

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

שתיקרא להלן: "כללית"

ג.א.נ.,

הנדון: הזמנה להציע הצעה לרכישת נכס ברחוב שביל מרוה 9, שכונת ערבה - אילת

1. כללית הינה בעלת זכויות חכירה רשומות בנכס שפרטיו כדלהלן:

תיאור הנכס וכתובתו	תת חלקה	חלקה	גוש
זכות חכירה מהוונת עד ליום 31.3.2057, הרשומה במרשם המקרקעין, בהתאם להסכם חכירה שנחתם בין כללית לבין רשות מקרקעי ישראל, בבית מגורים (טורי – פטיו) הידוע כחלקה 20, תת חלקה 2 בגוש 40012, ששטחו הרשום 59 מ"ר, ברח' שביל מרוה 9, שכונת ערבה, אילת והצמדה בשטח של 69 מ"ר המסומנת ב – כחול, קרקע, כמפורט בהעתק נסח רישום של הנכס המצ"ב <u>כנספת א'</u> ובחוזה חכירה המצ"ב <u>כנספת ב'</u> .	2	20	40012

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 ו/או ברשות מקרקעי ישראל ו/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 ג' 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. **ההצעה יש לפרט את התמורה בצירוף מע"מ אם יחול. למען הסר ספק, מובהר כי סכום התמורה שיצוין בהצעה אינו כולל מע"מ. באם תתקבל 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 מיחיד המציע לחתום, בסוף נוסח ההסכם, במקום המיועד לכך, את חתימתו המלאה.

10.2 חתימת כל יחיד המציע בנוסח ההסכם תאומת ותאושר על ידי עורך דין.

10.3 הערבות ו/או השיק הבנקאי כנדרש בסעיף 12 להלן, תוצא לבקשת כל יחיד המציע ותהא להבטחת כל התחייבויות יחיד המציע, ביחד ולחוד, כלפי כללית.

10.4 כל יחיד המציע, ביחד ולחוד, יהיו אחראים כלפי כללית לקיום התחייבויותיהם. ההצעה תצורף הצהרת המציע, בנוסח המצורף, עליו יחתמו כל יחיד המציע.

10.5 מובהר בזאת כי במקרה כאמור ירשמו הזכויות בנכס על שם יחיד המציע בחלקים שווים ביניהם אלא אם תצורף להצעת המציע הודעה בכתב, חתומה על ידי כל יחיד 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 להצעתו ערבות בנקאית אוטונומית – מקור, בנוסח המצורף כנספח ז' להסכם, שהוצאה על ידי בנק בישראל לבקשת המציע/ים, לטובת "שירותי בריאות כללית

אגודה עותומנית 611/99", מבוילת כדון, בתוקף עד 23.1.2016 על סך של 80,000 ₪ (במילים: שמונים אלף שקלים חדשים) כשהערבות צמודה למדד המחירים לצרכן, או שיק בנקאי ע"ס 80,000 ש"ח ערוך לטובת "שירותי בריאות כללית אגודה עותומנית 611/99" וזאת להבטחת מילוי התחייבויות המציעים על פי תנאי ההצעה וההסכם.

13. המצאת ערבות בנקאית או שיק בנקאי כאמור הינה תנאי סף להבאת ההצעה לאישור הנהלת 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 חוזר 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 23.8.2015 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 אחדים 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 23.1.2016.

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 של כללית.
25. לא ישולמו דמי תיווך ו/או עמלה כלשהי.

בכבוד רב,

קופת חולים כללית – חברה לתועלת הציבור

**נספח "ג"**

לכבוד

קופת חולים כללית – חברה לתועלת הציבור

**הצהרת המציע לרכישת נכס ברחוב שביל מרוה 9, שכונת ערבה, אילת**

**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 וברשות מקרקעי ישראל 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 הנהלת 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.

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, ח.צ. 52-002208-8  
(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" - בית מגורים (טורי – פטיו) הידוע כחלקה 20, תת חלקה 2 בגוש 40012, ששטחה הרשום 59 מ"ר, שכתובתו רח' שביל מרוה 9, שכונת ערבה, אילת והצמדה בשטח של 69 מ"ר המסומנת ב - כחול, קרקע, כמפורט בהעתק נסח רישום של הנכס המצ"ב בנספח א' להסכם זה (להלן: "נסח הרישום").

"זכויות כללית" - הבעלות בנכס רשומה ע"ש מדינת ישראל, לכללית זכות חכירה מהוונת עד ליום 31.3.2057, הרשומה במרשם המקרקעין, בהתאם להסכם חכירה שנחתם בין כללית לבין רשות מקרקעי ישראל, מכוחו היא רשומה בפנקס הבתים המשותפים כחוכרת של הנכס, המצ"ב בנספח ב'.

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

"ההזמנה" - ההזמנה שהוציאה כללית להציע הצעות לרכישת הנכס במסגרת הליך של מו"מ ו/או בדרך של התמחרות, בכללם מסמכי ההסכם למכירת הזכויות במקרקעין ונספחיהם.

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

- "המדד"  
מדד המחירים לצרכן כפי שיתפרסם מדי חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל מדד רשמי אחר שיחליף אותו.
- "המדד היסודי"  
מדד חודש יוני שנת 2015 אשר פורסם ביום 15.7.2015.
- "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 הסכום השווה למכפלת ההפרש בין המדד החדש לבין המדד היסודי, מחולק במדד היסודי. אם המדד החדש יהיה נמוך מהמדד היסודי או שווה לו, ישלם הקונה את התשלומים והסכומים הנקובים בהסכם זה ללא כל הפרשי הצמדה למדד.
- "חשבון כללית"  
חשבון מס' 133636 בבנק הפועלים בע"מ, סניף אילון עסקים (מס' 63)  
ע"ש שרותי בריאות כללית. מספר IBAN לביצוע העברות זה"ב IL880120630000000133636
- "עוה"ד"  
עו"ד מור אלון ו/או עו"ד שרון ניניו לוי ו/או כל עו"ד אחר ממושרד אלון-ריכלין מרח' בר כוכבא 23 בני ברק, מגדל V Tower שהינה ב"כ של הכללית בלבד.

### מבוא

- הואיל:** ולכללית זכות חכירה מהוונת רשומה במקרקעין כמפורט במבוא;
- והואיל** וידוע לקונה כי כללית אינה מתחייבת לרשום את זכויות הקונה בנכס במרשם המקרקעין. כללית אינה אחראית לרישום העברת זכויותיה על שם הקונה בספרי מרשם המקרקעין, בספרי עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ, (להלן: "החברה המשכנת") ובספרי המנהל, והקונה יהא אחראי לרישום הזכויות במרשם המקרקעין, בספרי החברה המשכנת או בספרי המנהל והכל על חשבון הקונה;
- והואיל:** וכללית פרסמה את ההזמנה בה הזמינה את הציבור, ליתן הצעות לרכישת הזכויות במקרקעין במצבם הנוכחי (AS-IS) מכל בחינה שהיא, על דרך של הליך מו"מ ו/או בדרך של התמחרות.
- והואיל:** ולאחר שהקונה ערך את כל הבדיקות כקונה זהיר ושקל את כל הנתונים ולרבות אפשרות קיומן של חריגות בניה המפורטות בסעיף 3.4 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 והיה 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 של כללית, ויחתמו עליו המורשים לחתום בשם כללית לאחר אישורו ע"י ועדת ההנהלה 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 יחידי הקונה, ביחד ולחוד, ואילו הזכויות תהינה של יחידי הקונה יחד בחלקים שווים ביניהם כל עוד לא נאמר במפורש אחרת.

**2. מהות ההסכם**

כללית מוכרת בזה לקונה והקונה רוכש בזה מכללית את הזכויות במקרקעין, כמצבן במעמד חתימת הסכם זה ובכלל, כללית אינה אחראית לכל אי התאמה בין הבנוי בפועל לבין היתר הבניה ו/או הרישום בפנקסי מרשם המקרקעין ו/או בספרי המינהל. כללית אינה אחראית לרישום הזכויות ע"ש הקונה במרשם המקרקעין בחברה המשכנת ובמנהל, המקרקעין נמכרים כשהם כפופים למגבלות, הפקעות, וליתר ההתחייבויות ולשימושים המותרים על פי תוכניות בנין עיר החלות ו/או אשר יחולו על המקרקעין ו/או על פי כל הסכם ו/או על פי כל דין, לפי העניין. מובהר במפורש כי המקרקעין נמכרים במצבם הנוכחי (as is), מכל הבחינות.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל כללית הודיע לקונה והקונה מודע לכך כי בעבר חדר אחד ושטח של כ - 9 מ"ר סופחו לפטיו הצמוד 634 שבחכירת כללית אך כללית השיבה את המצב לקדמותו, כי יתכן וקיימות בנכס חריגות בניה אחרות ו/או נוספות כמפורט להלן, כי יתכנו הפרשי שטחים בין השטח הרשום לבין השטח המצוין בחוזה החכירה והשטח בפועל, כי בדק את מסמכי רישום הנכס והבית המשותף במרשם המקרקעין, והנכס נמכר לקונה במצבו AS IS, מבלי שתהיה לקונה כל טענה ו/או תביעה בקשר עם האמור לעיל.

ידוע לקונה כי כללית לא תנקוט בכל פעולה להכשרת מצב הרישוי, ככל שנדרש, ולא תהיה אחראית לכל טענה ו/או דרישת תשלום כלשהי לרבות היטל ו/או אגרה ו/או מס בקשר עם כל חריגות בניה והכשרת הרישוי ו/או פעולת הריסה ככל שלא ניתן להכשיר כל חריגה, ללא יוצא מן הכלל.

כל פעולה ו/או תשלום הנדרשים בעניין זה, לצורך התאמת המצב הקיים להיתר הבניה, עמידה בדרישות ונהלי המנהל, הרשות והועדה המקומית, לרבות לצורך העברת זכויות בנכס, ייעשו על ידי הקונה, באחריותו, הבלעדית ועל חשבונו, וזאת מבלי שהדבר ייחשב כחלק ו/או ייגרע מהתמורה הקבועה בהסכם זה להלן. להסר ספק, כללית לא תחתום על הצהרה בדבר היעדר חריגות בניה בנכס ו/או תסייג כל הצהרה כאמור.

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 וכי, ובלא לגרוע מכלליות האמור בדק את זכויותיה של כללית במקרקעין על פי כל דין, כי ייתכנו הפרשי שטחים בין השטח הרשום לבין השטח המצויין בחוזה החכירה והשטח בפועל, כי בדק את מסמכי רישום הנכס והבית המשותף במרשם המקרקעין, 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 היתר/י הבניה, ידוע לו כי היתר הבניה אינו מצוי בארכיב עיריית אילת וכי ייתכן שבנכס קיימות חריגות בניה, הוא בדק את דרישות הרשות המקומית ו/או הועדות לתכנון ובניה ו/או לשכת רישום המקרקעין ביחס אליהם, וכן את זכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות ביחס אליהם, לרבות הפרשות ו/או הפקעות, את אפשרות פיתוח המקרקעין והשימוש בהן, את כל הרישומים הקיימים בנוגע לנכס, את התמורה שהוא משלם בעד הזכויות במקרקעין על פי הסכם זה, וכן בדק את הנכס מכל בחינה אחרת, ומצאו מתאים במלואו לצרכיו ולכל מטרתיו ולשביעות רצונו המלאה והמוחלטת, ואין ולא תהיה לו כל טענה מכל מין וסוג שהוא בקשר עם הנכס והזכויות בו, כלפי הכללית ו/או מי מטעמה. למען הסר כל ספק, מובהר במפורש כי אין ולא תהיה לקונה כל טענה מכל מין וסוג שהוא כלפי הכללית ו/או מי מטעמה בקשר עם כל אי התאמה בין הבנוי בפועל לבין היתר הבניה ו/או הרשום בספרי החברה המשכנת ו/או בספרי המינהל ו/או בפנקסי מרשם המקרקעין.

3.2 מבלי לגרוע מכלליות כל הוראה אחרת שבהסכם זה, ידוע לו שנכון למועד חתימת הסכם זה, הנכס אינו פנוי ומשמש, כדירת שירות לרופא 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.

- 3.3 ידוע לקונה כי הוא יהיה האחראי הבלעדי לרישום הזכויות הנרכשות על ידי ביחס לנכס בלשכת רישום המקרקעין במנהל ובחברה המשכנת, ולהשלמת כל ההליכים הכרוכים בכך וכללית מצדה תצא ידי חובתה בהמצאת כל אותם האישורים הנדרשים ממנה לפי הסכם זה לצורך רישום זכויות הקונה כאמור.
- 3.4 ידוע לו כי היתר הבנייה של הנכס אינו מצוי בארכיב עיריית אילת, כי למיטב ידיעת כללית ייתכן וקיימות בנכס חריגות בניה. ידוע לו כי בעבר סופח חדר אחד ושטח של כ-9 מ"ר לפטיו הצמוד (634) שבחכירת כללית השיבה את המצב לקדמותו. הקונה והוא בלבד יהא אחראי להכשרתן או להריסתן של חריגות בניה נוספות ו/או אחרות, ככל ואלה קיימות, על חשבונו וכללית אינה אחראית בכל הקשור לחריגות בניה בנכס ללא יוצא מן הכלל. כי למיטב ידיעת כללית אין התאמה בין שטח הנכס והצמדותיו כמצויין במרשם המקרקעין לבין המצויין בחוזה החכירה ולשטחים בפועל - וכי כללית אינה נושאת בכל אחריות ו/או חבות בקשר לכך ללא יוצא מן הכלל.
- 3.5 מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בהסכם זה, הקונה מודע לכך כי כללית אינה אחראית לרישום הזכויות בנכס על שם הקונה בחברה המשכנת ו/או בספרי המנהל ו/או במרשם המקרקעין, והקונה יהיה האחראי הבלעדי לביצוע רישום הזכויות על שמו ועל חשבונו. לשם כך מתחייב הקונה בין היתר, לחתום על כל המסמכים ולהמציא את כל האישורים שיידרשו על ידי כללית ו/או באי כוחה ו/או החברה המשכנת ו/או המנהל ו/או מרשם המקרקעין. להסיר כל ספק, במקרה של מניעה ו/או מגבלה לרישום הזכויות כאמור, בגין כל חריגות בניה ו/או כתוצאה מפעולה שהקונה ביצע בדירה תהיה כללית פטורה מכל התחייבות כאמור, וביצוע כל פעולה שתידרש להשלמת הרישום, לרבות הכשרת חריגות בנייה ו/או הריסתן, ככל ואלה קיימות, 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 המצוי בחלקה, ידוע לו כי הנכס ישן וכי מצב התחזוקה שלו ירוד, כי החצר העורפית בנכס מוזנחת וכי כללית אינה אחראית למצבו ולמצב כל מערכותיו, והוא מוותר בזאת ויתור סופי ומוחלט על כל טענות 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 שטחם של המקרקעין המופיעים במבוא להסכם זה הינם על בסיס הרשום בלשכת רישום המקרקעין ו/או הידוע לכללית בלבד והם בגדר נתוני אומדן בלתי מחייבים אשר אינם תואמים את המצויין בחוזה החכירה, כי ייתכן שחלו 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.
- 3.9 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, חריגות בניה או ליקוי במקרקעין או בזכויות במקרקעין, ואין לו ולא תהייה לו כל טענות, תביעות ודרישות בגין טעות או הטעה והוא מוותר בזה באורח בלתי חוזר על טענות, תביעות ודרישות כאמור.
- 3.11 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 ומסמכי הבית המשותף.
- 3.12 ידוע לקונה על כן כי הוא יהיה כפוף להוראות התקנון ומסמכי הבית המשותף בשלמותם לרבות כל שינוי בהם ככל שזה נוגע להתחייבויות והזכויות הנובעות מהם בכל הקשור למקרקעין, נשיאה בהוצאות, ולזכות להשתמש בהם.
- 3.13 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 בהם לטובת הקונה או לרעתו, מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה ככל שהדבר נוגע למקרקעין ולזכויות שבהם.
- 3.14 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.
- 3.15 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.
- 3.16 הקונה מצהיר בזה כי לא חלה עליו כל מניעה שבדין ו/או בהסכם המונעת ממנו מלהתקשר בהסכם זה ולמלא אחר כל החיובים המפורטים בו.
- 3.17 ידוע ומוסכם על הקונה כי כללית תהיה רשאית, על-פי שיקול דעתה הבלעדי, אך לא חייבת, להסיר ו/או להוציא ו/או לפרק מן המקרקעין ו/או המבנים המצויים בהם, טרם העברת החזקה, **אביזרים ו/או מתקנים ו/או מיטלטלין שונים, לרבות מיטלטלין ומתקנים המחוברים חיבור של קבע, ובין היתר, מזגנים, ארונות, משטחי עבודה, תשתית מיחשוב וכן כל אביזר ו/או מתקן ו/או תשתית אחרת**

**המצויים בנכס, ככל שמצויים, (להלן: "הציוד").** הקונה מסכים בזה במפורש להסרת הציוד האמורים (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.

**3.18 ידוע לקונה שההצהרות המפורטות בסעיף 3 לעיל נמנו על המצגים, ההבטחות וההתחייבויות עליהם הסתמכה כללית בהחליטה להתקשר עם הקונה בהסכם זה, וכי אם ימצא כי הצהרות אלה הינן בלתי נכונות או לקויות, או אם הקונה ייסוג מאיזה מההצהרות, המצגים וההתחייבויות כאמור, יחשב 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 כד"ן. כנגד ביצוע התשלום הנ"ל בפועל יימסר לקונה החוזה חתום ע"י כללית. כנגד תשלום זה יוחזרו לקונה הערבות הבנקאית או השיק הבנקאי אשר צורפה/ה להצעתו לרכישת הנכס.**

**4.1.2 הקונה ישלם לכללית את יתרת התמורה בסך של 70% (שבעים אחוזים) מן התמורה, כשהיא צמודה למדד היסודי ובצירוף מע"מ כד"ן (להלן: "התשלום האחרון") עד ולא יאוחר ממועד מסירת החזקה בנכס, ביום \_\_\_\_\_ (תוך 50 יום ממועד חתימת כללית על ההסכם). 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 לקבל פטור לו היא זכאית לפי הדין ו/או להגיש בקשה מתאימה למיסוי מקרקעין לביטול תשלום מקדמה ו/או הפחתתה.**

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 אוטונומית לידי כללית, לפי בחירת כללית, למעט סך של 50,000 ₪ (חמישים אלף שקלים)

**חדשים**), שיופקד לחן הנאמנות שיפתח על ידי עוה"ד ב"כ כללית (להלן: "חשבון הנאמנות"), **תשלום המע"מ, ככל שחל, ישולם בכל מקרה במועד המסירה ישירות לידי כללית וכאמור בסעיף 5.5 דלהלן.** על אף האמור, במקרה ששולם סכום מקדמה לרשויות מיסוי מקרקעין יפחת סכום פיקדון המיסים לסך **20,000 ₪ בלבד**. 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 וכי לקונה לא תהיה כל טענה בעניין זה כנגד כללית ו/או עוה"ד.

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

4.1.3 עוה"ד יהיו רשאים להעביר את פיקדון המיסים, 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 מפיקדון המיסים לידי כללית, לכשיהיו בידי האישורים המנויים לעיל ו/או, כנגד קבלת חלק מהם כדלקמן:**

(א) **כנגד קבלת האישור הנקוב בסעיף 6.2.2 להעביר סך השווה ל – 40% מפיקדון המיסים על פירותיו היחסיים.**

(ב) **ככל שלא שולמה מקדמה ע"ח מס שבח- כנגד קבלת האישור הנקוב בסעיף 6.2.3 להעביר סך השווה ל – 60% מפיקדון המיסים בצירוף יתרת הפירות שנוקפו בחשבון הנאמנות.**

4.1.4 חתימת הקונה על גבי הסכם זה מהווה הוראה בלתי חוזרת הניתנת על ידו לעוה"ד לפעול כאמור לעיל. הקונה מסכים עוד כי על אף העובדה שחלק מהתשלום האחרון יופקד בידי עוה"ד בנאמנות, ישמשו עוה"ד כבאי כוחה של כללית, לרבות בכל ענין הנובע מהסכם זה ו/או הקשור בו.

- 4.1.5 הקונה מוותר בזה על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי עוה"ד במידה ונהג כאמור בסעיפים 4.1.2 ו-4.1.3 דלעיל.
- 4.1.6 למען הסר ספק הפירות שיתווספו לסכום הקרן של התשלום האחרון יהיו שייכים בלעדית לכללית.
- 4.2 כל תשלום שיבוצע לידי כללית כאמור בהסכם זה, יבוצע בהמחאה בנקאית לפקודת שירותי בריאות כללית או בהעברה בנקאית לחשבון כללית, ולמעט התשלום שיבוצע לידי עוה"ד 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 מיידי 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 לחוזה.
- 4.7 על אף האמור בכל מקום בהסכם זה, מודגש בזאת כי, בכל מקרה, רק עם קבלת אישור בכתב מהכללית כאמור, יהיה רשאי הקונה לקבל את יפוי הכח הבלתי חוזר לידיו כמצוין בסעיף 6.2.1 להסכם להלן, ובכפוף לתשלום מלוא התמורה, הכללית תמסור אישור כאמור בתוספת יפוי הכח הבלתי חוזר המצוינים 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 החזר, אם זה יינתן. כל עוד קבועה בחוק מיסוי מקרקעין חובת תשלום מקדמה כשיעורו בחוק, מתחייב הקונה לשלם את תשלום המקדמה בהתאם להנחיות עוה"ד (ב"כ כללית), ככל שיוורה לו לעשות בהתאם להוראות 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 כל היטל השבחה בין שעילתו קדמה למועד חתימת הסכם זה וכולל יום חתימת ההסכם, ובין שעילתו לאחרי יחול על הקונה וישולם על ידו כחוק. בנוסף לאמור, כל היטל אחר ו/או נוסף בין עירוני ובין ממשלתי ומכל סוג ללא יוצא מן הכלל, כגון: בגין כבישים, ביוב, ניקוז, תיעול, מדרכות, פיתוח, אגרות בניה וכיוצ"ב לרבות כל תשלום אשר יידרש להכשרת חריגות בניה ו/או הריסתן וכן כל תשלום מכל מין וסוג הנדרש ו/או יחול על המקרקעין ו/או בגין מכירת הזכויות במקרקעין, יחול על הקונה וישולם על ידו, בין אם נקבעו ו/או הוטלו ו/או נדרשו לפני חתימת הסכם זה ובין אם נקבעו ו/או הוטלו ו/או נדרשו לאחר חתימת ההסכם.

5.4 תשלומי חובה ותשלומים אחרים, האגרות, ההיטלים ותשלומי החובה החלים על המקרקעין ו/או על המחזיק במקרקעין, (למעט אלו המוסדרים בסעיף 5.3), ולרבות ארנונה, מים וחשמל, לפי העניין, עד למועד המסירה כהגדרתו בסעיף 6.1 להלן, יחולו על כללית וישולמו על ידה, וממועד המסירה ואילך, כל התשלומים הללו יחולו על הקונה וישולמו על ידו בלבד. היה והקונה לא קיבל את החזקה בנכס במועד המסירה שנקבע וזאת מחמת הפרת הסכם זה, הקונה יישא ויכסה את מלוא התשלומים החלים על הנכס כאילו נמסרה לידי החזקה במועד המסירה שנקבע לפי הסכם זה, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד ו/או נזק ו/או תרופה המגיעה לכללית בגין הפרת הסכם זה, ומבלי שהדבר ייחשב כאילו קיבל לידי את החזקה בפועל.

5.5 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.

5.6 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 למינהל ו/או לחברה המשכנת ו/או למרשם המקרקעין, וכן כל הוצאה ו/או תשלום נוסף לגבי הנכס, יחולו על הקונה וישולמו על ידו בלבד.

5.7 מובהר בזאת כי כללית לא תישא בתשלום כלשהו למינהל. אם וככל שיידרש ע"י המינהל תשלום כלשהו לרבות הנובע מחריגות בניה, לרבות בשל הכשרתן ו/או לצורך העברת הזכויות, יחול התשלום על הקונה וישולם על ידו.

5.8 מס בולים, אם יחול, יחול על הקונה וישולם על ידו בלבד.

5.9 הוצאות הקשורות בהתקנה וחיבור של מוני מים וחשמל, אם יידרשו, יחולו על הקונה בלבד.

#### 6. התחייבויות כללית

בכפוף לקיום התחייבויות הקונה כלפיה מתחייבת כללית כדלקמן:

6.1 בכפוף לתשלום התמורה במלואה בתוספת מע"מ, ככל שחל, וקיום כל יתר התחייבויות הקונה, במלואן ובמועדן, תמסור כללית את החזקה במקרקעין לידי הקונה ביום \_\_\_\_\_, (תוך 50 יום מיום חתימת ההסכם ע"י כללית) כשהמקרקעין במצבם AS IS נכון ליום חתימת ההסכם בכפוף לבלאי הנובע משימוש סביר, לאחר שפנו על ידי הכללית, ובכפוף לאמור בסעיף 3.18 לעיל (בהסכם זה - "מועד המסירה"). מובהר בזה כי החל ממועד המסירה דלעיל יהיה הקונה אחראי למקרקעין לכל דבר ועניין, לרבות אחריות וחבות נזיקת החלה על מחזיק ו/או בעלים של מקרקעין, וכן יחול עליו כל חיוב, מס, תשלום וכיוצ"ב, החלים על בעלים ו/או על מחזיק במקרקעין, גם אם לא הגיע לקבל את החזקה במקרקעין וגם אם לא שילם את התשלום האחרון במלואו.

6.2 למסור לעו"ד ב"כ הקונה, כנגד קבלת התשלום האחרון כקבוע בסעיף 4.1.2 לעיל ומילוי יתר התחייבויות הקונה במלואן ובמועדן עד וכולל למועד ביצוע התשלום האחרון את המסמכים הבאים (וזאת אלא אם נקבע במפורש אחרת):

6.2.1 יפוי כח בלתי חוזר להעברת הזכויות במקרקעין על שם הקונה בנוסח המצורף להסכם זה **כנספת ד'** ופרוטוקול כללית חתומים ומאומתים להעברת הממכר על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין שטרי העברת זכות שכירות, בקשה להעברת זכות שכירות, תצהיר היעדר חריגות בניה (מסויג לאור העובדה כי לא נמצא בתיק הבניין היתר הבניה של הנכס). מוסכם בזאת, כי יפוי כח זה והפרוטוקול יימסרו לב"כ הקונה 10 ימים לאחר ביצוע התשלום השני הנקוב בסעיף 4.1.2 לעיל ומסירת החזקה לקונה, ולאחר שיוכח לכללית לשביעות רצונה, כי כל תשלומי הקונה שולמו במלואם ובמועדם.

- 6.2.2 אישור מאת עיריית אילת על העדר חובות ארנונה ומים עד למועד המסירה (לא כולל היטל השבחה ו/או כל היטל ו/או תשלום אחר 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.
- 6.3 למען הסר ספק, מובהר כי תהא זו אחריותו הבלעדית של הקונה להשיג את אישור מס הרכישה וכל אישור אחר לצורך ביצוע העברת הזכויות בנכס משמה של הכללית לשמו.
- 6.4 אם ימנע מכללית להמציא לקונה אחד או יותר מהמסמכים המפורטים לעיל, עקב מחדלו או אשמתו של הקונה, כללית לא תהיה אחראית להמצאת אותו מסמך, והעדרו לא ישחרר את הקונה מחובתו לשלם את יתרת התמורה כאמור בסעיף 4 לעיל.
- 6.5 מובהר בזה במפורש, כי כללית איננה מקבלת על עצמה את האחריות להמצאת המסמכים המפורטים 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, את יתרת התמורה המהווה את תשלום האחרון במזומן בידי עוה"ד כאמור בסעיפים 4.1.2 ו - 4.1.3, ובעניין התשלום האחרון אשר יופקד בנאמנות כאמור יחולו כל יתר הוראות סעיף 4 לעיל הנוגעות לעניין. ייפוי כח ופרוטוקול כללית ימסרו 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 בספרי המינהל ו/או החברה המשכנת ובמרשם 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 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

בלשכת רישום המקרקעין וכל הכרוך בכך, לרבות טיפול בכל מניעה שתיווצר עקב היתכנות קיומן של חריגות בניה בנכס.

מוסכם בזאת כי הקונה בלבד הינו האחראי לבדיקת כל הדרישות בקשר עם העברת הזכויות על שם הקונה ורישום הזכויות במקרקעין בלשכת רישום המקרקעין ובספרי המנהל ו/או החברה המשכנת וכי הקונה לא יכול לטעון טענה כלשהי נגד כללית ו/או מי מטעמה בגין דרישות שתועלנה כדי לאשר 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 **בנספח ה'** וכן פרוטוקול הקונה במידה שהקונה הינו תאגיד המצ"ב **בנספח ו'1 ו-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 פרעון 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 שהוא הקונה לא יהא רשאי לרשום הערות אזהרה, משכונות או שעבודים כלשהם לטובתו בגין הסכם זה, אלא לאחר ששילם בפועל את התשלום הקבוע בסעיף 4.1.1 לעיל.

במקרה שבו הסכם זה יופר על ידי הקונה בהפרה יסודית ובוטל בעקבות זאת, והקונה נטל הלוואה למימון חלק מתשלום התמורה, תהיה רשאית הכללית, והקונה נותן הסכמתו לכללית מראש, להחזיר לבנק את כל כספי הלוואה שנתן לקונה ואשר בגינה ניתן כתב ההתחייבות לטובתו, וזאת על חשבונו של הקונה ומתוך הכספים ששילם לכללית עד אז, ובכך לגרום לשחרור הנכס מכל שיעבוד ו/או הערה וכל זאת מבלי לגרוע מזכותה לכל פיצוי ו/או סעד בגין הפרת ההסכם כאמור. אישורו זה של הקונה ניתן מראש כתנאי לחתימת הכללית על כל בקשה ו/או התחייבות לרישום משכנתא על הנכס לטובת בנק מממן מטעם הקונה כמפורט להלן.

**8. שונות**

8.1 הצדדים מתחייבים לחתום על כל ההצהרות, התעודות והמסמכים שיידרשו לשם קיום התחייבויותיהם על פי הסכם זה.

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.

בלי 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 וכי בכל מקרה יהא הבנק רשאי לפעול רק כלפי הקונה ו/או הנכס ולא כלפי כללית.

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. 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").

8.5 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 בברישא 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.

8.6 הקונה מתחייב שבמסמכי הבנק הוא יתחייב כלפי הבנק לרשום את המקרקעין על שמו בלשכת רישום המקרקעין, במנהל ו/או בחברה המשכנת, וזאת בכפוף לרישום המשכנתא ע"ש הבנק.

8.7 כללית תהיה רשאית להעיר הערות לכל אחד ממסמכי הבנק עליו תתבקש 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 יוותר בידי כללית ולא יושב לבנק, עד אותו מועד, 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.

8.9 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 ההלוואה במלואו יועבר במישרין ע"י הבנק לכללית ו/או לעוה"ד ו/או למיסוי מקרקעין בהתאם להוראות הסכם זה.

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

8.11 היה ויבוטל הסכם זה, מכל סיבה שהיא, תצא כללית ידי חובת ההשבה, אם השיבה לקונה את הכספים אשר קיבלה מהקונה, בכפוף לאמור בס' 8.5 לעיל, ובניכוי הפיצוי המוסכם, במקרה הצורך וכאמור בהסכם זה לעיל, ותמסור לידי הקונה כתב המחאה המופנה למיסוי מקרקעין, לקבלת כספי המקדמה ששילם הקונה למיסוי מקרקעין, מקום בו לפי החוק ולפי החלטות מיסוי מקרקעין, קיימת הזכות להשיב את סכום המקדמה. מובהר, כי בכל מקרה כללית לא תהיה חייבת בהשבה של סכום המקדמה, מקום בו סכום המקדמה לא הושב לה בפועל, ולקונה לא תהיינה כל טענות ו/או דרישות עקב כך.

8.12 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 במעמד וכנגד פירעון התשלום הראשון כאמור בסעיף 4.1.1 לעיל. לבקשת הקונה תאשר

כללית כי הערבות הבנקאית/השיק הבנקאי יוחזרו במעמד וכנגד 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.

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

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.

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

**9. תוקף ההסכם**

הסכם זה ייכנס לתוקף רק לאחר אישורו ע"י ועדת ההנהלה של כללית וחתימתו 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 והבאת הסכם זה לאישור ועדת ההנהלה, ימציא הקונה לכללית ערבות בנקאית על סך 80,000 ש"ח, שתעמוד בתוקפה עד ליום 23.1.2016 ערוכה לטובת "שירותי בריאות כללית" בנוסח המצ"ב כנספח ז' או שיק בנקאי ע"ס 80,000 ₪. הערבות או השיק הבנקאי יצורפו להצעה ויהיו חלק בלתי נפרד ממנה.**

**10. כתובות הצדדים והודעות**

10.1 לצורך ההסכם כתובות הצדדים הן:

כללית - אצל עו"ד מור אלון ממשרד אלון-ריכלין, עו"ד - בר כוכבא 23 בני ברק - מגדל VTOWER 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:**

<p>קופת חולים כללית - חברה לתועלת הציבור</p> <p>שם: _____</p> <p>כתובת: _____</p> <p>ת.ז. _____</p> <p>טלפון: _____</p>	<p>הקונה</p> <p><b>פרטי הקונה</b></p> <p>שם: _____</p> <p>כתובת: _____</p> <p>ת.ז. _____</p> <p>טלפון: _____</p>
---	--

**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 מחייבת את החברה לכל דבר ועניין ונעשתה בהתאם להחלטות החברה ומסמכיה כדין.

תאריך: \_\_\_\_\_

עו"ד, \_\_\_\_\_

נספח "ד"

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 ו/או מירב קריספין ממשד אלון-ריכלין עו"ד מרח' בר כוכבא 23 בני ברק ו/או את עוה"ד \_\_\_\_\_, 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 40012 חלקה 20, תת חלקה 2 (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 הכל בהתאם להוראות הסכם מכר מיום \_\_\_\_\_ בין קופת חולים כללית חברה לתועלת הציבור, ח.צ. 520022088 (לשעבר קופת חולים של ההסתדרות הכללית של העובדים העבריים בישראל) לבין \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_ בע"מ 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, מנהל מקרקעי ישראל ו/או עמידר- החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ, 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 חשבונו 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 "ה"**

**יפוי כח בלתי חוזר**

אני הח"מ \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ממנה/ים בזה את עוה"ד 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 ו/או מירב קריספין מרח' בר כוכבא 23 בני ברק ו/או את עוה"ד \_\_\_\_\_ מרחוב \_\_\_\_\_, את כולם ביחד ו/או כל אחד מהם לחוד, להיות לב"כ החוקים 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 (לשעבר קופת חולים של ההסתדרות הכללית של העובדים העבריים בישראל) (להלן - "צד ג'") ו/או לפקודתה את כל הזכויות בנכס הידוע בגוש 40012 חלקה 20, תת חלקה 2 על כל המחובר להם (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 והצוים 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 ו/או בפני רשות מקרקעי ישראל ו/או בפני כל חברה משכנת ובאי כוחה 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 ו/או בספרי רשות מקרקעי ישראל ו/או בספרי חברה משכנת ואצל באי כוחה 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, עמידר- החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ ובאי כוחה בתי משפט, בתי דין וועדות ערר מכל הדרגות ומכל הסוגים, מינהל מקרקעי ישראל, 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 פטירתנו ו/או פירוקנו ו/או פשיטת רגלינו והוא יחייב גם את יורשינו, אפוטרופסינו ומנהלי עזבונינו או מפרקינו או כל מי שיקבל את נכסינו לאחר פירוקנו או פשיטת רגלינו.
7. יפוי כח זה ישאר בתוקף גם לאחר מותנו או פירוקנו או פשיטת רגלינו ויחייב את יורשינו ואת יורשי יורשינו ו/או מפרקינו ו/או את כונסי נכסינו ו/או כל מי שיקבל את נכסינו לאחר פירוקנו או פשיטת רגלינו והואיל ותלויות בו זכויות צד ג'.

ולראיה באתי/נו על החתום:

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

תאריך: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
עו"ד, \_\_\_\_\_



נספח "ו'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 כחלקה 20, תת חלקה 2 בגוש 40012 ברח' שביל מרוה 9, שכונת ערבה, אילת, מקופת חולים כללית - חברה לתועלת הציבור ח.צ. 52-002208-8, (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, יפויי כוח בלתי חוזרים, לרבות למחוק כל הערת אזהרה שנרשמה לטובתנו ולהסמך את פרקליטי כללית לבצע את הפעולות המפורטות בסעיף 3 להלן, לביטול ומחיקת הערת אזהרה או כל רישום שירשמו לטובת החברה על זכויות כללית במקרקעין.
3. ליינתן יפוי כוח בלתי חוזר לעוה"ד 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 ו/או מירב קריספין, 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 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 ובן מחייבות את החברה וכי 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"ר"

\_\_\_\_\_  
**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 בספרי מינהל מקרקעי ישראל, שתירשם לטובתנו ו/או לפקודתנו במקרקעין הידועים כחלקה 20, תת חלקה 2 בגוש 40012 ברח' שביל מרוה 9, שכונת ערבה, אילת.
2. להסמיך את קופת חולים כללית - חברה לתועלת הציבור ח.צ. 8-002208-52 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 ובן מחייבות את החברה וכי 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"

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

הנדון: כתב ערבות מספר

על פי בקשת \_\_\_\_\_ ת.ז.ח.פ. \_\_\_\_\_ (להלן: "המציעים"), אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום שתידרשו מאתנו עד לסך כולל של 80,000 ש"ח (שמונים 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 כחלקה 20 תת חלקה 2 בגוש 40012 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, תשולם 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 23.1.2016 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