

## טופס ג' - הסכם

שנערך ונחתם ברמת גן ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ תשע"ט  
ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ 2019

בין : אוניברסיטת בר אילן ע.ר. 58-006-3683  
רחוב מקס ואנה ווב  
רמת גן  
טלפון : 03-5318515  
(להלן : "המוכרת")

### מצד אחד

לבין :

(להלן : "הקונה")

### מצד שני

הואיל : והמוכרת היא החוכרת הרשומה של חלקה 25 בגוש 7814 (להלן : "הפרדס").  
והואיל : והמוכרת פרסמה מכרז פומבי למכירת הפרדס (מספר 4/19) והצעתו של הקונה נבחרה  
כהצעה הזוכה בהחלטת ועדת המכרזים מיום \_\_\_\_\_ ;

### לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן

#### **1. מבוא :**

1.1. המבוא להסכם זה על הצהרות הצדדים המפורטות בו, מהווה חלק בלתי נפרד מן ההסכם.  
כותרות ההסכם נועדו לנוחיות בלבד, ולא ישמשו לפרשנותו.

**2. המכר:**

- 2.1. המוכרת מצהירה כי זכויותיה בנכס הן כמפורט בנסח רשום המקרקעין המצורף כנספח א' ובהסכם החכירה עם רשות מקרקעי ישראל המצורף כנספח ב'.
- 2.2. המוכרת מתחייבת בזה למכור ולהעביר לקונה את כל זכויותיה בפרדס בהתאם לאמור בסעיף קטן 2.1 לעיל ואת החזקה בו והקונה מתחייב לקנות ולקבל את הזכויות בפרדס והחזקה בו, כאמור להלן בהסכם.

**3. הצהרות הקונה:**

- 3.1. הקונה מצהיר ומאשר כי ראה ובדק באופן יסודי את הפרדס, את מצבו התכנוני והמשפטי, שטח ואופן רישומו בלשכת רישום המקרקעין ו/או בכל מרשם מקרקעין רלבנטי וכן בדק אצל הרשויות השונות, לרבות רשויות התכנון.
- 3.2. הקונה מצהיר כי ידוע לו שבהתאם להסכם בין המוכרת לבין רשות מקרקעי ישראל/רשות הפיתוח (להלן: "המחכירה") מטרת החכירה בפרדס היא עיבוד חקלאי: מטע גידולי שדה בעל, גידולי שלחין, לרבות חממות ובתי רשת כל פעילות חקלאית צמחית ובכלל זה, כל גידול חקלאי שיומלץ על ידי משרד החקלאות ויאושר על ידי רשות מנהל מקרקעי ישראל. הקונה מצהיר כי ידוע לו שאין להשתמש במוחכר או בחלקו לכל מטרה אחרת.
- 3.3. בלי למעט מכלליות האמור, הקונה מאשר כי בדק את תנאי הסכם החכירה בין רשות מקרקעי ישראל לבין המוכרת וכי הוא מתחייב לקבל, כמו כן הקונה בדק את מצב הרשום והתכנון של הפרדס בכל רשויות התכנון הרלוונטיות.
- 3.4. הקונה מצהיר עוד כי הוא רוכש את הזכויות בפרדס כפי שהן וכי הוא מצא שהפרדס והזכויות בו מתאימות לצרכיו ולמטרותיו וכי אין לו ולא תהיינה לו כל טענות ו/או תביעות כנגד המוכרת באשר לטיב הזכויות ו/או בגין אי התאמה מכל סוג שהוא לגבי הזכויות הקשורות בו, וכי הוא מוותר על כל ברירה שיש לו לרבות ברירה מחמת טעות, מום ואי התאמה גלויים ו/או נסתרים כלשהם.
- 3.5. מובהר בזאת כי ב"כ המוכרת אינו מייצג בהסכם זה את הקונה, וכי הקונה מיוצג ע"י ב"כ מטעמו.

**4. התמורה:**

- 4.1. תמורת כל התחייבויות המוכרת לפי הסכם זה, מתחייב הקונה לשלם למוכרת את הסך בשקלים השווה ל\_\_\_\_\_ - ש"ח (\_\_\_\_\_) (להלן: "התמורה") שתשולם כדלקמן:

- 4.1.1 מתוך סכום זה, סך השווה ל 7.5% מסכום התמורה לפי חוק מיסוי מקרקעין (או שיעור נמוך יותר, אם הומצא על כך אישור משרדי מיסוי מקרקעין) ישולם ישירות למנהל מיסוי מקרקעין על ידי הקונה כניכוי מס במקור עפ"י תיקון מס 70 לחוק מיסוי מקרקעין. אישור על התשלום יועבר במועד זה לידי המוכרת. יתרת התשלום על פי סעיף זה תועבר לידי המוכרת. המצאת אישור כאמור ימנע מהקונה לקבל את החזקה בממכר ואת מסמכי העברת הזכויות מהמוכרת לקונה.
- 4.1.2 הקונה ימציא למוכרת אישורים בכתב מאת אגף מיסוי מקרקעין אודות המקדמות ששולמו על ידו כאמור לעיל וזאת בתוך המועדים הקבועים בחוק וכתנאי למילוי התחייבויות המוכרת ע"פ הסכם זה.
- 4.1.3 מובהר בזאת כי סכום התמורה לצורך תשלום מס השבח אינו כולל את תוספת המע"מ ככל שיחול.
- 4.1.4 סכום של \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) ₪ שהופקדו ביום \_\_\_\_\_ ייזקף על חשבון התמורה.
- 4.1.5 היתרה תשולם כדלקמן:
- 4.1.6 סכום של \_\_\_\_\_ ישולם במעמד חתימת החוזה \_\_\_\_\_.
- 4.1.7 סכום של \_\_\_\_\_ ₪ ישולם תוך 10 ימים מעת חתימת החוזה בכפוף לכך שתירשם הערת אזהרה לטובת הקונה. אי רשום הערת אזהרה עד למועד זה מטעמים שאינם בשליטת המוכר, לא יעכב את ביצוע התשלום.
- 4.1.8 סכום \_\_\_\_\_ ₪, ישולמו במסירת החזקה וזאת תוך \_\_\_\_\_ ימים מעת חתימת חוזה זה.
- 4.1.9 היתרה בסך \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) ₪ תשולם עם בצוע האמור בסעיף 10 [מסירת החזקה ומסירת המסמכים הנדרשים] להלן לקונה לא יאוחר מעבור \_\_\_\_\_ ימים מעת חתימת חוזה זה.
- 4.1.10 הקונה רשאי להקדים תשלומים, בתיאום עם המוכרת.
- 4.2 סכום התמורה יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן שמפורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, ויישא הפרשי הצמדה למדד כשעור עליית המדד שפורסם לאחרונה לפני כל תשלום, לעומת המדד שהיה ידוע ביום \_\_\_\_\_ היינו: \_\_\_\_\_ נקודות (המדד הבסיסי) ואולם בשום מקרה לא יפחת סכום ההצמדה מההצמדה למדד הבסיסי.
- 4.3 כל התשלומים יבוצעו באוניברסיטה לידי הגזבר בשיקים בנקאיים לפקודת אוניברסיטת בר אילן, או בהעברה בנקאית לחשבון אוניברסיטת בר אילן בבנק המזרחי המאוחד בע"מ סניף 14 חשבון מס' 437880 עבור רכישת חלקה 25, גוש 7814 (הפרדס בקדימה).

5. אי תשלום במועד, יישא ריבית בשיעור הנגבה על משיכת יתר מחשבונות חח"ד לתקופת הפיגור, על ידי בנק המזרחי המאוחד בע"מ. בלי לגרוע מהאמור ובלי למעט מחובת תשלום הריבית החל מהיום הראשון של פיגור בתשלום, פיגור של למעלה מ-10 ימים בתשלום או בחלק ממנו יהווה הפרה יסודית של ההסכם.

5.1. בגין הפרה יסודית של ההסכם ישלם הצד המפר לצד הנפגע פיצוי מוסכם ומוערך מראש בסך עשרה אחוז מסכום התמורה הכולל \_\_\_\_\_ ₪ ( \_\_\_\_\_ ₪) צמודים למדד המחירים לצרכן.

5.2. בלי לפגוע בזכות לפיצויים מוסכמים כאמור לעיל יהא הצד הנפגע זכאי לתבוע כל תרופה או סעד להם הוא זכאי בגין הפרת ההסכם לפי ההסכם או לפי הדין.

5.3. במידה והקונה יפר את ההסכם, תהיה המוכרת זכאית לחלט מתוך הכספים שנתקבלו ע"ח תמורת המגרש את סכום הפיצויים הנקוב לעיל. במידה והמוכרת תפר את החוזה, תהא המוכרת חייבת להחזיר לקונים את מלוא הסכומים ששולמו ע"ח המגרש, עד ליום ההפרה בצירוף הפיצוי הנקוב לעיל.

## 6. ייפוי כוח:

6.1. במועד ביצוע התשלום הראשון על פי סעיף \_\_\_\_\_, תמסור האוניברסיטה בנאמנות לב"כ הקונה ייפוי כוח בלתי חוזר, המסמיך אותו לבצע את כל הפעולות הדרושות לצורך העברת זכויותיה בפרדס לקונה ובלבד שב"כ הקונה יתחייב בכתב שלא לעשות כל שימוש בייפוי הכוח אלא לאחר שהקונה מילא אחר כל התחייבויותיו לפי הסכם זה. כן יימסר לקונה פרוטוקול אישור המכירה לפי הסכם זה מטעם המוכרת.

6.2. במעמד חתימת הסכם זה יחתום הקונה על ייפוי כוח בלתי חוזר על פיו תוסמך המוכרת לחתום בשם ובמקום הקונה על כל המסמכים הדרושים ו/או שידרשו על ידי כל רשות מוסמכת לכך לצורך ביטול ומחיקת רישום הערת אזהרה שתירשם על הדירה בפנקסי המקרקעין לזכות הקונה ולשם ביטול עסקת המכר אצל רשויות מס שבח מקרקעין, במידה וחווה זה יבוטל כדין.

6.2.1. ייפוי הכוח האמור יופקד בנאמנות בלשכת היועץ המשפטי של המוכרת. המוכרת תעשה שימוש בייפוי כוח זה רק לאחר מתן התראה בכתב ומראש בת 30 יום לקונה לתקן את ההפרה, וההפרה לא תוקנה על ידו. על הצדדים תחול חובת השבה בהתאם לדין.

6.2.2. ייפוי הכוח למחיקת הערת אזהרה הנ"ל יושב לקונה לאחר תשלום מלוא התמורה על ידי הקונה על פי הסכם זה.

6.3. אין בחתימת הצדדים על ייפוי הכוח כדי לשחררם מלקיים את התחייבויותיהם על פי הסכם זה בעצמם ולחתום על כל מסמך שחתימתם עליו תידרש, ככל שתידרש לקיום התחייבויותיהם האמורות וככל שלא יהיה די בייפוי הכוח.

## 7. מיסים ותשלומים:

7.1. כל המסים, התשלומים והארנונות השוטפים מכל סוג, בין ממשלתיים ובין עירוניים וכן הוצאות עבור הגידולים החקלאיים החלים על הפרדס, ושיחולו עד יום מסירת החזקה בפרדס לקונה, ישולמו על ידי המוכרת, ואילו כל חוב תשלום או הוצאה שוטפים שיחולו ממועד מסירת החזקה ואילך ישולמו על ידי הקונה. חל עיכוב במסירת החזקה מסיבה התלויה בקונה, יחולו כל חיובי המיסים שבסעיף זה על הקונה החל מהמועד שנקב בהסכם זה כמועד למסירת החזקה.

7.2. הקונה יישא במס רכישה, במע"מ בגין העסקה אם יחול על פי דין, בתשלומי פיתוח, בהיטל השבחה שעילתו נוצרה אחר חתימת ההסכם ובכל תשלום שיוטל על הפרדס, ולא נקבע במפורש כי המוכרת תישא בו וכן בכל תשלום שאינו תשלום שוטף אשר יוטל על הפרדס לאחר חתימת הסכם זה.

7.3. היטל השבחה שעילתו נוצרה עד ליום חתימת ההסכם, מס שבח מקרקעין אם יחול ישולם ע"י המוכרת (בכפוף לתשלום מקדמות על פי דין על ידי הקונה).

8. המוכרת מתחייבת להמציא לקונה במעמד ביצוע התשלום האחרון ע"ח התמורה כמפורט בסעיף 4 לעיל אישורים על ביצוע התשלומים החלים עליה על פי הסכם זה או אישור על פטור מתשלום, לרבות אישור מס שבח מקרקעין, מס רכוש ככל שזה נדרש, ואישור עירייה שיהיה בתוקף עד ליום מסירת החזקה לקונה כשאישורים אלו מופנים לרשם המקרקעין, וכן כל המסמכים הנדרשים ע"י רשם המקרקעין כל זאת בתנאי שהקונה שילם קודם לכן את ההיטלים והמיסים החלים עליו, אם יהיו כאלה.

9. צד אשר לא ישלם את המוטל עליו עפ"י ההסכם, יהא הצד השני רשאי לשלם את התשלום במקומו, לאחר התראה מוקדמת בכת של 14 יום. המשלם יהא זכאי להשבה מידית של הסכום ששולם בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כחוק, מיד לפי דרישה ראשונה.

## 10. מסירת החזקה והעברת הזכויות:

10.1. מסירת החזקה בפרדס תבוצע במקביל ובאותו מועד של סיום תשלום מלוא התמורה. באותו מעמד ימסרו לקונה ייפוי כח בלתי חוזר להעברת הזכויות על שמו, וכן אישורים כמפורט בסעיף 6 לעיל.

10.2. במקרה שלא ניתן יהיה לקבל אישור מהמנויים לעיל עד ליום מסירת החזקה וזאת עקב סיבה הנעוצה במוכרת יופקד סכום של \_\_\_\_\_ ₪ מתוך יתרת התמורה בנאמנות אצל ב"כ הקונה כנאמן ("הנאמן") עם הוראות לשחררו כנגד המצאת אישורים שעל המוכרת להמציאם. ואולם מעבר לאמור לעיל לא יהיה באי המצאת האישור כדי לעכב תשלום מלוא יתרת התמורה למוכרת, או לעכב מסירת החזקה, ולא יהיה בו כדי להוות הפרה של הסכם זה, ובלבד שהמוכרת עשתה מאמצים סבירים לקבלת האישורים קודם לתשלום יתרת התמורה. הנאמן ישקיע את הכסף לפי הוראות המוכרת והפירות כולם יהיו שייכים לה. הנאמן לא יקבל תמורה עבור החזקת כספי הנאמנות. הצדדים נותנים בזה הוראות בלתי חוזרות לנאמן לשלם מתוך כספי הפיקדון תשלומי מס שבת, מס רכוש תשלומים לרשות

המקומית והיטל השבחה אשר על פי הסכם זה חלים על המוכרת, וכל תשלום אחר שחל על פי ההסכם על המוכרת ושיש לשלמו כדי שניתן יהיה להעביר את זכויות המוכרת במגרש ע"ש הקונה בלשכת רישום המקרקעין, וזאת במקרה והמוכרת לא תשלם במועד את התשלומים בעצמה לאחר קבלת התראה של 14 יום מהקונה או לא תמציא את האישורים הנדרשים.

10.3. במסירה לידי הקונה של אישורי התשלומים המוטלים עליו על פי הסכם זה, או פטור מתשלומם, של המסמכים שתדרוש לשכת רשום המקרקעין לצורך ביטול הערת האזהרה ושל ייפוי כח בלתי חוזר-תמלא המוכרת את כל ההתחייבויות המוטלות עליה ביחס להעברת הזכויות ע"ש הקונה, והקונה ישלים בעצמו ועל חשבונו את העברת הזכויות על שמו בלשכת רשום המקרקעין.

10.4. מבלי לפגוע בכלליות החיוב להעברת הזכויות המוטלות על הקונה תהא המוכרת רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לטפל בעצמה בהעברת רישום הזכויות ע"ש הקונה. במקרה זה יחתום הקונה על כל מסמך שיידרש מטעם ב"כ המוכרת לשם השלמת הרישום.

11. הצדדים מתחייבים לחתום על כל הבקשות, המסמכים, ההצהרות, התעודות וכל יתר המסמכים ככל שיידרש, כדי להוציא לפועל הוראות הסכם זה, וכן להופיע בכל המשרדים והמוסדות הדרושים על מנת לחתום ולסיים את העברת הזכויות במגרש משם המוכרת על שם הקונים.

#### **12. סמכות שיפוט:**

12.1. מוסכם על הצדדים כי סמכות השיפוט בכל הקשור עם ביצוע הסכם זה תהא מסורה לבית המשפט המוסמך בתל אביב בלבד.

#### **13. כתובות:**

13.1. כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה מפורטות בכותרת להסכם.

כל הודעה שישלח צד למשנהו בדואר רשום לכתובת הנקובה לעיל, תיחשב כנמסרה כעבור 72 שעות מעת שנמסרה לבית הדואר.

#### **ולראיה באו הצדדים על החתום**

\_\_\_\_\_  
המוכרת

\_\_\_\_\_  
הקונה

מש- 2019-146