

מסמך ב' – הסכם המכר

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ שנת 2021

בין: עיריית חדרה
מרחוב הלל יפה 9, בחדרה
(להלן: "המוכר")
מצד אחד;

ובין: _____
מרחוב _____
באמצעות מורשי החתימה:
_____ ת.ז.
_____ ת.ז.
המוסמכים לחתום בשמו ומטעמו
(להלן: "הקונה")
מצד שני;

הואיל: והמוכר מצהיר כי הינו בעל הזכויות בשלושה מגרשים במלואם (מגרשים 20/7, 20/9, 20/10) המהווים חלק מחלקה 20 בגוש 10407, ברחוב ברנדיס בחדרה, (להלן: "המקרקעין"), הכל בהתאם למפורט בהסכם השיתוף (המצ"ב כמסמך ב'6), על כל הזכויות הנלוות להם, כמפורט בנסח רישום מקרקעין של החלקה (מסמך ב'2) (יודגש כי המקרקעין נושא הסכם זה כוללים את 3 המגרשים האמורים- ואשר שטחם הכולל הוא 2,655 מ"ר בהתאם לתשריט).

והואיל והמוכר מעוניין למכור את המקרקעין;

והואיל והמוכר, באמצעות החברה הכלכלית לחדרה בע"מ (להלן: "החכ"ל") פרסם את מכרז 27/22 לרכישת המקרקעין (להלן: "המכרז");

והואיל ו-הקונה הגיש הצעתו במסגרת המכרז ו-ועדת המכרזים של המוכר, בהחלטתה מיום _____ המליצה בפני ראש העירייה על הצעתו של הקונה והמליצה להתקשר עמו בהסכם זה וביום _____ אישר ראש העיר את הצעת הקונה לרכישת המקרקעין כזוכה במכרז (מסמכי המכרז כפי שהוגשו על ידי הקונה מצורפים כ- **מסמך ב'(1)**);

והואיל והקונה מצהיר כי מסמכי ההסכם ברורים ונהירים לו וכי הוא הגיש הצעה במסגרת המכרז, לאחר שערך את כל הבדיקות הנחוצות לצורך הגשת הצעתו ולרכישת הזכויות במקרקעין כהגדרתם לעיל ובכלל זה את הרישומים בלשכת רישום המקרקעין, את תכניות המתאר החלות על המקרקעין, את הסכם השיתוף, את תשריט המקרקעין, את הזכויות והאפשרויות לשימוש ולניצול המקרקעין ואת הכדאיות הכלכלית של ההתקשרות בחוזה זה ומצאם מתאימים לצרכיו ומטרותיו והוא מוותר בזה על כל טענת טעות ו/או פגם ו/או אי התאמה ;

והואיל והקונה מעוניין לרכוש את הזכויות במקרקעין במצבם הפיזי, התכנוני והמשפטי כפי שהם (AS-IS) ובתנאים המפורטים בהסכם זה ;

והואיל והצדדים חפצים להגדיר במסגרת הסכם זה את זכויותיהם והתחייבויותיהם ההדדיות בקשר עם רכישת הזכויות של הקונה במקרקעין וכל יתר התחייבויות הצדדים במסגרת ההסכם ;

ולפיכך הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

מבוא .1

1.1. המבוא והנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

נספחי ההסכם כוללים את המסמכים הבאים :

1.1.1. **מסמך ב'(1)** – מסמכי המכרז על נספחיהם ;

1.1.2. **מסמך ב'(2)** – נסח המקרקעין (יצורף להסכם זה טרם חתימתו ע"י העירייה) ;

1.1.3. **מסמך ב'(3)** – ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר ;

1.1.4. **מסמך ב'(4)** – פרוטוקול אישור עסקה- קונה ;

1.1.5. **מסמך ב'(5)** – תעודת התאגדות קונה ;

1.1.6. **מסמך ב'(6)** – הסכם שיתוף (יצורף להסכם זה טרם חתימתו ע"י העירייה) ;

1.1.7. **מסמך ב'(7)** – תשריט (יצורף להסכם זה טרם חתימתו ע"י העירייה) ;

1.2. כותרות הסעיפים נועדו לנוחות הצדדים בלבד ולא ישמשו לפרשנות הסעיפים.

1.3. המונחים וההגדרות בהסכם זה, אם לא הוגדרו במפורש, תהא להם המשמעות כפי שנקבעה במסגרת הסכם זה או במסגרת המכרז וככל שלא נקבעה במסגרת הסכם זה או במסגרת המכרז אזי תהא להם המשמעות שתינתן להם על ידי המוכר.

1.4. מוסכם בזאת כי בכל מקרה של סתירה ו/או אי בהירות ו/או דו משמעיות ו/או אי התאמה בין הוראות הסכם זה, נספחיו ו/או מסמכיו בינם לבין עצמם, כי אז יחולו תמיד אותן הוראות ויוחסו תמיד אותם פירושים הנותנים למוכר את מירב הזכויות ויחול תמיד הפירוש שיהיה לטובת המוכר בנסיבות העניין, חרף כללי פרשנות אחרים קיימים או שייקבעו בעתיד.

2. המכר והתנאים המקדימים להתקשרות:

2.1. המוכר מוכר בזאת לקונה והקונה רוכש בזאת מהמוכר את המקרקעין במצבם כפי שהם (AS-IS).

2.2. מודגש כי תוקף עסקת המכר מותנה בתנאי המתלה הבא:

2.2.1. קבלת אישור מועצת עיריית חדרה להתקשרות כנדרש בפקודת העיריות (נוסח חדש).

(ביחד להלן: "התנאים המקדימים / התנאים המתלה").

2.3. ניתנה הודעה מאת מועצת העירייה בדבר סירוב לתת אישור להתקשרות הצדדים עפ"י הסכם זה, או שאישורה יהיה כפוף לתנאים אשר לפי שיקול דעתה של העירייה יש בהם כדי לשנות באופן מהותי את ההתקשרות מושא הסכם זה, יהיו הצדדים משוחררים מהתחייבויותיהם עפ"י הסכם זה ויראו את ההסכם כבטל ומבוטל ולצדדים לא תהיה כל טענה ו/או תביעה ו/או סעד אחד כנגד משנהו בשל סירוב לתת אישור או לתיתו בתנאים כאמור.

2.4. במקרה כאמור יחולו הוראות סעיף 4.7 להלן.

2.5. לא אושר החוזה כאמור לעיל, לא תהא לקונה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלשהי מהעירייה פרט לאמור בסעיף זה.

2.6. למען הסר ספק מובהר כי כל הוצאה שתוצא ע"י הקונה לפני קבלת האישור כאמור תהיה על אחריותו בלבד והקונה לא יהיה רשאי לדרוש מאת המוכר (או מאת החכ"ל) ו/או להעלות כלפיה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בגין הוצאות כאמור.

3. הצהרות והתחייבויות הקונה

הקונה מצהיר ומתחייב בזאת כדלקמן:

3.1. כי ראה ובדק את המקרקעין ואת זכויות המוכר במקרקעין, מיקומם, מצבם, שטחם ורישומם, הסכם השיתוף וכי ידועות לו התכנית התכנונית החלות על המקרקעין והוא מצא כי המקרקעין מתאימים לצרכיו ולמטרותיו וכי הוא מוותר על כל טענה מחמת מום או ברירה ועל כל טענה אחרת בקשר עמם.

- 3.2. כי ביקר במקרקעין, ובחן היטב, בעצמו ובאמצעות מומחים מטעמו, את מצבם הפיזי, שטחם, מצבם ההנדסי, המטרדים, מצב הקרקע, התשתיות (עיליות ותת קרקעיות) וכל נתון רלבנטי אחר, והכל ביחס למקרקעין ולסביבתם, וכן את כל המגבלות העשויות להיות על המקרקעין בכלל ובקשר עם ביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה וכי רכישת המקרקעין נעשית על סמך בדיקות אלו לשביעות רצונו המלאה.
- 3.3. כי הוא מוותר על כל טענה כלפי המוכר ו/או החכ"ל וכל מי מטעמם, בקשר לאי התאמה ו/או מום ו/או פגם, בין גלויים ובין נסתרים, קיימים ו/או אשר יתגלו בעתיד, בקשר עם המקרקעין והוראות הסכם זה, לרבות כל שינוי במישור המשפטי, התכנוני, הכלכלי, המיסוי וההנדסי העשוי להתרחש.
- 3.4. כי הוא מוותר על כל טענה ו/או תביעה כלפי המוכר ו/או החכ"ל ו/או מי מטעמם בקשר עם זכויות הבניה במקרקעין, גם אם מסיבה כלשהי תיווצר מניעה למיצוי מלוא זכויות הבניה במקרקעין, אם בשל מגבלות התכניות ואם בשל הנחיות שינתנו ע"י ועדות התכנון והבניה ו/או רשות הרישוי ו/או מכל סיבה אחרת שהיא.
- 3.5. כי הוא רוכש את הזכויות במקרקעין במצבם (AS-IS), כפי שהם במועד פרסום המכרז, והוא לא הסתמך לצורך הרכישה על הבטחות, מצגים, פרסומים או התחייבויות של המוכר ו/או מי מטעמו, מלבד אלה המצוינות במפורש בהסכם זה ואשר בחן אותם היטב מראש.
- 3.6. כי אין כל מניעה חוקית או אחרת הידועה לו והמונעת מהקונה מלהתקשר בהסכם זה וביצוע התחייבויותיו על פיו.
- 3.7. כי התקשרותו בהסכם זה, נעשתה לאחר בחינת כל התחייבויות הסכם זה על השלכותיהם הכלכליות, ישימותן, וכל הכרוך והקשור בהם, וכי אלו יעשו במלואן על חשבונו בתוך לוחות הזמנים המפורטים בהסכם זה.
- 3.8. כי בנוסף לתשלומים האמורים בהסכם זה, הקונה ישא וישלם את כל התשלומים החלים ו/או שיחולו על או בקשר למקרקעין ו/או לרכישת המקרקעין, על פי כל דין, לרבות ומבלי למצות מיסים, היטלים ואגרות מכל מין וסוג שהוא, היטלים והוצאות פיתוח, תשלומי חובה מכל מין וסוג, תשלומים לרשויות המוסמכות ולגופי תשתית, תשלומים הכרוכים ברישום המקרקעין על שמו לרבות העלויות הכרוכות בהשלמת תכנית האיחוד והחלוקה ו/או תצ"ר ו/או כל פעולה רישומית אחרת ואישורם של אלה, ככל שידרשו לצורך רישום הזכויות במקרקעין
- 3.9. כי התקבלו בקונה כל ההחלטות ו/או האישורים הנדרשים על פי תקנון התאגיד וכל דין לאישור העסקה והתחייבויותיו על פי הסכם זה.

- 3.10. כי הוא לא הסתמך בהסכם זה על מצגים, פרסומים, אמירות או הבטחות כלשהם שנעשו על ידי המוכר ו/או החכ"ל ו/או עובדיהם ו/או מי מטעמם, אלא על בדיקות שנערכו על ידו ו/או על ידי מי מטעמו בלבד. מודגש במפורש כי כל מידע ו/או נתונים שהוצגו / יוצגו ו/או נמסרו / ימסרו לקונה או למי מטעמו אין בהם משום מצג ו/או התחייבות ו/או - הבטחה באשר למקרקעין ו/או גבולותיהם ו/או לאפשרויות הניצול שלהם ו/או לכל דבר אחר מושא הסכם זה ואין בהם כדי להוות בסיס להסתמכות כלשהי מצד הקונה.
- 3.11. כי הוא מסכים לכל האמור בהסכם זה ולא יציג כל תביעות או דרישות המבוססות על אי ידיעה ו/או אי הבנה והוא מוותר בזאת מראש על טענות כאמור.
- 3.12. כי הסכמות המוכר בהסכם זה הנן אך ורק בבחינת הסכמותיו כבעל זכויות במקרקעין, והסכמות אלו לא יפורשו בשום צורה או אופן כמצג או הסכמה של רשות מוסמכת כלשהי או של שותפים אחרים במקרקעין.
- 3.13. הקונה מצהיר בזה כי ידוע לו שכל אוצרות טבע כגון: נפט, גז, מעיינות מים, מחצבי פחם ומתכת, מחצבות שיש ואבן, חול וכורכר ומחצבים אחרים למיניהם) להלן: "אוצרות הטבע" וכן עתיקות שימצאו במקרקעין, ככל שימצאו, אינם נכללים במקרקעין לפי הסכם זה וזכויות הבעלות ו/או החזקה ו/או השימוש לפי הסכם זה אינם חלים עליהם. על הקונה לאפשר לעירייה (ככל שתבקש לעשות כן) או לכל גורם מוסמך אחר לנצל או להוציא את אוצרות הטבע והעתיקות בהתאם לחוקים המחייבים לרבות חוק העתיקות, תשל"ח – 1978 ועל סמך הסכם זה. מודגש כי הקונה יקיים, על חשבונו ובאחריותו, אחר הוראות כל דין וכל רשות מוסמכת בקשר להימצאות אוצרות טבע ו/או עתיקות כאמור.
- 3.14. הקונה מתחייב לשאת באחריות בלעדית ומלאה כלפי העירייה וכלפי כל צד שלישי על כל פעולותיו ו/או מחדליו של הקונה, או מי מטעמו, במקרקעין ובדרכים הגובלות בהם ו/או כל פעולה ו/או מחדל אחרים בקשר להסכם זה ו/או לעסקת המכר על פיו.
- 3.15. הקונה מתחייב לשלם כל קנס ו/או פיצוי ו/או תשלום ו/או הוצאה אחרת מכל סוג שהוא, שיוטלו ו/או יחולו עקב פעולותיו ו/או מחדליו של הקונה או מי מטעמו כאמור ו/או כתוצאה מהם.
- 3.16. הקונה מתחייב כי ידוע לו כי על המוכר לא תחול כל אחריות בקשר לכל פעולה ו/או מחדל שייעשו ע"י הקונה או מי מטעמו ובמקרה והמוכר יישא בכל תשלום שהוא עקב פעולה ו/או מחדל כאמור ו/או כתוצאה מהם, יפצה הקונה את המוכר על כל תשלום כאמור בתוספת תקורה בשיעור של 15% תוך 14 יום מיום שיידרש לעשות כן.
- 3.17. הוראות סעיף זה הן בגדר תנאי יסודי של ההסכם והפרתן תחשב כהפרה יסודית של ההסכם שתזכה את המוכר במקרה של הפרה - לבד מכל תרופה או סעד אחר - לבטל את ההסכם.

4.1. בכפוף למילוי מלוא התחייבויותיו של הקונה המפורטות בהסכם זה, בשלמותן ובמועדן, לרבות תשלום התמורה הנקובה בהסכם זה על פי מועדי התשלום הנקובים להלן, מתחייב המוכר למכור לקונה, והקונה מתחייב לרכוש מאת המוכר את מלוא זכויותיה במקרקעין, הכול בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה.

4.2. בכפוף להעברת התשלום הראשון והשני כהגדרתם להלן וליתר הוראות הסכם זה, יהיה הקונה רשאי לרשום לזכותו הערת אזהרה בגין זכויותיו לפי הסכם זה. מודגש כי קודם להשלמת התשלום הראשון והשני כאמור לא תירשם כל הערה שהיא לטובת הקונה ו/או מי מטעמו.

4.3. תמורת הזכויות במקרקעין, מתחייב הקונה לשלם למוכר באמצעות החכ"ל (ו/או בהתאם להוראות החכ"ל), סך של _____ ₪ (לא כולל מע"מ) ובמילים: _____ שקלים חדשים), (לא כולל מע"מ) (להלן: "התמורה").

4.4. הזוכה יעביר את התמורה לעירייה ישירות או באמצעות החכ"ל (בהתאם להוראות החכ"ל) ועם העברת כל תשלום תופקד בידו קבלה מתאימה לאותו תשלום, במועדים המפורטים להלן:

4.4.1. סך השווה לשיעור של **10%** (עשרה אחוזים) מהתמורה ישולם תוך 14 ימי עסקים מיום קבלת הודעת זכיה במכרז וכתנאי לחתימת העירייה על הסכם המכר (להלן: "התשלום הראשון").

4.4.2. סך השווה לשיעור של **40%** (שלושים אחוזים) מהתמורה ישולם תוך 14 ימי עסקים מיום חתימת ההסכם על ידי העירייה (להלן: "התשלום השני").

4.4.3. סך השווה לשיעור של **50%** (שלושים אחוזים) מהתמורה ישולם תוך 14 ימי עסקים מיום אישור מועצת העיר לעסקת המכר (להלן: "התשלום השלישי").

להסרת ספק, כל הסכומים הנ"ל אינם כוללים מע"מ ולכל הסכומים יתווסף מע"מ כחוק.

5. הזוכה יעביר לחכ"ל, על חשבון התמורה, כל אחד מהתשלומים האמורים לעיל במועדו, בתוספת מע"מ כחוק, וכנגד כל תשלום החכ"ל תנפיק למציע קבלה עליה יצוין "גביה עבור עיריית חדרה - מכירת מקרקעין לפי מכרז פומבי מס' 00/22" והעירייה תנפיק למציע טופס עסקת אקראי. היה ותורה החכ"ל למציע להעביר חלקם של התשלומים או כולם ישירות לעירייה, תונפק גם הקבלה למציע (בשינויים המחוייבים) על ידי העירייה. כל תשלום מהתמורה אשר ישולם טרם קיום התנאי המתלה יוחזק בנאמנות אצל עורכי הדין של החכ"ל והכל כמפורט בהסכם המכר.

5.1. כל סכום שישולם לפני קבלת אישורה של מועצת העירייה להתקשרות בעסקה זו, כאמור בסעיף 2.2 לעיל, יופקד לחשבון נאמנות שיפתח לצורך כך ע"י עו"ד עליו תורה החכ"ל (להלן בהתאמה: "חשבון הנאמנות" ו-"הנאמנים")

5.2. עם קבלת אישורה של מועצת העירייה ואישורו של שר הפנים לביצועו של הסכם זה, תועבר התמורה (בצירוף כל הפירות שיתווספו לה) מחשבון הנאמנות לחשבון של המוכר.

5.3. בוטל ההסכם בשל אי התקיימות התנאי המתלה, ישיב המוכר לקונה את הסכומים ששולמו ע"י הקונה ע"ח התמורה לפי הסכם זה (בצירוף הפירות אשר נצברו בחשבון הנאמנות ובהפחתת העלויות הכרוכות בפתיחה בהפעלה ובסגירת החשבון) וזאת בכפוף לכך שהקונה מחק את הערת האזהרה שנרשמה לטובתו, ככל שנרשמה וכן כל הערה או רישום אחר שמקורם בקונה וכן חתם על תצהיר ביטול עסקה לרשויות מיסוי מקרקעין ועל כל מסמך נוסף או אחר שיידרש לצורך ביטולה של עסקה זו, בהתאם להוראות העירייה.

5.4. תשלומי התמורה יבוצעו בהמחאות בנקאיות או בהעברות זה"ב בלבד.

5.5. התמורה דלעיל הינה סופית ואינה ניתנת להפחתה מכל סיבה שהיא. כדי להסיר ספק נקבע בזה שהקונה לא יהא רשאי לקזז מהתמורה כל סכום שהוא ובכל מקרה שהוא.

6. על אף האמור בסעיף 5 לעיל לקונה ישנה אפשרות, כחלופה לתשלום התמורה, להעמיד לטובת החברה ערבויות בנקאיות במקום כל אחד מהתשלומים המפורטים לעיל, באותו המועד, באותו הסכום, באותם תנאים ובתוספת מע"מ וזאת עד להתקיימות התנאי המתלה. ככל שהקונה יהיה מעוניין להעמיד ערבויות כאמור, יחולו ההוראות המפורטות להלן:

א. הקונה ימציא לחברה, ערבויות בנקאיות אוטונומיות במקומו של כל אחד מהתשלומים – באותו מועד, באותו סכום ובאותם תנאים (בשינויים המתחייבים) (בתוספת מע"מ) (להלן (ביחס לכלל הערבויות): "**ערבות להבטחת תשלום התמורה**").

ב. הערבות להבטחת תשלום התמורה תהא בתוקף ל-24 חודשים. ככל שהתנאי המתלה לקיום ההסכם לא יתקיימו תוך 24 חודשים, יאריך הקונה את הערבות האמורה לבקשת החברה ולמועדים עליה תורה.

ג. הערבות להבטחת תשלום התמורה תחליף את ערבות הקיום כמשמעותה בהסכם זה.

ד. ההוראות בקשר עם ערבות הקיום יחולו על הערבות להבטחת תשלום התמורה, בשינויים המחויבים.

ה. תוך 14 ימים מיום התקיימות התנאי המתלה כהגדרתו בהסכם ישלם המציע לחברה את מלוא התמורה (100%) כפי שהציע במסגרת המכרז וכנגד תשלום זו תופחת הערבות להבטחת תשלום התמורה לסך של 50,000 ₪ וזאת עד לרישום זכויות העירייה על שם הזוכה במכרז.

ו. יודגש כי אין שינוי בכל הנוגע לתשלום החזר הוצאות החכ"ל כהגדרתן בהסכם ואלה ישולמו בהתאם להוראות ההסכם

ז. נוסח הערבות ייקבע על ידי החברה ויועבר לקונה יחד עם הודעת הזכיה.

ח. יצוין הוראות ההסכם בקשר עם תשלום התמורה יחולו על הערבות להבטחת תשלום התמורה בשינויים המחויבים.

יודגש כי האמור לא חל על החזר הוצאות החכ"ל כהגדרתו להלן.

7. בוטל.

8. הקונה נדרש לשלם לחכ"ל החזר הוצאות, בסך השווה לשיעור של 10% (עשרה אחוזים) מהצעתו במכרז בתוספת מע"מ כדין, אשר ישולמו לחכ"ל תוך 14 ימים מיום קבלת הודעת הזכיה במכרז (להלן: "החזר הוצאות החכ"ל"). מובהר כי החזר הוצאות החכ"ל ישולם בנוסף לדמי ההשתתפות אשר שילם הקונה במסגרת המכרז ובנוסף לסכום התמורה שהוצע על ידו במסגרת המכרז ובמצטבר. עוד יובהר, כי בכל מקרה בו לא ייחתם עם הזוכה הסכם ו/או העסקה לא תצא אל הפועל בשל מעשה או מחדל של הזוכה החזר הוצאות החכ"ל לא יוחזר לזוכה במכרז.
עוד יצוין כי החזר הוצאות החכ"ל יהווה חלק מהתמורה במסגרת הדיווח לרשויות המס.

8.1. למען הסר ספק, תשלום החזר הוצאות החכ"ל כאמור אינו מקנה לזוכה במכרז כל זכות שאינה מפורשת במסגרת המכרז והסכם המכר, אינה גורעת מכל התחייבויותיו, אינה משיתה חיובים ו/או התחייבויות על החכ"ל ו/או מי מטעמה ואינה בגדר "תמורה" או עסקה בינו ובין החכ"ל או לבין לקבלת דבר או שירות כלשהו מהחכ"ל ו/או מי מטעמה.

8.2. פיגר הקונה בתשלום המוטל עליו עפ"י ההסכם, ישלם את הסכום שבפיגור, בתוספת ריבית חריגה בשיעור "ריבית פיגורים" הנהוג בבנק לאומי במועד הרלבנטי על הסכום שבפיגור מן המועד הקבוע לתשלום ועד למועד סילוקו בפועל וזאת מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה אחרים העומדים למוכר עפ"י ההסכם ועל פי כל דין.

8.3. על אף כל האמור בסעיף זה, מוסכם בין הצדדים כי איחור של עד 7 ימים בבצוע תשלום כלשהו לא יחשב כהפרה יסודית של ההסכם, וזאת בלא לפגוע בחובת הקונה בתשלום ריבית פיגורים כמפורט לעיל. איחור העולה על שבעה ימים מהמועד הקבוע לתשלום יהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

8.4. הוראות סעיף זה הן בגדר תנאי יסודי של ההסכם והפרתן תחשב כהפרה יסודית של ההסכם שתזכה את הצד שכנגד - לבד מכל תרופה או סעד אחר - לבטל את ההסכם.

9. מסירת החזקה

9.1. המוכר ימסור לקונה את החזקה במקרקעין לאחר התקיימות התנאים המתלה, בכפוף לתשלום מלוא התמורה ובכפוף למילוי כל התחייבויותיו של הקונה עפ"י הסכם זה, במלואן ובמועדן, במועדים הקבועים בהסכם זה ובדין, ולאחר הצגת אישור מאגף מיסוי מקרקעין המופנה ללשכת רישום המקרקעין בקשר עם תשלום מס הרכישה החל על הקונה (לעיל ולהלן: "מועד מסירת החזקה").

9.2. החזקה במקרקעין תימסר לקונה כשהם במצבם (AS-IS) כפי שיהיה במועד מסירת החזקה ולקונה לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המוכר בעניין זה. מודגש כי מבלי לגרוע מכלליות האמור לא יהיה המוכר אחראי לשינויים, מכל מין וסוג, שיחולו במצבם של המקרקעין, ככל שיחולו, בין מועד עריכתו של המכרז ו/או הגשת ההצעה על פיו ועד מועד מסירת החזקה בפועל או בכל זמן אחר שהוא והקונה מצהיר כי הינו מודע לכך ומסכים לכך- במפורש.

- 10.1. נוסף על התשלומים האמורים בהסכם זה, הקונה ישא וישלם את כל התשלומים החלים ו/או שיחולו על או בקשר למקרקעין ו/או לרכישת המקרקעין, על פי כל דין, לרבות ומבלי למצות מיסים, היטלים ואגרות מכל מין וסוג שהוא, היטלים והוצאות פיתוח, תשלומי חובה מכל מין וסוג, תשלומים לרשויות המוסמכות ולגופי תשתית, תשלומים הכרוכים ברישום המקרקעין על שמו וברישום תצ"ר ו/או כל פעולה רישומית אחרת ואישורם של אלה, ככל שידרשו לצורך, רישום הזכויות במקרקעין וכל תשלום או הוצאה אחרים או נוספים בקשר למקרקעין ו/או להסכם מושא המכרז ו/או לזכויות במקרקעין וזאת החל ממועד חתימתו של הסכם זה.
- 10.2. מס שבח מקרקעין בגין מכירת המקרקעין, אם יחול, ישולם ע"י המוכר.
- 10.3. מס רכישה יחול וישולם ע"י הקונה במועדים הקבועים לכך בחוק.
- 10.4. היטל השבחה בגין תכנית אשר אושרה קודם לחתימתו של הסכם זה יחול על המוכר; היטלי השבחה בגין – תכנית או היתר (לרבות בגין כל שינוי או הקלה) שאושרו לאחר חתימתו של הסכם זה יחולו וישולמו ע"י הקונה.
- 10.5. ארנונה עירונית (בלבד) אשר תחול (ככל שתחול) עד למועד מסירת החזקה במקרקעין לקונה, תחול ותשולם על ידי- המוכר והחל ממועד מסירת החזקה תחול ותשולם על ידי הקונה.
- 10.6. אם מועד מסירת החזקה יתעכב בנסיבות התלויות בקונה, תחול על הקונה גם הארנונה העירונית החל מהמועד אשר בו הייתה נמסרת לידי החזקה אלמלא העיכוב האמור.
- 10.7. אם לאחר פרסום המכרז הוטלו ו/או יוטלו על המקרקעין, ע"י רשות ממשלתית ו/או עירונית ו/או מכוח כל דין, מיסים, אגרות, ארנונות או היטלים נוספים מעבר לאלה הקיימים ושבתוקף במועד פרסום המכרז או שתחול עליה בשיעור המיסים, האגרות או ההיטלים הקיימים כפי שהיו נכון למועד פרסום המכרז, כי אז יחולו וישולמו מיסים או היטלים כאמור ו/או התוספת הנובעת מהעלייה בשיעור כאמור על הקונה.
- 10.8. כל אחד מסעיפי המשנה לסעיף 6 הם בגדר תנאי יסודי של ההסכם והפרתם תחשב כהפרה יסודית של ההסכם שתזכה את הצד שכנגד במקרה של הפרה - לבד מכל תרופה או סעד אחר - לבטל את ההסכם.

11.1. בתוך 30 ימים מיום תשלום מלוא התמורה על ידי הקונה יעביר המוכר לקונה ו/או לבא כוחו את המסמכים והאישורים הנדרשים להעברת זכויות המוכר במקרקעין לקונה, כדלקמן:

11.1.1. אישור מס שבח תקף לרישום העברת הזכויות בממכר ע"ש הקונה בלשכת רישום המקרקעין או אישור פטור מקביל.

11.1.2. אישור תקף של הרשות המקומית והועדה המקומית לתכנון ובניה (לרבות היטל השבחה) לרישום העברת הזכויות במקרקעין ע"ש הקונה בלשכת רישום המקרקעין, או אישור פטור מקביל ובלבד שהקונה פרע כל חיוב הקשור להיטלים כאמור וחובת תשלומו עפ"י הסכם זה חלה עליו.

11.1.3. 5 שטרי מכר חתומים ומאומתים כדין.

11.2. הקונה מתחייב להשלים את רישום הזכויות בתוך 12 חודשים ממועד קבלת אישור שר הפנים לעסקה מושא הסכם זה.

11.3. הקונה והמוכר מתחייבים להופיע בכל עת שידרשו ובפני כל רשות מוסמכת ולחתום על כל המסמכים הדרושים לביצוע העברת הזכויות ולעשות כל הפעולות אשר תידרשנה לשם ביצועו של הסכם זה ובכפוף להוראותיו.

11.4. כל ההוצאות בקשר להעברת הזכויות במקרקעין על שם הקונה ולרישומן על שמו בלשכת רישום המקרקעין וכן כל ההוצאות הכרוכות הנלוות לצורך הרישום, ככל שיש כאלה תחולנה על הקונה.

11.5. אם הקונה, למרות האמור לעיל, לא יבצע את כל ההליכים הנדרשים וכן את רישום הזכויות על שמו, כאמור במועד הנקוב לעיל, אזי מבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד העומדים למוכר בגין הפרה זו של ההסכם, יהיה רשאי המוכר או מי מטעמו לבצע את כל הפעולות הנדרשות לצורך הרישום הנ"ל על חשבונו של הקונה, והוא יהיה רשאי לגבות מהקונה את כל ההוצאות שיגרמו לו לצורך כך בתוספת תקורה בשיעור של 15%, בכל אמצעי שימצא לנכון, לרבות בדרך של חילוט הערבות כהגדרתה להלן.

11.6. מבלי לגרוע מהתחייבויותיו של הקונה כאמור לעיל, במעמד חתימתו של הסכם זה יחתום הקונה וימסור למוכר ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח המצורף **כמסמך ב' (3)** המייפה את כוחם של המוכר ו/או ב"כ המוכר ו/או עורכת הדין שרון שרוני ו/או כל עו"ד אחר במחלקה המשפטית של המוכר ו/או עו"ד מיכל רוזנבוים ו/או עו"ד יניב בריטשטיין ו/או עו"ד גיא שוסט ו/או עו"ד אליה עבדה ו/או כל עו"ד אחר משרד מיכל רוזנבוים ושות', (להלן בסעיף רישום הזכויות: "**עורכי הדין**"), לחתום בשם הקונה ולעשות בשמו כל פעולה שתידרש לצורך ביטול ו/או מחיקת כל רישום הערת אזהרה, משכון, התחייבות וכיו"ב לטובתו ו/או לטובת מי מטעמו ביחס למקרקעין, ככל שיתבצע רישום כאמור וכן לבצע את כל יתר הפעולות המפורטות בייפוי הכוח האמור. נוסף על האמור, הואיל והמקרקעין הם חלק ממקרקעין משותפים (מושע) אזי הקונה מתחייב לתת הסכמה לרישום הערות אזהרה ו/או עסקאות שאינן בקשר לממכר כהגדרתו בהסכם זה. לשם ביצוע התחייבות זו של הקונה יחתום הקונה על ייפוי הכוח האמור ומיפוי הכוח יהיו רשאים לעשות בו שימוש כדי לתת הסכמות כאמור.

11.7. כמו כן יסמך ייפוי הכח האמור את מיופי הכח לבצע את רישום הזכויות ע"ש הקונה ואת רישום זכויותיו ככל שהקונה לא יקיים אחר התחייבויותיו לעניין זה. עורכי הדין יהיו רשאים לעשות שימוש בייפוי הכוח הנ"ל לצורך קיום התחייבויותיו של הקונה לפי הסכם זה ו/או מימוש זכויותיו של המוכר על פיו או בקשר אליו אולם במקרה אשר בו יבקשו מיופי הכח למחוק או לשנות רישום של איזה מזכויותיו של הקונה מכח הסכם זה הם לא יעשו שימוש בייפוי הכח אלא לאחר שהודיעו לקונה על כוונתם לעשות כן, 14 ימים מראש, לפחות.

11.8. כמו כן, ככל שמדובר בתאגיד, יחתום הקונה וימסור למוכר במעמד חתימת הסכם זה על פרוטוקול חברה בדבר ביצוע העסקה מושא הסכם זה והענקת ייפוי הכוח, בנוסח הנדרש בלשכת רישום המקרקעין ומצורף להסכם זה **כמסמך ב' (4)** וכן ימסור למוכר עותק מקורי או העתק מאושר כ"נאמן למקור" ע"י עו"ד של תעודת ההתאגדות של הקונה, וזו תצורף להסכם **כמסמך ב' (5)**.

11.9. בנוסף, עד להשלמת תשלום מלוא התמורה, הקונה מתחייב שלא להסב ו/או להמחות ו/או לשעבד ו/או למשכן את זכויותיו בממכר לכל צד שלישי ולכל מטרה שהיא, ובכלל זאת לא ירשום כל הערה ו/או משכנתא על הממכר בקשר עם האמור ובכלל.

סעיף-קטן זה לעיל הינו מעיקרי ההסכם והפרתו תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

12. תנאים מתלה לעסקה

12.1. תנאי מתלה להסכם ולתוקף ההתקשרות כולה, הוא התקיימות התנאי הנקוב בסעיף 2.2 לעיל וכל אישור אחר הנדרש על פי דין. עד לקבלת האישורים כדין לא יהיה תוקף להסכם

זה ולכל חלק אחר בהתקשרויות על פי מסמכי המכרז וזאת מבלי לגרוע מהתחייבות הקונה בהתאם להוראות ההסכם.

13. מימון

13.1. אם הקונה יהיה מעוניין לממן חלק מתמורת רכישת המקרקעין בהלוואה מובטחת במשכנתא שיקבל ממוסד פיננסי מוכר בישראל ואם המוסד הפיננסי המוכר יתנה את מתן ההלוואה בהתחייבות הבעלים הרשום של המקרקעין לרישום משכנתה לטובת המוסד הפיננסי במעמד העברת המקרקעין על שם הקונה וברישום הערת אזהרה לטובת הבנק בגין התחייבות זו, יהיה נכון המוכר לחתום, לבקשת הקונה, על התחייבות לרישום משכנתה לטובת המוסד הפיננסי המוכר (בנוסח המקובל בבנקים למשכנתאות בכפוף להערותיהם של באי כח המוכר ובהתחשב, בין היתר, בכך שרישום העברת הזכויות יתבצע ע"י הקונה ולא ע"י המוכר) ובלבד שיתקיימו התנאים המצטברים שלהלן:

11.1.1 כספי ההלוואה יועברו במלואם לידי המוכר באמצעות המחאה בנקאית לפקודתו או באמצעות העברת זה"ב לחשבונו ויהוו את התשלום האחרון ע"ח התמורה.

11.1.2 סך בשיעור של 20% מהתמורה הקבועה בהסכם זה שולם על ידי הקונה למוכר ממקורותיו העצמאיים של הקונה והמימון על ידי המוסד הפיננסי לא יעלה על - 80% מהתמורה הנקובה בהסכם זה.

13.2. תנאי לרישום הערת אזהרה בגין ההתחייבות לרישום משכנתא הינו כי התקיימו התנאים המוקדמים לרישום הערת האזהרה לטובת הקונה, כאמור בהסכם זה לעיל וכן כי המוסד הפיננסי יתחייב למחוק את הערת האזהרה שנרשמה לטובתו, ככל שנרשמה, כנגד השבה של כספי ההלוואה כפי ששולמו לעירייה בפועל וללא כל תוספות שהן (לרבות הפרשי הצמדה וריבית).

13.3. מודגש כי הקונה לא יהיה רשאי לרשום לטובת הגורם המממן משכנתא לפני שישלים את רישום המקרקעין על שמו.

14. ערבות קיום

14.1. בכפוף לכך כי הקונה בוחר לשלם לחברה את התשלומים נושא הסכם זה בהתאם לאמור בסעיף 4.4 ולא להעמיד ערבות להבטחת תשלום התמורה כאמור בסעיף 6 אזי להבטחת קיום התחייבויותיו של הקונה עפ"י הסכם זה יאריך הקונה את תוקפה של הערבות, אשר נמסרה על ידו במצורף להצעתו ו/או ימסור ערבות חדשה בנוסח הערבות האמורה כך שזו תהיה בתוקף לתקופה של 120 יום ממועד ההודעה על הזכיה, לפחות. הערבות תוארך ע"י הקונה מעת לעת ו/או לפי דרישת המוכר או החכ"ל כך שתהיה עד לתשלום מלוא התמורה ע"י הקונה עפ"י הסכם זה. על אף האמור, לאחר העברת התשלום השני, יהיה רשאי הקונה להפחית את סכום הערבות בחצי.

14.2. לאחר תשלום מלוא התמורה יסכים המוכר, להפחתת סכום הערבות כך שזו תעמוד ע"ס של 50,000 ₪ וזאת להבטחת סיום העסקה באופן שבן זכויות המוכר יירשמו על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין. לאחר רישום הזכויות על שם הקונה, ישיב המוכר את הערבות לידיו.

14.3. מומשה הערבות, כולה או מקצתה, מתחייב הקונה להשלימה לסכומה טרם מימוש הערבות או מימוש מקצתה כך שבכל עת תהיה בידי המוכר ערבות בסכום הנקוב בסעיף 12.1 או 12.2, לפי העניין וזאת באופן מיידי ולא יאוחר מ 3 - ימים הדרישה למימוש הערבות.

14.4. המוכר יהיה רשאי לממש ולחלט את הערבות ולתבוע את הסכום הנקוב בה במלואו או בחלקו, לפי שיקול דעתו, בכל עת שלדעתו הפר הקונה איזו מהתחייבויותיו עפ"י הסכם זה.

14.5. במקרה הצורך מתחייב הקונה להמציא למוכר מדי פעם בפעם, כתבי הארכה של ערבות הקיום כך שזו תהיה בתוקף ברציפות למשך כל תקופת הקיום ו/או כל תקופה עליה יורה המוכר.

14.6. כל ההוצאות הקשורות בהוצאת ערבות הקיום ו/או בהארכת תוקפה ו/או בגבייתה לפי העניין, יחולו על הקונה וישולמו על ידו.

14.7. אין במתן ערבות הקיום הנ"ל ו/או במימושה על ידי המוכר כדי לגרוע מחיוביו של הקונה כלפי המוכר על פי ההסכם ו/או על פי הוראות כל דין ו/או בכדי לגרוע מזכויות המוכר לתבוע כל סעד המגיע ו/או שיגיע לו על פי ההסכם ו/או על פי כל דין.

14.8. סעיף זה לעיל על סעיפי המשנה שבו הינו מעיקרי ההסכם והפרת הוראה מהוראותיו תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

15. איחור שאינו הפרה

מוסכם בין הצדדים כי איחור של עד 7 ימים בבצוע הוראה מהוראות ההסכם לא יחשב כהפרה יסודית של ההסכם.

16. הפרות, סעדים ופיצויים מוסכמים

16.1. הפר הקונה התחייבות יסודית כלשהי עפ"י הסכם זה ישלם הקונה למוכר סכום בשקלים חדשים השווה ביום תשלומו ל- 15% (חמישה עשר אחוזים) מסכום התמורה הנקובה בהסכם זה בתוספת מע"מ, ככל שחל בהתאם להוראות הדין והסכם זה, וזאת כדמי נזק קבועים ומוערכים מראש, בלי צורך בהוכחת הנזק ומבלי לגרוע מכל יתר התרופות העומדות לעירייה בגין ההפרה בהתאם להראות הסכם זה ועל פי כל דין כולל זכותה לאכיפת ההסכם או ביטול ההסכם וכן קבלת כל סעד אחר. מוכר יוכל לגבות את האמור בכל דרך חוקית לרבות בדרך של חילוט ערבות הקיום.

- 16.2. הצדדים מצהירים כי סכום הפיצוי הנקוב לעיל משקף נכונה את הנזקים אשר עלולים להיגרם למוכר עקב הפרת ההסכם והינו סביר בנסיבות העניין.
- 16.3. התחייבות יסודית משמעה הוראות סעיפים 3,4,6,9,10 וכל הוראה אחרת אשר נרשם בצידה כי הפרתה תהווה הפרה יסודית וכן כל התחייבות לא יסודית שהופרה ולא תוקנה ע"י הקונה בתוך הזמן שנדרש לעשות כן בהודעה שנשלחה לו ע"י העירייה.
- 16.4. מבלי לגרוע מהאמור מוסכם כי הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת הסכם) התשל"א-1970 יחולו על ההסכם.
- 16.5. למען הסר ספק מובהר כי כל הפרה של התחייבות יסודית תזכה את המוכר בזכות לבטל, באופן מיידי וללא צורך בכל דרישה ו/או התראה, את זכייתו של הקונה במכרז ואת הסכם זה שנחתם עימו, ככל שנחתם, וכן לגבות מהקונה את כל הנזקים וההוצאות שנגרמו למוכר בגין הפרת ההסכם ו/או ביטולו וזאת בנוסף לגביית הפיצוי המוסכם האמור לעיל וכן לבצע במקרקעין כל פעולה כפי שימצא לנכון, לרבות למכור את המקרקעין לכל צד שלישי כפי שימצא לנכון ובתנאים שיקבעו על ידו. מבלי לגרוע מכלליות האמור יהיה רשאי המוכר, במקרה כאמור, להתקשר עם המציע שהצעתו דורגה שניה במכרז, אחרי הצעתו של הזוכה, ללא צורך בעריכת כל הליך נוסף, אם וככל שיחליט לעשות כן, לפי שיקוליו שלו.
- 16.6. במקרה כאמור, מתחייב הקונה באופן מוחלט, סופי ובלתי חוזר לחתום לפי דרישת המוכר על כל מסמך שיידרש לצורך ביטול הזכייה במכרז והסכם המכר על פיו לרבות (ומבלי למצות) מסמכים לצורך מחיקה של כל הערת אזהרה או רישום אחר שבוצע לטובתו או לטובת מי מטעמו וכן הודעות על ביטול העסקה לרשויות המוסמכות ולרשויות המיסוי.
- 16.7. להבטחת התחייבותו של הקונה כאמור לעיל, חותם הקונה, עד וכתנאי לחתימתו של הסכם זה, על ייפוי כח נוטריוני לצורך ביצוע הפעולות כאמור וכן על תצהיר ביטול עסקה לרשויות מיסוי מקרקעין והוא מסמך בזאת את המוכר ואת עורכי הדין הנקובים בסעיף 9.6 לעיל להשלים בתצהיר ובכל מסמך אחר הנדרש לצורך ביטול העסקה את התאריך ואת כל יתר הפרטים והנסיבות הדרושים לצורך ביטול העסקה.
- 16.8. הקונה מתחייב כי הוא לא יהיה רשאי להתנגד לשימוש בייפוי הכח ו/או לכל פעולה אחרת או נוספת שיבצע המוכר ו/או מיופי כוחו לצורך או בקשר לביצוע האמור לעיל, לרבות ומבלי למצות, לא יהיה הקונה רשאי להתנגד לביטול כל זכויותיו בקשר למקרקעין וכל רישום או דיווח לגביהם וכן למכירת המקרקעין לכל צד שלישי, כפי שיבקש המוכר לעשות והוא מוותר בזאת במפורש על כל טענה, תביעה או זכות לדרוש עיכוב או מניעה של פעולות כאמור.

15.1 הקונה אינו רשאי למכור ו/או להעביר ו/או להמחות ו/או לשעבד ו/או למשכן את זכויותיו על פי הסכם זה אלא בהסכמה מראש ובכתב של המוכר ובתנאים שייקבעו על ידו ובכל מקרה לא יהיה הקונה רשאי להעביר את זכויותיו כאמור לפני ששילם למוכר את התמורה במלואה והתקיים התנאי המתלה הנקוב בהסכם זה אלא בהסכמת המוכר ובתנאים שייקבעו על ידו.

15.2 יובהר כי בכל מקרה ומבלי לגרוע משיקול דעתו של המוכר כאמור לעיל, כל העברת זכויות שהיא לפי הסכם זה, תהא כפופה לתנאי הסכם זה ובתנאי שכל נעבר יקבל על עצמו את כל התחייבויות הקונה ללא יוצא מן הכלל ובמועדים הנקובים בהסכם זה, הכל לשביעות רצונה של המוכר.

18. שונות

18.1 הצדדים מתחייבים לחתום על כל ההצהרות, המסמכים והתעודות שידרשו לשם קיום התחייבויותיהם עפ"י ההסכם.

18.2 ההסכם ממצה את כל המוסכם בין הצדדים עד ליום חתימתו על ידי הקונה. אין כל תוקף לכל מצג, אמירה, הבטחה וכיוצ"ב אשר קדמו לחתימת הסכם זה על ידי הקונה. לא יהיה תוקף לכל שינוי ו/או ויתור בהוראות ההסכם אלא אם נערך על כך מסמך בכתב החתום ע"י שני הצדדים.

18.3 שום ויתור, ארכה או הנחה בתנאי כלשהו בהסכם על נספחיו, לא יהיו בני תוקף אלא אם יעשו בכתב ובחתימת הצדדים. שום איחור בשימוש בזכויותיו של צד כלשהו לא ייחשב כוויתור והוא יהיה רשאי להשתמש בזכויותיו, כולן או בכל אחת מהן, הן לפי ההסכם והן לפי כל דין, בכל עת שימצא לנכון.

18.4 הקונה מצהיר כי ידוע לו כי ב"כ המוכר מייצג את המוכר בעסקה מושא הסכם זה ואינו מייצג את הקונה.

18.5 הצדדים קובעים את כתובותיהם לצורך ההסכם כמפורט ברישא הסכם זה.

18.6 הצדדים בוחרים בבתי המשפט במחוז חיפה כמקום השיפוט היחידי לצורכי הוראות הסכם זה.

18.7 הסכם זה מחייב את הצדדים, יורשיהם, חליפיהם וכל הבא מכוחם ומטעמם, ומבטל כל הסכם אחר, אם נעשה לפניו.

18.8 הקונה איננו רשאי לקזז ו/או לעכב בידיו כל סכום ו/או נכס של העירייה ו/או המגיע למוכר.

18.9. דחייה בביצוע התחייבות כל שהיא שלקיומה נדרשים המוכר ו/או הקונה ללשכת רישום המקרקעין ו/או בנקים ו/או משרדי מס שבח מקרקעין ו/או רשות מקומית ושמקורה בשביתה ו/או השבתה ברשויות אלה, לא תהווה הפרה וההתחייבות שקיומה נמנע עקב הנסיבות האמורות לעיל תדחה עד למועד הראשון שלאחר סיום השביתה / השבתה.

18.10. כל הודעה שישלח צד אחד למשנהו בדואר רשום לפי הכתובת דלעיל של משנהו תחשב כאילו נתקבלה אצל משנהו בתוך 72 שעות מעת המסירה למשלוח בדואר רשום או בעת מסירתה ביד.

ולראיה באו הצדדים על החתום :

הקונה

המוכר

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד _____ מאשר/ת בזאת כי החותמים בשם המוכר מוסמכים לחתום בשמו ומטעמו על הסכם זה וכי חתימתם על הסכם זה מחייבת את המוכר.

עו"ד _____

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד _____ מאשר/ת בזאת כי החותמים בשם הקונה מוסמכים לחתום בשמו ומטעמו על הסכם זה וכי חתימתם על הסכם זה מחייבת את הקונה.

עו"ד _____

מסמך ב' (1)

מסמכי המכרז על נספחיהם

(יצורפו טרם חתימת העירייה על ההסכם)

מסמך ב' (2)

נסח המקרקעין

(פורסם יחד עם מסמכי המכרז
ויצורף להסכם זה טרם חתימתו ע"י העירייה)

ייפוי כוח נוטריוני - קונה

ייפוי כח קונה –

ייפוי כח נוטריוני בלתי חוזר

נוטריוני / לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"ה 1961 –

אנו הח"מ _____, ח.פ. _____ (להלן: "הקונים") ממנים ומייפים בזה את כוחם של עיריית חדרה (להלן: "העירייה") ו/או עוה"ד שרון שרוני ו/או כל עו"ד אחר במחלקה המשפטית של עיריית חדרה ו/או עו"ד מיכל רוזנבוים ו/או עו"ד ניב בריטשטיין ו/או עו"ד גיא שוסט ו/או עו"ד אליה עבדה ו/או כל עו"ד אחר ממושרד מיכל רוזנבוים ושות' מרח' חשמונאים 100, ת"א, ביחד או לחוד, להיות ב"כ החוקיים והמורשים מטעמנו, לעשות בשמנו, עבורנו ובמקומנו את כל הפעולות הבאות להלן, וכל אחת מהן בנפרד, בקשר לזכויות העירייה בשלושה מגרשים (מגרשים 20/7, 20/9, 20/10) המהווים חלק מחלקה 20 בגוש 10407 ברחוב ברנדיס בחדרה לרבות כל מספר זיהוי או רישום אחר שיוענק להם עקב ביצוע פיצול או חלוקה או רישום תצ"ר או ביצוע כל פעולה רישומית אחרת (להלן: "הממכר" או "המקרקעין"):

1. לבצע את כל הפעולות הנדרשות לצורך רישום של הערת אזהרה ו/או חכירה ו/או בעלות במקרקעין לטובתנו או על שמנו בלשכת רישום המקרקעין ללא כל מגבלה שהיא ולפי שיקול דעתם של באי כוחנו הנ"ל.
2. לבצע את כל הפעולות הנדרשות לצורך מחיקה של כל רישום שיירשם לטובתנו או על שמנו בלשכת רישום המקרקעין לרבות ומבלי למצות כל הערת אזהרה ו/או חכירה ו/או בעלות שתירשם לזכותנו או על שמנו או לטובתנו ללא כל מגבלה שהיא ולפי שיקול דעתם של באי כוחנו הנ"ל.
3. לבצע כל פעולה רישומית ו/או קניינית ו/או אחרת במקרקעין, כולל ומבלי למצות לבצע ו/או לרשום הליכי איחוד וחלוקה, פיצול, מכר, שכירות, חכירה, הערות אזהרה, משכנתאות, למחוק הערות אזהרה והערות על התחייבות לרישום משכנתה, לרשום שוב, לתקן או לשנות, לבצע מחדש כל רישום כנ"ל, בין לפני רישום זכויות כלשהן לטובתנו לגבי המקרקעין ובין לאחר מכן והכל ללא כל מגבלה שהיא ולפי שיקול דעתם של באי כוחנו הנ"ל.
4. לבצע את כל הפעולות הנדרשות לצורך רכישה של הזכויות במקרקעין על ידינו והעברת רישום הזכויות במקרקעין על שמנו.
5. להופיע בשמנו ובמקומנו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל בפני מינהל מקרקעי ישראל ו/או הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש ו/או רשם המקרקעין ו/או מפקח על רישום מקרקעין ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות של רישום המקרקעין ו/או הסדר קרקעות ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות בנין ערים למיניהן ו/או משרדי מס שבח מקרקעין ו/או משרדי מס רכוש ו/או משרדי כל חברה משכנת ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמנו ובמקומנו על הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, חוזים, הסכמים, תביעות, ויתורים, קבלות, תכניות, מפות, תוכניות בנין עיר, תשריטים, מפות מדידה, תוכניות לצרכי רישום, שינוי ת.ב.ע, עסקות, שטרות עסקה ו/או העברה ו/או חכירה ו/או חכירת משנה מכל מין וסוג לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל שטרות

עסקה ו/או העברה ו/או רישום של מכר ו/או חכירה ו/או העברת שכירות ו/או חכירת משנה ו/או כל זכות אחרת ו/או מחיקה של כל זכות כאמור, שטרי משכנתא ו/או שעבוד ו/או התחייבויות לרישום משכנתא ו/או זיקות הנאה למיניהן ו/או רישום הערות אזהרה ו/או מחיקת הערות אזהרה לרישום משכון ו/או אגרת חוב ברשם החברות ו/או למחוק משכון או אגרת חוב, וכן כל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול ו/או חידוש ו/או רישום מחדש של כל אחד מן הזכויות ו/או הרישומים ו/או המסמכים ו/או הפעולות הנ"ל, ובדרך כלל לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים ביפוי כוח זה ו/או הכרוך בכך והכל כפי שבאי כוחנו הנ"ל ימצאו לנחוץ ולמועיל וכן, לחתום על בקשות למתן היתרי בניה.

6. לרישום הערת אזהרה לפי חוק המקרקעין לטובתנו על הנכס כפי מצבו בכל עת בקשר עם הנכס וזכויותינו בו לפי כל דין והסכם, להסכים לרישום הערות בגין עסקאות אחרות מכל מין וסוג שהוא לגבי הנכס, למחקן ו/או לצמצמן ו/או לייחדן ו/או להעבירן ו/או לרשמן מחדש ולעשות בשמנו כל פעולה נדרשת לשם כך.

7. גם לאחר רישום הערת אזהרה שנרשמה לטובתנו על הנכס, לגרום בשמינו, לבטול ו/או למחיקת ו/או לשינוי ו/או לתקון כל הערת אזהרה שנרשמה לטובתנו על הנכס, לייחד את הערת האזהרה לשם חלוקת המקרקעין ו/או רישום הבית כבית משותף על כל הכרוך בכך, לרבות רישום תקנון מיוחד ו/או הצמדות כלשהן.

8. לחתום על כל מסמך בקשה, כל מיני שטרות טאבו, הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות, כל מסמך ונייר אחר ולעשות בדרך כלל כל דבר הקשור באיזו שהיא טרנזקציה בנכס או איזו שהיא פעולה הקשורה בנכס, וכל דבר ופעולה שבעל הרכוש רשאי לעשותה.

9. ליתן בשמנו ובמקומנו הסכמה לשם ביצוע ורישום פעולות או הערות או עסקאות, מכל מין וסוג, כפי שבי"כ ימצא לנכון לפי שיקול דעתו, אף אם אלה מתייחסים לצדדים אחרים שאינם צד ג' כהגדרתו ביפוי כוח זה.

10. לשלם בשמנו ובמקומנו ועל חשבוננו את כל התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות והיטלים ו/או תשלומי חובה למיניהם וכל הוצאה מכל מין וסוג שהוא החלים עלינו ו/או על המקרקעין ושידרשו לצורך השגת כל אשור ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרש לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות ביפוי כוח זה ו/או שיידרשו אם במישרין ואם בעקיפין, לשם ביצוע איזה מהפעולות האמורות ביפוי כוח זה. להתחייב, להצהיר ולחתום בכל עת ובכל מקום ולפעול ככל הנחוץ, המועיל והנדרש לשם ביצוע איזה מהפעולות האמורות ביפוי כוח זה.

11. לבקש רישום, לרשום, ולהסכים בשמנו לרישום של כל סוגי הפעולות ו/או עסקאות ביחס לממכר ו/או למקרקעין, לרבות חלוקה, חליפין, איחוד, פיצול, פיצול מחדש, הפרדה, ולרבות רישום הערות אזהרה ו/או ייחודן ו/או רישום זיקות הנאה, ו/או חכירה ו/או חכירת משנה ו/או שעבודים למיניהם, הסכמי שיתוף, רישום בתים משותפים, תקנון מוסכם, הצמדות למיניהן וכן להסכים בשמנו לכל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי ו/או רישום מחדש של כל פעולה מהפעולות הנ"ל, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל לגרום לצמצום ו/או מחיקת הערות האזהרה או חכירות או שעבודים ו/או לבטלם כליל, וכן לחזור ולרשום אותם בצורה המקורית או בכל צורה ואופן אחר, או שלא לרשםם כלל. לבטל ו/או לגרום לכך כי יבוטל כל רישום, בלשכת רישום המקרקעין ו/או במינהל מקרקעי ישראל ו/או בכל פנקס המתנהל על פי דין, של כל זכויותינו ו/או כל חלק מזכויות אלה, על פי שיקול דעתם המוחלט של מיופיי כוחנו הנ"ל לגבי המקרקעין ו/או הממכר ו/או לכל דבר הקשור בהם, ולצורך זה לחתום על כל הצהרה, הסכמה, בקשה, תשריט וכל מסמך אחר שיידרש לצורך כך והכל באופן, בדרך ובהתאם לאותם תנאים שייקבעו על ידי מיופה הכח. במקרה שמוטל שעבוד על זכויותינו במקרקעין או על חלק מהן ו/או שרשומה משכנתא על הממכר או על חלק הימנה, ו/או שיש התחייבות לרישום משכנתא בגין הממכר

או חלק הימנה ו/או שנרשמה/ו הערת/ות אזהרה בלשכת רישום המקרקעין ו/או במינהל מקרקעי ישראל ו/או בכל פנקס המתנהל על פי דין, לבטל ו/או לגרום לכך שיבוטלו ו/או למחוק ו/או לגרום לכך שיימחקו ו/או לסלק את השיעבוד ו/או המשכנתא ו/או את ההתחייבות לרישום המשכנתא ו/או הערת/ות האזהרה, ולצורך זה לחתום על כל הצהרה, הסכמה, בקשה, תשריט וכל מסמך אחר שיידרש לצורך כך וכן לשלם בשמנו ובמקומנו כל תשלום לצורך זה, והכל באופן, בדרך ובהתאם לאותם תנאים שייקבעו על ידי מיופה הכח.

12. לקבל ו/או לשלם בשמנו ובמקומנו ועל חשבוננו, לכל אדם, חברה, אגודה ו/או אישיות משפטית אחרת ו/או בעלי המשכנתאות השונים ו/או בעלי השעבודים השונים את כל ההתחייבויות, התשלומים, המסים, האגרות, הארנונות וההיטלים למיניהם וכל יתר ההוצאות למיניהן החלים עלינו ו/או על המקרקעין שיידרשו לצורך השגת כל אשור ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרש כדין לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות ביפוי כח זה.

13. ייפוי כוח זה יפורש באופן המרחיב ביותר כדי שבאי כוחנו הנ"ל יוכלו לעשות בשמנו ובמקומנו את כל אשר אנו רשאים לעשות בעצמנו ו/או באמצעות אחרים ו/או שהתחייבנו לעשות או להסכם כי יעשה בקשר למקרקעין ו/או לממכר ולצורך ביצוע איזה מהפעולות האמורות ביפוי כוח זה. באי כוחנו הנ"ל רשאים להעביר לאחרים את ביצוע מקצת או את כל הפעולות הנזכרות ביפוי כוח זה ולאצול לאחרים כל סמכות מסמכויותיהם הנזכרות בו ולבטל כל העברה ו/או אצילה שנעשו כנ"ל, ולהעביר ו/או לאצול מחדש. כל מעשה שיעשו באי כוחנו הנ"ל או כל מה שייגרם על ידם בכל הנוגע לפעולות לפי יפוי כוח זה, יחייב אותנו, את- יורשינו, את חליפינו ואת כל הבאים מכוחנו והרינו מסכימים מראש לכל מעשיהם של באי כוחנו הנ"ל שיעשו בתוקף יפוי כוח זה. ביפוי כוח זה לשון יחיד גם לשון רבים במשמע ולהיפך, ולשון זכר גם לשון נקבה במשמע ולהיפך, הכל לפי המקרה.

14. היות וזכויות צד ג' תלויות ביפוי כוח זה, הוא יהיה בלתי חוזר, לא תהיה לי/לנו רשות לבטלו או לשנותו וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתנו, והוא יחייב גם את יורשינו, אפוטרופסינו, ומנהלי עזבונינו.

ולראיה באנו על החתום בתאריך _____ בחודש _____, שנת _____

באמצעות מורשי החתימה _____ ת.ז. _____ .

ו. _____ ת.ז. _____ .

הריני מאשר חתימת מורשי החתימה לעיל:

עו"ד

פרוטוקול אישור עסקה - קונה

פרוטוקול אישור עסקה קונה -

..... ח.פ.

(להלן: "החברה")

פרוטוקול ישיבת דירקטוריון

מיום _____ בחודש _____ שנת _____

נוכחים (המהווים מנין חוקי): _____

יו"ר נבחר: _____

על סדר היום:

1. לאשר התקשרות בין החברה לבין עיריית חדרה להלן ("העירייה") בהסכם לרכישת זכויות העירייה בשלושה מגרשים (מגרשים 20/7, 20/9, 20/10) המהווים חלק מחלקה 20 בגוש 10407, ברח' ברנדיס בחדרה, ע"פ תכנית חד/811 ה' (להלן בהתאמה: "ההסכם" ו-"המקרקעין"/"הממכר").
2. לאשר מתן יפוי כח לעירייה ולעוה"ד מטעמה בקשר להסכם.
3. להסמיך מורשי חתימה לצורך חתימה על ההסכם ועל יתר המסמכים בקשר לעסקה.

הוחלט:

1. לאשר התקשרות בין החברה לבין עיריית חדרה בהסכם לרכישת זכויות במקרקעין כהגדרתם לעיל.
2. לאשר מתן יפוי כח לעיריית חדרה ולעוה"ד שרון שרוני ו/או כל עו"ד אחר במחלקה המשפטית של עיריית חדרה ו/או עו"ד מיכל רוזנבוים ו/או עו"ד יניב בריטשטיין ו/או עו"ד גיא שוסט ו/או עו"ד אליה עבדה ו/או כל עו"ד אחר ממשרד מיכל רוזנבוים ושות' מרח' חשמונאים 100 בת"א, לביצוע בשמנו ובמקומנו של כל הפעולות שידרשו לצורך הוצאה לפועל של העסקה ו/או לצורך ביטולה של העסקה.
3. להסמיך את ה"ה _____, בתוספת חותמת החברה או שמה המודפס, לחתום בשם החברה על ההסכם, על יפוי הכח, על בקשות, שטרות וכל יתר המסמכים שידרשו, לצורך הוצאה לפועל של ההסכם.

יו"ר, _____

אישור עו"ד

הנני מאשר בזה כי ההחלטות שנתקבלו ע"י הדירקטוריון המפורטות בפרוטוקול לעיל, התקבלו כדין ובסמכות והינם בהתאמה גמורה למסמכי ההתאגדות של החברה והן מחייבות את החברה לכל דבר ועניין. הנ"ל הם מורשי החתימה וזוהי חתימתם.

עו"ד, _____

חתימה: _____

מסמך ב' (5)

תעודת התאגדות קונה "נאמן למקור"

(ויצורף להסכם זה טרם חתימתו ע"י העירייה)

מסמך ב' (6)

הסכם שיתוף

(פורסם יחד עם מסמכי המכרז
ויצורף להסכם זה טרם חתימתו ע"י העירייה)

מסמך ב' (7)

תשריט

(פורסם יחד עם מסמכי המכרז
ויצורף להסכם זה טרם חתימתו ע"י העירייה)