

הסכם לרכישת זכויות במקרקעין

שנערך ונחתם ביום ____ לחודש _____ שנת 2019

בין:

שירותי בריאות כללית – אגודה עותומנית 611/99

באמצעות ה"ה:

שם _____ ת.ז. _____ תפקיד _____

שם _____ ת.ז. _____ תפקיד _____

(להלן: "כללית")

מצד אחד;

לבין:

_____ ת.ז./ח.פ. _____ (1)

_____ ת.ז./ח.פ. _____ (2)

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

מצד שני;

הגדרות

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

"המקרקעין" או "הנכס" – זכויות חכירה מהוונת מאת רשות הפיתוח באמצעות רשות מקרקעי ישראל, רשומה במרשם המקרקעין (פנקס הבתים המשותפים) בבית מגורים (טורי – בן 6 יחיד סה"כ) הידוע כחלקה 22, תת חלקה 6 בגוש 10677, ששטחו הרשום 60.4 מ"ר, ברח' דוד נורי 2 טירת הכרמל והצמדות של: מרפסת לא מקורה בשטח רשום של 5.96 מ"ר, מדרגות בשטח רשום של 0.63 ו-1.05 מ"ר וגג בשטח רשום של 65.97 מ"ר, כמפורט בנסח רישום של הנכס המצ"ב כנספח א'1 להסכם זה (להלן: "נסח הרישום").

"ההזמנה" – ההזמנה שהוציאה כללית להציע הצעות לרכישת הנכס, לרבות מסמכי המכרז ומסמכי ההסכם למכירת הזכויות במקרקעין ונספחיהם.

"זכויות כללית" – הבעלות בנכס רשומה ע"ש רשות הפיתוח, לכללית זכויות חכירה מהוונת רשומה במרשם המקרקעין עד ליום 31.3.2053 (ללא זכות להארכה נוספת), בהתאם להסכם שנחתם עם רשות מקרקעי ישראל, תעודת היוון והחלטת כב' ביהמ"ש לענייני משפחה בחיפה בת.ע. 18-01-1367 מיום 19.12.18, המצ"ב כנספחים א'2, א'3 ו- א'4 בהתאמה להסכם זה.

- רשות מקרקעי ישראל (לשעבר: מנהל מקרקעי ישראל).

-

"המנהל"
- המחיר שישלם הקונה לכללית בעד הזכויות בנכס כאמור בסעיף 4 להסכם זה.

-

"התמורה"
- מדד המחירים לצרכן כפי שיתפרסם מדי חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל מדד רשמי אחר שיחליף אותו.

-

"המדד"
- מדד חודש מאי שנת 2019 אשר פורסם ביום 15.6.2019.

-

"המדד היסודי"
- המדד שיהיה ידוע במועד פירעונם בפועל של תשלום ו/או סכום כלשהו הנקובים בהסכם זה.

-

"המדד החדש"
- הפרש חיובי (ככל שיהיה) בין המדד היסודי לבין המדד החדש. אם יתברר כי המדד החדש עלה לעומת המדד היסודי, יהיו הפרשי ההצמדה למדד 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.

-

"הפרשי הצמדה למדד"
- חשבון מס' 133636 בבנק הפועלים בע"מ, סניף איילון עסקים (מס' 63) ע"ש שרותי בריאות כללית. מספר IBAN לביצוע העברות זה"ב IL880120630000000133636.

-

"חשבון כללית"
- עו"ד מור אלון ו/או עו"ד ו/או עו"ד מירב קריספין ממשרד אלון-ריכלין מרח' בר כוכבא 23 מגדל V Tower בני ברק, שהינן ב"כ של הכללית בלבד.

-

"עוה"ד"

מבוא

- ולכללית זכות חכירה מהוונת רשומה במרשם המקרקעין כמפורט במבוא;

-

הואיל:
- וכללית פרסמה את ההזמנה בה הזמינה את הציבור, ליתן הצעות לרכישת זכויות כללית 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, הקונה הגיש הצעה, לפיה הוא מעוניין לרכוש את הזכויות במקרקעין במצבם AS IS במעמד חתימת הסכם זה, (להלן: "הצעת הקונה");

-

והואיל:
- וחתימת הקונה על נוסח הסכם זה מהווה הצעה מחייבת ובלתי חוזרת מצידו לרכישת הזכויות במקרקעין בתנאים כמפורט להלן, אשר תוקפה יהיה עד למועד בו תודיע כללית

-

והואיל:

לקונה בכתב על אי קבלתה או היה וכללית תודיע לקונה על קבלת הצעתו, תחייב ההצעה את הקונה כהסכם מחייב לכל דבר וענין;

והואיל: והאמור בנוסח הסכם זה יחייב את כללית רק אם ובמידה שיאושר על ידי ההנהלה של כללית, ויחתמו עליו המורשים לחתום בשם כללית לאחר אישורו ע"י ההנהלה של כללית, בתנאי שבוצע התשלום הראשון לפי הוראות הסכם זה;

לפיכך הוסכם הוצהר והותנה בין הצדדים כדלהלן:

1. **כללי**
 - 1.1 ההגדרות, המבוא להסכם זה וכל נספחיו (להלן יחד בהסכם זה ייקראו: "ההסכם" או "הסכם זה") מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
 - 1.2 כותרות ההסכם נועדו להקלת ההתמצאות בלבד, הן אינן מהוות חלק מן ההסכם ולא ישמשו לצרכי פרשנותו.
 - 1.3 היה וכלל הקונה מספר מציעים, יחולו ההתחייבויות הכלולות בהסכם זה על יחידי הקונה, ביחד ולחוד, ואילו הזכויות תהיינה של יחידי הקונה יחד בחלקים שווים ביניהם כל עוד לא נאמר במפורש אחרת.

2. **מהות ההסכם**

כללית מוכרת בזה לקונה והקונה רוכש בזה מכללית את הזכויות במקרקעין, במצבן במעמד חתימת ההסכם. כללית אינה אחראית לכל אי התאמה בין הבנוי בפועל לבין נספחים א'2 – א'4 לחוזה זה ו/או היתר הבניה ו/או הרישום בפנקסי מרשם המקרקעין ו/או בספרי המינהל ו/או בחברה המשכנת.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, כללית הודיעה לקונה והקונה מודע לכך כי למרות שהשטח הרשום בחוזה החכירה הינו "302.3 מ"ר בערך", לא הוצמד לנכס שטח קרקע ברישום הבית המשותף וכללית אינה אחראית לרישום שטח זה כהצמדה ו/או בדרך אחרת ולאפשרות רישום כאמור; קיימת בנכס מרפסת מקורה ללא היתר, לא אותרו טופס 4 ותעודת גמר בתיק הבניין; כי ניתן לבקשת כללית היתר בניה מס' 20120475 מיום 6/9/15 - לפי בקשה להיתר לשימוש חורג בנכס למרפאה וכן שינויים פנימיים ובחזיתות, פיתוח שטח כולל נגישות ולא הוחל בביצוע עבודות לפיו ולפיכך תוקפו פקע; כי יתכן וקיימות בנכס חריגות בניה אחרות ו/או נוספות, כי יתכנו הפרשי שטחים בין השטח הרשום לבין השטח המצוין בנספחים א'2 – א'4 לחוזה זה והשטח בפועל, וכי כללית אינה נושאת בכל אחריות ו/או חבות בקשר לכל האמור ללא יוצא מן הכלל.

ידוע לקונה כי כללית לא תנקוט בכל פעולה לתיקון הרישום ו/או להכשרת מצב הרישוי, ככל שנדרש, ולא תהיה אחראית לכל טענה ו/או דרישת תשלום כלשהי לרבות היטל ו/או אגרה ו/או מס בקשר עם כל אלו ללא יוצא מן הכלל.

כל פעולה ו/או תשלום הנדרשים בעניין זה, לצורך תיקון הרישום, התאמת המצב הקיים להיתר הבניה, עמידה בדרישות ונהלי המנהל, הרשות הועדה המקומית, לרבות לצורך העברת זכויות בנכס ע"ש הקונה, ייעשו על ידי הקונה, באחריותו, הבלעדית ועל חשבונו, וזאת מבלי שהדבר

ייחשב כחלק ו/או ייגרע מהתמורה הקבועה בהסכם זה להלן. להסר ספק, כללית לא תחתום על הצהרה בדבר היעדר חריגות בניה בנכס ו/או תסייג כל הצהרה כאמור.

אין בכל האמור כדי לגרוע מחובת הבדיקה של הקונה כקונה זהיר, והקונה רוכש את הנכס AS-IS ומוותר על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כנגד כללית.

ידוע לקונה כי כללית אינה אחראית לרישום הזכויות ע"ש הקונה במרשם המקרקעין ו/או בחברה משכנת (ככל שישנה) ו/ו במנהל, המקרקעין נמכרים כשהם כפופים למגבלות, הפקעות, וליתר ההתחייבויות ולשימושים המותרים על פי נספחים א'2 – א'4 לחוזה זה, מסמכי הבית המשותף, היתרי הבניה, ייעוד הנכס על פי היתר הבניה, תוכניות בנין עיר החלות ו/או אשר יחולו על המקרקעין ו/או על פי כל הסכם ו/או על פי כל דין, לפי העניין.

מובהר במפורש כי המקרקעין נמכרים במצבם הנוכחי (as is), מכל הבחינות ואין באמור לעיל כדי לחייב את כללית ו/או לגרוע מחובת הבדיקה של הקונה כקונה זהיר.

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

הצהרות הקונה

3.

הקונה מצהיר בזה כי:

3.1 הוא ביקר בנכס, בחן ובדק את הזכויות במקרקעין ואת מצבם מבחינה פיזית, משפטית, רישומית, תכנונית, עובדתית ומכל בחינה אחרת, לרבות סביבתם, דרכי הגישה אליהם וכו'. בלא לגרוע מכלליות האמור בדק את זכויותיה של כללית במקרקעין על פי כל דין לרבות את מרשם המקרקעין ומסמכי הבית המשותף, ידוע לו כי ייתכנו הפרשי שטחים בין השטח הרשום לבין השטח המצוין בנספחים א'2 – א'4 לחוזה זה והשטח בפועל. בדק את הרישומים הקיימים בנוגע לנכס, את ייעוד המקרקעין לרבות הפרשות ו/או הפקעות, את אפשרות פיתוח המקרקעין והשימוש בהם, הזכויות במקרקעין בתכניות החלות עליהם ו/או ביחס אליהם ו/או עפ"י תוכניות שבתוקף ו/או אלו המצויות בהליכי תכנון, וכן על פי היתרי הבניה, חריגות בניה בנכס וכיוצא, ידוע לו כי ייתכן שבנכס קיימות חריגות בניה, הוא בדק את דרישות הרשות המקומית ו/או הועדות לתכנון ובניה ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או חברה משכנת ו/או לשכת רישום המקרקעין ביחס אליהם, עפ"י מסמכי הבית המשותף, כי שקל את התמורה שהוא משלם בעד המקרקעין 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 כללית ו/או מי מטעמה. למען הסר כל ספק, מובהר במפורש כי אין ולא תהיה לקונה כל טענה מכל מין וסוג שהוא כלפי כללית ו/או מי מטעמה בקשר עם קיומן או היעדרן של זכויות לבניה נוספות ו/או התנאים למימושן, וכן בקשר עם כל אי התאמה בין הבנוי בפועל לבין היתר הבניה ו/או הרשום בפנקסי מרשם המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל ו/או בחברה המשכנת. הקונה בלבד יהא אחראי למימוש זכויות בניה ככל שקיימות, וכן להכשרת או להריסת כל חריגת בניה ככל שקיימת, לתיקון מסמכי הבית המשותף ו/או לכל פעולה נוספת ו/או אחרת שתידרש, על חשבונו, וכללית אינה אחראית לכל אי התאמה ו/או חריגת בניה בנכס, ככל שישנה, ללא יוצא מן הכלל.

- 3.2 הוא 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 ידוע לו היטב שלמרות שהשטח הרשום בחוזה החכירה הינו "302.3 מ"ר בערך", לא הוצמד לנכס שטח קרקע ברישום הבית המשותף וכללית אינה אחראית לרישום שטח זה כהצמדה ו/או בדרך אחרת ולאפשרות רישום כאמור; קיימת בנכס מרפסת מקורה ללא היתר, לא אותרו טופס 4 ותעודת גמר בתיק הבניין; כי ניתן לבקשת כללית היתר בניה מס' 20120475 מיום 6/9/15 - לפי בקשה להיתר לשימוש חורג בנכס למרפאה וכן שינויים פנימיים ובחזיתות, פיתוח שטח כולל נגישות ולא הוחל בביצוע עבודות לפיו ולפיכך תוקפו פקע; כי יתכן וקיימות בנכס חריגות בניה אחרות ו/או נוספות, כי יתכנו הפרשי שטחים בין השטח הרשום לבין השטח המצוין בנספחים א'2 – א'4 לחוזה זה והשטח בפועל, וכי כללית אינה נושאת בכל אחריות ו/או חבות בקשר לכל האמור ללא יוצא מן הכלל.
- 3.4 מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בהסכם זה, ידוע לקונה כי הוא יהיה האחראי הבלעדי לרישום הזכויות בנכס בלשכת רישום המקרקעין במנהל ובחברה משכנת, על חשבוננו, ולהשלמת כל ההליכים הכרוכים בכך. כללית תצא ידי חובתה בהמצאת 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 מרשם המקרקעין ו/או המנהל ו/או חברה משכנת. להסיר כל ספק, במקרה של מניעה ו/או מגבלה לרישום הזכויות כאמור, כתוצאה מקיום חריגת בניה כלשהי הקיימת בנכס ו/או אי התאמה ו/או מפעולה שהקונה ביצע בנכס תהיה כללית פטורה מכל התחייבות להמצאת כל אישור אשר הוצאתו נמנעה עקב חריגת בניה ו/או אי התאמה ו/או מפעולות הקונה, ומביצוע כל פעולה שתידרש להשלמת הרישום, אשר תבוצע על ידי הקונה ועל חשבוננו.
- 3.5 הוא בדק ובחן ושקל היטב עובר לחתימת ההסכם את כל אפשרויות השימוש בנכס ואין ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה מכל מין וסוג שהוא בקשר עם השימוש בנכס וכל הקשור בכך.
- 3.6 בלי לגרוע מכל הוראה אחרת בהסכם זה, הוא בדק היטב את מצב התחזוקה של הנכס, ידוע לו כי הנכס ישרן, קיימים בו ליקויים ומצב התחזוקה שלו ירוד. כללית אינה אחראית למצב הנכס ולמצב כל מערכותיו, ללא יוצא מן הכלל, והקונה מוותר בזאת ויתור סופי ומוחלט על כל טענה ו/או תביעה כנגד כללית ללא יוצא מן הכלל לרבות בגין פגם ו/או, מום ו/או ליקוי ו/או אי התאמה, בין גלויים ובין נסתרים.
- 3.7 בלי לגרוע מכלליות כל הוראה אחרת בהסכם זה, ידוע לו כי נתוני שטחם של המקרקעין המופיעים במבוא להסכם זה הינם על בסיס הרישום בלשכת רישום המקרקעין ו/או הידוע לכללית בלבד והם בגדר נתוני אומדן בלתי מחייבים אשר אינם תואמים את המצוין בנספחים א'2 – א'4 לחוזה זה, (לרבות השטח המצוין בהסכם החכירה), כי ייתכן שחלו בהם שינויים נוספים ו/או אחרים ואין הם משקפים בהכרח את נתוני המקרקעין בפועל, וכי מצב הנכס בפועל לאחר ובכפוף לכל הפקעה ו/או שינוי ו/או ייעוד וכו' הוא שיקבע, והקונה מוותר על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בעניין זה וידוע לו כי כללית אינה מתחייבת ואינה אחראית לתיקון הרישום ו/או מסמכי הבית המשותף והוא לבדו

- יישא באחריות לתיקון הרישום על חשבונו, ככל שיידרש, והוא רוכש את הנכס לאחר שביצע את כל הבדיקות הנחוצות מבחינתו ביחס לנכס כמתחייב.
- 3.8 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, וכן לא הסתמך על זכויות ו/או אישורים ו/או הבטחות ו/או מצגים שניתנו - במידה וניתנו - ע"י גורם כלשהו לכללית.
- 3.9 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, מום, אי התאמה ו/או חריגות בניה ו/או ליקוי במקרקעין ו/או בזכויות במקרקעין, ואין לו ולא תהיינה לו כל טענות, תביעות ודרישות בגין טעות ו/או הטעיה והוא מוותר בזה באורח בלתי חוזר על טענות, תביעות ודרישות כאמור.
- 3.10 הקונה מודע לכך כי עליו לבדוק היטב את מסמכי הבית המשותף, לרבות התשריט והתקנון, ולבחון את הוראותיהם באופן מהותי, וכי הוראות מסמכי הבית המשותף, לרבות תקנון זה, לרבות כל שינוי בהן לטובת הקונה או לרעתו, מהוות חלק בלתי נפרד מהסכם זה ככל שהדבר נוגע למקרקעין ולזכויות שבהם.
- 3.11 הקונה מצהיר כי בדק את כל פרטי מסמכי הבית המשותף לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, שטח הנכס, ההצמדות הרשומות ובכלל. ידועה לו אי ההתאמה בין השטח הרשום בחוזה החכירה לבין הרישום בפנקס הבתים המשותפים. כמו כן, בדק את כל ההתחייבויות והזכויות הנובעות מהנכס והנוגעות אליו, לרבות עפ"י מסמכי הבית המשותף לרבות התקנון המוסכם של הבית המשותף (להלן: "התקנון"), ואין לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד כללית בקשר עם האמור בהם ותנאיהם.
- 3.12 ידוע לקונה על כן כי הוא יהיה כפוף להוראות התקנון בפרט, בשלמותן לרבות כל שינוי בהם ככל שזה נוגע להתחייבויות והזכויות הנובעות מהן בכל הקשור למקרקעין, נשיאה בהוצאות, ולזכות להשתמש בהם.
- 3.13 להסרת כל ספק, הקונה מצהיר בזה שהינו מודע לכך כי כללית איננה אחראית בדבר מהותן ותוכן של הוראות מסמכי הבית המשותף, לרבות התקנון, וכי על הקונה לבדוק בעצמו את תוכן ההוראות הנ"ל וכי עליו להיות ער לכל אי התאמה ביניהם לבין הסכם החכירה ו/או המצב בפועל ו/או לכל שינוי בהן, ועל כן לא תישמע כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה מטעם הקונה בנוגע לעניין זה.
- 3.14 הקונה מצהיר בזה כי בדק היטב את מצבם ורישומם של המקרקעין כפי שהם מופיעים בפנקס רישום בתים משותפים והוא מודע לכל הגבלה ו/או זכות של צד ג' במקרקעין.
- 3.15 הקונה מודע לכך כי עליו לבדוק היטב את נספחים א'2 – א'4 לחוזה זה אשר הזכויות בנכס מוגדרות בהם, וכן את נהלי המינהל ו/או החברה המשכנת בכל הקשור להתקשרות הקונה בהסכם זה עם כללית והוצאתו לפועל.
- 3.16 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.

- 3.17 הקונה מצהיר בזה כי לא חלה עליו כל מניעה שבדין ו/או בהסכם המונעת ממנו מלהתקשר בהסכם זה ולמלא אחר כל החיובים המפורטים בו, לרבות עפ"י החלטות ונהלי המינהל. 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.
- 3.18 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, 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 בנכס עם הסרת הציוד לאחר פירוקו.
- 3.19 ידוע לקונה שההצהרות המפורטות בסעיף 3 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 מאיזה מההצהרות, המצגים וההתחייבויות כאמור, ייחשב הדבר כהפרה יסודית של הסכם זה.**

4. התמורה

- 4.1 תמורת הזכויות במקרקעין ישלם הקונה לכללית את התמורה בסך של _____ ש"ח (במלים: _____ שקלים חדשים) (להלן: "**התמורה**") בתוספת מע"מ כמפורט בסעיף 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 כללית. כנגד תשלום זה יוחזרו לקונה הערבות הבנקאית או השיק הבנקאי אשר צורפו להצעתו לרכישת הנכס.
- 4.1.2 בתוך 50 ימים מיום חתימת ההסכם על ידי כללית סך של **70%** (שבעים אחוזים) מן התמורה, כשהיא צמודה למדד היסודי ובצירוף מע"מ כדין (להלן: "**התשלום האחרון**"). עובר לביצוע תשלום זה יפנה הקונה לב"כ כללית לקבלת הנחיותיו בדבר ביצוע תשלום זה. כל עוד קבועה בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) תשכ"ג-1963, (להלן: "**חוק מיסוי מקרקעין**"), חובת תשלום מקדמה וככל שהעסקה דלעיל כפופה לחובת תשלום מקדמה, מתחייב הקונה לשלם את תשלום המקדמה בהתאם להנחיות עוה"ד (ב"כ כללית) וזאת מבלי לגרוע מזכויות כללית לכל פטור לו היא זכאית לפי הדין ו/או להגיש בקשה מתאימה

למיסוי מקרקעין לביטול תשלום מקדמה ו/או הפחתה, ולרבות תשלום סכום המקדמה ע"י הקונה באמצעות ב"כ כללית ולפי הנחיותיו.

4.1.3 מוסכם בזאת כי אם במועד המסירה לא יהיו בידי כללית כל המסמכים שעל כללית למסור לקונה כמפורט בסעיפים 6.2.2 – 6.2.3 להלן, מכל סיבה שהיא, ישולם התשלום האחרון באמצעות העברה בנקאית לחשבון כללית או באמצעות המצאת המחאה בנקאית לפקודת שירותי בריאות כללית, לפי בחירת כללית, אך מתוך התשלום האחרון יופקד סך 7.5% מהתמורה להבטחת אישור מס שבח מקרקעין, ובנוסף סך 1% מהתמורה להבטחת אישור הרשות המקומית לחן- הנאמנות שיפתח על ידי עוה"ד ב"כ כללית (להלן: **"הפיקדון ו"חשבון הנאמנות"**, בהתאמה). לחילופין, ימציא הקונה לידי הנאמנות של ב"כ כללית המחאה בנקאית ערוכה לטובת כללית אשר תישמר בידי הנאמנות של ב"כ כללית, הכל בהתאם להוראות ב"כ כללית. תשלום המע"מ, ככל שחל, ישולם בכל מקרה במועד המסירה ישירות לידי כללית וכאמור בסעיף 5.6 דלהלן. ככל שעוה"ד יורה לקונה לשלם את תשלום המקדמה ישירות לאוצר מיסוי מקרקעין אזי לא יופקד לחשבון הנאמנות סך 7.5% להבטחת אישור מס שבח מקרקעין. ככל ששולם סכום מקדמה מופחת, יקוזז הסך ששולם בגין המקדמה מסכום הפיקדון.

במקרה כאמור, הקונה מתחייב לבקש לקבל את פרטי החשבון 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 03-6142105 שדבר קבלתו אומת על ידו בטלפון 03-6142104. בהודעה יפרט הקונה את מועד וסכום ההפקדה לפי הסכם זה ויצורף לה אישור הבנק בדבר ביצועה.

מוסכם, כי הסכומים אשר יימצאו בחשבון הנאמנות יושקעו על ידי עוה"ד בהשקעות סולידיות בלבד בהתאם להוראות כללית בכתב, עוה"ד יעבירו אותם על פירותיהם לכללית על פי הוראות הסכם זה ולקונה 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 יידרש לתשלום המיסים החלים עליה על פי הסכם זה, ככל שיחולו, ויתרת הסכום בחשבון הנאמנות תיוותר בנאמנות עד להמצאתם של האישורים המפורטים להלן בסעיפים 6.2.2, 6.2.3.

4.1.4 עוה"ד יהיו רשאים להעביר את הפיקדון לכללית, לרבות ובצירוף הפירות שיתווספו לסכום הקרן שהופקד בנאמנות כאמור, לצורך מימושו או פירעונו, מיד לאחר שיהיו בידיהם המסמכים המפורטים להלן בסעיפים 6.2.2, 6.2.3.

על אף האמור, מוסכם בין הצדדים והצדדים מורים בזאת לעוה"ד בהוראה בלתי חוזרת להעביר חלק מהפיקדון לידי כללית ו/או לרשות המתאימה, לכשיהיו בידיה האישורים המנויים לעיל ו/או כנגד או לשם ביצוע תשלום הנדרש לקבלתם או לקבלת חלק מהם כדלקמן:

- (א) **כנגד ו/או לשם קבלת האישור הנקוב בסעיף 6.2.2 להעביר סך השווה ל-1% מהתמורה בצירוף פירותיו היחסיים;**
- (ב) **כנגד ו/או לשם קבלת האישור הנקוב בסעיף 6.2.3 להעביר סך השווה ל-7.5% מהתמורה בצירוף פירותיו היחסיים.**
- 4.1.5 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 שחלק מהתשלום האחרון יופקד בידי עוה"ד בנאמנות, ישמשו עוה"ד רק כבאי כוחה של כללית, לרבות בכל ענין הנובע מהסכם זה ו/או הקשור בו.
- 4.1.6 הקונה מוותר בזה על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי עוה"ד לרבות בגין פעילותיו כאמור בסעיפים 4.1.3 ו-4.1.4 דלעיל.
- 4.1.7 למען הסר ספק, הפירות שיתווספו לפיקדון יהיו שייכים בלעדית לכללית.
- 4.2 כל תשלום שיבוצע לידי כללית כאמור בהסכם זה, יבוצע בהמחאה בנקאית לפקודת שירותי בריאות כללית או בהעברה בנקאית לחשבון כללית, ולמעט תשלום שיבוצע לידי עוה"ד על פי סעיף 4.1.3.
- 4.3 בוצע התשלום בהעברה בנקאית, יודיע הקונה מיד עם ביצוע ההעברה הבנקאית טלפונית למערך הנכסים של שירותי בריאות כללית (טל': 03-6923255) על ביצוע התשלום, וישלח באופן מידי לפקס מס' 03-7425067 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 כקבוע 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 ויהיו ראייה 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 ייפוי הכח הבלתי חוזר לידיו כמצוין בסעיף 6.2.1 להסכם להלן, ובכפוף לתשלום מלוא התמורה, הכללית תמסור

אישור כאמור וכן את ייפוי הכח הבלתי חוזר המצוין בסעיף 6.2.1 להלן, בתוך 10 ימים ממועד תשלום מלוא התמורה עפ"י 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. 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 ההחזר, 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 שיורה לו לעשות בהתאם להוראות סעיף 4.1.2 לעיל וזאת מבלי לגרוע מזכויות כללית לקבל פטור לו היא זכאית לפי הדין, לרבות עפ"י הוראת סעיף 49(ב) לחוק מיסוי מקרקעין ו/או להגיש בקשה מתאימה למיסוי מקרקעין לביטול תשלום מקדמה ו/או הפחתתה, והקונה יחתום על כל מסמך שיידרש לשם כך, ככל שיידרש, מיד עם דרישה.
- 5.2 מס רכישה בגין העסקה יחול על הקונה וישולם על ידו כחוק. הקונה יהא אחראי לעריכת ולהגשת דיווח עצמאי מטעמו (בנפרד מדיווח כללית) לרשויות המס בקשר עם רכישת הנכס על פי הסכם זה על ידו.
- 5.3 כל היטל השבחה בין שעילתו קדמה למועד חתימת הסכם זה וכולל יום חתימת ההסכם, ובין שעילתו לאחריו יחול על הקונה וישולם על ידו כחוק, לרבות כל חבות הנובעת מהקלה ו/או שימוש חורג וכן יישא הקונה בכל היטל בגין זכויות שמימושן מותנה לרבות זכויות המותנות באישור נוסף של הועדה המקומית לתו"ב, היה והקונה יבקש גם ביחס לתוכנית שנכנסה לתוקף לפני יום חתימת הסכם זה.
- 5.4 כל המסים, האגרות, ההיטלים, המלוות וההיטלים מכל סוג בין עירוניים, בין ממשלתיים ובין אחרים המוטלים על בעלים (להבדיל ממחזיקים) של מקרקעין מכל סוג ללא יוצא מן הכלל, כגון: בגין כבישים, ביוב, ניקוז, תיעול, מדרכות, פיתוח, אגרות בניה וכיוצ"ב לרבות כל תשלום אשר יידרש להכשרת חריגות בנייה ו/או הריסתן וכן כל תשלום מכל מין וסוג הנדרש ו/או יחול על המקרקעין, יחול על הקונה וישולם על ידו, בין אם נקבעו ו/או הוטלו ו/או נדרשו לפני חתימת הסכם זה ובין אם נקבעו ו/או הוטלו ו/או נדרשו לאחר חתימת ההסכם.
- 5.5 מבלי לגרוע מהאמור בסעיפים 5.3 – 5.4 דלעיל, תשלומי מיסים שוטפים החלים על המחזיק במקרקעין: ארנונה, מים וחשמל, ביחס לתקופה שעד למועד המסירה כהגדרתו בסעיף 6.1 להלן, יחולו על כללית וישולמו על ידה, וממועד המסירה ואילך, כל התשלומים ללא יוצא מן הכלל יחולו על הקונה וישולמו על ידו בלבד. היה והקונה לא יקבל את החזקה בנכס במועד המסירה שנקבע וזאת מחמת הפרת הסכם זה, הקונה יישא במלוא התשלומים החלים על הנכס לרבות בגין הפרשי הצמדה, ריבית וקנסות, ככל שיחולו, כאילו נמסרה לידי החזקה במועד המסירה שנקבע לפי הסכם זה, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד ו/או נזק ו/או תרופה המגיעה לכללית בגין הפרת הסכם זה, ומבלי 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 על הסכום שיופקד בפקדון, ככל שיופקד) יועבר לכללית ישירות במועד מסירת החזקה בשיק בנקאי שמועד פירעונו הינו יום מסירת החזקה או במועד הקבוע בחוק לתשלומי, על פי המועד המוקדם מבין השניים, אף אם לא יהיו בידיה כל האישורים המפורטים בסעיף 6.2 להסכם. סכומי מע"מ אינם מיועדים להפקדה בנאמנות בכל מקרה. מובהר בזאת כי ככל שהקונה ישלם את תשלום המקדמה למיסוי מקרקעין כאמור בסעיף 4.1.2 לעיל, על הסכום שישולם יוסיף הרוכש 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 ו/או תיקון הרישום, אם וככל שיחולו תשלומים מעין אלה לרבות כל תשלום למינהל, לחברה משכנת, למרשם 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 יידרשו, יחולו על הקונה בלבד.

6. התחייבויות כללית

בכפוף לקיום התחייבויות הקונה כלפיה מתחייבת כללית כדלקמן:

6.1 בכפוף לתשלום התמורה במלואה בתוספת מע"מ, ככל שחל, וקיום כל יתר התחייבויות הקונה, במלואן ובמועדן, תמסור כללית את החזקה במקרקעין לידי הקונה **ביום "התשלום האחרון" כפי שמוגדר בסעיף 4.1.2 לעיל**, כשהמקרקעין במצבם AS IS נכון ליום חתימת ההסכם בכפוף לבלאי הנובע משימוש סביר, לאחר שפוננו על ידי כללית, ובכפוף לאמור בסעיף 3.18 לעיל (בהסכם זה - **"מועד המסירה"**). מובהר בזה כי החל ממועד המסירה דלעיל יהיה הקונה אחראי למקרקעין לכל דבר ועניין לרבות אחריות וחבות נזיקת החלה על מחזיק ו/או בעלים של מקרקעין, וכן יחול עליו כל חיוב, מס, תשלום וכיוצ"ב, 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, כנגד קבלת התשלום האחרון כקבוע בסעיף 4.1.2 לעיל ומילוי יתר התחייבויות הקונה במלואן ובמועדן עד וכולל למועד ביצוע התשלום האחרון את המסמכים הבאים:

6.2.1 יפוי כח בלתי חוזר להעברת הזכויות במקרקעין על שם הקונה בנוסח המצורף להסכם זה **כנספח ב'** ופרוטוקול כללית, חתומים ומאומתים, להעברת הממכר על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין. מוסכם בזאת, כי יפוי כח זה והפרוטוקול יימסרו לב"כ הקונה 10 ימים לאחר ביצוע התשלום השני הנקוב בסעיף 4.1.2 לעיל ומסירת החזקה לקונה, ולאחר שיוכח לכללית לשביעות רצונה, כי כל תשלומי הקונה שולמו במלואם ובמועדם.

6.2.2 אישור העירייה בדבר העדר חובות שוטפים בארנונה עד למועד המסירה.

- 6.2.3 אישור משלטונות מס שבח מקרקעין ביחס למס שבח להעברת הזכויות במקרקעין על שם הקונה. לרבות שובר משולם בגין תשלום "מקדמה" בהתאם להוראות סעיף 15 לחוק מיסוי מקרקעין.
- 6.2.4 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 הכללית לשמו.
- 6.2.5 על אף כל האמור בהסכם זה, אם יימנע 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.
- 6.2.6 מובהר בזה במפורש, כי כללית איננה מקבלת על עצמה את האחריות להמצאת המסמכים המפורטים בסעיף 6.2 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 לעמוד במועד הקבוע לעיל. בכל מקרה של כל עיכוב בהמצאת המסמכים כאמור, הקונה לא יהיה רשאי לעכב כל תשלום החל עליו בהתאם להוראות הסכם זה. במקרה של עיכוב כאמור, יפקיד הקונה בידי עוה"ד, חלק מיתרת התמורה המהווה את תשלום האחרון בידי עוה"ד כאמור בסעיפים 4.1.2 ו 4.1.4, ובעניין סכום הפיקדון יחולו כל יתר הוראות סעיף 4 לעיל הנוגעות לעניין. ייפוי כח ופרוטוקול כללית יימסרו לקונה עם קיום האמור בסעיפים 4 ו 6 דלעיל לעניין זה.

7. פעולות שבאחריות הקונה

- 7.1 הקונה מתחייב, לאחר תשלום מלוא התמורה לכללית כאמור בסעיף 4 לעיל, לבצע את העברת הזכויות במקרקעין ובמינהל (לרבות באמצעות חברה משכנת) על שמו במרשם 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 מיד לאחר המצאת המסמכים שעל כללית להמציא כמפורט בסעיף 6.2 לעיל.
- כללית תיחשב כמי שמילאה את התחייבותה לאפשר את ביצוע הרישום וההעברה של הזכויות במקרקעין ולמכירת המקרקעין לקונה, בכך שתמציא לו את המסמכים כמפורט בסעיף 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 במינהל, בחברה משכנת ובלשכת 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 כאמור 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.

הקונה יודיע על רכישת הנכס לרשות המקומית, חברת המיס, חברת החשמל וחברת הגז (ככל שיש) ויעביר את כל החשבונות על שמו החל ממועד מסירת החזקה.

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, ייפוי כח בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה **כנספח ג'** וכן פרוטוקול הקונה במידה שהקונה הינו תאגיד המצ"ב **כנספח ד'1 ו-ד'2** לביצוע כל הפעולות הנדרשות במקרקעין בשמו, לרבות למקרה שההסכם יופר על ידו. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ישמש ייפוי הכח לשם מחיקת הערות אזהרה, משכונות או שעבודים כלשהם שנרשמו או יירשמו לטובתו בגין הסכם זה או לטובת בנק בגין הלוואה שקיבל הקונה לצורך מימון התמורה, (להלן - **"ייפוי כח הקונה"**).

חתימת ייפוי כח הקונה תהווה תנאי נוסף לחתימת ההסכם על ידי כללית, אך בכל מקרה של סירוב הקונה לחתום על ייפוי הכח ייחשב הדבר כהפרה יסודית של הסכם זה לכל דבר וענין וישמש עילה, בין היתר, לחילוט הערבות הבנקאית שנמסרה על ידי הקונה או לפירעון השיק הבנקאי שנמסר על ידו.

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

הקונה מסמיך בזה מראש את עוה"ד על פי ייפוי כח הקונה, להפעיל את סמכויותיהם על פי ייפוי 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 ייפוי כח הקונה.

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

במקרה שבו הסכם זה יופר על ידי הקונה בהפרה יסודית ובוטל בעקבות זאת, והקונה נטל הלוואה למימון חלק מתשלום התמורה, תהיה רשאית הכללית, והקונה נותן הסכמתו לכללית מראש, להחזיר לבנק את כל כספי הלוואה שנתן לקונה 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. שונות

8.1 הצדדים מתחייבים לחתום על כל ההצהרות, התעודות והמסמכים שיידרשו לשם קיום התחייבויותיהם על פי הסכם זה. מובהר כי כללית רשאית לסייג כל מסמך בהתאם להוראות הסכם זה ולהבטחת זכויותיה לפיו.

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 הנוק 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 בסעיף 4.5 לעיל מיום ההפרה ועד ליום התשלום בפועל.

מבלי לגרוע מן האמור לעיל, תהיה כללית רשאית לחלט את הערבות הבנקאית או לפרוע את השיק הבנקאי, ללא צורך במתן הודעת חילוט מראש, בכל מקרה שהקונה יחזור בו מהצעתו ו/או יפר אותה ו/או יפר את ההסכם אם תתקבל הצעתו.

8.3 כללית לא תחתום על כל מסמך כלפי בנק שממנו הקונה יבקש לקבל הלוואה, אלא אם כן ההלוואה מיועדת למימון תשלום התמורה ויובטח לכללית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, תשלום מלוא התמורה המגיעה לה על פי הוראות הסכם זה. המסמך לא יטיל על כללית כל התחייבות כספית או אחרת, כלפי אותו בנק פרט להסכמה לשעבוד זכויותיו החוזיות של הקונה על פי הסכם זה בלבד. בכל מקרה יהיה רשאי הבנק לפעול רק כלפי הקונה ו/או הנכס ולא כלפי כללית. בכל מקרה סכום ההלוואה במלואו יועבר במישרין ע"י הבנק לכללית ו/או לעוה"ד ו/או למיסוי מקרקעין בהתאם להנחיות עוה"ד, והכל בהתאם להוראות הסכם זה.

8.4 כמו כן אם מכל סיבה שהיא לא תינתן לקונה ההלוואה או שלא ניתן לקבל הלוואה בגין הנכס, לרבות בשל אי התאמה בין הרשום בפנקסי המקרקעין לבין הסכם החכירה ו/או לבין המצב בפועל ו/או חריגות בניה הקיימות בנכס ו/או מכל סיבה אחרת ללא יוצא מן הכלל, 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 ההלוואה כאמור.

8.5 הקונה ימציא לבנק נותן ההלוואה, הוראה בלתי חוזרת מטעמו להעברת כספי ההלוואה ישירות לכללית. ההוראה תכלול גם הודעה על המחאת זכויותיו לקבלת כספי ההלוואה לכללית, (להלן: "ההוראה הבלתי חוזרת").

8.6 הקונה ימציא לכללית העתק מההוראה הבלתי חוזרת, עם אישור הבנק על הסכמתו לביצוע האמור בה, והתחייבות הבנק, כי כנגד 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 ברישא להסכם זה ו/או לחשבון עוה"ד ב"כ כללית (לפי תנאי ההסכם לעיל), ובכפוף לכך, תחתום כללית על המסמכים בנוסח שיהיה מקובל על כללית, הנדרשים לשם העמדת ההלוואה לקונה.

למען הסר ספק, אין בהמצאת אישור הבנק על גבי ההוראה הבלתי חוזרת כאמור משום קיום התחייבות הקונה להשלמת התמורה או חלק הימנה אלא תשלום בפועל בלבד.

- מוסכם על הצדדים כי כל סכום שיושב לבנק לשם הסרת ההערה ו/או השעבוד ו/או המשכנתא שנרשמה לטובתו, יהווה חלק מסכום ההשבה לקונה במקרה של ביטול ההסכם, והקונה מוותר בזאת באופן בלתי חוזר על כל טענה ו/או תביעה בעניין.
- 8.7 הקונה מתחייב כי במסמכי הבנק הוא יתחייב כלפי הבנק לרשום את המקרקעין על שמו (ו/או ע"ש כללית ומשמה על שמו) בלשכת רישום המקרקעין וזאת בכפוף לרישום המשכנתא ע"ש הבנק.
- 8.8 כללית תהיה רשאית להעיר הערות לכל אחד ממסמכי הבנק עליו תתבקש לחתום.
- 8.9 במסמכי הבנק יובהר כי בכל מקרה סכום הפיצוי המוסכם בהתאם להוראות הסכם זה יוותר בידי כללית ולא יושב לבנק, ובמקרה של ביטול ההסכם, יסכים הבנק למחיקת כל הערה וכל משכון שיירשמו בגין התחייבות לרישום משכנתא ו/או למחיקת המשכנתא ו/או השעבוד ו/או המשכון ו/או כל רישום אחר שנרשם לטובתו בלא תנאי נוסף.
- 8.10 למען הסר ספק ומבלי 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 שעל חשבון התמורה, כמפורט לעיל. בכל מקרה סכום הלוואה במלואו יועבר במישרין על ידי הבנק לכללית ו/או לעוה"ד ו/או למיסוי מקרקעין, בהתאם להוראות הסכם זה והנחיות עוה"ד.
- 8.11 שום דבר מהאמור בהסכם זה לא יגרע מתרופות נוספות שיעמדו לרשות כללית כנגד הקונה עקב הפרת ההסכם, על פי הסכם זה ו/או הדין.
- 8.12 היה ויבוטל הסכם זה, מכל סיבה שהיא, תצא כללית ידי חובת ההשבה, אם השיבה לקונה (לרבות לבנק מטעמו) את הכספים אשר קיבלה, בניכוי הפיצוי המוסכם, במקרה הצורך וכאמור בהסכם זה לעיל, ותמסור לידי הקונה כתב המחאה המופנה למיסוי מקרקעין, לקבלת כספי המקדמה ששילם הקונה למיסוי מקרקעין, מקום בו לפי חוק המיסוי ולפי החלטות מיסוי מקרקעין, 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.
- 8.13 הערבות הבנקאית או השיק הבנקאי אשר יצורף להצעת הקונה לרכישת הנכס, ישמשו להבטחת כל התחייבויות הקונה על פי הסכם זה. הערבות/השיק הבנקאי יוחזרו לקונה כנגד פירעון התשלום הראשון כאמור בסעיף 4.1.1 לעיל. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תהיה כללית רשאית לחלט את הערבות או לפרוע את השיק הבנקאי, ללא צורך במתן הודעת חילוט מראש, בכל מקרה שהקונה יחזור בו מהצעתו ו/או יפר אותה ו/או יפר את ההסכם אם תתקבל הצעתו.
- 8.14 אין ולא יהא תוקף לכל פרסום, הסכמה, מצג, הבטחה, ערובה או התחייבות שנעשו על ידי כללית או מי מטעמה בקשר עם הזכויות במקרקעין, רכישתן או מכירתן, זולת אם נכללו ונאמרו מפורשות בהסכם זה ובנספחיו, והסכם זה ממצה ומגבש את כל המוסכם בין הצדדים.
- 8.15 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.

8.16 הפרת כל אחת מהתחייבויות הקונה כמפורט בסעיפים 3, 4, 5, סיפא סעיף 6.1, 7 ו- 8 להסכם זה תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

8.17 לבתי המשפט במחוז תל-אביב יפו תהיה הסמכות הייחודית והבלעדית לדון בכל ענין 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 ההנהלה של כללית, חתימתו על ידי מורשי החתימה של כללית ופירעון התשלום הראשון לעיל. אולם, מובהר 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.

כתנאי לבחינת ההצעה ימציא הקונה לכללית ערבות בנקאית על סך 100,000 ₪ (מאה אלף שקלים חדשים) שתעמוד בתוקפה עד ליום 20.5.2020 בנוסח המצ"ב **כנספח ה'** או שיק בנקאי ערוך לטובת שירותי בריאות כללית ע"ס 100,000 ₪. הערבות או השיק הבנקאי יצורפו להצעה ויהיו חלק בלתי נפרד ממנה.

10. כתובות הצדדים והודעות

10.1 לצורך ההסכם כתובות הצדדים הן:

כללית - אצל עו"ד מור אלון ממשד אלון-ריכלין, עו"ד – בר כוכבא 23, מגדל V Tower, בני ברק.

טל: 03-6142104, פקס: 03-6142105.

הקונה –

1. _____, רחוב _____, _____, טל': _____ - _____, פקס: _____, נייד: _____ - _____.

2. _____, רחוב _____, _____, טל': _____ - _____, פקס: _____, נייד: _____ - _____.

10.2 כל הודעה שתישלח מצד אחד למשנהו לכתובתו כאמור בסעיף 10.1 לעיל תיחשב כאילו נתקבלה כעבור 72 שעות ממועד משלוחה בדואר רשום ואם נמסרה ביד, במועד שבו התקבלה בפועל.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

שירותי בריאות כללית

הקונה

פרטי הקונה

שם: _____

שם: _____

כתובת: _____

כתובת: _____

ת.ז. _____

ת.ז. _____

טלפון: _____

טלפון: _____

אימות חתימות בידי עו"ד:

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

עו"ד, _____

תאריך: _____

במקרה שהמציע הינו תאגיד:

אני הח"מ _____, עו"ד, מרחוב _____, מאשר בזאת כי חתימתו של הי"ה _____, ת.ז. _____ בפניי על גבי חותמת התאגיד _____ בע"מ – ח.פ. מחייבת את החברה לכל דבר ועניין ונעשתה בהתאם להחלטות החברה ומסמכיה כדין.

עו"ד, _____

תאריך: _____

נספח "ב"

ייפוי כח בלתי חוזר

אני החתומה מטה, **שירותי בריאות כללית אגודה עותומנית 611/99** ממנה בזה את עוה"ד אייל זליכה ו/או מיכאל בלקני מרח' ארלוזורוב 101, תל-אביב ו/או עו"ד מור אלון ו/או רוני ריכלין ו/או מירב קריספין ממשרד אלון-ריכלין עו"ד מרח' בר כוכבא 23 בני ברק ו/או את עוה"ד _____, מרח' _____ את כולם ביחד ו/או כל אחד מהם לחוד, להיות לב"כ החוקיים שלי/נו לשם עשיית בשמי/נו ובמקומי/נו של כל הפעולות הבאות או חלק מהן:

1. למכור ולהעביר ל _____ ת.ז.ח.פ. _____ (להלן - "צד ג'") ו/או לפקודתם את כל זכויותי בנכס הידוע כגוש 10677 חלקה 22 תת חלקה 6 וכל המוצמד להם, לרבות החלקים ברכוש המשותף, (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, אחד, 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 שירותי בריאות כללית אגודה עותומנית 611/99 לבין _____ ת.ז.ח.פ. _____.
2. מדי פעם בפעם לרשום, לפדות, לתקן, לבטל, להעביר, להתחייב להעביר, להסכים להעברת כל 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, עכוב פעולות על הרכוש הנ"ל.
3. לחדש את הרישום בפנקסי הקרקעות 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, לתקן צו רישום בית משותף וכל מסמכי הבית המשותף, 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 במשרד ספרי האחוזה, מחלקת הסדר ורישום קרקעות ולשכות רישום המקרקעין, בתי משפט, בתי דין וועדות ערר מכל הדרגות ומכל הסוגים, מינהל מקרקעי ישראל, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפלי 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 ייפוי כח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים. היות וייפוי כח זה ניתן לטובת צד ג' הנ"ל שממנו קבלתי/נו את התמורה המלאה עבור הרכוש הנ"ל ושזכויותיו עומדות ותלויות בייפוי כח זה, הוא יהיה בלתי חוזר, לא תהיה לי/לנו רשות לבטלו או לשנותו וכוחו יהיה יפה גם אחרי פירוקי.
7. בלא לגרוע מכל הוראה בייפוי כח זה כל הפעולות שיעשו על פי ייפוי כח זה יהיו על אחריותו ועל חשבונו של צד ג' בלבד.

ולראיה באתי/נו על החתום:

שירותי בריאות כללית

אני הח"מ, _____, עו"ד מאשר חתימת מרשתי, שירותי בריאות כללית אגודה עותומנית 611/99 על ייפוי הכח הנ"ל באמצעות _____.

עו"ד,

תאריך

נספח "ג"

ייפוי כח בלתי חוזר

אני הח"מ _____ ת.ז.ח.פ. _____ ממנה/ים בזה את עוה"ד אייל זליכה ו/או מיכאל בלקני מרחוב ארלוזורוב 101 ת"א ו/או עו"ד מור אלון ו/או רוני ריכלין ו/או מירב קריספין מרח' בר כוכבא 23 בני ברק ו/או את עוה"ד _____ מרחוב _____, את כולם ביחד ו/או כל אחד מהם לחוד, להיות לב"כ החוקאים שלי/נו לשם עשיית בשמי/נו ובמקומי/נו של כל הפעולות הבאות או חלק מהן:

1. לבטל, להחזיר ולהעביר ל- **שירותי בריאות כללית אגודה עותומנית 611/99** (להלן - "צד ג'") ו/או לפקודתה את כל הזכויות בנכס הידוע כגוש 10677 חלקה 22 תת חלקה 6 וכל המוצמד להם, לרבות החלקים ברכוש המשותף (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, קומבינציה, 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 ליחד 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, קומבינציה, איחוד ובדרך כלל כל טרנזקציה ורישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לרכוש הנ"ל או חלק ממנו.
3. לייצגנו בפני רשם המקרקעין ו/או בפני המפקח לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 ובפני כל רשות מוסמכת אחרת, לחתום על כל מסמך, הצהרה ותעודה כפי שידרשו, לצורך מחיקתה ו/או ביטול רישומה של כל הערה ו/או הערת אזהרה שתירשם לטובתנו בפנקסי המקרקעין על זכויות צד ג' ברכוש הנ"ל, וכן למחוק ולבטל כל דיווחים או רישומים המופיעים אצל מנהל מיסוי מקרקעין, הרשות המקומית ולכל 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 במשרד ספרי האחוזה, מחלקת הסדר ורישום קרקעות ולשכות רישום המקרקעין, בתי דין וועדות ערר מכל הדרגות ומכל הסוגים, הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפלי 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 ייפוי כח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים. היות וייפוי כח זה ניתן לטובת צד ג' הנ"ל שזכויותיו עומדות ותלויות בייפוי כח זה, הוא יהיה בלתי חוזר, לא תהיה לי/לנו רשות לבטלו או לשנותו וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתנו ו/או פירוקינו ו/או פשיטת רגלינו והוא יחייב גם את יורשינו, אפוטרופסינו ומנהלי עזבונינו או מפרקי/נו או כל מי שיקבל את נכסינו לאחר פירוקינו או פשיטת רגלינו.
7. ייפוי כח זה יישאר בתוקף גם לאחר מותינו או פירוקינו או פשיטת רגלינו ויחייב את יורשינו ואת יורשי יורשינו ו/או מפרקי/נו ו/או את כונסי נכסינו ו/או כל מי שיקבל את נכסינו לאחר פירוקינו או פשיטת רגלינו והואיל ותלויות בו זכויות צד ג'.

ולראיה באתי/נו על החתום:

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

אני הח"מ, עו"ד _____ מ.ר. _____ מרחוב _____ מאמת את החתימה דלעיל של מר _____, המחזיק בתעודת זהות מספר _____ ומאשר בזאת כדלקמן: כי ההחלטה הנ"ל התקבלה כדין ובהתאם למסמכי ההתאגדות של החברה ולפרוטוקול זכויות החתימה שלה והיא מחייבת את החברה. כי החברה קיימת ופועלת ורשומה כדין ולא שינתה את שמה וכי מר _____ ת.ז.: _____ הינו יו"ר האסיפה לעיל, חתם על הפרוטוקול הנ"ל וחתימתו בצירוף חותמת החברה מחייבת את החברה לכל דבר ועניין.

חתימה

תאריך

עו"ד, _____

תאריך:

נספח "11"

ח.פ.
(להלן: "החברה")

פרוטוקול

נוכחים: על פי מניין חוקי
יו"ר האסיפה: ה"ה
ת.ז.

הוחלט:

1. לאשר את רכישת המקרקעין הידועים כגוש 10677 חלקה 22 תת חלקה 6 וכל המוצמד להם, לרבות החלקים ברכוש המשותף, המצויים ברחוב דוד נורי 2 טירת הכרמל (להלן: "המקרקעין") משירותי בריאות כללית אגודה עותומנית 611/99 (להלן: "כללית").
2. לחתום על הסכם המכר לרכישת הזכויות במקרקעין מאת כללית, (להלן: "הסכם המכר"), ועל כל המסמכים הנלווים להסכם המכר וכל הנובע ממנו ללא יוצא מן הכלל, לרבות חתימה על שטרי העברת זכות שכירות, בקשות לרישום הערות אזהרה, דיווחים לרשויות מיסוי מקרקעין, ייפוי כוח בלתי חוזרים, לרבות למחוק כל הערת אזהרה שנרשמה לטובתנו ולהסמיך את פרקליטי כללית שלהלן לבצע את הפעולות המפורטות בסעיף 3 להלן, לביטול ומחיקת הערת אזהרה או כל רישום שירשמו לטובת החברה על זכויות כללית במקרקעין.
3. ליתן ייפוי כוח בלתי חוזר לפרקליטי כללית: עוה"ד אייל זליכה ו/או מיכאל בלקני מרחוב ארלוזורוב 101 ת"א ו/או עוה"ד מור אלון ו/או רוני ריכלין ו/או מירב קריספין מרחוב בר כוכבא 23 בני ברק, הכולל הוראות למחיקת וביטול כל משכון, הערת אזהרה וכל רישום אחר שיירשם ע"ש החברה על המקרקעין, וכן להודיע על ביטול כל דיווח על הסכם המכר למנהל מיסוי מקרקעין ו/או לרשות המקומית ו/או לכל רשות וגוף.
4. להסמיך את מר _____ ת.ז. _____ לביצוע הפעולה הנ"ל, לחתום בשם החברה על כל המסמכים הנדרשים והמתחייבים על פי פרוטוקול זה והסכם המכר, לרבות אך מבלי לגרוע מן האמור לעיל, לחתום על הסכם מכר, ייפוי כח למיניהם (לרבות ייפוי כח בלתי חוזר לביטול הערת אזהרה שתירשם לטובת החברה), בקשות שונות, שטרות, דיווחים לרשויות המס וכיו"ב.
5. חתימתו של מר _____ ת.ז. _____ הנ"ל בצירוף חותמת החברה, או שמה המודפס, תחייב את החברה לכל דבר הקשור והנוגע לביצוע כל הפעולות וחתימה על כל המסמכים לפי פרטיכל זה, ובכלל לכל הדרוש לפי הסכם המכר.

_____ – יו"ר

אני הח"מ, עו"ד _____ מר _____ מרחוב _____ מאמת את החתימה דלעיל של מר _____, המחזיק בתעודת זהות מספר _____ ומאשר בזאת כדלקמן: כי ההחלטה הנ"ל התקבלה כדין ובהתאם למסמכי ההתאגדות של החברה ולפרוטוקול זכויות החתימה שלה והיא מחייבת את החברה. כי החברה קיימת ופועלת ורשומה כדין ולא שינתה את שמה וכי מר _____ ת.ז. _____ הינו יו"ר האסיפה לעיל, חתם על הפרוטוקול הנ"ל וחתימתו בצירוף חותמת החברה מחייבת את החברה לכל דבר ועניין.

_____ חתימה

_____ תאריך

נספח "ד'2"

ח.פ.
(להלן: "החברה")

פרוטוקול

נוכחים : על פי מניין חוקי

יו"ר האסיפה: ה"ה ת.ז.

הוחלט:

1. לאשר מחיקה של כל הערת אזהרה ו/או משכון ו/או שעבוד ו/או הערה בכל פנקס המתנהל לפי דין, שתירשם לטובתנו ו/או לפקודתנו לטובת בנק למשכנתאות ממנו נטלנו/ניטול הלוואה מובטחת ברישום משכנתא, על זכויות שירותי בריאות כללית אגודה עותומנית 611/99, להלן: "כללית", במקרקעין הידועים כגוש 10677 חלקה 22 תת חלקה 6 וכל המוצמד להם, לרבות החלקים ברכוש המשותף, המצוי ברח' דוד נורי 2 טירת הכרמל.
ולאשר מתן הודעה על ביטול כל דיווח על הסכם המכר למנהל מיסוי מקרקעין ו/או לרשות המקומית ו/או לכל רשות וגוף.
2. להסמיך את כללית ו/או באי כוחה לחתום בשם החברה על כל המסמכים הנדרשים והמתחייבים לביצוע האמור בסעיף 1 לעיל, מבלי לגרוע מתוקפו של ייפוי כח בלתי חוזר שנחתם על ידינו.

_____ – יו"ר

אני הח"מ, עו"ד _____ מ.ר. _____ מרחוב _____ מאמת את החתימה דלעיל של מר _____, המחזיק בתעודת זהות מספר _____ ומאשר בזאת כדלקמן: כי ההחלטה הנ"ל התקבלה כדין ובהתאם למסמכי ההתאגדות של החברה ולפרוטוקול זכויות החתימה שלה והיא מחייבת את החברה. כי החברה קיימת ופועלת ורשומה כדין ולא שינתה את שמה וכי מר _____ ת.ז.: _____ הינו יו"ר האסיפה לעיל, חתם על הפרוטוקול הנ"ל וחתימתו בצירוף חותמת החברה מחייבת את החברה לכל דבר ועניין.

_____ חתימה

_____ תאריך

נספח "ה"

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 100,000 ש"ח (מאה אלף שקלים חדשים) (להלן: "קרן הערבות"), המגיע ו/או שיגיע לכם מאת המציעים, בקשר עם הצעה בלתי חוזרת לרכישת זכויות בנכס הידוע גוש 10677 חלקה 22 תת חלקה 6 וכל המוצמד להם, לרבות החלקים ברכוש המשותף, 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 20.5.2020 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