



17 ינואר 2011
י"ב שבט תשע"א
אסמכתא: 2011-0006-44

לכבוד
חברי מועצת העיר

ה.נ.ח.

הנדון: מכרז פומבי מס. 22/10
מכירת קרקע בגוש 9088 חלקה 41

בהתאם לחזרות סעיף 7(ג) לחוק הרשויות המקומיות (יינוץ משפטי), ותשל"ז – 1975, הריני מתכבד ליתן תזת דעתי בעניין שבנדון כדלקמן:

- בהתאם לחזרות סעיף 197 לפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן: "הפקודה"), פרסמת עיריית כפר-סבא מכרז פומבי מס' 22/10 למכירת חזכויות במגרש בשטח של 617 מ' ברח' חומיר 12, תידוע בחלקה 41 בגוש 9088, המיועד לבניה של 7 יחידות דיור, בהתאם לזכויות בניין העיר החלות על המגרש (להלן: "המקרקעין" ו/או "המכרז" בחתאמח).
- במסגרת המכרז התקבלו 3 הצעות, לכן צורפה ערבות בנקאית כנדרש.
- להלן פירוט ההצעות שחתקבלו:

שם המציע	סכום ההצעה (לא כולל מע"מ)
עמירון חבי לבניין וחשקעות בע"מ	₪ 4,885,885
חובלות מוסך מסילתי עמר ובני	₪ 4,507,000
דוד פניא, שושן שרון, נועה שפיר, אסף מירון אהוד חפי, מוריה חופי יחודה, דניאל אבידן, סימח אבידן, גילח מאלח צרפתי, רות רוזמן באור, יוחאי רוזמן באור, ליאת דביר, נדב פינש	₪ 5,008,888
אומדן	₪ 4,528,000

כפר סבא



החלטת מועצה

טלפון: 09-7649356, פקס: 09-7649191

ויצמן 137, כפר סבא 44100 ת.ד. 25



- 2 -

4. ועדת המכרזים העירונית המליצה להכריז על התצעה שהוגשה על ידי קבוצת רכישת המונה 13 אנשים פרטיים (להלן: "קבוצת הרכישות"), כתצעה הזוכה במכרז, הואיל וזו היתה התצעה הגבוהת ביותר.
מנכ"ל העירייה אישר את המלצת ועדת המכרזים.
5. בין הנדחים נחתם הסכם מיום 23/12/10, אשר העתקו מצ"ב.
6. הואיל ועסקינן בהסכם למכירת מקרקעין עירוניים, העולה בגדר "עשייה במקרקעין", כמשמעו בסעיף 188 לפקודה, יש צורך בקבלת אישור מועצת העיר, ברוח חברית, וכן באישור שר הפנים.
7. לסיכום:
לאור כל הממורט לעיל, אין מניעה משפטית לאשר את ההסכם.
לאחר קבלת אישור מועצת העיר להסכם, יועבר ההסכם לאישור שר הפנים.

בכבוד רב,
אילון מן זקן, עו"ד
היועץ המשפטי לעיריית



האגף הכלכלי

והעירייה פרסמה מכרז למכירת המקרקעין;

והואיל

והקונה הגיש לעירייה הצעה לרכישת המקרקעין;

והנאם

וועדת המכרזים של העירייה המליצה לקבל את הצעת הקונה ומנכ"ל העיריה, אשר סמכויות ראש העיר הואצלו אליו, אישר את המלצת וועדת מכרזים האמורה;

והואיל

וברצון הצדדים לקבוע את יחסיהם ההדדיים, חובותיהם וזכויותיהם בכל הנוגע לעסקת המכר על פי תוצאה זו;

והוא ציל

אי לכך הותגה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

N1210

1. המבוא לחוזה זה מהווה חלק אחד ובלתי נפרד הימנו.

הצהרות העירייה

2. העירייה מצהירה בזאת כי:

א. הנה בעלת הזכויות היחידה והבלעדית במקרקעין.

ב. המקרקעין יועברו כשהם חופשיים מכל שעבוד, עיקול, משכון, משכנתא, חוב וכל זכות של צד ג'.

הצהרות הקונה

3. הקונה מצהיר ומאשר בזאת, כי בדק את מצבם הפיזי, התכנוני והמשפטי של המקרקעין, סביבותיהם, את התוכניות שחלות עליהם ואת אופן רשום הזכויות לגביהם בלשכת רשום המקרקעין, וניתנה לו מלוא האפשרות לערוך את כל הבדיקות הנדרשות על פי שיקול דעתו בכל אופן שימצא לנכון והוא מצא אותם מתאימים למטרותיו, והוא רוכש את המקרקעין במצבם כמות שהוא AS IS במועד חתימת חוזה זה וכי הוא מוותר על כל טענה בדבר מום ו/או אי התאמה כלשהם בקשר למקרקעין ולאופן ומועד רשום הזכויות בלשכת רשום המקרקעין.

למען הסר ספק, מצבם המשפטי של המקרקעין כולל, בין היתר, בדיקת כל המיסים ו/או היטלים ו/או התשלומים החלים על המקרקעין ו/או על הזכויות הנובעות ו/או הצמודות למקרקעין, את התביע, תונוי הבינוי של המקרקעין וכל תוכניות בנין ערים החלים על המקרקעין ועל סביבתם.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם ומוצהר כי אין ולא יהיה כל קשר בין מערכת היחסים שבין העירייה לבין הקונה כצדדים מתקשרים על פי הסכם זה, לבין היותה של העירייה רשות מקומית ו/או וועדה מקומית לתויב והדבר לא יגביל את העירייה הן בתור הצד המוכר על פי הסכם זה והן בתור רשות מקומית ו/או וועדה מקומית לתויב. בכל נסיבות שחן.

המכר

4. בכפף למילוי כל התחייבויות תקונה בחוזה זה, מתחייבת העירייה למסור ולהעביר לקונה את זכויותיה במקרקעין. הקונה מתחייב בזאת לרכוש ולקבל את זכויות העירייה במקרקעין וכן תוא מתחייב למלא אחד כל הוראות חוזה זה ותנאיו.

[illegible]

מיסים

5. הארנונות, המסים, האגרות ותשלומי חובה אחרים מכל מין וסוג הידועים ביום פרסום המכרז והחלים על הבעלים ואו החוכרים ואו המחזיקים במקרקעין (להלן: "תשלומי החובה"), יחולו על העירייה עד לתאריך חתימת החוזה ע"י הקונה, וישולמו על ידה והכל בכפוף לסעיף 7 להלן.
6. התשלומים הנזכרים בסעיף 5 לעיל, אשר יחולו על המקרקעין לאחר מועד חתימת החוזה ע"י הקונה, יחולו על הקונה וישולמו על ידו. כמו כן, הקונה ישא בכל מס אשר איננו קיים ביום פרסום המכרז והחל על המקרקעין ואו על עסקת המכר ואשר יוטל בתקופה שלאחר פרסום המכרז.
- ידוע לקונה כי העירייה ביצעה את כל התשתיות הציבוריות בגבול המקרקעין וכי לא תחול עליו חובת תשלום בגין הקרקע ואולם, הקונה מתחייב לשאת בביצוע עבודות ההתחברות לתשתית העירונית, בתשלום האגרות וההיטלים (סלילה תיעול וביוב) בגין רכיב הבניה בעת הוצאת היתר הבניה וכן לשלם למפעל המים עבור רכיב הקרקע והבניה, והכל על פי שיעורי ההיטלים והאגרות במועד התשלום בפועל.
- מס שבח מקרקעין, אם יחול עקב מכירת המקרקעין על פי חוזה זה, יחול על העירייה וישולם על ידה.
7. מס רכישה, אשר יחול על רכישת המקרקעין מהעירייה, יחול על הקונה וישולם על ידו.
8. תשלום היטל השבחה עקב תוכניות שאושרו וקיבלו תוקף לפני פרסום המכרז, יחול על העירייה על פי כל דין. תשלום היטל השבחה בגין תוכניות שאושרו וקיבלו תוקף לאחר פרסום המכרז יחול על הקונה וישולם על ידו.

חתימה על מסמכים

- א. העירייה תחתום על ההסכם לאחר ובכפוף לאישור מועצת העיר.
- ב. כמו כן העירייה תחתום על יפוי כח בלתי חוזר להבטחת העברת הבעלות במקרקעין ע"ש הקונה, כאמור בסעיף 28 להלן.
- ג. במעמד חתימת הסכם זה יפקיד הקונה בידי עורכי הדין יפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר, המסמך את עורכי הדין ואו העירייה ואו באי כוחה, לחתום בשם הקונה ובמקומו על כל המסמכים הנדרשים בקשר להסכם זה וביצועו, כולל כל פעולה הדרושה בפני שלטונות מיסוי מקרקעין, לרבות מס שבח ואו מס רכישה כולל הגשת הצהרות וחתימה על שטרי מכר וכל מסמך שיידרש במסגרת הסכם זה וביצועו.
- ד. הצדדים מתחייבים הדדית לחתום על כל המסמכים, ההצהרות, השטרות, ושאר המסמכים שיהיו דרושים להעברת המקרקעין משם העירייה לשם הקונה, וכן מתחייבים הצדדים להמציא לעורכי הדין אשר מונו על ידי העירייה, לטפל בהעברת המקרקעין בהתאם לחוזה זה, תוך 5 ימי עבודה מיום דרישתם הראשונה, את כל האישורים שיהיו דרושים כדי להעביר את הבעלות במקרקעין בלשכת רישום המקרקעין ובכל מוסד אחר.



2.2 2.1 2.2 2.2 2.2 2.2 2.2 2.2 2.2 2.2

התמורה

10. בתמורה לרכישת זכויות העירייה במקרקעין, ישלם הקונה לעירייה סך של 5,008,888 ₪ (חמישה מליון שמונת אלפים שמונה מאות שמונים ושמונה שקלים חדשים), בצרוף הפרשי הצמדה למדד המחירים ולא יפחת ממדד הבסיס שהנו המדד הידוע לחודש אוקטובר 2010 (בחוזה זה "מדד המחירים" משמעו מדד המחירים לצרכן, כפי שמתפרסם על ידי הלשכה המרכזית או שיתפרסם על ידי מוסד או גוף ממשלתי או רשמי אחר, שיבוא במקום הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה).
11. לסכום הנ"ל יצורף מע"מ כחוק במידה ויחול על העסקה (הסכום במלואו, כולל מע"מ, להלן: "התמורה").
12. כל התשלומים יבוצעו בש"ח, ויוצמדו למדד המחירים כאמור בסעיף 10 לעיל.
13. כל התשלומים יבוצעו במשרד גזבר העירייה, עד לשעה 11:00 ובימי מסחר הבנקים, לא כולל יום ו'. תשלום שיבוצע לאחר השעה 11:00 בבוקר יחושב כאילו בוצע ביום למחרת.
14. כל התשלומים ייעשו בהמחאות בנקאיות.

התשלום

15. התמורה תשולם על ידי הקונה במשרדי גזבר העירייה באופן ובמועדים המפורטים כדלקמן:
 - א. 15% מהתמורה ישולמו ביום חתימת החוזה ע"י הקונה אך לא יאחר מ- 10 ימי עבודה מיום משלוח ההודעה לקונה בדבר זכייתו במכרז, לפי המוקדם.
 - ב. 15% מהתמורה ישולמו תוך חודשיים ממועד חתימת ההסכם על ידי הקונה והיינו עד ליום 23.2.2011, ובמידה ולא יתקבל אישור מועצה עד למועד התשלום לפי סעיף זה, יידחה מועד התשלום – ל-7 ימים לאחר אישור המועצה.
 - ג. 30% נוספים מהתמורה ישולמו תוך ארבעה חודשים מיום חתימת ההסכם ע"י הקונה והיינו עד ליום 26.4.2011 ובלבד שניתן אישור המועצה להסכם. במידה ולא יתקבל אישור מועצה עד למועד התשלום לפי סעיף זה, יידחה מועד התשלום – ל-7 ימים לאחר אישור המועצה.
 - ד. 40% מהתמורה תשולם בתוך 30 ימים מקבלת אישור שר הפנים.
 - ה. מבוטל.
- ו. לא תותר תשלום התמורה נגד הצגת משכנתא על המקרקעין או ערבות בנקאית על התשלום הראשון והשני.
- ז. החזקה תימסר רק לאחר תשלום מלוא התמורה ובכפוף לסעיף 30 להסכם.

משכנתא

16. מובהר, כי במידה והקונה יבקש לממן את התמורה או תלק ממנה, באמצעות הלואה ממוסד בנקאי, לא ניתן יהא לרשום הערת אזהרה לטובת המוסד הבנקאי או משכנתא בטרם נתקבל אישור שר הפנים.



2.6. 2.7. 2.8. 2.9. 3.0.
 סגן מנהל מנהל מנהל מנהל מנהל
 2.1 2.2 2.3 2.4 2.5

17. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, בנסיבות אלה יהיה רשאי הקונה להמציא לעירייה ערבות בנקאית אוטונומית לטובת העירייה על סכום החלואה מאת המוסד הבנקאי, בטוסח המצ"ב בנספח ג' לחוזה זה. המצאת הערבות בתנאים המפורטים לעיל תהווה תשלום לעירייה על חשבון התמורה. העירייה תהיה רשאית לחלט את הערבות ולקבל לידה את הכספים תוך עשרה ימי עבודה ממועד הודעת העירייה על קבלת אישור שר הפנים לקונה ולמוסד הבנקאי. עלות הוצאת הערבות הנ"ל תחול על הקונה והוא ישלמה.

18. תוך שבעה ימי עבודה ממועד הודעת העירייה על קבלת אישור שר הפנים, יהיה הקונה רשאי לרשום הערת אזהרה לטובתו ומשכנתא או הערת אזהרה לטובת המוסד הבנקאי בגין החלואה שנטל למימון התמורה או חלק ממנה. למען הסר ספק יודגש כי הימנעות מרישום הערת אזהרה לטובת הקונה ו/או הערת אזהרה לטובת המוסד הבנקאי לא תגרע מזכותה של העירייה לחלט את הערבות הבנקאית כמפורט בסעיף 17 דלעיל. האחריות לרישום המשכנתא ו/או הערת האזהרה לטובת המוסד הבנקאי מוטלת על הקונה.

19. מוסכם בזאת, כי האחריות להשגת החלואה במועד תהא על הקונה בלבד ואין בעצם אזכור החלואה כדי לאפשר לקונה דחיות ו/או ארכות בקשר לתשלום התמורה.

20. כן יובהר ויודגש בזאת כי תשלום התמורה ו/או בחלקה במועדה לא יותנה בחתימת העירייה על מסמכים כלשהם ובכלל זה מסמכים לבנק הרוכש לצורך נטילת משכנתא ובמידה וחתימת העירייה תידרש לצורך רישום הערות אזהרה לבנק המלווה מתחייב הקונה להמציא לעירייה את המסמכים הנדרשים לחתימתה חמישה ימי עסקים לפחות טרם ביצוע התשלום על פי ההסכם. העירייה תחתום על המסמכים בשינויים המחויבים ובלבד שאין באמור לעיל משום הטלת אחריות כלשהי על העירייה לסדור המשכנתא ו/או להשתתפות כלשהי מצידה בחוצאות מימונה ובתנאי נוסף שהמוסד המלווה ימשיך את השיק לפקודת העירייה.

הערות אזהרה

21. על פי ההוראות החלות על עסקה זו, אין הקונה רשאי לרשום הערת אזהרה ו/או כל רישום אחר לטובתו ו/או לטובת צד ג' כלשהו בגין זכויותיו על פי חוזה זה בטרם נתקבלו אישור מועצת העיר ואשור שר הפנים.

22. עם התקבל אשור שר הפנים, רשאי הקונה לרשום הערת אזהרה לטובתו ו/או לטובת המוסד הבנקאי. למען הסר ספק, עד לקבלת אישור שר הפנים, לא יהיה הקונה רשאי לרשום הערות אזהרה לטובת רוכשי זכויות במקרקעין ממנו (להלן – "צד ג'") ו/או לטובת מוסד בנקאי כלשהו שממנו נטל צד ג' החלואה. עם קבלת אישור שר הפנים תסכים העירייה לרישום הערות אזהרה לטובת צד ג' בכפוף לחתימת צד ג' על יפוי כח בלתי חוזר למחיקת הערת האזהרה על שמו ובכפוף לקבלת הסכמת צד ג' להעברת הזכויות ע"ש הקונה מאומתת על ידי עוה"ד.

23. במידה והעירייה תבטל החוזת בהתאם להוראות כל דין ו/או הסכם זה, יבוטלו לאלתר כל ההערות שגרשמו בפנקסי המקרקעין, במידה ונרשמו.

24. לצורך כך יפקיד הקונה בידי עוה"ד של העירייה, ביום חתימת החוזה, יפוי כח בלתי חוזר המסמיך את העירייה לבטל את רשום הערת האזהרה כאמור לעיל.

25. עוה"ד לא יעשו שימוש ביפויי הכח, אלא בהתקיים תנאי זה ולאחר שניתנה לקונה התראה בכתב של 5 ימים על התקיים התנאי ועל כוונתם לבטל את הערת האזהרה. נוסח יפויי הכח מצ"ב בנספח ג' לחוזה.



3.1.2 2.1 1.1 1.1 1.1 1.1 1.1 1.1 1.1 1.1

רישום

26. הקונה יחתום על כל מסמך הדרוש לרישום הבעלות על שמו וימסור לעוה"ד כל מסמך ו/או אישור הדרוש לשם כך תוך 5 ימי עבודה ממועד שנדרש לעשות זאת.

27. העירייה מתחייבת לפעול לשם העברת המקרקעין משמה לשם הקונה, תוך 90 יום ממועד המצאת כל אישורי ההעברה הנדרשים לצורך ביצוע ההעברה, לרבות אישור שר הפנים, אישור מס שבח מקרקעין, אישור מס רכישה, אישור הרשות המקומית, אישורים של בעלי הערות אזהרה ו/או משכנתאות וכן כל אישור ו/או מסמך אחר שיידרש לצורך ביצוע ההעברה, וחתומת הקונה, על כל המסמכים הנדרשים לצורך העברת הזכויות על שמו לעוה"ד כהגדרתו בסעיף 28 להלן ובלבד שהקונה שילם את כל התשלומים שתוא התחייב לשלם על פי חוזה זה לרבות מסים ותשלומי חובה אחרים (ולרבות, אך לא רק, הפרשי הצמדה וריבית, ככל שיחולו).

28. משרד עורכי הדין דן בראל מרחוב ויצמן 42 כפר סבא (להלן: "עוה"ד") יטפל מטעם העירייה ברישום הבעלות במקרקעין על שם הקונה, וזאת בכפוף להמצאת כל האישורים והמסמכים כאמור בסעיף 27 לעיל.

במעמד חתימת ההסכם תחתום העירייה על יפוי כוח בלתי חוזר להבטחת רישום הבעלות במקרקעין על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין לעשות בשמה ובמקומה של העירייה את כל הפעולות ולחתום על המסמכים הנדרשים להעברת הזכויות במקרקעין על שם הקונה. יפוי הכוח יופקד בידי עוה"ד אשר יהיו רשאים להשתמש בו בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה ולאחר תשלום מלוא התמורה לידי העירייה ובכפוף להתמלא התנאי המתלה כהגדרתו בהסכם זה.

29. הקונה ישלם לעירייה עבור הטיפול בעריכת מכרז זה, לרבות רישום הזכויות על שמו בלשכת רישום המקרקעין על כל המשתמע מכך, שכ"ט בסך של 100,000 ₪ בתוספת מע"מ כחוק. מחצית משכ"ט ישולם עם חתימת ההסכם ומחצית עד ולא יאוחר ממועד ביצוע התשלום האחרון לפי סעיף 15(ד) לעיל.

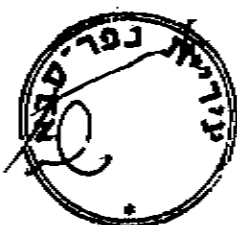
להסרת ספק מובהר בזאת, כי עוה"ד אינם מייצגים את הקונה בכל הקשור לעסקה זו, למעט ואך ורק להעברת רישום זכויות הבעלות משם העירייה לשם הקונה.

כמו כן מובהר כי עוה"ד מטעם העירייה, לא יטפלו בכל הנוגע להסדרים השונים שבין הרוכשים לבין עצמם ו/או בכל נושא אחר, למעט הטיפול המשפטי בהעברת הבעלות, בכפוף להמצאת כל האישורים והמסמכים כאמור לעיל, וכל טיפול כאמור, יהיה ע"י הקונה ובאחריותו.

מסירת החזקה

30. הקונה יהא רשאי לתפוס חזקה במקרקעין רק לאחר שהחזוה יאושר על ידי מועצת העיר כפר סבא ועל ידי שר הפנים ובלבד שסולקה באותו מועד מלוא התמורה עפ"י חוזה זה והקונה קיים את כל התחייבויותיו לפי הסכם זה.

31. לאחר תשלום מלוא התמורה ובטרם ניתן אישור שר הפנים לחוזה זה, יהיה הקונה רשאי להתחיל בהליכי רישוי לבניה במקרקעין אולם לא יונפק היתר בניה סופי עד לקבלת אישור העירייה בכתב כי החוזה אושר ע"י שר הפנים וכי החזקה נמסרה לקונה והקונה מילא אחר כל התחייבויותיו עפ"י חוזה זה. היה והקונה החל בהליכי רישוי לבניה במקרקעין ולא ניתן אישור שר הפנים לעסקה, לא תהא לקונה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלשהי מהעירייה, לרבות לגבי החזר הוצאותיו.



2.2 2.1 2.0 2.3 2.4 2.5 2.6 2.7 2.8 2.9 3.0 3.1

33. הוראות ותנאי סעיפים 3,4,5,6,7,8,10,11,12,14,15,16,21 הינם מעיקרי החוזה, ואם הקונה לא יעמוד בהם, רשאית העירייה, לאחר מתן התראה של 7 ימים, לבטל את החוזה ו/או לעכב החזר כל סכום ששולם על ידי הקונה על חשבון התמורה ו/או לקזז מכל סכום ששולם על ידי הקונה על חשבון התמורה את הפיצוי המוסכם המהווה 10% מן התמורה עפ"י חוזה זה כפיצויים קבועים ומוסכמים מראש (להלן: "הפיצוי המוסכם"), וכן להציע את המקרקעין למכירה במכרז או בכל אופן שיראה לה.

בכל מקרה, סכום הפיצוי המוסכם ישמש כפיצוי קבוע ומוסכם מראש לו תהא זכאית העירייה, בגין אי קיום ההתחייבות שנטל על עצמו הקונה במידה וההפרה לא תתקן תוך 7 ימים מהודעת העירייה- אם הופר סעיף עיקרי, או תוך 30 ימים מהודעת העירייה, אם הופר סעיף שאינו עיקרי, וזאת בנוסף לכל סעד אחר לו תהא זכאית העירייה על פי כל דין ואו על פי הוראות ההסכם.

34. הוצעו המקרקעין למכירה כאמור בסעיף 33 לעיל והמקרקעין נמכרו על ידי העירייה במחיר נמוך מן התמורה, מתחייב הקונה לשלם לעירייה, בנוסף לפיצוי המוסכם לשלם לעירייה את ההפרש שבין ההצעה שנבחרה על ידי העירייה לבין התמורה והעירייה רשאית לצורך זה לקזז הסכום (ההפרש והפיצוי המוסכם) מהחזר התשלומים לקונה.

35. הוצעו המקרקעין למכירה והעירייה מכרה אותם במחיר העולה על התמורה או שווה לה, תגבה העירייה מהקונה את הפיצוי המוסכם כהגדרתו לעיל.

36. מבלי לפגוע בחוראות ההסכם, מוסכם בזה שכל סכום או תשלום אשר לא סולק במועד שנקבע לפירעונו, יישא בעוֹסף להפרשי המדד, גם ריבית פיגורים של החשב הכללי כפי שמתפרסמת מעת לעת (להלן: "ריבית הפיגורים") וזאת החל מהמועד שנקבע בהתאם לחוראות ההסכם ועד למועד ביצוע התשלום בפועל.

למען הסר ספק, תשלום שיתקבל לאחר השעה 11:00 בבוקר, ייחשב כאילו התקבל ביום המחרת ולגביו יתווספו הפרשי הצמדה וריבית פיגורים כאמור.

37. בנוסף לכל האמור לעיל, יחולו על חוזה זה והפרטו הוראות חק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970.

38. חוזה זה כפוף ומותנה באישורו על ידי מועצת העיר כפר סבא ועל ידי שר הפנים.

39. סירבה מועצת העיר ו/או סרב השר לאשר החוזה, מתחייבת העירייה להחזיר לקונה התמורה שהועברה על ידו, בשקלים חדשים צמודים למדד המחירים, וזאת כנגד ובד בבד עם מחיקת הערת האזהרה לטובת הקונה באם נרשמה, ביטול התחייבויות לרישום המשכנתא ו/או שעבוד ו/או משכון על המקרקעין, הפסקת בניה במקרקעין, והחזרת כל מסמך עליו חתמה העירייה לצורך רישום משכנתא שעבוד או משכון כאמור. במידה ונתקבלה עררית תמאית כהתאם לסעיף 17 להסכם, תוחזר הערבות לקונה.

ה ערבות ופיקאית כ

צדקה
1950-51
100

[illegible]

כמו כן יוחזרו לקונה תשלום שכ"ט למשרד עוה"ד ותשלום מסים עירוניים אם שולמו וככל שמגיע ההחזר על-פי דין.

באתריות הקונה הטיפול בהשבת תשלום מיסי מקרקעין במידה ושולמו.

40. לא אושר החוזה כאמור לעיל, לא תהא לקונה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלשהי מהעירייה פרט לאמור בסעיף זה.

אחריות הקונה

41. אחריות יחיד הקונה הינה ביחד ולחוד, ופעולתו של כל אחד מיחדי הקונה תיחשב כפעולת הקונה.

כתובות והודעות

42. כתובות הצדדים הן כמפורט במבוא לחוזה.

43. כל הודעה אשר תשלח על ידי אחד הצדדים למשנהו על פי הכתובות דלעיל תחשב כמתקבלת תוך 72 שעות מעת מסירתה כדבר דואר רשום.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

[illegible]

עיריית כפר סבא

נספח א

דף: 1

מידע מפנקס הזכויות
הממנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקוה

הופק באמצעות האינטרנט

22/10/2004

שנת הרישום: 5765

גוש: 9088 חלקה: 41

שטח חלקה במ"ר 617.00
רשות מקומית ע. כפר סבא
מחוז המרכז

נוצר ע"י שטר 19751/2004
פרצליה לא רצונית

המספרים הישנים של החלקה: 3
לוח תמורה יוצר: 3

ב ט ל ו י ת

שטר חאריך מהות הפעולה חבטלים עיריית כפר-סבא
019751 08/07/2004 חלוקה
0017

תחלק בנכס
בשלמות

--- ס ו י נ ו כ י ס ---

"פלט ממירע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין,
חשכ"ט - 1969, החקנות והנזהלים שטל-פיו".

א.ד.ד. א.ד.ד. א.ד.ד. א.ד.ד.
א.ד.ד. א.ד.ד. א.ד.ד. א.ד.ד.



ערבות בנקאית עם"י סעיף 17 לחוק

לכבוד
עיריית כפר סבא

3.3

תגדון: כתב ערבות מס'

1. הגנו ערבים כלפיהם לטילוק כל סכום עד לסך _____ (להלן – "הסכום המקורי"), בתוספת הפרשי הצמדה בגין עליית מדד המחירים לצרכן כפי שמתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן – "המדד") בין המדד שהיה ידוע במועד פתיחת המכרז _____ לבין המדד שהיה ידוע במועד חילוט הערבות, ובכלד שסכום הערבות במועד החילוט לא יפחת מהסכום המקורי, חמגיע או העשוי להגיע לכם מאת _____ (להלן – "החייב") בקשר עם חוזה בין עיריית כפר סבא לבין תחייב לרכישת ממקרקעין חרתיים 9088 (להלן – "החוזת").
2. סכום הערבות ישולם לכם על ידנו תוך ששה ימי עבודה ממועד הודעתכם בכתב על קבלת אישור שר הפנים לחוזה, חתומה ע"י ראש העיר ואו מנכ"ל העירייה ואו מי מטעמם, וזאת ללא כל תנאי נוסף ומבלי להטיל עליכם כל חובה לתוכיה או למקומות דושיהם מעבר לצרוף אישור שר הפנים לחוזה ומבלי שתחיו חייבים לדרוש תחילה את סכום הערבות מאת החייב.
3. למען הסר ספק יודגש כי חימנעות מרישום הערת אזהרה לטובת תחייב ואו הערת אזהרה לטובתנו לא תגרע מזכותכם לחלט ערבות זו.
4. לדרישתכם הנ"ל עליכם לצרף כתב ערבות זה.
5. תוקף כתב ערבותנו זה יחיה עד ליום _____ (כולל) וכל דרישה על פיה צריכה להימסר לנו לא יאוחר מהמועד הנ"ל. לאחר מועד זה תחיה ערבותנו זו בטלה ומבוטלת, אלא אם הוארכה על ידינו. אתם תחיו רשאים להאריך את תוקף הערבות מעת לעת עפ"י דרישתכם בכתב.
6. ערבותנו זו אינה ניתנת לחסבה או להעברה בכל צורה שהיא.

בכבוד רב,

_____ בוק

סניף

2.1 2.2 2.3 2.4 2.5 2.6 2.7 2.8 2.9 2.10 2.11 2.12 2.13 2.14 2.15 2.16 2.17 2.18 2.19 2.20 2.21 2.22 2.23 2.24 2.25 2.26 2.27 2.28 2.29 2.30 2.31 2.32 2.33 2.34 2.35 2.36 2.37 2.38 2.39 2.40 2.41 2.42 2.43 2.44 2.45 2.46 2.47 2.48 2.49 2.50 2.51 2.52 2.53 2.54 2.55 2.56 2.57 2.58 2.59 2.60 2.61 2.62 2.63 2.64 2.65 2.66 2.67 2.68 2.69 2.70 2.71 2.72 2.73 2.74 2.75 2.76 2.77 2.78 2.79 2.80 2.81 2.82 2.83 2.84 2.85 2.86 2.87 2.88 2.89 2.90 2.91 2.92 2.93 2.94 2.95 2.96 2.97 2.98 2.99 3.00 3.01 3.02 3.03 3.04 3.05 3.06 3.07 3.08 3.09 3.10 3.11 3.12 3.13 3.14 3.15 3.16 3.17 3.18 3.19 3.20 3.21 3.22 3.23 3.24 3.25 3.26 3.27 3.28 3.29 3.30 3.31 3.32 3.33 3.34 3.35 3.36 3.37 3.38 3.39 3.40 3.41 3.42 3.43 3.44 3.45 3.46 3.47 3.48 3.49 3.50 3.51 3.52 3.53 3.54 3.55 3.56 3.57 3.58 3.59 3.60 3.61 3.62 3.63 3.64 3.65 3.66 3.67 3.68 3.69 3.70 3.71 3.72 3.73 3.74 3.75 3.76 3.77 3.78 3.79 3.80 3.81 3.82 3.83 3.84 3.85 3.86 3.87 3.88 3.89 3.90 3.91 3.92 3.93 3.94 3.95 3.96 3.97 3.98 3.99 4.00 4.01 4.02 4.03 4.04 4.05 4.06 4.07 4.08 4.09 4.10 4.11 4.12 4.13 4.14 4.15 4.16 4.17 4.18 4.19 4.20 4.21 4.22 4.23 4.24 4.25 4.26 4.27 4.28 4.29 4.30 4.31 4.32 4.33 4.34 4.35 4.36 4.37 4.38 4.39 4.40 4.41 4.42 4.43 4.44 4.45 4.46 4.47 4.48 4.49 4.50 4.51 4.52 4.53 4.54 4.55 4.56 4.57 4.58 4.59 4.60 4.61 4.62 4.63 4.64 4.65 4.66 4.67 4.68 4.69 4.70 4.71 4.72 4.73 4.74 4.75 4.76 4.77 4.78 4.79 4.80 4.81 4.82 4.83 4.84 4.85 4.86 4.87 4.88 4.89 4.90 4.91 4.92 4.93 4.94 4.95 4.96 4.97 4.98 4.99 5.00 5.01 5.02 5.03 5.04 5.05 5.06 5.07 5.08 5.09 5.10 5.11 5.12 5.13 5.14 5.15 5.16 5.17 5.18 5.19 5.20 5.21 5.22 5.23 5.24 5.25 5.26 5.27 5.28 5.29 5.30 5.31 5.32 5.33 5.34 5.35 5.36 5.37 5.38 5.39 5.40 5.41 5.42 5.43 5.44 5.45 5.46 5.47 5.48 5.49 5.50 5.51 5.52 5.53 5.54 5.55 5.56 5.57 5.58 5.59 5.60 5.61 5.62 5.63 5.64 5.65 5.66 5.67 5.68 5.69 5.70 5.71 5.72 5.73 5.74 5.75 5.76 5.77 5.78 5.79 5.80 5.81 5.82 5.83 5.84 5.85 5.86 5.87 5.88 5.89 5.90 5.91 5.92 5.93 5.94 5.95 5.96 5.97 5.98 5.99 6.00 6.01 6.02 6.03 6.04 6.05 6.06 6.07 6.08 6.09 6.10 6.11 6.12 6.13 6.14 6.15 6.16 6.17 6.18 6.19 6.20 6.21 6.22 6.23 6.24 6.25 6.26 6.27 6.28 6.29 6.30 6.31 6.32 6.33 6.34 6.35 6.36 6.37 6.38 6.39 6.40 6.41 6.42 6.43 6.44 6.45 6.46 6.47 6.48 6.49 6.50 6.51 6.52 6.53 6.54 6.55 6.56 6.57 6.58 6.59 6.60 6.61 6.62 6.63 6.64 6.65 6.66 6.67 6.68 6.69 6.70 6.71 6.72 6.73 6.74 6.75 6.76 6.77 6.78 6.79 6.80 6.81 6.82 6.83 6.84 6.85 6.86 6.87 6.88 6.89 6.90 6.91 6.92 6.93 6.94 6.95 6.96 6.97 6.98 6.99 7.00 7.01 7.02 7.03 7.04 7.05 7.06 7.07 7.08 7.09 7.10 7.11 7.12 7.13 7.14 7.15 7.16 7.17 7.18 7.19 7.20 7.21 7.22 7.23 7.24 7.25 7.26 7.27 7.28 7.29 7.30 7.31 7.32 7.33 7.34 7.35 7.36 7.37 7.38 7.39 7.40 7.41 7.42 7.43 7.44 7.45 7.46 7.47 7.48 7.49 7.50 7.51 7.52 7.53 7.54 7.55 7.56 7.57 7.58 7.59 7.60 7.61 7.62 7.63 7.64 7.65 7.66 7.67 7.68 7.69 7.70 7.71 7.72 7.73 7.74 7.75 7.76 7.77 7.78 7.79 7.80 7.81 7.82 7.83 7.84 7.85 7.86 7.87 7.88 7.89 7.90 7.91 7.92 7.93 7.94 7.95 7.96 7.97 7.98 7.99 8.00 8.01 8.02 8.03 8.04 8.05 8.06 8.07 8.08 8.09 8.10 8.11 8.12 8.13 8.14 8.15 8.16 8.17 8.18 8.19 8.20 8.21 8.22 8.23 8.24 8.25 8.26 8.27 8.28 8.29 8.30 8.31 8.32 8.33 8.34 8.35 8.36 8.37 8.38 8.39 8.40 8.41 8.42 8.43 8.44 8.45 8.46 8.47 8.48 8.49 8.50 8.51 8.52 8.53 8.54 8.55 8.56 8.57 8.58 8.59 8.60 8.61 8.62 8.63 8.64 8.65 8.66 8.67 8.68 8.69 8.70 8.71 8.72 8.73 8.74 8.75 8.76 8.77 8.78 8.79 8.80 8.81 8.82 8.83 8.84 8.85 8.86 8.87 8.88 8.89 8.90 8.91 8.92 8.93 8.94 8.95 8.96 8.97 8.98 8.99 9.00 9.01 9.02 9.03 9.04 9.05 9.06 9.07 9.08 9.09 9.10 9.11 9.12 9.13 9.14 9.15 9.16 9.17 9.18 9.19 9.20 9.21 9.22 9.23 9.24 9.25 9.26 9.27 9.28 9.29 9.30 9.31 9.32 9.33 9.34 9.35 9.36 9.37 9.38 9.39 9.40 9.41 9.42 9.43 9.44 9.45 9.46 9.47 9.48 9.49 9.50 9.51 9.52 9.53 9.54 9.55 9.56 9.57 9.58 9.59 9.60 9.61 9.62 9.63 9.64 9.65 9.66 9.67 9.68 9.69 9.70 9.71 9.72 9.73 9.74 9.75 9.76 9.77 9.78 9.79 9.80 9.81 9.82 9.83 9.84 9.85 9.86 9.87 9.88 9.89 9.90 9.91 9.92 9.93 9.94 9.95 9.96 9.97 9.98 9.99 10.00 10.01 10.02 10.03 10.04 10.05 10.06 10.07 10.08 10.09 10.10 10.11 10.12 10.13 10.14 10.15 10.16 10.17



נספח ג

יפוי כח בלתי חוזר

אני/אנו הח"מ, פניאן דוד ת.ז. 034429415, שושן שרון ת.ז. 066483579, שפיר נועה ת.ז. 038784443, מירון אסף ת.ז. 036722999, חופי יהודה מוריה ת.ז. 036361418, חפי אהוד ת.ז. 034114777, אבידן דניאל ת.ז. 067612622, אבידן סימה ת.ז. 065723637, אפרתי גילה ת.ז. 067832659, רוזמן באור רות ת.ז. 038632550, רוזמן באור יוחאי ת.ז. 038890323, פינש נדב ת.ז. 034028399, דביר ליאת ת.ז. 043140102, ביחד ולחוד, ממנה/ים בזה את ערכי הדין דן בר-אל ואו משה אביבי ואו יעקב זליגמן ואו טליה אביבי ואו מעין אבנברג ואו אורית רימון ואו מורן כרמלי, לחיות לבאי/נו החוקיים ולפעול בשמי/נו ובמקומי/נו כלהלן:

1. למחוק, לבטל, להסכים למחיקה, להסכים לביטול, להתחייב למחוק, להתחייב לבטל, כל זאת בקשר לכל הערה/הערות ואו משכון ואו משכנתא ואו כל רישום אחר אשר ירשמו לזכותנו על הנכס ואו על המקרקעין הידועים כחלקה 41 בגוש 9088 בכפר סבא.
2. לשם ביצוע האמור לעיל, לעשות בשמי/נו ובמקומי/נו כל פעולה שתידרש, ומבלי לגרוע מן האמור לעיל, לחופיע בלשכת רישום המקרקעין ואו בפני רשם המשכונות ואו בפני בנקים ואו בפני כל אדם ואו גוף משפטי ולחתום על כל בקשות, שטרות, הסכמות וכל מסמך אחר לפי שיקול דעתם של באי כוחינו הנ"ל.
3. הואיל ויפוי כח זה ניתן לשם הבטחת הזכויות של עיריית כפר סבא, הוא יהא בלתי חוזר ובלתי ניתן לשינוי ואו לביטול והוא יחייב גם את יורשי/נו, אפוטרופסי/נו, מנהלי עזבוני/נו וכל הבא מכוחנו.

ולראיה באתי/באנו על החתום:

פניאן דוד	שושן שרון	שפיר נועה	מירון אסף
חופי יהודה מוריה	חפי אהוד	אבידן דניאל	
אבידן סימה	אפרתי גילה	רוזמן באור רות	
רוזמן באור יוחאי	פינש נדב	דביר ליאת	

אישור

אני הח"מ, _____, עו"ד, מאשר/ת בזאת כי מייפי הכת הנ"ל, חתמו בפניי על יפוי הכת דלעיל.

היום: _____

עורך דין



אני הח"מ, פניאן דוד, שושן שרון, חופי יהודה מוריה, אבידן דניאל, אבידן סימה, רוזמן באור רות, רוזמן באור יוחאי, פינש נדב, דביר ליאת.