

הסכם לרכישת זכויות במקרקעין

שנערך ונחתם בתל-אביב, ביום ____ לחודש _____ שנת 2017

בין:

קופת חולים כללית - חברה לתועלת הציבור מס' 520022088
(לשעבר וכמופיע בנסח רישום המקרקעין: קופת חולים של ההסתדרות הכללית
של העובדים העבריים בישראל)

(להלן: "כללית" או "המוכרת")

מצד אחד

לבין:

(1) _____ ת"ז/ח"פ _____
באמצעות המורשה מטעמה:
מר _____ ת.ז. _____

(2) _____ ת"ז/ח"פ _____
באמצעות המורשה מטעמה:
מר _____ ת.ז. _____

(להלן - ביחד ולחוד ובחלקים שווים ביניהם: "הקונה")

מצד שני

הגדרות

לצורך הסכם זה יפורשו המונחים המפורטים להלן על פי המשמעות שבצדם:

- "המקרקעין" או "הנכס" - משרד המהווה תת חלקה 1 בחלקה 668 בגוש 6125, בשטח רשום של 298.90 מ"ר, הנמצא על פני הקומה הראשונה בבניין שכתובתו ברחוב בן גוריון 54, רמת גן וכן שתי חניות צמודות, בשטחים רשומים של 12.85 מ"ר ו- 14.39 מ"ר. הנכס נמכר במצבו כפי שהוא (AS-IS).
- [העתק נסח רישום של הנכס, מצורף כנספח א'].
- "ההזמנה" - ההזמנה שהוציאה כללית להציע הצעות לרכישת הנכס, לרבות מסמכי ההזמנה להציע הצעות ומסמכי ההסכם למכירת הזכויות במקרקעין ונספחיהם.
- "התמורה" - המחיר שישלם הקונה לכללית בעד הזכויות בנכס כאמור בסעיף 4 להסכם זה.
- "המדד" - מדד המחירים לצרכן כפי שיתפרסם מדי חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל מדד רשמי אחר שיחליף אותו.
- "המדד היסודי" - מדד חודש אוגוסט 2017 אשר פורסם ביום 15.9.17.
- "המדד החדש" - המדד שיהיה ידוע במועד פירעונם בפועל של תשלום ו/או סכום כלשהו הנקובים בהסכם זה.
- "הפרשי הצמדה למדד" - הפרש חיובי (ככל שיהיה) בין המדד היסודי לבין המדד החדש. אם יתברר כי המדד החדש עלה לעומת המדד היסודי, יהיו הפרשי הצמדה הסכום השווה למכפלת ההפרש בין המדד החדש

- לבין המדד היסודי, מחולק במדד היסודי. אם המדד החדש יהיה נמוך מהמדד היסודי או שווה לו, ישלם הקונה את התשלומים והסכומים הנקובים בהסכם זה ללא כל הפרשי הצמדה למדד.
- "חשבון כללית"** - **חשבון מס' 133636 בבנק הפועלים בע"מ, סניף איילון עסקים (מס' 63), ע"ש שרותי בריאות כללית.** מספר IBAN לביצוע העברות זה"ב IL88012063000000133636.
- "עוה"ד"** - משרד חיים קוסובסקי-שחור ושות', עו"ד, מרחוב הארבעה 21 תל אביב-יפו (מגדל פלטינום - קומה 10), שהינו ב"כ של הכללית בלבד.
- הואיל:** וכללית זכות הבעלות במקרקעין, כמופיע בנסח הרישום המצ"ב **כנספח א'** להסכם זה;
- והואיל** והמקרקעין וזכויות המוכרת בהם נקיים וחופשיים מכל מחזיק ומכל תביעה, חוב, שעבוד, משכנתא, משכון, עיקול, הערת אזהרה או זכויות צד ג' אחרות;
- והואיל:** וכללית פרסמה את ההזמנה בה הזמינה את הציבור, ליתן הצעות לרכישת הזכויות במקרקעין במצבם הנוכחי (AS-IS) מכל בחינה שהיא, על דרך הליך של מו"מ ו/או התמחרות;
- והואיל:** ולאחר שהקונה ערך את כל הבדיקות כקונה זהיר ושקל את כל הנתונים הקשורים במקרקעין, הגיש הקונה הצעה, לפיה הוא מעוניין לרכוש את הזכויות במקרקעין במצבם הנוכחי (AS-IS) מכל בחינה שהיא, כפי שהם במועד חתימת הסכם זה (להלן: **"הצעת הקונה"**);
- והואיל:** וחתימת הקונה על נוסח הסכם זה מהווה הצעה מחייבת ובלתי חוזרת מצדו לרכוש את הזכויות במקרקעין בתנאים כמפורט בהסכם זה, אשר תוקפה יהיה עד למועד בו תודיע כללית לקונה בכתב על אי קבלתה או עד מועד פקיעתה לפי תנאי הצעת הקונה. במקרה בו פקעה הצעת הקונה כאמור לעיל, יהיה הקונה פטור מהתחייבויותיו לפיה, ובכפוף להשבת הערבות ו/או השיק הבנקאי שמסר הקונה לכללית (או סכומו הנומינלי במקרה בו השיק יפרע) לידי הקונה או ב"כ הקונה, לא תהיה למי מהצדדים כל טענה ו/או תביעה האחד כלפי משנהו.
- היה וכללית תודיע לקונה, על קבלת הצעתו, תחייב ההצעה את הקונה כהסכם מחייב לכל דבר ועניין;
- והואיל:** והאמור בנוסח הסכם זה יחייב את כללית רק אם ובמידה שיאושר על ידי ועדת ההנהלה והדירקטוריון של כללית, ויחתמו עליו המורשים לחתום בשם כללית, לאחר אישורו על ידי ועדת ההנהלה והדירקטוריון של כללית, ובתנאי נוסף שבוצע התשלום הראשון לפי הוראות הסכם זה;

לפיכך הוסכם הוצהר והותנה בין הצדדים כדלהלן:

מבוא

1. כללי

- 1.1. ההגדרות, המבוא להסכם זה וכל נספחיו (להלן יחד בהסכם זה, **"ההסכם"** או **"הסכם זה"**) מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ומחייבים כגופו.
- 1.2. כותרות ההסכם נועדו להקלת ההתמצאות בלבד, הן אינן מהוות חלק מן ההסכם ולא ישמשו לצרכי פרשנותו.
- 1.3. הסכם זה יפורש אך ורק מתוכו ועל פי לשונו, וזאת בלא לגרוע מהצהרותיו והתחייבויותיו של הקונה לפי הצעת הקונה, שלא נכללו במפורש בהסכם זה.

1.4. היה וכלל הקונה מספר מציעים, יחולו ההתחייבויות הכלולות בהסכם זה על כל יחיד הקונה, ביחד ולחוד, ואילו הזכויות תהיינה של יחיד הקונה יחד בחלקים שווים ביניהם, כל עוד לא נאמר במפורש אחרת ואושר בכתב ע"י כללית.

2. מהות ההסכם

2.1. כללית מוכרת בזה לקונה והקונה רוכש בזה מכללית את מלוא זכויותיה במקרקעין, כמצבם במועד חתימת הסכם זה ובכלל. **כללית אינה אחראית לכל אי-התאמה בין הבנוי בפועל או הלא בנוי בפועל לבין היתר הבניה (ככל שקיים) ו/או שטח הנכס כרשום בפנקסי המקרקעין ו/או שטח הנכס כמופיע בתשריט הבית המשותף ו/או בצו הבית המשותף ו/או בתקנון הבית המשותף. המקרקעין נמכרים כשהם כפופים למגבלות, הפקעות, זיקות הנאה, וליתר ההתחייבויות ולשימושים המותרים על פי תוכניות בנין עיר החלות ו/או אשר יחולו על המקרקעין ו/או על פי כל הסכם ו/או על פי היתר הבניה ו/או תקנון בית משותף ו/או בתשריט הבית המשותף ו/או בצו הבית המשותף ו/או על פי כל דין, לפי העניין. מובהר במפורש כי המקרקעין נמכרים במצבם הנוכחי (AS-IS), מכל הבחינות, ללא יוצא מן הכלל, לרבות כל פגם נסתר.**

2.2. למען הסר ספק מודגש בזאת שעסקת המכר מותנית בתשלום מלוא התמורה, בתוספת מע"מ עליה כדין, ע"י הקונה לכללית ומילוי כל יתר התחייבויות הקונה כאמור לעיל ולהלן בהסכם זה.

3. הצהרות הקונה

הקונה מצהיר בזה כי:

3.1. הוא ביקר במקרקעין, בחן ובדק את הזכויות במקרקעין ואת מצבם מבחינה פיזית, משפטית, רישומית, תכנונית, עובדתית ומכל בחינה אחרת, לרבות סביבתם, שטחם, גבולותיהם, דרכי הגישה אליהם, השימושים המותרים בהם לפי כל דין, ובלא לגרוע מכלליות האמור בדק את זכויותיה של כללית במקרקעין כמופיע בפנקסי המקרקעין ועל פי כל דין, וכן את יעוד המקרקעין, הזכויות במקרקעין בתכניות החלות עליהם ו/או ביחס אליהם ו/או עפ"י תכניות שבתוקף ו/או אלו המצויות בהליכי תכנון, וכן על פי היתר/י הבניה, דרישות הרשות המקומית ו/או הוועדות לתכנון ובניה, וכן את זכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות ביחס אליהם, לרבות הפרשות ו/או הפקעות, את אפשרות פיתוח המקרקעין והשימוש בהם, את כל הרישומים הקיימים בנוגע למקרקעין, את התמורה שהוא משלם בעד הזכויות במקרקעין על פי הסכם זה, וכן בדק את הנכס מכל בחינה אחרת, ומצאו מתאים במלואו לצרכיו ולכל מטרותיו ולשביעות רצונו המלאה והמוחלטת, ואין ולא תהיה לו כל טענה מכל מין וסוג שהוא בקשר עם הנכס והזכויות בו, כלפי הכללית ו/או מי מטעמה. למען הסר כל ספק, מובהר במפורש כי אין ולא תהיה לקונה כל טענה מכל מין וסוג שהוא כלפי הכללית ו/או מי מטעמה בקשר עם כל אי-התאמה בין הבנוי בפועל לבין היתר הבניה (ככל שקיים), ו/או הרשום בלשכת רישום המקרקעין ו/או המופיע בתשריט הבית המשותף ו/או בתקנון הבית המשותף.

3.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ידוע לו שהנכס שימש בין היתר כמשרדים של כללית והוא כולל חלוקה לחדרים בגדלים שונים, מטבחון, חדרי שירותים, מרפסות אשר בחלקן צורפו לשטחי החדרים והוא מבחינתו בדק ומצא כי יוכל להשתמש במקרקעין לצרכים לשמם הוא מבקש לרכשם, והוא מוותר על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בעניין זה כנגד כללית וכל הבאים בשמה ו/או מטעמה.

3.3. מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בהסכם זה, ידוע לקונה כי כללית אינה אחראית לרישום הזכויות בנכס על שמו במרשם המקרקעין, והקונה יהיה האחראי הבלעדי לביצוע רישום הזכויות על שמו ועל חשבונו. כללית תצא ידי חובתה בהמצאת כל האישורים הנדרשים ממנה לפי הסכם זה בלבד לצורך רישום זכויות הקונה כאמור. הקונה מתחייב בין היתר, לחתום על כל המסמכים ולהמציא את כל האישורים שידרשו על ידי כללית ו/או באי כוחה ו/או רשם המקרקעין. להסיר כל ספק, במקרה של מניעה ו/או מגבלה לרישום הזכויות כאמור, כתוצאה מפעולה שהקונה ביצע בנכס תהיה כללית פטורה מכל התחייבות להמצאת כל אישור אשר הוצאתו נמנעה

- עקב פעילות או מחדל מצידו של הקונה, ומביצוע כל פעולה שתידרש להשלמת הרישום, אשר תבוצע על ידי הקונה על חשבונו ואחריותו.
- 3.4. הוא בדק ובחן ושקל היטב עובר לחתימת הסכם זה את כל אפשרויות השימוש בנכס, ואין לו ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה מכל מין וסוג שהוא בקשר עם השימוש בנכס ובקשר עם כל הקשור בכך.
- 3.5. בלי לגרוע מכל הוראה אחרת בהסכם זה, הוא בדק היטב את מצב התחזוקה של המקרקעין והמבנים המצויים עליהם, ידוע לו כי הנכס ישן, וכללית אינה אחראית למצבו ולמצב כל מערכותיו או כל המערכות בבנין בו הנכס ממוקם, והוא מוותר בזה ויתור סופי ומוחלט על כל טענת מום, פגם, ליקוי ו/או אי-התאמה, לרבות כל טענה בדבר מום, פגם או ליקוי נסתר.
- 3.6. בלי לגרוע מכלליות כל הוראה אחרת בהסכם זה, ידוע לו שנתוני שטחם של המקרקעין המופיעים במבוא להסכם זה הינם על בסיס הרישום בנסח רישום המקרקעין, **נספח א'** לעיל, והם בגדר נתוני אומדן בלתי מחייבים שייתכן ויחולו בהם שינויים ואין הם משקפים בהכרח את נתוני המקרקעין בפועל, וכי מצב הנכס בפועל לאחר ובכפוף לכל הפקעה ו/או שינוי ו/או ייעוד ו/או פלישה לרכוש המשותף וכו' הוא שיקבע, והקונה מוותר על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בעניין זה, והוא רוכש את הנכס לאחר שביצע את כל הבדיקות הנחוצות מבחינתו ביחס לנכס.
- 3.7. הוא רוכש את הזכויות במקרקעין על סמך בדיקותיו, הערכותיו ותחזיותיו בלבד, והוא לא הסתמך לצורך הרכישה על הבטחות, פרסומים, מצגים, התחייבויות או ערובות כלשהן של כללית ו/או של מי מטעמה ו/או בשמה ו/או של מי שטיפל עבור כללית במכירת הזכויות במקרקעין, מלבד התחייבויות כללית המצוינות במפורש בהסכם זה, וכן לא הסתמך על זכויות ו/או אישורים ו/או הבטחות ו/או מצגים שניתנו, במידה וניתנו, ע"י גורם כלשהו לכללית.
- 3.8. בכל מקרה, אין ולא תהיינה לו כלפי כללית ו/או מי מטעמה ו/או בשמה ו/או כלפי מי שטיפל עבור כללית במכירת הזכויות במקרקעין כל טענות, תביעות ודרישות בדבר פגם, אי התאמה, חריגות בניה או ליקוי במקרקעין או בזכויות במקרקעין, ואין לו ולא תהיינה לו כל טענות, תביעות ודרישות בגין טעות או הטעיה והוא מוותר בזה באופן בלתי חוזר על כל טענות, תביעות ודרישות כאמור.
- 3.9. הקונה מצהיר בזה כי לא חלה עליו כל מניעה שבדין ו/או בהסכם המונעת ממנו מלהתקשר בהסכם זה ולמלא אחר כל החיובים המפורטים בו, וככל שהקונה או מי מיחידיו הינו תאגיד, הרי שהתקבלו בגופים המוסמכים בו כל ההחלטות הנחוצות לפי כל דין ולפי מסמכי התאגיד להגשת ההצעה ולהתקשרותו של הקונה בהסכם זה, בהתאם לתנאיו ולתנאי ההזמנה.
- 3.10. ידוע לו והוא מסכים לכך שהתנאים הכלולים במסמכי ההזמנה, על בסיסם ניתנה הצעת הקונה, מהווים חלק בלתי נפרד מתנאי הצעתו של הקונה לרכישת הזכויות במקרקעין ותנאי הסכם זה, וזאת בין אם נחתמו מסמכי ההזמנה על ידי הקונה כנדרש ממנו ובין אם לאו.
- 3.11. ידוע ומוסכם על הקונה כי כללית תהיה רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, אך לא חייבת, להסיר ו/או להוציא ו/או לפרק מן המקרקעין ו/או המבנים המצויים בהם, טרם העברת החזקה, אביזרים ו/או מתקנים ו/או מיטלטלין שונים, לרבות מיטלטלין ומתקנים המחוברים חיבור של קבע, ובין היתר, מזגנים, ארונות, משטחי עבודה, תשתית מיחשוב וכן כל אביזר ו/או מתקן ו/או תשתית אחרת המצויים בנכס, ככל שמצויים (להלן: "הציוד"). הקונה מסכים בזה במפורש להסרת הציוד (לרבות המחובר למקרקעין חיבור של קבע), והוא מוותר מראש על כל טענה, דרישה או תביעה נגד כללית בעניין זה. להסרת ספק יובהר כי כללית לא תידרש לתקן ו/או לשפץ ו/או לצבוע כל חלק במקרקעין ובבנין עם הסרת הציוד לאחר פירוקו.
- 3.12. ידוע לקונה שההצהרות המפורטות בסעיף 3 לעיל והאמור בסעיף 2 לעיל, נמנו על המצגים, ההבטחות וההתחייבויות עליהם הסתמכה כללית בהחליטה להתקשר עם הקונה בהסכם זה, וכי אם יימצא כי הצהרות אלה הינן בלתי נכונות או לקויות, או אם הקונה ייסוג מאיזו מההצהרות, ההבטחות וההתחייבויות כאמור, ייחשב הדבר כהפרה יסודית של הסכם זה.

4. התמורה

4.1. תמורת הזכויות במקרקעין, ישלם הקונה לכללית את התמורה בסך של _____ נ"ח (במלים): _____ שקלים חדשים) (להלן: "התמורה") בתוספת מע"מ כמפורט בס"ק 5.6 להלן, אם יחול, ובתוספת הפרשי הצמדה למדד היסודי, בשיעורים ובמועדים כדלקמן:

4.1.1. בתוך 10 ימים מיום שהודע לקונה על חתימת ההסכם ע"י כללית (להלן: "יום חתימת ההסכם על ידי כללית") סך של 30% (שלושים אחוזים) מן התמורה, כשהיא צמודה למדד היסודי ובצירוף מע"מ כדין. כנגד ביצוע התשלום הנ"ל בפועל, יימסר לקונה החוזה חתום ע"י הכללית, ותחזור לקונה הערבות הבנקאית ו/או השיק הבנקאי אשר צורפו להצעתו לרכישת הנכס.

4.1.2. הקונה ישלם לכללית את יתרת התמורה בסך של 70% (שבעים אחוזים) מן התמורה, כשהיא צמודה למדד היסודי ובצירוף מע"מ כדין (להלן: "התשלום האחרון"). התשלום האחרון ישולם במועד מסירת החזקה בנכס כאמור בס"ק 6.1 להלן, באמצעות העברת זה"ב בנקאית לחשבון כללית או באמצעות המצאת המחאה בנקאית אוטונומית לידי כללית, לפי בחירת כללית, למעט סך 7.5% מהתמורה להבטחת אישור מס שבח מקרקעין ובנוסף סך של 5% מהתמורה להבטחת אישור הרשות המקומית ושאר אישורים שעל כללית להמציא לפי הסכם זה (להלן: "פיקדון המיסים") אשר יועבר על דרך של הפקדה לח-ן עוה"ד (להלן: "חשבון הנאמנות"), פרט לתשלום המע"מ שישולם בכל מקרה במועד המסירה ישירות לידי כללית וכאמור בס"ק 5.6 דלהלן. במקרה כאמור, הקונה מתחייב לבקש לקבל את פרטי חשבון הנאמנות ואת מספר ה-IBAN להפקדה אצל עוה"ד לפני המועד הנדרש לביצוע ההפקדה ומיד לאחר ביצוע ההפקדה יעביר הודעה בדבר ביצועה לעוה"ד בדואר רשום וכן באמצעות פקס שמספרו 03-6859090 שדבר קבלתו אומת על ידו בטלפון 03-6858080. בהודעה יפרט הקונה את מועד וסכום ההפקדה לפי הסכם זה ויצורף לה אישור הבנק בדבר ביצועה.

ככל שב"כ כללית יורה לקונה לשלם את תשלום המקדמה ישירות לאוצר מיסוי מקרקעין אזי לא יופקד לחשבון הנאמנות סך 7.5% להבטחת אישור מס שבח מקרקעין והקונה יעביר לב"כ כללית אישור על תשלום המקדמה כאמור לעיל, באמצעות הפקס הנ"ל. ככל ששולם סכום מקדמה מופחת, יקוּזו הסך ששולם בגין המקדמה מסכום פיקדון המיסים, וזאת מבלי לגרוע מזכויות כללית לכל פטור לו היא זכאית לפי הדין ו/או להגיש בקשה מתאימה למיסוי מקרקעין לביטול תשלום מקדמה ו/או הפחתתה, ולרבות תשלום סכום המקדמה ע"י הקונה באמצעות ב"כ כללית ולפי הנחיותיו.

מוסכם, כי הסכומים אשר יימצאו בחשבון הנאמנות יושקעו על ידי עוה"ד בהשקעות סולידיות בלבד בהתאם להוראות כללית בכתב יעבירו אותם על פירותיהם לכללית על פי הוראות הסכם זה וכי לקונה לא תהיה כל טענה בעניין זה כנגד כללית ו/או עוה"ד.

בנוסף, מוסכם בזאת כי כללית תהיה רשאית להורות לעוה"ד לשלם מתוך חשבון הנאמנות כל סכום אשר תידרש לתשלום המיסים החלים עליה על פי הסכם זה, ככל שיחולו, ויתרת הסכום בחשבון הנאמנות תיוותר בנאמנות עד להמצאתם של האישורים המפורטים בסעיפים קטנים 6.2.2 ו-6.2.3 להלן.

4.1.3. עוה"ד יהיו רשאים להעביר את פיקדון המיסים, לרבות בצירוף הפירות שיתווספו לסכום הקרן שהופקד בנאמנות כאמור, לצורך מימושו או פרעונו, מיד לאחר שיהיו בידיהם המסמכים המפורטים בסעיפים קטנים 6.2.2 ו-6.2.3 להלן. על אף האמור, מוסכם בין הצדדים המורים בזאת לעוה"ד בהוראה בלתי חוזרת להעביר חלק מפיקדון המיסים לידי הרשות המתאימה לשם ביצוע תשלום הנדרש לקבלת האישורים או לקבלת חלק מהם.

4.1.4. חתימת הקונה על גבי הסכם זה מהווה הוראה בלתי חוזרת הניתנת על ידו לעוה"ד לפעול כאמור לעיל. הקונה מסכים עוד כי על אף העובדה שהתשלום

- האחרון יופקד בידי עוה"ד בנאמנות, ישמשו עוה"ד כבאי כוחה של כללית, לרבות בכל ענין הנובע מהסכם זה ו/או הקשור בו.
- 4.1.5. הקונה מוותר בזה על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי עוה"ד במידה ונהג כאמור בסעיפים קטנים 4.1.2 ו-4.1.3 דלעיל.
- 4.1.6. למען הסר ספק הפירות שיתווספו לסכום הקרן של התשלום האחרון יהיו שייכים בלעדית לכללית.
- 4.2. כל תשלום שיבוצע לידי כללית כאמור בהסכם זה, יבוצע בהמחאה בנקאית לפקודת "שירותי בריאות כללית" או בהעברת זה"ב בנקאית לחשבון כללית, ולמעט תשלום סכום המקדמה שיבוצע אם יחול, או התשלום שיבוצע לידי עוה"ד, על פי ס"ק 4.1.2 לעיל.
- 4.3. בוצע התשלום בהעברה בנקאית, יודיע הקונה מיד עם ביצוע ההעברה הבנקאית טלפונית למערך הנכסים של כללית (טלפון: 03-6923546) על ביצוע התשלום, וישלח באופן מיידי לפקס: 03-7606982 את הודעת הביצוע בדבר ההעברה שיקבל מהבנק המבצע.
- 4.4. כללית לא תהיה חייבת לקבל מן הקונה תשלום כלשהו בגין התמורה לפני הגיע מועד פירעונו המוסכם.
- 4.5. איחור בביצוע תשלום כלשהו על חשבון התמורה יחייב את הקונה בתשלום הסכום שבפיגור בתוספת ריבית חריגה כפי שתהיה מקובלת מעת לעת לגבי יתרה בלתי מאושרת של "לווה רגיל" (אדם פרטי) בחשבונות חח"ד בבנק הפועלים בע"מ, על כל הסכום שבפיגור, מן המועד הקבוע לתשלום ועד למועד סילוקו בפועל וזאת מבלי לגרוע מתרופות אחרות שיעמדו לכללית במקרה כזה כלפי הקונה על פי הסכם זה ו/או הדין, ומבלי לפגוע בחובת הקונה לשלם כל תשלום במועדו קבוע בהסכם זה.
- הקונה מצהיר ומסכים בזאת, כי חישובי התמורה ו/או יתרת התמורה ו/או כל חישוב אחר הנוגע לתמורה, לרבות חישובים בגין פיגורים בתשלום התמורה, או כל חלק ממנה, שיערכו על ידי כללית, יהיו נאמנים עליו, ייחשבו כנכונים ויהוו ראיה לכאורה לנכונותם.
- 4.6. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי הקונה יחשב כמי ששילם את התמורה החוזית המוסכמת במלואה ובמועדה, אך ורק עם קבלת אישור בכתב מהכללית 10 ימים לאחר ביצוע התשלום האחרון, כי שילם לכללית את התמורה במלואה בהתאם להסכם.
- 4.7. על אף האמור בכל מקום בהסכם זה, מודגש בזאת כי, בכל מקרה, רק עם קבלת אישור בכתב מהכללית כאמור, יהיה רשאי הקונה לקבל את יפוי הכח הבלתי חוזר ושטרי המכר לידיו כמצוין בס"ק 6.2.1 להסכם להלן, ובכפוף לתשלום מלוא התמורה, הכללית תמסור אישור כאמור בתוספת יפוי הכח הבלתי חוזר ושטרי המכר המצויינים בס"ק 6.2.1 להלן, בתוך 10 ימים ממועד תשלום מלוא התמורה על פי ההסכם כאמור.
- 5. מסים ותשלומי חובה**
- 5.1. אם יחול מס שבח מקרקעין בגין העסקה נשוא הסכם זה (להלן: "העסקה") הוא יחול על כללית וישולם על ידה, בכפוף להסדר תשלום המקדמה כאמור בס"ק 4.1.2 לעיל ככל שיחול. מובהר בזאת כי כללית תוכל להגיש השגה ו/או ערר ו/או לנקוט בכל הליך חוקי אחר בקשר לעצם החיוב ו/או לשיעור המס המוטל עליה, והיא תהא הזכאית לקבלת החוזר, אם יינתן. כל עוד קבועה בחוק מיסוי מקרקעין חובת תשלום מקדמה כשיעורו בחוק, מתחייב הקונה לשלם את תשלום המקדמה בהתאם להנחיות עוה"ד (ב"כ כללית), ככל שיוורה לו לעשות בהתאם להוראות ס"ק 4.1.2 לעיל וזאת מבלי לגרוע מזכויות כללית לקבל פטור לו היא זכאית לפי הדין ו/או להגיש בקשה מתאימה למיסוי מקרקעין לביטול תשלום מקדמה ו/או הפחתתה, והקונה יחתום על כל מסמך שיידרש לשם החזר המס המגיע כתוצאה מהליכים אלה, ככל שיידרש, וזאת מיד עם דרישתה של כללית.

- 5.2. מס רכישה בגין העסקה יחול על הקונה וישולם על ידו כחוק. הקונה יהא אחראי להגשת הדיווח לרשויות המס בקשר עם רכישת הנכס על פי הסכם זה על ידו.
- 5.3. בכוונת כללית לפעול על פי כל דין למתן פטור לכללית מהיטל השבחה החל על המקרקעין בגין תכנית בנין עיר שפורסמה למתן תוקף עד לתאריך פרסום ההזמנה, וזאת בהתאם להוראות סעיף 19 (ב) (4) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ו/או בהתאם לכל הוראת דין אחרת ולקונה לא תהא כל טענה כנגד כללית בשל כך. רק אם וככל שלא יחול פטור כאמור, תישא כללית בהיטל השבחה החל על המקרקעין, אם וככל שחל, בגין תכנית בנין עיר שפורסמה למתן תוקף עד לתאריך פרסום ההזמנה בלבד, ולמעט היטל השבחה בגין זכויות מימוש מותנות, לרבות זכויות המותנות באישור נוסף של ועדות התכנון והבניה ולרבות לפי תכנית תמ"א 38 על כל תיקוניה, בו יישא הקונה בכל מקרה. כל חיוב אחר בהיטל השבחה, ללא יוצא מן הכלל, יחול וישולם על ידי הקונה. להסרת ספק, יובהר כי הקונה יישא גם בכל חבות הנובעת מהקלה ו/או שימוש חורג ו/או בגין זכויות שמימושן מותנה לרבות זכויות המותנות באישור נוסף של ועדות התכנון, היה והקונה יבקשם גם ביחס לתוכנית שנכנסה לתוקף לפני תאריך פרסום ההזמנה.
- 5.4. כל המסים, האגרות, ההיטלים, המלוות והיטלים מכל סוג בין עירוניים, בין ממשלתיים ובין אחרים המוטלים על בעלים (להבדיל ממחזיקים) של מקרקעין (לרבות אך לא רק, היטלי ביוב, תיעול וכבישים), החלים על המקרקעין עד לתאריך פרסום ההזמנה יחולו על כללית, ואילו תשלומים כני"ל החלים מתאריך פרסום ההזמנה, יחולו על הקונה.
- 5.5. מבלי לגרוע מהאמור בסעיפים קטנים 5.3-5.4 לעיל, תשלומי יתר המסים השוטפים, החלים או המוטלים על מחזיק במקרקעין, כגון ארנונה, מים וחשמל, לפי העניין, עד למועד המסירה כהגדרתו בס"ק 6.1 להלן, יחולו על כללית וישולמו על ידה, וממועד המסירה ואילך, כל התשלומים הללו יחולו על הקונה וישולמו על ידו בלבד. האמור לעיל יחול גם במקרה והקונה לא קיבל את החזקה בנכס במועד המסירה שנקבע, וזאת מחמת הפרת הסכם זה. במקרה כאמור, הקונה יישא וישלם את מלוא התשלומים החלים על הנכס כאילו נמסרה לידי החזקה במועד המסירה שנקבע לפי הסכם זה, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד ו/או נזק ו/או תרופה המגיעים לכללית בגין הפרת הסכם זה, מבלי שהדבר ייחשב כאילו קיבל לידי את החזקה בפועל.
- 5.6. מס ערך מוסף, אם יחול, יתווסף לסכום התמורה, יחול על הקונה וישולם על ידו בהמחאה בנקאית בהתאם לשיעורו החוקי וזאת לא יאוחר מן היום ה-10 לחודש העוקב שלאחר ביצוע התשלום בפועל. מובהר כי בכל מקרה, סכום המע"מ החל על מלוא התשלום האחרון (לרבות הסכום שישולם כמקדמה, ככל שישולם, והסכום שיופקד כפיקדון מסים, ככל שיופקד) יועבר לידי כללית במועד מסירת החזקה בשיק בנקאי שמועד פירעונו הינו יום מסירת החזקה או במועד הקבוע בחוק לתשלומו, על פי המועד המוקדם מבין השניים, אף אם לא יהיו בידיה כל האישורים המפורטים בס"ק 6.2 להסכם באשר סכומי מע"מ אינם מיועדים להפקדה בנאמנות בכל מקרה.
- ככל שהרוכש ישלם את סכום המקדמה למס שבח, מובהר כי מהסכום שישולם יוסיף הקונה את המע"מ המגיע בגינו, וישלם אותו ישירות לכללית.
- 5.7. כל תשלום ו/או אגרה נדרשת בגין העסקה ו/או בגין ביצוע הליכי העברת הזכויות ורישום הזכויות בנכס על שם הקונה, אם וככל שיחולו תשלומים מעין אלה לרבות כל תשלום לרשם המקרקעין, וכן כל הוצאה ו/או תשלום נוסף לגבי הנכס, יחולו על הקונה וישולמו על ידו בלבד.
- 5.8. מס בולים, אם יחול, יחול על הקונה וישולם על ידו בלבד.
- 5.9. הוצאות הקשורות בהתקנה וחיבור של מוני מים וחשמל, אם ידרשו, יחולו על הקונה בלבד.

6. התחייבויות כללית

בכפוף לקיום התחייבויות הקונה כלפיה מתחייבת כללית כדלקמן:

- 6.1. בכפוף לתשלום התמורה במלואה ובתוספת מע"מ וקיום כל יתר התחייבויות הקונה, במלואן ובמועדן, תמסור כללית את החזקה במקרקעין לידי הקונה לא יאוחר מ-90 יום מיום חתימת כללית על ההסכם, כשהמקרקעין במצבם (AS-IS) נכון ליום חתימת ההסכם בכפוף לבלאי הנובע משימוש סביר לאחר שפוננו על ידי כללית, לרבות כאמור בס"ק 3.11 לעיל (בהסכם זה לעיל ולהלן: "**מועד המסירה**").
- מובהר בזה כי החל ממועד המסירה, יהיה הקונה אחראי למקרקעין לכל דבר ועניין לרבות אחריות וחבות נזיקית החלה על מחזיק ו/או בעלים של מקרקעין, וכן, בלא לגרוע מהוראות ס"ק 5.3-5.5 לעיל, יחול עליו כל חיוב, מס, תשלום וכיוצא בזה, החלים על בעלים ו/או על מחזיק במקרקעין, גם אם לא הגיע לקבל את החזקה במקרקעין וגם אם לא שילם את התשלום האחרון במלואו.
- 6.2. למסור לעו"ד ב"כ הקונה, לאחר קבלת התשלום האחרון כקבוע בס"ק 4.1.2 לעיל ומילוי יתר התחייבויות הקונה במלואן ובמועדן, עד וכולל למועד ביצוע התשלום האחרון, את המסמכים הבאים (וזאת אלא אם נקבע במפורש אחרת):
- 6.2.1. יפוי כח בלתי חוזר להעברת הזכויות במקרקעין על שם הקונה בנוסח המצורף להסכם זה **בנספח ב'**, בקשה לרישום מקרקעין ושטרי מכר חתומים ומאומתים להעברת הממכר על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, יחד עם פרטיכל של כללית לרישום המקרקעין על שם הקונה. מוסכם בזאת, כי יפוי הכח, הבקשה לרישום מקרקעין, שטרי המכר והפרטיכל יימסרו לב"כ הקונה 10 ימים לאחר ביצוע תשלום כל התמורה, ולאחר שיוכח לכללית לשביעות רצונה, כי כל תשלומי הקונה שולמו במלואם ובמועדם.
- 6.2.2. אישור העירייה והוועדה המקומית לתכנון ולבניה המופנה ללשכת רישום המקרקעין הדרוש לשם העברת הזכויות במקרקעין על שם הקונה על העדר חובות ארנונה עד למועד המסירה, ולרבות בגין היטל השבחה (פרט להיטל ו/או תשלום הנוגע לחוב החל על הקונה לפי הוראות הסכם זה). ככל שעקב חבות כלשהי כאמור של הקונה לשלם היטלים ו/או תשלומים לעיריית ר"ג ו/או לוועדה המקומית לתכנון ולבניה ר"ג, שבגינם לא יוצא לכללית אישור כאמור בסעיף קטן זה, תצא כללית ידי חובתה עם מסירת אסמכתאות על ביצוע תשלומים החלים עליה לעירייה ו/או לוועדה המקומית לתכנון ולבניה כאמור.
- 6.2.3. אישור משלטונות מס שבח מקרקעין ביחס למס שבח להעברת הזכויות במקרקעין על שם הקונה, בכפוף להוראות ס"ק 4.1.2 לעיל, לרבות לעניין אחריותו של הקונה לקבלת אישור זה.
- 6.2.4. אישור מס רכוש לרשם המקרקעין, ככל שיידרש.
- 6.3. למען הסר ספק, מובהר כי תהא זו אחריותו הבלעדית של הקונה להשיג את אישור מס הרכישה וכל אישור אחר לצורך ביצוע העברת הזכויות בנכס משמה של כללית לשמו.
- כמו כן, במקרה של תשלום סכום המקדמה כאמור בס"ק 4.1.2 לעיל, יהא זה באחריותו הבלעדית של הקונה להשיג את אישור מס שבח לרשם המקרקעין ולהמציאו לכללית עד למועד המסירה.
- 6.4. אם ימנע מכללית להמציא לקונה אחד או יותר מהמסמכים המפורטים לעיל, עקב מחדלו או אשמתו של הקונה, כללית לא תהיה אחראית להמצאת אותו מסמך, והעדרו לא ישחרר את הקונה מחובתו לשלם את יתרת התמורה כאמור בסעיף 4 לעיל.
- 6.5. מובהר בזה במפורש, כי כללית איננה מקבלת על עצמה את האחריות להמצאת המסמכים המפורטים בס"ק 6.2 זה לעיל במועד התשלום האחרון, וכי ידוע לקונה כי עשויים לחול עיכובים בהמצאת המסמכים על ידי כללית לפרק זמן בלתי קצוב, והקונה מוותר על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה נגד כללית בעניין זה. יחד עם זאת, כללית תעשה מאמץ סביר על מנת לגרום לכך שהמסמכים והאישורים המפורטים בס"ק 6.2 לעיל יומצאו תוך 18 חודשים ממועד חתימת הסכם זה. בכל מקרה של כל עיכוב בהמצאת המסמכים כאמור, הקונה לא יהיה רשאי לעכב כל תשלום החל עליו בהתאם להוראות הסכם זה.

7. פעולות שבאחריות הקונה

7.1. הקונה מתחייב, לאחר תשלום מלוא התמורה לכללית כאמור בסעיף 4 לעיל, לבצע את העברת הזכויות במקרקעין משמה של כללית לשמו בפנקסי המקרקעין. כן מתחייב הקונה להשיג את כל האישורים הנדרשים על פי כל דין לביצוע העברתן של הזכויות במקרקעין אליו ורישומן על שמו. הקונה יעביר את הזכויות במקרקעין על שמו ויישא בכל ההוצאות והאגרות הכרוכות בכך מייד לאחר שיהיו בידו כל האישורים הנדרשים, הכל בכפוף להוראות הסכם זה.

כללית תחשב כמי שמילאה את התחייבותה לאפשר את ביצוע הרישום וההעברה של הזכויות במקרקעין על שם הקונה, ולמכירת המקרקעין לקונה, בכך שתמציא לו את המסמכים כמפורט בס"ק 6.2 לעיל, וממועד מסירת המסמכים כאמור היא לא תישא בכל אחריות אם המקרקעין לא יירשמו על שם הקונה, ובכל מקרה, הקונה לוקח על עצמו את הטיפול והאחריות בכל הקשור לרישום והסדרה של הזכויות במקרקעין בלשכת רישום המקרקעין וכל הכרוך בכך, לרבות טיפול בכל מניעה שתיווצר.

מוסכם בזאת כי הקונה בלבד הינו האחראי לבדיקת כל הדרישות בקשר עם העברת הזכויות על שם הקונה ורישום הזכויות במקרקעין בלשכת רישום המקרקעין, וכי הקונה לא יכול לטעון טענה כלשהי נגד כללית ו/או מי מטעמה בגין דרישות שתועלנה כדי לאפשר את ההעברה הנ"ל, אם ובמידה שתועלנה דרישות כלשהן ו/או בנוגע לרישום הזכויות בנכס בלשכת רישום המקרקעין.

7.2. להבטחת כל התחייבויות וכל זכויות כללית על פי הסכם זה ועל פי כל דין, ימסור הקונה לכללית ביום חתימת ההסכם על ידי כללית, וכתנאי למסירת ההסכם לידי הקונה, יפוי כח בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה **בנספח ג'** לביצוע כל הפעולות הנדרשות במקרקעין בשמו, לרבות למקרה שההסכם יופר על ידו. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ישמש יפוי הכח לשם מחיקת הערות אזהרה, משכונות או שעבודים כלשהם שנרשמו או יירשמו לטובתו בגין הסכם זה או לטובת בנק בגין משכנתא שקיבל הקונה לצורך מימון התמורה (להלן: "**יפוי כח הקונה**"). היה הקונה תאגיד, ימסור הקונה, בנוסף ליפוי הכח **בנספח ג'** לעיל, במעמד חתימת ההסכם על ידו, פרוטוקול התאגיד מאומת כדין, בנוסח המצורף להסכם זה **בנספח ג' (1)**.

חתימת יפוי כח הקונה ומסירתו (יחד עם הפרוטוקול במקרה הצורך) לידי כללית, תהווה תנאי נוסף לחתימת ההסכם על ידי כללית, ובכל מקרה של סירוב הקונה לחתום על יפוי כח הקונה (והפרטיכל במקרה הצורך), ייחשב הדבר הפרה יסודית של הסכם זה לכל דבר ועניין, וישמש עילה, בין היתר, לחילוט הערבות הבנקאית ו/או השיק הבנקאי אשר נמסרו ע"י הקונה.

יפוי כח הקונה יוחזר לקונה לאחר קיום מלוא התחייבויותיו על פי ההסכם, ובמיוחד תשלום התמורה במלואה ובמועדה, ונגד קבלת אישורו בכתב כי כללית קיימה את כל התחייבויותיה על פי ההסכם עד לאותו המועד.

הקונה מסמיך בזה מראש את עוה"ד על פי יפוי כח הקונה, להפעיל את סמכויותיהם על פי יפוי כח הקונה, כל אימת שעל פי שיקול דעתם ההסכם הופר על ידי הקונה. הקונה מוותר בזה מראש על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי עוה"ד הנ"ל בכל מקרה שבו הם יפעילו את סמכותם על פי יפוי כח הקונה.

מובהר בזה כי בשום מקרה שהוא הקונה לא יהא רשאי לרשום הערות אזהרה, משכונות או שעבודים כלשהם לטובתו בגין הסכם זה, אלא לאחר ששילם בפועל את התשלום הקבוע בס"ק 4.1.1 לעיל.

במקרה שבו הסכם זה יופר על ידי הקונה בהפרה יסודית ובוטל בעקבות זאת, תהיה רשאית כללית, והקונה נותן הסכמתו לכללית מראש, להחזיר לבנק את כל כספי ההלוואה שנתן לקונה, בצירוף סכומים נלווים כפי שידרוש הבנק (ובלבד שלא יעלו על הסכומים ששילם הקונה לכללית עד אז, בניכוי הפיצוי המוסכם כהגדרתו להלן), ואשר בגינה ניתן כתב ההתחייבות לטובתו, וזאת על חשבונו של הקונה ומתוך הכספים ששילם לכללית עד אז, ובכך לגרום לשחרור הנכס מכל שיעבוד ו/או הערה וכל זאת מבלי לגרוע מזכותה לכל פיצוי ו/או סעד בגין הפרת ההסכם כאמור. אישורו זה של הקונה ניתן מראש כתנאי לחתימת הכללית על כל בקשה ו/או התחייבות לרישום משכנתא על הנכס לטובת בנק מממן מטעם הקונה כמפורט להלן.

- 8.1. הצדדים מתחייבים לחתום על כל ההצהרות, התעודות והמסמכים שידרשו לשם קיום התחייבויותיהם על פי הסכם זה.
- 8.2. **הופר ההסכם על ידי הקונה בהפרה יסודית ולא בוטל ההסכם בשל ההפרה, ישלם הקונה לכללית כפיצוי מוסכם ומוערך מראש סך של 10% מן התמורה.**
- הופר ההסכם על ידי הקונה בהפרה יסודית ובוטל ההסכם בשל ההפרה, ישלם הקונה לכללית כפיצוי מוסכם ומוערך מראש סך של 20% מן התמורה.**
- הצדדים מצהירים, כי קבעו את הסכומים הנ"ל לאחר ששקלו ומצאו כי סכום זה ישקף את הנזק המינימלי הצפוי לכללית עקב הפרה יסודית של ההסכם ע"י הקונה, והכל מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה אחרים המוקנים לכללית עפ"י הסכם זה ו/או הדין.
- הסכומים כאמור יישאו ריבית בשיעור כמפורט בס"ק 4.5 לעיל מיום ההפרה ועד ליום התשלום בפועל.
- בלא לגרוע מהאמור לעיל, תהיה כללית רשאית לחלט את הערבות הבנקאית ו/או השיק הבנקאי, ללא צורך במתן הודעת חילוט מראש, בכל מקרה שהקונה יחזור בו מהצעתו ו/או יפר אותה ו/או יפר את ההסכם במקרה שהתקבלה הצעתו.**
- 8.3. כללית לא תחתום על כל מסמך כלפי בנק שממנו הקונה יבקש לקבל הלוואה, אלא אם כן סכום הלוואה מיועד באופן בלעדי למימון תשלום התמורה, ויובטח לכללית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, תשלום מלוא התמורה המגיעה לה על פי הוראות הסכם זה, והמסמך לא יטיל עליה כל התחייבות כספית או אחרת, כלפי אותו בנק פרט להסכמה לשעבוד זכויותיו החוזיות של הקונה על פי הסכם זה בלבד, וכי בכל מקרה יהיה רשאי הבנק לפעול רק כלפי הקונה ו/או הנכס ולא כלפי כללית. **בכל מקרה סכום הלוואה במלואו יועבר במישרין ע"י הבנק לכללית ו/או לעוה"ד ו/או למיסוי מקרקעין, הכל בהתאם להנחיות עוה"ד.**
- 8.4. כללית תהיה רשאית להעיר הערות לכל אחד ממסמכי הבנק עליו תתבקש לחתום.
- 8.5. במסמכי הבנק יובהר כי נגד השבה של סכום הלוואה ששולם לידי כללית על ידי הבנק בפועל, דהיינו הסכום הנומינלי בצירוף הפרשי הצמדה בלבד וריבית חוקית, עד אותו מועד, יסכים הבנק למחיקת ההערה שתירשם בגין התחייבות לרישום משכנתא ו/או השעבוד ו/או המשכון ו/או כל רישום אחר שנרשם לטובתו בלא תנאי נוסף.
- 8.6. למען הסר ספק ובלא לפגוע בכלליות האמור לעיל, מובהר בזאת כי הקונה לא יהיה רשאי לבקש קבלת הלוואה, לצורך מימון תשלום התמורה, אלא לאחר ביצוע בפועל של התשלום הראשון על חשבון התמורה, כמפורט לעיל.
- 8.7. הקונה מתחייב שבמסמכי הבנק הוא יתחייב כלפי הבנק לרשום את הזכויות במקרקעין על שמו בלשכת רישום המקרקעין, אך ורק בכפוף לרישום המשכנתא על שם הבנק, וכי עם מסירת יפוי הכח נספח ב' לקונה או לב"כ הקונה, תופטר כללית מכל חיוב של רישום משכנתא או שעבוד כלשהו לטובת הבנק, והוראה זו תיכלל במסמכי הבנק.
- 8.8. כמו כן, אם מכל סיבה שהיא לא תינתן לקונה הלוואה או שלא ניתן לקבל הלוואה בגין הנכס, לרבות בשל חריגות בניה הקיימות בנכס, ככל שקיימות, ו/או בשל היעדר אפשרות לרישום הזכויות במועד החתימה על הסכם זה ו/או העדר האפשרות להמצאת אישורים כנדרש לרישום ההערה לטובת הבנק, לא יהא בכך כדי לגרוע מחובת הקונה לתשלום מלוא התמורה על פי הסכם זה במלואה ובמועדה, והקונה לא יוכל להישמע ולהיתלות בכל טענה בגין אי קבלת הלוואה כאמור.
- 8.9. הקונה ימציא לבנק נותן הלוואה, הוראה בלתי חוזרת מטעמו להעברת מלוא כספי הלוואה ישירות לכללית ו/או לעוה"ד, בהתאם להנחיות עוה"ד. ההוראה תכלול גם הודעה על המחאת זכויותיו לקבלת כספי הלוואה לכללית (להלן: **"ההוראה הבלתי חוזרת"**).

הקונה ימציא לכללית העתק מההוראה הבלתי חוזרת, עם אישור הבנק על הסכמתו לביצוע האמור בה, והתחייבות הבנק, כי נגד חתימת המסמכים עליהם נדרשת חתימת כללית כמוכר בנוסח שיהיה מקובל על כללית, הבנק יעביר את סכום ההלוואה ישירות לכללית, ובכל מקרה, להתחייבות עליה תחתום כללית יתווסף סעיף מתאים ועל פיו כניסת ההתחייבות לתוקף מותנית בהעברת מלוא כספי ההלוואה ישירות לחשבון כללית שפרטיו צוינו במבוא להסכם זה ו/או לחשבון הנאמנות (לפי תנאי ההסכם לעיל), ובכפוף לכך, תחתום כללית על כל המסמכים בנוסח שיהיה מקובל על כללית, הנדרשים לשם רישום המשכנתא על זכויות הקונה בנכס לכשתרשמה על שמו. רישום המשכנתא יבוצע על ידי הקונה, באחריותו ועל חשבונו הבלעדיים.

למען הסר ספק, אין בהמצאת אישור הבנק על גבי ההוראה הבלתי חוזרת כאמור משום קיום התחייבות הקונה להשלמת התמורה או חלק הימנה, וזו תקויים אך ורק עם תשלום בפועל בלבד שיתקבל בידי כללית.

מוסכם על הצדדים כי כל סכום שיושב לבנק לשם הסרת ההערה שנרשמה לטובתו, יהווה חלק מסכום ההשבה לקונה במקרה של ביטול ההסכם, והקונה מוותר בזאת באופן בלתי חוזר על כל טענה ו/או תביעה בעניין.

8.10. היה ויבוטל הסכם זה, מכל סיבה שהיא, תצא כללית ידי חובת ההשבה, אם השיבה לקונה את הכספים אשר קיבלה מהקונה, בניכוי הפיצוי המוסכם, במקרה הצורך וכאמור בהסכם זה לעיל, ותמסור לידי הקונה כתב המחאה המופנה למנהל מיסוי מקרקעין, לקבלת כספי המקדמה ששילם הקונה למנהל מיסוי מקרקעין, מקום בו לפי חוק המיסוי ולפי החלטות המנהל, קיימת הזכות להשיב את סכום המקדמה. מובהר, כי בכל מקרה כללית לא תהיה חייבת בהשבה של סכום המקדמה, מקום בו סכום המקדמה לא הושב לה בפועל, ולקונה לא תהיינה כל טענות ו/או דרישות עקב כך.

8.11. הערבות הבנקאית ו/או השיק הבנקאי אשר יצורפו להצעת הקונה לרכישת הנכס, תשמש להבטחת כל התחייבויות הקונה על פי הסכם זה. הערבות ו/או השיק הבנקאי יוחזרו לקונה במעמד ונגד ביצוע התשלום הראשון, כאמור בס"ק 4.1.1 לעיל. לבקשת הקונה תאשר כללית כי הערבות הבנקאית ו/או השיק הבנקאי יוחזרו במעמד ונגד ביצוע התשלום הראשון בפועל, כאמור. בלא לגרוע מהאמור לעיל, תהיה כללית רשאית לחלט את הערבות הבנקאית ו/או השיק הבנקאי, ללא צורך במתן הודעת חילוט מראש, בכל מקרה שהקונה יחזור בו מהצעתו ו/או יפר אותה ו/או יפר את ההסכם במקרה בו תתקבל הצעתו.

8.12. שום דבר מן האמור בהסכם זה לא יגרע מתרופות נוספות שיעמדו לרשות כללית כנגד הקונה עקב הפרת ההסכם, על פי הסכם זה ו/או הדין.

8.13. מיום חתימת הסכם זה על ידי הקונה ואילך, לא יהא תוקף לכל פרסום, הסכמה, מצג, הבטחה, ערובה או התחייבות שנעשו על ידי הצדדים או ביניהם בקשר עם הזכויות במקרקעין, רכישתן או מכירתן, זולת אם נכללו ונאמרו מפורשות בהסכם זה ובנספחיו, והסכם זה ממצה ומגבש את כל המוסכם בין הצדדים.

8.14. כל שינוי מן האמור בהסכם זה ו/או תוספת לו וכל ויתור של צד מהצדדים להסכם זה על זכות מזכויותיו לא יהיו תקפים אלא אם נעשו בכתב חתום על ידי שני הצדדים. תנאי זה הינו מהותי ולא ראייתי.

8.15. הפרת כל אחת מהתחייבויות הקונה כמפורט בסעיפים 3, 4, 5, 7 ו-8 להסכם זה תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

8.16. לבתי המשפט במחוז תל אביב-יפו תהיה הסמכות הייחודית והבלעדית לדון בכל עניין הקשור להסכם ו/או הנובע ממנו, אולם למרות האמור לכללית בלבד תהיה הזכות לפנות לכל בית משפט מוסמך אחר.

9. תוקף ההסכם

הסכם זה ייכנס לתוקף רק לאחר אישורו ע"י ועדת ההנהלה והדירקטוריון של כללית, וחתימתו על ידי מורשי החתימה של כללית ופירעון התשלום הראשון לעיל, ואולם מובהר

מערך הנכסים

מפורשות כי עד למועד זה או עד למועד שבו תודיע כללית לקונה על אי קבלת הצעתו, ייחשב הסכם זה החתום על ידי הקונה כהצעה בלתי חוזרת שהקונה לא יהיה רשאי לחזור ממנה ו/או להפרה.

10. כתובות הצדדים והודעות

10.1. לצרכי הסכם זה, ולצורך המצאת כתבי בית דין בין הצדדים בכל דבר הקשור להסכם זה, במישרין ובעקיפין, כתובות הצדדים הן:

כללית - אצל חיים קוסובסקי-שחור ושות', עו"ד - הארבעה 21 (מגדל פלטינום) קומה 10, תל אביב-יפו, טלפון: 03-6858080, פקס: 03-6859090.

הקונה - _____

10.2. כל הודעה שתישלח מצד אחד למשנהו לכתובתו כאמור בס"ק 10.1 לעיל תיחשב כאילו נתקבלה כעבור 3 ימי עסקים ממועד משלוחה בדואר רשום ואם נמסרה ביד, במועד שבו התקבלה בפועל.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

קופת חולים כללית

הקונה

פרטי הקונה

שם: _____
 כתובת: _____
 ח.פ. _____
 טלפון: _____

אימות חתימות בידי עו"ד:

במקרה שהקונה הוא אדם פרטי:

אני הח"מ _____, עו"ד, מרחוב _____, מאשר בזאת כי ה"ה _____, ת.ז. _____ ו- _____, ת.ז. _____, חתם על הסכם זה בפניי ולראיה אני מאמת את חתימתו בזאת.

תאריך: _____
 עו"ד, _____

במקרה שהקונה הינו תאגיד:

אני הח"מ _____, עו"ד, מרחוב _____, מאשר בזאת כי חתימתו של ה"ה _____, בשם _____, וכי חתימת _____, מחייבת את התאגיד לכל דבר ועניין ונעשתה בהתאם להחלטות התאגיד ומסמכיו כדין.

תאריך: _____
 עו"ד, _____

נספח ב'
יפוי כח בלתי חוזר

אני הח"מ, **קופת חולים כללית - חברה לתועלת הציבור מס' 520022088** (לשעבר קופת חולים של ההסתדרות הכללית של העובדים העבריים בישראל), ממנה בזה את עוה"ד אייל זליכה ו/או מיכאל בלקני מרחוב ארלוזורוב 101, תל-אביב ו/או את עוה"ד עמינדב קוסובסקי-שחור ו/או אלון עזרן ו/או גלעד זרם ו/או רם קוסובסקי-שחור ו/או עופר ורדי ו/או איה כנען-חגבי ו/או אורית זומר ו/או רפאל אוביידוב ו/או דב שרון ו/או עדי קולירין מרחוב הארבעה 21 תל אביב-יפו ו/או את עוה"ד _____ מרחוב _____, את כולם ביחד ו/או כל אחד מהם לחוד, להיות לבי"כ החוקיים שלי/נו לשם עשיית בשמי/נו ובמקומי/נו של כל הפעולות הבאות או חלק מהן:

1. למכור ולהעביר ל- _____ ח.פ./ת.ז. _____ (להלן: "צד ג'") ו/או לפקודתם את כל זכויותיי בנכס הידוע כחלקת משנה 668/1 גוש 6125, ברחוב בן גוריון 54, ברמת גן (להלן: "הרכוש הנ"ל") באופן ובתנאים כפי שבי"כ הנ"ל ימצאו לנכון, בבת-אחת או מדי פעם בפעם בחלקים שונים וכולל כל חלקת משנה או חלקה הנובעת מרישום בית משותף, אחוד, חלוקת הפרדה, פרצלציה, קומבינציה, או כל פעולה אחרת ברכוש הנ"ל בשלמות או בכל מיני חלקים, בבת-אחת או מדי פעם בפעם הכל בהתאם להוראות הסכם מכר מיום _____ בין קופת חולים כללית - חברה לתועלת הציבור מס' 520022088 (לשעבר קופת חולים של ההסתדרות הכללית של העובדים העבריים בישראל) לבין _____.
2. מדי פעם בפעם לרשום, לפדות, לתקן, לבטל, להעביר, להתחייב להעביר, להסכים להעברת כל הערה, הערת אזהרה, משכנתא, שכירות, חכירה, שכירות משנה, חכירת משנה הרובצת על הרכוש הנ"ל או חלק ממנו בשלמותה או באופן חלקי, להסכים להטלת עיקול זמני, עיכוב פעולות על הרכוש הנ"ל.
3. לחדש את הרישום בפנקסי המקרקעין בנוגע לרכוש הנ"ל, לרשום ירושה ביחס לרכוש הנ"ל או חלק ממנו, לרשום את הרכוש הנ"ל או חלק ממנו בשמי/נו, לרשמו בתור בית משותף ולעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, והתקנות והצווים על פיו, לתקן כל מיני רישומים בנוגע לרכוש הנ"ל, לבקש ולבצע חלוקה, פרצלציה, הפרדה, קומבינציה, איחוד ובדרך כלל כל טרנזקציה ורישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לרכוש הנ"ל או חלק ממנו.
4. לתבוע חלוקה, פנוי, חזקה, החזרת חזקה, הסרת עיקול, תשלום שכר דירה, דמי חכירה וכל מיני זכויות ושנויים בנוגע לרכוש הנ"ל, להתנגד לחלוקה, לפרצלציה, הפרדה, שומת מסים וכל מיני תביעות או דרישות הנוגעות ברכוש הנ"ל, לוותר על שעבודים וכל מיני זכויות הנוגעות ברכוש הנ"ל, להתפשר, לבוא לכל מיני הסכמים, בעניינים הנוגעים ברכוש הנ"ל, והכל על חשבון צד ג' ועל אחריותו.
5. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, להופיע במחלקת הסדר ורישום קרקעות ולשכות רישום המקרקעין, המפקח על רישום המקרקעין, הממונה על המרשם, בתי משפט, בתי דין וועדות ערר מכל הדרגות ומכל הסוגים, וכל מוסד ממשלתי ועירוני.
6. היות ויפוי כח זה ניתן לטובת צד ג' הנ"ל שממנו קבלתי את התמורה המלאה עבור הרכוש הנ"ל ושזכויותיו עומדות ותלויות ביפוי כח זה, הוא יהיה בלתי חוזר ולא תהיה לנו רשות לבטלו או לשנותו.
7. בלא לגרוע מכל הוראה ביפוי כח זה כל הפעולות שייעשו על פי יפוי כח זה יהיו על אחריותו ועל חשבוננו של צד ג' בלבד.

ולראיה באתי/נו על החתום:

קופת חולים כללית – חברה לתועלת הציבור
באמצעות

אני הח"מ, _____, עו"ד, מאשר חתימת מרשתי, קופת חולים כללית - חברה לתועלת הציבור מס' 520022088, על יפוי הכח הנ"ל.

 עו"ד,

 תאריך

נספח ג'
יפוי כח בלתי חוזר

אני הח"מ - _____ ח.פ.ת.ז. _____ ממנה/ים בזה את עוה"ד אייל זליכה ו/או מיכאל בלקני מרחוב ארלוזורוב 101 תל-אביב ו/או עוה"ד עמינדב קוסובסקי-שחור ו/או אלון עזרן ו/או גלעד זרם ו/או רם קוסובסקי-שחור ו/או עופר ורדי ו/או איה כנען-חגבי ו/או אורית זומר ו/או רפאל אוביידוב ו/או דב שרון ו/או עדי קולירין מרחוב הארבעה 21 תל אביב-יפו ו/או את עוה"ד _____ מרחוב _____, את כולם ביחד ו/או כל אחד מהם לחוד, להיות לבי"כ החוקיים שלי/נו לשם עשיית בשמי/נו ובמקומי/נו של כל הפעולות הבאות או חלק מהן:

1. לבטל, להחזיר ולהעביר ל- **קופת חולים כללית - חברה לתועלת הציבור מס' 520022088** (לשעבר קופת חולים של ההסתדרות הכללית של העובדים העבריים בישראל) (להלן: "**צד ג**") ו/או לפקודתה, את כל הזכויות בנכס הידוע **כחלקת משנה 668/1 גוש 6125, ברחוב בן גוריון 54, ברמת גן**, על כל המחובר אליהן (להלן: "**הרכוש הנ"ל**") באופן ובתנאים כפי שב"כ הנ"ל ימצאו/לנכון, בבת-אחת או מדי פעם בפעם בחלקים שונים וכולל כל חלקת משנה או חלקה הנובעת מרישום בית משותף, אחוד, חלוקת הפרדה, פרצלציה, קומביניציה, או כל פעולה אחרת ברכוש הנ"ל בשלמות או בכל מיני חלקים, בבת-אחת או מדי פעם בפעם.
2. לחדש את הרישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לרכוש הנ"ל, לרשום ו/או למחוק ו/או לייחד הערות אזהרה ביחס לרכוש הנ"ל או חלק ממנו, לרשום את הרכוש הנ"ל או חלק ממנו בשמי/נו, לרשמו בתור בית משותף ולעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 והתקנות והצווים על פיו, לתקן כל מיני רישומים בנוגע לרכוש הנ"ל, לבקש ולבצע חלוקה, פרצלציה, הפרדה, קומביניציה, איחוד ובדרך כלל כל טרנזקציה ורישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לרכוש הנ"ל או חלק ממנו.
3. לייצגני בפני רשם המקרקעין ו/או בפני המפקח על רישום המקרקעין ו/או בפני כל רשות מוסמכת אחרת (לרבות עיריית רמת גן, הוועדות המקומיות והמחוזיות לתכנון ובנייה ורשויות מיסוי מקרקעין) לחתום על כל מסמך, הצהרה, תעודה ובקשה, כפי שידרשו, לצורך מחיקתה ו/או ביטול רישומה של כל הערה ו/או הערת אזהרה ו/או הערות אזהרה שתירשם לטובתנו בפנקסי המקרקעין ברכוש הנ"ל, וכן למחוק ולבטל כל דיווחים ו/או רישומים המופיעים אצל מנהל מיסוי מקרקעין, הרשות המקומית וכל רשות אחרת, בקשר עם העסקה למכירת הרכוש הנ"ל.
4. לתבוע חלוקה, פנוי, חזקה, החזרת חזקה, הסרת עיקול, תשלום שכר דירה, דמי חכירה וכל מיני זכויות ושנויים בנוגע לרכוש הנ"ל, להתנגד לחלוקה, לפרצלציה, הפרדה, שומת מסים וכל מיני תביעות או דרישות הנוגעות ברכוש הנ"ל, לוותר על שעבודים וכל מיני זכויות הנוגעות ברכוש הנ"ל, להתפשר, לבוא לכל מיני הסכמים, בעניינים הנוגעים ברכוש הנ"ל.
5. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, להופיע במחלקת הסדר ורישום קרקעות ולשכות רישום המקרקעין, בתי משפט, בתי דין וועדות ערר מכל הדרגות ומכל הסוגים, הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפלי (לרבות עיריית ר"ג, הוועדות המקומיות והמחוזיות לתכנון ובניה ורשויות מיסוי מקרקעין) ובכל מקום אחר, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, משיג, צד שלישי, מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת, לחתום על בקשות, כל מיני שטרות טאבו, הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות וכל מסמך ונייר אחר ולעשות בדרך כלל כל דבר הקשור באיזו שהיא טרנזקציה ברכוש הנ"ל או איזו שהיא פעולה הקשורה ברכוש הנ"ל, וכל דבר ופעולה שבעל הרכוש רשאי לעשותה, לחתום על כל מסמך ולהופיע בפני כל מוסד, והכל על חשבון צד ג' ועל אחריותו.
6. להעביר יפוי כח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים. היות ויפוי כח זה ניתן לטובת צד ג' הנ"ל שזכויותיו עומדות ותלויות ביפוי כח זה, הוא יהיה בלתי חוזר, לא תהיה לי/לנו רשות לבטלו או לשנותו וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתנו ו/או פירוקנו ו/או פשיטת רגלינו והוא יחייב גם את יורשינו, אפוטרופסינו ומנהלי עזבונינו או מפרקינו או כל מי שיקבל את נכסינו לאחר פירוקנו או פשיטת רגלינו.

7. יפוי כח זה יישאר בתוקף גם לאחר מותי/נו או פירוקי/נו או פשיטת רגלי/נו ויחייב את יורשי/נו ואת יורשי יורשי/נו ו/או מפרקי/נו ו/או את כונסי נכסינו ו/או כל מי שיקבל את נכסינו לאחר פירוקי/נו או פשיטת רגלי/נו הואיל ותלויות בו זכויות צד ג'.

ולראיה באתי/נו על החתום:

אני הח"מ, _____, עו"ד, מרחוב _____, מאשר בזאת כי ה"ה _____, ת.ז. _____, חתם על גבי יפוי כח זה בפני ולראיה אני מאמת בזאת את חתימתו.

[ככל שהחותם הינו תאגיד יש להוסיף את שם מורשה החתימה בשם התאגיד ולאשר את חתימתו בהתאם].

תאריך: _____

עו"ד, _____

נספח ד'

לכבוד
שירותי בריאות כללית
רחוב ארלוזורוב 101
תל-אביב
א. ג. נ.,

הנדון: כתב ערבות מספר

על פי בקשת _____ ת.ז.ח.פ. _____ (להלן: "המציעים"), אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום שתידרשו מאתנו עד לסך כולל של 570,000 ש"ח (חמש מאות ושבעים אלף שקלים חדשים) (להלן: "קרן הערבות") המגיע ו/או שיגיע לכם מאת המציעים, בקשר עם הצעה בלתי חוזרת לרכישת זכויות בנכס הידוע כחלקת משנה 668/1 גוש 6125 ולהבטחת מילוי כל התחייבויותיהם על פי תנאי ההצעה וההסכם.

אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום קרן הערבות שצוין בדרישתכם הנ"ל, תוך 14 יום מקבלת דרישתכם הראשונה בכתב שתגיע אלינו, מבלי להטיל עליכם לבסס או לנמק את דרישתכם בתהליך כלשהו או באופן כלשהו, או לדרוש את הסכום תחילה מאת המציעים בתביעה משפטית או בכל דרך אחרת, ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד למציעים בקשר לחיוב כלשהו כלפיכם ובתנאי שהסכום הכולל שנשלם לכם על פי ערבותנו זו לא יעלה על סכום קרן הערבות.

ערבות זו הינה בלתי חוזרת, בלתי תלויה ולא ניתנת לביטול.

ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום 1/4/2018 ועד בכלל, ולאחר המועד הנ"ל ערבותנו בטלה ומבוטלת.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ולהסבה בכל צורה שהיא.

דרישה כאמור בערבות זו – תעשה בכתב, דרישה בפקסימיליה לא תיחשב כדרישה לעניין כתב ערבות זה.

_____ : בנק

_____ : תאריך