

lc

דף 1 מתוך 7 14:18:36 30/10/2017



מס' התיק: 10725801א

מס' החשבון: 971853114

חוזה מכר

שנערך ונחתם ב- י"א א' תשע"ז 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 1, ירושלים

מצד אחד;

לכין

מס' זיהוי/תאגיד 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 מחוויים את חוזה המכר.

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

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

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

"המקרקעין": המגרש שפרטיו כדלקמן:

המקום: ירושלים השטח: 179 ממ"ר בערך

גוש שומה: 30124 חלקות: 13 (בחלק)

לפי תכנית ממרסת מס' עמ/9

"יום אשור העסקה": התאריך שבו אושרה 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 התמורה במלואה לזכות הרשות.

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

10725801א

30/10/2017

14:12:41 ת.הפקה:

חוזה: 271/9



ליום אישור העסקה האמור לעיל.

"המדד היסודי": מדד המחירים לצרכן האחרון שהיה ידוע ביום אישור העסקה כתגדרתו 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 מחרשות את כל זכויותיו במקרקעין, והכל בתנאים ובאופן המפורטים לעיל ולהלן;

אי לכך הוסכם, הוצרח 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 פורטו תשלומים כני"ל.

(ג) הקונה ימציא לרשות במעמד חתימת החוזה אישור על הפקדתם לזכות הרשות של חסכומים אותם נדרש לשלם, כמפורט בסעיפים קטנים (א) ו- (ב) לעיל.

2. קבלת חזקה 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 ובכפוף לכך. ידוע לקונה כי ממועד חתימת הרשות על המסמכים, ובהיות 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 יחתום הקונה גם על שטר מכר במקרקעי ישראל, בקשה לרישום הערת אזהרה בדבר הנבלה על העברה לזרים וכתב ההתחייבות המצורף לה ועל כל מסמך, שטר, תעודה וכד' אחרים, כפי שידרש, 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, יחיה 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
אשר

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



רשות הקרקעי 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 מחעברת זכויות לזר מבלי שקיבל אישור כאמור.

יובהר כי הקניית זכות הבעלות 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 זהה 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 הינם תאגיד או שאינם נושאי תעודת זהות ישראלית תידרש בדיקת הרשית 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 שביושר, לרבות תרשאה 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 ואזרח 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 ארעי כעולה בכוח מכוח חוק הכניסה לישראל, התשי"ב-1952.
 - (ד) תאגיד שהשליטה עליו בידי יחיד שהיט אחד מאלה המנויים בפסקאות (א) - (ג) לעיל או בידי יותר מיחיד אחד כאמור.
- מי שפועל 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 הנקיב של הון המניות המונא של התאגיד או במחצית או יותר מכוח ההצבעה שבתאגיד או בזכות למנות, במישרין או בעקיפין, מחצית או יותר מהמנהלים של התאגיד.

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

6. הפרה יסודית

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

אל עיר דוד
אל עיר דוד
10725801

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



רשות מקרקעי ישראל

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 ואו הצדקה לאי-מילוי חוזה כלשהי של החוזה על-די 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 בשעורים 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-די הקונה ייזקף לפי הסדר תבא: הוצאות הגביה, הריבית, הפרשי ההצמדה 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 הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל גוף אחר שיבוא במקומה, או כל מדד אחר שיתפרסם במקום המדד הנ"ל, כפרף ליהס שייקבע ביניהם.

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

9. תשלום הוצאות פיתוח

הקונה מתחייב לשאת בכל הוצאות הפיתוח החלות על המקרקעין או בגינם 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 שהוציאה 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 המהוות תנאי לפיתוח המקרקעין או לבנייה במקרקעין, לרבות פריצת דרכי גישה למקרקעין, תיעול, סלילת כבישים ומדרכות, תאורה, מים, ביוב וכיו"ב.

10. מסים ותשלומי חובה

החל ממועד קבלת החזקה במקרקעין - ישא הקונה לבדו בכל המסים, הארענות, 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 כדין 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, המנעות מפעולה, שיהוי או מתן ארכיב מדד כלשהו לא

אלע"ד
10725801
אל עיר דוד

30/10/2017

ת.הפקה: 14:12:41

חזה: 271/9



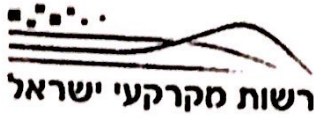
רשות חקרקעי ישראל

- ייחשבו כויתור 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 בצידם חתימה מלאה ואם הרשות חתמה 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 המישה ימים אחרי תאריך המשלוח.

12. תנאים מיוחדים:

1. ידוע לרוכש כי חוברת מכרז ים/146/2017 על תנאיה 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 החלקה 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 הפיתוח במגרש היא משותפת עם בעלים פרטיים באופן שהחלק הנמכר של רשות הפיתוח (במושע) הוא 0.179 דונם, (להלן: "הממכר").
3. ידוע לרוכש כי הצעתו הינה עבור הממכר במגרש במצבו כמות שהוא (as/is). 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 25942-05-12.
- 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 עבודת, לרבות הריסה - בעיר העתיקה על חומותיה ובמקומות המסומנים כ"שטח מוגבל" בנספחי התוכנית, טעונה אישור מראש של מנהל אגף העתיקות והמוזיאונים 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 ההצעה ולביצוע מלוא התחייבויות הרוכש על פי מסמכי ותנאי המכרז. הרוכש לא יחזור אל רמ"י בכל

ת.הפקה: 14:12:41 30/10/2017 א10725801
 חוזה: 271/9
 מרחב ירושלים: רח' יפו 216, 'שערי העיר' ירושלים ת.ד. 36259. מיקוד: 91361 טל': 5318888. פקס: 5318706
 מוקד טלפוני: 03-9411011 *5575 | שער הממשלה: www.gov.il | www.land.gov.il



רשות מקרקעי ישראל

- טענה /או דרישה /או תביעה בעניין נתוני התכנון (לרבות טענת הסתמכות על המידע הני"ל).
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 תכנית 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 ההוצאות והעלויות הכרוכות במינוי המחזיקים, המטרדים, המפגעים ההנדסיים והתת-קרקעיים, ככל שידרש והוא ולא 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 למכרז 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 התכנוני /או כל טענת אי התאמה, מום או ברירה על פי כל דין.
 11. היה והמגרש נשוא מכרז 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 ההצלה וכיוצא ביהי, 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 המדינה הם, והרוכש ינקוט באמצעי הזהירות המתאימים למניעת הפגיעה בהם או חזתם שלא לצורך על-ידי כל אדם שהוא.
 - 11.4. מיד לאחר גילוי החפץ ולפני הזנתו 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 שגילויין עשוי לגרום לעיכוב בביצוע התחייבויות הרוכש, תינתן על ידי רשות העתיקות אורכה לתקופת הביצוע בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.
 - 11.7. במידה ושחרור השטח מעתיקות יעכב 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 יישא 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 בגינה 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 פיתוח ודמי הקמה, לרבות קיומם של חובות קודמים. מובהר כי הרוכש יישא בכלל החיובים,

ת.הפקה: 14:12:41 30/10/2017 10725801 א.לע"ד אל עיר דוד

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 מיד עם קבלת דרישה ראשונה לשלם.
 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
2. תואר	2. מס' זיהוי
3. המשרה	3. חתימה
4. חתימה	

1. שם	אסף רפליד
2. תואר	מנהל מרחב עסקי ירושלים
3. המשרה	רשות חקרקעי ישראל
4. חתימה	

1. שם	2. שם
2. תואר	2. מס' זיהוי
3. המשרה	3. חתימה
4. 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

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



רשות מקרקעי ישראל

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

תיק מס': [107258] ט"ב אב תשפ"ז

הסכם פיתוח למכר	הסכם פיתוח
תוספת להסכם פיתוח למכר	תוספת להסכם פיתוח
<u>הסכם מכר</u>	הסכם חכירה
תוספת להסכם מכר	תוספת להסכם חכירה
זיכרון דברים (משרדי ממשלה)	הסכם הרשאה לתכנון
	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

בן-יונה איילת
מקדם שיווק בכיר
רמ"מ מרכז עסקי ירושלים

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

מילט ענת
סגורת ראש תחום כספים
רמ"מ - מרכז עסקי ירושלים

ראש תחום בכיר כספים

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

אסף רפליד
מנהל מרחב עסקי ירושלים
רשות מקרקעי ישראל
מנהל מרחב

22.11.17

תאריך

מירי כהנא-נויסלד, עו"ד
מנהלת מילקה בכירה ליועץ משפטי
רמ"מ - מרחב עסקי ירושלים

יועץ משפטי מרחבי או נציגו