

הסכם

שנערך ונחתם ברמת גן ביום _____ בחודש _____ תש"פ
ביום _____ בחודש _____ 2020

1. בין: אוניברסיטת בר אילן (ע"ר)
מס' עמותה 580063683
מרחוב מקס ואנה ווב
רמת גן 5290002
(להלן: "האוניברסיטה")

2. יוסף שדה ת.ז: 053668075
טלפון: 050-2196968
מרחוב _____
(להלן: "שדה")

שניהם במאוחד (להלן "המוכרים")

מצד אחד

לבין:

(להלן: "הקונה")

מצד שני

הואיל: והמוכרים הם בעלים במשותף של הנכס הידוע כחלקה 30, תת חלקה 2, בגוש 10864, ואשר נמצא ברחוב יל"ג 33, חיפה (להלן: "הנכס");

והואיל: והמוכרים פרסמו מכרז פומבי למכירת הנכס (מספר 6/20) והצעתו של הקונה נבחרה על ידי ועדת המכרזים של האוניברסיטה בהחלטתה מיום.... כהצעה הזוכה.

לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן

1. מבוא:

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

2. הנכס והמכר :

2.1. המוכרת מצהירה כי זכויות הבעלות שלה בנכס הן כמפורט בנסח רשום המקרקעין המצורף

כנספח א'.

2.2. על הנכס רשומה הערה בדבר קיומו של הקדש- המכר וסלוק ההערה כפופים ומותנים באשור רשם ההקדשות כמפורט בסעיף 6 להלן .

2.3. הנכס תפוס על ידי פולש. הנכס ימסר כנכס תפוס, והמוכרים לא ינקטו בכל אמצעים לפינוי הפולש.
2.4. המכר כפוף לאשור הנהלת האוניברסיטה.

2.5. בכפוף לאמור לעיל המוכרים מתחייבים בזה למכור ולהעביר לקונה את זכויותיהם בנכס והקונה מתחייב לקנות ולקבל את הזכויות בנכס והחזקה בו, כאמור להלן בהסכם.

3. הצהרות הקונה:

3.1. הקונה מצהיר ומאשר כי ראה ובדק באופן יסודי את הנכס, את מצבו התכנוני והמשפטי, השימושים האפשריים בו, ואופן רישומו בלשכת רישום המקרקעין ו/או בכל מרשם רלבנטי נוסף וכן בדק אצל הרשויות השונות, לרבות רשויות התכנון. עוד מצהיר הקונה כי בדק והבין את הסייגים המפורטים בסעיף 2 לעיל והבין את משמעותם.

3.2. הקונה מצהיר עוד כי הוא רוכש את הזכויות בנכס כפי שהן וכי הוא מצא שהנכס והזכויות בו מתאימות לצרכיו ולמטרותיו וכי אין לו ולא תהיינה לו כל טענות ו/או תביעות כנגד המוכרים באשר לטיב הזכויות ו/או בגין אי התאמה מכל סוג שהוא לגבי הזכויות הקשורות בו, והוא מוותר על כל טענה וברירה שיש לו לרבות ברירה מחמת טעות, מום ואי התאמה גלויים ו/או נסתרים כלשהם.

3.3. הקונה מצהיר כי לא הוצג בפניו וכי הוא לא יסתמך על כל מצג מטעם האוניברסיטה בנוגע לנכס וכי ערך את כל בדיקותיו בעצמו.

3.4. 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 :

4.2. סך של ₪ שולם ע"י הקונה למוכרת ביום באמצעות המחאה בנקאית.

4.3. סך של ש"ח ישולם במועד חתימת הסכם זה. מתוך סכום זה, תשולם על ידי הקונה מקדמה למס שבח, בהתאם לסעיף 15 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה)

התשכ"ג-1963. יתרת תשלום זה, אם תהיה, תועבר לידי המוכרים.¹

4.3.1. הקונה ימציא למוכרים אישורים בכתב מאת אגף מיסוי מקרקעין אודות המקדמה ששולמה על ידו כאמור לעיל וזאת בתוך המועדים הקבועים בחוק וכתנאי למילוי התחייבויות המוכרים ע"פ הסכם זה.

4.4. יתרת התמורה בסך של..... תשולם תוך 60 יום ממועד חתימת הסכם זה - במועד מסירת החזקה בנכס.

4.5. 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 חתימת ההסכם (מדד חודש). היינו...נקודות (המדד הבסיסי) ואולם בשום מקרה לא תפחת התמורה מהסכום של... ₪.

4.6. התשלום יבוצע מחציתו לידי האוניברסיטה ומחציתו לידי יוסף שדה.

4.6.1. התשלום לאוניברסיטה 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 מחצית הנכס הידוע כחלקה 30, תת חלקה 2, בגוש 10864, ואשר נמצא ברחוב יל"ג 33, חיפה.

4.6.2. התשלום ליוסף שדה: לפי פרטים שימסרו.

4.7. אי תשלום במועד, של כל חלק מהתמורה 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. הפרות:

5.1. בגין הפרה יסודית של ההסכם ע"י מי מהצדדים, שלא תוקנה לאחר משלוח התראה של 14 יום מראש, ישלם הצד המפר לצד הנפגע פיצוי מוסכם ומוערך מראש בסך של 20% מסכום התמורה (ללא מע"מ).

¹ הנחיות: המקדמה חלק האוניברסיטה: 7.5%. החלק של שדה: 7.5% אם הנכס התקבל אצלו אחרי 7.11.2001, 15% אם הנכס התקבל קודם לכן. מועד תשלום המקדמה: במועד הדיווח או כששולמו 40% מהתמורה, לפי המאוחר.

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, בהפרה יסודית והמוכרים יבחרו לבטל את החוזה, ישיבו המוכרים לקונה את אותו חלק של התמורה אשר שולם עד אותו מועד, בניכוי הפיצוי המוסכם, ורק לאחר שיתקיימו כל התנאים המצטברים דלהלן:

5.3.1. נמחקה כל הערת אזהרה שנרשמה לזכות הקונה בנסח הרישום (אם נרשמה).

5.3.2. בוטלה העסקה ברשויות מס השבח. בעניין זה, הקונה מצהיר ומסכים מראש כי כל תשלום ששולם על ידו לרשויות מס השבח ע"ח מקדמת מס השבח יוחזר למוכר בלבד ומיפוי הכח יהיו רשאים לעשות שימוש ביפוי הכח לצורך השבת סכומי מס השבח למוכר.

5.4. במידה והמוכרים יפרו את החוזה בהפרה יסודית והקונה יבחר לבטלו יהיו המוכרים חייבים להחזיר לקונה את מלוא הסכומים ששולמו ע"ח הנכס, עד ליום ההפרה בצירוף הפיצוי הנקוב לעיל.

6. תנאי מתלה ומניעות:

6.1. הסכם זה מותנה בקבלת אשור רשם ההקדשות למכר ולסלוק ההערה הרשומה על הנכס בדבר קיומו של הקדש.

6.2. רשם ההקדשות נתן את הסכמתו העקרונית למכר. עם זאת, הסכמתו להסרת ההערה יתקבל על פי הנחיותיו רק לאחר סיום הליכי המכר, הפקדת התמורה לטובת ההקדש והשלמת כל הדיווחים הנדרשים אליו. היה ומסיבה כלשהי יחזור בו רשם ההקדשות מהסכמתו למכר, יהיו המוכרים רשאים להודיע כי ההסכם בטל. במקרה כזה יוחזרו לקונה הכספים ששילם ע"ח התמורה, והצדדים יפעלו במשותף לבטול העסקה ברשויות המס והשבת הכספים ששולמו לרשויות המס, ככל שניתן, ויבטלו כל רישום בגין העסקה אשר בוצע במרשם המקרקעין או בכל מרשם אחר.

6.3. ביטול ההסכם בשל האמור לעיל לא יחשב לעוולה או הפרה של ההסכם או הפרה של המתחייב מנהל משא ומתן לצורך ההסכם.

6.4. נמנעה מצד האפשרות לקיים את חיוביו בשל נסיבה שאינה תלויה בו, לרבות בשל אירועי הקורונה ידחה מועד הקיום עד להסרת המניעה ולא יהיה בכך משום הפרת ההסכם. עם זאת, מובהר כי מועדי התשלום נקבעו בשים לב למשבר הקורונה והוא לא יהווה עילה לדחיית תשלומים.

7. ייפוי כוח ואישורים:

7.1. במועד חתימת הסכם זה ימסרו המוכרים בנאמנות לב"כ הקונה ייפוי כוח בלתי חוזר, המסמיך אותו לבצע את כל הפעולות הדרושות לצורך העברת זכויותיהם בנכס לקונה ובלבד שב"כ הקונה יתחייב בכתב שלא לעשות כל שימוש בייפוי הכוח אלא לאחר שהקונה שילם את מלוא התמורה לפי ההסכם זה.

7.2. במעמד חתימת הסכם זה יחתום הקונה על ייפוי כוח בלתי חוזר על פיו יוסמכו המוכרים 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 הנכס בפנקסי המקרקעין לזכות הקונה ולשם ביטול עסקת המכר אצל רשויות מס שבח מקרקעין, במידה וחווה זה יבוטל כדין.

7.3. ייפוי הכוח האמור יופקד בנאמנות בלשכת היועץ המשפטי של האוניברסיטה. המוכרים יעשו 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.

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

7.5. 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.

7.6. הסכם זה יובא לאשור ועדת הקבע של האוניברסיטה, ופרוטוקול האשור יומצא לקונה.

8. מיסים, תשלומים ואישורים :

8.1. כל המיסים, התשלומים והארנונות השוטפים מכל סוג, בין ממשלתיים ובין עירוניים שיחולו עד יום מסירת החזקה בנכס לקונה, ישולמו על ידי המוכרים, ואילו כל תשלום כאמור שיחול ממועד מסירת החזקה ואילך ישולם 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.

8.2. הקונה ישא במע"מ ובמס רכישה.

8.3. היטלי פתוח והיטל השבחה אם יחול או יוטל, מכח תב"ע שאושרה מיום חתימת ההסכם ואילך יחול וישולם ע"י הקונה.

8.4. היטלי פיתוח והיטל השבחה אם יחול או יוטל מכוח תב"ע שאושרה עד ליום חתימת ההסכם, מס שבח מקרקעין (בכפוף לתשלום מקדמות על פי דין על ידי הקונה) יחולו על המוכרת וישולמו על ידה.

8.5. כל היטל או מס החל על הנכס שחובת תשלומו לא הוטלה במפורש על המוכרים, יחול על הקונה.

8.6. בכפוף לאמור בסעיף 9.4 להלן המוכרים מתחייבים להמציא לקונה במעמד ביצוע התשלום האחרון ע"ח התמורה כמפורט בסעיף 4 לעיל - אישורים על ביצוע התשלומים החלים עליהם על פי הסכם זה או אישור על פטור מתשלום, לרבות אישור מס שבח מקרקעין ואישור עירייה שיהיה בתוקף עד ליום מסירת החזקה לקונה כשאישורים אלו מופנים לרשם המקרקעין, וכן כל המסמכים הנדרשים ע"י רשם המקרקעין לצורך העברה ורישום הזכויות בנכס ע"ש הקונה ובלבד שלא קיימים חובות המוטלים על הקונה הקשורים לאישורים אלה.

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

9. מסירת החזקה והעברת הזכויות:

9.1. מיד לאחר חתימת הסכם זה, ולאחר מסירת פרוטוקול ועדת הקבע של האוניברסיטה המאשר את המכירה יהא הקונה רשאי לרשום הערת אזהרה בדבר חתימת הסכם זה. המוכרים מתחייבים להמציא לקונה את כל המסמכים הנדרשים מהם כמוכרים לצורך רישום הערת אזהרה כאמור.

9.2. המוכרת תמסור את החזקה בנכס עד ליום _____ (תוך 60 יום ממועד חתימת הסכם זה) (לעיל ולהלן – "מועד המסירה") בכפוף לתשלום מלוא התמורה. באותו מעמד ימסרו לקונה אישורי ומסמכי העברה כמפורט בסעיף 8 לעיל.

9.3. מובהר כי מסירת החזקה תתבצע כשהנכס תפוס הנכס והקונה לא יבוא בשום טענה לענין זה.

9.4. במקרה שלא ניתן יהיה לקבל אישור מהמנויים לעיל עד למועד המסירה וזאת עקב סיבה הנעוצה במוכרים או במי מהם יופקד סכום של 20,000 ₪ (עשרים אלף) מתוך יתרת התמורה בנאמנות אצל ב"כ הקונה כנאמן (להלן בהתאמה – "הפיקדון" ו- "הנאמן"). הייתה המניעה רק מטעם אחד המוכרים, יהיה הסכום שבנאמנות 10,000 ₪ ואילו הצד השני רשאי יהיה לקבל לידי את אותו החלק שלא הופקד בנאמנות (10,000 ₪). עם זאת, 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 שהמוכרים עשו מאמצים סבירים לקבלת האישורים קודם לתשלום יתרת התמורה.

9.5. כמו כן יופקד סך של 20,000 ₪ מתוך חלק התמורה של האוניברסיטה בנאמנות כנ"ל, עד לקבלת אישור רשם ההקדשות לסלוק ההערה

9.6. הנאמן ישקיע את הכסף לפי הוראות המוכרים והפירות כולם יהיו שייכים להם. המוכרים מתחייבת לחתום ולהמציא את כל המסמכים הנדרשים ע"י הבנק לצורך פתיחת חשבון נאמנות ו/או לצורך ניהול החשבון והעברת הכספים שיופקדו בחשבון לידיהם כנהנים.

9.7. בחתימת הסכם זה ניתנות בזאת הוראות בלתי חוזרות מאת שני הצדדים לנאמן כדלקמן:

9.7.1. הנאמן לא יקבל תמורה עבור החזקת כספי הנאמנות.

9.7.2. לשלם מתוך כספי הפיקדון תשלומי מס שבח, תשלומים לרשות המקומית והיטל השבחה אשר על פי הסכם זה חלים על המוכרים, וכל תשלום אחר שחל על פי ההסכם על המוכרים ושיש לשלמו כדי שניתן יהיה להעביר את זכויות המוכרים בנכס ע"ש הקונה בלשכת רישום המקרקעין. זאת במקרה והמוכרים לא ישלמו במועד את התשלומים בעצמם לאחר קבלת התראה של 14 יום מהקונה או לא ימציאו את האישורים הנדרשים.

9.7.3. להעביר את יתרת הסכום בחשבון הנאמנות ואת פירותיו לידי המוכרים, אם תיוותר, עם המצאת אישורי ומסמכי העברה לידי הקונה.

9.7.4. הסכום בחשבון הנאמנות יופקד בפקדון שבועי או יומי נושא ריבית שקלית, בכפוף לקבלת הוראות מהמוכרים שימסרו לנאמן **בכתב**. מובהר בזאת כי לנאמן לא תהיה אחריות לרווחים ו/או להפסדים שיתקבלו מהפקדון ובלבד שפעל בהתאם להנחיות בכתב.

9.7.5. תשלום לנאמן כמוהו כתשלום על-חשבון התמורה למוכרים, לכל דבר וענין.

10. העברת הזכויות:

10.1. במסירה לידי הקונה של אישורי ומסמכי ההעברה כמפורט לעיל, או פטור מתשלומם, של המסמכים שידרשו לשכת רשום המקרקעין, ימלאו המוכרים את כל ההתחייבויות המוטלות עליהם ביחס להעברת הזכויות ע"ש הקונה, והקונה ישלים בעצמו ועל חשבונו את העברת הזכויות על שמו בלשכת רשום המקרקעין, ובלבד שלא נוצרה כל מניעה הקשורה במוכרים לצורך העברה ורישום הנכס ע"ש הקונה בלשכת רישום המקרקעין.

10.2. מבלי לפגוע בכלליות החיוב להעברת הזכויות המוטלות על הקונה יהיו המוכרים רשאים, לפי שיקול דעתם הבלעדי, לטפל בעצמה בהעברת רישום הזכויות ע"ש הקונה. במקרה זה יחתום הקונה על כל מסמך שיידרש מטעם ב"כ המוכרים לשם השלמת הרישום.

10.3. 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 הקונה.

10.4. מובהר למען הסר ספק, כי המוכרת אינה מתחייבת למועד מסוים בו תתקבל הסכמת רשם ההקדשות להסרת ההערה, אך היא תפעל בשקידה ובמסירות לכך שהדבר יקרה ככל האפשר מוקדם לאחר סיום התשלומים.

11. סמכות שיפוט:

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

12. כתובות:

12.1. כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה מפורטות בכותרת להסכם.

12.2. כל הודעה שישלח צד למשנהו בדואר רשום לכתובת הנקובה לעיל, תיחשב כנמסרה כעבור 5 ימים מעת שנמסרה לבית הדואר. הודעה שתמסר ביד – במועד המסירה.

ולראיה באו הצדדים על החתום

המוכרת

הקונה

מש 698-2020 עפ/3