

קופת חולים כללית – חברה לתועלת הציבור – ח.צ. 52-0022088

שתיקרא להלן: "כללית"

ג.א.נ.,

הנדון: הזמנה להציע הצעה לרכישת נכס ברחוב אסתר המלכה 4 תל - אביב

1. כללית הינה בעלים רשום של הנכס שפרטיו כדלהלן:

גוש	חלקה	תיאור הנכס וכתובתו
7091	11 תתי חלקות 1-6	<p>חלק מבית משותף הידוע כחלקה 11 בגוש 7091 שכתובתו רח' אסתר המלכה 4-6 תל אביב, כדלקמן: אגף מס' 1 של הבית המשותף, תת חלקה 1 (מרתף + קומת קרקע) ששטחה הרשום 386.24 מ"ר ומוצמד אליה שטח רשום של 39.40 מ"ר המסומן ה' טורקיז (הצמדה משותפת לתתי חלקות 11/1 – 11/6); תת חלקה 2 (קומת קרקע) ששטחה הרשום 14.66 מ"ר ומוצמד אליה שטח רשום של 39.40 מ"ר המסומן ה' טורקיז (הצמדה משותפת לתתי חלקות 11/6-11/1); תת חלקה 3 (קומת קרקע) ששטחה הרשום 122.74 מ"ר ומוצמד אליה שטח רשום של 39.40 מ"ר המסומן ה' טורקיז (הצמדה משותפת לתתי חלקות 11/6-11/1); תת חלקה 4 (קומת קרקע) ששטחה הרשום 156.41 מ"ר ומוצמד אליה שטח רשום של 39.40 מ"ר המסומן ה' טורקיז (הצמדה משותפת לתתי חלקות 11/6-11/1); תת חלקה 5 (קומה ראשונה) ששטחה הרשום 134 מ"ר ומוצמד אליה שטח רשום של 26 מ"ר המסומן ב' כחול - גגון, שטח רשום של 39.40 מ"ר המסומן ה' - טורקיז (הצמדה משותפת לתתי חלקות 11/6-11/1), שטח רשום של 7.69 מ"ר המסומן ו' - אדום - כחול (הצמדה משותפת עם תת חלקה 11/6); תת חלקה 6 ששטחה הרשום 156.41 מ"ר אליה מוצמדים: 2 חניות ששטחן הרשום 10.7 מ"ר כל אחת המסומנות ז - ח - אדום, שטח רשום של 39.40 מ"ר המסומן ה' טורקיז (הצמדה משותפת לתתי חלקות 11/6-11/1), שטח רשום של 7.69 מ"ר המסומן ו' אדום-כחול (הצמדה משותפת עם תת חלקה 5), שטח רשום של 55.5 מ"ר המסומן א' אדום-תכלת קרקע (הצמדה משותפת עם חלקת משנה 11/8 שאינה בבעלות כללית) אשר לגביו, ממועד קבלת החזקה בידי הקונה יהיו החזקה והשימוש בשטח זה <u>משותפים</u> לבעלי חלקות משנה 11/6 ו- 11/18 כאמור בהסכם בין כללית לבין מדינת ישראל מיום 1.8.2002. בנוסף לאמור לעיל לכל תת חלקה חלקים ברכוש המשותף, (אשר אינם מקנים זכויות בניה). נסח רישום מצ"ב <u>כנספח א'</u>.</p>

2. כללית החליטה על קיום הליך של מו"מ ו/או התמחרות ביחס למכירת הנכס לעיל. לפיכך, הינך רשאי להגיש הצעה לרכישת הנכס.
 3. על המציע לערוך, על חשבונו ועל אחריותו, את כל הבירורים הדרושים לו ברשות המקומית, ברשויות התכנון השונות, בלשכת רישום המקרקעין או בכל מוסד ו/או גוף אחר, לשם קבלת כל המידע הדרוש לו בנוגע לנכס ולשם הכנת ושיכלול הצעתו ולהגשתה.
 4. בלי לפגוע באמור לעיל, כללית ו/או מי מטעמה ו/או עוה"ד המטפלים במכירת הנכס, לא יישאו בכל אחריות כלשהי לנכונות הפרטים שנמסרו על ידם אודות הנכס ו/או על זכויות כללית בנכס.
 5. עם הגשת ההצעה ייראה המציע כמי שכל העובדות והנסיבות ידועות ונהירות לו, כמי שערך כל בדיקה שהייתה נחוצה לשם הכנת ההצעה והגשתה וכי הוא לא הסתמך על מצג כלשהו של כללית ו/או מי מטעמה, ולא תישמע מצידו של המציע כל טענה בדבר טעות ו/או הטעיה ו/או אי ידיעה של פרט כלשהו לגבי כל עניין הקשור בהצעה ו/או המופיע בה ו/או שאינו מופיע בה.
- להצעה תצורף כחלק בלתי נפרד הימנה הצהרת המציע בנוסח הרצ"ב כנספת ב' המאשר את האמור לעיל.**
- על טופס הצהרת המציע יש לציין באותיות ברורות במקום המיועד לכך את שם המציע, את כתובתו ואת מספר תעודת הזהות. אם המציע הינו תאגיד - יש לציין את כל פרטי הזיהוי של הגוף המשפטי ואת כתובת משרדו הרשום, ולצרף אישור עו"ד המאשר את בעלי זכות החתימה בשם התאגיד.
 6. ההצעה תוגש על ידי הגשת ההסכם המצורף כשהוא חתום בידי הרוכש הפוטנציאלי וכאשר פרטיו ופרטי סעיף 4 בהסכם ממולאים.
 7. **בהצעה יש לפרט את התמורה בצירוף מע"מ אם יחול. למען הסר ספק, מובהר כי סכום התמורה שיצוין בהצעה אינו כולל מע"מ. באם תקבל ההצעה יהיה על המציע להוסיף עליו גם את סכום המע"מ, כמפורט בנוסח ההסכם.**
 8. על המציע לחתום בכל עמוד של נוסח ההסכם ובמקום בו ביצע השלמות כמפורט בסעיף 6 לעיל, לצרף את חתימתו בראשי תיבות. בנוסף, על המציע לחתום, בסוף נוסח ההסכם, במקום המיועד לכך, את חתימתו המלאה.
 9. חתימת המציע בנוסח ההסכם תאומת ותאושר על ידי עורך דין. היה המציע תאגיד, תאומת ותאושר חתימתו על ידי עורך דין או רואה חשבון של התאגיד, כמחייבת את התאגיד.
 10. היה והמציע הינו קבוצה בלתי מאוגדת אשר הוקמה לצורך מתן ההצעה, יחולו ההוראות הבאות:
- 10.1 על כל אחד מיחיד המציע לחתום בכל עמוד של נוסח ההסכם ובמקום בו בוצעו השלמות כאמור בסעיף 6 לעיל, לצרף את חתימתו בראשי תיבות. בנוסף, על כל

אחד מיחידה המציע לחתום, בסוף נוסח ההסכם, במקום המיועד לכך, את חתימתו המלאה.

- 10.2 חתימת כל יחידה המציע בנוסח ההסכם תאומת ותאושר על ידי עורך דין.
- 10.3 הערבות ו/או השיק הבנקאי כנדרש בסעיף 14 להלן, תוצא לבקשת כל יחידה המציע ותהא להבטחת כל התחייבויות יחידה המציע, ביחד ולחוד, כלפי כללית.
- 10.4 כל יחידה המציע, ביחד ולחוד, יהיו אחראים כלפי כללית לקיום התחייבויותיהם. להצעה תצורף הצהרת המציע, בנוסח המצורף, עליו יחתמו כל יחידה המציע.
- 10.5 מובהר בזאת כי במקרה כאמור ירשמו הזכויות בנכס על שם יחידה המציע בחלקים שווים ביניהם אלא אם תצורף להצעת המציע הודעה בכתב, חתומה על ידי כל יחידה המציע, בדבר חלוקה אחרת של הזכויות.
11. **כמו כן, חובה על המציע לצרף להצעתו אישור תקף על ניהול פנקסי חשבונות ורשומות על פי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו - 1976, על שם המציע, ו/או פטור מניהול פנקסי חשבונות ורשומות.**
12. כתנאי לקבלת ולבחירת כל הצעה והבאתה לאישור הנהלת כללית, יהא על המציע לצרף לצרף להצעתו ערבות בנקאית אוטונומית – מקור, בנוסח המצורף כנספח ה' להסכם, שהוצאה על ידי בנק בישראל לבקשת המציע/ים, לטובת " **שירותי בריאות כללית אגודה עותומנית 611/99**", מבוילת כדין, בתוקף עד 7.10.2015 על סך של 500,000 ₪ (במילים: חמש מאות אלף שקלים חדשים) כשהערבות צמודה למדד המחירים לצרכן, או שיק בנקאי ע"ס 500,000 ₪ ערוך לטובת **שירותי בריאות כללית אגודה עותומנית 611/99** וזאת להבטחת מילוי התחייבויות המציע/ים על פי תנאי ההצעה וההסכם, ומבלי לגרוע מזכות כללית לדרוש ערבות משלימה/שיק בנקאי בסך נוסף כמפורט בהסכם.
13. **המצאת ערבות בנקאית או שיק בנקאי כאמור הינה תנאי סף להבאת ההצעה לאישור ועדת ההנהלה והדירקטוריון של כללית. מציע אשר לא יגיש ערבות ו/או שיק בהתאם לאמור לעיל הצעתו תיפסל ולא תובא לדיון.**
14. כללית תהא רשאית לחלט את הערבות או לפרוע את השיק הבנקאי אם המציע חזר בו מהצעתו ו/או לא קיים אותה מכל סיבה שהיא ו/או בכל מקרה בו חתמה כללית על ההסכם המצורף להצעה והמציע הפר את ההסכם, הכל לפי שיקול דעתה של כללית, וסכום הערבות או השיק הבנקאי יהווה פיצוי מוסכם בגין הפרת התחייבויות המציע, כאמור.
15. את ההצעה כשהיא חתומה על ידי המציע יש להגיש **במעטפה סגורה** לתיבת ההצעות למשא ומתן הממוקמת במשרדי הנהלת הבית של כללית בקומה 6 מול חדר 633, ברחוב ארלוזורוב 101, תל-אביב, עד יום 26.4.2015, **בשעה 11.00 בבוקר**.

16. כללית אינה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא.
17. על כל מציע לעמוד בדרישות המפורטות בפניה זו ואולם כללית תהיה רשאית – אך לא חייבת – להתייחס ו/או לקחת בחשבון ו/או לקבל הצעה של מציע שאינה עומדת בכל הדרישות כאמור.
18. בלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, כללית תהיה רשאית – אך לא חייבת – להרשות הגשת הצעה לאחר המועד הקבוע להגשת ההצעות או להשלים כל פרט שהוא בקשר להצעה בכל מועד. כללית תהיה רשאית גם לאחר מועד הגשת ההצעות לדרוש הבהרות והסברים מכל המציעים או חלקם, לנהל משא ומתן עם המציעים או אחד/ים מהם, או עם מציעים נוספים אחרים, הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי של כללית.
19. כללית תהא רשאית לוותר על דרישות לקיום תנאים כלשהם ו/או להתנות תנאים חדשים ו/או שונים ו/או נוספים וזאת בין כלפי מציע כלשהו ובין כלפי כל המציעים לפי שיקול דעתה הבלעדי של כללית.
20. תוקפה של כל הצעה יהיה עד למועד בו תודיע הכללית למציע על אי קבלתה. בכל מקרה תפקע ההצעה בתאריך **30.7.2015**.
21. קבלת ההצעה על ידי כללית תשתכלל אך ורק בחתימה על ההסכם שיכרת בין המציע ובין כללית.
22. כללית לא תהא חייבת בכל זמן שהוא למסור נימוקים לאי קבלת הצעה כלשהי ו/או למסור פרטים בקשר להצעה כלשהי, לרבות זו שתתקבל.
23. פנייה זו אינה מהווה הצעה וכללית אינה מתחייבת לקבל איזו הצעה שהיא. דיני המכרזים לא יחולו על פנייה ועל ההצעות שתוגשנה.
24. מכירת הזכויות בנכס כפופה ומותנית בקבלת אישור ועדת ההנהלה והדירקטוריון של כללית.

בכבוד רב,

קופת חולים כללית – חברה לתועלת הציבור

נספח "ב"

לכבוד

קופת חולים כללית – חברה לתועלת הציבור

הצהרת המציע לרכישת נכס ברחוב אסתר המלכה 4 תל - אביב
במסגרת הליך של מו"מ ו/או התמחרות

1. אנו החתומים מטה, לאחר שקראנו, הבנו ובדקנו את כל מסמכי ההזמנה להציע הצעות וההסכם שבנדון מצהירים בזה, כי הננו מסכימים לקיים את כל תנאי ההזמנה וההסכם ואנו מציעים לרכוש את הזכויות בנכס בהתאם לכל תנאי ההזמנה וההסכם, תמורת הסכום המוצע המפורט בהצעתנו (להלן: "התמורה").
2. אנו מאשרים כי קראנו והבנו היטב את כל פרטי ההצעה וההסכם וחתימתנו על נוסח ההסכם המצ"ב נעשתה בהסתמך על האמור לעיל.
3. אנו מצהירים בזה כי ידועים לנו כל המידע והפרטים על מצבו הפיזי, המשפטי, התכנוני והעובדתי של הנכס ושל הזכויות המוצעות בנכס וכי בדקנו את הנכס ואת הזכויות המוצעות, את מצב הרישום בלשכת רישום המקרקעין ואת אפשרויות הניצול והשימוש של הנכס ומצאנו אותו מתאים לצרכנו ולמטרותנו ואנו מוותרים בזה על כל טענת פגם ו/או אי התאמה ו/או ברירה ו/או טעות על פי כל דין.
4. ידוע לנו ואנו מסכימים לכך, כי התמורה המוצעת אינה כוללת מע"מ וכי ככל שהעסקה אינה פטורה ממע"מ הרי שתשלום המע"מ יחול עלינו וישולם על ידינו, בנוסף לתמורה.
5. ידוע לנו שכתנאי להבאת הצעתנו לאישור ועדת ההנהלה והדירקטוריון של כללית, להבטחת הצעתנו וכל התחייבויותינו על פי מסמכי ההזמנה ו/או על פי ההסכם, יהא עלינו להמציא ערבות בנקאית או שיק בנקאי כנדרש בהזמנה להציע הצעות ובהסכם.
6. אם הצעתנו תתקבל ונחזור בנו מהצעתנו ו/או לא נקיים את הצעתנו ו/או לא נקיים תנאי מתנאי הצעתנו ו/או מתנאי ההסכם, תהיה כללית רשאית לחלט את הערבות לטובתה או לפרוע את השיק הבנקאי, כפיצויים מוסכמים ומוערכים מראש על הפרת התחייבויותינו, לרבות הערבות הבנקאית המשלימה ו/או שיק בנקאי משלים כמפורט בהסכם.

שם המציע

כתובת

מס' ת"ז (*) או מס' התאגיד

חותמת התאגיד

טלפון: _____ פקס: _____

חתימת המציע

אישור

אני הח"מ, _____, עו"ד, מ- _____, מאשר בזאת כי ביום
_____ חתמו בפני ה"ה _____ ת.ז. _____ ו-
_____ ת.ז. _____ שהזדהו בפני על פי תעודות זהות/המוכרים לי
אישית על ההצהרה דלעיל.

עו"ד, _____

אם המציע הוא תאגיד :

אני הח"מ _____, עו"ד/רו"ח מ- _____, מאשר בזאת כי
חתימותיהם של ה"ה _____ ת.ז. _____ ו-
_____ ת.ז. _____ בצירוף חותמת התאגיד הנ"ל כפי שנעשו לעיל
מחייבות את התאגיד לכל דבר ועניין, וכי התאגיד הנ"ל פעיל ולא נמחק מרישומי רשם
החברות/השותפויות/העמותות.

עו"ד, _____

הסכם לרכישת זכויות במקרקעין

שנערך ונחתם ביום ____ לחודש _____ שנת 2015

בין:

קופת חולים כללית חברה לתועלת הציבור (חברה 8-002208-52)
(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 שבצדם:

"המקרקעין" או "הנכס" - זכויות בעלות רשומות במרשם המקרקעין (פנקס הבתים המשותפים) בחלקה 11 בגוש 7091, כדלקמן: אגף מס' 1 של הבית המשותף, תת חלקה 1 (מרתף + קומת קרקע) ששטחה הרשום 386.24 מ"ר ומוצמד אליה שטח רשום של 39.40 מ"ר המסומן ה' טורקיז (הצמדה משותפת לתתי חלקות 11/1 – 11/6); תת חלקה 2 (קומת קרקע) ששטחה הרשום 14.66 מ"ר ומוצמד אליה שטח רשום של 39.40 מ"ר המסומן ה' טורקיז (הצמדה משותפת לתתי חלקות 11/1-11/6); תת חלקה 3 (קומת קרקע) ששטחה הרשום 122.74 מ"ר ומוצמד אליה שטח רשום של 39.40 מ"ר המסומן ה' טורקיז (הצמדה משותפת לתתי חלקות 11/1-11/6); תת חלקה 4 (קומת קרקע) ששטחה הרשום 156.41 מ"ר ומוצמד אליה שטח רשום של 39.40 מ"ר המסומן ה' טורקיז (הצמדה משותפת לתתי חלקות 11/1-11/6); תת חלקה 5 (קומה ראשונה) ששטחה הרשום 134 מ"ר ומוצמד אליה שטח רשום של 26 מ"ר המסומן ב' כחול - גגון, שטח רשום של 39.40 מ"ר המסומן ה' - טורקיז (הצמדה משותפת לתתי חלקות 11/1-11/6), שטח רשום של 7.69 מ"ר המסומן ו' - אדום - כחול (הצמדה משותפת עם תת חלקה 11/6); תת חלקה 6 ששטחה הרשום 156.41 מ"ר אליה מוצמדים: 2 חניות ששטחן הרשום 10.7 מ"ר כל אחת המסומנות ז - ח - אדום, שטח רשום של 39.40 מ"ר המסומן ה' טורקיז (הצמדה משותפת לתתי חלקות 11/1-11/6), שטח רשום של 7.69 מ"ר המסומן ו' אדום - כחול (הצמדה משותפת עם תת חלקה 5), שטח רשום של 55.5 מ"ר המסומן א' אדום-תכלת קרקע (הצמדה משותפת עם חלקת משנה 11/8 שאינה בבעלות כללית) אשר לגביו, ממועד הפסקת החזקה

בפועל על ידי כללית יהיו החזקה והשימוש בשטח זה **משותפים** לבעלי חלקות משנה 11/6 ו- 11/18 כאמור בהסכם בין כללית לבין מדינת ישראל מיום 1.8.2002 (להלן: "**ההסכם מיום 1.8.02**") שהעתקו מצ"ב **כנספח א'**, בגינו נרשמה לטובת כללית הערה בגין הימנעות מעשיית עסקה ביום 12.6.07 לפי שטר 23138/07/1 אשר תימחק ממרשם המקרקעין כאמור בהסכם מיום 1.8.02. בנוסף לאמור לעיל לכל תת חלקה חלקים ברכוש המשותף, (אשר אינם מקנים זכויות בניה, כפי שיפורט להלן) כמפורט בנסח רישום המצ"ב **כנספח ב'**.

- **"זכויות כללית"**
 זכויות בעלות רשומות בפנקס הבתים המשותפים כמפורט במרשם המקרקעין, בכפוף למסמכי הבית המשותף, להסכם מיום 1.8.02 ולזכות הקדימה של המדינה, כפי שיפורט להלן.

"זכות הקדימה של המדינה" זכות קדימה של המדינה באמצעות משרד האוצר – החשב הכללי, חטיבת נכסים, רכש ולוגיסטיקה, מינהל נכסי הדיור הממשלתי, להלן: "**הדיור הממשלתי**", לרכישת הנכס מכללית בתנאים המוצעים על ידי קונה בכוח וזאת בהתאם לחוזה מיום 30.4.1969, ולחוזה מיום 8.12.1969 שנחתם בין כללית לבין בנק הספנות לישראל בע"מ אשר המדינה באה בנעליו, המצ"ב **כנספח ג'**, וכמפורט בסעיף 2 להלן.

המדינה תוותר על זכות הקדימה הנ"ל בכפוף לכך שהנכס יימכר במחיר השווה או העולה על מחיר השומה שנערכה עבור כללית ע"י שמאי מקרקעין ואשר הוצגה בפני הדיור הממשלתי.

- **"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 אוקטובר שנת 2014 אשר פורסם ביום 15.11.2014.

- **"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 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.

חשבון מס' 133636 בבנק הפועלים בע"מ, סניף איילון עסקים (מס' 63) ע"ש שרותי בריאות כללית. מספר IBAN לביצוע העברות זה"ב IL88012063000000133636

- עו"ד מור אלון ו/או עו"ד שרון ניניו לוי ממשרד אלון-ריכלין מרח' בר כוכבא 23 מגדל V Tower בני ברק, שהינה ב"כ של הכללית בלבד.

"עוה"ד"

מבוא

- הואיל:** ולכללית זכות בעלות רשומה במקרקעין כמפורט במבוא ;
- והואיל:** ולאחר שהקונה ערך את כל הבדיקות כקונה זהיר ושקל את כל הנתונים, לרבות זכות הקדימה של המדינה כהגדרתה לעיל וכמפורט בסעיף 2 להלן, 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 מצדו לרכישת הזכויות במקרקעין בתנאים כמפורט להלן, אשר תוקפה יהיה עד למועד בו תודיע כללית 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 ועדת ההנהלה והדירקטוריון כללית, ויחתמו עליו המורשים לחתום בשם כללית לאחר אישורו ע"י ועדת ההנהלה והדירקטוריון 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

למדינה, באמצעות הדיור הממשלתי, זכות קדימה לרכוש את הנכס מכללית בתנאים המוצעים על ידי קונה בכוח בהתאם לחוזה מיום 30.4.1969 ולחוזה מיום 8.12.1969. לפיכך, פנתה כללית לדיור הממשלתי והזמינה אותו לרכוש את הנכס. הדיור הממשלתי

הודיע לכללית כי הוא מסכים לוותר על זכות הראשונים לרכישת הנכס בכפוף לכך שהנכס יימכר במחיר השווה או העולה על מחיר השומה שנערכה עבור כללית ע"י שמאי מקרקעין ואשר הוצגה לדיור הממשלתי. לפיכך, אם וככל שהצעת הקונה תהא נמוכה מהשומה שנערכה עבור כללית, תפנה כללית למדינה ותאפשר למדינה לרכוש את הזכויות במחיר המוצע ע"י הקונה. ככל שהמדינה תבקש לממש את זכותה דלעיל, יימכר הנכס למדינה ואין ולא תהא לקונה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד כללית, ללא יוצא מן הכלל, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל: טענה להסתמכות ו/או להוצאות ו/או לאובדן רווח ו/או לנזקים כלשהם ללא יוצא מן הכלל.

להסיר כל ספק, יודגש במפורש כי כללית אינה מתחייבת לקבל כל הצעה הנמוכה ממחיר השומה ו/או שומה מעודכנת ו/או לקבל כל הצעה שהיא.

בכפוף לאמור לעיל ולהלן, כללית תמכור לקונה והקונה ירכוש בזה מכללית את הזכויות במקרקעין, במצבן במעמד חתימת ההסכם. כללית אינה אחראית לכל אי התאמה בין הבנוי בפועל לבין היתר הבניה ו/או הרישום בפנקסי מרשם המקרקעין. המקרקעין נמכרים כשהם כפופים למגבלות, הפקעות, וליתר התחייבויות ולשימושים המותרים על פי מסמכי רישום הבית המשותף (לפיהם לא צמודות לנכס זכויות בניה), היתרי 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.

למען הגילוי הנאות, נמסר בזאת כי בעבר עשתה המדינה (ע"י משרד הקליטה) שימוש שלא כדין לחניה, בשטחים בבעלות כללית המסומנים ז' - ח' - אדום ורשומים כהצמדה לתת חלקה 6 שהינה בבעלות כללית, למניעת שימוש ותפיסת חזקה כאמור הציבה כללית מחסום במקום. כמו כן, מודיעה כללית כי למיטב ידיעתה קיימת חריגת בניה בנכס, (של כ - 60 מ"ר המהווים חלק מקומת הכניסה שנסגרה כפי הנראה ללא היתר וכן חלק מחדר המדרגות), אך זאת מבלי לגרוע מחובת הבדיקה של הקונה כקונה זהיר, ומבלי שכללית תהיה אחראית לכל חריגת בניה, לרבות להכשרת ו/או הריסת כל חריגה באמור.

מובהר במפורש כי המקרקעין נמכרים במצבם הנוכחי (as is), מכל הבחינות.

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.

3. הצהרות הקונה

הקונה מצהיר בזה כי:

3.1 בחתימתו על הסכם זה מאשר הקונה כי הוא מודע לזכות הקדימה של המדינה, כי בחן ובדק זכות זו ומשמעותה והחליט להגיש את הצעתו לאחר ששקל וקיבל ייעוץ משפטי בנדון. למען הסר כל ספק, הצעת הקונה הינה הצעה המחייבת את הקונה באופן בלתי חוזר והקונה לא יהיה זכאי לחזור בו מהצעתו עד לקבלת הודעת כללית המאשרת קבלת הצעה או הדוחה אותה. כמו כן, במקרה שכללית תחליט להתקשר עם הדיור הממשלתי למכירת הנכס בהתקיים האמור בסעיף 2 לעיל, אזי בחתימתו על ההסכם זה, מאשר הקונה באופן בלתי חוזר כי אין ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד כללית, ללא יוצא מן הכלל. להסיר כל ספק יודגש במפורש כי כללית אינה מתחייבת לקבל כל הצעה הנמוכה ממחיר השומה ו/או כל הצעה שהיא.

3.2 ידוע לקונה כי בבחינת הצעתו זו והבאתה לאישור ועדת ההנהלה והדירקטוריון של כללית, ככל שתובא, מסתמכת כללית על הצהרתו והתחייבותו דלעיל.

3.3 הוא בחן ובדק את הזכויות במקרקעין ואת מצבם מבחינה פיזית, משפטית, רישומית, תכנונית, עובדתית ומכל בחינה אחרת, לרבות סביבתם, דרכי הגישה אליהם וכו', ובלא לגרוע מכלליות האמור בדק את זכויותיה של כללית במקרקעין על פי כל דין, כי בדק את ייעוד המקרקעין, 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, את חריגות הבניה בנכס, ידוע לו כי תיק הבניין של הנכס בעיריית תל אביב אינו קריא ועל כן לא ניתן לפענח בוודאות מוחלטת את מהות השימושים הכתובים בו אך המילה "משרדים" מופיעה בו מספר פעמים. הוא בדק את דרישות הרשות המקומית ו/או הועדות לתכנון ובניה ו/או לשכת רישום המקרקעין ביחס אליהם, וכן את היעדר זכויות בניה לנכס, עפ"י מסמכי הבית המשותף שלהלן, לרבות הפרשות ו/או הפקעות, את אפשרות פיתוח המקרקעין והשימוש בהם, את כל הרישומים הקיימים בנוגע לנכס, 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 כל אי התאמה בין הבנוי בפועל לבין היתר הבניה ו/או הרישום בפנקסי מרשם המקרקעין, וכי הקונה בלבד יהא אחראי להכשרת או להריסת כל חריגת בניה ככל שקיימת, על חשבונו, וכללית אינה אחראית לכל חריגת בניה בנכס, ככל שישנה, ללא יוצא מן הכלל.

3.4 הוא בחן ובדק את הוראות ההסכם מיום 1.8.02, ידוע לו כי שטח הרמפה הרשום כהצמדה משותפת לתת חלקה 11/6 ולתת חלקה 11/18 שאינה בבעלות כללית מסומן א' – אדום – תכלת קרקע, יהפוך מיום בו תפסיק כללית להחזיק בפועל בתת חלקה 11/6 לשטח בחזקה ושימוש משותפים לבעלי חלקות משנה 11/6 ו – 11/18, וכי הערת האזהרה בגין הימנעות מעשיית עסקה הרשומה לטובת כללית על זכויות המדינה בחלקת משנה 11/18 תימחק.

עוד מצהיר ומתחייב הקונה כי הוא בדק ובחן את השטחים המסומנים בתשריט הבית המשותף כהצמדות לחלקת משנה 6 - ז' - ח' אדום, את תקניות השטחים הנ"ל לשימוש כחניה ואת האפשרות לעשות בהם שימוש לצרכיו. בקשר עם כל האמור מצהיר הקונה ומתחייב כי ואין ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד כללית, ללא יוצא מן הכלל.

3.5 מבלי לגרוע מכלליות כל הוראה אחרת שבהסכם זה, ידוע לו שנכון למועד חתימת הסכם זה, הנכס אינו פנוי ומשמש, בין היתר כמרפאות ומשרדים של קופת חולים כללית, הוא 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.

3.6 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 שיידרשו על ידי כללית ו/או באי כוחה ו/או מרשם המקרקעין. להסיר כל ספק, במקרה של מניעה ו/או מגבלה לרישום הזכויות כאמור, כתוצאה מקיום חריגת בניה כלשהי ו/או מפעולה שהקונה ביצע בנכס תהיה כללית פטורה מכל התחייבות להמצאת כל אישור אשר הוצאתו נמנעה עקב חריגת בניה ו/או מפעולות הקונה, ומביצוע כל פעולה שתידרש להשלמת הרישום, אשר תבוצע על ידי הקונה ועל חשבונו.

3.7 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 ובקשר עם כל הקשור בכך.

3.8 בלי לגרוע מכל הוראה אחרת בהסכם זה, הוא בדק היטב את מצב התחזוקה של המקרקעין והמבנה, ידוע לו כי הנכס ישן וכללית אינה אחראית למצבו ולמצב כל מערכותיו, והוא 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.

3.9 בלי לגרוע מכלליות כל הוראה אחרת בהסכם זה, ידוע לו שנתוני 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 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 וכו' הוא שיקבע, והקונה מוותר על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בענין זה והוא רוכש את הנכס לאחר שביצע את כל הבדיקות הנחוצות מבחינתו ביחס לנכס כמתחייב.

3.10 הוא עיין וקרא היטב את הוראות ההסכם שנחתם ביום 25.1.1982 בין כללית לבין המדינה - משרד האוצר, המצ"ב כ נספח ד', בעניין התחייבות כללית כי לא ייגרם מיטרד (רעש) מעבודת המעבה למשרדים שבבנין והתחייבות כללית להעביר את המעבה לגג קומה נוספת ככל שתיבנה, וכי בחתימתו על הסכם זה הוא מקבל על עצמו את הוראות ההסכם ויפעל על פיו.

3.11 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.

3.12 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 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.

- 3.13 הקונה מצהיר, כי ידוע לו שהבניין, שבו המקרקעין הנדונים, (להלן: "הבניין"), בנוי על חלקה 11 בגוש 7091, ששטחה 1,156 מ"ר ורשום כבית משותף (להלן: "הבית המשותף"). כן מצהיר הקונה בזה כי בדק היטב את כל מסמכי הבית המשותף, לרבות ומבלי לגרוע מכללית האמור, את התקנון המוסכם של הבית המשותף, (להלן: "התקנון"), ומצא כי האמור בהם ותנאיהם טובים, מתאימים ומאפשרים, בנסיבות העניין, שימוש סביר במקרקעין ובכרש המשותף הצמוד להם לפי ייעודם המתוכנן להם. מבלי לגרוע מכלליות האמור, במיוחד מצהיר הקונה ומאשר בחתימתו על הסכם זה כי ידוע לו שהבניין הינו "בנין מורכב", ברורות לו ההוראות בדבר אחזקת הרכוש המשותף, ברורה לו חובת התחזוקה והאחריות בגין הגגון המסומן באות ב' ע"י הבעלים של חלקת משנה 5, ברורות לו ההוראות בדבר חובת בעלי הזכויות של המבואה המסומנת באות ט' לאפשר גישה לארון חשמל בתנאים המפורטים בתקנון וכן ההוראות בדבר השטחים המהווים הצמודות משותפות, ידוע וברור לו כי שטח הגגות וכל זכויות הבניה הנוכחיות והעתידיות של החלקה והבניין הוצמדו לחלקת משנה 11/18 אשר אינה בבעלות כללית, וכי לבעלי חלקת משנה 11/18 (כיום - מדינת ישראל) מלוא זכויות הבניה בהתאם למסמכי הבית המשותף, והוא מגיש את הצעתו מתוך ידיעת האמור, ואין ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד כללית, ללא יוצא מן הכלל.
- 3.14 הקונה מצהיר כי בדק את כל פרטי מסמכי הבית המשותף לרבות שטח המקרקעין, חלוקתם והחלקים הצמודים להם, כמו כן בדק את כל ההתחייבויות והזכויות הנובעות מהמקרקעין והנוגעות אליהם, לרבות עפ"י התקנון.
- 3.15 ידוע לקונה על כך כי הוא יהיה כפוף להוראות התקנון בשלמותן לרבות כל שינוי בהן ככל שזה נוגע להתחייבויות והזכויות הנובעות מהן בכל הקשור למקרקעין, נשיאה בהוצאות, ולזכות להשתמש בהם.
- 3.16 הקונה מודע לכך כי עליו לבדוק היטב את מסמכי הבית המשותף, לרבות התקנון, 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.
- 3.17 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 שינוי בהן, ועל כן לא תישמע כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה מטעם הקונה בנוגע לעניין זה.
- 3.18 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.
- 3.19 הקונה מצהיר בזה כי לא חלה עליו כל מניעה שבדין ו/או בהסכם המונעת ממנו מלהתקשר בהסכם זה ולמלא אחר כל החיובים המפורטים בו.
- 3.20 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 המחויבים 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.

3.21 **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 5.5 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 כדן. 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 20% (עשרים אחוזים) מן התמורה, כשהיא צמודה למדד היסודי ובצירוף מע"מ כדן. 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 כשיעורה בחוק 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 הפחתתה, ולרבות תשלום סכום המקדמה ע"י הקונה באמצעות ב"כ כללית ולפי הנחיותיו.

4.1.3 הקונה ישלם לכללית את יתרת התמורה בסך של 50% (חמישים אחוזים) מן התמורה, כשהיא צמודה למדד היסודי ובצירוף מע"מ כדן, (להלן: "התשלום האחרון"), עד ולא יאוחר ממועד מסירת החזקה בנכס ביום **7.10.2015**.

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 5% מהתמורה להבטחת אישור הרשות המקומית לח-ן הנאמנות שיפתח על ידי עוה"ד ב"כ כללית (להלן: "הפקדון ו"חשבון הנאמנות", בהתאמה), תשלום המע"מ, ככל שחל, ישולם בכל מקרה במועד המסירה ישירות לידי כללית וכאמור בסעיף 5.5 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 ידרש 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 פרעונו, 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 בידי 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-5% 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 במידה ונהג 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 התשלום 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' 03-7608040 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, שייערכו על ידי כללית, יהיו נאמנים עליו, ייחשבו כנכונים ויהוו 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 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 שיורה לו לעשות בהתאם להוראות סעיף 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 כך, ככל שיידרש, מיד עם דרישה.

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

5.3.1 בכוונת כללית לפעול על פי כל דין למתן פטור לכללית מהיטל השבחה החל על המקרקעין, ככל שחל, לרבות בגין תכנית בנין עיר שפורסמה למתן תוקף עד ליום חתימת הסכם זה, וזאת בהתאם להוראות סעיף 19 (ב) (4) לתוספת השלישית של חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 ו/או בהתאם לכל הוראת דין אחרת ולקונה לא תהא כל טענה כנגד כללית בשל כך.

5.3.2 רק אם וככל שלא יחול פטור כאמור, תישא כללית בהיטל השבחה החל על המקרקעין, אם וככל שחל, וזאת רק בגין תכנית בנין עיר שפורסמה למתן תוקף עד ליום 1.4.2015, ו/או בגין הקלה ו/או שימוש חורג ככל שנתבקשו על ידי כללית עובר ליום 1.4.2015 על אף האמור ובכל מקרה, כללית לא תישא בהיטל השבחה בגין זכויות מותנות (לרבות זכויות המותנות באישור נוסף של הועדה המקומית לתו"ב), וכל היטל השבחה בגין זכויות מותנות, בין שעילתו לפני יום 1.4.2015 ובין שעילתו לאחר יום 1.4.2015, יחול על הקונה וישולם על ידו.

5.3.3 כל חיוב אחר בהיטל השבחה שאינו חל על כללית מפורשות בהתאם לסעיף 5.3.2 לעיל, ללא יוצא מן הכלל, יחול על הקונה וישולם על חשבונו. להסרת ספק ומבלי לגרוע מכלליות האמור, יובהר כי הקונה יישא גם בכל חבות הנובעת מהקלה ו/או שימוש חורג אשר לא נתבקשו על ידי כללית לפני יום 1.4.2015 וכן יישא הקונה בכל היטל בגין זכויות שמיושן מותנה לרבות זכויות המותנות באישור נוסף של הועדה המקומית לתו"ב, היה והקונה יבקש גם ביחס לתוכנית שנכנסה לתוקף לפני יום 1.4.2015.

5.4 כל המסים, האגרות, ההיטלים, המלוות וההיטלים 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 1.4.2015 יחולו על כללית, ואילו תשלומים כני"ל החלים מתאריך 1.4.2015, יחולו על הקונה.

5.5 מבלי לגרוע מהאמור בסעיפים 5.3 – 5.4 דלעיל, תשלומי יתר המיסים השוטפים לרבות תשלומי חובה ממשלתיים ו/או מוניציפליים, החלים על המקרקעין ו/או על המחזיק במקרקעין לרבות: ארנונה, מים וחשמל, לפי העניין, 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 קיבל את החזקה בנכס במועד המסירה שנקבע וזאת מחמת הפרת הסכם זה, הקונה יישא במלוא 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 המגיעה לכללית בגין הפרת הסכם זה, ומבלי שהדבר ייחשב כאילו קיבל לידי 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 בפיקדון, ככל שיופקד) יועבר לידי כללית במועד מסירת החזקה בשיק בנקאי שמועד פירעונו הינו יום מסירת החזקה או במועד הקבוע בחוק לתשלום, על פי המועד המוקדם מבין השניים, אף אם לא יהיו בידיה כל האישורים המפורטים בסעיף 6.2 להסכם וסכומי 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, אם וככל שיחולו תשלומים מעין אלה לרבות כל תשלום 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

6.1 בכפוף לקיום התחייבויות הקונה כלפיה מתחייבת כללית כדלקמן:

6.1.1 בכפוף לתשלום התמורה במלואה בתוספת מע"מ, ככל שחל, וקיום כל יתר התחייבויות הקונה, במלואן ובמועדן, תמסור כללית את החזקה במקרקעין לידי הקונה **ביום 7.10.15**, כשהמקרקעין במצבם AS IS נכון ליום חתימת ההסכם בכפוף לבלאי הנובע משימוש סביר, לאחר שפוננו על ידי כללית, ובכפוף לאמור בסעיף 3.20 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.

6.1.2 על אף האמור, לכללית הזכות לדחות את מועד מסירת החזקה בתקופה של עד 90 ימים ממועד המסירה לעיל, (להלן: **"מועד המסירה הנדחה"**), מבלי שהדבר יהווה הפרת הסכם זה, ומבלי שלקונה תהיה כל טענה ו/או תביעה כנגד כללית ללא יוצא מן הכלל. במקרה כזה יחולו ההוראות כדלקמן:

6.1.2.1 תשלום יתרת התמורה ע"י הקונה יבוצע במועד המסירה הנדחה.

6.1.2.2 ככל שמועד המסירה הנדחה לא יעלה על 30 ימים ממועד המסירה שבסעיף 6.1.1 לעיל, לא תזכה דחיית המסירה את הקונה בתשלום פיצוי כלשהו ללא יוצא מן הכלל.

6.1.2.3 ככל שמועד המסירה הנדחה יעלה על 30 ימים ממועד המסירה שבסעיף 6.1.1 לעיל, יהיה הקונה זכאי לפיצוי סופי ומוחלט בסך נומינלי של 60,000 ₪ לחודש בתוספת מע"מ וללא הפרשי הצמדה, בגין התקופה שהחל מהיום ה- 31 לדחייה ועד למועד המסירה הנדחה, (להלן: **"פיצוי בגין דחיית המסירה"**). ככל שתקופת הדחייה לא תהיה חודש קלאנדרי שלם, תשלם כללית לקונה פיצוי בגין החלק היחסי בהתאמה. הקונה מצהיר כי בדק ושקל היטב את סכום הפיצוי לעיל ומצאו כראוי ומשקף נכונה כל הוצאה ו/או נזק שייגרמו לו, ולפיכך לא תהיה לו כל טענה ו/או תביעה להגדלת סכום הפיצוי ו/או לכל סעד אחר ו/או נוסף ללא יוצא מן הכלל.

6.1.2.4 ככל שמועד המסירה נדחה ע"י כללית כאמור לעיל, תישא כללית בתשלומים המפורטים בסעיף 5.5 לעיל עד למועד המסירה הנדחה, והאמור בסיפא סעיפים 5.5 ו- 6.1.1 לעיל בדבר חבות הקונה החל ממועד המסירה במקרה בו לא יקבל הקונה את החזקה, יחול על הקונה ממועד המסירה הנדחה לעיל.

6.1.2.5 בכל מקרה של סתירה בין הוראות סעיף 6.1.2 לעיל לבין שאר הוראות ההסכם יגבר האמור בסעיף 6.1.2 זה על כל סעיפי הקטנים.

6.2 למסור לעו"ד ב"כ הקונה, כנגד קבלת התשלום האחרון כקבוע בסעיף 4.1.3 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 ה'** 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 השלישי הנקוב

בסעיף 4.1.3 לעיל ומסירת החזקה לקונה, ולאחר שיוכח לכללית לשביעות רצונה, כי כל תשלומי הקונה שולמו במלואם ובמועדם.

6.2.2 אישור העירייה והוועדה המקומית לתכנון ובניה המופנה ללשכת רישום המקרקעין הדרוש לשם העברת הזכויות במקרקעין על שם הקונה, הכולל אישור בדבר העדר חובות (לרבות ארנונה וכיו"ב) עד למועד המסירה, ולרבות בגין העדר חוב היטל השבחה אם וככל שחל על כללית בהתאם להוראות הסכם זה (פרט להיטל ו/או תשלום הנוגע לחיוב החל על הקונה לפי הוראות הסכם זה ומבלי לגרוע מכל פטור ו/או הנחה ו/או הקלה שכללית זכאית לו לפי הסכם זה ו/או לפי הדין).

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 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 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 4.1.3 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.

פעולות שבאחריות הקונה .7

7.1 הקונה מתחייב, לאחר תשלום מלוא התמורה לכללית כאמור בסעיף 4 לעיל, לבצע את העברת הזכויות במקרקעין 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 על שם הקונה 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 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, יפוי כח בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה **כנספת ו'** וכן פרוטוקול הקונה במידה שהקונה הינו תאגיד המצ"ב **כנספת ז' 1'-ו-2'** 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 הלוואה שקיבל הקונה לצורך מימון התמורה, (להלן - "יפוי כח הקונה").

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

יפוי כח הקונה יוחזר לקונה 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 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 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.

- 8.1 הצדדים מתחייבים לחתום על כל ההצהרות, התעודות והמסמכים שיידרשו 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 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, והמסמך לא יטיל עליה 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 חריגות בניה הקיימות בנכס ככל שקיימות, ו/או בשל היעדר אפשרות לרישום הזכויות במועד החתימה על הסכם זה, 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 כל המסמכים בנוסח שיהיה מקובל על כללית, הנדרשים לשם רישום הערה בגין התחייבות לרישום משכנתא על זכויות הקונה.

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 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 ההערה שתירשם בגין התחייבות לרישום משכנתא ו/או למחיקת המשכנתא ו/או השיעבוד 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 את הכספים אשר קיבלה מהקונה, בניכוי הפיצוי המוסכם, במקרה הצורך וכאמור בהסכם זה לעיל, ותמסור לידי הקונה כתב המחאה המופנה למנהל, לקבלת כספי המקדמה ששילם הקונה למנהל, 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.

8.13 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. לבקשת הקונה תאשר כללית כי הערבות הבנקאית/השיק הבנקאי יוחזרו כנגד ביצוע התשלום הראשון כאמור. 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 מיום חתימת הסכם זה על ידי הקונה ואילך, לא 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 6.1.1, 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.

תוקף ההסכם .9

הסכם זה ייכנס לתוקף רק לאחר אישורו ע"י ועדת ההנהלה והדירקטוריון של כללית, חתימתו על ידי מורשי החתימה של כללית ופרעון התשלום הראשון לעיל. ואולם, 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 להפריה.

כתנאי לבחינת ההצעה ימציא הקונה לכללית ערבות בנקאית על סך 500,000 ₪ שתעמוד בתוקפה עד ליום 7.10.15 בנוסח המצ"ב **כנספח ח'** או שיק בנקאי ערוך לטובת שרותי בריאות כללית ע"ס 500,000 ₪. הערבות או השיק הבנקאי יצורפו להצעה ויהיו חלק בלתי נפרד ממנה.

כללית רשאית לדרוש מהקונה המצאת שיק בנקאי או ערבות בנקאית נוספת בנוסח המפורט בנספח ח' להסכם, בסך ההפרש בין 10% מסכום ההצעה לבין סך 500,000 ₪, להלן: **"הערבות המשלימה"**, וזאת כתנאי להבאת ההצעה לאישור ועדת ההנהלה והדירקטוריון של כללית.

10. כתובות הצדדים והודעות

10.1 לצורך ההסכם כתובות הצדדים הן:

כללית - אצל עו"ד מור אלון משרד 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:

קופת חולים כללית - חברה לתועלת הציבור

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
ה"ה _____, ת.ז. _____ חתם על הסכם זה בפניי ולראיה אני מאמת את
חתימתו בזאת.

תאריך: _____

עו"ד, _____

במקרה שהמציע הינו תאגיד:

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

תאריך: _____

עו"ד, _____

נספח "ה" "

יפוי כח בלתי חוזר

אני החתומה מטה, קופת חולים כללית - חברה לתועלת הציבור, ח.צ. 8-002208-52 ממנה בזה את עוה"ד י. לוי ו/או מיכאל בלקני מרח' ארלוזורוב 101, תל-אביב ו/או עו"ד מור אלון ו/או רונן ריכלין ו/או שרון ניניו לוי ממשד 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. _____ ו- _____ בע"מ ח.פ. _____ (להלן - "צד ג'") ו/או לפקודתם את כל זכויותיי בנכס הידוע כגוש 7091 חלקה 11 תתי חלקות 1-6 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 הכל בהתאם להוראות הסכם מכר מיום _____ בין קופת חולים כללית חברה לתועלת הציבור, ח.צ. 520022088 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 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 יפוי כח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים. היות ויפוי כח זה ניתן לטובת צד ג' הנ"ל שממנו קבלתי/נו את התמורה המלאה עבור הרכוש הנ"ל ושזכויותיו עומדות ותלויות ביפוי 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 ביפוי כח זה כל הפעולות שיעשו 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
 אני הח"מ, _____, עו"ד מאשר חתימת מרשתי, קופת חולים כללית - חברה לתועלת הציבור על יפוי הכח הנ"ל.

 עו"ד,

 תאריך

נספח "ו"

יפוי כח בלתי חוזר

אני הח"מ _____ ת.ז.ח.פ. _____ ממנה/ים בזה את עוה"ד ג. לוי ו/או מיכאל בלקני מרחוב ארלוזורוב 101 ת"א ו/או עו"ד מור אלון ו/או רוני ריכלין ו/או שרון ניניו לוי מרח' בן גוריון 1 בני ברק ו/או את עוה"ד _____ מרחוב _____, את כולם ביחד ו/או כל אחד מהם לחוד, להיות לבי"כ החוקקים שלי/נו לשם עשיית בשמי/נו ובמקומי/נו של כל הפעולות הבאות או חלק מהן:

1. לבטל, להחזיר ולהעביר קופת חולים כללית חברה לתועלת הציבור, ח.צ. 52-002208-8 (להלן - "צד ג'") ו/או לפקודתה את כל הזכויות בנכס הידוע כגוש 7091 חלקה 11 תתי חלקות 6-1 וכל המוצמד להם, לרבות החלקים ברכוש המשותף (להלן - "הרכוש הנ"ל") באופן ובתנאים כפי שב"כ הנ"ל ימצאו/ו 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 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 פטירת/נו ו/או פירוק/נו ו/או פשיטת רגלי/נו והוא יחייב גם את יורשי/נו, אפוטרופסי/נו ומנהלי עזבוני/נו או מפרקי/נו או כל מי שיקבל את נכסי/נו לאחר פירוק/נו או פשיטת רגלי/נו.
7. יפוי כח זה ישאר בתוקף גם לאחר מות/נו או פירוק/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 נכסי/נו לאחר פירוק/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 בפניי ולראיה אני מאמת בזאת את חתימתו.

תאריך: _____

עו"ד, _____

נספח "1ז"

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 7091 חלקה 11 תתי חלקות 6-1 וכל המוצמד להם, לרבות החלקים ברכוש המשותף המצויים הרחוב אסתר המלכה 4-6 בתל אביב (להלן: "המקרקעין"), מקופת חולים כללית - חברה לתועלת הציבור חברה 8-002208-52, (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 מכר, בקשות לרישום הערות אזהרה, דיווחים לרשויות מיסוי מקרקעין, ייפוי כוח בלתי חוזרים, לרבות למחוק כל הערת אזהרה שנרשמה לטובתנו ולהסמך 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: י. לוי ו/או מיכאל בלקני מרחוב ארלוזורוב 101 ת"א ו/או עו"ד מור אלון ו/או רוני ריכלין ו/או שרון ניניו לוי, למחוק ולבטל כל 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. להסמך 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, יפויי כח למיניהם (לרבות יפוי 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 _____ 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 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 "ז'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, במקרקעין הידועים כגוש 7091 חלקה 11 תתי חלקות 1-6 וכל המוצמד להם, לרבות החלקים ברכוש המשותף, המצויים הרחוב אסתר המלכה 4-6 בתל אביב.
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 קופת חולים כללית - חברה לתועלת הציבור ח.צ. 52-002208-8 ו/או באי כוחה לחתום בשם החברה על כל המסמכים הנדרשים והמתחייבים לביצוע האמור בסעיף 1 לעיל, מבלי לגרוע מתוקפו של יפוי 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 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 "ח"

לכבוד

שרותי בריאות כללית אגודה עותומנית 611/99

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 500,000 ש"ח (חמש מאות אלף שקלים חדשים) (להלן: "קרן הערבות") בצירוף הפרשי הצמדה כמפורט להלן, המגיע ו/או שיגיע לכם מאת המציעים, בקשר עם הצעה בלתי חוזרת לרכישת זכויות בנכס הידוע כגוש 7091 חלקה 11 תני חלקות 1-6 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, בתוספת הפרשי הצמדה שחישובם ייעשה לפי המפורט להלן, 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 בתוספת הפרשי הצמדה.

לגבי ערבות זו:

קרן הערבות תהא צמודה למדד המחירים לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, אך לא פחות מהמדד הידוע במועד חתימת כתב ערבות זה.

הפרשי הצמדה יחושבו כדלהלן:

אם יתברר כי מדד המחירים לצרכן הידוע בעת ביצוע כל תשלום על פי כתב ערבות זה, עלה על מדד המחירים לצרכן הידוע במועד חתימת כתב ערבות זה, תשלום קרן הערבות כשהיא מוגדלת לפי היחס שיהיה בין המדד הידוע בעת ביצוע כל תשלום לבין המדד הידוע במועד חתימת כתב ערבות זה.

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

ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום 7.10.2015 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