

חטיבת רשות הפיתוח ארצי

עמידר מבקשת בזה הצעות לרכישת זכויות חכירה ל-999 שנים בנכס מקרקעין, בניגוד למסמכי ותקנון הבית המשותף, בנכס הידוע כיחידה 23 בתשריט בשטח של כ-75 מ"ר, לרבות הצמדה של גג בשטח של כ-88 מ"ר והצמדה משותפת של מדרגות בשטח של כ-8 מ"ר עם יחידה 22 ותת חלקה 16, בגוש 7081 חלקות 3-7

הנכס מצוי ברחוב עולי ציון 22 תל אביב יפו.

מכרז מס': 618-2023

מועד הביקור בנכס: יום ב' 29 במאי 2023 בשעה 10:15 ברח' עולי ציון 22 תל אביב יפו.

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

המועד האחרון להגשת ההצעות: יום ב' 26 ביוני 2023, בשעה: 12:00.



תוכן העניינים

3	כללי :-	1
3	תיאור החלקה והנכס הממוקמים בה :-	2
4	מחיר מינימום :-	3
5	תשלומים נוספים :-	4
5	זכויות בניה :-	5
5	המידע המוצג בחוברת זו :-	6
5	תכולת ההצעות :-	7
6	איסור תיאום מחירים :-	8
6	השתתפות במכרז :-	9
6	הגשת ההצעה :-	10
7	מסמכים אותם יש לצרף להצעה לרכישה :-	11
8	הצעות זהות התמחרות ופסילת הצעות :-	12
8	תשלום סכום ההצעה :-	13
9	תשלומים נלווים :-	14
9	חתימה על מסמכים והשלמת הליכי הרכישה :-	15
9	העברת זכויות מהזוכה במכרז לאחר :-	16
9	שמירת זכויות :-	17
10	חילוט פיקדון :-	18
10	תנאים להכרזה על מציע שני כזוכה במכרז :-	19
11	עיון בהצעה הזוכה, בפרוטוקולים ובהחלטת ועדת המכרזים :-	20
11	תניית שיפוט :-	21
11	נספחים :-	22
12	נספח א' – נוסח ההצעה	
17	נספח ב' – נוסח ערבות לרכישת הנכס	
19	נספח ג' – נוסח החוזה ותנאיו	
45	נספח ד' – נספח לחוזה- צו רשום בית בפנקס הבתים המשותפים ותקנון מוסכם	
52	נספח ה' – הקניית זכויות במקרקעין לזרים	
56	נספח ו' – כתב שיפוי	
60	נספח ז' – תשריט לתיקון צו הבית המשותף	

הזמנה להציע הצעות

חטיבת רשות הפיתוח ארצי

1. כללי:-

רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י" ו/או "הרשות") ועמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ (להלן: "עמידר") מזמינים בזאת את הציבור להציע הצעות לרכישת זכויות חכירה בנכס כמפורט להלן (פרטי הנכס המפורטים בטבלה יכוננו להלן: "הממכר" ו/או "הנכס"):

מספר גוש	מספר חלקה/ות	מספר היחידה	שטח במ"ר בערך	מחיר מינימום ב-₪ (לא כולל מע"מ)	גובה פיקדון/ערבות ב-₪
7081	3-7	23	75	1,743,000 ₪	218,000 ₪

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

למען הסר כל ספק, הזכויות הנמכרות במסגרת מכרז זה מהוות זכויות חכירה במקרקעין ולא בעלות.

2. תיאור החלקה והנכס הממוקמים בה:-

- 2.1. ידוע לזוכה/מציע, כי מוחכרות לו בעסקה זו זכויות חכירה ל- 999 שנים ביחידה 23 בתשריט לתיקון צו הבית המשותף בשטח של כ- 75 מ"ר לרבות הצמדותיה: גג המסומן כב' בשטח של כ- 88 מ"ר, והצמדה משותפת של מדרגות המסומנות כד' בשטח של כ- 8 מ"ר עם תת חלקה 16 ויחידה 22 (להלן: "הנכס").
- 2.2. ידוע לזוכה/מציע, כי המוכרך מוכרך לו בניגוד למסמכי הבית המשותף, וכי באחריותו ועל חשבונו לתקן את מסמכי הבית המשותף כך שישקפו נאמנה את עסקת חכר זו, במידה וניתן, ובכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים מכל הרשויות המוסמכות, ומובנות לו כל המשמעויות הנובעות מכך, והוא לא יבוא למזמינה בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בכל הקשור בכך. בכל מקרה הזוכה/מציע לא יבוא למזמינה בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה גם אם לא ניתן יהיה לתקן את מסמכי הבית המשותף, ובכל עניין הקשור לכך שמצב המוכרך אינו תואם למצבו במסמכי הבית המשותף.
- 2.3. ידוע לזוכה/מציע, כי בכפוף לאמור בס"ק 2.2 לעיל, המוכרך מוכרך לו בהתאם לצו הבית המשותף וכי חלות עליו כל הוראות צו הבית המשותף והתקנון המוסכם המהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
- 2.4. ידוע לזוכה/מציע, כי בהתאם לנוהל 19-7-1 של הנהלת הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין, על אף ששטח הקירות החיצוניים חושב בשטח הדירה, מהווים הקירות החיצוניים חלק מהרכוש המשותף. לזוכה/מציע מובנות כל המשמעויות הנובעות מכך והוא לא יבוא בכל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה למזמינה בעניין זה.
- 2.5. ידוע לזוכה/מציע, כי באחריותו לרשום את הנכס על שמו בלשכת רישום המקרקעין, ובלבד ולא החליטה המזמינה לבצע את הרישום על שם הזוכה/מציע בעצמה וזאת ללא הגבלת זמן, והוא לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין זה כלפי המזמינה. כמו כן, ידוע לזוכה/מציע כי מילוי כל התנאים מול הרשויות המוסמכות מהווה תנאי לרישום הנכס ע"י המזמינה בלשכת רישום המקרקעין, והזוכה/מציע לא יבוא למזמינה בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בכל הקשור בכך.
- 2.6. ידוע לזוכה/מציע, כי בעסקה זו לא מוחכרות זכויות בניה כלשהן, וכי יתרת זכויות הבניה הן ע"פ תביע בתוקף והן ע"פ תביע עתידית הינה בבעלות המזמינה ו/או מי מטעמה ולזוכה/מציע לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המזמינה והזוכה/מציע לא יתנגד ולא יפריעו למימוש הזכויות על ידי המזמינה ו/או רוכשי זכויות אלה. הזוכה/מציע מסכימים, כי ככל שרוכשי זכויות הבניה יבקשו לבצע חיזוק קונסטרוקטיבי של קירות הבניין הזוכה/מציע לא יתנגד לביצוע חיזוק בקירות החיצוניים של הנכס הנמכר. הזוכה/מציע לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין זה כלפי המזמינה..

2.7. ידוע לזוכה/מציע, כי חלקים מהבניין בו מצוי הנכס נמצאים מחוץ לקווי בניין (גג "ה" וכן חלק מתת חלקה 15). לזוכה/מציע מובנות כל המשמעויות הנובעות מכך והוא לא יבוא למזמינה בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בכל הקשור בכך.

2.8. ידוע לזוכה/מציע, כי הנכס מוחכר במצבו התכנוני, המשפטי והפיזי הנוכחי (AS-IS). הזוכה/מציע בדק את מצבו התכנוני, המשפטי והפיזי של הנכס, מצא אותם מתאימים לצרכיו ואין לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המזמינה בעניין זה. ידוע לזוכה/מציע, כי מצבו הפיזי והתחזוקתי של הנכס ירוד. באחריות הזוכה/מציע לבדוק את חיבור הנכס לרשת המים, החשמל והביוב. כמו כן עליו מוטלת האחריות הבלעדית לבדוק בכל הרשויות המוסמכות את אפשרויות השימוש בנכס, מכל בחינה שהיא לרבות מבחינה תכנונית ומבחינה פיזית והוא לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המזמינה בשל כל מגבלה שתתגלה, אם וככל שתתגלה, הנוגעת ליכולת השימוש בנכס.

2.9. הזוכה/מציע מצהיר, כי ניתנה לו הזדמנות נאותה לבדוק את הנכס וכי בדק בפועל את מצבו של הנכס ואת כל העניינים הקשורים בנכס ואשר יש בהם כדי להשפיע על התקשרותו ומצא אותם מתאימים לצרכיו ולשביעות רצונו המלאה. הזוכה/מציע מוותר בזאת על כל טענת אי התאמה או טענה אחרת בנוגע למצב הנכס.

2.10. הזוכה/מציע מצהיר כי בדק מהם השימושים המותרים בנכס וכן מהן המגבלות התכנוניות החלות על השימוש בנכס ובאילו דרישות יצטרך לעמוד בכדי לקבל היתר לשימוש בנכס. הזוכה/מציע לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין זה כלפי המזמינה, לרבות באם לא ניתן יהיה לקבל היתר לשימוש בנכס. כמו כן, הזוכה/מציע מבין את כל המשמעויות הנובעות מכך ובכל מקרה, הוא לא יבוא בכל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בעניין זה כלפי המזמינה.

2.11. ידוע לזוכה/מציע, כי הבניין הוכרז ע"י עיריית ת"א-יפו כמבנה מסוכן לפי סעיף 3 לחוק העזר העירוני (מבנים מסוכנים). ידוע לזוכה/מציע ומקובל עליו כי מייד לאחר תשלום התמורה תישלח הודעה לעירייה ובה יימסר כי רשות הפיתוח מכרה את זכויותיה בנכס לזוכה/מציע וכי הזוכה/מציע נכנס בנעלי המזמינה בכל הנוגע לנכס. ידוע לזוכה/מציע כי תוטל עליו אחריות לביצוע עבודות להסרת צו הסכנה והזוכה/מציע לא יבוא בטענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המזמינה בגין כל דבר הקשור בעבודות ו/או בהסרת הסכנה. ידוע לזוכה/מציע, כי הסרת הצו תבוצע על אחריותו ועל חשבונו.

הזוכה/מציע יהיה אחראי לכל נזק שייגרם בנכס ו/או כתוצאה מהנכס לכל צד ג' שהוא והזוכה/מציע מתחייב לשפות את המזמינה בכל סכום שתידרש לשלם לפי פסק דין של בית משפט מוסמך בגין כל נזק שייגרם לצד ג'

2.12. ידוע לזוכה/מציע, כי המבנה בחלקה 4 מיועד לשימור ב' עפ"י רשימת השימור של עיריית תל אביב-יפו ומובנות לו כל המשמעויות הנובעות מכך על פי כל דין. כל בניה חדשה ו/או ביצוע עבודות בבניין ו/או בקרקע (כולל עבודות שיפוץ) יעשה עפ"י הנחיות השימור של היחידה לשימור אתרים בעיריית תל אביב-יפו.

2.13. ידוע לזוכה/מציע, כי עליו לבדוק ברשות המקומית ו/או אצל כל גורם רלוונטי אחר את התאמת הבנוי בפועל להיתר הבניה ככל שקיים והוא לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד המזמינה בגין העדר היתר בניה לנכס ו/או בגין בנייה שבוצעה ללא היתר לרבות באם ייצאו בגין תוספות הבניה הנ"ל צווי הריסה. ובאם יתברר, כי לא ניתן לנצל זכויות בניה ללא הריסת החלקים הבנויים ללא היתר.

2.14. ידוע לזוכה/מציע כי אין בחוזה זה משום הסכמה ו/או אישור מצד המזמינה לתוספת בנייה כלשהי. ידוע לזוכה/מציע, כי עליו לדאוג להשגת האישורים המתאימים מאת הרשויות המוסמכות. הזוכה/מציע לא יבוא בכל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כנגד המזמינה לרבות באם ייצאו בגין תוספות הבניה הנ"ל צווי הריסה.

2.15. ידוע לזוכה/מציע, כי ככל שממוקמים על הגג המוחכר קולטי שמש ו/או דודי שמש ו/או אנטנות או מתקנים משותפים אחרים יהיה על הזוכה/מציע לאפשר לשאר דיירי הבניין גישה נוחה אליהם לשם אחזקתם. במהלך וככל שיבוצעו עבודות בניה על הגג ידאג הזוכה/מציע להעביר מתקנים אלה, אם אל אותו גג או על גג אחר שיבנה על ידו. פעולות העתקת המתקנים הנ"ל תהיה על חשבונו ועל אחריותו הבלעדית של הזוכה/מציע לרבות אחריות לנזק שייגרם להם וכן לתקינותן ותפקודן של מערכות אלו עקב פעולות העתקתן.

2.16. ידוע לזוכה/מציע, כי ככל שבנכס ו/או על הגגות המהווים הצמדות לנכס מצויים מזגנים ו/או גנראטורים ו/או ציוד אחר כלשהו של יחידות אחרות, באחריות הזוכה/מציע בלבד לפנות את הציוד הנ"ל על חשבונו בהתאם להוראות כל דין והזוכה/מציע לא יבוא למזמינה בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בכל הקשור בכך.

2.17. הזוכה/מציע מצהיר, כי קרא והבין את האמור בתנאי חוברת המכרז, ידועות ומובנות לו כל ההוראות החוקיות בקשר לנתוני החלקות, ואין ולא תהיינה לו כנגד המזמינה כל טענות ו/או תביעות ו/או דרישות בקשר לאמור.

2.18. התנאים המיוחדים המצוינים לעיל, הינם חלק בלתי נפרד מהסכם המכר וכל הוראות הסכם המכר יחולו על התנאים המיוחדים הנ"ל. למען הסר ספק ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל הזוכה/מציע מצהיר ומאשר בחתימתו על הסכם המכר, כי קרא את כל התנאים המיוחדים וכי הבין את האמור בהם.

2.19. התנאים המיוחדים אינם מחליפים את התנאים הכלליים בהסכם המכר ובחוברת המכרז ובאים רק להוסיף עליהם ומבלי לפגוע בהם.

2.20. הזוכה/מציע לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה למזמינה ו/או מי מטעמה מכל סוג שהוא כספיות ו/או אחרות בגין תנאים מיוחדים אלה.

3. מחיר מינימום:-

3.1. מחיר המינימום לממכר הינו **1,743,000 ₪**. סכום זה **אינו כולל מע"מ** וישמש את המציעים כמחיר מינימלי להגשת ההצעה לרכישת הזכויות בנכס. לא ניתן לערער על השומה ששימשה בסיס לחישוב מחיר המינימום. הצעה נמוכה ממחיר המינימום תיפסל ולא תשתתף במכרז.

3.2. הזוכה במכרז, מתחייב לשלם את המע"מ יחד עם המחיר שהוצע על ידו במכרז במועד ביצוע התשלום כנדרש עפ"י תנאי המכרז.

4. תשלומים נוספים:-

אין תשלומים נוספים מעבר למפורט בתנאי המכרז.

5. זכויות בניה:-

מובהר בזאת, כי במכרז זה לא נמכרות כל זכויות בניה.

6. המידע המוצג בחוברת זו:-

6.1. מובהר בזאת, וחזקה על המציע שהוא מבין זאת ומסכים לכך, שאין במידע הכלול בחוברת מסמכי מכרז זה, אלא מסירת מידע כללי ולצורך זיהוי הנכס בלבד. חזקה על המציע, שאם הגיש הצעה לרכישת הנכס במסגרת מכרז זה, בדק את הנכס על כל היבטיו התכנוניים, המשפטיים, הכלכליים והפיזיים, לרבות מצב רישום הזכויות, ולרבות מגבלות ממשליות שונות, העלויות למנוע איזשהו שימוש בנכס למטרה כלשהי.

6.2. המציע מבין זאת ומסכים לכך, שחלה עליו האחריות המלאה והבלעדית לאסוף, לברר ולהשיג כל מידע הדרוש לצורך הגשת הצעתו, והוא מוותר על כל טענת אי התאמה בשל העדר מידע או מידע מוטעה. עצם הגשת ההצעה למכרז הינה ראייה מכרעת כי המציע בדק כל היבט רלבנטי מבחינתו להגשת ההצעה טרם הגישה וכי מצא את הנכס מתאים לדרישותיו ולצרכיו, על כל זכויותיו, מגבלותיו, צמידויותיו ופגמיו בין נסתרים ובין גלויים.

7. תכולת ההצעות:-

הצעות המציעים תתייחסנה לרכישת הזכויות בנכס, במצבו הנוכחי (AS - IS), במצב הפיתוח הקיים, על כל מגבלותיו. לרבות הפקעות, מגבלות שימוש, חוזק המבנה, וכל מגבלה סטטוטורית, חוקית, או פיזית אחרת, העשויה לנבוע מכל תכנית בנין ערים כלשהי ומכל גורם אחר, אשר היה על המציע לברר, טרם הגיש הצעתו ואשר הינו רלבנטי מבחינת המציע לרכישת הנכס, על פי תנאי המכרז ובכפוף לכל האמור לעיל. הוצאות פיתוח, אם תידרשנה הוצאות כאלו בעתיד, יחולו על הזוכה במכרז.

8. איסור תיאום מחירים:-

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 שנעשתה בניגוד לאמור בסעיף זה, תפסל, והמזמינה רשאית לחלט את הערבות לקיום ההצעה בכפוף לאמור בסעיף 18 להלן.

9. השתתפות במכרז:-

9.1 זכאים להשתתף במכרז, אזרחי מדינת ישראל לרבות תאגידיים, אשר אינם זרים כהגדרתם בחוק מקרקעי ישראל תשי"ך 1960, ואשר מצורף כנספח למכרז זה. השתתפותם במכרז של זרים מותנית בעמידה בכל הכללים המפורטים בחוק זה. זכיית זרים במכרז תאושר רק לאחר ובכפוף לאישור הגורמים המוסמכים לכך ברמ"י.

9.2 מציעים קשורים:

9.2.1 מציעים קשורים, כגון מציע וחברה ובעלותו, או חברות המהוות חלק מקבוצה אחת כגון חברות אם וחברות בת, חברות שלובות וחברות קשורות – אינם רשאים להגיש יותר מהצעה אחת (לחוד או ביחד) במסגרת מכרז זה.

"חברה קשורה" – כהגדרתה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968.

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

9.2.3 בהגשת הצעתו המציע מצהיר כי הוא אינו מציע קשור, וכי ידוע לו כי הצעות ככל ויוגשו בניגוד לאמור דינן פסלות.

10. הגשת ההצעה:-

10.1 המציעים יגישו את הצעותיהם, באמצעות מסמכי חוברת מכרז זה, לאחר שרשמו את כל פרטי הצעתם בטופס ההצעה, המצורף לחוברת זו **בנספח א'**, ימלאו את הפרטים הנדרשים ויחתמו במקום הנדרש לאחר שקראו והבינו את תוכנה של ההצעה והם מסכימים לה.

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

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

10.4 המציעים יחתמו במקום הרלוונטי בנספח א' נוסח ההצעה, בחוברת המכרז.

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

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

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

10.7 המציעים יגישו את הצעותיהם, על כל תכולתן, במעטפה סגורה היטב, לא יאוחר מן היום והשעה שנקבעו כמועד האחרון להגשת ההצעות ובמקום הגשת ההצעות, הכל על פי המפורט בכריכת חוברת מסמכי מכרז זה. הצעה שתוגש לאחר המועד הנ"ל תיפסל.

אין לשלוח הצעות באמצעות דואר ו/או דואר רשום. הכנסת ההצעה לתיבת המכרזים הינה באחריות הבלעדית של המציע. על המציע לשלשל בעצמו או באמצעות שליחיו את ההצעה לתוך תיבת המכרזים הרלוונטית. עמידר אינה אחראית להכנסת ההצעות לתיבת המכרזים ולמציע לא תהיינה טענות כלפי עמידר בגין עניין זה.

10.8. כל הצעה תעמוד בתוקפה, על כל פרטיה, מרכיביה ונספחיה, ותחייב את מגישה, מהמועד בו תוכנס לתיבת המכרזים ועד ליום **26.09.2023**.

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

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

11. מסמכים אותם יש לצרף להצעה לרכישה :-

11.1. כל המציעים, יצרפו להצעתם, המחאה בנקאית (להלן: "המחאה") או ערבות בנקאית (להלן: "הערבות") בנוסח המצורף **נספח ב'**. המחאה/הערבות תהיה בתוקף ל-90 יום לפחות, מן היום האחרון להגשת ההצעות, קרי-עד ליום **26.09.2023**, ותירשם עבור **רשות מקרקעי ישראל** בלבד, המחאה או ערבות שתירשם לטובת עמידר תיפסל.

ידוע למציע, כי סכום המחאה/הערבות הבנקאית יהיה לכל הפחות בסכום שנקבע כגובה הפיקדון/ערבות בעמוד 3 בחוברת מכרז זה (הסך הנדרש מפורט גם בפרסום המכרז), לא כולל מע"מ. ככל וישנה סטייה בין הפרסום לאמור בחוברת המכרז יגבר הרשום בחוברת זו.

תשומת לב המציע, כי שם ה"חייב" בערבות הבנקאית צריך להיות זהה לשם המציע. במידה ויש מספר מציעים, ניתן לצרף ערבות בנקאית בה מופיע שמו של אחד או יותר מהמציעים. מובהר, כי במידה ותצורף ערבות בנקאית ששם "החייב" לא יהיה זהה לשם המציע ההצעה תיפסל (הבהרה זו נכונה גם לגבי בני זוג). בשום מקרה אין לכלול בערבות הבנקאית חייבים אשר אינם מציעים בהצעה.

11.2. הצעה שתוגש עבור אחרים, באמצעות מיופה כוח, תוגש בצירוף ייפוי כוח. ייפוי הכוח יוגש במקור או בהעתק המאושר ע"י עו"ד. אם מיופה הכוח אינו עו"ד ייפוי הכוח יהיה נוטריוני. במקרה שהצעה מוגשת ע"י מספר מציעים יחד באמצעות מיופה כוח יוגש ייפוי כוח אחד אשר ייחתם ע"י כל המציעים או מספר ייפוי כוח אשר בכל אחד יצוין, כי מיופה הכוח מוסמך להגיש הצעה במכרז זה בשם המציע ובשם מציעים אחרים ביחד ובערבות הדדית.

במידה שמי מהמציעים הינו תאגיד תצורף, בנוסף על ייפוי הכוח, גם החלטת התאגיד כי הוא מיפה את כוחו של מיופה הכוח להגיש הצעה בשמו במכרז זה ו/או במכרזים באופן כללי. החלטת התאגיד תהיה חתומה בידי מורשי החתימה של התאגיד אשר חתימתם תאושר ע"י עו"ד/ רוי"ח של התאגיד. בכל מקרה, ייפוי הכוח לא יהיה מותנה בתנאי כלשהוא, ולא יתייחס באופן כלשהו לחלק מסוים של הנכס.

11.3. בכל מקרה שתוגש הצעה על ידי מספר שותפים, תיעשה ההתקשרות עם כל השותפים ביחד והתחייבויותיהם לפי המכרז יהיו בערבות הדדית. במידה והחלוקה 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 הזכויות בנכסים, יוכלו לעשות זאת רק אם יצוין בהצעתם, כי בכוונתם להקים חברה אשר הזוכים בלבד יהיו בעלי המניות בה. בהצעה יצוין חלקו של כל מציע במניות החברה שתוקם ובמידה ויידרש תשלום מיסים, יצטרכו 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 חובה לצרף עותק מחוברת המכרז להצעת המציע הרי שהיא מהווה חלק בלתי נפרד מהצעתו של הזוכה ותצורף להסכם המכרז/חכר שיחתם בין הצדדים.

12. הצעות זהות התמחרות ופסילת הצעות:-

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

12.1.1. המזמינה תזמין את מציעי ההצעות הנ"ל לשם הגשת הצעה נוספת. במקרה שלאחר הגשת הצעה נוספת על ידם כאמור, עדיין יוותרו הצעות זהות, תזמן המזמינה את מציעי ההצעות הנ"ל לשם הגשת הצעה נוספת, וחוזר חלילה, עד לקבלת הצעות שאינן זהות.

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

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

12.1.4. בכל מקרה של התמשכות ביצוע ההתמחרות אל מעבר למועד תום תוקפה של ערבות ההצעה (ככל שהוגשה עם ההצעה ערבות בנקאית לא המחאה בנקאית), יאריכו כל המציעים המשתתפים בהתמחרות את תוקפה של ערבות ההצעה, בהתאם לדרישה שתוצג להם על ידי המזמינה, לפחות ב 7 ימים מראש טרם תום תוקפה של הערבות.

12.1.5. באפשרות המציע שלא לשנות את הצעתו, במסגרת ההתמחרות, ובמקרה זה המזמינה תראה בהצעתו המקורית כהצעה המחייבת לצורך הליך ההתמחרות. בכל מקרה המציע לא יהיה רשאי לחזור בו מהצעתו.

12.2. מבלי לגרוע מן האמור בחוברת מכרז זה, הצעות אשר לא תעמודנה, בין היתר, בכללים המפורטים להלן, תיפסלנה ולא תשתתפנה במכרז. אם יתברר לאחר שנקבע זוכה במכרז, כי חרג מן הכללים האמורים, תבוטל זכייתו לאלתר, מבלי שהמזמינה תוותר על זכותה, לתבוע כל פיצוי בגין מתן פרטים ו/או מסמכים כוזבים למזמינה ובגין כל נזק אחר שיגרם / עלול להיגרם למזמינה, בקשר להגשת הצעתו ותוצאותיה.

במקרה של פסילת ההצעה הזוכה – תזכה אוטומטית ההצעה הבאה אחריה מבחינת גובה ההצעה ובלבד שהיא תענה על כל דרישות המכרז, לא ימצא בה כל פגם שיביא לפסילתה ותאושר ע"י ועדת המכרזים ברמ"י. נפסלה ההצעה הבאה בתור- תזכה ההצעה הבאה אחריה מבחינת אותם קריטריונים וכן הלאה.

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

13.1. עם אישור ועדת המכרזים ברמ"י על זוכה במכרז תמומש ערבותו של הזוכה על ידי המזמינה וזאת ללא כל הודעה מוקדמת כתשלום ראשון על חשבון התמורה.

13.1.1. ערבותותיהם של יתר מגישי ההצעות אשר לא זכו במכרז זה, תוחזרנה אליהם ע"י משלוח בדואר רשום אל כתובותיהם אותן ציינו בטופס ההצעה לרכישה.

13.1.2. במקרה והוגשה הצעה הכוללת למעלה ממציע אחד למכרז זה, תשלח הערבות הבנקאית למציע מס' 1, כפי שיופיע בהצעת המציעים.

13.2. במידה וסכום הערבות שמומשה ע"י המזמינה קטן מסכום התמורה, בתוספת מע"מ, יידרש הזוכה להשלים את יתרת התמורה, בתוספת מע"מ, וזאת בתוך 90 יום מיום אישור ועדת המכרזים.

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

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

13.5. ידוע לזוכה, כי במידה והמועד האחרון לתשלום התמורה חל בימים בהם אין פעילות בנקאית במשק, תינתן ארכה לתשלום עד ליום בו מתחדשת הפעילות הבנקאית.

14. תשלומים נלווים:-

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

הזוכה במכרז מצהיר, כי ערך את כל הבדיקות הנחוצות לברור כל התשלומים אשר יוטלו עליו כאמור והגיש הצעתו בהתחשב בתשלומים אלו ובגובהם.

מובהר, כי היטל השבחה, ככל שיוטל עקב תכנית שקיבלה תוקף עד ליום חתימת ההסכמים בין המזמינה לזוכה – יחול על המזמינה ואילו היטל השבחה שיוטל עקב תכנית שתאושר לאחר החתימה על ההסכמים ישולם על ידי הזוכה.

15. חתימה על מסמכים והשלמת הליכי הרכישה:-

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

יודגש, כי החוזים בין הצדדים ייחתמו רק לאחר תשלום מלוא התמורה והתשלומים הנוספים וכן לאחר מסירת אישור רשויות המס בדבר תשלום מס רכישה בגין העסקה ומסירת ייפוי כוח נוטריוני מאת הזוכה למזמינה לצורך ביצוע הליכי הרישום (מבלי שהדבר מחייב את המזמינה לביצוע הרישום, והכל בכפוף לאמור במכרז) בנוסח שיומצא מאת המזמינה לזוכה.

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

15.3. מיד לאחר תשלום סכום ההצעה תעביר המזמינה את הזכות לעשות בנכס מנהג בעלים לזוכה. הזוכה יחתום באותו מעמד על אישור קבלת החזקה ומאותו רגע יהיה אחראי כלפי המזמינה לכל דבר ועניין הנוגע מהחזקה בנכס, לרבות אך לא רק לתשלומים הנובעים מהחזקה וכן לשמירה על הנכס מפני פולשים וכן לנזקים שיגרמו אם וככל שייגרמו, לזוכה, לדיריים בבניין, למזמינה ו/או לציבור בשל השימוש בנכס.

16. העברת זכויות מהזוכה במכרז לאחר:-

מובהר בזאת, כי המזמינה או מי מטעמה לא תאפשר העברת זכויותיו של הזוכה לאחר, בנכס בו זכה במכרז, אלא אם כן, עמד הזוכה בכל התחייבויותיו על פי תנאי מכרז זה, לרבות סיום כל ההליכים הקשורים למבנה בו נמצא הנכס נשוא הצעתו, ביצוע כל התשלומים, חתימה על כל המסמכים, תשלום כל הקנסות, האגרות, המיסים וההיטלים החלים עליו לפי כל דין, והנובעים מתנאי מכרז זה.

17. שמירת זכויות:-

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

18. חילוט פיקדון -

ידוע למציע/זוכה כי אם תתקיים אחת מהעילות הקבועות בתקנה 16 ב(ב) לתקנות חובת המכרזים כאמור להלן, ועדת המכרזים רשאית להורות על חילוט ההמחאה/הערבות **אשר צורפה למכרז** לנכס/ים נשוא הזכייה, והמציע/זוכה רשאי יהיה להגיש בכתב את טענותיו כנגד חילוט הפיקדון כולו או חלקו, לא יאוחר מ- 30 יום מיום אישור ביטול העסקה/זכייה.

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

הוא נהג במהלך המכרז בערמה, בתכסיסנות או בחוסר ניקיון כפיים;

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

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

אחרי שנבחר כזוכה במכרז הוא לא פעל לפי ההוראות הקבועות במכרז שהן תנאי מוקדם ליצירת ההתקשרות של הגוף הציבורי עם הזוכה במכרז.

19. תנאים להכרזה על מציע שני כזוכה במכרז -

19.1. במידה והזוכה המקורי במכרז לא יעמוד בתנאי זכייתו והעסקה עימו תבוטל, והמציע בעל ההצעה השנייה בגובהה (להלן: "**מציע מס' 2**") יפנה בכתב למזמינה בבקשה להכריז עליו כזוכה במכרז, ינהגו הצדדים כדלקמן:

19.1.1. באחריות מציע מס' 2 לפנות בכתב למזמינה ולבקש להכריז עליו כזוכה במכרז וזאת תוך **90** יום מיום הכרזת ועדת המכרזים על הזוכה המקורי במכרז. מובהר בזאת כי המזמינה לא תודיע למציע מס' 2 באם הזוכה במכרז לא עמד בתנאי הצעתו וזכייתו בוטלה.

19.1.2. המזמינה, בעקבות ביטול העסקה עם הזוכה המקורי במכרז, ולאחר שתקבל פניה כאמור לעיל בכתב מאת מציע מס' 2, תערוך תחשיב של הסכום אותו יידרש המציע מס' 2 להסכים לשלם למזמינה כתנאי להסכמת המזמינה להכריז עליו כזוכה במכרז.

19.2. להלן אופן עריכת התחשיב של הסכום אשר אותו יידרש מציע מס' 2 לשלם:

19.2.1. כאשר הצעת הזוכה המקורי במכרז גבוהה משומת השמאי (כפי שחושבה לעיל):

תסכים המזמינה לדון בבקשה להכריז על מציע מס' 2 כזוכה במכרז, במידה ומציע מס' 2 יסכים להעלות הצעתו לתשלום באופן שתעמוד על שווי הצעת הזוכה המקורי במכרז מוכפל ב- 90%, או על שומת השמאי למכרז כפי שחושבה לעיל, או על המחיר שהציע מציע מס' 2 במכרז, הגבוה מבין שלושת הסכומים.

19.2.2. כאשר הצעת הזוכה המקורי במכרז נמוכה משומת השמאי (כפי שחושבה לעיל):

תסכים המזמינה לדון בבקשה להכריז על מציע מס' 2 כזוכה במכרז במידה והוא יסכים להעלות הצעתו לתשלום באופן שתעמוד על 90% מהצעת הזוכה המקורי במכרז או על המחיר שהציע מציע מס' 2 במכרז, הגבוה מביניהם.

19.3. הסכום לתשלום שהמזמינה תחשב יכלול תוספות כלהלן:

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

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

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

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

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

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

מציע במכרז יהיה רשאי בתוך 30 ימים ממועד מסירת ההודעה על אי זכייתו לעיין בהצעה הזוכה (והעתק הערבות/ההמחאה אשר צורפה לה), בפרוטוקולים של ועדות פתיחת התיבות ופתיחת המעטפות ובהחלטה הסופית של ועדת המכרזים ובנימוקיה, למעט בחלקים של ההצעה או ההחלטה אשר העיון בהן עלול לחשוף סוד מסחרי או סוד מקצועי.

21. תניית שיפוט:-

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

22. נספחים:-

הנספחים להזמנה זו להציע הצעות מהווים חלק בלתי נפרד מההזמנה ויפורשו באחת עימה.

נספח א' – נוסח ההצעה

לתשומת לב המציעים יש לצרף את כל 4 עמודי ההצעה
חטיבת רשות הפיתוח ארצי

1. בהמשך להודעה שפורסמה על ידכם בעיתונות, ולאחר שעיינתי בחוברת מסמכי מכרז זה והבנתי את תוכנה, הנני מציע לחכור נכס כמפורט בהמשך.
2. הנני מצהיר כי בדקתי את המגבלות התכנוניות בהתאם לתב"ע אצל רשויות התכנון והרישוי.
3. הנני מצהיר, כי ידוע לי שכל מגבלות התכנון והבצוע יחולו עלי (בין היתר ההוצאה שאולי אדרש לשלם בגין כופר חניה וכל הוצאה ו/או אגרה ו/או היטל שידרשו ע"י רשויות התכנון והרישוי).
4. הנני מצהיר, כי ידוע לי, כי הנכס נמכר במצבו הנוכחי (AS-IS), כי בדקתי את מצבו הפיזי התכנוני והמשפטי של הנכס ולא אבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המזמינה בכל הקשור בכך.
5. אני מצהיר בזאת, כי לא תהיה לי כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל סוג שהוא כנגד ר"פ ו/או רמ"י ו/או עמידר בשל העלמת עובדות ו/או אי הצגת העובדות במלואן מכל סיבה שתהיה.
6. הנני מצהיר, כי קראתי את חוברת המכרז על כל תנאיה וכי תנאי המכרז ברורים לי, מקובלים עלי ולא תהיה לי כל טענה בקשר לתנאי מתנאי המכרז כמפורט בחוברת המכרז וכי החוברת תצורף כחלק בלתי נפרד להסכם המכר/חכר שיחתם בין המזמינה לזוכה במכרז.
7. בתמורה לזכויות שיוקנו לי על פי תנאי המכרז אני מציע לשלם לכם עבור הנכס סכום של _____ ש"ח, לא כולל מע"מ, ובמילים: _____ (להלן: "סכום הצעתי").
8. ידוע לי, כי ככל שתהיה אי התאמה בין הסכום הנקוב בספרות לסכום הנקוב במילים, תבחר המזמינה באחד מבין הסכומים הנזכרים לעיל וזאת עפ"י שיקול דעתה הבלעדי, כאשר תינתן עדיפות לסכום הנקוב בספרות.
9. הסכום הנקוב לעיל בהצעתי, אינו כולל מע"מ ואני מתחייב לשלם את המע"מ בצרוף לכל תשלום שאשלם לסכום הצעתי כמו כן, ידוע לי שבמידה והסכום שאציע יכולל אגורות ילקח בחשבון הסכום ללא אגורות.
9. אני מצרף בזה כפיקדון המחאה/ערבות בנקאית, בנוסח שהוגש לי על ידכם לכל הפחות בסכום הנקוב בחוברת המכרז, סכום הפיקדון הנ"ל יהווה חלק מסכום הצעתי למכרז בנדון (ללא מע"מ) (להלן: "הפיקדון"). ידוע לי שתהיו רשאים לגבות את הפיקדון, מיד עם זכייתי במכרז.
10. ידוע לי, כי עלי יהיה לבצע בעצמי ועל חשבוני את רישום הנכס בלשכת רישום המקרקעין על שמי, ולא אבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין זה כלפי המזמינה.
11. ידוע לי ואני מסכים, וזאת מבלי לגרוע מכל האמור בתנאי המכרז, כי החל מהמועד בו אשלם למזמינה את מלוא סכום הרכישה, תחול עלי האחריות הבלעדית לשלם המיסים העירוניים החלים על הנכס לעירייה וכ"ו, וכי המזמינה תפנה ותודיע לעירייה, כי החל משלב זה כל התשלומים הנ"ל חלים עלי ולא עליה.
12. ידוע לי, שאם הצעתי תזכה במכרז, יהא עלי לשלם את הסכום המוצע על ידי עבור הנכסים בתוספת מע"מ, תוך 90 יום מתאריך אישור זכייתי ע"י ועדת המכרזים (כולל יום האישור). גביית הפיקדון על ידכם, יזקוף על חשבון תשלום זה.

לתשומת לב המציעים יש לצרף את כל 4 עמודי ההצעה

13. ידוע לי, שאם בתום 90 הימים כאמור לעיל לא תתקבל ברשות מקרקעי ישראל התמורה המלאה עבור הנכסים, תבוטל הצעתי ו/או תהיו זכאים לאכוף עלי קיום הצעתי, לפי בחירתכם, וזאת מבלי לפגוע בזכותכם להתנות את המשך ההתקשרות עימי בתנאים כפי שיראו לכם בלא שתחול עליכם כל חובה לנמק דרישותיכם.
14. ידוע לי, כי במידה ומועד התשלום, תום 90 הימים כאמור לעיל, יחול בימים בהם אין קבלת קהל אצל המזמינה או בימים בהם סניפי המזמינה סגורים, יהיה עלי לווודא מראש שיש בידי שובר מעודכן ונכון למועד התשלום.
15. אני מצהיר בזאת, כי ראיתי וקראתי את נוסח כל הנספחים המצורפים והבנתי את תוכנם.
16. ידוע לי, כי אין בהגשת הצעה זו משום התחייבות מצדכם לקבל את ההצעה או חלק ממנה.
17. אני מצהיר, כי, הצעתי זו, הינה בלתי חוזרת מבחינתי, וכי אם תתקיימנה אחת מהעילות הקבועות בתקנה 16(ב) לתקנות חוברת המכרזים (ובין היתר, במקרה בו אחזור בי מהצעתי זו, או לא אקיים תנאי מתנאי המכרז), תהיו רשאים לחלט את סכום הפיקדון, כפיצוי מוסכם ומוערך מראש, בכפוף לסעיף 18 לחוברת המכרז שכותרתו "חילוט פיקדון". זאת בנוסף ומבלי לפגוע בזכותכם, לאכוף עלי לחתום ולבצע את ההסכם בהתאם להצעתי זו מבלי לגרוע מזכותכם לכל סעד לו אתם זכאים עפ"י הסכם ומכוח כל דין.
18. 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 בחלקה לגבי כל השותפים, או, לגבי חלקם והכל לפי שיקול דעתכם הבלעדי.
- ידוע לי, כי במקרה וישנם למעלה ממציע אחד במכרז זה תשלח ההמחאה/הערבות הבנקאית למציע מס' 1.
19. אני מצהיר בזאת, שביקרתי בנכסים וביצעתי את כל הבדיקות לרבות מבחינה משפטית, כלכלית ופיזית, לרבות מצב רישום הזכויות ולרבות מצב יציבות המבנה. פרטי תכנון ו/או כל הזכויות וכל המגבלות החלות על הנכסים, בין לבדי ובין באמצעות מומחים, אני מצהיר בזאת, כי אני מעוניין לרכוש את הזכויות בנכס, במצבו כפי שהוא ומוותר על כל טענה בקשר לאי התאמה, או, מוס, בין גלויים ובין נסתרים, וכי הנכס מתאים לצרכי.
20. ידוע לי, ומוסכם עלי, שמקום השיפוט הבלעדי בכל הנוגע להצעתי זאת ו/או בקשר אליה, יהיה אך ורק בבתי המשפט המוסמכים, שבתחום שיפוטם נמצא הנכס נשוא הצעתי, וזאת גם אם, יהיו צדדים נוספים להליך המשפטי, וגם אם האמור הוא, בהליכי צד ג'.
21. **פרטי וחתימת המציעים:**
טופס זה הינו חלק מחוברת המכרז ומהווה את הסכמת המציעים לכל תנאי המכרז.
יש להגיש טופס זה מלא וחתום ע"י כלל המציעים.

לתשומת לב המציעים יש לצרף את כל 4 עמודי ההצעה

הצעה המוגשת על ידי פרטיים				
מציע 4	מציע 3	מציע 2	מציע 1	תאור
				שם מלא:
				מס' ת"ז מלא: (כולל ספרת ביקורת)
				טלפון:
				נייד:
				פקס:
				דואר אלקטרוני:
				כתובת להחזרת המחאה/ערבות:
				חלקו היחסי של המציע בהצעה
				תאריך:
				חתימה:

הצעה המוגשת על ידי תאגיד				
מציע 4	מציע 3	מציע 2	מציע 1	תאור
				שם תאגיד:
				מס' רישום תאגיד:
				טלפון:
				נייד:
				פקס:
				דואר אלקטרוני:
				כתובת להחזרת המחאה/ערבות:
				חלקו היחסי של המציע בהצעה
				תאריך:
				חתימה וחותמת:

מובהר, ככל שההצעה תכלול יותר ממציע אחד, על המציעים לציין את פרטיו וכתובתו של אחד המציעים שאליו ישלחו המכתבים ותחזור הערבות/המחאה הבנקאית.

לתשומת לב המציעים יש לצרף את כל 4 עמודי ההצעה

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

אני הח"מ _____ עו"ד / רו"ח מאשר בזה כדלקמן:

כי ה"ה המופרטים להלן, מוסמכים לחתום ולהתחייב בשם התאגיד _____ וכי חתמו בפני על טופס ההצעה למכרז.

מר _____ ת"ז _____

מר _____ ת"ז _____

כל ההחלטות הדרושות על פי הוראות הדין לצורך חתימה על טופס זה התקבלו כדין.

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

הערות:

- במידה וההצעה מוגשת על ידי יותר מארבעה מציעים יש לצלם את הטבלה ולמלא את שמות המציעים הנוספים ופרטיהם בהתאם לפרטים הנדרשים בטבלה (או לחילופין לצרף מסמך הכולל טבלה המכילה את שמות המציעים והפרטים הנדרשים).
- במידה ובכוונת המציעים להקים חברה בעקבות הזכייה, יש לרשום זאת בכתב יד ברור על גבי טופס זה ולציין את חלקו של כל אחד מהמציעים בחברה שתקום.
- במידה ומוגשת הצעה על ידי מספר מציעים, יש לציין בהצעה המשותפת את חלקו היחסי של כל מציע בהצעה. רישום החלק היחסי יהיה בשבר פשוט בלבד. במידה וההצעה המשותפת לא תכלול את אופן חלוקת הזכויות בין המציעים – יראו את הזכויות במתחם כמתחלקות באופן שווה בין המציעים. יובהר כי לא ניתן יהיה לשנות את חלוקת הזכויות לאחר המועד האחרון להגשת ההצעות.
- המזמינה תחתום על חוזה אחד עם כל המציעים המפורטים בטופס ההצעה ורק איתם.
- יובהר, כי אם בכוונת בעל ואישה לחתום במשותף על חוזה עם המזמינה, הרי שההצעה תוגש על שם שני בני הזוג (על בני הזוג לכלול את פרטי שניהם וחתימותיהם בטופס זה).

מסמכים שיש לצרף לטופס ההצעה:

- טופס הצעה זה במלואו, למרות האמור ככל שלא יצורף עמוד זה (4) להצעת של מציע שאינו תאגיד, לא תפסל הצעתו בשל כך.
- צילום ברור של תעודת זהות (כולל הספח המצורף לתעודת הזהות) או תעודת רישום תאגיד של כל אחד מהמציעים.
- פיקדון באמצעות ערבות בנקאית/המחאה בנקאית בהתאם לתנאי המכרז.
- תאגיד – מלבד תעודת ההתאגדות של התאגיד, יש לצרף גם רשימת בעלי המניות בחברה וכן החלטות התאגיד בדבר הגשת הצעה זו ובדבר מורשי החתימה של התאגיד, מאומתות כדין עו"ד/רו"ח החברה.
- בנוסף יש לצרף צילום ת"ז של מורשי חתימה בתאגיד.
- מסמכים רלוונטיים לפי העניין, כמתחייב מתנאי המכרז.

נספח ב' – נוסח ערבות לרכישת הנכס

נספח ב' - נוסח הערבות לרכישה

(ערבות לא צמודה)

לכבוד
רשות מקרקעי ישראל

אדוניים נכבדים,

הנדון: ערבות מס'

הננו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד סך של _____ ₪
המגיע או עשוי להגיע לכם מאת _____

(שייקרא להלן: "החייב") בקשר עם מכרז מס' 618-2023

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

לא יאוחר משבעה ימים מקבלת דרישתכם, בלי שיהיה עליכם לבסס את דרישתכם או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת החייב, בתנאי שהסכום הכולל שנשלם על פי ערבותנו זו, לא יעלה על הסכום הנקוב לעיל.

ערבות זו תשאר בתוקפה מתאריך כתיב ערבות זו עד לתאריך 26.09.2023, עד בכלל וכל דרישה על פיה צריכה להגיע בכתב לידי משרד החתום מטה שמענו הוא:

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

ערבות זו אינה ניתנה להעברה ו/או הסבה.

פרטי הבנק מנפיק הערבות: _____
שם הסניף _____
מס' סניף _____
בכבוד רב, _____
בנק _____

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

נספח ג' – נוסח החוזה ותנאיו

דירה	כ	א	בית	שיכון

מינהל מקרקעי ישראל
עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

חוזה חכירה - מהוון

שנערך ונחתם ב: _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין

מצד אחד:
מינהל מקרקעי ישראל - המנהל את קרקעות מדינה ישראל / רשות הפיתוח/ קרן קיימת לישראל (שיקרא להלן "המחכיר") שכתובתו לצורך הסכם זה היא מרכז עזריאלי חולון, בנין D, רחוב הרוקמים 26 חולון מיקוד 5885849

לבין

מס' זהות/מס' תאגיד
מס' זהות/מס' תאגיד

מצד שני:

כולם יחד וכל אחד מהם לחד (שייקרא להן "החוכר")
שכתבתו לצורך חוזה זה היא:

מבוא

המהווה חלק בלתי נפרד מתנאי החכירה המצורפים לו ואשר רק ביחד הם מהווים את חוזה החכירה

והואיל ומדינת ישראל/רשות הפיתוח/ קרן קיימת לישראל היא הבעלים של המקרקעין המפורטים להלן במבוא זה (להלן - "המגרש");
והואיל ועל המגרש הוקם, במשך התקופה שקדמה ליום חתימת חוזה זה, בניין שבו לפחות ארבע דירות צמודות (להלן - "הבית"),
והבית ניצב על המגרש ביום חתימת חוזה זה;

והואיל והחוכר: -

- הנו משתכן בהתאם להסכם בינו לבין חברת עמידר (להלן: "החברה המשכנת") אשר בנתה את הבית ו/א החזיקה אותו ו/או ניהלה אותו, על - פי הסכם בינה לבין המחכיר; או -
- היה בעל זכויות כלשהן בדירה המתוארת להלן עובר לחתימת חוזה זה, על פי הסכם בינו לבין המחכיר;

והואיל והמחכיר הסכים להעניות לבקשת החוכר ולהחכיר לו את הדירה בבית המסומנת 1. בתרשים המצורף לחוזה זה כחלק בלתי נפרד ממנו והמתוארת להלן ב"רשימה", חאת ביחד עם חלק יחסי ברכוש המשותף כאמור להלן להלן "ברשימה" (להלן - "הדירה");

והואיל והוראות החוזה בקשר עם מגרש יחולו, בהתאם להקשר הדברים, על המגרש כולו ו/או על חלק יחסי בלתי מסוים מן המגרש, הכלול בחלקו של החוכר ברכוש המשותף הנ"ל (הדירה ביחד עם החלק היחסי ברכוש המשותף כאמור לעיל תיקרא בחוזה זה "המוחכר" ו/או "המחוכרים");

והואיל והחוכר מאשר שהוא קיבל את המוחכר לחקתו בתאריך _____ וכי מידת התאמתו של המוחכר לצרכיו של החוכר היא בידיעתו המלאה ובאחריותו הבלעדית של החוכר;

והואיל והמוחכר מוחכר לחוכר למסרה, ליעוד ולקיבולת בנייה כמפורט להלן;

והואיל והחוכר מצהיר בזה כי לא חלה עליו מגבלה באשר להתקשרותו עם המחכיר בחוזה זה לפי הוראות סעיף 19 (א) (3) של תנאי החכירה של חכירה זה וכי ידוע לו שרק בתנאי מוקדם ויטודי זה מוכן המחכיר להתקשר עמו על פי חוזה חכירה זה;

והואיל ולפי הוראות האמנה שבין מדינת ישראל לבין קרן קיימת לישראל (להלן "הקרן"), אשר פורטמה בילקוט הפרסומים מס' 1456 מיום י"א בסיון תשכ"ח עמוד 1597, ניהול המקרקעין שבבעלות הקרן, לרבות החכרתם ומתן הסכמה להעברת זכויות החכירה בהם או סרוב לתתה, ייעשה על-ידי המחכיר בכפיפות לתוכיך ולהתקנות ההתאגדות של הקרן, והחוכר, מצהיר בזה כי ידוע לו שרק על בסיס תנאי מוקדם ויטודי זה מוכן המחכיר להתקשר עמו על - פי חוזה חכירה זה;

והואיל ומשמעות המונחים שבחוזה זה תהיה בהתאם לאמור להלן במבוא זה, אלא אם מהקשר הדברים מתחייבת משמעות אחרת על פי החוזה:

"רשימה": פרטיהם של המגרש ושל הדירה שבטלאות שלהלן

"המגרש": המגרש אשר פרטיו הם:

המקום חיפה	רחוב:הגפן	מס' 47 ב	השטח במ"ר בערן
רשום בלשכת רישום המקרקעין	גוש	חלקה	מגרש מיספר
ב-			לפי תכנית מפורטת מס'

"הדירה": הדירה כמפורט להלן:

גוש	חלקה	מספר חלקת משנה	שטח הרצפה במ"ר	0.00	מספר חדריים בדירה
הקומה	מספר הדירה	בתשריט מספר החלקים ברכוש המשותף הצמודים לדירה	מספר משנה של הרכוש המשותף		

החוכר

המחכיר

חתימת הצדדים בראשי תיבות:

<p>49 שנים, החל מתאריך וכלה בתאריך</p>	<p>"תקופת החכירה": "מטרת החכירה": "היעוד": "קיבולת הבנייה": "דמי חכירה": "דמי חכירה מהוונים": "הערך היסודי של המגרש": "המדד היסודי":</p>
<p>דמי חכירה מהוונים כהגדרתם להן.</p>	
<p>דמי חכירה שנתיים ליתרת תקופת החכירה, כשהם מהוונים כמקובל אצל החכיר שולמו למחכיר מראש.</p>	
<p>סך של ש"ח לא כולל מע"מ שהוא ערכו של חלק יחסי בלתי מסויים מן המגרש כפי שהוערך על-ידי השמאי הממשלתי לתחילת תקופת החכירה או כפי שנקבע בהנחיות מועצת מקרקעי ישראל כערך המגרש לצורך חישוב דמי חכירה, כאשר היחס בין גודל החלק היחסי האמור לבין גודל כל שטח המגרש שווה ליחס שבין החלק ברכוש המשותף של הבית, כמשמעו בחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 הצמוד לדירה לבין כלל הרכוש המשותף של הבית. מדד המחירים לצרכן האחרון שהיה ידוע בתחילת תקופת החכירה.</p>	

והואיל ובנוסף לתנאי החכירה שלהלן יחולו על החכירה לפי חוזה זה גם התנאים שבמבוא זה:

(א) מוסכם בזה במפורש כי על עוד לא נרשם הבית בלשכת רישום מקרקעין, לא תחול התחייבות המחכיר לפי סעיף 2 של תנאי החכירה של חוזה זה בקשר לרישום החכירה על שם החוכר וכל חובה אחרת של המחכיר לפי חוזה המשתמעת ממנה, ויראו בחוזה התחייבות של המחכיר להביא לידי החכרת הדירה בהתאם לתנאי חוזה זה כשהיא נקיה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת החוכר ולפצות את החוכר אם לא יתמלאו התחייבויות המחכיר כאמור, אולם כל שאר תנאי חוזה זה יחולו החל בתאריך תחילת החכירה. התחייבות האמורה מותנית במילוי הוראות סעיף 10 של תנאי החכירה של חוזה זה ובתנאי נוסף שלמטרת רישום חוזה חכירה זה ימציא החוכר למחכיר לפני הרישום אישור מהחברה המשכנת כי אין מצידה מניעה לרישום בשל אי פרעון במועד של חובותיו הכספיים של החוכר לחברה, וכן ישלם החוכר למחכיר לפני הרישום את כל התשלומים המגיעים לו לפי חוזה עד למועד הרישום.

התחייבות המחכיר לפצות את החוכר כאמור לעיל לא תחול על המחכיר אלא אם כן התחייבה החברה המשכנת בכתב, לפני חתימת חוזה זה, לשפות את המחכיר בסכום הפיצויים אם וכאשר יחוייב המחכיר בפיצויים כאמור לעיל מסיבות שאינן בשליטתו הבלעדית.

התחייבות המחכיר לפצות את החוכר כאמור לעיל לא תחול לבי חוכר של דירה שהושכרה או הוחכרה לראשונה קודם ל - 2.2.75. תאריך תחילתו של חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974.

(ב) בנוסף לכל האמור בסעיף 10 להלן, אם המוחכר טרם נרשם לפי פרק ו' לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969, תהיה חובת רישום המוחכר כאמור על החוכר או על החברה המשכנת בלבד, וכל ההוצאות בקשר לרישום כאמור יחולו על החוכר וישולמו על ידו, והחוכר מתחייב בזה להחזירם לכל מי ששילם בפועל במקומו, מיד עם קבלת דרישה לכך ממי ששילם במקומו או מהמחכיר. מועד הרישום כאמור ייקבע על פי שיקול דעתם המוחלט של המחכיר או של החברה המשכנת

(ג) בנוסף לכל האמור בסעיף 13 להלן, תחול על החוכר חובת השתתפות בהוצאות בהתאם לאמור בסעיף 58 לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969.

והואיל ובנוסף לתנאי החכירה שלהלן יחולו התנאים המיוחדים הבאים:

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

לכן נערך ונחתם חוזה החכירה זה לפי האמור במבוא זה ולפי תנאי החכירה שלהלן:

תנאי החכירה

1. **המבוא והמסמכים המצורפים לחוזה**
המבוא והמסמכים המצורפים לחוזה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
2. **התחייבות להחכיר ולחכור**
המחכיר מתחייב בזה להחכיר והחוכר מתחייב בזה לחכור מהמחכיר את המוחכר. הוסכם בין הצדדים שעד רישום זכות החכירה בלשכת רישום המקרקעין מסר המחכיר לחוכר את זכות השימוש במוחכר וכל הוראות חוזה זה לגבי החכירה ותנאיה יחולו, בשינויים הדרושים לפי העניין, על זכות השימוש הנ"ל וישולמו דמי שימוש בשיעור דמי החכירה האמורים להלן.
3. **תקופת החכירה**
תקופת החכירה היא כאמור במבוא לחוזה.
4. **מטרת החכירה וייעודה**
המוחכר מוחכר לחוכר רק למטרה וליועוד האמורים במבוא לחוזה ואסור לחוכר להשתמש במוחכר או בחלק ממנו למטרה אחרת או ליועוד אחר מבלי לקבל על כך הסכמה מפורשת מראש ובכתב מאת המחכיר.
5. **קיבולת הבנייה**
קיבולת הבנייה המותרת על פי חוזה זה כוללת את השטחים העיקריים ושטחי השרות. כל בניה נוספת מכל סוג שהוא לרבות מרתף, מבנה עזר וכו' המגדילה את קיבולת הבניה, אינה כוללה בהסכם חכירה זה.
6. **קבלת חזקה במוחכר**
החוכר מאשר שקיבל את המוחכר לחזקתו במועד ובתאנים הנקובים לעניין זה במבוא לחוזה.
7. **דמי חכירה**
החוכר מתחייב לשלם דמי חכירה בהתאם להוראות המפורטות לעניין זה במבוא לחוזה.
8. **הערכה חדשה**
(א) בכפוף לאמור להלן בסעיף קטן (ב), המחיר יהיה רשאי לדרוש דמי חכירה שנתיים לפי הערכה חדשה של המגרש על ידי השמאי הממשלתי וזאת מבלי לקחת בחשבון את ההעלאה בערך המגרש כתוצאה מפיתוחו על ידי החוכר או על חשבון, בכל אחד מהמקרים המפורטים להלן:-
(1) כשהחוכר יבקש הסכמת המחכיר להעביר את זכויותיו לפי חוזה זה כאמור בסעיף 14 להלן.
(2) אם המחכיר יסכים לבקשת החוכר לבצע איזה מהשינויים כאמור בסעיף 9 להלן.
(ב) שולמו על ידי החוכר, קודם לתאריך מתן הסכמתו של המחכיר לאיזו מהבקשות הנזכרות בסעיף קטן (א) לעיל, דמי חכירה מהוונים כמוגדר במבוא לחוזה, לא יועלו דמי החכירה השנתיים כאמור בסעיף זה.
(ג) בכל מקרה שהמחכיר ידרוש העלאת דמי החכירה השנתיים כאמור לעיל, הוא יודיע על כך לחוכר במכתב רשום. החוכר יהיה רשאי לערער עליה תוך 30 יום מהודעת המחכיר בפני השמאי הממשלתי והחלטתו תהיה סופית.
(ד) את דמי החכירה השנתיים המוגדלים על יסוד ההערכה החדשה ישלם החוכר למחכיר החל מתאריך הסכמתו הנ"ל של המחכיר, וזאת תוך 15 יום מתאריך הודעתו של המחכיר. על דמי החכירה השנתיים המוגדלים כאמור תחולנה ההוראות בעניין דמי החכירה השנתיים שבמבוא לחוזה, בשינויים המחוייבים.
9. **שינוי יעוד, שינוי קיבולת הבנייה נוספת פיצול**
(א) החוכר מתחייב לבקש את הסכמתו של המחכיר מראש ובכתב, אם ירצה לבצע איזה מהשינויים האלה:
(1) שינוי היעוד או מימוש שינוי הייעוד של המגרש - מהייעוד המוגדר במבוא ליועוד אחר.
(2) הגדלת קיבולת הבנייה האמורה במבוא או בנייה נוספת מעבר לקיבולת הבנייה האמורה במבוא לרבות בנייה נוספת במגרש או שינוי במבנים או בתוספות שהוקמו עליהם או במבנים הנוספים שהוקמו על המגרש או הוספה עליהם.
(3) חלוקת המגרש למספר מגרשים, באופן שכל אחד מהם יהיה מגרש עצמאי הניתן לניצול בפני עצמו. החוכר יצרף לבקשתו תכניות ומסמכים בקשר עם השינוי המבוקש על ידו.

(ב) החוכר לא יבצע את השינוי המבוקש על ידו בטרם קיבל לכך את הסכמתו של המחכיר מראש ובכתב ולא יבקש אישור לשינוי מהרשויות המוסכמות בטרם קיבל לכך את הסכמתו של המחכיר. קיבל החוכר את הסכמתו לא יבצע את השינוי אלא לאחר קבלת אישור רשויות התכנון המוסכמות.

(ג) המחכיר יהיה רשאי לסרב לתת את הסכמתו לשינוי המבוקש על ידי החוכר, או להתנות מתן הסכמתו בתשלום כספי בגין השינוי שיחול בערך המגרש כתוצאה מביצוע השינוי הנ"ל, כפי שייקבע על ידי השמאי הממשלתי או כפי שיהיה מקובל באותה עת אצל המחכיר ובתנאים אחרים שיהיו מקובלים אצל המחכיר, לגבי רכישת זכויות לבניה נוספת בנכסי רשות הפיתוח.

10. רישום החכירה

(א) רישום זכות החכירה על שם החוכר בהתאם לתנאי חוזה זה וכל הפעולות הדרושות לצורך זה ייעשו על ידי החוכר ועל חשבונם. המחכיר יחתום במידת הצורך על המסמכים הדרושים לצורך רישום זכות החכירה כאמור, אולם זאת בתנאי שהחוכר קיים את תנאיו של חוזה זה ובכפוף לכך.

(ב) החוכר יכין, בין היתר, את המסמכים והמפות הדרושים לצורך הרישום האמור, כולל לצורך רישום ו/או חידוש רישום המגרש, חלוקה, הפרדה, הוצאות המדידה ומפות הפרצלציה, וכן התיקים בלשכת רישום המקרקעין, וישא בכל התשלומים וההוצאות הקשורים ברישום כאמור, לרבות אגרות וביול ללא יוצא מן הכלל.

(ג) החוכר מתחייב להמציא למחכיר אישורים על תשלום כל המיסים, הארנונות, ההיטלים, האגרות ותשלומי החובה החלים על המוחכר, וכן כל מסמך שיהיה בו צורך לרישום החכירה כאמור.

(ד) אם החוכר, למרות האמור לעיל ולמרות דרישתו של המחכיר, לא ירשום את החכירה, רשאי המחכיר לבצע את כל פעולות הרישום האמורות לעיל על חשבונם של החוכר, והחוכר מתחייב לשלם למחכיר בתוך 30 יום מתאריך דרישתו את כל הוצאותיו לפי החשבון שיוגש לו.

11. שינוי גבולות המגרש וקביעה סופית של שטח

(א) החוכר מצהיר, כי ידוע לו ששטח המגרש וגבולותיו אינם סופיים וכי עלולים לחול בהם שינויים כתוצאה משינויים בתכנון על פי חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965, הסדר קרקעות וכיוצא באלה.

(ב) החוכר מצהיר שידוע לו כי בעקבות מדידה לצורכי רישום עלול להתברר ששטח המגרש קטן יותר או גדול יותר מהשטח לפיו נקבע הערך היסודי של המגרש.

(ג) במקרה וכתוצאה משינויים כאמור בסעיף קטן (א) לעיל יוגד או יוקטן שטח המגרש ו/או ישתנו גבולותיו וכן במקרה ויתברר כאמור בסעיף קטן (ב) לעיל ששטח המגרש קטן יותר או גדול יותר מהשטח לפיו נקבע הערך היסודי של המגרש, החוכר מתחייב:

- (1) להסכים לכל שינוי בגבולותיו ו/או בשטחו של המגרש כפי שיווצר עקב השינויים הנזכרים בסעיף קטן (א) לעיל.
- (2) להסכים לכל קביעה בדבר שטחו של המגרש כפי שייקבע בעקבות מדידה לצורכי רישום כנזכר בסעיף קטן (ב) לעיל.
- (3) לראות את המגרש בגבולותיו ובשטחו החדשים כנושא החכירה ולקבל את החזקה בו.

(ד) אם כתוצאה משינויים כאמור בסעיף קטן (א) ו/או (ב) לעיל ישתנה ערך המגרש, יתוקן דמי החכירה לפי השטח הסופי לפי הערכת השמאי הממשלתי לתאריך קביעתו של הערך היסודי של המגרש וכל צד מתחייב לשלם לצד השני רק את ההפרשים שיביעו מהתיקון הנ"ל, בתוספת הפרשי הצמדה מתאריך קביעתו של הערך היסודי של המגרש ועד לתשלום ההפרשים הנ"ל בפועל.

12. השימוש במוחכר ואחריותו של החוכר

(א) החוכר מתחייב להחזיק את המוחכר במצב טוב ותקין וכמנהג בעלים הדואג לרכושו ולעשות על חשבונם את כל התיקונים הדרושים כדי להחזיקו באותו מצב. במשך כל תקופת החכירה יהיה החוכר בלבד אחראי למילו הוראות כל דין בקשר עם החזקת המוחכר והשימוש בו ובקשר עם הבנייה על המגרש, ולקיים כל חובה לפי כל דין, החלה או שתחול על המחכיר לגבי המוחכר - והכל על חשבונם הוא וללא כל זכות לדרוש החזרת ההוצאות מאת המחכיר.

החוכר בלבד יהיה אחראי כלפי המחכיר, וכן כלפי כל צד שלישי, לכל נזק שייגרם לגופו או לרכושו של אדם כלשהו (ולרבות החוכר) וכן לפיצויים שיטלו עקב או כתוצאה מפעולות ו/או מחדלים במוחכר או בקשר עם החזקתו והשימוש בו ועל המחכיר לא תחול כל אחריות בקשר לכך.

(ב) במקרה וקיימת הפקעה על החלקה -

ידוע לחוכר כי תמורת המכר המשולם על ידו איננה כוללת תמורה בגין השטח המופקע וכי בהערכת השווי של הממכר לא נלקח בחשבון שווי השטח המופקע.

- השטח המוחכר לחוכר כפוף להליכי הפקעה ע"י הרשות המקומית ו/או הרשות השלטונית המוסמכת אשר טרם הושלם וטרם בוצעה ההפקעה ו/או הושלמה (להלן: "השטח המופקע")

- החוכר יכול להנות מהשטח המופקע עד ובכפוף להפקעתו ועד לאותו המועד הא מחזיק והמשתמש הבלעדי בשטח המופקע.

- אשר על כן, מצהיר ומאשר החוכר כי בגין האפשרות ו/או הזכות לשימוש והחזקה בשטח המופקע עד להפקעתו הוא יהיה האחראי הבלעדי לשמירת השטח המופקע, מניעת מפגעים ממנו, נקיטת גידור וכיוצא, וישמע לכל הוראות הרשויות המוסמכות הנוגעות, בקשר לאופן השימוש והחזקה בשטח המופקע ו/או פינויו ומסירת החזקה בו לרשות המפקיעה הנוגעת.

13. מיסים ותשלומי חובה

(א) החוכר מתחייב לשלם על חשבונו 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 החוכר. וכן כל תשלום ו/או אגרה ו/או היטל ו/או כל תשלום אחר אשר יחול על עסקת החכירה במסגרת זו, יחול במלואו על החוכר. החוכר מצהיר, כי ערך את כל הבדיקות הנחוצות לברור כל התשלומים אשר יוטלו עליו כאמור והגיש הצעתו בהתחשב בתשלומים או ובגובהם.
- (2) החוכר מתחייב לשלם מס ערך מוסף כדין החל על כל אחד מהתשלומים החלים על החוכר על פי חוזה זה, בהתאם לשיעורו של מס הערך המוסף במועד תשלומו.

14. העברת זכויות

(א) העברה זכויות טעונה הסכמה

החוכר אינו רשאי להעביר זכויות אלא בהסכמתו של המחכיר מראש ובכתב.

בסעיף זה -

"העברה זכויות" - כל אחת מאלה, וזאת בין התמורה ובין ללא תמורה, בשלמות או בחלק, ובצורה כלשהי:

- (1) הענקת הזכויות שבחוזה זה, העברתן, הסבתן, או יותר עליהן;
- (2) השכרת המוחכר בחכירת משנה או החכרת חכירתו בכל דרגה שהיא, השכרת המוחכר בשכירות משנה או השכרת חכירתו או שכירותו בכל דרגה שהיא - והכל לפרק זמן המחייב על פי דין את רישום ההשכרה בפנקס המתנהל על פי חוק ולרבות השכרה באופן הששכירות תהיה מוגנת על פי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 או כל חוק שיבוא במקומו (להלן - "החכרת משנה");
- (3) מסירת חזקה או שימוש במוחכר לפרק הזמן האמור בפסקה (2) לעיל (להלן - "מסירת חזקה");
- (4) לגבי חוכר שהוא איגוד - כל פעולה באיגוד החוכר, אשר כתוצאה ממנה מועברים או מוקצים לפחות 10% מהערך הנקוב של הון המניות הנפרע או הון המניות המוצא של החוכר - הנמוך ביניהם - (להלן - "זכויות בהון"), או 10% מכוח ההצבעה בחוכר (להלן - "זכויות ההצבעה"), או 10% מהזכות למנות מנהלים של החוכר (להלן - "זכויות מינוי"). פעולות באיגוד החוכר, אשר בכל אחת מהן מועברים פחות מ- 10% מהזכויות הנ"ל, ואשר נעשו בתוך תקופה של שנתיים, יראו אותן לצרכי סעיף זה כאילו נעשו בבת אחת בתאריך הפעולה באיגוד האחרונה שבהן. בסעיף 14 זה -

"איגוד"

- כהגדרתו בחוק מס שבח מקרקעין, תשכ"ג 1963 (להלן - "חוק מש"ח"), כפי שהיא מעת לעת, לרבות תאגיד שאינו רשום ושותפות לא רשומה.

"פעולה באיגוד"

- כהגדרתה בחוק מש"ח כפי שהיא מעת לעת, לרבות פעולה באיגוד המחזיק בזכות באיגוד החוכר, ולרבות כל שינוי בשותפות - רשומה - אשר חל כתוצאה מהצטרפות של אדם אליה או פרישה שלא אדם ממנה, או כל שינוי באיגוד שהונו אינו במניות אשר חל כתוצאה מהצטרפות או פרישה כאמור ולרבות כל שינוי בחלקיו היחסיים של שותף בהון השותפות או בהון איגוד כאמור.

"זכות באיגוד"

- כהגדרתה בחוק מש"ח כפי שהיא מעת לעת.

"מחזיק", "החזקה"

- כהגדרתה של "החזקה" בחוק נירות ערך, תשכ"ח - 1968, כפי שהיא מעת לעת, והמונחים שבהגדרת "החזקה" בחוק הנ"ל יתפרשו כהגדרתם מעת לעת בחוק האמור.

(5) מישכון ו/או שיעבוד המוחכר ו/או הזכויות שבחוזה זה.

המחכיר לא יתן הסכמתו למישכון או לשיעבוד האמורים לעיל, אלא אם החוכר ובעל המשכון או השיעבוד יתחייבו כלפיו, לפני מתן ההסכמה, כי בכל מקרה של מימוש המשכון או המשכנתה או השיעבוד או כתוצאה מביצוע של פסק דין או מסמך אחר הניתן לביצוע כפסק דין או כתוצאה ממכירה על ידי לשכת הוצאה לפועל או על ידי רשות אחרת על פי דין - ישולמו למחכיר דמי הסכמה המגיעים על פי חוזה זה, אולם הסכמתו של המחכיר לעצם המישכון או השיעבוד הנ"ל לא תותנה בתשלום כספי. העברת זכויות כנ"ל ללא הסכמת המחכיר או ללא תשלום דמי הסכמה כאמור לעיל תיחשב להפרה יסודית של החוזה והמחכיר יהיה רשאי לבטל בשל הפרה זו.

(6) כל פעולה אחרת, שלא נזכרה לעיל, ושמוכחה מועברות למעשה זכויות שבחוזה זה - בתמורה או ללא תמורה, בשלמות או בחלק ובצורה כלשהי.

(ב) תנאים להסכמה

(1) המחכיר רשאי להתנות את מתן הסכמתו להעברת זכויות שבחוזה זה בתנאים שלהלן, וזאת בנוסף ליתר התנאים בהם המחכיר רשאי - על פי חוזה זה, על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל או על פי כל דין - להתנות את הסכמתו בעניין זה:

(א) החוכר מילא אחר כל התנאים שבחוזה חכירה זה.

(ב) החוכר ומקבל ההעברה יתמנו על מסמכים וימציאו את כל המסמכים שידרשו על ידי המחכיר בקשר להעברה וימלאו כל תנאי שנקבעו על פי חוזה זה בעניין מתן הסכמתה, לרבות התחייבות מקבל ההעברה למילוי כל התנאים המפורטים בחוזה חכירה זה.

- (2) אם החוכר קיבל פטור או הנחה, חלקיים או מלאים, מתשלום דמי חכירה, או אם החוכר שילם דמי חכירה מופחתים, וכל אלה או איזה מהם הותנו בקיומם של תנאים שנקבעו לצורך זה, תותנה הסכמתו של המחכיר להעברת הזכויות בקיום התנאים שנקבעו למתן הפטור או ההנחה או התשלום המופחת האמורים ובקיום כל הנובע מהם.
- (3) הסכמתו של המחכיר להחזרת משנה או למסירת חזקה - אם תינתן הסכמה כזו - לא תשחרר את החוכר ולא תפטור אותו מכל חובה שהיא החלה עליו לפי חוזה זה, והחוכר ומקבל הזכויות הנ"ל יהיו אחראים ביחד ולחוד למילוי כל חובות החוכר לפי חוזה זה.
- (4) המחכיר רשאי לדרוש מהחוכר וממקבל הזכויות המוצע (להלן - "המקבל") פרטים והצהרות על כל אלה:
(א) אילו זכויות מועברות ומהו המועד בו החוכר והמקבל מבקשים לבצע את העברת הזכויות הנ"ל.
(ב) שם המקבל, מענו ומספר זהותו.
(ג) אם המקבל הוא תאגיד -
- (1) שמו, מענו, מספרו ברשם החברות, שמות בעלי המניות והחלק בהן המניות ובכוח ההצבעה והמינוי המוזכר על ידי כל אחד מהם, ושמות המנהלים.
(2) פרטים כאמור בפסקה (ב) לעיל על כל אחד המניות והמנהלים בתאגיד.
(3) אם בעל מניות או מנהל בתאגיד המקבל הינו תאגיד - פרטים על תאגיד זה כאמור בפסקה (ג) זו לעיל ופרטים על כל מבעלי המניות והמנהלים בתאגיד זה כאמור בפסקה (ב) לעיל.
(ד) הסכום שהמקבל ישלם לחוכר עבור הזכויות.
המחכיר רשאי לדרוש מהחוכר וממקבל ידיעות ומסמכים נוספים בקשר למקבל.
- (ג) אי מתן הסכמה במקרים מסוימים
המחכיר רשאי לא להסכים כלל להעברת זכויות למי שהינו נתין זר כהגדרתו בסעיף 19 (א) (3) להלן, או למי שאינו מקיים תנאי מוקדם ויסודי שבמבוא לחוזה זה.
- (ד) דמי הסכמה
מבלי לגרום מכל האמור בסעיף 14 זה, ובכפוף לאמור להלן בסעיף קטן (ה), המחכיר רשאי להתנות את מתן הסכמתו להעברת זכויות בתשלום דמי הסכמה. כל עוד לא תהיה החלטה אחרת של מועצת מקרקעי ישראל יחולו בעניין זה הוראות אלה:
- (1) במקרים האמורים בסעיף קטן (א) (1), (א) (5) ו- (א) (6) לעיל, יהיו דמי הסכמה בשיעור של שליש מההפרש בין ערכו של המגרש בזמן מתן הסכמתו של המחכיר להעברת זכויות לבין ערכו בעת שהחוכר רכש את זכות החכירה, במצבו בזמן קבלת המגרש מבלי לקחת בחשבון את ההוצאות ועבודות הפיתוח שנעשו לגביו, לפי הערכתו של השמאי הממשלתי (להלן - "דמי הסכמה") ובניכוי חלק יחסי מערכו של המגרש כנקוב במבוא לחוזה.
- (2) במקרים האמורים בסעיף קטן (א) (4) לעיל יחושבו דמי הסכמה על פי האמור בפסקה (1) לעיל והסכום שישולם ייקבע על פי היחס שבין שיעור הזכויות בהון /או זכויות ההצבעה /או זכויות המינוי המועברות לכלל הזכויות מאותו סוג באיגוד החוכר, אולם במקרה של העברה השליטה ישולמו דמי הסכמה במלואם. בפסקה זו "שליטה": החזקה - במישרין או בעקיפין, על ידי אדם או איגוד, ב- 50% או יותר מן הערך הנקוב של הון המניות הנפרע או הון המניות המוצא של החוכר - או במחצית או יותר מכוח ההצבעה בחוכר, או בזכות למנות מחצית או יותר מהמנהלים של החוכר.
הנמוך ביניהם -
- (3) במקרים האמורים בסעיף קטן (א) (2) ו- (א) (3) לעיל, יהיו דמי הסכמה בשיעור שייקבע למקרים אלה מעת לעת על ידי המחכיר.
- (ה) העברת זכויות ללא דמי הסכמה
המחכיר לא יתנה הסכמתו להעברת זכויות בתשלום כספי אם החוכר שילם למחכיר, קודם לתאריך מתן ההסכמה, דמי חכירה מהווים כמגורר במבוא ואת כל התשלומים האחרים שהיה חייב לשלם למחכיר לפי חוזה זה ולפי כל דין, וכן שילם את כל המיסים, הארנונות, ההיטלים ויתר התשלומים שהיה חייב לשלם לפי חוזה זה ולפי כל דין בעד התקופה שעד למועד מתן ההסכמה.
- (ו) רכישת זכויות על ידי המחכיר
אם החוכר מבקש להעביר זכויות המוגדרות בסעיף קטן (א) (1), (א) (5) או (א) (6) לעיל, יהיה המחכיר רשאי, אך לא חייב, תוך שלושים יום מתאריך קבל הפרטים כאמור בסעיף קטן (ב) (4) לעיל - ואם דרש המחכיר ידיעות ומסמכים נוספים כאמור לעיל, תוך שלושים יום מתאריך הדרישה - לשלוח לחוכר הודעה בדואר רשום שיש בדעתו להחזיר לעצמו את החזקה ומלוא הזכויות במוחכר, ושהוא מסכים לשלם לחוכר את הסכום שהוצע לו על ידי המקבל. הודיע המחכיר כאמור - לא יורשה החוכר להעביר זכויות במוחכר, אלא למחכיר. המחכיר לא ישתמש בזכותו להחזיר לעצמו מוחכר כאמור בסעיף קטן זה לעיל במקרים בהם המקבל הוא בן זוג, צאצא הורה, אח או יורש של החוכר. המחכיר רשאי לרשום בלשכת רישום המקרקעין הערה על זכותו האמורה לעיל.
- (ז) הפרה יסודית
הפרת הוראה כלשהי מהוראות סעיף 14 זה, תחשב להפרה יסודית של חוזה זה והמחכיר יהיה רשאי לבטלו בשל הפרה זו.

15. אוצרות טבע, עתיקות, חומרים ועצים

החוכר מצהיר בזה כי ידוע לו שכל אוצרות טבע כגון: נפט, גז, מעיינות מים, מחצבי פחם ומתכת, מחצבות שיש ואבן, חול, נוכרז ועל מחצבים אחרים למיניהם וכן עתיקות ואתרי עתיקות, חומרים ועצים שימצאו בקרקע של המוחכר הנם רכושם של המחכיר /או המדינה ואין הם נכללים במוחכר ובתנאי החכירה לפי חוזה זה אינם חלים עליהם. על החוכר לאפשר למחכיר להוציא או לנצל בצורה אחרת את אוצרות הטבע, העתיקות, החומרים והעצים האמורים לעיל בהתאם לחוקים המחייבים ועל סמך חוזה זה. החוכר לא יעשה חפירות במגרש מעל למידה הדרושה לביצוע מטרת החכירה. אסור לחוכר למכור חומרים או עצים שהוציא מהמגרש, היות והם רכושם של המחכיר או /או המדינה, אלא אם קיבל לכך הסכמת המחכיר בכתב, והוא רשאי להתנות מתן הסכמתו בתשלום עבור החומרים או העצים.

16. שמירת שבת ומועדי ישראל

על החוכר וכל הבא מזכותו להימנע מכל עבודות בניין ומלאכה במוחזר בשבתות ובחגי ישראל.

בסעיף זה -

"מלאכה" - ניהול עסק וכל עבודות כפיים המבוצעות דרך קבע על ידי החוכר או הזולת בעד תמורת ובפרהסיה.
 "בנין" - כל עבודה הקשורה בבנייה המבוצעת על ידי החוכר או הזולת בעד תמורת ובפרהסיה. האיסור בסעיף זה לא יחול בכל מקרה שהחוכר הורשה לבצע עבודות בניין ומלאכה על ידי רשות מוסמכת לפי כל דין וכל עוד ההרשאה בתוקף.

17. העברת זכויות על ידי המחכיר

המחכיר רשאי להעביר את זכויותיו לפי חוזת מבלי לקבל על כך את הסכמת החוכר, והחוכר, מתחייב במקרה של העברה כזו, למלא את כל התחייבויותיו לפי החוזת, כלפי מקבל ההעברה.

18. זכות כניסה למוחזר

בנוסף לאמור בכל, דין המחכיר, או לכל אדם מטעמו או על פי רשותו הרשות להיכנס למוחזר בכל זמן סביר לשם בדיקת השימוש במוחזר לפי הוראות חוזת זה ולצורך העברת צינורות, למים, לביוב ולגז, עמודי חשמל או טלפון, ומתחת חוטי חשמל או טלפון דרך המוחזר, בתוכו או מעל לו, ולא לצורך מטרת אחרות כיו"ב.
 החוכר יאפשר למחכיר, ולכל אדם מטעמו או על פי רשותו, להיכנס למוחזר ולבצע את הבדיקות והעבודות כאמור לעיל. המחכיר מתחייב לפצות את החוכר עבור כל נזק שייגרם לחוכר מביצוע הבדיקות או העבודות הנ"ל.

19. תרופות בשל הפרת החוזת

מבלי לגרוע מהזכות לתרופות אחרות, על פי כל דין ועל פי חוזת זה, בגין הפרת החוזת, הצדדים מסכימים בזה כי כל אחת מההפרות המפורטות בסעיף קטן (א) להלן תחשב להפרה יסודית של החוזת שבגינה יהיה המחכיר רשאי לבטל את החוזת, על ידי מתן הודעה על כך במכתב רשום:

(א) (1) הפרת איזה מהתנאים שבסעיפים 9 ו- 14.

(2) אם החוכר, ללא הסכמת המחכיר מראש ובכתב, ישנה או יגרם לשינוי במטרת החכירה או בייעודה או יעשה במוחזר כל שימוש אינו עולה בקנה אחד עם.

(3) אם החוכר או מי שהחוכר פועל בשבילו הינו נתין זר.

בפסקה זו, "נתין זר" - מי שאינו אחד מאלה:

(א) אזרח ישראלי;

(ב) עולה לפי חוק השבות השתי"ב - 1950, שלא מסר הצהרה לפי סעיף 2 לחוק האזרחות, התשי"ב 1952;

(ג) זכאי לאשרת עולה או לתעודת עולה לפי חוק השבות, התשי"ב 1950, שיקבל במקומה אשרה ורשיון לישיבת ארעי כעולה בכוח מכוח חוק הכניסה לישראל, התשי"ב - 1952;

(ד) תאגיד שהשליטה עליו בידי יחיד שהינו אחד מאלה המנויים בפסקאות (א), (ג) לעיל או בידי יותר מיחיד אחד כאמור.

בפסקה זו, "שליטה" - החזקה - במישרין או בעקיפין, על ידי אדם או תאגיד אחד או על ידי יותר מאדם או מתאגיד אחד - ב- 50% או יותר מן הערך הנקוב של הון המניות המוצא של התאגיד או במחצית או יותר מכוח ההצבעה

שבמתאגיד או בזכות למנות, במישרין או בעקיפין, מחצית או יותר מהמנהלים של התאגיד.

פסקה (3) לעיל לא תחול אם החוכר קיבל לצורך כך אישור, מראש ובכתב, מיו"ר מועצת מקרקעי ישראל.

(4) אם הופר איזה מהתנאים המוקדמים והיסודיים שבמבוא לחוזת זה.

(ב) עם ביטול החוזת על ידי המחכיר יהיה חייב החוכר:

(1) לפנות מיד את המוחזר.

(2) להחזירו מיד למחכיר כשהוא פנוי מכל חפץ ואדם וחופשי מכל שעבוד או עיקול או זכות לצד שלישי.

(3) לנקוט מיד בכל הפעולות הדרושות לשם ביטול הרישום של זכות החכירה שנרשמה לפי סעיף 10 כולל תשלום כל אגרות, מיסים והוצאות אחרות ללא יוצא מן הכלל הכורכות בכך וכן לחתום, לשם הבטחת קיום התחייבות זו, עם חתימת חוזת זה

או בכל עת אחרת, הכל לפי בחירת המחכיר ולפי דרישתו הראשונה, על יפוי כוח נטריוני בלתי חוזר על שם המחכיר. לא קיים החוכר את המוטל עליו לפי פסקה זו הרשות בידי המחכיר לעשות בעצמו כל הפעולות האמורות על חשבונו של החוכר ולגבות ממנו כל ההוצאות ששולמו על ידו, בצירוף ריבית והצמדה כאמור בסעיף 22 להלן, מתאריך הוצאתו ועד לתאריך התשלום בפועל.

(4) לשלם למחכיר את כל הנזקים וההפסדים שנגרמו או שייגמרו לו עקב הפרת החוזת וביטולו (כולל נזק והפסד עקב החכרת הנכס לאחר), וזאת מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 20 להלן.

(ג) (1) במקרה של ביטול החוזת על ידי המחכיר, למעט במקרה של ביטול בגין הפרת האמורה בפסקה (א) (3) לעיל ולאחר שהחוכר קיים את המוטל עליו לפי הוראות סעיף קטן (ב) לעיל, יציע המחכיר את המוחזר במכרז וישלם לחוכר סכומים עבור החלק היחסי של זכויותיו של החוכר במגרש ועבור המחוברים כפי שייקבע על ידי השמאי הממשלתי (להלן - "סכומי ההחזר"), אולם אם התקבלו על פי המכרז סכומים הנמוכים מסכומי ההחזר ישלם המחכיר לחוכר רק את הסכומים שהתקבלו במכרז.

(2) לא הציע המחכיר את המוחזר במכרז כאמור לעיל תוך 3 חודשים מהמועד שבו החוכר יקיים את המוטל עליו לפי הוראות סעיף קטן (ב) לעיל, הוא ישלם לחוכר את סכומי ההחזר, בתום 3 חודשים הנ"ל.

(3) תשלום סכומי ההחזר יבוצע בניכוי כל הסכומים המגיעים למחכיר מהחוכר על פי חוזת זה ובניכוי סכום השווה לדמי

ההסכמה שהיה על החוכר לשלם למחכיר לפי סעיף 14 אילו הועברו זכויותיו של החוכר לאחר בהסכמת המחכיר.

- (4) הוצע המוכר במכרז ולא התקבלו הצעות על פי תנאיו של המכרז, יציע המחכיר את המוכר במכרז תוך 4 חודשים מהמועד לקבלת הצעות על פי המכרז הקודם, וכך יהיה מדי פעם עד שתתקבלנה הצעות על פי תנאי המכרז.
- (ד) מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אם החוכר יפר איזו מהוראות סעיף 9 לעיל תשאי המחכיר לנקוט באחת מאלה לפי שיקול דעתו הבלעדי:
 (1) לגרוע לביטול השינוי שבוצע על ידי החוכר ללא הסכמת המחכיר ו/או להרוס כל שנבנה על המגרש ללא קבלת הסכמתו של המחכיר וזאת מיד לאחר שיוודע למחכיר על ההפרה ומבלי שהמחכיר יהיה חייב לקבל הסכמתו של החוכר לכך. המחכיר לא יהיה חייב להרחיק את ההריסות מהמוכר.
- (2) לחייב את החוכר בתשלום דמי שימוש כפי שיהיה מקובל לעניין זה אצל המחכיר ו/או בתשלום כספי מלא בגין השינוי שיחול בערך המגרש כתוצאה מביצוע איזה מהשינויים שבוצעו על ידי החוכר, וזאת כפי שייקבע על ידי השמאי הממשלתי.
- (ה) ההוראות בסעיפים קטנים (ב) ו-(ג) של סעיף זה יחולו, בשינויים המחוייבים, גם עם סיום החוזה בתום תקופת החכירה או בתום תקופת החכירה הנוספת, בהתאם למקרה, וזאת אם לא תוארך עוד תקופת החכירה או תקופת החכירה הנוספת.

20. פיצויים מוסכמים

- (א) במקרה של ביטול החוזה יהיה המחכיר רשאי לנכות מהסכומים שהוא חייב לשלם לחוכר בעקבות הביטול, פיצויים מוסכמים בשיעור של 15% מהערך היסודי של המגרש, כמוגדר במבוא, בצרוף הפרשי הצמדה בין המדד היסודי למדד המחירים לצרכן האחרון שיהיה ידוע בתאריך הניכוי (להלן - "הפיצויים המוסכמים").
- (ב) על אף האמור בסעיף קטן (א) לעיל, במקרה של ביטול החוזה בגין ההפרה האמורה בסעיף 19 (א) (3) יחולטו על ידי המחכיר כל הסכומים ששולמו על ידי החוכר כמוגדר בסעיף 19 (א) (3) וכמו כן אל תחולנה לגבי הוראות סעיף קטן 19 (ג) לעיל - והכל כפיצויים מוסכמים למקרה זה. חוכר כאמור רשאי - בתנאי מוקדם שהוא קיים את כל האמור בסעיף קטן 19 (ב) לעיל - לפנות לוועדה שתמונה לעניין זה על ידי מועצת מקרקעי ישראל וזו תהיה רשאית, אם שוכנעה שאותו חוכר פעל בתום לב, להפחית את סכומי החילוט עד לסכום הפיצויים המוסכמים על פי סעיף קטן (א) לעיל בלבד ו/או לקבוע אילו סכומים יוחזרו לאותו חוכר על פי סעיף קטן 19 (ג) לעיל. החלטת הוועדה תהיה סופית.
- הוראות סעיף קטן זה תחולנה גם אם תיקבענה לעניין זה הוראות אחרות בכל דין.
- (ג) עלו הפיצויים המוסכמים על הסכום שהמחכיר חייב לשלם לחוכר על פי סעיף קטן (א) או (ב) לעיל, ישלם החוכר למחכיר את היתרה סמוך לאחר ביטול החוזה.

21. הארכת החכירה

- (א) בכפוף לאמור בסעיפים קטנים (ב) - (ד) להלן, החוכר זכאי להארכת החכירה לתקופת נוספת של ארבעים ותשע (49) שנים ובתנאי שיוודע למחכיר בתוך 12 החודשים האחרונים שלפני תום תקופת החכירה על רצונו בהארכתה. תנאי החכירה בתקופת החכירה הנוספת יהיו כנהוג אז לגבי החכרת מקרקעין מסוג המוכר על ידי המחכיר בסביבת המוכר ולמטרה של החכירה הזאת ובהתחשב בכך שהחוכר שילם עבור בניית המבנים.
- (ב) תקופת החכירה תוארך רק לתקופת חכירה נוספת אחת והמחכיר לא יהיה חייב להאריך עוד תקופת החכירה הנוספת, ואם חוזה חכירה זה הוא לתקופת חכירה נוספת לא יהיה המחכיר חייב להאריך עוד את תקופת החכירה שבחוזה זה.
- (ג) בכל מקרה שבמשך תקופת החכירה ישתנה ייעודה של הקרקע עליה בנוי המוכר לא יהיה המחכיר חייב להאריך את תקופת החכירה.
- (ד) הארכת תקופת החכירה תיעשה בתנאי שיתקיימו כל התנאים האלה:
 (1) החוכר מילא את כל תנאיו של חוזה חכירה זה.
 (2) החוכר יחתום, לא יאוחר מתום תקופת החכירה על חוזה חכירה חדש שילול את תנאי החכיר הנוספת כאמור לעיל.

22. תנאים כלליים

- (א) חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב ב-1972 וכל חוק אחר שיבוא במקומו או בנוסף לו לא יחולו על חוזה זה ומוצהר בזה כי החוכר לא שילם למחכיר דמי מפתח בגין חוזה זה בכל צורה שהיא וכי התשלומים על פי חוזה זה וכן השקעותיו של החוכר במגרש, לא ייחשבו כתשלום דמי מפתח.
- (ב) שום ויתור, הנחה קבלת תשלום איזה שהוא, המנועות מפעולה, שיהיו או מתן ארכה מצד כלשהו לא ייחשבו כויתור על זכויותיו של אותו צד ולא ישמשו מניעה לתביעה, אלא אם כן ויתר אותו צד על זכויותיו במפורש ובכתב.
- (ג) שינויים, תיקונים, תוספות, השמטות, ויתורים או ארכות בתנאי החוזה (להלן - "שינויים") וכן הנחות מטעם המחכיר לא יהיו ברי תוקף אלא אם נעשו בכתב ונחתמו על ידי המחכיר בחתימה וחותמת. שינויים ומחיקות בגוף החוזה וכן בגוף איזו מהמסמכים שיצורפו לו או שייחתמו על פיו לא יהיו ברי תוקף אלא אם שני הצדדים חתמו בצידם חתימה מלאה ואם המחכיר חתם בחתימה וחותמת (ד) החוכר מתחייב לשלם למחכיר הפרשי הצמדה וריבית כמקובל אצל המחכיר בתאריך פרעון התשלום, עבור פיגור בתשלום כל סכום שהחוכר חייב למחכיר לפי חוזה זה, וזאת מהתאריך שבו חל פרעונו על פי החוזה ועד לתאריך סילוקו למעשה ומבלי לפגוע בזכויותיו של המחכיר בהתאם לתנאי חוזה זה וכל דין. במקרה של פיגור כאמור ייחשב כל תשלום על חשבון החוב לפי הסדר הבא:-
 הוצאות הגבייה, הריבית, הפרשי הצמדה, הקרן.
 (ה) החוכר מתחייב לשפות את המחכיר על כל סכום שהמחכיר יידרש לשלמו לאדם כלשהו כפיצוי על נזק שהאחריות בגינו חלה לפי הוראות חוזה זה ולא לפי כל דין על החוכר.
 (ו) סכומי שהצדדים חייבים זה לזה ניתנים לקיזוז.
 שילם צד כלשהו סכום אשר משנהו חייב בתשלומו על פי חוזה זה, יחזיר לו הצד השני את הסכום האמור, תוך 14 יום מתאריך דרישתו של הצד ששילם כאמור.
 (ז) כל ההוצאות הקשורות בעריכת חוזה זה וברישום החכירה על פיו בלשכת רישום המקרקעין לרבות מס רכישה, וכן מס ערך מוסף בגין חוזה זה, יחולו על החוכר בלבד.
 (ח) כותרות סעיפי החוזה נועדו לנוחיות בלבד ולא ישמשו לפרשנותו.
 (ט) כתובות הצדדים הן כאמור בתחילת החוזה.
 הודעה אשר תישלח בהתאם לחוזה זה בדואר רשום לפי אחת הכתובות דלעיל, תיחשב שנתקבלה כדין חמישה ימים אחרי תאריך המשלוח.

ולראיה באו הצדדים על החתום

המחכיר:	החוכר:
<p>1. שם: _____</p> <p>תואר המשרה _____</p> <p>חתימה _____</p>	<p>1. שם: _____</p> <p>מספר זהות: _____</p> <p>חתימה _____</p>
<p>2. שם: _____</p> <p>תואר המשרה _____</p> <p>חתימה _____</p>	

זיהוי החותמים ע"י נציג עמידר בלבד

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

חתימה המאשר

הערה: אם הקונה יחתום בטביעת אצבע יש לפעול על פי נוהלים מס' 28055 ו- 28047 (עריכת חוזה שכירות).

	דירה	כ	א	בית

נספח לחוזה חכירה

שיכון

שנערך ונחתם ב- _____ ביום _____ בחודש _____ בשנת _____

בין: מינהל מקרקעי ישראל

המנהל את קרקעות מדינת ישראל/רשות הפיתוח/קרן קימת לישראל
באמצעות עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

שכתובתה לצורך הסכם זה היא מרכז עזריאלי חולון, בנין D, רחוב הרוקמים 26 חולון מיקוד 5885849

(שיקרא להלן - "המחכיר")

מצד אחד

לבין:

מספר זהות/מספ
מספר זהות/מספר תאגי

שכתובתם לצורך הסכם זה הי

יחד וכל אחד מהם לחוד ובערבות

(שיקראו להלן - "החוכר")

מצד שני

מבוא

בנספח זה תהיינה לכל הביטויים שלהלן המשמעות המפורטת לידם, אלא אם נאמר במפ

"החלקה" - מקרקעין בשטח של מ"ד, המצויים ברחוב _____, הידועים כגוש _____ חלקה _____

"הבנין" - בנין בן _____ קומות המכיל _____ נכסים בדיוור, הבנוי על החלקה: _____

"הנכס" - נכס בת _____ חדרים בשטח של _____ בקומה _____ של הבנין,

כפי שהיא מסומנת לצורכי זיהוי כתת חלקה _____ ו/או במסגרת אדומה על תשריט הבנין המצורף לחוזה החכירה כחלק אחד ובלתי נפרד ממנו:

"ההצמדות" - במקרה שצמודה לנכס הצמדה כלשהי כמפורט ברשימה להלן, ומובהר בזה שבכל מקום בחוזה החכירה ובנספח זה בו מופיע המילה "נכס" - גם כל ההצמדות הנ"ל במשמע.

פירוט ותיאור ההצמדות -

סוג ההצמדה	שטח	סימן	תאור ההצמדה
------------	-----	------	-------------

"דיבית פיגורים" - ריבית יומית שתהא נהוגה מעת לעת אצל החשב הכללי במשרד האוצר:

"התמורה" - התמורה שעל החוכר לשלם עבור זכויות החכירה בנכס בסך _____ כמפורט להלן

1. עבור הערך היסודי של הנכס, כהגדרתו בחוזה החכירה, לפי פירוט כדלקמן -

	(א)	הנתח המוגן —
ש"ח:	(1)	מחיר הקרקע המוגנת + הצמדה לקרקע מוגנת
ש"ח:	(2)	פחות הנחה
ש"ח:	(3)	סה"כ המחיר עבור קרקע מוגנת
ש"ח:	(4)	סה"כ מע"מ על החלק הפנוי למוגן %
ש"ח:	(5)	סה"כ מחיר הקרקע המוגנת כולל מע"מ
	(ב)	הנתח הביילתי מוגן —
ש"ח ללא מע"מ:	(1)	מחיר הקרקע הבלתי מוגנת חייבת במע"מ
ש"ח ללא מע"מ:	(2)	סה"כ מחיר הקרקע הבלתי מוגנת
ש"ח:	(3)	סה"כ המע"מ על החלק הבלתי מוגן %
ש"ח:	(4)	סה"כ מחיר הקרקע הבלתי מוגנת כולל מע"מ
ש"ח:	(ג)	סה"כ לתשלום עבור הערך היסודי של החלקה

2. עבור הנכס (השלמת מחיר), לפי פירוט כדלקמן:-

	(א)	הנתח המוגן —
ש"ח:	(1)	מחיר הנתח המוגן בנכס
ש"ח:	(2)	פחות הנחה
ש"ח:	(3)	ריבית פיגורים
ש"ח:		סה"כ המחיר עבור הנתח המוגן
	(ב)	הנתח הבלתי מוגן —
ש"ח ללא מע"מ:	(1)	מחיר זכויות הבניה
ש"ח:	(2)	מחיר הנתח הבלתי מוגן בנכס
ש"ח ללא מע"מ:		סה"כ (1) + (2)
ש"ח:	(3) *	פחות הנחה
ש"ח:	(4)	ריבית פיגורים
ש"ח:	(5)	מע"מ ריבית פיגורים

* הנחה עבור החלקים המותרים לקבלת הנחה.

ש"ח ללא מע"מ:	(6)	סה"כ מחיר הנתח הביילתי מוגן בנכס
ש"ח:	(7)	המע"מ על הנתח הבלתי מוגן בנכס %
ש"ח:	(8)	סה"כ מחיר הנתח הלא מוגן בנכס כולל מע"מ
ש"ח:	(ג)	סה"כ לתשלום עבור הנכס (השלמת מחיר)

3. עבור רישום בלשכת המקרקעין (כולל מע"מ ועמלה)

4. עבור תשריטים (כולל מע"מ)

5. סה"כ תמורות זכויות החכירה בנכס

ש"ח כולל מע"מ

התשלומים יבוצעו על-פי תנאי התשלום, כמצוין בסעיף 3 ובסעיף 17.8 לנספח זה להלן.	
"זכויות בניה" - הזכויות, הקיימות ו/או שתהיינה קיימות, להקים ולבנות על ההצמדות הנ"ל את כל מה שניתן להקים ולבנות עליהן לפי תכנית בנין עיר (תב"ע) מספר	
ו/או לפי כל תב"ע אחרת שתחול על החלקה.	
"זכויות הבניה הנמכרות" - בחוזה חכירה ובנספח זה לא נמכרות זכויות בניה: או	
מזכויות הבניה מהוות את הזכויות	לחילופין %
מ"ר	לבניית עד
"יום אישור העסקה" - היום בו אישרה הועדה המוסמכת של המחכיר את עסקת החכירה עם החוכר במחירים הנקובים לעיל לפי העניין, דהיינו ביום	
ומדינת ישראל/רשות הפיתוח/קרן קיימת לישראל (להלן-"הבעלים") היא הבעלים של החלקה.	הואיל
והמחכיר הסכים לענות לבקשת החוכר ולהחכיר לו את הנכס, והכל בהתאם לאמור בחוזה החכירה ובנספח זה לעיל ולהלן.	והואיל
ובנוסף לתנאים המפורטים בחוזה החכירה ובנספח זה יחולו התנאים המיוחדים הבאים-	והואיל

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

ולפיכך הוסכם, הותנה בין הצדדים כדלקמן:-

1. המבוא -

1.1 נספח זה מהווה חלק אחד ובלתי נפרד מחוזה החכירה.

1.2 המבוא לנספח זה והמסמכים המצורפים לו המהווים חלק אחד ובלתי נפרד ממנו.

1.3 כותרות הסעיפים בנספח זה נועדו לנוחיות הצדדים בלבד, והם לא ישמשו לפרשנות.

2. העסקה -

2.1 המחכיר מחכיר לחוכר והחוכר חוכר מן המחכיר את הנכס, והכל בהתאם לאמור בחוזה החכירה ובנספח זה לעיל ולהלן.

3. התמורה -

תמורת הזכויות בנכס ותנאי תשלומה:

המועדים המוזכרים בסעיף זה מוגדרים לחוכרים שהינם דיירים מוגנים בנכס.

3.1 במקרה שחל מס ערך מוסף על העסקה, הוא ישולם על ידי החוכר בנוסף לתמורה לפי השעורים והמועדים שיהיו קבועים בחוק באותו זמן.

3.2 החוכר מתחייב לשלם את התמורה עד לא יאוחר מ - 60 ימים מיום אישור העסקה, בתנאים ובמועדים כדלקמן:-

3.2.1 החוכר ישלם את התמורה בשווייה הנומינלי (דהיינו - מחיר התמורה כפי שאושר על - ידי המחכיר ביום אישור העסקה), אם התשלום בפועל יבוצע עד לא יאוחר מתום 30 ימים מיום אישור העסקה.

3.2.2 החל מהיום ה - 31 שלאחר יום אישור העסקה ועד לא יאוחר מתום 60 ימים מיום אישור העסקה, ישלם החוכר את התמורה בצירוף ריבית פיגורים יומית בשיעור שיהא נהוג באותו זמן אצל המחכיר על - פי ריבית החשב הכללי.

3.2.3 לא שולמה התמורה במלואה עד לתום 60 ימים מיום אישור העסקה, תפקע זכותו של החוכר לרכוש את זכויות החכירה בנכס, והמחכיר יהיה זכאי לבטל את חוזה החכירה לאלתר וללא כל צורך בהתראה מוקדמת.

מובהר בזה כי תשלום חלקי של התמורה לא ימנע את מימוש זכותו של המחכיר לבטל חוזה החכירה כאמור.

3.2.4 התשלום על חשבון התמורה יבוצעו במזומן ו/או בהמחאות בנקאיות ו/או באמצעות שוברי תשלום שיופקו לחוכר על - ידי המחכיר, וזאת לפי בחירת המחכיר ולפי דרישתו.

4. הצהרות החוכר -

4.1 החוכר מצהיר ומאשר כי הוא מכיר את הנכס ואת הבנין, כי הוא בדק את אופן רישומם בלשכת רישום המקרקעין ואת התב"ע החלה עליהם - לרבות האפשרות לקבלת היתרים בעתיד לביצוע שיפוצים ותיקונים בנכס ובבנין ו/או לתוספות בניה מכל מין וסוג שהוא, והוא מצא את כל אלה במצב המתאים למטרותיו למצג שהוצג בפניו (אם הוצג) על - ידי המחכיר, ובחתימתו על חוזה החכירה ועל נספח זה הוא מוותר מראש על כל תענה בגין אי התאמה ו/או מום ו/או פגם בכל הקשור בנכס ו/או בבנין ו/או במצבם.

4.1.1 המחכיר מבהיר כי יתכן וחלקים מהנכס הינם תפוסים ע"י אחרים ולפיכך הנכס המוחכר במצבו כפי שהוא, במועד חתימת הסכם זה, והחוכר 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 בקשה למצבו של הנכס.

4.1.2 למען הסר ספק מובהר בזה כי החוכר משחרר באופן מוחלט את המחכיר ו/או ו/או מי מטעמו מכל אחריות לפגמים כלשהם בנכס ו/או בבנין, לרבות פגמים ביצובותם, יסודות הבנין, מערכות המים, החשמל הביוב וכיוצ"ב. האמור לעיל חל על כל הפגמים הקיימים ו/או שיהיו קיימים בעבר ו/או שיתגלו בעתיד (אם יתגלו כאלה), בין כאלה הניתנים לגילוי בבדיקה ובין כאלה שאינם ניתנים לגילוי כאמור.

4.2 החוכר מצהיר כי ידוע לו מצבם הפיסי של הנכס והבנין, ושהבנין זקוק לשיפוצים ולתיקונים. החוכר מאשר כי הוא מעוניין לרכוש את זכויות החכירה בנכס במצבו כפי שהוא ביום האישור העסקה, בהתאם לנוהלים הקבועים והנהוגים אצל המחכיר, ובהתאם להוראות חוזה החכירה ונספח זה.

4.3 החוכר מצהיר ומאשר כי ידוע לו שהתמורה נקבעה בהתאם למצב הנכס והבנין כמתואר לעיל, וכי אין הוא זכאי ו/או יהיה זכאי בעתיד להטיל על המחכיר אחריות כלשהי למצב הנכס ו/או הבנין ו/או לדרוש פיצויים ו/או הפחתה כלשהי מהתמורה בגין מצב הנכס והבנין כאמור.

4.4 מוסכם על החוכר שבמקרה והמחכיר ייזום בעתיד שיפוץ הבנין, הוא לא יתנגד לשיפוץ כאמור, ישתף פעולה בביצועו, וישא בהוצאותיו לפי חלקו היחסי של הנכס מתוך כלל הנכסים בבנין.

5. ביטוח הנכס -

5.1 מיד לאחר החתימה על חוזה החכירה ועל נספח זה יבטח החוכר את הנכס על חשבונו כנגד כל הסיכונים המקובלים, לרבות כנגד כל זקק העלול להגרם לעצמו ו/או לצדדים שלישיים.

5.2 פוליסת הביטוח הנ"ל תכיל תנאי המונע מחברות הביטוח לחזור בתביעות שיבוב אל המחכיר, או יכלול את המחכיר כמבוטח משותף עם החוכר.

5.3 כל התוצאות במקרה של אי ביצוע הביטוחים הנ"ל יהיו על אחריות החוכר בלבד, ולא תהא לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד המחכיר בקשר לכך.

5.4 המחכיר אינו חייב לבדוק את קיומם של הביטוחים הנ"ל, ואי בדיקה כאמור לעיל לא תטיל על המחכיר את כל האחריות.

6 רישום זכויות -

6.1 על אף האמור לענין זה בחוזה החכירה, מתחייב המחכיר, בכפוף לאמור בסעיף זה להלן, לגרום לכך שהבנין ירשם כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים שבלשכת רישום המקרקעין על - פי חוק המקרקעין, התשכ"ט 1969, שהנכס ירשם שם כאמור כיחידת רישום נפרדת במסגרת הבית המשותף הנ"ל, ושהחוכר ירשם כבעל זכויות החכירה בנכס בפנקס הבתים המשותפים שבלשכת רישום המקרקעין.

החוכר מצהיר כי ידוע לו שהמחכיר יפעל לרישום הבנין כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים בלשכת רישום המקרקעין כאמור כאשר יתאפשר הדבר מבחינתו. ולפי קצב ביצוע הרישומים הנהוג בעמידר. לאור האמור, אם והחוכר יבקש זאת, יסכים המחכיר שהחוכר יפעל בעצמו לרישום צו הבית המשותף ע"פ חוקי המקרקעין כאמור, בכפוף לקבלת אישור המחכיר למסמכי הרישום מראש ובכתב.

6.2 החוכר מתחייב לקבל את רישום הנכס כאמור לעיל, והוא מתחייב להופיע בלשכת רישום המקרקעין ו/או במשרדי המחכיר ו/או אצל מי מטעמו כדי לקבל את הרישום כאמור, וזאת במועד שידרש לעשות כן בהודעה שתיתן לו 7 ימים מראש. כמו כן מתחייב החוכר להמציא למחכיר ו/או למי מטעמו כל מסמך שידרש, ולחתום על כל מסמך שידרש, לצורך רישום הבנין והנכס כאמור לעיל.

6.3 להבטחת התחייבויותיו כאמור בהסכם זה חתם החוכר על יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר שניסוחו נימסר לו על-ידי המחכיר, המסמיך את המחכיר לטפל ברישום הבית המשותף וברישום הנכס על-שם החוכר בלשכת רישום המקרקעין, ומסר אותו למחכיר.
למען הסר ספק יובהר כי, הוצאות עריכת יפוי הכוח ואישורו חלות על החוכר.

6.4 מוסכם על החוכר שהמחכיר יבצע בפועל את הרישומים הנ"ל רק לאחר שהושלמו כל הליכי התכנון שבכוונת הבעלים של החלקה לבצע בה, וכאשר יתאפשר הדבר מבחינתו ו/או מבחינת המצב התכנוני האובייקטיבי.

6.5 בכל מקרה לא יהיה חייב להתחיל בביצוע הרישומים הנ"ל אלא לאחר שהחוכר שילם את מלוא התמורה ומילא את כל התחייבויותיו לפי חוזה חכירה ונספח זה.

6.6 מוסכם על החוכר שהמחכיר לא יהיה חייב להתחיל בביצוע הרישומים הנ"ל כל עוד לא החכיר לפחות את מחצית הנכסים בבנין.

6.7 החוכר מצהיר ומאשר כי ידוע לו שהשטחים ו/או הגבולות של החלקה ו/או הבנין ו/או הנכס עשויים להשתנות עקב שינויי תכנון הנדרשים מכח החוק ו/או עקב הסדר קרקעות ו/או עקב רישום בית משותף ו/או עקב חלוקה ו/או איחוד וחלוקה ו/או עקב מדידות לצרכי רישום וכיוצא באלו, והוא מוותר על כל טענה ו/או תביעה בעניין זה.

6.8 במקרה שקיים צורך בפרצלציה ו/או בחלוקה ו/או באיחור וחלוקה ו/או בחידוש רישום ו/או ברישום ראשון ו/או בשינויי תכנון אחרים הנדרשים על-פי החוק, יבצע החוכר על אחריותו ועל חשבונו, כולל רישום בלשכת רישום מקרקעין.

החוכר יכין את כול המסמכים הדרושים לביצוע האמור, כולל תכניות לצורכי רישום, והמחכיר יחתום על המסמכים שחתימתו נדרשת עליהם לפי חוק לצורך ביצוע האמור לעיל.

אם החוכר לא יבצע את המוטל עליו כאמור, יהיה המחכיר רשאי לבצע את האמור במקום החוכר, והחוכר ישיב למחכיר את כל ההוצאות שהוא הוציא בקשר לכך, לרבות הוצאות החלוקה והרישום במידה ובוצעו במסגרת הליכי הסדר קרקעות, מיד עם דרישתו הראשונה של המחכיר ועל פי החשבון שהוא יגיש לחוכר.

6.9 במקרה שמדובר בחלקה שאיננה רשומה עדיין בלשכת רישום המקרקעין ו/או אינה רשומה עדיין על שם הבעלים בשל אי השלמת הסדר קרקעות ו/או רישום ראשון ו/או חידוש רישום וכיוצא באלו, מוסכם על החוכר שחובתו של המחכיר לרשום את הנכס על שם החוכר תקיים רק לאחר השלמת רישום החלקה של הבעלים.

7 מסירת החזקה בנכס -

7.1 על אף האמור לעניין זה בחוזה החכירה, מתחייב המחכיר למסור לחוכר את החזקה בנכס מיד לאחר שהחוכר שילם את מלוא התמורה, אלא אם נקבע בנספח זה אחרת.

7.2 במעמד קבלת החזקה בנכס יאשר החוכר בכתב כי קיבל את החזקה בנכס.

7.3 במקרה שהחוכר לא יקבל את החזקה בנכס למרות שנדרש לעשות כן על-ידי המחכיר במכתב רשום (להלן - "ההודעה") ייחשב החוכר כאילו קיבל את החזקה במועד הנקוב בהודעה, והחל מאותו תאריך הוא בלבד יהיה אחראי כמחזיק הנכס לכל התשלומים, ההוצאות והמיסים החלים על מחזיקי הנכס, לשלמות הנכס ולתקינותו, ולהגנת חזקתו בנכס מפני פלישות והסגות גבול.

7.4 מיום קבלת החזקה בנכס כאמור בסעיף זה לעיל, יהיה החוכר בלבד אחראי לשלמות הנכס ולתקינותו, ולהגנת חזקתו בו מפני פלישות והסגות גבול, והוא יהיה אחראי למילוי הוראות כל דין החל בקשר עם החזקת הנכס והשימוש בו. החוכר מתחייב להחזיק את הנכס במצב טוב ותקין, לרבות ביצועם של כל תיקונים הדרושים לשם כך, על חשבונו.

- 7.5 החוכר בלבד יהיה אחראי לכל נזק מכל מין וסוג שהוא, אשר יגרם לכל אדם (לרבות החוכר עצמו) בקשר עם חזקתו בנכס והשימוש שהוא עושה בו ו/או כתוצאה מהן.
- 7.6 החוכר מתחייב לשפות את המחכיר בגין כל תשלום ו/או הוצאה שהמחכיר יוציא בגין מעשה ו/או מחדל של החוכר שהם באחריותו כמפורט בסעיף זה לעיל, ובכלל זה גם (אך לא רק) קנסות, פיצויים, הוצאות משפטיות ושכר טרחת עו"ד.
- 8 מיסים ותשלומים -
- 8.1 החוכר מתחייב לשלם על חשבונו את כל המיסים והתשלומים הבאים -
- 8.1.1 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 החוכר וכן כל תשלום ו/או אגרה ו/או היטל ו/או כל תשלום אחר אשר יחול על עיסקת החכירה במסגרת זו, יחול במלואו על החוכר. החוכר 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 13(9.13) להלן.
- 8.1.2 החלק היחסי בכל ההוצאות, המיסים והאגרות הכרוכים ברישום הבנין כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים בלשכת רישום המקרקעין, לרבות ההוצאות הכרוכות בהכנת תשריטים והמסמכים האחרים הדרושים לרישום הבית המשותף. תשלומים אלה ישולמו למחכיר בפועל מייד עם דרישתו הראשונה.
- 8.1.3 כל ההוצאות המיסים והאגרות בקשר לרישום הנכס על שמו של החוכר בלשכת רישום המקרקעין וכן בקשר לרישום משכנתה על הנכס בקשר להלוואות שקיבל החוכר, אם קיבל.
- 8.1.4 מס רכישה בקשר לרכישת זכויות החכירה בנכס לפי חוזה החכירה ונספחיו.
- 8.1.5 תשלומים והשתתפות בהוצאות בהתאם לאמור בסעיף 58 לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969.
- 8.2 החוכר מתחייב להמציא למחכיר את כל האישורים על ביצוע כל התשלומים החלים עליו לפי חוזה החכירה ונספח זה מיד עם דרישה ראשונה של המחכיר, וכן להמציא למחכיר כל מסמך ו/או אישור שיהיה דרוש לו כדי לבצע את רישום הבנין כבית משותף ורישום, הנכס על שם החוכר בפנקס הבתים המשותפים בלשכת רישום המקרקעין, הכל עם דרישתו הראשונה של המחכיר.
- 8.3 בכל מקרה שהמחכיר ישלם תשלום כלשהוא מהאמורים לעיל במקום החוכר, יהיה החוכר חייב להשיבו למחכיר מיד עם דרישתו הראשונה, בצירוף ריבית והפרשי הצמדה כחוק החל מיום התשלום ועד ליום השבתו למחכיר בפועל.
9. אחזקה שוטפת של הבנין -
- 9.1 החל מיום אישור העסקה חייב החוכר לבצע על חשבונו (בחלק היחסי) את האחזקה השוטפת של החלקים המשותפים ושל השירותים המשותפים של הבנין.
- 9.2 מובהר כי במסגרת חובתו האמורה בסעיף 9.1 לעיל, חייב החוכר לבטח על חשבונו (בחלק היחסי) גם את החלקים והשירותים המשותפים של הבנין, באותם תנאים הקבועים סעיף 5 לעיל.
- 9.3 במידה והמחכיר ימצא לנכון, הוא יהא ראשי לבצע במקום החוכר את עבודת האחזקה והתיקונים בחלקים המשותפים של הבנין שתהיינה דרושות לדעתו לבדק הבנין. לצורך ביצוע האמור, יהיה המחכיר ו/או מי מטעמו ראשי להיכנס לנכס ו/או לחלקים

לחלקים המשותפים של הבנין. המחכיר יהיה אחראי לנזקים שיגרמו לנכס ו/או לחלקים המשותפים עקב תכנון ו/או ביצוע רשלני של התיקונים, אם יגרמו כאלה.

אין באמור לעיל בכדי להטיל על המחכיר חובה כלשהי לבצע תיקונים ו/או לדאוג לאחזקת הבנין במקום החוכר.

במקרה של ביצוע עבודות כאמור במקום החוכר, יהיה החוכר חייב להשיב למחכיר את כל הוצאותיו מיד עם דרישה ראשונה, בצירוף ריבית והפרשי הצמדה כחוק מיום ההוצאה ועד ליום ההשבה לידיו בפועל.

9.4 החוכר בלבד אחראי לקבל היתרים כדין לביצוע שיפוצים ותיקונים בבנין ובנכס, והוא משחרר את המחכיר מכל אחריותו לכך.

9.5 בכל מקרה שהמחכיר ישלם תשלום כלשהוא מהתשלומים האמורים לעיל במקום החוכר, יחול האמור בסעיף 8.3 של נספח זה לעיל.

10 תקנון ונציגות הבית המשותף -

10.1 כל עוד לא נרשמו כל הנכסים בבנין על שמות רוכשי הזכויות בהן, ישמש המחכיר בלבד כנציגות הבית המשותף כמשמעותה בחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969, ומוסכם שבכל מקרה תחולנה הוראות התקנון שנוסחו מצורף לנספח זה ומהווה חלק אחד ובלתי נפרד ממנו, וזאת מבלי לפגוע בזכותו של המחכיר לרשום כל תקנון נוסף ו/או תקנון מתקן לפי שיקול דעתו.

במידה ולא מצורף לנספח זה נוסח תקנון, כי אז יחול התקנון המצוי, וזאת מבלי לפגוע בזכותו של המחכיר לשנותו ו/או לתקנו, כאמור לעיל.

10.2 החוכר מצהיר ומאשר כי הוא בדק והבין את תשריט הבנין המצורף לחוזה החכירה, כי הוא מסכים לכל תיאורי הנכסים בבנין, ההצמדות, זכויות המעבר, זיקות ההנאה והחלקים המשותפים כפי שהם מפורטים בתשריט, וכי הוא מסכים שתקנון הבית המשותף ומסמכיו ייערכו ויירשמו בהתאם לתשריט האמור, וזאת מבלי לפגוע בזכויותיו של המחכיר כאמור בסעיפים 10.1 ו- 11 של נספח זה.

10.3 על אף האמור בסעיף זה לעיל, המחכיר ראשי בכל עת לפי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט לחדול מלשמש כנציגות הבית המשותף ו/או להעביר חלק מסמכויות הנציגות ו/או לגרום למינוי נציגות אחרת.

10.4 למען הסר ספק מובהר בזה כי משמעות המושגים "נכס", "הצמדות", "בית משותף", "רכוש משותף", "חלק יחסי", "נציגות" ו"תקנון" הינה לפי חוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969, אלא אם נאמר בחוזה החכירה ו/או בנספח זה במפורש אחרת.

11 רכוש משותף והצמדות -

11.1 מוסכם על החוכר שלמרות האמור בסעיף 10 לעיל, יהיה המחכיר זכאי וראשי לפי שיקול דעתו הבלעדי ומוחלט לשנות את רישום ההצמדות בכל דירה ו/או יחידה בבנין כפי שימצא לנכון, לרבות על ידי רישומן או ביטולן, לשנות את חלקיהן של יחידות בבנין ברכוש המשותף, והוא מתחייב לתתם על כל תיקון לתקנון ו/או על מסמך אחר שיידרש לשם כך, מיד עם דרישתו הראשונה של המחכיר. כל זאת בתנאי של יפגעו זכויות החוכר לגבי ההצמדות הנמכרות לו לפי חוזה החכירה ונספח זה כחלק מהנכס, אם יש כאלה.

11.2 כדי לאפשר את ביצוע האמור בסעיף 11.1 לעיל, מייפה החוכר את כוחו של המחכיר לבצע את האמור במסגרת יפוי הכוח הנוטריוני בלתי חוזר כאמור בסעיף 6.3 של נספח זה לעיל.

11.3 החוכר מסכים שהמחכיר יהיה רשאי להוציא את גג הבנין הקיים ו/או כל גג אחר שיוקם במקומו (להלן - "הגג") ואת החצר ושטחי הקרקע שמסביבו ו/או בתוכו מכלל הרכוש המשותף, אשר ישארו בבעלותו של המחכיר ו/או יימכרו ו/או יוצמדו על ידו ליחידה כלשהי בבנין לפי שיקול דעתו ובחירתו הבלעדיים, וכל זאת

בתנאי שלא ייפגעו זכויות החוכר לגבי ההצמדות הנמכרות לו לפי חוזה החכירה ונספח זה כחלק מהנכס, אם יש כאלה.

מבלי לפגוע באמור לעיל, מובהר בזה שהמחכיר ראשי לפצל את החלקה וליצור מגרשים נוספים ונפרדים לבניה, ולנהוג באותם מגרשים שנוצרו מנהג בעלים לכל דבר ועניין.

מובהר בזה כי גם לאחר רישום הנכס על שם החוכר בלשכת רישום המקרקעין יהיה המחכיר זכאי לפעול כאמור בסעיף זה, ובלבד שלא יפגעו זכויות החוכר בנכס ובשטחים הצמודים לו, אם יש כאלה.

11.4 החוכר מתחייב בזה לאפשר למחכיר ו/או למי מטעמו, ולא והפריע לו בצורה כלשהי, לבצע בכל עת עבודות בניה ו/או תיקונים באותם חלקים שהוציא מהרכוש המשותף כמור לעיל, והוא מסכים שהמחכיר ו/או כל מי שיבוא מטעמו יהיו רשאים להשתמש לצורך ביצוע העבודות הנ"ל בנכס ו/או ברכוש המשותף. כל זאת בתנאי שהמחכיר יהיה אחראי לכל נזק שיגרם לנכס ו/או לרכוש המשותף, אם יגרם כזה, עקב ביצוע רשלני של העבודות הנ"ל.

11.5 מובהר בזה כי במקרה שהמחכיר יממש את זכויותיו על - פי הקבוע בסעיפים 11.1 עד 11.3 לעיל, הגג ו/או החצר ו/או שטחי הקרקע הנ"ל לא יהיו שייכים לרכוש המשותף והם ישארו בבעלות המלאה והבלעדית של המחכיר, אשר יהיה רשאי להצמידם ולרשםם כראות עיניו ובאופן שיבטיח לו את הבעלות והשליטה המלאים בהם. כמו כן יהיה המחכיר רשאי למכור ולהצמיד את החלקים הנ"ל לכל מי שימצא לנכון.

החוכר מסכים שרישום הבית המשותף והנכס בפנקס הבתים המשותפים בלשכת רישום המקרקעין יעשה בכפוף לאמור לעיל, וכי התקנון המוסכם ומסמכי הרישום האחרים של הבית המשותף ינוסחו ו/או יתוקנו בהתאם לכך.

החוכר מתחייב לחתום לפי דרישה ראשונה של המחכיר, על תקנון מתקן ו/או על כל מסמך אחר שידרש לצורך האמור לעיל וזאת מבלי לגרוע מזכות המחכיר להשתמש ביפיו הנכח כאמור בסעיף 11.2 לעיל.

כל האמור לעיל מותנה בכך שלא ייפגעו זכויות החוכר לגבי ההצמדות הנמכרות לו כחלק מהנכס לפי חוזה החכירה ונספח זה, אם יש כאלה.

12 זכויות הבניה -

12.1 למען הסר ספק מובהר בזה כי החוכר אינו רוכש במסגרת חוזה החכירה ונספח זה כל זכויות בניה לגבי הנכס ו/או לגבי השטחים הצמודים לו, אם יש כאלה, ו/או לגבי החלק ברכוש המשותף הצמוד לנכס, אלא אם נקבע במפורש אחרת בנספח זה. כל זכויות הבניה המתייחסות לחלקה ו/או לבנין ו/או לכל חלק מהם שייכים למחכיר בלבד, והן אינן נמכרות ו/או מועברות לחוכר, אלא אם נקבע ונאמר בנספח זה אחרת.

12.2 המחכיר הינו הבעלים של כל זכויות הבניה המתייחסות לחלקה ו/או לבנין ו/או לכל חלק מהם, הקיימות ו/או שתהיינה קיימות לפי התב"ע החלה ו/או שתחול על החלקה, למעט אותן זכויות הבניה שנמכרו על-ידו במפורש. המחכיר רשאי בכל עת, לפי ראות עיניו ושיקול דעתו הבלעדי והמוחלט למכור ו/או לממש את זכויות הבניה השייכות לו ולבנות בעצמו ו/או באמצעות אחרים תוספות בניה ו/או דירות נוספות על כל החלקים השייכים לו בבנין כאמור לעיל, ובתנאי שהבניה תבוצע על-פי היתר דין.

החוכר אינו רשאי לפעול לשינוי התב"ע שבתוקף החלה על החלקה ו/או שתחול על החלקה אצל הרשויות המוסמכות לכך לפי כל דין, ללא הסכמת המחכיר לכך מראש ובכתב, וזאת בין אם הוא רכש זכויות בניה לפי נספח זה ובין אם לאו.

12.3 החוכר מצהיר ומאשר כי ידוע לו שבנוסף לזכויות הבניה שנותרו בבעלות המחכיר יתכן ונמכרו זכויות בניה גם לרוכשי דירות אחרות בבנין, והוא מתחייב שלא להתנגד ו/או להפריע למימוש זכויות הבניה הנ"ל, הן אלה שנותרו בידי המחכיר והן אלה שנמכרו לרוכשי דירות אחרות בבנין.

למען הסר ספק מצהיר החוכר ומאשר כי הוא מתחייב לאפשר העמדת פיגומים, ציוד, כלים וחומרי בנין בחלקים המשותפים של הבנין והחצר שמסביבו, ככל שהדבר יהיה דרוש למימוש זכויות הבניה כאמור ו/או לביצוע תיקונים ושיפוצים בבנין.

13. מכר זכויות בניה -

במקרה שנמכרות לחוכר בנספח זה זכויות בניה כלשהן, יחולו התנאים הבאים: -

13.1 החוכר מצהיר ומאשר כי ראה ובדק אצל הרשויות המוסמכות את כל תוכניות בנין העיר ותיקי התכנון הנוגעים לבנין ו/או לחלקה, לרבות את האפשרות לממש את זכויות הבניה הנמכרות, כי מצא את המצב מתאים לצרכיו ולמצג שהוצג לו על ידי המחכיר, אם הוצג כזה, וכי הוא מוותר מראש על כל טענה בגין אי התאמה.

13.2 החוכר מצהיר כי ידועות ומובנות לו כל ההוראות החוקיות בקשר לזכויות הבניה הנמכרות ולמימושן, כמו כן גם ההליכים והפעולות בהם עליו לנקוט כדי לממש זכויות הבניה כאמור.

13.3 החוכר מצהיר כי הוא ראה ובדק את מצבו הפיסי וההנדסי של הבנין ואת האפשרות למימוש זכויות הבניה הנמכרות, כי מצא את כל אלה מתאימים לצרכיו ומצג שהוצג לו (אם הוצג) על ידי המחכיר, וכי הוא מוותר מראש על כל טענה בגין אי התאמה.

13.4 אין במכירת זכויות הבניה הנמכרות על - ידי המחכיר משום מצג ו/או הצהרה מצידו בדבר האפשרות לממש את זכויות הבניה. אם יתברר שמסיבה כלשהי לא ניתן להוסיף תוספות בניה על הבנין ו/או החלקה, או שניתן להוסיף תוספות אלה רק לאחר ביצוע תמיכות וחזוקים לבנין, החוכר בלבד יהיה אחראי לביצוע כל הדרוש לשם ביצוע תוספות הבניה כאמור ולכל ההוצאות הכרוכות בכך, הדבר לא יחשב כהפרת תנאי חוזה החכירה ו/או תנאי נספח על - ידי המחכיר, ולחוכר לא תהיה כל דרישה ו/או תביעה ו/או טענה כנגד המחכיר בכל הקשור לעניין זה.

13.5 החוכר בלבד אחראי להשיג על חשבונו את כל ההיתרים והרשיונות הדרושים לפי כל דין כדי לממש את זכויות הבניה הנמכרות, ולבצע בבנין ו/או בחלקה עבודות הריסה ובניה כלשהן.

13.6 אין במכירת זכויות הבניה הנמכרות על-ידי המחכיר משום מצג ו/או הצהרה מצידו בדבר האפשרות לקבל היתרים למימוש זכויות הבניה. אם יתברר שלא ניתן לקבל היתרים כאמור, יהיה החוכר בלבד אחראי לתוצאות, הדבר לא יחשב כהפרת תנאי חוזה החכירה ו/או תנאי נספח זה על ידי המחכיר, ולחוכר לא תהיה כל דרישה ו/או תביעה ו/או טענה כנגד המחכיר בכל הקשור לעניין זה.

החוכר מצהיר ומאשר כי ידוע לו שיתכן ומימוש זכויות הבניה הנמכרות יותנה בהריסה כל חריגות הבניה הקיימות בבנין, אם קיימות כאלה, והוא מקבל על עצמו לדאוג על אחריותו ועל חשבונו להריסת החריגות האמורות, והוא מוותר על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כנגד המחכיר בקשר לכך.

13.7 החוכר בלבד אחראי להשיג על חשבונו את הסכמתם של בעלי הזכויות בשאר הדירות בבנין למימוש זכויות הבניה הנמכרות ו/או לכל עבודות בניה והריסה שבכוונתו לבצע בבנין, ואין על המחכיר כל אחריות ו/או חובה כלפי החוכר בעניין זה.

13.8 כל עוד לא נרשמו זכויותיו של החוכר בנכס לפי החוזה החכירה על שמו בפנקס הבתים המשותפים בלשכת רישום המקרקעין, לרבות זכויות הבניה הנמכרות, יחתום המחכיר ו/או הבעלים לפי דרישת החוכר, על תוכניות ובקשות להיתרי בניה המיועדים למימוש זכויות הבניה הנמכרות, ובלבד שאנשי מקצוע מטעם המחכיר בדקו את התוכניות והבקשות ואישרו שהן תואמות את זכויות הבניה הנמכרות לפי נספח זה, ושהן אינן פוגעות בזכויות בניה אחרות במקרקעין ו/או במימושן. למען הסר ספק מובהר בזה כי אין החתימת המחכיר ו/או הבעלים כאמור כדי להטיל עליהם אחריות כלשהי ו/או כדי לפגוע בזכויות אחרות שלהם לפי חוזה החכירה ו/או נספח זה ו/או לפי כל דין.

13.9 היטל השבחה בגין ו/או בקשר לעיסקה נשוא הסכם זה, אשר נובע מתוכנית שאושרה וקיבלה

תוקף לאחר יום אישור העיסקה (אשר קדם ליום פרסום המכרז) יחול על החוכר, וישולם על ידו. היטלי השבחה בגין ו/או בקשר לעסקה נשוא הסכם זה, אשר נובע מתוכנית שאושרה וקיבלה תוקף לפני יום אישור העיסקה הנ"ל, יחול על המחכיר וישולם על ידו.

החוכר מצהיר כי במקרה בו מימוש זכויות הבניה על - ידו יבוא להשבחת הבנין ו/או נכס אחר המצוי בחלקה השייך למחכיר, הוא לא יוכל לבוא אל המחכיר בתביעה כספית ו/או כל דרישה אחרת בענין זה.

13.10 החוכר רשאי לממש את זכויות הבניה הנמכרות בכפוף לאמור בחוזה החכירה ובנספח זה לעיל ולהלן, בכל עת שימצא לנכון.

13.11 כל ההוצאות הכרוכות במימוש זכויות הבניה הנמכרות ללא יוצא מן הכלל, תחולנה על החוכר, והוא לא יהיה זכאי להחזר ו/או להשתתפות כלשהן מהמחכיר.

מבלי לפגוע בכל סעד ו/או זכות העומדים למחכיר לפי חוזה החכירה ו/או נספח זה ו/או לפי כל דין, מובהר בזה שבכל מקרה שהחוכר יבצע חריגות בניה מעבר לזכויות הבניה הנמכרות, יהיה עליו לשלם למחכיר תוספת תמורה יחסית בגין החריגות הנ"ל, מבלי שהדבר יחשב כהסכמה ו/או כאישור מצב המחכיר לחריגות הנ"ל.

13.1 במקרה שעד מועד העברת הזכויות בנכס על שמו בלשכת רישום המקרקעין, מימש החוכר את זכויות הבניה הנמכרות והקים נכסים חדשים על הבנין ו/או החלקה (להלן - "הנכסים החדשים"), ירשמו זכויות החכירה ביחידות החדשות על שמו של החוכר ואולם המחכיר יהיה רשאי לסרב לרשום את זכויות החכירה ביחידות החדשות על שם החוכר כאמור אם הן חורגות מזכויות הבניה הנמכרות ו/או במקרה בו לפי שיקול דעתו מימוש זכויות הבניה הנמכרות על ידי החוכר היה נגוע באי חוקיות כלשהי.

13.13 החוכר ישא בכל ההוצאות שתהיינה כרוכות ברישום זכויות החכירה בנכס ו/או זכויות הבניה נמכרות ו/או בנכסים החדשים ו/או בחלקה על שמו בפנקס הבתים המשותפים בלשכת רישום מקרקעין. במקרה בו רישום הבנין כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים בלשכת רישום מקרקעין, ישא החוכר בכל ההוצאות שתהיינה כרוכות בתיקון ו/או שינוי מסמכי רישום הבית משותף עקב מימוש זכויות הבניה הנמכרות על ידו כאמור ו/או בקשר לכך.

13.14 במקרה כאמור בסעיף 13.13 לעיל, בו הבנין רשום כבית משותף בפנקס בתים המשותפים לשכת רישום המקרקעין, ורישום זכויות הבניה הנמכרות ו/או הנכסים החדשים יצריך שינוי ו/או תיקון של מסמכי רישום הבית המשותף, יהיה החוכר אחראי לבצע בפועל את כל התיקונים השינויים האמורים על חשבונו, כל זאת

לא יאוחר מתום 9 חודשים מיום שנדרש לכך על ידי המחכיר.

13.15 למען הסר ספק מובהר בזאת כי במקרה של שינויים ו/או תיקונים במסמכי רישום הבית משותף כאמור, אחראי החוכר להכין בפועל, על חשבונו, את כל המסמכים הדרושים לרישום השינויים והתיקונים כאמור, וכן את כל המסמכים הדרושים לשם העברת זכויות החכירה בנכס, ו/או בזכויות הבניה הנמכרות ו/או ביחידות החדשות על שמו בלשכת רישום המקרקעין, להודיע למחכיר כאשר כל המסמכים האמורים מוכנים לביצוע רישום זכויות כאמור, ולמסרם לו עם דרישתו הראשונה.

13.16 החוכר בלבד יהיה אחראי לכל הנזקים מכל מין וסוג שהוא, ובכלל זה גם (אך לא רק) נזקי גוף, נזקי רכוש, אשר יגרמו לכל אדם (לרבות החוכר עצמו) עקב ביצוע העבודות למימוש זכויות הבניה ו/או כתוצאה מהן. החוכר יחשב לפי כל דין למבצע העבודות הנ"ל ו/או למנהלן, והוא ישא לבדו בכל האחריות המוטלת עליו בתור שכזה לפי כל דין.

13.17 החוכר מתחייב לשפות את המחכיר בגין כל תשלום ו/או הוצאה שהמחכיר יוציא בגין מעשה ו/או מחדל של החוכר שהם באחריותו כמפורט בסעיף זה לעיל, ובכלל זה גם (אך לא רק) קנסות, פיצויים, הוצאות משפטיות ושכר טרחת עו"ד.

13.18 החוכר מתחייב לבטח את עצמו בכל הביטוחים המקובלים הנוגעים לביצוע עבודות הבניה, באופן שיאפשר לו לקיים את אחריותו לנזקין ולשיפוי כאמור בסעיפים

13.16 - 13.17 של נספח זה לעיל. האמור סעיף 5 של נספח זה לעיל יחול בהתאמה ובשינויים המחויבים גם על ביטוח לפי סעיף זה. המצאת העתק מפוליסות הביטוח למחכיר מהווה תנאי מוקדם מוקדם להתחלת עבודות הבניה, ומובהר שהחוכר לא יוכל להתחיל בביצוע עבודות הבניה אלא לאחר שהמחכיר אישר כי הפוליסות שנמסרו לו הן לשביעות רצונו המלא.

13.19 מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף זה לעיל, ובנוסף לכל האמור שם, מובהר בזה כי במקרה שביצוע העבודות למימוש זכויות הבניה הנמכרות (להלן - "עבודות בניה") יגרום לנזקים כלשהם לבנין עצמו ו/או יסכל את האפשרות להשתמש בבנין שימוש סביר, יחולו ההוראות הבאות: -

13.19.1 המחכיר יהיה רשאי להפסיק את עבודות הבניה לאלתר, ולחדשן רק לאחר ששוכנע שנעשה על ידי החוכר כל הדרוש לתיקון הנזקים ו/או למניעת נזקים נוספים ו/או מתן אפשרות לשימוש סביר בבנין.

13.19.2 במקרה שהחוכר לא יבצע את הנדרש ממנו כאמור לעיל, יהיה המחכיר רשאי לבצע את כל הנדרש במקום החוכר, והחוכר יהיה חייב להשיב למחכיר את כל הוצאותיו מיד עם דרישתו הראשונה. החשבונות והקבלות שהמחכיר יציג יהיו הוכחה מוכרעת לענין הוצאותיו כאמור והחוכר יהיה חייב להשיב למחכיר את סכומי החשבונות והקבלות הנ"ל בצירוף ריבית והפרשי הצמדה כחוק החל מיום הוצאה ועד ליום ההשבה למחכיר בפועל.

13.19.3 אין באמור לעיל כדי לפגוע בכל סעד אחר שהמחכיר יהיה זכאי לו בנסיבות הענין, לרבות פיצויים, אכיפת חוזה החכירה או ביטולו וכיוצ"ב

13.20 הועיל והבעלים הינו הבעלים של חלקים אחרים בבנין, הרי שהחוכר אחראי כלפי המחכיר לטיבן ואיכותן של עבודות הבניה. בכל מקרה שיתברר שנגרם ו/או עלול להגרם לבנין נזק כלשהו בגין ביצוע לקוי של עבודות הבניה ו/או עקב שימוש בחומרים לקויים לביצוע, יחול בהתאמה האמור בסעיף 13.19 של נספח זה לעיל.

13.21 במקרה שנמצאים על הבנין מתקנים כלשהם השייכים לדיירים אחרים בבנין ו/או למערכות המשותפות של הבנין, הרי שכל עוד לא התחיל החוכר לממש את זכויות הבניה הנמכרות על פי היתר כדון, יהיה עליו לאפשר שימוש במתקנים הנ"ל וגישה נוחה אליהם. עם תחילת עבודות הבניה על פי היתר כדון, יעביר החוכר על חשבונו ועל אחריותו את כל המתקנים הנ"ל למקום אחר שהמחכיר יורה עליו, ויתקין אותם שם מחדש באופן שימשיכו לתפקד כפי שתפקדו לפני ההעברה. על החוכר יהיה להחזיר את המתקנים הנ"ל למקומם המקורי בבנין ו/או לגג החדש שיווצר על הבנין לאחר מימוש זכויות הבניה הנמכרות, על חשבונו ועל אחריותו.

אין בהוראות המחכיר כאמור כדי להטיל עליו אחריות כלשהי לעיכובים בהתקנה ו/או לתקינותם של המתקנים הנ"ל.

14 תשלומים והשבתם -

14.1 מבלי לפגוע באמור החוזה החכירה ו/או בנספח זה, יהיה המחכיר רשאי, אך לא חייב, לשלם במקום החוכר כל תשלום החל על החוכר לפי חוזה החכירה ו/או נספח זה ו/או לפי כל דין, ואשר החוכר לא שילמו במועדו.

14.2 כל תשלום ששולם כאמור, יהיה החוכר חייב להשיבו למחכיר מיד עם דרישתו הראשונה, בצירוף ריבית והפרשי הצמדה כחוק החל מיום התשלום ועד ליום השבתו לידיו בפועל.

14.3 בכל מקום בו נאמר בנספח "ריבית והפרשי הצמדה כחוק" הכוונה להפרשי הצמדה למדד מחירים לצרכן כפי שמתפרסם מדי חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולריבית הקבועה בחוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א - 1961 לגבי הוצאה לפועל של פסקי דין.

15 העברת זכויות לפי חוזה זה -

- 15.1 כל עוד לא נרשם הנכס על שם החוכר בלשכת רישום המקרקעין, אין החוכר רשאי להעביר את זכויותיו בו לאחר, אלא בהסכמת המחכיר לכך מראש ובכתב.
- 15.2 במקרה של העברת זכויות כאמור, ישלם החוכר למחכיר את כל ההוצאות ודמי הטיפול הנהוגים אצלו בקשר לטיפולו בהעברת זכויות.
- 15.3 המחכיר רשאי להעביר לאחר את זכויותיו וחובותיו לפי חוזה החכירה ונספח זה בכל עת ובכל תנאי שימצא לנכון, ללא צורך בקבלת הסכמת החוכר לכך.
- 16 מחצבים, עתיקות ואוצרות טבע -
- 16.1 כל המחצבים, העתיקות ואוצרות הטבע מכל מין וסוג שהוא שימצאו בחלקה או בסמוך אליה, הינם רכושם של המחכיר ו/או מדינת ישראל, והם אינם נמכרים לחוכר לפי חוזה החכירה ו/או נספח זה.
- 16.2 במקרה של גילוי מחצבים, עתיקות ואוצרות טבע כאמור, מתחייב החוכר להודיע על כך מיד למחכיר, להימנע מכל טיפול ו/או שימוש בהם, ולאפשר למחכיר ו/או למי מטעמו לטפל ולהשתמש בהם.
- 16.3 מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מובהר כי בכל מקרה של גילוי מחצבים, עתיקות ואוצרות טבע למיניהם, יפעלו הצדדים בהתאם לחוק הנוגע לענין.
- 17 הוראות מיוחדות -
- 17.1 במקרה בו הבעלות בחלקה ו/או בנכס היא משותפת לבעלים ולאחר, מצהיר החוכר כי ידוע לו הבעלות המשותפת כאמור, כי הוא רכש לפי חוזה החכירה זה ונספחיו רק את אותן זכויות חכירה השייכות לבעלים בלבד, בהתאם לחלקם כאמור, וכי לא יהיו לו כל תביעות ו/או טענות כלשהן כנגד המחכיר בעניין זה.
- החוכר מצהיר כי ידוע לו שהזכויות של המחכיר בנכס תרשמנה על שמו רק לאחר רישום הבנין כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים בלשכת רישום המקרקעין כאמור בסעיף 6 של נספח זה.
- 17.2 במקרה בו הבנין ו/או הנכס חורגים חריגה כלשהי מגבולות החלקה לתוך חלקה סמוכה, מצהיר החוכר כי קיומה של החריגה הנ"ל ידוע לו, כי הוא רכש על פי חוזה החכירה ונספח זה רק את אותו חלק מהבנין בו הנכס נמצא בגבולות החלקה, וכי לא יהיו לו כל תביעות ו/או טענות כלשהן כנגד המחכיר בעניין זה.
- בכל מקרה בו עקב שינוי בגבולות החלקה תכלול החלקה כאמור את אותו חלק הנכס ו/או הבנין החורג כאמור לעיל, כי אז ישלם החוכר למחכיר את תמורת אותו חלק חורג לפני רשום הזכויות בנכס על שמו בלשכת רישום מקרקעין.
- מבלי לפגוע כאמור בסעיף זה לעיל ובכפוף לאמור בו, הרי שבמקרה בו החלקה הסמוכה לתוכה חורג הבנין הינה חלקה בבעלות הבעלים של החלקה נושא חוזה החכירה ונספח זה, מצהיר החוכר כי ידוע לו שיכול ורישום זכויותיו בנכס יתבצע רק לאחר השלמת הפרצלציה הדרושה או לאחר ביטול החריגה, לפי העניין.
- 17.3 במקרה בו החלקה ו/או הבנין כלולים בחלקם ו/או בשלמותם בשטח ציבורי פתוח ו/או בשטח המיועד לדרכים ו/או בשטח המיועד להפקעה ו/או שכבר הופקע, מצהיר החוכר כי ידועות לו העובדות הנוגעות לעניין, זה כי הוא הסכים לרכוש הנכס תוך ידיעת עובדות אלה, וכי לא יהיו לו כל תביעות ו/או טענות כלשהן כנגד המחכיר בעניין זה.
- במקרה שקיימת הפקעה על החלקה - ידוע לחוכר כי תמורת החכר המשולם על ידו איננה כוללת תמורה בגין השטח המופקע וכי בהערכת השווי של החכירה לא נלקח בחשבון שווי השטח המופקע.
- השטח שהוחכר כפוף להליכי הפקעה ע"י הרשות המקומית ו/או הרשות השלטונית המוסמכת אשר טרם הושלם וטרם בוצעה ההפקעה ו/או הושלמה (להלן: "השטח המופקע") החוכר 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 גידורו וכיוצ"ב, וישמע לכל הוראות הרשויות המוסמכות הנוגעות, בקשר לאופן השימוש והחזקה בשטח המופקע ו/או פינויו ומסירת החזקה בו לרשות המפקיעה הנוגעת.

17.4 במקרה בו הבנין הוכרז "כבנין לשימור" על פי חוק התכנון והבניה, התשכ"ט 1965 או כ"אתר עתיקות" לפי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, מצהיר החוכר כי ההכרזה הנ"ל ידוע לו, כי הוא הסכים לרכוש את הנכס תוך ידיעתו, וכי לא יהיו לא כל תביעות ו/או טענות כלשהן כנגד המחכיר בעניין זה.

17.5 במקרה שקיים צו הריסה לגבי הבנין ו/או כל חלק ממנו, ו/או במקרה שהבנין ו/או כל חלק ממנו שהוכרז כמבנה מסוכן, מצהיר החוכר כי ידועים לו קיומם של הצו ו/או ההכרזה הנ"ל, כי הוא הסכים לרכוש את הנכס תוך ידיעתם, וכי לא יהיו לו כל תביעות ו/או טענות כלשהן כנגד המחכיר בעניין זה.

17.6 במקרה שהחוכר הינו דייר שהחזיק בנכס בשכירות לפני חתימת חוזה החכירה ו/או נספח זה, יחולו ההוראות הבאות: -

17.6.1 אין בחוזה החכירה ו/או בנספח זה כדי לפטור ו/או לשחרר את החוכר מהתחייבויותיו האחרות שיש לו כלפי המחכיר מלפני החתימה על חוזה החכירה כאמור, לרבות חובות קודמים של דמי שכירות, חובות בגין תיקונים ואחזקת הנכס והבנין, מיסים ותשלומי חובה אחרים וכיוצ"ב.

החוכר מצהיר כי ידוע לו שתשלום חובות העבר על ידו הוא תנאי להשלמת רכישת זכויות החכירה בנכס על ידו לפי חוזה החכירה ונספח זה.

17.6.2 החזקה בנכס כבר נמצאת בידי החוכר, והאמור בסעיפים 7.1 עד 7.3 של נספח זה לעיל לא יחול.

17.6.3 החוכר מצהיר ומאשר כי הוא אכן מחזיק בנכס ומשתמש בו בפועל אך ורק לשימוש הקבוע בהסכם השכירות שנחתם בינו ובין המחכיר. מוסכם שאם יתברר שהחוכר אינו מחזיק בפועל בנכס או אינו משתמש בו לשימוש הקבוע בהסכם השכירות, יהיה המחכיר רשאי לבטל את חוזה החכירה לאלתר וללא כל צורך בהתראה מוקדמת, הואיל וידוע לחוכר שהמחכיר הסכים למכור לו את זכויות החכירה בנכס על סמך הצהרותיו דלעיל.

17.7 במקרה שנכס הינו בית עסק, יחולו ההוראות הבאות -

17.7.1 אין במכירת זכויות החכירה בבית העסק לחוכר משום מצג כלשהו מצד המחכיר לגבי ייעודו של בית העסק ו/או האפשרויות בו.

17.7.2 החוכר מצהיר ומאשר כי הוא בדק את ייעודו של בית העסק ואת אפשרויות השימוש בו, הוא מצא אותם מתאימים לצרכיו ועונים על דרישותיו, והוא מוותר על כל טענת אי התאמה בקשר לענין זה, לרבות אי התאמה כתוצאה מחוסר האפשרות להשתמש בבית העסק למטרה מסוימת.

17.7.3 החוכר אחראי להשיג על חשבונו את כל הרשימות וההיתרים הדרושים להפעלת בית העסק, והוא משחרר את המחכיר מכל אחריות בקשר לכך.

17.8 במקרה שהחוכר רוכש את זכויות החכירה בנכס עקב זכייתו במכרז, יחולו ההוראות הבאות -

17.8.1 הודעת המחכיר לחוכר על זכייתו במכרז תהווה אישור עסקה.

17.8.2 ליום אישור העסקה יחשב היום שבו החליטה ועדת המכרזים של המחכיר על זכייתו של החוכר במכרז, כמצויין בהודעה האמורה בסעיף 17.8.1 לעיל.

17.8.3 על אף האמור בסעיף 3.2 לעיל, החוכר מתחייב לשלם את התמורה עד לא יאוחר מ - 60 ימים מיום אישור העסקה, בתנאים ובמועדים כדלקמן:-

17.8.3.1 החוכר ישלם את התמורה בשווייה הנומינלי (דהיינו-מחיר התמורה כפי שאושר על ידי המחכיר ביום אישור העסקה), אם התשלום בפועל יבוצע עד לא יאוחר מתום 30 ימים מיום אישור העסקה.

17.8.3.2 החל מיום ה - 31 שלאחר יום אישור העסקה ועד לא יאוחר מתום 60 ימים מיום אישור העסקה, ישלם החוכר את התמורה בצירוף ריבית פיגורים יומית בשיעור שיהא נהוג באותו זמן אצל המחכיר על פי ריבית החשב הכללי.

17.8.3.3 לא שולמה תמורה מלאה עד תום 60 ימים מיום אישור העסקה, תפקע זכותו של החוכר לרכוש את זכויות החכירה בנכס, והמחכיר יהיה זכאי לבטל את חוזה החכירה לאלתר וללא כל צורך בהתראה מוקדמת.

מובהר בזה כי תשלום חלקי של התמורה לא ימנע את מימוש זכותו של המחכיר לבטל את חוזה החכירה כאמור.

17.8.3.4 התשלומים על חשבון התמורה יבוצעו במזומן ו/או בהמחאות בנקאיות ו/או באמצעות שוברי תשלום שיוספקו לחוכר על ידי המחכיר, וזאת על פי בחירת המחכיר ולפי דרישתו.

17.8.4 אין באמור בסעיף 18.2 להלן כדי לפגוע בתוקפם המחייב של מסמכי החוזה.

18 תוקף הנספח -

18.1 לנספח זה יהיה תוקף רק לאחר שיחתם על ידי שני הצדדים.

18.2 חוזה החכירה ונספחיו ממצים את כל המוסכם בין הצדדים עד למועד חתימתם, ואין יותר כל תוקף להבטחות ו/או להסכמות שהיו בין הצדדים לפני חתימתם כאמור ואשר סותרות את האמור בהם.

18.3 כל הארכה הנחה, ויתור או אי נקיטת צעדים מצד המחכיר במימוש זכויותיו לפי חוזה החכירה ו/או נספח זה ו/או לפי כל דין, לא יחשבו לו כויתור על זכויותיו.

18.4 כל ויתור על זכות לפי חוזה החכירה ו/או נספח זה ו/או שינו בהם יהיה חסרי תוקף, אלא עם נעשו בכתב ונחתמו על ידי שני הצדדים.

18.5 החוכר מצהיר כי קרא והבין את חוזה החכירה ואת נספח זה, וכי אין לו, ולא תהיה לו, כל טענה בקשר לכך.

18.6 החוכר מוותר על כל טענה לפיה יש לפרש את חוזה החכירה ו/או נספח זה כנגד המחכיר בשל העובדה שנוסחו על ידי פרקליטו.

19 ביטול ההסכם -

19.1 בכל מקרה שהחוכר יפר את חוזה החכירה ו/או נספח זה, יהיה המחכיר רשאי לתבוע לפי בחירתו את כל אחד מהסעדים שהוא זכאי להם לפי חוזה החכירה ו/או נספח זה ו/או לפי כל דין, כולם ביחד ו/או בנפרד, החוכר יהיה מנוע מלהתנגד לפיצול הסעדים על ידי המחכיר.

19.2 מבלי לפגוע באמור לעניין זה בחוזה החכירה, הרי שבמקרה של ביטול חוזה החכירה ונספחיו, ישיב המחכיר לחוכר את כל הכספים ששילם לו על חשבון התמורה בצירוף הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן החל מיום התשלום ועד ליום ההשבה, בניכוי בכל ההוצאות שהיו למחכיר בקשר לכריתת החוזה, קיומו וביטולו. ההשבה תבוצע עד לא יאוחר מ - 90 מיום הביטול.

20.3 החוכר מצהיר כי ידוע לו שפרקליטי המחכיר אינם מייצגים אותו בכל הקשור החוזה החכירה ו/או נספח זה אלא את המחכיר בלבד, וכי הוא זכאי למנות לעצמו עורך דין משלו ולהיות מיוצג על ידי עורך דין מטעמו, אם ברצונו לעשות כן.

20.4 כמו כן, במידה והרוכש זכה בנכס במכרז ומוחכרות לו זכויות בניה במסגרת הסכם זה, מתחייב החוכר להימנע מלנקוט אפליה פסולה בעת שיווק יחידות דיור שיבנה (במידה ויבנה), והוא מצהיר בזאת, כי הוא יודע שאם יפר התחייבות זו, המחכירה ו/או רשות מקרקעי ישראל יהיו רשאיות, מבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד לזכותן על פי דין, לבטל את החוזה ו/או לדרוש ולקבל ממנו פיצויים מוסכמים בשיעור של 15% מהתמורה בצירוף הפרשי הצמדה בין המדד היסודי למדד המחירים לצרכן האחרון שיהיה ידוע במועד התשלום, ולא יהיו לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי המחכירה ו/או הרשות במקרה שכזה. ולראיה באו הצדדים על החתום -

החוכר

עמידר החברה הלאומית לשיכון
בישראל בע"מ, 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 שהזדהו בפני על ידי הצגת תעודת הזהות שלהם (מצ"ב צילום תעודת זהות).

חתימת המאשר

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

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

חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969

צו רישום בית בפנקס הבתים המשותפים
מאת המפקח על רישום המקרקעין

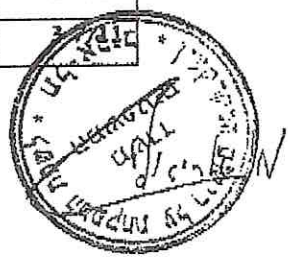
גוש: 7081
 חלקות: 3,4,5,6,7
 כתובת: רחוב עולי ציון 22, נועם 4, יוסי בן יוסי 3 - יפן שטר מס' _____
 שטח החלקות: 3 - 364 מ"ר, 4 - 401 מ"ר, 5 - 92 מ"ר, 6 - 128 מ"ר, 7 - 260 מ"ר, סה"כ 1,245 מ"ר
 להלן "המקרקעין"

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

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

1. תאור הבית
 הבית מורכב ממבנה אחד, 4 קומות, בסה"כ 21 יחידות משנה

מס' חלקת משנה בתשריש	סה"כ שטח הרצפה במ"ר	תאור הדירה	קומה	חלקים ברכוש המשותף	צמידויות		
					תאור ההצמדה	סלמון בתשריש באות	שטח במ"ר
3-7/1	56.70	חנות	קרקע	6/308			
3-7/2	54.80	חנות	קרקע	5/308			
3-7/3	343.60	חנות+גלריה	קרקע	51/308	גג	א	106.5
					גג	ב	64.2
3-7/4	35.50	חנות	קרקע	4/308			
3-7/5	20.35	חנות	קרקע	2/308			
3-7/6	62.20	חנות+גלריה	קרקע	6/308			
3-7/7	10.80	חנות	קרקע	1/308			
3-7/8	63.40	חנות+גלריה	קרקע	6/308			
3-7/9	173.10	חנות+גלריה	קרקע	17/308			
3-7/10	22.30	חנות+גלריה	קרקע	2/308			
חום	27.60	חנות+גלריה	קרקע	3/308			



מס' חלקת משנה בתשריט	סה"כ שטח הרצפה במ"ר	תאור הדירה	קומה	חלקים ברכוש המשותף	צמידויות		
					התאור ההצמדה	סימון בתשריט פאות	שטח במ"ר
3-7/12	10.15	חנות	קרקע	1/308			
3-7/13	35.00	חנות+גלריה	קרקע	4/308			
3-7/14	222.60	חנות+גלריה	קרקע	45/308	גג	ג	231.00
3-7/15	229.00	חנות+גלריה	קרקע	46/308	קרקע	ד	6.10
					גג	ה	225.00
3-7/16	46.65	דירה+גלריה	ראשונה	9/308	גג	ו	34.90
3-7/17	113.30	דירה	ראשונה שניה	16/308	גג	יח	45.40
3-7/18	6.30	מתסן	שניה	6/308	גג	ז	36.20
					גג	ח	5.80
					גג	ט	7.30
3-7/19	169.15	חנות+2 גלריות	שניה	23/308	גג	י	20.10
					גג	יא	5.45
					גג	יב	0.80
					גג	יג	30.90
3-7/20	163.55	דירה+מרפסת לא מקורה בשטח של 22.10 מ"ר	שניה	37/308	גג	יד	185.75
3-7/21	34.50	דירה+מתסן	שלישית	18/308	גג	טו	98.20
					גג	טז	20.50
					גג	יז	22.10

הרכוש המשותף יקבל מסי משנה 3-7/0

טבלת צמידויות משותפות

צמוד לחלקות משנה בחלקים שווים ביניהם	צבע	השטח	הסימון בתשריט	תאור הצמדה
3-7/16, 3-7/20	חום/אדום	8.60	יט	מדדנות
3-7/18, 3-7/19	ורוד/צהוב	3.70	כ	מעבר

2. הבעלות

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

3. הערות

בדף הרישום של יחידה 3,4,5,6,7/5 תרשם הערה: חלק מיחידה חורג מגבול החלקה ואינו מהווה חלק מרישום הבית המשותף
בדף הרישום של יחידה 3,4,5,6,7/17 תרשם הערה: חלק מיחידה חורג מגבול החלקה ואינו מהווה חלק מרישום הבית המשותף
בדף הרישום של יחידה 3,4,5,6,7/17 תרשם הערה: חלק מגג (יח') חורג מתחום החלקה ואינו מהווה חלק מרישום הבית המשותף
בדף הרישום של יחידה 3,4,5,6,7/18 תרשם הערה: חלק מגג (ז') חורג מתחום החלקה ואינו מהווה חלק מרישום הבית המשותף



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

5. נציגות
בתוקף סמכותי לפי סעיף 66 (א) לחוק, ובהתאם לחמלצת המבקש, אני ממנה את חברת "עמידר" החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ באמצעות מורשי החתימה מר אילן סחר ו- מר דב אילוביץ מרחוב השרון 17 תל אביב לשמש נציגות זמנית עד שתיכון הנציגות הראשונה לפי התקנון.

צו רישום זה ניתן בתל אביב-יפו ביום _____ חודש _____ תשי"ע

ביום _____ חודש _____ 2009

י ב כסלו תשי"ע

29-11-2009



תקנון מוטסכס

בהתאם לסעיפים 62 ו-63 לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969 (להלן: החוק)
אני החיימ רשות הפיתוח שהנני בעלת המקרקעין הידועים
כגוש 7081 חלקות 3,4,5,6,7 בשטח כולל של 1,245 מ"ר קובעים בזאת כדלהלן:

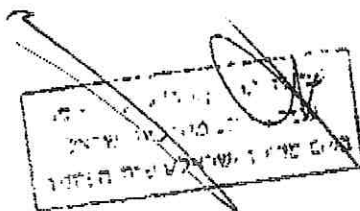
1. צמידויות

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

צבע ההצמדה	שטח ההצמדה במ"ר	סימון ההצמדה באות	תאור ההצמדה	לחלקת משנה מס'
ירוק בהיר	106.50	א	גג	3-7/3
	64.20	ב	גג	
תכלת	231.00	ג	גג	3-7/14
סגול	6.10	ד	קרקע	3-7/15
	225.00	ה	גג	
חום	34.90	ו	גג	3-7/16
תכלת	45.40	יח	גג	3-7/17
ורוד	36.20	ז	גג	3-7/18
	5.80	ח	גג	
	7.30	ט	גג	
צהוב	20.10	י	גג	3-7/19
	5.45	יא	גג	
	0.80	יב	גג	
	30.90	יג	גג	
אדום	185.75	יד	גג	3-7/20
ירוק בהיר	98.20	טו	גג	3-7/21
	20.50	טז	גג	
	22.10	יז	גג	

טבלת צמידויות משותפות

צמוד לחלקות משנה בחלקים שווים ביניהם	צבע	השטח	הסימון בתשריט	תאור הצמדה
3-7/16, 3-7/20	חום/אדום	8.60	יט	מדרגות
3-7/18, 3-7/19	ורוד/צהוב	3.70	כ	מעבר



2. החלקים ברכוש המשותף:

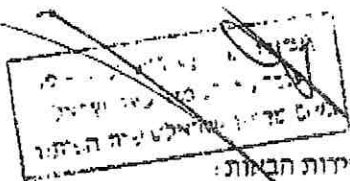
עפ"י סעיף 57 לחוק, אנו קובעים כי שטחי ההצמדות, הגלריות והמרפסות הלא מקורות יבאו בחשבון לצורך חישוב החלקים ברכוש המשותף ואלה הם החלקים:

החלקים ברכוש המשותף	יחידה מספר
6/308	3-7/1
5/308	3-7/2
51/308	3-7/3
4/308	3-7/4
2/308	3-7/5
6/308	3-7/6
1/308	3-7/7
6/308	3-7/8
17/308	3-7/9
2/308	3-7/10
3/308	3-7/11
1/308	3-7/12
4/308	3-7/13
45/308	3-7/14
46/308	3-7/15
9/308	3-7/16
16/308	3-7/17
6/308	3-7/18
23/308	3-7/19
37/308	3-7/20
18/308	3-7/21

3. השתתפות בהוצאות אחזקת הבית המשותף:

עפ"י סעיף 58 לחוק, אנו קובעים כי ההשתתפות בהוצאות אחזקת הבית המשותף תהיה על פי יחס שטח רצפת היחידה לשטח רצפת כל היחידות במבנה.

4. אחוזי בנייה וזכויות בנייה



4.1 אחוזי הבנייה של החלקה וזכויות הבנייה שלה עפ"י תביע 2530 יתחלקו בין היחידות הבאות:

- א. ליחידה 3-7/3 עד 42 מ"ר (33 מ"ר שטח עיקרי+9 מ"ר שטחי שרות)
- ב. ליחידה 3-7/14 עד 269.60 מ"ר (137.6 מ"ר שטח עיקרי+34 מ"ר שטחי שרות +98 מ"ר שטחי שרות אשר מימושם בסבירות נמוכה)
- ג. ליחידה 3-7/15 עד 219 מ"ר (62 מ"ר שטח עיקרי+16 מ"ר שטחי שרות+141 מ"ר שטחי שירות אשר מימושם הינו בסבירות נמוכה).
- ד. ליחידה 3-7/19 עד 321.90 מ"ר (70.20 מ"ר שטח עיקרי+251.70 מ"ר שטחי שרות מתוכם 233.70 מ"ר אשר מימושם הינו בסבירות נמוכה)
- ה. ליחידה 3-7/21 עד 127 מ"ר (83 מ"ר שטח עיקרי+21 מ"ר שטחי שרות+23 מ"ר חדר על הגג)

4.2 בעלי היחידות לעיל, יהיו רשאים לבנות, ביהד או לחוד, על שטחי ההצמדות השייכות ליחידותיהם ללא צורך בהסכמת יתר בעלי היחידות, כל מבנה מכל מין וסוג בהתאם לרשיון כדן מאת הרשויות המוסמכות. לבעלי היחידות תהיה זכות לבצע כל פעולה, כפי שיידרש, לשם קבלת היתר בנייה, כאמור לעיל, ולהגיש ולחתום לשם כך על כל בקשה, תכנית, תשריט, וכל מסמך אחר, ללא צורך בהסכמת יתר בעלי היחידות.

בעלי היחידות שלעיל, יהיו רשאים, אחרי כל בנייה, לבקש מהמפקח על רישום המקרקעין לתקן את צו רישום הבית המשותף ו/או לאשר תיקון התקנון המוסכם, כדי להתאים את רישום הבית לתוספת שנבנתה, ללא צורך בהסכמת יתר בעלי היחידות.

הנגות והקירות החיצוניים אשר יוצרו כתוצאה מהבניה יהיו שייכים לבעלי היחידה הבונה.



4.5 כאשר בעלי היחידות יבנו תוספת בנייה על השטחים הצמודים ליחידתם, יגדל חלקם ברכוש המשותף באותו יחס ששטח הרצפה יחד עם שטחי ההצמדות, הגלריות והמרפסות הלא מקורות של היחידה גדל, לעומת שטח הרצפות יחד עם הצמדות, הגלריות והמרפסות הלא מקורות של כל היחידות במבנה. לגבי השתתפות בהוצאות אחזקת הבית המשותף יגדל חלקם באותו יחס ששטח הרצפה של היחידה גדל לעומת שטח הרצפות של כל היחידות במבנה.

4.6 בעלי היחידה הבונה יהיו אחראים לכל הנוקשים מכל מין וסוג שהוא, הן נזקי רכוש, והן נזקי גוף, אשר יגרמו לכל אדם, כולל עצמם, עקב ביצוע העבודות למימוש זכויות הבנייה ו/או כתוצאה מכך. בעלי היחידה הבונה יחשבו עפ"י כל דין למבצעי העבודות הנ"ל ו/או למנהלי העבודות הנ"ל, ויישאו לבדם בכל האחריות המוטלת עליהם בתור שכאלה עפ"י כל דין.

5. הוראות כלליות

- 5.1 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תקנון זה לבין התקנון המצוי, הוראות תקנון זה תקבענה.
- 5.2 באין הוראות אחרות בתקנון זה, יחולו הוראות התקנון המצוי בתוספת לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969.

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



אני החתום מטה עו"ד שרית נהוראי מרח' השרון 17 תל אביב מעיד בזה כי היום 9.11.09 הופיעו בפני מר אילן סהר ומר דב אילוביץ 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.

ש"דית נושג' 491411-491411, עו"ד
מ.ה. 33:33
חתימת עו"ד

9.11.09
תאריך

אני מאשר התקנון לרישום
מפקחת בכירה על רישום מקרקעין

Handwritten signature: *Shirley N*

תאריך
29-11-2009
ב כסלו תש"ע

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 שייעודה לפי תכנית שניתן להוציא מכוחה היתר בנייה לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, הוא למגורים או לתעסוקה; (תיקון מס' 2 תשס"ט-2009)

"תעסוקה" – תעשייה, מלאכה, משרדים, מסחר, תירות או מלונאות, למעט חקלאות או גידול בעלי חיים. (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; (תיקון מס' 2 תשס"ט-2009)

(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; (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;

"זר" – כל אחד מאלה:

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

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, התש"י-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, התש"ך-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.
- (1) (ב) 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 נתוניו 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 שמינהלת 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 השקעות" – 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.

שמירת מצוות שמיטה³. חוק-היסוד לא יפגע בפעולות הבאות לאפשר קיום מצוות שמיטה בלבד.

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 ליעוד 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 שביצעתי 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 במישורין 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 כנתבעים 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' – תשריט לתיקון צו הבית המשותף

מוצעת יחידה מס' 23 בלבד

ראה בנפרד את התשריט שערודך כדמוי לתשריט תיקון הבית
המשותף

מגוון ערוצים לקבלת מידע על מכרזי מקרקעין ותוצאותיהם:

<ul style="list-style-type: none"> ● פרסומים ← מכרזי מקרקעין פעילים ← מכרזי מקרקעין שבארכיון (עד שנה אחורה, מיום הפרסום) 	<p>אתר עמידר באינטרנט WWW.AMIDAR.CO.IL Revital.sayag@amidar.co.il</p>
<ul style="list-style-type: none"> ● פרסומים ← מכרזי מקרקעין פעילים ← מכרזי מקרקעין שבארכיון (מ-1.12.2002) ← תוצאות מכרזי מקרקעין ● דיוור ישיר ← פרסום מכרזי מקרקעין פעילים ← תוצאות מכרזי מקרקעין ● קבלת SMS – הנחיות להרשמה ← 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 ← 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 ← נציג השירות ידריך אתכם בביצוע הרשמה לקבלת SMS על פרסום מכרזי מקרקעין ● קבלת מידע על פרסומים ← 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>