

4015/9/56

## חוותה

שנערך ונחתם בחולון ביום ב/י לחות בשנת 1996

- בין -

עיריית חולון  
רחוב ויצמן 58, חולון  
(להלן: "העירייה")

מצד אחד:

- לבין -

אלגנות הקריה (ישראל) בע"מ ח.פ. 7-  
51-124414  
רחוב סוקולוב 41, חולון  
(להלן: "הකונה")

מצד שני:

### הaggerot

לצורך חווה זו יפורשו המונחים המפורטים להלן לפי המשמעות שמצוירים:

מגרש פנוי, ללא פיתוח, המצו依 ברחוב  
בחולון, והידוע גם כמגרש 5.01 על פי ת.ב.ע  
ח/א/300.

"המגרש"

זכויות העירייה במגרש המהוות 39,667/388,360 חלקים  
במושיע

"הזכויות במגרש"

המחיר שמשלם הקונה לעירייה بعد הזכויות במגרש,  
כאמור בפרק 4 לחווה זה.

"התמורה"

יום שבו מתנהלת פעילות וקיבלה לקוחות בבניינים  
 בישראל.

"יום עסקים"

מכרז פומבי מס' 44/95 שבסגנוןו פרסמה העירייה,  
המננה להצעת הצעות מחיר, בין היתר, לרכישת  
זכויות במגרש.

"המכרז"

מדד המחרירים לצרכן (כללי), המתפרש על-ידי הלשכה  
המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי.

"המדד"

### "המדד היסודי"

המדד האחרון יהיה ידוע במועד האחרון להגשת הצעות  
במכרז.

### "הערבות"

ערבות בנקאית אוטונומית, בסך השווה לעשרה אחוזים  
(10%) מסכום התמורה, (כולל המ.ע.מ.) צמודה למדד  
על בסיס הממדד היסודי, אשר מוחבתו של הקונה היה  
להגישה לעירייה בINUם הגשת הצעתו במכרז, לרבות כל  
הארכה של ערבות זו כמתחייב מהתנאי חוזה זה.

והואיל: והעירייה פנתה במסגרת המכרז לציבור בהזמנה להציע הצעות לרכישת  
הזכויות במכרז;

והואיל:

והקונה הצהיר בטופס ההצעה שהגיש, כי הוא הגיע את הצעתו לרכישת  
הזכויות במכרז לאחר שאסף. קיבל ובדק את כל המידע והנתונים בקשר  
עם המכרז, ובכלל זה את הרישומים בלשכת רישום המקרקעין, את  
תוכניות בנין עיר החולות על המכרז, את הזכויות והאפשרויות לשימוש  
ולנייצול המכרז ואת הכספיות הכלכליות שבהתשרות בחוזה זה ומיכא  
מתאים לצרכיו ומטורתו, והוא מוטר בזה על כל טענות טעות ו/או  
פגם ו/או אי-התאמה ו/או ברירה על פי כל דין;

והואיל: והעירייה, לאחר בדיקת הצעת הקונה ולאחר שקיבלה את המלצה ועדת  
המכרזים בישיבתה מtarיך 29.2.96, החליטה לקבל את הצעתו של הקונה  
 לרכישת הזכויות במכרז ולהתיר את ערכתו ואת חתימתו של חוזה זה;

והואיל: והאמור בחוזה זה יחייב את העירייה רק אם ובמידה וחוזה זה יאשר על  
ידי מליאת מועצת העיר חולון וכן על ידי שר הפנים;

## לפי כן, החוזה והוסכם בין הצדדים, בזאת:

1. כללי

1.1 ההגדירות, המבוأ לחוזה זה ונספתיו מהווים חלק בלתי נפרד מן החוזה  
(להלן ביחיד: "החוזה" או "חוזה זה").

1.2 כוורות החוזה נועדו להקלת ההתמצאות בלבד; הן אינן מהוות חלק מן  
החוזה ולא ישמשו לצרכי פרשנותו.

2. מהות החוזה

העירייה מוכרת בזה לקונה והקונה רוכש בזה מהעירייה את הזכויות במכרז כפי  
שהן בINUם חתימת חוזה זה וכשהן כפפות למוגבלות, להתחייבויות ולשימושים  
המותרים במכרז על פי תוכנית בנין עיר החולה על המכרז ו/או על פי כל  
דין.

3. הצהרות הקונה

הקונה מצהיר בזה, כי:

3.1 הוא בחרן ובדק לשביות רצונו המוחלט את המכרז את הזכויות במכרז  
ואת מצבם מבחינה פיזית, משפטית, תכנונית, עובדתית ומכל בחינה  
אחרת ומצא אותם מתאים לצרכיו ולמטרתו.

3.2 הוא רוכש את הזכיות בmgrash על סמך בדיקותיו, הערכותיו ותחזיותיו בלבד והוא לא הסתמכץ לצורך הרכישה על פרסומים, הבתוות או מצגים כלשהם של העוויה ו/או של מי מטעמה ו/או בשכונה - מלבד התcheinיביות העירייה המצוינות במפורש בחוזה זה.

3.3 אין לו ולא תחינה לו כלפי העירייה כל טענות, תביעות ודרישות בדבר פגס, אי התאמה או ליקוי בmgrash או בזכיותו במגרש, ואין לו ולא תחינה לו כל טענות, תביעות ודרישות בגין טעות או הטעה והוא מיותר בזה אורה בלתי חורף על כל טענות, תביעות ודרישות כאמור.

3.4 ידוע לו והוא מסכים לכך, כי התנאים הכלולים בmgrash מהווים חלק בלתי נפרד מהתנאי הנוכחי לרכישת הזכיות במגרש, כי הצהרות הקיימת בטופס הנוכחי נמנעו על המציגים עליהם הסתמכה העירייה בהחלטה להתקשר עמו הקיימת בחוזה זה וכן, כי אם יימצא כי הצהרות אלה הינן בלתי נכונות או לקויות באופן מהותי, ייחסב הדבר כהפרה יסודית של חוזה זה.

#### ההתמורה

4

4.1 תמורה הזכיות בmgrash מתחייב הקיימת לשלם לעירייה את המחיר שהוצע על ידו בהצעת המחיר שהגיע לעירייה במסמך המכraz, בסך 743,770 שקלים חדשים (במיליס): שבע מאות ארבעים ושלושה אלף שבע מאות ושבעים ש"ח) - כאשר התמורה תהא צמודה לממד היסודי ועד לממד שייאר ידוע במועד שנקבע לביצועו של כל אחד מן התשלומים הנכונים להלן:

4.1.1 במועד חתימת החוזה, על ידי הקיימת ולא אחר מトום 10 ימים מקבלת הودעת העירייה על הוצאה בmgraz, ישם הקיימת לעירייה סכום השווה ל- 50% (חמשים אחוזים) מההתמורה.

4.1.2 - תוך 50 ימים ממועד חתימת החוזה על ידי הקיימת ישם הקיימת לעירייה סכום השווה ל- 50% (חמשים אחוזים) הנוגרים מההתמורה.

הפרת כל אחת מההתחייבויות כאמור בסעיף זה תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

4.2 כל התשלומים המפורטים בסעיפים 4.1.1 עד 4.1.2 לעיל, ישולכו בצירוף הפרשי הזמןה כמפורט בסעיף 4.1, רישא, לעיל. התשלומים ישולמו עד השעה 11:00 בכורק של יום התשלום במשרדי העירייה. כל תשלום יבוצע בשיק בנקאי בלתי סחריר לפוקודת עיריית חולון

הפרת ההתחייבויות כאמור בסעיף זה תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

4.3 העירייה לא תהיה חייבת לקבל מן קונה תשלום כלשהו בגין הגייע מועד הפרעון המוסכם

4.4 בכל מקרה שמועדו של תשלום כלשהו על חשבון התמורה נקבע ליום שאינו יום עסקים, יידחה התשלום ליום העסקים הראשון שאחרי המועד הקבוע לתשלום.

4.5 איחור בבי嘱ו תשולם כלשהו על חשבן התמורה חייב את הקונה בתשלום ריבית חודשית צמודה בשיעור של 2% על הסכום שבפיgor, מן המועד הקבוע לתשלום ועד למועד סילוקו בפועל, וזאת בנוסף על הפרשי החזמה וambilי לרוע מותופות אחרות שעמדו לעיריה במקרה כזה כלפי הקונה, על פי חוזה זה /או מכח כל דין.

4.6 בנוסף ישלם הקונה לעיריה 1.5% מסכום התמורה לכיסוי הוצאותיה. סכום זה ישולם לעיריה בשני חלקים שווים יחד עם התשלומים המפורטים בסעיפים 4.1.1 ו- 4.1.2 לעיל, כשהוא צמוד למدد בהתאם למפורט בסעיפים 4.1.2 ו- 4.2 לעיל.

4.7 היה ומסיבה כלשהי לא. תאשר ההתקשרות על ידי מועצת העיר /או שר הפנים יאה הקונה זכאי לקבל חזרה את התשלומים ישולם על ידו עד לאותו מועד כשם צמודים לממד מהמדד שידוע במועד תשלוםם ועד לממד שיהא ידוע במועד השבתם בפועל בצוות ריבית שנתית צמודה בשיעור 4% עם השבת התשלומים, כאמור. לא תהיה>kונה טענות /או תביעות, כספיות או אחרות, כלפי העזיה

#### 5 מסים ותשלומי חובה

5.1 הקונה מתחייב להגיש הצהרה בגין העסקה על פי חוזה זה, ולשלם את מס הרכישה בגין העסקה במועד הקבוע בחוק

5.2 כל המסדים, לרבות מס רכוש, היטל השבה ותשלומי החובה מכל מין וסוג שהוא הჩלים עד למועד הגשת ההצעות במכרז, למעט היטלי פיתוח והוצאות תכנון ומדידות, יחולו על העירייה ויישלמו על ידי העירייה - ומאותו מועד הם יחולו על הקונה ויישלמו על ידו.

5.3 הקונה ישא בהיטלי פיתוח ובהוצאות תכנון ומדידות לפי חשבן שיוגש לו על ידי העירייה.

5.4 מס ערך מוסף, אם יחול על העסקה נשוא חוזה זה, יחול על הקונה ויישלם על ידו ובמועד החוקי לתשלומו.

#### 6 התמיכיות העירייה

בכפוף לקיום כל התמיכיות הקונה כלפי מתחייבת העירייה, כדלקמן:

6.1 בכפוף לאישור ההתקשרות על פי חוזה זה על ידי מועצת העיר ושר הפנים מתחייבת העירייה לחותם על כל המסמכים הדרושים לרישום והעברת הזכויות במכרז על שם הקונה, בלשכת רישום המקרקעין. הרישום יבוצע על ידי הקונה או בא כוחו אשר יכינו ויגשו לעירייה או לבא כוחה את המסמכים הדרושים לביצוע הרישום, כאמור. הקונה מאשר כי ידוע לו כי המגרש טרם עבר הליכי פרצלציה וכי הליכי השלמתם עתידיים להמשך עוד תקופה ארוכה וכי לא תהיה לו כל תביעות /או טענות, כספיות או אחרות. נגד העירייה בגין כך.

הפרת התמיכיות כאמור בסעיף זה תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

2.6 הקונה מתחייב להגיש לעירייה לחתימתה את כל המסמכים והאישורים הדרושים לרישום הזכויות בມגרש על שמו בלשכת רישום המקركען, וזאת תוך 90 ימים ממועד השלמת הליכי הפרצלציה ורישום הזכויות בມגרש על שם העירייה בלשכת רישום המקركען

הפרת התcheinות כמפורט בסעיף זה תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

3.6 עד למועד שנקבע בסעיף 2.6 לעיל יהא הקונה רשאי להעביר ו/או למשכך ו/או לשעבד את זכויותיו והתcheinויותיו על פי חוזה זה, כולל או מעתה, לאחר (להלן: "הנuber") רק בהסכם מראש ובכתב של העירייה לא תسرב ליתן הסכמתה, ללא סיבה סכירה, באם התקיימו כל התנאים המוקדמים שלhalb:

(א) הקונה בצע את כל התcheinויותיו על פי חוזה זה אשר היה עליו לבצע עד למועד העברת הזכויות לנuber.

(ב) הקונה ימציא לעירייה אישורים המתאימים את ביצוע כל התשלומים החלים עליו לפי חוזה זה, הכל כפי שיידרש על ידי העירייה.

(ג) הקונה והנuber יחתמו על כל המסמכים כפי שיידשו על ידי העירייה לשם שמירת זכויותיה, בין היתר, יחתמו הקונה והנuber על כתוב העברת הזכויות והתcheinויות שנוצרו לפי חוזה זה, בנוסח שייקבע על ידי העירייה.

(ד) הקונה יחתום על יפו כה נוטרינו בלתי חור לפקודת ב'כ הנuber

(ה) הקונה והנuber יציגו לעירייה אישורים ללשכת רישום המקركען על תשלום מס השבח ומס הרכישה בגין העסקה ביניהם, וכן אישור מס רכוש.

(ו) אם הקונה קיבל הלואה שהובטחה בשיעבוד זכויותיו בנכס אישור בכתב של המלווה להעברה

(ז) אישור בכתב של ב'כ הנuber כי יש בידו את כל המסמכים והאישורים הדרושים לשם העברת ורישום הזכויות על שם הנuber בלשכת רישום המקركען

## 7. שוניות

7.1 הצדדים מתחייבים לחתום על כל ההצהרות, התעוזות והמסמכים שיידשו לשם קיום התcheinויותיהם על פי חוזה זה.

7.2 הופר ההסכם על ידי הקונה בהפרה יסודית ישלם הקונה כפיצו מוסכם ומוערך מראש סכום השווה לחמשה עשר אחוזים (15%) מן התמורה. סכום זה ישא ריבית בשיעור כמפורט בסעיף 4.5 לעיל, מיום ההפרה ועד ליום התשלום בפועל.

הצדדים מצהירים, כי הם קבעו סכום זה לאחר ששלחו ומצאו כי סכום זה ישקף את חנק המינימלי הצפוי לעירייה עקב הפרה יסודית של החוזה על ידי הקונה, והכל מבלי לגרוע מכל סען ו/או תרופה המוקנים לעירייה על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין

7.3. בלי לגורע מן האמור בסעיף 2 לעיל תהא העיריה רשאית לחייב את הרכבות, שהוגשה על ידו במכרז ללא צורך ב漫长 הדעת חילוט מראש, בכל מקרה שהקונה יחוור בו מהצעתו ו/או יפר אותה ו/או יפר את החזקה.

7.4. שום דבר מן אמור בחוזה זה לא יגרע מתרומות נספנות שיעמדו לרשות  
העירייה כנגד הקינה עקב הפרת החוזה על פי חוזה זה ו/או על פי כל  
דין.

7.5 לא יהיה תוקף לכל פרטום, הסכמה, מצג, הבטחה, ערבות או התיחסות שנעשו על ידי הצדדים או ביניהם בקשר עם הזכיות בImageRelation, רכישתו או מכירתו, מלבד אם נכללו ונאמרו מפורשות בחווה זה ובנסיבותיו, הצדדים מסכימים לכך, כי חווה זה מכונה ומוגבש את כל המוסכם בין הצדדים.

7.6 כל שינויין בין האמור בחוזה זה וכל ויתור של צד מהצדדים לחוזה זה על זכויות מחסניותיו לא יהיה תקף אלא אם נעשה בכתב, ונחתמו על ידי אותו צד.

7.7 הפרת כל אחת מהתחייבויות הקונה כמפורט בסעיפים 4.1, 4.2 ו-6.2 לחוצה זה תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

לבדי המשפט במחוז תל-אביב-יפו תהיה הסמכות הייחודית וה בלעדית לדון בכל עניין הקשור לחוזה זה /או הנורע מפניהם.

8 שמיות זכויות

חווצה זה מהיביך את העירייה רק אם וככל שהוא על ידי מיליאת מועצת העיר  
ועל ידי שר הפנים.

9. כתובות הצדדים והודעות

1.9. לצורך החזזה כתובות הצדדים הנ' כמפורט במבוא לחזזה זה

9.2 כל הודעה שתישלח מצד אחד למשנהו בכתב כתוב כאמור בខזה זה תיחשב  
כאילו נתקבלה בעבר 72 שעות ממועד שלוחה בדואר רשום ומס נמסרה  
ביד, במועד שבו התקבלה בפועל.

(\*) אני חח"מאנדרט" עוזי מאשר בזה  
כי ביום הופיע בפני ה"ה

שם \_\_\_\_\_ מנכלי \_\_\_\_\_ שם \_\_\_\_\_ שם \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ 79 \_\_\_\_\_ 79

תפקידו של מנהל

**בתגידי:** \_\_\_\_\_ **בתגידי:** \_\_\_\_\_

ת. 27.1.6. ת. 27.1.7. ת. 27.1.8.

חו"ם 5943 ס.ס. (ד) פ.א.ל.

180 181 182 183 184 185

Y  
4

9/6/96

## חומר

שנערך וגוחתס בחולון ביום ה בחודש ינואר בשנת 1996

- ב' -

עיריית חולון  
רחוב ויצמן 58, חולון  
(להלן: "העירייה")

מצד אחד:

- ג' -

אילנות הקရיה (ישראל) בע"מ ח.מ. 51-124414-7  
מרח' סוקולוב 41, חולון  
(להלן: "הקרן")

מצד שני:

### הaggerot

לצורך חזה זה יפורשו המונחים המפורטים להלן לפי המשמעות שבצדדים:

מגרש פנוי, ללא פיתוח, המצו依 ברחוב  
בחולון, והידוע גם כמגרש 11.01 על פי ת.ב.ע.  
ח/א/300/א

"מגרש"

זכויות העירייה במגרש המהוות 66,310/308532 חלקים  
במושיע

"זכויות במגרש"

המחיר שמשלם הקונה לעירייה בעקבות הזכויות במגרש,  
כאמור בפרק 4 לחוזה זה.

"התמורה"

יום שבו מתנהלת פעילות וקבלת לקוחות בبنקרים  
בישראל.

"יום עסקים"

מכרז פומבי מס' 44/95 שבסמגרתו פרסמה העירייה,  
זומנה להצעת הצעות מחיר, בין היתר, לרכישת  
הזכויות במגרש.

"המכרז"

מדד המחרירים לצרכן (כללי), המתפרס על-ידי הלשכה  
המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי.

"מדד"

המדד האחרון יהיה ידוע במועד האחרון להגשת הצעות  
במקרה.

ערבות בנקאית אוטונומית, בסך השווה לעשרה אחוזים  
(10%) מסכום התכמורה, (כולל המ.ע.מ.) צמודה למדד  
על בסיס הממדד היסודי, אשר מוחבטו של הקונה היה  
להגשה לעירייה במעמד הגשת הצעתו במקרה, לרבות כל  
הארכה של ערבות זו כמתחייב מתנאי חוזה זה.

והואיל: והעירייה פנתה במסגרת המקרה לציבור בחזמנה להצעת הצעות לרכישת  
הזכויות במגרש;

והואיל: והקונה הצהיר בטופס ההצעה שהציג, כי הוא הגיע את הצעתו לרכישת את  
הזכויות במגרש לאחר שאסף, קיבל ובדק את כל המידע והנתונים בקשר  
עם המגרש, ובכלל זה את הרישומים בלשכת רישום המקראין, את  
תוכניות בנין עיר החלות על המגרש, את הזכויות והאפשרויות לשימוש  
ולנייעול המגרש ואת הנסיבות הכלכלית שבחוזה זה ומיצאים  
מתאימים לצרכיו ומטורתיו, והוא מوطר זהה על כל טענת טעות ו/או  
פגש ו/או אי-התאמה ו/או ברירה על פי כל דין;

והואיל: והעירייה, לאחר בדיקת הצעת הקונה ולאחר שקיבלה את המלצה ועדת  
המכרזים בישיבתה מtarיך 29.2.96, החליטה לקבל את הצעתו של הקונה  
 לרכישת הזכויות במגרש ולהתיר את ערכינו ואת חתימתו של חוזה זה;

והואיל: והאמור בחוזה זה יחייב את העירייה רק אם ובמידה וחוזה זה יאשר על  
ידי מלאת מועצת העיר חולון וכן על ידי שר הפנים;

### **לפייכן, החוזה והוסכם בין הצדדים, בדףם:**

1. כללי

1.1 ההגדירות, המבוא לחוזה זה ונשפחו מהווים חלק בלתי נפרד מן החוזה  
(להלן ביחד: "החוזה" או "חוזה זה").

1.2 כוורות החוזה נועדו להקלת ההתקשרות בלבד; הן אינן מהוות חלק מן  
החוזה ולא ישמשו לצרכי פרשנותו.

2. מהות החוזה

העירייה מוכרת בהזאת לקונה והקונה רוכש בהזאת מהעירייה את הזכויות במגרש כמי  
שהן במעמד חתימת החוזה זה וכשהן כפפות למוגבלות, להתחייבויות לשימושים  
המורטמים במגרש על פי תוכנית בנין עיר החלה על המגרש ו/או על פי כל  
דין.

3. הצהרות הקונת

הקונה מצהיר בהזאת כי:

3.1 הוא בוחן ובודק לשבעיות רצונו המכוחלט את המגרש את הזכויות במגרש  
ואת מצבם מבחינה פיזית, משפטית, תכנונית, עובדתית ומכל בחינה  
אחרת ומצא אותם מתאימים לצרכיו ולמטרתו.

3.2 הוא רוכש את הזכויות בmgrash על סמך בדיקותיו, הערוכותיו ותחזיותיו בלבד והוא לא הסתמכן לצורך הרכישה על פרוסומים, הבתוות או מצגים כלשהם של העירייה /או של מי מטעמה /או בשם - מלבד התחתיויות העירייה המצוינות במפורש בחוזה זה.

3.3 אין לו ולא תהיינה לו כלפי העירייה כל טענות, תביעות ודרישות בדבר פגס, אי התאמה או ליקוי בmgrash או בזכויות בmgrash, ואין לו ולא תהיינה לו כל טענות, תביעות ודרישות בגין טעות או הטעה והוא מותר בזה באורת בלתי חזר על כל טענות, תביעות ודרישות כאמור.

3.4 ידוע לו והוא מסכים לכך, כי התנאים הכלולים במרקז מהוים חלק בלתי נפרד מתנאי הצעתו של הקונה לרכישת הזכויות בmgrash, כי הצהרות הקונה בטופס הצעתו נמנעו על המצגים עליהם השתמכתה העירייה בהחלטה לחתוך עם הקונה בחוזה זה וכן, כי אם יימצא כי הצהרות אלה הינה בלתי נכונות או לקויהות באופן מהותי, ייחסב הדבר כהפרה יסודית של חוזה זה.

#### התמורה 4

4.1 תמורת הזכויות בmgrash מתחייב הקונה לשלם לעירייה את המחיר שהוצע על ידו בהצעת המחיר שהגיע לעירייה במסגרת המרכז, בסך 1,227,500 שקלים חדשים (במילון: מיליון מאתיים עשרים ושבעה אלף וחמש מאות ש"ח) - כאשר התמורה תהא צמודה למדד מהמדד היסודי ועד לממד שיהיא ידוע במועד שנקבע לביצועו של כל אחד מן התשלומיים הנוקבים להלן:

4.1.1 במועד חתימת החוזה, על ידי הקונה ולא יוארך מתקום 10 ימים מתקבלת הודעה העירייה על הקונה במרקז, ישם הקונה לעירייה סכום השווה ל- 50% (חמישים אחוזים) מההתמורה.

4.1.2 תוך 50 ימים ממועד חתימת החוזה על ידי הקונה ישם הקונה לעירייה סכום השווה ל- 50% (חמישים אחוזים) הנוגרים מההתמורה.

הפרת כל אחת מההתחייבויות כאמור בסעיף זה תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

4.1.2.1 כל התשלומיים המפורטים בסעיפים 4.1.1 עד 4.1.2 לעיל, ישולם בצירוף הפרשי הצמדה כמפורט בסעיף 4.1, רישא, לעיל. התשלומים ישולם עד השעה 11:00 בובוקר של יום התשלומים -במשרדי העירייה. כל תשלום יבוצע בשיק בנקאי בלתי סחיר לפוקדת עיריית חולון.

הפרת ההתחייבויות כאמור בסעיף זה תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

4.3 העירייה לא תהיה חייבת לקבל מן קונה תשלום כלשהו בגין התמורה לפני הגיע ממועד הפרעון המוסכם.

4.4 בכל מקרה שמועדו של תשלום כלשהו על חשבן התמורה נקבע ליום שאינו يوم עסקים, ידחה התשלום ליום העסקים הראשון שאחרי המועד הקבוע לתשלום.

- 4.5 איהור בפיתוח תשלום כלשהו על חשבו התמורה יחייב את הקונה בתשלום ריבית חדשית צמודה בשיעור של 2% על הסכום שבסגורו, מן המועד הקבוע לתשלום ועד למועד סילוקו בפועל, וזאת בנוסף על הפרשי החצמדה ומבליל גרווע מתרופות אחרות שיעמדו לעיריה במקרה כזה כלפי הקונה, על פי חוזה זה ו/או מכח כל דין.
- 4.6 בנוסף ישלם הקונה לעיריה 1.5% מסכם התמורה לכיסוי הוצאותיה. סכום זה ישולם לעיריה בשני חלקים שווים יחד עם התשלומים המפורטים בסעיפים 4.1.1 ו- 4.1.2 לעיל, כשהוא צמוד לפחות במדד בהתאם למפורט בסעיפים 4.1 ו- 4.2 לעיל.
- 4.7 היה ומסיבה כלשהו לא תאשר ההתקשרות על ידי מועצת העיר ו/או שר הפנים היא הקונה זכאי לקבל חזרה את התשלומים ששולמו על ידו עד לאותו מועד כשם צמודים לפחות מהמד שיתה ידוע במועד תשלוםם ועד לפחות שהוא ידוע במועד השבתם בפועל לצורך ריבית שנתית צמודה בשיעור 4%.
- עם השבת התשלומים, כאמור, לא תהיה>kונה טענות ו/או תביעות, כספיות או אחרות, כלפי העיריה.

#### 5. מסים ותשלומי חובה

- 5.1 הקונה מתחייב להגשים הצהרה בגין העסקה על פי חוזה זה, ולשלם את מס הרכישה בגין העסקה במועד הקבוע בחוק.
- 5.2 כל המסים, לרבות מס רכוש, היטל השבהה ותשלומי החובה מכל מין וסוג שהוא החלים עד למועד הגשת החצאות במרקז, למעט היטלי פיתוח והוצאות תכנון ומדידות, יהולו על העיריה וישולמו על ידי העיריה - ומאותו מועד הם יהולו על הקונה וישולמו על ידו.
- 5.3 הקונה ישא בהיטלי פיתוח והוצאות תכנון ומדידות לפי חשבון שיגש לו על ידי העיריה.
- 5.4 מס ערך נוסף, אם יהול על העסקה נשוא חוזה זה, יהול על הקונה ויישולם על ידו ובמועד החוקי לתשלומו.

#### 6. התchieיות העיריה

בכפוף לקיים כל התchieיות הקונה כלפי מתחייבת העיריה, כדלקמן:

- 6.1 בכפוף לאישור ההתקשרות על פי חוזה זה על ידי מועצת העיר ושר הפנים מתחייבת העיריה לחתום על כל המסמכים הדורשים לרישום והעברת הזכויות בມגרש על שם הקונה, בלשכת רישום המקרקעין.
- הרישום יבוצע על ידי הקונה או בא כוחו אשר יוכל ויגישו לעיריה או לבא כוחה את המסמכים הדורשים לביצוע הרישום, כאמור.
- הקונה מאשר כי ידוע לו כי המגרש טרם עבר הליכי פרצלציה וכי הליכי השלמתם עתידיים להמשך עד תקופה ארוכה וכי לא תהיה לו כל תביעות ו/או טענות, כספיות או אחרות, כנגד העיריה בגין כך.

הפרת התchieיות כאמור בסעיף זה תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

6.2 הקונה מתחייב להגיש לעירייה לחתימתה את כל המסמכים והאישורים הדרושים לרישום הזכויות בmgrash על שמו בלשכת רישום המקרקעין, וזאת תוך 90 ימים ממועד השלמת הליכי הפרצלציה ורישום הזכויות בmgrash על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין.

הפרת התcheinיות כמפורט בסעיף זה תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

6.3 עד למועד שנקבע בסעיף 6 לעיל יהיה הקונה רשאי להעביר ו/או למשken ו/או לשעבד את זכויותיו והתcheinיותו על פי חוזה זה, ככל או מڪצתן, לאחר (להלן: "הנuber") רק בהסכם מראש ובכתב של העירייה לא תסבב ליתן הסכמתה, ללא סיבה סבירה, באם התקיימו כל התנאים המוקדמים להלן:

(א) הקונה בצע את כל התcheinיותו על פי חוזה זה אשר היה עליו לבצע עד למועד העברת הזכויות לנuber.

(ב) הקונה ימציא לעירייה אישורים המאמתים את ביצוע כל התשלומים החייבים עליו לפי חוזה זה, הכל כפי שידרש על ידי העירייה.

(ג) הקונה והנuber יחתמו על כל המסמכים כפי שיידשו על ידי העירייה לשם שמירת זכויותיה, בין היתר, יחתמו הקונה והנuber על כתוב העברת הזכויות והתcheinיות שנוצרו לפי חוזה זה, בנוסח שיקבע על ידי העירייה.

(ד) הקונה יחתום על יפי כח נוטרוני בלתי חוזר לפקודת ב"כ הנuber.

(ה) הקונה והנuber יציגו לעירייה אישורים ללשכת רישום המקרקעין על תשלום מס השבח ומס הרכישה בגין העסקה ביניהם, וכן אישור מס רכוש.

(ו) אם הקונה קיבל הלוואה שהובטחה בשיעור זכויותיו בנכס אישור בכתב של המלווה לטעורה.

(ז) אישור בכתב של ב"כ הנuber כי יש בידו את כל המסמכים והאישורים הדרושים לשם העברת ורישום הזכויות על שם הנuber בלשכת רישום המקרקעין.

## 7. שונות

7.1 הצדדים מתחייבים לחותם על כל החזרות, התעודות והמסמכים שיידשו לשם קיום התcheinיותם על פי חוזה זה.

7.2 הופר ההסכם על ידי הקונה בהפרה יסודית שלם הקונה כפיו מוסכם ומוערך מראש סוכום השווה לחמשה עשר אחוזים (15%) מן התמורה. סכום זה ישא ריבית בשיעור כמפורט בסעיף 4.5 לעיל, מיום ההפרה ועד ליום התשלום בפועל.

הצדדים מצהירים, כי הם קבעו סכום זה לאחר ששללו ומצאו כי סכום זה ישקף את הנטק המינימלי הצפוי לעירייה עקב הפרה יסודית של החוזה על ידי הקונה, והכל מבלי לגרוע מכל סען ו/או תרופה המוקנים לעירייה על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין.

- 7.3 בלי לגורע מן האמור בסעיף 7.2 לעיל תהא העירייה רשאית לחייב את הערבותות, שהוגשה על ידו במרכזו ללא צורך במתן הודעה חילוט מראש, בכל מקרה שהקונה יחוור בו מהצעתו ו/או יפר אותה ו/או יפר את החוזה.

7.4 שום דבר מן אמור בחוזה זה לא יגער מתרומות נוספות שייעמדו לרשות העירייה נגד הקונה עקב הפרת החוזה על פי הווה זה ו/או על פי כל דין.

7.5 לא יהיה תוקף לכל פרסום, הסכמה, מצג, הבטחה, ערבות או התcheinבות שנעשו על ידי הצדדים או ביניהם בקשר עם הזכויות ב{}{
רש, רכישתו או מכירתו, זולת אם כללו ונארמו מפורשות בחוזה זה ובנפשחיו, הצדדים מסכימים לכך, כי חוזה זה ממצה ומגבש את כל המוסכם בין הצדדים.

7.6 כל שינוי מן האמור בחוזה זה וכל יותר של צד מהצדדים לחוזה זה על זכות מזוכיותו לא יהיה תקפים אלא אם נעשו בכתב, ונחתמו על ידי אותו צד.

7.7 הפרת כל אחת מהתחייבויות הקונה כמפורט בסעיפים 4.1, 4.2 ו-6.2 להוזה זה תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

7.8 לבתי המשפט במחווז תל-אביב-יפו תהיה הסמכות הייחודית והבלתי-ניתן לכל עניין הקשור לחוזה זה ו/או הנובע ממנו.

שמירת זכויות

וחזויה זה מהיבב את העירייה רק אם וככל שהוא על ידי מליאת מועצת העיר  
ועל ידי שר הפנים

כתובות הצדדים והודעות

- לצורך החזזה כתובות הצדדים הן כמפורט במטה לחזזה זה.

כל הודעה שתישלח מצד אחד לשונו לכתובת כאמור בחזזה זה תיחסב  
כאילו נתקבלה בעבר 72 שעות ממועד שלוחה בדואר רשות ואם נמסרה  
ביד, במועד שבו התקבלה בפועל.

ולראיה באו הצדדים על החתום:



4017/319/96

## תווות

שנערך ונחתם בחולון ביום לחות / בשנת 1996

- בין -

עיריית חולון  
רחוב ויצמן 58, חולון  
(להלן: "העירייה")

מצד אחד:

- לבין -

אלילנות הקרייה (ישראל) בע"מ ח.פ. 7-51-124414  
מרח' סוקולוב 41, חולון  
(להלן: "הකונה")

מצד שני

## הגדרות

לצורך חוזה זה יפורשו המונחים המפורטים להלן לפי המשמעות שבסידם:

מגרש פנוי, ללא פיתוח, המצו依 ברחוב  
בחולון, והידוע גם כמגרש 10.02 על פי ת.ב.ע  
ח/א/1/300.

"המגרש"

זכויות העירייה במגרש המהוות 42,282/450203 חלקים  
במושיע.

"הזכויות במגרש"

המחיר שמשלם הקונה לעירייה بعد הזכויות במגרש,  
כאמור בפרק 4 לחוזה זה.

"התמורה"

יום שבו מתנהלת פעילות וקבלת לקוחות בبنקים  
ישראל.

"יום עסקים"

מכרז פומבי מס' 44/95 שבמסגרתו פרסמה העירייה,  
המונה להצע הצעות מחיר, בין היתר, לרכישת  
הזכויות במגרש.

"המכרז"

מדד המהירים לצרכן (כללי), המופיע על-ידי הלשכה  
המרכזית לסטטיסטיקה ומחקר כלכלי.

"המדד"

המדד האחרון שהוא ידוע במועד האחרון להגשת ההצעה  
במרכז.

#### "המדד הייזדי"

ערבות בנקאית אוטונומית, בסך השווה לעשרה אחוזים (10%) מסכום התמורה, (כולל המ.ע.מ.) צמודה למדד על בסיס הממדד הייזדי, אשר מוחבטו של הקונה היה להגשה לעיריה במעמד הגשת העותה במרכז, לרבות כל הארכה של ערבות זו כמתחייב מהתאי חוזה זה.

#### "הערבות"

והויאל: והעיריה פנתה במסגרת המגרש לציבור בהזמנה להצעה לרכישת הזכויות בmgrsh;

והויאל: והקונה הצהיר בטופס ההצעה שהגיש, כי הוא הגיע את העותה לרכישת הזכויות בmgrsh לאחר שאסף, קיבל ובדק את כל המידע והנתונים בקשר עט המגרש, ובכלל זה את הרישומים לשכת רישום המקרכען, את תוכניות בניית עיר החולות על המגרש, את הזכויות והאפשרויות לשימוש ולניהול המגרש ואת הcdeclיות הכלכליות בתחום זה ומיצאים מתאימים לצרכיו ומטילותיו, והוא מודרך bahwa על כל טענה טעות ו/או פגם ו/או אי-התאמה ו/או ברירה על פי כל דין;

והויאל: והעיריה, לאחר בדיקת ההצעה ולאחר שקיבלה את המלצה ועדת המציגים בישיבתה מtarיך 2.96.29, החליטה לקבל את העותה של הקונה לרכישת הזכויות בmgrsh ולהתיר את ערכתו ואת חתימתו של חוזה זה;

והויאל: והאמור בחוזה זה יחייב את העיריה רק אם ובמידה וחוזה זה יאשר על ידי מלאת מועצת העיר חולון וכן על ידי שר הפנים;

### **לפיכך, הוואה, הוותנה והוסכם בין הצדדים, כדלקמן:**

#### 1. כללי

ההדרות, המבוא לחוזה זה ונספחו מஹוים חלק בלתי נפרד מן החוזה (להלן ביחיד: "החוזה" או "חוזה זה").

2. מהות החוזה

2.1 כוורות החוזה נועדו להקלת ההתקשרות בלבד; הן אינן מהוות חלק מן החוזה ולא ישמשו לצרכי פרשנותו.

#### 2. מהות החוזה

העיריה מוכרת בזה לקונה והקונה רוכש בזה מהעיריה את הזכויות בmgrsh כפי שהן במעמד חתימת חוזה זה וכשהן כפפות למגבילות, להתחייבויות ולשיםושים המוטרים בmgrsh על פי תוכנית בניית עיר החלה על המגרש ו/או על פי כל דין.

#### 3. הצהרות הקונה

הקונה מצהיר בזה, כי:

3.1 הוא בחרן ובודק לשביועות רצונו והוחלט את המגרש את הזכויות בmgrsh ואת מוצבים מבחינה פיזית, משפטית, תכנונית, עובדתית ומכל בבחינה אחרת ומצא אותם מותאים לצרכיו ומטילותיו.

3.2 הוא רוכש את הזכיות בmgrash על סמך בדיקותיו, הערכותיו ותחזיותו בלבד והוא לא הסתמכ לזכות הרכישה על פרטומים, הבתוחות או מציגים כלשהם של העירייה ו/או של מי מטעמה ו/או בשם - מלבד התcheinויות העירייה המצוינות במפורש בחוזה זה.

3.3 אין לו ולא תהינה לו כלפי העירייה כל טענות, תביעות ודרישות בדבר פגס, אי התאמאה או ליקוי בmgrash או ברכויות בmgrash, ואין לו ולא תהינה לו כל טענות, תביעות ודרישות בגין טעות או הטעה והוא מותר בזה באורה בלתי חזר על כל טענות, תביעות ודרישות כאמור.

3.4 ידוע לו והוא מסכים לכך, כי התנאים הכלולים במרקם מהווים חלק בלתי נפרד מהתנאי הצעתו של הקונה לרכישת הזכיות בmgrash, כי העזרות הקונה בטופס הצעתו נמנעו על המציגים עליהם הסתמכה העירייה בהחלה להתקשר עם הקונה בחוזה זה וכן, כי אם יימצא כי העזרות אלה הינן בלתי נכונות או לקויות באופן מהותי, ייחשב הדבר כהפרה יסודית של חוזה זה.

#### תתמורת 4

4.1 תמורה הזכיות בmgrash מתחייב הקונה לשולם לעיריה את המחיר שהוצע על ידו בהצעת המחיר שהגיע לעיריה במסגרת המקרו, בסך 783,770 שקלים חדשים (במלילים: שבע מאות שמונים ושלושה אלף שבע מאות ושבעים ש"ח) - כאשר התמורה תהא צמודה למدد מהمدדי היסודי ועד למועד שהיא ידוע במועד שנקבע לביצועו של כל אחד מן התשלומים הנקובים להלן:

4.1.1 במועד חתימת החוזה, על ידי הקונה ולא יאוחר מトום 10 ימים מקלט הדעתה בעיריה על הזכיה במרקם, ישלם הקונה לעיריה סכום השווה ל- 50% (חמישים אחוזים) מהתמורה.

4.1.2 תוך 50 יום ממועד חתימת החוזה על ידי הקונה ישלם הקונה לעיריה סכום השווה ל- 50% (חמישים אחוזים) הנוראים מהתמורה.

הפרת כל אחת מהתcheinויות כמפורט בסעיף זה תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

4.2 כל התשלומים המפורטים בסעיפים 4.1.1 עד 4.1.2 לעיל, ישולמו בצירוף הפרשי הצמדה כמפורט בסעיף 4.1, רישא, לעיל. התשלומים ישולמו עד השעה 11:00 בבורק של יום התשלומים במשרדי העירייה. כל תשלום יבוצע בשיק בנקאי בלתי סחרי לפקודת עיריית חולון.

הפרת ההcheinויות כמפורט בסעיף זה תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

4.3 העירייה לא תהיה חייבת לקבל מן קונה תשלום כלשהו בגין התמורה לפני הגיע מועד הפרעון המוסכם.

4.4 בכל מקרה שמועדו של תשלום כלשהו על חשבון התמורה נקבע ליום שאינו يوم עסקים, יידחה התשלום ליום העסקים הראשון שאחרי המועד הקבוע לתשלום.

4.5 איהור ביצוע תשלום כלשהו על חשבן התמורה יחייב את הקונה בתשלום ריבית חודשית צמודה בשיעור של 2% על הסכום שבפיgor, מן המועד הקבוע לתשלום ועד למועד סילוקו בפועל, וזאת בנוסף על הפרשי ההצמדה וambilי לגרוע מתרופות אחרות שימדו לעיריה במקרה זה כלפי הקונה, על פי חוזה זה ו/או מכח כל דין.

4.6 בנוסף ישלם הקונה לעיריה 1.5% מסכום התמורה לכיסוי החזאותיה. סכום זה ישולם לעיריה בשני חלקים שווים יחד עם התשלומים המפורטים בסעיפים 4.1.1 ו- 4.1.2 לעיל, כשהוא צמוד למדד בהתאם למפורט בסעיפים 4.1 ו- 4.2 לעיל.

4.7 היה ומסיבה כלשהי לא תאושר ההתקשרות על ידי מועצת העיר ו/או שר הפנים יהיה הקונה זכאי לקבל חזרה את התשלומים ששולמו על ידו עד לאותו מועד כשהם צמודים למדד מהמדד שהיה ידוע במועד תשלוםם ועד למדד שהוא ידוע במועד השבתם בפועל בצוירוף ריבית سنوية צמודה בשיעור 4%.

עם השבת התשלומים, כאמור, לא תהיה>kונה טענות ו/או תביעות, כספיות או אחרות, כלפי העיריה.

#### 5. מסים ותשלומי חובות

5.1 הקונה מתחייב להגיש הצהרה בגין העסקה על פי חוזה זה, ולשלם את מס הרכישה בגין העסקה במועד הקבוע בחוק.

5.2 כל המסים, לרבות מס רכוש, היטל השבה ותשלומי חובות מכל מין וסוג שהוא החלים עד למועד הגשת החזאות במכרז, למעט היטלי פיתוח ומאותו מועד הם יחולו על הקונה וישולמו על ידו.

5.3 הקונה ישא בהיטלי פיתוח ובהוצאות תכנון ומדידות לפי חשבן שיוגש לו על ידי העיריה.

5.4 מס ערך נוסף, אם יחול על העסקה נשוא חוזה זה, יחול על הקונה ויישולם על ידו ובמועד החוקי לתשלומו.

#### 6. התחביבות העירייה

בכפוף לקיום כל התחביבות הקונה כלפי מתחייבת העיריה, כדלקמן:

6.1 בכפוף לאישור ההתקשרות על פי חוזה זה על ידי מועצת העיר ושר הפנים מתחייבת העיריה לחחותם על כל המסמכים הדורשים לרישום והעברת הזכויות בMagnitude על שם הקונה, בלשכת רישום המקרקעין.

הרישום יבוצע על ידי הקונה או בא כוחו אשר יוכל ויגשו לעיריה או לבא כוחה את המסמכים הדורשים לביצוע הרישום, כאמור.

הקונה מאשר כי ידוע לו כי המגרש טרם עבר הליכי פרצלציה וכי הליכי השלמתם עתידיים להמשך עד תקופת ארוכה וכי לא תהיה לו כל תביעות ו/או טענות, כספיות או אחרות, כנגד העיריה בגין כך.

הפרת התחביבות כאמור בסעיף זה תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

הකונה מתחייב להגיש לעיריה לחתימתה את כל המסמכים והאישורים הדרושים לרישום הזכויות בມגרש על שמו בלשכת רישום המקראען, וזאת תוך 90 ימים ממועד שלמת הליכי הפרצלציה ורישום הזכויות בມגרש על שם העירייה בלשכת רישום המקראען.

הפרת התחייבות כמפורט בסעיף זה תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

עד למועד שנקבע בסעיף 6.2 לעיל היא הקונה רשאי להעביר /או למשכן /או לשעבד את זכויותיו והתחייבויותיו על פי חוזה זה, כולל או מעתן, לאחר (להלן: "הנuber") רק בהסכמה מראש ובכתב של העירייה. העירייה לא תסרב ליתן הסכמתה, ללא סיבה סבירה, באם התקיימו כל התנאים המוקדמים שלහן:

(א) הקונה בצע את כל התחייבויותו על פי חוזה זה אשר היה עליו לבצע עד למועד העברת האכויות לנuber.

(ב) הקונה ימציא לעיריה אישורים המאמנים את ביצוע כל התשלומים החלים עליו לפי חוזה זה, הכל כפי שדרש על ידי העירייה.

(ג) הקונה והנuber יחתמו על כל המסמכים כפי שיידרו על ידי העירייה לשם שמירת זכויותיה, בין היתר, יחתמו הקונה והנuber על כתוב העברת זכויות והתחייבויות שנוצרו לפי חוזה זה, בנוסח שיקבע על ידי העירייה.

(ד) הקונה יחתום עליפוי כה נוטרוני בلمתי חזר לפקודת ב"כ הנuber.

(ה) הקונה והנuber יציגו לעיריה אישורים ללשכת רישום המקראען על תשלום מס השבח ומס הרכישה בגין עסקה ביניהם, וכן אישור מס רכוש.

(ו) אם הקונה קיבל הלואה שהובטה בשיעבוד זכויותיו בנכס אישור בכתב של המלווה להעbara.

(ז) אישור בכתב של ב"כ הנuber כי יש בידיו את כל המסמכים והאישורים הדרושים לשם העברת ורישום זכויות על שם הנuber בלשכת רישום המקראען.

## 7. שונות

7.1 הצדדים מתחייבים לחתום על כל החזרות, התעוזות והמסמכים שיידרו לשם קיום התחייבויותם על פי חוזה זה.

7.2 הופר ההסכם על ידי הקונה בהפרה יסודית ישלם הקונה כפיצויי מוסכם ומוערך מראש סכום השווה לחמשה עשר אחוזים (15%) מן התמורה. סכום זה ישא ריבית בשיעור כמפורט בסעיף 4.5 לעיל, מיום החפירה ועד ליום התשלום בפועל.

הצדדים מצהירים, כי הם קבעו סכום זה לאחר שקלטו ומצאו כי סכום זה שקופה את הנזק המינימלי הצפוי לעיריה עקב הפרה יסודית של החוזה על ידי הקונה, והכל מבלי לגרוע מכל סען /או תרופה המוקנים לעיריה על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין.

3. בלי לגרוע מן האמור בסעיף 7.2 לעיל תחאה העירייה רשאית לחייב את הערבות, שהוגשה על ידו במכרז ללא צורך במתן הודעת חילוט מראש, בכל מקרה שהקונה יחוור בו מהצעתו ו/או יפר אותה ו/או יפר את החוזה

7.4. שום דבר מן אמור בחוזה זה לא יגרע מתרומות נספנות שייעמדו לרשות העירייה נגד הקונה עקב הפרת החוזה על פי חזזה זה ו/או על פי כל דין.

7.5. לא יהיה תוקף לכל פרסום, הסכמה, מצג, הבטחה, ערבות או התcheinיבות שנעשה על ידי הצדדים או ביניהם בקשר עם האכויות במגרש, רכישתו או מכירתו, מלבד אם נכללו ונאמרו מפורשות בחוזה זה ובנספחיו, הצדדים מסכימים לכך, כי חזזה זה ממוצה ומגבש את כל המוסכם בין הצדדים.

7.6. כל שינוי מן האמור בחוזה זה יוכל ויתור של צד מהצדדים לחוזה זה על זכות מאכיותו לא יהיו תקפים אלא אם נעשה בכתב, ונחתמו על ידי אותו צד.

7.7. הפרת כל אחת מהתחייבויות הקונה כמפורט בסעיפים 4.1, 4.2, 6.1 ו-6.2 לחוזה זה תהווה הפרה יסודית של חזזה זה.

7.8. לבתי המשפט במחוז תל-אביב-יפו תהיה הסמכות הייחודית והבלתי-לדון בכל עניין הקשור לחוזה זה ו/או הנובע ממנו.

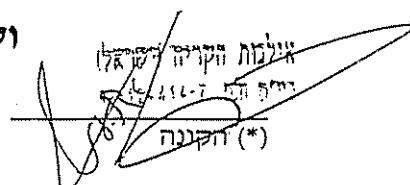
#### שמירת זכויות 8

חזזה זה מחיב את העירייה רק אם וככל שאושר על ידי מיליאת מועצת העיר ועל ידי שר הפנים.

#### כתובות הצדדים והודעות 9

9.1. לצורך החזזה כתובות הצדדים הן כמפורט מבוא לחוזה זה.

9.2. כל הודעה שתישלח מצד אחד לשנתו כתובות כאמור בחוזה זה תיחשב כאילו נתקבלה בעבר 72 שעות ממועד שלוחה בדואר רשום ואם נמסרה ביד, במועד שבו התקבלה בפועל.



(\*) אני הח"מ אלון אלון מאשר בזו  
כי ביום המייעץ בפני ה"ה  
מנהל

שם \_\_\_\_\_ שם \_\_\_\_\_  
ת.ז. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

תפקידו \_\_\_\_\_ בתפקיד: \_\_\_\_\_  
בראיגד: \_\_\_\_\_ טלפונו: \_\_\_\_\_  
טלפון: \_\_\_\_\_

חו"ם 5941 - כ.ג. (7) 24/3/08

ט/ט/ט/ט/ט/ט

## חו"ה

שנערך ונחתם בחולון ביום י לחודש דצמבר בשנת 1996

- בין -

עיריית חולון  
רחוב ויצמן 58, חולון  
(להלן: "העירייה")

מצד אחד:

- לבינו -

אלילות הקရיה (ישראל) בע"מ צ.פ. 51-124414-7  
מרח' סוקולוב 41, חולון  
(להלן: "הקבינה")

מצד שני:

### הגדרות

לצורך חוזה זה יפורשו המונחים המפורטים להלן לפי המשמעות שבעידם:

"המגרש" מגרש פנוי, ללא פיתוח, המצו依 ברחוב  
בחולון, והידוע גם כמגרש 15.02 על פי תב.ע  
ח/1/300/א

"הזכויות במגרש" זכויות העירייה במגרש המהוות 90,028/388360 חלקים  
במושיע

"התמורה" המחיר שמשלם הקונה לעירייה بعد האזויות במגרש,  
כאמור בפרק 4 לחוזה זה.

"יום עסקים" יום שבו מתנהלת פעילות וקיבלה לקוחות בبنאים  
ישראל.

"הmercuz" מכרז פומבי מס' 44/95 שבמסגרתו פורסמה העירייה,  
הזמנת להציג הצעות מחיר, בין היתר, לרכישת  
הזכויות במגרש.

"המדד" מדד המחיר לצרכן (כללי), המתפרס על-ידי הלשכה  
המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי.

המדד האחרון שהיא ידוע במועד האחרון להגשת הצעות  
במקרה "המדד היסודי"

ערבות בנקאיות אוטונומית, בסך השווה לעשרה אחוזים (10%) מסכום התמורה, (כולל המ.ע.מ.) צמודה למדד על בסיס הממדד היסודי, אשר מוחבטו של הקונה היה להגשה לעיריה במעמד הגשת הצעות במגרש, לרבות כל הארכה של ערבות זו כמתחייב מהתאי חוזה זה.

והואיל: והעיריה פנתה במסגרת המקרה לציבור בחזמנה להצעת רכישת הזכויות במגרש;

והואיל: והקונה הצהיר בטופס ההצעה שהגיש, כי הוא הגיע את הצעתו לרכישת הזכויות במגרש לאחר שאסף, קיבל ובדק את כל המידע והנתונים בקשר עם המגרש, ובכלל זה את הרישומים בלשכת רישום המקראין, את תוכניות בנין עיר החלות על המגרש, את הזכויות והאפשרויות לשימוש ולניהול המגרש ואת הנסיבות הכלכליות שבתקשרות בחוזה זה ומיצאים מתאימים לצרכיו ומטרותיו, והוא מוטר בזה על כל טענת טעות ו/או פגם ו/או אי-התאמאה ו/או ברירה על פי כל דין;

והואיל: והעיריה, לאחר בדיקת הצעת הקונה ולאחר שקיבלה את המלצה ועדת המקרים בישיבתה מתריך 29.2.96, החליטה לקבל את הצעתו של הקונה לרכישת הזכויות במגרש ולהתיר את ערכתו ואת חתימתו של חוזה זה;

והואיל: והאמור בחוזה זה יחייב את העיריה רק אם ובמידה וחוזה זה יאשר על ידי מלאית מועצת העיר חולון וכן על ידי שר הפנים;

### **לפייך, הוותה והוסכם בין הצדדים, כדלקמן:**

#### **1. כללי**

1.1 ההדרות, המבוأ לחוזה זה ונשפחו מהווים חלק בלתי נפרד מן החוזה (להלן בלבד: "החוזה" או "חוזה זה")

1.2 כוורות החוזה נועדו להקלת התתמכאות בלבד; הן אינן מהוות חלק מן החוזה ולא ישמשו לצרכי פרשנותו

#### **2. מהות החוזה**

העיריה מוכרת בחוזה לקונה ורוכש בהזעיריה את הזכויות במגרש כפי שהן במעמד חתימת החוזה זה וכשהן כפופה למוגבלות, להתחייבויות ולשימושים המותרים במגרש על פי תוכנית בנין עיר החלה על המגרש ו/או על פי כל דין.

#### **3. הצהרות הקונה**

הקונה מצהיר בחוזה, כי:

3.1 הוא בוחן ובודק לשבעיות רצונו המוחלט את המגרש את הזכויות במגרש ואת מעבבם מבחינה פיזית, משפטית, תכנונית, עובדתית ומכל בחינה אחרת ומצא אותם מתאימים לצרכיו ולמטרותיו.

3.2 הוא רוכש את הזכויות בMagnitude על סמך בדיקותינו, הערבותינו ותחזיותו בלבד והוא לא הסתמך לצורך הריכשה על פרסומים, הבטחות או מצגיהם כלשהם של העירייה /או של מי מטעמה /או בשם - מלבד התחתיויות העירייה המצוינות במפורש בחוזה זה.

3.3 אין לו ולא תהיינה לו כלפי העירייה כל טענות, תביעות ודרישות בדבר פגס, אי התאמה או ליקוי בMagnitude או בזכיותו בMagnitude, ואין לו ולא תהיינה לו כל טענות, תביעות ודרישות בגין טעות או הטעה והוא מוטרד בזוה באורך בלתי חזר על כל טענות, תביעות ודרישות כאמור.

3.4 ידוע לו והוא מסכים לכך, כי התנאים הכלולים בMagnitude חלק בלתי נפרד מהתנאי הנוכחי להקונה לרכישת הזכויות בMagnitude, כי הצהרות הקיימת בטופס החתום נמנעו על המציגים עליהם השתמכתה העירייה בהחליטה לשתף פעולה עם הקונה בחוזה זה וכן, כי אם יימצא כי הצהרות אלה הינן בלתי נכונות או לקויות באופן מהותי, ייחשב הדבר כהפרה יסודית של חוזה זה.

#### הتمורה

4

4.1 תמורה הזכויות בMagnitude הקונה לשלם לעירייה את המחיר שהוצע על ידו בהצעת המחיר שהגיע לעירייה במסגרת המכרז, בסך 1,655,500 שקלים חדשים (במילון: מיליון ש' מאות חמישים וחמשה אלף וחמש מאות ש'ח) - כאשר התמורה תהא צמודה למדד מהמדד היסודי ועד למדוד שהוא ידוע במועד שנקבע לביצועו של כל אחד מן התשלומים הנקבעים להלן:

4.1.1 במועד חתימת החוזה, על ידי הקונה ולא יותר מעת 10 ימים מקבלת הוודעת העירייה על הזכיה בMagnitude, ישלם הקונה לעירייה סכום השווה ל- 50% (חמישים אחוזים) מההתמורה.

4.1.2 תוך 50 ימים ממועד חתימת החוזה על ידי הקונה ישלם הקונה לעירייה סכום השווה ל- 50% (חמישים אחוזים) הנוגרים מההתמורה.

הפרת כל אחת מהתחייבויות כאמור בסעיף זה תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

4.2 כל התשלומים המפורטים בסעיפים 4.1.1 עד 4.1.4 לעיל, ישולם בצירוף הפרשי הצמדה כמפורט בסעיף 4.1, רישא, לעיל. התשלומים ישולם עד השעה 11:00 בבוקר של יום התשלום במשרדי העירייה כל תשלום יבוצע בשיק בנקאי בלתי סחריר לפוקודת עיריית חולון.

הפרת ההתחייבויות כאמור בסעיף זה תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

4.3 העירייה לא תהיה חייבת לקבל מן קונה תשלום כלשהו בגין בגין התמורה לפני הגיע מועד הפרעון המוסכם.

4.4 בכל מקרה שמועדו של תשלום כלשהו על חשבון התמורה נקבע ליום שאינו يوم עסקים, יזחחה התשלום ליום העסקים הראשון שאחרי המועד הקבוע לתשלום.

- 5.1 איחור בבייעוץ תשלום כלשהו על חשבן התמורה יחייב את הקונה בתשלום ריבית חודשית צמודה בשיעור של 2% על הסכום שבפיגורו, מן המועד הקבוע לתשלום ועד למועד סילוקו בפועל, וזאת בנוסף על הפרשי הצמדה ומבעלי לגרוע מתרומות אחרות שייעמדו לעיריה במקרה כזה כלפי הקונה, על פי חוזה זה /או מכח כל דין
- 5.2 בנוסף ישם הקונה לעיריה 1.5% מסכם התמורה לכיסוי הוצאותיה סכום זה ישולם לעיריה בשני חלקים שווים יחד עם התשלומים המפורטים בסעיפים 4.1.1 ו- 4.1.2 לעיל, כשהוא צמוד לפחות בהתאם למפורט בסעיפים 4.1 ו- 4.2 לעיל
- 5.3 היה ומסיבה כלשהי לא תאשר ההתקשרות על ידי מועצת העיר /או שר הפנים היא הקונה זכאי לקבל חזרה את התשלומים ששולמו על ידו עד לאותו מועד כשהם צמודים לפחות מהມัด שהיא ידוע במועד תשלום ועד לממד שהוא ידוע במועד השבתם בפועל בצוות ריבית שנתית צמודה בשיעור 4%.
- 5.4 עם השבת התשלומים, כאמור, לא תהיה לקונה טענות /או תביעות, כספיות או אחרות, כלפי העירייה

#### 5. מסים ותשלומי חובה

- 5.1 הקונה מתחייב להגיש הצהרה בגין העסקה על פי חוזה זה, ולשלם את מס הרכישה בגין העסקה במועד הקבוע בחוק
- 5.2 כל המסים, לרבות מס רכוש, הייטל השבחה ותשלומי חובה מכל מיין וסוג שהוא החלים עד למועד הגשת החזויות במכרז, למעט הייטלי פיתוח והוצאות תכנון ומידות, יהולו על העירייה וישולם על ידי העירייה - ומאותו מועד הם יהולו על הקונה וישולם על ידו
- 5.3 הקונה ישא בהיטלי פיתוח והוצאות תכנון ומידות לפי חשבן שיווגש לו על ידי העירייה.
- 5.4 מס ערך מוסף, אם יהול על העסקה נשוא חוזה זה, יהול על הקונה ויישלם על ידו ובמועד החוקי לתשלומו.

#### 6. התחביבות העירייה

בכפוף לקיום כל התחביבות הקונה כלפי מתחייבת העירייה; כדלקמן:

- 6.1 בכפוף לאישור ההתקשרות על פי חוזה זה על ידי מועצת העיר ושר הפנים מתחייבת העירייה לחזור על כל המסמכים הדורשים לרישום והעברת האכויות במגרש על שם הקונה, בלשכת רישום המקרקעין.
- הרשום יבוצע על ידי הקונה או בא כוחו אשר יוכל וגישו לעיריה או לבא כוחה את המסמכים הדורשים לביצוע הרישום, כאמור.
- הקונה מאשר כי ידוע לו כי המגרש טרם עבר הליך פרצלציה וכי הליכי השלמתם עתידיים להמשך עוד תקופה ארוכה וכי לא תהיה לו כל תביעות /או טענות, כספיות או אחרות, כנגד העירייה בגין כך.

הפרת התחביבות כאמור בסעיף זה תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

2.6 הקונה מתחייב להגיש לעירייה לחתימתה את כל המסמכים והאישורים הדרושים לרישום הזכויות ב Maggie על שמו בלשכת רישום המקרקעין, וזאת תוך 90 ימים ממועד השלמת הליכי הפרטציה ורישום הזכויות ב Maggie על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין.

הפרת התcheinיות כמפורט בסעיף זה תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

6.3 עד למועד שנקבע בסעיף 6.2 לעיל יהיה הקונה רשאי להעביר ו/או למשן או ו/או לשעבד את זכויותיו והתcheinיותו על פי חוזה זה, כולל או מעתן, לאחר (להלן: "הנuber") רק בהסכם מראש ובכתב של העירייה העירייה לא תسرב ליתן הסכמתה, ללא סיבה סבירה, באם התקיימו כל התנאים המוקדמים להלן:

(א) הקונה בצע את כל התcheinיותו על פי חוזה זה אשר היה עליו לבצע עד למועד העברת הזכויות לנuber.

(ב) הקונה ימציא לעירייה אישורים המ证实ים את ביצוע כל התשלומים החלים עליו לפי חוזה זה, הכל כפי שידרש על ידי העירייה.

(ג) הקונה והנuber יחתמו על כל המסמכים כפי שיידשו על ידי העירייה לשם שמירת זכויותיה, בין היתר, יחתמו הקונה והנuber על כתוב העברת הזכויות והתcheinיות שנוצרו לפי חוזה זה, בנוסח שיקבע על ידי העירייה.

(ד) הקונה יחתום על יפי כח נוטרוני בלתי חזר לפקודת ב"כ הנuber

(ה) הקונה והנuber יציגו לעירייה אישורים ללשכת רישום המקרקעין על תשלום מס השבח ומס הרכישה בגין העסקה ביניהם, וכן אישור מס רכוש.

(ו) אם הקונה קיבל הלוואה שהובטחה בשיעבוד זכויותיו בנכס אישור בכתב של המלווה להעברה

(ז) אישור בכתב של ב"כ הנuber כי יש בידו את כל המסמכים והאישורים הדרושים לשם העברת ורישום הזכויות על שם הנuber בלשכת רישום המקרקעין

## 7. שוניות

7.1 העדים מתחייבים לחותם על כל הנסיבות, התעדות והמסמכים שיידשו לשם קיום התcheinיותם על פי חוזה זה

7.2 הופר ההסכם על ידי הקונה בהפרה יסודית ישם הקונה כפיצוי מוסכם ומוערך מראש סכום השווה לחמשה עשר אחוזים (15%) מן התמורה. סכום זה ישא ריבית בשיעור כמפורט בסעיף 5.4 לעיל, מיום ההפרה ועד ליום התשלום בפועל.

הצדדים מצהירים, כי הם קבעו סכום זה לאחר שקלטו ומצאו כי סכום זה ישקף את הנזק המינימלי הצפוי לעירייה עקב הפרה יסודית של החוזה על ידי הקונה, והכל מבלי לגרוע מכל סען ו/או תרופה המוקנים לעירייה על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין.

- 6 -

- |     |   |
|-----|---|
| 7.3 | בלי לגרוע מן האמור בסעיף 7.2 לעיל תחא העיריה רשאית לחייב את<br>הערבות, שהוגשה על ידו במכרז ללא צורך במתן הודעה חילוט מראש,<br>בכל מקרה שהקונה יחוור בו מהצעתו ו/או יפר אותה ו/או יפר את<br>החוזה.   |
| 7.4 | שום דבר מן אמור בחוזה זה לא יגרע מתרומות נספנות שייעמדו לרשות<br>העיריה נגד הקונה עקב הפרת החוזה על פי חוזה זה ו/או על פי כל<br>דין.  |
| 7.5 | לא יהיה תוקף לכל פרטום, הסכמה, מצג, הבטחה, ערבות או התcheinבות<br>שנעו על ידי הצדדים או ביניהם בקשר עם הזכיות בגורם, רכישתו או<br>מכירתו, זולת אם נכללו ונארנו מפורשות בחוזה זה ובנספחיםיו, הצדדים<br>מסכימים לכך, כי חוזה זה ממצה ומגבש את כל המוסכם בין הצדדים. |
| 7.6 | כל שינוי מן האמור בחוזה זה וכל יותר של צד מהצדדים לחוזה זה על<br>זכות מזוכיותו לא יהיו תקפים אלא אם נעשו בכתב, ונחתמו על ידי<br>אותו צד.  |
| 7.7 | הפרת כל אחת מהתחייבויות הקונה כמפורט בסעיפים 4.1, 4.2, 4.1<br>ו- 6.2 לחוזה זה תהווה הפרה יסודית של חוזה זה  |
| 7.8 | לbatis המשפט במחוז תל-אביב-יפו תהיה הסמכות הייחודית והבלתי-ניתנת<br>לדון בכל עניין הקשור לחוזה זה ו/או הנובע ממנו.  |

שמירת זכויות

חוואה זו מחייב את העירייה רק אם וככל שהוא על ידי מליאת מועצת העיר  
ולל ידי שר הפנים.

כטובות הצדדים (והודעות

- לצורך החזואה כתובות הצדדים הן כמפורט במטה לחוזה זה

כל הודעה שתישלח מצד אחד למשנהו בכתב כאמור בחוזה זה תיחשב  
כאילו נתקבלה בעבר 72 שעות ממועד משלוחה בדואר רשמי ואם נמסרה  
ביד, במוועדר שבו התקבלה בפועל.



ויליאם גולדמן

## חו"ה

שנערך ונחתם בחולון ביום 27 לחודש דצמבר בשנת 1996

- בין -

עיריית חולון  
רחוב ויצמן 58, חולון  
(להלן: "העירייה")

מצד אחד:

- לבין -

בנימין בנני ת.ז. 5-34573140  
מרח' מודיעין 3, חולון  
(להלן: "הකונה")

מצד שני:

### הגדירות

לצורך חזה זה יפורשו המונחים המפורטים להלן לפי המשמעות שבצדדים:

מגרש פנוי, ללא פיתוח, הידוע כמגרש 02 139 על פי  
ת.ב.ע ח/300/א.א. "המגרש"

זכויות העירייה במגרש מהוות 62012/730957 חלקים  
במושיע " הזכויות במגרש"

המחיר שמשלם הקונה לעירייה بعد הזכויות במגרש,  
כאמור בפרק 4 לחזה זה. "התמורה"

יום שבו מתנהלת פעילות וביקורת לVOKEות בبنאים  
ישראל "יום עסקים"

מדד המחיירים לצרכן (כללי), המתפרסם על-ידי הלשכה  
המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי. "מדד"

מדד חדש 11/95 שפורסם ב- 15.12.95. "מדד יסודי"

והעירייה פנתה במסגרת מכרז פומבי 44/95 לציבור בהזמנה להצעת הצעות  
לרכישת הזכיות בmgrash;

וועדת המכרזים החליטה לבטל את המכרז ולהמליץ בפני מועצת העיר  
להתקשר למכירת המגרש ללא פרסום מכרז;

ומועצת העיר קיבלה את המלצה ועדת המכרזים בישיבתה מtarיך  
19/3/96, החלטה על ביטול המכרז, ועל התקשרות בחוזה ללא פרסום  
מכרז.

ואנו בוחזה זה יחייב את העירייה רק אם ובמידה וזו יאשר על  
ידי מלאת מועצת העיר חולון וכן על ידי שר הפנים;

### **לפיכך, הוצהר, הזונה והוסכם בין הצדדים, כדלקמן:**

#### 1. כללי

1.1 ההגדירות, המבוא לחוזה זה ונספחו מהווים חלק בלתי נפרד מן החוזה  
(להלן בלבד: "ה חוזה" או "חוזה זה").

1.2 כוורות החוזה נועדו להקלת ההתקשרות בלבד; הן אינן מהוות חלק מן  
החוזה ולא ימשכו לצרכי פרשנותו.

#### 2. מהות החוזה

העירייה מוכרת בזה לקונה והקונה רוכש בזה מהעירייה את הזכיות בmgrash כדי  
שהן במעמד חתימת חוזה זה וכשהן כפפות למגבלות, להתחייבויות ולשימושים  
המורטירים בmgrash על פי תוכנית בין עיר החהלה על המגרש ו/או על פי כל  
דין.

#### 3. הצהרות הקונה

הקונה מצהיר בזה, כי:

3.1 הוא בוחן ובודק לשבעיות רצונו המוחלט את המגרש את הזכיות בmgrash  
ואת מצבם מבחינה פיזית, משפטית, תכנונית, עובדתית ומכל בוחינה  
אחרת ומצא אותם מתאימים לצרכיו ולמטרותיו.

3.2 הוא רוכש את הזכיות בmgrash על סמך בדיקותיו, הערכותיו ותחזיותיו  
 בלבד והוא לא הסתמכך לצורך הרכישה על פרסומים, הבטחות או מציגים  
 כלשהם של העירייה ו/או של מי מטעמה ו/או בשמה - מלבד התחייבויות  
 העירייה המצוינות במפורש בחוזה זה.

3.3 אין לו ולא תהינה לו כלפי העירייה כל טענות, תביעות דרישות בדבר  
 פגס, אי התאמה או ליקוי בmgrash או בזכיות בmgrash, ואין לו ולא  
 תהינה לו כל טענות, תביעות דרישות בגין טעות או הטעה והוא  
 מותר בזה באורח בלתי חוזר על כל טענות, תביעות דרישות כאמור.

3.4 יודע לו והוא מסכים לכך, כי התנאים הכלולים בכרז מהווים חלק  
 בלתי נפרד מהתנאי הצעתו של הקונה לרכישת הזכיות בmgrash, כי הצהרות  
 הקונה בטופס הצעתו נמנעו על המציגים עליהם השתמכה העירייה בהחלטה  
 להתקשר עם הקונה בחוזה זה וכן, כי אם יימצא כי הצהרות אלה הינן

בלתי נכוונות או לקויות באופן מהותי, ייחסב הדבר כחפורה יסודית של חזה זה.

הטבות

- |   |  |
|---|--|
| <p>תמורה הזכויות ב{}{         <span style="font-size: small;">במגרש מתחייב הקונה לשם לעיריה את השך של 1,077,000 שקליםNEWS (מלון ושבועיים ושבעה אלף ש"ח) - כאשר התמורה תהא צמודה לממד מהמדד היסודי ועד לממד שהיא ידוע במועד שנקבע לביצועו של כל אחד מן התשלומים הנקובים להלן:</span> </p>          | <span style="font-size: small;">4.1.1</span> |
| <p>4.1.1. בمعد חתימת החוזה, ישלם הקונה לעיריה סכום השווה ל- 50% (חמשים אחוזים) מהתמורה.</p>   | <span style="font-size: small;">4.1.2</span> |
| <p>4.1.2. תוך 50 ימים ממועד חתימת החוזה ישלם הקונה לעיריה סכום השווה ל-% 50 (חמשים אחוזים) הנוראים מהתמורה.</p>   | <span style="font-size: small;">4.1.3</span> |
| <p>4.1.3. הפרט כל אחת מההתחייבויות כמפורט בסעיף זה תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.</p>  | <span style="font-size: small;">4.2</span>   |
| <p>4.2. כל התשלומים המפורטים בסעיפים 4.1.1 עד 4.1.2 לעיל, ישולם בצירוף הפרשי הצמדה כמפורט בסעיף 4.1, רישא, לעיל. התשלומים ישולם עד השעה 11:00 בובוקר של יום התשלום במשרדי העירייה. כל תשלום יבוצע בשיק בנקאי בלתי סביר לפוקודת עיריית חולון.</p>  | <span style="font-size: small;">4.3</span>   |
| <p>4.3. הפרט ההתחייבויות כמפורט בסעיף זה תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.</p>  | <span style="font-size: small;">4.4</span>   |
| <p>4.4. העירייה לא תהיה חייבת לקבל מן קונה תשלום כלשהו בגין התמורה לפני הגיע מועד חפראון המוסכם.</p>  | <span style="font-size: small;">4.5</span>   |
| <p>4.5. בכל מקרה שמוудן של תשלום כלשהו על חשבון התמורה נקבע ליום שאינו יום עסקים, יידחה התשלום ליום העסקים הראשון מהמועד הקבוע לתשלום.</p>  | <span style="font-size: small;">4.6</span>   |
| <p>4.6.இஒரு ביצוע תשלום כלשהו על חשבון התמורה יחייב את הקונה בתשלום ריבית חודשית צמודה בשיעור של 2% על הסכום שבפייגר, מן המועד הקבוע לתשלום ועד למועד סילוקו בפועל, וזאת בנוסף על הפרשי הצמדה וambil Lagerou מתרופות אחרות שיעמדו לעיריה במקרה כזה כלפי הקונה, על פי חוזה זה ו/או מכח כל דין.</p> | <span style="font-size: small;">4.7</span>   |
| <p>4.7. בסופו ישלם הקונה לעיריה 1.5% מסכום התמורה (כולל המע"מ) לכיסוי הוצאותה.</p>  | <span style="font-size: small;">4.8</span>   |
| <p>4.8. סכום זה ישולם לעיריה בשני חלקים שווים יחד עם התשלומים המפורטים בסעיפים 4.1.1 ו- 4.1.2 לעיל, כשהוא צמוד לממד בהתאם למפורט בסעיפים 4.1 ו- 4.2 לעיל.</p>   | <span style="font-size: small;">4.9</span>   |
| <p>4.9. היה ומסיבה כלשהי לא תאפשר התקשרות על ידי מועצת העיר ו/או שר הפנים יהיה הקונה זכאי לקבל חזרה את התשלומים ישולם על ידי עד אותו מועד כמספרים צמודים לממד מהמדד שהיא ידוע במועד תשלוםם ועד לממד שהוא דוע במועד השבתם בפועל בצירוף ריבית שנתית צמודה בשיעור 4%.</p>                            | <span style="font-size: small;">4.10</span>  |
| <p>4.10. עם השבת התשלומים, כאמור, לא תהיה לקונה טענות ו/או תביעות, כספיות או אחרות, כלפי העירייה.</p>   | <span style="font-size: small;">4.11</span>  |

מסים ותשומות חובה

5.

- 5.1 הקונה מתחייב להגיש הצהרה בגין העסקה על פי חוזה זה, ולשלם את מס הרכישה בגין העסקה במועד הקבוע בחוק.
- 5.2 כל המסים, לרבות מס רכוש, היטל השבחה ותשומי החובה מכל מין וסוג שהוא החלים עד למועד הגשת החזויות במכרז, למעט היטלי פיתוח ותוצאות תכנון ומדידות, יחולו על העירייה וישולמו על ידי העירייה - ומאותו מועד הם יחולו על הקונה וישולמו על ידו.
- 5.3 הקונה ישא בהיטלי פיתוח ותוצאות תכנון ומדידות לפי חשבון שיגש לו על ידי העירייה.
- 5.4 מס ערך מוסף, אם יחול על העסקה נשוא חוזה זה, יחול על הקונה וישולם על ידו ובמועד החוקי לתשלומו.

התחיבויות העירייה

6.

בכפוף לקיום כל התחיבויות הקונה כלפי מתחייבת העירייה, כדלקמן:

- 6.1 בכפוף לאישור ההתקשרות על פי חוזה זה על ידי מועצת העיר ושר הפנים מתחייבת העירייה לחתום על כל המסמכים הדורשים לישום והעברת הזכויות בມגרש על שם הקונה, בלשכת רישום המקראין. הרישום יבוצע על ידי הקונה או בא כוחו אשר יכינו ויגשו לעירייה או לבא כוחה את המסמכים הדורשים לביצוע הרישום, כאמור. הקונה מאשר כי ידוע לו כי המגרש טרם עבר הלכית פרצלאציה וכי הלכית שלמתם עתידיים להמשך עוד תקופה ארוכה וכי לא תהיה לו כל תביעות ואו טענות, כספיות או אחרות, כנגד העירייה בגין כך.

הפרת התחיבות כאמור בסעיף זה תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

- 6.2 הקונה מתחייב להגיש לעירייה לחתימתה את כל המסמכים והאישורים הדורשים לרישום הזכויות בມגרש על שמו בלשכת רישום המקראין, וזאת תוך 90 ימים ממועד השלמת הלכית הפרצלאציה ורישום הזכויות בມגרש על שם העירייה בלשכת רישום המקראין.

הפרת התחיבות כאמור בסעיף זה תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

- 6.3 עד למועד שנקבע בסעיף 6.2 לעיל יהא הקונה רשאי להעביר ו/או למ闪电 ו/או לשעבד את זכויותיו והתחיבויותיו על פי חוזה זה, כולם או מڪצתן, לאחר (להלן: "הנuber") רק בהסכם מרأس ובכתב של העירייה. העירייה לא תסרב ליתן הסכמתה, ללא סיבה סבירה, באס התקיימו כל התנאים המוקדמים שלhalb:

(א) הקונה בצע את כל התחיבויותיו על פי חוזה זה אשר היה עליו לבצע עד למועד העברת הזכויות לנuber.

(ב) הקונה ימציא לעירייה אישורים המאמתים את ביצוע כל התשלומים החלים עליו לפי חוזה זה, הכל כפי שידרש על ידי העירייה.

(ג) הקונה והנuber יחתמו על כל המסמכים כפי שיידרשו על ידי העירייה לשם שמירות זכויותיה, בין היתר, יחתמו הקונה והנuber על כתוב העברת האכויות והתחיבויות שנוצרו לפי חוזה זה, בנוסח שיקבע על ידי העירייה.

(ד) הקונה יחתום על יפו כה נוטרוני בלתי חוזר לפקודת ב"כ הנעbara

(ה) הקונה והנעבר יציגו לעיריה אישורים לשכת רישום המקרקעין על תשלום מס השבח ומס הרכישה בגין העסקה ביניהם, וכן אישור מס רכוש

(ו) אם הקונה קיבל הלואה שהובטחה בשיעבוד זכויותיו בנכס אישור בכתב של המלווה להעברה.

(ז) אישור בכתב של ב"כ הנעבר כי יש בידו את כל המסמכים והאישורים הדורשים לשם העברת ורישום הזכות על שם הנעבר בלבד רישום המקרקעין

7. שונות

1.7 הצדדים מתחייבים לחתום על כל החזרות, התעדות והמסמכים שיידרשו לשם קיום התחביבותיהם על פי חוזה זה.

7.2 הופר ההסכם על ידי הקונה בהפרה יסודית ישם הקונה כפיזי מוסכם ומוערך מראש סכום השווה לחמשה עשר אחוזים (15%) מן התמורה. סכום זה ישא ריבית בשיעור ממפורט בסעיף 4.5 לעיל, מיום ההפרה ועד ליום התשלומים בפועל.

הצדדים מצהירים, כי הם קבעו סכום זה לאחר ששלחו ומצאו כי סכום זה שקופה את התקן המינימלי הצפוי לעיריה עקב הפרה יסודית של החוזה על ידי הקונה, והכל מבלי לגרוע מכל סעיף ואו תרופה המוקנים לעיריה על פי חוזה זה ואו על פי כל דין.

7.3 בלי לגרוע מן האמור בסעיף 7.2 לעיל תהא העירייה רשאית לחתול את הערבות, שהוגשה על ידו במכרז ללא צורך במתן הודעה חילוט מראש, בכל מקרה שהקונה יחוור בו מהצעתו ואו יפר אותה ואו יפר את החוזה.

7.4 שום דבר מן אמור בהזזה זו לא יגרע מתרומות נוספות שייעמדו לרשות העירייה כנגד הקונה עקב הפרת החוזה על פי חוזה זה ואו על פי כל דין.

7.5 לא יהיה תוקף לכל פרט, הסכמה, מצג, הבטחה, ערבות או התחביבות שנעשו על ידי הצדדים או ביניהם בקשר עם הזכויות במגרש, רכישתו או מכירתו, זולת אם נכללו ונאמרו מפורשות בחוזה זה ובנספחיו, הצדדים מסכימים לכך, כי חוזה זה ממצה ומגבש את כל המוסכם בין הצדדים.

7.6 כל שינוי מן האמור בחוזה זה וכל יתרור של צד מהצדדים לחוזה זה על זכות מאכזרותיו לא יהיה תקף אלא אם נעשה בכתב, ונחתמו על ידי אותו צד.

7.7 הפרת כל אחת מהתחביבות הקונה ממפורט בסעיפים 4.1, 4.2 ו-6.2 לחוזה זה תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

7.8 לבתי המשפט במחוז תל-אביב-יפו תהיה הסמכות הייחדית והבלתי לדון בכל עניין הקשור לחוזה זה ואו הנובע ממנו.

שמירת זכויות

.8

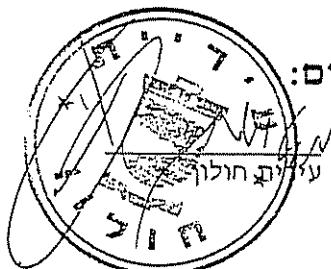
חוזה זה מחייב את העירייה רק אם וככל שאושר על ידי מליאת מועצת העיר  
ועל ידי שיר הפנים.

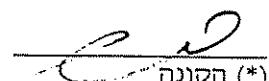
כתובות הצדדים והודעות

.9

9.1 לצורך החואה כתובות הצדדים הן כמפורט במובא לחוזה זה.

9.2 כל הودעה שתישלח מצד אחד למשנהו כתובות כאמור בחוזה זה תיתשב  
כאילו נתקבלה מעבור 72 שעות ממועד שלוחה בדואר רשמי ואם נמסרה  
ביד, במועד שבו התקבלה בפועל.

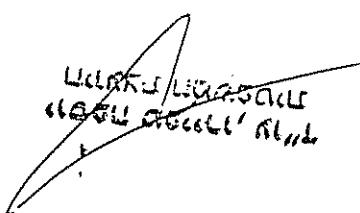


(\*) הקונה

(\*) אני הח"מ 3.3.96 עוזד מאשר באזה  
כי ביום 9.5.96 חופיע בפני ה"ה

שם \_\_\_\_\_ שם \_\_\_\_\_  
ת.ז. 5-5621410 ת.ז. \_\_\_\_\_  
8.5.96 תפקידי \_\_\_\_\_  
בתאגיד: \_\_\_\_\_  
טלפון: \_\_\_\_\_

חויזים 5957 כ.נ. (ס)



## לוח תפוצה

### מס' פרוטוקולים

1	משרד הפנים - הממונה על מחוז ת"א	.1
1	משרד מבקר המדינה	.2
1	מנכ"ל העירייה	.3
1	עווזר ראש העיר	.4
2	מצכירות טכניות	.5
1	יועצת משפטית - עיריית חולון	.6
1	מבקר עיריית חולון	.7
16	סמכילים ומנהלי אגפים	.8
2	ארכיוון ומוזיאון חולון	.9
26		סה"כ

לשכת ראש העיר

פרוטוקול ישיבת מועצת העיר חולון

רחוב ויצמן 58, ת.ד. 1 חולון, מיקוד 58373

טל' 03-5041258 פקס' 03-5027300