

## חטיבת רשות הפיתוח ארצי

עמידר מבקשת בזה הצעות לרכישת זכויות בעלות בנכס מקרקעין, הידוע כיחידה מס' 5 בתשריט בשטח של כ- 21 מ"ר ועוד מחסן בשטח של כ- 7 מ"ר, ולרבות הצמדותיה, המצויה במקרקעין הידועים כגוש 9013 חלקה 36 וחלק מחלקות 34, 37 ו-48.

הנכס מצוי ברחוב הראובני דוד 13 תל אביב יפו.

### מכרז מס': 600-2024

מועד הביקור בנכס: יום ב' 22 בינואר 2024 בשעה 10:00 ברח' הראובני דוד 13 תל אביב יפו.

מקום הגשת ההצעות: במשרדי עמידר במרכז עזריאלי חולון רח' הרוקמים 26, בניין D קומה 6, תיבה מס' 2.

המועד האחרון להגשת ההצעות: יום ב' 04 במרץ 2024, בשעה: 12:00.



## תוכן העניינים

3		1	כללי :-
3	תיאור החלקה והנכס הממוקמים בה :-	2	
5	מחיר מינימום :-	3	
5	תשלומים נוספים :-	4	
5	זכויות בניה :-	5	
5	המידע המוצג בחוברת זו :-	6	
6	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	
10	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		
35	נספח ד' – נספח לחוזה-תקנון מוסכם		
37	נספח ה' – הקניית זכויות במקרקעין לזרים		
41	נספח ו' – כתב שיפוי		
45	נספח ז' – מפת מדידה		
46	נספח ח' – הודעה לפי סעיף 3 לחוק העזר לתל-אביב יפו (מבנים מסוכנים), התשס"ב 2001		
51	נספח ט' – כתב אישום - בית משפט לעניינים מקומיים תל אביב יפו		



## 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 בעלות/חכירה בנכס כמפורט להלן (פרטי הנכס המפורטים בטבלה יכוננו להלן: "הממכר" ו/או "הנכס"):

מספר גוש	מספר חלקה/ות	מספר יחידה	שטח במ"ר	מחיר מינימום ב-ש"ח (לא כולל מע"מ)	גובה פיקדון/ערבות ב-ש"ח
9013	36	5	כ- 21	1,549,000 ₪	310,000
	חלקי חלקות 34, 37 ו- 48		+ כ- 7		

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

#### 2. תיאור החלקה והנכס הממוקמים בה:-

2.1. ידוע לזוכה/מציע, כי נמכרת לו בעסקה זו המוצעת למכירה בהתאם לתשריט המכר יחידה 5 בשטח כולל של כ- 28 מ"ר (דירה בשטח של כ- 21 מ"ר + מחסן בשטח של כ- 7 מ"ר) ובנוסף הצמדותיה: גג בטון המסומן י' בשטח של כ- 151 מ"ר, גג בטון המסומן יא' בשטח של כ- 25 מ"ר וגג בטון המסומן יב' בשטח של כ- 10 מ"ר (להלן: "הנכס").

2.2. ידוע לזוכה/מציע, כי הנכס ירשם על שמו בלשכת רישום המקרקעין ע"י המזמינה וזאת רק לאחר רישום הבניין בפנקס הבתים המשותפים וזאת ללא הגבלת זמן. המזמינה שומרת לעצמה את הזכות לצרף את החלקה לחלקות סמוכות לצורך רישום צו הבית המשותף עפ"י שיקול דעתה הבלעדי והזוכה/מציע מסכים לכך, 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.

2.3. ידוע לזוכה/מציע, כי ככל ולצורך הרישום במרשם המקרקעין, כאמור לעיל, יידרש ביצוע פרצלציה בהתאם לתב"ע התקפה – הפרצלציה תעשה על ידי הזוכה/מציע, על חשבונו ואחריותו והוא לא יבוא למזמינה בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בכל הקשור בכך.

2.4. ידוע לזוכה/מציע, כי לא נמכרות לו זכויות בניה בחלקות וכי כל ייתרת זכויות הבניה בחלקות הן על פי תב"ע בתוקף והן על פי כל תב"ע עתידית הינה בבעלות המזמינה ו/או מי מטעמה. לזוכה/מציע לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המזמינה והוא לא יתנגד למימוש של זכויות הבניה על ידי המזמינה ו/או מי מטעמה.

2.5. ידוע לזוכה/מציע, כי על החלקות חלות ויכול ועתידות לחול מספר תכניות. הזוכה/מציע מצהיר כי הוא מודע להוראות התוכניות הנ"ל ולמצבן התכנוני של החלקות. הזוכה/מציע לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין זה כלפי המזמינה, לרבות באם יהיו שינויים בהוראות התכניות. למען הסר ספק יובהר, כי ככל שיחול חיוב בהיטל השבחה בשל תכנית שתאושר לאחר קביעת הזוכה/מציע במכרז יחול החיוב במלואו על הזוכה/מציע בלבד.

2.6. ידוע לזוכה/מציע, כי הנכס נמכר 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 מצבו הפיזי והתחזוקתי של הנכס. באחריות



הזוכה/מציע לבדוק את חיבור הנכס לרשת המים, החשמל והביו. 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.

2.7. 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.

2.8. 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.

2.9. ידוע לזוכה/מציע ומקובל עליו כי בכל מקום שנכתב במכרז זה כי הממכר הינו דירה, אין הדבר בא להעיד על כך שניתן בפועל לעשות שימוש בנכס למגורים וכי קיימות בו התשתיות הנדרשות לשם מגורים. באחריות הזוכה/מציע לבחון היבט זה לגבי הנכס והוא לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המזמינה גם אם יתברר כי לא ניתן בפועל לעשות שימוש בנכס לשם מגורים.

2.10. יודע לזוכה/מציע, כי הבניין הוכרז ע"י עיריית ת"א-יפו כמבנה מסוכן לפי סעיף 3 לחוק העזר העירוני (מבנים מסוכנים) והוגש כתב אישום בשל אי הסרת הסכנה. ידוע לזוכה/מציע ומקובל עליו כי מייד לאחר תשלום התמורה תישלח הודעה לעירייה ולבית המשפט ובה יימסר כי רשות הפיתוח מכרה את זכויותיה בנכס לזוכה/מציע וכי הזוכה/מציע נכנס בנעלי המזמינה בכל הנוגע לנכס ולאישום הפלילי. 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'.

2.11. ידוע לזוכה/מציע, כי המבנה בחלקה מיועד לשימור עפ"י רשימת השימור של עיריית ת"א-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 ת"א-יפו.

2.12. ידוע לזוכה/מציע, כי יכול ויהיה עליו לפנות את כל המתקנים והמפגעים אשר נמצאים על גגות הנכס ובחזיתות המבנה ובשטחים החורגים מקו המבנה, לרבות אך לא רק, גגונים מאולתרים מדרגות וכד'. הזוכה/מציע לא יבוא למזמינה בכל טענה ו/או טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בכל הקשור בכך.

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. 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.

2.14. ידוע לזוכה/מציע, כי ככל שממוקמים על הגג הנמכר 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. 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.

2.15. 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.

2.16. 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.

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

2.18. 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 **1,549,000 ₪**. סכום זה **אינו כולל מע"מ** וישמש את המציעים כמחיר מינימלי להגשת הצעה 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:-

4.1. מובהר בזאת כי, בנוסף על המחיר שיציע הזוכה במכרז, יהיה עליו לשלם למזמינה גם את התשלום עבור הוצאות רישום בטאבו בסך של כ- **4,000 ₪ (כולל מע"מ)**.

4.2. ידוע לזוכה/מציע ומקובל עליו, כי סכומים אלה אינם ניתנים למו"מ עם המזמינה. המציע/זוכה ישלם את הסכומים הנ"ל בד בבד עם התשלום בגין עסקת המכירה. המציע/זוכה לא יבוא בכל טענה כלפי המזמינה בשל כך. מובהר כי התחייבות המזמינה לבצע את רישום הבית המשותף ואת רישום זכויות הזוכה במרשם המקרקעין, אשר ניתנה במסגרת מכרז זה לגבי חלק מהנכסים, אינה התחייבות באשר למועד ביצוע הרישום.

### 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 ממגבלות 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, צמידותיו 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 תש"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 בבעלותו, 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 הצעה לתיבת המכרזים הינה באחריותו 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 **04.06.2024**.

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 **04.06.2024**, 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 יחתם 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/ ר"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 המכר/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 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 זכיותו 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 הצעות ותוצאותיה.

במקרה של פסילת ההצעה הזוכה – תזכה אוטומטית ההצעה הבאה אחריה מבחינת גובה ההצעה ובלבד שהיא תענה על כל דרישות המכרז, לא יימצא 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. ערבויותיהם 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 וועדת 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 כל 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 מיפה 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 שיגרמו, לזוכה, לדיירים 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 ובנימוקה, 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 לרכוש/להחכיר נכס/נכסים 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 \_\_\_\_\_ 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 יכלול 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 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 וכו', וכי המזמינה תפנה ותודיע לעירייה, כי החל משלב זה כל התשלומים הנ"ל חלים עלי ולא עליה.
11. 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.

נספח ב' - נוסח הערבות לרכישה

(ערבות לא צמודה)

לכבוד

רשות מקרקעי ישראל

אדונים 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' 600-2024

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 כתב ערבות זו עד לתאריך 04.06.2024, 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.

בכבוד רב,

פרטי הבנק מנפיק הערבות:

בנק

שם הסניף \_\_\_\_\_

מס' סניף \_\_\_\_\_

כתובת הסניף \_\_\_\_\_

שם האחראי על הערבויות \_\_\_\_\_

מס' טלפון של האחראי על הערבויות \_\_\_\_\_



## נספח ג' – נוסח החוזה ותנאיו

## הסכם מכר

שיכון	בית	א	כ	דירה

מספר עסקה :

מכירת זכויות בעלות בנכסי ר"נ

שנערך ונחתן ב \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_

בין

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

מצד אחד

שתקרא להלן: "המוכרת"

לבין

.ת.ז.

שם 1.

שיקרא להלן: "הקונה"

מצד שני

## מבוא

המהווה חלק בלתי נפרד מתנאי הסכם המכר המצורפים לו ואשר רק ביחד הם מהווים את הסכם המכר.  
**רצוף בזה תנאים מיוחדים מסומנים כנספח "א", המהווים חלק בלתי נפרד בהצעת המחיר ומהסכם המכר/חכר.**  
 הוצהר והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. הגדרות

בהסכם זה תהיינה לכל הביטויים שלהלן המשמעות המפורטת לידם, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

א. "החלקה" - חלקה : גוש \_\_\_\_\_ ספר: \_\_\_\_\_ דף: \_\_\_\_\_  
 ב. "הבנין" - בנין בן \_\_\_\_\_ קומות המכיל יחידות דיור ( מגורים, חנויות, בתי מלאכה, משרדים, וכיוצ"ב), הנמצא ברחוב \_\_\_\_\_ בעיר \_\_\_\_\_ והבנוי על החלקה.

ג. "הנכס" - דירת מגורים בתם של \_\_\_\_\_ מ"ד הנמצאת בקומה של הבנין, כפי שהיא מסומנת לצורך זיהוי כתת חלקה 1/א במסגרת אדומה על תשריט הבנין המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

ד. "ההצמדות" - במקרה שצמודים לנכס חצר או גג או הצמדה אחרת כלשהיא, מפורטות ההצמדה להלן, ומובהר שהביטוי "הנכס" כולל בתוכו גם את ההצמדות הנ"ל. פירוט ותיאור ההצמדות:

סוג ההצמדה	שטח	סימן	תאור להצמדה



ה. מחיר הנכס:

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

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

ו. "זכויות הבנייה" - הזכויות הקיימות ו/או שתהיינה קיימות, להקים ולבנות לפי תכנית בנין עיר (תב"ע) מספר:

ז. "זכויות הבנייה הנמכרות" ו/או "הממכר" - 6% מזכויות הבניה המהוות את זכויות הבניה לבניית עד מ"ד, (שטחי הבניה המפורטים בסעיף זה כוללים את השטחים העיקריים ושטחי השרות, כל בניה נוספת מכל סוג שהוא לרבות מרתף, מבני עזר וכ"ו המגדילה את היקף הבניה אינה כלולה במכר).

ח. המכרד" - מכרז מספר

ט. "יום אישור העסקה" - היום בו אישרה הועדה המוסמכת של רשות מקרקעי ישראל

את עסקת המכר עם הרוכש במחירים הנקובים לעיל לפי הענין דהיינו:

י. תנאי הסכם המכר רצופים בזה כחלק בלתי נפרד מהסכם זה.

## תנאי הסכם המכר:

1. המבוא והמסמכים המצורפים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
2. הצהרות המוכרת:
  - א. המוכרת מצהירה כי הינה הבעלים של הבניין והנכס.
  - ב. המוכרת מצהירה כי היא מוכנה למכור לקונים את זכויות הבעלות בנכס בהתאם לנוהלי המכר הקבועים והנהוגים אצלה ובהתאם להוראות הסכם זה.
  3. הצהרות הקונים:
    - א. הקונים מצהירים כי ידוע להם מצבו הפיסי וההנדסי של הבניין, וידוע להם שהבניין זקוק לתיקונים ושיפוץ.
    - ב. הקונים מצהירים כי בדקו את מצב החלקה, הבניין והנכס מבחינה תכנונית, כולל האפשרות לקבלת היתורים בעתיד לביצוע שיפוץ ותיקונים בבניין ובנכס ו/או לתוספות בנייה.
    - ג. הקונים מצהירים כי הם מעוניינים לרכוש את זכויות הבעלות בנכס במצבו כפי שהוא. המוכר מבהיר כי יתכן שחלקים מהנכס הינם תפוסים ע"י אחרים, ולפיכך הנכס נמכר במצבו כפי שהוא במועד חתימת הסכם זה, והקונה מצהיר ומאשר כי ידועים לו מצבו התכנוני, המשפטי, הפיזי ומצב התפיסה של הנכס, וכי לאחר שביצע את כל הבדיקות שמצא לנכון, מצא כי הנכס מתאים לצרכיו, וכי אין לו והוא מוותר על כל טענה בקשר למצבו של הנכס.
    - ד. הקונים מצהירים כי הם מעוניינים לרכוש את זכויות הבעלות בנכס בהתאם לנוהלי המכר הקבועים והנהוגים אצל המוכרת ובהתאם להוראות הסכם זה.
    - ה. הקונה מאשר בזה כי ידוע לו כי המידע שמסר לעמידר במסגרת חתימה על הסכם רכישה, וכן כל מידע אחר הנצבר אוזותיו ואודות משפחתו על ידי עמידר, יישמר וינהל על ידי עמידר ו/או מטעמה, בין היתר, במאגרי מידע על פי דין, וכי עמידר תהיה רשאית להשתמש במידע הנ"ל לצורך ביצוע תפקידיה כסוכנת מוסמכת לניהול נכסי מדינת ישראל-רשות הפיתוח וכן להעביר מידע זה לרשות מקרקעי ישראל, לשכות רישום המקרקעין וכל גורם נדרש אחר לצורך ביצוע תפקידיה כאמור.
4. המכר:
  - א. המוכרת מוכרת לקונים והקונים רוכשים מהמוכרת את זכויות הבעלות בנכס, הכל לפי התנאים הקבועים בהסכם זה.
  - ב. אם לא מולאו הפרטים בפסקאות ו' ו-ד' בסעיף ההגדרות בהסכם המכר (סעיף 1) פירוש הדבר שלא נמכרות לקונים כל זכויות בניה.
5. מצב הבניין והנכס:
  - א. המוכרת הסכימה למכור לקונים את הנכס במצבו כפי שהוא, והקונים הסכימו לכך. אשר על כן מצהירים הקונים ומתחייבים כדלקמן:
    - א. כי הם מכירים את הבניין והנכס ומודעים היטב למצבם הפיסי וההנדסי וכי הם מוותרים על כל טענות אי התאמה בקשר לכך.
    - ב. כי מוסכם עליהם שהם קונים את הנכס במצבו כפי שהוא ביום אישור העיסקה והם משחררים באופן סופי ומוחלט את המוכרת ושולחיה ו/או כל מי מטעמם ומכוחם מכל אחריות לפגמים כלשהם בבניין ו/או בנכס, לרבות פגמים ביציבות הבניין, יסודותיו, יציבות הנכס, מערכות המים, החשמל, הביוב וכ"ו.
    - ג. האמור לעיל חל הן על פגמים קיימים ושהיו קיימים בעבר והן פגמים שיתגלו בעתיד, אם יתגלו, בין כאלה הניתנים לגילוי בבדיקה ובין כאלה שאינם ניתנים לגילוי בבדיקה.
    - ד. כי ידוע להם ומוסכם עליהם שמחיר הנכס נקבע בהתאם למצב הנכס והבניין כמתואר לעיל, ולכן אין הם זכאים ולא יהיו זכאים בעתיד להטיל על המוכרת אחריות כלשהי למצב הנכס והבניין ו/או לדרוש פיצויים ו/או הפחתה כלשהי ממחיר הנכס עקב מצב הנכס והבניין.



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

6. ביטוח הנכס:

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

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

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

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

7. מצבים מיוחדים:

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

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

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

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

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

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

ו. במקרה שהבניין הוכרז כ"אתר עתיקות" עפ"י חוק העתיקות, תשל"ח-1978, מצהיר הקונה כי ההכרזה ידועה לו וכי הסכים לקנות את הנכס תוך ידיעתה. הקונים מצהירים ומאשרים כי לא יהיו להם כל תביעות ו/או טענות כלשהן כנגד המוכרת בענין זה.

ז. במקרה שקיים צו הריסה לגבי הבניין או כל חלק ממנו, ו/או במקרה שהבניין או חלק ממנו הוכרזו כמבנה מסוכן, מצהיר הקונה כי ידועים לו קיומם של הצו וההכרזה הנ"ל וכי הסכים לקנות את הנכס תוך ידיעתם. הקונים מצהירים ומאשרים כי לא יהיו להם כל תביעות ו/או טענות כלשהן כנגד המוכרת בענין זה.

ח. במקרה שקיימת הפקעה על החלקה - ידוע לדוכש כי תמורת המכר המשולם על ידו איננה כוללת תמורה בגין השטח המופקע וכי בהערכת השווי של הממכר לא נלקח בחשבון שווי השטח המופקע.

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

הרוכש יכול להנות מהשטח המופקע עד ובכפוף להפקעתו ועד לאותו המועד הוא המחזיק והמשתמש הבלעדי בשטח המופקע. אשר על כן, מצהיר ומאשר הרוכש כי בגין האפשרות ו/או הזכות לשימוש והחזקה בשטח המופקע עד להפקעתו הוא יהיה האחראי הבלעדי לשמירת השטח המופקע, מניעת מפגעים ממנו, נקיונו, גידורו וכיוצ"ב, וישמע לכל הוראות הרשויות המוסמכות הנוגעות, בקשר לאופן השימוש והחזקה בשטח המופקע ו/או פינוי ומסירת החזקה בו לרשות המפקיעה הנוגעת.

8. תמורת הזכויות בנכס ותנאי תשלומה:

המועדים המוזכרים בסעיף זה מוגדרים לרוכשים שהינם זיירים מוגנים בנכס.

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

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

1. הקונים ישלמו את תמורת הזכויות בנכס בשוויה הנומינלי, אם התשלום בפועל יתבצע תוך 60 יום מיום אישור העסקה.

2. החל מהיום ה-61 שלאחר אישור העסקה ועד לתום 90 יום מיום אישור העסקה, ישלמו הקונים את תמורת הזכויות בנכס בצירוף ריבית פיגורים יומית שתהא נהוגה באותו זמן ברשות מקרקעי ישראל עפ"י ריבית החשב הכללי.

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

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

9. רישום הבניין והנכס:

א. המוכרת מתחייבת, בכפוף לאמור בסעיף להלן, לגרום שהבניין יירשם בלישכת רישום המקרקעין כבית משותף עפ"י חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 וכי הנכס ירשם על שמות הקונים בלישכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת במסגרת הבית המשותף הנ"ל. הקונים מצהירים כי ידוע להם שהמוכרת תפעל לרישום הבניין כבית משותף פנקס הבתים המשותפים בלישכת רישום המקרקעין כאמור כאשר יתאפשר הדבר מבחינתה ולפי קצב ביצוע הרישומים הנהוג בעמידר, לאור האמור, ואם הקונים יבקשו זאת, תסכים המוכרת שהקונים יפעלו בעצמם לרישום צו הבית המשותף ע"פ חוקי המקרקעין כאמור, בכפוף לקבלת אישור המוכרת למסמכי הרישום מראש ובכתב. במקרה בו מסיבות שאינן תלויות במוכרת, לא ניתן לרשום את הבניין כבית משותף פנקס הבתים המשותפים בלישכת רישום המקרקעין. מטכמים בזה הקונים שתרשם על שמם בנכס זכות חכירה ל-999 שנה לפי תשריט, במקום האמור ברישום של סעיף זה לעיל. הקונה מצהיר ומאשר כי לא יהיו להם כל תביעות ו/או טענות כנגד המוכרת באשר לרישום האמור.

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

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

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

ה. מוטכם על הקונים שהמוכרת תבצע בפועל את הרישומים הנ"ל רק לאחר שהושלמו



כל הליכי התכנון שבכוונת הבעלים לבצע במקרקעין שעליהן נמצא הבניין ובמקרקעין סמוכים וכאשר הדבר יתאפשר מבחינתה ו/או מבחינת המצב בתכנוני האובייקטבי.

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

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

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

10. במקרה שקיים צורך בפרצלציה ו/או בחלוקה ו/או באיחוד וחלוקה ו/או בחידוש רישום ו/או ברישום ראשון ו/או בשינויי תכנון אחרים הנדרשים עפ"י החוק, יבצעם הרוכש על אחיותיו ועל חשבוננו, כולל הרישום בלישכת רישום המקרקעין. הרוכש יכין את כל המסמכים הדרושים לביצוע האמור, כולל התיקים בלישכת רישום המקרקעין ותוכניות לצורכי רישום, והמוכרת תחתום על כל המסמכים הדרושים לביצוע האמור, כולל התיקים בלישכת רישום המקרקעין ותוכניות לצורכי רישום, והמוכרת תחתום על כל המסמכים שחתימתה נדרשת עליהם כחוק לצורך ביצוע האמור לעיל. אם הרוכש לא יבצע את המוטל עליו כאמור לעיל, תהא המוכרת רשאית לבצע את האמור במקום הרוכש, והרוכש ישיב למוכרת את כל הוצאות חלוקה ורישום במידה שבוצעו במסגרת הליכי הסדר קרקעות, מיד לפי דרישה ראשונה ועפ"י החשבון שיוגש לו ע"י המוכרת.

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

10. מסירת החזקה בנכס:

בכפוף לקבוע בסעיף 21 של הסכם זה יחולו התנאים הבאים:-

א. המוכרת מתחייבת למסור לקונים את החזקה בנכס מיד לאחר שהקונים שילמו את מלוא מחיר הנכס, וכן המציאו למוכרת את ייפוי הכוח כאמור בסעיף (ד9) של הסכם זה לעיל, וקבלה על תשלום מס רכישה בגין הסכם זה, אלא אם נקבע בין הצדדים אחרת בתנאים מיוחדים.

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

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

11. מיסים ותשלומים:

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

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

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

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

4. מס רכישה בגין רכישת הנכס לפי הסכם זה.

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

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

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

12. אחזקה שוטפת של הבניין:

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

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

ג. במידה שהמוכרת תמצא לנכון, היא תהא רשאית לבצע במקום הקונים, בנכס או בחלקים המשותפים של הבניין, כל עבודות תיקונים ואחזקה שתהיינה דרושות לדעתה לבדק הבניין והנכס. המוכרת וכל מי שיבוא מטעמה יהיו זכאים להיכנס לנכס ולחלקים המשותפים של הבניין כדי לבצע את העבודות הנ"ל. המוכרת אחראית לנזקים שייגרמו לנכס או לחלקים המשותפים עקב תכנון ו/או ביצוע רשלני של התיקונים, אם ייגרמו. אין באמור לעיל כדי להטיל על המוכרת חובה כלשהי לבצע תיקונים או לדאוג לאחזקת הבניין במקום הקונים.

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

ד. הקונים בלבד אחראים לקבל היתרים כדין לביצוע שיפוצים ותיקונים בבניין ובנכס, והם משחררים את המוכרת מכל אחריות לכך.

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

13. תקנון ונציגות הבית המשותף:

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

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

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

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





















ՀԱՅԿ Լ՝ - ՀԱՅԿ ՀԱՆՆԵ - ԿԵՐՈՒ ԱՎԱԾԹ





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, תיירות או מלונאות, למעט חקלאות או גידול בעלי חיים. (תיקון מס' 2 תשס"ט-2009)

### 2. היתר העברת בעלות

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

(תיקון מס' 2 תשס"ט-2009)

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

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

### 2.א. (א) בסעיף זה –

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

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

"זר" – כל אחד מאלה:

הגדרות

(1) יחיד שאינו אחד מאלה:

\* 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.



- (א) אזרח ישראלי או תושב ישראל;
- (ב) מי שזכאי לעלות לישראל לפי חוק השבות, התשי"א-1950;
- (2) תאגיד שהשליטה בו בידי יחיד אחד או יותר, שאינו אחד מהמנויים בפסקה (1);
- (3) מי שפועל בעבור יחיד או תאגיד כאמור בפסקאות (1) או (2);
- "חוק רשות מקרקעי ישראל" – חוק רשות מקרקעי ישראל, התשי"ד-1960;
- "יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל" – כמשמעותו בחוק רשות מקרקעי ישראל;
- "מדינה" – לרבות כל אחד מאלה:
- (1) איחוד, חבר או ארגון שנוסד בידי שתי מדינות לפחות, או בידי ארגונים שנוסדו בידי שתי מדינות לפחות;
- (2) אורגן, רשות או נציגות של מדינה או של איחוד מדינות;
- (3) ישות מדינית שאינה מדינה שקבע שר המשפטים, באישור ועדת החוקה חוק ומשפט של הכנסת;
- "מנהל רשות מקרקעי ישראל" – כמשמעותו בחוק רשות מקרקעי ישראל;
- "מקרקעי ישראל" – לרבות מקרקעין שזכות הבעלות בהם הוקנתה לפי חוק רשות מקרקעי ישראל;
- "שליטה" – כמשמעותה בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981.
- (ב) (1) לא יקנה ולא יעביר אדם זכויות במקרקעי ישראל לזר, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, אלא לפי הוראות חוק זה;
- (2) המבקש להקנות או להעביר זכויות במקרקעי ישראל לזר, יגיש בקשה לאישור ההקניה או ההעברה ליושב ראש מועצת מקרקעי ישראל;
- (3) יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל רשאי לתת אישור להקניה או להעברה של זכויות במקרקעי ישראל לזר, על פי המלצה של ועדת משנה של מועצת מקרקעי ישראל ולאחר התייעצות עם שר הביטחון ושר החוץ, ובהתאם לייעוד הקרקע ולזהות המבקש – גם עם גורמים נוספים שייקבעו בתקנות כאמור בסעיף 4(ב);
- (4) בבואו להחליט בדבר מתן אישור כאמור בפסקה (3), יביא יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל בחשבון, בין השאר, שיקולים אלה:
- (א) טובת הציבור וביטחונו;
- (ב) זיקתו של הזר לישראל, לרבות 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 ההשקעות אישרה להעניק לו מענק לפי חוק לעידוד השקעות הון, לצורך יישום התכנית שלשמה אושר המענק; לעניין זה – "חוק לעידוד השקעות הון" – חוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959;
- "מינהלת מרכז ההשקעות" – כהגדרתה בחוק לעידוד השקעות הון;

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

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

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

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

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

שמירת מצוות שמיטה<sup>3</sup>. 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 לייעוד הקרקע ולזהות המבקש, לעניין אופן ההתייעצות והמועדים למתן תגובות להתייעצות ולעניין המועדים למענה לבקשה.

(תיקון מס' 3)  
תשע"א-2011

משה דיין  
שר החקלאות

לוי אשכול  
שר האוצר

דוד בן-גוריון  
ראש הממשלה

יצחק בן-צבי  
נשיא המדינה



## נספח ו' – כתב שיפוי

## כתב שיפוי

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

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

### הגדרות:

"תוספת בנייה": כל בנייה אשר נעשתה, בין אם בשטח אשר הוצמד לדירת הרוכשים ובין אם בשטח אשר הוצמד לתת חלקה אחרת בבנין ו/או ברכוש המשותף ע"י הרוכשים ו/או ע"י דיירים אחרים בבניין 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 נהל 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 במישרין ולא בעקיפין, לא במפורש ולא מכללא. לפיכך לא תהינה לרוכשים כל טענות למוכרת/המחכירה בגין הבנייה ו/או בגין הוצאות ו/או נזקים הקשורים בבנייה והרוכשים המתחייבים לבצע כל צד כדין של רשות מוסמכת בעניין ההוצאות הישירות והעקיפות בגין כך, ולא תהינה לרוכשים כל תביעות מהמוכרת/המחכירה להחזר בגין הוצאות הבנייה ו/או ההריסה ו/או התביעה להחזר תשלום בגין הבנייה ו/או חלק מהם.
14. היות וזכויות צדדים שלישיים תלויות בהתחייבותי זו, ביניהם ולרבות הדיירים ו/או בעלי זכויות אחרים בנכס ו/או בנכסים הסמוכים, הרי שהינה בלתי חוזרת, וללא תהיה לנו רשות לבטלה או לשנות אותה והיא תעמד ותחייב את יורשנו לאחר פטירתנו וכן את כל מי שיבוא במקומנו ו/או מטעמנו.
15. הננו מצהירים, כי ידוע לנו, שהתחייבות זו מהווה חלק עיקרי מהותי ובלתי נפרד מהסכם המכר/חכר של הנכס, היה והתחייבות זו מתייחסת לכמה מיחיד הרוכש תחול עליהם ביחד ולחוד.
16. אין באמור לעיל, כדי לפגוע בתנאי הסכם המכר/חכר בכלל, ובפרט האמור בסעיף 17 וסעיף 14 להסכם החכירה על כל סעיפי המשנה ובהתאמה.
17. במידה והממכר או סביבתו מוחזק ע"י צד ג' רכישת הנכס מבוצעת בכפוף לחזקה זו וכי על רמ"י/עמידר/ר"פ לא מוטלת כל חובה ו/או התחייבות לפנות את צד ג' מהמבנים ו/או מהשטח הפתוח.
18. באם נחליט לנקוט בהליכים משפטיים כנגד המחזיקים הנ"ל נהיה מנועים מלערב ו/או לצרף את ר"פ/רמ"י/עמידר בהליכים אלה בין כתובעים ובין 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 /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:

\_\_\_\_\_ חתימה

\_\_\_\_\_ חתימה

**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 וחותמת המאשר



נספח ז' – מפת מדידה

מוצעת יחידה מס' 5 בלבד

ראה בנפרד את כל התשריט שעררך כדמוי לתשריט בית משותף

## נספח ח' – צו הסכנה





תאריך: כ"ו כסלו תשפ"ב  
30/11/2021  
תלונה: 03-2021-0967  
תיק טיפול: 03-2021-0667  
אסמכתא: 03-2021-1696

רשום עם אישור מסירה

לכבוד

חנאניא עפאף, רחוב סלסלה 7, תל אביב - יפו 6817284  
לידי דב אילוביץ, ממונה גבייה משפטי, עמידר החדשה- החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ,  
רחוב הרוקמים 26, חולון 5885849

**הנדון: הודעה לפי סעיף 3 לחוק העזר לתל-אביב - יפו**

**(מבנים מסוכנים), התשס"ב - 2001**

1. ע"פ חוק העזר שבנדון חייב בעל הנכס להחזיק את הבניין במצב המבטיח את שלום המחזיקים בו, את שלום הציבור ואת בטחון הנכסים הסמוכים לו.
2. בביקורת שנערכה ביום 17/11/2021 נמצא כי הבניין  
בכתובת: רחוב הראובני דוד מס' 13, רחוב סלסלה מס' 7 (מבנה לשימור)  
גוש/חלקה: 36 / 9013, 37 / 9013  
אשר הנך הבעלים בחלק ממנו, מהווה סכנה למחזיקים בו ו/או לציבור ו/או לנכסים הסמוכים.  
רצ"ב חוות דעת מהנדס מטעם העירייה המת"חסת לבניין הנ"ל.
3. הנך נדרש תוך 90 ימים מתאריך קבלת הודעה זו לבצע בבניין את העבודות המפורטות להלן:  
א. להוריד את כל גושי הטיח והבטון הרופפים מהמעטפת החיצונית של הבניין.  
ב. לתקן את האלמנטים הקונסטרוקטיביים היצוקים בקירות בחזית הצפונית של הבניין.
- כל העבודות הנדרשות תבוצענה על פי הוראותיו ובפיקוחו של מהנדס בניין פרטי מוסמך. בסיום העבודות יש להמציא ליחידת מבנים מסוכנים אישור מהנדס האחראי על ביצוע העבודות.
4. לפי סעיף 5 לחוק העזר הנך רשאי להשיג על הודעה זו בפני מהנדס העירייה בתוך 10 ימים מיום שהובאה ההודעה לידיעתך.  
את ההשגה יש להגיש בלשכת מהנדס העירייה בצרוף חוות דעת בכתב ממהנדס, כמשמעותו בחוק המהנדסים והאדריכלים, תשי"ח - 1958.
5. אי ביצוע העבודות הנ"ל או קיומן שלא באופן הנדרש בהודעה זו, מהווה עבירה פלילית לפי סעיף 3 לחוק העזר, וכן לפי סעיף 490 (7) לחוק העונשין, התשל"ז - 1977.  
באם לא תבצע את הדרישה תוך פרק הזמן הנדרש בסעיף 3 להודעה זו, הנך צפוי להיות נאשם בהליך פלילי, עם כל המשתמע מכך.



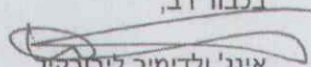


עיריית תל-אביב-יפו  
מחלקת פיקוח על הבניה  
מדור מבנים מסוכנים

תאריך: כ"ו כסלו תשפ"ב  
30/11/2021  
תלונה: 03-2021-0967  
תיק טיפול: 03-2021-0667  
אסמכתא: 03-2021-1696

רשום עם אישור מסירה

6. ביצוע עבודות בניה במסגרת מילוי הדרישה הנ"ל, מחייב קבלת היתר בניה עפ"י חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.  
לעבודות של שיפוץ חזית הבניין (כגון סידוד, טיח, וצבע כלליים) - נדרש היתר עפ"י חוק העזר לתל אביב יפו (שמירה ושיפוץ חזיתות בתים), התשע"ב 2011.  
לביצוע עבודות במרחב הציבורי, כגון הצבת פיגום בשטח מדרכה, יש לפנות למחלקה לתאום ביצוע ההנדסי בטלפון 03-7247018 או בשעות קבלת קהל ימים א' ב' ג' ה' בין השעות 08:00 - 11:30 ובים ג' בין השעות 13:30 - 15:00.
7. לפרטים נוספים וקבלת מידע בעניין ניתן לפנות למחלקת פיקוח על הבניה - מדור מבנים מסוכנים במינהל הנדסה, שד' בן-גוריון 68 - ת"א, בשעות קבלת קהל.
8. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, העירייה אף ממליצה לבצע שיפוץ של חזית הבניין לצורך שמירה על המראה הנאה והתקין של הבניין. מוטב כי תפעלו גם בעניין זה, על מנת לייתר את הצורך במשלוח דרישה נוספת, על פי חוק עזר לתל אביב-יפו (שמירה ושיפוץ חזיתות בתים), התשע"א - 2011.  
לקבלת מידע ופרטים נוספים, לרבות בנוגע להסדרי הסיוע הכספי שהעירייה מעמידה לצורך ביצוע שיפוץ חזית הבניין כאמור, ניתן לפנות למח' שיפוצי חזיתות 03-7247376 ו/או לעזרה ובצרון באתר האינטרנט [www.e-b.co.il](http://www.e-b.co.il) או בטלפון 03-7910333.
9. דף "זכאותך להטבות בקידום התחדשות הבית המשותף" של חברת עזרה ובצרון המצורף, מהווה הצעה בלבד ובאפשרות מקבל הדרישה לבצע את העבודות באמצעות חברות קבלניות אחרות או קבלנים פרטיים וכיו"ב.

בכבוד רב,  
  
אינג' ולדימיר ליבורקין  
מנהל יחידת מבנים מסוכנים







עיריית תל-אביב-יפו  
מחלקת פיקוח על הבניה  
מדור מבנים מסוכנים

תאריך: כ"ו כסלו תשפ"ב  
30/11/2021  
תלונה: 03-2021-0967  
תיק טיפול: 03-2021-0667  
אסמכתא: 03-2021-1696

רשום עם אישור מסירה

### הסרת סכנה במבנים לשימור

כל עבודה להסרת סכנה במבנה לשימור תעשה בתאום ומעקב צוות השימור וש.מ.מ. מהנדסים.  
על בעלי הבניין לזמן פגישה בשטח המבנה לפני תחילת העבודה, בין צוות השימור וש.מ.מ.  
מהנדסים לבין המהנדס שמונה כאחראי לפיקוח על ביצוע העבודה מטעמם לצורך קבלת הנחיות  
מפורטות כיצד יש לטפל בהסרת הסכנה באופן שימנע פגיעה בערכי השימור של המבנה.  
על-פי הנחיות מהנדס העיר, אין לעכב תחילת ביצוע עבודות להסרת סכנה במבנה לשימור בשל  
הליכים אלה.

טלפונים ליצירת קשר:

מחי שימור : 03-7247268  
אדרי מנור בר-טוב : 03-7247274  
ש.מ.מ. מהנדסים : 03-5611492



ביום ד' אין קבלת קהל  
פקס: 03-7240131

קבלת קהל בימים א, ב, ג, ה בין השעות 8.00 - 13.00  
טלפון: 03-7247338, 7247339, 7247332, 7247340

שדרות בן גוריון 68, ת"א (חדר 217)  
דוא"ל: mivnim\_mesukanim@mail.tel-aviv.gov.il



עיריית תל-אביב-יפו  
מחלקת פיקוח על הבניה  
מדור מבנים מסוכנים

תאריך: כ"ו כסלו תשפ"ב  
30/11/2021  
תלונה: 03-2021-0967  
תיק טיפול: 03-2021-0667  
אסמכתא: 03-2021-1696

רשום עם אישור מסירה

**הנדון: חוות דעת מהנדס**

**עפ"י חוק עזר לתל אביב - יפו (מבנים מסוכנים), התשס"ב - 2001**

כתובת: רחוב הראובני דוד מס' 13, רחוב סלסלה מס' 7 (מבנה לשימור)  
גוש/חלקה: 36 / 9013, 37 / 9013

ביום 17/11/2021 ביקרתי בבניין הנדון, להלן חוות דעתי:  
בניין מאוכלס בן שלוש קומות, בנוי משלד בטון (מערכת עמודים, קורות ותקרות), קירות בני-סדקים, התפרקות גושי בטון וטיח במקומות השונים בקירות ובאלמנטים הקונסטרוקטיביים היצוקים בקירות בחזית הצפונית של הבניין.  
המצב הנוכחי מהווה סכנה לדיירים ולמשתמשי החצר הפנימית.

למען הסרת הסכנה יש לבצע את העבודות המפורטות להלן תוך 90 ימים מתאריך קבלת הודעה זו:  
א. להוריד את כל גושי הטיח והבטון הרופפים מהמעטפת החיצונית של הבניין.  
ב. לתקן את האלמנטים הקונסטרוקטיביים היצוקים בקירות בחזית הצפונית של הבניין.

כל העבודות הנדרשות תבוצענה על פי הוראותיו ובפיקוחו של מהנדס בניין פרטי מוסמך. בסיום העבודות יש להמציא ליחידת מבנים מסוכנים אישור מהנדס האחראי על ביצוע העבודות.

ודים דנידוב

מהנדס בודק



ביום ד' אין קבלת קהל  
פקס: 03-7240131

קבלת קהל בימים א, ב, ג, ה בין השעות 8.00 - 13.00  
טלפון: 03-7247338, 7247339, 7247340

שדרות בן גוריון 68, ת"א (חדר 217)  
דוא"ל: mivnim\_mesukanim@mail.tel-aviv.gov.il



## נספח ט' – כתב אישום



בית משפט לעניינים מקומיים בתל אביב - יפו

03 נובמבר 2022

מב"ס 391-11-22 מדינת ישראל נ' חנאניא ואח'

כחובת

לפני השופטת שלי קוטין  
טלפון מרכז מידע: 3852 077-2703333  
www.court.gov.il

אל: עמירה, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

עמידר בע"מ  
יחידת דואר משרד ראשי  
15-11-2022  
נתקבל לחלוקה

הזמנה לנאשם

دعوة منهم

עליך להתייצב בבית המשפט לפני (עליך המטול امام المحكمة) השופטת שלי קוטין ביום (פי יום) 07 פברואר 2023 בשעה (בالساعة) 09:00, בכחובת: רח' שאול המלך 39 בית הדרד דפנה, תל אביב - יפו 6492807 על מנת להישפט במשפט שהוגש נגדך על ידי מדינת ישראל (לכי תחאכמ علی القضية التي قُدمت ضدك من قبل دولة إسرائيل على).

בית המשפט ידון במשפט בנוכחותך. אם לא תופיע למשפט בתאריך הנקוב בהזמנה זו, יהא בית המשפט רשאי להוציא נגדך צו הבאה. ستنتظر المحكمة بالقضية بحضورك. إذا لم تحضر للمحكمة في التاريخ المدون بالدعوة يحق للمحكمة ان تصدر امرا باحضارك

אני ח"כ

ט' חשוון תשפ"ג 03 נובמבר 2022

חיה מור, מנהלת מדור

חאריך



בית המשפט לעניינים מקומיים  
תל-אביב - יפו  
22-09-2022  
נתקבל

ת.פ. 03-2021-0667  
ת.מ.מ.

בבית המשפט לעניינים מקומיים  
תל אביב-יפו

391-11/22

מדינת ישראל

המאשימה :

03/22/0005922

תחום: חוקי עזר  
מקור: פיקוח עירוני

באמצעות המחלקה הפלילית בעת"א  
ע"י ב"כ עו"ד אתי לוי ואח'  
רח' אבן גבירול 69 (ככר רבין), תל אביב-יפו  
טל': 03-7242337 פקס: 03-5217504

- נגד -

1. הנאשמים : חנאניא עמאף, ת"ז 0-2022265-9  
רחוב סלסלה 7, תל אביב - יפו 6817284
2. עמידר - החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ, ח.פ.  
520017393  
רחוב הרוקמים 26, חולון 5885849

עמידר בע"מ  
יחידת דואר משרד ראשי  
15-11-2022  
נתקבל לחלוקה

כתב אישום

א. העובדות:

1. ברחוב הראובני דוד נס' 13, רחוב סלסלה מס' 7, הידוע כגוש : 9013 חלקה : 36, 37, הנמצא בתחום העיר תל אביב-יפו, ממוקם בניין מאוכלס בן שלוש קומות, בנוי משלד בטון (מערכת עמודים, קורות ותקרות), קירות בני (להלן "הבניין").
2. בתאריך 17/11/2021 או בסמוך לו, ערך המהנדס ודים דוידוב ביקורת בבניין ומצאיו כדלקמן:  
נצפו סדקים, התפרקות גושי בטון וטיח במקומות השונים בקירות ובאלמנטים הקונסטרוקטיביים היצוקים בקירות בחזית הצפונית של הבניין.  
הנצב הנוכחי מהווה סכנה לדיירים ולמשתמשי החצר הפנימית.  
(להלן: "ממצאי הביקורת").
3. במועד הנוכח בסעיף 2 לעיל, היו הנאשמים בעלים רשום של נכס בבניין / או בעלי זכויות של נכס בבניין.
4. הנאשמים נדרשו לבצע את העבודות הנאות:  
א. להוריד את כל גושי הטיח והבטון הרופפים מהמעטפת החיצונית של הבניין.  
ב. לתקן את האלמנטים הקונסטרוקטיביים היצוקים בקירות בחזית הצפונית של הבניין.

כל העבודות הנדרשות תבוצענה על פי הוראותיו ובפיקוחו של מהנדס בניין פרטי מוסמך. בסיום העבודות יש להמציא ליחידת מבנים מסוכנים אישור מהנדס האחראי על ביצוע העבודות.

ולחלן: "הודעת הדרישה".

5. הנאשמים קיבלו את הודעת הדרישה בתאריכים הבאים:

שם נאשם	תאריך אישור מסירה
חנאניא עמאף,	21/12/2021
עמידר- החברה הלאומית	14/12/2021
לשיכון בישראל בע"מ,	

6. בתאריך 28/07/2022 או בסמוך לו, ערך המהנדס אלכס זטולסקי ביקורת בבניין ומצא כי העבודות המפורטות בהודעה, כאמור בסעיף 4, לא בוצעו.

ב. הוראות החיקוק לפיהן מואשמים הנאשמים:

אי מילוי דרישה לתיקון מבנה מסוכן, עבירה לפי סעיף 3 לחוק עזר לתל אביב - יפו (מבנים מסוכנים) התשס"ב - 2001 ביחד עם סעיף 254 לפקודת העיריות (נוסח חדש).

גלית יפה-פרדקין, עו"ד  
מ.ר. 14662  
עוזת ראשית ליועמ"ש



גלית יפה פרדקין, עו"ד  
ב"כ המאשימה

ג. עדי התביעה:

- |                           |                            |
|---------------------------|----------------------------|
| 1. מהנדס ולדימיר ליבורקין | - מנהל יחידת מבנים מסוכנים |
| 2. מהנדס ודים דוידוב      | - מדור מבנים מסוכנים       |
| 3. מהנדס אלכס זטולסקי     | - מדור מבנים מסוכנים       |

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

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