

חטיבת רשות הפיתוח ארכי

עמידר מבקשת בזה הצוות לרבייה זכויות בעלות בנכס מקרקעין, הידוע כיחידה 2 בשטח של כ- 92 מ"ר לרבות הצמדותיה וכן זכויות הבניה.

ברח' צהлон הרופא 4 תל-אביב יפו

מספר מס': 605-2023

מועד הביקור בנכס: יום ג' 21 במרץ 2023 בשעה 10:30 ברח' צהلون הרופא 4 תל-אביב יפו

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

המועד האחרון להגשת ההצעות: יום ב' 1 במאי 2023, בשעה: 12:00



תוכן העניינים

1.	כללי :-
2.	תיאור החלקה והנכסים הממוקמים בה :-
3.	מחיר מינימום :-
4.	תשולם נספחים :-
5.	זכויות בניה :-
6.	המידע המוצג בחוברת זו :-
7.	תכולת ההצעה :-
8.	איסור ותיאום מחיריים :-
9.	השתתפות במכרז :-
10.	הגשת ההצעה :-
11.	מסמכים אותם יש לצרף להצעה לרכישה :-
12.	הצעות זרות התחרויות ופסילת ההצעות :-
13.	תשלום סכום ההצעה :-
14.	תשולם נלוויים :-
15.	חתימה על מסמכים והשלמת הליכי הרכישה :-
16.	העברה זכויות מהזוכה במכרז לאחר :-
17.	שמירת זכויות :-
18.	חילופי פיקדון :-
19.	תנאים להכרזה על מציע שני זוכה במכרז :-
20.	עיוון בהצעה הזוכה, בפרוטוקולים ובהחלטה ועדת המכרזים :-
21.	תניית שיפוט :-
22.	נספחים :-
13.	נספח א' – נוסח ההצעה
18.	נספח ב' – נוסח ערבות לרכישת הנכס
20.	נספח ג' – נוסח החוזה ותנאיו
36.	נספח ד' – נספח לחוזה-תקנון מוסכם
38.	נספח ה' – הקניית זכויות במרקעין לזרים
42.	נספח ו' – כתוב שיפוט
46.	נספח ז' – מפת מדידה

הזמנה להצעת הצעות

חטיבת רשות הפיתוח ארכי

1. כללי:

רשות מקראי ישראל (להלן: "רמי"י"ו או "הרשות") ועמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ (להלן: "עמיידר") מזמינים בזאת את הציבור להצעת הצעות זכויות בעלות בנכס כמפורט להלן (פרטי הנכס המפורטים בטבלה יconiו להלן: "הנכס" ואו "הנכס"):

מספר גוש	מספר חלקה	שטח בערך	מחיר מינימום ב-₪ (לא כולל מע"מ)	קובה פיקדון/ערבות ב-₪
7045	75	2	3,335,000 ₪	668,000 ₪

(למען הנוחות, הרשות ועמיידר יconiו להלן: "המועמד")

2.1. תיאור החלקה והנכסים הממוקמים בה:

ידעו לזכה/מציע, כי נמכרת לו יחידה מס' 2 בתאריט המכון שטח כולל של כ- 92 מ"ר + הצמדה של גג אסBEST גיגי בשטח של כ- 97 מ"ר + הצמדה של קרקע אי בשטח של כ- 83 מ"ר (הכל ביחד: "הנכס"). כמו כן, נמכרות להם זכויות בניה בהיקף של כ- 180 מ"ר שטחים עיקריים + כ- 45 מ"ר שטחי שירות + כ- 119 מ"ר שטחים עיקריים בסביבות נמוכה + כ- 93 מ"ר שטחי שירות בסביבות נמוכה (הכל ביחד: "זכויות הבניה"). לשם הנוחות יוגדר "נכס" ו- "זכויות הבניה" ביחד להלן: "הנכס").

2.2. ידוע לזכה/מציע, כי בהתאם לנהול 19-7-1 של הנהלת הרשות לרישום והסזר זכויות מקראיין, על אף שטח הקירות החיצוניים חושב בשטח הדירה, מהווים הקירות החיצוניים חלק מהרכוש המשותף. לזכה/מציע מובנות כל המשמעותיות הנובעות מכך והוא לא יבוא בכל טענה ו/או תביעה ו/או דרישת מזמין בעניין זה.

2.3. ידוע לזכה/מציע, כי חלק מהנכס בדרך כלל קויו בניין, ולזכה/מציע מובנות כל המשמעותיות הנובעות מכך והוא לא יבוא למוכרת בכל טענה ו/או דרישת ו/או תביעה בכל הקשור בכך.

2.4. ידוע לזכה/מציע, כי קיימים פתחים מהנכס לחלקות סמכות, ולזכה/מציע מובנות כל המשמעותיות הנובעות מכך והוא לא יבוא למזמין בכל טענה ו/או דרישת ו/או תביעה בכל הקשור בכך.

2.5. ידוע לזכה/מציע, כי המוכר ירשם על שמו בלשכת רישום המקראיין ע"י המזמין רק לאחר רישום הבניין בנקס הבתים המשותפים וזאת ללא הגבלת זמן. המזמין שומרת לעצמה את הזכות לצרף את החלקה לחלקות לצורך רישום צו הבית המשותף עפ"י שיקול דעתה הבלעדי והזוכה/מציע מסכימים לכך, והוא לא יבוא בכל טענה ו/או דרישת ו/או תביעה בעניין זה כלפי המזמין. כמו כן, ידוע לזכה/מציע כי מילוי כל התנאים מול הרשות המוסמכות מהוועת תנאי לרישום המוכר ע"י המזמין בלשכת רישום המקראיין, והזוכה/מציע לא יבוא למזמין בכל טענה ו/או דרישת ו/או תביעה בכל הקשור בכך.

- 2.6 ידוע לזכה/מציע, כי במידה ותידרש פרצלציה לצורך רישום בלשכת רישום המקראיין - הפרצלציה תעשה על ידי הזכה/מציע, באחריותו ועל חשבונו והם לא יבוא בכל טענה כלפי המזמין בכל עניין הקשור בכך.
- 2.7 ידוע לזכה/מציע, כי חלקים מחלוקת 75 הופקו על פי תוכניות מאושרו, ואף נרשמה הפקעה לפי ס' 19 בלשכת רישום המקראיין. שטחי ההפקעה מסומנים באופן מוקובל בתשריט המצ"ב. ידוע לזכה/מציע, כי גבולותיה המחייבים של ההפקעה הינם על פי התוכניות הרלוונטיות וכי הסימון ע"ג תשריט המכר הינו מוקובל בלבד, וכן כי שטח ההפקעה הרשות בנסיבות מסוימות אינו תואם במדוקן לשטח ההפקעה הרשות בתשריט. הזכה/מציע לא יבוא בכל טענה כלפי המזמין בעניין זה לרבות באם יתרור כי גבולות ההפקעה שונים מלאה המצוינים בתשריט המכר. כמו כן, הזכה/מציע לא יבוא בכל טענה כלפי המזמין בדבר ביצוע ההפקעה על ידי הרשות המקומית לכשটבוatz על ידה.
- 2.8 ידוע לזכה/מציע, כי כמעט זכויות הבניה הנמכרות להם במפורש בעסקה זו כמפורט לעיל לא נמכרות להם זכויות בניה בחלוקת, וכי כל יתרות זכויות הבניה בחלוקת הן על פי תב"ע בתוקף והן על פי כל תב"ע עתידית הינה בבעלות המוכרת. הזכה/מציע לא תאה כל טענה ו/או דרישת ו/או תביעה כלפי המוכרת והוא לא יתנגד למימוש של זכויות הבניה על ידי המזמין ו/או מי מטעמה.
- 2.9 ידוע לזכה/מציע, כי המכר נמכר במצבו התכנוני, המשפטי והפיזי הנוכחי (IS-A). הזכה/מציע בדק את מצבו התכנוני והמשפטי של המכר, מצא אותו מתאים לצרכיו ואין לו כל טענה ו/או דרישת ו/או תביעה כלפי המזמין בעניין זה. כמו כן, עליו מוטלת האחוריות הבלעדית לבדוק בכל הרשותות המוסמכות את אפשרות השימוש בממכר, מכל בחינה שהיא לרבות מבחינה תכנונית ו מבחינה פיזית והוא לא יבוא כל טענה ו/או דרישת ו/או תביעה כלפי המזמין בשל כל מגבלה שתתגלה, אם וככל שתתגלה, הנווגעת ליכולת השימוש בממכר.
- 2.10 ידוע לזכה/מציע, כי עליו לבדוק ברשות המקומית ו/או אצל כל גורם רלוונטי אחר את התאמת הבניין בפועל להיתר הבניה והוא לא יבוא בכל טענה ו/או דרישת ו/או תביעה נגד המזמין בגין בניה שבוצעה ללא היתר לרבות באם ייצאו בגין תוספות הבניה הנ"ל צווי הרישה, ובאים יתרור, כי לא ניתן לנצל זכויות בניה ללא הרישת החלקים הבנויים ללא היתר.
- 2.11 ידוע לזכה/מציע, כי אין בחוזה זה משום הסכמה ו/או אישור לתוספת בניה כלשהי מצד המזמין. כמו כן, ידוע לזכה/מציע, כי עליו לדאוג להשתתת האישורים המתאימים מעת הרשותות המוסמכות. הזכה/מציע לא יבוא בכל טענה ו/או דרישת ו/או תביעה נגד המזמין לרבות באם ייצאו בגין תוספות הבניה הנ"ל צווי הרישה.
- 2.12 ידוע לזכה/מציע, כי ככל שמדוברים על הגג הנמכר קולטי שימוש ו/או דודי שימוש ו/או אנטנות או מתקנים מסווגים אחרים יהיה על הזכה/מציע לאפשר לשאר דיירי הבניין גישה נוחה אליהם לשם אחזוקתם. במהלך כל שיבוץ עבדות בניה על הגג יdag הזכה/מציע להעביר מתקנים אלה, אם אל אותו גג או על גג אחר שיבנה על ידם. פעולות העתקת המתקנים הנ"ל תהיה על חשבונו ועל אחריותו הבלעדית של הזכה/מציע לרבות אחריות לנזק שייגרם להם וכן לתקינותו ותפקודן של מתקנים אלו עקב פעולות העתקתן. כל עוד לא התחילה הזכה/מציע למש את זכויות הבניה עפ"י היתר כדין, יהיה לאפשר שימוש במכשירים הנ"ל וגישה נוחה אליהם.
- 2.13 ידוע לזכה/מציע, כי ככל שבנכס ו/או על הגגות המהווים הצמודות לנכס מצויים מזגניים ו/או גנרטורים ו/או ציוד אחר כלשהו של יחידות אחרות, באחריות הזכה/מציע בלבד לפני פנוי את הציוד הנ"ל על חשבונו בהתאם להוראות כל דין והזכה/מציע לא יבוא למזמין בכל טענה ו/או דרישת ו/או תביעה בכל הקשור בכך.
- 2.14 ידוע לזכה/מציע, כי חלקים מהנכס בניוים מסוימים מסווגים ועליהם לפעול בהתאם להוראות הדיין בכל הקשור בטיפול ופינוי חלקים האבסטט, לזכה/מציע מובנות כל המשמעות הנוועות לכך והוא לא יבוא למזמין בכל טענה ו/או דרישת ו/או תביעה בכל הקשור בכך.

- 2.15 הזכה/מציע מצהיר ומתחייב כי יהיה אחראי לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול ברכושי היחידות עד לרישום זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין (להלן: "רישום זכויות") לרבות, הכנת תכניות מדידה ורישום בלשכת רישום המקרקעין, העברת זכויות, רישום עיקולים, מתן התcheinבות לרישום משכניתא, רישום משכניתאות לטובת רוכשי היחידות, רישום בית משותף במבנים בעלי שתי יחידות דירות ומעלה, בדיקת אישורי מסים ועירייה, רישום הזכויות וכיוצא ב.
- 2.16 הזכה/מציע מתחייב להימנע מלנקוט אפליה פסולה בעת שיווק יחידות דירות, והוא מצהיר בזאת, כי הוא יודע, שאם יפר התcheinבות זו, המזמין תהא רשאית, מבלתי לגרוע מכל סעיף אחר העומד לזכותה על פי דין, לבטל זכויותו במרקז זה ולבטל את החוזה שיחתמו עמו בעקבות הזכיה ו/או לדרכו ולקבל ממנו פיצויים מסוימים בשיעור 15% מההתמורה בצרוף הפרשי הצמדה בין המדייסודי למדייסדים לצרכן האחורי שייהיה ידוע במועד התשלומים, ולא יהיה לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי המזמין במקרה כזה.
- 2.17 הזכה/מציע מצהיר, כי קרא והבין את האמור בתנאי חוברת המקרקז, ידועות ומובנות לו כל ההוראות החוקיות בקשר לנוטוני החלקות, ואין ולא תהinya לו נגד המזמין כל טענות ו/או תביעות ו/או דרישות בקשר לאמר.
- 2.18 התנאים המיוחדים המצוינים לעיל, הינם חלק בלתי נפרד מהסכום המכור וכל הוראות הסכם המכור יחולו על התנאים המיוחדים הנ"ל. למען הסר ספק וambilי לפגוע בכלליות האמור לעיל הזכה/מציע מצהיר ומאשר בחתימתו על הסכם המכור, כי קרא את כל התנאים המיוחדים וכי הבין את האמור בהם.
- 2.19 התנאים המיוחדים אינם מחליפים את התנאים הכלליים בהסכם המכור ובחוברת המקרקז ובאים רק להוסיף עליהם וambilי לפגוע בהם.
- 2.20 הזכה/מציע לא יבוא בכל טענה ו/או דרישת ו/או תביעה למזמין ו/או מי מטעמה מכל סוג שהוא כספיות ו/או אחרות בגין תנאים מיוחדים אלה.

3. מחיר מינימום:

- 3.1 מחיר המינימום למכר הינו **3,335,000 ₪**. סכום זה **אינו כולל מע"מ** וישמש את המציעים כמחיר מינימלי להגשת ההצעה לרכישת הזכויות בנכס. לא ניתן לערער על השומה ששימוש בסיס לחישוב מחיר המינימום. ההצעה נמוכה ממחיר המינימום תיפסל ולא תשתף במרקז.
- 3.2 הזכה במרקז, מתחייב לשלם את המע"מ יחד עם המחיר שהוצע על ידו במרקז במועד ביצוע התשלום כנדיש עפ"י תנאי המכraz.

4. תלזומים נוספים:

- 4.1 מובהר בזאת כי, בנוסף על המחיר שיוציא הזכה במרקז, יהיה עליו לשלם למזמין גם את התשלום עבור הוצאות רישום בטאבו בסך של כ- **4,000 ₪ (כולל מע"מ)**.
- 4.2 ידוע לזכה/מציע ומקובל עליון, כי סכומים אלה אינם ניתנים למ"מ עם המזמין. המחיר/זכה ישלם את הסכומים הנ"ל בז' בבד עם התשלומים בגין עסקת המכירה. המחיר/זכה לא יבוא בכל טענה כלפי המזמין בשל כך. מובהר כי התcheinבות המזמין לבצע את רישום הבית המשותף ואת רישום זכויות הזכה במרשם המקרקעין, אשר ניתנה במסגרת מכraz זה לגבי חלק מהנכדים, אינה התcheinבות באשר למועד ביצוע הרישום.

5. זכויות בניה:

- 5.1 מובהר בזאת, כי המידע בדבר אפשרות הבניה מותבס על נתוני התכניות מאושרוות. אין לראות בהכרח נתון זה, היכן שקיים, משום מצג או הצהרה בדבר האפשרות לקבל יתרים לניצול זכויות

הבנייה. אם יתברר, כי הוצאה ההיתר כאמור מותנית בתנאים או שלא ניתן לקבל היתר כלל, לא יחשב הדבר כהפרה של הפסכם או תנאי מתנאיו, והמציע מצהיר בזאת כי הוא מותר על כל תביעה נגד המזמין בעניין זה על פי כל דין.

.5.2. המציע מצהיר בזאת, כי ידוע לו והוא מסכים לכך, שאין המזמין מתחייבת כלפיו בהתחייבות כל שהיא באשר לאפשרויות ניצול זכויות הבניה, וכי ידוע לו שמיידע באשר לאפשרויות בניה נוספת ניתנת לקבל בוועדה המקומית לתכנון ובניה. חזקה על המציע כי בדק וברור היבט כל פרט וכל סיגן הקשור לאפשרות ניצול זכויות הבניה בטרם הגיעו למכרז, וכי עצם הגשת הצעתו הינה ראייה מכרעת כי עשה כן וכי מצא את הנכס נשוא הצעתו מתאים לצרכיו, גם מבחינה זו.

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

.5.4. ידוע למציע כי ככל עוד לא הועברו הזכויות בנכס על שמו של הזוכה במכרז, בלבד רישום המקרקעין תהא רשות הפיתוח הבעלים הרשומים בנכס, ולכן תידרש הסכמתה כבעלים לכל בקשה להוספת בניה בנכסים. ההסכמה תהיה בכפוף לתנאים הבאים:

- .5.4.1. הבקשה אינה חרוגת מן המותר לבניה, על פי כל דין.
- .5.4.2. הבקשה אינה חרוגת מן המותר לבניה כתוספת, על פי תנאי מכרז זה.
- .5.4.3. הזוכה שילם, בגין בקשו זו, את כל התשלומים הנדרשים על פי כל דין, לרבות דמי טיפול לעמידר, מיסים, אגרות, היטלים ותשלומים שונים המתחייבים לפי כל דין עקב הבקשה.
- .5.4.4. הזוכה הגיע לכל הסדר מכלomin וסוג שהוא עם הדיראים בבניין ואו הדיירים האחרים בבניינים סמוכים, הדרוש כדי למשם את תוספת הבניה, על אחריותו ועל חשבונו.
- .5.4.5. עמידר או מי מטעמה תחתום בשם רמי'י ורשות הפיתוח על בקשה לאישור התוכניות אך ורק מההיבט הקנייני ואין בדיקתה וחתימתה מתייחסים להיבט התכנוני או כל היבט אחר שאינו גועץ לזכויות הקניין בנכס ובזכויות הבניה. יודגש, כי אין עמידר מתחייבת על ידי חתימה על תוכניות הבניה, אשר לאפשרות מימון, דבר הטעון אישור רשות התכנון והרישוי עפני כל דין, וכן אין היא נוטלת כל אחריות באשר לפגיעה ברכשו של צד ג' העולה להתחוות עקב מימוש הבניה המבוקשת.

6. המידע המוצג בחוברת זו:

.6.1. מובהר בזאת, וחזקת על המציע שהוא מבין זאת ומסכים לכך, שאין במידע הכלול בחוברת מסמכי מכרז זה, אלא מסירת מידע כליל ולצורך זיהוי הנכס בלבד. חזקה על המציע, שאם הגיע הצעה לרבייהת הנכס במסגרת מכרז זה, בדק את הנכס על כל היבטי התכנוניים, המשפטיים, הכלכליים והפיזיים, לרבות מצב רישום הזכויות, ולרבות מגבלות שונות, העולות למניעו איזשהו שימוש בנכס למטרה כלשהי.

.6.2. המציע מבין זאת ומסכים לכך, שחלה עליו האחריות המלאה והבלתיית לאסוף, לברר ולהציג כל מידע נדרש לצורך הגשת הצעתו, והוא מותר על כל טענות אי התאמה בשל העדר מידע או מידע מוטעה. עצם הגשת הצעה למכרז הינה ראייה מכרעת כי המציע בדק כל היבט רלבנטי מבחןתו להגשת ההצעה טרם הגישה וכי מצא את הנכס מתאים לדרישותיו ולצריכיו, על כל זכויותיו, מגבותיו, צמידיותו ופגמייו בין נסתרים ובין גלויים.

7. תכולות ההצעות:

הצעות המציגים נתייחסנה לרכישת הזכויות בנכס, במצבו הנוכחי (SI - SA), במצב הפיתוח הנוכחי, על כל מגבלותיו. לרבות הפקעות, מגבלות שימוש, חזוק המבנה, וכל מגבלה סטטוטורית, חוקית, או פיזית אחרת, העשויה לנבוע מכל תכנית בניין ערים כלשהו ומכל גורם אחר, אשר היה על המציע בדק, טרם הגיע הצעתו ואשר הינו רלבנטי מבחןת המציע לרכישת הנכס, על פי תנאי המכרז ובכפוף לכל האמור לעיל. הוצאות פיות, אם תידרשנה הוצאות כלו בעתיד, יחולו על הזוכה במכרז.

8. איסור תיאום מחיריים :-

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

9. השתתפות במכרז :-

9.1 זכאים להשתתף במכרז, אזרחי מדינת ישראל לרבות תאגידים, אשר אינם זרים כהגדורותם בחוק מקרקעי ישראל תש"ך 1960, ואשר מוכרף כנספה למכרז זה. השתתפותם במכרז של זרים מותנית במידה בכל הכללים המפורטים בחוק זה. וכיית זרים במכרז תאושר רק לאחר ובכפוף לאישור הגורמים המוסמכים לכך ברמיי.

9.2 מציעים קשורים :

9.2.1 מציעים קשורים, כגון מציע וחברה בעלותו, או חברות המהוות חלק מקבוצה אחת כגון חברות אם וחברות בת, חברות שלובות וחברות הקשורות – אינם רשאים להגיש יותר מהצעה אחת (ליחוד או ביחיד) במסגרת מכרז זהה.
"חברה קשורה" – כהגדרתה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968.

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

9.2.3 בהגשת הצעתו המציע מצהיר כי הוא אינו מציע קשר, וכי ידוע לו כי ההצעות כל ויוגשו בגיןו כאמור דין פסלה.

10. הגשת ההצעה :-

10.1 המציעים יגישו את ההצעותיהם, באמצעות מסמכי חברת המכרז, לאחר שרשמו את כל פרטי ההצעה בטופס ההצעה, המוכרף לחברה זו **בנספח א'**, ימלאו את הפרטים הנדרשים ויתחמו במקום הנדרש לאחר שקראו והבינו את תוכנה של ההצעה והם מסכימים לה.

10.2 המציעים לא ישנו את תוכן חברת מסמכי המכרז, בין על ידי מחיקה, הוספה ו/או שינוי כלשהו מכל מין וסוג, אלא, במקומות בהם נתבקשו לעשות כן במפורש, כפועל יוצא מתנאי המכרז זה.

10.3 המציעים ינקבו בטופס ההצעה את המחיר המוצע על ידם (**לא מע"מ**) ובסכום עגול. היה והסכום שיוצע יוכל/aggorot יילקח בחשבון, בהצעת המציע, הסכום ללא אגורות.

10.4 המציעים יתחמו במקום הרלוונטי בנספח א' נוסח ההצעה, בחברת המכרז.

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

למרות האמור ככל שלא יצורף העמוד הרשמי להצעת של מחיר שאין תאגיד, לא תפסל ההצעה בשל כך.

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

10.7 המציעים יגישו את ההצעותם, על כל תכולתן, במעטפה סגורה היטב, לא יאוחר מן היום והשעה שנקבעו כמועד האחרון להגשת ההצעות ובמקומות הגשת ההצעות, הכל על פי המפורט בכריכת חברות מסמכי המכרז זה. ההצעה שתוגש לאחר המועד הנ"ל תיפסל.

אין לשולח ההצעות באמצעות דואר ו/או דואר רשום. הכנסת ההצעה לתיבת המכרזים הינה באחריותו הבלעדית של המציע. על המציע לששלל בעצמו או באמצעות שליחיו את ההצעה לתוך תיבת המכרזים הרלוונטית. עמידר אינה אחראית להכנסת ההצעות לתיבת המכרזים ולמציע לא תהינה טענות כלפי עמידר בגין עניין זה.

10.8. כל הצעה תעמוד בתקופה, על כל פרטיה, מרכיביה ונספחיה, ותחייב את מגישה, מהמועד בו תוכנס לתיבת המכרזים ועד ליום **01.08.2023**.

10.9. **ההצעות יוגשו על כל תכולתן, לרבות כל אישור ו/או מסמך הנדרש עפ"י הוראות חברות המכרז, וכן כל אישור ו/או מסמך הנדרש לצורך הבהרות.**

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

11. מסמכים אמורים יש לצרף להצעה לרבייה:-

11.1. כל המציעים, יצרפו להצעתם, המחייב בנקאיות (להלן: "ההמחייב") או ערבות בנקאיות (להלן: "הערבות") בנוסח המוכר **נספח ב**. ההמחייב/הערבות תהיה בתוקף ל-**90** יום לפחות, מן היום האחרון להגשת ההצעות, קרי-עד ליום **01.08.2023** ותירשם עbor **רשות מקראעי ישראל** בלבד, המחייב או ערבות שתירשם לטובה עמידר תיפסל.

ידוע למציע, כי סכום ההמחייב/הערבות הבנקאית יהיה לכל הפחות בסכום שנקבע בגובה הפיקדון/ערבות בעמוד 3 בחברות מכרז זה (הסדר הנדרש מפורט גם בפרסום המכרז), לא כולל מע"מ. ככל ווינה סטייה בין הפרסום לאמור בחברות המכרז יגרר הרשות בחברות זו.

תשומת לב המציע, כי שם ה"חייב" בערבות הבנקאית צריך להיות **זהה** לשם המציע. במידה ויש מספר מציעים, ניתן לצרף ערבות בנקאיות בה מופיעו שמם של אחד או יותר מהმציעים. מובהר, כי במידה וצרף ערבות בנקאיות בשם "חייב" לא יהיה זהה לשם המציע ההצעה תיפסל (הבהרה זו נכוונה גם לגביו בני הזוג). בשום מקרה אין לכלול בערבות הבנקאית חייבים אשר אינם מציעים ההצעה.

11.2. ההצעה שתוגש עbor אחרים, באמצעות מינפה כוח, תוגש בצירוף ייפוי כוח. ייפוי הכוח יוגש במקור או בהעתק המאושר ע"י עוז"ד. אם מינפה הכוח אינו עוז"ד ייפוי הכוח יהיה נוטרional. במקרה שההצעה מוגשת ע"י מספר מציעים יחד-באמצעות מינפה כוח יוגש ייפוי כוח אחד אשר ייחתום ע"י כל המציעים או מספר ייפוי כוח אשר בכל אחד צוין, כי מינפה הכוח מסוים להגיש ההצעה במכרז זה בשם המציע ובשם מציעים אחרים ביחיד ובערבות הדדיות.

במידה שמי מהמציעים הינו תאגיד תצורת, בנוסף על ייפוי הכוח, גם החלטת התאגיד כי הוא מיפה את כוחו של מינפה הכוח להגיש ההצעה בשמו במכרז זה ו/או במכרזים באופן כללי. החלטת התאגיד תהיה חותומה בידי מושרי החתימה של התאגיד אשר חתימות תאושר ע"י עוז"ד/רו"ח של התאגיד. במקרה לא יהיה מותנה בתנאי כלשהו, ולא יתאפשר באופן כלשהו לחלק מסויים של הנכס.

11.3. בכל מקרה שתוגש ההצעה על ידי מספר שותפים, תיעשה ההתקשרות עם כל השותפים ביחיד והתחייבויותיהם לפי המכרז יהיו בערבות הדדיות. במידה והחלוקת בין המציעים אינה זהה, על השותפים לפרט את אופן החלוקה ביניהם בהצעתם.

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

11.5. הגם שאין חוות לצרף עותק מוחברת המכרז להצעת המציע הרי שהיא חלק בלתי נפרד מההצעה של חוות וצרף להסכם המכרז/חכר שיחתמו בין הצדדים.

12. הצעות זהות התמחרות ופסילת הצעות:

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

12.1.1. המזמין תזמן את מצעי ההצעות הניל' לשם הגשת ההצעה נוספת. במקרה שלאחר הגשת ההצעה נוספת על ידם כאמור, עדין יותרו ההצעות זהות, תזמן המזמין את מצעי ההצעות הניל' לשם הגשת ההצעה נוספת, וחזר חלילה, עד לקבלת ההצעות שאינן זהות.

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

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

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

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

12.2. מבלי לגሩע מן האמור בחוברת מכרז זה, ההצעות אשר לא תעמודנה, בין היתר, בנסיבות המפורטים להלן, תיפסלנה ולא תשתפנה במכרז. אם יתברר לאחר שנקבע זוכה במכרז, כי חריג מן הכללים האמורים, תבוטל זכייתו לאלאר, מבלי שהמזמין תוויתר על זכotta, לתבוע כל פיצוי בגין מטען פרטיטים ואו מסמכים כזמינים ובגין כל נזק אחר שיגרם / עלול להיגרם למזמין, בקשר להגשת ההצעה ותוצאותיה.

במקרה של פסילת ההצעה הזוכה – תזכה אוטומטית ההצעה הבאה אחריה מבחינת גובה ההצעה בלבד שהיא תענה על כל דרישות המכרז, לא יימצא בה כל פגש שיביא לפסילתה ותואשר ע"י ועדת המכרזים ברמי'. נסלה ההצעה הבאה בתורה – תזכה ההצעה הבאה אחריה מבחינת אותם קרייטריונים וכן הלאה.

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

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

13.1.1. ערביותיהם של יתר מבעלי ההצעות אשר לא זכו במכרז זה, תוחזרנה אליהם ע"י משלוח בדואר רשום אל כתובותיהם עצמם ציינו בטופס ההצעה לרכישת.

13.1.2. במקרה והוגשה ההצעה הכוללת למעלה ממוצע אחד למכרז זה, תשלח הערכות הבנקאית למוצע מס' 1, כפי שיופיע בהצעת המצעים.

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

13.3. ככל שהזוכה לא ישלים תוך 90 ימים מיום אישור ועדת המכרזים את תשלום מלא התמורה, בתוספת מע"מ, תבוטל הזכיה, ובמקרה זה המזמין רשאית לחייב את הערכות וזאת בכפוף לסעיף 19 שכותרתו "חילוט הפיקדון".

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

13.5. ידוע לזכיה, כי במידה והמועד האחרון לתשלום התמורה חל בימים בהם אין פעילות בנקאית במשק, ניתנת ארכה לתשלום עד ליום בו מתחדשת הפעולות הבנקאית.

14. תשלוםם נלוים:-

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

הזכה במכרז מצהיר, כי ערך את כל הבדיקות הנחוצות לברור כל התשלומים אשר יוטלו עליו כאמור והגיש את העtauו בהתחשב בתשלומים אלו ובוגביהם.

מובחר, כי היטל השבחה, ככל שיוטל עקב תכנית שקיבלה תוקף עד ליום חתימת ההסכם בין המזמין זוכה – יכול על המזמין ואילו היטל השבחה שיוטל עקב תכנית שתואשר לאחר החתימה על ההסכם ישולם על ידי זוכה.

15. חתימה על מסמכים והשלמת הליכי רכישה:-

15.1. המציע מתחייב, שאם יזכה במכרז, וככל שיידרש, יחתום על כל מסמך שיידרש לצורך השלמת הליכי רכישה, לרבות חתימה כל עמודי חוברת המכרז וכן על כל עמודי החוזה שהעתק ממנו מצורף **בנספח ג'** למכרז זה, ישלם כל תשלום נלווה, החל עלייו על פי תנאי מכרז זה לרשות מיסוי מקרקעין ו/או לרשות המקומית ו/או לעמידר ו/או לרמי'י, הכל במועדים ובמקומות אשר יקבעו על ידי עמידר ו/או על ידי הרשויות המוסמכות, וכל דוחיו.

יודגש, כי החוזים בין הצדדים ייחתמו רק לאחר תשלום מלאה התמורה והתשלומים הנוספים וכן לאחר מסירת אישור רשות המסים בדבר תשלום מס רכישה בגין העסקה ומסירת ייפוי כוח נוטרוני מאת זוכת למזמין לצורך ביצוע הליכי הרישום (מבלי שהDealer מחייב את המזמין לבצע הרישום, והכל בכפוף לאמר במכרז) בסות שiomצא מאת המזמין זוכה.

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

15.3. מיד לאחר תשלום סכום ההצעה תעביר המזמין את הזכות לעשות בנכס מנהג בעליים לזכה. זוכת יחתום באותו מועד על אישור קבלת החזקה ומאותו רגע יהיה אחראי כלפי המזמין לכל דבר ועניין הנגע מהחזקת בנכס, לרבות אך לא רק לתשלומים הנבעים מהחזקת זוכת וכן לשימרה על הנכס מפני פולשים וכן לנזקים שייגרם אס וככל שייגרם, לזכה, לדירות בבניין, למזמין ו/או לציבור בשל השימוש בנכס.

16. העברת זכויות מהזוכה במכרז לאחר:-

מובחר בזאת, כי המזמין או מי מטעמה לא תאפשר העברת זכויות של זוכת לאחר, בנכס בו זוכה במכרז, אלא אם כן, עמד זוכת בכל התcheinויות על פי תנאי מכרז זה, לרבות סיום כל ההליכים הקשורים לבניה בו נמצא הנכס נשוא העtauו, ביצוע כל התשלומים, חתימה על כל המסמכים, תשלום כל הקנסות, האגרות, המיסים וההיטלים החלים עליו לפי כל דין, והנבעים מתנאי מכרז זה.

17. שמירת זכויות:-

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

18. חילוט פיקדון:

ידוע למצויע/זוכה כי אם תתקיים אחת מהנסיבות הקבועות בתקנה 16 (ב) לתקנות חובת המכרזים כאמור להלן, ועדת המכרזים רשאית להורות על חילוט ההמחאה/הערבות אשר צורפה למכרז לנכס/ים נשוא הזכיה, והמציע/זוכה רשאי היה להגיש בכתב את טענותיו כלפי חילוט הפיקדון שלו או חלקו, לא יותר מ - 30 ימים מיום אישור ביטול העסקה/זכיה.

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

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

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

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

אחרי שנבחר כזוכה במכרז הוא לא פעיל לפני ההוראות הקבועות במכרז שכן תנאי מוקדם ליצירת החתשרות של הגוף הציבורי עם הזוכה במכרז.

19. תנאים להכרזה על מציע שני כזוכה במכרז:

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

19.1.1. באחריותו מציע מס' 2 לפנות בכתב למזמין ולבקש להכריז עליו כזוכה במכרז וזאת תוך 90 ימים מיום הכרזות ועדת המכרזים על הזוכה המקורי במכרז. מובהר בזאת כי המזמין לא תודיע למצויע מס' 2 באמ הזוכה במכרז לא עמד בתנאי הצעתו וזכהתו בוטלה.

19.1.2. המזמין, בעקבות ביטול העסקה עם הזוכה המקורי במכרז, ולאחר שתתקבל פניה כאמור לעיל בכתב מאת מציע מס' 2, תערוך תחשב של הסכום אותו יידרש המציע מס' 2 להסכים לשלם למזמין כתנאי להסכמה המזמין להכריז עליו כזוכה במכרז.

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

19.2.1. כאשר הצעת הזוכה המקורי במכרז גבוהה משותמת השמא (כפי שהושבה לעיל):

תסכים המזמין לדון בבקשת להכריז על מציע מס' 2 כזוכה במכרז, במידה ומציע מס' 2 יסכים להעלות הצעתו לתשלומים באופן שתעמדו על שווי הצעת הזוכה המקורי במכרז מוכפל ב- 90%, או על שותמת השמא למכרז כפי שהושבה לעיל, או על המחיר שהציע מציע מס' 2 במכרז, בהתאם מבין שלושת הסכומים.

19.2.2. כאשר הצעת הזוכה המקורי במכרז נמוכה משותמת השמא (כפי שהושבה לעיל):

תסכים המזמין לדון בבקשת להכריז על מציע מס' 2 כזוכה במכרז והוא יסכים להעלות הצעתו לתשלומים באופן שתעמדו על 90% מההצעה/zocaה המקורי במכרז או על המחיר שהציע מציע מס' 2 במכרז, בהתאם מבנייה.

19.3. הסכום לתשלום שהמזמין תחשב כולל תוספות כללו:

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

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

שיעור הריבית יהיה זה הנקבע בחוק פסיקת ריבית והצמדה, הידוע במועד ערך התחשב.

תנאי התשלוט בגין הקרן ובגין הוצאות הפיתוח ולוחות הזמנים, יהיו זהים לאלה שפורסמו בתנאי המכרז, אך התאריך הקובל לתשלוט ולכל פעולה אחרת הנדרשת על פי תנאי המכרז, יחול ממועד הכרזות ועדת המכרזים על מציע מס' 2 כזוכה במכרז.

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

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

מציע במכרז יהיה רשאי בתוקן 30 ימים ממועד מסירת הודעה על אי זכיותו לעיון בהצעה הזוכה (והעתק הערבות/המחאה אשר צורפה לה), בפרוטוקולים של ועדות פתיחת התיבות ופתיחה המעתפות ובהחלטה הסופית של ועדת המכרזים ובኒוקיה, לפחות במלחמות של ההצעה או ההחלטה אשר העיון עלול לחושף סוד מסחרי או סוד מקצועי.

21. תניית שיפוט :-

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

22. נספחים :-

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

נספח א' – נוסח ההצעה

لتשומת לב המציגים יש לצרף את כל 4 עמודי ההצעה
חתיבת רשות הפיתוח ארכי

1. בהמשך להודעה שפורסמה על ידכם בעיתונות, ולאחר שעיניší בחברת מסמכי מכרז זה והבנתי את תוכנה, הנני מציע לרכוש נכס כמפורט בהמשך.
2. הנני מצהיר כי בדקתי את המגבלות התכוניות בהתאם לتب"ע אצל רשות התקנון והרישוי.
3. הנני מצהיר, כי ידוע לי שככל מגבלות התקנון והבוצע יהולו עלי (בין היתר החוצה שאוליادرש לשלם בגין כופר חניה וכל הוצאה ו/או אגרה ו/או היטל שידrho ע"י רשות התקנון והרישוי).
4. הנני מצהיר, כי ידוע לי, כי הנכס נמכר במצבו הנוכחי (IS-A), כי בדקתי את מצבו הפיזי התכוני והמשפטי של הנכס ולא אבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המזמין בכל הקשור בכך.
5. אני מצהיר בזאת, כי לא תהיה לי כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל סוג שהוא נגד ר"פ ו/או רמי ו/או עמידר בשל העמלות עובדות ו/או אי הצגת העובדות במלואן מכל סיבה שתהיה.
6. הנני מצהיר, כי קראתי את חברת המכרז על כל תנאי וכי תנאי המכרז כמפורט ברורים לי, מקובלים עלי ולא תהיה לי כל טענה בקשר לתנאי מתחייב המכרז כמפורט בחברת המכרז וכי החברה תצורף חלק בלתי נפרד להסכם המכ"ח/her שיחתום בין המזמין לזכה במכרז.
7. בתמורה לזכויות שיוקנו לי על פי תנאי המכרז אני מציע לשלם לכם עבור הנכס סכום של _____
ובמילאים: _____
(להלן: "סכום הצעתי").
8. ידוע לי, כי ככל שתהיה אithe המתאמה בין הסכום הנקוב בספרות לסכום הנקוב במילאים, תבחר המזמין באחד מבין הסכומים הנזכרים לעיל וזאת עפ"י שיקול דעתה הבלעדי, כאשר תינון עדיפות לסכום הנקוב בספרות.
- הסכום הנקוב לעיל בהצעתי, אינו כולל מע"מ ואני מתחייב לשלם את המעו"מ בכספי לכל תשלום שאשלם לסכום הצעתי כמו כן, ידוע לי שבמידה והסכום שאציג יוכל/aggorot ILKACH בחשבון הסכום ללא אגורות.
- אני מצרף בזזה כפיקדון המכחאה/ערבות בנקאית, בנוסח שהוגש לי על ידכם לכל הפחות בסכום הנקוב בחברת המכרז, סכום הפיקדון הנ"ל יהווה חלק מסכום הצעתי למכרז בנדון (לא מע"מ) (להלן: "הפיקדון"). ידוע לי שתהייו רשאים לגבות את הפיקדון, מיד עם זכייתך במכרז.
- ידוע לי ואני מסכים, זו את מבלי לגרוע מכל האמור בתנאי המכרז, כי החל מהמועד בו אשלם למזמין את מלא סכום הרכישה, תחול עלי האחריות הבלעדית לשלם המיסים היווניים החלים על הנכס לעירייה וכו', וכי המזמין תפנה ותודיע לעירייה, כי החל משלב זה כל התשלומים הנ"ל חלים עלי ולא עליו.
- ידוע לי, שאם הצעתי תזכה במכרז, יהיה עלי לשלם את הסכום המוצע על ידי עבור הנכסים בתוספת מע"מ, תוך 90 יום מתאריך אישור זכייתך ע"י ועדת המכרזים (כולל יום האישור). גביית הפיקדון על ידכם, יזקוף על חשבון תשלום זה.

لتשומת לב המציגים יש לצרף את כל 4 עמודי ההצעה

12. ידוע לי, שאם בתום **90** הימים כאמור לעיל לא תתקבל בראשות מקרקעי ישראל התמורה המלאה עבור הנכסים, תבוטל הצעתי ו/או תהיו זכאים לאכוף עלי קיום הצעתי, לפי בחירתכם, וזאת מבלי פגוע בזכותכם להtentות את המשך ההתקשרות עמי בתנאים כפי שיראו לכם ללא שתחול עליהם כל חובה לנמק דרישותיכם.

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

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

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

16. אני מצהיר, כי, הצעתי זו, הינה בלתי חוזרת מבחינתי, וכי אם תתקיימנה אחת מהעלויות הקבועות בתקינה 16(ב) לחברת המכרזים (ובין היתר, במקרה בו אחזור בי מהצעתי זו, או לא אקיים תנאי מתנאי המכרז), תהיה ראשיים לחתול את סכום הפיקדון, כפי צוויי מוסכם ומუרך מראש, בכפוף לסעיף 18 לחברת המכרז שכותרתו "חילוט פיקדון". זאת בנוסף ומבלתי פגוע בזכותכם, לאכוף עלי לחותום ולבצע את ההסכם בהתאם להצעתי זו מבלי לגרוע מזכותכם לכל סעיף לו אתם זכאים עפ"י הסכם ומכוון כל דין.

17. אני מצהיר כי ידוע לי, שאם הצעתי מוגשת במשותף עם אחרים - הפרה או אי מילוי תנאי המכרז על ידי אחד מהם, עלולה לגרום לביטול ההצעה כולה ו/או בחלוקת לגבי כל השותפים, או, לגבי חלוקם והכל לפי שיקול דעתכם הבלעדי.

ידוע לי, כי במקרה ויישם לעלה ממציג אחד במכרז זה תשליך ההמחאה/הערבות הבנקאית למציג מס' 1.

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

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

פרטי וחתימת המציג/ים:

טופס זה הינו חלק לחברת המכרז ומהווה את הסכמת המציג/ים לכל תנאי המכרז.
יש להגיש טופס זה מלא וחתום ע"י כל המציגים.

لتשומת לב המציגים יש לצרף את כל 4 עמודי ההצעה

ההצעה המוגשת על ידי פרטיים				
מציע 4	מציע 3	מציע 2	מציע 1	תאור
				שם מלא :
				מס' ת"ז מלא : (כולל ספרת ביקורת)
				טלפון :
				נייד :
				fax :
				דואר אלקטרוני :
				כתובות להחזרת המחאה/ערבות :
				חלוקת היחסי של המציג בהצעה
				תאריך :
				חתימה :

ההצעה המוגשת על ידי תאגיד				
מציע 4	מציע 3	מציע 2	מציע 1	תאור
				שם תאגיד :
				מס' רישום תאגיד :
				טלפון :
				נייד :
				fax :
				דואר אלקטרוני :
				כתובות להחזרת המחאה/ערבות :
				חלוקת היחסי של המציג בהצעה
				תאריך :
				חתימה וחותמת:

מובהר, ככל שההצעה תכלול יותר ממציע אחד, על המציגים לציין את פרטיו וכתובתו של אחד המציגים שלו ישלחו המכתבם ותוחזר הערבות/המחאה הבנקאית.

لتשומת לב המציגים יש לצרף את כל 4 עמודי ההצעה

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

אני הח"מ _____ עוז"ד / רוח"ח מאשר בזאת צדקמן: _____ כי ה"ה המופרטיים להלן, מוסמכים לחתום ולהתחייב בשם התאגיד טופס ההצעה למכרז.

מר _____ ת"ז _____

מר _____ ת"ז _____

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

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

הערות:

- במידה וההצעה מוגשת על ידי יותר מארבעה מציעים יש לצלם את הטבלה ולמלא את שמות המציגים הננספים ופרטיהם בהתאם לפרטים הנדרשים בטבלה (או לחייבן לצרף מסמך הכלול בטבלה המכילה את שמות המציגים והפרטים הנדרשים).
- במידה ובכוננות המציג/ים להקים חברה בעקבות הזכיה, יש לרשום זאת בכתב יד ברור על גבי טופס זה ולציין את חלקו של כל אחד מהמציעים בחברה שתקים.
- במידה ומוגשת ההצעה על ידי מספר מציעים, יש לציין בהצעה המשותפת את חלקו היחסיב של כל מציע בהצעה. רישום החלק היחסיב יהיה בשבר פשוט בלבד. במידה וההצעה המשותפת לא תכלול את אופן חלוקת הזכיות בין המציגים – יראו את הזכיות במתחלקות באופן שווה בין המציגים. יובהר כי לא ניתן יהיה לשנות את חלוקת הזכיות לאחר המועד האחרון להגשת ההצעות.
- המזמין תחתום על חוזה אחד עם כל המציגים המפורטים בטופס ההצעה ורק איתם.
- יובהר, כי אם בכוננות בעל ויאישה לחתום במשותף על חוזה עם המזמין, הרי שההצעה תוגש על שם שני בני הזוג (על בני הזוג לכלול את פרטי שניהם וחתימותיהם בטופס זה).

מסמכים שיש לצרף לטופס ההצעה:

טופס ההצעה זה במלואו, למרות האמור בכל שלא יצורף עמוד זה (4) להצעת של מציע שאינו תאגיד, לא **תפסל הצעתו בשל כך.**

צילום ברור של תעוזות זהות (כולל הספח המצורף לטעות זהות) או תעוזות רישום תאגיד של כל אחד מהמציעים.

פיקדון באמצעות ערבות בנקאית/המחאה בנקאית בהתאם לתנאי המכרז.

תאגיד – מלבד תעוזת התאגודות של התאגיד, יש לצרף גם רשימת בעלי המניות בחברה וכן החלטות התאגיד בדבר הגשת ההצעה זו ובדבר מורשי החתימה של התאגיד, מאותות כדין ע"י עו"ד/רוח"ח החברה.

בנוספ' יש לצרף צילום ת"ז של מורשי החתימה בתאגיד.

מוסמכים רלוונטיים לפי העניין, כמתחייב מהתנאי המכרז.

נספח ב' – נוסח ערבות לרכישת הנכס

ג'פסח ב' - נוסח הערבות לרכישה

(ערבות לא צמודה)

לכבוד

רשות מקראעי ישראל

אדונים נכבדים,

הנדון : ערבות מס'

הננו ערבים בזה כמפורטם לסלוק כל סכום עד סך של _____
המגיע או עשוי להגיע לכם מאות _____
(שייקרא להלן : "החייב") בקשר עם מכרז מס' **605-2023**

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

לא יאוחר משבועיים ימים מקבלת דרישתכם, בלי שהייה עליהם לבסס את דרישתכם או לדרש תחילת את סילוק הסכום האמור מת החיב, בתנאי שהסכום הכללי שנשלם על פי ערבותנו זו, לא יעלה על הסכום הנקוב לעיל.

ערבות זו תשאר בתוקפה מעתה ועד כתוב ערבות זו עד לתאריך **01.08.2023**. עד בכלל וכל דרישת על פיה צריכה להגיע בכתב לידי משרד החתום מטה שמענו הוא :

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

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ו/או הסבה.

בכבוד רב,

בנק

פרטי הבנק מנפיק הערבות :

שם הסניף _____

מס' סניף _____

כתובת הסניף _____

שם האחראי על הערבויות _____

מס' טלפון של האחראי על הערבויות _____

נספח ג' – נוסח החוזה ותנאיו

הסכם מכור

דירה	ב	א	בית	שיכון

מספר עסקה :

מכירת זכויות בטלות בנכס ד"ג

שנער וnochtan ב יום _____ ב

בין

רשות הפיתוח ע"י רשות מק רענן ישראל המנהלת את נכס
 רשות הפיתוח, באמצעות הסוכנות המוסמכת
 נעמיד החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ
 הרכמים, 26, בניין C, חולון 5885849

שתקרא להלן: "הטוכרת"
לבין
מצד אחד _____
ת.ז. _____
שיקרא להלן: "הקונה"
מצד שני _____

מ ב א

המזהה חלק בלתי נפרד מתכום המכור המצוורפים לו ואשר רק ביחד הם מהווים את הטכם המוכר.
רצוף זהה תנאים מיוחדים מסוימים כנספה "א", המהווים חלק בלתי נפרד בהצעת המחיר ומהסכם המכור/חכר.
 הוצחר והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. הגדרות
 בהסכם זה תהיינה לכל הביטויים שלහן המשמעות המפורשת לזרם, אלא אם נאמר במפורש אחרת.
 א. "חלוקת" - חלקה : גוש ספר: דף:
 ב. "הבניין" - בניין בן קומות המכיל יחידות דיור (מגורים, חניות, בתים מלאכה, משרדים, וכיוצא ב'), הנמצא ברחוב בעיר : והבנייה על החלקה .
 ג. "הנכס"-DIRT MARGIM BASH שול מ"ר הנמצאת במבנה של הבניין, כפי שהוא מסומנת לצורך דייה כתת חלקה 1 ו/או במסגרת אדומה על תרשיט הבניין המצורף להסכם זה ומזהה חלק בלתי נפרד ממנו.
2. "הצמדות" - במקרה שצמודים לנכס חצר או גג או הצמדה אחרית כלשהיא, מפורשות ההצמדה להלן, ומובהר שהביטוי "הנכס" כולל בתוכו גם את ההצמדות הנ"ל.
פירוט והטיור ההצמדות :

סוג ההצמדה	שטח	סימן	תיאור להצמדה

ג. מחיר הנכס:

1. שה"כ המהיר המלא נקבע כמפורט:

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

2. פרוט הנחות לנכס הנובעות מהמצנע:

- ש"ח
ש"ח
ש"ח
- א) לנתח המוגן -
 - ב) לנתח הבלתי מוגן -
 - ג) שה"כ הנחה -

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

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

4. שה"כ מחיר הנכס לתשלום לפי טעיפוי

- ש"ח
ש"ח
ש"ח
ש"ח
- א) רישום בטאבו -
 - ב) הכנת תשייטים -
 - ג) שה"כ -

6. שה"כ כללי לתשלום -

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

ג. "זכויות הבניה" - הזכויות הקיימות ו/או שתהינה קיימות, להקים וללבנות לפיה תכנית בנין עיר (תב"ע) מס' 6.

ד. "זכויות הבניה הנמכרות" ו/או "המכרך" - זכויות הבניה לבניית עד מ"ד (שטחי הבניה המפורטים בסעיף זה כוללים את השטחים העיקריים ושטחי השירות, כל בניית נוספת מכך שהוא מרכיב, מבני נדר וכו' המגדילה את הייקף הבניה אינה כלולה במכרך).

ה. "המכרך" - מכוח מס' 6.

ט. "יום אישור העסקה" - היום בו אישרה הוועדה המוסמכת של רשות מקבעי ישראל

את עסקת המכרך עם הרוכש במחידים הנקובים לעיל לפי העניין ذהינו:

ו. תנאי הסכם המכרך מצופיים זהה חלק בלתי נפרד מהסכם זה.

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

יב. מובהר ומוטכם כי בכל מקרה של סתירה בין תנאי "תנאים מיוחדים" לבין האמור בחזהה, יגברו התנאים המיוחדים.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

ע מ י ד ר
בשם ובעור רשות מקראקי ישראל

יזהו החותמים ע"י נציג עמידר בלבד

אני הח"ם _____ מאשר בזאת כי ביום _____ חתום בפני על הסכם
זלעיל, לאחר שהזדהה בפני עלי ידי הצגת תעוזת הדוחות שלו (מצ"ב צילום תעוזת הדוחות).

חתימת המאשר

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

תנאי הסכם המכר:

1. המבוא והמשמעות המצוורפים להסכם זה מהויסת 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 אצל ובהתחשב להוראות הסכם זה.

3. הצהרות הקונינים:

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

ב. הקונינים מצהירים כי בדקו את מצב החלה, הבניין והנכס מבחינה תכניתית, כולל האפשרות לקבלת היתרים בעתיד לביצוע שיפוצים ותיקונים בבניין ובנכס ו/או לתוספות בניה.

ג. הקונינים מצהירים כי הם מעוניינים לרכוש את זכויות הבעלות בנכס במצבו כפי שהוא. המוכר מבהיר כי יתכו שחלקים מהנכס אינם POSSIM ע"י אחרים, ולפיכך הנכס נמכר במצבו כפי שהוא בmundת התחלת הסכם זה, והנכס מצהיר ומאשר כי ידועים לו מצבו התכני, המשפט, הפיזי ומצב התपיסה של הנכס, וכי לאחד שביצוע את כל הבדיקות שמצאה לנכון, מצא כי הנכס מתאים לצרכיו, וכי אין לו והוא מותר על כל טענה בקשר במצבו של הנכס.

ד. הקונינים מצהירים כי הם מעוניינים לרכוש את זכויות הבעלות בנכס בהתאם לנוהלי המכר הקבועים והנהוגים אצל המוכרת ובהתחשב להוראות הסכם זה.

ה. הקונה מאשר זהה כי המידע שמטר לעמידר בנסיבות חתימה על הסכם רכישה, וכן כל מידע אחר הנזכר אודתו או אודות משפחתו על ידי עמידר, וינוהל על ידי עמידר ו/או מטעמה, בין היתר, במאנגי מידע על פי דין, וכי עמידר תהיה רשאית להשתמש במידע הניל לצדך ביצוע תפקידה כסוכנת מוסמכת לניהול נכס מדינת ישראל-רשות הifeותה וכן להעביר מידע זה לדשות מקראקי ישראל, לשכות רישום המקראקי וכל גורם נדרש לאחר ביצוע תפקידה כאמור.

4. המכר:

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

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

5. מצב הבניין והנכס:

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

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

ב. כי מוטכם עלייהם שהם קונים את הנכס במצבו כפי שהוא ביום אישור העיטה והם משחררים באופן סופי ומוחלט את המוכרת ושולליה ו/או כל מי מטעם ומכווים מכל אחריות לפגמים כלשהם בגין ו/או בגין, לרבות פגמים בייציבות הבניין, יטוזותינו, יציבות הנכס, מערכות המים, החשמל, הביוב וכירוב. האמור לעיל חל הן על פגמים קיימים ושינויים קיימים בעבר והן פגמים שיתגלו בעתיד, אם יתגלו, בין במקרה הניטנים לגילוי בבדיקה ובין במקרה שאין ניתנים לגילוי בבדיקה.

ג. כי ידוע להם ומוטכם עלייהם שםיחר הנכס נקבע בהתאם למצב הנכס והבנייה כמתואר לעיל, ולכן אין הם זכאים ולא יהיו זכאים בעתיד להטיל על המוכרת אחריות כלשהו למצב הנכס והבנייה ו/או לדרוש פיצויים ו/או הפקחת כלשהו מוחדר הנכס עקב מצב הנכס והבנייה.

ד. כי מוסכם עליים שבמקרה שהmonicת תישאר בעלת נכס או נכסים בבניין ותיזום בעתיד את שיפוץ הבניין, הם לא יתנגדו לשיפוץ, ישתו פוליה בביבטו, וישאו בהוצאותיו לפי החלק היחסי של הנכס מתוך כלל הנכסים בבניין.

6. ביטוח הנכס:

א. מיד לאחר חותמת הסכם זה יבטיח הקונים את הנכס על חשבונם ועל אחריותם כלפי כל הטיכונים המקוריים, לרבות כלפי כל נזק העול ליגרם לעצם ו/או **לצדדים שלישיים**.

ב. פוליטות הביטוח הניל' יכולו תנאי המונע מחברות הביטוח לחזור בתביעות שיבוב אל המוכרת, או יכולו את המוכרת מבוטחת משותפת עם הקונים.

ג. כל ההוצאות במרקחה של אי ביצוע הביטוחים הניל' יהיו על אחריות הקונים בלבד, ולא תהא להם כל טענה בקשר לכך נגד המוכרת.

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

7. מצבים מיוחדים:

ambilי לפוגע בכללות הצהורותיו של הקונה לגבי מצב החלקה, הבניין והנכס, מצהיר הקונה את ההצהרות המיוודאות הבאות:

א. במקרה בו הבעלות החלקה / או בנכס היא משותפת למוכרת ולאחד, מצהירים הקונים, כי ידועה להם הבעלות המשותפת כאמור, וכי הם רכשו לפי הסכם זה רק את חלקה של המוכרת במרקחה. הקונים מצהירים כי ידוע להם שזכויות המוכרת בנכס תרשמנה על שם, רק לאחר רישום המקרקעין כאמור בסעיף 9 של הסכם זה. הקונים מצהירים ומאשרים כי לא יהיו להם כל תביעות ו/או טענות כלשהן כנגד המוכר בעניין זה.

ב. במקרה שהבנייה חורגת בלתי ממשמעותית מגבולות החלקה לתוך חלקה סמוכה שבבעלות פרטיה, מצהיר הקונה כי ידועה לו החorigה ומוסכם עלייו 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 בעניין זה.

ג. במקרים שהבנייה חורגת מגבולות החלקה לתוך חלקה סמוכה שבבעלות המוכרת או בינויו רשות מקראקי ישראל, מצהיר הקונה כי ידוע לו ומוסכם עליו שרישום זכויותיו בנכס יבוצע רק לאחר השלמת הרכבת הדרושה, או לאחר ביטול החorigה, לפי העניין. בכל מקרה, כאמור בסעיף זה או בסעיף קwon (ב') לעיל, בו עקב שינוי בגבולות החלקה תחול החלטה כאמור, את אותו חלק הנכס וא/or הבניין החorig כאמור לעיל, כי אז ישלם הקונים למוכרת את תמורה אותו חלק חורג לפני רישום הזכויות בנכס על שם בלשכת רישום במקרקעין.

ד. במקרה שהבנייה והקרקע שעליו הוא בניו כלולים, בחלקם או בשלהם, בשטח ציבורי פתוח או בשטח המועד לדרכי ו/או בשטח המועד להפקעה ו/או שכבר הופקען, מצהיר הקונה כי ידועה לו העובדות האמוריות. הקונים מצהירים ומאשרים כי לא יהיו להם כל תביעות ו/או טענות כלשהן כנגד המוכר בעניין זה.

ה. במקרה שהבנייה הוכח כ"בנייה לשימור" עפ"י חוק התכנון והבנייה מצהיר הקונה כי הכרזה ידועה לו וכי הסכימים לקנות את הנכס תוך ידיעתה. הקונים מצהירים ומאשרים כי לא יהיו להם כל תביעות ו/או טענות כלשהן כנגד המוכר בעניין זה.

ו. במקרה שהבנייה הוכח כ"אזור תעיקות" עפ"י חוק התיקות, תש"ח-1978, מצהיר הקונה כי הכרזה ידועה לו וכי הסכימים לקנות את הנכס תוך ידיעתה. הקונים מצהירים ומאשרים כי לא יהיו להם כל תביעות ו/או טענות כלשהן כנגד המוכר בעניין זה.

ז. במקרה שבו קיימים צו הריטה לגבי הבניין או כל חלק ממנו, ו/או במקרה שהבנייה או חלק ממנו הוכחו מבנה מסוכן, מצהיר הקונה כי ידועם לו קיומם של הצו והכרזה הניל' וכי הסכימים לקנות את הנכס תוך ידיעתם. הקונים מצהירים ומאשרים כי לא יהיו להם כל תביעות ו/או טענות כלשהן כנגד המוכר בעניין זה.

ח. במקרה שקיים הפקעה על החלקה - ידוע לרוכש כי תמורה המכרך המשולם על ידו אינה כוללת תמורה בגין השטח המופקן וכי בהערכת השווי של המכרך לא נלקח בחשבון שווי השטח המופקן.

הטענה הנזכר לודוכש כפוף להלכתי הפקעה ע"י הרשות המקומית ו/או הרשות השלאוניות המוסמכת אשר טרם הושלם וטרם בוצעה ההפקעה ו/או הושלמה. (להלן- "השיטה המופקע").

הודוכש יכול להגנות מהטענה המופקע עד ובכפוף להפקעתו ועד לאותו המועד הוא המחייב והמשתמש הבלעדי בשיטה המופקע.

אשר על כן, מחייב ומאשר הודוכש כי בגין האפשרות ו/או הזכות לשימוש והזקקה בשיטה המופקע עד להפקעתו הוא היה האחראי הבלעדי לשמירת השיטה המופקע,

מנימת מפגעים ממנה, נקיונו, גידורו וכיווץ"ב, וישמע לכל הוראות הרשות המוסמכת הנוגעות, בקשר לאירוע השימוש והזקקה בשיטה המופקע ו/או פינוי ומסירת הזקקה בו לרשות המופקעה הנוגעת.

8. תמורה הזכויות בנכס ותנאי תשולמה:

ה毋עדים המחקרים בסעיף זה מוגדרים לודוכשים שהינם דיירים מוגנים בנכס.

א. במקרה שחל מע"מ על העסקה, ישלמו הקונים את המענק בנוסף למחרת הנכס, לפי השעוורים וה毋עדים שהיו קבועים בחוק באותו זמן.

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

1. הקונים ישלמו את תמורת הזכויות בנכס בשוויו הנומינלי, אם התשלומים בפועל יתבצע תוך 60 ימים מיום אישור העיסקה.

2. החל מהתום ה-61 שלאחר אישור העיסקה ונדי לתום 90 ימים מיום אישור העיסקה, ישלמו הקונים את תמורת הזכויות בנכס בצדוף ריבית פיגורית יומית שתמיה נוהגה באותו זמן ברשות מקראקי ישראל עפ"י ריבית החשב הכללי.

3. לא שולמה תמורת הזכויות בנכס במלואה עד לתום 90 ימים מיום אישור העיסקה, תפקע זכותם של הקונים לדרוש את הזכויות בנכס, וה毋עדת תהא זכאית לבטל הסכם זה לפחות וללא כל צורך בהתראה מוקדמת. מובהר כי תשולם חלקו של התמורה לא ימנע את מימוש זכותה של המוכרת לבטל את ההסכם כאמור.

4. התשלומים על חשבון תמורת הזכויות בנכס יבוצעו במוחמן או בהמחאות בנקאיות או באמצעות שוברי תשולם שיטופקו על ידי המוכרת ולפי דרישתה.

9. רישום הבניין והנכס:

א. המוכרת מתחייבת, בכפוף לאמור בסעיף להלן, לרשותה הבניין יירשם בלישכת רישום המקראקי כבית משותף עפ"י חוק המקראקי תשכ"ט-1969 וכי הנכס ירשם על שםות הקונים בלישכת רישום המקראקי כיחידה רישום נפרד במסגרת הבית המשותף הנ"ל. הקונים מצהירים כי ידוע להם שהחומרה תענעל לרישום הבניין כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים בלישכת רישום המקראקי כאמור כאשר יתאפשר הדבר מבחינתה ולפי קצב ביצועו הרישומים הנוהג בעמידה, לאזר האמור, ואם הקונים יבקשו זאת, סכימים המוכרת שהקונים יפעלו בעצםם לדרישם צו הבית המשותף עפ"י חוק המקראקי כאמור, בכפוף לקבלת אישור המוכרת למסמכיו הרישום מראש ובכתב. במקרה בו מסיבות שאין תלויות בנסיבות, לא ניתן לרשות את הבניין כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים בלישכת רישום המקראקי. מסכימים בזה הקונים שתרשם על שם בנכס זכות חירה ל-999-שנה לפ' תשריט, במקום האמור ברישוא של שיפ"פ ולהעיל. הקונה מצהירים ומאשרים כי לא יהיה להם כל תביעות או טענות כנגד המוכרת באשר לרישום האמור.

ב. הקונים מתחייבים לקבל את רישום הנכס כאמור לעיל, והם מתחייבים להופיע בלישכת רישום במקראקי ו/או במשדי רשות מקראקי ישראל ו/או במשדריה של המוכרת כדי לקבל את הרישום כאמור, GRATUITATEMENT, מהותה כך בהודעה שתיתנתן להם לפחות 7 ימים מראש.

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

ד. להבטחת האמור לעיל חתמו הקונים על ייפוי כוח נוטרוני בלתי חזר שניסוחו נימסר להם על ידי המוכרת, המסמיך את המוכרת לטפל ברישום הבית המשותף ובירישום והנכס על שםות הקונים בלישכת רישום המקראקי. ומסר אותו למוכרת. למען הסר ספיק יובחר כי הוצאות עריכת ייפוי הכהח ואישרו חלות על הקונים בלבד.

ה. מוסכם על הקונים שה毋עדת תבוצע בפועל את הרישומים הנ"ל רק לאחר שהושלמו

כל הילicity התכונן שבכוונת הבעלים לבצע במרקען שעליה נמצא הבניין ובמרקען טמכים וכאשר הדבר יאפשר מבחןה ו/או מבחן המצב בתכוני האובייקטי.

ג. בכל מקרה לא תהא המוכרת חייבת לבצע את הרישומים הניל אלא לאחר שהקונים שילמו את מלא מחיר הנכס ונמדו בכל שאר התהווותיהם עפ"י הסכם זה.

ד. בנוסף לכל האמור לעיל מצהירים הקונים כי יזע להם ומוכנס עליהם שמהוכרת לא תהא חייבת לחתיל ביצוע הרישומים הניל כל עוד לא מכרה לפחות את מחזיות הדירות בניין בו נמצא הנכס.

ה. הקונים מצהירים כי יזע להם ומוכנס עליהם, שהשעותם ו/או הגבולות של הנכסים נשואים הטבס זה נשואים להשתנות עקב שינוי תכונן הנדרשים מכוח החוק ו/או עקב הסדר קרקע ו/או עקב רישום בית משותף ו/או עקב חלוקה ו/או איחוד וחולקה ו/או עקב מדירות לצורכי רישום וכיו"ב, והם מוחזרים על כל טענות בעניין זה.

ט. במקרה שקיים צורך בפרצלציה ו/או בחלוקת ו/או באיחוד וחלוקת ו/או בחידושים רישום ו/או ברישום ראשון ו/או בשינויו תכונן אחרים המדרשים עפ"י החוק, יבצע הרוכש על אחריותו ועל חשבונו, כולל הרישום בלישכת רישום המקרקעין, הרוכש יכין את כל המסתכים הדודשים לביצוע האמור, כולל התיקים בלישכת רישום המקרקעין ותוכניות לצורכי רישום, והמוכרת תחתום על כל המסתכים הדודשים לביצוע האמור, כולל התיקים בלישכת רישום המקרקעין ותוכניות לצורכי רישום, והמוכרת תחתום על כל המסתכים שחתיימה נדרשת עליהם בחוק לצורך ביצוע האמור לעיל.
אם הרוכש לא יבצע את המוטל עליו כאמור לעיל, תהא המוכרת רשאית לבצע את האמור במרקם הרוכש, והרוכש ישיב למכורת את כל הוצאות חלוקה ורישום במידה שבוצעו במסגרת הליכי הסדר קרקע, מיד לפי דרישת דושאנה ועפ"י החשבון שיגש לו ערך ידי המוכרת.

י. במקרה שמדובר בחלוקת שאינה רשותה עדין בלישכת רישום המקרקעין ו/או ארינה ושומה עדין על שם המוכרת בשל אי השלהת הסדר קרקע ו/או רישום ראשון ו/או חידוש רישום וכיו"ב, מוכנס על הרוכש שחוובתה של המוכרת לרישום את הנכס על שם הרוכש תקויים רק לאחר השלהת 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 מלא מחיר הנכס, וכן המציאו למוכרת את ייפוי הכוח כאמור בסעיף (9ד') של הסכם זה לעיל, וקבעה על תשלום מס וכיישה בגין הסכם זה, אלא אם נקבע בין הצדדים אחרת בתנאים מיוחדים.

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

ג. במקרה שהקונים לא יקבלו את החזקה בנכס למטרות שנדרשו לעשות כך על ידי המוכרת בכתב רשות (להלן: "ההודעה") ייחסבו הקונים כאלו קיבלו את החזקה במועד הנקוב בהודעה, הם בלבד יהיו אחראים ממוחיקי הנכס לכל התשלומים, ההוצאות (לבדות פרמיות ביטים) והภาษים החייבים על מוחיקי הנכס, לשמלות הנכס ולתקינותו, ולהגנת חזקתם בנכס מפני פלישות והטגות גובל.

11. מסים ותשולם:

א. הקונים מתחייבים לשלם על חשבוןם את כל המיסים והתשולם הבאים:-

1. כל תשלום אגרה, היטל, מס ו/או כל תשלום אחר אשר חל ו/או יהול על הנכס ו/או על בעלי הנכס, בין שמקורו קודם לעסקה ולאישורה ובין שמקורו מאוחר יותר יהול במלואו על הקונה.
כל תשלום ו/או אגרה ו/או היטל ו/או כל תשלום אחר אשר יהול על עסקת הרכישה במתגרת זו יהול במלואו על הקונה.
הקונה מצהיר כי עבר את כל הבדיקות הנחוצות לבורור כל התשלומים אשר יוטלו עליו כאמור והגיש הצעתו בהתחשבות תשולםים אלו ובוגבהת.
mobah, כי האמור לעיל אינו חל על היטל השבחה, אשר לגבי יהול האמור בסעיף 17(יא) להלן.

2. החלק היחסי בכל הוצאות, המיסים והగירות הכרוכים ברישום הבניין כבית משוחף בלישכת רישום המקרקעין, לרבות הוצאות בקשר להכנת תשריטי ומשמכיו הבית המשותף. תשולםים אלה יבוצעו בפועל, על ידי המוכרת, לפי דרישתה הראשה.

3. כל הוצאות, המיטים והאגרות בקשר לרישום הנכס על שם בלישכת רישום המקראקי וכן בקשר לרישום משכנתה על הנכס בקשר להלוואות שקיבלו הקונים.

4. מס רכישה בגין רכישת הנכס לפי הסכם זה.

5. תלולים והשתתפות בהוצאות בהתאם כאמור בסעיף 58 לחוק המקראקי תשכ"ט-1969.

ב. הקונים מתחייבים להציג למוכרת את כל האישורים על ביצוע כל התשלומים החלים עליהם לפי הסכם זה, מיד עם דרישת ראשונה של המוכרת וכן להציג למוכרת כל מסמך ו/או אישור שייהי חדש מכך כדי לבצע את רישום הבית המשותף ורישום הנכס על שמות הקונים בלישכת המקראקי, הכל לפי דרישתה הראשונה של המוכרת.

ג. ככל מקרה שהמוכרת תשלם תשלום כלשהו מאמור לעיל במקום הקונים, יהיו הקונים חiyיבים למוכרת מיד עם דרישתה הראשונה, בצוירוף ריבית והפרשי הצמדה בחוק מיום התשלום ועד ליום השbetaה בפועל.

12. אזהקה שוטפת של הבניין:

א. החל מיום אישור העסקה חiyיבים הקונים לבצע על השבונות (בחילק הייחסי) את האזהקה השוטפת של החלקים המשותפים ושל השירותים המשותפים של הבניין.

ב. מובהר כי במסגרת חובות המוכרה בפסקה (א) לעיל חiyיבים הקונים לבטח על השבונות (בחילק הייחסי) גם את החלקים והשירותים המשותפים של הבניין, בהתאם תנאים הקבועים בסעיף 6 לעיל.

ג. במידה שהמוכרת תמצא לנכון, היא תהיה רשאית לבצע במקום הקונים, בנכס או בחילקים המשותפים של הבניין, כל עבודות תיקונים ואזהקה שתהיינה דרשות לדעתה לבדוק הבניין והנכס. המוכרת וכל מי שיבוא מטעמה יהיו זכאים להכנס לנכס ולהחלקים המשותפים של הבניין כדי לבצע את העבודות הנ"ל. המוכרת אחראית למקרים שייגרם לנכס או לחלקים המשותפים עקב תכנון ו/או ביצוע רשלני של התקיונים, אם ייגרם. אין באמור לעיל כדי להטיל על המוכרת חובה לבצע תיקונים או לדאוג לאזהקה הבניין במקום הקונים.

במקרה של ביצוע עבודות כאמור במקום הקונים, יהיו הקונים חiyיבים להשיב למוכרת את הוצאותה מיד לפי דרישת ראשונה של המוכרת בצוירוף ריבית והצמדה בחוק החלטה מיום ההוצאה ועד ליום השbetaה בפועל.

ד. הקונים בלבד אחודאים לקבל היתרים כדי לבצע שיפוצים ותיקונים בבניין ובנכס, והם משחרדים את המוכרת מכל אחריות לכך.

ה. ככל מקרה שהמוכרת תשלם תשלום כלשהו מאמורים לעיל במקום הקונים, יהול האמור בסעיף 11 ג' לעיל.

13. תקנון ונסיבות הבית המשותף:

א. כל עוד לא נרשם כל הנכסים בבניין על שמות רוכשיהם, תשמש המוכרת בלבד כנסיבות הבית המשותף, ומוטעם שבכל מקרה תחולנה הוראות התקנון שנושחו ממקורם להסכם זה ומהוות חלק בלתי נפרד ממנו, וזאת מבלתי לפגוע בזכותו של המוכרת לדרוש כל תקנון נוסף או תקנון מתוקן לפי שיקול דעתה. כאשר לא צורף נספח תקנון להסכם זה יהול התקנון המצווי, מבלתי לפגוע בזכותו של המוכרת לתקן ולשנותו כאמור לעיל.

ב. הקונים מצהירים כי בדקו והבינו את תשריט הבניין שמצויר להסכם זה, כי הם מסכימים לכל תיאורי הנכסים בבניין, הנסיבות, דכוות המנכער, דקות הנהנה והחלקים המשותפים כפי שהם מפורטים בתשריט, וכל הם מסכימים שתקנון הבית המשותף ומסמכיו ייערכו ויישרמו בהתאם לתשריט האמור, ומבלתי לפגוע בזכויות המוכרת כאמור בסעיף קטן א' לעיל.

ג. למורות האמור בפסקה (א) לעיל, המוכרת רשאית בכל עת, לפי שיקול דעתה, לחזול מלאות את נציגות הבית המשותף ו/או להעביר חלק מסווכוות הנציגות ו/או לגרום למינוי נציגות אחרת.

ד. למען הסדר ספק, מובהר bahwa בזה כי משמעות המושגים "נכס", "הצמדה", "בית משותף", "חלק - ייחסי", "נציגות ותקנון", הינה לפי חוק המקראקי תשכ"ט-1969, אלא אם נאמר בוחחה זה במפורש אחרת.

14. רכוש משותף והצמודות:

א. מוסכם על הקונס של מרות האמור בתקנון הניל תהא המוכרת זכאיות עפ"י שיקול דעתה לשנות את רישום הצמודות בכל נכס כמי שמתמוך לנכוון לדרות על ידי רישומן או ביטולו, ולשנות את חלקיון של יחידות הבניין ברכוש המשותף, והם מתחייבים לחותם על כל תיקון ו/או על כל מסמר אחר שיידרשו לשם כך, מיד לפי דרישתה הרואהנה של המוכרת. כל זאת, בתנאי שלא יפגעו זכויות הקונס לגבי ההצמודות הנמכרות להם לפי הסכם זה חלק מהנכסם, אם יש כאלה.

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

ג. הקונס מסכימים שהמוכרת רשאית להוציא את גג הבניין ואת החצר ושטחי הקרקע שמסביבו ו/או בתחוםו הרכוש המשותף, ושם ישארו בבעלותה של המוכרת ו/או יוצמדו על ידה לנכס כלשהו לבניין לפי שיקול דעתה ובחריתה הכלכלית. כל זאת בתנאי שלא יפגעו זכויות הקונס לגבי ההצמודות הנמכרות להם לפי הסכם זה חלק מהנכסם, אם יש כאלה. מבלתי לפוגע באמור לעיל, מובהר שהמוכרת רשאית לפצל את הקרקע שעליה ניצב הבניין, ליצור מגרשים נוספים ונופדים לבנייה, ולנהוג בהם מגרשים שנוצרו מנגנון געלים לכל דבר ועניין.

מובהר שגם לאחר רישום הנכס על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין תהא המוכרת זכאית לפעול כאמור בסעיף זה על כל פסקאותיה, בלבד ללא הפגע בזכויות הקונה בנכס ובשתיים הצמודים לה, אם יש כאלה.

ד. הקונס מתחייבים לאפשר למוכרת, ולא להפריע לה בctrine כלשהי, לבצע בכל עת עבודות בנייה או תיקונים בהתאם לחקים שהוחזיקה מהרשות המשותף כאמור לעיל, והם מסכימים שהמוכרת ו/או כל מי שיבוא מטעמה יהיו רשאים להשתמש לצורך ביצוע העבודות הניל בנכס ו/או ברכוש המשותף. כל זאת בתנאי שהמוכרת תחא אחראית לכל נזק שייגרם לנכס ו/או לרכוש המשותף עקב ביצוע רשלני של העבודות הניל.

ה. מובהר כי במקורה שהמוכרת תמשח את זכויותיה עפ"י הקבוע בפסקאות ו-ג לעיל הגג ו/או החצר ו/או שטחי הקרקע, הניל לא יהיה שייכים לרכוש המשותף והם ישארו בבעלותה של המוכרת אשר תחא זכאיות להצמידם ולרשםם לפי ראות עיניה ובאופן שיבטיח לה את הבועלות והשליטה המלאים בהם. כמו כן תחא המוכרת זכאיות למכור ולהציג את החלקים הניל לכל מי שמתמוך לנכוון על כל מסמר אחר שיידרשו לצורך האמור לעיל חאת מבלתי לגורע מזכות המוכרת להשתמש בייפוי הכוח כאמור בס"ק ב' לעיל. כל האמור, בתנאי שלא יפגעו זכויות הקונס לגבי ההצמודות הנמכרות להם חלק מהנכסם לפי הסכם זה, אם יש כאלה.

15. זכויות בנייה:

א. מובהר כי במסגרת הסכם זה אין הקונס רוכשים כל זכויות בנייה לגבי הנכס ו/או לגבי השתיים 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 הבניה מתיחסות לבניין או לכל חלק ממנו שייכות למוכרת בלבד, ואין מעובדות לקונס, אלא אם נקבע ונאמר במפורש אחרת.

ב. המוכרת הינה בעלת כל זכויות הבניה המתיחסות לבניין או לכל חלק ממנו, למנעת הזכויות שנמכרו על ידה במפורש. המוכרת זכאיות בכל עת, לפי ראות עיניה ולפי שיקול דעתה, למכור ו/או למשש את זכויות הבניה השיכות לה ולבנות בעצמה ו/או על ידי אחרים הוספות בנייה ו/או נכסים נוספים על כל החלקים השיכיים לה בבניין כאמור לעיל, בתנאי שהבנייה תבוצע עפ"י הימור כדין. כל עוד לא נרשמו הזכויות בנכס על שם הקונס בלשכת רישום המקרקעין, הם לא יהיו רשאים לפעול לשינוי התקב"ע שבתוכו הchallenge על החלקה ו/או שתחול על החלקה אצל הרשותות המוסמכות לכך לפי כל דין, ללא הסכמת המוכרת לכך מראש ובכתב, זאת בין אם הם וכשו זכויות לפי הסכם זה ובין אם לאו.

ג. הקונה מצהיר כי ידוע לו שבנוסך לזכויות הבניה שנותרו בידי המוכרת יתכן שנמכרו זכויות בנייה גם לקוני נכסים אחרים בניין, והוא מתחייב לפיקח שלא להתנגד ולא להפריע למימוש זכויות הבניה הניל/non אלה שנותרו בידי המוכרת והן אלה שנמכרו לקוני נכסים אחרים בניין. להסרת ספק מיותר הקונה כי הוא מתחייב לאפשר העמדת פיגומים, ציוד, כלים וחמרי בניינו בחלקים המשותפים של הבניין והחצר שסבירו ככל שהדבר ירי דרוש למימוש זכויות בנייה כאמור ו/או לביצוע תיקונים ושיפוצים בניין.

16. תלולים והשבתם:

א. בלי לפגוע באמור בטסם זה לעיל תהא המוכרת רשאית, אך לא חייבת לשלים במקום הקונים כל תשלום החל על הקונים לפי הטסם זה ו/או לפי דין, ואשר הקונים לא שילמווה במנגדו.

בכל תשלום ששולם כאמור, יהיו הקונים חייבים להשבו למוכרת מיד לפי דרישתה הריאשונה, בצדוף ריבית והפרשי הצמדה בחוק החל מיום התשלומים ועד ליום השבתו לפועל.

ב. בכל מקום שנאמר בטסם זה "ריבית והפרשי הצמדה כחוק" הכוונה היא להפרשי הצמדה למLEE המחייבים לצרכן ולדריבית המירבית הקבועה בחוק לגבי הוצאה לאור של פסקי דין.

17. מכר זכויות בנייה:

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

ב. הקונה מצהיר כי וראה ובדק אצל הרשות המוסמכות את כל הזכויות בניין עיר ותיקי התכנון והבנייה הנוגעים לבניין ו/או לרകע עלייה הוא בניין, כי ידועים לו המצב התכנוני של הניל והאפשרויות למשמש את זכויות הבניה מבהינה תכנונית-משמעותית, כי מצא את המצב מתאימים לצרכיו ווענה על דרישותיו, וכי הוא מושמר על כל טענות אי התאמאה.

ג. הקונה מצהיר כי יזועות ומובנות לו כל הוראות החוקיות בקשר לזכויות בנייה ומימושן, וידוע לו מהם ההליכים שבהם עליו לנ��וט כדי למשם את זכויות הבניה.

ד. הקונה מצהיר כי יזען והוכיח את מצבו הפיסי והנדסי של הבניין ואת האפשרויות הטכניות והפיזיות למימוש זכויות הבניה, כי מצא את הניל מתאימים לצרכיו ווענה על דרישותיו, וכי הוא מושמר על כל טענות אי התאמאה.

ה. אין במכירת הממכר על ידי המוכרת משום מגז או הצהרה מצדה בדבר האפשרות הטכנית או הפיסית למשם את זכויות הבניה.
אם יתרבר שמהבינה המדעית-פיזית לא ניתן להסביר תוטפות בנייה על הבניין, או שניתן להוסף תוטפות כאלה ורק לאחר ביצוע תמיינות וחיזוקים לבניין.
הquina בלבד יהיה אחראי לכל התוצאות, הדבר לא ייחשב כהפרת החטם על ידי המוכרת, ולקונה לא תהינה כל טענות בקשר לכך.

ו. מרגע שהquina שילם את מלאה תמורה הממכר לפי הטסם זה, יראו אותו כבעליהם של הממכר לכל דבר ועניין, והוא בלבד יהיה זכאי לכל זכויות הבעלות בממכר ואחראי לכל זכויות הבעלות בממכר וכל הנקים שייגרמו לממכר.

ז. הקונה בלבד אחראי להציג על חשבונו את כל התיירות והרשונות הדורשים עפ"י החוק כדי למשם את זכויות הבניה ולבצע בבניין עבודות הריסת ובניה כלשהן.

ח. אין במכירת זכויות הבניה על ידי המוכרת משום מגז או הצהרה מצדה בדבר האפשרות לקבל התיירות למימוש זכויות הבניה.
אם יתרבר שלא ניתן לקבל התיירות כאמור, היה הקונה בלבד אחראי לתוצאות, הדבר לא ייחשב כהפרת החטם על ידי המוכרת, ולקונה לא תהיא כל תביעה כנגד המוכרת.
quina מצהיר כי יזען ומוטכם עליו שתיתכן אפשרות שימוש זכויות הבניה הקיימות בבניין, אם קיימות, והוא מקבל על עצמו לדאוג על אחריותו ועל חשבונו להריסת החיריגות האמורות, ומושמר על כל טענות בקשר לכך.

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

י. כל עוד לא נרשם הממכר על שםquina בלשכת רישום המקרקעין, תהא המוכרת חייבת לחחות כבעל הממכר, לפי דרישתquina, על תוכניות ובקשות להתייר
בניה ובכלל שאנשי מקצוע מטעם המוכרת בדקו את התוכניות והבקשות ואישרו שהן תואמות את זכויות הבניה שנקרכו וכן שהן אינם פוגעות בזכות קלשי של המוכרת ו/או של צד שלישי אחר. מובהר כי אין בחתימת המוכרת כאמור כדי להטייל עליה אחריות כלשהו ו/או כדי לפגוע בזכויות אחרות של המוכרת.

יא. חיוב בגין היטל השבחה כפי שחל, אם חל על הזכויות הנמכרות בטסם זה והנבע מהתב"ע שנכנסה לתוקף לפני יום אישור העסקה, יהול על המוכר. חיוב בגין היטל השבחה שיוטל, אם יוטל, עקב השבחה הנובעת מתב"ע חדש שתקנס לתוקף לאחר יום

אישור העתקה) אשר קדם ליום פרסום המכח), יהול על הקונס וישולם על ידם. הקונס מצהיריס כי במקritis בו מימוש זכויות הבנייה על ידם ניתן להשבחת הבניין ו/או החלקה ו/או כל נכס אחר המצויב בחולקה השירק למוכרת, הם לא יכולים לבוא אל המוכרת בתביעה כספית ו/או כל דרישת אחרת בעניין זה.

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

יג. כל הוצאות הכרוכות במימוש זכויות הבנייה, ללא יצאת מהכלל, תהינה על חשבון הקונה, והוא לא יהיה זכאי להשתפות או להורדים כלשהם מהמוכרת. מבלתי לפגוע בכלל וכות סעד אחרים מובהר שבעל מקרה שהקונה יבצע חריגות בנייה מעבר לזכויות הבנייה שנמכרו לו, יהיה עליו לשלם למוכרת תוספת תשלום יחסית בגין החריגות הנ"ל, מבלתי שהדבר ייחשב כהסכם או כאישור מצד המוכרת לחorigות הנ"ל.

יד. במקרה שעדי עדברת הזכויות בנכס על שם הקונה בלישכת רישום המקראקיי היקם בינו לבין הקונה נכסים כלשהם על הבניין, יירושמו הנכסים האמורים על שםו. אולם, המוכרת תהא זכאית לסרב לרשום את הנכסים כאמור אם הן חורגות מזכויות הבנייה שנמכרו לקונה או לפי שיקול דעתה נגעה תוספת הבנייה באז' זכויות כלשהי.

טו. הקונה ישא על חשבונו בכל הוצאות שתהינה כרכוכות ברישום המוכר על שם案 אמור לעיל ו/או בכל התיקונים והשינויים שייהי צורך להכניס במשמעות הבית המשותף עקב כך ו/או בקשר לכך.

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

טז'. להסרת טפק מובהר בזה כי הקונה אחראי, במקרה של שינויים ותיקונים כאמור לעיל להכין בפועל על חשבונו את המסתכים הדורשים ואת תיקי העברת בלישכת רישום המקראקיין לקראת העברת הזכויות ורישום על שם הקונה, להודיען למוכרת כאשר כל המסתכים והתיקונים יהיו מוכנים לביצוע ההעברה, ולמסר לה עפ"י דרישת הדואשונה.

יז. הקונה בלבד אחראי לכל הנזקים מכל מין וסוג שהוא, הן מקי רכוש והן נקי גוף, אשר ייגרם לכל אדם, כולל עצמו, עקב ביצוע העבודות למימוש זכויות הבנייה ו/או כתוצאה לכך. הקונה ייחשב עפ"י כל דין למבצע העבודות הנ"ל, וישא לבדוק בכל האירות。

טט. הקונה חייב לשופוט את המוכרת בכל הוצאות שהמומכרת תהיה נאלצת להוציא בגין מעשיים או מחדלים שהם באחריות הקונה כאמור לעיל, לדבות קנסות, פיצויים, הוצאות משפטיות ושכ"ט ע"ד.

כ. הקונה חייב לבטוח את עצמו בכל הביטוחים המקובלים הנוגעים לביצוע עבודות בנייה, באופן שיאפשר לו לקיים את אחריותו לנזקים ולSHIPOT כאמור בסעיפים י"ח ו-ט"ט לעיל. כל האמור בסעיף 6 (ב) לעיל לגבי ביטוח הנכס יהול גם על הביטוחים שלפי סעיף זה. המזאת פוליטות הביטוח למוכרת מהוות תנאי מוקדם להתחלה עבודות הבנייה, ומובהר שלא יהול בבנייה אלא לאחר ששמדובר אישרה שהפוליטות הניל בוצנו לשביעות וצונה.

כא. מבלתי 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 במבנה שימוש סביר, יהול והוראות הבאות: 1. המוכרת תהא רשאית להפסיק את העבודות לבטלר, ולהזמין רק לאחר שוכחנה שנעשה על ידי הקונה כל הדרוש לתקן 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 במקומם הקונה ועל חשבונו, והרכש יהיה חייב להסביר למוכרת את הוצאותיה מידי לפי דרישת הראשונה. החשבונות והקבלות שתציג המוכרת יהיו הוכיח מכך לעוני הוצאותיה כאמור, והקונה יהיה חייב להסביר למוכרת את סכומי החשבונות והקבלות בצדוף דיבית והפרשי הצמדה כחוק החל מיום ההוצאה ונעד ליום ההשבה בפועל.

טט. אין כאמור לעיל כדי לפגוע בכל סעיף אחר שהמומכרת תהא זכאית לו בנטיות העניין, לרבות פיצויים, אכיפת הפסכם או ביוול וכיו"ב.

כב. הוואיל והמוסכמת הינה הבעלים של חלקיים אחרים בנין, הרי שהקונה אחראי כלפי המוסכמת לטיבנו ולאירוען של העבודות למימוש זכויות הבנייה. בכל מקרה שיתעורר שנרגם ו/או עלול להיגרם לבניין נזק כתוצאה עקב ביצוע לcoil של עבודות הבנייה הנ"ל ו/או עקב שימוש בחומרים לקויים לביצוען, יהול כל האמור בסעיף כ"א לעיל.

כג. במקרה שנמצאים על הבניין מתקנים כלשהם השייכים לדירים אחרים בנין ו/או השיכים למערכות המשותפות של הבניין, הרי כל עוד לא התחילה הקונה למש את זכויות הבנייה עפ"י היתר כדין, יהיה עליו לאפשר שימוש במתקנים הנ"ל וגישה נוחה אליהם.

עם תחילת מימוש זכויות הבנייה עפ"י היתר כדין, יעביר הקונה על השכונת וועל אחוריותו את כל המתקנים הנ"ל למקום אחר שהמוסכמת תורה עליו, ויתקיין אותו שם מחדש באופן שיושבכו לתפקיד כפי שחוקקו לפני ההעברה, לרבות מותן גישה נוחה אליהם. על הקונים יהיה להודיע את המתקנים הנ"ל למקום המקורי ובבניין ו/או לגג החדש שיוציא לאחר מכן שימוש זכויות הבנייה הנמכרות, על השבונים ועל אחוריותם.

אין בהוראת המוסכמת כאמור לעיל כדי להטיל עליה אחריות כלשהי לעיכובים בהתקנה ו/או לתקינותם של המתקנים.

כד. הקונים מתחייבים לשלם למוסכמת את מחיר הממכר באותה מונדיים ובאותם תנאים הקבועים בסעיף 8 לעיל לגבי תמורה זכויות בנכס.

18. העברת זכויות על ידי הקונים:

א. כל עוד לא נרשם הנכס על שמותיהם בלישכת רישום המקרקעין, אין הקונים יכולים להעביר את זכויותיהם בנכס לאחדרים, אלא בהתאם המוסכמת בכתב ומרasz.

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

19. מחזבים, עתיקות ואוצרות טבע:

א. כל מחזבים, עתיקות ואוצרות הטבע מכל מין וסוג שהוא אשר יימצא בקרקע שעלייה בניין או בטמור לכך, הנם רכוש המוסכמת ו/או מדינת ישראל והם אינם נמכרים לרוכש עפ"י הסכם זה.

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

ג. במקרה לפגוע בעיל מובהר כי בכל מקרה של גילוי מחזבים עתיקות ואוצרות טבע, יפעלו הצדדים בהתאם לחוק הרלבנטי המתיחס לעניין.

20. העברת זכויות וחובות ע"י המוסכמת:

מוסכמת זכאייה להעביר לאחרים את זכויותיה וחובותיה לפי הסכם זה בכל עת ובכל תנאי שתמצא לנכון, ללא כל צורך בהסכמה הקונים.

21. תנאים מיוחדים למעבר משכירות למכר:

במקרה שהקונים הינם דירים שהוויקו בנכס בשכירות מלפני יום אישור העיטה, יהולו התנאים הבאים:

א. החל מיום תשלום מלאה התמורה לא יהיה עוד הקונים חייבים בתשלום דמי שכירות למוסכמת בגין הנכס. מעונן הסר ספק, מצהירים הקונים ומאשרים כי אין בהסכם זה כדי לפטור ו/או לשחרר אותם מהתחייבויות קודמות שיש להם כלפי המוסכמת מלפני יום אישור העיטה ו/או מועד תשלום מלאה התמורה כאמור,法律责任 חובות קדומות של דמי שכירות, חובות בגין תיקונים ואחזקת הנכס והבניין, מיסים ותשולם חובה אחרים וכיו"ב.

ב. השקה בנכס כבר נמצאת בידי הקונים, ולא יהול האמור בסעיף 10 לעיל.

ג. הקונים מצהירים כי הם אכן מוחייקים בנכס ומשתמשים בו בפועל אך ורק לשימוש הקבוע בהסכם השכירות של הנכס. מושכם שאם יתרור שהקונים אינם מוחייקים בפועל בנכס או שאינם משתמשים בה לשימוש הקבוע בהסכם השכירות, תהא המוסכמת זכאית לבטל הסכם זה לאלטר וללא צורף בהתראה מוקדמת, הוואיל יודיע לקונים שהמוסכמת הסכימה למכור להם את הנכס על סמך הצהורותיהם הנ"ל.

במקרה שהנכס הינו בית עסק, יהולו התנאים הבאים:

א. אין במכירת בית עסק לקונה משום מנג קלשו מצד המוכרת לגבי ייעודו של בית העסק ו/או אפשרות השימוש בו.

ב. הקונה מצהיר כי בדק את ייעודו של בית העסק ואפשרות השימוש בו וממצא אותן מתאימים לצרכיו וטענו על דרישתו, והוא מוחתר על טענה אי התאמה שעליתה חוסר האפשרות להשתמש בבית העסק למטרת מסויימת.

ג. הקונה אחראי להציג על חשבוןו את כל הרשויות וההירותים הדורשים להפעלת בית העסק, והוא מוחדר את המוכרת מכל אחריות בקשר לכך.

23. תנאים מיוחדים לדכשה במקרה:

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

א. הودעת רשות מקראקי ישראל לקוניים באמצעות "עמידר", על זכיותם במקרה תהווה את אישור העיסקה.

ב. ליום אישור העיסקה ייחסב היום שבו החליטה ועדת המוכרים של רשות מקראקי ישראל על זכיותם של הקוניים במקרה, כמפורט בהודעה האמורה בספקה (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 בשוויו הנומינלי (זהיינו- מחיר התמורה כפי שיואר על ידי המוכר ביום אישור העיסקה), אם התשלומים בפועל יבוצעו עד לא יאוחר מ-30 ימים מיום אישור העיסקה.

ה. הכל מהיום ה-31 של לאחר יום אישור העיסקה ועד לא יאוחר מ-60 ימים מיום אישור העיסקה, ישלם הקונה את התמורה בציירוף ריבית פיגורית יומית בשיעור שיהיא נוהג באותו זמן אצל המוכר על פי ריבית החשב הכללי.

ו. לא שולמה התמורה במלואה עד לתום 60 ימים מיום אישור העיסקה, תפרק זכותו של הקונה לרכוש את הזכיות בנכס, והמוכר יהיה זכאי לבטל את חוזה המכר ואלטרו וללא כל צורך בהטאה מוקדמת.

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

ח. התשלומים על חשבונו התמורה יבוצעו במועד ו/או בהמחאות בנקאות ו/או באמצעות שובר תשלום שיסופקו לקונה על ידי המוכר, חאות על פי בחירת המוכר ולפי דרישתו.

ט. אין באמור בסעיף 24 (ב) להלן כדי לפגוע בתוקף המחייב של מסמכי המכחד.

24. תוקף ההסכם:

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

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

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

ד. כל ויתור על זכות לפי הסכם זה יהיה תוקף אלא אם נעשה בכתב ובחתיימת הצד המומר.

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

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

ז. הקונה מוחתר על כל טענה שיש לפרש ההסכם זה כנגד המוכרת בשל העובדה שנוסף על ידי פרקליטה.

25. פיצול טנדרים:

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

26. השבת כספים במקורה של ביטול:

בכל מקרה של ביטול ההסכם, חסיב המוכרת לקונה את הכספיים ששילם על חשבו תמורה להזיות בנכש לצורך הפרשי הצמדה למזהם המהירים לצרכן החל מיום התשלום וננד ליום ההשבה, בגין כל ההוצאות שהוא למוכרת בקשר לכרייתת ההסכם, קיומו וביטולו. ההשבה מבוצעת 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, הין כמפורט ברישא להסכם זה, כל עוד לא הודיע צד כלשהו על שינוי כתובתו במכבת רשום.

ב. כל הودעה שתשליח לכתבות הנ"ל תחשב כאילו התקבלה כדלקמן:

1. אם נשלחה בדו"ר ושם - תוך 27 שעות משעה שנמסרה למשלו באחד מסניפי הדואר בישראל.

2. אם נמסרה במסidea אישית - באחיזו רגע שה מקבל אישר בחתימתו את הקבלה.

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

28. יצוג:

הكونה מצהיר כי ידוע לו שפרקליי המוכרת איהם מיציגים אותו בכל הקשור להסכם זה אלא את המוכרת בלבד, וכי הוא זכאי למונות לעצמו עורך דין ולהיות מציג מטעמו, אם ברצונו לעשות כן.

29. כמו כן, בມידה והרוכש זכה בנכש במקח ומוכרות לו זכויות בניה במתגרת הסכם זה, מתחייב הרוכש להימנע מלנקוט אפליה פסולה בעת שיוקיח החלטות דיוור שיבנה (בມידה ויבנה), והוא מצהיר לכך, כי הוא ידוע שאם יפר התחריבות זו, המוכרת ו/או רשות מקראקי ישראל יהו רשאות, במקרה מכך פיצויים מוסכמים בשיעור 15% על פי כל דין, לבטל את החחה ו/או לדודש ולקבל ממנו פיצויים מוסכמים בשיעור 15% מהתמורה בctrine הכספי הצמדה בין המדי היטודי למזהם המהירים לצרכן לאחרון שיהיה ידוע במועד התשלום, ולא יהיה לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי המוכרת ו/או הרשות בנסיבות שזכה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הרוכש/הكونם

ע מ י ד ר
בשם ובעור רשות מקראקי ישראל

דיווי החותמים ע"י נציג עמידר בלבד.

אני הכח"ם מאשר בזאת כי ביווכן _____ חתום לפני על ההסכם דלעיל, לאחר שהזדהו לפני על ידי הצגת תעוזת זהה שליהם (מצ"ב צילום תעוזת זהה)

חתימת המאשר

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

נספח ד' – נספח לחוזה - תקנון מוסכם

נספח להסכם המכר/החכבר

תקנון מוסכם

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

1. על היחסים החזדיים בין בעלי נכסים בבניין כהגדתו בחוזה המכר/החכבר, ועל זכויותיהם וחובותיהם בקשר לבניין זה - תחולנה הוראות התוספת לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969 (להלן: "חוק המקרקעין"), עד כמה שלא נאמר בתקנון מוסכם זה במפורש אחרת.
2. המוכר/המחכיר ישמש כנציגות הבית המשותף כמשמעותה בחוק המקרקעין.
3. הרכוש המשותף אינו כולל את גג הבניין המקורי ו/או כל גג אחר שיוקם במקוםו ככל שלא נמכרו במסגרת העסקה (להלן: "הגג"), ו/או את החלק הבלתי בניו של החלקה (להלן: "הקרקע הפנוי") המוכר/המחכיר יהיה רשאי להציג ו/או למכור את הגג ו/או את הקרקע הפנוי לבניין לפי שיקול דעתו ובחירה הבלתיים, ובמלי להזדקק לשם כך להסכמתם של יתר בעלי הנכסים בבניין.
4. המוכר/המחכיר יהיה רשאי לרשום ו/או לשנות את שיעורי החלקים ברכוש המשותף של הנכסים בבניין, לפי שיקול דעתו הבלודי ומגלי להזדקק לשם כך להסכמתם של יתר בעלי הנכסים בבניין.
5. כל זכויות הבניה בחלוקת ו/או בניית שיכות למוכר/ המכחיר, ככל שלא נמכרו במסגרת העסקה.
6. המוכר/ המכחיר ו/או מי מטעמו יהיו רשאים לבצע עת עבודות בניה על הגג ו/או על הקרקע הפנוי, ולהשתמש בגג ו/או בקרקע פנואה ו/או ברכוש המשותף במידת הצורך לצורכי בנייה כאמור, בעלי הנכסים בבניין מסכימים לבניה האמורה ולשימוש ברכוש המשותף כאמור מראש, והמוכר/ המכחיר לא יזדקק להסכמה נוספת כלשהי.
7. החלטות המתקבלות באסיפות כלליות ו/או אחרות של בעלי הנכסים בבניין לא תחייבנה את המוכר/ המכחיר, אלא אם הסכים 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 _____

הקובנה/החויבור

המוכר/המחכיר

נספח ה' – הקניית זכויות במרקען לזרים

חוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960*

1. בחוק זה –

"מקרקעי ישראל" – כמשמעותו בחוק-יסוד : מקרקעי ישראל (להלן – חוק-היסוד) ;
"קרקע עירונית" – קרקע שייעודה לפי תוכנית שנייה להוצאה מכוחה היתר בניה לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, הוא למגורים או לעסקה ;
"תעשייה" – תעשייה, מלאכה, משרדים, מסחר, תיירות או מלונות, למעט חקלאות או גידול בעלי חיים.

(תיקון מס' 2
תשס"ט-2009)

(תיקון מס' 2
תשס"ט-2009)

היתר העברת
בעלויות 2.

ואלה סוגים העסקאות שסעיף 1 לחוק היסוד לא יחול עליהם :

- (1) פעולות רשות הפיתוח לפי חוק רכישת מקרקעים (אישור פעולה ופיצויים), תש"ג-1953 ;
- (2) העברת בעלות במקרקעי ישראל, לפי כללים שיקבעו בתקנות, באישור ועדת הכספיים של הכנסת, לנפקדים הנמצאים בישראל או לירושיהם הנמצאים בישראל, תמורה מקרקעין שהוקנו לאפוטרופוס לנכסי נפקדים מכוח חוק נכסים נפקדים, תש"י-1950 ;
- (3) העברת בעלות במקרקעי ישראל למילוי התcheinיבות שנתחייבו בה דין או חבות שנוצרה דין לגבי אותם מקרקעין לפני תחילת חוק היסוד ;
- (4) העברת בעלות במקרקעי ישראל תוך חליפין במקרקעין שאינם מקרקעי ישראל או כפיזויו بعد מקרקעין אלה שהופקעו על פי חוק, ובלבד שלא תחולף קרקע חקלאית בקרקע עירונית אלא בנסיבות מיוחדות ובאישור שר החקלאות ;
- (5) העברת בעלות במקרקעי ישראל במידה שיש בכך צורך לישר גבולות או להשלים נחלאות, ובלבד שטח המקרקעין לא עולה על מאות דונם כל פעם ; היתה הרערה ללא תמורה, טעונה היא אישור ועדת הכספיים של הכנסת ;
- (6) העברת בעלות במקרקעי ישראל בין המדינה, רשות הפיתוח והקרן הקיימת לישראל לבין עצמים ; ואולם העברת בעלות במקרקעי המדינה או במקרקעי רשות הפיתוח לקרן הקיימת לישראל בשטח מקרקעין העולה על 16 דונם טעונה אישור ועדת הכלכלת של הכנסת ;
- (7) העברת בעלות במקרקעי המדינה או במקרקעי רשות הפיתוח שהם קרקע עירונית, ובלבד שטח כל הקרקע מכוח פסקה זו ייחד לא עולה על 400 אלף דונם – בתקופה שמיום י"ב באלו התשס"ט (1 בספטמבר 2009) עד יום ה' ועלול התשע"ד (31 באוגוסט 2014) (בפסקה זו – התקופה הראשונה), 1-400 אלף דונם נוספים לפחות חמיש שנים מיום התקופה הראשונה ;

(תיקון מס' 2
תשס"ט-2009)

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

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

2א. (א) בסעיף זה –

"זכויות במקרקעין" – זכות בעלות, או זכות שכירות לתקופות שבמצטרב עלות על חמיש שנים או שיש עמה ברירה להאריך את תקופתה לתקופה כוללת העולה על חמיש שנים, לרבות זכות על פי התcheinיבות להקות או העיר בעלות או שכירות לתקופה כאמור ;

הגבלה על הקניה
Ձכויות במקרקעין
לזרם
(תיקון מס' 3
תשע"א-2011)

"זר" – כל אחד מהלא :

הגדרות

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

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

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

ס"ח תשע"א מס' 2291 מיום 5.4.2011 עמ' 754 (ה"ח 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), או :
- "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 שנוסף בידי שני מדינות לפחות, או בידי ארגונים שנוסדו 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 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 ליוושב ראש מועצת מקרקעי ישראל;
- (3) יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל רשאי למסור להקניה או להעברה של זכויות במקרקעי ישראל לזר, על פי המלצתה של ועדת משנה של מועצת מקרקעי ישראל ולאחר התקיעות עם שר הביטחון ושר החוץ, בהתאם ליעוד הקרקע ולזוהות המבוקש – 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 היתר, שיקולים אלה :
- (א) טובת הציבור וביטחונו;
 - (ב) זיקתו של הזר לישראל, לרבות נתוני האישים, תקופות מגוריו בישראל וקרבה משפחתיות שלו למי שאינו זר;
 - (ג) המטרת השימוש הזר מבקש כי המקרקעין יוכנו או יועברו לו;
 - (ד) היקף המקרקעין שננקו בידי אותו זר או שהועברו לו, קודם למועד הבקשה;
 - (ה) תוכנות המקרקעין המבוקשים, לרבות גודל השטח המבוקש, מקום המקרקעין וייעודם;
- (5) על אף האמור בפסקאות (1) ו-(3), מנהל רשות מקרקעי ישראל או מי שהוא הסמיך לכך מבין עובדי הרשות, רשאי לאשר הקניה או העברה של זכויות במקרקעי ישראל לאחד מלאה :
- (א) זר שאינו תאגיד, המבקש לרכוש יחידת מגוריים אחת במקרקעין שייעודם למגורים לפיה תוכנית, ובכלל זה זכויות במקרקעין ביחידת מגוריים נוספת; לעניין זה, "תכנית" – כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965;
 - (ב) זר שמיינhat מרכז השקעות 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" – כהגדرتה בחוק לעידוד השקעות הון ;

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

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

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

(2) לא תירשם עסקה בפנסי המקרקעין בגין הוראות סעיף זה ;

(3) היועץ המשפטי לממשלה או בא כוחו, או בעל עניין, רשאי לפנות לבית המשפט בבקשת להצהרה על בטלות עסקה שנעשתה בגין הוראות סעיף זה, או בבקשת לסייע אחר המתאים לנסיבות העניין, לרבות מחייבת ורישום מפנסי המקרקעין .

3. שמירת מצוות שמייהה חוק-היסוד לא יפגע בפעולות הבאות לאפשר קיומם מצוות שמייהה בלבד.

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

ביצוע ותקנות
(תיקון מס' 3
תשנ"א-2011)

(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 שעם יש להתייעץ כאמור בסעיף 2א(ב)(3), בהתאם לייעוד הקרקע ולזיהות המבקש, לעניין אופן התייעצות ומועדים לממן תנובות להתייעצות ולענין המועדים למענה בקשה.

(תיקון מס' 3
תשנ"א-2011)

משה דיין
שר החקלאות

לוイ אשכול
שר האוצר

דוד בן-גוריון
ראש הממשלה

יצחק בן-צבי
נשיא המדינה

נספח ו' – כתוב שיפוי

כתב שיפוט

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

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

הגדירות:

כל בנייה אשר נעשתה, בין אם בשטח אשר הוצמד לדיירת הרוכשים ובין אם בשטח אשר הוצמד לתוך חלקה אחרת לבניין ו/או ברכוש המשותף ע"י הרוכשים ו/או ע"י דירות אחרים בבניין ו/או ע"י רוכשים אחרים בבניין.

"תוספת בנייה":

הבעליים של הקרקע או שיש לה הזכות להירשם כבעליים.

"רשות הפיתוח":

רשות מקראקי ישראל.

"רמ"י":

סוכנה המורשתה של רמ"י.

"עמידר":

הסכם המכרך/חכר
או "המכרך":
הסכם המתיחש
לחילה: _____
לגוש: _____
מגרש: _____
מס': _____
הנמצא ברכח': _____
עיר: _____

"הסכם המכרך/חכר"

או "המכרך":

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 להוכיח 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 שהדייריים האחרים בניין ו/או הרוכשים האחרים ו/או מי מהם, ביצעו אף הם תוספות בנייה ברכוש המשותף וכי הם מותרים 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 מהדייריים ו/או הרוכשים האחרים וכי לא תהא להם כל טענה נגד "עמידר" ו/או רמ"י ו/או רשות הפיתוח בגין ניצול אוחזוי הבנייה אשר נמכרו להם.

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

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

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

7. ידוע לרובאים, כי אף אם יצא צו הרישה בגין תוספת הבנייה לא יהיה זכאים הרובאים לכל שיפוי ו/או פיצויי מאת "עמידר" ו/או רמי"י ו/או רשות הפיתוח בגין זכויות הבנייה שנרכשו, אם נרכשו.
8. ידוע לרובאים, כי יהיה עליהם לשפט את "עמידר" בגין שבעה ימים מיום קבלת דרישת בכתב, 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 יגרמו לה.
9. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי "עמידר" ו/או רמי"י ו/או רשות הפיתוח לא נתנו כל הסכמה לתוספת הבנייה ובשום מקרה לא ישפו את הרובאים באם לא תאושר תוספת הבנייה ע"י הרשויות המוסמכות ו/או יצא צו הרישה בגיןה.
10. הרובאים מותרים בזאת, על כל טענה מכל סוג שהוא כלפי "עמידר" ו/או רמי"י ו/או רשות הפיתוח בגין תוספת הבנייה.
11. הרובאים מצהירים ומתחייבים בזאת בתcheinיות בלתי חוזרת לפצות ו/או לשפט את רשות הפיתוח ו/או רשות מקראע ישראל ו/או עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ ו/או מי מטעם אשר ניהל ו/או ניהל על פי אישור של רשות הפיתוח (להלן: "המוכרת") את המנכ"ר ו/או הנכס על כל סכום שהמוכרת תחביב כדין לשלים לבני זכויות בנכס ו/או לצד שלישי אחר, בגין בנייה ו/או שינויים שביצעת ו/או אבצע בנכס, לרבות בניית גדריות (להלן: "הבנייה").
12. הרובאים מקבלים על עצם את קיומם כל הפקודות, ההוראות והדרישות של הרשויות המוסמכות לבניין ותוכננו 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 منهן. אך הם מצהירים על ידיעתם והסכמה 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 היוצרים ו/או אישורים עבור הבנייה.
13. ברור וידוע כי הסכם המכר/חכר אינו מהו ההצעה המוכרת/המחכירה לבנייה לא במישרין ולא בעקיפין, לא במפורש ולא מכללה. לפיכך לא תהינה לרובאים כל טענות למוכרת/המחכירה בגין הבנייה ו/או בגין הוצאות ו/או נזקים הקשורים לבנייה והרובאים המתחייבים לבצע כל צו כדין של רשות מוסמכת בעניין הוצאות השירות והעקיפות בגין כך, ולא תהינה לרובאים כל תביעות מהמוכרת/המחכירה להחזיר בגין הוצאות הבנייה ו/או הרישה ו/או התביעה להחזיר תשלום בגין הבנייה ו/או חלק מהם.
14. היו זכויות חדשות צדדים שלישיים תלויות בתcheinיות זו, ביןיהם ולרובות הדיברים ו/או בעלי זכויות אחרים בנכס ו/או בנכסים הסמוכים, הרי שהינה בלתי חוזרת, ולא תהיה לנו רשות לבטלה או לשנות אותה והיא תעמד ותחייב את יורשנו לאחר פטירתנו וכן את כל מי שיבוא במקומו ו/או מטעמו.
15. הננו מצהירים, כי ידוע לנו, שהתcheinיות זו מהו חילק עיקרי מהותי ובלתי נפרד מהסכם המכר/חכר של הנכס, היה והתcheinיות זו מתיחסת לכמה מיחדי הרוכש תחול עליהם ביחד ולהוד.
16. אין באמור לעיל, כדי לפגוע בתנאי הסכם המכר/חכר בכלל, ובפרט האמור בסעיף 17 וסעיף 14 להסכם החכירה על כל סעיפי המשנה ובהתקופה.
17. במידה והמוכר או סבבתו מוחזק ע"י צד ג' רכישת הנכס מבוצעת בכפוף לחזקה זו וכי על רמי"י/עמידר/ר"פ לא מוטלת כל חובה ו/או התcheinיות לפנות את צד ג' מהמבנה ו/או מהسطح הפחות.
18. באם נחליט לנקט בהליכים משפטיים כנגד המחזיקים הניל' נהיה מנועים ממערב ו/או לצרף את ר"פ/רמי"י/עמידר בהליך אלה בין כתובעים ובין כתובעים וביןצד ג'.
19. באם צד ג' כלשהו נקט כנגד ר"פ/רמי"י/עמידר בהליכים כלשהם נctrarף לכל בקשה כי התביעה נגדת תדחה או תימחק על הסף.
20. הננו מתחייבים לשאת בכל הוצאות ו/או תשלוםם שתוציא ו/או תשלום ר"פ לגורם כלשהו והתcheinיות זו מהו ככתב שיפוי לכל נזק ו/או הוצאה שייגרם לר"פ/רמי"י/עמידר.

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

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

ולראיה באו על החתום:

היום :

חתימה

חתימה

אישור עו"ד/נכיג עמידר

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

חתימה וחותמת המאשר

נספח ז' – מפתח מדידה

ýchida מס' 2 בלבד

ראה בנפרד את התשريع שערוך כדמיות לשעריט בית משותף

מגוון ערוצים לקבלת מידע על מכרזים מקרקעין ותוצאותיהם:

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