

הצעה בלתי חוזרת לרכישת זכויות חברת קשקוש נכסים בע"מ במקרקעין הידועים כגוש 18795 חלקה 21 וגוש 18784 חלקה 27 (להלן: "המקרקעין")

1. אנו הח"מ _____ ת.ז./ח.פ. _____ שכתובתנו ברח' _____

טל: _____ פקס: _____

דוא"ל _____, מציעים בזאת לרכוש את זכויות החברה במקרקעין שבנדון (להלן: "הממכר") תמורת סך של _____ (במילים: _____) שו בצירוף מע"מ כדין (להלן: "התמורה"), הכל בהתאם לתנאים המפורטים בחוזה המצורף בזאת והחתום על ידינו, בצירוף ראשי תיבות בתחתית כל עמוד בחוזה.

2. מבלי לגרוע מהאמור בהסכם המכר המצ"ב, אנו מבהירים כי הצעה זו הינה הצעה לרכישת הממכר במצבו כפי שהוא (AS IS). אנו מצהירים, כי בדקנו בעצמנו את כל הפרטים הנוגעים למצבו הפיסי, המשפטי, התכנוני וכל עניין רלוונטי אחר הנוגע לרכישת הנכס, והאחריות בעניין זה תחול עלינו בלבד, ואין ולא תהיינה לנו כל טענות, תביעות או דרישות בעניינים אלה כנגד המנהל המיוחד ו/או החברה ו/או עובדיהם ו/או מי מטעמם ולא נהייה זכאים לקבל מהם כל שיפוי.

3. ידוע לנו, כי הצעה זו אינה כפופה לדיני המכרזים, וכי זכותך לנהל מו"מ עם מציעים נוספים ו/או לחזור בך מכוונת המכר לגבי הממכר. כמו כן ידוע לנו ואנו מסכימים שתהיה רשאי לקיים הליך של התמחרות בין המציעים ו/או לקיים הליך של מו"מ, ו/או כל הליך אחר לבחירת ההצעה הזוכה על פי שיקול דעתך הבלעדי.

4. הנך רשאי לקבל את הצעתנו זו באמצעות הודעה בכתב שתישלח על ידך אלינו לכתובת הרשומה למטה. הודעתך תיצור חוזה מחייב בינך לבינינו, אשר תנאיו והתחייבויות הצדדים על פיו הינם כמפורט בנוסח החוזה המצ"ב למכתב זה ומהווה חלק בלתי ניפרד הימנו.

5. ההצעה הניתנת לך במכתב זה הינה הצעה בלתי חוזרת, ולא נהיה רשאים לחזור בנו מהתחייבויותינו על פי מכתב זה ו/או על פי החוזה המצ"ב. ידוע לנו שאתה תסתמך על מכתב זה ושאתה עשוי לשנות את מצבך לרעה נוכח האמור בו.

6. ידוע לנו, שקבלת הצעתנו מותנית באישור בית המשפט המחוזי בחיפה, וכפופה להוראותיו.

7. מצורף/ת להצעה זו שיק בנקאי/ערבות בנקאית אוטונומית של בנק בישראל לפירעון לפי דרישה ללא כל תנאי, מס' _____ שהוצאה על ידי בנק _____ לבקשתנו, בסך של _____ ש"ח, שהם 10% מגובה הסכום המוצע בסעיף 1 לעיל בצירוף מע"מ, שתוקפה עד ליום שלושה חודשים ממועד הגשת הצעתי זו. הנך רשאי לבקש את הארכת הערבות מעת לעת. היה ונחזור בנו מהצעה זו ו/או לא נקיים כל תנאי אחר שהתחייבנו לקיימו על פי הצעה זו ו/או על פי החוזה המצורף להצעה זו, תהיה רשאי לחלט את הערבות הבנקאית כפיצוי מוסכם ומוערך מראש של נזיקך במקרה כזה. -----

הערבות תוחזר לנו אם תידחה הצעתנו או לאחר אי אישור העסקה ע"י בית המשפט.

ראשי תיבות של המציע/ה:

ידוע לנו ואנו מסכימים לכך שאינך חייב לקבל את הצעתנו ובית המשפט אינו חייב לאשר את זכייתנו,
ככל שנוכרז כזוכה, מכל סיבה וללא נימוק כלשהוא.

_____ **חתימה:**

_____ **תאריך**

הסכם מכר

שנערך ונחתם בתל-אביב, ביום _____ בחודש _____, בשנת 2018

ב י ן

עו"ד רז מנגל
בתפקידו כמנהל מיוחד של חברת
ס.י.א.ט ייזום והנדסה בע"מ (בפירוק)

מדרך מנחם בגין 23 (מגדל לוינשטיין- קומה 13) תל אביב, 66184
טל': 03-5669002; פקס: 03-5669001

(להלן: "המנהל המיוחד" ו/או "המוכר")

מצד אחד

ל ב י ן

_____ , ת.ז.ח.פ. _____

מרחוב _____
(להלן: "הקונה")

מצד שני

הואיל וביום _____ ניתן פסק דינו של בית המשפט המחוזי בחיפה (כב' השופט גדעון גינת) בת.פרי"ק 11707-05-17 (להלן: "בית המשפט") אשר הורה על מתן צו פירוק לחברת ס.י.א.ט ייזום והנדסה בע"מ (בפירוק) (להלן: "ס.י.א.ט") ועל מינוי עו"ד רז מנגל כמנהל מיוחד לחברה (להלן: "המנהל המיוחד").

העתק צו הפירוק, מצ"ב כנספח 1 להסכם זה.

והואיל והחברה הינה בעלת משכנתא על זכויות חברת קשקוש נכסים בע"מ ח.פ. 514422385 (להלן: "קשקוש" ו/או "החברה") אשר לה זכות הבעלות בנכס הידוע כגוש 18784 חלקה 27 ובנכס הידוע כגוש 18795 חלקה 21 (להלן: "המקרקעין" ו/או "הממכר"), הרשומים בלשכת רישום המקרקעין;

והואיל וביום _____ התיר בית המשפט למנהל המיוחד לפעול לפרסום הזמנה להציע הצעות לרכישת הזכויות בממכר;

והואיל וברצון המנהל המיוחד למכור את מלוא זכויותיה של קשקוש בממכר לקונה בהתאם לסעיף 34 א' לחוק המכר, תשכ"ח-1968 במצבן כפי שהן (AS IS AND WHERE IS), והקונה מעוניין לרכוש את הנכס והכל כמפורט וכמותנה בהסכם זה להלן;

לפיכך הותנה, הוצהר והוסכם בין הצדדים, כדלקמן:

1. כללי

- 1.1 המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2 כותרות הסעיפים נועדו לשם נוחות הקריאה וההתמצאות בלבד ואין להשתמש בהן לצורך פרשנות הסכם זה או לכל תכלית אחרת.
- 1.3 בהסכם זה תהא למונחים המפורטים להלן המשמעות הנקובה בצדם:
"החברה" – קשקוש נכסים בע"מ.

זכויות החברה בנכס הידוע כגוש 18784 חלקה 27 ובנכס הידוע כגוש 18795 חלקה 21.	"הממכר" ו/או "הנכס" –
ת.פר"ק 11707-05-17 המתנהל בבית המשפט המחוזי בחיפה.	"תיק הפירוק" –
לשכת רישום המקרקעין בנצרת, בה רשום הממכר.	"לשכת רישום המקרקעין" –
כהגדרתה בסעיף 4 להסכם.	"התמורה" –
כהגדרתו בסעיף 5 להסכם.	"מועד מסירת החזקה" –
האישורים הנדרשים להעברת זכויות החברה בממכר על שם הקונה כאמור בסעיף 5.4 וסעיף 10 להסכם זה.	"האישורים" –
עו"ד רז מנגל.	"המנהלים המיוחדים" ו/או "המוכר" –
משכנתא בדרגה ראשונה הרשומה לטובת חברת סיאט.	"השעבוד" –

1.4 הנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו, ואלה הם הנספחים:

נספח "א" – פסק הדין במסגרתו ניתן צו הפירוק.

נספח "ב" – פסק הדין שניתן לטובת החברה שבפירוק כנגד קשקוש.

נספח "ג" – אישור למימוש הנכסים.

נספח "ד" - ייפוי כוח בלתי חוזר לטובת המנהל המיוחד.

2. הצהרות הקונה

הקונה מצהיר ומתחייב, כדלקמן:

2.1 כי הוא בדק את זכויות החברה בממכר בין בעצמו ובין באמצעות מי מטעמו לרבות מומחים מטעמו. בכלל זה בדק את המקרקעין ומצבם הפיזי וכן את מצבם התכנוני והמשפטי, לרבות הבנוי והמצוי עליהם, ככל שבנוי ומצוי, ואת הזכויות הנובעות והקשורות בהם, לרבות את אפשרות ניצולן וניצול זכויות הבניה בהם, את תכניות בנין העיר החלות עליהם, את התכניות, את השעבודים, את מצב רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין, ואת יתר העניינים והמסמכים הנוגעים להתקשרותו זאת, וכי לאחר שבדק את כל האמור לעיל, מצא את הממכר וזכויות החברה הקשורות בו ו/או כל נתון נוסף אחר שנראה בעיניו כבעל משמעות לצורך התקשרותו בהסכם זה, מתאימים לו ולמטרותיו, והוא מוותר בזאת על כל טענת אי התאמה, פגם ו/או מום בנוגע אליו ו/או לזכויות המוכר בו, או בקשר אליו.

2.2 כי הוא רוכש את הממכר במצבו כפי שהוא (as-is) על סמך בדיקותיו, הערכותיו ותחזיותיו בלבד ומצהיר, כי הוא לא הסתמך ולא יטען שהסתמך לצורך רכישת הממכר והזכויות בו, ולצורך התקשרותו בהסכם זה, על הבטחות, מצגים, מידע, ו/או התחייבויות כלשהם, של החברה ו/או של המנהלים המיוחדים ו/או של מי מטעמם, לרבות מסמכים, חו"ד או דו"חות כלשהם שהומצאו לו, אם הומצאו על ידי החברה ו/או המנהל המיוחד ו/או מי מטעמם, לרבות אך לא רק על חוות הדעת השמאית.

2.3 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מובהר במפורש כי כל המסמכים והמידע שנמסרו, אם נמסרו, לקונה על-ידי המוכר ו/או מי מטעמו, וכן כל המידע המצוי, אם מצוי, במסמכים שנמסרו לעיונו של הקונה, אם נמסרו, נמסרו לו כמידע ראשוני אינדיקטיבי בלבד ללא נטילת אחריות כלשהי מצד המוכר ו/או מי מטעמו לנכונות או לשלמות אותם מסמכים ו/או מידע ו/או לתוכנם.

- 2.4 הקונה מאשר בזה כי ידוע לו שהמוכר חותם על הסכם זה בתוקף תפקיד כמנהל מיוחד על החברה, וכי המוכר אינו מקבל על עצמו כל חבות או אחריות אישית בכל הקשור והכרוך בהסכם זה ובמכירת הממכר לקונה.
- 2.5 הקונה מוותר בזאת באופן בלתי חוזר על כל תביעה או טענה כלפי המוכר ו/או מי מטעמו מכל סוג שהוא ומכל עילה שהיא בקשר עם הסכם זה.
- 2.6 בהסתמך על בדיקותיו ובהתחשב בתנאי הסכם זה הקונה מצהיר מפורשות, כי מצא את התמורה המשתלמת עבור הממכר כנאותה וכסבירה, כי ביכולתו לעמוד בתשלום התמורה במלואה ובמועדי התשלום הקבועים להלן.
- 2.7 כי אין כל מניעה משפטית, עובדתית או אחרת להתקשרותו בהסכם המכר ולקיום כל התחייבויותיו על פיו.
- 2.8 כי יש באפשרותו האמצעים הכספיים לקיים חיוביו על פי הצעתו ועל פי תנאי הסכם המכר.

3. העסקה

המנהל המיוחד מוכר בזאת לקונה והקונה מתחייב לרכוש בזאת מהמנהל המיוחד את זכויות החברה בממכר, בכפוף ובתנאים המפורטים בהסכם זה להלן (להלן: "**עסקת המכר**").

4. התמורה ומועדים לתשלומה

- 4.1 בתמורה לזכויות החברה בממכר ישלם הקונה למנהל המיוחד סך של _____ ₪ (ובמילים: _____ שקלים חדשים), **בצירוף** מע"מ כדין, וזאת במועדים ובתנאים המפורטים להלן (להלן - "**התמורה**").
- 4.1.1 בתוך שלושה (3) ימים ממועד אישור הסכם זה על ידי בית המשפט, ישלם הקונה לידי המנהל המיוחד סך של _____ ₪ (ובמילים: _____ שקלים חדשים) (המהווים 20% מהתמורה) בצירוף מע"מ כדין (להלן: "**התשלום הראשון**").
- 4.1.2 תוך 60 ימים מיום אישור הסכם זה על ידי בית המשפט, ישלם הקונה למנהל המיוחד את יתרת התמורה בסך של _____ ₪ (_____**שקלים חדשים**), בצירוף מע"מ כדין (להלן: "**התשלום השני**").
- 4.1.3 השיק הבנקאי/ערבות בנקאית ע"ס _____ ₪, שניתנו במסגרת הליכי ההזמנה, יוחזרו לקונה כנגד ביצוע התשלומים הנזכרים בסעיפים 4.1.1 - 4.1.2 לעיל במלואם ובמועדם ולחילופין יחולטו כחלק מהתשלומים.
- 4.2 כל התשלומים נשוא הסכם זה, ישולמו על ידי הקונה בהעברה בנקאית לחשבון עליו יורה המנהל המיוחד (להלן: "**חשבון הפירוק**") תוך המצאה בפקס של אישור ההפקדה/העברה.
- 4.3 בחתימתו על הסכם זה נותן הקונה למנהל המיוחד הוראות בלתי חוזרות, לנהוג בתמורה כדלקמן:
- 4.3.1 ככל שיידרש לעשות שימוש בסכום התמורה לביצוע תשלומים החלים על המנהל המיוחד על פי הסכם זה, ככל שיחולו, ובמידה שלאחר תשלומם תיוותר יתרה ממנו, להותיר את היתרה בצירוף פירותיה בחשבון הפירוק או להעביר את היתרה, בצירוף פירותיה, לידי כל גורם, בכפוף לאישור בית המשפט לביצוע העברה זאת, ככל שיידרש.
- 4.4 ידוע לקונה כי המנהל המיוחד רשאים לקיים התמחרות בקשר עם הממכר. היה ותתקיים התמחרות, בכל צורה שהיא, בין על ידי המנהל המיוחד ובין על ידי בית המשפט, והקונה יהא המציע הזוכה, הרי שיראו את סכום הזכייה המוגדל כפי שייקבע בהתמחרות כאילו הוא הסכום הנקוב בהסכם זה וסכום זה יהווה את התמורה כהגדרתה בהסכם זה, לכל דבר ועניין וזאת אף חרף הסכומים הנקובים בהצעת הקונה.

5. **מסירת החזקה**
- 5.1 בכפוף לקיום התנאים האמורים בהסכם זה ולרבות כל התחייבויות הקונה על פי הסכם זה במלואן ובמועדן, ובכלל זה תשלום התמורה במלואה ובמועדה, ימסור המנהל המיוחד את החזקה בנכס לידי הקונה (להלן: "**מועד מסירת החזקה**").
- 5.2 **למען הסר ספק ומבלי לגרוע מהאמור בהסכם זה, מובהר, כי הנכס נמכר במצבו כפי שהוא (AS-IS).**
- 5.3 אישור בכתב מאת המנהל המיוחד לקונה, המאשר לקונה לתפוס את החזקה בנכס, יהווה מסירת החזקה בנכס לקונה, וימצה את מלוא התחייבויות המנהל המיוחד בעניין זה.
- 5.4 בתוך 14 יום לאחר תשלום מלוא התמורה לפי הוראות חוזה זה, המנהל המיוחד יפעל להגשת בקשה לבית המשפט לקבלת פסיקתא המורה על העברת הזכויות של החברה בנכס משם המוכר לשם הקונה כשהוא נקי מכל שיעבוד, עיקול ו/או זכות אחרת, בהתאם לסעיף 34 א לחוק המכר התשכ"ח-1968.
- 5.5 למען הסר ספק מוצהר בזה כי המוכר לא יהיה אחראי לעיקולים וזכויות אחרות של של שלישי, שיוטלו, אם יוטלו, על זכויות הקונה בנכס עקב מעשה או מחדל של הקונה או מי מטעמו או מסיבה כלשהי הקשורה בקונה או נובעת ממנו בלבד.
6. **תנאי מתלה - אישור בית המשפט**
7. תנאי מתלה לתוקפה של ההתקשרות על פי הסכם זה הינו, כי יינתן לה **אישור בית המשפט** ויחולו ההוראות הבאות:
- 7.1.1 בשלב הראשון ייחתם הסכם זה על ידי הקונה בלבד.
- 7.1.2 לאחר קבלת ההסכם החתום על ידי הקונה וככל שהקונה הוכרז כזוכה בהתמחרות, יגיש המנהל המיוחד לבית המשפט בקשה לאישורה של ההתקשרות על פי הסכם זה.
- 7.1.3 אישר בית המשפט את ההתקשרות על פי הסכם זה ו/או בשינויים כלשהם שהוסכמו על ידי הקונה והמנהל המיוחד (להלן: "**אישור בית המשפט**"), ההסכם יחשב כתקף לכל דבר ועניין ממועד מתן האישור.
- 7.1.4 המנהל המיוחד יחתום על ההסכם מיד לאחר מתן אישור בית המשפט והקונה יפעל בהתאם להוראות סעיף 4.1.1 לעיל.
- 7.1.5 לא אישר בית המשפט את ההתקשרות על פי הסכם זה, באופן סופי, יחזיר המנהל המיוחד לקונה את הערבות בתוך שבעה ימי עסקים ממועד מתן החלטת הסופית של בית המשפט, וזאת בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 11 להלן, במקרה שבו אי מתן האישור נבע מהפרה מצד הקונה.
- 7.1.6 מובהר, כי הקונה מוותר על כל טענה ו/או תביעה כנגד המנהל המיוחד באם לא יאשר בית המשפט את ההסכם, מכל סיבה שהיא, או במקרה שבו לא יתאפשר ביצועו מסיבה שאינה תלויה בקונה והקונה לא יהיה זכאי לכל פיצוי, למעט זכותו להחזר הערבות.
8. **רישום הזכויות**
- 8.1 במעמד החתימה על הסכם זה יחתום הקונה על ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף **כנספח "ד"** להסכם זה, המייפה את כוחו של המנהל המיוחד, במקרה של הפרת ההסכם על ידי הקונה, לבטל רישום של משכון ו/או הערת אזהרה ו/או הערה מכל סוג ומין שהוא שירשמו ו/או הרשומים בספרי רשם המקרקעין ו/או ברשם המשכונות ו/או במנהל מקרקעי ישראל ו/או בכל רשות ו/או גוף אחרים שנרשמה לטובתו.

- 8.2 המנהל המיוחד יהיה רשאים למחוק את הערת האזהרה שנרשמה לטובת הקונה במקרה והקונה לא ישלם את התשלום המפורט בסעיף 4 לעיל בחלוף 10 ימים ממועדו ובלבד שנמסרה על כך הודעה בכתב לקונה. במקרה כזה, כנגד ביטול הערת האזהרה כאמור ישיב המנהל המיוחד לקונה את התשלומים שקיבלו על פי הסכם זה, ואשר יוותרו בידינו לאחר קיזוז הפיצוי המוסכם ויתר ההוצאות שנגרמו בשל הביטול.
- 8.3 לאחר ביצוע תשלום מלוא התמורה, כאמור בהסכם, וקיום כל יתר התחייבויות הקונה כאמור בהסכם, ורק לאחר זאת, יוכל הקונה לרשום את זכויותיו בלשכת רישום המקרקעין.
- 8.4 מובהר בזאת, כי המוכר אינו אחראי לרישום והעברת הזכויות בפועל ואלה יתבצעו על-ידי הקונה ועל חשבונו בלבד.
- 8.5 המוכר ימציא את האישורים שבסעיף 5.4 ו- 10.1 להלן וזאת בתוך 12 חודשים ממועד אישור בית משפט להסכם זה. מובהר ומוסכם בזאת כי איחור של המוכר בהמצאת המסמכים הנובעים מעיכוב בהנפקת המסמכים על ידי רשויות, לא ייחשבו כהפרת חוזה זה על ידי המוכר לשום דבר ולשום עניין. לא המציא המוכר את המסמכים הנזכרים לעיל לידי הרוכש במועד האמור, יידחה מועד מסירת המסמכים עד למועד שבו יוכל המוכר להמציא את המסמכים המבוקשים, ואשר עליו יודיע המוכר לקונה 3 ימים מראש.

9. הלוואה

- 9.1 במידה והקונה יבקש ליטול הלוואה אשר תובטח במשכנתא, יחתום המנהל המיוחד על מסמכים נדרשים לצורך כך, ובלבד שלא יהא בהם כדי להטיל התחייבות כספית על המוכר ובכפוף לתשלום שיעור של 20% מהתמורה כאמור בסעיף 4.1.1 לעיל.
- 9.2 כל ההוצאות הכרוכות בקבלת הלוואה יחולו על הקונה וקבלת הלוואה תהיה באחריות הקונה בלבד.
- 9.3 חתימה על פי סעיף זה מותנית בכך שכל כספי הלוואה יועברו במישרין מהבנק נותן הלוואה לחשבון הפירוק על פי הוראות המנהל המיוחד בכתב ובמועד הקבוע בחוזה זה.
- 9.4 למען הסר ספק מובהר בזאת, כי אין באי קבלת הלוואה מהבנק מכל סיבה שהיא, כדי לשחרר את הקונה מחובתו לבצע את תשלום התמורה במלואו ובמועדו.

10. מיסים אגרות ותשלומי חובה

- 10.1 המנהל המיוחד יישא בתשלום המיסים ותשלומי החובה הבאים:
- 10.1.1 מס שבח ו/או מס הכנסה בגין מכירת הנכס על פי הסכם זה, ככל שחלים.
- 10.1.2 מס רכוש החל על הנכס עד למועד מסירת החזקה, ככל שחל.
- 10.1.3 מע"מ שיחול על הנכס.
- היטל השבחה ביחס למקרקעין בגין השבחה שאושרה עד למועד אישור בית המשפט להסכם זה, ככל שיחול.

- 10.1.4 ארנונה ו/או חוב לחברת חשמל ו/או חוב לתאגיד המים בגין הנכס עד ליום אישור בית המשפט את הסכם זה וזאת רק ככל שקיימת חובה על המנהל המיוחד לשלמה לצורך העברת הזכויות ע"ש הקונה.
- 10.2 המנהל המיוחד יהיה רשאי לשלם ו/או להפקיד ערבות במקרה ותידרש, לצורך קבלת האישורים, הנזכרים בסעיף 10.1 לעיל אשר חובת המצאתם חלה על המנהל המיוחד על פי הוראותיו של הסכם זה וזאת מבלי לגרוע מזכותו של המנהל המיוחד להגיש השגה ו/או ערר לכל רשות שלטונית בגין כל חיוב החל עליו.
- 10.3 הקונה יישא בכל יתר התשלומים, המיסים, ההיטלים, האגרות וכל ההוצאות האחרות בקשר עם הנכס והעסקה נשוא הסכם זה ככל שאינן מוטלות במפורש על המנהל המיוחד בסעיף 10.1 לעיל, ומבלי לגרוע מכלליות האמור יישא גם בתשלום המיסים ותשלומי החובה הבאים:
- 10.3.1 מס רכישה בגין רכישת הנכס על פי הסכם זה. הרוכש מתחייב להגיש לשלטונות מס שבח מקרקעין הצהרה על רכישת הזכויות בנכס ביחד עם שומה עצמית בגין מס רכישה, ולשלם את מס הרכישה על פי השומה העצמית תוך המועד הנקוב בחוק.
- 10.3.2 היטל השבחה ביחס לנכס, שהושת/הוטל בגין השבחה שאושרה בגין כל נסיבה ועילה לאחר אישור ההסכם על ידי בית המשפט.
- 10.3.3 ארנונה בגין הנכס ממועד אישור בית המשפט את ההסכם.
- 10.3.4 כל המיסים ותשלומי החובה האחרים החלים על הנכס, שלאחר מועד אישור בית המשפט.
- 10.3.5 כל ההוצאות, האגרות, ההיטלים ויתר תשלומי החובה הקשורים בביצוע עבודות פיתוח ובנייה בנכס, לרבות אגרות בניה, עלויות הכרוכות בהוצאת היתרי בניה, כל אגרות הפיתוח והיטלי הפיתוח מכל סוג שהוא לרבות היטלי מים, ביוב ניקוז תיעול וכל היטל אחר, בין שהוטלו ו/או נדרשו קודם לחתימת הסכם זה על ידי הקונה וטרם שולמו ובין אם יוטלו לאחר חתימתו.
- 10.3.6 תשלומים לרשם המקרקעין ו/או לכל רשות ו/או גוף אחר, ככל שיידרשו, לשם העברת הזכויות בנכס על פי הסכם זה ברישומיהם, על שם הקונה.
- 10.4 מיד לאחר מסירת החזקה בנכס, מתחייב הקונה לדווח לעירייה, לחברת החשמל ולכל גוף אחר שנדרש להסב במסגרתו רישום הרכישה ו/או החזקה בנכס על רכישת הזכויות בנכס ולהסב את הרישום בגופים הנ"ל על שמו, ולשלם את כל התשלומים החלים על הקונה על מנת שניתן יהיה לקבל אישורים הדרושים לשם העברת הנכס על שם הקונה.
- 10.5 כל צד יישא בשכר טרחת עורכי דינו.

11. הפרות ותרופות

- 11.1 הפר צד להסכם זה הוראה מהוראותיו, יהיה הצד הנפגע זכאי לכל הסעדים הקבועים בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת הסכם), תשל"א - 1970.
- 11.2 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 11.1 לעיל, מוסכם בזאת כי הפרה יסודית של הסכם זה מצד הקונה תקנה למנהל המיוחד זכות לפיצוי קבוע, מוסכם ומוערך מראש, בסכום בשקלים חדשים השווה ל- 10% מסכום התמורה בתוספת מע"מ (להלן: "הפיצוי המוסכם"), וזאת

בין אם בחרו בקיום ההסכם ובין אם בחרו בביטולו, והכל מבלי לגרוע מכל זכות ו/או תרופה אחרים העומדים להם בנסיבות העניין.

11.3 המנהל המיוחד יהיה זכאי לקזז את סכום הפיצוי המוסכם מכל סכום המגיע לקונה, ככל שיגיע, במקרה של ביטול ההסכם. במידה והמנהל המיוחד לא יבטל את ההסכם, ישולם הפיצוי המוסכם מתוך התשלום הראשון, וסכום זה לא יחשב כתשלום על חשבון התמורה. כמו כן, יהיה המנהל המיוחד זכאי, בין אם בוטל ההסכם ובין אם לאו, לממש את השיק הבנקאי ו/או הערבות הבנקאית הניתן במעמד הצעת ההצעה, וסכום זה לא יחשב כתשלום על חשבון התמורה.

11.4 המנהל המיוחד יהיה זכאי לבטל הסכם זה עקב הפרתו היסודית על ידי הקונה, ובלבד שנתנו התראה בת 7 ימים קלנדאריים מראש בדבר כוונתם לעשות כן, ובפרק זמן זה לא תיקן הקונה את הטעון תיקון.

11.5 כל תשלום של התמורה שלא ישולם במועד, יישא, בנוסף לכל סעד אחר, ריבית בשיעור ריבית חח"ד המקסימלית המקובלת אותה שעה בבנק לאומי לישראל, על אשראי בלתי מאושר בחריגה ממסגרת, בתוספת 3% ריבית שנתית וזאת החל מ-3 ימים מהמועד הקבוע לתשלום על פי הסכם זה ועד לתשלום המלא בפועל. איחור של למעלה מ-7 ימים בביצוע תשלום מתשלומי התמורה יהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

11.6 מוסכם על הצדדים כי הפרה של אחד או יותר מסעיפים המפורטים להלן תחשב כהפרה יסודית של הסכם זה: 2, 3, 4, 5, 10.2 ו- 10.3 הפרת כל הוראה אחרת בהסכם זה על ידי הקונה תחשב להפרה יסודית אם לא תוקנה בתוך 7 ימים קלנדאריים ממועד שנדרש לכך הקונה על ידי המנהל המיוחד.

11.7 להסרת ספק מובהר, כי אין בהוראות סעיף 11 זה כדי לגרוע מכל זכות וסעד אחרים העומדים לרשות המנהל המיוחד במקרה של הפרת איזו מהתחייבויות הקונה ומכל זכות ו/או סעד על פי חוק החוזים (תרופות בשל הפרת הסכם) תשל"א-1970.

11.8 המנהל המיוחד יהיה רשאי במקרה בו הוא הודיע על ביטול ההסכם עקב הפרה יסודית של ההסכם ע"י הקונה, למחוק את הערת האזהרה שנרשמה בפנקסי המקרקעין לטובת הקונה ו/או לטובת הבנק שנתן הלוואה לקונה (לאחר שהודיע לבנק) כאמור בהסכם זה במקרה כזה כנגד ביטול הערות האזהרה כאמור ישיב המנהל המיוחד לקונה את התשלומים שקיבל על פי הסכם זה, ואשר יוותרו בידיו לאחר קיזוז הפיצוי המוסכם, ויתר ההוצאות שנגרמו בשל הביטול.

12. אחריות וביטוח

החל ממועד מסירת החזקה לקונה תחול כל האחריות לגבי המקרקעין, ובקשר אליהם, לרבות אחריות כלפי כל צד ג', על הקונה בלבד והוא יהיה אחראי לכל נזק שיגרם בין לרכושו הוא ובין לגופו ולרכושו של כל צד ג' בקשר למקרקעין, וידאג לביטוח מתאים מטעמו להבטחת האמור.

13. הכרעה בסכסוכים ובמחלוקות

הסמכות הבלעדית להכרעה בכל סכסוך או מחלוקת בקשר להסכם זה, ביצועו ו/או פרשנותו, מוקנית בזאת אך ורק לבית המשפט כהגדרתו בהסכם זה.

- 14.1 המנהל המיוחד רשא לשלם כל תשלום שחובת תשלומו חלה, בהתאם להוראות הסכם זה, על הקונה, ובלבד שהתריע בפני הקונה, שבעה (7) ימים בטרם ביצוע אותו תשלום, וזאת אלא אם נקבע בהסכם הסדר אחר להבטחת ביצוע התשלום.
- 14.2 באם בוצע תשלום כלשהו על ידי המנהל המיוחד כאמור, יהיה המנהל המיוחד זכאי, אלא אם כן נקבע אחרת בהסכם זה, להחזיר אותו סכום ששילם בתוך שבעה (7) ימים מיום תשלומו כשהוא נושא ריבית חח"ד המקסימלית המקובלת אותה שעה בבנק על אשראים בלתי מאושרים בחריגה ממסגרת, בתוספת 3% שנתית, החל מיום התשלום על ידי המנהלים המיוחדים, ועד למועד החזר מלוא הסכום אליו.
- 14.3 לא אכף מי מהצדדים, או אכף באיחור, זכות כלשהי מהזכויות הנתונות לו על פי הסכם זה ו/או על פי דין, במקרה מסוים או בסדרת מקרים, לא יראו בכך ויתור על הזכות האמורה ו/או על זכויות אחרות כלשהן. אורכה ו/או דחייה לא יהיו בני תוקף, אלא אם יינתנו מראש ובכתב.
- 14.4 הצדדים מתחייבים לנקוט בכל הצעדים הנוספים לרבות, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, חתימה על מסמכים נוספים, אשר ידרשו או יהיו רצויים לשם יישומו של הסכם זה וביצועו, כלשונו וכרוחו.
- 14.5 שינויים בהסכם זה יהיו תקפים אך ורק אם נעשו בכתב ונחתמו על ידי המנהלים המיוחדים והקונה, ואושרו, במידת הצורך, על ידי בית המשפט.
- 14.6 מובהר כי חיובים או התחייבויות שנקבע בהסכם זה כי יעשו על ידי המנהל המיוחד, יעשו בתוקף תפקידו כמנהל מיוחד ולא באופן אישי.
- 14.7 המנהל המיוחד לא יישא באחריות אישית כלפי הקונה או כלפי אחרים בנוגע לביצוע תשלום או פעולה כלשהם, אלא יישאו אך ורק באחריות בתוקף תפקידו כמנהל מיוחד כאמור.
- 14.8 הודעות בקשר להסכם זה תשלחנה בדואר רשום או תימסרנה במסירה אישית על פי מעני הצדדים הנקובים להלן, או כל מען אחר בישראל, עליו תבוא הודעה מתאימה בכתב, או באמצעות הפקס הנקוב ליד מענם או כל פקס אחר עליו תבוא הודעה מתאימה בכתב. יראו כל הודעה כאילו נמסרה למענה במוקדם שבין המועדים הבאים: אם נמסרה ביד - עם מסירתה בפועל (או הצעתה לנמען, במקרה של סירוב לקבלה); ואם נשלחה בדואר רשום - עם עבור שלושה (3) ימי עסקים מהמועד בו נמסרה למשלוח בדואר רשום, ואם נשלחה בפקס - במועד ניהול העסקים הראשון לאחר המועד הנקוב באישור המשלוח המופק מהפקסימליה המשלחת:

ולראיה באו הצדדים על החתום:

רז מנגל, עו"ד
מנהל מיוחד

ה ק ו נ ה