

נספח 9

העתק החלטת הוועדה המחוזית

מיום 17.7.2017

עמוד מס' 74

מדינת ישראל
יחידת סמך משרד האוצר

ועדת משנה להתנגדויות
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הדרום

מסמך החלטות ישיבה מספר 2017011

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט
הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר

תאריך הישיבה: יום שני, כ"ג תמוז תשעז, 17/07/2017
מסמך החלטות ישיבה מספר 2017011
מקום הישיבה: חדר הישיבות של ועדה מחוזית דרום,

הבהרות:

מסמך זה נערך בהתאם להוראות סעיף 48 ה' לחוק התכנון והבניה, כפי שנקבעה בתיקון 101 לחוק. המסמך כולל את ההחלטות שהתקבלו בישיבת הועדה בלבד. פירוט נוסף בהתאם להוראות סעיף 48 ד' יובא בפרוטוקול הישיבה אשר יפורסם עם אישורו ע"י חברי הועדה.

מובהר כי המועדים שנקבעו בחוק ו/או בתקנון ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסך זה.

סדר יום

מספר	שם	סטטוס
נדון	נושא - מחוז דרום (2) : אישור פרוטוקול	1
נדון	תוכנית - 250 /03 /2 : התחדשות עירונית באזור התעשייה הישן באילת	2
נדון	תוכנית - 612-0197046 : שינויים בשכונה אליהו הנביא, ירוחם	3
נדון	תוכנית - 625-0191858 : מתחם 11 - דרום רהט	4
נדון	תוכנית - 602-0174854 : 000079114 - הלגונה המזרחית באילת	5
נדון	תוכנית - 602-0301416 : מגרש 286 רובע 6, אילת	6
נדון	תוכנית - 625-0362343 : הרחבת מושב תאשור נדון	7
נדון	תוכנית - 603-0271296 : מתחם אבן עזרא, אשדוד	8

חברי הועדה

נכחו החברים

מר דוד לפלר – יו"ר הועדה המחוזית
אדרי' עלי פורטי – מתכנן המחוז (למעט סעיף 3, 5)
ד"ר רחל קטושבסקי – מ"מ מתכנן המחוז
אדר ארינה ניידמן – מ"מ נציגת שר הבינוי והשיכון
מר דני מורביה - נציג הרשויות המקומיות – לכיש

נעדרו

נציגת שר המשפטים

יועצים

עו"ד יצחק ברט – יועץ משפטי לועדה המחוזית

רשמה

יפה אפרתי – ראש ענף (מזכירת מליאת הועדה המחוזית)

1. נושא - אישור פרוטוקול נדון

בהתאם לסעיף 48 ד (ג) (1) ו- (ג) (2), הוועדה מחליטה לאשר את פרוטוקול ועדת משנה להתנגדויות מישיבה מספר 2017009 מיום 19/06/2017

ההחלטה נתקבלה פה אחד.
נכחו בדיון חברי הוועדה: דוד לפלר, עלי פורטי, ארינה נייזמן, דני מורביה.

2. תוכנית - 250 /03 /2 : התחדשות עירונית באזור התעשייה הישן באילת. נדון

נוכחים מוזמנים
אדרי' אסתי טרקטינסקי – לשכת תכנון מחוזית
גבי דיאנה קורץ – לשכת תכנון מחוזית

החלטה:

הובא לידיעת הוועדה, כי לאחר החלטת הוועדה מיום 22/05/2017, התקבלו במזכירות הוועדה מכתבים מאת באי כח שניים מהמתנגדים שביקשו הבהרות ביחס להחלטה.

הוועדה דנה בבקשות אלה ומחליטה כדלהלן:

1. בהמשך להחלטת הוועדה מיום 22.05.2017 ולאור פנייתם של עו"ד לי קפלן ועו"ד אורן מאור, הועדה מבקשת להבהיר את החלטתה:

1.1 לעניין סעיף 3, במכתבם של עו"ד לי קפלן ואיתי שרף - הוועדה מציינת שבסעיף 2.8 להחלטתה התייחסה לכל ההתנגדויות שהוגשו ע"י משרדו, "ס.א. ל אמטאד – ועוד 15 אחרים". למען הסדר הטוב מבהירה הוועדה כי החלטה זאת מתייחסת להתנגדויות שהוגשו לכל תאי השטח שהוזכרו בהחלטתה: 130, 131, 133, 277, 279, 252, 253, 255, 258, וכן לתאי השטח הנוספים: 187-חלק, 277, 279, 34, 200, 180 ו-172 – יוצא אם כן, כי הוועדה דוחה את ההתנגדויות מהטעמים שפורטו בפתח ההחלטה הנ"ל, בנושאים הכלליים שחזרו בהתנגדויות האחרות.

1.2 לעניין סעיף מס' 4 במכתבם של עו"ד לי קפלן ואיתי שרף, לפיו לא ניתנה התייחסות מפורטת להתנגדות שהוגשה על ידם בבקשה להטמעת תכנית מס' 37/105/03/2, בעניין תאי שטח 130-131, תכנית שהומלצה להפקדה ע"י הוועדה המקומית אילת – הוועדה דוחה את ההתנגדות. הוועדה מבהירה שהתכנית המבוקשת הוגשה עבור תא שטח 130 בלבד, היעוד המבוקש היה תעשייה בעוד שתכנית זו מציעה יעוד של מסחר ותעשייה. ע"פ כתב ההתנגדות לתא שטח 131, אושרה תכנית בסמכות ועדה מקומית בשנת 2016, ביעוד תעשייה. בקשת המתנגדים אינה כוללת בקשה להטמעת תוכניות אלו, אלא מבקשים שינויים נוספים בעניין זכויות הבניה, זיקת הנאה ושינויים נוספים, שהוועדה דוחה מהטעמים שפורטו בפתח ההחלטה הנ"ל, בנושאים הכלליים שחזרו בהתנגדויות האחרות.

1.3 לעניין מכתבו של עו"ד אורן מאור - הוועדה מציינת שבסעיף 2.13 להחלטתה התייחסה לכל ההתנגדויות של חבי מבני תעשייה, שהוגשו ע"י משרדו. הוועדה מבהירה כי החלטת הוועדה כאמור, התייחסה לכל ההתנגדויות בנושאים שפורטו בהחלטה, כגון תוספת זכויות בניה, הנחיות מיוחדות והטענה לחוסר השייון, מתייחסת בין היתר גם לבקשה לשינויים בתכנית בהתאם למבוקש בתכנית מס' 35/105/03/2. התכנית הנ"ל אינה תואמת למוצע בתכנית זו, הקובעת יעוד של מסחר ודירור מיוחד לאורך רח' חטיבת גולני. זאת, לעומת תכנית 35/105/03/2 שמציעה, יעוד של מסחר ותעסוקה. הוועדה מציינת איפוא, כי ההתנגדות שהוגשה בקשר לתכנית 35/105/03/2, נידחת מהטעמים שפורטו בהחלטתה הקודמת.

2. הועדה זנה בהערות מנהל התכנון, מכתבם מיום 4.5.2016, ומחליטה בהן כדלקמן:

- 2.1 להערות לעניין תמ"א 1/12 -
א. לעניין תא שטח 276 -
1. תא שטח זה מיועד ל"אזור תיירות" בתכנית מאושרת מס' 25/101/02/2. התכנית הני"ל הינה תכנית ברמה מתארית ואינה קובעת זכויות בניה, מספר חדרי אכסון וגם לא ניתן מכוחה להוציא היתרי בניה. הועדה סבורה כי יש מקום להתיר את הייעודים והשימושים כפי שנקבעו בתכנית המוצעת מהטעמים הבאים:
1.1 תא השטח קטן ושטחו פחות מדונם. ככל שלא יעשה בו שימוש למלונאות לא יהא בכך כדי לפגוע מהותית בפוטנציאל המלונאי של המתחם הצמוד לו מדרום, שגם הוא טרם מומש בתכנית מפורטת.
1.2 הועדה סבורה כי השימוש הנוסף שנקבע בתכנית, תואם למטרותיה והוא בעל חשיבות מיוחדת למרחב זה בעבור מתן פתרון למגורי עובדי המלונאות שהוא גם סוג של איכסון מלונאי.
1.3 הועדה ממליצה למועצה הארצית על שינוי יעוד של תא שטח זה.
ב. לעניין התאמה למדיניות התכנון בתמ"א 1/12 -
הועדה מורה להוסיף בהוראות התכנית בסעיף 4.11.2.1 בס"ק 2 - שטח יח"ד מלונאית - "שטח של משרד התיירות, ובהתאם להוראות תמ"א 1/12".
ג. החלטה זו תועבר לנציגת שר התיירות בועדה המחוזית לקבלת התייחסותה, כנדרש בסעיף 7.2.2 לתמ"א.
2.2 לעניין הצורך בהתחשבות בסיכונים סיסמיים בתכנית - הועדה מציינת, כי התכנית הינה תכנית להתחדשות עירונית בריקמה בנויה בפועל. עוד מציינת הועדה, כי בסעיף 6.17.13 בפרק תנאים למתן היתרי בניה, מפורטות הנחיות לעניין זה.
3. הועדה זנה בהערות טכניות לתיקון התכנית, ומחליטה בהן כדלקמן:
2.1 יש לתקן את רקע התכנית המאושרת ממזרח ולהטמיע את תכנית מס' 24/101/02/2.
2.2 יש להוסיף לסעיף 1.6, יחס בין התכניות, את תמ"א 1/12 - ביחס של כפיפות.
כמו כן, יש להוסיף את תכנית מס' 602-0276204 ביחס של "שינוי".
2.3 יש למחוק בסעיף 4.7.1, ביעוד שצ"פ, ס"ק א', את הסיומת ".....שימש כקרן חניה", ולתקן את תת הסעיף האחרון כך שיכתב: "בתאי השטח: 1,2,4,5 תותר הקמת חניון ציבורי".
2.4 יש לתקן את סעיף 4.8.2 ב"יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת", כך שיכתב: "כל ההוראות הקיימות בתכנית החלה על תא השטח האמור יהיו תקפות ולא יבטלו על ידי תכנית זו".
2.5 יש להוסיף בסעיף 4.10.1 ס"ק 4, ביעוד "דרך משולבת" את הנוסח שלהלן: "חניה וחניון תת קרקעי לכלי רכב - ניתן לשימוש כקרן חניה".
2.6 בסעיף 4.11, ביעוד "דיור מיוחד מסחר ותיירות" וכן בסעיף 4.11.2.1 ס"ק 3, יש לתקן את מספר המתחם ל- 8 (ולא 17).
2.7 יש לקבוע מספר תא שטח למגרש 34 בגוש 40000 (מצפון לתא שטח 89). זכויות הבניה יהיו בהתאם למפורט במתחם זה.
4. סיכומו של דבר, הועדה מחליטה לאשר את התכנית כפוף לתיקונה כאמור לעיל ובכפוף לקבלת אישור המועצה הארצית.

ההחלטה נתקבלה פה אחד.
נכחו בדיון חברי הועדה: דוד לפלר, עלי פורטי, ארינה ניידמן, דני מורביה.

3. תוכנית - 612-0197046 : שינויים בשכונה אליהו הנביא, ירוחם נדון

נוכחים מוזמנים
גבי אולגה גולדשמיט – מהנדסת הועדה המקומית ירוחם
עו"ד ישי ארליך – יועץ לדיור הממשלתי
גבי מירב שמי – יועצת לדיור הממשלתי

הופיעו בפני הועדה והשמיעו התנגדותם לתכנית :
עו"ד ישי ארליך – יועץ לדיור הממשלתי
גבי מירב שמי – יועצת לדיור הממשלתי

כן הופיע בפני הועדה והשיב להתנגדות –
גבי אולגה גולדשמיט – מהנדסת הועדה המקומית ירוחם

רקע -

ההתנגדות מתייחסת לחלקה 16 בגוש 39537 מגרש 305 בתכנית המוצעת. חלקה זו מיועדת עפ"י תכנית מאושרת מס' 26/47/1 לשטח לבניני ציבור.
עפ"י טבלת ההקצאה, לחלקה הוקצו זכויות במגרש 305 המיועד לבניני ציבור.
בעלי הזכויות מתנגדים לסעיף 6.7 להוראות, הכולל הוראות הפקעה לשטחי ציבור ומבקשים כי המגרש יסומן כשטח ציבורי מיוחד, או לחילופין לקבוע כי סעיף 6.7 לא יחול לגביו.

החלטה :

1. מדובר בתכנית איחוד וחלוקה, ועל כן הועדה מחליטה להורות על מחיקת סעיף 6.7 להוראות התכנית "הפקעות לצרכי ציבור".
2. לאחר מחיקת סעיף 6.7 ההתנגדות התייתרה ואינה רלוונטית עוד.
3. הועדה מחליטה לאשר את התכנית בכפוף לתיקונה כמפורט לעיל.

ההחלטה נתקבלה פה אחד.
נכחו בדיון חברי הועדה: דוד לפלר, רחל קטושבסקי, ארינה ניידמן, דני מורביה.

4. תוכנית - 625-0191858 : מתחם 11 - דרום רהט נדון

נוכחים מוזמנים
מר יאיר מעיין - מנכ"ל הרשות להסדרת הבדואים
מר גלעד אטקס - הרשות להסדרת הבדואים בנגב
מר יריב אביטבול - הרשות להסדרת הבדואים - מנהל מרחב הסדרה
מר גלעד אטקס - הרשות להסדרת הבדואים בנגב
אפרת הבא-הררי, עו"ד - לשכה משפטית הרשות להסדרת הבדואים
אדרי' עמוס ברנדייס - עורך התכנית
גבי מירב גנקין - עמוס ברנדייס אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי
מר יבגני גורביש - אספקט מהנדסים - מתכנן תנועה / כבישים
גבי אסתר לוינסון - יועצת חברתית
גבי עפרה אברהמי - חושן ניהול פרויקטים - מנה"פ
מר טאלאל אלקרנאוי - ראש העיר רהט
שרון שטיין, עו"ד - יועץ משפטי לעיריית רהט
ד"ר עאמר הוזייל - סגן ראש העיר רהט
מר עטא אבו מדיעם - חבר הנהלת העיר רהט
מר איברהים אבו סהיבאן - מהנדס הועדה המקומית רהט
גבי פרידה בן דוד - נציגת הועדה המקומית בני שמעון
שרון קרני כהן, עו"ד - יועצת משפטית עמותת במקום
גבי דפנה ספורטה - מתכנתת צוות נגב - עמותת במקום
מר אבו עביד פארס - רכז שטח עמותת במקום
מר חאתם אבו קוידר - תושב אבו קוידר
מר אבו קוידר נואף, עו"ד - נציג משפחת אבו קוידר
מר גיבר אבו קוידר - ועד ישוב אלזרנוק
גבי חגית אלמוגי - לשכת תכנון מחוזית
גבי שרון דמרי - לשכת תכנון מחוזית

החלטה:

לאחר ששמעה את נציגי הרשות להסדרת התיישבות הבדואים בנגב ואת נציגי הרשות המקומית רהט, השתכנעה הועדה כי על התכנית של מתחם 11 להוות חלק אינטגרלי מהרקמה העירונית המתהווה בשכונות הדרומיות של רהט, שחלקן נמצאות בדיון בותמ"ל, בין היתר בשל מיקומה בלב הרובע הדרומי.

הועדה סבורה כי גירסת התכנית שהוצגה ונתנה ביטוי כמעט מלא להתנגדות העירייה, יכולה לתת מענה לעקרונות כאמור.

עוד מצינת הועדה, כי גירסת התכנית שעלתה מההסכמות לכאורה אינה עולה בקנה אחד עם עקרונות אלו.

על כן, מורה הועדה למגישי התכנית בשיתוף עם עיריית רהט להגיש תכנית מתוקנת שתתאם לאמור לעיל, בתוך 90 ימים.

במהלך תקופה זו, מגישת התכנית ועיריית רהט תשתפנה את הציבור בדרך שימצאו לנכון.

ההחלטה נתקבלה פה אחד.

נכחו בדיון חברי הועדה: דוד לפלר, עלי פורטי, ארינה ניידמן, דני מורביה.

5. תוכנית - 602-0174854 : 000079114 - הלגונה המזרחית באילת נדון

נוכחים מוזמנים
מר אורי דולב - החברה הממשלתית לתיירות - מגישי התכנית
אדרי יואב אומן - טיטו אדריכלים - עורך התכנית
מר ניצן אליהו - מהנדס מיחשוב ומידע
גבי בסמה אבו ציאם - לשכת תכנון מחוזית

החלטה:

הופיע בפני הועדה והשמיע התנגדותו לתכנית מר ניצן אליהו - מהנדס מיחשוב ומידע

כן הופיעו בפני הועדה והשיבו להתנגדות -
מר אורי דולב - החברה הממשלתית לתיירות - מגישי התכנית
אדרי יואב אומן - טיטו אדריכלים - עורך התכנית

1. הועדה, לאחר שהושמעו בפניה טיעוני המתנגד ותשובת מגישי ועורכי התכני, מחליטה לקבל את ההתנגדות ומורה על תיקון הוראות התכנית כדלקמן:
בסעיפים 6.1.2 ו- 6.1.3 יוסףבסיפא הנוסח שלהלן:
"סעיף זה לא יחול על מגרש 242 וכן על פרוזדור התשתיות שחוצה את מגרשים 217 ו- 315".

2. הועדה דנה בתיקון טכני בהוראות התכנית ומורה להוסיף בסעיף 1.6 את תכנית מס' 231/03/2 ולציין שהתכנית זו כפופה לה.

3. הועדה מחליטה לאשר את התכנית בכפוף לתיקונה כמפורט לעיל.

ההחלטה נתקבלה פה אחד.
נכחו בדיון חברי הועדה: דוד לפלר, רחל קטושבסקי, ארינה נייזמן, דני מורביה.

6. תוכנית - 602-0301416 : מגרש 286 רובע 6, אילת נדון

נוכחים מוזמנים
מר בוקובזה אליהו – מתנגד
עו"ד רות אזולאי - בשם הי"ה ניסנבאום
מר אריאל ניקולא ניסנבאום – מתנגד
מר קובי שושני – לשכת תכנון מחוזית

מגישי ועורכי התכנית הוזמנו אך לא הגיעו לדיון.

הופיעו בפני הועדה והשמיעו התנגדותם לתכנית :
מר בוקובזה אליהו – מתנגד
עו"ד רות אזולאי - בשם הי"ה ניסנבאום
מר אריאל ניקולא ניסנבאום – מתנגד

החלטה:

1. הועדה, לאחר שהושמעו בפניה טיעוני המתנגדים, מחליטה בהתנגדויות כדלקמן :

1.1 להתנגדות נטלי ואליהו בוקובזה :

- א. לעניין גודל הבית והכפלת זכויות הבניה – **לדחות את ההתנגדות.** אין מדובר בתוספת זכויות חריגה לאזור. ברובע זה אושרו מספר לא מבוטל של תכניות אשר מכפילות את זכויות הבניה לשטח עיקרי.
- ב. לטענה בדבר פגיעה בערך נכס המתנגד, בעקבות חסימת האוויר והפגיעה בנוף – **לדחות את הטענה.** הועדה מציינת כי המגרש נשוא ההתנגדות, מיועד בתכנית המאושרת למגורים אי' בשתי קומות. אין תכנית זו משנה את גובה המבנה ותכנית הבניה המותרת, באופן שהיא מהווה לכל היותר 34% משטח המגרש (200 מ"ר) כפי שאושר בתכנית התקפה. כלומר, 2/3 משטח המגרש נותרים פתוחים.
- ג. לעניין הפגיעה בתשתיות הקיימות וברוחות התושבים – **לדחות את ההתנגדות.** הועדה מציינת כי אין במבוקש בתכנית כדי לשנות את השירותים הנדרשים למגרש לרבות תשתיות.
- ד. לעניין ירידת ערך הנכס – **לדחות את הטענה.** הועדה עוסקת בנושאים תכנוניים וככל שערך הנכס יורד כתוצאה מאישור תכנית, רשאי בעל הנכס לפעול בדרכים הקבועות בחוק.

1.2 להתנגדות אריאל ניקולא וג'סיקה אלגרין ניסנבאום :

- א. לטענה כנגד בניית מרפסת מעל החניה בקו בנין 0 לכיוון מגרש המתנגד - **לקבל את ההתנגדות.** הועדה סבורה כי לאור גודלו של המגרש יכול מגיש התכנית לבנות מרפסת בתחום קווי הבניין. הועדה אינה שוללת בניית קירוי קל מעל החניה כפי שהיה מותר בתכנית התקפה. לפיכך מורה הועדה על תיקון התכנית בהתאם.

2. הועדה מחליטה לאשר את התכנית כפוף לתיקונה כאמור לעיל.

ההחלטה נתקבלה פה אחד.
נכחו בדיון חברי הועדה: דוד לפלר, עלי פורטי, ארינה ניידמן, דני מורביה.

7. תוכנית - 625-0362343 : הרחבת מושב תאשור נדון

נוכחים מוזמנים
מר יואב אבריאלי – משרד אריקה לאוב – עורכת התכנית
גב' חגית אלמוגי – לשכת תכנון מחוזית

החלטה:

בהתאם להחלטת הועדה להתנגדויות מיום 13/3/17, ולאור השינויים שנדרשו במגרשי מגורים א' המיועדים לבניה שמספרם 1-54 ושונו ל- 101-154 וכן במתחמים המיועדים לתכנון עתידי ביעוד מגורים מתארי שמספרם 100-102 ששונו ל- 550-552, החליטה הועדה על פרסומה לפי סעיף 106 ב' לחוק ולאחר מכן, הועדה תשוב ותדון בתכנית.

ההליך לפי סעיף 106 ב' הושלם ולא נתקבלו התנגדויות לתכנית.

לאור האמור לעיל, הועדה מחליטה לאשר את התכנית.

ההחלטה נתקבלה פה אחד.
נכחו בדיון חברי הועדה: דוד לפלר, עלי פורטי, ארינה ניידמן, דני מורביה.

8. תוכנית - 603-0271296 : מתחם אבן עזרא, אשדוד נדון

נוכחים מוזמנים
מר אסף אנטמן – לשכת תכנון מחוזית

רקע:

בהחלטתה מיום 14/03/2016, החליטה הוועדה, בין השאר, כי " עיריית אשדוד תהיה חלק ממגישי התכנית. זאת, בשים לב, בין היתר, לכך שלזים התכנית אין זכויות בהיקף של 75% משטח התכנית".

בישיבת מועצת העיר אשדוד מס' 072017 מתאריך 05/07/2017 התקבלה החלטה לאשר את הגשת התכנית ע"י הוועדה המקומית.

החלטה:

1. הוועדה, לאחר ששמעה את אדרי' נריה דולב, נציג עיריית אשדוד, בישיבתה מיום 13/03/2017, מחליטה לקבל **חלקית את ההתנגדות** ומורה לעורכי התכנית לתקן את הוראות התכנית כלהלן:
 - א. לגבי ההערה לסעיף 1.6, הוועדה מקבלת את ההתנגדות ומורה למגישי התכנית לתקנה כך שתתווסף תכנית מאושרת מס' ד/8/381, סוג יחס: "שינוי".
כמו כן יצויין בהערה כי הוראות תכנית זו ממשיכות לחול כל עוד המבנים להריסה במצב המוצע בתשריט תכנית זו לא נכללו בבקשה להיתר בניית מבנה חדש, המכיל יח"ד חלופיות ליח"ד המתפנות, בהתאם להסכמת 100% של בעלי הזכויות בנכס. הריסת המבנים תיעשה בסדר עולה מדרום לצפון עפ"י המפורט בסעיף 6.1 בהוראות התכנית.
 - ב. לגבי ההערה לסעיף 4.1.2, מגורים ד', תת סעיף א': הוועדה מקבלת את ההתנגדות ומורה למגישי התכנית לתקנה כלהלן:
 1. לסעיף הבינוי יתווסף תת סעיף כלהלן: מרחק מינימלי בין מגדלי המגורים לא יפחת מ-18 מטרים.
 2. תת סעיף 9 יעודכן כלהלן: בקומת הקרקע ובקומת הביניים (קומת הגלריה) יקבעו שימושים לפונקציות ציבוריות משותפות לדיירי הבניין, כגון חדר כושר, מועדון דיירים, ספא, מחסנים לדיירים וכיו"ב.
 3. לגבי ההערה לסעיף 4.1 תת סעיף ד', פרוגרמה לשטחי ציבור, הוועדה מקבלת את ההתנגדות ומורה למגישי התכנית לתקנה כלהלן:
 - א. המשפט "שטחי הצפה לצרכי ציבור" יימחק ובמקומו ירשם:
- יוקצו שטחים לצרכי ציבור וחינוך:
המשך הסעיף יעודכן כך- ההתניה "ככל שידרש" תימחק, והמשפט המגדיר את שטחי הציבור ינוסח כלהלן:
בתא שטח 1 תוקמנה 2 כיתות גן בשטח של 250 מ"ר + חצר צמודה בהתאם לדרישות משרד החינוך. כמפורט בנספח הבינוי.
בתא שטח 2 יוקם בית כנסת בשטח של 150 מ"ר כמפורט בנספח הבינוי.
 - הוועדה מציינת כי בהוראות התכנית קיים סעיף כלהלן "השטחים הציבוריים יירשמו ע"ש העירייה לרבות שטחי חצרות גני הילדים".
 - ב. לגבי ההערה לסעיף 4.2, מבנים ומוסדות ציבור, הוועדה **מקבלת את ההתנגדות בחלקה** ומורה למגישי התכנית לתקנה כלהלן:
 1. תת סעיף 4.2.1, שימושים, יתווסף הנוסח הבא: **מבנה ציבורי בתא שטח 302 יבנה במבנה אחד משולב שימושים, תוך שמירה על חזית אחידה לרחוב אבן-עזרא.**
 - ג. באשר להערה הדורשת לקבוע כי הבקשה להיתר הבניה והביצוע בפועל בתא שטח 302, המיועד למבני ציבור, תוגש ותבוצע ע"י מגיש הבקשה להיתר בניה, וההערה הדורשת כי הריסת מבני הציבור, בתא שטח 301, תבוצע ע"י מגיש הבקשה להיתר למגורים, הרי שהוועדה מחליטה **לדחות את ההתנגדות**, ומציינת כי לא ניתן להטיל בתכנית חובות באשר לזהות האחראי על בנית והריסת מבני ציבור.

ד. לגבי ההערה לסעיף 4.3.2, דרך מאושרת, הוראות, הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות באשר לזהות מגיש היתר הבניה וביצוע הבניה בפועל של הכיכר הציבורית מהטעמים שהוזכרו לעיל.
ה. לגבי ההערה לסעיף 5, טבלת זכויות – הוועדה מקבלת את ההתנגדות ומורה למגישי התכנית לתקנה כלהלן:
יש להוסיף עמודת צפיפות: מס' יח"ד לדונם.

1. בהערה מס' (2) לטבלה, יתוקן הנוסח כלהלן: **תכנית למגדל מגורים בלבד (ללא קומות המסד) לא תעלה על 50%.** (בהתאמה לתכנית שנקבעה בסעיף 4.1.2, תת סעיף א' 15).

2. בהערה מס' (4) לטבלה, תתווסף ההתניה כי **מרחק מינימלי בין מגדלי המגורים לא יפחת מ-18 מ'.**
ו. לגבי ההערה לסעיף 6.1, תנאים למתן היתר בניה – הוועדה מקבלת את ההתנגדות ומורה למגישי התכנית לתקן את תת סעיף 6.1.4 כך שיובהר כי **על מגיש הבקשה להיתר בניה להכין את התצ"ר** (ולא להגיש אותו).
ז. סעיף 6.2, בטיחות טיסה, תת סעיף 4 יתוקן כך שייכתב בראשיתו **"גובה המבנים המקסימלי" במקום הכתוב "גובה התכנית"**

ח. לגבי ההערה לסעיף 6.3, חניה -

1. תת סעיף 5, יש לעדכן הסעיף כלהלן: **תותר הצמדת חניות לדיירי זירות המגורים בתאי שטח מס' 1,2 ו-3.**
2. לגבי ההערה לתת סעיף 6, הוועדה מקבלת בחלקה את ההתנגדות הדורשת כי תחזוקת החניות מתחת לתא שטח 302 תהיה באחריות הדיירים, מדובר בחניות ציבוריות ואין להטיל את האחריות לתחזוקתן באופן גורף על דיירי המגדלים השכנים. ההערה לגבי תחזוקת החניות תתייחס לחניות המשויות לדיירים בלבד.
3. לגבי ההערה לתת סעיף 6, יש להוסיף את ההערה הבאה - אופן תכנון חניות ציבוריות ופרטיות בתא השטח הנ"ל יותן העדפה לחניות ציבוריות במפלסים העליונים.
4. לגבי ההערה לתת סעיף 7, המילה "הנחיות" תתוקן ל"**חניות**".
ט. לגבי ההערה לסעיף מס' 6.5 חלוקה ורישום – הוועדה מקבלת את ההתנגדות בחלקה ומורה למגישי התכנית לתקנה כלהלן:

1. הסעיף יתוקן כך שבראשיתו יתווסף הנוסח להלן: **לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ע"י מגיש הבקשה להיתר למגורים, ערוכה ע"י מודד.**

2. יש להוסיף הערה כי **תאי שטח 301 ו-302 יירשמו על שם עיריית אשדוד.**

3. באשר להערה כי "השטחים הבנויים המיועדים לגני ילדים וחצרותיהם, ובית הכנסת בתאי שטח בייעוד מגורים די יירשמו על שם עיריית אשדוד" הרי שהנוסח הנוכחי המתייחס להקצאת השטחים הינו הנוסח המאושר ע"י היועמ"ש לוועדה המחוזית, על כן דוחה הוועדה את ההתנגדות.

י. לגבי ההוראות לעניין זיקת ההנאה בתאי שטח מס' 1,2 ו-3, בייעוד מגורים די, תתווספנה ההערות הבאות:

1. **בזיקת הנאה בה ותאפשר לציבור זכות מעבר, הבעלים, או מי מהם ואו הבאים מכוחם ואו מטעמם וכל מי שיורשה על ידם מתחייבים שלא לבצע כל בניה, או שתילה, או עבודות אחרות ובכלל זה נטיעה, שתילה, בניית מסלעה, גדרות ריצוף ואו כל דבר אחר אשר יפריע למעבר חופשי של הולכי רגל.**
2. **הציבור ייהנה מזכות מעבר במקרקעין הכפופים במשך כל שעות היממה ללא הגבלה כלשהי.**
שאר הסעיפים המבוקשים אינם מעניינה של תכנית ויקבעו על פי דין.

יא. לגבי ההערה לסעיף מס' 6.7, סטייה ניכרת - הוועדה מקבלת את ההתנגדות בחלקה ומורה למגישי התכנית לתקנה כלהלן:

הגדלת מס' קומות וגובה, מעבר למוגדר בתכנית, יהו סטייה ניכרת.

יב. באשר לבקשה בדבר כתב התחייבות ושיפוי, הוועדה דוחה את ההתנגדות.

הוועדה אינה רואה לנכון להתערב במסגרת הוראות התכנית ביחסים החוזיים שבין העירייה, העמותה והיזם.

יג. באשר להערות אגף התשתיות בעיריית אשדוד - בהתאם לחוות דעת יועץ התנועה ללשכת התכנון אינג' יעקב פרלשטיין, מחליטה הוועדה כלהלן:

באשר לדרישה לבה"ת אשר תכלול את כל הפרויקטים המתוכננים ברובע ה' הוועדה דוחה את ההתנגדות ומציינת כי נושא הבה"ת נכון שייבדק במסגרת בחינה כוללת לרובע ה' ולא דרך פרויקט נקודתי.
לעניין שאר הערות מחלקת תשתיות מחליטה הוועדה לקבל את ההערות, ומורה לעורכי התכנית להטמיע ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם.

יד. באשר להערות מחלקת ההשבחה של עיריית אשדוד והשמאי מטעמה, בהתאם לחוות דעת היועצת השמאית ללשכת התכנון הגבי גלית אציל לדור, מחליטה הוועדה לדחות את ההתנגדות, בשים לב לעמדת מגיש התכנית כפי שהובאה בעת הדין ובמכתבו מיום 07/12/2016.

2. הוועדה זנה בהערות מינהל התכנון, מכתבם מיום 27/11/2016, ומחליטה בהן כדלקמן:
בסעיף 6.7 להוראות התכנית נרשם כי "הגדלת מספר יחידות דיור מעבר למוגדר בתכנית תהווה סטייה ניכרת".
תשומת לב לשכת התכנון להנחיית מינהל התכנון מיום 11.8.15, לפיה "אין להגביל בתכניות את מספר יחידות הדיור
או את גובה הבניה על-ידי הוראה כי שינויים בנוגע למספר יחידות הדיור או גובה הבניה מעבר לקבוע בתכנית יהוו
סטייה ניכרת".
הוועדה מציינת כי הגבלת הגובה נובעת מדרישות משרד הביטחון וכי מסי יחידות הדיור נקבע לאחר חישוב שמאי
ובהסכמת הרשות המקומית.

3. הוועדה מחליטה לאשר את התכנית כפוף לתיקונה כאמור לעיל.

ההחלטה נתקבלה פה אחד.
נכחו בדיון חברי הוועדה: דוד לפלר, עלי פורטי, ארינה נייזמן, דני מורביה.

נספח 10

העתק הסכם הרכישה על

נספחיו

עמוד מס' 87

הסכם מכר

שנערך ונחתם בתל אביב ביום 30 בחודש דצמבר שנת 2015

בין: ש.גיל-עד השקעות בע"מ, ח.פ. 0-466123-51
שכתובתה לצורך חוזה זה היא
שדרות התמרים 1 באילת
(להלן: "המוכר")

מצד אחד:

לבין: די אנד ג'י עסקאות נדל"ן בע"מ, ח.פ. 515274678
שכתובתה לצורך חוזה זה היא
רח' זבוטינסקי 7 רמת גן, מגדל משה אביב
(להלן: "הקונה")

מצד שני:

הואיל (1): המוכר הינו תוכר לדורות בזכויות חכירה מהוונות מאת רמ"י (להלן: "המנהל" ו/או "רמ"י") עד ליום 16.4.2043, של מבנה אחד ברח' הספן 1 באילת הידוע בשם "בית האורן" בגודל של כ- 7,442 מ"ר הבנוי על מגרש בשטח של- 4,748 מ"ר ובו שלוש קומות מעל קומת כניסה, נכס המוגדר במס' תיק מינהל 60149530 א', מצ"ב כנספחים 1א - 2א כחלק בלתי נפרד מהסכם זה אישור זכויות רמ"י מיום 29.7.15 וכתבי העברת זכויות;

הואיל (2): ועל זכויותיו של המוכר בנכס רובצת המשכנתא, אשר תסולק באופן כמפורט בהסכם זה להלן;

הואיל (3): ונעשה בעבר ובמועד החתימה על הסכם זה שימוש חורג בנכס מבחינת ייעודו כפי המצוין גם באישור הזכויות נספח א' לעיל ולצורך העברת הזכויות משמו של המוכר לשמו של הקונה, ברשות מקרקעי ישראל תידרש הסכמת רמ"י לרבות כנגד תשלום דמי היתר בגין שימוש חורג, אשר חובת תשלום הינה על המוכר כמפורט בהסכם זה.

הואיל (6): וברצון המוכר למכור ולהעביר לקונה את מלוא זכויותיו בממכר, וברצון הקונה לרכוש ולקבל על שמו את מלוא הזכויות בממכר, הכל בהתאם לתנאים ולהוראות המפורטים בהסכם זה;

אי לכך הותנה והוסכם בין הצדדים בדלקמן:

1. מבוא ונספחים

1.1 המבוא להסכם זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו, ויקראו כאחד עמו ויפורשו כחוראה מהוראותיו.

1.2 כותרות הסעיפים בהסכם זה הן לשם נוחות הצדדים בלבד ולא תשמשנה בשום מקרה לפרשנותו של ההסכם ו/או תנאיו.

1.3 כל הנספחים המצורפים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו, ובכך מקרה של אי התאמה ו/או סתירה ו/או דו משמעות בין הוראות ההסכם לבין הוראה בנספח, תהא ההוראה שבהסכם גוברת ועדיפה על הוראת הנספח, אלא אם נאמר אחרת במפורש. נספחים ו/או מסמכים שלא יחתמו ו/או לא יצורפו במועד החתימה על הסכם זה יערכו ויחתמו על ידי הצדדים בתוך 14 ימים ממועד חתימה על הסכם זה ויחתמום הינה תנאי העברת כספים מהנאמן.

די אנד ג'י עסקאות נדל"ן בע"מ

ש.גיל-עד השקעות בע"מ

1.4 מוסכם בין הצדדים כי בכפוף להוראות הסכם זה, היות ולקונה מועברות בין היתר זכויות יחסיות בלתי מסוימות במקרקעין כמפורט בהסכם זה להלן ועל אף שהצדדים אינם מהווים בעלים של המקרקעין אלא רק בעלי זכות החכירה במקרקעין, הצדדים מתייחסים אחד לשני כבעלי זכויות משותפים במקרקעין. מבלי לגרוע מן האמור מוסכם כי עקרונות השיתוף אשר חלים על הצדדים בעת הינם:

1.4.1 כ"א מהצדדים מתחייב לקיים את הוראות כל דין שכן ידוע לו שאי עמידה בהוראות כל דין עלולה לגרום לביטול חוזה החכירה.

1.4.2 כ"א מהצדדים יהיה רשאי לנהוג בחלקו מנהג בעלים בכפוף לכל דין.

1.4.3 מלוא זכויות הבניה שטרם נוצלו ו/או זכויות בניה עתידיות תהיינה שייכות לקונה בלבד ותוצמדה בעתיד (לכשהדבר יתאפשר בעת רישום ותקנון בית משותף) לממכר ו/או כל חלק ממנו. המוכר מתחייב לחתום על כל מסמך מקובל שידרש על ידי בא כח הקונה על מנת לממש כל זכות בניה שלא נוצלה כאמור ובלבד שהדבר לא ישית עליו כל מחויבות כספית שאינה תלה עליו בהתאם לאמור בהסכם זה.

1.4.4 תנאי להעברת זכויות על ידי מי מהצדדים יהיה חתימת הנעבר על יפוי כח בלתי חוזר לבאי כח הצדדים בהסכם זה, אשר יאפשר להם לפעול לרישום בית משותף על כל הנובע מכך, בנוסח המצורף להסכם זה כנספח 1.4.4.

1.4.5 מוסכם בין הצדדים כי לשם הנוחות והיות ונדרש להגדיר חלקים במקרקעין לצורכי העברת הזכויות בממכר לקונה אזי יחס השיתוף במקרקעין יהיה לפי החלוקה הבאה: למוכר יוקצו 24.36% מהמקרקעין ולקונה יוקצו 75.64% מהמקרקעין, והכל מבלי לגרוע מזכויות החזקה בחלקים שיוחזקו על ידי כל צד בפועל.

1.4.6 כ"א מהצדדים ישפה את משנתו בגין כל נזק שיגרם לו כתוצאה מהפרת האמור לעיל בהתאם לעקרונות שיפוי מקובלים (דהינו, הודעה מוקדמת, אפשרות ניהול הליכים, אי התפשרות ללא הסכמת המשפה וכיוצא בזה).

1.4.7 לכל בעלי הזכויות ביחידה המסחרית תהיה זכות גישה לחדר טראפו הקיים בממכר ולמרחבים המוגנים בממכר.

1.4.8 הקונה יודיע לכל חליף שלו, בתוך 30 ימים מיום שנעשה חליף, על קיומם של עקרונות השיתוף האמורים בסעיף 1.4 זה.

1.5 בהסכם זה יינתן למונחים הבאים פירוש המובא בצידם, אלא אם וככל שניתן פרשנות שונה:

1.5.1 "המקרקעין" - מגרשים 9 ו-10 בגוש לא מוסדר 40051 חלקה 1, בשטח של 4,748 מ"ר, ברח' הספן 1 באילת, עליהם בנוי המבנה וחלה התביעה (כהגדרתה להלן).

1.5.2 "המבנה" או "הנכס" - המבנה הבנוי על המקרקעין הכולל נכון למועד חתימת הסכם זה שלוש קומות מעל קומת כניסה וחניה, המחולק באופן הבא: קומת מרתף המחולקת לשני אגפים, הכוללת תדר אוכל ולובי, דלפק שומר, אגף שירותים, שני מחסנים, מכבסה, חדר כושר, בריכה וחדר טכניים באגף אחד וחניון באגף השני, קומה א' ובה אולמות תעשייה, קומה ב' ובה 76 חדרים ומרחב מוגן, קומה ג' ובה 76 חדרים ומרחב מוגן, קומת ג' ובה חדרים טכניים והכל כמסומן בתשריט המצ"ב כנספח ב' להסכם זה.

חוזה חכירה מהווה מיום 15/06/2000 בקשר עם המבנה, אשר תקופת החכירה המהוונת על פיו הינה ל- 49 שנים החל מיום 17.4.1994 ומסתיימת ביום 16.4.2043 ועל זכויות מכוחו הועברו

1.5.3 "חוזה חכירה"

די אנד גיי עסקאות גדלין בע"מ

שגיל-עד השקעות בע"מ

למוכר מכוח כתבי העברת זכויות חתומים מיום 26.11.14 בתיק מינהל מס' 60149530 א, המציב בנספח א להסכם זה.

1.5.4 "הסכמי השכירות" - כל הסכמי השכירות שנחתמו ביחס לממכר המפורטים בטבלה המציב בנספח ג' להסכם זה.

1.5.5 "השוברים" - השוברים על פי הסכמי השכירות.

1.5.6 "היחידה המסחרית" - יחידה בקומת הקרקע העליונה המסומנת בצבע ירוק והחניית השייכות לה המסומנת בצבע כתום בתשריט המצורף להסכם זה בנספח ב', אשר משמשת למסחר ומושכרת לכהן מחסני השוק בע"מ (להלן: "מחסני השוק") בהתאם להסכם שכירות שנחתם בינו לבין המוכר (להלן: "הסכם שכירות מחסני השוק"), ואינה מהווה חלק מהממכר בהסכם זה לרבות כל המחברים והלא מחוברים ליחידה הנ"ל בין אם חיבור של קבע ושאינו ניתן להפרדה ובין אם לאו מוסכם בין הצדדים כי היחידה המסחרית מהווה 24.36% מהמקרקעין.

1.5.7 "הממכר" - (1) המבנה וכל זכויות המוכר במבנה, מכל סוג שהוא, מכוח חוזה החכירה ו/או כל דין, לרבות הזכויות בכל הבנוי במבנה ובכל המחברים והלא מחוברים למבנה, בין אם בחיבור של קבע ושאינם ניתנים להפרדה ובין אם לאו לרבות, הזכות לחזקה בלעדית, זכויות הנובעות ו/או הקשורות, במישרין או בעקיפין, למעט היחידה המסחרית אשר אינה נמכרת לקונה.

(2) הציוד וכן מלוא זכויות ו/או התחייבויות המוכר על פי ומכח הסכמי השכירות ומכח ונפעול ואחזקת הנכס, למעט התחייבויות שמועד ביצוען קודם למסירת החזקה בממכר.

(3) מלוא זכויות הבניה, מכל מין ו/או סוג שהוא, הצמודות למקרקעין ו/או למבנה בין שקיימות כיום ובין שתהיינה בעתיד.

(4) 75.64% חלקים בלתי מסוימים במקרקעין.

1.5.8 "היחידות הנותרות" - היחידות המסומנות בתשריט נספח ב' המצורף להסכם זה.

1.5.9 "התב"ע"י" - תכנית בניין עיר מס' 7/בת/7.

1.5.10 "השעבוד" או "המשבנתא" - שעבוד לפיו שעבד המוכר את מלוא זכויותיו במקרקעין ובמבנה, וכן את מלוא זכויותיו מכח הסכמי השכירות, ללא הגבלת סכום, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן: "בנק לאומי") כפי שנרשם ברמ"י וברשם החברות.

1.5.11 "התקבולים" - כל התקבולים ו/או ההכנסות המגיעים למוכר מהמבנה, מכל מין ו/או סוג שהוא, לרבות אך לא רק, הכנסות מדמי שכירות, דמי ניהול (אם קיימים), הכנסות מהפעלת חדר הכושר וזכויות, למעט התקבולים המתקבלים מהיחידה המסחרית אשר שייכים למוכר ולמעט דמי השכירות שישולמו על ידי הקונה למוכר בקשר עם היחידות הנותרות כמפורט בהסכם זה.

די אנד גיי נסקאות מזליין בע"מ

ש.גיל-עין השקעות בע"מ

1.5.12. "הציוד" - כל המיטלטלין הקיימים במבנה, מכל מין ו/או סוג שהוא לרבות אך לא רק ריהוט, מכונות, והכל כמפורט בפרוטוקול שיוכן ויאושר ע"י שני הצדדים, המצורף להסכם זה בנספח ו'.

1.5.13. "תשלום למינהל" - תשלום אותו דורש המינהל מהמוכר כתנאי למתן אישורו להעברת הזכויות בנכס מהמוכר לקונה וזאת בגין דמי חכירה ו/או דמי שימוש ו/או דמי שימוש חורג ו/או דמי הסכמה ו/או דמי היתר, או בגין עילה אחרת שתעלה בדרישת המנהל, שעילתה עד למועד החתימה על הסכם זה (לרבות דמי שימוש חורג בגין תקופת השימוש החורג הנוספת, ככל שיידרש).

1.5.14. "חופשי/חופשיים או נקי/נקיים מכל זכות מגבילה" - נקיים מכל שעבוד ו/או חוב (למעט חובות שוטפים שיוסרו כמפורט הסכם זה) ו/או עיקול ו/או הערת אזהרה ו/או משכנתה ו/או משכון ו/או הליך שיפוטי ו/או פולש ו/או מחזיק ו/או הליך מנהלי ו/או הליך פלילי ו/או התחייבות ו/או ויתור כלפי צד ג' כלשהו ו/או צו הריסה ו/או זיקות הנאה ו/או זכות לצד שלישי כלשהו ו/או כתב שיפוי ו/או זכות סירוב ו/או אופציה לצד ג' ו/או זכות הצטרפות. למכירה ו/או כל זכות אחרת, ולמעט זכויות השוכרים עפ"י הסכמי השכירות וכן למעט כל זכות מגבילה כאמור שמקורה בקונה ו/או מי מטעמו הכל מבלי לגרוע מהאמור בתוזה החכירה.

1.5.15. "ב"ב המוכר" - עוה"ד גיל גרון ממשרד עוה"ד גרון חונה ושות' ו/או כל עו"ד אחר ממשרדו.

1.5.16. "ב"ב הקונה" - עורכי הדין ממשרד מ. פירון ושות'.

1.5.17. "הזאמן" - עו"ד גיל גרון.

2. העסקה

בכפוף למילוי התחייבויות הצדדים בהסכם זה, מתקשרים הצדדים בהסכם זה לפיו המוכר מוכר לקונה והקונה רוכש מהמוכר את הממכר והמוכר מתחייב למסור לקונה את החזקה בממכר לשיעורין בהתאם ובכפוף לאמור בהסכם זה, כשהוא נקי מכל זכות מגבילה שמקורה במוכר בלבד, במועד מסירת החזקה, מבלי לגרוע מהאמור בתוזה החכירה. בכפוף למילוי התחייבויות הצדדים בהסכם זה, המוכר ימסור לקונה את כל מסמכי ההעברה (כהגדרתם להלן), באופן כמפורט בהסכם זה והינו מתחייב להסיר כל זכות מגבילה שמקורה במוכר והמונעת רישום הממכר ע"ש הקונה.

3. הצהרות והתחייבויות המוכר

המוכר מצהיר ומתחייב בזאת כדלקמן:

- 3.1. כי הינו החוכר של המבנה ושל הממכר מכוח תוזה החכירה וכתב העברת הזכויות ובעל מלוא זכויות החכירה. בממכר, בכפוף לזכויות השוכרים בהתאם להסכמי השכירות.
- 3.2. כי הינו בעל זכות החזקה הבלעדית בממכר, בכפוף לזכויות השוכרים עפ"י הסכמי השכירות.
- 3.3. כי למיטב ידיעתו לא נערך בתוזה החכירה כל שינוי ו/או עדכון, ולא ניתנה כל הודעה מצד רמ"י בגין כל עילה לביטול תוזה החכירה ובנוסף לא נתקבלה מאת רמ"י כל דרישה ו/או התראה כלשהי, בכתב, בנוגע להפרת תוזה החכירה. מובהר כי כל תשלום לרמ"י שהקונה ידרש לשלם כתוצאה מהפרת תוזה החכירה על ידי המוכר בתקופה שקודמת למסירת החזקה יחול על המוכר בלבד.
- 3.4. כי הממכר וזכויותיו בממכר חופשיים ונקיים מכל זכות מגבילה, למעט הסכמי השכירות ולמעט השעבוד אשר הממכר יחורג ממנו כמפורט בהסכם זה והכל בכפוף לאמור בתוזה החכירה.

די אנד גיל/עסקאות גדלין בע"מ

ש.גיל-עז השקעות בע"מ

3.5 ככל שיוטל עיקול כנגד המוכר ו/או תירשם כנגד המוכר הערת אזהרה ו/או צו כנגד המוכר ביחס לממכר ו/או לזכויות המוכר בהם וזאת בשל חוב הנובע מהמוכר ו/או תיווצר מניעה לרישום הזכויות בממכר, ברמ"י, על שם הקונה, התלויה במוכר, מתחייב המוכר להסירם בהקדם האפשרי ולא יאוחר מ-90 ימים ממועד הטלתו. הסרתם ותחווה תנאי לתשלום תשלומים שטרם שולמו ו/או לשחרור כספים מפיקדון הנאמנות, ככל שיהיו כאלו עד אז וזאת מבלי לגרוע מיתר הסעדים העומדים לטובת הקונה על פי הסכם זה ו/או על פי הדין. מובהר כי חיובי המוכר השלובים ומותנים בתשלומי הקונה ידחו בהתאם עד למועד התשלום כאמור.

למען הסר ספק מובהר בזאת כי, המוכר לא יחויב בהסרת זכות מגבילה אשר מקורה בקונה ו/או במי מטעמו ו/או ברוכשים מטעם הקונה.

3.6 למיטב ידיעתו של המוכר לא בוצעה על ידו בממכר בניה כלשהי ללא היתר.

3.7 כי למיטב ידיעתו נכון למועד חתימת הסכם זה לא קיימים צווים ו/או תביעות ביחס לממכר ולא מתנהל הליך משפטי ו/או מנהלי אחר ביחס לממכר ו/או לזכויותיו בו ו/או לשימוש שנעשה במבנה ואין כל דרישה ו/או טענה בכתב בקשר עם זכויותיו במקרקעין ו/או בממכר.

3.8 כי על זכויותיו במבנה קיימת משכנתא לטובת בנק לאומי וכי בנק לאומי יסכים להחרגה של הממכר מהשעבוד בתנאים המפורטים במכתב הכוונות מצורף להסכם זה כנספח ט'

3.9 כי התביעה אינה מתירה מגורי עובדים ו/או שימוש קרוב אחר ו/או שימוש למסחר וכי נכון למועד חתימת הסכם זה קיים היתר לשימוש חורג עבור מגורי עובדים ל-5 שנים שניתן ביום 27.05.14 וכן היתר לשימוש חורג לצורכי מסחר שניתן ביום 13.05.14 ואשר תוקפו ל-5 שנים, והכל כאמור בנספחים ט-טז המצורפים לעיל להסכם זה.

3.10 הארכת ההיתר לשימוש חורג – עד למועד פקיעתו של ההיתר לשימוש חורג למגורי עובדים הנוכחי, המוכר מתחייב להאריך את ההיתר לשימוש החורג עבור מגורי עובדים (בפעם אחת ו/או במספר פעמים ובלבד שימשך רצף השימוש החורג בממכר) בתקופה של – 5 שנים נוספות (מעבר לשימוש שניתן בהיתר מיום 27.05.14 קרי עד ליום 26.05.24) (להלן: "תקופת השימוש החורג הנוספת") על אחריותו ועל חשבונו, ולשלם את כל התשלומים, ככל שידרש, לצורך כך לעריית אילת ו/או לוועדה המקומית אילת ו/או לרמ"י, הכל באופן שהמבנה ימשיך לפעול תחת ההיתר לשימוש חורג ממועד החתימה על הסכם זה ועד לתום תקופת השימוש החורג הנוספת. המוכר מצהיר כי ידוע לו כי התחייבותו להארכת ההיתר לשימוש חורג הינה בבסיסו של הסכם זה וללא היא לא היה מתקשר עימו הקונה בהסכם זה. היה ולא יעלה בידי המוכר להאריך את ההיתר לשימוש חורג לתקופת שימוש חורג הנוספת כאמור והקונה ו/או מי מטעמו קיבל צו מהרשויות לפינוי הממכר שאין עימו עיכוב ביצוע אזי ישלם המוכר לקונה פיצוי מוסכם בסך של 3,000,000 ש"ח. בגין פינוי של כל חלק מהממכר מהטעמים הנ"ל ישלם המוכר לקונה פיצוי מוסכם פרו ראטה ליחס הפינני. הקונה יעביר למוכר כל דרישה לפינוי הנכס כאמור ויתן למוכר אפשרות להתגונן מפניה. מובהר כי אי המצאת ההיתר לשימוש חורג לתקופת השימוש הנוספת לא תהווה הפרת הסכם זה על ידי המוכר והתשלום הפינני הנזכר לעיל יהווה הסעד הבלעדי והיחיד של הקונה בקשר לאמור. כמו כן מוסכם כי עם ביצוע התשלום האמור המוכר יהיה פטור מהמצאת האישור האמור. מוסכם כי היה ובסופו של יום המוכר יאריך את ההיתר לשימוש חורג לתקופה קצרה מתקופת השימוש החורג הנוספת (בפעם אחת ו/או במספר פעמים), אזי מוסכם כי הפיצוי המוסכם הנזכר לעיל יופחת פרו ראטה. דהיינו, לצורך ההדגמה: במקרה והאישור יוארך לשנתיים וחצי יעמוד הפיצוי המוסכם על סך של 1,500,000 ₪ ובלבד שתקופת ההארכה הנוספת תהיה רצופה לתקופה הנוכחית ולא תדרש הפסקת השימוש בממכר.

די אנד גיי עסקאות גדל"ן בע"מ

ש.גיל-עד השקעות בע"מ

על אף האמור בס"ק זה תיה ולא היה בידי המוכר להאריך את תקופת השימוש החורג לתקופה נוספת בשל כך שהקונה ו/או מי מטעמו ביצע חריגות בניה בממכר (כולו או חלקו) ו/או עשה הקונה ו/או מי מטעמו שימוש בממכר (כולו או חלקו) בניגוד לשימוש המבוצע ביום בממכר על ידי המוכר ו/או הקונה מי מטעמו לא יחתום לבקשת המוכר על המסמכים הנדרשים לשם קבלת ההיתר לשימוש חורג (ובלבד שהדבר לא ישית עליו כל חבות כספית שאינה חלה עליו על פי הסכם זה ושאלו יהיו מסמכים מקובלים) אזי המוכר יהיה פטור מהארכת ההיתר לשימוש חורג והדבר לא יהווה הפרה מצד המוכר, ללא תשלום פיצוי כלשהו לקונה. למען הסר ספק בנסיבות אלו המוכר לא יהיה פטור מתשלום דמי שימוש חורג ו/או היטל השבחה בגין אישור לתקופת השימוש החורג הנוספת, ככל שיתקבל. היה ויתנו את השימוש החורג לתקופת השימוש החורג הנוספת בהפסקת שימוש שלא כדיון שיעשה הקונה, אם יעשה, בממכר, יחדל הקונה לאתגר משימוש שלא כדיון כאמור.

3.11. להבטחת ביצוע התחייבויות המוכר כאמור בס"ק 3.10 לעיל, הקונה מתחייב לשתף פעולה ולחתום על כל מסמך ו/או כל דרישה לצורך הארכת היתר שימוש חורג כאמור לעיל ע"י המוכר ובלבד שהדבר לא ישית עליו כל עלות ו/או תשלום שאינם מוטלים עליו במפורש בהסכם זה. הקונה יחתום על יפוי כוח בלתי חוזר המסמך את המוכר לכל הפעולות הדרושות להתחייבויות העולות מס"ק 3.10 לעיל בנוסח המצורף כנספח 3.11 להסכם זה.

3.12. כי מרבית משטחי הממכר מושכרים לשוכרים שונים, בשכירות בלתי מוגנת, לתקופות שונות, בהתאם להסכמי השכירות אשר העתקיהם מצ"ב בנספח ג' וכי העברת הזכויות במבנה מהמוכר לקונה כפופה לזכויות השוכרים בהתאם להסכמי השכירות.

3.13. לא התקבלו אצל המוכר ולא ידוע לו על טענות או דרישות בכתב מאת השוכרים ו/או מי מהם ו/או מי מטעמם בגין הפרה כלשהי של הסכמי השכירות, ולא מתגהלים נגד המוכר ו/או נגד מי מטעמו הליכים משפטיים על ידי השוכרים ו/או מי מהם ו/או מי מטעמם בקשר עם הסכמי השכירות.

3.14. כי השוכרים משלמים באופן שוטף את דמי השכירות הנקובים בהסכמי השכירות.

3.15. כי הוא לא קיבל קודם למועד חתימת הסכם זה תלונות בכתב מאת השוכרים ו/או מי מהם בקשר עם קיומם של ליקויים במושכרים שלדעת המוכר הוא היה צריך לטפל בהן והוא לא טיפל וכי הוא לא קיבל הודעות מאת השוכרים ו/או מי מהם לפיהם השוכרים ביצעו תיקונים בשטחים המושכרים אשר חובת תיקונם חלה על המוכר בהתאם להסכמי השכירות.

3.16. כי הוא לא הסב ו/או המחח ו/או העביר לכל גורם אחר את זכויותיו על פי הסכמי השכירות למעט המשכנתא הרשומה לטובת בנק לאומי כמפורט לעיל.

3.17. כי הוא זכאי להסב את זכויותיו והתחייבויותיו על פי הסכמי השכירות.

3.18. כי אין בהתחייבויותיו על פי הסכם זה כדי להוות הפרה של התחייבות כלשהי שלו כלפי השוכרים ו/או כלפי צד שלישי כלשהו וכי לא ניתנה על ידו התחייבות הסותרת את התחייבויותיו על פי הסכם זה.

3.19. כי חשבונות הארנונה בגין הממכר הינן על שם המוכר.

3.20. כי נכון למועד החתימה על הסכם זה אין ספקים ו/או צדדים שלישיים אחרים (למעט השוכרים) עימם התקשר המוכר בקשר עם קבלת שירותים בממכר ו/או בכלל, למעט ספקים אשר תופסק עימם ההתקשרות בהודעה מוקדמת בת 30 ימים. הצדדים יתנו במשותף הודעת הסבה/סיום התקשרות לאותם ספקים.

3.21. בגין הממכר נערכים הבטוחים המפורטים בנספח יג' המצ"ב להסכם זה בקשר עם כל המבנה, והמוכר ימשיך לשלם את פרמיות הביטוח הנ"ל עד ל- 5 ימים לאחר מועד מסירת החזקה ה- 1 אך ורק בפרמיות היחסיות לממכר.

די אנד ג'יי עסקאות נדל"ן בע"מ

ש.גיל-עזר השקעות בע"מ

3.22. כי אין חברת ניהול עימה התקשר המוכר וכי המוכר מבצע בעצמו את האחריות והניהול השוטף של המבנה.

3.23. כי למיטב ידיעת המוכר כל המערכות במבנה תקינות ופועלות למעט בלאי סביר. כי למיטב ידיעת המוכר לא קיימים ליקויי בניה מהותיים כלשהם במבנה, וכי לא ידוע למוכר על כל פגם מהותי ו/או מום מהותי ו/או ליקויים מהותיים אחרים ביחס למבנה, לרבות אך לא רק ביחס לליקויי איטום ו/או רטיבות. כלשהם מהותיים והכל בהתחשב בגילו של הנכס, ולמעט ליקויי בבנייה אשר המוכר אחראי לתקנו על חשבונו בתוך 45 ימים ממועד החתימה על הסכם זה. לא יתקן יהיה רשאי הקונה לתקן על חשבון המוכר עם זכות קיזוז.

3.24. כי אין בהתחייבותו על פי הסכם זה, כדי להפר ו/או לעמוד בניגוד להתחייבות כלשהי שלו כלפי צד שלישי כלשהו, וכי לא נעשה כל הסכם ו/או ניתנה כל התחייבות של המוכר הסותרת ו/או גורעת מהאמור בהסכם זה, לרבות מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, זכויות בעלות, חכירה, זיקת הנאה, משכנתא, שכירות, זיכיון זכויות, בנוגע לשטחים כלשהם בממכר, למעט אם נאמר במפורש אחרת בהסכם זה. אין באמור בסעיף זה בכדי לגרוע מהוראותיו של חוזה החכירה.

3.25. כי לא ביצע ו/או לא יבצע כל עסקה סותרת ו/או כל דיספוזיציה סותרת מכל סוג ומין שהוא ביחס לממכר וכי לא יקבל על עצמו כל התחייבות שהיא בקשר לממכר, בניגוד להוראות הסכם זה.

3.26. כי בכפוף להסכם החכירה ובכפוף למכתב הכוונות, אין המוכר מנוע לתקשר בהסכם זה ולבצע את מלוא התחייבותו על פיו במלואן ובמועדן.

3.27. וכי אין כל מניעה או גורם מעכב לקיום התחייבותו עפ"י הסכם זה, וכי התקבלו אצל המוכר כל ההחלטות הנדרשות כדין ו/או עפ"י כל תקנון התקשרותו בהסכם זה ולביצועו.

3.28. המוכר יגיש בקשה לרמ"י להעברת הזכויות בממכר ע"ש הקונה בתוך 30 ימים ממועד החתימה על הסכם זה וככל ותקבל דרישה מרמ"י לתשלום חוב כלשהו לרמ"י לצורך העברת הזכויות מתחייב המוכר לשלמו. ככל והמוכר לא ישלם את החוב האמור עד למועד העברת התשלום האחרון ע"י יתרת התמורה יותרת בגאמנות סכום החוב האמור לרמ"י. לא התקבלה כל אינדיקציה מרמ"י על חוב כאמור לא יותרת בגאמנות סכום לתבטח חוב כאמור וזאת מבלי לגרוע מחובת המוכר לשלם כל סכום החל עליו בהתאם לאמור בהסכם זה.

3.29. ידוע למוכר כי הקונה מתקשר עמו בהסכם זה, בין היתר, בהסתמך על נכונות מצגיו בהסכם זה וקיום כל התחייבותו על פיו וזאת מבלי לגרוע מהצהרות הקונה כמפורט בהסכם זה.

3.30. מובהר כי בכל מקום בהסכם זה שהצהרה ניתנה למיטב ידיעת המוכר הכוונה היא ידיעה בפועל של נושאי משרה אצל המוכר ו/או מי מנושאי המשרה ולא ידיעה קונסטרוקטיבית.

4. הצהרות הקונה והתחייבותיו

4.1. כי ראה ובדק את הממכר לרבות טיבו, מיקומו, סביבתו, מצבו התכנוני, הפיזי, מערכות כיבוי אש, חשמל, מים, רישום משפטי וכל זכויות המוכר בו, בדיקות אשר ערך הקונה בעצמו ו/או באמצעות ב"כ ו/או באמצעות יועצים חיצוניים ומקצועיים מטעמו ו/או ובכלל זה בירור ברשויות המוסמכות וברמ"י, וכן בדק את היתרי הבניה ואת הבנייה בפועל בממכר ובמקרקעין, את תכניות בניין עיר החלות על הממכר, את הזכויות המוצמדות למקרקעין, את התנאים החלים בקשר לממכר, ואת כל הנתונים האחרים המתייחסים לזכויות המוכר בממכר, לרבות הסכמי השכירות ומצא אותו מתאים לצרכיו ומטרותיו והוא קונה אותו במצבו "AS - IS", בכפוף להתחייבות המוכר כמפורט בסעיפים 3.10, לעיל, כמו כן בדק את פרטי רישומו של המבנה, את הזכויות והחובות בחוזה החכירה, כל נתון ופרט המשפיע על הזכויות במבנה ועשוי להשפיע על החלטת הקונה לרכוש את הממכר ו/או על זכויותיו או חובותיו של הקונה בהסכם זה ו/או על השימוש בממכר ומחירו של הממכר, ומצא את הכל מתאים למבוקשו ולשביעות רצונו וכי בכפוף לנכונות הצהרות המוכר בהסכם זה וקיום התחייבות המוכר בהסכם זה הוא מוותר באופן מוחלט על כל טענה לגבי מום, פגם או אי התאמה מכל מין וסוג שהוא בכל הנוגע ו/או המתייחס לממכר, וכן מוותר על כל ברירה אחרת הנתונה לו עפ"י דין בקשר לממכר.

די אנד גיי עסקאות בגל"ן בע"מ

ש.גיל-גל השקעות בע"מ

- 4.2 ידוע לקונה כי בהתאם לחוזה החכירה של המוכר מול רמ"י העברת הזכויות טעונה את אישור רמ"י ומשרד התעשייה והמסחר, ככל ולא יעלה בירי הקונה להמציא אישורים אלו, מסיבה הנובעת ממבנה העסקה ו/או מהקונה ו/או מי מטעמו לא יהווה הדבר הפרת כלשהיא מצד המוכר, והצדדים יפעלו בהתאם לאמור בסעיף 7(8) להלן.
- למען הסר ספק אי המצאת האישורים מכל סיבה אחרת תהווה הפרה על ידי המוכר.
- 4.3 לא ידוע לקונה (ידיעה בפועל ולא ידיעה קונסטרוקטיבית) כי עלולה להיות מניעה להעברת הזכויות בממכר על שמו הנעוצה בזהות הקונה, לרבות בעלי השליטה בקונה.
- 4.4 הקונה מצהיר כי, במועד החתימה על הסכם זה ובכפוף לתשלום התשלום ה - 1 יימסר לקונה הציוד המפורט **בנספח ו'**, במצבו כפי שהוא במועד החתימה ולא תהא לקונה כל תביעה ו/או כל דרישה ו/או כל תביעה לענין הציוד הנמסר.
- 4.5 הקונה מצהיר כי, רכישת הממכר הינה על בסיס בדיקתו של הקונה ו/או מומחים מטעמו וניתנה לקונה הזכות להיוועץ ו/או לבדוק בכל צורה שהיא את הממכר. הקונה מצהיר כי נערכה על ידי שמאי מטעמו שמאות לממכר אשר מצורפת **כנספח 11** להסכם זה וכי קרא את השמאות והבין את תכנה. מוסכם הקונה לא יבוא בכל טענה למוכר בגין תכנית בנין עיר שתאושר בעתיד לגבי הממכר, ככל שתאושר.
- 4.6 בכל מקרה, ולמען הסר ספק, הקונה לא יבוא בשום טענה ו/או דרישה כלפי המוכר בענין כדאיות העסקה וכי ניתנה לו ההזדמנות לבצע את כל הבדיקות הנדרשות על ידו מכל מיין וסוג שהוא לענין כדאיות העסקה וכי הוא מצהיר כי ביצע את כל הבדיקות הנחוצות להתקשרותו בהסכם זה לרבות הבדיקות הדרושות לאמוד את עלויות המיסים הנדרשות בעסקת מכר זו, (והכל בכפוף לנכונות הצהרות המוכר ביחס להסכמי השכירות ולדמי השכירות ולקיום התחייבות המוכר המפורטת בסעיף 3.10 לעיל.
- 4.7 הקונה מצהיר כי לאחר שעבר על כל חומר המסמכים, ו/או המידע ו/או הנתונים שהובאו לידי ו/או מצא בחומר המסמכים ו/או בכל מידע שניתן לו כל בעיה ו/או מניעה עם הממכר ו/או העסקה, מבלי שהדבר יהווה ויתור על טענה כלשהי כלפי המוכר ביחס להצהרותיו והתחייבויותיו בהסכם זה. הקונה מצהיר כי הוא קרא ומכיר את הסכם שכירות מחסני השוק.
- 4.8 הקונה מצהיר ומתחייב כי עד ולא יאוחר מ 4 ימים ממועד מסירת התזקה ה - 1 יבטח את הממכר וימציא למוכר פוליסות ביטוח בתוקף מחברת ביטוח מורשית בישראל, אשר תנאיה והיקפה לא יפחתו מהפוליסה הקיימת במעמד חתימת הסכם זה אצל המוכר לרבות כל תנאיה. יובהר כי ככל ולא ניתן יהיה לבטח רק חלקים מתוך המבנה הצדדים יפעלו במשותף לבטח את המבנה במלואו וישאו באופן יחסי בעלות הביטוח הנייל בהתאם לחלקם במקרקעין.
- ידוע לקונה כי ברמ"י קיים חוזה חכירה אחד לגבי המבנה וכי לאחר החתימה על הסכם זה מתחייבים הצדדים לפנות לרמ"י בבקשה לפיצול חוזה החכירה, ככל שניתן, ואולם היה ולא יסתייע הדבר אף צד לא יבוא בכל טענה למשנהו והצדדים ירשמו ברמ"י על פי חלקם היחסי במקרקעין לאחר החתימה על הסכם זה. מוסכם כי האמור בסעיף זה לא יחייב את מי מהצדדים לשאת בתשלום כלשהו בקשר לפיצול, ככל שידרש.
- 4.9 כי ידוע לקונה שהתביע אינה מתירה מגורי עובדים ו/או שימוש קרוב אחר ו/או שימוש למסחר וכי נכון למועד חתימת ההסכם קיים היתר לשימוש חורג עבור מגורי עובדים ל - 5 שנים שניתן ביום 27.05.14 וכן היתר שימוש חורג לצורכי מסחר שניתן ביום 13.05.14 ואשר תוקפו ל - 5 שנים, והכל כאמור **בנספחים 10-20** המצורפים לעיל להסכם זה, והכל מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 4.11 להלן.
- 4.10 כי ידוע לו שהארכת תקופת השימוש החורג מעבר לתקופת השימוש החורג הנוספת כרוכה בהסכמת רמ"י ו/או הוועדה המקומית לתכנון ובניה לרבות הדרישה ו/או הצורך לשלם תשלומי דמי היתר ו/או דמי הסכמה ו/או היטל השבחה ו/או היטלים לרשות המקומית ו/או כל תשלום אחר וככל שהקונה יהיה מעוניין בהארכת השימוש החורג לתקופות נוספות מעבר לתקופת השימוש החורג הנוספת, הרי שאז על הקונה תחול החובה והאחריות (ועל חשבונו) להארכת תוקף החתימה הנייל לתקופות נוספות

די אנד גיי עסקאות גול"ן בע"מ

ש.גיל-על השקעות בע"מ

הקונה ו/או מי מטעמו ו/או צדדים שלישיים מתחייבים לשאת בכל התשלומים הכרוכים בהארכת תוקף השימוש החורג מעבר לתקופת השימוש החורג הנוספת, ככל שיחפוץ בכך, ולא תהא לו כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי המוכר לענין זה.

4.11. הקונה מצהיר כי שיווק יחידות בממכר מטעמו הינו על אחריותו הבלעדית בלבד וזאת מבלי לגרוע ממצגי והתחייבויות המוכר כאמור בהסכם זה. כי אין בהתחייבויותיו על פי הסכם זה, כדי להפר ו/או לעמוד בניגוד להתחייבות כלשהי שלו כלפי צד שלישי כלשהו, וכי לא נעשה כל הסכם ו/או ניתנה כל התחייבות של הקונה הסותרת ו/או גורעת מהאמור בהסכם זה כלפי המוכר.

4.12. כי ככל שיוטל צו ביתס לממכר ו/או לזכויות המוכר בהם שמקורו בקונה ו/או מי מטעמו לא יבוא בשום טענה למוכר והמוכר לא יהיה אחראי להסירו.

4.13. כי יש לקונה את היכולת הכלכלית למימון התמורה הנדרשת ממנו בהסכם זה וכי אין כל מניעה חוקית ו/או אחרת המונעת מהקונה להתקשר בהסכם זה ולבצע את הוראותיו, וכי אין כל מניעה או גורם מעכב לקיום התחייבותו עפ"י הסכם זה, וכי התקבלו אצל הקונה כל ההחלטות הנדרשות כדין ו/או עפ"י כל תקנון התקשרותו בהסכם זה ולביצועו.

4.14. הקונה מתחייב לדווח לרשויות המס בגין עסקה זו בהתאם לחוק מיסוי מקרקעין (שבת ורכישה), תשכ"ג-1963

4.15. ידוע לקונה כי המוכר מתקשר עמו בהסכם זה, בין היתר, בהסתמך על נכונות מצגיו בהסכם זה וקיום כל התחייבויותיו על פיו וזאת מבלי לגרוע מהצהרות המוכר כמפורט בהסכם זה.

4.16. הקונה מצהיר כי אינו רוכש את הממכר בנאמנות עבור צדדים שלישיים. אין באמור בסעיף זה בכדי לגרוע מזכות הקונה למכור את יחידות הממכר לצדדים שלישיים.

5. הצהרות הצדדים:

5.1. הצדדים מאשרים ומצהירים כי הובהר להם והם מסכימים לכך, כי אין זה מתפקידם של באי כוחם, לבדוק ולוודא קיומם ותוקפם של היתרי בניה ו/או זכויות בניה ו/או פטור או חיוב בהיטל השבחה ו/או ליקויי בניה ו/או פגמים פיזיים בנכס. במידה וברצונם לבדוק עניינים פיזיים עליהם לבעלי מקצוע המתמחים בתחום קרי מהנדס, אדריכל, שמאי, חברת "בדק בית", ובמידה וברצונם לבדוק תוקפם של היתרי בניה ו/או זכויות בניה ו/או פטור או חיוב בהיטל השבחה בנוגע לממכר נשוא חוזה זה, עליהם לפנות לגורמי התכנון המוסמכים ברשות המקומית לרבות אצל מדור הידע ואצל מדור היטל השבחה ברשות המקומית.

5.2. הצדדים מצהירים כי קראו הסכם זה, הבינו תוכנו, וכי הם חותמים עליו מרצונם הטוב והחופשי.

5.3. הצדדים מתחייבים להופיע במשרדי באי כוחם ולחתום על כל מסמך הנדרש להשלמת העסקה נשוא הסכם זה.

5.4. להופיע בפני עו"ד, משרדי מס שבת וכל משרדים עירוניים וממשלתיים.

5.5. ליתן ולחתום על כל המסמכים, בקשות, הצהרות, שטרי העברת זכויות וגם ו/או יפוי כח לשם ביצוע העברת הזכויות, ובהקדם האפשרי, כמפורט ובהתאם לאמור בהסכם זה.

5.6. לעשות את כל הפעולות הדרושות ולהופיע, אם יהיה צורך בכך, במשרדים הנוגעים בדבר ולחתום על כל המסמכים שחתימתם עליהם נידרש, לצורך העברתן והסבתן של זכויות המוכר ברשות המקומית - בצרכני מים וחשמל ע"ש הקונה.

5.7. הצדדים מצהירים כי הצהרות כל אחד מהם לא גורעת מהצהרות הצדד האחר.

די אנד גיי עסקאות נדל"ן בע"מ

ש.גיל-עד השקעות בע"מ

6. התמורה:

6.1. בכפוף לתשלום מלוא התמורה המוכר מתחייב בזה למכור את הממכר לקונה ולמסור את החזקה בממכר לקונה ולמסור לקונה את כל מסמכי ההעברה בנוגע לממכר, והקונה מתחייב בזה לרכוש ולקבל בהעברה את הממכר, כל זאת כשהממכר חופשי ונקי מכל זכות מגבילה, והכל באופן כמפורט בהסכם זה להלן.

6.1.1. תמורת הממכר ומלוא זכויותיו של המוכר בממכר ותמורת כל יתר התחייבויות המוכר בחוזה זה, יחויב הקונה לשלם למוכר סך של 23,000,000 ₪ (עשרים ושלושה מיליון ₪) (להלן: "התמורה").

הצדדים מצהירים כי, במסגרת הזכות ל- NON SHOP שקיבל הקונה מהמוכר, שילם הקונה למוכר 1 מיליון ₪ אשר יחשב לתשלום ע"ח התמורה בהסכם זה.

ככל שיחול מע"מ בגין העסקה (בהתחשב בכך שמדובר בנוכח הנמצא בעיר אילת) הוא יחול וישולם על ידי הקונה למוכר כנגד חשבונית מס כדין.

6.1.2. התמורה תשולם למוכר באופן הבא:

התשלום הראשון, בסך של 14,000,000 ₪ (להלן: "התשלום הראשון") יהווה את התשלום בגין הממכר למעט היחידות הנותרות וישולם באופן הבא:

6.1.2.1. סך של 12,275,000 ש"ח (שנים עשר מיליון מאתיים שבעים וחמישה אלף שקלים חדשים) יופקד בתוך 1 יום עסקים ממועד חתימת הסכם זה בידי ב"כ הקונה, עו"ד מ. פירון ושות' (להלן: "ב"כ הקונה").

6.1.2.2. ב"כ הקונה יחזיק את התשלום הראשון בנאמנות עד לקבלת מכתב כוונות חתום על ידי הבנק, בנוסח המצורף **כנספת ד'** להסכם זה (להלן: "מכתב הכוונות"). המוכר מתחייב להמציא לנאמנים המשותפים את מכתב הכוונות בתוך 14 ימים ממועד החתימה על הסכם זה. לא יתקבל מכתב הכוונות בתוך פרק הזמן כאמור והצדדים לא הסכימו להאריך את המועד יתבטל הסכם זה ומלוא התשלום הראשון יושב לקונה.

6.1.2.3. מוסכם כי הסך של 12,275,000 ₪ יועבר מב"כ הקונה לנאמן כנגד העברת החזקה בממכר למעט היחידות הנותרות וכנגד קבלת מסמכי ההעברה (כהגדרתם להלן) לגבי הממכר. למעט היחידות הנותרות וביצוע ההתחשבנות המפורטת בסעיף 8 להסכם זה.

הצדדים נותנים בזאת הוראות בלתי חוזרות לנאמן לעשות שימוש בסכום הנ"ל כדלקמן:

6.1.2.3.1. להעביר בתוך 7 ימים ממועד בו הופקד בידי הסכום הנ"ל את הסך של 10,000,000 ₪ לחשבון משועבד של המוכר בבנק לאומי בהתאם להוראות מכתב הכוונות, לצורך קבלת מכתב מבנק לאומי המופנה לרמ"י ולרשם החברות המאשר את התרגת הממכר מהמשכנתא (להלן: "מכתב ההחלטה") וכן מכתבי סילוק המופנים לרשם החברות לסילוק השיעבודים הרשומים ברשם החברות כשיעבודים מספר מספר 4, 5, 7, 9 (להלן: "השיעבודים של הסכמי השכירות") ובכפוף לכך שבאותו מועד נרשם שעבוד מוגבל בסכום של 15,000,000 ₪ לטובת הקונה ברשם החברות ו/או בתום שלושה ימי עסקים (בהם רשם החברות פתוח לקבלת קהל) לפי המוקדם מביניהם, אלא אם תהא מניעה (שאינן מקורה בקונה) לרישום שעבוד לטובת הקונה כאמור שאז ישארו הכספים בידי הנאמן עד לרשם שלושה ימי עסקים מתום הסרת המניעה או רישום השעבוד לפי המוקדם.

די אנד ג'וי עסקאות נדל"ח בע"מ

ש.גיל-עוז השקעות בע"מ

במעמד חתימת הסכם זה יחתמו הצדדים על בקשה לרישום השעבוד
לדליל ברשם החברות וכן על הודעה למינהל המצורפות להסכם זה
כנספח (להלן: "הבקשות") הבקשות תוחזקנה בנאמנות אצל הנאמן
ותועברנה לקונה כנגד ביצוע התשלום הראשון.

6.1.2.3.2. המוכר מתחייב להמציא לקונה את מכתב ההחלטה וכן את דו"ח
רשם חברות המעיד על הסרת השיעבודים של הסכמי השכירות וכן
חותמת "נתקבלי" של רמ"י על קבלת מכתב ההחלטה תוך 60 ימים
ממועד החתימה על הסכם זה.

6.1.2.4. בכפוף לאמור בסעיף 8 להלן (סעיף ההתחשבות), יתרת התשלום הראשון
(בניכוי סכום המקדמה למס שבח), לאחר קבלת מכתב החלטה בידי הקונה
והמצאה לקונה של אישור "נתקבלי" של רמ"י על קבלת מכתב ההחלטה כאמור
לעיל ודו"ח רשם של המוכר המעידים על הסרת השיעבודים של הסכמי השכירות
ורישום השיעבוד לטובת הקונה, תועבר למוכר.

6.1.2.5. סך של 1,725,000 ₪ (מליון שבע מאות עשרים וחמישה אלף שקלים חדשים)
יופקד במועד חתימת הסכם זה בחשבון נאמנות של ב"כ הקונה ויועבר על ידו
לרשויות המס כמקדמה ע"ת מס השבח שחל על המוכר וזאת אך ורק כנגד קבלת
אישור מ.ש. מקדמה (מס שבח) ובכל מקרה לא לפני 40 ימים ממועד חתימת
הסכם זה. על אף האמור מוסכם כי במידה והמוכר ימציא לב"כ הקונה במהלך
תקופה של 30 ימים ממועד החתימה על הסכם זה אישור על הפחתת המקדמה,
אזי יעביר באותו מועד ב"כ הקונה את הסכום הנקוב האישור על הפחתת
מקדמה אך ורק כנגד קבלת אישור מ.ש. מקדמה ואת היתרה יעביר ישירות
לנאמן ויחולו הוראות הסכם זה.

6.1.2.6. יתרת התמורה בסך של 8,000,000 ₪ (להלן: "יתרת התמורה") מהווה תשלום
בגין היחידות הנותרות והיא תשולם למוכר באופן הבא:

6.1.2.6.1. כל התקבולים ממכירת יחידות בממכר על ידי הקונה יועברו לחשבון
נאמנות שיפתח ב"כ הקונה.

6.1.2.6.2. עד כל 30 לחודש קלנדרי החל מה 30.1.2016 יעביר הקונה לנאמן
תשלום ע"ת יתרת התמורה.

6.1.2.6.3. במועד החתימה על הסכם זה הצדדים חותמים על כתב הוראות
בלתי חוזרות לב"כ הקונה, המצורף להסכם זה כנספח 6.1.2.6.3
והמסדיר ביצוע התשלומים ע"ת יתרת התמורה כנגד חיובים שלובים
של המוכר ואו הנאמן, ביחס למסירת החזקה ומסמכי ההעברה
הרלוונטים ליחידות הנותרות ואו כל חלק מהן, הכל כמפורט
להלן.

6.1.2.7. כמו כן להבטחת פרעון יתרת התמורה ימסור הקונה לנאמן במעמד חתימת
הסכם זה, 6 שיקים בערבות אישית של מר דורון מיכלין ת.ז. 027829365
לפקודת הנאמן כמפורט להלן:

6.1.2.7.1. שיק לז.פ. 30.1.2016 ע"ס 1,300,000 ₪ (מליון ושלוש מאות שקלים
חדשים).

6.1.2.7.2. שיק לז.פ. 30.02.16 ע"ס 1,300,000 ₪ (מליון ושלוש מאות שקלים
חדשים).

6.1.2.7.3. שיק לז.פ. 30.03.16 ע"ס 1,300,000 ₪ (מליון ושלוש מאות אלפי
שקלים חדשים).

די אנד ג'י עסקאות נדל"ן בע"מ

ש.גיל-עד, השקעות בע"מ

6.1.2.7.4. שיק לז"פ 30.04.16 1,300,000 ₪ (מליון ושלוש מאות אלפי שקלים חדשים).

6.1.2.7.5. שיק לז"פ 30.05.16 ע"ס 1,300,000 ₪ (מליון ושלוש מאות אלפי שקלים חדשים).

6.1.2.7.6. שיק לז"פ 30.06.16 ע"ס 1,500,000 ₪ (מליון וחמש מאות אלפי שקלים חדשים).

להלן: "השקיים להבטחת יתרת התמורה"

6.1.2.8. כנגד ביצוע כל תשלום ותשלום ע"ת יתרת התמורה הצדדים נותנים בזאת הוראות בלתי חוזרות לנאמן להשיב לקונה את השיק ו/או השיקים בגובה סכום התשלום שהועבר (ובלבד שסכום השיקים שיוחזרו לא יעלה על גובה הסכום שהועבר בפועל). היה וסכום התמורה שהועבר בפועל מידי 30 לכל חודש קלנדרי יהיה נמוך מהסכומים הנזכרים בכל שיק מהשיקים להבטחת יתרת התמורה אזי בנסיבות שהן הקונה לא ישלים את ההפרש בתוך 21 ימים מיום הודעת הנאמן על כך לקונה עם העתק לב"כ, יפקיד הנאמן את השיק הרלוונטי לפירעון ומתוכו יגבה את ההפרש והיתרה תושב לקונה.

כמו כן, מוסכם כי היה ותשלום מסוים מתוך תשלומי יתרת התמורה בפועל יהיה גבוה מהסכום הנקוב בשיק אשר נועד להבטחתו, אזי ככל שבתשלומים לאחר מכן יועבר בפועל סכום נמוך יותר אזי ההפרש שהועבר לנאמן ביתר יחשב ע"ת אותו סכום שחסר ובנסיבות אלו לא ימומש השיק הרלוונטי הנועד להבטחת אותו תשלום.

עם העברת מלוא יתרת התמורה לנאמן, יושבו לקונה מלוא השיקים (למעט אלו שמומשו בהתאם להוראות הסכם זה).

6.1.2.9. מתוך התשלומים האחרונים ע"ת יתרת התמורה יופקד בידו בנאמנות של הנאמן סך של 500,000 ₪ (הסכומים 6.1.2.9.1 ו- 6.1.2.9.2 (אם יהיה) (להלן: "הפקדון") לצורך הבטחת המצאת אישור העיריה, אישור על תשלום למינהל וביצוע האמור בסעיף 3.10 לעיל. הצדדים נותנים בזאת הוראות בלתי חוזרות לנאמן לנהוג בסכום הפקדון כדלקמן:

6.1.2.9.1. סך בגובה יתרת החוב כפי שתתקבל מהעיריה לשם קבלת אישור העיריה (כולל אישור וועדה מקומית) מתוך הפקדון יבטיח קבלת אישור העיריה בידי הקונה. והנאמן ישחרר את הסכום הנ"ל כנגד המצאת אישור העיריה לקונה. מוסכם כי היה והמוכר לא יוכל לקבל את אישור העיריה מחמת שהקונה לא ישלם איזה מהתשלומים לעיריה החלים עליו בהתאם להוראות הסכם זה יהיה המוכר פטור מהמצאת האישור האמור ובלבד שהמציא לקונה אסמכתא ששילם את מלוא התשלומים החלקים עליו בהתאם להסכם זה לעיריה/לוועדה המקומית ובלבד ונתן לקונה הודעה בת 7 ימים מראש ובכתב בגין יתרת החוב של הקונה והקונה לא ישלם את חובו כאמור בתוך פרק הזמן כאמור. בנסיבות אלו ישוחרר הסכום הנ"ל למוכר.

6.1.2.9.2. סך בגובה החוב לרמ"י כאמור בסעיף 3.28 לעיל, ככל ותהיה אינדיקציה לחוב כאמור בסעיף הנ"ל, יבטיח תשלום מלוא התשלומים למינהל בגין השימוש החורג הנוכחי והשימוש החורג בתקופת השימוש החורג הנוספת וישוחרר למוכר עם קבלת האישור הנ"ל.

די אנד ג'ז עסקאות נדל"ן בע"מ

ש.גיל-עזר השקעות בע"מ

6.1.2.9.3. סך של 500,000 ₪ ישמש להבטחת הארכת השימוש החורג בתקופת השימוש החורג הנוספת והפיצוי המוסכם האמור בסעיף 3.10 לעיל וכן ישמש להבטחת רישום הזכויות בממכר ע"ש הקונה ברמ"י. למען הסר כל ספק מובהר בזאת כי גם אם ירשמו הזכויות בממכר ברמ"י ע"ש הקונה בכל מקרה ימשיך לשמש הסך הנ"ל להבטחת הארכת תקופת השימוש החורג הנוספת והפיצוי המוסכם בגינה.

6.1.2.9.4. בכפוף לאמור בסעיפים 6.1.2.9.5 ו- 6.1.2.9.6 להלן (ביחס למסירת מסמכי ההעברה לגבי החלקים שתמורתם שולמה) כנגד ביצוע התשלומים לנאמן ימסור המוכר לקונה את המסמכים כדלקמן:

- (1) 6 כתבי העברת זכויות חתומים על ידי המוכר ומאומתים כדין;
- (2) טופס בקשה להעברת זכות שכירות חתום ע"י המוכר ומאומת כדין;
- (3) הצהרה על היעדר חריגות בנייה בבקשה להעברת זכויות חתומה בידי המוכר והקונה ומאושרת ע"י באי כוחם; אין בחתימת הצדדים על תצהיר זה כדי לגרוע מהצהרות הצדדים כאמור בהסכם זה.
- (4) אישור עיריית אילת בגין תשלומים שחלים על המוכר כאמור בהסכם זה המופנה לרשם המקרקעין לרבות אישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה בגין תשלום היטל השבחה / פטור מתשלום החל על המוכר בהתאם לאמור בהסכם זה המופנה לרשם המקרקעין (להלן: "אישור העיריה")
- (5) יפוי כח בלתי חוזרים להעברת זכויות;
- (6) פרוטוקול אישור עסקה של המוכר;
- (7) תעודת התאגדות מקורית (חתימה אלקטרונית) של המוכר;
- (8) אישור על תשלום מלוא החובות למינהל לרבות אישור על תשלום דמי שימוש חורג, ככל שידרש בהתאם לסעיף 3.28 לעיל. (להלן: "אישור על תשלום למינהל")
- (9) הבטחונות שניתנו על ידי השוכרים, ככל שניתנו. ביחס לפקדונות במזומן הכלולים בבטחונות, אלו ישולמו לקונה; ביחס לבטחונות ברי הסבה, אלו יוסבו לקונה ללא זכות חזרה למוכר; ביחס לבטחונות שאינם ברי הסבה, אלה ימסרו לקונה בצירוף יפוי כח; ביחס לשווקים דחויים לתקופה שממועד חתימת הסכם זה הניתנים להסבה – אלה ימסרו לידי הקונה.
- (10) כתב המחאת זכויות והסבת בטחונות.
- (11) הודעת חתומות על ידי המוכר והמופנות לשוכרים בדבר המחאת הזכויות לקונה.

כל המסמכים והאישורים על פי סעיף זה יקראו לעיל להלן: "האישורים ו/או מסמכי העברה".

6.1.2.9.5. מוסכם בין הצדדים כי כנגד ביצוע החשולם הראשון לנאמן ימסור המוכר לקונה את החזקה ואת מסמכי ההעברה בממכר למעט ביחידות הנותרות.

6.1.2.9.6. כנגד קבלת כל תשלום ותשלום ע"י יתרת התמורה בידי הנאמן ימסור הנאמן לקונה את החזקה, מסמכי ההעברה הרלוונטיים ליחידות ששולם בגינן התשלום האמור (לפי סך של 151,000 ₪ ליחידה). כל המסמכים הנ"ל יחתמו על ידי המוכר ויוחזקו בנאמנות בידי הנאמן.

6.1.2.10. המוכר מורה בזאת לנאמן בהוראה בלתי חוזרת, לשלם מתוך הפקדון כל תשלום שנדרש לצורך קבלת האישורים המובטחים על ידי הפיקדונות הרלבנטיים וזאת

די אנד ג'יי עסקאות צדל"ן בע"מ

ש.גיל-ע"ת השקעות בע"מ

באם לא בוצע התשלום המדרש על ידי המוכר עד חודש לפני המועד להמצאת אותו אישור, כמפורט בהסכם זה. הנאמן יודיע לקונה לפני ביצוע כל תשלום. המוכר מתחייב להמציא לקונה את אישור העיריה, בתוך 12 חודשים ממועד החתימה על הסכם זה.

6.1.3. חשבון הנאמנות שייפתח על ידי הנאמן:

- 6.1.3.1. הנאמן יפתח חשבון נאמנות (להלן: "חשבון הנאמנות"), לצורך הפקדת כספי הנאמנות בחשבון.
- 6.1.3.2. כספי הנאמנות יושקעו על ידי הנאמן בפקדון שקלי יומי בבנק או בהשקעה סולידית אחרת כפי שהמוכר יורה עליה בכתב לנאמן.
- 6.1.3.3. למוכר לא תהיה כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה כלפי הנאמן בנוגע לסכום אשר יופקד בחשבון.
- 6.1.3.4. הנאמן יפעל בכל הנוגע לכספי הנאמנות על פי הוראות בלתי חוזרות שקיבל מהצדדים בהסכם זה.
- 6.1.3.5. הנאמן יעביר את כספי הנאמנות למוכר ו/או מי מטעמו (לפי העניין), כמפורט בהסכם זה, בתוספת פירותיהם או בניכוי הפסדיהם ו/או עלויות תפעול חשבון הבנק וניהולו, לפי העניין, בניכוי הוצאות הנאמן לפי העניין.
- 6.1.3.6. הנאמן רשאי להודיע בכל עת ומכל סיבה שהיא למוכר על סיום הנאמנות ויסיים את הנאמנות בתום 30 ימים מיום שנמסרה הודעתו כאמור, המוכר מתחייב למצוא נאמן חליפי בזמן האמור.
- 6.1.3.7. המוכר מצהיר בזאת כי הנאמן יהיה פטור מכל אחריות לגבי שינוי בערכם ו/או אובדנם של כספי הנאמנות, או חלק מהם, הנובע מכל פעולה ו/או מחדל של הנאמן שיגרם עקב מתן הוראות המוכר לנאמן ו/או עקב הימנעות ממתן הוראות כאמור.
- 6.1.3.8. למען הסר ספק מובהר בזאת כי אין באמור בהסכם זה להטיל על הנאמן כל חובה חוזית ו/או נזיקית, למעט חובותיו כנאמן לפעול על פי הוראות הסכם זה.
- 6.1.3.9. המוכר מתחייב לפצות את הנאמן מיד עם דרישתו של הנאמן בגין כל נזק ו/או הוצאה ו/או תשלום שיגרמו לנאמן עקב פעולותיו ו/או עקב הימנעות מפעולה לפי הסכם זה ו/או על פי הוראות הנהנה, וכן לשפות את הנאמן מיד עם דרישת הנאמן בגין כל תביעה ו/או דרישה שתוגש נגד הנאמן על ידי צד שלישי כלשהו עקב מעשים ו/או מחדלים בגין הסכם זה ו/או הוראות המוכר.
- 6.1.3.10. מוסכם בזאת כי הנאמן יוכל לפרוע את הפיצוי ו/או השיפוי ו/או כל חבות אחרת כלפי הנאמן כאמור לעיל מכספי הנאמנות.
- 6.1.3.11. תשלום הקונה לפקודת חשבון הנאמנות תחשב כתשלום למוכר לכל דבר ועניין ולא תגרע מזכות הקונה לקבל את החזקה בממכר.
- 6.1.3.12. מוסכם בין הצדדים כי בהמצאת המסמכים המפורטים לעיל לבי"כ הקונה, יצא המוכר ידי חובתו בכל הנוגע להעברת הזכות לקונה להירשם כבעלים על הממכה, ובכפוף לכך כי לא קיימת מניעה אחרת מצד המוכר להעברת הזכויות בממכר ע"ש הקונה.
- 6.1.3.13. הוראות סעיף זה על סעיפיו הקטנים הינן תנאי יסודיים בהסכם זה והפרת מי מהן תחשב הפרה יסודית של ההסכם.

די אנד ג'וי עסקאות נדל"ן בע"מ

7. אישורים, מסמכים וביצוע פעולות רישום

7.1. בסמוך לאחר חתימת הסכם זה ומתוך כוונה של הצדדים לקיים את הוראות הסכם זה במועדון, יחתמו הצדדים על המסמכים המפורטים להלן ויפקידו אותם בידי הנאמן:

- (1) המוכר יחתום על בקשה להעברת זכויות;
 - (2) הצדדים יחתמו על 6 כתבי העברת זכויות;
 - (3) הצדדים יחתמו על בקשה לרישום שעבוד ברשם החברות ועל הודעה לרמ"י;
 - (4) המוכר יחתום על 3 יפוי כח בלתי חוזר ומיוחד המייפה את כוחם של עוה"ד גיל גרון ו/או עוה"ד ממשרד מ. פירון ושות' להעביר בשמו ובמקומו את הזכויות בממכר (ע"ש הקונה);
 - (5) טופס הבקשה וכתבי העברת הזכויות וכן יפוי כח המוכר (המתייחסים לחלק מתוך הממכר שתמורתו משולמת) יופקדו בידי ב"כ המוכר אשר יעבירם לקונה כנגד ביצוע התשלום הראשון וכנגד ביצוע יתרת התשלומים, לפי הענין;
 - (6) המוכר יחתום על פרטיכל החלטת המכירה;
 - (7) הקונה יחתום על פרטיכל החלטת הרכישה;
 - (8) הואיל ובהתאם לחוזה החכירה של המוכר מול רמ"י העברת הזכויות טעונה את אישור רמ"י ומשרד התעשייה והמסחר, אזי ככל ולא יעלה בידי המוכר להמציא אישורים אלו, יפנו הצדדים לעו"ד יצחק נרקיס ועו"ד שלומי כהן והם ימצאו פתרון על מנת להסדיר נושא זה. מובהר כי עד למציאת פתרון כאמור, פקדון הרישום (כהגדרתו לעיל), לא ישוחרר למוכר וישאר אצל הנאמן, אלא במסגרת הפתרון כפי שיוסכם בין עורכי הדין הנ"ל.
- על אף האמור לעיל מובהר בזאת כי המסמכים הנ"ל יחתמו בכל פעם ביחס לחלקים מתוך הממכר שתמורתם משולמת בעדם כמפורט בהסכם זה.

8. העברת החזקה, הסבת הסכמי שכירות, מסירת ציוד, התחשבות ורישומים

- 8.1. בכפוף לתשלום התשלום הראשון כמפורט לעיל תימסר לקונה החזקה המלאה בממכר למעט ביחידות הנותרות (להלן: "מועד מסירת החזקה ה - 1") כשהיא נקייה וחופשית מכל זכות מגבילה (למעט זכויות השוכרים על פי הסכמי השכירות) וכשמצבו הפיסי של המבנה הינו כמצבו בעת חתימת הסכם זה למעט בלאי סביר.
- 8.2. לגבי היחידות הנותרות - כנגד ביצוע כל תשלום ותשלום ע"ח יתרת התמורה כמפורט לעיל תימסר לקונה החזקה ביחידות אשר בגינן שולם כל תשלום כאמור ושיסומנו בתשריט נספח ב' (להלן: "מועד מסירת החזקה לגבי היחידות הנותרות").
- 8.3. הצדדים מסכימים בזאת כי מאחר והמבנה מושכר לשוכרים כאמור בהסכמי השכירות, הרי שלגבי אותם שטחים מושכרים, מדובר במסירת חזקה משפטית בלבד.
- 8.4. לגבי היחידות הנותרות מוסכם בן הצדדים כי החל ממועד חתימת הסכם זה הללו יושכרו לקונה בתנאים כדלקמן:
 - 8.4.1. כנגד הסבת מלוא הסכמי השכירות וביצוע ההתחשבות כמפורט להלן ביחס לדמי השכירות המתקבלים מהממכר, ישלם הקונה למוכר דמי שכירות חודשיים בגין כל יחידה שלא שילם תמורה בעדה סך של 1,000 ₪ כנגד חשבונית מס כדין. להקלת גביית דמי השכירות ימסור הקונה למוכר במעמד החתימה על הסכם זה 6 שיקים בגין דמי השכירות ביחס ליחידות הנותרות בסך כדלקמן: שיק בסך של 53,000 ₪ מעותד ליום 30.1.2016, שיק בסך של 44,500 ₪ מעותד ליום 30.2.2016, שיק בסך של 36,000 ₪ מעותד ליום 30.3.2016, שיק בסך של 27,500 ₪ מעותד ליום 30.4.2016, שיק בסך של 19,000 ₪ מעותד ליום 30.5.2016, שיק בסך של 10,500 ₪ מעותד ליום 30.6.2016 וחשוב של 100 ₪ ליחידה (לחודש).

די אנד ג'י עסקאות נדל"ן בע"מ

ש.גיל-עז השקעות בע"מ

במסגרת העברת התשלום האחרון עיית יתרת התמורה תבוצע בין הצדדים התחשבות ביחס לסעיף זה וככל שולמו דמי שכירות ביתר למוכר הם יושבו לקונה כנגד העברת התשלום האחרון.

8.4.2 מובהר כי לא נמסרת חזקה ביחידות הנותרות אלא מוסבת לקונה הזכות לנהל אותן ולקבל את מלוא דמי השכירות המתקבלים בגינן.

8.4.3 שכירות בלתי מוגנית.

8.4.4 הצדדים יפעלו לחתימת הסכם שכירות ברוח העקרונות דלעיל.

8.5 הסבת הסכמי השכירות

8.5.1 המוכר ימלא אחר התחייבויותיו על פי הסכמי השכירות בגין התקופה עד למועד מסירת החזקה ה - 1 ויהיה זכאי לכל הזכויות על פי מסמכי השכירות, לרבות הזכות לקבלת דמי השכירות על פי הסכמי השכירות, בגין תקופה זו, בין אם המועד לתשלום על פי מסמכי השכירות הוא קודם למועד חתימת הסכם זה ובין אם לאחריו. למען הסר כל ספק המוכר יהיה הזכאי והחייב הבלעדי ביחס להסכם שכירות מחסני השוק.

8.5.2 במועד מסירת החזקה ה - 1 יקבל על עצמו הקונה את כל התחייבויות וזכויות המוכר על פי הסכמי השכירות, ביחס לממכר במלואו, לרבות הזכות לקבלת דמי השכירות על פי הסכמי השכירות, והכל בגין התקופה שממועד מסירת החזקה ה - 1 ואילך וכן יסב המוכר לקונה וימסור לו את כל הבטחונות שהגדרתן להלן ככל שאלו ניתנים להסבה, וזאת מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 8.4 לעיל. לגבי בטחונות שאינם ניתנים להסבה, הרי שהמוכר ימסור אותם לקונה בצירוף יפוי כח בנוסח המצ"ב כנספת יב' להסכם זה. כנגד תשלום התשלום הראשון יעביר המוכר להעביר לקונה כספים שקיבל לידו במסגרת מימוש הביטחונות על ידי הקונה מכח יפוי הכח האמור לעיל, ככל שכספים כאמור מגיעים לקונה על פי הסכם זה. כמו כן, במועד מסירת החזקה ה - 1, ימסור המוכר לקונה את מלוא דמי השכירות שנתקבלו בידו בגין התקופה שלאחר מועד מסירת החזקה ה - 1 וכן שיקים דחויים הניתנים להסבה בגין דמי שכירות לתקופה שממועד מסירת החזקה ה - 1 שניתנו על ידי שוכרים, אם וככל שניתנו. שיקים דחויים בגין דמי שכירות לתקופה שממועד מסירת החזקה ה - 1 שאינם ניתנים להסבה, יושבו לידן השוכרים, והמוכר יהיה אחראי באופן בלעדי לקבלת שיקים דחויים כאמור מאת אותם שוכרים.

8.5.3 המוכר ימסור לשוכרים הודעות בדבר חתימת הסכם זה והמחאת זכויותיו והתחייבויותיו על פי מסמכי השכירות לקונה, וזאת תוך 14 ימי עסקים ממועד חתימת הסכם זה, בכפוף לאמור בסעיף 3.17 לעיל.

8.5.4 לצורך כך יחתמו הצדדים, במעמד חתימת הסכם זה, על כתבי המחאת זכויות בנוסח המצורף כנספת יב' להסכם זה. העתק מכתב המחאת הזכויות יועבר לדידי הקונה ו/או ב"כ הקונה, במועד החתימה על הסכם זה.

8.5.5 כל התקבולים הנובעים מהממכר לרבות דמי השכירות ו/או דמי הניהול בגין התקופה עד למועד מסירת החזקה ה - 1 יהיו קניינו של המוכר וכל הני"ל בגין התקופה שלאחר מועד מסירת החזקה ה - 1 יהיו קניינו של הקונה. ככל שלמוכה שולמו בפועל דמי שכירות בגין התקופה שמעבר למועד מסירת החזקה ה - 1, יעביר המוכר לקונה במעמד העברת החזקה, את הסכומים ששולמו לו בפועל לתקופה שמעבר למועד זה.

8.5.6 המוכר ישא על חשבונו ועל אחריותו הבלעדית כלפי השוכרים ו/או כלפי כל צד ג' שהוא, בכל חבות כספית ו/או אחרת ו/או תביעה ו/או דרישה בקשר עם מסמכי השכירות ו/או הנובעים ממסמכי השכירות ו/או בקשר עם הממכר, הכל בגין התקופה קודם למועד מסירת החזקה ה - 1.

די אנד ג'י עסקאות נדל"ן בע"מ

ש.ג.ל.ע.ד השקעות בע"מ

8.5.7. הקונה ישא על חשבונו ועל אחריותו הבלעדית כלפי השוכרים ו/או כלפי כל צד ג' שהוא, בכל חבות כספית ו/או אחרת ו/או תביעה ו/או דרישה בקשר עם מסמכי השכירות ו/או הנובעים ממסמכי השכירות ו/או בקשר עם הממכר, בגין התקופה החל ממועד מסירת החזקה ה-1.

8.6. מסירת ציוד - במועד העברת החזקה יבצעו הצדדים ספירת מלאי של הציוד בהתאם לרשימת הציוד (נספח ו').

8.7. ניהול - החל ממועד מסירת החזקה ה-1 ובכפוף להעברת התשלום הראשון לידי הנאמן, מלוא הממכר יועבר לניהול של הקונה והקונה יגבה את מלוא ההכנסות ו/או דמי השכירות המגיעים מהממכר וישא בכל ההוצאות לניהול הממכר החל ממועד זה, בכפוף לאמור בסעיף 8.4.1.

8.8. ביטוח - ככל והמוכר שילם דמי ביטוח בגין הממכר למפרע יבצעו הצדדים בסמוך למועד מסירת החזקה ה-1 התחשבות לגבי דמי הביטוח ועדכון תנאי הפוליסה ככל שנדרש.

8.9. רישום - כל ההוצאות והאגרות הכרוכות ברישום הזכויות בממכר על שם הקונה, לרבות רישום משכון על שם הקונה ו/או בנק למשכנתאות וכל האגרות לרישום הזכויות יחולו וישולמו ע"י הקונה. העברת הזכויות ע"י הקונה תיעשה בפועל ע"י ב"כ הקונה וזה יהא אמון על העברת הזכויות.

9. משכנתא

9.1. הקונה מאשר כי ידוע לו כי יתכן והוא לא יוכל לקבל משכנתא לגבי הממכר כתוצאה מאופי רישום הנכס ברמי"י.

9.2. מובהר ומודגש, כי במידה והקונה לא יקבל אישור למשכנתא מאת המוסד המלווה, לא יהווה הדבר משום עילה להשתחררות הקונה מהתחייבותו על פי הסכם זה.

9.3. אין באמור לעיל כדי לגרוע מהתחייבות הקונה לשלם את מלוא התמורה בין אם ממקורותיו האישיים והעצמאיים ובין אם בדרך אחרת, אף אם לא הצליח לקבל הלוואה מסיבה כלשהי שאינה תלויה במוכר, לא תהווה עילה לאי תשלום מלוא התמורה בהתאם להוראות הסכם זה.

9.4. המוכר יאפשר, בתאום מוקדם עמו כניסת שמאי מטעם המוסד המלווה לממכר ויחתום בתוך 14 ימים מקבלת המסמכים לידיו על כל מסמך מקובל וסביר, לרבות כתבי התחייבות לרישום משכנתא לטובת המוסד המלווה, לצורך קבלת המשכנתא על ידי הקונה ו/או לצורך רישום משכון לטובת המוסד המלווה, בכפוף לתנאים הבאים:

9.4.1. המוכר יהיה רשאי לערוך שינויים מהותיים ומקובלים במסמכים אלה ולנהל מו"מ עם המוסד המלווה, לצורך הגנה על זכויותיו, ככול שהמוכר יבחר לערוך מו"מ עם המוסד המלווה לעריכת שינויים במסמכי המוסד המלווה, ולהשלימו בתוך 14 ימים מיום שקיבל את המסמכים לידיו, ולקבל הסכמת המוסד המלווה בכתב לשינויים המבוקשים, כך שניתן יהיה לרשום הערת אזהרה לטובת המוסד המלווה. על פי נוסח המסמכים של המוסד המלווה והכללים המקובלים אצלו, המוסד המלווה יעביר את כל סכום ההלוואה ישירות לחשבון הבנק של המוכר או לנאמן, בהתאם להוראות הסכם זה. היה וסירבו של המוכר לתתם על מסמך כלשהו נובעת מטעמים סבירים לא יהא בכך הפרת ההסכם מצד המוכר.

9.4.2. כל איחור במועדי תשלום החלים על הקונה אשר ייגרם כתוצאה מעיכוב בחתימת המוכרים על כל המסמכים והטפסים הדרושים לקונה לשם קבלת המשכנתא והעברתם לידי הקונה, לא יהווה איחור בתשלום עפ"י הסכם זה ומועד תשלום יתרת התמורה יידחה בהתאם לימי העיכוב בחתימה על המסמכים.

9.4.3. המוכר בשום מקרה לא יהיה ערב להלוואה שתילקח על ידי הקונה למעט בתנאי שהמוסד המלווה לא יוכל לחזור למוכר למעט מימוש הממכר בלבד, ללא תלות בשווי של הממכר.

9.4.4. המוסד המלווה שממנו תלקח ההלוואה לא יוכל לממש את היתרה המסחרית.

די אנד גיי עסקאות נדל"ן בע"מ

ש.גיל-עד השקעות בע"מ

- 9.4.5. עוד יובהר לעניין זה כי, בהמשך לאמור לעיל למוכר לא תהא כל מגבלה למכירת היחידה המסחרית לצדדי ג' לרבות גריק'ת והמשכנתא שתחול על היחידה המסחרית.
- 9.4.6. האחריות לרישום המשכנתא תחול על הקונה בלבד מבלי לגרוע מחובת המוכר לחתימה על המסמכים כאמור לעיל בכפוף להוראות סעיפי 9.4.3 – 9.4.5 לעיל.
- 9.4.7. הקונה מתחייב כי לצורך כך יחתום על כל מסמך ו/או בכל מוסד בנקאי ו/או רשות מקומית ו/או רמ"י ו/או כל מוסד אחר ככל ויידרש על מנת להעביר את הזכויות של המוכר ביחידה המסחרית, ככל שידרש והכל מבלי שהדבר ישית על הקונה כל חבות כספית ו/או אחרת.

10. מיסים והוצאות

- 10.1. מס ערך מוסף ככל ויחול יחול על הקונה, ויצורף לכל תשלום כאמור לעיל.
- 10.2. מס שבח מקרקעין בגין העסקה נשוא הסכם זה, יחול על המוכר, וזה יועבר לרשויות המס בהתאם להוראות הסכם זה.
- 10.3. מס רכישה חל על הקונה וישולם על ידו במועד הקבוע בחוק (בכפוף לזכותו לפריסת המס על פי חוק).
- 10.4. היטל השבחה שמקורו בתביע שאושרה וקיבלה תוקף כדין ו/או הקלות ו/או היתרי בניה שאושרו עד למועד חתימת הסכם זה ו/או כל היטל השבחה אחר בגין שימוש חורג עד לתום תקופת השימוש החורג הנוספת יחול על המוכר וישולם על ידו. היטל השבחה בגין תבע שאושרה לאחר מועד החתימה על הסכם זה (לרבות כזאת שמאשרת את השימוש החורג) ו/או בגין הקלות ו/או היתרי בניה שיאושרו לאחר מועד החתימה על הסכם זה יחול על הקונה, למעט היטל השבחה בגין שימוש חורג בגין תקופת השימוש הנוכחית והנוספת שיחול על המוכר (שלא בגין תכני שאושרה).
- 10.5. המוכר ישלם כל תשלום לרמ"י בגין ההיתר לשימוש חורג בגין ההיתר הנוכחי ובגין תקופת השימוש החורג הנוספת.
- 10.6. כל המיסים, ההטלים, הארנונות ושאר ותשלומי החובה למינהל מקרקעי ישראל ו/או לעיריית אילת ולכל גוף אחר שתלמים על הממכר וכן כל הוצאות האחזקה והשימוש בממכר לרבות חשמל, מים, גז, טלפון ועד בנין, חברת גיחול, וכיו"ב שעילתם בתקופה שעד למועד מסירת החזקה ה - 1 בממכר לקונה, יחולו וישולמו על ידי המוכר וממועד זה ואילך יחולו וישולמו על ידי הקונה..
- 10.7. כל ההתחייבויות הנובעות מהמבנה ו/או מהפעילות במבנה ושהעילה להיווצרותן התגבשה טרם החתימה על הסכם זה, ישולמו על ידי המוכר (למעט מקרים בהם צוין אחרת בהסכם זה). מאידך, כל תשלום אחר מכל מין וסוג שהוא, שהעילה להיווצרותו התגבשה לאחר החתימה על הסכם זה, ישולמו על ידי הקונה (למעט מקרים בהם צוין אחרת בהסכם זה).
- 10.8. הוראות סעיף זה על סעיפיו הקטנים הינן תנאי יסודי בהסכם זה והפרת מי מהן תחשב כהפרה יסודית של ההסכם.

11. חשמל, מים

- 11.1. הקונה ירשום על שמו, מיד לאחר קבלת החזקה בממכר, את הזכויות לקבלת שירותים הנוגעים להספקת הגז, המים והחשמל, לממכר וכן יעביר על שמו את חשבון הארנונה העירונית בקשר לממכר. כל ההוצאות הכרוכות בהעברת הבעלות בשירותים אלו על שם הקונה יחולו עליו. הצדדים מתחייבים לחתום על כל מסמך ו/או להופיע בכל מקום הדרוש לביצוע העברת הרישום על שם הקונה כאמור. יובהר, כי הפיקדון בחברת הגז, אם קיים, יוחזר למוכר. במועד זה הצדדים יעשו רישום מולנים והמוכר ישלם לגופים אלו את כל התשלומים המגיעים להם בגין התקופה שקודם למועד מסירת החזקה ה - 1.
- 11.2. מובהר כי בנכס קיימים שני מוני חשמל אחד מיועד לממכר והשני מיועד ליחידת המסחרית. המוכר מתחייב לשלם לקונה את עלות צריכת החשמל ביחידה המסחרית בהתאם לדרישת תשלום מחברת

די אנד ג'י עסקאות מולין בע"מ

ש.גיל-עזר השקעות בע"מ

חשמל, על פי תעריף חברת חשמל, שימציא לו הקונה במועדים הנדרשים לתשלום על ידי חברת החשמל.

12. תרופות

12.1.

12.2. איחור בתשלום כלשהו מתשלומי התמורה שאינו עולה על 21 ימים לא יהווה הפרה של הסכם זה על ידי הקונה ולא יזכה את המוכר בסעד ו/או בפיצוי כלשהו. איחור העולה על 30 ימים בבצוע תשלום כלשהו על פי הסכם זה, יחייב את הקונה לשלם למוכר את הסכום שבפיגור בתוספת של 2.5% לחודש ריבית פיגורים לכל יום של איחור החל מהיום ה- 31 של הפיגור, וזאת מבלי לפגוע בזכות המוכר לסעד אחר או נוסף. איחור של למעלה מ- 30 ימים בבצוע תשלום כלשהו על פי הסכם זה יחשב כהפרה יסודית של הסכם זה. למען הסר כל ספק מובהר בזאת כי בכפוף לביצוע כל תשלום לטאמן כמפורט בהסכם זה לא יוכלו הצדדים לבטל הסכם זה ביחס לחלק הממכר שאותו תשלום משולם בעדו.

12.3. בנוסף לאמור לעיל, הפר אחד הצדדים הפרה יסודית של תנאי מתנאי הסכם זה ובשל כך בוטל ההסכם, ישלם הצד המפר לצד הנפגע פיצויים קבועים, מוסכמים ומוערכים מראש ללא צורך בהוכחת נזק, בסך של 1,000,000 ₪ (מיליון ₪) (להלן: "הפיצוי המוסכם"), להבטחת פרעון הפיצוי המוסכם יחתום מר זורנו מכלין (מטעם הקונה) על ערבות אישית ובלתי חוזרת בנוסח המצורף להסכם זה כנספח 12.3, וזאת מבלי לגרוע מזכות, תרופה ו/או סעד אחר הקיים לצד השני בהסכם זה ו/או בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התש"א-1970 ואו על פי דין אחר.

12.4. לשם מניעת ספק מוצהר בזה כי סכום זה נקבע ביחס סביר לנזקים שניתן לצפות מראש בעת תניית ההסכם כתוצאה מסתברת של ההפרה וזאת מבלי לפגוע בזכותו של כל צד להוכיח נזק גבוה יותר או לדרוש ולתבוע אכיפת תנאי ההסכם, או כל סעד אחר שימצא לנכון על פי כל דין.

12.5. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותו של כל צד לתבוע מהצד השני, כל סעד אחר לפי חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תש"א-1970 ובכלל זה סעד של אכיפת ההסכם ו/או ביטולו.

13. שונות

13.1. הימנעות צד כלשהו מלהשתמש בזכויותיו לא תחשב כויתור, הסכמה או הודאה כלשהי מצידו והוא יהא רשאי להשתמש בזכויותיו בכל עת וזמן שימצא לנכון.

13.2. לכל הסכמה או שינוי, במפורש או מכללא בתנאי הסכם זה, או בכל חלק-מהם, לא יהיה כל ערך ותוקף אלא אם יעשו בכתב ויחתמו ע"י הצדדים.

13.3. הצדדים מתחייבים בזה להופיע בכל עת שיידרשו ולחתום על כל מסמך הדרוש לשם מימוש התחייבויותיהם עפ"י הסכם זה, מיד עם דרישה ראשונה של עוה"ד המטפל ברישום הזכויות או מי מטעמו, וכל צד מהצדדים מתחייב בזה להשיג ולחצוץ כל אישור, הודעת תשלום וכל מסמך אחר הדרוש לשם מימוש התחייבויותיו עפ"י הסכם זה, מיד עם דרישתו הראשונה של עוה"ד המטפל ברישום הזכויות או מי מטעמו, והכל בכפוף להוראות הסכם זה.

13.4. אם ישלם צד מהצדדים תשלום שתובת תשלומו על הצד השני כאמור לעיל, יהא הצד המשלם זכאי לקזז את התשלום ששילם מכל סכום שהוא חייב לצד השני, ואם אין הוא חב לצד השני תשלום כלשהו יהיה הצד השני חייב להחזיר לו התשלום מיד עם דרישה, בתוספת הצמדה למדד ובצירוף ריבית בשיעור 1.5% לחודש עד למועד בו יוחזר התשלום על ידי הצד שכנגד וכל זאת אם לא יוחזר התשלום תוך 7 ימים ממועד הדרישה.

13.5. מוסכם, כי איחור בביצוע התחייבות כלשהי של מי מהצדדים כתוצאה ישיה משביתה ברשויות ו/או בבנקים ו/או עיצומים ברשויות ו/או בבנקים ו/או בלשכת רישום מקרקעין ו/או כוח עליון (לעניין זה,

די אנד ג'י עסקאות ג'ולין בע"מ

ש.גיל-עד היקעות בע"מ

"כוח עליון" – מלחמה ו/או רעידת אדמה), לא יחשב כהפרת ההסכם ולא יחייב את הצד המפר בפיצוי כלשהו, אולם החיוב יבוצע מיד עם סיום השביתה ו/או העיצומים ו/או אירוע הכוח העליון כהגדרתו בסעיף זה.

13.6. מוסכם על הצדדים כי כל צד רשאי לשלם תשלום כלשהו החל על פי הסכם זה על הצד השני, אם לא ישלמו הצד השני במועד הקבוע לכך בהסכם. והכל בכפוף למתן התראה בכתב 10 ימים לפני מועד התשלום.

13.7. הסכם זה מבטל כל מסמך, הבנה, מיצג, התחייבות ו/או הסכמות בין אם בכתב ובין אן בע"פ שהוחלפו בין הצדדים קודם להסכם זה, אין ללמוד מטיטוט קודמות להסכם זה על כוונת הצדדים ועל פרשנות הסכם זה והסכם זה ממצה את רצונות וכוונת הצדדים.

13.8. כתובת הצדדים לצורכי הסכם זה הן הכתובות המופיעות במבוא להסכם זה, או כל כתובת אחרת עליה יודיע צד אחר למשנהו בכתב. כל הודעה תעשה בכתב ותשלח על יד צד אחד למשנהו בדואר רשום. הודעה שגשלה כאמור תחשב כמותקבלת כדין על ידי הנמען בתוך 5 ימים ממועד שיגורה בדואר, ואם נמסרה ביד ממועד מסירתה.

13.9. לא יהא תוקף לכל שינוי בהסכם זה אלא אם נעשה בכתב ונחתם ע"י המוכרים והקונים.

13.10. הסכם זה אינו מהווה תוזה לטובת צד ג.

13.11. כל צד ישא בשכ"ט בא כוחו.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

די אנד גיי עסקאות נדל"ן בע"מ
ח"פ 5152/4678
רח' ז'מוטינסקי 7 ר"ג

די אנד גיי עסקאות נדל"ן בע"מ

ש.גיל-עד השקעות בע"מ

די אנד גיי עסקאות נדל"ן בע"מ

ש.גיל-עד השקעות בע"מ

נספח 11

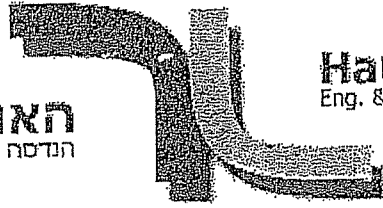
העתק חוות הדעת של השמאי

מיום 29.9.2015

עמוד מס' 107

11

האושנר מלול
הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ

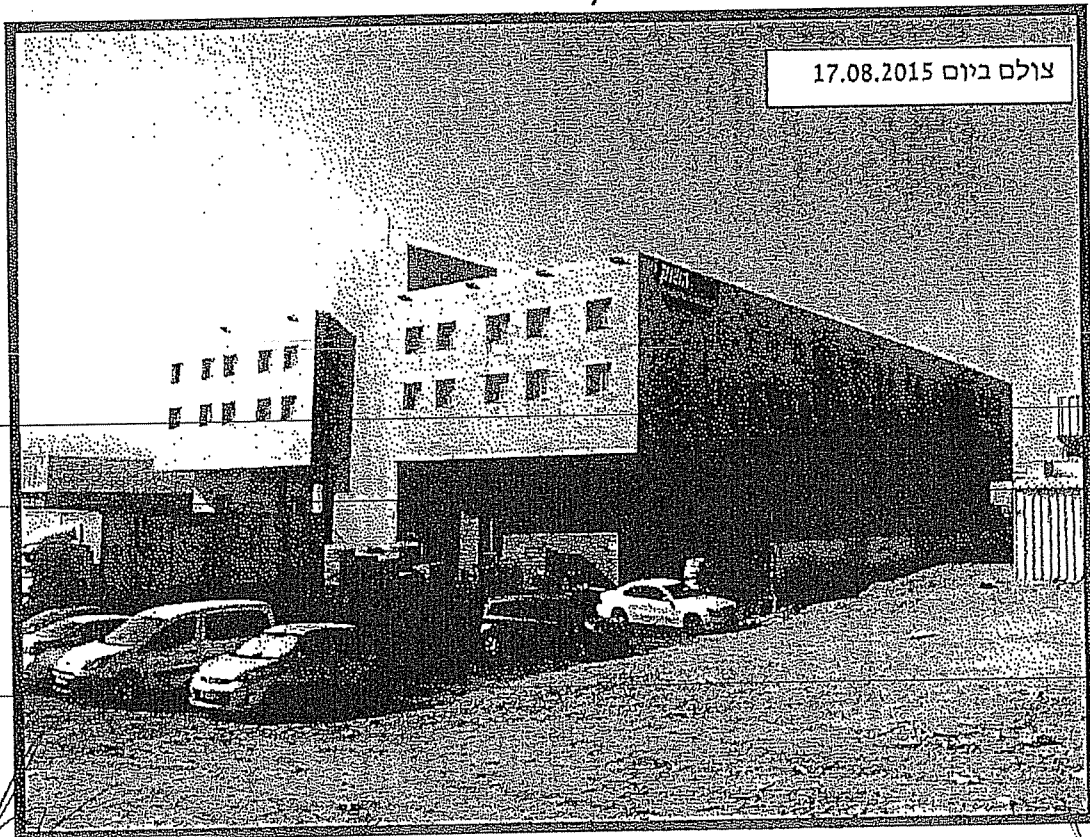


Haushner Malul
Eng. & Real Estate Appraisal. LTD

עודד האושנר מהנדס אורחי ושמאי מקרקעין
ירון מלול חשבונאי ושמאי מקרקעין
קארן דישי אלאור כלכלנית ושמואת מקרקעין
גאנס עתילי מהנדס אורחי ושמאי מקרקעין
אביקם בדורי מהנדס אורחי ושמאי מקרקעין
אסף גיב שמאי מקרקעין
מוטי בוטבול שמאי מקרקעין
הדס ליטוינסקי עורכת דין ו-B.A. במנהל עסקים
ארנון מרדכי B.A. במדעי החיים ושמאי מקרקעין
דניאל בר נתן שמאי מקרקעין
טילי טולקניץ כלכלן ושמאי מקרקעין

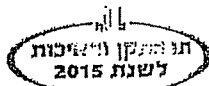
תל-אביב: 29.09.2015
סימוכין : 5-13920

שומת מקרקעין מלאה מקרקעין ברחוב הספן מס' 1 ("בית אורן"), אזור התעשייה, אילת



זיאנד ג'י' עסקאות נדל"ן בע"מ
ח.פ. 516274678
רח' ז'בוטינסקי 7 ר"ג

עמוד 1 מתוך 32





לכבוד

"די ג'יי השקעות בע"מ" (להלן: "החברה")

הנדון: שומת נכס - זכויות במקרקעין ברחוב הספן מס' 1
("בית אורן"), אזור התעשייה, אילת
זכויות : זכות לחכירה מהונגת לחברה, בכפוף לרכישת הנכס.

1. מטרת השומה

לבקשתכם, ע"י עו"ד יעל נתן (משרד עו"ד פירון- ב"כ החברה), הננו מגישים בזאת חוות דעת מקצועית, לעניין אומדן "שווי השוק" לנכס שבנדון בשוק החופשי בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון.

כמו כן מובא להלן "הערך למטרת בטוחה".
לתשומת לב!

הדו"ח שלהלן, הגם שגערך על פי תקן עבודה מס' 19.0 (נקרא גם "תקן הבנקים") של מועצת השמאים, מופנה בשלב זה אליכם בלבד ולא לבנק. הפנייתו לבנק ותאפשר לאחר שהחברה תרכוש את הנכס. בשלב זה מתנהל מני"מ לרכישתו. מטעמי נוחות, אנו משאירים את עריכתו של הדו"ח במתכונת המתאימה להפנייתו לבנק, כך שהליך ההסבה (ההפניה לבנק) יהיה קצר ויעיל.

המשך הנוסח לבנק...

הדו"ח מהווה "שומת מקרקעין מלאה" כמובנה בתקן 19.0 של מועצת השמאים ("פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המיועדות להצעת זכויות במקרקעין כבטוחה לאשרא"י).

הדו"ח מהווה "שומת מקרקעין לצורך בטוחה למתן אשרא"י והוא מיועד להוות בסיס להתקשרות או להמשך התקשרות לצורך מתן אשראי על ידי בנק, חברת ביטוח או גורם אחר המספק אשראי, בלבד.

הדו"ח אינו מיועד לצורך הצגתו בבית משפט/בוררות וכדי (למעט ע"י הגוף אליו הוא מופנה ועל ידו בלבד) וכן אין בו משום המלצות כלשהן ו/או בדיקות לרוכשים/משקיעים כלשהם.

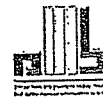
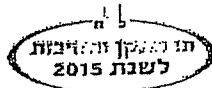
אין לעשות בדו"ח, בנתונים ובפרטים המופיעים בו, כל שימוש אחר זולת האמור לעיל (לרבות הצגתם בפורום כלשהו) ללא קבלת הסכמה מפורשת בכתב מהח"מ. הפרטים והנתונים כמו גם ערכי השווי/מחיר המופיעים בדו"ח זה, נכונים למועד הביקור בנכס או למועד אחר רלוונטי לגביו מצוין בגוף הדו"ח. ייתכנו שינויים בשווי/מחיר של הנכס בהתאם לתנודות השוק. הדו"ח תקף רק כשהוא חתום על ידינו.

המועד הקובע לשומה הינו: 17.08.2015

די ג'יי השקעות בע"מ
ח"מ 5271678
ד"ר ז'בוטינסקי 7 ת"א

17.08.2015 < - ביקור בנכס ובסביבה נערך ע"י ארנון מרדכי, שמאי מקרקעין במשרד. בביקור נכחה מנהלת "בית אורן" (הגב' נעמי וישניה).

עמוד 2 מתוך 32
13920-5
29.09.2015





17.08.2015 < - ביקור בוועדת המקומית לתכנון ולבנייה "אילת", נערך ע"י ארנון מרדכי.

מסמכים :

- 29.07.2015 < - אישור "מצב זכויות" מרשות מקרקעי ישראל ("ר.מ.י") - נמסר מהחברה.
- < שונים - העתק מסמכים משפטיים- נמסרו מהחברה.
- < שונים - העתק מסמכים תכנוניים - נאספו על ידינו.

2. זיהוי ופרטי הנכס

- גוש (לא מוסדר) : 40051
- חלקה (חלק) : 1
- שטח חלקה רשום : הגוש לא מוסדר ולא ניתן להוציא נסח רישום¹
- מגרש : מס' 910 עפ"י תכנית מאושרת מס' 2/בת/7.
- שטח מגרש : 4,748 מ"ר.
- סוג הנכס : מקרקעין לתעשייה בשטח בנוי כ- 7,442 מ"ר, עם "שימוש חורג" למגורי עובדים (בקומות) ומסחר (בק"ק).
- זיהוי הנכס : תשריט הסכם חכירה. תואם תשריט תב"ע.
- כתובת : רחוב הספן מס' 1, איזו"ת הצפוני, אילת.
- מיקום הנכס במבנה : המבנה בשלמות.
- בעלות : מדינת ישראל

חכירות : ל י"ש. גיל עד השקעות בע"מ (המוכר), זכויות חכירה מהוונות עד לתאריך 16.04.2043.

זכויות נישומות : זכות לחכירה מהוונת לחברה, בכפוף לרכישת הזכויות.

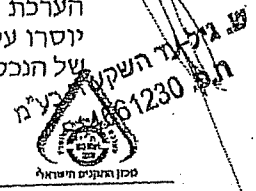
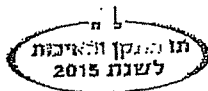
שעבודים² : קיימת התחייבות לרישום משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ.

הערות : רשום בדף "אישור זכויות" מר.מ.י- "שימוש חורג".

לבדיקתנו במפ"י (במרכז מיפוי ישראל), הגוש בו נמצא הנכס הנישום מהווה חלק משטח קרקע גדול שאינו מוסדר. עוד נמסר, טרם נקבעו לוחות זמנים להסדרתו.

הערכת שווי של הנכס נעשת תוך התעלמות מהשעבודים וההערות ותחת הנחה כי בעת מכירה אלו יוסרו על ידי המוכר או לחילופין יפחית המוכר מהתמורה את ערכם כנגד השארתם. לפיכך, שוקנו של הנכס אינו מושפע מהם.

עמוד 3 מתוך 32
13920-5
29.09.2015





קומת הקרקע:

בשימוש מסחרי (שימוש חורג). מושכרת בשכירות חופשית לסופרמרקט (ימחסני השוק).

קומות א' ו- ב':

בשימוש למגורי עובדים (שימוש חורג), סה"כ - 152 חדרים. התפוסה מלאה.

בבניין 2 מעליות ו- 3 חדרי מדרגות.

תיאור הקומות:

ב- 1,866 מ"ר

קומת כניסה/קרקע תחתונה

(גישה מצד מזרח)

משמשת ברובה לחנייה (78 מקומות חנייה מסומנים). בנוסף, מבואת כניסה לקומות העליונות, אולם פתוח (משמש כחדר כושר), חדרי מכוונות, ובריכת שחיה בחצר.

החנייה בקומה זו מושכרת בשכירות חופשית לייקל אוטו" למטרת אחסון כלי רכב.

ב- 1,813 מ"ר

קומת קרקע עליונה

(גישה מצד מערב)

בשימוש כחנות סופרמרקט, מושכרת בשכירות חופשית ליימחסני השוק.

פריטי גמר:

חיפוי באריחי פורצלן 1 מ"X 1 מ', ויטרינות זכוכית במסגרות אלומיניום.

ב- 3,710 מ"ר

קומות א'+ ב'

הקומות בנויות סביב פטיו שהינו למעשה גג קומת הקרקע העליונה המשמש גם כמרפסת פתוחה בקומה א'

בכל קומה 76 חדרים ובסה"כ 152 חדרים מהם 4 כפולים. (כלומר 148 יח').

בכל חדר: חדר רחצה שירותים ומטבחון.

פריטי גמר:

חיפוי באריחי פורצלן, בחלק מהחדרים "דק".

התפוסה: מלאה

גג טכני

סה"כ

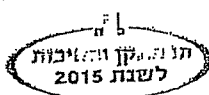
ש. גיל-עד השקעות בע"מ
ח.פ. 14861230

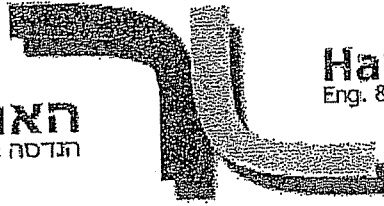
ד"ר אנואר א. ע. קאזאני גולדץ בע"מ
ח.פ. 515274478
רח' ז'בוטינסקי 7 ר"ג

ב- 53 מ"ר

ב- 7,442 מ"ר

עמוד 6 מתוך 32
13920-5
29.09.2015

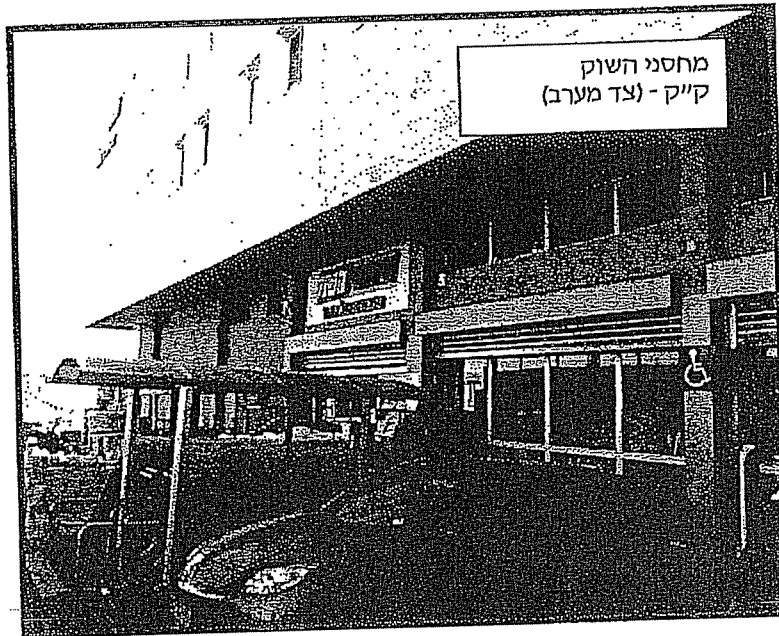




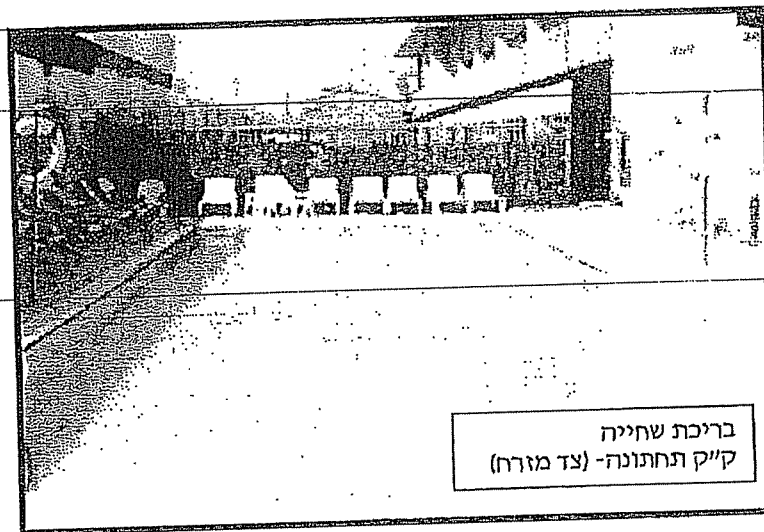
מערכות אלקטרו מלגניות:

- מיזוג אוויר (מזגנים מפוצלים בחדרים)
- גלאי עשן
- ספרינקלרים
- מצלמות במעגל סגור
- גנרטור לגיבוי
- חשמל בהספק 3 AM 1250X

צילומים



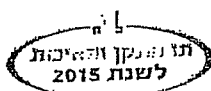
מחסני השוק
ק"ק - (צד מערב)



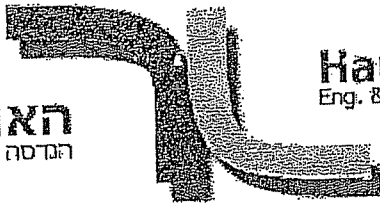
בריכת שחייה
ק"ק תחתונה - (צד מזרח)

זי אנו ני עסקאות נדל"ן בע"מ
ת.פ. 515274678
רח' ז'בוטינסקי 7 ר"ג

עמוד 7 מתוך 32
13920-5
29.09.2015



ש. גיל-עד השקעות בע"מ
ח.פ. 544861230



קומה ראשונה



מבואת כניסה לבניין



חדר טיפוס



חדר טיפוס



קומת קרקע ותחתונה-
כיוון מזרח



קומת קרקע ותחתונה-
כיוון מזרח

זי אנד גי סט קלאב וולין בע"מ
ח.פ. 515271678
רח' ז'בוטינסקי 7 ר"ג

עמוד 8 מתוך 32
13920-5
29.09.2015

ל"ת
תה נהגן והאיכות
לשנת 2015

A.A.I ISRAEL
בנייה ושיפוץ
מבנים



ש. גיל-עד השקעות בע"מ
514661230 s.n.



4. מצב תכנוני

4.1. תכניות בניין עיר בתוקף

✓ תב"ע מס' 8/105/03/2 פורסמה למתן תוקף ב י.פ. 2413 מתאריך 16.02.1978

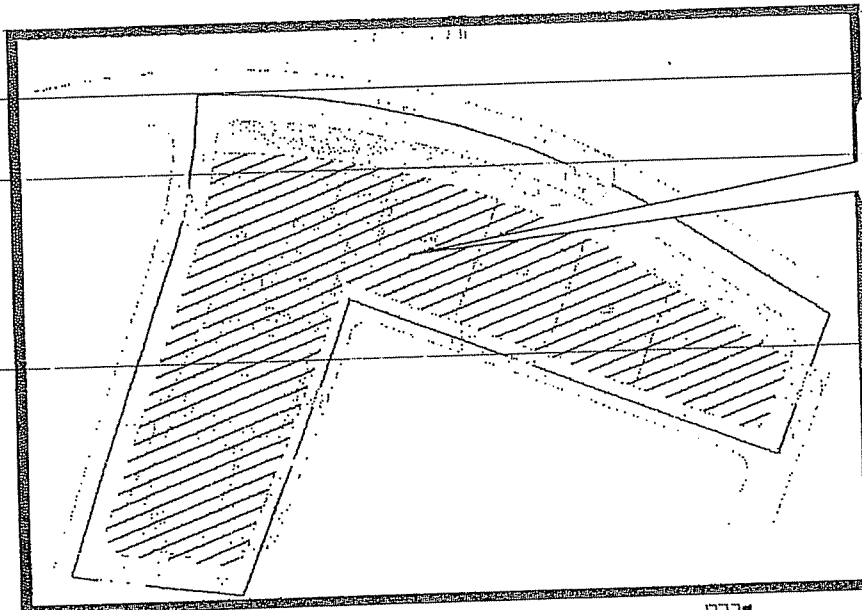
הנכס ידוע כמגרשים מס' 9 ו-10 בייעוד אזור תעשייה.

✓ תב"ע 2/בת/7 שינוי לתכנית מתאר 33/101/02/2 ולתכנית מכורטת 8/105/03/2, פורסמה למתן תוקף ב י.פ. 4092 מתאריך 18/03/1993

מטרות התכנית:

1. איחוד וחלוקה מחדש של מגרשים בקטע הצפוני ובקטע המערבי של התכנית.
2. הגדלת אזור תעשייה ומלאכה ע"י שינויים בייעוד הקרקע.
3. שינוי וקביעת הנחיות בנייה.

מס' מגרש	:	910
שטח מגרש	:	4,748 מ"ר (עפ"י טבלת שטחים המהווה חלק מתשריט התב"ע).
ייעוד	:	תעשייה ומלאכה.
מס' קומות	:	2 אך לא יותר מ-15 מ' גובה.
זכויות בנייה	:	80% בקומה בחלוקה ל-55% עיקרי ו-25% שרות ובסה"כ 110% עיקרי ו-50% שרות.



מגרש
910
הנישום

זי אנו ג"ע עסקאות נדל"ן בע"מ
ח.פ. 515274678
רח' ז'בוטינסקי 7 ר"ג

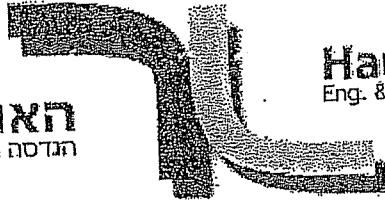
עמוד 9 מתוך 32
13920-5
29.09.2015

לשנת 2015
תז.ה.ת.ק.ן.ו.ה.מ.י.כ.ו.ת.

A.A.I ISRAEL
התאחדות המלמדינית
למקרקעין בישראל



ש. גיל-עז השקעות בע"מ
ח.פ. 14661230



4.2. תכניות בהכנה

✓ **תכנית 602-0215889 "בית אורן" אילת**
תכנית נקודתית מפורטת לבית אורן.

סטטוס התכנית - **תכנית בהכנה** (הכנה ראשונית).

מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד מתעשייה ומלאכה ליעוד מעורב דיור מיוחד ומסחר.
- ב. הוספת זכויות בנייה.
- ג. קביעת תוראות בינוי.
- ד. קביעת מגבלות.
- ה. קביעת תוראות לקולונדה.

5. טבלת זכויות ותוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-יבנו	מספר חנויות מעל הקובעת (3) 3	מספר יחיד	מבנה-מעל הקובעת (מטר)	מספר קומות	קבוצת קומות	קבוצת קומות	שטח בניה (מ"ר)		גודל מורש (מ"ר)	הרי שטח	שימוש	דיר מיוחד	דיר מיוחד (מסחר)
										שטח (מ"ר)	מ"ר					
										40%	15%	4748	1		דיר מיוחד	
						20.5 (2)				120%	30%	4748	1		מסחר	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על תוראות כלליות אחרות, בין בתוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת תוראה מפורטת על תוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלגל בוללים את כל שטחי הבניה המידביים בתכנית זו

- הערות לטבלת זכויות ותוראות בניה - מצב מוצע:
- (1) היטל פיתוח לאף מלא שטח, תערוך בקומות א-ב.
 - (2) היטל מניחם למטר עקטיבים, הערה: יעד יחסי ממני קופת חכיסה.
 - (3) 3 קומות + קומת גלריה + קומת חלקיות.
 - (4) לחיוב השטח.
 - (5) לריחוב ששת הימים.
 - (6) היטל מניחם לאף מלא שטח, הערה: בממלס חכיסה.

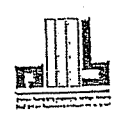
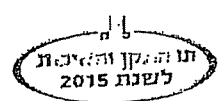
שימושים ותכליות:

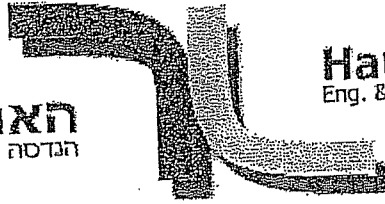
במפלס חכיסה הקובעת:
שרותי הסעדה בתי קפה, חנויות כגון חנויות ספורט, חנויות מוסיקה, חנויות ספרים ומזכרות, חנויות ביגוד, מרכולים, חנות נוחות, חנות לכלי בית וכד'.
מתקני הפעלה לילדים ומתקני ספורט.

בקומות עליונות:

דיור מיוחד כגון מגורי עובדים למלונאות, מעונות סטודנטים ושירותים נלווים, מבואה, טרקלין, משרדי חברת התחזוקה ובעלי הנכס. מועדון, חנות או קפטריה לשרות הדיירים בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר. חדרי שירותים לשימוש פרטי ומלתחות לעובדים ולדיירים, מועדון כושר.

הח' אבוטינסקי 7 ר"ג
ת"פ 515274878
עמוד 10 מתוך 32
13920-5
29.09.2015





משרדים- שימוש למשרדים יאושר במידה ויהיו בקומה נפרד מקומת המגורים.

הערה (ע.ה):

לאור הוראות התקן (תקן 19.09), "שווי שוק" ו "ערך למטרת בטוחה", נערך לפי היעוד הקיים. דהיינו, לתעשייה.

✓ תכנית 250/03/2 התחדשות עירונית באזור התעשייה באילת תכנית בסמכות וועדה מחוזית.

תכנית כללית לאזור התעשייה.

סטטוס התכנית- לפני הפקדה בוועדה המחוזית.

הקרקע שבנדון, מסומנת כמגרש/תא שטח 29 (מתחם מסי 2). יעוד "דיוור מיוחד ומסחר "

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מועד

מס' זכויות	מס' חלק	שטח (מ"ר)	שטח בנוי (מ"ר)	סלולר בניה/מ"ר/מ"ר				מס' חלק	שטח (מ"ר)	מס' חלק	שטח (מ"ר)	מס' חלק	שטח (מ"ר)	מס' חלק	שטח (מ"ר)	מס' חלק	שטח (מ"ר)	מס' חלק	שטח (מ"ר)			
				מס' חלק	שטח (מ"ר)	מס' חלק	שטח (מ"ר)													מס' חלק		שטח (מ"ר)
																				מס' חלק	שטח (מ"ר)	
1	ד"ר מילון ומסחר	26-28	ליך	70	20	60	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---			
2	ד"ר מילון ומסחר	29	ליך	70	55	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---			
	מסחר			60	30																	

הערה (ע.ה):

הצפיפות כפי שמופיע בטבלה לעיל 63 יח"ד. לבירורנו המיוחד, נמסר מאדריכלית התכנית כי מדובר בטעות סופר. המסי הנכון הוא 97 יח"ד.

זיאנה גייטסקאות וולין בע"מ
ח.פ. 51527467
רח' ז'בוטינסקי 7 ר"ג

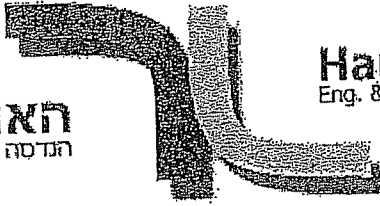
עמוד 11 מתוך 32
13920-5
29.09.2015

תו היעוד המחוזי
לשנת 2015

A.A.I ISRAEL
משרד המדידה והערכת



ע.ג.ל-עד השקעות בע"מ
ח.פ. 51466230



תבנית מס' 250/03

מבאית 2006

4.2 שם ייעוד: דיוור מיוחד ומסחר	
סתחמים מס: 2,3,4,5	
4.2.1	שימושים
א	השימושים המותרים:
<p>השימושים המותרים במפלס הנכסיה הקובעת לבניין: התכלית המותרות כוללת:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שירותי הסעדה, בתי קפה. 2. חנויות כגון: חנויות ספורט, חנויות מוזיקה, חנויות ספרים ומזכרות, חנויות בגודל, מרבצים, חנות נוחות, חנות לכלי בית וכד. 3. מתקני הפנלה לילדים, מתקני ספורט. <p>השימושים המותרים בלונת העליונות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. דלור מיוחד, כגון מגורי עובדים למלאכה, מלונות סטודנטים ושירותים נלווים. 2. מבואה, טרקלין, משרדי חברות התחזוקה למגזר הנכס. 3. מוצעון, חנות או קסטריה לשירות הדוירים בשטח שלא יעלה על 50.0 מ"ר. 4. חדר שינועים ומלונות לנודדים ודוירים. 5. מועדון כרשך. 6. משרדים - שימוש למשרדים נאשר במידה והיוו בקומה בנפרד מקומות המגורים. <p>השימושים המותרים בקומת החלוקה: מתקנים שכנים ושירותי נכס.</p> <p>בנא שטח מספר 41 השימוש מותר הוסף לתכליות לעיל יהיה תעסוקה בכל המסדה (פרט בקובעה החלקים). כגון: משרדים, אולמות תעסוקה, חנויות למועד וכד.</p> <p>לא יותרו השימושים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. דיסקוטקים ורנס ברים וקאבים. 2. אולמות שמחות ואירחים. 3. פיצוציות וקוסקים. 4. חנויות מין ואו וטקס בלי אופי ארוטי, מורגורפי. 5. לא יותר שימושים המהווים מסדרים סביבתיים ומזוהים על פי דעת דעת התיזה לאיכות הסביבה ולישוי וטקס. 	
4.2.2	הוראות
4.2.2.1	הוראות בנין:
1	שטח יחיד
השטח המינימלי של יחיד דיוור לא יפחת מ- 28.0 מ"ר נטו ולא יעלה על 40.0 מ"ר נטו.	
2	תכולת חצוד
אישור דבינה זירות ששטחן מעל 40 מ"ר, יהוו טינה נכרת מהוראות תכנית זו.	
3	עיצוב חזית
חלל כניסה, ח. שרתים, מטבחון, אישור ישיבה, אישור שינה וכד.	
4	לקומה הסלנית חלקית
<p>במתחמים 2,3,4,5, תבוצע קולונדה טאבסדורה כחזית רחוב חטיבת גולמי, הקולונדה תבצע במפלס הרחוב רחוב הקולונדה לא יפחת מ- 4 מ"ר.</p> <p>גובה הקולונדה משוללה בשל שימור חכיש/מורכבה גובה הקולונדה יהיה על פי המסומן בספחי הבינו.</p> <p>מבנה- משתנה כביסה לא יפנו לרחוב הראשי.</p> <p>גובה הקומה הסלנית - יעד 4 מטר לצרכי שרת כגון: ח.מדרגות, ח.מכונית, נגרטור וכדוי שטח הקומה בתכנית של עד 65% מקונטרן הקומה שמתחת וקוד בניין לפי נספח הבינו.</p> <p>על יתרת הגג במפלס הקומה הסלנית:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יותרר הצבת מתקנים טכניים על הגג שגובהם לא יעלה על 2.5 מ' מפני הבטון של הקומה העליונה. 2. יתבה מעקה הסתרה למתקנים הטכניים בגובה שלא יעלה על 1.80 מ' מפני הקובעה העליונה. 	

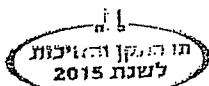
16.07.2015

תכנית הוראות טעורכנת ליוני 2009

עמוד 15 מתוך 34

זי אנד גי עסקאות נדל"ן בע"מ
ה.כ. 515274678
רח' ז'בוטינסקי 7 ר"ג

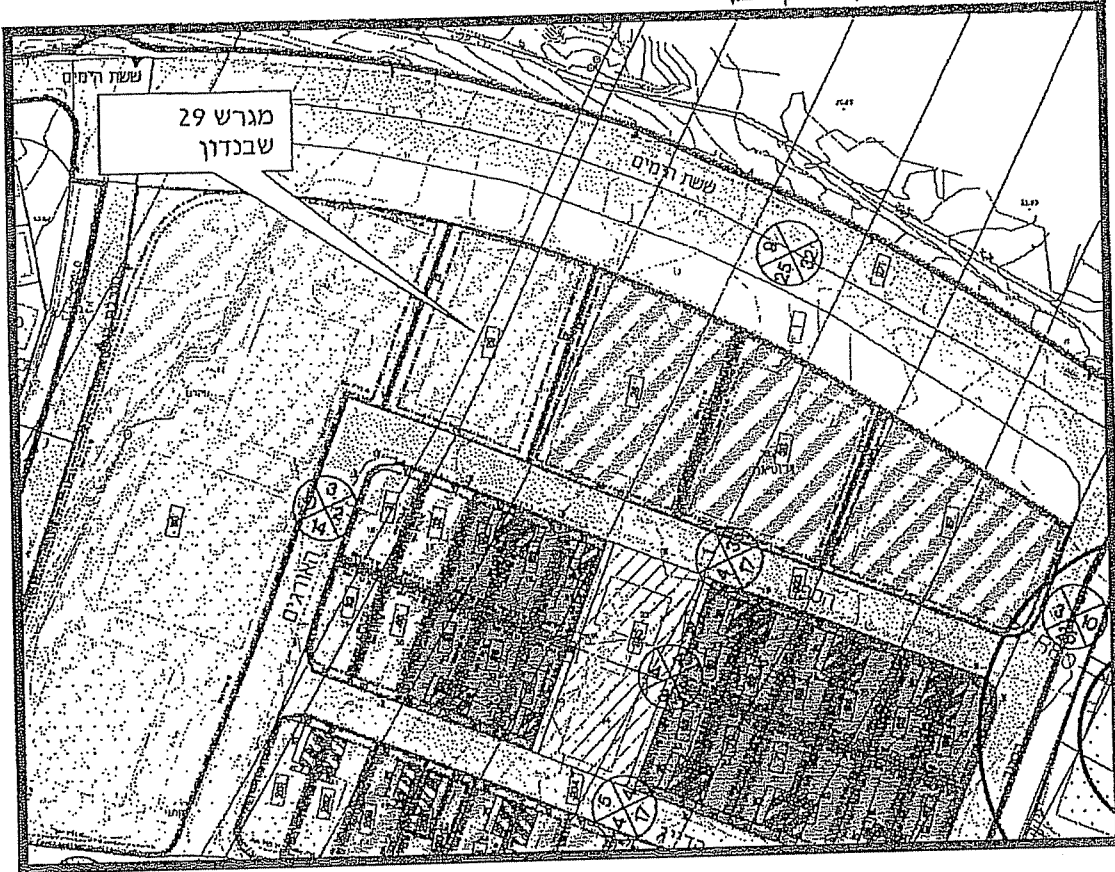
עמוד 12 מתוך 32
13920-5
29.09.2015



ש. גיל-עד השקעות בע"מ
ח.פ. 514661230



"מצב מוצע" (ללא קניימ)



**תקציר החלטת הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז דרום :
ישיבה מס' 2015005 מתאריך 09.03.2015**

11. תוכנית - 250/03/2 : התחדשות עירונית באזור התעשייה הישן באילת : נדון
מטרת הדיון : דיון בהפקדת תכנית : דיון חוזר בחלקות התכנית בעקבות שינויים בתכנית

נכחו :
אדרי' ישראל חיון- אדריכל עיריית אילת
גבי אסתר טרקטינסקי- לשכת התכנון המחוזית

מטרת התכנית :

א. התחדשות עירונית באזור התעשייה הישן באילת מבחינת יעודים, שימושים וכוונות בניה ועיצוב אדריכלים.
ב. חלוקת איזור התעשייה לפתחמים בהם יוגדרו יעודים, שימושים ונפחי בניה בהתאם לפדיניות התכנון העירונית.
ג. עידוד שיקום, שיפוץ מבנים ואו הריסת מבנים ישנים ומבנים חדשים במקומם, שיקום התצורות והשחחים הצירוריים באזור ריצרת תדמית חדשה ועכשווית לאזור התעשייה.
ד. קביעת הנחיות לסילוק מטרדים וגורמים מזהמים מאזור התעשייה והפיכתו לאזור "נקי" תוך איסור הכנסת גורמים כאלה בעתיד.
ה. קביעת הנחיות בניי למתחמים השונים.
כל זאת ע"י :

1. הגדרת אכויות בניה חדשות בגבולות התכנית על פי חלוקת המתחמים המוצעת.
2. שינוי יעוד מתעשייה ופלאכה ליעודים מעורבים בחלק מהמתחמים הוספת תכליות ושימושים בחלקם האחר ואיסור תכליות גורמות זיהום ומטרדים סביבתיים.
3. הגדלת נפחי הבניה המותרים והגדלת מס' הקומות המותר בתחום התכנית.
4. שינויים בקוי הבניין המותרים כדלקמן.

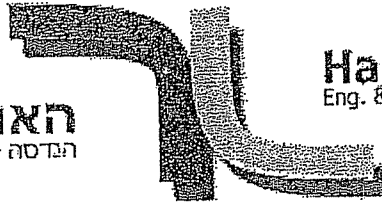
ש. גילי
ה. פ. 14661280
בית רושקו בע"מ

עמוד 13 מתוך 32
13920-5
29.09.2015

תנועת הנדסה
לשנת 2015

A.A.I ISRAEL
התאחדות הנדסאים
ר"ג 7





עמוד: 11
תאריך: 05/05/2015

פירוט קול שיבה מספר: 2015005 תאריך הישיבה: 09/03/2015

5. קביעת שטחי שרות לכל יעוד,
6. הגדרת התנאים לאיתוד וחלוקת מכוח התכנית.
7. קביעת הנחיות לנגשת תכניות מפרטות הסמכות ועדה מקומית ואו בעצמון ועוד משוואות בתחום התכנית.
8. קביעת הנחיות לכינוי, הנחה ותנאים למתן ויתור.

מקום והתכנית:

מתוו: דרום, מרחב תכנון אילת, תחום שיפוט אילת, ישוב אילת

נעשים / חלקות:

נעשים בחלקיות: 40051
גוש 40009 חלקי חלקות: 56, 54, 47
גוש 40008 חלקות במלואן: 1 - 37, 39 - 46, 48 - 53, 55
גוש 40001 חלקות במלואן: 1 - 30, 32 - 42, 44 - 55, 61 - 69, 87 - 101, 103 - 105, 109 - 112, 118 - 120
גוש 40029 חלקות במלואן: 14 - 77

החלטה:

הועדה דנה בתכנית והחליטה כדלקמן:

1. להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- א. קבלת אישור הולגות"ע להקלה בקו בניין מדרג מסי 900 (לפי תמ"א 84/3) מ- 80 מ' ל- 25 מ', בהאי שטח מסי 111, 79 ו- 112.
- ב. לצמצם הגבול המזרחי של התכנית בתא שטח 222, בהתאמה לגבולות המגוישים במצב המאושף.
- ג. העברת עותק התכנית לקבלת התייחסות משרדי הביטחון והגנת הסביבה. ההתייחסות תועבר בתוך 30 יום.
- ד. הסקפה בפועל של השימוש בנפ"מ בתא שטח 170, עפ"י הודעה מאת עיריית אילת וחמשרד להגנת הסביבה.
- ו. שינוי יעוד של מגרש-13 בתא שטח 270, ל"יעוד מיוחד מסחר ותיירות" בהתאמה לזכויות הבניה והוראות הביגול בתאי השטח המובלים בו מצפון, כמו כן, תקופת הנחילה בסעיף 4.8.2.1. והוראות התכנית, תיקבע ל- 4 שנים.
- ז. יוסף להוראות התכנית, כי לא יותר איתוד מגוישים באופן שאיחוד מגוישים יהווה קטינה ניכרת מהוראות תכנית זו. עם זאת, יוסף בהוראות הבינוי כי ניתן לאפשר בניה פתוחה בקו בנין אסס במגוישים שמוכנס בגבולות המשותפים.
- ח. יוסף בהוראות, התהליכה לנהל יהידות היעוד, כ"אישור זכויות דורות ששטח מעל 40 מ"ר, יהיו קטינה ניכרת מהוראות תכנית זו".
- ת. תיקן התכנית בהתאם להערה לשכת התכנון, שיועברו בנסר.

2. לאשר שינוי יעוד של 24 דונם יעד מתמ"א 22, בתחום יעד אילת 4371, יעד פארק מוצע (יז 1), ליעודים של דרך, שטח ציבורי מיוחד, מגוישים ומשרדים ומגורים ומסחר, וזאת בהתאם להמלצת קק"ל מיום 12/11/2013 (בהתאם לסעיף 9.9 אי לתמ"א 22).

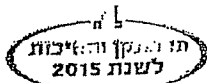
3. להמליץ בפני המועצה הארצית על אישור הקלה בקו בניין מדרג מסי 900, מאמר בסעיף א.1 לגול.

החלטה התקבלה פת אחד.

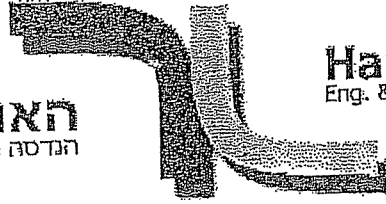
חברי ועדה שנבחרו בדיון: אבי הלר, אליסיה סיבר, לארדור גולוב, שחר אלוני, טלי כמיר, טייל גבאי, אורנה נירדמן, סילבה רביד, שי סחאי, מיני בדיש

הערה (ע.ה.):

עמוד 14 מתוך 32
1.3920-5
29.09.2015



גיל-עד תיקנות בע"מ
פ.נ. 514661230



לאור הוראות התקן (תקן 19.09), "שווי שוק" ו "ערך למטרת בטוחה", נערך לפי היעוד הקיים. דהיינו, לתעשייה.

ערך שומתי נפרד :
ערכנו גם תחשיב כ"ערך שומתי נפרד" לנכס, תחת הנחה שתאושר התכנית.

4.3. רישוי

✓ היתר בנייה מס' 7729 מתאריך 20.03.1996

מותר :
בנית מבנה תעשייה בן 2 קומות בשטח עיקרי כולל של 5,673.99 מ"ר: קומת קרקע של 1,932.68 מ"ר. חלק מכביש מקורה בשטח 460.37 מ"ר. שטח קומה א' 1,767.16 מ"ר, כביש גישה וחניה מקורה בשטח 1,522.78 מ"ר, שטחי שירות: כביש פנימי בשטח 337.50 מ"ר, מעבר פנימי בק"ק בשטח של 495 מ"ר, מבואות וחדרי מדרגות 122.78 מ"ר. 3 ממדיים 139.94 מ"ר. סה"כ שטחי שירות 1,095.22 מ"ר.

✓ היתר בנייה מס' 8808 מתאריך 23.08.1999

מותר :
תכנית שינויים- בניית תוספת קומה למבנה בשטח עיקרי של 1,587.65 מ"ר ושטח שרות של 298.4 מ"ר. (כולל הקלה בקומות בגובה והעברת זכויות מקומה לקומה). הוחלט לאשר הבקשה כפוף לחתימת היזם בכתב שלא יפעילו במבנה מגורי עובדים אלא תעשייה ומלאכה בלבד.

✓ היתר בנייה מס' 9351 מתאריך 26.02.2001

מותר :
שינויים פנימיים בבניין קיים לצורך הפיכת השימוש מתעשייה ומלאכה למגורי עובדים. הבקשה ל"שימוש חורג" בקומת כניסה ובקומות שנייה ושלישית אושרה בוועדת מלאכה מס' 2000/105 (10) מיום 11/12/2000, 2001/101 (10) מיום 15/02/2001 ל-5 שנים.

✓ היתר בנייה מס' 9444 מתאריך 06.02.2002

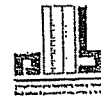
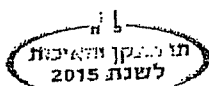
מותר :
תוספת בריכת שחייה בנפח של 70 מ"ק למבנה שחלקו מגורי עובדים ומבנה תעשייה. שינוי בעלית גג ושינוי בחזית.

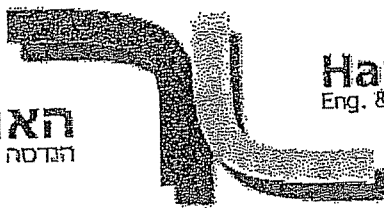
✓ היתר בנייה מס' 20170039 מתאריך 13.05.2012

מותר :
תעשייה - מערכת פוטו וולטאית. הצבת מערכת פוטו וולטאית בשטח של 726 מ"ר ו- 105.6 ק"וואט על גג בטון קיים.

הערה (ע.ה.):
בפועל, במועד הביקור, המערכת טרם הוצבה.

עמוד 15 מתוך 32
13920-5
29.09.2015





✓ היתר בנייה מס' 20110044 מתאריך 13.05.2014

מותר : תעשייה, מלאכה ותעשייה זעירה- "שימוש חורג".
בקשה להיתר לשימוש חורג למסחר בשטח עיקרי של 1,726.03
ושטח שרות של 83.47 מ"ר.
סה"כ שטח מבנה קיים : 7,441.91 מ"ר
שטח עיקרי - 5,168.5 מ"ר, שטח שרות- 2,267.32 מ"ר.
ע.ה - לא מצוינת תקופת השימוש החורג.

✓ היתר בנייה מס' 20110386 מתאריך 27.05.2014

מותר : תעשייה - "שימוש חורג".
היתר לשימוש חורג מתעשייה למגורי עובדים בשטח עיקרי של
3,189.86 מ"ר ושטח שרות של 519.7 מ"ר.
סה"כ שטח שימוש חורג = 3,709.56 מ"ר.
סה"כ שטח מבנה קיים : 7,441.91 מ"ר.
ע.ה - לא מצוינת תקופת השימוש החורג.

סיכום שטחי הבנייה:

סה"כ הבניין	שטחי שירות				הקומה והמפלס בבניין	שימושים עיקריים (מ"ר)					
	סה"כ	בנייה קיימת	מבואות וחזרי	מתקנים ומערכות		סה"כ שטח קיים	תעשייה		מגורי עובדים		קיים
							מוצע	קיים	מוצע	קיים	
1,866.49	1,610.79	1,587.03		23.76	כניסה	255.70	255.70		255.70		
1,812.50	83.47	59.27		24.20	תעשייה	1,729.03	1,753.23			-24.20	1,753.23
1,854.78	259.85	259.85			אכסניה	1,594.93	1,594.93		1,594.93		
1,854.78	259.85	259.85			אכסניה	1,594.93	1,594.93		1,594.93		
53.36	53.36		16.48	36.88	גג	-	-				
7,441.91	2,267.32	2,166.00	16.48	84.84	סה"כ	5,174.59	5,198.79	-	3,445.56	-24.20	1,753.23

4.4. טופס 4/ת' גמר

טופס 4 לפי היתר 9444 ניתן בתאריך 24.03.2002
לא נמצאו טפסי 4 אחרים וכן לא נמצאה ת' גמר. אין בתיק הבניין הערות שהן.

4.5. חריגות בנייה בעין

גלריה בתחום היחידה שמושכרת למחסני השוק.
הנייל נבנתה ע"י השוכר. אינה מתחשבת בנפרד באומדן השווי.

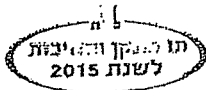
4.6. היטל השבחה

בגין תוב"ע:

זכויות החכירה הינן מתוקף תבי"ע 2/בת/7. ממועד זה לא אושרו למתן תוקף תוב"ע
נוספות.

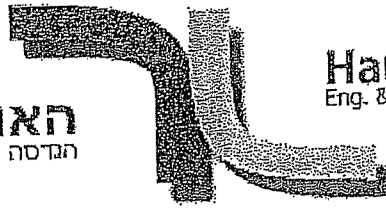
514661230

עמוד 16 מתוך 32
13920-5
29.09.2015



122
1274678
ר' ז'בוטינסקי

ש. גולדער השקעות בע"מ
ת"פ 514661230



לפיכך ולהערכתנו, לא תחול חבות בהיטל השבחה בגין תוב"ע.

בגין "שימושים חורגים":

נתקבלו היתרי בנייה מסי' 2011044 ו- 20110386.
משכך, לא תחול להערכתנו חבות בהיטל השבחה.

לעניין הארכת "השימוש החורג" – ניכר כי ההיתרים שהתקבלו לאחרונה למגורי העובדים, מהווים כבר הארכה מ"שימוש חורג" קודם (ככל הנראה משנת 2001). למסחר זה האישור הראשון. בהתאם למסמכים שבידינו, אין רצף באישורי "השימוש החורג", שכן האישור הראשון מ- 2001 ל- 5 שנים. התופעה של העדר רצף אינה חדשה בהכרח ומדי פעם אנו נתקלים בתופעה כזו. מכל מקום, אנו נביא בחשבון כ"ערך שומתי נפרד" כי תוך 5 השנים הקרובות תאושר התכנית שהומלצה להפקדה³ ותאפשר את השימושים הקיימים בנכס. נפחית היטל השבחה ודמי היתר בנדון.

אומדן היטל השבחה חזוי, על ידינו בלבד, בגין "שימוש חורג" לצמיתות מתעשייה למסחר ומתעשייה למגורי עובדים, הינו בסך של כ- 2.2 מ' ש"ח. הנייל מגולם ב "ערך שומתי נפרד" בלבד. מצ"ב כנספח לחו"ד.

נבחר כי האחריות והקביעה בנושא היטל השבחה נתונה לזו המקומית לתויב בלבד וכי כלל הנושא ולרבות הסכומים הסופיים ייקבעו אך ורק ע"י זו.

4.7. זכויות בנייה נוספות

מפלס	שימוש	זכויות בנייה בתכניות מאושרות (מ"ר)			שטח בהיתר בנייה לרבות תקלות (מ"ר)			יתרת זכויות בנייה נוספות (מ"ר)		
		עיקרי	שרות	סה"כ	עיקרי	שרות	סה"כ	עיקרי	שרות	סה"כ
תת קרקעי										
עילי		5,223	2,374	7,597	5,175	2,267	7,442	48	107	155
סה"כ		5,223	2,374	7,597	5,175	2,267	7,442	48	107	155

קיימת יתרת זכויות בנייה כמפורט לעיל (כ-48 מ"ר עיקרי + 155 מ"ר שירות). לאור הבנייה הקיימת ואופי הסביבה וכן היקפי הזכויות הנוספות, שהם מאלין קטנים יחסית לכלל גדלו של הנכס, אין לדעתנו בשלב זה ערך כלכלי ממשי לזכויות אלו.

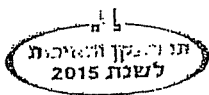
4.8. איכות הסביבה

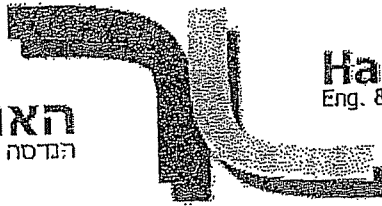
מבירור שערכנו באתר המשרד להגנת הסביבה המציג מתחמים מזהמיסחזשורים בזיהום, אין אזכור לאזור התעשייה בו נמצא הנכס הנישום. כללית האזור ברובו בנוי ומפותח.

מצד הזו המקומית ישנה תמיכה מלאה בקידום התכנית.

גיל-ענת השקעות בע"מ
ח.פ. 514861230

עמוד 17 מתוך 32
13920-5
29.09.2015





מעבר לכך לא נערכו על ידינו בדיקות שהן. אין בכך משום אישור מצדנו לכך שהקרקע אינה מזוהמת (כיתוב פורמאלי) ונבהיר כי אין לנו את הידע המספיק להתייחס לנושא.

5. מצב משפטי

5.1. אישור "מצב זכויות" מר.מ.י מתאריך 29.07.2015

העתק אישור זכויות וממנו עולה כדלקמן:
הזכויות בנכס רשומות ל"ש. גיל-עד השקעות בע"מ".
לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון שתוקפו עד 16.04.2043.

משכנתאות : משכנתא מדרגה ראשונה לבנק לאומי לישראל בע"מ. ללא הגבלת סכום.
הערות : "שימוש חריג"

נכון למועד האישור לא הוגשה בקשה להעברת הזכויות בנכס.

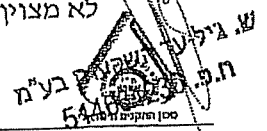
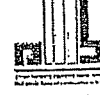
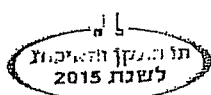
5.2. חוזה חכירה מהוון מתאריך 15.06.2000

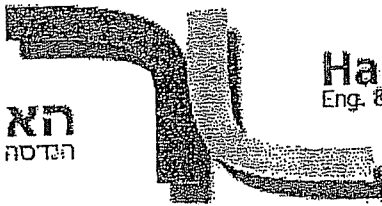
שנערך בין ר.מ.י לבין החוכר המקורי ולהלן עיקריו:

המקום :	אילת.
השטח :	4,748 ממ"ר בערך.
גוש ארעי :	40051.
חלקה :	1 (חלק).
מגרשים :	10, 9 לפי תכנית 2/בת/7.
תקופת החכירה :	49 שנים החל מ- 17.04.1994 ועד 16.04.2043.
תקופה נוספת :	0 שנים ⁶ מתום תקופת החכירה.
מטרת החכירה :	תעשייה ומלאכה.
קיבולת הבנייה :	3,798 מ"ר מבונים. עפ"י התביע 55% עיקרי ו- 25% שטחי שרות, סה"כ 80%, מסי קומות 2.
דמי חכירה :	דמי חכירה שנתיים לכל תקופת החכירה שישולמו למחכיר כשהם מהוונים כמקובל אצל המחכיר.
ייעוד :	אזור תעשייה.

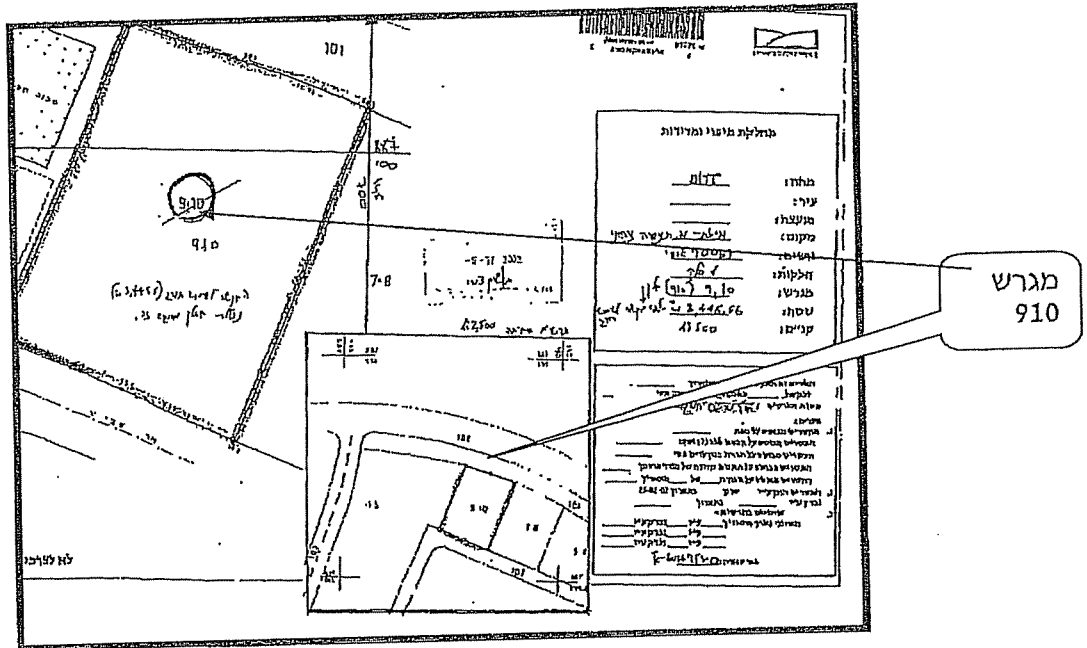
ר.מ.י מכניס כיתוב זה, כבשגרה, בעת מתן אישורים לשימושים חורגים.
מגרשים 9 ו- 10 הינם עפ"י מצב קיים בתכנית 2/בת/7. מסי המגרש במצב המוצע הינו 910. כך גם באישור מצב זכויות עדכני מ- ר.מ.י.
לא מצוין לגבי תקופת חכירה נוספת.

עמוד 18 מתוך 32
13920-5
29.09.2015





תרשים המגרש המצוייב לבקשה לשימוש חורג (*) (ללא קנייני):



(*) - למען הסר ספק, השטחים הרשומים הינם של המבנה ולא שטח הקרקע.

5.3. תשלומים ל- ר.מ.י

ב"עורך למטרת בטוחה" ו- "שווי שוק"

תשלום בגין חידוש החכירה ב- 04/2043, בעוד כ- 28 שנים. בערכי היום זניח. הנ"ל אף אינו רלוונטי ב"עורך למטרת בטוחה", לאור העדר אופציה כתובה בתווה להארכה.

שימוש החורג:

לא איתרנו תכנית חתומה ע"י ר.מ.י. משכך, לאור מטרת השומה ועל דרך הזהירות, ביצענו אומדן תזוי לתשלומים בגין השימושים החורגים, הן רטרואקטיבי וכן במידה ויידרשו בעתיד, כדלקמן:

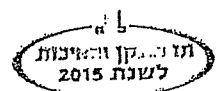
ערכי קרקע לשימושי תעשייה ומגורי עובדים עפ"י דרישת תשלום ר.מ.י למועד קובע 05.02.2012

שטח לשימוש מגורי עובדים (מצב חדש/תעשייה (מצב קודם)	3,710	קומות א' + ב'
ערך קרקע לשימושי תעשייה	1,900,000	512 ₪ למ"ר
ערך קרקע לשימושי מגורי עובדים	2,570,000	693 ₪ למ"ר

שימוש מסחרי בק"ק קבענו כדלקמן:

שווי ביעוד לתעשייה בק"ק ביחס לקומות	שווי ביעוד לשטח מסחרי בק"ק
לפי מקדם קומות	854 ₪
ביחס לק"ק 60%	1,700 ₪

עמוד 19 מתוך 32
13920-5
29.09.2015



125
ח.פ. 6271678
ר"ח ז'בוטינסקי גר"ג



שווי קרקע במצב קודם:	
ש"ח	1,900,000
ש"ח	1,765,519
ש"ח	3,665,519
	4.748
ש"ח	772,013

שווי קרקע במצב חדש:				
קומה	שטח ברוטו (מ"ר)	שימוש	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
קרקע עליונה	1,812.50	מסחר	1,700	3,081,250
א'	1,854.78	מגורי עובדים	693	1,285,000
ב'	1,854.78	מגורי עובדים	693	1,285,000
סה"כ				5,651,250

דמי שימוש לתקופת השימוש החורג	
ש"ח	3,665,519
ש"ח	5,651,250
ש"ח	1,985,731
	6%
	3.8
ש"ח	450,135
ש"ח	450,000

"ערך שומתי נפרד":

דמי היתר בגין שינוי ייעוד וניצול	
שווי קרקע בייעוד עפ"י תב"ע לפני הפקדה:	
מצב חדש (מסחר, משרדים ותעשייה):	
ש"ח	4,748
ש"ח	5,651,250
	לא נדרש
ש"ח	5,651,250

מצב קודם (תעשייה):	
ש"ח	3,665,519
	91%
	31%
ש"ח	717,844
ש"ח	720,000

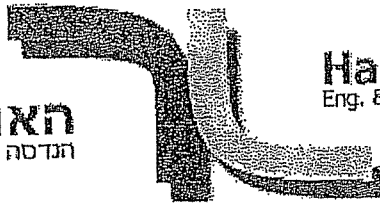
עמוד 20 מתוך 32
13920-5
29.09.2015

תנו...
לשנת 2015

A.A.I ISRAEL
רשמי משרד המבחן



ש. גיל-עד
ת.פ. 1290
מסן המקצועי הישראלי



סיכום:

סה"כ ההכנסה השנתית על בסיס הנתונים הנייל (ללא "מחסני השוק"):

משכירויות למסחר, ללא "מחסני השוק" - 13,500 ₪ בחודש = 162,000 ₪ בשנה
ממגורים ונלווים (חדר כושר ושירותים שונים למגורים) = 3,474,247 ₪ בשנה
סה"כ 3,636,247 ₪ בשנה

ההכנסה בחודש - 303,000 ₪ בחודש
שכירות מ"מחסני השוק" (מסחר) - 99,110 ₪ בחודש - 53 ₪ למ"ר בחודש.

סה"כ בחודש, במעוגל - 402,000 ₪

ניהול:

כלל הוצאות הניהול בגין שטחי המגורים, חניה ונלווים (למעט "מחסני השוק"), חלות על חברת הניהול (במקרה זה בעלי הזכויות- המוכרים) המדובר גם בארנונה, חשמל, מים.

"מחסני השוק" משלמים בנוסף לדמי השכירות, גם ארנונה מים וחשמל.

סיכום (מהטבלה):

סה"כ הרווח התפעולי לשנת 2014 - 411,120 ₪
סה"כ הרווח התפעולי לשנת 2015 - 1,451,456 ₪

ניכרת עליה מהותית ברווח התפעולי בשנת 2015 (אמנם על בסיס חצי שנתי⁸) לעומת 2014.

הנייל נובע בעיקרו מעליה מהותית בהכנסות מהפעילות כ- 63% (3.6 מ' 2015 לעומת 2.2 מ' 2014).

הסבר (ע.ה.)

מלחמת "צוק איתן" השפיעה לרעה על הפעילות ב- 2014.

גורם נוסף, עדכון (עליה) בגובה דמי השכירות של חלק מהשוכרים במגורים.

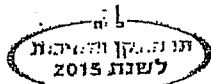
לעניין דמי השכירות של "מחסני השוק" כ- 53 ₪ למ"ר בחודש.

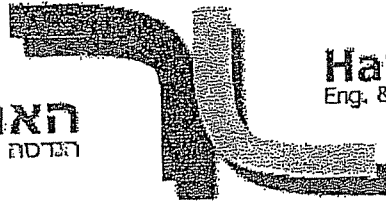
אלו נמצאים בטווח הסביר ואנו מאמצים אותם כראויים ("בערך שומתי נפרד")

גיל עד השלמות בע"מ
ח.פ. 514684280

סה"כ ההכנסות המדווחות בסך 3,636,247 ₪ בשנה ובניכוי 162,000 ₪. תחת הנחת העבודה שבמחצית השנייה של 2015 לא יחול שינוי מהותי לרעה.

עמוד 22 מתוך 52
13920-5
29.09.2015





6. השומה

6.1. קיימות 3 גישות להערכת שווי של נכסי מקרקעין

גישת ההשוואה

הגישה מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס בהתבסס על נתוני שוק ועסקאות בנכסים הדומים במיקומם, אופיים, רמת הסיכון בהם, מידת סחירותם וכיו"ב. ההערכה מבוצעת ע"י התאמת מכלול הגורמים בין נכסי ההשוואה לנכס הנישום.

גישת העלויות

בגישה זו הנכס מוערך על בסיס העלות הצפויה בבניית נכס אחר הדומה לנכס הנישום, עפ"י יישום עיקרון התחלופה. השווי הינו סיכום של ערך הקרקע, בתוספת עלות החקמה והיזום של מבנה חדש ובניכוי מרכיבי הפחת החל בנכס הנדון, וכן התייחסות להשפעה של מענקי השקעה.

גישת היוון ההכנסות

בגישה זו אומדים את שווי הנכס על ידי היוון זרם הכנסות אשר צפויות להתקבל לאורך יתרת החיים הכלכליים של הנכס. בגישה זו מגולמים גם מרכיבי סיכון לזרם ההכנסות וההוצאות. גישה זו מתאימה בעיקר לנכסים מניבים / או בעלי פוטנציאל הנבה.

6.2. גורמים ושיקולים

6.2.1. הסביבה

הנכס ממוקם באזור התעשייה הצפוני באילת. סביבת הנכס מאופיינת בשימוש תעשייה, בניינים בני 1-3 קומות. הפיתוח הסביבתי מלא.

6.2.2. מאפייני הנכס

מבנה תעשייה בן 2 קומות. מעל קומת קרקע עליונה ותחתונה. בשטח של כ- 7,442 מ"ר. משמש למגורי עובדים ומרכול. הבנייה קשיחה. הגג שטוח. המצב הפיזי והתחזוקתי נראים כ תקינים.

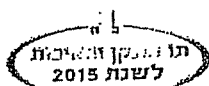
6.2.3. מצב תכנוני

ייעוד, תעשייה ומלאכה. נתקבלו היתרי בנייה לשימושים חורגים מתעשייה למסחר (ק"ק עליונה) ולמגורי עובדים בקומות העליונות.

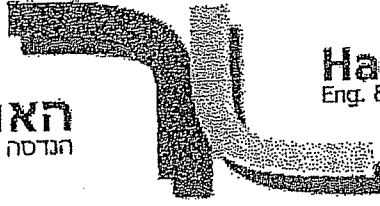
6.2.4. מצב משפטי

זכויות חכירה מהוונות מרמ"י ל"ש. גיל-עד השקעות בע"מ עד ליום 16.04.2043

עמוד 23 מתוך 32
13920-5
29.09.2015



גיל-עד השקעות בע"מ
ת.פ. 574661289



זכויות נישומות: זכויות חכירה לחברה בכפוף לרכישתו.

6.2.5. שימוש ודמי שכירות

ק"ק עליונה- שימוש חורג למסחר.
קומות- שימוש חורג למגורי עובדים

התפוסה מלאה.

פירוט נוסף לעיל בסעי' 4.5.

6.2.6. ניהול

הנכס מנוהל ומתופעל עצמאית ע"י בעלי הזכויות. פירוט לעניין הוצאות הניהול בסעי' 4.5.

6.2.7. עסקאות בנכס הנישום ב- 3 השנים האחרונות,

לא נעשו בשלוש שנים האחרונות.

הנכס נרכש בתאריך 24.10.2011 במחיר של 15.5 מ' ש"ח ע"י י"ש. גיל עד השקעות בע"מ.

6.2.8. שימוש ביועצים

לא נעשה שימוש ביועץ מומחה

6.2.9. חו"ד שמאות שנערכו על ידינו ב- 3 שנים האחרונות

חוות דעת שלנו בדו"ח מס' 13271-36 מיום 22.07.2014.
"שווי שוק" נקבע לסך של - 22.8 מ' ש"ח.

בחוות דעת זו (הנוכחית) "שווי השוק" נקבע ל- 18 מ' ש"ח.

הסבר לפער בין הקביעות:

- קיצור בשנה של תקופת ה"שימוש החורג" (בה מתקבלים דמי שכירות גבוהים יותר).

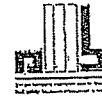
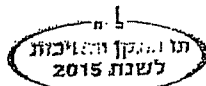
- עדכון מהותי² (ירידה) ברווח התפעולי לאור ביצוע 2014 ומחצית 2015.

שמאים אחרים:

לא ידוע לנו על הערכות שנעשו ע"י שמאים אחרים.

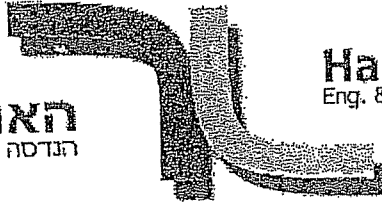
זי אנו ג"י עסקאות נז"ל בע"מ
ח.פ. 515274678
רח' ז'בוטינסקי 7 ר"ג

עמוד 24 מתוך 32
13920-5
29.09.2015



ש. גיל עד השקעות בע"מ
ח.פ. 514661230

בחו"ד הקודמת, התבססנו על צפי לרווח תפעולי אשר בפועל לא התממש.



6.3. עקרונות לתחשיב

6.3.1. "ערך למטרת בטוחה" ו- "שווי שוק":

מגורי עובדים: הרווח התפעולי מהוון עד תום תקופת השימוש החורג.

מסחר: "מחסני השוק"

גישת היוון הכנסות בהתאם למשולם בפועל לתקופת השימוש החורג ולאחר מכן לתעשייה ובניכוי עלויות התאמה ממגורי עובדים לתעשייה.

קבענו מקדמי שקלול לרווח התפעולי כדלקמן¹⁰:

שנה	סה"כ הכנסות	ממוצע לחדר (לאחר ניכוי המסחר)	סה"כ הוצאות	רווח תפעולי חציוני	רווח תפעולי נקי בשנה	מקדם שיקלול	סה"כ
2014	2,220,900 ₪	1,176 ₪	1,809,779 ₪	411,120 ₪	411,120 ₪	20%	82,224 ₪
2015	3,636,247 ₪	1,905 ₪	2,184,791 ₪	725,728 ₪	1,451,456 ₪	80%	1,161,165 ₪
סה"כ							1,243,389 ₪

"בערך לבטוחה", תחשיבנו ערוכים עד לתום תקופת התכירה, דהיינו 2043.

"ערך שומתי נפרד":

גישת היוון הכנסות בהתאם למשולם בפועל ובניכוי היטל השבחה לצמיתות ודמי היתר לר.מ.י בגין שינוי ייעוד וניצול.

6.3.2. סקר מחירים

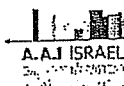
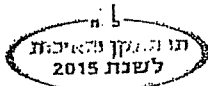
דמ"ש לתעשייה						
מועד	מיקום	סוג	שטח (מ"ר)	דמ"ש למ"ר בחודש	מקור מידע	דמ"ש
מרץ-13	חטיבת גולני	מחסן	119	38	פנימי	
	התבונה	אחסנה	870	31		
	ביקוש	אזה"ת	80	31	תיווך	
	ביקוש	אזה"ת	200	35	פרטי	
	ביקוש	אזה"ת	500	35	פרטי	

סיכום וקביעה:

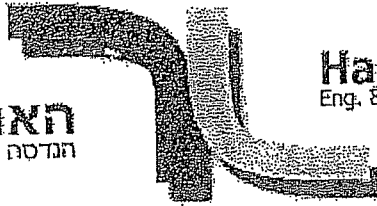
- דמי השכירות בק"ק לתעשייה בטווח הרחב שבין 31 ₪ - 38 ₪ למ"ר, לשטחים קטנים מהנכס הנישום (80 מ"ר - 870 מ"ר).
- נמסר מקולגה פעיל באילת, דמ"ש שטחים גדולים: ק"ק : כ-30 ₪ למ"ר קומות : מקדם של כ-50% ביחס לק"ק.

זו אנו גי' עסקאות וזלץ בע"מ
ח.פ. 515274678
ר/ח' ז'בוטינסקי 7 ר"ג

עמוד 25 מתוך 32
13920-5
29.09.2015



ש.גיל ע' השקעה
ח.פ. 14661230



- לאור מכלול הנתונים, קבענו כדלקמן:
דמי שכירות לתעשייה בקי"ק 30 נ"ח למי"ר ובקומות 17 נ"ח למי"ר.

6.4 תחשיב השווי

תחשיב השווי:	
מועד קובע לחי"ד	17/08/2015
תום תקופת השימוש החורג למסחר	12/05/2019
תום תקופת השימוש החורג למגורי עובדים	27/05/2019
שער היוון שנתי למסחר	8.00%
שער היוון שנתי לרווח התפעולי במגורים עובדים	9.00%
שער היוון שנתי לתעשייה	8.50%
דמי"ש חודשיים למי"ר תעשייה בקומות קרקע	נ"ח 30.0
דמי"ש חודשיים למי"ר תעשייה בקומות עליונות	נ"ח 17.0

מגורים ונלווים בתקופת השימוש החורג	
רווח תפעולי שנתי	נ"ח 1,243,389
מסי שנים להיוון הכנסות	3.78
שער היוון שנתי	9.0%
היוון הכנסות בתקופת השימוש החורג	נ"ח 3,839,257

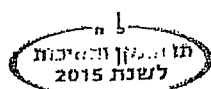
מסחר בתקופת השימוש החורג - מחסני השוק	
דמי"ש חודשיים	נ"ח 99,110
מועד קובע	17/08/2015
תום תקופת השימוש החורג	12/05/2019
מסי שנים להיוון הכנסות	3.74
שער היוון שנתי	8.0%
היוון הכנסות בתקופת השימוש החורג	נ"ח 3,715,736
סה"כ	נ"ח 3,715,736

סה"כ היוון הכנסות בתקופת השימוש החורג	נ"ח 7,554,993
---------------------------------------	---------------

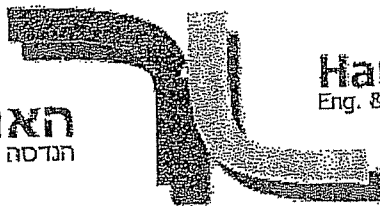
היוון הכנסות לתעשייה ביתרת חיים כלכליים

שווי שוק		ערך לבטוחה		היוון הכנסות לתעשייה ביתרת חיים כלכליים			
ע.נ.ג (לצמיתות)	סה"כ שווי לצמיתות	ע.נ.ג (עד תום תקופת החכירה)	סה"כ שווי הכנסות עד תום תקופת החכירה (2043)	שער היוון שנתי	דמי"ש חודשיים למי"ר בחודש	שטח (מי"ר)	קומה
נ"ח 1,400,360	נ"ח 1,905,882	נ"ח 1,201,144	נ"ח 1,634,751	8.50%	נ"ח 13,500	7	קרקע תחתונה 1,866.49
נ"ח 5,640,338	נ"ח 7,676,471	נ"ח 4,837,942	נ"ח 6,584,414	8.50%	נ"ח 54,375	30	קרקע עליונה 1,812.50
נ"ח 3,270,749	נ"ח 4,451,472	נ"ח 2,805,451	נ"ח 3,818,204	8.50%	נ"ח 31,531	17	אי 1,854.78
נ"ח 3,270,749	נ"ח 4,451,472	נ"ח 2,805,451	נ"ח 3,818,204	8.50%	נ"ח 31,531	17	אי 1,854.78
נ"ח 13,582,195	נ"ח 18,485,297	נ"ח 11,649,988	נ"ח 15,855,573		נ"ח 130,938		סה"כ 7,388.55

זי אנד איר עסקאות נדל"ן בע"מ
ת"ד 515774678
רח' זבוטינסקי 7 ר"ג
עמוד 26 מתוך 32
13920-5
29.09.2015



האושנר מלול
ת"ד 515774678
רח' זבוטינסקי 7 ר"ג



הפחתות:	
היטל השבחה:	
היטל השבחה לצמיתות מתעשייה למסחר ומגורי עובדים	2,232,195 ₪ -
דמי היתר בגין שינוי ייעוד וניצול ל- ר.מ.ג	720,000 ₪ -
סה"כ הפחתות היטל השבחה ותשלום ל- ר.מ.ג	2,952,195 ₪ -
שווי בניכוי תשלומי היטל השבחה ותשלמים ל- ר.מ.ג	28,586,494 ₪
במעוגל	28,600,000 ₪

הסבר:

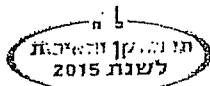
בחור"ד הקודמת הי"ערך השומתי הנפרד" היה גבוה **מהותית** (כ- 37 מ' ש' לעומת 28.6 מ' ש' כעת). הדבר נובע מאי התגשמות הצפי לרווח התפעולי, כפי שהוסבר גם לעיל בסי' 6.2.9. בנוסף, התבססנו כעת על צפי ל- 97 יח' בלבד במקום 152 וזאת בהתאם למגמת התכנון העכשווי לפי תביע 250/03/2. נציין כי אנו מתבססים על מאזני בוחן (כולל ל- 2014).

בפועל הכוונה למכור כעת את הנכס בכ- 33 מ' ש'. לפי מידע לא מהימן, ישנה מגמה לשיווק יחידות מגורים לפי בסיס של כ- 300,000 ש' ליח'.

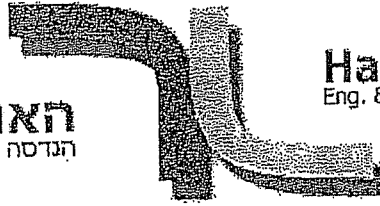
אנו עדים אם כן לקיצוניות, בין הפעילות לפי מאזני הבוחן, לבין הפעילות בשטח ואין לנו הסברים ממשיים לפערים הנ"ל.

ד"ר אהרן גיי עסקאות נדל"ן בע"מ
ת.פ. 5152746/8
רח' זבוטינסקי 7 ר"ג

עמוד 28 מתוך 32
13920-5
29.09.2015



ש. גלילי השקעות בע"מ
ת.פ. 5152746/8
מסן והקנס הישראלי



7. קביעת השווי

א. שווי השוק

לאור כל האמור לעיל, בהתחשב במכלול הגורמים שהוזכרו ושכוחם להשפיע על שווי של הנכס ולאחר שנבחנה על ידינו השפעתם של אלו, הננו קובעים את "שווי השוק" של הנכס במצבו, כריק ופנוי ונקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג' בגבולות הסך של **₪ 18,000,000** (שמונה עשר מיליון ₪)

ב. הערך למטרת בטוחה

כנ"ל כמו בסי א. לעיל, הערך למטרת בטוחה הינו בגבולות הסך של **₪ 16,000,000** (ששה עשר מיליון ₪)

ג. ערך שומתי נפרד – זכויות בהתאם לתב"ע לפני הפקדה

בנוסף ובנפרד מהשווי, שווי הנכס כולל פרטנציאל בהתאם לזכויות בתב"ע לפני הפקדה, הינו בגבולות הסך של **₪ 28,600,000** (עשרים ושמונה מיליון ושש מאות אלף ₪).

מע"מ אפס באילת.

הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.

3 עמודים.

מצ"ב: אישור מצב זכויות

נספח בטחונות ייערך לאחר שניתן יהיה להעביר דו"ח לבנק/גוף מממן

בכבוד רב,
עודד האושנר
מהנדס אזרחי ושמואל מקרקעין

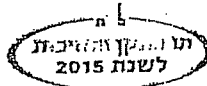


זוהי ג' עסקאות נולדו בע"מ
ת.פ. 5153/4678
רח' אבט/נסקי 7 ר"ג

1-2 החברה

ג' גיל-עד הש"ס תמוצה: 5
ת.פ. 5153/4678

עמוד 29 מתוך 32
13920-5
29.09.2015





מס' ת.ד. 13920-5
דואר 515274678

כתובת תוכנית ופרטים נוספים:

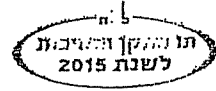
מדינה	מחוז	עיר
מס' ח.פ.	מס' ת.ד.	מס' רישום

3 07 25 2015 13920-5

(Handwritten signature)
זיו אהרן גיי עסקאות נדל"ן בע"מ
ח.פ. 515274678
רח' לבוטינסקי 7 ר"ג

(Handwritten signature)
ע.א. גיל-עד השקעות בע"מ
ת.פ. 514688/230

עמוד 32 מתוך 32
13920-5
29.09.2015



נספח 12

העתק הסכם לדוגמא לפני

המועד הקובע

עמוד מס' 139

ה ס כ ם

שנערך ונחתם ב - תל אביב ביום 30 לחודש 12 שנת 2015

בין : די אנד ג'י עסקאות נדל"ן בע"מ, ח.פ. 515274678
מרחוב ז'בוטינסקי 3 רמת גן
(להלן - "החברה" או "היזם")

מצד אחד

לבין : 
(להלן: "הרוכש")

מצד שני

- הואיל ובכוונת החברה לחתום על הסכם לרכישת הנכס מאת ש. גיל-עד השקעות בע"מ, ח.פ. 51-466123-0 (להלן: "ש. גיל-עד" ו- "הסכם הרכישה", בהתאמה), על פיו תהיה זכאית החברה להירשם כחוכרת לדורות של הנכס;
- והואיל ובכפוף להתקיימות התנאי המתלה (כהגדרתו להלן) ברצון החברה למכור את היחידה לרוכש בתמורה וביתר התנאים האמורים להלן;
- והואיל והרוכש גמר בדעתו לקנות את היחידה מאת החברה והכל לפי התנאים שבהסכם זה על נספחיו;

לפיכך הוסכם, הותנה והוצהר כדלקמן:

1. מבוא ונספחים

- 1.1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
 - 1.2. כותרות הסעיפים נכתבו לשם הנוחות בלבד ואין לעשות בהם שימוש פרשני.
 - 1.3. הנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו. בהתאם לאמור, בכל מקום אשר ישנה התייחסות להסכם זה תהא הכוונה להסכם זה כולל נספחיו, אלא אם כן צוין במפורש אחרת.
 - 1.4. בהסכם זה על נספחיו (להלן-"ההסכם") תהיה למונחים שלהלן, על הטיותיהם, המשמעות המופיעה לצידם, אלא אם תוכן הדברים או הקשרם יחייבו אחרת:
- "הקרקע" או "המקרקעין" - מגרשים 9 ו-10 הנמצאים ברח' הספן 1 באילת הידועים כחלקה 1 בגוש 40051 (גוש לא מוסדר).

"הנכס" - הנכס הבנוי על המקרקעין והקרוי "בית האורן" או "מלון רינו אקספרס" ובו מצויות 152 יחידות שטחים משותפים, מתקני כושר ובריכה, שטחים מסחריים וחניון.

"שטחים משותפים כלליים" - השטחים המשותפים לכלל בעלי היחידות, המסומנים בתוכניות כ"רכוש משותף לכל יחידות הנכס" (לרבות חדרי מדרגות, מבואות, מסדרונות, מעברים וכו'), אשר חלק יחסי משטחים אלה יוצמדו לכל יחידה בהתקיים האפשרות החוקית והמשפטית, ושיהיו כפופים לניהול, תחזוקה ותפעול של חברת האחזקה.

"שטחים מסחריים"

מלוא השטחים המסחריים במתחם הנכס, לרבות מחסנים, משרדים, המיועדים להיות שטחים בחכירה, חזקה ושימוש בלעדי של הזים או מי מטעמו, ואשר כל ההכנסות משטחים אלה, ככל שיהיו, ייוחדו לזים בלבד.

"הלובי ומתקני הספורט"

שטחים בנכס, לרבות לובי הנכס, הבריכה וחדר הכושר והשטחים בסביבתם, אשר זכות החכירה והחזקה בהם מוקנית לזים, ואשר תינתן לרוכשי היחידות זכות שימוש בהם בהתאם להוראות הסכם זה והסכם הניהול, ואשר ינוהלו, יתוחזקו ויתופעלו על ידי חברת האחזקה, בהתאם להסכם הניהול.

"היחידה"

היא יחידה מספר 229 בקומה 2 בשטח של כ- 30 מ"ר ברוטו (כולל חלק יחסי בשטחים המשותפים הכלליים), שיועדה, במסגרת היתר לשימוש חורג שהוצא ליחידות בנכס, הינו "מגורי עובדים", ואשר מסומנת בתכניות המהוות חלק מנספח א' המצורף להסכם זה וכוללת את הפריטים המופיעים ברשימת תכולה המצורפת להסכם זה כנספח א'1.

"החניון"

החניון הבנוי במתחם הנכס, השייך לזים בלבד.

"חברת הניהול/חברת האחזקה" - הים האדום ניהול מלונות בע"מ ח.פ. 515297745, אשר תנהל ותתפעל את הנכס, לרבות היחידות, השטחים המשותפים הכלליים, הלובי ומתקני הספורט.

"חוק המקרקעין"

חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969.

"הבית המשותף"

הוא הנכס לכשיירשם בפנקסי המקרקעין כבית משותף לפי חוק המקרקעין כאמור בהסכם זה להלן.

"עוה"ד" או "עורכי הדין" - עוה"ד משרד מ. פירון ושות' מרח'י השלושה 2 תל אביב-יפו.

"תאריך המסירה"

מועד התקיימות התנאי המתלה (כהגדרתו להלן).

רשימת נספחים

- (1) נספחים "א" - "א1" - תשריט ורשימת תכולה.
- (2) נספח "ב" - נספח תמורה.
- (3) נספח "ג" - יפוי כח נוטריוני.
- (4) נספח "ד" - הסכם ניהול.
- (5) נספח "ה" - ההיתרים לשימוש חורג.

2. העסקה

א. החברה מתחייבת בזה למכור לרוכש את היחידה והרוכש מתחייב בזה לרכוש את היחידה מאת החברה בתנאים המפורטים להלן בהסכם זה.

etc

תאריך יציאתו לתוקף
515297745
רמי גובסוולד
ר"ג

הסכם למכירת יחידה
מהדורה 03/15

ב. **תנאי מתלה לעסקה** – הסכם זה ומכירת היחידה לרוכש מותנים בכך שהסכם הרכישה ייחתם והחברה תשלים את רכישת הנכס מאת ש. גיל-עד, בהתאם להסכם הרכישה (להלן – "התנאי המתלה"). היה והתנאי המתלה לא יתקיים עד ליום 30.12.2015 יחשב הסכם זה כבטל ומבוטל ויושבו לרוכש מלוא הסכומים ששילם ע"י התמורה, הצדדים יחתמו על תצהיר ביטול עסקה המופנה לרשויות המס על מנת שהרוכש יוכל לקבל את מס הרכישה ששילם בחזרה ולרוכש לא תהיה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה מאת החברה ו/או מאת ש. גיל-עד בגין כך.

3. **הצהרות הרוכש**

הרוכש מצהיר, מאשר ומתחייב כי:

א. בדק את הקרקע ואת תוכניות המתאר ותוכניות בנין עיר השונות החלות עליה, לרבות את ייעוד הנכס ובפרט ייעודה של היחידה בהתאם לתוכניות החלות עליה ולהיתר לשימוש חורג שניתן לה, בדק את התכניות של הנכס והיחידה, ביקר בקרקע, בנכס וביחידה; בדק היטב את היחידה, את טיבה וכל פרטיה ובכלל זה מידותיה, הפתחים בה וגודלם, לפני חתימת ההסכם וכי הוא מסכים ויודע כי היחידה נמכרת לו כפי שהיא (AS IS), ללא כל שינוי ו/או תוספת ומבלי שהחברה תהיה חייבת לבצע כל שינוי ו/או תוספת ביחידה, וכי אם קיימת אי התאמה כלשהי בין המצב הקיים ביחידה ו/או בנכס בתאריך חתימת הסכם זה לבין תיאור היחידה ו/או הנכס, בתוכניות שבנספח "א", הרי שמצב היחידה והנכס בפועל יגבר על תיאורם המופיע בנספח "א". אין באמור בסעיף זה בכדי לגרוע מהתחייבות החברה לשיפוץ היצוני של הנכס כאמור בסעיף 8.8 להלן.

הרוכש מצהיר כי מצא את היחידה ואת הנכס מניחים את דעתו ומתאימים לצרכיו מכל הבחינות וללא סייג, והרוכש מוותר בזאת ויתור סופי ומוחלט על כל טענה קיימת או עתידית כנגד החברה בגין כל האמור לעיל ומצהיר ומתחייב כי לא יהיה באמור לעיל משום "אי התאמה" המתייחסת לפרטים, למידות, פתחים וגודלם, ייעוד כמשמעותם בכל דין.

ב. ידוע לו והוא לקח בחשבון לפני רכישת היחידה כי היחידה אינה מיועדת למגורי הרוכש וכי על פי התביע החלה על המקרקעין ייעודו של הנכס הינו לתעשייה וכי התביע אינה מתירה מגורי עובדים ו/או שימוש קרוב אחר ו/או שימוש למסחר וכי נכון למועד חתימת הסכם זה קיים ליחידות בנכס היתר לשימוש חורג עבור מגורי עובדים ל- 5 שנים שניתן ביום 27.05.14 (להלן – "ההיתר לשימוש חורג"), והכל כאמור בנספח "ה" להסכם זה.

ג. כי ידוע לו כי עליו להעמיד את היחידה להשכרה לצדדים שלישיים, בהתאם לייעודה על פי ההיתר לשימוש חורג. ובהתאם לאמור ולמוסכם בהסכם הניהול וכי בד בבד עם החתימה על הסכם זה הוא חותם על הסכם ניהול עם חברת האחזקה אשר יהיה בתוקף למשך התקופה כהגדרתה בהסכם הניהול.

ד. כי לא ישתמש ביחידה ולא ישכיר ו/או ימסור את היחידה לשימושם של אחרים, בעצמו או באמצעות אחרים, אלא לפי הוראות הסכם הניהול או כל הסכם אחר רלוונטי ככל שיהיה תקף באותה העת, ויהיה מנוע מלפרסם ו/או להציע את היחידה לשימוש בתמורה או שלא בתמורה באופן שהוא נוגד את הוראות הסכם הניהול. וכי עם סיומו של הסכם הניהול, יתקשר עם חברת ניהול חלופית ו/או ישכיר את יחידתו למטרות חוקיות, מוסריות, ושאינן גורמות מטרד ו/או סכנה לציבור ו/או לצדדים, ובהתאם לייעוד היחידה על פי דין.

ה. כי הוא מאשר כי האמור בס"ק ב- ד' לעיל מוסכם ומקובל עליו ואין לו ולא תהיה לו כל טענה בגין כך, והוא מתחייב להשתמש ביחידה על פי הייעוד האמור והוא יהא מנוע מלטעון כל טענה בעניין ייעוד הנכס והיחידה והשימוש בהם בהתאם לייעוד כאמור שיעשה על ידי החברה ו/או חברת האחזקה ו/או על ידי צד ג' אחר כלשהו. הרוכש מתחייב כי הוא ו/או מי מטעמו יעשו שימוש ביחידה בהתאם לייעודה התכנוני ו/או החוקי באותה עת.

לק

יועץ משפטי
ת"ד 5152746
רח' זבתי 7 ר"ג

הסכם למכירת יחידה
מהדורה 08/15

ו. ידוע לרוכש והוא מסכים לכך, כי הזכויות בלובי ובמתקני הספורט, בשטחים המסחריים ובחניון, כהגדרתם, יהיו בחכירה, תזקה ושימוש החברה בלבד (בכפוף לזכות שימוש בלובי ובמתקני הספורט שתינתן לשוכרי היחידות) והחברה תהיה רשאית לנהוג בהם כמנהג בעלים, לרבות אופן ניהולם, השכרתם או חלקים מהם לצד ג' לפי ראות עיניה, קבלת הכנסות משטחים אלה, והרוכש מסכים לכך ומוותר בזאת, באופן מוחלט, על כל טענה ואו דרישה ואו תביעה בקשר עם שטחים אלה ואו עם הזכויות בהם.

ז. הרוכש מצהיר כי הודע לו שהחניון לא נועד לשרת את בעלי היחידות, וכי החניון יהא בבעלות וחזקה בלעדית של החברה, אשר תהא רשאית לעשות בו שימוש לפי שיקול דעתה הבלעדי ותהא הזכאית הבלעדית לכל הכנסה אשר תצמח מהחניון.

ח. ידוע לרוכש שכל זכויות הבניה, הן הקיימות והן העתידיות, במקרקעין ובנכס על חלקי השונים הן של החברה, אשר תהא רשאית לעשות בהן כרצונה ומבלי לקבל את הסכמת הרוכש, ואשר תהא רשאית לבנות כל תוספת בניה בפעם אחת או בשלבים ולצורך כך להתחבר לכל חלק של הנכס ולעשות בו שימוש לצורך הבניה הנוספת דלעיל וכי אין באמור בהסכם זה כדי להתפרש כמעניק לרוכש זכויות בניה כלשהן והוא מוותר בתנאיתו על הסכם זה על זכויות בניה נוספות כאמור.

ט. כל שינוי בתכנית הנכס או היחידות או בתכנית בנין עיר החלה על הקרקע על תיקוניה כעת או בעתיד עליו יוחלט בוועדה המקומית או המחוזית לתכנון ובניה יחייב את הרוכש.

י. כי ישמור על היחידה ועל השטחים המשותפים הכללים ועל הלובי ומתקני הספורט, במצב טוב ותקין, וימלאו אחר הוראות כל דין, וכי לא יעשה ביחידה כל שימוש אשר עשוי להפריע ואו להוות מטרד לפעולתו התקינה והסדירה של הנכס ואו להוות הפרעה או מטרד לשימוש של יתר בעלי הזכויות ביחידותיהם ואו לחברה ביתר השטחים בנכס.

יא. כי החל ממועד המסירה, כהגדרתו, הוא מתחייב לשלם כל תשלום אשר יוטל עליו בקשר עם היחידה לפי דרישת חברת הניהול ואו נציגות הבית המשותף ואו לפי דרישת הרשויות ואו חברי החשמל, טלפון, גז וכיוצא' באופן יחסי, שווה בשווה, יחד עם יתר היחידות.

יב. מוסכם כי לחברה תעמוד הזכות לנהוג בחלקיה בנכס כמנהג בעלים, לרבות התקשרות עם ספקים ואו שוכרים ואו יזמים, השכרת שטחי החברה לכל מאן שהוא לרבות גורמים מסחריים ואו קמעונאים, לרבות הקמת עמדת קפה ואו שירות מזנון בלובי ואו בשטחי הבריכה ואו חדר הכושר וכן תהיה החברה הזכאית הבלעדית לדמי השכירות ואו לפדיון, מבלי שלרוכש תהא כל דרישה ואו טענה בקשר עם כך, לרבות זכות החלטה בעניין ואו זכות ברווחים.

יג. לחברה תעמוד הזכות להציב שילוט ואו שלטים על גבי מבנה/מבני הנכס, בכפוף לרישוי המתאים, וכל ההכנסות ואו ההוצאות הנובעות מהשילוט כאמור יחולו על החברה ואו יהיו שייכים לחברה.

יד. ידוע לרוכש כי חוק המכר (דירות) וחוק המכר (הבטחת השקעות לרוכשי דירות) אינם חלים על הסכם זה על כל המשתמע מכך, לרבות לעניין אי מחויבות החברה להעמיד לרוכש בטוחות בהתאם להוראות חוק המכר וכן אי מחויבות החברה לאחריות בדק.

טו. ידוע לרוכש כי הלובי ומתקני הספורט, לא ימסרו ואו יוצמדו לרוכשים ואו ליחידות. שטחים אלו ייוותרו בבעלות החברה ויעמדו לרשות שוכרי היחידות בכפוף להוראות הסכם זה והסכם הניהול, וינהלו בידי חברת האחזקה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב הרוכש לשאת בדמי ניהול לרבות בקשר עם הלובי ומתקני הספורט, כפי שיידרש על ידי חברת האחזקה ואו החברה, בין אם נעשה שימוש בשטחים אלה ובין אם לאו.

rlc

ד"ר ארי ג'ניסטרוב נדל"ן בע"מ
ה'ם 515274678
רח' ז'ב' טייכסקי 7 ר"ג

הסכם למכירת יחידה

מהדורה 08/15

4. פעולות תכנוניות בנכס

א. ידוע לרוכש כי חברת ש. גיל-עד, ממנה תרכוש החברה את הנכס, תתחייב להאריך את ההיתר לשימוש חורג ב- 5 שנים נוספות (מעבר לשימוש שניתן בהיתר מיום 27.05.14, קרי עד ליום 26.05.24) (להלן: "תקופת השימוש החורג הנוספת") על אחריותה ועל חשבונה, ולשלם את כל התשלומים לצורך כך לעיריית אילת ו/או לוועדה המקומית אילת ו/או לרמ"י הכל באופן שהנכס ימשך לפעול תחת ההיתר לשימוש חורג עד לתום תקופת השימוש החורג הנוספת (להלן: "פעולות התכנון"). למען הסר כל ספק מובהר לרוכש והוא מצהיר שידוע לו והוא מסכים לכך כי הוא קונה את היחידה במצבה היום ASIS וככל ולא יעלה בידי ש. גיל-עד להאריך את ההיתר לשימוש חורג לתקופת השימוש החורג הנוספת הוא לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין כך לחברה.

הרוכש מתחייב שלא להתנגד לכל פעולה תכנונית ו/או רישוי שתיעשה על ידי ש. גיל-עד על פי סעיף זה ו/או על ידי החברה ו/או על ידי מי מטעמה בהתאם לאמור בהסכם זה להלן, ובכלל זה לשתף פעולה עם ש. גיל-עד ו/או עם החברה לפי העניין ולחתום על כל מסמך, תכנית או בקשה הנדרשים לצורך כך. לשם הבטחת התחייבותו, כאמור, יחתום הרוכש על יפוי כח בנוסח המצורף להסכם זה כנספח "ג" ושיאפשר גם ביצוע פעולות התכנון בנכס. הרוכש נותן בזאת הוראה והרשאה בלתי חוזרת לחברה ו/או לש. גיל-עד, ככל שתידרש חתימת הרוכש, לחתום על בקשות תכנוניות כאמור בשם הרוכש ו/או כל מסמך אחר לשם ביצוע פעולות התכנון.

ב. הרוכש מצהיר כי ידוע לו כי פעולות התכנון כרוכות באישור כדון של רשויות התכנון המוסמכות וכי ידוע לו שאין כל וודאות שפעולות כאמור יאושרו. הרוכש מוותר בזאת על כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מהחברה בקשר לכל הנובע, בין במישרין ובין בעקיפין, מפעולות התכנון ו/או חלק מהם ו/או מתיקון ההיתר לשימוש חורג ו/או שינוי התכניות החלות על הקרקע, לרבות תביעה לפיצויים על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965. כמו כן, מתחייב הרוכש שלא להתנגד, בין במישרין ובין בעקיפין, לפעולות התכנון כאמור ו/או לכל פעולה תכנונית אחרת שתבוצע על ידי החברה.

ג. כמו כן ידוע לרוכש כי ככל ותאושר תביעת המשנה את ייעוד הנכס או היחידה כי אז יישא הרוכש בכל התשלומים הנלווים שיידרשו בקשר עם כך, לרבות דמי שינוי ייעוד ו/או דמי היתר ו/או כל תשלום שיידרש לרשות מקרקעי ישראל ו/או היטל השבחה לוועדה המקומית וזכויות, באופן יחסי. ידוע לרוכש כי התחייבותו לשלם את התשלומים הנ"ל בגין שינוי ייעוד הנכס ו/או היחידה הינה התחייבות יסודית לא רק כלפי החברה אלא גם כלפי יתר רוכשי היחידות ו/או שטחים אחרים בנכס.

ד. בחתימתו על הסכם זה, נותן הרוכש לחברה הרשאה בלתי חוזרת לביצוע כל פעולת תכנון ביחס לנכס, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לרבות קבלת היתרים, הקלות, שימושים חורגים, הגשת תכנית לשינוי ייעוד הנכס ו/או היחידה, הסדרים עם הרשויות, וכל פעולה שתמצא החברה לנכון לפי שיקול דעתה הבלעדי ולשם כך תהיה רשאית החברה לעשות שימוש בייפוי הכח הנטריוני שניתן לה על ידי הרוכש על פי הסכם זה.

5. זכות שימוש בלובי ובמתקני הספורט

א. החברה תאפשר לרוכש וליתר בעלי הזכויות ביחידות, זכות שימוש באיזור הלובי, הבריכת וחדר הכושר בנכס, במסגרת התמורה הקבועה בהסכם הניהול, והרוכש מתחייב לשלם לחברת הניהול את התמורה הקבועה בהסכם הניהול. עם סיומו של הסכם הניהול, תקבע חברת הניהול התלופית או החברה, בהיעדר חברת ניהול חלופית, את התמורה החודשית בגין זכות השימוש בלובי, בבריכה וחדר הכושר וכן עלויות האחזקה בהם, והרוכש מתחייב לשלם לחברה ו/או לחברת הניהול את התמורה כאמור. מובהר ומוסכם כי הרוכש מחויב בתשלום שייקבע בגין השימוש והאחזקה של הלובי ומתקני הספורט בין אם נעשה בהם שימוש ובין אם לאו.

e/c

זי אנד איי עסקאות נדל"ן בע"מ
 ת.פ. 515274678
 רח' ז'בינסקי 7 ר"ג

הסכם למכירת יחידה

מהדורה 08/15

ב. מובחר ומוסכם כי החברה /או חברת הניהול /או מי מטעמם לא יהיו אחראים לכל נזק /או אובדן שייגרמו לרוכש /או מי מטעמו בגין השימוש בלובי ובמתקני הספורט, והרוכש מוותר בזאת מראש על כל תביעה /או טענה /או דרישה כלפיי החברה /או חברת הניהול /או מי מטעמם בקשר עם כך.

ג. מבלי לגרוע מכלליות האמור בהסכם זה מצהיר, מתחייב ומאשר הרוכש כי:

(1) תכנון, אבזור ועיצוב הלובי ומתקני הספורט ייעשה בהתאם לשיקול דעתה המוחלט והבלעדי של החברה.

(2) בכפוף לאמור לעיל, הרוכש מוותר בזאת על כל טענה /או דרישה /או תביעה כלפי החברה או מי מטעמם בקשר לעיצוב /או תכנון /או איבזור הלובי ומתקני הספורט.

(3) הלובי ומתקני הספורט מיועדים לשימושם של שוכרי היחידות ולהם בלבד.

(4) נוהלי והסדרי הפעילות ואחזקת הלובי ומתקני הספורט והשימוש בהם (להלן- "הנוהלים") ייקבעו, עד לרישום הבית בבית משותף - על ידי חברת האחזקה או נציגות הבית המשותף (במקרה שתברת האחזקה תחדל להעניק שירותי ניהול ואחזקה לנכס בהתאם להוראות הסכם האחזקה) ולחברה לא תהיה כל אחריות בקשר לכך.

(5) הרוכש מצהיר כי ידוע לו והוא מסכים לכך כי חברת האחזקה או החברה (במקרה שתברת האחזקה תחדל להעניק שירותי ניהול ואחזקה לנכס בהתאם להוראות הסכם הניהול) תרכז את הטיפול בהפעלת מתקני הספורט, פתיחתם, תפעולם ואחזקתם על כל הכרוך והנובע מכך וכי היא תהא אחראית להם, לרבות ביטוח מתקני הספורט בביטוחים המתאימים, העסקת מציל בבריכה ומדריך מנסמך בחדר הכושר, זהכל בהתאם להוראות כל דין (חוק רישוי עסקים, חוק מכוני כושר ויצוי"ב). כן תהיה חברת האחזקה אחראית להוצאת כל הרשיונות /או האישורים /או ההיתרים הדרושים לשם פתיחת /או הפעלת מתקני הספורט /או אילו מהם, מאת הרשויות המוסמכות, ככל שנדרשים.

(6) הרוכש מתחייב לשלם את החלק היחסי של היחידה בהוצאות תחזוקתם והפעלתם של הלובי ומתקני הספורט לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, ביטוח, בדיק, וכל מס שיהול על מתקני הספורט (לרבות ארנונה כללית), ומוסכם כי תשלומים אלה יכללו במסגרת ההוצאות הנזכרות בהסכם הניהול.

(7) למען הסר ספק, מובחר בזאת כי התחייבותו של הרוכש על פי סעיף זה, היא גם התחייבות לטובת צד שלישי - שאר רוכשי היחידות בנכס, חברת האחזקה והחברה.

(8) הרוכש מתחייב להשתתף בעלות שיפורים /או השלמות, ככל שיידרשו, בלובי ובמתקני הספורט והכל כפי שייקבע על ידי חברת האחזקה או על ידי נציגות הבית המשותף (במקרה שתברת האחזקה תחדל להעניק שירותי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות הסכם האחזקה).

(9) מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מסכים הרוכש במפורש כי החברה תהיה רשאית לכלול את הוצאות טעיף זה בתקנון הבית המשותף שיירשם.

התמורה 6.

א. בתמורה ליחידה ויתור התחייבויות החברה בהסכם זה, מתחייב הרוכש לשלם לחברה את מחיר היחידה בתנאים ובמועדים כמפורט בנספח "ב" המצורף להסכם זמהווה חלק בלתי נפרד ממנו (להלן- "מחיר היחידה").

ב. מחיר היחידה יהיה צמוד למדד, כמפורט בנספח ב.

ek

ר"ג
515274678
ר"ג
ר"ג

הסכם למכירת יחידה
מהדורה 08/15

7. המסירה

- א. החברה מתחייבת, בכפוף למילוי התחייבויות הרוכש לפי הסכם זה, למסור את החזקה ביחידה לרוכש בתאריך המסירה שצוין לעיל.
- ב. ידוע לרוכש כי יתכן והיחידה תימסר לרוכש כשהיא מושכרת לצדדים שלישיים באמצעות חברת הניהול ולכן למעשה מדובר במסירת חזקה משפטית ביחידה בלבד. החל ממועד המסירה (הפיזית או המשפטית לפי העניין) ביחידה, מתחייב הרוכש לשלם את כל תשלומי החובה החלים על היחידה לרבות תשלומים לחברת הניהול.
- ג. היחידה תימסר לרוכש כשזכות הרוכש תופשית מכל חוב, שעבוד, עיקול, זכות צד שלישי (למעט זכויות השוכר, ככל והיחידה תימסר כשהיא מושכרת כאמור לעיל) ומשכנתא, בתנאי שהרוכש ימלא קודם לכן את כל ההתחייבויות שהוא חייב במילוין לפני מסירת החזקה ביחידה, בהתאם להסכם זה.
- ד. במקרה שהחברה לא תמסור לרוכש את היחידה בתאריך המסירה עקב אי מילוי חובה כלשהי של הרוכש לפי הסכם זה, יהיה הרוכש בלבד אחראי לכל נזק שייגרם ליחידה החל מתאריך המסירה ויישא בהוצאות שמירתה, אם יהיו כאלה וישלם את חלקו בהוצאות החזקת השטחים המשותפים הכלליים, בתשלומי הארנונה, דמי הניהול וכל תשלומי החובה החלים על היחידה, וזאת מבלי לפגוע בזכויותיה של החברה כמותנה בהסכם זה להלן. במקרה של ביטול הסכם זה, תהא החברה זכאית לנכות מכל סכום ששילם הרוכש עי"ח היחידה בנוסף להוצאות, נזקים והפסדים, גם את הסכומים המתאימים לפי סעיף זה.
- ה. מוסכם בזאת כי בכל מקרה לא יראו בפיגור של עד 14 יום במסירת החזקה ביחידה לרוכש, מכל סיבה שהיא, משום הפרה כלשהי של הסכם זה ו/או הוראה מהוראותיו. במקרה כאמור לא יהא זכאי הרוכש לפיצוי כלשהו.

ו. במידה נרק אחר מיחידת הרוכש יהא מעוניין לקבל את החזקה ביחידה במועד המסירה, יראו בחוזה זה כמותן יפוי כח בלתי חוזר והרשאה של יחיד הרוכש האחד כלפני יחיד הרוכש שיהא מעוניין לקבל את החזקה, באופן בו קבלת החזקה על ידי אחד מיחידת הרוכש זניחשב כמסירה לכל יחידת הרוכש. במידה ומי מיחידת הרוכש מעוניין לקבל את החזקה ביחידה על ידי צד ג' מטעמו של הרוכש, יהא עליו להציג יפוי כח מתאים, המסמיך את המורשה לקבל את החזקה ביחידה בשמו של הרוכש או יחיד הרוכש.

8. שינויים ותוספות

- א. שיפוץ הנכס - חברת האחזקה תבצע שיפוץ חיצוני (בלבד) של הנכס (לא בתוך היחידות עצמן) אשר יכלול שיפוץ בריכה, שיפוץ דלתות משותפות, מסדרונות, חידוש שטיחים בשטחים המשותפים ושטחים ציבורים וכיוצא בזה, הכל כמפורט בהסכם הניהול.
- ב. בחלוף 36 חודשים ממועד המסירה או במועד בו פקע הסכם הניהול, לפי המאוחר, הרוכש יהא זכאי לבצע שינויים ו/או תוספות פנימיים בלבד ביחידה בלי צורך בקבלת הסכמת החברה ובכפוף לכל דין, ואולם בכל מקרה של ביצוע שינויים ו/או תוספות על ידי הרוכש, מתחייב הרוכש לבצע את השינויים באופן שלא יגרם נזק ו/או עיכוב ו/או הפרעה כלשהם לחברה ו/או לרוכשי יחידות אחרות ו/או לחברת הניהול ו/או למתקן ממתקניו של הנכס. כל נזק שייגרם על ידי הרוכש בגין האמור לעיל יתוקן, על חשבונו של הרוכש, על ידי מי שייקבע לכך על ידי החברה ו/או חברת האחזקה ובתאום עימו.

ג. מוסכם ומוצהר במפורש עוד כי הרוכש לא יהיה רשאי בשום מקרה, לבצע שינויים כלשהם ו/או לפגוע בקונסטרוקציה, בקירות המשותפים ליחידה וליחידות אחרות ו/או לרכוש המשותף, בצנרות המשותפות ו/או לבצע שינוי כלשהו בחזית של המבנה ו/או המבנים נשוא הנכס.

etc

אנו אי עסקאות נדל"ן בע"מ
ת.פ 515274678
רח' בטינסקי 7 ר"ג

הסכם למכירת יחידה
מהדורה 08/15

ד. הרוכש מאשר כי ידוע לו שהאיסור הנייל על שינויים יכלול בתקנון הבית המשותף וכי חברת האחזקה תהיה מוסמכת להתקשר בשמו ובשם כל יתר בעלי היחידות, בהתחייבות כלפי החברה, לפיה יהיו הנייל זכאים, אך לא חייבים, למנוע בכל האמצעים החוקיים את ביצוע שינויים, כאמור, וכן לקבל כל סעד משפטי אחר כנגד ההפרה, לרבות על ידי צו עשה להחזרת המצב לקדמותו, והכל על חשבון בעל היחידה המפר.

ה. רוכש אשר רכש שתי יחידות או יותר הצמודות זו לזו ואו הממוקמות אחת מתחת לשנייה, מתחייב לא לחבר את היחידות או כל חלק מהן. הרוכש מצהיר ומאשר כי ידוע לו כי התחייבות זו הינה התחייבות יסודית בהסכם ותנאי מצד החברה למכור לו יותר מיחידה אחת בנכס.

ו. ידוע לרוכש והוא מסכים לכך שהוראות סעיף זה הינן בבחינת חוזה לטובת צדדים שלישיים שהינם החברה, רוכשי היחידות האחרות בנכס וחברת האחזקה.

9. שעבוד לטובת הרוכש

א. לאחר מועד החתימה על הסכם זה ולאחר השלמת רכישת הנכס על ידי החברה מאת שי.גיל-עד, ובכפוף לכך כי הרוכש שילם לפחות 30% מסכום התמורה בגין היחידה, תרשום החברה לטובת הרוכש שעבוד ברשם החברות, בגין זכויותיו החוזיות ביחידה על פי הסכם זה.

ב. הרוכש מסכים ומאשר כי החברה תעשה שימוש ביפוי הכח (נספח י"ג) לשם מחיקת השעבוד, באחד מהמקרים שלהלן:

(1) מיד לאחר רישום זכויות הרוכש בלשכת רישום המקרקעין או במועד בו ייחתם הסכם חכירה בין הרוכש לבין רשות מקרקעי ישראל בקשר עם היחידה, לפי המוקדם.

(2) במקרה של ביטול הסכם זה.

10. הבית המשותף ורישום זכות החכירה ביחידה על שם הרוכש

א. החברה מתחייבת לעשות הפעולות והסידורים שיהיה צורך לעשות למטרת ביצוע רישום הנכס, או חלקים ממנו, בבית משותף לפי חוק המקרקעין וכאשר תהיה אפשרות חוקית ומשפטית לכך, לעשות את כל הפעולות לרישום זכות החכירה ביחידה על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין. בעת רישום זכות החכירה ביחידה על שם הרוכש תהיה היחידה הופשית מכל חוב, שיעבוד, עיקול, משכנתא או זכות לצד שלישי, פרט לזכויות השוכרים ביחידה, ככל והיחידה נמסרה כשהיא מושכרת, ופרט לכל חוב, שעבוד, עיקול, וזכות צד שלישי אחרת, אשר נוצרו ואו נגרמו על ידי הרוכש ואו באחריותו ואו שהוטלו על ידי צד שלישי על זכויות הרוכש ביחידה וכמפורט להלן.

ב. הרוכש מסכים כי רק אותם חלקים של הקרקע ואו הנכס שייקבעו על ידי החברה יירשמו בבית משותף וכי רק אותם חלקים של הקרקע ואו הנכס שייקבעו על ידי החברה ייחשבו כרכוש משותף של היחידות, ובלבד שאין בכך כדי לפגוע בזכויות הרוכש ביחידה גופא.

ג. הרשות בידי החברה להצמיד חלקים מהקרקע ואו מהנכס ואו מאיזה מהמבנים בנכס לרבות קירות תצונניים, גגות ואו זכויות בניה ואו חלק מהם, ליחידה ואו ליחידות בנכס כפי שתמצא החברה לנכון, והכל בכפוף לאישורים כדן. במקרה של בנייה נוספת על ידי החברה כאמור לעיל, יהיו המבנים הנוספים, לרבות גגותיהם וקירותיהם התצונניים, צמודים במלואם לאותה יחידה ואו יחידות בנכס או באחד משלבי הנכס, והרוכש נותן בזה במפורש מראש את הסכמתו להקמתם ואו הצמדתם ליחידה ואו ליחידות ויראו הסכמה זו כמתחייבת את הרוכש לצורך הוצאת היתר הבנייה להקמתם ואו לצורך תיקון צו רשום הבית המשותף ואו בכל מקרה בו תידרש הסכמה כאמור מהרוכש. הרוכש מסכים במפורש כי הוראות סעיף זה יכללו בתקנון הבית המשותף.

ד. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם מפורשות כי זכויות בניה עתידיות, השטחים המסחריים, והלובי ומתקני הספורט, לא יהוו חלק מהרכוש המשותף והינם רכושה של החברה בלבד.

אנני גינעסקאית חרין גינע
תאריך: 515274678
ר"מ: 7 ר"מ

etc

הסכם למכירת יחידה
מהדורה 08/15

ה. כל ו/או חלק מההוראות המפורטות בסעיפים דלעיל יחייבו את הרוכש, לפי קביעת החברה ושיקול דעתה הבלעדי, גם לפני רישום הבית המשותף ו/או רישום זכות החכירה ביחידה בלשכת רישום המקרקעין או בספרי רשות מקרקעי ישראל, ויכללו, לפי בחירת החברה, בתקנון הבית המשותף.

ו. הצדדים מאשרים. אחד למשנהו כי הוצהר והוסכם בין הצדדים כי בהתחשב בכך שהחברה הודיעה לרוכש שאין כעת אפשרות חוקית לביצוע הרישומים הנזכרים בס"ק 10.א. לעיל ואין באפשרות החברה לקבוע תאריך מראש לביצוע הרישומים הנ"ל, הרוכש מסכים שהרישומים יתבצעו לכשתהיה אפשרות חוקית לכך, לאחר הסדרת רישום הקרקע בלשכת רישום המקרקעין ורישום תכנית החלוקה של הקרקע או של שטחי הקרקע שבהם כלול הנכס (ככל שנדרשת תכנית חלוקה שכזו) ולאחר הסדרת הרישומים ברשות מקרקעי ישראל, והרוכש משחרר את החברה מכל אחריות באשר לכך.

ז. יחד עם רישום זכות החכירה בפנקסי המקרקעין תירשם זכות החכירה לגבי החלק היתטי בחלק הרוכש המשותף הצמוד ליחידה כפי שייקבע בצו הרישום שיינתן ביחס לבית המשותף שיירשם בהתאם לחוק המקרקעין. חוזה החכירה ותנאיו יהיה זה הנהוג ברשות מקרקעי ישראל במועד חתימתו.

ח. הרוכש מצהיר כי אינו י"נתין זר" בהתאם לחוק רשות מקרקעי ישראל-תש"ך-1960.

ט. הרוכש מצהיר כי ידוע לו שחוזה החכירה, ככל שייחתם, בין החברה לבין רשות מקרקעי ישראל אינם מהווים חוזה/ים לטובת צד שלישי ואינם מקנים לו כל זכויות שהן מעבר לאמור במפורש בהסכם זה.

י. על אף האמור לעיל, מוסכם בזאת בין הצדדים כי במקרה שתהא מניעה כלשהי לרישום הנכס בבית משותף, אזי תהא החברה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, שלא לרשום את הבית בבית משותף אלא לרשום לטובת הרוכש זכות חכירה ביחידה שתחילתה במועד מסירת היחידה לרוכש, למשך 99 שנים, או כל מועד אחר שיתאפשר.

יא. הרוכש מתחייב להופיע בלשכת רישום המקרקעין ובפני כל רשות ומוסד אחר או במשרד עוה"ד, לשם רישום זכות החכירה ביחידה, בתאריך שייקבע לכך על ידי החברה או על ידי עוה"ד שיטפלו בביצוע הרישומים הנ"ל אם החברה או כל גורם ו/או רשות, על אף מסירת פרי-הכח הנזכר בהסכם זה, ידרשו את הופעתו האישית של הרוכש בפניהם.

יב. לא הופיע הרוכש כאמור לעיל בתום 3 חודשים ממשלוח הודעה בכתב בדואר רשום אליו על ידי החברה, תפקע התחייבות החברה לרשום את זכות החכירה ביחידה על-שמו.

יג. הרוכש מתחייב להמציא לחברה ו/או לעוה"ד לפי דרישתם הראשונה, תעודות המעידות כי הרוכש שילם את כל המסים, הארנונות, ההיטלים, השתתפויות ותשלומי חובה אחרים המגיעים לרשויות ולעירייה בגין היחידה, בכפיפות לנאמר בהסכם זה להלן, וכל תעודה אחרת שיהיה צורך בה או שתידרש על ידי לשכת רישום המקרקעין בקשר לרישום זכות החכירה ביחידה בלשכת רישום המקרקעין על שם הרוכש.

יד. מוסכם בין הצדדים, כי ככל שהדבר יידרש; תחתום החברה בשם הרוכש על כל המסמכים, התכניות, המפות, השטרות, התצהירים והבקשות שיידרשו לשם ביצוע האמור בסעיף זה, לרבות שטרי מכר או חכירה, בקשות לרישום במקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל, הסכמי חכירה וכו'.
ek

ד"ר יואל גרוסמן
ה.פ. 515274678
רח' ז'בוטינסקי 7 ר"ג

הסכם למכירת יחידה
מהדורה 08/15

11. תקנון הבית המשותף ותנאי החכירה

- א. החברה ו/או מי מטעמה תערוך ו/או תרשום תקנון לבית המשותף (להלן – "התקנון"), שיינתן בו, בין היתר, ביטוי לאמור בהסכם זה, לרבות לזכויות החברה על פי הסכם זה, וכן לזכויות חברת האחזקה על פי הסכמי הניהול שנחתמו ו/או ייחתמו בינה לבין רוכשים בנכס.
- ב. החברה ו/או מי מטעמה תהא רשאית לשנות את התקנון מפעם לפעם גם לאחר רישום זכותו של הרוכש ביחידה בלי להיזקק להסכמת הרוכש או הבאים מכוחו ובלבד שלא יהיה בשינוי כאמור כדי לפגוע בזכויות הרוכש ביחידה גופא.
- ג. החברה ו/או מי מטעמה ייקבעו בתקנון, בין היתר, הוראות בעניינים המפורטים להלן –
- (1) הוראות האוסרות לעשות שימוש ביחידות שלא על פי ייעודן בהתאם להוראות התביע ו/או ההיתר לשימוש תורג החל על היחידות, או שימוש אחר העלול להוות מטרד או מפגע לבעלי הזכויות האחרים ביחידות.
 - (2) הוראות האוסרות ביצועם של כל שינוי ו/או תוספת ביחידות לרבות בקירותיו החיצוניים, בקונסטרוקציה, באינסטלציה, במערכת החשמל, וכן כל שינוי העשוי להשפיע על רישום הבית המשותף ו/או רישום זכויות רוכשי היחידות ו/או כל שינוי הדורש היתר תכנוני לכך.
 - (3) הוראות בדבר זכות ואופן השימוש של רוכשי היחידות בלובי ובמתקני הספורט, ובשטחים המשותפים הכלליים, והתנאים הנלווים לזכויות שימוש אלה, לרבות הוצאות האחזקה של שטחים אלה, כמפורט בהסכם זה ובהסכם הניהול לרבות הוראות בדבר מניעת מטרדים, הכנסת או אי הכנסת בעלי חיים וכיוצא בזה.
 - (4) הוראות בדבר החלקים ברכוש המשותף המוצמדים לכל יחידה והתנאים הנלווים להצמדות אלו, כמפורט בהסכם זה.
 - (5) הוראות בדבר החזקתו התקינה וניהולו של הנכס, הרכוש המשותף, השטחים המשותפים הכלליים הלווי ומתקני הספורט, וכן היחידות והנכס כולו, באמצעות חברת אחזקה ו/או בדרך אחרת והוראות בדבר הרוש הדרוש להחלפת חברת האחזקה, אופן החלפתה של חברת האחזקה והתנאים לבחירת חברת אחזקה חלופית.
 - (6) הוראות לפיהן כל מי שירכוש מכל רוכש את הזכויות ביחידה יהיה מחויב מכח הרכישה בכל ההתחייבויות בהתאם לתקנון כאילו היה הרוכש המקורי.
 - (7) הוראות הקובעות, כי התקנון המצוי הקבוע בחוק לא יחול או יתול בחלקו על הבית המשותף אשר יירשם בקשר אליו. מוסכם בזאת במפורש, כי הוראות הסכם זה תחולנה, תחייבנה ותגברנה החל ממועד חתימתו על כל הוראה נוגדת בתקנון המצוי בנספח לחוק המקרקעין, וזאת אף בטרם נרשם הנכס כבית משותף בלשכת רישום המקרקעין והוכן תקנון הבית המשותף הנזכר בסעיף זה.
 - (8) הוראות בדבר קביעת שם הנכס והשימוש בשם זה וכן הוראות הנוגעות לאופן החלפת השם.
 - (9) כל הוראה אחרת שהחברה תמצא לנכון לשם ביצועו של הסכם זה ו/או הסכם הניהול, ובלבד שלא תיפגענה בזכויות הרוכש על פי הסכם זה.

etc

ד"ר ג'ורג' ג'ורג' ג'ורג' ג'ורג'
513274678
רח' יבוסטסקי 7 ר"ג

הסכם למכירת יחידה
מהדורה 08/15

12. זיקות הנאה

א. החברה ותיה זכאית לרשום בפנקסי המקרקעין /או בכל מרשם אחר זיקות הנאה במובן חוק המקרקעין לזכות /או לחובת הקרקע בהתאם להוראות התביע /או כל תכנית שחלה על הקרקע /או לפי שיקול דעתה של החברה, לעניין השימוש להולכי רגל /או לכלי רכב מהרחוב לנכס או אליו והוא הדין בקשר לחניון, ללובי ומתקני הספורט, לשטחים המסחריים, וכן זכויות מעבר לצנרת, כבלי חשמל, קווי תקשורת וכיוצא ב.

13. מיסים ותשלומים אחרים

א. הרוכש מתחייב לשלם לאוצר המדינה את מס הרכישה, כמשמעותו בחוק מיסוי מקרקעין (שבת, מכירה ורכישה), תשכ"ג-1963, החל על העסקה נשוא הסכם זה, בסכום כפי שיקבע בחוק ובתקנות על פיו ובמועד שנקבע על ידי שלטונות המס. חובת הדיווח ותשלום המס במועד תלה על הרוכש ובאחריותו הבלעדית. הרוכש מתחייב להמציא לחברה אישור על תשלום מס הרכישה האמור והמועד לשכת רישום המקרקעין, לא יאוחר מאשר בתאריך המסירה, וזאת כתנאי מוקדם למסירת החזקה ביחידה לידי. כל קנס /או ריבית /או הפרשי הצמדה אשר יחויב הרוכש בתשלום לאוצר המדינה בגין איחור בתשלום מס הרכישה מכל סיבה שהיא, יחול וישולם על ידי הרוכש.

ב. כל המיסים, האגרות, התיטלים והתשלומים מכל מין וסוג שהוא בין ממשלתיים, בין עירוניים ובין אחרים, בין שתשלומם חל על הבעלים של נכסי דלא נידי ובין שתשלומם חל על המחזיקים של נכסי דלא נידי, הכוללים מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, דמי היתר (למעט דמי היתר בגין תקופת השימוש החורג הנוספת, כהגדרתה לעיל, ככל שתאושר), דמי שינוי ייעוד, תשלומים בגין היטלי תיעול, ביוב, כבישים, מדרכה, פיתוח, ארנונה, מיס, חשמל, גז, ותשלומי חברת האחזקה (להלן - "המיסים"), החלים על היחידה עבור התקופה שהחל במועד החתימה עליהם זה, יחולו על הרוכש וישולמו על ידו.

ג. היטל השבחה בגין תוכניות, שימוש חורג או הקלה, שתאושרנה /או תיכנסנה לתוקף לאתר מועד חתימת תוזה זה יחולו על הקונה, למעט היטל השבחה בגין תקופת השימוש החורג הנוספת (כהגדרתה לעיל), ככל שתאושר.

ד. הרוכש מתחייב לשאת בכל המיסים שיחולו עליו עקב השכרת היחידה, בין אם תושכר היחידה באמצעות חברת האחזקה כמפורט בהסכם הניהול, ובין אם בעצמו /או באמצעות מי מטעמו, בכפוף להוראות הסכם הניהול.

ה. הואיל והחברה פועלת לקבלת אישור לנכס לפיו הרווח של החברה ממכירת היחידות בנכס נתון לשומת מס הכנסה, וכי על מכירת היחידות בנכס יחול פטור ממס שבה עפ"י סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין, ידוע לרוכש כי לאחר קבלת טופס 50 כאמור, מכירת היחידה פטורה מתשלום מקדמה לרשויות המס, כאמור בסעיף 15(ב) לחוק מיסוי מקרקעין, והרוכש מתחייב שלא להעביר כל מקדמה לרשויות המס עי"ח מחיר היחידה.

ו. הרוכש ישתתף בהוצאות החברה להכנת תשריטים תכניות מדידה והחומר לרישום זיקות הנאה /או רישום הנכס בבית משותף ורישום זכויות הרוכש ביחידה בלשכת רישום המקרקעין לרבות האגרות /או התשלומים הנדרשים לשם כך על ידי לשכת רישום המקרקעין, הועדה המקומית, המרכז למיפוי ישראל, המודדים, מכוני העתקות האור והצבע (בגין הדפסת /או צילום תשריטים) וכו', בשיעור מוערך ומוסכם מראש של 1000 ₪ בתוספת מע"מ, שישולם עם דרישתה הראשונה של החברה.

ז. על אף אמור לעיל ידוע לרוכש והוא מסכים לכך שהרוכש יחויב דרך חברת האחזקה בגין צריכת החשמל והמים בגין היחידה.

ח. אם החברה, למרות האמור לעיל, תמסור לרוכש את החזקה ביחידה לפני שהומצאו לה האישורים כאמור, יהיה הרוכש חייב להמציאם לחברה תוך 14 יום מקבלת דרישת החברה לכך.

זיואני ג' עמקאות מליץ בע"מ
ת.פ. 515274678
רח' ז'ב טאסקי 7 ר"ג

2/c

הסכם למכירת יחידה

מהדורה 08/15

- ט. החל מתאריך המסירה, מתחייב הרוכש לשאת ולשלם לחברת האחזקה את דמי הניהול ואת תנאי התשלומים המופיעים בהסכם הניהול.
- י. הרוכש יהיה חייב להשתתף בתשלומים הנייל, אף אם הוא לא השתמש ביחידה, בשטחים המשותפים הכלליים, בלובי ובמתקני הספורט או בשירותים הנייל או בחלקם.

14. אחזקת הרכוש המשותף בנכס באמצעות חברת אחזקה

- א. הרוכש מצהיר כי ידוע לו וכי הוא מסכים לכך שהשטחים המשותפים בנכס יתוחזקו על ידי חברת האחזקה בהתאם להוראות הסכם הניהול.
- ב. הרוכש חותם במעמד החתימה על הסכם זה, וכתנאי לקבלת החזקה ביחידה, על הסכם עם חברת האחזקה בנוסח המצורף להסכם זה כנספת ז' (להלן - "הסכם האחזקה" או "הסכם הניהול"), והינו מתחייב לקיים במלואם ובמועד את תנאי הסכם הניהול ולשלם, החל ממועד מסירת החזקה ביחידה ועד בכלל, את דמי הניהול ויתר התשלומים המפורטים שם.
- ג. על אף האמור בסעיף זה לעיל, הרוכש מצהיר כי ידוע לו שככל וחברת האחזקה הוחלפה ו/או הפסיקה את מתן שירותי הניהול כדיון, אזי תחדל חברת האחזקה ליתן שירותי אחזקה והרוכש ביחד עם בעלי היחידות האחרים בנכס יתקשרו עם חברת אחזקה חלופית לניהול השטחים המשותפים בנכס.
- ד. לפני רישום היתידה על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין ו/או בספרי רשות מקרקעי ישראל וכתנאי לכך, ימצא הרוכש לחברה אישור מאת חברת האחזקה על קיום כל התחייבויות הרוכש על פי הסכם האחזקה.
- ה. הרוכש מצהיר כי ידוע לו כי החברה שומרת לעצמה את הזכות לרשום בלשכת רישום המקרקעין את דבר קיומו של הסכם האחזקה בין אם על דרך הערת אזהרה ו/או על דרך צירופו של הסכם האחזקה לתקנון הבית המשותף ו/או על דרך אחרת לפי שיקול דעתה הבלעדי.

15. ייפוי כח נוטריוני

- א. הרוכש מתחייב לחתום, במועד חתימת הסכם זה ו/או לפי דרישתה הראשונה של החברה ובמועד שיקבע על ידה, ובכל מקרה לא יאוחר ממועד המסירה, על ייפוי כח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה כנספת ג' ולשאת בהוצאות הכרוכות בכך, והרוכש מסכים שהאנשים והגופים ששמותיהם המפורטים בייפוי הכח הנייל יהיו כוחו לצורך הסמכויות הניתנות להם בייפוי הכח הנייל. ייפוי הכח יישמש בידי החברה ו/או בידי חברת האחזקה לשם ביצוע הוראות הסכם זה ו/או הסכם הניהול וכל הנובע ממנו - לרבות חתימה על הסכם חכירה בקשר עם היחידה, רישום שעבוד לטובת הרוכש ברשם החברות, רישום הזכויות ביחידה על שם הרוכש, זיקות ההנאה ושאר הרישומים על פי ההסכם וכן השכרת היחידה לצדדים שלישיים וכיוצא בזה.
- ב. כדי למנוע ספק מוצהר בזה כי ייפוי הכח יסמך את מיופי הכח לבקש ולקבל על פי הוראות החברה כל שינוי או תיקון בצו רישום הבית המשותף, הצמדות, זכויות בנייה וההיתרים הדרושים לבנייה, קידום פעולות תכנוניות, רישום תקנון בית משותף ולחתום בשם הרוכש על הסכמתו לכל אלה וכן למחוק את השעבוד שירשם לטובת הרוכש ברשם החברות, בנסיבות הרשומות בהסכם זה.
- ג. כן יסמך ייפוי הכח את מיופה הכח להגיש לרשויות המוסמכות בקשות לשינויים בתכנית בנין עיר החלה על הקרקע.

ek

דיאן איתן עסקאות נדל"ן ויעוץ
 ת"ד 515274678
 רח' ז'בוטינסקי 7 ר"ג

הסכם למכירת יחידה
מהזורה 08/15

ד. כן יסמך יפוי הכח את מיופי הכח להופיע בשמו של הרוכש ולייצגו בלשכת רישום המקרקעין, רשם הבתים המשותפים, רשות מקרקעי ישראל, רשויות מיסוי מקרקעין, רשם החברות, עיריית אילת, וועדות לתכנון ובניה, כל בית משפט או ערכאה שיפוטית ובפני כל משרד או פקיד ממשלתי או מוניציפלי ולהסכים בשמו לכל פסק דין, הסכם או פשרה המתיחסים לקרקע ואו לנכס ובלבד שכל פעולה כזו על פי יפוי הכח לא תפגע בזכויות הרוכש על פי ההסכם.

ה. מתן יפוי הכח לא ישחרר את הרוכש מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבותיו על פי ההסכם ולחתום בעצמו על כל המסמכים שיידרש לחתום עליהם על ידי החברה ואו עוה"ד בהתאם להוראות הסכם זה.

16. הוראות כלליות

א. למען הסר ספק מובהר כי התכניות המצורפות כנספח "א", להסכם זה בלבד, בניגוד לכל תכנית אחרת שעין בה הרוכש קודם לחתימת הסכם זה מחייבות את החברה.

ב. הרוכש מותר בזאת על כל טענה ואו תביעה ואו דרישה מהחברה ואו מי מטעמם בקשר עם כל שינוי חקיקה ואו החלטה של רשות מוסמכת לרבות בית משפט מוסמך ואו רשויות המס ואו רשויות התכנון ואו בכל היבט אחר בקשר עם היחידה ואו עם זכויות הרוכש ביחידה, וזאת מבלי לגרוע מזכויותיו של הרוכש כלפי אותה רשות ואו החלטותיה.

ג. מוסכם במפורש כי ביצוע התחייבותיה של החברה לפי הסכם זה מותנה בכך שהרוכש יקיים תחילה את התחייבותיו הוא על פי הסכם זה בשלמותן ובמועדיהן, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, בכל מקרה שהרוכש איתר במילוי אחת או יותר מהתחייבותיו על פי ההסכם במלאן ובמועדן, יתיר הדבר לחברה איחור במילוי התחייבותיה כלפי הרוכש.

17. איסור העברת זכויות

א. עד לרישום זכויות הרוכש בלשכת רישום המקרקעין כהחידה נפרדת, הרוכש לא יהיה זכאי להעביר לאחרים (להלן - "מקבל ההעברה") את זכויותיו ביחידה, לפי הסכם זה בלא שיקבל את הסכמת החברה על כך מראש ובכתב. החברה תמסור את הסכמתה להעברה כנייל בתנאי ולאחר שהרוכש ימלא את כל התנאים המוקדמים המצטברים, כמפורט להלן:

1) הרוכש קיבל את החזקה ביחידה ומילא את כל התחייבותיו על פי הסכם זה.

2) הרוכש ימציא הסכם חתום כדין בין הרוכש לבין מקבל ההעברה וכן ימציא אישור מאת אנשי המדינה המעיד כי מס רכישה בגין רכישת היחידה על ידי הרוכש המקורי שולם וכן אישור כי שולם מס שבת בגין מכירת היחידה למקבל ההעברה או כי הוא פטור מלשלמו וכן אישור המעיד כי מס הרכישה החל על מקבל ההעברה שולם.

3) אישור מאת הרשות המקומית והוועדה המקומית לתכנון ובניה המופנה לרשם המקרקעין לפיו התשלומים לסוגיהם המגיעים לרשויות אלה בקשר ליחידה שולמו ואין מצידם התנגדות להעברת היחידה או להעברת זכויות הרוכש ביחידה למקבל ההעברה.

4) מקבל ההעברה יחתום על יפוי כח נוטריוני בנוסח יפוי הכח המצורף כנספח "ג" להסכם זה.

5) הרוכש ומקבל ההעברה יחתמו על כתב העברת זכויות בנוסח שיניח את דעתה של החברה.

6) הרוכש ייתן תצהיר על פי פקודת הראיות (נוסח חדש) המעיד שהזכויות של הרוכש על פי ההסכם ואו זכויותיו ביחידה נקיות חופשיות מכל זכות צד שלישי כלשהו.

יזאגו"ע
515274678
רה"ז
ר"ג

הסכם למכירת יחידה

מהדורה 08/15

7) הרוכש ואו מקבל ההעברה ישלמו לחברה ואו לעוה"ד עבור הטיפול בהעברת הזכויות, דמי טיפול בסך של 0.5% מתמורת המכירה ובתוספת מע"מ כדין.

8) הרוכש ימציא לחברה אישור מאת חברת האחזקה על קיום כל התחייבויות הרוכש עפ"י הסכם האחזקה לרבות היעדר חובות כלפי חברת האחזקה, ומקבל ההעברה יחתום על הסכם אחזקה עם חברת האחזקה.

ב. מבלי לפגוע באמור לעיל, החברה תהיה רשאית לדרוש שהרוכש ואו מקבל ההעברה ואו שניהם כאחד, ימציאו לה כל מסמך נוסף שיהיה דרוש לשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות.

ג. למען הסר ספק, העברת זכויותיו של הרוכש על פי ההסכם לא תפגע בהתחייבויותיו כלפי החברה וכן התחייבויותיו של מקבל ההעברה כלפי החברה לא תשחרנה את הרוכש מהתחייבויותיו הוא.

18. הפרה

א. מבלי לפגוע בזכויותיה האחרות של החברה לפי הסכם זה, רשאית החברה בכל אחד מהמקרים הבאים, לעשות כל אחת מהפעולות הבאות, כולן יחד וכל אחת מהן לחוד - לבטל הסכם זה; למנוע בעד כניסתו של הרוכש ליחידה; לעכב את מסירת היחידה לידיו; לדרוש את פינויו מן היחידה - הכל לפי ברירת החברה ולפי הסדר שהחברה תקבע לעצמה, ואלה המקרים:

1) אם הרוכש לא ישלם במועדו ובשלמותו תשלום כלשהו על חשבון מחיר היחידה ואו תשלום מהתשלומים האחרים החלים על הרוכש לפי הסכם זה או הסכם הניהול, או הנקובים בנספחים.

2) כל מקרה של הפרה יסודית בהתאם להסכם זה ולהוראות כל דין.

ב. החברה תנקוט בפעולות הבאות לאחר שניתנה לרוכש התראה של 14 יום מראש בהם לא תיקן את ההפרה ואו ההפרות.

ב. במקרה שהחברה תבטל את ההסכם האמור לעיל, לפני שהרוכש קיבל את החזקה ביחידה לידיו, תשיב החברה לרוכש כל סכום ששולם במישרין על ידו, על חשבון מחיר היחידה בלבד, ולאחר ניכוי הסכום המינימלי כהגדרתו להלן וכן כל ההוצאות, הנוזקים וההפסדים שנגרמו לחברה בגין הפרת ההסכם על ידי הרוכש, וכן לאחר שיימחק השעבוד שנרשם, ככל שנרשם, לטובת הרוכש על זכויות החברה ברשם החברות. היתרה תוחזר לרוכש רק לאחר שהחברה תמכור את היחידה לאחר, והחברה תהיה זכאית למכור את היחידה לכל מועמד אחר לפי התנאים שיקבעו על ידם, וזאת החל מתאריך משלוח הודעת הביטול.

ג. הצדדים מצהירים לאחר בדיקה כי ההוצאות, הנוזקים וההפסדים שנגרמו לחברה בגין הפרת ההסכם על ידי הרוכש כאמור לעיל, מבלי צורך בהוכחתם על ידי החברה, יהיו בסכום מינימלי של לפחות 15% ממחיר היחידה כהגדרתו בנספח התמורה בתוספת שיעור הגידול במדד ממועד תתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום האמור לידי החברה (לעיל-ההסכם המינימלי).

ד. האמור בפיסקה זו לא בא לגרוע מזכותה של החברה לתבוע מאת הרוכש שיפוי מנוזקים נוספים כלשהם שנגרמו על ידו עקב הפרת ההסכם על ידו.

19. עורכי דין

א. הרוכש מצהיר בזאת כי ידוע לו כי משרדי עורכי הדין מ. פירון ושות' (בהסכם זה - "עוה"די"), מייצגים את החברה בעסקה נשוא הסכם זה וכי אינם מייצגים את הרוכש וכי הוא רשאי להיות מיוצג בעסקה זו ע"י כל עורך דין אחר.

ד"ר אורי גולן
515274675
רח' ירושלים 7 ר"ג

ek

הסכם למכירת יחידה
מהדורה 08/15

20. ערבות הדדית

א. כל אחד מהאנשים המוגדרים ביחד בהסכם זה כרוכש (שיקראו להלן - "יחיד הרוכש"), ערב כלפי החברה ערבות מלאה והדדית אחד למשנהו לקיום הוראות ההסכם ללא יוצא מן הכלל וערבות זו לא תפקע גם במקרה של מתן ארכה/הנחה כלשהי על ידי החברה לאחד מיחיד הרוכש. בכל מקרה שהחברה תהיה זכאית לבטל את ההסכם לגבי אחד מיחיד הרוכש, תהיה החברה רשאית לבטל את ההסכם גם ביחס ליתר יחיד הרוכש, הכל לפי שיקול דעתה המוחלט. ביקש מאת החברה אחד מיחיד הרוכש לבטל הסכם זה או ביקש אחד מיחיד הרוכש לוותר על הסכם זה והחברה הסכימה לכך, הרי הביטול ואו הוויתור של אחד מיחיד הרוכש, דינו כדין ביטול או וויתור של כל יתר יחיד הרוכש.

21. ויתור

א. שום ויתור, ארכה או הנחה בתנאי כל שהוא בהסכם זה על נספחיו לא יהיו ברי תוקף אלא אם ייעשו בכתב. שום איחור בשימוש בזכויות על ידי החברה לא ייחשב כוויתור מוחלט; החברה רשאית להשתמש בזכויותיה, בכולן או בכל אחת מהן לחוד, לפי הסכם זה והן לפי החוק, בכל עת שתמצא לנכון ובאותו הסדר שתמצא לנכון.

ב. שום הוראה מהתנאים ומההוראות הכלולים בהסכם זה אינה באה לגרוע מתנאי אחר ואו הוראה אחרת של ההסכם כי אם להוסיף עליו.

22. העברת זכויות על ידי החברה

א. החברה רשאית להעביר לאחר או לאחרים (להלן - "הנעבר") את זכויותיה ואת התחייבויותיה בנכס ואו לפי הסכם זה, כולם או מקצתם, מבלי להיזקק להסכמתו של הרוכש, תוך הודעה בכתב על כך לרוכש, לכתובת הנקובה במבוא להסכם זה, הכל בכפוף לזכויות הרוכש על פי הסכם זה והרוכש מתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש בקשר עם ההעברה לנעבר, ככל שיידרש.

ב. כל שינוי, ביטול או תוספת בתנאי הסכם זה או נספחיו לא יהיו ברי תוקף אלא אם כן נעשו בכתב.

23. הסכם מחייב ושינויים

א. מוסכם בזה במפורש כי הסכם זה בא לקבוע ולהסדיר סופית את היחסים שבין הצדדים וכי תנאי הסכם זה משקפים את המותנה בין הצדדים במלואו, וכי החברה לא תהיה קשורה בכל התקשרות, הבטחות, פרסומים, הצהרות, סידורים, מצגים, הסכמים, השפעות או התחייבויות בע"פ או בכתב, שאינן נכללות בהסכם זה ושנעשו, אם בכלל, לפני חתימתו, ומוצהר כי עם חתימת הסכם זה הינם בטלים ומבוטלים.

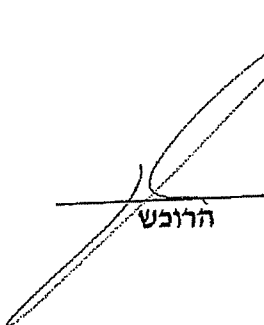
24. שיפוט

א. מוסכם בזה במפורש כי לבתי המשפט בתל-אביב-יפו תהיה סמכות השיפוט הייחודית לדון בכל המחלוקות ואו הסכסוכים שנתגלו בין הצדדים.

25. הודעות

כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה המפורט במבוא להסכם זה. כל הודעה מצד אחד למשנהו שתשלח בדואר רשום לפי הכתובות לעיל, ותחשב כאילו הגיעה לתעודתה 72 שעות לאחר מסירתה לדואר למשלוח.

ולראיה באנו על החתום ביום 3.9.12


הרוכש


חברת
ח' ז'בוטינסקי
פ. 4678
ת. 0527
י. א"י

הסכם למכירת יחידה
מהדורה 08/15

נספח א1 - רשימת תכולה

מטבחון

מיטה זוגית

2 שידות ליד המיטה

שולחן כתיבה

טלוויזיה

ארונית בחדר רחצה

וילונות

מזגן

למען הסר כל ספק מובהר ומוסכם על הרוכש כי כל התכולה תימסר לרוכש במצבה ASIS במועד חתימת ההסכם, למעט בלאי סביר (עד למועד מסירת החזקה) והחברה אינה אחראית לטיבה ו/או לתקינותה במועד חתימת ההסכם ו/או בעתיד.

ek

דיאנה ג'ון עסקאות נדל"ן בע"מ
ח.מ. 515274678
רח' ז'בוטינסקי 7 ר"ג

ליפוי כח מיוחד ובלתי חוזר נוטריוני

אני/אנו החתום/ים מטה:

ת.ז. _____

כולנו יחד וכל אחד מאתנו לחוד, ממנה/ים בזה את כוחו/ם של: חברת D&G השקעות גדליץ בע"מ, ח.פ. 515274678 (להלן: "החברה") ו/או חברת הים האדום ניהול מלונות בע"מ ח.פ. 51-529774-5 (להלן: "חברת הניהול") ו/או עוה"ד יצחק נרקיס ו/או תמר פירון סמורודינסקי ו/או יעל נתן תשבי ו/או אילן קרמר ו/או גלעד ליפשיץ ו/או אורית שנק ו/או שרה ורדה ו/או יאיר גרין ו/או מהראן רינאוי ו/או הילה מזינה ו/או כל עו"ד אחר ממשד מ. פירון ושות' (להלן: "מיופי הכוח"), כולם יחד וכל אחד מהם לחוד, להיות מורשמינו ולפעול ולעשות בשמינו את כל המעשים והפעולות המפורטים להלן או כל חלק מהן, לרבות את כל הפעולות וההתחייבויות שהתחייבנו לעשות בקשר עם הסכם המכר שנערך ונחתם בינינו לבין החברה (להלן: "הסכם המכר"), לפיו רכשנו מאת החברה יחידה בנכס הידוע כ"בית האורן" והבנוי על מגרשים 9 ו-10 בגוש לא מוסדר 40051 חלקה 1, ברח' הספן 1 באילת (להלן: "היחידה"), "הנכס" ו- "המקרקעין", בהתאמה) וכן את כל הפעולות וההתחייבויות אשר לקחנו על עצמנו בקשר עם הסכם הניהול שנערך ונחתם בינינו לבין חברת הניהול ואשר נקח על עצמנו בעתיד בכל הסכם ניהול אחר שיבוא במקומו (הסכם הניהול הנל וכל הסכם אחר שיבוא במקומו ביחד ייקראו ה"הסכם הניהול"):

1.

לעשות בשמינו ובמקומו כל פעולה שהתחייבנו לעשות על פי הסכם המכר ועל פי הסכם הניהול, לרבות אך לא רק לבצע כל פעולה אחרת הקשורה בנכס מכח כל דין, בכל מרשם שהוא, ובכלל זה (אך לא רק) לשכת רישום המקרקעין, רשות מקרקעי ישראל, עיריית אילת, הוועדה המקומית והמחוזית לת"ב, רשויות מיסוי מקרקעין, רשם החברות, בנקים, בתי משפט, וכל גוף ו/או רשות ו/או אדם, לרבות התימה על כל בקשה, בקשת העברה, טופס העברת זכויות, תשריטים, תכניות, הסכמים, בקשות לרישום זכויות, לרישום בית משותף, תקנון בית משותף, בקשה לתיקונו ו/או לשינוי בו וכו', כתב ויתור על זכויות, הודעת משכון, הודעת שעבוד, בקשה לרישום שעבוד, בקשה למחיקת שעבוד, בקשה לרישום הערת אזהרה, בקשה לביטול הערת אזהרה, שטר, הצהרה, לרבות הצהרות ודיווחים ובקשות מידע מרשויות מיסוי מקרקעין, שטרי חלוקה, שטרי הפרדה, או כל מסמך אחר שידרש לצורך כך, ללא יוצא מן הכלל, זבל מסמך אחר עליו התחייבנו לחתום.

2.

להשכיר בשמנו ובמקומו את היחידה לצדדים שלישיים ובכלל זה לתתום בשמנו ובמקומו על הסכם שכירות כאמור ולקבל בשמנו ובמקומו כל תמורה ו/או תשלום בגין השכרת היחידה כאמור.

3.

להתקשר בשמנו ובמקומו עם ספקים ו/או נותני שירותים לשם ניהול ותחזוקת היחידה ו/או הנכס, בהתאם להוראות ההסכם ו/או הסכם הניהול.

4.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יהיו מיופי הכוח רשאים לחתום בשמי ובמקומי על כל המסמכים, הבקשות והטפסים מכל מין וסוג שהוא הנדרשים לביצוע אחת או יותר מהפעולות המנויות להלן:

די אגד י"י
ח"פ 515274678
רח' ז'בוטינסקי 7 ת"ג

שתידרש על ידי הרשות המקומית ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או כל גוף או רשות תכנונית וכל ענין או מסמך אחר בקשר למקרקעין.

4.2 רישום שעבודים, לרבות משכנתאות ו/או הערות אזהרה ו/או הערות בספרי רשות מקרקעי ישראל ו/או ברשם החברות לטובת בנקים נותני הלוואות ו/או לטובתנו, לרבות חתימה על כתבי התחייבות לרישום משכנתא ו/או שטרי משכנתא ו/או מסמכי שיעבוד וכל מסמך והתחייבות ללא יוצא מן הכלל לגבי המקרקעין, הנכס והיחידה הנ"ל, לטובת הלוואה ו/או שיעבוד כאמור לטובתנו ו/או לצד שלישי מטעמנו, לרבות מי מטעמנו בתמורה ושלא בתמורה.

4.3 לרשום הערות אזהרה, ליחד הערות אזהרה, לשנות הערות אזהרה ולבטל ו/או למחוק הערות אזהרה שנרשמו ו/או שיירשמו, לרשום זיקת הנאה ו/או זכויות אחרות לטובת הציבור ו/או או הועדה המקומית ו/או הועדה המחוזית בהתאם לתכניות בנין עיר החלות ו/או שיחולו ו/או בהתאם להיתרי הבניה ו/או בהתאם לכל דין ו/או לדרישת כל רשות, להעביר ו/או להחכיר חלקים מן המקרקעין הנ"ל לצרכי ציבור, לרשום בית משותף ו/או בתים משותפים, לחתום על תקנון בית משותף, לחתום על שינויים או תיקונים לתקנון בית משותף ו/או הסכמות לתיקונים כאמור, לחתום ולרשום הסכם שיתוף, לבקש ולבצע פעולות איחוד, חלוקה והפרדה, לרשום העברות בעלות ו/או חכירה ו/או חכירת משנה ו/או זכויות אחרות, ובכלל לעשות כל פעולה שניתן לבצע לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969 (להלן: "חוק המקרקעין"), ו/או תקנותיו ו/או לפי כל דין אחר.

4.4 מדי פעם לפדות, לתקן, לבטל, להעביר, להתחייב להעביר, לרשום, להסכים לרשום, להסכים להעביר כל משכנתא, שכירות, שכירות משנה, חכירה, חכירת משנה וכל שיעבוד זכויות לטובת צד ג' על המקרקעין הנ"ל ו/או זכויותי בנכס. כמו כן להסכים להטלתם, רישומם או בצועם של שיעבודים, משכנתאות ו/או רישום זכויות לטובת צד ג' ו/או מי מטעמו, לרבות בנק מממן, והכל בין בתמורה ובין שלא בתמורה וכן מחיקתם של שיעבודים, משכנתאות וזכויות לטובת צד ג'.

4.5 לייחד ולרשום יחידות, משכנתאות, הצמדות, לרשום בית משותף, תקנון, לחתום על תקנון מוסכם, בקשה לייחוד הערות אזהרה, בקשה לרישום בית בפנקס הבתים המשותפים, הסכמה לשמש כנציגות זמנית ו/או כל תעודת ו/או בקשה ו/או שטר מכר ו/או כל מסמך אחר שיידרש לצורך רישום בית משותף, בין בתמורה ובין בלא תמורה וכן לרישום תקנון בית משותף ככל שיידרש או לתיקון לו ולנהוג במקרקעין כבעלים לכל דבר וענין, על פי שיקול דעתם הבלעדי של מיופי הכח.

4.6 לקבל ו/או לרשום בשמנו ובשבילינו, בבעלות ו/או בחכירה ו/או בחכירת משנה ו/או בכל צורה אחרת בתמורה או ללא תמורה את הנכס או כל חלק ממנו ו/או לעשות כל פעולה אחרת בנכס ו/או בזכויות שיש או יהיו לנו בנכס, הכל כפי שיראה למורשינו הנ"ל או מי מהם, לפי שקול דעתם הבלעדי.

4.7 לערוך ולחתום על הסכם חכירה לדורות ו/או שטר חכירה ו/או תנאים מיוחדים לשטר חכירה ו/או הסכם חכירה זמני בגין המקרקעין ו/או הנכס וכן כל תיקון ו/או תוספת למסמכים הנ"ל בנוסח שיראה למיופי כוחנו הנ"ל או מי מהם, לפי שקול דעתם הבלעדי.

4.8 להופיע ולפעול בשמנו ובמקומינו בפני ממונה על רישום המקרקעין ו/או מפקח על רישום מקרקעין, ו/או רשם המקרקעין ו/או בפני הממונה על המרשם ו/או בפני כל אדם, גוף, רשות או פקיד ו/או נושא תפקיד אחר בלשכת רישום מקרקעין כלשהי, פקיד הסדר קרקעות,

מחלקת המדידות, הממונה על רשום שכון ציבורי, הממונה על המחוז, ועדות בנין ערים, נוטריון ציבורי או כל נוטריון אחר, במשרד ההוצאה לפועל, במשרד המפקח על מטבע זר, רשם המשכונות, ובכלל בכל המשרדים הממשלתיים, העירוניים, הציבוריים ואחרים ו/או בפני כל רשות שיפוטית ו/או מעין שיפוטית לרבות בית משפט, בית דין, ועדת ערר ככל שיידרש לפי שיקול דעתו/תם המוחלט, לחתום בשמינו ובמקומינו על כל חוזה לרבות חוזה חכירה ו/או שטר ו/או תצהיר ו/או הצהרה ו/או הודעה ו/או כל מסמך אחר הדרושים לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בכוח הרשאה זה ו/או דרושים לשם ביצוע הפעולות הנקובות בכוח הרשאה זה.

4.9 לעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין ו/או חוק המשכון, ו/או כל חוק אחר שבתוקף או שיהיה בתוקף במקום ו/או בנוסף לחוק המקרקעין ו/או חוק המשכון לרבות כל התיקונים שיעשו בחוקים הנ"ל, ו/או בכל חלק מהם, לתקן כל מיני רישומים בנוגע לנכס, לרשום משכנתא ו/או משכנתאות ו/או שעבודים ו/או רישום הערות אזהרה ו/או ביטולן ו/או מחיקתן, לדרוש רישום הנכס בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל ו/או הפרדה ו/או אחוד. לבקש צו רשום בפנקס בתים משותפים ו/או תיקונו ו/או ביטולו וכן רישום תקנון. לתבוע חלוקה, פיגוי חזקה, החזרת חזקה, הסרת עקול, תשלום שכר-דירה, דמי חכירה, מיסים שונים, בין עירוניים ובין ממשלתיים ו/או לבוא לידי הסכמים בעניינים הנוגעים בנכס הנ"ל עם כל אדם ו/או גוף שהוא ו/או לייצגנינו בפני נציגות בית משותף ו/או באסיפה כללית ו/או בפני חברת האחזקה ולהצביע בשמנו ובמקומנו.

4.10 להשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות וכל יתר ההוצאות למיניהן, הקשורים עם הפעולות והמעשים שיעשו לפי כוח הרשאה זה וגם/או החלים על הנכס וגם/או הדרושים עבור כל המטרות האחרות למיניהן הקשורות בנכס, לקבל כספים בשמינו מאת כל רשות ו/או גוף ו/או מכל אדם שהוא ולהשתמש בכספים לאותן המטרות.

4.11 לחתום בשמנו על הסכם/מי ניהול ו/או אחזקה עם גוף מכל מין וסוג אשר ימונה לביצוע ניהול ו/או אחזקת היחידה והנכס וכן על כל הסכם ניהול ו/או אחזקת אחר אשר יבוא במקומו.

4.12 לרשום ו/או לבקש רישום ו/או להסכים לרישום ו/או לבטל ו/או להסכים לביטול ו/או לתיקון ו/או לצמצום ו/או לייחוד של כל זיקה/זיקות הנאה לחבות הבית לחובת הדירה ו/או לזכות הדירה ו/או לזכות הבית.

"זיקת הנאה" בסעיף זה – לרבות זיקת הנאה לשימוש הולכי רגל, לשימוש כלי רכב, לצרכי חניה, לצרכי גישה, לצורך שימוש בכל מתקן, מערכת, צנרת, מבנה המיועדים לתועלת הציבור המתגורר ו/או האמור להתגורר על המקרקעין ו/או הנכס ו/או בסמוך להם ו/או על כל חלק מהם, לפי שיקול דעתם הבלעדי של מיופי הכוח.

4.13 לערוך, להסכים ו/או לחתום על תקנון מוסכם לבית משותף ו/או על הסכם בין בעלי היחידות בבית המשותף, בנוסח שייקבע על ידי מיופי הכוח ואף לקבוע בו, בין השאר, הצמדות שונות ו/או שיעור השתתפות בהוצאות אחזקתו, ניהולו ובדיקתו של הרכוש המשותף ו/או לערוך, להסכים ו/או לחתום במקום הנ"ל על כל תקנון מחליף ו/או הסכם אחר ו/או לבקש לרשום את המסמכים הנ"ל כולם ו/או חלקם, הכל לפי שיקול דעתו/תם הבלעדי של מיופי הכוח.

ד"ר אריאל שיקאוואו גורליץ גע"מ
ח.מ. 515274675
רח' זיבורסקי 7 ר"ג

- 4.14. לשנות, לתקן ו/או לבטל רישום זכות חכירה ו/או זכות בעלות ו/או העברת זכות חכירה ו/או זכות בעלות ביחידה.
- 4.15. לחתום על כל מסמך, תכנית, תשריט, מפה, בקשה, הערה, הצהרה, הסכמה, ו/או תיקון ו/או תוספת לאלה בקשר לרישום הבית המשותף ולמלא אחר כל הוראה שתינתן על ידי המפקח על רישום מקרקעין בעניין רישום בית משותף או בתים משותפים, או כל חלק מהם.
- 4.16. לעשות בשמי כל פעולה שבאה לתת תוקף ו/או משנה תוקף לכל התחייבות שהתחייבתי בהסכם המכר ו/או בהסכם הניהול ו/או בכל נספח מנספחיהם של הסכם המכר ושל הסכם הניהול, ואני/מוסכמים מראש לכל הפעולות שיעשו על ידי מיופי הכוח כאמור בכוח הרשאה זה.
5. כוח הרשאה זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אני/נו רשאים לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא, הואיל ובכוח הרשאה זה קשורות בין השאר זכויות החברה וזכויות צדדי ג'. כוח הרשאה זה יישאר בתוקף גם לאחר מותי/נו ויחייב את יורשי/נו ויורשי יורשי/נו.
6. מיופי הכח הנ"ל יהיו רשאים להעביר כוח הרשאה זה, כולו או מקצתו, לאחר או לאחרים, לבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל ולהעבירו מחדש, למנות עורכי דין או מורשים אחרים, לפטרם בכל עת, ולמנות אחר או אחרים במקומם. לפי ראות עינינו/הם של מורשי הנ"ל.
7. כל אחד ממורשינו יהיו רשאים לעשות כל פעולה ו/או כל דבר אחר על פי כוח הרשאה זה עם מורשינו האחרים. על פי כוח הרשאה זה או כל כוח הרשאה אחר שניתן ו/או יינתן על ידינו בקשר לכנס וזאת מבלי לגרוע מסמכותם לעשיית כל הפעולות הנ"ל גם עם אחרים.
8. מיופי הכוח מוסמך/ים לעשות כל פעולה לפי גיפני כוח זה אף אם היא ללא תמורה.
9. כל ספק בדבר היקף סמכויות מיופי הכוח יש לפרשו על דרך הרחבה ולא על דרך הצמצום.
10. כל מה שיעשה/ו מורשינו הנ"ל או כל מה שיגרום/מו בכל הנוגע לכוח הרשאה זה יחייב אותנו/נו ואת יורשינו ואת כל הבאים מכחינו והרינו/נו. מסכים/ים מראש לכל מעשיו/הם של מורשינו שיעשו בתוקף כוח הרשאה זה ומשתררים אותו/ם מכל אחריות כלפינו בקשר למעשיו/הם הנ"ל.

ולראיה באנו על החתום ביום _____:

_____ ת.ז. _____

לק

דן אנד גוי עסקאות ודל"ץ בע"מ
 ח.פ. 515271678
 רח' ז'בוטינסקי 7/ר"ג

חוק התכנון והבניה, התשכ"ח - 1965
תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר ובטאוי ואגרות), התשי"ל 1970

היתר

ת.כ. בנין: 3170010	מגרש:	חלקה:	גרש:	תכנית מלאך מקומית או מפורטת: 7/בת/2
20110044	מספר בקשה: 20110044	היתר בניה מספר:	היתר בניה מספר:	מרחב תכנון מקומי - אילת
כתובת הבניה: הספן 1		שכונה: אזור תעשייה הישן		רשות מקומית: אילת

טלפון	מיקוד	בנין	תעודת זהות	ה ש מ	
054-244111		הספן 1 אילת	520037763	אלוני מיתר	בעל היתר
03-6955747		מדינת ישראל 14 תל אביב - יפו	000523944	ורד משה	עורך הבקשה

היתר זה אינו ניתן להעברה אלא באישור הועדה המקומית.

על פי אישור רשות רשמי מקומית של: **מרחב תכנון מקומי - אילת בשיבה מספר: 2013002 בתאריך: 10/12/13**

מועד: **תל שיה, מלאכה ותעשייה זעירה - שמוש חורג**
 בקשה להיתר לשימוש חורג למסחר ל - 5 שנים
 בשטח עיקרי של 1726.03 ושטח שלוח של 83.47 מ"ר.
 *שטח מ"ר של 7441.91 מ"ר
 שטח עיקרי - 5168.5 מ"ר, שטח שלוח - 2267.32 מ"ר.

בתנאי שהתנודות האמורות תבוצענה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, בטאוי ואגרות), התשי"ל - 1970, ובהתאם לנספחים
 החתומים ומאשרים, המצורפים להיתר זה, וימולאו תנאים לעיל:
1. כמפורט בתנאים הכלליים בהיתר הבניה
2. שולם וניטל השבחה

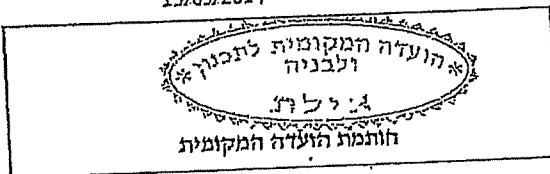
להלן הישוב שיעור אגרת הבניה מסי 1398:

סעיף	תאור העבודה	הכלמות	יחידה	מהיר ליהיידה	סך הכל
1,001.00	בניה או שימוש חורג - בניה חדשה מגורים	1809.50	מ"ר	32.07	58030.67
	סך הכל אגרת בניה:				58031.00

יחידת האגרה מסי 1398 שולמה בתאריך 12/05/14 לפי קבלה מספר 16046
 היתר זה יפיק ותקפו בתום 3.0 שנים מיום נתינתו.

בכל מקום לכסופס זה מדובר בועדה מקומית, אף רשות רשומה מקומית וועדה.
 משנה לועדה המקומית כשהיא פועלת בתחום סמכויותיה - במשמע

תאריך נתינת ההיתר: 13/05/2014



איוג' יוחאי אבנר - מהנדס הועדה
 מנשה אלקמקיס - מ"ר יחידת משיבה

לש: עותק אחד של הנספחים החתומים ומאשרים על-ידי יו"ר הועדה המקומית / המהנדס.
 לפי תקנה 8 (ד) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, בטאוי ואגרות), התשי"ל 1970 ירוזק בקי מנהל העבודה באתר הבניה במשך כל זמן
 הביצוע של העבודה, עותק אחד של ההיתר על נספחיו, תנאים ומאשר, ויצג לפי דרישה לנציג ועדה מקומית, ועדה מחוזית, רשות הבדיקות,
 הרשות המקומית או מפקדת הבינה, לשוטר או לכבאי.

לק

זו אנה נתינת היתר
 ח.פ. 51527467
 רח' ז'בוטינסקי 7 ר"ג

חוק התכנון והבניה, התש"ל - 1965
תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל 1970

היתר

ת.כ.מ.מ. 3170000	מגדש: 910	חלקה:	גוש: 40051	7/בת: 2
מרחב תפוזן מקומי - אילת	מספר בקשה: 20110386	היתר בניה מספר: 20110386	רשות מקומית או מפורטת: 7/בת: 2	
רשות מקומית: אילת	כתובת הבניה: הספן	שכונה: אזור תעשייה הישן		

שם	תעודת זהות	מען	מיקוד	טלפון
בעל החיתוך	520037763	הספן אילת		
עורך הבקשה	000523944	מודיליאני 14 תל אביב - יפו		

היתר זה אינו ניתן להעברה אלא באישור הועדה המקומית.
על פי אישור רשות רשויות מקומיות של: מרחב תכנון מקומי - אילת בישיבה מספר: 2013002 בתאריך: 10/12/13

מותג: תעשייה - שמוש חורג
היתר לשימוש חורג מתעשייה למגוריי עובדים ל - 5 שנים
בשטח עיקרי של 3189,86 מ"ר ושטח שרות של 519,7 מ"ר
סה"כ שטח שימוש חורג = 3709,56 מ"ר
סה"כ שטח מבנה קיים: 7441,91 מ"ר

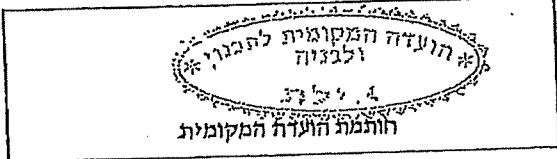
בתנאי שהעבודות האמורות תבוצענה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, ובהתאם לנספחים החתומים ורשומים, המצורפים להיתר זה, וימולאו תנאים לעיל:
1. כמפורט בתנאים הכלליים בהיתר הבניה
2. שולם דמי השבחה

להלן חישוב שיעור אגרת הבניה מס' 1399:

סעיף	האורח העבודה	הכמות	יחידה	מחיר יחידה	סך תשלום
1.00	בניה או שימוש חורג - בניה חדשה מגורים	3709,56	מ"ר	32,07	118965,59
	סך הכל אגרת בניה:				118966,00

התרת האגרה מס' 1399 שולמה בתאריך 25/05/14
לפי קבלה מס' 16053
חיתוך זה יפקע ותוקפו בתום 3.0 שנים מיום נתינתו.

תאריך נתינת החיתוך: 27/05/2014



בכל מקום שכתופס זה מדובר בועדה מקומית, אף רשות רשויות מקומיות. וועדות משנה לוועדה המקומית כשהיא פועלת בתחום סמכויותיה - במשמע

אניג' יוחאי זברני - מהנדס הועדה
משה אלמקיים מ"מ יועץ ועדת משנה

לפי תקנה 3.8 (ד) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל 1970 יוחזק בידי מנהל העבודה באתר הבניה במשך כל זמן הביצוע של העבודה, עותק אחד של ההיתר על נספחיו, תנאים ומאשר, ויוצג לפי דרישה לנציג ועדה מקומית, ועדה מתווכת, רשות הבריאות, הרשות המקומית או מפקדת הגייה, לשוטר או לכבאי.

ד"ר אנו גי
ה.מ. 5152/4678
ד"ר ז'ברניסקי 7 ר"ג

נספח תמורה

שנערך ונחתם ב- תל אביב ביום 3 לחודש ספטמבר שנת 2015

בין: **די אנד ג'י עסקאות נדל"ן בע"מ, ח.פ. 515274678**
מרחוב ז'בוטינסקי 3 רמת גן
(להלן - "החברה" או "היזם" או "המוכר")

מצד אחד

לבין:

[Redacted Name]
(להלן: "הרוכש")

מצד שני

מוסכם ומותנה בין הצדדים כי:

1.

- א. נספח זה נחתם במעמד חתימת ההסכם ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- ב. לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה המשמעות הנתונה לו בהסכם.

2. מחיר היחידה ותנאי התשלום

- א. הרוכש מתחייב לשלם לחברה את מחיר היחידה בסך 303,651 ש"ח כולל מע"מ, ככל ויחול, הכל במועדים ובשיעורים כמפורט בס"ק ג' להלן (להלן: "מחיר היחידה").
- ב. מחיר היחידה אינו כולל:

- 1.ב. סך של 1,180 ₪ כולל מע"מ כדין (אם יחול) בגין כל יחידה - השתתפות בהוצאות החברה להכנת תשריטים ותכניות מדידה לרישום זכויות. סכום זה ישולם לחברה במועד כמפורט בסעיף 1.13 להסכם.
- 2.ב. סך של 7,670 ₪ כולל מע"מ כדין (אם יחול) בגין כל יחידה - השתתפות בהוצאות המשפטיות של החברה. סכום זה ישולם לחברה במועד החתימה על הסכם זה.

ג. תשלומים

- 1. במועד חתימת הסכם זה הרוכש ישלם לחברה סך של 50,000 ₪.
- 2. הרוכש ישלם לחברה את יתרת התמורה בסך של 261,321 ₪ עד ולא יאוחר מיום 1.11.2015.

ד. הרוכש יבצע את התשלומים המפורטים לעיל באמצעות המחאה המשוכה לחשבון נאמנות שיפתח על ידי עורכי הדין שפרטיו הינם: בנק ערבי, חשבון מס' 63274, סניף 3431 ע"ש עו"ד יצחק נרקיס בנאמנות (להלן: "חשבון הבנק").

למען הסר ספק מובהר בזאת כי מועד ביצוע כל תשלום בפועל יהיה המועד בו יתקבל אישור הרוכש כאמור לעיל, על הפקדת התשלומים בחשבון הבנק.

הרוכש נותן בזאת הוראות בלתי חוזרות לעורכי הדין להעביר את מלוא הכספים המופקדים בחשבון הבנק לחברה ו/או למי שהחברה תורה במועד ביצוע התשלום האחרון לש.גיל- עד במסגרת הסכם הרכישה.

כמו כן הצדדים נותנים הוראות בלתי חוזרות לעורכי הדין להשיב לרוכש את מלוא הכספים שהופקדו בחשבון הבנק במקרה בו לא יתקיים התנאי המתלה, לחשבון הרוכש שפרטיו כדלקמן:

בנק הפועלים, חשבון מס' 157313, סניף 686 ע"ש נהורה טורס בע"מ.

מובהר כי הכספים יושבו לרוכש בערכם הנומינלי בלבד.

etc

די אנד ג'י עסקאות נדל"ן בע"מ
ח.פ. 515274678
רח' ז'בוטינסקי 3 רמת גן

הסכם למכירת יחידה
מהדורה 08/15

הפרשי הצמדה

3. א. מחיר היחידה וכל התשלומים האחרים המגיעים לחברה מאת הרוכש על פי תנאי ההסכם יהיו צמודים במלואם למדד החדש כמוגדר להלן.

"**המדד**" - משמעו מדד המחירים לצרכן המתפרסם לכל חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי וכן אותו מדד אף אם יפורסם על ידי מוסד ממשלתי אחר וכן כל מדד רשמי שיבוא במקומו בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו, אם יבוא מדד אחר - ייקבע היחס בינו ובין המדד המוחלף על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי. אם לא תקבע הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה יחס כאמור, ייקבע היחס שבין המדדים על ידי ר"ח של החברה וקביעתו תהיה סופית ותחייב את הצדדים.

"**יום פירעון**" (לגבי כל תשלום) - משמעו המועד הקבוע לפירעון של כל תשלום שעל חשבון מחיר היחידה כנקוב בסעיף 2.ג. לעיל וכל תשלום אחר שעל הרוכש לשלם על פי ההסכם ו/או נספח זה ואם ייפרע התשלום במועד אחר - ובכפוף להוראות סעיף 5 להלן - מועד פירעונו בפועל.

בכפוף לאמור לעיל, לכל תשלום מן התשלומים המגיעים לחברה מאת הרוכש על פי תנאי ההסכם ונספחיו יתווספו הפרשי הצמדה למדד החדש.

"**המדד הבסיסי**" - משמעו המדד של חודש יולי 2015 - שפורסם ביום 15.8.2015.

"**מדד חדש**" - המדד הידוע במועד ביצוע כל תשלום בפועל ובלבד שלא יפחת ממדד הבסיס.

כל התשלומים ע"ח מחיר היחידה ישולמו עד השעה 11:00 לפנה"צ.

תשלום שישולם לאחר השעה 11:00 לפנה"צ יחושב כאילו שולם ביום העסקים הבא אחריו.

ב. מחיר היחידה וכן כל תשלום מכול סוג שהוא שעל הרוכש לשלם לחברה על פי ההסכם ו/או נספח זה, לרבות כזה שאיננו תשלום על חשבון מחיר היחידה ולרבות ריבית פיגורים, יהיה צמוד למדד באופן שאם בזמן פירעונו בפועל של תשלום כלשהו יתברר כי המדד החדש גבוה מהמדד הבסיסי, ישלם הרוכש לחברה את אותו תשלום כשהוא מוגדל באותו היחס של עליית המדד החדש לעומת המדד הבסיסי (הפרש בין התשלום המוגדל כאמור לעיל לבין התשלום הנקוב בהסכם ו/או בנספח זה יקרא לעיל ולהלן: "**הפרשי הצמדה**").

מובהר בזה כי בכל מקרה של ירידה במדד לא תזכה את הקונה בהקטנת מחיר היחידה, וכי לצורכי ההסכם ונספח זה, בכל מקרה לא ירד המדד החדש מהמדד הבסיסי.

א. 1. הרוכש מתחייב לשלם לחברה את הפרשי הצמדה שיגיעו ממנו, כאמור לעיל, ביחד עם הפירעון בפועל של כל תשלום שעל הרוכש לשלמו על פי ההסכם ו/או נספח זה ובמועד הפירעון בפועל של כל תשלום כאמור.

2. התברה תערוך את החישוב הסופי של הפרשי הצמדה המגיעים מהרוכש על פי ההסכם ונספח זה, לאחר הביצוע בפועל של כל התשלומים או מרביתם, והרוכש ישלם לחברה את יתרת חובו על פי החישוב האמור לא יאוחר מ- 14 יום מקבלת דרישת החברה, ובכל מקרה - לפחות 3 ימים עסקים לפני מסירת החזקה בדירה לרוכש.

למען הסר ספק, תנאי למסירת החזקה בדירה לרוכש הינו גמר תשלום על פי חשבון סופי אשר יכלול את ביצוע התשלומים המפורטים בהסכם ובנספח זה.

זי אנד גיטסקנות נדל"ן בע"מ
ח.פ. 51527/678
ר"ח' ז'בוטינסקי 7 ר"ג

ריבית פיגורים

הסכם למכירת יחידה

מהדורה 08/15

- 4. א. בכל מקרה שהרוכש יפגר בביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים המפורטים בהסכם ו/או בנספח זה ו/או הנובעים מהם, מתחייב הרוכש לשלם לחברה בנוסף לתשלום גם ריבית פיגורים בשיעור של 18% לשנה בחישוב חודשי (להלן: "ריבית הפיגורים").
- ב. הרוכש מתחייב לשלם לחברה את ריבית הפיגורים ביחד עם פירעון בפועל של התשלום. מוסכם בזאת כי אם הרוכש לא יעמוד בהתחייבותו לתשלום ריבית הפיגורים כאמור או כל סכום אחר אותו הוא חייב לשלם על פי ההסכם ו/או נספח זה, תהא החברה זכאית לזקוף ולראות את סכום התשלום שבוצע בפועל או את חלקו כתשלום עבור ריבית פיגורים ו/או הפרשי הצמדה ולגבי יתרת התשלום ימשיכו לחול הוראות ס"ק א' לעיל כאילו הייתה תשלום נפרד.
- ג. האמור בסעיף זה לא יקנה לרוכש זכות לפגר בביצוע תשלום כלשהו החל עליו על פי ההסכם ו/או נספח זה ולא יפגע בכל יתר התרופות, הסעדים והזכויות המוקנים לחברה בגין הפרת ההסכם ו/או נספח זה על ידי הרוכש, לרבות הזכות לבטל את ההסכם עקב ההפרה.

הקדמת תשלומים

- 5. מוסכם במפורש כי הרוכש רשאי להקדים את מועד ביצועו של תשלום כלשהו על חשבון מחיר היחידה לעומת המועדים הנקובים בהסכם ו/או בנספח זה, בהודעה שתימסר לחברה מראש ובכתב. בכל מקרה שהרוכש יקדים את ביצועו בפועל של תשלום כלשהו מהתשלומים הנ"ל לא תוענק לרוכש הנחה כלשהי ו/או זיכוי ו/או ריבית ו/או הטבה אחרת כלשהי.

שונות

- 6. למען הסר ספק, מוצהר ומוסכם בזה כי כל ההוראות האמורות בנספח זה לעיל בדבר הפרשי הצמדה וריבית פיגורים, לרבות אופן חישוב ומועדי תשלומים, יחולו גם על כל תשלום מכל סוג שהוא שעל הרוכש לשלם לחברה על פי האמור בהסכם שאיננו תשלום על חשבון מחיר היחידה.
- 7. בכל מקרה של סתירה בין הוראות ההסכם לבין הוראות נספח זה יחולו ויחייבו הוראות נספח זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הרוכש

החברה

רח' ז'בוטינסקי 7
 ת.פ. 515274678
 יו"ר עסקאות נדל"ד
 יוני 2015

נספח 13

העתק הסכם לדוגמא לאחר

המועד הקובע

עמוד מס' 166

ה ס כ ם

שנערך ונחתם ב - ת"א ביום 21 לחודש נובמבר שנת 2016

בין : סוהו אילת השקעות בע"מ, ח.פ. 515274678
מרחוב ז'בוטינסקי 7 רמת גן
(להלן - "החברה" או "היזם")

מצד אחד

לבין :

(לזה להלן - "הרוכש")

מצד שני

הואיל והחברה חתמה על הסכם לרכישת הנכס, כהגדרתו להלן, מאת ש. גיל-עד השקעות בע"מ, ח.פ. 51-466123-0 (להלן: "ש. גיל-עד" ו-"הסכם הרכישה", בהתאמה), על פיו ובכפוף למילוי תנאיו, זכאית החברה להירשם כחוכרת לדורות של הנכס ;

והואיל וברצון החברה למכור את היחידה לרוכש בתמורה וביתר התנאים האמורים להלן ;

והואיל והרוכש גמר בדעתו לקנות את היחידה מאת החברה והכל לפי התנאים שבהסכם זה על נספחיו ;

לפיכך הוסכם, הותנה והוצהר כדלקמן:

1. מבוא ונספחים

- 1.1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2. כותרות הסעיפים נכתבו לשם הנוחות בלבד ואין לעשות בהם שימוש פרשני.
- 1.3. הנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו. בהתאם לאמור, בכל מקום אשר ישנה התייחסות להסכם זה תהא הכוונה להסכם זה כולל נספחיו, אלא אם כן צוין במפורש אחרת.
- 1.4. בהסכם זה על נספחיו (להלן-"ההסכם") תהיה למונחים שלהלן, על הטיותיהם, המשמעות המופיעה לצידם, אלא אם תוכן הדברים או הקשרם יחייבו אחרת:
 - "הקרקע" או "המקרקעין" - מגרשים 9 ו-10 הנמצאים ברח' הספן 1 באילת הידועים כחלקה 1 בגוש 40051 (גוש לא מוסדר).
 - "המבנה"- המבנה הבנוי על המקרקעין והקרוי "בית האורן" או "מלון ריו אקספרס" ובו מצויות 152 יחידות, לרבות שטחים משותפים, מתקני כושר ובריכה, שטחים מסחריים וחניון.
 - "היחידה המסחרית"- יחידה בקומת הקרקע העליונה במבנה והחניות השייכות לה, אשר משמשת למסחר ומושכרת לכהן מתסני השוק בע"מ (להלן: "מתסני השוק"), ואינה מהווה חלק מהנכס שנמכר לחברה. היחידה המסחרית מהווה 24.36% חלקים בלתי מסוימים מהמקרקעין.
 - "הנכס" - המבנה וכל הזכויות במבנה, מכל סוג שהוא, למעט היחידה המסחרית. הנכס מהווה 75.64% חלקים בלתי מסוימים מהמקרקעין.

הסכם למכירת יחידה
מהדורה 01/2016

"שטחים משותפים כלליים" – השטחים המשותפים לכלל בעלי היחידות, אשר ירשמו כרכוש משותף לכל יחידות הנכס" (לרבות חדרי מדרגות, מבואות, מסדרונות, מעברים וכו'), ואשר חלק יחסי משטחים אלה יוצמדו לכל יחידה בהתקיים האפשרות החוקית והמשפטית, ושיהיו כפופים לניהול, תחזוקה ותפעול של חברת האחזקה.

"שטחים מסחריים" – מלוא השטחים המסחריים במתחם הנכס, לרבות מתסנים, משרדים, המיועדים להיות שטחים בחכירה, חזקה ושימוש בלעדי של היזם או מי מטעמו, ואשר כל ההכנסות משטחים אלה, ככל שיהיו, ייוחדו ליזם בלבד. למען הסר ספק מובהר כי היחידה המסחרית אינה נכללת בשטחים המסחריים השייכים לחברה.

"הלובי ומתקני הספורט" – שטחים בנכס, לרבות לובי הנכס, חבריכה וחדר הכושר והשטחים בסביבתם, אשר זכות החכירה והחזקה בהם מוקנית ליזם, ואשר תינתן לרוכשי היחידות זכות שימוש בהם בהתאם להוראות הסכם זה והסכם הניהול, ואשר ינוהלו, יתוחזקו ויתופעלו על ידי חברת האחזקה, בהתאם להסכם הניהול.

"היחידה" – היא יחידה מספר 207 בקומה 2 בשטח של כ- 30 מ"ר ברוטו (כולל חלק יחסי בשטחים המשותפים הכלליים), שיעודה, במסגרת היתר לשימוש חורג שהוצא ליחידות בנכס, הינו "מגורי עובדים", ואשר מסומנת בתכנית המהוות חלק מנספח א' המצורף להסכם זה וכוללת את הפריטים המופיעים ברשימת תכולה המצורפת להסכם זה כנספח א'1.

"החניון" – החניון הבנוי במתחם הנכס, השייך ליזם בלבד.

"חברת הניהול/חברת האחזקה" – הים האדום ניהול מלונות בע"מ ת.פ. 515297745, אשר תנהל ותתפעל את הנכס, לרבות היחידות, השטחים המשותפים הכלליים, הלובי ומתקני הספורט או חברת אחזקה אחרת שתבוא במקומה.

"חוק המקרקעין" – חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969.

"הבית משותף" – הוא הנכס לכשיירשם בפנקסי המקרקעין כבית משותף לפי חוק המקרקעין כאמור בהסכם זה להלן.

"עוה"ד או "עורכי הדין" – עוה"ד משרד מ. פירון ושות' מרת' השלושה 2 תל אביב-יפו.

"תאריך המסירה" – מועד השלמת מלוא התמורה עבור היחידה.

רשימת נספחים

- (1) נספחים "א" – "א1" - תשריט ורשימת תכולה.
- (2) נספח "ב" - נספח תמורה.
- (3) נספח "ג" - יפוי כח נוטריוני לניהול היחידה.
- (5) נספח "ג1" - יפוי כח לרישום בית משותף.
- (4) נספח "ד" - הסכם ניהול.
- (5) נספח "ה" - ההיתרים לשימוש חורג.

סוזן אילת
השקעות בע"מ
ת.פ. 515274678

הסכם למכירת יחידה
מהדורה 01/2016

2. העסקה

החברה מתחייבת בזה למכור לרוכש את היחידה והרוכש מתחייב בזה לרכוש את היחידה מאת החברה בתנאים המפורטים להלן בהסכם זה.

3. הצהרות הרוכש

הרוכש מצהיר, מאשר ומתחייב כי:

א. ניתנה לו האפשרות לבדוק את הקרקע ואת תוכניות המתאר ותוכניות בנין עיר השונות החלות עליה, לרבות את ייעוד הנכס ובפרט ייעודה של היחידה בהתאם לתוכניות החלות עליה ולהיתר לשימוש חורג שניתן לה, ניתנה לו האפשרות לבדוק את התכניות של הנכס והיחידה ולבקר בקרקע, בנכס וביחידה; וכי הוא מסכים ויודע כי היחידה נמכרת לו כפי שהיא (AS IS), ללא כל שינוי /או תוספת ומבלי שהחברה תהיה חייבת לבצע כל שינוי /או תוספת ביחידה, וכי אם קיימת אי התאמה כלשהי בין המצב הקיים ביחידה /או בנכס בתאריך חתימת הסכם זה לבין תיאור היחידה /או הנכס, בתוכניות שבנספח "א", הרי שמצב היחידה והנכס בפועל יגבר על תיאורם המופיע בנספח "א". אין באמור בסעיף זה בכדי לגרוע מהתחייבות החברה לשיפוץ היצוני של הנכס כאמור בסעיף 8.8 להלן.

הרוכש מצהיר כי מצא את היחידה ואת הנכס מניחים את דעתו ומתאימים לצרכיו מכל הבחינות וללא סייג, והרוכש מוותר בזאת ויתור סופי ומוחלט על כל טענה קיימת או עתידית כנגד החברה בגין כל האמור לעיל ומצהיר ומתחייב כי לא יהיה באמור לעיל משום "אי התאמה" המתייחסת לפרטים, לטיב, למידות, פתחים וגודלם, ייעוד כמשמעותם בכל דין.

ב. ידוע לו והוא לקח בחשבון לפני רכישת היחידה כי היחידה אינה מיועדת למגורי הרוכש וכי על פי התביע החלה על המקרקעין ייעודו של הנכס הינו לתעשייה, אולם נכון למועד חתימת הסכם זה קיים ליחידות בנכס היתר לשימוש חורג עבור מגורי עובדים ל- 5 שנים שניתן ביום 27.05.14 (להלן – "ההיתר לשימוש חורג"), והכל כאמור בנספח "ה" להסכם זה. יובהר כי כי התביע החלה על המקרקעין אינה מתירה מגורי עובדים /או שימוש קרוב אחר /או שימוש למסחר.

ג. כי ידוע לו כי עליו להעמיד את היחידה להשכרה לצדדים שלישיים, בהתאם לייעודה על פי ההיתר לשימוש חורג ובהתאם לאמור ולמוסכם בהסכם הניהול וכי בד בבד עם החתימה על הסכם זה הוא חותם על הסכם ניהול עם חברת האחזקה אשר יהיה בתוקף למשך התקופה כהגדרתה בהסכם הניהול.

ד. כי לא ישתמש ביחידה ולא ישכיר /או ימסור את היחידה לשימושם של אחרים, בעצמו או באמצעות אחרים, אלא לפי הוראות הסכם הניהול או כל הסכם אחר רלוונטי ככל שיהיה תקף באותה העת, ויהיה מנוע מלפרסם /או להציע את היחידה לשימוש בתמורה או שלא בתמורה באופן שהוא נוגד את הוראות הסכם הניהול. וכי עם סיומו של הסכם הניהול, יתקשר עם חברת ניהול חלופית /או ישכיר את יחידתו למטרות חוקיות, מוסריות, ושאינן גורמות מטרד /או סכנה לציבור /או לצדדים, ובהתאם לייעוד היחידה על פי דין.

ה. כי הוא מאשר כי האמור בס"ק ב- ד' לעיל מוסכם ומקובל עליו ואין לו ולא תהיה לו כל טענה בגין כך, והוא מתחייב להשתמש ביחידה על פי הייעוד האמור והוא יהא מנוע מלטעון כל טענה בענין ייעוד הנכס והיחידה והשימוש בהם בהתאם לייעוד כאמור שיועשה על ידי החברה /או חברת האחזקה /או על ידי צד ג' אחר כלשהו. הרוכש מתחייב כי הוא /או מי מטעמו יעשו שימוש ביחידה בהתאם לייעודה התכנוני /או החוקי באותה עת.

ו. ידוע לרוכש והוא מסכים לכך, כי הזכויות בלובי ובמתקני הספורט, בשטחים המסחריים ובחניון, כהגדרתם, יהיו בחכירה, חזקה ושימוש החברה בלבד (בכפוף לזכות שימוש בלובי ובמתקני הספורט שתינתן לשוכרי היחידות) והחברה תהיה רשאית לנהוג בהם כמנהג בעלים, לרבות אופן ניהולם, השכרתם או חלקים מהם לצד ג' לפי ראות עיניה, קבלת הכנסות משטחים אלה, והרוכש מסכים לכך ומוותר בזאת, באופן מוחלט, על כל טענה /או דרישה /או תביעה בקשר עם שטחים אלה /או עם הזכויות בהם.

סוזן אילת
השקעות בע"מ
515274678 ת.פ.

די אנד ג'י
עסקאות נדל"ן בע"מ
ת.פ. 515274678

הסכם למכירת יחידה
מהדורה 01/2016

ז. הרוכש מצהיר כי הודע לו שהחניון לא נועד לשרת את בעלי היחידות, וכי החניון יהא בבעלות וחזקה בלעדית של החברה, אשר תהא רשאית לעשות בו שימוש לפי שיקול דעתה הבלעדי ותהא הזכאית הבלעדית לכל הכנסה אשר תצמח מהחניון.

ח. ידוע לרוכש שכל זכויות הבניה, הן הקיימות והן העתידיות, במקרקעין ובנכס על חלקיו השונים הן של החברה, אשר תהא רשאית לעשות בהן כרצונה ומבלי לקבל את הסכמת הרוכש, ואשר תהא רשאית לבנות כל תוספת בניה בפעם אחת או בשלבים ולצורך כך להתחבר לכל חלק של הנכס ולעשות בו שימוש לצורך הבניה הנוספת דלעיל וכי אין באמור בהסכם זה כדי להתפרש כמעניק לרוכש זכויות בניה כלשהן והוא מוותר בחתימתו על הסכם זה על זכויות בניה נוספות כאמור ובלבד, כי זכויותיו של הרוכש ביחידה לא תיפגענה.

ט. הרוכש יהיה מחויב לכל שינוי בתכנית הנכס או היחידות או בתכנית בנין עיר החלה על הקרקע על תיקוניה כעת או בעתיד עליו יוחלט בוועדה המקומית או המחוזית לתכנון ובניה.

י. כי ישמור על היחידה ועל השטחים המשותפים הכללים ועל הלובי ומתקני הספורט, במצב טוב ותקין, וימלאו אחר הוראות כל דין, וכי לא יעשה ביחידה כל שימוש אשר עשוי להפריע ו/או להוות מטרד לפעולתו התקינה והסדירה של הנכס ו/או להוות הפרעה או מטרד לשימוש של יתר בעלי הזכויות ביחידותיהם ו/או לחברה ביתר השטחים בנכס.

יא. כי החל ממועד המסירה, כהגדרתו, הוא מתחייב לשלם כל תשלום אשר יוטל עליו בקשר עם היחידה לפי דרישת חברת הניהול ו/או נציגות הבית המשותף ו/או לפי דרישת הרשויות ו/או חבי החשמל, טלפון, גז וכיוצא ב' באופן יחסי, שווה בשווה, יחד עם יתר היחידות, הכל בכפוף להוראות הסכם הניהול שיהא תקף באותה העת.

יב. מוסכם כי לחברה תעמוד הזכות לנהוג בחלקיה בנכס כמנהג בעלים, לרבות התקשרות עם ספקים ו/או שוכרים ו/או יזמים, השכרת שטחי החברה לכל מאן שהוא לרבות גורמים מסחריים ו/או קמעונאים, לרבות הקמת עמדת קפה ו/או שירות מזון בלובי ו/או בשטחי הבריכה ו/או חדר הכושר וכן תהיה החברה הזכאית הבלעדית לדמי השכירות ו/או לפדיון, מבלי שלרוכש תהא כל דרישה ו/או טענה בקשר עם כך, לרבות זכות החלטה בעניין ו/או זכות ברווחים.

יג. לחברה תעמוד הזכות להציב שילוט ו/או שלטים על גבי מבנה/מבני הנכס, בכפוף לרישוי המתאים, וכל ההכנסות ו/או ההוצאות הנובעות מהשלט כאמור יחולו על החברה ו/או יהיו שייכים לחברה.

יד. ידוע לרוכש כי חוק המכר (דירות) וחוק המכר (הבטחת השקעות לרוכשי דירות) אינם חלים על הסכם זה על כל המשתמע מכך, לרבות לעניין אי מחויבות החברה להעמיד לרוכש בטוחות בהתאם להוראות חוק המכר וכן אי מחויבות החברה לאחריות בדק.

טו. ידוע לרוכש כי הלובי ומתקני הספורט, לא ימסרו ו/או יוצמדו לרוכשים ו/או ליחידות. שטחים אלו ייוותרו בבעלות החברה ויעמדו לרשות שוכרי היחידות בכפוף להוראות הסכם זה והסכם הניהול, וינהלו בידי חברת האחזקה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב הרוכש לשאת בדמי ניהול לרבות בקשר עם הלובי ומתקני הספורט, כפי שיודרש על ידי חברת האחזקה ו/או החברה, בין אם נעשה שימוש בשטחים אלה ובין אם לאו.

טז. ידוע לרוכש כי הואיל והחברה רכשה גם זכויות יחסיות בלתי מסוימות במקרקעין ועל אף שהחברה ו'ש. גיל-עד אינם מהווים בעלים של המקרקעין אלא רק בעלי זכות החכירה במקרקעין, הצדדים מתייחסים אחד לשני כבעלי זכויות משותפים במקרקעין ועל כן נכללו בהסכם הרכישה ההוראות הבאות והרוכש מודע להן ומתחייב לפעול על פיהן:

- (1) כ"א מבעלי הזכויות במבנה מתחייב לקיים את הוראות כל דין שכן ידוע לו שאי עמידה בהוראות כל דין עלולה לגרום לביטול חוזה החכירה החל על המקרקעין והמבנה.
- (2) כ"א מהצדדים יהיה רשאי לנהוג בחלקו מנהג בעלים בכפוף לכל דין (מבלי לגרוע מהאמור בהסכם זה).

סוהו אילת
השקעות בע"מ
ח.פ. 515274678

די אנד גיי
עסקאות נדל"ן בע"מ
ח.פ. 515274678

הסכם למכירת יחידה
מהדורה 01/2016

- (3) מלוא זכויות הבניה שטרם נוצלו ו/או זכויות בניה עתידיות תהיינה שייכות לחברה בלבד ותוצמדה בעתיד (לכשהדבר יתאפשר בעת רישום תקנון בית משותף) לנכס ו/או כל חלק ממנו.
- (4) תנאי להעברת זכויות על ידי מי מהצדדים (לרבות על ידי הרוכש) יהיה חתימת הנעבר על יפוי כח לרישום בית משותף כמפורט להלן בסעיף 10.א אשר חתם עליו הרוכש.
- (5) לשם הנוחות: יחס השיתוף במקרקעין יהיה לפי החלוקה הבאה: לש. גיל-עד יוקצו 24.36% מהמקרקעין ולחברה יוקצו 75.64% מהמקרקעין, והכל מבלי לגרוע מזכויות החזקה בחלקים שיוחזקו על ידי כל צד בפועל.
- (6) כ"א מבעלי הזכויות במבנה ישפה את משנהו בגין כל נזק שיגרם לו כתוצאה מהפרת האמור לעיל בהתאם לעקרונות שיפוי מקובלים (דהינו, הודעה מוקדמת, אפשרות ניהול הליכים, אי התפשרות ללא הסכמת המשפה וכיוצא ב"ו).
- (7) לכל בעלי הזכויות ביחידה המסחרית תהיה זכות גישה לחדר טראפו הקיים בנכס ולמרחבים המוגנים בנכס.
- (8) הרוכש מתחייב להודיע לכל נעבר שלו, בין היתר, על עקרונות השיתוף האמורים בסעיף טז' לעיל.

4. פעולות תכנוניות בנכס

א. ידוע לרוכש כי חברת ש. גיל-עד, ממנה רכשה החברה את הנכס, התחייבה להאריך את ההיתר לשימוש חורג ב - 5 שנים נוספות (מעבר לשימוש שניתן בהיתר מיום 27.05.14, קרי עד ליום 26.05.24) (להלן: "תקופת השימוש החורג הנוספת"). על אחריותה ועל חשבונה, ולשלם את כל התשלומים לצורך כך לעניינת אילת ו/או לועדה המקומית אילת ו/או לרמ"י הכל באופן שהנכס ימשיך לפעול תחת ההיתר לשימוש חורג עד לתום תקופת השימוש החורג הנוספת (להלן: "פעולות התכנון"). למען הסר כל ספק מובהר לרוכש והוא מצהיר שידוע לו והוא מסכים לכך כי הוא קונה את היחידה במצבה היום ASIS וככל ולא יעלה בידי ש.גיל-עד להאריך את ההיתר לשימוש חורג לתקופת השימוש החורג הנוספת הוא לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין כך לחברה.

הרוכש מתחייב שלא להתנגד לכל פעולה תכנונית ו/או רישוי שתיעשה על ידי ש. גיל-עד על פי סעיף זה ו/או על ידי החברה ו/או על ידי מי מטעמה בהתאם לאמור בהסכם זה להלן, ובכלל זה מתחייב לשתף פעולה עם ש.גיל-עד ו/או עם החברה לפי העניין ולחתום על כל מסמך, תכנית או בקשה הנדרשים לצורך כך. לשם הבטחת התחייבותו, כאמור, יחתום הרוכש על יפוי כח בנוסח המצורף להסכם זה כנספח "ג" ושיאפשר גם ביצוע פעולות התכנון בנכס. הרוכש נותן בזאת הוראה והרשאה בלתי חוזרת לחברה ו/או לש.גיל-עד, ככל שתידרש חתימת הרוכש, לחתום על בקשות ותכנוניות כאמור בשם הרוכש ו/או כל מסמך אחר לשם ביצוע פעולות התכנון.

ב. הרוכש מצהיר כי ידוע לו כי פעולות התכנון כרוכות באישור כדין של רשויות התכנון המוסמכות וכי ידוע לו שאין כל וודאות שפעולות כאמור יאושרו. הרוכש מוותר בזאת על כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מהחברה בקשר לכל הנובע, בין במישרין ובין בעקיפין, מפעולות התכנון ו/או חלק מהם ו/או מתיקון ההיתר לשימוש חורג ו/או שינויי התכנוניות החלות על הקרקע, לרבות תביעה לפיצויים על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965. כמו כן, מתחייב הרוכש שלא להתנגד, בין במישרין ובין בעקיפין, לפעולות התכנון כאמור ו/או לכל פעולה תכנונית אחרת שתבוצע על ידי החברה.

ג. כמו כן ידוע לרוכש כי ככל ותאושר תביעה המשנה את ייעוד הנכס או היחידה כי אז ישא הרוכש בכל התשלומים הנלווים שיידרשו בקשר עם כך, לרבות דמי שינוי ייעוד ו/או דמי היתר ו/או כל תשלום שיידרש לרשות מקרקעי ישראל ו/או היטל השבחה לועדה המקומית וכיוצא, באופן יחסי. ידוע לרוכש כי התחייבותו לשלם את התשלומים הנ"ל בגין שינויי ייעוד הנכס ו/או היחידה הינה התחייבות יסודית לא רק כלפי החברה אלא גם כלפי יתר רוכשי היחידות ו/או שטחים אחרים בנכס.

סוהו אילת
השקעות בע"מ
ח.פ. 515274678

די אנד ג'י
עסקאות נדל"ן בע"מ
ח.פ. 515274678

הסכם למכירת יחידה
מהדורה 01/2016

ד. בחתימתו על הסכם זה, נותן הרוכש לחברה הרשאה בלתי חוזרת לביצוע כל פעולת תכנון ביחס לנכס, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לרבות קבלת היתרים, הקלות, שימושים חורגים, הגשת תכניות לשינויי ייעוד הנכס ו/או היחידה, הסדרים עם הרשויות, וכל פעולה שתמצא החברה לנכון לפי שיקול דעתה הבלעדי ולשם כך תהיה רשאית החברה לעשות שימוש בייפוי הכח הנוטריוני שניתן לה על ידי הרוכש על פי הסכם זה ובלבד כי זכויותיו של הרוכש ביחידה לא תיפגענה.

5. זכות שימוש בלובי ובמתקני הספורט

א. החברה תאפשר לרוכש וליתר בעלי הזכויות ביחידות, זכות שימוש באיזור הלובי, הבריכה וחדר הכושר בנכס, במסגרת התמורה הקבועה בהסכם הניהול, והרוכש מתחייב לשלם לחברת הניהול את התמורה הקבועה בהסכם הניהול. עם סיומו של הסכם הניהול, תקבע חברת הניהול החלופית או החברה, בהיעדר חברת ניהול חלופית, את התמורה החודשית בגין זכות השימוש בלובי, בבריכה וחדר הכושר וכן עלויות האחזקה בהם, והרוכש מתחייב לשלם לחברה ו/או לחברת הניהול את התמורה כאמור. מובהר ומוסכם כי הרוכש מחויב בתשלום שייקבע בגין השימוש והאחזקה של הלובי ומתקני הספורט בין אם נעשה בהם שימוש ובין אם לאו.

ב. מובהר ומוסכם כי החברה ו/או חברת הניהול ו/או מי מטעמם לא יהיו אחראים לכל נזק ו/או אובדן שייגרמו לרוכש ו/או מי מטעמו בגין השימוש בלובי ובמתקני הספורט, והרוכש מוותר בזאת מראש על כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה כלפי החברה ו/או חברת הניהול ו/או מי מטעמם בקשר עם כך.

ג. מבלי לגרוע מכלליות האמור בהסכם זה מצהיר, מתחייב ומאשר הרוכש כי:

(1) תכנון, אבזור ועיצוב הלובי ומתקני הספורט יעשה בהתאם לשיקול דעתה המוחלט והבלעדי של החברה.

(2) בכפוף לאמור לעיל, הרוכש מוותר בזאת על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי החברה או מי מטעמם בקשר לעיצוב ו/או תכנון ו/או איבזור הלובי ומתקני הספורט.

(3) הלובי ומתקני הספורט מיועדים לשימושם של שוכרי היחידות ולהם בלבד.

(4) נוהלי והסדרי הפעילות ואחזקת הלובי ומתקני הספורט והשימוש בהם (להלן - "הנוהלים") ייקבעו, עד לרישום הבית כבית משותף - על ידי חברת האחזקה או נציגות הבית המשותף (במקרה שחברת האחזקה תחדל להעניק שירותי ניהול ואחזקה לנכס בהתאם להוראות הסכם האחזקה) ולחברה לא תהיה כל אחריות בקשר לכך.

(5) הרוכש מצהיר כי ידוע לו והוא מסכים לכך כי חברת האחזקה או כל חברת אחזקה שתבוא במקומה או החברה (במקרה שחברת האחזקה תחדל להעניק שירותי ניהול ואחזקה לנכס בהתאם להוראות הסכם הניהול) תרכז את הטיפול בהפעלת מתקני הספורט, פתיחתם, תפעולם ואחזקתם על כל הכרוך והנובע מכך וכי היא תהא אחראית להם, לרבות ביטוח מתקני הספורט בביטוחים המתאימים, העסקת מציל בבריכה ומדריך מוסמך בחדר הכושר, והכל בהתאם להוראות כל דין (חוק רישוי עסקים, חוק מכוני כושר וכיוצ"ב). כן תהיה חברת האחזקה אחראית להוצאת כל הרשיונות ו/או האישורים ו/או ההיתרים הדרושים לשם פתיחת ו/או הפעלת מתקני הספורט ו/או אילו מהם, מאת הרשויות המוסמכות, ככל שנדרשים.

(6) הרוכש מתחייב לשלם את החלק היחסי של היחידה בהוצאות ותחזוקתם והפעלתם של הלובי ומתקני הספורט לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, ביטוח, בדק, וכל מס שיחול על מתקני הספורט (לרבות ארנונה כללית), ומוסכם כי תשלומים אלה יכללו במסגרת ההוצאות הנזכרות בהסכם הניהול.

(7) למען הסר ספק, מובהר בזאת כי התחייבותו של הרוכש על פי סעיף זה, היא גם התחייבות לטובת צד שלישי - שאר רוכשי היחידות בנכס, חברת האחזקה והחברה.

515274678 .פ.א.י

די אנד ג'י
עסקאות נדל"ן בע"מ
ה.פ. 515274678

הסכם למכירת יחידה
מהדורה 01/2016

(8) הרוכש מתחייב להשתתף בעלות שיפורים ו/או השלמות, ככל שיידרשו, בלובי ובמתקני הספורט והכל כפי שייקבע על ידי חברת האחזקה או על ידי נציגות הבית המשותף (במקרה שחברה האחזקה תחדל להעניק שירותי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות הסכם האחזקה). האמור לעיל הינו בכפוף להוראות הסכם הניהול שהיא בתוקף באותה העת.

(9) מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מסכים הרוכש במפורש כי החברה תהיה רשאית לכלול את הוראות סעיף זה בתקנון הבית המשותף שיירשם.

6. התמורה

בתמורה ליחידה ויתר התחייבויות החברה בהסכם זה, מתחייב הרוכש לשלם לחברה את מחיר היחידה בתנאים ובמועדים כמפורט בנספח "ב" המצורף להסכם ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו (להלן - "מחיר היחידה").

7. המסירה

א. החברה מתחייבת, בכפוף למילוי התחייבויות הרוכש לפי הסכם זה, למסור את החזקה ביחידה לרוכש בתאריך המסירה.

ב. ידוע לרוכש כי יתכן והיחידה תימסר לרוכש כשהיא מושכרת לצדדים שלישיים באמצעות חברת הניהול ולכן למעשה מדובר במסירת חזקה משפטית ביחידה בלבד. החל ממועד המסירה (המשפטית) ביחידה, מתחייב הרוכש לשלם את כל תשלומי החובה החלים על היחידה לרבות תשלומים לתברת הניהול.

ג. היחידה תימסר לרוכש כשזכות הרוכש הופשית מכל חוב, שעבוד, עיקול, זכות צד שלישי (למעט זכויות חברת ניהול כאמור) ומשכנתא, בתנאי שהרוכש ימלא קודם לכן את כל ההתחייבויות שהוא חייב במילויין לפני מסירת החזקה ביחידה, בהתאם להסכם זה.

8. שינויים ותוספות

א. שיפוץ הנכס - חברת האחזקה תבצע שיפוץ חיצוני (בלבד) של הנכס (לא בתוך היחידות עצמן) אשר יכלול שיפוץ בריכה, שיפוץ דלתות משותפות, מסדרונות, חידוש שטיחים בשטחים המשותפים ושטחים ציבורים וכיוצא בזה, הכל כמפורט בהסכם הניהול.

ב. במועד בו פקע הסכם הניהול, וככל ולא תחליף את חברת הניהול חברת ניהול אחרת, הרוכש יהא זכאי לבצע שינויים ו/או תוספות פנימיים בלבד ביחידה בלי צורך בקבלת הסכמת החברה ובלבד שכל אלו יבוצעו בכפוף לכל דין, ואולם בכל מקרה של ביצוע שינויים ו/או תוספות על ידי הרוכש, מתחייב הרוכש לבצע את השינויים באופן שלא יגרום נזק ו/או עיכוב ו/או הפרעה כלשהם לחברה ו/או לרוכשי יחידות אחרות ו/או לחברת הניהול ו/או למתקן ממתקניו של הנכס. כל נזק שייגרם על ידי הרוכש בגין האמור לעיל יתוקן, על חשבונו של הרוכש, על ידי מי שייקבע לכך על ידי החברה ו/או חברת האחזקה ובתיאום עימו.

ג. מוסכם ומוצהר במפורש עוד כי הרוכש לא יהיה רשאי בשום מקרה, לבצע שינויים כלשהם ו/או לפגוע בקונסטרוקציה, בקירות המשותפים ליחידה וליחידות אחרות ו/או לרכוש המשותף, בצנרות המשותפות ו/או לבצע שינוי כלשהו בחזית של המבנה.

ד. הרוכש מאשר כי ידוע לו שהאיסור הנייל על שינויים ייכלל בתקנון הבית המשותף וכי חברת האחזקה תהיה מוסמכת להתקשר בשמו ובשם כל יתר בעלי היחידות, בהתחייבות כלפי החברה, לפיה יהיו הנייל זכאים, אך לא חייבים, למנוע בכל האמצעים החוקיים את ביצוע שינויים, כאמור, וכן לקבל כל סעד משפטי אחר כנגד החברה, לרבות על ידי צו עשה להחזרת המצב לקדמותו, והכל על חשבון בעל היחידה המפר.

ה. רוכש אשר רכש שתי יחידות או יותר הצמודות זו לזו ו/או הממוקמות אחת מתחת לשנייה, מתחייב לא לחבר את היחידות או כל חלק מהן. הרוכש מצהיר ומאשר כי ידוע לו כי התחייבותו זו הינה התחייבות יסודית בהסכם ותנאי מצד החברה למכור לו יותר מיחידה אחת בנכס.

סוהו אילת
השקעות בל"מ
515274678 פ.ח.

די אגוד ג'י
עסקאות נדל"ן בע"מ
פ.ח. 515274678

הסכם למכירת יחידה
מהדורה 01/2016

9. ידוע לרוכש והוא מסכים לכך שהוראות סעיף זה הינן בבחינת חוזה לטובת צדדים שלישיים שהינם החברה, רוכשי היחידות האחרות בנכס וחברת האחזקה.

9. שעבוד לטובת הרוכש

א. לאחר מועד החתימה על הסכם זה ובכפוף לכך כי הרוכש שילם לחברה את מלוא התמורה בגין היחידה, תרשום החברה לטובת הרוכש שעבוד ברשם החברות, בגין זכויותיו החוזיות ביחידה על פי הסכם זה.

ב. הרוכש מסכים ומאשר כי החברה תעשה שימוש ביפוי הכח (נספח "ג") לשם מחיקת השעבוד, באחד מהמקרים שלהלן:

(1) מיד לאחר רישום זכויות הרוכש בלשכת רישום המקרקעין או במועד בו יחתם הסכם כחירה בין הרוכש לבין רשות מקרקעי ישראל בקשר עם היחידה, לפי המוקדם.

(2) במקרה של ביטול הסכם זה.

10. הבית המשותף ורישום זכות החכירה ביחידה על שם הרוכש

א. החברה מתחייבת לעשות הפעולות והסידורים שיהיה צורך לעשות למטרת ביצוע רישום הנכס, או חלקים ממנו, כבית משותף לפי חוק המקרקעין וכאשר תהיה אפשרות חוקית ומשפטית לכך, לעשות את כל הפעולות לרישום זכות החכירה ביחידה על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין. בעת רישום זכות החכירה ביחידה על שם הרוכש תהיה היחידה חופשית מכל חוב, שיעבוד, עיקול, משכנתא או זכות לצד שלישי, פרט לזכויות השוכרים ביחידה ו/או זכויות חברת הניהול, ככל והיחידה נמסרה כשהיא מושכרת או מנוהלת על ידי חברת ניהול, ופרט לכל חוב, שיעבוד, עיקול, וזכות צד שלישי אחרת, אשר נוצרו ו/או נגרמו על ידי הרוכש ו/או באחריותו ו/או שהוטלו על ידי צד שלישי אחרת, אשר נוצרו ו/או נגרמו על ידי הרוכש לקיום התחייבותה של החברה לעיל, הרוכש יחתום על יפוי כח בלתי חוזר לבאי כח החברה ובאי כח ש. גיל-עד, אשר יאפשר להם לפעול לרישום בית משותף על כל הנובע מכך ואשר מצורף להסכם זה כנספח ג1 (לעיל ולהלן: "יפוי כח לרישום בית משותף").

ב. הרוכש מסכים כי רק אותם חלקים של הקרקע ו/או הנכס שייקבעו על ידי החברה יירשמו כבית משותף וכי רק אותם חלקים של הקרקע ו/או הנכס שייקבעו על ידי החברה ייחשבו כרכוש משותף של היחידות, ובלבד שאין בכך כדי לפגוע בזכויות הרוכש ביחידה גופא.

ג. הרשות בידי החברה להצמיד חלקים מהקרקע ו/או מהנכס ו/או מאיזה מהמבנים בנכס לרבות קירות חיצוניים, גגות ו/או זכויות בניה ו/או חלק מהם, לגגות, ליחידה ו/או ליחידות בנכס כפי שתמצא החברה לנכון, והכל בכפוף לאישורים כדין. במקרה של בנייה נוספת על ידי החברה כאמור לעיל, יהיו המבנים הנוספים, לרבות גגותיהם וקירותיהם החיצוניים, רכוש הבלעדי של החברה, והרוכש נותן בזה במפורש מראש את הסכמתו להקמתם ו/או הצמדתם ליחידה ו/או ליחידות ו/או הסכמה זו כמתחייבת את הרוכש לצורך הוצאת היתר הבנייה להקמתם ו/או לצורך תיקון צו רשום הבית המשותף ו/או בכל מקרה בו תידרש הסכמה כאמור מהרוכש. הרוכש מסכים במפורש כי הוראות סעיף זה יכללו בתקנון הבית המשותף.

ד. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם מפורשות כי הגגות בנכס, זכויות בניה עתידיות, השטחים המסחריים, והלובי ומתקני הספורט, לא יהיו חלק מהרכוש המשותף והינם רכוש של החברה בלבד.

ה. כל ו/או חלק מההוראות המפורטות בסעיפים דלעיל יחייבו את הרוכש, לפי קביעת החברה ושיקול דעתה הבלעדי, גם לפני רישום הבית המשותף ו/או רישום זכות החכירה ביחידה בלשכת רישום המקרקעין או בספרי רשות מקרקעי ישראל, ויכללו, לפי בחירת החברה, בתקנון הבית המשותף.

סוכן אילת
השקעות בע"מ
ח.פ. 515274678

די אבד ג'י
עסקאות נדל"ן בע"מ
ח.פ. 515274678

הסכם למכירת יחידה
מהדורה 01/2016

1. הצדדים מאשרים. אחד למשנהו כי הוצהר והוסכם בין הצדדים כי בהתחשב בכך שהחברה הודיעה לרוכש שאין כעת אפשרות חוקית לביצוע הרישומים הנזכרים בס"ק 10.א. לעיל ואין באפשרות החברה לקבוע תאריך מראש לביצוע הרישומים הנייל, הרוכש מסכים שהרישומים יתבצעו לכשתהיה אפשרות חוקית לכך, לאחר הסדרת רישום הקרקע בלשכת רישום המקרקעין ורישום תכנית החלוקה של הקרקע או של שטחי הקרקע שבהם כלול הנכס (ככל שנדרשת תכנית חלוקה שכזו) ולאחר הסדרת הרישומים ברשות מקרקעי ישראל, והרוכש משחרר את החברה מכל אחריות באשר לכך.

2. יחד עם רישום זכות החכירה בפנקסי המקרקעין תירשם זכות החכירה לגבי החלק היחסי בחלק הרכוש המשותף הצמוד ליחידה כפי שייקבע בצו הרישום שיינתן ביחס לבית המשותף שיירשם בהתאם לחוק המקרקעין. חוזה החכירה ותנאיו יהיה זה הנהוג ברשות מקרקעי ישראל במועד חתימתו.

ח. הרוכש מצהיר כי אינו "נתין זר" בהתאם לחוק רשות מקרקעי ישראל-תש"ך-1960.

ט. הרוכש מצהיר כי ידוע לו שחוזה החכירה, ככל שייחתם, בין החברה לבין רשות מקרקעי ישראל אינם מהווים חוזה/ים לטובת צד שלישי ואינם מקנים לו כל זכויות שהן מעבר לאמור במפורש בהסכם זה.

י. על אף האמור לעיל, מוסכם בזאת בין הצדדים כי במקרה שתהא מניעה כלשהי לרישום הנכס כבית משותף, אזי תהא החברה רשאית (ככל שהדבר יתאפשר), לפי שיקול דעתה הבלעדי, שלא לרשום את הבית כבית משותף אלא לרשום לטובת הרוכש זכות חכירה בקרקע.

יא. הרוכש מתחייב להופיע בלשכת רישום המקרקעין ובפני כל רשות ומוסד אחר או במשרד עוה"ד, לשם רישום זכות החכירה ביחידה, בתאריך שייקבע לכך על ידי החברה או על ידי עוה"ד שיטפלו בביצוע הרישומים הנייל אם החברה או כל גורם ואו רשות, על אף מסירת יפוי-הכח הנזכר בהסכם זה, ידרשו את הופעתו האישית של הרוכש בפניהם.

יב. לא הופיע הרוכש כאמור לעיל בתום 3 חודשים ממשלוח הודעה בכתב בדואר רשום אליו על ידי החברה, תפקע התחייבות החברה לרשום את זכות החכירה על שמו.

יג. הרוכש מתחייב להמציא לחברה ואו לעוה"ד לפי דרישתם הראשונה, תעודות המעידות כי הרוכש שילם את כל המסים, הארנונות, ההיטלים, השתתפויות ותשלומי חובה אחרים המגיעים לרשויות ולעירייה בגין היחידה, בכפיפות לנאמר בהסכם זה להלן, וכל תעודה אחרת שיהיה צורך בה או שתידרש על ידי לשכת רישום המקרקעין בקשר לרישום זכות החכירה ביחידה בלשכת רישום המקרקעין על שם הרוכש.

יד. מוסכם בין הצדדים, כי ככל שהדבר יידרש, תחתום החברה בשם הרוכש על כל המסמכים, התכניות, המפות, השטרות, התצהירים והבקשות שיידרשו לשם ביצוע האמור בסעיף זה, לרבות שטרי מכר או חכירה, בקשות לרישום במקרקעין ואו ברשות מקרקעי ישראל, הסכמי חכירה וכיו"ב.

11. תקנון הבית המשותף ותנאי החכירה

א. החברה ואו מי מטעמה תערוך ואו תרשום תקנון לבית המשותף (להלן – "התקנון"), שיינתן בו, בין היתר, ביטוי לאמור בהסכם זה, לרבות לזכויות החברה על פי הסכם זה, וכן לזכויות חברת האחזקה על פי הסכמי הניהול שנחתמו ואו ייחתמו בינה לבין רוכשים בנכס.

ב. החברה ואו מי מטעמה תהא רשאית לשנות את התקנון מפעם לפעם גם לאחר רישום זכותו של הרוכש ביחידה בלי להיזקק להסכמת הרוכש או הבאים מכוחו ובלבד שלא יהיה בשינוי כאמור כדי לפגוע בזכויות הרוכש ביחידה גופא.

ג. החברה ואו מי מטעמה ייקבעו בתקנון, בין היתר, הוראות בעניינים המפורטים להלן –

השקעות בע"מ
ח.פ. 515274678

די אבנז ג"י
עסקאות נדל"ן בע"מ
ח.פ. 515274678

הסכם למכירת יחידה
מהדורה 01/2016

- (1) הוראות האוסרות לעשות שימוש ביחידות שלא על פי ייעודן בהתאם להוראות התביע /או ההיתר לשימוש חורג החל על היחידות, או שימוש אחר העלול להוות מטרד או מפגע לבעלי הזכויות האחרים ביחידות.
- (2) הוראות האוסרות ביצועם של כל שינוי ו/או תוספת ביחידות לרבות בקירותיו החיצוניים, בקונסטרוקציה, באינסטלציה, במערכת החשמל, וכן כל שינוי העשוי להשפיע על רישום הבית המשותף ו/או רישום זכויות רוכשי היחידות ו/או כל שינוי הדרוש היתר תכנוני לכך.
- (3) הוראות בדבר זכות ואופן השימוש של רוכשי היחידות בלובי ובמתקני הספורט, ובשטחים המשותפים הכלליים, והתנאים הנלווים לזכויות שימוש אלה, לרבות הוצאות האחזקה של שטחים אלה, כמפורט בהסכם זה ובהסכם הניהול לרבות הוראות בדבר מניעת מטרדים, הכנסת או אי הכנסת בעלי חיים וכיוצא ב.
- (4) הוראות בדבר הוצאת חלקים מהרכוש המשותף והצמדתו ליחידה /ליחידות /חלקים בנכס וכיוצא לרבות אך לא רק הוראות בדבר הצמדת מלוא זכויות הבניה ליחידות/חלקים בנכס שהינם של החברה.
- (5) הוראות בדבר החלקים ברכוש המשותף המוצמדים לכל יחידה והתנאים הנלווים להצמדות אלו, כמפורט בהסכם זה.
- (6) הוראות בדבר החזקתו התקינה וניהולו של הנכס, הרכוש המשותף, השטחים המשותפים הכלליים הלבוי ומתקני הספורט, וכן היחידות והנכס כולו, באמצעות חברת אחזקה ו/או בדרך אחרת והוראות בדבר הרוב הדרוש להחלפת חברת האחזקה, אופן החלפתה של חברת האחזקה והתנאים לבחירת חברת אחזקה חלופית.
- (7) הוראות לפיהן כל מי שירכוש מכל רוכש את הזכויות ביחידה יהיה מחויב מכת הרכישה בכל ההתחייבויות בהתאם לתקנון כאילו היה הרוכש המקורי.
- (8) הוראות קבועות, כי התקנון המצוי הקבוע בחוק לא יחול או יחול בחלקו על הבית המשותף אשר יירשם בקשר אליו. מוסכם בזאת במפורש, כי הוראות הסכם זה תחולנה, תחייבנה ותגברנה החל ממועד חתימתו על כל הוראה נוגדת בתקנון המצוי בנספח לחוק המקרקעין, וזאת אף בטרם גרשם הנכס כבית משותף בלשכת רישום המקרקעין והוכן תקנון הבית המשותף הנזכר בסעיף זה.
- (9) הוראות בדבר קביעת שם הנכס והשימוש בשם זה וכן הוראות הנוגעות לאופן החלפת השם.
- (10) כל הוראה אחרת שהחברה תמצא לנכון לשם ביצועו של הסכם זה ו/או הסכם הניהול, ובלבד שלא תיפגענה בזכויות הרוכש על פי הסכם זה.

12. זיקות הנאה

החברה תהיה זכאית לרשום בפנקסי המקרקעין ו/או בכל מרשם אחר זיקות הנאה במובן חוק המקרקעין לזכות ו/או לחובת הקרקע בהתאם להוראות התביע ו/או כל תכנית שחלה על הקרקע ו/או לפי שיקול דעתה של החברה, לעניין השימוש להולכי רגל ו/או לכלי רכב מתרחוב לנכס או אליו והוא הדין בקשר לחניון, ללובי ומתקני הספורט, לשטחים המסחריים, וכן זכויות מעבר לצנרת, כבלי חשמל, קווי תקשורת וכיוצא ב.

13. מיסים ותשלומים אחרים

סוהו אילת
השקעות בע"מ
פ.ח. 515274678

די אנד גיי
עסקאות נדל"ן בע"מ
פ.ח. 515274678

הסכם למכירת יחידה
מהדורה 01/2016

א. הרוכש מתחייב לשלם לאוצר המדינה את מס הרכישה, כמשמעותו בחוק מיסוי מקרקעין (שבת, מכירה ורכישה), תשכ"ג-1963, החל על העסקה נשוא הסכם זה, בסכום כפי שיקבע בחוק ובתקנות על פיו ובמועד שנקבע על ידי שלטונות המס. חובת הדיווח ותשלום המס במועד חלה על הרוכש ובאחריותו הבלעדית. הרוכש מתחייב להמציא לחברה אישור על תשלום מס הרכישה האמור והמועד ללשכת רישום המקרקעין, בתוך פרק זמן סביר מתאריך המסירה. כל קנס ואו ריבית ואו הפרשי הצמדה אשר יחויב הרוכש בתשלום לאוצר המדינה בגין איחור בתשלום מס הרכישה מכל סיבה שהיא, יחול וישולם על ידי הרוכש.

ב. כל המיסים, האגרות, ההיטלים והתשלומים מכל מין וסוג שהוא בין ממשלתיים, בין עירוניים ובין אחרים, בין שתשלומם חל על הבעלים של נכסי דלא נידי ובין שתשלומם חל על המחזיקים של נכסי דלא נידי, הכוללים מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, דמי היתר (למעט דמי היתר בגין תקופת השימוש החורג הנוספת, כהגדרתה לעיל, ככל שתאושר), דמי שינוי ייעוד, תשלומים בגין היטלי תיעול, ביוב, כבישים, מדרכה, פיתוח, ארנונה, מים, חשמל, גז, ותשלומי חברת האחזקה (להלן - "המיסים"), החלים על היחידה עבור התקופה שהחל ממועד החתימה על הסכם זה, יחולו על הרוכש וישולמו על ידו.

ג. היטל השבחה בגין תוכניות, שימוש חורג או הקלה, ככל שתאושרנה ואו תיכנסנה לתוקף לאחר מועד חתימת חוזה זה יחולו על הקונה, למעט היטל השבחה בגין הארכת ההיתר לשימוש חורג לתקופת השימוש החורג הנוספת (כהגדרתה לעיל).

ד. הרוכש מתחייב לשאת בכל המיסים שיחולו עליו עקב השכרת היחידה, בין אם תושכר היחידה באמצעות חברת האחזקה כמפורט בהסכם הניהול, ובין אם בעצמו ואו באמצעות מי מטעמו, בכפוף להוראות הסכם הניהול

ה. הואיל והחברה פועלת לקבלת אישור לנכס לפיו הרווח של החברה ממכירת היחידות בנכס נתון לשומת מס הכנסה, וכי על מכירת היחידות בנכס יחול פטור ממס שבח עפ"י סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין, ידוע לרוכש כי לאחר קבלת טופס 50 כאמור, מכירת היחידה פטורה מתשלום מקדמה לרשויות המס, כאמור בסעיף 15(ב) לחוק מיסוי מקרקעין, והרוכש מתחייב שלא להעביר כל מקדמה לרשויות המס ע"י מחיר היחידה.

ו. הרוכש ישתתף בהוצאות החברה להכנת תשריטים ותכניות מדידה והחומר לרישום זיקות הנאה ואו רישום הנכס כבית משותף ורישום זכויות הרוכש ביחידה בלשכת רישום המקרקעין לרבות האגרות ואו התשלומים הנדרשים לשם כך על ידי לשכת רישום המקרקעין, הועדה המקומית, המרכז למיפוי ישראל, המודדים, מכוני העתקות האור והצבע (בגין הדפסת, ואו צילום תשריטים) וכו', בשיעור מוערך ומוסכם מראש של 1000 ₪ בתוספת מע"מ, שישולם עם דרישתה הראשונה של החברה.

ז. ידוע לרוכש והוא מסכים לכך שהרוכש יחויב דרך חברת האחזקה בגין צריכת החשמל והמים בגין היחידה וזאת בכפוף להוראות הסכם הניהול אשר יהא בתוקף באותה העת.

ח. החל מתאריך המסירה, מתחייב הרוכש לשאת ולשלם לחברת האחזקה את דמי הניהול ואת יתר התשלומים המופיעים בהסכם הניהול.

ט. הרוכש יהיה חייב להשתתף בתשלומים הנייל, אף אם הוא לא השתמש ביחידה, בשטחים המשותפים הכלליים, בלובי ובמתקני הספורט או בשירותים הנייל או בחלקם.

14. אחזקת השטחים המשותפים הכלליים בנכס באמצעות חברת אחזקה

א. הרוכש מצהיר כי ידוע לו וכי הוא מסכים לכך שהשטחים המשותפים הכלליים בנכס יתוחזקו על ידי חברת האחזקה בהתאם להוראות הסכם הניהול.

סוהו אילת
השקעות בע"מ
ח.פ. 515274678

די אנד ג'י
עסקאות נדל"ן בע"מ
ח.פ. 515274678

הסכם למכירת יחידה
מהדורה 01/2016

- ב. הרוכש חותם במעמד החתימה על הסכם זה, וכתנאי לקבלת החזקה ביחידה, על הסכם עם חברת האחזקה בנוסח המצורף להסכם זה **כנספח ד'** (להלן - "**הסכם האחזקה**" או "**הסכם הניהולי**"), והינו מתחייב לקיים במלואם ובמועד את תנאי הסכם הניהול ולשלם, החל ממועד מסירת החזקה ביחידה ועד בכלל, את דמי הניהול ויתר התשלומים המפורטים שם.
- ג. על אף האמור בסעיף זה לעיל, הרוכש מצהיר כי ידוע לו שכלל וחברת האחזקה הוחלפה ו/או הפסיקה את מתן שירותי הניהול כדין, אזי תחדל חברת האחזקה ליתן שירותי אחזקה והרוכש ביחד עם בעלי היחידות האחרים בנכס יתקשרו עם חברת אחזקה חלופית לניהול השטחים המשותפים הכלליים בנכס.
- ד. לפני רישום היחידה על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין ו/או בספרי רשות מקרקעי ישראל וכתנאי לכך, ימציא הרוכש לחברה אישור מאת חברת האחזקה על קיום כל התחייבויות הרוכש על פי הסכם האחזקה.
- ה. הרוכש מצהיר כי ידוע לו כי החברה שומרת לעצמה את הזכות לרשום בלשכת רישום המקרקעין את דבר קיומו של הסכם האחזקה בין אם על דרך הערת אזהרה ו/או על דרך צירופו של הסכם האחזקה לתקנון הבית המשותף ו/או על דרך אחרת לפי שיקול דעתה הבלעדי.

15. יפוי כח נוטריוני

א. הרוכש מתחייב לחתום, במועד חתימת הסכם זה ו/או לפי דרישתה הראשונה של החברה ובמועד שיקבע על ידה, ובכל מקרה לא יאוחר ממועד המסירה, על יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה **כנספח ג'** ולשאת בהוצאות הכרוכות בכך, והרוכש מסכים שהאנשים והגופים ששמותיהם המפורטים בייפוי הכח הנייל יהיו באי כוחו לצורך הסמכויות הניתנות להם בייפוי הכח הנייל. יפוי הכח ישמש בידי החברה ו/או בידי חברת האחזקה לשם ביצוע הוראות הסכם זה ו/או הסכם הניהול וכל הנובע ממנו - לרבות חתימה על הסכם חכירה בקשר עם היחידה, רישום שעבוד לטובת הרוכש ברשם החברות, רישום הזכויות ביחידה על שם הרוכש, זיקות ההנאה ושאר הרישומים על פי ההסכם וכן השכרת היחידה לצדדים שלישיים וכיוצא בזה.

ב. כדי למנוע ספק מוצהר בזה כי יפוי הכח יסמך את מיופי הכח לבקש ולקבל על פי הוראות החברה כל שינוי או תיקון בצו רישום הבית המשותף, הצמדות, זכויות בנייה וההיתרים הדרושים לבנייה, קידום פעולות תכנוניות, רישום תקנון בית משותף ולחתום בשם הרוכש על הסכמתו לכל אלה וכן למחוק את השעבוד שיירשם לטובת הרוכש ברשם החברות, בנסיבות הרשומות בהסכם זה.

ג. כן יסמך יפוי הכח את מיופה הכח לבצע את פעולות התכנון וכן להגיש לרשויות המוסמכות בקשות לשינויים בתכנית בנין עיר החלה על הקרקע.

ד. כן יסמך יפוי הכח את מיופי הכח להופיע בשמו של הרוכש ולייצגו בלשכת רישום המקרקעין, רשם הבתים המשותפים, רשות מקרקעי ישראל, רשויות מיסוי מקרקעין, רשם החברות, עיריית אילת, וועדות לתכנון ובניה, כל בית משפט או ערכאה שיפוטית ובפני כל משרד או פקיד ממשלתי או מוניציפלי ולהסכים בשמו לכל פסק דין, הסכם או פשרה המתייחסים לקרקע ו/או לנכס ובלבד שכל פעולה כזו על פי יפוי הכח לא תפגע בזכויות הרוכש על פי ההסכם.

ה. מתן יפוי הכח לא ישחרר את הרוכש מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו על פי ההסכם ולחתום בעצמו על כל המסמכים שיידרש לחתום עליהם על ידי החברה ו/או עוה"ד בהתאם להוראות הסכם זה.

16. הוראות כלליות

א. למען הסר ספק מובהר כי התכניות המצורפות כנספח "א", להסכם זה בלבד, בניגוד לכל תכנית אחרת שעייץ בה הרוכש קודם לחתימת הסכם זה מחייבות את החברה.

סוהן/אילת
השקעות בע"מ
515274678 פ.ח

די אנד גיי
עסקאות נדל"ן בע"מ
ת.פ. 515274678

הסכם למבירת יחידה
מהדורה 01/2016

ב. הרוכש מוותר בזאת על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה מהחברה ו/או מי מטעמם בקשר עם כל שינוי חקיקה ו/או החלטה של רשות מוסמכת לרבות בית משפט מוסמך ו/או רשויות המס ו/או רשויות התכנון ו/או בכל היבט אחר בקשר עם היחידה ו/או עם זכויות הרוכש ביחידה, וזאת מבלי לגרוע מזכויותיו של הרוכש כלפי אותה רשות ו/או החלטותיה.

ג. מוסכם במפורש כי ביצוע התחייבויותיה של החברה לפי הסכם זה מותנה בכך שהרוכש יקיים ותחילה את התחייבויותיו הוא על פי הסכם זה בשלמותן ובמועדיהן, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, בכל מקרה שהרוכש איחר במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו על פי ההסכם במלואן ובמועדן, יתיר הדבר לחברה איחור במילוי התחייבויותיה כלפי הרוכש.

17. איסור העברת זכויות

א. עד לרישום זכויות הרוכש בלשכת רישום המקרקעין כיחידה נפרדת, הרוכש לא יהיה זכאי להעביר לאחרים (להלן - "מקבל ההעברה") את זכויותיו ביחידה, לפי הסכם זה בלא שיקבל את הסכמת החברה על כך מראש ובכתב. החברה תמסור את הסכמתה להעברה כנייל בתנאי ולאחר שהרוכש ימלא את כל התנאים המוקדמים המצטברים, כמפורט להלן:

1) הרוכש קיבל את החזקה ביחידה ומילא את כל התחייבויותיו על פי הסכם זה.

2) הרוכש ימציא הסכם חתום כדן בין הרוכש לבין מקבל ההעברה וכן ימציא אישור מאת אוצר המדינה המעיד כי מס רכישה בגין רכישת היחידה על ידי הרוכש המקורי שולם וכן אישור כי שילם מס שבח בגין מכירת היחידה למקבל ההעברה או כי הוא פטור מלשלמו וכן אישור המעיד כי מס הרכישה החל על מקבל ההעברה שולם.

3) אישור מאת הרשות המקומית והוועדה המקומית לתכנון ובניה המופנה לרשם המקרקעין לפיו התשלומים לסוגיהם המגיעים לרשויות אלה בקשר ליחידה שולמו.

4) מקבל ההעברה יחתום על יפוי כח נטריוני בנוסח יפוי הכח המצורף כנספח "ג" להסכם זה.

5) הרוכש ומקבל ההעברה יחתמו על כתב העברת זכויות בנוסח שנייה את דעתה של החברה.

6) הרוכש ייתן תצהיר על פי פקודת הראיות (נוסח חדש) המעיד שהזכויות של הרוכש על פי ההסכם ו/או זכויותיו ביחידה נקיות חופשיות מכל זכות צד שלישי כלשהו.

7) הרוכש ו/או מקבל ההעברה ישלמו לחברה ו/או לעוה"ד עבור הטיפול בהעברת הזכויות, דמי טיפול בסך של 0.5% מתמורת המכירה ובתוספת מע"מ כדן.

8) הרוכש ימציא לחברה אישור מאת חברת האחזקה על קיום כל התחייבויות הרוכש עפ"י הסכם האחזקה לרבות היעדר חובות כלפיי חברת האחזקה, ומקבל ההעברה יחתום על הסכם אחזקה עם חברת האחזקה.

ב. מבלי לפגוע באמור לעיל, החברה תהיה רשאית לדרוש שהרוכש ו/או מקבל ההעברה ו/או שניהם כאחד, ימציאו לה כל מסמך נוסף שיהיה דרוש לשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות.

ג. למען הסר ספק, העברת זכויותיו של הרוכש על פי ההסכם לא תפגע בהתחייבויותיו כלפי החברה וכן התחייבויותיו של מקבל ההעברה כלפי החברה לא תשחררנה את הרוכש מהתחייבויותיו הוא.

18. הפרה

סגור אילת
השקעות בע"מ
515274678 .פ.ח

די אנד ג'י
עסקאות נדל"ן בע"מ
ח.פ. 515274678

הסכם למכירת יחידה
מהדורה 01/2016

א. מבלי לפגוע בזכויותיה האחרות של החברה לפי הסכם זה, רשאית החברה בכל אחד מהמקרים הבאים, לעשות כל אחת מהפעולות הבאות, כולן יחד וכל אחת מהן לחוד - לבטל הסכם זה; למנוע בעד כניסתו של הרוכש ליחידה; לעכב את מסירת היחידה לידי; לדרוש את פיגויו מן היחידה - הכל לפי ברירת החברה ולפי הסדר שהחברה תקבע לעצמה, ואלה המקרים:

(1) אם הרוכש לא ישלם במועדו ובשלמותו תשלום כלשהו על חשבון מחיר היחידה ו/או תשלום מהתשלומים האחרים החלים על הרוכש לפי הסכם זה או הסכם הניחול, או הנקובים בנספחים.

(2) כל מקרה של הפרה יסודית בהתאם להסכם זה ולהוראות כל דין.

החברה תנקוט בפעולות הבאות לאחר שניתנה לרוכש התראה של 14 יום מראש בהם לא תיקן את ההפרה ו/או ההפרות.

ב. במקרה שהחברה תבטל את ההסכם האמור לעיל, לפני שהרוכש קיבל את החזקה ביחידה לידי, תשיב החברה לרוכש כל סכום ששולם במישרין על ידו, על חשבון מחיר היחידה בלבד, ולאחר ניכוי הסכום המינימלי כהגדרתו להלן וכן כל ההוצאות, הנוקים וההפסדים שנגרמו לחברה בגין הפרת ההסכם על ידי הרוכש, וכן לאחר שיימחק השעבוד שנרשם, ככל שנרשם, לטובת הרוכש על זכויות החברה ברשם החברות. היתרה תוחזר לרוכש רק לאחר שהחברה תמכור את היחידה לאחר, והחברה תהיה זכאית למכור את היחידה לכל מועמד אחר לפי התנאים שיקבעו על ידם, וזאת החל מתאריך משלוח הודעת הביטול.

ג. הצדדים מצהירים לאחר בדיקה כי ההוצאות, הנוקים וההפסדים שייגרמו לחברה בגין הפרת ההסכם על ידי הרוכש כאמור לעיל, מבלי צורך בהוכחתם על ידי החברה, יהיו בסכום מינימלי של לפחות 15% ממחיר היחידה כהגדרתו בנספח התמורה בתוספת שיעור הגידול במדד ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום האמור לידי החברה (לעיל-"הסכום המינימלי").

ד. האמור בפיסקה זו לא בא לגרוע מזכותה של החברה לתבוע מאת הרוכש שיפוי מנוקים נוספים כלשהם שנגרמו על ידו עקב הפרת ההסכם על ידו.

19. עורכי דין

א. הרוכש מצהיר בזאת כי ידוע לו כי משרדי עורכי הדין מ. פירון ושות' (בהסכם זה - "עוה"ד"), מייצגים את החברה בעסקה נשוא הסכם זה וכי אינם מייצגים את הרוכש וכי הוא רשאי להיות מיוצג בעסקה זו ע"י כל עורך דין אחר.

20. ערבות הדדית

א. כל אחד מהאנשים המוגדרים ביחד בהסכם זה כרוכש (שיקראו להלן - "יחידה הרוכש"), ערב כלפי החברה ערבות מלאה והדדית אחד למשנהו לקיום הוראות ההסכם ללא יוצא מן הכלל וערבות זו לא תפקע גם במקרה של מתן ארכה/הנחה כלשהי על ידי החברה לאחד מיחידה הרוכש. בכל מקרה שהחברה תהיה זכאית לבטל את ההסכם לגבי אחד מיחידה הרוכש, ותהיה החברה רשאית לבטל את ההסכם גם ביחס ליתר יחידה הרוכש, הכל לפי שיקול דעתה המוחלט. ביקש מאת החברה אחד מיחידה הרוכש לבטל הסכם זה או ביקש אחד מיחידה הרוכש לוותר על הסכם זה והחברה הסכימה לכך, הרי הביטול ו/או הוויתור של אחד מיחידה הרוכש, דינו כדין ביטול או וויתור של כל יתר יחידה הרוכש.

21. ויתור

א. שום ויתור, ארכה או הנחה בתנאי כל שהוא בהסכם זה על נספחיו לא יהיו ברי תוקף אלא אם ייעשו בכתב. שום איחור בשימוש בזכויות על ידי החברה לא ייחשב כויתור מוחלט; החברה רשאית להשתמש בזכויותיה, בכלן או בכל אחת מהן לחוד, לפי הסכם זה והן לפי החוק, בכל עת שתמצא לנכון ובאותו הסדר שתמצא לנכון.

ט.ו.ו. אילת
השקעות בע"מ
515274678 .פ.א.

די אבנר ג'י
עסקאות גדל"ן בע"מ
פ.א. 515274678

הסכם למכירת יחידה
מהדורה 01/2016

ב. שום הוראה מהתנאים ומההוראות הכלולים בהסכם זה אינה באה לגרוע מתנאי אחר ואו הוראה אחרת של ההסכם כי אם להוסיף עליו.

22. העברת זכויות על ידי החברה

א. החברה רשאית להעביר לאחר או לאחרים (להלן - "הנעבר") את זכויותיה ואת התחייבויותיה בנכס ואו לפי הסכם זה, כולם או מקצתם, מבלי להיזקק להסכמתו של הרוכש, תוך הודעה בכתב על כך לרוכש, לכתובת הנקובה במבוא להסכם זה, הכל בכפוף לזכויות הרוכש על פי הסכם זה והרוכש מתחייב לתתם על כל מסמך שיידרש בקשר עם ההעברה לנעבר, ככל שידרש.

ב. כל שינוי, ביטול או תוספת בתנאי הסכם זה או נספחיו לא יהיו ברי תוקף אלא אם כן נעשו בכתב.

23. הסכם מחייב ושינויים

א. מוסכם בזה במפורש כי הסכם זה בא לקבוע ולהסדיר סופית את היחסים שבין הצדדים וכי תנאי הסכם זה משקפים את המותנה בין הצדדים במלואו, וכי החברה לא תהיה קשורה בכל התקשרות, הבטחות, פרסומים, הצהרות, סמורים, מצגים, הסכמים, השפעות או התחייבויות בעי"פ או בכתב, שאינן נכללות בהסכם זה ושנעשו, אם בכלל, לפני חתימתו, ומצהר כי עם חתימת הסכם זה הינם בטלים ומבוטלים.


24. שיפוט

א. מוסכם בזה במפורש כי לבתי המשפט בתל-אביב-יפו תהיה סמכות השיפוט הייחודית לדון בכל המחלוקות ואו הסכסוכים שנתגלו בין הצדדים.

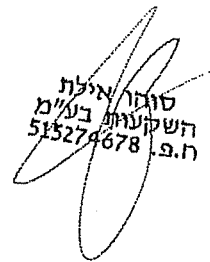
25. הודעות

כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה המפורט במבוא להסכם זה. כל הודעה מצד אחד למשנהו שתשלח בדואר רשום לפי הכתובות לעיל, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה 72 שעות לאחר מסירתה לדואר למשלוח.

ולראיה באנו על התתום ביום _____


רוכש

ד"ר אביב גיל
עסקאות נדל"ן בע"מ
ח.פ. 515274678


סוזן אילת
השקעות בע"מ
ח.פ. 515274678

הסכם למכירת יחידה
מהדורה 01/2016

נספח א1 - רשימת תכולה

מטבחון

מיטה זוגית

2 שידות ליד המיטה

שולחן כתיבה

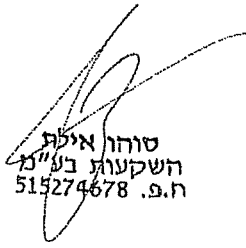
טלוויזיה

ארונית בחדר רחצה

וילונות

מוגן

למען הסר כל ספק מובהר ומוסכם על הרוכש כי כל התכולה תימסר לרוכש במצבה ASIS במועד חתימת ההסכם, למעט בלאי סביר (עד למועד מסירת החזקה) והחברה אינה אחראית לטיבה ו/או לתקינותה במועד חתימת ההסכם ו/או בעתיד.


סוהו אילת
השקעות בע"מ
ח.פ. 515274678

די אנד ג'י
עסקאות נדל"ן בע"מ
ח.פ. 515274678

ייפוי כח מיוחד ובלתי חוזר נוטריוני

אני/אנו החתום/ים מטה:

ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז.

כולנו יחד וכל אחד מאתנו לחוד, ממנה/ים בזה את כוח/ים של: חברת D&G השקעות נדל"ן בע"מ, ח.פ. 515274678 (להלן: "החברה") ו/או חברת הים האדום ניהול מלונות בע"מ ח.פ. 51-529774-5 (להלן: "חברת הניהול") ו/או עוה"ד יצחק נרקיס ו/או תמר פירון סמורודינסקי ו/או יעל נתן תשבי ו/או אילן קרמר ו/או גלעד ליפשיץ ו/או אורית שנק ו/או שרה ורדה ו/או יאיר גרין ו/או מהראן רינאווי ו/או הילה מדינה ו/או כל עו"ד אחר ממשרד מ. פירון ושות' ו/או עוה"ד גיל גירון ו/או ניסן חונה ו/או אבי שמש (להלן: "מיופיי הכוח"), כולם יחד וכל אחד מהם לחוד, להיות מורשינו ולפעול ולעשות בשמינו את כל המעשים והפעולות המפורטים להלן או כל חלק מהן, לרבות את כל הפעולות וההתחייבויות שהתחייבנו לעשות בקשר עם הסכם המכר שנערך ונחתם בינינו לבין החברה (להלן: "הסכם המכר"), לפיו רכשנו מאת החברה יחידה בנכס הידוע כ"בית האורן" והבנוי על מגרשים 9 ו-10 בגוש לא מוסדר 40051 חלקה 1, ברח' הספן 1 באילת (להלן: "היחידה", "הנכס" ו- "המקרקעין", בהתאמה) וכן את כל הפעולות וההתחייבויות אשר לקחנו על עצמנו בקשר עם הסכם הניהול שנערך ונחתם בינינו לבין חברת הניהול ואשר נקח על עצמנו בעתיד בכל הסכם ניהול אחר שיבוא במקומו (הסכם הניהול הנל וכל הסכם אחר שיבוא במקומו ביחד ייקראו הן: "הסכם הניהול"):

1. לעשות בשמינו ובמקומו כל פעולה שהתחייבנו לעשות על פי הסכם המכר ועל פי הסכם הניהול, לרבות אך לא רק לבצע כל פעולה אחרת הקשורה בנכס מכח כל דין, בכל מרשם שהוא, ובכלל זה (אך לא רק) לשכת רישום המקרקעין, רשות מקרקעי ישראל, עיריית אילת, הוועדה המקומית והמחוזית לתנו"ב, רשויות מיסוי מקרקעין, רשם החברות, בנקים, בתי משפט, וכל גוף ו/או רשות ו/או אדם, לרבות חתימה על כל בקשה, בקשת העברה, טופס העברת זכויות, תשריטים, תכניות, הסכמים, בקשות לרישום זכויות, לרישום בית משותף, תקנון בית משותף, בקשה לתיקונו ו/או לשינוי בו וכו', כתב ויתור על זכויות, הודעת משכון, הודעת שעבוד, בקשה לרישום שעבוד, בקשה למחיקת שעבוד, בקשה לרישום הערת אזהרה, בקשה לביטול הערת אזהרה, שטר, הצהרה, לרבות הצהרות ודיווחים ובקשות מידע מרשויות מיסוי מקרקעין, שטרי אחוד, שטרי חלוקה, שטרי הפרדה, או כל מסמך אחר שיידרש לצורך כך, ללא יוצא מן הכלל, וכל מסמך אחר עליו התחייבנו לחתום.
2. להשכיר בשמנו ובמקומו את היחידה לצדדים שלישיים ובכלל זה לחתום בשמנו ובמקומו על הסכם שכירות כאמור ולקבל בשמנו ובמקומו כל תמורה ו/או תשלום בגין השכרת היחידה כאמור.
3. להתקשר בשמנו ובמקומו עם ספקים ו/או נותני שירותים לשם ניהול ותחזוקת היחידה ו/או הנכס, בהתאם להוראות ההסכם ו/או הסכם הניהול.
4. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יהיו מיופיי הכוח רשאים לחתום בשמי ובמקומי על כל המסמכים, הבקשות והטפסים מכל מין וסוג שהוא הנדרשים לביצוע אחת או יותר מהפעולות המנויות להלן:
 - 4.1. ביצוע עבודות במקרקעין הנ"ל ו/או בכל חלק מהם, חתימה על תוכניות ו/או כל מסמך הנוגע להליכי תכנון במקרקעין, בקשות להיתרים, שינויי תב"ע, הקלות, שימוש חורג, איחוד וחלוקה, ניצול אחוזי בניה קיימים ו/או עתידיים, תוספות בניה, הריסה ו/או בקשה וקבלת היתרי בניה ו/או רישום הפקעות, רישום הערות אזהרה, רישום בעלות, רישומי שכירות, זיקות הנאת ו/או כל פעולה שתידרש לצורך ביצועה של רפרצלציה במקרקעין כפי

ח.פ. 515274678
השקעות נדל"ן בע"מ
אילת

די אנד ג'י
עסקאות נדל"ן בע"מ
ח.פ. 515274678

שתידרש על ידי הרשות המקומית ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או כל גוף או רשות תכנונית וכל ענין או מסמך אחר בקשר למקרקעין.

4.2 רישום שעבודים, לרבות משכנתאות ו/או הערות אזהרה ו/או הערות בספרי רשות מקרקעי ישראל ו/או ברשם החברות לטובת בנקים נותני הלוואות ו/או לטובתנו, לרבות חתימה על כתבי התחייבות לרישום משכנתא ו/או שטרי משכנתא ו/או מסמכי שיעבוד וכל מסמך והתחייבות ללא יוצא מן הכלל לגבי המקרקעין, הנכס והיחידה הנ"ל, לטובת הלוואה ו/או שיעבוד כאמור לטובתנו ו/או לצד שלישי מטעמנו, לרבות מי מטעמנו בתמורה ושלא בתמורה.

4.3 לרשום הערות אזהרה, לייתד הערות אזהרה, לשנות הערות אזהרה ולבטל ו/או למחוק הערות אזהרה שנרשמו ו/או שיירשמו, לרשום זיקת הנאה ו/או זכויות אחרות לטובת הציבור ו/או או הועדה המקומית ו/או הועדה המחוזית בהתאם לתכניות בנין עיר החלות ו/או שיחולו ו/או בהתאם להיתרי הבניה ו/או בהתאם לכל דין ו/או לדרישת כל רשות, להעביר ו/או להחכיר חלקים מן המקרקעין הנ"ל לצרכי ציבור, לרשום בית משותף ו/או בתים משותפים, לחתום על תקנון בית משותף, לחתום על שינויים או תיקונים לתקנון בית משותף ו/או הסכמות לתיקונים כאמור, לחתום ולרשום הסכם שיתוף, לבקש ולבצע פעולות איחוד, חלוקה והפרדה, לרשום העברות בעלות ו/או חכירה ו/או חכירת משנה ו/או זכויות אחרות, ובכלל לעשות כל פעולה שניתן לבצע לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969 (להלן: "חוק המקרקעין"), ו/או תקנותיו ו/או לפי כל דין אחר.

4.4 מדי פעם לפדות, לתקן, לבטל, להעביר, להתחייב להעביר, לרשום, להסכים לרשום, להסכים להעביר כל משכנתא, שכירות, שכירות משנה, חכירה, חכירת משנה וכל שיעבוד זכויות לטובת צד ג' על המקרקעין הנ"ל ו/או זכויותי בנכס. כמו כן להסכים להסלתם, רישומם או בצועם של שיעבודים, משכנתאות ו/או רישום זכויות לטובת צד ג' ו/או מי מטעמו, לרבות בנק מממן, והכל בין בתמורה ובין שלא בתמורה וכן מחיקתם של שיעבודים, משכנתאות וזכויות לטובת צד ג'.

4.5 לייחד ולרשום יחידות, משכנתאות, הצמדות, לרשום בית משותף, תקנון, לחתום על תקנון מוסכם, בקשה לייחוד הערות אזהרה, בקשה לרישום בית בפנקס הבתים המשותפים, הסכמה לשמש כנציגות זמנית ו/או כל תעודה ו/או בקשה ו/או שטר מכר ו/או כל מסמך אחר שיידרש לצורך רישום בית משותף, בין בתמורה ובין בלא תמורה וכן לרישום תקנון בית משותף ככל שיידרש או לתיקון לו ולנהוג במקרקעין כבעלים לכל דבר וענין, על פי שיקול דעתם הבלעדי של מיופי הכח.

4.6 לקבל ו/או לרשום בשמנו ובשבילנו, בבעלות ו/או בחכירה ו/או בחכירת משנה ו/או בכל צורה אחרת בתמורה או ללא תמורה את הנכס או כל חלק ממנו ו/או לעשות כל פעולה אחרת בנכס ו/או בזכויות שיש או יהיו לנו בנכס, הכל כפי שיראה למורשינו הנ"ל או מי מהם, לפי שקול דעתם הבלעדי.

4.7 לערוך ולחתום על הסכם חכירה לדורות ו/או שטר חכירה ו/או תנאים מיוחדים לשטר חכירה ו/או הסכם חכירה זמני בגין המקרקעין ו/או הנכס וכן כל תיקון ו/או תוספת למסמכים הנ"ל בנוסח שיראה למיופי כוחנו הנ"ל או מי מהם, לפי שקול דעתם הבלעדי.

4.8 להופיע ולפעול בשמינו ובמקומינו בפני ממונה על רישום המקרקעין ו/או מפקח על רישום מקרקעין, ו/או רשם המקרקעין ו/או בפני הממונה על המרשם ו/או בפני כל אדם, גוף, רשות או פקיד ו/או נושא תפקיד אחר בלשכת רישום מקרקעין כלשהי, פקיד הסדר קרקעות,

מחלקת המדידות, הממונה על רשום שכונ ציבורי, הממונה על המחוז, ועדות בנין ערים, נוטריון ציבורי או כל נוטריון אחר, במשרד ההוצאה לפועל, במשרד המפקח על מטבע זר, רשם המשכונות, ובכלל בכל המשרדים הממשלתיים, העירוניים, הציבוריים ואחרים ו/או בפני כל רשות שיפוטית ו/או מעין שיפוטית לרבות בית משפט, בית דין, ועדת ערר ככל שיידרש לפי שיקול דעתו/תם המוחלט, לחתום בשמינו ובמקומינו על כל חוזה לרבות חוזה חכירה ו/או שטר ו/או תצהיר ו/או הצהרה ו/או הודעה ו/או כל מסמך אחר הדרושים לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בכוח הרשאה זה ו/או דרושים לשם ביצוע הפעולות הנקובות בכוח הרשאה זה.

4.9 לעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין ו/או חוק המשכון, ו/או כל חוק אחר שבתוקף או שיהיה בתוקף במקום ו/או בנוסף לחוק המקרקעין ו/או חוק המשכון לרבות כל התיקונים שיעשו בחוקים הנ"ל, ו/או בכל חלק מהם, לתקן כל מיני רישומים בנוגע לנכס, לרשום משכנתא ו/או משכנתאות ו/או שעבודים ו/או רישום הערות אזהרה ו/או ביטולן ו/או מחיקתן, לדרוש רישום הנכס בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל ו/או הפרדה ו/או אחוד. לבקש צו רשום בפנקס בתים משותפים ו/או תיקונו ו/או ביטולו וכן רישום תקנון. לתבוע חלוקה, פינוי חזקה, החזרת חזקה, הסרת עקול, תשלום שכר-דירה, דמי חכירה, מיסים שונים, בין עירוניים ובין ממשלתיים ו/או לבוא לידי הסכמים בעניינים הנוגעים בנכס הנ"ל עם כל אדם ו/או גוף שהוא ו/או לייצגנו בפני נציגות בית משותף ו/או באסיפה כללית ו/או בפני חברת האחזקה ולהצביע בשמנו ובמקומנו.

4.10 להשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות וכל יתר ההוצאות למיניהן, הקשורים עם הפעולות והמעשים שיעשו לפי כוח הרשאה זה וגם/אן החלים על הנכס וגם/או הדרושים עבור כל המטרות האחרות למיניהן הקשורות בנכס, לקבל כספים בשמינו מאת כל רשות ו/או גוף ו/או מכל אדם שהוא ולהשתמש בכספים לאותן המטרות.

4.11 לחתום בשמנו על הסכם/מי ניהול ו/או אחזקה עם גוף מכל מין וסוג אשר ימונה לביצוע ניהול ו/או אחזקת היתידה והנכס וכן על כל הסכם ניהול ו/או אחזקה אחר אשר יבוא במקומו.

4.12 לרשום ו/או לבקש רישום ו/או להסכים לרישום ו/או לבטל ו/או להסכים לביטול ו/או לתיקון ו/או לצמצום ו/או לייחוד של כל זיקה/זיקות הנאה לחבות הבית לחובת הדירה ו/או לזכות הדירה ו/או לזכות הבית.

"זיקת הנאה" בסעיף זה – לרבות זיקת הנאה לשימוש הולכי רגל, לשימוש כלי רכב, לצרכי תניה, לצרכי גישה, לצורך שימוש בכל מתקן, מערכת, צנרת, מבנה המיועדים לתועלת הציבור המתגורר ו/או האמור להתגורר על המקרקעין ו/או הנכס ו/או בסמוך להם ו/או על כל חלק מהם, לפי שיקול דעתם הבלעדי של מיופי הכוח.

4.13 לערוך, להסכים ו/או לחתום על תקנון מוסכם לבית משותף ו/או על הסכם בין בעלי היחידות בבית המשותף, בנוסח שייקבע על ידי מיופי הכוח ואף לקבוע בו, בין השאר, הצמדות שונות ו/או שיעור השתתפות בהוצאות אחזקתו, ניהולו ובדיקתו של הרכוש המשותף ו/או לערוך, להסכים ו/או לחתום במקום הנ"ל על כל תקנון מחליף ו/או הסכם אחר ו/או לבקש לרשום את המסמכים הנ"ל כולם ו/או חלקם, הכל לפי שיקול דעתו/תם הבלעדי של מיופי הכוח.

סגן אילת
השקעות בע"מ
ח.פ. 515274678

די אבנר גיי
עסקאות נדל"ן בע"מ
ח.פ. 515274678

- 4.14. לשנות, לתקן ו/או לבטל רישום זכות חכירה ו/או זכות בעלות ו/או העברת זכות חכירה ו/או זכות בעלות ביחידה.
- 4.15. לחתום על כל מסמך, תכנית, תשריט, מפה, בקשה, הערה, הצהרה, הסכמה, ו/או תיקון ו/או תוספת לאלה בקשר לרישום הבית המשותף ולמלא אחר כל הוראה שניתן על ידי המפקח על רישום מקרקעין בעניין רישום בית משותף או בתים משותפים, או כל חלק מהם.
- 4.16. לעשות בשמי כל פעולה שבאה לתת תוקף ו/או משנה תוקף לכל התחייבות שהתחייבתי בהסכם המכר ו/או בהסכם הניהול ו/או בכל נספח מנספחים של הסכם המכר ושל הסכם הניהול, ואני/נו מסכים/ים מראש לכל הפעולות שיעשו על ידי מיופי הכוח כאמור בכוח הרשאה זה.
5. כוח הרשאה זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אני/נו. רשאים לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא, הואיל ובכוח הרשאה זה קשורות בין השאר זכויות החברה וזכויות צדדי גי. כוח הרשאה זה יישאר בתוקף גם לאחר מותי/נו ויחייב את יורשינו ויורשי יורשינו.
6. מיופי הכח הנ"ל יהיו רשאים להעביר כוח הרשאה זה, כולו או מקצתו, לאחר או לאחרים, לבטל כל העברה שנעשתה כני"ל ולהעבירו מחדש, למנות עורכי דין או מורשים אחרים, לפטרם בכל עת, ולמנות אחר או אחרים במקומם. לפי ראות עינינו/הם של מורשי הנ"ל.
7. כל אחד ממורשינו יהיו רשאים לעשות כל פעולה ו/או כל דבר אחר על פי כוח הרשאה זה עם מורשינו האחרים. על פי כוח הרשאה זה או כל כוח הרשאה אחר שניתן ו/או יינתן על ידינו בקשר לנכס וזאת מבלי לגרוע מסמכותם לעשיית כל הפעולות הנ"ל גם עם אחרים.
8. מיופי הכוח מוסמך/ים לעשות כל פעולה לפי ייפוי כוח זה אף אם היא ללא תמורה.
9. כל ספק בדבר היקף סמכויות מיופי הכוח יש לפרשו על דרך הרחבה ולא על דרך הצמצום.
10. כל מה שיעשה/ו מורשינו הנ"ל או כל מה שיגרום/מו בכל הנוגע לכוח הרשאה זה יחייב אותנו/נו ואת יורשינו ואת כל הבאים מכחינו/נו והרינינו/נו מסכים/ים מראש לכל מעשיו/הם של מורשינו שיעשו בתוקף כוח הרשאה זה ומשחרר/ים אותנו/ם מכל אחריות כלפינו/נו בקשר למעשיו/הם הנ"ל.

ולראיה באנו על החתום ביום _____:

_____ ת.ז.

טוהו אילת
השקעות בע"מ
ח.פ. 515274678

די אנד ג'י
עסקאות נדל"ן בע"מ
ח.פ. 515274678

אני/אנו החתום/ים מטה:

ת.ז. _____

כולנו יחד וכל אחד מאתנו לחוד, ממנה/ים בזה את כוחו/ם של עוה"ד ד יצחק נרקיס ו/או יעל נתן תשבי ו/או אילן קרמר ו/או גלעד ליפשיץ ו/או אורית שנק ו/או שרה ורדה ו/או יאיר גרין ו/או מהראן רינאוי ו/או אריאל שפר ו/או הילה מדינה ו/או איתמר האוזר ו/או יובל טייר ו/או מאיר אייזנקוט ו/או מידן שוקר ו/או מאיה קסיר אלה ממשרד מ. פירון ושותי' ו/או עוה"ד גיל גירון ו/או ניסן חונה ו/או אבי שמש (להלן: "מיופי הכוח"), כולם יחד וכל אחד מהם לחוד, להיות מורשינו ולפעול ולעשות בשמינו את כל המעשים והפעולות המפורטים להלן:

1. לבצע את כל הפעולות הנדרשות לשם רישום הנכס הידוע כ"בית האורן" והבנוי על מגרשים 9 ו-10 בגוש לא מוסדר 40051 חלקה 1, ברח' הספן 1 באילת (להלן: "הנכס" ו- "המקרקעין", בהתאמה) כבית משותף ואת כל היחידות בנכס על שם רוכשיהן.

2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יהיו מיופי הכוח רשאים לחתום בשמי ובמקומי על כל המסמכים, הבקשות והטפסים מכל מין וסוג שהוא הנדרשים לביצוע אחת או יותר מהפעולות המנויות להלן:

2.1. לרשום בית משותף ו/או בתים משותפים, לחתום על תקנון בית משותף, לחתום על שינויים

או תיקונים לתקנון בית משותף ו/או הסכמות לתיקונים כאמור, לחתום ולרשום הסכם שיתוף, לבקש ולבצע פעולות איחוד, חלוקה והפרדה, לרשום העברות בעלות ו/או חכירה ו/או חכירת משנה ו/או זכויות אחרות, ובכלל לעשות כל פעולה שניתן לבצע לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 (להלן: "חוק המקרקעין"), ו/או תקנותיו ו/או לפי כל דין אחר.

2.2. לעשות כל פעולה שתידרש לצורך ביצועה של רפרצלציה במקרקעין כפי שתידרש על ידי הרשות המקומית ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או כל גוף או רשות תכנונית וכל ענין או מסמך אחר בקשר למקרקעין.

2.3. לרשום הערות אזהרה, לייחד הערות אזהרה, לשנות הערות אזהרה ולבטל ו/או למחוק הערות אזהרה שנרשמו ו/או שיירשמו, לרשום זיקת הנאה ו/או זכויות אחרות לטובת הציבור ו/או או הועדה המקומית ו/או הועדה המחוזית בהתאם לתכניות בנין עיר החלות ו/או שיחולו ו/או בהתאם לכל דין ו/או לדרישת כל רשות, להעביר ו/או להחכיר חלקים מן המקרקעין הנ"ל לצרכי ציבור.

2.4. מדי פעם לפדות, לתקן, לבטל, להעביר, להתחייב להעביר, לרשום, להסכים לרשום, להסכים להעביר כל משכנתא, שכירות, שכירות משנה, חכירה, חכירת משנה וכל שיעבוד זכויות לטובת צד ג' על המקרקעין הנ"ל ו/או זכויותי בנכס. כמו כן להסכים להטלתם, רישומם או בצועם של שיעבודים, משכנתאות ו/או רישום זכויות לטובת צד ג' ו/או מי מטעמו, לרבות בנק מממן, והכל בין בתמורה ובין שלא בתמורה וכן מחיקתם של שיעבודים, משכנתאות וזכויות לטובת צד ג'.

2.5. לייחד ולרשום יחידות, משכנתאות, הצמדות, לרשום בית משותף, תקנון, לחתום על תקנון מוסכם, בקשה לייחוד הערות אזהרה, בקשה לרישום בית בפנקס הבתים המשותפים, הסכמה לשמש כנציגות זמנית ו/או כל תעודה ו/או בקשה ו/או שטר מכר ו/או כל מסמך אחר שיידרש לצורך רישום בית משותף, בין בתמורה ובין בלא תמורה וכן לרישום תקנון

סגן אילת
השקעות בע"מ
ח.פ. 515274678

די אנד ג'י
עסקאות נדל"ן בע"מ
ח.פ. 515274678

בית משותף ככל שיידרש או לתיקון לו ולנהוג במקרקעין כבעלים לכל דבר וענין, על פי שיקול דעתם הבלעדי של מיופי הכח.

2.6 לערוך ולחתום על הסכם חכירה לדורות ו/או שטר חכירה ו/או תנאים מיוחדים לשטר חכירה ו/או הסכם חכירה זמני בגין המקרקעין ו/או הנכס וכן כל תיקון ו/או תוספת למסמכים הנ"ל בנוסח שיראה למיופי כוחנו הנ"ל או מי מהם, לפי שיקול דעתם הבלעדי.

2.7 להופיע ולפעול בשמינו ובמקומינו בפני ממונה על רישום המקרקעין ו/או מפקח על רישום מקרקעין, ו/או רשם המקרקעין ו/או בפני הממונה על המרשם ו/או בפני כל אדם, גוף, רשות או פקיד ו/או נושא תפקיד אחר בלשכת רישום מקרקעין כלשהי, פקיד הסדר קרקעות, מחלקת המדידות, הממונה על רשום שכונ ציבורי, הממונה על המחוז, ועדות בנין ערים, נוטריון ציבורי או כל נוטריון אחר, במשרד ההוצאה לפועל, במשרד המפקח על מטבע זר, רשם המשכונות, ובכלל בכל המשרדים הממשלתיים, העירוניים, הציבוריים ואחרים ו/או בפני כל רשות שיפוטית ו/או מעין שיפוטית לרבות בית משפט, בית דין, ועדת ערר ככל שיידרש לפי שיקול דעתו/תם המוחלט, לחתום בשמינו ובמקומינו על כל חוזה לרבות חוזה חכירה ו/או שטר ו/או תצהיר ו/או הצהרה ו/או הודעה ו/או כל מסמך אחר הדרושים לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בכוח הרשאה זה ו/או דרושים לשם ביצוע הפעולות הנקובות בכוח הרשאה זה.

2.8 לעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין ו/או חוק המשכון, ו/או כל חוק אחר שבתוקף או

שיחיה בתוקף במקום ו/או בנוסף לחוק המקרקעין ו/או חוק המשכון לרבות כל התיקונים שיעשו בחוקים הנ"ל, ו/או בכל חלק מהם, לתקן כל מיני רישומים בנוגע לנכס, לרשום משכנתא ו/או משכנתאות ו/או שעבודים ו/או רישום הערות אזהרה ו/או ביטולן ו/או מחיקתן, לדרוש רישום הנכס בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל ו/או הפרדה ו/או אחוד. לבקש צו רשום בפנקס בתים משותפים ו/או תיקונו ו/או ביטולו וכן רישום תקנון. לתבוע חלוקה, פינוי חזקה, החזרת חזקה, הסרת עקול, תשלום שכר-דירה, דמי חכירה, מיסים שונים, בין עירוניים ובין ממשלתיים ו/או לבוא לידי הסכמים בעניינים הנוגעים בנכס הנ"ל עם כל אדם ו/או גוף שהוא ו/או לייצגנינו בפני נציגות בית משותף ו/או באספה כללית ו/או בפני חברת האחזקה ולהצביע בשמנו ובמקומנו.

2.9 להשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות וכל יתר החוצאות למיניהן, הקשורים עם הפעולות והמעשים שיעשו לפי כוח הרשאה זה וגם/או החלים על הנכס וגם/או הדרושים עבור כל המטרות האחרות למיניהן הקשורות בנכס, לקבל כספים בשמינו מאת כל רשות ו/או גוף ו/או מכל אדם שהוא ולהשתמש בכספים לאותן המטרות.

2.10 לרשום ו/או לבקש רישום ו/או להסכים לרישום ו/או לבטל ו/או להסכים לביטול ו/או לתיקון ו/או לצמצום ו/או ליחוד של כל זיקה/זיקות הנאה לחבות הנכס, לחובת היחידה ו/או לזכות היחידה ו/או לזכות הנכס.

"זיקת הנאה" בסעיף זה – לרבות זיקת הנאה לשימוש הולכי רגל, לשימוש כלי רכב, לצרכי חניה, לצרכי גישה, לצורך שימוש בכל מתקן, מערכת, צנרת, מבנה המיועדים לתועלת הציבור המתגורר ו/או האמור להתגורר על המקרקעין ו/או הנכס ו/או בסמוך להם ו/או על כל חלק מהם, לפי שיקול דעתם הבלעדי של מיופי הכוח.

2.11 לערוך, להסכים ו/או לחתום על תקנון מוסכם לבית משותף ו/או על הסכם בין בעלי היחידות בבית המשותף בנוסח שייקבע על ידי מיופי הכוח ואף לקבוע בו, בין השאר,

הצמדות שונות ו/או שיעור השתתפות בהוצאות אחזקתו, ניהולו ובדיקתו של הרכוש המשותף ו/או לערוך, להסכים ו/או לחתום במקום הנ"ל על כל תקנון מחליף ו/או הסכם אחר ו/או לבקש לרשום את המסמכים הנ"ל כולם ו/או חלקם, הכל לפי שיקול דעתו/תם הבלעדי של מיופי הכוח.

2.12. לשנות, לתקן ו/או לבטל רישום זכות חכירה ו/או זכות בעלות ו/או העברת זכות חכירה ו/או זכות בעלות ביחידה.

2.13. לחתום על כל מסמך, תכנית, תשריט, מפה, בקשה, הערה, הצהרה, הסכמה, ו/או תיקון ו/או תוספת לאלה בקשר לרישום הבית המשותף ולמלא אחר כל הוראה שתינתן על ידי המפקח על רישום מקרקעין בעניין רישום בית משותף או בתים משותפים, או כל חלק מהם.

3. כוח הרשאה זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אני/נו רשאים לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא, הואיל ובכוח הרשאה זה קשורות בין השאר זכויות החברה וזכויות צדדי ג'. כוח הרשאה זה יישאר בתוקף גם לאחר מותינו ויחייב את יורשינו ויורשי יורשינו.

4. מיופי הכוח מוסמך/ים לעשות כל פעולה לפי יפוי כוח זה אף אם היא ללא תמורה.

5. כל ספק בדבר היקף סמכויות מיופי הכוח יש לפרשו על דרך הרחבה ולא על דרך הצמצום.

6. כל מה שיעשה/ו מורשינו הנ"ל או כל מה שיגרום/מו בכל הנוגע לכוח הרשאה זה יחייב אותנו/נו ואת יורשינו ואת כל הבאים מכחינו והרינינו מסכים/ים מראש לכל מעשיו/הם של מורשינו שיעשו בתוקף כוח הרשאה זה ומשחררים אותם/ם מכל אחריות כלפינו בקשר למעשיו/הם הנ"ל.

ולראיה באנו על החתום היום _____ בחודש _____ בשנת 2016

אימות חתימת

אני הח"מ, עו"ד _____, מאשר כי היום הופיעו בפניי הי"ה _____
(וחתם/מו מרצונו החופשי על יפוי כוח בלתי חוזר זה.

היום: _____

חתימת עורך הדין

סוהו אילת
השקעות בע"מ
ח.פ. 515274678

27

די אנד ג'י
עסקאות נדל"ן בע"מ
ח.פ. 515274678

חוק התכנון והבניה, הודשתייה - 1965
 ותקנות התכנון והבניה (בקשה להקטר תנאין ואגרות), התשייל 1970

7/בת/2				
מגיש:	חלקה:	מגיש:	ת.ב.ג.נ.י: 3170010	
מספר בקשה: 20110044		הידור צינה מספר: 20110044	מרחב תכנון מקומי - אילת	
כמות חבניה: הספן 1		שטח: אזור תעשייה הישן		ישות מקומית: אילת

ש.מ.	העדרת זהות	מטן	מיקור	טלפן
520037763	הספן 1 אילת			054-244111
000523944	מנדיליאני 14 ונל אביב - יפן			03-6955747

היתרה אלו נקט להעברה אלא באישור הועדה המקומית.
 על פי אישור רשות רשויות מקומית של: מרחב תכנון מקומי - אילת בלישבה מספר: 2013002 בתאריך: 10/12/13

מותר: הודשתייה, מלאכה ותעשייה זעירה - שמוש חורג
 בלשה להקטר לשימוש חורג למסחר ל - 5 שנים
 בשטח עיקרי של 1726.03 ושטח שדה של 83.47 מ"ר.
 שטח מ"ר שטח מבנה קיים: 7441.91 מ"ר
 שטח עיקרי - 5168.5 מ"ר, שטח שדה - 2267.32 מ"ר

בתנאי שהעבודות האמורות תבוצענה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להקטר, תנאין ואגרות), הודשתייל - 1970, ותחזאם לנספחים
 ההתולמים והמשפטיים, המצורפים להיתר זה, ומלאו תנאין לעיל:
 1. כמפורט בתנאין הכלליים בהיתר הבניה
 2. שולם היטל השבחה

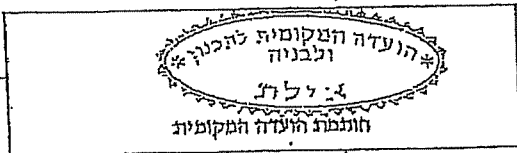
להלן הישוב שיעור אגרת הבניה מס' 1398

ש.מ.	אזור העבודה	הכמות	יחידה	מחיר ליחידה	סך הכל
1.000.100	בקה ארשימוש ורצ - בבנה חדשה מגורים	1809.50	מ"ר	32.07	58030.67
				סך הכל אגרת בניה:	58031.00

יתרת האגרת מס' 1398 שולמה בתאריך 12/05/14 לפי קבלה מספר 16046
 היתר זה יפוע ותוקפו בתום 3.0 שנים מיום עניינו.

בכל מקום שבסופס זה מדרב בועדה מקומית, אף רשות רשויות מקומית ועדות.
 משטח לועדה המקומית בשחא פרעלונ בתורם סמכויותיה - במשמע

תאריך תוגנת ההיתר: 13/05/2014



אנו יוהאן אנוני - מנהלס הועדה
 בנשה אקסקייס צייס יפוי תוגנת משטח

לס: עותק אחד של הספחים הישימים ומאשרנים על-ידי יויר הועדה המקומית / המחמס.
 לפי תקנה 3 (ד) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להקטר, תנאין ואגרות), הודשתייל 1970 יחזק בודי מסל העבודה באתר הבניה במשך כל זמן
 הביצוע של העבודה, עותק אחד של החיתר על מספוקי, ותום ומאשר, וקצב לפי דרישה לצגיג ועדה מקומית, ועדה מחורית, רשות הסריאודת,
 הרשות המקומית או מפקדת הביא, לשוטט או לכבא.

מרחב אילת
 השקעות בע"מ
 ח.פ. 515274678

די אנוני גיי
 עסקאות גדלין בע"מ
 ח.פ. 515274678

חוק התכנון והבניה, התשס"ו - 1965
תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תבואה ואגרות), התשס"ו 1970



ת. בניה: 3170000	מגיש: 910	חלקה:	גוש: 40051	הכבלה או מקומית או מפורטת: 7/כ/2
20110386	מספר בקשה: 20110386	היתר בניה מספר:	מרחב תכנון מקומי - אילת	
כוננת הבניה: הספן		שכונה: אזור תעשייה הישן	רשות מקומית: אילת	

טלפון	מיקוד	בנין	תעודת זהות	ה ש.ם	
		הספן אילת	520037763	אלוני מיתר בע"מ	בעל החברה
		מדוילסאני 14 תל אביב - יפו	000523944	ורד משה	עורך הבקשה

היתר זה אינו מוקף להעביר אלא באישור הוועדה המקומית
על פי אישור רשות רשויות מקומית של: מרחב תכנון מקומי - אילת בל שנתה מספר: 2013002 בתאריך: 10/12/13
מורה: תעשייה - שמוש חורג
היתר לשימוש חורג מנועשה למגורי עובדים ל - 5 שנים
בשטח עיקרי של 3189.86 מ"ר ושטח שדות של 519.7 מ"ר
סה"כ שטח לשימוש חורג = 3709.56 מ"ר
סה"כ שטח מבנה קיים: 7441.91 מ"ר

בתנאי שהעבודות האמורות תבוצענה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תבואה ואגרות), התשס"ו - 1970, ובהתאם לנספחים
ההולמים והמאשרים, המצורפים להיתר זה, וימלאו תנאים לעיל:
1. כמפורט בתנאים הכלליים בהיתר הבניה
2. שולם תשלום השבחה
להלן חישבו לעיון אגרת הבניה מס' 1399

סעיף	זמון העבודה	הכבלה	יחידה	מחיר ליחידה	סך הכל
1.00-1.00	בניה או שימוש חורג - במה והרשה מגורים	3709.56	מ"ר	32.07	118965.59
			סך הכל אגרת בניה:		118966.00

יחידת האגרות מס' 1399 שולמה בתאריך 25/05/14 לפי קבלה מספר 16053
היתר זה יפסק ותקפו בתום 3.0 שנים מיום נתינתו.

27/05/2014
זמין בלגית החברה

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
אילת
חוקמת-הועדה המקומית

בכל מקום על-טופס זה מדובר בועדה מקומית, אף רשות רשויות מקומית והועדה
משנה לעדה המקומית כשהיא פועלת בתחום סמכותיה - בהשגח
איג'י לבואי מנהלים הועדה
משה אלמקייס מ"מ יועץ ועדת משלח

לפי עותק אחד של הספחים והתנאים ומאשרים על-ידי יועץ הועדה המקומית / המחוקק.
לפי תקנה 3.8 (ד) לתקנות התכנון והבניה (בקשה לחוקר, תבואה ואגרות), התשס"ו 1970 מוחזק בידו מנהל העבודה באותר הבניה במשך כל זמן
הביצוע של העבודה, עותק אחד של היתר על נספחים, תוסים ומאשרים ויוצג לפי דרישה למיג ועדה מקומית, ועדה מרחיקת, רשות הבריאות,
הרשות המקומית או מפקדת הנ"א, לעסוק או לכבא.

סוף אילת
השכונת בע"מ
515274678 ח.פ.

די אגרת ג'י
עסקאות גדל"ן בע"מ
ח.פ. 515274678

נספח תמורה

שנערך ונחתם ב- ת"א ביום ____ לחודש _____ שנת 2016

בין: די אנד ג'י עסקאות נדל"ן בע"מ, ח.פ. 515274678
מרחוב ז'בוטינסקי 3 רמת גן
(להלן - "החברה" או "היזם" או "המוכר")

מצד אחד;

לבין:

[Redacted Signature]
(להלן - "הרוכש")

מצד שני;

מוסכם ומותנה בין הצדדים כי:

1. מבוא ונספחים

- א. נספח זה נחתם במעמד חתימת ההסכם ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- ב. לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה המשמעות הנתונה לו בהסכם.

2. מחיר היחידה ותנאי התשלום

- א. הרוכש מתחייב לשלם לחברה את מחיר היחידה בסך 336,605 ש"ח כולל מע"מ, ככל ויחול, הכל במועדים ובשיעורים כמפורט בס"ק ג' להלן (להלן: "מחיר היחידה").
- ב. מחיר היחידה אינו כולל:
 1. סך של 1,180 ₪ כולל מע"מ כדין (אם יחול) בגין כל יחידה- השתתפות בהוצאות החברה להכנת תשריטים ותכניות מדידה לרישום זכויות. סכום זה ישולם לחברה במועד כמפורט בסעיף 1.13 להסכם.

ג. תשלומים

1. סך של 168,302 ₪ עד ליום 20.11.2016 באמצעות העברה בנקאית לחשבון הנאמנות כהגדרתו להלן או באמצעות המחאה לפקודת הנאמן אשר תיפרע עד ליום 20.11.2016.
 2. המחאה בסך 168,303 ₪ המשוכה לפקודת הנאמן ואשר תיפרע עד ולא יאוחר מיום 20.12.2016 או באמצעות העברה בנקאית לחשבון הנאמנות.
- הרוכש יבצע את התשלומים המפורטים לעיל באמצעות המחאה המשוכה לחשבון נאמנות שיפתח על ידי עורכי הדין שפרטיו הינם: בנק לאומי, חשבון מס' 2946213, סניף 666 ע"ש יצחק נרקיס בנאמנות (לעיל ולהלן: "חשבון הבנק" ו-"הנאמן" בהתאמה).
- למען הסר ספק מובהר בזאת כי מועד ביצוע כל תשלום בפועל יהיה המועד בו יתקבל אישור הרוכש כאמור לעיל, על הפקדת התשלומים בחשבון הבנק.
- הרוכש נותן בזאת הוראות בלתי חוזרות לעורכי הדין להעביר את מלוא הכספים המופקדים בחשבון הבנק לחברה ו/או למי שהחברה תורה.

3. ריבית פיגורים

- א. בכל מקרה שהרוכש יפגר בביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים המפורטים בהסכם ו/או בנספח זה ו/או הנובעים מהם, מתחייב הרוכש לשלם לחברה בנוסף לתשלום גם ריבית פיגורים בשיעור של 18% לשנה בחישוב חודשי (להלן: "ריבית הפיגורים").

סוהו אילת
השקעות בע"מ
ח.פ. 515274678

ב. הרוכש מתחייב לשלם לחברה את ריבית הפיגורים ביחד עם פירעון בפועל של התשלום. מוסכם בזאת כי אם הרוכש לא יעמוד בהתחייבותו לתשלום ריבית הפיגורים כאמור או כל סכום אחר אותו הוא חייב לשלם על פי ההסכם ו/או נספח זה, תהא החברה זכאית לזקוף ולראות את סכום התשלום שבוצע בפועל או את חלקו כתשלום עבור ריבית פיגורים ו/או הפרשי הצמדה ולגבי יתרת התשלום ימשיכו לחול הוראות ס"ק א' לעיל כאילו הייתה תשלום נפרד.

ג. האמור בסעיף זה לא יקנה לרוכש זכות לפגור בביצוע תשלום כלשהו החל עליו על פי ההסכם ו/או נספח זה ולא יפגע בכל יתר התרופות, הסעדים והזכויות המוקנים לחברה בגין הפרת ההסכם ו/או נספח זה על ידי הרוכש, לרבות הזכות לבטל את ההסכם עקב ההפרה.

4. הקדמת תשלומים

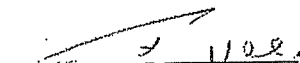
מוסכם במפורש כי הרוכש רשאי להקדים את מועד ביצועו של תשלום כלשהו על חשבון מחיר היחידה לעומת המועדים הנקובים בהסכם ו/או בנספח זה, בהודעה שתימסר לחברה מראש ובכתב. בכל מקרה שהרוכש יקדים את ביצועו בפועל של תשלום כלשהו מהתשלומים הנ"ל לא תוענק לרוכש הנחה כלשהי ו/או זיכוי ו/או ריבית ו/או הטבה אחרת כלשהי.

5. שונות

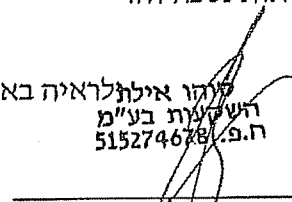
א. למען הסר ספק, מוצהר ומוסכם בזה כי כל ההוראות האמורות בנספח זה לעיל בדבר הפרשי הצמדה וריבית פיגורים, לרבות אופן חישוב ומועדי תשלומים, יחולו גם על כל תשלום מכל סוג שהוא שעל הרוכש לשלם לחברה על פי האמור בהסכם שאיננו תשלום על חשבון מחיר היחידה.

ב. בכל מקרה של סתירה בין הוראות ההסכם לבין הוראות נספח זה יחולו ויחייבו הוראות נספח זה.

עוהו אילתלראיה באו הצדדים על החתום:



הרוכש



חברה

רשמיית בע"מ
515274678 ח.פ.