

2016 16 במאי
 תשע"ו ח' באייר
 253028 אסמכתא:

לכבוד
 חברי מועצת העיר
עיריית כפר סבא
 א.ג.נ.,

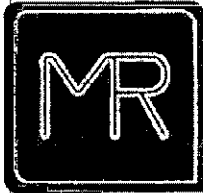
הנדון: אישור חוות דעת משפטית - עסקת מכירת מקרקעין
המהווים חלק מחלקה 498 בגוש 7621

לאחר שקראתי את חוות הדעת המשפטית הרצ"ב, שניתנה על ידי משרד עוה"ד מיכל רוזנבוים, אשר ליווה את החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ בעסקה שבנדון, הריני לאשר כי לא מצאתי מניעה משפטית לאשר את העסקה.

בכבוד רב,
 אלון בן זקן, עו"ד
 היועץ המשפטי לעירייה

הלשכה המשפטית

רח' ויצמן 137 כפר-סבא 44100 ת.ד 25 | טלפון. 09-7649356 | פקס. 09-7646490



מיכל רוזנבוים ושות' משרד עורכי דין
Michal Rozenboum & Co Law Office

מיכל רוזנבוים, ע"ד
יניב בריטשטיין, ע"ד
נעמי אמיר, ע"ד
איתי פרנג'י, ע"ד-יועץ
אליה עבדה, ע"ד
שירן צדוק, ע"ד

Michal Rozenboum, Adv
Yaniv Britshtein, Adv
Nomi Amir, Adv
Itay Frange, Adv-Of Counsel
Elia Abada, Adv
Shiran Tzadok, Adv

יום ראשון 15 מאי 2016
ז' אייר תשע"ו

לכבוד
חברי מועצת העיר
עיריית כפר סבא

א.ג.נ.,

**הנדון: תווית דעת משפטית – אישור למכירת מקרקעין מכח מכרז פומבי מס'
13/2016 (מס' מכרז בחברה 02/2016) לרכישת מקרקעין לצורך הקמת קריית
תקשורת הכוללת בית ספר למקצועות התקשורת בכפר-סבא**

כיועץ משפטי לחברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ (להלן – החברה), הריני לפנות אליכם בנושא שבנדון, כדלקמן:

1. החברה הינה חברה עירונית כמשמעות המונח בפקודת העיריות [נוסח חדש] המצויה בבעלות מלאה של עיריית כפר סבא.
2. במסגרת פעילותה ועל פי הסמכה מהעירייה, החברה מבצעת פעילויות שונות ופרויקטים שונים בתחום העיר כפר סבא.
3. החברה פרסמה בשם העירייה מכרז שמטרתו קבלת הצעות לרכישת מקרקעין בכפר-סבא, לצורך הקמת קריית תקשורת, הכוללת מתחם אולפני צילום להפקות בתחום הקולנוע, הטלוויזיה וה"ניו-מדיה", בית ספר למקצועות התקשורת ושימושים ציבוריים נוספים (להלן: "הפרויקט").
4. לשם הקמת הפרויקט, העמידה העירייה למכירה שטח בסך כולל של כ- 5.122 דונם המצוי בבעלותה והמהווה חלק מגוש 7621, חלקה 498 (להלן: "המגרש"). המגרש מצוי בבעלות עיריית כ"ס וחלה עליו תכנית כס/1/80. על פי התב"ע המגרש מיועד להקמת "בנייני ציבור".
5. בהערת אגב, אעיר כי מלבד המגרש אותו רוכש המציע מהעירייה, נדרש הזוכה במכרז לרכוש מגרש נוסף צמוד המוחזק על ידי גורמים פרטיים ולחברה קיימת אופציה לרכישתו (להלן: "המגרש הנוסף").

6. במהלך חודש מרץ 2016 פרסמה החברה את מכרז פומבי מס' 13/2016 (מס' מכרז) בחברה 02/2016) לרכישת מקרקעין לצורך הקמת קריית תקשורת הכוללת בית ספר למקצועות התקשורת בכפר-סבא.

7. להלן אפרט, על קצה המזלג, את עיקרי המכרז:

- א. המציע יגיש הצעה לרכישת המקרקעין הנדרשים לצורך הקמת הפרויקט (מגרש של העירייה ומגרש צמוד המצוי כאמור בבעלות גורמים פרטיים אולם לחברה קיימת אופציה לרכישתם).
 - ב. המציע יתכנן, יממן ויקים, על חשבונו, מתחם אולפני הצילום והפקה וכל שימוש נלווה אחר הקשור במקצועות התקשורת. כמו כן, המציע יתכנן, יממן ויקים בית ספר למקצועות התקשורת.
 - ג. עם השלמת הקמת מבנה בית הספר לתקשורת, המציע יהיה אחראי להפעיל במבנה בית ספר למקצועות התקשורת וכן לבצע שימושים ציבוריים שונים.
 - ד. המציע יקים שטחי מסחר בהיקף של כ- 1,000 מ"ר עבור העירייה ויעביר אותם על שמה.
8. לאחר חלוף המועד האחרון להגשת הצעות במכרז, ביום 20.4.16 נפתחה תיבת המכרזים. לאחר פתיחת התיבה, התברר כי הוגשה הצעה אחת על ידי המציע תיא תקשורת בע"מ (להלן: "המציע").
9. הצעת המציע נבחנה על ידי ועדת המכרזים של העירייה ונמצא כי היא עומדת בכל תנאי הסף הנדרשים וזאת לאחר, בדיקת ההצעה על ידי החברה ועל ידי משרד הח"מ אשר ליוו והעניקו ייעוץ משפטי לוועדת המכרזים.
10. בנוסף, בהתאם לתנאי המכרז, ועדת המכרזים, מינתה ועדת משנה מקצועית מטעמה על מנת לבחון את הצעת המציע מבחינה מקצועית ומבחינת איכות ההצעה. ועדת המשנה המקצועית כללה את ה"ה אמיר גבע- יו"ר הוועדה, שגיא רוכל, איתי צחר, אלעד קנדל ושי ארנט – כהן ואישרה את עמידת המציע בתנאי הסף המקצועיים.
11. לאחר שנמצא כי הצעת המציע עמדה בכל תנאי הסף במסגרת המכרז ועל בסיס הייעוץ המשפטי שקיבלה הוועדה ולאחר שוועדת המשנה המקצועית בחנה את ההצעה והמליצה לוועדת המכרזים לאשר, החליטה ועדת המכרזים של העירייה בישיבתה מיום 5.5.2016 להמליץ לראש העירייה להכריז על הצעת המציע כהצעה הזוכה במכרז.
12. ההתקשרות עם המציע בהסכם מכר למכירת המגרש כפופה לאישור מועצת עיריית כפר סבא ברוב חבריה בהתאם להוראות סעיף 188 לפקודת העיריות [נוסח חדש].
13. לאור האמור, מובא ההסכם לאישורכם. עותק מההסכם, חתום על ידי המציע, מצ"ב בנספח למכתבי זה.
14. כיועץ המשפטי לחברה הריני לאשר כי הסכם המכר המובא לאישורכם נוסח על ידי וכי בדקתי את ההסכם בטרם הובא לאישור המועצה ואני סבור כי אין כל מניעה כי המועצה תאשרו.
15. לשירותכם לכל שאלה או הבהרה נוספת בעניין זה.

~~בכבוד רב ובברכה,~~

~~יניב בריסטלינג, עו"ד~~

מיכל רוזנבוים ושות'

העתק:

עו"ד אלון בן זקן, היועמ"ש לעירייה
מר אלעד קנדל, מנכ"ל החברה

מסמך ב' - הסכם המכר

הסכם מכר והקמת קרית תקשורת

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ שנת 2016

בין: עיריית כפר סבא
מרחוב וייצמן 135, כפר סבא
(להלן: "המוכר")
מצד אחד:

ובין: החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא
מרחוב התע"ש 11, כפר סבא
(להלן: "החכ"ל")
מצד שני:

ובין: _____
מרחוב _____
באמצעות מורשי החתימה:
ת.ז. _____
ת.ז. _____
תמוסמכים לחתום בשמו ומסעמו
(להלן: "הקונה")
מצד שלישי:

הואיל: והמוכר מצהיר כי הינו הבעלים הרשום והמחזיק הבלעדי של המקרקעין הידועים כגוש 7621 חלקה 487 (להלן: "המגרש"), על כל הזכויות הנלוות להם, כמפורט בנסח רישום מקרקעין של המגרש (מסמך ב' (2));

והואיל: והמוכר מעוניין למכור שטח של 3,122 מ"ר ברוטו בלבד מתוך המגרש, הממוקמים בצד המזרחי של המגרש כמסומן בתשריט חסכמטי (מסמך ב' (6)), על הזכויות הנלוות להם (להלן: "המקרקעין" או "הממכר") וכן, לחעמיד לטובת הפרויקט 2,000 מ"ר צמודים נוספים המצויים בבעלותו (להלן: "השטח הנוסף");

והואיל: והמוכר באמצעות החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ (להלן: "החכ"ל") פרסם את מכרז 2/16 לרכישת מקרקעין לצורך הקמת קריית תקשורת הכוללת בית ספר למקצועות חתקשורת בכפר-סבא (להלן: "המכרז" ו- "הפרויקט");

והואיל: והקונה הגיש הצעתו במכרז והוכרז כזוכה במכרז (מסמכי המכרז) כפי שהוגשו על נדף הקונות מצורפים כ- מסמך ב' (1);

הואיל: והקונה מצהיר ומתחייב כי אופי הפרויקט, הבניה והשימושים בפועל לא יתרגו מהשימושים הציבוריים הקבועים במקרקעין בהתאם לתכנית החלה במועד חתימת הסכם זה וכי התחייבות זו תעוגן בהתאם להוראות הסכם זה.

והואיל: והקונה מצהיר ומאשר כי נמסרו לו כל המידע והנתונים הרלבנטיים לצורך התקשרותו בהסכם זה ומילוי התחייבויותיו על-פיו, וכי צרכי הפרויקט, הנתונים הרלבנטיים ומסמכי החסכם ברורים ונהירים לו;

והואיל: והקונה התחייב לשאת בכל העלויות הכרוכות במימונו, תכנונו, הקמתו והפעלתו של הפרויקט כמפורט בהסכם זה להלן, ללא יוצא מן הכלל;

ת.א. תקשורת בע"מ
TAYA COMMUNICATIONS LTD

- והואיל:** ותקונה מצהיר כי הינו בעל ידע, מומחיות וניסיון במימון, תכנון, הקמה, תפעול ותחזוקה של שטחים דוגמת הפרויקט, ולחילופין כי יתקשר עם קבלן/ משנה אשר הוא/הם בעלי ידע, ניסיון ומומחיות כאמור;
- והואיל:** והקונה מעוניין לרכוש את הזכויות בממכר במצבו הפיזי, התכנוני והמשפטי כפי שהוא (AS-IS) לצורך חקמת הפרויקט וקיום יתר התחייבויותיו על פי מסמכי החסכם;
- והואיל:** והצדדים תפצים להגדיר במסגרת חסכם זה את זכויותיהם והתחייבויותיהם החדדיות בקשר עם מכירת ורכישת זכויותיו של המוכר בממכר, וכל יתר התחייבויות הקונה במסגרת הפרויקט;

ולמיכך הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

- 1. מבוא**
- 1.1. המבוא והנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
 נספחי החסכם כוללים את המסמכים הבאים:
- 1.1.1. מסמך ב'1) – מסמכי המכרז על נספחיהם;
- 1.1.2. מסמך ב'2) – נסחי המקרקעין;
- 1.1.3. מסמך ב'3) – תקנון התבי"ע המאושרת;
- 1.1.4. מסמך ב'4) – נוסח ערבות קיום;
- 1.1.5. מסמך ב'5) – פרוגרמה מפורטת אשר תוצע על ידי המציע במסגרת המכרז, על פי סעיף 11 מאושרת על ידי החכ"ל.
- 1.1.6. מסמך ב'6) – תשריט סכמטי של הממכר.
- 1.2. כותרות הסעיפים נועדו לנוחות הצדדים בלבד ולא ישמשו לפרשנות הסעיפים.
- 1.3. המונחים וההגדרות הכאים יפורשו בהסכם בהתאם לפרשנותם כדלקמן:
"מגרש 2", כהגדרתו במסמך ההזמנה – **מסמך ב'1).**
- 1.4. מוסכם בזאת כי בכל מקרה של סתירה ו/או אי בהירות ו/או דו משמעיות ו/או אי התאמה בין חוראות הסכם זה, נספחיו ו/או מסמכיו בינם לבין עצמם, כי אז יחולו תמיד אותן חוראות ויוחסו תמיד אותם פירושים הנותנים למזמין את מירב הזכויות ויחול תמיד הפירוש שיחיה לטובת המזמין בנסיבות העניין, חרף כללי פרשנות אחרים קיימים או שיהיו בעתיד.

2. המפר

- 2.1. המוכר מוכר בזאת לקונה והקונה רוכש בזאת מהמוכר את הממכר במצבו כפי שהוא (AS-IS).
- 2.2. מודגש כי תוקף עסקת המכר מותנה בתנאים המתלים הבאים:

תיא תקשורת בע"מ
 TAYA COMMUNICATIONS LTD

- 2.2.1 חתימה על כל הסכמי המכר (מגרשים 1+2) ועל כל מסמך אשר יידרש לצורך מימוש הזכייה, השלמת מילוי מסמכי המכר ככל הנדרש, ותצגת כל מסמך אשר יידרש לשם כך על ידי המזמינה ו/או הרשויות המוסמכות.
- 2.2.2 העברת התמורה הכוללת כהגדרתה בסעיף 4.2 לחלוץ לבאי כח המוכרים בנאמנות.
- 2.2.3 המצאת ערבות בנקאית לחבטחת קיום התחייבויות הקונה כנדרש בסעיף 10 לחלוץ.
- 2.2.4 קבלת אישור מועצת עיריית כפר סבא להתקשרות כנדרש בפקודת העירייה (נוסח חדש), וכל אישור אחר הנדרש על פי דין לצורך מימוש התקשרות.
- 2.2.5 חתימה על כל מסמך אשר נדרש לצורך מימוש הזכייה, העברת תזכויות במקרקעין והשלמת העסקה והצגת כל מסמך אשר יידרש לשם כך על ידי המוכר ו/או הרשויות המוסמכות.

(ביחד לחלוץ: "התנאים המקדימים").

- 2.3 הוראות סעיף זה חן בגדר תנאי יסודי של החסכם והפרתן תחשב כהפרה יסודית של החסכם שתזכה את המוכר או הקונה במקרה של הפרה - לבד מכל תרופה או סעד אחר - לבטל את החסכם.
- 2.4 הוראות חסכם זה ישמשו כבסיס לחסכם שיתוף שייחתם בין המוכר לקונה ובחתימתם לחלוקת השטחים עפ"י תוטר הבניה, חסכם השיתוף יכלול חתיחות לתחוקת הפרויקט וישמש בסיס לתקנון על פיו יירשם צו הבית המשותף בעתיד.

3. הצטרפות הקונה

הקונה מצתיר ומתחייב בזאת כדלקמן:

- 3.1 כי ראה ופדק את המקרקעין ואת זכויות המוכר במקרקעין, מיקומם, מצבם, שטחם ורישומם, וכי ידועות לו התכנית ו/או התוכניות התכנוניות החלות על המקרקעין והוא מצא כי המקרקעין מתאימים לצרכיו ולמטרותיו וכי הוא מוותר על כל טענה מחמת מום או ברירה.
- 3.2 כי ביקר במקרקעין, ובחן היטב, בעצמו ובאמצעות מומחים מטעמו, את מצבם הפיזי, שטחם, מצבם ההנדסי, המטרדים, מצב הקרקע, התשתיות (ועלויות ותת קרקעיות) וכל נתון רלבנטי אחר, והכל ביחס למקרקעין ולסביבתם, וכן את כל המגבלות העשויות להיות על המקרקעין בכלל ובקשר עם ביצוע התחייבויותיו על פי חסכם זה והסכמי האופציה והמכר בקשר עם מגרש 2, וכי רכישת המקרקעין יעשויות על סמך בדיקות אלו לשביעות רצונו המלאה.
- 3.3 כי הוא מוותר על כל טענה כלפי עיריית כפר סבא ו/או החכ"ל וכל מי מטעמו, בקשר לאי התאמת ו/או מום ו/או פגם, בין גלויים ובין נסתרים, קיימים ו/או אשר יתגלו בעתיד, בקשר עם המקרקעין ומגרש 2 והוראות חסכם זה, לרבות כל שינוי במישור המשפטי, התכנוני, הכלכלי, המיסוי וההנדסי העשוי להתרחש.

3.4 כי הוא מוותר על כל טענה ו/או תביעה כלפי עיריית כפר סבא ו/או החכ"ל ו/או מי מטעמו בקשר עם זכויות הבניה במקרקעין, גם אם מסיבה כלשהי תיווצר מניעה למימוץ מלוא זכויות הבניה במקרקעין או ליישום התוכנית המפורטת כהגדרתה בסעיף 9.10 שלחלוץ, אם בשל מגבלות התכנוניות ואם בשל הנחיות שיינתנו ע"י ועדות התכנון והבניה ו/או רשות הרישוי ו/או מכל סגנה אחרת שהיא.

3.5 כי הוא רוכש את הזכויות בממכר במצבו (AS-IS), כפי שחם במועד פרסום המכרז, והוא לא הסתמך לצורך רכישה על הבטחות, מצגים, פרסומים או התחייבויות של המוכר ו/או מי מטעמו, מלבד אלה המצוינות במפורש בהסכם זה ואשר בחן אותם היטב מראש.

3.6 כי אין כל מניעה חוקית או אחרת הידועה לו והמונעת מחקונה מלהתקשר בהסכם זה וביצוע התחייבויותיו על פיו.

3.7. כי התקשרותו בחסכם זה, נעשתה לאחר בחינת כל התחייבויות הסכם זה על השלכותיהם הכלכליות, ישימותן, וכל הכרוך והקשור בהם, וכי אלו יעשו במלואן על חשבונו בתוך לוחות הזמנים המפורטים בחסכם זה.

3.8. כי יישא בכל העלויות והחוצאות, הישירות והעקיפות, הכרוכות בניצוע הפרויקט ויתר התחייבויות על פי חסכם זה, ובכלל זאת, עלויות חמימוך, תכנון, רישוי ובנייה של הפרויקט, קבלת אישורים מאת כל הרשויות המוסמכות וניהול חליכים משפטיים ואחרים העשויים לנבוע מתאמור, כל נזק ו/או הוצאה ו/או תביעה שתוגש כנגדו ו/או כנגד כל צד שלישי בקשר עם הפרויקט וכל חליך משפטי או אחר אשר יידרש לצורך קיום התחייבויותיו על פי החסכם במועדן.

3.9. כי התקבלו בקונה כל החלטות ו/או האישורים הנדרשים על פי תקנון התאגיד וכל דין לאישור העסקה והתחייבויותיו על פי הסכם זה.

3.10. כי הצהרותיו והתחייבויותיו בטופס הגשת החצעה (מסמך א'1) למסמכי המכרז, הינן חלק מחצהרותיו והתחייבויותיו על פי הסכם זה, בכל הנוגע לממכר וליתר חלקי הפרויקט.

3.11. תוראות סעיף זה הן בגדר תנאי יסודי של החסכם והפרתן תחשב כהפרה יסודית של החסכם שתזכה את המוכר במקרה של הפרה - לבד מכל תרופה או סעד אחר - לבטל את החסכם.

4. תמורה

4.1. תמורת הזכויות בממכר ישלם הקונה למוכר את התמורה עבור הממכר כהגדרתה להלן.

"תמורה עבור הממכר": הסכום הנקוב בהצעה חספית לדונס X 6.5 דונס, בניכוי הסכומים ששילם הקונה לרכישת מגרש 2 באמצעות הנאמנים כהגדרתם במכרז (נחלק בתוספת מע"מ כדון).

4.2. בנוסף לתמורה עבור הממכר, יידרש הווכח להעביר לחכ"ל דמי השתתפות בהוצאות החכ"ל בסך 500,000 ₪ בתוספת מע"מ.

4.3. כך, יידרש הקונה להעביר לחכ"ל תשלום עבור רכישת כל אחת מהאופציות בגין מגרש 2 בסך של 500,000 ₪ ובסך הכל 1,000,000 (מיליון) ₪ בתוספת מע"מ.

התמורה הנקובה בסעיף 4.1 לעיל בתוספת התמורה הנקובה בסעיף 4.2 לעיל בתוספת התמורה הנקובה בסעיף 4.3 לעיל, תקרא להלן: "התמורה הכוללת".

4.4. התמורה הכוללת תועבר על ידי הקונה למוכר תוך לא יאוחר מ-60 ימים מיום הכרזתו כזוכה במכרז. התמורה הכוללת שיעביר הווכח תועבר לעו"ד איתן פרוגי ועו"ד מיכל רוזנבוים בנאמנות (להלן: "הנאמנים"). הנאמנים יעבירו מהתמורה הכוללת למוכר את חלקו עבור הממכר (המתיר המוצע לדונס X 3.122 דונס), לבעלי מגרש 2 (יבולים וקנטרוביץ') את חלקם בהתאם למועדים שיקבעו בחסכם המכר (מסמך ב') (בהסכמי המכר בגין הזוכה לבעלי מגרש 2 (נספחים ג'1) ו-ג'2) ולחכ"ל עבור התשלומים כאמור בסעיפים 4.2 ו-4.3 לעיל ואת היתרה יפקידו הנאמנים בידי החכ"ל.

4.5. כנגד סכום המע"מ יעביר המוכר לקונה חשבונית עסקת אקראי.

4.6. פיגור הקונה בתשלום המוטל עליו עפ"י החסכם, ישלם את הסכום שבפיגור, בתוספת ריבית חריגה בשיעור של פריים בתוספת 1% על הסכום שבפיגור מן המועד הקבוע לתשלום ועד למועד סילוקו בפועל וזאת מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה אחרים העומדים למוכר עפ"י החסכם ועל פי כל דין.

2.7
תיא תקשורת
AYA COMMUNICATIONS LTD.

- 4.7. על אף כל האמור בסעיף זה, מוסכם בין הצדדים כי איחור של עד 7 ימים בבצוע תשלום כלשהו לא יחשב כהפרה יסודית של ההסכם, וזאת בלא לפגוע בחובת הקונה בתשלום ריבית פיגורים כמפורט לעיל. איחור העולה על שבעה ימים מהמועד הקבוע לתשלום יהווה הפרה יסודית של ההסכם זה.
- 4.8. מובהר בזאת כי התמורה הכוללת הנקובה בהסכם זה, הינה תמורה סופית וכוללת וכי התמורה נקבעה לאחר שהצדדים בדקו, בחנו ושקלו היטב את שווי המקרקעין והממכר, מצבם המשפטי, הרישומי וחפזי, הזכויות והחובות. הגלומות בהם, ואת כלל התשלומים המסוגלים והחוצאות הכרוכים וקשורים בעסקה וביתר התחייבויות הקונה על פי הסכם זה.
- 4.9. הוצאות סעיף זה תן בגדר תנאי יסודיים של ההסכם והפרתן תחשב כהפרה יסודית של ההסכם שתזכה את הצד שכנגד - לבד מכל תרופה או סעד אחר - לבטל את ההסכם.
- 4.10. בנוסף לתמורה הכוללת, כחלק בלתי נפרד מהתחייבויותיו, יקים הקונה עבור המוכר שטח משחר בהיקף של כ- 1,000 מ"ר (ובנוסף שטחי השירות הנלווים להם) עבור המוכר על השטח הנוסף או לאחר מיזוג השטחים על חלקו של המוכר בשטח הממוזג או בשטח המפורט בסעיף 9.10 לחלו, לפי תוכנית שתאושר מראש על ידי המוכר.

5. מסירת החזקה

- 5.1. המוכר מתחייב למסור לנדי הקונה את החזקה במקרקעין כפי שהיא במצבה במועד חתימת ההסכם זה על ידי הקונה בכפוף לבלאי סביר, כאשר המקרקעין פנויים מכל אדם וחפץ, בכפוף לקיום כל התנאים המקדימים כאמור בסעיף 2.2 לעיל.
- 5.2. עם מסירת החזקה יעביר הקונה למוכר חשבונית מס כנגד שווי שירותי הבניה של שטח המסחר של המוכר (כהגדרתם בסעיף 9.5 לחלו) בתוספת מע"מ כדין (ביחד להלן: "שווי שירותי הבניה"), סכום מע"מ זה לא ישולם לקונה על ידי המוכר.
- 5.3. בנוסף הקונה יעביר למוכר את סכום המע"מ המשולם על שווי שירותי הבניה בתוספת מע"מ. לדוגמה שווי שירותי הבניה הוא 1,000 וסכום המע"מ עליו לפי שיעור של 17% הוא 1,170, ובגין סכום זה הקונה יוציא חשבונית מס למוכר על שירותי הבניה, הקונה ישלם בגין שירותי הבניה מע"מ של 198.9 (1,170 X 17%), כנגד חשבונית עסקת אקראי שיוציא לו המוכר.
- 5.4. המוכר ו/או החכ"ל ומי מטעמם יהיו רשאים לבצע פעולות תכנוניות על המקרקעין אף בטרם נמסרה החזקה ובטרם הסתיים הליך רישום הזכויות על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין.
- 5.5. ככל שתידרש חתימת בעלים לפעולה מהפעולות האמורות לעיל, יחתום המוכר על כל מסמך ו/או בקשה, ובלבד שלא יחא באמור כדי לחטול עליו חיובים כספיים כלשהם.
- 5.5. הקונה מתחייב שלא לחתוגד לבל פעולה כגובה לעיל, מכל סיבה ועילה שהיא.

6. מיסים, היטלים ותשלומים שונים

- 6.1. כל התשלומים, ההיטלים, המיסים והתשלומים החלים על המקרקעין מכל מין וסוג שהוא לרבות מיסי רכוש ומיסים עירוניים, שנוצרו עד למועד חתימת המוכר על מסמכי הסכם זה יחולו על המוכר, ומיום זה ואילך יחולו על הקונה, אלא אם נאמר אחרת בהסכם זה.
- 6.2. הקונה יישא, בנוסף לתשלום התמורה ויתר התחייבויותיו הכספיות -
 - 6.2.1. מס רכישה בקשר עם רכישת הזכויות במקרקעין מהמוכר.
 - 6.2.2. כל המיסים, האגרות, ההיטלים תשלומי החובה מכל מין וסוג שהוא, החלים על הממכר והחזקה בהם ממועד חתימת המוכר על ההסכם זה ואילך.
 - 6.2.3. כל היטל השבחה שיוטל על המקרקעין על-פי תכנית מאושרת ו/או הקלה וכיו"ב ממועד חתימת ההסכם על ידי המוכר ואילך.

- 6.2.4 כל היטל פיתוח החל על הקרקע לרבות היטל שהתגבש בטרם נחתם הסכם זה.
- 6.2.5 כלל אגרות בניה והיטלים בגין שטחי המסחר שיבנו עבור העירייה.

6.3 כל אחד מסעיפי המשנה לסעיף 6 הם בגדר תנאי יסודי של ההסכם והפרתם תחשב כהפרה יסודית של ההסכם שתזכה את הצד שכנגד במקרה של הפרה - לבד מכל תרופה או סעד אחר - לבטל את ההסכם.

7. העברת הזכויות בממכר ואישורים

7.1 בתוך 60 חודשים ממועד החודעה לקונה על זכויותו במכרו ובכפוף לקיום כל התנאים המקדמים על ידי הקונה לרבות השלמת כל מטלות הפרויקט כמפורט בסעיף 9 להלן וכל יתר התחייבויות הקונה על פי הסכם זה וקבלת אישור המוכר בכתב לכך ולהלן: "תנאי העברת הבעלות", יעביר המוכר לקונה ו/או לבא כוחו את המסמכים והאישורים הנדרשים להעברת זכויות המוכר במקרקעין לקונה, כדלקמן:

7.1.1 אישור מס שבח תקף ואישור מס רכוש תקף לרישום העברת הזכויות בממכר ע"ש הקונה בלשכת רישום המקרקעין, או אישור פטור מקביל.

7.1.2 אישור תקף של הרשות המקומית והועדה המקומית לתכנון ובניה (לרבות היטל חשבחה) לרישום העברת הזכויות במקרקעין ע"ש הקונה בלשכת רישום המקרקעין, או אישור פטור מקביל ובלבד שהקונה פרע כל חיוב הקשור להיטלים כאמור וחובת תשלומם עפ"י הסכם זה חלה עליו.

7.1.3 5 שטרי מכר התומים ומאומתים כדון.

7.2 הקונה והמוכר מתחייבים לחופיע בכל עת שידרשו ובפני כל רשות מוסמכת ולחתום על כל המסמכים הדרושים לביצוע העברת הזכויות ולעשות כל הפעולות אשר תידרשנה לשם ביצועו של הסכם זה ובכפוף להוראותיו.

7.3 הקונה מצחיר ומסכים בזה כי השלמת כל תנאי העברת הבעלות על ידו, הינה תנאי לרישום זכויות הבעלות במקרקעין על שמו. הקונה מוותר על כל תביעה ו/או טענה כלפי המוכר בקשר עם האמור מכל סיבה שהיא.

7.4 בנוסף, עד להשלמת תנאי העברת הבעלות, הקונה מתחייב שלא להסב ו/או להמחות ו/או לשעבד ו/או למשכן את זכויותיו בממכר לכל צד שלישי ולכל מטרה שהיא, ובכלל זאת לא ירשום כל הערה ו/או משכנתא על הממכר בקשר עם האמור ובכלל.

סעיף-קטן זה לעיל הינו מעיקרי ההסכם והפרתו תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

8. תנאי מתלה לעסקה

8.1 תנאי מתלה להסכם ולתוקף החתקשרות כולה, הינו קבלת אישור מועצת עיריית כפר סבא להתקשרות ולפרויקט כולו, כנדרש בפקודת העירייה (נוסח חדש), וכל אישור אחר הנדרש על פי דין, עד לקבלת האישורים כדון לא יהיה תוקף להסכם זה ולכל חלק אחר בחתקשרויות על פי מסמכי המכר.

8.2 תנאי מתלה נוסף להסכם ולתוקף החתקשרות כולה, הינו מימוש האופציה של הקונה לרכישת מגרש 2, חתימה על הסכמי המכר המצורפים כמסמכים ג' (1) ו- (2) להזמנה והעברת התמורה הכוללת.

9. מטלות הפרויקט

9.1 לחלן פירוט התחייבויות הקונה בקשר עם הפרויקט ולהלן: "מטלות הפרויקט". מטלות הפרויקט הינן שלובות וכרוכות זו בזו, וזראו את כולן כמטלות על הקונה במקשה אחת בלתי נפרדת. למען הסר ספק, כל תכולת המטלות לחלן תבוצע על חשבון הקונה ובאחריותו הבלעדית, גם אם הדבר לא צוין במפורש. המוכר לא יעניק לקונה כל סיוע ו/או תשלום

מכל סוג שהם, והקונה מוותר מראש על כל תביעה ו/או דרישה מהמוכר בקשר עם מטלות הפרויקט.

באחריות הקונה יהא להשלים את התכנון, הוצאת היתרי הבניה, התקשרות עם קבלן מבצע, הקמת הפרויקט על כל חלקיו, תחילת הפעלת בית הספר והשימושים הציבוריים, השלמת רישום זכויות המוכר בפרויקט, וכן הלאה, וחכל בהתאם לתנאי, לפרוגרמה הכללית (מסמך אי"6) למסמכי המכרז ולפרוגרמה המפורטת שתאושר על ידי המוכר והחכ"ל (מסמך ב"5)), לחוראות הסכם המכר ולהוראות הדין. מובתר בואת, כי ביצוע השימושים הציבוריים הינו חלק בלתי נפרד מהתחייבויות הקונה. כל חריגה מהוראות סעיף זה תהווה עילת לביטול החסכם ולתשלום מיצוי מוסכם כאמור בהסכם זה.

9.2. כל שינוי במתכונת ביצוע ו/או הפעלת הפרויקט על כל חלקיו, בכל אופן שהוא, יהיה טעון אישור המוכר והחכ"ל בכתב ומראש.

9.3. על הקונה לתביא לאישור מוקדם של המוכר והחכ"ל כל סתירה ו/או אי בהירות בין חסמכים חני"ל ו/או בכל הנוגע לאופן קיומם, ולהישמע להוראות המוכר.

9.4. הקונה יתכנן, יממן ויקים את מתחם אולמני הצילום והחפקה וכל שימוש נלווה אחר הקשור במקצועות התקשורת, תוך מיצוי זכויות הבניה המותרות במקרקעין, עד להשלמתם המלאה בתוך 36 חודשים מיום אישור התכנית המפורטת שהגדרתה בסעיף 9.10 להלן או מיום תום 8 חודשים מיום הכרזת הקונה כזוכה במכרז במידה והתכנית המפורטת לא תאושר. הקונה יגיש למוכר לוח זמנים (גאנט) מפורט הכולל את מועדי התכנון, סיום התכנון, אישור התכנון, צו תחילת עבודה וסיום הקמת ובפרט שכאמור, כל עבודות התכנון וההקמה יסתיימו תוך 36 חודשים.

9.5. כחלק בלתי נפרד מהתחייבויותיו, יקים הקונה, תוך 36 חודשים מיום אישור התכנית המפורטת שהגדרתה בסעיף 9.10 להלן או מיום תום 8 חודשים מיום הכרזת הקונה כזוכה במכרז במידה והתכנית המפורטת לא תאושר, שטחי המסחר בהיקף של כ- 1,000 מ"ר (ובנוסף שטחי השירות הנלווים להם) עבור המוכר, במגרש המאוחד שהגדרתו להלן אם תאושר התוכנית המפורטת כמפורט בסעיף 9.10. חיה ולא ניתן יהיה לממש זכות זו במלואה במגרש המאוחד, יגיעו הצדדים להסכמות על כך שהכניה תבוצע בשטח הנוסף או בחלקו של המוכר במגרש 1 באם יאוחדו הממכר והשטח הנוסף, בהיקף של כ- 1,000 מ"ר (להלן: "שטחי המסחר"). למוכר חזכות הבלעדית לאשר את מיקום שטחי המסחר כאמור וזאת בטרם תחל הבניה במגרש. שטחי המסחר יוקמו על ידי הקונה ועל חשבונו פרמת מעטפת. שטחים אלו יועברו לחזקתו של המוכר עם סיום ההקמה, יאוחדו לו וירשמו על שמו במסגרת חסכם שיתוף ו/או במסגרת בית משותף ו/או בכל מרשם כדין, על פי הנחיות המוכר. כל העלויות וההוצאות הכרוכות בתכנון, רישוי, אישור, הקמת ורישום שטחי המסחר תחולנה על הקונה.

9.6. הקונה יתכנן, יממן ויקים בית ספר למקצועות התקשורת ואת יתר השימושים הציבוריים המפורטים בפרוגרמה המאושרת בשטחי הפרויקט, תוך מיצוי זכויות הבניה בממכר, עד להשלמתם ואכלוסם בתוך 60 חודשים ממועד ממועד ההודעה לקונה על זכייתו במכרז.

9.7. האחריות המלאה והבלעדית לקבלת היתר בניה וכל האישורים הנדרשים על פי דין לקיום התחייבויות הקונה בפרויקט, עד לקבלת "טופס 4" ו"טופס 5" והשלמת רישום זכויות הצדדים בפרויקט, על כל ההוצאות, האגרות, ההיטלים והתשלומים הכרוכים בכך, הינה של הקונה, וחלק בלתי נפרד מהתחייבויותיו.

9.8. עם השלמת הקמת מבנה בית הספר על הממכר, הקונה יהיה אחראי להפעיל במבנה בית ספר למקצועות התקשורת, אשר יופעל וינוהל על ידי מוסד לימודים מוכר בישראל או בחי"ל המעניק תעודות בתחום התקשורת.

בחירת מפעיל בית הספר תעשה בשיתוף פעולה בין הצדדים ובכפוף להוראות כל דין. איתר מי מהצדדים מפעיל בית ספר המוכן לשכור את שטחי בית הספר באופן שיבטיח לקונה תשואה שנתית גולמית של 4% על השקעתו בפועל, יהא הקונה מחויב להקים את בית הספר ולהתקשר עם המפעיל, לתקופה שלא תפחת מ- 5 שנים.

9.9. עם השלמת הקמת מבנה בית הספר על הממכר, הקונה יהיה אחראי להפעיל את השימושים הציבוריים באופן רציף בהתאם לפרוגרמה המאושרת ולהנחיות המוכר וזאת, לתקופת זמן

בלתי מוגבלת ויחל בהתאם לסעיף 11 למסמכי המכרז (מסמך א') מובהר בזאת כי סעיף זה מהווה תנאי יסודי להסכם זה והפרתו תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

9.10. בכוונת המוכר לפעול, על חשבונו, לאישור תוכנית מפורטת בסמכות הועדה מקומית, במסגרתה יוחלפו המגרשים וזכויות הבנייה בהם אלו באלו, באופן שבו הממכר והשטח הנוסף ושטחי מגרש 2 (ייעוד תעסוקה) יעברו לצד המערבי של חלקה 498 בגוש 7621, ויתרת המגרש בייעוד הציבורי, אשר לא נמכרה לקונה, תעבור לצד המזרחי (תכנית לחילופי שטחים) ובנוסף ימוזגו הממכר והשטח הנוסף ומגרש 2 למגרש מאוחד (להלן: "המגרש המאוחד") בעירוב שימושים (להלן: "התכנית המפורטת"). יודגש כי אין באמון בסעיף זה לחוות התחייבות מצד המוכר להכנת התכנית המפורטת ו/או הגשתה ו/או אישורה על ידי הרשויות המוסמכות, אלא הצהרת כוונות בלבד שחקונה מנוע מלחסותמך עליה. עד לאישור התכנית המפורטת כאמור, הקונה לא יחל בביצוע פעולות להקמת המבנים בפרויקט. לא אושרה התכנית המפורטת כאמור בתוך 8 חודשים ממועד החודעה לקונה על הזכייה, חייב הקונה להתחיל בהקמת המבנים וביצוע יתר מטלות הסכם המכר על פי התביע הקיימת. למען הסר ספק, היה והתכנית המפורטת תצא לפועל לא יהיה בה בכדי לגרוע מאיזה מהתחייבויות הקונה בהתאם להסכם זה.

הקונה מתחייב שלא להתנגד לתכנית המפורטת ולחתום על מסמכי התכנית, ככל שיידרש לכך על ידי המוכר.

כל שינוי בפרוגרמה המאושרת ו/או ביתר מטלות והתחייבויות הקונה, הנובע בכל אופן שהוא מאישור התכנית המפורטת, יהא טעון אישור המוכר ובכפוף לאישורו.

9.11. כל העלויות הכרוכות ברישום הפרויקט וזכויות הצדדים בו על פי כל דין, לרבות רישום בית משותף וייחוד שטחי המסחר לטובת המוכר ו/או רישום הסכם שיתוף, יחולו על הקונה, לרבות מדירות, הכנת תשריטים, הכנה ורישום תצ"ר, רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין וכן הלאה.

9.12. הקונה מצהיר כי ידוע לו ייעודו הציבורי של הממכר, אשר נמכר לו על מנת להפעיל בו בית ספר ושימושים ציבוריים נוספים, וכי הוא מתחייב שלא לפעול לשינוי ייעודו ו/או השימושים בו ו/או גריעת זכויות והיקפי הבניה בו, בין בעצמו בין באמצעות צדדים שלישיים, בון בפועל ובין באמצעות שינוי התכנית הסטטוטוריות ו/או בכל דרך אחרת, ללא הסכמת המוכר. למען הסר ספק לא תהיה בידי הקונה פאיזה שהוא שלב תוך כדי הקמת הפרויקט או לאחר השלמתו הזכות לבקש לשנות את היעוד הציבורי של המגרש, ללא הסכמת המוכר. הפרת הוראות סעיף זה תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

בנוסף לאמור בסעיף זה, על מנת להבטיח את המשך קיום השימושים הציבוריים במקרקעין לתקופה בלתי מוגבלת יידרש הקונה לבצע את הפעולות המפורטות להלן וזאת, לא יאוחר מ-60 חודשים לאחר החתימה על הסכם המכר וכתנאי להעברת רישום הזכויות על שמו בממכר.

א. לרשום הערת אזהרה בהתאם לסעיף 128 לחוק המקרקעין לפיה לא ניתן יהיה לבצע שינוי בייעוד המקרקעין ללא קבלת אישור העירייה.

ב. לדאוג לרישום הערה בדבר ייעוד מקרקעין בהתאם לסעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011.

ג. לרשום זיקת הנאה לטובת הציבור במקרקעין בהתאם להוראות סעיף 92 לטובת עיריית כפר סבא ותיבור.

9.13. הקונה מצהיר ומתחייב בזאת כי הפרויקט, העבודות וכל חלק בהם יבוצעו:

9.13.1. רק באמצעות קבלנים מוכרים ורשומים אצל רשם הקבלנים על פי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט-1969 על תקנותיו, בעלות הסיווג המתאים לביצוע עבודות מסוג העבודות נשוא ההסכם ובהיקף מתאים.

9.13.2. תוך שהקונה יישא בכל המסים, האגרות, החיטלים ותשלומי החובה תכרוכים בפרויקט.

9.13.3. בהתאם לכל דין ו/או חוק-עזר עירוני ו/או כל תקן ו/או כל הוראה של כל רשות מוסמכת.

9.13.4. תוך שמירה קפדנית על דיני התכנון והכניה וחבטיחות בעבודה.

9.13.5. תוך שהקונה ישיג על תשבונו כל אישור ו/או כל היתר הנדרשים לצורך הקמת הפרויקט ויתר מטלות הפרויקט, ובכלל זאת רישיון עסק ורישוי עסקים.

9.14. הקונה יחיה האחראי הבלעדי כלפי המוכר ו/או צד שלישי כלשהו לכל אבדן ו/או נזק ו/או פגיעה שיגרמו למוכר ו/או לצד שלישי כלשהו בפרויקט, לרבות חקמתו ותפעולו. הקונה מתחייב לבוא בנעלי המוכר ולשפות את המוכר בגין כל תביעה (לרבות חוצאות) ו/או דרישה אשר תוגש נגדו בגין אבדן ו/או נזק ו/או פגיעה ו/או הוצאה ו/או כל עניין אחר בקשר עם הפרויקט, בין אם על ידי צדדים שלישיים ובין אם מצד רשויות מוסמכות.

9.15. מבלי לגרוע מהתחייבותיו ומאחריותו של הקונה על פי ההסכם ועל פי כל דין, מתחייב הקונה לערוך ולקיים, על תשבונו, אצל חברת ביטוח מורשית כדין ובעלת מוניטין, את כל הבוטוחים המתאימים והנדרשים שיינתנו כיסוי מלא לכל נזק ו/או הוצאה העשויים להיגרם לו ו/או למוכר ו/או לכל צד שלישי, בשים לב למהות הפרויקט, היקפיו והעבודות הצפויות להתבצע במסגרתו, ולרבות ביטוח עבודות החקמה, ביטוח מבנה, ביטוח לתקופת תפעול הפרויקט וכו', במשך כל המועדים הרלבנטיים לקיום התחייבותיו.

מיד עם דרישת המוכר, ימציא הקונה למוכר כל פוליסת ביטוח כאמור ויבצע בה תיקונים ככל שיידרש. בפוליסה כאמור תרשם העירייה והחכייל ו/או מי מטעמן כמוטב, באחריות הקונה להמציא בסופו של דבר בפני העירייה פוליסה התומכת ומאושרת.

9.16. סעיף זה לעיל הינו מעיקרי ההסכם וחברתו ו/או הפרת תנאי מתנאיו, ובכלל זאת איחור מהמועדים הקבועים בו, תחנות הפרה יסודית של ההסכם.

10. ערבות קיום

10.1. להבטחת מילוי כל התחייבויות הקונה לפי הוראות הסכם זה במלואן ובמועד, ימציא הקונה למוכר ולפקודתו, ערבות בנקאית, אוטונומית ובלתי מותנית, בתנאים ובנוסח הקבועים משמך ב' (4) הרצוף למסמך זה כחלק בלתי נפרד הימנו (להלן: "ערבות הקיום").

10.2. סכום ערבות הקיום יהיה בגובה 1,000,000 ש"ח (מיליון שקלים חדשים).

ערבות הקיום תהא צמודה למדד המחירים לצרכן, כולל פירות וירקות, שהתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה לפני המועד האחרון להגשת הצעות במכרז.

10.3. ערבות הקיום תהא בתוקף למשך 60 חודשים, ובכפוף לכך שעד לאותו מועד הושלמו כל מטלות הקונה כמפורט בסעיף 9 לעיל והקונה עמד ביתר התחייבויותיו על פי ההסכם ועל פי המכרז, לרבות חקמת בית הספר ושאר השימושים הציבוריים (להלן: "תקופת הקיום").

10.4. במקרה הצורך מתחייב הקונה להמציא למוכר מדי פעם בפעם, כתבי הארכה של ערבות הקיום כך שזו תהיה בתוקף ברציפות למשך כל תקופת הקיום ו/או כל תקופה עליה יורה המוכר.

10.5. כל ההוצאות הקשורות בהוצאת ערבות הקיום ו/או בהארכת תקופת ו/או בגבייתה לפי העניין, יחולו על הקונה וישולמו על ידו.

10.6. אין במתן ערבות הקיום הנ"ל ו/או במימושה על ידי המוכר כדי לגרוע מחובותיו של הקונה כלפי המוכר על פי ההסכם ו/או על פי הוראות כל דין ו/או בכדי לגרוע מזכויות המוכר לתבוע כל סעד המגיע ו/או שיגיע לו על פי ההסכם ו/או על פי כל דין.

10.7. במקרה של מימוש ערבות הקיום, כולה או חלקה, מתחייב הקונה להמציא למוכר ערבות קיום חדשה, לתקופה ובתנאים זהים לערבות שמומשה, לרבות סכום ערבות הקיום, וזאת בתוך 7 ימים ממועד מימוש הערבות או חלקה.

10.8. המוכר זכאי לגבות מחקונה כל תשלום ו/או פיצוי ו/או כל שיפוי שיגיעו לו מהקונה על פי החסכם ו/או על פי כל דין, לרבות בכל מקרה של הפרה ו/או אי ביצוע של מטלה ממטלות הפרויקט, על ידי מימוש ערבות הקיום, מבלי שהקונה יוכל להתנגד לחילוט האמור מכל טעם שהוא.

10.9. סעיף זה לעיל על סעיפי המשנה שבו הינו מעיקרי החסכם והפרת הוראה מהוראותיה תהווה הפרת יסודית של החסכם.

11. איחור שאינו הפרה

מוסכם בין הצדדים כי איחור של עד 7 ימים בבצוע הוראה מהוראות החסכם לא יחשב כהפרת יסודית של החסכם.

12. תרופות וסעדים

12.1. מוסכם כי הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חסכם) התשל"א-1970 יחולו על החסכם.

12.2. חובר החסכם ע"י הקונה בהפרת יסודית ישלם הקונה למוכר פיצויים מוסכמים ומערכים מראש בגובה ערבות הקיום, כהגדרתה לעיל, לכל מקרה של הפרה.

12.3. למען חסר ספק ומבלי לגרוע מהאמור בכל מקום אחר בחסכם, כל מקרה של אי עמידה בתנאים המקדמיים (סעיף 2.2 לעיל) ומטלות הפרויקט (סעיף 9 לעיל) ייחשב כהפרת יסודית של החסכם.

12.4. אין בחילוט ערבות הקיום כדי לגרוע מתחייבויות הקונה על פי חסכם זה ובכל הנוגע למטלות הפרויקט, ואין בחילוט הערבות לבדה כדי להביא לסיום ההתקשרות בין הצדדים, אלא אם יורה כן המוכר.

הצדדים מצהירים ומאשרים כי קבעו את סכום הפיצויים המוסכמים בהערכת סבירה של הנזק העלול להיגרם לצד הנפגע עקב ההפרה היסודית כאמור, ואין בתביעת ו/או בקבלת הפיצוי המוסכם כדי לגרוע מכל זכות ו/או סעד אחר העומדים לנפגע עפ"י החסכם ועל פי כל דין.

12.5. מבלי לגרוע מכל הסעדים המפורטים בסעיף זה, הפרת אי אילו מהתחייבויות הקונה באשר לשימושים הציבוריים והפעלתם לזמן בלתי מוגבל כמפורט בסעיף 9.12 לעיל, תהווה הפרת יסודית של החסכם זה אשר תביא לביטולו, ובנוסף תזכה את המוכר בפיצוי מוסכם ומוערך מראש, ללא הוכחת נזק, בגובה של 50% מהתמורה הכוללת על פי הסכם זה.

13. שונות

13.1. הצדדים מתחייבים לחתום על כל החצרות, המסמכים (התעודות שידרשו לשם קיום התחייבויותיהם עפ"י החסכם).

13.2. החסכם ממצה את כל המוסכם בין הצדדים עד ליום התימתר על ידי הקונה. אין כל תוקף לכל מצג, אמירה, הבטחה וכיוצא בזה אשר קדמו לחתימת החסכם זה על ידי הקונה לא יהיה תוקף לכל שינוי ו/או ויתור בהוראות החסכם אלא אם יערך על כך מסמך בכתב החתום ע"י שני הצדדים.

- 13.3 שום ויתור, ארכה או תנחה בתנאי כלשהו בהסכם על נספחיו, לא יהיו בני תוקף אלא אם יעשו בכתב ובחתימת הצדדים. שום איחור בשימוש בזכויותיו של צד כלשהו לא ייחשב כויתור וחוא יחיה רשאי להשתמש בזכויותיו, כולן או בכל אחת מהן, חן לפי ההסכם והן לפי כל דין, בכל עת שימצא לנכון.
- 13.4 תקונה מצהיר כי ידוע לו כי ב"כ המוכר מייצג את המוכר בעסקה נשוא הסכם זה ואינו מייצג את הקונה.
- 13.5 הצדדים קובעים את כתובותיהם לצורך ההסכם כמפורט ברישא הסכם זה.
- 13.6 הצדדים בוחרים בבתי המשפט בעיר פתח תקוה כמקום השיפוט היחידו לצורכי הוראות הסכם זה.
- 13.7 הסכם זה מחייב את הצדדים, יורשיהם, חלופיהם וכל הבא מכוחם ומטעמם, ומבטל כל הסכם אחר, אם נעשה לפניו.
- 13.8 דחיה בניצוץ התחייבות כל שהיא שלקוימה נדרשים המוכר ו/או תקונה ללשכת רישום המקרקעין ו/או בנקים ו/או משרדי מס שבת מקרקעין ו/או רשות מקומית נשמורה בשבת ו/או השבת ברשויות אלה, לא תחווה הפרה והתחייבות שקוימה נמנע עקב חגיגות האמורות לעיל תדחה עד למועד הראשון שלאחר סיום השבת / השבת.
- 13.9 כל הודעה שישלח צד אחד למשנהו בדואר רשום לפי הכתובת דלעיל של משנהו תחשב כאילו נתקבלה אצל משנהו בתוך 72 שעות מעת המסירה למשלוח בדואר רשום או בעת מסירתה ביד.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____ החכיל _____ המוכר _____ הקונה

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד _____ מאשר/ת בזאת כי החותמים בשם המוכר מוסמכים לחתום בשמו ומטעמו על הסכם זה וכי חתימתם על הסכם זה מחייבת את המוכר.

_____ עו"ד

אני הח"מ, עו"ד _____ מאשר/ת בזאת כי החותמים בשם החכיל מוסמכים לחתום בשמו ומטעמו על הסכם זה וכי חתימתם על הסכם זה מחייבת את המוכר.

_____ עו"ד

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד _____ מאשר/ת בזאת כי החותמים בשם הקונה מוסמכים לחתום בשמו ומטעמו על הסכם זה וכי חתימתם על הסכם זה מחייבת את הקונה.

תקשורת טע"מ
TAYA COMMUNICATIONS LTD.