

נספח 1

**נוסח ההזמנה להציע הצעות
לרכישת הזכויות בפרויקט
מגורים במגדל העמק**

הזמנה להציע הצעות לרכישת זכויותיה של חברת מעלה יפה נוף בע"מ (בהקפאת הליכים) בפרויקט למגורים במגדל העמק על פי הסכם פיתוח עם מינהל מקרקעי ישראל

1. מוזמנות בזה הצעות לרכישת זכויותיה של מעלה יפה נוף בע"מ (בהקפאת הליכים) (להלן - **מעלה יפה נוף (בהקפאת הליכים)**) מכת חוזה פיתוח עם מינהל מקרקעי ישראל (להלן - **הסכם הפיתוח**) והתוספות להסכם הפיתוח, להשלמת הקמת 6 יחידות דיור בפרויקט מגורים במגדל העמק (להלן - **הנכס**), במקרקעין הידועים כגוש 17820, חלקה 22 (בשלמות).
2. פרטים על הנכס, כמו גם עותק מחוזה המכר עליו יחתום המציע שהצעתו תתקבל (להלן - **הסכם המכר**) וכן טופס הצעה, ניתן לקבל במשרדי מעלה יפה נוף (בהקפאת הליכים) בתיאום מראש עם עו"ד יפעת שקדי שץ בטל' 04-6177444 כנגד תשלום של 250 ₪ בתוספת מע"מ.
3. הצעות לרכישת הנכס יש להגיש בכתב, וזאת לא יאוחר מיום _____ שעה 16:00 (להלן - **המועד האחרון להציע הצעות**) במשרדי מעלה יפה נוף (בהקפאת הליכים) רחוב לשם 12 פארק התעשיה הצפוני, קיסריה; טל' 04-6177444 בצירוף המחאה בנקאית ו/או ערבות בנקאית אוטונומית בשיעור של 10% מסכום ההצעה (כולל רכיב המע"מ של ההצעה) שתהיה בתוקף לפחות 90 יום מהמועד האחרון להגשת הצעות, הערוכה לפקודת הנאמן על מעלה יפה נוף (בהקפאת הליכים), רו"ח גבי טרבלסי (להלן - **הנאמן**).
4. על ההצעה להיות נקובה בשקלים. לסכום ההצעה יתווסף מע"מ כדין.
5. הנאמן יהיה רשאי לחלט אונ הערבות/ההמחאה הבנקאית במקרה שהמציע שהצעתו תתקבל יחזור בו מהצעתו ו/או לא יחתום על חוזה המכר ו/או לא יפעל לקידום המכר.
- הערבות/ההמחאה הבנקאית יוחזרו לכל מציע שהצעתו לא תתקבל, וזאת תוך 30 ימים ממועד אישור מכר הפרויקט על ידי בית המשפט המחוזי בחיפה, וחתומה על הסכם המכר על ידי המציע הזוכה.
6. הנכס מוצע למכירה במצבו הקיים ("AS IS") והנאמן אינו אחראי בכל צורה ואופן למצבו, כיום ובעת העברתו. האחריות לבדיקת כל הנתונים העובדתיים, המשפטיים, התכנוניים והכלכליים הנוגעים ו/או הקשורים בנכס מוטלת על המציעים, ועליהם בלבד.
7. כל גורם השוקל ו/או המעוניין לרכוש את הנכס ו/או להפוך לבעל ענין כלשהו בנכס (להלן - **גורם מתעניין**) אחראי בלעדית לבדוק, בעצמו, את כל ההיבטים הקשורים בעסקה. כל החלטה של גורם מתעניין ביחס לנכס צריכה להיעשות על סמך בדיקותיו, הערכותיו ותחזיותיו העצמיות של הגורם המתעניין בלבד.

8. לא תשמע כל טענה ו/או תביעה מצדו של גורם מתעניין ו/או של כל מי שיבוא במקומו ו/או מטעמו, כנגד מעלה יפה נוף (בהקפאת הליכים) ו/או כנגד באי כוחה של מעלה יפה נוף (בהקפאת הליכים) או כל גורם אחר מטעמה ו/או כנגד הנאמן ו/או כנגד באי-כח הנאמן, בקשר עם הבטחה ו/או מצג ו/או התחייבות ו/או הצהרה ו/או ערובה שהוצגו לגורם המתעניין, בכל דרך שהיא, בכל ענין הקשור לנכס.

9. מבלי לגרוע מהאמור בסעיפים 6 עד 8 לעיל, מובהר כדלקמן:

(א) על מכירת הנכס לא יחולו דיני המכרזים; הנאמן אינו מתחייב לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר, או איזו הצעה שהיא, והוא יהיה רשאי לנהל משא ומתן עם מי ממגישי ההצעות ו/או עם אחרים.

(ב) מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הנאמן שומר לעצמו הזכות לנהל משא ומתן בכל שלב עם מציע בנפרד ו/או לשנות תנאי ההתקשרות תוך כדי המשא ומתן מבלי להודיע ליתר המציעים ו/או לפרסם הזמנה חדשה, ו/או לקיים התמחרות בין המציעים השונים, או חלקם ו/או לנקוט בכל הליך אחר שימצא לנכון.

הצעת הרכישה כפופה לאישור בית המשפט המחוזי בחיפה, להסכמת מינהל מקרקעי ישראל, להסכמת משרד הבינוי והשיכון, להסכמת בנק הפועלים בע"מ, להסכמת בנק ירושלים בע"מ ולהסכמת בנק לאומי לישראל בע"מ.

ג' טרבלסי, רו"ח - הנאמן

על מעלה יפה נוף בע"מ (בהקפאת הליכים)

נספח 2

נוסח חוזה מכר מוצע

חוזה מכר

שנערך ונחתם ביום _____ ב _____ שנת 2013

בין:

מעלה יפה נוף בע"מ (בהקפאת הליכים)

ח.פ. 51-1310807

ע"י ב"כ רון רוגין - עורכי דין

שד' פל-ים 2 (חלונות הסיטי - בנין ברוש)

חיפה 33095

(להלן - המוכר)

מצד אחד

לבין:

_____ בע"מ

_____ ח.פ.

_____ ע"י ב"כ

_____ מרח' _____ ,

(להלן - הרוכש)

מצד שני

הואיל והמוכר הינו בעל זכויות מכח הסכם פיתוח בינו ובין מינהל מקרקעי ישראל (להלן - המינהל), ובעל זכויות מכח הסכם עם משרד הבינוי והשיכון, בין היתר, להקמת פרויקט בניה למגורים במגדל העמק במקרקעין אשר פרטי זיהויים המעודכנים הינם: גוש: 17820; חלקה 22 (בשלמות) (פרטי הזיהוי הקודמים, בטרם ביצוע הליך איחוד וחלוקה מחדש (רה-פרצלציה) הינם: גוש: 17727; חלקות 3 ו-5 (בחלקן); מגרש מספר 260) (להלן - הפרויקט).

הכל כמפורט בהסכם הפיתוח, בתוספת להסכם הפיתוח, ובהסכם עם משרד השיכון המצורפים כנספחים 1-3;

והואיל ובהתאם להיתר הבניה שניתן על ידי ועדת המשנה של הועדה המקומית לתכנון ובניה - מגדל העמק (היתר מספר 20110195) המוכר החל בהשלמת השלב השלישי של הפרויקט, אשר כולל הקמת שש (6) יחידות דיור צמודות קרקע (להלן - הנכס), כמפורט בהיתר הבניה המצורף כנספח 4;

והואיל והבניה בנכס ממומנת באמצעות חשבון ליווי סגור המנוהל בבנק הפועלים בע"מ (להלן - בנק הפועלים);

והואיל ובידי בנק הפועלים זכויות בקשר לנכס, לרבות שיעבוד, והמחאה על דרך השיעבוד של הזכויות לקבלת כספים מהדיירים והתקבולים הקשורים בנכס;

והואיל וב-27 בנובמבר 2012 ניתן צו הקפאת הליכים שחל על המוכר (פרי"ק 51003-11-12) במסגרתו מונה רו"ח גבי טרבלסי כנאמן ומנהל מיוחד של המוכר (להלן - הנאמן);

והואיל ובית המשפט הממונה על הליך הקפאת ההליכים אישר ביום ____ את החלטתו של הנאמן לפרסם הזמנה להציע הצעות לרכישת זכויותיו של המוכר בנכס;

והואיל והרוכש הציע לרכוש את הנכס והצעתו של הרוכש התקבלה על ידי הנאמן בכפוף לאישורו של בית המשפט;

והואיל והמוכר חפץ למכור לרוכש את הנכס, והרוכש חפץ לרכוש מהמוכר את הנכס, בהתאם לתנאי חוזה זה, בכפוף לאישור המכר על ידי בית המשפט;

אי לכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים, כדלקמן:

1. המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

2. הצהרות המוכר

המוכר מצהיר ומתחייב בזה כדלקמן:

2.1 כי הינו הבעלים של הזכויות בנכס מכח הסכם הפיתוח; התוספת להסכם הפיתוח וההסכם עם משרד הבינוי והשיכון.

2.2 כי בכפוף לתשלום מלוא התמורה על ידי הרוכש יעביר את זכויותיו והתחייבויותיו הקשורות בנכס לידי הרוכש.

3. הצהרות הרוכש

הרוכש מצהיר, מאשר ומתחייב בזה כדלקמן:

3.1 כי ראה ובדק את הנכס, את מיקומו, את מצבו, את שטחו, את מצבו הרישומי בכל המרשמים הרלבנטיים; וכן כי בדק אצל הרשויות השונות וידועות לו כל התוכניות וכל ההיתרים החלים לגבי הנכס, לרבות אחוזי בניה ו/או הגבלות ו/או אפשרויות הבניה בנכס, לפי כל תוכנית ו/או כל דין, לרבות התניית היתר הבניה (אשר צורך כנספת 4) בהתחייבות

להשלים הליך הפקדת תכנית מתאימה כהנאי לאכלוס; וכן כי בדק אצל הרשויות המוסמכות את זכויות המוכר בנכס; וכן כי קיבל יעוץ מקצועי בקשר להסכם זה ובקשר לנכס; וכן כי בדק את כל התחייבויותיו של המוכר בקשר לנכס כלפי כל הגורמים הרלבנטיים, לרבות, ומבלי שיש בכך כדי למצות, את התחייבויות המוכר על פי דין (ובכלל זה התחייבויות לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973); את התחייבות המוכר כלפי הדיירים אשר רכשו את הזכויות בשש (6) יחידות הדיור נשוא הנכס בהתאם להסכמי המכר עם הדיירים, לרבות כל הפעולות הכרוכות בהתחייבויות הקשורות לרישום זכויות (הסכמי המכר מצ"ב כנספח 5); את התחייבויות המוכר כלפי בנק הפועלים; את התחייבויות המוכר כלפי מינהל מקרקעי ישראל; את התחייבויות המוכר כלפי משרד הבינוי והשיכון (לרבות הנפקת ערבויות בנקאיות להבטחת ההתחייבויות כלפיו); את התחייבויות המוכר כלפי בנק ירושלים בע"מ; ואת התחייבויות המוכר כלפי רשויות התכנון השונות, ומצא כי הנכס הינו לשביעות רצונו המלאה.

3.2 כי לאחר שבדק ובחן בקפידה את כל שפורט בסעיף 3.1 לעיל, אין ולא תהיה לו כל טענה ו/או תביעה כנגד המוכר ו/או הנאמן ו/או גורם שפעל ו/או פועל מטעמו של הנאמן בגין כל אי התאמה ו/או סטיה ו/או פגם ו/או ליקוי שהוא בנכס והוא מוותר על כל ברירה מכל מין וסוג שהוא.

3.3 כי יש בידיו להשלים את כל התחייבויותיו של המוכר ביחס לנכס כלפי כל הגורמים בעלי ענין בנכס בצורה נאותה.

4. עסקת המכר

4.1 המוכר מתחייב בזאת למכור את זכויותיו והתחייבויותיו הקשורות בנכס לרוכש 'AS-IS', בתנאים ובתמורה הנקובים להלן בחוזה זה.

הרוכש מתחייב בזאת לשאת בכל התחייבויותיו של המוכר בקשר לנכס, ובכלל זה, לרבות, ומבלי למצות, בכל התחייבויותיו של המוכר כלפי הדיירים (פרטיהם של הדיירים מצ"ב כנספח 6 להסכם זה); בכל התחייבויותיו של המוכר כלפי מינהל מקרקעי ישראל וכלפי משרד הבינוי והשיכון, ובכלל זה, בין היתר, העמדת ערבויות בנקאיות והתחייבויות אחרות לטובת מינהל מקרקעי ישראל ומשרד השיכון במקום ערבויות בנקאיות ו/או התחייבויות שנתנו ע"י המוכר (החלפת הערבויות) וזאת מיד בסמוך לאישור בית המשפט לחוזה מכר זה; בכל התחייבויותיו של המוכר כלפי רשויות התכנון השונות, לרבות ההתחייבות לסיום הליך הפקדת תכנית מפורטת המשנה את תוכנית המתאר הקיימת בכל הנוגע למיצוי זכויות הבניה במקרקעין; וכן להחליף את כל הערבויות הקיימות שהנפיק בנק הפועלים לטובת הדיירים (ערבויות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 (להלן - הערבויות הקיימות) בערבויות חלופיות, מבלי שבנק הפועלים יידרש לשלם סכום

כלשהוא על פיהן וכן לפרוע כל חוב או התחייבות אחרים של המוכר כלפי בנק הפועלים הכרוך בחשבון הליווי.

4.2

ידוע לרוכש, כי ביחס לנכס מנוהל חשבון ליווי, במסגרתו ניתנו על ידי בנק הפועלים הערבויות הקיימות, לטובת הדיירים אשר רכשו יחידות דיור בנכס. לאחר תשלום התמורה, ולאחר שיוחלפו הערבויות לטובת משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל בערבויות חלופיות על ידי הרוכש, הכספים המופקדים בחשבון הליווי יועברו לידי הרוכש, בכפוף להתקיימות התנאים הבאים:

(א) הרוכש ימיר את כל הערבויות הקיימות בערבויות חלופיות באופן שהערבויות הקיימות תבוטלנה מבלי שבנק הפועלים יידרש לשלם סכום כלשהוא על פיהן;

(ב) כל חוב או התחייבות של המוכר כלפי בנק הפועלים הקשורים בחשבון הליווי יפרעו על ידי הרוכש;

(ג) כל מסמך או התחייבות אחרת הדרושים לצורך סגירת חשבון הליווי יחתמו על ידי הרוכש או המוכר (על פי הצורך).

עם השלמת תנאים אלה, יועברו, כאמור כל הכספים המופקדים בחשבון הליווי והנכס יימכר כאשר הוא נקי מכל שיעבוד ועיקול, ואין לגביו התחייבויות כלשהן כלפי בנק הפועלים.

4.3

למען הסר ספק, הסכומים היחידים שיועברו לידי הרוכש הינם הסכומים המופקדים בחשבון הליווי, כהגדרתו לעיל. סכומים כלשהם המופקדים בחשבונות אחרים בבנק הפועלים, בין אם הם קשורים בנכס או בפרויקט, ובין אם לאו, לא יועברו לידי הרוכש ואינם נכללים בעסקה המוסדרת בהסכם זה.

5. רישום והעברת הזכויות בנכס

5.1

בכפוף לתשלום מלוא התמורה בגין העברת הזכויות בנכס; בכפוף להחלפת הערבויות לטובת משרד הבינוי והשיכון ולטובת מינהל מקרקעי ישראל על ידי הרוכש; ובכפוף להחלפת הערבויות הקיימות על ידי הרוכש יפעלו הצדדים להעברת כל הזכויות בנכס על שם הרוכש, תוך 30 ימים לאחר קבלת אישורו של בית המשפט למכר.

5.2

המוכר מתחייב לבצע את הפעולות הנדרשות ממנו לצורך רישום והעברת זכויותיו על שם הרוכש במינהל מקרקעי ישראל, כשהנכס חופשי מכל עיקול, שיעבוד, משכנתא, זכות שכירות, זכות חזקה ו/או זכות אחרת כלשהי לטובת צד ג' (בכפוף לקיום התחייבויותיו של הרוכש כמפורט בסעיף 4.2 לעיל).

5.3 המוכר יצא ידי חובותיו כמפורט בסעיפים 5.1 ו- 5.2 לעיל עם הפקדת המסמכים המפורטים להלן - בידי הרוכש ו/או בא כוחו -

אישור מנהל מיסוי מקרקעין ואישור מנהל מס רכוש להעברת הזכויות מהמוכר לרוכש, אישור מינהל מקרקעי ישראל על תשלום כלשהוא, ככל שחל תשלום כזה, וייפוי כוח בלתי חוזר.

5.4 המוכר מתחייב, כי מיום החתימה על חוזה זה ועד למועד העברת הזכויות בנכס על שם הרוכש, לא ישעבד את הנכס.

5.5 רישום הזכויות בנכס על שם הרוכש מותנה במילוי כל התחייבויותיו של הרוכש על פי חוזה זה. לא עמד הרוכש בכל התחייבויותיו כאמור בחוזה זה, יידחה מועד רישום הזכויות עד לאחר המועד בו ימלא הרוכש את חובותיו חוזה זה במלואן.

6. התמורה והשבת הערבות

6.1 בתמורה להעברת כל הזכויות וההתחייבויות הקשורות בנכס לרוכש, מתחייב הרוכש לשלם למוכר סך של _____ ש"ח (ובמילים - סך של _____ שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין (להלן – **התמורה**).

6.2 התמורה תופקד בידי ב"כ הנאמן, עו"ד רון רוגין, באמצעות העברה בנקאית ישירה או באמצעות שיק בנקאי, במעמד חתימת המוכר על חוזה זה.

עו"ד רוגין יעביר את התמורה לנאמן, תוך שלושה ימי עסקים ממועד קבלת אישורו של בית המשפט המחוזי בחיפה לחוזה זה.

למען הסר ספק, הרוכש נותן בזה הוראה בלתי חוזרת לב"כ הנאמן להעביר את התמורה לנאמן יום עסקים אחד לאחר קבלת אישור בית המשפט לחוזה מכר זה, ללא צורך בכל אישור ו/או הוראה נוספת מהרוכש.

6.3 המוכר ימציא חשבונית מס כדין לרוכש על סכום התמורה.

6.4 הערבות הבנקאית/ההמחאה הבנקאית שהרוכש הפקיד ביום _____ בידי הנאמן תוחזר לרוכש בסמוך למועד העברת התמורה לידי הנאמן.

6.5 בנוסף, מתחייב הרוכש להעמיד ערבויות להבטחת ההתחייבויות כלפי משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל ולבצע את כל הדרוש לצורך שחרור הערבויות של המוכר; וכן להמיר את הערבויות הקיימות בערבויות חלופיות.

6.6 עם תשלום התמורה, והמרת הערבויות כאמור, תוסר כל אחריות מצד המוכר כלפי כל גורם שהוא בענין הנכס. הרוכש מתחייב לבטח את הנכס בביטוח שיחול עם מועד תשלום התמורה.

הוראות סעיף 6 זה הינן יסודיות והפרת כל אחת מהן תהווה הפרה יסודית של חוזה זה כולו.

7. מסים ותשלומים

7.1 כל המיסים, האגרות, ההיטלים ותשלומי חובה מכל מין וסוג שהוא, בין ממשלתיים ובין עירוניים ובין אחרים, החלים ו/או שיוטלו על הנכס לפני אישור בית המשפט המחוזי לחתימה על חוזה זה יחולו על המוכר, ולאחר אישור בית המשפט לחתימה על חוזה זה יחולו על הרוכש.

7.2 מס שבת מקרקעין ומס מכירה בגין העסקה נשוא חוזה זה, במידה ויחולו, יחולו על המוכר וישולמו על ידו.

7.3 מס רכישה החל על עסקה נשוא חוזה זה, יחול על הרוכש וישולם על ידו.

7.4 כל תשלום למינהל מקרקעי ישראל בגין העברת הזכויות בנכס על שם הרוכש (אם יחול), יחול על המוכר.

7.5 כל תשלום, הוצאות, מס או אגרה, הכרוכים בהעברת הזכויות בנכס על שם הרוכש יחול על הרוכש.

7.6 על אף האמור לעיל, היטל השבחה אשר חל ו/או יחול על הנכס, ישולם על ידי הרוכש.

8. אישור בית המשפט

כניסתו לתוקף של חוזה זה מותנית בקבלת אישורו של בית המשפט המחוזי בחיפה.

9. ייפוי כח

9.1

במועד חתימת חוזה זה יחתמו המוכר והרוכש על ייפוי כח בלתי חוזר לטובת הרוכש ולפיו ימונו עו"ד רון רוגין – מטעמו של המוכר, ועו"ד _____ מטעמו של הרוכש (להלן - עוה"ד) כבאי כוחם של הצדדים לצורך ביצוע הוראות הסכם זה ועל מנת לחתום בשמם ובמקומם על כל מסמך הנחוץ לשם העברת הזכויות בנכס על שם הרוכש וכן לייצגם בפני כל גוף הנחוץ לצורך העברת הזכויות על שם הרוכש.

9.2

ייפוי הכוח יימסר לעו"ד _____ מטעמו של הרוכש, רק עם סילוק מלוא התמורה בגין הנכס.

עוה"ד יפעלו לפי יפוי הכוח רק לאחר שיוכח להם, לשביעות רצונם המלאה, כי הרוכש שילם את מלוא מחיר הנכס במועדים הנקובים בחוזה זה וקיים את כל התחייבויותיו כאמור בחוזה זה.

10. כללי

10.1

הרוכש מצהיר, כי המוכר ו/או הנאמן ו/או מי מטעמם לא מסרו לרוכש ו/או למי מטעמו מצג כלשהוא באשר לנכס או לפרויקט ו/או לגבי כל התחייבות או זכות העוברת לידי הרוכש בהתאם להסכם זה, וגם אם נמסרו לרוכש מידע ו/או הצהרה ו/או מצג כלשהוא, הרי שנמסרו כמידע אינפורמטיבי כללי בלבד, בלתי מחייב כלל ועיקר, שכן מוסכם בזאת מפורשות כי על הרוכש ועליו בלבד לבדוק, בעצמו ועל אחריותו הבלעדית, את מהות וטיב הנכס וכל פרט אחר, מכל מין וסוג, הקשור - בין במישרין ובין בעקיפין - לנכס ו/או לעסקה נשוא הסכם זה ו/או לכדאיותה עבור הרוכש. הנכס נמכר בזאת לרוכש במצבו כפי שהינו (AS IS).

10.2

הסכם זה משקף וממזה את כל שהוסיפו בין הצדדים ואת כל שהוצהר ו/או נטען ו/או נאמר ו/או הוצג בפני הרוכש על ידי המוכר ו/או מי מטעמו. כל הצהרה ו/או מצג ו/או אמירה ו/או מידע (אם ניתנו) שאינם כלולים מפורשות בהסכם זה נחשבים בזאת כבטלים ומבוטלים בדיעבד ולמפרע, כאילו לא ניתנו כלל ועיקר.

הרוכש מסכים בזאת באופן מפורש וברור כי יהיה מנוע לחלוטין מלטעון טענה כלשהיא כנגד המוכר ו/או הנאמן ו/או מי מטעמם של אלה באשר למידע, הצהרה, אמירה ומצג - אם נמסרו לו ע"י מי מהם קודם לחתימת הסכם זה, ותנאי זה הינו תנאי עיקרי בהסכם המהווה את הבסיס להסכמת הצדדים להתקשר בעסקה נשוא הסכם זה.

10.3

שום ויתור, ארכה או הנחה או שינוי בתנאי כלשהו בחוזה זה על נספחיו, לא יהיו בעלי תוקף, אלא אם יעשו בכתב. שום איחור בשימוש בזכויותיו של צד כלשהו לא ייחשב כויתור

והוא יהיה רשאי להשתמש בזכויותיו כולן או בכל אחת מהן לחוד, הן לפי חוזה זה והן לפי הדין, בכל עת שימצא לנכון.

10.4 הסכם זה מבטל כל הסכם ו/או זיכרון דברים קודם שנעשה בין הצדדים, אם נעשה וזכויות וחובות הצדדים יהיו מעתה אך ורק על פי תנאי חוזה זה.

10.5 במקרה שמונחים "המוכר" ו/או "הרוכש" מתייחסים ליותר מאדם (או גוף) אחד, יהיו כל יחידי המוכר ו/או הרוכש, לפי העניין, אחראים על פי חוזה זה ביחד ולחוד. כל אימת שאחד מיחידי המוכר ו/או הרוכש יחתום על מסמך, כתב, מכתב, או אישור מכל סוג שהוא בכל עניין ודבר הקשור בחוזה זה, ביצעו או הנובע הימנו, תחייב חתימתו את יתר יחידי המוכר ו/או הרוכש לפי העניין.

11. הודעות

הודעה שתישלח, עפ"י כתובות ו/או חידים הנקובים במבוא לו חוזה, בדואר רשום, תחשב כאילו הגיעה לצד הנשגר בתוך 3 ימי עסקים מעת מסירתה בסניף הדואר, ואם נמסרה ביד - בעת מסירתה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הרוכש

המוכר

נספח 3

**הסכם פיתוח מיום ה-6 בפברואר
2002 עם מינהל מקרקעי ישראל**



קרית הממשלה, נצרת עלית 17000 פקס' 06-6560521 טל' 06-6558211

מינהל מקרקעי ישראל
מס' התיק: 20835517

מס' החשבון: 352793301

מעלה יפה נוף בע"מ
17-03-2002
דואר נכנס

חוזת פיתוח

מ ה ר י

שנערך ונחתם ב- _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____
שנערך ונחתם ב- _____ ביום _____ לחודש _____ שנת 2002

ב י

מינהל מקרקעי ישראל המנהל את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל (להלן - המינהל), שכתובתו לצורך חוזה זה: ק. הממשלה נצרת עלית מקוד 17105, ת.ד. 80 מצד אחד;

ל ב י

מעלה יפה נוף בע"מ מס' זיהוי/תאגיד 511310807

(להלן - היוזם), שכתובתו לצורך חוזה זה היא: ת.ד. 140 א"ת צפורי מצד שני;

מ ב ד א

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

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

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

המקום: מגדל העמק השטח: 4,887 ממ"ר בערך

גוש רשום: 17727 חלקות: 3 (בחלק), 3 (בחלק), 5 (בחלק), 5 (בחלק)

מגרש (ים) מס' 260 לפי תכנית מפורטת מס' ג/במ/271

"המבנים": 32 יח"ד.

"יום אישור העסקה": התאריך בו אושרה העסקה נשוא חוזה זה על-ידי הנהלת המינהל, דהיינו 19.12.2001.

"תקופת הפיתוח": 36 חודשים, החל מיום אישור העסקה וכלה ביום 19.12.2004.

"תקופת החכירה": 98 שנים, החל מיום אישור העסקה.

"מטרת ההקצאה": מגורים.

"היעוד": על-פי התכנית הנ"ל להילכוד:

.../..

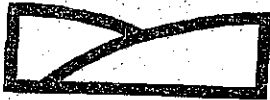
1 20835517 27/12/01 11:17

מעלה יפה נוף בע"מ

מפ/11 - תפ/07

מועדי קבלת קהל: ימים א, ב, ד, ה, ז, ימים ג, ו, אין קבלת קהל

מחוז צפון קרית הממשלה, ת.ד. 580, נצרת עלית 17105, טלפון: 04-6558211, פקסימיליה: 04-6560521, 04-6461358



מינהל מקרקעי ישראל

מבגורים

"שליעור הניצול": קבלת בניה המותרת על-פי התכנית הנ"ל, דהיינו _____ אחוזים בקומה, ב- _____ קומות, ובסה"כ _____ אחוזים המהווים 32 חדרים/יחידות. והמסתכמים ב-3840.0 מ"ר מבונים.

"הערך היסודי של המגרש": ערך המגרש ליום אשור העסקה, דהיינו 758,990.11 ש"ח

(שבע מאות חמישים ושמונה אלף תשע מאות תשעים ש"ח + 11 אג').

"המדד היסודי": מדד המחירים לצרכן האחרון שהיה ידוע ביום אישור העסקה.

"התמורה":

טך של 690,681.00 ש"ח. תשלום זה ייחשב כתשלום עבור דמי שימוש שנתיים מהזכרים עבור השימוש במגרש לתקופת החכירה כהגדרתה בחוזה החכירה המצ"ב.

למען הסר ספק, היוזם ישלם מס ערך מוסף כדון החל על כל אחד מהתשלומים הנ"ל בהתאם לשליעור של מס הערך במועד תשלומם.

"המועד להגשת התכנית": לא יאוחר מתום 9 חודשים מיום אישור העסקה.

"המועד להתחלת הבניה": לא יאוחר מתום 18 חודשים מיום אישור העסקה.

"המועד לסיום יציאת היסודות": לא יאוחר מ- 19.10.2003.

"המועד להשלמת השלד": לא יאוחר מ- 19.09.2004.

"המועד להשלמת הבניה": תאריך סיום תקופת הפיתוח.

ו ה ו א י ל ומדינת ישראל/רשות הפיתוח/הקרן הקיימת לישראל היא הבעלים של המגרש;

ו ה ו א י ל והמינהל יהיה מוכן להחכיר ליוזם את המגרש בתנאי מוקדם ורק לאחר שהיוזם לפונה את המגרש ויבנה עליו את המבנים תוך תקופת הפיתוח כדי שישמשו למטרת ההקצאה ובתנאי שימלא את כל יתר התנאים של חוזה זה;

ו ה ו א י ל והמינהל מוכן להעמיד את המגרש לרשותו של היוזם לתקופת הפיתוח בלבד וזאת רק לשם בנית המבנים למטרת ההקצאה על-פי היעוד ושעור הניצול, הכל כמובד לעיל, והיוזם מסכים לקבל את המגרש לרשותו בתנאים האמורים;

ו ה ו א י ל והיוזם מצהיר בזה כי לא חלה עליו מגבלה באשר להתקשרותו עם המינהל בחוזה פיתוח זה לפי הוראות סעיף 12(ג) של חוזה פיתוח זה וכי ידוע לו שרק בתנאי מוקדם ויסודי זה מוכן המינהל להתקשר עמו על-פי חוזה פיתוח זה;

ו ה ו א י ל 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 שבעלות הקרן, לרבות מסירת חזקה בהם והחזרתם, ייעשה ע"י המינהל בכפפות לתזכיר ולתקנות ההתאגדות של הקרן, והיוזם מצהיר בזה כי ידוע לו שהמגרש, כולו או חלקו, הוא בבעלות הקרן, ולכן יחולו עליו הוראות האמנה הנ"ל;

ו ה ו א י ל ואם היוזם יוכר על-ידי המינהל כקבלן, כהגדרתו בסעיף-קטן 3(ה) של חוזה זה, המינהל יסכים לכך שהוא יהיה רשאי, תוך שנה אחת בלבד מתום תקופת הפיתוח, להעביר את זכויותיו למי שהיוזם בנה עבורו מבנים או דירות על המגרש, אולם זאת בכפוף להוראות סעיף קטן 3(ה) של חוזה זה ובכפוף לכך שאם מטרת ההקצאה היא לתעשייה או מלאכה או לתיירות תינתן המלצה של משרד התעשייה והמסחר או משרד התיירות, בהתאם לענין, להעברת הזכויות הנ"ל;

ו ה ו א י ל ואם היוזם הוא יותר מאדם או מתאגד אחד, התחייבותיהם של האנשים או התאגידים המהווים את היוזם תהיינה ביהד ולחוד ואילו זכויותיהם על-פי חוזה זה תהיינה רק ביהד;

.../.

2 20835517 27/12/01 11:17

מילה ימח גור"מ

מפ/11 - תפ/07

מועדי קבלת קהל: ימים א, ב, ד, ה, ז: 08:00-13:30. ימים ג, ו: אין קבלת קהל

מחוז צפון: קרית הממשלה, ת.ד. 580, נצרת עלית 17105, טלפון: 04-6558211, פקסימיליה: 04-6560521, 04-6461358



1 קריית הממשלה, נצרת עלית 17000 פקס' 06-6560521 טל' 06-6558211

-3-

מינהל מקרקעי ישראל

לכן נערך ונחתם חוזה פיתוח זה לפי האמור במבוא זה ולפני תנאי חוזה הפיתוח שלהלן:

מעלה יפה נור בע"מ

היוזם

המינהל

חתימת הצדדים
בראשי תיבות:

מינהל מקרקעי ישראל
בשם מדינת ישראל / ר"פ / קק"ל

מיוססות סוניה
ממונה גר...
ממ"י

מעלה יפה נור בע"מ

3 20835517 27/12/01 11:17

07/תפ - 11/תפ

מועדי קבלת קהל: ימים א, ב, ד, ה : 08:00-13:30 ימים ג, ו : אין קבלת קהל

04-6461358, 04-6560521 פקס' 04-6558211 מולטון, 17100 וילינגטון 04-6558211



מינהל מקרקעי ישראל

תנאי חוזה הפיתוח

1. המבוא והמסמכים המצורפים לחוזה המבוא והמסמכים המצורפים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

2. מטרת התרשאה לפיתוח ותקופתה המינהל מעמיד בזה את המגרש לרשות היוזם והיוזם מקבל בזה את המגרש לרשותו, לתקופת הפיתוח בלבד, לשם פיתוחו ובניית המבנים בהתאם לאמור במבוא לחוזה זה ובהתאם לתכניות שתאושרנה על-ידי המינהל והרשויות המוסמכות.

3. חתימה על חוזה חכירה (א) אם היוזם ימלא את התחייבויותיו על פי חוזה זה, ובמועדים הקבועים לכך בחוזה, מתחייב המינהל לחתום עם היוזם בלבד, והיוזם מתחייב לחתום עם המינהל על חוזה חכירה (להלן - חוזה החכירה), לגבי המגרש והמבנים.

(ב) בחוזה החכירה ייקבע:

- (1) תקופת החכירה, שיעור הניצול, הערך היסודי של המגרש והמדד היסודי על-פי חוזה החכירה יהיו כאמור בחוזה פיתוח זה.
- (2) מטרת החכירה תהיה זאת למטרת ההקצאה כאמור בחוזה פיתוח זה.
- (3) התשלומים ששולמו למינהל על פי סעיף 4 של חוזה פיתוח זה ייחשבו כתשלום על חשבון דמי החכירה שילבעו למינהל על פי חוזה החכירה.
- (4) יום אישור העסקה ייחשב כתחילת תקופת החכירה לכל דבר ועניין, לרבות לעניין המועדים על פי חוזה החכירה, וכן לעניין החזקה, האחריות בעד נזקים, והתשלום עבור מסים, תשלומי חובה והוצאות פיתוח.

(ג) יתר תנאי החכירה יהיו כדוגמת התנאים של חוזה החכירה המצורף.

(ד) מבלי לגרוע מהאמור לעיל, היוזם מתחייב לחתום, במעמד החתימה על חוזה פיתוח זה, על חוזה החכירה המצורף. חוזה החכירה ייכנס לתקפו רק לאחר שהמינהל יחתום גם הוא עליו וזאת רק אם היוזם ימלא את התחייבויותיו על-פי חוזה פיתוח זה, ובמועדים הקבועים לכך בחוזה זה. כל עוד לא חתם המינהל על חוזה החכירה לא יחייבו תנאיו את הצדדים וחתימת היוזם לבדה על חוזה החכירה לא תקנה לו זכות כלשהי על פיו. כתאריך חתימתו של חוזה החכירה ייחשב המועד שבו יחתום המינהל על החוזה האמור.

(ה) על אף האמור לעיל בסעיף 3 זה, אם היוזם יינו - "קבלן" - כהגדרתו להלן - הוא יהיה רשאי תוך שנה אחת בלבד מתום תקופת הפיתוח, להעביר את זכויותיו למי שהיוזם בנה עבורו מבנים או דירות על המגרש, ואשר יופנה על ידי היוזם למינהל; במקרה זה יחתום המינהל, בתוך השנה האמורה בלבד, על חוזה החכירה, לגבי המגרש והמבנים או לגבי הדירות שייבנו על המגרש, בהתאם לעניין, עם מי שהופנה אליו על-ידי היוזם כאמור - והכל בתנאי שיתקיימו כל אלה:

- (1) היוזם קיים את התחייבויותיו על פי חוזה פיתוח זה.
- (2) חוזה פיתוח זה לא בוטל מסיבה כלשהי.
- (3) לא תחול על מי שיופנה כאמור למינהל מגבלה לפי הוראות סעיף 12 (ג) דלהלן באשר להתקשרותו עם המינהל בחוזה החכירה וכמו כן יתקיים לגביו כל תנאי מוקדם ויסודי שבמבוא לחוזה זה.

בכפוף לכל התנאים האמורים לעיל בסעיף קטן זה לא יהיה הקבלן חייב לחתום בעצמו על חוזה החכירה, ובמעמד החתימה על חוזה פיתוח זה הוא יהיה רשאי לחתום בראשי תיבות על חוזה החכירה המצורף אשר ישמש כדוגמה בלבד לחוזה החכירה שייחתם כאמור לעיל בסעיף-קטן זה.

למען הסר ספק מוסכם בזה במפורש כי האמור לעיל בסעיף קטן זה אינו בגדר חיוב שהמינהל מתחייב בו לטובת מי שאינו צד לחוזה פיתוח זה והוא לא יקנה למי שאינו צד לחוזה פיתוח זה זכות כלשהי כלפי המינהל.

בתום שנה אחת מתום תקופת הפיתוח יחתום היוזם על חוזה חכירה לגבי המגרש וכל אחד מהמבנים או הדירות, אשר היוזם לא היפנה בגינם אדם כלשהו למינהל לחתימה על חוזה חכירה כאמור לעיל, ו/או על חוזה חכירה לגבי המגרש וכל

.../.

מעלה יפנה בע"מ

תפ/07



מינהל מקרקעי ישראל
אחד מהמבנים או הדירות אשר לאור המגבלה ו/או אי קיום תנאי מוקדם ויסודי האמורים לעיל, לא יוחכרו על-ידי המינהל למי שירפנה אליו על - ידי היוזם.

בסעיף קטן זה -
"קבלן" - יוזם שקיבל במפורש, במבוא לתוזה פיתוח זה, את הסכמת המינהל לכך שמבנים או דירות שייבנו על-פי חוזה פיתוח זה יוחכרו לאחרים על פי הוראת היוזם למינהל, ובתנאי שיוזם כאמור הינו קבלן רשום על-פי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט - 1969 או חברה משכנת המוכרת ככזאת על ידי משרד הבינוי והשיכון.

(1) היוזם מצהיר כי קרא את חוזה החכירה, הבין את תוכנו ומסכים לכל תנאיו וכן לתנאי סעיף קטן (ד) או (ה) לעיל, בהתאם לעניין.

4. התמורה
(א) תמורת התחייבותיו של המינהל ישלם היוזם למינהל את התשלומים המפורטים במבוא, בהגדרת "התמורה".

(ב) כן ישלם היוזם למינהל את התשלומים המפורטים במבוא, בהגדרת "החייבים הנוספים", אם פורטו תשלומים כנ"ל.

(ג) היוזם ימציא למינהל במעמד חתימת החוזה אישור על הפקדתם של הסכומים האמורים בסעיפים קטנים (א) ו- (ב) לעיל לזכות המינהל.

5. התחייבויות היוזם בקשר לתכנון, בנייה ורישום היוזם מתחייב בזה:

(א) להכין ולהגיש למינהל לאישור את תוכניות הבניה של המבנים שהוא מבקש לבנות על המגרש, מפת מדידה של המגרש ערוכה על-ידי מודד מוסמך וכל מסמך אחר שיידרש לצורך הבניה האמורה (להלן - התכניות או תכניות הבניה), וזאת לא לאחר מהמועד להגשת התכניות הנקוב במבוא.

(ב) להגיש לרשויות התכנון המוסמכות רק את תכניות הבניה שאושרו על ידי המינהל ולעשות את כל הנדרש לקבלת תיתר בנייה כדין מרשויות התכנון המוסמכות - והכל מיד עם קבלת אישור המינהל לתכניות הבניה.

(ג) לגשת לביצוע התכניות המאושרות ולהתחיל בבניית המבנים על פי תיתר הבניה - לא יאוחר מהמועד להתחלת הבניה הנקוב במבוא.

אם התחלת בנייה במועד האמור תיחשב כהפרה של סעיף קטן זה גם אם היוזם לא יהיה רשאי להתחיל בבניה כדין במועד האמור בשל העובדה שלא יהיה ברשותו במועד זה תיתר בנייה כדין.

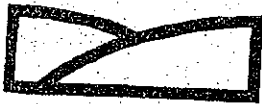
(ד) לסיים את יציאת יסודות המבנים בהתאם לתכניות המאושרות - עד למועד לסיום יציאת היסודות הנקוב במבוא.

(ה) לסיים בניית שלד המבנים וגגותיהם, לרבות השלמת בניית המחיצות הפנימיות כדי אפשרות זהוי תלוקתם הפנימית של המבנים (להלן - השלמת השלד) - עד למועד להשלמת השלד הנקוב במבוא.

(ו) לסיום בניית המבנים כדי אפשרות איכלוסם ו/או הפעלתם ו/או שימוש בהם בהתאם למטרת ההקצאה עד לתאריך סיום תקופת הפיתוח.

(ז) להכין ולסיים בתוך תקופת הפיתוח את כל הפעולות הדרושות לשם רישום המגרש כחידת רישום נפרדת ולבצע לשם כך על חשבוננו כל פעולה שתידרש, לרבות: מדידה, הכנת מפות, איחוד, חלוקה, חלוקה מחדש, הפרדה וכיו"ב, באופן שעם תום תקופת הפיתוח ניתן יהא לרשום את המגרש בלשכת רישום המקרקעין כחידת רישום נפרדת.

המינהל יהיה רשאי להודיע ליוזם, מראש ובכתב, כי בכוונת המינהל לבצע את הפעולות האמורות, או איזו מהן, במקום היוזם ובמקרה זה יהיה המינהל רשאי .../.



מינהל מקרקעי ישראל

לבצע את כל הפעולות האמורות, כולן או חלקן, בעצמו ועל חשבון היוזם, והיוזם מתחייב לשלם למינהל כל הוצאה שיוציא המינהל לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיוגש לו, תוך 30 יום מתאריך הגשת החשבון.

(ח) להכין ולסידם בתוך תקופת הפיתוח את כל הפעולות הדרושות לשם רישום המבנים כבית משותף (או בתים משותפים) לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969 ולבצע לשם כך על חשבון כל פעולה שתידרש לרבות הכנת תשריטים, צווי רישום, תקנונים וכיו"ב, וזאת - אם ידרוש המינהל מהיוזם לרשום את המבנים כבית משותף, כאמור.

המינהל יהיה רשאי להודיע ליוזם, מראש ובכתב, כי בכוונת המינהל לבצע את הפעולות האמורות, או איזו מהן, במקום היוזם ובמקרה זה יהיה המינהל רשאי לבצע את הפעולות האמורות, כולן או חלקן בעצמו ועל חשבון היוזם, והיוזם מתחייב לשלם למינהל כל הוצאה שיוציא המינהל לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיוגש לו, תוך 30 יום מתאריך הגשת החשבון.

(ט) להופיע במשרדי המינהל ו/או בכל מקום אחר, בהתאם לצורך, במועד שיתואם על ידו עם המינהל מראש, אשר לא יחא מאוחר מתום תקופת הפיתוח, ולחתום על כל מסמך, שטר, תעודה וכד', כפי שידרש לשם ביצוע רישום החכירה בגין המגרש והמבנים שהוקמו עליו ו/או כל יחידה בבית משותף, שנרשם כאמור לעיל, לפי המקרה. לא תואם מועד כאמור על-ידי היוזם, מתחייב היוזם להופיע בכל מועד שילקבע ויודע לו על-ידי המינהל.

(י) לבטל כל חכירה, שעבוד או הערה הרשומים בלשכת רישום המקרקעין, אם רשומים, וזאת במקרים בהם הסכם זה נחתם בעקבות עסקת שינוי יעוד ו/או ניצול והיוזם הינו גם החוכר הרשום, ולעשות את כל הפעולות הדרושות לשם ביצוע רישום החכירה כאמור בסעיף קטן (ט) לעיל. פעולת הביטול כאמור לעיל תעשה בתוך תקופת הפיתוח וביצועה יהווה תנאי לחתימת הסכם חכירה עם היוזם או עם מי שיופנה על-ידי המינהל, כאמור בסעיף 3 לעיל.

המינהל יהיה רשאי להודיע ליוזם, מראש ובכתב, כי בכוונת המינהל לבצע את הפעולות האמורות, או איזו מהן, במקום היוזם ובמקרה זה יהיה המינהל רשאי לבצע את כל הפעולות האמורות, כולן או חלקן, בעצמו ועל חשבון היוזם והיוזם מתחייב לשלם למינהל כל הוצאה שיוציא המינהל לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיוגש לו, תוך 30 יום מתאריך הגשת החשבון.

(יא) אם היוזם יפר איזו מההתחייבויות המפורטות בסעיפים קטנים (ז) - (י) לעיל, הרי מבלי לגרוע מהאמור בחוזה זה בקשר עם הפרת ההתחייבויות הנ"ל, הן תמשכנה לחול ולחייב את היוזם גם לאחר תום תקופת הפיתוח ובגין הפרתן יהיה המינהל זכאי לתרופות ולסעדים על פי כל דין, גם לאחר תום תקופת הפיתוח.

6. תשלום מסים ותשלומי חובה אחרים היוזם מתחייב לשלם במועדם את כל המסים הממשלתיים, העירוניים והאחרים, ארנונות, תשלומי חובה לסוגיהם וכל מסי הפיתוח ואגרות הפיתוח מכל סוג שהוא, החלים על-פי דין על מקרקעין ו/או על בעלים ו/או על מחזיקים של מקרקעין, ואשר יחולו על המגרש ו/או בקשר עמו, בגין כל תקופת הפיתוח.

היוזם מתחייב לשלם מס ערך מוסף כדין החל על כל אחד מהתשלומים החלים על היוזם על-פי חוזה זה, בהתאם לשיעורו של מס הערך המוסף במועד תשלומו.

היוזם מתחייב להתחזיר למינהל, לפי דרישה, כל תשלום כנ"ל, אם שולם ע"י המינהל, תוך 30 יום מתאריך הדרישה.

7. תשלום הוצאות פיתוח היוזם מתחייב לשאת בכל הוצאות הפיתוח, בין שאלה חלות על המגרש או בגין השימוש בו במועד חתימת חוזה זה או לפניו או אחרי מועד חתימת חוזה זה ובין שהן שולמו על-ידי המינהל לפני מועד חתימת חוזה זה. היוזם מתחייב לשלם את הוצאות הפיתוח על-פי דרישתו של המינהל ו/או של הגורם המוסמך מטעמו לדרוש את תשלומן ו/או על פי דרישתו של הגורם שהוציא את הוצאות הפיתוח.

.../.

מעלה יפאנא בע"מ

תפ/07

מועדי קבלת קהל: ימים א, ב, ד, ה: 08:00-13:30. ימים ג, ו: אין קבלת קהל

מלפון: 04-6558211, פקס: 04-6560521, 04-6461358



מינהל מקרקעי ישראל

היוזם מתחייב להחזיר למינהל, לפי דרישה, כל תשלום ששולם על ידי המינהל עבור הוצאות הפיתוח, וזאת תוך 30 יום מתאריך דרישתו של המינהל.

בסעיף זה "הוצאות פיתוח" - הוצאות ו/או הטלים ו/או אגרות מכל סוג שהוא בגין פיתוח מערכות תשתית ו/או תשתית - על ו/או כל תשתית אחרת המהוות תנאי לפיתוח המגרש או לבנייה בו, לרבות פריצת דרכי גישה למגרש, תיעול, סלילת כבישים ומדרכות, תאורה, מים, ביוב וכיו"ב.

8. אי-התאמה ופגמים מחזיקים
(א) היוזם מצהיר בזה כי ראה את המגרש, בדק את מצבו הפיזי והמשפטי, ומצא אותו מתאימים לכל צרכיו למטרת ביצוע החוזה.

(ב) מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, אם ימצאו על המגרש מחזיקים:

- (1) לא יחולו על המינהל חובת פינויים של המחזיקים ו/או הוצאות הפינוי בכל צורה שהיא.
- (2) הוצאות מחזיקים במגרש, כאמור, לא תשמש עילה ו/או הצדקה לאי-מילוי חובה כלשהי של החוזה על-ידי היוזם בכלל, ועמידה בלוח הזמנים על-פי חוזה זה בפרט.
- (3) היוזם יהיה רשאי, לא יאחר משלושה חודשים אחרי תאריך תחילתו של החוזה זה, להודיע למינהל כי בגלל הוצאותם של מחזיקים במגרש הוא מעוניין בביטול החוזה. במקרה זה דאגת המינהל עובדת הוצאותם של מחזיקים כאמור, יהיה המינהל מוכן להסכים לביטול החוזה ללא פיצויים מוסכמים ויחולו על הביטול הוצאות סעיף 13 להלן, בשינויים המחזיקים מן העניין.

9. אחריות בתקופת הפיתוח
היוזם מתחייב, במשך כל תקופת הפיתוח, להחזיק את המגרש במצב תקין ולשמור עליו כמנהג בעלים השומר על רכושו, למלא את חובותיו כל דין, לשאת באחריות בלעדית ומלאה כלפי המינהל וכלפי כל צד שלישי לכל פעולתיו ו/או מחזיקיו של היוזם במגרש ו/או לכל פעולה ו/או מחזיק אחרים בקשר לחוזה ולשלם כל קנס ו/או פיצוי ו/או תשלום ו/או הוצאה אחרת מכל סוג שהוא, שיוטלו ו/או יחולו עקב פעולותיו ו/או מחזיקיו של היוזם, כאמור, ו/או כתוצאה מהם.

במקרה שהמינהל ישא בכל תשלום שהוא עקב פעולה ו/או מחזיק כאמור, ו/או כתוצאה מהם, יפצה היוזם את המינהל ו/או ישפה אותו על כל תשלום כאמור, תוך 14 יום מתאריך שידרש לעשות כן.

10. רבית והצמדה על פיגורים בתשלום
(א) כל תשלום שהיוזם חייב בו על-פי חוזה זה למינהל ואשר לא ישולם על ידי במועדו ישולם על-ידי היוזם למינהל בתוספת רבית ו/או הצמדה שיחושבו עד ליום הפרעון בפועל ויחיו בשיעורים שיהיו מקובלים במינהל בעת התשלום בפועל לגבי פיגורים בתשלום, וזאת מבלי לפגוע בזכויות אחרות של המינהל לפי החוזה או על-פי כל דין.

(ב) כל תשלום שישולם על-ידי היוזם ייזקף לפי הסדר הבא: הוצאות הגביה, הרבית, הפרשי ההצמדה ולבסוף הקרן.

11. אסור העברה ושיעבוד של הזכויות
(א) הרשות הננית ליוזם לפי החוזה היא אישית בלבד. ואסור ליוזם להעביר את זכויותיו לפי החוזה בשלמותן או בחלקן בכל צורה שהיא בין במישרין ובין בעקיפין, ו/או להשכיר את המגרש ו/או למסור חזקה או שימוש בו, או בחלקו, לאחרים.

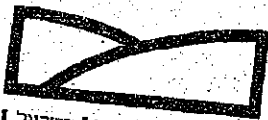
(ב) מבלי לפגוע באמור בסעיף קטן (א) לעיל ובנוסף על כך, אם היוזם הינו "איגוד" אסור יהיה ליוזם - וכן לכל איגוד המחזיק בזכות באיגוד ביוזם - לבצע במשך כל תקופת הפיתוח כל פעולה באיגוד.

בסעיף קטן זה:

.../.

מעלה יפהאנף בע"מ

תפ/07



[מיוהל | מקרקעין | ישראל]

- כהגדרתו בחוק מס שבח מקרקעין, תשכ"ג - 1963 (להלן "חוק מש"ח"), כפי שהיא מעת לעת ולרבות שותפות לא רשומה.
- כהגדרתה בחוק מש"ח, כפי שהיא מעת לעת.
- כהגדרתה של "החזקה" בחוק נזירות ע"ד, תשכ"ח - 1968 כפי שהיא מעת לעת, והמונחים שבהגדרת "החזקה" בחוק הנ"ל יתפרשו כהגדרתם מעת לעת בחוק האמור.
- כהגדרתה בחוק מש"ח ולרבות כל שינוי ביוזם שהוא שותפות רשומה או בלתי רשומה, או שינוי ביוזם שהוא איגוד שהונן אלנו במניות, שחל מחמת הצטרפות או פרישה של אדם ממנו, ולרבות כל שינוי בחלקיו היחסיים של שותף בהון של שותפות או של איגוד כאמור.

"איגוד"

"זכות באיגוד"
"מחזיק", "החזקה"

"פעולה באיגוד"

(ג) מבלי לפגוע באמור בסעיפים קטנים (א) - (ב) לעיל ובנוסף על כך אסור ליוזם למשכן ו/או לשעבד את זכויותיו לפי החוזה ואת המגרש בכל צורה שהיא אלא אם קיבל מראש ובכתב את הסכמת המינהל לכך.

כמו כן מתחייב היוזם שלא לרשום בלשכת רישום המקרקעין הערת אזהרה לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969 לגבי זכויותיו על פי החוזה אלא אם קיבל מראש ובכתב את הסכמת המינהל לכך. בכל מקרה המינהל לא יונן הסכמתו לרישום הערת אזהרה כאמור, כל עוד המגרש לא נרשם כיחידת רישום נפרדת.

(ד) הפר היוזם הוראה כלשהי מתוראות מסעיף זה, ייחשב הדבר להפרה יסודית של החוזה על ידו, והמינהל יהיה רשאי לבטלו בכל עת בשל הפרה זו.

12. הפרת החוזה וביטולו
(א) הוסכם בזה בין הצדדים כי המועדים הנקובים בחוזה וכן התנאים הנקובים בסעיפים 4, 5 ו-11 של החוזה הינם תנאים עיקריים ויסודיים של החוזה שהפרתם, או הפרת איזה מהם, תחשב להפרה יסודית של החוזה.

(ב) מבלי לגרוע מהאמור בסעיף קטן (א) לעיל מוסכם בזה כי אם תחול איזו מההפרות המפורטות להלן יהא המינהל רשאי לבטל את החוזה מיד עם ההפרה ולשלוח ליוזם הודעה בכתב רשום על ביטולו (להלן - הודעת הביטול):

- (1) אם היוזם ישנה או יגרש לשינוי מסרת ההקצאה או הייעוד או יעשה במגרש כל שימוש שאינו עולה בקנה אחד עמו.
- (2) אם היוזם יפר תנאי אחר מתנאי החוזה וההפרה אינה ניתנת לתיקון ו/או אם ההפרה ניתנת לתיקון, והיוזם לא תיקנה או הסירה תוך 3 חודשים מיום שנדרש לכך בכתב ע"י המינהל.
- (3) אם הופר איזה מהתנאים המוקדמים והיסודיים שבמבוא לחוזה זה.
- (4) אם המגרש נמסר ליוזם על-פי המלצת משרד הבינוי והשיכון והיוזם לא החל בבנייה במועד שנקבע בחוזה שבינו ובין משרד הבינוי והשיכון והמשרד האמור הודיע על כך בכתב למינהל.

(ג) מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, אם היוזם או מי שהיוזם פועל בשבילו הדנו נתין זר, ייחשב הדבר להפרה יסודית של החוזה על-ידי היוזם, והמינהל יהיה רשאי לבטל את החוזה בגין הפרה זו.

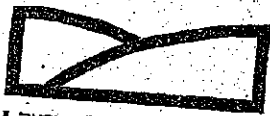
בסעיף-קטן זה "נתין זר" - מי שאינו אחד מאלה:

- (1) אזרח ישראלי;
- (2) עולה לפי חוק השבות, התשי"ז-1950 אשר לא מסר הצהרה לפי סעיף 2 לחוק האזרחות, התשי"ב-1952;
- (3) זכאי לאשרת עולה או לתעודת עולה לפי חוק השבות, התשי"ז-1950, שקיבל במקומה אשרת ורשיון לשיבת ארעי כעולה בכוח מכוון חוק הכניסה לישראל, התשי"ב-1952;
- (4) תאגיד שהשליטה עליו בידי יחיד שהינו אחד מאלה המנויים בפסקאות (1) - (3) לעיל, או בידי יותר מיחיד אחד כאמור.

בפסקה זו, "שליטה" פירושה אחת מאלה:

מעלה יפה אג"ב

תפ/07



- (א) החזקה - במישרין או בעקיפין, על-ידי אדם או תאגיד אחד או יותר מאדם או מתאגיד אחד - ב-50% או יותר מן הערך הנקוב של הון המניות המוצא של התאגיד;
- (ב) החזקה - במישרין או בעקיפין, על-ידי אדם או תאגיד אחד או יותר מאדם או מתאגיד אחד, במחצית או יותר מכוח ההצבעה שבתאגיד;
- (ג) זכות למנות, במישרין או בעקיפין, מחצית או יותר מהמנהלים של התאגיד, בין שהזכות הנ"ל היא בידי אדם או תאגיד אחד ובין שהיא בידי יותר מאדם או מתאגיד אחד.

סעיף קטן זה לא יחול על יוזם שקיבל לצורך כך אישור, מראש ובכתב, מיו"ר מועצת מקרקעי ישראל.

- (ד) מבלי לגרוע מהאמור לעיל מוסכם בזה, כי אם המינהל יחליט שלא לבטל את החוזה, על אף שהיה זכאי לעשות כן, יהיה המינהל רשאי לדרוש ולקבל מהיוזם הפרשי ערך קרקע או דמי שימוש ראויים או פיצויים מוסכמים לפי הגבוה מבין השלושה, בגין התקופה שמיום אישור העסקה ועד ליום מתן החלטת המינהל על אי ביטול החוזה ו/או על מתן אורכה לביצועו (להלן - "יום ההחלטה").

לענין סעיף זה:

"הפרשי ערך קרקע": ההפרש שבין התשלום המלא שהיה על היוזם לשלם בגין המגרש אילו הוקצה ביום ההחלטה, עפ"י התנאים המקובלים במינהל באותו מועד, לבין התשלומים אשר שולמו למינהל ע"י היוזם בגין המגרש כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן מיום תשלומם ועד ליום ההחלטה.

"דמי שימוש ראויים": דמי שימוש בעד התקופה שמתחילת תקופת הפיתוח ועד ליום ההחלטה בשעור שנתי של 6% מערך המגרש ליום ההחלטה, כפי שיקבע ע"י השמאי הממשלתי.

"פיצויים מוסכמים": פיצויים מוסכמים ומוערכים מראש בשיעור 15% מעד המגרש ביום ההחלטה.

13. התחייבויות הצדדים עם ביטול החוזה
(א) עם ביטול החוזה כאמור בסעיף 12 לעיל יהיה היוזם חייב:

- (1) לפנות מיד את המגרש.
- (2) להחזירו מיד למינהל כשהוא פנוי מכל הפץ ואדם וחופשי מכל שיעבוד או זכות לצד שלישי.
- (3) להרס את המבנים, הגדרות, המסעים וכל מחוברים אחרים שחוקמו על-ידי היוזם במגרש (להלן - המחברים) וכן להרחיק את ההריסות ולהחזיר לקדמותו את המצב במגרש כפי שהיה קיים לפני הקמתם של המחברים וזאת, אם יידרש לכך על-ידי המינהל.
- לא קיים היוזם את הנדרש ממנו לפי סעיף קטן זה רשאי המינהל - אך לא חייב - לעשות בעצמו את כל הפעולות האמורות על חשבונו של היוזם ולנכות את כל הוצאות אשר הוציא בקשר לפעולותיו מהסכומים ששולמו על-ידי היוזם למינהל על-פני החוזה, ובכל מקרה גם אם המינהל לא יעשה פעולה מהפעולות האמורות, לא יהא היוזם זכאי לכל פיצוי ו/או תמורה בעד השקעותיו ו/או הוצאותיו בקשר עם המחברים.

- (4) לשלם למינהל כל הסכומים כדלקמן:-

- (א) דמי שימוש ראויים בעד התקופה שמתאריך תחילת תקופת הפיתוח ועד לחזרת המגרש, בשיעור שנתי של 6% מערך המגרש ליום הביטול, כפי שיקבע על ידי השמאי הממשלתי;
- (ב) כל המיסים ותשלומי החובה המפורטים בסעיף 6 לעיל והחלים בתקופה הנזכרת בפסקה (א) לעיל;
- (ג) הוצאות הפינוי האמורות לעיל;
- (ד) פיצויים מוסכמים - בשיעור 15% מהערך היסודי של המגרש בתוספת הפרשי הצמדה בין המדד היסודי למדד המתירים לצרכן האחרון שהיה

.../.

מחלה יפהאלי בע"מ

תפ/07



ידוע בתאריך התשלום.

(ב) מוסכם בזה כי אם לא יידרש היוזם להרוס את המחוברים או חלק מהם - כאמור בסעיף קטן (א) (3) לעיל - והמגרש יוחזר למינהל ביחד עם המחוברים או חלק מהם, יהא היוזם זכאי לקבל מהמינהל את שווי המחוברים, כפי שייקבע על-ידי השמאי הממשלתי ליום ביטול החוזה.

(ג) עם קבלת המגרש בחזרה כאמור לעיל, יוחזר המינהל ליוזם כל סכום ששולם על ידי המינהל על פי חוזה זה, וכן כל סכום שביצע ליוזם, אם יביע על-פי הוראות סעיף קטן (ב) לעיל.

החזר הסכומים האמורים יבוצע על ידי המינהל אחרי ניכוי כל הסכומים המפורטים בפסקה (א) (4) לעיל.

אין בכל האמור לעיל כדי לגרוע מזכויותיו של המינהל ומכל סעד שהוא זכאי לו על פי חוזה זה ומכוח כל דין.

(ד) על אף האמור בסעיף קטן (ב) ו-(ג) לעיל, במקרה של ביטול החוזה על פי סעיף 12 (ג) לעיל, ועם קבלת המגרש בחזרה כאמור בסעיף קטן (א) לעיל תחולנה הוראות אלה:

המינהל יחלט את כל הסכומים ששולמו על-ידי היוזם כמוגדר בסעיף 13 (א) (4) לעיל, וכמו-כן לא תחולנה לגבינו הוראות סעיף קטן (ב) לעיל - זהל כפיצויים מוסכמים למקרה זה.

יוזם כאמור יהיה רשאי - בתנאי מוקדם שהוא קיים את כל האמור בפסקאות (1)-(3) שבסעיף קטן (א) לעיל - לפנות לוועדה שתמונה לענין זה על ידי מועצת מקרקעי ישראל וזו תהיה רשאית, אם שוכנעה שאותו יוזם פעל בתום לב, להפחית את סכומי החילוט עד לסכום הפיצויים המוסכמים על פי סעיף קטן (א) (4) לעיל בלבד ו/או לקבוע אילו סכומים יוחזרו לאותו יוזם על פי סעיף קטן (ב) לעיל. החלטת הוועדה תהיה סופית.

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

(ה) מלבד המגיע ליוזם לפי סעיף קטן (ג) או (ד), לפי העניין, לא יבוא היוזם או מי מטעמו למינהל או למישהו אחר בשום תביעה נוספת, כספית או אחרת, לרבות תביעה בגלל הוצאותיו, הפסדיו או השקעותיו בקשר עם חוזה זה.

(ו) עם ביטול החוזה כאמור בסעיף 12 לעיל יהיה המינהל רשאי לתפוס חזקה בלעדית במגרש ולפנות ממנו כל חפץ, מבנה ואדם שימצאו בו.

14. שינויים בגבולות ובשטח המגרש
(א) היוזם מצהיר, כי ידוע לו ששטח המגרש וגבולותיו אינם סופיים וכי עלולים לחול בהם שינויים.

(ב) מוסכם בין הצדדים במפורש, כי אם ישתנו שטחו ו/או גבולותיו של המגרש כתוצאה משינויים בתכנית על פי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965, הסדר קרקעות, הכנת מפת מדידה לצרכי רישום וכיוצא באלה, מתחילת היוזם לראות את המגרש בשטחו ו/או בגבולותיו החדשים כמגרש נשוא חוזה זה לכל דבר, ומלבד האמור בסעיף קטן (ג) להלן מתחילת היוזם לא לבוא בתביעות או דרישות כלשהן כלפי המינהל בגין השינוי האמור וכל הנובע ממנו.

(ג) אם בעקבות שינוי בגבולות המגרש ו/או בשטחו ישתנה הערך היסודי של המגרש, יתוקנו הסכומים האמורים בסעיף 4 לעיל באופן יחסי לשינוי בערך היסודי של המגרש, וההפרש ישולם לצד הזכאי לו מיד עם דרישה בתוספת ריבית ו/או הצמדה מיום אישור העסקה ועד למועד תשלומו בפועל, בהתאם למקובל במינהל בתאריך התשלום.

15. אוצרות טבע, עתיקות, חומרים ועצים
(א) היוזם מצהיר בזה כי ידוע לו שכל אוצרות טבע כגון: נפט, גז, מעיינות

מערה ופחית בע"מ

תפ/07

מועדי קבלת קהל: ימים א, ב, ד, ה : 08:00-13:30. ימים ג, ו : אין קבלת קהל
04-6467358, 04-6560521, 04-6558211 פקס ומיליה: 04-6560521, 04-6467358



1. מינהל מקרקעי ישראל
מיום, מחצבי פחם ומתכת, מחצבות שיש זאבן, חול וכורכר וכל מחצבים אחרים למיניהם וכן עתיקות, חומרים ועצים שימצאו בקרקע של המגרש אינם נכללים בהקצאה לפי חוזה זה וכי תנאי הרשות לפי חוזה זה אינם חלים עליהם. על היוזם לאפשר למינהל להוציא או לנצל בצורה אחרת את אוצרות הטבע, העתיקות, החומרים והעצים האמורים לעיל בהתאם לחוקים המחייבים ועל סמך חוזה זה.

(ב) היוזם לא יעשה חפירות במגרש מעל למידה הדרושה לביצוע מטרת חוזה זה.

(ג) היוזם לא ימכור חומרים שהוציא מהמגרש, היות והם רכושן של המינהל, אלא אם קיבל לכך מראש הסכמת המינהל בכתב. כמו כן לא יוציא היוזם עצים הנמצאים במגרש אלא אם קיבל לכך הסכמה מראש ובכתב של הרשות המוסמכת וכן של המינהל ואלה רשאים להתנות מתן הסכמתם בתשלום עבור העצים.

הפר היוזם איסור זה, רשאי המינהל לדרוש ממנו פיצולים. גובה הפיצולים ייקבע לפי מחיר החומרים שנמכרו או לפי שווי העצים שהוצאו הנהוגים במינהל בזמן הפרת האיסור ולפי כמות החומרים או העצים שתיקבע על-ידי המינהל. היוזם מתחייב לשלם את הפיצולים, כפי שנקבעו על ידי המינהל בהוטאם לאמור לעיל, תוך 14 יום ממועד משלוח הדרישה לתשלום.

16. זכות כניסה
הרשות הניתנת ליוזם לפי החוזה אינה מעניקה לו זכות לחזקה בלעדית במגרש והיוזם מצהיר כי ידוע לו שהמינהל או נציגיו רשאים להיכנס למגרש בכל עת לכל מטרה שהיא. מבלוי לגרוע מהאמור לעיל, רשאי המינהל להעביר במגרש, בעצמו או על-ידי אחרים, צינורות למים, לתעול, לניוב ולגז, לקבוע עמודי חשמל או טלפון, למתוח חוטי חשמל, טלפון ו/או למטרות אחרות, הכל לפי תוכניות שתאושרנה על ידי הרשויות המוסמכות, והיוזם יאפשר למינהל או לאחרים מטעמו להיכנס למגרש ולהוציא לפועל את העבודות הדרושות לכך ואת כל התיקונים בקשר לכך אשר ידרשו מזמן לזמן. המינהל מתחייב לפצות את היוזם עבור כל נזק שיגרם ליוזם על-ידי ביצוע העבודות הנ"ל.

17. חוק הגנת הדייר
חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב - 1972 וכל חוק אחר שיבוא במקומו או בנוסף לו לא יחולו על חוזה זה. מבלוי לגרוע מהאמור לעיל, מוצהר בזה כי היוזם לא שילם למינהל דמי מפתח בגין חוזה זה בכל צורה שהיא וכי התשלומים על-פי חוזה זה וכן השקעותיו של היוזם במגרש, אם תהיינה, לא ייחשבו כתשלום ומי מפתח, ואשר גם על כן חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב 1972 וכל חוק אחר שיבוא במקומו או בנוסף לו לא יחולו על חוזה זה.

18. שמירה על זכויות המינהל
(א) לא השתמש המינהל בזכות מזכויותיו הנתונות לו לפי החוזה - לא ייחשב הדבר כויתור על אותה הזכות.

(ב) שינויים, תיקונים, תוספות, מחיקות, ויתורים או ארכות בתנאי חוזה זה (להלן - שינויים) לא יחייבו את הצדדים אלא אם נעשו בכתב ונחתמו על ידי שני הצדדים. שינויים ומחיקות בגוף החוזה וכן בגוף איזה מהמסמכים שיצורפו לו לא יחייבו את הצדדים אלא אם שני הצדדים חתמו בצידם חתימה מלאה.

בפסקה זו -

"חתימה" - לגבי המינהל ולגבי יוזם שהוא תאגיד, כולל חותמת.

(ג) קבלת תשלום כלשהו על-ידי המינהל אינה מהווה, כשלעצמה, הכרה בזכויות כלשהן של היוזם ואינה מקנה לו כל זכות שלא הוקנתה לו על פי החוזה.

19. ביול
בהוצאת ביול חוזה זה, אם תחול, ו-5 עותקים ממנו, ישא היוזם.

.. / .

מחלף יפהלף בע"מ

תפ/07



מנהל מקרקעי ישראל

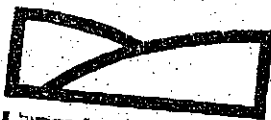
קרית הממשלה, נצרת עלית 17000 פקס' 06-6560521 טל' 06-6558211
-9-

20. הודעות על פי חוזה זה תישלחנה בדואר רשום.
הודעות על פי חוזה זה תישלחנה בדואר רשום לפי הכתובות המצוינות במבוא
כל הודעה אשר ישלח צד אחד למשנהו בדואר רשום לפי הכתובות המצוינות במבוא
לחוזה תחשב כאילו נמסרה לנמען חמישה ימים לאחר שנשלחה.
21. תוקף החוזה
לחוזה זה לא יהיה תוקף כל עוד לא יחתם על ידי שני הצדדים לאחר חתימתו על ידי
שני הצדדים יהיה תוקפו של החוזה מתאריך אישור העסקה.
בפסקה זו -
"חתימה" - בראשי תבות בשולי השורה האחרונה למבוא וחתימה מלאה בסוף החוזה,
ולגבי יוזם שהוא תאגיד כולל חותמת, ולגבי המינהל - כולל חותמת אחר
המוטבעת על פני עמודי החוזה ביחד.
22. כותרות
כותרת סעיפי החוזה נועדו לנוחיות בלבד ולא ישמשו לפרשנותו.

מעלה יפה לך בעיני

תפ/07

מועדי קבלת קהל: ימים א, ב, ד, ה : 08:00-13:30 ימים ג, ו : אין קבלת קהל
04-6461 358, 04-6560521 פקס' 04-6560521 טל' 04-6461 358



סינהל | מקרמי | ישראל

קרית הממשלה, נצרת עלית 17000 :פקס: 06-6560521 :טל: 06-6558211
-10-

ולראיה באר הצדדים על החתום:

היוזם:

המלינה:

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

מינהל מקרקעי ישראל
שטח מיונה/ר"פ/קה"ל
מינהל מקרקעי ישראל
שטח מיונה/ר"פ/קה"ל
מינהל מקרקעי ישראל
שטח מיונה/ר"פ/קה"ל

המאשר:

אני החתום מטה מאשר כי זיהיתי את החותמים בעמודת "היוזם" לעיל לפי תעודות הזהות שהציגו בפני חתמי על חוזה זה בנכחותי.
שם _____
תואר _____
המשרה _____

כאשר היזם הינו תאגיד/חברה/עמותה יש למלא ולהחתיים:

אני עו"ד _____ המשמש כעו"ד של חב' _____
מאשר בזה כי ביום _____ התיצבו בפני ה"ה:

1. _____
2. _____
3. _____

המסמכים לחתום ולהתחילב בשם החברה הנ"ל ולאחר שזיהיתי אותם עפ"י תעודת זהות שהציגו בפני חתמי על חוזה זה בנכחותי.
רונית לנד-חופשי, עו"ד
מ. 23592
חתימה וזיהות עו"ד
9/10/02
תאריך