

שרגא פ. בירן Shraga F. Biran
 דייויד אמיד David Amid
 מאיר פורגס Meir Porges
 אפרת כראזי-גוף Efrat Karazi-Gough
 אורי ששון Uri Sasson
 אנדרי פיייר Andrey Fayer
 ארן פלשקס Eran Plaschkes
 הילה בוחניק Hila Buchnik
 נעה יגלה Noa Yigla
 גלעד אולנובסקי Gilad Olanovski
 לי רונדר גלפרין Lee Ronder Galperin
 רון וינשטוק Ron Wainshtok
 רון שילוני Ron Shiloni
 נטלי אזולאי-כהן Natalie Azoulay-Cohen
 ספיר גרון Sapir Geron
 אודט תמיר Odet Tamir
 רן כהן Ran Cohen
 רמי חייקה Rami Haike
 רעות רוגוב Reut Rogov
 נעם מוניס Noam Monis

LAW FIRM
S. Biran & Co
ש.בירן ושות'

מגדל המוזיאון, רחוב ברקוביץ' 4, תל-אביב 6423806

ט 972.3.7773939 : פ 972.3.7773900

www.biranlaw.com : mail@biranlaw.com

ג' כסלו תשפ"א 19/11/2020

לכבוד

כל מאן דבעי

א.ג.נ.,

בדוא"ל

הנדון: העברת זכויות מכר יד שניה - משרדים בפרויקט "מידטאון תל-אביב"

1. בהמשך לפנייתכם, לצורך העברת הזכויות בין רוכשי מידטאון בע"מ (להלן בהתאמה: **"המוכרים"** ו-"החברה") לבין רוכשי יד 2 (להלן: **"הרוכשים"**), להלן פירוט המסמכים אותם הנכם נדרשים להמציא למשרד הח"מ לצורך העברת הזכויות כאמור:
 - 1.1. תצלום מסמכי זיהוי של המוכרים והרוכשים (ככל ומדובר בחברה – תעודת התאגדות בחותמת "נאמן למקור" של רשם החברות ופרוטוקול מורשה חתימה בנוסח המקובל בלשכת רישום המקרקעין).
 - 1.2. העתק נאמן למקור של הסכם המחאת הזכויות בין המוכרים לרוכשים.
 - 1.3. אישור החברה כי שולמה מלוא התמורה בגין היחידה בהתאם להוראות הסכם המכר שנחתם בין החברה לבין המוכרים (להלן: **"הסכם הרכישה"**).
 - 1.4. אישור החברה או הבנק שהנפיק את ערבויות חוק המכר, כי כל ערבויות חוק המכר שהונפקו למוכרים בגין רכישת היחידה בוטלו או הושבו לחברה.
 - 1.5. אישור המוכרים והרוכשים לרישום הערות אזהרה סותרת בקשר ליחידה, בנוסח המצ"ב למכתבי זה ומסומן **כנספח א'**.
 - 1.6. חתימת המוכרים מאומתת כדין על תצהיר בדבר אי העברת זכויות עפ"י הסכם הרכישה שנחתם בין החברה לבין הרוכשים (להלן: **"הסכם הרכישה"**) לצד ג', בנוסח המצ"ב למכתבי זה ומסומן **כנספח ב'**.
 - 1.7. חתימה של הרוכשים על ייפוי כוח בלתי חוזר (2 עותקים) חתומים ומאומתים כדין ע"י **נוטריון**, בנוסח המצ"ב למכתבי זה ומסומן **כנספח ג'**.

- 1.8. חתימה של המוכרים על ייפוי כוח בלתי חוזר (2עותקים) חתומים ומאומתים כדין ע"י נוטריון, בנוסח המצ"ב למכתבי זה ומסומן כנספח ד'.
- 1.9. חתימת המוכרים והרוכשים על בקשה לאישור העברת זכויות מאומתות כדין, מצ"ב למכתבי זה ומסומנת כנספח ה'.
- 1.10. חתימת המוכרים והרוכשים מאומתת כדין על תצהיר בדבר אי קיום שעבודים בגין היחידה (יש לסמן את החלופה המתאימה), בנוסח המצ"ב למכתבי זה ומסומן כנספח ו'.
- 1.11. חתימת המוכרים והרוכשים מאומתת כדין על תצהיר בדבר העדר חריגות בניה, בנוסח המצ"ב למכתבי זה ומסומן כנספח ז'.
- 1.12. אישור מס רכישה מקורי הממוען ללשכת רישום המקרקעין בגין רכישת היחידה.
- 1.13. אישורי מס שבח ומס רכישה מקוריים הממוענים ללשכת רישום המקרקעין בגין העברת הזכויות בין המוכרים לרוכשים.
- 1.14. אישור עיריית תל אביב - יפו מקורי הממוען ללשכת רישום המקרקעין בדבר העדר חובות בגין ביחידה (כולל היטל השבחה).
- 1.15. אישור חברת הניהול, מעודכן למועד ביצוע העברת הזכויות בדבר העדר חובות, וחתימת הרוכשים על הסכם ניהול.
- 1.16. אישור עדכני מהבנקים הממשכנים בדבר סילוק חובותיהם ומחיקת הערות אזהרה, ככל שרשומות, בגין התחייבויות המוכרים כלפי הבנקים.
- 1.17. אישור הבנקים הממשכנים כי הבעלים המקורי משוחרר מכל התחייבות לרישום משכנתא ו/או משכון על היחידה בגין חובות המוכרים.
- 1.18. עיון מרשם המשכונות/חברות לפי מספרי ת.ז.ח.פ. של המוכרים על פיו כל המשכונות/שעבודים הרשומים לטובת צדדים שלישיים (לרבות הבנק הממשכן), בקשר עם היחידה נמחקו.
- 1.19. אישור לשכת רישום המקרקעין כי נמחקו כל הערות אזהרה, שעבודים וכיו"ב אשר נרשמו לטובת ו/או לחובת המוכרים, ככל שנרשמו.
- 1.20. נסחי רישום מקרקעין (חלקות 421-425), לפיו נמחקו הערות האזהרה לטובת המוכרים, ולטובת מוסד פיננסי שהעניק להם משכנתא, ככל שהעניק.
2. על אף האמור, החברה תסכים לרישום הערות אזהרה לטובת הרוכשים, ולישום הערת אזהרה לטובת בנק ממון בגין התחייבות המוכרים לרישום משכנתא (ככל ויידרש) אף טרם השלמת העברת הזכויות, ובלבד שהומצאו המסמכים להלן:
- 2.1. בקשה לרישום הערת אזהרה לטובת הרוכשים/הבנק חתומה על ידי הצדדים ומאומתת כדין.
- 2.2. המסמכים המפורטים בסעיפים 1.1 - 1.8 לעיל.

3. בנוסף לאמור לעיל, וכתנאי להתחלת הטיפול בבקשה להעברת הזכויות או קבלת הסכמת החברה לרישום הערת אזהרה כאמור בסעיף 2 לעיל, אבקש להמציא לידי הח"מ אישור ביצוע תשלום/המחאה בגין שכר טרחת משרדנו בטיפול הליך העברת הזכויות כקבוע בהסכם הרכישה.
4. לאחר המצאת מלוא המסמכים המפורטים לעיל, יינתן אישור על השלמת העברת הזכויות.
5. אשמח לעמוד לרשותכם בכל הבהרה, ככל שתידרש.

בכבוד רב וברכה,
אודט תמיר, עו"ד