

## חטיבת רשות הפיתוח ארצי

עמידר מבקשת בזזה הצעות לרכישת זכויות בעלות בנכס מקרקעין, המידע כיחיד מס' 5 בתאריך בשטח של כ- 21 מ"ר ועוד מחסן בשטח של כ- 7 מ"ר, ולרבות הצמדותיה, המצויה במרקען הידועים כגוש 9013 חלקה 36 וחלק מחלקות 34, 37 ו-48.

הנכס מצוי בדרך הר翱וני דוד 13 תל אביב יפו.

**מרכז מס' 606-2023**

**מועד הביקור בנכס: יום ג' 21 במרץ 2023 בשעה 11:30 ברחוב הר翱וני דוד 13 תל אביב יפו.**

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

**המועד האחרון להגשת ההצעות: יום ב' 01 במאי 2023, בשעה: 12:00.**



## תוכן העניינים

|          |  |
|----------|--|
| 1.       | כללי: -  |
| 3 .....  | תיאור החלקה והנכס הממוקמים בה : -                      |
| 2.       | מחיר מינימום: -  |
| 3 .....  | תשולם נוטפים: -  |
| 4.       | זכויות בניה: -   |
| 5 .....  | המידע המוצג בחוברת זו: -                               |
| 5 .....  | תכולת ההצעה: -   |
| 6.       | איסור תיאום מחיריים: -                                 |
| 6 .....  | השתתפות במכרז: -                                       |
| 7.       | הגשת ההצעה: -  |
| 6 .....  | מסמכים אוטם יש לצרף להצעה לרכישה: -                    |
| 11.      | הצעות זהות התמחרות ופსילת ההצעות: -                    |
| 7 .....  | תשלום סכום ההצעה: -                                    |
| 12.      | תשלומים נלוויים: -                                     |
| 9 .....  | חתימה על מסמכים והשלמת הליכי רכישה: -                  |
| 13.      | העברת זכויות מהזוכה במכרז לאחר: -                      |
| 9 .....  | שמירת זכויות: -  |
| 10.      | חילוט פיקדון: -  |
| 10 ..... | תנאים להכרזה על מציע שני זוכה במכרז: -                 |
| 19.      | עיוון בהצעה הזוכה, בפרוטוקולים ובהחלטת ועדת המכרזים: - |
| 11 ..... | תנית שיפוט: -  |
| 21.      | נספח א' – נספח ההצעה.....                              |
| 11 ..... | נספח ב' – נספח ערבות לרכישת הנכס.....                  |
| 17 ..... | נספח ג' – נספח החוזה ותנאיו .....                      |
| 19 ..... | נספח ד' – נספח לחוזה-תקנון מוסכם .....                 |
| 35 ..... | נספח ה' – הקנית זכויות במרקען לזרים .....              |
| 37 ..... | נספח ו' – כתוב שיפוי .....                             |
| 41 ..... | נספח ז' – מפת מדידה .....                              |
| 45 ..... |  |

## הזמןה להצעת הצעות

### חטיבת רשות הפיתוח ארכי

#### **1. כללי:**

רשות מקראקי ישראל (להלן: "רמ"י" ו/או "הרשות") ועמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ (להלן: "עמידר") מזמינים בזאת את הציבור להצעת הצעות לרכישת זכויות בעלות/חכירה בנכס כמפורט להלן (פרטיו הנכס המפורטים בטבלה יcono להלן: "הנכס" ו/או "הנכס"):

| מספר גוש | חלוקת/ות                      | מספר יחידה | שטח במ"ר           | מחיר מינימום<br>ב-₪ (לא כולל<br>מע"מ) | פיקודון/ערבות<br>ב-₪ | גובה |
|----------|-------------------------------|------------|--------------------|---------------------------------------|----------------------|------|
| 9013     | 36 חלקיה חלקות<br>48 - 37, 34 | 5          | כ- 21<br>+<br>כ- 7 | 2,413,000 ₪                           | 302,000 ₪            |      |

(למעט הנחות, הרשות ועמידר יcono להלן: "המועמד")

#### **2. תיאור החלוקת והנכסים המומוקמים בה:**

2.1. ידוע לזכה/מציע, כי נמכרת לו עסקה זו המוצעת למכריה בהתאם לתשريع המכיר יחידה 5 בשטח כולל של כ- 28 מ"ר (דירה בשטח של כ- 21 מ"ר + מחסן בשטח של כ- 7 מ"ר) ובנוסף הצמודותה: גג בטון המסומן י' בשטח של כ- 151 מ"ר, גג בטון המסומן יא' בשטח של כ- 25 מ"ר וגג בטון המסומן יב' בשטח של כ- 10 מ"ר (להלן: "הנכס").

2.2. ידוע לזכה/מציע, כי הנכס רשום על שמו בלשכת רישום המקראקי ע"י המזמין וזאת רק לאחר רישום הבניין בפנקס הבתים המשותפים וזאת ללא הגבלת זמן. המזמין שומרת לעצמה את הזכות לצורף את החלוקת לחלקות סמכות לצורך רישום צו הבית המשותף עפ"י שיקול דעתה הבלדי והזוכה/מציע מסכים לכך, והוא לא יבוא בכל טענה ו/או דרישة ו/או תביעה בעניין זה כלפי המזמין. כמו כן, ידוע לזכה/מציע כי מילוי כל התנאים מול הרשוויות המוסמכות מהוות תנאי לרישום הנכס ע"י המזמין בלשכת רישום המקראקי, והזוכה/מציע לא יבוא למזמין בכל טענה ו/או דרישة ו/או תביעה בכל הקשור בכך.

2.3. ידוע לזכה/מציע, כי ככל ולצורך הרישום במרשם המקראקי, כאמור לעיל, יידרש ביצוע פרצלציה בהתאם לتب"ע התקפה – הפרצלציה תעשה על ידי הזוכה/מציע, על חשבונו ואחריותו והוא לא יבוא למזמין בכל טענה ו/או דרישة ו/או תביעה בכל הקשור בכך.

2.4. ידוע לזכה/מציע, כי לא נמכרות לו זכויות בניה בחלוקת וכי כל יתרת הבניה בחלוקת הן על פי תב"ע בתוקף והן על פי כל תב"ע עתידית הינה בעלות המזמין ו/או מי מטעמה. לזכה/מציע לא תהיה כל טענה ו/או דרישة ו/או תביעה כלפי המזמין והוא לא יתנגד למימוש של זכויות הבניה על ידי המזמין ו/או מי מטעמה.

2.5. ידוע לזכה/מציע, כי על החלקות חילות וכיול ועתודות לחול מספר תכניות. הזוכה/מציע מצהיר כי הוא מודע להוראות התוכניות הנ"ל ולמצבן התכנוני של החלקות. הזוכה/מציע לא יבוא בכל טענה ו/או דרישת יובהר, כי ככל שיחול חיוב בהטל השבהה בשל תכנית שתואשר לאחר קביעת הזוכה/מציע במכרז יחול החיוב במלואו על הזוכה/מציע בלבד.

2.6. ידוע לזכה/מציע, כי הנכס נמכר במצבו התכנוני, המשפטית והפיזי הנוכחי (IS-AS). הזוכה/מציע בדק את מצבו התכנוני, המשפטית והפיזי של הנכס, מצא אותו מתאימים לצרכיו ואין לו כל טענה ו/או דרישת ו/או תביעה כלפי המזמין בעניין זה. ידוע לזכה/מציע מצבו הפיזי והתחזוקתי של הנכס. באחריות

הזכיה/מציע לבדוק את חיבור הנכס לרשות המים, החשמל והביוב. כמו כן עליו מוטלת האחריות הבלתי-רלוונטי בבדיקה בכל הרשויות המוסמכות את אפשרות השימוש בנכס, מכל בחינה שהיא לרבות מבחינה תכנית ומבחן פיזית והוא לא יבוא בכל טענה ו/או דרישת תביעה כלפי המזמין בשל כל מגבלה שתתגלה, אם וככל שתתגלה, הנוגעת ליכולת השימוש בנכס.

2.7. הזכיה/מציע מצהיר כי ניתנה לו הזדמנות נאותה לבדוק את הנכס וכי בבדיקה את מצבו של הנכס ואת כל העניינים הקשורים בנכס ואשר יש בהם כדי להשפיע על התקשרותיו ומצא אותם מתאים לצרכיו ולשביעות רצונו המלאה. הזכיה/מציע מותר בזאת על כל טענה אי התאמה או טענה אחרת בנוגע למצב הנכס.

2.8. הזכיה/מציע מצהיר כי בדק מהם השימושים המותרים בנכס וכן מהן המגבילות התכניות החלות על השימוש בנכס ובאיו דרישות יצטרך לעמוד בכך לקבלת היתר לשימוש בנכס. הזכיה/מציע לא יבוא בכל טענה ו/או דרישת תביעה בעניין זה כלפי המזמין, לרבות באם לא ניתן יהיה לקבל היתר לשימוש בנכס. כמו כן, הזכיה/מציע מבין את כל המשמעות הנובעת מכך ובכל מקרה, הוא לא יבוא בכל טענה ו/או תביעה ו/או דרישת בעניין זה כלפי המזמין.

2.9. ידוע לזכיה/מציע ומקובל עליו כי בכל מקום שנכתב במסמך זה כי המכר הינו דירה, אין הדבר בא להעיד על כך שניתן בפועל לשעות שימוש בנכס וכי קיימות בו התשתיות הנדרשות לשם מגורים. באחריות הזכיה/מציע לבחון היבט זה לגבי הנכס והוא לא יבוא בכל טענה ו/או דרישת תביעה כלפי המזמין גם אם יתרברר כי לא ניתן בפועל לשעות שימוש בנכס לשם מגורים.

2.10. ידוע לזכיה/מציע, כי הבניין הוכרז ע"י עיריית ת"א-יפו כמבנה מסוכן לפי סעיף 3 לחוק העזר העירוני (מבנים מסוכנים) והוגש כתוב אישום בשל אי הסרת הסכנה. ידוע לזכיה/מציע ומקובל עליו כי מייד לאחר תשלום התמורה תשלח הודעה לעירייה ולבית המשפט ובה ימסר כי רשות הפיתוח מכירה את זכויותיה בנכס לזכיה/מציע וכי הזכיה/מציע נכס בענלי המזמין בכל הנוגע לנכס ולאישום הפלילי. ידוע לזכיה/מציע כי תוטל עליו עבירות לביצוע עבודות להסרת צו הסכנה והזכיה/מציע לא יבוא בטענה ו/או דרישת תביעה כלפי המזמין בגין כל דבר הקשור בעבודות ו/או בהסרת הסכנה. ידוע לזכיה/מציע, כי הסרת החוץ תבוצע על אחריותו ועל חסבונו.

2.11. ידוע לזכיה/מציע, כי המבנה בחלוקת מיועד לשימור עפ"י רשות השימור של עיריית ת"א -יפו ומבנהו לו כל המשמעות הנובעת מכך על פי כל דין. כל בניית חדשה ו/או ביצוע עבודות בנין ו/או בקרע (כולל עבודות שיפוץ) יעשה עפ"י הנחיה השימור של היחיד לשימור אחרים בעיריית ת"א-יפו.

2.12. ידוע לזכיה/מציע, כי יכול ויהיה עליו לפנות את כל המתקנים והמפעלים אשר נמצאים על גנות הנכס וב奇特ות המבנה ובשטחים החורגים מכוו המבנה, לרבות אך לא רק, גגונים מאולתרים מדרגות וכו'. הזכיה/מציע לא יבוא למזמין בכל טענה ו/או טענה ו/או דרישת תביעה בכל הקשור בכך.

2.13. ידוע לזכיה/מציע, כי עליו לבדוק ברשות המקומית ו/או אצל כל גורם רלוונטי אחר את התאמת הבנייה בפועל להיתר הבניה לכל שיקים והוא לא יבוא בכל טענה ו/או תביעה כנגד המזמין בגין העדר היתר בניה לנכס ו/או בגין בנייה שבוצעה ללא היתר לרבות באם ייצאו בגין תוספות הבניה הניל צווי הריסת. ידוע לזכיה/מציע כי אין בחוזה זה משום הסכימה ו/או אישור מצד המזמין לתוספת בניה כלשהו. ידוע לזכיה/מציע, כי עליו לדאוג להשגת האישורים המתאימים מעת הרשותות המוסמכות. הזכיה/מציע לא יבוא בכל טענה ו/או תביעה ו/או דרישת תביעה כנגד תוספות הבניה הניל צווי הריסת.

2.14. ידוע לזכיה/מציע, כי ככל שמקומות על הגג הנ麥ר קולטי שמש ו/או דודיש שמש ו/או אנטנות או מתקנים מסוותפים אחרים יהיה על הזכיה/מציע לאפשר לשאר דיררי הבניין גישה נוחה אליהם לשם אחזקתם. במהלך וככל שיבוצעו עבודות בניה על הגג יdag הזכיה/מציע להעביר מתקנים אלה, אם אל אותו גג או על גג אחר שיבנה על ידו. פעולות העתקת המתקנים הניל תהיה על חסבונו ועל אחריותו הבלתי-רלוונטי של הזכיה/מציע לרבות אחריות לנזק שייגרם להם וכן לתקינותו ותפקודן של מערכות אלו עקב פעולות העתקתן. ידוע לזכיה/מציע, כי ככל שבנכס ו/או על הגגות המהווים הצמדות לנכס מוגנים ו/או גנרטורים ו/או ציוד אחר כלשהו של יחידות אחרות, באחריות הזכיה/מציע בלבד פנות את הצד הנייל על חסבונו בהתאם להוראות כל דין והזכיה/מציע לא יבוא למזמין בכל טענה ו/או דרישת תביעה בכל הקשור בכך.

2.15. הזכיה/מציע מצהיר, כי קרא והבין את האמור בתנאי חוברת המכרז, ידועות ומבנהו לו כל ההוראות החוקיות בקשר לנינוי החקלאות, ואין ולא תהinya לו כנגד המזמין כל טענות ו/או דרישות בקשר כאמור.

16. התנאים המוחדים המצוינים לעיל, הינם חלק בלתי נפרד מהסכם המכרכ' וכל הוראות הסכם המכרכ' יחולו על התנאים המוחדים הנ"ל. למען הסר ספק ומבליל פגוע בכלליות האמור לעיל הזוכה/מציע מצהיר ומאשר בחתימתו על הסכם המכרכ', כי קרא את כל התנאים המוחדים וכי הבין את האמור בהם.

17. התנאים המוחדים אינם מחייבים את התנאים הכלליים בהסכם המכרכ' ובחברת המכרכ' ובאים רק להוסיף עליהם ומבליל פגוע בהם.

18. הזוכה/מציע לא יבוא בכל טענה ו/או דרישת תביעה למזמין ו/או מי מטעמה מכל סוג שהוא כספיות ו/או אחרות בגין תנאים מוחדים אלה.

2.19.

### 3. מחיר מינימום:

3.1. מחיר המינימום למכרכ' הינו **2,413,000 ₪**. סכום זה **אינו כולל מע"מ** ויישמש את המוציאים מכחיר מינימלי להגשת ההצעה לרכישת הזכיות בנכס. לא ניתן לערער על השומה ששימושה בסיס לחישוב מחיר המינימום. ההצעה נמוכה מממחיר המינימום תיפסל ולא תשתחף במכרכ'.

3.2. הזכיה במכרכ', מותחייב לשלם את המע"מ יחד עם המחיר שהוצע על ידו במכרכ' במועד ביצוע התשלומים כנדרש עפ"י תנאי המכרכ'.

### 4. תלויים נוספים:

4.1. מובהר בזאת כי, בנוסף על המחיר שיוציא הזכיה במכרכ', יהיה עליו לשלם למזמין גם את התשלומים עבור הזכיות רישום בטאבו בסך של כ- **4,000 ₪** (**כולל מע"מ**).

4.2. ידוע לזכיה/מציע ומתקבל עליו, כי סכומים אלה אינם ניתנים למ"מ עם המזמין. המחיר/זכיה ישלם את הסכומים הנ"ל בלבד עם התשלומים בגין עסקת המכירה. המחיר/זכיה לא יבוא בכל טענה כלפי המזמין בשל כך. מובהר כי התcheinויות המזמין לבצע את רישום הבית המשותף ואת רישום זכויות הזכיה במרשם המקרכ'ן, אשר ניתנה במסגרת מכרכ' זה לגבי חלק מהנכסים, אינה התcheinות באשר למועד ביצוע הרישום.

### 5. זכויות בניה:

מובהר בזאת, כי במכרכ' זה לא נמכרות כל זכויות בניה.

### 6. המידע המוצג בחברת זו:

6.1. מובהר בזאת, וחזקת על המחיר שהוא מבין זאת ומסכים לכך, שאין במידע הכלול בחברת מסמכי מכרכ' זה, אלא מסירת מידע כללי ולצורך זיהוי הנכס בלבד. חזקה על המחיר, שאם הגיש ההצעה לרכישת הנכס במסגרת מכרכ' זה, בדק את הנכס על כל היבטים הכלכליים, המשפטיים, הכלכליים והפיזיים, לרבות מבח רישום הזכיות, ולרבות מגבלות מסוימות, העולות למנוע איזשהו שימוש בנכס למטרה כלשהי.

6.2. המחיר מבין זאת ומסכים לכך, שחלה עליו האחירות המלאה והבלתיית לאסוף, לברור ולהציג כל מידע נדרש לצורך הגשת הצעתו, והוא מוותר על כל טענת אי התאמה בשל העדר מידע או מידע מוטעה. עצם הגשת ההצעה למכרכ' הינה ראייה מכרעת כי המחיר בדק כל היבט רלבנטי מבחןתו להגשת ההצעה טרם הגישה וכי מצא את הנכס מתאים לדרישותיו ולצריו, על כל זכויותיו, מגבלותיו, צמידויותיו ופגמייו בין נסתרים ובין גלויים.

## **7. תכולת הצעות:-**

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

## **8. איסור תנאי מחירים:-**

ההצעה מתחייב להימנע מכל פעולה שיש בה כדי לחסוך את הצעתו או להיחשך להצעתו של מציע אחר לרבות חישפת כוונות ושיקולים לפני הגשת ההצעה. הצעה שנעשתה בניגוד לאמור בסעיף זה, תפסל, והמוזמינה רשאית לחתט את הערבות לקיום ההצעה בכפוף לאמור בסעיף 18 להלן.

## **9. השתתפות במכרז:-**

9.1 זכאים להשתתף במכרז, אזרחי מדינת ישראל לרבות תאגידיים, אשר אינם זרים כהגדרתם בחוק מקרקעי ישראל תש"ד 1960, ואשר מצורף CNSPACH למכרז זה. השתתפותם במכרז של זרים מותנית במידה בכל הכללים המפורטים בחוק זה. זכיות זרים במכרז תאושר רק לאחר ובכפוף לאישור הגורמים המוסמכים לכך ברמיי.

## **9.2 מצעים קשורים:**

9.2.1 מצעים קשורים, כגון מצע וחברה בבעלותו, או חברות המהוות חלק מקבוצה אחת כגון חברות אם וחברות בת, חברות שלבות וחברות הקשורות – אינם רשאים להגיש יותר מהצעה אחת (לחוד או ביחד) במסגרת מכרז זה.  
"חברה קשורה" – כהגדרתה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968.

## **9.2.2 בני זוג יחשבו במצע אחד והם אינם רשאים להגיש הצעות בנפרד.**

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

## **10. הגשת ההצעה:-**

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

10.2 המציעים לא ישנו את תוכן חברה מסמכי המכרז, בין על ידי מהיקה, הוספה ו/או שינוי כלשהו מכלמין וסוג, אלא, במקומות בהם נתבקשו 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/aggorot יילקח בחשבון, כהצעת המציע, הסכם ללא אגרורות.

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

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

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

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

10.7. המציגים יגישו את הצעותיהם, על כל תכולתן, במעטפה סגורה היטב, לא יותר מ-100 מילים והשעה שנקבעו כמועד האחרון להגשת ההצעות ובמקום הגשת ההצעות, הכל על פי המפורט בכריכת חוברת מסמכי מכרז זה. הצעה שתוגשה לאחר המועד הנNIL תיפסל.

10.8. אין לשולח ההצעות באמצעות דואר או דואר רשום. הכנסתת ההצעה לתיבת המכרזים הינה באחריותו הבלעדית של המציג. על המציג לששל בעצמו או באמצעות שליחיו את ההצעה לתוך תיבת המכרזים הרלוונטית. עמידר אינה אחראית להכנסת ההצעות לתיבת המכרזים ולמציע לא תהינה טעונה כלפי עמידר בגין עניין זה.

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

10.10. **ההצעות יוגשו על כל תכולתן, לרבות כל אישור ואו מסמך הנדרש עפ"י הוראות חוברת המכרז, וכן כל אישור ואו מסמך הנדרש לצורך ההבהרות.**

10.11. מציע אשר הכנס לuibת המכרזים לפני המועד האחרון להגשת ההצעות הודעה בכתב על ביטול ההצעה שוגשה למכרז (להלן: "הוחעת ביטול") או כתוב הצעה מתוקנת המבטלת את ההצעה הקודמת במכרז (להלן ובהתאמה: "ההצעה מתוקנת" ו- "ההצעה קודמת"), יראו את ההצעה הקודמת כבטלה. מובהר כי בכל מקרה שבו לא תמצא הודעה ביטול או הצעה מתוקנתuibת המכרזים במועד האחרון להגשת ההצעות, ההצעה הקודמת תחייב את המציג לכל משך תקופת ההצעה ללא הזכות חוזה כאמור לעיל.

#### **11. מסמכיים אחרים יש לצרף להצעה לרבייה :-**

11.1. כל המציגים, יצרפו להצעות, המאה בנקאיות (להלן: "ההמאה") אוUberot בנקאיות (להלן: "הערבות") בנוסח המוכר **נספח ב'**. המאה/הערבות תהיה בתוקף ל-**90** ימים לפחות, מן היום האחרון להגשת ההצעות, קרי-עד ליום **01.08.2023**, ותירשם עבו**ר רשות מקראעי ישראל** בלבד, המאה או Uberot שתירשם לטובה עמידר תיפסל.

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

11.2. תשומת לב המציג, כי שם ה"חיב" בערבות הבנקאית צריך להיות זהה לשם המציג. במידה ויש מספר מציעים, ניתן לצרףUberot בנקאיות בה מופיע שמו של אחד או יותר מהמציעים. מובהר, כי במידה ותוצרף Uberot בנקאיות בשם "חיב" לא יהיה זהה לשם המציג ההצעה תיפסל (הברחה זו נכוונה גם לגבי בני זוג). בשום מקרה אין לכל Uberot הבנקאית חייבים אשר אינם מצויים בהצעה.

11.3. ההצעה שתוגש עבו**ר אחרים, באמצעות מילה כוח, תוגש בצירוף ייפוי כוח. ייפוי הכוח יוגש במקור או בהעתיק המאושר ע"י עוזי. אם מילה הכוח אינו עוזי ייפוי הכוח יהיה נוטרוני.** במקרה שההצעה מוגשת ע"י מספר מציעים יחד באמצעות מילה כוח יוגש ייפוי כוח אחד אשר ייחתום ע"י כל המציגים או מספר ייפוי כוח אשר בכל אחד צוין, כי מילה הכוח מוסמך להגיש ההצעה במכרז זה בשם המציג ובסמ"מ מציעים אחרים בלבד ובעקבות הדדיות.

במידה שמי מהמציעים הינו התאגיד תצורף, בנוסף על ייפוי הכוח, גם החלטת התאגיד כי הוא מיפה את כוחו של מילאה הכוח להגיש ההצעה בשם במכרז זה ו/או במכרזים באופן כללי. החלטת התאגיד תהיה חותומה בידי מושרי החתימה של התאגיד אשר חתמו תואשר ע"י עוזי/רו"ח של התאגיד. בכל מקרה, ייפוי הכוח לא יהיה מותנה בתנאי כלשהו, ולא יתייחס באופן כלשהו לחלק מסוים של הנכס.

11.4. בכל מקרה שתוגש ההצעה על ידי מספר שותפים, תיעשה החתימות עם כל השותפים ביחד והתחייבוייהם לפי המכרז יהיו בעקבות הדדיות. במידה והחלוקת 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 יהיו בעלי המניות בה. בהצעה יצוין חלקו של כל מוציא במניות החברה שתוקם ובמידה ויידרש 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. גם שאין חובה לצרף עותק מוחברת המכרז להצעת המציע הרי שהוא מהוות חלק בלתי נפרד מהצעתו של הזוכה ותוצרף להסכם המכרז/חכר שיחתמו בין הצדדים.

## 12. הצעות זרות התחרויות וPsiLit הצעות:-

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

12.1.1. המזמין תזמן את מציעי ההצעות הנ"ל לשם הגשת ההצעה נוספת. במקרה שלאחר הגשת ההצעה נוספת על ידי כאמור, עדין יוותרו ההצעות זרות, תזמן המזמין את מציעי ההצעות הנ"ל לשם הגשת ההצעה נוספת, וחזר חלילה, עד לקבלת ההצעות שאין זרות.

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

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

12.1.4. בכל מקרה של התמצאות ביצוע ההתחרויות אל מעבר למועד תום תוקפה של ערבות ההצעה (ככל שהוגשה עם ההצעה ערבות בנקאית לא המחייב בנקאית), יאריכו כל המציגים המשתתפים בתחרויות את תוקפה של ערבות ההצעה, בהתאם לדרישה שתוצג להם על ידי המזמין, לפחות ב 7 ימים מראש טרם תום תוקפה של הערכות.

12.1.5. באפשרות המוצע שלא לשנות את הצעתו, במסגרת ההתחרויות, ובמקרה זה המזמין תראה בחצעתו המקורי ההצעה המחייבת לצורך הליך ההתחרויות. בכל מקרה המוצע לא יהיה רשאי לחזור בו מהצעתו.

12.2. מבלי לגרוע מן האמור בחוברת המכרז, ההצעות אשר לא תעמודנה, בין היתר, בכליים המפורטים להלן, תיפסלה ולא תשתפסנה במכרז. אם יתרבר לאחר שנקבע זוכה במכרז, כי חריג מן הכללים האמורים, תבוטל זכייתו לאלאר, מבלי שהزمינה תותר על זוכתה, לתבוע כל פיצוי בגין פרטיהם ו/או מסמכים כזובים למזמין ובגין כל נזק אחר שיגרם / עלול להיגרם למזמין, בקשר להגשת הצעתו ותוצאותיה.

במקרה שלPsiLit ההצעה הזוכה – תזכה אוטומטית ההצעה הבאה אחריה מבחינות גובה ההצעה ובלבד שהיא תענה על כל דרישות המכרז, לא יימצא בה כל פגש שיביא לפסילהה ותאשר ע"י ועדת המכרזים ברמ"י. נסלה ההצעה הבאה בתורה – זוכה ההצעה הבאה אחריה מבחינת אותם קרייטריונים וכן הלאה.

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

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

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

13.1.2. במקרה והוגשה ההצעה הכוללת לעלה מוצע אחד למכרז זה, תשלח הערבות הבנקאית למוצע מס' 1, כפי שיופיע בהצעת המציגים.

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

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

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

13.5. ידוע לווצה, כי במידה והמועד האחרון לתשלום התמורה חל ביום בהם אין פעילות בנקאית במשק, תינתן ארכה לתשלום עד ליום בו מת חדשת הפעולות הבנקאית.

#### 14. **תשלומים 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 לבורר כל התשלומים אשר יוטלו עליו כאמור והגיש הצעתו בהתחשב בתשלומים אלו ובוגבהם.

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

#### 15. **חתימה על מסמכים והשלמת הליבי הרכישה:**

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

יודגש, כי החוזים בין הצדדים ייחתמו רק לאחר תשלום מלא התמורה והתשלים הננספים וכן לאחר מסירת אישור רשותות המס בדבר תשלום מס רכישה בגין העסקה ומסירת ייפוי כוח נוטריוני מאות הזוכה למזמין לצורך ביצוע הליבי הרכישום (ambil שהדבר מחייב את המזמין לביצוע הרישום, והכל בכפוף לאמר במכרז) בנוסח שiomצא מעת המזמין לווצה.

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

15.3. מיד לאחר תשלום סכום ההצעה תעביר המזמין את הזכות לעשות בנכס מנהג בעלים לווצה. הזוכה יחתום באותו עמד על אישור קבלת החזקה ומאותו רגע יהיה אחראי כלפי המזמין לכל דבר ועניין הנוגע מהחזקת בנכס, לרבות אך לא רק לתשלומים הנובעים מהחזקה וכן לשימירה על הנכס מפני פולשים וכן לנזקים שיגרםו אם וככל שייגרמו, לזכה, לדירים בבניין, למזמין ו/או לציבור בשל השימוש בנכס.

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

מובחר 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 והיתלים החלים עליו לפי כל דין, והנבעים מהתנאי מכרז זה.

## 17. שמירת זכויות:

הזמןינה שומרת לעצמה את הזכות, לבטל את המכרז ללא כל הודעה מוקדמת, לגרוע נכסים מרשות הנכסים המוציאים, לקבל הצעה כשליה או, לדוחתה, ולקיים את המכרז כולו או מקצתו לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט.

## 18. חילוט פיקדון:

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

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

הוא נהג במהלך המכרז בערמה, בתכיסנות או בחוסר ניקיון כפירים;

הוא מסר לו ועדת המכרזים מידע מטעעה או מידע מהותי בלתי מדויק;

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

אחרי שנבחר כזכה במכרז לא פועל לפי ההוראות הקבועות במכרז שכן תנאי מוקדם לצירוף החתשרות של הגוף הציבורי עם הזכיה במכרז.

## 19. תנאים להכרזה על מציע שני כזכה במכרז:

19.1. במידה והזכה המקורי במכרז לא יעמוד בתנאי זכייתו והעסקה עימיו ביטול, והמצויע בעל ההצעה השנייה בגובהה (להלן: "מצויע מס' 2") יפנה בכתב למזמין בהקשה להכריז עליו כזכה במכרז, ינהגו הצדדים כדלקמן:

19.1.1. באחריות מציע מס' 2 לפנות בכתב למזמין ולבקש להכריז עליו כזכה במכרז וזאת תוך 90 ימים מיום הכרזות ועדת המכרזים על זכיה המקורי במכרז. מובהר בזאת כי המזמין לא תודיע למצויע מס' 2 באם הזכיה במכרז לא עמד בתנאי הצעתו וזכייתה בוטלה.

19.1.2. המזמין, בעקבות ביטול העסקה עם זכיה המקורי במכרז, ולאחר שתתקבל פניה כאמור לעיל בכתב מעת מציע מס' 2, תערוך חישוב של הסכום אותו ידרש המצויע מס' 2 להסכים לשלם למזמין בתנאי להסכמה המזמין להכריז עליו כזכה במכרז.

19.2. להלן אופן חישוב הסכום אשר אותו ידרש ממצויע מס' 2 לשלים:

19.2.1. באשר הצעת זכיה המקורי במכרז גבוהה משומנת השמאית (כפי שחוושבה לעיל):

תסכים המזמין לדון בהקשה להכריז על מציע מס' 2 כזכה במכרז, במידה וממצויע מס' 2 יסכים להעלות הצעתו לתשלום באופן שתעמוד על שווי ההצעה המקורי במכרז מוכפל ב- 90%, או על שומת השמאית למכרז כפי שחוושה לעיל, או על המחיר שהציע ממצויע מס' 2 במכרז, הגובה מבין שלושת הסכומים.

19.2.2. באשר הצעת זכיה המקורי במכרז נמוכה משומנת השמאית (כפי שחוושבה לעיל):

תסכים המזמין לדון בהקשה להכריז על מציע מס' 2 כזכה במכרז במידה והוא יסכים להעלות הצעתו לתשלום באופן שתעמוד על 90% מההצעה המקורי במכרז או על המחיר שהציע ממצויע מס' 2 במכרז, הגובה מביניהם.

19.3. הסכום לתשלום שהזמין תחשב כולל תוספות כליהן:

- .19.3.1 תוספת הצמדה לממד הצרך מממד הבסיס (המדד הידוע במועד ההכרזה על הזכות המקורי), ועד לממד הידוע במועד ההכרזה על מצע מס' 2 כזוכה, יובהר כי אם הממד הידוע בעת ההכרזה על מצע מס' 2 כזוכה, יהיה נמוך מממד הבסיס ישאר הסכום ללא שינוי.
- .19.3.2 על הסכום שיתקבל מהאמור בסעיף 19.2 תחוسب תוספת ריבית על מספר הימים מתאריך החלטת ועדת המכרזים ברשות על הזכות המקורי במכרז ועד לתאריך החלטת ועדת המכרזים ברשות שאמורה לדון בהכרזות מצע מס' 2 כזוכה במכרז.
- שיעור הריבית יהיה זה הנקבע בחוק פסיקת ריבית והצמדה, הידוע במועד ערכית החישוב. תנאי התשלום בגין הקרקע ובגין הוצאות הפיתוח ולוחות הזמן, יהיו זהים לאלה שפורסמו בתנאי המכרז, אך התאריך הקבוע לתשלום ולכל פעולה אחרת הנדרשת על פי תנאי המכרז, יכול ממועד הכרזות ועדת המכרזים על מצע מס' 2 כזוכה במכרז.
- .19.4 החלטה ועדת המכרזים להכריז על מצע מס' 2 כזוכה במכרז, יהיה על מצע מס' 2 לשלם תוך 14 יום ממועד ההחלטה ועדת המכרזים על זכייתו במכרז, את הסכום השווה לפחות הפיקדונו כפי שנכלל במכרז המקורי, ולהשלים את יתר הפעולות והתשלומים הנדרשים בגין הנכס ובגין הוצאות הפיתוח, ולחתום על הסכם התשתיות ועל חוזה הפיתוח או החכירה או המכר, והכל בהתאם לנדרש בתנאי המכרז, במועדים הנדרשים בתנאי המכרז ובכפוף למכות ההכרזה של הוועדה על מצע מס' 2 כזוכה במכרז.
- 20. עיון בהצעה הזוכה, בפרוטוקולים ובהחלטת ועדת המכרזים :-**
- מציע במכרז יהיה רשאי בתוקף 30 ימים ממועד מסירת הודעה על אי זכייתו לעיון בהצעה הזוכה (והעתיק הערבות/המחאה אשר צורפה לה), בפרוטוקולים של ועדות פתיחת התיבות ופתיחה המעודפות ובהחלטה הסופית של ועדת המכרזים ובנימוקיה, למעט במקרים של ההצעה או ההחלטה אשר העיון בהן עלול לחוש סוד מסחרי או סוד מקצועי.
- 21. תנויות שיפוט :-**
- כל תביעה ו/או תובענה, או הליך משפט, או מעין משפט של המציע בקשר למכרז זה ו/או הנובע ממנו ו/או הנוגע לו, תוגש אך ורק בפני המשפט המוסמכים בעיר תל-אביב. אולם לעמידר שומרה הזוכות להגיש תובענה כאמור בכל בית משפט שלו הסמכות לדון בתובענה.
- 22. נספחים :-**
- הנספחים להזמנה זו להצעה הצעות מהווים חלק בלתי נפרד מהזמןה ויפורשו באחת עימה.

## **נספח א' – נוסח ההצעה**

**לתשומת לב המציגים יש לצרף את כל 4 עמודי ההצעה**  
**חטיבת רשות הפיתוח ארכי**

1. בהמשך להודעה שפורסמה על ידכם בעיתונות, ולאחר שעיניתי בחברת מסמכי מכרז זה והבנתי את תוכנה, הנני מציע לרכוש/להחכיר נכס/נכסים כמפורט בהמשך.
2. הנני מצהיר כי בדקתי את המוגבלות התכנונית בהתאם לتب"ע אצל רשות התכנון והרישי.
3. הנני מצהיר, כי ידוע לי שכל מגבלות התכנון והבוצע יחולו עלי (בין היתר החוצה שאולי נדרש לשלם בגין כופר חניה וכל החוצה ו/או אגרה ו/או הילך שידרשו ע"י רשות התכנון והרישי).
4. הנני מצהיר, כי ידוע לי, כי הנכס נמכר במצבו הנוכחי (IS-AS), כי בדקתי את מצבו הפיזי התכנוני ומהשפט של הנכס ולא אבוא בכל טענה ו/או דרישة ו/או תביעה כלפי המזמין בכל הקשור בכך.
5. אני מצהיר בזאת, כי לא תהיה לי כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל סוג שהוא נגד ר"פ ו/או רמי ו/או עמידר בשל העלמת עובדות ו/או אי הצגת העובדות במלואן מכל סיבה שתהיה.
6. הנני מצהיר, כי קראתי את חברות המכרז על כל תנאי וכי תנאי המכרז ברורים לי, מקובלים עלי ולא תהיה לי כל טענה בקשר לתנאי מתנה המכרז כמפורט בחברת המכרז וכי החברת תсрוף חלק בלתי נפרד להסכם המכ"ר/חכר שיחתמו בין המזמין לזכה במכרז.
7. בתמורה לזכויות שיוקנו לי על פי תנאי המכרז אני מציע לשלם לכם עבור הנכס סכום של \_\_\_\_\_ ובסמילים:  
\_\_\_\_\_  
(להלן: "סכום הצעתי").
8. ידוע לי, כי ככל שתהיה اي התאמה בין הסכום הנקוב בספרות לסכום הנקוב במיללים, תבחר המזמין באחד מבין הסכומים הנזכרים לעיל וזאת עפ"י שיקול דעתה הבלעדי, כאשר תינתן עדיפות לסכום הנקוב בספרות.
9. הסכום הנקוב לעיל בהצעתי, אינו כולל מע"מ ואני מתחייב לשלם את המעו"מ בכספי לכל תשלום שאשלם לסכום הצעתי כמו כן, ידוע לי שבמידה והסכום שאציע כולל אגרות ילקח בחשבון הסכום ללא אגרות.
10. אני מצרפ בזאת כפיקדון המכאה/ערבות בנקאית, בנוסח שהוגש לי על ידכם לכל הפחות בסכום הנקוב בחברת המכרז, סכום הפיקדון הנ"ל יהווה חלק מסוים הצעתי למכרז בנדון (לא מע"מ) (להלן: "הפיקדון"). ידוע לי שתהייו רשאים לגבות את הפיקדון, מיד עם זכייתך במכרז.
11. ידוע לי ואני מסכימים, וזאת מבלי לגרוע מכל האמור בתנאי המכרז, כי החל מהמועד בו אשלם למזמין את מלא סכום הרכישה, תחול עלי האחריות הבלעדית לשלם המיסים הירונימיים החלים על הנכס לעירייה וכו', וכי המזמין תפנה ותודיע לעירייה, כי החל משלב זה כל התשלומים הנ"ל חלים עלי ולא עליה.

11. ידוע לי, שאם הצעתי תזכה במכרז, יהיה עלי לשלם את הסכום המוצע על ידי עבור הנכסים בתוספת מע"מ, תוך **90** יום מТАאריך אישור זכייתי ע"י ועדת המכרזים (כולל יום האישור). גביה 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 לא考ף עלי קיום הצעתי, לפי בחירתכם, וזאת מבלי פגוע בזכותכם להנתנות את המשך ההתקשרות עמי בתנאים כפי שיראו לכם ללא שתחול עליהם כל חובה לנמק דרישותיכם.

13. ידוע לי, כי במידה ומועד התשלומים, תום **90** הימים כאמור לעיל, יהול בימיים בהם אין קבלת קחל אצל המזמין או ביוםים בהם סניפי המזמין סגורים, יהיה עלי לוודא מראש שיש בידי שובר מעודכו ונכון למועד התשלומים.

14. אני מצהיר בזאת, כי ראייתי וקרأتني את נוסח כל הנ颤抖ים המצורפים והבנתי את תוכנם.

15. ידוע לי, כי אין בהגשת הצעה זו משום התהווות מצדכם לקבל את ההצעה או חלק ממנה.

16. אני מצהיר, כי, הינה בלתי חוזרת מבחןתי, וכי אם תתקיימנה אחת מהעלויות הקבועות בתקנה 16(ב) לתקנות חברות המכרזים (ובין היתר, במרקחה בו אחוזור בי מהצעתי זו, או לא אקיים תנאי מתני המכרז), תהיו רשאים לחתל את סכום הפיקדון, כפיצו מוסכם ומעירך מראש, בכפוף לסעיף 18 לחוברת המכרז שכותרתו "חייב פיקדון". זאת בנוסף ומבלתי פגוע בזכותכם, לא考ף עלי לחתום ולבצע את הסכם בהתאם להצעתי זו מבלי לגרוע מזכותכם לכל סעיף או אתם זכאים עפ"י הסכם ומכוון כל דין.

17. אני מצהיר כי ידוע לי, שאם הצעתי מוגשת במשותף עם אחרים - הפרה או אי מילוי תנאי המכרז על ידי אחד מהם, עלולה לגרום לביטול ההצעה כולה ו/או בחלוקת לבני כל השותפים, או, לגבי חלק והכל לפי שיקול דעתכם הבלעדי.  
ידוע לי, כי במקרה וישנו למעלה ממציע אחד במכרז זה תשלוח ה萌אה/הערבות הבנקאית למוציא מס' 1.

18. אני מצהיר בזאת, שביקרתי בנכסים וביצעתי את כל הבדיקות לרבות מבחינה משפטית, כלכלית ופיוזית, לרבות מצב רישום הזכויות ולרבות מצב יציבות המבנה. פרט תכנון ו/או כל הזכויות וכל המגבילות החולות על הנכסים, בין לבדי ובין באמצעות מומחים, אני מצהיר בזאת, כי אני 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, שמקומות השיפוט הבלעדי בכל הנוגע להצעתי זאת ו/או בקשר אליה, יהיה אך ורק בבית המשפט המוסמכים, שבתחום שיפוטם נמצא הנכס נשוא הצעתי, וזאת גם אם, יהיו צדדים נוספים להליך המשפטי, וגם אם האמור הוא, בהליני צד ג'.

**20. פרט וחתימת המציגים:**

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

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

| <b>ההצעה המוגשת על ידי פרטיים</b> |        |        |        |                                     |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|-------------------------------------|
| מציע 4                            | מציע 3 | מציע 2 | מציע 1 | תאור                                |
|                                   |        |        |        | שם מלא:                             |
|                                   |        |        |        | מספר ת"ז מלא:<br>(כולל ספרת ביקורת) |
|                                   |        |        |        | טלפון:                              |
|                                   |        |        |        | נייד:                               |
|                                   |        |        |        | fax:                                |
|                                   |        |        |        | דואר אלקטרוני:                      |
|                                   |        |        |        | כתובת להחזרת המחאה/ערבות:           |
|                                   |        |        |        | חלוקת היחסי של המציג בהצעה          |
|                                   |        |        |        | תאריך:                              |
|                                   |        |        |        | <b>חתימה:</b>                       |

  

| <b>ההצעה המוגשת על ידי תאגיד</b> |        |        |        |                            |
|----------------------------------|--------|--------|--------|----------------------------|
| מציע 4                           | מציע 3 | מציע 2 | מציע 1 | תאור                       |
|                                  |        |        |        | שם תאגיד:                  |
|                                  |        |        |        | מספר רישום תאגיד:          |
|                                  |        |        |        | טלפון:                     |
|                                  |        |        |        | נייד:                      |
|                                  |        |        |        | fax:                       |
|                                  |        |        |        | דואר אלקטרוני:             |
|                                  |        |        |        | כתובת להחזרת המחאה/ערבות:  |
|                                  |        |        |        | חלוקת היחסי של המציג בהצעה |
|                                  |        |        |        | תאריך:                     |
|                                  |        |        |        | <b>חתימה וחותמתה:</b>      |

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

لتשומת לב המציגים יש לצרף את כל 4 עמודי ההצעה

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

אני הח"ם \_\_\_\_\_ עוז"ד / רוח"ח מאשר בזוה כדלקמן:

כיה"ה המופרטיים להלן, מוסמכים לחתום ולהתחייב בשם התאגיד  
טופס ההצעה למכרז.

מר \_\_\_\_\_ ת"ז \_\_\_\_\_

מר \_\_\_\_\_ ת"ז \_\_\_\_\_

כל החלטות הדרשות על פי הוראות הדין לצורך חתימה על טופס זה התקבלו בדי.

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

**הערות:**

- במידה וההצעה מוגשת על ידי יותר מארבעה מציעים יש לצלט את הטבלה ולמלא את שמות המציגים הננספים ופרטיהם בהתאם לפרטים הנדרשים בטבלה (או לחילופין לצרף מסמך כולל טבלה המכילה את שמות המציגים והפרטים הנדרשים).
- במידה ובכונות המציגים להקים חברה בעקבות הזכיה, יש לרשום זאת בכתב יד ברור על גבי טופס זה ולציין את חלקו של כל אחד מהმציגים בחברה שתקוטם.
- במידה ומוגשת ההצעה על ידי מספר מציעים, יש לציין בההצעה המשותפת את חלקו הייחסי של כל מציע בההצעה. רישום החלק הייחסי יהיה בשבר פשוט בלבד. במידה וההצעה המשותפת לא תכלול את אופן חלוקת הזכיות בין המציגים – יראו את הזכיות במתחם כמתחלקות באופן שווה בין המציגים. יובהר כי לא ניתן יהיה לשנות את חלוקת הזכיות לאחר המועד האחרון להגשת ההצעה.
- המזמין תחתום על חוזה אחד עם כל המציגים המפורטים בטופס ההצעה ורק איתם.
- יובהר, כי אם בכוונה בעל ואישה לחתום במשותף על חוזה עם המזמין, הרי שההצעה תוגש על שם שני בני הזוג (על בני הזוג לכלול את פרטי שניהם וחתימותיהם בטופס זה).

מוסמכים שיש לצרף לטופס ההצעה:

- טופס ההצעה זה במלואו, למרות האמור בכל שלא נדרש עמוד זה (4) להצעת של מציע שאינו תאגיד, לא תפסל הצעתו בשל כך.
- צילום ברור של תעוזת זהות (כולל הספח המצורף לטעות ההזהות) או תעוזת רישום תאגיד של כל אחד מהמציעים.
- פיקדון באמצעות ערבות בנקיית/המרהה בנקאיות בהתאם לתנאי המכרז.
- תאגיד – מלבד תעוזת התאגדות של התאגיד, יש לצרף גם רשימת בעלי המניות בחברה וכן החלטות התאגיד בקשר להגשת ההצעה זו ובקשר מורשי החתימה של התאגיד, מאומנתות בדיון ע"י עוז"ד/רוח"ח החברה.
- בנוסף יש לצרף צילום ת"ז של מורשי חתימה בתאגיד.
- מוסמכים רלוונטיים לפי העניין, מתחייב מתנאי המכרז.

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

**נספח ב' - נוסח הערכות לרבייה**

(ערבות לא צמודה)

לכבוד

**רשות מקראיעי ישראל**

אדונים נכבדים,

**הנדון : ערבות מס'**

הננו ערבים בזה כ לפיכם לסילוק כל סכום עד סך של ₪

הגיע או עשוי להגיע לכם מאת

**606-2023** (שייקרא להלן: "החייב") בקשר עם מכרז מס'

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

לא יאוחר משבועיים מיום מקבלת דרישתכם, בלי שייהי عليיכם לבטס את דרישתכם או לדרש תחילת את סילוק הסכום האמור מעת החיבור, בתנאי שהסכום הכלל שנשלם על פי ערבותנו זו, לא עלה על הסכום הנקוב לעיל.

ערבות זו תשאר בתוקפה מהתאריך כתוב ערבות זו ועד לתאריך **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, מברך או כל אמצעי אלקטרוני אחר וזו לא תהسب 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   |
| מספר עסקה : |   |   | שיכון |

מספר עסקה :

מכירת זכויות בעלות בנכסי ר"ג

ב יום \_\_\_\_\_ ב

שנער ונחתן

בין

רשות הפיתוח ע"י רשות מקומית ישראל המנהלת את נכסי  
רשות הפיתוח, באמצעות הסוכנות המוסמכת  
עמ"ד החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ  
הרוקמים 26, בניין D, חולון 5885849

שתקרא להלן: "המקורת"

מצד אחד

לבין

ת.ת.

שם 1.

שיקרא להלן: "הקונה"

מצד שני

## מבחן

המהווה חלק בלתי נפרד מהתנאי השכם המצורפים לו ואשר רק ביחד הם מהווים את השכם המכון.  
רכז בזה **תנאים מיוחדים מסוימים כנספח א'**, המהווים חלק בלתי נפרד בהצעת המחיר ומהסכם המכון/חכר,  
הווצהר והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. הגדרות

בנסיבות זה תהיינה לכל הביטויים שילול המשמעות המפורשת לידם, אלא אם נאמר במפורש אחרת.  
א. "חלוקת" - חילקה : גוש ספר: דף:  
ב. "הבנייה" - בנייתן קומות המכיל יחידות דיור (מגורים, חניות, בתים מלאכה, משרדים, וכיוצא"ב), הנמצא ברוחב העיר : והבניו על החלקה .

ג. "הנכס" - דירת מגורים בשטח של מ"ר הנמצאת במבנה של הבניון, כפי שהוא מסומנת לצורך זיהוי כתת חלקה 1 ו/או במסגרת אדמתה על תשיית הבניין המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

ד. "הצמודות" - במקרה שצמודים לנכס חצר או גג או הצמודה אחרת כלשהיא, מפורשות הצמודה להלן, ומובהר שבביטויו "הנכס" כולל בתוכו גם את הצמודות הנ"ל.  
פירוט ותיאור הצמודות:

| סוג ההצמודה | שטח | סימן | תיאור להצמודה |
|-------------|-----|------|---------------|
|             |     |      |               |
|             |     |      |               |
|             |     |      |               |
|             |     |      |               |

ה. מהיד הנכש:

1. טה"ב המחיר המלא נקבע כמפורט:

- ח'ש

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

2. פروف הנחות לנכס הנובעות מהמבחן:

- ח'ש
- ח'ש
- ח'ש

- א) לנתח המוגן -
- ב) לנתח הבלתי מוגן -
- ג) טה"ב הנחה -

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

- ח'ש

- א) שבודר הנתח המוגן -
- ב) ריבית על הנתח המוגן -
- ג) שבודר הנתח הבלתי מוגן (ללא מע"מ) -
- ד) ריבית על הנתח הבלתי מוגן (ללא מע"מ) -
- ה) מע"מ (על הריבית של הנתח הבלתי מוגן) -
- ו) מע"מ (שבור הנתח הבלתי מוגן לאחר הנחה) -

4. טה"ב מחיר הנכס לתשלומים לפי סעיפי

5. הוצאות נוספיםות עבורו:

- ח'ש
- ח'ש
- ח'ש

6. טה"ב כללי לתשלומים -

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

ג. "זכויות הבניה" - הזכויות הקיימות ו/או שתהינה קיימות, להקים וללבנות לפי תכנית בניין עיר (תב"ע) מס' 9:

ד. "זכויות הבניה הנמכרות" ו/או "המכרך" - מזכויות הבניה המהוות את זכויות הבניה לבניית עד מ"ר (שטחי הבניה המפורטים בסעיף זה כוללים את השטחים העיקריים ושטחי השירות, כבניה נוספת מכל סוג שהוא לדבות מرتף, מבני נגר וכוכ' המגדילה את הייקוף הבניה אינה כלולה במכרך).

ה. המכרך" - מכוח מס' 9

ט. "יום אישור העסקה" - היום בו אישרה הוועדה המוסמכת של רשות מקומית יישראלי את עסקת המכ"ר עם הרוכש במחייבים הנקובים לעיל לפי העניין דהינו:

ו. תנאי הסכם המכ"ר וצופים זהה כחלק בלתי נפרד מהסכם זה.

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

יב. מובהר ומוסכם כי ככל מקורה של סתירה בין תנאי "מתנאים מיוחדים" לבין האמור בחוזה, יגברו התנאים המיוחדים.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

---

הكونה

ע מ י ד ר  
בשם ובעור רשות מקראקי ישראל

יהוָי החותמים ע"י נציג עמידר בלבן  
אני הח"מ \_\_\_\_\_ מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ חתמו בפני על החטכים  
דילעיל, לאחר שהזדהה בפני על ידי הצגת תעוזת זהותם שלו (מצ"ב צילום תעוזת זהות).

---

**חתימת המאשר**

הערה: - אם הרוכש יחותם בטביעת אצבען, יש לפעול לפי נוהלים מס' 1 28055 - 28047 (עריכת חחה שכירות).

**תנאי הסכם המכר:**

1. המבואה והמשמעות המצורפים להסכם זה מהוים חלק בלתי נפרד ממנו.

**2. הצהרות המוכרת:**

א. המוכרת מצהירה כי הרינה הבעלים של הבניין והנכסט.

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. הקוניים מצהירים כי יזענו להם מצבו הפיסי וההנדסי של הבניין, וידען להם שהבנייה זוקק לתיקונים ושיפוצים.

ב. הקוניים מצהירים כי בדקנו את מצב החלקה, הבניין והנכס מבניה תכנונית, כולל האפשרות לקבלת הירידים בעמידה לביצוע שיפוצים ותיקונים בבניין ובנכס ו/או לתוספות בנייה.

ג. הקוניים מצהירים כי הם מעוניינים לרכוש את זכויות הבעלות בנכס במצבו כפי שהוא. המוכר מבוחר כי יתרכו שחקלים מהנכס הינם תפושים ע"י אחרים, ולפיכך הנכס נמכר במצבו כפי שהוא במועד חתימת הסכם זה, והkoneksi מצהיר ומאשר כי יזענו לו מצבו התכנוני, המשופטי, הפיזי ומצב התיפויו של הנכס, וכי לאחר שביצוע את כל הבדיקות שמצוין, מצא כי הנכס מתואם לצרכיו, וכי אין לו והוא מותר על כל טענה בקשר למצבו של הנכס.

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

ה. הקונה מאשר בזאת כי יזענו לו כי המידע שמופיע לעומת עמ"ד במסגרת חתימה על הסכם רכישה, וכן כל מידע אחר הנזכר אודוטוי ואוזות משפחתו על ידי עמ"ד, יישמר רינוחל על ידי עמ"ד ו/או מטהומה, בין היתר, במגררי מידע על פי דין, וכי עמ"ד תהיה רשאית להשתחש במידע הניל'ץ לצורך ביצוע תפקידה כסוכנת מוסמכת לניהול נכס מדינת ישראל-רשויות ה皮יחות וכן להנביר מידע זה לדשות מקומית ישראל, לשכות רישום המקומית וכל גורם נדרש אחר לצורך ביצוע תפקידה כאמור.

**4. המכר:**

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

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

**5. מצב הבניין והנכס:**

המוכרת הסכימה למוכר לקוניים את הנכס במצבו כפי שהוא, והkoneksi הסכימו לכך אשר על כן מצהוריים הקוניים ומתחייבים כדלקמן:

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

ב. כי מוסכם עלייהם שהם קוניים את הנכס במצבו כפי שהוא ביום אישור העיטה והם משחררים באופן סופי ומוחלט את המוכרת ושולחה ו/או כל מי משמעם ומכוומם מכל אחריות לפגמים כלשהם בבניין ו/או בנכס, לרבות פגמים ביציבות הבניין, יסודותיו, יציבות הנכס, מערכות המים, החשמל, הביוב וכיר"ב. האמור לעיל חל הן על כל פגמים קיימים ושינויים קיימים בעבר והן פגמים שיתגלו בעתיד, אם יתגלו, בין כל הניתנים לגילוי בבדיקה ובין כל אלה שאינן ניתנים לגילוי בבדיקה.

ג. כי יזענו להם ומוסכם עלייהם שמחיר הנכס נקבע בהתאם למצב הנכס והבניין כמתואר לעיל, וכן אין הם זכאים ולא יהיו זכאים בעמידה להטיל על המוכרת אחידות כלשהו למצב הנכס והבניין ו/או לדרוש פיצויים ו/או הפתעה כלשהי ממחר הנכס עקב מצב הנכס והבניין.

ד. כי מוסכם עליים שבמקרה שהਮוכרת תישאר בעלת נכס או נכסים בבניין ותיזום בעתיד את שיפוץ הבניין, הם לא יתנגדו לשיפוץ, ישתו פועלם בbijrou, וישאו בהוצאותיו לפי החלק היחסי 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 המקובלים, לרבות כנגד כל מזק העולול להיגרם לעצם ו/או לצדדים שלישיים.

ב. פוליסות הביטוח הנ"ל יכילה תנאי המונע מחברות הביטוח לחדור בתביעות שיבוב אל המוכרת, או יכולו את המוכרת מבוטחת משותפת עם הקונים.

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

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

#### 7. מצבים מיוחדים:

מכלី לפגוע ביכולות הצהורותיו של הקונה לגבי מצב החלקה, הבניין והנכס, מצהיר הקונה את הנסיבות המיוחדות הבאות:

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

ב. במקרה שהבנייה חורגת בלתי מוגבלות החקיקה לתוך חלקה שבבעלות המוכרת שבבעלות פרטית, מצהיר הקונה כי ידועה לו החוריגה ומוסכם עליו שוכש עפ"י הסכם זה רק את אותו חלק מהבניין הנמצא בגבולות החלקה. הקונים מצהירים ומאשרים כי לא יהיו להם כל תביעות ו/או טענות כלשהן כנגד המוכר בעניין זה.

ג. במקרים שהבנייה חורגת מוגבלות החקיקה לתוך חלקה סטוכה שבבעלות המוכרת או בניהול רשות מקראקיי ישראל, מצהיר הקונה כי ידוע לו ומוסכם עליו שרישום זכויותיו בנכס יתבצע רק לאחר השלמת הופצלייה הדודשה, או לאחר ביטול החורגה, לפי העניין. בכל מקרה, כאמור בסעיף זה או בסעיף קטו (ב') לעיל, בו עקב שיוני בגבולות החלקה תכלול החלקה כאמור, את אותו חלק הנכס ו/או הבניין החורג כאמור לעיל, כי אז ישלם הקונים למוכרת את תמורה אותו חלק חורג לפני רישום הזכויות בנכס על שם בלשכת רישום במקרקעין.

ד. במקרה שהבנייה והקרקע שעליה הוא בניין כלולים, בחלוקתם, בשיטה ציבורית פתוחה ו/או בשיטה המיענד לזרדים ו/או בשיטה המיענד להפקעה ו/או שכבר הופקע, מצהיר הקונה כי ידועות לו העובדות האmortות. הקונים מצהירים ומאשרים כי לא יהיו להם כל תביעות ו/או טענות כלשהן כנגד המוכרת בעניין זה.

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

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

ז. במקרה שקיים צו הרישה לגבי הבניין או כל חלק ממנו, ו/או במקרה שהבנייה או חלק ממנו הוכחה כמבנה מסוכן, מצהיר הקונה כי ידועם לו קיום צו הכוונה וההכרזה הנ"ל וכי הסכים לknoot את הוכחה תוך ידיעתם. הקונים מצהירים ומאשרים כי לא יהיו להם כל תביעות ו/או טענות כלשהן כנגד המוכרת בעניין זה.

ח. במקרה שקיימת הפקעה על החלקה - ידוע לרוכש כי תמורה המכר המשולם על ידו אינה כוללת תמורה בגין השיטה המופקע וכי בהערכת השווי של הממכר לא נלקה בחשבון שווי השיטה המופקע.

השיטה הנזכר לרוב כפוף להליך הפקעה ע"י הרשות המקומית ו/או הרשות השלאונית המוסמכת אשר טרם הושלם וטרם בוצעה ההפקעה ו/או הושלמה (להלן: - "השיטה המופקע"). הרוכש יכול להנחות מהשיטה המופקע עד ובכפוף להפקעתו ועד לאותו המועד הוא המחייב והמשמש הבלעדי בשיטה המופקע. אשר על כן, מכך ומאשר הרוכש כי בגין האפשרות ו/או הזכות לשימוש והזיהה בשיטה המופקע עד להפקעתו הוא יהיה האחראי הבלעדי לשמירת השיטה המופקע, מניעת מפגעים ממנו, נקיונו, גידורו וכיצ'ב, וישמע לכל הוואות הרשות המוסמכות הנוגעות, בקשר לאופן השימוש והוקפה בשיטה המופקע ו/או פינוי ומשירת הזכאה בו לרשות המפקעה הנוגעת.

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

המודדים המודכנים בסעיף זה מוגדרים לרוכשים שהינם דיירים מוגנים בנכס.

א. במקרה שחל מע"מ על העסקה, ישלמו הקונים את המ"מ בנוסך למחרת הנכס, לפי הש�ורים והמוועדים שהם קובעים בחוק באותו זמן.

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

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

2. חיל מהיון ה-61 שלאוחר אישור העסקה ועד לתום 90 ימים מיום אישור העסקה, ישלמו הקונים את תמורת הזכויות בנכס בצדקה ובצדקה ריבית פגוריים יומיית שתהא נוהга באותו זמן ברשות מקראקי ישראל עפ"י ריבית החשב הכללי.

3. לא שולמה תמורת הזכויות בנכס במלואה עד תום 90 ימים מיום אישור העסקה, תפקע זכותם של הקונים לרכוש את הזכויות בנכס, והמוסכמת תהא זכאית לבטל הסכם זה ללאר וללא כל צורך בהתראה מוקדמת. מובהר כי תשלום חלקו של התמורה לא ימנע אתימוש זכותה של המוסכמת לבטל את ההסכם כאמור.

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

#### 9. רישום הבניין והנכס:

א. המוסכמת מתחייבת, בכפוף לאמור בסעיף להלן, Lagerot Shabaniyan ירשם בליקשת רישום המקראקי כבית משותף עפ"י חוק המקראקי תשכ"ט-1969 וכי הנכס ירשם על שם הקונים בלשכת רישום המקראקי כיחידה רישום נפרדת בנסיבות הבית המשותף הנ"ל. הקונים מצהירים כי יזען להם שהמוסכמת תפעל לרישום הבניין כבית משותף בפסק הבטים המשותפים בלשכת רישום המקראקי כאמור כאשר יתאפשר הדבר מבחינה ולאפי קצב ביצועו הרישומים הנוהג בעמידר, לאחר האמור, ואם הקונים יבקשו זאת, תסכים המוסכמת שהקונים יפעלו בעצמם לרישום צו הבית המשותף נ"פ חוקי המקראקי כאמור, בכפוף לקבלת אישור המוכרת למסמכיו הרישום מראש ובכתב. במקרה בו מסיבות אשין תלויות במוכרת, לא ניתן לרשות את הבניין כבית משותף בפסק הבטים המשותפים בלשכת רישום המקראקי. מסכימים זהה הקונים שתרשם על שם בנכס זכות חכירה ל-999 שנה לפחות, במקום האמור ברישואן סטף זה לעיל. הקונה מצהירים ומאשרים כי לא יהיו להם כל תביעות ו/או טענות כנגד המוסכמת באשר לרישום האמור.

ב. הקונים מתחייבים לקבל את רישום הנכס כאמור לעיל, והם מתחייבים להופיע בלשכת רישום במקראקי ו/או במשדרי רשות מקראקי ישראל ו/או במשודיה של המוסכמת כדי לקבל את הרישום כאמור,חת בתמועד שיידרו לעשותvr בהודעה שתינטע להם לפחות 7 ימים מראש.

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

ד. להבטחת האמור לעיל והם הקונים על ייפוי כוח נוטרוני בלתי חוזר שניטשו נימסר להם על ידי המוכרת, המਸמיך את המוסכמת לטפל ברישום הבית המשותף ובירישום הנכס על שם הקונים בלשכת רישום המקראקי. ומסר אותו למוכרת. למען הסדר ספק יובהר כי הוצאות ערךית ייפוי הכוח ואישורו חולות על הקונים בלבד.

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

כל הליצי התכונן שבכוונות הבעלים לבצע במרקען שועליה נמצא הבניין ובמרקען טמכים ואשר הדבר יאפשר מבחינה ו/או מבחינת המצב בתכוני האובייקטיבי.

ג. ככל מקרה לא תהא המוכרת חייבת לבצע את הרישומים הנ"ל אלא לאחר שהקונס שילמו את מלא מחיר הנכס ונמדו בכל שאר החיבוריותיהם עפ"י הסכם זה.

ד. בנוסף לכל האמור לעיל מצהירים הקונס כי ידוע להם ומוכנסם עליהם שמדוברת לא תהא חייבת להתחילה ביצוע הרישומים הנ"ל כל עוד לא מכרה לפחות את מחצית הדירות בנין בו נמצא הנכס.

ה. הקונס מצהירים כי ידוע להם ומוכנסם עליהם, שהשתחווים ו/או הגבולות של הנכסים נשואים הסכם זה נשויים להשתנות עקב שינויו תכונו הנדרשים מכוח החוק ו/או עקב הסוד קרקע ו/או עקב רישום בית משותף ו/או עקב חילוקה ו/או איחוד וחילוקה ו/או עקב מדיניות צורכי רישום וכיו"ב, והם מותרים על כל טענות בעניין זה.

ט. במקרה שקיים צורך בפרצלציה ו/או בחלוקת ו/או באיחוד ו/או בחלוקת ו/או ברישום ו/או ברישום ראשוני ו/או בשינויו תכונו אחרים הנדרשים עפ"י החוק, יבוצע הרוכש על אחיזתו ועל חשבונו, כולל הרישום בלישכת רישום המקרקעין. הרוכש יקבע את כל המסתכים הדורשים לביצוע האמור, כולל התיקים בלישכת רישום המקרקעין ותוכניות לצורכי רישום, והמוכרת תחתום על כל המסתכים הדורשים לביצוע האמור, כולל התיקים בלישכת רישום המקרקעין ותוכניות לצורכי רישום, והמוכרת תחתום על כל המסתכים שהתימה 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 למועדת תחילה של המוכרת לרשותם במשגרת הליצי הסוד קרקע, מיד לפ"ז דרישת דאשונה ועפ"י החשבון שיגוש לו ערך ידי המוכרת.

י. במקרה שמדובר בחלקה שאינה רשומה עדין בלישכת רישום המקרקעין ו/או איןנה רשומה עדין על שם המוכרת בשל אי השלהת הסדר קרקע ו/או רישום ראשוני ו/או חידוש רישום וכיו"ב, מוכנסם על הרוכש שחוובתה של המוכרת לרשותם את הנכס על שם הרוכש תקויים רק לאחר השלהת רישום החלקה על שמה.

#### 10. מסירת החזקה בנכט:

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

א. המוכרת מתחייבת למסור לקונס את החזקה בנכס מיד לאחר שהקונס שילמו את מלא מחיר הנכס, וכן המציאו למוכרת את ייפוי הרכוה כאמור בסעיף (9ד') של הסכם זה לעיל, וקבלתה על תשלום מט וכיסיה בגין הסכם זה, אלא אם נקבע בין הצדדים אחרים בתנאים מיוחדים.

ב. במעמד קבלת החזקה בנכס יאשרו הקונס בכתב כי קיבלו את החזקה בנכט.

ג. במקרה שהקונס לא קיבלו את החזקה בנכס למשך שנדשו לנשותךך על ידי המוכרת במכتب ורשות (להלן: "ההוזעה") ייחסבו הקונס כאלו קיבלו את החזקה במועד הנקוב בהודעה, הם בלבד יהיו אוחראים ממוחיקי הנכס לכל התשלומיים, ההוצאות (לרבות פרמיות ביום) והภาษים החייבים הנכס, לתשלומות הנכס ולתקינותו, ולהגנת זכותם בנכס מפני פלישות והטגות גובל.

#### 11. מסים ותשלומים:

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

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

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

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

mobahar, כי האמור לעיל אינו חל על היטל השבחה, אשר לגביו יחול האמור בסעיף 17(יא) להלן.

2. החלק היחסי בכל הוצאות, המיסים והగירות הכרוכים ברישום הבניין כבiya משוחף בלישכת רישום המקרקעין, לרבות הוצאות בקשר להקמת תשתיות ומשמעותי הבית המשותף. תשלומים אלה יבוצעו בפועל, על ידי המוכרת, לפי דרישתה הראשונה.

3. כל ההוצאות, המיטים והאגודות בקשר לרישום הנכס על שם בליקת רישום המקראקי וכן בקשר לדרישום משכנתא על הנכס בקשר להלוואות שקבלו הקונים.

4. מס רכישה בגין רכישת הנכס לפי הסכם זה.

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

ב. הקונים מתחייבים להציג לモכרת את כל האישורים על ביצוע כל התשלומים החולים עליהם לפי הסכם זה, מיד עם דרישתה ראשונה של המוכרת וכן להציג לאモכרת כל מספר 1 או אישור שייהי נדרש מכך כדי לבצע את רישום הבית המשותף ורישום הנכס על שמות הקונים בליקת המקראקי, הכל לפי דרישתה הראשונה של המוכרת.

ג. ככל מקרה שהמוכרת תשלם תלולים כleshao מהאמור לעיל במקום הקונים, יהיו הקונים חiyibim להסבירו למוכרת מיד עם דרישתה הראשונה, בצירוף ריבית והפרשי הצמדה כחוק מיום התשלומים ועד ליום השבחה בפועל.

#### 12. אזקה שוטפת של הבניין:

א. החל מיום אישור העתקה חiyibim הקונים לבצע על השבונים (בחילק ייחסי) את האזקה השוטפת של החלקים המשותפים ושל השירותים המשותפים של הבניין.

ב. מובהר כי במסגרת חובתם האמורה בפסקה (א) לעיל חiyibim הקונים לבטח על השבונים (בחילק ייחסי) 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 ואזקה שתהיינה דרושות לדעתה לבדוק הבניין והנכס. המוכרת וכל מי שיבוא מעטמה יהיה זכאים להיכנס לנכס ולהילקדים המשותפים של הבניין כדי לבצע את העבודות הנ"ל. המוכרת אחראית למקים שייגרמו לנכס או לחלקים המשותפים עקב תכנון ו/או ביצוע רשלני של התיקונים, אם ייגרם. אין באמור לעיל כדי להטייל על המוכרת חובה לבצע תיקונים או לדאוג לאזקה הבניין במקום הקונים. במקרה של ביצוע עבודות כאמור במקום הקונים, יהיו הקונים חiyibim להסביר למוכרת את הוצאותה מיד לפי דרישתה דASHONA של המוכרת בצירוף ריבית והצמדה כחוק החלה מיום ההוצאה ועד ליום השבחה בפועל.

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

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

#### 13. תקנון ונסיבות הבית המשותף:

א. כל עוד לא נרשם כל הנכסים בבניין על שמות רוכשיהם, ומוקדם שבכל מקרה המוכרת בלבד כנציגות הבית המשותף, ומוקדם שבכל מקרה והולנה הוראות התקנון שנוטחו ממקורו להסכם זה ומהוות חילק בלתי נפרד ממנו, זאת מבלתי לפגוע בזכותו של המוכרת לשום כל תקנון נוסף או תקנון מתן לפי שיקול דעתה. כאשר לא צורף נספח תקנון להסכם זהחול התקנון המצווי, מבלתי לפגוע בזכותו של המוכרת לתקן ולשנותו כאמור לעיל.

ב. הקונים מצהירים כי בדף והבינו את תשריט הבניין שמצויר להסכם זה, כי הם מסכימים לכל ודיורי הנכסים בבניין, הוצאות, זכויות המעביר, זיקות הנהאה וחילקים המשותפים כפי שהם מפורטים בתחריט, וכל הם מסכימים שתקנון הבית המשותף ומסמכיו יישרכו וירשםו בהתאם לתשरיט האמור, ומבלתי לפגוע בזכויות המוכרת כאמור בסעיף קטן א' לעיל.

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

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

## 14. רכוש משותף והצמודות:

א. מוטכם על הקונס של מורות האמור בתקנון הנ"ל תהא המוכרת זכאית עפ"י שיקול דעתה לשנות את רישום החזמות בכל נכס כמי שותם לבנות על ידי רישומן או ביטולו, ולשנות את חלקי הנכס של יחידות הבניין ברכוש המשותף, והם מתחייבים להחזר כל תיקון ו/או על כל מסמר אחר שיידרשו לשם כך, מיד לפי דרישתה הדואשונה של המוכרת. כל זאת, בתנאי שלא יגנוו זכויות הקונס לגבי החזמות הנמכרות להם לפי הסכם זה חלק מהנכס, אם יש כאלה.

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

ג. הקונס מסכימים שהמוכרת רשאית להוציא את גג הבניין ואת החדר ושטחי הקרע שמסכיביו ו/או בתוכו מכל הרכוש המשותף, והם ישארו בבעלותה של המוכרת ו/או יוצמדו על זה לנכס כלשהו בבניין לפי שיקול דעתה ובחרתה הבלעדית. כל זאת בתנאי שלא יגנוו זכויות הקונס לגבי החזמות הנמכרות להם לפי הסכם זה חלק מהנכס, אם יש כאלה. מבליל לפגוע באמור לעיל, מובהר שהמוכרת רשאית לפצל את הקרע שעלייה ונצב הבניין, ליצור מגרשים נוספים ונפרדים לבנייה, ולנהוג בהתאם מגרשים שנוצרו מנהג בעלים לכל דבר ועניין.

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

ד. הקונס מתחייבים לאפשר למוכרת, ולא להפריע לה בצדקה כלשהי, לבצע בכל עת עבודות בנייה או תיקוני באוטם ותיקים שהחיזיאה מהרכוש המשותף כאמור לעיל, והם מסכימים שהמוכרת ו/או כל מי שיבוא מטעמה יהו רשאים להשתמש לצורך ביצוע העבודות הנ"ל בנכס ו/או ברכוש המשותף. כל זאת בתנאי שהמוכרת תהא אחראית לכל נזק שייגרם לנכס ו/או לרכוש המשותף עקב ביצוע ושלני של העבודות הנ"ל.

ה. מובהר כי במקרה שהמוכרת תמשח את זכויותיה עפ"י הקבוע בפסקאות 1-ג לעיל הגג ו/או החדר ו/או שטחי הקרע, הנ"ל לא יהיה שייכים לרכוש המשותף והם ישארו בבעלותה של המוכרת אשר תואם זכאיות להחמידים ולרשומים לפי דאות עיניה ובאופן שיבטיח לה את הבעלות והשליטה המלאים בהם. כמו כן תהא המוכרת זכאית למכור ולהחזיך את החלקים הנ"ל לכל מי שותם לבן. הקונס מתחייבים להזמין לפ"י דרישתה הרואשונה של המוכרת על תקנון מתקן ו/או על כל מסמר אחר שיידרשו לצורך האמור לעיל חאת מבלי לגרום מכות המוכרת להשתמש בייפוי הכוח כאמור בסע"ק ב' לעיל. כל האמור, בתנאי שלא יגנוו זכויות הקונס לגבי החזמות הנמכרות להם חלק מהנכס לפי הסכם זה, אם יש כאלה.

## 15. זכויות בנייה:

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

ב. המוכרת הינה בעלת כל זכויות הבנייה המתייחסות לבניין או לכל חלק ממנו, למעט הזכויות שמנכו על ידה במפורש. המוכרת זכאית בכל עת, לפי דאות עיניה ולפי שיקול דעתה, למוכר ו/או לממש את זכויות הבנייה השיכות לה ולבנייה בעצמה ו/או על ידי אחרים תוספות בנייה ו/או נכסים נוספים על כל החלקים השייכים לה בבניין כאמור לעיל, בתנאי שהבנייה תבוצע עפ"י היתרו כדין. כל עוד לא נרשמו הזכויות בנכס על שם הקונס בלשכת רישום המקרקעין, אך יהו רשאים לפעול לשינוי התב"ע שבתקופת החלה על החלקה ו/או שמהול על החלקה אצל הרשויות המוסמכות לכך לפי כל דין, ללא הסכמת המוכרת לכך מראש ובכתב, וזאת בין אם הם רכשו זכויות לפי הסכם זה ובין אם לאו.

ג. הקונה מצהיר כי יזע לו שבונסף לזכויות הבנייה שנוחתו בידי המוכרת יתכן שמנכו זכויות בנייה גם לקוני וכיסים אחרים בבניין, והוא מתחייב לפירך שלא להתנגד ולא להפריע למימוש זכויות הבנייה הנ"ל הן אלה שנותרו בידי המוכרת והן אלה שמנכו לקוני נכסים אחרים בבניין. להסתדר טפק מצהיר הקונה כי הוא מתחייב לאפשר העמדת פיגומים, ציוד, כלים וחמרי בניין בחלקים המשותפים של הבניין והחדר שסבירו ככל שהדבר יהיה דרוש למימוש זכויות בנייה כאמור ו/או לביצוע תיקונים ושיפוצים בבניין.

## 16. תלותם והשבתם:

א. בל' פגוע כאמור בסכם זה לעיל תהא המוכרת רשאית, אך לא חייבת לשלם במקום הקונים כל תשלום החול על הקונים לפי הסכם זה ו/או לפ' דין, ואשר הקונים לא שילמווהו במועדו.

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

ב. בכל מקום שנאמר בסכם זה "ריבית והפרשי הצמדה כחוק" הכוונה היא להפרשי הצמדה למzd המחייבים לצרכן ולדיבית המירבית הקבועה בחוק לגבי הוצאה לפועל של פסקי הדין.

#### 17. מכר זכויות בניה:

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

ב. הקונה מצהיר כי ראה ובדק אצל הרשות המוסמכות את כל הזכויות בנין עיר ותיק והכנוון והבנייה הנוגעים לבניין ו/או לקרקע עלייה הוא בניו, כי ידועים לו המצב הכספי של הנ"ל והאפשרויות למשש את זכויות הבניה מבחינה תוכנית-משפטית, כי מצא את המצב מתאים לצרכיו ווענה על דרישותיו, וכי הוא מודע על כל טענות אי התאמה.

ג. הקונה מצהיר כי ידועות ומובנות לו כל הוראות החוקיות בקשר לזכויות בניה ומימושן, וידוע לו מהם ההליכים שבהם עליו לנحو כדי למשש את זכויות הבניה.

ד. הקונה מצהיר כי ראה ובדק את מצבו הכספי והנדסי של הבניין ואת האפשרויות הטכניות והפיסיות למימוש זכויות הבניה, כי מצא את הנ"ל מתאים לצרכיו ווענים על דרישותיו, וכי הוא מודע על כל טענות אי התאמה.

ה. אין במכירת המכר על ידי המוכרת משוג או הצהרה מצדה בדבר האפשרות הטכנית או הפיסית למשש את זכויות הבניה.  
אם יתברר שבחינה הנדרשת-פיסית לא ניתן להוסיף ותוספות בניה על הבניין, או שנייתן להווסף ותוספות ככל רך לאחר ביצוע תמיינות וחיזוקים לבניין.  
הkoneksi בלבד יהא אחראי לכל התוצאות, הדבר לא ייחשב כהפרת ההסכם על ידי המוכרת, ולkoneksi לא תהינה כל טענות בקשר לכך.

ו. מרגע שהkoneksi שיילם את מלאה תמורת המכר לפי הסכם זה, יראו אותו כבעליהם של המכר לכל דבר ועניין, והוא בלבד יהא זכאי לכל זכויות הבעלות במכר ואחראי לכל זכויות הבעלות במכר ולכל הנזקים שייגרם ממנו.

ז. הקונה בלבד אחראי להציג על חשבונו את כל התיירות והרישונות הדורשים עפ"י החוק כדי למשש את זכויות הבניה ולבצע בינוי עובדות הרישה ובניה כלשהן.

ח. אין במכירת זכויות הבניה על ידי המוכרת משוג או הצהרה מצדה בדבר האפשרות לקבל התיירות למימוש זכויות הבניה.  
אם יתברר שלא ניתן לקבל התיירות כאמור, יהא הקונה בלבד אחראי לתוצאות, הדבר לא ייחשב כהפרת ההסכם על ידי המוכרת, ולkoneksi לא תהיא כל תביעה כנגד המוכרת.

הקונה מצהיר כי ידוע ומוטסם עליו שתיתכן אפשרות שימוש זכויות הבניה הקיימות בינוי, אם קיימות, והוא מקבל על עצמו לדאוג על אחידות ועל חשבונו לה:rightת הוריגות האמורויות, ומזהה על כל טענות בקשר לכך.

ט. הקונה בלבד אחראי להציג על חשבונו את הסכמת כל שאר הבעלים / או המוחיקים של שאר הנכסים בינוי למימוש זכויות הבניה / או לכל עובדות הרישה ובניה שבכוונו לבצע בינוי, וכן על המוכרת כל אחידות או חובה כלפי הרכש בעניין זה.

י. כל עוד לא נרשם המכר על שם הקונה בליקת רישום המקרקעין, תהא המוכרת חייבת לחותם כבעל המכר, לפי דרישת הקונה, על תוכניות ובקשות להיתרי בנייה ובכלל שאנשי מקצוע מטעם המוכרת לבדוק את התוכניות והבקשות ואיישרו שהן תואמות את זכויות הבניה שנמכרו וכן שהן פוגעות בזכות כלשייה של המוכרת / או של צד שלישי אחר. מובהר כי אין בחותמת המוכרת כאמור כדי להחיל עליה אחידות כלשהי / או כדי לפגוע בזכויות אחרות של המוכרת.

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

אישור העסקה) אשר קדם ליום פרסום המכרח, יהול על הקונים וירושלם על ידם. הקונים מצהירים כי במקורם בו מימוש זכויות הבנייה על ידם יוכל להשבחת הבניין ו/או החלקה ו/או כל נכס אחר המצוין בחלוקת השירך למוכרת, הם לא יוכלו לבוא אל המוכרת בתביעה כספית ו/או כל דרישת אחרת בעניין זה.

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

יג. כל ההצעות הכרוכות במימוש זכויות הבנייה, ללא יוצא מהכלל, תהינה על חשבונו הקונה, והוא לא יראה זכאי להשמתפות או להזרים כלשהם מהמושכחה. מבלתי לפגוע בכל זכות טען אחרים מובהר שככל מקרה שהקונה יבצע חריגות בנייה מעבר לזכויות הבנייה שנמכרו לו, הוא עליו לשלם למוכרת תוספת תמורת יחסית בגין החריגות הנ"ל, מבלתי שהדבר ייחשב כהסכם או כאישור מצד המוכרת לח:right;יגות הנ"ל.

יד. במקרה שנד מועד העברת הזכויות לנכס על שם הקונה בלי שפט רישום המקראעי הקים בנסיבות הקונה נכסים כלשהם על הבניין, יירשםו הנכסים האמורים על שמו. אולם, המוכרת תהא זכאית לטרב לרשות את הנכסים כאמור אם הן חריגות זכויות הבנייה שנמכרו לקונה או לפי שיקול דעתה נגועה תוספת הבנייה באই חוקיות כלשהי.

טו. הקונה ישא על חשבונו בכל ההצעות שתהinya כרכות ברישום המ麥ר על שמו כאמור לעיל ו/או בכל התיקונים והשינויים שייהי צריך להכנס במשמעותו המשותף עקב בר ו/או בקשר לכך.

טט. במקרה שרישום המ麥ר על שם הקונה אכן יצריך שינויים או תיקונים במשמעות הבנייה המשותף, אחראי הקונה לבצע בפועל את כל התיקונים והשינויים האמורים על חשבונו, כל זאת לא יאוחר מ-9 חודשים מיום שנדרש על ידי המוכרת לעשות כן.

טט. להסתה ספק מובהר בזה כי הקונה אחראי, במקרה של שינויים ותיקונים כאמור לעיל להכין בפועל על חשבונו את המסתכים הדורשים ורישומו על שם הקונה, להודיע למוכרת רישום המקראעי לקרה העברת זכויות ורישומו על שם הקונה, כאשר כל המסתכים והתיקונים יהיו מוכנים לביצוע העברת, ולמסדר לה עפ"י דרישתה הראשונה.

טט. הקונה בלבד אחראי לכל הנזקים מכל מין וסוג שהוא, הן נזקי רכוש והן 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 האחוות

טט. הקונה חייב לשפוט את המוכרת בכל ההצעה שהמוכרת תהיה נאלצת להוציאו בגין מעשיים או מחדלים שהם באחוות הקונה כאמור לעיל, לדבות קנסות, פיצויים, הוצאות משפטיות ושפכ"ט עו"ד.

טט. הקונה חייב לבוח את עצמו בכל הביטוחים המקובלים הנוגעים לביצוע עבודות בנייה, באופן שיאפשר לו לקיים את אחיזתו לנזקים ולSHIPFIו כאמור בסעיפים י"ח ו-ט' לעיל. כל האמור בסעיף 6 (ב) לעיל לגבי ביטוח הנכס יהול גם על הביטוחים שלפי סעיף זה. המזאת פוליטות הביטוח למוכרת מהוות תנאי מוקדם להתחלה עבודות הבנייה, ומובהר שלא יהול בבנייה אלא לאחר שהמוכרת אישרה שהפוליטות הנ"ל בוצעו לשביות וצונה.

טט. מבלתי לפגוע בכלליות האמור לעיל, ובនוסף לכך האמור, מובהר בזה שבמקרה שביבונו העבודות למימוש זכויות הבנייה יגרמו לנזקם לבניין עצמו ו/או יסכלו את האפשרות להשתחמש במבנהו שימוש סביר, יהולו ההוראות הבאות:

1. המוכרת תהא ראשית להפסיק את העבודות לאלתר, ולהՃשן רק לאחר ששוכנעה שנעשה על ידי הקונה כל הדרוש לתיקון הנזקים ו/או למניעת נזקים נוספים ו/או למתן אפשרות לשיפוטם במבנה.

2. במקרה שהקונה לא יבצע את הנדרש ממנו כאמור לעיל, תהא המוכרת רשאית לבצע את כל הנדרש במקומו הקונה ועל חשבונו, והרופא יהיה חייב להסביר למוכרת את הנסיבות מדי לפי דרישתה הראשונה. החשבונות והקבלות שתציג המוכרת יהיו הוכחה מכרעת לעניין הנסיבות כאמור, והקונה יהיה חייב להסביר למוכרת את סכומי החשבונות והקבלות בצדוף ריבית והפרשי הצמדה בחוק החל מיום ההוצאה ונעד ליום ההשבה בפועל.
3. אין כאמור לעיל כדי לפגוע בכל סעיף אחד אחר שהמוכרת תהא זכאית לו בניסיבות העניין, לדבות פיצויים, אכיפת ההסכם או ביולו וכוכ"ב.

כג. הוואיל והמוסכמת הינה הבעלים של חלקיים אחרים בניין, הרי שהקונה אחראי כלפי המוסכמת לטיבנו ולאירוען של העבירות למים זכויות הבנייה. בכל מקרה שיתעורר שנרגם ו/או עלול להיגרם לבניין נזק כלשהו עקב ביצועו לקו של עבודות הבנייה הנ"ל ו/או עקב שימוש בחומרים לקויים לביצוען, יחול כל האמור בסעיף כ"א לעיל.

כג. במקרה שנמצאים על הבניין מתקנים כלשהם שהשייכים לדירים אחרים בניין ו/או השyiיכים למערכות המשותפות של הבניין, הרי כל עוד לא תחיל הקונה למש את זכויות הבנייה עפ"י יותר כדין, יהא עליו לאפשר שימוש במתקנים הנ"ל וגישה נוחה אליהם.

עם תחילת מימוש זכויות הבנייה עפ"י יותר כדין, יעביר הקונה על חשבונו ועל אחיזותו את כל המתקנים הנ"ל למקום אחר שהמוסכמת תורה עליו, והואtin אוטם שם מחודש באופן שימושכו לתפקיד כפי שתפקידו לפני ההעבורה, לרבות מתן גישה נוחה אליהם. על הקונים יהיה להודיע את המתקנים והיל' למסקמת המוקרי בניין ו/או לגג החדש שיוציאר לאחר מימוש זכויות הבנייה הנמכרות, על חשבונו ועל אחיזותם.

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

כד. הקונים מתחייבים לשלם למוסכמת את מותיר הממכר באותו מועדים ובאותם תנאים הקבועים בסעיף 8 לעיל לגבי תמורה הזכיות בנכס.

#### 18. העברת זכויות על ידי הקונים:

א. כל עוד לא נרשם הנכס על שמותיהם בלבד רישום המקדעתן, אין הקונים זכאים להעביר את זכויותיהם בנכס לאחיהם, אלא בנסיבות המוכרת בכתב ומרаш.

ב. במקרה של העברת זכויות כאמור בפסקה (א) דלעיל ישלם הקונה למוסכמת את כל הוצאות דמי הטיפול הנהוגים אצלם בקשר לשיפולה בהעברת הזכיות.

#### 19. מחזבים, עתיקות ואוצרות טבע:

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

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

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

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

המוסכמת זכאית להעביר לאחרים את זכויותיה וחובותיה לפי הסכם זה בכל עת ובכל תנאי שתמצא לנכון, ללא כל צורך בהסכמה הקונית.

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

במקרה שהקונים הינם דיירים שהזינו בנכס בשכירות לפני יום אישור העיטה, יחולו התנאים הבאים:

א. החל מיום תשלום מלאה התמורה לא יהיה עוד הקונים חיבטים בתשלום דמי שכירות למוסכמת בגין הנכס. מען הסר ספק, מצהירים הקונים ומאשרים כי אין בהסכם זה כדי לפטור ו/או לשחרר אותם מהתחייבויות קודמות שיש להם כלפי המוסכמת מלפני יום אישור העיטה ו/או ממועד תשלום מלאה התמורה כאמור, לרבות חובות קודמים של דמי שכירות, חובות בגין תיקונים ואחזקת הנכס והבניין, מיסים ותשומות חובה אחרים וכיר"ב.

ב. החזקה בנכס כבר נמצאת בידי הקונים, ולא יחול האמור בסעיף 10 לעיל.

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

במקרה שהנכס הינו בית עסק, יהולו התנאים הבאים:

א. אין במכירת בית עסק לקונה משותם מציג כלשהו מצד המוכרת לגבי ייעודו של בית העסק ו/או אפשרויות השימוש בו.

ב. הקונה מצהיר כי בדק את ייעודו של בית העסק ואפשרות השימושבו בו וממצא אותו מתאימים לצרכיו ונונים על דרישותיו, והוא מזוהה על טענת אי התאמתו שיעילתה חוסר האפשרות להשתמש בבית העסק למטרת מסויימת.

ג. הקונה אחראי להציג על חשבונו את כל הרשונות וההיקורות הדורשים להפעלת בית העסק, והוא מובהר את המוכרת מכל אחוריות בקשר לכך.

#### 23. תנאים מיוחדים לרכישה במכרז:

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

א. הודיעת רשות מקראקי ישראל לקונים באמצעות "עמידר", על זכיותם במכרז תהווה את אישור העיטה.

ב. ביום אישור העיטה ייחסב היום שבו החליטה ועדת המכרדים של רשות מקראקי ישראל על זכיותם 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 ובמועדים כדלקמן:

ד. הקונה ישלם את התמורה בשוויו הנומינלי (זהיינו - מחיר התמורה כפי שיואר על ידי המוכר ביום אישור העיטה), אם התשלומים בפועל יבוצעו עד לא יאוחר מ-30 ימים מיום אישור העיטה.

ה. הכל מהיום ה-31 של אחר יום אישור העיטה ועד לא יאוחר מיום 60 ימים מיום אישור העיטה, ישלם הקונה את התמורה בצדוק ריבית פיגורית יומית בשיעור שיאנו 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 הזכויות בנכס, והמוכר יהיה זכאי לבטל את חוזה המכר ללאטור וללא כל צורך בהתראה מוקדמת.

ז. מובהר בזוה כי תשלומים חלקיים של התמורה לא ימנעו את מימוש זכותו של המוכר לבטל את חוזה המכר כאמור.

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

ט. אין באמור בסעיף 24 (ב) להלן כדי לפגוע בთוקף המחייב של מטעמי המכר.

#### 24. תוקף ההסכם:

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

ב. הסכם זה מצוי בא כל המוטכם בין הצדדים עד למועד חתימתו, ואין יותר כל תוקף להבטחות או להטבות שהיו בין הצדדים לפני חתימת ההסכם, ואשר סותרות את האמור בהסכם.

ג. השתויות או עיכוב מצד המוכרת במימוש 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 ובחתימות הצדדים.

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

ו. הקונה מצהיר כי קרא והבין את ההסכם וכי אין לו ולא תהיה לו כל טענה על ידי פרקליטה.

## 25. פיצול סעדים:

בכל מקרה שהקונים יפרו הסכם זה תחא המוכרת חופשיה לסתובע לפי בחירותה את כל אחד מהסעדים שהוא זכאי להם עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י דין, הן ביחד והן בנפרד, והקונים יהיו מנועים מלהתנגד לפיצול הסעדים על ידי המוכרת.

## 26. השבת כספים במרקם של ביטול:

בכל מקרה של ביטול ההסכם, תשיב המוכרת לקונה את הכספיים ששללים על חשבון תמורה הזכויות בנכס ביצירוף הפרשי הוצאה למזהם המהירים לצרכן החל מיום התשלום ועד ליום ההשבה, בגין כל ההוצאות שהיו למוכרת בקשר לכריתת ההסכם, קיומו וביטולו. ההשבה תבוצע לא יותר מ-90 יום מיום הביטול.

## 27. כתובות לצורך מתן הודעות:

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

ב. כל הודעה שתשליח לכתובות הניל תחשב כאילו התקבלה כדלקמן:

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

2. אם נמסרה בטלפון אישי - באמצעותו רגע שה מקבל אישר בחותמו את הקבלה.

3. אם הועברה בפקסימיליה - ביום ובשעה הנוקבים, באישור הניתן על ידי מפעיל הפקסימיליה השולח ביום ושעה העברה.

## 28. יצוג:

הкова מצהיר כי ידוע לו שפרקלייטי המוכרת אינם מייצגים אותו בכל הקשור להסכם זה אלא את המוכרת בלבד, וכי הוא זכאי למנות לעצמו עורך דין ולהיות מיוצג מטעמו, אם ברצוונו לעשות כן.

29. כמו כן, במיוחד והרוכשזכה בנכס במקצת ונמכרות לו זכויות בניה במסגרת הסכם זה, מתחייב הרוכש להימנע מלנקוט אפליה פסוליה בעת שיוקח יחידות דירות לבינה (במידה ויבנה), והוא מצהיר בזאת, כי הוא ידעת שאם יפר התהווות זו, המוכרת ו/או רשות מקראיעי ישראל יהו רשאית, במקרה גרוע מכך סעיף אחד העומד הזכות על פי כל דין, לבטל את החווה ו/או לדודשו ולקיים ממנה פיצויים מוסכמים בשיעור 15% מהתמורה ביצירוף הפרשי הוצאה בין המזהם היסודי למזהם המהירים לצרכן האחרון שיהיה ידוע במועד התשלום, ולא יהיה לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי המוכרת ו/או הרשות במרקם שכדה.

ולראיה באו הצדדים על החותם:

---

הרוכש/הकונים

ע מ י ד ר  
בשם ועבור רשות מקראיעי ישראל

יזהו החותמים עיי נציג עמידר בלבד.

אני החלטם מאשר זהה כי ביווכ \_\_\_\_\_ חתום לפני על ההסכם דלעיל, לאחר שהוזדהוmine  
על ידי הצגת תעוזת זהותם שליהם (מצ"ב צילום תעוזת זהות)

---

חתימת המאשר

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

## **נספח ז' – נספח ל חוזה - תקנון מוסכם**

## נספח להסכם המכרכח

### תקנון מוסף

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

1. על היחסים החדדיים בין בעלי נכסים במבנה כהגדרטו בחוזה המכרכח, ועל זכויותיהם וחובותיהם בקשר לבניין זה - תחולנה הוראות התוספת לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969 (להלן - "חוק המקרקעין"), עד כמה שלא נאמר בתקנון מוסף זה בפרט אחר.
2. המוכר/המחכיר ישמש כנציגות הבית המשותף כמשמעותו בחוק המקרקעין.
3. הרכוש המשותף אינו כולל את גג הבניין הקיים ו/או כל גג אחר שיוקם במקומו ככל שלא נמכרו במסגרת העסקה (להלן: "הגג"), ו/או את החלק הבלתי בינוי של החלקה (להלן: "הקרקע הפנوية") המוכר/המחכיר יהיה רשאי להציג ו/או למכור את הגג ו/או את הקרקע הפנوية לבניין לפחות דעתו ובחירהו הבלעדיים, ובמבייל להזדקק לשם כך להסכמתם של בעלי הנכסים במבנה.
4. המוכר/המחכיר יהיה רשאי לרשום ו/או לשנות את שיעורי החלקים ברכוש המשותף של הנכסים במבנה, לפי שיקול דעתו הבלעני ומוביל להזדקק לשם כך להסכמתם של יתר בעלי הנכסים במבנה.
5. כל זכויות הבניה בחלוקת ו/או במבנה שייכות למוכר/המחכיר, ככל שלא נמכרו במסגרת העסקה.
6. המוכר/המחכיר ו/או מי מטעמו יהיו רשאים לבצע בכל עת עבודות בניה על הגג ו/או על הקרקע הפנوية, ולהשתמש בגג ו/או בקרקע פנوية ו/או ברכוש המשותף במידת הצורך לצורכי בנייה כאמור, בעלי הנכסים במבנה מסכימים לבניה האמורה ולשימוש ברכוש המשותף כאמור מושך, והมוכר/המחכיר לא יזדקק להסכמה נוספת לפחות.
7. החלטות המתקבלות באסיפות כלליות ו/או אחרות של בעלי הנכסים במבנה לא תחייבנה את המוכר/המחכיר, אלא אם הסכמים להן מראש ובכתב.
8. תקנון זה מחייב כל בעל נכס במבנה, גם אם הוא היה לבעל נכס כתוצאה מהעברת זכויות.

ולראיה באו הצדדים על החותם היום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

הקובנה/החויר

המוכר/המחכיר

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

# חוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960\*

1. בחוק זה –
- "מקרקעי ישראל" – כמשמעותו בחוק-יסוד : מקרקעי ישראל (להלן – חוק-היסוד) ;  
 "קרקע עירונית" – קרקע שייעודה לפי תכנית שנייה להוצאה מכוחה היתר בנייה לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, הוא למוגרים 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 יחול עליהם :
2. היתר העברת בעלות
- (1) פעולות רשות הפיתוח לפי חוק רכישת מקרקעים (אישור פעולות ופיצויים), תש"י-ג-1953 ;
  - (2) העברת בעלות במרקם ישראל, לפי כללים שיקבעו בתקנות, באישור ועדת הכספי של הכנסת, לנפקדים הנמצאים בישראל או לירושיהם הנמצאים בישראל, תמורה מקרקעינו שהוקנו לאפוטרופוס לנכסי נפקדים מכוח חוק נכסי נפקדים, תש"י-1950 ;
  - (3) העברת בעלות במרקם ישראל למילוי התcheinבות שנתחייבו בה דין או חבות שnochraה דין לגבי אותם מקרקעינו לפני תחילת חוק היסוד ;
  - (4) העברת בעלות במרקם ישראל תוך החליפין במרקעינו שאינם מקרקעי ישראל או כפיצויו بعد מקרקען כאלה שהופקו על פי חוק, ובבד שלא תחולף קרקע חקלאית במרקם עירוני אלא בנסיבות מיוחדות ובאישור שר החקלאות ;
  - (5) העברת בעלות במרקם ישראל במידה שיש בכך צורך ליישר גבולות או להשלים נחלאות, ובבד שטח המקרקען לא יעלה על מאות דונם כל פעם ; היתה ההעברה ללא תמורה, טעונה היא אישור ועדת הכספי של הכנסת ;
  - (6) העברת בעלות במרקם ישראל בין המדינה, רשות הפיתוח והקרן הקיימת לישראל לבין עצם ; ואולם העברת בעלות במרקם המדינה או במרקם המדינה רשות הפיתוח בקשר הקיימת לישראל בשטח מקרקען העולה על 16 דונם טעונה אישור ועדת הכלכלת של הכנסת ;
  - (7) העברת בעלות במרקם המדינה או במרקם המדינה רשות הפיתוח שם קרקע עירונית, ובבד שטח כל ההעברות מכוח פסקה זו ייחד לא יעלה על 400 אלף דונם – בתקופה שמיום י"ב באלו התשס"ט (1 בספטמבר 2009) עד יומם ה' בעול התשע"ד (31 באוגוסט 2014) (בפסקה זו – התקופה הראשונה), ו-400 אלף דונם נוספים למשך חמיש שנים מיום התקופה הראשונה ;
- ובבד שההעברה בעלות במרקם הקרן הקיימת לישראל לא תיעשה אלא באישורה.
- (תיקון מס' 1)  
 (תשס"ו-2006)  
 (תיקון מס' 2)  
 (תשס"ט-2009)
- 2א. (א) בסעיף זה –
- "זכויות במרקם" – זכות בעלות, או זכות שכירות לתקופות שבמצטבר עלות על חמיש שנים או שיש עמה ברירה להאריך את התקופה לתקופה כולל העולה על חמיש שנים, לרבות זכות על פי התcheinבות להקנות או העבר בעלות או שכירות לתקופה כאמור ;
- הגבלה על הקנייה  
 או העברת של  
 זכויות במרקם  
 לדודים  
 (תיקון מס' 3)  
 (תשנ"א-2011)
- "ז'" – כל אחד מאליה :
- 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"ט מס' 2057 מיום 15.6.2006 עמ' 314 (ה"ח הממשלה תשס"ו מס' 236 עמ' 298) – תיקון מס' 1 בסעיף 12 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב והמודיניות הכלכלית לשנת הכספי 2006), תשס"ו-2006 ; תחילתו ביום 1.7.2006.

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

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

- (1) ייחיד שאינו אחד מלאה :
- (א) אזרח ישראלי או תושב ישראל;
  - (ב) מי שזכה לעלות לישראל לפי חוק השבות, התש"י-1950;
- (2) תאגיד שהשליטה בו בידי ייחיד אחד או יותר, שאינו אחד מהמנויים בפסקה (1);
- (3) מי שפועל בעברו ייחיד או תאגיד כאמור בפסקאות (1) או (2);  
**"חוק רשות מקרקעי ישראל"** – חוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960;  
**"יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל"** – כמשמעותו בחוק רשות מקרקעי ישראל;  
**"מדינה"** – 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  
**"מנהל רשות מקרקעי ישראל"** – כמשמעותו בחוק רשות מקרקעי ישראל;  
**"מקרקעי ישראל"** – לרובות מקרקעין שזכות הבעלות בהם הוקנתה לפי חוק רשות  
**מקרקעי ישראל**;
- "שליטה"** – כמשמעותה בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981.
- (ב) (1) לא יקנה ולא עבר אדם זכויות במקרקעי ישראל לרר, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, אלא לפי הוראות חוק זה;
- (2) המבקש להקנות או להעביר זכויות במקרקעי ישראל לרר, יגיש בקשה לאישור  
 ההקניה או העברה ליושב ראש מועצת מקרקעי ישראל;
- (3) יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל רשאי לתת אישור להקניה או להעברה של  
 זכויות במקרקעי ישראל לרר, על פי המלצה של ועדת משנה של מועצת מקרקעי  
 ישראל ולאחר התייעצות עם שר הביטחון ושר החוץ, בהתאם ליעוד הקרקע  
 ולזחות המבוקש – גם עם גורמים נוספים שייקבעו בתקנות כאמור בסעיף 4(ב);  
 בבאו להחלטת בדבר מתן אישור כאמור בפסקה (3), יbia יושב ראש מועצת  
**מקרקעי ישראל** בחשבונו, בין השאר, שיקולים אלה :
- (א) טובת הציבור וביטחונו;
  - (ב) זיקתו של הר או הרשות, לרבות נתוני האישים, תקופות מגוריו בישראל  
 וקרבה משפחתייה שלו למי שאינוزر;
  - (ג) המטרת השימוש הר או הרשות כי המקרקעין יוכנו או יועברו לו;
  - (ד) היקף המקרקעין שנkanו בידי אותו זר או שהועברו לו, קודם למועד  
 הבקשת;
  - (ה) תוכנות המקרקעין המבוקשים, לרבות גודל השטח המבוקש, מקומות  
 המקרקעין וייעודם;
- (5) על אף האמור בפסקאות (1) ו-(3), מנהל רשות מקרקעי ישראל או מי שהרא הסמיך לכך מבין עובדי הרשות, רשאי לאשר הקניה או העברה של זכויות  
 במקרקעי ישראל לאחד מלאה :
- (א) זר שאינו תאגיד, המבקש לרכוש יחידת מגוריים אחת במקרקעין שייעודם  
 למגורים לפי תוכנית, ובכלל שאינו בעל זכויות במקרקעין ביחידת מגוריים  
 נוספת; לעניין זה, **"תכנית"** – כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-  
 1965;
- (ב) זר שמנהל מרכז השקעות אישרה להעניק לו מענק לפי חוק לעידוד  
 השקעות הון, לצורך יישום התכנית שלשם אושר המענק; לעניין זה –  
**"חוק לעידוד השקעות הון"** – חוק לעידוד השקעות הון, התש"י-1959;

- "מינהלת מרכז ההשקעות" – כהגדرتה בחוק לעידוד השקעות הון ;
- (ג) מדינה, בהתאם להתחייבות של מדינת ישראל בהסכם בין-לאומי, לצורך ניהול ענייני אותה מדינה בישראל במסגרת ההתחייבות שניתנה.
- (ג) הוראות סעיף קטן (ב) יהולו גם על הקניה או העברה של זכויות במרקען בדרך של מכירות מקרקעין עמוקים, שימוש משכנתה, ביצוע של פסק דין או של מסמך אחר הנitin לביצוע כפסק דין, או מכירת נכס בידי לשכת ההוצאה לפועל או רשות אחרת על פי דין.
- (ד) (1) לא יהיה תוקף להקניה או להעברה של זכויות במרקען או להתחייבות להקניה או להעברה כאמור שנعوا בוגוד להוראות סעיף זה ;  
 (2) לא תירשם עסקה בפנסי המקרקעין בוגוד להוראות סעיף זה ;  
 (3) הייעץ המשפטי לממשלה או בא כוחו, או בעל עניין, רשאי לפנות לבית המשפט בבקשת להצהרה על בטלות עסקה שנעשתה בוגוד להוראות סעיף זה, או בבקשת לסייע אחר המתאים לנסיבות העניין, לרבות מחייקת רישום מפנסי המקרקעין.

3. שפירת מצוות שמיטה .  
 4. (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 שעומם יש להתייעץ כאמור בסעיף 2א(ב)(3), בהתאם ליעוד הקרן ולזחות המבקש, לעניין אופן התיעוזות והמועדים למתן תגובות להתייעצות ולענין המועדים למענה לבקשתה.

|                        |                       |                             |                            |
|------------------------|-----------------------|-----------------------------|----------------------------|
| משה דיין<br>שר החקלאות | לוי אשכול<br>שר האוצר | דוד בן-גוריון<br>ראש הממשלה | יצחק בן-צבי<br>נשיא המדינה |
|------------------------|-----------------------|-----------------------------|----------------------------|

## **נספח ו' – כתוב שיפוי**

## כתב שיפוי

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

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

: הגדרות

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

בעליים של הקרקע או שיש לה הזכות להירשם כבעליים.

: "רשות הפיתוח":

: "רמי"י":

: "עמידר":

: "הסכם המכרך/חכר":

יחידה: \_\_\_\_\_ חלקה: \_\_\_\_\_ הסכם המתייחס לגוש: \_\_\_\_\_  
מגרש: \_\_\_\_\_ הנמצא ברוח: \_\_\_\_\_ מס': \_\_\_\_\_ עיר: \_\_\_\_\_

: אני/אנו הח"מ:

א. שם: \_\_\_\_\_ ת.ז.: \_\_\_\_\_

ב. שם: \_\_\_\_\_ ת.ז.: \_\_\_\_\_ (להלן: "הרוכשים")

מצהירים כי:

1. ידוע לרוכשים כי אין בחוזה ובנספח זה כדי להוות מכירה של תוספת הבנייה אלא זכויות הבנייה שנמכרו, אם נמכרו ואין בכך משום הסכמה ו/או אישור לתוספת בנייה כלשהי מצד "עמידר".

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

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

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

5. ידוע לרוכשים, כי עליהם לדאוג להשגת האישוריהם המתאימים מאות הרשותות המוסמכות, וכי אין במכירת זכויות הבנייה ו/או הצמדת הגג משום כל הסכמה ו/או יותר לתוספת הבנייה.

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

7. ידוע לרובכים, כי אף אם יצא צו הרישה בגין תוספת הבנייה לא יהיה זכאים הרכשים לכל שיפוי ו/או פיצויי מאת "עמידר" ו/או רמי"י ו/או רשות הפיתוח בגין זכויות הבנייה שנרכשו, אם נרכשו.
8. ידוע לרובכים, כי יהיה עליהם לשפוט את "עמידר" בגין שבעה ימים מיום קבלת דרישת כתוב, בגין כל הוצאה ו/או סכום בו תחביב "עמידר" בגין תביעה אשר תוגש כנגדה עקב תוספת הבנייה, ובכלל זה כל סכום אשר תחביב "עמידר" לשלם וכל הוצאות משפט אשר ייגרמו לה.
9. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי "עמידר" ו/או רמי"י ו/או רשות הפיתוח לא נתנו כל הסכמה לתוספת הבנייה ובشום מקרה לא ישפו את הרכשים באם לא תאושר תוספת הבנייה ע"י הרשות המוסמכות ו/או יצא צו הרישה בגיןה.
10. הרכשים מוותרים בזאת, על כל טענה מכל סוג שהוא כלפי "עמידר" ו/או רמי"י ו/או רשות הפיתוח בגין תוספת הבנייה.
11. הרכשים מצהירים ומתחיבים בזאת בהתחייבות בלתי חוזרת לפצות ו/או לשפוט את רשות הפיתוח ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ ו/או מי מטעם אשר ניהל ו/או ינהל על פי אישור של רשות הפיתוח (להלן: "המודרכת") את המנכ"ר ו/או הנכס על כל סכום שהמודרכת תחביב כדין לשלם לבני זכויות בנכס ו/או לצד שלישי אחר, בגין בנייה ו/או שינויים שביצעת ו/או אבצע בנכס, לרבות בניית גדרות (להלן: "הבנייה").
12. הרכשים מקבלים על עצמם את קיומם כל הפקדות, ההוראות והדרישות של הרשות המוסמכות לבניין ותכונן 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 ממנו. כן הם מצהירים על ידיעתם והסכמתם כי המודרכת ו/או מי מטעמה פטורים מכל אחוריות בגין טיבה של הבנייה מכל בחינה לרבות משפטית ו/או הנדסית ו/או תכנונית ו/או בכלל, וכי לא מוטלת על המודרכת כל חובה בעניין רישיונות היתרים ו/או אישוריהם עבור הבנייה.
13. ברור וידוע כי הסכם המכר/חכר אינו מהו ההצעה המודרכת/המחכירה לבנייה לא במישרין ולא בעקיפין, לא במפורש ולא מכללה. לפיכך לא תהינה לרובכים כל טענות למודרכת/המחכירה בגין הבנייה ו/או בגין הוצאה ו/או נזקים הקשורים לבנייה והרכשים המתחיבים לבצע כל צו כדין של רשות מוסמכת בעניין החוצאות היישורות והעקיפות בגין כך, ולא תהינה לרובכים כל תביעות מהמודרכת/המחכירה להחזיר בגין הוצאה הבנייה ו/או הרישה ו/או התביעה להחזר תשלום בגין הבנייה ו/או חלק מהם.
14. היות זכויות צדדים שלישיים תלויות בהתחייבות זו, ביניהם ולרובות הדירים ו/או בעלי זכויות אחרים בנכס ו/או בנכסים הסמוכים, הרי שההינה בלתי חוזרת, ולא תהיה לנו רשות לבטלה או לשנות אותה והיא עומדת ותחייב את יורשנו לאחר פטירתנו וכן את כל מי שיבוא למקוםו ו/או מטעמו.
15. הנהו מצהירים, כי ידוע לנו, שהתחייבות זו מהוות חלק עיקרי מהותי ובלתי נפרד מהסכם המכר/חכר של הנכס, היה והתחייבות זו מתייחסת לכמה מיחדי הרכש תחול עליהם ביחדividually ויחד ויחוד.
16. אין באמור לעיל, כדי לפגוע בתנאי הסכם המכר/חכר בכלל, ובפרט האמור בסעיף 17 וסעיף 14 להסכם החכירה על כל סעיף המשנה ובהתקופה.
17. במידה והמנכ"ר או סביבתו מוחזק ע"י צד ג' רכישת הנכס מבוצעת בכפוף לחזקה זו וכי על רמי"ר/עמידר/ר"פ לא מוטלת כל חובה ו/או התחייבות לפנות את צד ג' מה מבנים ו/או מה שטח הפתוח.
18. באם נחליט לנוקוט בהליכים משפטיים כנגד המחזיקים הניל' נהיה מנועים ממערב ו/או לצרף את ר"פ/רמי"י/עמידר בהליך אלה בין כתובעים לבין כתובעים וביןצד ג'.
19. באם צד ג' כלשהו ינקוט כנגד ר"פ/רמי"י/עמידר בהליך כלשהם נctrarף לכלקשה כי התביעה כנגד תדחה או תימחק על הסוף.
20. הנהו מתחיבים לשאת בכל הוצאות ו/או תשלוםם שתוציא ו/או תשלם ר"פ לגורם כלשהו והתחייבות זו מהוות כתוב שיפוי לכל נזק ו/או הוצאה שייגרם לר"פ/רמי"י/עמידר.

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

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/נכיג עמידר

אני הח"מ מאשר כי היום התויעט בפני הקונה/חוכר המתחייב הנ"ל ולאחר שזיהיתיו עפ"י תעודה זהות שלו והסבירתי לו את מהות ההתחייבות עליו הוא עומד לחתום ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנו חתם לפני.

חתימה וחותמת המאשר

## **נספח ז' – מפת מדידה**

### **מודעת ייחוד מס' 5 בלבד**

**ראה בנפרד את כל התשריט שערוך כדמות לתרשיט בית משותף**

## **נספח ח' – חוזה דייר מוגן**

## **נספח ט' – צווי סכנה/הריסה**

## **נספח י' – מסמכים משפטיים**

## **נספח יא' – החלטת עיריית חיפה**

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

|  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>פרסומים</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>← מכרזים מקראקין פעילים</li> <li>← מכרזים מקראקין שבארכיון (עד שנה אחרת, מיום הפרסום)</li> </ul> </li> </ul>  | <b>אתר עמידר באינטרנט</b><br><b><u>WWW.AMIDAR.CO.IL</u></b><br>Revital.sayag@amidar.co.il  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>פרסומים</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>← מכרזים מקראקין פעילים</li> <li>← מכרזים מקראקין שבארכיון (מ-1.12.2002)</li> <li>← תוצאות מכרזים מקראקין</li> </ul> </li> <li>• <b>דיוור ישיר</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>← פרסום מכרזים מקראקין פעילים</li> <li>← תוצאות מכרזים מקראקין</li> </ul> </li> <li>• <b>קבלת SMS – הנחיות להרשמה</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>← פרסום מכרזים מקראקין</li> <li>← תוצאות מכרזים מקראקין</li> </ul> </li> </ul> | <b>אתר רשות מקראקי ישראל</b><br><b>בינטרנט</b><br><b><u>WWW.LAND.GOV.IL</u></b>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>קבלת מידע קולי ו/או בfax</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>← על פרסומי מכרזים מקראקין פעילים</li> <li>← תוצאות מכרזים מקראקין</li> </ul> </li> </ul>  | <b>שירותי טלפון אוטומטיים</b><br><b>*5575 / 03-9533333</b><br><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 בביצוע הרשמה לקבלת SMS על פרסום מכרזים מקראקין</li> </ul> </li> <li>• <b>קבלת מידע על פרסומים</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>← של מכרזים מקראקין פעילים ותוצאות מכרזים מקראקין</li> </ul> </li> </ul>  | <b>מקד טלפון מאויש</b><br><b>*5575 / 03-9533333</b><br><b>ימים א' עד ה'</b><br><b>מ- 8:00 עד 19:00</b><br><b>יום ו' מ- 8:00 עד 12:00</b> |