

ביה"ס לפרקטיקה משפטית בע"מ

כנסו לאתר שלנו: www.practika.co.il

מרכז עזריאלי – המגדל העגול, קומה 34

רחוב מנחם בגין 132, תל אביב 67011

טל. 03-7711770; פקס. 03-7711771

mail: practika@bezeqint.net



השתלמות עריכת הסכם מכר ורכישה

של דירות מגורים

חומר למפגש מס' 3

23.5.21

מרצה:

עו"ד שי עינת, רו"ח

הנכם מוזמנים להיכנס לאתר שלנו
ולשתדכן בכל עת: www.practika.co.il ואם
בביוסבוק - "פרקטיקה משפטית"

**מכר דירה רשומה בחברה משכנת ו/או
ברמ"י
מפגש מס' 3**



מרצה – עו"ד שי עינת, רו"ח
רח' מנחם בגין 132
מגדלי עזריאלי- מגדל עגול קומה 35
03-7711777

www.practika.co.il

1

זכות במקרקעין

• ארבע זכויות במקרקעין:

- בעלות
- שכירות (עד 5 שנים – שכירות לטווח קצר ; 5-
25 שנה – חכירה ; מעל 25 שנה – חכירה
לדורות)
- משכנתא
- זיקת הנאה

2

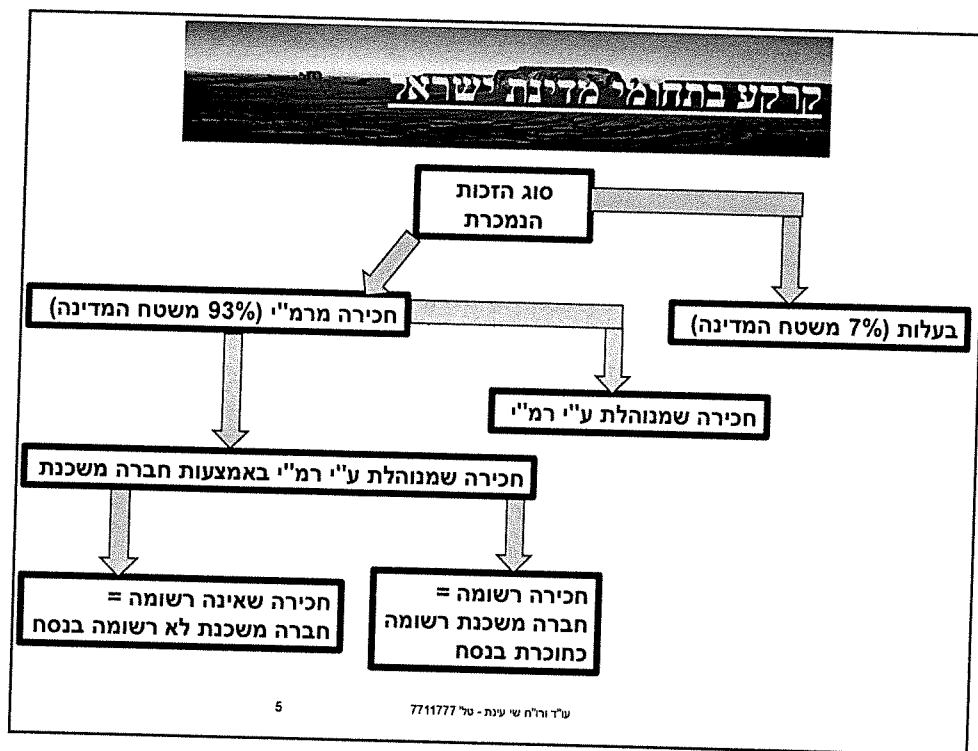
עו"ד ור"ח שי עינת - טל 7711777

הגדרות חשובות

- **חכירה** - שכירות לתקופה שלמעלה מחמש שנים תיקרא "חכירה"; שכירות לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים תיקרא "חכירה לדורות".
- **חכירה מהוונת** - חכירה שבגינה שולמו דמי חכירה מראש לכל תקופת החכירה.
- **דמי היוון** - היוון הוא תשלום חד-פעמי מראש של דמי החכירה השנתיים העתידיים והוא מחושב בהתאמה לתקופת החכירה, לשיעור דמי החכירה ולריבית ניכיון.

לשכת רישום מקרקעין (טאבו)

- הלשכה מנהלת את פנקסי מקרקעין ותיקי הפעולה שבהם אוסף התעודות ששימשו יסוד לרישום.
- בלשכה מבוצעות עסקאות ופעולות הנרשמות בפנקסי המקרקעין (למשל מכר, חכירה, הערת אזהרה, ירושה, פעולת תכנון, משכנתא, זיקת הנאה זכות, קדימה וצו בית משפט).
- באחריות הלשכה להנפיק נסחי רישום מפנקסי המקרקעין ולאפשר עיון באוסף התעודות.



מקרקעי רמ"י – בעלות ורישום

- רוכשי דירות על קרקע שמנהלת רשות מקרקעי ישראל חותמים מולה על חוזה חכירה והבעלות נותרת בידי מדינת ישראל, קק"ל או רשות הפיתוח.
- זכות החכירה נרשמת בטאבו בתנאי שנרשמה בו פרצלציה (חלוקת קרקע).
- אם יש יותר מיחידת דיור אחת על אותה קרקע יש צורך ברישום צו בית משותף.

מקרקעי רמ"י - נכסים שאינם רשומים בטאבו

- רמ"י מנהלת גם נכסים שאינם רשומים בטאבו ומרכזת באגף בעלות ורישום את מרבית פעולות הרישום דוגמת הקניית בעלות, הסדר, פרצלציה, בתים משותפים, חכירות חברה משכנת או רישום עיקול.

סרבנית רישום

- מדובר בחברה קבלנית שרמ"י תבעה כיון שלא השלימה בטאבו רישום בית משותף/זכויות משתכנים בשני תיקי רמ"י לפחות (או בתיק אחד שמתייחס למאה יחידות דיור ומעלה), למרות התחייבותה לרמ"י/ למשרד הבינוי והשיכון/ למשתכנים.
- התביעה – אחרי שרמ"י שלחה מכתב, תזכורת והתראה.

רשות מקרקעי ישראל (רמ"י)

- רשות מקרקעי ישראל הוא הגוף המנהל על-פי חוק, החל מ-1960, את קרקעות המדינה, קרן קיימת לישראל ורשות הפיתוח, המהוות כ-93% משטח מדינת ישראל (כ-22 מיליון דונם), בהתאם למדיניות הנקבעת ע"י מועצת מקרקעי ישראל:
- הבסיס המשפטי והחוקי לעבודת המנהל (עיקרי מדיניות ניהול המקרקעין נקבעים מכוח 3 חוקים ואמנה אחת).
- חוק יסוד: מקרקעי ישראל, תשך-1960 - חוק זה קובע שהבעלות על מקרקעי ישראל לא תועבר במכר או בדרך אחרת, למעט חריגים שנקבעו בחוק.
- חוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960 - חוק זה קובע את החריגים לכלל שנקבע בחוק יסוד מקרקעי ישראל.
- חוק רשות מקרקעי ישראל, תש"ך-1960 - על-פי חוק זה הוקמה רשות מקרקעי ישראל כגוף האחראי לניהול מקרקעי ישראל.



9

ע"ד ור"ח שי עינת - טל' 7711777

מה תוקפו של המרשם אצל מנהל מקרקעי ישראל ? זכות קניינית בנכס מקרקעין נרכשת רק עם רישומה במרשם המקרקעין - ע"א 6529/96 טקסטיל ריינס נ' רייד ואח'

■ ניתן לומר, כי ההבדל בין הרישום בלשכת רישום המקרקעין (טאבו) לרישום בכל מרשם אחר לרבות הרישום במינהל הוא ההבדל בין זכות קניינית לזכות חוזית. זכות קניינית זו זכות שמוגנת כלפי כולי עלמא, כאשר זכות חוזית היא זכות של הצדדים לחוזה. ולכן, לפי חוק המקרקעין המרשם היחיד שמקנה את הזכות הקניינית הוא הרישום בטאבו.



10

ע"ד ור"ח שי עינת - טל' 7711777

המשך...

■ הרישום ברמ"י כאמור הינו וולונטרי ולכן לא ניתן לרשום הערת אזהרה. בכדי להבטיח את זכויות הלקוח אנו רושמים משכון אצל רשם המשכונות ומעדכנים בתיק רמ"י. בנוסף עם התחלת תהליך העברת הזכויות הפקיד ברמ"י יעדכן במחשב כי קיימת עסקת מכר בנכס שתתריע בפני מי שירצה לבצע עסקה נגדית. אבל זה לא הרמטי כמו הערת אזהרה.

המידע שניתן לקבל מרמ"י?

- מידע לגבי נכס שאינו רשום בטאבו לרבות חוזה חכירה.
- "אישור זכויות" – הינו מסמך חתום ע"י רמ"י ובעל תוקף משפטי. האישור מכיל מידע על הזכויות בנכס או החברה המשכנת הפועלת מטעמו.

חברה משכנת

- חלק מהמקרקעין בישראל מנוהל ע"י חברות משכנות באמצעותן מבוצעות העברות זכויות, רישום הערות וכו' . חברה משכנת היא למעשה – "טאבו קטר".
- חלק מן החברות המשכנות הוקמו על-פי חוק על מנת לנהל את הדיור הציבורי בישראל.
- התוקף המשפטי של העברת הזכויות בחברה המשכנת, לכאורה, הוא בהתחייבות החברה לרשום בעתיד את הנכס על שם הקונה. אין בכך כל הגנה על זכויות הרוכש מבחינה קניינית, או זכויות הבנקים להבטחת המשכנתא.

ע"ד ור"ח שי ענת - טל 7711777

חברה משכנת - גורם משכן (חברה משכנת) – הינו גוף המאכלס/ המשכן את הבניין ומלווה את החוכר ממועד רכישת זכות החכירה דרך הפנייתו למנהל עד לרישום החכירה בלשכת מרשם המקרקעין. רישום הבית המשותף.

- **הגורמים המשכנים לעניין זה:** עמידר, עמיגור, שיכון ופיתוח, שיכון עובדים, רסקו, משה"ב, וכן גורמים משכנים (חברות משכנות) שיוכרו על-ידי המנהל.
- אם הנכס מבקשים לבצע העברת זכויות בנכסים המונהלים ע"י החברות המשכנות המפורטות להלן, עליכם לפנות אליהם לקבלת השירות.

הליך הרישום בחברה משכנת

הליך העברת הזכויות בחברה משכנת הינו הליך מסורבל יחסית ומוכתב ע"י מנהלי החברה המשכנת (משרדי עו"ד בד"כ), תוך חיוב הרוכשים בתשלומים שלא אחת אינם בהתאם לצו הפיקוח על מצרכים ושירותים, חיוב בהמצאת מסמכים ותצהירים שאינם נדרשים במסגרת העברה ברמ"י, או בלשכת רישום המקרקעין ומועדים ארוכים יחסית להעברה.

חכירה שאינה רשומה בנסח טאבו ע"ש חברה משכנת – מתי?

■ טרם התקבלו אישורי מיסים בגין רכישת החכירה ע"י החברה המשכנת מרמ"י.

■ חוזה פיתוח שטרם הפך לחוזה חכירה.

רשם המשכונות

- בישראל מסדירים את זכויות הצדדים להסדרי המישכון מספר חוקים ותקנות, ביניהם **חוק המשכון, התשכ"ז-1967, ותקנות המשכון (סדרי רישום ועיון), התשנ"ד - 1994.**
- מטרת רישום המשכון היא מתן פומביות לזכות השעבוד שיש לנושה בנכס ועל ידי כך אזהרת נושים פוטנציאליים.
- אתר רשם המשכונות מאפשר עיון מקוון ברישומי משכונות של נכסים. השירות מאפשר בירור קיומו של משכון בעת רכישת נכס.



17

ע"ד ור"ח שי ענת - טל 7711777

רישום משכון- פרקטיקה

- קיים טופס מיוחד שיש למלא
- אם קיים כבר משכון על הנכס, ניתן לרשום משכון נוסף

18

ע"ד ור"ח שי ענת - טל 7711777

השלבים ברכישת דירה שרשומה בחברה משכנת:

✓ **שלב א' - בדיקות מקדימות.**

✓ **שלב ב' - ניסוח ועריכת הסכם**

מכר.

✓ **שלב ג' - מעמד החתימה.**

✓ **שלב ד' - השלמת העסקה.**

צ'ק ליסט פעולות ב"כ הקונה בעת רכישת דירה מחברה משכנת שרשומה כחוכרת בנסח הטאבו/לא רשומה

1. מבקש ייפוי כוח מן המוכר לביצוע בדיקות וקבלת מידע מהגופים הבאים: רמ"י חברה משכנת, ועדה מקומית
2. בודק ברשם המשכונות באמצעות האינטרנט אם מישוהו רשם משכון על הזכויות של המוכר.
3. מבקש מב"כ מוכר כי יפנה לחברה משכנת שתמציא אישור זכויות. נסח הטאבו לא אומר הרבה.
4. פונה לבקש אישור זכויות מרמ"י - פנייה כזו רלוונטית רק אם המוכר רשום כבר בנסח הטאבו כחוכר. אם בטעות פנית לרמ"י זה יאמר לך פנה לחברה המשכנת.
5. פונה לחברה המשכנת לקבלת **"נוהל העברת זכויות"**.

צ'ק ליסט פעולות ב"כ הקונה - המשך

6. לקבל הסכם רכישה מקורי של המוכר לרבות התשריטים – לבקש את הסכם הרכישה המקורי של המוכר – ההסכם שהוא רכש את הדירה מן הקבלן. בקיצור לראות את כל שרשרת העברות.
7. לבקש את כל אישורי המסים של עסקאות קודמות.
8. לוודא שיש טופס 4 לבנין.



עו"ד ור"ח שי עינת - טל' 7711777

21

אישור זכויות- נעים להכיר... מה חשוב שיהיה באישור זכויות?

1. תיאור הזכויות
2. תיאור הנכס - גוש, חלקה, קומה, הצמדות וכיוצ"ב.
3. תאור המוכר- מיקום בעלי הזכויות, שמות וכיוצ"ב.
4. זכויות מגבילות- התחייבות לרישום משכנתא, עיקולים וכיוצ"ב.
5. **אישור זכויות עולה כסף !!! מקבלים תוך מספר ימים !!!**
6. **שים - לא מתקדמים בעסקה עד אשר לאירואים אישור זכויות !!!**

22

עו"ד ור"ח שי עינת - טל' 7711777



ריכוז רשימת מסמכים חשובים עובר לחתימה:

- נסח טאבו.
- קבלת אישור זכויות מחברה משכנת.
- קבלת טופס 4 של הבנין.
- קבלת פרוטוקול מסירה של המוכר בעת מסירת הדירה מן החברה המשכנת.
- קבלת נוהל העברת זכויות בחברה משכנת ובדיקתו.

23

עו"ד ור"ח שי עינת - טל' 7711777

צ'ק ליסט פעולות ב"כ קונה - מעמד החתימה

1. אותם מסמכים כמו בדירה שרשומה בטאבו, למעט שטרי מכר שלא קיימים במקרה זה.
2. ובנוסף המסמכים בשקף הבא תוך הדגשים כמפורט.



ריכוז רשימת מסמכים חשובים במעמד החתימה

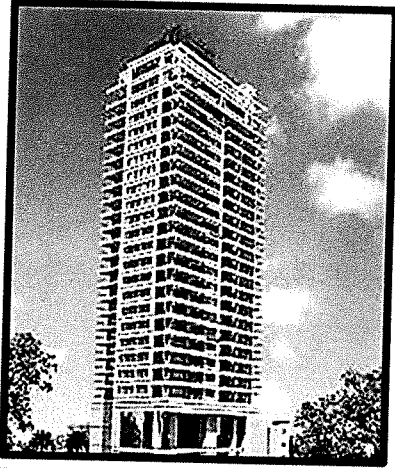
- בקשה למחיקת הע"א אזהרה לטובת הקונה.
- בקשת רישום הע"א לטובת הקונה.
- בקשה לרישום משכון.
- חתימה על כל המסמכים הנדרשים על ידי חברה משכנת כחלק מנוהל העברת זכויות.
- חתימה על יפוי כוח מוכר.
- חתימה על יפוי כוח קונה למחיקת הע"א וביטול משכון.
- מסמכי דיווח למס שבח.
- מסמכים נדרשים לפתיחת חשבון נאמנות.

צ'ק ליסט פעולות ב"כ קונה לאחר מעמד החתימה

1. ככל שניתן רושם הע"א בטאבו.
2. רץ לרשום משכון ברשם המשכונות לטובת הקונה
3. מוציא מכתב לרמ"י בדבר העסקה.
4. מוציא מכתב לחברה משכנת ומבקש לרשום הערה לטובת הקונה.
5. מכתב סיום עסקה לחברה משכנת – פונה אליה בהתאם לנוהל לסיום רישום העסקה אצלה ברישומים.
6. להקפיד לקבל אישור החברה המשכנת לסיום הרישום.

ניסוח ועריכת הסכם המכר

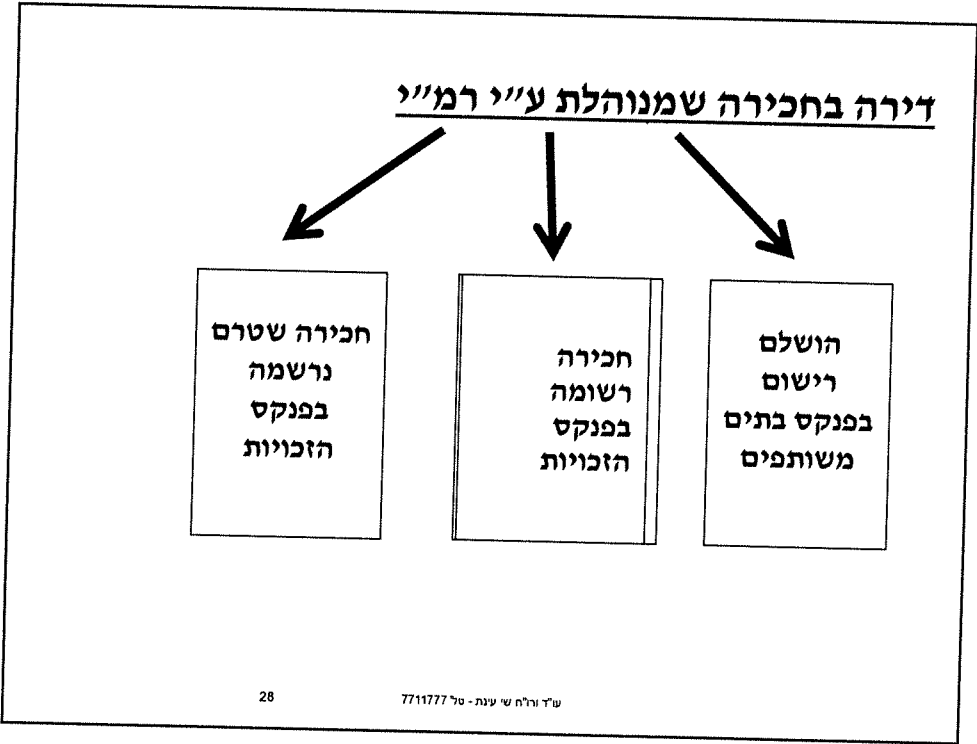
עוברים לחוברת



שי עינת

משרד עורכי דין

27



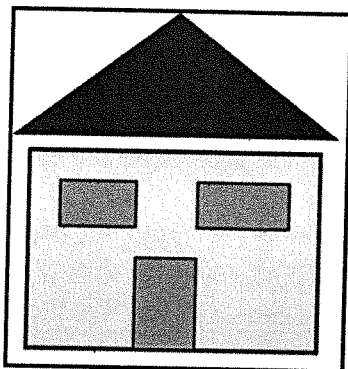
דירה בחכירה שמנוהלת ע"י רמ"י

← בנסח הטאבו הבעלים מופיע: מד"י / קק"ל / רשות הפיתוח

← לעתים המוכר מופיע בנסח

כ"חוכר" ולעתים לא.

← הערות בנסח/ הגבלות



29

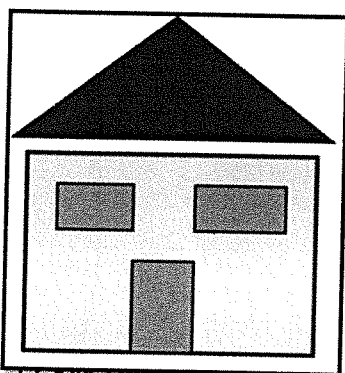
ע"ד ור"ח שי עינת - טל' 7711777

דירה בחכירה שמנוהלת ע"י רמ"י

← מדובר בחכירה מהוונת או לא מהוונת שיתכן שרשומה אף בפנקס בתים משותפים.

← לעתים הרישום ברמ"י מתנהל

במקביל לרישום בטאבו.



ע"ד ור"ח שי עינת - טל' 7711777

30

דירה בחכירה שמנוהלת ע"י רמ"י

אם החכירה אינה רשומה בפנקס הזכויות/ פנקס הבתים המשותפים - יש לפעול כך:

* כנס לאתר רמ"י - הכנס גוש/חלקה, שם חוכר, ת.ז. ותקבל פלט ובו נתונים על הנכס לרבות מספרו.

← לבקש אישור זכויות מרמ"י

← לקבל הסכם חכירה

← לקבל תשריט שמוצמד לחוזה חכירה.



עו"ד ור"ח שי עינת - טל' 7711777

31

ניהול מרשם הזכויות

• אישור זכויות/ הודעה על רישום זכויות/ פלט מידע - אישורים המעידים על טיב הזכויות לפי נתוני תיק הנכס ברמ"י.

• רמ"י מפיקה את האישורים עבור נכסים שאינם רשומים בטאבו. עבור נכסים שכן רשומים שם - הטאבו הוא שיכול לתת נסח רישום ובו הזכויות.

• יש נכסים שהזכויות לגביהם לא רשומים בטאבו וגם לא ברמ"י אלא בחברה משכנת/ גורם מאכלס/ גורם משכן/ חברה קבלנית.

32

עו"ד ור"ח שי עינת - טל' 7711777

אישור זכויות

- מסמך המפרט את הזכויות בנכס בהתאם לרשום ברמ"י כולל התחייבות לרישום משכנתא ועיקול, צו שיפוטי, בקשה להעברת זכויות, שימוש שלא מוסדר בחוזה וחוב כספי בגין שימוש בנכס.
- האישור נחתם ע"י גורם מורשה ברמ"י שבחן את תיק הזכויות.
- האישור אינו מהווה אישור לשימושים שאינם מוסדרים.
- הפקת האישור כרוכה באגרה לפי מה שנקבע בתקנות רמ"י (אגרות) התשס"ד-2004.

הודעה על רישום זכויות

- הודעה שניתן להפיק ללא תשלום ברמ"י, לגבי זכויות בנכסים שרשומים ברמ"י וגם בחברה משכנת/ גורם מאכלס/ גורם משכן/ חברה קבלנית.
- להודעה זו אין תוקף משפטי והיא אינה מהווה אישור זכויות – את זה ניתן להשיג אצל הגורם המנהל את הנכס (החברה המשכנת/ הגורם המאכלס/ הגורם המשכן/ החברה הקבלנית).

פלט מידע על נכס

- בהתאם לחוק ולתקנות מנהלת רמ"י מאגר מידע הפתוח לעיון הציבור.
- המידע ניתן לגבי נכסי מגורים בלבד למעט נחלות ומשקי עזר (עבור נכסי מגורים ביו"ש לא ניתן להנפיק פלט מידע). המידע כולל פרטים מזהים, התחייבות לרישום משכנתא, עיקול, צו שיפוטי, בקשה להעברת זכויות ועוד.
- במאגר רק חלק מהנכסים שמנהלת הרשות; המידע לגבי האחרים יתפרסם בו בשלבים.

המשך

- פלט המידע אינו מהווה אישור זכויות רשמי כיון שהוא אינו מהווה ראיה לתוכנו של מאגר המידע. על הפלט לא ניתן להסתמך כבעל תוקף משפטי מחייב שכן לא נחתם ע"י גורם מורשה ברמ"י שבדק את תיק הזכויות נכון למועד הגשת הבקשה.
- הפקת הפלט כרוכה אף היא בתשלום אגרה.

הגשת הבקשה

- פלט מידע – כל אדם רשאי לבקש.
- אישור זכויות או הודעה על אישור זכויות – רשאי לבקש בעל זכויות בנכס או מיופה כוחו, בדרכים הבאות:
 - הגשת בקשה מקוונת (מבלי למלא ידנית את הטופס ומבלי להתייצב ברמ"י)
 - הגשת בקשה בזמן קבלת קהל ברמ"י תוך הצטיידות בטופס הבקשה ומסמכי החובה מלאים וחתומים (טופס נפרד לנכסים ביו"ש). בקבלת הקהל יתבצע תשלום האגרה, ורק בכרטיס אשראי אא"כ התבקש ממשרדי רמ"י שובר לתשלום בדואר/בבנק.

עסקת דירה שרשומה ברמ"י

1. המכר נעשה כמו מכר של נכס הרשום בחברה משכנת, אלא שכאן "החברה המשכנת" זה רמ"י.
2. לכן, מיד לאחר החתימה והפקדת תשלום ראשון בנאמנות בידי ב"כ המוכר, רושמים הערה ברמ"י לטובת הקונה + רושמים משכון.

עסקת דירה שרשומה ברמ"י – מסמכי העברה מיוחדים

• מסמכי העברה מיוחדים:

1. שטרי העברת זכות שכירות כאשר רשומה חכירה בטאבו לטובת המוכר.
 2. כאשר לא רשומה חכירה – "כתב העברת זכויות".
 3. תצהיר העדר חריגות בניה.
 4. בקשה להעברת זכויות במגזר העירוני.
 5. רישום הע"א מקום שבו רשומה חכירה. אם לא רשומה חכירה יש לידע את רמ"י במכתב וכן לרשום משכון.
- ** יש להכין מסמכי רמ"י מהאתר שלהם בלבד, שכן הם משנים טפסים מעת לעת ולא מקבלים טופס לא מעודכן.**

רישום זכויות החוכרים בטאבו

- רכישת נכס על אדמת רמ"י מחייבת חתימת חוזה חכירה מולה. הבעלות על הקרקע נותרת של הרשות לפיתוח/קק"ל/המדינה.
- זכות החכירה נרשמת בטאבו בתנאי שקיים רישום חלוקת הקרקע (פרצלציה).
- כשיש יותר מיחידת דיור אחת על אותה קרקע יש גם צורך ברישום צו בית משותף ואז לכל דירה או בית יש מספר מזהה של גוש וחלקה.

הקניית בעלות במקרקעי ישראל

- החוק קובע כי ניתן בתנאים מסויימים להעביר בעלות במקרקעי ישראל וכך יתנתק המוכר מרמ"י ולא יזקק לאישורה בביצוע פעולות הנוגעות לכנס שבבעלותו.
- בשלב זה החלה רמ"י בהקניית בעלות בנכסים בבנייה רוויה מהוונת למגורים הרשומים בטאבו בחכירה, שבבעלות רשות הפיתוח או מדינת ישראל (לא כשזה קק"ל).
- רישום הבעלות בטאבו בנכסים אלו נעשה בשיתוף פעולה של רמ"י והטאבו ללא תשלום וללא צורך בהגעה לאחד מהגופים.

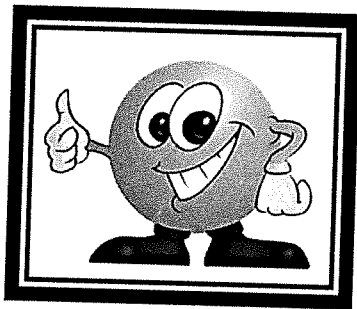
המשך

- אזרחים שנכסיהם עונים לקריטריונים מקבלים איגרת בדואר רשום המפרטת זכאותם להירשם כבעלי הנכס בכפוף לרישום הערה בטאבו בדבר הגבלת העברת זכויות ל"זרים" כמשמעות בחוק מקרקעי ישראל (תיקון מס' 3) התשע"א-2011.
- חוכרים שיקבלו האיגרת ויתעלמו ממנה ייחשבו כמסכימים לרישום הבעלות על שמם. המסרבים יצטרכו להביע סירובם בכתב תוך 60 יום ממשלוח האיגרת.
- בשלב השני של הקניית הבעלות קיבלו איגרת עשרות אלפי חוכרי נכסים בבנייה נמוכה (לא-רוויה) מהוונת בקרקעות רשות הפיתוח ומדינת ישראל, באזורי עדיפות לאומית א' ו-ב' ובקו העימות במגרשים עד 3 דונם, ובמרכז הארץ במגרשים עד 280 מ"ר.

המשך

- השלב השלישי בהקניית הבעלות החל בינואר 2013 ובמסגרתו נשלחו הצעות רכישה – הפעם בתמורה – לחוכרים בנייה נמוכה מהוות, בקרקעות רשות הפיתוח ומדינת ישראל בכ-300 יישובים במרחב מרכז ומרחב תל אביב.
- חוכרי נכסים בבעלות קק"ל יקבלו את ההטבות הגלומות בבעלות, בדומה לחוכרי נכסי רשות הפיתוח ונכסי המדינה, למעט **רישום הבעלות על שמם בטאבו**.

בהצלחה!!



6 17405

טיוטה מספר
אינה מחייבת עד לחתימת הצדדים
לצרכי מו"מ בלבד
הסכם

שנערך ונחתם ביום 16 לחודש _____ שנת _____

בין:

1. _____, ת.ז. _____
2. _____, ת.ז. _____
מרחוב _____

מצד אחד

(יקראו ביחד ולחוד להלן: "המוכרים")

לבין:

1. _____, ת.ז. _____
2. _____, ת.ז. _____
מרחוב _____

מצד שני

(יקראו ביחד ולחוד להלן: "הקונים")

הואיל

והמוכרים מצהירים כי הנם המחזיקים הבלעדיים ובעלי הזכויות להירשם כחוכרים היחידים ברשות מקרקעי ישראל של דירה בת _____ חדרים, מס' _____ הנמצאת בבנין _____ ברח' _____, חלקה _____ גוש _____ ושל חניות שמספרן _____ ומחסן מס' _____ (הדירה על כל צמידותיה יקראו להלן: "הדירה"), דירה שנרכשה על ידי המוכרים מחברת _____ ח.פ. (להלן: "החברה המשכנת/החברה") עפ"י הסכם הרכישה המקורי שמיום _____ אשר עותק צילומי ממנו רצ"ב והוא מסומן כ"נספח א-1" (הסכם זה יקרא להלן: "הסכם הרכישה המקורי") וכן עפ"י תכנית הדירה/החניות והמחסן אשר עותקים צילומיים מהם רצ"ב והם מסומנים כ"נספחים א-2";

והואיל

והמוכרים מצהירים כי זכויותיהם בדירה רשומות אצל החברה עפ"י "אישור זכויות" שהונפק ע"י החברה ביום _____ 7 אשר עותק ממנו רצ"ב והוא מסומן כ"נספח ב" וכן מצהירים המוכרים כי רשומה לטובתם הערת אזהרה אצל לשכת רישום המקרקעין ב_____ לשם הבטחת זכויותיהם עפ"י הסכם הרכישה המקורי – עותק מנסח רישום מקרקעין שמיום _____ רצ"ב והוא מסומן כ"נספח ג";

והואיל

והמוכרים מצהירים כי הדירה וזכויותיהם בדירה אינן רשומות בלשכת רשום המקרקעין בשל נסיבות שאינן בשליטתם ובאחריותם של המוכרים, כי רשומה לטובתם הערת אזהרה בלבד בלשכת רישום המקרקעין ב_____ כמפורט לעיל, והקונים מצהירים כי ידוע להם כי הזכויות בדירה תירשמה על שם המוכרים בלשכת רישום המקרקעין באמצעות ובאחריות החברה ובאי כוחה ורק לאחר מכן (כפוף לתשלום מלוא התמורה ולתנאי הסכם זה) תירשמה הזכויות בלשכת רישום המקרקעין על שם הקונים באמצעות באי כוחה של החברה המשכנת, כמפורט בהסכם זה וכי למוכרים אין כל אחריות לביצוע הרישום או למועדו- מבלי לגרוע מיתר התחייבותיהם של המוכרים על פי תוזה זה.

והואיל

והמוכרים מצהירים, כי הדירה וכל הזכויות בה נקיות מכל חוב, שעבוד, עיקול, צו הריסה, או כל זכות אחרת של צד שלישי, למעט משכנתא לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ (להלן: "הבנק"), כאשר יתרת ההלוואה בגין המשכנתא הנ"ל הינו כ- _____ ש"ח כמפורט בדוח יתרות מהבנק שמיום _____ שעותק ממנו רצ"ב להסכם זה ומסומן כ"נספח ד" אשר תסולק ו/או תיגרר כאמור בסעיף 13 ב' (להלן: "המשכנתא");

והואיל

וברצון המוכרים למכור את כל זכויותיהם בדירה, ולמסור את החזקה בדירה לקונים כשהיא נקיה מכל חוב ו/או שיעבוד ו/או משכנתא ו/או עיקול ו/או צו הריסה ו/או זכות צד ג', וברצון הקונים לרכוש מאת המוכרים את כל זכויותיהם בדירה, ולקבל מהמוכרים את החזקה בדירה AS IS, וזאת כאמור לעיל, והכל בכפוף לתנאי הסכם זה דלהלן;

והואיל

והצדדים מבקשים לקבוע ולהגדיר את מסכת היחסים המשפטיים שביניהם במסגרת הוראות הסכם זה;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

א. מבוא

1. המבוא להסכם זה והצהרות הצדדים והתחייבויות הצדדים בו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו, ותנאים מתנאיו.
2. כל הנספחים המצורפים או שיצורפו להסכם זה, מהווים חלק בלתי נפרד הימנו. מתן כותרות לפרקי ההסכם נעשו מטעמי נוחות בלבד ואין להשתמש בהם לצורכי פרשנות.

ב. המכירה

3. המוכרים מוכרים בזה לקונים, והקונים קונים בזאת מן המוכרים, את כל זכויותיהם בדירה, בתנאים ובתמורה הנקובים להלן בהסכם זה. המוכרים ממחים בזה לקונים את כל זכויותיהם וחובותיהם (החלים מיום מסירת החזקה בדירה) מול החברה, והקונים מקבלים על עצמם, בכפוף להצהרות המוכרים, את כל הזכויות והחובות הנ"ל ובכך יש לפטור את המוכרים מכל חבות שהיא בגין הדירה, אלא על פי הסכם זה. המוכרים מצהירים כי מילאו כל חיוביהם ו/או התחייבויותיהם עפ"י הסכם הרכישה המקורי.

ג. הצהרות והתחייבויות המוכרים

4. המוכרים מצהירים, כי אין כל מניעה התלויה בהם עפ"י הדין ו/או הסכם להעברת הזכויות בדירה משמם לשם הקונים בחברה המשכנת ובפנקסי רישום המקרקעין ב ולמסירת החזקה הבלעדית בדירה לקונים, ובתנאי שיבוצעו בהתאם לתנאים ולנהלים של החברה המצ"ב כנספח ה' להסכם זה, ולאחר שהחברה תסיים את רישום הבניין בבית משותף ואת רישום הדירה על שם המוכרים בלשכת רישום המקרקעין.
5. המוכרים מצהירים, כי למיטב ידיעתם, אין בדירה מום ו/או פגם נסתר.
6. המוכרים מתחייבים להעביר לקונים את כל המסמכים והאישורים הנדרשים לצורך העברת הדירה על שם הקונה בחברה המשכנת ובלשכת רישום המקרקעין, כמפורט בהסכם זה, וזאת כשהדירה נקיה מכל שעבוד, עיקול, משכון, משכנתא ו/או כל זכות אחרת של צד ג', הכל לאחר קבלת מלוא התמורה מאת הקונים וקיום מלוא התחייבויות הקונים על פי הסכם זה. עם זאת מוסכם כי הקונים ו/או מי מטעמם יטפלו טכנית בביצוע העברה זו.
7. לקונים תהיה הזכות בכפוף לביצוע התשלום הראשון בהמחאה בנקאית לרשום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין ומשכון ברשם המשכונות (להלן: "הערה והמשכון") הכל בהתאם ובכפוף לנוהל החברה המשכנת, נספח ה', לשם הבטחת זכויות הקונים עפ"י הסכם זה, ושני הצדדים מתחייבים לחתום על כל מסמך שיידרש לשם כך, במעמד חתימת הצדדים על הסכם זה, אם הקונה ידרוש זאת. מסמכי ההערה/המשכון החתומים ימסרו לקונה ו/או ב"כ הקונה כנגד ביצוע התשלום הראשון בהמחאה בנקאית. הוצאות רישום ההערה ו/או המשכון, יחולו על הקונים.
8. המוכרים מצהירים כי, ככל הידוע להם, אין כל מניעה חוקית ו/או אחרת להתקשרותם בהסכם זה.
9. המוכרים מתחייבים, לאחר תשלום של 30% מהתמורה מהון עצמי של הקונה, לחתום תוך שבעה ימים מיום בקשת הקונים על כל המסמכים הדרושים והנהוגים על מנת לאפשר לקונים לקבל הלוואה בדרך של משכנתא ו/או בדרך של משכון מאת בנק למשכנתאות בישראל (להלן: "הבנק המלווה"), וימציא כל מסמך שיידרש ע"י בנק המשכנתאות הנ"ל המתייחס לזכויות המוכרים בממכר ואשר ברשותו וכן יאפשר לקונה ויאשר לחברה המשכנת להמציא את הסכמתה בכתב לרישום הערת אזהרה לטובת הבנק, וכל זאת ע"מ לאפשר לקונה קבלת הלוואה המובטחת במשכנתא, בכפוף לקבלת מסמכים מתוקנים מהבנק בהתאם לתיקונים שיידרשו ע"י המוכרים ו/או באת כוחם ובכפוף לכך שהמוכרים יקבלו את סכום ההלוואה לידיהם ו/או לידי מי שהם יורו, אלא אם כן יאמר אחרת במפורש בהסכם זה. למען הסר ספק, אין בעובדה שהקונה אמור לקבל משכנתא כדי לפטור אותו מהתחייבויותיו כלפי המוכר גם אם מסיבות כלשהן יחולו עיכובים או מניעה בקבלת משכנתא, ובלבד שהמוכר פעל כאמור בסעיף זה לעיל. כל ההוצאות שיחולו בגין כל אחת

מהפעולות הכלולות בסעיף זה יחולו על הקונה בלבד. האמור מותנה בכך שהקונים ימציאו את המסמכים והבקשות הדרושים לצורך קבלת משכנתא, לרבות על פי נוהל החברה המשכנת, נספח ה', לפחות 21 יום לפני מועד התשלום שבגינו דרושה להם משכנתא. כל עיכוב מעבר ל- 14 יום, בקבלת הסכמת החברה לרישום הערת אזהרה לטובת הבנק של הקונים, ידחה את מועדי התשלום בהתאמה. בנוסף, המוכרים יאפשרו לשמאי מטעם הבנק למשכנתאות של הקונה להיכנס לדירה (בתאום מראש עם המוכר) לצורך ביצוע הערכת שווי עבור הבנק הממשכן של הקונים.

10. כנגד תשלום מלוא התמורה בהתאם להוראות הסכם זה, המוכרים ממחים בזאת לקונים בכפוף להוראות חוק המכר ככל שקיימות הוראות כאלה, את כל זכויותיהם עפ"י הסכם הרכישה המקורי שהעתקו מצ"ב להסכם כנספח א/1, בין אם קיימות ובין אם עתידיות והכל - ביחס לתיקון ליקויים בדירה וביחס לרישום הבית בלשכת רישום המקרקעין וזאת החל ממועד תשלום מלוא התמורה ואילך ובאופן שכל פעולה שיכולים המוכרים לעשות וכל זכות שקיימת להם עפ"י הסכם הרכישה בקשר לתיקונים ולרישום כאמור, תועבר לזכות הקונים. מובהר, בחתימת הקונה על הסכם זה הוא מקבל על עצמו את כל ההתחייבויות הקבועות בהסכם נספח א'1 שאינן התחייבויות כספיות ובכפוף להוראות הסכם זה.
11. המוכר מתחייב למחוק את הערת האזהרה הרשומה לטובתו בסמוך למועד מסירת החזקה בדירה ולצורך כך יחתום על בקשה לביטול/מחיקת הערת האזהרה במעמד חתימת ההסכם, אשר תופקד בידי ב"כ המוכרים ותבוצע בסמוך למסירת החזקה.

ד. הצהרות הקונים

10. הקונים מצהירים ומאשרים בזה, כי ראו ובדקו את הדירה, ניתנה להם הזדמנות נאותה לבדוק את מצבה הפיזי, התכנוני והמשפטי של הדירה, הדירה כפי שהיא AS IS מתאימה לצורכיהם ולמטרותיהם, והם מוותרים בזאת, בכפוף לנכונות הצהרות המוכרים בהסכם זה ובכפוף למילוי כל התחייבויות המוכרים המפורטות בהסכם זה, על כל טענה מחמת אי התאמה ו/או מום בדירה, למעט טענת פגם נסתר עליו ידעו המוכרים ולא גילו לקונים.
11. הקונים מצהירים ומאשרים בזה כי לא ידוע להם על קיומה של כל מניעה על פי כל דין, הסכם או בדרך אחרת לחתימתם על הסכם זה או לביצועו על ידם.

ה. התמורה

12. תמורת כל הזכויות בדירה וכל התחייבויות המוכרים לפי הסכם זה, מתחייבים הקונים לשלם למוכרים סכום של _____ ₪ (שקלים חדשים) (להלן: "התמורה").
13. התמורה תשולם ע"י הקונים למוכרים במועדים ובשיעורים כדלקמן:
- א. סכום של _____ ש"ח (____ ש"ח) ישולם על ידי הקונים למוכרים בהמחאה בנקאית במעמד חתימת הסכם זה לשם סילוק ו/או גרירת המשכנתא.
- הצדדים יחתמו במעמד החתימה על הודעת משכון לטובת הקונים, על בקשה לרישום הערת אזהרה של כל הצדדים לטובת הרוכשים שתופנה ע"י ב"כ המוכר לחתימתה של החברה המשכנת לשם רישום הערת אזהרה על שמם של הקונים בלשכת רישום המקרקעין ב _____ לשם הבטחת זכויות הקונים שעפ"י הסכם זה.
- ההמחאה בגין הסכום הנ"ל תופקד בנאמנות בידי ב"כ המוכרים, עו"ד _____ (להלן: "הנאמנה" או "הנאמן") שתהא זכאית להעבירה למוכר בהתקיימות 2 התנאים המצטברים הבאים: א. נרשם משכון ברשם המשכונות ו-ב. נרשמה הערת האזהרה לזכות הקונים בטאבו. באו עד חלוף 3 ימי עסקים ממועד שב"כ המוכרים המציאה לקונים או לב"כ הקונים את הבקשה חתומה והסכמת החברה לרישום הערת אזהרה כאשר לאחר מועד זה תהא הנאמנה רשאית להעביר ההמחאה הנ"ל למוכר ללא תנאי.
- מובהר ומוסכם כי במעמד החתימה על ההסכם יחתמו הצדדים על כל מסמכי ונוהלי העברה של החברה המשכנת, נספח ה', שיופקדו בנאמנות ב"כ המוכר וימסרו לקונים כנגד תשלום מלוא התמורה.

- ב. סכום של _____ ש"ח (____ ש"ח) ישולם על ידי הקונים למוכרים עד ולא יאוחר מיום _____, כפוף לרישום המשכון כמפורט לעיל וכפוף לסילוק או גרירת המשכנתא של המוכרים מהדירה והמצאת אישור זכויות עדכני ונקי מהחברה המשכנת, נסח

- רישום נקי מלשכת רישום המקרקעין כי הדירה נקיה משעבוד ואישור מרשם המשכונות על מחיקת המשכון וזאת עד ליום ____.
- ד. אי המצאת כל אחד מהאישורים יעכב התשלום למוכר בהתאם עד להמצאתו. יתרת התמורה סכום של ____ ₪ (ש"ח) ישולם על ידי הקונים למוכרים בהמחאה בנקאית ביום ____ (להלן: "מועד המסירה") וזאת כנגד מסירת החזקה בדירה לקונים, כאמור בסעיף ו' להלן וכן כנגד המצאת כל האישורים והמסמכים הדרושים והמפורטים בסעיפים 23 ו - 24 להלן (להלן - "האישורים והמסמכים הדרושים/מסמכי העברה") לידי הקונים. היה ובמועד זה לא יהיה בידי המוכרים את כל האישורים והמסמכים הדרושים כי אז יופקד סך של ____ ₪ (להלן: "הפקדון") בידי הנאמנה עוה"ד _____ שתפקיד את הפקדון בהשקעה סולידית וזמינה בלבד, בהתאם להוראות המוכרים. ההפקדה בידי הנאמנה תיחשב כתשלום ע"י הקונים לכל דבר ועניין (לרבות זכות הקונים לקבל החזקה בדירה לידהם), וסכום זה ישוחרר למוכרים רק עם המצאת כל האישורים והמסמכים הדרושים, כאמור בסעיפים 23-24 להלן ובלבד. הנאמן יהיה רשאי להשתמש בסכום הנ"ל המופקד אצלו בנאמנות או בחלקו לתשלום תשלומים ו/או הוצאות, החלים על המוכרים לפי הסכם זה ו/או שחלים עליו כמוכר, באופן שמלוא האישורים יומצאו למוכרים עד ולא יאוחר מ-10 חודשים ממועד חתימת הסכם זה (ושני הצדדים נותנים בזאת לנאמן הוראה בלתי חוזרת, לפיה רשאי הנאמן להמציא ערבויות בנקאיות לטובת המוסדות הנוגעים בדבר, תוך שעבוד הפקדון, על מנת להמציא את האישורים והמסמכים הדרושים ו/או חלקם ו/או לבצע את כל התשלומים החלים על המוכרים באמצעות פקדון זה).
- ה. מוסכם כי מסירת החזקה בדירה ותשלום יתרת הסך הנ"ל הינם חיובים שלובים זה בזה.

14. כל תשלום ותשלום מהתשלומים הנזכרים בסעיף 13 לעיל ישולם בהמחאה בנקאית או בהעברה בנקאית לפקודת המוכרים או לידי ב"כ המוכרים (להלן: "הנאמן"), לפי העניין.
15. מוסכם בזאת בין הצדדים כי אם יאחרו הקונים בתשלום כלשהו – כאמור בהסכם זה לעיל, אזי תתווסף לסכום התשלום ריבית פיגורים בשיעור שנתי של 6%. אין בהסכמה זו כדי לגרוע מזכותם של המוכרים לכל סעד נוסף הנובע מן האיחור בתשלום על פי כל דין ועל פי הסכם זה.
16. איחור בתשלום מעבר לשבעה ימים יהווה הפרה יסודית של ההסכם. איחור של עד שבעה ימים לא יחשב כהפרת הסכם זה.

ו. מסירת החזקה

17. המוכרים מתחייבים למסור את החזקה בדירה לידי הקונים כשהיא חופשית ופנויה מכל אדם וחפץ (למעט כל מה שמחובר חיבור של קבע וכן מזנון טלוויזיה בסלון) וזאת עד ולא יאוחר מיום ____ (להלן: "מועד המסירה"), כשהדירה במצב כפי שהיא ביום חתימת הסכם זה.
18. המוכרים מתחייבים לשמור על מצב הדירה ותקינותה כפי שהיא בתאריך חתימת ההסכם עד ליום מסירת החזקה בה לידי הקונים, למעט בלאי סביר.
19. איחור במסירת הדירה מעבר לשבעה ימים יהווה הפרה יסודית של ההסכם. איחור בפחות מכך לא יחשב כהפרת הסכם זה. איחור לתקופה העולה על שבעה ימים יחייב את המוכרים בפיצוי יומי מוסכם החל מהיום הראשון לאיחור בסך השווה ל-500 ש"ח. אין בהסכמה זו כדי לגרוע מזכותם של הקונים לכל סעד נוסף הנובע מן האיחור במסירה על פי כל דין ועל פי הסכם זה.

ז. הרישום

21. המוכרים מתחייבים, לאפשר לקונים לרשום ולהעביר את הזכויות בדירה, על שם הקונים בחברה המשכנת ובלשכת רישום המקרקעין, לאחר העברת החזקה, כשהדירה חופשית מכל חוב, עיקול, צו הריסה, שעבוד, משכנתא, זכות שכירות, זכות חזקה ו/או זכות אחרת כלשהי לטובת צד שלישי, למעט משכנתא שייקחו הקונים, אם ירצו בכך, ובכפוף לביצוע כל התחייבויות הקונים על פי הסכם זה, ובמיוחד התחייבויותיהם לתשלום מלוא התמורה.

22. המוכרים מתחייבים בזאת, כי מיום חתימת הסכם זה ועד לרישום הזכויות בדירה ע"ש הקונים, לא יתחייבו בהתחייבות כלשהי מכל מן וסוג שהוא הקשורות בזכויותיהם בדירה, לא יבצעו כל דיספוזיציה ביחס לזכויותיהם בדירה, לא ישכירו את הדירה, לא יעבירו את החזקה בה לאחר, לא ישעבדו את זכויותיהם בדירה (למעט על פי הוראות הסכם זה) ויסירו על חשבונם ועל אחריותם כל מניעה ו/או מגבלה המונעת רישום הזכויות בדירה על שם הקונים, ו/או כל עיקול או צו הריסה שיוטלו על הדירה, אם יוטלו, וזאת תוך 30 יום מיום הטלתו.

23. המוכרים מתחייבים להמציא, עד למועד מסירת החזקה בדירה, בכפוף לקיום כל התחייבויות הקונים לפי הסכם זה, ובמיוחד התחייבויותיהם לתשלום מלוא התמורה, את כל המסמכים והאישורים המקוריים הקשורים בהם והדרושים לצורך העברת זכויות בדירה (להלן: "מסמכי העברה") בחברה המשכנת ובלשכת רישום המקרקעין ב _____ על שם הקונים, המעידים שהמוכרים שילמו את כל המסים, הארנונות, ההיטלים ותשלומי החובה האחרים המגיעים לממשלה ולעירייה בגין הדירה וכן לחתום על כל מסמך שחתימתו עליו תידרש ע"י החברה ו/או ע"י לשכת רישום המקרקעין ב _____ צורך העברת הזכויות בלשכת רישום המקרקעין ורישום זכויות החכירה בדירה על שם הקונים בלשכת רישום המקרקעין.

24. מבלי לפגוע באמור בסעיף 23 לעיל, מתחייבים המוכרים להמציא לקונים את כל האישורים המנויים להלן, הדרושים לשם ביצוע העברת הזכויות בחברה והרישום על שם הקונים:

א. אישור בגין תשלום/פטור מתשלום מס שבח המופנה ללשכת רישום המקרקעין;

ב. יפוי כוח בלתי חוזר חתום ומאומת המצוין בסעיף 25 להלן;

ג. אישור עירייה/מועצה מקומית _____ המופנה ללשכת רישום המקרקעין והמעיד כי לא קיים כל חוב מסים על הדירה ממועד מסירת החזקה בה לידי המוכרים ועד למועד מסירת החזקה בדירה לקונים, לרבות חתימה וחתימת על היעדר חוב בגין היטל השבחה;

ד. מסמכי העברת הזכויות בחברה המשכנת נספח ה' כשהם חתומים ומאומתים כדיו.

ה. יפוי הכח למחיקת המשכון והערת האזהרה שניתן למוכר מאת הקונה.

ו. אישור ועד הבית/חברת הניהול, על העדר חובות עד למועד המסירה.

ז. כל אישור אחר שידרש על ידי ב"כ החברה המשכנת.

ח. יפוי כוח

25. במעמד חתימת ההסכם חותמים בזה המוכרים על יפוי כוח בלתי חוזר לטובת הקונים, המייפה את כוחם של עוה"ד _____ ו/או _____ לחתום על כל מסמך הדרוש לצורך העברת הזכויות בדירה ורישום הזכויות על שם הקונים בחברה המשכנת ובלשכת רישום המקרקעין. יפוי הכוח יופקדו בידי עוה"ד _____ בנאמנות עד למסירה, והם יהיו מוסמכים לעשות בהם שימוש ולהעבירם לקונים או לב"כ רק לאחר שהוכח להנחת דעתם כי מלוא התמורה שולמה למוכרים

26. במעמד חתימת ההסכם יחתמו הקונים על יפוי כוח בלתי חוזר למחיקת המשכון או כל הערה אחרת שירשמו לטובתם על פי הסכם זה, המסמך את ב"כ המוכר עו"ד _____ למחוק את המשכון/ההערה כאמור, אשר יהיו רשאים להשתמש בו ולבטל את הרישום במידה והקונים יפרו את החוזה הפרה יסודית והסכם זה יבוטל כדיו. המוכרים לא יבטלו את רישום המשכון/ההערה אלא לאחר שנתנו לקונה הודעה בכתב בדואר רשום על כוונתו לעשות כן ושהות של שבעה ימים לתקן את ההפרה כאמור והקונה לא תיקנה ולאחר שהשיבו לקונים את כל הכספים ששילמו על חשבון התמורה, בין אם לידי המוכרים ובין אם לידי בא כוחם ו/או לבנק למשכנתאות, בקיזוז הפיצוי המוסכם. מובהר בזאת ומוסכם בזאת, למען הסר ספק, כי כל התנאים הנ"ל מצטברים זה לזה. למען הסר ספק אין בביטול רישום המשכון/ההערה כדי לפגוע בכל זכות מזכויות המוכרים ו/או הקונים על פי ההסכם ו/או על פי הדין. יפוי הכח יופקד בנאמנות בידי ב"כ המוכר, עו"ד _____ שתחזירו לקונה במעמד תשלום מלוא התמורה.

ט. המשכנתאות

27. המוכרים מתחייבים לסלק או לגרור את המשכנתא בהתאם להוראות הסכם זה לעיל עד למועד הנזכר בסעיף 13.ב' להסכם זה לעיל.

י. מסים, הוצאות ותשלומים

28. כל המסים, האגרות, הארנונות, ההיטלים והתשלומים מכל מין וסוג שהוא, בין ממשלתיים, ובין עירוניים ובין אחרים, בין שתשלומם חל על הבעלים של הדירה ובין שתשלומם חל על המחזיקים של הדירה (להלן: "**המסים**"), החלים ו/או שיוטלו על הדירה עבור התקופה שעד למועד המסירה (בפועל), ולמעט היטל השבחה, יחולו על המוכרים וישולמו על ידם וממועד זה ואילך, יחולו המסים על הקונים וישולמו על ידם.

באשר להיטל השבחה, הצדדים מסכימים כי אם הוטל או יוטל על הדירה היטל השבחה, בגין תוכניות אשר קיבלו תוקף ו/או פורסמו עד למועד חתימת הסכם זה, יחול ההיטל על המוכרים וישולם על ידם. היטל השבחה בגין תוכניות אשר פורסמו לאחר מועד חתימת הסכם זה, יחול על הקונים וישולם על ידם.

29. כל התשלומים והחשבוניות החלים על הדירה (להלן: "**ההוצאות**"), עבור התקופה עד מועד המסירה, יחולו על המוכרים וישולמו על ידם וממועד זה ואילך, יחולו ההוצאות על הקונים וישולמו על ידם.

30. מס שבח מקרקעין בגין העסקה נשוא הסכם זה, במידה ויחול, יחול על המוכרים וישולם על ידם.

31. מס רכישה החל על העסקה נשוא הסכם זה, יחול על הקונים וישולם על ידם.

32. הקונים ישאו בכל ההוצאות הדרושות לשם העברת הזכויות/הדירה על שמם בחברה המשכנת ובלשכת רישום המקרקעין, לרבות ההוצאות הקבועות בנוהל החברה המשכנת נספח ה'.

34. הקונים בלבד יישאו בתשלומים הכרוכים ברישום המשכון על שמם ברשם המשכונות ו/או ברישום ההערה על שמם בספרי החברה ו/או ברישום הערת אזהרה לטובתם בלשכת רישום המקרקעין וכן בכל ההוצאות הכרוכות בנטילת הלוואה בדרך של משכנתא לצורך מימון רכישת הדירה, לרבות כל ההוצאות הקבועות בנוהל החברה המשכנת נספח ה'.

יא. העברת רישום, חשמל, מים ע"ש הקונים

35. הצדדים מתחייבים לעשות את כל הפעולות הדרושות ולהופיע, אם יהיה צורך בכך, במשרדים הנוגעים בדבר ולחתום על כל המסמכים שחתימתם עליהם תידרש, לצורך העברתן של זכויות המוכרים כצרכן מים, חשמל, גז על שם הקונים, וזאת ללא כל תמורה נוספת. כל ההוצאות הכרוכות בהעברה זו, במידה וישנן – יחולו על הקונים וישולמו על ידם לרשויות המתאימות. מוסכם בזאת בין הצדדים כי מונה הגז/מיכלי הגז יישאר בדירה לרשות הקונים והם ישלמו למוכרים את הפיקדון אצל חברת הגז.

יב. תשלום על ידי צד במקום הצד האחר

36. כל תשלום מס ו/או היטל ו/או אגרה ו/או תשלום מכל סוג (להלן: "**החייב**") שצד להסכם זה יהיה חייב בתשלומם (להלן: "**הצד החייב**") ואשר לא ישולם במועד קבוע בהסכם זה ו/או במועד שנקבע בחוק, הכל לפי המוקדם או לפי העניין, יכול שישולם על ידי הצד האחר (להלן: "**הצד הפטור**") על חשבון הצד החייב, ובלבד שהצד הפטור הודיע על כוונתו לעשות זאת בכתב לצד החייב שבעה ימים מראש. במקרה כזה יהיה הצד החייב חייב להשיב לצד הפטור את התשלום הנ"ל בצירוף ריבית פיגורים המצויינת בסעיף 15 לעיל.

יג. סעיפים יסודיים

37. הצהרות הצדדים וכן הוראות סעיפים ג', ד', ה', ו', ז', ח', ט' ו-י' של הסכם זה על כל סעיפי המשנה שלהם יחשבו כסעיפים יסודיים ועיקריים של הסכם זה, והפרתם או הפרת איזה

מהם תחשב, לכל עניין ודבר, כהפרה יסודית של הסכם זה כמשמעותו של זה בחוק החוזים (תרופות) בשל הפרת חוזה, תשל"א-1970.

יד. הפרות ותרופות

38. הפרת הסעיפים היסודיים או איזה מהם לתקופה העולה על 7 ימים תקנה לצד המקיים זכות לקבל פיצוי מוסכם ומוערך מראש בסכום בשקלים חדשים השווה ל-____ ש"ח (____ לעיל ולהלן: "**הפיצוי המוסכם**") כל זאת בנוסף ומבלי לגרוע מכל סעד ותרופה אחרים המוקנים לצדדים עפ"י הסכם זה והדין. סכום זה נקבע לאחר שהצדדים העריכו ושקלו מראש את הנוק שעלול להיגרם להם כתוצאה מסתברת של הפרת ההסכם הפרה יסודית.

טו. שונות

39. הסכם זה והנספחים לו מגבשים ומבטאים את מערכת היחסים, הזכויות וההתחייבויות שבין הקונים והמוכרים באופן בלעדי ומוחלט.

40. שום ויתור, ארכה או הנחה או שינוי בתנאי כלשהו בהסכם זה על נספחיו, לא יהיו בני תוקף, אלא אם נעשו בכתב ונחתמו על ידי שני הצדדים להסכם.

41. שום איחור בשימוש בזכויותיו של צד כלשהו לא ייחשב כויתור והוא יהיה רשאי להשתמש בזכויותיו כולן או בכל אחת מהן לחוד, הן לפי הסכם זה והן לפי הדין, בכל עת שימצא לנכון.

42. הסכמה מטעם צד מהצדדים לסטייה מתנאי הסכם זה במקרה מסוים לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה לכל מקרה אחר.

43. לא השתמש צד בזכות הניתנת לו על פי הסכם זה במקרה מסוים, אין לראות בכך ויתור על אותה זכות באותו מקרה ו/או במקרה אחר דומה או שאינו דומה ואין להפיק מכך ויתור כלשהו על זכות כלשהי של אותו צד.

44. כל החיובים בגין הסכם זה הינם חיובים שלובים ומקבילים וניתנים לקיזוז זה מזה.

45. פיגור ו/או עיכוב בביצוע חיוב כלשהו הנובע ו/או ינבע משביתות ו/או עיצומים ו/או השבתות במוסדות כלשהם (ובכלל זה הבנקים הנוגעים בדבר ו/או מס שבח מקרקעין ו/או מינהל מקרקעי ישראל ו/או לשכות רישום המקרקעין ו/או החברה) ו/או מחגים ו/או ממועדים ו/או ממלחמה ו/או מכח עליון כלשהו לא ייחשב כהפרת הסכם זה.

46. הצדדים מאשרים כי הובהר להם היטב וכי הם מסכימים לכך שאין זה מתפקידם של עוה"ד המטפלים בעסקה זו לבדוק את המצב התכנוני ו/או טיב הבניה של הדירה, לרבות תוכניות בנין עיר ו/או היתרי הבניה ו/או תיק הבניין ו/או התאמתם למצב הדירה בפועל ו/או אחוזי הבניה ו/או הפקעות ו/או כל פרט תכנוני אחר של הדירה, ולפיכך הצדדים מוותרים מראש כלפי עוה"ד הנ"ל על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לכל אלה.

טז. הודעות

49. כל הודעה האמורה להינתן על ידי צד למשנהו - תינתן בכתב ובדואר רשום. הודעה שתישלח, עפ"י כתובות הצדדים הנקובים במבוא להסכם, בדואר רשום, תיחשב כאילו נתקבלה לצד הנישגר, בתוך 5 ימי עסקים בהם פתוחים בנקים מסחריים בישראל ממועד שיגור. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, קבלה בפועל של דבר הדואר בכל כתובת שהיא, תיחשב, כקבלה לצורך כל דבר ועניין הקשור להסכם זה ו/או הנובע ממנו.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונים

המוכרים

1505



י. זילברמין ובנו בע"מ

02/03/2017
בדואר רשום

לכבוד
רחוב נחל
צור יצחק

א.ג.י.

הנדון: אישור בעלי הזכויות בנכס

לפי בקשתך הננו לאשר:

1.

פרטי הנכס לפי הסכם רכישה מחברתנו ובכפוף לאמור בו					
הפרוייקט: "פעמוני החורש הצעירה" בצור יצחק, מגרש מספר 3016 לפי תוכנית מפורטת מס' שד/מק/11/15/101 המהווה חלק מהמקרקעין הידועים כחלקה 118 (לשעבר חלקי חלקות 44 ו-76) בגוש רשום 8901					
מחוז הנכס	מס' הנכס לפי הסכם מכר	מס' דירה	מס' חבית	גוש/ים	חלקה/ות
דירה			3	8901	118 (לשעבר חלקי חלקות 44 ו-76)
מחסן					
חניה	13,14				
הישוב	השכונה	רחוב	מס' ברחוב	מס' תיק בממ"י	
צור יצחק					

2. תזכויות בנכס הנ"ל רשומות בחברתנו על שם:

שם משפחה	שם פרטי	מס. ת.ז.	החלק בנכס	מהות הזכות
			1/2	זכות לחכירה מרמ"י
			1/2	זכות לחכירה מרמ"י

מכת	הסכם מכר מקורי מיום: 22.9.2014	העברת זכויות מאושרת מיום:
-----	--------------------------------	---------------------------

3. עפ"י הוראות/ות בעלי הזכויות ניתנה/ו התחייבות/ות לרישום משכנתאות/ות כדלהלן:

התחייבות לטובת	הסכום הנקוב נומינלית בש"ח	תאריך התוצאה
בנק מזרחי טפחות בע"מ		16.8.2015

4. בחברתנו התקבלו/ צוי/ עיקול/ כינוס נכסים על הזכויות בנכס:

חרישות המעקלת	מס' התיק	תאריך התוצאה

הערות:

אין באישור זה משום אישור להעברת הזכויות בנכס
--

אישור זה נכון לתאריך תוצאתו הנקוב לעיל בלבד, ויתכן, כי קיימות/ות מניעות/ות ו/או הפרעות/ות נוספות/ות שלא באישורנו ו/או שלא בידיעתנו לביצוע ו/או אישור פעולת העברה ו/או שיעבוד ו/או כיוצ"ב. אישור זה אינו מהווה תחליף לאישור זכויות של מינהל מקרקעי ישראל ו/או לכל אישור אחר של מרשם המתנהל לפי דין (רשם המשכונות וכיו"ו) ו/או לאישור של הגורמים, שלטונם ניתנו התחייבויות לרישום משכנתאות כמפורט בסעיף 3 לעיל.

הואיל ויתכן שחרישום בתיק החברה אינו מעודכן ו/או אינו ממצה הרי שאין במסמך זה כדי לחטול על החברה אחריות מכל סוג. שחוא, אין בו כדי לבסס או לשנות חובות או זכויות משפטיות, והוא ניתן כשרות של רצון טוב בלבד לבקשת בעלי הזכויות בנכס.

העברת הזכויות בנכס מותנית, בין השאר, בתשלום כל התשלומים ו/או התוצאות, שידרשו לרישום הנכס בהתאם למנהל המקרקעי המכר.

י. זילברמין ובנו בע"מ

רחוב שלם 3, רמת-גן 5221550 טל: 5238271 מקס: 5279804 web:www.silbermintz.co.il

16418-1/619631v1

18001-1/1737055v1

תאריך
ג' אדר תשע"ז
שעה: 14:09

נסח מס' 57986

משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר מקרקעין
ידינת ישראל



לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 8901 חלקה: 118

בכס נוצר ע"י שטר: 3744/2016 מיום: 01/02/2016 סוג שטר: פרצליה רצונית

תיאור הבכס

שטח במ"ר
7,317.00
שטח
שטח במ"ר

מספרים הישנים של החלקה
8901/115-11

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
3744/2016/13	01/02/2016	איחוד	רשות הפתוח

החלק בבכס
בשלמות

חכירות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
44180/2016/1	10/11/2016	שכירות	י.זילברמיץ ובנו בע"מ	חברה	510914328

החלק בזכות
בשלמות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
44180/2016/1	05/07/2019	רמת חכירה ראשית	בתנאי שטר מקורי	חברה	510914328

החלק בבכס
בשלמות

נרשמה חכירה מהוונת
נרשמה הגבלה בהעברה
נרשמה הגבלה בהורשה
על כל הבעלים

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
44186/2016/1	10/11/2016	הערת אזהרה סעיף 126	דקל אור דוד	ת.ז.	025613308
			דקל הינדה תהילה	ת.ז.	033183120

הערות: תיאור הבכס: דירה מגרש מס' 3016 מבנה מס' 3 יחידה מס' 3 קומה: קרקע כיוונים: מערב
עפ"י הסכם מיום 18.9.14

על כל החוכרים

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
44186/2016/2	10/11/2016	הערת אזהרה סעיף 126	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522

01/03/2017
ג' אדר תשע"ז
שעה: 14:09

תאריך

57986

נסח מס'



משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר מקרקעין

ידינת ישראל

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 8901 חלקה: 118

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
47201/2016/2	28/11/2016	הערת אזהרה סעיף 126	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522
סכום					
₪ 682,200					
הלווים:					
קציר טופז ונועם					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
47201/2016/3	28/11/2016	הערת אזהרה סעיף 126	לוי פדידה סימונה	ת.ז.	066191529
			לוי אושרי	ת.ז.	040970022
הערות:					
הסכם מיום: 8.9.2015					
תיאור הנכס: דירה, מגרש מס' 3016, מבנה מס' 3, יחידה מס' 22, קומה 5, כיוונים: מזרח.					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
47201/2016/4	28/11/2016	הערת אזהרה סעיף 126	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
סכום					
₪ 845,000					
הלווים:					
לוי פדידה סימונה ולוי אושרי					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
47245/2016/1	28/11/2016	הערת אזהרה סעיף 126	יצחק דניאל	ת.ז.	300650512
			בוטון יצחק סיגלית	ת.ז.	304970031
הערות:					
הסכם מיום: 22.09.2014					
תיאור הנכס: דירה, מגרש מס' 3016, מבנה מס' 3, יחידה מס' 11, קומה 2, כיוונים: מערב.					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
47245/2016/2	28/11/2016	הערת אזהרה סעיף 126	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522
סכום					
₪ 530,000					
הלווים:					
יצחק דניאל ו- בוטון יצחק סיגלית					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
47245/2016/3	28/11/2016	הערת אזהרה סעיף 126	פוקשנסקי לירון פרידה	ת.ז.	038179644

01/03/2017
ג' אדר תשע"ז
שעה: 14:09

תאריך

57986 נסח מס'

משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר מקרקעין



מדינת ישראל

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 8901 חלקה: 118

הערות: הסכם מיום: 1.7.2015
תיאור הנכס: דירה, מגרש מס' 3016, מבנה מס' 4, יחידה מס' 14, קומה 3, כיוונים: מזרח.

על כל החוכרים

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
47307/2016/2	29/11/2016	הערת אזהרה סעיף 126	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522
סכום					
₪ 810,000					
הלוואה:					
לויבצקי מיכל					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
47307/2016/3	29/11/2016	הערת אזהרה סעיף 126	נודמן לרנר דיאנה	ת.ז.	303681894
			נודמן גונסאלו	ת.ז.	323295022
הערות: הסכם מיום: 3.9.2013					
תיאור הנכס: דירה, מגרש מס' 3016, מבנה מס' 2, יחידה מס' 11, קומה 2, כיוונים: מזרח.					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
47307/2016/4	29/11/2016	הערת אזהרה סעיף 126	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522
סכום					
₪ 746,250					
הלוואה:					
נודמן גונסאלו ו- נודמן לרנר דיאנה					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
47316/2016/1	29/11/2016	הערת אזהרה סעיף 126	נדב היימן ענת	ת.ז.	301328084
			נדב נועם	ת.ז.	066650045
הערות: הסכם מיום: 15.5.2014					
תיאור הנכס: דירה, מגרש מס' 3016, מבנה מס' 2, יחידה מס' 23, קומה 5, כיוונים: מזרח.					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
47316/2016/2	29/11/2016	הערת אזהרה סעיף 126	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522
סכום					
₪ 798,000					
הלוואה:					
נדב נועם ו- נדב היימן ענת					
על כל החוכרים					

מייסדים
אליה המבורגר 1900-1976
אמנון עברון 1931-2006

רותם פייסט
ליאת נרקיס
רון דבירי
אדוה בן אור
עינת אמידי
שקד ניסן-כהן
איתי שאנס

זאב מילנר, יועץ

ליאת אלפז
טל דן-גור
צחי נחום
קרין ברסלר
אשרי ימין
קרן ספיר
ווהר אילן

ענבר בן שושן
ניסים מנשה
תום וולפשיין
יוסי חון

יעל אוריאלי
יפעת פוקס
אלינור שטרק
אחיי גמא
סוניה קשאני
רם מוסרי
שרית רוזנברגר
זדה

איתי שלוש
אורי שרון
ענת ליבין
דורון דורפמן

שי פינס
חיים וינטרוב
גבריאל מויאל-מאור
אמנון שורק
מנחם אנרמוביץ
דור שחם
ירון סובול

רון ירדני
אסף אנגלרד
סטיבן ברלוביץ
אורי פרימו

5 במרץ 2017
בדואר אלקטרוני

לכבוד
חנה אפשטיין, עו"ד
אבא אבן 8
הרצליה פיתוח

ח.ב.

הנדון: העברת זכויות בדירה מס' 4 בבניין 3 בפרויקט "פעמוני החורש הצעירה" בצור-יצחק (להלן: "הנכס")

1. בשם מרשתנו, י. זילברמינץ ובנו בע"מ (להלן: "החברה"), מצ"ב רשימת המסמכים הדרושים לצורך העברת הזכויות בנכס מה"ה יצחק [REDACTED] ו- [REDACTED] (להלן: "המעבירים") לבין ה"ה ב [REDACTED] ו- [REDACTED] (להלן: "מקבלי ההעברה") כמפורט להלן:

- 1.1 בקשה לאישור העברת זכויות בנכס חתומה ע"י המעבירים ומאומתת כדין (3 עותקים מקוריים).
- 1.2 אישור לקבלת זכויות והתחייבויות והסכמה לביצוע פעולות ועסקאות במקרקעין, חתומה ע"י מקבלי ההעברה ומאומתת כדין (3 עותקים מקוריים).
- 1.3 ייפוי כוח נטרונים בלתי חוזרים של המעבירים ושל מקבלי ההעברה. לחילופין, ניתן לחתום על יפוי כוח לא נטרונים בתנאי שעורך הדין המאמת יהא ברשימת מיופי הכח (3 עותקים מקוריים).
- 1.4 תצהיר איסור מכירה לזרים, בהתאם לנהלי רשות מקרקעי ישראל (6 עותקים מקוריים).
2. כמו כן, מצ"ב טבלה המפרטת את כל המסמכים שיש להמציא למשרדנו לצורך העברת הזכויות בנכס, בנוסף למסמכים שלעיל. בנוסף, מצורפת טבלת תעריפים עבור ביצוע הפעולות השונות על ידי משרדנו.
3. יצוין, כי ככל ומקבלי ההעברה נטלו ו/או עתידים ליטול משכנתא, עליהם להמציא כתב התחייבות מהבנק נותן המשכנתא חתום על ידי המעבירים. יובהר כי החברה אינה מנפיקה כתבי התחייבות.
4. עוד יצוין, כי העברת הזכויות מותנית, בין היתר, בחתימת המינהל על חוזה חכירה לטובת המעבירים, ביטול הערבויות שהונפקו למעבירים ע"י הבנק המלווה והנפקת מכתב החרגה סופי בגין הדירה, וכן כי בהתאם לנהלי רשות מקרקעי ישראל, במקרה של מכירת הזכויות בנכס שבנדון לצד ג', תתבצע העברת הזכויות בספרי החברה בלבד.
5. לצורך קבלת הסכמת מרשתנו לרישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין ובספריה לטובת מקבלי ההעברה ולטובת בנק אשר יעמיד למקבלי ההעברה הלוואה המובטחת במשכנתא, הנכס נדרשים להעביר למשרדנו את המסמכים המפורטים להלן:

- 5.1. העתק נאמן למקור מהסכם המכר שנחתם בין המעבירים למקבלי העברה.
- 5.2. מכתב שחרור מהתחייבות שניתנה ע"י מרשתנו לטובת בנק שהעמיד למעבירים הלוואה או לחילופין, הסכמת הבנק האמור לרישום הערת אזהרה לטובת מקבלי ההעברה ולטובת הבנק שיעמיד למקבלי ההעברה הלוואה המובטחת במשכנתא.
- 5.3. העתק מכתב התחייבות לטובת הבנק שיעמיד למקבלי ההעברה הלוואה, חתום ע"י המעבירים ומאומת כדין.
- 5.4. בקשה לאישור העברה זכויות בנכס, בנוסח המצורף, חתום ע"י המעבירים ומאומת כדין.
- 5.5. אישור לקבלת זכויות והתחייבויות והסכמה לביצוע פעולות ועסקאות במקרקעין, בנוסח המצורף, חתום ע"י מקבלי ההעברה ומאומת כדין.
- 5.6. ייפוי כוח בנוסח המצורף, חתומים ע"י המעבירים ומקבלי ההעברה ומאומתים כדין.
- 5.7. אגרות כמפורט בטבלה מטה.
6. מרשתנו שומרת על זכותה לדרוש קבלת מסמכים נוספים או חסרים. הודעות בדבר מסמכים נוספים הדרושים תשלחנה, במידת הצורך, לעורך הדין המטפל מטעם המעבירים ו/או מקבלי ההעברה.
7. נשמח לעמוד לרשותכם בכל שאלה ו/או הבהרה, ככל שתידרשנה.

בכבוד רב,

תום וולפשוטין, עו"ד

תאריך: 05/03/2017

פרטי היחידה על פי הסכם רכישה מיום: 22.9.2014					
פרויקט: "פעמוני החורש הצעירה" בצור יצחק, מגרש מספר 3016 לפי תוכנית מפורטת מס' שד/מק/101/15/11 המהווה חלק מהמקרקעין הידועים כחלקה 118 (לפני פרצלציה חלקות 44 (בחלק) ו-76 (בחלק)) בגוש רשום 8901					
מהות הנכס	מס' דירה לפי הסכם מכר	מס' דירה	מס' הבית	גוש/ים	חלקה/ות
דירה				8901	118
מחסן	3/11				
חניה	13, 14				

פרטי המעבירים

שם ת.ז.

פרטי מקבלי ההעברה

שם ת.ז.

העברת זכויות בנכס - רשימת המסמכים הדרושים (מסומנים ב-v)

שם המסמך	הערות
עותק מקור/נאמן למקור מהסכם המכר או מתצהירי העברה ללא תמורה או מפס"ד המאשר את העברת הזכויות	v
העתק צילומי של תעודות זהות של המעבירים	v
העתק צילומי של תעודות זהות של מקבלי ההעברה	v
אישור מס רכישה או פטור מתשלום בגין העסקה בין המעבירים למקבלי ההעברה.	v
אישור מס רכישה או פטור מתשלום בגין העסקה המקורית בין החברה למעבירים.	v
אישור מס שבח בגין העסקה בין המעבירים למקבלי ההעברה.	v
בקשה לאישור העברת זכויות בנכס בנוסח המצורף - חתומה ע"י המעבירים ומאומתת כדין.	v
אישור לקבלת זכויות והתחייבויות והסכמה לביצוע פעולות ועסקאות במקרקעין בנוסח המצורף - חתום ע"י מקבלי ההעברה ומאומתת כדין.	v
יפוי כח נוטריוניים בלתי חוזרים בנוסח המצורף - חתומים ע"י המעבירים.	v
יפוי כח נוטריוניים בלתי חוזרים בנוסח המצורף - חתומים ע"י מקבלי ההעברה.	v
אישורי הרשות המקומית על תשלום מיסים הכוללת את פרטי הצדדים לעסקה - בתוקף למשך חודשיים לפחות ממועד מסירתם לידינו.	v

אישור הרשות המקומית על תשלום היטל השבחה	מקור - המלצתנו היא להנפיק אישור זה רק לאחר המצאת יתר המסמכים המפורטים בטבלה זו, מאחר ועל אישור זה להיות בתוקף במועד השלמת העברת הזכויות.	V
תשלום למשרדנו בגין דמי טיפול והוצאות אחרות בקשר עם העברת הזכויות בנכס, בהתאם לצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), התש"ס - 1999, כמפורט בטבלה המצ"ב.		V
אישור על מחיקת הערת אזהרה הרשומה לטובת המעבירים.	<u>המחיקה תתבצע רק לאחר ביטול ערבויות חוק המכר והנפקת מכתב החרגה סופי בגין הדירה.</u> אישור ביצוע פעולה מלשכת רישום המקרקעין המציינת את מס' השטר.	V
אישור על רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לטובת מקבלי ההעברה.	אישור ביצוע פעולה מלשכת רישום המקרקעין המציינת את מס' השטר.	V
אישור על רישום הערת אזהרה לטובת הבנק אשר יעניק הלוואה למקבלי ההעברה.	אישור ביצוע פעולה מלשכת רישום המקרקעין המציינת את מס' השטר.	V
אישור על סילוק משכנתאות אשר נטלו המעבירים (כתב שחרור מהתחייבות לרישום משכנתא)	עותק מקורי בדף לוגו מוזהב של הבנק.	V
אישור הבנק למתן התחייבות לרישום משכנתא (ככל ולא סולקה המשכנתא)	מקור	V
כתב התחייבות לרישום משכנתא חתום על ידי המעבירים (ככל ומקבלי ההעברה נוטלים הלוואה שתובטח במשכנתא).	עותק מקורי מהבנק נותן המשכנתא	V
תצהיר איסור מכירה לזרים, בהתאם לנהלי רשות מקרקעי ישראל, בנוסח המצורף.	6 עותקים מקוריים	V
בקשה לרישום זכויות בנכס על-פי צו ירושה/קיום צוואה	מקור	-
צו ירושה או צו קיום צוואה - מאושר על-ידי ביהמ"ש	מקור	-
אישור רשם המשכונות על סילוק/ביטול שיעבוד/משכון/עיקול.	מקור (באם קיים)	-
אישור על תשלום מס רכוש או פטור מתשלום.	-	-
אישור מס מכירה	-	-

כמו כן, אנא העבר/י למשרדנו, תשלום דמי טיפול עבור העברת הזכויות שבנדון, בהתאם להוראות צו הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), התש"ס - 1999, ובהתאם לתוספת לתקנות המקרקעין (אגרות), התשל"ה - 1974 עבור שירות מקביל, על פי הפירוט שלהלן:

הפעולה	דמי טיפול לתשלום (כולל מע"מ)
אגרת בקשה	₪ 27
הפקת אישור זכויות (התעריף הנקוב הוא עבור אישור בודד)	₪ 73
העברת הזכויות בספרי החברה המשכנת.	₪ 351
רישום הע"א לטובת מקבלי ההעברה בספרי החברה המשכנת	₪ 152
רישום הע"א בגין כתב התחייבות לרישום משכנתא על זכויות מקבלי ההעברה בספרי החברה המשכנת (במידה וקיימת משכנתא).	₪ 152
מחיקת הע"א בגין התחייבות לרישום משכנתא על זכויות המעבירים בספרי החברה המשכנת (במידה וקיימת משכנתא).	₪ 101
אם התשלום נעשה באמצעות המחאה עליה להיות לפקודת המבורגר עברון ושות'.	

תאריך: _____

לכבוד
י. זילברמינץ ובנו בע"מ
רחוב שלם 3
ר"ג

א.ג.נ.,

הנדון: בקשה לאישור העברת הזכויות בנכס (צור יצחק, מגרש 3016)

1. הואיל ובהתאם להסכם, שנחתם בינינו לבניכם ביום 22.9.2014 שהעתק הימנו מצ"ב (להלן: "ההסכם"), אנו המעבירים הח"מ:

_____	_____
כתובת נוכחית	שם פרטי ומשפחה
_____	מס' ת.ז.

(להלן ביחד ולחוד ובערבות הדדית: "המעבירים")

הננו בעלי כל הזכויות וההתחייבויות על פי ההסכם ונספחיו, וכן המחזיקים בפועל בדירה מס' _____ אשר בבית מס' 3 (לפי סימוני י. זילברמינץ ובנו בע"מ), הנמצאת בצור יצחק, מגרש מספר 3016 לפי תוכנית מפורטת מס' שד/מק/11/15/101 המהווה חלק מהמקרקעין הידועים כחלקה 118 (לפני פרצלציה חלקות 44 (בחלק) ו-76 (בחלק)) בגוש רשום 8901 (להלן בהתאמה: "הנכס", "הבית", ו"המקרקעין");

2. והואיל ומלוא התמורה הנקובה בהסכם, המסים, הארנונות, ההיטלים, האגרות, ההוצאות וכל יתר התשלומים החלים עלינו בהתאם להסכם למעט בגין רישום הנכס שולמו במלואם;

3. והואיל והננו מצהירים ומאשרים, כי מילאתם את כל התחייבויותיכם לפי ההסכם, פרט להתחייבויותיכם לרשום את הזכות בנכס על שמנו בלשכת רישום המקרקעין בכפוף לתנאי ההסכם;

4. והואיל ואין לנו ולא תהיה לנו כל תביעה, דרישה ו/או טענה אליכם מכל מין וסוג שהוא לרבות בגין הנכס ו/או הבית ו/או ההסכם;

5. והואיל ומקבלי ההעברה, _____ ו- _____ (להלן: "מקבלי ההעברה") ראו את הנכס ומצאו אותו מתאים למטרותיהם ולצרכיהם, והסכימו לקנותו במצבו הנוכחי, כפי שהנכס בנוי היום;

6. והואיל וביום _____ נחתם בינינו לבין מקבלי ההעברה הסכם מכר (להלן: "הסכם ההעברה"), שהעתק הימנו מצ"ב, אשר לפיו התחייבנו להעביר ולמסור למקבלי ההעברה את החזקה בנכס, וכן את כל זכויותינו והתחייבויותינו בקשר עם הנכס הנובעים מההסכם או בעטיו (להלן: "ההעברה"), בכפוף להסכמתכם ולאמור בהסכם ובכתב זה;

7. והואיל ובגין הסכם ההעברה הצהרנו כדין למשרדי מיסוי מקרקעין ושולמו על פי שומה זמנית ו/או סופית מלוא המיסים החלים עלינו ועל מקבלי ההעברה על פי כל דין;

8. לפיכך הננו מבקשים ונותנים לכם בזה הוראה בלתי חוזרת להעביר את כל זכויותינו והתחייבויותינו על פי ההסכם ובעטיו למקבלי ההעברה ולרשום את הזכות בנכס בכפוף לתנאי ההסכם על שם מקבלי ההעברה בפנקסי המקרקעין, לכשהדבר יתאפשר מבחינה חוקית ומעשית;

9. הננו מאשרים, מצהירים ומתחייבים בזה, כי ידועים לנו ולמקבלי ההעברה, כי:

9.1. עלינו ו/או על מקבלי ההעברה לשלם את כל ההוצאות, האגרות ושכ"ט עו"ד, שיהיו קשורים בהעברה וברישום הזכות בנכס על שם מקבלי ההעברה, וכן לשלם - לאוצר המדינה, לרשות המקומית ולכל גורם אחר כמתחייב על פי הדין את מלוא המיסים לרבות מס שבח, מס רכישה, הארנונות, ההיטלים, האגרות וכל תשלומי חובה אחרים מכל מין וסוג החלים בגין הסכם ההעברה ובכלל זה על הנכס, ולהמציא לכם את כל האישורים המתאימים, כפי שנדרש ומיד עם דרישתכם;

- 9.2. לא תחול עליכם כל אחריות בקשר לפינוי הנכס ומסירתו לחזקת מקבלי ההעברה ו/או בקשר לתשלום מיסים, ארנונות, היטלים, אגרות, הוצאות ו/או תשלום חובה אחר מכל מין וסוג, וכן בקשר לכל חוב שיעבוד או עיקול אחר הרובץ על הנכס ו/או הקשור בו ;
- 9.3. אינכם ולא תהיו אחראים וחייבים בביצוע תיקון אי התאמה ו/או ליקוי ו/או פגם כלשהו שהתגלה ו/או יתגלה בנכס מסיבה כלשהי ו/או בתשלום פיצויים ו/או דמי נזק בגינם והנכס משוחררים מכל אחריות בקשר לטיב ואופן בניית הנכס, בכפוף לאמור בהוראותיו הקוגנטיות של חוק המכר (דירות).
- 9.4. עלינו לפדות ולסלק את כל ההלוואות שקיבלנו מבנק למשכנתאות (להלן: "הבנק למשכנתאות") בגין הנכס, ולהמציא לכם אישורים על סילוק ההלוואות הנ"ל במלואן ושחרור החברה מרישום המשכנתאות ;
- 9.5. ככל שיידרש על ידי רשות מקרקעי ישראל, לקבל את הסכמת בעלי הקרקע באמצעות רשות מקרקעי ישראל- להעברה הנ"ל, לגרום לחתימת הסכם חכירה חדש על ידי מקבלי ההעברה ולשלם (במידת הצורך) לבעלי הקרקע את כל התשלומים, שיידרשו על ידו/ם בקשר לכך, ולהמציא לכם את אישור/ם על ביצוע האמור לעיל, הכל בהתאם לנוהלי רשות מקרקעי ישראל ;
- 9.6. ידוע לנו, כי הסכמתכם לאישור ההעברה מותנית במילוי כל התנאים המפורטים בכתב זה ובחשכם ;
- 9.7. ידוע לנו, כי הסכמתכם לאישור ההעברה מותנית בחתימת המינהל על חוזה חכירה לטובת המעבירים, ביטול הערבויות שהונפקו למעבירים ע"י הבנק המלווה והנפקת מכתב החרגה סופי בגין הדירה, וכן בהסכמה מראש ובכתב של הבנק למשכנתאות ממנו נטלו המעבירים הלוואה המובטחת במשכנתא וככל הנדרש, גם של רשות מקרקעי ישראל, להסבת הזכויות וההתחייבויות המפורטות בכתב זה ;
10. אנו מצהירים, כי אין לכם עניין כלשהו בהסכם ההעברה, וכי העברת הזכויות על פי כתב זה תכנס לתוקפה באופן סופי ומוחלט בכפוף לאישורכם להעברה בלא כל התחשבות בקיומם או אי קיומם של תנאי הסכם ההעברה האמור.
11. אנו מתחייבים לתתם על כל מסמך, שיידרש על ידכם לשם שמירה על זכויותיכם ולשם ביצוע יעיל ונכון של ההעברה.
12. היו יחידי המעביר בכתב זה יותר מאחד יכללו המילים "המעביר" את הרבים ולהיפך. כתב זה יחייב את יחידי המעביר ביחד ולחוד ובערבות הדדית ביניהם. במקרה שאחד מיחידי המעביר יחתום על כל מסמך, כתב, מכתב, או אישור מכל סוג שהוא, בכל עניין ודבר הקשור בכתב זה, בהסכם ובחשכם ההעברה, ביצועם או הנובע מהם, תהיו רשאים לראות בחתימתו כמחייבת את כל יחידי המעביר, וחתימת כתב זה על ידי יחידי המעביר תיחשב לכל דבר ועניין כמתן הרשאה על ידי יחידי המעביר בינם לבין עצמם - לחייב ו/או לזכות את יתר יחידי המעביר. כל אישור, מסמך ו/או הודעה, שתמסרו למעביר, אשר ישלחו לאחד מ- המעביר, יחשבו כאילו הומצאו לכל יחידי המעביר.
13. נודה לכך יסור העברת הזכויות הנ"ל, בכפוף ולאחר מילוי כל התנאים המפורטים בכתב זה.

_____	_____	_____	_____
חתימה	תאריך	מס' ת.ז.	שם פרטי ומשפחה

הנני מאשר בזה, כי ביום _____ הופיעו בפני עו"ד _____ מ.ר. _____ במשרדי ברח' _____ מס' _____ ב- _____ המעבירים _____ והצהירו בפני, שהבין/נו היטב תוכן כתב זה והמשתמע הימנו, וחתם/חתמו עליו מרצונם הטוב והחופשי, ואני מאמת בכתב זה לפי תקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011

_____	_____	_____	_____
חתימה	חותמת	שם עורך הדין	תאריך

אישור לקבלת זכויות והתחייבויות והסכמה לביצוע פעולות ועסקאות במקרקעין

1. אנו מקבלי ההעברה הח"מ:

החשוק

שם פרטי ומשפחה מס' ת.ז. כתובת נוכחית כתובת אחרי ביצוע ההעברה

(להלן ביחד ולחוד ובערבות הדדית: "מקבלי ההעברה")

ביודענו את כל תנאי ההסכם ומתוך הבנה של התנאים האמורים בנוהל העברת הזכויות ובבקשה לאישור העברת הזכויות בנכס אשר נחתמה ע"י המעבירים, אנו מאשרים ומצהירים בזה את כל האמור ומפורט במסמכים אלו על ידי המעבירים, ומבקשים, כי תסכימו להעברה, ומתחייבים למלא אחר כל תנאי כתב זה והבקשה לאישור העברת הזכויות בנכס והן אחר כל התנאים, שיידרשו על ידכם כאמור לעיל, וכל תנאים אחרים ו/או נוספים, שיידרשו לשמירת זכויותיכם, ו/או שמירת זכויות אחרים; ומבלי לגרוע מכל האמור לעיל, אנו מאשרים, כי אין לנו ולא תהייה לנו כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה כלפיכם בכל הנוגע מההסכם ו/או מהסכם ההעברה ו/או הקשור במישרין או בעקיפין לנכס ו/או לבית למעט בנוגע להעברה בפנקסי המקרקעין כאמור בכתב זה לעיל. ידוע לנו, כי אין אפשרות לביצוע הרישום של הנכס בעתיד הקרוב ואנו מסכימים לכך ולא תהיו אחראיים לעיכוב כלשהו בין משפטי ובין טכני.

2. ניתנת בזה הסכמה מפורשת ובלתי חוזרת לביצוע ורישומן של פעולות תכנון (פרצלציה) כלשהן במקרקעין נשוא כתב זה ו/או הערת/ות אזהרה, רישום זיקת/ות הנאה, הפרשה/ות לצורכי ציבור, רישום הבית בו כלול הנכס ו/או הנכס והערת/ות אזהרה על פיהם או בעטיים, וייחודה של הערת/ות האזהרה למקרקעין ו/או לבית ו/או לנכס - לפי המקרה ולפי קביעת החברה ו/או באי כוחה ו/או מי מטעמם, בלא צורך באישור ו/או חתימה נוספים לצורך האמור בכתב זה, שיתפרש על דרך ההרחבה על פי הצורך.

3. היו יחידי מקבל ההעברה בכתב זה יותר מאחד יכללו המילים "מקבל ההעברה" את הרבים ולהיפך. כתב זה יחייב את יחידי מקבל ההעברה ביחד ולחוד ובערבות הדדית ביניהם. במקרה שאחד מיחידי מקבל ההעברה יחתום על כל מסמך, כתב, מכתב, או אישור מכל סוג שהוא, בכל עניין ודבר הקשור בכתב זה, בהסכם ובהסכם ההעברה, ביצועם או הנובע מהם, תהיו רשאים לראות בחתימתו כמחייבת את כל יחידי מקבל ההעברה, וחתימת כתב זה על ידי יחידי מקבל ההעברה תיחשב לכל דבר ועניין כמתן הרשאה על ידי יחידי מקבל ההעברה בינם לבין עצמם - לחייב ו/או לזכות את יתר יחידי מקבל ההעברה. כל אישור, מסמך ו/או הודעה, שאתם צריכים למסור למקבל ההעברה, אשר ישלחו לאחד מיחידי מקבל ההעברה, יחשבו כאילו הומצאו לכל יחידי מקבל ההעברה.

4. אנו מבקשים בזה, כי תסכימו להעברה, ומתחייבים למלא אחר כל התנאים להעברה, כפי שיידרש על ידכם כמפורט לעיל.

הב/ה

שם פרטי ומשפחה מס' ת.ז. תאריך חתימה

הנני מאשר בזה, כי ביום _____ הופיעו בפני עו"ד _____ מ.ר. _____ במשרדי ברח' _____ מס' _____ מקבלי ההעברה הנ"ל והצהירו/ו בפני, שהבין/נו היטב תוכן כתב זה והמשתמע הימנו, וחתם/חתמו עליו מרצונו/ם הטוב והחופשי, ואני מאמת-כתב זה לפי תקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011.

חתימה חותמת שם עורך הדין תאריך



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רשות התאגידים
רשם המשכונות



טופס 1
(תקנה 5(א))

אל: רשם המשכונות

תוספת ראשונה
הודעת מישכון

תאריך: 20.3.2017

1. תקופת הרישום:

- א. ציין את מס' השנים 99 _____
ב. תאריך סיום תקופת המשכון (אלא אם יבוטל לפני כן) _____

2. הנושה:

(נא לסמן ב-X את אחת החלופות הבאות)

- ☒ תושב ישראל ☐ תאגיד ישראלי
☐ אזרח מדינת חוץ ☐ תאגיד חוץ - מדינת האזרחות / התאגדות _____
☐ תאגיד ע"פ חוק/מדינה _____

שם: _____

משפחה/תאגיד

פרטי

נושה שהוא בנק ימלא גם חלק זה: _____

066045 _____

מס' זיהוי

מס' סניף

יזרעאל

רחוב

5
מספר

כניסה

מען:

נצרת עילית

יישוב

3. החייבים:

(נא לסמן ב-X את אחת החלופות הבאות)

- חייב מס' 1 ☒ תושב ישראל ☐ תאגיד ישראלי¹
☐ אזרח מדינת חוץ ☐ תאגיד חוץ - מדינת האזרחות / התאגדות _____
☐ תאגיד ע"פ חוק/מדינה _____

מס' זיהוי

שם: _____

משפחה/תאגיד

דניאל

פרטי

יציאת אירופה

רחוב

מספר

כניסה

מען:

הרצליה

¹ אם החייב, גרבות המגושן לסובת אחר, הוא חברה לפי חוק החברות, התשנ"ט-1999, יש להשלים את המשכון אצל רשם החברות ואם החייב הוא אגודה שיתופית, לפי פקודת האגודות השיתופיות, יש להשלים את המשכון אצל רשם האגודות השיתופיות.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רשות התאגידים
רשם המשכונות



מיקוז

ישוב

(נא לסמן ב-X את אחת החלופות הבאות)

☐ תאגיד ע"פ חוק/מדינה

☐ תאגיד ישראלי

☒ תושב ישראל

חייב מס²

☐ תאגיד חוץ - מדינת האזרחות / התאגדות

☐ אזרח מדינת חוץ

מס' זיהוי

שם:

פרטי

משפחה/תאגיד

הר נבו

רחוב

מספר

כניסה

דיר

מען:

הרצליה

ישוב

מיקוז

4. ממשכן לחיובו של אחר - תקנה 7

(נא לסמן ב-X את אחת החלופות הבאות)

☐ תאגיד ע"פ חוק/מדינה

☐ תאגיד ישראלי²

☐ תושב ישראל

☐ תאגיד חוץ - מדינת האזרחות / התאגדות

☐ אזרח מדינת חוץ

מס' זיהוי

שם:

פרטי

משפחה/תאגיד

רחוב

מספר

כניסה

דיר

מען:

ישוב

מיקוז

5. נכס מקרקעין - לרבות זכויות במקרקעין

גוש 8901 חלקה 118

תת חלקה

מגרש

רחוב נחל פולג

מס' בית 19

מס' דירה

ישוב

צור יצחק

תאור: דירת מגורים

6. נכס שהוא כלי תחבורה

סמן ב-X את אחת מהחלופות הבאות: ☐ רכב

☐ כלי טייס

☐ ציוד הנדסי

² אם החייב, לרבות הממשכן, לטובת אחר, הוא חברה לפי חוק החברות, התשנ"ט-1999, יש כרישום את המושכונ אצל רשם החברות ואם החייב הוא אגודה שיתופית, לפי פקודת האגודות השיתופיות, יש כרישום את המושכונ אצל רשם האגודות השיתופיות



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רשות התאגידים
רשם המשכונות



סימן רישוי _____ מספר שילדה _____
שנת ייצור _____ שם היצרן _____ שם/מספר המודל _____

7. נכס אחר: תאור הנכס

דירת מגורים

8. אם קיימת בהסכם קביעה לגבי משכון נוסף נא לסמן ב- ☐ X

9. לרישום הערה לפי תקנה 5 (ד), נא לסמן ב- ☐ X

10. רצ"ב: ☒ נספח א' נושים / חייבים נוספים ☐ נספח ב' נכסים נוספים
כתובת נוספת לפי בקשת מי מהצדדים:

11. חתימות

שם הנושה	משפחה/תאגיד	פרטי	חתימה
שם החייב	משפחה	פרטי	חתימה
שם החייב	משפחה	פרטי	חתימה
ממשכן לחיובו של אחר	משפחה	פרטי	חתימה

בטופס זה יש למלא לפחות פרטים בדבר תקופת הרישום, הנושה, החייב, הנכס הממושכן וחתימות



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רשות התאגידים
רשם המשכונות



לשימוש משרדי :

1. מס' רישום המשכון _____ מס' פעולה / בקשה _____
2. סכום האגרה שנגבתה _____ ש"ח לפי קבלה מס' _____
3. הערות : _____

י"א ס' אלול

יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר

הואיל ואני/אנו הח"מ:

~~XXXXXXXXXX~~

~~XXXXXXXXXX~~

~~XXXXXXXXXX~~

~~XXXXXXXXXX~~

ת"א כ"מ

מס' ת.ז.

שם פרטי ומשפחה

(להלן: "המעבירים")

התקשרתי/נו ביום _____, בחוזה (להלן: "החוזה") עם ה"ה ~~XXXXXXXXXX~~ (להלן: "מקבלי ההעברה"), לפיו התחייבתי/נו להעביר לרשות מקבלי ההעברה את דירה מס' ~~XXXXXXXXXX~~ אשר בבית מס' 3 (לפי סימוני י. זילברמניץ ובנו בע"מ), הנמצאת בצור יצחק, מגרש מספר 3016 לפי תוכנית מפורטת מס' שד/מק/11/15/101 המהווה חלק מהמקרקעין הידועים כחלקה 118 (לפני פרצלציה חלקות 44 (בחלק) ו-76 (בחלק)) בגוש רשום 8901 (להלן בהתאמה: "הנכס", "הבית", ו"המקרקעין");

והואיל והתחייבתי/נו כלפי י. זילברמניץ ובנו בע"מ (להלן: "החברה") לחתום על יפוי כח בלתי חוזר כדי לבצע בשמי/נו ובמקומי/נו את כל המעשים והפעולות דלהלן ואו כל חלק מהם;

אי לזאת הנני/נו ממנה/ים בזאת את כוחם של עוה"ד שי פינס ואו חיים וינטרוב ואו גבריאל מויאל-מאור ואו אמנון שורק ואו מנחם אברמוביץ ואו דור שחם ואו ירון סובל ואו רונן ירדני ואו אסף אנגלרד ואו סטיבן ברלוביץ ואו אורי פרימו ואו יעל אוריאל ואו יפעת פוקס ואו אלינור שטרק ואו אחי גומא ואו סוניה קשאני ואו רם מוסרי ואו שרית רוזנברגר-זדה ואו איתי שלוש ואו אורי שרון ואו ענת ליבין ואו דורפמן ואו ליאת אלפז ואו טל דן-גור ואו צחי נחום ואו קרין ברסלר ואו אושרי ימין ואו קרן ספיר ואו זוהר אילן ואו ענבר בן שושן ואו ניסים מנשה ואו תום וולפשיין ואו יוסי חזן ואו רותם פייסט ואו ליאת נרקיס ואו רן דבירי ואו אדוה בן אור ואו עינת אמדי ואו שקד ניסן-כהן ואו איתי שאנס, המבורגר עברון ושות', משרד עורכי-דין ונוטריונים ואו עו"ד חוה אפשטיין ואו עו"ד מאיר טוביאנה (להלן ביחד ולחוד: "מיופי הכח"), להיות מורשי ומיופי כוחי/נו ולעשות בשמי/נו ובמקומי/נו את כל המעשים והפעולות דלהלן ואו חלק מהם, לפי שיקול דעתם:

1. למכור ולהעביר בשמי/נו ואו על שמי/נו ואו להעביר בעלות או חכירה או חכירת משנה או כל חכירה אחרת או הרשאה ואו כל זכות ואו זכויות אחרות (ובכלל זה זכויות שבהנאה) ביחס לנכס; הביטוי "הנכס" לענין זה, כולל גם את כל הקשור לזכויות שלי/נו ואו התחייבויות שלי/נו בקשר לנכס הנ"ל, הן בקרקע שעליה הוא נבנה (בין כחלקה או מגרש נפרד או כחלק בלתי מסוים מהם) והן בבית או בחלק ממנו ואו בכל יחידה בבית משותף או כחלק ממנה לרבות החלקים הצמודים ואו כל חלק מהם, והכל - בין שהבית ואו הנכס ניבנו כבר ובין שהם עומדים להבנות בעתיד, בין שהנכס ואו הבית ואו הקרקע (עליה הם נבנים) רשומים כבר בלשכת רישום המקרקעין או בלשכת מרשם חוקית אחרת (שבאותו אזור) ובין שהנכס ייווצר וירשם בעתיד בלשכת רישום המקרקעין או בלשכת מרשם חוקית אחרת (באותו אזור), כתוצאה מפעולות איחוד קרקעות ואו הפרדתן ואו רישום ראשון ואו רישום הבית ואו מספר מבנים כבית/בתים משותף/ים ואו כתוצאה מכל פעולת רישום אחרת שהיא, והכל - בתנאים (ובכלל זה תקופה ואו דמי חכירה ואו הרשאה) כפי שמיופי הכוח ימצאו לנכון, לפי שיקול דעתם המוחלט.
2. לחתום בשמי/נו ובמקומי/נו על שטרי מכר ויתר מסמכי העברת זכויות לצורך העברת הזכויות ע"ש מקבלי ההעברה לרבות שטרי משכנתא.
3. לעשות בשמי/נו ובמקומי/נו כל הסכם ואו חוזה עם רשות מקרקעי ישראל ואו עם גופים שהוא מייצג (קק"ל, רשות הפיתוח, מדינת ישראל ואחרים) ואו עם כל אדם, חברה, אגודה ואו אישיות משפטית אחרת שהיא, ביחס לנכס ואו לרכישתו ואו ביחס לחכירתו ואו ביחס לקבלת הרשאה בו ואו ביחס לכל זכות אחרת שהיא בו ואו ביחס לכל עניין הקשור לרישום זכויותי/נו ואו חובותי/נו בקשר לנכס.
4. לקבל כספים בשמי/נו מאת ממשלת ישראל, ואו מאת כל אדם, חברה, אגודה ואו אישיות משפטית אחרת ואו מאת בעלי המשכנתאות השונים ואו מאת מלווים אחרים ולהשתמש בכספים אלה כדי להשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים,

המיסים, האגרות, הארנונות וכל יתר ההוצאות למיניהן הקשורים עם הפעולות והמעשים שיעשו לפי ייפוי הכוח והרשאה הנוכחי ו/או החלים על הנכס ו/או הדרושים עבור כל המטרות האחרות למיניהן הקשורות בנכס.

5. למשכן ו/או לשעבד ו/או לרשום הערה/ות בקשר לכך בשמינו ובמקומינו, את זכות הבעלות ו/או את זכות החכירה הראשית ו/או זכות חכירת המשנה ו/או זכות החכירה האחרת ו/או את זכות ההרשאה ו/או את הזכות מכל סוג שהוא שתהיה לי/לנו בנכס ו/או בקשר לרכישתו בסכום/ים, בשעבוד/ים ו/או במשכנתא/ות בכל דרגה שהיא, שישמשו/ו כבטחון/ות יחיד/ים, יסוד/ים, עיקר/ים, מקביל/ים ו/או נוסף/ים לכל שעבוד/ים ו/או הערה/ות אחרת/ים המוטלים ו/או שיוטלו/ו על הנכס ו/או על כל זכות שהיא בו, בין שהמשכנתא/ות תירשס/נה באחריות ו/או בערבות. הדדית ביחד עם כל אדם, חברה, אגודה ו/או אישיות משפטית אחרת ובין שהיא/הן תירשס/נה בלי אחריות ו/או ערבות הדדית כאמור, לטובת בנק/ים ו/או לטובת בנק/ים למשכנתאות ו/או לטובת החברה ו/או לטובת כל אדם, חברה, אגודה ו/או אישיות משפטית אחרת אשר ילווה/ו לי/נו כספים, בתנאים ובחוראות אשר מיופי הכוח ימצאו לנכון, לפי שיקול דעתם המוחלט.
6. להסכים לרישום של כל סוגי הפעולות ו/או עסקאות ביחס לנכס ו/או הבית ו/או הקרקע (עליה הוקמו), לרבות חלוקה, חליפין, איחוד, פיצול, הפרדה, ולרבות רישום הערה/ות אזהרה ו/או ייחודן ו/או רישום זיקת/ות הנאה ו/או שעבוד/ים למיניהם, רישום בית/בתים משותף/ים, תקנון/ים מוסכם/ים, הצמדות למיניהן, רישום הבעלות ו/או החכירה ו/או ההרשאה ו/או כל זכות אחרת בנכס על שמינו ו/או רישום/ים כנ"ל בנכס/ים אחר/ים על שם הזכאים להירשם כבעלי זכויות בו/בהם, וכן להסכים לכל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מפעולות הרישום הנ"ל, כפי שמיופי הכוח ימצאו לנכון, לפי שיקול דעתם המוחלט.
7. לבקש בשמינו ובמקומינו רשיונות בניה, שינוי תכניות בנין עיר ולבצע כל פעולה אחרת על פי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, בקשר עם הנכס ו/או המקרקעין.
8. להופיע בשמינו ובמקומינו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד, ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו, ולרבות בתי המשפט ובתי הדין למיניהם, הממונה ו/או המפקח על המירשם, רשם המקרקעין וכל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות של רישום המקרקעין ו/או הסדר קרקעות ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות בנין ערים למיניהן ו/או רשות מקרקעי ישראל, ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמינו ובמקומינו, על כל מיני וסוגי הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, חוזים, הסכמים, תביעות, ויתורים, קבלות, תוכניות, מפות, עסקאות, שטרות פעולה ו/או שטרות רישום של - חלוקה ו/או איחוד ו/או העברה ו/או מכר ו/או חכירה ו/או חכירת משנה ו/או משכנתאות ו/או שעבוד/ים ו/או זיקת/ות הנאה למיניהם, הסכמי שיתוף בין בעלי זכויות, תיקון ו/או שינוי צוי רישום, תקנונים מוסמכים בין בעלי דירות בבית משותף וכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול של כל אחד מהמסמכים הנ"ל, ובדרך כלל, לעשות כל פעולה ולחתום על מסמך הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בייפוי הכוח וההרשאה הנוכחיים - (לפי קביעת מיופי הכוח), בין בשלמות ובין חלקים חלקים, בבת אחת או מזמן לזמן, לחוד ו/או ביחד ו/או בשותפות עם כל אדם, חברה, אגודה ו/או אישיות משפטית אחרת שיש להם עניין בפעולה או במעשה הנ"ל.
9. לשלם בשמינו ובמקומינו, ועל חשבוננו, את כל התשלומים, המסים, האגרות, הארנונות וההיטלים למיניהם החלים עלינו ו/או על הנכס ושידרשו לצורך השגת כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך שידרש לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות בייפוי כוח והרשאה זה.
10. ככלל, לפעול ככל שידרש וכפי שימצאו מיופי הכוח לנכון לשם ביצוע האמור בייפוי כוח זה ולמילוי התחייבויותינו כלפי החברה ולהבטחת זכויות הצדדים השלישיים המנויים בסעיף 13 להלן.
11. מדי פעם בפעם להעביר את הסמכויות לפי ייפוי כוח והרשאה זה, כולן או מקצתן, לאחר/ים, לבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל ולהעבירן מחדש, למנות עורך דין או עורכי דין ו/או מורשים אחרים, לפטרם בכל עת ו/או למנות אחר/ים, הכל לפי ראות עיניהם ושיקול דעתם המוחלט של מיופי הכוח.
12. כל מעשה שיעשו מיופי הכוח או כל מה שיגרמו בכל הנוגע לפעולות לפי ייפוי כוח והרשאה זה יחייב אותינו ואת יורשינו ואת כל הבאים מכוחינו. הריני/נו מסכים/ים מראש לכל מעשיהם של מיופי הכוח, שיעשו בתוקף ייפוי כוח והרשאה זה.
13. ייפוי כוח זה הנו בלתי חוזר, ואינו ניתן לביטול הואיל וזכויות צד שלישי קשורות בו, דהיינו זכויותיה של החברה ושל מקבלי ההעברה; כן נועד הוא להבטיח זכויות בעלי משכנתאות/ות

במקרקעין ו/או בנכס ואת זכותו/ם של רוכשי נכסים אחרים בבית ובעלי המשכנתאות שלו/הם ולפיכך יחייב כוח זה אותי/אותנו, ולא יתבטל גם במקרה מוות או גריעת כושר ולא תהא לי/לנו הרשות לבטל ייפוי כוח זה ולא לשנות את תנאיו.

14. הנני/ננו מצהירים בזה שאני/אנו מוותרים ויתור גמור ומוחלט על זכותינו לעשות בעצמינו, או על ידי מישהו אחר - מלבד מיופי הכוח את כל המעשים והפעולות או כל חלק מהם הנזכרים בייפוי הכוח הנוכחי, ובכל מקרה שארצה/נרצה לעשות בעצמינו ו/או על ידי מישהו אחר, מלבד מיופי הכוח, רשאים הם למנוע בעדינו ו/או בעד הבאים בשמינו לעשות זאת.

ולראיה באתי/נו על החתום:

היום _____ בחודש _____ שנת _____

_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
חתימה	תאריך	מס' ת.ז.	שם פרטי ומשפחה

אני, _____, עו"ד, מ.ר. _____, מאשר/ת בזה חתימת מרשי הנ"ל.

_____	_____
תאריך	חתימת עורך- הדין וחותמת

ישיבת אור חיים

512497

שם פרטי ומשפחה

התקשרתי/נו ביום _____ בחוזה (להלן: "ה" ו-בוטון _____ המעבירים להעביר לרשות/נו את דירה מס' _____ אשר ובנו בע"מ), הנמצאת בצור יצחק, מגרש מספר _____ שד/מק/11/15/101 המהווה חלק מהמקרקעין הידועים (בחלק) ו-76 (בחלק) בגוש רשום 8901 (להלן בהתאמה:

והואיל

והואיל

- והואיל

בכספים אלה כדי להשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות וכל יתר ההוצאות למיניהן הקשורים עם הפעולות והמעשים שיעשו לפי ייפוי הכוח והרשאה הנוכחי ו/או החלים על הנכס ו/או הדרושים עבור כל המטרות האחרות למיניהן הקשורות בנכס.

4. למשכן ו/או לשעבד ו/או לרשום הערה/ות בקשר לכך בשמינו ובמקומינו, את זכות הבעלות ו/או את זכות החכירה הראשית ו/או זכות חכירת המשנה ו/או זכות החכירה האחרת ו/או את זכות ההרשאה ו/או את הזכות מכל סוג שהוא שתהיה לי/לנו בנכס ו/או בקשר לרכישתו בסכום/ים, בשעבוד/ים ו/או במשכנתא/ות בכל דרגה שהיא, שישמשו כבטחון/ות יחיד/ים, יסודיים, עיקריים, מקבילים ו/או נוסף/ים לכל שעבוד/ים ו/או הערה/ות אחרת/ים המוטלים ו/או שיוטלו על הנכס ו/או על כל זכות שהיא בו, בין שהמשכנתא/ות תירשם/נה באחריות ו/או בערבות הדדית ביחד עם כל אדם, חברה, אגודה ו/או אישיות משפטית אחרת ובין שהיא/הן תירשם/נה בלי אחריות ו/או ערבות הדדית כאמור, לטובת בנק/ים ו/או לטובת בנק/ים למשכנתאות ו/או לטובת החברה ו/או לטובת כל אדם, חברה, אגודה ו/או אישיות משפטית אחרת אשר ילווה/ו לינו כספים, בתנאים ובהוראות אשר מיופי הכוח ימצאו לנכון, לפי שיקול דעתם המוחלט.
5. להסכים לרישום של כל סוגי הפעולות ו/או עסקאות ביחס לנכס ו/או הבית ו/או הקרקע (עליה הוקמו), לרבות חלוקה, חליפין, איחוד, פיצול, הפרדה, ולרבות רישום הערה/ות אזהרה ו/או ייחודן ו/או רישום זיקת/ות הנאה ו/או שעבוד/ים למיניהם, רישום בית/בתים משותף/ים, תקנון/ים מוסכם/ים, הצמדות למיניהן, רישום הבעלות ו/או החכירה ו/או ההרשאה ו/או כל זכות אחרת בנכס על שמינו ו/או רישום/ים כני"ל בנכס/ים אחרים על שם הזכאים להירשם כבעלי זכויות בו/בהם, וכן להסכים לכל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מפעולות הרישום הנ"ל, כפי שמיופי הכוח ימצאו לנכון, לפי שיקול דעתם המוחלט.
6. לבקש בשמינו ובמקומינו רשיונות בניה, שינוי תכניות בנין עיר ולבצע כל פעולה אחרת על פי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, בקשר עם הנכס ו/או המקרקעין.
7. להופיע בשמינו ובמקומינו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד, ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו, ולרבות בתי המשפט ובתי הדין למיניהם, הממונה ו/או המפקח על המירשם, רשם המקרקעין וכל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות של רישום המקרקעין ו/או הסדר קרקעות ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות בנין ערים למיניהן ו/או רשות מקרקעי ישראל, ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמינו ובמקומינו, על כל מיני וסוגי הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, חוזים, הסכמים, תביעות, ויתורים, קבלות, תוכניות, מפות, עסקאות, שטרות פעולה ו/או שטרות רישום של - חלוקה ו/או איחוד ו/או העברה ו/או מכר ו/או חכירה ו/או חכירת משנה ו/או משכנתא/ות ו/או שעבוד/ים ו/או זיקת/זיקות הנאה למיניהם, הסכמי שיתוף בין בעלי זכויות, תיקון ו/או שינוי צוי רישום, תקנונים מוסמכים בין בעלי דירות בבית משותף וכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול של כל אחד מהמסמכים הנ"ל, ובדרך כלל, לעשות כל פעולה ולחתום על מסמך הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בייפוי הכוח וההרשאה הנוכחיים - (לפי קביעת מיופי הכוח), בין בשלמות ובין חלקים חלקים, בבת אחת או מזמן לזמן, לחוד ו/או ביחד ו/או בשותפות עם כל אדם, חברה, אגודה ו/או אישיות משפטית אחרת שיש להם עניין בפעולה או במעשה הנ"ל.
8. לשלם בשמינו ובמקומינו, ועל חשבוננו, את כל התשלומים, המסים, האגרות, הארנונות וההיטלים למיניהם החלים עלינו ו/או על הנכס ושידרשו לצורך השגת כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרש לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנוכחות בייפוי כוח והרשאה זה.
9. ככלל, לפעול ככל שיידרש וכפי שימצאו מיופי הכוח לנכון לשם ביצוע האמור בייפוי כוח זה ולמילוי התחייבויותינו כלפי החברה ולהבטחת זכויות הצדדים השלישיים המנויים בסעיף 12 להלן.

10. מדי פעם בפעם להעביר את הסמכויות לפי ייפוי כוח והרשאה זה, כולן או מקצתן, לאחרים, לבטל כל העברה שנעשתה כנייל ולהעבירן מחדש, למנות עורך דין או עורכי דין ו/או מורשים אחרים, לפטרם בכל עת ו/או למנות אחרים, הכל לפי ראות עיניהם ושיקול דעתם המוחלט של מיופי הכוח.

11. כל מעשה שיעשו מיופי הכוח או כל מה שיגרמו בכל הנוגע לפעולות לפי ייפוי כוח והרשאה זה יחייב אותנו ואת יורשינו ואת כל הבאים מכוחינו. הריני/ו מסכים/ים מראש לכל מעשיהם של מיופי הכוח, שייעשו בתוקף ייפוי כוח והרשאה זה.

12. ייפוי כוח זה הנו בלתי חוזר, ואינו ניתן לביטול הואיל וזכויות צד שלישי קשורות בו, דהיינו זכויותיה של החברה; כן נועד הוא להבטיח זכויות בעלי משכנתאות במקרקעין ו/או בנכס ואת זכות/ים של רוכשי נכסים אחרים. בכית ובעלי המשכנתאות שלו/הם ולפיכך יחייב ייפוי כוח זה אותי/אותנו, ולא יתבטל גם במקרה מוות או גריעת כושר ולא תהא לי/לנו הרשות לבטל ייפוי כוח זה ולא לשנות את תנאיו.

13. הנני/נו מצהיר/ים בזה שאני/אנו מוותרים ויתור גמור ומוחלט על זכותינו לעשות בעצמינו, או על ידי מישהו אחר - מלבד מיופי הכוח את כל המעשים והפעולות או כל חלק מהם הנזכרים בייפוי הכוח הנוכחי, ובכל מקרה שארצה/נרצה לעשות בעצמינו ו/או על ידי מישהו אחר, מלבד מיופי הכוח, רשאים הם למנוע בעדינו ו/או בעד הבאים בשמינו לעשות זאת.

ולראיה באתי/נו על החתום:

היום _____ בחודש _____ שנת _____

_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
חתימה	תאריך	מס' ת.ז.	שם פרטי ומשפחה

אני, _____, עו"ד, מ.ר. _____, מאשר/ת בזה חתימת מרשיי הנ"ל.

_____	_____
תאריך	חתימת עורך-הדין וחותמת

מדינת ישראל

משרד המשפטים / אגף רישום והסדר המקרקעין
לשכת רישום המקרקעין ב- פתח תקווה

לשימוש משרדי

תאריך
מס' השטר

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

הישוב	הגוש / הספר	החלקה / הדף	כתובת
צור יצחק	8901	118	

1. תיאור המקרקעין

2. הפעולה המבוקשת

אני (אנו) מבקש(ים) לרשום בפנקס המקרקעין הערת אזהרה לגבי המקרקעין הנ"ל על התחייבות לעשיית עסקה/הימנעות מעשיית עסקה, וזאת בהתאם למסמך התחייבות מיום 20.3.2017 אשר נחתם בינינו.

3. פרטי בעל הזכות ופירוט זכותו במקרקעין

שם פרטי	שם משפחה/שם תאגיד	סוג זיהוי ⁽²⁾	מס' זיהוי	כתובת	מהות הזכות במקרקעין	החלקים בזכות	חתימה
י. זילברמיץ ובנו בע"מ	ח.פ.	510914328	שלם 3 רמת גן	חכירה	שלמות		

4. פרטי המתחייב (אם המתחייב אינו בעל הזכות)

שם פרטי	שם משפחה/שם תאגיד	סוג זיהוי ⁽²⁾	מס' זיהוי	כתובת	מהות הזכות במקרקעין	החלקים בזכות	חתימה
		ת.ז.		נחל פול... צור יצחק	חכירה	1/2	
		ת.ז.		נחל פול... צור יצחק	חכירה	1/2	

5. פרטי הזכאי שלטובתו ניתנה ההתחייבות

שם פרטי	שם משפחה / שם תאגיד	סוג זיהוי ⁽²⁾	מס' זיהוי	כתובת	מס' יחידה	חתימה
		ת.ז.		נצרת עילית		
		ת.ז.		נצרת עילית		

במידה וקיימים למעלה משלשה זכאים, יש לצרף לבקשה את נספח ג'

6. פרטי הנכס (ימולא כאשר טרם נרשם בית משותף)⁽³⁾

תיאור הנכס⁽⁴⁾ דירה _____ מגרש מס' 3016 _____ מבנה מס' 3 _____
יחידה מס' _____ קומה _____ כיוונים _____ מערב _____
החלק במקרקעין (רק אם מדובר בקרקע/דירה בחלקים בלתי מסוימים)

7. פרטי המטפל ברישום הפעולה

שם ומספר רישיון _____ עו"ד _____
הוסמך על ידינו לטפל ברישום הפעולה הנ"ל בפנקס המקרקעין.

⁽²⁾ ת.ז., דרכון, מס' חברה וכד' .
⁽³⁾ המידע ניתן על ידי הצדדים החתומים על הבקשה ועל אחריותם .
המידע לא נבדק ולא יאומת על ידי רשויות המרשם (אף לא בהליך רישום בית משותף)
⁽⁴⁾ דירה, מחסן, חנות, אולם, חניה, אחר

אימות חתימה ע"י עו"ד

אני מעיד כי היום התייצבו לפני בעלי הזכויות, 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.

תאריך	חותמת (שם, מסי רישיון וכתובת)	חתימה
-------	-------------------------------	-------

אימות חתימה ע"י עו"ד

אני מעיד כי היום התייצבו לפני הזכאים, 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.

תאריך	חותמת (שם, מסי רישיון וכתובת)	חתימה
-------	-------------------------------	-------

**יש למחוק את המיותר * יש למחוק במקרה שלא הוגש נספח

במקרים בהם צד לפעולה הוא תאגיד - יש לאשר בנוסף את הסעיף להלן (לכל תאגיד בנפרד):

אישור עו"ד על בדיקת מסמכי תאגיד

אני הח"מ, מצהיר כי בדקתי את מסמכי התאגיד: י.זילברמינץ ובנו בע"מ
מס' תאגיד: 510914328 הנדרשים בהתאם להוראות תקנה 10 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-
2011, וכי הבקשה הוגשה כדין.

תאריך	חותמת (שם, מסי רישיון וכתובת)	חתימה
-------	-------------------------------	-------

מדינת ישראל

משרד המשפטים / אגף רישום והסדר המקרקעין
לשכת רישום המקרקעין ב- פתח תקוה

שטר מס' _____

בקשה לביטול הערת אזהרה

לפי סעיף 132 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969

אנו הח"מ:

שם משפחה	שם פרטי / שם תאגיד	ת.ז.	סוג זיהוי
_____	_____	_____	מס' זיהוי
שם משפחה	שם פרטי / שם תאגיד	ת.ז.	סוג זיהוי
_____	_____	_____	מס' זיהוי
שם משפחה	שם פרטי / שם תאגיד	ת.ז.	סוג זיהוי
_____	_____	_____	מס' זיהוי

מבקשים בזה לבטל את הערת האזהרה שנרשמה לטובתנו בלשכת רישום המקרקעין

לפי שטר מס' 4724 מתאריך 28/11/2016 בגוש/ספר 8901

חלקה/דף 118 תת חלקה _____ על הזכויות של:

שם משפחה	שם פרטי / שם תאגיד	ח.פ.	סוג זיהוי
י.זילברמיץ ובנו בע"מ	_____	510914328	מס' זיהוי
שם משפחה	שם פרטי / שם תאגיד	ח.פ.	סוג זיהוי
_____	_____	_____	מס' זיהוי
שם משפחה	שם פרטי / שם תאגיד	ח.פ.	סוג זיהוי
_____	_____	_____	מס' זיהוי

חתימה

חתימה

חתימה

אימות חתימה ע"י עו"ד או רשם

אני מעיד כי היום התייצבו לפניי המבקשים הנ"ל ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות הפעולה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפניי מרצונם.

חידוד אזהרה
שדי אבא אבן 8 הרצליה פתוחה 46733
תל. 09-9514114 פקס: 09-9514115

חידוד אזהרה
שדי אבא אבן 8 הרצליה פתוחה 46733
תל. 09-9514114 פקס: 09-9514115

חתימה

חתימה (שם וכתובת)

תאריך 28/3/17

י.ת.ז. דרכון. מס' חברה וכדי

כתב התחייבות מיום _____ שנחתם ב_____

גוש: 8901

חלקה: 118

(להלן: "המקרקעין")

אני (אנו) מתחייב(ים) כי הקניית זכויות במקרקעין, כהגדרתן להלן, לזר כהגדרתו להלן, תהיה מותנית באישור יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל, על פי המלצת ועדת המשנה של מועצת מקרקעי ישראל.

אני (אנו) נמנע מחעברת זכויות לנתין זר מבלי שנקבל אישור כאמור.

במעמד רישום הזכויות ובהקניית זכויות במקרקעין בעתיד או התחייבות להקניה כאמור, מידי או מידי אדם אחר שיהיה בעל זכויות במקרקעין תירשם, הערה לפיה העברת הזכויות במקרקעין, כולן או מקצתן, לנתין זר, טעונה אישור, מראש ובכתב, של יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל, כאמור לעיל.

אני (אנו) מתחייב(ים) להתנות כל העברת זכויות בהתחייבות הנעברים שלא להעביר לזר ללא אישור כאמור וכן בהסכמת הנעברים להתנות כל העברה מצדם בקבלת הסכמה זהה ממי שאליו יעבירו את זכויותיהם.

ידוע לי כי במקרים בהם מקבלי הזכויות יהיו תאגיד או מי שאינם נושאי תעודות זהות ישראלית תידרש בדיקת מינהל מקרקעי ישראל קודם להעברת הזכויות.

לעניין זה:

"זכויות במקרקעין" - בעלות, או שכירות לתקופה העולה על חמש שנים או שיש עמה ברירה להאריך או תקופתה-לתקופה כוללת העולה על חמש שנים, בין שבין זמן שביושר, לרבות הרשאה להשתמש במקרקעין שניתן לרואות בה מבחינת חוכנה בעלות או שכירות לתקופה כאמור; לרבות -

- (1) זכות על פי התחייבות להקנות בעלות או שכירות לתקופה כאמור ברישא.
- (2) זכות כאיגוד מקרקעין שהוא בעל זכויות במקרקעין, "זכות באיגוד" - כמשמעותם בחוק מיסוי מקרקעין (שבת, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963.

"זר" - מי שאינו אחד מאלה:

- (א) אזרח ישראלי וראו תושב ישראלי;
- (ב) עולה לפי חוק השבות, התשי"ב-1950, שלא מסר הצהרה לפי סעיף 2 לחוק האזרחות, התשי"ב-1952;
- (ג) זכאי לאשרת עולה או לתעודת עולה לפי חוק השבות, התשי"ב-1950, שקיבל במקומה אשרה ורשיון לשיבת ארעי כעולה בכוח מכוח חוק הכניסה לישראל, התשי"ב-1952.
- (ד) תאגיד שהשליטה עליו בידי יחיד שהינו אחד מאלה המנויים בפסקאות (א) - (ג);
- לעיל או בידי יותר מיחיד אחד כאמור.
- (ה) מי שמועל בשביל יחיד או תאגיד כאמור בס"ק (א) - (ד).

בפסקה זו "שליטה" - החזקה - במשרון או בעקיפין, על-ידי אדם או תאגיד אחד או על ידי יותר מאדם או מתאגיד אחד - ב-50% או יותר מן הערך הנקוב של הון המניות המוצא של התאגיד או בנחיצת או יותר מכוח ההצבעה שבתאגיד או בזכות למנות, במשרון או בעקיפין, מחצית או יותר מהמנהלים של התאגיד.

שם	ת.ז.	חתימה
שם	ת.ז.	חתימה

המאשר :

אני החתום מטה מאשר כי זוהייתי את הקונה הנ"ל לפי מסמכי הזיהוי שהוצגו בפני וכי הקונה חתם על מסמך זה בנוכחותי.

שם _____ תואר המשרה _____ חתימת המאשר _____

טופס 4

(תקנה 5)

אישור להספקת שירותים לפי תקנות התכנון והבניה
(אישורים לבנות שירותי חשמל, מים וטלפון), התשמ"א 1981

תאריך: 16/09/2015
בקשה מס': 20130358
מספר תעודה: 9254

אל:
חברת החשמל

ניתן בזה אישור לפי סעיף 157 א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"א 1965 ולפי תקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון), התשמ"א 1981 כי ניתן לספק למבנה המגורים / מסחר/שירותים/תעשייה/מבנה פל"ח / את השירות המבוקש.

פרטי המבקש: י. זילברמינץ ובנו בע"מ

תיק בנין: 7767 מספר בקשה: 20130358

גוש: 8901 חלקה: 44 מגרש: 3016

כתובת הבניה: נחל פולג 19 צור יצחק

ואשר נבנה לפי היתר בניה מס' 2013206 מיום 12/11/2013.

חתימת יו"ר הוועדה המקומית
(או יו"ר וועדת משנה)

חתימת מהנדסת הוועדה

ד"ר מרשי דלגיו

אדמונילי יוגב

וועדה המקומית לתכנון ובניה
דרום השון

חותמת הוועדה המקומית
לתכנון ולבניה

נמסר ל: המנהל

ת.ז. 20944

תאריך: 17/9/15

חתימה: [חתימה]

דירה בחכירה שמנוהלת ע"י רמ"י
כאשר הרישום בפנקס הזכויות וטרם
נרשמה חכירה

הסכם

שנערך ונחתם ביום ____ לחודש ____ שנת ____

בין:

מצד אחד

(להלן ביחד ולחוד: "המוכר")

לבין:

מצד שני

(להלן ביחד ולחוד: "הקונה")

הואיל

והמוכר מצהיר ומאשר בזה כי הינו החוכר הרשום ברשות מקרקעי ישראל בחכירה מהוונת מאת רשות הפיתוח עד ליום 30.6.2053 של דירת מגורים הנמצאת בקומת הקרקע בבית ברחוב _____ והידועה גם כחלקה _____ בגוש _____ (להלן: "הדירה") הכל כמפורט באישור הזכויות ממנהל מקרקעי ישראל מיום 21.3.2016 הרצ"ב כנספח א' להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו; בהתאם להסכם חכירה מהוון עם המינהל עד ליום 30 ביוני 2053 הרצ"ב כנספח ב' להסכם זה.

והואיל

והמוכר הציע לקונה לרכוש ממנו את זכויותיו בדירה AS IS ולמסור לו את החזקה בדירה במצבה כפי שהיא ביום חתימת הסכם זה, והקונה קיבל את הצעתו של המוכר לרכוש את הדירה במצבה AS IS, הכל בהתאם לתנאים הקבועים בהסכם זה להלן;

אי לכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא

המבוא להסכם זה לרבות ההצהרות הכלולות בו והמסמכים הנזכרים בו מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי הסכם זה ומחייב את הצדדים במידה שווה ליתר תנאיו.

2. מהות ההסכם

המוכר מתחייב בזה למכור, למסור ולהעביר לקונה את החכירה הבלעדית המהוונת בדירה ואת כל זכויותיו בדירה ולמסור לקונה את החזקה הבלעדית בה כאמור בסעיף 4(ב) להלן והקונה מתחייב לרכוש מאת המוכר את החכירה הבלעדית המהוונת בדירה ואת מלוא זכויות המוכר בדירה ולקבל את החזקה הבלעדית בה כאמור בסעיף 4(ב) להלן – הכל בתמורה ובתנאים הקבועים בהסכם זה.

3. הצהרות הקונה

הקונה מצהיר בזה כדלקמן:

- (א) הוא ראה את הדירה, בדק ובחן אותה היטב, בעצמו ו/או על ידי בעלי מקצוע מטעמו, לרבות את מצבה ואת זכויות המוכר בדירה, את סביבת הדירה, את המבנה בו נמצאת הדירה, את החלקה עליה בנויה הדירה, תוכניות הדירה והיתריה וכן ניתנה לו האפשרות לבדוק את התב"ע החלה על הדירה ואת אפשרויות הניצול של הדירה וכל דבר ועניין הקשור בזכויות בדירה והנובע מכך, וכי הוא מכיר ויודע את כל הפרטים המתייחסים לדירה (לרבות היבטים משפטיים, רישומיים ותכנוניים), הוא בחן את זכויות המוכר בדירה אצל הרשויות המוסמכות ובכלל זה במינהל מקרקעי ישראל, לשכת רישום המקרקעין, וערך את כל יתר הבדיקות שקונה סביר צריך לערוך ומצא את הדירה מתאימה למטרותיו ולשביעות רצונו המלאה, במצב תקין, ראוי ומתאימה מכל הבחינות לצרכיו ומטרותיו והוא מוותר בחתימתו על הסכם זה על כל טענות פגם, ברירה או אי-התאמה.
- (ב) הוא רוכש את הדירה במצבה (AS IS) כפוף לבלאי הנובע משימוש רגיל וסביר;
- (ג) בהתקשרותו בהסכם זה אינו מסתמך על כל הבטחה ו/או מצג ו/או התחייבות של המוכר וכי הוא קונה את הדירה על סמך בדיקותיו והערכותיו העצמאיות.
- (ד) הקונה מצהיר כי ידוע לו שהמוכר קיבל את הזכויות בדירה בירושה וכי הוא לא גר בפועל בדירה.

המוכר לא יהיה אחראי לתקינות ו/או טיב המערכות בדירה הן גלויות והן נסוות.

- (ה) הקונה מצהיר ומאשר כי הוא בעל האמצעים לרכוש את הדירה ולממנה וכי התמורה ו/או חלק ממנה לא תמומן בהלוואת משכנתא.
- (ו) הקונה מצהיר ומאשר כי אין כל מגבלה או מניעה בין על-פי דין ובין על-פי הסכם ובין אחרת המגבילה ו/או המונעת אותו מלהתקשר בהסכם זה ולבצע חיוביו על-פיו.
- (ז) הקונה מצהיר ומאשר כי כי קרא את תנאי הסכם זה, הבין אותם והסכים לתוכם, והוא מתקשר בהסכם זה על סמך הבדיקות שעשה ויעוץ משפטי אשר קיבל מעורך דין המייצג אותו.

4. הצהרות והתחייבויות המוכר

המוכר מצהיר בזה כדלקמן:

- (א) כי הוא רשום במינהל מקרקעי ישראל כבעל זכות החכירה המהוונת בדירה וכי זכויותיו נקיות מכל חוב, שעבוד, עיקול, טענה או תביעה לטובת צד ג' כלשהו וכי אין, למיטב ידיעתו, מניעה כלשהי להעברת הזכויות בדירה, כשהן נקיות, על שם הקונה.
- (ב) המוכר מתחייב למסור את החזקה בדירה לקונה, כשהיא במצבה דהיום (AS IS) למעט בלאי סביר, במועד מסירת החזקה כהגדרתו בסעיף 5(ד) להלן (להלן: "יום מסירת החזקה"), בכפוף לכך שהקונה עמד בהתחייבויותיו עפ"י הסכם זה. איחור במסירה יזכה את הקונה בנוסף לכל סעד אחר על פי כל דין גם בפיצוי מוסכם של 500 ₪ ליום החל מהיום ה-11 לאיחור.
- (ג) המוכר מצהיר כי בכפוף לאמור בסעיף 3(ד) לעיל, הדירה משמשת וראויה למגורים, כי קיבל את הזכויות בדירה בירושה ולמיטב ידיעתו הינו זכאי לקבלת פטור מתשלום מס שבת, בהתאם להוראות סעיף 49 ב (5) לחוק מיסוי מקרקעין ולפיכך הפטור האמור יתבקש על ידו סמוך לאחר חתימת הסכם זה.
- (ד) המוכר מצהיר כי אין כל מניעה חוקית ו/או אחרת להתקשרותו בהסכם זה וכי לא התחייב בכל עסקה סותרת או נוגדת להסכם זה.

5. התחייבויות הקונה - התמורה

בתמורה לכל זכויות המוכר בדירה, מסירת החזקה לקונה ולמילוי כל התחייבויות המוכר בנוגע לדירה כמפורט בתנאי הסכם זה, מתחייב הקונה לשלם למוכר סך של _____ ש"ח (_____) ₪ במועדים ובתנאים כדלקמן:

- (א) סך השווה ל _____ ש"ח (_____) ישולם ע"י הקונה למוכר במעמד חתימת הסכם זה בהמחאה בנקאית לב"כ המוכר, עו"ד _____ (להלן: "הנאמן"), והצדדים מורים בזאת לנאמן להעביר התשלום לידי המוכר בתוך 3 ימי עסקים מיום קבלתו או לאחר רישום הערה בספרי המינהל ורישום משכון לטובת הקונה על פי הסכם זה – על פי המוקדם מבין השניים.
- (ב)
- (ג)
- (ד)
- (ה) יתרת התמורה, סך של _____ ש"ח (_____) תשולם ע"י הקונה למוכר בהמחאה בנקאית עד _____ כנגד מסירת החזקה בדירה לקונה וכנגד מסירת כל המסמכים והאישורים הנדרשים לצורך העברת הזכויות במינהל, והם:

- (1) אישור/פטור ממס שבח.
- (2) אישור עירייה והועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה להעברת הזכויות על שם הקונה. היה ויהיה חוב לתשלום לעירייה שהקונה חייב בתשלום, כמפורט בסעיפים 6(ג) ו-6(ד) להלן ותנאי להמצאת אישור העירייה יהיה ביצוע התשלום ע"י הקונה, הקונה מתחייב לשלם התשלום החל עליו כאמור מיד עם דרישת המוכר והיה ולא יעשה כן, יהיה פטור המוכר מהמצאת אישור עירייה.
- (3) מסמכי העברת זכויות במינהל, לרבות שטרות העברת זכות חכירה, בקשה להעברת זכויות ותצהיר העדר חריגות בניה חתום על ידי המוכר ומאומת ע"י עו"ד כדין וכל אישור שידרש מהמינהל לצורך העברת הזכויות לרבות בגין תשלום/פטור מדמי הסכמה, אישור בגין סילוק החובות למינהל בגין הדירה ובגין ההיוון שבוצע וזאת עד למועד מסירת החזקה לידי הקונה.

- (ו) במקרה בו לא יעלה בידי המוכר להמציא לקונה אישור מס שבח ו/או אישור עירייה/ומ"ק לצורך העברת הזכויות במינהל, עד למועד מסירת החזקה ותשלום מלוא התמורה הנ"ל, לא יהא בכך כדי לדחות את מועד תשלום יתרת התמורה ומסירת החזקה ואולם במקרה זה יופקד סך של _____ ש"ח בידי הנאמן עד להמצאת כל האישורים הדרושים לשם העברת הזכויות בדירה במינהל מקרקעי ישראל ע"י הקונה, החלים על המוכר על פי הסכם זה, לרבות אישור מס שבח ו/או עירייה ו/או ומ"ק. המוכר נותן לבא כוחו הוראה בלתי חוזרת לעשות שימוש בכספים אלו לתשלום כל סכום אשר תשלומו נדרש לצורך קבלת האישורים הדרושים להעברת הזכויות ע"י הקונים במינהל מקרקעי ישראל, במועד הקבוע בדרישת התשלום. בכל מקרה יומצאו כל מסמכי ההעברה לידי הקונה לכל היאוחר בתוך 12 חודשים ממועד חתימת הסכם זה. מתוך הסך האמור יוחזק סך של _____ ₪ בנאמנות עד לרישום הזכויות ע"י הקונה ברמ"י. הקונה מתחייב להגיש כל המסמכים להעברת הזכויות ברמ"י בתוך 7 ימים מהמועד בו נמסרו כל המסמכים הנדרשים על ידי המוכר לידו ו/או מיום בו נדרשו על ידי רמ"י השלמות/תיקונים.
- (ז) כל התשלומים למוכר יעשו לידי ב"כ המוכר בנאמנות. מובהר כי תשלום לנאמן יחשב כתשלום על חשבון הדירה לכל דבר וענין בהסכם זה.

- (ח) במעמד חתימת הסכם זה יחתום המוכר ויפקיד בידי הנאמן יפוי כח בלתי חוזר לפיו יוסמכו עו"ד _____ להעביר את כל זכויות המוכר בידיו לקונה במינהל מקרקעי ישראל, כנגד תשלום מלוא התמורה למוכר הנאמן ימסור לקונה את יפוי הכח הבלתי חוזר ושטרי העברת זכות שכירות כשהם חתומים ע"י המוכר ומאומתים כדין בקשה להעברת זכויות במינהל ותצהיר העדר חריגות למינהל במועד בו השלים הקונה ושלם למוכר את מלוא התמורה. אין בחתימת המוכר על יפוי הכח ושטרי העברת זכות השכירות הנ"ל כדי לשחרר אותו מלהופיע בפני הרשויות השונות ולחתום בעצמו על כל מסמך שידרש אם ידרש ו/או למלא אחר חובותיו על פי הסכם זה.
- (ט) במעמד חתימת הסכם זה יחתום הקונה על יפוי כוח בלתי חוזר, המייפה את כוחו של עו"ד _____ לבטל את רישום כל הערה ו/או משכון שירשמו לטובתו, וזאת במקרה שהקונה יפר הסכם זה הפרה יסודית והמוכר ביטל הסכם זה כדין. יפוי הכוח האמור יוחזק בידי הנאמנות של הנאמן אשר יעשה בו שימוש למחיקת כל הערה שתרשם לטובת הקונה וזאת לאחר שיקבל תצהיר של המוכר, חתום ומאומת כדין, לפיו הקונה הפר את ההסכם ולא תיקן את ההפרה גם בחלוף 14 ימים ממועד שנדרש בכתב לעשות כן, וכי המוכר ביטל את ההסכם עקב ההפרה האמורה ובתנאי שקודם לכן הושבו לקונה, מלוא הכספים ששילם למוכר ע"י התמורה, עד לאותו מועד, בניכוי הפיצוי המוסכם (כהגדרתו להלן).

6. חתימה על מסמכי משכנתא

- (א) בכוונת הקונה לקבל הלוואה במשכנתא במסגרת רכישת הדירה. מוסכם כי הקונה יטול משכנתא כאמור רק בכפוף לתשלום ולפירעון של התשלום האמור בסעיפים 5 (א) ו-6 (ב) לעיל ובתנאי שסכום המשכנתא ישולם בשיק בנקאי ו/או שיק מחברת ביטוח מוכרת לפקודת המוכר, המוכר מתחייב לחתום, לבקשת הקונה, על התחייבות לרישום משכנתא בנוסח נהוג ומקובל לטובת מוסד בנקאי ו/או חברת ביטוח מוכרת אחרת אשר ייתן לקונה הלוואה במשכנתא במסגרת רכישת הדירה בתוך 5 ימים ממועד קבלת המסמכים ובכפוף לזכותו של המוכר לדרוש תיקונים בנוסח כאמור.
- (ב) למען הסר ספק, מובהר בזה כי קבלת ההלוואה - משכנתא או חלקה על ידי הקונה אינה תנאי לקיום ההסכם על ידו ואי קבלתה או חלק ממנה מכל סיבה שהיא, שאינה תלויה בחתימת המוכר כאמור בסעיף 6(א) לעיל, לא תפטור את הקונה מכלל התחייבויותיו על פי הסכם זה לרבות תשלום התמורה במלואה ובמועדה.
- (ג) הקונה יטפל, על חשבונו, בכל הקשור למשכנתא האמורה בסעיף זה.

7. מיסים ותשלומים

הצדדים מסכימים כי לגבי התשלומים החלים בגין ההסכם הדירה יחול ההסדר כדלקמן:

- (א) מס שבח מקרקעין אם יוטל יחול וישולם ע"י המוכר. המוכר מצהיר כי זכאי על פי מיטב ידיעתו לפטור לפי חוק מיסוי מקרקעין ובכוונתו להגיש בקשה לפטור בין עסקה זו.
- (ב) מס רכישה, יחול על הקונה וישולם על ידו.
- (ג) כל התשלומים השוטפים וההוצאות והתשלומים, ההיטלים, הארנונות, תשלומי חשמל, גז, מים, טלפון, בגין התקופה שעד ליום מסירת החזקה בדירה יחולו על המוכר וישולמו על ידו. כל התשלומים כנ"ל בגין התקופה שממועד זה ואילך, יחולו על הקונה וישולמו על ידו. להסר ספק, על המוכר האחריות לטפל בסגירת חשבון עם השוכרים עד למועד מסירת החזקה.
- (ד) חרף האמור, היטל השבחה בגין תבי"ע, שפורסמה וקיבלה תוקף עד למועד חתימת חוזה זה, אם יחול, ישולם על ידי המוכר, ובגין תבי"ע שפורסמה וקיבלה תוקף לאחר מועד חתימת חוזה זה, יחול וישולם על ידי הקונה.
- (ה) מוסכם ונקבע בזאת כי היטלים ו/או תשלומים מכל מין וסוג שהוא, לרבות היטלי פיתוח, היטלי תיעול, ביוב, כבישים, מדרכות, שיוטלו בגין עבודות שבוצעו טרם חתימת הסכם זה ו/או דרישות תשלום שנוולדו טרם מועד חתימת חוזה זה יחולו על המוכר וישולמו על ידו, ואילו היטלים ו/או תשלומים מכל מין וסוג שהוא, לרבות היטלי פיתוח, היטלי תיעול, ביוב, כבישים, מדרכות, שיוטלו בגין עבודות שיבוצעו לאחר חתימת הסכם זה ו/או דרישות תשלום שיוולדו לאחר מועד חתימת חוזה זה יחולו על המוכר וישולמו על ידו.
- (ו) תשלומים לועד הבית יחולו וישולמו ע"י המוכר בגין התקופה שעד למועד מסירת החזקה ובגין התקופה שממועד זה ואילך יחולו וישולמו ע"י הקונה. חרף האמור, מוסכם כי הקונה ישא בתשלומים בגין שיפוצים של הבניין, על פי החלטות שתתקבלנה על ידי דיירי הבית ו/או נציגות הבית לאחר חתימת הסכם זה. ובתנאי שהמוכר יודיע לקונה על כל אסיפה בעניין זה ויפקיד בידיו יפוי כוח להצביע באסיפה זו. המוכר מצהיר כי אין כיום כל החלטה של דיירי הבית ו/או נציגות הבית על ביצוע שיפוץ כלשהו בבית.

8. התחייבויות עיקריות

סעיפים 2, 4, 5, 6 על כל סעיפי המשנה להם וכן המועדים הנקובים בהסכם הנם תנאים עיקריים ויסודיים לצורך הסכם זה.

9. הפרה - פיצוי מוסכם

- (א) כל צד אשר יסרב לקיים את המכירה או הקניה עפ"י הסכם זה ו/או צד שיפרך הסכם זה ו/או ותנאי מתנאיו היסודיים, ולא יתקן את ההפרה תוך 7 ימים מיום קבלת התראה בכתב המקיים, יהא חייב לשלם לצד המקיים סך של _____ ש"ח (____ ש"ח) כדמי נזק אשר הצדדים קובעים כפיצויים קבועים ומוסכמים מראש, וזאת בנוסף ומבלי לפגוע בזכויות הצדדים לתבוע אכיפתו של הסכם זה ו/ כל תנאי מתנאיו, וכל סעד המוקנה למקיים ההסכם עפ"י כל דין.
- (ב) איחור בתשלום של עד 10 ימים לא יהווה הפרה בתנאי שיודע מבעוד מועד על איחור לעניין הסכם זה ולא ישא דיבית כלשהי. מוסכם כי לכל תשלום ע"פ ההסכם אשר לא ישולם במועד תתווסף ריבית פיגורים בשיעור הנהוג בבנק לאומי לישראל בגין משיכות יתר בלתי מאושרות עד לתשלום בפועל החל מהיום ה 11 לאיחור.
- (ג) על אף האמור בסעיפים קטנים א' ו- ב' לעיל ו/או בכל סעיף מסעיפי הסכם זה מוסכם מפורשות כי כל איחור בתשלומים הנוכרים בסעיף 5 לעיל ו/או ביצוע התחייבויות המוכר, ואשר משכו אינו עולה על 10 ימים לא יחשב להפרה יסודית של ההסכם בס"ק ב' 14 /או את הקונה בקנס מוסכם כאמור.

כללי ושונות

10. בכל מקרה שאחד מן הצדדים ישלם תשלום כלשהוא החל על פי הטכנולוגיה הזו על חובו ודמי, או לא שלמו עפ"י תנאי ההסכם, מתחייב הצד השני להשיבו לצד המשלם מייד עם דרישה, בתוספת הפרשי הצמדה למדד כמפורט בהסכם זה וביחס למדד הידוע במועד התשלום האמור.
11. הקונה יסדיר עד למסירת החזקה את העברת מוני החשמל, גז ומים על שמו (ככל שאינם על שם השוכרים) והמוכר יחתום על גבי כל המסמכים הנחוצים לצורך זה, אם ובמידה שיידרש. הפקדון לחברת הגז יועבר על שם הקונה ותמורתו תשולם למוכר.
12. הקונה ישא באגרות הרישום לרבות לצרכי רישום כל הערה ו/או משכון ו/או משכנתא ויטפל בעצמו ועל חשבונו בהעברת הזכויות על שמו במינהל מקרקעי ישראל, כפוף לכך שהמוכר ימציא לו את כל האישורים הנדרשים להעברה הנ"ל.
13. הצדדים מאשרים ומסכימים כי אין זה מתפקידם של עורכי הדין של הצדדים לבדוק את מצבה הפיזי והתכנוני של הדירה ו/או את מידת התאמתם לתוכניות המדידה ו/או להיתרי הבניה ובשכר טרחת עוה"ד שישולם על ידם לא נכלל הטפול והבדיקה של תיק הבנין ו/או חריגות בניה בבנין ו/או מצבה הפיזי של הדירה, וכי עוה"ד המליצו והנחו הצדדים לשכור בעלי מקצוע בתחום ההנדסה והאדריכלות לרבות שרותי שמאי מקרקעין לבדיקת תיק הבנין ו/או היתרי בניה ונושא חיובי היטל השבחה.
13. כל שינוי או תוספת להסכם זה יהיו ברי תוקף רק אם ייעשו בכתב ויחתמו ע"י שני הצדדים.
14. מובהר בזה כי כותרות הסעיפים הן לנוחיות הקריאה בלבד ולא תהא להן כל חשיבות לעניין פרשנות ההסכם או כל סעיף מסעיפיו.
15. כל ותור ו/או הימנעות מפעולה ו/או מתן ארכה ו/או שינוי של תנאי מתנאי הסכם זה לא יהיו ברי תוקף אלא אם נעשו בכתב ובחתימת הצדדים.
16. כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה כמצויין בראש ההסכם וכל הודעה מצד למשנהו תשלח בדואר רשום, ותחשב כאילו הגיעה לתעודתה תוך 72 שעות מתאריך הימסרה בדואר.

ולראייה באו הצדדים על החתום

הקונה:

המוכר:



לשכת רישום מקרקעין: נתניה

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6669 חלקה: 598

תיאור הנכס

שטח במ"ר
391.00
יית הרצלייה

זפרים הישנים של החלקה
6669/

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	מס' שטר
3294/1977/4	30/05/1977	פיצול	קון קיימת לישראל	החלק בונס בשלמות

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	מס' שטר
10496/1992/1	20/09/1992	הערה בדבר אתר עותיקות	רשות העתיקות	הערות:
		ילקוט הפרסומים 4023 מיום 9.7.92		

סוף נתונים

נסח מקוון זה, החתום בחתימה אלקטרונית מאושרת, לא יראו פליט בייר שלו כהעתק באמן של הנסה

למה אגרה



רשות מקרקעי ישראל

רשות מקרקעי ישראל

מס' התיק: 52007737
תאריך: 21/03/2016

לכבוד

שגריר הים נופ ים
הרעליה
46606

הנדון: אישור על רישום זכות בנכס

גוש: 6669 חלקה: 598 תת חלקה:

גוש: 6670 חלקה: 247 תת חלקה:

הרעליה

כתובת הנכס: שגריר הים נופ ים

מ'ר בערך

שטח: 90.6

חלקיות הזכויות

1/5
1/5

1. הננו מאשרים כי הזכויות בנכס רשומות אצלנו על שם -
חם. זהות/תאגיד

חם

רחל
זוכה

ייתר בעלי הזכויות בנכס מופיעים ברף נפרד**

2. לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהווה לגבי הנכס הנדון שתוקפו עד 30/06/2053. הינם בהתאם לחפזת בתיק הנכס ברשות פרטי השטח/ים המבונה/ים בנכס וחתחשיב לפיו שולם בגיננו/ם, הינם בהתאם לחפזת בתיק הנכס ברשות. על בקשה להיתר בנייה בנכס (תוספת בנייה, פיצול מגרש, שינוי יעוד/ניצול) יחולו נהלי הרשות.

3. נכון למועד אישור זה אין רישומים, הערות ופעולות (התחייבויות לרישום משכנתא, עיקולים, צווי תביעה, הסכמה לחשכוני זכויות וכו') לגבי הנכס הנדון וכפי שמעודכנים בתיק הנכס המצוי ברשות (לא כולל שעבודים שנרשמו שלא ברשות או שלרשות לא ידוע עליהם).

4. נכון למועד אישור זה (21/03/2016 09:21) לא הוגשה לרשות בקשה להעברת זכויות בנכס הנדון.

5. אין במסמך זה כדי לשנות חובות או זכויות משפטיות, כפי שהן משתקפות בתיק הרשות, ואין בו כדי להוות הסכמה לתריגה/ הפרה מתנאי ההסכם החוזר לעיל. יתר הפרטים (תנאי חכירה, תנאים כספיים, זכויות בניה) הינם כחפזת בחוזה החכירה, לרבות תנאים מיוחדים ככל שישנם.

6. המידע המפורט במסמך זה אינו מתייחס לרישומים שאינם מתנהלים ברשות, לרבות רישומים בחברה כמפורט לעיל, בלשכת רישום המקרקעין, ברשם המשכונות, רשם האגודות, רשם החכירות.

מוקד שירותים מהירים תל-אביב מרכז

מען למכתבים: רשות מקרקעי ישראל, רח' המלאכה 3 בית ויקטוריה קומה 9, תל אביב 6721503
קבלת קהל: בית ויקטוריה קומה 9, המלאכה 3, ת"א | מועדי קבלת קהל: אגה 08:00-14:00, ב,ד 08:00-17:30

שער הממשלה: gov www.gov.il | מוקד טלפוני: 03-9411011 / *5575 | www.land.gov.il

21/03/2016 09:21

חסי התיק: 52007737
תאריך: 21/03/2016

7. הרישום בלשכת המקרקעין גובר על הרישום בספרי הרשות ובמקרה של סתירה בין השניים- הרישום בלשכת רישום המקרקעין גובר.

בכבוד רב,

רשות מקרקעי ישראל
מוקד שירות תל-אביב מרכז

(חתימה)

(תפקיד)

(שם)

* הערה: פרטי הנכס (כתובת, גוש, חלקה, תוכנית) הינם על פי הקלוט בתיק הרשות. לתשומת לב - מצב משפטי של זכויות במקרקעין מתנהל בלשכות רישום המקרקעין על פי תקבוע בחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, לאחר שעברו הליכי רישום מעודכנים. בלשכת רישום המקרקעין הגדרת הנכס היא על פי מפתח של גוש וחלקה (תחלקה) סופיים (מעודכנים). הזכויות במקרקעין הנ"ל טרם נרשמו בלשכת רישום המקרקעין ולכן נתוני גוש וחלקה בטופס זה אינם סופיים בהכרח.

21/03/2016 09:21 2/ 3...

מוקד שירותים מהירים תל-אביב מרכז

מען למכתבים: רשות מקרקעי ישראל, רח' המלאכה 3 בית ויקטוריה קומה 9, תל אביב 6721503

קבלת קהל: בית ויקטוריה קומה 9, המלאכה 3, ת"א ! מועדי קבלת קהל: אגה 08:00-14:00 ג.ד 08:00-17:30

שער הממשלה: gov www.gov.il | מוקד טלפוני: 5579 / 03-9411011 | gov www.land.gov.il



מסי התיק: 52007737
תאריך: 21/03/2016

חלקיות הזכויות

1/5
1/5
1/5

נתוני בעלי זכויות נוספים:

מס. זהות/תאגיד

[REDACTED]	ת"ז
[REDACTED]	ת"ז
[REDACTED]	ת"ז

שם

אברהם	[REDACTED]
פנחס	[REDACTED]
עדנה	[REDACTED]

מוקד שירותים מהירים תל-אביב מרכז

מען למכתבים: רשות מקרקעי ישראל, רח' המלאכה 3 בית ויקטוריה קומה 9, תל אביב 6721503
קבלת קהל: בית ויקטוריה קומה 9, המלאכה 3, ת"א | מועדי קבלת קהל: אגה 08:00-14:00 ב.ד 08:00-17:30
שער הממשלה: www.gov.il | מוקד טלפוני: 03-9411011 / 5575 * | www.land.gov.il

21/03/2016 08:21 3/ 3

מאת: רשות מקרקעי ישראל



תאריך: _____
מס' התיק: 52007737
מס' החשבון: _____

רשות מקרקעי ישראל
מוקד שירות תל אביב-מרכז
2.2.11-2015
נתקבל ביום
תיק מס' _____ נוסר ל

חוזה חכירה מהווה
(לתקופה חכירה נוספת - בנייה רוויה)

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ שנה _____
ביום _____ לחודש _____ שנה _____

בין

מינהל מקרקעי ישראל המנהל את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל (שיקרא להלן "המחכיר") שכתבתו לצורך חוזה זה היא _____ מצד אחד;

לבין

ת.ז. 9- _____	רחל _____
ת.ז. 8- _____	זהבה _____
ת.ז. 1- _____	אברהם _____
ת.ז. 7- _____	פנחס _____
ת.ז. 3- _____	עדינה _____

(להלן "החוכר"),
שכתבתו לצורך חוזה זה היא: _____ 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.

והואיל ומדינת ישראל/רשות הפיתוח/קרן קיימת לישראל היא הבעלים של המקרקעין המפורטים להלן במבוא זה (להלן - "המגרש");
והואיל ועל פי חוזה החכירה המקורי האמור להלן הוחכרה לחוכר דירה בבית הבנוי על המגרש המתוארת להלן ב"רשימה", וזאת ביחד עם חלק יחסי ברכוש המשותף כאמור להלן ב"רשימה" (להלן - "הדירה");
והואיל והוראות החוזה בקשר עם המגרש יחולו, בהתאם להקשר הדברים, על המגרש כולו או חלק יחסי בלתי מסויים מן המגרש, הכלול בחלקו של החוכר ברכוש המשותף הנ"ל (הדירה ביחד עם החלק היחסי ברכוש המשותף כאמור לעיל תיקרא בחוזה זה "המוחכר");
והואיל והמוחכר הוחכר לחוכר למטרה, לייעוד ולקיבולת בנייה כאמור בחוזה החכירה המקורי כמפורט להלן;
והואיל ותקופת החכירה על פי חוזה החכירה המקורי הסתיימה בתאריך הנקוב להלן, והחוכר ביקש מהמחכיר להאריך את החכירה לתקופת חכירה נוספת, וזאת למטרה, לייעוד ולקיבולת הבנייה האמורים לעיל, והמחכיר הסכים לכך בכפוף לתנאיו של חוזה זה;
והואיל 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 אם כתוצאה משינויים בתכנית החוקית, שחלו עד חתימת חוזה זה, המשך ההתקף והשימוש המוכר למטרה, לייעוד ולקיבולת הבנייה הנ"ל אינם בהתאם לתכנית שהינה בתוקף בתאריך חתימתו של חוזה זה;

מען למכתבים: רשות מקרקעי ישראל, רח' המלאכה 3 בית ויקטוריה קומה 9, תל אביב 6721503

קבלת קהל: בית ויקטוריה קומה 9, המלאכה 3, ת"א | מועדי קבלת קהל: א,ג,ד 08:00-14:00 | ב,ה 08:00-17:30

www.land.gov.il | טלפון: 03-9411011 / 5575 * | שער הממשלה: www.gov.il

והואיל

והחוכר מצהיר בזה שבתאריך חתימתו של חוזה זה המוכר הוא בחזקתו על פי חוזה החכירה המקורי ובהסכמת המחכיר, וכי מידת התאמתו לצרכיו של החוכר היא בידיעתו המלאה של החוכר, והוא מתחייב לא לבוא אל המחכיר בתביעות או בטענות כלשהן אם מסיבה כלשהי המשך ההחזקה במוכר אינה מתאימה לצרכיו;

והואיל

והחוכר מצהיר בזה כי לא חלה עליו מגבלה לפי הוראות סעיף 19 (א)(3) של חוזה חכירה זה באשר להתקשרותו עם המחכיר בחוזה זה, וכי ידוע לו שרק בתנאי מוקדם ויסודי זה מוכן המחכיר להתקשר עמו על פי חוזה חכירה זה;

והואיל

ולפי הוראות האמנה שבין מדינת ישראל לבין קרן קיימת לישראל (להלן "הקרן"), אשר פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1456 מיום י"א בסיון התשכ"ח, עמוד 1597, ניהול המקרקעין שבבעלות הקרן, לרבות החכרתם ומתן הסכמה להעברת זכויות החכירה בהם או סרוב לתתה, ייעשה על ידי המחכיר בכפיפות לתזכיר ולתקנות ההתאגדות של הקרן, והחוכר מצהיר בזה כי ידוע לו שאם המגרש, כולו או חלקו, היא בבעלות הקרן, חלות עליו הוראות האמנה הנ"ל וכי רק על בסיס תנאי מוקדם ויסודי זה מוכן המחכיר להתקשר עמו על פי חוזה חכירה זה;

והואיל

ומשמעות המונחים שבחוזה חכירה זה תהיה בהתאם לאמור להלן במבוא זה, אלא אם מהקשר הדברים המתחייבת משמעות אחרת על פי החוזה:

"הרשימה": פרטיהם של המגרש ושל הדירה בטבלאות שלהלן.

"המגרש": המגרש אשר פרטיו הם:

המקום	השטח במ"ר בערך	רשום בלשכת רשם המקרקעין
	לפי תכנית מפורטת מס' גוש/כרך/ גוש שומה	חלקים
		חלקה דף

חתימת החוכר בראשי תיבות:

"הדירה": הדירה אשר פרטיה הם:

המקום הרצליה	מס' גוש	מספר חלקה	נסי' תת חלקה	שטח הרצפה במ"ר	מספר החדרים בדירה
	6669,6670	598,247		90.6	
הקומה	מספר הדירה	מספר החלקים ברכוש המשותף חצמודים לדירה	מספר משנה של הרכוש המשותף		

"חוזה החכירה המקורי":

חוזה חכירה מתאריך _____ לתקופת חכירה החל מתאריך 01.07.1955 וכלה בתאריך 31.06.2004

"תקופת החכירה":

49 שנים, החל מתאריך 01.07.2004 וכלה בתאריך 31.06.2053

"מטרת החכירה":

מגורים
כאמור בחוזה החכירה המקורי ועל פי תכנית חוקית שהיתה בתוקף בתקופת החכירה המקורית או בחלק ממנה, דהיינו _____

"הייעוד":

"קיבולת הבנייה":

"דמי חכירה":

דמי חכירה שנתיים או דמי חכירה מהווים.

"דמי חכירה שנתיים":

1) סך של _____ לא כולל מע"מ שקל חדש לשנה הראשונה של תקופת החכירה, שישולמו מראש. נכון ל- _____

2) היתרת תקופת החכירה ישולמו דמי החכירה השנתיים מראש, כ"ז מוקד שירותים מהד"מ תל אביב מרכז באפריל של כל שנה, וזאת כאמור להלן.

מען למכתבים: רשות מקרקעי ישראל, רח' המלאכה 3 בית ויקטוריה קומה 9, תל אביב 6721503

קבלת קהל: בית ויקטוריה קומה 9, המלאכה 3, ת"א | מועדי קבלת קהל: א,ג,ד 08:00-14:00 | ב,ה 08:00-17:30

www.land.gov.il | מוקד טלפוני *5575 / 03-9411011 | שער הממשלה: www.gov.il

רשות מקרקעי ישראל

(3) דמי החכירה השנתיים יוגדלו מדי פעם על בסיס הערכה חדשה של המגרש על ידי השמאי הממשלתי או על בסיס העלייה בערכו של המגרש או על בסיס הצמדה למדד היסודי – והכל לפי בסיס, בשיעורים ובתקופות בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל.

כל עוד לא תחליט מועצת מקרקעי ישראל אחרת יוגדלו דמי החכירה השנתיים באופן שיתווספו להם כל שנה הפרשי הצמדה שיחושבו וישולמו בהתאם לעלייה היחסית בין המדד היסודי לבין המדד האחרון שיהיה ידוע במועד בו יגיע זמן הפרעון של דמי החכירה השנתיים כאמור לעיל.

(4) כל התשלומים האמורים ייעשו במשרד המחכיר ללא צורך בדרישה נוספת מצידו. הורה המחכיר על תשלום במקום אחר, יבוצע התשלום עבור אותה שנה שלגביה חלה ההוראה כפי שהמחכיר הורה.

דמי חכירה שנתיים המשולמים מראש לתקופה שממועד תשלומם ועד תום תקופת החכירה, כשהם מהווים כמקובל אצל המחכיר.

"דמי חכירה מהווים":

למען הסר ספק, החוכר ישלם מס ערך מוסף כדין החל על כל אחד מהתשלומים הכלולים בהגדרת דמי החכירה בהתאם לשיעורו של מס הערך המוסף במועד תשלומם.

מדד המחירים לצרכן האחרון שהיה ידוע בתחילת תקופת החכירה.

ערכו של חלק יחסי בלתי מסויים מן המגרש - כאשר היחס בין גודל החלק היחסי האמור לבין גודל כל שטח המגרש שווה ליחס שבין החלק ברכוש המשותף של הבית, כמשמעו בחוק המקרקעין תשכ"ט – 1969, המצויד לדירה לבין כלל הרכוש המשותף של הבית – וזאת בתחילת תקופת החכירה הראשונה על פי חוזה החכירה המקורי, דהיינו _____ שקל חדש (_____ שקל חדש) או כפי שהוערך על ידי השמאי הממשלתי לתחילת תקופת החכירה הראשונה או כפי שנקבע בהנחיות מועצת מקרקעי ישראל כערך המגרש לצורך חישוב דמי חכירה.

"המדד היסודי":

"הערך היסודי של המגרש":

"החלק היחסי מערכו של המגרש שינוכה בחישוב דמי הסכמה" (רק אם "דמי החכירה" אינם דמי חכירה מהווים): % _____.

והואיל ובנוסף לתנאי החכירה שלהלן יחולו על החכירה לפי חוזה זה גם התנאים שבמבוא זה להלן:

(א) בנוסף לכל האמור בסעיף 10 להלן, אם המוחכר טרם נרשם לפי פרק ו' לחוק המקרקעין תהיה חובת רישום המוחכר כאמור על החוכר בלבד, וכל ההוצאות בקשר לרישום כאמור יחולו על החוכר וישולמו על ידו, והחוכר מתחייב בזה להחזירם לכל מי ששילמם בפועל במקומו, מיד עם קבלת דרישה לכך ממי ששילמם במקומו או מהמחכיר.

(ב) בנוסף לכל האמור בסעיף 13 להלן, תחול על החוכר חובת חשתתפות בהוצאות בהתאם לאמור בסעיף 58 לחוק המקרקעין תשכ"ט – 1969.

והואיל ואם החוכר הוא יותר מאדם אחד אן מתאגיד אחד, התחייבויותיהם של האנשים או התאגידים המהווים את החוכר תהיינה ביחד ולחוד ואילו זכויותיהם תהיינה רק ביחד;

והואיל ובנוסף לתנאי החכירה שלהלן יחולו התנאים המיוחדים הבאים:

נוקד שירותים מהירים תל-אביב מרכז

מען למכתבים: רשות מקרקעי ישראל, רח' המלאכה 3 בית ויקטוריה קומה 9, תל אביב 6721503

קבלת קהל: בית ויקטוריה קומה 9, המלאכה 3, ת"א | מועדי קבלת קהל: א,ג,ד 08:00-14:00 ב,ה 08:00-17:30

www.land.gov.il | 03-9411011 / 5575 * | שער הממשלה: www.gov.il

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 המשרה _____	מספר זהות _____
חתימה _____	חתימה _____
(2) שם _____	(2) שם _____
תואר המשרה _____	מספר זהות _____
חתימה _____	חתימה _____

המאשר: אני החתום מטה מאשר בזה כי זיהיתי את החוכר הנ"ל לפי מסמכי הזיהוי שהוצגו בפניי וכי החוכר חתם על חוזה זה בנוכחותי.

שם _____ חתימת המאשר _____

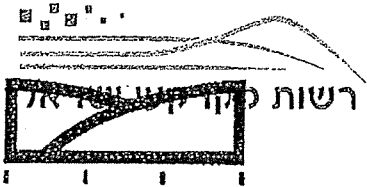
יחזקאל הרשמו, עו"ד
תואר המשרה _____
כצנלסון 14, גבעתיים 5325809
טלפון: 03-6528088 פקס: 03-6528089

מוקד שירותים מהירים תל-אביב מרכז

מען למכתבים: רשות מקרקעי ישראל, רח' המלאכה 3 בית ויקטוריה קומה 9, תל אביב 6721503

קבלת קהל: בית ויקטוריה קומה 9, המלאכה 3, ת"א | מועדי קבלת קהל: א,ג,ד 08:00-14:00 ב,ה 08:00-17:30

www.land.gov.il | מוקד 1777 | 03-9411017 / *5575 | שער הממשלה: www.gov.il



מדינת ישראל - מנהל מקרקעי ישראל

מחוז תל-אביב ונך פתח תקוה 116, ת"א 67012 פקסי 03-5616459 טלי 03-5619555

מס' תיק: 52007737

מס' חשבון: 156403362

#

#

1

ח ו ז ה ח כ י ר ה

(בנייה רוויה - לא מהווה) #

שנערך ונחתם ב- ביום לחודש שנת

ביום לחודש שנת

ב י ו

מינהל מקרקעי ישראל המנהל את קרקעות מדינת ישראל / רשות הפיתוח / קרן קיימת לישראל (שיקרא להלן "המחכיר"), שכתובתו לצורך חוזה זה היא: דרך פ"ת 116 תל-אביב מקוד 67012 #

מצד אחד;

ל ב י ו

מס' זיהוי/מס' תאגיד	031880784	ניזרי ליוה	15/10	#
מס' זיהוי/מס' תאגיד	001571470	פנחס רחל	1/20	
מס' זיהוי/מס' תאגיד	000290692	זיו זחבה	1/10	
מס' זיהוי/מס' תאגיד	003651692	ניזרי אברהם	1/10	
מס' זיהוי/מס' תאגיד	005669676	ניזרי פנחס	1/10	
מס' זיהוי/מס' תאגיד	058427683	אוסקובסקי עדנה	1/20	

כולם יחד וכל אחד מהם לחוד (שיקראו להלן "החוכר"), שכתובתו לצורך חוזה זה היא שער הים 34 נור ים הרצליה #

מצד שני;

מ ב ו א

המהווה חלק בלתי נפרד מתנאי החכירה המצורפים לו ואשר רק ביחד הם מהווים את חוזה החכירה

ה ו א י ל ומדינת ישראל/רשות הפיתוח/קרן קיימת לישראל היא הבעלים של המקרקעין המפורטים להלן במבוא זה (להלן - "המגרש");

ו ה ו א י ל ועל המגרש הוקם, במשך התקופה שקדמה ליום חתימת חוזה זה, בניין שבו לפחות ארבע דירות צמודות (להלן "הבית"), והבית ניצב על המגרש ביום חתימת חוזה זה;

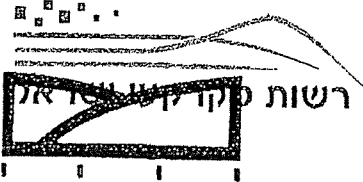
ו ה ו א י ל והחוכר:-

1. הנו משתכן בהתאם להסכם בינו לבין חברת "החברה המשכנת" אשר בנתה את הבית ו/או החזיקה אותו ו/או ניהלה אותו, על-פי הסכם בינה לבין המחכיר; או - #

2. היה בעל זכויות כלשהן בדירה המתוארת, להלן עובר לחתימת חוזה זה, על-פי הסכם בינו לבין המחכיר;

ו ה ו א י ל והמחכיר הסכים להיענות לבקשת החוכר ולהחכיר לו את הדירה בבית #

.../.



מדינת ישראל - מנהל מקרקעי ישראל

מחוז חל-אכ"ב דרך פתח תקווה 116, ת"א 67012 פקסי 03-5616459 03-5619555 טלי

-2-

המסומנת במספר _____ בתרשים המצורף לחוזה זה כחלק בלתי נפרד ממנו והמתוארת להלן ב"רשימה", וזאת ביחד עם חלק יחסי ברכוש המשותף כאמור להלן ב"רשימה" (להלן - "הדירה");

והוא יל והוראות החוזה בקשר עם המגרש יחולו, בהתאם להקשר הדברים, על המגרש כולו ו/או על חלק יחסי בלתי מסוים מן המגרש, הכלול בחלקו של החוכר ברכוש המשותף הנ"ל (הדירה ביחד עם החלק היחסי ברכוש המשותף כאמור לעיל תיקרא בחוזה זה "המוחכר" ו/או "המחברים");

והוא יל והחוכר מאשר שהוא קיבל את המוחכר לחזקתו בתאריך 01.04.1955 וכי מידת התאמתו של המוחכר לצרכיו של החוכר היא בידיעתו המלאה ובאחריותו הבלעדית של החוכר;

והוא יל והמוחכר מוכר לחוכר למטרה, לייעוד ולקיבולת הבניה כמפורט להלן;

והוא יל והחוכר מצהיר בזה כי לא חלה עליו מגבלה באשר להתקשרותו עם המחכיר בחוזה זה לפי הוראות סעיף 19(א)(3) של תנאי החכירה של חוזה חכירה זה וכי ידוע לו שרק בתנאי מוקדם ויסודי זה מוכן המחכיר להתקשר עמו על-פי חוזה חכירה זה;

והוא יל ולפי הוראות האמנה שבין מדינת ישראל לבין קרן קיימת לישראל (להלן "הקרן"), אשר פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1456 מיום י"א בסיון תשכ"ח, עמ' 1597, ניהול המקרקעין שבבעלות הקרן, לרבות החכרתם ומתן הסכמה להעברת זכויות החכירה בהם או סרוב לתתה, ייעשה ע"י המחכיר בכפיפות לתזכיר ולתקנות ההתאגדות של הקרן, והחוכר מצהיר בזה כי ידוע לו שרק על בסיס תנאי מוקדם ויסודי זה מוכן המחכיר להתקשר עמו על-פי חוזה חכירה זה;

והוא יל ומשמעות המונחים שבחוזה זה תהיה בהתאם לאמור להלן במבוא זה, אלא אם מהקשר הדברים מתחייבת משמעות אחרת על-פי החוזה;

"הרשימה": פרטיהם של המגרש ושל הדירה בטבלאות שלהלן.

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

המקום: הרצליה

הכתובת: שער הים 34 נוף ים

השטח כמ"ר בערך:

רשום בלשכת רישום המקרקעין ב-

גוש/כרד: 6669 חלקה/דר: 204

מגרש מספר

לפי תכנית מפורטת מספר

"הדירה": הדירה כמתואר בתרשים המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה, כמפורט להלן:

גוש/כרד: 6669 חלקה/דר: 204 חלקת משנה: _____

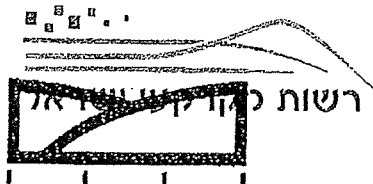
שטח הרצפה: 90.6 מ"ר

מספר החדרים בדירה: 1.5

הקומה:

מספר הדירה בתשריט: _____

מספר החלקים ברכוש המשותף הצמודים לדירה:



מדינת ישראל מינהל מקרקעי ישראל

מחוז תל-אביב, דרך פתח תקוה 116, ת"א 67012 סקסי 5616459-03 טלי 5619555-03

-3-

מספר משנה של הרכוש המשותף:

"תקופת החכירה": 49 שנים, החל מתאריך 01.04.1955 וכלה בתאריך 01.04.2004.

"מטרת החכירה": בניה רוויה (משכנים).

"הייעוד":

"קיבולת הבניה":

"דמי חכירה": דמי חכירה ראשוניים ודמי חכירה שנתיים, כהגדרותיהם להלן.

"דמי חכירה ראשוניים": החברה המשכנת או החוכר שלמו למחכיר סך ש"ח שייחשב כתשלום דמי חכירה ראשוניים כשיעור 40% מהערך היסודי של המגרש, כמוגדר להלן.

"דמי חכירה שנתיים": לא יותר מ-5% מההפרש בין הערך היסודי של המגרש לבין דמי החכירה הראשוניים, שישולמו כאמור להלן:

(1) סך של 32.47 ש"ח שיהווה את דמי החכירה השנתיים לשנה המתחילה ביום 01.04.1991 (להלן: "המועד הקובע").

(2) דמי החכירה השנתיים ישולמו מראש, ב-1 באפריל של כל שנה, וזאת כאמור להלן.

(3) דמי החכירה השנתיים יוגדלו מדי פעם על בסיס הערכה חדשה של המגרש על ידי השמאי הממשלתי או על בסיס העלייה בערכו של המגרש או על בסיס הצמדה למדד המחירים לצרכן-והכל לפי בסיס, בשיעורים ובתקופות בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל.

כל עוד לא תחליט מועצת מקרקעי ישראל אחרת יוגדל הסך של דמי החכירה השנתיים הנקוב בס"ק (1) לעיל באופן שיתווספו לו כל שנה הפרשי הצמדה שיחושבו וישולמו בהתאם לשינויים היחסיים במדד המחירים לצרכן בין המדד האחרון שהיה ידוע לפני המועד הקובע לבין המדד האחרון שהיה ידוע במועד בו יגיע זמן הפרעון של דמי החכירה השנתיים כאמור לעיל.

(4) כל התשלומים האמורים ייעשו במשרד המחכיר ללא צורך בדרישה נוספת מצידו. הורה המחכיר על תשלום במקום אחר, יבוצע התשלום עבור אותה שנה שלגביה חלה ההוראה כפי שהמחכיר הורה.

"הערך היסודי של המגרש": סך ----- ש"ח שהוא ערכו של חלק יחסי בלתי מסויים מן המגרש כפי שהוערך על-ידי השמאי הממשלתי לתחילת תקופת החכירה או כפי שנקבע בהנחיות מועצת מקרקעי ישראל כערך המגרש לצורך חישוב דמי חכירה, כאשר היחס בין גודל החלק היחסי האמור לבין גודל כל שטח המגרש שווה ליחס שבין החלק ברכוש המשותף של הבית, כמשמעו בחוק המקרקעין תשכ"ט-1969, הצמוד לדירה לבין כלל הרכוש המשותף של הבית.

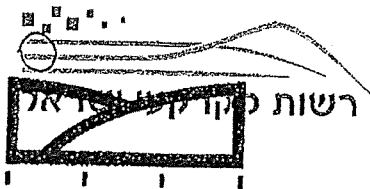
"החלק היחסי מערכו של המגרש שינוכה בחישוב דמי הסכמה": 40%.

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

ו ה ו א י ל ו בנוסף לתנאי החכירה שלהלן יחולו על החכירה לפי חוזה זה גם התנאים הבאים שבמבוא זה:

(א) מוסכם בזה במפורש כי כל עוד לא נרשם חבית בלשכת רישום מקרקעין, לא תחול התחייבות המחכיר לפי סעיף 2 של תנאי החכירה של חוזה זה בקשר לרישום החכירה על שם החוכר וכל חובה אחרת של המחכיר לפי חוזה זה המשתמעת ממנה, ויראו בחוזה התחייבות של המחכיר להביא לידי החכרת הדירה בהתאם לתנאי חוזה זה כשהיא נקיה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת החוכר, ולפצות את החוכר אם לא יתמלאו התחייבויות המחכיר כאמור, אולם כל שאר תנאי חוזה זה יחולו החל בתאריך תחילת החכירה. ההתחייבות האמורה מותנית

.../.



מדינת ישראל מינהל מקרקעי ישראל

מחוז חל-אכ"ב דרך מנחם חקיה 110, ת"א 67012 פקסי 03-5616459 טלי 03-5619555

-4-

במילוי הוראות סעיף 10 של תנאי החכירה של חוזה זה ובתנאי נוסף שלמטרת רישום חוזה חכירה זה ימציא החוכר למחכיר לפני הרישום אישור מהחברה המשכנת כי אין מצידה מניעה לרישום בשל אי פרעון במועד של חובותיו הכספיים של החוכר לחברה, וכן ישלם החוכר למחכיר לפני הרישום את כל התשלומים המגיעים לו לפי חוזה זה עד למועד הרישום.

התחייבות המחכיר לפצות את החוכר כאמור לעיל לא תחול על המחכיר אלא אם כן התחייבה החברה המשכנת בכתב, לפני חתימת חוזה זה, לשפות את המחכיר בסכום הפיצויים אם וכאשר יחוייב המחכיר בפיצויים כאמור לעיל מסיבות שאינן בשליטתו הבלעדית.

התחייבות המחכיר לפצות את החוכר כאמור לעיל לא תחול לגבי חוכר של דירה שהושכרה או הוחכרה לראשונה קודם ל-2.2.75 תאריך תחילתו של חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.

(ב) בנוסף לכל האמור בסעיף 10 להלן, אם המוכר טרם נרשם לפי פרק ו' לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969, תהיה חובת רישום המוכר כאמור על החוכר או על החברה המשכנת בלבד, וכל ההוצאות בקשר לרישום כאמור יחולו על החוכר וישולמו על-ידו, והחוכר מתחייב בזה להחזיר לכל מי ששילם בפועל במקומו, מיד עם קבלת דרישה לכך ממי ששילם במקומו או מהמחכיר, מועד הרישום כאמור ייקבע על-פי שיקול דעתם המוחלט של המחכיר או של החברה המשכנת.

(ג) בנוסף לכל האמור בסעיף 13 להלן, תחול על החוכר חובת השתתפות בהוצאות בהתאם לאמור בסעיף 58 לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969.

והוא יל ובנוסף לתנאי חוזה החכירה שלהלן יחולו התנאים המיוחדים הבאים:

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

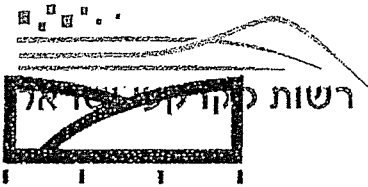
החוכר

המינהל

חתימת הצדדים
בראשי תיבות:

Handwritten signatures and stamps of the tenant (החוכר). Includes a large signature and several smaller ones, some with circular stamps.

Handwritten signatures and stamps of the authority (המינהל). Includes several signatures and circular stamps.



מדינת ישראל מנהל מקרקעי ישראל

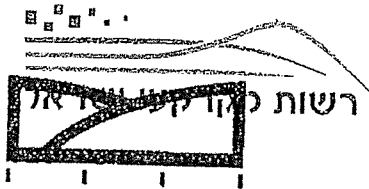
מחוז חל-אביב, דרך סח חקוף 116, ת"א 67012 פקסי 03-5616459 טלי 03-5619555

1

תנאי החכירה

1. המבוא והמסמכים המצורפים לחוזה המבוא והמסמכים המצורפים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
2. התחייבות להחכיר ולחכור המחכיר מתחייב בזה להחכיר לחוכר והחוכר מתחייב בזה לחכור מהמחכיר את המוכר. הוסכם בין הצדדים שעד רישום זכות החכירה בלשכת רישום המקרקעין מסר המחכיר לחוכר את זכות השימוש במוכר וכל הוראות חוזה זה לגבי החכירה ותנאיה יחולו, בשינויים הדרושים לפי העניין, על זכות השימוש הנ"ל וישולמו דמי שימוש בשיעור דמי החכירה האמורים להלן.
3. תקופת החכירה תקופת החכירה היא כאמור במבוא לחוזה.
4. מטרת החכירה ויעודה המוכר מוכר לחוכר רק למטרה וליעוד האמורים במבוא לחוזה ואסור לחוכר להשתמש במוכר או בחלק ממנו למטרה אחרת או ליעוד אחר מבלי לקבל על כך הסכמה מפורשת מראש ובכתב מאת המחכיר.
5. קיבולת הבנייה קיבולת הבנייה המותרת על פי חוזה זה היא כמפורט במבוא לחוזה.
6. קבלת חזקה במוכר החוכר מאשר שקיבל את המוכר לחזקתו במועד ובתנאים הנקובים לעניין זה במבוא לחוזה.
7. דמי חכירה החוכר מתחייב לשלם למחכיר דמי חכירה בהתאם להוראות המפורטות לעניין זה במבוא לחוזה.
8. הערכה חדשה (א) בכפוף לאמור להלן בסעיף - קטן (ב), המחכיר יהיה רשאי לדרוש דמי חכירה שנתיים לפי הערכה חדשה של המגרש על-ידי השמאי הממשלתי וזאת מבלי לקחת בחשבון את ההעלאה בערך המגרש כתוצאה מפיתוחו על-ידי החוכר או על חשבוננו, בכל אחד מהמקרים המפורטים להלן: -
 - (1) כשהחוכר יבקש הסכמת המחכיר להעביר את זכויותיו לפי חוזה זה כאמור בסעיף 14 להלן.
 - (2) אם המחכיר יסכים לבקשת החוכר לבצע איזה מהשינויים כאמור בסעיף 9 להלן.(ב) שולמו על ידי החוכר, קודם לתאריך מתן הסכמתו של המחכיר לאיזו מהבקשות הנזכרות בסעיף קטן (א) לעיל, דמי חכירה מהוונים כמוגדר במבוא לחוזה, לא יועלו דמי החכירה השנתיים כאמור בסעיף זה.
- (ג) בכל מקרה שהמחכיר ידרוש העלאת דמי החכירה השנתיים כאמור לעיל, הוא יודיע על כך לחוכר בכתב רשום. החוכר יהיה רשאי לערער עליה תוך 30 יום מהודעת המחכיר בפני השמאי הממשלתי והחלטתו תהיה סופית.
- (ד) את דמי החכירה השנתיים המוגדלים על יסוד ההערכה החדשה ישלם החוכר למחכיר החל מתאריך הסכמתו הנ"ל של המחכיר, וזאת תוך 15 יום מתאריך הודעתו של המחכיר. על דמי החכירה השנתיים המוגדלים כאמור תחולנה ההוראות בעניין

.../.



דמי החכירה השנתיים שבמבוא לחוזה, בשינויים המחוייבים.

9. שינוי ייעוד, שינוי קיבולת הבנייה, בנייה נוספת, פיצול (א) החוכר מתחייב לבקש את הסכמתו של המחכיר מראש ובכתב, אם ירצה לבצע איזה מהשינויים האלה:

- (1) שינוי הייעוד או מימוש שינוי הייעוד של המגרש - מהייעוד המוגדר במבוא לייעוד אחר.
 - (2) הגדלת קיבולת הבנייה האמורה במבוא או בנייה נוספת מעבר לקיבולת הבנייה האמורה במבוא לרבות בנייה נוספת במגרש או שינוי במבנים או בתוספות שהוקמו עליהם או במבנים הנוספים שהוקמו על המגרש או הוספה עליהם.
 - (3) חלוקת המגרש למספר מגרשים, באופן שכל אחד מהם יהיה מגרש עצמאי הניתן לניצול בפני עצמו.
- החוכר יצרף לבקשתו תכניות ומסמכים בקשר עם השינויי המבוקש על-ידו.

(ב) החוכר לא יבצע את השינוי המבוקש על-ידו בטרם קיבל לכך את הסכמתו של המחכיר מראש ובכתב ולא יבקש אישור לשינוי מהרשויות המוסמכות בטרם קיבל לכך את הסכמתו של המחכיר. קיבל החוכר את הסכמת המחכיר לא יבצע את השינוי אלא לאחר קבלת אישור רשויות התכנון המוסמכות.

(ג) המחכיר יהיה רשאי לסרב לתת את הסכמתו לשינוי המבוקש על-ידי החוכר, או להתנות מתן הסכמתו בתשלום כספי בגין השינוי שיחול בערך המגרש כתוצאה מביצוע השינוי הנ"ל, כפי שייקבע על-ידי השמאי הממשלתי או כפי שיהיה מקובל באותה עת אצל המחכיר ובתנאים אחרים שיהיו מקובלים אצל המחכיר.

10. רישום החכירה
(א) רישום זכות החכירה על שם החוכר בהתאם לתנאי חוזה זה וכל הפעולות הדרושות לצורך זה ייעשו על ידי החוכר ועל חשבונו.
המחכיר יחתום במידת הצורך על המסמכים הדרושים לצורך רישום זכות החכירה כאמור, אולם זאת בתנאי שהחוכר קיים את תנאיו של חוזה זה וכפוף לכך.

(ב) החוכר יכין בין היתר, את המסמכים והמפות הדרושים לצורך הרישום האמור, כולל לצורך רישום ו/או חידוש רישום המגרש, חלוקה, הפרדה, הוצאות המדידה ומפות הפרצלציה, וכן את התיקים בלשכת רישום המקרקעין, ויישא בכל התשלומים וההוצאות הקשורים ברישום כאמור, לרבות אגרות וביול ללא יוצא מן הכלל.

(ג) החוכר מתחייב להמציא למחכיר אישורים על תשלום כל המיסים, הארנונות, ההיטלים, האגרות ותשלומי החובה החלים על המוכר, וכן כל מסמך שיהיה בו צורך לרישום החכירה כאמור.

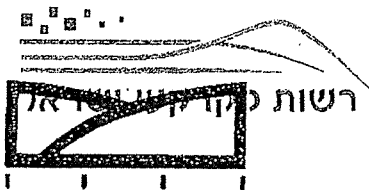
(ד) אם החוכר, למרות האמור לעיל ולמרות דרישתו של המחכיר, לא ירשום את החכירה, רשאי המחכיר לבצע את כל פעולות הרישום האמורות לעיל על חשבונו של החוכר, והחוכר מתחייב לשלם למחכיר בתוך 30 יום מתאריך דרישתו את כל הוצאותיו לפי החשבון שיוגש לו.

11. שינוי גבולות המגרש וקביעה סופית של שטחו
(א) החוכר מצהיר, כי ידוע לו ששטח המגרש וגבולותיו אינם סופיים וכי עלולים לחול בהם שינויים כתוצאה משינויים בתכנון על פי חוק התכנון והבנייה. תשכ"ה - 1965, הסדר קרקעות וכיוצא באלה.

(ב) החוכר מצהיר שידוע לו כי בעקבות מדידה לצורכי רישום עלול להתברר ששטח המגרש קטן יותר או גדול יותר מהשטח לפיו נקבע הערך היסודי של המגרש.

(ג) במקרה וכתוצאה משינויים כאמור בסעיף קטן (א) לעיל יוגדל או יוקטן שטח המגרש ו/או ישתנו גבולותיו וכן במקרה ויתברר כאמור בסעיף קטן (ב) לעיל ששטח המגרש קטן יותר או גדול יותר מהשטח לפיו נקבע הערך היסודי של המגרש החוכר מתחייב:

.../.



- (1) להסכים לכל שינוי בגבולותיו ו/או בשטחו של המגרש כפי שיווצר עקב השינויים הנזכרים בסעיף קטן (א) לעיל.
- (2) להסכים לכל קביעה בדבר שטחו של המגרש כפי שייקבע בעקבות מדידה לצורכי רישום כנזכר בסעיף קטן (ב) לעיל.
- (3) לראות את המגרש כגבולותיו ובשטחו החדשים כנשוא החכירה ולקבל את החזקה בו.
- (ד) אם כתוצאה משינויים כאמור בסעיף קטן (א) ו/או (ב) לעיל ישתנה ערך המגרש, יתוקנו דמי החכירה לפי השטח הסופי לפי הערכת השמאי הממשלתי לתאריך קביעתו של הערך היסודי של המגרש וכל צד מתחייב לשלם לצד השני רק את ההפרשים שינבעו מהתיקון הנ"ל, בתוספת הפרשי הצמדה מתאריך קביעתו של הערך היסודי של המגרש ועד לתשלום ההפרשים הנ"ל בפועל.

12. השימוש במוחכר ואחריותו של החוכר
החוכר מתחייב להחזיק את המוחכר במצב טוב ותקין וכמנהג בעלים הדואג לרכושו ולעשות על חשבונו את כל התיקונים הדרושים כדי להחזיקו באותו מצב. במשך כל תקופת החכירה יהיה החוכר בלבד אחראי למילוי הוראות כל דין בקשר עם החזקת המוחכר והשימוש בו ובקשר עם הבנייה על המגרש, ולקיום כל חובה לפי כל דין, החלה או שתחול על המחכיר לגבי המוחכר - והכל על חשבונו הוא וללא כל זכות לדרוש החזרת ההוצאות מאת המחכיר. החוכר בלבד יהיה אחראי כלפי המחכיר, וכן כלפי כל צד שלישי, לכל נזק שייגרם לגופו או לרכושו של אדם כל שהוא (לרבות החוכר) וכן לפיצויים שיוטלו עקב או כתוצאה מפעולות ו/או מחדלים במוחכר או בקשר עם החזקתו והשימוש בו ועל המחכיר לא תחול כל אחריות בקשר לכך.

13. מסים ותשלומי חובה
החל מתחילת תקופת החכירה או ממועד קבלת החזקה במוחכר - המוקדם ביניהם - ישא החוכר בלבד בכל המסים, הארנונות, המלוות ותשלומי החובה לסוגיהם, העירוניים והממשלתיים - לרבות היטל השבחה - החלים על הבעלים ו/או המחזיקים בקשר עם המוחכר, וכן בכל אגרות והוצאות פיתוח מכל סוג שהוא - החלים או שיחולו על המוחכר - לרבות ההוצאות הקשורות בחיבור חשמל, אגרות מים וביוב סידורי אספקת מים, התקנת ב"ב, תיעול, סלילת כבישים ומדרכות, מתקנים ופעולות תברואתיות וכיוצא בהם. החוכר מתחייב לשלם מס ערך מוסף כדין החל על כל אחד מהתשלומים החלים על החוכר על פי חוזה זה, בהתאם לשיעורו של מס הערך המוסף במועד תשלומו.

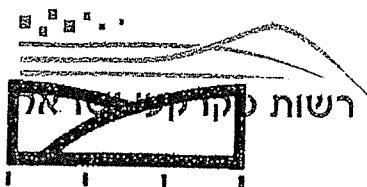
14. העברת זכויות

(א) העברת זכויות טעונה הסכמה
החוכר אינו רשאי להעביר זכויות שבחוזה זה אלא בהסכמתו של המחכיר מראש ובכתב. בסעיף זה - "העברת זכויות" - כל אחת מאלה, וזאת בין בתמורה ובין ללא תמורה, בשלמות או בחלק, ובצורה כלשהי:

- (1) הענקת הזכויות שבחוזה זה, העברתן, הסבתן או ויתור עליהן;
- (2) החכרת המוחכר בחכירת משנה או החכרת חכירתו בכל דרגה שהיא, השכרת המוחכר בשכירות משנה או השכרת חכירתו או שכירותו בכל דרגה שהיא - והכל לפרק זמן המחייב על פי דין את רישום ההשכרה בפנקס המתנהל על פי חוק ולרבות השכרה באופן שהשכירות תהיה מוגנת על פי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 או כל חוק שיבוא במקומו (להלן - החכרת משנה);
- (3) מסירת חזקה או שימוש במוחכר לפרק הזמן האמור בפסקה (2) לעיל (להלן - מסירת חזקה);
- (4) לגבי חוכר שהוא איגוד - כל פעולה באיגוד בחוכר, אשר כתוצאה ממנה מועברים או מוקצים לפחות 10% מהערך הנקוב של הון המניות הנפרע או הון המניות המוצא של החוכר - הנמוך ביניהם - (להלן - זכויות בהון).

.../.

Handwritten notes and signatures in the right margin, including the word 'החוכר' (the tenant) and various initials.



מדינת ישראל מינהל מקרקעי ישראל

מחוז תל-אביב רוק פתח תקוה 116. ח"א 67012 פקטי 5616459-03 טלי 5619555-03

-4-

או 10% מכוח ההצבעה בחוכר (להלן - זכויות הצבעה), או 10% מהזכות למנות מנהלים של החוכר (להלן - זכויות מינוי). פעולות באיגוד החוכר, אשר בכל אחת מהן מועברים פחות מ-10% מהזכויות הנ"ל, ואשר נעשו בתוך תקופה של שנתיים, יראו אותן לצרכי סעיף זה כאילו נעשו בבת אחת בתאריך הפעולה באיגוד האחרונה שבהן. בסעיף 14 זה

- "איגוד" - כהגדרתו בחוק מס שבח מקרקעין, תשכ"ג - 1963 (להלן - חוק מש"ח), כפי שהיא מעת לעת, לרבות תאגיד שאינו רשום ושותפות לא רשומה.

"איגוד"

- כהגדרתה בחוק מש"ח כפי שהיא מעת לעת, לרבות פעולה באיגוד המחזיק בזכות באיגוד בחוכר, ולרבות כל שינוי בשותפות - רשומה או לא רשומה - אשר חל כתוצאה מהצטרפות של אדם אליה או פרישה של אדם ממנה, או כל שינוי באיגוד שהוננו אינו במניות אשר חל כתוצאה מהצטרפות או פרישה כאמור ולרבות כל שינוי בחלקיו היחסיים של שותף בהון השותפות או בהון איגוד כאמור.

"פעולה באיגוד"

- כהגדרתה בחוק מש"ח כפי שהיא מעת לעת. "מחזיק" - "החזקה" - כהגדרתה של "החזקה" בחוק ניירות ערך תשכ"ח 1968, כפי שהיא מעת לעת, והמונחים שבהגדרת "החזקה" בחוק הנ"ל יתפרשו כהגדרתם מעת לעת בחוק האמור.

"זכות באיגוד"

"מחזיק" - "החזקה"

(5) מישכון ו/או שיעבוד המוחזק ו/או הזכויות שבחוזזה זה. המחזיק לא יתן הסכמתו למישכון או לשיעבוד האמורים לעיל, אלא אם החוכר ובעל המשכון או השיעבוד יתחייבו כלפיו, לפני מתן ההסכמה, כי בכל מקרה של מימוש המשכון או המשכנתה או השיעבוד או כתוצאה מביצוע של פסק דין או מסמך אחר הניתן לביצוע כפסק דין או כתוצאה ממכירה על-ידי לשכת הוצאה לפועל או על-ידי רשות אחרת על-פי דין - ישולמו למחזיק דמי הסכמה המגיעים על פי חוזה זה, אולם הסכמתו של המחזיק לעצם המישכון או השיעבוד הנ"ל לא תותנה בתשלום כספי.

העברת זכויות כנ"ל ללא הסכמת המחזיק או ללא תשלום דמי הסכמה כאמור לעיל תיחשב להפרה יסודית של החוזה והמחזיק יהיה רשאי לבטלו בשל הפרה זו.

(6) כל פעולה אחרת, שלא נזכרה לעיל, ושמוכה מועברות למעשה זכויות שבחוזזה זה - בתמורה או ללא תמורה, בשלמות או בחלק ובצורה כלשהי.

(ב) תנאים להסכמה

(1) המחזיק רשאי להתנות את מתן הסכמתו להעברת זכויות שבחוזזה זה בתנאים שלהלן, וזאת בנוסף ליתר התנאים בהם המחזיק רשאי - על-פי חוזה זה, על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל או על-פי כל דין - להתנות את הסכמתו בענין זה:

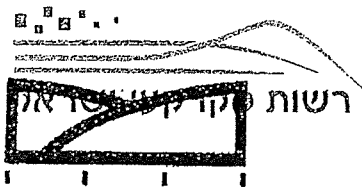
(א) החוכר מלא אחר כל התנאים שבחוזזה חכירה זה.
(ב) החוכר ומקבל ההעברה יחתמו על מסמכים ויציאו את כל המסמכים שידרשו על ידי המחזיק בקשר להעברה וימלאו כל תנאי שנקבע על פי חוזה זה בענין מתן ההסכמה, לרבות התחייבות מקבל ההעברה למילוי כל התנאים המפורטים בחוזזה חכירה זה.

(2) אם החוכר קיבל פטור או הנחה, חלקיים או מלאים, מתשלום דמי חכירה, או אם החוכר שילם דמי חכירה מופחתים, וכל אלה או איזה מהם הותנו בקיומם של תנאים שנקבעו לצורך זה, תותנה הסכמתו של המחזיק להעברת הזכויות בקיום התנאים שנקבעו למתן הפטור או ההנחה או התשלום המופחת האמורים ובקיום כל הנובע מהם.

(3) הסכמתו של המחזיק להחזרת משנה או למסירת חזקה - אם תינתן הסכמה כזו - לא תשחרר את החוכר ולא תפטור אותו מכל חובה שהיא החלה עליו לפי חוזה זה, והחוכר ומקבל הזכויות הנ"ל יהיו אחראים ביחד ולחוד למילוי כל חובות החוכר לפי חוזה זה.

.../.

116
ח"א
67012
פקטי
5616459
טלי
5619555



מדינת ישראל מינהל מקרקעי ישראל

מחוז חל-אביב, דרך פתח תקוה 116, ח"א 67012 פקסי 03-5616459 03-5619555

-5-

- (4) המחכיר רשאי לדרוש מהחוכר וממקבל הזכויות המוצע (להלן - "המקבל") פרטים והצהרות על כל אלה:
- (א) אלו זכויות מועברות ומהו המועד בו החוכר והמקבל מבקשים לבצע את העברת הזכויות הנ"ל.
- (ב) שם המקבל, מענו ומספר זהותו.
- (ג) אם המקבל הוא תאגיד -
- (1) שמו, מענו, מספרו ברשם החכרות, שמות בעלי המניות והחלק בהון המניות ובכוח ההצבעה והמינוי המוחזק על-ידי כל אחד מהם, ושמות המנהלים.
- (2) פרטים כאמור בפסקה (ב) לעיל על כל אחד מבעלי המניות והמנהלים בתאגיד.
- (3) אם בעל מניות או מנהל המקבל הינו תאגיד - פרטים על תאגיד זה כאמור בפסקה (ג) זו לעיל ופרטים על כל אחד מבעלי המניות והמנהלים בתאגיד זה כאמור בפסקה (ב) לעיל.
- (ד) הסכום שהמקבל ישלם לחוכר עבור הזכויות.
- המחכיר רשאי לדרוש מהחוכר ומהמקבל ידיעות ומסמכים נוספים בקשר למקבל.

- (ג) אי מתן הסכמה במקרים מסוימים
- המחכיר רשאי לא להסכים כלל להעברת זכויות למי שהינו נתין זר כהגדרתו בסעיף 19 (א) (3) להלן, או למי שאינו מקיים תנאי מוקדם ויסודי שבמבוא לחוזה זה.
- (ד) דמי הסכמה
- מבלי לגרוע מכל האמור בסעיף 14 זה, ובכפוף לאמור להלן בסעיף קטן (ה), המחכיר רשאי להתנות את מתן הסכמתו להעברת זכויות בתשלום דמי הסכמה. כל עוד לא תהיה החלטה אחרת של מועצת מקרקעי ישראל יחולו בעניין זה הוראות אלה:

- (1) במקרים האמורים בסעיף-קטן (א) (1), (א) (5) ו-(א) (6) לעיל, יהיו דמי הסכמה בשיעור של שליש מההפרש בין ערכו של המגרש בזמן מתן הסכמתו של המחכיר להעברת הזכויות לבין ערכו בעת שהחוכר רכש את זכות החכירה, במצבו בזמן קבלת המגרש מבלי לקחת בחשבון את ההוצאות ועבודות הפיתוח שנעשו לגביו, לפי הערכתו של השמאי הממשלתי (להלן "דמי הסכמה") ובניכוי חלק יחסי מערכו של המגרש כנקוב במבוא לחוזה.

- (2) במקרים האמורים בסעיף קטן (א) (4) לעיל יחושבו דמי הסכמה על-פי האמור בפסקה (1) לעיל והסכום שישולם ייקבע על-פי היחס שבין שיעור הזכויות בהון ו/או זכויות ההצבעה ו/או זכויות המינוי המועברות לכלל הזכויות מאותו סוג באיגוד החוכר, אולם במקרה של העברת השליטה ישולמו דמי הסכמה במלואם.

בפסקה זו "שליטה": החזקה - במישרין או בעקיפין, על ידי אדם או איגוד, ב-50% או יותר מן הערך הנקוב של הון המניות הנפרע או הון המניות המוצא של החוכר - הנמוך ביניהם - או במחצית או יותר מכוח ההצבעה בחוכר, או בזכות למנות מחצית או יותר מהמנהלים של החוכר.

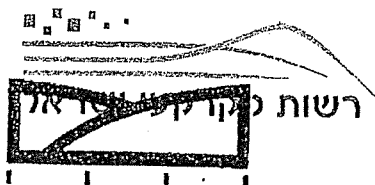
- (3) במקרים האמורים בסעיף קטן (א) (2) ו-(א) (3) לעיל, יהיו דמי הסכמה בשיעור שייקבע במקרים אלה מעת לעת על-ידי המחכיר.

- (ה) העברת זכויות ללא דמי הסכמה
- המחכיר לא יתנה הסכמתו להעברת זכויות בתשלום כספי אם החוכר שילם למחכיר, קודם לתאריך מתן ההסכמה, דמי חכירה מהוונים כמוגדר במבוא ואת כל התשלומים האחרים שהיה חייב לשלם למחכיר לפי חוזה זה ולפי כל דין, וכן שילם את כל המסים, הארנונות, ההיטלים ויתר התשלומים שהיה חייב לשלם לפי חוזה זה ולפי כל דין כעד התקופה שעד למועד מתן ההסכמה.

- (ו) רכישת זכויות על ידי המחכיר
- אם החוכר מבקש להעביר זכויות המוגדרות בסעיף-קטן (א) (1), (א) (5) או (א) (6) לעיל, יהיה המחכיר רשאי, אך לא חייב, תוך שלושים יום מתאריך קבלת הפרטים כאמור בסעיף קטן (ב) (4) לעיל - ואם דרש המחכיר ידיעות ומסמכים נוספים כאמור לעיל, תוך שלושים יום מתאריך הדרישה - לשלוח לחוכר הודעה בדואר רשום שיש בדעתו להחזיר לעצמו את החזקה ומלוא

.../.

56
5.1
5.2
5.3
5.4
5.5



מדינת ישראל מנהל מקרקעי ישראל

מחוז חל-אביב דרך פתח תקוה 116, ח"א 67012 פקסי 03-5616459 טלי 03-5619555

-6-

הזכויות במוחכר, ושהוא מסכים לשלם לחוכר את הסכום שהוצע לו על ידי המקבל. הודיע הממכר כאמור - לא יורשה החוכר להעביר זכויותיו במוחכר, אלא לממכר.
הממכר לא ישתמש בזכותו להחזיר לעצמו מוחכר כאמור בסעיף קטן זה לעיל במקרים בהם המקבל הוא בן זוג, צאצא, הורה, אח או יורש של החוכר, הממכר ראשי לרשום בלשכת רישום המקרקעין הערה על זכותו האמורה לעיל.

(ז) הפרה יסודית
הפרת הוראה כלשהי מהוראות סעיף 14 זה, תחשב להפרה יסודית של חוזה זה והממכר יהיה ראשי לבטלו בשל הפרה זו.

15. אוצרות טבע, עתיקות, חומרים ועצים
החוכר מצהיר בזה כי ידוע לו שכל אוצרות טבע כגון: נפט, גז, מעיינות מים, מחצבי פחם ומתכת, מחצבות שיש ואבן, חול וכורכר וכל מחצבים אחרים למיניהם וכן עתיקות ואתרי עתיקות, חומרים ועצים שימצאו בקרקע של המוחכר הנם רכושם של הממכר ו/או המדינה ואין הם נכללים במוחכר ותנאי החכירה לפי חוזה זה אינם חלים עליהם. על החוכר לאפשר לממכר להוציא או לנצל בצורה אחרת את אוצרות הטבע, העתיקות, החומרים והעצים האמורים לעיל בהתאם לחוקים המחייבים ועל סמך חוזה זה.
החוכר לא יעשה חפירות במגרש מעל למידה הדרושה לביצוע מטרת החכירה. אסור לחוכר למכור חומרים או עצים שהוציא מהמגרש, היות והם רכושם של הממכר ו/או המדינה, אלא אם קיבל לכך הסכמת הממכר בכתב, והוא ראשי להתנות מתן הסכמתו בתשלום עבור החומרים או העצים.

16. שמירת שבת ומועדי ישראל
על החוכר וכל הבא מזכותו להימנע מכל עבודות בניין ומלאכה במוחכר בשבתות ובחגי ישראל.
בסעיף זה -
"מלאכה" - ניהול עסק וכל עבודת כפייה המבוצעת דרך קבע על-ידי החוכר או הזולת בעד תמורה ובפרהסיה.
"בניין" - כל עבודה הקשורה בבנייה המבוצעת על ידי החוכר או הזולת בעד תמורה ובפרהסיה.

האיסור בסעיף זה לא יחול בכל מקרה שהחוכר הורשה לבצע עבודות בניין ומלאכה על-ידי רשות מוסמכת לפי כל דין וכל עוד ההרשאה בתוקף.

17. העברת זכויות החוזה על ידי הממכר
הממכר ראשי להעביר את זכויותיו לפי חוזה זה מבלי לקבל על כך את הסכמת החוכר, והחוכר מתחייב במקרה של העברה כזו, למלא את כל התחייבויותיו לפי החוזה, כלפי מקבל ההעברה.

18. זכות כניסה למוחכר
בנוסף לאמור בכל דין, לממכר, או כל אדם מטעמו או על פי רשותו, הרשות להיכנס למוחכר בכל זמן סביר לשם בדיקת השימוש במוחכר לפי הוראות חוזה זה ולצורך העברת צינורות למים, לתיעול, לביוב ולגז, עמודי חשמל או טלפון, ומתיחת חוטי חשמל או טלפון דרך המוחכר, בתוכו או מעל לו, ו/או לצורך מטרת אחרות כיו"ב.
החוכר יאפשר לממכר, ולכל אדם מטעמו או על פי רשותו, להיכנס למוחכר ולבצע את הבדיקות והעבודות כאמור לעיל. הממכר מתחייב לפצות את החוכר עבור כל נזק שייגרם לחוכר מכיוון הבדיקות או העבודות הנ"ל.

19. תרופות בשל הפרת החוזה
מבלי לגרוע מהזכות לתרופות אחרות, על פי כל דין ועל פי חוזה זה, בגין הפרת החוזה, הצודים מסכימים בזה כי כל אחת מההפרות המפורטות בסעיף קטן (א) להלן תחשב להפרה יסודית של החוזה שבגינה יהיה הממכר ראשי לבטל את החוזה, על-ידי מתן הודעה על כך במכתב רשום:

(א) (1) הפרת איזה מהתנאים שבסעיפים 9 ו-14.
(2) אם החוכר, ללא הסכמת הממכר מראש ובכתב, ישנה או יגרם לשינוי במטרת

.../.



מדינת ישראל מינהל מקרקעי ישראל

מחוז חל-אביב דרך פתח תקוה 116. תי"א 67012 פקטי 03-5616459 טל' 03-5619555

-7-

החכירה או בייעודה או יעשה במוכר כל שימוש שאינו עולה בקנה אחד עם.

- (3) אם החוכר או מי שהחוכר פועל בשבילו הינו נתין זר. בפסקה זו, "נתין זר" - מי שאינו אחד מאלה;

(א) אזרח ישראלי
(ב) עולה לפי חוק השבות, התש"י-1950, שלא מסר הצהרה לפי סעיף 2 לחוק

(ג) זכאי לאשרת עולה או לתעודת עולה לפי חוק השבות, התש"י-1950;

שקיבל במקומה אשרה ורשיון לישיבת ארעי כעולה בכוך מכוך חורן
הכניסה לישראל, התשי"ב-1952.

(ד) תאגיד שהשליטה עליו בידי יחיד שהינו אחד מאלה המנויים בפסקאות (א) - (ג) לעיל או יותר מיחיד אחד כאמור, על ידי אדם או תאגיד שהשליטה עליו בידי יחיד שהינו אחד מאלה המנויים בפסקאות

בפסקה זו "שליטה" - החזקה - במשרין או בעקיפין, על-ידי אדם או מאגיד אחד או על ידי יותר מאדם או מתאגיד אחד - ב-50% או יותר מן

העדר הנקוב של הון המניות המוצא של התאגיד או במחצית או יותר מכו
התאגיד אחד או על ידי יותר מאדם או ממוסד אחד 50% או יותר מכו
התאגיד הנקוב של הון המניות המוצא של התאגיד או במחצית או יותר מכו
התאגיד אחד או על ידי יותר מאדם או ממוסד אחד 50% או יותר מכו

ההצבעה שבתאגיד או בזכות כמנות, במישרין או בעקיפין, מחזיק או מחזיקת
מהמנהלים של התאגיד.

(4) אם הופר איזה מהתנאים המוקדמים והיסודיים שבמבוא לחוזה זה.

(ב) עם ביטול החוזה על-ידי הממכר יהיה חייב החוכר:

- (1) לפנות מיד את המוכר.
(2) להחזירו מיד למכיר כשהוא פנוי מכל חפץ ואדם וחפשי מכל שיעבוד או עיכול או זכות לצד שלישי.

(3) לנקוט מיד בכל הפעולות הדרושות לשם ביטול הרישום של זכות החכירה מחנם והוצאות אחרות ללא תשלום.

שנרשמה לפי סעיף 10 כולל תשלום כל אגרות, מסים והוצאות אחרות ככל יוצא מן הכלל הכרוכות בכך וכן לחתום, לשם הבטחת קיום התחייבות זו,

עם חתימת חוזה זה או בכל עת אחרת, הכל לפי בחירת הממכיר ולפי דרישת הראשונה, על יפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר על שם הממכיר.

לא קיים החוכר את המוטל עליו לפי פסקה זו הרשות בידי המחכיר לעשות שימוש כל שירותים המוטלים על החוכר של החוכר ולגבות ממנו כל

ההוצאות ששולמו על ידו, בצירוף ריבית והצמדה כאמור בסעיף 22 לחלו,

(4) ישלם למחכיר את כל הנזקים וההפסדים שנגרמו או שייגרמו לו עקב הפרתו של כל אחד מהחוקים הנ"ל.

הסוזה וביטולו (כולל נזק והפסד עקב החכרת הנכס לאחר), וזאת מבלי
לגרוע מהאמור בסעיף 20 להלן.

(ג) (1) במקרה של ביטול התוזה על-ידי המחכיר, למעט במקרה של ביטול בגין הפרה

האמורה בפסקה (א) (3) לעיל, ולאחר שהתווכר קיים את המוטל עליו לפי
הוראות סעיף קטן (ב) לעיל, יציע המחכיר את המוחכר במכרז וישלם לחוכר

הוא אומר שכל קצת של זכויותיו של החוכר במגרש ועבור המחברים
הן שייברע "ע"י השמאי הממשלתי (להלן - סכומי ההחזר), אולם אם התקבלו

ע-פ'י המכרז סכומים הנמוכים מסכומי ההחזר ישלם המאכיר לחוכר רק

(2) אם הציע המחיר את המוכר במכרז כאמור לעיל תוך 3 חודשים מהמועד שבו

החוזר יקיים את המוטל עליו לפי הוראות סעיף-קטן (ב) לעיל, הוא ישלם
למזכיר את סכומי החוזר, בתום 3 החודשים הנ"ל.

(3) שאלו סכומי ההחזר יבוצע בניכוי כל הסכומים המגיעים למחכיר מהחוכר לשלם סכומי זה וברוויכוי סכום השווה לדמי ההסכמה שהיה על החוכר לשלם

על פי חזקה זו ובניכוי סכום השווה לרמי והסכמה שהיה על החוכר בהסכמה למתכיר לפי סעיף 14 אילו הועברו זכויותיו של החוכר לאחר בהסכמה

(4) הוצע המוכר במכרז ולא התקבלו הצעות על-פי תנאיו של המכרז, יצא

המחיר האמיתי המוכר במכרז חוזר תוך 4 חודשים מהמועד לקבלת הצעות על פני שתקבלנה הצעות על פי תנאי

המכרה הקודם, וכן יחידה מרי, בעם ער, שהממשלה חשבה שיש לה
המכרה.

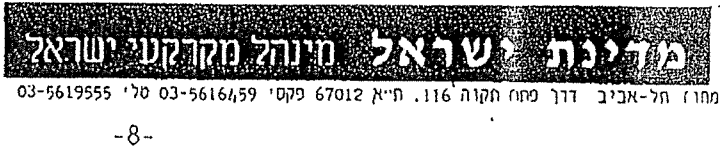
(ד) מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אם התוכר יפר איזו מהוראות סעיף 9 לעיל רשא

(11) לפרסם לביטול השינוי שבוצע על-ידי החוכר ללא הסכמת המחכיר ו/א המחכיר לנקוט באחת מאלה לפי שיקול דעתו הבלעדי:

להירשם את כל שובנה על המגרש ללא קבלת הסכמתו של המחכיר וזאת מלפני שיוגדו למחכיר על ההפרה וממילא שהמחכיר יהיה חייב לקבל הסכמת

ללאחר שייודע למחכיר על ההפרה ומבלי שיתמנהל יורה חייב עלות הסכום של החוכר לכך. המחכיר לא יהיה חייב להרחיק את ההריסות מהמוחזר.

• • / •



- 8 -

(2) להיב את החוכר בתשלום דמי שימוש כפי שהיה מקובל לעניין זה אצל המחיר ו/או בתשלום כספי מלא בגין השינוי שחול בערך המגרש כתוצאה מביצוע איזה מהשינויים שבוצעו ע"י החוכר, וזאת כפי שייקבע על-ידי הנימאי הממשלתי.

(ה) ההוראות בסעיפים קטנים (ב) ו-(ג) של סעיף זה יחולו, בשינויים המחוייבים, גם עם סיום החוזה בתום תקופת החכירה או בתום תקופת החכירה הנוספת, בהתאם למקרה, וזאת אם לא תוארך עוד תקופת החכירה או תקופת החכירה הנוספת.

20. פיצויים מוסכמים

(א) במקרה של ביטול החוזה יהיה המחיר רשאי לנכות מהסכומים שהוא חייב לשלם לחוכר בעקבות הביטול, פיצויים מוסכמים בשיעור של 15% מהערך היסודי של המגרש, כמוגדר במבוא, בצרוף הפרשי הצמדה בין המדד היסודי למדד המחירים לצרכן האחרון שיהיה ידוע בתאריך הניכוי (להלן - "הפיצויים המוסכמים").

(ב) על אף האמור בסעיף-קטן (א) לעיל, במקרה של ביטול החוזה בגין ההפרה האמורה בסעיף 19 (א) (3) יחולטו על-ידי המכיר כל הסכומים ששולמו על-ידי החוכר המוגדר בסעיף 19 (א) (3) כמו-כן לא תחולנה לגביו הוראות סעיף-קטן 19 (ג) לעיל - והכל כפיצויים מוסכמים למקרה זה.

19 (ג) לעיל - והנה נציג את מוסכמים המקוריים. חוכר כאמור יהיה רשאי - בתנאי מוקדם שהוא קיים את כל האמור בסעיף קטן 19 (ב) לעיל - לפנות לוועדה שתמונה לענין זה על-ידי מועצת מקרקעי ישראל וזו תהיה רשאית, אם שוכנעה שאותו חוכר פעל בתום לב, להפחית את סכומי החילוט עד לסכום הפיצויים המוסכמים על פי סעיף קטן (א) לעיל בלבד ו/או לקבוע אלו סכומים יוחזרו לאותו חוכר על פי סעיף-קטן 19 (ג) לעיל. החלטת הוועדה תחיה סופית.

הוראות סעיף קטן זה תחולנה גם אם תיקבענה לעניין זה הוראות אחרות בכל דין.

(ג) עלו הפיצויים המוסכמים על הסכום שהמחכיר חייב לשלם לחוכר על פי סעיף קטן (א) או (ב) לעיל, ישלם החוכר למחכיר את היתרה סמוך לאחר ביטול החוזה.

21. הארכת ההכירה

(א) בכפוף לאמור בסעיפים קטנים (ב) - (ד) להלן, התוכר זכאי להארכת החכירה לתקופה נוספת של ארבעים ותשע (49) שנים ובתנאי שיודיע למחכיר בתוך 12 החודשים האחרונים שלפני חום תקופת החכירה על רצונו בהארכתה. תנאי החכירה בתקופת החכירה הנוספת יהיו כנהוג אז לגבי החכרת מקרקעין מסוג המוכר על-ידי המחכיר בסביבת המוכר ולמטרה של החכירה הזאת ומבתחשב בכך שהמוכר שילם עבור בניית המבנים.

(ב) תקופת החכירה תוארך רק לתקופה חכירה נוספת אחת והמחכיר לא יהיה חייב להאריך עוד את תקופת החכירה הנוספת, ואם חוזר חכירה זה הוא לתקופת חכירה נוספת לא יהיה המחכיר חייב להאריך עוד את תקופת החכירה שבחוזר זה.

(ג) בכל מקרה שבמשך תקופת החכירה ישנתה יעודה של הקרקע עליה בנוי המוכר לא יהיה המחכיר חייב להאריך את תקופת החכירה.

(ד) הארכת תקופת החכירה תיעשה בתנאי שיתקיימו כל התנאים האלה:

- (1) החוכר מילא את כל תנאיו של חוזה חכירה זה.
- (2) החוכר יתחום, לא יאחר מתום תקופת החכירה על חוזה חכירה חדש שיכלול את תנאי החכירה הנוספת כאמור לעיל.

22. תנאים כלליים

(א) חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 וכל חוק אחר שיבוא במקומו או בנוסף לא יחולו על חוזה זה ומוצהר בזה כי החוכר לא שילם למחכיר דמי מפתח בגין חוזה זה בכל צורה שהיא וכי התשלומים על פי חוזה זה וכן השקעותיו של החוכר במגרש, לא ייחשבו כתשלום דמי מפתח.

(ב) שום ויתור, הנחה, קבלת תשלום איזה שהוא, המנעות מפעולה, שיהוי או מתן ארכה מצד כלשהו לא ייחשבו כויתור על זכויותיו של אותו צד ולא ישמשו מניעה למתיעה. אלא אם כן ויתר אותו צד על זכויותיו במפורש ובכתב.



רשות מקרקעי ישראל

מדינת ישראל - מנהל מקרקעי ישראל

מחוז וול-אביב ורך מהחוקה 116, ח"א 67012 פקסי 03-5616159 טלי 03-5619555

-9-

0

(ג) שינויים, תיקונים, תוספות, השמטות, ויתורים או ארכות בתנאי החוזה (להלן - "שינויים") וכן הנחות מטעם המחכיר לא יהיו בני תוקף אלא אם נעשו בכתב וחתמו על-ידי המחכיר בחתימה וחותמת. שינויים ומחיקות בגוף החוזה וכן בגוף איזה מהמסמכים שיצורפו לו או שיחתמו על-פיו לא יהיו בני תוקף אלא אם שני הצדדים חתמו בצידם חתימה מלאה ואם המחכיר חתם בחתימה וחותמת.

(ד) החוכר מתחייב לשלם למחכיר הפרשי הצמדה וריבית כמקובל אצל המחכיר בתאריך פרעון התשלום, עבור פיגור בתשלום כל סכום שהחוכר חייב למחכיר לפי חוזה זה, וזאת מהתאריך שבו חל פרעונו על-פי החוזה ועד לתאריך סילוקו למעשה ומבלי לפגוע בזכויותיו של המחכיר בהתאם לתנאי חוזה זה וכל דין. במקרה של פיגור כאמור ייחשב כל תשלום על חשבון החוב לפי הסדר הבא: - הוצאות הגבייה, הריבית, הפרשי הצמדה, הקרן.

(ה) החוכר מתחייב לשפות את המחכיר על כל סכום שהמחכיר יידרש לשלמו לאדם כלשהו כפיצוי על נזק שהאחריות בגינו חלה לפי הוראות חוזה זה ו/או לפי כל דין על החוכר.

(ו) סכומים שהצדדים חייבים זה לזה ניתנים לקיזוז. שילם צד כלשהו סכום אשר משנהו חייב בתשלום על-פי חוזה זה, יחזיר לו הצד השני את הסכום האמור, תוך 14 יום מתאריך דרישתו של הצד ששילם כאמור.

(ז) כל הוצאות הקשורות בעריכת חוזה זה וברישום החכירה על פיו, בלשכת רישום הריבית, לרבות הוצאות מס בולים, וכן מס ערך מוסף בגין חוזה זה, יחולו על החוכר בלבד.

(ח) כותרתו, סעיפי החוזה, נועדו לנוחיות בלבד ולא ישמשו לפרשנותו.

(ט) כתובות הצדדים הן כאמור בתחילת החוזה. הודעה אשר תישלח בהתאם לחוזה זה בדואר רשום לפי אחת הכתובות דלעיל תיחשב שנתקבלה כדין חמישה ימים אחרי תאריך המשלוח.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

(5) ז'ין ז'רה 5290138
החוכר:

1. שם _____
מספר זהות _____
חתימה _____
2. שם _____
מספר זהות _____
חתימה _____

(4) ז'ין ז'רה 5290138
המאשר:

חתימה _____
המאשר _____

המחכיר:

1. שם _____
תואר המשרה _____
חתימה _____
2. שם _____
תואר המשרה _____
חתימה _____
המאשר:

שם _____
תואר המשרה _____
המאשר _____

כתב העברת זכות חכירה שאינה רשומה בלשכת רישום המקרקעין/מהוון

כתב העברה זה מעיד כי לפי הסכם שנחתם ביום _____

החלק	מס' ת.ז.	שם משפחה ושם פרטי

להלן: - "המעבירים"

החלק	מס' ת.ז.	שם משפחה ושם פרטי

להלן: - "המקבלים"

מעבירים בזה המעבירים למקבלי העברה את כל זכויותיהם והתחייבויותיהם מחוזה חכירה מיום _____ המצוי בתיק רשות מס' _____ לרבות כל התיקונים שחלו בו בהסכמת הצדדים במפורש ובכתב (אם חלו בו תיקונים) ממועד החוזה ועד להעברת הזכויות לפי כתב זה, (להלן - "חוזה החכירה") לתקופה המתחילה ביום _____ והמסתיימת ביום _____ על המקרקעין המפורטים כלהלן והרשומים בבעלות המיוצגת ע"י רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות").

המעבירים ומקבלי העברה מצהירים כי בדקו את הרישומים המתנהלים בלשכת רישום המקרקעין וברשם המשכונות בנוגע למקרקעין המועברים ומצאו כי אין מניעה להעברת זכויות החכירה במקרקעין המועברים.

מקבלי העברה מצהירים כי קראו את חוזה החכירה ומקבלים על עצמם את כל הזכויות והחובות הכלולות בו כאילו נחתם חוזה החכירה על ידם מלכתחילה.

ידוע למקבלי העברה כי אם נבנתה בנכס תוספת בניה ללא קבלת הסכמת הרשות וללא תשלום דמי היתר לרשות, תהיה הרשות זכאית לדרוש ממקבלי העברה את תשלום דמי ההיתר המגיעים לרשות בגין תוספת בניה.

תיאור המקרקעין המועברים

היישוב _____

תיאור הנכס _____

מס' גוש	מס' חלקה	חלקיות	מס' מגרש	מס' בית	מס' דירה	השטח במ"ר	מס' התב"ע	החלק המועבר

המקבלים	
שם משפחה ושם פרטי	חתימה

המעבירים	
שם משפחה ושם פרטי	חתימה

חתימת כתב העברה לפני עו"ד/פקיד רשות מוסמך

אני הח"מ _____ עו"ד/פקיד הרשות מאשר בזה, כי ביום _____
הופיעו בפני המעבירים הנ"ל, שזיהיתי אותם עפ"י תעודות הזהות שלהם,
וחתמו בפני על מסמך זה.

שם משפחה _____ חותמת _____ חתימה _____

חתימת כתב העברה לפני עו"ד/פקיד רשות מוסמך

אני הח"מ _____ עו"ד/פקיד הרשות מאשר בזה, כי ביום _____
הופיעו בפני מקבלי העברה הנ"ל, שזיהיתי אותם עפ"י תעודות הזהות שלהם,
וחתמו בפני על מסמך זה.

שם משפחה _____ חותמת _____ חתימה _____

הרשות מסכימה בזה להעברת הזכויות הנ"ל

שמות נציגי הרשות	חתימות	תאריך חתימה	חותמת הרשות

שי עינת, עו"ד (רו"ח) – משרד עורכי דין

SHAY EINAT, ADV (C.P.A) – ADVOCATES

מרכז עזריאלי - המגדל העגול, קומה 34, רח' מנחם בגין 132 תל אביב 67011

AZRIELI, ROUND BLD. 34 floor, Menahem Begin st. 132 Tel-Aviv 67011

דוא"ל: shayeanat@bezeqint.net E-mail: טל: 03-7711777; פקס: 03-7711776

17 בדצמבר, 2018

לכבוד
רשות מקרקעי ישראל
מחלקת
מנחם בגין 125
ת"א

הנדון: הודעה על חתימת הסכם מכר בגוש חלקה מס' תיק

הרינו להודיעכם בזאת כי בתאריך נחתם חוזה מכר בין ה"ה נושא ת.ז.
..... לבין ה"ה נושא ת.ז. בגוש חלקה תיק
מס'

מצ"ב עותק חתום של ההסכם

אבקשכם לעדכן במרשמכם את הסכם המכר האמור.

בברכה,

דירה בחכירה שמנוהלת ע"י רמ"י
כאשר הושלם רישום בית משותף

25/10/2018
ט"ז חשוון תשע"ט
שעה: 15:10

תאריך

275587

נוח מו'



משרד המשפטים
הגוף לרישום והסדר מקרקעין

מדינת ישראל

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 6389 חלקה: 142 תת חלקה: 20

משותף עם חלקות / גושים: 6389/147; 6389/143

תיאור הנכס

תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
דירה	א	59.90	30/612
סימון בתשריט			
20			
הערות רשם המקרקעין			
יחד עם חלקות 143, 147 בגוש זה.			

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
4548/1975	20/04/1975	רישום בית משותף	קרן קימת לישראל
החלק בנכס			
בשלמות			

חכירות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג דיהון	מס' דיהון
5254/2018/2	04/02/2018	העברת שכירות בירושה	רחמים דוד	ת.ז.	055023451
החלק בזכות					
1 / 10					
5254/2018/2	04/02/2018	העברת שכירות בירושה	רחמים משה	ת.ז.	053298808
החלק בזכות					
1 / 10					
5254/2018/2	04/02/2018	העברת שכירות בירושה	יעקב דליה	ת.ז.	051613628
החלק בזכות					
1 / 10					
5254/2018/2	04/02/2018	העברת שכירות בירושה	משה אמירה	ת.ז.	049991938
החלק בזכות					
1 / 10					
5254/2018/2	04/02/2018	העברת שכירות בירושה	רחמים אמיר	ת.ז.	049991946
החלק בזכות					
1 / 10					

25/10/2018
ט"ז חשוון תשע"ט
שעה: 15:10

תאריך

275587

נסח מס'



משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר מקרקעין

מדינת ישראל

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 6389 חלקה: 142 תת חלקה: 20

משותף עם חלקות / גושים: 6389/147; 6389/143

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
5254/2018/3	04/02/2018	העברת שכירות בצוואה	רחמים דוד	ת.ז.	055023451
			החלק בזכות	1 / 10	
5254/2018/3	04/02/2018	העברת שכירות בצוואה	רחמים משה	ת.ז.	053298808
			החלק בזכות	1 / 10	
5254/2018/3	04/02/2018	העברת שכירות בצוואה	יעקב דליה	ת.ז.	051613628
			החלק בזכות	1 / 10	
5254/2018/3	04/02/2018	העברת שכירות בצוואה	משה אמירה	ת.ז.	049991938
			החלק בזכות	1 / 10	
5254/2018/3	04/02/2018	העברת שכירות בצוואה	רחמים אמיר	ת.ז.	049991946
			החלק בזכות	1 / 10	
רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים	תאריך סיום		
ראשית	17685/1989/1	49	31/03/2071		
חכירה מהוונת	אין הגבלה בהעברה	אין הגבלה בירושה	בשלמות	החלק בנסח	
שטרי תיקון:	5254/2018				
על כל הבעלים					

הרכוש המשותף

שטח במ"ר

2,106.00

רשויות

עיריית פתח תקווה

תת חלקות מס' מקורי

25 25

תקנון

מצוי

תיק בית משותף

26/66

שטר יוצר

4548/1975

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001