

ח ו ז ה חכירה לדורות

(3 חניות)

שנחתם ביום _____ לחודש _____ שנת 2016

_____ ת.ז./ח.פ. (1)

_____ ת.ז./ח.פ. (2)

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

מצד אחד;

לבין:

שירותי בריאות כללית- אגודה עותומנית 611/99

(להלן: "כללית")

מצד שני;

- הואיל:** ולכללית זכות בעלות רשומה במקרקעין כמפורט במבוא;
- והואיל:** ולאחר שהמחכיר ערך את כל הבדיקות כקונה זהיר ושקל את כל הנתונים, הגיש המחכיר הצעה, לפיה הוא מעוניין לרכוש את הזכויות במקרקעין במצבם AS IS ובמקביל להחכיר לכללית את החניות כהגדרתן להלן (להלן: "הצעת המחכיר");
- והואיל:** וחתימת המחכיר על נוסח חוזה זה מהווה הצעה מחייבת ובלתי חוזרת מצדו להחכרת החניות המוכרות בתנאים כמפורט להלן, אשר תוקפה יהיה עד למועד בו תודיע כללית למחכיר בכתב על אי קבלתה או היה וכללית תודיע למחכיר 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 והדירקטוריון של כללית, ויחתמו עליו המורשים לחתום בשם כללית לאחר אישורו ע"י ההנהלה והדירקטוריון של כללית, בתנאי שבוצע התשלום הראשון לפי הוראות הסכם זה;

הגדרות

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

- "המקרקעין"** - זכויות בעלות רשומות במרשם המקרקעין (פנקס הבתים המשותפים) בחלק מחלקה 183 בגוש 3695 שכתובתו רח' ברגמן 2, פארק המדע, ברחובות, כדלקמן: (1) אגף מס' 1 של הבית המשותף, תת חלקה 23 (קומה שישית) ששטחה הרשום 202.30 מ"ר ומוצמדות אליה שתי חניות בשטח רשום של 10.20 מ"ר כל אחת המסומנות בתשריט הבית המשותף

באותיות קפ"ו ו-קפ"ז בצבע תכלת; (2) תת חלקה 24 (קומה שישית) ששטחה הרשום 210.60 מ"ר ומוצמדות אליה שתי חניות בשטח רשום של 10.20 מ"ר כל אחת המסומנות בתשריט הבית המשותף באותיות קפ"ח ו-קפ"ט בצבע אדום; (3) אגף מס' 2 של הבית המשותף, תת חלקה 45 (קומה שישית) ששטחה הרשום 203.30 מ"ר ומוצמדות אליה שתי חניות בשטח רשום של 10.20 מ"ר כל אחת המסומנות בתשריט הבית המשותף באותיות ק"צ ו-קצ"א בצבע ירוק. בנוסף לאמור לעיל לכל תת חלקה חלקים ברכוש המשותף.

"החניות" - 3 (שלוש) חניות המסומנות באותיות קפ"ו, קפ"ט ו-ק"צ בתשריט הבית המשותף המהוות חלק מהמקרקעין כהגדרתם לעיל.

אשר על כן הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא ונספחים

- 1.1 המבוא לחוזה זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד מחוזה זה ומחייבים את הצדדים.
- 1.2 ואלה נספחי החוזה:
 - נספח "א" -** נסח רישום של המקרקעין.
 - נספח "ב" -** נוסח שטר חכירה ותנאים מיוחדים לחכירה.

2. החכירה

המחכיר מתחייב בזה להחכיר לכללית את החניות והכללית מתחייבת בזה לחכור את החניות מהמחכיר, הכל בהתאם להוראות חוזה זה.

תקופת החכירה הינה ל- 999 שנים או לתקופה הארוכה ביותר שניתנת לרישום באותה עת, בדרך המשפטית שתתאפשר (אם וככל שתהיה מניעה לרישום חכירה לתקופה של 999 שנים) שתחילתה מיום חתימת חוזה זה (להלן: "**תקופת החכירה**"). עם תום תקופת החכירה תוארך החכירה אוטומטית לפרק זמן זהה.

3. השימוש בחניות

כללית, או מי שיבוא במקומה ו/או מטעמה, תהיה רשאית להשתמש בחניות למטרת חנייה, ולבצע כל פעולה שהיא רשאית לבצע בחניות עפ"י תקנון הבית המשותף ועפ"י כל דין.

4. הצהרות הצדדים

4.1 המחכיר מצהיר כי עם השלמת רישום המקרקעין על שמו בלשכת רישום המקרקעין, ישתף פעולה עם הכללית וידאג לרישום הכללית כחוכרת של החניות.

4.2 המחכיר מצהיר כי אין כל הגבלה ו/או מניעה כלשהי לרבות על פי דין ו/או חוזה, המונעות ממנו להתקשר בחוזה ולבצע את התחייבויותיו על פיו להחכיר לכללית את החניות.

4.3 הכללית מצהירה כי ראתה ובדקה את החניות, וכי ראתה ובדקה בכל הרשויות המוסמכות, את מצבן המשפטי, הקנייני, הפיסי, הרישומי, והתכנוני של החניות ואת כל יתר הנתונים הרלוונטיים להתקשרות בחוזה זה, ובכפוף לנכונות ושלמות הצהרות המחכיר ולקיום התחייבויותיו, היא מאשרת ומצהירה כי מצאה את כל אלה לשביעות רצונה המלא, מתאימים למטרותיה, לצרכיה וליכולותיה.

5. מסירת החזקה

5.1 במועד הצעת המחכיר נתונה החזקה של החניות לכללית ומצב זה יישאר עד לתום תקופת החכירה.

5.2 מאחר שבמועד מסירת החזקה של המקרקעין למחכיר יכנס לתוקפו חוזה חכירה זה, הרי שבמועד מסירת החזקה של המקרקעין, תימסר למחכיר החזקה המשפטית בלבד של החניות.

6. רישום הכללית כבעלת זכויות החכירה בחניות

6.1 המחכיר מתחייב לרשום את החכירה של החניות על שם הכללית בד בבד וכנגד רישום המקרקעין על שמו. לחילופין, ועל פי בחירת הכללית תוכל הכללית ליזום הליך תיקון צו רישום בית משותף שבמסגרתו יוצמדו החניות לחלקות אחרות שבבעלות הכללית בבית המשותף.

6.2 רישום של זכויות החכירה בחניות על שמה של כללית יבוצע בדרך של רישום חכירה לפי תשריט לפי תנאי שטר החכירה הרצ"ב **כנספח ב'**.

6.3 בזמן רישום זכויות החכירה בחניות על שם הכללית עפ"י חוזה זה, כאמור לעיל, יהיו החניות חופשיות מכל עיקול, משכנתא או זכות כלשהי לצד שלישי.

6.4 תנאי החכירה המצורפים **כנספח ב'** לחוזה זה, יצורפו לשטר החכירה לדורות.

7. התמורה

7.1 בכפוף למילוי התחייבויות המחכיר לפי הצעת המחכיר, לרבות לפי חוזה זה, תשלם כללית למחכיר עבור חכירת החניות דמי חכירה עבור כל תקופת החכירה בסך של 1 ₪ (אחד ₪) בצירוף מע"מ כדין (להלן: **"דמי החכירה"**).

7.2 דמי החכירה מהווים את התמורה המלאה והיחידה עבור כל ההתחייבויות, הזכויות ושאר ההנאות אשר המחכיר התחייב לתת לכללית לפי חוזה זה.

8. מיסים, היטלים ותשלומי חובה

- 8.1 הכללית תישא בתשלום המלא של מס שבח מקרקעין ו/או מס הכנסה אם יחולו על החכירה נשוא החוזה.
- 8.2 הכללית תישא בתשלום מס רכישה, אם יחול.
- 8.3 מוסכם בזה בין הצדדים כי הכללית תשלם את הארנונה ויתר תשלומי החובה השוטפים שחלים על מחזיק בנכס, וזאת עד לתום תקופת החכירה.
- 8.4 הכללית תישא בתשלום המלא של כל ההוצאות ואגרות הרישום הכרוכות ברישום זכויות החכירה של כללית בלשכת הרישום.

9. חתימה על מסמכים דרושים

- הצדדים מתחייבים לחתום על כל המסמכים שיהיו דרושים לשם ביצועו של חוזה זה, להמציא במהירות האפשרית כל אישור שיידרש על ידי הרשויות המוסמכות בקשר עם העסקה נשוא חוזה זה ולהופיע בכל משרד מוסד ו/או בכל מקום אחר ובפני כל גורם אחר, והכל לשם ביצועו של חוזה זה בהתאם ללוח הזמנים הקבוע בו.
- מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, המחכיר מתחייב לחתום מיד לכשיידרש לכך על כל שטר ואו בקשה ו/או תעודה ו/או וכל מסמך אחר כפי שיידרש לצורך רישום החכירה.

10. העברת זכות החכירה

- 10.1 הכללית תהא רשאית למכור ו/או להעביר בכל דרך שהיא בכל שלב ומכל סיבה שהיא את זכויות החכירה בחניות לצד שלישי כלשהו, ולמחכיר לא תהיינה כל טענות ו/או דרישות כלפי כללית עקב כך. בחרה הכללית למכור את זכויות החכירה בחניות תחולנה לעניין זה ההוראות הבאות:
- א. הכללית תודיע למחכיר על כוונתה למכור את החניות.
- ב. על המחכיר יהא להודיע בתוך 10 ימים בכתב באם הוא מעוניין לרכוש את החניות.
- ג. בכפוף לקבלת הודעת המחכיר בדבר נכונוותו לרכוש את החניות יוכל המחכיר לרכוש את החניות בהתאם לשווי שיקבע על ידי השמאי שימונה על ידי הצדדים, ובאין הסכמה לגבי זהות השמאי, השמאי יקבע על ידי יו"ר לשכת השמאים. הצדדים יישאו בשכ"ט השמאי בחלקים שווים ביניהם
- ד. לא נתן המחכיר הודעה בדבר נכונוותו לרכוש את החניות בתוך המועד שנקבע לכך, תהא הכללית חופשית לפעול על פי שיקול דעתה הבלעדי ולמכור את החניות לכל צד שלישי בכל הליך שהוא.

10.2 מובהר כי המחכיר אינו רשאי להמחות ו/או להעביר ו/או למכור את זכויותיו ו/או חיוביו מכוח חוזה זה, אלא אם קיבל את אישור הכללית לכך מראש ובכתב.

תרופות

11

11.1 מבלי לפגוע בכל הוראה אחרת של החוזה - בכל מקרה של הפרת החוזה או תנאי מתנאיו על ידי מי מהצדדים תחולנה הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א - 1970 (להלן: "חוק התרופות").

11.2 הפרה של סעיפים 10, 9, 8, 7, 6, 5, 4 תהווה הפרה יסודית כהגדרתה בסימן ב' לחוק התרופות, על כל המשתמע מכך.

שונות

12

12.1 כל הוראה מהוראות חוזה זה אינה באה לגרוע מהוראה אחרת של הצעת המחכיר, כי אם להוסיף עליה.

12.2 שום ויתור, הימנעות מפעולה או מתן ארכה מצד אחד למשנהו ו/או אי שימוש בזכות מהזכויות המוקנות לו בחוזה, לא ייחשב כויתור על זכויותיו ולא יהווה תקדים ולא ישמש מניעה לכל תביעה או טענה מצדו, אלא אם נעשה הדבר בכתב.

12.3 מוסכם בזה בין הצדדים כי כותרות הסעיפים נועדו לשם נוחיות והתמצאות בחוזה בלבד, כי אין הן מהוות חלק מהחוזה גופו ואין לעשות בהן שימוש לצורך פירוש החוזה או תנאי מתנאיו.

12.4 חוזה זה משקף את כל ההסכמות, ההבטחות והמצגים שבין הצדדים, ואין כל תוקף להבטחות, מצגים או הסכמות שאינן כלולות בחוזה זה, על נספחיו.

12.5 כל הודעה בכתב שתשלח לאחד מן הצדדים בדואר רשום, תחשב כאילו הגיעה לצד אליו נשלחה בתום שלושה ימי עסקים מעת מסירתה למשלוח.

ולראיה באו הצדדים על החתום: