

## הסכם לרכישת זכויות במקרקעין

(והחכרה חוזרת של 3 (שלוש) חניות בחכירה לדורות)

שנערך ונחתם ביום \_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת 2016

בין:

### שירותי בריאות כללית אגודה עותומנית 611/99

(לשעבר קופת חולים של ההסתדרות הכללית של העובדים בארץ ישראל)

(להלן: "כללית")

#### מצד אחד;

לבין:

\_\_\_\_\_ ת.ז./ח.פ. \_\_\_\_\_ (1)

\_\_\_\_\_ ת.ז./ח.פ. \_\_\_\_\_ (2)

(להלן - ביחד ולחוד, בערבות הדדית 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) 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. נסח רישום מצ"ב כנספח א'.

**חטיבת הכספים**  
**מערך הנכסים**  
**"החכרת החניות"**

- חכירה לדורות ל-999 שנים של 3 (שלוש) חניות המסומנות באותיות קפ"ו, קפ"ט ו- ק"צ בתשריט הבית המשותף (להלן ביחד: "החניות המוחכרות"), אשר הקונה יחכיר לכללית ל-999 שנים על פי הסכם להחכרת שלושת החניות המצ"ב כנספח ה' שייחתם על פי תנאי הסכם זה ובמקביל לחתימת הסכם זה, ובהתאם לתשריט חכירת החניות המצורף להסכם החכרת החניות. במעמד העברת הזכויות משם הכללית לשם הקונה תרשם בספרי רשם המקרקעין החכרת החניות המוחכרות בחכירה על פי תשריט.

- זכויות בעלות במקרקעין הרשומות בפנקס הבתים המשותפים כמפורט במרשם המקרקעין, בכפוף למסמכי הבית המשותף.

**"זכויות כללית"**

- ההזמנה שהוציאה כללית להציע הצעות לרכישת הנכס, לרבות מסמכי ההסכם למכירת הזכויות במקרקעין ונספחיהם.

**"ההזמנה"**

- המחיר שישלם הקונה לכללית בעד הזכויות בנכס כאמור בסעיף 4 להסכם זה.  
 - מדד המחירים לצרכן כפי שיתפרסם מדי חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל מדד רשמי אחר שיחליף אותו.

**"התמורה"**

**"המדד"**

- מדד חודש יוני שנת 2016 אשר פורסם ביום 15.7.2016.

**"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 הצמדה 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 צבי ברנס ממושרד נתן מאיר ושות' – עורכי דין מרח' לינקולן 20 (בית רובינשטיין), תל אביב, שהינו 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, הקונה הגיש הצעה, לפיה הוא מעוניין לרכוש את הזכויות במקרקעין במצבם AS IS במעמד חתימת הסכם זה ובמקביל להחכיר לכללית את החניות המוחכרות (להלן: "הצעת הקונה");
- והואיל:** וחתימת הקונה על נוסח הסכם זה מהווה הצעה מחייבת ובלתי חוזרת מצדו לרכישת הזכויות במקרקעין (ולהחכרת החניות המוחכרות) בתנאים כמפורט להלן, אשר תוקפה יהיה עד למועד בו תודיע כללית לקונה בכתב על אי קבלתה או עד מועד פקיעתה לפי תנאי הצעת הקונה, או והיה וכללית תודיע לקונה על קבלת הצעתו, תחייב ההצעה את הקונה כהסכם מחייב לכל דבר וענין. במקרה בו פקעה הצעת הקונה כאמור לעיל, יהיה הקונה פטור מהתחייבויותיו לפיה, ובכפוף להשבת הערבות שמסר הקונה לכללית לידי הקונה או ב"כ הקונה, לא תהיה למי מהצדדים כל טענה ו/או תביעה האחד כלפי משנהו.
- היה וכללית תודיע לקונה, על קבלת הצעתו, תחייב ההצעה את הקונה כהסכם מחייב לכל דבר 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 ובתנאי נוסף 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 יחיד הקונה, ביחד ולחוד, ואילו הזכויות יהיו של יחיד הקונה יחד בחלקים שווים ביניהם וכל עוד לא נאמר במפורש אחרת.

## 2. מהות ההסכם (מכירת הנכס והחכרת החניות המוחכרות)

כללית מוכרת בזה לקונה והקונה רוכש בזה מכללית את הזכויות במקרקעין, כמצבן במעמד חתימת הסכם זה. כללית אינה אחראית לכל אי התאמה בין הבנוי בפועל לבין היתר הבניה ו/או

הרישום בפנקי מרשם המקרקעין. המקרקעין נמכרים כשהם כפופים להתחייבויות ולשימושים המותרים על פי מסמכי רישום הבית המשותף, היתרי הבנייה, תכניות בנין עיר החלות ו/או אשר יחולו על המקרקעין ו/או עפ"י כל הסכם ו/או על פי כל דין, לפי העניין, ובכלל זה הערות על אי התאמה (תקנה 29) כמפורט בסעיף 3.2 להלן ובנסח הרישום, נספח א' להסכם זה.

מובהר במפורש כי המקרקעין נמכרים במצבם הנוכחי (AS IS), מכל הבחינות.

בנוסף, במעמד חתימת הסכם זה יחתום הקונה גם על הסכם החכרת החניות המוכרות לפיו יחכיר הקונה את 3 (שלוש) החניות המוכרות בהחכרה לדורות ל-999 שנים לכללית על פי תנאי החכירה המפורטים בהסכם החכרת החניות המצ"ב כנספת ה' להסכם זה.

מובהר כי מאחר שבמועד מסירת החזקה של המקרקעין לקונה, יכנס לתוקפו הסכם החכרת החניות, נספח ה' להסכם זה, הרי שהחזקה הנמסרת של החניות המוכרות הינה חזקה משפטית בלבד.

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 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. הוא בדק את דרישות הרשות המקומית ו/או הועדות לתכנון ובניה ו/או לשכת רישום המקרקעין ביחס אליהם, 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 הרשום בפנקסי מרשם המקרקעין.

3.2 מבלי לגרוע מכלליות כל הוראה אחרת בהסכם זה, ידוע לו כי שלוש היחידות המהוות את הנכס כהגדתו לעיל, דהיינו תתי חלקה 23, 24 ו-45 אשר כללו במקור הפרדה ביניהן, מהוות בפועל שטח רציף, ללא הפרדה פנימית. מבלי לגרוע מן האמור, ידוע לו כי בנסח לשכת רישום המקרקעין של תתי החלקות 23 ו-24 רשומות הערות בדבר אי התאמה (תקנה 29) בגין הרחבת שטחן על חשבון שטח המבואה הקומתית, ואין ולא תהיה לו כל טענה מכל מין וסוג שהוא כלפי כללית ו/או מי מטעמה בקשר עם חיבור תתי החלקות כאמור ובקשר עם כל אי התאמה בין הבנוי בפועל לבין היתר הבניה ו/או הרשום בפנקסי לשכת רישום המקרקעין, והוא לוקח על עצמו את הסדרת אי ההתאמה כאמור ומשחרר את הכללית מכל חובה להסדרת אי ההתאמות כאמור.

- 3.3 ידוע לו והוא מסכים להחכיר לכללית לתקופה של 999 שנים את 3 (שלוש) החניות המוחכרות על פי תנאי הסכם החכרת החניות המצ"ב כנספח ה' להסכם זה, והוא מוותר על כל טענה ו/או תביעה גם בעניין זה.
- 3.4 מבלי לגרוע מכלליות כל הוראה אחרת שבהסכם זה, ידוע לו שנכון למועד חתימת הסכם זה, **הנכס אינו פנוי ומשמש, בין היתר לאחסנה של ציוד רפואי וכמשרדים/מעבדות של הכללית**, 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.
- 3.5 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 מפעולה שהקונה ביצע בנכס תהיה כללית פטורה מכל התחייבות להמצאת כל אישור אשר הוצאתו נמנעה עקב פעילות הקונה, ומביצוע כל פעולה שתידרש להשלמת הרישום, אשר תבוצע על ידי הקונה ועל חשבונו.
- 3.6 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.
- 3.7 בלי לגרוע מכל הוראה אחרת בהסכם זה, הוא בדק היטב את מצב התחזוקה של המקרקעין והמבנה, ידוע לו כי כללית 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.
- 3.8 בלי לגרוע מכלליות כל הוראה אחרת בהסכם זה, ידוע לו שנתוני שטחו של הנכס המופיעים במבוא להסכם זה הינם על בסיס הסכם הרכישה לפיו רכשה כללית את הנכס ו/או תשריט הבית המשותף ועל פי הידוע לכללית בלבד, והם בגדר נתוני אומדן בלתי מחייבים 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 והוא רוכש את הנכס לאחר שביצע את כל הבדיקות הנחוצות מבחינתו ביחס לנכס כמתחייב.
- 3.9 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.
- 3.10 בכל מקרה, אין ולא תהייה 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

או ליקוי במקרקעין או בזכויות במקרקעין, ואין לו ולא תהיינה לו כל טענות, תביעות ודרישות בגין טעות או הטעיה והוא מוותר בזה באורח בלתי חוזר על טענות, תביעות ודרישות כאמור.

3.11 הקונה מצהיר בזה כי לא חלה עליו כל מניעה שבדין ו/או בהסכם המונעת ממנו מלהתקשר בהסכם זה ולמלא אחר כל החיובים המפורטים בו.

3.12 הנכס נמכר במצבו AS IS, ללא כל אחריות מצידה של כללית בקשר עם תקינות המערכות, האביזרים ו/או המחוברים וכל דבר אחר המצוי בנכס. ידוע ומוסכם על הקונה כי כללית תהיה רשאית, על-פי שיקול דעתה הבלעדי, להסיר ו/או להוציא ו/או לפרק מן המקרקעין, טרם העברת החזקה, ציוד ו/או אביזרים ו/או מיטלטלין שונים, לרבות מיטלטלין המחוברים חיבור של קבע, ובין היתר, שלטים, מרכזיות טלפונים, גלגלונים, מזגנים, לרבות מזגנים מפוצלים, 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 המיטלטלין האמורים (לרבות אלה המחוברים 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 ובמבנים עם הסרת הציוד לאחר פירוקו, ככל שתבחר לעשות כן.

3.13 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.

3.14 ידוע לקונה שההצטרות המפורטות בסעיף 3 לעיל והאמור בסעיף 2 לעיל, נמנו על המצגים, ההבטחות וההתחייבויות עליהם הסתמכה כללית בהחליטה להתקשר עם הקונה בהסכם זה, וכי אם יימצא כי הצטרות אלה הינן בלתי נכונות או לקויות, או אם הקונה ייסוג מאיזו מההצטרות, ההבטחות 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 הכללית. כנגד תשלום זה יוחזרו לקונה הערבות הבנקאית או השיק הבנקאי אשר הקונה המציא כתנאי להגשת הצעתו ולהבאתה לאישור ההנהלה של כללית כמפורט בהסכם זה להלן.

4.1.2 בתוך 50 ימים מיום חתימת ההסכם על ידי כללית סך של **20%** (עשרים אחוזים) מן התמורה, כשהיא צמודה למדד היסודי ובצרוף מע"מ כדין. 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 כדין (להלן: "**התשלום האחרון**"), עד ולא יאוחר ממועד מסירת החזקה בנכס **במועד שלא יהיה מאוחר משנה (12 חודשים) מהמועד הנקוב בסעיף 4.1.1 לעיל בו יתבצע התשלום הראשון בגין התמורה.**

מוסכם בזאת כי אם במועד המסירה לא יהיו בידי כללית כל המסמכים שעל כללית למסור לקונה כמפורט בסעיפים 6.2.2, 6.2.4 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 לחן-הנאמנות שיפתח על ידי עוה"ד ב"כ כללית (להלן: "**הפיקדון ו"חשבון הנאמנות**"), בהתאמה). **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 של 7.5% מהתמורה להבטחת אישור מס שבח מקרקעין. ככל ששולם סכום מקדמה מופחת, יקוזה 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 03-5626040 שדבר קבלתו אומת על ידו בטלפון 03-5626333. 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, ועוה"ד יעבירו אותם על פירותיהם לכללית על פי הוראות הסכם זה וכי לקונה לא תהיה כל טענה בעניין זה כנגד כללית ו/או עוה"ד.

בנוסף, מוסכם בזאת כי כללית תהיה רשאית להורות לעוה"ד לשלם מתוך חשבון הנאמנות כל סכום אשר יידרש לתשלום מס השבח החל עליה על פי הסכם זה,

לרבות תשלום מקדמה, ככל שיחולו, ויתרת הסכום בחשבון הנאמנות תיוותר  
 בנאמנות עד להמצאתו של האישור המפורט בסעיף 6.2.2.

- 4.1.4 עוה"ד יהיו רשאים להעביר לכללית את הפיקדון לרבות ובצירוף הפירות שיתווספו לסכום הקרן שהופקד בנאמנות כאמור, לצורך מימושו או פירעונו, מיד לאחר שיהיה בידיהם האישור הנדרש.
- 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 כבאי כוחה של כללית בלבד, לרבות בכל עניין 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 בסעיף 4.1.2 לעיל.
- 4.1.7 למען הסר ספק הפירות שיתווספו לסכום הקרן של הפיקדון 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, ככל שיבוצע, לידי עוה"ד ו/או למנהל מיסוי מקרקעין על פי סעיף 4.1.2.
- 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 מס ערך מוסף, ככל שיחול על פי דין, יתווסף לסכום התמורה יחול על הקונה וישולם על ידו ולכללית בהמחאה בנקאית או בהעברה בנקאית בהתאם לשיעורו במועד כל תשלום ותשלום על חשבון התמורה.
- 4.5 כללית לא תהיה חייבת לקבל מן הקונה תשלום כלשהו בגין התמורה לפני הגיע מועד פירעונו המוסכם.
- 4.6 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 ויהוו ראייה לכאורה לנכונותם.



4.7 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 לחוזה.

4.8 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 כמצוין בסעיף 6.2.1 להסכם להלן, ובכפוף לתשלום מלוא התמורה, הכללית תמסור אישור כאמור בתוספת יפוי הכח הבלתי חוזר בתוך 10 ימים ממועד תשלום מלוא התמורה עפ"י ההסכם כאמור.

## **מסים ותשלומי חובה**

.5

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 לגובה המס המוטל עליה, והיא תהא הזכאית לקבלת ההחזר, אם זה יינתן. כל עוד קבועה בחוק מיסוי מקרקעין (שבח מכירה ורכישה) תשכ"ג-1963, חובת תשלום מקדמה כשיעורו בחוק, מתחייב הקונה לשלם את תשלום המקדמה בהתאם להנחיות עוה"ד (ב"כ כללית), ככל שיורה לו לעשות כן בהתאם להוראות סעיף 4.1.2 לעיל.

5.2 מס רכישה בגין העסקה יחול על הקונה וישולם על ידו כחוק. **הקונה יהא אחראי לדיווח לרשויות המס בקשר עם רכישת הנכס על פי הסכם זה על ידו.**

5.3 בכוונת כללית לפעול על פי כל דין למתן פטור לכללית מהיטל השבחה החל על המקרקעין, 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.

5.3.1 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 פרסום ההזמנה בלבד ו/או בגין הקלה ו/או שימוש חורג ככל שנתבקשו על ידי כללית עובר למועד פרסום ההזמנה. 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 פרסום ההזמנה ובין שעילתו לאחר יום פרסום ההזמנה, יחול על הקונה וישולם על ידו.

5.3.2 כל חיוב אחר בהיטל השבחה שאינו חל על כללית מפורשות בהתאם לסעיף 5.3.1 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 מועד פרסום ההזמנה 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 מועד פרסום ההזמנה.

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 פרסום ההזמנה יחולו על כללית, ואילו תשלומים כנ"ל החלים מתאריך פרסום ההזמנה, 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 את החזקה בפועל.

5.6 מס ערך מוסף, אם וככל שחל, יתווסף לסכום התמורה, יחול על הקונה וישולם על ידו בהתאם לשיעורו במועד כל תשלום ותשלום על חשבון התמורה. ככל שהרוכש ישלם את סכום המקדמה למס שבח, אך ורק אם ניתנה לו הנחייה לעשות כן ע"י עוה"ד, אזי מובהר כי לסכום שישולם יוסיף הקונה את המע"מ המגיע בגינו, וישלם אותו ישירות לכללית.

5.7 כל תשלום ו/או אגרה נדרשת בגין העסקה ו/או בגין ביצוע הליכי העברת הזכויות ורישום הזכויות בנכס על שם הקונה, אם וככל שיחולו תשלומים מעין אלה לרבות כל תשלום למרשם המקרקעין, וכן כל הוצאה ו/או תשלום נוסף לגבי הנכס, יחולו על הקונה וישולמו על ידו בלבד.

5.8 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 ובתוספת מע"מ וקיום כל יתר התחייבויות הקונה, במלואן ובמועדן, תמסור כללית את החזקה במקרקעין לידי הקונה במועד ביצועו בפועל של התשלום האחרון כקבוע בסעיף 4.1.3 לעיל ובכפוף לסעיף 4.8 לעיל, כשהמקרקעין במצבם AS IS (בהסכם זה - "מועד המסירה"). מובהר בזה כי גם אם הקונה לא הגיע לקבל את החזקה במקרקעין וגם אם לא שילם את התשלום האחרון במלואו, הקונה אחראי למקרקעין לכל דבר ועניין, לכל חיוב, ולכל אחריות לפי כל דין, וכן לכל מס, תשלום וכיוצא בזה, החלים על בעלים ו/או על מחזיק במקרקעין, ממועד המסירה ואילך.

6.2 למסור לקונה/ 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 **כנספת ב'**. מוסכם בזאת, כי יפוי כח זה יימסר לקונה 10 ימים לאחר

- ביצוע התשלום 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 משלטונות מס שבח מקרקעין ביחס למס שבח להעברת הזכויות במקרקעין על שם הקונה.
- 6.2.3 פרוטוקול כללית המאשר את מכירת המקרקעין והעברת הזכויות בהם על שם הקונה.
- 6.2.4 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).
- 6.3 למען הסר ספק, מובהר כי תהא זו אחריותו הבלעדית של הקונה להשיג את אישור מס הרכישה.
- 6.4 אם ימנע מכללית להמציא לקונה אחד או יותר מהמסמכים המפורטים לעיל, עקב מחדלו או אשמתו של הקונה, כללית לא תהיה אחראית להמצאת אותו מסמך.
- 6.5 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, יחולו הוראות סעיף 4.1.3 לעיל וכל יתר הוראות סעיף 4 לעיל הנוגעות לעניין. ייפוי הכח ומסמכי הסבת הזכויות, 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 משמה של כללית לשמו בספרי לשכת המקרקעין. כמו כן מתחייב הקונה להשיג את כל האישורים הנדרשים על פי כל דין לביצוע העברתן של הזכויות במקרקעין אליו ורישומן על שמו. הקונה יעביר את רישום הזכויות במקרקעין ויישא בכל ההוצאות, ההיטלים והאגרות הכרוכים בכך מיד לאחר שכללית תמציא לידיו את המסמכים שחובת המצאתם על כללית בהתאם להוראות ההסכם, הכל בכפוף להוראות הסכם זה.

7.2 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל מובהר כי במקרה של תשלום סכום המקדמה כאמור בס"ק 4.1.2 לעיל, יהא זה באחריותו הבלעדית של הקונה להשיג את אישור מס שבח המופנה לרשם המקרקעין ולהמציאו לכללית עד למועד המסירה.

7.3 כללית תחשב כמי שמילאה את התחייבותה לאפשר את ביצוע הרישום וההעברה של הזכויות במקרקעין על שם הקונה ולמכירת המקרקעין לקונה, בכך שתמציא לו את המסמכים כמפורט 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 על שמו בספרי בלשכת רישום המקרקעין ובכל הכרוך בכך.

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

7.4 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 **כנספח ג'** לביצוע כל הפעולות הנדרשות במקרקעין בשמו, לרבות למקרה שההסכם יופר על ידו. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ישמש יפוי הכח לשם מחיקת הערות שנרשמו ככל שנרשמו, בספרי המינהל ו/או בספרי החברה המשכנת ו/או הערות אזהרה, משכונות או שעבודים כלשהם שנרשמו או יירשמו לטובתו בגין הסכם זה או לטובת בנק בגין משכנתא שקיבל הקונה לצורך מימון התמורה (להלן - **"יפוי כח הקונה"**). היה הקונה תאגיד, ימסור הקונה, בנוסף ליפוי הכח נספח ג' לעיל, ביום חתימת ההסכם על ידי כללית, פרוטוקול התאגיד מאומת כדון, בנוסח המצורף להסכם זה **כנספח ד' 1 ו-ד' 2**.

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 או השיק הבנקאי שיימסרו על ידי הקונה כתנאי להבאת הצעתו לאישור הנהלת כללית כמפורט להלן. הקונה מסמיך בזה מראש את עוה"ד על פי יפוי כח הקונה, להפעיל את סמכויותיהם על פי יפוי כח הקונה, כל אימת שעל פי שיקול דעתם ההסכם הופר על ידי הקונה. הקונה מוותר בזה מראש על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי עוה"ד הנ"ל בכל מקרה שבו הם יפעילו את סמכותם על פי יפוי כח הקונה.

מובהר בזה כי בשום מקרה שהוא הקונה לא יהא רשאי לרשום הערות בספרי המינהל ו/או חברה משכנת ו/או 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, תהיה רשאית הכללית, והקונה נותן הסכמתו לכללית מראש, להחזיר לבנק את כל כספי ההלוואה 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.

8.2 **הופר ההסכם על ידי הקונה בהפרה יסודית ולא בוטל ההסכם בשל הפרה, ישלם הקונה לכללית כפיצוי מוסכם ומוערך מראש סך של 10% מן התמורה.**

**הופר ההסכם על ידי הקונה בהפרה יסודית ובוטל ההסכם בשל הפרה, 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 4.6 לעיל מיום ההפרה ועד ליום התשלום בפועל.

**בלי לגרוע מן האמור לעיל, תהיה כללית רשאית לחלט את הערבות הבנקאית או לפרוע את השיק הבנקאי שלהלן, 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 וכי בכל מקרה יהיה רשאי הבנק לפעול רק כלפי הקונה ו/או הנכס ולא כלפי כללית. הקונה לא יהיה רשאי לבקש קבלת הלוואה, לצורך מימון תשלום התמורה, אלא לאחר ביצוע בפועל של התשלום הראשון על חשבון התמורה, כמפורט לעיל ובתנאי שסכום ההלוואה לא יעלה על סך התשלום הנקוב בסעיף 4.1.2 לעיל. **בכל מקרה סכום ההלוואה במלואו יועבר במישרין ע"י הבנק לכללית ו/או לעוה"ד ו/או למיסוי מקרקעין בהתאם להנחיות עוה"ד, הכל בהתאם להוראות הסכם זה.**

8.4 כמו כן אם מכל סיבה שהיא לא תינתן לקונה ההלוואה או שלא ניתן לקבל הלוואה בגין הנכס, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור: בשל היעדר אפשרות לרישום הזכויות כעת לא יהא בכך כדי לגרוע מחובת הקונה לתשלום מלוא התמורה על פי הסכם זה במלואה ובמועדה, והקונה לא יוכל להישמע ולהיתלות בכל טענה בגין אי קבלת הלוואה כאמור. הקונה ימציא לבנק נותן ההלוואה, הוראה בלתי חוזרת מטעמו להעברת כספי ההלוואה ישירות לכללית ו/או לעוה"ד ו/או למיסוי מקרקעין בהתאם להוראות כללית ו/או באי

כוחה. ההוראה תכלול גם הודעה על המחאת זכויותיו לקבלת כספי ההלוואה לכללית (להלן: "ההוראה הבלתי חוזרת").

8.5 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 הובאו בהגדרות הסכם זה ו/או לחשבון עוה"ד ב"כ כללית ו/או לתשלום מקדמה למיסוי מקרקעין (לפי תנאי ההסכם לעיל), ובכפוף לכך, תחתום כללית על כל המסמכים בנוסח שיהיה מקובל על כללית, הנדרשים לשם רישום השעבוד על זכויות הקונה. רישום השעבוד יבוצע על ידי הקונה באחריותו ועל חשבונו.

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.

8.6 הקונה מתחייב שבמסמכי הבנק הוא יתחייב כלפי הבנק לרשום את המקרקעין על שמו בלשכת רישום המקרקעין ובספרי המנהל ובספרי החברה המשכנת, וזאת בכפוף לרישום המשכנתא ע"ש הבנק וכי עם מסירת יפוי הכח נספח ב' לקונה או לב"כ הקונה, תופטר כללית מכל חיוב של רישום משכנתא או שעבוד כלשהו לטובת הבנק, והוראה זו תיכלל במסמכי הבנק.

8.7 כללית תהיה רשאית להעיר הערות לכל אחד ממסמכי הבנק עליו תבקש לחתום.

8.8 במסמכי הבנק יובהר כי כנגד השבה של סכום ההלוואה ששולם לידי כללית על ידי הבנק בפועל (דהיינו הסכום הנומינלי) בצירוף הפרשי הצמדה וריבית חוקית ממנו ינוכה בכל מקרה סכום הפיצוי המוסכם בהתאם להוראות הסכם זה אשר ייוותר בידי כללית ולא יושב לבנק, עד אותו מועד, יסכים הבנק למחיקת ההערה שתירשם בגין התחייבות לרישום משכנתא ו/או למחיקת המשכנתא ו/או השעבוד ו/או המשכון ו/או כל רישום אחר שנרשם לטובתו בלא תנאי נוסף.

8.9 היה ויבוטל הסכם זה, על ידי כללית, מחמת הפרתו על ידי הקונה, תצא כללית ידי חובת ההשבה, אם השיבה לקונה את הכספים אשר קיבלה מהקונה, בניכוי הפיצוי המוסכם. במקרה הצורך וכאמור בהסכם זה לעיל, תהיה כללית רשאית למסור לידי הקונה כתב המחאה המופנה למנהל מיסוי מקרקעין, לקבלת כספי המקדמה ששילם הקונה, מקום בו לפי חוק המיסוי ולפי החלטות המנהל, קיימת הזכות לקבל החזר של 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. עוד מובהר כי הפרשי הצמדה והריבית שיתווספו לסכום המקדמה יהיו של כללית בלבד.

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

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

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

8.13 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.

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

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

#### 9. תוקף ההסכם

הסכם זה ייכנס לתוקף רק לאחר אישורו ע"י ההנהלה והדירקטוריון של כללית, חתימתו על ידי מורשי החתימה של כללית ופירעון 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 להפרה.

כתנאי לבחינת וקבלת ההצעה ולהבאתה לאישור ההנהלה ימציא הקונה לכללית ערבות בנקאית על סך 600,000 ש"ח, שתעמוד בתוקפה עד ליום 24.1.2017 בנוסח המצ"ב כנספח ו' או שיק בנקאי ע"ס 600,000 ש"ח. 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 צבי ברנס ממשרד נתן מאיר ושות', עו"ד –

לינקולן 20 (בית רובינשטיין), תל אביב טל: 03-5626333, פקס: 03-5626040.

– הקונה

**חטיבת הכספים**

מערך הנכסים

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: \_\_\_\_\_  
 כתובת: \_\_\_\_\_  
 ת.ז./ח.פ.: \_\_\_\_\_  
 טל': \_\_\_\_\_ פקס: \_\_\_\_\_ נייד: \_\_\_\_\_

**אימות חתימות בידי עו"ד:**

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

תאריך: \_\_\_\_\_, עו"ד \_\_\_\_\_

**במקרה שהמציע הינו תאגיד:**

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

תאריך: \_\_\_\_\_, עו"ד \_\_\_\_\_



## נספח "ב"

### יפוי כח בלתי חוזר

אני החתומה מטה, שירותי בריאות כללית אגודה עותומנית 611/99, ממנה בזה את עוה"ד י. לוי ו/או מיכאל בלקני מרח' ארלוזורוב 101, תל-אביב ו/או את עו"ד צבי ברנס ו/או שי שץ ו/או כל עו"ד אחר ממשרד נתן מאיר ושות' – עורכי דין מרח' לינקולן 20 (בית רובינשטיין) בתל אביב 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 3695 חלקה 183 תתי חלקות 23, 24 ו-45 וכל המוצמד להן, 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 שירותי בריאות כללית אגודה עותומנית 611/99 לבין \_\_\_\_\_ ת.ז. ח.פ. \_\_\_\_\_.
2. לחכור ו/או לקבל מצד ג' את שלוש החניות המסומנות בתשריט הבית המשותף קפ"ו, קפ"ט ו-ק"צ, המוצמדות לרכוש נ"ל ומהוות חלק ממנו, באופן ובתנאים כפי שב"כ הנ"ל ימצאו/לנכון, בבת-אחת או מדי פעם בפעם בחלקים שונים בהתאם להוראות הסכם החכירה מיום \_\_\_\_\_ בין שירותי בריאות כללית אגודה עותומנית 611/99 לבין צד ג'.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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.

7. 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.

8. בלא לגרוע מכל הוראה ביפוי כח זה כל הפעולות שייעשו על פי יפוי 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 על יפוי הכח הנ"ל.

---

עו"ד,

---

תאריך

נספח "ג"

יפוי כח בלתי חוזר

אני הח"מ \_\_\_\_\_ ת.ז.ח.פ. \_\_\_\_\_ ממנה/ים בזה את עוה"ד י. לוי ו/או מיכאל בלקני מרחוב ארלוזורוב 101 ת"א ו/או את צבי ברנס ו/או שי שץ ו/או כל עו"ד אחר ממושרד נתן מאיר ושות' – עורכי דין מרח' לינקולן 20 (בית רובינשטיין) בתל אביב ו/או את עוה"ד \_\_\_\_\_ מרחוב \_\_\_\_\_, את כולם ביחד ו/או כל אחד מהם לחוד, להיות לב"כ החוקרים שלי/נו לשם עשיית בשמי/נו ובמקומי/נו של כל הפעולות הבאות או חלק מהן:

1. לבטל, להחזיר ולהעביר לשירותי בריאות כללית אגודה עותומנית 611/99 (להלן - "צד ג'") ו/או לפקודתה את כל הזכויות בנכס הידוע כגוש 3695 חלקה 183 תתי חלקות 23, 24 ו-45 וכל המוצמד להן, 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. להחכיר ו/או להעביר לצד ג' את שלוש החניות המסומנות בתשריט הבית המשותף קפ"ו, קפ"ט ו-ק"צ, המוצמדות לרכוש נ"ל ומהוות חלק ממנו, באופן ובתנאים כפי שב"כ הנ"ל ימצאו/ו לנכון, בבת-אחת או מדי פעם בפעם בחלקים שונים בהתאם להוראות הסכם החכירה מיום \_\_\_\_\_ עם צד ג'.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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.

7. להעביר יפוי כח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים. היות ויפוי כח זה ניתן לטובת צד ג' הנ"ל שזכויותיו עומדות ותלויות ביפוי כח זה, הוא יהיה בלתי חוזר, לא תהיה לי/לנו רשות לבטלו או לשנותו וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתנו ו/או פירוקנו ו/או פשיטת רגלינו והוא יחייב גם את יורשינו, אפוטרופסינו ומנהלי עזבונינו או מפרקי/נו או כל מי שיקבל את נכסינו לאחר פירוקנו או פשיטת רגלינו.

8. יפוי כח זה ישאר בתוקף גם לאחר מותנו או פירוקנו 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 פירוקנו או פשיטת רגלינו הואיל ותלויות בו זכויות צד ג'.

ולראיה באתנו 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 "ד'1"

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 3695 חלקה 183 תתי חלקות 23, 24 ו-45 וכל המוצמד להן, לרבות החלקים ברכוש המשותף המצויים ברחוב ברגמן 2, פארק המדע, ברחובות (להלן: "המקרקעין"), משירותי בריאות כללית (להלן: "כללית"), וכן לאשר את החכרת החניות המסומנות בתשריט הבית המשותף קפ"ו, קפ"ט ו-ק"צ, המהוות חלק מהמקרקעין במקביל לרכישת המקרקעין.
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. לייטן ייפוי כוח בלתי חוזר לפרקליטי כללית: י. לוי ו/או מיכאל בלקני מרחוב ארלוזורוב 101 ת"א ו/או עו"ד צבי ברנס ו/או שי שץ ו/או כל עו"ד אחר ממושרד נתן מאיר ושות' – עורכי דין מרח' לינקולן 20 (בית רובינשטיין) בתל אביב, למחוק ולבטל כל הערת אזהרה וכל רישום אחר שיירשם ע"ש החברה על המקרקעין, לרבות ביחס לחניות המוחכרות 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, יפוי כוח למיניהם (לרבות יפוי כוח 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 "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, במקרקעין הידועים כגוש 3695 חלקה 183 תתי חלקות 23, 24 ו-45 וכל המוצמד להן, לרבות החלקים ברכוש המשותף, ולרבות החניות המוחכרות, המצויים ברחוב ברגמן 2, פארק המדע, ברחובות.  
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 שירותי בריאות כללית אגודה עותומנית 611/99 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 "ו"**

**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 600,000 ₪ (שש מאות אלף שקלים חדשים) (להלן: "קרן הערבות"), המגיע ו/או שיגיע לכם מאת המציעים, בקשר עם הצעה בלתי חוזרת לרכישת זכויות בנכס הידוע כגוש 3695 חלקה 183 תתי חלקות 23, 24 ו-45 וכל המוצמד להן, 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

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

**ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום 24.1.2017 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: