימו אסיפה כללית נפרדת ויבחרו נציגות נפרדת לאותו מבנה שתהיה מוסמכת להחליט ולפעול בכל הנוגע לשימוש ואחזקה תקינה, ניהול תקין, שיפוץ וטיפול הרכוש המשותף שבתחום אותו מבנה.

ב. הנציגות של כל מבנה תבחר בנציג אחד לנציגות הכללית של הבית המשותף אשר תהיה מוסמכת להחליט ולפעול בכל הנוגע לשימוש, אחזקה תקינה, ניהול תקין, שיפוץ וטיפול ברכוש המשותף של הבית המשותף.

7. גישה לגג המהווה רכוש משותף

7.1 בעלי יחידה 70/6 מחוייבים לאפשר לנציגות הבית המשותף גישה דרך הגג המסומן בתשריט באות טז המוצמד ליחידתם לגג המהווה רכוש משותף.

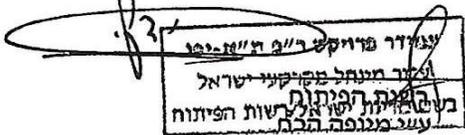
7.2 זכות הגישה תהיה בשעות הסבירות, לזמן סביר ובתאום מראש.

8. הוראות כלליות

8.1 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תקנון זה לבין התקנון המצוי, הוראות תקנון זה תקבענה.

8.2 באין הוראות אחרות בתקנון זה, יחולו הוראות התקנון המצוי בתוספת לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969.

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



אני החתום מטה עו"ד דרור פרופר מרח' יבנה 15 תל אביב מעיד בזה כי היום 6.1.05 הופיעו בפני מר יצחק בלה והגב' רולה טנאס המוכרים לי אישית, והמוסמך / המוסמכים לחתום בשם הבעלים על תקנון זה, ואישרו כי זוהי חתימתם וכי ערדו את התקנון מרצונם הטוב והחופשי והבינו את תוכנו.

דרור פרופר
עו"ד פרופר מרח' יבנה
מ.ר. מקרה אריאל
מפקח על רישום מקרקעין
תל-אביב
מפקח על רישום מקרקעין



6.1.05
תאריך
כ"ד שבט תשס"ה
- 3 - 02 - 2005
תאריך

493465

חתימה מסמך

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. 493465
 שטר מס' _____

גוש : 7047
 חלקה : 70
 כתובת : שד' חבי"ד 34 - יפו
 שטח החלקה : 505 מ"ר
 להלן "המקרקעין"

לאחר שהבעלים הרשומים של המקרקעין חתמו על בקשה לרישום הבית שהוקם על המקרקעין בפנקס הבתים המשותפים, וכן על בקשה לרישום תקנון מוסכם ;
ולאחר שהוכח לי כי נתמלאו תנאי סעיף 142 לחוק ;
ולאחר שנוכחתי לדעת כי אין מניעה בדיון לרישום את התקנון המוסכם בהתאם לסעיפים 62 ו-63 לחוק ;

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

1. תאור הבית

הבית מורכב משני מבנים, שתי קומות, טה"כ 6 יחידות משנה

מבנה	מס' חלקת משנה בתשריט	סה"כ שטח הרצפה במ"ר	תאור הדירה	קומה	חלקים ברכוש המשותף	צמידויות			צבע בתשריט
						תאור ההצמדה	סימון בתשריט באת	שטח במ"ר	
I	70/1	66.00	דירה	קרקע	21/86	משטח מרוצף	א	14.07	אדום
						גג אסבסט	ב	18.42	
						גג אסבסט	ג	12.68	
						קרקע	ד	79.81	
	70/2	61.93	דירה	קרקע	9/86	קרקע	ה	9.44	צהוב
						גג אסבסט	ו	15.91	
	70/3	28.65	דירה	קרקע	5/86	קרקע	ז	6.12	ירוק
						גג אסבסט	ח	13.95	
II	70/4	88.22	דירה+מחסן	קרקע	22/86	קרקע	ט	33.95	כחול
						גג אסבסט	י	88.83	
						גג בטון	יא	9.85	
I	70/5	121.52	דירה	ראשונה	16/86	גגון בטון	יב	4.00	כתום
						גג בטון	יג	3.89	
						גג אסבסט	יד	6.67	
						גגון בטון	טו	4.20	
	70/6	9.00	מחסן		13/86	גג בטון	טז	93.61	תכלת
						גג פח	יז	10.88	

משרד המשפטים
 תל אביב

הרכוש המשותף יקבל מס' משנה 70/0

✓

סוף

טבלת צמידויות משותפות

קומה	תאור ההצמדה	הסימון בתשריט	השטח	צבע	צמוד לחלקות משנה בחלקים שווים ביניהם
קרקע	קרקע	יח	60.31	תכלת, אדום-כתום	70/1,70/6/70/5

2. הבעלות

הבעלות על הדירות, לרבות הצמידויות הנ"ל, תרשמנה בשם: רשות הפיתוח בשלמות.

3. תקנון

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

4. נציגות

בתוקף סמכותי לפי סעיף 66 (א) לחוק, ובהתאם להמלצת המבקש, אני ממנה את חברת "עמידר" החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ: אמצעות מורשי החתימה מר יצחק בלה ו-גבי רולה טנאס מרחוב השרון 17 תל אביב לשמש נציגות זמנית עד שתיכון הנציגות הראשונה לפי התקנון.

צו רישום זה ניתן בתל אביב-יפו ביום 23 חודש מרץ תשס"ה
ביום 3 חודש מרץ 2005

מירה אריאלי
מפקחת על רישום מקרקעי
תל אביב

המפקח על רישום מקרקעין



נספח ה' – הקניית זכויות במקרקעין לזרים

חוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960*

1. בחוק זה –

- "מקרקעי ישראל" – כמשמעותו בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל (להלן – חוק-היסוד);
- "קרקע עירונית" – קרקע שיעודה לפי תכנית שניתן להוציא מכוחה היתר בנייה לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, הוא למגורים או לתעסוקה;
- "תעסוקה" – תעשייה, מלאכה, משרדים, מסחר, תיירות או מלונאות, למעט חקלאות או גידול בעלי חיים.

(תיקון מס' 2)
תשס"ט-2009

(תיקון מס' 2)
תשס"ט-2009

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

- (1) פעולות רשות הפיתוח לפי חוק רכישת מקרקעים (אישור פעולות ופיצויים), תשי"ג-1953;
- (2) העברת בעלות במקרקעי ישראל, לפי כללים שייקבעו בתקנות, באישור ועדת הכספים של הכנסת, לנפקדים הנמצאים בישראל או ליורשיהם הנמצאים בישראל, תמורת מקרקעין שהוקנו לאפוטרופוס לנכסי נפקדים מכוח חוק נכסי נפקדים, תשי"ו-1950;
- (3) העברת בעלות במקרקעי ישראל למילוי התחייבות שנתחייבו בה כדין או חבות שנוצרה כדין לגבי אותם מקרקעין לפני תחילת חוק היסוד;
- (4) העברת בעלות במקרקעי ישראל תוך חליפין במקרקעין שאינם מקרקעי ישראל או כפיצוי בעד מקרקעין כאלה שהופקעו על פי חוק, ובלבד שלא תוחלף קרקע חקלאית בקרקע עירונית אלא בנסיבות מיוחדות ובאישור שר החקלאות;
- (5) העברת בעלות במקרקעי ישראל במידה שיש בכך צורך ליישר גבולות או להשלים נחלאות, ובלבד ששטח המקרקעין לא יעלה על מאה דונם כל פעם; היתה ההעברה ללא תמורה, טעונה היא אישור ועדת הכספים של הכנסת;
- (6) העברת בעלות במקרקעי ישראל בין המדינה, רשות הפיתוח והקרן הקימת לישראל לבין עצמם; ואולם העברת בעלות במקרקעי המדינה או במקרקעי רשות הפיתוח לקרן הקימת לישראל בשטח מקרקעין העולה על 16 דונם טעונה אישור ועדת הכלכלה של הכנסת;
- (7) העברת בעלות במקרקעי המדינה או במקרקעי רשות הפיתוח שהם קרקע עירונית, ובלבד ששטח כל ההעברות מכוח פסקה זו יחד לא יעלה על 400 אלף דונם – בתקופה שמיום י"ב באלול התשס"ט (1 בספטמבר 2009) עד יום ה' בעלול התשע"ד (31 באוגוסט 2014) (בפסקה זו – התקופה הראשונה), ו-400 אלף דונם נוספים למשך חמש שנים מתום התקופה הראשונה;

היתר העברת בעלות

(תיקון מס' 2)
תשס"ט-2009

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

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

2א. (א) בסעיף זה –

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

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

"זר" – כל אחד מאלה:

הגדרות

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

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

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

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

- (1) יחיד שאינו אחד מאלה:
- (א) אזרח ישראלי או תושב ישראל;
- (ב) מי שזכאי לעלות לישראל לפי חוק השבות, התשי"א-1950;
- (2) תאגיד שהשליטה בו בידי יחיד אחד או יותר, שאינו אחד מהמנויים בפסקה (1);
- (3) מי שפועל בעבור יחיד או תאגיד כאמור בפסקאות (1) או (2);
- "חוק רשות מקרקעי ישראל" – חוק רשות מקרקעי ישראל, התשי"ד-1960;
- "יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל" – כמשמעותו בחוק רשות מקרקעי ישראל;
- "מדינה" – לרבות כל אחד מאלה:
- (1) איחוד, חבר או ארגון שנוסד בידי שתי מדינות לפחות, או בידי ארגונים שנוסדו בידי שתי מדינות לפחות;
- (2) אורגן, רשות או נציגות של מדינה או של איחוד מדינות;
- (3) ישות מדינית שאינה מדינה שקבע שר המשפטים, באישור ועדת החוקה חוק ומשפט של הכנסת;
- "מנהל רשות מקרקעי ישראל" – כמשמעותו בחוק רשות מקרקעי ישראל;
- "מקרקעי ישראל" – לרבות מקרקעין שזכות הבעלות בהם הוקנתה לפי חוק רשות מקרקעי ישראל;
- "שליטה" – כמשמעותה בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981.
- (ב) (1) לא יקנה ולא יעביר אדם זכויות במקרקעי ישראל לזר, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, אלא לפי הוראות חוק זה;
- (2) המבקש להקנות או להעביר זכויות במקרקעי ישראל לזר, יגיש בקשה לאישור ההקניה או ההעברה ליושב ראש מועצת מקרקעי ישראל;
- (3) יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל רשאי לתת אישור להקניה או להעברה של זכויות במקרקעי ישראל לזר, על פי המלצה של ועדת משנה של מועצת מקרקעי ישראל ולאחר התייעצות עם שר הביטחון ושר החוץ, ובהתאם לייעוד הקרקע ולזהות המבקש – גם עם גורמים נוספים שייקבעו בתקנות כאמור בסעיף 4(ב);
- (4) בבואו להחליט בדבר מתן אישור כאמור בפסקה (3), יביא יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל בחשבון, בין השאר, שיקולים אלה:
- (א) טובת הציבור וביטחונו;
- (ב) זיקתו של הזר לישראל, לרבות נתונו האישיים, תקופות מגוריו בישראל וקרבה משפחתית שלו למי שאינו זר;
- (ג) המטרה שלשמה הזר מבקש כי המקרקעין יוקנו או יועברו לו;
- (ד) היקף המקרקעין שנקנו בידי אותו זר או שהועברו לו, קודם למועד הבקשה;
- (ה) תכונות המקרקעין המבוקשים, לרבות גודל השטח המבוקש, מקום המקרקעין וייעודם;
- (5) על אף האמור בפסקאות (1) ו-(3), מנהל רשות מקרקעי ישראל או מי שהוא הסמיך לכך מבין עובדי הרשות, רשאי לאשר הקניה או העברה של זכויות במקרקעי ישראל לאחד מאלה:
- (א) זר שאינו תאגיד, המבקש לרכוש יחידת מגורים אחת במקרקעין שייעודם למגורים לפי תכנית, ובלבד שאינו בעל זכויות במקרקעין ביחידת מגורים נוספת; לעניין זה, "תכנית" – כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965;
- (ב) זר שמנהלת מרכז ההשקעות אישרה להעניק לו מענק לפי חוק לעידוד השקעות הון, לצורך יישום התכנית שלשמה אושר המענק; לעניין זה – "חוק לעידוד השקעות הון" – חוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959;

”מינהלת מרכז ההשקעות” – כהגדרתה בחוק לעידוד השקעות הון ;

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

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

(ד) (1) לא יהא תוקף להקניה או להעברה של זכויות במקרקעין או להתחייבות להקניה או להעברה כאמור שנעשו בניגוד להוראות סעיף זה ;

(2) לא תירשם עסקה בפנקסי המקרקעין בניגוד להוראות סעיף זה ;

(3) היועץ המשפטי לממשלה או בא כוחו, או בעל עניין, רשאי לפנות לבית המשפט בבקשה להצהרה על בטלות עסקה שנעשתה בניגוד להוראות סעיף זה, או בבקשה לסעד אחר המתאים לנסיבות העניין, לרבות מחיקת רישום מפנקסי המקרקעין.

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

4. (א) שר האוצר ושר החקלאות יחד ממונים על ביצוע חוק זה והם רשאים להתקין תקנות בכל הנוגע לביצועו. ביצוע ותקנות (תיקון מס' 3) תשע"א-2011

(ב) שר המשפטים רשאי, באישור ועדת החוקה חוק ומשפט של הכנסת, להתקין תקנות לביצוע הוראות סעיף 2א, לרבות לעניין דרך הגשת בקשה לקבלת אישור להקניה או להעברה של זכויות במקרקעין לזרים, לעניין זהות הגורמים שעמם יש להתייעץ כאמור בסעיף 2א(ב)(3), בהתאם לייעוד הקרקע ולזהות המבקש, לעניין אופן ההתייעצות והמועדים למתן תגובות להתייעצות ולעניין המועדים למענה לבקשה. (תיקון מס' 3) תשע"א-2011

משה דיין
שר החקלאות

לוי אשכול
שר האוצר

דוד בן-גוריון
ראש הממשלה

יצחק בן-צבי
נשיא המדינה

נספח ו' – כתב שיפוי

כתב שיפוי

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

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

הגדרות:

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

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

"רמ"י": רשות מקרקעי ישראל.

"עמידר": סוכנה המורשה של רמ"י.

"הסכם המכר/חכר"

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

אני/אנו הח"מ:

א. שם: _____ ת.ז.: _____

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

מצהירים כי:

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 כלשהי מצד "עמידר".

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

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

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 מאת הרשויות המוסמכות, וכי אין במכירת זכויות הבנייה ו/או הצמדת הגג משום כל הסכמה ו/או היתר לתוספת הבנייה.

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

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

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

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

ולראיה באו על החתום:

_____ היום:

_____ חתמה

_____ חתמה

אישור עו"ד/נציג עמידר

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

_____ חתימה וחתימת המאשר

נספח ז' – מפת מדידה

מוצעת תת חלקה מס' 6 בלבד

ראה בנפרד את כל תשריט הבית המשותף

מגוון ערוצים לקבלת מידע על מכרזי מקרקעין ותוצאותיהם:

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