

## חטיבת רשות הפיתוח ארכי

עמידר מבקשת בזה הצעתה לרכישת זכויות בעליות בנכס מקראקיון, הידוע כתת חלקה 3 בשטח של 48.75 מ"ר לרבות הצמדותיה וזכויות בניה בהתאם למסמכי הבית המשותף בגוש 7024 חלקה 78.

הנכס מצוי בדרך דר' ארליך 27 בתל אביב יפו.

**מספר מס': 604-2023**

**מועד הביקור בנכס: יום ג' 21 במרץ 2023 בשעה 11:30** בדרך דר' ארליך 27 תל אביב יפו.

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

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



## **תוכן העניינים**

3 .....	1. כללי :-
3 .....	2. תיאור החלוקת והנכסים הממוקמים בה :-
5 .....	3. מחיר מינימום :-
5 .....	4. תשלוםים נוספים :-
5 .....	5. זכויות בניה :-
5 .....	6. המידע המוצג בחוברת זו :-
6 .....	7. תכליות ההצעות :-
6 .....	8. איסור תיואם מחרירים :-
6 .....	9. השתגפות במכרז :-
7 .....	10. הגשת ההצעה :-
8 .....	11. מסמכים אותם יש לצרף להצעה לרכישה :-
8 .....	12. ההצעות זהות התמורות ופסילת ההצעות :-
9 .....	13. תשלום סכום ההצעה :-
9 .....	14. תשלום נלוויים :-
10.....	15. חתימה על מסמכים והשלמת הליכי רכישה :-
10.....	16. העברת זכויות מהזוכה במכרז לאחר :-
10.....	17. שמירת זכויות :-
10.....	18. חילוט פיקדון :-
11.....	19. תנאים להכרזה על מציע שני זוכה במכרז :-
12.....	20. עיון בהצעה הזוכה, בפרוטוקולים ובהחלטת ועדת המכרזים :-
12.....	21. תנין שיפוט :-
12.....	22. נספחים :-
13.....	נספח א' – נוסח ההצעה.....
18.....	נספח ב' – נוסח ערבות לרכישת הנכס.....
20.....	נספח ג' – נוסח החוזה ותנאיו .....
35.....	נספח ד' – נספח לחוזה צו רשום בית בנקט הבטים המשותפים ותקנון מוסכם .....
40.....	נספח ה' – הקנית זכויות במרקען לזרים .....
44.....	נספח ו' – כתוב שיפוט .....
48.....	נספח ז' – מפתח מדידה .....
49.....	נספח ח' – צו סכנה .....

## הזמןה להצעת הצעות

### חטיבת רשות הפיתוח ארכי

#### 1. כללי:

רשות מקרקעין ישראל (להלן: "רמ"י" ו/או "הרשות") ועמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ (להלן: "עמידר") מזמין נזקינים בזאת את הציבור להצעת הצעות לרכישת זכויות בעלות בנכס כמפורט להלן (פרט הנכס המפורטים בטבלה יcono להלן: "המוכר" ו/או "הנכס"):

מספר גוש	חלוקת/ות	תת חלקה	שטח	מחיר מינימום ב-₪ (לא כולל מע"מ)	פיקודן/ערבות ב-₪	גובה
7024	78	3	48.75	1,116,000 ₪	224,000 ₪	

(למען הנוחות, הרשות ועמידר יcono להלן: "הנכסים")

#### 2. תיאור החלוקת והנכסים הממוקמים בה:

2.1 ידוע לזכיה/מציע, כי נמכרת לו עסקה זו תת חלקה 3 בשטח של 48.75 מ"ר בהתאם לתשריט צו הבית המשותף (להלן: "הנכס"). כמו כן, נמכרות לו עסקה זו זכויות בניה בהתאם לתקנון הבית המשותף (להלן: "זכויות הבניה"). לשם הנוחות יוגדרו "הנכס" ו-"זכויות הבניה" ביחיד להלן "המוכר".

עוד ידוע לזכיה/מציע, כי אך ורק לצורך קביעת המינימום במרקז נערך תחשבון מקורב של זכויות הבניה ולפיו נמכרות בנסיבות מכרז זה כ- 44 מ"ר שטח עיקרי וכ- 25 מ"ר שטח שירות. יודגש, כי מדובר בתחשבון מקורב בלבד ואין בו בכוון לחיבת את המזמין ולפgoע באמור בס'ק 2.5 ו- 2.6 ו- 2.7 להלן, והזוכה/מציע לא יבוא בכלל טענה ו/או דרישת תביעה בעניין זה כלפי המזמין, לרבות לא בטענה כי הסתמך על תחשבון זה.

2.2 ידוע לזכיה/מציע, כי הנכס נמכר לו בהתאם לצו הבית המשותף וכי חלות עליו כל הוראות צו הבית המשותף ותקנון המוסכם המהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2.3 ידוע לזכיה/מציע, כי בהתאם לנהול 19-7-1 של הנהלת הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין, על אף שטח הקירות החיצוניים חושב בשטח הדירה, מהווים הקירות החיצוניים חלק מהרכוש המשותף. לזכיה/מציע מובנות כל המשמעותיות הנובעות לכך והוא לא יבוא בכלל טענה ו/או תביעה ו/או דרישת מזמין בעניין זה.

2.4 ידוע לזכיה/מציע, כי הנכס רשם על שמו בלשכת רישום המקרקעין ע"י המזמין וזאת ללא הגבלת זמן. כמו כן, ידוע לזכיה/מציע כי מיiloו כל התנאים מול הרשותיות המוסמכות מהוות תנאי לרישום הנכס ע"י המזמין בלשכת רישום המקרקעין, והזוכה/מציע לא יבוא למזמין בכל טענה ו/או דרישת ו/או תביעה בכל הקשור בכך.

2.5 מבלי פגוע באמור לעיל ידוע לזכיה/מציע, כי מימוש זכויות הבניה הינו בהתאם לתקנון כל תכנית החלה על המקרקעין. ידוע לזכיה/מציע, כי ככל שיש סתירה בין הוראות המכרז לבין הוראות התוכניות הקיימות במקרקעין, יגברו הוראות התוכניות והזוכה/מציע לא יבוא למזמין בכל טענה ו/או דרישת ו/או תביעה בכל הקשור בכך.

2.6 ידוע לזכיה/מציע, כי נמכרות לו זכויות בניה בחלוקת כמפורט לעיל. באחריותו של הזוכה/מציע בלבד לבדוק את אפשרויות מימון של זכויות הבניה מכל בחינה שהיא, לרבות אך לא רק מבחינה קונסטרוקטיבית ובבחינה תוכניתית ואין למזמין כל אחריות בקשר לכך. לזכיה/מציע לא תהיה כל טענה ו/או דרישת ו/או תביעה כלפי המזמין בקשר למימון של זכויות הבניה לרבות אם אין ניתן יהיה ממשן בכלל. כמו כן, הזוכה/מציע לא יתנגד למימון זכויות בניה שהין בעלות המזמין ו/או מי מטעמה, ולא תהיה כל טענה ו/או דרישת ו/או תביעה כלפי המזמין ו/או מי מטעמה בקשר לכך.

- 2.7 ידוע לזכה/מציע, כי תכן שלצורך מימוש זכויות הבניה, יידרש להשתתף בעלות שיפוץ המבנה, בהתאם להנחיות עיריית תל אביב - יפו, לפי חלקו היחסי ברכוש המשותף, מוגנות לו המשמעויות הנובעות מכך והוא מתחייב לשאת בעלות ביצוע האמור. הזכה/מציע לא יבוא לモזמין בכל טענה ו/או דרישת ואו תביעה בכל הקשור בכך.
- 2.8 ידוע לזכה/מציע, כי על החלקה חלות וכי יכול ועתודות לחול מספר תכניות. הזכה/מציע מצהיר כי הוא מודע להוראות התוכניות הניל' ולמצבה התכנוני של החלקה. הזכה/מציע לא יבוא בכל טענה ו/או דרישת ואו תביעה בעניין זה כלפי המזמין, לרבות באם יהיו שינויים בהוראות התכניות. מען הסר ספק יובהר, כי ככל שיחול חיוב בהיטל השבחה בשל תכנית שתואשר לאחר קביעת הזכה/מציע במכרז יחול החיוב במלואו על הזכה/מציע בלבד.
- 2.9 ידוע לזכה/מציע, כי המכר נמכר במצבו הנוכחי, המשפטית והפיזי הנוכחי (IS-S). הזכה/מציע בדק את מצבו התכנוני, המשפטית והפיזי של המכר, מצא אותו מתאים לצרכיו ואין לו כל טענה ו/או דרישת ואו תביעה כלפי המזמין בעניין זה. באחריות הזכה/מציע לבדוק את חיבור הנכס לרשת המים, החשמל והביוב. כמו כן עליו מוטלת האחריות הבלעדית לבדוק בכל הרשותות המוסמכות את אפשרות השימוש במכר, מכל בחינה שהיא לרבות מבחינה תכנונית ו מבחינה פיזית והוא לא יבוא בכל טענה ו/או דרישת ואו תביעה כלפי המזמין בשל כל מגבלה שתתגלה, אם וככל שתתגלה, הנוגעת ליכולת השימוש במכר.
- 2.10 הזכה/מציע מצהיר, כי ניתנה לו הזדמנות נוספת לבדוק את המכר וכי בדק בפועל את מצבו של המכר ואת כל העניינים הקשורים במכר ואשר יש בהם כדי להשפיע על התקשרותו ומצא אותם מתאים לצרכיו ולשביעות רצונו המלאה. הזכה/מציע מוותר בזאת על כל טעתת אי התאמה או טענה אחרת בנוגע למצב המכר.
- 2.11 הזכה/מציע מצהיר בדק מהם השימושים המותרים בנכס וכן מהן המגבילות התכניות החלות על השימוש בנכס ובאיו דרישות יצטרך לעמוד בכך לקבלת היתר לשימוש בנכס. הזכה/מציע לא יבוא בכל טענה ו/או דרישת ואו תביעה בעניין זה כלפי המזמין, לרבות באם ניתן יהיה לקבל היתר לשימוש בנכס. כמו כן, הזכה/מציע מבין את כל המשמעויות הנובעות מכך ובכל מקרה, הוא לא יבוא בכל טענה ו/או תביעה ואו דרישת בעניין זה כלפי המזמין.
- 2.12 הבניין הוכרז ע"י עיריית תל אביב - יפו כמבנה מסוכן לפי סעיף 3 לחוק העזר העירוני (מבנים מסוכנים). ידוע לזכה/מציע ומקובל עליו כי מייד לאחר תשלום התמורה תישלח לעירייה ובבה ימסר כי רשות הפיתוח מכירה את זכויותה בנכס לזכה/מציע וכי הזכה/מציע נכנס בנעל המזמין בכל הנוגע לנכס. ידוע לזכה/מציע כי תוטל עליו אחריות לביצוע עבודות להסרת צו הסכנה והזכה/מציע לא יבוא בטענה ו/או דרישת ואו תביעה כלפי המזמין בגין כל דבר הקשור בעבודות ו/או בהסרת הסכנה. ידוע לזכה/מציע, כי הסרת הצו תבוצע על אחוריותו ועל חשבונו.
- הזהה/מציע יהיה אחראי לכל נזק שייגרם בנכס ו/או כתוצאה מהנכס לכל צד ג' שהוא והזכה/מציע מתחייב לשפות את המזמין בכל סכום שתידרש לשלם לפי פסק דין של בית משפט מוסמך בגין כל נזק שייגרם לצד ג'.
- 2.13 ידוע לזכה/מציע, כי המבנה בחלוקת 78 מיועד לשימור עפ"י רשימת השימור של עיריית תל אביב – יפו ומוגנות לו כל המשמעויות הנובעות מכך על פי כל דין. כל בניה חדשה ו/או ביצוע עבודות בגין ו/או בקרקע (כולל עבודות שיפוץ) יעשה עפ"י הנהיות השימור של יחידה לשימור אתרים עיריית תל אביב – יפו.
- 2.14 ידוע לזכה/מציע, כי עליו לבדוק ברשות המקומית ו/או אצל גורם רלוונטי אחר את התאמת הבנייה בפועל להיתר הבניה ככל שקיים והוא לא יבוא בכל טענה ו/או דרישת ואו תביעה כנגד המזמין בגין העדר היתר בניה לנכס ו/או בגין בניה שבוצעה ללא היתר לרבות באם ייצאו בגין תוספות הבניה הניל' צווי הריסה. ובאים לתברר, כי לא ניתן לנצל זכויות בניה ללא הריסת החלקים הבנויים ללא היתר.
- 2.15 ידוע לזכה/מציע כי אין בחזקזה זה משום הסכמה ו/או אישור מצד המזמין לתוספת בניה כלשהי. ידוע לזכה/מציע, כי עליו לדאוג להשגת האישורים המתאימים מאט הרשותות המוסמכות. הזכו/מציע לא יבוא בכל טענה ו/או תביעה ו/או דרישת כנגד המזמין לרבות באם ייצאו בגין תוספות הבניה הניל' צווי הריסה.
- 2.16 הזכו/מציע מצהיר, כי קרא והבין את האמור בתנאי חוברת המכרז, ידועות ומוגנות לו כל ההוראות החוקיות בקשר לנוטוני החלקות, ואין ולא תהיינה לו כנגד המזמין כל טענות ו/או תביעות ו/או דרישות בקשר כאמור.

- 2.17 התנאים המוחדים המצוינים לעיל, הינם חלק בלתי נפרד מהסכום המכור וכל הוראות הסכם המכור יחולו על התנאים המוחדים הנ"ל. למען הר שפק ומבליל פגוע בנסיבות האמור לעיל הזכיה/מציע מצהיר ומאשר בחתימתו על הסכם המכור, כי קרא את כל התנאים המוחדים וכי הבין את האמור בהם.
- 2.18 התנאים המוחדים אינם מחליפים את התנאים הכלליים בהסכם המכור ובחוברת המכרז ובאים רק להוסיפה עלייהם ומבליל פגוע בהם.
- 2.19 הזכיה/מציע לא יבוא בכלל טענה ו/או דרישת ו/או תביעה למזמין ו/או מי מטעמה מכל סוג שהוא בסופיות ו/או אחריות בגין תנאים מיוחדים אלה.

### 3. מחיר מינימום:

- 3.1 מחיר המינימום למכר הינו **1,116,000 ₪**. סכום זה **איינו כולל מע"מ** וישמש את המציעים כמחיר מינימלי להגשה החוצה לרכישת הזכיות בנכס. לא ניתן לערער על השומה ששימוש בסיס לחישוב מחיר המינימום. הוצאה נמוכה ממחיר המינימום תיפסל ולא תשתתף במכרז.
- 3.2 הזכיה במכרז, מתחייב לשלם את המע"מ יחד עם המחיר שהוצע על ידו במכרז במועד ביצוע התשלומים כנדרש עפ"י תנאי המכרז.

### 4. תלומים נוספים:

- 4.1 מובהר בזאת כי, בנוסף על המחיר שיוציא הזכיה במכרז, יהיה עליו לשלם למזמין גם את התשלומים עבור הוצאות רישום בטאבו בסך של כ- **4,000 ₪** (**כולל מע"מ**).
- 4.2 ידוע לזכיה/מציע ומקובל עלייו, כי סכומים אלה אינם ניתנים למ"מ עם המזמין. המחיר/זכיה ישלם את הסכומים הנ"ל בד בבד עם התשלומים בגין עסקת המכירה. המחיר/זכיה לא יבוא בכלל טענה כלפי המזמין בשלהך. מובהר כי התחייבות המזמין לבצע את רישום הבית המשותף ואת רישום זכויות הזכיה במרשם המקראיין, אשר ניתנה במסגרת מכרז זה לגבי חלק מהנכסים, אינה התחייבות באשר למועד ביצוע הרישום.

### 5. זכויות בניה:

- 5.1 מובהר בזאת, כי המידע בדבר אפשרויות הבניה מתבסס על נתוני התכניות מאושרו. אין לראות בחכללת נתון זה, היקן שקיים, משום מצג או הצהרה בדבר האפשרות לקבל היתרים לניצול זכויות הבניה. אם יתברר, כי הוצאה ההיתר כאמור מוגנתה בתנאים או שלא ניתן לקבל היתר כלל, לא יחש布 הדבר כהפרה של ההסכם או תנאי מותנאיו, והמציע מחייב בזאת כי הוא מותר על כל תביעה נגד המזמין בעניין זה על פי כל דין.
- 5.2 המציע מחייב בזאת, כי ידוע לו והוא מסכים לכך, **שאין המזמין מתחייבת כלפי** בתחייבות כל שהיא באשר לאפשרויות ניצול זכויות הבניה, וכי ידוע לו שמידע באשר לאפשרויות בניה נוספות ניתן לקבל בוועדה המקומית לתכנון ובנייה. חזקה על המחיר כי בדק וברור היבט כל פרט וכל סיג הקשור לאפשרות ניצול זכויות הבניה לפני הגיש הצעתו למכרז, וכי עצם הגשת הצעתו הינה ראייה מכרעת כי עשה כן וכי מצא את הנכס נשוא הצעתו מתאים לצרכיו, גם מבחינה זו.
- 5.3 בכל מקרה בו יבקש המציע לנצל זכויות בניה יחולו עליו כל התשלומים, האגרות, המיסים והיתלים לרשות המוסמכות לפי כל דין, הן חייבים מן העבר והן חייבים עתידיים.
- 5.4 ידוע למציע כי ככל עוד לא הועברו הזכיות בנכס על שמו של הזכיה במכרז, בלשכת רישום המקראיין, תהא רשות הפיתוח הבעלים הרשומים בנכס, ולכן תידרש הסכמתה הבעלים לכל בקשה להוספה בניה בנכסים. ההסכמה תנחתן בכפוף לתנאים הבאים :-

- הבקשה אינה חורגת מן המותר לבניה, על פי כל דין. .5.4.1
- הבקשה אינה חורגת מן המותר לבניה כתוספת, על פי תנאי מכרז זה. .5.4.2
- הזוכה שילם, בגין בקשו זו, את כל התשלומים הנדרשים על פי כל דין, לרבות דמי טיפול לעמידר, מיסים, אגרות, היטלים ותשלומים שונים המתחייבים לפיקדין עקב הבקשה. .5.4.3
- הזוכה הגיעו לכל הסדר מכל מין וסוג שהוא עם הדיבורים האחוריים לבניין ו/או הדיבורים האחרים בבניינים סטנדרטיים, הדרוש כדי למש את תוספת הבניה, על אחריותו ועל חשבונו. .5.4.4
- עמידר או מי מטעמה תחנותם בשם רמי'י ורשות הפיתוח על בקשה לאישור התוכניות אך ורק מההיבט הקנייני ואני בדיקתה וחティמתה מתיחסים להיבט התכנוני או כל היבט אחר שאינו נוגע לזכויות הקניין בנכש ובזכויות הבניה. יודגש, כי אין עמידר מתחייבת על ידי חתימה על תוכניות הבניה, באשר לאפשרות מימושן, דבר הטעון אישור רשות התכנון והרישיון עפ'יו כל דין, וכן אין היא נוטלת כל אחריות באשר לפגיעה ברכושו של צד'י העולה להתחות עקב מימוש הבניה המבוקשת. .5.4.5

#### **6. המידע המוצג בחוברת זו :-**

- 6.1. מובהר בזאת, וחזקת על המציג שהוא מבין זאת ומסכים לכך, שאין במידע הכלול בחוברת מסמכי מכרז זה, אלא מסירת מידע כללי ולצורך זהו הנכס בלבד. חזקת על המציג, שאם הגיש הצעה לרשותה הנכס במסגרת מכרז זה, בדק את הנכס על כל היבטו התכנוניים, המשפטיים, הכלכליים והפיזיים, לרבות מצב רישום הזכויות, ולרבות מגבלות שונות, העולות למניעוavezeshו שימוש בנכס למטרת כלשהי.

- 6.2. המציג מבין זאת ומסכים לכך, שחלה עליו האחריות המלאה והבלתיית לאסוף, לבירר ולהשיג כל מידע הדרוש לצורך הגשת הצעתו, והוא מוותר על כל טענת אי התאמה בשל העדר מידע או מידע מוטעה. עצם הגשת הצעתה למכרז הינה ראייה מכרצה בדק כל היבט רלבנטי מבחינתו להגשת הצעתו טרם הגישה וכי מצא את הנכס מתאים לדרישותיו ולצריכיו, על כל זכויותיו, מגבלותיו, צמידויותיו ופגמוו בין נסתרים ובין גלויים.

#### **7. תכונות הצעות :-**

- ה策עות המציגים תתייחסנה לרשותה הזכויות בנכס, במצב הפיתוח הקיימים, על כל מגבלותיו. לרבות הפקעות, מגבלות שימוש, חזק המבנה, וכל מגבלה סטטוטורית, חוקית, או פיזית אחרת, העשויה לנבוע מכל תכנית בניין ערים כלשהו ומכל גורם אחר, אשר היה על המציג רלבנטי מבחינתו טרם הגישה והוא רלבנטי מבחינת המציג לרשותה הנכס, על פי תנאי המכרז ובכפוף לכל האמור לעיל. הוצאות פיתוח, אם תידרשנה הוצאות אלו בעtid, יחולו על הזוכה במכרז.

#### **8. איסור תיאום מחירים :-**

- המציע מתחייב להימנע מכל פעולה שיש בה כדי לחשוף את הצעתו או להיחשף להצעתו של מציג אחר לרבות חשיפת כוונות ושיקולים לפני הגשת הצעתה. הצעה שנעשהה בניגוד לאמור בסעיף זה, תפסל, והמומינה רשאית לחתט את העrobotות לקיום ההצעה בכפוף לאמור בסעיף 18 להלן.

#### **9. השתתפות במכרז :-**

- 9.1. זכאים להשתתף במכרז, אזרחי מדינת ישראל לרבות תאגידים, אשר אינם זרים מהגדמות בחוק מקרקעי ישראל תש"ץ 1960, ואשר מצורף נספח למכרז זה. השתתפותם במכרז של זרים מותנית במידה בכל הכללים המפורטים בחוק זה. זכיות זרים במכרז תאושר רק לאחר ובכפוף לאישור הגורמים המוסמכים לכך ברמי'י.

#### **9.2. מצעים קשורים :**

- 9.2.1. מצעים קשורים, כגון מצע וחברה בעלותו, או חברות המהוות חלק מקבוצה אחת כגון חברות אם וחברות בת, חברות שלבות וחברות קשורות – אינם רשאים להגיש יותר מהצעה אחת (לחודן או ביחיד) במסגרת מכרז זה.

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

9.2.2 **בני זוג יחושו במציע אחד והם אינם רשאים להגיש הצעות בנפרד.**

9.2.3 בהגשת הצעתו המציע מצהיר כי הוא אינו מציע קשור, וכי ידוע לו כי הצעות כל וויגשו בניגוד לאמור דין פסлот.

#### **10. הגשת ההצעה:**

10.1 המציעים יגשו את ההצעותיהם, באמצעות מסמכים חברתיים מכרז זה, לאחר שרשםו את כל פרטי הצעתם בטופס ההצעה, המצורף לחברת 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 חברה מסמכי המכרז, בין על ידי מחקה, הוספה ו/או שינוי כלשהו מכלמין וסוג, אלא, במקומות בהם נתקשו לעשות כן במפורש, כפועל יוצא מתנאי מכרז זה.

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

10.4 המציעים יחתמו במקום הרלוונטי בספקח א' נוסח ההצעה, לחברת המכרז.

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

למרות האמור הכל 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 יגשו את ההצעותיהם, על כל תכולתן, במעטפה סגורה היטב, לא יותר מן היום והשעה שנקבעו כמועד האחזור להגשת ההצעות ובמקומות הגשת ההצעות, הכל על פי המפורט בERICHT חברה מסמכי מכרז זה. ההצעה שתוגש לאחר המועד הנ"ל תפסל.

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

10.8 כל ההצעה תעמוד בתוקפה, על כל פרטיה, מרכיביה ונספחה, ותחייב את מגישיה, מהמועד בו תוכנס לתיבת המכרזים ועד ליום **01.08.2023**.

10.9 **ההצעות יוגשו על כל תכולתו, לרבות כל אישור ו/או מסמך הנדרש עפ"י הוראות חברה מכרז, וכן כל אישור ו/או מסמך הנדרש לצורך ההבהרות.**

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

## 11. מסמכים אוטם יש לצרף להצעה לרכישה:-

11.1. כל המציגים, יצרפו להצעתם, המחייבת בנקאית (להלן: "ההמחייבת") או ערבות בנקאית (להלן: "הערבות") בנוסח המצורף **נספח ב'**. ההמחייבת/הערבות תהיה בתוקף ל-**90** ימים לפחות, מן היום האחרון להגשת ההצעה, קרי-עד ליום **01.08.2023**, ותירשם עבור **רשות מקראעי ישראל בלבד** בלבד. המחייבת או ערבות שתירשם לטובה עמידר תיפסל.

**ידוע למציע, כי סכום הרמההה/הערבות הבנקאית יהיה לכל הפחות בסכום שנקבע כגובה הפיקודו/ערבות בעמוד 3 בחוברת מכרז זה (להלן הנדרש מפורט גם בפרסום המכרז). ככל ויינה סטירה בין הפרסום לאמור בחוברת המכרז יגבר הרשות בחוברת זו.**

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

11.2. ההצעה שתוגש עבור אחרים, באמצעות מינפה כוח, תוגש בצירוף ייפוי כוח. ייפוי הכוח יוגש במקור או בהעתק המאושר ע"י עורך. אם מינפה הכוח אינו עורך ייפוי הכוח יהיה נוטרוני. במקרה שההצעה מוגשת ע"י מספר מציעים יחד באמצעות מינפה כוח יוגש ייפוי כוח אחד אשר ייחתום ע"י כל המציגים או מספר ייפוי כוח אשר בכל אחד יציין, כי מינפה הכוח מוסמך להגיש ההצעה במכרז זה בשם המציג ובשם מציעים אחרים ביחד ובערבות הדזידת.

במקרה שמי מהמציעים הינו תאגיד תצורף, בנוסף על ייפוי הכוח, גם החלטת התאגיד כי הוא מינפה את כוחו של מינפה הכוח להגיש ההצעה בשמו במכרז זה ו/או במכרזים באופן כללי. החלטת התאגיד תהיה חותומה בידי מוששי החתימה של התאגיד אשר חתימתם תאושר ע"י עורך/רוייח של התאגיד. במקרה, ייפוי הכוח לא יהיה מותנה בתנאי כלשהו, ולא יתיחס באופן כלשהו לחלק מסוים של הנכס.

11.3. בכל מקרה שתוגש ההצעה על ידי מספר שותפים, תיעשה ההתקשרות עם כל השותפים ביחד והתחייביותם לפי המכרז יהיו בערבות הדזידת. במידה וחולקה בין המציגים 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, יוכל לעשות זאת רק אם יצוין בהצעתם, כי בכוונתם להקים חברה אשר הזוכים בלבד יהיה בעלי המניות בה. בהצעה יצוין חלקו של כל מציע במניות החברה שתוקם ובמידה וידרש תשלום מיסים, יצטרכו להסדיר הנושא מול שלטונות המס. במקרה כזו **לא ניתן יהיה לאשר התקשרות עם חברה קיימת אלא רק עם חברה שתוקם לאחר פרסום המכרז.**

11.5. הגם שאין חובה לצרף עותק מוחברת המכרז להצעת המציג הרי שהיא מHOVA חלק בלתי נפרד מההצעה של הזוכה ותצורף להסכם המכרח/חכר שיחתים בין הצדדים.

## 12. הצעות זהות התמחרות ופסילת הצעות:-

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

12.1.1. המזמין תזמן את מציעי ההצעות הנ"ל לשם הגשת ההצעה נוספת. במקרה שלאחר הגשת ההצעה נוספת ידם כאמור, עדין יוותרו ההצעות זהות, תזמן המזמין את מציעי ההצעות הנ"ל לשם הגשת ההצעה נוספת, וחזור חלילה, עד לקבלת ההצעות שאין זהות.

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

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

3.12.1.4. בכל מקרה של התמצאות ביצוע ההתקשרות אל מעבר למועד תום תוקפה של ערבות ההצעה (ככל שהוגשה עם ההצעה ערבות בנקאית לא המאה בנקאית), יאריכו כל הצדדים המשתפים בהתקשרות את תוקפה של ערבות ההצעה, בהתאם לדרישה שתוצג להם על ידי המזמין, לפחות ב 7 ימים מראש תום תוקפה של העrvות.

3.12.1.5. באפשרות המציע שלא לשנות את הצעתו, במסגרת ההתקשרות, ובמקרה זה המזמין תראה בהצעתו המקורית כהצעה המחייבת לצורך הליך ההתקשרות. בכל מקרה המציע לא יהיה רשאי לחזור בו מההצעה.

3.12.2. מבלי לגרוע מן האמור בחומרת מכרז זה, הצעות אשר לא תעמודנה, בין היתר, בכליים המפורטים להלן, תיפסלנה ולא תשתפותנה במכרז. אם יתרר לאחר שנקבע זוכה במכרז, כי חרג מן הכללים האמורים, תבוטל זכייתו לאלא, מבלי שהיא מזמין יותר על זכותה, לתבוע כל פיצוי בגין מון פרטם ו/או מסמכים כוזבים למזמין ובגין כל נזק אחר שיגרם / עלול להיגרם למזמין, בקשר להגשת הצעתו ותוצאותיה.

במקרה של פסילת ההצעה הזוכה – תזכה אוטומטית ההצעה הבאה אחריה מבחינת גובה ההצעה ובלבד שהיא תענעה על כל דרישות המכרז, לא יימצא בה כל פגש שיביא לפסילתה ותושור ע"י ועדת המכרזים ברמ"י. נפללה ההצעה הבאה בתור- תזכה ההצעה הבאה מבחינת אותן קритריונים וכן הלאה.

### 3. תשלום סכום ההצעה (להלן: "התמורה") :-

3.13.1. עם אישור ועדת המכרזים ברמ"י על זוכה במכרז תמומש ערבותו של הזוכה על ידי המזמין וזהת לא כל הוועדה מוקדמת כתשלום ראשון על חשבונו התמורה.

3.13.1.1. ערביותיהם של יתר מציגי ההצעות אשר לא זכו במכרז זה, תוחזרנה אליהם ע"י משלוח בדואר רשום אל כתובותיהם אותן צינו בטופס ההצעה לרכישה.

3.13.1.2. במקרה והוגשה ההצעה הכוללת למעלה ממוצע אחד למכרז זה, תשלח הערבות הבנקאית למוצע מס' 1, כפי שיופיע בהצעת הצדדים.

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

3.13.3. ככל שהזוכה לא ישלים תוך 90 ימים מיום אישור ועדת המכרזים את תשלום מלא התמורה, בתוספת מע"מ, תבוטל הזכייה, ובמקרה זה המזמין רשאית לחייב את הערבות וזאת בכפוף לסעיף 18 שכותרתו "חילוט הפיקדון".

3.13.4. למען הסר ספק, לכל תשלום יתווסף מע"מ כדי בהתאם לשיערו הידוע ביום התשלומים בפועל.

3.13.5. ידוע לזוכה, כי במידה והמועד האחרון לתשלום התמורה חל ביום בהם אין פעילות בנקאית במקם, תינטע ארכה לתשלום עד ליום בו מתחדשת הפעולות הבנקאית.

### 4. תשלוםמים נלוויים :-

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

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

mobher, כי היטל השבחה, ככל שיווטל עקב תכנית שקיבלה תוקף עד ליום חתימת ההסכם בין המזמין לזכה – יהול על המזמין וายלו היטל השבחה שיווטל עקב תכנית שתואשר לאחר החתימה על ההסכם 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** למכרז זה, ייפוי כוח נוטרional לצורך רישום הנכס שiomצא לזכה על ידי המזמין, ישלם כל תשלום נלווה, החל עליו על פי תנאי מכרז זה לרשות מיסוי מקרקעין וכן לרשות המקומית ו/או לעמידר ו/או לרמי"י, הכל במועדים ובמקומות אשר יקבעו על ידי עמידר ו/או על ידי הרשות המוסמכות, ולא דוחוי.

יודגש, כי החוזים בין הצדדים ייחתמו רק לאחר תשלום מלאה התמורה והתשלומים הנוספים וכן לאחר מסירת אישור רשות המס בדבר תשלום מס רכישה בגין העסקה ומסירת ייפוי כוח נוטרional מעת הזוכה למזמין לצורך ביצוע הליכי הרישום (ambil שהדבר מחייב את המזמין לביצוע הרישום, והכל בכפוף לאמור במכרז) בנוסח שiomצא מעת המזמין לזכה.

15.2. ככל שהזוכה במכרז לא ימציא תוך 90 ימים מיום אישור וועדת המכרזים את ייפוי כוח נוטרional חתום להחותם, ובוטל זכייתו, ובמקרה זה המזמין תהיה רשאית לחתול את הפיקדון וזאת בכפוף לסעיף 18 להלן שכותרתו "חילוט הפיקדון".

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

15.4. מיד לאחר תשלום סכום ההצעה תעביר המזמין את הזכות לעשות בנכס מנהג בעלים לזכה. הזוכה יחתום באותו מעמד על אישור קבלת החזקה ומאותו רגע יהיה אחראי כלפי המזמין לכל דבר ועניין הנוגע למחזיק בנכס, לרבות אך לא רק לתשלומים הנובעים מחזקה וכן לשימירה על הנכס מפני פולשים וכן לנזקים שייגרם אם וככל שייגרם, לזכה, לדירות בבניין, למזמין ו/או לציבור בשל השימוש בנכס.

#### **16. העברת זכויות מהזוכה במכרז לאחר:-**

mobher בזאת, כי המזמין או מי מטעמה לא תאפשר העברת זכויותיו של הזוכה לאחר, בנכס בו זכה במכרז, אלא אם כן, עמד הזוכה בכל התcheinויותיו 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 וההיתלים החלים עליו לפי כל דין, והנובעים מתנאי מכרז זה.

#### **17. שמירת זכויות:-**

המזמין שומרת לעצמה את הזכות, לבטל את המכרז ללא כל הודה מוקדמת, לגורע נכסים מרשות הנכסים המוצעים, לקבל הצעה כלשהי או, לדחותה, ולקיים את המכרז כולם או מקצתו לפי שיקול דעתה הבלעדי ומהחלטת.

#### **18. חילוט פיקדון:-**

יודע למצויע/זכה כי אם תתקיים אחת מהעלויות הקבועות בתקנה 16 (ב) לתקנות חובת המכרזים כאמור להלן, ועדת המכרזים רשאית להורות על חילוט המחאה/הערבות אשר צורפה **למכרז** לנכס/ים נשוא הזכיה, ומוציאע/זכה רשאי יהיה להגיש בכתב את טענותיו כנגד חילוט הפיקדון כולם או חלקו, לא יותר מ - 30 ימים אישור ביטול העסקה/זכיה.

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

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

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

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

אחרי שנבחר כזוכה במכרז הוא לא פועל לפי ההוראות הקבועות במכרז שכן 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 עומד בתנאי זכייתו והעסקה עימיו תבטול, והמציע בעל ההצעה השנייה בגובהה (להלן: "מציע מס' 2") יפנה בכתב למזמין בהקשה להכריז עליו כזוכה במכרז, ינגן הצדדים כדלקמן :

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

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

#### **להלן אופן ערכית התחשיב של הסכום אשר אותו יידרש מציע מס' 2 לשלם :**

19.2.1. **באשר הצעת הזוכה המקורי במכרז גבוהה משומת השמאלי (כפי שחושבה לעיל) :**

הסכום המזמין לדון בהקשה להכריז על מציע מס' 2 כזוכה במכרז, במידה ומציע מס' 2 יסכים להעלות הצעתו לתשלומים באופן שתעמוד על שווי הצעת הזוכה המקורי במכרז מוכפל ב- 90%, או על שומת השמאלי למכרז כפי שחושבה לעיל, או על המחיר שהציע מציע מס' 2 במכרז, הגובה מבין שלושת הסכומים.

19.2.2. **באשר הצעת הזוכה המקורי במכרז נמוכה משומת השמאלי (כפי שחושבה לעיל) :**

הסכום המזמין לדון בהקשה להכריז על מציע מס' 2 כזוכה במכרז במידה והוא יסכים להעלות הצעתו לתשלומים באופן שתעמוד על 90% מהצעת הזוכה המקורי במכרז או על המחיר שהציע מציע מס' 2 במכרז, הגובה מביניהם.

#### **הסכום לתשלומים שהזמין תחשיב כולל תוספות כללו :**

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

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

שיעור הריבית יהיה זה הנקוב בחוק פסיקת ריבית והצמדה, הידוע במועד ערכית החישוב. תנאי התשלומים בגין הקרן ובгин הוצאות הפיתוח ולוחות הזמן, יהיו זהים לאלה שפורסמו בתנאי המכרז, אך התאריך הקבע לתשלומים וכלל פעולה אחרת הנדרשת על פי תנאי המכרז, יחול ממועד הכרזות ועדת המכרזים על מציע מס' 2 כזוכה במכרז.

19.4. **החלטה ועדת המכרזים להכריז על מציע מס' 2 כזוכה במכרז, יהיה על מציע מס' 2 לשלם תוך 14 ימים ממועד ההחלטה ועדת המכרזים על זכייתו במכרז, את הסכום השווה לפחות סכום הפיקדון כפי שנכלל במכרז המקורי, ולהשלים את יתר הפעולות והתשומות הנדרשים בגין הנכס ובгин הוצאות הפיתוח,**

ולחתום על הסכם התשתיות ועל חוזה הפיתוח או החכירה או המכר, והכל בהתאם לנדרש בתנאי המכרז, במועדים הנדרשים בתנאי המכרז ובכפוף למכתב ההכרזה של הוועדה על מצע מס' 2 כזוכה

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

מציע במרכז יהיה רשאי בתוקן 30 ימים מסירות ההודעה על זכייתו לעיין בהצעה הזוכה (והעתק הערבות/המחאה אשר צורפה לה), בפרוטוקולים של ועדות פתיקות התיבות ופתיקת המעטפות ובהחלטה הסופית של ועדת המכרזים ובנימוקיה, למעט במקרים של ההצעה או ההחלטה אשר העיון בהן עלול להשוו סוד מסחרי או סוד מקצועי.

**21. תנינית שיפוט :-**

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

**22. נספחים :-**

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

## **נספח א' – נוסח ההצעה**

## لتשומת לב המציגים יש לצרף את כל 4 עמודי ההצעה

### חטיבת רשות הפיתוח ארכי

1. בהמשך להודעה שפורסמה על ידכם בעיתונות, ולאחר שעינתי בחברת מסמכי מכרז זה והבנתי את תוכנה, הנני מציע לרכוש נכס כמפורט בהמשך.
2. הנני מצהיר כי בדקתי את המוגבלות התכנונית בהתאם לتب"ע אצל רשות התכנון והרישוי.
3. הנני מצהיר, כי ידוע לי שככל מגבלות התכנון והבוצע יהולו עלי (בין היתר החוצה שאוליادرש לשלם בגין כופר חניה וכל החוצה ו/או אגרה ו/או היטל שידרשו ע"י רשות התכנון והרישוי).
4. הנני מצהיר, כי ידוע לי, כי הנכס נמכר במצבו הנוכחי (IS-AS), כי בדקתי את מצבו הפיזי התכנוני ומהפטרי של הנכס ולא באובא בכל טענה ו/או דרישת ו/או תביעה כלפי המזמין בכל הקשור בכך.
5. אני מצהיר בזאת, כי לא תהיה לי כל טענה ו/או דרישת ו/או תביעה מכל סוג שהוא נגד ר"פ ו/או רם"י ו/או עמידר בשל העלמת עובדות ו/או אי הצגת העובדות במלואן מכל סיבה שתהיה.
6. הנני מצהיר, כי קראתי את חברת המכרז על כל תנאי וכי תנאי המכרז ברורים לי, מקובלים עלי ולא תהיה לי כל טענה בקשר לתנאי מתנה המכרז כמפורט בחברת המכרז וכי החברה צריכה לחלק בלתי נפרד להסכם המכרך/חכר שייחתם בין המזמין לזכה המכרז.
7. בתמורה לזכות שיקנו לי על פי תנאי המכרז אני מציע לשלם לכם עבור הנכס סכום של ₪, לא כולל מע"מ, ובמילים:  
(להלן: "סכום ההצעה").
8. ידוע לי, כי ככל שתהיה אי התאמה בין הסכום הנקוב בספרות לסכום הנקוב במילים, תבחר המזמין באחד מבין הסכומים הנזכרים לעיל וזאת עפ"י שיקול דעתה הבלעדי, כאשר תינתן עדיפות לסכום הנקוב בספרות.
- הסכום הנקוב לעיל בהצעתי, אינו כולל מע"מ ואני מתחייב לשלם את המע"מ לצורך כל תשלום שאשלם לסכום ההצעה כמו כן, ידוע לי שבמידה והסכום שאציע יכול/agorot ILKACH בחשבו הסכום ללא אגרות.
- אני מצורף בזאת כפיקדון המאה/ערבות בנקאי, בנוסח שהוגש לי על ידכם לכל הפחות בסכום הנקוב בחברת המכraz, סכום הפיקדון הנ"ל יהווה חלק מסכום ההצעה למקרה בנדון (לא מע"מ) (להלן: "הפיקדון"). ידוע לי שתהייו רשאים לגבות את הפיקדון, מיד עם זכייתך במכרז.
- ידוע לי ואני מסכימים, וזאת מבלתי גורע מכל האמור בתנאי המכraz, כי החל מהמועד בו אשלם למזמין את מלא סכום הרכישה, תחול עלי האחריות הבלעדית לשלם המיסים הירונים החלים על הנכס לעירייה וכו', וכי המזמין תפנה ותודיע לעירייה, כי החל משלב זה כל התשלומים הנ"ל חלים עלי ולא עליה.
- ידוע לי, שאם ההצעה תזכה במכרז, יהיה עלי לשלם את הסכום המוצע על ידי עבור הנכסים בתוספת מע"מ, תוך 90 ימים ממועד אישור זכייתך ע"י ועדת המכרזים (כולל יום האישור). גביית הפיקדון על ידכם, יזקוף על חשבון תשלום זה.

لتשומת לב המציגים יש לצרף את כל 4 עמודי ההצעה

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

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

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

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

16. אני מצהיר, כי, הצעתי זו, הינה בלתי חוזרת מבחינתי, וכי אם תתקיימה אחת מהנסיבות הקבועות בתקנה 16(ב) לתקנות חברת המכרזים (ובין היתר, במקרים בו אחזר בי מהצעתי זו, או לא אקיים תנאי מתנאי המכרז), תהיה רשאים לחתט את סכום הפיקדו, כפיו מוסכם ומועדך מראש, בכפוף לסעיף 18 לחוברת המכרז שכותרתו "חילוט פיקדו". זאת בנוסף ומבלתי לפגוע בזכותכם, לאכוף עלי לחותם ולבצע את הפסכם בהתאם להצעתי זו מבלתי לגרוע מזכותכם לכל סעיף לו אתם זכאים עפ"י הפסכם ומוכיח כל דין.

17. אני מצהיר כי ידוע לי, שאם הצעתי מוגשת במשותף עם אחרים - הפרה או אי מילוי תנאי המכרז על ידי אחד מהם, עלולה לגרום לביטול ההצעה כולה ו/או בחלוקת לגבי כל השותפים, או, לגבי חלקם והכל לפי שיקול דעתכם הבלעדי.  
ידוע לי, כי במקרה וישם לעלה ממוצע אחד במכרז זה תשלח המלצה/הערות הבנקאית למציג מס' 1.

18. אני מצהיר בזאת, שביקרתי בנכסים וביצעתי את כל הבדיקות לרבות מבחן משפטית, כלכלית ופייזית, לרבות מצב רישום הזכויות ולרבות מצב יציבות המבנה. פרטily תכננו ו/או כל הזכויות וכל המגבילות החלות על הנכסים, ביןxBD ו/או בין באמצעות מומחים, אני מצהיר בזאת, כי אין מעוניין לרכוש את הזכויות בנכס, במצבו כפי שהוא ומותר על כל טענה בקשר לאי התאמה, או, מום, בין גלוים ובין נסתרים, וכי הנכס מתאים לצרכי.

19. ידוע לי, ומוסכם עלי, שמדובר 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, בהליך צד ג'.

**20. פרט וחתימת המציג/ים:**

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

**604-2023 נספח א' - הצעה לרכישת הנכס**

**(עמוד 3 מתוך 4 עמודים)**

**لتשומת לב המציגים יש לצרף את כל 4 עמודי ההצעה**

**ההצעה המוגשת על ידי פרטיים**

תאור	מציע 1	מציע 2	מציע 3	מציע 4
שם מלא:				
מספר ת"ז מלא: (כולל ספרת ביקורת)				
טלפון:				
נייד:				
fax:				
דואר אלקטרוני:				
כתובת להחזרת המחאה/ערבות:				
חלוקת היחסים של המציג בהצעה				
תאריך:				
<b>חתימה:</b>				

**ההצעה המוגשת על ידי תאגיד**

תאור	מציע 1	מציע 2	מציע 3	מציע 4
שם תאגיד:				
מספר רישום תאגיד:				
טלפון:				
נייד:				
fax:				
דואר אלקטרוני:				
כתובת להחזרת המחאה/ערבות:				
חלוקת היחסים של המציג בהצעה				
תאריך:				
<b>חתימה וחותמתה:</b>				

mobher, ככל שההצעה תכלול יותר ממציע אחד, על המציגים לציין את פרטיו וכתובתו של אחד המציגים שאליו ישלחו המכתבים והוחזר העrobotות/המחאה הבנקאית.

**(עמוד 4 מtower 4 עמודים)**

**لتשומת לב המציגים יש לצרף את כל 4 עמודי ההצעה**

**אישור עורך דין / רואה חשבון במקורה בו ההצעה מוגשת ע"י התאגיד**

אני החר"מ \_\_\_\_\_ עוז"ד / רוי"ח מאשר בזאת כדלקמן:

כפי לה"ה המופרטיים להלן, מוסמכים לחותם ולהתחייב בשם התאגיד  
טופס ההצעה למכרז.

מר \_\_\_\_\_ ת"ז \_\_\_\_\_

מר \_\_\_\_\_ ת"ז \_\_\_\_\_

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

תאריך \_\_\_\_\_ שם ות"ז (עו"דו רוי"ח) \_\_\_\_\_ חתימה וחותמת

**הערות:**

- במידה וההצעה מוגשת על ידי יותר מארבעה מציעים יש לצלם את הטבלה ולملא את שמות המציגים הנוספים ופרטיהם בהתאם לנדרשים בטבלה (או להילפין לצרף מסמך הכלול בטבלה המכילה את שמות המציגים והפרטים הנדרשים).
- במידה ובכוננות המציע/ים להקים חברה בעקבות הזכיה, יש לרשום זאת בכתב יד ברור על גבי טופס זה ולציין את חלקו של כל אחד מהמציעים בחברה שתקוטם.
- במידה ומוגשת ההצעה 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 כולל את אלף חלקות הזכיות בין המציגים – יראו את הזכיות במתחם כמתחלקות באופן שווה בין המציגים. יובהר כי לא ניתן יהיה לשנות את חלקת הזכיות לאחר המועד האחרון להגשת ההצעות.
- המזמין תחתום על חוזה אחד עם כל המציגים המפורטים בטופס ההצעה ורק איתם.
- יובהר, כי אם בכוונה בעל ואישה לחותם במשותף על חוזה עם המזמין, הרי שההצעה תונש על שם שני בני הזוג (על בני הזוג לכלול את פרטי שניהם וחתימותיהם בטופס זה).

**מוסמכים שיש לצרף לטופס ההצעה:**

- טופס ההצעה זה במלואו, למורות האמור ככל שלא יצורף עמוד זה (4) להצעת של מציע שאינו תאגיד, לא תפסל הצעתו בשל כך.
- צילום ברור של תעוזות זהות (כולל הספה המצוור לטעוזות ההזהות) או תעוזות רישום תאגיד של כל אחד מהמציעים.
- פיקדון באמצעות ערבות בנקאית/המוחאה בנקאית בהתאם לתנאי המכר.
- תאגיד – מלבד תעוזות ההתאגידות של התאגיד, יש לצרף גם רשימת בעלי המניות בחברה וכן החלטות התאגיד בדבר הגשת ההצעה זו ובדבר מושגי החותמה של התאגיד, מאומנותם כדין ע"י עו"ד/רו"ח החברה.
- בנוסף יש לצרף צילום ת"ז של מושגי חתימה בתאגיד.
- מוסמכים רלוונטיים לפי העניין, מתחייב מתנאי המכר.

## **נספח ב' – נוסח ערבות לרכישת הנכס**

**נספח ב' - נוסח הערבות לרכישה**

(ערבות לא צמודה)

לכבוד

רשות מקראקי ישראל

אדונים נכבדים,

**הנדון : ערבות מס'**

הננו ערבים בזה כ לפיכם לסילוק כל סכום עד סך של \_\_\_\_\_  
המגיע או עשוי להגיע לכם מאות \_\_\_\_\_

(שייקרא להן: "החייב") בקשר עם מכרז מס' **604-2023**

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

לא יותר משנה ימים מקבלת דרישתכם, בלי שייהי عليיכם לבסס את דרישתכם או לדרוש תחילת את סילוק הסכום האמור מאות החייב, בתנאי שהסכום הכלל שנשלם על פי ערבותנו זו, לא יעלה על הסכום הנקוב לעיל.

ערבות זו תשאר בתוקפה ממועד כתוב ערבות זו ועד **תאריך 01.08.2023**, עד כלל וכל דרישת על פיה צריכה להגיע בכתב לידי משרד החתום מטה שמענו הוא :

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

ערבות זו אינה ניתנת 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**

**הסכם מכון**

דירה	ב	א	בית	שיכון

מספר עסקה :

**מכירת זכויות בעלות בנכסי דן**

בימים \_\_\_\_\_ ב

שנערך ונחתן

בין

רשות הפיתוח ע"י רשות מק רענן ישראל המנהלת את נכסי  
רשות הפיתוח, באמצעות הסוכנות המוסמכת  
עמ"דר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ  
הרוקמים 26, בניין C, חולון 5885849

שתקרא להלן: "הმიცათ"

מצד אחד

למי

ת.א.

שם

שיקרא להלן: "הკונה"

מצד שני

**מבוא**

הסבואה חלק בלתי נפרד מתנאי הטעם המכור המצוורפים לו ואשר רק ביחד הם מהווים את הסכם המכון.  
רצוף בהז **תנאים מיוחדים מסוימים כנספה א'**, המהווים חלק בלתי נפרד בהצעת המחיר ומהסכם המכון/חכר.  
הוצהר והווכח בין הצדדים כדלקמן:

## 1. הגדרות

בנסיבות זה תהינה לכל הביטויים שלහן המשמעות המפורשת ליזט, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

א. "חלוקת" - חלקה :  
 ב. "הבנייה" - בניית :  
 ייחיזות דירות ( מגודרים, חניות, בתים מלאכה, מושדים, וכיו"ב ),  
 קומות המכיל :  
 מופיע :  
 הנמצא ברחוב :  
 בעיר :  
 והבנייה על החלקה .

ג. "הנכס"-דירת מגורים בשטח של מ"ר  
 הנמצאת בקומת של הבניין, כפי שהיא מסומנת לצורך דיזורי כתה  
 חלקה 1 ו/או במסגרת אדומה על תשורת הבניין המצוור להטעם זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

ד. "הצמודות" - במקרה שצמודים לנכס חזר או גג או הצמודה אחרה כלשהיא, מפורטות ההצמודה להלן,  
 ומובהר שהביטוי "הנכס" כולל בתוכו גם את ההצמודות הנ"ל .  
 פירוט ותיאור ההצמודות :

סוג ההצמודה	שטח	ס.מ"נ	תאור להצמודה

ה. מהDIR הנכט:

1. טה"ב המחיר המלא נקבע כמפורט:-

- א) הנתה המוגן -
- ב) הנתה הבלתי מוגן (ללא מע"מ) -
- ג) מע"מ (שבור הנתה ללא מוגן) -
- ד) טה"ב (נתה הבלתי מוגן) -
- ה) טה"ב כללי -

2. פרוט הנחות לנכס הנובעות מהמבחן:

- א) נתה המוגן -
- ב) נתה הבלתי מוגן -
- ג) טה"ב הנתה -

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

- א) שבור הנתה המוגן -
- ב) דיבית על הנתה המוגן -
- ג) שבור הנתה הבלתי מוגן (ללא מע"מ) -
- ד) דיבית על הנתה הבלתי מוגן (ללא מע"מ) -
- ה) מע"מ (על הדיבית של הנתה הבלתי מוגן) -
- ו) מע"מ (שבור הנתה הבלתי מוגן לאחר הנתה) -

4. טה"ב מהDIR הנכס לתשלום לפי סעיפי

5. הוצאות נוספת עבורה:-

- א) רישום בטהבו -
- ב) הכנת תשיירתיים -
- ג) טה"ב -

6. טה"ב כללי לתשלום -

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

1. "זכויות הבניה" - הזכות קיימות /או שתהינה קיימות, להקים וללבנות לפיה  
תכנית בנין עיר (תב"ע) מס' 1/או לפחות כל תב"ע אחורות שתחול על החלקה.

2. "זכויות הבניה הנמכרות" ו/או "המכרכז" - מוכויות הבניה המהוות את זכויות הבניה לבניית עד  
מ"ר (שטחי הבניה המפורטים בסעיף זה כוללים את השטחים העיקריים ושטחי השירות,  
כל בנייה נוספת מכל סוג שהוא לדבות מורתף, מבני מד וכוכי המגדילה את היקף הבניה אינה כלולה במכרכז).

3. המכרכז" - מכרך מס' 1

ט. "יום אישור העסקה" - היום בו אישרה והנודה המוסמכת של רשות מקראעי ישראל  
את עסקת המכרכז עם הרוכש במחייבים הקוברים לעיל לפי העניין ذהינו:

ו. תנאי הסכם המכרכז רצופים זהה חלק בלתי נפרד מהסעיף זה.

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

יב. מובהר ומוסכם כי בכל מקרה של סטירה בין תנאי "מתנאים מיוחדים" לבין האמור בחוזה, יגברו התנאים המיוחדים.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

---

הקונה

ע מ י ד ר  
בשם ובעור רשות מקראקי ישראל

יהוּי החותמים ע"י נציג נעמ"ד לבן  
אני הח"מ \_\_\_\_\_ מאשר זהה כי ביום \_\_\_\_\_ חתום בפני על ההסכם  
זלעיל, לאחר שהזדהה בפני נעל ידי הצגת תעודה זהה שלו (מצ"ב צילום תעודה זהה).

---

**חתימת המאשר**

הערה: - אם הרוכש יחתום בטביעת אצבען, יש לפנות לפא נוהלים מס' 1 28055 1 - 28047 (ערכבת חחה שכירות).

**תנאי הסכם המכר:**

1. המבוא והמשמעות המצוורפים 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 אצלם ובהתאם להוראות הסכם זה.

**3. הצהרות הקוניים:**

א. הקונים מצהירים כי יזוע להם מצבו הפיסי וההנדסי של הבניין, וידוע להם שהבנייה זוקק לתיקונים ושיפוצים.

ב. הקונים מצהירים כי בדקו את מצב החלקה, הבניין והנכס מבחינה תכניתית, כולל האפשרות לקבלת היתרים בעתידי לביצוע שיפוצים ותיקונים בבניין ובנכס /או לתוספות בניה.

ג. הקונים מצהירים כי הם מעוניינים לרכוש את זכויות הבעלות בנכס במצבו כפי שהוא. המוכר מבהיר כי יתכן שלחלקים מהנכס הינם תפוסים ע"י אחרים, ולפיכך הנכס נמכר במצבו כפי שהוא במועד חתימת הסכם זה, והקונה מצהיר ומאשר כי יזעום לו מצב התכנוני, המשופט, הפיזי ומצב התפיסה של הנכס, וכי לאחר שביצעו את כל הבדיקות שמצוין לנוכח, מצא כי הנכס מתאים לצרכיו, וכי אין לו והוא מותר על כל טענה בקשר למצבו של הנכס.

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

ה. הקונה מאשר בהזה כי יזען לו כי המציג שומר לעמידר במסגרת חתימה על הסכם וכי הוא אכן מציג אחר הנזכר אודתו ואודות משפחתו על ידי עמידר, יישמר וינווה על ידי עמידר /או מטעמה, בין היתר, במגררי מציג על פי דין, וכי עמידר תהיה רשאית להשתמש במידע הניל' ל לצורך ביצוע תפקידה כסוכנת מוסמכת לניהול נכסים מדינת ישראל-רשומות הפיתוח וכן להעביר מציג זה לרשות מקראקי ישראל, לשכות רישום המקראקי וכל גורם נדרש לצורך ביצוע תפקידה כאמור.

**4. המכר:**

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

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

**5. מצב הבניין והנכס:**

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

א. כי הם מכירים את הבניין והנכס ומודיעים היטב במצבם הפיסי וההנדסי וכי הם מודרים על כל טענות אי התאמה בקשר לכך.

ב. כי מוסכם עליהם שהם קונים את הנכס במצבו כפי שהוא ביום אישור העיטה והם משחררים באופן סופי ומוחלט את המוכרת ושותחה /או כל מי מטעם ומכוומם מכל אחריות לפגמים כלשהם בבניין /או בנכס, לרבות פגמים בייציבות הבניין, ישוזחות, יציבות הנכס, מערכות המים, החשמל, הביוב וכיו"ב. האמור לעיל חל הן על פגמים קיימים ושהיו קיימים בעבר והן פגמים שיתגלו בעתיד, אם יתגלו, בין כל הניתנים לגילוי בבדיקה ובין כל אלה שאינן ניתנים לגילוי בבדיקה.

ג. כי ידוע להם ומוסכם עליהם שმוחיר הנכס נקבע בהתאם למצב הנכס והבניין כמתואר לעיל, וכן אין הם זכאים ולא יהיו זכאים בעתיד להטיל על המוכרת אחריות כלשהי למצב הנכס והבניין /או לדריש פיזיים /או הפחתה כלשהי ממוחיר הנכס עקב מצב הנכס והבניין.

ד. כי מוסכם עליים שבמקורה שהmonicת תישאר בעלת נכס או נכסים בבניין ותיזום בעתיד את שיפוץ הבניין, הם לא יתנווה לסייעו, ישתו פועלה בפיתוח, וישאו בהוצאותיו לפי החלק הייחסי של הנכס מתוך כלל הנכסים בבניין.

#### 6. ביטוח הנכס:

א. מיד לאחר חתימת הסכם זה יבטיחו הקונים את הנכס על חשבונם ועל אחריותם כלפי כל הסיכוןים המקוריים, לרבות כנגד כל נזק העולול להיגרם לעצם ו/או **לצדדים שלישיים**.

ב. פוליסות הביטוח הניל'יקלו תנאי המונע מחברות הביטוח לחזור בתביעות **шибוב אל המוכרת**, או יכולו את המוכרת מבוטחת משותפת עם הקונים.

ג. כל ההוצאות בקרה של אי ביצוע הביטוחים הניל'יקלו על אחריות הקונים בלבד, ולא תהא להם כל טענה בקשר לכך כנגד המוכרת.

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

#### 7. מצבים מיוחדים:

ambilי לפגוע בכלליות הצהורותיו של הקונה לגבי מצב החלקה, הבניין והנכס, מצהיר הקונה את ההצהרות המיוחדות הבאות:

א. במקרה בו הבעלות בחלה / או בנכס היא משותפת למוכרת ולאחדר, מצהירים הקונים, כי ידועה להם הבעלות המשותפת כאמור, וכי הם רכשו לפני הסכם זה רכש חלקה של המוכרת בנכס. הקונים מצהירים כי ידוע להם שזכויות המוכרת בנכס מושגנה על שמם, ורק לאחר רישום הבניין כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים, בלשכת רישום המקראקי כאמור בסעיף 9 של הסכם זה. הקונים מצהירים ומאשרים כי לא יהיו להם כל תביעות ו/או טענות כנגד המוכרת בעניין זה.

ב. במקרה שהבנייה חורגת חריגה בלתי משמעותית מגבולות החלקה לתוך חלקה סמוכה שבבעלות פרטיה, מצהיר הקונה כי ידועה לו החריגה ומוסכם עליו שרכש עפ"י הסכם זה רק את אותו חלק מהבנייה הנמצאת בגבולות החלקה. הקונים מצהירים ומאשרים כי לא יהיו להם כל תביעות ו/או טענות כלשהן כנגד המוכר בעניין זה.

ג. במקרה שהבנייה חורגת מגבולות החלקה לתוך חלקה סמוכה שבבעלות המוכרת או בניהול רשות מקראקי ישראל, מצהיר הקונה כי ידוע לו החריגה ומוסכם עליו שרישום זכויותיו בנכס יתבצע רק לאחר השלמת הפרצציה הדורשה, או לאחר ביטול החריגה, לפי העניין. ככל מקרה, כאמור בסעיף זה או בסעיף קטן (ב') לעיל, בו עקב שנייה בגבולות החלקה חכלול החלקה כאמור, את אותו חלק הנכס ו/או הבניין החורג כאמור לעיל, כי אז ישלמו הקונים למוכרת את תמורתו אותו חלק חורגת לפני רישום הזכויות בנכס על שם בלשכת רישום במקראקי.

ד. במקרה שהבנייה והקרען שעליה הוא בניין כלולים, בחלוקתם, בשיטה ציבורית פתוחה ו/או בשיטה מיוחדת לדודים ו/או בשיטה המיועדת להפקעה ו/או שכבת הופקע, מצהיר הקונה כי ידועות לו העובדות האמורות. הקונים מצהירים ומאשרים כי לא יהיו להם כל תביעות ו/או טענות כלשהן כנגד המוכרת בעניין זה.

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

ו. במקרה שהבנייה הוכח כ"אזור שטיקות" עפ"י חוק העתיקות, תשל"ח-1978, מצהיר הקונה כי הכהזה ידועה לו וכי הסכימים לקנות את הנכס תוך ידייתה. הקונים מצהירים ומאשרים כי לא יהיו להם כל תביעות ו/או טענות כלשהן כנגד המוכרת בעניין זה.

ז. במקרה שקיים צו הריטה לגבי הבניין או כל חלק ממנו, או במקרה שהבנייה או חלק ממנו הוכחו מבנה מסוכן, מצהיר הקונה כי ידועם של הצו וההכוזה הניל'יקלו וכי הסכימים לקנות את הנכס תוך ידייתה. הקונים מצהירים ומאשרים כי לא יהיו להם כל תביעות ו/או טענות כלשהן כנגד המוכרת בעניין זה.

ח. במקרה שקייםת הפקעה על החלקה - ידוע לדוכש כי תמורת המוכר המושולם על ידו אינה כוללת תמורתה בגין השטח המופקע וכי בהערכת השווי של המוכר לא נלקחה בחשבון שווי השטח המופקע.

השיטה הנמכר לרכישת כפוף להליך הפסקה ע"י הרשות המקומית ו/או הרשות השטונית המוסמכת אשר טרם הושלם וטרם בוצעה הפסקה ו/או הושלמה (להלן: "השיטה המופקן").

הרכישת יכול להנות מהתשיטה הבלעדית בשיטה המופקן.

החוקיק והמשתמש הבלעדית בשיטה המופקן,

אשר על כן, מחייב ומאשר הרכישת כי בגין האפשרות ו/או הזכות לשימוש והחזקת בשיטה המופקן עד להפקתו הוא יהיה האחראי הבלעדית לשירות השיטה המופקן,

מניעת פגעים ממנה, נקיונו, גיזורו וכיצ'רב, רישמן לכל הוראות הרשות,

מוסמכות הנוגעת, בקשר לאופן השימוש והחזקקה בשיטה המופקן ו/או פירני ומשמעות החקיקה בו לדרשות המפקעה הנוגעת.

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

המודיעים המוחקרים בסעיף זה מוגדרים לרכישת שהינם דיירים מוגנים בנכס.

א. במקורה שחל מע"מ על העיטה, ישלמו הקונים את המע"מ בנוסף למחייר הנכס, לפי הש�ורים והמנדרים שהיו קבועים בחוק באותו זמן.

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

1. הקונים ישלמו את תמורת הזכויות בנכס בשוריה הנומינלי, אם התשלום בפועל יבוצע תוך 60 ימים מיום אישור העיטה.

2. החל מהוות ה-61 שללאר אישור העיטה ועד לתום 90 ימים מיום אישור העיטה, ישלמו הקונים את תמורת הזכויות בנכס בצדוך ריבית פינורית יומית שתהא נוהга באותו זמן ברשות מקראקיי ישראל עפ"י ריבית החשב הכללי.

3. לא שלמה תמורת הזכויות בנכס במלואה עד תום 90 ימים מיום אישור העיטה, תפקע זכותם של הקונים לרכישת הזכויות בנכס, והמוסכמת תהא דכאיית לבטל הסכם זה ללאר וללא כל צורך בהתראה מודמתה. מובהר כי תשולם חלקו של התמורה לא ימנע את מימוש זכותה של המוסכמת לבטל את ההסכם כאמור.

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

#### 9. רישום הבניין והנכס:

א. המוסכמת מתחייבת, בכפוף לאמור בסעיף להלן, לרשותה הבניין יידרש בלישכת רישום המקרקעין כבית משותף עפ"י חוק המקרקעין תשכ"ט-1969, וכי הנכס יידרש על שמות הקונים בלישכת רישום המקרקעין כיחידה רישום נפרד במסגרת הבית המשותף הנ"ל. הקונים מצהרים כי יודיעו להם שהמוסכמת תפעל לרישום הבניין כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים בלישכת רישום המקרקעין כאמור כאשר יתאפשר הדבר מבחינתה ולפי קצוב ביצוע הרישומים הנוהג בنمיזד, לאחר האמור, ואם הקונים יבקשו זאת, מסכים המוסכמת שהקונים יפעלו בנסיבות לרישום צו הבית המשותף ע"פ חוק המקרקעין כאמור, בכפוף לקבלת אישור המוסכמת למסמכי הרישום מראש ובכתב. במקורה בו מסיבות שאינן תלויות במוכרות, לא ניתן לרשות את הבניין כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים בלישכת רישום המקרקעין. מסכימים בזה הקונים שתרשם על שם בנכס זכות חכירה ל-999 שנה לפחות, במקומות האמור ברישואן של סניף זה לעיל. הקונה מצהרים ומאשרים כי לא יהיה להם כל תביעות או טענות נגד המוסכמת באשר לרישום האמור.

ב. הקונים מתחייבים לקבל את דרישות הנכס כאמור לעיל, והם מתחייבים להופיע בלישכת רישום במקראקיי ו/או במשדי רשות מקראקיי ישראל ו/או במשדריה של המוכרת כדי לקבל את הדרישות כאמור, חאת במועד שיידשו לעשות כך בהודעה שתינתן להם לפחות 7 ימים מראש.

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

ד. להבטחת האמור לעיל חתמו הקונים על ייפוי כוח נוטרוני בלתי חזר שנייטחו נימסר להם על ידי המוכרת המסמיך את המוסכמת לטפל ברישום הבית המשותף וברישום הנכס על שמות הקונים בלישכת רישום המקרקעין. ומסר אותו למוכרת. למען הסדר ספק יובהר כי הוצאות עריכת ייפוי הכוח ואיישרו חלות על הקונים בלבד.

ה. מוסכם על הקונים שהמוסכמת תבצע בפועל את הרישומים הנ"ל רק לאחר שהושלמו

כל הליכי התקנון שבסכונת הבעלים לבצע במרקען שעליו נמצא הבניין ובמרקען סמכיס וכאשר הדבר יאפשר מבחן ו/או מבחינות המצב בתכנוני האובייקט.

ג. בכל מקרה לא תהא המוכרת חייבת לבצע את הרישומים הנ"ל אלא לאחר שהקונים שילמו את מלאו מחיר הנכס ונמדו בכל שאר התהווויות עפ"י הסכם זה.

ד. 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 בנין בו נמצא הנכס.

ה. הקונים מצהירים כי ידוע להם ומוסכם עליהם, שהשעות ו/או הגבולות של הנכסים נשואים והסכם זה עשויים להשנות עקב שינוי תכנון הנדרשים מכוח החוק ו/או עקב הסדר קרקע ו/או עקב רישום בית משותף ו/או עקב חלוקה ו/או איחוד וחלוקת ו/או עקב מדירות לצורכי רישום וכיו"ב, והם מוגדרים על כל טענות בעניין זה.

ט. במקרה שקיים צורך בפרצלציה ו/או בחלוקת ו/או באיחוד וחלוקת ו/או ברישום ו/או ברישום ראשון ו/או בשינויו תכנון אחרים הנדרשים עפ"י החוק, יבצע הרוכש על אחוריותו ועל חשבונו, כולל הרישום בליישכת רישום המקרקעין. הרוכש יקבע את כל המסתכים הדורשים לביצוע האמור, כולל התיקים בליישכת רישום המקרקעין ותוכניות לצורכי רישום, והמוכרת תחתום על כל המסתכים הדורשים לביצוע האמור, כולל התיקים בליישכת רישום המקרקעין ותוכניות לצורכי רישום, והמוכרת תחתום על כל המסתכים שה提متה 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 לモכרת את כל הוצאות חלוקה ורישום במידה שבוצעו במסגרת הליכי הסדר קרקע, מיד לפיה דירה ראשונה ועפ"י החשבון שיוגש לו ערך ידי המוכרת.

י. במקרה שמדובר בחולקה שאינה רשומה עדין בליישכת רישום המקרקעין ו/או אינה רשומה עדין על שם המוכרת בשל אי השלהת הסדר קרקע ו/או רישום ראשון ו/או חדש רישום וכיו"ב, מוסכם על הרוכש שחוותה של המוכרת לרשות את הנכס על שם הרוכש תקופים רק לאחר השלהת רישום החלקה על שמה.

#### 10. מסירת החזקה בנכ"ס:

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

א. המוכרת מתחייבת למסור לקונים את החזקה בנכס מיד לאחר שהקונים שילמו את מלאו מחיר הנכס, וכן המציגו למוכרת את יי"פיה הכוונה כאמור בסעיף (ט') של הסכם זה לעיל, ותקבלה על תשלום מס דמייה בגין הסכם זה, אלא אם נקבע בין הצדדים אחרים בתנאים מיוחדדים.

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

ג. במקרה שהקונים לא יקבלו את החזקה בנכס למועד שנדרשו לעשות כך על ידי המוכרת במכח רשות (להלן: "ההודשה") ייחשבו הקונים כאלו קיבלו את החזקה במועד ההודשה, הם בלבד יהיו אחראים ממוחיקי הנכס לכל התשלומים, ההוצאות (לDOBOT פרמיות ביום) וההוצאות על מוחיקי הנכס, לשלם הוצאות ולתקינותו, ולהגנת זכותם בנכס מפני פלישות והטגות גובל.

#### 11. מסים ותשלומים:

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

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

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

הקונה מצהיר כי ערך את כל הבדיקות הנחוצות לבורר כל התשלומים אשר יוטלו עליו כאמור והגיש הצעתו בהתחשב בתשלומים אלו ובגובהם.

mobach, כי האמור לעיל אינו חל על היטל השבחה, אשר לגבי יהול האמור בסעיף 17(יא) להלן.

2. החלק היחסי בכל הוצאות, המיסים והగירות הכרוכים ברישום הבניין כבית המשותף, תשלומים אלה יבוצעו בפועל, על ידי המוכרת, לפי דרישתה המשותפת, תשלומים אלה יבוצעו בפועל, על ידי המוכרת, לפי דרישתה הראשונה.

3. כל ההוצאות, המיטים והאגודות בקשר לדרישום הנכס על שם בליישכת רישום המקראקיי וכן בקשר לדרישום משכנתא על הנכס בקשר להלוואות שקבלו הקונים.

4. מס רכישה בגין רכישת הנכס לפי הסכם זה.

5. תשלומים והשתתפות בהוצאות בהתאם כאמור בסעיף 58 לחוק המקראקיי תשכ"ט-1969.

ב. הקונים מתחייבים להציג למכירת את כל האישורים על ביצוע כל התשלומים החלים עליהם לפי הסכם זה, מיד עם זרישה ואשונה של המוכרת וכן להציג למכירת כל מסמך /או אישור שייהי נדרש מכך כדי לבצע את רישום הבית המשותף ורישום הנכס על שם הקונים בליישכת המקראקיי, הכל לפי דרישתה הריאשונה של המוכרת.

ג. ככל מקרה שהמוכרת תשלם תשלום כשלחו מהאמור לעיל במקום הקונים, יהיו הקונים חiyיבים להשיבו למוכרת מיד עם זרישה הראשונה, בצוירוף ריבית והפרשי הצמדה כחוק מיום התשלום ועד ליום השבותו בפועל.

#### 12. אוזקה שוטפת של הבניין:

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

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

ג. במידה שהמוכרת תמצא לנכון, היא תהא רשאית לבצע במקום הקונים, בנכס או בחילקים המשותפים של הבניין, כל עבודות תיקונים ואוזקה שתהיינה דרושות לדעתה לבדוק הבניין והנכס. המוכרת וכל מי שיבוא מטעמה יהיה זכאים להיכנס לנכס ולהילקדים המשותפים של הבניין כדי לבצע את העבודות הניל. המוכרת אחראית למקים שייגרם לנכס או לחילקים המשותפים עקב תכנון ו/או ביצוע דשלני של התקיקונים, אם ייגרם. אין באמור לעיל כדי להטייל על המוכרת חובה כלשהי לבצע תיקונים או לדאוג לאוזקת הבניין במקום הקונים. במקרה של ביצוע עבודות כאמור במקום הקונים, יהיו הקונים אחראים לתקן נזק או זרישה הראשונה של המוכרת בצוירוף ריבית והצמדה כחוק החל מיום ההוצאה ועד ליום ההשבה בפועל.

ד. הקונים בלבד אוחזרים לקבל היתריהם כדי לbijouter שיפוצים ותיקונים בבניין ובנכס, והם משחררים את המוכרת מכל אחריות לכך.

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

#### 13. תקנון וnzeיגות הבית המשותף:

א. כל עוד לא נרשמו כל הנכסים בבניין על שמות רוכשיהם, ומוסכם שבלבד נציגות הבית המשותף, ומוסכם שבלבד מקרה תחולנה הוראות התקנון שנוטחו מטרוף להסכם זה ומהוות חלק בלתי נפרד ממנו, חוות חבלי לפגוע בזכותו של המוכרת לרשום כל תקנון נסף או תקנון מתוקן לפי שיקול דעתה. כאשר לא צורף נספח תקנון להסכם זה יהול התקנון המצווי, מבלי לפגוע בזכותו של המוכרת לתקנו ולשנותו כאמור לעיל.

ב. הקונים מצהירים כי בדקו והבינו את תשריט הבניין שמצוור להסכם זה, כי הם מסכימים לכל תיאורי הנכסים בבניין, הוצאות, זכויות המעביר, זיקות הנהנה והחלקים המשותפים כפי שהם מפורטים בתשריט, וכל הם מסכימים שתתקנון הבית המשותף ומסמכו ייערכו וירשם בהתאם לתשריט האמור, ובבלתי לפגוע בזכותו של המוכרת כאמור בסעיף קטן א' לעיל.

ג. למודות האמור בפסקה (א) לעיל, המוכרת רשאית בכל עת, לפי שיקול דעתה, להזיז מלאהות את נציגות הבית המשותף ו/או להעביר חלק מסוימות הנציגות ו/או לגרום למינוי נציגות אחרת.

ד. למען הסר טפק, מובהר בזה כי משמעות המושגים "נכס", "הוצאות", "בית משותף" "חילק - ייחסי", "נציגות ותקנון", הינה לפי חוק המקראקיי תשכ"ט-1969, אלא אם נאמר בחחה זה במפורש אחרת.

## 14. רכוש משותף והצמודות:

א. מוסכם על הקונס של מורות האמור בתקנון הנ"ל תהא המוכרת ذכאות עפ"י שיקול דעתה לשנות את רישום החזמות בכל נכס כמי שסתמא לנכון לרבות על ידי רישום או ביטולן, ולשנות את חלקייהן של יחידות הבניין ברכוש המשותף, והם מתחייבים להחזרו כל תיקון ו/או על כל מסמר אחר שיידרשו לשם כך, מיד לפי דרישתה הריאונה של המוכרת. כל זאת, בתנאי שלא יפגעו זכויות הקונס לגבי החזמות הנמכרות להם לפחות חלק מהנכס, אם יש כאלה.

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

ג. הקונס מSCI מיפוי המוכרת ושתאי להוציא את גג הבניין ואת החדר ושתאי הקrukן שמסביבו ו/או בחוכו המכלי הריכוז המשותף, והם ישארו בבעלותה של המוכרת ו/או יוצמדו על ידה לנכס כלשהו בבניין לפי שיקול דעתה ובחרתה הבלעדית. כל זאת בתנאי שלא יפגעו זכויות הקונס לגבי החזמות הנמכרות להם לפחות הסכם זה חלק מהנכס, אם יש כאלה. מבלי לפגוע באמור לעיל, מובהר שהמוכרת ושתאי לפצל את הקrukן שעליו ושבה הבניין, ליזור מושגים נוספים ופרטים לבנייה, ולנהוג בהתאם מגרשים שנוצרו מנהג בעלים לכל דבר ועניין.

מובחר שגם לאחר רישום הנכס על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין תהא המוכרת ذכאות לפועל כאמור בסעיף זה על כל פסקאותיו, ובלבך שלא תפגע בזכויות הקונה בנכס ובשתיים החזמודים לה, אם יש כאלה.

ד. הקונס מתחייבים לאפשר למוכרת, ולא להפריע לה בצורה כלשהי, לבצע בכל עת עברות בנייה או תיקוני ואלה כל קלים שהוציאו מהרכוז המשותף כאמור לעיל, והם SCI מיפוי המוכרות ו/או כל מי שיבוא מטעמה יהו ושתאים לפי ראות עיניה ביצוע העבודות הנ"ל בנכס ו/או ברכוש המשותף. כל זאת בתנאי שהמוכרת תאה אחריות לכל נזק שייגרם לנכס ו/או לרכוש המשותף עקב ביצוע ושלוי של העבודות הנ"ל.

ה. מובהר כי במקרה שהמוכרת תollapse את זכויותיה עפ"י הקבוע בפסקאות ו-ג לעיל הגג ו/או החדר ו/או שטחי הקrukן, הנ"ל לא יהיה שייכים לרישום המשותף והם ישארו בבעלותה של המוכרת אשר תאה זכאות להצמידים ולושם לפי ראות עיניה ובאופן שיבטיח לה את הבעלות והשליטה המלאים בהם. כמו כן תהא המוכרת זכאות למוכר ולהצמיד את החלקים הנ"ל לכל מי שסתמא לנכו. הקונס מתחייבים להחזרו לפי דרישתה הריאונה של המוכרת על תקנון מתון ו/או על כל מסמר אחר שיידרשו לצורך האמור לעיל חאת מבלי לגרוע מחות המוכרת להשתמש ביפוי הכוח כאמור בסע' ב' לעיל. כל האמור, בתנאי שלא יפגעו זכויות הקונס לגבי החזמות הנמכרות להם לפחות מהנכס לפחות מהנכס זה, אם יש כאלה.

## 15. זכויות בנייה:

א. מובהר כי במסגרת הסכם זה אין הקונס רוכשים כל זכויות בנייה לגבי הנכס ו/או לגבי השתיים החזמודים לה, אם יש כאלה, ו/או לגבי החלק ברכוש המשותף החזמוד לנכס, אלא אם נקבע ונאמר במפורש אחרת בהתאם לקבוע בסעיף 4 לעיל. כל זכויות הבניה מותיחסות לבניין או לכל חלק ממנו שייקוט למוכרת בלבד, ואין מעורבות לקונס, אלא אם נקבע ונאמר במפורש אחרת.

ב. המוכרת הינה בעלת כל זכויות הבניה המתיחסות לבניין או לכל חלק ממנו, למנען הזכויות שנמכרו על ידה במפורש. המוכרת זכאות בכל עת, לפי ראות עיניה ולפי שיקול דעתה, למוכר ו/או למשתמש זכויות הבניה השיכות לה ולבנותה בעצמה ו/או על ידי אחרים תוספות בנייה ו/או נכסים נוספים על כל החלקים השיכים לה בבניין כאמור לעיל, בתנאי שהבנייה תבוצע עפ"י היורדי כדין. כל עוד לא נshownו הזכויות בנכס על שם הקונס בלשכת רישום המקרקעין, הם לא יהיו רשאים לפעול לשינויו התבנ' שבחזוקה הchallenge על החלקה ו/או שתחול על החלקה אצל הרשות המוסמכת לכך לפחות כל דין, ללא הסכמת המוכרת לכך מושך ובכתב, זאת בין אם הם וכשו זכויות לפי הסכם זה ובין אם לאו.

ג. הקונה מצהיר כי ידוע לו שבנוסך לזכויות הבניה שננתרו בידי המוכרת יתכן שנמכרו זכויות בנייה גם לكونי נכסים אחרים בבנייה, והוא מתחייב לפירך שלא להתנגד ולא להפריע למימוש זכויות הבניה הנ"ל/non אלה שננתרו בידי המוכרת והוא אלה שנמכרו לקוני נכסים אחרים בבנייה. להסרת ספק מצהיר הקונה כי הוא מתחייב לאפשר העמדת פיגומים, ציוד, כלים וחומר בניין בחלקים המשותפים של הבניין והחדר שסבירו ככל שהדבר יהיה דרוש למימוש זכויות בנייה כאמור ו/או לביצוע תיקונים ושיפוצים בבניין.

## 16. תשלומים והשבתם:

א. בלי לפגוע באמור החסם זה לעיל תהא המוכרת רשאית, אך לא חיבת לשלם במקום הקונים כל תשלום החל על הקונים לפי החסם זה ו/או לפני דין, ואשר הקונים לא שילמוו במנגדו.

כל תשלום ששולם כאמור, יהיו הקונים חייבים להשיבו למוכרת מיד לפי דרישתה הראשונה, בצדוף ריבית והפרשי הצמדה בחוק החל מיום התשלום ועד ליום השבתו בפועל.

ב. בכל מקום שנאמר בהחסם זה "דיבית והפרשי הצמדה בחוק" הכוונה היא להפרשי הצמדה למדד המחייבים לצרכן ולריבית המרבית הקבועה בחוק לגבי הוצאה לפועל של פסקי הדין.

#### 17. מכר זכויות בנייה:

- א. במקרה שנקודות לקונים זכויות בנייה כלשהן, עפ"י הקבוע בסעיף 4 לעיל, יחולו התנאים הבאים המפורטים הבסיסיים להלן.
- ב. הקונה מצהיר כי ובדק אצל הרשותות המוסמכות את כל תוכניות בניין עיר ותיקי התכנון והבנייה הנוגעים לבניין ו/או לקרען עלייה הוא בניו, כי ידועים לו המצב התכנוני של הנ"ל והאפשרויות למשש את זכויות הבניה תכנונית-משפטית, כי מצא את המצב מתאים לצרכיו ועונה על דרישותיו, וכי הוא סופור על כל טענות אי התאמה.
- ג. הקונה מצהיר כי ידועות ומובנות לו כל הוראות החוקיות בקשר לזכויות בנייה ומימושן, וידוע לו מהם ההליכים בהתאם לנحوו כדי למשש את זכויות הבניה.
- ד. הקונה מצהיר כי ובדק את מצבו הפיסי והנדסי של הבניין ואת האפשרויות הטכניות והפיסיות למימוש זכויות הבניה, כי מצא את הנ"ל מתאים לצרכיו ועונה על דרישותיו, וכי הוא מותר על כל טענות אי התאמה.
- ה. אין במכירת הממכר על ידי המוכרת משוג או הצהרה מצדיה בדבר האפשרות הטכנית או הפיסית למשש את זכויות הבניה.  
אם יתברר שבחינה הנדרשת-פיסית לא ניתן להושיף ותוספות בנייה על הבניין, או שנitin להושיף ותוספות כללה ורק לאחר ביצוע תמיכות וחיזוקים לבניין. הקונה בלבד יהיה אחראי לכל התוצאות, הדבר לא ייחשב כהפרת החסם על ידי המוכרת, ולקונה לא תהינה כל טענות בקשר לכך.
- ו. מרגע שהקונה שילם את מלאה תמורה הממכר לפי החסם זה, יראו אותו כבעליהם של הממכר לכל דבר ועניין, והוא בלבד יהיה זכאי לכל זכויות הבעלות בממכר ואחראי לכל זכויות הבעלות בממכר ולכל התקומות שייגרםו לממכר.
- ז. הקונה בלבד יהיה על השיג על חשבונו את כל היתרדים והרשונות הדורשים עפ"י החוק כדי למשש את זכויות הבניה ולבצע במבנה עבודות הדיטה ובניה כלשהן.
- ח. אין במכירת זכויות הבניה על ידי המוכרת משוג או הצהרה מצדיה בדבר האפשרות לקבל היתרדים למימוש זכויות הבניה.  
אם יתברר שלא ניתן לקבל היתרדים כאמור, יהיה הקונה בלבד אחראי לתוצאות, הדבר לא ייחשב כהפרת החסם על ידי המוכרת, ולקונה לא תהינה כל תביעה כנגד המוכרת.  
הקונה מצהיר כי ידוע ומוכנס לעליו שתיתכן אפשרות שמימוש זכויות הבניה הקיימות במבנה, אם קיימות, והוא מקבל על עצמו לדאוג על אחריותו ועל חשבונו להריטת החריגות האמורות, ומהוודע על כל טענות בקשר לכך.
- ט. הקונה בלבד אחראי להציג על חשבונו את הסכמת כל שאר הבעלים ו/או המוחיקים של שאר הנכסים במבנה למימוש זכויות הבניה ו/או לכל עבודות הדיטה ובניה שבគונתו לבצע במבנה, ואין על המוכרת כל אחריות או חובה כלפי הרוכש בעניין זה.
- י. כל עוד לא נרשם הממכר על שם הקונה בלישכת דרישות המקראקי, תהא המוכרת חייבת לחזורם כבעל הממכר, לפי דרישת הקונה, על תוכניות ובקשות להיתרי בנייה ובכלל שאנשי מקצוע מטעם המוכרת בדקו את התוכניות והבקשות ואיישרו שהן תואמות את זכויות הבניה שנקורו וכן שהן אינם פוגעות בזכות כלשיי של המוכרת ו/או של צד שלישי אחר. מובהר כי אין בחיתמת המוכרת כאמור כדי להטיל עלייה אחריות כלשיי ו/או כדי לפגוע בזכויות אחרות של המוכרת.
- יא. חיוב בגין היטל השבחה כפי שחל, אם חל על הזכויות הנמוכרות בחסם זה והנובע מהתב"ע שנכנסה לתוקף לפני יום אישור העתקה, יחול על המוכרת. חיוב בגין היטל השבחה שיוטל, אם יוטל, עקב השבחה הנובעת מהתב"ע חדשה שתכנס לתוקף לאחר יום

אישור העסקה) אשר קדם ליום פרסום המכח), יחול על הקונים וישולם על ידם. הקונים מצהירים כי במקירם בו מימוש זכויות הבנייה על ידם יביא להשבחת הבניין ו/או החלקה ו/או כל נכס אחר המצו依 בחולקה השירך למוכרת, הם לא יוכלו לבוא אל המוכרת בתביעה כספית ו/או כל דרישת בעניין זה.

יב. הקונה זכאי למסמך זכויות הבנייה בכפוף לכל האמור בטכטם זה, בכל עת שימצא לנכון.

יג. כל ההצעות הכרוכות במימוש זכויות הבנייה, ללא יוצא מהכלל, תהינה על חשבון הקונה, והוא לא יהיה זכאי להשתפות או להדרים כלשהם מהמוכרת. מבלי לפגוע בכלל זכויות טען מובהר שבעל מקורה שהקונה יבצע חריגות בנייה מעבר לזכויות הבנייה שנמכרו לו, יהא עליו לשלם למוכרת תוספת תמורת יחסית בגין החריגות הנ"ל, מבלי שהדבר ייחשב כהטכמה או כאישור מצד המוכרת לח:right; החריגות הנ"ל.

יד. במקרה שעד מועד העברת הזכויות בנכס על שם הקונה בלישכת רישום המקראעי הקים בין היתר הקונה נכסים כלשהם על הבניין, יירושמו הנכסים האמורים על שמו. אולם, המוכרת תהא זכאית לסרוב לרשות את הנכסים כאמור אם הן חורגות זכויות הבנייה שנמכרו לקונה או לפי שיקול דעתה נגעה תוספת הבנייה באז' חוקיות כלשהי.

טו. הקונה ישא על חשבונו בכל ההצעות שתהינה כרכות ברישום המוכר על שמו כאמור לעיל ו/או בכל התיקונים והשינויים שייהי צורך להכנס במשמעותו המשותף עקב כך ו/או בקשר לכך.

טט. במקרה שבו רישום המוכר על שם הקונה אכן יצריך שינויים או תיקונים במסמכי הבית המשותף, אחראי הקונה לבצע בפועל את כל התיקונים והשינויים האמורים על חשבונו, כל זאת לא יותר מ-9 חודשים מיום שנדרש על ידי המוכרת לעשות כן.

טט'. להסotaה ספק מובהר זהה כי הקונה אחראי, במקרה של שינויים ותיקונים כאמור לעיל להכין בפועל על חשבונו את המסמכים הדורשים ואת תיקי העברה בלישכת רישום המקראעי לקרה העברת זכויות ורישומו על שם הקונה, להודיעו למוכרת כאשר כל המסמכים והתיקונים יהיו מוכנים לביצוע ההעברה, ולמטרם לה עפ"י דרישתה הרשונה.

טט'. הקונה בלבד אחראי לכל הנזקים מכל סוג שהוא, הנו נזקי רכוש והו נזקי גוף, אשר ייגרם לכל אדם, כולל עצמו, עקב ביצוע העבודות למימוש זכויות הבנייה ו/או כתוצאה מכך. הקונה ייחס עפ"י כל דין למבצע העבודות הנ"ל, וישא לבדוק בכל האחריות

טטט. הקונה חייב לשפוט את המוכרת בכל ההצעה שהמוכרת תהיה נאלצת להוציא בגון מעשי או מודלים לשם באחריות הקונה כאמור לעיל, לרבות קנסות, פיצויים, הוצאות משפטיות ושכ"ט ע"ז.

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

טטט. המזאת פוליטות הביטוח למוכרת מהוות תנאי מוקדם להתחלה עבודות הבנייה, ומובהר שלא יחול בבנייה אלא לאחר שהמוכרת אישרה השפוליטות הנ"ל בוצעו לשביות רצונה.

טטט. מבלי לפגוע בנסיבות האמור לעיל, ובנוסף לכל האמור, מובהר זהה שבמקרה שביצוע העבודות למימוש זכויות הבנייה יגרמו לנזקים לבניין עצמו ו/או יסכלו את האפשרות להשתחמש בבניין שימוש סביר, יחולו הוראות הבאות:

- טטט. המוכרת תהא דואית להפסיק את העבודות לאלתור, ולהՃדן רק לאחר ששוכנעה שננשנה על ידי הקונה כל הדרש לתיקון הנזקים ו/או למניעת נזקים נוספים ו/או למתן אפשרות לשימוש סביר במבנה.

- טטט. במקרה שהקונה לא יבצע את הנדרש ממנו כאמור לעיל, תהא המוכרת רשאית לבצע את כל הנדרש במקומם הקונה ועל חשבונו, והוכיח יהיה להסביר למוכרת את הנסיבות מיד לפדי דרישתה הראשונה. החשיבות והקבילות שתציג המוכרת יהו הוכחה מכרעת לעניין ההצעה כאמור, והקונה יהיה חייב להסביר למוכרת את סכומי החשבונות והקבלות בצדוף דיבית והפרשי הצמדה חזק החל מיום ההצעה ועד ליום ההשבה בפועל.
- טטט. אין באמור לעיל כדי לפגוע בכל סעיף אחר שהמוכרת תא זכאית לו בנסיבות העניין, לרבות פיצויים, אכיפת הטכסם או בולו וכיו"ב.

כב. הוואיל והמווכרת הינה הבעלים של חלקיים אחרים בניין, הרי שהקונה אחראי כלפי המוכרת לטיבון ולאירועו של העבודות למימוש זכויות הבנייה. בכל מקרה שיתברר שנגרם ו/או עלול להיגרם לבניין נזק כלשהו עקב ביצוע לkerja של עבודות הבנייה הנ"ל ו/או עקב שימוש בחומרים לקויים לביצוען, יהול כל האמור בסעיף כ"א לעיל.

כג. במקרה שנמצאים על הבניין מתקנים כלשהם השייכים לדירות אחרים בניין ו/או השיכרים למשרכות המשותפות של הבניין, הרי כל עוד לא תחיל הקונה למשת זכויות הבנייה עפ"י היתר כדין, היא עליה לאפשר שימוש במתקנים הנ"ל וגישה נוחה אליהם.

עם תחילת מימוש זכויות הבנייה עפ"י היתר כדין, יעביר הקונה על השכמוני ועל אחוריותו את כל המתקנים הנ"ל למקום אחר שהמווכרת תוראה עליו, ויתקין אותן שם מחדש שמשיכו לתפקיד כפי שתפקידו לפני ההעברה, לרבות מתן גישה נוחה אליהם. על הקונים יהיה להודיע את המתקנים הנ"ל למקומם המקורי בבניין ו/או לגייס החദש שיוצר לאחר מימוש זכויות הבנייה הנמוכרות, על השכמוני ועל אחוריותם. אין בהוראות המוכרת כאמור לעיל כדי להטיל עליה אחריות כלשהי לעיכובים בהתקנה ו/או לתיקינותם של המתקנים.

כד. הקונים מתחייבים לשולם למוכרת את מחair המ麥ר באוטם מונדים ובאותם תנאים הקבועים בסעיף 8 לעיל לגבי תמורה הזכויות בנכס.

#### 18. העברת זכויות על ידי הקונים:

א. כל עוד לא נדרש הנכס על שמויותיהם בליישכת רישום המקדעתן, אין הקונים זכאים להעביר את זכויותיהם בנכס לאחדרים, אלא בהסתמכת המוכרת בכתב ומרаш.

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

#### 19. מחזבים, עתיקות ואוצרות טבע:

א. כל מחזבים, עתיקות ואוצרות הטבע מכל מין וסוג שהוא אשר יימצא בקרען שעליה בניין הבניין או בטמור לבך, הנס רכוש המוכרת ו/או מדינת ישראל והם אינם נמכרים לודוך עפ"י הסכם זה.

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

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

#### 20. העברת זכויות וחובות ע"י המוכרת:

המווכרת זכאית להעביר לאחדרים את זכויותיה וחובותיה לפי הסכם זה בכל עת ובכל תנאי שתמצא לנכון, ללא כל צורך בהסתמכת הקונים.

#### 21. תנאים מיוחדים למעבר משכירות למכר:

במקרה שהקונים הינם דיירים שהחויקו בנכס בשכירות לפני יום אישור העיטה, יהולו התנאים הבאים:

א. החל מיום תשלום מלאה התמורה לא יהיה עוד הקונים חייבים בתשלום דמי שכירות למוכרת בגין הנכס. למרות הסר טפק, מצהירים הקונים ומאשרים כי אין בהסכם זה כדי לפטור ו/או לשחרר אותם מהתחריבות קודמות שיש להם כלפי המוכרת מלפני יום אישור העיטה ו/או מועד תשלום מלאה התמורה כאמור, לרבות חובות קדומות של דמי שכירות, חובות בגין תיקונים ואחזקת הנכס והבניין, מיסים ותשולם חובה אחרים וכיו"ב.

ב. החקה בנכס כבד נמצאת בידי הקונים, ולא יהול האמור בסעיף 10 לעיל.

ג. הקונים מצהירים כי הם אכן מוחייקים בנכס ומשתמשים בו בפועל אך ורק לשימוש הקבוע בהסתמכת השכירות של הנכס. מוסכם שאם יתרדור שהקונים אינם מוחייקים בפועל בנכס או שאינם משתמשים בה לשימוש הקבוע בהסתמכת השכירות, תהא המוכרת זכאית לבטל הסכם זה לאלטר וללא צורף בהתראה מוקדמת, הוואיל וידיעו לקונים שהמווכרת הסכימה למכור להם את הנכס על טmur הצהרוויות הנ"ל.

#### 22. תנאים מיוחדים לגבי בית עסק:

במקרה שהנכס היוו בית עסק, יהולו התנאים הבאים:

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

ב. הקונה מצהיר כי בדק את ייעודו של בית העסק ואפשרות השימוש בו וממצא אותן מתאימים לצרכיו ונוניים על דרישתו, והוא מוויתר על טענה אי התאמת שעילתה חוסר האפשרות להשתמש בבית העסק למטרת מסויימת.

ג. הקונה אחראי להציג על חשבונו את כל הרשויות והיתרונות הדורשים להפעלת בית העסק, והוא משחרר את המוכרת מכל אחוריות בקשר לכך.

#### 23. תנאים מיוחדים לדכישה במכרז:

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

א. הודיעת רשות מקראקי ישראל לכניםם באמצעות "עמ"ד", על זכייתם במכרז תהווה את אישור העיטה.

ב. ליום אישור העיטה ייחסב היום שבו החליטה ועדת המכרדים של רשות מקראקי ישואל על זכייתם של הקונים במכרז, כמפורט בהודעה האמורה בפסקה (א) לעיל.

ג. על אף האמור בסעיף 8 (ב) לעיל הקונה מתחייב לשלם את התמורה עד לא יאוחר מ-60 ימים מיום אישור העיטה, בתנאים ובموדים כדלקמן:

ד. הקונה ישלם את התמורה בשוויו הנומינלי (זהינו). מחד התמורה כפי שאושר על ידי המוכר ביום אישור העיטה), אם התשלום בפועל יבוצע עד לא יאוחר מトום 30 ימים מיום אישור העיטה.

ה. הכל מהיום ה-31 שלآخر יום אישור העיטה ועד לא יאוחר מトום 60 ימים מיום אישור העיטה, ישלם הקונה את התמורה בצדוף ריבית פיגורית יומית בשיעור שיא נוהג באותו זמן אצל המוכר על פי ריבית החשב הכללי.

ו. לא שולמה התמורה במלואה עד לתום 60 ימים מיום אישור העיטה, תפקע זכותו של הקונה לרכוש את הזכיות בנכס, והמוכר יהיה זכאי לבטל את חוזה המכר ?אלטר וללא כל צורך בהתראה מוקדמת.

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

ח. התשלומים על חשבונו התמורה יבוצעו ב朔ון ו/או בהמחאות בנקאיות ו/או באמצעות שוברי תשלום שיטופקו לקונה על ידי המוכר, חאת על פי בחירת המוכר ולפי דרישתו.

ט. אין כאמור בסעיף 24 (ב) להלן כדי לפגוע בתקופת המחייב של מסמכי המכרז.

#### 24. תוקף ההסכם:

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

ב. הסכם זה ממצה את כל המוסכם בין הצדדים עד למועד חתימתו, ואין יותר כל תוקף להבטחות או להסכם שישו בין הצדדים לפני חתימת הסכם, ואשר סותרות את האמור בטכט.

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

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

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

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

ז. הקונה מוויתר על כל טענה שיש לפרש הסכם זה כוגד המוכרת בשל העובדה שנוטה על ידי פרקליטה.

## 25. פיצול טעדים:

בכל מקרה שהקונים יפרו הסכם זה תהא המוכרת חופשיה לתוכע לפि בחירתה את כל אחד מהטעדים שהוא זכאי להם עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י דין, הוא בלבד והן בנפרד, והקונים יהיו מנועים מלהתנגד לפיצול הטעדים על ידי המוכרת.

## 26. השבת כספים במקרה של ביטול:

בכל מקרה של ביטול הסכם, תשיב המוכרת לקונה את הכספיים ששילם על חשבו תמורה הזכיות בנכש בצדוף הפרשי הצמדה למזהם המהירים לצרכן החל מיום התשלום ועד ליום ההשבה, בגין כל ההוצאות שהוא למוכרת בקשר לכניתה הסכם, קיומו וביטולו. ההשבה תבוצע לא יותר מ-90 יום מיום הביטול.

## 27. כתובות לצורך מתן הדעות:

א. כתובות הצדדים לצורך מתן הדעות לפি הסכם זה ו/או לפ"י דין, הין כמפורט ברישא להסכם זה, כל עוד לא הודיען צד כלשהו על שינוי כתובתו במקتبך רשות.

ב. כל הזונה שתshallה לכתובות הנ"ל תחשב כאילו התקבלה כדלקמן:

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

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

3. אם הועברה בפקטימילה - ביום ובשעה הנוקבים, באישור הנitin על ידי משליך הפקטימילה השולח ביום ושעה העברה.

## 28. יצוג:

הكونה מצהיר כי יזען לו שפרקליטי המוכרת אינם מיזכרים אותו בכל הקשור להסכם זה אלא את המוכרת בלבד, וכי הוא זכאי למנות לעצמו עורך דין ולהיות מציג מטעמו, אם ברצוינו לעשות כן.

כמו כן, במידה והרוכשזכה בנכש במקבץ ונמכרות לו זכויות בניה במסגרת הסכם זה, מתחייב הרוכש להינע מלנקוט אפליה פסולה בענש שיווק יחידות דיוור שיבנה (במידה ויבנה), והוא מצהיר בזאת, כי הוא ידע שאם יפר התהיבות זו, המוכרת ו/או רשות מקראעי ישראל יהו רשאות, במלוי גראוע מכל סעיף אחר העומד לחייבן על פי כל דין, לבטל את החחה ו/או לדודש ולקיים ממנו פיצויים מוסכמים בשיעור 15% מהתמורה בצדוף הפרשי הצמדה בין המדי והטודי למזהם המהירים לצרכן האחרון שייהי יזען במועד התשלום, ולא יהיה לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי המוכרת ו/או הרשות במקרה שכזה.

ולדאיה באו הצדדים על החתום:

---

הרוכש/הكونים

ע מ י ד ר  
בשם ובעור רשות מקראעי ישראל

זיהוי החותמים ע"י נציג עמידר בלבד.

אני ה"מ מאשר בזוה כי ביזן \_\_\_\_\_ חתום בפני על ההסכם דלעיל, לאחר שהזדהה בפני על ידי הצגת תעוזת הזהות שלו (מצ"ב צילום תעוזת זהות)

---

חתימת המאשר

הערה: - אם הרוכש יחוותם בטביעה אצבען, יש לפועל לפי נוהלים מס' 1-28055-28047 (עריכת חחה שכירות).

**נספח ד' – נספח ל חוזה - צו רשום בית בפנקס הבתים המשותפים  
ותקנו מוסכם**

185/76 סען זון

9685 | *H.Z.*

תקנון מונכט  
באישור ל. ע. פים 62 ו-63 לוון המקראקיין  
תgan"ט - 1969

אני זהה רשות הפתוח בעלת המקראקיין והידועים בחלוקת 78 בגורש 7024  
בשטח 435 מ"ר, קובעת בזאת כדלהלן:

1. בהתאם לאסור בסעיף 55 לחוק המקראקיין תשכ"ט-1969 (להלן: "החוק")  
אני מוציא חלק מהרכוש ומושותך ומצמידה לדירה כדלהלן:-
  - א. השירותים המסומנים בתשייט באות א', צבועים במצב אדרום  
ושטחם 3.60 מ"ר יוגמדו לדירה מס' 78/1.
  - ב. ככלמקרה של טיריה בין הוראות תקנון זה לבין התקנון ומזו, הוראות  
תקנון זה תקבענה.
3. בהתאם לחקנה 80 לתקנות המקראקיין (בנייה ורישוי) תש"ל-1969 אני  
מבקש בזה לאשר את התקנון הניל ולהורות על רישומו.



אני זהה, עוזי יעקב ברכה, מרה" בלבור 9, תל אביב,  
מענק ב... היום .. 17.6.76 ... הופיע בפניי מר. עוזי יעקב  
... מינהל מקראקיין ישראל ואישר כי זה  
והחותמה על התקנון זה הם שלו וכי ערך את התקנון מרצו  
הטוב והחפשי והבין את חננו.

עוזי יעקב ברכה

תאריך... 17.6.76

אני מאשר התקנון לרישום.

תקנון זון רישום נתקראקיין

תאריך 22.6.76. פ.ז. מ.ש.ג. 13

תִּתְּהַלֵּךְ בְּמִזְבֵּחַ (שְׁלָמִים)

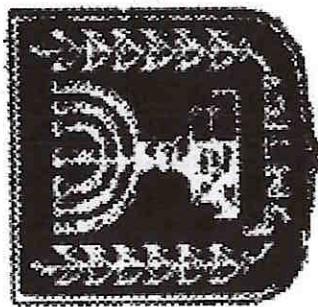
.

ddddd

07 Dec 2020 12:46:51 -08:00  
Ministry of Justice

דְּבָרָיִם

וְאֶתְנָהָרָה כְּלֹמְדָה  
וְאֶתְנָהָרָה כְּלֹמְדָה  
וְאֶתְנָהָרָה כְּלֹמְדָה



26/76

חוק המקרקעין תכ"ש - 1969

צו רישום בגין בנקס הבתים המשותפים

מ א ת

המבחן על רישום מקרקעין

לשנו רישום המקרקעין  
בתל-אביב  
במ/76/288

גוש - 7024  
חלה - 78  
שטח המלכה- 435 מ"ר  
כתובת - רח' ד"ר ארליך 27, תל-אביב - יפו.

לאחר שהבעליים הרשומים של זמקרקעין הידו עימם כחילה 78 בגוש 7024 בשטח 435 מ"ר  
חתמו על בקשה לרישום הבית שהוקם על המקרקעין בנקס הבתים המשותפים וכן על בקשה  
לרישום תקנון מוסכם;

ולאוחר שהובך לי כי נומלאו תנאי סעיף 142 לחוק;

ולאוחר שנוכחתי לדעת כי אין מניעה בדיון לרשום את התקנון מוסכם בהתאם לסעיפים  
62 ו-63 לחוק;

הנני מצווה, בתוקף טמונותיו לנ"י סעיף 143 לחוק ובתוקף סמכותי לפי תקנה 80(ב)  
لتיקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תש"ל-1969, לרשום את הבית בנקס הבתים המשותפים  
ולධוקם את התקנון מוסכם כדלהלן:-

#### 1. תיאור ובית

הבית מורכב משני מבנים והוא בן 2 קומות ובעו בס"ה 4 דירות

מספר המבנה	מספר חלקה	סה"ב שטח תיאור ק"מ	המשנה	הרצפה	הדירה	בושרים	מיוחדות	המשותף	במ"ר	78/1	I
83/167		1	דירה		קרקע	162.05		3.60			
בתרנית א', בשטח			שירותים, מטבחים			78/2		I			
3.60 מ"ר			15/167		2	דירה		308.90	78/3	I	
			24/167		3	דירה		48.75	78/4	I	
			45/167		4	דירה		89.20			

הרכוש המשותף יקבל מספר פונה 5/78.

#### 2. העברות

העברות על הדירות ועל זיהויים ברכוש המשותף הגמודים להן ולרבות הוצאות  
הניל תירשם בשם: רשות הפיתוח, בשלמות.

#### 3. תקנון

בדף רשום של כל דירה ודירה ושל הרכוש המשותף יש לרשום הערה: קיימת תקנון מוסכם.

#### 4. מציגות

בתוקן טמונתי לפי סעיף 66(א) לחוק ובהתאם להמלצת המבחן אני ממנה את מר  
ציוון רואבנוי (ת.ז. 0245614) שבתוודה רח' המזודה 30 חולון, לשמש למציגות  
ומניה עד שתיכרzn הנציגות הראשונה לפני התקנון.

בג"ה 2.6.76

זו ריג� זה ניתן בתל-אביב - יפו ביום.....



✓

# בשלט ל'ראשון (ח'ריה מוסדרת).

Ministry\_of\_Justice  
07 Dec 2020 12:46:51 -08:00

ddddd

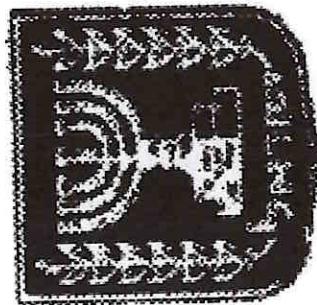
ט'ל יהודו

בשנה ארבע עבדיה באלד המשגיח.

ככל שארחשת אל'אל' אל'אל' ה'אל'י, צ'ה,

ואל' אל'אל' ו'אל' אל'אל' צ'ה ו'אל' ה'אל'י, ב'ה,

אל' אל'אל'



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

# חוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960\*

## 1. בחוק זה –

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

(תיקון מס' 2  
תשס"ט-2009)

ואלה סוגים העשકאות שסעיף 1 לחוק היסוד לא יכול עליהם :  
(1) פעולות רשות הפיתוח לפי חוק רכישת מקרקעים (אישור פעולות ופיקויים), תש"ג-  
; 1953

(תיקון מס' 2  
תשס"ט-2009)

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

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

(4) העברת בעלות במקרקעי ישראל תוך החליפין במקרקעין שאינם מקרקעי ישראל או  
כפי צו بعد מקרקעין כאלה שהופקעו על פי חוק, ובבד שלא תחולף קרקע חקלאית  
בקרקע עירונית אלא בנסיבות מיוחדות ובאישור שר החקלאות ;

(5) העברת בעלות במקרקעי ישראל במידה שיש בכך צורך לישר גבולות או להשלים  
נחלאות, ובבד ששיטה המקרקעין לא יעלה על מאה דונם כל פעם ; הייתה ההערכה  
לא תמורה, טעונה היא אישור ועדת הכספיים של הכנסת ;

(6) העברת בעלות במקרקעי ישראל בין המדינה, רשות הפיתוח והקרן הקיימת לישראל  
לבין עצמים ; ואולם העברת בעלות במקרקעי המדינה או במקרקעי רשות הפיתוח  
לקמן הקיימת 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 לשם קרקע עירונית,  
ובבד ששיטה כל ההצעות מכוח פסקה זו יחד לא יעלה על 400 אלף דונם – בתקופה  
שמיום י"ב באלו התשס"ט (1 בספטמבר 2009) עד יום ה' בעול התשע"ד (31  
אוגוסט 2014) (בפסקה זו – התקופה הראשונה), ו-400 אלף דונם נוספים למשך חמיש  
שנתיים מותם התקופה הראשונה ;

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

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

## 2. (א) בסעיף זה –

"זכויות במקרקעין" – זכות בעלות, או זכות שכירות לתקופות שבמצטבר עלות על  
חמש שנים או שיש עמה ברירה להאריך את תקופת הלכלה העולה על חמיש  
שנתיים, לרבות זכות על פי התchiaיות להקנות או העיר בעלות או שכירות לתקופה  
כאמרור ;

הגבלה על הקרן  
או העברת של  
זכויות במקרקעין  
לזרם  
(תיקון מס' 3  
תשע"א-2011)

"יר" – כל אחד מהה :

הגדרות

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

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

ס"ח תשס"ט מס' 2209 מיום 10.8.2009 עמ' 326 (ה"ח הממשל תשס"ט מס' 436 עמ' 348) – תיקון מס' 2 בסעיף 13 לחוק מינהל  
קרקעי 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) ייחד שאינו אחד מלאה :
- (א) אזרח ישראלי או תושב ישראל ;
  - (ב) מי שזכה לעלות לישראל לפי חוק השבות, התש"י-1950 ;
- (2) תאגיד שהשליטה בו בידי יחיד אחד או יותר, שאינו אחד מהמנויים בפסקה (1) ;
- (3) מי שפועל בעבר יחיד או תאגיד כאמור בפסקאות (1) או (2) ;
- "חוק רשות מקרקעי ישראל" – חוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960 ;
- "יוושב ראש מועצת מקרקעי ישראל" – כמשמעותו בחוק רשות מקרקעי ישראל ;
- "מדינה" – לרובות כל אחד מלאה :
- (1) איחוד, חבר או ארגון שנולד בידי שתי מדינות לפחות, או בידי ארגונים שנולדו בידי שתי מדינות לפחות ;
- (2) ארגון, רשות או נציגות של מדינה או של איחוד מדינות ;
- (3) ישות מדינית שאינה מדינה שקבע שר המשפטים, באישור ועדת החוקה חוק ומשפט של הכנסת ;
- "מנהל רשות מקרקעי ישראל" – כמשמעותו בחוק רשות מקרקעי ישראל ;
- "מקרקעי ישראל" – לרובות מקרקעין שזכה הבעלות בהם הוקנעה לפי חוק רשות מקרקעי ישראל ;
- "שליטה" – כמשמעותה בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981.
- (ב) (1) לא יקנה ולא עבר אדם זכויות במקרקעי ישראל לזר, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, אלא לפי הוראות חוק זה ;
- (2) המבקש להקנות או להעביר זכויות במקרקעי ישראל לזר, יגיש בקשה לאישור ההקניה או העברת ליושב ראש מועצת מקרקעי ישראל ;
- (3) יוושב 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 התיעצות עם שר הביטחון ושר החוץ, בהתאם ליעוד הקרקע ולזוהות המבקש – גם עם גורמים נוספים שייקבעו בתקנות כאמור בסעיף (ב) ;
- (4) בבאו להחלטת בדבר מתן אישור כאמור בפסקה (3), יביא יוושב 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 משפחתיות שלו למי שאינו זר ;
  - (ג) המטרת השימוש הזר מבקש כי המקרקעין יokenו או יועברו לו ;
  - (ד) היקף המקרקעין שננקו בידי אותו זר או שהועברו לו, קודם למועד הבקשה ;
- (ה) תוכנות המקרקעין המבוקשים, לרבות גודל השטח המבוקש, מקום המקרקעין ויעודם ;
- (5) על אף האמור בפסקאות (1) ו-(3), מנהל רשות מקרקעי ישראל או מי שהוא הסميد לכך מבין עובדי הרשות, רשאי לאשר הקניה או העברה של זכויות במקרקעי ישראל לאחד מלאה :
- (א) זר שאינו תאגיד, המבקש לרכוש יחידת מגוריים אחת במקרקעין שייעודם למגורים לפי תוכנית, וב└בד שאין בעל זכויות במקרקעין ביחידת מגורים נוספת; לעניין זה, "תוכנית" – כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 ;
  - (ב) זר שminent מרכז השקעות אישרה להעניק לו מענק לפי חוק לעידוד השקעות הון, לצורך יישום התכנית לשימוש אושר המענק; לעניין זה – "חוק לעידוד השקעות הון" – חוק לעידוד השקעות הון, התש"ט-1959 ;

- "מינהלת מרכז השקעות"** – כהגדرتה בחוק לעידוד השקעות הון ;  
 (ג) מדינה, בהתאם להתחייבות של מדינת ישראל בהסכם בין-לאומי, לצורך ניהול ענייני אותה מדינה בישראל במסגרת ההתחייבות שנייתה .  
 (ג) הוראות סעיף (ב) יחולו גם על הקניה או העברה של זכויות במרקען בדרך של מכירת מקרקעין מעוקלים, מיושש משכנתה, ביצוע של פסק דין או של מסמך אחר הנitin לביצוע כפסק דין, או מכירת נכס בידי לשכת הוצאה לפועל או רשות אחרת על פי דין .  
 (ד) (1) לא יהיה תוקף להקניה או להעברה של זכויות במרקען או להתחייבות להקניה או להעברה כאמור שנעשו בניגוד להוראות סעיף זה ;  
 (2) לא תירשם עסקה בפנסי המקרקעין בניגוד להוראות סעיף זה ;  
 (3) הייעץ המשפטי לממשלה או בא כוחו, או בעל עניין, רשאי לפנות לבית המשפט בבקשת הצהרה עלبطلות עסקה שנעשתה בניגוד להוראות סעיף זה, או בבקשת לסייע אחר המתאים לניטבות העניין, לרבות מוחיקת רישום מפנסי המקרקעין .

שמירת מצוות שמייה 3.

ביצוע ותקנות  
(תיקון מס' 3  
תשנ"א-2011)

- חוק-היסוד לא יפגע בפעולות הבאות לאפשר קיום מצוות שמייה בלבד .  
 (א) שר האוצר ושר החקלאות יחד ממוניים על ביצוע חוק זה והם רשאים להתקין תקנות בכל הנוגע לביצועו .  
 (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 במרקען לזרים, לעניין זהות הגורמים שעומדים יש להתייעץ כאמור בסעיף 2א(ב)(3), בהתאם ליעוד הקרקע ולזהות המבקש, לעניין אופן ההתיעצות והמועדים למתן תשובות להתייעצות ולענין המועדים למענה בקשה .

(תיקון מס' 3  
תשנ"א-2011)

משה דיין שר החקלאות	לו אשכול שר האוצר	דוד בן-גוריון ראש הממשלה
<b>ישראל בונצבי</b>		

## **נספח ו' – כתוב שיפוי**

## כתב שיפוי

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

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

הגדירות:

כל בנייה אשר נעשתה, בין אם בשיטה אשר הוצמד לדירת הרוכשים ובין אם בשיטה אשר הוצמד לתת חלקה אחרת לבניין ו/או ברכוש המשותף ע"י הרוכשים ו/או ע"י דירמים אחרים לבניין ו/או ע"י רוכשים אחרים לבניין.

הבעליים של הקרקע או שיש לה הזכות להירושם כבעליים.

רשות מקראUi ישראאל.

סוכנה המורשתה של רמ"י.

"תוספת בנייה":

"רשות הפיתוח":

"רמ"י":

"עמיידר":

"הסכם המכור/חכר"  
או "המכור":

הסכם המתיחת לגורש: \_\_\_\_\_  
מגרש: \_\_\_\_\_ נמצאה ברוח: \_\_\_\_\_  
עיר: \_\_\_\_\_  
יחידה: \_\_\_\_\_  
מ"ס: \_\_\_\_\_  
חלוקת: \_\_\_\_\_

אני/אנו הח"ם:

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 מסום הסכמה ו/או אישור לתוספת בנייה כלשהי מצד "עמיידר".

2. הרוכשים מצהירים בזאת, כי ידוע להם שהדים האחרים לבניין ו/או הרוכשים האחרים ו/או מי מהם, ביצעו אף הם תוספות בנייה ברכוש המשותף וכי הם מוחזרים על כל טענה כלפי "עמיידר" 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 המכב 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 מהדים ו/או הרוכשים האחרים וכי לא תהא להם כל טענה נגד "עמיידר" ו/או רמ"י ו/או רשות הפיתוח בגין ניצול אחזוי הבנייה אשר נמכרו להם.

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

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

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

- .7. ידוע לרכשים, כי אף אם יצא צו הרישה בגין תוספת הבנייה לא יהיה זכאים הרכשים לכל שיפוי ו/או פיצוי מאת "עמידר" ו/או רמי"י ו/או רשות הפיתוח בגין זכויות הבנייה שנרכשו, אם נרכשו.
- .8. ידוע לרכשים, כי יהיה עליהם לשפט את "עמידר" בגין שבעה ימים מיום קבלת דרישת בכתב, בגין כל הוצאה ו/או סכום בו תחוביב "עמידר" בגין תביעה אשר תוגש נגדה עקב תוספת הבנייה, ובכלל זה כל סכום אשר תחוביב "עמידר" לשלם וכל הוצאות משפט אשר ייגרמו לה.
- .9. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי "עמידר" ו/או רמי"י ו/או רשות הפיתוח לא נתנו כל הסכמה לתוספת הבנייה ובשם מקרה לא ישפו את הרכשים באם לא תאושר תוספת הבנייה ע"י הרשויות המוסמכות ו/או יצא צו הרישה בגיןה.
- .10. הרכשים מותרים בזאת, על כל טענה מכל סוג שהוא כלפי "עמידר" ו/או רמי"י ו/או רשות הפיתוח בגין תוספת הבנייה.
- .11. הרכשים מצהירים ומתחייבים בזאת בהתחייבות בלתי חוזרת לפצות ו/או לשפט את רשות הפיתוח ו/או רשות מקראקי ישראל ו/או עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ ו/או מי מטעם אשר ניחל ו/או ניהול על פי אישור של רשות הפיתוח (להלן: "המוכרת") את המכר ו/או הנכס על כל סכום שהמוכרת תחוביב כדין לשלם לבני זכויות בנכס ו/או לצד שלישי אחר, בגין בנייה ו/או שינוי שבייעודי ו/או אבעע בנכס, לרבות בניית גדריות (להלן: "הבנייה").
- .12. הרכשים מקבלים על עצם את קיומם כל הפקודות, ההוראות והדרישות של הרשויות המוסמכות לבניין 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 ממשנה. כן הם מצהירים על ידיעתם והסכמתם כי המוכרת ו/או מי מטעמה פטוריהם מכל אחריות בגין טيبة של הבנייה מכל בחינה לרבות רשותם 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 המכרכר אינו מהו הנסיבות המוכרת/המחכירה לבנייה לא במישרין ולא בעקיפין, לא במפורש ולא מכללא. לפיכך לא תהינה לרכשים כל טענות למוכרת/המחכירה בגין הבנייה ו/או בגין הוצאות ו/או נזקים הקשורים לבנייה והרכשים מתחייבים לבצע כל צו כדין של רשות מוסמכת בעניין הוצאות היירות והעקיפות בגין כך, ולא תהינה לרכשים כל תביעות מהמוכרת/המחכירה לחזור בגין הוצאות הבנייה ו/או הרישה ו/או התביעה לחזור תשולם בגין הבנייה ו/או חלק מהם.
- .14. היו זכויות צדדים שלישים תלויות בהתחייבות זו, ביניהם ולרבוט הדירות ו/או בעלי זכויות אחרים בנכס ו/או בנכסים הסמכים, הרי שהינה בלתי חוזרת, ולא תהיה לנו רשות לבטל או לשנות אותה והיא עומדת ותחייב את יורשו לאחר פטירונו וכן את כל מי שיבוא למקוםו ו/או מטעמו.
- .15. הנהו מצהירים, כי ידוע לנו, שהתחייבות זו מהו חלק עיקרי מהותי ובלתי נפרד מהסכם המכרכר של הנכס, היה והתחייבות זו מתיחסת לכמה מיחדי הרכש תחול עליהם ביחד ולהזדה.
- .16. אין כאמור לעיל, כדי לפגוע בתנאי הסכם המכרכר בכלל, ובפרט האמור בסעיף 17 וסעיף 14 להסכם החכירה על כל סעיף המשנה ובהתאםה.
- .17. במידה והמכר או סביבתו מוחזק ע"י צד ג' רכישת הנכס מבוצעת בכפוף לחזקה זו וכי על רמי"י/עמידר/ר"פ לא מוטלת כל חובה ו/או התחייבות לפניות את צד ג' מהمبرים ו/או מהשיטה הפטות.
- .18. באם נחליט לנקט בהליכים משפטיים כנגד המחוקקים הנ"ל נהיה מנועים ממערב ו/או לצרף את ר"פ/רמי"י/עמידר בהליכים אלה בין כתובעים ובין כתובעים ובין הצד ג'.
- .19. באם צד ג' כלשהו ינקוט נגד ר"פ/רמי"י/עמידר בהליכים כלשהם נctrופ לכל בקשה כי התביעה כנגד תדחה או תימחק על הסוף.
- .20. הנהו מתחייבים לשאת בכל הוצאות ו/או תשומות שתוכזא ו/או תשלום ר"פ לגורם כלשהו והתחייבות זו מהו כה שיפוי לכל נזק ו/או הוצאה שייגרם לר"פ/רמי"י/עמידר.

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

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

ולראיה באו על החתום:

היום: \_\_\_\_\_

חתימה

חתימה

אישור עו"ד/נציג עמידר

אני ח"מ מאשר כי היום התיציב בפני הקונה/חוכר המתחייב הנ"ל ולאחר שזיהיתו עפ"י תעודה זהות שלו  
והסבירתי לו את מהות ההתחייבויות עליו הוא עומד לחתום ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנו חתום לפני.

חתימה וחותמת המאשר

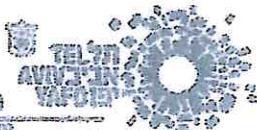
## **נספח ז' – מפתח מדידה**

**МОעכעת תח חלקה מס' 3 בלבד**

**ראאה בנפרד את כל תשיירית הבית המשותף**

## **נספח ח' – צו סכנה**

הירקון לארון  
הנשיאות  
בנין מטה  
ט. ירושלים 3  
תל-אביב 6100  
טלפון: 03-9022113  
fax: 03-9022212  
e-mail: president@telaviv.gov.il



מ'עמ' רשות  
13/07/2020  
03-2020-0006  
03-2020-0063  
03-2020-0062  
לארון  
לארון  
לארון  
לארון  
לארון

סמל הנשיא  
6-7-2020  
ט. ירושלים 3  
תל-אביב 6100  
טלפון: 03-9022113  
fax: 03-9022212  
e-mail: president@telaviv.gov.il

ט. ירושלים 3  
תל-אביב 6100

רשות

601171001-1-520-100-100-100-  
03022113 ת. י. ר. 1-27 ע.ת. ת. ו. ש. ס. 1-27 ע.ת. ת. ו. ש. ס.  
2010000 ס. 1-27 ע.ת. ת. ו. ש. ס. 1-27 ע.ת. ת. ו. ש. ס.  
לארון ט. ירושלים 3  
בנין מטה הנשיאות  
טלפון: 03-9022113  
fax: 03-9022212  
e-mail: president@telaviv.gov.il

### ט. י. ר. 1-27 ע.ת. ת. ו. ש. ס. 1-27 ע.ת. ת. ו. ש. ס. 1-27 ע.ת. ת. ו. ש. ס. לארון ט. ירושלים 3 בנין מטה הנשיאות טלפון: 03-9022113 fax: 03-9022212 e-mail: president@telaviv.gov.il

1. א"כ בתקופה שפונה ליום ג' לא היה ניתן לדוח על החלטה דחופה על ידי רשות  
בנין מטה הנשיאות, מתוך הנאה של רשות הוקמה מוקדם מהזמן.

2. בתקופה שפונה ליום ג' לא היה ניתן לדוח על החלטה דחופה על ידי רשות  
בנין מטה הנשיאות, מתוך הנאה של רשות הוקמה מוקדם מהזמן.

3. א"כ בתקופה שפונה ליום ג' לא היה ניתן לדוח על החלטה דחופה על ידי רשות  
בנין מטה הנשיאות, מתוך הנאה של רשות הוקמה מוקדם מהזמן.

4. א"כ בתקופה שפונה ליום ג' לא היה ניתן לדוח על החלטה דחופה על ידי רשות  
בנין מטה הנשיאות, מתוך הנאה של רשות הוקמה מוקדם מהזמן.

5. א"כ בתקופה שפונה ליום ג' לא היה ניתן לדוח על ההחלטה דחופה על ידי רשות  
בנין מטה הנשיאות, מתוך הנאה של רשות הוקמה מוקדם מהזמן.

6. א"כ בתקופה שפונה ליום ג' לא היה ניתן לדוח על ההחלטה דחופה על ידי רשות  
בנין מטה הנשיאות, מתוך הנאה של רשות הוקמה מוקדם מהזמן.

7. א"כ בתקופה שפונה ליום ג' לא היה ניתן לדוח על ההחלטה דחופה על ידי רשות  
בנין מטה הנשיאות, מתוך הנאה של רשות הוקמה מוקדם מהזמן.

8. א"כ בתקופה שפונה ליום ג' לא היה ניתן לדוח על ההחלטה דחופה על ידי רשות  
בנין מטה הנשיאות, מתוך הנאה של רשות הוקמה מוקדם מהזמן.

ט. י. ר. 1-27 ע.ת. ת. ו. ש. ס. 1-27 ע.ת. ת. ו. ש. ס. 1-27 ע.ת. ת. ו. ש. ס.  
לארון ט. ירושלים 3  
בנין מטה הנשיאות  
טלפון: 03-9022113  
fax: 03-9022212  
e-mail: president@telaviv.gov.il

ט. י. ר. 1-27 ע.ת. ת. ו. ש. ס.  
לארון

ט. י. ר. 1-27 ע.ת. ת. ו. ש. ס.  
לארון ט. ירושלים 3  
בנין מטה הנשיאות  
טלפון: 03-9022113  
fax: 03-9022212  
e-mail: president@telaviv.gov.il

ט. י. ר. 1-27 ע.ת. ת. ו. ש. ס.  
לארון ט. ירושלים 3  
בנין מטה הנשיאות  
טלפון: 03-9022113  
fax: 03-9022212  
e-mail: president@telaviv.gov.il



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

תאריך: כ"א תמוז תש"פ  
13/07/2020  
מספר: 03-2020-0895  
תיק טיפול: 03-2020-0363  
אסמכות: 03-2020-0892

רשום עם אישור מפיקח

5. אין ביצוע העבודות הנ"ל או קיומן שלא באופן המדרש בהודעה זו, מהוות עבירה פלילית לפי סעיף 3 לחוק העזר, וכן לפי סעיף 490(7) לחוק העונשין, התשל"ג - 1977.  
במס' לא תבעו את הדרישה תוך פרק הזמן המדרש בסעיף 3 להודעה זו, הנך צפוי להיות נ羞ם בהליך פלילי, עם כל המשמע מכך.

6. ביצוע עבודות בנייה במוסגרת מייל'ו הדרישת הנ"ל, מהיבק קבלות חירר בהזה עפ"י חוק התקנון והבנייה, התשכ"ה – 1965.  
עבודות של שיפוץ חזית הבניין (כגון סיד, סיח, וצבע כללים) – גדרש הייתר עפ"י חוק העזר לתל אביב יט (שימירה ושיפוץ חזיתות בתים), התשע"ב 2011.  
לביצוע עבודות במרקם הצמחי, כגון חיבור פגומים בשטח מדרכה, יש לפנות למחולקת לתאות ביצוע ההנדסי בטלפון 03-7247018 או בשעות קבלת קהל ימים א' ב' ג' בין השעות 08:00 - 11:30 ו- 15:00 - 13:30.  
בימים ג' ב'ין השעות 08:00 - 10:30.

7. לרטריטים נוספים וקבלות מידע בעניין ניתן לפנות למחלקה פיקוח על הבניה – מדור מבנים מסוכנים במיל'ל המדסה, שד' בּנְאָרוֹן 68 – תל'א, בשעות קבלת קהל.

8. מבבי' לארע מהאמור לעיל, העירייה אף ממליצה לביצוע שיפוץ של חזית הבניין לצורך טמירה על המראתה החזאית וההתקין של הבניין. מוטב כי תפעלו גם בעניין זה, על מנת לייזר את האוצר במשלווה דרישת סופת, על פי חוק עזר לתל אביב-יפו (שימירה ושיפוץ חזיתות בתים), התשע"א – 2011.  
לקבלת מידע ופרטים נוספים, ניתן לפנות למישרד סגן מנהל העיר למיל'ל בטלפון: 03-7247299 או 03-7910333.  
לעזרה נבערן בזאתר האינטראקט או בטלפון [www.e-b.co.il](http://www.e-b.co.il) או בטלפון 03-7910333.

9. דף "סכוון" להטבות בקיום המחוותות הבית המשותף" של תברת עזרה נבערן המצורף,  
מהוות הצעה בלבד ובאישור מქבל הדרישת לבצע את העבודות ואמצעות חברות קבלפות  
אחרות או קבלנים פרטיים וכי"ב.

בכבוד רב,  
איגן אלימיר לוי  
מנהל ייחודה מבנים מסוכנים

סוכנות קבל בימיים א, ב, ג, דין השעות 0.00 - 13.00  
טלפון: 03-72470130-33

בימים ד' אין קבלת קהל

שדרות בן גוריון 66, ג'ן [addr 217]  
כתובת: [mivnim\\_mesukenim@mail.tel-aviv.gov.il](mailto:mivnim_mesukenim@mail.tel-aviv.gov.il)

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

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