

הזמנה להציע הצעות לרכישת זכויות החכירה במגרש
חקלאי בפתח תקווה הידוע כגוש 6570 וכחלק מחלקה
10 בשטח של 7,500 מ"ר – סט המסמכים
(טופס הצעות מצורף בקובץ נפרד)



עו"ד אילן יששכר
גולן, יששכר ושות' – עורכי דין

תוכן עניינים

נושא	עמוד
מודעה שפורסמה	1
שמאות לנכס	2
חוזה חכירה	24
תשריטים	34
אישור זכויות	37
נסח טאבו	40
טיוטת חוזה	42

הזמנה להציע הצעות לרכישת קרקע חקלאית בשטח של 7,500 מ"ר בפתח תקווה

מוזמנות בזה הצעות לרכישת מלוא זכויות החכירה במגרש חקלאי המצוי בפתח תקווה והידוע כגוש 6570 וכחלק מחלקה 32 בשטח של 7,500 מ"ר (להלן: "הנכס").

1. הנכס יימכר במצבו הנוכחי (AS IS), למרות האמור לעיל, המציע אחראי באופן בלעדי ומוחלט לבדיקת מצבו התכנוני, הרישומי, המשפטי והפיזי של הנכס בעצמו ואין במודעה זו או בכל חומר ו/או מידע שיימסר על ידי הח"מ או מי מטעם כדי להוות מצג כלשהו.

2. ניתן לקבל את סט מסמכי המכר כולל טיוטת הסכם מכר וחוו"ד שמאית אצל הח"מ, עו"ד אילן יששכר בטלפון מס' 072-3322233 או במייל law@lawf.co.il.

3. ההצעות תוגשנה בשקלים, ע"ג טופס הצעת רכישה במסירה אישית למשרד הח"מ, עד ליום **30.12.2021 בשעה 16:00**. להצעה יש לצרף שיק בנקאי בגובה 5% מסכום ההצעה לפקודת הח"מ, עו"ד אילן יששכר.

4. מציע שהצעתו תתקבל ויחזור בו מהצעתו או יסרב לחתום על הסכם המכר שיצורף מכל סיבה שהיא - ערבותו תחולט.

5. הח"מ אינו כפוף לדיני המכרזים ושומר לעצמו את הזכות לנהל מו"מ בכל שלב שהוא, עם המציעים ו/או חלקם, ביחד ו/או לחוד ו/או לקיים התמחרות בין המציעים או חלקם ו/או עם אחרים, לרבות התמחרות חוזרת והוא אינו מתחייב לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא. וכן רשאי הוא להאריך את התקופה להגשת הצעות ו/או לבטל את המכירה, הכל לפי שיקול דעתו וללא הצורך בהנמקה.

6. הח"מ לא ישלם דמי תיווך ו/או כל סכום הקשור ו/או נוגע לתיווך בעסקת המכר.

7. הזוכה, אשר יעמוד בתנאים לעיל, יחתום על הסכם המכר בהתאם לנוסח שנקבע על ידי מנהל המכירה.

עורך דין אילן יששכר - מנהל המכירה

גולן יששכר ושות' - עורכי דין

רח' הארבעה 28, מגדל צפוני, קומה 19, תל אביב

טלפון: 072-3322233 ; פקס: 072-2224873

Law@lawf.co.il

תאריך: 18.1.2021

סימולין: 6570-32

א.ג.נ.

אומדן שווי קרקע חקלאית

7.5 דונם חלק מחלקה 32

(לשעבר 10, עפ"י תיק 52071494 א ברמ"י)

בגוש 6570



תמונה מיום הביקור בנכס 4.1.2021

עמוד 1 מתוך 19



תוכן עניינים

1.	זהות מזמין השומה	3
2.	מטרת השומה	3
3.	המועד הקובע לשומה	3
4.	מועד הביקור בנכס וזהות המבקר	3
5.	זיהוי הנכס	3
6.	הזכויות בנכס	3
7.	תיאור הסביבה והקרקע	6
8.	המצב המשפטי	7
9.	המצב התכנוני	9
10.	עקרונות, הנחות גורמים ושיקולים	16
11.	סקר שוק	18
12.	תחשיב והערכה	19
13.	הצהרה	19

1. זהות מזמין השומה

מר פרייב דניאל, יוסי לוי, תומר מססה, ואיל מססה, חוכרים של הנכס.

2. מטרת השומה

- 2.1. התבקשתי לחוות את דעתי לגבי אומדן שווי שוק לנכס, מושא חוות דעת זו, למועד הקובע בשומה.
- 2.2. אומדן השווי הינו בהתאם לשווי השוק בנכס, ממכר מרצון לקונה מרצון, כשהוא פנוי מכל מחזיק ונקי מכל חוב ו/או שיעבוד.
- 2.3. חוות דעת זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בחוות הדעת נאסר על כל צד שלישי שהוא אינו המזמין, ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.
- 2.4. חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת לשווי בטוחה בנקאית או חו"ד לבית משפט.

3. המועד הקובע לשומה

יום הביקור בנכס : 4.1.2021

4. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

הביקור נעשה עצמאית ביום 4.1.2021 ע"י ניצן גרינפלד שמאי מקרקעין וכלכלן.

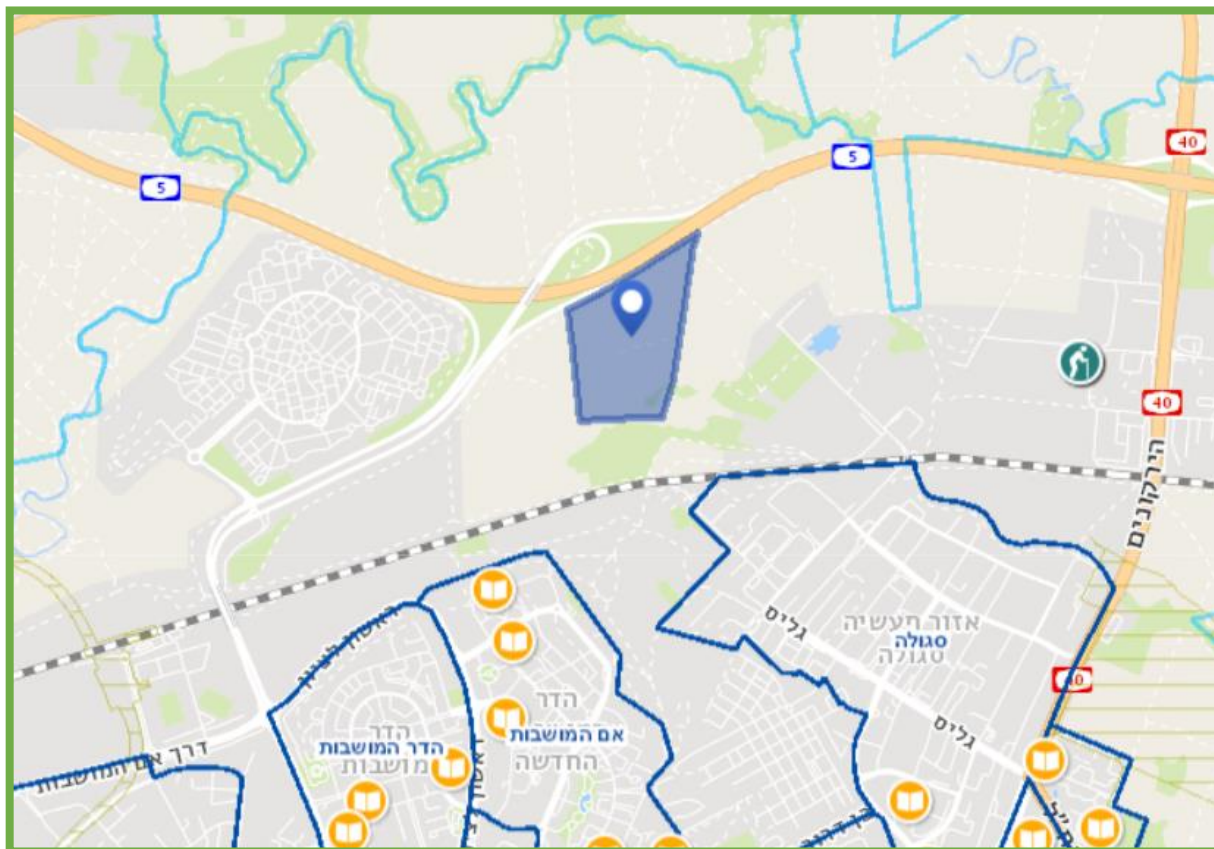
5. זיהוי הנכס

7.5 דונם חקלאי דרומית למחלף התקווה, המהווים חלק מחלקה 32 (לשעבר 10, עפ"י תיק 52071494 ברמ"י), על פי העתק חוזה שהוצג לי, ובו המפה שלהלן, כפי שתואר לי ע"י המזמין, הנכס מסומן באות א' :



עמוד 3 מתוך 19

חלקה 32 בגוש 6570 על גבי מפה מתוך פורטל המפות הממשלתי (צבוע בכחול)



תצ"א של חלקה 32 בגוש 6570 מתוך פורטל המפות הממשלתי (צבוע בכחול)



עמוד 4 מתוך 19



תצ"א של הנכס מתוך GIS פתח תיקווה





6. תיאור הסביבה והנכס

חלקה 32 בגוש 6570 הינה בצורה אי-רגולרית, מישורית ברובה ועליה גידולים חקלאיים, שטחה הרשום של כל החלקה הינו 197,555 מ"ר. החלקה נמצאת ברשות עיריית פתח תקווה. בעבר מספר החלקה היה – 10.

הנכס הנדון מהווה 7.5 דונם בצורה אי-רגולרית במערב חלקה 32 בגוש 6570. הנכס מהווה קרקע מישורית פתוחה בסביבה של גידולים חקלאיים כגון עצי זית ועוד.

להלן גבולות חלקה 32 (בקירוב):

מצפון	-	כביש 5 ומחלף תקווה ואחריו שטחים פתוחים וחקלאיים.
ממזרח	-	גוש 6351 ועליו שטחים פתוחים וחקלאיים.
מדרום	-	גוש 6352 עליו שטחים פתוחים וחקלאיים ואחריהם מסילת רכבת. בהמשך שכונת אם המושבות.
ממערב	-	חלקות 29 ו-9 המהוות שטחים פתוחים וחקלאיים, אחריהם דרך זבולון המר ובית עלמין ירקון.

סביבת הנכס הינה חקלאית ושטחים פתוחים. ביום הביקור בנכס נראה שעל הקרקע גדל מעין עשב צפוף.





7. המצב המשפטי

7.1. נסח מקרקעין

על פי העתק רישום מפקס הזכויות, נסח מס' 13261, מיום 14.1.2021, חלקה 32 בגוש 6570, בשטח רשום של 197,555.00 מ"ר, ברשות: עיריית פתח תקווה. המספר הישן של החלקה 6570/10. החלקה רשומה בבעלות של רשות הפיתוח, בשלמות.

חכירות:

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
37562/2019/1	31/07/2019	תיקון טעות סופר	פפר דינה	ת.ז.	306335
			החלק בזכות		
				1 / 2	
37562/2019/1	31/07/2019	תיקון טעות סופר	פפר דינה	ת.ז.	0306335
			החלק בזכות		
				1 / 4	
37562/2019/1	31/07/2019	תיקון טעות סופר	פפר יובב	ת.ז.	003063377
			החלק בזכות		
				1 / 8	
37562/2019/1	31/07/2019	תיקון טעות סופר	אבן ברוריה	ת.ז.	03063369
			החלק בזכות		
				1 / 8	
		רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי		תאריך סיום
		ראשית	4017/1964/0		31/08/2005
					החלק בנכס
			ק"ממת הגבלה בהעברה	ק"ממת הגבלה בירושה	חלק במקרקעין
		הערות:	תוקנה לפי שטר 1027/75		
		שטרי תיקון:	37562/2019		

הערות:

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
17625/2017/12	27/04/2017	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7	הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח-תקווה
			בתנאי שטר מקורי
			363/1997/1
		הערות:	ראה ילקוט פרסומים מס' 4469 מיום 19.12.1996 עמוד 1016. בשטח 194732 מ"ר.



7.2. הסכם חכירה

הוצג לי חלק מהעתק הסכם חכירה (חידוש) של שטח של 7.5 דונם בערך, בפתח תקווה, בגוש 6570, חלקה 10 (בחלק).

על פי העתק הסכם שהוצג לפני, מיום 27.5.2007, עולים, בין היתר, הפרטים שלהלן:

המחכיר: רמ"י/רשות הפיתוח/קק"ל

החוכר: גלס משה ת.ז. 002031102

חידוש חוזה חכירה ל- 49 שנים, מיום 16.9.1973.

תקופת חכירה: 49 שנים, מיום 1.9.2005 ועד ליום 31.8.2054.

מטרת חכירה: עיבוד חקלאי, ואסור לחוכר להשתמש במוחכר או בחלק ממנו לכל מטרה אחרת.

- א. המחכיר מוסר לחוכר והחוכר מקבל מהמחכיר בחכירה את המוחכר למטרת עיבוד חקלאי (להלן: "מטרת החכירה").

ב. אסור לחוכר להשתמש במוחכר או בכל חלק ממנו לכל מטרה אחרת.

על החוכר לשמור על המוחכר, אסור לגור או לבנות מבנה מגורים במוחכר. במקרה של שינוי יעוד, רשאי המחכיר להביא לסיום מוקדם של תקופת החכירה בהודעה מוקדמת של 6 חודשים לפחות. החוכר יהיה זכאי לפיצוי עבור זכות החכירה לעיבוד חקלאי.

הערות למצב המשפטי:

- מומלץ לבצע בדיקה של הזכויות בנכס ע"י עו"ד.
- אין באמור לעיל כדי להוות תחליף לייעוץ משפטי.
- לא הוצגו בפני חוזי שכירות או כל מסמך אחר.
- המסמכים שהוצגו לי הינם רק העתק ולא הוצגו לי מסמכים מקוריים כלשהן.
- החלקה במושע של מספר חוכרים, לכל אחד חלק בלתי מסוים בנכס.



8. המצב התכנוני

8.1. כללי

מבדיקה מכוונת של המצב התכנוני, עולה בין היתר, המידע התכנוני הרלוונטי שלהלן:

8.2. תממ/10/3

תכנית מתאר מחוזית חלקית למרחב נחל הירקון.

התכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות מיום 30.4.2008 בי.פי 5698.

מטרת התכנית:

א. שמירת ריאה ירוקה ושטחי נופש ברמה המטרופוליטית והמקומית לאזור הצפוף במדינה.

ב. הפיכת הירקון מ"חצר אחורית" ל"חצר קדמית" של גוש דן ושיפור איכויות דופן הבינוי לכוון השטח הפתוח לאורך מרחב נחל הירקון תוך עיצובן וייצובן.

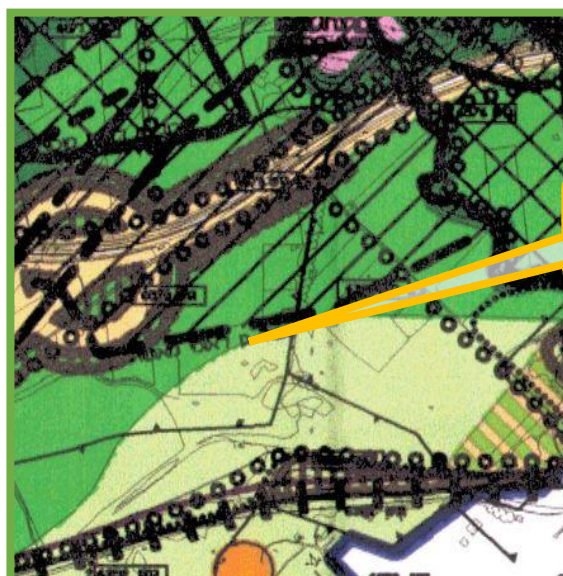
ג. שיקום המערכת האקולוגית והנופית של הנחל, שמירה על רציפות מערכת הנחל ומניעת מטרדים ומפגעים, לרבות מטרדי רעש לסביבה.

ד. קביעת כללים לפיתוח בר קיימא ולניצול מבוקר של הפוטנציאל הכלכלי של הקרקע.

ה. צמצום סכנת ההצפות באזורים הבנויים והקטנת הנזקים מהצפות.

יעוד הנכס בתכנית: שטח חקלאי מיוחד, ובחלקו שטח לנופש אקסטנסיבי.

להלן אזור הנכס מתוך תשריט התכנית:



יעוד

אזור הנכס
הנדון

עמוד 9 מתוך 19

היעוד מתוך תקנון התכנית:

היעוד	צבע בתשריט	תכליות ושימושים	הוראות ייחודיות
5.3 שטח חקלאי מיוחד	ירוק	א. כל התכליות והשימושים המותרים בתחום שטח לשימור משאבי טבע ונוף ובנוסף: א. מבנים חקלאיים בהתאם למפורט בסעיף 4.4. ב. גני אירועים. ג. מאגרי מים ומתקנים לטיפול במים. ד. שטחים לאכסון תיירותי כפרי בצמוד לבינוי חקיים של גבעת השלושה ונווה ירק. אלה יתוכננו במסגרת התכנית ליושבים, ובמקרה זה יש לראותם כחלק מאזור פיתוח כפרי. ה. הרחבה עתידית של נווה ירק וגבעת השלושה בצמוד לבינוי חקיים. ו. הרחבת בית עלמין של יושבים בתחום מוא"ז דרום השרון בלבד. ז. אגנים ירוקים. ח. מרכז מידע לציבור.	א. במסמך התכנוני ובתכניות המקומיות ייקבעו היקפי בניה עבור מתחמי תכנון או אתרים נקודתיים, ובתנאי שסך השטחים המותרים לבניה בכל תכנית לא יעלו בהיקפם על 0.4% מסך השטחים הכלולים בתכנית המקומית הנדונה, שהם מיועדים בתכנית זו לשטח חקלאי מיוחד. השטחים לבניה שמבוטאים באחוזים הם בבחינת אמת מידה תכנונית להיקפי הבניה המירביים המתאימים למתחמי התכנון כפי שייקבעו בתכניות המקומיות, ואין לראותם כזכויות משויכות ליחידת שטח מסוימת. ב. הרחבת ישוב כפרי התואמת את התכנון הארצי והמחוזי לא תהווה שינוי לתכנית זו ולא תיכלל במניין הזכויות שנקבעו בה. ג. הרחבה של בית עלמין קיים/מאושר לא תהווה שינוי לתכנית זו. ד. בשטח חקלאי מיוחד בתחום גן לאומי מאושר יחולו ההוראות והמגבלות של שטח לשימור משאבי טבע ונוף. ה. הבינוי בשטח חקלאי מיוחד יהיה צמוד דופן, אלא אם השתכנעה הוועדה המחוזית כי המטרות והשימושים של הבינוי מחייבים את מיקומם בשטח הפתוח, ונימקה זאת בחלטתה.

5.4 שטח לנופש אקסטנסיבי	ירוק בהיר	א. כל התכליות והשימושים המותרים בתחום שטח לשימור משאבי טבע ונוף ובנוסף: ד. פארק עירוני, לפי תכנית מקומית ה. שטחים שלא ייועדו בתכנית מקומית לפארק עירוני או ייעודים לפיתוח ולשימושים נלווים, בהתאם להוראות תכנית זו, יחולו בהם ההוראות ל"שטח חקלאי מיוחד". ו. לא תותר הקמת מבנים חקלאיים. ז. מבני ציבור ח. קווי ומתקני תשתית.	א. במסמך התכנוני ובתכניות המקומיות ייקבעו היקפי בניה עבור מתחמי תכנון או אתרים נקודתיים, ובתנאי שסך השטחים המותרים לבניה בכל תכנית לא יעלו בהיקפם על 1% מסך השטחים הכלולים בתכנית המקומית הנדונה, שהם מיועדים בתכנית זו לשטח לנופש אקסטנסיבי. השטחים לבניה שמבוטאים באחוזים הם בבחינת אמת מידה תכנונית להיקפי הבניה המירביים המתאימים למתחמי התכנון כפי שייקבעו בתכניות המקומיות, ואין לראותם כזכויות משויכות ליחידת שטח מסוימת. ב. מרבית הבינוי יהיה צמוד דופן לבינוי קיים ומיעוטו במקבצים המרוחקים זה מזה, למען ישמר שטח פתוח ורציף. ג. מבני ציבור יותרו ביעוד זה רק במידה והינם בעלי זיקה ישירה לירקון ולשטח הפתוח לאורכו.
-------------------------	-----------	--	--

8.3. תממ/21/3

תכנית מתאר מחוזית- מחוז מרכז- שינוי מס' 21.

התכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות מיום 12.11.2003 ב.פ. 5236.

מטרת התכנית:

א. יצירת התנאים הנאותים מבחינת מגורים, תעסוקה ותשתיות לקליטת תוספת האוכלוסייה במחוז עד לשנת היעד של התכנית שבה תגיע אוכלוסיית מדינת ישראל ל- 8 מליון תושבים (להלן: שנת היעד).

ב. יצירת התנאים הנאותים שיאפשרו תמורות במבנה התעסוקה ואת קליטתם של המועסקים החדשים במחוז עד לשנת היעד של התכנית.

ג. שיפור רווחת התושבים במגורים, בתעסוקה, בתחבורה, בדגש על התחבורה הציבורית, באפשרויות לפנאי ונופש ובנגישות למגוון שירותים ציבוריים ואישיים.

ד. שמירה על רצף של שטחים פתוחים גדולים בכלל, ועל עתודות קרקע לעיבוד חקלאי בפרט, אף מעבר לשנת יעד התכנית על ידי הגדלת צפיפויות באזורים בנויים והרחבת הבניה צמודת הדופן.

יעוד הנכס בתכנית: שטח חקלאי מיוחד, ובחלקו שטח לנופש אקסטנסיבי.

להלן אזור הנכס מתוך תשריט התכנית:





היעוד מתוך תקנון התכנית:

5.2 מתחם תכנון נחל וסביבותיו

1. התכנית מיעדת חמישה אזורים כאזורי נחל וסביבותיו:
נחל אלכסנדר, נחל פולג, נחל ירקון, נחל איילון, נחל שורק (רובין).
2. בתכנית המחוזית החלקית לאזור נחל וסביבותיו וייעודים גובלים נוספים ייקבעו הוראות והנחיות לגבי שיקום הנחל, מערכות הניקוז, שיקום ושמירת מערכות טבעיות, שמירה וטיפול של ערכי טבע, נוף וחיות וכן הוראות לחמשד השימוש בקרקע כקרקע חקלאית ולשימושי ספורט, נופש ופנאי למעט אכסון.
3. התכנית תלווה במסמכים סביבתיים מתאימים ובכללם יכול שתלווה בתכנית לגבי משטר זרימת המים שיכללו, ככל הניתן, סימון פשטי ההצפה, שטחי ההשהיה והאיגום, אזורים לחים של מעיינות, אזורי הזנה של הנחלים, שטחים מחלחים לאקופר, וכל מידע אחר הדרוש לשימור משאבי מים, סקר נופי או אקולוגי, לשביעות רצון המשרד לאיכות הסביבה ונציבות המים וכן בנספח פיתוח תשתיות לסוגיהן, לרבות תכנית ניקוז, באישור רשות הניקוז.

7.7 אזור נחל וסביבותיו

7.7.1 התכליות והשימושים

1. יותרו התכליות והשימושים בהתאם לאמור בסעיף 5.2 בהוראות תכנית זו ועל פי תכנית מתאר מחוזית חלקית.
2. עד לאישורה של תכנית המתאר המחוזית החלקית יותרו באזור נחל וסביבותיו שימושים המותרים באזור חקלאי/נוף כפרי פתוח, כמפורט בסעיף 7.5 לעיל.
3. באזורים אלה תיאסר בניה למגורים, למוסד, לתעשייה, מלאכה ותעסוקה ולמסחר אלא אם נקבע אחרת בתכנית מתאר מחוזית.

7.7.2 הנחיות והוראות תכנון

1. השימור והפיתוח באזור נחל וסביבותיו יהיו בהתאם להוראות תכנית מפורטת לכל הנחל או למקטעיו.
2. התכנית המפורטת תוכן בהתאם להנחיות תכנית מתאר מחוזית חלקית כמפורט בסעיף 5.2.
3. התכנית המפורטת לאזור נחל וסביבותיו תכלול דרכי גישה, מגרשי חניה ופירוט המתקנים והמבנים (כולל הגדרת ההגבלות לפיתוחם) לשירות התכליות אשר תוגדרנה בתכנית המתאר המחוזית החלקית.
4. התכנית המפורטת תייעד שטחים לנטיעות בגדות הנחל כמפורט בתמ"א 22.
5. התכנית המפורטת תלווה בנספח תשתיות.
6. תכנית באזור נחל וסביבותיו הסמוכה לדרך או שבתחומה עוברת דרך, תיבחן על פי האמור בסעיף 4.4.2.
7. יהיה זה בסמכותה של ועדה מחוזית, לאשר תכנית מתאר מקומית או מפורטת הכוללת שינויים לא מהותיים בגבולות השטחים המסומנים לאזור נחל וסביבותיו בתנאי שלא ייפגע אופי האזור כמוגדר בתכנית זו.

8.4. תכנית פת/2000

תכנית מתאר מקומית, וועדה מקומית פתח תקווה.
התכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות מיום 14.5.1992, בי.פ. 4004.

מטרת התכנית:

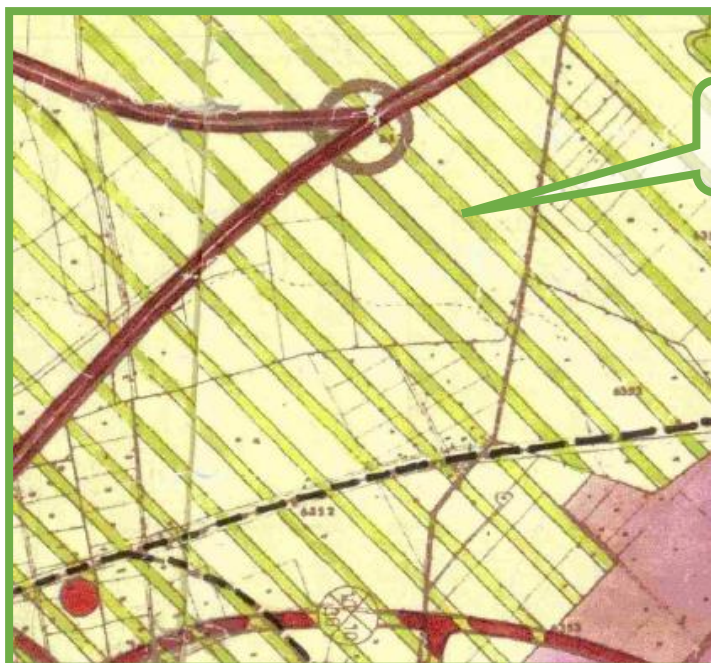
קביעת אזורים למגורים והצפיפויות בהם, קביעת תקני החניה, קביעת אזורים למסחר, לתעשייה, למוסדות ציבור ולשטחים לבניני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים תוך שמירה על יעודן החקלאי של הקרקעות שנקבעו כמתאימות לכך, קביעת יעודי הקרקעות והשימוש בבנינים על פי התכליות והוראות התכנון שנקבעו בתכנית זו, חלוקת שטח התכנית למיתחמי התכנון וקביעת הוראות לתכנון המפורט לפי מצע ערוך למלוא שטחם, התוויית רשת דרכים בשטח התכנית וקביעת רחבן והמרווחים לצדיהן כלפי המגרשים הגובלים בהן המסומן בתכנית, קביעת הוראות המבטיחות איכות הסביבה במרחב התכנון בכלל ובאזורי התעשייה בפרט, קביעת היחס בין תכנית זו לתכניות שקדמו לה, קביעת שלבים לביצוע התכנית.

יעוד הנכס בתכנית: שטח חקלאי מיוחד, ובחלקו שטח לנופש אקסטנסיבי.

להלן אזור הנכס מתוך תשריט התכנית:



יעוד



אזור הנכס
הנדון

היעוד מתוך תקנון התכנית:

3.13. אזור חקלאי

3.13.1. המטרה: א. ליעד שטחים לאזור חקלאי.

ב. לקבוע תכליות ושימושים המותרים באזור זה.

ג. לקבוע תנאים ומגבלות להקמת מבנים באזור זה.

3.13.2. התכליות והשימושים: א. השימושים המותרים בהתאם למופיע בתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה בלבד.

ב. עיבוד הקרקע לצורכי גידול עצים וצמחים וטיפול לצורך ניקיון והשקיה.

ג. בניה או שימוש בקרקע הדרושים ליצור חקלאי, לעיבוד חקלאי של האדמה או לגידול בעלי חיים, כולל בתי אריזה ובתי קירור לתוצרת חקלאית הקשורה במישורין לשטח.

ד. בניה לצורך גידול בעלי חיים טעונה אישור מיוחד של הועדה המקומית ובלבד שלא יאדט מפגע סביבתי בהתאם להגדרתו בתכנית זו.

3.13.3. שימושים אסורים: כל שימוש שלא הותר במפורש.

8.5. הערות לחלקה מתוך אתר הוועדה המקומית פ"ת

היתר בניה למבנים חקלאיים בלבד בתחום שיפוט מוא"ז דרום השרון:

1. היתר בניה לשבילי אופנים, גדרות, שערים, תכניות לשיקום נופי וחזותי, שיקום בניינים קיימים בתחום אתרי מורשת /עתיקות, גשרים להולכי רגל, נטיעות ותכנון לפיתוח שטח בהיקף מוגבל, אשר אינן כוללות בניה.

2. לא יינתן היתר לשימוש חורג, הועדה המחוזית רשאית לתת היתר להארכת שימוש חורג, אשר נעשה בהתאם להיתר לשימוש חורג שניתן כדין לפני כניסת תנאים אלה לתוקפם, לרבות שהתקבלו עליו אישור הועדה המחוזית והולקחש"פ.

3. לישיבות הועדה המחוזית בהן ידונו בקשות אלה, יוזמן נציג הועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושיטחים פתוחים.

תוקפם של תנאים אלה לא יחול בתחומים הבאים:

א. תכנית פת/19/2000-2 בית עלמין ירקון.

עמוד 14 מתוך 19



ב. תחנת מיתוג פתח תקוה- גוש 6576 חלקות 3-1 וגוש 6571 חלקות 9,4,3.
תוקפם של תנאים אלה עד מתן תוקף לתכנית המוצעת. (לפי סעיף 98 לחוק)

הערה כללית :

הפרסום אינו כולל פירוט חלקות, החלקות התקבלו מפרסום לפי ס' 77,78,
בכל מקרה יש לקבל תשובה סופית מועדה מחוזית.

תממ/10/3 - חלה על כל הגוש נא לראות תשריט בהתאמה

פת/2000- תכליות ושימושים לאזור חקלאי :

השימושים המותרים בהתאם למופיע בתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה בלבד :

א. עיבוד הקרקע לצורכי גידול עצים וצמחים וטיפול לצורך ניקוז והשקיה.

ב. בניה או שימוש בקרקע הדרושים ליצור חקלאי, לעיבוד חקלאי של אדמה

או לגידול בעלי חיים, כולל בתי אריזה ובתי קירור לתוצרת חקלאית הקשורה
במישרין לשטח.

ג. בניה לצורך גידול בעלי חיים טעונה אישור מיוחד של הועדה המקומית ובלבד

שלא יהיה בה מפגע סביבתי בהתאם להגדרתו בתכנית זו.

שימושים אסורים : כל שימוש שלא הותר כמפורש.

8.6. הערות הח"מ

לא ידוע לי על תכנית לשינוי יעוד הנכס מחקלאי ליעוד אחר.

עם זאת, הקרבה לשוב פ"ת יכולה ליצור שווי ספקולטיבי המבוססה על ציפייה לשינוי
עתיד. ציפייה זו, לא בהכרח שיש בה ממש ובכל מקרה ייקח למצער מספר שנים עד
לאפשרות לשינוי.

בשנים האחרונות ישנו מסחר בקרקעות חקלאיות וכד', הנמכרות במחירים המשקפים
מרכיב ספקולטיבי גבוהה.

בתמ"א 35 הארצית, הנכס ממוקם במרקם שימור (ירוק מקווקו) מחוץ למרקם העירוני,
עובדה זו מקטינה את הפוטנציאל לשינוי יעוד בעתיד.



9. עקרונות, הנחות גורמים ושיקולים

עקרונות בהערכת השווי

גישות השומה המקובלות הינן כדלקמן:

גישת ההשוואה

הגישה מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס בהתבסס על נתוני שוק ועסקאות בנכסים דומים, ככל שניתן, במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בהם ומידת סחירותם, אשר התבצעו סמוך ככל האפשר למועד הקובע, תוך ביצוע התאמות לנכס הנדון.

גישת החילוץ

בבסיס גישת החילוץ עומד העיקרון של חילוץ שווי קרקע פנויה משווי נכסים בנויים. בגישה זו מחלצים את שווי זכויות הבניה בקרקע ע"י הפחתת עלויות בניה ורווח יזמי מקובל משווי של נכסים בנויים.

גישת היוון הכנסות

אומדן שווי הנכס בהתאם לערך הנוכחי של תזרימי המזומנים העתידיים. הערך הנוכחי מחושב ע"י היוון ההכנסות המתקבלות מהנכס בשיעור היוון המגלם את רמת הסיכון ואי הוודאות הכרוכה בזרם הכנסות שוטף. שיעור ההיוון נקבע על בסיס נתוני השוואה מעסקאות בנכסים דומים, בהתחשב בפרמטרים פיננסיים וברמת הסיכון המיוחסת להכנסה השוטפת מנכסי ההשוואה.

בחו"ד זו נעשה שימוש בשיטת ההשוואה



הנחות גורמים ושיקולים

באומדן השווי הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

- סביבת הנכס ומיקומו.
- אופי וייעוד הנכסים והקרקעות בסביבה.
- הזכויות בנכס ומצבו המשפטי כפי הוצג לי, בחכירה מרמ"י עד לשנת 2054.
- המצב התכנוני נכון למועד הקובע לחו"ד זו.
- פוטנציאל נמוך לשינוי יעוד, וכן לזכייה בהטבות כגון פטור ממכרז לפי החלטה 1470 של רמ"י.
- אומדן השווי נעשה על פי גישת ההשוואה לנכסים דומים, סמוך למועדים הקובעים, תוך כדי ביצוע חילוף שווי בהתאמות שונות.
- השוונות בעסקאות של קרקעות חקלאיות ספקולטיביות במרכז הארץ הינה גבוהה והשוק אינו יציב ורווי ובהטעיות.
- שווי דמ"ש שנתיים לחקלאות.
- פיצויים מקובלים מרמ"י לחוכר של קרקע חקלאית.
- גורם המושע (שותפות) בזכויות בנכס.
- צורתו האי-רגולרית של הנכס במרכז הפאה המערבית של חלקה ביעוד ובשימוש חקלאי.
- הנכס הוערך כ"פנוי וריק" וכנקי מכל חוב ותביעה.
- הערכה מתייחסת לשווי הנכס בין מוכר מרצון לקונה מרצון ואינה כוללת התייחסות למיסוי.
- השווי אינו כולל מע"מ ככל וחל.
- המצב השורר בשוק המקרקעין.

תאריך: 31.10.2021

סימולין: 6570-32

א.ג.נ.

נספח עדכון לאומדן שווי קרקע חקלאית

מיום 18.1.2021

7.5 דונם חלק מחלקה 32

(לשעבר 10, עפ"י תיק 52071494 א ברמ"י)

בגוש 6570



תמונה מיום הביקור בנכס 4.1.2021

עמוד 1 מתוך 5



1. נספח לסעיף 7 בחו"ד מיום 18.1.2021

הוצג לפני העתק אישור זכויות מרמ"י, מיום 2.8.2008, לגבי שטח של 7,500 מ"ר בערך, חלק מחלקה 32 בגוש 6570.
ממנו עולים, הפרטים שלהלן:



רשות מקרקעי ישראל
רשות מקרקעי ישראל



מס' התיק: 852071494

נערך ב- 02/08/2021

לכבוד
פרייב דניאל
הרצל 74
אור יהודה

הנדון: אישור על רישום זכות בנכס
גוש: 6570 חלקה: 32 תת חלקה:
כתובת הנכס: פתח תקוה
שטח: 7,500.0 מ"ר בערך פתח תקוה

חלקיות הזכויות

1/4
1/4

1. הננו מאשרים כי הזכויות בנכס רשומות אצלנו על שם:
מס. זהות/תאגיד

014986426	ת"ז	פרייב דניאל
051192359	ת"ז	לוי יוסף

*** יתר בעלי הזכויות בנכס מופיעים בדף נפרד ***

2. לבעלי הזכויות הסכם חכירה לא מהוון לגבי הנכס הנדון שתוקפו עד 31/08/2054.
פרטי השטח/ים המבונה/ים בנכס והתחשיב לפיו שולם בגינו/ם, הינם בהתאם למפורט 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 מניעה, הסכמה למשכונני 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 (02/08/2021 11:43) 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 לחריגה/ הפרה מתנאי ההסכם המוזכר לעיל.

יתר הפרטים (תנאי חכירה, תנאים כספיים, זכויות בניה) הינם כמפורט 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 החברות.

02/08/2021 11:43 1/ 2...



ניצן גרינפלד - שמאות מקרקעין, ייעוץ וניהול נדל"ן

NITZAN GREENFELD- REAL ESTATE APPRAISAL, CONSULTING & MANAGEMENT



02/08/2021 נערך ב-

חסי' התיק: 52071494 א

7. הרישום בלשכת המקרקעין גובר על הרישום בספרי הרשות ובמקרה של סתירה בין השניים - הרישום בלשכת רישום המקרקעין גובר.
* הערה: פרטי הנכס (כתובת, נוש, חלקה, תוכנית) הינם על פי הקלוס בתיק הרשות.
לתשומת לב - מצב משפטי של זכויות במקרקעין מתנהל בלשכות רישום המקרקעין על פי הקבוע בחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, לאחר שעברו הליכי רישום מעודכנים בלשכת רישום המקרקעין הגדרת הנכס היא על פי מפתח של נוש וחלקה (תת חלקה) סופיים (מעודכנים). הזכויות במקרקעין הניל סרם נרשמו בלשכת רישום המקרקעין ולכן נתוני נוש וחלקה בסופס זה אינם סופיים בהכרח.

02/08/2021 11:43 2/ 3...

עמוד 3 מתוך 5

החשמונאים 107 ת"א | 054-7571366 | greenshamai@gmail.com | sham.co.il





ניצן גרינפלד - שמאות מקרקעין, ייעוץ וניהול נדל"ן

NITZAN GREENFELD- REAL ESTATE APPRAISAL, CONSULTING & MANAGEMENT



רשות מקרקעי ישראל
רשות מקרקעי ישראל

02/08/2021 נערך ב-
חלקיות חזכויות

1/4
1/4



מס' התיק: 52071494

שם

מס. זהות/חאג"ד

ת"ז 034516278
ת"י 037253564

יוסף אייל
יוסף תומר

02/08/2021 11:43 3/ 3

אגף הפעלה - מרחב תל-אביב מרכז

קבלת קהל ומען למכתבים: רשות מקרקעי ישראל, רח' מנחם בגין 125, קריית הממשלה, תד. 7246
תל-אביב 6701201 | מועדי קבלת קהל: א,ג,ה 08:00 - 14:00, ב,ד 08:00 - 17:30
שער הממשלה: www.gov.il | מוקד טלפוני: *5575 / 03-7632222 | www.land.gov.il
שער הממשלה: www.gov.il | מוקד טלפוני: *5575 / 03-9533333 | www.land.gov.il

עמוד 4 מתוך 5



הערות למצב המשפטי:

- א. מומלץ לבצע בדיקה של הזכויות בנכס ע"י עו"ד.
- ב. אין באמור לעיל כדי להוות תחליף לייעוץ משפטי.
- ג. לא הוצגו בפני חוזי שכירות או כל מסמך אחר.
- ד. המסמכים שהוצגו לי הינם רק העתק ולא הוצגו לי מסמכים מקוריים כלשהו.
- ה. החלקה במושע של מספר חוכרים, לכל אחד חלק בלתי מסוים בנכס.

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי, ידיעותיי המקצועיות וניסיוני, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני, וכי אין לי כל חלק או עניין בנכס הנדון.
חוות הדעת אינה מהווה ביקורת הנדסית ו/או חוות דעת משפטית ומהווה חוות דעת שמאית בלבד.

ולראיה באתי על החתום

ניצן גרינפלד,

שמאי מקרקעין וכלכלן

תאריך: 31.10.2021



26/04/2009 14:43:33 10 מתוך 1 דף



מינהל | מקרקעי | ישראל |
מחוז מרכז

מס' התיק: 52071494

מס' החשבון: 535015457

חוזה חכירה

חידוש

(עיבודים חקלאיים לתקופה ארוכה)

שנערך ונחתם ב- 27/4/09 ביום 27 לחודש אדר שנת 5769
ביום לחודש שנת

בין

מינהל מקרקעי ישראל המנהל את קרקעות מדינת ישראל / רשות הפיתוח / קרן קיימת לישראל (שיקרא להלן "המחכיר"),
שכתובתו לצורך חוזה זה היא: דרך מנחם בגין 125, קומות ד'-ה', תל אביב

מצד אחד;

לבין

מס' זיהוי/תאגיד 002031102

גלס משה

כולם יחד וכל אחד מהם לחדד (שיקראו להלן "החוכר"), שכתובתו לצורך חוזה זה היא צייטלין 1 תל אביב יפו

מצד שני;

מבוא

ע"פ חוזה החכירה שנחתם בין המחכיר לתוכר ביום 16.09.1973 (להלן: "חוזה החכירה המקורי"), זכאי החוכר לחדש את החכירה, למטרה האמורה בו לתקופה נוספת של 49 שנה, לפי תנאי החכירה הנהוגים אצל המחכיר למטעים מאותו סוג. חתימת חוזה חכירה זה נעשה, לבקשת החוכר, על פי זכותו כאמור.

1. הגדרות:

בחוזה זה תהיינה למונחים הבאים המשמעות המופיעה לצידם:

א. "המחכיר" - כפי הקרקע של הקרקע שתיאורה ניתן להלן עם כל הנטוע והבנוי ו/או שיינטע וייבנה עליה וכל דבר המחובר אליה באופן קבוע, המותחמת בצבע אדום בתרשים החתום על ידי הצדדים והמצורף לחוזה זה כחלק בלתי נפרד ממנו.

"מבנה חקלאי" - מבנה המיועד לצורך העיבוד החקלאי של המוחכר בלבד - מחסן ו/או סככה לצידוד חקלאי ולארזות היכול של הגידולים במוחכר - המוקם עפ"י תכנית מאושרת כדיון.

"עיבוד חקלאי" - מטע גידולי שדה בעל, גידולי שלחין, לרבות חממות ובתי רשת כל פעילות חקלאית צמחית ובכלל זה, כל גידול חקלאי שיומלץ ע"י משרד החקלאות ואושר ע"י המינהל

מועד קבלת הקוחות: ימים א, ב, ד: 08:00-12:00 וביום ב': 16:00-19:00
שם "לאן לפנות" שם "כתוב לנו" gov שער הממשלה: www.gov.il
מחוז המרכז: דרך מנחם בגין 125 קרית הממשלה קומה 4, ת.ד. 7246, תל-אביב 67012.



מינהל מקרקעי ישראל

מחוז מרכז

המקום: פתח תקוה השטח: 7.500 דונם בערך

גוש רשום: 6570 חלקות: 10 (בחלק)

- ב. בעל הקרקע: רשות הפיתוח
- ג. מינהל מקרקעי ישראל - כמשמעותו בחוק מינהל מקרקעי ישראל, הש"ך-1960, כולל מנהל מינהל מקרקעי ישראל או מי שהורשה על-ידו.
- ד. מועצת מקרקעי ישראל - כמשמעותה בחוק מינהל מקרקעי ישראל הנ"ל, לרבות כל גוף אחר שיבוא במקומה (להלן: "המועצה").

2. התקשרות הצדדים:

כפוף לאמור בחוזה זה, המחכיר מחכיר כזה לחוכר והחוכר חוכר כזה מהמחכיר את המוכר לתקופת החכירה. מוסכם בין הצדדים כי עד רישום זכות החכירה בלשכת רישום המקרקעין מוכר המחכיר לחוכר את זכות השימוש במוחכר וכי כל הוראות חוזה זה לגבי החכירה ותנאיה יחולו, בשינויים הדרושים לפי העניין, על זכות השימוש הנ"ל וכי החוכר ישלם אף בתקופה זו דמי שימוש בשיעור דמי החכירה האמורים להלן.

3. תקופת החכירה:

תקופת החכירה היא 49 שנים, החל מיום 01.09.2005 וגומר ביום 31.08.2054 (להלן: "תקופת החכירה").

4. מטרת החכירה:

א. המחכיר מוכר לחוכר והחוכר מקבל מהמחכיר בחכירה את המוכר למטרת עיבוד חקלאי (להלן: "מטרת החכירה").

ב. אסור לחוכר להשתמש במוחכר או בכל חלק ממנו לכל מטרה אחרת.

5. דמי החכירה:

א. 83.26 ש"ח לדונם לשנה (מטעי שלחין) ובסה"כ 624.45 ש"ח לשנה, לא כולל מע"מ.

ב. דמי החכירה השנתיים שבסעיף א' לעיל עשויים להשתנות, מדי שנה, בהתאם להחלטות המועצה בקשר לשיעור דמי החכירה השנתיים שעל החוכר לשלם בגין גידולי שלחין.

ג. משנקבע סכום חדש של דמי חכירה שנתיים, יהיו דמי-החכירה לפי סכומם החדש בתוקף כאילו היו חלק מחוזה החכירה, וכאילו נקבעו כך מלכתחילה.

ד. החוכר מתחייב לשלם את דמי החכירה בכל שנה מראש, ביום ה-1 בספטמבר בכל שנה, במשרדו של המחכיר או בכל מקום אחר שיקבע ע"י המחכיר.

ה. החוכר מתחייב לשלם למחכיר ריבית ו/או הצמדה בשיעור הנהוג אצל המחכיר ביום פרעון התשלום, עבור כל סכום

מועצה מקומית: ימים א, ב, ד: 08:00-12:00 ובימים ג, ה: 16:00-18:30
 08520992042 : 2004/2009222 : 704.42.30 : gov שער הממשלה : www.gov.il
 לברורים באינטרנט: www.mmi.gov.il שם "לאן לפנות" שם "כתוב לנו" gov שער הממשלה : www.gov.il
 מחוז המרכז: דרך מנחם בגין 125 קרית הממשלה קומה 4, ת.ד. 7246, תל-אביב 67012.



מנהל | סרקטי | ישראל |
מחוז מרכז

שבפיגור, מיום שבו חל פרעונו ועד ליום סילוקו המלא בפועל.

1. סכל סכום שישולם לו על ידי החוכר, יזקוף המחכיר את התשלומים המגיעים לו על פי סדר הקדימות שלהלן:
הוצאות גביה, ריבית ו/או הצמדה, ורק היתרה תיזקף על השבון דמי החכירה.

6. חזקה:

- א. החוכר מאשר בזה כי קיבל את המוחכר להחזקתו הבלעדית ביום 09.07.1974 וכי ראה וקיבל אותו כפי שהינו וכי הינו מותר בזה על כל טענה לגבי המוחכר.
- ב. החוכר מתחייב לשמור על המוחכר מפני פגיעה ומפני השגת גבול והמחכיר אינו אחראי על פגיעה או השגת גבול כזו. במקרה של השגת גבול, מתחייב החוכר לאחזר תיכף ופיד ככל האמצעים הדרושים כדי להשיב את גבולות המוחכר למצב שקדם להשגת הגבול, ולסלק את ידי משיג הגבול.

7. רישום החכירה בספרי האחוזה:

- א. כפוף לאמור בפסקאות ב' ו-ג' של סעיף זה מתחייב המחכיר לרשום את החכירה בלשכת רישום מקרקעין תוך שישה חודשים לאחר שירשם המוחכר בפנקסי המקרקעין על-שם בעל הקרקע ולאחר ביצוע חלוקה או הפרדה הדרושה בכדי לאפשר את רישום המוחכר בפנקסי המקרקעין כחידה או יחידות רישום נפרדת/נפרדות ובתנאי שהמוחכר מעובד כפי שנקבע בסעיף 4 לעיל.
- ב. החוכר יכין את התיקים בלשכת רישום המקרקעין, ישא במיסי רישום החכירה, הוצאות הכנת התיקים ובכל התשלומים הקשורים ברישום החכירה ללא יוצא מן הכלל.
- ג. אם המוחכר טרם גרשם על שם בעל הקרקע ו/או בעקבות העדר פנקסי מקרקעין אין אפשרות לרשום את החכירה לטובת החוכר, הרי כל זמן שהרישום האמור לא ייעשה ויחודש, מתחייב החוכר לעשות את כל הפעולות לשם רישום המוחכר בפנקסי המקרקעין - כולל מדידות והכנת מפות - הכל בהתאם לנסיבות - הכל על חשבונו. כמו כן חלות על החוכר הוצאות החלוקה או ההפרדה בקשר למוחכר. המחכיר רשאי לבצע פעולות אלה על חשבונו החוכר, והחוכר מתחייב לשלם למחכיר, מיד עם דרישתו הראשונה, את הסכומים הדרושים לכיסוי ההוצאות האמורות, לפי השבון שיוגש לו על-ידי המחכיר.

8. אופן השימוש במוחכר:

- א. במשך תקופת החכירה יהיה החוכר רשאי להשתמש במוחכר אולם עליו להשתמש בזכויותיו אלה אך ורק בהתאם לתנאים שבחוזת חכירה זה ולמטרות החכירה בלבד.
- ב. לצורך ביצוע מטרות החכירה יהיה החוכר רשאי להקים על הקרקע מבנים חקלאיים ולבצע בקרקע כל פעולה אחרת שיש בה כדי לקדם את מטרות החכירה האמורה, הכל בכפוף לכך שקיבל את הסכמת המחכיר בכתב ומראש וכן בידו רשיונות והתרמים מהרשויות המוסמכות. סוג המבנה שאותו יהיה רשאי החוכר להקים יהיה בהתאם להמלצת הרשות לתכנון במשרד החקלאות שתנינן בהתחשב, בין היתר, בגודל המוחכר וסוג העיבוד.
- ג. החוכר מתחייב לעבד ולנצל את כל שטח המוחכר לצרכי מטרות החכירה, להשתמש בשיטות חקלאיות נאותות ולהתמיד בעיבוד זה ברציפות במשך כל תקופת החכירה. אסור לחוכר לעשות כל דבר העלול לגרום להשחתת המוחכר.
- ד. למחכיר הזכות להעביר דרך המוחכר, בכתבו או מעליו, בעצמו או על-ידי אחרים, באמצעות איזה מוסד או חברה, צנורות למים, למיעול, לביוב ולגז, לקבוע עמודי חשמל או טלפון, למתוח תוטי חשמל, טלפון ו/או למטרות אחרות, הכל לפי התוכנית המאושרת על-ידי מוסדות התכנון המוסמכים. החוכר יאפשר למחכיר להכנס למוחכר ולהוציא

מועצה לזכויות קהילות: ימים א, ב, ד: 08:00-12:00 ובימים ג, ה: 14:30-18:00
לברורים באינטרנט: www.mmi.gov.il שם "לאן לפנות" שם "כתוב לנו" gov שער הממשלה: www.gov.il
מחוז המרכז: דרך מנחם בגין 125 קרית הממשלה קומה 4, ת.ד. 7248, תל-אביב 67012.



מינהל מקרקעי ישראל
מחוז מרכז

לפועל את העבודות הדרושות לכך וכן לבצע את כל התיקונים בקשר לכך אשר ידרשו מזמן לזמן.
אם כתוצאה מעבודות אלו יגרמו נזקים למוחזר, יהיה החוזר זכאי לדריש פצוי ממבצע העבודה כעבור נזקים אלו.

ה. אסור לחוזר או למי מטעמו להתגורר במוחזר ו/או להקים בו מבנה או סידור אחר למגורים, כולל סידור למגורים זמני ו/או לעשות כל שימוש אחר במוחזר שאינו תואם את מטרת החכירה ו/או ליתן רשות מפורשת או מכללא לאחר, לבצע כל אחד מאלה.

9. אחריות החוזר לנזיקין:

א. החל מיום קבלת החזקה במוחזר, אחראי החוזר כלפי הממשלה וכן כלפי כל רשות, לרבות בעל הקרקע וכן כלפי כל גוף או אדם, על עבירה או נזק כל שהם שייגרמו, או קנס, או פיצויים שיוטלו בעקבות החזקה, השימוש או ניהול המוחזר ו/או העבודה בו, וכתוצאה מכל פעולות אחרות בו ובקשר אליו ועל המחזיר לא תחול כל אחריות בקשר לכך.

ב. החוזר מתחייב למלא בתקופת החכירה אחר כל הנדרשות החוק וכן אחר כל הפקודות, החקנות, הוראות ודרישות הממשלה, הרשות המקומית וכל רשות אחרת בקשר לפעולות במוחזר.

ג. אם המחזיר יחוייב לשלם סכום כלשהו כתוצאה מאי מלוי החוזר אחר הוראות ס"ק (ב) לעיל או מפעולה או מחזל כאמור בס"ק (א) לעיל, מתחייב החוזר להחזיר למחזיר תוך 14 יום מתאריך קבלת הדרישה מטעם המחזיר כל סכום ששילם המחזיר כולל הפרשי הצמדה ו/או ריבית וכן הוצאות משפט, שכ"ט עו"ד ומע"מ. השכונ שיוגש לחוזר על-ידי המחזיר בקשר לסכומים אלה ישמש הוכחה מספיקה לנכונות הסכום ששולם, ובלבד שהמחזיר יודיע לחוזר על כל דרישה או תביעה כזו, מבעוד מועד, כדי לאפשר לחוזר להגן על זכויותיו.

10. מסיים ותשלומי פיתוח:

החוזר מתחייב לשלם את כל המסים, ההיטלים ושאר תשלומי החובה החלים על המוחזר החל מיום 01.09.2005 עד לטיום תקופת החכירה בין שאלה חלים על המחזיק ובין שהם חלים על בעל הקרקע. וכן מתחייב החוזר לשלם את כל הוצאות הפיתוח החלים ו/או שיהולו על המוחזר, כולל הוצאות הקשורות בהיבור חשמל, סידור מים, התקנת כווב, סלילת כבישים ומדרכות וכו'. במקרה שהוצאה מההוצאות האמורות תשולם על-ידי המחזיר, מתחייב החוזר להחזיר למחזיר תוך 14 יום מתאריך הדרישה.

11. העברת החכירה:

א. אסור לחוזר להעביר לאחר או לאחרים את זכויותיו במוחזר, בשלמות או בחלק או להזכיר את המוחזר או כל חלק ממנו בחכירת משנה או להשכיר את המוחזר או כל חלק ממנו בשכירות משנה, או להרשות שימוש ו/או חזקה או טיבת הנאה אחרת במוחזר או בחלקו, והכל בין בתמורה ובין ללא תמורה, במישרין או בעקיפין (להלן: "ההעברה"). אלא אם קיבל לכך את הסכמת המחזיר מראש ובכתב.

ב. בסעיף זה המונח "העברת זכות חכירה" משמעו, כשהחוזר הינו איגוד, לרבות כל פעולה כאיגוד החוזר, אשר כתוצאה ממנה מועברים או מוקצים לפחות 10% מהערך הנקוב של הון המניות המוצא של החוזר - הנמוך ביניהם - (להלן - זכויות כהון), או 10% מכוח ההצבעה בחוזר (להלן - זכויות ההצבעה), או 10% מהזכות למנות מנהלים של החוזר (להלן - זכויות מינוי). פעולות באיגוד החוזר, אשר בכל אחת מהן מועברים פחות מ-10% מהזכויות הנ"ל, ואשר געשו בתוך תקופה של שנתיים, יראו אותן לצרכי סעיף זה כאילו יעשו בבה אחת בתאריך הפעולה באיגוד האחרונה שבהן.

בסעיף 11 זה:

"איגוד" - כהגדרתו בחוק מיסוי מקרקעין (שבה, מכירה ורכישה), תשכ"ג - 1963, (להלן - חוק מיסוי מקרקעין), כפי שהיא מעת לעת, לרבות תאגיד שאינו רשום ושותפות לא רשומה.

מחוז מרכז לקוחות: ימים א, ב, ד: 08:00-12:00 ובימים חמישי ושישי: 08:00-12:00
שם "לאן לפנות" שם "כתוב לנו" gov שער הממשלה: www.gov.il
לברורים באינטרנט: www.mmi.gov.il
מחוז המרכז: דרך מנחם בגין 125 קרית הממשלה קומה 4, ת.ד. 7246, תל-אביב 67012.

26/04/2009 14:43:33 10 מתוך 5 דף



מינהל | מחקרי | ישראל |
מחוז מרכז

"פעולה באיגוד" - כהגדרתה בחוק מיסוי מקרקעין כפי שהיא מעת לעת, לרבות פעולה באיגוד המחזיק בזכות באיגוד החוכר, ולרבות כל שינוי בשוהמות - רשומה או לא רשומה - אשר חל כתוצאה מהצטרפות של אדם אליה או פרישה של אדם ממנה, או כל שינוי בעיבוד שהונח אינו במניח אשר חל כתוצאה מהצטרפות או פרישה כאמור ולרבות כל שינוי בחלקיו היחסיים של שותף בהון השותפות או בהון איגוד כאמור.

"זכות באיגוד" - כהגדרתה בחוק מיסוי מקרקעין כפי שהיא מעת לעת.

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

המחזיק רשאי להתנות את הסכמתו להעברה בחשלום דמי הסכמה כפי שיקבעו מעת לעת, בכללים אשר יהיו מקובלים במינהל במועד כיצוד העברת הזכות אצל המחזיק (להלן: "דמי הסכמה"), וזאת בנוסף ליתר ההנאים שבהם המחזיק רשאי - על פי חוזה זה, על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל, או על פי כל דין - להתנות את הסכמתו בענין זה.

ד. במקרה של העברת זכות חכירה כשהחוכר הינו איגוד, דמי הסכמה ייקבעו על פי היחס שבין שיעור הזכויות בהון ה/או זכויות ההצבעה ו/או זכויות המיני המועברות לכלל הזכויות מאותו סוג באיגוד החוכר, אולם במקרה של העברת השליטה ישולמו דמי הסכמה במלואם. לענין סעיף זה, "שליטה" - היכולה לכוון את פעילותו של איגוד, למעט יכולת הנובעת רק ממילוי תפקיד של דירקטור או משרה אחרת באיגוד, וחזקה על אדם שהוא שולט באיגוד אם הוא מחזיק מחצית או יותר מסוג מסוים של אמצעי השליטה באיגוד; לענין זה "אמצעי השליטה באיגוד" - כל אחד מאלה: (א) זכות ההצבעה באסיפה כללית של חברה או בגוף מקביל של איגוד אחר; (ב) הזכות למנות דירקטורים של האיגוד או את מנהלו הכללי;

ה. בלי לגרוע מזכותו של המחזיק לפי ס"ק (ג) לעיל, רשאי הוא להתנות את מתן הסכמתו להעברה גם בכך שחווה החכירה עם מקבל העברה יהיה באותם ההנאים שהיו נהוגים אצל המחזיק, במועד ההעברה, לגבי החכירה קרקע חקלאית על-ידי המחזיק למטרת החכירה שבהחזה זה, ובכל תנאי אחר כפי שיהיה נהוג אצל המחזיק אותה עת.

ו. המחזיק רשאי לא להסכים כלל להעברת זכויות למי שהוא נתין זר כהגדרתו בסעיף 17 (ב) (5) להלן.

ז. החוכר מתחייב להמציא למחזיק עותק של כל הודעה או הצהרה שהוא חייב בהמצאתן לרשויות מס שבח מקרקעין בגין כל פעולה באיגוד בהתאם לחוק מיסוי מקרקעין, וכן עותק מכל הודעה, החלטה והצהרה בענין מניות או מנהלים שהוא חייב בהמצאתן כל פי כל דין וכן עותק מהדו"ח השנתי שלו - כל אלה לא יאוחר מהמועד בו חייב בהמצאתם בהתאם לחוק.

ח. התבקש המחזיק להסכים להעברת זכויות החכירה יהיה המחזיק רשאי לדרוש מהחוכר לשלוח אליו בדואר רשום שני תצהירים בכתב שנעשו בדרך הקבועה בסעיף 15 לפקודת הראיות (נוסח חדש) תשל"א - 1971, והם:

(1) תצהיר של החוכר ובו פרטים אלה:

(א) כי הוא מוכן להעביר מלוא זכויותיו כמחזיק לחוכר המוצע.

(ב) המועד בו הוא מוכן לפנות את המחזיק.

(ג) שם החוכר המוצע, מענו ומספר זהותו.

(ד) אם המקבל הינו איגוד -

(1) שמו, מענו, מספרו ברשם החברות, שמות בעלי המניות והחלק בהון המניות ובכוח ההצבעה והמינוי המוחזק על ידי כל אחד מהם, ושמות המנהלים.

(2) פרטים כאמור בפסקה (ג) לעיל על כל אחד מבעלי המניות והמנהלים באיגוד.

(3) אם בעל מניות או מנהל באיגוד המקבל הינו איגוד - פרטים על איגוד זה כאמור בפסקה (ד) זו לעיל ופרטים על כל אחד מבעלי המניות והמנהלים באיגוד זה כאמור בפסקה (ג) לעיל.

מועד: 26/04/2009 14:43:33 ובו: 12:00-08:00 שם: "לאן לפנות" שם: "כתוב לנו" gov שער הממשלה: www.gov.il
לברורים באינטרנט: www.mmi.gov.il שם: "לאן לפנות" שם: "כתוב לנו" gov שער הממשלה: www.gov.il
מחוז המרכז: דרך מנחם בגין 125 קרית הממשלה קומה 4, ת.ד. 7246, תל-אביב 67012.



מִיִּנְהַל מִדְּרָגָה יִשְׂרָאֵל
מִחֻז מִרְכֵּז

(ה) הסכום שהחוכר המוצע מוכן לשלם להוכר עבור קבלת מלא זכויותיו.
(ו) קרבתו המשפחתית להוכר המוצע (בן זוג, צאצא, הורה, אח, יורש חוקי).
(ז) כי כל שטח המוכר מעובד.

(2) תצהיר של החוכר המוצע ובו פרטים אלה:

(א) כי הוא מוכן לחכור את המוכר.
(ב) הסכום שהוא מוכן לשלם להוכר עבור קבלת מלא זכויותיו במוחקר.
(ג) קרבתו המשפחתית להוכר (בן זוג, צאצא, הורה, אח, יורש חוקי).

תוך שלושים יום מיום קבלת התצהירים יהיה המחכיר רשאי לשלוח להוכר הודעה בדואר רשום כי יש בדעתו להחזיר לעצמו את החזקה ומלוא הזכויות במוחקר ושהוא מסכים לשלם להוכר את הסכום שהוצע לו על-ידי ההוכר המוצע, בניכוי דמי-ההסכמה המגיעים ממנו.

הודיע המחכיר כאמור לא יורשה החוכר להעביר זכויותיו במוחקר, אלא למחכיר.

המחכיר לא ישתמש בזכותו להחזיר לעצמו את המוכר כאמור בס"ק זה במקרים בהם החוכר המוצע הוא בן זוג, צאצא, הורה, אח או יורש חוקי של החוכר.

אי מילוי הוראה כלשהי מהוראות סעיף זה תהווה הפרה יסודית של חוזה זה והמחכיר יהיה רשאי לבטל את החוזה החכירה בכל עת בשל הפרה זו.

12. משכון זכות החכירה:

א. החוכר לא ידא זכאי למשכן את זכות החכירה שלו במוחקר, או בכל חלק ממנו, אלא אם יקבל לכך הסכמת המחכיר מראש ובכתב.

ב. החוכר ידא זכאי למשכן ולשעבד את הציד, הפירות, היבולים והכנסות מהמוחקר ללא צורך בהסכמת המחכיר.

13. בקורת:

המחכיר רשאי בכל עת, על-ידי שליחיו, מומחיו, או מי מטעמו לבקר במוחקר או בכל חלק ממנו כדי לעמוד על אופן השימוש בו על-ידי החוכר.

14. אוצרות טבע ועתיקות:

החוכר מצהיר בזה כי ידוע לו שכל אוצרות טבע, כגון: נפט, גזים, מחצבים, מעיינות מים, מהצבי אבן, וחול וכל מחצבים אחרים, לרבות כורכר וכן עתיקות ואתרי עתיקות שימצאו בקרקע הינם רכוש המדינה ו/או בעל הקרקע ואין חוזה זה חל עליהם.

15. שינוי ייעוד הקרקע:

א. מוסכם בין הצדדים כי במקרה שישונה יעוד המוכר, כולו או מקצתו, על ידי תוכנית בין על פי חוק התיכנון והכנה תשכ"ה - 1965, ובין על פי כל דין, רשאי המחכיר, על אף כל האמור בחוזה זה, להביא לידי סיום מוקדם את תקופת החכירה של המוכר, או של חלק המוכר אשר שינה יעודו, בהודעה מוקדמת של 6 חודשים לפחות.

ב. החוכר יהיה זכאי לפיצוי עבור זכות החכירה לעיבוד חקלאי, שעיקרה הפסד הכנסה עתידי הנובע מהעיבוד החקלאי לכל יתרת תקופת החכירה. בקביעת הפסד הכנסה עתידי ילקחו בחשבון ההשקעות והמתקנים שבמוחקר.

מועצה וועדה לקוחות: ימים א, ב, ד: 08:00-12:00 וביום ב' 12:00-18:00
שם "לאן לפנות" שם "כתוב לנו" gov שער הממשלה: www.gov.il
לברורים באינטרנט: www.mmi.gov.il
מחוז המרכז: דרך מנחם בגין 125 קרית הממשלה קומה 4, ת.ד. 7246, תל-אביב 67012.



מנהל | משרד | ישראל
מחוז תרבות

ג. שווי הזכויות כאמור ייקבע בהתאם להחלטות המועצה בקשר לפיצוי עבור הפסקת חכירה בקרקע חקלאית אשר תהיינה בתוקף בעת הפסקת החכירה. להוכר הזכות לערער בפני בית משפט מוסמך על גובה הפיצוי שנקבע. בהתאם להחלטות המועצה הנ"ל, כתנאי שהערעור יוגש תוך 60 יום מתאריך משלוח ההודעה לחוכר על ההחלטה. פניה לבית משפט לא תעכב העברת החזקה בקרקע לידי המחכיר במועד שנקבע בנ"ל.

ד. לא פנה החוכר לבית משפט תוך התקופה האמורה, יהיה דין ההחלטה כדין החלטה סופית ומחייבת ללא כל ערעור. ה. לענין סעיף זה מתן היתר על-פי דין להקמת מתקן בסחוגי, כמורו בשנוי יעוד.

ו. אין בסעיף זה כדי למנוע הפקעת הקרקע ו/או קבלת החזקה בקרקע בהתאם לחוקי ההפקעה לצרכי ציבור שיהיו בתוקף באותה עת לרבות פקודת הדרכים ומסילות הברזל וחוק כביש חוצה ישראל. למרות האמור בס"ק (ב), (ג) ו (ד) לעיל, במקרים של הפקעה לפי חוקים אלה - יחולו הוראות חוקים אלה לכל דבר וענין לרבות לגבי קבלת החזקה וקביעת הפיצויים.

16. החזרת המוחכר בתום תקופת החכירה:

בתום תקופת החכירה מחייב החוכר להחזיר את המוחכר למחכיר במצב תקין, נקי ושלם וכן הוא מחייב לא לעקור כל גידול חקלאי ו/או להרוס כל מבנה ו/או לפרק כל מקבע או דבר המחובר לקרקע באופן קבוע.

17. הפרת הסכם:

א. מבלי לגרוע מהזכות לתרופות אחרות, על פי כל דין ועל פי חוזה זה, מסכימים הצדדים כי אם החוכר הפר או לא קיים כל הוראה ו/או התחייבות שנקבעה בחוזה זה, רשאי המחכיר לבטל את החוזה הזה על-ידי הודעה בכתב שתישלח בדאר רשום.

ב. מבלי לפגוע בכלליות ההוראה שבפסקה א' לעיל, יחשב כל אחד מהמפורטים להלן עילה לכיטול החוזה:

(1) שימוש במוחכר או בחלק ממנו שלא למטרת החכירה ו/או בניגוד לסעיף 8 דלעיל.

(2) הזנחה עיבוד המוחכר או כל חלק ממנו.

(3) פיגור בתשלום דמי החכירה או כל תשלום אחר לתקופה של 3 שנים.

(4) העברה בניגוד לסעיף 11 לעיל.

(5) אם החוכר או מי שהחוכר פועל בשכילו הוא 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 האזרחות, התש"ב - 1952;

(ג) זכאי לאשרת עולה או לתעודת עולה לפי חוק השבות, התש"י - 1950, התש"י - 1950, שקיבל במקומה אשרת ורשיון לישיבת ארצי כעולה מכה חוק הכניסה לישראל, התש"ב - 1952;

(ד) תאגיד שהשליטה עליו בידי יחיד שהוא אחד מהמנויים בפסקאות (א) - (ג) לעיל או בידי יותר מיחיד אחד כאמור. בפסקה זו, "שליטה" - כהגדרתה בס' 11 (ד) לעיל.

ג. במקרה שהמחכיר ירצה להשתמש בזכותו לפי סעיף זה עליו לשלוח לחוכר הודעה מוקדמת בכתב רשום בה ידרוש מהחוכר לתקן או להסיר את ההפרה שנגרמה על-ידו תוך 3 חודשים מיום מתן ההודעה. היתה ההפרה שאינה ניתנת עוד לתיקון, יהיה אז המחכיר פטור ממשלוח הודעה בנ"ל.

18. פיצויים:

במקרה שהחוכר יעבור על תנאי חוזה זה, יחיה עליו לפצות את המחכיר ו/או את הבעלים בעד כל הנזק, הוצאה או הפסד שייגרמו לו בקשר למוחכר על-ידי עבירה כזו. הוראה זו אינה גורעת מזכותו של המחכיר לבטל את החכירה בשלמותה או בחלקה כאמור בסעיף 17 לעיל, או בהתאם להוראות כל דין ובכלל זה חוק החוזים (תרופות בשל

מאגוז לקוחות: ימים א, ב, ד: 08:00-12:00 וביום 16.04.2009 12:38:04 שם "לאן לפנות" שם "כתוב לנו" gov שער הממשלה: www.gov.il
לברורים באינטרנט: www.mmi.gov.il שם "לאן לפנות" שם "כתוב לנו" gov שער הממשלה: www.gov.il
מחוז המרכז: דרך מנחם בגין 125 קרית הממשלה קומה 4, ת.ד. 7246, תל-אביב 67012.



מינהל | מקרקעי | ישראל |
מחוז מרכז

372-3-6914231

GOLDBERG FISCHLER AD

PAGE 08/12

26/04/2009 14:43:33 10 דף 8 מתוך

הפרת חוזה, תשל"א - 1970.

19. החזרת המוכר במקרה של ביטול החוזה:

פרט למקרה כאמור בסעיף 15, בכל מקרה שהמחיר ישתמש בזכותו לבטל חוזה זה ביחס למוכר, מתחייב המוכר להחזיר את המוכר למחיר מבלי שזה יהיה חייב לשלם לחוכר פצויים איזה שהם, ובלבד שאם המחיר יחזיר את המוכר או חלק ממנו לחוכר חדש לאחר שהוחזר אליו כאמור, ויקבל מהחוכר החדש פצויים בעד המכנים החקלאיים, העיבודים החקלאיים, הבאות, האינסטלציה, או השקעות אחרות שבנו, נטעו, נחפרו, סודרו, או הושקעו על-ידי החוכר הקודם, ימסור פצויים אלה לחוכר, מיד עם גבייתם מהחוכר החדש - במידה שהוא יגבש או יקבלם - ואת בניכוי הסכומים שיוגיעו למחיר מאת החוכר לפי חוזה זה.

20. שינוי גבולות המגרש וקביעה סופית של שטחו:

- החוכר מצהיר, כי ידוע לו ששטח המגרש וגבולותיו אינם סופיים וכי עלולים לחול בהם שינויים כתוצאה משינויים בתכנון על פי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965, הסדר קרקעות וכיוצא באלה.
- 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.
- 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:
 - להסכים לכל שינוי בגבולותיו ו/או בשטחו של המגרש כפי שיווצר עקב השינויים הנזכרים בסעיף קטן (א) לעיל.
 - להסכים לכל קביעה בדבר שטחו של המגרש כפי שייקבע בעקבות מדידה לצורכי רישום כנזכר בסעיף קטן (ב) לעיל.
 - לראות את המגרש בגבולותיו ובשטחו החדשים כנשוא התכירה ולקבל את החוקה בו.
- אם כתוצאה משינויים כאמור בסעיף קטן (א) ו/או (ב) לעיל ישתנה ערך המגרש, יתוקנו דמי החכירה לפי השטח הסופי.

21. החוכר מצהיר כי המוכר מעובד על ידו וכי ידוע לו שעבוד המוכר מהווה תנאי יסודי לחתימת חוזה זה.

22. שונות:

מובא בזאת לידיעת החוכר כי לפי הוראות האמנה שבין מדינת ישראל לבין הקרן הקיימת לישראל (להלן: "הקרן"), המחכיר מנהל את חקרקעות שבעלות הקרן בכפיפות לתזכיר ולתקנות החתאגדות של הקרן.

23. שום ויתור, הנחה, הימנעות מפעולה, או מתן ארכה מטעם המחכיר לחוכר לא ייחשבו כויתור על זכויותיו ולא יישמשו מניעה לתביעה, אלא אם ויתר על זכויותיו באופן מפורש ובכתב.

24. הזכויות שניתנו לחוכר בחוזה זה הן תמורה מלאה ושלמה עבור דמי החכירה ועבור השקעות החוכר במבנים החקלאיים, בעיבודים החקלאיים, בהשבתות, בחידושים וכי במוכר ועבור התחייבויותיו לפי חוזה זה.

25. הצדדים מסכימים בזה כי התנאים שבסעיפים 4, 5, 6, 8(ה), 11, 12, 21 הם תנאים יסודיים.

26. כל הודעה שתישלח על-ידי צד אחד לצד השני בדואר רשום תיחשב כאילו התקבלה כעבור 48 שעות מיום המשלוח.

27. לשם מניעת ספק, מוצהר בזה כי לא מוטלת על המחכיר כל חובה לדאוג או להשיג זכויות מים בעבור המוכר ו/או החוכר.

מועד קבלת מלך וחוקות: ימים א. ב. ד. 08:00-12:00 ובימים ב' וד' 08:00-12:00
שם "לאן לפנות" שם "כתוב לנו" gov שער הממשלה: www.gov.il
לברורים באינטרנט: www.mmi.gov.il קרית הממשלה קומה 4, ת.ד. 7246, תל-אביב 67012.



מינהל | מקרקעי | ישראל |
מחוז מרכז

28. אין בסעיף 17 של חוזה זה כדי למנוע מהמחכיר לנהוג לפי הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א - 1970, הכל לפי שיקוליו הבלעדיים של המחכיר.

29. לחוזה זה לא יהיה תוקף כל עוד לא נחתם על-ידי כל הצדדים.

30. תנאים מיוחדים

החוכר מצהיר כי ידוע לו שהשטח המוכר כלול בתחום תכנית מתאר מחוזית תמ"מ/10/3, היוצרת פארק סביב נחל הירקון, אשר אושרה לתוקף כסוף לתיקונים. החוכר מתחייב כי עם אישור התכנית לשינוי יעיד הוא ישיב את המוכר למינהל, עפ"י דרישתו, בהתאם להוראות חרזה התכירה. ידוע לחוכר כי תנאי להעברת הזכויות הינו תשלום כל החובות למינהל, לרבות שכ"ש עו"ד.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

החוכר:

המחכיר:

1. שם

1. שם

מס' זהות

תואר המשרה

חתימה

חתימה

2. שם

2. שם

מס' זהות

תואר המשרה

חתימה

חתימה

המאשר:

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

ד"ר גלית גרין-לוי
מנהל מינהל מקרקעי
ת"א 64085
טל. 6091445 פקס. 6091445

חתימת המאשר

טל

תואר המשרה

שם גלית גרין-לוי

חוזר: 227/8
מועדי קבלת לקוחות: ימים א, ב, ד: 08:00-12:00
וביום ב: 17:30-18:00
ת.הפקה: 14:42:56
26/04/2009
52071494
03-7632132
www.gov.il
שער הממשלה: gov
"לא לפנות" שם "כתוב לנו".
ק"ית הממשלה קומה 4, ת.ד. 7246, תל-אביב 67012.
מחוז המרכז: דרך מנחם בגין 125



מינהל | מקרקעי | ישראל |
מחוז מרכז

PAGE 16/12
דף 10 מתוך 10 26/04/2009 14:43:33

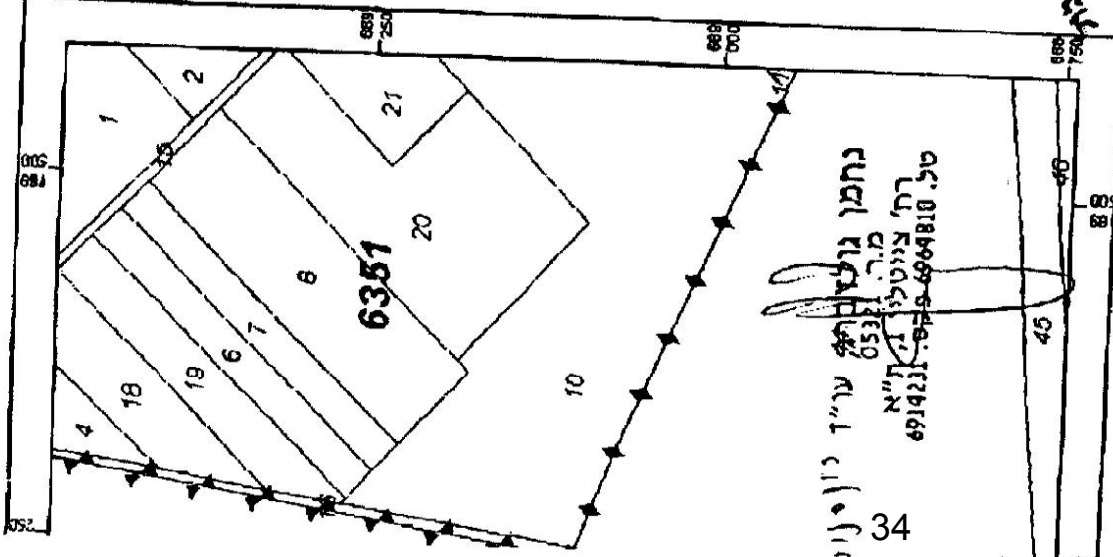
א52071494

26/04/2009

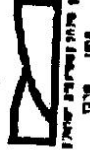
ת.דמקה: 14:42:56

חזה: 227/8

מועדי קבלת לקוחות: ימים א, ב, ד: 08:00-12:00 ובימים כ: 16:00-17:30. טל': 03-7632222, פקס': 03-7632132
לברורים באינטרנט: www.mmi.gov.il שם "לאן לפנות" שם "כתוב לנו" gov שער הממשלה: www.gov.il
מחוז המרכז: דרך מנחם בגין 125 קרית הממשלה קומה 4, ת.ד. 7248, תל-אביב 67012.



נחמן גולדברג
מ"ר 0537
ר"ח צוויטלי ג"ר
6914231-0537-094810
טל.



ת"ק מספר 52071494 א

מחלקת מיפוי ומדידות

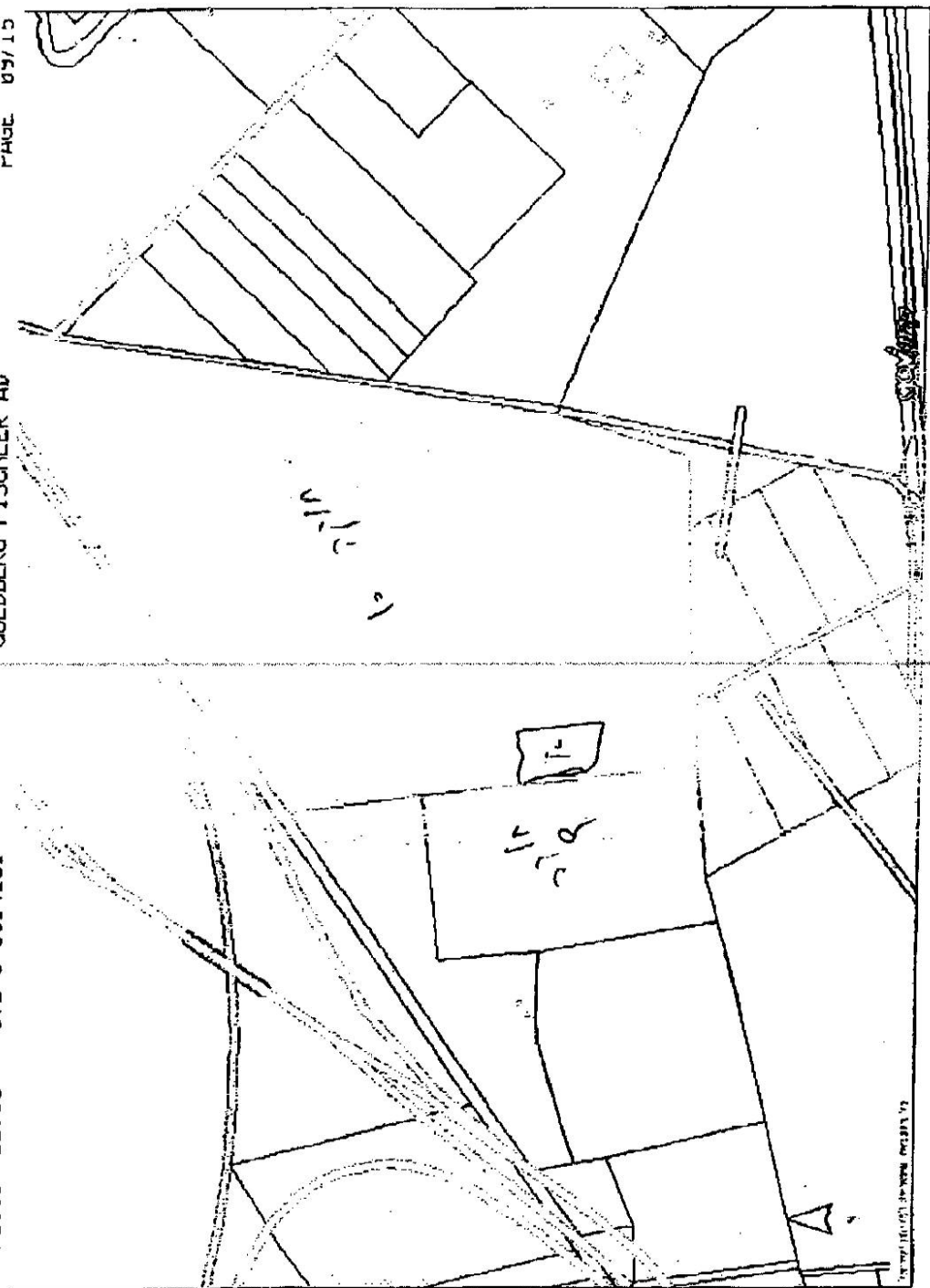
מחוז :
ישוב :
מועצה :
גושים : 6570
חלקות : 10 בחלק
מגרש : א
שטח : 7.500 דונם
קב"מ : 1:5,000

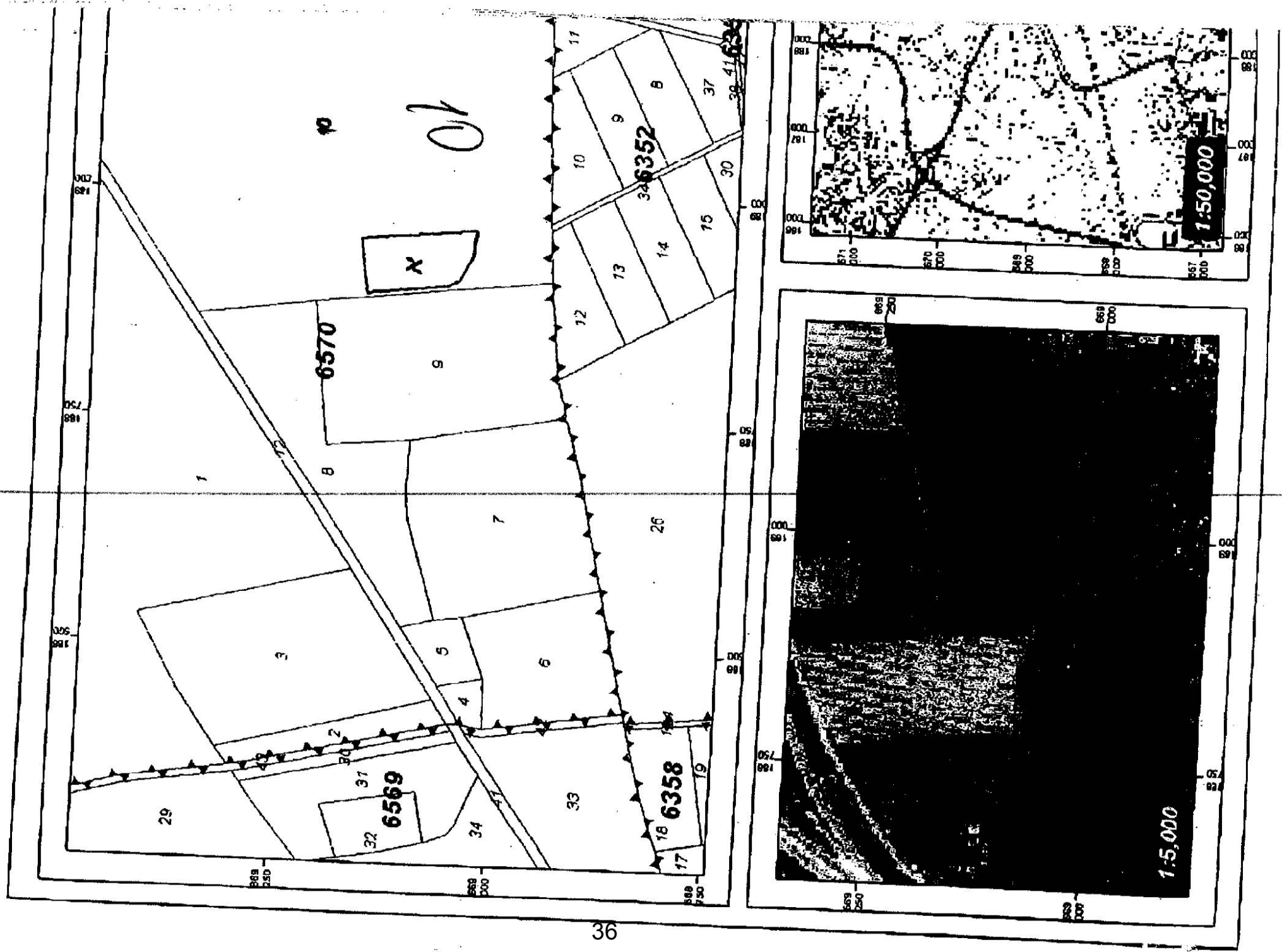
נוש	חלקה	חלקות	שטח בדונם
6570	10	בחלק	7.500



חש"ט זה הוק' עפ"י הזמנה ממחלקת סמדר-חקלאות
ממרה התרשים:
הערות:
1. התשריט מבוסס על מפת גוש הסדר
התשריט מבוסס על תכנית בנן ערים מס'
התשריט מבוסס על
של מודד
2. התשריט הוק' ע"י מ"דן אליס בתאריך 08/07/07
בתאריך 08/07/07
3. שיקים בתרשים:
השינוי נערך בתאריך 27/04/07
השינוי נערך בתאריך
השינוי נערך בתאריך
מס' עבודה

לא לצרכי רישום





נערך ב- 02/08/2021

מס' התיק: 52071494 א

לכבוד
פרייב דניאל
הרצל 74
אור יהודה

הנדון: אישור על רישום זכות בנכס
גוש: 6570 חלקה: 32 תת חלקה:
כתובת הנכס: פתח תקוה
שטח: 7,500.0 מ'ר בערך
פתח תקוה

חלקיות הזכויות

1/4
1/4

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

שם

פרייב דניאל ת'ז 014986426
לוין יוסף ת'ז 051192359

- *** יתר בעלי הזכויות בנכס מופיעים בדף נפרד ***
- לבעלי הזכויות הסכם חכירה לא מהווה לגבי הנכס הנדון שתוקפו עד 31/08/2054 פרטי השטח/ים המבונה/ים בנכס והתחשיב לפיו שולם בגינו, הינם בהתאם למפורט בתיק הנכס ברשות על בקשה להיתר בנייה בנכס (תוספת בנייה, פיצול מגרש, שינוי יעוד/ניצול) יחולו נהלי הרשות.
 - נכון למועד אישור זה אין רישומים, הערות ופעולות (התחייבויות לרישום משכנתא, עיקולים, צווי מניעה, הסכמה למשכונני זכויות וכו') לגבי הנכס הנדון וכפי שמעודכנים בתיק הנכס המצוי ברשות (לא כולל שעבודים שנרשמו שלא ברשות או שלרשות לא ידוע עליהם).

- נכון למועד אישור זה (02/08/2021 11:43) לא הוגשה לרשות בקשה להעברת זכויות בנכס הנדון.
- אין במסמך זה כדי לשנות חובות או זכויות משפטיות, כפי שהן משתקפות בתיק הרשות, ואין בו כדי להוות הסכמה לחריגה/ הפרה מתנאי ההסכם המוזכר לעיל.
- יתר הפרטים (תנאי חכירה, תנאים כספיים, זכויות בניה) הינם כמפורט בחוזה החכירה, לרבות תנאים מיוחדים ככל שישנם.
- המידע המפורט במסמך זה אינו מתייחס לרישומים שאינם מתנהלים ברשות, לרבות רישומים בחברה כמפורט לעיל, בלשכת רישום המקרקעין, ברשם המשכונות, רשם האגודות, רשם החברות.

02/08/2021 11:43 1/ 2...

אגף הפעלה - מרחב תל-אביב מרכז

קבלת קהל ומען למכתבים: רשות מקרקעי ישראל, רח' מנחם בגין 125, קריית הממשלה, ת.ד. 7246
תל-אביב 6701201 | מועדי קבלת קהל: א, ג, ה, 08:00 - 14:00 ב, ד, 08:00 - 17:30
שער הממשלה: www.gov.il | שטח טלפוני: 5575 / 03-7632222 * | שטח טלפוני: 5575 / 03-9533333 *

www.land.gov.il

נערך ב- 02/08/2021

מס' התיק: 52071494 א

7. הרישום בלשכת המקרקעין גובר על הרישום בספרי הרשות ובמקרה של סתירה בין השניים - הרישום בלשכת רישום המקרקעין גובר.
* 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 הקבוע בחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, לאחר שעברו הליכי רישום מעודכנים. בלשכת רישום המקרקעין הגדרת הנכס היא על פי מפתח של גוש וחלקה (תת חלקה) סופיים (מעודכנים). הזכויות במקרקעין הנ"ל טרם נרשמו בלשכת רישום המקרקעין ולכן נתוני גוש וחלקה בטופס זה אינם סופיים בהכרח.

02/08/2021 11:43 2/ 3...

נערך ב- 02/08/2021
חלקיות הזכויות

מס' התיק: 52071494 א

מס. זהות/תאגיד

שם

1/4

034516278

ת'ז

יוסף אייל

1/4

037253564

ת'ז

יוסף תומר

02/08/2021 11:43 3/ 3

אגף הפעלה - מרחב תל-אביב מרכז

קבלת קהל ומען למכתבים: רשות מקרקעי ישראל, רח' מנחם בגין 125, קריית הממשלה, ת.ד. 7246

תל-אביב 6701201 | מועדי קבלת קהל: א,ג,ה 08:00 - 14:00 ב,ד 08:00 - 17:30

www.land.gov.il | מוקד טלפוני: 03-7632222 / *5575 | שער הממשלה: www.gov.il

www.land.gov.il | מוקד טלפוני: 03-9533333 / *5575 | שער הממשלה: www.gov.il



295439

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6570 חלקה: 32

הנכס נוצר ע"י שטר:	17625/2017	מיום:	27/04/2017	סוג שטר:	פרצלציה לא רצונית
--------------------	------------	-------	------------	----------	-------------------

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר				
עיריית פתח תקווה	197,555.00				

המספרים הישנים של החלקה

6570/10

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים		
17625/2017/8	27/04/2017	חלוקה	רשות הפתוח		
				החלק בנכס	
				בשלמות	

חכירות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
37562/2019/1	31/07/2019	תיקון טעות סופר	פפר דינה	ת.ז.	306335
				החלק בזכות	
				1 / 2	
37562/2019/1	31/07/2019	תיקון טעות סופר	פפר דינה	ת.ז.	0306335
				החלק בזכות	
				1 / 4	
37562/2019/1	31/07/2019	תיקון טעות סופר	פפר יובב	ת.ז.	003063377
				החלק בזכות	
				1 / 8	
37562/2019/1	31/07/2019	תיקון טעות סופר	אבן ברוריה	ת.ז.	03063369
				החלק בזכות	
				1 / 8	
		רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי		תאריך סיום
		ראשית	4017/1964/0		31/08/2005
				החלק בנכס	
			קיימת הגבלה בהעברה	קיימת הגבלה בירושה	חלק במקרקעין
		הערות:	תוקנה לפי שטר 1027/75		
		שטרי תיקון:	37562/2019		



נסח מס' 295439

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 6570 חלקה: 32

על כל הבעלים

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	
17625/2017/12	27/04/2017	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7	הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח-תקוה	
			בתנאי שטר מקורי	
			363/1997/1	
		הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4469 מיום 19.12.1996 עמוד 1016. בשטח 194732 מ"ר.		

סוף נתונים

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

שולמה אגרה

מסמך זה משמש בסיס למשא ומתן בלתי מחייב לחלוטין ואין באמור בו, או בדברים שיוחלפו במהלך המשא ומתן, כדי ליצור הודעה, מצג, התחייבות או חיוב. רק חוזה חתום של כל הצדדים יחייב. כל צד שומר לעצמו זכות לנהל מו"מ גם עם אחרים. הצדדים מוותרים בזאת על כל תביעה לפי סעיף 12 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג 1973

הסכם מכר

שנערך ונחתם בתל אביב ביום _____ בחודש _____ 2019

בין

1. _____ ת.ז. _____
2. _____ ת.ז. _____
כתובת:
נייד:

(להלן - "המוכר")

מצד אחד

ובין:

1. _____ ת.ז. _____
2. _____ ת.ז. _____
שניהם ביחד וכל אחד מהם לחוד
כתובת:
נייד:

(להלן - "הקונה")

מצד שני

הואיל:

- (א) והמוכר הינו החוכר הבלעדי והמחזיק של מלוא הזכויות של **מגרש** המצוי בעיר פתח תקווה בגודל רשום של **7500 מ"ר** והידועים כחלק מחלקה 10 בגוש 6570 הכול כמפורט באישור הזכויות והתשריט המצ"ב להסכם זה כ"**נספח א**" (להלן - "**המקרקעין**") ;
- (ב) זכויות המוכר במגרש נקיות מכל שעבוד, חוב, עיקול ו/או זכות צד ג' כלשהו.
- (ג) והמוכר מעוניין ומסכים למכור את כל זכויותיו במגרש, במצבו הפיסי as is, לקונה, הכול בהתאם ובכפוף לתנאי הסכם זה.

לפיכך הותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא, פרושים, נספחים

- 1.1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. כותרות הסעיפים הינן לצורך הנוחיות בלבד ולא יסתמכו עליהן בביאור או בפירוש הסכם זה.
- 1.3. הנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

2. ההתקשרות

המוכר מתחייב בזאת למכור את כל זכויותיו במגרש במצבו הנוכחי as is (להלן: "**כל זכויות המוכר במקרקעין**") לקונה, להעביר לקונה את מסמכי העברת הזכויות, ולמסור לקונה את החזקה בו, והקונה מתחייב בזאת לרכוש מהמוכר את כל זכויותיו במגרש במצבו as is, לקבל את החזקה מגרש, הכול בהתאם ובכפוף להסדרים ולתנאים הקבועים להלן בהסכם זה, ובמיוחד בכפוף לתשלום מלוא התמורה במועדה על-פי הסכם זה.

3. הצהרות והתחייבויות הקונה

חתימת המוכרים	חתימת הקונים

מסמך זה משמש בסיס למשא ומתן בלתי מחייב לחלוטין ואין באמור בו, או בדברים שיוחלפו במהלך המשא ומתן, כדי ליצור הודעה, מצג, התחייבות או חיוב. רק חוזה חתום של כל הצדדים יחייב. כל צד שומר לעצמו זכות לנהל מו"מ גם עם אחרים. הצדדים מוותרים בזאת על כל תביעה לפי סעיף 12 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג 1973

3.1. הקונה מצהיר ומאשר כי ראה את המגרש ואת החלקה בה היא מצויה ואת סביבתה, כי הוא בדק בעצמו ו/או באמצעות מומחים מטעמו, לרבות את מצבו המשפטי, התכנוני והפיזי של המגרש וכן את זכויות המוכר במגרש ובכלל זה אצל כל רשות רלבנטית, לרבות הרשות / מועצה המקומית על כל מחלקותיה, ולשכת רישום המקרקעין ולאחר בדיקותיו הוא מאשר כי הוא מצא את כל אלה תקינים, מתאימים למטרותיו ולשביעות רצונו המלאה והוא מוותר בזאת כל כל טענה כנגד המוכר בנוגע לעניינים אלו.

3.2. הקונה מצהיר, כי בכפוף לנכונות כל הצהרות המוכר בהסכם זה, הוא מוותר בזה, על כל טענת מום ו/או פגם ו/או אי-התאמה ו/או ברירה מכל מין וסוג שהוא עם המגרש, וזכויות המוכר בו וכיו"ב למעט פגמים נסתרים או כאלה שהיו בידיעתו של המוכר ואשר לא גילה אותם לקונה.

4. הצהרות המוכר

4.1. המוכר מצהיר ומאשר כי במעמד חתימת הסכם זה המגרש וזכויות המוכר בו נקיים מכל, שעבוד ו/או משכון ו/או חוב ו/או עיקול ו/או פולש ו/או הליך שיפוטי ו/או הליך אחר המתנהל בקשר לזכויותיו ו/או זכות נוגדת של צד ג' כלשהו.

4.2. המוכר מצהיר כי הוא זכאי למכור את הזכויות במגרש לקונה בהתאם ובכפוף לתנאי הסכם זה והסכם החכירה של המוכר, וכי אין מניעה חוזית ו/או חוקית להתקשרותו בהסכם זה, אין לו כל התחייבויות אחרות הסותרות את התחייבויותיו בהסכם זה, וכי אין מניעה למימוש התחייבויותיו על-פיו, לרבות העברת זכות החכירה במנהל מקרקעי ישראל משמו לשם הקונה.

4.3. המוכר מתחייב, כי מיום חתימת חוזה זה ועד למועד רישום הזכויות במגרש על שם הקונה, לא יעשה כל עסקה נוגדת לעסקה זו וכי לא ישעבד את במגרש לכל גורם שהוא, וכי יסיר על חשבונו, כל עיקול או שעבוד שיוטל על המגרש, בהקדם האפשרי, ולא יאוחר מ- 45 יום לאחר מכן. כל עוד לא הוסר העיקול, רשאי הקונה לעכב את יתרת התמורה מבלי שהדבר ייחשב כהפרת חוזה מבחינת הקונה ו/או יגרור אחריו חיובי ריבית ו/או כל סעד אחר.

5. התמורה

בתמורה למכירת זכויות המוכר במגרש לקונה, ישלם הקונה למוכר סך של _____ ₪ (להלן: "התמורה"), אשר תשולם במועדים ובתנאים כדלקמן:

5.1. תשלום ראשון בסך של _____ ₪ המהווה 5% מהתמורה, ישולם באמצעות המחאה בנקאית אשר הופקדה בידי מנהלי המכירה ונערכה ע"ש "גולן יששכר משרד עורכי דין" כחלק מהגשת מסמכי ההצעה לרכישת הנכס שהוגש על ידי – הקונה בתוספת המחאה בנקאית משלימה ל 10% מהתמורה. הסכום יופקד אצל מנהלי המכירה בנאמנות, ויועבר לידי המוכר מיד עם רישום הערת אזהרה בגין חוזה זה לטובת הקונה, או בחלוף שני ימי עבודה בו הטאבו פתוח לקהל ממועד חתימת חוזה זה.

5.2. תשלום שני ואחרון (המהווה השלמה ל 100% מהתמורה) יועבר בהמחאה בנקאית לפקודת המוכר ע"י הקונה וזאת בתוך – 90 ימים ממועד מסירת הודעת הזכייה (להלן: "מועד מסירת החזקה") כנגד פעולות המוכר, תתבצע מסירת החזקה במגרש לידי הקונה.

חתימת המוכרים	חתימת הקונים

מסמך זה משמש בסיס למשא ומתן בלתי מחייב לחלוטין ואין באמור בו, או בדברים שיוחלפו במהלך המשא ומתן, כדי ליצור הודעה, מצג, התחייבות או חיוב. רק חוזה חתום של כל הצדדים יחייב. כל צד שומר לעצמו זכות לנהל מו"מ גם עם אחרים. הצדדים מוותרים בזאת על כל תביעה לפי סעיף 12 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג 1973

פריסת התשלומים פתוחה לשינויים למעט האמור בסעיף 7.2 וככל שסך כל התמורה תשולם בתוך 90 יום ממועד החתימה על הסכם זה.

5.3. ככל שלא יהיה במועד מסירת החזקה בידי המוכר אישור מס שבח המופנה לרשם המקרקעין ואישור מטעם עיריית פתח תקווה והועדה המקומית לתכנון ובניה להעברת הזכויות ע"ש הקונה, המופנה לרשם המקרקעין (להלן: "האישורים") אזי יופקד מתוך הסכום האמור בסעיף 5.2 לעיל, לחשבון נאמנות ע"ש ב"כ המוכר, עו"ד אילן יששכר ואו מוטי גולן סך של 100,000 ₪ מאה אלף (להלן: "כספי הנאמנות" ו-"הנאמן" בהתאמה). הנאמן יחזיק בנאמנות את כספי הנאמנות שנמסרו לידיו כאמור וישקיע סכומים כאמור על-פי הוראות המוכר בכתב, כפי שתימסרנה לו מעת לעת. הנאמן יעביר למוכר את סכום הנאמנות, על פירותיו, מיד לאחר שהמוכר ימציא את האישורים. בצוע התשלום על ידי הקונה לחשבון הנאמנות יחשב כתשלום למוכר על חשבון התמורה לכל דבר ועניין.

מוסכם בזאת כי כנגד המצאת אישור מס שבח ישחרר הנאמן למוכר סך של 50,000 ₪.

כנגד המצאת אישור עירייה ישחרר הנאמן למוכר סך של 50,000 ₪.

5.4. למרות האמור בסעיף 5.4 זה לעיל, היה ויחול עיכוב בהמצאת אישור מיסי עירייה והיטל השבחה, מסיבות התלויות בקונה בלבד, הרי שלאחר שתינתן לקונה ארכה של 7 ימים בכתב להסרת המניעה ולא עשה כן, יהיה הנאמן רשאי לשחרר התמורה המוחזקת בידי הנאמנות לצורך אישור זה, לידי המוכר בכפוף להמצאת אישור על תשלום מלוא מיסי העירייה החלים על המוכר לפי הסכם זה.

5.5. הצדדים נותנים בזאת הוראה בלתי חוזרת לנאמן להשתמש בכספי הנאמנות כדי להשיג את כל האישורים שטרם הומצאו, אם לא ביצע זאת המוכר בהתאם להוראות הסכם זה וזאת לא יאוחר מתום 8 חודשים ממועד החתימה על הסכם זה.

5.6. בגין איחור בתשלום איזה מהתשלומים שעל הקונה לשלם עפ"י הסכם זה, שאינו עולה על שבעה ימים לא ישולם כל פיצוי והדבר לא יהווה הפרה של ההסכם ובגין איחור בתשלום שעל הקונה לשלם על פי הסכם זה והעולה על 7 ימים (כולל), ישלם הקונה למוכר פיצוי מוסכם ללא צורך בהוכחת נזק (החל מהיום השמיני של האיחור) סך של 300 ₪ לכל יום איחור ועד ליום התשלום בפועל.

5.7. תשלום התמורה האמור בסעיף 5 לעיל, יבוצע על ידי הקונה באמצעות שיקים בנקאיים או בהעברה בנקאית לחשבון ע"ש המוכר ו/או הנאמן, לפי העניין.

5.8. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי הוראות סעיף זה הינן יסודיות והפרתן תהווה הפרה יסודית על כל המשתמע עקב כך.

6. הערת אזהרה

חתימת המוכרים	חתימת הקונים

מסמך זה משמש בסיס למשא ומתן בלתי מחייב לחלוטין ואין באמור בו, או בדברים שיוחלפו במהלך המשא ומתן, כדי ליצור הודעה, מצג, התחייבות או חיוב. רק חוזה חתום של כל הצדדים יחייב. כל צד שומר לעצמו זכות לנהל מו"מ גם עם אחרים. הצדדים מוותרים בזאת על כל תביעה לפי סעיף 12 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג 1973

- 6.1. הקונה יהא רשאי לרשום לטובתו הערת אזהרה במנהל מקרקעי ישראל בגין הסכם זה, וזאת אך ורק לאחר הפקדת ההמחאה המהווה את התשלום הנזכר בסעיף 5.1 לעיל בידי הנאמן. הוצאות רישום ההערה יחולו על הקונה.
- 6.2. לצורך האמור, יחתמו המוכר והקונה, במעמד חתימת הסכם זה, על בקשה לרישום הערת אזהרה, שתימסר לידי ב"כ הקונה כנגד מסירת ההמחאה הנזכרת בסעיף 5.1 לעיל לידי הנאמן.
- 6.3. מוסכם ומודגש בזה, כי רישום הערת האזהרה כאמור יתבצע בתנאי שהקונה יפקיד, במעמד חתימת הסכם זה, בידי הנאמן, יפוי כוח בלתי חוזר לביטול ההערה, חתומה על ידו, שיוחזרו לידי הקונה כנגד תשלום מלוא התמורה.
- 6.4. מסר המוכר לב"כ המוכר הודעה ערוכה בתצהיר, בה ציין המוכר כי ההסכם הופר בהפרה יסודית על ידי הקונה ובגינה ביטל המוכר כדין את ההסכם (בצירוף פרטי החיוב אשר לא קוים על ידי הקונה), וכי הוא מבקש למחוק את הערת האזהרה, יעשה ב"כ המוכר שימוש ביפוי הכוח הנ"ל ו/או בבקשה למחיקתה, וזאת לאחר מתן הודעה בכתב לקונה 14 ימים מראש בה הודיע על ההפרה ונתן לקונה אפשרות לתקן ההפרה תוך המועד האמור והקונה לא תיקנה.
- 6.5. מחיקת הערת האזהרה תבוצע כנגד כך שהמוכר ישיב לקונה כל סכום ששולם לידיו על חשבון התמורה, בניכוי הפיצוי המוסכם כאמור בסעיף 12.2 להלן (מתוך הכספים אשר יגיעו לקונה), ובניכוי כל העלויות הנדרשות לצורך מחיקת כל זכות שנרשמה לטובת הקונה או מוסד פיננסי שילוה לקונה כספים לצורך רכישת המגרש.
- 6.6. השבת הכספים לידי הקונה כאמור לעיל תבוצע כנגד השבת החזקה בנכס לידי המוכר (אם זו נמסרה לקונה) ומחיקת כל הערת אזהרה ו/או רישום שנעשו בגין או עקב הסכם זה.

7. משכנתא

- 7.1. לאחר ביצוע התשלום הנקוב בסעיף 5.2 לעיל, יהא הקונה רשאי לפנות אל המוכר בבקשה לקבל התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק המלווה על זכויותיו במגרש. בנוסף ו/או לחלופין, מסכים ומתחייב המוכר, אם יידרש הדבר, לחתום, על פי דרישת הקונה, על המסמכים הדרושים לשם קיום ההתחייבות לרישום משכנתא של הקונה, ובלבד שבתנאי ההתחייבות לרישום המשכנתא יופיעו, באופן הגובר על כל יתר האמור שם, התנאים הבאים:
 - 7.1.1. התחייבות המוכר מותנית בכך, שכספי ההלוואה אשר יתקבלו כנגד המשכנתא של הקונה ו/או ההתחייבות לרישומה, יועברו ישירות מאת הבנק המלווה בהעברה בנקאית או בשיק בלתי סחיר לפקודת המוכר או הנאמן, או אם טרם נמחקה המשכנתא הרשומה על המגרש אזי ראשית יועברו הכספים לפקודת הבנק לטובתו רשומה המשכנתא והכל לפי הענין.
 - 7.2. לבקשת הקונה, המוכר יחתום, בתוך 14 ימי עסקים ממועד שהמסמכים הועברו לידיו ובכפוף לביצוע הערות מקובלות אשר יאושרו ע"י הבנק, את מסמכי ההתחייבות הנדרשים על ידי הבנק למשכנתאות, ובלבד שכספי ההלוואה יועברו ישירות למוכר ו/או לנאמן, הכל לפי הוראות הסכם זה.
 - 7.3. כמו כן, המוכר יאפשר ביקור במגרש על ידי שמאי מטעם הבנק לצורך אישור העמדת ההלוואה לקונה.

חתימת המוכרים	חתימת הקונים

מסמך זה משמש בסיס למשא ומתן בלתי מחייב לחלוטין ואין באמור בו, או בדברים שיוחלפו במהלך המשא ומתן, כדי ליצור הודעה, מצג, התחייבות או חיוב. רק חוזה חתום של כל הצדדים יחייב. כל צד שומר לעצמו זכות לנהל מו"מ גם עם אחרים. הצדדים מוותרים בזאת על כל תביעה לפי סעיף 12 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג 1973

7.4. למען הסר ספק, מובהר בזה, כי אין בכל דבר הקשור בהתחייבות לרישום המשכנתא, לרבות בעובדת קבלת ההלוואה על ידי הקונה או אי-קבלתה ו/או בעובדת רישומה או אי-רישומה של ההתחייבות לרישום משכנתא או השעבוד לטובת הבנק המלווה (למעט התחייבות המוכר לחתום על מסמכי המשכנתא של הקונה ולאפשר ביקור שמאי כאמור בסעיף זה לעיל), כדי לגרוע מהתחייבות הקונה לשלם את מלוא התמורה על פי הסכם זה במועד.

8. פינוי ומסירת החזקה

8.1. בכפוף לביצוע מלוא התחייבויותיו של הקונה על-פי הסכם זה ימסור המוכר לקונה את החזקה במגרש, כנגד תשלום יתרת התמורה כמפורט בסעיף 5.2 לעיל ביום [] וזאת במצבה הפיסי הנכחי (as is) ביום חתימת הסכם זה ובכפוף לבלאי סביר, (בהסכם זה: "מועד מסירת החזקה").

8.2. בגין איחור של המוכר במסירת החזקה לקונה שאינו עולה על שבעה ימים לא ישולם כל פיצוי והדבר לא יהווה הפרה של ההסכם, בגין איחור העולה על 7 ימים (כולל), ישלם המוכר לקונה סך של 300 ש"ח ליום איחור (החל מהיום השמיני של האיחור) עד למועד מסירת החזקה בפועל. האמור בסעיף זה הינו בנוסף ומבלי לפגוע בכל זכות ו/או סעד אחר הנתונים עפ"י הסכם כלשהו ו/או עפ"י כל דין.

8.3. מוסכם, כי איחור במסירת החזקה במגרש ע"י המוכר, מסיבות כלשהן, שאינו עולה על 7 (שבעה) ימים לא יהווה הפרה של הסכם זה.

8.4. במועד מסירת החזקה במגרש יוודאו הצדדים כי לא קיימים חובות לרבות למנהל מקרקעי ישראל ותאגיד המים, אשר על המוכר לשלםם ויפעלו להעברת המונים/חוזים בגופים הנ"ל, ככל ונדרש, על שם הקונה. פקדונות שיש להפקיד אצל הגופים הנ"ל יופקדו על ידי הקונה ופקדונות שהפקיד המוכר בשעתו יושבו לידי.

8.5. מוסכם כי התחייבויות המוכר למסירת המגרש במצבו ובמועד כאמור בסעיף זה לעיל הינן הוראות יסודיות של הסכם זה, שהפרתן תיחשב ותהווה הפרה יסודית של ההסכם.

9. העברת הזכויות

9.1. המוכר יצא ידי חובתו בכל הנוגע להעברת הזכויות במגרש על שם הקונה, על ידי המצאת המסמכים והאישורים הבאים ובכפוף לכך שאין מניעה בעטיו של המוכר לביצוע העברת הזכויות במגרש על שם הקונה:

9.1.1. אישור מס שבח / רכוש באם ידרש בגין העסקה נשוא הסכם זה.

9.1.2. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 10.4 להלן, אישור מטעם העירייה/ המועצה המקומית והועדה המקומית פתח תקווה המופנה למנהל מקרקעי ישראל ו/או רשם המקרקעין, בדבר אי קיום חובות ארנונה והיטל השבחה (אם וככל שחל) בקשר עם המגרש, נכון למועד מסירת החזקה.

9.1.3. ייפוי כח למחיקת הערת אזהרה לטובת הקונה

9.1.4. יפוי כח בלתי חוזר לטובת הקונה, חתום על ידי המוכר, בנוסח ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

חתימת המוכרים	חתימת הקונים

מסמך זה משמש בסיס למשא ומתן בלתי מחייב לחלוטין ואין באמור בו, או בדברים שיוחלפו במהלך המשא ומתן, כדי ליצור הודעה, מצג, התחייבות או חיוב. רק חוזה חתום של כל הצדדים יחייב. כל צד שומר לעצמו זכות לנהל מו"מ גם עם אחרים. הצדדים מוותרים בזאת על כל תביעה לפי סעיף 12 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג 1973

9.1.5. 3 שטרי מכר

9.2. להבטחת העברת הזכויות במגרש ע"ש הקונה יחתום המוכר וימציא במעמד חתימת החוזה, יפוי כח בלתי חוזר, לפיו ימונו עוה"ד אילן יששכר ו/או מוטי גולן ו/או [] לחתום בשמו ובמקומו על כל מסמך שיידרש על פי חוזה זה. יפוי הכח יופקד בידי ב"כ המוכר וימסר לב"כ הקונה במעמד וכנגד תשלום מלוא התמורה, ביחד עם יתר המסמכים הנקובים בסעיף זה לעיל.

9.3. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מובהר כי במידה ותידרש שיתוף פעולה מצד המוכר בהמצאת מסמך או טופס כלשהו ו/או במידה ותידרש חתימה אישית מטעם המוכר על מסמך כלשהו, לשם העברת הזכויות במגרש על שם הקונה, בכפוף לעמידתו בתנאי הסכם זה, כי אז מתחייב המוכר לעשות כן ובלבד שחתימה כאמור לא תטיל הוצאות כלשהן על המוכר, שבהם המוכר אינו מחוייב על פי הסכם זה.

9.4. הקונה ישא בכל ההוצאות, האגרות והתשלומים האחרים, כפי שיהיו קשורים ברישום ובביצוע העברת הזכויות במגרש בפנקסי המקרקעין ובכל פנקס ו/או מרשם אחר, לרבות ההוצאות והעמלות הכרוכות ברישום הערת האזהרה לטובת הקונה.

10. מסים ותשלומים אחרים

10.1. כל המסים והארנונות, ההיטלים ותשלומי החובה האחרים, לרבות אך בלי לפגוע בכלליות האמור - מים, ארנונה, חשמל, טלפון, גז וכיוצא באלה חיובים החלים על המגרש ו/או השימוש בה עד למועד מסירת החזקה - יחולו על המוכר וישולמו על ידו במלואם, ומהתאריך האמור ואילך יחולו על הקונה וישולמו על ידו במלואם.

10.2. מס שבח / רכוש בגין מכירת המגרש - אם יחול - יחול על המוכר.

10.3. מס רכישה בגין רכישת המגרש - אם יחול - ישולם על ידי הקונה.

10.4. מוסכם ומוצהר בין הצדדים, כי היטל השבחה, אם יחול, בגין תכנית שאושרה וקיבלה תוקף עד למועד חתימת הסכם זה יחול על המוכר ואילו היטל השבחה, אם יחול – בגין תכנית שאושרה וקיבלה תוקף לאחר חתימת הסכם זה, יחול וישולם על ידי הקונה.

10.5. כל התשלומים המפורטים לעיל ישולמו ע"י הצד הרלוונטי במועדים לפי החוק. במעמד חתימת הסכם זה יחתמו הצדדים על כל ההצהרות הנדרשות לשם דיווח של העסקה נשוא הסכם זה לשלטונות מיסוי מקרקעין.

11. ויתור ו/או המחאה

11.1. כל ויתור על זכות מזכויות הצדדים עפ"י הסכם זה, לא יהיה להם תוקף, אלא אם נעשו במפורש ובכתב.

11.2. זכויות והתחייבויות הצדדים עפ"י הסכם זה או כל חלק מהן, אינן ניתנות להעברה, המחאה או הסבה ללא קבלת הסכמת הצד השני מראש ובכתב.

12. הפרות

12.1. האמור במבוא להסכם זה, וכן הצהרות הצדדים וכן הוראות סעיפים 3, 4, 5, 8, 9 ו- 10 הם מעיקרם של הסכם זה והפרתם או הפרת הוראה מהוראותיהם, תיחשב הפרה יסודית של הסכם זה. בכל מקרה תנאי להשכללות הפרה יסודית

חתימת המוכרים		חתימת הקונים

מסמך זה משמש בסיס למשא ומתן בלתי מחייב לחלוטין ואין באמור בו, או בדברים שיוחלפו במהלך המשא ומתן, כדי ליצור הודעה, מצג, התחייבות או חיוב. רק חוזה חתום של כל הצדדים יחייב. כל צד שומר לעצמו זכות לנהל מו"מ גם עם אחרים. הצדדים מוותרים בזאת על כל תביעה לפי סעיף 12 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג 1973

של הסכם זה מצד מי מהצדדים היא משלוח התראה בכתב מאת הצד הנפגע לצד המפר תוך 10 ימים ממועד קרות ההפרה הנטענת, תוך מתן פירוט ביחס להפרה הנטענת.

12.2. במקרה של הפרה יסודית, אשר לא תתקן חרף התראה בת 7 ימים מראש ובכתב, בה תפורט מהות ההפרה הנטענת ישלם הצד המפר לצד האחר פיצוי מוסכם ומוערך מראש בשיעור 10% מסכום התמורה האמור הינו בנוסף ובאופן מצטבר לכל סעד ו/או תרופה אחרים הניתנים לצד מן הצדדים לפי הסכם כלשהו ו/או עפ"י הדין.

13. שונות

13.1. הסכם זה ממצה את יחסי הצדדים בכל הנוגע לנושאו וכל שנוי, תוספת או תיקון לא יחייבו ויהיו משוללי כל תוקף, אלא אם כן נעשו בכתב ונחתמו ע"י שני הצדדים.

13.2. כל הסדר, הבטחה, הסכמה או זיכרון הדברים, מכל מין וסוג שהוא, בין הצדדים בטלים בזה ממועד חתימת הסכם זה.

13.3. הצדדים מתחייבים לחתום על כל המסמכים הדרושים ולבצע את כל הפעולות הנחוצות, לרבות תשלומים החלים עליהם על פי הסכם זה, על מנת לאפשר ביצועו המלא והמדויק של הסכם זה וכל חלק ממנו במועדים הנקובים בו, ואולם, המוכר לא יעביר מסמכי העברה אלא לאחר שקיבל את מלוא התמורה במועדה כאמור בהסכם.

13.4. כל האמור בהסכם זה בלשון רבים אף לשון יחיד במשמע וכל האמור בלשון נקבה אף בלשון זכר במשמע, ולהיפך.

13.5. הובהר לצדדים והצדדים מסכימים לכך כי אין זה מתפקידם ו/או מומחיותם של עוה"ד המטפלים מטעמם בהסכם זה, לבדוק ו/או לודא קיומם, ו/או תוקפם של היתרי בניה ו/או זכויות בניה ו/או את המצב התכנוני של הבית תיק הבניה של המגרש או הבניין קיומם של צווי הריסה מנהליים או אחרים, חריגות בניה, זכויות בניה, היטלי השבחה ואת מידת התאמת המגרש להיתר הבנייה ולתוכניות המאושרות. בנוגע לבית נשוא הסכם זה, אלא אך ורק בהתאם למסמכים אשר הובאו והוצגו ע"י הצדדים או מהם לעוה"ד המטפלים בעיסקה בעניינים המוזכרים לעיל יש לפנות לגורמים המוסמכים ברשות המקומית לרבות במחלקת ההנדסה. הצדדים מאשרים שהובהר להם שבאי כח הצדדים המטפלים בעסקה זו לא בדקו את הנ"ל, וניתנה להם ההזדמנות לבצע את הבדיקות ע"י אדריכל, שמאי, מהנדס ו/או מומחה אחר מטעמם. הצדדים מוותרים על דרישה ו/או טענה כלפי ב"כ הצדדים בעניינים אלה.

14. כתובות הצדדים

כתובות הצדדים לצורך הסכם זה הינן כמפורט בכותרת. כל הודעה שישלח צד למשנהו בהתאם לכתובות דלעיל, תיחשב כנתקבלה בתום 72 שעות ממועד דיוורה בדואר רשום או בתוך 4 שעות ממועד שיגורה באמצעות פקסימיליה (בכפוף לקבלת אישור טלפוני על המשלוח) או בתוך 4 שעות מעת המסרן במסירה ידנית בדרך הניתנת להוכחה.

חתימת המוכרים	חתימת הקונים

מסמך זה משמש בסיס למשא ומתן בלתי מחייב לחלוטין ואין באמור בו, או בדברים שיוחלפו במהלך המשא ומתן, כדי ליצור הודעה, מצג, התחייבות או חיוב. רק חוזה חתום של כל הצדדים יחייב. כל צד שומר לעצמו זכות לנהל מו"מ גם עם אחר/ים. הצדדים מוותרים בזאת על כל תביעה לפי סעיף 12 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג 1973

שיפוט

15.

סמכות השיפוט בכל עניין הקשור, הכרוך או הנובע מהסכם זה, מסורה לבית המשפט המוסמך שבמחוז תל אביב יפו ולו בלבד.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

חתימת המוכרים		חתימת הקונים