

חטיבת רשות הפיתוח ארכי

עמידר מבקשת בזה הצעות לרכישת זכויות בעלות בנכש מקרקעין, הידוע כחתת חלקה 10 בחלוקת 30 בגוש 8997 בשטח של 9.00 מ"ר, לרבות הצמודותה וזכויות בניה בהתאם למסמכי הבית המשותף.

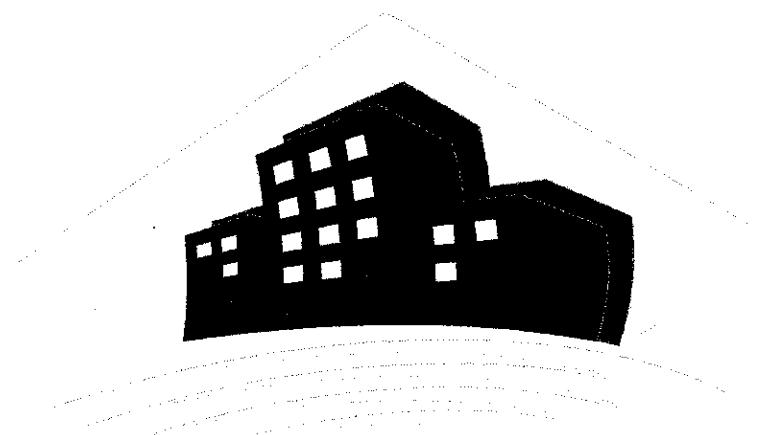
הנכש מצוי ברחוב מנדרס פרנס 26 בתל אביב יפו.

מספר מס': 627-2022

מועד הביקור בנכש: יום ב' 13 יוני 2022 בשעה 10:30 ברחוב מנדרס פרנס 26 תל אביב יפו,

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

המועד האחרון להגשת התוצאות: יום ב' 25 ביולי 2022, בשעה: 12:00.



תוכן העניינים

3	1. כללי :-
3	2. תיאור החלוקת וחנוך הממוקמים בה :-
5	3. מחיר מינימום :-
5	4. תשלוםים נוספים :-
6	5. זכויות בניה :-
6	6. המידע המוצג בחוברת זו :-
6	7. תכולת ההצעות :-
7	8. איסור תיאום מחירים :-
7	9. השתנות במכרז :-
7	10. הגשת ההצעה :-
8	11. מסמכים אותם יש לצרף להצעה לרכישה :-
9	12. הצעות זהות התמורות וPsiLit הצעות :-
9	13. תשלום סכום ההצעה :-
10.....	14. תשלום נלוויים :-
10.....	15. חתימה על מסמכים והשלמת הליכי רכישה :-
11.....	16. העברת זכויות מחזוכה במכרז לאחר :-
11.....	17. שבירת זכויות :-
11.....	18. חילופ פיקדון :-
11.....	19. תנאים להכרזה על מציע שני זוכה במכרז :-
12.....	20. עיון בהצעה הזוכה, בפרוטוקולים וב表决ות ועדות המכרזים :-
12.....	21. תנאי שיפוט :-
12.....	22. נספחים :-
13.....	נספח א' – נוסח ההצעה
18.....	נספח ב' – נוסח ערבות לרכישת החנוך
20.....	נספח ג' – נוסח החוזה ותנאיו
35.....	נספח ד' – נספח לחוזה צו רשות בית בנקט הבטים המשותפים ותקנון מוסכם
41.....	נספח ח' – הקניית זכויות במרקעין לזרים
45.....	נספח ו' – כתב שיפוי
49.....	נספח ז' – מפת מדידה

הזמנה להצעת הצעות

חתיבת רשות הפיתוח ארכאי

1. כללי:

רשות מקראלי 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 בנכס כמפורט להלן (פרטי הנכס המפורטים בטבלה יכוננו להלן: "המוכר" ו/או "הנכס"):

מספר גוש	חלוקת/ות	נת חלקה	שטח במ"ר	מחיר מינימום ב-₪ (לא כולל מע"מ)	פיקודן/ערבות ב-₪	גובה גובה
8997	30	10	9.00	990,000 ₪	198,000 ₪	

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

2. תיאור החלוקת והנכס המומוקמים בהזמנה:

- 2.1 ידוע לזכיה/מציע, כי נמכרת לו עסקה זו תחת חלקה 10, בשטח של 9 מ"ר בהתאם לתרשיט צו הבית המשותף, לרבות הצמדותיה בהתאם למסמכיו הביתי המשותף (להלן: "הנכס"). כמו כן, נמכרות לו עסקה זו זכויות הבניה בהתאם לתקנון הבנייה המשותף (להלן: "זכויות הבניה"). לשם הנוחות יוגדרו "הנכס" ו-"זכויות הבניה" בלבד להלן "המוכר".
- עוד ידוע לזכיה/מציע, כי אך ורק לצורך קביעת המינימום במכרז נערך תחסיב מקובל של זכויות הבניה ולפיו נמכרות במסגרת מכרז זה כ- 120 מ"ר שטח עיקרי, כ- 25 מ"ר שטחי שירות, וכ- 83 מ"ר שטחי שירות למימוש בסביבות נמוכה. יודגש, כי המודבר בתחסיב מקובל בלבד ואין בו ב כדי לחייב את המזמין ולפגוע באמור בס'ק 2.6 ו- 2.7 להלן, והזכיה/מציע לא יבוא בכל טענה ו/או דרישת ו/או תביעה בעניין זה כלפי המזמין, לרבות לא בטענה כי הסתמך על תחסיב זה.
- 2.2 ידוע לזכיה/מציע, כי הנכס נמכר לו בהתאם לצו הבית המשותף וכי חלות עליו כל הוראות צו הבית המשותף והתקנון המוטכם המחווה חלק בלתי נפרד ממנו.
- 2.3 ידוע לזכיה/מציע, כי בהתאם למועד 19-7-1 של הנהלת הרשות לרישום והסדר זכויות מקראליין, על אף ששטח הקירות החיצוניים חושב בשטח הדירה, מהווים הקירות החיצוניים חלק מהרכוש המשותף. לזכיה/מציע מובנות כל המשמעות הנובעת מכך והוא לא יבוא בכל טענה ו/או דרישת ו/או תביעה למזמין בעניין זה.
- 2.4 ידוע לזכיה/מציע, כי הנכס רשום על שמו בלשכת רישום המקראליין ע"י המזמין וזו את ללא הגבלת זמן. כמו כן, ידוע לזכיה/מציע כי מיilio כל התנאים מול הרשות המוסמכו מהוות תנאי לרישום הנכס ע"י המזמין בלשכת רישום המקראליין, והזכיה/מציע לא יבוא למזמין בכל טענה ו/או דרישת ו/או תביעה בכל הקשור בכך.
- 2.5 ידוע לזכיה/מציע, כי נמכרות לו זכויות הבניה המוצמדות לנכס בהתאם לתקנון הבנייה המשותף. באחריותו של הזכיה/מציע בלבד לבצע את אפשרות מימוש של זכויות הבניה מכל בחינה שהיא, לרבות אך לא רק מבחינה קונסטרוקטיבית ו邏輯ית וכן אין למזמין כל אחריות בקשר לכך. לזכיה/מציע לא תהיה כל טענה ו/או דרישת ו/או תביעה כלפי המזמין בקשר למימוש של זכויות הבניה לרבות אם לא ניתן יהיה לממשן בכלל.
- 2.6 מבלתי לפגוע כאמור לעיל ידוע לזכיה/מציע, כי מימוש זכויות הבניה הינו בהתאם לתקנון כל תוכנית החלה על המוכר. ידוע לזכיה/מציע, כי ככל שיש סתירה בין הוראות המכزو לבין הוראות התוכניות הקיימות במוכר, יגברו הוראות התוכניות והזכיה/מציע לא יבוא למזמין בכל טענה ו/או דרישת ו/או תביעה בכל הקשור בכך.

- 2.7 ידוע לזכה/מציע, כי על החלטה חלות יכולות ועתודות לחול מטפר תכניות הזכה/מציע מצהיר כי הוא מודיע להוראות התוכניות הנ"ל ולמצב התכנוני של החלטה. הזכה/מציע לא יבוא בכל טענה ואו דרישת ואו תביעה בעניין זה כלפי המזמין, לרבות באמיו שינויים בהוראות התכניות. מען הסר ספק יובהר, כי ככל שיחול חיוב בהיטל השבחה בשל תכנית שתאושר לאחר קביעת הזכה/מציע במכרז יחול החיוב במלואו על הזכה/מציע בלבד.
- 2.8 ידוע לזכה/מציע, כי חלקים מהמבנה (בדרום ובמערב) בו מצוי הנכס אשר נמצאים מחוץ לגבול ההחלטה אינם כללים במכר ולזכה/מציע לא תהיה כל זכות בהם והוא לא יבוא בכל טענה ואו דרישת ואו תביעה בעניין זה כלפי המזמין.
- 2.9 ידוע לזכה/מציע, כי המכר נמכר במצבו התוכני, המשפטית והפיזי הנוכחי (IS-AS). הזכה/מציע בדק את מצבו התוכני, המשפטית והפיזי של המכר, מצא אותן מתאימים לצרכיו ואין לו כל טענה ואו דרישת ואו תביעה כלפי המזמין זה. ידוע לזכה/מציע, כי מצבו הפיזי וחתחזוקתי של הנכס ירוד ביותר. באחריות הזכה/מציע לבדוק את חיבור הנכס לרשות המים, החשמל והביוב. כמו כן עליו מוטלת האחריות הבלתייה לבדוק בכל הרשויות המוסמכות את אפשרות השימוש במכר, מכל בוחינה שהיא לרבות מבחינה תכנית ומברינה פיזית והוא לא יבוא בכל טענה ואו 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 נאותה לבדוק את הנכס וכי בדק בפועל את מצבו של הנכס ואת כל העניינים הקשורים בנכס ואשר יש בהם כדי להשפיע על התקשרותו ומצא אותן מתאימים לצרכיו ולשביעות רצונו המלאה. הזכה/מציע מותר בזאת על כל טעת אי התאמה או טענה אחרת בנוגע למצב הנכס.
- 2.11 הזכה/מציע מצהיר, כי ניתנה לו הזדמנות נאותה לבדוק את המכר וכי בדק בפועל את מצבו של המכר ואת כל העניינים הקשורים במכר ואשר יש בהם כדי להשפיע על התקשרותו ומצא אותן מתאימים לצרכיו ולשביעות רצונו המלאה. הזכה/מציע מותר בזאת על כל טעת אי התאמה או טענה אחרת בנוגע למצב המכר.
- 2.12 הזכה/מציע מצהיר כי הוא בדק מהם השימושים המותרים בנכס וכן מהן המגבילות התכניות החלות על השימוש בנכס ובאילו דרישות יצטרך לעמוד בכך לקל ההיתר לשימוש בנכס. הזכה/מציע לא יבוא בכל טענה ואו דרישת ואו תביעה בעניין זה כלפי המזמין, לרבות אם לא ניתן יהיה לקבל היתר לשימוש בנכס. כמו כן, הזכה/מציע מבין את כל המשמעות הנובעת מכך ובכל מקרה, הוא לא יבוא בכל טענה ואו תביעה ואו דרישת בעניין זה כלפי המזמין.
- 2.13 ידוע לזכה/מציע, כי המבנה בחלוקת 30 מיועד לשימור עפ"י רשיימת השימוש של עיריית תל אביב-יפו ומבנהו לו כל המשמעות הנובעת מכך על פי כל דין. כל בנייה חדשה ואו ביצוע עבודות בגין ואו בקרע (כולל עבודות שיפוץ) יעשה עפ"י הנחיות השימוש של היחידה לשימור אתרים בעיריית תל אביב-יפו.
- 2.14 ידוע לזכה/מציע, כי יתכן לצורך מימוש זכויות הבניה ויידרש להשתתף בעלות שיפוץ המבנה, בהתאם להנחיות עיריית תל אביב-יפו, לפי חלקו היחסי ברכוש המשותף, מובנות לו המשמעות הנובעת מכך והוא מתחייב לשאת בעלות ביצוע האמור. הזכה/מציע לא יבוא למזמין בכל טענה ואו דרישת ואו תביעה בכל הקשור בכך.
- 2.15 ידוע לזכה/מציע, כי יהיה עליו לפנות את כל המתknים והמגעים אשר נמצאים על גגות הנכס ובחזיותם המבנה ובשתיים החורגים מקו המבנה, לרבות אך לא רק, גגונים מאולתרים מדרגות וכד'. הזכה/מציע לא יבוא למזמין בכל טענה ואו דרישת ואו תביעה בכל הקשור בכך.
- 2.16 ידוע לזכה/מציע, כי עליו לבדוק ברשות המקומית ואו אצל גורם רלוונטי אחר את התאמת הבנייה בפועל להיתר הבניה בכל שיקים והוא לא יבוא בכל טענה ואו דרישת ואו תביעה כנגד המזמין בגין העדר היתר בנייה לנכס ואו בגין בנייה שבוצעה ללא היתר לרבות אם ייצאו בגין תוספות הבניה הנ"ל צווי הרישה. ובאים יתרה, כי לא ניתן לנצל זכויות בנייה ללא הרישת החקקים הבנויים ללא היתר.
- 2.17 ידוע לזכה/מציע כי אין בחוות זה משום חסכמה ואו אישור מצד המזמין לתוספת בנייה כלשהי. ידוע לזכה/מציע, כי עליו לדאוג להשגת האישורים המתאימים מעת הרשות המוסמכות. הזכה/מציע לא יבוא בכל טענה ואו תביעה ואו דרישת כנגד המזמין לרבות אם ייצאו בגין תוספות הבניה הנ"ל צווי הרישה.
- 2.18 ידוע לזכה/מציע, כי ככל שמקומות על הגג הנמכר קולטי שמש ואו דודי שמש ואו אנטנות או מתקנים משותפים אחרים יהיה על הזכה/מציע לאפשר לשאר דיירי הבניין גישה נוחה אליהם לשם אחזוקתם. במקרה

וככל שיבוצעו עבודות בנייה על הגג יdag הזכה/מציע להעביר מתקנים אלה, אם אל אותו גג או על גג אחר שיבנה על ידו. פעולות העתקת המתקנים הנ"ל תהיה על חשבונו ועל אחוריותו הבלעדית של הזכה/מציע לרבות אחריות לנזק שיגרם להם וכן לתקינות ותפקודן של מערכות אלו עקב פעולות העתקתן. כל עוד לא התחל הזכה/מציע למש את זכויות הבנייה עפ"י היתר דין, יהיה עליו לאפשר שימוש במתקנים הנ"ל וגישה נוחה אליהם.

19.2.19 ידוע לזכה/מציע, כי ככל שבנכט ו/או על הגגות המהווים הצמודות לנכס מצויים מוגנים ו/או גנרטורים ו/או ציוד אחר כלשהו של יחידות אחרות, באחריות הזכה/מציע בלבד לפנות את הצד הנ"ל על חשבונו בהתאם להוראות כל דין והזכה/מציע לא יבוא למזמין בכל טענה ו/או דרישת ו/או תביעה בכל הקשור בכך.

2.20.20 הזכה/מציע מצחיר ומתחייב כי יהיה אחראי לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול ברוכשי היחידות עד לרישום זכויותיהם בלשכת רישום המקראין (להלן: "רישום זכויות") לרבות, הכנת תכניות מדידה ורישום בלשכת רישום המקראין, העברת זכויות, רישום עיקולים, רישום התcheinבות לרישום משכנתא, רישום משכנתאות לטובות רוכשי היחידות, רישום בית משותף במבנים בעלי שתי יחידות דיר ומעלה, בדיקת אישורי מסים ועירייה, רישום הזכויות וכיוצא ב.

2.21.21 הזכה/מציע מתחייב להימנע מלנקוט אפליה פטולה בעת שיוקץ יחידות דיר, והוא מצחיר בזאת, כי הוא יודיע, שאם יפר התcheinבות זו, המזמין תהא רשאית, מבלי לגרוע מכל טעם אחר העומד לזכותה על פי דין, לבטל זכיותו במכרז זה ולבטל את החוזה שהותם עמו בעקבות הזכיה ו/או לדריש ולקלם ממנו פיצויים מסוימים בשיעור 15% מההתמורה בצירוף הפרשי הצמדה בין המדייטודי לממד המהירות לצרכן האחרון שהיה ידוע במועד התשלומים, ולא יהיה לו כל טענות ו/או דרישות ואו תביעות כלפי המזמין במקורה כזה.

2.22.22 הזכה/מציע מצחיר, כי קרא והבין את האמור בתנאי חוברת המכרז, ידועות ומוגנות לו כל ההוראות החוקיות בקשר לנינוי החלקות, ואין ולא תהינה לו נגד המזמין כל טענות ואו תביעות ואו דרישות בקשר לאמור.

2.23.23 התנאים המיוחדים לעיל, הינם חלק בלתי נפרד מהסכם המכרז וכל הוראות הסכם המכרז יחולו על התנאים המיוחדים הנ"ל. למען הסר ספק וambil לפגוע בכלליות האמור לעיל הזכה/מציע מצחיר ומאשר בחתימתו על הסכם המכרז, כי קרא את כל התנאים המיוחדים וכי הבין את האמור בהם.

2.24.24 התנאים המיוחדים אינם מחייבים את התנאים הכלליים בהסכם המכרז ובחוברת המכרז ובאים רק להוסיף עליהם וambil לפגוע בהם.

2.25.25 הזכה/מציע לא יבוא בכל טענה ו/או דרישת ו/או תביעה למזמין ו/או מי מטעמה מכל סוג שהוא כספיות ואו אחריות בגין תנאים מיוחדים אלה.

3. מחיר מינימום:

3.1. מחיר המינימום למכרז הינו **990,000 ₪**. סכום זה **אין כולל מע"מ** וישמש את המזעים כמחיר מינימלי להגשת הצעה לרכישת הזכויות בנכס. לא ניתן לערער על השומה ששימושה בסיס לחישוב מחיר המינימום. הצעה נמוכה ממחיר המינימום תיפסל ולא תשתתך במכרז.

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

4. תשלומים נוספים:

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

4.2. ידוע לזכה/מציע ומקביל עליו, כי סכומים אלה אינם ניתנים למו"מ עם המזמין. המחיר/זכה ישלם את הסכומים הנ"ל בד בבד עם התשלומים בגין עסקת המכירה. המחיר/זכה לא יבוא בכל טענה כלפי המזמין בשל כך. מובהר כי התcheinבות המזמין לבצע את רישום הבית המשותף ואת רישום זכויות ההצעה במרשם המקראין, אשר ניתנה במסגרת מכרז זה לגבי חלק מהנכסים, אינה התcheinבות באשר למועד ביצוע הרישום.

5. זכויות בנייה:-

- 5.1 מובהר בזאת, כי המידע בדבר אפשרויות הבנייה מתבסס על נתוני התכניות מאושזרות. אין לראות בהכללת נתון זה, היכן שקיים, משוט מצג או הצהרה בדבר האפשרות לקבל היתריהם לניצול זכויות הבנייה. אם יתר, כי הוצאה החיתר כאמור מותנית בתנאים או שלא ניתן לקבל היתר כלל, לא יחשב הדבר כփירה של הסתכם או תנאי מתנאיו, והמציע מצחיר בזאת כי הוא מותר על כל תביעה נגד המזמין בעניין זה על פי כל דין.
- 5.2 המציע מצחיר בזאת, כי ידוע לו והוא מסכים לכך, שאין המזמין מתחייבת כלפיו בהתחייבות כל שהיא באשר לאפשרויות ניצול זכויות הבנייה, וכי ידוע לו שמידע באשר לאפשרויות בנייה נוטפות ניתן לקבל בוועדה המקומית לתכנון ובניה. חזקה על המציע כי בדק וברור היטב כל פרט וכל סיג הקשור לאפשרות ניצול זכויות הבנייה בטרם הגיעו את העtauו למקרה, וכי עצם הגשת הצעתו הינה ראייה מכרעת כי עשה כן וכי מצא את הנכס נשוא הצעתו מатаים לצרכיו, גם מבחינה זו.
- 5.3 בכל מקרה בו יבקש המציע לנצל זכויות בנייה יהולו עליו כל התשלומים, האגרות, המיסים וחាតלים לרשותם המוסמכות לפי כל דין, הן חייבם מן העבר והן חייבם עתידיים.
- 5.4 ידוע למציע כי כל עוד לא הועברו הזכויות בנכס על שמו של הזוכה במקרה, בלשכת רישום המקרקעין, תהא רשות הפיתוח הבעלים הרשומים בנכס, וכן מיזר השכמתה כבעליים לכל בקשה להוספה בנייה בנכסים. החסכמה תניתן בכפוף לתנאים הבאים:
- 5.4.1 הבקשה אינה חרוגת מן המותר לבנייה, על פי כל דין.
5.4.2 הבקשה אינה חרוגת מן המותר לבנייה כתומסת, על פי תנאי מכרו זה.
5.4.3 הזוכה שילם, בגין בקשתו זו, את כל התשלומים הנדרשים על פי כל דין, לרבות דמי טיפול לעמידר, מיסים, אגרות, היטלים ותשלומים שונים המתחייבים לפי כל דין עקב הבקשה.
5.4.4 הזוכה הגיע לכל הסדר מכל מין וסוג שהוא עם הדירות/ים האחר/ים בבניין ו/או הדירות האחרים בבניינים טמכרים, הדרוש כדי למש את מוספת הבנייה, על אחריותו ועל חשבונו.
5.4.5 עמידר או מי מטעמה תחתום בשם רמי'י ורשות הפיתוח על בקשה לאישור התוכניות אך ורק מהabitat הקנייני ואין בדיקת חוותית מתיקסיס להיבט התכינוי או כל היבט אחר שאינו נוגע לזכויות הקניין בנכס ובזכויות הבנייה. יודגש, כי אין עמידר מתחייבת על ידי חתימה על תוכניות הבנייה, אשר לאפזרות מימשו, דבר הטעון אישור רשות התכנון והרישוי עפ"י כל דין, וכן אין היא נוטלת כל אחריות באשר לפגיעה ברכשו של צד'י העולה להתחוות עקב מימוש הבנייה המבוקשת.

6. המידע המוצג בחוברות זו:-

- 6.1 מובהר בזאת, וחזקת על המציע שהוא מבין זאת ומסכים לכך, שאין במידע הכלול בחוברת מסמכי מכרו זה, אלא מסירת מידע כללי ולצורך זיהוי הנכס בלבד. חזקה על המציע, שאם הגיע הצעה לרכישת הנכס במסגרת מכרו זה, בדק את הנכס על כל היבטו התכנוניים, המשפטיים, הכלכליים והפיזיים, לרבות מצב רישום הזכויות, ולרובות מגבלות מוגבלות שונות, העולות למונע איזושׂו שימוש בנכס למטרה כלשהי.
- 6.2 המציע מבין זאת ומסכים לכך, שחלה עליו האחריות המלאה והבלתיית לאסוף, לבירר ולהשיג כל מידע נדרש לצורך הגשת הצעתו, והוא מותר על כל טענת אי התאמה בשל העדר מידע או מידע מוטעה. עצם הגשת ההצעה למקרו הינה ראייה מכרעת כי המציע בדק כל היבט רלבנטי מבחינתו להגשת ההצעה טרם הגיעו אליו הנכס מותאים לדרישותיו ולצרכיו, על כל זכויותיו, מגבלותיו, צמידיו ופגמי בני נסתרים ובין גלויים.

7. תכונות ההצעה:-

ההצעות המציגים תתייחסנה לרכישת הזכויות בנכס, במצו הנוichi (SI - AS), במצבי הפיתוח הקיימים, על כל מגבלותיו. לרבות הפקעות, מגבלות שימוש, חזוק המבנה, וכל מגבלה סטטוטורית, חוקית, או פיזית אחרת,

העשה לבוע מכל תכנית בנין ערים כלשי ומכל גורם אחר, אשר היה על המציע לבירר, טרם הגיעו הצעתו ואשר הינו רלבנטי מבחינת המציע לרבייה הנכס, על פי תנאי המכוז ובכפוף לכל האמור לעיל. ההצעות פיתוח, אם תידרשנה ההצעות כאלו בעtid, יחולו על הזוכה במכוז.

8. איסור תיאום מחירים :-

הציע מתחייב להימנע מכל פעולה שיש בה כדי לחושף את הצעתו או להיחשף להצעתו של מציע אחר לרבות חשיפת כוונות ושיקולים לפני הגשת ההצעה. הצעה שנעשתה בינוי לאמור בסעיף זה, תפיס, והמוזמינה רשאית לחתט את העrobotות לקיום ההצעה בכפוף לאמור בסעיף 18 להלן.

9. השותפות במכוז :-

9.1 זכאים להשתרף במכוז, אזרח מדינת ישראל לרבות תאגידיים, אשר אינם זרים מהדרתם בחוק מקרקעי ישראל תש"ז 1960, ואשר מצורף לנספח למכוז זה. השותפות במכוז של זרים מותנית בעמידה בכל הכללים המפורטים בחוק זה. זכויות זרים במכוז תואר רק לאחר וכפוף לאישור הגורמים המוסמכים בכך ברמיי.

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 הקשורות – אינם רשאים להגיש יותר מהצעה אחת (לחות או ביחיד) במסגרת מכוז זה.
"חברה קשורה" – כהגדרתה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968.

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

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

10. הגשת ההצעה :-

10.1 המציעים יגישו את ההצעותיהם, באמצעות מסמכי חברה המכוז, לאחר רשמו את כל פרטי הצעתם בטופס ההצעה, המצורף לחברת זו **בנספח א'**, יملאו את הפרטים הנדרשים ויתחתמו במקום הנדרש לאחר שקראו והבינו את תוכנה של ההצעה והם מסכימים לה.

10.2 המציעים לא ישנו את תוכן חברה מסמכי המכוז, בין על ידי מحقيقة, הוספה ו/או שינוי כלשהו מכלמין וסוג, אלא, במקומות בהם נתקשו לעשות כן במפורש, כפועלי יצאה מתנאי מכוז זה.

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

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

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

למרות האמור ככל שלא יוצרף העמוד הרבייעי להצעת של מצע שאינו תאגיד, לא תפיס ההצעה בשל כך.

10.6 המציעים, יכרפו את כל המסמכים והאישוריים הנדרשים מהם, לפי העניין.

10.7 המציעים יגישו את ההצעותיהם, על כל תוכלון, במעטפה סגורה היטוב, לא יותר מן היום והשעה שנקבעו כמועד האחרון להגשת ההצעות ובמקומות הגשת ההצעות, הכל על פי המפורט בכריכת חברה מסמכי המכוז זה. ההצעה שתוגש לאחר המועד הנ"ל תיפסל.

אין לשולח הצעות באמצעות דואר ו/או דואר רשום. הכנסתה הצעה לטיבת המכרזים הינה באחריותו הבלעדית של המציע. על המציע לששל בעצמו או באמצעות שליחיו את ההצעה לתוך תיבת המכרזים הרלוונטית. עמידר אינה אחראית להнесת ההצעות לטיבת המכרזים ולמציע לא תהיה טעונה כלפי עמידר בגין עניין זה.

10.8. כל הצעה תעמוד בתקופה, על כל פרטיה, מרכיבה ונספחיה, ותחייב את מגישיה, מהמועד בו תוכנס לטיבת המכרזים ועד ליום 25.10.2022.

10.9. **ההצעות יוגש על כל תبولתו, לרבות כל אישור ו/או מסמך הנדרש עפ"י הוראות חוברת המכרז, וכן כל אישור ו/או מסמך הנדרש לצורך הבהירות.**

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

11. מסמכים אותם יש לצרף להצעה לרכישה:-

11.1. כל המציעים, יצרפו להצעותם, המהאה בנקאיות (להלן: "ההמאתה") או ערבות בנקאיות (להלן: "הערבות") בנוסח המוצרף נספח ב'. ההמאתה/הערבות תהיה בתוקף ל-90 יום לפחות, מן היום האחרון להגשת ההצעות, קרי-עד ליום 25.10.2022, ותירשם עbor רשות מקראUi ישראל בלבד בלבד. המהאה או ערבות שתירשם לטובה עמידר תיפסל.

ידוע למציע, כי סכום ההמאתה/הערבות הבנקאית יהיה לכל הפחות בסכום שנקבע כגובה הפיקדון/ערבות בעמוד 3 בחוברת מכרז זה (הסכם הנדרש מפורט גם בפרסום המכרז). ככל וישנה סטירה בין הפרisos לאמור בחוברת המכרז יגבר הרשות בחוברות זו.

תשומת לב המציע, כי שם ה"חיב" בערבות הבנקאית צריך להיות זהה לשם המציע. במידה יש מספר מצעים, ניתן לצרף ערבות בנקאית בה מופיע שמו של אחד או יותר מהמציעים. מובהר, כי במידה וצורף ערבות בנקאית ששם "חביב" לא יהיה זהה לשם המציע ההצעה תיפסל (הבהרה זו נכוונה גם לגבי בני זוג). בשום מקרה אין לכל בערבות הבנקאית חייבים אשר אינם מציינים בהצעה.

11.2. ההצעה שתוגש עבור אחרים, באמצעות מיופה כוח, תוגש בצוירוף ייפוי כוח. ייפוי הכוח יוגש במקור או בהעתק המאושר ע"י עוזי. אם מיופה הכוח אינו עוזי ייפוי הכוח יהיה נוטרוני. במקרה שההצעה מוגשת ע"י מספר מצעים יחד באמצעות מיופה כוח יוגש ייפוי כוח אחד אשר ייחתפס ע"י כל המציעים או מספר ייפוי כוח אשר בכל אחד צוין, כי מיופה הכוח מוסמך להגיש ההצעה במכרז זה בשם המציע ובשם מצעים אחרים ביחיד ובערבות הדידית.

במקרה שמי מהמציעים הינו תאגיד תצורת, בנוסף על ייפוי הכוח, גם החלטת התאגיד כי הוא מיפה את כוחו של מיופה הכוח להגיש ההצעה בשמו במכרז ו/או במכרזים באופן כללי. החלטת התאגיד תהיה חתומה בידי מוששי החותמה של התאגיד אשר חתימתם תאושר ע"י עוזי/רוח' של התאגיד. בכל מקרה, ייפוי הכוח לא יהיה מותנה בתנאי כלשהו, ולא יתאפשר באופן כלשהו לחלק מסויים של הנכס.

11.3. בכל מקרה שתוגש ההצעה על ידי מספר שותפים, תיעשה החtaskות עם כל השותפים ביחיד והתחייבויותיהם לפיה המכרז יהיו בערבות הדידית. במידה והחלוקת בין המציעים אינה זהה, על השותפים לפרט את אופן החלוקה ביניהם בהצעותם.

11.4. במידה והזוכה או הזוכים במכרז יבקשו להקים תאגיד לשם החtaskות הזכויות בנכסים, יוכל לעשות זאת רק אם יצוין בהצעותם, כי בכוונתם להקים חברה אשר הזוכים בלבד יהיו בעלי המניות בה. בהצעה יצוין חלקו של כל מציע במניות החברה שתוקם ובמקרה ויידרש תשלום מיסים, יצטרכו להסדיר

הנושא מול שליטות המש. במקרה כזה לא ניתן היה לאשר התקשרות עם חברה קיימת אלא רק עם חברה שתוקם לאחר פרוסט המכרז.

11.5. גם אין חובה לצרף עותק מוחברת המכרז להצעת המציע הרוי שהיא חלק בלתי נפרד מהצעתו של הזוכה ותוצרף להסכם המכרכ'ר שיחתס בין הצדדים.

12. הצעות זרות התחמורות 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 ידם כאמור, עדין יוותרו הצעות זרות, תזמן המזמין את מציעי ההצעות הנ"ל לשם הגשת ההצעה נוספת, וחוזר חלילה, עד לקבלת הצעות שאין זרות.

12.1.2. אופן ניהול התחמורות יקבע על ידי ועדת המכרכ'רים, בהתאם להוראות הדין.

12.1.3. בסיום שלב ניהול התחמורות יובאו ההצעות לאישור ועדת המכרכ'רים ברמי'י אשר תבחר את ההצעה הזוכה.

12.1.4. בכל מקרה של התמצכות ביצוע התחמורות אל מעבר למועד תום תוקפה של ערבות ההצעה (כל שהוגשה עם ההצעה ערבות בנקאית לא המאה בנקאיות), יאריכו כל המציעים המשתתפים בתחמורות את תוקפה של ערבות ההצעה, בהתאם לדרישת שתוצג להם על ידי המזמין, לפחות ב- 7 ימים מראש טרם תום תוקפה של הערבות.

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

12.2. מבלי לגורע מן האמור בחומרת מכraz זה, ההצעות אשר לא תעמדוינה, בין היתר, בנסיבות המפורטים להלן, טיפוליה ולא תשותפונה במכרז. אם יתברר לאחר שנקבע עוזבה במכרז, כי חרג מן הכללים האמורים, תבטול זכייתו לאלאר, מבלי שהמזמין תוויתר על זכיותה, לתבעו כל פיצוי בגין מתן פרטיטים ו/או מסמכים כזובים למזמין ובгин כל נזק אחר שיגרם / עלול להיגרם למזמין, בקשר להגשת הצעתו ותוצואותיה.

במקרה של PsiLit ההצעה הזוכה – זוכה אוטומטית ההצעה הבאה אחריה מבחינת גובה ההצעה בלבד שהיא תענה על כל דרישות המכרכ'ר, לא יימצא בה כל פגש שיביא לפיסליה ותואשר ע"י ועדת המכרכ'רים ברמי'י. נסלה ההצעה הבאה בתורה – זוכה ההצעה הבאה אחריה מבחינות אותן קרייטריונים וכן הלאה.

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

13.1. עם אישור ועדת המכרכ'רים ברמי'י על זוכה במכרז תמומש ערבותו של הזוכה על ידי המזמין וזאת ללא כל הודה מוקדמת בתשלום ראשון על חשבונו התמורה.

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

13.1.2. במקרה והוגשה ההצעה הכוללת לעלה מציע אחד למכraz זה, תשלח הערבות הבנקאית למציע מס' 1, כפי שיופיע בהצעת המציעים.

13.2. במידה וARBOT הערות שמושחה ע"י המזמין קטן מסכום התמורה, בתוספת מע"מ, יידרש הזוכה להשלים את יתרת התמורה, בתוספת מע"מ, וזאת בתוך 90 ימים אישור ועדת המכרכ'רים.

13.3. ככל שהזוכה לא ישלים תוך 90 ימים מיום אישור ועדת המכרזים את תשלום מלאה התמורה, בתוספת מע"מ, תבטול הזכיה, ובמקרה זה המזמין רשותה לחתט את העבות וזאת בכפוף לסעיף 18 שכותרתו "חילוט הפיקדון".

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

13.5. ידוע לזכיה, כי במידה והמועד האחרון לתשלום התמורה חל בימים בהם אין פעילות בנקאית במשק, תינן 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 הזכיה במכרז וכן ככל תשלום ו/או אגרה ו/או היטל ו/או כל תשלום אחר אשר יכול על עסקת הרכישה במסגרת מכרז זה, יכול במלואו על הזכיה/מציע במכרז.

הזכיה במכרז מצהיר, כי ערך את כל הבדיקות הנחוצות לבורר כל התשלומים אשר יוטלו עליו כאמור וחגיש העצתו בהתחשב בתשלומים אלו ובוגביהם.

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

15. **חתימה על מסמכים והשלמת הליכי הרכישה:**

15.1. המציג מתחייב, שאם יזכה במכרז, וככל שיידרש, יחתום על כל מסמך שיידרש לצורך השלמת הליכי הרכישה, לרבות חתימה כל עמודי חוברת המכraz וכן על כל עמודי החוזה שעתיק ממנו מצורף **בנספח ג' למכרז זה**, ייפוי כוח נוטרוני לצורך רישום הנכס שיומצא לזכיה על ידי המזמין, תשלום כל תשלום נלווה, החול עליו על פי תנאי מכרז זה לרשות מיסוי מקרקעין ו/או לרשות המקומית ו/או לעמידר ו/או לרמ"י, הכל במועדים ובמקומות אשר יקבעו על ידי עמידר ו/או על ידי הרשות המוסמכות, ולא דוחיו.

יודגש, כי החוזים בין הצדדים ייחתמו רק לאחר תשלום מלאה התמורה והתשלומים הנוספים וכן לאחר מסירת אישור רשותה המש בדבר תשלום מס רכישה בגין העסקה ומיסרת **ייפוי כוח נוטרוני** מאת הזכיה למזמין לצורך **ביצוע הליכי הרישום** (ambil שהיבר את המזמין לביצוע הרישום, והכל בכפוף לאמור במכרז) בנוסח שiomצא מאת המזמין לזכיה.

15.2. ככל שהזוכה במכרז לא ימציא תוך 90 ימים מיום אישור ועדת המכרזים את **ייפוי כוח נוטרוני** חתום ומאותות כדי ע"י נוטרונו, ולא יגיע לחותם על חוזה המכraz/חכר ו/או על כל מסמך אחר שעליו יידרש לחותם, תבטול זכייננו, ובמקרה זה המזמין תהיה רשאית לחתט את הפיקדון וזאת בכפוף לסעיף 18 להלן שכותרתו "חילוט הפיקדון".

15.3. זוכה במכרז, אשר הצעתו לרכישה היחיד של הזכיות המוקנות במכרז זה, הוגשה באמצעות מioפה כוחו או שלוו, יהיה מיפה הכח הבעלים היחיד של הזכיות המוקנות במכרז זה, והזכיות בנכס ירשמו על שם הזוכה במכרז בלבד, כפוף לכל יתר תנאי המכraz.

15.4. מיד לאחר תשלום סכום ההצעה תעביר המזמין את הזכות לעשות בנכס מנהג בעלים לזכיה. הזכיה 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 מהחזקת וכן לשימירה על הנכס מפני פולשים וכן לנזקים שייגרמו אם וככל שייגרמו, לזכיה, לדירים בבניין, למזמין ו/או לציבור בשל השימוש בנכס.

16. העברת זכויות מהזוכה במכרז לאחר:

mobachr bozat, ci ha mazminah avo mi matumah la tafashr hauberet zochiutio shel ha zocha la acher, bennes bo zocha b'merkaz, ala em co, umd ha zocha be khol ha tachbiyotio ul pi tana'i merkozo, le rovot siyot khol halilim ha kshorim le mabna bo neman ha nes tsuha ha zutno, bi izu be khol ha tashlimim, chutimah ul be khol ha mesimim, tashlom be khol ha knsot, ha agrot, ha misimim v'hahitlim ha chalim u livo li pi be din, v'hanubim matana'i merkozo.

17. שמירת זכויות:

ha mazminah shomeret le azma'at ha zochot, libtul at ha merkozo la akl ha hoda'a mo'admat, le grou nesimim morishim ha nesimim ha moutim, le kabl ha zutna' be l'shi'i au, ldhotot, v'likim at ha merkozo colo au makatzu li pi shikol da'ata ha b'leidi v'ha moshel.

18. חילוט פיקדון:

idu le maz'ut/zocha ci am taka'im achot mahuilot ha kbo'ot batkuna 16 (b) la tkanot chobat ha merkozim camor, le hlan, v'dat ha merkozim rishai'at le horot ul chilut ha maha'ah/heverbat asher zorufa' le merkozo le nesimim nesia' ha zochi'ah, v'ha maz'ut/zocha rishai' iyya le hagish batteb at teunotio cngd chilut ha pikdon colo au chaluk, la yoter m- 30 yomim ai'sur be vitol ha uska'ah/zochi'ah.

batkuna 16(b): v'dat ha merkozim tihya rishai'at le horot ul chilut urevot merkozo shel maz'ut, kolha au chaluk, acheri shantena lo hozdimot le hashmi'at teunotio, am taka'im bo ahd malah:

ho a neg be malkha ha merkozo be urma, batcisinot ao b'choser nikion cpim;

ho a m'ser lo v'udat ha merkozim midu matua ao midu mahotyi b'lati m'doik;

ho a chazr bo m'ha zutna' shagish ha merkozo la acher chalof ha moud ha acheron le hagash ha zutna' be merkozo;

acheri shnabhar zo'cha b'merkaz ho a pal le pi ha horot ha kbo'ot b'merkaz shan'i mo'ad matz'irat ha tashkilot shel ha gnu' ha zibori um zo'cha b'merkaz.

19. תנאים להכרזה על מז'ע שני כזוכה במכרז:

19.1. b'mida v'zo'cha ha mukori b'merkaz la yomod batna'i zochi'uto v'ha uska'ah imo tabtol, v'ha maz'ut be ul ha zutna' shaniyah bgovacha (le hlan: "maz'ut ms' 2") yfna batteb le mazminah be b'kasha le ha merkozo, yngano ha zdidim cd'lakman:

19.1.1. ba acheriot maz'ut ms' 2 le p'not batteb le mazminah v'bekash le ha merkozo ulio zo'cha b'merkaz zo'at tuo 90 yom m'iyos ha crrotot v'dat ha merkozim ul zo'cha ha mukori b'merkaz. mobachr zo'at ci ha mazminah la tuo maz'ut ms' 2 bat ha zo'cha b'merkaz la umd batna'i ha zutna' v'zochi'uto botla.

19.1.2. ha mazminah, be ukbot b'vitol ha uska'ah um zo'cha ha mukori b'merkaz, v'la acher shatkel pania camor le il batteb matz'ut ms' 2, turok tashbib shel ha s'kotim otto yidresh ha maz'ut ms' 2 le h'sekim shel mazminah ctanai le h'sekmat ha mazminah le ha merkozo ulio zo'cha b'merkaz.

19.2. להלן אופו ערכות התחשב של הסכום אשר אותו יידרש מז'ע ms' 2 לשפט:

19.2.1. **באשר הצעת zo'cha ha mukori b'merkaz gib'ohah meshomat ha shemai (כפי sh'hotuba le uyl):**

teskim ha mazminah ldzon b'kasha le ha merkozo ul maz'ut ms' 2 zo'cha b'merkaz, b'mida v'ha maz'ut ms' 2 isckim le ha zutna' tashlom be apono sh'tumod ul sh'voi ha zutna' zo'cha ha mukori b'merkaz mo'cpel b- 90%, ou ul sh'omot ha shemai le merkozo cpi sh'hotuba leil, ou ul ha mahrir sha ha zutna' maz'ut ms' 2 b'merkaz, gib'ohah mevin sh'loshat ha s'kotim.

- כאשר הצעת הזכות המקורי במכרז נמוכה משומת השמי (כפי שהובשה לעיל) :**
- .19.2.2. ת██יכים המזמינים לדון בבקשתה להכריז על מציע מס' 2 זוכה במכרז במידה והוא יסכים להעלוות הצעתו לתשלום באופן שתעמדו על 90% מההצעה המקורי במכרז או על המחיר שהציע מציע מס' 2 במכרז, הגבוה מביניהם.
- 19.3. הסכום לתשלום שהמזמין מתחשב לכלול תוספות כללו:**
- .19.3.1. תוספות חמוצה למדד הערך מממד הבסיס (מדד הידעו במועד ההכרזה על הזכות המקורי), ועד למדד הידעו במועד ההכרזה על מציע מס' 2 זוכה, יובהר כי אם הממד הידעו בעת ההכרזה על מציע מס' 2 זוכה, יהיה נמוך מממד הבסיס יישאר הסכום ללא שינוי.
- .19.3.2. על הסכום שיתקבל מהאמור בסעיף 19.2 תחושב תוספת ריבית על מספר הימים מתאריך החלטת ועדת המכרזים ברשות על הזכות המקורי במכרז ועד לתאריך החלטת ועדת המכרזים ברשות שאמורה לדון בהוצאות מציע מס' 2 זוכה במכרז.
- שיעור הריבית יהיה זה הנקבע בחוק פסיקת ריבית והצמדה, הידעו במועד ערכית החישוב. תנאי התשלום בגין הקרקע ובגין הוצאות הפיתוח ולוחות הזמן, יהיו זמינים לאלה שפורסמו בתנאי המכרז, אך התאריך הקובל לתשלום ולכל פעולה אחרת הנדרשת על פי תנאי המכרז, יהול ממועד הכרזות ועדת המכרזים על מציע מס' 2 זוכה במכרז.
- .19.4. החלטה ועדת המכרזים להכריז על מציע מס' 2 זוכה במכרז, יהיה על מציע מס' 2 לשלם תוך 14 ימים ממועד ההחלטה ועדת המכרזים על זכייתו במכרז, את הסכום השווה לפחות לפיקדון כפי שנקל במכרז המקורי, ולהשלים את יתר הפעולות והתשומות הנדרשים בגין הנכס ובגין הוצאות הפיתוח, ולהחותם על הטכם התשתיית ועל חוות הפיתוח או החכירה או המכrown, והכל בהתאם לנדרש בתנאי המכרז, במועד הנדרשים בתנאי המכרז ובכפוף למכתב ההכרזה של הוועדה על מציע מס' 2 זוכה.
- 20. עיון בהצעה הזכות, בפרוטוקולים ובהחלטת ועדת המכרזים :-**
- מציע במכרז יהיה רשאי בתוקף 30 ימים ממועד מסירת הודעה על אי זכיותו לעיון בהצעה הזכות (וחעתך הערבotta/ההמאתה אשר צורפה לה), בפרוטוקולים של ועדות פתיקות התביבות ופתיקות המעתפות ופתיקות 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 משפטי, או מעין משפטי של המציע בקשר למכרז זה ו/או הנבע ממנו ו/או הנוגע לו, תוגש אך ורק בבית המשפט המוסמך בעיר תל-אביב. אולם לעמידר שمرة הזכות להגיש תובענה כאמור בכל בית משפט שלו הסמכות לדון בתובענה.
- 22. נספחים:-**
- הנספחים להזמנה זו להצעה הצעות מהווים חלק בלתי נפרד מהזמן והפרשו באחת עימה.

נספח א' – נוסח ההצעה

لتשומת לב המציגים יש לצרף את כל 4 עמודי ההצעה

חטיבת רשות הפיתוח ארצית

1. בהמשך להודעה שפורסמה על ידכם בעיתונות, ולאחר שעניינתי בחובות מסכמי 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 והרישיון.
3. הנני מצהיר, כי ידוע לי שככל מוגבלות התכנון והבוצע יחולו עליו (בין היתר החוצה שאולי נדרש לשלם בגין כופר חנאה וכל החוצה ו/או אגרה ו/או הittel שידרשו ע"י רשות התכנון והרישיון).
4. הנני מצהיר, כי ידוע לי, כי הנכס נמכר במצבו הנוכחי (IS-AS), כי בדקתי את מצבו הפיזי התכנוני והמשפטי של הנכס ולא אבוא בכלל 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 רמי"י ו/או עמידר בשל העלמת עובדות ו/או אי הצגת העבודות במלואן מכל סיבה שתיהיה.
6. הנני מצהיר, כי קראתי את חובות המכרז על כל תנאי ובי תנאי המכרז במפורט בחובות המכרז וכי החוברת תצורך כחלק בלתי נפרד להסכם המכרז/חכר שייחתם בין המזמין לזכה במכרז.
7. בתמורה לזכויות שיוקנו לי על פי תנאי המכרז אני מציע לשלם לכם עבור הנכס סכום של נק, **לא כולל מע"מ**,

ובמילים:

(להלן: "סכום הצעתי").

8. ידוע לי, כי ככל שתיהה מי התאמה בין הסכום הנ堪ב בספרות לסכום הנ堪ב במיללים, תבחר המזמין באחד מבין הסכומים הנזכרים לעיל וזאת **עפ"י** שיקול דעתה הבלעדית, כאשר תינתן עדיפות לסכום הנ堪ב בספרות.
- הסכום הנ堪ב לעיל **בנסיבות הצעתי, אין כולל מע"מ** ואני מתחייב לשלם את המהימן בכספי לכל תשולם שאשלים לסכום הצעתי כמו כן, ידוע לי שבמידה והסכום שאציע יכול/agorot ILKA בחלוקת בחשבון הסכום ללא אגורות.
- אני מצרף בזאת כפיקדון המכחאה/ערבותה בנקאית, בנוסח שהוגש לי על ידכם לכל הפחות בספרות בסכום הנ堪ב בחובות המכraz, סכום הפיקדון הניל' יהווה חלק מסכום הצעתי למכרז בנדון (**לא מע"מ**) (להלן: "**הפיקדון**"). ידוע לי שתהיינו רשאים לגבות את הפיקדון, מיד עם זכייתך במכרז.
- ידוע לי ואני מסכים, וזה מבלי לגרוע מכל האמור בתנאי המכraz, כי החל מהמועד בו אשלם למזמין את מלא סכום הרכישה, תחול עלי האתירות הבלעדית לשלם המיסים הערונניים החלים על הנכס לעירייה וכו', וכי המזמין תפנה ותודיע לעירייה, כי החל משלב זה כל התשלומים הניל' חלים עלי ולא עליה.
- ידוע לי, שאם הצעתי תזכה במכרז, יהיה עלי לשלם את הסכום המוצע על ידי עבור הנכסים בתוספת **מע"מ, תוך 90 יום** מТАאריך אישור זכייתך ע"י ועדת המכrazים (כולל יום האישור). גביית הפיקדון על ידכם, יזקוף על חשבונו תשולם 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 בחרתכם, וזאת מבלי לפגוע בזכותכם להנתנות את המשך ההתקשרות עמי בתנאים כפי שיראו לכם ללא שתחול עליהם כל חובה לנמק דרישותיכם.

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

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

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

16. אני מצהיר, כי, הינה בלתי חוזרת מבהירתי, וכי אם תתקיימנה אחת מהuilות הקבועות בתקנה 16(ב) לתקנות חברות המכrazים (ובין היתר, במקרה בו אחוזור בי מהצעתי זו, או לא אקיים תנאי מתנאי המכraz), תהיו רשאים לחתט את סכום הפיקדון, כפיו מוסכם ומუרך מראש, בכפוף לסעיף **18** לחברת המכraz שכותרתו "חילוט פיקדון". זאת בנוסף ומבלתי לפוגע בזכותכם, לאכוף עלי לחותם ולבצע את החסכים בהתאם להצעתי זו מבלי לגרוע מזכותכם לכל סعد לו אתם זכאים עפ"י הסכם ומכוון כל דין.

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

ידוע לי, כי במקרה וישנו לעלה ממציע אחד במכraz זה תשלוח הימהה/הערבות הבנקאית למציע מס' 1.

18. אני מצהיר בזאת, שביקרתי בנכסים וביצעתני את כל הבדיקות לרבות מבחינה משפטית, כלכלית ופיזית, לרבות מצב רישום הזכויות לרבות מצב יציבות המבנה. פרטיה תכננו ו/או כל הזכויות וכל המגבولات החלות על הנכסים, בין לבדי ובין באמצעות מומחהם, אני מצהיר בזאת, כי אני מעוניין לרכוש את הזכויות בנכס, במצבו כפי שהוא ומותר על כל טענה בקשר לאי התראה, 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 בbatis המשפט המוסמכים, שבתחום שיפוטם נמצא הנכס נשוא הצעתי, וזאת גם אם, יהיו צדדים נוספים להליך המשפטי, וגם אם האמור הוא, בהליך צד ג'.

פרט וחתימת המציג/ים:

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

لتשומת לב המציגים יש לצרף את כל 4 עמודי ההצעה

ההצעה המוגשת על ידי פרטיים				
מצביע 4	מצביע 3	מצביע 2	מצביע 1	תאoor
שם מלא:				
מס' ת"ז מלא:				(כולל ספרת ביקורת)
טלפון:				
נייד:				
פקס:				
דואר אלקטרוני:				
כתובת להחזרת המחאה/ערבות:				
חלוקת היחסי של המצביע בהצעה				
תאריך:				
חותימה:				

ההצעה המוגשת על ידי תאגיד				
מצביע 4	מצביע 3	מצביע 2	מצביע 1	תאoor
שם תאגיד:				
מס' רישום תאגיד:				
טלפון:				
נייד:				
פקס:				
דואר אלקטרוני:				
כתובת להחזרת המחאה/ערבות:				
חלוקת היחסי של המצביע בהצעה				
תאריך:				
חותימה וחותמות:				

מובחר, ככל שההצעה תכלול יותר ממועמד אחד, על המציגים לציין את פרטיו ובתוותו של אחד המציגים אליו ישלו המכתבם ותווזר 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"מ _____ עוז"ד / רוי"ח מאשר בזוה צולקמן:
כǐ ה"ה המופרטיים להלן, מוסמכים לחתום ולהתחייב בשם התאגיד
טופס ההצעה למקרה.

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"ד רוי"ח) _____ חתימה וחותמת

הערות:

- במידה וההצעה מוגשת על ידי יותר מארבעה מציעים יש לצלם את הטבלה ולملא את שמות המציגים הננספים ופרטיהם בהתאם לפרטים הנדרשים בטבלה (או לחלוףין לצרף מסמך כולל טבלה המכילה את שמות המציגים והפרטים הנדרשים).
- במידה ובכונת המציג/ים להקים חברה בעקבות הזכייה, יש לרשום זאת בכתב יד ברור על גבי טופס זה ולציין את חלקו של כל אחד מהמציעים בחברה שתוקם.
- במידה ומוגשת ההצעה על ידי מספר מציעים, יש לציין בהצעה המשותפת את חלקו היחסי של כל מציג בהצעה. רישום חלק היחסי יהיה בשבר פשוט בלבד. במידה וההצעה המשותפת לא תכלול את אלף חלקות הזכויות בין המציגים – יראו את הזכויות במתוחם כמתחלקות באופן שווה בין המציגים. יבחר כי לא ניתן יהיה לשנות את חלקות הזכויות 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 וחותמוtheir בטופס זה).

מסמכים שיש לצרף לטופס ההצעה:

- | | |
|---|---|
| טופס ההצעה זה במלואו, למרות האמור ככל שלא יצורף עמו זו (4) להצעת של מציג שאינו תאגיד, לא תפסל הצעתו בשל כך. | - |
| ציוצים ברור של תעוזות זהות (כולל הספק המצויר לטעות זהות) או תעוזות רישום תאגיד של כל אחד מהמציעים. | - |
| פיקדון באמצעות ערבות בנקאית/המחאה בנקאית בהתאם לתנאי המכרז. | - |
| התאגיד – מלבד תעוזות ההთאגידות של התאגיד, יש לצרף גם רשימות בעלי המניות בחברה וכן החלטות התאגיד בדבר הגשת ההצעה זו ובדבר מושרי החתימה של התאגיד, מאומנותם בדיון ע"י עו"ד/רוי"ח החברה. | - |
| בנוסך יש לצרף צילום ת"ז של מושרי חתימה בתאגיד. | - |
| מסמכים ولوונטיים לפי העניין, כמתחייב מתנאי המכרז. | - |

נספח ב' – נוסח ערבות לרכישת הנכס

נספח ב' - נוסח הערבות לרכישה

(ערבות לא צמודה)

לכבוד

רשות מקראיעי ישראל

אדונים נכבדים,

הנדון : ערבות מס'

הננו ערבים בזוז כלפיכם לטיול כל סכום עד סך של ₪ _____
המגיע או עשוי להגיע לכם מעת _____

627-2022 (שייקרא להלן : "החייב") בקשר עם מכרז מס' _____

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

לא יאוחר משבועיים ימים מקבלת דרישתכם, בלי שייהי עלייכם לבסס את דרישתכם או לדרש תחילת את טילוק הסכום האמור מעת החיבור, בתנאי שהסכום הכלל שנשלם על פי ערבותנו זו, לא עלה על הסכום הנקוב לעיל.

ערבות זו תשאר בתוקפה ממועד כתוב ערבות זו עד לתאריך **25.10.2022**, עד כלל וכל דרישת על פיה צריכה להגיע בכתב לידי משרד החינוך מטה שמענו הוא :

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

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ו/או הסבה.

בכבוד רב,

בנק _____

פרטי הבנק מנפיק הערבות:

שם הסניף _____

מס' סניף _____

כתובת הסניף _____

שם האחראי על הערבויות _____

מס' טלפון של האחראי על הערבויות _____

נספח ג' – נוסח החוזה ותנאיו

הסכם מכור

דירתה	ב	א	בית
שיכון			

מספר עסקה :

מכירות זכויות בעלות בנכסי ר"ג

ביום _____ ב

פנערך ונחתך

בין

רשות הפיתוח ע"י רשות מקומית ישראל המנהלת את נסוי
 רשות הפיתוח, באמצעות הסוכנות המוסמכת
 עמידה האזרחית לשיכון בישראל בע"מ
 הדרקומים 26, בניין D, חולון 5865849

שתקרא להן: "הმიცათ"

מצד אחד

ת.ג.

לכון

.1 שם

שיקרא להן: "הკונה"

מצד שני

מבחן

הזהרו חלק בלתי נפרד מהתכנית המכיר המצוודים לו ואשר רק ביחד הם מהווים את התכנית המכיר.
 רצוף בזיה תנאים מיוחדים מסוימים כנספה "א", המהווים חלק בלתי נפרד בהצעת המחיר ומהסכם המכיר/חכר.
 הזהר והושם בין הצדדים כדלקמן:

- הגדות בהסכם זה תהיינה לכל הביטויים שלhalb המשמעות המפורשת לידם, אלא אם נאמר במפורש אחרת.
 א. "החלוקת" - חלקה : גוש טפר: דף: ייחיות דירות (מנורים, חניות, בתים מלאכה, משרדים, וכיו"ב), ב. "הבנייה" - בניית קומות המכיל מופיע הנמצא ברוחב עיר רמלה והבנייה על החלקה. ג. "הנכס" - דירות מנורם בשן ושל מ"ר הנמצאת בקומת של הבניין, כפי שהוא מסומנת לצורך זיהוי כתת חלקה 1/1 או בנסיבות אדומה על תושritis הבניין המצויד להסכם זה ומהו חלק בלתי נפרד ממנו.
- "ה贛" - במקרה שIALIZEDים לנכס חצר או גג או ה贛 אחורית כלשהיא, מפורשת ה贛 אחורית להן, ומובהר שהביטוי "הנכס" כולל בתוכו גם את ה贛 אחורית להן". פירוט ותיאור ה贛 אחורית :

תיאור לה贛 אחורית	ס"מ	שטח	סוג הה贛 אחורית
	א	31.60	משטח מודרך
	ב	25.30	משטח מודרך
	ג	106.80	גג
	ד	31.60	פרגולה

ג. מחיר הנכס:

1. טה"כ הפסיד המלא נקבע כמפורט:
- (א) הנתח המוגן -
 - (ב) הנתח הבלתי מוגן (ללא מע"מ) -
 - (ג) מנ"ם (עובד הנתח הלא מוגן) -
 - (ד) טה"כ (הנתח הבלתי מוגן) -
 - (ה) טה"כ כללי -

2. פרוט הנחות לנכס הנובעות מהמבצע:
- (א) לנתח המוגן -
 - (ב) לנתח הבלתי מוגן -
 - (ג) טה"כ הנחה -

3. הטבות נטו לתשלום על הנכס (לאחר ניכוי ההנחות):
- (א) עבור הנתח המוגן -
 - (ב) ריבית על הנתח המוגן -
 - (ג) עבור הנתח הבלתי מוגן (ללא מע"מ) -
 - (ד) ריבית על הנתח הבלתי מוגן (ללא מע"מ) -
 - (ה) מנ"ם (על הריבית של הנתח הבלתי מוגן) -
 - (ו) מנ"ם (עבור הנתח הבלתי מוגן לאחר הנחה) -

4. טה"כ מחיר הנכס לתשלום לפי שיערי

5. הוצאות נוספות עבורו:
- (א) רישום בטהבו -
 - (ב) הוצאות תשיירתיים -
 - (ג) טה"כ -

6. טה"כ כללי לתשלום -

7. התשלומים יבוצעו עפ"י תנאי התשלום, כמוון בסעיף 8 או בסעיף 23 בתנאי הסכם המכור, לבביה תנאי תשלום מחיר הנכס.

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

ה. "זכויות הבניה הנמכרות" ו/או "המכור" - 6 זכויות הבניה המהוות את זכויות הבניה לבניית עד מ"ר. (שחווי הבניה המפורטים בסעיף זה כוללים את השטחים העיקריים העיקריים ושטחי השדרות, כל בניית נוספת שהוא לרבות מודפס, מבני עיר וכוכ' המגדילה את היקף הבניה אינה כלולה במכור.)

ח. "המכרז" - מכוז מס' פ"ה

ט. "יום אישור העתקה" - היום בו אישרה הוועדה המוסמכת של רשות מקראקי ישראל

את עסקת המכור עט הרוכש במחירים הנקובים לעיל לפי העניין דהינו:

י. תנאי הסכם המכור וצופים בהז כחלק בלתי נפרד מהסכם זה.

ג.א. "תנאים מיוודאים" - התנאים המיוודאים המפורטים להלן, אם יש כאלה:

יב. מובהר ומוסכם כי בכל מקרה של שטירה בין תנאי "מהתנאים המיוודאים" לבין האמור בחוזה, יגברו התנאים המיוודאים.

ולראיה באו הצדדים על החותם:

הкова

ע מ י ד ר

בשם ובעור רשות מקראעי ישראל

י.הו! החותמים ע"י נציג עמ"ד בלבן

אניizo ח"מ _____ מאשר בזאת כי ביום _____ חתום בפני על ההסכם
דלאיל, לאחד שהזדהה בפני על ידי הצגת תעודה זהה שלו (מצ"ב צילום תעודה זהה).

חותמת המאשר

הערה: - אם הרוכש יחתום בטביעת אצבע, יש לפעול לפי נוהלים מס' 5528055-1-28047 (עריכת חוזה שכירות).

תנאי הטעם המכוון:

1. המבוא וهمטמיכים המצוורפים להטעם זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

2. הצהורות המוכרת:

א. המוכרות מצהירה כי הינה הבעלית של הבניין והנכס.

ב. המוכרות מצהירה כי היא מוכנה למכור לקונס את זכויות הבעלות בנכס בהתאם לנוהלי המכר הקבועים והנהוגים אצלם ובהתאם להוראות הטעם זה.

3. הצהורות הקונס:

א. הקונס מצהיר כי יזען להם מצבו הפיסי וההנדסי של הבניין, ויזען להם שהבנייה זו קוק לתיקונים ושיפוצים.

ב. הקונס מצהיר כי בדק את מצב החלקה, הבניין והנכס מבחינה תכניתית, כולל האפשרות לקבלת הידטים בעתיד לביצוע שיפוצים ותיקונים בניין וبنכס ו/או לתוספות בנייה.

ג. הקונס מצהיר כי הם מעוניינים לרכוש את זכויות הבעלות בנכס במצבו כפי שהוא. המוכר מבכירי כי יתרן שחולקיט מhnכס הינו תפוטם נ"י אוחרים, ולפיכך הנכס נמכר במצבו כפי שהוא במועד חתימת הטעם זה, והקונה מצהיר ומאשר כי יזען לו מצבו התכוני, המשפט, הפיזי ומצב התפיסה של הנכס, וכי לאחד שביצע את כל הבדיקות שמצא לנו, מצא כי הנכס מתאים לצרכיו, וכי אין לו והוא מותר על כל טענה בקשר למצבו של הנכס.

ד. הקונס מצהיר כי הם מעוניינים לרכוש את זכויות הבעלות בנכס בהתאם לנוהלי המכר הקבועים והנהוגים אצל המוכרת ובהתאם להוראות הטעם זה.

ה. הקונה מאשר בו כי יזען לו כי המידע שמסוף לעמ"ד בנסיבות חתימתה על הטעם וכישה, וכן כל מידע אחר הנזכר אוחזתו ואלהות משפחתו על ידי עמ"ד, יישמר ונוהל על ידי עמ"ד ו/או מטעמה, בין היתר, במגררי מידע על פ"דין, וכי עמ"ד תוהיה רשאית להשתמש במידע הנ"ל לבודק ביצוע תפקידה כסוכנות מוסמכת לניהול נכסי מדינת ישראל-רשויות הputies וכן להעביר מידע זה לרשות מקראן ישראל, לשכונות רישום המקראן וכל גורם נדרש לצורך ביצוע תפקידה כאמור.

4. המכוון:

א. המוכרות מוכרת לkonס והקונס ווכשיים מלהnocרות את זכויות הבעלות בנכס, הכל לפי התנאים הקבועים בהטעם זה.

ב. אם לא מולאו הפורטיס בפסקאות ו'- ז' בשיעיף ההגדירות בהטעם המכר (סעיף 1) פירוש הדבר שלא נמכרות konס כל זכויות כל בנייה.

5. מצב הבניין והנכס:

הnocרת הסכימה למוכר לkonס את הנכס במצבו כפי שהוא, והקונס הסכימו לכך אשר על כן מצהירים הקונס ומתחריבים כדלקמן:

א. כי הם מכירים את הבניין והנכס וטודעים היטב במצבם הפיסי וההנדסי וכי הם מותרים על כל טענה אי התאמה בקשר לכך.

ב. כי מוסכם עלייהם שהnocret קורנים את הנכס במצבו כפי שהוא ביום אישור העסקה והם משחזרדים באופן סופי ומוחלט את המוכרת ושותפה ו/או כל מי משתמעם ומכוחם מכ' אחריות לפגמים כלשהם בניין ו/או הנכס, לדבות פגמים ביציבות הבניין, יסודותיו, יציבות הנכס, משורכות המים, החשמל, הביוב וכיר"ב. האמור לעיל חל הנו על פגמים קיימים ושהיו קיימים בעבר והן פגמים שייתגלו בעתיד, אם יתגלו, בין案הו הניתנים לגילוי בבדיקה ובין案הו שאינם ניתנים לגילוי בבדיקה.

ג. כי יזען להם ומוסכם עלייהם שמחיר הנכס נקבע בהתאם למצב הנכס והבניין כמפורט לעיל, וכן אין הם זכאים ולא יהיו זכאים בעתיד להטיל על המוכרת אחריות כלשהי למצב הנכס והבניין ו/או לדריש פיצויים ו/או הפקחת כלשהי מהיר הנכס עקב מצב הנכס והבניין.

ד. כי מוסכם עליים שבמקורה שהਮוכרת ותשאר בעלת נכס או נכסים בבניין והזום בעתיד את שיפוץ הבניין, והם לא יתנגדו לשיפוץ, ישתו פעליה בביבועו, ושארו בהוצאותיו לפי החלק היחסי של הנכס מוחרך כל הנכסים בבניין.

6. ביטוח הנכס:

א. טיז לאחד חתימות הסכם זה יבטחו הקונים את הנכס על חשבונם ועל אחריותם כנגד כל הטיכונים המקובלים, לרבות כנגד כל נזק העול להיוגם לעצם ו/או לצדדים שלישיים.

ב. פוליטות הביטוח הניל' יכולו תנאי המונע מהחברות הביטוח להזoor בתביעות שיבוב אל המוכרת, או יכולו את המוכרת מבוטחת משוחפת עם הקונים.

ג. כל ההוצאות במקורה של אי ביצוע הביטוחה הניל' יהו על אחריות הקונים בלבד, ולא תהא להם כל טענה בקשר לכך נגד המוכרת.

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

7. ממצאים פינוחדים:

ambilי לפגוע בנסיבות הצהרותו של הקונה לגבי מצב החלקה, הבניין והנכס, מצהיר הקונה את ההצהרות המינוחות הבאות:

א. במקורה בו הנסיבות בחלוקת ו/או בנסיבות המשותפות כאמור, וכי הם משוחפות למוכרת ולאחד, מצהירים הקונים, כי ידועה להם הנסיבות המשותפות בחלוקת, וכי הם דכושו לפני הסכם זה ורק את חלקה של המוכרת בנכס. הקונים מצהירים כי ידוע להם שזכויות המוכרת בנכס תרשמנה על שמו, רק לאחר רישום הבניין כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים, בלבד רישום המקורען כאמור בסעיף 9 של הסכם זה. הקונים מצהירים ומאשרים כי לא יהיו להם כל תביעות ו/או טענות כלשהן כלפי המוכרת בעניין זה.

ב. במקורה שהבנייה חורגת מדריך גבולות החלוקת לתוך חלקה טמונה שבבעלות פרטית, מצהיר הקונה כי ידועה לו החוריגה ומוסכם עליו שרכש עפ"י הסכם זה רק את אותו חלק מהמבנה הנמצא בגבולות החלוקת. הקונים מצהירים ומאשרים כי לא יהיו להם כל תביעות ו/או טענות כלשהן כלפי המוכר בעניין זה.

ג. במקומות שהבנייה חורגת מגבولات החלוקת לתוך חלקה טמונה שבבעלות המוכרת או בניהול רשות מקראני ישראל, מצהיר הקונה כי ידוע לו ומוסכם עליו שרישום זכויותיו בוכס יתבצע רק לאחר השלמת הforderה, או לאחר ביטול הforderה, לפי העניין, בכל מקרה, כאמור בסעיף זה או בסעיף קטן (ב') לעיל, בו עקב שנייה בגבולות החלוקת תחולח החלוקת כאמור, את אותו חלק הנכס ו/או הבניין החורג כאמור לעיל, כי איזהו הקונים מוכרת את תමורות אותו חלק חורג לפני רישום הזכויות בנכס על שם בלישכת רישום במקורען.

ד. במקורה שהבנייה והקרען שעליה הוא בניי כלולים, בחלים או בשלהם, בשטח ציבורי פתוח ו/או בשטח המועד לזרכים ו/או בשטח המיועד להפקעה ו/או שכירות הופקען, מצהיר הקונה כי ידועה לו העובדות האמורתי. הקונים מצהירים ומאשרים כי לא יהיו להם כל תביעות ו/או טענות כלשהן כלפי המוכרת בעניין זה.

ה. במקורה שהבנייה הוכח כ"בנייה לשימור" עפ"י חוק התכנון והבנייה מצהיר הקונה כי ההכרזה ידועה לו וכי הסכם לקנות את הנכס תוך ידיעתה. הקונים מצהירים ומאשרים כי לא יהיו להם כל תביעות ו/או טענות כלשהן כלפי המוכרת בעניין זה.

ו. במקורה שהבנייה הוכח כ"אזור עתיקות" עפ"י חוק השיקום, תש"ח-1978, מצהיר הקונה כי ההכרזה ידועה לו וכי הסכם לקנות את הנכס תוך ידיעתה. הקונים מצהירים ומאשרים כי לא יהיו להם כל תביעות ו/או טענות כלשהן כלפי המוכרת בעניין זה.

ז. במקורה שקיים צו הרישת לגבי הבניין או כל חלק ממנו, ו/או במקורה שהבנייה או חלק ממנו הוכחו כמבנה מושוכן, מצהיר הקונה כי ידועם לו קיומם של הצו וההכרזה הניל' וכי הסכם לקנות את הנכס תוך ידיעתם. הקונים מצהירים ומאשרים כי לא יהיו להם כל תביעות ו/או טענות כלשהן כלפי המוכרת בעניין זה.

ח. במקורה שקיים הפקעה על החלקה - ידוע לדוכש כי תמורה המכר המושולם על ידו איןנה כוללת תמורה בגין השטח המופקע וכי בהsurת השווי של המכר לא נלקח בחשבון שווי השטח המופקע.

הפטח הנזכר לרובש כפוף להליכי הפקעה נ"י הרשות המקומית ו/או הרשות הפלטונית המוסמכת אשר טרם הושלים וטרם בוצעה הפקעה ו/או הושלמה (להלן – "השתה המופקע").

הרובש יכול להנוגת מהשתח ומופקע עד ובכפוף להפקתו ונעד לאותו המועד הוא הטוחיק והמשתמש הבלעדי בשיטה המופקע.

אשר על כן, מצהיר ומ מאשר הרובש כי בגין האפשרות ו/או הזכות לשימוש והזקקה בשיטה המופקע עד להפקתו הוא יהיה האחראי הבלעדי לשימוש השיטה המופקע,

מניעת מפגעים פגנו, נקיונו, גיזרו וគיזר וישמע לכל הוודאות הרשות

המוסמכות הנוגעת, בקשר לאופן השימוש והזקקה בשיטה המופקע ו/או פינוי ומסירת הזקקה בו לרשות המפקעה הנוגעת.

8. תמודדות הזכויות בנכס ותנאי תשולמה:

המוסדים המחברים בסעיף זה מוגדרים לרובשים שהינם דירקט מוגנים בנכס.

א. בנסיבות שחל מעין על העסקה, ישלמו הקונים את המטען בנוסף למחדיר הנכס, לפי השנורדים והמנדרים שהיו קבועים בחוק באותו זמן.

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

1. הקונים ישלמו את תמורה הזכויות בנכס בשוויו הנומינלי, אם התשלוט בפועל יתבצע תוך 60 ימים אישור העיטה.

2. החל מהיום ה- 61 שלאותה אישור העיטה ועד ליום 90 ימים אישור העיטה, ישלמו הקונים את תמורה הזכויות בנכס בכיווך ריבית פגוריים יומיות שתהא נוגعة באזהנו מן רשות מקראן ישראל ע"י ריבית החשב הכללי.

3. א' שולמה תמורה הזכויות בנכס עד חום 90 ימים אישור העיטה, תפקע זכותם של הקונים לרכוש את הזכויות בנכס, והמוסרת תהא זכאייה לבטל הסכם זה לפחות וללא כל צורך בהתראה מוקדמת. מובהר כי תשלוט חלקי של התמורה לא ימנע את פימוש זכותה של המוכרת לבטל את ההסכם כאמור.

4. ההשלומים על ושבון תמורה הזכויות בנכס יבוצעו במזומנים או בהמוחאות, בנקאיות או באמצעות שוברו ושלזם שיטופקו על ידי המוכרת ולפי דרישתה.

9. רישום הבניין והנכס:

א. המוכרת מתחייבת, בכפוף לאמור בסעיף להלן, לגרום שהבנייה יידרש בלישכת רישום המקרקעין כבית משותף ע"י חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 וכי הנכס ירשם על שםות הקונים בלישכת רישום המקרקעין כיחידה רישום נפרד במסגרת הבית המשותף הנ"ל. הקונים מצהירים כי יידוע להם שהמוסרת תפעל לדרישות הבניין כבית משותף בפונקט הבתים המשותפים בלישכת רישום המקרקעין כאמור כאשר יתאפשר הדבר מבחןיתה ולפי קצב ביצוע והרישומים הנהוג בעמידה לאור האמו, ואם הקונים יבקשו זאת, תסכים המוכרת שהקונים יפעלו בעצם לדרישות צו הבית המשותף ע"י חוקי המקרקעין כאמור, בכפוף לקבלת אישור המוכרת למסמכי הרישום מודASH ובכתב. במקרה בו מסיבות שאינן תלויות במוכרת, לא ניתן לדansom את הבניין כבית משותף בפונקט הבתים המשותפים בלישכת רישום המקרקעין. מסכימים בזה הקונים שתתרשם על שם בנכס דוחת חכירה ל- 999- 999 שנה לפ"י תשליטה, במקרה האמור ברישא של סעיף זה לעיל. הקונה מצהירים ומתאזרם כי לא יהיה להט כל תביעות ו/או טענות כנגד המוכרת באשר לרישום האמור.

ב. הקונים מתחייבים לקבל את רישום הנכס כאמור לעיל, והם מתחייבים להופיע בלישכת רישום במקרקעין ו/או במשדי רשות מקראן ישראל ו/או במשדריה של המוכרת כדי לקבל את הרישום כאמור, זאת במועד שידרשו לעשות כן בהודעה שניינתן להם לפחות 7 ימים מראש.

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

ד. להבטחת האמור לעיל חותמו הקונים על ייפוי כוח נוטרוני בלתי חזר שניותיו נימסד להם על ידי המוכרת, המטען את המוכרת לטפל ברישום הבית המשותף וברישום הנכס על שמות הקונים בלישכת רישום המקרקעין. מסר אותו למוכרת. למטען הסדר ספק יובחר כי הוצאות ערכות ייפוי הכו ויאישרו חלות על הקונים בלבד.

ה. מוטב על הקונים שהמוסרת תבוצע בפועל את הרישומים הנ"ל רק לאחר שהושלמו

כל הליכי התקנון שבסוגנות הבעלים לבצע במרקען שעליון נמצא הבניין ובמרקען טומכיהם וכאשר הדבר יתאפשר מבחן המצב בתכנוני האובייקטיבי.

ג. בכל מקרה לא מהא המוכרת חייבת לבצע את הרישומים הנ"ל אלא לאחר שהקונים שילמו את מלא מחיצת הנכס ועמדו בכל שאר התהיבויותם נפ"י הסכם זה.

ד. בנוסף לכל האמור לעיל מצהירים הקונים כי יזוע להם ומוטכם עליהם שהמוכרת לא תהא חייבת להזמין לביצוע הרישומים הנ"ל כל עוד לא מכרה לפחות את ממחצית הדירות בנין בו נמצא הנכס.

ה. הקונים מצהירים כי יזוע להם ומוטכם עליהם, שהשתחווים ו/או הגבולות של הנכסים נשואים הסכם זה עשויים להשנות עקב שינוי תכנון הנדרשים מכוח החוק ו/או עקב הסדר קדקשות ו/או עקב רישום בית משותף ו/או עקב חלוקה ו/או איחוד וחלוקת ו/או עקב מדיניות לצורכי רישום וכיו"ב, והם מוטרים על כל טענות בעניין זה.

ט. במקרה שקיים צורך בפרצלציה ו/או בחלוקת ו/או באיחוד וחלוקת ו/או בחידוש רישום ו/או ברישום ואשון ו/או בשינויו תכנון אחריהם הנדרשים נפ"י החוק, יבצע הרוכש על אחוריותו ועל השבונו, כולל הדרישים בלישכת רישום המקרווקין, הרוכש יקבע את כל המסתכים הדודשים לביצוע האמור, כולל התיקים בלישכת רישום המקרווקין ותוכניות לצורכי רישום, והਮוכרת תחתום על כל המסתכים הדודשים לביצוע האמור, כולל התיקים בלישכת רישום המקרווקין ותוכניות לצורכי רישום, והמוכרת תחתום על כל המסתכים שחותמה נזרשת עליהם כחוק לצורך ביצוע האמור לעיל.

אם הרוכש לא יבצע את המוטל עליו כאמור לעיל, תהא המוכרת רשאית לבצע את האמור במקום הרוכש, והרוכש ישיב למוכרת את כל הוצאות חלוקה ורישום במידה שבוצעו במסגרת הליכי הסדר קרקע, מיד לפ"ד דרישת ואשון ונפ"י החשבון שיוגש לו ערך ידי המוכרת.

י. במקרה שמדובר בחולקה שאינה דומה עדין בלישכת רישום המקרווקין ו/או אינה דומה עדין על שם המוכרת בשל אי השלמת הסדר קרקע ו/או רישום אשון ו/או חידוש רישום וכיו"ב, מוטכם על הרוכש שזובחת של המוכרת לרישום את הנכס על שם הרוכש תקופים ורק לאחר השלמת רישום החלקה על שמה.

10. מסירת החזקה בנכס:

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

א. המוכרת מתחייבת למסור לקונים את החזקה בנכס מיד לאחר שהקונים שילמו את מלא מחיצת הנכס, וכן המציגו למוכרת את ייפוי הכוח כאמור בסעיף (ט') של הסכם זה לעיל, ותקבלת על תשלום מס ורכישה בגין הסכם זה, אלא אם נקבע בין הצדדים אחרת בתנאים מיוחדים.

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

ג. במקרה שהקונים לא יקבלו את החזקה בנכס למורות שנדרשו לעשות בכך על ידי המוכרת בכתב ושם (להלן: "ההודה") ייחסבו הקונים כאילו קיבלו את החזקה במועד הנקוב בהודעה, הם בלבד יהיו אחראים ממוחיקי הנכס לכל התשלומים, ההוצאות (לרבות פרמיות ביום) והוצאות החלים על מוחקי הנכס, לשימות הנכס ולתקינותו, ולהגנת חזקתם בנכס מפני פלישות והסגות גבול.

11. מסים ותשלומים:

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

1. כל תשלום אנרגיה, היטל, מס ו/או כל תשלום אחר חל ו/או יחול על הנכס ו/או על בעלי הנכס, בין שמקורו קודם לעסקה ולאישווה 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 בנסיבות זו יהול במלואו על הקונה.

הקונה מצהיר כי עורך את כל הבדיקות הנחוצות לבורור כל התשלומים אשר יוטלו עליו כאמור והגיש הצעתו בהתאם בתשלומים אלו ובוגבם.

מובחר, כי האמור לעיל אינו חל על היטל השבחה, אולם לנכון יחול האמור בסעיף 17(יא) להלן.

2. החולק היחסי בכל הוצאות, המיסים והאגודות הכרוכים ברישום הבניין כבית משותף בלישכת רישום המקרווקין, לרבות הוצאות הקשורות להכנות תשייתי ומסמכי הבית המשותף. תשלומים אלה יבוצעו בפועל, על ידי המוכרת, לפ"ד דרישתה הראשונה.

3. כל ההוצאות, המיטים והאגירות בקשר לרישום הנכס על שם בלישכת רישום המקראקי וכן בקשר לרישום משכנתא על הנכס בקשר להלוואות שקיבלו הקונים.

4. מס ורכישה בגין רכישת הנכס לפי הסכם זה.

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

ב. הקונים מתחייבים להציג למוסכמת את כל האישורים על ביצוע כל התשלומים החלים עליהם לפי הסכם זה, מיד עם דרישת ראשונה של המוסכמת וכן להציגם למוסכמת כל טסמן ל/או אישור שריהה דרוש מכך כדי לבצע את רישום הבית המשותף ורישום הנכס על שמות הקונים בלישכת המקראקי, הכל לפי דרישתה הראשונה של המוסכמת.

ג. ככל מקורה שהמוסכמת תשלום תשלום כלשהו כלשהו מאמור לעיל במקומות הקונים, יהיו הקונים חיביים להשיבו למוסכמת מיד עם דרישתה הראשונה, בشرط ריבית והפרשי הצמדה כחוק מיום התשלומים ועד ליום השבתו בפועל.

12. אסקה שוטפת של הבניין:

א. החל מיום אישור העתקה וחיבים הקונים לבצע על השבונם (בחילק הרוחני) את האזקה השוטפת של החלקים המשותפים ושל השירותים המשותפים של הבניין.

ב. מובהר כי בנסיבות ונסיבות האמורה בסעפה (א) לעיל חיבים הקונים לבטע על השבונם (בחילק ייחודי) גם את החלקים והשירותים המשותפים של הבניין, באומות תנאים הקבועים בסעיף 6 לעיל.

ג. בנסיבות שהמוסכמת נמצא, היא תהא רשאית לבצע במקומות הקונים, בנכס או בחילקים המשותפים של הבניין, כל עבודות ותיקונים ואזקה שתהיינה דודשות לדעתה לבדוק הבניין והנכס.

המוסכמת וכל מי שיבוא מטעמה יהיה רשאי להכנס לנכס ולחלקים המשותפים של הבניין כדי לבצע את העבודות הניל. המוסכמת אחראית למקרים שייגרם לנכס או לחלקים המשותפים עקב תכנון ו/או ביצוע ושלני של תיקונים, אם ייגרם. אין באמור לעיל כדי להטייל על המוסכמת חובה כלשהי לבצע תיקונים או לדאוג לאזקה הבניין במקומות הקונים.

במקרה של ביצוע עבודות כאמור במקומות הקונים, יהיו הקונים חיביים להשיב למוסכמת את הוצאותיה מיד לפי דרישת ואשונה של המוסכמת בشرط ריבית והצמדה כחוק החלטה מיום הוצאה ועד ליום ההשבה בפועל.

ד. הקונים בלבד אמורים לקבל הימורים כדי לביצוע שיפוצים ותיקונים בבניין ובנכס, והם משחררים את המוסכמת מכל אחריות לכך.

ה. ככל מקורה שהמוסכמת תשלום כלשהו מאמורים לעיל במקומות הקונים, יהול האמור בסעיף 11 נ' לעיל.

13. תקנון וציגות הבית המשותף:

א. כל עוד לא נרשם כל הנכסים בבניין על שמות רוכשיהם, תושםת המוסכמת בלבד כנציגות הבית המשותף, ומוסכם שבכל מקרה תחולנה הוראות התקנון שננוסחו לצורך להטכם זה ומזהו החקלאי בלתי נפרד ממשנו, זאת מבלי לפגוע בזכותו של המוסכמת לדרוש כל התקנון נוסף או תקנון מתון לפי שיקול דעתה. כאשר לא צורף גוטה תקנון להטכם זה יהול התקנון המשותף, מבלי לפגוע בזכותו של המוסכמת לתקן ולשנותו כאמור לעיל.

ב. הקונים מצהירים כי בדקו והבינו את תשריט הבניין שמצויר להטכם זה, כי הם סמכים לכל תיאורי הנכסים בבניין, הכלכלה, זכויות המבער, זיקות הנהאה והחלקיים המשותפים כפי שהם מפורטים בתשריט, וכל הם מסכימים שתקנון הבית המשותף ומטמכיו יישרכו וירשמו בהתאם לתשריט האמור, מבלי לפגוע בזכויות המוסכמת כאמור בסעיף קטן א' לעיל.

ג. למרות האמור בסעפה (א) לעיל, המוסכמת רשאית בכל עת, לפי שיקול דעתה, לחזור מלוחות את נציגות הבית המשותף ו/או להעביר חלק מסמכיות הנציגות ו/או לגורם למינוי נציגות אחרת.

ד. למען הסדר ספק, מובהר bahwa כרי משמעות המושגים "נכס", "הצמודות", "בית משותף" "חקל - ייחודי", "נציגות ותקנון", הינה לפי חוק המקראקי תשכ"ט-1969, אלא אם נאמר בחוזה זה במפורש אחרת.

14. רכוש משותף והצמודות:

א. מוסכם על הקונסuls שלמרות האמור בתקנון הנ"ל תהא המוכרת זכאיית עפ"י שיקול דעתה לשנות את דרישות ההצמודות בכל נכס כמי שותם נוכן לדרכות על ידי רישומו או ביטולו, ולשנות את חלקיין של יחידות הבניין ברכוש המשותף, והם מתחייבים לחותם על כל תיקון ו/או על כל מסמך אחר שיידרשו לשם כך, מיד לפי זדרישתה הרაשונה של המוכרת. כל זאת, בתנאי שלא יפגשו זכויות הקונסuls לגבי ההצמודות הנמכרות להם לפי הסכם זה חלק מהנכס, אם יש כאלה.

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

ג. הקונסuls מטכימים שהਮוכרת רשאית להוציא את גג הבניין ואת החצר ושטחי הקרקע שמסביבו ו/או בתחוםו של רכוש המשותף, והם ישארו בבעלותה של המוכרת ו/או יוצמדו על ידה לנכס כלשהו בבניין לפי שיקול דעתה ובחריתה הבלעדית. כל זאת בתנאי שלא יפגשו זכויות הקונסuls לגבי ההצמודות הנמכרות להם לפי הסכם זה חלק מהנכס, אם יש כאלה. מבליל יפגוע באמור לעיל, מובהר שהמוכרת רשאית לפצל את הקרקע שעלייה ניצב הבניין, ליצור מגרשים נוספים ונפרדים לבנייה, ולנהוג בהתאם מגישים שנוצרו מנהג בעליים לכל דבר ועניין.

מובהר שגם לאחר רישום הנכס על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין תאה המוכרת זכאיית לפועל כאמור בסעיף זה על כל פסקאותיו, ובכללת ללא הפגע בזכויות הקונה בנכס ובשטחים הצמודים לה, אם יש כאלה.

ד. הקונסuls מתחייבים לאפשר למוכרת, ולא להפריע לה בצדקה בלבד בכל נתן בעבודות בנייה או ריקויים באזוטם וחלקים שהוציאו מהרכוש המשותף כאמור לעיל, והם מטכימים שהמוכרת ו/או כל מי שיבוא מטעמה היה רשאית להשתמש לצורך ביצוע העבודות הנ"ל בנכס ו/או ברכוש המשותף. כל זאת בתנאי שהמוכרת תאה אחורנית לכל מכך שייגרם לנכס ו/או לרוכוש המשותף עקב ביצוע רשלתי של העבודות הנ"ל.

ה. מובהר כי במקורה שהמוכרת תוממש את זכויותיה עפ"י הקבוע בפסקאות ג-ג לעיל הגג ו/או החצר ו/או שטחי הקרקע, הנ"ל לא יהיה שייכים לרוכוש המשותף והם ישארו בבעלותה של המוכרת אשר תאה זכאיית להצמידים ולראשם לפי דאות עיניה ובאופן שיבטיח לה את הבעלות והשליטה המלאים בהם. כמו כן תאה המוכרת זכאיית למכוו ולהצמיד את החלקים הנ"ל לכל מי שותם נוכן. הקונסuls מתחייבים לחותם לפי זדרישתה הראשונה של המוכרת על ותקנו מתקן ו/או על כל מסמך אחר שיידרשו לצורך האמור בסעיף ב' לעיל. כל האמור, בתנאי שלא יפגשו זכויות הקונסuls לגבי ההצמודות הנמכרות להם חלק מהנכס לפי הסכם זה, אם יש כאלה.

15. זכויות בנייה:

א. מובהר כי בנסיבות הטעם זה אין הקונסuls רוכשים כל זכויות בנייה לגבי הנכס ו/או לגבי השטחים הצמודים לה, אם יש כאלה, ואו לבני החקלאות ברכוש המשותף והם הצמוד לנכס, אלא אם נקבע ונאמר במפורש אחרתה בהתאם לקובע בסעיף 4 לעיל. כל זכויות הבנייה מתייחסות לבניין או לכל חלק ממנו שייכות למוכרת בלבד, ואין משברות לקונסuls, אלא אם נקבע ונאמר במפורש אחרת.

ב. המוכרת הינה בעלת כל זכויות הבנייה המתיחסות לבניין או לכל חלק טפונו, למעט הזכויות שנמכרו על ידה במפורש. המוכרת זכאיית בכל שטח, לפי דאות עיניה ולפי שיקול דעתה, למכוו ו/או למשמש את זכויות הבנייה השיבוט לה ולבנותה בעזמה ו/או על ידי אחותים תוספות בנייה ו/או נכסים נוספים על כל החלקים השייכים לה בבניין כאמור לעיל, בתנאי שהבנייה מתבצע עפ"י הירוד כידיו. כל עדיף לא רשותו הזכויות בנכס על שם הקונסuls בלשכת רישום המקרקעין, הם לא יהיו רשאים לפעול לשינוי ההי"ע שבתוכו הedula על החלקה ו/או שתחול על החלקה אצל הרשותות המוסמכות לכך לפי כל דין, ללא הסכמת המוכרת לכך מושך ובכתב, זאת בין אם הם רכשו זכויות לפי הסכם זה ובין אם לאו.

ג. הקונה מצהיר כי ידוע לו שבנוסף לזכויות הבנייה שנותרו בידי המוכרת יתכן שנמכרו זכויות בנייה גם לקוני נכסים אחרים בבניין, והוא מתחייב לפיקר שלא להתנגד ולא להפריע למימוש זכויות הבנייה הנ"ל הן אלה שנותרו בידי המוכרת והן אלה שנמכרו לקוני נכסים אחרים בבניין. להסotaת טפק מצהיר הקונה כי הוא מתחייב לאפשר העמדת פיגומים, ציוד, כלים וחמרי בניין בחלקיים המשותפים של הבניין והחצר שסבירבו ככל שחוורב יהי דושן למימוש זכויות בנייה כאמור ו/או לביצוע תיקונים ושיפוצים בבניין.

16. תלותם והשבחתם:

א. בלי לפגוע באמור בטסם זה לעיל תהא המוכרת רשאית, אך לא חייבת לשלם במקום הקונים כל תשלום החול על הקונים לפי הטסם זה /או לפ' דין, ואשר הקונים לא שילמווה במועדן.

כל תשלום ששולם כאמור, יהיו הקונים חייבים להשיבו למוכרת מידי לפי זורשתה הראשונה, בכירוף ריבית והפרשי הצמדה כחוק החל מיום התשלום ועד ליום השבעון, בפועל.

ב. בכל סיום שנאמר בטסם זה "ריבית והפרשי הצמדה כחוק" הכוונה היא להפרשי הצמדה למדד המחרירים לצרכו ולריבית המידבית 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 זה להלן.

ב. הקונה מצהיר כי ראה ובזק אצל הרשות המוסמכות את כל הזכיות בניין עיר ותיקי התכנון והבנייה הנוגעים לבניין /או לרוקע עליו הוא וכו', כי יודעת לו המצב התכנוני של הניל' והאפשרויות למשש את זכויות הבניה מבחן תכנונית-משמעותית, כי מצא את המצב מתאים לצרכו ווענה על דרישותיו, וכי הוא טוויה על כל טענות אי התאמה.

ג. הקונה מצהיר כי ידועות ומובנות לו כל ההוראות והחוקיות בקשר לזכויות בנייה ומימושן, וידוע לו מהם ההליכים שבהם עליו לנוקט כדי למשש את זכויות הבניה.

ד. הקונה מצהיר כי ראה ובזק את מצבו הפיסי וההנדסי של הבניין ואת האפשרויות הטכניות והפיסיות למימוש זכויות הבניה, כי מצא את הנ' למתאים לצרכי ווענים על דרישותיו, וכי הוא טוויה על כל טענות אי התאמה.

ה. אין בנסיבות המ�述 על ידי המוכרת משוג או הצהרה מצדה בדבר האפשרות הטכנית או הפיסית למשש את זכויות הבניה.
אם יתברר שמדוברה הנדרשת-פישת לא ניתן להושף חספות בנייה על הבניין, או שקיים להויף חספות אלה רק לאחר ביצוע תמיכות וחיזוקים לבניין.
הquina בלבד יהיה אחראי לכל התוצאות, הדבר לא ייחשב כהפרת הטסם על ידי המוכרת, ולקונה לא תהינה כל טענות בקשר לכך.

ו. מרגע שהquina שילם את מלא תמורה המマー לפ' הטסם זה, יראו אותו כבעליהם של המマー לכל דבר ועניין, והוא בלבד יהיה זכאי לכל זכויות הבעלות במマー ואחראי לכל זכויות הבעלות במマー ולכל המקרים שייגרםו לו מマー.

ז. הקונה בלבד אחראי להציג על חשבונו את כל היחסים והרשויות הדודושים עפ"י החוק כדי למשש את זכויות הבניה ולבצע במבנה עבודות היריסה ובניה כלשהן.

ח. אין בנסיבות הבניה על ידי המוכרת משוג או הצהרה מצדה בדבר האפשרות לקבל היתרים למימוש זכויות הבניה.
אם יתברר שלא ניתן לקבל היתרים כאמור, יהאquina בלבד אחראי לתוצאות.
הדבר לא ייחשב כהפרת הטסם על ידי המוכרת, ולקונה לא תהיא כל תביעה נגד המוכרת.

quina מצהיר כי ידוע ומוסכם עליו שתיתכן אפשרות שימוש זכויות הבניה הקיימות במבנה, אם קיימות, והוא מקבל על עצמו לדאוג על אחוריותו ועל חשבונו להריטת החידושים האמורים, ומזהה על כל טענות בקשר לכך.

ט.quina בלבד אחראי להציג על וspbnu את הטסמה כל שאר הבעלים /או המוחזקים של שאר הגכים במבנה, ואין על המוכרת כל אחוריות או חובה כלפי הרוכש שבכוונתו לבצע במבנה, ואין על המוכרת כל אחוריות או חובה כלפי הרוכש בעינוי זה.

י. כל עוד לא נרשם המマー על שםquina בליישכת רישום המקורני, תהא המוכרת חייבת להוציא כedula המマー, לפי דרישתquina, על תובניות ובקשות להוירוי בנייה ובלבבד שאוני מקטטו מטעם המוכרת לבדוק את התובניות והבקשות ואישרו שהן תואמות את זכויות הבניה שנקורה וכן שהן אינן פוגעות בזכות כלשהו של המוכרת ו/או של צד שלישי אחר. מובהר כי אין בחוזמת המוכרת כאמור כדי להטייל עליה אחוריות כלשהו /או כדי לפגוע בזכויות אחריות של המוכרת.

יא. חיוב בגין היטל השבחה כפי שחל, אם חל על זכויות הנמוכרת בטסם זה והונבע מהתיק שנכנסה לתוקף לפני יום אישור העסקה, יחול על המマー. חיוב בגין היטל השבחה סיוטל, אם יוטל, עקב השבחה הנובעת מהתיק"ע חדש שתוכנן לתוקף לאחר יום

אישור העתקה (אשר קדם ליום פרסום המכח), יהול על הקונים וישולם על ידם. הקונים מצהירים כי במרקםם בו מימוש זכויות הבנייה על ידם יביא להשחתת הבניין ו/או החלקה ו/או כל נכס אחר המצויר בחלקה השירט למוכרת, הם לא יכולו לבוא אל המוכרת בתביעה כספית ו/או כל דרישת בעניין זה.

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

יג. כל ההוצאות הכרוכות במימוש זכויות הבנייה, ללא יצאת מהכלל, תהינה על חשבון הקונה, והוא לא יהיה זכאי להשתתפות או להחזרה כלשהם מהמומכרת. מוביל לפגוע בכל זכות טען אחרים מוגבר שבעל מקרה שהקונה יבצע וידיגות בנייה מעבר לזכויות הבנייה שנקטו לו, יהיה עליו לשלם למוכרת ותוספת תמורה ייחסית בגין הדריגות הניל, מבלי שהדבר ייחשב כהטכמה או כאישור מצד המוכרת לחorigות הניל.

יז. במקרה שעד העברת הזכויות נכנס על שם הקונה בלישכת רישום המקרקעין הקים ביןתיים הקונה נכסים כלשהו על הבניין, ירשמו הנכסים האמורים על שמו. אולם, המוכרת תהא זכאית לסרב לדרישות את הנכסים כאמור אם הן חורגות מזכויות הבנייה שנמכרו לקונה או לפי שיקול דעתה נגונה ותוספת הבנייה באח' חוקיות כלשהי.

טו. הקונה ישא על חשבונו בכל ההוצאות שתהינה הכרוכות ברישום המוכר על שמו כאמור לעיל ו/או בכל התקיינות והשינויים שייהי צורך להכנס במשמעות הבית המשפט עקב לכך ו/או בקשר לכך.

טז. במקרה שרישום המוכר על שם הקונה אכן יציריך שינויים ותיקוניים כאמור הבית המשפט, אחראי הקונה לבצע בפועל את כל התקיינות והשינויים האמורים על חשבונו, כל זאת לא יאוחר מ-9 חודשים מיום שנדרש על ידי המוכרת לעשות כן.

טז'. להסרת ספק מובהר בהזאה כי הקונה אחראי, במקרה של שינויים ותיקוניים כאמור לעיל להציג בפועל על חשבונו את המסתמיכים הדודושים ואת תיקי העברת בלישכת רישום המקרקעין לקורת העברת הזכויות ורישומו על שם הקונה, להציגו למוכרת כאשר כל המסתמיכים והתיקיות יהיו מוכנים לביצוע העברת, ולמסדר לה עפי' דרישתה הרaszונה.

יח. הקונה בלבד אחראי לכל הנזקים מכלמין וסוג שהוא, הן נקי רכוש והן נקי גופו, אשר ייגרם לכל אדם, כולל עצמו, עקב ביצוע העבודות למימוש זכויות הבנייה ו/או כתוצאה מכך. הקונה ייחשב עפי' כל דין למבצע העבודות הניל, ורשא לבדוק בכל האחריות

יט. הקונה חייב לשפוט את המוכרת בכל הוצאה שהמוכרת תהיה נאלצת להוציא בגין מעשיים או מחדלים שהם באחריות הקונה כאמור לעיל, לרבות קנסות, פיצויים, הוצאות משפטיות ו风波"ט עורך.

כ. הקונה חייב לבתוח את עצמו בכל הביטוחים המקובלים הנוגעים לביצוע עבודות בנייה, באופן שיאפשר לו לקיים את אחריותו לנזקים ולSHIPOTי כאמור בסעיפים י"ח ו-י"ט לעיל. כל האמור בסעיף 6 (ב) לעיל לגבי ביטוח הנכס יהול גם על הביטוחים שלפי סעיף זה. המצאת פוליטות הביטוח למוכרת מהווה תנאי מוקדם להתחלה עבודות הבנייה, ומובהר שלא יהול בבנייה אלא לאחר ששmareת אישרה שהפוליטות הניל בוצעו לשבישות דעתו.

כא. מוביל לפגוע בכלליות האמור לעיל, ובונסף לכל האמור, מובהר בהזאה שבמקרה שביצוע העבודות למימוש זכויות הבנייה יגרמו לנזק לבניין עצמו ו/או יסכלו את האפשרות להשתמש בבניין שימוש סביר, יהולו ההוואות הבאות: 1. המוכרת תהא דASAית להפסיק את העבודות לאaltar, ולהדשן רק לאחר שושוכנה שנעשה על ידי הקונה כל הדרוש לזמן המקרים ו/או למניעת נזקים נוספים ו/או למתן אפשרות לשימוש סביר בבניין.

2. במקרה שהקונה לא ביצע את הנדרש ממנו כאמור לעיל, תהא המוכרת דשאית לבצע את כל הנדרש במרקם הקונה ועל השבונו, והרכש יאה חיב להסביר למוכרת יהו הוכחה מכרעת לעניין הזואותיה כאמור, והקונה יהא חייב להשיב למוכרת את סכומי החשבונות והקבילות בצדך ריבית והפרשי הצמדה כחוק החל מיום ההוצאה ונגד ליום הحسابה בפועל.

3. אין באמור לעיל כדי לפגוע בכל סעיף לאחר שmareת תא צאית לו בנסיבות העניין, לרבות פיצויים, אכיפת הטכום או ביוזל וכיו"ב.

כג. הויאל והטוכרת הינה הבלתי של חלקיים אחרים בניין, הרי שהקונה אחראי כלפי המוכרת לשיכון ולאירוען של העבזהות למיושן זכויות הבנייה. בכל מקרה שיחזור שנגרט ו/או עלול להיגרם לבניין נזק כתוצאה לאיו של בעיות הבנייה הניל ו/או עקב שימוש בחומרים לקרים לביצוען, יהול כל האמור בסעיף כ"א לעיל.

כג. במקרה שנמצאים על הבניין מתקנים כלשהם שייכים לדירים אחרים במבנה ו/או השיכים למערכות המסתופת של הבניין, הרי כל עוד לא תחילת הקונה לממש את זכויות הבנייה עפ"י יותר כדין, יהא עליו לאפשר שימוש במתקנים הניל וגישה נוחה אליהם.

עם תחילת מימוש זכויות הבנייה עפ"י יותר כדין, יעביר הקונה על חשבונו ועל אחיזתו את כל המתקנים הניל למוקם אחר שהטוכרת תורה עלי, והואין אותו שם מחדר באופן שימושיו לתפקיד כפי שתפקידו לפני ההשכלה, לרבות מתן גישה נוחה אליהם. על הקונים יהיה להחויד את המתקנים הניל למוקם המקורי במבנה ו/או לגג החדש שיוצר לאחר מימוש זכויות הבנייה הנפרדות, על חשבונם ועל אחיזתם.

אין בהזרת המוכרת כאמור לעיל כדי להטיל עליה אחריות לכך לייכובים בהתקנה ו/או לתיקנות של המתקנים.

כד. הקונים מתחייבים לשפט למוכרת את מהיר הממכר באותו מועדים ובאותם תנאים הקבועים בסעיף 8 לעיל לגבי תמורה הזכויות בנכ".

18. העברת זכויות על ידי הקונים:

א. כל עוד לא נרשם הנכס על שמויהם בליישכת רישום המקראקיין, אין הקונים זכאים להעביר את זכויותיהם בנכ"ס לאחרם, אלא בהתאם המוכרת בכתב ו/or בש.

ב. במקרה של העברת זכויות כאמור בסעפה (א) דלעיל ישלים הקונה למוכרת את כל הוצאות זדמי הטיפול הנהוגים אצלם בקשר לטיפול בהעברת הזכויות.

19. מחזבים, עתיקות ואוצרות טבע:

א. כל מחזבים, עתיקות ואוצרות הטבע מכל מין וסוג שהוא אשר יימצא בקרען שנייה בניין הבניין או בטמודין כן, הנם דכווש המוכרת ו/או מדינת ישראל והם אינם נמכרים לזרוך עפ"י הטעמה.

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

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

20. העברת זכויות וחובות ע"י המוכרת:

הטוכרת זכאית להעביר את זכויותיה וחובותיה לפי הטעם זה בכלל נת ובכלל תנאי שתמצא לנכון, ללא כל צורך בהתאם הקונים.

21. תנאים מיוחדים למנעד משכירות למכה:

במקרה שהקונים הינם דירים שהחזיקו בנכ"ס בשכירות לפני יום אישוד העיטה, יהולו התנאים הבאים:

א. החל מיום תשלוט מלוא התמורה לא יהיו עד הקונים חייכים בתשלוט דמי שכירות למוכרת בגין הנכס. למשן הסר טפק, מצהירים הקונים ומאשרים כי אין בהסכם זה כדי לפטור ו/או לשחרר אותם מהת_hiיבות קדומותן שיש להם כלפי המוכרת מלפני יום אישוד העיטה ו/או מועד תשלוט מלוא התמורה כאמור, לרבות חובות קדומות של דמי שכירות, חובות בגין תיקותם ואזוקת הנכס והבניין, מיטים ותשולם חובה אחרים וכיו"ב.

ב. הוסקה בנכ"ס כבר וממצאת בידי הקונים, ולא יהול האמור בסעיף 10 לעיל.

ג. הקונים מצהירים כי הם אכן מוחזקים בנכ"ס ומשתמשים בו בפועל אך ורק לשימוש הקבוע בהסכם השכירות של הנכס. מוסכם שאם ית变速ר שהקונים אינם מוחזקים בפועל בנכ"ס או שאינם משתמשים בה לשימוש הקבוע בהסכם השכירות, תהא המוכרת זכאית לבטל הטעם זה לאלטר וללא צורף בהתראה מוקדמת, הויאל ויזען לקונים שהטוכרת הסכימה למכה את הנכס על טעם הנסיבותיהם הניל.

22. תנאים מיוחדים לגבי בית עסק:

במקרה שהנכש היוו בית עסק, יחולו התנאים הבאים:

א. אין במקיזת בית עסק לקונה משום מצג כלשהו מצד המוכרת לגבי ייעודו של בית העסק ו/או אפשרויות השימוש בו.

ב. הקונה מצהיר כי בדק את ייעודו של בית העסק ואפשריות השימוש בו ומצא אותן מתאימים לצרכיו ועוניים על דרישותיו, והוא מוחתר על טענת אי התאמה שעילתה חוסר האפשרות להשתמש בבית העסק למטרות מסויימות.

ג. הקונה אחראי להציג על תשבונו את כל הרשיונות וההיתרים הדורשים להפעלת בית העסק, והוא מוחדר את המוכרת מכל אחריות בקשר לכך.

23. תנאים מיוחדים לדרכייה במכוח:

במקרה שהקונים רוכשים את הנכס עקב זכירותם במכוח, יחולו התנאים המיוחדים הבאים:

א. הגדעת רשות מקרקעין ישראל לקונים באמצעות "עמידר", על זכירותם במכוח תחווה את אישור העיטה.

ב. ליום אישור העיטה ייחסב היום שבו החליטה ועדת המכבדים של רשות מקרקעין ישראל על זכירותם של הקונים במכוח, כמפורט בהזונה האמורה בפסקה (א) לעיל.

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

ד. הקונה ישלם את התמורה בשוויה הנומינלי (זהניין) מחר התמורה כפי שהוא על ידי המוכר ביום אישור העיטה), אם התשלומים בפועל יבוצעו עד לא יאוזן מטעם 30 ימים מיום אישור העיטה.

ה. הכל מהיומיים וה-31 שלآخر יום אישור העיטה ועוד לא יאוזן מטעם 60 ימים מיום אישור העיטה, ישלם הקונה את התמורה בציורף ריבית פגוחים יומית בשיעור שיראה נהוג באותו יום 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 לאלטר וללא כל צורך בהתראה מוקדמת.

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

ח. התשלומים על חשבון התמורה יבוצעו במונען ו/או בהתחאות בנקאיות ו/או באמצעות שוברי תשלום פיטופקו לקונה על ידי המוכר, וזאת על פי בחרית המוכר ולפי דרישתו.

ט. אין כאמור בסעיף 24 (ב) להלן כדי לפגוע בתוקף המחייב של מטעמי המכח.

24. תוקף ההסכם:

א. להסכם 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 להסכמים שהיו בין הצדדים לפני חתימת ההסכם, וזאת על מנת למנוע כל סותרות את האמור בהסכם.

ג. השתות או עיכוב מצד המוכרת במימוש זכויותיה עפ"י הסכם זה לא ייחשבו לה כויתור על זכויותיה.

ד. כל זיתור על זכויות לפי הסכם זה יהיה חסר תוקף אלא אם נשווה בכתב ובחותמתו הצד המומר.

ה. כל שינוי בהסכם זה יהיה חסר תוקף אלא אם נשווה בכתב ובחותמתו שני הצדדים.

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

ז. הקונה מודיע על כל טענה שיש לפרש הטעם זה כנגד המוכרת בשל העובדה שנוטה על ידי פרקליטה.

25. פיצול סעדים:

בכל מקרה שהקונים יפרו הסכם זה תחא המוכרת חופשיה לתוכנן לפי בחירתה את כל אחד מהטעדים שהוא/acرت להם עפ"י הסכם זה ו/או נפי דין, הוא בלבד והן בנפרד, והקונים יהיו מנועים מלהתנגד לפיצול הסעדים על ידי המוכרת.

26. השבת כספים במקרה של ביטול:

בכל מקרה של ביטול והטכם, תשיב המוכרת לקונה את הכספיים ששילם על חשבו תמורה הזכיות בכךוף הפרשי הצמדה לפחות המהירים לצרכן החל מיום התשלום ועד ליום ההשבה, בגין כל ההוצאות שהוא למוכחת בקשר לכריתת הטכם, קיומו וביטולו. ההשבה תבוצע לא יאוחר מ-90 ימים מיום הביטול.

27. כתובות לצורך מתן הודעות:

א. כתובות הצדדים לצורך מתן הודעות לפי הטכם זה ו/או לפ"ד, הין כמפורט ברישא להסכם זה, כל עוד לא הודיע צד כלשהו על שינוי כתובתו במחטב רשות.

ב. כל הודעה שתשלוח לכתובות הנ"ל תחשב כאילו התקבלה כדלקמן:

1. אם נשלחה בדואר ושם - תוך 72 שעות משעה שנסירה למשלו באחד מטניפי הדואר בישראל.

2. אם נסירה בטלפון או שמי - באותו רגע שה מקבל אישר בחותמו את הקבלה.

3. אם הועברה בפקsimילה - ביום ובשעה הנוקבים, באישור הנitin על ידי מכשיר הפקsimילה השולח ביום ושעת ההעברה.

28. יצוג:

הcona מצהיר כי יזענו לו שפרקלייטי המוכרת אינם מציגים אותו בכל הקשור להטכם זה אלא את המוכרת בלבד, וכי הוא זכאי למתן לעצמו עוון דין ולחייב מיצג מטעמו, אם ברצונו לעשות כן.

29. כמו כן, מציין והוכיח זכה בכך במכה ומכך לו זכיות בניה במסגרת הטכם זה, מתויעיב הרוכש להימנע מלנקוט אפליה פסולה בעת שיזוק יחידות דיר שיבנה (במידה ויבנה), והוא מצהיר בזאת, כי הוא ידעת שאם ייפור התחייבות זו, המוכרת ו/או רשות מקראקי ישראל יהו רשאית, ממש לגדען מכל טעם אחר והשמד לזכותן על פי כל דין, לבטל את החווה ו/או לדזרוש ולקיים ממנה פיצויים מוטכמים בשיעור 15% מהתמורה בצדוף הפרשי הצמדה בין הצד היסודי למזה המהירים לצרכן האחרון שייהיה יזען במועד התשלומים, ולא יהיה לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי המוכרת ו/או הרשות במקרה שכזה.

ולודאייה באו הצדדים על החתום:

החותם/הקוניים

ע. מ. ד. ר
בשם ועכור רשות מקראקי ישראל

זהורי החותמים ע"י נציג עמידר בלבד.

אני ה"מ מאשר בזאת כי ביוון _____ חתום בפני על הטכם דלעיל, לאחר שהוזהר בפני על ידי הצגת תעודה זהה שליהם (מצ"ב צילום תעודה זהה).

חתימת המאשר

הערה: - אם הרוכש יחוותם בטעינה אכבע, יש לפשט לפני נוהלית מס' 28055 ו- 28047 (עריכת חחה שכירות).

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

תחינת סנקט

חוק המקורען, תשכ"ט - 1969
או רישום בית בפנקס הפתים המשותפים

מאת המפקח על רישום המקורען

לשכת רישום המקורען בתל אביב - יפו

תיק ב.מ. 34015

שטר מס' 666/666

גוש שומה: 7034

חלקה: 36

כתובת: רוח מנדס פרנס 26 - יפו

שנה החלקה: 483.62 מ"ר

לחלו "המקורען"

שהבעלים הרושים של המקורען חתמו על בקשה לרישום הבית שהוקם על המקורען
בפנקס חבטים המשותפים, וכן על בקשה לרישום תקנון מוסכם;

שהוחכז לי כי נتمלאו תנאי סעיף 142 לחוק;

ולאחר שנוכחתי לדעת כי אין מניעה בדיון לרישום את התקנון המוסכם בהתאם לסעיפים 63 ו- 62 לחוק;

הנני מצווה, בתוקף סמכותיו לפי סעיף 143 לחוק, ובתוקף סמכותיו לפי תקנה 77 (ג) לתקנות המקורען (ניהול ורישום),
תש"ל - 1969, לרישום את הבית בפנקס החבטים המשותפים ולרשום את התקנון המוסכם כדלהלן:

1. **תאואר הבית -** הבית מורכב מבנין 1, 3 קומות, סה"כ 10 יחידות משנה.

מספר בתשritis	צבע בתשritis	צמידיות			שם במי"ר	שם במי"ר	שם במי"ר	שם במי"ר	שם במי"ר	שם במי"ר	שם במי"ר	שם במי"ר	שם במי"ר	
		תאואר החביטה	סימון בתשריט	באות באות										
אדום						3/76	מרנן	דירה	28.70	36/1				
כחול	20.85	A	קרקע		11/76	קרקע	קרקע	בבית מלאכה + מטבח	30.75	36/2				
	56.70	ב	גג											
ירוק					2/76	קרקע	דירות	דירה	15.55	36/3				
צהוב					6/76	קרקע	דירות	דירות	63.55	36/4				
כחול					5/76	קרקע	דירות+מטבח	דירות+מטבח	45.90	36/5				
סגול	121.80	ג	קרקע		20/76	קרקע	קרקע	דירות+מרפסת לא מכוורת בשטח 7.00 מ"ר	40.00	36/6				
	36.95	ד	גג											
תכלת					4/76	ראשונה	ראשונה	דירות+מרפסת לא מכוורת בשטח 15.30 מ"ר	44.30	36/7				
חום					4/76	ראשונה	ראשונה	דירות+מרפסת לא מכוורת בשטח 9.20 מ"ר	43.60	36/8				
ירוק כהה					5/76	ראשונה	ראשונה	דירות+מרפסת לא מכוורת בשטח 1.80 מ"ר	47.70	36/9				
ורוד	141.80	ה	גג		16/76	גג	גג	מחסן	9.00	36/10				
	9.00	1	גג											

הרשות המשותף קיבל מס' ייחודה מסמך 0/36



(ס) 16

צמדיות משותפות

רשותה	מוכרו הצעודה	הסימן באישור	השתה	כבע	צמחי לחלקות משנה בחקלאות	שורט
ראשונה	מכואה	1	13.00	ירוקנים	36/8, 36/9	שורט

הbulletot .2

הbulletot על הדירות, לרבות הצמדיות חניל, תרשמנה בשם: רשות הפיתוח בשלמות.

תפננו .3

בדף הרישום של רכוש המשותף יש לרשום חורה: "קיים תקנון מוסכם".

מציגות .4

בתוקף סמכותי לפי סעיף 66 (א) לוחק, ובהזאת להמלצת המבוקש, אני ממנה את "חברת עמידר" החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ באמצעות מושבי החתימה מרים יצחק בלח ו-גבי רולה טנאס מרוחוב השרון 17 תל אביב לשמש נציגות זמנית עד שתיכון חנויות הראשונות לפי התקנון.

זו רישום זה ניון בתל אביב-יפו ביום כ"ה בחודש (כט) תשס"ו
כט בחודש כ"ה ביום 2005



תקנון מוסכט

בהתאם לסעיפים 62 ו- 63 לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969 (להלן: החוק)

אני החותמה רשות הפיתוח שהנני בעלת המקרקעין הידועים

בגוש שומה 7034 חלקה 36 בשטח של 483.62 מ"ר קובעים בזאת כדלהלן:

1. צמידיות

בהתאם לסעיף 55 לחוק, אנו מוצאים חלקים מהרכוש המשותף וצמידים ליחידות כדלקמן:

צבע ההצמדה	שטח ההצמדה (מ"ר)	סימן ההצמדה באות	תאזר hhצמדה	לחקלות משנה מספר
כחול	20.85	א	קרקע	36/2
	56.70	ב	גג	
סגול	121.80	ג	קרקע	36/6
	36.95	ד	גג	
ורוד	141.80	ה	גג	36/10
	9.00	ו	גג	

צמידיות משותפת

ראשונה	מבואה	חישוב	הטיוט	תאזר ההצמדה	קובוח	צמוד להקלות משנה בחקליט	שווים	צבע	חשתה	צמוד
			36/8,36/9	ידוק/חומר	13.00	"	2			

2. חלוקת ברכוש המשותף:

על פי סעיף 57 לחוק, אנו קובעים כי שטחי ההצמדות והמרפסות חלא מקורות יובאו בחשבון, לצורך

חישוב חלקים ברכוש המשותף ואלה הם החלקים:

חלוקת מס' 36/10	יחידה מס' 36/1
3/76	36/1
11/76	36/2
2/76	36/3
6/76	36/4
5/76	36/5
20/76	36/6
4/76	36/7
4/76	36/8
5/76	36/9
16/76	36/10

3. השתתפות בחוצאות אחזקת הבית המשותף:

על פי סעיף 58 לחוק, אנו קובעים כי השתתפות בהוצאות אחזקת הבית המשותף תרוויה על פי החלקים

ברכוש המשותף כפי שפורטו בסעיף 2 לעיל.

ג'ייר פרויקט ר'י'פ הדק – ס.
 ג'וד מחל מקרקיע ישראל
 בשם מיל'ת וואלטישות הוועדה

אחזוי בניה וэмויות בנייה

יונת אחזוי הבניה של החלקה וэмויות הבניה שלה, עפי וتبיע 2660 יהיו שייכים ליחידה

.36/10

לבעלי יחידה 36/10 תהיה, בכל עת שירצו, הזכות לבנות על כל שטחי ההצמדות השVICOTOT ליחידתם, כל מבנה מכל מין וסוג בחנותם לשינוי כדין מאות הרשויות המוסמכות. לבעלי היחידה הייל תחיה זכות לבצע כל פעולה, כפי שיידשו, לשם קבלת חיתור בניה, כאמור לעיל, ולהגיש ולחתnom לשם כך על כל בקשה, תכנון, תשריט, וכל מסמך אחר, לרבות הקירות החיצוניים של יחידת משנה זו ולא לצורך בחסכמה יתר בעלי היחידות.

בעלי יחידה 36/10 יהיו רשאים, אחרי כל בניה, לבקש מתמפרק על רישום מקרקעין לתקן את צו רישום הבית המשותף ולאשר תיקון התקנון המוסכם, כדי להתאים את רישום הבית לתוספת שבנהה, ללא צורך בחסכמה יתר בעלי היחידות.

4.1



4.3

כאשר בעלי יחידה 36 יבנו תוספת בניה על השטחים הצמודים ליהווים, יגדל חלקם ברכוש המשותף ובשיעור ההשתתפות בחוזאות אחזקת הבית המשותף באותו יחס שטח הרצפה של יחידה והחצמדה/ות ליחידה גדול, לעומת שטח הרצפה והחצמדה של כל היחידות במבנה והכל במידה ואכן בתוצאה מהבנייה של בעלי היחידה גדול שטח הרצפה של היחידות במבנה והכל הקודם של היחידה, כולל החצמאות לה וכל יתר השטחים אשר הובאו בחשבון לקביעת חישוב החלקים ברכוש המשותף התקנון זה.

4.4

על אף האמור בטיעוף 4.4 לעיל, במידה ובעל יחידה 36 יבנו יחידאות חדשות (לහן: "יחידות החזות"), יהיה חלקן של היחידות החדשנות ברכוש המשותף על פי היחס בין שטח הרצפה של היחידות החדשנות והחצמאות להן לבין שטח הרצפה והחצמדה של כל יתר היחידות במבנה. שיעור החשתפות בחוזאות הבית המשותף של היחידות החדשנות יהיה בהתאם לכך ברכוש המשותף.

4.5

בעל היחידה הבונה יהיה אחראי לכל הנוקים מכל מין וסוג שהוא, חוץ נקי רכוש, וחוץ נקי גוף, אשר יגרמו לכל אדים, כולל עצמו, עקב ביצוע עבודות למימוש זכויות הבנייה ו/או כתוצאה מכך. בעל היחידה הבונה יחשב עפ"י כל דין למבצע העבודות הניל' ו/או למנהל העבודות הניל', ויישא לבדוק בכל הנסיבות המוטלת עליו בהתאם עפ"י כל דין.

4.6

במידה ונמצאים על הבניין דוזדי שם ו/או אינטונת השיכים לבני היחידות ו/או מתקנים השיכים למערכות המשותפות של הבניין, הרי שככל עוד לא החihil בעל היחידה הבונה ממש את זכויות הבנייה עפ"י היתר דין, יהיה עליו לאפשר שימוש במתקנים הניל' וגישה נוחה אליהם, ולג המהווה רכוש משותף, בזמן סביר ובתואם מרוש.

4.7

עם תחילתAMIL זכויות הבנייה עפ"י היתר דין, יעביר בעל היחידה המונה על השבון ועל אחריותו את כל המתקנים הניל' למקום סביר אחר, יתקן אותם שמתוך באופן שמשיכו לתפקד כפי שתפקידו לפני החיבורה.

4.8

גישה לגג המהווה רכוש משותף

5

בעלי יחידה 36 מוחויבים לאפשר לנציגות הבית המשותף גישה, דרך גג בטון חמסומן בתשريط באות ו/חומרם ליחידתם לג מהווה רכוש משותף.

5.1

זכות הגישה תהיה בשעות סדירות, בזמן סביר ובתואם מרוש.

5.2

חוראות פליליות

6

בכל מקרה של סתירה בין חוותות התקנון זה לבין התקנון המצוין, חוותות התקנון זה תקבעה.

6.1

באון חוותות אחרות בתקנון זה, יהולו חוותות התקנון המצוין בתוספת לחוק המקראין, תשכ"ט – 1969.

6.2

בהתאם לתקנה 77 לתקנות המקראין (ניהול ורישום) תש"ל – 1967, אמן מבkickט בזאת לאשר את התקנון הניל' ולהורות על רישומו.

בש"ס מזוזה אמצעי רישום הפחים ע"י מינהל מקראין

אני החתום מכה ע"ז ז'וזה אמצעי רישום הפחים ע"ז, יבנה 15 מעיך זהה כי החיים 50.12.05 חוות, ובפני מושר יצחק בלה וב' רולח טנאס המוכרים לי אישתי, והמוסמך /המוסמיכים/ לחחותם בשטח הבעלים על התקנון זה, ואישרנו כי זהה חתימות וכי ערך את התקנון מרצון הטוב והחופשי והביעו את תובנו.

שרית ז'וזה אמצעי רישום הפחים ע"ז
חוראות עתקון

הנראה חותם מושמך פארה אריאלו
תגבורת עתקון נס קפין

מפקח על רישום מקראין
ח.א.ב.ג.



18.12.05

תאריך

כ' כסלו תשס"ז

תאריך

5-12-2005

נספח ה' – הקניית זכויות במרקען לזרים

חוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960*

1. בחוק זה –

"מקרקעי ישראל" – כמשמעותו בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל (להלן – חוק-היסוד);
"קרקע עירונית" – קרקע שייעודה לפי תוכנית שניתן להוצאה מכוחה היתר בניה לפי חוק התכנון 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

(תיקון מס' 2)
תשס"ט-2009

היתר השבorth

- ואלה סוגי העסקאות שסעיף 1 לחוק היסוד לא יחול עליהם:
(1) פעולות רשות הפיתוח לפי חוק רכישת מקרקעים (אישור פעולה ופיקויים), תש"י-ג-1953;
(2) העברת בעלות במרקם עירוני בישראל, לפי כללי שיקבו בתננות, באישור ועדת הכספיים של הכנסתת, לנפקדים הנמצאים בישראל או לירושיהם הנמצאים בישראל, תמורה מקרקעין שהוקנו לאפוטרופוס לנכסי נפקדים מכוח חוק נכסי נפקדים, תש"י-1950;
(3) העברת בעלות במרקם עירוני לישראל למילוי התcheinיבות שנתחייבו בה דין או חבות שנוצרה דין לגבי אותם מקרקעין לפני תחילת חוק היסוד;
(4) העברת בעלות במרקם עירוני לישראל תוך החליפין במרקם עירוני שאינו מקרקם ישראל או כפיצו بعد מקרקעין כאלה שהופקו על פי חוק, ובלבד שלא תחולף קרקע חקלאית במרקם עירוני אלא בנסיבות מיוחדות ובאישור שר החקלאות;
(5) העברת בעלות במרקם עירוני לישראל במידה שיש בכך צורך לישר גבולות או להשלים נחלאות, ובלבד ששטח המקרקעין לא יעלה על מאות דונם כל פעם; הייתה ההעברה ללא תמורה, טעונה היא אישור ועדת הכספיים של הכנסתת;
(6) העברת בעלות במרקם עירוני לישראל בין המדינה, רשות הפיתוח והקרן הקיימת לישראל לבין עצמים; ואולם העברת בעלות במרקם עירוני המדינה או במרקם עירוני רשות הפיתוח לקרן הקיימת לישראל בשיטה מקרקעין העולה על 16 דונם טעונה אישור ועדת הכלכלת של הכנסתת;
(7) העברת בעלות במרקם עירוני המדינה או במרקם עירוני רשות הפיתוח שהט קרקע עירונית, ובלבד ששטח כל ההעברות מכוח פסקה זו יחד לא יעלה על 400 אלף דונם – בתוקופה שמינום י"ב באלו התשס"ט (1 בספטמבר 2009) עד יום ה' בעלול התשע"ז (31 באוגוסט 2014) (בפסקה זו – התקופה הראשונה), ו-400 אלף דונם נוספים למשך חמיש שנים מעתם התקופה הראשונה;
ובלבד שההעברה בעלות במרקם עירוני לקרן הקיימת לישראל לא תיעשה אלא באישורה.

(תיקון מס' 2)
תשס"ט-2009

(תיקון מס' 1)
תשס"י-2006

(תיקון מס' 2)
תשס"ט-2009

הגבלה על הקיימת

או הנבראה של

זכויות במרקם עירוני

לזמן

(תיקון מס' 3)
תשע"א-2011

2. (א) בסעיף זה –

"זכויות במרקם עירוני" – זכויות בעלות, או זכויות שכירות לתקופות שבמצטבר עלות על חמיש שנים או שיש עמה ברירה להאריך את התקופה לתקופה כוללת העולה על חמיש שנים, לרבות זכויות על פי התcheinיבות להקנות או העבר בעלות או שכירות לתקופה כאמור;

"זר" – כל אחד מהלא:

הגדרות

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

תיקון ס"ח תשס"ו מס' 2057 מיום 15.6.2006 עמ' 314 (ה"ח הממשלה תשס"ו מס' 236 עמ' 298) – תיקון מס' 1 בסעיף 12 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדיו התקציב והמדיניות הכלכליות לשנת הכספיים 2006), התשס"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), התשס"ט-2009; תחילתו ביום 9.9.2009.

ס"ח תשע"א מס' 2291 מיום 5.4.2011 עמ' 754 (ה"ח הכנסת חזע"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 ;
 "יגשב 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) ארגן, 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 שזכות הבעלות בהם הוקנתה לפי חוק רשות מקרקעי ישראל ;
 "שליטה" – כמשמעותה בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981 .
- (ב) (1) לא יקנה ולא יעביר אדם זכויות במקרקעי ישראל לזר, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, אלא לפי הוראות חוק זה ;
- (2) המבקש להקנות או להעביר זכויות במקרקעי ישראל לזר, יגיש בקשה לאישור ההקניה או העברתה ליושב ראש מועצת מקרקעי ישראל ;
- (3) יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל רשאי רשאי לתת אישור להקניה או להעברה של זכויות במקרקעי ישראל לזר, על פי המלצת של ועדת משנה של מועצת מקרקעי ישראל ולאחר התיעצות עם שר הביטחון ושר החוץ, ובהתאם ליעוד הקרקע ולזהות המבקש – גם עם גורמים נוספים שייקבעו בתקנות כאמור בסעיף 4(ב) ;
- (4) בבוואו לחיליט בדבר מתן אישור כאמור בפסקה (3), יביא יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל בחשבון, בין השאר, שיקולים אלה :
- (א) טובת הציבור וביתחונו ;
 - (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 שנkanו בידי אותו זר או שהועברו לו, קודם למועד הבקשה ;
 - (ה) תוכנות המקרקעין המבוקשים, לרבות גודל השטח המבוקש, מקום המקרקעין וייעודם ;
- (5) על אף האמור בפסקאות (1) ו-(3), מנהל רשות מקרקעי ישראל או מי שהוא הסמיך לכך מבין עובדי הרשות, רשאי לאשר הקניה או העברת של זכויות במקרקעי ישראל לאחד מלאה :
- (א) זר שאינו תאגיד, המבקש לרכוש יחידת מגוריים אחת במקרקעין שייעודם למגורים לפי התכנית, ובלבד שאינו בעל זכויות במקרקעין ביחידת מגורים נוספת; לעניין זה, "תוכנית" – כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 ;
- (ב) זר שמנהלת מרכז השקעות אישרה להעניק לו מענק לפי חוק לעידוד השקעות הון, לצורך יישום התכנית לשלהmA אושר המענק; לעניין זה – "חוק לעידוד השקעות הון" – חוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 ;

- "מינהלת מרכז החשquesות" – כהגדורתה בחוק לעידוד השקעות הון ;
- (ג) מדינה, בהתאם להתחייבות של מדינת ישראל בהסכם בי-לאומי, לצורך ניהול ענייני אותה מדינה בישראל במסגרת ההתחייבות שניתנה.
- (ג) הוראות סעיף קטן (ב) יחולו גם על הקניה או העברה של זכויות במרקען בדרך של מכירות מקרקעין מעוקלים, שימוש 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 בגין הוראות סעיף זה ;
 (2) לא תירשם עסקה בפנסיסי המקרקעין בגין הוראות סעיף זה ;
 (3) הייעץ המשפטי לממשלה או בא כוחו, או בעל עניין, רשאי לפנות לבית המשפט בבקשה להצהרה על בטלות עסקה שנעשתה בגין הוראות סעיף זה, או בבקשתו לسعد אחר המתאים לנסיבות העניין, לרבות מחייב רישום מפנסיסי המקרקעין .

3. שמירת מצוות שמשה ביצוע ותקנות (תיקון מס' 3)
תשנ"א-2011
- (א) שר האוצר ושר החקלאות יחד מוננים 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 2 א, 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 הקרקע ולזהות המבקש, לעניין אופן התייעצות ומועדים למתן תגבות להתייעצות ולעניין המועדים למנעה בקשה.

דוד בן-גוריון ראש הממשלה	לוי אשכול שר האוצר	משה דיין שר החקלאות
---	-------------------------------------	--------------------------------------

יצחק בן-צבי
 נשיא המדינה

נספח ו' – כתוב שיפוי

כתב שיפוי

נספח לחוזה מכור/חכר עם תוספת בנייה/זכויות בנייה /הלि�כים משפטיים.

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

הגדרות:

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

הבעליים של הקרקע או שיש לה הזכות להירשם כבעליים.

רשות מקראקי ישראל.

סוכנה המורשת של רם"ג.

"הסכם המכור/חכר":

הסכם המתייחס לגוש: _____ ייחידה: _____
מגרש: _____ הנמצא ברחוב: _____ מס': _____
עיר: _____

אני/אנו חת"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 מסות הסכמה ו/או אישור לתוספת בנייה כלשהי מצד "עמידר".

2. הרוכשים מצהירים בזאת, כי ידוע להם שהדידרים האחרים בבניין ו/או הרוכשים האחרים ו/או מי מהם, ביצעו אף הם תוספות בנייה ברכוש המשותף וכי הם מוחזרים על כל טענה כלפי "עמידר" ו/או רם"ג 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 מהדידרים ו/או הרוכשים האחרים וכי לא תהא להם כל טענה נגד "עמידר" ו/או רם"ג ו/או רשות הפיתוח בגין ניצול אחזוי הבנייה אשר נמכרו להם.

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

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

6. ידוע לרוכשים, כי במידה ולא יתקבלו כל החיתרים ו/או האישורים לתוספת הבנייה, מעת הרשויות המוסמכות, לא יהיה הרוכשים זכאים לכל שיפוי ו/או פיצוי מעת "עמידר" ו/או רם"ג ו/או רשות הפיתוח בגין זכויות הבנייה שנרכשו אם נרכשו.

7. ידוע לרוכשים, כי אף אם יצא צו הרישה בגין תוספת הבנייה לא יהיו זכאים הרוכשים לכל שיפוי ו/או פיצוי מאת "עמידר" ו/או רמי"י ו/או רשות הפיתוח בגין זכויות הבנייה שנרכשו, אם נרכשו.
8. ידוע לרוכשים, כי יהיה עליהם לשפט את "עמידר" בתוך שבעה ימים מיום קבלת זרישה 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 ייגרם 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 הרוכשים באם לא תאשר תוספת הבנייה ע"י הרשויות המוסמכות ו/או יוצאו צו הרישה בגיןה.
10. הרוכשים מוטרים בזאת, על כל טענה מכל סוג שהוא כלפי "עמידר" ו/או רמי"י ו/או רשות הפיתוח בגין תוספת הבנייה.
11. הרוכשים מצהירים ומתהיבים בזאת בהתחייבות בלתי חוזרת לפצות ו/או לשפט את רשות הפיתוח ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ ו/או מי מטעם אשר ניחל ו/או נוהל על פי אישור של רשות הפיתוח (להלן: "המוכרת") את המכר ו/או הנכס על כל סכום שהמורכת תחוביב כדין לשלים לבלי זכויות בנכס ו/או לצד שלישי אחר, בגין בנייה ו/או שינויים שביצעת ו/או אבצע בנכס, לרבות בניית גדריות (להלן: "הבניין").
12. הרוכשים מקבלים על עצם את קיום כל הפקודות, ההוראות והדרישות של הרשויות המוסמכות לבניין ותכנון ערים ושל כל דין בקשר לבנייה, והם מצהירים, כי הם האחראים היחידים לכל עיריה ו/או נזק שנגרם ו/או עלול להיגרם לכל צד שהוא עקב הבנייה ו/או כתוצאה منهן. כן הם מצהירים על ידייטם והסכמתם כי המוכרת 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 המוכרת כל חובה בעניין רישיונות היוצרים ו/או אישורים עבור הבנייה.
13. ברור ויודע כי הסכם המכרכר אכן מהווה הסכמת המוכרת/המחכירה לבנייה לא במישרין ולא בעקיפין, לא במפורש ולא מقلלה. לפיכך לא תהיה לרוכשים כל טענה לモוכרת/המחכירה בגין הבנייה ו/או בגין הוצאות ו/או נזקים הקשורים לבנייה והרוכשים המתחייבים לבצע כל צו כדין של רשות מוסמכת בעניין הוצאות הישירות והעקיפות בגין כך, ולא תהיה לרוכשים כל תביעות מהמוכרת/המחכירה להחזר בגין הוצאות הבנייה ו/או הרישה ו/או התביעה להחזר תשלום בגין הבנייה ו/או חלק מהם.
14. היוות זכויות צדדים שלישיים תלויות בהתחייבות זו, ביניהם ולבסוף הדירים ו/או בעלי זכויות אחרים בנכס ו/או בנכסים הסמוכים, הרי שהיא בלתי חוזרת, ולא תהיה לו רשות לבטלה או לשנות אותה והיא עומדת ותחייב את יורשנו לאחר פטירתנו וכן את כל מי שיובא למקוםו ו/או מטעמו.
15. הנהו מצהירים, כי ידוע לנו, שהתחייבות זו מהוות חלק עיקרי מהוותי ובלתי נפרד מהסכם המכרכר של הנכס, היה והתחייבות זו מתייחסת לכמה מיחדי הרוכש תחול עליהם ביחד בלבד.
16. אין כאמור לעיל, כדי לפגוע בתנאי הסכם המכרכר בכלל, ובפרט האמור בסעיף 17 וסעיף 14 להסכם החכירה על כל סעיף המשנה ובהתקופה.
17. במידה והמוכר 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 הת_hiיבות לפנוט את צד ג' מהמבנים ו/או מהשיטה הפתוחה.
18. באם נחליט לנקט בהליכים משפטיים כנגד המחזיקים הניל' יהיה מנועים ממערב ו/או לצרף את ר"פ/רמי"י/עמידר בהליך אלה בין כתובים ובין כתובעים ובין הצד ג'.
19. באם צד ג' כלשהו יクトן כנגד ר"פ/רמי"י/עמידר בההליכים כלשהם נctrף לכל בקשה כי התביעה כנגד תדחה או תימחק על הסף.
20. הנהו מתחייבים לשאת בכל הוצאות ו/או תשלומים שתוציא ו/או תשלם ר"פ לגורם כלשהו והת_hiיבות זו מהווה 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 בancock.

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

חתימה וחותמת המאשר

נספח ז' – מפת מדידה

МОצעת תות חלקה מס' 10 בלבד

ראה בנפרד את כל תשريع הבית המשותף

מגוון ערוצים לקבלת מידע על מכרזים מקרקעין ותוצאותיהם:

<ul style="list-style-type: none"> • פריטים <ul style="list-style-type: none"> ← מכרזים מקרקעין פעילים ← מכרזים מקרקעין שבארכיון (עד שנה אחוריה, מיום הפרסום) 	אתר רשות מקרקעי ישראל באינטרנט WWW.LAND.GOV.IL
<ul style="list-style-type: none"> • פריטים <ul style="list-style-type: none"> ← מכרזים מקרקעין פעילים ← מכרזים מקרקעין שבארכיון (מן-1.12.2002) ← תוצאות מכרזים מקרקעין • דיורו ישיר <ul style="list-style-type: none"> ← פרסום מכרזים מקרקעין פעילים ← תוצאות מכרזים מקרקעין • קבלת SMS – הנחיות להרשמה <ul style="list-style-type: none"> ← פרסום מכרזים מקרקעין ← תוצאות מכרזים מקרקעין 	
<ul style="list-style-type: none"> • קבלת מידע קולי ו/או בפקט <ul style="list-style-type: none"> ← על פרסום מכרזים מקרקעין פעילים ← תוצאות מכרזים מקרקעין 	שירותי טלפון אוטומטיים *5575 / 03-9533333 24 שעות ביממה
<ul style="list-style-type: none"> • הזרבה טלפוןנית <ul style="list-style-type: none"> ← נציג השירות ידריך אתכם בבחירה הרשמה לקבלת SMS על פרסום מכרזים מקרקעין • קבלת מידע על פריטים <ul style="list-style-type: none"> ← של מכרזים מקרקעין פעילים ותוצאות מכרזים מקרקעין 	מרכז טלפון מאויש *5575 / 03-9533333 יום א' עד ח' מ- 00:00 עד 19:00 יום ו' מ- 00:00 עד 12:00

