

הסכם מכר

שנערך ונחתם בתל אביב ביום 4 לחודש דצמבר 2025

עיריית יהוד מונוסון

בין:

מררוב מרבד הקסמים 6 – יהוד מונוסון
(שתקרא להלן: "העירייה" או "המוכרת")

מצד אחד:

אאורה מחדשים את ישראל בע"מ מספר חברה 512836206

לבין:

מדרך מנחם בגין 132, תל אביב – יפו 67023 טל' 03-7181910

(להלן: "הרוכשת")

מצד שני:

והעירייה היא בעלת הזכויות הרשומה במקרקעין הידועים כחלקה 34 וחלקה 41 שתייהן בגוש 6693 ביהוד מונוסון, המהווים סך של 1.335% מכלל הזכויות במגרש 11, על פי תכנית 411-0738609 כמפורט בטבלת ההקצאות לתכנית (תכנית להתחדשות עירונית במתחם אשכנזי-העצמאות אשר פורסמה למתן תוקף ברשומות ב.י.פ. 12248 מיום 31.03.2024 בייעוד מגורים ד', מסחר ומבנה ומוסד ציבורי) (להלן: "התוכנית", "המגרש" ו-"הממכר");

הואיל

נסח רישום של המקרקעין מצורף להסכם זה כנספח א' ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו

והרוכשת מבקשת לרכוש את זכויות העירייה בממכר והעירייה מסכימה למכור לרוכשת את זכויותיה בממכר, הכל בכפוף ובהתאם להוראות הסכם זה;

והואיל

וברצון הצדדים להגדיר את יחסיהם, זכויותיהם וחובותיהם, הכל בהתאם וכמפורט להלן בהסכם זה ונספחיו;

והואיל

אי לכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. נספחים

- 1.1 נספח א' - העתק מנסח לשכת רישום המקרקעין;
- 1.2 נספח ב' - פרוטוקול החלטת הרוכשת בדבר התקשרותה בהסכם זה;
- 1.3 נספח ג' - ייפוי כח לרישום (של העירייה);
- 1.4 נספח ד' - ייפוי כח למחיקת הערות אזהרה (של הרוכשת);

2. תנאי מתלה

- 2.1 כניסתו לתוקף של הסכם זה מותנה בקבלת אישור מועצת העיר לפי סעיף 188 לפקודת העיריות (נוסח חדש) המאשר את התקשרות העירייה בהסכם זה (להלן: "התנאי המתלה"), זאת בתוך 120 ימים ממועד חתימת הרוכשת על הסכם זה (להלן: "מועד התקיימות התנאי המתלה").
- 2.2 ככל שלא יתקיים התנאי המתלה עד למועד התקיימות התנאי המתלה, הצדדים יהיו רשאים להאריך את המועד הנ"ל בהסכמה בכתב. לא הוארך מועד התקיימות התנאי המתלה כאמור או במקרה שמועצת העיר החליטה שלא לאשר את ההתקשרות בהסכם זה, אזי הסכם זה לא יכנס לתוקף, ולאף צד לא תהיה כל טענה, תובענה, דרישה, מכל מין וסוג שהם כלפי משנהו בקשר עם אי כניסתו לתוקף של הסכם זה.

אאורה מחדשים את ישראל בע"מ

עיריית יהוד מונוסון



עיריית יהוד מונוסון
גל לניאדו
גזבר
עיריית יהוד מונוסון

3. העסקה

בכפוף להתקיימות התנאי המתלה ולקיום מלוא התחייבויות הרוכשת על פי הסכם זה, העירייה מתחייבת בזה למכור לרוכשת את מלוא זכויותיה בממכר במצבו כפי שהוא יהיה במועד מסירת החזקה המשפטית כאמור בסעיף 7 להלן והרוכשת מתחייבת לרכוש את זכויות העירייה בממכר במצבו (as-is) כפי שהם יהיו במועד מסירת החזקה המשפטית.

4. הצהרות העירייה

העירייה מצהירה, מאשרת ומתחייבת (לפי העניין) כי:

- 4.1 כי היא הבעלים של הממכר וכי לא ידוע לה על כל זכות מגבילה הקיימת ביחס לממכר, למעט הערות המפורטות בנסח לשכת רישום המקרקעין המצורף **כנספח א'** להסכם זה. "זכות מגבילה" בהסכם זה לעיל ולהלן, פירושה כל אחד מאלה: חוב, עיקול, שעבוד, משכון, משכנתא, צו, זכות צד ג' מכל סוג שהוא שאינה מקורה ברוכשת ו/או מי מטעמה, והליכים משפטיים או מנהליים הידועים לעירייה בכל ענין הקשור לממכר.
- 4.2 לא ידוע לה על מניעה חוקית ו/או חוזית ו/או משפטית ו/או עובדתית או אחרת להתקשרותה בהסכם זה ולקיום התחייבויותיה.
- 4.3 מיום חתימת הסכם זה ואילך (כל עוד הסכם זה לא בוטל כדין) היא לא תתחייב בעסקה נוגדת הסכם זה, לא תשעבד ו/או תמשכן את הממכר ולא תעניק כל זכות שהיא בממכר לצד שלישי כלשהו, למעט כאלה הנעוצות ברוכשת.
- 4.4 בכפוף לתשלום מלוא התמורה ובתנאים המפורטים בהסכם זה, היא מתחייבת למסור את החזקה המשפטית בממכר לרוכשת כשזכויותיה בממכר נקיות וחופשיות מזכות מגבילה.

5. הצהרות הרוכשת

הקונה מצהירה, מאשרת ומתחייבת (לפי העניין) כי:

- 5.1 ידוע לה כי בהתאם לטבלת האיזון וההקצאה הממכר מהווה חלק ממגרש בייעוד מגורים ד', מסחר, ומבנה ומוסד ציבורי כאמור במבוא להסכם זה.
- 5.2 כי התקבלו אצלה כדין כל ההחלטות והאישורים של האורגנים המוסמכים מטעמה והדרושים כדין לצורך התקשרותה בהסכם זה ולקיום מלוא התחייבויותיה על פיו, וכי אין מניעה על פי כל דין, הסכם אחר ו/או בדרך אחרת להתקשרותה בהסכם זה ולקיום מלוא התחייבויותיה על פיו במלואן ובמועדן.
- פרוטוקול דירקטוריון הרוכשת המאשר את התקשרות הרוכשת בהסכם זה מצ"ב **כנספח ב'** לחוזה זה
- 5.3 כי היא רשאית להתקשר בהסכם זה על פי כל דין או חוזה ואין בהתקשרותה בהסכם זה וקיום התחייבויותיה על פיו משום הפרת התחייבות כלפי צד ג' כלשהו, וכי לא דרושה כל הסכמה של צד שלישי לצורך התקשרותה בהסכם זה וככל שדרושה כזו היא קיבלה את כל האישורים הנדרשים כאמור.
- 5.4 הרוכשת מאשרת כי היא קיבלה לידיה את החזקה הפיסית בממכר במועד מסירת החזקה הפיסית הקבוע בסעיף 7.1 להלן לצורך ביצוע עבודות. לפיכך מוסכם בין הצדדים כי בכפוף לקיום מלוא התחייבויות הרוכשת על פי הסכם זה, העירייה תמסור לרוכשת את החזקה המשפטית בממכר במועד מסירת החזקה המשפטית הקבוע בסעיף 7 להלן, במצבו כפי שהוא יהיה במועד מסירת החזקה המשפטית, מבלי שהעירייה תידרש לבצע בממכר או ביחס אליו כל פעולה.

- 5.5 כי ידוע לה כי העירייה לא מכירה את הממכר וסביבתו (מעבר להיותה רשות מקומית שבתחומה מצוי הממכר) וכי לא ידוע לה מצבו הפיזי.
- 5.6 כי לא הוצג לה על ידי העירייה או מי מטעמה כל מצג כלשהו בקשר עם הממכר שאיננו נכלל במפורש בהסכם זה.
- 5.7 היא ראתה ובדקה בעצמה ובאמצעות אנשי מקצוע מטעמה את המגרש, הממכר וסביבתו ובדקה את טיב ומהות זכויות העירייה בממכר, לרבות מצבו הרישומי, המשפטי, ההנדסי, התכנוני והפיזי. מבלי לגרוע מכלליות האמור, היא בדקה את התכניות החלות על המגרש, לרבות הממכר, את כל הזכויות הנלוות לממכר, בדקה את ייעודם, אפשרויות ומגבלות שימוש בהם, את אפשרויות ומגבלות הבנייה בממכר על פי התוכניות כאמור וכן בדקה בכל רשות או גוף רלוונטי וקיבלה כל מידע אחר שנדרש לה לצורך התקשרותה בהסכם זה ומצאה את כל אלה מתאימים לצרכיה, למטרותיה ולשביעות רצונה המלא ומכל הבחינות והיא מוותרת על כל טענת פגם ו/או מום ו/או טעות ביחס לממכר והסכם זה והיא רוכשת את הממכר במצבו כפי שהוא (AS-IS).
- 5.8 היא בדקה את פרטי רישום הממכר בלשכת רישום המקרקעין, לרבות הערות תכנוניות ו/או הערות ו/או כל רישום אחר ביחס לממכר, הכל כפי שמופיע במועד חתימת הסכם זה בנסח הרישום של המקרקעין, נספח א' להסכם זה.
- 5.9 היא בעלת האמצעים והיכולת לעמוד בכל התחייבויותיה על פי הסכם זה במלואן ובמועדן, לרבות תשלום מלוא התמורה.
- 5.10 כי ככל שיחול מע"מ על עסקה נשוא הסכם זה, יחול המע"מ וישולם על ידי הרוכשת במועד החוקי לתשלומה והרוכשת מתחייבת להציג לעירייה חשבונית מע"מ בקשר עם עסקה זו מיד עם דרישתה הראשונה.

6. התמורה .6

- 6.1 תמורת מלוא זכויות העירייה בממכר, מתחייבת הרוכשת לשלם לעירייה סך של 2,040,000 ₪ (שני מיליון וארבעים אלף שקלים חדשים, בתוספת מע"מ (להלן: "התמורה"), וזאת בתנאים ובמועדים כדלקמן:
- 6.1.1 במועד חתימת הסכם זה, תפקיד הרוכשת בידי הנאמן המחאה בנקאית שתשרש לפקודת העירייה, בסך של 1,000,000 ₪ (מיליון שקלים חדשים) בתוספת מע"מ (להלן: "התשלום הראשון").
- 6.1.2 במעמד חתימת הסכם זה יחתמו הצדדים על בקשה לרישום הערת אזהרה לטובת הרוכשת אשר תוחזק בידי הנאמן עד למועד התקיימות התנאי המתלה. עם התקיימות התנאי המתלה, הנאמן ימסור את הבקשה לרישום הערת אזהרה לידי הרוכשת או בא כוחה אשר יפעל לרישום הערת האזהרה לטובת הקונה בתוך 3 ימי עסקים.
- 6.1.3 התשלום הראשון, יוחזק בנאמנות בידי באת כח העירייה, עו"ד נטלי חן (להלן: "הנאמן"). הנאמן יעביר את התשלום הראשון לידי העירייה במועד רישום הערת האזהרה או בחלוף 3 ימי עבודה של לשכת רישום המקרקעין החל ממועד מסירת הבקשה לרישום הערת אזהרה החתומה על ידי העירייה לידי הקונה (או בא כוחו), המוקדם מבין שני המועדים והכל בכפוף להתקיימות התנאי המתלה.
- 6.1.4 בתוך 30 ימים ממועד רישום הערת האזהרה לטובת הרוכשת, תשלם הרוכשת לעירייה באמצעות המחאה בנקאית שתשרש לפקודת העירייה את יתרת התמורה בסך של 1,040,000 ₪ (מיליון וארבעים אלף שקלים חדשים) בתוספת מע"מ (להלן: "יתרת

עיריית יהוד-מונוסון
אמנון טעד
לניאור
נזבר
עיריית יהוד-מונוסון

התמורה"), וזאת במועד מסירת החזקה המשפטית וכנגד המצאת האישורים והמסמכים

הבאים:

6.1.4.1 אישור עיריית יהוד מונוסון ("העירייה"), בדבר העדר חובות וכן אישור של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה על העדר חובות בגין היטל השבחה לצורך העברת זכויות העירייה בממכר בלשכת רישום מקרקעין על שם הרוכשת בתוקף עד למועד מסירת החזקה המשפטית (להלן: "אישור העירייה").

6.1.4.2

אישור בדבר תשלום או פטור ממס שבח בגין העסקה נשוא הסכם זה (להלן: "אישור מס שבח").

אישור העירייה ואישר מס שבח יקראו להלן ביחד: "אישורי המיסים".

6.1.4.3

ייפוי כח בלתי חוזר חתום על ידי המוכרת ומאומת כדין בהתאם לסעיף 8.4 להלן - המייפה את כוח הרוכשת לחתום בשם העירייה ובמקומה של העירייה על כל המסמכים שיידרשו לצורך רישום הזכויות על שם הרוכשת.

6.1.4.4

ייפוי הכח למחיקת הערת אזהרה, אשר נמסר לב"כ העירייה, בהתאם לסעיף 8.5 להלן.

6.1.4.5

שלושה שטרי מכר להעברת זכות הבעלות על שם הרוכשת, חתומים ומאומתים כדין.

(כל האישורים הנזכרים לעיל יחד יקראו להלן: "האישורים" או "מסמכי ההעברה").

6.2

להסרת ספק מובהר בזאת כי תשלום התמורה, מועד המסירה, המצאת מסמכי העברה, הינם חיובים שלובים.

6.3

היה והמוכר לא ימציא את אישורי העברה עד למועד המסירה, אזי מתוך יתרת התמורה יופקד סך של 100,000 ₪ (להלן: "הפיקדון") שם אצל הנאמן. הפיקדון יוחזק בנאמנות כאמור עד למועד המצאת כל אישורי העברה, ויועבר למוכר כנגד המצאתם לקונה.

6.4

הצדדים מורים לנאמן לשלם מסכום הפיקדון כל תשלום וכל סכום חוב לשם קבלת האישורים החסרים ו/או להסרת כל מניעה בקשר עם רישום זכויות המוכר על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין שחובת תשלומם חלה על המוכר ובלבד שתלפו 8 חודשים ימים ממועד מסירת החזקה המשפטית לידי הקונה.

המוכר מתחייב לביצוע התשלומים הנדרשים לצורך קבלת אישור העירייה ואישורי המס בתוך המועדים הקבועים לכך בדין באופן שלא יעכב את מסירת האישורים הנדרשים על ידו לצורך העברת הזכויות ובלבד שהמוכרת לא חלקה על דרישת התשלום ו/או על דרישת המס. במידה המוכרת תחלוק על דרישת התשלום ו/או על חלופת המס כאמור, אזי המוכרת תדאג לשלם ו/או להפקיד בטוחה מתאימה באופן שיאפשר את מסירת האישורים הנדרשים כאמור.

6.5

למען הסר ספק, מובהר בזה כי הפיקדון הינו חלק בלתי נפרד מתשלום התמורה ע"י הקונה, בגין הממכר על פי חוזה זה, ותשלום לנאמן יחשב תשלום למוכר לכל דבר ועניין.

6.6

בנוסף לתמורה הנקובה בהסכם זה, יתווסף לכל תשלום מע"מ בשיעור ובמועד כפי שיחולו על פי דין. התמורה המוצגת בתוספת המע"מ תשולם כנגד חשבונית מס כדין, או לחילופין, כנגד אישור המוכר

שחלים, עד למועד חתימת הסכם זה, יחולו וישולמו ע"י העירייה וממועד זה ואילך תחול חובת תשלומם על הרוכשת.

9.3 מס שבח מקרקעין, מס מכירה ומס רכוש, ככל שיחולו בגין הסכם זה, יחולו על העירייה וישולמו על ידה.

9.4 מס רכישה יחול על הרוכשת וישולם על ידה.

9.5 מס ערך מוסף, ככל שיחול, יחול בנוסף לתמורה וישולם על ידי הרוכשת בלבד.

10. תרופות ופיצוי מוסכם

10.1 הופר ההסכם על ידי מי מהצדדים זכאי הצד הנפגע לכל התרופות העומדות לו על פי הסכם זה ועל פי כל דין, ואין בדרישה לתרופה אחת כדי לשלול כל תרופה אחרת.

10.2 סעיפים 4, 5, 6, 7, 8 - 9 להסכם זה הינם סעיפים יסודיים והפרתם או הפרת כל אחד מהם תחייב את המפר לשלם לצד הנפגע פיצוי מוסכם ומוערך מראש בסך של 10% מסך התמורה וזאת בנוסף לכל תרופה וסעד העומדים לנפגע על פי ההסכם ועל פי כל דין, ומבלי שיהיה צורך בהוכחת הנזק שנגרם בפועל.

10.3 אלא אם נאמר אחרת, הפר צד להסכם הפרה יסודית את ההסכם ולא תקן את ההפרה בתוך 14 ימים מיום שהודיע לו הצד השני על כך בכתב, יהיה הצד השני רשאי, מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה אחרים המוקנים לו על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, לבטל את ההסכם. מוסכם על הצדדים כי איחור של עד 7 ימים בתשלום איזה חלק מהתמורה (למעט התשלום הראשון) לא יהווה הפרה יסודית של הסכם זה. החל מהיום השמיני לאיחור, תהיה הרוכשת חייבת לשלם למוכרת את התשלום שבפיגור, בתוספת ריבית של 1% לחודש, או כל חלק יחסי ממנו, בגין כל יום איחור, מיום שהתשלום צריך היה להשתלם בו ועד לתשלום בפועל.

10.4 במקרה שבו העירייה הודיעה על ביטול ההסכם כדין עקב הפרה יסודית של ההסכם ע"י הרוכשת, היא תהא רשאית למחוק כל הערת אזהרה שנרשמה בפנקסי המקרקעין לזכות הרוכשת לאחר התראה בת 7 ימים במהלכם ההפרה לא תוקנה וזאת כנגד השבת מלוא התמורה אשר שולמה על ידי הרוכשת, למעט סכום הפיצוי המוסכם כאמור בסעיף 10.2 לעיל.

10.5 במקרה שבו ההסכם לא נכנס לתוקף בשל אי התקיימות התנאי המתלה או במקרה של ביטול ההסכם (מכל סיבה שהיא), הצדדים ישתפו פעולה ויחתמו על כל טופס ו/או הצהרה ו/או מסמך, שיידרשו לשם דיווח לרשות המיסים ו/או כל גורם רלוונטי אחר, על אי כניסתו לתוקף של הסכם זה או ביטולו.

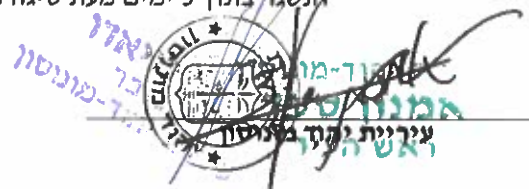
11. כללי

11.1 המבוא להסכם זה, נספחיו והצהרות הצדדים בו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו. כותרות הסעיפים בהסכם זה הן לשם נוחות בלבד ואין להן ולא יינתן להן כל משקל לצורך פירושו.

11.2 הסכם זה ממצה את ההסכמות, ההתניות, ההצהרות והיחסים המשפטיים בין הצדדים ולא יהיה תוקף לכל הצעה, סיכום, הבנה, מצג או הבטחה שנעשו או ניתנו, קודם לחתימת הסכם זה, של צד למשנהו, בין בכתב ובין בעל-פה, בין במפורש ובין במשתמע, אלא כאמור בהסכם זה.

11.3 לא יהיה כל תוקף לשינוי בתנאי הסכם זה על נספחיו, לרבות תוספת, גריעה, ויתור, ארכה או הנחה לאחר מועד חתימתו אלא אם כן נעשה בכתב ונחתם על ידי שני הצדדים.

11.4 כל הודעה שתישלח עפ"י כתובות הצדדים הנקובות לעיל, בדואר רשום, תיחשב כאילו הגיעה לצד הנשגור בתוך 3 ימים מעת שיוגרה כני"ל ואם נמסרה ביד, מיד עם קבלתה אצל הצד הנשגור.



ולראיה באו הצדדים על החתום במקום ובמועד הנקובים לעיל:

חברת אאורה מחדשים את ישראל
אגף ממשלתי אגף שטח

יחיד מרכז
אמנון סעד
ראש העיר



עיריית יהוד-מונטון

אימות חתימת אמנון סעד, ע"ד

מנהלת נכסים

אני הח"מ, עיריית יהוד-מונטון, ע"ד, מאשר כי הסכם זה נחתם על ידי עיריית יהוד מונטון (להלן: העירייה") באמצעות ראש העירייה, מר אמנון סעד וגזבר/ית העירייה, מר גל לניאדו, המורשים לחתום בשם העירייה, על הסכם זה וחתימתם מחייבת את העירייה לכל דבר ועניין.

הילה שבורן, ע"ד
מנהלת נכסים
עיריית יהוד-מונטון

ע"ד

אימות חתימת הרוכשת

אני הח"מ, צחי דרור, ע"ד, מאשר כי הסכם זה נחתם על ידי חברת אאורה מחדשים את ישראל בע"מ מספר חברה 512836206 (להלן: החברה") באמצעות המורשים לחתום בשמה על הסכם זה וחתימתם בצירוף חותמת החברה או שמה המודפס מחייבים את החברה לכל דבר ועניין.

צחי דרור, ע"ד

אטרקציות שתייד עורכי דין

מ.י. 55269

מרכז עזריאל 3 (מגדל משולש קומה 40)
טלפון: 03-7755033 פקס: 03-7755030

חתימה

04.12.2015

תאריך

(Handwritten signature)

אאורה מחדשים את ישראל בע"מ

עיריית יהוד-מונטון
אמנון סעד
ראש העיר
יחיד מרכז
גל לניאדו
גזבר
עיריית יהוד-מונטון



עיריית יהוד מונטון