

הסכם

שנערך ונחתם בע"ה בירושלים ביום תשפ"ד (.. בחודש יולי 2024 למניינם)

בין:

מצפה לבניה (חברון) בע"מ (ח.פ. יו"ש 562401463)
באמצעות מורשה החתימה ומיופה הכוח הבלעדי של כל בעלי המניות -
גד גבריאל (ת.ז. 027174259) מירושלים כנפי נשרים 13 בית ענבר.
(להלן: "המוכר")

מצד אחד;

לבין: 1. ??????? (ת.ז. 555555)

מ

טל: 058 דוא"ל: @gmail.com
(להלן: "הקונה")

מצד שני;

הואיל והמוכר היא החברה הרשומה בפנקסי מרשם המקרקעין של איו"ש - ספר ערבי 1 דף 5 אל-עבדייה - כבעלים של קרקע מירי, בשטח של 417.614 דונם, הנמצאת במרחק של כמה מאות מטרים מהיישוב קידר (שליד מעלה אדומים), והידועה כחלקות 34, 92, 177 גוש 5 כפר אל-עבדייה (ערב בני עובייד) (להלן "החלקה"). נסח טאבו רצ"ב כנספח א'1. תצ"א של החלקה מצ"ב כנספח ב'.

והואיל וביחס לחלקה קיימת החלטת ממשלה להקמת יישוב יהודי בשם 'מצפה יהודה' אשר רצ"ב כנספח ג', וכן ראש המועצה האזורית גוש עציון מעוניין ומעודד את הקמת היישוב ו/או שכונה יהודית של היישוב קידר בתחום החלקה, כאמור במכתבו הרצ"ב כנספח ד'.

והואיל והמוכר מעוניין למכור את הזכויות ביחס לחלק השווה ל-100מ"ר (ברוטו) בלתי מסויימים מתוך החלקה ו/או הזכות ל-1_ יחידת מגורים (הפחות מביניהם ייקרא להלן "הממכר") לידי הקונה, והקונה מעוניין לרכוש את זכויות המוכר בממכר במצב כמות שהוא כיום (AS IS) וכשהחלקה רשומה בטאבו ע"ש החברה ונקייה מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא ותביעת צד ג', והכל בכפוף לתנאי הסכם זה.

אי לכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

המבוא

1. המבוא להסכם זה ונספחיו מהווים חלק אחד ובלתי נפרד מן החוזה גופו.
2. בכפוף לאמור בהסכם זה, המוכר מוכר בזה לקונה את הממכר והקונה קונה בזה מן המוכר את הממכר באופן ובתנאים המפורטים להלן בהסכם זה.

הצהרות המוכר

3. א. המוכר מתחייב למכור את הממכר לקונה, כשהוא נקי מכל עיקול, חוב, שעבוד, או זכויות צד ג', למעט משכנתאות ו/או התחייבויות ו/או זכויות צד ג' שהקונה יטיל על עצמו.
- ב. המוכר מצהיר כי לא ידוע לו על כל פגם או מום נסתר ביחס לממכר.
- ג. המוכר מצהיר כי לא ביצע כל עיסקה נוגדת לעיסקה זו, וכי לא ידוע לו על כל מניעה לביצוע עיסקה זו, וכי יסיר כל מניעה כאמור תוך מהירות מירבית מרגע שתיוודע לו.
- ד. המוכר מצהיר כי כל הליכי התכנון, הפיתוח והבינוי יתבצעו במאוחד כלפי כל החלקה, וכי בסופו של הליך הבינוי, לאחר שתכנית מיתאר תהיה בתוקף ביחס לחלקה, תתבצע חלוקה בעין של כלל הזכויות בחלקה באופן יחסי, כך שלקונה יהיה חלק של 1_4176_1 מהחלקה.

ה. המוכר מצהיר כי כל הליכי התכנון, הפיתוח והבינוי יתבצעו במאוחד כלפי כל החלקה, וכי בסופו של הליך התכנון (אשר אין יודע מתי יהיה) לאחר שתכנית מיתאר תהיה בתוקף ביחס לחלקה, תתבצע חלוקה בעין של כלל זכויות הבנייה בחלקה באופן שהקונה יקבל אך ורק זכות ליחידת מגורים אחת בגין כל 100 מ"ר מהממכר, וכי שאר הזכויות מתוך החלק היחסי שנרכש ע"י הקונה (1/4176) יהיו שייכות אך ורק למוכר.

הצהרות הקונה

4. א. הקונה מצהיר, כי החלקה כמות שהיא כיום (AS IS) במצב מניח את דעתו, וכי קודם לחתימת חוזה זה ראה, בדק ובחן את החלקה ואת זכויות המוכר בה, ומצא אותם כמתאימים וכטובים לצרכיו ולמטרותיו, אי לכך הוא מוותר בזאת על כל טענת אי התאמה מכל סוג ומין שהוא. הקונה מצהיר כי ידוע לו שיעוד החלקה כעת הוא חקלאי בלבד, וכי אין למוכר אחריות לגבי שינוי ייעוד זה, כן מצהיר הקונה כי ידוע לו שהממכר איננו יחידת קרקע ספציפית אלא רכישת חלק בלתי מסויים בשותפות (מושע).

ב. הקונה מצהיר כי ידוע לו שלא תהיה העברת זכויות על-שמו בטרם השלמת הבינוי בחלקה ובטרם ביצוע פרצלציה.

ג. הקונה מצהיר כי בידי כל האמצעים הנדרשים ע"מ לעמוד בתנאי הסכם זה, וכי ידוע לו שהסיכוי לקבל הלוואת משכנתא לצורך מימון רכישת הממכר שואף לאפס.

ד. הקונה מצהיר כי ידוע לו שעליו לשאת בכל הוצאות התכנון, הפיתוח והבינוי של החלקה באופן יחסי, קרי 1/4176. ידוע לקונה והוא מסכים כי המוכר ו/או מי מטעמו מוסמכים בלעדית, ויש להם שיקול דעת מוחלט, לבצע את תכנון החלקה, פיתוחה ובינוייה (לרבות הממכר) כרצונם וכהבנתם וכי יהיה עליו לחתום בגין כך על כל חוזה ומסמך עליהם יידרש לחתום ע"י הקונה, לרבות הסכם שיתוף. מודגש שסעיף זה הינו סעיף יסודי בהסכם.

ה. הקונה מצהיר כי, חרף האמור לעיל, בשום מקרה ואופן הוא לא יהיה זכאי לחלק בשטחי החלקה שלא יהיו מיועדים למגורים (לרבות אלה המסחריים, תעשייתיים וכדו'), וכמו כן לא יהיה זכאי ליותר מדירה אחת על כל 100 מ"ר של הממכר וזאת גם אם יאושרו בחלקה יותר מ-4176 דירות. כמו כן הקונה מצהיר כי ידוע לו שהמוכר יישאר הבעלים של כל גגות הבניינים שייבנו בקרקע וכל זכויות הבנייה שיתאפשרו ביחס לגגות אלה.

ו. הקונה מצהיר כי ידוע לו שהיזם של תכנון פיתוח ובינוי מלוא החלקה כמיקשה אחת הינה החברה קרן ירושלים המאוחדת בע"מ ח.פ. 514280098 (להלן: "היזם").

ז. הקונה מתחייב לשלם לזים דמי ייזום (מעבר לתמורה הנקובה בהסכם זה אשר משולמת למוכר) סך השווה ל-8,000 ₪ לכל דירה בעת אישור הת.ב.ע. וכן סך השווה ל-2.5% בצירוף מע"מ משווי השוק של כל דירה/ות שיקבל הקונה (אם וכאשר) תוך 7 ימים מקבלת טופס 4 של כל דירה/ות.

ח. הקונה מתחייב לא למכור את הנכס לצד ג' מבלי לקבל את אישורו מראש ובכתב של היזם. מודגש שסעיף זה הינו סעיף יסודי בהסכם. כמו כן, במידה והיזם מאשר את מכירת הממכר לצד ג', הקונה מתחייב לשלם לזים סך של 2.5% (בצירוף מע"מ) ממחיר המכירה הכולל במקרה ומדובר בשלד דירה (או יותר מכך) או 10% (בצירוף מע"מ) ממחיר המכירה הכולל במקרה ומדובר במצב של קרקע או פחות משלד דירה.

התמורה

5. בתמורה להקניית כל זכויות המוכר בממכר לקונה ומילוי כל יתר התחייבויות המוכר לפי חוזה זה, מתחייב בזה הקונה לשלם למוכר סך כולל סופי ומוחלט של 245,500 ₪ (מאתיים ארבעים וחמש אלף וחמש מאות שקלים חדשים) (להלן "התמורה"). התשלום הכולל הנ"ל ישולם במועדים ובתנאים כדלקמן:

בעת חתימת הסכם זה תופקד מלוא התמורה בידי הנאמנות של ב"כ המוכר לחשבון הנאמנות של עו"ד דורון ניר-צבי - חשבון 158486 סניף 423 רעננה, בנק מזרחי טפחות

בע"מ. הנאמן ישחרר סך זה לידי המוכר כנגד קבלת אישור זכויות מהחברה עבור הקונה ביחס לממכר וכנגד קבלת יפוי כח בלתי חוזר כאמור בסעיף 13 להלן.

6. א. איחור צד אחד במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו יקנה לצד השני זכות לאיחור מקביל בקיום התחייבויותיו, זאת מבלי לפגוע ביתר זכויותיו של הצד השני.

ב. מלבד האמור בס"ק א', כל איחור בתשלום מעל 10 ימים יזכה את המוכר בריבית של 1% לכל חודש (וחלק יחסי בהתאם).

ג. צ"ק שלא כובד ו/או בוטל לא יחשב כתשלום ע"ח התמורה.

ד. הפקדה בנאמנות אצל עו"ד ניר-צבי כמזה כתשלום למוכר.

7. הצדדים מצהירים כי התמורה הנזכרת בסעיף 5 לעיל היא סופית ומוחלטת ואיננה ניתנת לשינוי בגין עילה כלשהי.

פרוצדורת העברת הזכויות

8. במעמד חתימת חוזה זה יחתום המוכר לעו"ד מטעם החברה (להלן "עורכי-הדין") לחתום בשם המוכרים על כל המסמכים הדרושים לשם רישום הזכויות בממכר על שם הקונה. יפוי הכח ימסר ע"י החברה לקונה או לבא-כחו במעמד התשלום האחרון וכנגדו.

9. א. הצדדים יופיעו בתוך 10 ימים מיום שידרשו לעשות כן ע"י עורכי-הדין בפני פקיד לשכת רישום המקרקעין ו/או הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ו/או קמ"ט רישום מקרקעין ו/או בפני מועצה אזורית גוש עציון ו/או בפני כל רשות אחרת ככל שיידרש על פי הסכם זה ויחתמו על כל המסמכים הדרושים לשם ביצוע התחייבויותיהם שעל פי חוזה זה, וזאת בכפוף לקיום מלוא התחייבויות הקונה.

ב. הצדדים יחתמו לפי דרישה ראשונה של עורכי הדין הנ"ל על כל מסמך, בקשה, שטר או אישור וכן ימציאו על פי דרישה ראשונה כל אישור הדרוש לביצוע חוזה זה, זאת בכפוף לקיום מלוא התחייבויות הקונה.

10. העברת הזכויות בממכר ע"ש הקונה תתבצע רק לאחר תשלום מלוא התמורה וביצוע פרצלציה. הרישום הטכני יבוצע ע"י הקונה או בא-כחו.

מסירת החזקה

11. מסירת החזקה (הוירטואלית) בממכר לידי הקונה תהיה לאחר קבלת מלוא התמורה ולאחר ביצוע פרצלציה של החלקה כאמור בסעיף 4(ב) לעיל.

מיסים ותשלומים אחרים

12. א. כל המיסים הממשלתיים, העירוניים, ההיטלים ותשלומי החובה האחרים המוטלים על בעלי הנכס ו/או המחזיקים בו יחולו על המוכרים וישולמו ע"י המוכרים עד לחתימת הסכם זה, ומתאריך זה ואילך יחולו על הקונים.

ב. הקונה ישא בתשלום מס הרכישה החל על העסקה (ככל שיחול). המוכר ישא בתשלום מס השבח ומס המכירה באם יחולו וכן בהיטל השבחה אם יחול עד לתאריך הסכם זה.

ד. הצדדים מתחייבים לדווח על עסקה זו לאוצר/מס שבח בדרך של שומה עצמית ולשלם את החובות הנובעים מכך במועד, כקבוע בחוק.

ה. כל סכום/אגרה שבו יחוייב מי מהצדדים בגין דמי הטיפול בהעברת הזכויות בממכר אל הקונה ו/או מי מטעמו, יחול וישולם ע"י הקונה בלבד.

13. כנגד תשלום מלוא התמורה המוכר ימציא לקונה את יפוי הכח הבלתי חוזר הנקוב בסעיף 8 לעיל. אין הקונה רשאי/יכול להשתמש ביפוי כח זה עד שלא תתבצע פרצלציה בחלקה כאמור בסעיף 4(ב) לעיל.

החזר תשלומים בין הצדדים

14. כל צד ששילם סכום כלשהו שתשלומו חל לפי הוראות הסכם זה על הצד השני, חייב הוא (הצד השני) להחזירו לצד המשלם מייד לאחר קבלת הודעה ראשונה על כך.

איסור שינוי בעל פה

15. לא יהיה תוקף לכל שינוי בהוראות הסכם זה אלא אם יהיה השינוי במסמך בכתב חתום ע"י שני הצדדים.

הפרה ופיצויים בגין הפרה

16. א. במקרה של הפרה יסודית של ההסכם ישלם הצד המפר לצד המקיים סך של 35% מכלל התמורה הנזכרת לעיל כפיצויים מוסכמים ומוערכים מראש וזאת מבלי לפגוע בזכותו של הצד המקיים לכל סעד אחר ו/או נוסף לפי כל דין או על פי חוזה זה.

ב. אחור באחד מהתשלומים העולה על 7 ימים יהיה הפרה יסודית של הסכם זה. אחור במסירת החזקה העולה על 7 ימים לאחר מועד המסירה הנקוב בסעיף 11 לעיל, יהווה אף הוא הפרה יסודית של ההסכם (אחור בגבולות המועדים הנ"ל לא יהווה הפרה ולא יזכה את הצד המקיים בסעד כלשהו).

ג. בנוסף לאמור לעיל על הפרת הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970.

שירות משפטי

17. עו"ד מטעם החברה המטפל בדיווח העיסקה לרשויות עבור שני הצדדים מייצג אך ורק את המוכר בהסכם זה. הקונה ישלם שירות משפטי במעמד חתימת הסכם זה סך של 2340 כולל מע"מ בגין כל 100 מ"ר מהממכר, וזאת כהשתתפות בהוצאות המשפטיות של המוכר. ידוע לקונה כי הוא רשאי לשכור את שירותיו של עו"ד אחר לצורך ייצוגו.

בוררות וסמכות

18. הצדדים מסכימים כי כל מחלוקת וסכסוך ביניהם בקשר להסכם זה (לרבות ביצועו ו/או פרשנותו) יידונו בפני ביה"ד בראשות הרב מרדכי גרוס שליט"א, אשר ישמש כבורר במושב תלנא, והחלטתו תהיה סופית ומוחלטת. הבורר אינו כפוף לדיני הראיות ולסדרי-הדין אך הוא יהיה מחוייב ליתן פסק מנומק בכתב. חתימת הצדדים על הסכם זה כמוה כשטר בוררות המסמך את ביה"ד הנ"ל לשמש כבורר כאמור.

שונות

19. הסכם זה כפוף לתנאי היתר עיסקא כמבואר בספר חכמת אדם. וקנינו על כל האמור לעיל בקנין סודר בפני בית דין חשוב מעכשיו וכדלא כאסמכתא וכתנאי בני גד ובני ראובן.

כתובות הצדדים לצורך הכרוך בעסקה

20. כתובות הצדדים תהיינה כנקוב בכותרת החוזה, וכל הודעה שתשלח בדואר רשום תיחשב כאילו נתקבלה 72 שעות לאחר הישלחה.

ולראיה באו הצדדים על החתום

הקונה

המוכר