

ה ס כ ם

שנערך ונחתם בתל-אביב, ביום _____ לחודש _____ 2017

ב י ן

אוניברסיטת תל-אביב
תאגיד מכח חוק המועצה להשכלה גבוהה, התשי"ח-1958
באמצעות לשכת היועצת המשפטית
מקרית האוניברסיטה, ת.ד. 39040
רמת אביב, תל אביב 6139001
(שתיקרא להלן, לשם הקיצור בשם "המוכרת")

מצד אחד,

ל ב י ן

ת.ז./ח.פ.

מרחוב _____
טלפון _____ פקס _____
(שייקראו להלן, לשם הקיצור, בשם "הקונה")

מצד שני,

מ ב ו א

ו ה מ ו כ ר ת מצהירה כי הינה הבעלים הרשום והחוקי של זכויות הבעלות בחלקה 251 בגוש 3741 מגרש 228 בשטח של 505 מ"ר, ברחוב הנחליאלי באירוס (להלן: "המקרקעין"), עפ"י נסח רישום המקרקעין המצ"ב כנספח א', והמהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה;

ו ה מ ו כ ר ת פרסמה מכרז פומבי מס' 10/2017 למכירת זכויותיה במקרקעין;

ו ה ק ו נ ה הגיש הצעתו לרכוש מהמוכרת את זכויותיה במקרקעין במסגרת המכרז הנ"ל וועדת המכרזים של המוכרת החליטה לקבל את הצעתו של הקונה לרכישת זכויותיה של המוכרת במקרקעין ולהכריז עליו כזוכה במכרז;

ו ה מ ו כ ר ת מעוניינת למכור את כל זכויותיה במקרקעין לקונה והקונה מעוניין לקנות את זכויות המוכרת במקרקעין, הכל בתנאים המפורטים בהסכם זה להלן;

לפיכך הותנה, הוצהר והוסכם בין הצדדים כדלהלן:

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
 2. המוכרת מתחייבת למכור לקונה את המקרקעין במצבם כמות שהם (AS-IS) ולהעביר זכויותיה בהם בלשכת רישום המקרקעין ע"ש הקונה כשהמקרקעין וזכויות המוכרת בהם נקיים מכל חוב ו/או עיקול ו/או שעבוד ו/או זכות צד ג' כלשהו, הכל בהתאם לתנאי הסכם זה, ובלבד שהקונה יעמוד בהתחייבויותיו שעפ"י ההסכם, והקונה מתחייב לקנות מהמוכרת את המקרקעין במצבם כפי שהם (AS-IS) ולקבל ההעברה הנ"ל על שמו.
 3. הקונה מצהיר כי בדק את המקרקעין, מצבם התכנוני, המשפטי והפיזי וזכויות המוכרת בהם בלשכת רישום המקרקעין, והן בכל רשות ו/או גוף עירוני ו/או גוף ממשלתי ומצא אותם מתאימים לצרכיו ולמטרותיו והוא מוותר על כל טענת פגם, מום, אי התאמה או ברירה מבלי יוצא מן הכלל.
 4. - - -
 - 4.1 המוכרת מתחייבת לאפשר את רישום המקרקעין ע"ש הקונה בלשכת רישום המקרקעין, כשהמקרקעין וזכויות המוכרת בהם נקיים מכל חוב ו/או שעבוד ו/או עיקול ו/או זכות צד ג' כלשהו, וזאת בתנאי כי הקונה מילא אחר כל התחייבויותיו בהסכם זה וכי שולמה מלוא תמורת המקרקעין ע"י הקונה.
 - 4.2 המצאת המסמכים והחתימות הדרושות להעברה בלשכת רישום המקרקעין לרישום זכויות המוכרת במקרקעין על שם הקונה - דהיינו: שטרי מכר חתומים ע"י המוכרת ומאומתים כדין, יפוי כח בלתי חוזר לרישום הזכויות במקרקעין ע"ש הקונה, אישור מס שבה, מס רכוש, אישור רשות מקומית להעברה בלשכת רישום המקרקעין לרבות אישור על תשלום היטל השבחה או פטור מהיטל השבחה, אישור ללשכת רישום המקרקעין ולפיו העסקה אושרה במוסדותיה המוסמכים של המוכרת - יהיו מילוי כל התחייבויות המוכרת לעניין העברת הזכויות עפ"י סעיף זה, ובתנאי כי המקרקעין יהיו נקיים במועד ההעברה מכל שעבוד ו/או חוב ו/או עיקול ו/או זכות צד ג' כאמור לעיל.
 5. המוכרת מתחייבת למסור את המקרקעין לקונה, וזאת במועד תשלום מלוא התמורה בהתאם לתנאי הסכם זה והקונה מתחייב לקבל את המקרקעין מאת המוכרת באותו המועד.
 6. תמורת מילוי התחייבויות המוכרת עפ"י הסכם זה, מתחייב הקונה לשלם למוכרת עבור המקרקעין סך של _____ ש"ח, צמודים למדד המחירים לצרכן הידוע ביום התשלום בפועל, כאשר המדד היסודי הוא מדד חודש ספטמבר 2017, שפורסם ביום 15.10.2017, באופן שבו במידה ויחול גידול במדד הידוע במועד התשלום בפועל ביחס למדד הבסיסי, יחול הגידול האמור על הסכום שתשלומו חל באותו מועד.
 - 6.1 במועד חתימת הסכם זה ישלם הקונה למוכרת סכום של _____ ש"ח (ימולא לפי 30% מהתמורה), בתוספת הפרשי הצמדה. סכום זה ישולם בהמחאה בנקאית בלבד.
- לאחר ביצוע תשלום זה, ובכפוף לאמור בסעיף 10 שלהלן, יהא רשאי הקונה לרשום הערת אזהרה לטובתו בלשכת רישום המקרקעין.

6.2 לא יאוחר מ- 60 יום מיום החתימה על הסכם זה, ישלם הקונה למוכרת סכום של _____ ש"ח (ימולא לפי 20% מהתמורה), בתוספת הפרשי הצמדה. סכום זה ישולם בהמחאה בנקאית או בהעברה בנקאית בלבד.

6.3 תוך 90 יום מיום החתימה על הסכם זה, בכפוף למסירת המקרקעין, המצאת האישורים והמסמכים להעברת הזכויות על שם הקונה כאמור בסעיף 4.2 לעיל, ישלם הקונה למוכרת, בהמחאה בנקאית ו/או העברה בנקאית בלבד, סכום של _____ ש"ח (ימולא לפי 50% מהתמורה), בתוספת הפרשי הצמדה.

לא הומצא מי מהאישורים הנ"ל, יחולו הוראות סעיף 6.8 להלן, והסכום האמור לעיל ישולם בהמחאה בנקאית ו/או העברה בנקאית לפקודת עו"ד אופיר כהן, והכל כאמור בסעיף 6.8 שלהלן.

6.4 כל אחד מהתשלומים הנקובים לעיל, למעט הסכום שיוחזק בנאמנות ע"י עו"ד אופיר כהן, יכול וישולם בהעברה בנקאית ישירות לחשבון אוניברסיטת תל-אביב שאלה פרטיו:

**חשבון מס' 378500
בבנק הפועלים
סניף איינשטיין (778)**

6.5 התשלומים באמצעות המחאות בנקאיות יבוצעו אך ורק בלשכת היועץ המשפטי של אוניברסיטת תל-אביב, לא יאוחר משעה 11:00 בבוקר ביום עסקים רגיל.

"יום עסקים רגיל" לעניין זה, הנם ימים שבהם פתוחים סניפי הבנקים לקהל הרחב.

6.6 איחור בתשלום העולה על 3 ימים ייחשב כהפרה יסודית, ומבלי לגרוע מכל זכות של המוכרת לכל סעד אחר או נוסף, המוכרת תהיה רשאית לבטל את ההסכם בנוסף לכל סעד אחר המוקנה לה עפ"י הדין ועפ"י ההסכם.

6.7 מבלי לפגוע באמור בסעיף 6.6 לעיל, הרי שעל איחור בתשלום מן התשלומים דלעיל העולה על שבעה ימים, ישלם הקונה, ריבית הנהוגה בבנק לאומי על חריגה בלתי מאושרת בחשבונות חח"ד הממועד שנועד לתשלום ועד לתשלום בפועל.

6.8 אם עד למועד התשלום האמור בסעיף 6.3 לעיל לא תמציא המוכרת אישור ממס שבח מקרקעין על תשלומי של מס זה, או מי מהמסמכים המפורטים בסעיף 4.2 לעיל, יופקד מתוך הסכום שעל הקונה לשלם למוכרת סכום של _____ ש"ח (ימולא לפי 50% מהתמורה) אצל עו"ד אופיר כהן מלשכת היועץ המשפטי של אוניברסיטת תל-אביב בחשבון נאמנות עבור המוכרת.

הסכומים שיופקדו בחשבון הנאמנות יושקעו לפי הוראות המוכרת ויועברו אליה רק לאחר ובתנאי ששילמה המוכרת את מס שבח המקרקעין והמציאה לידי הקונה או בא כוחו את כל האישורים הנדרשים בהתאם לאמור בסעיף 4.2 לעיל.

כן יהא חייב עוה"ד לשלם מתוך הסכום האמור כל סכום שחובת תשלומי חל על המוכרת בהתאם להוראות הסכם זה, לרבות את תשלומי של מס שבח המקרקעין.

הצדדים נותנים בזאת הוראה בלתי חוזרת לעוה"ד לפעול כאמור. עוה"ד לא יהא אחראי לתשואה הניתנת או לאופן ההשקעה.

7. **מיסים והוצאות:**
- 7.1 מס שבח מקרקעין, מס רכוש והיטל השבחה - אם יחול ועילתו תכנית משביחה שנכנסה לתוקף בתקופה שעד למועד חתימת החוזה - יחולו על המוכרת וישולמו על ידה.
- 7.2 מס רכישה יחול על הקונה וישולם על ידו.
- 7.3 כל האגרות והתשלומים העירוניים ו/או הממשלתיים החלים על המקרקעין ו/או על המחזיק בה, (למעט תשלום היטל השבחה בגינו יחול האמור בסעיף 7.1 לעיל), יחולו על הקונה וישולמו על ידו.
- 7.4 מע"מ יחול - אם יחול - על הקונה וישולם על ידו.
- 7.5 כל עלויות הכרוכות ו/או קשורות בהעברת הזכויות לקונה ורישומן על שמו, יחולו על הקונה בלבד.
8. במעמד קבלת התשלום האמור בסעיף 6.1 לעיל ע"י הקונה למוכרת, תחתום המוכרת על **ייפוי כח בלתי חוזר** המסמיך את עוה"ד קרן רפלנסקי - אלעד ו/או אופיר כהן ו/או רות קריסי ו/או יסמין מילר ו/או עדי כהן בוגנים לרשום את המקרקעין ע"ש הקונה. ייפוי הכח הנ"ל יימסר לקונה במעמד תשלום מלוא התמורה האמורה בהסכם זה למוכרת.
9. הצדדים מתחייבים לחתום בעצמם או ע"י בא כוחם על כל מסמך שיהא צורך בחתימה עליהם כדי להוציא לפועל התחייבויותיהם ע"י החוזה, מיד לכשיידרשו לעשות כן ע"י עוה"ד. כל צד יהיה זכאי לשלם תשלום החל על משנהו לאחר שנתן לצד השני ארכה של 7 ימים לתשלומו, והצד המשלם יהיה זכאי להחזר הסכום צמוד למדד ובתוספת ריבית במקרה של פיגור בתשלום, ולצדדים תהיה זכות קיזוז של סכומים ששולמו כאמור.
10. - - -
- 10.1 המוכרת מסכימה כי תירשם הערת אזהרה לטובת הקונה בגין העסקה נשוא הסכם זה לאחר קבלת התשלום האמור בסעיף 6.1 לעיל, ומתן ייפוי כח בלתי חוזר לעו"ד קרן רפלנסקי-אלעד ו/או אופיר כהן ו/או רות קריסי ו/או יסמין מילר ו/או עדי כהן בוגנים, כבאי כח המוכרת, למחיקת הערת האזהרה כמפורט בסעיף 10.2 שלהלן.
- 10.2 הקונה ימסור לעוה"ד הנ"ל **ייפוי כח בלתי חוזר** במעמד חתימת הצדדים על הסכם זה, למחיקת הערת האזהרה שתירשם לטובתם על המקרקעין ועוה"ד הנ"ל יעשו בו שימוש אך ורק אם יוכח להנחת דעתם כי לא שולמה מלוא התמורה הנקובה בהסכם זה והקונה הפר את הוראותיו, ולפיכך בוטל ההסכם ע"י המוכרת, והמוכרת השיבה לקונה את הסכומים ששולמו על ידו בניכוי כל סכום פיצוי להם היא זכאית עפ"י דין ו/או עפ"י הסכם זה.
- מוסכם בזאת כי לא ייעשה כל שימוש בייפוי הכח הנ"ל, אלא לאחר מסירת הודעה מוקדמת בכתב, באמצעות דואר רשום, לקונה או לבא כוחו, על דבר הכוונה לעשות כן, ובו תינתן לקונה ארכה של 10 ימים לתיקון ההפרה. ייפוי הכח יימסר לקונה לאחר תשלום מלוא התמורה.

11. ---
- 11.1 היה ויבקש הקונה לשלם את התשלום האמור בסעיף 6.2 ו/או 6.3 לעיל באמצעות כספי משכנתא מבנק, מתחייבת המוכרת ליתן הסכמתה לרישום הערת אזהרה לטובת הבנק בגין המשכנתא, בנוסח שיהא מקובל עליה, ובלבד כי תינתן קודם לכן למוכרת, התחייבותו של הבנק להעביר את כספי המשכנתא עד לסכום השווה ליתרת תמורת המקרקעין ישירות לידי המוכרת או לידי עו"ד אופיר כהן - בנסיבות האמורות בסעיף 6.8 לעיל וכנאמן עבור המוכרת- במועד הקבוע לתשלום כאמור בסעיף 6.3 לעיל.
- 11.2 מוצהר ומוסכם בזאת במפורש, כי גם אם לא יקבל הקונה משכנתא מבנק, לא תהא בכך לקונה עילה לאי מילוי מלוא התחייבותיו עפ"י הסכם זה.
12. הקונה יהיה רשאי להקדים את ביצוע תשלום התמורה הנקובה בהסכם ובהתאם לכך גם את מועד קבלת המקרקעין, ובלבד כי:
- 12.1 לא יחול שינוי במספר התשלומים ובשיעורם אלא בהסכמת המוכרת.
- 12.2 הקדמת תשלום מחייבת מתן הודעה מוקדמת למוכרת, של שני ימי עבודה, בכתב.
- 12.3 התשלום יבוצע באופן הנקוב בסעיף 6 לעיל.
13. מוסכם בזאת כי עוה"ד של הקונה יטפל ברישום הזכויות ע"ש הקונה בלשכת רישום המקרקעין, אולם המוכרת תהיה חייבת להמציא לו את כל המסמכים והאישורים שחובת המצאתם מוטלת עליה עפ"י הסכם זה.
14. צד המפר הסכם זה הפרה יסודית יהא חייב בתשלום פיצויים קבועים ומוערכים מראש לצד המקיים בסך של _____ ש"ח (ימולא סכום השווה ל - 25% מהתמורה). אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותו של הצד המקיים לכל סעד אחר או נוסף המגיע לו עפ"י כל דין.
15. מובהר בזאת, כי אם תהיה מניעה לקיום התחייבויות עפ"י הסכם זה בשל שביתה או עיצומים במשרדים ממשלתיים ו/או מוסדות פיננסיים ו/או מחמת כח עליון, יוארכו המועדים האמורים בהסכם זה לעיל, עד להסרת המניעה בתוספת תקופת המניעה, והארכה שכזו לא תהווה הפרה של הסכם זה.
16. הסכם זה ותנאי המכרז משקפים את כל ההסכמות והתנאים שעליהם הוסכם בין הצדדים, ואין ולא יהיה תוקף לכל הסכמה אחרת בכתב ו/או בעל-פה ו/או משא ומתן ו/או הסדר, אם וככל שנעשו בין הצדדים לפני חתימת הסכם זה. כל שינוי מהוראות הסכם זה ייעשה בהסכמה בכתב, חתומה ע"י הצדדים.
17. כל צד יישא בשכ"ט עורך דינו.
18. סמכות השיפוט המקומית הייחודית הבלעדית בכל הנוגע להסכם זה מוקנית לבתי המשפט המוסמכים באזור תל-אביב-יפו בלבד.

19. הודעות שתשלחנה בדואר רשום ע"י צד אחד למשנהו לפי המען המצוין במבוא, תראינה כאילו הגיעו לנמען בתום 72 שעות ממועד מסירתן למשלוח בדואר. הודעה אשר שודרה בצורה תקינה בפקסימיליה – ונתקבל על כך אישור טלפוני – תחשב כאילו הגיעה לתעודתה ביום העסקים הראשון שלאחר יום השידור.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

ה ק ו נ ה

ה מ ו כ ר ת