

קרן מכבי - עמותה רשומה שמספרה 580070993
הזמנה להציע הצעות לרכישת נכס
בשדרות ויצמן 11, רמלה

1. קרן מכבי (להלן - "המזמינה") מזמינה בזאת להציע הצעות לרכישת הנכס כהגדרתו להלן המצוי בקומות הקרקע והראשונה בבניין הכולל שתי קומות, והמצוי בשדרות ויצמן 11, רמלה במקרקעין הידועים כגוש 4347 חלק מחלקות 53 ו-103 במגרש מס' 36 (עפ"י תכנית לה/188) (להלן: "הבניין" ו-"המקרקעין", בהתאמה).
 2. הנכס מהווה זכויות חכירה מהוונות מרשות מקרקעי ישראל ב-10 יחידות בבניין (יחידות מס' 1-5, 12-15 ו-20), כמפורט בהסכם המכר ("הנכס"). הנכס יימכר במצבו הנוכחי (AS IS), למעט ציוד ומיטלטלין, כפי המפורט בהסכם המכר.
 3. על המציע לבדוק בעצמו את מצבו הפיזי, התכנוני והמשפטי של הנכס וסביבתו, ייעודו, אפשרויות השימוש והניצול שלו, הזכויות המשפטיות של המזמינה בו, זכויות הבניה, הרישיונות, הדרישות התכנוניות והאחרות בנכס. המציע יברר את כל האמור בעצמו ובאמצעות מומחים מטעמו, על חשבונו, בלשכת רישום המקרקעין, רשות מקרקעי ישראל, הרשות המקומית, רשויות התכנון המוסמכות ו/או אצל כל גורם אחר, והוא מוותר בזאת, באופן בלתי חוזר, כתנאי להגשת הצעתו, על כל טענה כלפי המזמינה או מי מטעמה בנוגע לכל פרט אותו ניתן היה לברר כאמור.
מודגש בזאת, כי אין במידע הכלול בהזמנה זו או בכל מידע אחר או נוסף אשר ימסר בזמן כלשהו ע"י המזמינה, הניתן כשירות בלתי מחייב בלבד, כדי ליצור מצג כלשהו מצד המזמינה או כדי לחייבה.
 4. מועד מסירת החזקה בנכס יהא כאמור בהסכם המכר, והכל בכפוף לקיום כל התנאים והחייבים הקבועים בהסכם המכר. מסירת החזקה, עם מכירת הנכס, תתבצע, בין היתר, לאחר פירעון התשלום האחרון בגין רכישת הנכס.
 5. המחירים יהיו נקובים בערכי שקלים חדשים, יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן, כמפורט בהסכם המכר וישולמו בשקלים חדשים.
 - סיור בנכס למציעים המעוניינים יבוצע בתיאום מראש עם מר מרק ניב בטלפון: 050-8800065 בנכס שכתובתו: ויצמן 11, רמלה, הסיור יתקיים **ביום שלישי ה-26.11.2024 בשעה 10:30**.
 - המזמינה שומרת לעצמה את הזכות לעדכן ו/או לערוך סיור נוסף בנכס, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.
 - במהלך הסיור לא יהיה מענה על שאלות. כן יובהר כי בכל מקרה המזמינה לא תהא חייבת בכל חובה בשל מצג ו/או מידע שיינתן ואין בכך כדי לפגוע ו/או לגרוע מחובת כל מציע לבדוק בעצמו את כל הפרטים כולל אלו שיימסרו ע"י המזמינה ולאמת מידת נכונותם.
 6. ככל וישנן שאלות בקשר לנכס, יש להגישן למזמינה עד לתאריך ה- **8.12.2024** בשעה 16:00. למען הסר ספק מובהר כי כל מידע שיוחלף, אם בכלל, בשיחות בע"פ לא יחייב. קבלת המסמכים והגשת ההצעה יבוצעו באמצעות תיבת הצעות אלקטרונית במערכת SOURCINGVISION בלבד המנוהלת ע"י חברת "משיק". בכדי להיכנס לתיבה האלקטרונית יש לבצע תהליך הרשמה באמצעות הקישור שמופיע במודעת הפרסום. לתמיכה טכנית ניתן להתקשר לטלפון: 050-9029376 או לדוא"ל service@mashiktech.com בימים א'-ה' בין השעות 08:00-17:00.
- <https://account.sourcingvision.com//Site/SelfSignIn/SelfSignInGetStarted.asp?IsNoSummonProject=1&IsSealed=1&IsArchived=0&dup&x=PntJXzz8LBef754tC1eTlg%3d%3d>
- את ההצעה המצ"ב **כנספת א'** להזמנה זו, בצירוף הסכם המכר עליו יידרש לחתום קונה בנוסח המצ"ב **כנספת ב'** להזמנה זו, ניתן להוריד באופן עצמאי מתיבת ההצעות

האלקטרונית במערכת SOURCINGVISION, לאחר השלמת תהליך ההרשמה.

7. את ההצעה החתומה – בצירוף כלל המסמכים לרבות ההסכם המכר על נספחיו (כשהוא חתום על ידי המציע על גבי כל דף) - יש להגיש על גבי טופס "הצעה לרכישת הנכס" וכן להזין את סכום ההצעה, לתיבת ההצעות האלקטרונית בלבד עד לתאריך **24.12.2024 בשעה 16:00**.
8. המזמינה אינה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר ו/או כל הצעה שהיא, והיא תהיה זכאית לנהל מו"מ עם מי המציעים (אחד או יותר) ו/או למכור את הנכס באופן שתמצא לנכון ובכל עת או לחזור בה מרצונה למכור את הנכס והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי ואין ולא תהא למציע כל טענה ו/או תביעה בכל דבר ועניין הקשור בכך.
9. כן המזמינה שומרת לעצמה את הזכות לנהל מו"מ ו/או התמחרות בין המציעים ו/או אחרים לפי שיקול דעתה הבלעדי או לבחור מציע אחר אף אם לא השתתף במסגרת בקשה זו.
10. המזמינה תהא רשאית לבטל ו/או לעדכן את ההזמנה או חלקה או לדחות את אחד או יותר ממועדיה לרבות מועד הגשתה בכל עת, מכל סיבה שתמצא לנכון. אין בעצם הזמנה זו התחייבות כלשהי כלפי מציע כלשהו להתקשרות עמו.
11. המזמינה תהיה רשאית, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, לערוך התמחרות בהליך אלקטרוני (להלן - "ההתמחרות האלקטרונית").
12. ככל שתבחר המזמינה לערוך התמחרות אלקטרונית, אזי יחולו הוראות נספח 1' להצעה לרכישת הנכס, ומציע אשר המזמינה מצאה/תקבע, כמתאים יקבל על כך הודעה בכתב מאת המזמינה ויוזמן על ידה להשתתף בהתמחרות האלקטרונית.
13. מובהר כי רק חוזה חתום על ידי מורשי החתימה מטעם המזמינה בצירוף חותמת המזמינה מהווה קיבול ההצעה על ידי המזמינה. כל מסמך אחר, לרבות מכתב ו/או הודעה, בכתב או בעל פה, אינם מהווים קיבול ההצעה, והמזמינה תהא משוחררת מכל התחייבות כלפי כל מציע, אפילו היה זה המציע שהצעתו התקבלה.
14. מציע שיודיעו לו על כך שהצעתו תתקבל, יחתום על הסכם המכר, בנוסח המצורף להזמנה זו לא יאוחר משבוע מהיום שבו נמסר לו החוזה לחתימתו.
15. על הזמנה זו לא יחולו דיני המכרזים, ולא יחול עליה ו/או על המזמינה, חובות כלשהן שמקורם בדינים אלו. אין באמור בהזמנה זו בכדי לחייב את המזמינה לנהל מו"מ עם מי מהמציעים או להתקשר עם מי מהמציעים או כל הליך אחר, וכל מטרתה לקבל מידע בלבד.
16. מובהר ומודגש כי בגין העסקה נשוא הזמנה זו לא ישולמו כל דמי תיווך.
17. בנוסף לאמור בכל מקום אחר בהזמנה זו, יש לצרף להצעה זו את כל מסמכי ההצעה חתומים בכל דף ודף (בצירוף חותמת תאגיד, ככל ומדובר בתאגיד); העתק ת.ז או תעודת התאגדות, העתק אישור מורשי חתימה ככל ומדובר בתאגיד (מלא וחתום על ידי התאגיד ועו"ד); פרוטוקול חברה המאשר הגשת הצעה זו והתקשרות בהסכם המכר בנוסח הנדרש בהתאם לדין. ההצעה תוגש רק על ידי ישות אחת.
18. האמור בלשון זכר גם לשון נקבה במשמע ולהפך, האמור בלשון יחיד גם לשון רבים במשמע ולהפך.

קרון מכבי – עמותה

רח' קויפמן 2, ת"א

נספח א'

תאריך _____

לכבוד
 קרן מכבי
 רח' קויפמן 2
 תל - אביב
 א.ג.נ.,

הנדון: הצעה בלתי חוזרת לרכישת נכס - בשדרות ויצמן 11, רמלה

גוש 4347 חלק מחלקות 53 ו- 103

1. מוגשת בזה הצעתנו, הבלתי חוזרת, לרכישת הנכס כהגדרתו בהזמנה לעיל.
2. אנו מאשרים כי קראנו ולמדנו את כל מסמכי ההזמנה להציע הצעות, לרבות הסכם המכר המהווה חלק ממסמכי ההזמנה, והם, על נספחיהם, מקובלים ומוסכמים עלינו ללא כל סייג או הערה.
3. כמו כן, אנו מאשרים כי בדקנו היטב את כל הנדרש לרבות כל שראינו לנכון לבדוק לצורך הגשת הצעתנו ובכלל זה אנו מאשרים כי ידוע לנו כי הנכס יימכר במצבו הנוכחי (AS IS), על הבנוי כיום בנכס, וכי המוכרת (המזמינה) לא תהיה אחראית לכל פגם ו/או נזק בנכס ו/או לאי התאמה, ובכלל זה לכל אי התאמה, באשר למצבו הפיזי, התכנוני והמשפטי ו/או לאי התאמתו להיתר הבנייה הקיים ו/או לאי התאמתו לייעודו.
4. אנו מצהירים כי קודם להגשת הצעתנו זו, ביקרנו בנכס, קיבלנו לידנו כל מסמך או מידע שביקשנו, ראינו ובדקנו את הנכס בדיקה יסודית וזהירה, ניתנה לנו הזדמנות להתייעץ ו/או התייעצנו עם אנשי מקצוע מכל מין וסוג שהוא בקשר עם רכישת הנכס, בדקנו את מצבו המשפטי, הפיזי (לרבות מערכותיו ו/או מתקניו), הרישוי והתכנוני לרבות הזכויות הנרכשות לרבות אופן רישום זכויות הנכס ברשות מקרקעי ישראל ו/או בלשכת רישום המקרקעין (לרבות הערות האזהרה הרשומות), החברה המשכנת, תשריט הנכס, אישורי הזכויות, הסכמי חכירה, שטח הנכס (לרבות יתכן אי קיומה של התאמה בין שטח הנכס הרשום לבין בפועל), גבולות הנכס, המקרקעין עליו בנוי הנכס, הרכוש המשותף, הסביבה, היתרי הבניה, תיק הבניין, חריגות בנייה ככל וישנן, הפקעות ו/או זיקות הנאה ככל וישנן, וכל רישום רלוונטי בקשר עם הנכס, לרבות בכל הרשויות הרלוונטיות, כגון: עיריית רמלה, מחלקת הנדסה - הועדה לתכנון המקומית ו/או המחוזית, וכל הנתונים הרלבנטיים האחרים לשם ביצוע העסקה, כל תכנית החלה על הנכס לרבות תב"ע מס' 415-0882423 (על כל הוראותיה ונספחיה), וכי מצאנו את הנכס מתאים למטרותינו ולצרכינו, ואנחנו מוותרים, באופן בלתי חוזר, על תביעה ו/או דרישה כנגד המזמינה בכל דבר הקשור לנכס ו/או הצעה זו.
5. לאור כל האמור לעיל ולהלן הצעתנו היא כדלקמן:
 - 5.1 ידוע לנו כי ההצעה המינימאלית שניתן להגיש במסגרת הצעה הינה, לכל הפחות, **12,000,000 ₪ (כולל מע"מ)**.
 - עבור רכישת הזכויות בנכס הצעתנו היא בסך של _____ ש"ח (שקלים חדשים), בצירוף הפרשי הצמדה כשעור עליית מדד המחירים לצרכן מעל מדד הבסיס, שהינו מדד חודש ספטמבר 2024 אשר פורסם/פורסם ביום 15.10.2024 (להלן: "**סכום התמורה**").
 - 5.2 אנו מאשרים כי הסכום דלעיל הינו סכום שיחשב ככולל מע"מ, אם וככל שיחול. אנו מודעים לאמור בהוראות הסכם המכר והוראות כתב ההתחייבות הנוגעות לעניין המע"מ ומאשרים כי במידה והצעתנו תזכה, ואם לא תחול חובת תשלום מע"מ מכל סיבה שהיא, לא נהיה זכאים לשלם פחות מהמחיר התמורה ו/או לא נהיה זכאים להחזר כל סכום שהוא מהמוכרת וזאת גם אם נמציא אשור על אי

חיוב במע"מ או פטור ממע"מ.

על אף האמור במסמכי ההזמנה, אם יעלה שיעור המע"מ מעבר ל-17% אזי נשלם את יתרת תשלומי התמורה שטרם שולמו, בתוספת ההפרש בעליות המע"מ. למען הסר ספק יובהר, כי אם יופחת שיעור המע"מ, לא יהא כל שינוי בתשלום התמורה.

5.3 מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיפים לעיל, אנו מאשרים את הסכמתנו לכך שתנאי התשלום יהיו על פי הקבוע בהסכם ההתקשרות/המכר המהווה חלק ממסמכי ההזמנה.

5.4 ידוע לנו כי התשלומים יבוצעו בשקלים חדשים בהתאם לקבוע בהסכם ההתקשרות/המכר.

5.5 אנו מאשרים כי ידוע לנו שעקב מעמדכם כמלכ"ר אינכם מנפיקים חשבונית מע"מ אלא טפסי דיווח על עסקת אקראי, אם וככל שיידרש.

5.6 אם הצעתנו תתקבל אנו מתחייבים לחתום על הסכם המכר בנוסח שצורף למסמכי ההזמנה, ועל יפויי הכח כפי שיידרשו כמות שהם, וכן יתר המסמכים, בנוסחם זה וכנקוב בהסכם המכר, וזאת תוך 7 ימים מדרישתכם.

מצ"ב להצעתנו תעודת התאגדות/תעודת זהות, וכן כל האישורים והמסמכים הנדרשים על פי תנאי ההזמנה להציע הצעות.

בכבוד רב,

_____ חתימה :	_____ שם מלא :
_____ חותמת :	_____ כתובת :
_____ טלפון :	_____ מס' תאגיד או מס' זהות של המציע
_____ פקסימיליה :	_____

_____ תאריך

אישור עו"ד המציע

אני הח"מ, עו"ד _____ המשמש כיועץ משפטי של _____ (להלן: "המציע") מאשר בזאת כי ה"ה _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____ החתומים על הסכם זה ועל הנספחים בשם המציע הינם מורשי החתימה המוסמכים מטעמה וכי חתימתם מחייבת את המציע לכל דבר וענין.

_____ חתימה וחותמת עוה"ד

נספח 1'**הוראות ההתמחרות במסגרת הליך הממוחשב למקרקעין בשדרות ויצמן 11, רמלה**

גוש: 4347 חלקה: 53 ו- 103; יחידות מס': 5-1, 15-12 ו- 20

1. קרן מכבי (להלן "המוכר" או "קרן מכבי") מינתה את חברת משיק לנהל את הליך ההתמחרות לנכס כהגדרתו במסמכי ההזמנה לעיל.
2. **הזכויות בנכס יימכרו כשהנכס במצבו כמו שהוא (AS IS), והכל כמפורט בהסכם המכר.** על המציע לבדוק באמצעות מומחים מקצועיים מטעמו את מצבו הפיזי, התכנוני והמשפטי של הנכס, ייעודו, אפשרויות השימוש והניצול שלו, הזכויות המשפטיות בו, מצב רישום הזכויות, זכויות הבניה, מידת התאמת הבנוי בפועל להיתרי הבניה, שטחו וגבולותיו וכד', לרבות בלשכת רישום המקרקעין, רשות מקרקעי ישראל, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הרשות המקומית וכל גורם אחר שיש לו נגיעה לרישום הנכס הנ"ל והזכויות בו.
3. הליך ההתמחרות יתבצע דרך מערכת On-Line של חברת משיק. ההליך יוצר מו"מ דינמי הנערך ביום אחד, כאשר המשתתפים מציעים הצעות בזמן אמת תוך קבלת משוב מיידי (להלן "הליך ההתמחרות").
4.
 - 4.1. הליך ההתמחרות הממוחשב יתקיים ביום שלישי ה- 31.12.2024 בשעה 10:00. משתתפי ההתמחרות יהיו הקונים שהגישו את הצעתם הראשונית בתיבת ההצעות האלקטרונית ואושרו להשתתף ע"י המוכר.
 - 4.2. את כל השאלות הטכניות בקשר **להליך ההתמחרות** יש להפנות בדואר אלקטרוני בלבד לכתובת כמפורט מטה, עד לתאריך **8.12.2024 בשעה 16:00**. למען הסר ספק מובהר כי כל מידע שיוחלף, אם בכלל, בשיחות בע"פ לא יחייב.

הכתובת למשלוח שאלות להליך ההתמחרות הינה כדלקמן:
<https://account.sourcingvision.com//Site/SelfSignIn/SelfSignInGetStarted.aspx?IsNoSummonProject=1&IsSealed=1&IsArchived=0&dup&x=PntJXzz8LBef754tC1eTlg%3d%3d>
- 4.3. **באחריות המתעניינים לבדוק את הנכס ו/או המקרקעין.**
- 4.4. משיק תדריך טלפונית אישית את כל המשתתפים שאושרו להשתתף בשלב ההתמחרות. המשתתפים יאשרו את קבלת ההדרכה באמצעות חתימתם על טופס אישור ההדרכה המעיד על קבלת ההדרכה בכל הנושאים הרלבנטיים להליך ההתמחרות.
- 4.5. ביום ההתמחרות, יתחברו המציעים לאתר ההתמחרות באמצעות כתובת האתר - שם משתמש וסיסמא, אשר יסופקו על ידי המציע. לא תתאפשר כניסה של מציע אחד לאתר ההתמחרות ממחשבים שונים. מציעים יורשו להיכנס לאתר ההתמחרות באמצעות סיסמא ושם משתמש ייחודיים לכל מציע. מדיניות זו שומרת על סודיות והוגנות ההתמחרות. לא תתאפשר כל חריגה מכללים אלה בכדי למנוע צפייה בהתמחרות ממספר מחשבים שונים. כניסה לאתר ההתמחרות תתאפשר רק למי שהגיש את כל מסמכי ההצעה חתומים על ידו כמפורט לעיל.
- 4.6. משלוח ההצעות בהליך המקוון יתבצע דרך אתר ההתמחרות ב- "חלון ההצעות".
- 4.7. המציע יקבל משוב מהמערכת בזמן ההתמחרות. המשוב יהיה המחיר הגבוה ביותר (ההצעה המובילה). המוכר שומר לעצמו את הזכות, לחשוף במהלך ההתמחרות את מיקום המשתתפים בהליך ההתמחרות.
- 4.8. לאחר קבלת המשוב, יוכלו המציעים לשפר את הצעותיהם.

- 4.9. כל מציע יחל את ההתמחרות עם הצעתו ראשונית בכפי שהוגשה על ידו בתיבת ההצעות האלקטרונית, **סכום ההצעה הראשונית לא יפחת מהסכום התמורה שהוצע על ידו במסגרת ההזמנה לרכישת הנכס**, וישפר את הצעתו כראות עיניו ובתנאי שעמד בתנאים המופיעים במסמך זה.
- 4.10. ההפרש המינימאלי בין הצעה להצעה יפורסם למשתתפי שלב ההתמחרות. ההפרש המינימאלי יחול גם על הפער מההצעה המובילה.
- 4.11. הצעות המחיר כוללות מע"מ.
- 4.12. **המוכר בלבד יחליט מיהו המציע הקונה, ככל ויחליט על זהות הקונה.** המוכר ימכור את הנכס המוצע לפי שיקול דעתו הבלעדי ולא יהיה חייב לפרט את שיקוליו. למניעת ספק יובהר כי אין המוכר מחוייב לקבל הצעה כלשהי או בכלל, והוא רשאי שלא למכור כלל את הנכס או למכור אותו לצד שלישי אחר או לנהל מו"מ לפי שיקול דעתו הבלעדי. ההצעה הגבוהה ביותר לא בהכרח תהיה ההצעה הזוכה
- 4.13. מציע לא יהיה רשאי לשנות את הצעתו לאחר גמר הליך ההתמחרות, לא יתקיים מו"מ על המחיר ו/או על תנאי הסכם המכר.
- 4.14. במהלך ההתמחרות לא תינתן אפשרות לאף אחד מן המציעים להשוות את הצעתו להצעה הגבוהה ביותר, אלא רק לשפרה בסכום ההפרש המינימאלי שנקבע, או בסכום גבוה יותר.
- 4.15. **כללי הארכה** – מכיוון שמדובר בהצעה עסקית אמיתית ומשמעותית, גם למוכר וגם למציעים, גובש מנגנון גמיש לקביעת שעת סיום ההליך. המנגנון שגובש "עוצר" את השעון ומשיב אותו לאחור, מקום בו הוצעה הצעה נוספת על ידי אחד המציעים במהלך 3 (שלוש) הדקות האחרונות לפני תום הליך ההתמחרות. מנגנון זה גובש על מנת לאפשר למציע המוביל בכל עת, ארכה מינימאלית של 3 דקות נוספות להגיב לאובדן ההובלה אם תתרחש, ו/או על מנת לאפשר למציעים האחרים לשפר את הצעותיהם.
- 4.16. המציעים מתבקשים להגיש הצעותיהם עד דקה לפני תום ההליך.
- 4.17. מנהל ההתמחרות רשאי לפי שיקול דעתו להתחיל את הליך ההתמחרות מחדש אם קיים יסוד סביר להניח שארעה תקלה טכנית לאחד המציעים, אשר מנעה את שיפור הצעתו. המוכר ו/או המציע לא יהיו אחראים לכל נזק כתוצאה מתקלות טכניות, ו/או אם מציע הפסיד בהתמחרות כתוצאה מאי קבלת הצעה ו/או כתוצאה מתקלה טכנית ו/או מכל סיבה אחרת, וכל אחד מן המציעים אשר החליט להשתתף בהליך ההתמחרות, בחתימתו על מסמכי ההתמחרות מתחייב כי הוראה זו מובנת לו ומקובלת עליו והוא לא יבוא בטענות כלשהן למוכר ו/או לספק בקשר לאמור.
- 4.18. קיימת אפשרות טכנית (למנהל ההתמחרות בלבד) להסיר הצעות שגויות בעליל (טעויות בסדרי גודל) או להגיש הצעות בשם מציע במקרה של תקלה טכנית במחשב של אותו מציע. כל הצעה כזאת תרשם במערכת בצורה מסודרת וכן יתבצע רישום על אירוע כזה ביומן הליך ההתמחרות.
- 4.19. תהליך ההתמחרות ימשך עד למועד בו יעברו 3 (דקות) הדקות האחרונות של התמחרות הדינאמי ללא קבלה של הצעה כלשהי.
- 4.20. במידה וההליך ביום ההתמחרות יתארך מעבר לשעה 16:00, עפ"י שיקול דעתו המוחלט של המוכר, יוחלט אם להפסיק את ההליך באותו יום ו/או אם לחדשו ו/או באיזה מועד ו/או באילו תנאים.
- 4.21. בכל מקרה של סתירה בין האמור בהצעה לבין האמור בהוראות אלו, ביחס לאופן ניהול ההליך ההתמחרות, יגבר האמור בנספח זה.
- 4.22. יובהר כי אין למוכר כל אחריות ביחס להליך ההתמחרות, וכי הוא רשאי, בכל עת, לבחור כל הצעה שהיא, בין במסגרת ההתמחרות ובין מחוצה, ו/או לא חייב לקבל

כל הצעה (לרבות מהליך ההתמחרות), והמציע מוותר, באופן בלתי חוזר, על כל טענה ו/או תביעה כלפי המוכר ביחס לאמור.

התחייבות המציע בהליך ההתמחרות

1. המציע מתחייב שכל הצעה שתוגש על ידו במסגרת הליך ההתמחרות לרכישת הנכס (להלן "ההליך" או "הליך ההתמחרות"), באתר ההתמחרות של המציע, היא הצעה מחייבת.
2. המציע מתחייב כי בסמכותו להציע את הצעת המחיר למוכר במהלך ההליך באתר ההתמחרות, בין אם בעצמו ובין אם בשם הישות המשפטית שאותה הוא מייצג.
3. הזמנה זו אינה מהווה הצעה והגשת הצעת המציע לא תהווה קיבול. בהגשת הצעתו והשתתפות בהליך ההתמחרות מאשר המציע, כי ידוע לו כי המוכר/קרן מכבי (להלן - "המוכר") אינו כפוף לחוק חובת מכרזים, וכי דיני המכרזים אינם חלים על הליך זה.
4. מובהר כי המוכר אינו מתחייב לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר ו/או כל הצעה שהיא, והוא יהיה רשאי למכור את הזכויות בנכס בכל אופן שימצא לנכון, ובכל עת, או לא למכור אותן כלל, הכל לפי שיקול דעתו הבלעדי. אין המוכר מתחייב לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או איזה הצעה שהיא.
- המוכר יהיה רשאי לקבל הצעה (או חלק ממנה) אשר לא עמדה בדרישות הזמנה זו לקבלת הצעות, ו/או לכרות הסכם מכר עם צד ג' אשר לא הציע הצעה על פי הזמנה זו ובתנאים שונים מאלה המפורטים במסמך זה. המוכר אינו חייב למסור פרטים ו/או נימוקים כלשהם בנוגע לאי קבלת הצעה כלשהי ו/או בנוגע להצעה שהתקבלה.
5. המוכר רשאי לשנות תנאי הזמנה זו ונספחיה (לרבות הסכם המכר), מכל סיבה שהיא, ו/או לסטות מתנאים ודרישות שנקבעו על ידו לגבי אחד או יותר מהמציעים, והכל לפי שיקול דעתו הבלעדי, והמציע מוותר באופן בלתי חוזר, על כל תביעה ו/או טענה כלפי המוכר ביחס לכך.
6. המוכר רשאי ושוחר לעצמו את הזכות לעכב או לבטל את בחירת המציע ו/או את מכירת הנכס, או לפנות למציעים שונים פעם נוספת, או פעמים נוספות. בכל מקרה כזה אין ולא יהיו למציעים כל תביעה או טענה כנגד המוכר.
7. מציע וכל גוף הקשור אליו ו/או הפועל מטעמו לא יפעלו לתאום בקשר עם תנאי ההצעה עם מציע אחר.
8. רק חוזה חתום שיימסר למציע הזוכה ע"י המוכר, יחייב את המוכר.
9. המוכר אינו מתחייב למכור את הנכס בכלל ו/או עפ"י ההצעה הגבוהה ביותר. במידה ויבחר מציע, ההחלטה לגבי המציע הזוכה הינה בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של המוכר.
10. המציע יישא על חשבונו במלואו הוצאות הליך זה ואינו זכאי לכל שיפוי ו/או החזר כספי שהוא.
11. המציע מתחייב כי במהלך התהליך לא יגיש הצעות שאינן תואמות את יכולותיו לרכוש את הנכס כמתואר במסמכי ההליך.
12. המציע מתחייב כי במהלך התהליך לא יגיש הצעות שקריות או מניפולטיביות שאינן תואמות את כוונותיו.
13. כל ההצעות אשר המציע יגיש במהלך התהליך הן סופיות ואינן ניתנות לשינוי. במקרה של טעות משמעותית במסמכי ההתמחרות על המציע להתקשר למוכר מיידית ולידעו על הטעות, אולם למוכר שמורה הזכות לקבל את ההצעות כפי שהוגשו בתהליך גם אם חלה טעות שכזו.
14. המוכר אינו אחראי להצעות שהוגשו ולא התקבלו כתוצאה מקשיים טכניים ו/או אחרים.
15. מבלי לפגוע בכל התחייבויות של המציע - המציע מצהיר ומתחייב בזאת באופן בלתי חוזר, כי במקרה והוא ייבחר ע"י המוכר כזוכה, הוא לא יהא רשאי לסגת ו/או לשנות הצעתו.

16. ההליך יכול להתארך עקב הגשת הצעה נוספת לפני תום המועד של סגירת הליך התימחור הדינמי עבור המוכר. המוכר שומר לעצמו את הזכות להאריך את ההליך בכל זמן לפי שיקוליו הבלעדיים.
17. כל המידע במסמך זה, ובמסמכי ההזמנה, הינו סודי ואין להפיצו, לפרסמו או למסור אותו ללא אישור בכתב מהמוכר. כל המסמכים הקשורים למסמך זה יישארו רכוש של המוכר. כל המציעים מתבקשים להחזיר את כל המסמכים הנוגעים להתמחרות למוכר, עפ"י בקשתו בסיום ההתמחרות.
18. אנו החתומים מטה מאשרים כי קראנו בעיון את ההזמנה לרכישת הנכס על כל פרטיה והמסמכים המצורפים אליה, מצהירים כי הבנו את דרישותיה ומסכימים לכל תנאיה וכי בהתאם יוגשו הצעות מחיר בהליך הדינאמי.

בחתימתך על מסמך זה :

אתה תגיש לפחות הצעת מחיר אחת במסגרת ההתמחרות

- ✓ אתה מתחייב לתשלום של פיצוי קבוע ומוסכם מראש של סך השווה לעשרה אחוזים (10 %) מערך סה"כ הצעתך הסופית, בכל מקרה שלא תסכים ו/או לא תוכל לקיימה כפי שהתחייבת. אין באמור להתיר למציע לחזור בו מהצעתו. התחייבות זאת הינה בלתי חוזרת, והמוכר יהיה זכאי לקבלה מיד מבלי לפגוע בזכותו לכל סעד/זכות נוספים.
- ✓ אתה מאשר את הסכמתך לתנאים המופיעים במסמך זה ובשאר מסמכי ההתמחרות.
- ✓ אתה תגיש הצעות קבילות ואמיתיות בהתאם למסמכי ההתמחרות והחוזה.

תאריך :	חתימה :
_____	_____
טלפון :	שם :
_____	_____
שם חברה וחותמת :	תפקיד בחברה : (מורשה חתימה)
_____	_____

* נא לא לצרף הערות ו/או לבצע כל שינוי בכתב ההתחייבות. רק הודעות בכתב ממנהל ההתמחרות ייחשבו לעדכון רשמי להתמחרות.

נספח ב'הסכם מכר

שנערך ונחתם בתל-אביב ביום _____ לחודש _____ 2024

בין

קרבן מכבי

עמותה רשומה שמספרה 580070993
 מרח' קויפמן 2, תל אביב
 (להלן - "המוכרת")

מצד אחד

בין

_____ ת.ז./ח.פ.

מרחוב _____

טלפון _____ פקס _____

(להלן - "הקונה")

מצד שני

והמוכרת הינה בעלת הזכויות בנכס, כהגדרתו להלן וכמפורט בהסכם זה ;
 והואיל: והמוכרת פרסמה הזמנה להציע הצעות למכירת זכויותיה בנכס (להלן -
 "ההצעה");
 והואיל: ובעקבות פרסום ההצעה הציע הקונה לרכוש מהמוכרת את כל זכויותיה בנכס
 במצבו AS-IS והמוכרת מסכימה למכור לקונה את כל זכויותיה בנכס, והכל
 בהתאם ועל פי התנאים המפורטים בהסכם זה להלן ;
לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא, נספחים וכוותרות

- 1.1 המבוא והנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד מההסכם.
- 1.2 כותרות סעיפי הסכם זה נעשו למען הנוחיות בלבד, ולא תהיה להן כל נפקות לצרכי פרשנותו.
- 1.3 להסכם זה מצורפים, כחלק בלתי נפרד ממנו, הנספחים הבאים:
 - 1.3.1 **נספח א'** - אישורי זכויות מטעם רמ"י והחברה המשכנת, חוזי החכירה ונסחי רישום.
 - 1.3.2 **נספח א'1** - תשריט הנכס.
 - 1.3.3 **נספח ב'** - ייפוי כוח מטעם המוכרת להעברת הזכויות ע"ש הקונה.
 - 1.3.4 **נספח ג' ו-ג'1** - ייפוי כוח מטעם הקונה להעברת הזכויות על שמו וביטול הערת אזהרה.
 - 1.3.5 **נספח ד'** - רשימת הציוד שיוותר בנכס.
 - 1.3.6 **נספח ה'** - כתב התחייבות בנוגע למע"מ.
 - 1.3.7 **נספח ו'** - נוהל חברה משכנת.

2. מונחים ופירושים

למונחים ולביטויים הבאים המשמעות שבצידיים אלא אם תוכן הכתוב מחייב אחרת:

- 2.1. **"הבניין"** - בניין בן שתי קומות הממוקם ברח' שדרות ויצמן 11 ברמלה, הבנוי על גבי המקרקעין הידועים כחלק מחלקות 53 ו-103 בגוש 4243.
- 2.2. **"הנכס"** - זכויות חכירה מהווות עד ליום ה-12.3.2037 מרשות מקרקעי ישראל, מכוח ובהתאם לקבוע בחוזי החכירה המצורפים **כנספח א'** להסכם זה, ב-10 היחידות המצויות בקומת הקרקע והקומה הראשונה בבניין (יחידות מס' 1-5, 12-15 ו-20), לפי העניין, והכל כמפורט בהסכם זה, אישורי הזכויות מטעם רשות מקרקעי ישראל, החברה המשכנת, ובהתאם לחוזי החכירה המצורפים **כנספח א'** להסכם זה, וכמסומן בתשריט המסומן **כנספח א'1** להסכם זה בצבע כחול, ובכפוף להערות כהגדרתן להלן והקבוע בהסכם זה.
- 2.3. **"הבנק"** - בנק ישראלי שילווח כספים לקונה (אם בכלל) לצורך מימון רכישת הזכויות נשוא הסכם זה.
- 2.4. **"המדד"** - מדד המחירים הידוע בשם מדד המחירים לצרכן (כולל פירות וירקות) המתפרסם מעת לעת על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה וכל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו בין אם יהא בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו. אם יהא מדד אחר שיבוא במקומו תקבע הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה את היחס שבינו לבין המדד המוחלף.
- 2.5. **המדד החדש** - המדד הידוע במועד בו מתבצע תשלום כלשהו לפי הסכם זה ולא פחות מהמדד הבסיסי.
- 2.6. **"המדד הבסיסי"** - המדד הידוע לחודש ספטמבר 2024 אשר פורסם בחודש אוקטובר 2024.
- 2.7. **"הפרשי הצמדה"** - ההפרש בין המדד החדש לבין המדד הבסיסי (רק אם המדד החדש גבוה מהמדד הבסיסי), מחולק במדד הבסיסי, ומוכפל בסכום שיש להצמידו. למען הסר ספק, מובהר כי במידה והמדד החדש יהא נמוך מהמדד הבסיסי או שווה למדד הבסיסי, לא תחול הפחתה בסכום שיש להצמידו והוא יוותר ללא הצמדה.
- 2.8. **"ריבית פיגורים"** - משמעו לגבי פיגור כלשהו בתשלום, הריבית המרבית שתהא נהוגה ביום כלשהו בתקופת הפיגור בבנק לאומי לישראל בע"מ בגין משיכות יתר מעבר למסגרת אשראי מאושרת בחשבונות שקליים דביטוריים.

3. הצהרות והתחייבויות הקונה

הקונה מצהיר, מתחייב ומאשר בזה כי :

- 3.1. הוא קרא בעיון ובדק את כל מסמכי ההצעה על כלל נספחי ההזמנה להציע הצעות לרבות הסכם זה, תוכנם ואת הפרטים והנתונים הכלולים בהם, והינו מאשר כי הזמנה וההסכם ברורים ונהירים לו, וכי הוא מקבל על עצמו למלא במועד את החובות והתחייבויות המוטלות עליו, עפ"י הסכם זה.
- 3.2. הוא ראה, סייר ובדק את הנכס והבניין, מיקומם וסביבתם, מצבם הפיזי, לרבות מצב המערכות הכלולות בהם, שטחם וגבולותיהם ומידת התאמתו למסמכי הרישום לרבות בלשכת רישום המקרקעין וברשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"), החברה המשכנת כהגדרתה להלן ו/או בכל מרשם אחר, בדק את שיטת הבניה ומצבה ולאחר כל בדיקותיו מצא אותם מתאימים ולשביעות רצונו המלאה.
- 3.3. הוא בדק את מצבו המשפטי של הנכס לרבות זכויות המוכרת בנכס גם מכוח חוזי החכירה, ואת מצב רישום הזכויות ברמ"י גם כמפורט **כנספח א'** ו/או בלשכת רישום המקרקעין (וידוע לו כי לא בוצעה פרצלציה במקרקעין ו/או לא בוצע רישום המקרקעין בפנקס הבתים המשותפים ו/או כי זכויות המוכרת בנכס לא רשומות בלשכת רישום המקרקעין), ובכל גוף ורשות אחרים שיש להם קשר לרישום הנכס וזכויותיו, וכי בדק כל אחת מההערות (כהגדרתן להלן), בכל רשות שהיא, לרבות בחברה המשכנת ו/או רמ"י, וכי הבין את

משמעותן ותוכן, וכי קרא בעיון את חוזה החכירה ו/או אישורי הזכויות, על כל הוראותיהם והוא נכנס בנעלי המוכרת לכל דבר ועניין מכוח היותה החוכרת בחוזה החכירה של הנכס לרבות כל התחייבויותיה הקבועות בהם, וכי הוא מכיר ומודע לנהלי רמ"י ביחס להעברת זכויות כבעסקה כגון זו, וכי לאחר כל בדיקותיו מצא את הנכס מתאים לו ולשביעות רצונו המלאה, והוא מוותר, באופן בלתי חוזר, על כל טענה ו/או תביעה כלפי המוכר ביחס לכך.

3.4. כי קודם לחתימת חוזה זה ביקר בנכס, קיבל לידיו כל מסמך או מידע שביקש, בדק את הנכס בדיקת קונה זהיר, כי נתנה לו הזדמנות להתייעץ ו/או התייעץ עם אנשי מקצוע מכל מין וסוג שהוא בקשר עם רכישת הנכס, כי בדק את מצבו המשפטי, הפיזי (לרבות מערכותיו ו/או מתקניו), הרישוי והתכנוני לרבות הזכויות הנרכשות לרבות אופן רישום זכויות הנכס בלשכת רישום המקרקעין, רשות מקרקעי ישראל ובחברה המשכנת, חוזה החכירה, אישורי הזכויות, תשריט הנכס מרמ"י, שטח הנכס, גבולות הנכס, המקרקעין עליו בנוי הנכס וסביבתו, הרכוש המשותף, וכל עניין אחר הקשור בנכס, היתרי הבניה, תיק הבניין, חריגות בנייה ככל וישנן, הפקעות ו/או זיקות הנאה ככל וישנן, וכל רישום רלוונטי בקשר עם הנכס, לרבות בעיריית רמלה, מחלקת הנדסה - הועדה לתכנון המקומית ו/או המחוזית, וכל רשות רלוונטית אחרת, החברה המשכנת, כן את סביבתו של הנכס וכל הנתונים הרלבנטיים האחרים לשם ביצוע העסקה על פי חוזה זה, לרבות ומבלי לפגוע מכלליות האמור לעיל - פרטי כל תכנית החלה על הנכס וכל הוראת דין החלה עליה, וכן השימוש בפועל בנכס, מערכותיו ו/או מתקניו, וכי מצאו מתאים למטרותיו ולצרכיו וכי הוא מתחייב לקבל את החזקה בנכס כשהוא במצבו כפי שהוא (AS IS), מבלי שהמוכרת תידרש לעשות כל שינוי בנכס.

3.5. כי ידוע לו שהמדובר בנכס "יד שנייה" ואשר נבנה לפני שנים רבות, על כל המשתמע מכך, ואשר יתכנו בו ו/או במתקניו ו/או מערכותיו פגמים וליקויים מעצם היותו נכס "יד שנייה" וישן, וכי הקונה לא קיבל כל מצג בקשר עם מצבו של הנכס מאת המוכרת, וכי הוא קונה את הנכס במצבו הנוכחי כפי שהוא ביום החתימה על חוזה זה, בכפוף לבלאי סביר והאמור בהסכם זה, וזאת בהסתמך על בדיקותיו בלבד. כי ככל ויתברר כי קיימות חריגות בנייה בנכס, הן על אחריותו היחידה והבלעדית של הקונה, ועל חשבונו (לרבות תשלום היטלים/דמי היוון ככל ויידרש), והוא מתחייב להסירן, וזאת במייד, ועל חשבונו בלבד, וזאת במיוחד כאשר ייתכן והדבר יהווה תנאי לקבלת אישור עירייה/רמ"י/חתימת המוכרת על מסמכי העברת זכויות בנכס על שמו, ולאחר שבדק כל בדיקה רלוונטית בקשר עם הנכס, הגיע לכלל החלטה כי ברצונו לרכוש את הנכס, וכי הוא מוותר, באופן בלתי חוזר, על כל טענה ו/או תביעה נגד המוכרת בנוגע לנכס ולאמור לעיל מכל מין וסוג שהוא.

3.6. כי ידוע לו כי ניהול רישום הזכויות בנכס מתנהל במנהל מקרקעי ישראל, ובמשרדי החברה המשכנת, חברת נגר כדורי את דוד חי חברה להשקעות ולבניין בע"מ ח.פ. 510873839 (להלן - "החברה המשכנת"), אשר אינה פועלת באופן שוטף, על כל המשתמע מכך (לרבות ביחס להנפקת אישורי זכויות וכו'), ולא השלימה את רישום הנכס והמקרקעין בפנקס הבתים המשותפים.

ככל ויידרש לצורך ביצוע ו/או השלמת הרישום על שם הקונה בחברה המשכנת ו/או ברמ"י, הקונה יחתום על מסמכי החברה המשכנת המצורפים **כנספח ו'** להסכם זה, וכן כל מסמך נדרש (הגם עתידי), כאשר המוכרת תשתף פעולה עם הקונה (ככל ויפוי הכוח מטעם המוכרת לא יספק), ובלבד שלא יהיה בכך להטיל עליה כל אחריות ו/או חבות (לרבות כספית), בגין כך. האחריות לרישום הזכויות בנכס על שמו, בכל רשות ו/או בחברה המשכנת, הינה באחריותו הבלעדית ועל חשבונו בלבד, ואין המוכרת אחראית לכך, בכל צורה שהיא.

3.7. כי הוא בדק בעיון את התשריט המצורף **כנספח 1א** להסכם זה (להלן: "התשריט"), וכי ידוע לו כי לא צורפו ולא מצורפים לחוזה החכירה תשריטים של הנכס. הקונה מצהיר כי הודע לו על ידי המוכרת כי התשריט נמסר למוכר על ידי רמ"י, כאשר רמ"י לא חתומה על גבי התשריט, ולא אישרה את תוכנו ו/או המסומן בו, על כל המשתמע מכך. ידוע לקונה כי התשריט נערך לפני שנים (ולא על ידי המוכרת) והוא לא תואם למצב בפועל (לרבות ביחס לקיומן של חניות שלא קיימות כיום ו/או מספר היחידות הקיימות בפועל והכלולות בנכס,

צורת המגרש, טבלת השטחים, ההצמדות המפורטות בו וכו'), כאשר רק הבנוי בפועל כיום הוא אשר קובע. התשריט צורף אך ורק ביחס להצגת **מיקום הנכס**, ולא מעבר.

3.8. הקונה מצהיר כי הוא ביצע כל בדיקה ביחס לתשריט ו/או למיקום הנכס בבניין, שטח הנכס וכל נתון אחר הרלוונטי לנכס (לרבות השימוש בו בפועל), וכי ידוע לו כי אין במידות/נתונים המפורטים בנספחי הסכם זה ו/או התשריט בכדי להוות מצג או התחייבות כלשהי מטעם המוכרת או רמ"י, וכי לאחר כל האמור לעיל, מצא את הנכס מתאים ולשביעות רצונו המלאה, והוא מוותר, באופן בלתי חוזר, על כל טענה ו/או תביעה כלפי המוכר ביחס לכך.

3.9. כי הוא בדק את כל ההיבטים התכנוניים ואת התוכניות החלות על הנכס לרבות תב"ע מס 415-0882423 (על כל הוראותיה ונספחיה), ואת כל יתר הרישומים, הרישיונות, ההיתרים, והפרטים הנוגעים לנכס לרבות בעיריית רמלה וברשויות התכנון והבניה, כולל היתר בניית הבניין והנכס ואת מידת התאמת מצב הבנין והנכס בפועל להיתר הבניה, בדק את יעוד הנכס (הן בתוכניות החלות וחוזי החכירה), את תכליות השימוש המותרות בו (לרבות ברמ"י), בדק את זכויות התכנון והשימוש בו, את אפשרויות ניצול הנכס ומגבלותיו, הפקעות, בדק את כל הקשור בפיתוח הנכס וסביבתו וכן את כל הדרישות והתנאים הקשורים והנוגעים לנכס ולאחר כל בדיקותיו מצא אותם מתאימים ולשביעות רצונו המלאה, והוא מוותר, באופן בלתי חוזר, על כל טענה ו/או תביעה כלפי המוכרת ביחס לכך.

3.10. ידוע לו כי הנכס יימכר במצבו הנוכחי (AS IS) והמוכרת לא תהא אחראית לכל פגם ו/או נזק בנכס במצבו הנוכחי ו/או אי התאמה למצבו הפיזי, התכנוני, הרישומי, והמשפטי ו/או לאי התאמתו להיתרי הבניה הקיימים ו/או לתשריט ו/או לאי התאמתו לייעודו על פי התב"ע החלה על המקרקעין ו/או חוזי החכירה של הנכס, והוא מוותר כלפי המוכרת באופן סופי ומוחלט על כל תביעה ו/או טענה של פגם ו/או מום ו/או אי התאמה ו/או כל דרישה, מכל מין וסוג, בנוגע למצב הנכס ו/או אי התאמות להיתרים קיימים, ככל וישנן ו/או לתשריט ו/או לחוזי החכירה, לרבות ביחס לכל תשלום שיידרש על ידי כל רשות מוסמכת בעבור הנכס בגין המועד שקדם למסירת החזקה בנכס ובין לאחר המסירה, כאשר הכל על אחריותו ועל חשבונו של הקונה.

3.11. כי בדק, באמצעות יועצים מטעמו, לרבות מודד מטעמו, את שטחן של יחידות הנכס ומידת התאמתן או אי התאמתן למסמכי הרישום לרבות ברמ"י ו/או החברה המשכנת ו/או בלשכת רישום המקרקעין, ולאחר כל בדיקותיו מצא כי שטח הנכס מתאים ולשביעות רצונו המלאה וכי אין ולא תהיה לו כל טענה, מכל מין וסוג שהוא, למוכרת בקשר לכך.

ידוע לקונה כי ייתכן וקיים פער בין שטח הנכס כפי שמופיע באישורי הזכויות/חוזי החכירה ו/או לבין התשריט לבין המצב בפועל, והמצב בפועל של הנכס (אשר נבדק על ידו) הוא אשר קובע וגובר.

3.12. כי ידוע לו שחלק משטח גג הבניין בו בנוי הנכס (במיקום שהוצג בסיור המציעים), הינו בשימוש המוכרת. ידוע לקונה כי שטחים אלו לא רשומים ולא מוצמדים כיום למוכרת ו/או לנכס. כן ידוע לקונה כי המוכרת לא מתחייבת כי שטחים אלו יוותרו בשימוש הקונה ו/או יוצמדו לנכס ו/או יירשמו על שם הקונה, ואין למוכרת כל אחריות או חבות ביחס לכך ו/או בכלל, וזאת לרבות לאור העובדה כי ההליך הרישומי לא הושלם ומצבה/תפקודה של החברה המשכנת. הקונה מוותר, באופן בלתי חוזר, על כל טענה ו/או תביעה כלפי המוכרת ביחס לשטחים אלו, לרבות על טענה להפחתת התמורה בגין אי יכולת לעשות שימוש בשטחים אלו ו/או אי רישומם וכו'. הקונה מצהיר כי אין ולא תהיה למוכרת כל אחריות או חבות ביחס לרישום הזכויות בנכס על שמו ו/או בכלל ו/או ביחס לרישום הבניין/הנכס בפנקס הבתים המשותפים, והוא מוותר על כל טענה כאמור.

3.13. הוא בדק ווידא כי הנכס חופשי מכל חוב ו/או שעבוד ו/או עיקול ו/או צו שפוטי ו/או מנהלי ו/או זכויות צד שלישי כלשהן, למעט ההערות המפורטות בהעתק רישום מפנקס הזכויות ביחס למקרקעין, כמפורט להלן: **[בדיקת עדכון באישורי הזכויות/נסח רישום]**

3.13.1. הערה בדבר צו עיקול, מיום - 16.05.18, לטובת בית משפט מחוזי מרכז (לוד) תיק בימ"ש ת"א 26157 05 18 מיום 15.05.18, אחים חלאווה בע"מ, ח.פ 51405386,

וזאת בהתאם לשטר מס' 22741/2018/1.

3.13.2 שתי הערות בדבר אתר עתיקות הערה מיום 25.05.83 (ילקוט פרסומים מס' 1327 מיום 1.01.67) בהתאם לשטר מס' 4761/1983/1 והערה מיום 24.10.93 (ילקוט פרסומים מס' 4149 מיום 10.10.93) בהתאם לשטר מס' 23712/1993/1.

3.13.3 הערה על הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות, מיום 3.11.85 לטובת עיריית רמלה (ילקוט פרסומים מס' 3260 מיום 21.10.85, בהתאם לשטר מס' 7789/1985/1).

3.13.4 הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, מיום 5.02.23, לטובת יונייטד ישראל אפיל אינק בהתאם לשטר מס' 71/2023/7.

3.13.5 שתי הערות בדבר אתר עתיקות, הערה מיום 5.02.23 (ילקוט פרסומים מס' 1327 מיום 1.01.67) בהתאם לשטר מס' 71/2023/19 ושטר מקורי מס' 4761/1983/1. והערה מיום 5.02.23 (ילקוט פרסומים מס' 4149 מיום 10.10.93) בהתאם לשטר מס' 71/2023/20 ושטר מקורי מס' 23712/1993/1.

3.13.6 הערות על הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות, מיום 5.02.23, לטובת עריית רמלה (ילקוט פרסומים מס' 3260 מיום 21.10.85 וילקוט פרסומים מס' 3284 מיום 24.12.85), בהתאם לשטר מס' 71/2023/12 ושטר מס' 71/2023/13, בהתאמה.

(ביחד לעיל ולהלן : "ההערות")

3.14 הוא מתקשר בהסכם זה על סמך בדיקותיו והערכותיו בלבד ועל סמך בדיקת מומחים מקצועיים מטעמו, וכי ידועות לו העובדות הדרושות לצורך התקשרותו בהסכם זה וכי לצורך התקשרותו בהסכם זה וביצוע הרכישה לא הסתמך על הבטחות ו/או מצגים ו/או תיאורים ו/או התחייבויות כלשהן של המוכרת ו/או מי מטעמה.

3.15 הוא בדק את דרישת הרשות המקומית, לפי העניין, בכל הנוגע לחבות העדכנית בהיטל השבחה, ככל שחל, וכן תשלומים נוספים, ככל שנדרשים, בגין הנכס, והוא מקבל על עצמו לשלם את התשלומים החלים עליו בהסכם זה, לרבות בהתאם להוראות סעיף 7 להלן על אחריותו ועל חשבונו, בכפוף לאמור בהסכם זה, וזאת לא יאוחר מהמועד לתשלום כפי שנקבע על ידי הרשות המקומית או אחרת, לפי העניין.

3.16 כי הינו בעל יכולת והיכולת הכספית (לרבות באמצעות גורם מממן), למלא אחר כל חיוביו על פי הסכם זה במלואם ובמועד לרבות תשלום התמורה ו/או כל הוצאה ו/או מס שעליו לשלם עפ"י הסכם זה, וכי הוא רשאי ומוסמך כדין להתחייב כאמור בהסכם זה וכי אין כל מניעה חוקית, עובדתית או אחרת להתקשרותו בהסכם זה ולקיום התחייבויותיו על פיו.

3.17 הקונה מסכים ומתחייב בזה לקנות מהמוכרת את כל זכויותיה בנכס כולל המיטלטלין ו/או המחוברים שהמוכרת תותיר בנכס ולמעט המיטלטלין ו/או המחוברים שהמוכרת תיבחר ליטול ו/או לנתק מהנכס והכל כמפורט **בנספח ד'**, והוא מוותר בזה על טענות מוס' ו/או אי התאמה כלשהן, ו/או כל טענה אחרת הן באשר לצידוד הנ"ל.

3.18 הקונה מוותר בזאת כלפי המוכרת, על כל טענת אי התאמה עובדתית ו/או משפטית ו/או אחרת מכל מין וסוג שהוא, בקשר לנכס ו/או מערכותיו לרבות, טענה לגבי מצבו הפיזי של הנכס ו/או שטחו ומידותיו ו/או זכויות המוכרת בנכס ו/או השימוש בו ו/או חיוב במיסים ואגרות ו/או לגבי אפשרות המוכרת להעביר זכויות אלה בנכס, אם בכלל ו/או כל טענה ו/או תביעה מכל מין וסוג שהוא, לרבות אי התאמה, ליקוי, מוס', פגם, הן גלויים והן נסתרים.

3.19 ידוע לקונה כי ייתכן וחלק/מלוא היחידות הכלולות בנכס אוחדו למספר יחידות (ולא כמופיע בתשריט), על כן, ככל ויידרש על ידי רשות כלשהי (לרבות רמ"י) ו/או עיריית רמלה או מי מטעמה ו/או להבנת המוכרת, ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, יהיה צורך להסדיר חריגות בנייה בנכס (ככל וקיימות), ו/או להסדיר/להפריד את היחידות שיהיו כיחידות נפרדות בהתאם למספר חוזי החכירה בנכס ו/או להחזיר את המצב לקדמותו, העניין הינו

באחריותו הבלעדית של הקונה, ועל חשבונו בלבד, והוא ינקוט בכל פעולה לשם כך, וישא בכל תשלום וסכום כספי, מכל סוג ומין שהוא, הנדרש מכל רשות/גוף שהוא בגין כך, ככל ויידרש, ואין בכך לשנות את גובה התמורה ו/או לדחות את מועד מסירת החזקה ותשלום יתרת התמורה. בנוסף, ככל והמוכרת תדרוש, לצורך חתימתה על מסמכים להעברת הזכויות בנכס על שמו, הקונה יחזיר את המצב לקדמותו, במידי, וכל זאת על חשבונו ואחריותו הבלעדית ואין בכך לשנות את גובה התמורה ו/או לדחות את מועד מסירת החזקה ותשלום יתרת התמורה. ידוע לקונה כי תנאי לחתימת המוכרת על מסמכים להעברת הזכויות על שמו, בכל רשות שהיא, הוא גם קיום התחייבותו הקבועה בסעיף זה, וזאת כהוראה הגוברת על כל סעיף אחר בהסכם זה. הקונה מוותר, באופן בלתי חוזר, על כל תביעה ו/או טענה כלפי המוכרת ביחס לעניין זה.

3.20. המוכרת אינה חייבת לרשום הערת אזהרה לטובת הקונה. ידוע לקונה כי העברת הזכויות בנכס משם המוכרת לשמו, כפופה לאישור רמ"י והחברה המשכנת, והוא בדק עניין זה ביסודיות, וידועים לו כל התנאים הנדרשים לשם כך, וכי יפעל להעברת הזכויות בנכס על שמו וביצוע כל פעולה לשם כך, וקבלת אישור החברה המשכנת ורמ"י לכך, והכל על חשבונו ואחריותו הבלעדית.

3.21. בכל מקרה, לא ירשום הקונה ו/או מי מטעמו כל "הערת אזהרה" בגין הרכישה נשוא הסכם זה ברמ"י ו/או בלשכת רישום המקרקעין, אלא רק לאחר פירעון בפועל של התשלום הראשון מהתמורה וקבלת אישור המוכרת, מראש ובכתב.

3.22. ככל שקיימת חברת ניהול בבניין, ימציא הקונה למוכרת את הסכם הניהול החתום על ידו וע"י חברת הניהול, עד שבוע לפני המועד הקבוע למסירת החזקה.

3.23. כי הוא רוכש את מלוא זכויות המוכרת בנכס, בהתאם לקבוע בהסכם זה.

3.24. כי קבלת החזקה בנכס על ידי הקונה, תהווה הוכחה מכרעת לכך שהנכס מתאים למתואר בחוזה זה ואין לקונה ולא תהייה לו כל תביעות ו/או טענות ביחס בנכס, מצבו ו/או אופן רישומו ו/או כל בחינה שהיא.

4. מסירת החזקה

4.1. בכפוף למילוי כל התחייבויות הקונה על פי הסכם זה, לרבות תשלום מלוא התמורה, תימסר החזקה בנכס לקונה תוך שלושה חודשים ממועד החתימה על הסכם זה (להלן - "**מועד מסירת החזקה**") וזאת בתנאי ששולמה מלוא התמורה במועדה והומצא למוכרת אישור על תשלום מלוא המקדמה כמפורט בסעיף 5.2.2 להלן על ידי הקונה, ככל שנדרש. המוכרת תהיה רשאית שלא למסור את החזקה כאמור במקרה שהקונה לא שילם את מלוא סכום התמורה ובמועדים כמפורט בהסכם זה ו/או הפר הסכם זה.

על אף האמור לעיל, המוכרת רשאית להקדים או לדחות את מועד מסירת החזקה בנכס לידי הקונה, בהודעה בכתב שתמסור לקונה 30 ימים יום לפחות לפני מועד מסירת החזקה הקבוע לעיל,

מסרה המוכרת לקונה הודעה על הקדמת מועד מסירת החזקה בנכס - מתחייב הקונה לשלם למוכרת את יתרת התמורה, הנקובה בסעיף 5.2.3 להלן, 7 ימים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם או מועד מסירת החזקה הנדחה, לפי העניין.

4.2. מסירת החזקה בנכס תתבצע 7 ימים לאחר תשלום מלוא התמורה ופירעונה בפועל. המוכרת תודיע לקונה על מועד המסירה, הקונה מתחייב לקבל את החזקה בנכס ביום ובשעה שיקבע לשם כך על ידי המוכרת ובמקום הנכס ייחתם פרוטוקול מסירה הנהוג אצל המוכרת. אם המציע לא יופיע במועד שנקבע ע"י המוכרת, כאמור לעיל, יראו בפרוטוקול שייחתם ע"י נציגי המוכרת כמסירת החזקה לכל דבר ועניין.

4.3. לאחר תשלום מלוא התמורה, תמסור המוכרת לידי הקונה את האישורים המפורטים

בסעיפים 6.2.3-6.2.5 להלן, ובכפוף לקבוע בהסכם זה.

4.4. החזקה בנכס תעבור לקונה כפי שיהא מצבו AS IS באותה עת, כולל המיטלטלין והמחוברים, אם יהיו וכמפורט **בנספח ד'**, כולל בלאי עקב שימוש וכפי שיהא מצבם באותה העת ללא כל אחריות בגינם, ולקונה לא תהיה כל טענה שהיא בקשר עם הנכס, מערכותיו ומצבם.

4.5. החל ממועד מסירת החזקה או מהיום בו נמסרה החזקה בממכר בפועל לידי הקונה, לפי המוקדם ביניהם, האחריות המלאה והבלעדית לגבי הנכס ובכל הקשור אליו, מכל בחינה שהיא, תחול על הקונה בלבד.

4.6. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, הקונה ידאג לקבל מאת המוכרת עובר ובסמוך למועד מסירת החזקה, את כל המסמכים הדרושים להעברת מוני החשמל, המים הארנונה והגז על שם הקונה. המוכרת תחתום על מסמכים אלו והקונה ישיב למוכרת את הפיקדונות שהופקדו על ידי המוכרת, אם הופקדו בידי מי מהספקים הנ"ל. הקונה ישא בהוצאות ההעברה במידה ותהיינה. הקונה מתחייב להעביר ולרשום את שמו כצרכן וכגורם המשלם בכל הגופים והרשויות לרבות, עירייה, חברת החשמל וחברת הגז עובר למסירת החזקה.

5. התמורה

5.1. תמורת הנכס מתחייב הקונה לשלם למוכרת, בתשלומים המפורטים להלן, סך של - _____ ש"ח (_____) שקלים חדשים), בצירוף הפרשי הצמדה למדד, כהגדרתם בסעיף 2.7 לעיל (להלן – **"סכום התמורה"**).

5.2. סכום התמורה ישולם, בהמחאות בנקאיות, במועדים כמפורט להלן:

5.2.1. סכום בשקלים חדשים השווה ל-30% (שלושים אחוזים) מסכום התמורה, היינו סך של _____ ₪ [_____] שקלים חדשים) בצירוף הפרשי הצמדה למדד כהגדרתם בסעיף 2.7 לעיל ישולם על ידי הקונה **במעמד החתימה על הסכם זה על ידי הצדדים**.

5.2.2. סכום בשקלים חדשים השווה ל-40% (ארבעים אחוז) מסכום התמורה, הינו סך של _____ ₪ [_____] שקלים חדשים) בצירוף הפרשי הצמדה למדד כהגדרתם בסעיף 2.7 לעיל ישולם על ידי הקונה בתוך 45 ימים מיום חתימת הסכם זה קרי עד ליום _____. מובהר כי מתוך תשלום זה ינכה הקונה את סכום המקדמה, והסכום שינוכה יחשב כתשלום על חשבון התמורה והכל בכפוף לאמור להלן:

א. 7.5% מהתמורה (בניכוי המע"מ – ככל שחל על העסקה), תשולם למוכרת עד למועד הנקוב בסעיף קטן זה בדרך של תשלום ישיר למנהל מיסוי מקרקעין (להלן: **"המנהל"**), בהתאם לקבוע בסעיף 15 של חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג-1963 (לעיל ולהלן: **"המקדמה"**), וזאת באמצעות שובר לתשלום מקדמה מרשויות המס אשר תמציא המוכרת לקונה. הקונה ימציא למוכרת את האישור בגין תשלום המקדמה, וזאת תוך 7 ימים ממועד תשלומו (שלא יהיה מאוחר מהמועד האחרון לביצוע התשלום). רק קבלה מקורית מאת שלטונות מיסוי מקרקעין על ביצוע התשלום לתיק השומה המתאים תהווה ראיה על ביצועו והחשבתו כתשלום למוכרת, ותנאי למסירת הנכס לקונה.

ב. על אף האמור לעיל, אם תבקש המוכרת מהמנהל במועד הגשת ההצהרה על העסקה (או במועד אחר) לפטור את המוכרת או להקטין את שיעור התשלום למנהל ותיענה על-ידו, ישלם הקונה למנהל אותו שיעור מיתרת התמורה שיקבע על-ידי מנהל על-פי אישור בכתב שיומציא לקונה על-ידי המוכרת או המנהל או לא ישלם כלל למנהל סכום כלשהו אם יפטור המנהל את הצדדים מן התשלום.

על מנת לאפשר למוכרת למצות את זכויותיה מול המנהל, הקונה לא יקדים המועד התשלום החל עליו לפי סעיף זה, אלא אם קיבל את אישורה של המוכרת

בכתב מראש להקדמת התשלום.

ג. שבעה ימי עבודה לפני מועד ביצוע התשלום לפי סעיף 5.2.2 זה יפנה הקונה אל המוכרת בכתב על מנת לוודא מה החליט המנהל בבקשת המוכרת לפטור/הקטנת המקדמה ויקבל את תשובתה בכתב.

5.3. יתרת התמורה המהווה 30% (שלושים אחוזים) מסכום התמורה, הינו סך של _____ ₪ (_____ שקלים חדשים) בצירוף הפרשי הצמדה למדד כהגדרתם בסעיף 2.7 לעיל, תשולם על ידי הקונה 7 ימים לפני מועד מסירת החזקה, כתנאי למסירת החזקה בנכס ובכפוף לאמור בסעיפים 4.1-4.2 לעיל.

5.4. מובהר כי סכום התמורה יחשב ככולל את סכום המע"מ, אם וככל שיחול. יודגש כי אף אם לא תחול חובת תשלום מע"מ מכל סיבה שהיא, לא יהא זכאי הקונה לשלם פחות מסכום התמורה ו/או לא יהא זכאי הקונה להחזר כל סכום שהוא מהמוכרת וזאת גם אם ימציא אשור על אי חיוב במע"מ או פטור ממע"מ.

5.5. על אף האמור בהסכם זה על נספחיו, אם יעלה שיעור המע"מ מעבר ל-17%, אזי ישלם הקונה את יתרת תשלומי התמורה שטרם שולמו על ידו, בתוספת ההפרש בעליות המע"מ. למען הסר ספק יובהר, כי אם יופחת שיעור המע"מ, לא יהא כל שינוי בתשלום התמורה.

5.6. למען הסר ספק יובהר, כי היה ונדחה מועד מסירת החזקה כאמור בסעיף 4.1 לעיל, ידחה בהתאמה גם מועד תשלום יתרת התמורה האמור בסעיף 5.3 לעיל.

5.7. כל התשלומים יבוצעו בימים א' - ה' עד השעה 11:00 בבוקר. למען הסר ספק, במקרה בו המדד החדש יהא נמוך מהמדד הבסיסי לא יופחתו תשלומי סכום התמורה בהתאם.

5.8. כל תשלומי סכום התמורה המנויים בסעיף 5.2 לעיל, ישולמו על ידי הקונה לידי המוכרת בדרך של מתן המחאה בנקאית המשוכה לפקודת המוכרת.

5.9. מובהר בזאת, כי אם הקונה הינו "עוסק" או מלכ"ר או "מוסד כספי", כהגדרות מונחים אלה בחוק מס ערך מוסף, התשל"ו - 1975 (להלן - "חוק מע"מ") כי אז תהא המכירה, חייבת במע"מ על פי חוק מע"מ, ועל כן, לאחר התשלום תמסור המוכרת לקונה "טופס דיווח על עסקת אקראי" בגין הסכום שישולם הכולל את סכום המע"מ.

5.10. סכום שישלם הקונה לאדם ו/או לגוף אחר כלשהו שלא על פי הוראות הסכם זה, לא ייחשב כסכום ששולם על חשבון סכום התמורה, וזאת (ומבלי לגרוע מכלליות האמור) אף אם נעשה בו שימוש לצורך פירעון תשלומים שהתחייבה בהם המוכרת.

5.11. הקונה לא יהא רשאי להקדים את מועד ביצוע התשלומים הנקובים בסעיף זה אלא בהסכמת המוכרת בכתב.

6. העברת הזכויות בנכס

6.1. הקונה מתחייב לקבל את אישור החברה המשכנתה ורמ"י לעסקה זו, לקבל ולרשום על שמו את מלוא זכויותיה של המוכרת בנכס בחברה המשכנתה ו/או ברמ"י ו/או בלשכת רישום המקרקעין, לפי העניין, ולבצע כל פעולה לשם כך, וזאת רק על חשבונו ואחריותו בלבד, ואין למוכרת כל אחריות או חבות ביחס לכך, למעט המצאת ייפוי כוח מוכרת כאמור בהסכם זה.

6.2. בכפוף לתשלום מלוא התמורה למוכרת, המוכרת מתחייבת להמציא לקונה את כל המסמכים המפורטים להלן :

6.2.1. אישור אגף מיסוי מקרקעין על תשלום או פטור מתשלום מס שבח המופנה לרשם המקרקעין, לרבות אישור בגין תשלום מקדמה המאפשר העברת הזכויות על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין.

6.2.2. קבלות על תשלום לעירייה של כל החובות החלים על המוכרת עפ"י הסכם זה, למעט אישור הועדה המקומית בדבר תשלום היטלים ו/או אגרות לרבות היטל השבחה ו/או

הוצאות פיתוח (החלים על הקונה כמפורט בסעיף 7.4 להלן). למען הסר ספק יובהר כי הקונה ימציא אישור העירייה המופנה לרשם המקרקעין במועד המסירה והוא מתחייב לשלם את כל התשלומים החלים עליו ולחתום על כל המסמכים לצורך המצאת אישור העירייה כאמור.

6.2.3. **3 שטרי העברת זכות חכירה** חתומים על ידי המוכרת, לצורך העברת הזכויות על שם הקונה, והפקדתם ברשות מקרקעי ישראל, וזאת בכפוף לקבוע בסעיף 3.19 לעיל.

6.2.4. **ייפוי כוח** כאמור בסעיף 8.1 להלן, חתום על ידי המוכרת.

6.2.5. **פרוטוקול** למכירת הזכויות לקונה חתום על ידי המוכרת.

(האישורים המפורטים בסעיף 6.2 לעיל, יכוננו: **"האישורים לצורך העברת הזכויות"**).

6.3. המוכרת לא תהא אחראית למשכונים, שעבודים, עיקולים או זכויות צד שלישי אחרות כלשהן שיוטלו על הנכס עקב מעשה ו/או מחדל של הקונה או מכוחו או מטעמו או מסיבה כלשהי הקשורה בקונה או הנובעת ממנו ו/או אחרת ו/או שמקורם בצדדים שלישיים.

6.4. בכפוף למילוי התחייבויות הקונה, מתחייבת המוכרת להמציא לידי הקונה את האשור כאמור בסעיף 6.2.1 לעיל בתוך 24 חודשים ממועד החתימה על הסכם זה, למעט במקרה והייתה מניעה שלא תלויה במוכרת. יתר המסמכים יומצאו לאחר קיום התחייבויות הקונה כאמור למעט אם טרם הונפקו בפועל ע"י העירייה ובכפוף להליכי השגה וערר וכיוצא בזה, אם יתנהלו מול הרשויות השונות.

6.5. הקונה יטפל בעצמו, על חשבונו ועל אחריותו, בקבלת אישור החברה המשכנת ו/או רמ"י לעסקה ו/או העברת הזכויות בנכס מהמוכרת ורישומם על שמו בחברה המשכנת ו/או ברמ"י ו/או בלשכת רישום המקרקעין, וביצוע כל פעולה נדרשת לשם כך, וכל זאת על חשבונו בלבד, לרבות במקרה ויידרש לשלם תשלום כלשהו לחברה המשכנת ו/או רמ"י בגין כך (לרבות דמי היוון מכל סיבה שהיא), גם אם מקורו עובר לחתימת הסכם זה. ידוע לקונה כי ייתכן והחברה המשכנת ו/או רמ"י תתנה את רישום הזכויות בנכס על שמו בביצוע פרצלציה ו/או רישום בית משותף ו/או פעולות נוספות, והוא מתחייב לעשות כן, על חשבונו ואחריותו בלבד.

6.6. הקונה מתחייב להמציא למוכרת אישור זכויות מעודכן מרמ"י תוך 12 חודשים ממועד קבלת החזקה בנכס, ולפיו נרשם הנכס על שמו של הקונה ברמ"י. ככל והחברה המשכנת ו/או רמ"י תתנה את רישום הזכויות בנכס על שמו בביצוע פרצלציה ו/או רישום בית משותף ו/או פעולות נוספות, הוא מתחייב לעשות כן, ולרשום את הזכויות בנכס על שמו ברמ"י ו/או בלשכת רישום המקרקעין, בהקדם המייד.

6.7. מובהר בזאת כי עם מסירת האישורים לצורך העברת הזכויות אותם חייבת המוכרת להמציא לקונה עפ"י הסכם זה, תסתיימנה כל התחייבויות המוכרת כלפי הקונה בכל הקשור והנוגע להסכם זה לרבות בקשר לרישום הזכויות.

7. תשלומי מיסים והוצאות

7.1. הצדדים ימציאו לאגף מיסוי מקרקעין הצהרה על רכישת ומכירת הזכויות בנכס (כל אחד לפי העניין) ביחד עם שומתם העצמית וזאת בתוך 30 יום מיום חתימת הסכם זה. כאמור בסעיף 5.2.2 לעיל, בדעת המוכרת למצות הזכויות העומדות לה בדין לקבלת פטור או להקטנת מקדמת מס השבח והקונה יאפשר לה למצות את זכויותיה כאמור.

7.2. מס שבח, אם יחול, יחול על המוכרת וישולם על ידה (בכפוף להוראות התיקון).

7.3. מס רכישה יחול על הקונה וישולם על ידו.

7.4. אגרות והיטלים, מכל סוג ומין שהוא, לרבות היטל השבחה מכל סוג ו/או הוצאות פיתוח לרבות אגרות תיעול, ניקוז, ביוב, כבישים ומדרכות וכו' (להלן - **"הוצאות פיתוח"**), יהא תאריך הטלתם אשר יהא, ובכלל זה כל חובה לתשלום בגין הוצאות פיתוח או היטל השבחה שהוטלו בתאריך כלשהו לפני חתימת הסכם זה או לאחר הסכם זה, יחולו במלואם על

הקונה וישולמו על ידו, במועדס ובמלואם.

מובהר בזאת, כי ככל שהקונה יבקש לערער על שומת היטל ההשבחה שתוצא בגין מכירת הנכס, הוא מתחייב, כי כתנאי להגשת הערר, לקבל את הסכמת המוכרת, מראש ובכתב, וימציא הקונה למוכרת ערבות בנקאית אוטונומית בגובה שומת היטל ההשבחה בתוספת של 10%. כמו כן הקונה יחתום על כתב שיפוי, במסגרתו יתחייב הקונה לשפות את המוכרת, בגין כל סכום ו/או היטל ו/או הוצאה, מכל מין וסוג שהוא, שיפסקו נגד המוכרת, ככל ויפסקו, במסגרת הערר כאמור ו/או בגין כל נזק שייגרם למוכרת כתוצאה מניהול הערר. ידוע לקונה כי אין בעובדה כי המוכרת הינה עמותה בכדי להקנות לה פטור מהיטל השבחה, ובכל מקרה, הוא לא הסתמך ו/או יסתמך על האפשרות שהמוכרת זכאית לפטור, אם בכלל, והמוכרת לא חייבת להגיש בקשה לפטור או אחרת ביחס להפחתת או ביטול הוצאות הפיתוח.

7.5. כל סכום שיידרש מרמ"י ו/או החברה המשכנת, ככל ויידרש, בגין הנכס ו/או הסכם זה ו/או העברת הזכויות משם המוכרת לשם הקונה, הגם מקורו עובר לחתימת הסכם זה, יחול וישולם על ידי הקונה.

7.6. סכום התמורה יחשב ככולל מע"מ, אם וככל שיחול.

מובהר בזאת, כי אם הקונה הינו "עוסק" או מלכ"ר או "מוסד כספי", כהגדרות מונחים אלה בחוק מע"מ, כי אז תהא המכירה, חייבת במע"מ על פי חוק מע"מ, ועל כן, לאחר התשלום תמסור המוכרת לקונה "טופס דיווח על עסקת אקראי" בגין הסכום שישולם הכולל את סכום המע"מ.

במידה והקונה רשום כ"עוסק", כמלכ"ר או כ"מוסד כספי", כהגדרתם בחוק מע"מ, הוא מתחייב לעדכן על כך את המוכרת בכתב בצירוף אישור רשויות מע"מ על רישומו כאמור, לא יאוחר ממועד התשלום הראשון. למען הסר ספק, אי עדכון כאמור, ימנע את הוצאת "טופס הדיווח על עסקת אקראי" וזאת מבלי לגרוע מכל זכות אחרת שתעמוד למוכרת בעניין זה, לרבות כמפורט בכתב ההתחייבות הרצ"ב **כנספת ה'.**

יודגש כי אף אם לא תחול חובת תשלום מע"מ מכל סיבה שהיא, לא יהא זכאי הקונה לשלם פחות מסכום התמורה ו/או לא יהא זכאי הקונה להחזיר כל סכום שהוא מהמוכרת וזאת גם אם ימציא אשור על אי חיוב במע"מ או פטור ממע"מ.

7.7. תשלומים לוועד הבית ו/או לחברת הניהול, ככל שקיימים, לרבות בגין שיפורים ו/או תיקונים וכו', ואשר אינם תשלומים שוטפים וקבועים בגין החזקה שוטפת של הנכס ומערכותיו, יחולו וישולמו ע"י הקונה גם אם הוחלט על תשלומם ו/או הוחלט על ביצוע העבודות ו/או בוצעו העבודות בכל מועד שהוא לרבות לפני חתימת הסכם זה.

7.8. החל מהמועד הקבוע למסירת החזקה (להלן – "המועד הקובע"), כל המסים, הארנונות, האגרות, ההיטלים וכל יתר תשלומי והיטלי החובה מכל מין וסוג שהוא, העירוניים, הממשלתיים והאחרים בקשר עם הנכס, בין שחלים או יחולו על בעל או על מחזיק או בכל אופן אחר (להלן ביחד – "תשלומי החובה"), יחולו במלואם על הקונה וישולמו על ידו. עד למועד הקובע יחולו תשלומי החובה על המוכרת וישולמו על ידה (והכל בכפוף ומבלי לפגוע באמור בפסקאות 7.1-7.7 לעיל).

7.9. אגרות והוצאות, מכל סוג שהוא, שידרשו לצורך העברת הזכויות ורישומן על שם הקונה, לרבות לרמ"י, יחולו וישולמו על ידי הקונה.

7.10. שילם צד כלשהו תשלומים שהצד האחר חייב בתשלומם, יחזיר הצד האחר את הסכום ששולם כאמור, מיד עם קבלת דרישה ראשונה.

8. ייפוי כוח

8.1. במעמד חתימת הסכם זה, תחתום המוכרת על ייפוי כוח בלתי חוזר, בנוסח המצורף להסכם זה **כנספת ב'**, לפיו יהיה בא כוחו של הקונה רשאי להעביר את זכויות המוכרת בנכס על שם

הקונה ברמ"י ו/או לשכת רישום המקרקעין.

יפוי הכוח יימסר לידי הקונה או לבא כוחו לאחר תשלום מלוא סכום התמורה אם תשולם במועד ובתנאי שמולאו כל התחייבויות הקונה על פי הסכם זה.

8.2. להבטחת קיום התחייבויות הקונה, יפקיד הקונה במעמד חתימת הסכם זה בידי המוכרת ייפוי כוח בלתי חוזר, בנוסח המצורף להסכם זה **כנספח ג'** לפיו יהא רשאי ב"כ המוכרת לבצע כל פעולה ולנקוט בכל האמצעים שיידרשו לפי שיקול דעתה של המוכרת להבטחת ביצוע התחייבויות הקונה לפי הסכם זה, לרבות העברת הזכויות על שמו ברמ"י ובלשכת רישום המקרקעין וכן לבצע פעולות שיידרשו למחיקת רישומים שנרשמו לטובת הקונה ו/או מי מטעמו (לרבות הערות אזהרה, בקשות וכו') וזאת במידה והקונה יפר הסכם זה הפרה יסודית או במידה והסכם זה יבוטל.

9. נטילת הלוואה על ידי הקונה לצורך רכישת הנכס

9.1. במידה והקונה יבקש לקבל הלוואה מבנק למשכנתאות בישראל לצורך מימון רכישת זכויות המוכרת, מתחייב הקונה ליתן הוראה בלתי חוזרת לבנק להעביר ישירות למוכרת את מלוא סכום ההלוואה, לפי הוראות הסכם זה.

9.2. המוכרת תסכים לחתום על התחייבות הקונה לרישום "משכנתא" לטובת הבנק בתנאי שנוסח כתב ההתחייבות יהיה מקובל עליה במלואו ויאושר על-ידה בכתב, ובתנאי שלא יהיה בו להטיל עליה חבות ו/או אחריות כלשהי וכי יובטח כי מלוא סכום ההלוואה נשוא התחייבות הקונה יועבר למוכרת ישירות (בכל מקרה המוכרת לא תחזיר לבנק המלווה כספים אלה שישולמו לידה ישירות ונפרעו בפועל בחשבונה והיא לא תהיה אחראית להשבת כספים ששולמו עבורה לרשויות מיסוי מקרקעין), וכי לאחר העברת סכום ההלוואה כאמור, לא תיוותר יתרה כלשהי על חשבון סכום התמורה. המוכרת תהא רשאית לתקן תיקונים לפי שיקול דעתה בנוסח כתב ההתחייבות. בכל מקרה לא תהא המוכרת חייבת להחזיר לקונה את כתב ההתחייבות האמור, עם או בלי תיקונים חתום על ידה, לפני חלוף 30 ימים לפחות מהיום בו נמסר לה ולא יהא בכך כדי לדחות את המועד הקבוע לתשלום. בכל מקרה מובהר כי לא תתאפשר גרירת משכנתא מנכס אחר שבבעלות הקונה לנכס נשוא הסכם זה.

9.3. על אף האמור לעיל, הקונה לא יהיה רשאי לשלם למוכרת סכום כלשהו מכספי משכנתא, והמוכרת לא תהא חייבת לחתום על כתב התחייבות לרישום משכנתא כאמור, אלא אם קודם לכן שילם הקונה את התשלום על חשבון סכום התמורה כאמור בסעיף 5.2.1 לעיל.

9.4. חתמה המוכרת לטובת הקונה על כתב התחייבות הקונה לרישום משכנתא, לא יהיה בכך ויתור או הסכמה מצד המוכרת לקבל סכום זה קודם לקבלת התשלום כאמור בסעיף 5.2.1 לעיל, וחתימת המוכרת תיחשב ככפופה ומותנית באמור לעיל.

9.5. באחריות הקונה לקבל את הסכמת ואישור החברה המשכנת לעניין המשכנתה, ולפעול על פי נהליה.

9.6. אין זה מעניינה של המוכרת אם הקונה מקבל הלוואה או לא, והקונה חייב לשלם את התמורה במלואה ובמועדה, ללא קשר לנטילת ההלוואה. הקונה מצהיר כי טרם התקשרותו בהסכם זה, וכי ככל והוא מתעתד לנטול הלוואה, הוא קיבל אישור מהבנק לנטילת הלוואה למימון התמורה ביחס לנכס.

9.7. נטילת ההלוואה על ידי הקונה לא תקנה לקונה זכות לפגור במועד תשלום כלשהו ו/או לבצעו באופן חלקי והקונה יהא חייב בתשלום מלוא סכום התמורה למוכרת במועד הקבוע בין אם תועמד לרשותו הלוואה ובין אם לאו וגם אם יוצרו עיכובים ו/או מניעה כלשהי הקשורה באי חתימת המוכרת על מסמך כלשהו לרבות כתב ההתחייבות לרישום המשכנתא ו/או מסיבות הקשורות לחברת המשכנת ו/או רמ"י ו/או מכל סיבה אחרת. הוא הדין בקשר עם היעדר אפשרות או הסכמה לרשום הערה בחברה המשכנת ו/או רמ"י ו/או הערת אזהרה לטובת הרוכש או בנק מטעמו. הקונה יהיה חייב להשיג בעצמו הסכמה לרישום כלשהו לרבות הערה בחברת המשכנת ו/או רמ"י ו/או הערת האזהרה לטובת בנק מטעמו והמוכרת אינה חייבת לרשום כל הערה כאמור או להשיג הסכמת כל צד שלישי לשם כך ואין ולא תהא

לקונה כל טענה בכל דבר ועניין הקשור בכך ולא תהיה לו כל זכות לפגור במועד תשלום התמורה כאמור לעיל. בכל מקרה ומבלי לפגוע באמור לעיל, לא תירשם הערה ו/או הערת אזהרה לטובת הקונה או ו/או בנק מטעמו ו/או לא תוגש כל בקשה ו/או הודעה לכל רשות ו/או גוף לרבות רמ"י או חברה משכנת אם לא נפרע התשלום הראשון במלואו ובמועדו, ומבלי לקבל את אישור המוכרת מראש ובכתב.

9.8. אין בכל דבר האמור בסעיף זה לעיל כדי להטיל מחויבות כלשהי על המוכרת לגבי עצם השגת ההלוואה ו/או לערוב לפירעונה ו/או כדי לערבה בדרך כלשהי באופן השגת המימון הדרוש לקונה לשם עמידה בהתחייבויותיו על פי הסכם זה.

10. פיצויים מוסכמים ופיגור בתשלום

10.1. מבלי לגרוע מכל התרופות והסעדים העומדים לזכות המוכרת כאמור להלן בהסכם זה ו/או על פי כל דין, מוסכם כי במקרה של איחור כלשהו מצד הקונה בבצוע התשלומים הנ"ל ו/או במקרה של ביצועם באופן חלקי, ישאו התשלומים ריבית פיגורים, כהגדרתה בסעיף 2.8 לעיל, מהיום הקבוע לתשלום על פי ההסכם ועד למועד ביצוע התשלום בפועל.

האמור בפסקה זו לעיל אינו מקנה לקונה זכות לפגור בתשלום כלשהו או שלא לשלמו במלואו. היה ותתווסף ריבית פיגורים כאמור, תשלום שישולם על ידי הקונה למוכרת ייזקף תחילה לסילוק כל ריבית הפיגורים שתיווסף כאמור.

איחר הקונה בביצוע תשלום כל סכום המגיע ממנו לפי ההסכם מעבר לשבעה (7) ימים, יחשב הדבר להפרה יסודית של הסכם זה והמוכרת תהא זכאית לכל התרופות והסעדים על פי ההסכם ועל פי כל דין.

10.2. לא שילם הקונה למוכרת תשלום כלשהו מהתשלומים האמורים לעיל במלואו, או איחר בתשלום כלשהו ביותר מ – 7 ימים, ישלם הקונה למוכרת פיצויים מוסכמים בסכום בשקלים חדשים שיהיה שווה ל- 10% (עשרה אחוזים) מסכום התמורה (להלן: "**הפיצוי המוסכם**"), וזאת מבלי לפגוע ביתר התרופות והסעדים האחרים העומדים לזכות המוכרת לפי הוראות הסכם זה ו/או הוראות כל דין, לרבות קבלת ריבית הפיגורים המפורטת בסעיף 2.8 לעיל, החל מהיום הקבוע לתשלום על פי ההסכם ועד לתשלום בפועל, ולרבות זכותה לבטל את ההסכם, אם תבחר בכך.

המוכרת תהא זכאית לחלט כל סכום שיהיה בידה לשם גביית הפיצויים המוסכמים או כל חלק מהם.

11. אסור קיזוז

לקונה אין ולא תהיה כל זכות לקיזוז כלפי המוכרת.

12. הסכם ממצה

הסכם זה מפרט את כל אשר הוסכם בין הצדדים וממצה כל הבטחה, הבנה, פרסום, וחילופי דברים אחרים לרבות כל מצג אחר, אם ועד כמה שנעשו, עובר לכריתתו.

13. הפרה ותרופות

13.1. בנוסף ומבלי לגרוע מכל סעד וזכות המוקנים לכל צד על פי הסכם זה בקשר להפרתו על ידי הצד האחר, יחולו על הפרה כאמור גם הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970.

13.2. סעיפים 3,5,6 ו-7 הינם סעיפים עיקריים ויסודיים בהסכם זה והפרתם תחשב להפרה יסודית של ההסכם. כל הפרה של סעיף אחר שלא תוקנה תוך 14 ימים תיחשב גם כהפרה יסודית.

13.3. בכל מקרה שצד להסכם זה יפר ההסכם הפרה יסודית, רשאי הצד המקיים, בנוסף ומבלי לגרוע מכל זכות ו/או תרופה העומדת לו עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י כל דין לפיצויים ו/או לכל תרופה או סעד אחרים או נוספים, לבטל הסכם זה וזאת לאחר ששלח הודעה בכתב לצד

המפר לתקן את ההפרה היסודית, והצד המפר לא תיקן אותה בתוך 7 ימי עסקים מיום משלוח ההודעה. במקרה בו יפר הקונה את ההסכם, תהא זכאית המוכרת לקבל מאת הקונה גם את הפיצוי המוסכם (האמור בסעיף 10.2 לעיל), וזאת בנוסף לכל פיצוי אחר בגין נזקה ומבלי שהפיצוי המוסכם יופחת מסכום הפיצוי האחר.

14. כללי

שום ויתור, הנחה, עיכוב, מחדל או מתן אורכה מצד צד להסכם למשנהו לא יחשבו כויתור על זכויותיו או זכות כלשהי על פי ההסכם או סעיף מסעיפיו, ולא ישמשו כמניעה לתביעה.

15. סמכות שיפוט

לבתי המשפט בעיר תל-אביב בלבד תהיה סמכות שיפוט ייחודית ובלעדית לדון בכל עניין הקשור להסכם זה ו/או בכל עניין ו/או הליך הנובע הימנו.

16. כתובות והודעות

כתובות הצדדים לצורך הסכם זה הן כמפורט בכותרתו. כל הודעה שתשלח מצד אחד למשנהו תחשב כאילו הגיעה לתעודתה לאחר חלוף 72 שעות מזמן שהמכתב הכולל את ההודעה והנושא את הכתובת ודמי הדואר המתאימים נמסר למשרד הדואר לשם משלוח בדואר רשום, ולעניין מכתב ששוגר בפקסימיליה או נשלח באמצעות שליח – מיד עם שיגורו או מסירתו (בהתאמה).

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

המוכרת

אישור עו"ד קונה

אני הח"מ, _____, עו"ד, מאשר בזה כי הסכם זה נחתם על-ידי ה"ה _____ ת.ז. _____, מורשי החתימה מטעם הקונה, כאשר חתימתם מחייבת את הקונה לכל דבר ועניין, וכי ההחלטה בדבר התקשרות הקונה בהסכם זה, הינה בהתאם למסמכי הקונה, תקנון/תזכיר והוראות כל דין.

חתימת עו"ד

תאריך

נספח א'

נספח ב'**נספח ג'****נספח ד'****רשימת הציוד שיוותר בנכס**

מיטלטלין לרבות דלפקים, ארונות ופרטי ריהוט אחרים, בין המחוברים חיבור של קבע ובין שלא מחוברים, הכל לפי שיקול-דעת המוכרת, אשר אם תחליט - תוכל להותירם בנכס. בנוסף, המוכרת תהא רשאית להשאיר מערכות ו/או מתקנים הקיימים כיום בגג הבניין או לפרקם, את חלקם או כולם, והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי. ככל והותרו מתקנים/מערכות הן יהיו באחריות הקונה בלבד.

הציוד שיישאר, ככל שיישאר, יותר כפי מצבו AS IS ואין כל אחריות למצבו ו/או תקינותו.

למוכרת הזכות להוסיף לרשימת המיטלטלין ו/או המחוברים כאמור פריטים נוספים ו/או להפחית ממנה ו/או לפרק וליטול כל מחובר (כדוגמת כיורים, משטחי שיש וכיו"ב) ו/או פריט ו/או ציוד וריהוט, בין המחובר חיבור של קבע ובין שאינו מחובר ולקונה לא תהא כל טענה עקב כך.

נספח ה'

תאריך: _____

לכבוד
קרן מכבי
 א.ג.ג.,

הנדון: כתב התחייבות

הואיל ואנו הח"מ, רכשנו את זכויות החכירה המהוונות ביחידות מס' 1-5, 12-15 ו-20 בבניין הכולל שתי קומות המצוי ברחוב שדרות ויצמן 11 רמלה, על המקרקעין הידועים כגוש 4347 חלק מחלקות 53 ו-103 (להלן: "**הנכס**" או "**הרכוש הנ"ל**").

והואיל ועל פי הוראות הסכם הרכישה, סכום התמורה, יחשב ככולל מע"מ כחוק, אם וככל שיחול;

לפיכך אנו הח"מ, מצהירים ומתחייבים בזה כלפיכם כדלקמן:

1. ידוע לנו כי סכום התמורה יחשב ככולל את סכום המע"מ, אם וככל שיחול.
2. ידוע לנו כי אם אנו "עוסק" או מלכ"ר או "מוסד כספי", כהגדרות מונחים אלה בחוק מס ערך מוסף, התשל"ו – 1975 (להלן – "החוק"), כי אז המכירה, חייבת במע"מ על פי החוק, ועל כן, לאחר התשלום תמסור לנו המוכרת "טופס דיווח על עסקת אקראי" בגין הסכום שישולם הכולל את סכום המע"מ.
3. ידוע לנו כי אף אם לא תחול חובת תשלום מע"מ מכל סיבה שהיא, לא נהיה זכאים לשלם פחות מסכום התמורה ו/או לא נהיה זכאים להחזר כל סכום שהוא מהמוכרת וזאת גם אם נמציא אשור על אי חיוב במע"מ או פטור ממע"מ.
4. במידה ואנו רשומים כ"עוסק", כמלכ"ר או כ"מוסד כספי", כהגדרתם בחוק, אנו מתחייבים לעדכן על כך את המוכרת בכתב בצירוף אישור רשויות מע"מ על רישומו כאמור, לא יאוחר ממועד התשלום הראשון. למען הסר ספק, ידוע לנו כי אי עדכון כאמור, ימנע את הוצאת "טופס הדיווח על עסקת אקראי" וזאת מבלי לגרוע מכל זכות אחרת שתעמוד למוכרת בעניין זה לרבות כמפורט בכתב התחייבות זה.
5. במידה ולא נעדכן את המוכרת כי הננו "עוסק", מלכ"ר או "מוסד כספי" ו/או לא נמציא לידי המוכרת אשור רשות מע"מ על כך ו/או אם ניתן למוכרת הודעה ו/או הצהרה ו/או מצג, שגויים ו/או לא נכונים בקשר לסיווג מעמדנו וזהותינו, כי אז יהווה הדבר הפרת הסכם יסודית ויחייב אותנו לשלם למוכרת את הפיצוי המוסכם כאמור בהסכם המכר ובנוסף אנו נשפה ונפצה את המוכרת בגין כל נזק, הפסד והוצאה שיגרמו לה ו/או למי מטעמה כפועל יוצא לרבות ובכלל זה בגין הפרשי הצמדה, ריבית וקנסות וכו' והכל מיד עם דרישתה הראשונה של המוכרת.
6. על אף האמור בהסכם על נספחיו, אם יעלה שיעור המע"מ מעבר ל-17% אזי נשלם את יתרת תשלומי התמורה שטרם שולמו על ידנו, בתוספת ההפרש בעליית המע"מ. למען הסר ספק יובהר, כי אם יופחת שיעור המע"מ, לא יהא כל שינוי בתשלום התמורה.
7. אנו מוותרים בזאת על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד קרן מכבי ו/או מי מטעמה בכל דבר ועניין הקשור בעניין זה והנובע ממנו.

ולראיה באנו על החתום:

_____ ת.ז.ח.פ.

_____ ת.ז.ח.פ.

אני הח"מ, _____, עו"ד, מאשר בזה כי כתב התחייבות זה נחתם על-ידי ה"ה
 _____ ת.ז. _____, אשר הזדהו בפני על ידי תעודות הזהות שלהם, וכי לאחר שהבינו
 את מהות המסמך, את תוכנו ואת המשמעויות הנובעות ממנו, חתמו בפני על התחייבות זו.

חתימת עו"ד

תאריך