

מינהל נכסי הדיור הממשלתי

חוברת מכרז לרכישת הנכס

ברח' כורש 14 ירושלים

מכרז מס' נ-5 3/19

תכולה :

נוסח מודעת המכרז

נוהל מכרז

טופס הצעה לרכישת הנכס

טופס ערבות

תצהיר לעניין המע"מ

תצהיר בדבר אי תיאום הצעות במכרז יחיד ותאגיד

נוסח הסכם המכר על נספחיו

תאריך סגירת המכרז : 10/04/2019 בשעה 11:00

מדינת ישראל
משרד האוצר - החשב הכללי
מינהל הדיוור הממשלתי

הזמנה להגשת הצעות לרכישת מקרקעין

משרד האוצר מזמין בזה הצעות לרכישת הנכס המוצע למכירה, המתואר בטבלה שלהלן. מחיר המינימום הנדרש להגשת הצעות וכן סכום ערבות המכרז הנדרש, כתנאי להשתתפות במכרז, מפורטים בטבלה כדלהלן:

מס' מכרז	עיר/ ישוב	כתובת הנכס	גוש	חלקה	תת-חלקה	מאות הזכות המוצעת במכרז	תאור הנכס	מחיר מינימום בשקלים חדשים	סכום ערבות המכרז בשקלים חדשים	מועדי סיוורים
3/19	ירושלים	כורש 14	30035	152	195	מכירה מהוונת לתקופה בת 99 שנה + תקופת נוספת בת 99 שנה, החל במועד רישום החכירה בלשכת רישום המקרקעין (12/1966)	דירה בת 2 חדרים ששטחה הרישום הוא 54.5 מ"ר (שטחה עפ"י תכנית היתר הבניה הוא כ-70 מ"ר), המצויה בקומה ראשונה בבנין, בחזית הפונה לרחו כורש. (1) (2) (3)	1,220,000	20,000	27.3.19 3.4.19 שניהם בשעה 11:00

- מקום שבו יחול מע"מ ישא הזוכה, ככל שיוכרז, אף בתשלום המע"מ.
- מובהר כי החלטות ועדת המכרזים ביחס לתנאי המכרז הסתמכה על חוות-דעת שמאית ביחס להערכת שווי הנכס. על בסיסה של חוות הדעת השמאית, קבעה ועדת המכרזים את מחיר המינימום.
- מבלי לגרוע מחובת המציע לערוך את כל הבדיקות הנדרשות, באחריותו ועל חשבונו, מובהר כי הנכס אינו ראוי למגורים במצבו הפיסי הנוכחי ועל הקונה יהיה לשפץ, לפי בחירתו. יודגש כי מחיר המינימום ענדרש בגין זכויות המדינה בנכס הנקוב בטבלה דלעיל, הביא בחשבון הפחתה בגין השיפוצים הנדרשים.

על המציע לבדוק בעצמו ועל אחריותו, את הנכס לרבות שטחו המדויק, מצבו הפיסי ואפשרויות הניצול של הנכס ואת כל המגבלות והתנאים האחרים החלים על הנכס לרבות בנושאי דישוי, תכנון ובניה, היטלים, אגרות וכיו"ב, ואין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותו זו.

הצעות לרכישת הנכס המוצע למכירה, יש להגיש על גבי טופס הצעה, בצרף "נוהל המכרז", הסכם מכר ויתר המסמכים הכלליים במסמכי המכרז, כאשר כל המסמכים חתומים ע"י המציע, כמפורט בנוהל המכרז. את המסמכים הנ"ל ניתן להוריד מאתר האינטרנט של מינהל הדיוור הממשלתי, כמפורט מטה, או לקבל במשרדי מינהלת שירותי ניהול נכסים (אצל חבי' אשד משאבי ניהול והנדסה בע"מ) עבור מינהל הדיוור הממשלתי (להלן: "המינהל") ברחו' אמות פארק סק, שד' מנחם בגין 5, ת.ד. 184 בידגן 5020000, בימים א-ה', בשעות 09:00 - 15:00.

על המציע לצרף, כערבות מכרז, ערבות בנקאית או ערבות חברת ביטוח ישראלית, בנוסח המצונן לנתח המכרז, או הממאה בנקאית, הכל בהתאם להוראות נוהל המכרז, בסכום הנקוב בעמודת "סכום ערבות המכרז" של הטבלה דלעיל.

הצעות שתוגשה ללא ערבות כאמור, ערוכות בהתאם להוראות נוהל המכרז ותנאיו, או המחאה בנקאית, תיפסלנה על הסף. משרד האוצר איננו מתחייב לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא, כמו כן לא ישולמו דמי תיווך.

פרטי המכרז הנ"ל ומסמכיו מופיעים באתר האינטרנט של משרד האוצר בכתובת: diur.mof.gov.il, תחת נכסי מדינה -> **דיוור הממשלתי (בצד ימין)** -> **מכרזי מינהל הדיוור הממשלתי. מציע שבוחר להוריד את מסמכי המכרז מאתר האינטרנט - עליו להירשם כמשתתף במכרז ולקבל אישור על הירשמות, אצל מינהלת שירותי ניהול נכסים פקס: 03-6341617 דוא"ל mecher@eshed-m.co.il**.

על המציעים להתעדכן, מעת לעת, בתקופת פרסום המכרז, באתר האינטרנט של מינהל הדיוור הממשלתי טרם הגשת הצעתם ולבדוק אם פורסמו שאלות הבהרה ותשובות עליהן. כמו כן, על המציעים לחתום על התשובות, ככל שניתנו, ולצרפם למסמכי ההצעה.

על המציעים לוודא את מועדי הסיוורים המצויינים בטבלה דלעיל יום לפני מועד כל סיוור, באתר האינטרנט הנ"ל.

על המציע במכרז לשלשל את הצעותו, במעטפה סגורה, לתיבת המכרזים המצויה במשרד האוצר, רח' קפלן 1 ירושלים, קומה 3 - ארכיב החשב הכללי, שעליה מופיע מספר המכרז, בשעות ובימי העבודה וזאת עד לא יאוחר מיום רביעי, ה' ניסן תשע"ט, 10.4.19, בשעה 11:00 (להלן: "מועד סגירת המכרז"). אין לשלוח את המעטפה בדואר.

על המציעים להביא בחשבון בדיקה בטחונות הנערכת בכניסה למשרד האוצר, הארכת כ-15 דקות. למען הסר ספק, מובהר כי ועדת המכרזים לא תדון בהצעות שלא תימצאנה בתיבת המכרזים במועד סגירת המכרז.

ניתן יהיה לשלשל הצעות לתיבת המכרזים החל מיום רביעי, כ"ז אדר ב' תשע"ט, 3.4.19 בשעה 12:00.

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, לפקסי 02-6536610, עד לא יאוחר מחמישה ימים לפני מועד סגירת המכרז.

משרד האוצר

נוהל מכרז למכר מס' נ-5 3/19 (נכס ברח' כורש 14 ירושלים)

להלן נהל המכרז למכירת נכס המדינה שבכותרת ע"י משרד האוצר, בשם מדינת ישראל (להלן: "האוצר"):

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 בצרוף 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. **הסכם 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 בפני עו"ד אשר יאשר את חתימתו.

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, ו' תמוז תשע"ט, 9.7.19, וסכומה כסכום הערבות המופיע במודעת המכרז שפורסמה בתקשורת (להלן: "הערבות" או "ערבות המכרז").

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

מובהר בזה כי אף במקרה שבו תדחה ועדת המכרזים את המועד המתוכנן לקבלת החלטה סופית על הזכיה במכרז, רשאי משרד האוצר לדרוש מהמציע את הארכת תוקפה של הערבות והמציע מתחייב לעשות כן.

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

4.5. **טופס "פניה לעירייה/ רשות מקומית"; טופס "פניה לרשות מקומית/תאגיד המים והביוב" וטופס "פניה לחברת החשמל"** - יצורפו אף הם כשהם חתומים על ידי המציע. [בשלב הגשת ההצעה במכרז די בחתימה בראשי תיבות על טפסים אלו].

4.6. **תצהיר לעניין מע"מ** - ככל שהוא יכול לעשות כן מבחינת הדין, יחתום המציע על התצהיר, בנוסח המצורף למסמכי המכרז, בפני עו"ד אשר יאשר את חתימתו. (ראה עוד בנושא המע"מ, סעיף 17 להלן).

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

4.8. **אישור מורשי חתימה עדכני, חתום 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** - על המציע לחתום על נוסח התצהיר המתאים לזהותו (יחיד על הנוסח המיועד לחתימת יחיד ותאגיד על הנוסח המיועד לחתימת תאגיד), המצורף למסמכי המכרז. המציע יחתום על התצהיר המתאים בפני עו"ד אשר יאשר את חתימתו.
- 4.10. על המציע להרשם כמשתתף במכרז אצל מינהלת שירותי ניהול נכסים (בפקסי: 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 "מחק את המיותר".
6. האוצר רשאי לפסול הצעה שלא מולאה כנדרש. נפלו בהצעה פגמים בלתי-מהותיים ו/או נדרשות השלמות בהצעה, באופן שאין בפגמים ו/או חסרים אלה כדי להביא לפסילת ההצעה על הסף - יפנה האוצר אל המציע בדרישה שיתקן את הפגמים ו/או ישלים את ההשלמות הנדרשות בתוך שבעה ימים. לא תיקן המציע את הפגמים ו/או לא השלים את ההשלמות כאמור - יראו בו כמי שחזר בו מהצעתו, על כל המשתמע מכך.
7. את ההצעה, בצרוף 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 תובא לדיון בפני ועדת המכרזים. על המציעים להביא בחשבון כי בכניסה למשרד האוצר נערכת בדיקה בטחונית, האורכת כ-15 דקות.**
9. ביקור במקום יעשה בהתאם למועדי הסיור המצוינים במודעת המכרז שפורסמה באמצעי התקשורת.
10. "זר" כמשמעות מונח זה בסעיף 2 לחוק מקרקעי ישראל, התשי"ד-1960 ובהחלטת מועצת מנהל מקרקעי ישראל (החלטה מסי 1148) יצרף להצעתו תצהיר בנוגע לזכאותו לרכישת זכויות במקרקעין עפ"י הוראות החלטה 1148 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 2 לחוק מקרקעי ישראל, תשי"ד-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 זכיותם 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 (בצרוף מספרי תעודת זהות/מספר דרכון) של הנהנים שעבורם הגיש את ההצעה.

- כאשר בין הנהנים תאגידיים, 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 התאגידיים ו/או אשר הוכרזה כתברה מפרת חוק או שהיא בהתראה לפני רישום כתברה מפרת חוק, תידחה.
17. 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. 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, יוסיף המציע וישלם למדינה מע"מ כקבוע בהסכם המכר. לאחר ביצוע התשלום, תמסור המדינה לידי המציע (הקונה) חשבונית עסקת אקראי.
- 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).
19. 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.
20. מציע שיציע לרכוש נכס והצעתו תתקבל, ישלם את כל סכום הצעתו למשרד האוצר במועדים הקבועים בהסכם המכר. משרד האוצר רשאי לחלט את הערבות 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.
21. מציע שחזר בו מהצעתו ו/או מציע שהצעתו התקבלה, והפר את התחייבותו לרכוש את הנכס, תחולט הערבות שהפקיד, בין ע"י הצגת ההמחאה הבנקאית לפרעון או מימוש הערבות הבנקאית ובין ע"י מימוש הערבות של חברת הביטוח הישראלית.
22. במקרה בו הזוכה לא יעביר את חשבון הנכס בעירייה/ רשות מקומית על שמו בסמוך למועד מסירת התזקה – 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 התזקה.
23. יוטעם כי האוצר, רשאי עפ"י שיקול דעתו הבלעדי, לחלט את ערבות המכרז במקרה בו יתברר לאוצר כי מציע ו/או זוכה במכרז נהג בחוסר תום-לב בהגשת הצעתו ו/או במימוש או אי-מימוש הצעתו.
24. 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.
25. 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.
26. מבלי לפגוע בזכותו של האוצר לחלט את הערבות של מציע שהצעתו התקבלה וחזר בו מהצעתו, או שבטל 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 – 23 בשינויים המחוייבים. הוראה זו תחול גם על "כשיר שליש", במידה שיוכרז כזה.

27. האוצר רשאי שלא לקבל את ההצעה שתנקוב במחיר הגבוה ביותר וכן רשאי הוא שלא לקבל כל הצעה שהיא והכל עפ"י שיקול דעתו.
28. עוד מובהר כי במקרה בו יוגשו שתי הצעות או יותר, אשר יהיו זהות מבחינת המחיר בו ינקבו, יהא האוצר רשאי, בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים, ככל שנדרשים, לבצע הליך של משא ומתן, לרבות התמחרות, או הגרלה בין מציעי ההצעות הזהות.
29. מובהר, למען הסר ספק, כי במכרז זה לא תיערך התמחרות בין המציעים השונים, שהצעותיהם תמצאנה כשירות, אלא במקרה הנזכר בסעיף 28 לעיל.
30. 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.
31. המינהלת תודיע למציעים, אשר הצעתם לא התקבלה, על כך במכתב רשום תוך 30 יום מיום פקיעת ההצעות.
32. ההמתאה הבנקאית או הערבות הבנקאית או ערבות חברת הביטוח שצרפו להצעתם מציעים אשר הצעתם לא התקבלה, יוחזרו עד מועד חלוף תוקף הערבות.
33. מציע במכרז יהא רשאי, בתוך 30 ימים ממועד מסירת ההודעה האמורה בסעיף 31 לעיל, לעיין במסמכים הקשורים במכרז, בכפוף ובהתאם להוראות תקנה 21(ה) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג - 1993 ובכפוף לכל דין.
34. הקונה ידאג להעברת הזכויות בנכס לרישום על שמו וזאת תוך ששה חודשים ממועד תשלום מלוא התמורה עבור הנכס, או כקבוע בהסכם המכר.
35. לבתי המשפט המוסמכים בירושלים ולהם בלבד, תהיה סמכות שיפוט בלעדית בכל סכסוך הנוגע למכרז זה, לקיומו של הסכם המכר ו/או לכל הקשור או הנובע מהם.
36. נוהל מכרז זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם המכר.

_____	_____
חתימת המציע	שם/חותמת המציע
_____	_____
חתימת המציע	שם/חותמת המציע
_____	_____
חתימת המציע	שם/חותמת המציע

הצעה לרכישת נכס (מכרז נ-5 3/19)

(נכס ברח' כורש 14 ירושלים)

אני הח"מ:

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

ת.ז. / מס' חברה _____

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

ת.ז. / מס' חברה _____

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

ת.ז. / מס' חברה _____

כולנו ביחד וכל אחד מאיתנו לחוד ובערבות הדדית;

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

גוש: 30035 חלקה: 152 תת"ח: 195

שמקום הימצאו הוא רח' כורש 14 ירושלים

(להלן: "הנכס")

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.

הצעתי זו תהא בתוקף למשך 90 יום ממועד סגירת המכרז, כמשמעותו בנוהל המכרז.

אני מצרף בזה:

1. ערבות בנקאית על פי הנוסח המצורף לנוהל המכרז, או ערבות מחבי ביטוח ישראלית שתוקפה למשך תוקף הצעתי כמפורט לעיל ואשר סכומה הוא כסכום הערבות שפורסם בנוגע למכרז זה או המחאה בנקאית שסכומה כסכום הערבות שפורסם בנוגע למכרז זה, ערוכה לפקודת משרד האוצר – מינהל הדיור הממשלתי. [הקף בעיגול את המסמך המצורף]

(ערבות/המחאה מס' _____ בנק/חבי ביטוח _____
.)

2. הסכם מכר, נוהל המכרז ויתר מסמכי המכרז, אותם הורדתי באתר האינטרנט של מינהל הדיור הממשלתי – מינהל הרכש הממשלתי והנוגעים למכרז זה, כאשר הם חתומים בחתימת ידי. אם המציע הוא חברה - חתומים בחותמת החברה וחתימת מורשי החתימה. בנוסף, על עו"ד לאשר חתימת המציע בשולי ההצעה (מסמך זה) ובשולי הסכם המכר.

בנוסף הריני להצהיר כי:

1. בדקתי את הנכס ובכלל זה את מצבו התכנוני והרישוי, המשפטי והפיסי, ומצאתיו מתאים לדרישותיי ומטרותיי ולפיכך אני מוכן לרכוש את הנכס, במצבו הנוכחי (AS-IS) 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 מחבי ביטוח ישראלית לטובת משרד האוצר.
4. מוסכם עלי כי אם הצעתי לא תתקבל תוחזר אלי הערבות הבנקאית / ההמחאה הבנקאית / הערבות מחבי הביטוח הישראלית בדואר רשום שישלח לפי הכתובת שמסרתי לעיל וזאת בתוך 30 יום מיום פקיעת הצעתי זו.

_____	_____	_____
חתימה	שם מלא	תאריך
_____	_____	_____
חתימה	שם מלא	תאריך
_____	_____	_____
חתימה	שם מלא	תאריך

מס' טלפון לקבלת הודעות: בית _____ עבודה: _____

מס' פקס': _____

דוא"ל (כתובת מייל): _____

אישור

אני הח"מ _____, עו"ד מרח' _____, מאשר את חתימת המציע לעיל, _____, ת.ז./ח.פ. _____ באמצעות ה"ה _____

ומאשר שחתימה זו/חתימות אלו בצירוף חותמת החברה [*מחק את המיותר] מחייבת את המציע לכל דבר ועניין.

- ערבות מכרז -

לכבוד
מינהל הדיור הממשלתי
משרד האוצר
ירושלים

הנדון: ערבות מס'

הננו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של 20,000 ₪ (במילים: עשרים אלף שקלים חדשים) המגיע או עשוי להגיע לכם מאת _____ (שיקרא להלן: "החייב").

נזכה 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 9.7.19* ועד בכלל.

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

בכבוד רב,

_____ : בנק

_____ : תאריך

_____ : סניף

*** נדחה מועד סגירת המכרז, על המציע להאריך תוקף הערבות הנדרש, בהתאמה, עד 90 יום ממועד סגירת המכרז החדש.**

ככל שהוא יכול לעשות כן
מבחינת הדין, על המציע
להשלים את פרטי
התצהיר במלואם ולאשרו
בפני עו"ד.

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' **נורש 14 ירושלים**, מאת מנהל הדיור
הממשלתי – משרד האוצר, במסגרת מכרז מס' נ-5/19/3 (להלן "הנכס");
2. הנני מצהירה בזאת כי אינני עוסקת 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. _____ /
המוכרת 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.

נכס ברח' כורש 14 ירושלים

תצהיר בדבר אי תיאום הצעות במכרז- יחיד

אני הח"מ _____ מס ת"ז _____, לאחר שהזרתי כי עלי להצהיר אמת וכי אם לא אעשה כן, אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, 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 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 שהזרתי 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 ם

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 הבעלים הרשום של זכויות חכירה מהוונת (לתקופה בת 99 שנה + תקופת נוספת בת 99 שנה, החל במועד רישום החכירה בלשכת רישום המקרקעין - 12/1966) (להלן "הזכויות") בדירה בת 2 חדרים בשטח רשום בן 54.50 מ"ר המצוייה בקומה ראשונה בבנין (בחזית הפונה לרח' כורש (קיימת לבנין חזית נוספת הפונה לרח' ינאי), הניצב ברח' כורש 14/8, ירושלים, והרשומה בלשכת רישום המקרקעין בירושלים כתת-חלקה 195 בחלקה 152 בגוש 30035 (להלן: "הנכס");

והואיל

והמוכרת פרסמה מכרז מס' נ-5/19 3/19 למכירת זכויותיה בנכס (להלן: "המכרז");

והואיל

ובמסגרת הצעתו במכרז הציע הקונה לרכוש את זכויות המוכרת בנכס בעבור הסך המצוין בס"ק 2.3 להלן ובכפוף להוראות ס"ק 2.4 להלן;

והואיל

והקונה מעוניין לרכוש מהמוכרת את זכויותיה בנכס, והמוכרת מוכנה למכור לקונה את זכויותיה בנכס, הכל בהתאם להוראות הסכם זה וכשהנכס נקי מכל שעבוד, עיקול או זכות לצד שלישי כלשהו, למעט הערות מכל סוג שהוא, ככל שרשומות וגם/או תרשומה במרשם המקרקעין ביחס לנכס למעט זכויות שיינתנו מכוחו של הקונה ו/או מטעמו, 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 (אליו מצורפים אף שטר השכירות המקורי - **נספח א** להסכם זה, ו"ההסכם המיוחד" - **נספח א** להסכם זה).

2. העיסקה

2.1. בכפוף למילוי כל התחייבויות הקונה כלפי המוכרת, מתחייבת המוכרת למכור לקונה את זכויותיה בנכס כשהן נקיות מכל זכות, עיקול ושעבוד לטובת כל צד שלישי שהוא, למעט הערות מכל סוג שהוא, ככל שרשומות וגם/או תרשומה במרשם המקרקעין ביחס לנכס,

למעט זכויות שיינתנו מכוחו של הקונה ו/או מטעמו, ובכפוף לאמור בסעיף 4 להסכם זה להלן.

2.2. הקונה מתחייב לקנות מהמוכרת את זכויותיה בנכס בכפוף להגבלה ובכפוף לאמור בסעיף 4 להסכם זה להלן.

2.3. בתמורה להתחייבויות המוכרת שלפי הסכם זה, מתחייב הקונה לשלם למוכרת סך של שקלים חדשים (להלן: "**התמורה**"). בנוסף לתמורה יוסיף הקונה וישלם למוכרת מע"מ, במידה שחל חיוב במע"מ בקשר עם עסקה זו.

3. פרעון התמורה

3.1. הקונה מתחייב לשלם למוכרת **לפחות 50%** מסכום התמורה, בתוך 30 יום ממועד ההודעה לקונה על זכייתו במכרז.

3.2. הקונה מתחייב לשלם את סכום המע"מ, במידה שחל חיוב בתשלומו לגבי עסקה זו, תוך חמישה-עשר יום ממועד ההודעה לקונה על זכייתו במכרז, באופן שלהלן: - חל חיוב במע"מ כאמור - ישלם הקונה את המע"מ בהעברה בנקאית לחשבון הבנק של המוכרת שפרטיו מצויינים בס"ק 9.1 להלן. לאחר ביצוע התשלום תמסור המוכרת לידי הקונה חשבונית עסקת אקראי.

3.3. הקונה מתחייב לשלם למוכרת את **מלוא סכום התמורה**, בתוך 60 (ששים) ימים ממועד ההודעה לקונה על זכייתו במכרז, בכפוף להוראות ס"ק 5.2 להלן (להלן: "**מועד השלמת התמורה**").

3.4. מבלי לפגוע בכל זכות וגם/או סעד אחרים העומדים ו/או שיעמדו 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 ע"י הקונה למוכרת בצרוף "**ריבית בסיס**", **קרי: ריבית ששיעורה 8% (שמונה אחוזים) לשנה**, שתחושב באופן רבעוני קלנדר: סכום הריבית מצטבר לקרן הסכום שבפיגור, אחת לרבעון. חלפו מעל תשעים יום מהמועד בו היה על הקונה לשלם למוכרת את הסכום שבפיגור, יחוייב הקונה בנוסף על תשלום הקרן, בתשלום "**ריבית פיגורים חשכ"ל**", כהגדרתה בהוראת תכ"ס מסי 3.1.0.3 "**קביעת ריבית פיגורים החשב הכללי**" (מיום 04.12.2017), שהעתקה מצורף להסכם זה כחלק בלתי נפרד ממנו ומסומן **נספח ג' (מובהר כי לא קיים נספח ב' להסכם זה)**. חישוב ריבית פיגורים חשכ"ל ייעשה בדרך בה מחשב החשב הכללי את ריבית פיגורים החשב הכללי הני"ל (ראה הוראות נספח ג' הני"ל והמסמכים המאוזכרים בו).

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, יהוו 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 ומערכתו 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.

עוד מצהיר הקונה ומאשר, מבלי לגרוע מן האמור בס"ק זה לעיל וביתר מסמכי המכרז, כי נמסר לו ע"י המוכרת שהנכס במצבו הנוכחי, אינו ראוי לשימוש וכי נדרש שיפוף יסודי בנכס על מנת להכשירו לשימוש. כמו כן לא קיים חדר-רחצה בנכס ואין חיבור למים וככל הנראה, גם לחשמל בנכס. הקונה מצהיר ומאשר כי הוא שקל אף עניין זה בבואו להגיש את הצעתו

והוא 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 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 ליעוד 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 ליעוד הנכס ו/או השימושים המותרים בו ו/או ביחס לשינוי יעודו של הנכס, במידה שהקונה יבחר בכך.

עוד מצהיר הקונה ומאשר, מבלי לגרוע מן האמור בסעיף זה לעיל ולהלן וביתר מסמכי המכרז, כי נמסר לו ע"י המוכרת ששטח הנכס עפ"י היתר הבניה הוא כ-70 מ"ר (לעומת שטחו הרשום בלשכת רישום המקרקעין: 54.50 מ"ר), נתון שהובא בחשבון במסגרת קביעת אומדן שווי הנכס שערכה המוכרת.

4.4. כי נמסר לו על ידי המוכרת, מבלי לגרוע מן האמור בסעיף זה לעיל, כי המוכרת אינה בקיאה במצב הנכס, וכי על הקונה להשקיע, על חשבונו ובאחריותו, השקעות שונות לפי הבנתו, וזאת כדי לשפץ את הנכס ולהתאימו לשימוש.

4.5. 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.

4.6. 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.

4.7. כי בדק את מצבו המשפטי של הנכס על כל הכרוך בו והוא מוותר בזה על כל טענה ו/או דרישה כלפי המוכרת בקשר לכך.

4.8. כי ידוע לו ומוסכם עליו כי אין במימון התמורה, כולה או מקצתה, ע"י קבלת הלוואת 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 הלוואת 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 24.6.19, בכפוף להוראת ס"ק 5.2 להלן.

5.2. המוכרת רשאית להקדים או לדחות את מועד מסירת החזקה בנכס לידי הקונה, בהודעה בכתב שתמסור לקונה 28 (עשרים ושמונה) 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 14.6.19 (הקדמה בת עשרה ימים) מתחייב הקונה לשלם למוכרת את מלוא סכום התמורה בתוך 50 (חמישים) ימים ממועד ההודעה לקונה על זכייתו במכרז.

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 4.7.19 (דחיה בת עשרה ימים) מתחייב הקונה לשלם למוכרת את מלוא סכום התמורה בתוך 70 (שבעים) ימים ממועד ההודעה לקונה על זכייתו במכרז.

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, 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.
- 5.5. 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 7.5 להלן, למחיקת הערת אזהרה שתירשם 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. הקונה מקבל על עצמו לטפל, בעצמו ועל חשבונו, באמצעות עורכי הדין שלו, ברישום העיסקה בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל ו/או בכל מקום בו הן רשומות וברישום העברת זכויות המוכרת בנכס לשם הקונה, בכל מקום בו רשומות זכויות אלה, וזאת בתוך שישה חודשים מיום תשלום מלוא התמורה עבור הנכס כמפורט בהסכם זה.

לא השלים הקונה את רישום הזכויות על שמו בתוך שישה 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.

7.2. 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.

7.3. למרות האמור בסעיף 7.2 לעיל, יטפל הקונה בהשגת אישור עירייה לפיו לא קיימים חובות ארנונה ומים ביחס לתקופה המסתיימת ביום מסירת החזקה בנכס בהתאם להוראות הסכם זה ואישור הועדה המקומית על תשלום או העדר חובות בגין היטל השבחה. הקונה ישא בתשלום האגרה הנדרשת לשם קבלת אישור העירייה דלעיל.

7.4. מוסכם כי המוכרת פטורה מלרשום את העיסקה ופטורה מלרשום את העברת זכויות המוכרת בנכס לשם הקונה.

7.5. 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 שישה חודשים כאמור בסעיף 7.1 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 7.1 לעיל.

8. מיסים הוצאות 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. במעמד מסירת החזקה בנכס לידי הקונה, כמפורט בסעיף 5 לעיל, יחתום הקונה על טפסי הודעה על שינוי מחזיקים בנכס, המיועדים לרשות המקומית, לתאגיד המים ולחברת החשמל, המצורפים להסכם זה כ- **נספח ד' (1)-(3)**.
- 8.4. 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.
- 8.5. הקונה מתחייב לשלם היטל השבחה במידה שיחול, בקשר עם העיסקה מושא הסכם זה, וגם/או בקשר עם כל עניין ונושא הכרוך בנכס.
- 8.6. הקונה מתחייב לשלם את מס הרכישה שיחול בקשר לעיסקה שלפי הסכם זה.
- 8.7. 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 לשלמו למוכרת ישולם על-ידו עבור המוכרת ע"י הפקדה לחשבון מס' 26250 בבנק הדואר ע"ש משרד האוצר – מינהל נכסי 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 בצרוף 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:

המוכרת _____ הקונה _____

אישור

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

לעיל, _____, ת.ז. _____,

ת.ז. _____, _____, ת.ז. _____ /

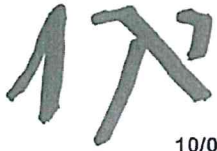
ח.פ. _____ באמצעות ה"ה

ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____

ומאשר שחתימה זו מחייבת את הקונה לכל דבר ועניין.

תאריך: _____

עו"ד,



10/01/2017
י"ב טבת תשע"ז
שעה: 08:45

תאריך

נסח מס' 5613



משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר מקרקעין
מדינת ישראל

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש שומה: 30035 חלקה: 152 תת חלקה: 195

תיאור הנכס

תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
דירה	ראשונה	54.50	5/1387
אגף 3			

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	החלק בנכס בשלמות
668/1965	07/10/1965	רישום בית משותף	הפטריארכיה הארמנית של ירושלים	

חכירות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	החלק בזכות בשלמות
6199/2013/5	13/03/2013	העברת שכירות	מדינת ישראל	
		רמת חכירה ראשית	בתנאי שטר מקורי 200/1966/0	תקופה בשנים 99
הערות: מס' בקשה 36/66 על כל הבעלים				

הרכוש המשותף

רשויות עיריית ירושלים	שטח במ"ר
	4,270.00

גבולות

צפון	דרום	מזרח	מערב
אין	אין	אין	אין

תאריך
10/01/2017
י"ב טבת תשע"ז
שעה: 08:45
נסח מס' 5613



לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס בתים משותפים
גוש שומה: 30035 חלקה: 152 תת חלקה: 195

מבנה	אגף	כניסה	כתובת
			ירושלים
	1		ירושלים
	2		ירושלים
	3		ירושלים

תקנון
מסכם
תת חלקות מס' מקורי 230 233
אגפים 3

שטר יוצר
668/1965
תיק יוצר
630/65

תיקים / שטרות לנכס

תיק/שטר 837/1969
סוג תיק/שטר
תיק תיקון בית משותף

המספרים הישנים של החלקה
ספר ירושלים (מ) 94 דף 95

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
9256/2001/1	11/07/2001	הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים
הערות: תכנית מפורטת מס' מק/5104א' (חלק)			

סוף נתונים

הרישום בפנקסים לגבי מקרקעין לא מוסדרים, מהווה ראייה לכאורה לתוכנו
נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א-2001

שולמה אגרה

יגב

תחילת מסמך

מדינת ישראל
משרד המשפטים
אגף רישום והסדר הקרקעות

לשכת רישום הקרקעות בירושלים

9/6/66
20/6/66

20/6/66

שטר שכירות
כפוף להסכם מיוחד בתיק 630/65 ש"י

מספר הגוש 30035 (שומא)
מספר הדף 95 מספר החלקה
מספר 152/195
מספר 195
מספר 1387
מספר 152/230

מחוז ירושלים, מספר הספר 94 מספר הגוש 30035 (שומא)
עיר או כפר ירושלים, מספר הדף 95 מספר החלקה
שתימורת דמי השכירות המפורטים להלן הפטריארכיה הארמנית של ירושלים ע"י מרופה
כחה עו"ד אברהם סוכובולסקי/עו"ד זאב הרטבי, מחוז ירושלים תל-אביב, לפי
יפוי כח בוסריוני בתיק 908/64 ש"י משכיר בזה משה יונס (ת.י. 345551) ל...
מריה יונס (ת.י. 345552) מות' כרוש 14 ירושלים

בתקופת תשעים ותשע שנים, את הנכסים המתוארים ברשימה שלהלן בשכירות של
1. ל"י לכל תקופת השכירות שתשולם ביום רישום השכירות וה' הפטריארכיה
הארמנית של ירושלים הנ"ל מודיע בזה שהוא הנהו בעל הנכסים המושכרים כפי שהם
מתוארים ברשימה זו:

ה ר ש י ה

מספר הספר או הגוש	מספר הדף או הלכות	השטח ממ"ר	הסוג	תיאור הנכסים או גבולותיהם
30035	152/ 195	54.50	מירי	דירה בת 3 חדרים בקומה א' המסומנת בתסריט במספר 195 לדירה זו צמודים 1387/5 חלקים ברכוש המשותף, מספר משנה 152/230 אגף ג'



נחתם בחתימת ידו או חותמו של עו"ד אברהם סוכובולסקי/עו"ד זאב הרטבי, בשם הפטריארכיה הארמנית של ירושלים.

משה יונס
מריה יונס

נחתם בחתימת ידו או חותמו של משה יונס
מריה יונס
אני מעיד בזה שביום 13 לחודש 2 שנת 1966

הופיעו לפני עו"ד אברהם סוכובולסקי/עו"ד זאב הרטבי, בשם הפטריארכיה הארמנית של ירושלים ו- משה יונס
הנ"ל והודו שהחתימות או החותמות בשטר זה הנם שלהם וכי ערכו את השטר הזה ברצונם הטוב ובהכרה גמורה בהיבנם את תכנו.

שטר זה נרשם בלשכת רישום הקרקעות של ירושלים לפי מספר
בכרך מספר... דף מספר...
אגרות הרישום העולות בסך... שולמו ע"י קבלה מספר...
מיום...
רושם הקרקעות בירושלים
חותם רושם הקרקעות

15/6/66



ת נ א י ם מ י ו ח ד י ם

התנאים המיוחדים האלה מהווים חלק בלתי נפרד משטר השכירות שהם רצופים אליו.

1. הגדרות:

בשטר השכירות, שתנאים מיוחדים אלה רצופים אליו, ובתנאים המיוחדים האלה, יהיה למונחים הבאים המובן הבא:

המחכיר: הפטריארכיה הארמנית של ירושלים או מי שהבעלות בנכס תועבר אליו על ידה.

החוכר: חוכר הנכס לפי שטר השכירות הנ"ל וכל חליף שלו. במקרה והחוכר או חליפו יהיו יותר מאחד יהיו כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד החוכר כאמור.

החכירה: שטר השכירות והתנאים המיוחדים.

מקבל העברה: כל אדם, לרבות תאגיד, שלו יוקנה ע"י החוכר או ע"י כל מקבל העברה כל זכות שהיא בנכס, בין בדרך של העברת החכירה ובין בכל אחת מהפעולות הבאות: החכרת משנה, השכרה, מתן רשיון - בין בתמורה ובין בלא תמורה, בין עם זכות נוספת ובין בלא כל זכות נוספת - מתן רשות לשימוש או לחזקה, בין שהעברה כנ"ל תרשם בספרי האחוזה ובין שתורשם בכל מסמך אחר, בין שתהיה זו העברה חוקית ובין שתהיה זו העברה שביושר.

העברה: כל פעולה שכתוצאה ממנה הוענק על ידי החוכר לאדם כל שהוא, לרבות תאגיד, המעמד של מקבל העברה.

2. תחולה:

החכירה חלה על הנכס המוגד כרשימה המהווה חלק משטר השכירות (להלן "הנכס המוחכר").

3. תקופה:

החכירה היא לתקופה של 99 (תשעים ותשע) שנים גריגוריאניות מיום רישום החכירה בלשכת רישום הקרקעות והיא תוארך אוטומטית לתקופה נוספת של 99 שנים גריגוריאניות בהתאם לתנאים אלה.

4. דמי חכירה:

דמי החכירה לכל תקופת החכירה הם - 1 ל"י (לירה ישראלית אחת) והם ישולמו למחכיר מראש בטעמד רישום החכירה.

5. זכויות החוכר:

החוכר יהיה רשאי לעשות בנכס המוחכר או בכל חלק ממנו, את כל אחת מהפעולות הבאות, בלא כל הגבלה שהיא, ולהעניק כל זכות לבצע כל פעולה כנ"ל לכל חליף או לכל מקבל העברה ממנו בתנאים שהחוכר ימצא לנכון, מבלי שיזקק להסכמה מוקדמת או להסכמה כלשהי מאת המחכיר:

(א) לנהוג בנכס המוחכר ובקשר עמו כמנהג בעלים לכל דבר וענין, ולעשות בו כל מה שבעלים רשאי לעשות בנכס המוחכר, למעט זכות מכירת הנכס המוחכר או העברת הבעלות בו.

(ב) מבלי לפגוע בכלליות הנאמר בסעיף 5(א) לעיל כמלוא הנימה -

(1) להעביר את זכות החכירה, או כל חלק ממנה, למי שימצא לנכון ובתנאים שימצא לנכון, להעניק את הזכות להעברת זכות החכירה למי שימצא לנכון ובתנאים שימצא לנכון, ולרשום כל פעולה כנ"ל בלשכת רישום הקרקעות.

(2) להחכיר, להחכיר בחכירת משנה או בכל דרגה אחרת או נוספת בלא כל הגבלה, להרשות לאחר להחכיר כנ"ל, לבטל חכירות או חכירות משנה מכל דרגה שהיא, לאחד חכירות וחכירות משנה, לרשום כל פעולה כנ"ל בלשכת רישום הקרקעות.

(3) להשכיר, להשכיר בשכירות משנה, להקנות זכות לשימוש או לחזקה מכל סוג ואופן שהוא ולהקנות רשיון גבי הנכס - בין בתמורה ובין בלא תמורה.

(4) לבנות, להקים, לשפר, להרוס, לשנות, לתקן, לשקם, לסלול, לבסוע לעקור, לחפור ולבצע כל פעולה בניה שהיא בנכס.

(5) לבקש ולקבל רשיונות בניה בתנאים שהחוכר ימצא לנכון ולהרצואם אל הפועל בדרך שימצא לנכון ובלבד שכל בקשה כנ"ל תעשה בשם החוכר או מקבל ההעברה ועל אחריותם.

(6) למשכן במשכנתא מכל דרגה שהיא את זכות החכירה או כל חלק הימנה או כל זכות התובעת ממנה כאמור לעיל, לשעבד בכל שעבוד שהחוכר ימצא לנכון בלא כל הגבלה, לפדות או לשנות כל משכנתא או שעבוד כנ"ל, לאחד משכנתאות ושעבודים, להעניק כל זכות כאמור לעיל למקבל ההעברה ולרשום כל פעולה כנ"ל בלשכת רישום הקרקעות.

6. מסים :

כל המסים, אגרות, ארנובות, היטלים וכל התשלומים האחרים וללא יוצא מן הכלל החלים על הנכס המוחכר או בקשר עמו, בין שהם חלים על המחכיר ובין שהם חלים על החוכר לפי כל הוראת חוק שהיא, קיימת או עתידה, יחולו אך ורק על החוכר או על מקבל ההעברה וישולמו על ידם.

7. הליכים משפטיים :

לשם שמירת זכויותיו של החוכר לפי הסכם זה יהא החוכר רשאי לבקום ולעשות את הפעולות הבאות: לתבוע, להגן, להתנגד, לקזז, להגיש תביעות שכנגד, להתפשר, להכנס לבוררות, לערור, לערער ולהגיש כל תביעות, הגנות, עררים, בקשות וכל הליך משפטי אחר בקשר עם הנכס המוחכר, ולעשות כל פעולה אחרת בכל בית משפט או ערכאה שיפוטית אחרת לשם שמירה על זכויות החוכר לפי חכירה זו.

8. חזקה :

החוכר יהא בעל הזכות הבלעדית והמליאה להשתמש בנכס המוחכר ולהחזיק בו בלא כל הפרעה שהיא במשך כל תקופת החכירה.

9. הגנת הדיור :

חוקי הגנת הדיור לא יחולו על חכירה זו.

10. הסכם מיוחד :

חכירה זו נעשית בכפופות להסכם המיוחד החל על הנכס המוחכר וכל הוראה בהסכם המיוחד העומדת בסתירה לתנאים מיוחדים אלה תהיה עדיפה על תנאים מיוחדים אלה.

דיוור על התראות נוטריוניות :

הצדדים סותרים בזה הדדית על הצורך במשלוח התראות נוטריוניות בכל ענין הנובע מחכירה זו.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

החוכר:

ר: הפטרוארכיה הארמנית של ירושלים, ע"י ב"כ עו"ד אברהם סוכובולסקי, עו"ד זאב הרטבי.

Mell

M

Handwritten signature

10-2

יא 3

ה ס כ מ

שנערך ונחתם בירושלים, היום 19 בחודש אוקטובר שנת 1965, כל בעלי הדירות של הבית הבנוי על חלקה מס' 139 בגוש 30035, ירושלים, והרשום כבית משותף לפי חוק בתים משותפים, תשכ"א-1961 (נוסח משולב). הסכם זה בא במקום ההסכם המצוי שבתוספת לחוק בתים משותפים, תשכ"א-1961 (נד"ס משולב).

פרשנות

1. א. בהסכם זה, אלא אם נוסח ההסכם או הדבק העניינים דורש אחרת, יהיו למונחים הבאים הפירושים הניתנים בציודם:

דירה - חדר או חא או מערכת חדרים או חאים אחדים שנועדו לשמש יחידה שלימה ונפרדת לצורך דיור או לצורך עסק או לכל צורך אחר שהוא והרשומה כחלק-משנה בלישכת רישום הקרקעות.

בעל דירה - הבעל או הבעלים הרשומים של דירה, ולגבי דירה שיש עליה חכירה לתקופה ארוכה מ-25 שנים או שיש עליה חכירת משנה לתקופה ארוכה מ-25 שנים - החוכר או חוכר המשנה, הכל לפי העניין.

דירה מיוחדת - דירה הרשומה בשם הפטריארכיה הארמנית של ירושלים, או בשם "גד" חברה לבנין בע"מ, וכל עוד היא רשומה כך; הועבר רישום הבעלות על שם אחר, או נרשמה חכירה כאמור לעיל על שם אחר - תחדל הדירה מלהיות דירה מיוחדת, אף אם אחר-כך חזרה ונרשמה בעלות או חכירה כאמור על הדירה בשם הפטריארכיה הארמנית של ירושלים או בשם "גד" חברה לבנין בע"מ.

רכוש משותף - כל חלקי הבית המשותף, למעט דירות ומקומות שהוצאו במפורש מכלל הרכוש המשותף בצו רישום הבית המשותף והוצמדו לדירות שונות, ולרבות הקרקע, הגגות, הקירות החיצוניים, המחיצות שבין דירה לדירה, המסד, חדרי המדרגות, מיתקני ההסקה, המים והחשמל ומיתקנים כיוצא באלה, הפסגים, הגינות, המקלטים, בורות המים, וכל חלק של הבית המשותף המיועד לשרת את כל בעלי הדירות או חלק ניכר מהם, אפילו היה נמצא בתחומי דירה מסוימת.

שירותים - החזקת הרכוש המשותף, טיפוחו, חידושו, השבתתו והבדק שלו וכל שירות אחר בקשר לרכוש המשותף, ללא יוצא מהכלל, המחוייב לפי החוק או המקובל לפי הנוהג, וכן כל שירות, פעולה או מפעל שיוחלט עליהם באסיפה כללית של בעלי-הדירות או על-ידי הנציגות; ובמיוחד, אך מבלי לגרוע כמלוא נימה מכלליות האמור לעיל, תהיה האסיפה הכללית של בעלי-הדירות או הנציגות מוסמכת להחליט על כל אחד מן השירותים, הפעולות והמפעלים הבאים: ניקוי, צביעה, סיד, תיקון, החלפה, שיפור, שיפוץ, חידוש ובניה מחדש של כל חלק מחלקי הרכוש המשותף; פעולות להגנה מפני חדירה רטיבות לכל חלק מחלקי הרכוש המשותף או לדירות; הכנת שילוט וסידורי חאורה והחזקתם; סידור גינות ומזרקות והחזקתם; סידור מגרשי חניה והחזקתם; הספקת הסקה מרכזית והתקנת כל מיני שעוני חשמל, מפסקים ומתקנים אחרים בקשר לכך; הספקת חאורה לרכוש המשותף ובכניסות הראשיות לבנין; ביטוח מתקנים, ביטוח נזקי צד שלישי, ביטוח מקיף של בתים (לרבות ביטוח הדירות עצמן בביטוח גלובלי) וכל ביטוח אחר; העסקת חצרנים או שוערים לשם שמירה, ניהול, טיפול והשגחה על החזקת הרכוש המשותף ועל הנקיון ולשם מתן שירותים הניתנים לפי המקובל על-ידי חצרנים ושוערים לבעלי-הדירות; סידור מפעלים, מסיבות ואירועים חברתיים לבעלי-הדירות ו/או

לילדיהם; פעולות משפטיות ואחרות להגנת או למימוש זכויותיהם של בעלי-הדירות או של חלק ניכר מהם בכל הקשור או הנובע משימוש ומהחזקתם בבית המשותף או מזכויותיהם לגבי הבית המשותף או איזה חלק ממנו (לרבות דירותיהם), ובכלל זה - אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל - פעולות בקשר לשומת המסים או להורדת השומה או המס, פעולות לסילוק מטרדים שבקרבת הבית, פעולות לשיפור הנקיון והמראה החיצוני של הסביבה וביחוד של מקומו שבקרבת הבית המשותף, פעולות להסדרת התנועה והחניה בקרבת הבית, פעולות להבטחת הרקע תקינה של האשפה וכל כיוצא באלה.

חדר טרנספורמציה - הדירה הרשומה במספר משנה 152/112.

ב. כל מקום שמדובר בו בהסכם זה על כל פעולה, החלטה, אישור, הוראה, קביעה וכל דבר אחר שהסמכות בקשר אליהם נתונה לפי הוראות הסכם זה ל"אסיפת בעלי-הדירות או הנציגות" ינהגו לפי הוראות אלה:

די בכך אם הפעולה, ההחלטה, האישור, ההוראה, הקביעה או הדבר האחר ייעשו על-ידי אחד בלבד מן הגופים הנ"ל; ואולם אסיפת בעלי-הדירות רשאית לבטל כל מעשה של הנציגות, והביטול יחול מן התאריך שייקבע על-ידי אסיפת בעלי-הדירות, ואם לא נקבע - יחול מיד עם החלטת הביטול על-ידי אסיפת בעלי-הדירות; ובמקרה של סתירה בין כל פעולה, החלטה, אישור, הוראה, קביעה וכל דבר אחר של אסיפת בעלי-הדירות לבין אלה של הנציגות הולכים אחרי אסיפת בעלי-הדירות.

ג. כדי להסיר ספק, מודגש בזה שאסיפת בעלי-הדירות רשאית לבטל או לשנות כל החלטה או הוראה או קביעה או הענקת סמכות, ללא כל יוצא מן הכלל, שניחנו על-ידה, ובכלל זה - אך מבלי לגרוע כמלוא נימה מכלליות האמור לעיל - כל שנעשה על-ידה לפי סעיפים 8, 9, 18, 28, 29 ו-28 להלן.

האמור כאן חל, בשינויים המחוייבים, גם על אסיפות-קבוצות, על הנציגות, ועל נציגויות הקבוצות.

2. כל האמור בהסכם זה בלשון יחיד, אף הרבים במשמע, וכן להפך; וכל האמור במין זכר, אף מין נקיבה במשמע, וכן להפך; וכל האמור באיש פרטי - לרבות האגיד. והוא כשאינן בהסכם זה הוראה מפורשת אחרת וכשאינן בגוף הענין או בהקשר דבר שאינו מתיישב עם משמעות זו.

הוראות מיוחדות

3. בעל דירה מיוחדת רשאי וזכאי לעשות אח כל הפעולות דלקמן כולן או מקצתן מדי פעם בפעם מבלי שיצטרך לקבל את רשות או הסכמת בעלי דירות אחרות בבית המשותף או רשות או הסכמת בעלי כל שיעבוד או שכירות או עיקול או כל זכות אחרת בדירות בבית המשותף או בכל חלק אחר של הבית המשותף (להלן - בעלי הזכות), ובלבד ששום פעולה לא תגרום נזק לאיזה דירה שאינה מיוחדת או לרכוש המשותף:

(1) לבנות בדירה מיוחדת ובכל שטח הצמוד אליה לפי הסכם זה ולעשות בדירה מיוחדת ובכל שטח הצמוד אליה לפי הסכם זה כל פעולה אחרת שימצא לנכון, בין אם השטח צמוד אליה בלעדית או במשותף עם דירות אחרות שאינן דירות מיוחדות, ובלבד שהשטח אינו חלק מן הרשכת המשותף (השטחים המוצמדים לפי הסכם זה לדירה מיוחדת, בין אם הם מוצמדים בלעדית לדירה מיוחדת ובין אם הם מוצמדים אליה במשותף עם דירות שאינן מיוחדות, ובלבד שאין הם חלק מן הרכוש המשותף, יקראו להלן - שטח מוצמד).

(2) לעשות בדירה מיוחדת ובכל שטח מוצמד ובכל מה שיבנה עליהם או בהם ובכל חלק מהם כל דיספוזיציה וכל עסקה וכל רישום שימצא לנכון.

(3) להפריד שטח מוצמד או כל חלק ממנו ולהצמידו לכל דירה כפי שימצא לנכון, ובלבד שהוא לא יוצמד לדירה שאינה מיוחדת אלא בהסכמת בעליה.

(4) לשנות מבנה דירה מיוחדת והשטח המוצמד ולהפריד אותם ליחידות שונות או לצרף יחידות שנוצרו כתוצאה מבניה או משינויים בבניה ליחידה אחת או ליחידות אחדות כפי שימצא לנכון.

(5) להוסיף בבית המשותף דירות שנוספו כתוצאה מבניה או מפעולה כנ"ל או לאחד דירות מיוחדות או דירות אחרות שבעליהן מסכימים לכך, לשנות את מספר הדירות במקרה שיווצרו דירות כתוצאה מפעולות בניה או פעולות אחרות שיבוצעו כנ"ל.

(6) לבטל כל דירה מיוחדת או כל שטח מוצמד או כל חלק מהם ולהעבירו לרכוש המשותף.

(7) להגדיל או להקטין או לשנות בכל דרך אחרת כל שטח מוצמד וכל הצמדה של שטח מוצמד ולהצמידו לכל דירה שימצא לנכון, ובלבד שהוא לא יוצמד לדירה אלא בהסכמת בעליה.

(8) לעשות כל פעולה בשטח מוצמד ולשנות את רישומו, להפריד כל חלק ממנו ולצרף אותו לשטחים אחרים או לדירות, ובלבד שהוא לא יוצמד לדירה אלא בהסכמת בעליה.

(9) בקשר לכל אחת מן הפעולות הנ"ל - לחתום על כל מיני בקשות ומסמכים שהם ללא יוצא מן הכלל בשמו הוא ואם יהיה צורך גם בשם יתר בעלי-הדירות ובשם בעלי הזכות בקשר לרשיונות בניה בבית המשותף או בכל חלק ממנו.

(10) בקשר לכל אחת מן הפעולות הנ"ל - לתקן את צו רישום הבית המשותף בכל דרך שימצא לנכון, לחתום בשם בעלי הדירות ובשם בעלי הזכות על כל בקשות שימצא לנכון לחיקון צו רישום הבית המשותף, להצהיר את כל ההצהרות הדרושות לשם כך מבלי להיות מוגבל במספר הבקשות שיגיש, לחתום על כל המסמכים הדרושים לשם כך, ומבלי לפגוע בכלליות הנאמר לעיל כמלוא הנימה, לשנות את חלקי בעלי-הדירות ברכוש המשותף.

(11) לקבוע או לשנות את מטרת השימוש של כל דירה מיוחדת בבית המשותף לרבות דירות מיוחדות שיווצרו כתוצאה מפעולות בניה בעתיד.

4. א. כל בקשה שתוגש על-ידי בעל דירה מיוחדת בהתאם לאמור בסעיף 3 דלעיל, תחשב לצרכי האמור בהסכם זה ולכל ענין הנובע ממנו כבקשה שהוגשה ונחתמה על-ידי כל אחד מבעלי-הדירות ועל-ידי כל בעל זכות מבלי שיהא צורך לשלוח להם או לכל אחד מהם הודעות או הזמנות על דבר הגשת כל בקשה כנ"ל.

ב. כל הסמכויות הנחונות לבעל דירה מיוחדת לפי הסכם זה יפורשו פירוש רחב וכולל ולא יפורשו על דרך כעין הפרט.

חובותיהם הכלליות של בעלי-הדירות

5. א. כל בעלי-הדירות מתחייבים איש כלפי רעהו להשתמש ברכושם באופן כזה שלא ייגרם מטרד מכל סוג שהוא לאנשים הנמצאים בבית, וכן מתחייבים הם לציית להוראות אסיפת בעלי-הדירות או הנציגות אשר תהיינה מוסמכות להורות לבעל דירה לבצע מעשה פלוני או להימנע מביצועו אם הדבר דרוש לדעתן כדי למנוע מטרד ממי שנמצא בדירה אחרת או ברכוש המשותף.

ב. כל בעל דירה מתחייב לשמור על שקט בדירתו ובסביבתה, באופן שלא תיגרם הפרעה למי שמצוי אותה שעה בדירה אחרת או ברכוש המשותף, וכמו-כן מתחייב שלא להפעיל פרסומת קולנית העלולה להפריעה למי שמצוי אותה שעה בדירה אחרת או ברכוש המשותף; וכן מתחייב כל בעל דירה לציית להוראות אסיפת בעלי-הדירות או הנציגות, אשר תהיינה מוסמכות להורות לו לבצע מעשה פלוני או להימנע מביצועו של מעשה פלוני אם הדבר דרוש לדעתן כדי למנוע הפרעה למי שנמצא בדירה אחרת או ברכוש המשותף.

שינויים, תיקונים ופעולות בדירה

6. מבלי לפגוע בזכויות המיוחדות של בעל דירה מיוחדת:

א. בעל דירה לא יבצע בדירתו שינויים או תיקונים או עבודות כל שהם הפוגעים או עלולים לפגוע או המסכנים או העלולים לסכן את קיומו או את ערכו או את צורתו של הרכוש המשותף, כולו או מקצתו, אלא אם קיבל תחילה לכל תיקון או שינוי או עבודה כאמור את הסכמתה מראש ובכתב של האסיפה של בעלי-הדירות או של

הנציגות.

ב. בעל דירה לא יבצע בדירתו שינויים או תיקונים או עבודות כל שהן הפוגעות או עלולות לפגוע או המסכנות או העלולות לסכן את קיומה את קיומה או ערכה או צורתה של דירה אחרת או כל חלק הימנה, אלא אם קיבל תחילה לכל שינוי או תיקון או עבודה כאמור את הסכמתו בכתב של בעל הדירה האחרת.

ג. למען שמירה על אחדות ויפי מראהו החיצוני של הבית המשותף, נקבעות בזה ההוראות הבאות:

(א) בעל דירה אינו רשאי לבצע במרפסות דירתו, במעקותיה, בקירותיה החיצוניים, בחלונות ובתריסים החיצוניים, ובכל חלק אחר של הדירה הנראה מבחוץ, כל שינוי, בניה, התקנת מתקנים (לרבות סגירת מרפסות בכל צורה שהיא, התקנת תריסים, תריסולים וכיוצא באלה, מתקנים לתליית כביסה וכיוצא באלה), צביעה או שינוי הצבע או הסיוד, העברת או התקנת צינורות, חוטים, כבלים, אנטנות, אינסטלציה וכל דבר אחר, ובכלל כל פעולה העשויה לפגוע או לשנות את האחדות או את יפי המראה החיצוני של הבית - אלא אם כן קיבל לכך מראש ובכתב את הסכמת אסיפת בעלי-הדירות או הנציגות.

(ב) אסיפת בעלי-הדירות או הנציגות מוסמכות לקבוע הוראות בדבר הסדרים, האופן, הצורה, המקומות, השעות, וכל כיוצא באלה, של תליית כבסים לייבוש בדירות (במידה שהכבסים נראים מבחוץ), במרפסות או מחוצה להן ובכל חלק אחר של הבית המשותף או סביבתו, ולהטיל כל איסור וסייג בקשר לכל אחד מן העניינים הללו, ועל כל בעלי הדירות לנהוג על-פי הוראות אלה ולהימנע מלהפר או להרשות או לאפשר למישהו אחר להפר את ההוראות, האיסורים והסייגים הנזכרים.

(ג) אסיפת בעלי-הדירות או הנציגות מוסמכות לאסור ולסייג תליית, התקנת או העמדת שלטים, אמצעי פרסומת, מתקנים וחפצים מכל סוג שהוא בכל חלק של הדירות (במידה שהם נראים מבחוץ), במרפסות, במעקות המרפסות ומחוצה להן ובכל חלק אחר של הבית המשותף או סביבתו, ועל כל בעלי-הדירות להימנע מלהפר או להרשות או לאפשר למישהו אחר להפר את האיסורים והסייגים הנזכרים.

(ד) אסיפת בעלי-הדירות או הנציגות מוסמכות להורות לבעל דירה להסיר, לסלק, לבטל, להרוס ולשנות, הכל לפי העניין, כל דבר האמור בס"ק (א) ו-(ג) דלעיל אשר נעשו או הותקנו לפני רישום הסכם זה (ואף אם היה זה לפני רישום הבית כבית משותף), או אשר נעשו אחרי רישום הסכם זה ללא אישור בכתב כנדרש, ועל כל בעל דירה לבצע על חשבונו את ההוראות האמורות במידה שהן מחייכות אליו או אל דירתו.

(ה) אם אסיפת בעלי-הדירות או הנציגות תמצא, כי למען שמירה או שיפור אחדות או יפי מראהו החיצוני של הבית המשותף, יש צורך בביצוע כל תיקון, שינוי, צביעה, חידוש או שיפור באיזה חלק של דירה הנראה מבחוץ - ובפרט, אך מבלי לגרוע במאומה מכלליות האמור לעיל, - במרפסות, במעקות, בקירות החיצוניים, בחלונות ובתריסים החיצוניים - היא רשאית להורות לבעל הדירה לבצע, על חשבונו, בצורה ובאופן שתקבע, כל דבר אשר לדעתה יש לבצעו למען קיום המטרות הנ"ל או אחת מהן, ועל בעל הדירה למלא, חוץ הזמן שייקבע, אחר ההוראה. לא בוצעה ההוראה חוץ הזמן שנקבע - רשאית הנציגות, או מי שימונה על-ידה, לבצעה על חשבון בעל הדירה, ולשם כך לגבות ממנו את כל ההוצאות אם מראש (על-פי חשבון משוער, עד לעריכת החשבון הסופי) ואם בדיעבד; ולמטרה זו רשאים הנציגות ו/או עושי דברה להיכנס לדירה בכל זמן סביר ולבצע שם את העבודות.

ד. אסור לבעלי-הדירות לעשות כל שינוי, חיבור, התקנה או הוספה בדירתם או מחוצה לה בכל הקשור בהסקה ורדיטורים (לרבות חיבור של ההסקה לצורך הספקת מים חמים), באינסטלציה הסניטרית או באינסטלציה החשמלית, אלא אם קיבלו לכך אישור בכתב ומראש

מאחורי אסיפת בעלי-הדירות או מאחורי הנציגות.

אסיפת בעלי-הדירות או הנציגות מוסמכות להורות להסיר, לסלק, לבטל, להרוס ולשנות, הכל לפי הענין, כל דבר האמור בס"ק זה אשר נעשה או הותקן לפני רישום הסכם זה (ואף אם היה זה לפני רישום הבית כביח משותף), או אשר נעשה או הותקן אחרי רישום הסכם זה ללא אישור בכחב כנדרש, ועל כל בעל דירה לבצע על חשבוננו את ההוראות האמורות במידה שהן מתייחסות אליו או אל דירתו.

ה. בעל דירה יהיה רשאי על דעת עצמו לבצע שינויים, תיקונים ועבודות בדירתו שאינם מהשינויים, התיקונים והעבודות הנזכרים בסעיף זה.

עבודות לבדק הרכוש

7. א. בעל דירה ירשה לבצע בדירתו את כל העבודות הדרושות, לפי דעת אסיפת בעלי-הדירות או הנציגות, לשמירת הרכוש המשותף, להחזקתו ולבדק שלו ולכל שירות אחר, ולתכלית זו רשאים חברי הנציגות או עושי דברם להיכנס לכל דירה ולבצע בה עבודות כאמור.

ב. גרם ביצוע העבודות האמורות שינויים לרעה או נזק בדירה או בכל חלק הימנה או בדירות אחרות או בכל חלק מהן, חייבים כל בעלי-הדירות להשתתף בהחזרת המצב לקדמותו בשיעור שתקבע אסיפת בעלי-הדירות או הנציגות.

ג. לצורך ביצוע איזה מן הפעולות האמורות בסעיף 3 או בקשר איתן, וכן לצורך השלמת או התקנת או בניית או ביצוע כל דבר שטרם הושלם, הוחקן, נבנה או בוצע ושיש צורך להשלימו, להחקיננו, לבנותו או לבצעו - הרשות בידי בעל דירה מיוחדת, בתנאי שלא יגרום בכך נזק לאיזה דירה שאינה מיוחדת או לרכוש המשותף, לבצע עבודות כל שהן ברכוש המשותף, ובחוק זה (מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל), לבצע כל עבודות אינסטלציה, כולל הנחת צינורות, הסרתם, החלפתם ותיקונם והנחת כל אינסטלציה אחרת שהיא.

שירותים ותשלומים

8. א. בכל השאלות הנוגעות לטיבם, למהותם, ולהיקפם של השירותים שיסופקו, איזה שירותים יסופקו ואיזה לא, סדרי הספקת השירותים, מועדיהם ואופן הספקתם, ובכלל בכל השאלות הנוגעות לשירותים ולהספקתם - ינהגו לפי החלטות אסיפת בעלי-הדירות או הנציגות. ברם, לענין הספקת הסקה מרכזית, נקבע בזה, כי זו תסופק באופן כזה, שבימי החורף תהיינה הדירות מוסקות הן לפני הצהריים והן בערב ובכל מקרה ברוב השעות שבין 5½ בבוקר עד 10 בערב (מבלי לפגוע באפשרות שתסופק הסקה לפני השעה 5½ בבוקר ואחרי השעה 10 בערב ומבלי לפגוע באפשרות של הפסקת ההסקה בימי חורף חמים; ושעות שבהן נשאר חום ממשי ברדיטורים על אף שפעולת חנור ההסקה כבר הופסקה תחשבנה כשעות שבהן הדירות מוסקות), ולגבי דירות שהן חנויות, עסקים או משרדים - ברוב שעות העבודה המקובלות (מבלי לפגוע באפשרות של הפסקת ההסקה בימי חורף חמים; ושעות שבהן נשאר חום ממשי ברדיטורים על אף שפעולת חנור ההסקה כבר הופסקה תחשבנה כשעות שבהן הדירות מוסקות). הפרטים בקשר להספקת ההסקה ייקבעו בהתחשב בהנחיות הנ"ל, על-ידי אסיפת בעלי-הדירות או הנציגות. רוב של 75% מבעלי-הדירות יכול באסיפה כללית לשנות את ההנחיות הנ"ל בקשר להספקת ההסקה.

ב. האחריות להספקת השירותים תהייה מוטלת על הנציגות ו/או על-ידי מי שימונה על-ידה דרך כלל או לענין שירות פלוני.

ג. בכפיפות לאמור להלן, תוצאון השינויים - ובכלל זה

יוכנס לקופה הכללית של הנציגות כדי לשמש רזרבה להוצאות בלתי-צפויות מראש ו/או כדי לסלק את הוצאות השירותים שכל הקבוצות חייבות בהן.

ז. כל בעל דירה חייב כאמור לשאת בהוצאות השירותים ולשלם את כל התשלומים כאמור, בין אם הוא מחזיק בדירה ובין אם אינו מחזיק בה, בין אם הוא משתמש בה ובין אם אינו משתמש בה - ובלבד שהוראה זו לא תחול על דירה שאי אפשר כלל להחזיק או להשתמש בה משום שבנייתה טרם הושלמה.

ח. בעלי-הדירות חייבים לשאת בהוצאות השירותים ולשלם את כל התשלומים כאמור, באופן ובגובה כפי שייקבע על-ידי אסיפת בעלי-הדירות או על-ידי הנציגות, גם ביחס לחקופה שלפני רישום הסכם זה (ואף לפני רישום הביח המשותף), אלא שביחס לחקופה האמורה לא יחולו חובות אלה אלא מיום שהוחל בהחזקת הדירה (בין על-ידי בעליה ובין על-ידי מישהו אחר ברשות בעליה).

ט. חשבונות וחשבי הנציגות בדבר הוצאות השירותים וחלוקתן בין בעלי-הדירות יהיו ראייה לכאורה לכל דבר האמור בהם.

י. לא שילם בעל דירה תשלום כל שהוא חוץ 10 ימים מן המועד שנקבע לתשלום, חיוסף לתשלום ריבית בשיעור המקסימאלי שיהיה מותר בישראל באותה עת, וזה מן המועד האמור ועד לביצוע התשלום בפועל.

יא. אם כתוצאה מאי-תשלום סכום כל שהוא במועדו תשלח הנציגות לבעל דירה התראה באמצעות עורך-דין או התראות מספר באמצעות עורך-דין, יהיה בעל אותה דירה חייב לשלם עבור כל התראה שתישלח אליו סך של 20.- ל"י (עשרים לירות) בעד שכ"ט עו"ד ששלח את ההתראות.

אם כתוצאה מאי-תשלום סכום כל שהוא במועדו יוגש משפט נגד בעל דירה יהיה על אותו בעל דירה לשלם לנציגות בעד שכ"ט עו"ד שייצג את הנציגות במשפט כנ"ל סך של 20% מסכום החביעה, אולם בשום מקרה לא יפחת שכ"ט זה מסך 50.- ל"י (חמישים לירות), וזה נוסף להוצאות המשפט, שיחולו על בעל הדירה.

שכ"ט עו"ד וההוצאות הנ"ל ישאו ריבית בשיעור החוקי המקסימאלי שיהא מותר אותה שעה.

הסכומים הנ"ל של 20.- ל"י ו- 50.- ל"י יהיו צמודים למדד יוקר המחיה המתפרסם על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כל מדד אחר שיבוא במקומו, וכל העלאה במדד הנ"ל מחודש אוקטובר 1965 ואילך תגרור העלאה מתאימה בסכומים אלה.

ההוראות האמורות בס"ק זה יחולו, בשינויים המחוייבים, גם על כל סכום אחר, אף אם אינו תשלום בגין שירותים, שבעל דירה יהא חייב לשלם לנציגות לפי הוראות הסכם זה, לרבות זמי נזקים ותשלום בעד ביצוע עבודות כלשהן על-ידי הנציגות על חשבונן.

השימוש ברכוש המשותף

9. מבלי לפגוע בזכויות המיוחדות של בעל דירה מיוחדת, ומבלי לפגוע באמור בסעיף 10 להלן:

א. אופן השימוש ברכוש המשותף ייקבע על-ידי אסיפת בעלי-הדירות או על-ידי הנציגות.

ב. כל עוד לא נקבע אחרת על-ידי אסיפת בעלי-הדירות או הנציגות, אין לעשות שימוש כל שהוא ברכוש המשותף, פרט לשימוש בפסגים, בחדרי המדרגות ובחצרות - לשם מעבר, ובגינות - לשם שהייה בהן. במיוחד, אך מבלי לגרוע בכלליות האמור לעיל, תחולנה ההוראות הבאות (כל עוד לא הוחלט אחרת על-ידי אסיפת בעלי-הדירות או הנציגות):

(א) אסור להעמיד, לקבוע, להחזיק או להחזיקין כל דבר שהוא (לרבות עגלות ילדים, אופנים, אופנועים, כלי-רכב, ארגזים, פחים, רהיטים, חומרים וכל דבר אחר שהוא) בכל חלק של הרכוש המשותף, אלא באישור מראש ובכתב מאת אסיפת בעלי-הדירות או הנציגות;

(ב) אסור להציב, להחזיקין, להניח או להעביר בכל חלק של הרכוש המשותף שלטים, אמצעי פרסומה, חובות-דואר, מחקני כביסה, כבלים, חוטים, צינורות, אינסטלציה, מיכלי גז וכל הקשור בהם, אנטנות לרדיו ולטלביזיה וכל מתקן וכל דבר אחר, אלא באישור מראש ובכתב מאת אסיפת בעלי-הדירות או הנציגות;

(ג) השימוש בכל אחד מן הגגות והכניסה אליהם יהיו אסורים לכל מטרה שהיא, לרבות העמדת כל מיחזק או מבנה שהוא עליהם, אלא אם כן תינתן לכך רשות מראש ובכתב מאת אסיפת בעלי-הדירות או הנציגות;

(ד) המקלטים ובורות המים לא יישמשו לכל מטרה שהיא זולת מקלטים ובורות מים, הכל לפי הענין, ויהיה אסור לאחסן בהם חפצים כל שהם שלא לצורך השימוש בהם כמקלטים או כבורות מים, הכל לפי הענין - אלא באישור מראש ובכתב מאת אסיפת בעלי-הדירות או הנציגות;

(ה) האשפתונים (המיועדים לפחי האשפה של הבנין) לא יישמשו לכל מטרה שהיא זולת שימוש כאשפתונים וכמקום לשטיפת פחי האשפה של הבית ושל הדיירים ואסור להניח שם חפצים כל שהם, אלא באישור מראש ובכתב מאת אסיפת בעלי-הדירות או הנציגות;

(ו) זולת הנציגות או עושי דברה, אסור לשום אדם להיכנס לחדרי מכונות ההסקה, לטפל במכונות או לגעת בהן או לעשות בהן כל דבר שהוא, או לאחסן או להניח איזה דבר בחדרים אלה או לידם, אלא באישור מראש ובכתב מאת אסיפת בעלי-הדירות או הנציגות;

(ז) הטנקים לסולר וכן הצינורות וכל יתר המחקנים ללא יוצא מן הכלל המחברים לטנקים אלה או המובילים אליהם ומהם והנמצאים באיזה חלק של הרכוש המשותף, וכן בריכות המים, צינורותיהם וכל הקשור בהם, יהיו אסורים בשימוש, במגע, בטיפול ובגישה על-ידי כל אדם זולת הנציגות ועושי-דברה, אלא באישור מראש ובכתב מאת אסיפת בעלי-הדירות או הנציגות;

(ח) הכבלים, הצינורות, החוטים, צינורות הביוב, צינורות האינסטלציה החשמלית והסניטרית, האביזרים של כל אחד מאלה, הארונות של שעוני החשמל ושעוני החשמל אשר בהם (שבחדרי המדרגות) יהיו אסורים בכל מגע, שימוש, טיפול וגישה (פרט לבדיקת מוני החשמל על-ידי כל בעל דירה ביחס למוני דירתו בלבד) זולת על-ידי ההשויות המוסמכות לטפל בדברים אלה ועל-ידי הנציגות ועושי-דברה, אלא באישור בכתב מאת אסיפת בעלי-הדירות או הנציגות;

ג. אסור לבעל דירה להשתמש או להרשות או לאפשר למישהו אחר להשתמש ברכוש המשותף באופן הגורם או העשוי לגרום הפרעה או מטרד כל שהוא לאיזה אדם המצוי אותה שעה בדירה או ברכוש המשותף. ביחוד, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, אסור לבעל דירה, בעצמו או על-ידי מתן רשות או אפשרות למישהו אחר, להקים כל רעש בעת שהייתו או מעברו באיזה חלק של הרכוש המשותף.

אסיפת בעלי-הדירות או הנציגות תיקבע את השעות שבהן יהיה אסור לילדים לשחק או לשהות (פרט לצורך מעבר) ברכוש המשותף או בחלקים מסויימים הימנו, וכל בעל דירה אחראי לכך וחייב לדאוג לכך כי חוראות אלה תקויימנה על-ידי ילדיו, ילדי אורחיו וילדי המתגוררים או המחזיקים או המשחמשים בדירתו.

ד. אסיפת בעלי-הדירות או הנציגות מוסמכת להורות לבעל דירה להסיר, לסלק, לשנות, לבטל, להרוס או להעביר, על חשבוננו, כל דבר שנעשה, הועבר, הושם, נבנה או הוחקן על-ידו באיזה חלק של הרכוש המשותף - וביחוד, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, כל שלט, אמצעי פרסומה, חובות דואר, כבלים, חוטים, צינורות, אינסטלציה, אנטנות לרדיו ולטלביזיה, מיכלי

גז וכל הקשור בהם - לפני רישום הסכם זה (ואף לפני רישום הביט
כביח משותף), ואם לא ימלא אחר ההוראה, רשאית הנציגות, מבלי
לפגוע בכל תרופה אחרת, לבצע בעצמה את העבודה על חשבוננו,
ולמטרה זו לגבות ממנו, מראש (לפי חשבון משוער) או בדיעבד,
אם כל ההוצאות; האמור בס"ק זה יחול, בשינויים המחוייבים,
גם על כל דבר שנעשה על-ידי בעל דירה בניגוד לתנאי הסכם זה
לאחר רישומו של ההסכם.

ה. גרם בעל דירה או בן משפחתו או כל מי שמחגורר
או מחזיק או משתמש או מתארח בדירתו או כל אדם שהוזמן על-ידי
אחד מאלה לדירתו או לבית המשותף או שבא לדירתו או שהיה בדרכו
אליה או ממנה לנזק כל שהוא לאיזה חלק מן הרכוש המשותף,
יהא בעל הדירה אחראי (אף אם אחריות אינה רובצת על המזיק,
מכל סיבה שהיא, לרבות קטינותו) לשפות את הנציגות על הנזק
ועל כל הפסד שייגרם בעקבותיו.

חדר הטרנספורמציה

10. א. חברת החשמל לישראל בע"מ (להלן - החברה) תשתמש
בחדר הטרנספורמציה למטרות שימוש והחזקת חנות טרנספורמציה
או לכל יתר המטרות של מפעל החברה הנחוצים כפי שהחברה תמצא
לנכון מזמן לזמן לשם ובקשר עם הספקת חשמל ושירותים אחרים.

ב. החברה רשאית להניח כבלים וצינורות ולסדר תיבות
חיבור לכבלים מתחת לרצועת האדמה (להלן - הרצועה) הצמודה
לחדר הטרנספורמציה וכן תהא החברה רשאית להחזיק את כל אלה
במקום, להוציאם, לשנותם, לתקנם ולהחליפם בכל עת לפי ראות
עיניה ולמטרות אלה לחפור בקרקע ולעשות כל עבודות אחרות
בתוך הרצועה כפי שהחברה תמצא לנחוץ, וזאת בתנאי שבכל מקרה
שהחברה תעשה עבודות כנ"ל יהיה עליה להחזיר את מצב הקרקע
ברצועה לקדמותו ולחקן כל נזק שייגרם על-ידי העבודות הנ"ל.

ג. ניתנת בזה לחברה, לעובדיה, לשליחיה, לקבלניה
או לבאי-כוחה זכות מעבר חופשי יומם ולילה בכל עת וכן גישה
חופשית דרך הרצועה הנ"ל אל חדר התחנה על מנת לאפשר ביצוע
התקנת חנות טרנספורמציה, החזקתה, הוצאה לפועל של שינויים או
חיקונים פנימיים בחדר הטרנספורמציה וכן לשם הוצאה לפועל
של כל עבודה או מטרה אחרת של החברה.

ד. כל אחד מבעלי-הדירות מחייב בזה לא להניח ולא
להרשות למישהו אחר להניח איזה שהם חומרים או חפצים על-יד
חדר הטרנספורמציה או ברצועה הנ"ל או על-יד מחקני האירור
והקירור או על-יד החלונות ו/או הדלתות ו/או החריסים או
איזה שהוא פתח אחר בחדר הטרנספורמציה וכן לא לחסום או להפריע
את המעבר החופשי אל חדר הטרנספורמציה או אל הרצועה הנ"ל.
בעלי-הדירות נותנים בזה לחברה את הזכות והרשות לסלק על חשבון
אותו בעל דירה שלא יעמוד בהתחייבות הנ"ל את החפצים או החומרים
הנ"ל לפי שיקול דעתה של החברה.

ה. כל אחד מבעלי-הדירות מחייב בזה שכל עבודת בנין
או איזה עבודה אחרת שתיעשה על-ידו או שתידרש להיעשות על-ידו
בחדר הביח המשותף או בתוך הבית בקירבת חדר הטרנספורמציה
או הרצועה הנזכרת לעיל, תוצא לפועל על-ידו באופן שלא תגרום
שום נזק, הפסד או הפרעה לחנות הטרנספורמציה או לכבלים או
לאיזה מיתקן או מיתקנים אחרים של החברה ושעבודה כזאת ^{או} ~~למעבר~~
לגישה החופשיים של החברה אל חדר הטרנספורמציה ואל הכבלים אשר
בחדר הטרנספורמציה או ברצועה הנ"ל. ובקשר לכך מחייב כל
בעל דירה להתייעץ עם החברה לפני החלפת איזו עבודה שהיא כנ"ל
על-ידו, שעלולה, לפי שיקול דעתה של החברה, לגרום איזה נזק,
הפסד או הפרעה. ביחוד מחייב כל בעל דירה שלא להוציא לפועל
איזו עבודה שהיא, הן של בניה, הריסה, תיקון או חפירת תעלות
לשם הנחת צינורות מים, ביוב או חשמל, חפירת בורות או נטיעת
עצים, במרחק של פחות ממטר אחד מחדר הטרנספורמציה או מהרצועה
הנ"ל או נעיצת וויס או מסמרים או כל עבודת אחרת בקירות
המשותפים של חדר הטרנספורמציה ושל יתר חלקי הבנין בלי ידיעה

מוקדמת של החברה והסכמתה בכתב.

בעלי-הדירות מאשרים בזה כי ידוע להם שכל עבודה כנ"ל כרוכה בסכנה וכתוצאה מזה יכולים להיגרם פגיעה או נזק לאנשים או לרכוש אם יתהווה מגע עם איזה שהם מכשירים, מתקנים או ציוד אחר של החברה, הנמצאים בחדר הטרנספורמציה או ברצועה הנ"ל.

כל אחד מבעלי-הדירות מתחייב לפצות את החברה בגין כל תביעות או דרישות כלשהן בקשר עם פגיעה או נזק שייגרמו לאנשים או לרכוש כתוצאה מהוצאה לפועל של כל עבודה כנ"ל על-ידו.

7. בעלי-הדירות מתחייבים (וזה מבלי לבטל או להמעיט מנטל החתיבותה ההדדית של החברה לכל האמור להלן) שמי צינורות הספקת מים או הביוב לא יחדרו לחדר הטרנספורמציה, ועל בעלי-הדירות יהיה לתקן כל קילקול שיחווה במרזבים או בצינורות המים ותעלות הביוב והעלול לגרום רטיבות או לחדירתם של מים לחוץ חדר הטרנספורמציה, תוך השתתפות החברה בהוצאות השירותים בהתאם להוראות הסכם זה. אסור להעמיד מכונות או מנועים בקירבת חדר הטרנספורמציה אלא לאחר שאחזו בכל האמצעים הדרושים על מנת למנוע זעזועים או תנודות העלולים לקלקל את המכשירים שבחדר הטרנספורמציה. אם משהו מבעלי-הדירות יעבור על החתיבותו זאת - הרשות בידי החברה להוציא לפועל על-חשבון אוחו בעל דירה את סילוק החומרים המפריעים, את כל העבודות הדרושות כדי למנוע זעזועים או רעידות ואת תיקון המכשירים והכלים בחדר הטרנספורמציה שניזוקו ולגבות את הוצאות אלה מאותו בעל דירה.

אסיפה רגילה

11. א. לשם בירור היחסים ההדדיים בין בעלי-הדירות, קביעת דרכי השמירה על הרכוש המשותף, הסדר כל העניינים הנובעים משכנות בבית המשותף והחלטה בכל דבר וענין שאסיפת בעלי-הדירות מוסמכת להחליט בו לפי הסכם זה, יקיימו בעלי-הדירות לפחות אחת לשנה אסיפה כללית. לאסיפה כזו קוראים "אסיפה רגילה".

ב. הנציגות תקבע את מועד האסיפה הרגילה ותועיד אותה. אסיפה רגילה תתקיים לא יאוחר מחמשה עשר חודש מיום האסיפה הרגילה הקודמת.

אסיפה שלא מן המניין

12. א. הנציגות רשאית להועיד אסיפה כללית של בעלי-הדירות כל אימת שהדבר ייראה לה, והנציגות תהא חייבת להועידה אם תידרש לעשות זאת על-ידי 10% לפחות של בעלי-הדירות. לאסיפה כזאת קוראים "אסיפה שלא מן המניין".

ב. לא הועידה הנציגות אסיפה שלא מן המניין תוך ארבעה-עשר יום מן היום שהוגשה לה דרישה כאמור בס"ק א., רשאים בעלי-הדירות שהגישו את הדרישה, או חלק מהם, להועיד את האסיפה.

הזמנה ומניין חוקי

13. א. רואים כל אסיפה כחוקית, אם הודעה על מועד קיומה נמטרה לבעלי-הדירות 72 שעות לפחות לפני הזמן שנקבע לפתיחתה והשתתפו בה מחצית בעלי-הדירות לפחות, בעצמם או על-ידי באי-כוח. לא היה קוורום כנ"ל בשעה שנקבעה לפתיחת האסיפה, תידחה האסיפה לחצי שעה ותתקיים באותו המקום, ואסיפה נדחית זו תהא חוקית בכל מספר של משתתפים.

ב. הודעה שהוצגה בלוח המודעות שנקבע על-ידי הנציגות (או, אם ייקבעו מספר לוחות מודעות - בכל לוחות המודעות, או, אם לא ייקבע כל לוח מודעות - במקום בולט בכל אחד ואחד מן האגפים של הבית המשותף), רואים אותה כאילו נמטרה לכל בעלי-הדירות 12 שעות לאחר שהוצגה כאמור.

ג. ההודעה על מועד האסיפה תפרט באופן כללי את סדר יומה.

ד. כל בעל דירה רשאי להוסיף שאלות לסדר יומה של האסיפה ובלבד שהודעה על כך תימסר לכלי בעלי-הדירות תוך 48 שעות מהשעה שנמסרה לו הודעה על מועד האסיפה, כדרך שנמסרת הודעה על מועד האסיפה.

דיוני האסיפה

14. לא תדון אסיפה בשום שאלה שלא נכללה בסדר יומה, אלא אם היו כל בעלי-הדירות נוכחים באסיפה וכולם הסכימו שהשאלה תעמוד לדיון בה.

יושב-ראש ומזכיר האסיפה

15. כל אסיפה תבחר יושב-ראש ומזכיר האסיפה.

דחית האסיפה

16. יושב-ראש האסיפה רשאי, בהסכמת האסיפה, לדחות מזמן לזמן את המשך האסיפה לתאריך שייראה לו והוא חייב לדחותה כאמור אם נדרש לעשות זאת על-ידי רוב הנוכחים באסיפה. אם נמסרה באסיפה הודעה על שעתה ומקומה של האסיפה הנדחית, לא יתא צורך במסירת הודעה נוספת בכל דרך אחרת. אסיפה נדחית כאמור תהא חוקית בכל מנין של משתתפים.

החלטות האסיפה

17. א. החלטות האסיפה מתקבלות ברוב דעות של בעלי-הדירות הנוכחים באסיפה (בעצמם או על-ידי באי-כוח) בעת ההצבעה.
ב. האסיפה רשאית להעניק כל סמכות מסמכיוותיה לנציגות.

הצבעות

18. א. הצבעות באסיפה הן על-ידי הרמת ידיים, אך לפי דרישת רבע לפחות מבעלי-הדירות הנוכחים באסיפה (בעצמם או על-ידי באי-כוח) חוקיים הצבעה חשאית בקלפי.
ב. בהצבעה על-ידי הרמת ידיים זכאי בעל כל דירה אלא לדעה אחת בלבד (על כל דירה שבבעלותו). בהצבעה חשאית זכאי כל בעל דירה לדעה לפי מספר חלקיו ברכוש המשותף (לגבי כל הדירות שבבעלותו).

דעות שקולות

19. א. היו הדעות שקולות - יכריע יושב-ראש האסיפה.
ב. היו הדעות שקולות בבחירת יושב-ראש האסיפה - יכריע הגורל בין המועמדים שקיבלו את מספר הקולות השווה.

באי-כוח

20. א. כל בעל דירה רשאי להשתתף באסיפה ולהצביע בה בעצמו או על-ידי בא-כוח.
ב. בא-כוח שנחמנה לייצג בעל דירה באסיפה יביא לפני הנציגות, סמוך לזמן שנקבע לפתיחת האסיפה, כתב מינוי חתום ביד בעל הדירה שמינה אותו.
ג. בעל דירה שהוא גוף מואגד משתתף באסיפה ובהצבעה על-ידי בא-כוח שנחמנה בהתאם לחקנותיו. הודעה חתומה ביד המנהל או המזכיר של הגוף המואגד, המאשרת שבא-כוחו נחמנה בהתאם לחקנותיו, משמשת ראיה חותכת לכך.

ד. היה לדירה יותר מבעל אחד, ימנו הבעלים אחד מהם, או אדם אחר, כבא-כוחם באסיפה. בא-כוח שנחמנה כאמור יביא לפני הנציגות, סמוך לזמן הקבוע לפתיחת האסיפה, כתב מינוי חתום בידי כל בעלי-הדירה.

ספר ההחלטות

21. יושב-ראש האסיפה ירשום פרוטוקול מדיוני האסיפה ומהחלטותיה ויחתום עליו. הפרוטוקול יהווה חלק בלתי-נפרד מספר ההחלטות, שיהיה נתון בכל עת לעיון בידי כל בעל דירה.

אסיפות של קבוצות בעלי-דירות

22. א. החליטה אסיפת בעלי-הדירות או הנציגות לחלק את בעלי-הדירות לקבוצות שונות כאמור בסעיף 8ה. דלעיל - רשאי אסיפת בעלי-הדירות להורות, כי תחקיימנה, בנוסף לאסיפת בעלי-הדירות, אסיפות נפרדות של בעלי-דירות לכל קבוצה וקבוצה (בהסכם זה - אסיפות הקבוצות).

ב. אסיפת בעלי-הדירות תקבע מה תהיינה סמכויותיה של כל אחת מאסיפות הקבוצות, ובלבד שלא תוענקנה לאסיפת קבוצה סמכויות אלא לענין הדירות ובעלי-הדירות הנמנים עם אותה קבוצה, לענין הרכוש המשותף המשמש למעשה רק או בעיקר את הדירות הנמנות עם אותה קבוצה ולענין השירותים המסופקים בנפרד לאותה קבוצה או שאותה קבוצה בעיקר נהנית מהם, כאמור בסעיף 8ה. דלעיל, הוצאות השירותים הללו וחלוקתם בין חברי אותה הקבוצה.

ג. באסיפת קבוצה זכאים להשתתף ולהצביע רק בעלי-הדירות הנמנים עם אותה קבוצה, ועל אסיפת הקבוצה יחולו, בשינויים המחוייבים ובכפופות לאמור בסעיף זה על כל סעיפיו הקשנים, הוראות הסעיפים 11 עד 21 דלעיל וכך כל יתר הוראות הסכם זה בדבר אסיפת בעלי-הדירות.

ד. בכל ענין שנמסר לסמכותה של אסיפת קבוצה כאמור בס"ק ב. דלעיל, ידה של אסיפת הקבוצה כידה של אסיפת בעלי-הדירות; ובלבד שאסיפת בעלי-הדירות רשאי לבטל או לשנות כל החלטה שנתקבלה באסיפת קבוצה, ובמקרה של סחירה בין החלטה של אסיפת קבוצה לבין החלטה של אסיפת בעלי-הדירות נוהגים לפי זו האחרונה.

הודעה על קיום אסיפה לבעל דירה מיוחדת

23. א. המכנס אסיפה כל שהיא, בין אסיפה כללית רגילה ובין אסיפה שלא מן המניין ובין אסיפה כל שהיא לבחירת נציגות ובין אסיפת קבוצה מכל סוג שהוא חייב להודיע במכתב רשום לבעל דירה מיוחדת על מועד האסיפה הנ"ל ועל סדר יומה, ומכתב כזה צריך להיות נשלח בדואר רשום מישראל, לפי כתובתו של בעל הדירה המיוחדת שעליה הוא הודיע לאחרונה לנציגות, לפחות 5 ימים לפני מועד אסיפה כל שהיא, אחרת לא תיחשב האסיפה כמכונסת כהלכה ולהחלטותיה לא יהיה כל חוקף. קבלה מאת הדואר על משלוח המכתב הרשום תיחשב כהוכחה מכרעת על תאריך המשלוח, כנקוב בקבלה, ועל כך שהמכתב הגיע לתעודתו.

ב. כדי להסיר כל ספק מוצהר בזה, כי הרשות והזכות בידי בעל דירה מיוחדת להשתתף בכל אסיפה מאיזה מין וסוג שהוא, כפי שימצא לנכון, וכך שלא להשתתף בכל אסיפה כאמור, והשתתפותו או אי-השתתפותו בכל אסיפה כאמור לא יפגעו באיזה צורה שהיא במעמדו ו/או בזכויותיו.

הנציגות

24. א. כל עוד לא נבחרה נציגות לבית על-ידי אסיפת בעלי-הדירות, ימלא מי שמונה בצו רישום הבית המשותף את תפקידי

הנציגות לכל דבר וענין. מי שמונה כאמור יכנס, לא יאוחר משלושה חודשים מיום מינויו או לא יאוחר מ-14 יום מיום שנדרש לכן על-ידי 10 בעלי-דירות לפחות, הכל לפי החאריך המוקדם יותר, אסיפת בעלי-דירות (להלן - האסיפה הראשונה). לא קויימה דרישה כאמור - רשאים הדורשים או חלק מהם לכנס בעצמם את האסיפה הראשונה. מסמכותה של האסיפה הראשונה לבחור נציגות קבועה ולדון ולהחליט בכל ענין שתמצא לנכון, אף אם לא נכלל בסדר יומה, ולא יחולו עליה הוראות הסעיפים 13ג. ו-14 דלעיל.

ב. מספר חברי הנציגות ייקבע על-ידי האסיפה הכללית מפעם לפעם, וכל עוד לא נקבע אחרת - יהיה מספר חברי הנציגות 5. אם פחת מספרם של חברי הנציגות מ-5 או מן המספר שנקבע כאמור, רשאית הנציגות להמשיך ולפעול במספר קטן יותר של חברים.

ג. חברי הנציגות ייבחרו מידי פעם בפעם באסיפת בעלי-הדירות על-ידי רוב רגיל של בעלי-הדירות; בעלי-הדירות, באסיפתם, רשאים לקבוע את תקופת כהונתה של הנציגות, ולפטר ולהחליף מפעם לפעם את חבריה, הכל לפי החלטת אסיפת בעלי-הדירות.

25. החלטות הנציגות מחקבלות ברוב דעות. היו הדעות שקולות - תיחשב ההצעה כנדחית.

26. הנציגות תקבע בעצמה את סדרי כינוסה וישיבותיה ואת הנוהל בכל הקשור לעבודתה ולפעולותיה.

27. הנציגות רשאית להעביר כל סמכות מסמכויותיה לוועדות משנה שחיינה מורכבות מאחדים או מאחד מחבריה שימונו על ידה.

נציגויות מטעם קבוצות

28. א. הורחה אסיפת בעלי-הדירות, כאמור בסעיף 22א. דלעיל, כי תחקיימנה אסיפות קבוצות, יהיו חברים בנציגות בעלי-דירות הנמנים עם כל אחת מן הקבוצות במספר שייקבע לכל קבוצה וקבוצה על-ידי אסיפת בעלי-הדירות. הנציגות הראשונה תיבחר, בהרכב האמור לעיל, על-ידי אסיפת בעלי-הדירות, ולאחר מכן תהא רשאית כל קבוצה וקבוצה, באסיפתה, לפטר ולהחליף את חבריה בנציגות באחרים. נחפנה מקומו של חבר הנציגות, ואסיפת הקבוצה שעמה הוא נמנה לא בחרה אחר במקומו תוך זמן סביר - רשאית אסיפת בעלי-הדירות לעשות זאת במקומה.

ב. אסיפת בעלי-הדירות רשאית לקבוע, כי חברי הנציגות הנמנים עם קבוצה פלונית יהיו רשאים לפעול כנציגות של אותה קבוצה (להלן - נציגות קבוצה).

ג. אסיפת בעלי-הדירות תקבע מה תהיינה סמכויותיה של כל אחת מנציגויות הקבוצות, ובלבד שלא תוענקנה לנציגות קבוצה סמכויות אלא לענין הרכוש המשותף המשמש למעשה רק או בעיקר את הדירות הנמנות עם אותה קבוצה ולענין השירותים המסופקים בנפרד לאותה קבוצה או שאותה קבוצה בעיקר נהנית מהם, כאמור בסעיף 18ה. דלעיל, הוצאות השירותים הללו וחלוקתם בין חברי אותה קבוצה.

ד. בישיבת נציגות קבוצה זכאים להשתתף ולהצביע רק חברי אותה קבוצה בנציגות, ויחולו על נציגות הקבוצה, בשינויים המחוייבים ובכפיפות לאמור בסעיף זה על כל סעיפיו הקטנים, הוראות הסעיפים 24ג., 25, 26 ו-27 דלעיל וכן כל יתר הוראות הסכם זה בדבר הנציגות.

ה. בכל ענין שנמסר לסמכותה של נציגות קבוצה כאמור בס"ק ג. דלעיל, ידה של נציגות הקבוצה כידה של נציגות בעלי-הדירות; ובלבד שנציגות בעלי-הדירות רשאית לבטל או לשנות כל החלטה שנתקבלה על-ידי נציגות קבוצה, ובמקרה של סתירה בין

החלטה של נציגות קבוצה לבין החלטה של נציגות בעלי-הדירות
נוהגים לפי זו האחרונה.

הבטחת תשלומים והעברת דירות

29. מבלי לפגוע בכל תרופה אחרת:

כל דירה משועבדת לנציגות עבור כל סכום שיגיע
לנציגות על-פי הוראות הסכם זה, החלטות אסיפת-בעלי-הדירות
והחלטות הנציגות.

לא תיעשה כל דיספוזיציה או עיסקה בדירה כל שהיא
כל עוד לא קיבל בעל הדירה אישור בכתב מן הנציגות כי שילם
אח כל המגיע לנציגות על-פי הוראות הסכם זה, על-פי החלטות
אסיפת בעלי-הדירות ועל-פי החלטות הנציגות, ולא א יהיה תוקף
לכל דיספוזיציה ועיסקה כנ"ל באם תיעשה ללא מתן אישור
כנ"ל.

אם מסיבה כל שהיא נרשמה העברה בדירה מבלי לקבל
אח אישור הנציגות בכתב כאמור לעיל, אזי, מבלי לפגוע בזכותה
של הנציגות לדרוש אח ביטול ההעברה הנ"ל, יהא אחראי מקבל
ההעברה באופן סולידרי יחד עם המעביר לשלם את כל התשלומים
שיגיעו לנציגות מאת המעביר, והמעביר ומקבל ההעברה יהיו
אחראים ביחד ולחוד לכל התשלומים לנציגות שלפני ההעברה
ושלאחריה עד השלום המלא בפועל לנציגות.

כאמור לעיל לא יחול א גזירה אחרת.
פרוטוקולים

30. א. פרוטוקול של אסיפת בעלי-הדירות או אסיפת קבוצה
הנחזה להיות חתום בידי יו"ר האסיפה ישמש ראיה לכאורה
לדיוני האסיפה כפי שרשומים בו ולכך שכל ההחלטות הרשומות בו
נתקבלו כדין על-ידי האסיפה ולכך שהאסיפה זומנה וכוונסה כדין.

ב. פרוטוקול של ישיבת נציגות או של ישיבת נציגות
קבוצה הנחזה להיות חתום בידי מי שישב בראש הישיבה ישמש ראיה
לכאורה לדיוני הנציגות או נציגות הקבוצה כפי שרשומים בו
ולכך שכל ההחלטות הרשומות בו נתקבלו כדין על-ידי הנציגות
או נציגות הקבוצה ולכך שהישיבה זומנה וכוונסה כדין.

חשבונות

31. א. הנציגות תבחר מבין חבריה גזבר.

גם כל נציגות קבוצה תבחר מבין חבריה גזבר.

ב. הנציגות וכן נציגות כל קבוצה אחראיות לנהל
פנקסי חשבונות נאותים, שיאומחו בקבלות ובמסמכים אחרים, בדבר
כל תקבוליהן ותשלומיהן.

ג. גזבר הנציגות יביא את פנקסי החשבונות ביחד עם
כל המסמכים והקבלות הנוגעים להם לפני האסיפה הרגילה של
בעלי-הדירות לאישור.

גזבר נציגות קבוצה יביא את פנקסי החשבונות ביחד
עם כל המסמכים והקבלות הנוגעים להם לפני האסיפה הרגילה של
הקבוצה לאישור.

ד. כל בעל דירה זכאי לעיין ולבדוק, בכל זמן סביר,
לאחר מתן הודעה מוקדמת סבירה לגזבר, את פנקסי החשבונות
והמסמכים והקבלות הנוגעים להם של הנציגות ושל נציגות הקבוצה
שעליה (על הקבוצה) הוא נמנה.

שכר

32. א. אסיפת בעלי-הדירות רשאית להקציב שכר לחברי הנציגות
או לחלק מהם בעד עבודתם. השכר ישולם מקופת הנציגות או
מקופת נציגות הקבוצות, הכל כפי שתקבע אסיפת בעלי-הדירות
ובאופן שאותו תקבע.

ב. אסיפת קבוצה רשאית להקציב שכר לחברי נציגות קבוצה או לחלק מהם בעד עבודתם. השכר ישולם מקופת נציגות הקבוצה.

ג. כל עוד לא הוקצב שכר כאמור לעיל - והשאלה אם להקציבו בכלל אם לאו ומה יהא גובהו מסורה לשיקול דעתה הבלעדי של אסיפת בעלי-הדירות או אסיפת הקבוצה, הכל לפי הענין. - לא יהא חבר נציגות זכאי לשכר בעד עבודתו.

אחריות בעלי-דירות למעשי ולמחדלי זולתם

33. א. בעל דירה שאינו מחזיק בדירתו אחראי לכך כי כל החובות המוטלות או שיוטלו בהסכם זה, בהחלטות אסיפת בעלי-הדירות, אסיפות קבוצות, הנציגות ונציגויות הקבוצות, על בעלי-הדירות, יקויימו גם על-ידי כל מי שמחזיק או משחמש בדירתו ברשותו, בין כדייר, דייר-משנה או בכל אופן אחר.

ב. כל בעל דירה אחראי לכך כי כל החובות המוטלות או שיוטלו בהסכם זה, בהחלטות אסיפת בעלי-הדירות, אסיפות קבוצות, הנציגות ונציגויות הקבוצות, על בעלי-הדירות, יקויימו גם על-ידי כל מי שנמצא לפי הזמנתו או ברשותו בדירתו או ברכוש המשותף.

תוקף ההסכם

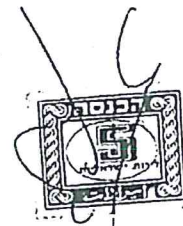
34. א. הסכם זה וכל החלטה שנתקבלה כדין על-ידי אסיפת בעלי-הדירות, אסיפת קבוצה, הנציגות או נציגות קבוצה יחייבו את כל בעלי-הדירות ואת הנציגות ונציגויות הקבוצות כאילו היו חוזה שנערך ונחתם בין כל בעלי-הדירות בינם לבין עצמם ובין כל אחד מבעלי-הדירות לבין הנציגות ונציגויות הקבוצות.

ב. כל אחד מבעלי-הדירות, וכך הנציגות, וכך נציגויות הקבוצות, רשאי לחבוע לדין כל בעל דירה או את הנציגות או את נציגויות הקבוצות או את חבריהן בקשר להפרה או לאי-קיום של הסכם זה או של החלטה שנתקבלה כדין על-ידי אסיפת בעלי-הדירות או אסיפת קבוצה או הנציגות או נציגות קבוצה, ואפשר לחבוע ביצוע בעין, צווי מניעה, צווי עשה, צווי עשה, צוויים זמניים, צוויים קבועים, פסקי-דין הצהרתיים, פיצויים בעד כל פגיעה, נזק, הפסד, חסרון כיס ומניעת רווח, לרבות בקשר לכל מעשה ומחדל הנוגע לרכוש המשותף, וכל חרופה אחרת מאיזה סוג שהוא.


ג. אסיפת בעלי-הדירות רשאית לפטור בדיעבד כל חבר נציגות או חבר נציגות קבוצה מאחריות בעד נזק או פגיעה שנגרמו לרכוש המשותף בשל מעשה או מחדל של רשלנות בתום-לב שנעשו על-ידו במילוי תפקידו כחבר נציגות או נציגות קבוצה.

35. הסכם זה יחייב את בעלי-הדירות ואת בעלי-הזכות ללא יוצא מהכלל ואת חליפיהם ומקבלי זכויות מהם והבאים מכוחם, בין אם היו בעלי דירות בשעת חתימתו או רישומו ובין אם לאו; והוא הדין בכל החלטה שנתקבלה כדין על-ידי אסיפת בעלי-הדירות, אסיפת קבוצה, הנציגות או נציגות קבוצה.

ולראיה באנו על החתום:-



Handwritten signatures and notes at the bottom of the page, including a large signature and the date '19. 10. 67'.


ריבית הכנסות וגביה	פרק ראשי:	משרד האוצר אגף החשב הכללי תכ"ם – ריבית, הצמדה וחובות	
מנגנוני ריבית והצמדה	פרק משני:		
3.1.0.3	מספר הוראה:		
תת מהדורה: 01	01	מהדורה:	

1. מבוא

- 1.1. ריבית פיגורים החשב הכללי (להלן – ריבית פיגורים חשכ"ל) היא ריבית הקבועה בהסכמי ההתקשרות של משרדי הממשלה ויחידות הסמך, אשר משולמת בגין איחור בתשלומים למשרדי הממשלה מכוח הסכמי ההתקשרות ומכוח הוראות הדין.
- 1.2. מתודולוגיית חישוב ריבית הפיגורים חשכ"ל, אשר מחליפה את המנגנון הישן, מביאה בחשבון, בין היתר, את סביבת הריבית הנמוכה המצויה בשווקים.
- 1.3. מטרת ההוראה
 - 1.3.1. לקבוע את אופן יישום ריבית פיגורים חשכ"ל.
 - 1.3.2. ההוראה מבחינה בין שתי קבוצות שעושות שימוש בריבית פיגורים חשכ"ל:
 - 1.3.2.1. משרדי הממשלה ויחידות הסמך.
 - 1.3.2.2. גופים נוספים המאמצים את ריבית פיגורים חשכ"ל באופן וולונטרי או מכוח הוראות כל דין.
 - 1.3.3. ראה הגדרות הוראה זו בנספח א – הגדרות.

2. הנחיות לביצוע

- 2.1. אופן חישוב ריבית הפיגורים במשרדי הממשלה ויחידות הסמך
 - 2.1.1. ב – 90 הימים הראשונים לפיגור לא תחושב ריבית פיגורים חשכ"ל על הקרן, ותמשיך להצטבר ריבית הבסיס, ככל שזו נקבעה בהסכם ההתקשרות (להלן – תקופת הגרייס).
 - 2.1.2. בתקופה שעד שנה ממועד תחילת הפיגור, בניכוי תקופת הגרייס, ריבית הפיגורים תהיה ריבית הבסיס בתוספת מרווח שנתי של 1.5%.
 - 2.1.3. בתקופה שבין שנה ממועד תחילת הפיגור ועד תום שנתיים ממועד הפיגור, ריבית הפיגורים תהיה ריבית הבסיס בתוספת מרווח שנתי של 3%.
 - 2.1.4. בתקופה שבין שנתיים ממועד תחילת הפיגור ואילך, ריבית הפיגורים תהיה ריבית הבסיס בתוספת מרווח שנתי של 4.5%.
 - 2.1.5. בכל מקרה, מרווח ריבית הפיגורים מעל ריבית הבסיס לא יעלה על מרווח שנתי של 4.5%.
 - 2.1.6. הוראות תחילה לחישוב המנגנון החדש
 - 2.1.6.1. עבור חובות שצברו ריבית פיגורים עד ליום 31 בינואר 2017, יחול מנגנון החישוב החדש בהתעלם מתקופת הגרייס ובהתאם לעומק הפיגור. ראה דוגמה בנספח ב – דוגמאות לחישוב.
 - 2.1.6.2. עבור יתר החובות, שנוצרו מיום 01 בפברואר 2017 ואילך, תיחשב ריבית הפיגורים החל ממועד הפיגור בהתאם למנגנון החדש.
 - 2.1.6.3. הוראות תחילה ברשות האכיפה והגבייה – ראה הודעה "קביעת ריבית פיגורים ברשות האכיפה והגבייה" מס' ה' 3.1.0.3.1.

ריבית הכנסות וגביה	פרק ראשי:	משרד האוצר אגף החשב הכללי תכ"ם – ריבית, הצמדה וחובות	
מנגנוני ריבית והצמדה	פרק משני:		
3.1.0.3	מספר הוראה:		
01	מהדורה:		
תת מהדורה: 01	01		

2.1.7. במקרים חריגים, יוכל חשב המשרד לפנות לסגן הבכיר האחראי על חטיבת המימון

והאשראי באגף החשב הכללי לאשר אורכות תפעוליות למועד התחילה.

2.2. אופן יישום ריבית פיגורים חשכ"ל עבור גופים שאינם משרדי הממשלה או יחידות סמך

2.2.1. עבור חובות שצברו ריבית פיגורים עד ליום 30 ביוני 2017, יחול מנגנון החישוב החדש

בהתעלם מתקופת הגרייס ובהתאם לעומק הפיגור.

2.2.2. עבור חובות שצברו ריבית פיגורים מיום 01 ביולי 2017 ואילך, תיצבר ריבית הפיגורים החל

ממועד הפיגור בהתאם למנגנון החדש.

2.3. אופן השימוש בריבית פיגורים חשכ"ל

2.3.1. משרד ממשלתי ויחידת סמך יכללו במסמכי ההתקשרות שלהם התייחסות לשיעור ריבית

פיגורים חשכ"ל כמפורט לעיל, למעט מצב בו יאשר החשב הכללי ריבית מיוחדת אחרת

בהסדרים כספיים ספציפיים.

2.3.2. המשרד יצבור את ריבית הפיגורים החל מיום הפיגור. כך לדוגמה, חיוב שלא נפרע עד ליום

03 בינואר 2017, המוגדר כיום האחרון לתשלום, יצבור ריבית פיגורים החל מיום 04 בינואר

2017.

2.3.3. ריבית פיגורים חשכ"ל תוצג בפירוט של שתי ספרות מימין לנקודה העשרונית.

2.3.4. לצורך חישוב ריבית פיגורים חשכ"ל, יש להניח כי משך כל שנה הינו 365 ימים. חישוב

הריבית לתקופה חלקית תעשה בהתאם לימים בפועל (actual).

2.3.5. יובהר כי אין להוסיף לריבית פיגורים חשכ"ל את רכיב ההצמדה.

2.3.6. ככל שלא קיימת ריבית הסכמית, ריבית הבסיס לענין חישוב הפיגורים תעמוד על 0%.

2.3.7. צבירת ריבית פיגורים חשכ"ל לקרן תעשה בהתאם למפורט בהוראת תכ"ם "קביעת שיעורי

ריבית", מס' 3.1.0.1.

2.4. הוראות מעבר לרשות האכיפה והגבייה

2.4.1. יישום ריבית פיגורים חשכ"ל ברשות האכיפה והגבייה תבצע על פי הודעה, "קביעת ריבית

פיגורים ברשות האכיפה והגבייה", מס' ה. 3.1.0.3.1.

3. מסמכים ישימים

3.1. הוראת תכ"ם "קביעת שיעורי ריבית", מס' 3.1.0.1.

3.2. הודעה "עדכון ריביות החשב הכללי".


3.3. הודעה "קביעת ריבית פיגורים ברשות האכיפה והגבייה", מס' ה. 3.1.0.3.1.

4. נספחים

4.1. נספח א – הגדרות

4.2. נספח ב – דוגמאות לחישוב


4.3. נספח ג – טבלת שינויים שבוצעו בהוראה

ריבית הכנסות וגביה	פרק ראשי:	משרד האוצר אגף החשב הכללי תכ"ם – ריבית, הצמדה וחובות	 החשב הכללי
מנגנוני ריבית והצמדה	פרק משני:		
3.1.0.3	מספר הוראה:		
01	מהדורה:		

נספח א

הגדרות


1. המנגנון הישן – מנגנון לפיו ריבית הפיגורים מחושבת כריבית החשב הכללי בתוספת מרווח של 6.5%.
2. המנגנון החדש – כמפורט בסעיף 2.1 להלן.
3. פיגור – היום שלמחרת המועד האחרון שהוגדר לתשלום החוב ואילך.
4. ריבית בסיס – הריבית ההסכמית שקבעו הצדדים להסכם ההתקשרות, ככל שקבעו.
5. ריבית בנק ישראל – הריבית המוצהרת של בנק ישראל, כפי שמפורסמת באתר בנק ישראל.
6. ריבית החשב הכללי – ריבית בשיעור הנקבע מעת לעת ומתפרסם על ידי החשב הכללי בהודעה "עדכון ריביות החשב הכללי", המשמשת את משרדי הממשלה לצורך התקשרויות עם גורמים שונים, בהתאם לתנאי ההתקשרות. זוהי ריבית בנק ישראל בתוספת הנקבעת על ידי החשב הכללי, העומדת על 1.5%.

ריבית הכנסות וגביה	פרק ראשי:	משרד האוצר אגף החשב הכללי תכ"ם – ריבית, הצמדה וחובות	 החשב הכללי
מנגנוני ריבית והצמדה	פרק משני:		
3.1.0.3	מספר הוראה:		
תת מהדורה: 01	מהדורה: 01		

נספח ב

דוגמאות לחישוב

1. דוגמה לחישוב המנגנון הישן – עבור חוב שנכנס לפיגור בחודש פברואר 2016 שבו ריבית הבסיס עומדת על 1.6%, החל מהיום הראשון לפיגור גובה ריבית פיגורים החשב הכללי הוא 8.1%.
2. דוגמה לחישוב המנגנון החדש – עבור חוב שבו ריבית הבסיס היא 1%, שייכנס לפיגור ביום 01 במאי 2017, המנגנון החדש יפעל כמפורט להלן:
 - 2.1. במשך שלושה חודשים (תקופת הגרייס) עד ליום 31 ביולי 2017 ריבית הפיגורים תהיה 1%.
 - 2.2. מיום 01 באוגוסט 2017 ועד ליום 30 באפריל 2018 ריבית הפיגורים תעמוד על 2.5%.
 - 2.3. בשנת הפיגור השנייה, מיום 01 במאי 2018 ועד ליום 30 באפריל 2019 ריבית הפיגורים תעמוד על 4%.
 - 2.4. בשנת הפיגור השלישית החל מיום 01 במאי 2019 ריבית הפיגורים תעמוד על 5.5%, וכך תמשיך גם לאחר מכן בשנים הבאות.
3. דוגמה ליישום ריבית בהוראות מעבר כמפורט בסעיף 2.1.6 לעיל:
 - 3.1. עבור חוב שנוצר במהלך חודש ינואר 2017 תיצבר ריבית הפיגורים בהתאם למנגנון החישוב הישן, כך שריבית הפיגורים תחושב כריבית החשב הכללי בתוספת מרווח של 6.5%.
 - 3.2. החל מיום 01 בפברואר 2017 תיצבר ריבית בהתאם למנגנון החדש ללא תקופת גרייס. הריבית תחושב כריבית הבסיס בתוספת מרווח של 1.5%, כיוון שמדובר בשנת הפיגור הראשונה.

ריבית הכנסות וגביה	פרק ראשי:	משרד האוצר אגף החשב הכללי תכ"ם – ריבית, הצמדה וחובות	 החשב הכללי
מנגנוני ריבית והצמדה	פרק משני:		
3.1.0.3	מספר הוראה:		
תת מהדורה: 01	מהדורה:		

נספח ג

טבלת שינויים שבוצעו בהוראה

טבלת שינויים			
מהדורה	תאריך	סעיפים/ים מושפעים	תיאור השינוי / נימוקים

נספח ד' (1)

פניה לעירייה/ רשות מקומית

תאריך: _____

לכבוד

ג. א. נ.,

הנדון :- העברת חזקה בנכס ברח' כורש 14 ירושלים, גוש 30035, חלקה 152 תת"ח 195

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 _____

נספח ד' (2)

פניה לרשות המקומית / תאגיד המים והביוב

תאריך: _____

לכבוד

ג. א. נ.,

הנדון: העברת חזקה בנכס ברח' כורש 14 ירושלים, גוש 30035, חלקה 152 תת"ח 195

מספר חשבון מים קודם (ככל שידוע) _____

הריני להודיעכם כי החל מיום _____ הנכס שבנדון עבר לחזקתי.

בהתאם לכך אבקש להעביר על שמי את חיובי המים והביוב החל ממועד העברת החזקה המצוין 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 _____

נספח ד' (3)

פניה לחברת החשמל

אל:
חברת החשמל לישראל בע"מ

הנדון: קבלת בעלות על חשבון חוזה ברחוב כורש 14 ירושלים

לקוח נוכחי: _____

מספר חוזה: _____

מספר מונה: _____

כתובת אספקה: _____

הנני להודיעכם כי שכרתי/קניתי את הנכס הנ"ל והוא בחזקתי מיום _____.

מצ"ב פרוטוקול קבלת חזקה ובו מפורטת גם קריאת המונה במועד העברת החזקה.

אבקשכם להעביר את הבעלות על חוזה החשמל בנכס המפורט לעיל על שם _____

ביום העברת החזקה המופיע בפרוטוקול המצ"ב.

טלפון נייד: _____

כתובת למשלוח דואר: _____

כתובת לקבלת חשבונות בדוא"ל: _____

בברכה,

שם הקונה/השוכר _____

חתימת הקונה/השוכר _____

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, ממנהיגים בזה את כל אחד מה"ה עוה"ד אסי מסינג ו/או ברוך לוברט ו/או ירון גולן ו/או אפרת פרוקצייה ו/או אפרת נחלון ו/או דוד קופל ו/או יעל ענטר ו/או מאיר צייגר ו/או איזבל אלקסלסי 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: **דירה בקומה ראשונה בבנין בן 3 קומות מעל קומת עמודים + 2 קומות מתחת למפלס הכניסה בחזית לרח' כורש ו-6 קומות מעל קומת חנויות בחזית לרח' המלך ינאי, הניצב ברח' כורש 14, ירושלים, והרשומה בלשכת רישום המקרקעין בירושלים כתת-חלקה 195 בחלקה 152 בגוש 30035.**

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

1. לרשום את הנכס על-שמנו, בלשכת רישום המקרקעין ובכל פנקס בו נערך רישום של זכויות במקרקעין, ובכל רשות בה מתנהל פנקס כאמור.
2. לעשות בשמנו ובמקומנו כל פעולה וכל מעשה (לרבות לחתום, לבקש, להסכים, להתנגד, להצהיר ולהתחייב) בכל ענין הקשור או הכרוך ברישום הזכויות בנכס על-שמנו.
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 בשמנו ובמקומנו ולעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך בשמנו ובמקומנו בכל הנוגע לרכוש המשותף ולבית המשותף בו נמצא הנכס.
6. לעשות בשמנו ובמקומנו 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 במקומנו כל אישור וכל מסמך מאת כל אדם, גוף או רשות כפי שיידרש לשם ביצוע כל פעולה שמיופי 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 בשמנו ובמקומנו, בכל ענין שיהיה צורך בו לשם רישום הנכס על שמנו.
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 טרנוקציה 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 שמנויים 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-שמו של-שמנו בלשכת רישום המקרקעין.
- ו. אנו פוטרים את מיופי כוחנו מכל אחריות לגבי כל תוצאה של פעולה הנעשית על-פי יפוי-כח זה.
- ז. יפוי-כח זה הינו בלתי חוזר הואיל וזכויות של צד ג' (דהיינו מדינת ישראל) תלויות בו. איננו רשאים לבטל או לשנות את יפוי-הכח וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתנו 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.