

מדינת ישראל
משרד האוצר - החשב הכללי

מינהל נכסי הדיור הממשלתי

מינהלת שרותי ניהול נכסים

מינהל נכסי הדיור הממשלתי

חוברת מכרז לרכישת נכס

טשרניחובסקי 30 ת"א-יפו

מכרז מס' 6/16 נ-7

תכולה:

נוסח מודעת המכרז

נוהל המכרז עם הליך תחרותי נוסף

טופס הצעה לרכישת הנכס

טופס ערבות

טופס פניה לעירייה/ רשות מקומית

תצהיר לעניין המע"מ

תצהיר בדבר אי תיאום הצעות מכרז

נוסח הסכם המכר על נספחיו

תאריך סגירת המכרז 11.7.2016 בשעה 11:00

מדינת ישראל
משרד האוצר - החשב הכללי
מיינהל הדזיוור הממשלתי
הזמנה להגיש הצעות לרכישת מקרקעין

משרד האוצר מזמין בזה הצעות לרכישת חנוכים/ים המתוארים בטבלה שלהלן. סכומי הפיקדון (ההמחאה הנפקאית או הערבות) הנדרשים כתנאי להשתתפות במכרזים ומועדי הפיקדון בנכסים, מפורטים בטבלה כדלהלן:

מס' מכרז	עיר/ישוב	כתובת הנכס	גוש/גוש שומה	חלקה	תת-חלקה	מזהות הזכות	תאור הנכס	מחיר מינימום / בסקלים חדשים	סכום הפיקדון בסקלים חדשים	מועדי פיקדון בנכס
נ-6 6/16	תל-אביב-יפו	ארליך 39	7024	119	2	בעלות	חנות בשטח רשום בן 86.60 מ"ר המצויה בקומות הקרקע בבנין בן 2 קומות (קומת גג חלקית מעל קומת קרקע גבוהה + הצמדה (גג) בשטח רשום בן 11.30 מ"ר	(1) (2) (3) (4)	30,000	21/6/16 28/6/16 5/7/16 כולם בשעה 11:00
נ-7 6/16	תל-אביב-יפו	טשרניחובסקי 30	6911	101	1	חכירה מחוזות	משרד (כהנדסתו) במרשים המקרקעין) בשטח בן 49 מ"ר המצוי בקומת מרתף בבנין בן 3 קומות מעל קומת קרקע	(1) (2) (3) (5)	25,000	21/6/16 28/6/16 5/7/16 כולם בשעה 13:00

- מקום שבו יחול מע"מ ישא הזוכה, ככל שיוכרז, אף בתשלום המע"מ.
- בהתייחס לנכסים שבר"ח טשרניחובסקי 30, תל-אביב-יפו ובר"ח ארליך 39, תל-אביב-יפו, שיש להעלות שווי כל נכס וחיות-דעת אלה תהווהנה אומדן לצרכי בחירת זוכה במכרז, ככל שיוכרז זוכה. עוד קבעה העדה כי הבסיס להחילת החליף התחרותי האמור בסעיף (4) שלמאות ביחס להערכת שווי כל נכס וחיות-דעת אלה תהווהנה אומדן לצרכי בחירת זוכה במכרז, ככל שיוכרז זוכה. עוד קבעה העדה כי הבסיס להחילת החליף התחרותי האמור בסעיף (4) להלן יהיה סכום ההצעה הגבוהה ביותר או האומדן, הגבוה מביניהם.

האמור בסעיף (2) לעיל, הינו בנוסף להוראת סעיף (3) להלן, וכן מבלי לגרוע מכך שמשרד האוצר אינו מתחייב לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא.

- בהתקיים התנאים אשר יפורטו במסמכי המכרז ועל-פי שיקול-דעתה של ועדת המכרזים, יעודף תליד תחרותי נוסף בהתאם להוראות תקנה 71ה לתקנות חובת המכרזים, תשי"ג-1993. מובהר כי תהליך התחרותי הנוסף יהיה במתכונת של התמחרות שיכול שתקני מספר סבבים של העלאות מחיר.
- בהתייחס לנכס שבר"ח ארליך 39, תל-אביב-יפו - מבלי לגרוע מחובת המציע לערוך את כל הבידיקות הנדרשות, באחידותו ועל חשבונו, מובהר כי:
 - שטח בן כ-11 מ"ר פעורף החנות נתפס ע"י פולש (נחס) לגישה ע"י קיר בלוקים; באחידות הבידיקות של הזוכה, ככל שיוכרז זוכה, לטפל בנושא זה על חשבונו בלבד, אם יבחר בכך.
 - בספטמבר 2015 נשלחה הודעה לבעלים לפי סעיף 3 לחוק העזר לתל אביב בדבר מבנה מסוכן. ההודעה כוללת בקשה לתיקון (חיזוק) המרפסות בקומות א', ב', בחלק המזרחי של החזית הקדמית;

- בהתייחס לנכס שבר"ח טשרניחובסקי 30, תל-אביב-יפו - מבלי לגרוע מחובת המציע לערוך את כל הבידיקות הנדרשות, באחידותו ועל חשבונו, מובהר כי:
 - עפ"י תשריט היתר הבניה, חלק מהנכס מיועד לשמש כחדר הסקה וגז; רובו לא כלול בהיתר הבניה ומסומן כ"תקרה על מילוי". על-פי אישור הועדה המקומית לתכנון ובניה שימש הנכס משרד של משרד הבריאות.

- קיים הסכם עם יזם לביצוע בניה על-פי תמ"א 38. הבניה כוללת מילוי אדמה מסביב לקומת מרתף גלוי, כך שרוב קירות המרתף יהיו באדמה, אך מובהר כי החלונות של הנכס יישארו כמות שהם ולא ייחסמו באדמה.

על המציע לבדוק בעצמו ועל אחריותו את הנכס לרבות שטחו המדויק, מצבו הפיזי ואפשרויות הניצול של הנכס ואת הנכס לרבות בנושאי רישוי, תכנון ובניה, היטלים, אגרות וכ"ב.

הצעות לרכישת נכס מהנכסים המוצעים למכירה יש להגיש על גבי טופס הצעה, בצרף "נוהל המכרז", הסכם מכר ויתר המסמכים הנכללים במסמכי המכרז, באשר כל המסמכים חתומים ע"י המציע. את המסמכים הנ"ל ניתן להוריד באזור האינטרנט של מינהל חילור הממשלתי או לקבל במשרדי מינהלת שירותי ניהול נכסים (נאצל חב' אשד משאבי ניהול והנדסה בע"מ) עבור מינהל חילור הממשלתי (להלן: "המינהלת") ברח' המפעל 13 אור יהודה, במימ"ד, בשעות 09:00 - 15:00, כנגד קבלה על תשלום בסך 200 ש"ח, בגין כל הצעה, לחשבון 0250922 בבנק הדואר, עבור מינהל חילור הממשלתי.

על המציע לשלשל את הצעתו, במעטפה סגורה, לתיבת המכרזים המצויה במשרד האוצר, רח' קפלן 1 ירושלים, קומה 3 - ארציב החשב הכללי, שעליה מופיע מספר המכרז, בהתאם לנכס הרלוונטי, בשעות ובימי העבודה וזאת עד ליום 11/7/16 בשעה 11:00 (להלן: "מועד סגירת המכרז"). אין לשלוח את המעטפה בדואר.

ניתן יהיה לשלשל הצעות לתיבת המכרזים החל מיום 3/7/16 בשעה 12:00.

על המציע לצרף כפידון, ערבות בנקאית או ערבות חברת ביטוח ישראלית, בנסח המצורף לנהל המכרז, או המחאה בנקאית, הכל בהתאם להוראות נוהל המכרז, בסכומים הנקובים בעמודת "גובה הפידון" של הטבלה דלעיל, בהתאמה למכרז ולנכס הרלוונטי.

הצעות שתוגשנה ללא ערבות כאמור, ערוכה בהתאם להוראות נוהל המכרז ותנאיו תיפסלנה על הסף.

משרד האוצר אינו מתחייב לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא. כמו כן לא ישולמו דמי תיווך.

פרטי המכרזים הנ"ל ומסמכיהם מופיעים באתר האינטרנט של משרד האוצר בכתובת: diur.mof.gov.il. מובהר כי מציע שיעשה שימוש במסמכי המכרז המופיעים באתר האינטרנט הנ"ל חייב לצרף להצעתו קבלה על סך 200 ₪ כמפורט לעיל כתנאי להשתתפותו במכרז. מציע שבוחר להוריד את מסמכי המכרז מאתר האינטרנט - עליו להרשם כמשתתף במכרז ולקבל אישור על הרשמתו, אצל מינהלת שירותי ניהול נכסים פקס. **03-6341617** דוא"ל mecher@eshed-m.co.il. מציע שלא נרשם כאמור עד לא יאוחר מארבעים ושמונה שעות לפני שעת סגירת המכרז יהא מנוע מלשעון כל טענה ביחס לאי קבלת עדכונים, תשובות לשאלות הבהרה וכו'וצ"ב.

לקבלת פרטים נוספים, יש לפנות אל המינהלת טל' 03-5386668, בשעות העבודה ובימי העבודה המצוינים לעיל.

שאלות הבהרה ניתן לשלוח אל היועץ המשפטי לועדת המכרזים, לפקס' 02-6536610, עד לא יאוחר מהפגישה ימים לפני מועד סגירת המכרז.

משרד האוצר

נוהל מכרז עם הליך תחרותי נוסף **(נכס ברח' טשרניחובסקי 30, תל-אביב-יפו)**

להלן נוהל המכרז למכירת נכס המדינה שבכותרת ע"י משרד האוצר, בשם מדינת ישראל (להלן: "האוצר") עם הליך תחרותי נוסף:

1. הצעות לרכישת נכס מדינה ניתן להגיש עד ליום ולשעה הנקובים במודעת המכרז שפורסמה באמצעי התקשורת (להלן: "מועד סגירת המכרז"). **נדחה מועד סגירת המכרז – יהווה המועד הנדחה שפרטיו פורסמו באמצעי התקשורת "מועד סגירת המכרז" וכן ראה הוראת ס"ק 4.3 להלן.**

2. העמדת הנכס למכירה הינה כמפורט במודעת המכרז שפורסמה באמצעי התקשורת.

3. באחריות המציעים לבדוק מצב הנכס ובכלל זה מצבו התכנוני, הרישוי, המשפטי והפיסי.

4. **ההצעות יוגשו בצרף המסמכים המפורטים להלן, שאת מרביתם ניתן לקבל במשרדי מינהלת שירותי ניהול נכסים (להלן: "המינהלת"), או להורידם מאתר האינטרנט של משרד האוצר.**

4.1. **טופס "הצעה לרכישת נכס"** - המציע ימלא הטופס ויחתום עליו בפני עו"ד אשר יאשר את חתימתו.

4.2. **חוזה מכר** - המציע ישלים את הפרטים החסרים (סכום התמורה ופרטי המציע/ים) ויחתום על החוזה, בראשי תיבות בכל עמוד ועמוד, כולל נספחי החוזה, ובחתימתו המלאה בעמוד האחרון.

4.3. **"ערבות"** - המציע ימציא המחאה בנקאית או ערבות בנקאית או ערבות חברת ביטוח ישראלית, חתומה ע"י חברת הביטוח, עפ"י הנוסח המצורף לנוהל זה.

תוקף הערבות יהיה עד ליום שלישי, ז' חשון תשע"ז, 8.11.16, וסכומה כסכום הפקדון המופיע במודעת המכרז שפורסמה בתקשורת (להלן: "הפקדון" או "הערבות").

נדחה מועד סגירת המכרז, על המציע להאריך תוקף הערבות הנדרש, בהתאמה, עד 120 יום ממועד סגירת המכרז החדש.

4.4. **נוהל מכרז זה יצורף אף הוא כשהוא חתום ע"י המציע.**

4.5. **טופס "פניה לעירייה/ רשות מקומית"** – יצורף אף הוא כשהוא חתום על ידי המציע.

4.6. **תצהיר לעניין מע"מ** - המציע יחתום על התצהיר, בנוסח המצורף למסמכי המכרז, בפני עו"ד אשר יאשר את חתימתו.

4.7. **נסח חברה/ שותפות עדכני מרשות התאגידים**, כמפורט בסעיף 16 לנוהל מכרז זה להלן.

4.8. **אישור מורשי חתימה עדכני, התום ע"י עו"ד/רו"ח** – יצורף כאשר ההצעה מוגשת על ידי תאגיד, לרבות חברה בע"מ או שותפות רשומה.

4.9. **תצהיר בדבר אי תיאום הצעות במכרז** – ככל שנוסח התצהיר מתאים לזהות המציע ולעיסוקו, יחתום המציע על התצהיר, בנוסח המצורף למסמכי המכרז, בפני עו"ד אשר יאשר את חתימתו.

- 4.10. מציע שיעשה שימוש במסמכי המכרז המופיעים באתר האינטרנט של משרד האוצר, יצרף להצעתו קבלה מבנק הדואר בסך 200 ₪ לחשבון 0250922 וזאת כתנאי להשתתפותו במכרז. בנוסף, על מציע כאמור להרשם כמשתתף במכרז אצל מינהלת שירותי ניהול נכסים (בפקס: 03-6341617 או בדוא"ל: mecher@eshed-m.co.il), ולקבל אישור על הרשמתו מאת המינהלת. מובהר כי מציע שלא תאושר הרשמתו כאמור עד ארבעים ושמונה שעות לפני מועד סגירת המכרז, יהא מנוע מלטעון כל טענה ביחס לאי קבלת עדכונים בקשר למכרז, תשובות לשאלות הבהרה וכיוצ"ב.
5. המציע לא יבצע בנוסח המודפס של כל טופס וטופס (האמור בסעיף 4) כל תיקונים, שינויים, השמטות ותוספות כלשהן, למעט מקום בו נדרשת בחירה בנוסח "מתק את המיותר".
6. האוצר רשאי לפסול הצעה שלא מולאה כנדרש.
7. את ההצעה, בצירוף כל המסמכים הנזכרים בסעיף 4 לעיל, כשהם חתומים, יש להכניס למעטפה, לסוגרה, לרשום עליה את מסי המכרז ולשלשל בתיבת המכרזים עפ"י מיקומה שבפרסום.
- כאשר המציע הינו תאגיד ייחתמו המסמכים הנזכרים בסעיף 4 לעיל על ידי מי שהינו מוסמך לחתום בשם התאגיד, בצירוף חותמת החברה או שמה המודפס. החתימות יאומתו על ידי עו"ד, אשר גם יאשר כי החותמים הינם מוסמכי החתימה של החברה לצורך ההתקשרות.
8. **הצעה שלא תמצא בתיבת המכרזים, במועד סגירת המכרז, לא תשתתף במכרז.**
9. ביקור במקום יעשה בהתאם למועדי הסיוור המצוינים במודעת המכרז שפורסמה באמצעי התקשורת.
10. "זר" כמשמעות מונח זה בהחלטת מועצת מינהל מקרקעי ישראל (החלטה מסי 342) יצרף להצעתו תצהיר בנוגע לזכויותיו לרכישת זכויות במקרקעין עפ"י הוראות החלטה 342 הנ"ל. האוצר רשאי שלא לקבל הצעה של מציע שאינו עומד באמות-המידה הנהוגות ברשות מקרקעי ישראל בנושא זה. עוד מובהר כי, במקרה של מכר זכויות בעלות, ייערך המכר בכפוף להגבלה בדבר העברה ל-"זר", כהגדרתו בסעיף 2א לחוק מקרקעי ישראל, תשי"ך-1960, והזוכה במכרז יחוייב לרשום אף הערת אזהרה בדבר ההגבלה דלעיל, לפני רישום הערת אזהרה לזכותו.
11. במקרה של הצעה המוגשת על ידי שני מציעים או יותר במשותף, יהיו התקשרותם עם המדינה והתחייבויותיהם כלפיה עפ"י ההסכמים ביחד ולחוד.
12. במידה שזוכים במכרז אשר הגישו הצעה משותפת, יבקשו להתאגד בישות משפטית של חברה בע"מ או שותפות רשומה אשר תחתום על ההסכמים לעיל עם המדינה, או להעביר את זכייתם על שם חברה/שותפות כאמור, יוכלו לעשות זאת בכפוף לכך שכל הזוכים והם בלבד יהיו בעלי המניות בחברה האמורה/ השותפים בשותפות בהתאמה.
13. הצעה עבור אחר תוגש בצירוף יפוי כח. יפוי הכח, כאמור יוגש במקור או בהעתק מאושר ע"י עו"ד. אם מיופה הכח אינו עו"ד יוגש העתק יפוי הכח מאושר ע"י נוטריון.
14. במקרה של הצעה המוגשת בשם מספר מציעים יחד, יוגש יפוי כח אחד חתום ע"י כל המציעים או מספר יפויי כח אשר בכל אחד מהם יצויין כי מיופה הכח מוסמך להגיש הצעה במכרז בשם המציע ביחד ובערבות הדדית עם יתר המציעים.
15. מציע המשמש כנאמן עבור נהנה אחר יצרף להצעתו רשימה שמית מלאה (בצירוף מספרי תעודת זהות/מספר דרכון) של הנהנים שעבורם הגיש את ההצעה.
- כאשר בין הנהנים תאגידים, יצרף הנאמן להצעתו רשימה שמית מלאה של בעלי המניות (כשישנם) או של חברי התאגיד.
16. הצעה אשר מוגשת על ידי חברה בע"מ או שותפות רשומה, בעלת חובות אגרה שנתית לרשות התאגידים ו/או אשר הוכרזה כחברה מפרת חוק או שהיא בהתראה לפני רישום כתברה מפרת חוק, תידחה.

17. ככל שמציע לא יצהיר כאמור בסעיף 4.6 לעיל ו/או ככל שלא יצורף להצעת המציע התצהיר כמבוקש בסעיף 4.6 לעיל, יהיה על המציע, ככל שיוכרז כזוכה במכרז, להוסיף ולשלם מע"מ כחוק, בנוסף לסכום הנקוב בהצעתו כמחיר המוצע לרכישת הנכס, בסוגי עסקאות בהן חל חיוב בתשלום מע"מ. כאשר חל חיוב בתשלום המע"מ, תנפיק המדינה חשבונית עסקת אקראי שבאמצעותה ישלם המציע את המע"מ.

באחריות המציע לברר האם חל חיוב במע"מ בקשר עם העסקה שבנדון ולמציע לא יהיו כל דרישות ו/או טענות כלפי האוצר או מי מטעמו בנוגע לעניין זה (יצויין כי לצרכי קביעת מע"מ, המדינה הינה מלכ"ר).

18. משרד האוצר / מינהל נכסי הדיור הממשלתי יודיע למציע שהצעתו התקבלה במכתב רשום, על זכייתו במכרז.

מובהר בזה כי הסכם המכר יכנס לתוקפו רק עם חתימת האוצר עליו.

19. מציע שיציע לרכוש נכס והצעתו תתקבל, ישלם את כל סכום הצעתו למשרד האוצר במועדים הקבועים בהסכם המכר. משרד האוצר רשאי לחלט את הפקדון שהפקיד המציע-הזוכה במסגרת הגשת הצעתו, על חשבון התמורה בסמוך לאחר הכרזתו כזוכה. כל סכום שלא ישולם במועדו, כמפורט בהסכם המכר, יחוייב בריבית בשיעור הנקוב בהסכם המכר.

מובהר כי "ההודעה לזוכה על זכייתו במכרז" משמעה אף, בהתאמה, "ההודעה לזוכה על זכייתו בהליך התחרותי הנוסף ו/או בהליך ההתמחרות, ככל שייערכו.

20. מציע שהצעתו התקבלה, בין במכרז ובין בהליך ההתמחרות שנערך במסגרתו, ככל שנערך, והפר את התחייבותו לרכוש את הנכס, יחולט הפקדון שהפקיד, בין ע"י הצגת ההמחאה הבנקאית לפרעון או מימוש הערבות הבנקאית ובין ע"י מימוש הערבות של חברת הביטוח הישראלית (להלן: "חילוט פקדון המכרז").

21. במקרה בו הזוכה לא יעביר את חשבון הנכס בעירייה/ רשות מקומית על שמו בסמוך למועד מסירת החזקה – האוצר יהא רשאי להשתמש בטופס "פניה לעירייה/רשות מקומית" עליו חתם הזוכה במסגרת הגשת הצעתו (ראה ס"ק 4.5 לעיל) ולהעביר את חשבון הנכס בעירייה/רשות מקומית על שם הזוכה החל ממועד העברת החזקה.

22. יוטעם כי האוצר, רשאי עפ"י שיקול דעתו הבלעדי, לחלט את פקדון המכרז במקרה בו יתברר לאוצר כי מציע ו/או זוכה במכרז נהג בחוסר תום-לב בהגשת הצעתו ו/או במימוש או אי-מימוש הצעתו, לרבות בהליך ההתמחרות שנערך במסגרת המכרז, ככל שנערך.

23. במקרה שתבטל הצעת המציע שהצעתו התקבלה וזאת מכל סיבה שהיא, בין לפני שנחתם איתו חוזה המכר ובין לאחר מכן, לא יהיה האוצר חייב להתקשר עם המציע הבא אחריו או עם כל מציע אחר.

24. משרד האוצר רשאי (אך אינו חייב) להכריז על מגיש ההצעה שדורגה שניה כ"כשיר שני" וכן, עפ"י שיקול-דעתו, על מגיש ההצעה שדורגה שלישית כעל "כשיר שליש", ובלבד שההצעות תקינות ועומדות בתנאי המכרז. משרד האוצר יודיע על כך למציעים שהוכרזו כאמור, במידה שיוכרזו.

25. מבלי לפגוע בזכותו של האוצר לחלט את פקדונו של מציע שהצעתו התקבלה וחזר בו מהצעתו, או שבוטל ההסכם עמו מכל סיבה שהיא, רשאי האוצר במקרה כזה גם לקבל את הצעתו של המציע שהוכרז "כשיר שני" או "כשיר שליש", לפי העניין, ויחולו על זכייתו הוראות סעיפים 16 – 22 בשינויים המחויבים. הוראה זו תחול גם על "כשיר שליש", במידה שיוכרז כזה.

26. האוצר רשאי שלא לקבל את ההצעה שתנקוב במחיר הגבוה ביותר וכן רשאי הוא שלא לקבל כל הצעה שהיא והכל עפ"י שיקול דעתו.

27. עוד מובהר כי במקרה בו יוגשו שתי הצעות או יותר, אשר יהיו זהות מבחינת המחיר בהן ינקבו, יהא האוצר רשאי, בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים, ככל שנדרשים, לבצע הגרלה או הליך של משא ומתן, לרבות התמחרות, בין מציעי ההצעות הזהות.

28. פרסם האוצר כי בכוונתו לערוך הליך תחרותי נוסף בהתאם להוראת תקנה 17 לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993, יראו את הצעת המציע כהסכמה בלתי חוזרת מצידו להשתתף בהליך

תחרותי נוסף ו/או בהתמחרות שתיערך בפני ועדת המכרזים (ושיכול שתקיף מספר סבבים של העלאות מחיר), תוך החלת הוראות תקנה 7 לתקנות חובת המכרזים (ניהול משא ומתן עם מציעים במכרז) בשינויים המחויבים ועל-פי הכללים שקבעה הועדה. כמו כן יראו את הצעת המציע כהצעה בלתי חוזרת מצידו - לתקופה המצוינת בהצעה - לרכישת הנכס במחיר הנקוב בהצעתו ובהסכם המכר (במקרה של סתירה ביניהם יקבע המחיר הגבוה יותר) ואם נערך הליך תחרותי נוסף או התמחרות - במחיר הגבוה ביותר בו ינקוב המציע בהליך התחרותי הנוסף ו/או בהתמחרות, ככל שתיערך כאמור. תבוא במקום הצעתו במחיר בו נקב בעת הגשת ההצעה למכרז ותהא, אף היא, בלתי חוזרת, לתקופה המצוינת בהצעה. פרוטוקול הליך ההתמחרות בו יהיו מצוינים המחירים שאותם יציעו המציעים, יהווה ראיה מכרעת למחירים המוצעים וישמש חלק בלתי נפרד מהצעת כל מציע.

מובהר כי אין באמור משום התחייבות לעריכת התמחרות והועדה תהא רשאית אף לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר שהוגשה במכרז או את ההצעה הגבוהה ביותר שתתקבל בעקבות פניה למציעים לקבלת הצעה מיטבית ביחס להצעות שהגישו במכרז.

ועדת המכרזים קבעה כי ההתמחרות, ככל שתיערך, תיערך בפניה במועד ובמקום שעליהם תבוא הודעה, וכי יהיו רשאים להשתתף בה כל המציעים שהצעותיהם נמצאו כשירות. (נמצאו פגמים בלתי מהותיים בהצעות - יידרשו בעלי ההצעות לתקנם כתנאי להשתתפות בהתמחרות). ההתמחרות תחל מהמחיר הגבוה ביותר שהוצע בגין הנכס (ובלבד שההצעה כשירה כאמור) או מהמחיר המשקף את גבולות הסטיה משומת השמאי, הסכום הגבוה מבין השניים, והעלאות המחיר תהיינה במדרגות של 10,000 ₪ (עשרת אלפים שקלים חדשים) (לא כולל מע"מ). המציע שיציע ראשון בהליך ההתמחרות יכול שייבחר בהגרלה שתיערך בתחילת ההתמחרות. [למען הסר ספק, מובהר כי מציע לא יהא רשאי להשוות את מחיר ההצעה שלו למחיר ההצעה הגבוהה ביותר].

29. על הסכם המכר יחתמו מורשי חתימה שבמשרד האוצר. כמו כן יחתמו מורשי החתימה על כל המסמכים שיאפשרו העברת זכויות המדינה לידי הקונה וזאת לאחר קבלת מלוא התמורה שבהסכם.

30. המינהלת תודיע למציעים, אשר הצעתם לא התקבלה, על כך במכתב רשום תוך 30 יום מיום פקיעת ההצעות.

31. ההמחאה הבנקאית או הערבות הבנקאית או ערבות חברת הביטוח שצרפו להצעתם מציעים אשר הצעתם לא התקבלה, יוחזרו עד מועד חלוף תוקף הערבות.

32. מציע במכרז יהא רשאי, בתוך 30 ימים ממועד מסירת ההודעה האמורה בסעיף 30 לעיל, לעיין במסמכים הקשורים במכרז, בכפוף ובהתאם להוראות תקנה 21(ה) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג – 1993 ובכפוף לכל דין. כל עיון כאמור ייעשה לאחר הצגת קבלה על תשלום בסך 200 ₪ לחשבון 0250922 בבנק הדואר.

33. הקונה ידאג להעברת הזכויות בנכס לרישום על שמו וזאת תוך ששה חודשים ממועד תשלום מלוא התמורה עבור הנכס, או כקבוע בהסכם המכר.

34. לבתי המשפט המוסמכים בירושלים ולחם בלבד, תהיה סמכות שיפוט בלעדית בכל סכסוך הנוגע למכרז זה, לקיומו של הסכם המכר ו/או לכל הקשור או הנובע מהם.

35. נוהל מכרז זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם המכר.

שם/חזותמת המציע	חתימת המציע
שם/חזותמת המציע	חתימת המציע
שם/חזותמת המציע	חתימת המציע

הצעה לרכישת נכס (מכרז מס 7/16/6)

אני הח"מ:

1. _____ מרחוב _____ מס' _____ ישוב _____
שם מלא

ת.ז. / מס' חברה _____

2. _____ מרחוב _____ מס' _____ ישוב _____
שם מלא

ת.ז. / מס' חברה _____

כולנו ביחד וכל אחד מאיתנו לחוד ובערבות הדדית

בהתייחס למכרז, שהודעה על קיומו פורסמה, מגיש בזה למשרד האוצר באמצעות מינהלת שרותי ניהול נכסים (להלן "המינהלת") את הצעתי לרכוש את הנכס הידוע כ -

6911	101	1
גוש/ספר	חלקה/דף	תת חלקה

(להלן: "הנכס")

שמקום הימצאו הוא רח' טשרניחובסקי 30, תל-אביב-יפו

וזאת תמורת סך של _____ ש"ח _____ שקלים חדשים.
הסכום במילים

על הסכום הנ"ל, אוסיף ואשלם מע"מ כחוק, במקרה שחל מע"מ על עסקה זו על פי החוק.

ככל שייערך הליך תחרותי נוסף, קרי: פניה אלי לקבלת הצעה מיטבית ביחס להצעתי זו ו/או התמחרות ביחס לרכישת הנכס, הצעתי הינה המחיר הגבוה ביותר בו אבקש בהצעה המיטבית שלי ו/או בהתמחרות. פרוטוקול הליך ההתמחרות בו יהא מצוין המחיר הגבוה ביותר שאציע במסגרת ההתמחרות, יהווה ראיה מכרעת למחיר שהצעתי וישמש חלק בלתי נפרד מהצעתי זו.

הצעתי זו תהא בתוקף למשך 120 יום ממועד סגירת המכרז, כמשמעותו בנוהל המכרז.

אני מצרף בזה:

1. ערבות בנקאית על פי הנוסח המצורף לנוהל המכרז, או ערבות מחב' ביטוח ישראלית שתוקפה למשך תוקף הצעתי כמפורט לעיל ואשר סכומה הוא כסכום הפיקדון שפורסם בנוגע למכרז זה או המחאה בנקאית שסכומה כסכום הפיקדון שפורסם בנוגע למכרז זה.

(ערבות מס' _____ בנק/חב' ביטוח _____)
_____.

2. הסכם מכר ונוהל המכרז, אותם קיבלתי במשרדי המינהלת והנוגעים למכרז זה, כאשר הם חתומים בחתימת ידי. אם המציע הוא חברה - חתומים בחותמת החברה וחתימת מורשי החתימה.

בנוסף הריני להצהיר כי:

1. בדקתי את הנכס ובכלל זה את מצבו התכנוני, המשפטי והפיסי, ומצאתיו מתאים לדרישותיי ומטרותיי ולפיכך אני מוכן לרכוש את הנכס, במצבו הנוכחי ואני מוותר בזאת על כל טענה בדבר אי התאמה או כל טענה אחרת הנוגעת למצבו של הנכס.
2. קראתי בעיון את נוהל המכרז המצורף להצעתי זו וידוע לי כי התנאים שבנוהל המכרז הינם חלק בלתי נפרד מהתנאים שבהסכם המכר ובטופס זה ועל פיהם הגשתי הצעה זו.
3. ידוע לי כי אם אזכה במכרז ואחזור בי מההצעה יחולט סכום הערבות הבנקאית / ההמחאה הבנקאית / ערבות מחב' ביטוח ישראלית לטובת משרד האוצר.
4. מוסכם עלי כי אם הצעתי לא תתקבל תוחזר אלי הערבות הבנקאית / ההמחאה הבנקאית / הערבות מחב' הביטוח הישראלית בדואר רשום שישלח לפי הכתובת שמסרתי לעיל וזאת בתוך 30 יום מיום פקיעת הצעתי זו.

_____	_____	_____
תאריך	שם מלא	חתימה

_____	_____	_____
תאריך	שם מלא	חתימה

מס' טלפון לקבלת הודעות: בית _____ עבודה: _____

מס' פקס': _____

דוא"ל (כתובת מייל): _____

נרשם בפני הועדה בתאריך _____ מס' הצעה _____

אני הח"מ _____, עו"ד מרח' _____ מאשר את חתימת המציע

לעיל, _____, ת.ז. ח.פ. _____

באמצעות ה"ח _____

ומאשר שחתימה זו מחייבת את המציע לכל דבר ועניין.

עו"ד ,

- ערבות מכרז -

לכבוד
מינהל הדיור הממשלתי
משרד האוצר
ירושלים

הנדון: ערבות מס'

הננו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של 25,000 ₪ (במילים: עשרים וחמשה אלף שקלים חדשים) המגיע או עשוי להגיע לכם מאת _____
(שיקרא להלן: "החייב").

נוכה חשבונכם שמספרו 026250 בבנק הדואר, המתנהל על שם משרד האוצר, תוך שבעה ימים מקבלת דרישתכם, בלי שיהא עליכם לבסס את דרישתכם או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת החייב, בתנאי שהסכום הכולל שנשלם על פי ערבותנו זו לא יעלה על הסכום הנקוב לעיל.

ערבות זו תישאר בתוקפה מתאריך כתב ערבות זה עד לתאריך 8.11.16 ועד בכלל.

כל דרישה על-פיה צריכה להגיע בכתב לידי סניף הבנק המפורט מטה, שמענו הוא:

בכבוד רב,

_____ בנק:

_____ תאריך:

_____ סניף:

פניה לעירייה/ רשות מקומית

תאריך: _____

לכבוד

ג. א. נ.,

הנדון: - העברת חזקה בנכס ברח' טשרניחובסקי 30, תל-אביב-יפו, גוש 6911 חלקה 101 תת"ח 1

הריני לאשר כי החל מיום _____ הנכס שבנדון עבר לחזקתי.

בהתאם לכך אבקש להעביר על שמי את חשבון הנכס המתנהל אצלכם ואת כל חיובי המיסוי העירוני שביחס לנכס שבנדון, החל ממועד העברת החזקה המצויין לעיל.

כתובת למשלוח הודעות חיוב: _____

מצ"ב הסכם לפיו רכשתי את הזכויות בנכס / פרוטוקול מסירת חזקה מיום _____

על החתום:

שם _____

ת.ז. / ח.פ. _____

חתימה _____

תצהיר

אני הח"מ _____, נושא/ת ת.ז. _____,
מס' _____, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת בלבד, שאם לא כן אהיה
צפויה לעונשים הקבועים בחוק, מצהירה בזאת כדלהלן:

1. הנני עושה תצהירי זה בקשר לרכישת הנכס ברח' **טשרניחובסקי 30, תל-אביב-יפו**,
מאת מנהל הדיור הממשלתי – משרד האוצר, במסגרת מכרז מס' נ-7 6/16 (להלן
"הנכס");
2. הנני מצהירה בזאת כי אינני עוסק/ת בענף המקרקעין (קניה ומכירה של מקרקעין)
כמשמעות מונחים אלה בחוק מע"מ, ומעולם לא עסקתי בענף זה כאמור;
3. הנני מצהירה כי אני מגישה הצעתי זו לרכישת הנכס במישור הפרטי ולא במשור העסקי
ולא לצרכי עסק או לצרכי פעילות מלכ"רית כמשמעותם בחוק מע"מ.
4. הנני מצהירה כי הנכס לא ישמש לצרכי עסקי; ידוע לי שאם רשויות מע"מ יקבעו כי הנני
עוסק במקרקעין או רכשתי את המקרקעין כמלכ"ר, אהיה חייב בתשלום המע"מ בגין
הרכישה.
5. לעיל שמי, להלן חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

חתימה

תאריך

אישור

אני הח"מ _____, עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ התייצב/ה בפני

_____, אשר זיהיתי באמצעות ת.ז. _____ /

המוכר/ת לי אישית, ולאחר שהוזהרתי/ה כי עליו/ה להצהיר אמת בלבד וכי יהא/תהא צפויה
לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה נכונות הצהרתו/ה לעיל וחתם/מה עליה
בפני.

עו"ד.

תצהיר בדבר אי תיאום הצעות במכרז- יחיד

אני הח"מ _____ מס ת"ז _____ מצהיר בזאת כדלקמן:

1. גובה ההצעה המופיע בהצעה זו למכרז הוחלט על ידי באופן עצמאי, ללא התייעצות, הסדר או קשר עם מציע אחר או עם מציע פוטנציאלי אחר.
2. גובה ההצעה המופיע בהצעה זו למכרז לא הוצג בפני כל אדם ו/או תאגיד אשר מציע הצעה במכרז זה ו/או תאגיד אשר יש לו את הפוטנציאל להציע הצעה במכרז זה.
3. לא הייתי מעורב בניסיון להניא מתחרה אחר מלהגיש הצעה במכרז זה ואין בכוונתי לעשות כן.
4. לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למתחרה אחר להגיש הצעה גבוהה או נמוכה יותר מהצעתי זו ואין בכוונתי לעשות כן.
5. לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למתחרה להגיש הצעה בלתי תחרותית מכל סוג שהוא.
6. הצעה זו מוגשת בתום לב ולא נעשית בעקבות הסדר או דין ודברים כלשהוא עם מתחרה או מתחרה פוטנציאלי אחר במכרז זה.

יש לסמן V במקום המתאים

☐ למיטב ידיעתי, איני נמצא כרגע תחת חקירה בחשד לתיאום מכרז.

☐ אם כן, אנא פרט:

אני מודע לכך כי העונש על תיאום מכרז יכול להגיע עד חמש שנות מאסר בפועל, הכל בהתאם להוראות חוק ההגבלים העסקיים, תשמ"ח-1988.

תאריך	שם התאגיד	חותמת התאגיד	שם המצהיר	חתימת המצהיר
-------	-----------	--------------	-----------	--------------

אישור

אני הח"מ, עו"ד _____, מ"ר _____, מר"ר _____, שזיהה את עצמו ע"י מאשר בזאת כי ביום _____ הופיע בפני _____ / המוכר לי באופן אישי ולאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי ת"ז מס' _____ הוא יהא צפוי לעונשים הקבועים לכך בחוק אם לא יעשה כן, אישר בפני את נכונות התצהיר דלעיל וחתם עליו.

שם מלא וחותמת

תצהיר בדבר אי תיאום הצעות במכרז – נושא משרה בתאגיד

אני הח"מ _____ מס ת"ז _____ העובד בתאגיד _____ (שם התאגיד) מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני מוסמך לחתום על תצהיר זה בשם התאגיד המציע ומנהליו.
2. אני נושא המשרה אשר אחראי בתאגיד להצעה המוגשת מטעם התאגיד במכרז זה.
3. גובה ההצעה המופיע בהצעה זו למכרז הוחלט על ידי התאגיד באופן עצמאי, ללא התייעצות, הסדר או קשר עם מציע אחר או עם מציע פוטנציאלי אחר.
4. גובה ההצעה המופיע בהצעה זו למכרז לא הוצג בפני כל אדם ו/או תאגיד אשר מציע הצעה במכרז זה ו/או תאגיד אשר יש לו את הפוטנציאל להציע הצעה במכרז זה.
5. לא הייתי מעורב בניסיון להניא מתחרה אחר מלהגיש הצעה במכרז זה ואין בכוונתי לעשות כן.
6. לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למתחרה אחר להגיש הצעה גבוהה או נמוכה יותר מהצעתי זו ואין בכוונתי לעשות כן.
7. לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למתחרה להגיש הצעה בלתי תחרותית מכל סוג שהוא.
8. הצעה זו של התאגיד מוגשת בתום לב ולא נעשית בעקבות הסדר או דין ודברים כלשהוא עם מתחרה או מתחרה פוטנציאלי אחר במכרז זה.

יש לסמן V במקום המתאים

- ☐ למיטב ידיעתי, התאגיד מציע ההצעה לא נמצא כרגע תחת חקירה בחשד לתיאום מכרז.
- ☐ אם כן, אנא פרט:

אני מודע לכך כי העונש על תיאום מכרז יכול להגיע עד חמש שנות מאסר בפועל, הכל בהתאם לחוראות חוק ההגבלים העסקיים, תשמ"ח-1988.

תאריך	שם התאגיד	חותמת התאגיד	שם המצהיר	חתימת המצהיר
-------	-----------	--------------	-----------	--------------

אישור

אני הח"מ, עו"ד _____, מ"ר _____, מרח' _____, מאשר בזאת כי ביום _____ הופיע בפני _____, שזיהה את עצמו ע"י ת"ז מס' _____ / המוכר לי באופן אישי ולאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי הוא יהא צפוי לעונשים הקבועים לכך בחוק אם לא יעשה כן, אישר בפני את נכונות התצהיר דלעיל וחתם עליו.

שם מלא וחותמת

ה ס כ ס

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____

בין:

ממשלת ישראל
בשם מדינת ישראל
באמצעות מינהל הדיור הממשלתי
במשרד האוצר בירושלים
(להלן: "המוכרת")

לבין:

1. _____ ת.ז. / ח.פ. _____
מרח' _____
2. _____ ת.ז. / ח.פ. _____
מרח' _____
3. _____ ת.ז. / ח.פ. _____
מרח' _____

כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד ובערבות הדדית
(כולם יחדיו להלן: "הקונה")

הואיל

והמוכרת הינה בעלת זכויות חכירה מהוונת לתקופה המסתיימת ביום 31.3.2058 (להלן "הזכויות"), של משרד (כהגדרתו במרשם המקרקעין) בשטח בן 49 מ"ר המצוי בקומת מרתף בבנין בן 3 קומות מעל קומת קרקע, המצוי ברח' טשרניחובסקי 30, תל-אביב-יפו והידוע כתת"ת 1 חלקה 101 בגוש 6911 (להלן: "הנכס");

והואיל

והמוכרת פרסמה מכרז מס' נ-7 6/16 למכירת זכויותיה בנכס (להלן: "המכרז");

והואיל

ובמסגרת הצעתו במכרז והצעתו בהתמחרות שנערכה ביום _____ הציע הקונה לרכוש ולקבל מהמוכרת זכויות חכירה מהוונת בנכס בעבור הסך המצוין בס"ק 2.3 להלן ובכפוף להוראת ס"ק 2.4 להלן;

והואיל

והקונה מעוניין לרכוש ולקבל מהמוכרת זכויות חכירה מהוונת בנכס בהתאם לתנאי החכירה הנוהגים ברשות מקרקעי ישראל, והמוכרת מוכנה למכור לקונה ולהעביר אליו זכויות חכירה מהוונת בנכס בהתאם לתנאי החכירה הנוהגים ברשות מקרקעי ישראל, הכל בהתאם להוראות הסכם זה וכשהנכס נקי מכל שעבוד, עיקול או זכות לצד שלישי כלשהו, בכפוף להגבלה בהעברה ובהורשה, בכפוף להוראות הסכם פינוי בינוי כהגדרתו בס"ק 2.1 להלן ובכפוף לאמור בסעיף 4 להסכם זה להלן;

והואיל

וסוכמו כל תנאי ההסכם והעיסקה;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם כדלקמן:

1. כללי

- 1.1. המבוא להסכם מהווה חלק בלתי נפרד מההסכם.
- 1.2. "הנכס" הינו הנכס המצויין בנסח רישום המקרקעין - נספח א' להסכם זה.
- 1.3. "הזכויות" הינן זכויות חכירה מהוונת לתקופה המסתיימת ביום 31.3.2058, בהתאם לחוזה החכירה שהעתקו מצורף להסכם זה כחלק בלתי נפרד ממנו ומסומן נספח ב'.

2. העיסקה

- 2.1. בכפוף למילוי כל התחייבויות הקונה כלפי המוכרת, מתחייבת המוכרת למכור לקונה את הזכויות כשהן נקיות מכל זכות, עיקול ושעבוד לטובת כל צד שלישי שהוא, בכפוף להגבלה בהעברה והורשה, בכפוף להוראות 'הסכם פינני בינוי ו/או תמ"א 38/1 (חיזוק המבנה ותוספת דירות בגג הבנין) ברחוב טשרניחובסקי 30, תל-אביב, לרבות נספח שינויים להסכם זה (הסכם זה ונספח השינויים שלו ייקראו יחדיו להלן "הסכם פינני בינוי") ובכפוף לאמור בסעיף 4 להסכם זה להלן.
- העתק הסכם פינני בינוי מצורף להסכם זה כחלק בלתי נפרד ממנו ומסומן נספח ג'. מובהר כי בכפוף לתשלום מלוא התמורה לידי המוכרת במלואה ובמועדיה יבוא הקונה בנעלי המוכרת בכל הנוגע להסכם פינני בינוי.
- 2.2. הקונה מתחייב לקנות מהמוכרת את הזכויות, בכפוף להגבלה בהעברה והורשה, בכפוף להוראות הסכם פינני בינוי ובכפוף לאמור בסעיף 4 להסכם זה להלן.
- 2.3. בתמורה להתחייבויות המוכרת שלפי הסכם זה, מתחייב הקונה לשלם למוכרת סך של _____ ש"ח (להלן: "התמורה"). בנוסף לתמורה יוסיף הקונה וישלם למוכרת מע"מ, במידה שחל חיוב במע"מ בקשר עם עסקה זו.
- 2.4. ככל שנערך הליך תחרותי נוסף, קרי: פניה לקבלת הצעה מיטבית ביחס להצעה שהגיש הקונה במסגרת המכרז ו/או הליך התמחרות ביחס לרכישת הנכס, יחולו ההוראות הבאות:
- 2.4.1. הקונה מתחייב לשלם למוכרת את המחיר הגבוה ביותר שהציע במסגרת הצעתו המיטבית ו/או הליך ההתמחרות בצירוף מע"מ, במידה שחל חיוב בתשלום.
- 2.4.2. המחיר שיציע הקונה במסגרת הצעתו המיטבית ו/או במסגרת הליך ההתמחרות יקרא להלן "התמורה" ויבוא במקום הסכום הנקוב בס"ק 2.3 לעיל.
- 2.4.3. פרוטוקול ההתמחרות בו מצוין המחיר הגבוה ביותר שהציע הקונה במסגרת הליך ההתמחרות, יהווה ראיה מכרעת לתמורה (קרי: המחיר שהציע הקונה) וישמש חלק בלתי נפרד מהסכם זה. פרוטוקול הליך ההתמחרות יצורף להסכם זה כחלק בלתי נפרד ממנו ויסומן - נספח ד'.

3. פרעון התמורה

- 3.1. הקונה מתחייב לשלם למוכרת לפחות 50% מסכום התמורה, בתוך 30 יום ממועד ההודעה לקונה על זכייתו במכרז ו/או בהליך התחרותי הנוסף ו/או בהליך ההתמחרות.
- 3.2. הקונה מתחייב לשלם את סכום המע"מ, במידה שחל חיוב בתשלום לגבי עסקה זו, תוך חמישה-עשר יום ממועד ההודעה לקונה על זכייתו במכרז ו/או בהליך התחרותי הנוסף ו/או בהליך ההתמחרות, באופן שלהלן:-- חל חיוב במע"מ כאמור - ישלם הקונה את המע"מ ישירות לרשויות מס ערך מוסף באמצעות טופס של עסקת אקראי וימציא קבלה על ביצוע התשלום למוכרת.
- 3.3. הקונה מתחייב לשלם למוכרת את מלוא סכום התמורה, בתוך 60 (ששים) ימים ממועד ההודעה לקונה על זכייתו במכרז ו/או בהליך התחרותי הנוסף ו/או בהליך ההתמחרות, בכפוף להוראות ס"ק 5.2 להלן (להלן: "מועד השלמת התמורה").
- 3.4. מבלי לפגוע בכל זכות אחרת העומדת ושתעמוד למוכרת על-פי ההסכם ועל-פי כל דין, מוסכם כי כל סכום שלא ישולם במועדו, כקבוע בס"ק 3.1 ו/או 3.3, ישולם בצירוף ריבית פיגורים בשיעור המתפרסם מידי פעם ע"י החשב הכללי במשרד האוצר וידוע כ"ריבית פיגורים חשבי". במועד פרסום המכרז עומד שיעור ריבית פיגורים חשב על 0.675% לחודש. חישוב הריבית ייעשה בדרך בה מחשב החשב הכללי את הריבית הנ"ל.
- 3.5. מובהר ומודגש, למען הסר ספק, כי איחור בתשלום מן התשלומים המפורטים בסעיף זה לעיל ולו ביום אחד יהווה הפרה יסודית של ההסכם, והמוכרת תהא רשאית לממש כל זכות העומדת לה על-פי הסכם זה ועל-פי כל דין ולרבות ביטול מיידי של הסכם זה.
- 3.6. מובהר כי תשלום המע"מ, כמפורט בסעיף 3.2 ותשלום ריבית הפיגורים, כמפורט בסעיף 3.4 לעיל, יהיו חלק בלתי נפרד מהתמורה עפ"י הסכם זה (לעיל ולהלן: "מלוא סכום התמורה").

4. הצהרות הקונה

הקונה מצהיר ומאשר בזאת כדלקמן :-

- 4.1. כי הוא מכיר את הנכס היטב וכי הוא בדק את הנכס ומערכתיו היטב באמצעות בעלי מקצוע, והוא מבקש לקנות את הנכס במצבו כפי שהוא, מבלי שמוטלת על המוכרת כל אחריות לגבי מצב הנכס.
- 4.2. כי הוא בדק ומכיר את המצב הפיסי של הנכס על מערכתיו, וכי הוא מבקש לקנות את הנכס במצבו כפי שהוא. הקונה מצהיר ומאשר כי הוא מוותר בזה על כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה כלפי המוכרת בנוגע לאמור בסעיף זה ו/או בנוגע לכל עניין הקשור ו/או הנובע מהאמור בסעיף זה.
- 4.3. כי נמסר לו על ידי המוכרת, כי המוכרת אינה בקיאה במצב הנכס, וכי על הקונה להשקיע, על חשבונו ובאחריותו, השקעות שונות לפי הבנתו, וזאת כדי לשפץ את הנכס ולהתאימו לשימוש.
- 4.4. כי תנאי למכירה הוא שהנכס נמכר במצבו כפי שהוא, כולל כל פגם בו, בין גלוי ובין נסתר, מבלי שמוטלת על המוכרת כל אחריות שהיא לגבי מצבו.
- 4.5. כי ראה ובדק את הנכס והסביבה בה ממוקם הנכס, את הזכויות הקשורות בנכס, השימושים המותרים בו וכן כל גורם אחר העשוי להשפיע על החלטתו לרכוש את הנכס, וקיבל כל מידע רלוונטי שביקש מהמוכרת.
- 4.6. כי בדק את מצבו המשפטי של הנכס על כל הכרוך בו והוא מוותר בזה על כל טענה ו/או דרישה כלפי המוכרת בקשר לכך.
- 4.7. כי בדק באמצעות בעלי מקצוע את המצב התכנוני והרישוי של הנכס על כל היבטיו, וכי עליו בלבד מוטלת האחריות לברר את כל הפרטים והמידע ביחס לשימושים המותרים בו ו/או לייעוד הנכס וביחס לפעולות הנדרשות לצורך שינוי היעוד של הנכס, במידה שהקונה יבחר בכך. מובהר כי על המוכרת אין ולא תוטל כל אחריות ו/או חבות מכל סוג שהוא, בכל הנוגע למצבו התכנוני וגם/או הרישוי של הנכס, לרבות בנוגע לייעוד הנכס ו/או השימושים המותרים בו ו/או ביחס לשינוי יעודו של הנכס, במידה שהקונה יבחר בכך.
- עוד מצהיר הקונה ומאשר כי נמסר לו ע"י המוכרת, מבלי לגרוע מהוראות הסכם זה, שעפ"י תשריט היתר הבניה המצוי בתיק הבנין של הועדה המקומית לתכנון ובניה - חלק מהנכס היה מיועד לשמש כחדר הסקה וגז ורובו לא נכלל בהיתר הבניה ומסומן בהיתר הבניה כ"תקרה על מילוי". הקונה מצהיר ומאשר כי הוא מוותר בזה על כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה כלפי המוכרת בכל הנוגע לאמור בסעיף זה וגם/או בנוגע לכל עניין הקשור וגם/או הנובע מהאמור בסעיף זה וגם/או הכרוך בו.
- 4.8. עוד מצהיר הקונה ומאשר, מבלי לגרוע מן האמור בסעיף זה לעיל וביתר הוראות הסכם זה, כי הוא קרא היטב את הסכם פינוי בינוי והבין כדבעי את תוכנו והוראותיו. מבלי לגרוע מכלליות האמור, מצהיר הקונה ומאשר שנמסר לו ע"י המוכרת כי הבניה המתוכננת על-פי הסכם פינוי בינוי כוללת מילוי אדמה מסביב לקומת המרתף הגלוי בה מצוי הנכס, כך שרוב קירות הנכס יהיו באדמה אך מובהר כי מתכנית הבקשה להיתר בניה שהוכנה מכח הסכם פינוי בינוי עולה כי יהיו בנכס חלונות. הקונה מצהיר ומאשר עוד כי הביא בחשבון את כל ההשלכות הכרוכות בהסכם פינוי בינוי ביחס לנכס, בבואו להגיש הצעתו במכרז, ומאשר כי הוא מוותר בזה על כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה כלפי המוכרת בכל הנוגע לאמור בסעיף זה וגם/או בנוגע לכל עניין הקשור וגם/או הנובע מהאמור בסעיף זה וגם/או הכרוך בו.
- 4.9. כי ידוע לו ומוסכם עליו כי אין במימון התמורה, כולה או מקצתה, ע"י קבלת הלוואות משכנתא לבקשת הקונה, משום תנאי מוקדם ו/או תנאי מתלה לביצוע תשלום התמורה כמפורט לעיל, כולה או מקצתה, והקונה יהא חייב בתשלום מלוא התמורה במלואה ובמועדה אף אם לא יעלה בידו לקבל הלוואות משכנתא כאמור.

5. מסירת החזקה

- 5.1. החזקה בנכס תימסר לקונה לאחר תשלום מלוא התמורה והמע"מ שבגינה, כשהנכס פנוי מכל מחזיק, עד לא יאוחר מיום 27.10.16, בכפוף להוראות ס"ק 5.2 להלן.

5.2. המוכרת רשאית להקדים או לדחות את מועד מסירת החזקה בנכס לידי הקונה, בהודעה בכתב שתמסור לקונה 14 (ארבעה-עשר) יום לפחות לפני מועד המסירה הקבוע בס"ק 5.1 לעיל או לפני מועד המסירה הנדחה, לפי הענין.

מסרה המוכרת לקונה הודעה על הקדמת מועד מסירת החזקה בנכס - מתחייב הקונה לשלם למוכרת את **מלוא סכום התמורה** כאמור בס"ק 3.3 לעיל, במועד מוקדם יותר מן המועד האחרון הנתון לקונה בהתאם להוראת ס"ק 3.3 לעיל, בהתאמה להקדמת מועד מסירת החזקה בנכס. לדוגמא, הודיעה המוכרת לקונה כי מועד מסירת החזקה בנכס הוקדם ויהיה עד לא יאוחר מיום 17.10.16 (הקדמה בת עשרה ימים) מתחייב הקונה לשלם למוכרת את מלוא סכום התמורה בתוך 50 (חמישים) ימים ממועד ההודעה לקונה על זכייתו במכרז ו/או בהליך התחרותי הנוסף ו/או בהליך ההתמחרות.

מסרה המוכרת לקונה הודעה על דחיית מועד מסירת החזקה בנכס - מתחייב הקונה לשלם למוכרת את **מלוא סכום התמורה** כאמור בס"ק 3.3 לעיל, במועד מאוחר יותר מן המועד האחרון הנתון לקונה בהתאם להוראת ס"ק 3.3 לעיל, בהתאמה לדחיית מועד מסירת החזקה בנכס. לדוגמא, הודיעה המוכרת לקונה כי מועד מסירת החזקה בנכס נדחה ויהיה עד לא יאוחר מיום 6.11.16 (דחיה בת עשרה ימים) מתחייב הקונה לשלם למוכרת את מלוא סכום התמורה בתוך 70 (שבעים) ימים ממועד ההודעה לקונה על זכייתו במכרז ו/או בהליך התחרותי הנוסף ו/או בהליך ההתמחרות.

מובהר כי שתי הדוגמאות דלעיל הינן דוגמאות בלבד, והמוכרת רשאית להקדים או לדחות את מועד מסירת החזקה בנכס לידי הקונה במספר ימים נמוך או גבוה יותר מעשרה ימים, והקונה מצהיר ומאשר כי הוא כלל זכות זו של המוכרת במכלול שיקוליו עובר להגשת הצעתו במכרז ו/או בהליך התחרותי הנוסף ו/או בהליך ההתמחרות, והוא מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל סוג שהוא כלפי המוכרת בנושא זה ו/או בכל עניין ונושא הכרוך בו ו/או הנובע ממנו.

5.3. הקונה מתחייב להתייצב בנכס במועדים שעליהם יקבל הודעות בכתב מאת המוכרת (להלן: "**מועדי מסירת החזקה**") לצורך קבלת החזקה בנכס כאמור.

5.4. לא התייצב הקונה במועדי מסירת החזקה - יחשבו המועדים המצוינים בהודעות הנזכרות בס"ק 5.3 לעיל כמועד מסירת החזקה בנכס לידי הקונה, לכל דבר וענין, ולרבות, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, לענין הוראות סעיף 8 להלן.

5.4. מבלי לגרוע מהתחייבויות המוכרת הקבועות בס"ק 8.1 להלן, החזקה בנכס תימסר לקונה אף אם המוכרת טרם סיימה להסדיר את תשלום מלוא התשלומים לעירייה וסירוב הקונה לקבל חזקה בנכס כאמור תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

6. הערת אזהרה

הקונה יהיה רשאי לרשום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין ביחס לזכויותיו עפ"י הסכם זה, רק לאחר שישלם לידי המוכרת לפחות 15% מהתמורה המגיעה למוכרת עפ"י ההסכם. המוכרת תהא רשאית לעשות שימוש בפיזי הכח הנזכר בסעיף 7.6 להלן, למחיקת הערת אזהרה שתרשם ע"י הקונה בניגוד להוראת סעיף זה.

מוסכם כי המוכרת לא תהיה אחראית לקבלת הלוואה על ידי הקונה למימון התמורה על פי הסכם זה ו/או לרישום שעבוד בגין ההלוואה בלשכת רישום המקרקעין והאחריות הבלעדית לרישום תוטל על הקונה.

7. רישום הזכויות

7.1. המוכרת מתחייבת, בכפוף למילוי כל התחייבויות הקונה כלפיה, לגרום לכך שעד לא יאוחר מחלוף שנים-עשר חודשים מיום תשלום מלוא התמורה, כאמור בסעיף 3 לעיל, ייחתם בין הקונה לבין רשות מקרקעי ישראל (**להלן: "רמ"י"**) חוזה חכירה מהוונת (**להלן: "חוזה החכירה"**) ביחס לנכס, לפיו יירשמו זכויות הקונה בנכס בספרי רמ"י לזכויות חכירה מהוונת (**להלן: "הרישום ברמ"י"**). חוזה החכירה שייחתם יהיה בתנאים המקובלים ברמ"י בעת חתימתו, והקונה מסכים מראש לכל תנאי חוזה החכירה.

7.2. הקונה מתחייב לרשום, על אחריותו ועל חשבונו, את העברת הזכויות בנכס על שמו, בתוך שנים-עשר חודשים מיום תשלום מלוא התמורה עבור הנכס כמפורט בהסכם זה. לא השלים הקונה את רישום הזכויות על שמו בתוך שנים-עשר חודשים כאמור לעיל, תהא המוכרת

זכאית לטפל בעצמה ברישום הזכויות בנכס על שם הקונה, ובמקרה כזה יהא הקונה חייב בתשלום כל ההוצאות שיהיו למוכרת בגין רישום הזכויות, לרבות שכ"ט עורכי-דין שיטפלו ברישום הזכויות על שם הקונה.

- 7.3. המוכרת תסייע לקונה ככל הנדרש לשם ביצוע רישום הזכויות על שמו, תחתום על כל מסמך שיהא בו צורך ותמציא כל אישור שהאחריות להשגתו מוטלת עליה.
- 7.4. למרות האמור בסעיף 7.3 לעיל יטפל הקונה בהשגת אישור עיריה לפיו לא קיימים חובות ארנונה ומים ביחס לתקופה המסתיימת ביום מסירת החזקה בנכס לידי הקונה ואישור הועדה המקומית על העדר חובות בגין היטל השבחה. הקונה ישא בתשלום האגרה הנדרשת לשם קבלת אישור העיריה דלעיל.
- 7.5. מוסכם כי המוכרת פטורה מלרשום את העיסקה ופטורה מלרשום את העברת זכויות המוכרת בנכס לשם הקונה.
- 7.6. על אף האמור לעיל רשאית המוכרת, אם תמצא לנכון לעשות זאת עפ"י שיקול דעתה, לטפל בעצמה ברישום הזכויות בנכס על-שם הקונה אף לפני חלוף עשרה חודשים כאמור בסעיף 7.2 לעיל. למטרה זו יחתום הקונה על יפוי-כח בלתי חוזר לפיו ימונו עוה"ד של המוכרת לטפל ברישום הזכויות בנכס על-שם הקונה. נוסח יפוי-הכח מצורף להסכם זה כ – "**נספח ה'**". אין באמור בסעיף זה לעיל כדי לגרוע מחובת הקונה לבצע את הרישום בלשכת רישום המקרקעין כאמור בסעיף 7.2 לעיל.

8. מיסים והוצאות וכד'

- 8.1. כל המיסים, האגרות, הארנונה ותשלומי החובה, וכן כל ההוצאות לרבות הוצאות אחזקה מכל סוג שהוא, החלים על הנכס, ביחס לתקופה המסתיימת ביום מסירת החזקה בנכס לידי הקונה, חלים על המוכרת אך בכפוף לאמור בס"ק 8.3 להלן ובס"ק 8.4 להלן.
- 8.2. כל המיסים, האגרות, הארנונה ותשלומי החובה מכל סוג שהוא, וכן כל ההוצאות לרבות הוצאות אחזקה מכל סוג שהוא, החלים על הנכס ביחס לתקופה המתחילה ביום מסירת החזקה בנכס לידי הקונה, יחולו על הקונה.
- 8.3. כל חוב ו/או חבות בגין היטל פיתוח, הוצאות פיתוח, סלילה וכיו"ב שיש לשלם לכל גורם שהוא, אם ובמידה שיש חובות כאלה, ישולמו ע"י הקונה.
- 8.4. הקונה מתחייב לשלם היטל השבחה במידה שיחול, בקשר עם העיסקה מושא הסכם זה, וגם/או בקשר עם כל עניין ונושא הכרוך בנכס.
- 8.5. הקונה מתחייב לשלם את מס הרכישה שיחול בקשר לעיסקה שלפי הסכם זה.
- 8.6. הצדדים יחתמו בתוך שבוע ימים על הצהרת מס שבח בתוספת שומה עצמית, וימסרו את ההצהרה לשלטונות מס שבח במועד הקבוע בחוק. שמו של עוה"ד של הקונה יירשם בהצהרה כמי שמטפל ברישום.

9. שונות

- 9.1. כל תשלום שעל הקונה לשלם למוכרת ישולם על-ידו עבור המוכרת ע"י הפקדה לחשבון מס' 26250 בבנק הדואר ע"ש משרד האוצר – מינהל הדיור הממשלתי, בסכומים ובמועדים האמורים לעיל. הקונה ימסור למשרדי מינהלת שרותי ניהול נכסים, רח' המפעל 13 אור יהודה 60221, את טופס ההפקדה או העתק צילומי שלו בתוך שבעה ימים ממועד הפקדת הכספים.
- 9.2. המוכרת איננה אחראית בגין כל מצג, פרסום, הודעה או ידיעה שניתנו, אם ניתנו, לפני החתימה על הסכם זה, וזאת בין אם ניתנו על-ידי המוכרת או נציגיה או כל אדם אחר.
- 9.3. הסכם זה לבדו הוא המשקף את המוסכם בין הצדדים, ולא יהיה כל תוקף לכל שינוי בו אלא אם כן נעשה בכתב ובחתימת שני הצדדים.
- 9.4. הכותרות לסעיפים בהסכם זה מיועדות לנוחות קריאת ההסכם אך אינן מהוות חלק מההסכם וההסכם לא יפורש על פיהן.

9.5. מבלי לפגוע בהוראות אחרות בהסכם זה, מוסכם בזה כי המוכרת תהיה רשאית לשלם כל תשלום, שחובת תשלומה חלה על הקונה, במקום הקונה, ובלבד שהקונה לא עשה זאת במועד. במקרה כזה תהיה המוכרת זכאית להחזר הסכום ששולם בתוך שבעה ימים מיום שדרשה מן הקונה לעשות כן. כל סכום ששולם כאמור יוחזר בצרף ריבית פיגורים בשיעור הנקוב בסעיף 3.4 להסכם זה לעיל.

10. הפרות וסעדים

10.1. הפר הקונה את התחייבותו לשלם למוכרת את התמורה במועדים המפורטים בסעיף 3 לעיל ובשלמות אזי הוא יחשב כמי שהפר תנאי עיקרי להסכם. הפרת תנאי עיקרי כזה תחשב הפרה יסודית של ההסכם.

10.2. הפר הקונה את ההסכם הפרה יסודית, אזי הוא יהיה חייב לפצות את המוכרת פיצוי מוסכם בסכום השווה ל - 10% מן התמורה, כשסכום זה צמוד למדד המחירים לצרכן בין המדד הידוע במועד החתימה על הסכם זה לבין המדד הידוע ביום תשלום הפיצוי המוסכם בפועל.

10.3. הקונה מאשר שסכום הפיצוי המוסכם האמור הוערך כראוי, וכי הוא סכום נכון וראוי בנסיבות העניין.

10.4. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכויות המוכרת לכל סעד אחר הקיים לה עפ"י כל דין בגין הפרת ההסכם, לרבות אכיפה או ביטול.

11. סמכות שיפוט ייחודית

מוסכם על הצדדים כי בכל עניין הקשור בהסכם זה או הנובע ממנו, תהא סמכות שיפוט ייחודית לבתי המשפט בירושלים ולהם בלבד.

12. הודעות

12.1. כל הודעה בכתב מצד אחד למשנהו שתישלח בדואר רשום לפי הכתובות שלהלן, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה בתוך 72 שעות משעת משלוחה.

12.2. כל הודעה בכתב שתימסר ביד לפי הכתובות שלהלן תחשב כאילו הגיעה לתעודתה בתוך ארבע שעות מעת הימסרה.

13. כתובות הצדדים

כתובת המוכרת – אצל מינהלת שרותי ניהול נכסים, רח' המפעל 13 אור יהודה 60221.

כתובת הקונה – _____

ולראיה באו הצדדים על החתום:

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המוכרת _____ הקונה _____

אישור

אני הח"מ _____, עו"ד מרח' _____ מאשר את חתימת הקונה

לעיל, _____, ת.ז. _____, _____

ת.ז. _____, _____ ת.ז. _____ /

ח.פ. _____ באמצעות ה"ה

ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____

ומאשר שחתימה זו מחייבת את הקונה לכל דבר ועניין.

תאריך: _____

עו"ד,

22/12/2015
י' טבת תשע"ו
שעה: 12:40

תאריך

382640

נסח מס'



משרד המשפטים
האג לרישום והסדר מקרקעין

מדינת ישראל

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס בתיים משותפים

גוש: 6911 חלקה: 101 תת חלקה: 1

תיאור הנכס

תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
משרד	מרתף	49.00	49/588

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	החלק בנכס בשלמות
1305/1970	02/02/1970	רישום בעלות לאחר הסדר	קרן קיימת לישראל	

חכירות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	החלק בזכות בשלמות	תאריך סיום
31140/2013/1	05/08/2013	תיקון תנאים בחכירות	מדינת ישראל		
			בתנאי שטר מקורי 14877/1981/0		31/03/2058
		נרשמה חכירה מהוונת	נרשמה הגבלה בהעברה	נרשמה הגבלה בהורשה	החלק בנכס בשלמות
		לא	כן	כן	
		שטרי תיקון: 31140/2013			
		על כל הבעלים			

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר	סוג מקרקעין
עיריית תל אביב - יפו	386.00	מירי

תקנון

מס' חלקות	מס' מקורי
10	10

שטר יוצר

שטר יוצר	תיק יוצר
1305/1970	1065/61

הערות רשם המקרקעין

תיק יוצר 1065/61/שי'.

22/12/2015
י' טבת תשע"ו
שעה: 12:40

תאריך

382640

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו
העתק רישום מפנקס בתים משותפים
גוש: 6911 חלקה: 101 תת חלקה: 1

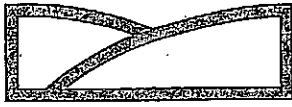
המספרים הישנים של החלקה

גוש שומה 6912 חלקות 4,211, ספר תל אביב (דף/ספר) 9 דף 188, ספר תל אביב (דף/ספר) 32 דף 58, ספר תל אביב (דף/ספר) 96 דף 188

סוף נתונים

נסח מקוון זה, החתום בחתימה אלקטרונית מאושרת, לא יראו פלט נייר שלו כהעתק באמן של הנסח

שולמה אגרה



מינהל מקרקעי ישראל

נספח ב'

מס' תיק: 53084313

מס' חשבון: 051331379

חוזה חכירה

(לתקופת חכירה נוספת – מסחר ושרותים)

מהווה

שנערך ונחתם ב ט"א ביום 30 לחודש סיון שנת 2012
ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין

מינהל מקרקעי ישראל המנהל את קרקעות מדינת ישראל / רשות הפיתוח / קרן קיימת לישראל (שיקרא להלן "המחכיר")

שכתובתו לצורך חוזה זה היא: **דרך מנחם בגין 125, קומה 6, ק.הממשלה ת"א**

מצד אחד;

לבין

מס' זיהוי/תאגיד 501095004

מדינת ישראל ע"י מנהל נכסי הדיור הממשלתי

כולם יחד וכל אחד לחוד (שיקראו להלן "החוכר")

שכתובתו לצורך חוזה זה היא: **קפלן 2 ירושלים**

מצד שני;

מבוא

המבוא לחוזה החכירה מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי החכירה וביחד איתם מהווה את חוזה החכירה. תנאי החכירה הנ"ל פורסמו בילקוט פרסומים מס' 4818 ביום 4.11.99.

הוא י לו - **הקרן הקיימת לישראל** היא הבעלים של המקרקעין המפורטים להלן במבוא זה (להלן – "המגרש");

והוא י לו ועל פי חוזה החכירה המקורי האמור להלן במבוא הוחכר לחוכר המגרש על כל הבנוי עליו כדין והמחוכר אליו כדין חיבור קבע, הכל כמפורט להלן במבוא (להלן – "המחוכרים") (המגרש ביחד עם המחוכרים ייקרא להלן – "המחוכר").

וזאת למטרה, לייעוד ולקיבולת בנייה האמורים בחוזה החכירה המקורי והמפורטים להלן;

והוא י לו ותקופת החכירה על-פי חוזה החכירה המקורי הסתיימה בתאריך הנקוב להלן, והחוכר ביקש מהמחכר להאריך את החכירה לתקופת חכירה נוספת, וזאת למטרה, לייעוד ולקיבולת הבנייה האמורים להלן והמחכר הסכים לכך בכפוף לתנאיו של חוזה זה;

והוא י לו והחוכר מצהיר בזה כי ידוע לו שהמטרה, הייעוד וקיבולת הבנייה הנ"ל נקבעו על פי תכנית חוקית שהיתה בתוקף בתקופת החכירה המקורית או בחלק ממנה, והוא מתחייב בזה לא לבוא בתביעות או טענות כלשהן כלפי המחכיר

חוזה: 212/5 תנאים: 206/10 ת.הפקה: 10:56:44 30/05/2012 מס' 53084313



מינהל מקרקעי ישראל

אם כתוצאה משינויים בתכנית החקיקה, שחלו עד חתימת חוזה זה, המשך ההחזקה והשימוש במוחזר למטרה, לייעוד ולקיבולת הבנייה הנ"ל אינם בהתאם לתכנית שהינה בתוקף בתאריך חתימתו של חוזה זה;

ו ה ו א י ל והחזר מצהיר בזה שהמוחזר במצבו כפי שהינו בתאריך חתימתו של חוזה זה הוא בחזקתו על-פי חוזה החכירה המקורי ובהסכמת המחזיר, וכי מידת התאמתו לצרכיו של החזר היא בידיעתו המלאה של החזר, והוא מתחייב שלא לבוא אל המחזיר בתביעות או בטענות כלשהן אם מסיבה כלשהי המשך ההחזקה כמוחזר אינה מתאימה לצרכיו;

ו ה ו א י ל והחזר מצהיר בזה כי לא חלה עליו מגבלה באשר להתקשרותו עם המחזיר בחוזה זה לפי הוראות סעיף 19 (א) (3) של תנאי החכירה של חוזה חכירה זה וכי ידוע לו שרק בתנאי מוקדם ויסודי זה מוכן המחזיר להתקשר עמו על-פי חוזה חכירה זה;

ו ה ו א י ל ומשמעות המונחים שבחוזה זה תהיה בהתאם לאמור להלן במבוא זה, אלא אם מהקשר הדברים מתחייבת משמעות אחרת על-פי החוזה;

"המגרש": המגרש המתואר בתרשימים המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה ואשר פרטיו הם

המקום: תל אביב יפו

"השטח": 49 במ"ר בערך.

רשום בלשכת המקרקעין ב-תל-אביב

גוש רשום: 6911 חלקות: 101 (בחלק) חלקת משנה: 1

מספר הבית בתשריט: 30

"חוזה החכירה המקורי": חוזה חכירה לתקופת חכירה החל מתאריך 01.04.1960 וכלה בתאריך 31.03.2009

"תקופת החכירה": 49 שנים, החל מתאריך 01.04.2009 וכלה בתאריך 31.03.2058

"מטרת החכירה": יחידה מסחרית בבנין.

"הייעוד": כאמור בחוזה החכירה המקורי ועל פי תכנית חוקית שהייתה בתוקף בתקופת החכירה המקורית או בחלק ממנה
דהיינו: _____

"קיבולת הבנייה": 49.0.

"דמי חכירה": דמי חכירה שנתיים או דמי חכירה מהוונים.

"דמי חכירה מהוונים":

דמי חכירה שנתיים המשולמים מראש לתקופה, שממועד תשלומם ועד תום תקופת החכירה כשהם מהוונים

כמקובל אצל המחזיר בסכום כולל של 16,244.25 ש"ח.

למען הסר ספק, החזר ישלם מס ערך מוסף כדין החל על כל אחד מהתשלומים הכלולים בהגדרת דמי

החכירה בהתאם לשיעורו של מס הערך המוסף במועד תשלומם.

"המדד היסודי": מדד המחירים לצרכן האחרון שהיה ידוע בתחילת תקופת החכירה.

ו ה ו א י ל ואם והחזר הוא יותר מאדם אחד או מתאגיד אחד, התחייבויותיהם של האנשים או האגודות המהווים את החזר תהיינה ביחד ולחוד ואילו זכויותיהם תהיינה רק ביחד;

ו ה ו א י ל ובנוסף לתנאי החכירה שלהלן יחולו התנאים המיוחדים הבאים:

ידוע לחזר כי סעיף 21 לתנאי החכירה, כפי שפורסמו בילקוט הפרסומים מס' 4818 מיום 4/11/99, המתיר להארכת תקופת החכירה, לא יחול על הסכם זה המהווה תקופת חכירה נוספת כאמור לעיל.

חוזה: 212/5 תנאים: 206/10 ת.הפקה: 10:56:44 30/05/2012 53084313 מ



מינהל מקרקעי ישראל

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

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המחכיר:		החוכר:	
1. שם	_____	1. שם	_____
תואר	_____	מס' זיהוי	_____
המשרה	_____	חתימה	_____
חתימה	_____		
2. שם	_____	2. שם	_____
תואר	_____	מס' זיהוי	_____
המשרה	_____	חתימה	_____
חתימה	_____		

Handwritten notes and stamps:
 - Stamp: "מינהל מקרקעי ישראל" (Ministry of Land Administration)
 - Stamp: "ממונה מנהל מקרקעי ישראל" (Authorized Officer of the Ministry of Land Administration)
 - Stamp: "משרד האוצר-החשב" (Ministry of Finance - Accounting)
 - Stamp: "ג. שוחם" (G. Shocham)
 - Stamp: "סגן בכיר לחשב הכללי" (Senior Deputy Comptroller General)
 - Stamp: "מנהל מקרקעי ישראל" (Ministry of Land Administration)
 - Stamp: "מנהל מקרקעי ישראל" (Ministry of Land Administration)
 - Stamp: "מנהל מקרקעי ישראל" (Ministry of Land Administration)

המאשר :

אני החתום מטה מאשר כי זיהיתי את החוכר הנ"ל כמי שסמך הזיהוי שהוצג בפניי וכי החוכר חתם על חוזה זה בנכחותי.
 שם _____ תואר המשרה _____ חתימת המאשר _____
 מ.ר. 52379

חוזה: 212/5 תנאים: 206/10 ת.הפקה: 10:56:44 30/05/2012 מס: 53084313

נספח שינויים להסכם פינוי בינוי ו/או תמ"א 38/1

(חיזוק המבנה ותוספת דירות בגג הבניין)

ברחוב טשרניחובסקי 30, תל אביב

(להלן: "נספח השינויים")

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ בחודש _____ 2016

בין: מדינת ישראל
באמצעות משרד האוצר – החשב הכללי - חטיבת נכסים רכש
ולוגיסטיקה, מינהל נכסי הדיור הממשלתי
מרח' קפלן 1, ת.ד. 3115
ירושלים מיקוד 91030

(להלן: "מדינת ישראל" או "המדינה")

ובין: 1. דוד לם, ת.ז. 014412993
2. עודד ממן, ת.ז. 037515400

להלן: "היזם"

והואיל על המקרקעין הנמצאים ברח' טשרניחובסקי 30, בתל אביב, הידועים כגוש 6911 חלקה 101, קיים בניין מגורים בן 4 קומות ובו 9 דירות מגורים (להלן: "המקרקעין", "הבניין" ו- "הדירות");

והואיל והבניין נרשם כבית משותף במסגרת תיק ב"מ 1065/61;

והואיל ומדינת ישראל רשומה כבעל זכויות החכירה של תת-חלקות 1 ו- 2 בבנין (להלן: "דירות המדינה");

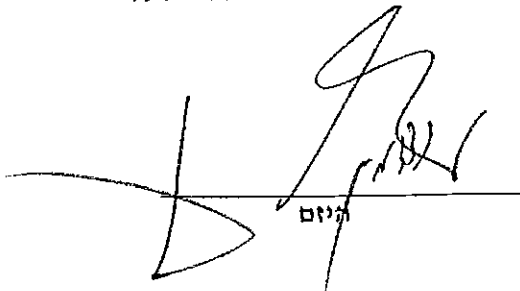
והואיל ובעלי הדירות האחרות בבנין (להלן: "בעלי הדירות") חתמו עם היזם ביום 26.12.13 על הסכם לשיפוץ וחיזוק הבנין (להלן: "ההסכם" ו/או "תפרויקט");

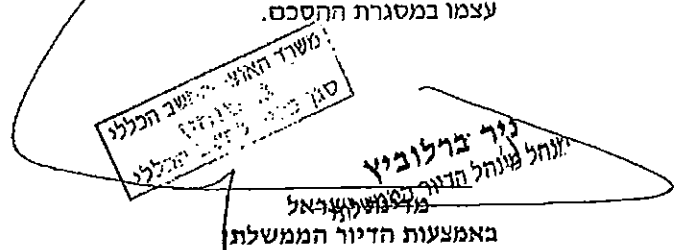
והואיל והמדינה לא חתמה על ההסכם;

והואיל והמדינה מוכנה לחתום על החוזה בכפוף לחתימת היזם על נספח שינויים זה;

על אף כל האמור בהסכם מובהר כי בגין הצדדים יחולו ההוראות הבאות בנספח שינויים זה.

מבוקש להבהיר כי נספח שינויים זה חל אך ורק על מערכת היחסים שבין המדינה ליזם ובכל מקרה אין בו כדי להוסיף ליזם התחייבות נוספות כלפי בעלי הדירות האחרים שהיזם לא נטל על עצמו במסגרת ההסכם.

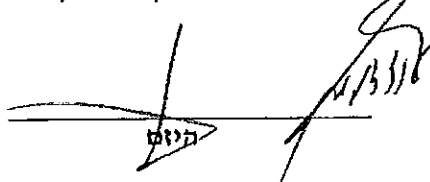

היזם

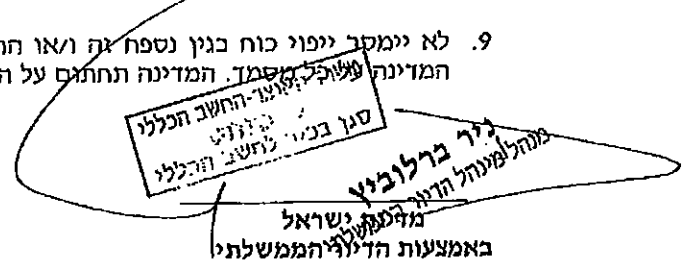

נר ברלוביץ
מנהל מינהל הדיור הממשלתי
באמצעות הדיור הממשלתי

נספח שינויים זה להסכם יהווה חלק בלתי נפרד מההסכם, והשינויים בו יחייבו את המדינה ואת היזם.

הערות כלליות

1. בדירות המדינה או בחלק מדירות המדינה נמצאים משתמשים מטעם המדינה. כל ההתקשרות בהסכם זה תעשה מול המדינה, למעט הפעולות והתיאומים שעל היזם לבצע מול הגורמים המשתמשים בדירות המדינה (להלן: "הדיירים" או "הדיירי") בהתאם לקבוע בהסכם ונספחיו.
2. ככל שיהא צורך בפינוי הדיירים בתקופת ביצוע העבודות ואם לא יקבל היזם הודעה אחרת מהמדינה בעניין, ישולמו דמי השכירות במישרין למדינה, בהתאם לאמור בסעיף 9.11 להסכם והיזם מתחייב לשכנם בדירות חלופיות ולשאת בעלויות דמי השכירות וההובלה על חשבונו ואחריותו הבלעדית של היזם. מובהר כי המדינה לא תישא בכל מקרה בעלות דמי שכירות או הובלה.
3. המדינה תודיע לדיירים על חתימת נספח שינויים על ידה בסמוך לחתימתה על נספח שינויים זה.
- היזם פוטר מראש את המדינה בגין כל מעשה ו/או מחדל של הדייר, אשר אינו מייצג את המדינה ואינו רשאי לפעול בשמה. כל פעולה של הדייר אשר תמנע את קיום ההסכם ונספח שינויים זה, לא תחשב להפרת ההסכם ונספח השינויים על ידי המדינה, בכפוף לשיתוף פעולה מצד המדינה.
4. מוסכם, כי המדינה לא תשלם ליזם בכל מקרה כל פיצוי ו/או תשלום אחר בגין מעשיו ו/או מחדליו של הדייר וכן לא תישא בכל תשלום בגין מימוש העסקה, לרבות, אך לא רק, תשלומי מיסים, תשלומים לרשות מקרקעי ישראל, תשלומים לרשויות השונות, פיצויים מוסכמים ו/או אחרים, למעט במקרה של הפרת ההסכם על ידה, ומס ערך מוסף. מובהר ומוסכם כי היזם הוא זה שישא בכל התשלומים הנ"ל, ככל שיחולו.
5. כל פיצוי מוסכם ו/או אחר שיהיה, ככל שיהיה, על היזם לשלם על פי חוראות ההסכם ו/או בגין הפרתו, ככל שיופר ישולמו למדינה באופן ישיר.
6. היזם ישפה את המדינה בגין כל דרישה ו/או תביעה שתוגש כנגד המדינה בגין הפרויקט, אשר מקורה במעשה או מחדל רשלני של היזם ויישא בכל תשלום שייפסק נגד המדינה, ככל שיפסק, ובכפוף לכך שתינתן ליזם הזכות להתגונן בפני כל דרישה ו/או תביעה כאמור.
7. היזם יטפל, גם בשם המדינה, בכל הדיווחים על העסקה לרשויות המס ו/או לכל גורם נדרש אחר וזאת בכפוף להצגת מסמכי הדיווח למדינה וקבלת חתימתה עליהם במידת הצורך.
8. היזם יהיה אחראי כלפי המדינה בגין כל ליקוי ו/או פגם שיתגלה בדירות המדינה שמקורם בעבודות נשוא ההסכם בתוך דירות המדינה, בהתאם לקבוע בחוק המכר דירות ולתקופות חבדק והאחריות כקבוע בחוק המכר דירות.
9. לא יימסר ייפוי כוח בגין נספח זה ו/או ההסכם ליזם והיזם לא יהיה רשאי לחתום בשם המדינה על כל מסמך. המדינה תחתום על המסמכים הנדרשים לאחר בדיקתם ומוקדם ככל


היזם


גיר ברלוביץ
מנהל אגף הדירות
מחלקת שירותי
באמצעות הד"ר הממשלתי

שניתן, ובאופן שלא ימנע מהיזם לעמוד בהתחייבויותיו כאמור בהסכם ו/או לעכב את הפרויקט.

10. היזם מתחייב לדווח למדינה בכתב, לפי דרישה, על התקדמות הפרויקט ולהעביר למדינה, לפי דרישה, מסמכים תומכים מיד עם הוצאתם ו/או קבלתם (תב"ע, היתר בנייה וכדומה).

11. מובהר, כי בכל מקרה, היזם לא יוכל להגיש תביעה כנגד צד שלישי בשם המדינה. אין באמור כדי לגרוע מזכותם של יתר בעלי הדירות בבניין להגיש תביעה כנגד דייר סרבן, ובלבד שתביעה שכזו לא תוגש גם בשם המדינה, אך המדינה לא תתנגד להגשת תביעה שכזו.

12. מובהר, כי כל התחייבות של המדינה במסגרת נספח השינויים, ההסכם ו/או נספחיו נעשית בכובעם כבעלי דירות ו/או דירות בפרויקט ולא בכובעם כרשות שלטונית. אין בכל האמור בנספח השינויים, בהסכם ו/או בנספחיו כדי למנוע ממנה ו/או מיתר רשויות המדינה כדי לפעול ו/או לבצע כל פעולה שלטונית ו/או אחרת.

13. המדינה אחראית לדירות שלה בלבד ולא ליתר הדירות. כל הפרה של מי מיתר הבעלים את ההסכם לא תהווה הפרה של המדינה.

14. בכל מקרה שבו ניתן יהיה לשעבד את הזכויות בדירות המדינה, לא תוטל על המדינה, במסגרת מסמכי השעבוד לבנק, כל חבות מעבר לשעבוד הזכויות ברכוש המשותף ובממכר, ובכל מקרה, מימוש המשכנתא לא יעשה מתוך דירת המדינה ולא יפגע בזכויות המדינה בדירות המדינה.

15. השעבוד יועבר לעיון המדינה. בכפוף לאמור בסעיף 14 לעיל, שעבוד הזכויות בדירות המדינה יבוצע רק בכפוף לקבלת הביטחונית המפורטים בהסכם. בכל מקרה, תירשם משכנתא בלבד בספרי המקרקעין ולא ירשם משכון ו/או שעבוד אחר על דירות המדינה. המדינה לא תמסור ייפוי כוח לבנק ו/או לכל גורם אחר.

16. לאחר מסירת תעבדות למדינה, היזם לא יבצע כל בניה נוספת בבניין בו נמצאות דירות המדינה, למעט השלמת עבודות פיתוח, בהתאם לקבוע בהסכם וכל זכויות הבניה העתידיות ו/או זכויות בניה שלא יוצלו על ידי היזם/קבלן עד לאותו המועד יהיו שייכות לכלל בעלי הזכויות בבניין החדש, למעט הזכות להרחבת דירות היזם, בכפוף לאמור בסעיף 6.4 להסכם.

17. המדינה אינה מסכימה להסכים לבוררות או לגישור או לניהול הליכים בפני פוסק וכל מחלוקת הקשורה בה, ככל שלא תוכרע בהסכמה ישירה בין הצדדים, תופנה לביהמ"ש המוסמך בתל אביב.

18. כל מסמך שהמדינה תידרש לחתום עליו יועבר לחתימת המדינה וייחתם רק לאחר שייבדק ויאושר.

19. המדינה תמנה איש קשר אשר אליו יוכל היזם לפנות. פרטי איש הקשר:

20. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בכל מקום בהסכם בו רשומה "הנציגות" או "נציגות הבית המשותף" תתווסף גם המדינה, כך שלדוגמא ירשם "הנציגות והמדינה".

21. במידה ולצורך קיום ההסכם יידרש היזם לפעולות משפטיות ו/או סמי משפטיות, בין היתר התנגד יו"ר השגות עיכורים והליכים אחרים בכל הנוגע למקרקעין, היזם לא יהיה מוסמך

היזם

ניר ברלוביץ
יו"ר מנהל הדירות
מדינת ישראל
באמצעות הדיוור הממשלתי

להופיע בשם ו/או לייצג את המדינה והוא נדרש להודיע על כך באופן מידי למדינה אשר תהיה מיוצגת במסגרת ההליך הנדרש ע"י ב"כ מוסמך מטעמה בלבד.

סעיפי ההסכם

22. סעיף 4

סעיף 4.8 – להוסיף בסיפא, כי: "מבלי לפגוע מהאמור בסעיף זה, יובהר כי הפועלים אשר יועסקו ע"י היזם או מי מטעמו, עפ"י הסכם זה, יועסקו לפי חוק ובכל מקרה יהיו בעלי רישיון עבודה כדין או בעלי ת"ז ישראלית".

יש להוסיף סעיף 4.11 – "מובהר בזאת כי חל איסור גורף על היזם להציב אנטנות סלולאריות ו/או אנטנות קרינה כלשהיא ו/או מתקני קרינה מייננת מכל מין וסוג שהוא על גג הבניין הקיים ו/או הגג שייבנה במהלך העבודות ו/או בכל מקום אחר בבניין או בשטחים הצמודים לו וכי האיסור הנ"ל יחול על רוכשי הדירות מאת היזם ויבוא לידי ביטוי בהסכם שייחתם בין רוכשי דירות היזם לבין היזם".

23. על אף האמור בהסכם, יובהר ויודגש, כי המדינה לא תחתום על כל תצהיר ולא תמסור כל ייפוי כח על ידה לצורך רישום במרשם המקרקעין ו/או בכל מרשם אחר לפי דין. כל רישום שידרוש את חתימת המדינה, יובא לבדיקה ולאישור המדינה וייחתם ע"י המדינה. כמו כן, מובהר, כי היזם אינו רשאי לפעול בשם המדינה והוא יפנה למדינה ע"מ לקבל את אישורה וחתימתה במידת הצורך (במידה וימצא שבקשתו סבירה). יחד עם זאת מובהר כי המדינה תחתום על המסמכים הנדרשים לצורך הוצאת הפרויקט אל הפועל ורישום הזכויות בדירות היזם על שם היזם ו/או צד ג' מטעמו, בכפוף ובהתאם להוראות ההסכם ונספח זה בעניין.

24. מבלי לפגוע בכלליות סעיף 8.3 להסכם, יובהר כי המדינה לא תחא חייבת בשכר טרחתם של עו"ד יאיר כהן ו/או יהודה לוי ו/או כל ב"כ אחר מטעם בעלי הדירות בבניין, בשום צורה שהיא גם אם היקף עבודתם בפרויקט יהא מעבר למוסכם בינם לבין היזם, מכל סיבה שהיא.

25.

25.1 סעיף 3.3 ו- 5.1(ב) – יובהר, כי המדינה אינה נכללת במסגרת התחייבויותיהם של בעלי הדירות בבניין בסעיפים 3.3 ו- 5.1(ב) להסכם ולא תפעל לקבלת הסכמה מאת רשות מקרקעי ישראל.

25.2 סעיף 3.10 – במועד החתימה על ההסכם ונספח השינויים ו/או בסמוך לכך ימסור ב"כ היזם את כל המסמכים המפורטים בסעיף 3.3 לידי המדינה והמדינה תחתום עליהם, לאחר בדיקה, במועד נדחה שלאחר החתימה על ההסכם ונספח השינויים.

26. סעיף 9.14 – להוסיף בסיפא: "המדינה תהיה מעורבת במיקום פרסום דבר ביצוע העבודות. כמו כן, מתחייב היזם לשפות את המדינה בגין כל נזק שייגרם בעקבות העמדת הפרסום הנ"ל".

27. סעיף 11.4

להוסיף בסיפא: "ובלבד שהיזם עשה מאמצים סבירים בכדי למנוע את האיחור בדרכים חלופיות".

28. סעיף 15.1

משרד האוצר-החשב הכללי
ג. מלחוט
סגן בכיר לחשב הכללי

היזם

ניק ברלוביץ
זמרת מיתר חלופית
מלחוט
באמצעות הד"ר יעקב ממשלתי

יש להוסיף אחרי הסוגריים: "כנגד קבלת ייפוי כוח למחיקה כאמור בסעיף 15.5 להסכם וזאת מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 9 לנספח שינויים זה"

29. סעיף 16.1

בשורה שנייה, לאחר המילים "מתחייבים הדיירים" בסעיף יש להוסיף את המילים "למעט המדינה".

בסיפא יש להוסיף: "בכפוף למילוי כל התחייבויות היזם עפ"י הסכם זה במלואם ובכפוף לבדיקת המסמך הנדרש, תחתום המדינה על המסמכים הנדרשים לצורך ביצוע התחייבויותיה בהתאם להסכם זה, לרבות לצורך העברת הזכויות בממכר ליזם כאמור בסעיף 23 לעיל."

30. סעיף 16.2

יש להוסיף, כי: "המדינה תמציא ליזם את האישור הנדרש בהקדם האפשרי לאחר קבלת הדרישה".

31. סעיף 22.12

במקום "פסק דין חלוט" יבוא "פסק דין חלוט אשר לא עוכב ביצועו"

32. סעיף 25

לאחר: "היזם לא יהא רשאי להסב ו/או להעביר ו/או למשכן את זכויותיו לכל צד ג' למעט במקום שצוין במפורשות בהסכם זה שניתן לעשות כן" יש להוסיף: "ובכל מקרה, באישור הנציגות והמדינה בלבד".

33. היזם ימציא למדינה במועד המסירה, את המסמכים הבאים:

33.1 טופס 4

33.2 העתק מהיתר הבניה

33.3 תכנית הגשה

33.4 תכנית חשמל לפרויקט

33.5 תעודות אחריות כאמור בסעיף 22.4 להסכם.

34. בכל מקרה של סתירה בין האמור בהסכם ובנספחיו לבין האמור בנספח שינויים לזה לעיל, יגברו הוראות נספח זה.

היזם

משרד האוצר-החשב הכללי
ג. שוחט
סגן בכיר לחשב הכללי

ניר ברלוביץ
מנהל מנהל הדיור הממשלתי

מדינת ישראל
באמצעות הדיור הממשלתי

ביטול והצטרף

בס"ד

הסכם רחוב טשרניחובסקי 30, תל אביב
מותנה בתנאים מתלים

שנערך ונחתם בתל-אביב, ביום 26 בחודש 12 שנת 2013

בין: ר.ס. יב. 00440400, 33/8 מ.א. 037815400 מרחוב

(חוא וכל מי מטעמו ייקראו להלן: "היזם")

לבין:

037064581 רותם אילן
313771594 מ.א. 313771594



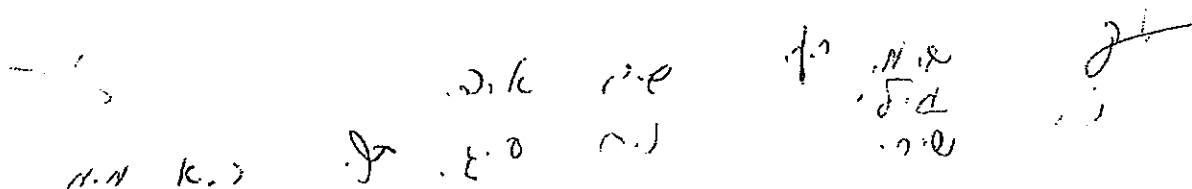
1. מדינת ישראל
2. עמוסי רות, ת.ז. 003434032
3. כספי פנינה, ת.ז. 003434040
4. קויתי בת שבע, ת.ז. 08062622
5. גפן סיגל, ת.ז. 058773441
6. ליבוביץ פנינה, ת.ז. 0539107
7. פרלשטיין (ליבוביץ) אביטל, ת.ז. 025526872
8. מרגלית שולמית, ת.ז. 195112
9. גוטמרונד לאה, ת.ז. 69658573
10. ארנונה צימבליה, ת.ז. 051938959
11. שרה רובינשטיין, ת.ז. 050041557
12. ששון חגואל, ת.ז. 059675660
13. נתלי חגואל, ת.ז. 023510654
14. ~~0415674~~
15. ~~5410184~~
16. ~~044204404~~

כולם מרחוב טשרניחובסקי 30, תל אביב

(כולם וכן חדיירים שיתגוררו בפועל בדירות הנ"ל במשך תקופת הסכם זה - ייקראו ביחד וכל אחד מהם לחוד להלן: "הדיירים")

הואיל: ועל המקרקעין הנמצאים ברחוב טשרניחובסקי 30, בתל אביב, הידועים גם כחלקה 101 בגוש 6911, קיים בניין מגורים בן 4 קומות ובו 9 דירות מגורים (להלן: "תמקרקעין", "הבניין" ו- "הדירות");

והואיל: והבניין נרשם כבית משותף במסגרת תיק ב"מ 1065/61.



והדיירים הם הבעלים הרשומים של מלוא זכויות החכירה, בדירות וברכוש המשותף והכול עפ"י נסח רישום מקרקעין מיום 4.1.2010 המציב "נספח א";

והזים הציע לדיירים לשפץ ולחזק את הבניין בהתאם למפרט המציב "נספח ב", בכפוף להוראות סעיפים 4.1 ו- 4.2 להלן;

ובתמורה לחיזוק ושיפוץ הבניין על ידי הזים, מטכמים הדיירים למכור לזים, את כל זכויות הבניה המוקנות לבניין ואו שיוקנו לו במהלך ביצוע עבודות הבניה לביצוע תוספות בניה בבניין על פי כל תביעה שבתוקף ואו שתקבל תוקף במהלך התקופה שעד תום ביצוע כל עבודות השיפוץ והבניה, לרבות על פי תוכנית מתאר ארצית מספר 38, (להלן: "זכויות הבניה"), כאופן שיתאפשר לזים לבנות ולקבל לבעלותו לכל היותר ולא מעבר לכך את המפורט להלן והכל בהתאם ולפי התוכניות כהגדרתן להלן (ובכפוף לכל שינוי בהם שידרש על ידי הרשויות המוסמכות):

1. 2 יחידות דיוור נוספת על גג הבניין הקיים במלוא שטחו.
 2. חדרים על הגג החדש שיווצר ככל שיתאפשר על ידי הרשויות המוסמכות.
 3. כל שטח המרפסות שיווצרו סביב החדרים שיבנו על הגג (2 היחידות, החדרים על הגג והמרפסות כאמור ייקראו להלן: "יחידות הזים").
 4. שטח בחצר הבניין, במיקום שיאושר לכך על ידי הרשויות המוסמכות, לצורך הקמת 2 חניות או יותר אם יידרש על ידי הרשויות כתנאי לקבלת היתר הבניה בין באמצעות מכפילי חניה ובין בכל דרך אחרת שיהיו כולן בבעלות הזים.
- (כל אלו יחד - להלן: "הממכר").

והואיל: וברצון הצדדים לקבוע את תנאי ההתקשרות ביניהם, ואת זכויותיהם וחובותיהם ההדדיות, והכל כמפורט וכמותנה להלן בהסכם זה;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלהלן:

1. המבוא להסכם זה הוא חלק בלתי נפרד מגופו.
2. הנספחים המצורפים להסכם זה הינם כדלקמן:
נספח א' - נסח רישום מקרקעין
נספח ב' - המפרט הטכני של עבודות החיזוק
נספח ג' - תצהיר הסכמת בעלי הדירות
נספח ד' - נוסח יפוי הכח הבלתי חוזר
נספח ה' - מכתבי החרגה
נספח ו' - החלטת דירקטוריון הזים במידת והזים תוא חברה
נספח ז' - הערת אזהרה
נספח ח' - יפוי כח לטובת ב"כ בעלי הדירות הקיימות
נספח ט' - נוסח ערבות בנקאית
נספח י' - תוכניות ראשוניות ועקרוניות שנעשו על פי תוכניות הנמצאות בעירייה ולא על פי מדידה בשטח

במקרה של סתירה בין הנספחים לבין החוזה יגברו הוראות הנספח;

נ.נ.
כ.כ.

ח.ו.
י.

י.ו.
י.ו.

י.ו.
י.ו.

י.ו.
י.ו.

י.ו.
י.ו.

3. הצהרות ו/או התחייבויות הדיירים:

הדיירים מצהירים ו/או מתחייבים בזאת כי:

- 3.1. הם תבעלים הרשומים הבלעדיים של מלוא זכויות התכירה במקרקעין, בבניין, בדירות וברכוש המשותף, לרבות בכל זכויות הבניה העודפות המוקנות למקרקעין ו/או לדירות, וכי זכויותיהם אלה, נקיות מכל שעבוד ו/או עיקול ו/או משכנתא ו/או צו הריסה ו/או צו מגביל אחר ו/או חוב ו/או משכון ו/או זכות צד ג' כל שהיא (להלן: "המגבלות"), למעט המפורט בנסת הרישום המוצרף להסכם זה כנספח א'.

- 3.2. הדיירים אשר בהתאם לנסח הרישום ובכלל, רובצות מגבלה כלשהי על זכותם במקרקעין ו/או בדירתם, מתחייבים בזה לפעול לקבלת והמצאת לידי היזם תוך 90 ימים מיום חתימת הסכם זה את הסכמת הצד ו/או הגורם שלוכותו רשומה ו/או קיימת מגבלה כאמור, לפיה אין לו התנגדות כלשהי לעסקה נשוא הסכם זה, לרבות ובעיקר למכירת הממכר לזים, וכי המגבלה הרשומה ו/או הקיימת לטובתו מוחרגת ואינה חלה על הממכר. במידה וקבלת ההסכמה תהיה כרוכה בתשלום אגרה ו/או בהוצאות כלשהן למעט חובות של הדיירים לאותן הרשויות ו/או גופים, הרי שהם יתולו על היזם וישולמו על ידו עובר לקבלת ההסכמה כאמור. במידה וקבלת הסכמת הצד ו/או הגורם שלוכותו רשומה ו/או קיימת מגבלה כאמור תתעכב מעבר ל- 90 יום בשל סיבה שאינה תלויה בדיירים, אזי הדבר לא יחווה הפרה של ההסכם בכל אופן שהוא, אך לא יהיה בכך לגרוע מהתחייבות הדיירים לקבלת ההסכמת כאמור.

- 3.3. כי הם מתחייבים לפעול לקבלת הסכמה מאת מנהל מקרקעי ישראל לביצוע העסקה נשוא הסכם זה ככל הניתן תוך 100 ימים ממועד החתימה על הסכם זה. היזם יסייע בעניין ככל שהדבר בידו. כי הם מתחייבים כי ככל שהם יעשו שינויים בזכויותיהם האמורות בסעיף 3.1 לעיל, שינויים אלה יהיו כפופים להוראות הסכם זה, לרבות ובעיקר למכירת הממכר על פי הסכם זה, וכי לא יהיה בשינויים אלה כדי לסכל את הוראות הסכם זה, וכי הם יודיעו ליזם באופן מיידי על כל שינוי כאמור.

- 3.4. כי מיום חתימת הסכם זה ואילך הם לא יבצעו כל פעולה באופן שיפגע בצורת כלשהי בזכויות היום על-פי הסכם זה, וכי כל פעולה שיבצעו בזכויותיהם בדירות תהייה כפופה לזכות היום כאמור בהסכם זה וע"פ האופן הקבוע בהסכם זה.

- 3.5. כי הם מתחייבים לפעול ולהסיר ו/או להחריק, כל שעבוד ו/או עיקול ו/או כל זכות אחרת ככל שתירשם לאחר ההתיימה על הסכם זה לטובת צד ג' כלשהו על זכויותיהם במקרקעין ככל שהדבר תלוי בהם, וזאת ככל שרישום זכות כאמור יפגע בזכויות היום על פי הסכם זה ו/או ככל שרישום זכות כאמור יעכב את ביצוע עבודות הבנייה ו/או עבודות התמורה, כהגדרתן להן, אלא אם זכויות אלה כפופות לקיומו על הסכם זה.

- 3.6. כי תס מתחייבים שלא לגרום במעשה ו/או מחדל לכל עיכוב בביצוע עבודות חבנייה ו/או עבודות התמורה ו/או את ביצוע התחייבויות היום על פי הסכם זה, לרבות ובעיקר שלא להתנגד לבקשות ו/או תוכניות ככל שיוגשו על ידי היום לרשויות המוסמכות ו/או להגיש בקשות ומתן צו הקפאת ו/או הפסקת עבודה לעבודות חבנייה ו/או עבודות התמורה, למעט אם תיחזק הפך הסכם זה.

- 3.7. הדיירים מתחייבים בזאת לאפשר ליום להרוס על חשבונו כל תוספת בנייה בלתי חוקית שבוצעה ברכוש המשותף, אם בוצעה, ככל שיירש הדבר לצורך קבלת חיתוך הבנייה ו/או לצורך ביצוע עבודות הבנייה (לרבות הקמת המעלית) ו/או לצורך ביצוע עבודות התמורה ו/או על פי דרישת רשות מוסמכת.

- 3.8. כי אין כל מניעה על פי דין ו/או הסכם לביצוע העסקה נשוא הסכם זה, כפוף לתנאי הסכם זה לחלו.

- 3.9. כי ידוע להם כי היום רוכש את הממכר על מנת לבצע תוספות בנייה בבניין, אשר יכללו בן השאר, יחידות ליור נוספות, חדרי ממ"ד/שיפור מיגון וחניות כמפורט בהסכם זה להלן ובמפרט המצורף לו, והם נותנים מראש את הסכמתם לביצוע הבנייה כאמור בכפוף לתנאי הסכם זה.

- 3.10. כי במעמד חתימת הסכם זה יחתמו על טפסי מש"ח ובקשת פטור ממס שבה מקרקעין לצורך דיווח העסקה לרשויות מיסוי המקרקעין. טפסים אלה ימסרו לבי"ח היזם שיטפל בכל נושא הדיווח לרשויות מיסוי המקרקעין.

$\frac{1}{2} \times \frac{1}{2} = \frac{1}{4}$

4. הצהרות ו/או התחייבויות היזם:

היזם מצהיר ומתחייב בזאת כי:

- 4.1. כי טרם הגשת הבקשה להיתר הבנייה הוא יציג את התוכניות (להלן: "התוכניות") לנציגות הדיירים הכוללת את הייה מר יוסי מרגלית וגבי ארנונה צימבר (להלן: "הנציגות"). במידה והמפרט הטכני ו/או התוכניות שונים באופן מהותי ביתס למוצג בנספחי הסכם זה, תעמוד לדיירים הזכות לדרוש כי ימונה אדריכל בורר על ידי יו"ר אגודת האדריכלים והאנגינרים אשר יוודא כי היזם ביצע את כל הניתן על מנת לעמוד בהתחייבויותיו בהסכם זה, ואם לא כך הדבר יוודא כי התוכניות יותאמו להתחייבויות היזם בהסכם זה על נספחו. אם יתברר שהיזם עשה כל שניתן, הרי יראו את היזם כמי שקיים את הוראות ההסכם ויוגשו לאישור התוכניות כפי שהן. אם יתברר כי יש צורך לבצע שינויים מהותיים בתוך הדירות, אך בכפוף לסעיף 9.6 להלן, אזי תעמוד לדיירים הזכות לבטל הסכם זה. כמו כן במידה ומטעמים התלויים ביזם, לא יכללו התוכניות התקנת מעלית ו/או חיזוק של המבנה אזי תעמוד לדיירים הזכות לבטל את ההסכם ויהיו זכאים לקבלת פיצויים מוסכמים. שכ"ט תבורר יושלם בהתאם לקביעת הבורר באשר מי הוא זה שישא בכך.
- 4.2. כי יבצע את כל העבודות על פי הסכם זה, לרבות בהתאם לתוכניות, למפרט, להחלטת הרשויות, בין הקיימים ו/או כפי שיתקנו לאחר שהוכנסו בהם השינויים שידרש, אם ידרשו, וכפי שיאשרו עיי רשויות התכנון המוסמכות, בהתאם לתנאי הסכם זה, ועפ"י כל דין.
- 4.3. כי במידה והיזם הוא חברה אזי התקבלו על ידו כל ההחלטות הנדרשות לשם התקשרותו עם בעלי הדירות הקיימות בהסכם זה. מצ"ב החלטת דירקטוריון בנספח ו'.
- 4.4. כי ראה ובחן את תבנית וכי הוא מתחייב לבצע את עבודות החיזוק בהתאם להוראות הסכם זה ונספחיו, ולהנחיות הרשויות, וזאת במיומנות ובמקצועיות תוך שימוש באבירים, בציד ובחומרים תקינים (ככל שיש כאלו) ובהתאם למתחייב מהמפרט, אך בכפוף לכל שינוי ו/או דרישה מצד הרשויות ובכפוף למנגנון הקבוע בסעיף 4.1 לעיל.
- 4.5. כי יש לו הידע, הכישורים, והניסיון המקצועי לצורך קיום התחייבויותיו, והן תבוצענה באמצעות קבלנים/מורשה/ים כדין (להלן: "הקבלן"). היזם ימסור לדיירים הודעה בדבר זהות הקבלן המבצע טרם תחילת העבודות וזאת בהודעה בכתב של 30 יום מראש.
- 4.6. כי הקבלן יחזיק ברישיונות המקצועיים הנדרשים בדין כדי לעסוק בתחום העיסוק הנדרש לפי העניין עפ"י הסכם זה, ויהיה רשום בפנקס הקבלנים עובר לביצוע העבודות בסיווג ג' ומעלה ובעל ותק ומוניטין של 10 שנים לפחות.
- 4.7. כי ידוע לו כי תפריקט נשוא הסכם זה, מוקם על גג בניין שמתגוררים בו דיירים והוא יעשה כמיטב יכולת על מנת למזער את אי הנחות שתיגרם לדיירים במהלך העבודות ותוספות תבנייה.
- 4.8. כי לא יעסיק, בין בעצמו ובין באמצעות קבלנים מטעמו, עובדים שאינם חוקיים ו/או עובדים ששהייתם בישראל אסורה על פי כל דין.
- 4.9. היזם מצהיר בזה כי ההתקשרות בהסכם זה אינה יוצרת יחסי עובד-מעביד בינו או בין העובדים וקבלני המשנה שיועסקו על ידו לבין בעלי הדירות הקיימות.
- 4.10. הוראות סעיף זה על כל המשנה שבו מחוות הוראות עיקריות ויסודיות להסכם והפרתן יורדת לשורשו.

5. תנאי מתלה:

- 5.1. תוקפו של הסכם זה מותנה בתנאים מתלים מצטברים כדלקמן:
 - (א) חתימתם של כל הדיירים (בעלי הזכויות במקרקעין) על הסכם זה.
 - (ב) הסכמת מנהל מקרקעי ישראל לביצוע העסקה נשא הסכם זה תוך 100 ימים ממועד חתימת הסכם זה ללא דרישת תשלום מצידו, באם ההסכמה לא תושג במועד הנ"ל לא יראו בזה הפרת ההסכם מצד הדיירים ובלבד שהדיירים פנו למנהל מקרקעי ישראל לקבלת האישור ואי קבלת האישור נבעה מסיבה תקשורה במנהל. אין באמור לשחרר את הדיירים מהחובה לקבלת האישור.

N-N
K.7

ה.כ.ו.ר
ה.כ.ו.ר
ה.כ.ו.ר

ה.כ.ו.ר
ה.כ.ו.ר
ה.כ.ו.ר

(ג) קבלת היתרי בנייה מהרשויות המוסמכות לבנייה על המקרקעין שיאשרו את בניית הממכר, על כל רכיביו, כהגדרתו לעיל.

5.2. היום מתחייב לפעול בשקידה ראויה ובמהירות האפשרית על מנת שהתנאים המתלים המפורטים בסעיף ג' – לעיל, יתקיימו.

ככל שלא יתקבל היתר בנייה עד חלוף 36 חודשים מיום חתימת אחרון הדיירים על הסכם בשל סיבה שאינה תלויה ביום תהא ליום הזכות להודיע לדיירים על ביטול הסכם זה ובלבד שהיום פעל בהתאם ללוח הזמנים הקבוע בהסכם זה. בוטל ההסכם כאמור לא תהיה לצדדים כל תביעה ו/או טענה כלפי משנהו בכל הנוגע להסכם זה ו/או הנובע ממנו. למעט התחייבויות של היום אשר מועד קיומן היה לפני ביטול ההסכם.

לא התקבל היתר בנייה תוך 36 חודשים מכל סיבה שהיא, תעמוד לדיירים זכות להודיע על ביטול הסכם זה. היה והעיכוב אינו נובע ממחדל של היום ובאותה עת יצביע היום על ראיות המלמדות כי החיטר עתיד להתקבל תוך תקופה של עד 6 חודשים, תעמוד לדיירים הזכות לביטול ההסכם כאמור בפסקה זו, רק בחלוף 6 החודשים האמורים.

5.3. ליום תהא הזכות הבלעדית לוותר על פי שיקול דעתו המוחלט על אילו מהתנאים המתלים דלעיל למעט זה הקבוע בס"ק ג'.

6. העסקה:

6.1. הדיירים מוכרים בזאת ליום והיום רוכש מאת הדיירים, את הממכר כהגדרתו לעיל, באופן בו היום יהיה הבעלים היחידי של הממכר והוא יהיה בעל הזכות הבלעדית לניצול מלוא זכויות הבניה, לבניית הממכר בלבד, בכפוף למנגנון הקבוע בסעיף 4.1 לעיל וכל זאת בכפוף ולאחר ביצוע מלוא התחייבויותיו בהסכם זה במועדן.

6.2. מובהר בזאת, כי זכויות בנייה נוספות מעבר להגדרת הממכר, אם תהיינה, תהיינה בבעלות משותפת של כלל בעלי הדירות בבניין (לרבות רוכשי יחידות היום).

6.3. מובהר ומוסכם כי כל תוספות הבניה ככל שייבנו על ידי היום על גג הבניין והתניות, יהיו בבעלות בלעדית של היום, ובתום ביצוע עבודות הבניה ועבודות התמורה כהגדרתן להלן, יירשמו תוספות בנייה אלה בלשכת רישום המקרקעין, על שם היום ו/או על שם צד ג' אחר ככל שיבחר היום, והכל כמפורט בפרק רישום ו/או תיקון צו בתים משותפים בהסכם זה להלן. על אף האמור לעיל ולמען הסר ספק, שטח הגג שיהיה מעל החדרים על הגג יהיה חלק מהרכוש המשותף של הבנין.

6.4. מובהר בזאת כי עם סיום הבניה, לא יוותרו בידי היום כל זכויות בנייה נוספות במקרקעין, למעט על פי חלקו היחסי ברכוש המשותף כבעלים של יחידות היום.

7. מכירת דירות היום:

7.1. מוסכם בין הצדדים כי היום רשאי למכור את יחידות היום לצדדים שלישיים, ולרשום הערות אזהרה לטובת הרוכשים הנ"ל, בכפוף לאמור להלן ובכפוף לקיום במצטבר של התנאים האמורים בסעיפים 7.2-7.4 להלן:

7.1.1. לאחר קבלת היתר בנייה מהרשויות – יחידה אחת.

7.1.2. לאחר סיום ביצוע עבודות הבניה – יחידה שנייה.

7.2. היום מתחייב כי בהסכם המכר עם רוכשי יחידות היום יצוין מפורשות דבר קיומו של הסכם זה והוא יצורף כנספח להסכמים אלו. היום מתחייב להעביר לידי ב"כ הדיירים את ההסכם ונספחיו כאמור בתוך 10 ימים מיום חתימת ההסכם.

7.3. במקרה של מכירת דירות היום לפני סיום העבודות - בכל חוזה מכר של היום יתווסף סעיף, המאשר כי לדיירים אין כל חבות כלפי רוכשי דירות היום, כל עוד היום לא השלים את עבודות הבניה עפ"י כמתחייב בהסכם זה ושילם כלל המסים והתשלומים המוטלים עליו על פי הסכם זה (ו/או הביא אישור בגין פטור מתשלומים אלו), וכי במקרה של ביטול הסכם זה כדין תימחקנה הערות האזהרה אשר תירשמה לזכות הרוכשים, אם תירשמה בפנקסי המקרקעין.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller ones on the right.

22

לדיירים ו/או למי שיתגורר בדירות וזאת תוך אספקת פתרונות לשימוש ו/או למעבר ברכוש המשותף לצורך המגורים בדירות.

9.3. במידה והתוכנית שתוגשנה ע"י היום לא תאושרנה ע"י הרשויות המוסמכות והיום יידרש לערוך תיקונים ושינויים, מתחייב היום לעדכן את נציגות הבית המשותף בכל הנוגע לתוכנית המתקנות, ויחול המנגנון הקבוע בסעיף 4.1 לעיל.

9.4. היום מתחייב לעשות את כל הפעולות הדרושות על מנת שהבניין יהיה מחוזק מפני רעידות אדמה על-פי כל התקנים ובהתאם לדרישות תמ"א 38, וכן בהתאם לדרישות הועדה המקומית ועל פי הוראות כל דין. במעמד חתימת הסכם זה יחתמו הדיירים על תצהיר הסכמה לביצוע עבודות תמ"א 38, המצורף להסכם זה כנספח ג'. הוראות סעיף זה מהוות הוראות עיקריות ויסודיות להסכם והפרתן יורדת לשורשו.

9.5. הדיירים לא יהיו רשאים להעלות כל טענה כלפי היום ו/או צד ג' כלשהו בכל הנוגע למטרד ו/או אי נוחות ו/או הפרעה, ככל שיגרמו להם כתוצאה מעבודות הבנייה ו/או עבודות התמורה ובלבד שהיום פעל על-פי חיתר הבנייה, פעל בהתאם להתחייבויותיו בהסכם זה ונספחיו, היום עשה כל שעל ידו למניעת מטרדים ולצמצום אי הנוחות עבור הדיירים ופעל בימים ובשעות כאמור בנספח ב'.

9.6. היום יהיה רשאי להוסיף יסודות ו/או עמודים ו/או קורות ו/או קירות חדשים לבניין, או לחזק כל יסוד ו/או קורה קיימים בבניין כפי שייקבע מהנדס מוסמך המקובל על עיריית תל אביב, ולשם כך לחצוב בקירות החיצוניים של הבניין, לצמצם או לכסות פתחים ו/או חלונות וכל פעולות בניה ו/או אחרת ככל שתדרש – ובלבד שאם האמור חורג מהותית מהתוכנית המצורפת להסכם זה יופעל המנגנון הקבוע בסעיף 4.1 לעיל.

9.7. למען הסר ספק היום לא יתא רשאי לבנות יחידות ו/או תוספות בניה בבנין מעבר להגדרת הממכר בהסכם זה.

9.8. היום יהיה רשאי לבצע כל עבודות שיפוץ בבניין, ללא הגבלה, הכל ככל שידרש על ידי הרשויות המוסמכות – והכל בהתאם לאמור בהסכם זה ובנספחיו.

9.9. היום ו/או מי מטעמו יהיו רשאים להעביר דרך שטח הרכוש המשותף, כל צגרת שהיא, לרבות צגרת מים, חסקה, גז, חשמל, טלפון, טלוויזיה, ביוב, ניקוז וכיוצא בנדרשים לצורך ביצוע העבודות, ללא קבלת הסכמתם של הדיירים, והדיירים מתחייבים בזאת להתיר ליום ו/או מי מטעמו, לחכנס לבניין ולדירות בתאום מראש לצורך ביצוע העבודות הנחוצות לביצוע עבודות הבניה ו/או עבודות בניית תוספות הבניה והכל תוך מינימום הפרעה ואי נוחות לדיירים ובלבד שלא תהיה פגיעה בזכות הקניינית של הדיירים.

9.10. היום מתחייב לעשות את כל המאמצים לכך שינקטו בכל משך ביצוע העבודות, באמצעים הדרושים בהתאם להוראות כל דין לצמצום אבק, רעש, חסימת דרכים ומטרדים אחרים מכל סוג הקשורים לביצוע העבודות.

9.11. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מתחייב היום כי תוך כדי ביצוע העבודות הוא יפעל על מנת לצמצם ככל הניתן את הפגיעה בנוחות הדיירים ובאפשרות השימוש והמעבר של הדיירים בבניין ובמעבריו. ככל מקרה תתאפשר לדיירים בכל הדירות להשתמש בחדר המדרגות, גם כאשר חדר המדרגות יהיה בשלבי עבודה למעט בהפסקות שלא יעלו על 10 שעות בכל פעם. היה ולא ניתן יהיה באופן אובייקטיבי להשתמש שימוש סביר באילו מדירות המגורים מתחייב היום לשאת בכל עלויות השכירות והעברת הדירה והתכולה (חלוק ושוב) עד שיתאפשר להשתמש בדירה במגורים סבירים. לענין זה מובהר כי הפרעה, מטרד, רעש, לכלוך וכיו' הנובעים כתוצאה סבירה ומתחייבת מביצוע העבודות האמורות בהסכם זה לא יתווה בגדר מניעת אפשרות לשימוש סביר בדירה, אלא רק נסיבות אובייקטיביות שבהן אין כל אפשרות לעשות שימוש בדירה לצורך מגורים, יקימו זכות למימון מגורים חלופיים כאמור לעיל. הוראות סעיף זה מהוות הוראות עיקריות ויסודיות להסכם והפרתן יורדת לשורשו.

9.12. הדיירים מתחייבים בזאת, כי החל ממועד חתימת הסכם זה ועד לסיום הליך תיקון צו הבית המשותף, לא יבצעו בעצמם ו/או באמצעות אחרים, כל שינוי ו/או תוספת בניה הדורשת חיתר בניה בדירותיהם, בקירות החיצוניים, הפוגעות באחדות המראה החיצוני של הבניין, כולל חלונות, מרפסות, אנטנות, דוד שמש, שינויים בצבע חסיד ו/או ציפוי הבניין וכד', ללא הסכמת היום לכך מראש ובכתב, למעט שיפוץ ו/או תיקון ו/או החלפה נדרשים על-פי הוראות מהנדס ו/או הוראת הרשות המקומית ו/או מי מטעמה. הסכמת היום לא תשחרר את הדיירים מחובה לקבל את ההיתרים הנדרשים על פי דין.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including "H. N. K." and various other marks.

9.13. הדיירים מתחייבים לאפשר ליזם לעשות שימוש במקורות המים והחשמל של הבניין בתקופת עבודות הבנייה. היזם ישא בעלויות עבור השימוש שיעשה. אופן תישוב העלויות יוסכם בין הצדדים עובר לשימוש.

9.14. הדיירים יאפשרו ליזם לפרסם את דבר ביצוע העבודות ו/או מכירת תוספות הבניה ו/או פרסום מסחרי כלשהו על מעטפת הבניין, לרבות על גבי פיגומים ו/או גדרות של הבניין, ובלבד שהיזם קיבל אישור לכך מהעירייה, אם נדרש, ובכפוף לכך שלא תגרם הפרעה מהותית לדיירים כתוצאה מכך, וכי היזם ישא בכל העלויות ולרבות אגרות וכד' הכרוכות בפרסום כאמור.

9.15. היזם יבצע את העבודות בהתאם להוראות כל דין ו/או חיקוק ו/או תקנה ו/או הוראה של הרשויות המוסמכות ו/או חוקי עזר.

9.16. היזם ידאג להבטיח קיומם של תנאי בטיחות בעבודה, ולפעול בהתאם לדיני הבטיחות בעבודה, לרבות כל החוקים והתקנות והצווים בעניין.

9.17. היזם יבצע את העבודות בשעות העבודה המקובלות, תוך התחשבות בדיירים הן מהפן הבטיחותי והן בנוחיותם – והכל בהתאם לקבוע בנספח ב' להסכם.

9.18. עם סיום עבודות הבנייה יפנה היזם את כל הפסולת מהבניין וסביבתו על חשבונו.

9.19. כל תשלום ו/או דרישה לתשלום בגין העבודות וביצוען, ולרבות אגרות ו/או פיצוי בגין כל נזק הנובע ממעשה ו/או מחל של היזם ו/או מי מטעמו יחול על היזם וישולם על ידו.

10. תכנון:

10.1. היזם יהיה רשאי להתחיל בביצוע פעולות התכנון לעבודות הבניה ועבודות התמורה, מיד עם חתימת הסכם זה, לרבות הגשת בקשות לרשויות התכנון לקבלת היתר בניה וכל תכנון בכך. אין בביצוע פעולות אלה כדי להטיל על הדיירים כל אחריות ו/או כל חבות (למעט מכירת הממכר) ו/או הוצאה כספית מכל סוג שהוא, והיזם יהיה אחראי לכך.

10.2. בכפוף למנגנון הקבוע בסעיף 4.1 לעיל, הדיירים מתחייבים בזאת לתת, מיד לכשידרשו לכך על ידי היזם ו/או מי מטעמו, על כל תוכנית בניה ו/או כל מסמך ו/או אישור ו/או טופס אחר הנדרש, ככל שנדרש, לשם ביצוע העבודות על פי הסכם זה ו/או קבלת ההיתרים ו/או האישורים לביצוע עבודות אלה. להבטחת התחייבותם כאמור יחתום כל אחד מהדיירים, במעמד החתימה על הסכם זה על יפוי הכוח הבלתי חוזר לטובת באי כוחה של היזם, עו"ד יורי ירום ו/או דוד לס (להלן: "ב"כ היזם") בנוסח המצורף כ"נספח ז" להסכם זה אשר יוחזק בידי הנאמנות של ב"כ היזם. ב"כ היזם לא יהא רשאי לעשות שימוש ביפוי הכוח ללא מתן הודעה מוקדמת ובכתב של לפחות 7 ימי עסקים לב"כ הדיירים על הכוונה לעשות כן וכן משלוח עותק מהמסמכים אשר בכוונתו לתתם עליהם באמצעות יפוי הכח.

10.3. בכפוף למנגנון הקבוע בסעיף 4.1 לעיל, ולמתן הודעה מוקדמת והמצאת המסמכים לבאי כוחם כמצוין בסעיף הקודם, הדיירים מאשרים ומסכימים בזאת, כי לצורך ביצוע האמור לעיל, ב"כ היזם יוכלו לעשות שימוש ביפוי הכח הבלתי חוזר המופקד בידיהם, כדי לתתם בשמם ובמקומם על בקשה להגשת תביעה ו/או בקשות לחיתור בניה וכן על הסכמות ו/או אישורים ו/או מסמכים ככל שיידרשו ע"י הועדה המקומית ו/או הועדה המחוזית ו/או רשויות התכנון מכל סוג שהוא, לקידום תכנון עבודות הבניה, עבודות התמורה, תביעה חדשה ואישורה, ולהוצאת היתרי בניה בחלקה, והכול בכפוף לכך שכל הפעולות האמורות יבוצעו על פי ובתאם להוראות הסכם זה.

11. לוחות זמנים לביצוע:

11.1. היזם מתחייב להכין בקשה (ראשונית) לקבלת היתר בניה לביצוע העבודות בתוך 6 חודשים מיום כניסת הסכם זה לתוקף ולהגשה לעיון נציגות, אך מוסכם כי איתור במועד הנ"ל שאינו תלוי ביזם לא ייחשב כהפרת הסכם זה על ידי היזם. הבקשה כאמור תוגש לאישור ועדות התכנון בתוך 30 יום מיום שהוצגה לנציגות, אלא אם הופעל המנגנון הקבוע בסעיף 4.1, שאז תוגש תוך 30 יום מעת קבלת החלטת האדריכל-בורר שימונה בעניין.

11.2. היזם מתחייב להתחיל בביצוע עבודות הבניה ועבודות התמורה לא יאוחר מ- 60 יום מיום קבלת היתר תבניה כאמור לעיל.

N.M.
K.7

8.6
8.6

8.6
8.6

8.6
8.6

11.3. היזם יסיים את ביצוע עבודות הבנייה ועבודות התמורה תוך 18 חודשים מיום התחלת הבנייה (להלן - "תקופת הביצוע של העבודות").

11.4. מובהר בזה, כי עיכוב בסיום ביצוע עבודות הבנייה ו/או השיפוץ, הנובע מטעמים שאין ליזם שליטה עליהם או שאינם תלויים ביזם כתוצאה מכוח עליון, לרבות, מצב מלחמה או פעולות איבה, גיוס כללי, פגעי טבע שביתות והשבתות כלליות, מחסור מוכח בכוח אדם או חומרים בכל המשק, צו הפסקת עבודה מרשות מוסמכת ו/או צווים אחרים ו/או בשל עיכובים הנוצרים במעשי או מתדלי הדיירים, לא ייחשב להפרה של הסכם זה על ידי היזם ולא יזכה את הדיירים בכל תרופה או סעד, לרבות ביטול הסכם זה. כמו כן איחור של עד 100 יום בסיום ביצוע כל העבודות בהסכם זה – לא יחשב הפרה יסודית של הסכם זה ולא יזכה את הדיירים בכל תרופה או סעד.

11.5. בגין איחור מעבר לתקופות האמורות, ישלם היזם לדיירים (כולם יחד), סך של 500 ₪ בגין כל יום איחור, וזאת כפיצוי מוסכם. איחור של יותר מ- 3 חודשים בחשלמת העבודות מעבר לתקופת התסד כאמור תחשב הפרה יסודית של הסכם זה ויזכה את הדיירים בביטול הסכם זה וזאת מבלי לפגוע מכל סעד ו/או תרופה העומדים לזכות הדיירים.

12. אופן ביצוע העבודות

12.1. היזם יבצע באמצעות אנשי מקצוע מטעמו ועל חשבונו את כל העבודות מחומרים תקינים ונושאי תו תקן ישראלי (ככל שישנו תו שכזה לגבי החומר הרלוונטי).

12.2. היזם מתחייב בזה כי יבצע את העבודות עפ"י הסכם זה במקצועיות ובמומחיות הנדרשת, עפ"י התקנים הרלוונטיים ובכפוף להוראות כל דין, וכן בהתאם לדרישות הרשויות והחוראות והתקנים מכח תמ"א 38, הכול בכפוף להנחיות הרשויות. למען הסר ספק, מובהר כי עבודת חיזוק שלא ע"פ התקנים ודרישות הרשויות תחשב כהפרה יסודית של ההסכם.

12.3. היזם מתחייב בזה כי העבודות וכן הפעולות התכנוניות לקראת ביצוע העבודות יבוצעו ע"י אנשי מקצוע מוסמכים ומוכשרים עפ"י הדין שייקבעו לצורך כך על ידי היזם ועל חשבונו בלבד.

12.4. למען הסר ספק, היזם יספק על חשבונו את כל הכלים, חומרי הבנייה, הציוד, המתקנים והמכונות אשר ידרשו לביצוע העבודות עפ"י התוכניות, ומוסכם בזאת כי אספקת חומרי הבנייה לאתר כוללת גם את העמסת החומרים, הובלתם, פירוקם ואחסנתם.

12.5. היזם מתחייב לבצע ולמלא את כל חוראות הבטיחות לפי כל דין ו/או חוראות משרד העבודה ו/או כל חוראות של כל גוף מוסמך אתר ובהתאם למקובל ולנקוט בכל אמצעי הזהירות והבטיחות הדרושים והמקובלים בביצוע העבודות באתר הבנייה או בקרבתו.

12.6. היזם מתחייב לקבל בעצמו ועל חשבונו "טופס 4" מהרשויות המוסמכות ותעודת גמר מהעירייה, הן לגבי ביצוע עבודות החיזוק והן לגבי ביצוע העבודות לבניית הדירות הנוספות, ולהציג תעודה זו בפני ב"כ בעלי הדירות - לא יאוחר מ- 120 יום לאחר סיום העבודות, בכפוף לעיכובים שאינם תלויים ביזם.

12.7. חוראות סעיף זה על סעיפי המשנה שבו מהוות חוראות עיקריות ויסודיות להסכם והפרתן יורדת לשורשו.

13. ליווי בנקאי

13.1. בכדי להבטיח את ניהולו התקין של הפרויקט והבטחת סיומו, ובכלל זאת הקמת יחידות הדירה החדשות ומסירתן לרוכשי אותן יחידות, היזם יהא רשאי להתקשר בהסכם ליווי, עם בנק מלווה מוכר בישראל (להלן: "הסכם תליווי"), מותנה בתנאים כדלקמן במצטבר:

13.1.1. לא יהיה בהסכם תליווי כדי לגרוע מזכויותיהם של הדיירים בהתאם לחוראות הסכם זה ו/או כדי להטיל עליהם חבונות החורגות מהמוטל עליהם מכח הסכם זה.

13.1.2. למען הסר ספק, בשום מקרה לא יוטל כל נטל מכל סוג ומן שהוא לזכות הבנק המלווה, על זכויות הדיירים בדירותיהם בבניין.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller ones on the right.

13.1.3. מלוא כספי המימון יועברו ישירות לטובת הפרויקט בחשבון מיוחד שייפתח בבנק לצורך כך ובפיקוח הבנק ו/או פיקוח אחר על פי זרישת הבנק.

13.1.4. ההוראות הנ"ל תיכללנה באופן מפורש בהסכם הליווי ובכל מסמך שיעבוד.

13.2. בכפוף לקיום כל התנאים המצטברים על פי סעיף 13.1 הנ"ל, הדיירים לא יתנגדו לשעבוד ו/או משכון זכויותיו של היום לטובת הבנק מכח הוראות הסכם זה. לצורך כך, הדיירים לא יתנגדו לתיקון צו רישום הבית המשותף באופן שבו מחסן או כל יחידה אחרת - השייכת לרכוש המשותף תרשם כיחידה רישומית חדשה (להלן: "היחידה הרישומית החדשה") על שם הדיירים אשר יוצמדו לה כל הזכויות הנמכרות ליום בהסכם זה. הדיירים נותנים בזאת מראש ובאופן בלתי חוזר את הסכמתם לרישום כל הערה ו/או שעבוד ו/או משכון ו/או משכנתא על הזכויות ביחידה הרישומית החדשה על מנת לאפשר ליום לקבל מימון לכיצוע הפרויקט כאמור לעיל. לחילופין ו/או בנוסף ועל פי בחירת היום, יאפשרו הדיירים לרשום הערת אזהרה לטובת הגורם המלווה על תת החלקה של הרכוש המשותף. הדיירים מתחייבים לחתום על מסמכי הליווי בכפוף לקיום כל התנאים המצטברים על פי סעיף 13.1 הנ"ל.

13.3. להבטחת התחייבויות הדיירים על פי פרק זה, יחתמו הדיירים על יפוי הכוח הבלתי חוזר (נספח ד' לעיל).

13.4. הדיירים מסמיכים בזאת את ב"כ היום לחתום על כל מסמך ו/או אישור בשםם ובמקומם כדי לבצע רישומים של הערות ו/או משכון ו/או משכנתא ו/או שעבוד כאמור לעיל רק בהתקיים התנאי האמור בסעיף זה לעיל ולאחר משלוח הודעה בכתב לב"כ הדיירים על כוונתם לחתום כן בשם הדיירים בהודעה של 7 ימי עסקים לפחות מראש וכן המצאת המסמכים אשר בכוונת ב"כ היום לחתום.

13.5. עם השלמת תיקון רישום צו רישום הבית המשותף ייוחדו כל הערה ו/או משכון ו/או משכנתא ו/או שעבוד שנרשמו כאמור ככל שנרשמו לדירות החדשות שיבנו.

14. מיסים ותשלומים:

14.1. היום ישא במס השבח אם וככל שיחול על הדיירים כתוצאה מהעסקה נשוא הסכם זה, והכל בלבד שהדיירים ינצלו את הפטור המוענק להם על פי דין בין מכוח הבנייה על פי הוראות תמ"א 38 ככל שהם זכאים לפטור כזה. היום מתחייב לשלם לכל רשות [מקומית, ממשלתית, מיסים וכדומה] כל תשלום ו/או מס ו/או היטל ו/או הוצאה מכל סוג שהוא, הקשורה באופן ישיר ו/או עקיף עם הסכם זה וביצועו, בתוך הזמן החוקי הקבוע לכך.

14.2. היום ישא במס הרכישה, אם וככל שיחול, כתוצאה מהעסקה נשוא הסכם זה.

14.3. היום ישא בהיטל החשבחה שיחול, אם וככל שיחול, בגין עבודות הבנייה שיבוצעו על ידי היום.

14.4. היום יטפל בעצמו ועל חשבונו בדיוות העסקה לכל רשויות המס והרשויות הרלוונטיות האחרות בשמו ובשם הדיירים והוא מתחייב לעשות כן במועד החוקי הקבוע לכך, וכן כל השגה ו/או ערעור.

14.5. למען הסר ספק מוכתר כי כל המיסים, הארנונות, תשלומי החובה הממשלתיים והעירוניים והאחרים, החיטלים, הוצאות המים, החשמל והגז, וכל המיסים שוטפים והאחרים תחלים על הדיירים בשל היותם בעלים ו/או מחזיקים של הדירות בבניין ואשר אינם נובעים מביצוע העבודות נשוא הסכם זה או מכירת הממכר ליום, יחולו על הדיירים וישולמו על ידם.

14.6. הדיירים מתחייבים לחתום על כל בקשה ו/או הסכם ו/או בקשה אחרת, ככל שתהיינה, אשר תופנה על ידי היום לרשויות המס הרלוונטיות, הכול בכפוף להוראות כל דין וכל עוד אין באילו לשנות מהוראות הסכם זה.

14.7. למען הסר ספק, כל מס ו/או היטל ו/או תשלום שלא חל במפורש ע"פ הסכם זה על הדיירים, והוא יחול בגין עסקה זו ע"פ זרישת גוף ו/או רשות כלשהו – יחול על היום וישולם על ידו בתוך הזמן החוקי הקבוע לכך ו/או בתוך הזמן הקבוע בדרישה כאמור.

15. הערת אזהרה:

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller ones and initials on the right.

15.1. היזם יהיה זכאי לרישום לטובתו בגין הסכם זה, ומיד לאחר חתימתו, הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין (ואו משכון ו/או שעבוד אחר ברשות הרלוונטית לפי שיקול דעתו) על זכויות הדיירים בתת החלקה של הרכוש המשותף. במעמד החתימה על הסכם זה יחתמו הדיירים על כל המסמכים הנדרשים לשם רישום הערות אזהרה לטובת היזם כאמור לעיל.

15.2. בכפוף לתנאים כאמור בסעיפים 7.5-7.9, 15.4, 15.5, היזם זכאי לרישום הערות אזהרה ו/או שעבוד ו/או משכון לטובת צד ג' שירכוש ממנו חלק ו/או את כל הזכויות בפרויקט עצמו ו/או מהדירות שיבנו על ידו על פי הסכם, על תת החלקה של הרכוש המשותף ו/או על הזכויות ביחידה הרישומית החדשה כהגדרתה לעיל, – הכל בהתאם ובכפוף לתנאים הקבועים בהסכם זה. ב"כ היזם מוסמך בזאת לחתום בשם הדיירים על כל מסמך ו/או אישור שיידרש לצורך רישום הערות כאמור רק בהתקיים התנאים המאפשרים זאת ע"פ הסכם זה כאמור בסעיפים 7.5-7.9, 15.4, 15.5 ולאחר מתן הודעה מוקדמת ובכתב של 7 ימים לנציגות ו/או לב"כ הדיירים.

15.3. מוסכם ומובהר בזאת כי כל העברת זכויות ע"י הדיירים במקרקעין ו/או בבניין ו/או בדירות תהיה מותנית בכך שהצד הנעבר יחתום אף הוא עם היזם על הסכם זה ועל כל המסמכים הנלווים לו או לחילופין (על פי שיקול דעת היזם) יצהיר בכתב ויתחייב כלפי היזם, בנוסף שיוכן ע"י ב"כ היזם, כי הוא מקבל עליו את מלוא התחייבויות הדיירים (המעבירים) עפ"י הסכם זה, לרבות חתימתו של הנעבר על יפוי כוח בלתי חוזר לטובת היזם, כפי שנחתם ע"י הדיירים מכח הוראות הסכם זה.

15.4. ככל שהצד הנעבר יחתום על המסמכים האמורים להנחת דעתה של היזם, לא ימנע היזם מליתן הסכמתו להעברת הזכויות כאמור לטובת הנעבר עפ"י דרישת הדיירים.

15.5. היזם יפקיד בידי ב"כ הדיירים יפוי כוח בלתי חוזר לטובת ב"כ בעלי הדירות הקיימות לביטול הערות/אזהרה ו/או משכונ/ים ו/או כל רישום אחר שנעשה לטובת היזם ו/או לבקשת היזם על זכויות הדיירים בבנין המצ"ב כנספח ה' שיוחזק בידי ב"כ בעלי הדירות בנאמנות ולא יעשה בו שימוש אלא אם היזם הפר הסכם זה ולא תיקן את ההפרה תוך 45 יום חרף התראה בכתב וכתוצאה מכך ההסכם בוטל כדין על ידי הדיירים כמו כן בכל המקרים בהם לא התקיים התנאי המתלה כמצויין בסעיף 5 על סעיפי המשנה שבו. היזם לא יעשה שימוש ביפוי הכוח ללא התראה בכתב 21 ימים מראש

16. העברת רישום זכויות:

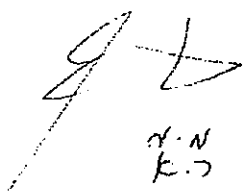
16.1. לאחר כניסתו לתוקף של הסכם זה ובכפוף למילוי התחייבויות היזם עפ"י הסכם זה במלואן, מתחייבים הדיירים להופיע בכל מקום ולחתום על כל מסמך שיידרש לביצוע התחייבותם למכירת הזכויות בממכר ליזם ו/או למי מטעמה עפ"י הנחיית עוה"ד.

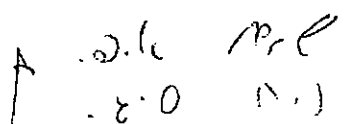
16.2. הדיירים מתחייבים להמציא ליזם, לא יאוחר בתוך 60 יום מעת שיידרשו לכך על ידי היזם, אישור מהרשות המקומית מופנה לרשם המקרקעין, ככל שנדרש לשם רישום זכויות היזם כאמור, ובלבד שהיזם ישא בהיטל ההשבחה שחל עליו, אם חל, על פי הסכם זה.

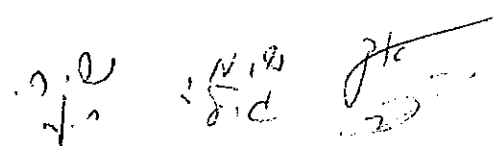
17. יפוי כוח בלתי חוזר

17.1. במועד חתימת הסכם זה, הדיירים יחתמו על יפוי הכח הבלתי חוזר, המצורף להסכם זה כנספח ז', בו הם מייפיים את כוחם של ב"כ היזם לבצע את כל הפעולות הדרושות להבטחת זכויות היזם ו/או מי מטעמה עפ"י הסכם זה, לרבות חתימה על בקשות לרישום הערות אזהרה לטובת היזם ו/או לטובת צד ג' ו/או גורם מממן כאמור לעיל; חתימה על המסמכים שיידרשו להעברת הזכויות בממכר ע"ש היזם ו/או להמחותם ו/או למוכרם לצד ג' מטעמו; חתימה על בקשות להיתרי בניה ו/או הליכי תכנון ככל שיידרשו עפ"י הסכם זה; חתימה על מסמכי הבית המשותף לרבות תיקונו כאמור בהסכם זה, ובדרך כלל לביצוע יתר התחייבויות הדיירים כלפי היזם עפ"י הסכם זה. יפוי הכח יופקד בידי הנאמנות של ב"כ היזם, אשר יעשו בו שימוש רק על פי הוראות הסכם זה, ולאחר מתן הודעה מוקדמת ובכתב של 7 ימים מראש לנציגות ו/או לב"כ הדיירים, יפוי הכח הנ"ל ישאר בידי ב"כ הדיירים ויועבר לידי ב"כ היזם רק כנגד קבלת יפוי כוח בלתי חוזר כמצוין בסעיף 15.5 לעיל וכנגד קבלת עותק חתום של הסכם זה ונספחיו כשהם חתומים ע"י היזם.

17.2. יפוי הכח שיינתנו לטובת ב"כ היזם לא יהיו ניתנים לחסבה לצד ג' אחר כלשהו אלא בכפוף להודעה בכתב בת 15 ימים מראש לב"כ הדיירים.


א.נ.
כ.נ.


א.נ.
כ.נ.


א.נ.
כ.נ.

18. רישום ו/או תיקון צו בתים משותפים :

18.1. עם סיום עבודות הבנייה ועבודות התמורה יתוקן צו רישום הבית המשותף הרשום כיום על המקרקעין, באופן שיבטיח לידי ביטוי את השינויים הפיזיים והמשפטיים שחלו בבניין בעקבות עבודות הבנייה ועבודות התמורה, לרבות ייחוד יחידות הדירה ותחניות וכל תוספת בנייה שיבנו על ידי היזם ורישומן על שמו ו/או על שם צד ג' כלשהו על פי שיקול דעתו, וכן הוצאת שטחים מהרכוש המשותף והצמדתם לדירות שונות בבית המשותף, עפ"י הוראות מפורשות של הסכם זה. ב"כ היזם ימציא לב"כ הדיירים עותק מתקנון וצו בתים משותפים אשר יהיה בכוונתו להגיש עבור הבנין לאחר סיום העבודות – כל זאת לפחות 14 ימים לפני הגשתם ללשכת רישום המקרקעין.

18.2. הדיירים והיום ממנים בזאת את עוה"ד ב"כ היום לבצע את תיקון צו הבית המשותף כאמור וכן לרשום תקנון שיקבע הסדרים ראויים בין כל בעלי הדירות בבית המשותף המתוקן, לרבות הדיירים שירכשו את יחידות הדירור החדשות שבהתאם להסכם זה, וכן חלוקת הוצאות האחזקה וכיו"ב תכל בהתאם להוראות חוק המקרקעין התשכ"ט – 1969 והתקנות שהותקנו על-פיו – והכל בהתאם ובכפוף לאמור בהסכם זה.

18.3. עם השלמת ביצוע העבודות על פי הסכם זה, עוה"ד יעשו שימוש ביפוי הכח שהופקד בידיהם הנאמנות עם חתימת הסכם זה לצורך חתימה על מסמכי הבית המשותף המתוקן, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור: חתימה על בקשה להיקון צו בתים משותפים ואו על בקשה לביטול הבית המשותף הישן ורישום בית משותף חדש; חתימה על תקנון מוסכם ואו תקנון מוסכם מתוקן; מינוי נציגות זמנית; בקשות ליחוד דירות לרשויות המס וללשכת רישום המקרקעין, ובדרך כלל כל המסמכים שיידרשו לביצוע האמור לעיל ואולם כל שינוי מהתקנון הרשום כיום לבית המשותף ייקבע בהסכמה עם נציגות הבית המשותף מראש ובכתב.

18.4. עוה"ד בייכ היזם יפעלו לרישום הבית המשותף חמתוקן בלשכת רישום המקרקעין, ולקבלת אישור יתר הורשויות המוסמכות לכך. הוצאות רישום הבית המשותף, לרבות הכנת תשריטים, אגרות רישום מכל מין וסוג שהוא, שכיט עו"ד וכיו"ב – ישולמו ע"י היזם.

18.5. מוסכם בין הצדדים כי הרישום או התיקון של צו הבית משותף יבוצע כשתיווצר האפשרות החוקית לכך, ובזמן המהיר ביותר האפשרי ובכל מקרה לא יאוחר מ- 24 חודשים לאחר סיום עבודות הבניה והשלמת בניית הדירות החדשות. למען הסר ספק, מובהר כי איחור ברישום ו/או תיקון צו הבית המשותף כאמור מעבר למועד הנ"ל ייחשב כהפרה יסודית של ההסכם.

19. ביטוח

19.1. היום יבטח, לפני תחילת ביצוען של העבודות, על חשבונן, חוזי ביטוח כדלקמן:

19.1.1. ביטוח עבודות קבלניות, הכולל ביטוח נגד כל הסיכונים לגבי הרכוש, לרבות החומרים, הציוד, המתקנים וכל דבר אחר שהובא לאתר תבנין לצורך ביצוע של העבודות, במלוא ערכם, מזמן לזמן, נגד כל נזק ואובדן למשך כל תקופת הביצוע של העבודות ועד לסיום תקופת תבדק כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בסכום שלא יפחת מסך של 650,000 ש"ח.

19.1.2. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי מפני נזק ו/או אובדן העלולים להיגרם במישרין או בעקיפין תוך כדי ביצוע העבודות לגופו ו/או לרכישו של כל אדם, בסכום שלא יפחת מסך של 4,000,000 ש"ח לאירוע אחד ומסך של 8,000,000 ש"ח לתקופת הביטוח.

19.1.3. ביטוח חבות מעבידים בסכום שלא יפחת מסך של 2,500,000 ש"ח למקרה ולתקופת הביטוח.

19.1.4. ביטוח אחריות על נזקי רעידת אדמה בסכום שלא יפתח מסך של 2,500,000 ש"ח למקרה ולתקופת חביטות.

19.1.5. ביטוח אחריות על נזקי סופה, סערה, שלג, ברד או שיטפון בסכום שלא יפתח מסך של 2,500,000 ש"ח.

19.2. המבוטת בכל חוזי הביטוח הנזכרים בסעיף זה לעיל יהיה כדלקמן: "היזם ו/או קבלנים ו/או מי מהמועסקים על-ידו ו/או בעלי תדירות ברח' טשרניחובסקי 30, ת"א". חוזי ביטוח האחריות יכללו גם סעיף אחריות צולבת.

A. 2.11 17.9
- 6.0 17.1

2. 2
 2. 2
 2. 2
 2. 2

19.3. פוליסות הביטוח כאמור יכללו תנאי מפורש על פיו מבוטלת זכות התחלופה ו/או כל זכות אחרת שיש לחברת הביטוח מכת הזין לחזור אל בעלי הדירות ו/או אל ברי רשותם, בתביעה לחזור, שיבוב או שיפוי בגין נזק ישיר או עקיף כלשהו אשר יגרם בעתיה של הזום, אם יגרם.

19.4. בפוליסות הביטוח כאמור יצויין כי הזום לבדו יישא בתשלום הפרמיה.

19.5. פוליסות הביטוח ניתנות יהיו לביטול רק לאחר מתן הודעה מוקדמת ובכתב של 45 ימים.

19.6. הוראות סעיף זה אינן באות לגרוע מאחריותה של הזום על פי הסכם זה.

19.7. הזום מתחייב לקיים בדייקנות את כל דרישות חוזה הביטוח כאמור ולעשות כל פעולה אשר תידרש כדי לממש את חוזה הביטוח בעת הצורך.

19.8. תגמולי תביטוח לפי הסכם ביטוח אחריות קבלנים בגין ביטוח הרכוש המוקדם בגדר עבודות החיזוק ישולמו לזום או לניזוקים עצמם - לפי העניין, הסכם הביטוח יכלול הוראה מוטאמה לעניין זה. כל תשלום בגין חבנין והדירות הקיימות יועבר ישירות לידי בעלי הדירות בלבד ולא לזום.

19.9. הפוליסות הנ"ל יוצגו לעיון ב"כ בעלי הדירות הקיימות כאמור בהסכם זה, לפני תחילת הביצוע של העבודות ובמהלכן.

19.10. הזום יישא בסכום ההשתתפות העצמית החל לגבי הביטוחים הנ"ל, אלא אם מקרה הנזק נגרם בשל מעשה ו/או מחדל של צד ג'.

19.11. הסכומים הנקובים בסעיפים 19.1.1-19.1.5 הינם בגדר אומדן בלבד והם כפופים להנחיות סוקר/שמאי חברת הביטוח, גם אם יתברר כי הסכומים גבוהים מהנדרש והמקובל בתחום יתוקנו הסכומים בהתאם. הזום מתחייב כי לא יהיו לו יחסים אישיים או ניגוד אינטרסים עם הסוקר או השמאי הנ"ל.

20. הפרה וביטול:

20.1. צד המפר הסכם זה הפרה יסודית, ישלם לצד הנפגע פיצויים קבועים ומוערכים מראש בשיעור של 200,000 ₪, מבלי צורך בהוכחת נזק, ומבלי לגרוע מזכויותיו של הצד הנפגע לביצוע בעין של ההסכם ו/או לפיצוי ו/או שיפוי מלא בגין כל הנזקים ו/או ההוצאות שנגרמו לו עקב ההפרה, ולכל סעד אחר לו הוא זכאי עפ"י הוראות כל דין, לרבות סעדים בגין הפרת התחייבותיו כלפי צד ג' הנובעות מזכויותיו עפ"י הסכם זה.

20.2. מבלי לגרוע מהוראת כל דין, הרי שהפרה יסודית תחשב הפרתם של כל סעיף אשר נכתב בו במפורש כי הפרתו תהווה הפרה יסודית של ההסכם, וכן מקרה בו צד להסכם לא תיקן הפרה כלשהי של ההסכם וזאת בתוך 14 יום מיום שנדרש לכך, או פרק זמן ארוך יותר באם אין אפשרות לתקן הפרה זו בתוך 14 ימים, ובלבד כי ההפרה תתוקן מייד לכשתאפשר לכך.

20.3. איתור מי מחצדדים להסכם לשלם תשלום כל שהוא החל עליו עפ"י הסכם זה, לרבות תשלומי חובה החלים עליו עפ"י הוראות הסכם זה, יהא הצד השני זכאי לשלם תשלום זה במקומו בהתראה מוקדמת של שבועה ימים מראש. הצד המשלם יהיה זכאי להשבה מיידית של הסכום ששולם על ידו, בתוספת ריבית בשיעור הנקוב לעיל.

20.4. מבלי לגרוע מכל סעד אחר הנתון בידי בעלי הדירות הקיימות ע"פ הסכם זה ו/או כל דין, הם יהיו זכאים לבטל את ההסכם וכן את הערות האזהרה ו/או כל רישום אחר לטובת הזום כמצוין בסעיף 4.1 דלעיל וכן כל רישום אחר שנעשה לטובת כל גורם אחר לבקשת הזום, בכל אחד מן המקרים הבאים, אם אירעו לפני סיום עבודות הבנייה:

20.4.1. הוגשה לבית משפט מוסמך בקשה לפירוק, למנות לו נאמן, מפרק, מפרק זמני, קדם מפרק, כונס לחלק מחותי מנכסיו, ו/או בקשה להטלת עיקול על חלק מחותי מנכסיו הזום, וניתן צו לפי הבקשה או שהבקשה לא בוטלה או נדחתה בתוך 120 יום מהגשתה לביהמ"ש ו/או באם הזום או מי מטעמו הגישו בקשה לפירוק או להכריזו כפושט רגל ו/או לעריכת הסדר נושים.

20.4.2. הערבויות ו/או הביטוחות האחרים שניתנו ע"י הזום לקיומו של הסכם זה, בשלמותן או בחלקן פקעו, או בוטלו, או הוכרזו ע"י בימ"ש מוסמך כבטלות או חסרות תוקף מכל סיבה שהיא, והזום לא דאג להמציא אחרים במקומם.

[Handwritten signatures and notes at the bottom of the page]

20.4.3. הפסקה בביצוע עבודות החיזוק העולה על 25 ימים רצופים באופן המלמד על זניחת מוחלטת של העבודות.

20.4.4. אם היזם הפר הפרת יסודית בהסכם זה ולא תיקנו בתוך 30 יום מהיום שבו נדרש לעשות כן.

20.5. בכל מקרה של ביטול ההסכם כדין בשל הפרתו על ידי הדיירים, היזם יהיה זכאי לפיצוי המוסכם האמור לעיל בסעיף 20.1 ובנוסף לכל סעד אחר על פי דין ו/או הסכם זה.

20.6. מוסכם בין הצדדים כי במקרה של ביטול ההסכם כדין כתוצאה מהפרתו על ידי היזם, תומחינה כל זכויות היזם בפרויקט לדיירים. מוסכם כי לצורך מימוש סעיף זה יפקיד היזם בידי הנאמנות של ב"כ הדיירים יפוי כח בלתי חוזר שיאפשר זאת במעמד חתימת ההסכם. לא יעשה שימוש ביפוי הכח, אלא אם ניתנה התראה מראש ובכתב של שלושים יום לב"כ היזם.

21. ערבות ביצוע:

21.1. להבטחת התחייבויות היזם לביצועה הנאות המלא והסופי של הבנייה כמתחייב מהסכם זה, יפקיד היזם בידי ב"כ הדיירים, במועד תחילת ביצוע העבודות ערבות ביצוע בסך 500,000 ₪ (להלן: "הערבות").

21.2. הערבות תפחת בהדרגה על פי ההתקדמות בביצוע העבודות כמפורט להלן:

21.2.1. לאחר אישור המפקח מטעם בעלי הדירות הקיימות בדבר סיום חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה, בניית תוספת שלד לדירות הנוספות, הארכת קו המעלית, תופחת הערבות לסך של 200,000 ש"ח (מאה אלף שקלים חדשים).

21.2.2. לאחר התקנת המעלית כשהיא פועלת ושמישה תופחת הערבות לסך של 100,000 ש"ח (מאה אלף שקלים חדשים).

21.2.3. לאחר אישור המפקח מטעם בעלי הדירות הקיימות בדבר ביצוע כל העבודות וקבלת טופס 4, תופחת הערבות לסך של 50,000 ש"ח (חמישים אלף שקלים חדשים).

21.2.4. הערבות תבוטל במלואה לאחר תום שנה ממועד סיום ביצוע של העבודות.

21.3. הערבות הבנקאית תהיה ניתנת למימוש בקרות אחד או יותר מהתנאים הבאים:

21.3.1. במקרה של ביטול ההסכם בשל הפרת יסודית של הסכם זה ע"י היזם.

21.3.2. באחד המקרים המצוינים בסעי' 20.4.1-20.4.4 לעיל.

21.3.3. אם היזם הסב ו/או מכר ו/או העביר מזכויותיו ו/או התחייבות מהתחייבויותיו על פי הסכם זה, בניגוד לחוראות ההסכם, ללא קבלת הסכמת הבעלים מראש ובכתב.

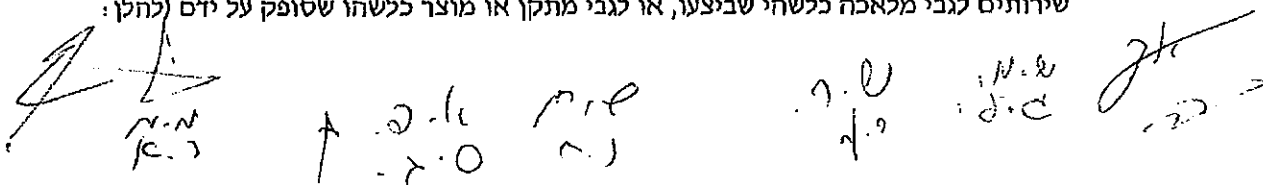
22. אחריות

22.1. היזם יהא אחראי במשך תקופה של 36 חודשים מסיום עבודות הבנייה לבצע על חשבונו תיקון של פגמים, ליקויים ואי התאמות בין המפרט הטכני לבין עבודות החיזוק שבוצעו בפועל ואשר יתגלו בתקופה הנ"ל ובלבד שהפגיעה לא נגרמה ממעשה ו/או מחדל במזיד של צד ג' כלשהו. היזם מתחייב להתחיל לבצע תיקון כאמור בתוך זמן סביר ובכל מקרה לא יאוחר מ- 21 יום ממתן הודעה על כך. בעלי הדירות מתחייבים להודיע ליזם בכתב על קיומם של פגמים, ליקויים או אי התאמות בין המפרט הטכני לבין עבודות החיזוק שבוצעו בפועל מיד עם גילויין.

22.2. ליקוי שאינו מאפשר שימוש בבניין ובמתקניו יתוקן בהקדם האפשרי.

22.3. בעלי הדירות, או מי מהם, יאפשרו ליזם ו/או למי מטעמו, לבדוק את הליקויים ולתקנם, ככל שהאחריות לתיקונם חלה על היזם, לרבות ליקויים בדירות הקיימות שנגרמו בשל עבודות החיזוק, בשעות העבודה המקובלות ובתיאום מוקדם עמם.

22.4. היזם יהיה רשאי להמציא לבעלים או להסב לטובתם התחייבויות לתיקוני תקופת הבדק ו/או תעודות אחריות, ככל שהוא קיבל מקבלנים ו/או מספקים ו/או מיצרנים ו/או מנותני שירותים לגבי מלאכה כלשהי שבוצעה, או לגבי מתקן או מוצר כלשהו שסופק על ידם (להלן:



"תעודות אחריות", אך לא יהיה בכך כדי לפטור את היזם מהאחריות כאמור. המציא ו/או הסב היזם לבעלים את תעודות האחריות כאמור, יהא על הדיירים לפנות תחילה לקבלן ו/או לספק ו/או ליצרן ו/או לנוותן השירות בכל דרישה בקשר לתיקון ו/או פגם ו/או נזק (יחד עם העתק מהפנייה האמורה ליזם) ורק לאחר שלא נמצא פתרון המניח את דעת הדיירים, ובמידה והתיקונים לא בוצעו, יפנו הדיירים ליזם.

22.5. בנוסף לאמור בכל דין יהא היזם אחראי לכל נזק או אובדן, מכל מין וסוג שהוא, שיגרמו כתוצאה מביצוע העבודה, לרבות נזק לגוף או לרכוש שייגרמו תוך כדי ביצוע העבודות או בקשר עמן או שייגרמו תוך כדי ביצוע עבודות תיקון ובדק בתקופת הבדק ואף לאחר מתן תעודת השלמה, לגופו או לרכושו של אדם כלשהו – והכול רק אם נובע כתוצאה מרשלנותו של היזם בלבד והוא מתחייב לנקוט בכל האמצעים המעשיים למניעתם.

22.6. היזם ישפה בתוך זמן סביר את בעלי הדירות בגין כל נזק שיגרם להם עקב שגיאה מקצועית של היזם ו/או הזנחה במילוי חובתו המקצועית ו/או עקב שימוש בחומרים או אביזרים לקויים ו/או עקב אי עמידה בתקני הבניה ומבלי לגרוע מכלליות האמור לרבות שגיאות ו/או התרשלות בתכנון, תכנון וביצוע קונסטרוקציות ותכנון וביצוע ביסוס.

22.7. היזם מתחייב לשמור בקפדנות על הוראות כל דין לרבות חוק התכנון והבניה ותקנותיו החלים על ביצוע העבודות והיזם משחרר בזאת את הדיירים מכל תביעה שתוגש נגדו בגין כל הפרת הוראה כזו שנעשתה ע"י היזם ו/או ע"י מי מעובדיו ו/או ע"י מי ממועסקיו.

22.8. היזם מתחייב לשאת בעצמו ולשלם כל קנס שיוטל עליו בקשור עם ביצוע עבודות הבניה והשיפוץ בגין הפרת כל הוראות חוק ולפצות ו/או לשפוט את הדיירים בכל מקרה שקנס כאמור יוטל מסיבה כלשהי, אלא אם נבע ממעשה ו/או מחדל של הדיירים ו/או מי מטעמם.

22.9. היזם מתחייב בזה לשלם בעצמו ועל חשבונו למוסד לביטוח לאומי את כל דמי הביטוח שהוא חייב בהם עפ"י חוק הביטוח הלאומי תשי"ד 1954, עבורו ועבור כל הפועלים המועסקים ו/או יועסקו על ידו בביצוע העבודות לפי הסכם זה ובמשך כל תקופת ההסכם הנדונה.

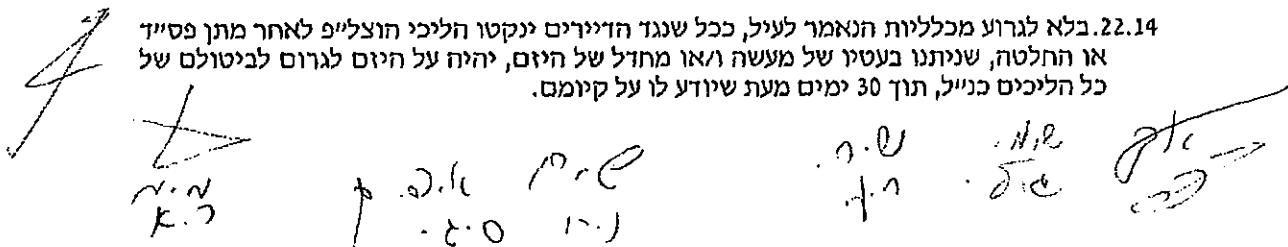
22.10. היזם מצהיר כי הוא בלבד הינו המעביד של הפועלים הנ"ל והוא לבד נושא באחריות ובכל החובות המוטלים על מעביד עפ"י חוק הביטוח הלאומי או עפ"י כל חוק אחר.

22.11. היזם מתחייב לשלם כל דמי נזק או פיצוי המגיעים על פי דין לעובד או לכל אדם אחר מטעמו כתוצאה מתאונה או נזק כלשהם תוך כדי ביצוע העבודות וכתוצאה מביצוע העבודות או ביצוע עבודות הבדק, לרבות נזק שנגרם לאדם המספק שירותים, חומרים או מוצרים, קבלני משנה ועובדיהם, ספקים ועובדים עצמאיים הן של היזם והן של קבלני המשנה שלה, אלא אם הנזק נגרם בשל מעשה ו/או מחדל של הניזוק ו/או צד ג' אחר שאינו מטעמו של היזם.

22.12. חויבו ו/או נדרשו בעלי הדירות לשלם פיצויים כלשהם לעובדי היזם, לפועלים מטעמו ו/או לצד שלישי כלשהו, בפסק דין חלוט בגין נזקים שנגרמו כאמור ואשר הינם באחריות היזם, ישפה היזם את בעלי הדירות על כך מייד עם דרישתם הראשונה ולא יאוחר מ-30 ימים. בעלי הדירות מתחייבים להודיע ליזם מיד על כל אירוע העלול לגרום לחיובו של היזם כאמור ולאפשר לו להתגונן בפני כל הליך שיפוטי בקשר לכך.

22.13. האמור לעיל, כפוף לכך שהדיירים, מצידם, ינקטו באמצעים סבירים ומקובלים לחגן על רכושם, ובכפוף לכך שבמקרה ותוגש דרישה ו/או תביעה נגד הדיירים בגין מעשה ו/או מחדל של היזם ו/או בקשר עם עבודות הבניה, כאמור בסעיף זה לעיל, שהיזם אחראי להם עפ"י דין ו/או עפ"י חוזה זה, יעבירו הדיירים ליזם כל תביעה ודרישה כאלו מיד עם קבלתן, וכי הדיירים יאפשרו ליזם לנחל לבדו ועל חשבונו בלבד את כל ההליכים שידרשו לשם הגנה נגד דרישה ו/או התביעה האמורות, בפני כל ערכאה שיפוטית או מעין שיפוטית או רשות מנהלית או עירונית, לרבות בורר. הדיירים ישתפו פעולה עם היזם בניחוח ההגנה. למען הסר ספק מובהר בזה, כי הפיצוי והשיפוי, הנזכרים בסעיף זה לעיל, כוללים תשלום שהדיירים יחויבו בו ו/או שישלמו אותו על פי החלטה / פסק דין סופי / פסק בורר שאין עליהם ערעור כאמור, הכל לפי העניין, וכן כל הוצאות, משפטיות או אחרות שיוצאו על ידי הדיירים בהקשר זה, ובתנאי שההוצאות הנ"ל נקבעו בפס"ד סופי או בהחלטה כנ"ל, או אושרו ע"י הבורר והכל בגין מעשה ו/או מחדל של היזם בקשר עם ביצוע עבודות הבניה.

22.14. בלא לגרוע מכלליות הנאמר לעיל, ככל שנגד הדיירים ינקטו הליכי הוצ"פ לאחר מתן פס"ד או החלטה, שניתנו בעטיו של מעשה ו/או מחדל של היזם, יהיה על היזם לגרום לביטולם של כל ההליכים כנ"ל, תוך 30 ימים מעת שידוע לו על קיומם.

4

 נ.נ. כ.נ.
 ת.נ.ל. מ.ע.ל.
 ת.נ.ל. מ.ע.ל.
 ת.נ.ל. מ.ע.ל.
 ת.נ.ל. מ.ע.ל.

22.15. היה וכתוצאה מביצוע העבודות תימנע אפשרות אובייקטיבית ממשית (לעניין זה רעש, לכלוך, מטריד, הפרעות והתנאים הברורים מאליהם המתחייבים בפרויקט מסוג זה לא יהיו סיבה אובייקטיבית לאי אפשרות להתגורר בדירה) להמשיך ולהתגורר בדירה מתחייב היזם לשאת בתשלום עבור דיור חלופי מתאים (שווה ערך לדמי שכירות בגין הדירה המפונה לתקופה הרלוונטית) לאותו דייר שנפגע כאמור, עד אשר ניתן יהיה לשוב ולהתגורר באותה דירה. התשלום יבוצע על פי הסכם השכירות שייחתם לצורך העניין.

22.16. היזם יפצה כל דייר המשכיר דירה בבנין לצד ג', אשר עקב ביצוע העבודות ואי הנוחות הנגרמת בעקבותיהן, ינפחתו ו/או יבוטלו דמי השכירות המשולמים לו ע"י אותו צד ג' – וזאת בתוך 7 ימים מיום תשלום דמי השכירות כאמור ולא יותר מסך 400 ₪ לכל חודש בכפוף להצגת הסכם שכירות המעיד על כך ולתקופת עבודות הבנייה בלבד.

23. פיקוח

23.1. הפיקוח על עבודות הקונסטרוקציה באתר יבוצע ע"י מהנדס קונסטרוקטור שימלא את תפקיד הפיקוח ההנדסי באתר על ביצוע העבודות (להלן - "הקונסטרוקטור") - עמו היזם יתקשר לצורך זה בחסכם שיבטיח את ביצועו של פיקוח הנדסי באתר למשך כל תקופת ביצוען של העבודות כנדרש בדיון, הסכם שהעתק ממנו יומצא לידי בעלי הדירות באמצעות נציגות בעלי הדירות עד לא יאוחר מתום 21 יום מיום חתימת הסכם זה כאמור ובכפוף לבקשתם בכתב. היזם מתחייב להודיע לנציגות בעלי הדירות מיד על דבר הפסקת העסקתו של הקונסטרוקטור ו/או החלפתו באחר, ולהימנע מלבצע את העבודות ו/או להמשיך בהן ללא מילוי נמשך של תפקיד הקונסטרוקטור כאמור.

23.2. הפיקוח העליון על ביצוע העבודות ייעשה ע"י אדריכל הפרויקט (להלן - "האדריכל") שנשכר ע"י היזם לתכנון העבודות ולביצוע הפיקוח העליון עליהן, והיזם מצהיר כי באותו הסכם האדריכל התחייב באחריות מקצועית לתכנון ולפיקוח העליון באשר לעבודות בכלל ולעבודות החיוזק בפרט. האדריכל ייתן מענה לבקשות של נציגות בעלי הדירות באשר להסברים הנוגעים להתקדמות בביצוע העבודות. מוסכם בזאת כי השלמת ביצוען של עבודות טעונות אישור הקונסטרוקטור בכתב עליו נוסף לאישור בכתב של האדריכל - שיומצא לנציגות בעלי הדירות. היזם מתחייב להודיע לנציגות בעלי הדירות מיד על דבר הפסקת העסקתו של האדריכל ו/או החלפתו באחר, ולהימנע מלבצע את עבודות החיוזק ו/או להמשיך בהן ללא מילוי נמשך של תפקיד האדריכל כאמור.

23.3. הדיירים יהיו רשאים למנות מפקח מטעמם לפיקוח על הליכי השיפוץ ותחזוק. היזם יישא בעלות עבודת המפקח ובלבד שאלו לא יעלו על סך של 4,000 ₪ לחודש במהלך תקופת ביצוע עבודות הבנייה בלבד.

23.4. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי אין במינוי המפקח ו/או באי-מינויו, כדי לגרוע מאיזו התחייבויות היזם ו/או הקבלן מטעמו.

23.5. היזם מתחייב לאפשר למפקח לבדוק כל עבודה שבוצעה על ידו ו/או כל אבזור ו/או פריט שנעשה בו שימוש לצורכי העבודות. היזם ישמע להוראות המפקח וישתף עימו פעולה.

23.6. המפקח יהיה רשאי לעיין בכל המסמכים, התוכניות ויומני העבודה ולקבל הבהרות בקשר לעבודות.

23.7. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי אין במינוי או באי מינוי המפקח, בתפקיד המפקח, באופן תפקודו או מחזלו, כדי לגרוע מאיזו מהתחייבות היזם ו/או להטיל על המוכרים איזושהי אחריות חוזית, נזיקית או אחרת ו/או אחריות לטיב ולרמת הביצוע של עבודות הבנייה.

23.8. במקרה של מחלוקת בין המפקח מטעם הדיירים לבין היזם בדבר ביצוע העבודות, אזי ימונה בורר ע"י יו"ר אגודת המהנדסים והאינג'נירים ע"י פניית מי מהצדדים.

24. סיום העבודות

24.1. היזם יסיים את העבודות במהירות וביעילות, ובסיום ביצוען הוא ישאיר את שטח הבניין כשהוא נקי, מסודר, ופנוי מכל חפץ ואדם השייכים לחברה ו/או מי מטעמה, לשביעות רצון הדיירים.

24.2. למען הסר ספק מובהר בזה, כי בגין מילוי כל התחייבויותיו כלפי הדיירים ע"פ הסכם זה, היזם לא יהיה זכאי לתמורה כלשהי מלבד הממכר, והתמורה הנ"ל הינה סופית.

4
מ.נ.
K.3

מ.נ.
2.0

מ.נ.
מ.נ.

מ.נ.
מ.נ.

שונות

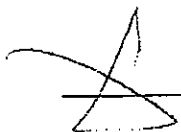
25. היזם לא יהא רשאי לחשב ו/או להעביר ו/או למשכן את זכויותיו לכל צד ג' למעט במקום שצוין מפורשות בהסכם זה שניתן לעשות כן. למען הסר ספק מובהר כי לא יחול כל איסור על ביצוע הפרויקט באמצעות שותפים ו/או גורמים מממנים שיקבלו זכויות בפרויקט בתמורה לכך ו/או על העברת מניות במקרה שהיזם הוא חברה – ובלבד שלא יהא בכך כדי לגרוע מאחריות היזם כלפי הדיירים ע"פ הסכם זה.

26. כל שינוי ו/או תוספת על האמור בהסכם זה לא יהיו ברי תוקף אלא אם כן נעשו בכתב ובחתימתם של שני הצדדים.

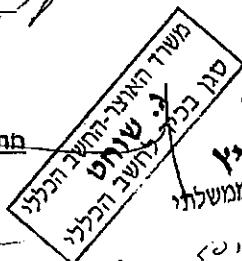
27. מקום השיפוט המוסכם על הצדדים יהיה בית המשפט המוסמך בראשון לציון.

28. כתובות הצדדים לצורכי הסכם זה יהיו כמפורט במבוא לחוזה זה, עד לקבלת תודעה אחרת. כל תודעה שתשלח בדואר רשום לפי הכתובות דלעיל, תחשב כאילו נמסרה לתעודתה כעבור 72 שעות מעת שנמסרה למשלוח.

ולראיה באו הצדדים על החתום:


היום

חתימתו



ניק ברלוביץ
מנהל מיתול הדיור הממשלתי

הדיירים:

מדינת ישראל

עמוסי רות, ת.ז. 003434032

כספי פנינה, ת.ז. 003434040

קויתי בת שבע, ת.ז. 08062622

גפן סיגל, ת.ז. 058773441

ליבוביץ פנינה, ת.ז. 0539107

פרלשטיין (ליבוביץ) אביטל, ת.ז. 025526872

מרגלית שולמית, ת.ז. 195112

גוטפרונד לאה, ת.ז. 69658573

ארנונה ציממל, ת.ז. 051938959

שרה רובינשטיין, ת.ז. 050041557

ששון חגואל, ת.ז. 059675660

נתלי חגואל, ת.ז. 023510654

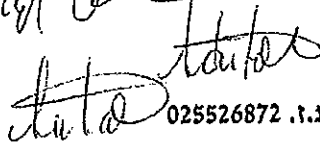


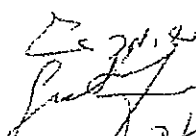




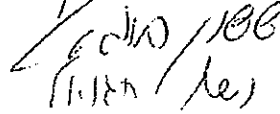
037064581
013771594

שרה רובינשטיין





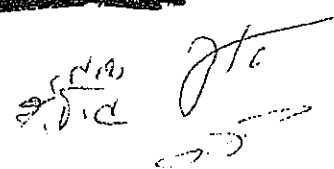
שרה רובינשטיין







שרה רובינשטיין
שרה רובינשטיין



דף: 1

הופק באמצעות האינטרנט
מידע מרוכז מפנקס בתים משותפים
המתנהל בלשכת רישום מקרקעין מל אביב-יפו
מידע זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש : 6911 חלקה : 101

רכוש משותף שטח במ"ר: 386.00 תת חלקות: 10 תקנון: מצוי
הערות: חיק יוצר 1065/61 ש"י.
בעו רישום הבית המשותף קיימת הפניה לתקנון מצוי או תקנון מוסכם
יש לעיין בתיק הפעולה.

חלקת משנה: 1 שטח במ"ר: 49.00 חלק ברכוש המשותף: 49/588
קומה: חרת

1305/70/0

בשלמות

קרן קיימת לישראל
חכירות

14877/81/0

בשלמות

מדינת ישראל
תקופה: 49 שנים ת.סיום: 31/03/2009 חלק בנכס: בשלמות

חלקת משנה: 2 שטח במ"ר: 38.00 חלק ברכוש המשותף: 38/588
קומה: קרקע

1305/70/0

בשלמות

קרן קיימת לישראל
חכירות

4974/82/0

בשלמות

מדינת ישראל
תקופה: 49 שנים ת.סיום: 31/03/2009 חלק בנכס: בשלמות

חלקת משנה: 3 שטח במ"ר: 66.00 חלק ברכוש המשותף: 66/588
קומה: קרקע

1305/70/0

בשלמות

קרן קיימת לישראל
חכירות

24262/97/6

1/2

עמוסי רות (ת.ז. 003434032)

24262/97/6

1/2

כספי פנינה (ת.ז. 003434040)

ת.סיום: 31/03/2059 חלק בנכס: בשלמות

חלקת משנה: 4 שטח במ"ר: 79.00 חלק ברכוש המשותף: 79/588
קומה: ראשונה

1305/70/0

בשלמות

קרן קיימת לישראל
חכירות

39410/98/4

1/2

קוית בת-שבע (ת.ז. 08062622)

39410/98/4

1/2

גפן סיגל (ת.ז. 058773441)

--- המשך בדף 2 ---

מ.א.
כ.א.

מ.א.
כ.א.

מ.א.
כ.א.

דף: 2

הופק באמצעות האינטרנט
מידע מרכז מפנקס בתים משותפים
המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו
מידע זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש : 6911 חלקה : 101

זכירות

ת.סיום: 31/03/2059 חלק בנכס: בשלמות

חלקת משנה: 5 שטח בח"ר: 66.00 חלק ברכוש המשותף: 66/588
קומה: ראשונה

בעלות

1305/70/0

בשלמות

קרן קיימת לישראל

זכירות

24262/97/7
20663/10/1

1/2

ליבוביץ פנינה (ת.ז. 0539107)

1/2 (025526872) אבי* (ת.ז. 0539107)

ת.סיום: 31/03/2059 חלק בנכס: בשלמות

חלקת משנה: 6 שטח בח"ר: 79.00 חלק ברכוש המשותף: 79/588
קומה: שניה

בעלות

1305/70/0

בשלמות

קרן קיימת לישראל

זכירות

367/03/2
367/03/2
367/03/3
367/03/3
367/03/3

1/4

קמפל רות (ת.ז. 0415674)

1/4

משיח אילן (ת.ז. 5419104)

1/6

קמפל רות (ת.ז. 0415674-1)

1/6

משיח מיכאל נסים (ת.ז. 051215184)

1/6

משיח אילן (ת.ז. 5419104)

ת.סיום: 31/03/2059 חלק בנכס: בשלמות

הערות

2076/03/1
2076/03/1

חגואל ששון

חגואל נחלי

25521/03/1

חשכון בנק הפועלים למשכ* (חברה 520017872)

הערות: חגואל נחלי ו-ששון

סכום: 360,000.00 ש"ח

43057/04/1

חם-שבח מקרקעין תל-אביב

הערות: מיום 14/11/04

סכום: 50,836.00 ש"ח

12840/05/1

פקיד שומה תל-אביב 3

הערות: מיום 3/4/05

סכום: 2,294,482.00 ש"ח

41533/09/1

חם ערך מוסף ת"א 3

הערות: מיום 30/09/09

סכום: 20,639.00 ש"ח

--- המשך בדף 3 ---

א.נ.
א.נ.

א.נ.
א.נ.

א.נ.
א.נ.

הוּפֶק בַּאמְעָעוֹת הַאִינְטֶרְנֶט חִידֵע מְרוֹכֵז מִפְנֶקֶס בְּתִים מְשׁוֹתָפִים
 הַמְתַּנְהֵל בַּלְשָׁכַת רִישׁוֹם מִקְרָקְעִין תַּל אַבִּיב-יָפוֹ
 מִידֵע זֶה אֵינּוּ כּוֹלֵל אֶת כָּל פְּרֻטֵי הַרִישׁוֹם

גוש : 6911 חלקה : 101

ה ע ר ו ת

18969/10/1

מס ערך מוסף ת"א 3
 הערות: מיום 21/10/2009
 סכום: 21,356.00 ש"ח

חלקת משנה: 7 שטח במ"ר: 66.00 חלק ברכוש המשותף: 66/588
 קומה: שניה
 ב ע ל ו י ו ת

1305/70/0

בשלמות קרן קיימת לישראל
 ח כ י ר ו ת

24262/97/9

בשלמות פליישון רבקה (ת.ז. 0786051)
 ת.סיום: 31/03/2059 חלק בנכס: בשלמות

חלקת משנה: 8 שטח במ"ר: 79.00 חלק ברכוש המשותף: 79/588
 קומה: שלישית
 ב ע ל ו י ו ת

1305/70/0

בשלמות קרן קיימת לישראל
 ח כ י ר ו ת

24262/97/10
 24262/97/10

1/2 מרגלית בנימין (ת.ז. 213370)
 1/2 מרגלית שולמית (ת.ז. 195112)
 ת.סיום: 31/03/2059 חלק בנכס: בשלמות

חלקת משנה: 9 שטח במ"ר: 66.00 חלק ברכוש המשותף: 66/588
 קומה: שלישית
 ב ע ל ו י ו ת

1305/70/0

בשלמות קרן קיימת לישראל
 ח כ י ר ו ת

29204/02/1

בשלמות גוטפרונד לאה (ת.ז. 69658573)
 ת.סיום: 31/03/2059 חלק בנכס: בשלמות

--- ס ו י נ ת ו נ י ס ---

(*) שם המוטב קוצר לצרכי הדפסה.

"פלט ממידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין,
 תשכ"ט - 1969, התקנות והנוהלים שעל-פיו".

Handwritten signatures and notes at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller ones and initials on the right.



שלום,

להלן יוצגו פרטי המידע מפנקס המקרקעין המתנהל בלשכת רישום המקרקעין: תל אביב-יפו

מידע זה הופק באמצעות האינטרנט ונועד לצפייה בלבד.

מאושר או העתק רישום, כמשמעותו בחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, התקנות והנוהלים שעל-פיו.
פלט ממידע זה אינו נסח רישום

פרטים אודות המידע המבוקש:

תאריך הפקד: 04/01/2011

גוש: 6911

חלקה: 101

תת חלקה:

סוג הנסח: מרוכז

מספר עמודים: 3

Handwritten signatures and notes at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller ones and initials on the right.

100

הכנה

2. חיזוק תבנייה

3. מרפסת

4. חידוש מעטפת

[illegible]

4.1. תיקון בטונים, עמודים וקורות בסיקה ראפ (SIKA RAP) או שייע

4.2. טיפול בברזל בצבע בשכבת הגנה בפני חלודה כגון המרייט או שייע.

4.3. סילוק מוטות הזיון והחלפתם במקומות שייקבעו ע"י המהנדס :
חיתוך המוטות יעשה במשור מכני מתאים, מוטות חדשים ירוחו לקיימים ויעוגנו בבטון עם עוגנים. והכל על פי הנחיית הקונסטרוקטור.

4.4. התיקון ייעשה בקירות ובתקרות, כולל ריצפת בטון בקומת חקרקע.

4.5. התיקון ייעשה גם במעקה הגג בכל היקפו ומשני צדדיו ובתקרת וקירות חדר המדרגות הציבורי .

4.6. שטחי הבטון המיועדים לציפוי ינוקו מכל חומר זר, בהתזת חול ואו במברשת פלדה, ויחוספסו, עומק החספוס לפחות 2 מ"מ.

4.7. טיוח כל המקומות שהטיח חסר :

4.8. כל המבנה יטויח עד לקבלת מרקם אחיד.

4.9. מעטפת הבניין תצופה בשליכט צבעוני על פי המלצת האדריכל בתיאום עם העירייה ונציגות הדיירים.

5. אלומיניום-תריסים

5.1. פירוק והחלפת כל החלונות והתריסים בבניין לרבות התקנת תריס גלילה חשמלי בסלון.

5.2. האלומיניום יהיה מסוג קליל או שוייע ובגוון שיוחלט ע"י האדריכל בתיאום עם העירייה והדיירים.

5.3. התקנת זכוכית כפולה בחלונות הפונים לחזית הבניין.

5.4.

6. חסדרת חוות וצנרת

6.1. פירוק כל החוטים והצינורות ע"י קירות חוץ והתקנתם בתשתית תת קרקעית או בתוך הבניין, או בתעלה חיצונית אסטטית ומסודרת - בהתאם להנחיית העירייה והאדריכל .

6.2. צנרת מים ביוב וגז אפשר שתהיה חיצונית בכפוף לאמור לעיל.

Handwritten signatures and notes at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller ones and initials on the right.

6.3. צנרת מי גשם חיצונית מפח אבץ מלבני מגולוון או פי וי סי בתוואי שיאושר ע"י נציג העירייה.

6.4. צנרת מים בצינור תיקני דרג 10 לפחות ובתוואי שיאושר ע"י נציג העירייה.

6.5. צנרת הכבלים תרוכז ותחווט אנכית בתעלות שתעוגנה לקירות.

7. נגרות מסגרות

7.1. עבודות הנגרות והמסגרות יבוצעו על פי הנחיות, מפרטי אדריכל, ובאישור המפקח.

7.2. החלפת מעקות.

8. פירוק גגונים, ארונות אוויר ואלמנטים נוספים.

8.1. פירוק כל הגגונים בתאום עם השכנים. ואלמנטי בניה אשר אינם חלק מעיצוב המקורי של הבניין.

9. איטום

9.1. האיטום יעשה על פי התקן. האחריות על עבודות האיטום תינתן לפי חוק המכר, ותחול על היזם. (איטום בכל השטחים הציבוריים והמרפסות הפתוחות).

תתי הסעיפים המפורטים להלן אינם באים לגרוע מהאמור בסעיפי המפרט ויבוצעו במקרים בהם המפקח מוצא לנכון ליישם:

9.2. הסרת איטום קיים וניקוי יסודי של כל המרפסות / גגות הפתוחות הציבוריות.

9.3. יציקת בטקל/מדה בשיפועים.

9.4. הדבקת יריעות ביטומניות משופרות מסוג A.P.P עם הטבעת אגרגט בהיר להגנה מפני קרינה בחיפוי של 10 ס"מ כולל רולקות.

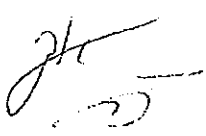
9.5. כל העבודות ע"י קבלן איטום מנוסה ובעל סווג מתאים בפנקס הקבלנים.

10. מזגנים

הסדרת מזגנים לרבות העתקתם לפי הנחיות המפקח וע"פ תוכניות אדריכל, בכל מקרה צנרת המזגנים לא תחרוג מהיטל המזגן ע"י הקיר ע"י החדרת הצנרת לקירות והסדרת הניקוז לצנרת גלויה.

מזגני חלון ומזגנים ישנים בני 7 שנים ויותר יוחלפו במזגנים חדשים.


מ. נ.
כ. כ.


מ. נ.
כ. כ.
מ. נ.
כ. כ.
מ. נ.
כ. כ.

11. גופי תאורה

- 11.1. התקנת גוף תאורה תקני של עיריית ת"א עם שם הרחוב ומס' בית על קיר החזית הפונה לרחוב טשרניחובסקי. ההתקנה במיקום ובאופן שייקבע ע"י המפקח - גופי התאורה בעלי מפסק פוטו אלקטרי לפי הנחייה. הגופים יבחרו בתאום עם נציגות הדיירים.
- 11.2. התקנת שני גופי תאורה מוגני מים + קוצב זמן בקומה המפולשת מחוץ ללובי ומעל שביל הכניסה במיקום עפ"י הנחיית המפקח במקום. הגופים יבחרו בתאום עם נציגות הדיירים.
- 11.3. הכנת קו תאורה לשביל הכניסה ולחנייה (כמות נקודות בהתאם לתכנון) כולל גופי תאורה, ומפסק אוטומטי בעל תכנות שעות הפעלה. הגופים ומיקומם יבחרו בתאום עם המפקח ונציגות הדיירים.

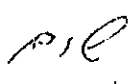
12. עבודות פיתוח

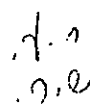
- 12.1. הריסת הגדרות הקיימות בהיקף הבניין. יציקת יסוד עובר ומסד מבטון כולל זיון וחפירה והתקנת גדר רשת מברזל מצופה פלסטיק ירוק (גדר גננית) במקום.
- 12.2. הסדרת שטחי ריצוף בחצר הכוללים הידוק השטח באמצעות מהדק אדמה, אספקה והתקנת מצע בעובי של 15 ס"מ, ומעליו חול וחיפוי אקרשטיין או שווה ערך (חיפוי לבחירת מהנדס / אדריכל ובתאום עם נציגות הדיירים), ושביל לאורך הרחוב עד למתקן פחי האשפה (בתוספת חגורות ברוחב 20 ס"מ על 20 ס"מ כולל 4 ברזלים 10 מ"מ וחישוק 6 מ"מ כל 20 ס"מ), תוואי העבודות בהתאם להנחיית המפקח במקום.

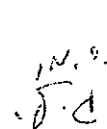
13. לובי וחדר מדרגות

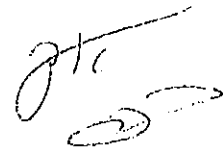
- 13.1. שיפוץ מקיף של חדר המדרגות הקיים, לרבות ניקוי/פוליש המדרגות עצמן על מנת לחדש את המראה שלהם.
- 13.2. חיפוי חדרי המדרגות עד לגובה של מ"ר באמצעות שיש חדש.
- 13.3. החלפת ארונות החשמל לארונות חשמל מתכת תיקניים.
- 13.4. הרחבת וסגירת הלובי הקיים בויטרינה עם מסגרת קבועה + דלת מפרופילי אלומיניום בציפוי אינודיז כולל כל הפירזול לדלת


ד.נ.
כ.ר.


ד.נ.
כ.ר.


ד.נ.
כ.ר.


ד.נ.
כ.ר.


ד.נ.
כ.ר.

אוטומטית וזיגוג בזכוכית בעובי 6 מ"מ (דאבל גלייזינג) גוון ודגם
יבחרו בתיאום עם נציגות הדיירים .

13.5. סיווד תקרת חדר המדרגות ב"פוליסיד" או ש"ע בשתי שכבות.
והקירות ב"סופרקיל" גוון כתאום עם נציגות הדיירים.

13.6. החלפת כל הלחצנים בלובי למאירים בדגם אחיד – הגוון והדגם
לפי הנחיות המפקח, המלצות האדריכל ובתיאום עם נציגות
הדיירים.

13.7. התקנת תאורה אחידה כולל לחצנים מאירים ותאורת חירום
קומתית. וכן הצבת מראה וצמחיה בקומת הקרקע בתיאום עם
הדיירים.

13.8. סתימת חורים בחדר המדרגות.

13.9. התקנת פתח יציאה תקני לגג כולל גוון אטום למים ונעילה.
מידות הפתח יאפשרו נגישות טכנאים לתחזוקה – ובכלל זה
תחזוקת דודי שמש ואנטנות. מידות וסוג הפתח על פי התקנים
והנחיות המפקח.

14. תיבת מכתבים

התקנת תיבת מכתבים, כוללת אשפתון, מאלומיניום או מפרספקס בציפוי
אנודיז עם חזית אלומיניום כולל מעמד (גודל התיבות למעטפות A4) – גוון
ודגם בתיאום עם נציגות הדיירים.

15. אינטרקום

התקנת פנל לחצנים כולל חיבור לדירות + לוח מקשים +מצלמה.
התקנת חיווט נסתר לאינטרקום בקירות חדר המדרגות.

16. גג ודוודים

16.1. התקנת נתיב גישה תיקני לטכנאים לטיפול המערכות על הגג .
16.2. הכנת הגג לקליטת מערכות דודי שמש והחלפת הדוודים בחדשים.

17. מקלט

17.1. תיקון בטון יעשה בתקרת המקלט – בהתאם להנחיות תיקוני
בטון שפורטו במסמך זה, ובהתאם להנחיות המפקח.
17.2. התקנת חלון ודלת מקלט תקינים.
17.3. צביעת קירות הפנים.

7.2
7.2

7.2
7.2

7.2
7.2

17.4. ריצוף בקרמיקה.

18. תצורות

18.1. עבודות גינון, פיתוח, ושבילי גישה יתוכננו ע"י אדריכל בתאום ואישור המפקח נציגות הדיירים ועיריית תל אביב תוך שימת דגש על ריבוי צמחיה והתקנת מערכת השקייה חשמלית.

19. אינסטלציה ומים

19.1. החלפת מערכת הביוב בתוך החצר לרבות צנרת ותאי ביקורת, כולל מכסי ביוב, לרבות התחברות למערכת עירונית. תואי הצנרת ומספר התאים לפי תכנית מהנדס אינסטלציה. סוג הצנרת, קוטרה ותאים, מרחקי הבריכות, קוטרן ועומקן על פי תכנית מהנדס אינסטלציה ואישור עיריית ת"א והמפקח.

19.2. הסדרת שעוני מים לרבות החלפת כל צנרת המים הישנה מהשעון ועד כניסה לדירה בצנרת תקנית דרג 10.

19.3. הוצאת צינור 4" שנמצא כעת בתוך חדר הכביסה החוצה והארכת צנרת קיימת מתוך הדירה אליו. (דרישה של השכנה מקומה 3)

20. גז

20.1. בניית חדר גז להעמדת בלוני הגז/אופציה לחטמנת צובר ע"פ המלצת חברת הגז ושיקול דעת הדיירים.

20.2. החלפת צנרת הגז (על חברת הגז).

20.3. התווית תעלות במיקום שייקבע בתוך הקירות החיצוניים של המבנה ואטימתם לאחר שיוחדרו הצינורות – על הקבלן המבצע.

20.4. כל העבודות הנ"ל לפי מפרט חברת הגז והמפקח במקום.

21. מעלית

21.1. החלפת המעלית הקיימת במעלית חדשה של לפחות 4 נוסעים בגימור מפואר, ריצפת שיש וקירות בשילוב מראות. של חברה מוכרת כמו ישראליפט נחושתן או שווה ערך.

21.2. קביעת סוג המעלית, מידותיה, אופן פעולתה ותפקודה, הכנת תוכניות, בדיקה ואישור ציוד, ייעוץ מהנדס יועץ מעליות.

21.3. ביצוע תשתית חשמל למערכת.

א. נ. כ. ה.

א. נ. כ. ה.

א. נ. כ. ה.

א. נ. כ. ה.

א. נ. כ. ה.

א. נ. כ. ה.

21.4. יסוד למעלית לפי תכנון קונסטרוקטור.

21.5. טיפול ברישוי ותכנון.

21.6. בניית / יציקת חדר מכונות.

21.7. חתוך בטונים בחדר מדרגות והשלמתם במידת הצורך.

21.8. חיתוך מעקות והשלמתם במידת הצורך.

22. חדר אשפה

22.1. הקמת חדר אשפה או עמדת אשפה מבטון/שחם אריכא בהתאם להנחיות העירייה, כולל ברז שטיפה והסדרת ניקוז.

22.2. יציקת שביל מחדר האשפה לשער הכניסה במפלס הרחוב מבטון מוחלק בעובי 15 ס"מ לרבות רשת זיון בעובי 8 מ"מ. באורך הנדרש וברוחב שלפחות 1 מ' + חגורות בצדדים כגיל. או הסדרת שביל אקרשטיין (על פי המפרט קודם), לשיקול דעת היוזם והאדריכל.

23. מסתור כביסה

התקנת מסתור כביסה + חבלי כביסה לכל אחת מהדירות מאלמנט אלומיניום או שוייט וע"פ הנחיית האדריכל.

24. חניה

24.1. תוכן תכנית חניה על פי הנחיות העירייה. ככל שינתן להוסיף מקומות חנייה חדשים מעבר לאלו שיוקצו לטובת הדירות החדשות שיבנו, יהיו מקומות אלו בבעלות כלל דיירי הבניין.

24.2. החנייה תרוצף בריצוף אקרשטיין או שוייט.

25. העבודות:

25.1. חפירה וסילוק פסולת לגובה המדרכה.

25.2. יצירת שיפועים לפי הנחיות במקום לניקוז המים לכביש.

25.3. הידוק מצע סוג אי במכבש ויברציוני 0.5 טון 10 מעברים.

25.4. ריצוף השטח באבן משתלבת אקרשטיין 20/20 ס"מ או שוייט לפי בחירת האדריכל בשיתוף נציג הדיירים.

25.5. הנמכת המדרכה הציבורית במקומות הכניסה והיציאה.

25.6. התקנת אבני שפה סביב משטח החניה.

4
N.N
K.A

ש.מ
0.2
↑

ש.מ
0.2
↑

26. שערים

- 26.1. התקנת שער הולכי רגל בגודל של 1.2 מ' לפחות .
26.2. התקנת שער חשמלי לחנייה/מחסום חשמלי, לרבות תשתית חשמל.

כיבוי אש

27. התקנת מערכת כיבוי אש תקנית לפי דרישות הגופים המוסמכים ועיריית תל אביב.

28. פיגומים

- 28.1. הפיגומים, לכל שטח היטלם האנכי בצד הפונה לרחוב יכוסו בכיסוי בד יוטה רציף ואחיד בהתאם לדרישת העירייה. הכיסוי יתוחזק ויתוקן במידת הצורך במשך כל תקופת העבודות.

29. שעות עבודה

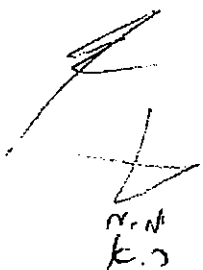
- 29.1. לפי המקובל ולא לפני השעה 7.00 בבוקר ולא יאוחר מ 18.00 בערב. לא תבוצע עבודה בשבתות וחגים.

30. לוח

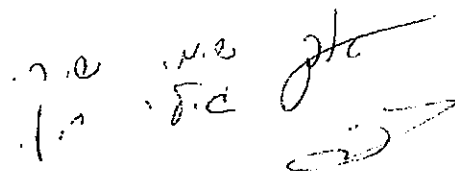
- 30.1. יקבע ויוסכם מראש.
30.2. תכנון ואישורי עירייה כ - 24 - 12 חודשים.
30.3. ביצוע כ - 18 - 12 חודשים.

31. כללי

- כל העבודות תבוצענה בתיאום מלא ובכפוף להיתרי בנייה ולדרישות עיריית ת"א, חברת החשמל, בזק, פיקוד העורף, מכבי אש, חברת הגז, מכון התקנים וכ"י. כמו כן, ייעשה תיאום מלא עם חברת המעליות.


מ.מ.
כ.א.

פ.י.מ.
א.י.
0.2.0


מ.מ.
כ.א.
פ.י.מ.
א.י.

אנו הח"מ,

מדינת ישראל

עמוסי רות, ת.ז. 003434032

כספי פנינה, ת.ז. 003434040

קויתי בת שבע, ת.ז. 08062622

גפן סיגל, ת.ז. 058773441

ליבוביץ פנינה, ת.ז. 0539107

פרלשטיין (ליבוביץ) אביטל, ת.ז. 025526872

מרגלית שולמית, ת.ז. 195112

גוטפרונד לאה, ת.ז. 69658573

ארנונה צימבאך, ת.ז. 051938959

שרה רובינשטיין, ת.ז. 050041557

ששון חגואל, ת.ז. 059675660

נתלי חגואל, ת.ז. 023510654

~~0015676~~

~~5410104~~

~~05185534~~

בעלי הזכויות בדירות שבבנין ברח' טשרניחובסקי 30 בתל אביב אשר בגוש 6911 חלקה 101 מסכימים לביצוע עבודות ברכוש המשותף, עפ"י חוק המקרקעין (חזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה) תשס"ח-2008.

אני מעיד כי היום התייצבו בפני המסכימים הנ"ל, ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות הסכמתם ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה, ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתמו בפני מרצונם. אני מאמת את חתימת המסכימים על כתב זה, עפ"י הוראות תקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התש"ל 1969.

תאריך:

עורך דין

א.ב.ל

א.ע.ס

ש.ר.י

ש.ר.י
א.ב.ל
א.ע.ס

א.ב.ל

יפוי כח בלתי חוזר

אנו הח"מ,

מדינת ישראל

עמוסי דות, ת.ז. 003434032

כספי פנינה, ת.ז. 003434040

קויחי כח שבע, ת.ז. 08062622

גפן סיגל, ת.ז. 058773441

ליכוביץ פנינה, ת.ז. 0539107

פרלשטיין (ליכוביץ) אביטל, ת.ז. 025526872

מרגלית שולמית, ת.ז. 195112

גוטפרונד לאה, ת.ז. 69658573

ארנונה צימבלר, ת.ז. 051938959

שרה רובינשטיין, ת.ז. 050041557

ששון חגואל, ת.ז. 059675660

נתלי חגואל, ת.ז. 023510654

~~דאסל ביה, ת.ז. 0415674~~

~~עליה, ת.ז. 5677777~~

~~עוניה מירטל ביה, ת.ז. 000000000~~

ממנים בזה את עו"ד דוד לם מ.ר. 25452 ו/או עו"ד יורי ירום מ.ר. 27706 ו/או יאיר כהן מ.ר. 25398 ו/או יהודה לוי מ.ר. 52224, כל אחד מהם לחוד (להלן: "מיופיי הכוח" וכל אחד מהם מיופה הכוח"), לעשות ולפעול בשמנו ובמקומנו בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן, בקשר עם זכויותנו בחצר הבניין וזכויות הבנייה בבניין הנמצא ברחוב טשרניחובסקי 30 בתל אביב והידוע כחלקה 101 בגוש 6911 (לרבות בכל גוש ו/או חלקה חלקה/ות משנה שיבואו במקומם) (להלן: "הנכס"),

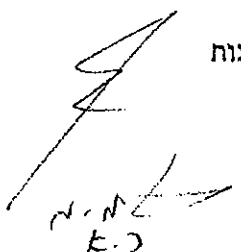
באופן ובחנאים כפי שמיופה הכוח ימצא לנכון, בכת אחת ובשלבים ולחתום על כל מסמך בקשר לכך

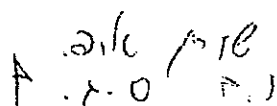
"הנכס" - כולל גם את כל הקשור לנכס, לרבות כל הבנוי ו/או שיבנה עליו וחנמצא ו/או שימצא בו, וכן חלקת משנה או חלקה הנובעת מרישום בית משותף, מאיתור, מחלוקה, מהפרדה, מפרצלציה, מקומביניציה, בשלמות או בכל חלק ממנו, בין אם קיים ובין אם עתיד להבנות, בין שרשום כלשכת רישום המקרקעין, ובין שייוצר ויירשם כחוצאה מפעולה על פי כל דין, בין בכפוף למשכנתא, עיקול, שיעבוד או זכות אחרת, ובין אם לאו, בין בשלמות ובין בכל חלק ממנו.

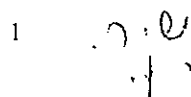
ואלו הפעולות:

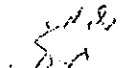
1. לחתום על גבי כל תוכנית בניה ו/או תוכנית שינויים ו/או תוכנית בנין עיר ו/או בקשה להיתר בניה ו/או בקשה להקלה ו/או בקשה לתוספת אחוזה בניה ו/או בקשה להגדלת מספר יחידות הדיור המותרות לבניה ו/או בקשה להגדלת צפיפות הדיור ו/או בקשה לשינוי היעוד המוגדר על פי כל תוכנית שבחוקף ו/או בקשה לשימוש חורג ו/או בקשה לניצול כל זכות בנכס ו/או על תוכניות איתור וחלוקה ו/או כל מסמך ו/או אישור ו/או טופס מכל סוג שהוא הנדרש לשם האמור אשר יוגשו לוועדות התכנון השונות ו/או לכל אדם ו/או לכל רשות ו/או גוף רלוונטי אחר לגבי הנכס, כפי שיוגשו מפעם לפעם, והכל על פי קביעת מיופה הכוח.

2. להעביר יפוי כח זה, כולו או מקצתו, לבטל כל העברה שכזאת, להעבירו מחדש, למנות עורך-דין או מיופה כח אחר, לפטרו בכל עת או למנות אחר במקומו.


ח.מ.


ח.מ.


ח.מ.


ח.מ.


ח.מ.

3. יפוי כח זה הינו החלטי ובלתי חוזר והוא יחייב את יורשנו וכל הבא מכוחנו ו/או מכוחם ואין אנו רשאים לבטלו או לשנותו.

4. יפוי כח זה יתפרש כאופן כוללני ביותר ולשון רבים גם לשון יחיד במשמע.

ולראיה באנו על החתום היום ____ לחודש ____ בשנת 2011

מדינת ישראל

עמוסי רות, ת.ז. 003434032

כספי פנינה, ת.ז. 003434040

קויתי בת שבע, ת.ז. 08062622

גפן סיגל, ת.ז. 058773441

ליבוביץ פנינה, ת.ז. 0539107

פרלשטיין (ליבוביץ) אביטל, ת.ז. 025526872

מרגלית שולמית, ת.ז. 195112

גוטפרונד לאה, ת.ז. 69658573

ארנונה צימבלר, ת.ז. 051938959

שרה רובינשטיין, ת.ז. 050041557

ששון חגואל, ת.ז. 059675660

נתלי חגואל, ת.ז. 023510654

~~קמחל מרים, ת.ז. 0415674~~

~~מנחם אילן, ת.ז. 5410104~~

~~מנחם מנחם, ת.ז. 051345494~~

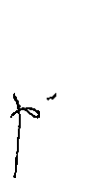
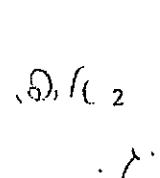
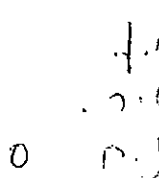
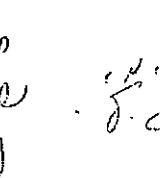
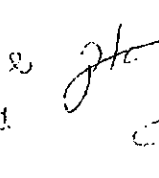
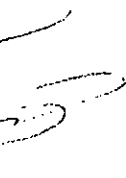
אני _____, עו"ד, מאשר כזה חתימת מרשי הנ"ל.

תאריך :

_____, עו"ד

_____, מ"ר


מ"ר
כ.א.

עמוסי רות, ת.ז. 003434032

כספי פנינה, ת.ז. 003434040

קו"ח ב"ח שבע, ת.ז. 08062622

גפן סיגל, ת.ז. 058773441

ליבוויץ פנינה, ת.ז. 0539107

פרלשטיין (ליבוויץ) אביטל, ת.ז. 025526872

מרגלית שולמית, ת.ז. 195112

גוטפרונד לאה, ת.ז. 69658573

ארנונה צימבלר ת.ז. 051938959

שרה רובינשטיין ת.ז. 050041557

ששון תגואל ת.ד. 059675660

בוחלי תגואל ת.ז. 023510654

מגפיל רות, ח.י. 0415674

~~54-19104-117-1A-728~~

~~051215184 - חשד בטרור~~

ממנים בזאת את עות"ד דו"ח לס' ו/או יורדי ירום ו/או יאיר כחן ו/או יהודה לוי, להיות בא כוחנו בכל העניינים המנויים להלן:

- (1) לחתום בשמנו ובמקומו על כל מסמך הנדרש לצורך דיווח על העסקה שנחתמה בנינו לבין ידידתנו ונכדנו (להלן: "היזום") בנוגע לביצוע פרויקט בניית בבניין ברחוב טשרניחובסקי 30 בתל אביב הידוע כגוש 6911 חלקה 101, בנוסף, להגיש בקשה לתיקון שומה ו/או השגה ו/או ערר.
- (2) להופיע בשמנו ולייצגני בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט ורשויות מס.
- (3) להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מחעניינים האמורים לעיל ולחתום על פשרה כזו בביהמ"ש או מחוצה לו, אצל שלטונות המס.
- (5) להעביר ייפוי כח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לאחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את עניני הנ"ל לפי דאות עיניו, ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם עניני הנ"ל מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף יפוי כח זה מראש.

המלים הבאות ביחיד תכלולנה את חרבים ולהיפך.

יפוי כח מיסוי (2)

יפוי כח מיסוי (2)

Q. 6. (r.)

↑ 6.0 20

n. 4
k. 7

ולראיה באנו על החתום, חיום

מדינת ישראל

עמוסי רות, ת.ז. 003434032

כספי פנינה, ת.ז. 003434040

קויחי כח שבע, ת.ז. 08062622

גפן סיגל, ת.ז. 058773441

ליבוכיץ פנינה, ת.ז. 0539107

פרלשטיין (ליבוכיץ) אביטל, ת.ז. 025526872

מרגלית שולמית, ת.ז. 195112

גוטפרונד לאה, ת.ז. 69658573

ארגונה צימבאלר, ת.ז. 051938959

שרה רובינשטיין, ת.ז. 050041557

ששון חגואל, ת.ז. 059675660

נתלי חגואל, ת.ז. 023510654

~~קמפל רות, ת.ז. 04156674~~

~~מנוחה חילק, ת.ז. 04191014~~

~~מנוחה מיכאל, ת.ז. 051315184~~

אישור

אני עו"ד _____ מאשר בזאת חתימת מרשי בפני היום

חתימה

תאריך

יפוי כח מס' 2

יפוי כח מיוחד ובלתי חוזר

נוטריוני/לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א - 1961

אנחנו הת"מ:

מדינת ישראל

עמוסי רות, ת.ז. 003434032

כספי פנינה, ת.ז. 003434040

קוייתי בת שבע, ת.ז. 08062622

גפן סיגל, ת.ז. 058773441

ליבוביץ פנינה, ת.ז. 0539107

פרלשטיין (ליבוביץ) אביטל, ת.ז. 025526872

מרגלית שולמית, ת.ז. 195112

גוטפרונד לאה, ת.ז. 69658573

ארנונה צימבלר, ת.ז. 051938959

שרה רובינשטיין, ת.ז. 050041557

ששון חגואל, ת.ז. 059675660

נתלי חגואל, ת.ז. 023510654

~~קמסל רות, ת.ז. 0415674~~

~~משה חגואל, ת.ז. 54194104~~

~~נוסיד משה, ת.ז. 055915194~~

037515400

003434040

ד"ר י. ח. ז. 014412993 ועודד ממן ח. ז. 003434040

חתמנו על החסכם עם

(להלן: "הזום" ו-"החסכם" בהתאמה).

והואיל ולשם ביצוע החסכם יש לעשות כל מיני פעולות משפטיות ואחרות, על כן אני/אנו הח"מ תבעלים של הזכויות בבניין ברחוב טשרניחובסקי 30 בתל אביב, הידוע בחלקה 101 בגוש 6911 (להלן - "הבנין", "הזכויות") מימתי/ים בזאת את פוחם של עוה"ד דוד לם ו/או יורי ירום ו/או יאיר כהן ו/או יהודה לוי לעשות בשמנו את הפעולות הבאות או כל חלק מהן הנובעות מהעסקה והחסכם שנחתם בין הצדדים:

1. לרשום בהתאם להסכם את זכויותינו בגג הבנין ו/או בדירות ו/או ביחידות חדשות שייבנו בבנין ו/או ביחידה שתוצא מהרכוש המשותף, בתוספת החלקים הצמודים להם, על שם הזום ו/או על שם כל מי שיורה הזום, לרבות רוכשים של דירות ו/או יחידות שיירכשו מהזום דירות ו/או יחידות אחרות שייבנו בבנין ולעשות כל פעולות רישום והעברה נוספים בשמנו ובמקומנו, כפי שידרשו, לשם ביצוע האמור לעיל ולשם השלמת ביצוע העסקה על פי החסכם.
2. להעביר, למכור ו/או להשכיר ו/או להחכיר בחכירת משנה, בתמורה ו/או ללא תמורה את כל או חלק מהזכויות הקיימות לנו בגג הבנין ו/או בדירות ו/או היחידות החדשות שייבנו בבנין במסגרת החסכם ולרבות חרפוש המשותף הצמוד להם ו/או כל הצמדה אחרת.
3. להעביר, למכור, להחכיר, חלקים מהרכוש המשותף ו/או גג הבנין לקבלן ו/או לכל מי שיורה הזום, לרבות רוכשי דירות מאת הזום.
4. למשכן ו/או לשעבד את כל או חלק מזכויותינו בגג הבנין ו/או ברכוש המשותף ו/או ביחידה שתוצא מהרכוש המשותף ו/או בדירות החדשות שייבנו בבנין, לטובת בנק שיממן את העבודות נשוא החסכם הנ"ל.
5. לפעול אל מול כל בנק ו/או מוסד בנקאי שלטובתו רשומה משכנתא ו/או התחייבות לרישום משכנתא על זכויותינו, לשם קבלת הסכמתו לביצוע החסכם ו/או לביצוע פעולות הנדרשות מהחסכם ומהפריקט וניהול מו"מ לשם כך, ולשם כך לחתום על כל מסמך שיידרש.
6. לרשום הערות אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לטובת הזום ו/או רוכשי דירות הזום ו/או לטובת גורם פיננסי שיעניק הלוואה לזום למימון הבנייה על הדירות בבנין ו/או על יחידה

הח"מ () י. ח. ז. 014412993 ועודד ממן ח. ז. 003434040

16. לייצגנו ולהופיע בשמנו ובמקומנו בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני בתי משפט ו/או ועדות, רשויות וכל גוף אחר, ככל שחברים קשורים להסכם.
17. לחדש את הרישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לזכויותינו ולרשום ירושות במקרקעין.
18. לחתום בשמנו על תקנון מוסכם, שטרי מכר, שטרי משכנתא, שטר תיקון תנאי משכנתא, שטרי הפטר משכנתא, בקשות תצהירים וכל מסמך אחר, הכרוך במישרין ובעקיפין בהסכם.
19. לקבל כל מידע בקשר לבנין והזכויות כהגדרתם לעיל מכל גורם ו/או גוף שהוא.
20. באי כוחנו הנ"ל רשאים להעביר לאחרים את ביצוע מקצת או את כל הפעולות הנזכרות ביפוי כוח זה ולאצול לאחרים כל סמכות מסמכויותיהם הנזכרות בו ולבטל כל העברה ו/או אצילה שנעשו כנ"ל, ולהעביר ו/או לאצול מחדש.
21. להסכים לרישום של כל סוגי הפעולות ו/או עסקאות ביתס לחלקה ולבנין ולזכויותינו ו/או לקרקע עליה הוקמו, לרבות חלוקה, חליפין, איחוד, פיצול, הפרדה, ולרכות רישום הערות אזהרה ו/או יחודן ו/או רישום זיקות תנאה ו/או שעבודים למיניהם, רישום בתים משותפים, תקנונים מוסכמים, הצמדות למיניהן וכן לכל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מפעולות הרישום הנ"ל ולרבות תיקון צו הבית המשותף ותקנון הבית המשותף על כל הכרוך בכך, הוספת יחידות חדשות בבית המשותף, ולחתום על כל מסמך הדרוש לשם כך.
22. מדי פעם בפעם להעביר הסמכויות לפי יפוי כוח והרשאה זה, כולן או מקצתן לאחרים, לבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל ולהעביר מחדש, למנות עורכי דין או מורשים אחרים ולפטרם בכל עת, ולמנות אחר או אחרים לפי ראות עיניו/הם של מורשינו הנ"ל.
23. כל מעשה שיעשו באי כוחנו הנ"ל או כל מה שייגרם על-ידם בכל הנוגע לפעולות לפי יפוי כוח זה, יחייב אותנו, את יורשינו, את חליפינו ואת כל הבאים מכוחנו והרינו מסכימים מראש לכל מעשיהם של באי כוחנו הנ"ל שיעשו בתוקף יפוי כוח זה.
24. יפוי כוח והרשאה זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אני רשאי לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא, הואיל וקשורות ותלויות בו הזכויות של -היזם ו/או צדדים שלישיים אחרים.
25. ביפוי כוח זה - לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך, לפי המקרה.
26. אנו מסכימים בזה במפורש כי באי כוחנו הנ"ל יחתמו על כל מסמך בשמנו ובשם היזם ביחד וכי הם יהיו רשאים לייצג גם את היזם בעסקה זו.

ולראיה באנו על החתום:

037-064581 | רותם אילן
03771594 | מנחם מילר

חיוס: _____

מדינת ישראל

עמוסי רות, ת.ז. 003434032

כספי פנינה, ת.ז. 003434040

קויתי בת שבע, ת.ז. 08062622

גפן סיגל, ת.ז. 058773441

ליבוביץ פנינה, ת.ז. 0539107

פרלשטיין (ליבוביץ) אביטל, ת.ז. 025526872

מרגלית שולמית, ת.ז. 195112

גוטפרונד לאה, ת.ז. 69658573

ארנונה צימבליך, ת.ז. 051938959

שרה רובינשטיין, ת.ז. 050041557

ששון חגואל, ת.ז. 059675660

נתלי חגואל, ת.ז. 023510654

רותם אילן
מנחם מילר
שרה רובינשטיין
ששון חגואל
נתלי חגואל

מנחם מילר

~~0415670~~

~~5429204~~

~~05~~

למ, ע"ד ונוטריון
מ.ר. 25952
קופמן 2 תל אביב

אני _____ מאשר בזה חתימת מרש"י הנ"ל.
מ.ר. 25952
קופמן 2 תל אביב

תאריך: _____

4

7

מ.ר.
כ.א.

א.ר.מ. 2

מ.ר. 25952
קופמן 2 תל אביב

מ.ר. 25952
קופמן 2 תל אביב

מדינת ישראל
משרד המשפטים / אגף רישום והסדר המקרקעין

לשכת רישום המקרקעין בתל-אביב

לשימוש משרדי

מס' השטר

בקשה לרישום הערת אזהרה בהסכמת כל הצדדים
לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969

הישוב	הגוש / הספר	החלקה / הדף	כתובת:
תל אביב	6911	101 – תת חלקה "0"	טשרינתובסקי 30, תל אביב

1. תיאור המקרקעין

אני (אנו) מבקש(ים) לרשום בפנקס המקרקעין הערת אזהרה לגבי המקרקעין הנ"ל על התחייבות לרישום חכירה בגין שני מקומות חניה (באמצעות מכפיל).

2. הפעולה המבוקשת

כתובת	מהות במקרקעין	חזקות	החלקים בזכות
מדינת ישראל עמוסי דות, ת.ז. 003434032 כספי פנינה, ת.ז. 003434040 קויתי בת שבע, ת.ז. 08062622 גפן סיגל, ת.ז. 058773441 ליבוביץ פנינה, ת.ז. 0539107 פרלשטיין (ליבוביץ) אביטל, ת.ז. 025526872 מרגלית שולמית, ת.ז. 195112 גוטפרונד לאה, ת.ז. 69658573 ארנונה צימבלר, ת.ז. 051938959 שרה רובינשטיין, ת.ז. 050041557 ששון חגואל, ת.ז. 059675660 נתלי חגואל, ת.ז. 023510654 קנתה אביטל, ת.ז. 0415074 משה אביטל, ת.ז. 0415074 משה אביטל, ת.ז. 051215101	חכירה		

3. פרטי בעל הזכות ופירוט זכותו במקרקעין

שם פרטי	שם משפחה/שם חברה	מספר זיהוי/מס' תאגיד	כתובת	מהות הזכות במקרקעין	החלקים בזכות

4. פרטי המוכר (אם המוכר אינו הבעלים)

Handwritten signatures and notes at the bottom of the page.

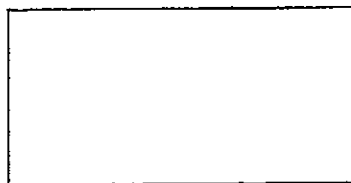
שם פרטי	שם משפחה / שם חברה	מס' זיהוי / מס' תאגיד	כתובת

5. פרטי הזכאי
שלטובתו
ניתנה
ההתחייבות

6. פרטי הנכס
תאור הנכס** מגרש מס' מבנה מס' יחידה מס'
קומה כיוונים החלק במקרקעין 1/1 שם המתחייב :

מהות ההתחייבות: "הערת אזהרה זו תינתן בגין הסכם שעיקרו הינו מכירת זכויות בניה
ושטחים לשם הוספת דירות על גג הבנין בתמורה לחיזוק הבנין כנגד רעידות אדמה ושיפוצו.

7. פרטי המטפל
ברישום
הפעולה
עו"ד דוד לס, מ.ר. 25452 ו/או יורי ירום מ.ר. 27706 קויפמן 4, תל אביב
הוסמך על ידנו לטפל ברישום הפעולה הנ"ל בפנקס המקרקעין



* למחוק את המיותר.
** דירת, מחסן, חנות, אולם, חניה, אחר
*** הסכם, יפוי כח בלתי חוזר, הסכם שיתוף, דירת מגורים, מתנה, אחר.

חתימת הזכאי

חתימה	שם משפחה ופרטי ומס' תאגיד

חתימת המתחייב

חתימה	שם משפחה ופרטי שם החברה ומס' תאגיד
	מדינת ישראל
	עמוסי רות, ת.ז. 003434032
	כספי פנינה, ת.ז. 003434040
	קויתי בת שבע, ת.ז. 08062622
	גפן סיגל, ת.ז. 058773441
	ליבוביץ פנינה, ת.ז. 0539107
	פרלשטיין (ליבוביץ) אביטל, ת.ז. 025526872
	מרגלית שולמית, ת.ז. 195112
	גוטפרונד לאה, ת.ז. 69658573
	ארנונה צימבלך, ת.ז. 051938959
	שרה רובינשטיין, ת.ז. 050041557
	ששון חגואל, ת.ז. 059675660
	נתלי חגואל, ת.ז. 023510654
	קמחי דוד, ת.ז. 0455074

Handwritten signature and initials at the bottom left.

Handwritten signature and initials at the bottom center.

Handwritten signature and initials at the bottom right.

	מס' 184, ת.א. 5422184 מס' 184, ת.א. 5422184

בעל הזכות הרשומה במקרקעין מסכים לרישום הערת אזהרה שפרטיה מופיעים במסמך זה. (ייתכן רק כאשר אין זהות בין בעל הזכות הרשומה לבין המתחייב).

חתימה	שם משפחה ופרטי/ שם החברה ומס' תאגיד

אני מעיד כי היום התייצבו לפני הצדדים הנ"ל, ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות בקשתם לרישום הערת אזהרה ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי, שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפני מרצונם.

אני מאמת את החתימות על בקשה זו בדרך שמאמתים חתימות לפי הוראות תקנה 16(א) לתקנות המקרקעין (ניחול ורישום),
התשי"ל - 1969

תאריך	חותמת (שם וכתובת)	חותימה
-------	-------------------	--------

בקשה המוגשת בשמה של חברה:

אני מאשר, כי הבקשה לרשום הערת אזהרה אושרה ע"י החברה וכי המבקש, מוסמך לפעול בשמה של החברה.



 H.N.
K.S.



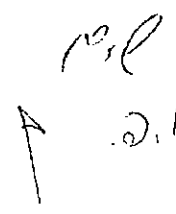
עו"ד _____
שם ומס' רישיון _____ תאריך _____

אישור

הערת האזהרה אושרה לרישום בהתאם לסעיף 126 לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969.

רשם המקרקעין חותמת הלשכה תאריך _____


מ.נ.
כ.א.


ל.כ.
כ.א.


מ.נ. כ.א. ש.כ.
מ.נ. כ.א. ש.כ.

יפוי כוח בלתי חוזר מהיזם.

אנו הח"מ, _____, מייפה את כוחו של עו"ד יאיר כהן ו/או יהודה לוי למחוק הערות האזהרה שתרשמנה לטובתי על זכויות הבעלים בגוש 6911 חלקה 101 (להלן: "הבעלים"), אם וככל שהסכם שנחתם ביני לבין הבעלים יבוטל ע"י הבעלים כדין, ועפ"י החסכם, או לחתום על הסכמות ו/או כתבי הסכמה ו/או כל מסמך אחר ככל שיידרש לצורך מתן אפשרות למי מהבעלים לביצוע עסקה או כל דיספוזיציה או שיעבוד על דירותיהם בכפוף להערת האזהרה שתרשם לטובתי.

אני הח"מ מאשר שייפוי כוח זה נחתם על ידי _____

_____ עו"ד

י. ל. כרוך 30 תל אביב
י. ל. כרוך 30 תל אביב
י. ל. כרוך 30 תל אביב
י. ל. כרוך 30 תל אביב

י. ל. כרוך 30 תל אביב
י. ל. כרוך 30 תל אביב
י. ל. כרוך 30 תל אביב
י. ל. כרוך 30 תל אביב

1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100. 101. 102. 103. 104. 105. 106. 107. 108. 109. 110. 111. 112. 113. 114. 115. 116. 117. 118. 119. 120. 121. 122. 123. 124. 125. 126. 127. 128. 129. 130. 131. 132. 133. 134. 135. 136. 137. 138. 139. 140. 141. 142. 143. 144. 145. 146. 147. 148. 149. 150. 151. 152. 153. 154. 155. 156. 157. 158. 159. 160. 161. 162. 163. 164. 165. 166. 167. 168. 169. 170. 171. 172. 173. 174. 175. 176. 177. 178. 179. 180. 181. 182. 183. 184. 185. 186. 187. 188. 189. 190. 191. 192. 193. 194. 195. 196. 197. 198. 199. 200. 201. 202. 203. 204. 205. 206. 207. 208. 209. 210. 211. 212. 213. 214. 215. 216. 217. 218. 219. 220. 221. 222. 223. 224. 225. 226. 227. 228. 229. 230. 231. 232. 233. 234. 235. 236. 237. 238. 239. 240. 241. 242. 243. 244. 245. 246. 247. 248. 249. 250. 251. 252. 253. 254. 255. 256. 257. 258. 259. 260. 261. 262. 263. 264. 265. 266. 267. 268. 269. 270. 271. 272. 273. 274. 275. 276. 277. 278. 279. 280. 281. 282. 283. 284. 285. 286. 287. 288. 289. 290. 291. 292. 293. 294. 295. 296. 297. 298. 299. 300. 301. 302. 303. 304. 305. 306. 307. 308. 309. 310. 311. 312. 313. 314. 315. 316. 317. 318. 319. 320. 321. 322. 323. 324. 325. 326. 327. 328. 329. 330. 331. 332. 333. 334. 335. 336. 337. 338. 339. 340. 341. 342. 343. 344. 345. 346. 347. 348. 349. 350. 351. 352. 353. 354. 355. 356. 357. 358. 359. 360. 361. 362. 363. 364. 365. 366. 367. 368. 369. 370. 371. 372. 373. 374. 375. 376. 377. 378. 379. 380. 381. 382. 383. 384. 385. 386. 387. 388. 389. 390. 391. 392. 393. 394. 395. 396. 397. 398. 399. 400. 401. 402. 403. 404. 405. 406. 407. 408. 409. 410. 411. 412. 413. 414. 415. 416. 417. 418. 419. 420. 421. 422. 423. 424. 425. 426. 427. 428. 429. 430. 431. 432. 433. 434. 435. 436. 437. 438. 439. 440. 441. 442. 443. 444. 445. 446. 447. 448. 449. 450. 451. 452. 453. 454. 455. 456. 457. 458. 459. 460. 461. 462. 463. 464. 465. 466. 467. 468. 469. 470. 471. 472. 473. 474. 475. 476. 477. 478. 479. 480. 481. 482. 483. 484. 485. 486. 487. 488. 489. 490. 491. 492. 493. 494. 495. 496. 497. 498. 499. 500. 501. 502. 503. 504. 505. 506. 507. 508. 509. 510. 511. 512. 513. 514. 515. 516. 517. 518. 519. 520. 521. 522. 523. 524. 525. 526. 527. 528. 529. 530. 531. 532. 533. 534. 535. 536. 537. 538. 539. 540. 541. 542. 543. 544. 545. 546. 547. 548. 549. 550. 551. 552. 553. 554. 555. 556. 557. 558. 559. 560. 561. 562. 563. 564. 565. 566. 567. 568. 569. 570. 571. 572. 573. 574. 575. 576. 577. 578. 579. 580. 581. 582. 583. 584. 585. 586. 587. 588. 589. 590. 591. 592. 593. 594. 595. 596. 597. 598. 599. 600. 601. 602. 603. 604. 605. 606. 607. 608. 609. 610. 611. 612. 613. 614. 615. 616. 617. 618. 619. 620. 621. 622. 623. 624. 625. 626. 627. 628. 629. 630. 631. 632. 633. 634. 635. 636. 637. 638. 639. 640. 641. 642. 643. 644. 645. 646. 647. 648. 649. 650. 651. 652. 653. 654. 655. 656. 657. 658. 659. 660. 661. 662. 663. 664. 665. 666. 667. 668. 669. 670. 671. 672. 673. 674. 675. 676. 677. 678. 679. 680. 681. 682. 683. 684. 685. 686. 687. 688. 689. 690. 691. 692. 693. 694. 695. 696. 697. 698. 699. 700. 701. 702. 703. 704. 705. 706. 707. 708. 709. 710. 711. 712. 713. 714. 715. 716. 717. 718. 719. 720. 721. 722. 723. 724. 725. 726. 727. 728. 729. 730. 731. 732. 733. 734. 735. 736. 737. 738. 739. 740. 741. 742. 743. 744. 745. 746. 747. 748. 749. 750. 751. 752. 753. 754. 755. 756. 757. 758. 759. 760. 761. 762. 763. 764. 765. 766. 767. 768. 769. 770. 771. 772. 773. 774. 775. 776. 777. 778. 779. 780. 781. 782. 783. 784. 785. 786. 787. 788. 789. 790. 791. 792. 793. 794. 795. 796. 797. 798. 799. 800. 801. 802. 803. 804. 805. 806. 807. 808. 809. 810. 811. 812. 813. 814. 815. 816. 817. 818. 819. 820. 821. 822. 823. 824. 825. 826. 827. 828. 829. 830. 831. 832. 833. 834. 835. 836. 837. 838. 839. 840.

2, k. c. 0





ייפוי כוח בלתי חוזר

נוטריונלפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א-1961

אנו הח"מ _____ ממנה בזה את עו"ד יאיר כהן ואו יהודה לוי להיות לבי"כ החוקי שלנו לשם עשייה בשמנו ובמקומנו של הפעולות הבאות או חלק מהן:

1. לבטל ולמחוק את הערת האזהרה או הערות האזהרה הרשומות ו/או שיהיו רשומות לטובתנו בגין הסכם מכר שחתמתי עם בעלי הזכויות בנוגע לזכויות הבנייה בבניין ברחוב טשרניחובסקי 30 בתל אביב שנכנה על המקרקעין הידועים כחלקה 101 בגוש 6911 (להלן: "הנכס"). למען הסר ספק מובהר כי יפוי כוח זה ניתן ביתס להערות האזהרה, שתרשמנה על כל אחת מחתי החלקות במקרקעין הנ"ל.

2. לא יעשה שימוש ביפוי הכוח האמור אלא במקרה של ביטול ההסכם, שנחתם בין בעלי הנכס לביני בשל הפרתו על ידי.

3. להעביר ייפוי כוח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים.

4. ייפוי כוח זה הינו בלתי חוזר, לא תהיה לנו רשות לבטלו או לשנותו, כוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתנו חו"ת והוא יחייב גם את יורשינו, אפוטרופסינו ומנהלי עזבונינו.

ולראיה באת/באנו על התתום היום לחודש.

אני _____ עו"ד, מאשר בזה חתימת מרשי הנ"ל.

תאריך

_____ עו"ד

י. כהן
ד. ש. כהן
ד. ש. כהן

ד. ש. כהן
ד. ש. כהן

ד. ש. כהן
ד. ש. כהן
ד. ש. כהן

ייפוי כוח לנציגות הדיירים

1. אנו הח"מ, בעלי הזכויות בדירות שבבנין ברח' טשרניחובסקי 30 בתל אביב, אשר בגוש 6911 חלקה 101, מייפים את כותה של נציגות הדיירים ה"ה מר יוסי מרגלית ת.ז. ~~051938959~~ ו- גב' ארנונה צימבלר ת.ז. 051938959

, לחתום על הבקשה לקבלת היתר בנייה, לרבות תוכניות ובקשות להקלות. אישור הנציגות ייחשב כאישור יתר תבעלים החתומים על תחשכם

מדינת ישראל

מדינת ישראל
עמוסי רות, ת.ז. 003434032

003434040 ת.ז. כספי פנינה

קויתי בת שבע, ת.ז. 08062622 קת"מ

גפן סיגל, ת.ז. 058773441

ליבוביץ פנינה, ת.ז. 0539107

פרלשטיין (ליובוביץ) אביטל, ת.ז. 025526872

מרגלית שולמית, ת.ז. 195112

גוטפרונד לאה, ת.ז. 69658573

ארנונה צימבלקר ת.ז. 051938959

שרה רובינשטיין ת.ז. 050041557

ששון חגואל ת.ז. 059675660

נתלי חגואל ת.ז. 023510654

0415074 002171175224

~~SECRET~~

[illegible]

אני הח"מ _____ מאשר שיפוי כוח זה נחתם ע"י מרשי

המפורטים לעיל

תאריך: _____

ענין

N. N
K. 2

לכבוד

א.נ.

חנדון: ערבות ביצוע מס'

על-פי בקשת [REDACTED] (להלן: "המבקשים"), אנו ערבים בזה כלמיכם לסילוק כל סכום עד לסך כולל של [REDACTED] ש"ח אלף שקלים חדשים, שתדרשו מאת המבקשים לחבטחת ביצוע התחייבותיהם על פי החוזה בין המבקשים ובין בעלי הזכויות בבניין הרשום כבית משותף ברחוב [REDACTED] תל אביב.

אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום או סכומים עד לסך הנייל, תוך 15 ימים מיום דרישתכם הראשונה בכתב שתגיע אלינו, מבלי להטיל עליכם לבסס את דרישתכם או לדרוש את תשלום תחילה מאת המבקשים, עם ביצוע כל תשלום בפועל - יקטן סכום הערבות בהתאם, מבלי שיהיה בכך כדי לפגוע בתוקפה של הערבות.

ערבות זו תישאר בתוקפה עד לתאריך _____ ועד בכלל.

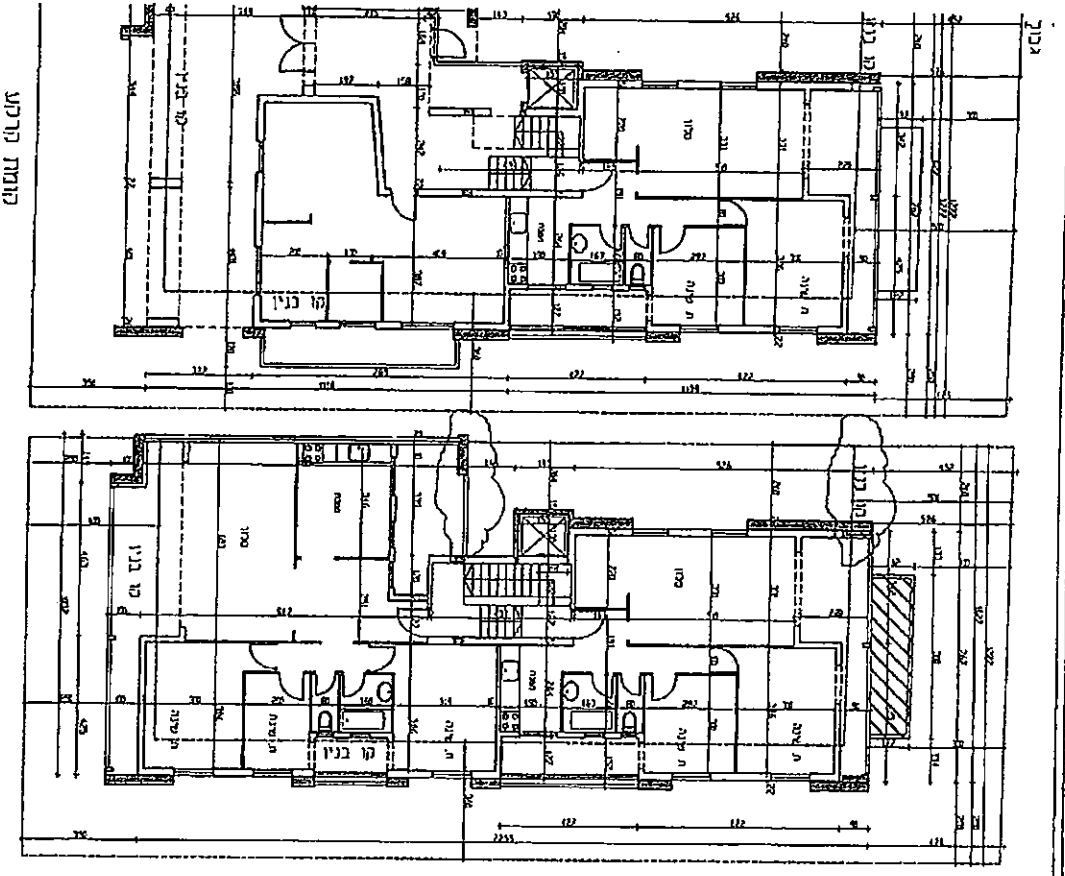
דרישה שתגיע אלינו אחרי התאריך הנייל לא תענה.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה או לחסכת.

בכבוד רב,

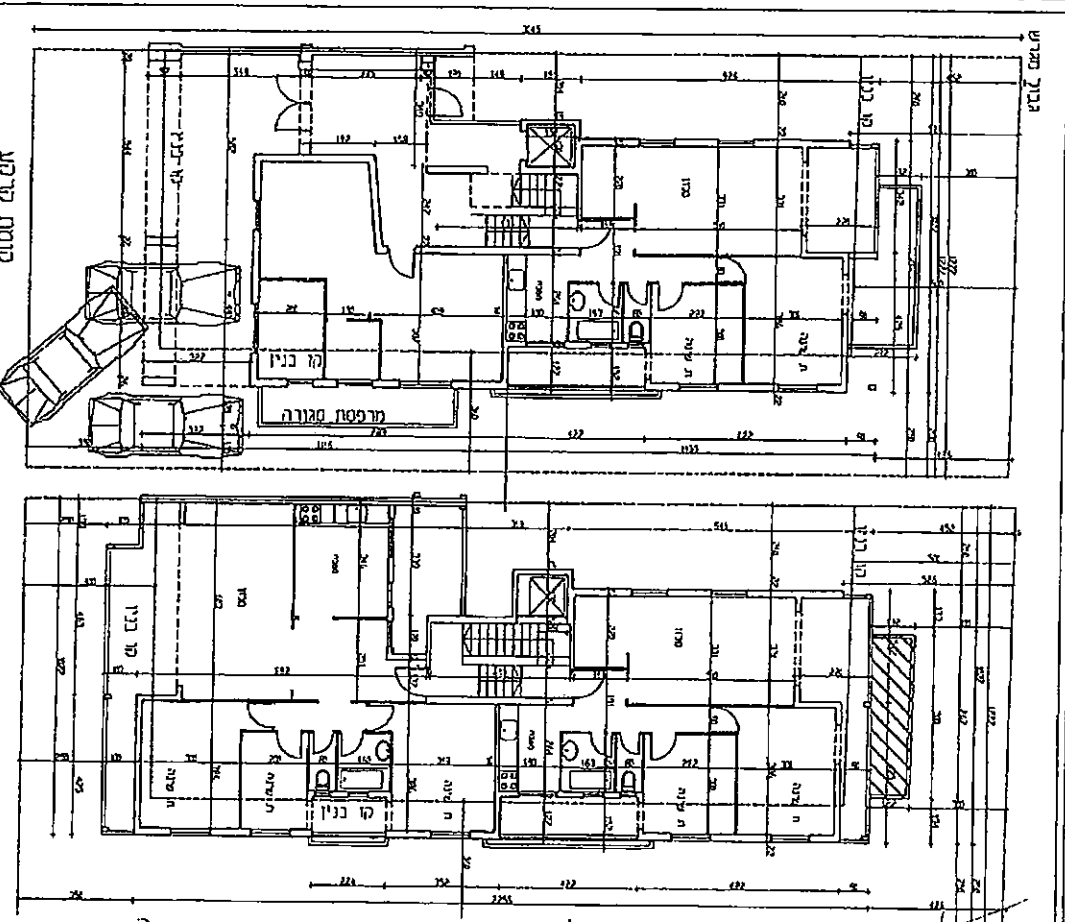
0910 (14) 63368

Handwritten notes and signatures at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller ones and initials on the right.



טשרוידובסקי 30 מצב מוצע לפי אתר העיריה

סחיר רועה אודיבנות



טשרוידובסקי 30 מצב מוצע לפי אתר העיריה

סחיר רועה אודיבנות

Handwritten notes at the bottom of the page, including the name 'טשרוידובסקי' and other illegible text.

כתב התחייבות

אני תח"מ _____ מתחייב בזה לשלם לדיירים שברחוב טשרניחובסקי
 30, בתל אביב את שכ"ט עוה"ד יאיר כהן ויהודה לוי ("עוה"ד") בכל הנוגע להסכם מיום _____
 בנוגע לפרויקט ברחוב טשרניחובסקי 30, בתל אביב, הידועים גם כחלקה 101 בגוש 6911.

1. ידוע לי כי עוה"ד יהיו באי כוח הדיירים בלבד.

2. שכר הטרחה כאמור יהיה בסך בסך 32,000 ₪ + מע"מ, כאשר 60% מסכום שכה"ט ישולם
 במעמד חתימת הסכם זה ו/או בסמוך לאחריו ו - 40% הנותרים ישולמו בסמוך לאחר קבלת
 חיתור הבניה כאמור בהסכם זה.

ולראיה באתי על החתום היום _____ :

אני תח"מ _____ מתחייב בזה לשלם לדיירים שברחוב טשרניחובסקי
 30, בתל אביב את שכ"ט עוה"ד יאיר כהן ויהודה לוי ("עוה"ד") בכל הנוגע להסכם מיום _____
 בנוגע לפרויקט ברחוב טשרניחובסקי 30, בתל אביב, הידועים גם כחלקה 101 בגוש 6911.

א.נ.
 כ.נ.

בשלב הגשת ההצעה יש לחתום בראשי תיבות בלבד בכל עמוד ביפוי כח זה. לאחר הכרזת זוכה במכרז, ככל שיוכרז, יידרש הזוכה להמציא יפוי-כח נוטריוני חתום ומאומת כדין.

נספח ה'

יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר

אני/אנו הח"מ, _____, כולנו ביחד וכל אחד מאיתנו לחוד, ממנה/ים בזה את כל אחד מה"ה עוה"ד יואל בריס ו/או אלדר דוכן ו/או נעמה קאופמן ו/או אסי מסינג ו/או אפרת נחלון ו/או אלי רוזנפלד ו/או יעל ענטר ו/או מאיר צייגר ו/או מרזה איש-עם ו/או רינת סיידה ו/או בני פריטש, להיות בא-כוחינו החוקי לשם עשייה בשמינו ובמקומינו, של כל אחת מהפעולות המפורטות להלן ושל כל אחד מהמעשים המפורטים להלן, בין בשלמות ובין בחלקים, בין בעת ובעונה אחת ובין בזמנים שונים, הכל בכל הנוגע ל"נכס" המוגדר להלן ובכל הנוגע למקרקעין בהם מצוי "הנכס" המוגדר להלן.

"הנכס" ביפוי כח זה משמעו: משרד בשטח בן 49 מ"ר המצוי בקומת מרתף בבנין בן 3 קומות מעל קומת קרקע, המצוי ברח' טשרניחובסקי 30, תל-אביב-יפו והידוע כתת"ח 1 חלקה 101 בגוש 6911;

ואלה הפעולות ו/או המעשים שכל אחד ממינופי כוחנו הנ"ל מוסמך לעשות לפי יפוי כח זה:

1. לרשום את הנכס על-שמו, בלשכת רישום המקרקעין ובכל פנקס בו נערך רישום של זכויות במקרקעין, ובכל רשות בה מתנהל פנקס כאמור.
2. לעשות בשמו ובמקומו כל פעולה וכל מעשה (לרבות לחתום, לבקש, להסכים, להתנגד, להצהיר ולהתחייב) בכל ענין הקשור או הכרוך ברישום הזכויות בנכס על-שמו.
3. למחוק כל הערת אזהרה ביחס לנכס אשר נרשמה בלשכת רישום המקרקעין על-ידינו או על-ידי אחרים, לרבות הערת אזהרה שנרשמה לטובתנו או לזכותנו.
4. לרשום כל הערת אזהרה ביחס לנכס, בין לטובת מדינת ישראל ובין לטובת כל גוף ואדם אחר.
5. להסכים בשמו ובמקומו ולעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך בשמו ובמקומו בכל הנוגע לרכוש המשותף ולבית המשותף בו נמצא הנכס.
6. לעשות בשמו ובמקומו כל פעולה (לרבות לחתום, לבקש, להסכים, להתנגד, להצהיר ולהתחייב) בענין אספקת חשמל, מים, טלפונים (לרבות ניתוק) בכל ענין הקשור או המתייחס לנכס.
7. לקבל עבורנו או במקומו כל אישור וכל מסמך מאת כל אדם, גוף או רשות כפי שידרש לשם ביצוע כל פעולה שמינופי כוחנו מוסמכים לעשותה לפי יפוי כח זה.
8. ובכלל, לעשות כל פעולה וכל מעשה, לפי שיקול דעת מיופה כוחנו, אשר יהיה צורך בהם, לרבות חתימה, בקשה, הצהרה, הסכמה, התנגדות והתחייבות בשמו ובמקומו, בכל ענין שיהיה צורך בו לשם רישום הנכס על שמו.
9. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, להופיע ברשות מקרקעי ישראל, מחלקת אגף מירשם והסדר מקרקעין, בתי משפט מכל הדרגות, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפלי ובכל מקום אחר, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד שלישי, מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת, לחתום על בקשות, כל מיני שטרות טאבו, הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות, כל מסמך וניר אחר ולעשות בדרך כלל כל דבר הקשור באיזו שהיא טרנזקציה בנכס איזו שהיא פעולה הקשורה לנכס, וכל דבר ופעולה שבעל הרכוש בנכס רשאי לעשותה, לחתום על כל מסמך ולהופיע בפני כל מוסד לשם בירור כל התחייבויותינו לרבות בקשר לשעבוד הרובץ על הנכס.

בכל הנוגע ליפוי הכח הזה הנני/הננו מאשר/מאשרים כדלקמן:

- א. אין במתן יפוי הכח ובפעולות ובמעשים שמוניים ביפוי כח זה כדי לגרוע בכל דרך שהיא מאיזה התחייבות או מחוייבות המוטלים עלינו לפי הסכם רכישת הנכס שהתקשרנו בו עם מדינת ישראל.

- ב. אין במתן יפוי הכח, כדי לחייב את מיופי כוחנו או את מדינת ישראל לבצע איזה מעשה שלפי יפוי הכח.
- ג. כל אחד ממיופי כוחנו יהיה רשאי להעביר את יפוי הכח (כולו או חלקו) לאחר, על מנת שייעשה ויפעל כמיופה כוחנו לפי יפוי כח זה.
- ד. ידוע לנו ואנו מסכימים לכך, כי עורכי הדין המנויים לעיל כמיופי כוחנו הינם עורכי הדין של מדינת ישראל ושל מינהלת שרותי ניהול נכסים, המטפלת במכירת הנכס ואינם מהווים בכל דרך שהיא כעורכי דין שלנו, גם אם יבצעו איזה פעולה או מעשה לפי יפוי כח זה. עורכי דין אלה רשאים לייצג את מדינת ישראל ואת מינהלת שרותי ניהול נכסים הנ"ל בכל הליך משפטי שיהיה נגדנו או שיינקט על-ידינו, וכן לייצג את מדינת ישראל ואת מינהלת שרותי ניהול נכסים הנ"ל בכל ענין הקשור להסכם הנ"ל.
- ה. יפוי הכח ייפקע מיד לאחר שהזכויות בנכס יירשמו על-שמנו בלשכת רישום המקרקעין.
- ו. אנו פוטרם את מיופי כוחנו מכל אחריות לגבי כל תוצאה של פעולה הנעשית על-פי יפוי-כח זה.
- ז. יפוי-כח זה הינו בלתי תוזר הואיל וזכויות של צד ג' (דהיינו מדינת ישראל) תלויות בו. איננו רשאים לבטל או לשנות את יפוי-הכח וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתו והוא יחייב גם את יורשי, אפוטרופסי ומנהלי עזבוני. אנו מאשרים שקיבלנו את התמורה המלאה לפי ההסכם שהתקשרנו בו עם מדינת ישראל ביחס לנכס.

ולראיה באנו על החתום, היום _____ ב- _____

אישור נוטריון

בשלב הגשת ההצעה יש לחתום בראשי תיבות בלבד בכל עמוד ביפוי כח זה. לאחר הכרזת זוכה במכרז, ככל שיוכרז, יידרש הזוכה להמציא יפוי-כח נוטריוני חתום ומאומת כדין.