

טופס ג' - הסכם

שנערך ונחתם ברמת גן ביום _____ בחודש _____ תשע"ט
ביום _____ בחודש _____ 2018

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 הינה הבעלים של 7132/19352 בחלקה 16 בגוש 10123 (להלן חלקה 16 : החלקה).
העתק נסח רשום מקרקעין מצ"ב כנספח א'.
והואיל : ועל פי תכנית בנין עיר מספר ש/414/ב (במ) בפרדס חנה חולקה החלקה למגרשים.
והואיל : ולמוכרת הוקצה בין היתר מגרש המסומן בתכנית בנין עיר כמגרש 34 (להלן "המגרש") -
ושטחו מוערך בכ 650 מ'.
והואיל : והמוכרת היא בעלת זכות החזקה והזכות להירשם כבעלים של המגרש.
והואיל : וטרם אושרה תכנית חלוקה והמגרש לא נרשם כיחידה נפרדת בלשכת רשום המקרקעין
והואיל : והמוכרת מצהירה כי זכויותיה במגרש חופשיות מכל שיעבוד, חוב, עיקול, זכויות צד ג' וכד';
והואיל : והמוכרת פרסמה מכרז פומבי למכירת הנכס (מספר 25/18) 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 מתחייבת בזה למכור ולהעביר לקונה את כל זכויותיה במגרש ואת החזקה בו כשהם נקיים מכל חוב ותביעה, עיקול או שיעבוד (למעט הפקעה שבוצעה בנכס, כמפורט בנסח הרישום). והקונה מתחייב לקנות ולקבל את הזכויות במגרש והחזקה בו, כאמור להלן בהסכם.

3. הצהרות הקונה:

3.1. הקונה מצהיר ומאשר כי ראה ובדק באופן יסודי את החלקה ואת המגרש, את מצבם התכנוני והמשפטי, שטח ואופן רישומם בלשכת רישום המקרקעין ו/או בכל מרשם מקרקעין רלבנטי וכן בדק אצל הרשויות השונות, לרבות רשויות התכנון, וידועה לו תכנית המתאר ותכנית בנין העיר החלות על המגרש וכן כל תכניות אחרות החלות לגבי המגרש, לרבות אפשרויות הבניה, הגבלות החלות על המגרש, חיובי המסים, וזאת לפי כל תכנית ו/או כל דין ומצא הכל לשיעור רצונו.

3.2. בלי למעט מכלליות האמור, הקונה מאשר כי בדק את מצב הרשום והתכנון של המגרש והחלקה בכל רשויות התכנון הרלוונטיות, וכי המידע שהובא בהסכם זה לגבי החלקה והמגרש, גודלו, חלוקתו, וכל פרט אחר הקשור למצבו התכנוני הינו למיטב ידיעת המוכרת בלבד, אין בו כדי ליצור מצג מחייב והקונה ערך את בדיקותיו בעצמו ולא יבוא בכל טענה, דרישה ותביעה למוכרת בכל דבר וענין הקשור למצבו התכנוני או הרישומי של המגרש.

3.3. הקונה מצהיר עוד כי הוא מוכן לרכוש את הזכויות במגרש במצבו הנוכחי והוא מצא כי המגרש מתאים לצרכיו ולמטרותיו וכי אין לו ולא תהיינה לו כל טענות ו/או תביעות כנגד המוכרת באשר לטיב המגרש ו/או בגין אי התאמה מכל סוג שהוא לגבי מצב המגרש והחלקה ו/או תכונותיו ו/או הזכויות הקשורות בו, ולרבות לקיומם או היעדרם של היתרי בנייה והוא מוותר על כל ברירה שיש לו לרבות ברירה מחמת טעות, מום ואי התאמה גלויים ו/או נסתרים כלשהם.

3.4. עוד מצהיר הקונה כי ידוע לו שקיימת הפקעה בחלקה, וכי הוא בדק וערך את תכניותיו בהתאם להפקעה זו.

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 9 [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 16, מגרש 34 בגוש 10123.

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. מיסים ותשלומים:

6.1. כל המסים, התשלומים והארנונות השוטפים מכל סוג, בין ממשלתיים ובין עירוניים החלים על המגרש, ושיחולו עד יום מסירת החזקה במגרש 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 שננקב בהסכם זה כמועד למסירת החזקה.

6.2. הקונה יישא במס רכישה, במע"מ בגין העסקה אם יחול על פי דין בתשלומי פיתוח ובכל תשלום שיוטל על המגרש, ולא נקבע במפורש כי המוכרת תישא בו וכן בכל תשלום שאינו תשלום שוטף אשר יוטל על המגרש לאחר חתימת הסכם זה.

6.3. 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).

7. 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 מתשלומים, 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.

8. 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 מיידית של הסכום ששולם בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כחוק, מיד לפי דרישה ראשונה.

9. מסירת החזקה והעברת הזכויות:

9.1. מסירת החזקה במגרש 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 7 לעיל.

9.2. במקרה שלא ניתן יהיה לקבל אישור מהמנויים לעיל עד ליום מסירת החזקה וזאת עקב סיבה הנוצרת במוכרת יופקד סכום של _____ ₪ מתוך יתרת התמורה בנאמנות אצל המוכרת 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. המוכרת-כנאמן

ישקיע את הכסף לפי שיקול דעתו והפירות כולם יהיו שייכים לה. הנאמן לא יקבל תמורה עבור החזקת כספי הפיקדון. הצדדים נותנים בזה הוראות בלתי חוזרות לנאמן לשלם מתוך כספי הפיקדון תשלומי מס שבה, מס רכוש תשלומים לרשות המקומית ככל שחלים עליה 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 מהקונים או לא תמציא את האישורים הנדרשים.

9.3. 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 שם בלשכת רשום המקרקעין.

9.4. 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 יחתמו הקונים על כל מסמך שיידרש מטעם ב"כ המוכרת לשם השלמת הרישום.

10. 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.

11. עם החתימה על הסכם זה תחתום המוכרת על ייפוי כח בלתי חוזר לטובת ב"כ הקונה עו"ד _____, להעברת הזכויות ע"ש הקונה, ועל שטרי מכר. מסמכים אלו יועברו לידי עו"ד _____ עם סיום תשלום התמורה על ידי הקונה.

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