

עיריית פתח תקוה

באמצעות החברה לפיתוח פתח תקוה בע"מ

פנייה לקבל הצעות מקונים פוטנציאליים

לרכישת כל זכויות העירייה [זכויות בעלות] במקרקעין הידועים כחלקות

301 ו-302 בגוש 6393, בשטח כולל רשום של 3,246 מ"ר, והידועים גם

כמגרש 101 לפי תכנית פת/מק/1602/2 בפתח תקוה

אוגוסט 2020

עיריית פתח תקוה באמצעות החברה לפיתוח פתח תקוה בע"מ

פנייה לקבל הצעות מקונים פוטנציאליים לרכישת כל זכויות העירייה [זכויות בעלות] במקרקעין הממוקמים ברח' שחם, פינת רחוב זלוטניק, מדרום לאזור התעשייה "רמת סיב" בפתח תקוה, הידועים כחלקות 301 ו-302 בגוש 6393, בשטח רשום של 3,246 מ"ר, והידועים גם כמגרש 101 לפי תכנית פת/מק/1602/2, לרבות כל הבנוי והמחובר להם (להלן: "המקרקעין" או "הנכס" או "המגרש"), וזאת על פי התנאים המפורטים בפנייה זו ובהסכם המכר [מסמך ב']

תוכן העניינים

- מסמך א' - פנייה לקבל הצעות, על כל נספחיה שלהלן (להלן: "ההזמנה"):
נספח א' - טופס הצעת הקונה הפוטנציאלי.
נספח ב' - נוסח ערבות בנקאית.
- מסמך ב' - הסכם המכר, על כל נספחיו שלהלן (להלן: "ההסכם"). המציעים יהיו רשאים להציע שינויים לנוסח ההסכם, בכפוף לכל תנאי הפנייה הזו.
נספחי ההסכם:
נספח א' - נסחי רישום מקרקעין.
נספח ב' - נוסח ייפוי כוח להעברת זכויות לידי הקונה במכרז.
נספח ג' - נוסח ייפוי כוח למחיקת הערת אזהרה.

מסמך א'

פנייה לקבל הצעות מקונים פוטנציאליים

עיריית פתח תקוה

באמצעות החברה לפיתוח פתח תקוה בע"מ

זכויות המוכרת במקרקעין

.1

1.1. עיריית פתח תקוה (לעיל ולהלן: "המוכרת" ו/או "העירייה") הנה הבעלים הרשום והמחזיק הבלעדי של חלקה 301 בגוש 6393, בשטח רשום בלשכת רישום המקרקעין בפתח תקוה [להלן: "בשטח רשום"] של 1,649 מ"ר ושל חלקה [גובלת] 302 בגוש 6393, בשטח רשום של 1,597 מ"ר - המהוות [ביחד] את מגרש 101 על פי תכנית פ"ת/מק/1602/2 [להלן: "פ"ת 1602/2"] בשטח כולל [על פי השטח הרשום של שתי החלקות הנ"ל, ביחד] של 3,246 מ"ר - ברחוב שחם, פינת רחוב זלוטניק, מדרום לאזור תעשייה "רמת סיב" בפתח תקוה (להלן: "המקרקעין" או "הנכס" או "המגרש").

1.2. להסרת הספק נבחר, כי החלקות 301 ו-302 הנזכרות לעיל, נוצרו מכוח תכנית פת/1602 ב', לפי תצ"ר שאושרה כ"כשרה לרישום" ביום 26.12.2011, ונרשמה בלשכת רישום המקרקעין.

1.3. יובהר כבר עתה, כי תכנית פ"ת 1602/2, כהגדרתה לעיל - אשר פורסמה למתן תוקף בי"פ 6645 מיום 14.8.2013 ואשר במסגרתה נוצר מגרש 101, על ידי איחוד שתי החלקות 301 ו-302 בגוש 6393 - מסווגת את המגרש כ"אזור מגורים ד", והכל כמובהר להלן ובהוראות התכנית הנ"ל.

תיאור המקרקעין/המגרש (הנכס)

.2

2.1. הנכס [המגרש], בשטח כולל של 3,246 מ"ר, כאמור בסעיף 1.1 לעיל, מהווה חלק מחטיבת קרקע גדולה - הנמצאת בהמשך [מדרום] לאזור התעשייה "רמת סיב" במערב פתח תקוה והממוקמת בין רחוב שחם לרחוב הסיבים - והנכס ממוקם פינתית לרחובות שחם וזלוטניק.

2.2. הנכס ריק ממבנים ומשמש כחלק ממגרש חנייה - וצורת הנכס מלבנית.

2.3. בסביבתו הקרובה של הנכס קיימים שטחים, שבחלקם מתבצעת כיום בנייה מתקדמת למגורים.

תמצית זכויות בנייה

.2.4

- בהתאם לתכנית פת 1602/2, הנזכרת לעיל, הנכס נשוא מכרז זה - מגרש 101 - מסווג בייעוד אזור מגורים ד'.

- על פי התכניות המאושרות החלות על הנכס [המגרש] מספר יחידות הדיור המותר במגרש הוא 100.

- סך כל שטחי הבנייה המותרים במגרש = כ-22,512 מ"ר, לפי החלוקה הבאה:

- עיקרי - כ-10,880 מ"ר.

- שירות - כ-5,149 מ"ר (מעל פני הקרקע) + כ-6,492 מ"ר [מתחת לכניסה הקובעת].

- מקומות חנייה לפי תקן חניה - כ-180.

למען הסר ספק יובהר, כי האמור לעיל [ובפנייה זו להלן] הנו בבחינת מידע כללי (בתמצית) ואין בו כדי לחייב את המוכרת או את החברה, בכל צורה שהיא, ו/או כדי להוות מצג ו/או הבטחה מצד המוכרת ו/או הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, ועל המציע לבדוק בעצמו ו/או באמצעות מומחים מטעמו ועל אחריותו בלבד את הנכס ואפשרויות הניצול של הזכויות הנכס.

עיקרי ההתקשרות

.3

הפרטים המובאים בסעיף זה להלן הנם כלליים בלבד והוראות הסעיף תחייבנה את הצדדים רק במקרים אשר בהם אין התייחסות אחרת מפורטת ומפורשת בהסכם (מסמך ב'). הייתה התייחסות אחרת ו/או מפורשת כאמור בהסכם, תחייב ההוראה האחרת ו/או המפורטת אשר בהסכם.

3.1 המוכרת הסמיכה את החברה לפיתוח פתח תקוה בע"מ (לעיל ולהלן: "החברה") - אשר הנה תאגיד עירוני, כמשמעו בחוק, בבעלותה המלאה של העירייה - לעשות, במקומה ועבורה, את כל הדרוש לשם הוצאתה לפועל של העסקה הנ"ל, ללא מכרז [בהתאם להחלטת מועצת העיר מיום 26.7.2020, לפי הוראות תקנה 22 [ח] לתקנות העיריות [מכרזים], התשמ"ח-1987].

3.2 הממכר [הנכס] הוא מגרש 101 - היינו: כל הזכויות בחלקה 301 בגוש 6393 ובחלקה 302 בגוש 6393, בשטח כולל רשום של 3,246 מ"ר, הרשומות בשלמותן בלשכת רישום המקרקעין בפתח תקוה בבעלות העירייה [המוכרת] - המהוות, ביחד, את מגרש 101 על פי תכנית פת 1602 / 2 [כהגדרתה לעיל].

3.3 ניצול הזכויות הנכס [במגרש], לרבות תכנון, אופי הבנייה וכיו"ב, ייעשה בהתאם להוראות כל התכניות שחלות על הנכס, לרבות [אך לא רק] פת/1602 / 2, וכן על פי היתרי הבניה והוראות כל דין.

3.4 המידע המפורט בפנייה זו הנו כללי בלבד, ובכל מקרה לא ישמש בסיס לכל עילת תביעה ו/או דרישה ו/או טענה כנגד המוכרת ו/או החברה. מודגש, כי המוכרת ו/או החברה לא יישאו באחריות כלשהי בגין מידע שגוי, חלקי או חסר.

3.5 הנכס מוצע במצבו "AS IS", כפי שיהא במועד הגשת הצעתו במכרז.

3.6 בעצם הגשת הצעתו, מצהיר המציע ומאשר, כי ראה ובדק את הנכס, לרבות מיקומו, מצבו, שטחו, וכן את זכויות המוכרת הנכס ואופן רישומן בלשכת רישום המקרקעין וכן בדק אצל הרשויות השונות, לרבות רשות מקרקעי ישראל ורשויות התכנון, את כל הנתונים הנוגעים לחלקה ו/או אשר יש בהם כדי להשפיע על הצעתו ו/או על החלטתו להגיש הצעה לרכישת הנכס, ובכלל זה את תכניות המתאר החלות על החלקה, ואת אפשרויות הניצול של החלקה, לפי כל תכנית ו/או דין- וכי הוא מצא את הנכס מתאים לצרכיו.

התמורה

.3.7

התמורה המוצעת ע"י הקונה הפוטציאלי [כפי שהוא ינקוב (ללא מע"מ) בטופס ההצעה (נספח א' לפנייה)] (להלן: "התמורה") תשולם למוכרת בתשלומים כמפורט בהסכם [מסמך ב']. מובהר, כי הקונה שייבחר, יידרש לממן ממקורותיו [מהון עצמי] לכל הפחות 30% מן התמורה המוצעת על ידו לרכישת הנכס.

לכל התשלומים שלעיל יתווסף מע"מ, בבחינת עסקת אקראי של העירייה. ההנחיות בדבר תשלום מס ערך מוסף (לעיל ולהלן: "מע"מ") על ידי הזוכה מפורטות בהסכם (מסמך ב').

3.8. במעמד ביצוע התשלום הראשון על חשבון התמורה [כאמור בהסכם], ישלם הזוכה תשלום בסך השווה ל-1.5% [אחוז וחצי] מסכום התמורה לפני מע"מ, בתוספת מע"מ, וזאת בהמחאה בנקאית נפרדת לפקודת החברה לפיתוח פתח תקוה בע"מ, לכיסוי חלק מהוצאותיה להוצאתה לפועל של העסקה והטיפול בה, כולל שכ"ט עוה"ד, כאמור בסעיף 8.8 להסכם. מובהר, כי התשלום האמור בס"ק זה, אינו חלק מן התמורה - והוא משולם בנוסף למלוא התמורה שיהא על הזוכה לשלם בגין הנכס.

3.9. תוקפו וביצועו של ההסכם מותנה בקבלת אישורה של מליאת מועצת העיר פתח תקוה, כמובהר בסעיף 11 להלן.

3.10. העירייה והחברה תפעלנה בשקידה לצורך קבלת אישור המועצה. יחד עם זאת מובהר במפורש, כי מועד קבלת האישור ו/או עצם קבלתם, אם בכלל, אינו בשליטת החברה או העירייה והיא איננה מציגה כל מצג בעניין זה, ולמשתתף לא יהיו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כנגד העירייה ו/או החברה בקשר לאמור לעיל.

3.11. הסכמות העירייה בהסכם נשוא מכרז זה הנן אך ורק בבחינת הסכמות העירייה כמוכרת וכבעלת זכויות במקרקעין, לכל דבר ועניין, ואולם הסכמות אלו לא יפורשו בשום צורה או אופן כמצג או כהסכמה של גורם סטטוטורי בעירייה או בוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקוה.

תנאים מוקדמים להשתתפות

4.

פנייה זו מיועדת לקונים פוטנציאליים המקיימים את התנאים שלהלן:

4.1. הקונה הפוטנציאלי צירף להצעתו ערבות בנקאית או המחאה בנקאית על סך של 250,000 ש"ח (מאתיים וחמישים אלף שקלים חדשים), כנדרש להלן.

4.2. שום משתתף לא ידרוש [ולא יקבל] דמי תיווך בגין העסקה מושא פנייה זו. מובהר, כי בשום מקרה לא ישולמו דמי תיווך.

4.3. אם הקונה הפוטנציאלי – או איזה מיחידי הקונה הפוטנציאלי [במשותף] - הנו יחיד/ה, אזי הוא נדרש להיות לפחות בן 18 ביום הגשת ההצעה.

4.4. במקרה של הצעת קונה פוטנציאלי במשותף, מספר יחידי הקונה הנ"ל במשותף לא יעלה על 3 [שלושה].

ההצעה

5.

5.1. את טופס הצעת הקונה הפוטנציאלי (נספח א' להזמנה זו) בצירוף כל מסמכים שנדרשו בפנייה, חתומים על ידי המציע, יש להגיש לחברה עד לא יאוחר מן המועד הקבוע בפנייה זו להלן. בטופס ההצעה, ינקוב כל קונה פוטנציאלי את מחיר התמורה המוצעת על ידו (לא כולל מע"מ).

כמו כן, המציע יפרט את המקורות למימון רכישת הנכס, לפי הפירוט הרשום בטופס ההצעה.

מובהר, כי ככל שיש לקונה פוטנציאלי הערות/השגות להסכם המכר, הוא מתבקש לפרט את כל הערותיו והשגותיו, בכתב – ולצרף את מסמך ההערות לטופס ההצעה, כנדרש בסעיף 2 לטופס ההצעה [נספח א'].

5.2. יובהר, כי במקרה בו הקונה הפוטנציאלי אינו מהווה אישיות משפטית אחת אזי על כל אחד מיחיד המציע [אך לא יותר משלושה יחידים מציע, לכל היותר] לחתום בכל המקומות הנדרשים, בהתאם להוראות הזמנה זו.

5.3. המציע יצרף להצעתו אישור/מכתב ממוסד בנקאי, כאמור בסעיף 6.1.8 להלן, ואת כל האישורים ו/או המסמכים הרלוונטיים, כאמור להלן.

6. הגשת ההצעה

6.1. במעטפת ההצעה יש להכניס את כל המסמכים, כדלקמן:

6.1.1. טופס הצעת המציע (נספח א' להזמנה) ממולא בהתאם להוראות שלעיל.

6.1.2. ערבות המכרז – המחאה בנקאית על סך 250,000 ₪ לפקודת עיריית פתח תקוה (להלן: "ההמחאה") או ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית וברת פירעון עם דרישה ראשונה, לפקודת עיריית פתח תקוה, בתוקף עד למועד ובנוסח המצורף להזמנה להציע הצעות **כנספח ב'** בסך הנ"ל (לעיל ולהלן: "הערבות").

מובהר, כי הערבות או ההמחאה, לפי העניין, יהוו את ערבות הפנייה.

6.1.3. אישור משרד האוצר מס הכנסה, בדבר ניהול ספרי המציע באופן תקין, לצורך ניהול עסקים עם גופים ציבוריים, על פי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת חשבונות), התשל"ו-1976.

6.1.4. מסמכי ההתאגדות של המציע (אם הוא או אחד מיחידיו הנו תאגיד) וכן כל מסמך ו/או אישור כנדרש בהזמנה להציע הצעות.

6.1.5. אישור עדכני משלטונות המס על היותו עוסק מורשה, במידה והמציע (או אחד מיחידיו) הוא עוסק מורשה או תאגיד.

6.1.6. אישור עו"ד/רו"ח כי ההצעה חתומה על ידי המציע וכי המציע אינו מצוי בהליכי כינוס או פירוק או פשיטת רגל.

6.1.7. כמו כן, במקרה שההצעה מוגשת על ידי תאגיד יצורף אישור עו"ד/רו"ח בדבר שמות מורשי החתימה וסמכותם לחייב את התאגיד בחתימתם.

6.1.8. **מכתב מממוסד בנקאי** - כל מציע יצרף להצעתו מכתב ממוסד בנקאי מוכר כדין בישראל, אשר יאשר כי הוא מכיר את המציע הנ"ל וכי הוא יסכים ליתן לו ליווי בנקאי, בכפוף לכל הוראות הדין, ככל שהנ"ל יבקש זאת מאת הבנק.

6.2. המציע יגיש את מעטפת הצעתו, במשרדי החברה, **במסירה ידנית** (לא באמצעות דואר) **עד לא יאחר מיום ה' בתאריך 15.10.2020, בשעה 12:00**, במשרדי החברה, ברחוב הסיבים 47 (קומה ד') בפתח תקוה.

6.3. החברה תהא רשאית להאריך את מועד הגשת ההצעות לפנייה זו, ואף לחזור ולהאריך מועד זה מספר פעמים, על פי שיקול דעתה הבלעדי, ובלבד שתודיע על כך בפרסום פומבי, לפחות שני ימי עסקים לפני המועד האחרון להגשת ההצעות.

7. בחינת ההצעות וניהול המו"מ/התמחרות עם הקונים הפוטנציאליים

- 7.1. כאמור לעיל, העסקה מושא פנייה זו אינה כפופה לדיני המכרזים.
- 7.2. העירייה והחברה תהיינה רשאיות לנהל משא ומתן ו/או התמחרות עם הקונים הפוטנציאליים, רובם או חלקם, בהתאם לשיקול דעתם הבלעדי, ובהתאם לתקנה 22 [ח] לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח - 1987.
- 7.3. מובהר, כי מועצת העיר, בישיבתה מיום 26.7.2020, אישרה את ביצוע העסקה כאמור בסעיף 7.2 לעיל, ובאותו מעמד, היא בחרה **ועדה בת שלושה חברי מועצה** [להלן: "הוועדה"], אשר תופקד על קבלת ההחלטות בהליך המו"מ וההתמחרות, ביחד עם צוות משא ומתן מקצועי משותף לעירייה ולחברה [להלן: "הצוות המקצועי"].
- 7.4. מבלי לגרוע מכל זכויות החברה ו/או העירייה, יחולו גם הכללים שלהלן:
- 7.4.1. הצוות המקצועי ו/או הוועדה לא יהיו חייבים להמליץ על ההצעה הגבוהה ביותר ו/או להמליץ על הצעה איזו שהיא.
- 7.4.2. הצוות המקצועי ו/או הוועדה יהיו רשאים להעריך לפי שיקול דעתם הבלעדי, בנוסף לתמורה המוצעת, גם כל מידע רלוונטי אחר שיהא בפניה.
- 7.4.3. לצורך גיבוש דעתם, הצוות המקצועי ו/או הוועדה יוכלו לבקש ולקבל מידע, מכל גורם, ולהעריך כל מידע כנ"ל, לפי שיקול דעתם הבלעדי.
- 7.4.4. **במסגרת בדיקת ההצעות - ובכלל זה, בדיקת ההערות לנוסח הסכם המכר - יהיו רשאים הצוות המקצועי ו/או הוועדה, לדחות או לקבל כל הערות, לפי שיקול דעתם הבלעדי, ולפרסם לכל המשתתפים, נוסח סופי של הסכם המכר, לאחר בחינת כלל הערות, ויחולו ההוראות כאמור בסעיף 2.3 לטופס ההצעה [נספח א'].**
- 7.4.5. הוועדה תמליץ בפני ראש העירייה על ההצעה שלדעת הוועדה ראויה לאישורו, אלא אם כן היא החליטה שלא להמליץ על שום הצעה.
- 7.4.6. בכפוף לאישור המלצת הוועדה על ידי ראש העירייה, תודיע החברה על כך בכתב קונה הפוטנציאלי שנבחר כאמור.
- 7.5. **תוקף ההצעה ותוקף ערבות המכרז/ההמחאה הבנקאית**
- ההצעה תהא בתוקף עד ליום **15.2.2021**. ככל שיתקיים משא ומתן עם קונה פוטנציאלי או עם מספר קונים פוטנציאליים, ותידרש הארכת תוקף ההצעה והערבות שלהם או של מי מהם, אזי יסכמו ביניהם הצדדים גם את העניין הזה.

קבלת מסמכי הפנייה

.8

8.1 ניתן לקבל את מסמכי הפנייה, במשרדי החברה, בשעות העבודה המקובלות (בין 8:30 – 15:30). כמו כן, ניתן יהא להוריד את מסמכי הפנייה באתר האינטרנט של החברה. כמו כן, ניתן יהא לעיין במסמכי הפנייה גם באתרי האינטרנט של העירייה ושל החברה, בכתובת: www.petah-tikva.muni.il ובכתובת www.ptcom.co.il. בהתאמה.

8.2 כל פנייה לחברה, לרבות לצורך קבלת מסמכי הפנייה ו/או תיאום לקבלתם, תיעשה **בכתב בלבד**, אל מר **יעקב פישר**, סמנכ"ל בחברה, בדוא"ל jacob@ptcom.co.il - וככל שהחברה תמצא לנכון, כל תשובה שתינתן לפנייה כאמור, תיעשה בכתב.

הודעה לקונה שנבחר וחתימת ההסכם על ידי הקונה

.9

9.1 בסמוך לאחר מתן החלטת ראש העירייה בדבר הקונה הפוטנציאלי שנבחר (לעיל ולהלן: "הקונה"), תודיע החברה בכתב לקונה על כך (לעיל ולהלן: "ההודעה").

9.2 בתוך 7 [שבעה] ימים ממועד ההודעה, מתחייב הקונה להתייצב במשרדי החברה, בתאום מראש עם החברה, ולחתום על 5 עותקים של ההסכם המכר ועל יפוי הכוח המצורף כנספח ג' להסכם המכר (מסמך ב).

9.3 מובהר, כי התשלום הראשון על חשבון התמורה, כמו גם התשלום לחברה, ישולם כאמור בהסכם המכר (ולא במעמד חתימתו של הקונה על ההסכם המכר).

9.4 לאחר חתימתו של ההסכם על ידי הקונה, יובא ההסכם לאישור מועצת העיר, ובכפוף לאישור מליאת מועצת העיר, ברוב חברי מועצת העיר, תחתום המוכרת על ההסכם. מועד חתימת ההסכם על ידי המוכרת, כאמור לעיל, יהא מועד חתימתו של ההסכם, והמועד לכניסתו לתוקף של ההסכם יהא כאמור בסעיף 10.2 להלן.

אישורים, שמירת זכויות ומועד כניסת ההסכם המכרז לתוקף

.10

10.1 מובא בזאת לידעת המציעים, כי העסקה נשוא מכרז זה וזכיית הזוכה במכרז מותנים באישור מליאת מועצת העיר, ברוב חבריה, על פי סעיף 188 לפקודת העיריות (נוסח חדש) (להלן: "אישור מועצת העיר").

- 10.2. מובהר, כי העירייה הוכרזה ביום 13.2.2014, על ידי שר הפנים [דאז] מר גדעון סער [מכתבו: ש.ד. 2014-3941] כ"עירייה איתנה", לפי החוק לתיקון פקודת העיריות (מס' 135), התשע"ד 2014 [להלן: "התיקון לפקודת העיריות"] ובמועד פרסום מכרז זה הנה "עירייה איתנה". לפי התיקון לפקודת העיריות, כל עוד העירייה הנה "עירייה איתנה", אינו נדרש אישור שר הפנים להסכם זה, וההסכם יכנס לתוקף במועד פרסום אישור מועצת העיר לעסקה באתר האינטרנט של העירייה [בתוך 15 ימים ממועד אישור המועצה] או במועד חתימת ההסכם על ידי העירייה, במועד המאוחר מבין שני המועדים הנ"ל [לעיל ולהלן: "מועד תוקף ההסכם"].
- 10.3. להסרת הספק מובהר, כי קבלת אישור מועצת העיר, כאמור לעיל (להלן גם: "האישור הסטטוטורי"), מהווה תנאי מתלה בהסכם.

לירון גולדנברג, מנכ"ל
החברה לפיתוח פתח תקוה בע"מ

נספח "א"

טופס הצעה הקונה הפוטנציאלי לרכישת זכויות העירייה במקרקעין

במענה לפנייה אשר פורסמה על ידי החברה לפיתוח פתח תקוה בע"מ (להלן: "החברה"), בשם עיריית פתח תקוה (להלן: "העירייה" או "המוכרת"), עבורה ובמקומה, בקשר למכירת זכויות המוכרת במקרקעין הידועים כמגרש 101 לפי תכנית פת/ 1602/ 2 בפתח תקוה (להלן: "הנכס"), ולאחר שבדקתי היטב את תנאי הפנייה, לרבות הסכם המכר (מסמך ב') (להלן: "ההסכם"), את תכניות בנין העיר החלות על המקרקעין ועל סביבתם, ולאחר שביקרתי במקרקעין וערכתתי את כל הבדיקות ההנדסיות, המשפטיות, הכלכליות והאחרות הנחוצות, הנני מתכבד בזה להצהיר ולהגיש את הצעתי, כדלקמן:

1. הנני מסכים להשתתף בהליך הפנייה לרכישת כל הזכויות בנכס, כהגדרתו לעיל.
2. למדתי היטב את תנאי ההסכם [מסמך ב'] ואני מציע לרכוש את הנכס בתמורה כאמור בסעיף 11 להלן, וזאת על פי החלופה שלהלן [למחוק את הסעיף המיותר]:
 - 2.1 על פי כל תנאי ההסכם; א
 - 2.2 בכפוף לסיכום תנאי ההסכם על דעתנו ולפי הערותינו בכתב, המצורפות להצעתנו זו. **בחלופה זו יש לצרף מסמך בכתב עם כל ההערות של הקונה הפוטנציאלי לנוסח הסכם המכר.**
 - 2.3 ידוע לנו, ואנו מסכימים לכך, כי הצוות המקצועי ו/או הוועדה, כהגדרתם בפנייה, יהיו רשאים **לגבש נוסח של הסכם מכר מעודכן**, בהתחשב גם בהערות המציעים השונים - ובכלל זה, לקבל או לדחות הערות של מציעים שונים, לפי שיקול דעתם הבלעדי, ולהודיע לכל המשתתפים כי הנוסח המעודכן כאמור, יהווה את נוסח הסכם המכר הסופי והגמור, אשר יחייב את כל המשתתפים - **ובמקרה שכזה, נהיה רשאים לחזור בנו מהצעתנו, בתוך המועדים שייקבעו לכך.**
3. ידוע לי ואני מסכים לכך, כי אם אזכה במכרז יהיה עלי לשלם במועדם החוקי מס רכישה ומס ערך מוסף בגין רכישת זכויות המוכרת במקרקעין, וכן לשלם את כל המיסים, והאגרות, ההיטלים והתשלומים המפורטים בהזמנה ובהסכם ו/או על פי כל דין.
4. אני מצרף להצעתי זו המחאה בנקאית/ערבות בנקאית [מחוק את המיותר] אוטונומית ובלתי מותנית ע"ס 250,000 ש"ח (מאתיים וחמישים אלף שקלים חדשים), על פי כל תנאי הפנייה. ידוע לי ואני מסכים לכך, כי אם לא אעמוד בהתחייבויות המפורטות בפנייה ו/או בהסכם - ו/או אחזור בי מן ההצעה **שלא בהתאם לתנאי הפנייה** - תחולט הערבות/המחאה הבנקאית.
5. כמו כן, אני מצרף להצעתי זו **מכתב מבנק בישראל**, כנדרש בסעיף 5.3 ובסעיף 6.1.8 לפנייה זו.
6. ידוע לי ואני מסכים לכך, כי החברה מפרסמת ומנהלת את העסקה בשם המוכרת, עבורה ובמקומה.
7. ידוע לי במפורש ואני מסכים לכך, כי עסקה זו אינה כפופה לדיני המכרזים, וכי החברה ו/או העירייה רשאיות לנהל משא ומתן ו/או התמחרות עם הקונים הפוטנציאליים, כולם או חלקם, לפי שיקול דעתן הבלעדי של החברה ו/או העירייה, ולא תהיינה לי כל טענות ו/או תביעות ו/או דרישות מכל סוג שהוא בשל כך ו/או עקב כל החלטה שתתקבל כך.

8. ידוע לי, כי בשל היות עיריית פתח תקוה המוכרת, קבעה מועצת העיר פתח תקוה ועדה בת שלושה חברי מועצה אשר תנהל את הליכי המו"מ בעסקה זו [להלן: הוועדה"], ביחד עם צוות מקצועי משותף לעירייה ולחברה. כמו כן ידוע לי ואני מסכים לכך, כי הוועדה איננה חייבת להמליץ על המציע שהציע את התמורה הגבוהה ביותר ו/או על קונה פוטנציאלי כלשהו במכרז וכי הנה רשאית להמליץ שלא ייבחר שום קונה.

9. מבלי לגרוע מן האמור לעיל אני מצהיר כי ידוע לי ואני מסכים לכך, כי המוכרת תחתום על ההסכם [לאחר סיכומו על דעתי ולאחר חתימתי על ההסכם], רק לאחר קבלת אישורה של מליאת מועצת העיר, ברוב חברה, וכן ידוע לי ואני מסכים לכך, כי המוכרת ו/או מי מטעמה לא תהיה מחויבת על פי הפנייה ו/או על פי ההסכם, אף לאחר שנחתם על ידי קונה, אלא אם כן נתקבל, קודם לכן, אישור מועצת העיר כאמור לעיל וניתן פרסום פומבי להודעה בדבר אישור העסקה באתר האינטרנט של העירייה, בבחינת **תנאי מתלה** בהסכם – והמוכרת ו/או מי מטעמה תהייה רשאית לבטל את המכרז ו/או ההסכם ו/או את זכייתי במכרז אם לא יתקבל האישור הסטטוטורי הנ"ל - ועם חתימתי על טופס הצעה זה אני מסכים לכל תנאי המכרז, לרבות ההזמנה וההסכם.

10. ידוע לי ואני מסכים לכך, כי בנוסף לתמורה המוצעת על ידי להלן, אם אזכה במכרז אשלם לחברה לפיתוח פתח תקוה בע"מ סכום השווה ל-1.5% [אחד וחצי אחוז] מסכום התמורה [לא כולל מע"מ], בתוספת מע"מ כדין, וזאת בנוסף למלוא התמורה כאמור בהצעתי זו, להלן.

11. **בתמורה לרכישת כל זכויות הבעלות במגרש 101 לפי תכנית פת/1602 / 2 בפתח תקווה [הנכס] בהתאם לכל תנאי מכרז זה ובכפוף לכל תנאיו – אני מציע סך של _____ ₪ (ובמילים: _____ שקלים חדשים), בתוספת מע"מ, אותו אני מתחייב לשלם למוכרת על פי כל תנאי ההסכם.**

הנני מצהיר, כי מקורות המימון לרכישת הנכס הנם כדלקמן:

- מהון עצמי [לפחות 30%] - _____ ₪;
- מהלוואה מגובה במשכנתא - _____ ₪;
- ממקור אחר [פרט: _____] - _____ ₪.

12. במקרה בו מוגשת הצעה ע"י יותר מאישיות משפטית אחת (עד, ולא ויותר משלושה מציעים במשותף):

12.1. ידוע למציע והוא מצהיר כי אחריות כל אחד מיחיד המציע כלפי העירייה וכלפי החברה הנה ביחד ולחוד, בקשר לכל תנאי ההזמנה ותנאי ההסכם, לרבות בקשר לכל סכום ההצעה.

12.2. מבלי לגרוע מן האמור בסעיף 12.1 לעיל, להלן פירוט חלקו היחסי (באחוזים) של כל אחד מיחיד המציע ברכישה:

- א. _____ אחוז: _____.
- ב. _____ אחוז: _____.
- ג. _____ אחוז: _____.

שם המציע: _____ ת.ז.ח.פ/ח.צ. _____
כתובת המציע, לרבות מספרי טלפון, כתובת דוא"ל ופקס: _____
הערה: אם ההצעה מוגשת על ידי מספר מציעים במשותף - יחתום על טופס הצעה זה **כל אחד** מיחיד המציע, ובאישור עו"ד [שמטה], יפורטו שמות כל יחיד המציע ותאומת חתימת כל יחיד המציע.

ולראיה באתי על החתום היום _____ בחודש _____ 2020

_____ חתימת המציע

אישור עו"ד - להגשת הצעה ע"י תאגיד

אני הח"מ _____ עו"ד של _____ (להלן: "המציע") מאשר בזה כי ביום _____ חתמו בפני על הצהרה זו ה"ה _____ בשם המציע, כי נתקבלו אצל המציע כל ההחלטות וכל האישורים הדרושים על פי מסמכי ההתאגדות של המציע ועל פי כל דין לחתימת המציע על הצהרה זו וכי חתימת ה"ה המפורטים לעיל מחייבת את המציע.

תאריך _____ חותמת _____ חתימה _____

אישור עו"ד - להגשת הצעה ע"י יחיד

אני הח"מ _____ עו"ד של _____ (להלן: "המציע") מאשר בזה כי ביום _____ חתם בפני המציע על הצהרה זו.

תאריך _____ חותמת _____ חתימה _____

נספח "ב"

נוסח הערבות הבנקאית

לקיום התחייבויות המציע

לכבוד
עיריית פתח תקוה

כתב ערבות מס' _____

לפי בקשת _____ (להלן: "המבקש/ים"), הננו מתחייבים בזאת לשלם לכם מיד לפי דרישתכם הראשונה בכתב סך של 250,000 ש"ח (מאתיים וחמישים אלף שקלים חדשים) [להלן: "סכום התשלום"], בקשר עם הצעתי לרכישת כל זכויות העירייה במגרש 101, הידוע כחלקה 301 ו-חלקה 302 בגוש 6393 בפתח תקוה [להלן: "המכרז"] ובקשר לביצוע המכרז.

אנו נשלם לכם מיד עם קבלת דרישתכם הראשונה בכתב, כל סכום הנקוב בדרישתכם הנ"ל, מבלי שיהיה עליכם לנמק את דרישתכם או לדרוש תחילה את סילוק הסכום כאמור מאת המבקש/ים וזאת בתנאי שהסכום הכולל אשר ישולם לכם על פי ערבותנו זו לא יעלה על סכום התשלום.

אנו נכבד כל דרישה שלכם, מבלי להטיל עליכם לבסס אותה, או לתת לנו כל הסברים בקשר לכך, ומבלי שאנו נטען כל טענת הגנה שתעמוד או שיכולה לעמוד למבקשים בקשר לחיובם כלפיכם, בתנאי שדרישה זו תגיע אלינו במכתב רשום או שתימסר לנו ביד או שתישלח באמצעות פקסימיליה, עד ולא יאוחר מיום 15.2.2021, כאשר לאחר תאריך זה תהא ערבותנו זו בטלה ומבוטלת, אלא אם כן תוארך עפ"י בקשת המבקשים קודם לכן.

באם נידרש לשלם חלק מסכום הערבות הרי יתרת הערבות (ההפרש שבין הערבות לבין דרישתכם) תישאר כערבות לכם עד למועד פקיעתה בתאריך הנקוב לעיל, ובהתאם לתנאים שלעיל.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה.

בכבוד רב,

בנק _____

תאריך: _____

מסמך ב'

הסכם מכר

שנערך ונחתם בפתח תקוה ביום _____ לחודש _____ 2020

בין: עיריית פתח תקוה

(להלן: "העירייה" או "המוכרת")

מצד אחד;

לבין:

(להלן ביחד ולחוד: "הקונה")

מצד שני;

והמוכרת מצהירה, כי הנה הבעלים הרשום והמחזיק הבלעדי של המקרקעין הידועים כחלקה 301 וכחלקה 302, שתיהן בגוש 6393 בפתח תקוה, בשטח רשום [של שתי החלקות ביחד] של 3,246 מ"ר, והידועים גם כמגרש 101 לפי תכנית פת/מק/1602/2 והממוקמים ברח' שחם, פינת רח' זלוטניק, מדרום ל-א.ת. "רמת סיב" בפתח תקוה (להלן: "המקרקעין או "הנכס" או "המגרש");

הואיל

- העתקי נסחי רישום המקרקעין [של שתי החלקות הנ"ל] מצורפים ומסומנים **בנספח א'** להסכם.

והעירייה, באמצעות החברה לפיתוח פתח תקוה בע"מ (להלן: "החברה"), פרסמה פנייה לקבלת הצעות מחיר לרכישת הנכס, בהתאם להחלטת מועצת העיר מיום 26.7.2020 לפי תקנה 22 [ח] לתקנות העיריות [מכרזים], התשמ"ח-1987 (להלן: "הפנייה");

והואיל

והקונה מצהיר, כי הגיש הצעה לרכישת הנכס במסגרת הפנייה, לאחר שערך את כל הבדיקות הנחוצות לצורך הגשת הצעתו;

והואיל

והוועדה - אשר נבחרה על ידי מועצת העיר פתח תקווה, בישיבתה מיום 26.7.2020, כדי לדון בהצעות שהתקבלו במסגרת הפנייה [להלן: "הוועדה"] - המליצה בפני ראש העיר לקבל את הצעת הקונה ולהתקשר עמו בהסכם למכירת כל זכויותיה של העירייה במקרקעין, וביום _____ אישר ראש העיר את המלצת הוועדה להתקשר עם הקונה בהסכם למכירת הנכס, תמורת המחיר ובכפוף ליתר התנאים המפורטים בהסכם זה;

והואיל

והמוכרת מצהירה, כי זכויותיה בנכס נקיות מכל חוב, משכנתה, שעבוד, עיקול, משכון ו/או זכות צד ג' כלשהם וכי אין כל מניעה על פי הסכם או על פי דין להתקשר בהסכם זה למכירת זכויותיה בנכס, כנגד ובכפוף לקיום כל התחייבויותיו של הקונה בהסכם זה בשלמותן ובמועדן, והכל בכפוף לקבלת האישורים הסטטוטוריים (כהגדרתם להלן) להתקשרות של המוכרת עם הקונה, כאמור בהסכם זה להלן;

והואיל

והואיל והמוכרת מעוניינת למכור ולהעביר לקונה - והקונה מעוניין לרכוש ולקבל מהמוכרת - את מלוא זכויות המוכרת בנכס במצבו כפי שהוא (AS IS) במועד הגשת הצעת הקונה במכרז - והכל כמפורט בהסכם זה להלן ובכפוף לכל תנאיו ;

והואיל והעסקה נשוא הסכם זה מותנית בקבלת אישור מליאת מועצת העיר, ברוב קולות חבריה, על פי סעיף 188 לפקודת העיריות [נוסח חדש], והכל כאמור ובכפוף לאמור בסעיף 12.1 להלן [להלן: "האישורים הסטטוטוריים"] בבחינת **תנאים מתלים** בהסכם ;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלהלן:

1. מבוא

- 1.1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2. מוסכם במפורש, כי כל מסמכי הפנייה וכל המסמכים אשר צורפו להצעת הקונה בפנייה (אף שלא צורפו להסכם זה), וכן כל הנספחים והמסמכים הנזכרים בהסכם זה להלן ו/או המצורפים לו, מהווים חלק בלתי נפרד מן ההסכם.
- 1.3. **נספחים** – מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 1.2 לעיל, להלן יפורטו הנספחים המצורפים להסכם זה כחלק בלתי ניפרד הימנו:
 - 1.3.1. נספח א' - נסחי רישום מקרקעין.
 - 1.3.2. נספח ב' – נוסח ייפוי כוח להעברת זכויות המוכרת לידי הקונה שייבחר במכרז.
 - 1.3.3. נספח ג' – נוסח ייפוי כוח למחיקת הערת אזהרה.

2. הצהרות המוכרת

המוכרת מצהירה בזאת, כלהלן:

- 2.1. כי הנה הבעלים הרשום של מלוא הזכויות בנכס והמחזיקה הבלעדית בו.
- 2.2. כי ככל שידוע למוכרת, הנכס חופשי מכל פולש, שעבוד, עיקול, משכון, משכנתה, חוב וזכות צד ג' כלשהו (להלן: "שעבודים") וכי הנכס יועבר ע"ש הקונה כשהוא חופשי מכל שעבודים, למעט שעבודים התלויים ו/או נעוצים בקונה, ככל שיהיו כנ"ל בהתאם לתנאי הסכם זה. מובהר, כי המוכרת ניקתה את המגרש והכשירה אותו לחנייה חופשית [חינם] וזמנית, לרווחת הציבור.
- 2.3. כי אין כל מניעה חוקית, חוזית ו/או אחרת כלשהיא להתקשרותה בהסכם זה ולקיים את כל חיוביה על פי הסכם זה, אולם העסקה וההתקשרות נשוא הסכם זה טעונה את קבלת האישורים הסטטוטוריים (כהגדרתם לעיל) כדין, בבחינת **תנאי מתלה**, והכל כמפורט בסעיף 12 להלן.

הצהרות הקונה

.3

הקונה מצהיר מאשר ומתחייב בזאת, כלהלן :

3.1 כי הוא ביקר בנכס, ראה, בדק ובחן היטב ולשביעות רצונו המלאה, כל עניין רלוונטי הקשור לנכס, לרבות [אך לא רק] ערכו ו/או אפשרויות השימוש בו ו/או הזכויות והחובות הנובעים ממנו, וכן את מיקום הנכס, מצבו, שטחו ואת סביבתו ואת זכויות המוכרת בנכס, ובכלל זה בדק, בעצמו ובסיוע של מומחים ויועצים מטעמו, לרבות עורך דין ושמאי מקרקעין, את מצבו הפיזי, המשפטי, הרישומי, התכנוני של הנכס ומכל בחינה אחרת, לרבות אפשרויות מימוש זכויות הבניה במגרש, וכן בדק, כאמור לעיל, בלשכת רישום המקרקעין, בעיריית פתח תקוה, בוועדה המקומית לתכנון ובניה, בתיק בנין עיר ואצל כל רשות ו/או גוף ממשלתי, עירוני או אחר, לרבות כל תוכניות בניין עיר שבתוקף ו/או מופקדות ו/או בהליכי תכנון החלות על הנכס ו/או ביחס אליו ו/או אשר יש בהם כדי להשפיע על הגשת הצעתו במכרז ו/או על התקשרותו בהסכם זה לרבות הגבלות ו/או אפשרויות הניצול של הנכס, לפי כל תכנית ו/או דין, והוא מצא את כל אלה ראויים ומתאימים למטרותיו ודרישותיו.

3.2 כי ערך את כל הבירורים והבדיקות הדרושים ו/או הנחוצים להכנה והגשת הצעתו ולהתקשרותו בהסכם זה לרבות אלה הנוגעות לטיב הנכס ולמצבו הפיזי, התכנוני והמשפטי וכן בחן את כל הגורמים המשפיעים על ההוצאות הכרוכות ברכישת הנכס וכי בהתאם לכך ביסס את הצעתו למכרז.

3.3 כי מצא את הנכס מתאים לצרכיו, למטרותיו והוא מוכן לרכוש ולקבל את הנכס במצבו (AS IS) כפי שהיה במועד חתימתו על הסכם זה.

3.4 כי אין ולא תהיינה לו כל טענות ו/או תביעות כנגד המוכרת ו/או החברה באשר לטיב הנכס ו/או מצבו הפיזי ו/או התכנוני בגין אי-התאמה מכל סוג שהוא לגבי מצב הנכס ו/או תכונותיו ו/או הזכויות הקשורות בו ו/או אפשרויות ו/או מגבלות ניצול זכויות הבניה בו והוא מוותר על כל טענה שיש לו ו/או תהיה לו לרבות מחמת טעות, מום ואי-התאמה גלויים ו/או נסתרים שהם.

3.5 כי הוא לא הסתמך בהצעתו בהסכם זה על מצגים, פרסומים, אמירות או הבטחות כלשהם שנעשו, אם וככל שנעשו, בעל פה על ידי המוכרת ו/או מי מטעמה. כן מצהיר הקונה כי הינו מסכים לכל האמור במסמכי המכרז ולא יטען כל טענות ו/או לא יגיש כל תביעות או דרישות המבוססות על אי ידיעה ו/או אי הבנה של מסמכי המכרז והוא מוותר בזאת מראש על טענות כאמור.

3.6 כי הוא בעל יכולת כלכלית לקיים את כל התחייבויותיו כאמור בהסכם זה, לרבות תשלום מלוא התמורה הנקובה בהסכם, והוא מתחייב לשלם את מלוא התמורה הנקובה בהסכם זה למוכרת, וכן לשלם כל תשלום אחר או נוסף אשר יהא עליו לשלם בהתאם להוראות הסכם זה.

3.7 כי ידוע לו והוא מסכים לכך, כי המוכרת הסמיכה את החברה, כהגדרתה במבוא לעיל - אשר הנה "תאגיד עירוני", כמשמעו בחוק, בבעלות העירייה [המוכרת] ובשליטתה המלאה - לפעול בשמה להוצאתה לפועל של העסקה נשוא הסכם זה, וכי כל הודעה מאת החברה לקונה - או מאת הקונה לחברה, לפי העניין - בקשר לביצועו של הסכם זה, דינה כאילו ניתנה לקונה על ידי המוכרת עצמה, או מאת הקונה למוכרת עצמה, לפי העניין.

3.8 כי אין כל מניעה חוקית, חוזית ו/או אחרת כלשהי להתקשרותו בהסכם זה ו/או לקיום כל חיוביו על פי הסכם זה במלואם, במועד ובמדויק.

4. המכר

בכפוף למילוי מלוא התחייבויותיו של הקונה, המפורטות בהסכם זה וביתר מסמכי המכר, בשלמותם ובמועד, לרבות תשלום מלוא התמורה הנקובה בהסכם זה על פי מועדי התשלום הנקובים להלן, המוכרת מתחייבת למכור ולהעביר לקונה את כל זכויותיה בנכס - והקונה מתחייב לרכוש ולקבל מאת המוכרת את כל זכויותיה בנכס כאמור - והכל, על פי כל תנאי הסכם זה ובכפוף לכל תנאיו.

5. התמורה

5.1 בתמורה לכל זכויות המוכרת בנכס, מתחייב הקונה לשלם למוכרת סך של _____ ₪ (במילים: _____ שקלים חדשים) (להלן: "התמורה"), בתוספת מע"מ. [התמורה תירשם בהתאם להצעת הקונה שייבחר].

5.2 התמורה תשולם באופן, במועדים ובשיעורים כלהלן:

5.2.1 **התשלום הראשון** יהא בסך של 15% [חמישה עשר אחוזים] מסך כל התמורה, היינו: סך של _____ ₪ (_____ שקלים חדשים), בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה כאמור להלן (להלן: "התשלום הראשון"). לאחר ביצוע כל תשלום על חשבון התמורה, תמציא המוכרת אישור לקונה על עסקת אקראי של המוכרת [העירייה].

הקונה ישלם את התשלום הראשון בתוך 21 ימים ממועד הודעת המוכרת כי הסכם המכר ניכנס לתוקף, כהגדרת המונח הנ"ל בסעיף 12.2 להלן, בשיק בנקאי לפקודת המוכרת, והוא יופקד בנאמנות בידי הנאמן (כהגדרתו בסעיף 9.3 להלן), אשר יחזיק בו עד לרישום הערת אזהרה לטובת הקונה על ידי הקונה או בא כוחו, או עד חלוף 3 (שלושה) ימים ממועד התשלום לידי הנאמן, לפי המוקדם, ולאחר המועד הנ"ל יעביר הנאמן את השיק של התשלום הראשון לידי המוכרת, וזאת אלא אם תהיה מניעה

לרישום הערת אזהרה כאמור שלא בשליטת הקונה, כי אז תידחה העברת השיק לידי העירייה עד לתום 3 (שלושה) ימים מחלוף אותה מניעה.

מובהר, כי להודעת המוכרת על כניסתו של הסכם המכר לתוקף יצורף פרוטוקול מועצת העיר לאישור העסקה [ככל שהוא ייחתם עד למועד הנ"ל] וכן אישור בדבר היות העירייה (עדיין) איתנה במועד החלטת מועצת העיר.

5.2.2 **התשלום השני** יהא בסך של 25% [עשרים וחמישה אחוזים] מסך כל התמורה, היינו: סך של _____ ש"ח (_____ שקלים חדשים), **בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה** כאמור להלן (להלן: "**התשלום השני**"), וישולם בתוך 60 ימים ממועד כניסת הסכם המכר לתוקף, בשיק בנקאי לפקודת המוכרת או בהעברה בנקאית לחשבון הבנק של המוכרת.

5.2.3 **התשלום השלישי [אחרון]** יהא בסך של 60% [שישים אחוזים] מסך כל התמורה, היינו: סך של _____ ש"ח (_____ שקלים חדשים), **בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה** כאמור להלן (להלן: "**התשלום השני**"), ישולם בתוך 105 ימים ממועד כניסת הסכם המכר לתוקף, בשיק בנקאי לפקודת המוכרת או בהעברה בנקאית לחשבון הבנק של המוכרת.

5.2.4 עד למועד התשלום השני, תפעל העירייה להמציא לקונה, אישור פטור מתשלום מס שבח בגין העסקה, בהתאם לסעיף 72 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 (להלן: "**חוק מס שבח**") וזאת בין היתר כדי לפטור את הקונה מהעברת מקדמת מס שבח על ידו ישירות לשלטונות המס, בהתאם להוראות סעיף 15(ב)(1) לחוק מס שבח. ככל שלא יתקבל אישור הפטור כאמור לעיל, עד למועד התשלום השני, יפעלו הצדדים על פי הנחיות לשכת מיסוי המקרקעין.

5.3 לתמורה ולכל תשלום על חשבון התמורה יתווספו הפרשי הצמדה למדד תשומות הבנייה, מפורט להלן:

"**המדד**" - מדד תשומות הבנייה המתפרסם, מעת לעת, ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל מדד רשמי אחר שיחליפו.

"**המדד היסודי**" - מדד חודש יולי 2020 שפורסם ביום 15.8.2020.

"**המדד החדש**" - המדד האחרון הידוע במועד הקבוע בהסכם זה לביצוע כל תשלום.

"**הפרשי הצמדה**" - עלייה [אך לא ירידה] של המדד החדש לעומת המדד היסודי, מחולק במדד היסודי ומוכפל בסכום הרלוונטי.

5.4. **מס ערך מוסף יחול וישולם ע"י הקונה כשיעורו על פי דין, בגין ובמעמד כל תשלום ותשלום כאמור בסעיף 5.2 לעיל.**

5.5. כל התשלומים על פי הסכם זה ישולמו בהמחאה בנקאית או בהעברה בנקאית ["העברת זהב"], בשקלים חדשים, לפקודת המוכרת או לחשבון הבנק שלה או לנאמן, לפי העניין.

5.6. התמורה דלעיל הנה סופית ואינה ניתנת להפחתה מכל סיבה שהיא. מוסכם במפורש, כי הקונה לא יהא רשאי לקזז מהתמורה כל סכום שהוא ובכל מקרה שהוא.

5.7. כל תשלום אשר לא שולם במועד יישא, בנוסף להפרשי הצמדה עד למועד התשלום בפועל, גם ריבית פיגורים בשיעור שנתי של 6%, חישוב יומי (להלן: "ריבית הפיגורים") החל מהמועד המקורי שהיה קבוע לתשלום לפי הסכם זה ועד למועד ביצוע התשלום בפועל. פיגור של עד 7 ימי עסקים בביצוע תשלום כלשהו, לא ייחשב כהפרה של ההסכם ולא יחויב בריבית פיגורים.

5.8. הקונה יהא רשאי להקדים כל תשלום או חלק של תשלום על חשבון התמורה כאמור בהסכם זה, **ובלבד שהודיע בכתב למוכרת ו/או לבאי כוחה על כוונתו לעשות כך לפחות 3 ימי עסקים מראש.**

5.9. ערבות הפנייה

ערבות הפנייה, **בסך של 250,000 ₪**, תמשיך לשמש כבטוחה להבטחת קיום התחייבויות הקונה על פי כל תנאי הסכם זה – וזאת, עד לביצוע ופירעון מלוא התשלום הראשון על חשבון התמורה, כאמור בסעיף 5.2.1 לעיל, וכן עד לביצוע ופירעון מלוא התשלום לחברה, כאמור בסעיף 8.8 להלן - ולפיכך, עד למועד הנ"ל, תהא רשאית העירייה ו/או החברה לממש או לחלט את הערבות הנ"ל, כולה או כל חלק שלה, אם יבוטל ההסכם כדין בשל הפרת התחייבויותיו של הקונה על פי הסכם זה וזאת, מבלי לגרוע מהוראות סעיף 11.2 להלן ו/או מכל סעד או תרופה על פי כל דין ו/או על פי הסכם זה המוקנים למוכרת.

6. הערת אזהרה לטובת הקונה

6.1. רק לאחר שהסכם זה ניכנס לתוקף, כאמור בסעיף 12.2 להלן, וכן רק לאחר ביצוע והפירעון של מלוא התשלום הראשון על חשבון התמורה לידי המוכרת, לפי המאוחר מכל אלה, יהיה הקונה זכאי לרשום לזכותו הערת אזהרה לפי הסכם זה וכן הערת אזהרה לטובת מוסד בנקאי כאמור בסעיף 10 להלן, ככל שיבקש לעשות כן.

מובהר במפורש כי לא תתאפשר רישומן של הערות אזהרה לטובת רוכשים של יחידות ו/או של זכויות בנכס, בטרם שולמה למוכרת מלוא התמורה על פי הסכם זה.

6.2. להבטחת האמור וכתנאי להסכמת המוכרת לרישום הערת האזהרה, יחתום הקונה במעמד חתימת הסכם זה על ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף **כנספת ג'** המייפה את כוחם של עורכי הדין גרשון רוטשילד ו/או איתן רוטשילד ו/או צבי ברנס ו/או בן רותם דוידי ו/או סיגל ריטקופ ו/או אורון אלוני ו/או כל עו"ד אחר ממושרד נתן מאיר ושות' עורכי-דין לחתום בשם הקונה ולעשות בשמו כל פעולה שתידרש לצורך ביטול ו/או מחיקת כל רישום הערת אזהרה, משכון, הערה, התחייבות וכיו"ב לטובתו ו/או לטובת מי מטעמו ביחס לנכס ו/או לביטולה של ההערה, וכן לביטולה של כל פעולה תכנונית בקשר לחלקה ככל שתבצע פעולה כאמור, ועוה"ד הנ"ל יהיו רשאים לעשות שימוש בייפוי הכוח הנ"ל בכל מקרה בו הפר הקונה את ההסכם ולא תיקן את ההפרה לאחר הודעה והתראה בכתב שתשלח לקונה 14 יום מראש, ו/או במידה ומסיבה כלשהי לא יתקבל איזה מהאישורים הסטטוטוריים להסכם.

7. מסירת החזקה

7.1. המוכרת מתחייבת למסור לקונה את החזקה כנגד ובכפוף לתשלום מלוא התמורה, במועד ביצוע התשלום השלישי, כאמור בסעיף 5.2.3 לעיל, וכן כנגד ובכפוף למילוי כל יתר התחייבויות הקונה עפ"י הסכם זה, במלואן ובמועדן (לעיל ולהלן – **"מועד מסירת החזקה"**).

7.2. מוסכם, כי החזקה בנכס תימסר לקונה כשהוא במצבו כפי שהיה במועד הגשת הצעת הקונה במכרז (AS IS), ולקונה לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המוכרת בעניין זה. מובהר, כי הנכס משמש כמגרש חנייה זמני, ללא תשלום, לטובת הציבור, **וזאת עד למועד המסירה**. יובהר, כי אין באמור לעיל כדי למנוע מהקונה להיכנס לנכס החל ממועד המסירה לשם ביצוע מדידות, בדיקות קרקע, סימון גבולות, מיפוי, בדיקות ארכיאולוגיות וכיוצ"ב.

8. מיסים ותשלומים

8.1. כל המיסים, האגרות, ההיטלים והתשלומים החלים בגין האחזקה והשימוש בנכס ו/או בגין זכויות הבעלות בנכס, בגין התקופה שעד למועד מסירת החזקה יחולו על המוכרת, וממועד מסירת החזקה ואילך יחולו על הקונה וישולמו על ידו, בכפוף להוראות סעיף 8 זה להלן.

8.2. מס שבח מקרקעין ומס רכוש בגין מכירת הנכס, אם יחולו, ישולמו ע"י המוכרת. מובהר כי המוכרת, כרשות מקומית, פטורה מתשלום מס שבח בהתאם לסעיף 72 לחוק מס שבח ובכוונתה לבקש פטור מתשלום מס שבח בהתאם להוראות סעיף זה.

8.3. מס רכישה ישולם ע"י הקונה במועדים הקבועים לכך בחוק.

8.4. היטל השבחה החל על הנכס בגין כל תכנית בניין עיר ו/או בגין כל "השבחה" כמשמעותה בתוספת לחוק התכנון והבניה, תשכ"ח-1965, אשר אושרה ונכנסה לתוקפה עד למועד חתימת הסכם זה יחול על המוכרת. היטל השבחה בגין תכנית בנין

עיר או "השבחה" כמשמעותה בתוספת לחוק התכנון והבניה, תשכ"ח-1965, לרבות בגין הקלה וכיו"ב שתכנס לתוקף לאחר מועד חתימת הסכם זה, יחול על הקונה וישולם על ידו.

8.5. כל היטלים ו/או אגרות פיתוח שיש לשלם לעירייה וכן כל דמי הקמה שיש לשלם לתאגיד המים והביוב העירוני, לרבות בגין רכיב הקרקע ו/או בגין הבנייה בנכס, יחולו על הקונה.

8.6. מוסכם, כי היה ומועד המסירה יתעכב בגין סיבות התלויות בקונה, יחולו עליו המיסים וכל יתר התשלומים עפ"י סעיף 8 זה לעיל ממועד המסירה הקבוע בהסכם זה, כאמור בסעיף 7 לעיל.

8.7. למרות כל האמור בהסכם זה, אי המצאת אישור העירייה האמור בסעיף 9.1.2 להלן ע"י המוכרת בהתאם להוראות הסכם זה, בגין אי ביצוע תשלומים החלים על הקונה לעירייה ו/או לוועדה המקומית לתכנון ובניה או לתאגיד המים והביוב, בהתאם להוראות הסכם זה ו/או בהתאם לדין, ככל שיחולו, לרבות בגין היטלי השבחה ו/או היטלים ו/או אגרות פיתוח וכיו"ב, לא תהווה הפרת הסכם זה ע"י המוכרת ולא תזכה את הקונה בפיצוי כלשהו. במקרה כזה, תצא המוכרת ידי חובתה ותחשב כמי שקיימה את התחייבותה להמציא את אישור העירייה כאמור בסעיף 9.1.2 להלן, בכפוף לביצוע כל התשלומים החלים עליה על פי הסכם זה והמצאת קבלות לקונה על תשלום כנ"ל, ככל שיהיה עליה לשלם.

8.8. במועד ביצוע התשלום הראשון (כהגדרתו בסעיף 5.2.1 לעיל), הקונה מתחייב לשלם **לחברה**, סך השווה ל-1.5% [אחד וחצי אחוז] מסכום התמורה [לפני מע"מ], בתוספת מע"מ כדין, לכיסוי הוצאותיה. למען הסר ספק, מובהר ומוסכם בין הצדדים, כי התשלום הנ"ל לחברה אינו מהווה חלק מהתמורה, איננו כלול בה וישולם, כאמור לעיל, בהמחאה בנקאית נפרדת לפקודת **החברה לפיתוח פתח תקוה בע"מ**. הקונה מאשר, כי בהסכמתו לשלם למוכרת את סכום התמורה הנקוב בהסכם זה (ובהצעתו), הוא לקח בחשבון במפורש, בין היתר, גם את התשלום האמור בסעיף 8.8 זה.

9. רישום והעברת הזכויות

9.1. במעמד מסירת החזקה לקונה, כאמור ובכפוף לסעיף 7 לעיל, תמציא המוכרת לקונה את המסמכים האמורים להלן, בכפוף לאמור בסעיף 9.3 להלן:

9.1.1 חמישה שטרי מכר חתומים על ידי המוכרת ומאומתים כדין.

9.1.2 אישור עיריית פתח תקוה, לרבות בגין תשלום ו/או פטור מתשלום היטל השבחה. אישור עיריית פתח תקוה יהא מופנה אל רשם המקרקעין לשם העברת הזכויות בנכס, משם המוכרת לשם הקונה.

9.1.3 אישור מס שבח ואישור מס רכוש, מופנה אל רשם המקרקעין לשם העברת הזכויות בנכס, משם המוכרת לשם הקונה.

9.1.4 ייפוי כוח בלתי חוזר לרישום הזכויות בנכס ע"ש הקונה.

9.1.5 פרוטוקול ישיבת מועצת העיר שבמסגרתה אושרה העסקה נשוא הסכם זה על ידי מועצת העיר.

9.1.6 אישור עירייה איתנה, או לחילופין, אישור לפי סעיף 188 לפקודת העיריות.

9.2. הקונה יטפל בכל הקשור לרישום העברת הזכויות בנכס על שמו בלשכת רישום המקרקעין (להלן: "הרישום"). הרישום יתבצע על חשבון הקונה ועל אחריותו הבלעדית, וזאת בנוסף לתשלום התמורה ו/או לכל תשלום אחר או נוסף החל על הקונה בהתאם להוראות הסכם זה.

הקונה יבצע את הרישום בתוך 180 יום מיום שהומצאו לרשותו כל המסמכים כאמור בסעיף 9.1 לעיל וימציא למוכרת אישור מאת לשכת רישום המקרקעין על ביצוע הרישום.

9.3. היה ובמועד מסירת החזקה, כאמור לעיל, טרם יהיו בידי המוכרת כל האישורים כאמור בסעיף 9.1 לעיל, אזי תימסר החזקה בנכס במועד מסירת החזקה, ויופקד סך של 800,000 ₪ (שמונה מאות אלף שקלים חדשים) מתוך התשלום השלישי, כהגדרתו בסעיף 5.2.3 לעיל, בידי עו"ד גרשון רוטשילד ו/או עו"ד איתן רוטשילד ממשד ב"כ העירייה (להלן: "הנאמן") אשר יפקיד את הסכום הנ"ל בחשבון נאמנות שיפתח הנאמן לטובת המוכרת (להלן: "חשבון הנאמנות" ו-"הפיקדון"), עד להמצאת כל האישורים האמורים בסעיף 9.1 (ושלא נמסרו לקונה במועד מסירת החזקה) ובמועד זה תמסור המוכרת לקונה גם את כל יתר המסמכים והאישורים להעברת הזכויות שמצויים בידי המוכרת באותה העת.

יובהר, כי הנאמן יפקיד את כספי הפיקדון בחשבון בנק, אשר ייפתח במיוחד לצורך עסקה זו על שם הנאמן, עבור המוכרת כנהנית. הנאמן יפקיד את כספי הפיקדון בפיקדונות שקליים (פק"מ). למען הסר ספק, תשלום התמורה לידי הנאמן כמוהו כתשלום למוכרת על פי הסכם זה.

9.4. במעמד חתימת הסכם זה על ידי המוכרת, תחתום המוכרת על ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצ"ב ומסומן **נספח ב'**, בו היא מייפה את כוחם של עורכי הדין גרשון רוטשילד ו/או איתן רוטשילד ו/או צבי ברנס ו/או בן רותם דויד ו/או סיגל ריטקופ ו/או אורון אלוני ו/או כל עו"ד אחר ממשד **נתן מאיר ושות'**, עורכי-דין (ב"כ העירייה) ו/או את עו"ד (ב"כ הקונה), להעביר ולרשום את הזכויות במקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בפתח תקוה על שם הקונה ולבצע כל פעולה הנדרשת לצורך כך. ייפוי הכוח יופקד בידי הנאמנות של הנאמן במעמד חתימת הסכם זה על ידי המוכרת ויימסר לידי הקונה, או בא כוחו במועד מסירת החזקה ובכפוף לפירעון מלוא התמורה כאמור בהסכם זה. **[יושלם לקראת חתימת העירייה]**

10.1. במידה ולצורך מימון חלק מהתמורה, יהיה הקונה מעוניין ליטול הלוואה ממוסד בנקאי, שתובטח, בין היתר, באמצעות רישום הערת אזהרה לטובת המוסד הבנקאי בגין התחייבות לרישום משכנתה, המוכרת תסכים לחתום על כתב התחייבות לרישום משכנתה, בנוסח המקובל בבנקים למשכנתאות שיאושר על ידי באי כוח המוכרת, בכפוף למילוי התנאים המצטברים הבאים:

10.1.1 נפרעו במלואם שני התשלומים הראשונים האמורים בסעיפים 5.2.1 ו- 5.2.2 לעיל; **או** – לחילופין, נפרע במלואו התשלום הראשון האמור בסעיף 5.2.1 ובנוסף, וסכום המשכנתא שיבקש לקבל הקונה לא יעלה על 70% מסך כל התמורה [קרי, לפחות 30% מן התמורה תשולם מהון עצמי של הקונה].

10.1.2 המימון יבוצע ממוסד בנקאי כדין מוכר בישראל, לרבות חברת ביטוח כדין (להלן גם: "**הבנק המלווה**") והוא יהווה את כל או חלק מן התשלום השלישי (והאחרון) בגין הנכס, **ובלבד שהמימון יכסה ויפרע את כל יתרת התמורה שטרם שולמה למוכרת [עז לקבלת כספי ההלוואה], וכן כי כל כספי ההלוואה יועברו ישירות לידי המוכרת או הנאמן, לפי העניין, בהמחאה בנקאית או בהעברת "זהב".**

10.1.3 החיובים שיחולו על המוכרת, בגין התחייבותה לרישום משכנתה כאמור, יהיו כמקובל בבנקים למשכנתאות ולא יחרגו מהחיובים המוטלים על המוכרת לפי הסכם זה ולא יטילו על המוכרת כל חבות או התחייבות למעט הסכמה לרישום הערת אזהרה לטובת הבנק ולמעט התחייבות להשיב לבנק המלווה את כספי ההלוואה שיועברו במישרין למוכרת ו/או לנאמן, במקרה של ביטול הסכם זה וכנגד מחיקת הערת האזהרה שנרשמה לטובת הבנק המלווה.

10.2 הקונה מצהיר, כי לפני הגשת הצעתו במכרז הוא ביצע את כל הבדיקות בקשר לנכס, לרבות בקשר למימון רכישת הנכס, וכי הוא בעל יכולת כלכלית לרכוש את הנכס על פי כל תנאי הסכם זה. כמו כן הוא מצהיר, כי הוא פנה למוסד בנקאי מוכר כדין לעניין משכנתאות ובדק, כי במקרה ויבקש ליטול מימון (הלוואה) לרכישת הנכס, יוכל לקבל את ההלוואה הנדרשת לו בעסקה ספציפית זו ובמועד חתימת הסכם זה המציא אישור כנדרש.

מובהר, למען הסר ספק, כי הקונה לא יהא חייב ליטול את ההלוואה בהכרח מהמוסד הבנקאי שאליו הוא פנה לפני הגשת הצעתו במכרז, והוא יהא רשאי ליטול את ההלוואה מכל מוסד בנקאי מוכר כדין אחר, לפי שיקול דעתו הבלעדי.

10.3 קבלת ההלוואה היא על אחריותו הבלעדית של הקונה, ועל חשבונו. מובהר, כי המוכרת לא תקבל על עצמה כל התחייבות כספית כלשהי הכרוכה בהלוואה הנ"ל ולא תהא אחראית להסדרתה, וכל ההוצאות בגין נטילת ההלוואה ו/או רישום הערת אזהרה לטובת הבנק ו/או רישום המשכנתא, יחולו על הקונה וישולמו על ידו בלבד.

- 10.4 המוכרת לא תהיה ערבה בכל צורה שהיא לחובות הקונה המובטחים במשכנתא או לכל חובות אחרים של הקונה, ולא תחול עליה כל התחייבות נוספת מעבר להתחייבויותיה על-פי הסכם זה.
- 10.5 בכל מקרה בו בוטל הסכם זה, המוכרת תעביר לבנק המלווה שנתן לקונה את ההלוואה לצורך מימון רכישת הנכס, את היתרה הבלתי מסולקת של ההלוואה (קרן בצירוף הפרשי רבית בסיסית והצמדה לא כולל עמלת פירעון מוקדם, קנסות פיגורים וכיו"ב), וסכום זה ייחשב כמושב לקונה. חתימת הקונה על הסכם זה מהווה הסכמה והרשאה בלתי חוזרת להעברת כל סכום לבנק המלווה כאמור.
- 10.6 בכל מקרה המוכרת לא תידרש להשיב לבנק המלווה סכומים להם היא זכאית על פי הסכם זה, לרבות הפיצוי המוסכם וכן לא תישא בכל חיוב קנס, לרבות קנס בגין פירעון מוקדם, קנסות פיגורים וכיו"ב, אשר יחולו על הקונה וישולמו על ידו.
- 10.7 במקרה של ביטול ההסכם, התחייבות המוכרת להשבת כל סכום לקונה או לבנק המלווה תהיה כפופה למחיקת כל הערות האזהרה אשר נרשמו לטובת הקונה ו/או הבנק המלווה.
- 10.8 מובהר, כי תשלומי התמורה אינם מותנים בקבלת משכנתה ע"י הקונה ו/או באי קבלתה, וכי לא יהא באי קבלתה של ההלוואה כדי לגרוע מהתחייבות הקונה לשלם את מלוא התמורה במועדה. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מובהר כי דחייה או עיכוב של איזה מתשלומי התמורה על ידי הקונה לא תיחשב להפרת החוזה אם הדחייה או העיכוב נבע בשל דחייה או עיכוב בקבלת כספי המשכנתא לאחר אישורה, בשל שביתות ועיצומים של הבנק או לשכת רישום המקרקעין.

11. תרופות ופיצוי מוסכם

- 11.1 על הפרת הסכם זה יחולו הוראות **חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה)** תשל"א - 1970.
- 11.2 הפרת התחייבות יסודית כלשהי עפ"י הסכם זה על ידי הקונה, לרבות [אך לא רק] הפרת התחייבויותיה בקשר לתשלום מלוא התמורה למוכרת בגין רכישת הנכס – **או**, הפרת חובת המוכרת למסור את החזקה בנכס לקונה ו/או לאפשר את העברת הזכויות בנכס על שם הקונה, למרות קיום כל התחייבויות הקונה, רבות תשלום מלוא התמורה על ידו, לפי העניין - תחייב את הצד המפר לשלם למשנהו פיצוי מוסכם ומוערך מראש של סכום בשקלים חדשים השווה ל-10% (עשרה אחוזים) מסכום התמורה הנקובה בהסכם זה (להלן: "**הפיצוי המוסכם**") וזאת כדמי נזק קבועים ומוערכים מראש, ללא צורך בהוכחת הנזק שנגרם בפועל ומבלי לגרוע מכל יתר התרופות העומדות לצדדים בגין הפרה, כולל זכותן לאכיפת ההסכם או ביטול ההסכם וכן קבלת כל סעד אחר על פי הסכם זה ו/או על פי הדין.

"התחייבות יסודית", כאמור לעיל, משמעה: הוראות סעיפים 3, 4, 5, 7, 8 ו-9 וכן כל התחייבות אחרת על פי הסכם זה שהופרה ולא תוקנה ע"י הקונה בתוך הזמן שנדרש לעשות כן בהודעה שנשלחה לו ע"י המוכרת ו/או החברה.

11.3. המוכרת תהיה רשאית במקרה בו היא הודיעה על ביטול ההסכם עקב הפרה יסודית של ההסכם ע"י הקונה, למחוק את הערת האזהרה שנרשמה בפנקסי המקרקעין לטובת הקונה ו/או לטובת הבנק שנתן הלוואה לקונה, כאמור בהסכם זה, אם וככל שנרשמו, וכן לבטל כל פעולה תכנונית שעשה הקונה (אם וככל שעשה) ובלבד שתחילה תינתן לקונה הודעה בכתב של 14 ימים מראש.

11.4. את יתרת התשלומים שקיבלה המוכרת על פי הסכם זה, ואשר יוותרו בידיה לאחר קיזוז הפיצוי המוסכם, תחזיר המוכרת לקונה כנגד ביטול הערת האזהרה שנרשמה לטובת הקונה ו/או לטובת הבנק שנתן הלוואה לקונה, אם נרשמו וכנגד תצהיר ביטול עסקה לרשויות מיסוי מקרקעין, חתומים על ידי הקונה וכל מסמך נוסף שיידרש על פי חוות דעתם של ב"כ המוכרת לצורך ביטול העסקה.

11.5. להבטחת ביצוע האמור לעיל, תהא רשאית המוכרת לעשות שימוש בייפוי הכוח הבלתי החוזר (בנוסח המצורף **כנספח ג'**) שהפקיד הקונה בידי הנאמן לצורך ביטול ו/או מחיקת כל רישום הערת אזהרה, משכון, הערה, התחייבות וכיו"ב לטובתו ו/או לטובת מי מטעמו ביחס לנכס ו/או לביטולה של ההערה, וכן לביטולה של כל פעולה תכנונית בקשר לחלקה, ככל שיתבצע רישום או פעולה כאמור והכל בהתאם להוראות הסכם זה.

12. קבלת אישור/ים סטטוטורי/ים - תנאי מתלה

הסכם זה טעון אישור של מליאת מועצת העיר, בבחינת **תנאי מתלה**, הכול כמפורט להלן:

12.1. בהתאם לסעיף 188 לפקודת העיריות (נוסח חדש) העברת הזכויות בנכס לקונה טעונה קבלת אישורה של מליאת מועצת העיר, ברוב קולות חבריה (לעיל ולהלן: "**אישור מועצת העיר**").

12.2. המוכרת מצהירה, כי היא הוכרזה כ"**עירייה איתנה**", לפי **החוק לתיקון פקודת העיריות (מס' 135), תשע"ד 2014** (מיום 10.2.2014 [להלן: "**התיקון לפקודת העיריות**"]), וכי במועד חתימת הסכם זה **הכרזת העירייה כ"איתנה"**, כאמור לעיל, **הנה בתוקף**.

מובהר, כי לפי התיקון לפקודת העיריות, אינו נדרש אישור שר הפנים להסכם המכר ולעסקה נשוא הסכם זה, **והסכם המכר יכנס לתוקף** במועד פרסום הודעה בדבר קבלת אישור מועצת העיר לעסקה באתר האינטרנט של העירייה [בתוך 15 ימים ממועד אישור המועצה] או במועד חתימת הסכם על ידי המוכרת [העירייה], במועד המאוחר מבין שני המועדים שלעיל [לעיל ולהלן: "**מועד כניסת ההסכם לתוקף**"].

עוד מובהר, כי העירייה תחתום על ההסכם בתוך זמן סביר לאחר קבלת אישור מועצת העיר ופרסום הודעה בדבר קבלת אישור מועצת העיר באתר האינטרנט של העירייה.

מוסכם, כי ככל ולא יתקבל אישור מועצת העיר, כאמור לעיל, **בתוך 180 יום** ממועד חתימת הקונה על ההסכם, יהיו הצדדים משוחררים מהתחייבויותיהם עפ"י הסכם זה ויראו את ההסכם כבטל ומבוטל ולצדדים לא תהיה כל טענה ו/או תביעה ו/או סעד אחד כנגד משנהו בשל סירוב ליתן אישור כאמור.

12.3. ניתנה הודעה מאת מליאת מועצת העירייה בדבר סירוב ליתן אישור להתקשרות הצדדים עפ"י הסכם זה, או שאישורה יהיה כפוף לתנאים המשנים באופן מהותי את תנאי ההתקשרות נשוא הסכם זה, לרבות סכום התמורה, יהיו הצדדים משוחררים מהתחייבויותיהם עפ"י הסכם זה ויראו את ההסכם כבטל ומבוטל ולצדדים לא תהיה כל טענה ו/או תביעה ו/או סעד אחד כנגד משנהו בשל סירוב ליתן אישור כאמור.

12.4. בוטל ההסכם כאמור בסעיפים 12.2 ו-12.3 לעיל, המוכרת תשיב לקונה את ערבות המכרז (כהגדרתה בסעיף 5.9 לעיל), וזאת תוך 30 ימים מיום שהקונה חתם על כל מסמך שיידרש לצורך ביטולה של עסקה זו, לפי חוות דעתם של באי כוח המוכרת.

13. כללי

13.1. שום ויתור, ארכה או הנחה או שינוי בתנאי כלשהו בהסכם זה על נספחיו, לא יהיו בני תוקף, אלא אם ייעשו בכתב. שום איחור בשימוש בזכויותיה של המוכרת לא ייחשב כוויתור והיא תהא רשאית להשתמש בזכויותיה כולן או בכל אחת מהן לחוד, הן לפי הסכם זה והן לפי הדין, בכל עת שתמצא לנכון.

13.2. במקרה שהמונח "קונה" מתייחס ליותר מאדם/גורם/גוף אחד, יהיו כל יחיד הקונה אחראים עפ"י הסכם זה ביחד ולחוד ובערבות הדדית של האחד למשנהו.

13.3. הקונה איננו רשאי להעביר את זכויותיו ו/או חובותיו על פי הסכם זה, כולן או חלקן, לצד ג' כלשהו כל עוד לא שילם את מלוא התמורה למוכרת ובטרם נרשמה הערת אזהרה לטובתו. אין באמור לעיל כדי לגרוע מן האמור בסעיף 6.1 לעיל.

13.4. במקרה שהקונה הוא תאגיד, אזי העברת 25% או יותר מן הזכויות ו/או המניות בתאגיד הקונה לידי כל אדם אחר, תיחשב כהעברה אסורה ויחולו על העברה כאמור הוראות סעיף 13.3 לעיל.

13.5. הקונה איננו רשאי לקזז ו/או לעכב בידיו כל סכום ו/או נכס של המוכרת ו/או המגיע למוכרת.

14. סמכות מקומית

הצדדים מסכימים ביניהם כי כל מחלוקת הנוגעת לביצועו של חוזה זה, פרשנותו וכל עניין הנובע ממנו תתברר אך ורק בבתי המשפט המוסמכים במחוז תל אביב – יפו.

15. הודעות

הודעה שתשלח, עפ"י כתובות הצדדים הנקובות בסעיף 16 להלן, בדואר רשום, תיחשב כאילו הגיעה לצד הנשגר בתוך 3 ימים מעת שיגורה; ואם נשלחה בדוא"ל או בפקסימיליה, תיחשב כאילו הגיעה לצד הנשגר בתוך 24 שעות ממועד שליחתה; ואם נמסרה ביד – בעת מסירתה.

16. כתובות הצדדים לצורך הסכם זה הן:

העירייה: אצל עוה"ד גרשון רוטשילד ו/או איתן רוטשילד ו/או סיגל ריטקופ ו/או אורון אלוני משרד נתן מאיר ושות', עורכי דין, מרחוב לינקולן 20 (בית רובינשטיין – קומה 17) בתל אביב, 67134, טלפון: 03-5626333; פקס: 03-5626040.

הקונה: _____

ולראיה באו הצדדים על החתום במקום ובתאריך דלעיל:

הקונה

העירייה

אישור עו"ד לחתימת תאגיד

הנני הח"מ, עו"ד _____, מאשר בזאת כי הי"ה _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____ הינם מורשי החתימה של _____ ח.פ. _____ (להלן: "הקונה") כך שחתימתם, בצירוף חותמת החברה, מחייבת את החברה לכל דבר ועניין.

חתימה + חותמת עו"ד

נספח א' – נסחי טאבו מעודכנים

תאריך
16/08/2020
כ"ו אב תש"פ
שעה: 13:51

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



נסח מס' 196591

19

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 6393 חלקה: 301

הנכס מצר ע"י שטר:	9188/2014	מיום:	16/03/2014	סוג שטר:	פרצלציה לא רצונית
-------------------	-----------	-------	------------	----------	-------------------

תיאור הנכס

רשיות	שטח במ"ר
עיריית פתח תקווה	1,649.00

המספרים הישנים של החלקה

6393/296

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
9188/2014/25	16/03/2014	חלוקה	עיריית פתח-תקווה
			החלק בנכס
			בשלמות

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה

תאריך
16/08/2020
כ"ו אב תש"פ
שעה: 13:52

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



נסח מס' 196594

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 6393 חלקה: 302

הנכס נוצר ע"י שטר: 9188/2014 מיום: 16/03/2014 סוג שטר: פרצליה לא ראונית

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר
עיריית פתח תקוה	1,597.00

המספרים הישנים של החלקה

6393/296

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
9188/2014/25	16/03/2014	חלוקה	עיריית פתח-תקוה
			החלק בנכס
			בשלמות

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה

נספח ב'

ייפוי כוח בלתי חוזר

לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א - 1961

הח"מ, עיריית פתח תקוה, ממנה בזה את עוה"ד גרשון רוטשילד ו/או איתן רוטשילד ו/או צבי ברנס ו/או סיגל ריטקופ ו/או כל עו"ד ממשרד נתן מאיר ושות', עורכי-דין, מרחוב לינקולן 20 בתל אביב ו/או את עו"ד _____, (ב"כ הקונה) כולם ביחד ו/או כל אחד מהם לחוד, להיות לבאי כוחינו החוקי/ים לשם עשייה בשמי/נו ובמקומי/נו, של כל הפעולות הבאות או חלק מהן:

- א. למכור ולהעביר, להשכיר, להחכיר, למשכן ולעשות כל פעולה אחרת **לטובת** _____ ת.ז.ח.פ. _____ ו/או לפקודתו (להלן-"צד ג'") במקרקעין הידועים **כחלקה 301 וכחלקה 302, שתיהן בגוש 6393 בפתח תקוה** (להלן-"הרכוש הנ"ל"), באופן ובתנאים כפי שב"כ הנ"ל ימצאו/לנכון, בבת אחת או מדי פעם בחלקים שונים וכולל כל חלקת משנה או חלקה הנובעת מרישום מקרקעין משותף, אחוד, חלוקה, הפרדה, פרצלציה, קומבינציה, או כל פעולה אחרת ברכוש הנ"ל בשלמות או בכל מיני חלקים, בבת אחת או מדי פעם בפעם.
- ב. מדי פעם בפעם לפדות, לתקן, לבטל, להעביר, להתחייב להעביר, להסכים להעברת כל משכנתא, שכירות, חכירה, שכירות משנה, חכירת משנה הרובצת על הרכוש הנ"ל או חלק ממנו בשלמותה או באופן חלקי, להסכים להטלת עיקול זמני, עיקול או עיכוב פעולות על הרכוש הנ"ל ולשלם מתוך כל סכום שיתקבל בידינו כנאמן, כל חוב שהוא לרבות לרשויות מס שבח, לעיריית פתח תקוה ו/או לכל גורם שיידרש על מנת לאפשר את העברת הרכוש הנ"ל ע"ש צד ג'.
- ג. 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 בשמנו, לרשמו בתור מקרקעין משותף ולעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, 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.
- ד. לתבוע חלוקה, פינוי, חזקה, החזרת חזקה, הסרת עיקול, תשלום שכר מקרקעין, דמי חכירה וכל מיני זכויות ושינויים בנוגע לרכוש הנ"ל, להתנגד לחלוקה, לפרצלציה, להפרדה, לשומות מיסים וכל מיני תביעות או דרישות הנוגעות ברכוש הנ"ל, לוותר על שעבודים וכל מיני זכויות הנוגעות ברכוש הנ"ל, להתפשר ולבוא בכל מיני הסכמים בעניינים הנוגעים ברכוש הנ"ל.
- ה. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, להופיע בפני רשם המקרקעין ופקידיו, באגף מרשם והסדר מקרקעין, בלשכת רישום המקרקעין, ברשות מקרקעי ישראל ו/או קרן קיימת לישראל, בפני פקיד ההסדר, בתי-משפט מכל הדרגות, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפלי ובכל מקום אחר בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת, לחתום על בקשות, כל מיני שטרי טאבו, הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות, כל 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.
- ו. להעביר ייפוי כוח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים. היות וייפוי כח זה ניתן לטובת צד ג' הנ"ל שממנו נקבל/קבלנו את התמורה המלאה עבור הרכוש הנ"ל ושזכויותיו

עומדות ותלויות בייפוי כח זה, הוא יהיה בלתי חוזר, לא תהיה לנו רשות לבטלו או לשנותו והוא יחייב גם את כל הבא מכוחנו או במקומנו.

ז. ייפוי כוח זה יישאר בתוקף גם לאחר מותנו, פירוק ו/או מתן צו קבלת נכסים ו/או מינוי כונס נכסים ו/או הטלת עיקול על המקרקעין הואיל ותלויות בו זכויות צד ג'.

ולראיה באנו על החתום ביום _____

ראש העירייה גזברית העירייה
עיריית פתח תקוה

אני עו"ד _____, מאשר את חתימת מרשתי הנ"ל.

תאריך

עו"ד

נספח ג'

ייפוי כוח בלתי חוזר

לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א - 1961

אני/הח"מ _____ ת.ז. ח.פ. _____, ממנה בזה את גרשון רוטשילד ו/או איתן רוטשילד ו/או צבי ברנס ו/או סיגל ריטקופ ו/או כל עו"ד ממשרד נתן מאיר ושות', עורכי-דין, מרחוב לינקולן 20 בתל אביב ו/או את עו"ד _____ (ב"כ הקונה), כולם ביחד ו/או כל אחד מהם לחוד, להיות לבאי כוחי/נו החוקי/ים לשם עשייה בשמי/נו ובמקומי/נו, של כל הפעולות הבאות או חלק מהן:

1. לבטל ו/או למחוק את הערת האזהרה ו/או כל הערה אחרת ו/או שעבוד מכל סוג שהוא שנרשמו לטובתי ו/או לטובת אחר מטעמי ו/או לבטל כל פעולה תכנונית שנעשו על ידי ו/או על ידי מי מטעמי, במקרקעין הידועים כחלקה 301 וכחלקה 302, שתיהן בגוש 6393 בפתח תקוה (להלן- "הרכוש הנ"ל"), באופן ובתנאים כפי שב"כ הנ"ל ימצאו/ו לנכון.

2. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, להופיע בפני רשם המקרקעין ופקידיו, בכל מקום הקשור בטאבו, באגף מרשם והסדר מקרקעין, בפני רשות מקרקעי ישראל ו/או קרן קיימת לישראל, בפני פקיד ההסדר, בתי-משפט בתי דין וטריבונלים מכל הדרגות, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפלי, כל מוסד תכנון ובכל מקום אחר בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת, לחתום על בקשות, כל מיני שטרי טאבו, הסכמים, חוזים, הצהרות, תחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות, כל 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 הנ"ל רשאי לעשותה, לחתום על כל מסמך ולהופיע בפני כל מוסד.

לשלם בשמי ועל חשבוני, לצורך האמור בייפוי כוח זה, את כל ההוצאות והתשלומים בקשר לפעולות הנ"ל ולהשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים הדרושים לשם ביצוע האמור בייפוי כוח זה.

3. להעביר ייפוי כוח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים.

4. ייפוי כח זה הינו בלתי חוזר ואין אנו וכל מי שיבוא במקומו או תחתנו זכאים לבטלו, לשנותו או לתקנו והוא יחייב אותנו או הבאים במקומו או תחתנו הואיל וזכויות צד ג' תלויות בו, והננו מצהירים בזה כי הננו מוותרים וויתור גמור לעשות בעצמנו או על-ידי מישהו אחר מלבד מיופה הכח הנ"ל את כל הפעולות או איזו מהן הנזכרות בייפוי כח זה וכל אחד מבאי כוחנו לעיל יהיה זכאי למנוע בעדנו כל פעולה כנ"ל.

5. ייפוי כח זה יישאר בתוקף גם לאחר מותנו, פירוק ו/או מתן צו קבלת מקרקעין ו/או מינוי כונס נכסים ו/או הטלת עיקול על מקרקעין הואיל ותלויות בו זכויות צד ג'.

_____ **ולראיה באתי על החתום ביום:**

אני, עו"ד _____, מאשר את חתימת מרשי הנ"ל:

_____ **תאריך**

_____ **עו"ד**