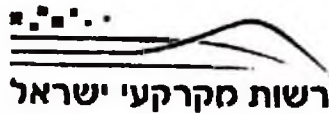


lc

30/10/2017 14:18:36 7 מתוך 17



רשות מקרקעי ישראל

מס' התיק: 10725801א

מס' החשבון: 971853114

חוזה מכר

שנערך ונחתם ב- י"א/10 ביום 27 לחודש 11 שנת 2017
ביום לחודש שנת

בין

רשות מקרקעי ישראל המנהלת את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח, וקרן קיימת לישראל (שתיקרא להלן "הרשות" או "המוכרת"), שכתובתה לצורך חוזה זה היא: שערי העיר, יפו 216, קומה ו', ירושלים

מצד אחד;

לבין

מס' זיהוי/תאניד 580108660

עמותת אלע"ד אל עיר דוד

(להלן "הקונה"), שכתובתו לצורך חוזה זה היא: דרך חברון 183 ירושלים

מצד שני;

מבוא

המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי החוזה המצורפים לו וביחד הינם מהווים את תוזה המכר.

הוא איל ו- מדינת ישראל/רשות הפיתוח היא הבעלים של המקרקעין המפורטים להלן במבוא זה (להלן - "המקרקעין");

והוא איל והקונה מצהיר בזו כי אינו זר כהגדרתו בסעיף 5 להלן וכי ידוע לו שרק בתנאי מוקדם ויסודי זה מוכנה הרשות להתקשר עמו על פי חוזה זה.

והוא איל ומשמעות תמונחים שבחוזו זה תהיה בהתאם לאמור להלן במבוא זה, אלא אם מחקש הדברים מתחייבת משמעות אחרת על-פי החוזה:

"המקרקעין": המגרש שפרטיו כדלקמן:

המקום: ירושלים
נוש שומה: 30124 חלקות: 13 (בחלק)
לפי תכנית מפורטת מס' 9/עמ'

"יום אשור העסקה": התאריך שבו אשרה העסקה נשוא חוזה זה על-ידי הנהלת הרשות- 17.09.2017, אשר יחשב כמועד מסירת החזקה לכל דבר ועניין, לרבות לענין המועדים על פי חוזה זה, האחריות בעד נזקים, וכן התשלום עבור מסים, תשלומי חובה והוצאות פיתוח.

"התמורה":

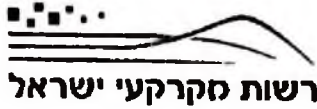
סך של 2,169,132.00 ש"ח, נכון ליום אשור העסקה.

הקונה ימציא לרשות במעמד חתימת החוזה אישור על הפקדת התמורת במלואה לזכות הרשות.

"הערך היסודי של המגרש": 2,169,132.00 ש"ח (שני מיליון מאה שישים ותשעה אלף מאה שלושים ושנים ש"ח)

אלע"ד
אל עיר דוד

חוזה: 271/9 ת.הפקד: 14:12:41 30/10/2017 10725801א



רשות חקרקעי ישראל

ליום אישור העסקה האמור לעיל.

"המדד היסודי": מדד המחירים לצרכן מאת רשות המבחן ידוע ביום אישור העסקה כהגדרתו לעיל.

והוא יל ואם הקונה הוא יותר מאדם אחד או מתאגיד אחד, התחייבויותיהם של האנשים או התאגידים המהווים את הקונה תהיינה ביחד ולחוד ואילו זכויותיהם על-פי חוזה זה תהיינה רק ביחד;

והוא יל והרשות מעמידה בזה את המקרקעין לרשות הקונה, והקונה מקבל בזה את המקרקעין לרשותו, לשם פיתוחם וניצולם בהתאם לתכניות שתאושרנה ע"י מוסדות התכנון.

והוא יל וברצון הרשות למכור לקונה, וברצון הקונה לקנות מהרשות את כל זכויותיו במקרקעין, והכל בתנאים ובאופן המפורטים לעיל ולהלן;

אי לכד חוסכם. הוצרה והותנה בין הצדדים כדלהלן:

הצהרות והתחייבויות הקונה

1. התמורה

- (א) תמורת התחייבויות הרשות ישלם הקונה לרשות את התמורה כהגדרתה במבוא זה.
- (ב) כן ישלם הקונה לרשות את "החייבים הנוספים", כהגדרתם במבוא זה, אם מורטו תשלומים כנייל.
- (ג) הקונה ימציא לרשות במעמד חתימת החוזה אישור על הפקדתם לזכות הרשות של הסכומים אותם נדרש לשלם, כמפורט בסעיפים קטנים (א) ו-(ב) לעיל.

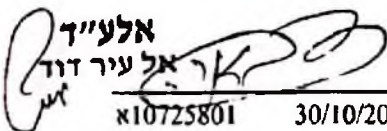
2. קבלת חוקה במקרקעין

- א. הקונה מאשר שקיבל את המקרקעין לחזקתו במועד ובתנאים הנקובים לעניין זה במבוא לחוזה.
- ב. הקונה מתחייב בזה לרשום את הבעלות במקרקעין על שמו, ביחד עם הערה, כמפורט בסעיף 5 להלן, מיד ולא יאוחר מ-90 מיום רישום פרצלציה.
- ג. הרשות תחתום במידת הצורך על המסמכים הדרושים לצורך רישום זכות הבעלות על שם הקונה כאמור, אולם זאת בתנאי שהקונה קיים את תנאיו של חוזה זה וככפוף לכך. ידוע לקונה כי ממועד חתימת הרשות על המסמכים, וכחיות הקונה זכאי לרישום הבעלות במקרקעין על שמו בלשכת רישום המקרקעין, תהא הרשות פטורה מלתת לקונה ואו לרוכשי היחידות ממנו כל שרות בגין המקרקעין ואו הזכויות בהם, לרבות התחייבות לרישום משכנתא.
- ד. **דרישת הרשות** זה יחתום הקונה גם על שטר מכר במקרקעי ישראל, בקשה לרישום הערת אזהרה בדבר הגבלה על העברה לזרים וכתב ההתחייבות המצורף לה ועל כל מסמך, שטר, תעודה וכד' אחרים, כפי שיידרש, לשם ביצוע רישום זכויותיו בגין המקרקעין. הקונה מתחייב לרשום את זכויותיו ואת הערת האזהרה עפ"י שטר המכר בלשכת רישום המקרקעין לא יאוחר מ-90 מיום רישום פרצלציה.

- 3. הקונה מתחייב כי עד לרישום זכויות ע"ש צדדים שלישיים שיבנה עבורם, במידה ויבנה, מבנים או דירות על המקרקעין (להלן: "רוכשי היחידות") בלשכת רישום המקרקעין, יהיה הוא האחראי הבלעדי לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול ברוכשי היחידות, לרבות העברת זכויות, רישום עיקולים, מתן התחייבויות לרישום משכנתא, רישום משכנתאות לטובת רוכשי היחידות ובדיקת אישורי מיסים וכי הינו אחראי בלעדי לרישום זכויות רוכשי היחידות בלשכת רישום המקרקעין. כן מתחייב הקונה להכין ולסיים את כל הפעולות הדרושות לשם רישום המבנים כבית משותף או בתים משותפים לפי חוק המקרקעין,
- תשכ"ט - 1969 עד למועד להשלמת הבניה, ולבצע לשם כך, על חשבונו, כל פעולה שתדרש, לרבות הכנת תשריטים, צווי רישום, תקנונים וכיו"ב וכן לרשום את המבנים כבית משותף או כמבנים משותפים עד למועד האמור בסעיף 4.

- 4. הקונה מתחייב לסיים בניית המבנים כדי אפשרות איכלוסם ואו הפעלתם ואו שימוש בהם בהתאם למטרת ההקצאה תוך 36 חודשים מיום אישור העסקה.

- 5. העברת זכויות לזר

אלע"ד
אל עיר דוד


החזה: 271/9 | ת.הפקה: 14:12:41 | 30/10/2017 | 10725801x



רשות מקרקעי ישראל

הקונה מצהיר שידוע לו 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. הקונה מתחייב כי ימנע מהעברת זכויות לזר מבלי שקיבל אישור כאמור.

יובהר כי הקניית זכות תבעלות על פי חוזה זה מותנית בתנאים שלעיל ובתנאי נוסף לפיו במעמד רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין ובהקניית זכויות במקרקעין בעתיד או התחייבות להקניה כאמור, מידי הקונה או מידי אדם אחר שיהיה בעל זכויות במקרקעין תירשם בלשכת רישום המקרקעין, הערה לפיה העברת זכויותיו במקרקעין, כולן או מקצתן, לזר, טעונה אישור, מראש ובכתב, של יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל, כאמור לעיל.

הקונה מתחייב להתנות כל העברת זכויות בהתחייבות הנעברים שלא להעביר לזר ללא אישור כאמור וכן בהסכמת הנעברים להתנות כל העברה מצדם בקבלת הסכמה זוהי ממי שאליו יעבירו את זכויותיהם. כן מתחייב הקונה לחתום על כל מסמך ולרשום כל הערה במרשם בעניין זה ולגרום שכך ייעשה גם על ידי מי שאליו תועברנה הזכויות במקרקעין.

יצוין כי במקרים בהם מקבלי הזכויות חנים תאגיד או שאינם נושאי תעודת זהות ישראלית תידרש בדיקת הרשות קודם להעברת הזכויות.

לעניין זה:

"זכויות במקרקעין" - בעלות, או שכירות לתקופה העולה על חמש שנים או שיש עמה ברירה להאריך את תקופתה לתקופה כוללת העולה על חמש שנים, בין שבדין ובין שבישור, לרבות הרשאה להשתמש במקרקעין שניתן לראות בה מבחינת תוכנה בעלות או שכירות לתקופה כאמור; לרבות -

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

"זר" - מי שאינו אחד מאלה:

- (א) אזרח ישראלי ואו תושב ישראלי;
 - (ב) עולה לפי חוק השבות, התשי"א-1950, שלא מסר הצהרה לפי סעיף 2 לחוק האזרחות, התשי"ב-1952;
 - (ג) זכאי לאשרת עולה או לתעודת עולה לפי חוק השבות, התשי"א-1950, שקיבל במקומה אשרה ורשיון לישיבת ארצי בעולה 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.
- מי שטועל בשביל יחיד או תאגיד כאמור בס"ק (א) - (ד).

במסקה זו "שליטה" - החזקה - במישרין 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 חמניות המוצא של התאגיד או במחצית או יותר מכוח ההצבעה שבתאגיד או בזכות למטת, במישרין או בעקיפין, מחצית או יותר מהמנהלים של התאגיד.

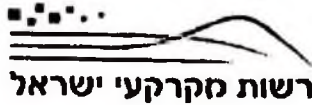
קונה לא ייחשב כזר אם קיבל לצורך כך אישור, מראש ובכתב, מיז"ר מועצת מקרקעי ישראל.

6. הפרה יסודית

הפרת הוראה כלשהי מהוראות סעיפים 1-5 לחוזה זה, תחשב להפרה יסודית של החוזה וברשות תהיה אל עיר דוד רשאית לבטל חוזה זה בשל הפרה כאמור.

אל עיר דוד
אל עיר דוד
10725801

חזה: 271/9 ת.הפקה: 14:12:41 30/10/2017



7. אי-התאמה ופינוי מחזיקים

- (א) הקונה מצהיר בזה כי ראה את המקרקעין, בדק את מצבם הפיזי והמשפטי, ומצא אותם מתאימים לכל צרכיו למטרת ביצוע החוזה.
- (ב) מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, אם ימצאו במקרקעין מחזיקים אשר נמצאו במקרקעין עד מועד אישור העסקה:
 - (1) לא יחולו על הרשות חובת פינויים של המחזיקים ואו הוצאות הפינוי, בכל צורה שהיא.
 - (2) הימצאות מחזיקים במקרקעין, כאמור, לא תשמש עילה לאו הצדקה לאי-מילוי חוראת כלשהי של החוזה על-ידי הקונה ובפרט לאי מילוי חובתו לעמוד בלוח הזמנים שבחוזה זה.

8. ריבית והצמדה על פיגורים בתשלום

(א) כל תשלום שהקונה חייב לרשות עפ"י חוזה זה אשר לא ישולם על ידו במועדו ישא הפרשי הצמדה וריבית שיחושבו ממועד התשלום על פי החוזה ועד ליום התשלום בפועל ויהיו בשערים אשר יהיו מקובלים ברשות בעת התשלום לגבי פיגורים בתשלום, זאת מבלי לפגוע בכל זכות אחרת של הרשות לפי החוזה ולפי כל דין.

(ב) כל תשלום שישולם על-ידי הקונה ייזקף לפי הסדר הבא: הוצאות חגבית, הריבית, הפרשי החצמדה ולבסוף הקרן.

"הפרשי הצמדה" - תוספת לכל סכום לתשלום על פי חוזה זה, לפי שיעור עלית המדד מהמדד האחרון שהיה ידוע במועד התשלום על פי חוזה זה או על פי דין ועד המדד האחרון הידוע במועד ביצוע התשלום.

"המדד" - מדד המחירים לצרכן כפי שמפרסמת תלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל גוף אחר שיבוא במקומה, או כל מדד אחר שיתפרסם במקום המדד הנ"ל, כמפורט לוח שייקבע ביניהם.

"ריבית" - שיעור ריבית הפיגורים בשל איחור בהעברת כספים מהמערכת הבנקאית שמפרסם החשב הכללי של מדינת ישראל מוזמן לזמן.

9. תשלום התצאות מיתוח

הקונה מתחייב לשאת בכל הוצאות הפיתוח החלות על המקרקעין או בנינם או בגין השימוש בהם במועד חתימת חוזה זה, לפני מועד חתימת חוזה זה ולאחר מועד חתימת חוזה זה, בין ששולמו על-ידי הרשות לפני מועד חתימת חוזה זה ובין שלא שולמו על ידה. הקונה מתחייב לשלם את הוצאות הפיתוח על-פי דרישת הרשות ואו דרישת גורם שהוסמך מטעמה לדרוש את תשלומן ואו על פי דרישת הגורם שהוציא את הוצאות הפיתוח. הקונה מתחייב להחזיר לרשות, לפי דרישה, כל תשלום ששולם על ידי הרשות עבור הוצאות הפיתוח, וזאת תוך 30 יום מתאריך דרישתה של הרשות.

בסעיף זה "הוצאות פיתוח" - הוצאות ואו היטלים ואו אגרות מכל סוג שהוא בגין פיתוח מערכות תשתית ואו תשתית - על ואו כל תשתית אחרת המרות תנאי לפיתוח המקרקעין או לבנייה במקרקעין, לרבות פריצת דרכי גישה למקרקעין, תיעול, סלילת כבישים ומדרכות, תאורה, מים, ביוב וכיו"ב.

10. מסיים תשלומי חובה

החל ממועד קבלת החוקה במקרקעין - ישא הקונה לבדו בכל המסים, הארנונות, המלוות ותשלומי החובה לסוגיהם, העירוניים והממשלתיים - לרבות היטל השבחה - החלים בקשר עם המקרקעין, וכן בכל אגרות והוצאות פיתוח מכל סוג שהוא - החלים או שיחולו על המקרקעין - לרבות הוצאות הקשורות בחיבור חשמל, אגרות מים וביוב, סידורי אספקת מים, התקנת ביוב, תיעול, סלילת כבישים ומדרכות, מתקנים ופעולות תברואתיות וכיוצא בהם.

הקונה מתחייב לשלם מס ערך מוסף כדן החל על כל אחד מהתשלומים החלים על פי חוזה זה, בהתאם לשיעורו של מס הערך המוסף במועד תשלומו.
11. א. ידוע לקונה כי כל ההוצאות ואו התשלומים הכרוכים בביצוע הפעולות ואו הרישום עפ"י חוזה זה יחולו עליו בלבד.

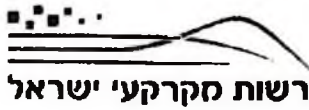
ב. שום ויתור, הנחה, קבלת תשלום איזה שהוא, המנעת מפעולה, שיהיו או מתן ארכיב מחד כלשהו לא

אלע"ז
0725801
אל עיר דוד

30/10/2017

14:12:41 ת.הפקה:

חזה: 271/9



רשות חקרקעי ישראל

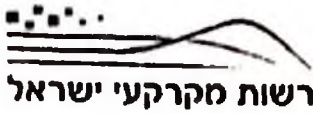
- יחשבו כיתור על זכויותיו של אותו צד ולא ישמשו מניעה לתביעה, אלא אם כן ויתר אותו צד על זכויותיו במפורש ובכתב.
- ג. שינויים, תיקונים, תוספות, השמטות, ויתורים או ארכות בתנאי החוזה (להלן - "שינויים") וכן הנחות מטעם הרשות לא יהיו בני תוקף אלא אם נעשו בכתב ונחתמו על-ידי הרשות בחתימה וחותמת.
- ד. שינויים ומחיקות בגוף החוזה וכן בגוף איזה מהמסמכים שיצורפו לו או שייחתמו על-פיו לא יהיו בני תוקף אלא אם שני הצדדים חתמו בצידים חתימה מלאה ואם הרשות התמה בחתימה וחותמת.
- ה. הקונה מתחייב לשפות את הרשות על כל סכום שהרשות תידרש לשלם לאדם כלשהו כפיצוי על נזק שהאחריות בגינו חלה לפי חוראות חוזה זה ואו לפי כל דין על הקונה.
- ו. כותרות סעיפי החוזה נועדו לנוחיות בלבד ולא ישמשו לפרשנותו.
- ז. 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.

12. תנאים מיוחדים:

1. ידוע לרוכש כי חוברת מכרז ים/146/2017 על תנאים ונספחיה לרבות הודעות ההבהרה שפורסמו, הינם חלק בלתי נפרד מחוזה המכר שייחתם עם הרוכש (להלן: "המכרז"). בכל מקום שיש סתירה בין הוראות חוזה המכר למכרז, יגברו תנאי המכרז.
2. א. ידוע לרוכש כי שטח חלקה 13 (בחלק) בגוש שומה 30124 כמתואר במפת המדידה המצורפת כנספח ז' לחוברת המכרז הינו 0.718 דונם (בערך) (להלן: "המגרש") ואינם מוסדרים כדין.
ב. ידוע לרוכש כי הבעלות של רשות המיתוח במגרש היא משותפת עם בעלים פרטיים באופן שהחלק הנמכר של רשות המיתוח (במושע) הוא 0.179 דונם, (להלן: "הממכר").
ג. ידוע לרוכש כי הצעתו הינה עבור הממכר במגרש במצבו כמות שהוא (as/is).
3. היות והרוכש הינו אחד מבעלי הזכויות במגרש הוא מצהיר כי ידוע לו המצב התכנוני, המשפטי, הפיזי לרבות המצב הרישומי של המגרש.
4. ידוע לרוכש כי מימוש הזכויות בממכר נשוא המכרז כפוף להליכי פירוק שיתוף במקרקעין בהתאם להוראות חוק המקרקעין, תשכ"ט 1969. הרוכש לא יחזור אל הרשות בכל טענה ואו דרישה ואו תביעה כלשהי בגין האמור בסעיף זה.
5. ידוע לרוכש כי על המגרש מתנהל הליך משפטי בבית משפט השלום בירושלים בתביעה לפירוק שיתוף במגרש שמספרו ת.א. 12-05-25942.
- 6.1. ידוע לרוכש כי בהתאם לתוכנית עמ/9 (להלן: "התוכנית") יעוד המגרש הינו - שטח ציבורי פתוח מיוחד וכן שטח שמור לחפירות ארכיאולוגיות, הוראות התוכנית בהתייחס ליעודי קרקע אלה הם:
שטח ציבורי פתוח מיוחד
א. הבניה בשטח זה אסורה.
ב. כל פעולה אחרת וכל שימוש טעונים היתר מיוחד של הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית אשר ינתן - בהתאם לנסיבותיו של כל עניין ובהתאם לצורך - בתנאי של הפנייה גם לרשות המוסמכת או לרשויות המוסמכות האחרות הנוגעות בדבר (כגון שר החינוך או נציגיו לאור היות השטח אתר עתיקות מוכרז) אם וכפי שנדרש על פי כל חוק.
שטח שמור לחפירות ארכיאולוגיות
א. לגבי כל היתר בניה המתבקש בשטח התוכנית יהא רשאי אגף העתיקות במשרד החינוך והתרבות לדרוש תיאום על פי ההסדר הקיים.
ב. בנוסף לכל היתר או רשיון שעל פי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, תהא כל פעולה או עבודה, לרבות הריסה - בעיר העתיקה על חומותיה ובמקומות המסומנים כ"שטח מוגבל" בנספחי התוכנית, טעונה אישור מראש של מנהל אגף העתיקות והמזיאונים שבמשרד החינוך והתרבות בהתאם לדיני העתיקות כפי שהם בתוקף מעת לעת.
6.2. מובהר לרוכש כי אין במידע המוצג במכרז משום מצג מחייב מצד רמ"י. על הרוכש לבדוק בעצמו ואו באמצעות אנשי מקצוע מטעמו ועל חשבונו את המידע התכנוני המלא ברשות המקומית וברשויות התכנון המוסמכות, לרבות מסמכי התכנית החלה על המגרש על נספחיה. כמו כן, את זכויות בניה, חלוקת השטחים, התנאים להוצאת היתר בניה, וכל מידע תכנוני ואו מידע אחר הרלוונטי לצורך הגשת הצעה ולביצוע מלאו התחייבויות הרוכש על פי מסמכי ותנאי המכרז. הרוכש לא יחזור אל רמ"י בכל

10725801 30/10/2017 14:12:41 ת.ה.הפקה: 271/9: החה

אלעד אלעד



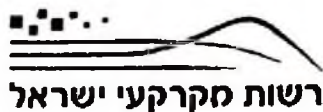
רשות מקרקעי ישראל

- טענה 7. ידוע לרוכש כי במגרש ישנם עצים, כלובים, גדרות בטון ואבן, טרסות וכן קיימים מבנים שנבנו לפני שנת 1967 ומבנים שנבנו לאחר שנת 1967, חלקם נבנו כדין וחלקם ניבנו שלא כדין. הרוכש מצהיר ומתחייב כי הוא לא יחזור אל רמ"י בכל טענה /או דרישה /או תביעה כלשהי בגין האמור בסעיף זה והצעתו כאמור הינה עבור הממכר כמות שהוא (as/is).
8. ידוע לרוכש כי במגרש ישנם בעלי זכויות נוספים (במושע) וכי המגרש אינו מוסדר ולא נרשם כיחידת רישום בלשכת רישום המקרקעין כדין.
- הרוכש מצהיר ומתחייב למעול בעצמו ועל חשבונו לפירוק שיתוף במגרש בהתאם להוראות חוק המקרקעין, תשכ"ט 1969, הכנת תבנית לצרכי רישום (תצ"ר) וכן להסדיר את רישום הממכר על שמו בלשכת רישום המקרקעין כדין. הרוכש לא יחזור אל הרשות בכל טענה /או תביעה /או דרישה בעניין זה.
9. הרוכש מצהיר כי ביקר במגרש ובדק אותו היטב, בעצמו /או באמצעות מומחים מטעמו, וכן מצבו הפיזי, התכנוני, המשפטי והרישומי, את סביבתו לרבות המטרדים/הממצאים ההנדסיים העיליים והתת-קרקעיים, שיפועי הקרקע, טופוגרפיה, מפלסים, דרכי הגישה, ומצב המיתוח והתוכניות החלות על המגרש, וכי ישא בכל ההתאמות והעלויות הכרוכות במינוי המחזיקים, המטרדים, המפגעים ההנדסיים והתת קרקעיים, ככל שידרש והוא לא יבוא לרשות בכל דרישה /או טענה /או תביעה בגין האמור לעיל.
10. הרוכש מצהיר כי ערך את כל הבדיקות הנדרשות בכל הרשויות המוסמכות הרלוונטיות, והגיש את הצעתו למכרו לאחר שערך את כל הבדיקות הנדרשות ומצא את הממכר במצבו כפי שהוא (as is) מתאים וראוי לצרכיו ולמטרותיו מכל הבחינות ולשביעות רצונו המלאה וללא כל סייג, וכי אין לו ולא תהיינה לו כל טענות /או דרישות /או תביעות כלשהן כלפי רמ"י /או מי מטעמה בקשר לממכר, מבחינה פיזית /או מצבה המשפטית /או התכנונית /או כל טענת אי התאמה, מום או ברירה על פי כל דין.
11. היה והמגרש נשוא מכרו זה הוכרז /או יוכרז כאתר עתיקות על ידי רשות העתיקות, ישא הרוכש בעלויות הביצוע של סקר ארכיאולוגי, פיקוח, חפירות בדיקה וחפירות הצלה במגרש. היקף העבודות יקבע על ידי רשות העתיקות ובהתאם לכל דין. מבלי לפגוע בכלליות האמור:
- 11.1. היקפי הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות הצלה וכיוצא ביהו, כפי שייקבעו ע"י רשות העתיקות בהתאם לחוק העתיקות, תשל"ח-1978 (להלן: "חוק העתיקות"), הוראות התכנית ועל-פי כל דין.
- 11.2. הרוכש מתחייב לפעול על-פי חוק העתיקות ולבצע בין היתר חפירות הצלה במקום לשחרור השטח לבנייה על חשבונו, במימונו ועל אחריותו בלבד.
- 11.3. עתיקות כמשמעותן בחוק העתיקות או בכל חוק בדבר עתיקות שיהיה בתוקף מזמן לזמן וכן חפצים אחרים ככל שהם בעלי ערך ארכיאולוגי אשר יתגלו במקום העבודות, נכסי חמדינה הם, והרוכש ינקוט באמצעי הזהירות המתאימים למניעת הסגעה בהם או הזזתם שלא לצורך על-ידי כל אדם שהוא.
- 11.4. מיד לאחר גילוי החפץ ולפני הזזתו ממקומו, יודיע הזוכה לנציג הממשלה, כפי שתיקבע הרשות, על התגלית וכן מתחייב הרוכש לקיים הוראות כל דין בדבר עתיקות.
- 11.5. הרוכש מתחייב בזאת להיות אחראי לכך כי כל מבצעי העבודות מטעמו ימלאו אחר הוראות אלו.
- 11.6. נתגלו עתיקות שגילוין עשוי לגרום לעיכוב בביצוע התחייבויות הרוכש, תינתן על ידי רשות העתיקות אורכה לתקופת הביצוע בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.
- 11.7. במידה ושחרור השטח מעתיקות יעב את מסירת השטח לרוכש, תשקול רשות העתיקות את משך תקופת הביצוע.
- 11.8. כל עבודה שתבצע בתת-הקרקע, תחייב פיקוח בנוגע לעתיקות, על חשבונו של הרוכש. הרוכש מצהיר ומתחייב כי אין ולא תהיינה לו כל טענות /או דרישות /או תביעות מכל מין וסוג שהוא, כספיות /או אחרות, כלפי הרשות /או מי מטעמה, בגין התנאים המפורטים לעיל.
12. תוך ולא יאוחר מ- 90 יום מיום החלטת ועדת המכרזים על הזוכה במכרז (להלן: "אישור ועדת המכרזים") על הרוכש לשלם ישירות לרשות מקרקעי ישראל (לעיל ולהלן: "רמ"י") את סכום התמורה בגין הממכר בתוספת מע"מ כדין, הכל כמפורט בחוברת המכרז.
13. בנוסף לתשלום התמורה עבור הממכר לרמ"י ישא הרוכש בכל המיסים (כגון מס רכישה) החלים עליו בהתאם לדין.
14. הרוכש יחא פטור מתשלום היטל השבחה בגין השבחה עבור חלקה של רמ"י במגרש אשר מקורה בתכנית שאושרה עד למועד הכרזת הזוכה על ידי רמ"י, ואשר בנייה גובה הרשות המקומית חלף היטל השבחה מהרשות על פי חוק. ככל שיחול היטל השבחה בגין תכנית שתאושר לאחר הזכייה, ישא הרוכש בתשלום, ולא יבוא לרמ"י בכל טענה /או דרישה /או תביעה בשל כך.
15. בנוסף לתשלום התמורה עבור הממכר, ישלם הרוכש אגרות והיטלים לרשות המקומית /או דמי הקמה לתאגיד המים והביוב לחוקי העזר התקפים ובהתאם לדין.
16. באחריות הרוכש לבדוק ברשות המקומית ובתאגיד המים והביוב כל נתון רלוונטי בעניין אגרות, היטלי מיתוח ודמי הקמה, לרבות קיומם של חובות קודמים, מובהר כי הרוכש יישא בכלל התובים,

אלע"ד
אל עיר דוד
1518706-02 פקס: 02-5318888
www.gov.il

10725801 30/10/2017 14:12:41 ת.הפקה: 271/9: חנה

מרחב ירושלים רח' יפו 216, "שערי העיר" ירושלים ת.ד. 36259 מיקוד: 91361 טל: 02-5318888 פקס: 02-5318706
www.land.gov.il | מוקד טלפוני: 03-9411011 *5575 | שער הממשלה: www.gov.il



רשות מקרקעי ישראל

האגרות, ההיטלים, דמי הקמה והוצאות הפיתוח מכל מין וסוג שהוא החלים /או שיחולו על הממכר נשוא המכרז, לרבות חובות עבר לרשות המקומית ותאגיד המים בגין פיתוח שבוצע טרם פרסום המכרז, ולרבות כל פיתוח עתידי שיחול בהתאם לדין ולחוקי העזר העירוניים. הרוכש לא יבוא לרמי"י בכל טענה /או דרישה /או תביעה בגין האמור לעיל.
 בכל מקרה שבו תתקבל דרישה על פי דין מאת הרשות המקומית /או תאגיד המים והביוב לתשלום הוצאות פיתוח, דמי הקמה, היטלים /או אגרות בגין הממכר נשוא המכרז, מתחייב הרוכש לשלם את כלל חיובי הפיתוח, דמי הקמה, היטלים /או אגרות בגין הממכר נשוא המכרז, מתחייב הרוכש לשלם את 17. סכומי ומועדי התשלום עבור הממכר הינם, בין היתר, תנאים יסודיים למימוש הזכייה במכרז זה והם יחולו על אף האמור בכל מקום אחר במסמכי המכרז, ובמקרה של איחור כלשהו תהיה הזכייה במכרז בטלה ומבוטלת.
 חוזה המכר ייחתם עם הזוכה, אך ורק לאחר שהזוכה יעמוד בכל תנאי חוברת המכרז (לפי העניין), ובכללם תשלום מלוא התמורה בגין הממכר.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

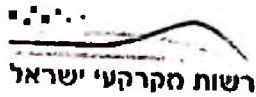
הרשות:	הקונה:
1. שם	1. שם
תואר	מסי זיהוי
המשרה	חתימה
חתימה	
2. שם	2. שם
תואר	מסי זיהוי
המשרה	חתימה
חתימה	

המאשר :

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

שם _____ תואר המשרה _____ חתימת המאשר _____
 מ.ר. 63472

ת.הפקה: 14:12:41 30/10/2017 10725801 א חחה: 271/9



רשות מקרקעי ישראל

אישור חתימה על חוזה (שהופק בתאריך -----)

תיק מס': (א.ל.107258) ע"ב אג"מ א"ר

הסכם פיתוח	הסכם פיתוח למכר
תוספת להסכם פיתוח	תוספת להסכם פיתוח למכר
הסכם חכירה	הסכם מכר
תוספת להסכם חכירה	תוספת להסכם מכר
הסכם הרשאה לתכנון	זיכרון דברים (משרדי ממשלה)
הסכם הרשאה לתכנון ופיתוח	
הסכם הרשאה לשימוש זמני	

הנני לאשר כי החוזה / התוספת לחוזה המצ"ב, תואם את נתוני העסקה אשר אושרה בוועדת מכרזים/וועדת עסקות מסלול ירוק/וועדת עסקות מסלול אדום/וועדת הפטור/משנה, בתאריך- 17.11.17

19.11.17

תאריך

ב-ינה איילת
מקדם שיווק בכיר
רמ"מ מחלקת עסקאות ויזמים

ראש צוות בכיר לקידום עסקות

הריני לאשר כי הנתונים הכספיים המופיעים בחוזה נבדקו ונמצאו נכונים ושהתמורה הנקובה בחוזה שולמה לרשות מקרקעי ישראל.

22.11.17

תאריך

מיכל ענת
סגור ראש תחום כספים
רמ"מ - מחלקת עסקאות ויזמים

ראש תחום בכיר כספים

לאור האמור אני מאשרת כי אין מניעה לחתום על החוזה בתיק זה.

אסף רפליד
מנהל מחלקת עסקאות ויזמים
רשות מקרקעי ישראל
מנהל מרחב

22.11.17

תאריך

מירי כהנא-נויפלד, עו"ד
מסלול מילקה בכורה ליינוץ משכני
מנהל מחלקת עסקאות ויזמים

יועץ משפטי מרחבי או נציגו