

החברה לפיתוח מצפה רמון בע"מ ח.פ. 51026622

מכרז מס' 2/18 נכסים

מכרז פומבי

למכירת זכויות של החברה לפיתוח מצפה רמון בע"מ

לוחות זמנים:

- סיור מציעים (לא חובה) ייערך ביום ד' 9.01.2019, בשעה 10:00
- שאלות ובירורים לגבי המכרז ניתן להעביר עד לתאריך 6.1.19 בשעה 12:00
- הגשת ההצעה לא יאוחר מיום 24.01.2019 בשעה 12:00



החברה לפיתוח מצפה רמון בע"מ ח.פ.

מכרז מס' 2/18 נכסים

מכרז פומבי

למכירת זכויות של החברה לפיתוח מצפה רמון בע"מ

החברה לפיתוח מצפה רמון בע"מ ח.פ. 51026622 (להלן: "המוכרת") הינה הבעלים הרשום ובעלת הזכויות במקרקעין (חנות מס' 7), ברח' נחל ציה 7 במצפה רמון, המצוי במרכז מסחרי הידוע בשם "מרכז חכמוב", הידוע כגוש 39591, חלקה 7 (להלן: "המקרקעין" או "הנכס"), המהווה על פי תכנית מס' 2/114/03/27 מגרש ביעוד מסחרי.

מצ"ב תשריט, **כנספח א'** למסמכי המכרז.

החברה מעוניינת למכור את הזכויות בנכס ומזמינה בזאת הצעות לרכישת זכויותיה בנכס המקרקעין המפורט להלן (להלן: "הנכס"), וזאת על פי התנאים המפורטים במסמכי המכרז.

מספר יחידה	גוש	חלקה	מס' תיק רמ"י	שטח רשום במ"ר	היקף הזכויות הנמכרות	הצמדות והערות
7	39591	7	מ60823059	52.3 מ"ר בערך	בשלמות	כמפורט באישור הזכויות וחווה החכירה מצ"ב כנספחים "א' ו-א'2"

מכירת הזכויות מכוח מכרז זה כפופה להוראות הדין בכלל ולאישור דירקטוריון החברה ומשרד הפנים.

כללי

- 1.1. מציע אשר עומד בתנאי המכרז, יוכל להציע הצעה לרכישת זכויות כללית בנכס, בכפוף להוראות מסמכי המכרז.
- 1.2. על המציע לערוך, על חשבונו ועל אחריותו, את כל הבירורים הדרושים לו ברשות המקומית, ברשויות התכנון השונות, ברשות מקרקעי ישראל ו/או בכל מוסד ו/או גוף אחר, לשם קבלת כל המידע הדרוש לו בנוגע לנכס ולשם הכנה ושקלול הצעתו ולהגשתה.
בלי לפגוע באמור לעיל, המוכרת 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 המוכרת בנכס.
- 1.3. 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 המוכרת 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 יצורף כחלק בלתי נפרד הימנה הצהרת המציע בנוסח הרצ"ב כנספח ב', המאשר, בין היתר, את האמור לעיל.
- 1.4. עם הזוכה במכרז ייחתם הסכם שנוסחו מצ"ב (נספח ח') כחלק בלתי נפרד של תנאי המכרז, (להלן: "ההסכם").
- 1.5. **המציע רשאי להשתתף בסיור מציעים שייערך ביום 9.01.2019, בשעה 10:00.**
- 1.6. לא ישולמו דמי תיווך ו/או עמלה כלשהי.

הצעת המחיר תוגש על גבי **נספח ב'** למסמכי המכרז. בהצעה ינקוב המשתתף את סכום הצעתו. לסכום ההצעה יתווסף מע"מ כדין.

סכום ההצעה המינימאלי הינו בסך של 360,000 ₪ (שלוש מאות וששים אלף שקלים חדשים), (הסכום אינו כולל מע"מ).

הצעה בסכום הנמוך מהסך הנ"ל, תיפסל על הסף ולא תובא לדיון בפני וועדת המכרזים.

2. תנאי הסף להשתתפות במכרז ומסמכים נדרשים :

2.1. הצעת המציע לא תפחת מסכום המינימום הקבוע לעיל, בסך של 360,000 ₪.

2.2. רשאים להשתתף במכרז זה מציעים- יחידים או תאגידים (לרבות שותפויות רשומות) העומדים, במועד הגשת ההצעה, בכל התנאים הבאים והמצואו את כל האישורים והמסמכים המפורטים להלן והעומדים בדרישות הקבועות בהם :

א. אם המציע הוא עוסק מורשה- יצרף המציע אישור בר תוקף מפקיד השומה ו/או רואה חשבון המעיד על ניהול ספרי חשבונות ורשומות (חוק עסקאות גופים ציבוריים, אכיפה, ניהול חשבונות וחובות תשלום מס הכנסה- התשל"ז 1976) על פי פקודת מס הכנסה וחוק מע"מ של המציע.

ב. אישור מאת עו"ד או רו"ח בדבר זכויות חתימה ושמות המוסמכים לחתום בשם המציע.

ג. תצהיר חתום על ידי מורשי החתימה של המציע ומאומת על ידי עו"ד, המאשר כי מורשי החתימה של המציע אישרו את נכונות כל המידע המצורף להצעה על ידי המציע, נספח ג' למסמכי המכרז (לתאגיד) נספח ד' למסמכי המכרז (למציע יחיד)

ד. תצהיר חתום על ידי המציע ומאומת על ידי עו"ד, בנוסח נספח ה' למסמכי המכרז (ליחיד) ובנוסח נספח ו' למסמכי המכרז (לתאגיד) לפיו המציע ו/או מי מטעמו לא תיאמו הגשת הצעות למכרז.

ה. אם המציע הוא תאגיד :

- ימציא למוכרת עותקים מאומתים על ידי עו"ד של מסמכי ההתאגדות ותעודת רישום התאגיד.

- כמו כן יצרף המציע את רשימת בעלי המניות של התאגיד, מנהליו ומורשי החתימה שלו כשהיא מאושרת על ידי עורך דין. היה מי מבעלי המניות תאגיד – יש לצרף את רשימת בעלי המניות של אותו תאגיד, של מנהליו ומורשי החתימה שלו, כשהיא מאושרת על ידי עורך דין.

- בנוסף יצרף המציע אישור עו"ד או רו"ח בדבר החתימה המחייבת את התאגיד, וכן פרוטוקול האסיפה הכללית של התאגיד או האורגן המוסמך לכך בתאגיד, מאושר על ידי עו"ד/ רו"ח של התאגיד, המאשר כי התאגיד קיבל החלטה כדין להשתתף במכרז, להציע את ההצעה הנקובה בטופס ההצעה ולהתקשר בהסכם המוצע בהתאם להצעה וכן פרטי הממונים מטעם התאגיד לייצגו בעסקה נשוא המכרז.

ו. המציע צירף להצעתו ערבות בנקאית בגובה 10% מסכום הצעתו, לטובת המוכרת, על פי נוסח הערבות המצ"ב כנספח ז' למסמכי המכרז- כמפורט להלן בסעיף 3.

ז. המציע שילם סך של 500 ₪ תמורת ההשתתפות במכרז בהתאם לסעיף 4.11 להלן, וצירף העתק הקבלה שהתקבלה מהנהלת החשבונות. את התשלום יש לבצע במשרדי הנהלת חשבונות אצל אנה- רחוב נחל סלעית 2 א', מצפה רמון. בימים א'-ה' בין השעות 08:00-16:00. יש לתאם הגעה טלפונית במספר- 08-56596230 (אנה). יש לשלם במזומן/ העברה בנקאית/ צ'ק.

תנאי הסף המפורטים לעיל הינם מצטברים .

אי מילוי תנאי ו/או צירוף מסמך כנדרש ו/או עריכת שינוי/תוספת במסמכי המכרז עלולים להביא לפסילת ההצעה על הסף.

המסמכים המפורטים, המצורפים והנדרשים הינם מסמכי יסוד ומילוי תנאיהם מהווה תנאי יסוד להשתתפות במכרז.

למוכרת שיקול הדעת הבלעדי להתיר השלמתם של מסמכים נדרשים.

3. ערבות בנקאית

3.1. עם הגשת הצעתו, על המציע לצרף להצעתו ערבות מקור, אוטונומית בנוסח נספח "ז" למסמך זה, שהוצאה על ידי בנק בישראל לבקשת המציע במכרז, לטובת "החברה לפיתוח מצפה רמון בע"מ ח.פ. 51026622", בגובה 10% מסכום הצעתו, כשהערבות צמודה למדד המחירים לצרכן, בתוקף של 6 חודשים החל ממועד הגשת הצעתו וזאת להבטחת מילוי התחייבויותיו על פי תנאי המכרז וההסכם. המציע יישא לבדו בעלות הפקת הערבות.

תנאי זה הינו תנאי סף להשתתפות במכרז, ומציע אשר לא יגיש ערבות בהתאם לאמור בסעיף זה הצעתו תיפסל ולא תובא לדיון.

המחאות פרטיות, המחאות בנקאיות או ערבות אחרת - לא יתקבלו כערבות והצעה שתוגש ללא ערבות בנקאית כנדרש - תיפסל.

3.2. המוכרת תהא רשאית לחלט את הערבות אם המציע חזר בו מהצעתו ו/או לא קיים אותה מכל סיבה שהיא ו/או אם המציע החליט שלא להתקשר עימה במקרה של זכייה ו/או בכל מקרה בו חתמה המוכרת על ההסכם המצורף להצעה והמציע הפר את ההסכם, הכל לפי שיקול דעתה של המוכרת, וסכום הערבות יהווה פיצוי מוסכם בגין הפרת התחייבויות המציע, כאמור.

3.3. לאחר שייבחר הזוכה, תוחזר ערבות ההגשה לכל המציעים מלבד המציע הזוכה.

3.4. המוכרת רשאית לבקש את הארכת תוקף הערבות ב-6 חודשים נוספים והמציע יהיה חייב לעשות כן, על חשבונו.

3.5. בכל מקרה בו התארכו הליכי המכרז מעבר למועדים הקבועים לעיל, תהיה המוכרת רשאית לדרוש הארכת הערבות גם מעבר למועד הקבוע לעיל. הארכת הערבות תיעשה בפניה ישירה אל הבנקים מנפיקי הערבות.

3.6. בעצם הגשת ההצעה נותנים המציעים הסכמתם לאמור לעיל.

4. ההצעה והגשתה

4.1. ההצעה על כל נספחיה ומסמכיה, כשהיא מלאה וחתומה על ידי המציע בהתאם לדרישות המכרז, בשלושה (3) עותקים, תוגש במעטפה אחת, במסירה ידנית (אין לשלוח בדואר), כשהיא סגורה וללא כל סימן המעיד על זיהוי המציע וכתובתו. יש לציין על גבי המעטפה – "מכרז פומבי מס' 2/18 לרכישת זכויות בנכס במכרז חכמוב" וכן תאריך הגשה ושעה.

4.2. את ההצעה, יש להגיש במשרדי המועצה המקומית מצפה רמון, לתיבת המכרזים בבניין המועצה, לשכת מנכ"ל המועצה, ברח' נחל סלעית 2 א', מצפה רמון וזאת לא יאוחר מיום 24.01.2019 בשעה 12:00.

הגשת ההצעה במסירה ידנית ובמועד הינה תנאי סף להשתתפות במכרז, ומציע אשר לא יגיש את הצעתו בהתאם לאמור בסעיף זה הצעתו תיפסל ולא תובא לדיון.

- 4.3 מעטפת מכרז שתימסר לנציג החברה, מכל סיבה שהיא, אחרי תום המועד להגשת מסמכי המכרז הנקוב לעיל, לא תוכנס לתיבה והיא תוחזר למוסר המעטפה מבלי לפתוח אותה ומבלי לגלות את תוכנה.
- 4.4 ההצעה תוגש בנוסח ההסכם המהווה, לאחר שימולאו בו הפרטים כמפורט להלן, את הצעתו של המציע (להלן ולעיל: "ההצעה").
- 4.5 על המציע להשלים בכתב ידו בשלושה (3) עותקים של נוסח המכרז וההסכם המצורף את פרטי המציע ואת הסכום המוצע על ידיו כתמורה בגין רכישת זכויות המוכרת בנכס.
- 4.6 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.
- 4.7 נוסח ההסכם, בצירוף ההשלמות שייעשו לפי סעיף 4.5 דלעיל, הוא הנוסח המחייב את המציע ואין המציע רשאי לערוך כל שינויים/תיקונים/התאמות. כל שינוי ו/או תיקון שייעשו בו על ידי המציע, למעט השלמת פרטי המציע והתמורה המוצעת, אינם מהווים חלק מנוסח המכרז וההסכם ועלולים לשמש כבסיס לפסילת ההצעה לפי שיקול דעתה הבלעדי של המוכרת ובכל מקרה לא יחייבו את המוכרת.
- 4.8 על המציע לחתום על כל מסמכי המכרז, לרבות פניה זו, ובכל עמוד של נוסח המכרז וההסכם ובמקום בו ביצע השלמות כקבוע בסעיף 4.5 לעיל את חתימתו בראשי תיבות. בנוסף, על המציע לחתום, בכל מקום המיועד לכך, את חתימתו המלאה.
- 4.9 על המציע לצרף להצעתו את כל מסמכי המכרז כשהם חתומים על ידו, כמפורט לעיל. 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.
- 4.10 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.
- 4.11 על המציע לצרף להצעתו דמי השתתפות במכרז, בשיק על-סך 500 ₪ לפקודת "**החברה לפיתוח מצפה רמון**". את התשלום יש לבצע במשרדי הנהלת חשבונות אצל אנה- רחוב נחל סלעית 2 א', מצפה רמון. בימים א'-ה' בין השעות 08:00-16:00. יש לתאם הגעה טלפונית במספר - 08-56596230 (אנה). יש לשלם במזומן/ העברה בנקאית/ צ'ק.
- 4.12 **כמו כן, חובה על המציע לצרף להצעתו את כלל האישורים הנדרשים כאמור לעיל.**
- 4.13 היה והמציע הינו קבוצה בלתי מאוגדת אשר הוקמה לצורך מתן ההצעה, יחולו ההוראות הבאות:
- 4.13.1 על כל אחד מיחיד המציע לחתום בכל עמוד של נוסח ההסכם ובמקום בו בוצעו השלמות כקבוע בסעיף 4.5 לעיל את חתימתו בראשי תיבות. בנוסף על כל אחד מיחיד המציע לחתום, בכל מקום המיועד לכך, את חתימתו המלאה.
- 4.13.2 חתימת כל יחיד המציע בנוסח ההסכם תאומת ותאושר על ידי עורך דין.
- 4.13.3 הערבות כנדרש בסעיף 3 לעיל, תוצא לבקשת כל יחיד המציע ותהא להבטחת כל התחייבויות יחיד המציע, ביחד ולחוד, כלפי המוכרת.

4.13.4 כל יחידי המציע, ביחד ולחוד, יהיו אחראים כלפי המוכרת לקיום התחייבויותיהם. להצעה תצורפנה הצהרות של כל אחד מיחידי המציע, בנוסח המצורף, עליהן יחתמו כל יחידי המציע.

מובהר בזאת כי במקרה כאמור ירשמו הזכויות בנכס על שם יחידי המציע בחלקים שווים ביניהם אלא אם תצורף להצעת המציע הודעה בכתב, חתומה על ידי כל יחידי המציע, בדבר חלוקה אחרת של הזכויות.

הוצאות המכרז

.5

כל ההוצאות מכל מין וסוג שהוא, הכרוכות בהכנת ההצעה למכרז ובהשתתפות במכרז תחולנה על המציע.

תוקף ההצעה

.6

תוקפה של כל הצעה יהיה עד למועד בו תודיע המוכרת למציע על אי קבלתה כאמור להלן. בכל מקרה, ההצעה תפקע תוך 180 ימים מהמועד האחרון שנקבע להגשת ההצעות.

שאלות הבהרה ועדכונים שוטפים לגבי המכרז

.7

7.1 שאלות וביורורים לגבי המכרז ניתן להעביר לגבי' נטע שחם, במסמך WORD באמצעות דואר אלקטרוני: shacham.neta@gmail.com תוך 14 ימים מיום פרסום המכרז וזאת עד לתאריך 6.1.19 בשעה 12:00. על המציע לציין בפנייתו כי היא מתייחסת ל"מכרז מס' 2/18 – החברה לפיתוח מצפה רמון בע"מ מכרז פומבי למכירת זכויות בנכס במרכז חכמוב".

7.2 מובהר כי יש להגיש את כל השאלות עד למועד הנקוב לעיל. בחלוף מועד זה לא תינתן אפשרות לשלוח שאלות הבהרה נוספות.

7.3 שאלות הבהרה והתשובות לשאלות הבהרה מהוות חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז ועל המציע לצרף את שאלות הבהרה והתשובות לשאלות הבהרה להצעתו.

7.4 אם המציע ימצא סתירות, שגיאות, אי התאמות וכו' במסמכי המכרז ואל מול כל דין, תקנה, צו וכו', או שיהיה לו ספק כלשהו בקשר למובן המדויק של סעיף או פרט כלשהו בקשר עם המכרז וההתקשרות מכוחו, עליו לפנות למוכרת, באמצעות הגבי' נטע שחם בכתב ותשובה תישלח לכל המשתתפים בהליך ללא ציון שם הפונה.

7.5 הפניה תכלול את שם המכרז, מספר המכרז, מספר הסעיף במכרז, מספר הסעיף במכרז אליו מתייחסת השאלה, פירוט השאלה, פרטי השואל, מס' טלפון, מס' פקס וכתובת דוא"ל.

7.6 למען הסר ספק, מובהר ומדגש כי תנאי המכרז הקובעים והבלעדיים יהיו התנאים המפורטים בכתב ואין במתן מענה בע"פ כדי לשנות ו/או להוסיף עליהם.

7.7 המוכרת רשאית בכל עת, קודם למועד האחרון להגשת ההצעות להכניס שינויים ותיקונים במסמכי המכרז בין מיוזמתה שלה ובין כתשובה לשאלות.

7.8 המוכרת שומרת לעצמה את הזכות לדחות את מועד ההגשה לתקופה נוספת, בהתאם לשיקול דעתה. במקרה זה תודיע המוכרת על כוונתה זו לכל המציעים המשתתפים במכרז.

בחינת ההצעות

.8

8.1 לאחר קבלת ההצעות תבחן המוכרת האם הומצאו כל המסמכים, הנתונים, האישורים למיניהם והתאמתם לדרישות המכרז. ככל שימצא כי המסמכים לוקים בחסר ונדרשים תיקונים ו/או השלמות, תהיה המוכרת רשאית, אך לא חייבת, לפי שיקול דעתה הבלעדי והבלתי מסויג, לאפשר למציע אשר לא המציא עם הצעתו פרטים או מסמך כלשהו (למעט הערבות הבנקאית) להשלם לאחר פתיחת ההצעות, פרטים ו/או מסמכים כלשהם, תוך פרק זמן שיקבע ע"י המוכרת, על מנת לבחון את המציע והצעתו במסגרת שיקוליה, ובלבד שכל מסמך כאמור יהיה בעל תוקף ותחולה נכון למועד האחרון שנקבע להגשת הצעות, כפי שנקבע בתנאי מכרז זה.

- 8.2. המוכרת רשאית לפנות למציעים בבקשה לקבלת הבהרות בנוגע להצעות כולל השלמת מסמכים וההבהרות, ככל שיהיה צורך להשלמת בדיקת ההצעות.
- 8.3. המוכרת שומרת לעצמה את הזכות לדרוש מהמציע בעת עיון בהצעתו, הסברים וניתוח של מחיר ההצעה, והמציע יהיה רשאי למסור את ההסברים והניתוחים האלה, מאידך מתחייבת המוכרת לשמור בסוד כל ניתוח של המציע במידה שהוא יידרש להגישה.
- 8.4. במקרה והמציע יסרב למסור ניתוח של מחיר ההצעה או שהסבריו וניתוח הצעתו יהיו בלתי סבירים, תהיה המוכרת רשאית להסיק מסקנות כפי ראות עיניה, עד כדי פסילת ההצעה.
- 8.5. במקרה של מילוי מחיר שונה על ידי המציע בשני העותקים של נוסח ההסכם, יובא בחשבון המחיר הגבוה מבין השניים.
- 8.6. המציעים מצהירים ומתחייבים בזאת, כי הם מודעים ומסכימים לסמכויות המוכרת כפי שהן נקובות בהוראות סעיפים 8.1-8.5 לעיל, והם מוותרים בזאת באופן סופי, מלא ובלתי חוזר, וכן יהיו מנועים ומושתקים מלהעלות כל טענות ו/או תביעה ו/או דרישה, מכל מין וסוג שהן, בקשר עם הפעלת סמכויותיה של המוכרת ו/או כתוצאה מהשלכותיה של הפעלת סמכות כאמור.
- 8.7. כל שינוי, תוספת או הסתייגות ביחס למסמכי המכרז, בין אם נעשו בגוף המסמכים ובין אם במכתב לוואי או בכל דרך אחרת, לא יובאו בחשבון בעת הדיון בהצעה ועל פי שיקול דעת המוכרת, עלולים לגרום לפסילת ההצעה.
- 8.8. המוכרת תהא רשאית לנהל מו"מ עם הזוכה במכרז, לשם שיפור הצעתו, בהתאם לדין.
- 8.9. המוכרת שומרת לעצמה את הזכות לבטל את המכרז ו/או לא לחתום על החוזה.
- 8.10. במקרה שכזה, לא תהיה למשתתפים במכרז כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה מכל סוג שהוא.
- 8.11. המוכרת לא תחזיר ולא תשתתף בשום צורה שהיא בהוצאות כלשהן של המשתתפים במכרז, ולרבות הבדיקות המוקדמות, הוצאות בגין ערבויות, וכיו"ב הוצאות הכרוכות בבחינת ההליך או בהגשת ההצעות או בקשר עם ההליך.

9. הודעה על תוצאות המכרז

- 9.1. החליטה המוכרת לקבל הצעה כלשהי, תודיע על כך בכתב למציע. רק ממועד חתימתה של המוכרת על ההסכם כאמור, ועם פירעון בפועל של תשלום התמורה הראשון ע"פ ההסכם, במלואו ובמועדו, יהווה הסכם זה הסכם מחייב. כל עוד לא נחתם ההסכם על ידי המוכרת, תחשב ההצעה כהצעה תקפה ובלתי חוזרת של המציע שהמציע לא רשאי לחזור ממנה ו/או להפרה.
- 9.2. ועדת המכרזים של המוכרת (לעיל ולהלן: "**ועדת המכרזים**") תודיע בכתב לכל מציע שהצעתו לא התקבלה, על אי קבלת הצעתו, ותחזיר למציע את הערבות שנמסרה על ידו במסגרת הצעתו, בלי שיהא זכאי לקבלת תוספות ו/או פיצוי ו/או שיפוי כלשהם ו/או ריבית ו/או הפרשי הצמדה כלשהם.
- 9.3. מציע שהצעתו התקבלה מתחייב, בהתאם לדרישת המוכרת, להאריך את הערבות שנמסרה על ידו עם הצעתו במכרז, כך שתהא בתוקף עד לאחר הפירעון בפועל של התשלום הראשון כאמור בסעיף 4.1.1 להסכם. הערבות לתקופה המוארכת כאמור לעיל, תימסר למוכרת לא יאוחר משלושים ימים לפני פקיעת תוקף הערבות שנמסרה לידיה, ואם לא תוארך הערבות כאמור, תהא המוכרת זכאית לחלט את סכום הערבות שבידיה, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר לו תהא זכאית על פי כל דין.

9.4. היה והמציע לא עמד בהתחייבויותיו על פי מסמכי המכרז ו/או ההסכם ו/או חזר בו מהצעתו ו/או לא קיים אותה מכל סיבה שהיא ו/או בכל מקרה בו חתמה המוכרת על ההסכם המצורף להצעה והמציע הפר את ההסכם, הכל לפי שיקול דעתה של המוכרת, רשאית המוכרת לבטל את הזכייה במכרז ולחלט את הערבות הבנקאית וסכום הערבות יהווה פיצוי מוסכם בגין הפרת התחייבויות המציע, כאמור. אין בסעיף זה כדי לגרוע מזכויות המוכרת על פי כל דין.

9.5. בנוסף לאמור לעיל, תהא המוכרת רשאית לבטל את הזכייה במכרז גם במקרים הבאים:

9.5.1. כשיש בידי המוכרת הוכחות, להנחת דעתה, כי הזוכה או אדם אחר מטעמו נתן או הציע שוחד, מענק, דורון או טובת הנאה כלשהי בקשר עם הזכייה במכרז.

9.5.2. התברר למוכרת כי הצהרה כלשהי של הזוכה שניתנה במכרז אינה נכונה, או שהזוכה לא גילה למוכרת עובדה מהותית אשר, לדעת המוכרת, היה בה כדי להשפיע על קביעתו כזוכה במכרז.

9.6. מציע במכרז יהיה רשאי לעיין בהחלטה הסופית של ועדת המכרזים, בנימוקיה ובהצעת הזוכה במכרז, תוך 30 יום ממועד מסירת ההודעה כאמור בסעיף 9.2 לעיל, הכל בכפוף להוראות המפורטות להלן.

9.7. העיון כאמור בסעיף 9.6 לעיל, יוגבל לאותם חלקים של ההחלטה הסופית ונימוקיה ובהצעת הזוכה אשר העיון בהם אין בו כדי לפגוע, לדעת ועדת המכרזים, לחשוף סוד מקצועי או סוד מסחרי או לפגוע בביטחון הציבור או בענייניה הכלכליים של המוכרת או בצנעת הפרט של המציע הזוכה.

9.8. עיון בחומר כאמור לעיל יחוייב בתשלום הוצאות המוכרת בגין העיון, לפי כמות המסמכים וזמן העבודה שיוקצב לצורך העיון.

10. סודיות ההצעה והעיון במסמכי המכרז:

10.1. ועדת המכרזים תאפשר למציע שהצעתו לא התקבלה במכרז, לעיין בפרוטוקול ועדת המכרזים ובמסמכי ההצעה הזוכה, בהתאם ובכפוף לקבוע בתקנה 21(ה) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993 בהתאם לחוק חופשה מידע, תשנ"ח-1998 ובהתאם להלכה הפסוקה.

10.2. הצעת המציע תיחשב כאילו ניתנה ללא כל סוד מסחרי או סוד מקצועי והמציע ער לכך כי אם ייקבע כזוכה, תועמד הצעתו לעיונם של המשתתפים במכרז.

10.3. מציע הסבור כי חלקים מהצעתו כוללים סודות מסחריים ו/או סודות עסקיים (להלן: "**חלקים סודיים**"), שלדעתו אין לאפשר את העיון בהם למציעים אחרים לאחר סיום המכרז, ינהג כדלקמן:

10.3.1. יציין במפורש בהצעתו מהם החלקים הסודיים ויסמן אותם באופן ברור וחד משמעי.

10.3.2. ינמק מדוע יש למנוע עיון בחלקים של הצעתו בשל טענה לסוד מסחרי או סוד מקצועי בדף נפרד ויציין את החלקים הרלוונטיים כאמור.

10.3.3. מציע שלא סימן חלקים בהצעתו כסודיים יראוהו כמי שמסכים למסירת ההצעה לעיון מציעים אחרים, אם יוכרז כזוכה במכרז. מציע שסימן חלקים בהצעתו כסודיים יראו אותו כמי שמסכים למסירת שאר חלקי הצעתו אשר לא סומנו לעיון מציעים אחרים.

- 10.3.4. סימון חלקים בהצעה כסודיים מהווה הודאה בכך שחלקים אלה בהצעה סודיים גם בהצעותיהם של המציעים האחרים, ומכאן שהמציע מוותר מראש על זכות העיון בחלקים אלה של הצעות המציעים האחרים.
- 10.3.5. למרות כל האמור לעיל, ידוע למציע כי כתב ההצעה [מחירי ההצעה], אינו בבחינת מסמך סודי והוא יותר לעיון.
- 10.4. למרות כל האמור לעיל, יודגש, כי שיקול הדעת הסופי בדבר היקף זכות העיון של המציעים הינו של ועדת המכרזים בלבד, אשר תפעל בנושא זה בהתאם להוראות דיני המכרזים ולאמות המידה המחייבות רשות מנהלית.
- 10.5. ועדת המכרזים לא תדון בבקשה למניעת עיון בהצעת מציע בטענה של סוד מסחרי או סוד מקצועי אם היא אינה מנומקת ו/או בשל סימון גורף בהצעה.
- 10.6. החליטה ועדת המכרזים לאפשר עיון בחלקים המפורטים בהצעת הזוכה שהזוכה הגדירם כסודיים תיתן על כך ועדת המכרזים התראה לזוכה, ותאפשר לו להשיג על כך בפניה בתוך פרק זמן ההולם את נסיבות העניין.
- 10.7. החליטה ועדת המכרזים לדחות את ההשגה, תודיע על כך ועדת המכרזים למציע הזוכה בטרם מסירת החומר לעיונו של המבקש.

11. שמירת זכויות

- 11.1. כל הזכויות במסמכי המכרז שמורות למוכרת, והמשתתפים במכרז לא יהיו רשאים לעשות שימוש במסמכי המכרז, אלא לצורך הכנת והגשת ההצעה מטעמם במכרז זה.
- 11.2. המוכרת תהא זכאית לאכוף על המציע שהצעתו תקבע כזוכה את תנאי הצעתו במכרז, בהתאם לתנאי החוזה.
- 11.3. מכירת הזכויות בנכס כפופה ומותנית בקבלת אישור ההנהלה והדירקטוריון של החברה לפיתוח מצפה רמון.

12. סמכות שיפוט ייחודית

סמכות השיפוט הייחודית בכל עניין הנובע ממכרז זה ומהחוזה הנובע ממנו, תהא לבתי המשפט המוסמכים בבאר-שבע בלבד.

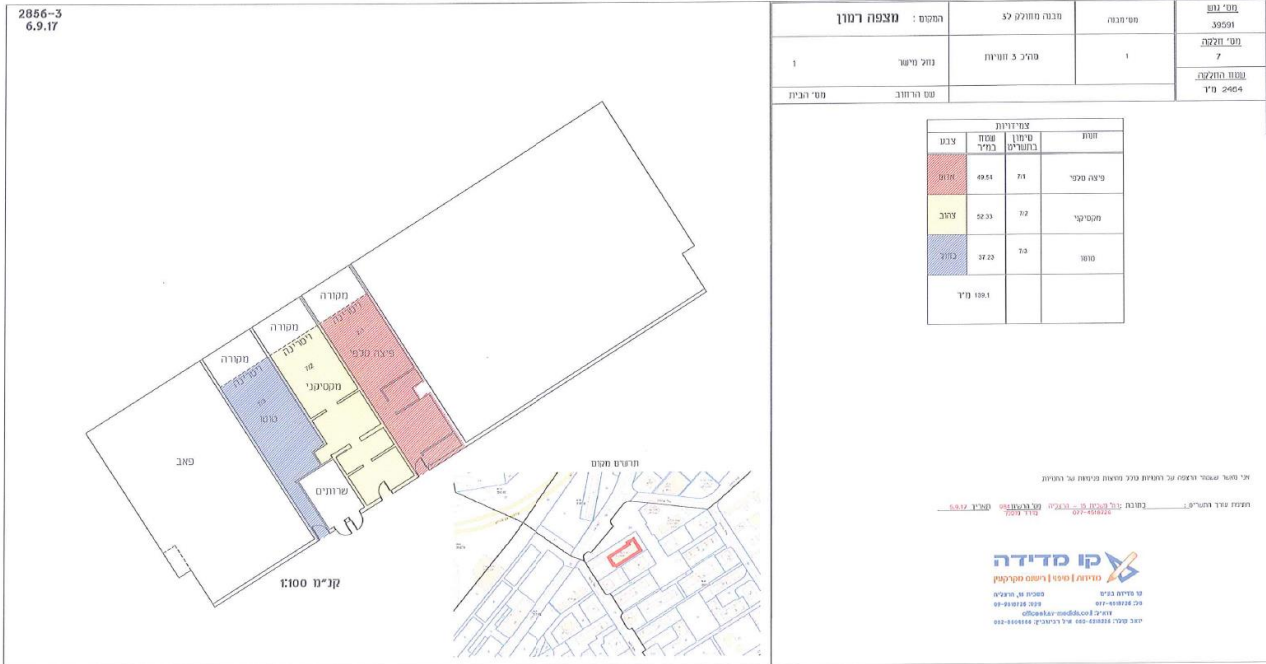
שם המציע _____
 מסי עסק מורשה/ח.פ. _____
 כתובת המציע _____

טל. פקס המציע _____
 שמות מורשי החתימה _____

חתימה וחותמת המציע: _____ תאריך: _____

נספח "א"

תשריט המגרש



נספח "ב"

לכבוד

החברה לפיתוח מצפה רמון בע"מ ח.פ. 51026622הצהרת המציע למכרז 02/18

1. אני הח"מ, לאחר שקראתי, הבנתי ובדקתי את כל מסמכי המכרז שבנדון מצהיר בזה, כי הנני מסכים לקיים את כל תנאי המכרז ואני מציע לרכוש את הזכויות בנכס בהתאם לכל תנאי המכרז וההסכם, תמורת הסכום המוצע המפורט בהצעתי (להלן: "התמורה"). אני מאשר כי קראתי והבנתי היטב את כל פרטי המכרז וחתימתי על נוסח ההסכם המצ"ב נעשתה בהסתמך על האמור לעיל.
2. ידוע לי שנתוני שטחם של המקרקעין נשוא המכרז הינם על בסיס הרשום ברשות מקרקעי ישראל ו/או הידוע למוכרת בלבד והם בגדר נתוני אומדן בלתי מחייבים שייתכן ויחולו בהם שינויים ואין הם משקפים בהכרח את נתוני המקרקעין בפועל, וכי מצב הנכס בפועל לאחר ובכפוף לכל הפקעה ו/או שינוי ייעוד הוא שיקבע, ואני מוותר על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בעניין זה ורוכש את הנכס לאחר שביצעתי את כל הבדיקות הנחוצות מבחינתי ביחס לנכס כמתחייב.
3. הנני רוכש את הזכויות במקרקעין על סמך בדיקותיי, הערכותיי ותחזיותיי בלבד ולא הסתמכתי לצורך הרכישה על הבטחות, פרסומים, מצגים, התחייבויות או ערובות כלשהן של המוכרת ו/או של מי מטעמה ו/או בשמה ו/או של מי שטיפל עבור המוכרת במכירת הזכויות במקרקעין, וכן לא הסתמכתי על זכויות ו/או אישורים ו/או הבטחות ו/או מצגים שניתנו - במידה וניתנו - ע"י גורם כלשהו למוכרת.
4. ההצעה נערכה על ידי לאחר שקראתי בעיון ובדקתי בקפדנות את כל מסמכי המכרז כמפורט בתנאי המכרז וכן לאחר שבדקתי את זכויות המוכרת במקרקעין ואת המגרש, טיבו, לרבות אפשרויות השימוש בו וניצולו, הוראות התכנון החלות עליו ועל סביבתו וכל מידע אחר העשוי להשפיע על הצעתי, כמפורט להלן ויש בידי כל מידע הנחוץ לצורך גיבושה של ההצעה.
5. בהתאם לאמור לעיל, אני מציע לרכוש את הזכויות בנכס בהתאם לתנאי המכרז ולתנאי ההסכם המצורף אליו (להלן: "ההסכם").
6. תמורת רכישת הזכויות בנכס כמפורט לעיל אשלם למוכרת את הסך של _____ ש"ח ובמילים _____ ש"ח בצירוף מע"מ.

7. ידוע לי כי סכום ההצעה המינימאלי עומד על סך של 360,000 ₪, וכי הצעה בסכום הנמוך בסך זה תיפסל ולא תובא לדיון.
8. לסכום זה יתווסף מע"מ כחוק (להלן "התמורה").
9. התמורה תשולם על ידי בהתאם להוראות סעיף 4 להסכם המצורף **כנספת ח'** למסמכי המכרז.
10. להצעתי זו מצ"ב ההסכם חתום בשלושה (3) עותקים, בהתאם להוראות המכרז לרבות בכל הנוגע לאיסור על ביצוע שינויים בתוכנו, למעט בסעיפי הפרטים האישיים והתמורה.
11. להבטחת קיום התחייבותי לחתום על ההסכם כאמור לעיל, הנני מצרף בזה ערבות בנקאית, בלתי מותנית, בנוסח **נספת ז'** לתנאי המכרז בשיעור של 10% מסכום הצעתי שתעמוד בתוקפה למשך 180 ימים, בהתאם לתנאי המכרז, (להלן: "הערבות").
12. אני נותן בזה את הסכמתי כי המוכרת רשאית לבקש את הארכת תוקף ערבות ההגשה ב-6 חודשים נוספים ואהיה חייב לעשות כן, על חשבוני.
13. אני נותן בזה את הסכמתי כי אם לאחר מסירת הודעת המוכרת בדבר קבלת הצעתי, לא אקיים את התחייבויותיי על פי מסמכי המכרז והוראות ההסכם, תהא המוכרת רשאית לגבות לאלתר ומבלי להיזקק לכל הליך או הודעה מראש את מלוא סכום הערבות הבנקאית וזאת בתור פיצויים מוסכמים מראש בגין נזקים ו/או הפסדים שנגרמו ו/או עשויים להיגרם לה על ידי כך, ואני מוותר על כל טענה ו/או תביעה כלפי המוכרת ו/או מי מטעמה בגין כך.
14. הנני מאשר בזאת כי סכום הערבות הבנקאית הינו פיצוי ראלי בנסיבות העניין וכי הנני מוותר על כל טענה ו/או תביעה כלפי המוכרת ו/או מי מטעמה בקשר לכך.
15. ידוע לי ומוסכם עלי כי המוכרת רשאית עד לתאריך שנקבע להגשת הצעות ובכפוף למתן הודעה מתאימה ואף הארכה, במידת הצורך, של המועד להגשת הצעות, לערוך שינויים מכל מין וסוג שהוא בתנאי המכרז ו/או במסמכי המכרז הכל כראות עיניה. שינויים כנ"ל יהיו תוספות למסמכי המכרז.
16. ידוע לי ומוסכם עלי כי הצעתי זו מחייבת אותי עד למועד בו נמסרה לי הודעה על אי קבלת הצעתי או עד לחלוף 180 ימים מהיום האחרון להגשת הצעות ו/או המועד המוארך.
17. ידוע לי ומוסכם עלי כי המוכרת אינה מתחייבת לקבל את הסכום המוצע הגבוה ביותר אם תיווכח שהדבר אינו לתועלת הציבור.
18. ידוע לי ומוסכם עלי כי המוכרת שומרת לעצמה את הזכות לבטל את המכרז ו/או לא לקבל כל הצעה שהיא ו/או לא לחתום על הסכם עם מציע כלשהו בהתאם לשיקול דעתה המלא, הסופי והמוחלט וכי במידה ותחליט כך לא תהיה לי כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה כלפיה.
19. ידוע לי ומוסכם עלי כי המוכרת שומרת לעצמה את הזכות לצאת במכרז אחר למתן הצעה לרכישת הזכויות בנכס ו/או להתקשר בחוזה ללא מכרז אם לא תוגש כל הצעה למכרז ו/או הוגשה ו/או נדונה הצעה יחידה שלא נתקבלה על ידי המוכרת.
20. ידוע לי ומוסכם עלי כי המוכרת תהיה רשאית לזמן מציע כדי לברר פרטים במסמכי המכרז שהגיש וכן פרטים אחרים הדרושים לה לצורך החלטה בדבר ההצעה.
21. ידוע לי ומוסכם עלי כי המוכרת לא תהיה אחראית להסברים בע"פ שינתנו על ידי עובדיה בהקשר להוראות אלו ו/או להצעה והקשר בין המוכרת למציעים יבוסס על מסמכי המכרז בלבד. כן ידוע לי כי המוכרת לא תחזיר ולא תשתתף בשום צורה בהוצאות הכרוכות בהכנת ובהגשת ההצעה לרבות בגין בדיקות מוקדמות, ערבות ו/או כל הוצאה אחרת ואני מוותר על כל טענה בגין כך.

22. ידוע לנו ואני מסכים לכך, כי התמורה המוצעת אינה כוללת מע"מ וכי ככל שהעסקה אינה פטורה ממע"מ הרי שתשלום המע"מ יחול עלי וישולם על ידי, בנוסף לתמורה.

שם המציע _____
 כתובת _____
 מס' ת"ז או מס' התאגיד _____
 חותמת התאגיד _____
 טלפון: _____ פקס: _____

_____ חתימת המציע

אימות חתימה

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, _____

אישור ואימות זכויות חתימה וחתימים

אני הח"מ, עו"ד/רו"ח _____ מאשר בזאת כדלקמן:

1. בעלי זכויות החתימה במציע הם:
- א. _____ בעל ת.ז מס' _____ ;
- ב. _____ בעל ת.ז מס' _____ .

2. בעלי זכויות החתימה הנ"ל חתמו על מסמכי ההצעה

עו"ד/רו"ח

תאריך

תצהיר נכונות מידע - יחיד

אני הח"מ, _____ נושא ת.ז מס' _____
לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני מגיש תצהיר זה כחלק ממסמכי מכרז פומבי מס' 2/18 לרכישת זכויות החברה לפיתוח מצפה רמון
בנכס:

מספר יחידה	גוש	חלקה	מס' תיק רמ"י	שטח רשום במ"ר	היקף הזכויות הנמכרות	הצמדות והערות
7	39591	7	מ60823059	52.3 בערך	בשלמות	כמפורט באישור הזכויות וחווה החכירה <u>מצ"ב</u> <u>כנספחים "א'1 ו-א'2"</u>

2. הריני להצהיר על נכונות כל המידע המצורף להצעה.

3. זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

אישור

אני הח"מ _____ עו"ד, מאשר/ת בזאת כי ביום _____ הופיע בפני מר _____ נושא ת.ז. _____ ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי אם לא יעשה כן יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, חתם בפני על תצהירו זה.

עורך דין

תצהיר על אי תיאום מכרז – ליחיד

אני הח"מ, _____, נושא ת.ז. _____, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני אחראי במציע להצעה המוגשת מטעם המציע במכרז פומבי 2/18 לרכישת זכויות החברה לפיתוח מצפה רמון בנכס המקרקעין שברח' נחל ציה 7 במצפה רמון, המצוי במרכז המסחרי - "מרכז חכמוב", הידוע כגוש 39591, חלקה 7, מס' תיק רמ"י 60823059 (חנות מס' 7) (להלן: "המקרקעין" או "הנכס"), המהווה על פי תכנית מס' 2/114/03/27 מגרש ביעוד מסחרי. ומוסמך לחתום על תצהיר זה בשם המציע ומנהליו.
2. הצעת המחיר אשר מופיעה בהצעתי הוחלטה על ידי המציע באופן עצמאי, ללא התייעצות, הסדר או קשר עם מציע פוטנציאלי אחר – אדם או תאגיד.
3. הצעת המחיר המופיעה בהצעתי לא הוצגו בפני כל אדם אחר או תאגיד אשר מציע הצעות במכרז זה או אדם או תאגיד אשר יש לו את הפוטנציאל להציע הצעות במכרז זה.
4. המציע ו/או מי מטעמו לא היה מעורב בניסיון להניא מתחרה אחר – אדם או תאגיד – מלהגיש הצעות במכרז זה.
5. המציע ו/או מי מטעמו לא היה מעורב בניסיון לגרום למתחרה אחר – אדם או תאגיד – להגיש הצעה גבוהה או נמוכה יותר מהצעתי.
6. המציע ו/או מי מטעמו לא היה מעורב בניסיון לגרום למתחרה אחר – אדם או תאגיד – להגיש הצעה בלתי תחרותית מכל סוג שהוא.
7. הצעה זו של המציע מוגשת בתום לב ולא נעשית בעקבות הסדר או דין ודברים כלשהו עם מתחרה או מתחרה פוטנציאלי – אדם או תאגיד – אחר במכרז זה.
8. המציע לא נמצא כרגע תחת חקירה בחשד לתיאום מכרז – נכון / לא נכון (יש לסמן בעיגול את התשובה). אם לא נכון, נא פרט:

 המציע לא הורשע בארבע השנים האחרונות בעבירות על חוק ההגבלים העסקיים, לרבות עבירות של תיאומי מכרזים – נכון / לא נכון (יש לסמן בעיגול את התשובה). אם לא נכון, נא פרט:

9. אני מודע לכך כי העונש על תיאום מכרז יכול להגיע עד חמש שנות מאסר בפועל.
10. זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

 חתימה

אישור

אני הח"מ _____ עו"ד, מאשר/ת בזאת כי ביום _____ הופיע בפני מר _____ נושא ת.ז. _____ ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי אם לא יעשה כן יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, חתם בפני על תצהירו זה.

 עורך דין

נספח ו'**תצהיר על אי תיאום מכרז – לתאגיד**

אני הח"מ, _____, נושא ת.ז. _____, העובד בתאגיד _____

לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני נושא המשרה אשר אחראי בתאגיד להצעה המוגשת מטעם התאגיד במכרז פומבי 2/18 לרכישת הזכויות של החברה לפיתוח מצפה רמון בנכס המקרקעין שברח' נחל ציה 7 במצפה רמון, המצוי במרכז המסחרי - "מרכז חכמוב", הידוע כגוש 39591, חלקה 7, מס' תיק רמ"י 60823059מ (חנות מס' 7) ומוסמך לחתום על תצהיר זה בשם התאגיד ומנהליו.
 2. המחיר המופיע בהצעת התאגיד הוחלטו על ידי התאגיד באופן עצמאי, ללא התייעצות, הסדר או קשר עם מציע פוטנציאלי אחר.
 3. המחיר המופיע בהצעת התאגיד לא הוצגו בפני כל אדם אחר או תאגיד אשר מציע הצעות במכרז זה או אדם או תאגיד אשר יש לו את הפוטנציאל להציע הצעות במכרז זה.
 4. התאגיד ו/או מי מטעמו לא היה מעורב בניסיון להניא מתחרה אחר – אדם או תאגיד – מלהגיש הצעות במכרז זה ו/או לא היה מעורב בניסיון לגרום למתחרה אחר – אדם או תאגיד – להגיש הצעה גבוהה או נמוכה יותר מהצעתי זו.
 5. התאגיד ו/או מי מטעמו לא היה מעורב בניסיון לגרום למתחרה אחר – אדם או תאגיד – להגיש הצעה בלתי תחרותית מכל סוג שהוא.
 6. הצעה זו של התאגיד מוגשת בתום לב ולא נעשית בעקבות הסדר או דין ודברים כלשהו עם מתחרה או מתחרה פוטנציאלי – אדם או תאגיד – אחר במכרז זה.
 7. התאגיד, מנהל התאגיד ובעל שליטה בתאגיד) בעל שליטה כהגדרת המונח "בעל שליטה" בסעיף 3(ט1)ג (לפקודת מס הכנסה) לא נמצא כרגע תחת חקירה בחשד לתיאום מכרז – נכון / לא נכון (יש לסמן בעיגול את התשובה). אם לא נכון, נא פרט:
-
8. התאגיד, מנהל התאגיד ובעל שליטה בתאגיד (בעל שליטה כהגדרת המונח "בעל שליטה" בסעיף 3(ט1)ג (לפקודת מס הכנסה) לא הורשע בארבע השנים האחרונות בעבירות על חוק ההגבלים העסקיים, לרבות עבירות של תיאומי מכרזים – נכון / לא נכון (יש לסמן בעיגול את התשובה). אם לא נכון, נא פרט:
-
- אני מודע לכך כי העונש על תיאום מכרז יכול להגיע עד חמש שנות מאסר בפועל.
9. זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

_____ חתימה

אישור

אני הח"מ _____ עו"ד, מאשר/ת בזאת כי ביום _____ הופיע בפני מר _____ נושא ת.ז. _____ ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי אם לא יעשה כן יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, חתם בפני על תצהירו זה.

_____ עו"ד

נספח "ז"

לכבוד

החברה לפיתוח מצפה רמון בע"מ

שד' בן גוריון 1

מצפה רמון

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 _____ ₪ (ובמילים: _____) (להלן: "קרן הערבות") בצירוף הפרשי הצמדה כמפורט להלן, וזאת בקשר עם השתתפותם במכרז מס' 2/18 לרכישת זכויות החברה בנכס המקרקעין שברח' נחל ציה 7 במצפה רמון, המצוי במרכז המסחרי - "מרכז חכמוב", הידוע כגוש 39591, חלקה 7, מס' תיק רמ"י 60823059 מ (חנות מס' 7) ולהבטחת מילוי התחייבויותיהם על פי תנאי המכרז וההסכם.

אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום קרן הערבות שצויין בדרישתכם הנ"ל, בתוספת הפרשי הצמדה שחשובים 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 ההצמדה 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 _____ ועד בכלל, ולאחר המועד הנ"ל ערבותנו זו בטלה ומבוטלת.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ולהסבה בכל צורה שהיא.

דרישה כאמור בערבות זו – תעשה בכתב דרישה בפקסימיליה לא תחשב כדרישה לעניין כתב ערבות זה.

תאריך: _____

בנק: _____

נספח ח'

הסכם מכר זכויות במקרקעין

שנערך ונחתם ביום ____ לחודש _____ שנת 2018

ב י ן

החברה לפיתוח מצפה רמון בע"מ ח.פ. 51026622
(להלן: "המוכרת")

מצד אחד

ל ב י ן

1.	שם מלא	ת.ז. / מס' חברה	כתובת
2.	שם מלא	ת.ז. / מס' חברה	כתובת
3.	שם מלא	ת.ז. / מס' חברה	כתובת
4.	שם מלא	ת.ז. / מס' חברה	כתובת

במקרה של תאגיד - ע"י ה"ה
ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____
המוסמכים לחתום ולפעול בשמה

(להלן ביחד ולחוד: "הקונה")

מצד שני**הגדרות**

לצורך הסכם זה יפורשו המונחים המפורטים להלן על פי המשמעות שבצידם:
"המקרקעין" ו/או "הנכס" - זכויות המוכרות הכלולות בחנות מס' 6, הנמצאת במרכז המסחרי הידוע בשם "מרכז חכמוב", ברח' נחל ציה 7, מצפה רמון, כמפורט להלן:

מספר יחידה	גוש	חלקה	מס' תיק רמ"י	שטח רשום במ"ר	היקף הזכויות הנמכרות	הצמדות והערות
7	39591	7	מ60823059	52.3 בערך מ"ר	בשלמות	כמפורט באישור הזכויות וחווה החכירה המצ"ב כנספחים "1 ו-2"

"התמורה" - המחיר שישלם הקונה למוכרת תמורת 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 יוקר המחיה אשר פורסם ביום 15.12.2018.
- "המדד החדש"
- המדד שיהיה ידוע במועד פירעונם בפועל של תשלום ו/או סכום כלשהו הנקובים בהסכם זה.
- "הפרשי הצמדה למדד"
- תוספת הנובעת מהפרש חיובי (ככל שיהיה) בין המדד היסודי לבין המדד החדש. אם יתברר כי המדד החדש עלה לעומת המדד היסודי, יהיו הפרשי ההצמדה הסכום השווה למכפלת כל סכום הנדרש לתשלום, כנקוב בהסכם זה, בהפרש 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. לדוגמא: במידה שהמדד היסודי הינו 100 ואילו במועד לתשלום סך של 1,000,000 ₪ המדד החדש הינו 120, אזי יתווספו לאותו תשלום, הפרשי הצמדה למדד בסך של 200,000 ₪.
- "חשבון המוכרת"
- חשבון מס' 5204, בבנק הפועלים בע"מ, סניף 672 במצפה רמון.
- "עוה"ד"
- עוה"ד קובי פודגייצקי ו/או עו"ד לאה פודגייצקי ו/או עו"ד שגיא פודגייצקי מרח' העצמאות 40 בבאר שבע, שהינם באי כוחה של המוכרת בלבד.
- הואיל:** ולמוכרת הזכויות במקרקעין המפורטים לעיל, וזכויותיה רשומות ברשות מקרקעי ישראל בבאר שבע כמפורט באישור הזכויות והסכם החכירה **המצ"ב כנספחים "1 ו-2" להסכם זה.**
- והואיל:** והמקרקעין מושכרים לצד ג' בשכירות בלתי מוגנת בהתאם להסכם השכירות **המצ"ב כנספח "3" להסכם זה.** (להלן: "הסכם השכירות")
- והואיל:** והמוכרת פרסמה מכרז פומבי מס' 2/18 למכירת זכויותיה בנכס.
- והואיל:** והקונה לאחר שבדק את כל מסמכי המכרז, את זכויותיה של המוכרת במגרש, אפשרויות השימוש בו וניצולו, את המגרש ואת טיבו לרבות כל הוראות התכנון החלות עליו ועל סביבתו ובין היתר עפ"י תכנית הבנין התקפה וכל תכנית בנין עיר רלבנטית אחרת, כולל חובות הפיתוח החלות על המגרש, אגרות והיטלים כולל היטל השבחה, דרכי הגישה אליו, מיקומו, וכן את כל הגורמים האחרים העשויים להשפיע על הצעתו לרכישת הזכויות במגרש, הגיש הצעה כאמור בהתאם לתנאי הסכם זה, לפיה הוא מעוניין לרכוש את הזכויות במקרקעין במצבם AS IS במעמד חתימת הסכם זה (להלן: "הצעת הקונה");
- והואיל:** והמוכרת, לאחר בדיקת הצעת הקונה והמלצת ועדת המכרזים בישיבתה מס' _____ מתאריך _____ החליטה לקבל הצעתו הנ"ל ולהתיר חתימתו של הסכם זה;
- 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 המוכרת לקונה בכתב על אי קבלתה, או והיה והמוכרת תודיע לקונה על קבלת הצעתו, תחייב ההצעה את הקונה כהסכם מחייב לכל דבר וענין, למעט במקרה בו המוכרת לא תודיע לקונה על קבלת ההצעה או דחייתה עד תום 6 (שישה) חודשים ממועד חתימת הקונה על נוסח הסכם זה שאז יהא הקונה פטור מהתחייבויותיו ובכפוף להשבת הערבות שמסר הקונה למוכרת לידי הקונה, לא תהיה למי מהצדדים כל טענה ו/או תביעה האחד כלפי משנהו;
- והואיל:** והאמור בנוסח הסכם זה יחייב את המוכרת רק אם ובמידה ויאושר על ידי ההנהלה והדירקטוריון של המוכרת ומשרד הפנים ויחתמו עליו המורשים לחתום בשם המוכרת לאחר אישורו כאמור 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 יהיו של יחידי הקונה יחד בחלקים שווים ביניהם וכל עוד לא נאמר במפורש אחרת.
- 1.4. מסמכי המכרז, על נספחיו, לרבות הצעת הקונה מהווים חלק בלתי נפרד מההסכם.

2. מהות ההסכם

המוכרת מוכרת בזה לקונה והקונה רוכש בזה מאת המוכרת את מלוא הזכויות שלה במקרקעין, במצבם במעמד חתימת הסכם זה. **המוכרת אינה אחראית לכל אי התאמה בין הבנוי בפועל לבין היתר הבניה ו/או הרישום בפנקסי המקרקעין. 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), לרבות כל פגם נסתר.**

למען הסר ספק מודגש בזאת, שעסקת המכר מותנית בתשלום מלוא התמורה על ידי הקונה למוכרת ומילוי כל יתר התחייבויות הקונה כאמור לעיל ולהלן בהסכם זה.

3. הצהרות הצדדים:

הקונה מצהיר בזה כי:

- 3.1. הוא ביקר במקרקעין, בחן ובדק את הזכויות במקרקעין ואת מצבם מבחינה פיזית, משפטית, רישומית, תכנונית, עובדתית ומכל בחינה אחרת, לרבות סביבתם, דרכי הגישה אליהם, את השימושים בבניין/המבנה – לרבות בחלקי הבנין/המבנה שאינם בבעלות המוכרת ובלא לגרוע מכלליות האמור בדק את זכויותיה של המוכרת במקרקעין כמופיע בלשכת רישום המקרקעין ועל פי כל דין, וכן 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, 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 מטרותיו ולשביעות רצונו המלאה והמוחלטת, ואין ולא תהיה לו כל טענה מכל מין וסוג שהוא בקשר עם הנכס והזכויות בו, כלפי המוכרת ו/או מי מטעמה.
- 3.2. 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.

- 3.3. מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בהסכם זה, הוא בדק היטב את מצב התחזוקה של הנכס, ידוע לו כי הנכס, מערכותיו ומתקניו הינם ישנים והוא רוכש אותם במצבם AS IS והוא מוותר בזה על כל טענת מום, פגם, ליקוי ו/או אי התאמה.
- 3.4. בלי לגרוע מכלליות כל הוראה אחרת בהסכם זה, ידוע לו שנתוני שטחם של המקרקעין המופיעים במבוא להסכם זה הינם על בסיס הרשום ברשות מקרקעי ישראל ו/או הידוע למוכרת בלבד והם בגדר נתוני אומדן בלתי מחייבים שייתכן ויחולו בהם שינויים ואין הם משקפים בהכרח את נתוני המקרקעין בפועל, וכי מצב הנכס בפועל לאחר ובכפוף לכל הפקעה ו/או שינוי ייעוד הוא שיקבע, והקונה מוותר על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בעניין זה והוא רוכש את הנכס לאחר שביצע את כל הבדיקות הנחוצות מבחינתו ביחס לנכס כמתחייב.
- 3.5. 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 המוכרת ו/או של מי מטעמה ו/או בשמה ו/או של מי שטיפל עבור המוכרת במכירת הזכויות במקרקעין, וכן לא הסתמך על זכויות ו/או אישורים ו/או הבטחות ו/או מצגים שניתנו - במידה וניתנו - ע"י גורם כלשהו למוכרת.
- 3.6. בכל מקרה, אין ולא תהיינה לו כלפי המוכרת ו/או מי מטעמה ו/או בשמה ו/או כלפי מי שטיפל עבור המוכרת במכירת הזכויות במקרקעין כל טענות, תביעות ודרישות בדבר פגם, אי התאמה או ליקוי במקרקעין או בזכויות במקרקעין, ואין לו ולא תהיינה לו כל טענות, תביעות ודרישות בגין טעות או הטעיה והוא מוותר בזה באורח בלתי חוזר על טענות, תביעות ודרישות כאמור.
- 3.7. ידוע לקונה שהנכס מושכר בשכירות בלתי מוגנת לצד ג' והוא רוכש את הנכס בכפוף להסכם השכירות ומוכן לקבל על עצמו את זכויותיה וחובותיה של המוכרת על פי הסכם השכירות.
- 3.8. הקונה מצהיר בזה כי לא חלה עליו כל מניעה שבדין ו/או בהסכם המונעת ממנו מלהתקשר בהסכם זה ולמלא אחר כל החיובים המפורטים בו.
- 3.9. ידוע לקונה והוא מסכים כי התנאים הכלולים במסמכי המכרז מהווים חלק בלתי נפרד מתנאי הצעתו של הקונה לרכישת הזכויות במקרקעין ותנאי הסכם זה, וזאת בין אם נחתמו מסמכי המכרז על-ידי הקונה כנדרש ממנו ובין אם לאו.
- 3.10. **ידוע לקונה שההצהרות המפורטות בסעיף קטן 3 לעיל והאמור בסעיף קטן 2 לעיל נמנו על המצגים, ההבטחות וההתחייבויות עליהם הסתמכה המוכרת בהחליטה להתקשר עם הקונה בהסכם זה, וכי אם יימצא כי הצהרות אלה הינן בלתי נכונות או לקויות, או אם הקונה ייסוג מאיזה מההצהרות, ההבטחות וההתחייבויות כאמור, ייחשב הדבר כהפרה יסודית של הסכם זה.**
- 3.11. ידוע לקונה כי הסכם זה וקיומו תלויים בקיום הליך העברת זכויות בנכס כמקובל ברשות מקרקעי ישראל, וכי על פי הסכם זה, המוכרת תמחה לקונה את זכויותיה במקרקעין. הקונה מצהיר ומאשר כי ידוע לו שהוא יהיה האחראי הבלעדי לרישום הזכויות בנכס ברשות מקרקעי ישראל ולהשלמת כל ההליכים הכרוכים בכך והמוכרת מצדה תצא ידי חובתה בהמצאת כל אותם האישורים הנדרשים ממנה לפי הסכם זה לצורך רישום זכויות הקונה כאמור. על אף האמור לעיל, ככל שתיווצר מניעה ברישום הזכויות על שם הקונה הנובעת ו/או הקשורה במוכרת, לרבות הערה ו/או עיקול וכיו"ב, תהיה המוכרת אחראית על חשבונה להסרת המניעה, באופן שיאפשר לקונה להעביר הזכויות במקרקעין על שמו.
- המוכרת מצהירה בזה כי:**
- 3.12. הינה בעלת הזכויות במקרקעין וכן כי אין לה כל מניעה על פי דין, הסכם או אחרת, המונעת ממנה מלהתקשר בהסכם זה ולבצע את חיוביה על פיו.

- 3.13. זכויותיה במקרקעין רשומות ברשות מקרקעי ישראל, הכל בהתאם לאישור הזכויות וחווה החכירה המצורפים להסכם זה.
- 3.14. זכויותיה במקרקעין נקיים מכל משכנתא, עיקולים או שעבודים.
- 3.15. לא התחייבה כלפי צד ג' כלשהו בכל התחייבות סותרת להתחייבויותיה על-פי הסכם זה.
- 3.16. הנכס מושכר לצד ג' בשכירות שאינה מוגנת עד ליום 31.07.2019 כמפורט בהסכם השכירות המצ"ב כנספח "3".

4. התמורה

- 4.1. תמורת רכישת הזכויות במקרקעין ישלם הקונה למוכרת את התמורה בסך של

_____ ₪ (במילים): _____ שקלים
 (חדשים) (להלן - "התמורה") בתוספת מע"מ כמפורט בסעיף 5.6 להלן, אם יחול, ובתוספת הפרשי הצמדה למדד היסודי, בשיעורים ובמועדים כדלקמן:

- 4.1.1. בתוך 14 ימים מיום שהודע לקונה על חתימת ההסכם ע"י המוכרת (להלן: "יום חתימת ההסכם על ידי המוכרת") ישלם הקונה סך של 30% (שלושים אחוזים) מן התמורה, כשהיא צמודה למדד היסודי ובצירוף מע"מ כדין, בהמחאה בנקאית.

כנגד ביצוע התשלום הנ"ל בפועל יימסר לקונה החוזה חתום ע"י המוכרת, תוזר לקונה הערבות הבנקאית אשר צורפה להצעתו לרכישת הנכס והמוכרת תפקיד בידי הקונה הודעת משכון ובקשה להעברת זכויות ברשות מקרקעי ישראל, חתומות ומאומתות כדין לצורך רישום משכון ודיווח עסקה לרמ"י.

- 4.1.2. סך של 70% (שבעים אחוזים) מן התמורה, כשהוא צמוד למדד היסודי ובצירוף מע"מ כדין, ישולם על ידי הקונה למוכרת עד לא יאוחר מ- 45 (ארבעים וחמישה) ימים מיום חתימת ההסכם על ידי המוכרת.

ככל שבמועד התשלום האחרון טרם הומצאו על ידי המוכרת האישורים המפורטים בסעיף 6.3 להלן (להלן: "אישורי ההעברה") מכל סיבה שהיא, אזי ישולם התשלום האחרון באמצעות המצאת המחאה בנקאית אוטונומית לידי המוכרת, למעט סך של 90,000 ₪ (תשעים אלף שקלים חדשים) (להלן: "הפיקדון"), אשר יועבר בהמחאה בנקאית לפקודת עוה"ד ויופקד על ידיהם בחשבון נאמנות (להלן: "חשבון הנאמנות").

מוסכם בזאת, כי תשלום לעוה"ד כמוהו כתשלום לידי המוכרת.

עוד מוסכם, כי הפיקדון יושקע על ידי עוה"ד בהשקעות סולידיות בלבד בהתאם להוראות המוכרת בכתב, כי עוה"ד יעבירו את הפיקדון על פירותיו למוכרת על פי הוראות הסכם זה ולקונה לא תהיה כל טענה בעניין זה כנגד המוכרת ו/או כנגד עוה"ד. ככל שלא יקבלו הוראה אחרת ישקיעו עוה"ד את הפיקדון בפיקדון פק"מ שיקלי.

בנוסף, מוסכם בזאת כי המוכרת תהיה רשאית להורות לעוה"ד לשלם מתוך הפיקדון כל סכום אשר תידרש לתשלום המיסים החלים עליה על פי הסכם זה, ככל שיחולו, ויתרת הסכום בחשבון הנאמנות תיוותר בנאמנות עד להמצאת האישורים.

- 4.1.3. עוה"ד יהיו רשאים להעביר את הפיקדון בצירוף הפירות שיתווספו לסכום קרן הפיקדון מיד לאחר המצאת האישורים לבי"כ הקונה.

- 4.1.4. חתימת הקונה על גבי הסכם זה מהווה הוראה בלתי חוזרת הניתנת על ידיו לעוה"ד לפעול כאמור לעיל. הקונה מסכים עוד כי על אף העובדה שהפקדון יופקד בידי עוה"ד בנאמנות, ישמשו עוה"ד כבאי כוחה של המוכרת בלבד, לרבות בכל עניין הנובע מהסכם זה ו/או הקשור בו.
- 4.1.5. הצדדים מוותרים בזה על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי עוה"ד במידה ונהגו כאמור בסעיפים 4.1.3 עד 4.1.4 דלעיל.
- 4.1.6. למען הסר ספק הפירות שיתווספו לסכום הקרן של התשלום האחרון יהיו שייכים בלעדית למוכרת.
- 4.1.7. בגין כל תשלום ותשלום בגין התמורה אשר בוצע על ידי הקונה על פי הסכם זה, תמציא המוכרת לידי הקונה טופס דיווח עסקת אקראי בגין המע"מ החל על אותו תשלום, וזאת לא יאוחר מהיום ה-15 לחודש העוקב של אותו תשלום.
- 4.2. כל תשלום שיבוצע לידי המוכרת כאמור בהסכם זה, יבוצע בהמחאה בנקאית לפקודת המוכרת.
- 4.3. המוכרת לא תהיה חייבת לקבל מן הקונה תשלום כלשהו בגין התמורה לפני הגיע מועד פירעונו המוסכם.
- 4.4. איחור שעלה על 5 ימי עסקים בביצוע תשלום כלשהו על חשבון התמורה יחייב את הקונה בתשלום הסכום שבפיגור בתוספת ריבית חריגה כפי שתהיה מקובלת מעת לעת לגבי יתרה בלתי מאושרת 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 למוכרת במקרה כזה כלפי הקונה על פי הסכם זה ו/או הדין, ומבלי לפגוע בחובת הקונה לשלם כל תשלום במועדו קבוע בהסכם זה.
- איחור שעלה על 14 ימי עסקים בביצוע תשלום כלשהו על חשבון התמורה יהווה הפרה יסודית של הסכם זה ע"י הקונה, והמוכרת תהא רשאית לחזור בה מן ההסכם כולו ו/או לדרוש אכיפת ההסכם והמוכרת תהיה זכאית לפיצויים קבועים ומוערכים מראש, כקבוע בסעיף 8.2 להלן, ללא כל צורך בהוכחת נזקה.
- הקונה מצהיר ומסכים בזאת, כי חישובי התמורה ו/או יתרת התמורה ו/או כל חישוב אחר הנוגע לתמורה, לרבות חישובים בגין פיגורים בתשלום התמורה או כל חלק ממנה, שיערכו על-ידי המוכרת, יהיו נאמנים עליו ויחשבו כראיה לכאורה לנכונותם.
- 4.5. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי הקונה יחשב כמי ששילם את התמורה במלואה ובמועדה, אך ורק עם קבלת אישור בכתב מהמוכרת 10 ימים לאחר ביצוע התשלום האחרון, כי שילם למוכרת את התמורה בהתאם להסכם זה.
- 4.6. על אף האמור בכל מקום בהסכם זה, מודגש בזאת כי, בכל מקרה, רק עם קבלת אישור בכתב מהמוכרת כאמור, יהיה רשאי הקונה לקבל את ייפוי הכח הבלתי חוזר ומסמכי ההעברה לידיו כמצוין בסעיף 6.3 להלן, וזאת במועד הקבוע בסעיף 6.4 להלן.

5. מסים ותשלומי חובה

- 5.1. אם יחול מס שבח מקרקעין בגין העסקה נשוא הסכם זה (להלן - "העסקה") הוא יחול על המוכרת וישולם על ידה. מובהר בזאת כי המוכרת תוכל להגיש השגה ו/או ערר ו/או לנקוט בכל הליך חוקי אחר בקשר לגובה המס המוטל עליה, והיא תהא הזכאית לקבלת כל החזר, אם זה יינתן.

- 5.2. מס רכישה בגין העסקה יחול על הקונה וישולם על ידיו כחוק. הקונה יהא אחראי לכל עניין ודיווח לרשויות המס בקשר עם רכישת הנכס על פי הסכם זה על ידיו.
- 5.3. בכוונת המוכרת לפעול על פי כל דין למתן פטור למוכרת מהיטל השבחה החל על המקרקעין בגין תכנית בנין עיר שפורסמה למתן תוקף עד ליום חתימת הסכם זה, וזאת בהתאם להוראות סעיף 19 (ב) (4) לתוספת השלישית של חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 ו/או בהתאם לכל הוראת דין אחרת ולקונה לא תהא כל טענה כנגד המוכרת בשל כך. רק אם וככל שלא יחול פטור כאמור, תישא המוכרת בהיטל השבחה החל על המקרקעין, אם וככל שחל, בגין תכנית בנין עיר שפורסמה למתן תוקף עד ליום חתימת הסכם זה ו/או בגין הקלה ו/או שימוש חורג שנתבקשו על ידי המוכרת טרם מועד חתימת הסכם זה בלבד. כל חיוב אחר בהיטל השבחה יחול וישולם על ידי הקונה. להסרת ספק, יובהר כי הקונה יישא גם בכל חבות הנובעת מהקלה ו/או שימוש חורג היה והקונה יבקש גם ביחס לתוכנית שנכנסה לתוקף לפני חתימת הסכם זה.
- 5.4. חוב בגין היטלי פיתוח למיניהם לרבות היטלי תיעול, ביוב, סלילה, כבישים, מדרכות וכיו"ב (להלן: "היטלי פיתוח") בגין המקרקעין, יחול כדלקמן:
- 5.4.1. חוב היטלי פיתוח שנדרש בכתב מהמוכרת עד ליום חתימת הסכם זה על ידי הקונה, והינו בגין מרכיב הקרקע ומרכיב הבניה הקיימת בפועל נכון למועד חתימת הסכם זה על ידי הקונה, יחול וישולם על ידי המוכרת.
- 5.4.2. כל חוב בגין היטלי פיתוח אשר יחול בגין מרכיב הבניה שטרם נוצלה בפועל, יחול על הקונה, אף אם נדרש מהמוכרת טרם חתימת הקונה על ההסכם.
- 5.4.3. ממועד החתימה על הסכם זה על ידי הקונה ואילך, כל חוב היטלי פיתוח כאמור, ללא יוצא מן הכלל, יחול על הקונה וישולם על ידו.
- 5.5. בכפוף לאמור בסעיף 5.3 ו-5.4 דלעיל, תשלומי יתר המסים, לרבות תשלומי חובה ותשלומים אחרים, האגרות, ההיטלים, ותשלומי החובה החלים על המקרקעין ו/או על המחזיק במקרקעין, לרבות ארנונה, מים וחשמל, לפי העניין, ביחס לתקופה שעד למועד המסירה כהגדרתו בסעיף 6.1 להלן, יחולו על המוכרת וישולמו על ידה, וביחס לתקופה שממועד המסירה ואילך, כל התשלומים הללו יחולו על הקונה וישולמו על ידו בלבד. האמור לעיל יחול גם במקרה והקונה לא קיבל את החזקה בנכס במועד המסירה שנקבע וזאת מחמת הפרת הסכם זה על ידו ו/או בשל היות הנכס מושכר צד ג'.
- 5.6. 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- 12 לחודש העוקב שלאחר ביצוע התשלום בפועל. מובהר כי בכל מקרה, סכום המע"מ החל על התשלום האחרון יועבר לידי המוכרת במועד מסירת החזקה בשיק בנקאי שמועד פרעונו יינו יום מסירת החזקה בפועל או במועד הקבוע בחוק לתשלום, על פי המועד המוקדם מבין השניים, אף אם לא יהיו בידיה כל האישורים המפורטים בסעיף 6.3 להסכם וסכומי מע"מ אינם מיועדים להפקדה בנאמנות בכל מקרה.
- 5.7. כל תשלום ו/או אגרה נדרשת בגין העסקה ו/או בגין ביצוע הליכי העברת הזכויות ורישום הזכויות בנכס על שם הקונה, אם וככל שיחולו תשלומים מעין אלה וכן כל הוצאה ו/או תשלום נוסף לגבי הנכס, יחולו על הקונה וישולמו על ידו בלבד.
- 5.8. הוצאות הקשורות בהתקנה וחיבור של מוני מים וחשמל, אם יידרשו, יחולו על הקונה בלבד.

בכפוף לקיום התחייבויות הקונה כלפיה מתחייבת המוכרת כדלקמן :

- 6.1. בכפוף לתשלום התמורה במלואה בתוספת מע"מ, וקיום כל יתר התחייבויות הקונה, במלואן ובמועדן, תמסור המוכרת את החזקה במקרקעין לידי הקונה תוך 14 (ארבעה עשר) ימים מיום ביצוע התשלום האחרון עפ"י ההסכם, כשהמקרקעין במצבם AS IS נכון ליום חתימת ההסכם ובכפוף לאמור בסעיף 3 לעיל (להלן - "**מועד המסירה**").
- 6.2. מובהר בזה כי היות והנכס מושכר לצד ג' בשכירות בלתי מוגנת, מסירת החזקה ו/או מועד המסירה משמעותן מסירת מסמכי ההעברה הדרושים לקונה לצורך רישום הזכויות בנכס על שמו והמחאת זכויות המוכרת עפ"י הסכם השכירות לקונה, וכי החל ממועד המסירה יהיה הקונה אחראי למקרקעין לכל דבר ועניין, ויחול עליו כל חיוב, מס, תשלום וכיוצא בזה, החלים על בעלים ו/או על מחזיק במקרקעין, גם אם לא הגיע לקבל את החזקה במקרקעין וגם אם לא שילם את התשלום האחרון במלואו.
- 6.3. יראו את המוכרת ו/או מי שטיפל עבור המוכרת במכירת הזכויות במקרקעין כמי שעמדו במלוא חיוביהם כלפי הקונה עפ"י הסכם זה, אם ימציאו לקונה או לב"כ הקונה את האישורים והמסמכים כדלהלן :
- 6.3.1. יפוי כח בלתי חוזר להעברת הזכויות במקרקעין על שם הקונה בנוסח המצורף להסכם זה **כנספח "4"**.
- 6.3.2. כתיבי העברה המופנים לרשות מקרקעי ישראל חתומים ומאומתים כדין.
- 6.3.3. בקשה להעברת זכויות ברשות מקרקעי ישראל חתומה ומאומתים כדין.
- 6.3.4. תצהיר על היעדר חריגות בנייה בנוסח המקובל ברשות מקרקעי ישראל, חתום ומאומת כדין.
- 6.3.5. אישור שלטונות מס שבח מקרקעין מופנה ללשכת רישום המקרקעין לצורך העברת הזכויות במקרקעין על שם הקונה.
- 6.3.6. אישור המועצה והוועדה המקומית לתכנון ובניה, מופנים ללשכת רישום המקרקעין לשם העברת הזכויות במקרקעין על שם הקונה למעט אם מסירתם או מסירת איזה מהם התעכבה בגלל חוב החל על הקונה על פי הוראות הסכם זה.
- 6.3.7. פרוטוקול המוכרת מאומת כדין, המאשר את מכירת המקרקעין והעברת הזכויות במקרקעין על שם הקונה.
- (לעיל ולהלן : "**מסמכי ההעברה**")
- 6.4. מוסכם בזאת, מסמכי ההעברה יימסרו לב"כ הקונה לא יאוחר מ-14 ימים לאחר ביצוע תשלום התמורה האחרון ולאחר שיוכח למוכרת לשביעות רצונה, כי כל התמורה שולמה במלואה ובמועדה.
- 6.5. 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 המוכרת לשמו.
- 6.6. אם ימנע מהמוכרת להמציא לקונה אחד או יותר מהמסמכים המפורטים לעיל, עקב מחדלו או אשמתו של הקונה, המוכרת לא תהיה אחראית להמצאת אותו מסמך, והעדו לא ישחרר את הקונה מחובתו לשלם את יתרת התמורה כאמור בסעיף 4 לעיל ו/או יאפשר העברת יתרת הפקדון לידי המוכרת.
- 6.7. מובהר בזה במפורש, כי המוכרת איננה אחראית להמצאת האישורים, כהגדרתם לעיל, במועד התשלום האחרון, וכי ידוע לקונה כי עשויים לחול עיכובים בהמצאת האישורים לפרק זמן בלתי קצוב, והקונה מוותר על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה נגד המוכרת בעניין זה. בכל מקרה של עיכוב בהמצאת האישורים, הקונה לא יהיה רשאי לעכב כל תשלום החל עליו בהתאם להוראות הסכם זה. במקרה של עיכוב כאמור, יחולו הוראות סעיף 4 לעיל הנוגעות לעניין. על אף האמור לעיל, מוסכם בזאת על הצדדים, כי אם בתוך 24 (עשרים וארבעה) חודשים ממועד

חתימת הסכם זה לא יתקבלו האישורים, הצדדים נותנים בזאת הוראה בלתי חוזרת לעוה"ד לעשות שימוש בכספי הפיקדון, ככל שיידרש, לצורך קבלת האישורים לרבות לשם העמדת ערבות ומבלי לגרוע מכל טענה של המוכרת לפטור ו/או להפחתה ומזכותה לנקוט בכל הליך העומד לרשותה לפי כל דין.

6.8. המוכרת תחתום על כל מסמך כלפי בנק (להלן: "**הבנק**") שממנו הקונה יבקש לקבל הלוואה כמקובל בבנקים ובלבד שהנוסח יהיה מקובל על המוכרת, וזאת כפוף לכך ששולמו קודם לכן חלק התמורה המפורט בס"ק 4.1.1 לעיל, ובנוסף כפוף לכך שההלוואה מיועדת למימון יתרת התמורה כפי שתהיה בעת העמדת ההלוואה, והמסמך לא יטיל עליה כל התחייבות כספית או אחרת, כלפי אותו בנק פרט להסכמה לשעבוד זכויותיו החוזיות של הקונה על פי הסכם זה בלבד, וכי בכל מקרה יהיה רשאי הבנק לפעול רק כלפי הקונה ו/או הנכס ולא כלפי המוכרת. **בכל מקרה סכום ההלוואה במלואו יועבר במישרין ע"י הבנק למוכרת ו/או לעוה"ד, הכל בהתאם להוראות הסכם זה.**

6.9. המוכרת תהיה רשאית להעיר הערות לכל אחד ממסמכי הבנק עליו תתבקש לחתום.

6.10. במסמכי הבנק יובהר כי כנגד השבה של סכום ההלוואה ששולם לידי המוכרת על ידי הבנק בפועל (דהיינו הסכום הנומינלי) יסכים הבנק למחיקת ההערה שתירשם בגין התחייבות לרישום משכנתא ו/או למחיקת המשכנתא ו/או השעבוד ו/או המשכון ו/או כל רישום אחר שנרשם לטובתו בלא תנאי נוסף.

6.11. הקונה מתחייב שבמסמכי הבנק הוא יתחייב כלפי הבנק לרשום את הזכויות במקרקעין על שמו בלשכת רישום המקרקעין, אך ורק בכפוף לרישום המשכנתא על שם הבנק.

6.12. כמו כן אם מכל סיבה שהיא לא תינתן לקונה ההלוואה או שלא ניתן לקבל הלוואה בגין הנכס 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.

6.13. הקונה ימציא לבנק נותן ההלוואה, הוראה בלתי חוזרת מטעמו להעברת כספי ההלוואה ישירות למוכרת ו/או לעוה"ד לפי העניין. ההוראה תכלול גם הודעה על המחאת זכויותיו לקבלת כספי ההלוואה למוכרת (להלן: "**ההוראה הבלתי חוזרת**").
הקונה ימציא למוכרת העתק מההוראה הבלתי חוזרת, עם אישור הבנק על הסכמתו לביצוע האמור בה, והתחייבות הבנק, כי כנגד חתימת המסמכים עליהם נדרשת חתימת המוכרת כמוכר בנוסח שיהיה מקובל על המוכרת, הבנק יעביר את סכום ההלוואה ישירות למוכרת, ובכל מקרה, להתחייבות עליה תחתום המוכרת יתווסף סעיף מתאים ועל פיו כניסת ההתחייבות לתוקף מותנית בהעברת מלוא כספי ההלוואה ישירות לחשבון המוכרת ו/או לחשבון הנאמנות, לפי העניין.

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 המשכנתא שנרשמו לטובתו, יהווה חלק מסכום ההשבה לקונה במקרה של ביטול ההסכם, והקונה מוותר בזאת באופן בלתי חוזר על כל טענה ו/או תביעה בעניין.

פעולות שבאחריות הקונה .7

7.1. הקונה מתחייב, לאחר תשלום מלוא התמורה למוכרת כאמור בסעיף 4 לעיל, לבצע את העברת הזכויות במקרקעין משמה של המוכרת לשמו. 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 וישא בכל ההוצאות והאגרות הכרוכות בכך, תוך 6 (שישה) חודשים לכל המאוחר, לאחר שהמוכרת תמציא לידיה את המסמכים שחובת המצאתם עליה בהתאם להוראות ההסכם, הכל בכפוף להוראות ההסכם זה.

- 7.2 המוכרת 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 6.3 לעיל, ומוועד 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 ברשות מקרקעי ישראל וכל הכרוך בכך והכל בכפוף לכך שככל שתיווצר מניעה ברישום הזכויות על שם הקונה הנובעת ו/או הקשורה במוכרת, לרבות כל הערה ו/או עיקול וכיו"ב, תהיה המוכרת אחראית, על חשבונה, להסרת המניעה, באופן שיאפשר לקונה להעביר הזכויות במקרקעין על שמו.
- 7.3 מוסכם בזאת, כי הקונה בלבד הינו האחראי לבדיקת כל הדרישות בקשר עם העברת הזכויות על שם הקונה ורישום הזכויות במקרקעין וכי הקונה לא יכול לטעון טענה כלשהי נגד המוכרת ו/או מי מטעמה בגין דרישות שתועלנה כדי לאשר את ההעברה הנ"ל, אם ובמידה שתועלנה דרישות כלשהן ו/או בנוגע לרישום הזכויות בנכס.
- 7.4 להבטחת כל התחייבויות וכל זכויות המוכרת על פי הסכם זה ועל פי כל דין, ימסור הקונה למוכרת טרם חתימת ההסכם על ידי המוכרת, יפוי כח בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה **כנספח "5"** 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 משכנתא שקיבל הקונה לצורך מימון התמורה (להלן: **"יפוי כח הקונה"**). היה הקונה תאגיד, ימסור הקונה, בנוסף ליפוי כח הקונה ביום חתימת ההסכם על ידו, פרוטוקול התאגיד מאומת כדין, בנוסח המצורף להסכם זה **כנספח "6"**. עוה"ד לא יעשו שימוש בייפוי הכח הנ"ל אלא אם נמסרה לקונה התראה בכתב אודות ההפרה והקונה לא תיקנה בתוך 15 ימים ממועד מסירת ההתראה.
- 7.5 הופר ההסכם ע"י הקונה הפרה יסודית והמוכרת בחרה לחזור בה מההסכם, תשיב המוכרת לקונה את כל הסכומים ששולמו על ידו בניכוי הפיצוי המוסכם על פי הסכם זה.
- 7.6 חתימת יפוי כח הקונה תהווה תנאי נוסף לחתימת ההסכם על ידי המוכרת, אך בכל מקרה של סירוב הקונה לחתום על יפוי הכח יחשב הדבר כהפרה יסודית של הסכם זה לכל דבר וענין וישמש עילה, בין היתר, לחילוט הערבות הבנקאית שנמסרה על ידי הקונה.
- 7.7 יפוי הכוח יוחזר לקונה לאחר קיום מלוא התחייבויותיו על פי הסכם זה לרבות תשלום מלוא סכום התמורה במלואה ובמועדה וכנגד קבלת אישורו בכתב כי המוכרת קיימה את כל התחייבויותיה על פי ההסכם.
- 7.8 הקונה מסמיך בזה מראש את עוה"ד על פי יפוי כח הקונה, להפעיל את סמכויותיהם על פי יפוי כח הקונה, כל אימת שההסכם הופר על ידי הקונה. הקונה מוותר בזה מראש על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי עוה"ד בכל מקרה שבו הם יפעילו את סמכותם על פי יפוי כח הקונה.
- 7.9 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 בס"ק 4.1.1 לעיל.
- 7.10 במקרה שבו הסכם זה יופר על ידי הקונה בהפרה יסודית ובוטל בעקבות זאת, תהיה רשאית המוכרת, והקונה נותן הסכמתו למוכרת מראש, להחזיר לבנק את כל כספי ההלוואה שנתן הבנק לקונה ואשר בגינה ניתן כתב ההתחייבות לטובתו, וזאת על חשבונו של הקונה ומתוך הכספים ששילם למוכרת 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 המוכרת על כל בקשה ו/או התחייבות לרישום משכנתא על הנכס לטובת בנק מממן מטעם הקונה כמפורט להלן. כמו כן במקרה כאמור ממחה הקונה למוכרת כל זכות הקיימת לו, ככל שקיימת, לקבלת החזר מקדמת מס השבח אשר תוחזר על ידי רשויות מיסוי מקרקעין בעקבות ביטול הסכם זה.

שונות .8

- 8.1 הצדדים מתחייבים לחתום על כל ההצהרות, התעודות והמסמכים שיידרשו לשם קיום התחייבויותיהם על פי הסכם זה.
- 8.2 הופר ההסכם בהפרה יסודית על ידי הקונה ולא בוטל ההסכם בשל ההפרה, ישלם הקונה למוכרת כפיצוי מוסכם ומוערך מראש סך של 10% מן התמורה.
- הופר ההסכם בהפרה יסודית על-ידי הקונה ובוטל ההסכם בשל ההפרה, ישלם הקונה למוכרת כפיצוי מוסכם ומוערך מראש סך של 20% מהתמורה.
- הצדדים מצהירים, כי קבעו את הסכומים הנ"ל לאחר ששקלו ומצאו כי סכום זה ישקף את הנוק המינימלי הצפוי למוכרת עקב הפרה יסודית של ההסכם, והכל מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה אחרים המוקנים למוכרת עפ"י הסכם זה ו/או הדין.
- הסכומים כאמור יישאו ריבית בשיעור כמפורט בסעיף 4.4 לעיל מיום ההפרה ועד ליום התשלום בפועל.
- בלי לגרוע מן האמור לעיל, תהיה המוכרת רשאית לחלט את הערבות הבנקאית, כהגדרתה בסעיף 9 להלן 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 הערבות הבנקאית אשר תצורף להצעת הקונה לרכישת הנכס, תשמש להבטחת כל התחייבויות הקונה על פי הסכם זה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תהיה המוכרת רשאית לחלט את הערבות, ללא צורך במתן הודעת חילוט מראש, בכל מקרה שהקונה יחזור בו מהצעתו ו/או יפר אותה ו/או יפר את ההסכם אם תתקבל הצעתו.
- 8.4 שום דבר מן האמור בהסכם זה לא יגרע מתרופות נוספות שיעמדו לרשות המוכרת כנגד הקונה עקב הפרת ההסכם, על פי הסכם זה ו/או על פי הוראות כל דין.
- 8.5 מיום חתימת הסכם זה על ידי הקונה ואילך, לא יהא תוקף לכל פרסום, הסכמה, מצג, הבטחה, ערובה או התחייבות שנעשו על ידי הצדדים או ביניהם בקשר עם הזכויות במקרקעין, רכישתן או מכירתן, זולת אם נכללו ונאמרו מפורשות בהסכם זה ובנספחיו, והסכם זה ממצה ומגבש את כל המוסכם בין הצדדים.
- 8.6 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.
- 8.7 הפרת כל אחת מההתחייבויות כמפורט בסעיפים 3, 4, 5 ו-7 להסכם זה תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.
- 8.8 לבתי המשפט בבאר שבע תהיה הסמכות הייחודית והבלעדית לדון בכל עניין הקשור להסכם ו/או הנובע ממנו, אולם למרות האמור למוכרת בלבד תהיה הזכות לפנות לכל בית משפט מוסמך אחר.

תוקף ההסכם

9. הסכם זה ייכנס לתוקף רק לאחר אישורו ע"י ההנהלה והדירקטוריון של המוכרת וחתירתו על ידי מורשי החתימה של המוכרת ופירעון התשלום הראשון לעיל, ואולם מובהר מפורשות כי עד למועד זה, או עד למועד שבו תודיע המוכרת לקונה על אי קבלת הצעתו, ייחשב הסכם זה החתום על ידי הקונה כהצעה בלתי חוזרת שהקונה לא יהיה רשאי לחזור ממנה ו/או להפרה. אין באמור כדי לגרוע מסיפא ה"הואיל" הרביעי לעיל.

כתובות הצדדים והודעות .10

- 10.1 לצורך ההסכם כתובות הצדדים הן:

המוכרת - אצל עו"ד קובי פודגייצקי, מרח' העצמאות 40, באר שבע
טל: 08-6650556 פקס: 08-8682443

הקונה/הקונים - כתובת: _____

מס' טלפון לקבלת הודעות: _____

כתובת דוא"ל: _____

10.2. כל הודעה שתישלח מצד אחד למשנהו לכתובתו כאמור בסעיף 11.1 לעיל תיחשב כאילו נתקבלה כעבור 72 שעות ממועד משלוחה בדואר רשום ואם נמסרה ביד, במועד שבו התקבלה בפועל.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____ המוכרת

_____ הקונה

אימות חתימות בידי עו"ד:

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

תאריך: _____, עו"ד _____

במקרה שהמזיע הינו תאגיד:

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

תאריך: _____, עו"ד _____

נספח "4"יפוי כח בלתי חוזר

אנו החתומים מטה, **החברה לפיתוח מצפה רמון בע"מ ח.פ. 51026622**, ממנים בזה את עוה"ד עוה"ד קובי פודגייצקי ו/או עו"ד לאה פודגייצקי ו/או עו"ד שגיא פודגייצקי את כולם ביחד ו/או כל אחד מהם לחוד, להיות לבי"כ החוקרים שלי/נו לשם עשייתן בשמי/נו ובמקומי/נו של כל הפעולות הבאות או חלק מהן:

1. למכור ולהעביר ל _____ (להלן - "צד ג'") ו/או לפקודתו את כל זכויותינו בחנות מס' 7, הנמצאת במרכז המסחרי הידוע בשם "מרכז חכמוב", ברח' נחל ציה 7, מצפה רמון מצפה רמון הרשומה ברשות מקרקעי ישראל תיק מס' 60823059 והידועה כחלקה: 7, בגוש: 39591, (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 _____ ביננו לבין צד ג'.
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, עיכוב 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, פינוי, 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, 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 לילנו 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 חשבוננו של צד ג' בלבד.

ולראיה באתי/נו על החתום:

החברה לפיתוח מצפה רמון

אני הח"מ, _____, עו"ד מאשר חתימת מרשתי, החברה לפיתוח מצפה רמון, על יפוי הכח הנ"ל.

חתימה:

תאריך,

נספח "5"**יפוי כח בלתי חוזר**

אנו הח"מ, _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____, מורשה/י חתימה בחברה _____ ח.פ. _____, _____

ממנה/ים בזה את עוה"ד קובי פודגייצקי ו/או עו"ד לאה פודגייצקי ו/או עו"ד שגיא פודגייצקי 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. לבטל, להחזיר ולהעביר לחברה לפיתוח מצפה רמון בע"מ (להלן: "צד ג'") ו/או לפקודתה את כל הזכויות בחנות מס' 7, הנמצאת במרכז המסחרי הידוע בשם "מרכז חכמוב", ברח' נחל ציה 7, מצפה רמון מצפה רמון הרשומה ברשות מקרקעי ישראל תיק מס' 60823059 והידועה כחלקה: 7, בגוש: 39591 על כל המחובר אליה. (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 והצווים על-פיו, לתקן כל מיני רישומים בנוגע לרכוש הנ"ל, לבקש ולבצע חלוקה, פרצלציה, הפרדה, קומבינציה, איחוד ודרך כלל כל טרנזקציה ורישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לרכוש הנ"ל או חלק ממנו.
3. 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.
4. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, להופיע במשרד ספרי האחוזה, מחלקת הסדר ורישום קרקעות ולשכות רישום המקרקעין, בתי משפט, בתי דין וועדות ערר מכל הדרגות ומכל הסוגים, מינהל מקרקעי ישראל, 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.
5. 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 פטירת/נו ו/או פירוק/נו ו/או פשיטת רגלינו והוא יחייב גם את יורשי/נו, אפוטרופסי/נו ומנהלי עזבוני/נו או מפרקי/נו או כל מי שיקבל את נכסי/נו לאחר פירוק/נו או פשיטת רגלינו.
6. יפוי כח זה ישאר בתוקף גם לאחר מות/נו או פירוק/נו או פשיטת רגלינו ויחייב את יורשי/נו ואת יורשי יורשי/נו ו/או מפרקי/נו ו/או את כונסי נכסינו ו/או כל מי שיקבל את נכסינו לאחר פירוק/נו או פשיטת רגלינו הואיל ותלויות בו זכויות צד ג'.

ולראיה באתי/נו על החתום:

אני הח"מ _____, עו"ד, מאשר בזאת חתימת הנ"ל.

_____ : חתימה

_____ : תאריך

נספח "6"ח.פ.

(להלן: "החברה")

פרוטוקולנוכחים: על פי מניין חוקייו"ר האסיפה: ה"ה ת.ז.הוחלט:

1. לאשר את רכישת המקרקעין הידועים כחנות מס' 7, הנמצאת במרכז המסחרי הידוע בשם "מרכז חכמוב", ברח' נחל ציה 7, מצפה רמון מצפה רמון הרשומים ברשות מקרקעי ישראל תיק מס' 60823059 והידועים כחלקה: 7, בגוש: 39591, מהחברה לפיתוח מצפה רמון בע"מ.
2. להסמיך את ה"ה _____ ת.ז. _____ לביצוע הפעולה הנ"ל ולחתום בשם החברה על כל המסמכים הנדרשים והמתחייבים על פי הסכם 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 וכיו"ב.

יו"ר האסיפה

אני הח"מ, עו"ד _____ מאשר כי ההחלטה הנ"ל התקבלה כדין ובהתאם לתקנון החברה וכי החברה קיימת ולא שינתה את שמה וכי ה"ה _____ ת.ז. _____ חתם על הפרוטוקול הנ"ל וחתימתו מחייבת את החברה לכל דבר ועניין.

חתימהתאריך