



**פרק 9: הסכם רכישה
(נספח 2 ג')**



נספח 2 ג'

הסכם

שנערך ונחתם ב- _____ ביום _____ לחודש _____ 2012

בין

_____ להלן – "המוכרת"),

מצד אחד;

ל בין

המוסד לביטוח לאומי משד' ויצמן 13, ירושלים ע"י איתן קשמון (חשב המוסד) _____
ואילן מורנו (סמנכ"ל לוגסטיקה וחקירות) _____ אשר ייקרא להלן –
"המוסד").

מצד שני;

הואיל: והמוכרת הינה הבעלים הרשום בלשכת רישום המקרקעין _____ של
מלוא הזכויות הבעלות והחזקה במגרש הממוקם ברח' _____ הידוע
כחלקה _____ בגוש _____ (להלן "החלקות") _____
בשטח של _____ מ"ר בקומת כניסה ובקומות משרדים כ- _____ מ"ר
ובנוסף _____ חניות בהתאם לתוכנית המצ"ב להסכם כנספח 2'
ולמפרט הטכני המצ"ב כנספח 3' (להלן – "הממכר").

תצולם נסחי הרישום של חלקות _____ מצ"ב כחלק בלתי נפרד מהסכם
זה ומסומנים כנספח 1' (א-ב).

והואיל: והמוכרת מצהירה כי הממכר חופשי מכל חוב, עיקול, צו הריסה, שיעבוד וזכויות
צד ג' והוא נבנה לפי היתר בניה כדין בהתאם לתב"ע החלה על המבנה.

והואיל: והמוכרת מתחייבת לרשום על שם המוסד את זכויות הבעלות בממכר בשלמות
כשהן נקיות מכל עיקול, שיעבוד, משכנתא, צו הריסה או זכות אחרת לצד ג'
כלשהו, הכל בהתאם לתנאים הקבועים בהסכם זה להלן;

והואיל: והמוסד מעוניין לרכוש ולקבל מהמוכרת את זכויות הבעלות והחזקה בממכר
בקומת _____ כ- _____ מ"ר ובקומות משרדים כ- _____ מ"ר ובנוסף
_____ חניות בהתאם לתוכנית המצ"ב להסכם כנספח 2' ולמפרט הטכני
המצ"ב כנספח 3' (להלן – "הממכר").
כשהן נקיות מכל עיקול שיעבוד משכנתא או זכות אחרת לצד ג' כלשהו כולל
חובות לועד הבית חברת ניהול וחברת ניהול החניון, הכל בהתאם לתנאים
הקבועים בהסכם זה;



לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

המבוא, הנספחים והחותמת

1. המבוא להסכם זה והנספחים המפורטים להלן מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

ואלה נספחי ההסכם:

- א. נספח 1 (א) (ב) – נסחים
- ב. נספח 2 – תכניות אדריכליות ותרשים המגרש
- ג. נספח 2 ד' - אישור עריכת ביטוחים
- ד. נספח 3 – מפרט טכני
- ה. נספח 4 - תנאים כללים
- ו. נספח 6 - נוסח ערבות בנקאית לקיום תנאי האחריות לתקופת הבדק
- ז. נספח 7 - הצהרה על חיסול תביעות
- ח. נספח 8 - תעודת השלמה
- ט. נספח 8 א' – הצהרת צוות הבדיקה של הקבלן
- י. נספח 9 - שלבי תשלום
- יא. נספח 10 – לוח זמנים- שלבים עקרוניים
- יב. נספח 11 – רשימת האישורים הדרושים עם סיום העבודה
- יג. נספח 17- ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית
- יד. נספח 18 – כתב הרשאה נוטריוני בלתי חוזר
- טו. נספח 19 – ערבות לרישום הממכר
- טז. נספח 20 – עקרונות מדידה
- יז. נספח 21 – פרוטוקול מסירה

2. מוסכם בזה כי הכותרת שבהסכם זה נועדו לשם נוחיות בלבד ולא ישמשו לפרשנות ההסכם וכן כי בכל מקרה של סתירה בין הוראות הסכם זה ונספח מנספחים, תהינה הוראות ההסכם גוברות.

הצהרות והתחייבויות המוכרת:

3. המוכרת מצהירה כי היא הבעלים ובעל זכות החזקה של הממכר והיא מתחייבת בזאת כלפי המוסד כדלקמן:
 - 3.1 סעיף מבוטל.
 - 3.2 לא לשעבד, למשכן, להסכים ו/או לגרום בדרך אחרת כלשהי להגבלת זכויות המוסד בממכר למעט כאמור להלן בהמשך סעיף זה וזאת מיום חתימת הסכם זה.
 - 3.3 כי אין מניעה משפטית, חוקית או אחרת כלשהי להתקשרותה ע"פ הוראות הסכם זה, לבניית הממכר, להעברת החזקה בממכר, ולרישום הממכר על שם המוסד כמפורט בהסכם זה ובנספחיו.
 - 3.4 (ב) מייד לאחר חתימת הסכם זה תתחיל המוכרת בתכנון לבניית הפרוייקט והממכר, תכניות הממכר יבוצעו ע"פ העקרונות המפורטים בהסכם זה ותהיינה טעונות אישור המוסד, רק לאחר אישור התכנון ע"י המוסד כאמור תכין המוכרת תכניות סופיות במתכונת נספח 2' ו- 3' ולפי נספח 4 להסכם אשר יחתמו על ידי הצדדים ויצורפו

ביטוח לאומי



בנספחים 2' ו-3' סופיים להסכם. למען הסר כל ספק מובחר כי התוכניות הסופיות המחייבות הן אלה שיאושרו סופית ע"י המוסד.

- ג) המוכרת מתחייבת למסור את הממכר בתוך 16 חודשים מיום החתימה על הסכם זה לאחר שהושלמו כל ההתאמות הנדרשות ע"פ מסמכי המכרז ולקבל את כל ההיתרים והאישורים הנדרשים ע"פ דין לאכלוס המבנה.
- 3.5 מבוטל
- 3.6 כי הינה בעלת הידע הכישורים, האמצעים הכספיים, הניסיון והיכולת לבצע את כל הוראות הסכם זה במלואן ובמועדן.
- 3.7 מבוטל
- 3.8 להכין תוכניות עבודה לביצוע ולמסרן לאישור המוסד וכן לבצע את כל העבודות הקשורות בבנייתו והתאמת הממכר בהתאם להוראות הסכם זה ונספחיו בהתאם להוראות הרשויות המוסמכות לכך על פי כל דין, ובהתאם להיתרי הבניה – כל זאת בקשר לממכר, כולל העבודות שמחוצה להם לרבות עבודות פיתוח. העתק מתוכניות העבודה כאמור ימסרו לעיון המפקח כאמור בהסכם זה.
- 3.9 לבצע את כל העבודות הכרוכות /או הקשורות בבנית והתאמת הממכר לפי האמור בהסכם זה ונספחיו וכן את הממכר עצמו ברמה גבוהה תוך שימוש בחומרים מרמה ואיכות גבוהים שלא יפלו בכל מקרה מהתקן הישראלי ואם אין תקן ישראלי תקן דומה, ובהתאם לאמור בהסכם זה ובנספחיו.
- 3.10 כי מבלי לפגוע בכלליות האמור בהסכם זה, רמת הבניה והגימור של הממכר וכן כל המערכות שיותקנו בו כולל אינסטלציה, חשמל, מזוג אוויר, מעליות, קירות מסך מתיחות וכד' (להלן: "המערכות") וכל עבודות הגמר תהיינה ברמת גימור גבוהה כמפורט **בנספחים 2' ו-3'.**
- 3.11 להתקדם בביצוע עבודות הקמת ובניית הממכר והבנין באופן סדיר ורצוף בהתאם ללוח הזמנים לשלבי הביצוע והתקדמות ביצוע העבודות המצורף **בנספח 10** להסכם זה.
- 3.12 להעמיד לרשות המוסד ולחזקתו הבלעדית את הממכר במועד המסירה, כשהוא מושלם בהתאם להסכם זה ולנספחיו.
- 3.13 להעביר למוסד לביטוח לאומי את החזקה ולרשום על שמו את זכויות הבעלות בממכר בהתאם ובכפוף לאמור בסעיף 15 של הסכם זה, כאשר זכויות אלה תהיינה חופשיות מכל משכנתא, עיקול, חוב, התחייבות, שיעבוד צו הריסה או זכות לצד ג' כלשהו.
- 3.14 לרשום לטובת המוסד הערת אזהרה כאמור בסעיף 12 (א) להסכם זה, ולמסור למוסד ערבויות בנקאיות צמודות למדד תשומות הבנייה ובלתי מותנות כמפורט בהסכם זה **בנוסח שנספח 17'**, וכן יפוי כח כאמור בסעיף 16 להסכם זה בנוסח **שנספח 18.**
- 3.15 לנקוט בכל ההליכים המתחייבים:
- א. אצל חברת "בזק" כולל הגשת התוכניות שיידרשו על מנת לאפשר התקנת קווי טלפון בממכר.
למען הסדר ספק הזמנת הקווים והמרכזיה אצל בזק וההתקשרות עמה תחול על המוסד ועל חשבוננו.
- ב. אצל חברת החשמל בע"מ לרבות הגשת תוכניות שיידרשו לאישור מערכת החשמל ואספקת חשמל קבועה לממכר לפני מועד המסירה.
- ג. אצל עיריית כרמיאל לתבוע חבור הממכר, לרשת המים והביוב, לרבות מסירת אישור אכלוס (טופס 4), ותעודת גמר לידי המוסד באופן שיתאפשר למוסד לחתום על הסכם לאספקת חשמל קבועה לממכר לפני מועד המסירה.
- ד. לקבל אישור ממכבי האש למערכות הבטיחות והכיבוי בפרוייקט.
- ה. לקבל את כל האישורים הדרושים עפ"י דין לבניית הפרוייקט ואיכלוסו. (**נספח 8, א8', נספח 11, וכל מסמך אחר נדרש.**)

3.16 אישור התוכניות (לפי נספח 4) לרבות תיקון התוכניות באופן המאפשר והמתיר את השימוש בממכר למשרדי המוסד לביטוח לאומי, וקבלת ההיתרים הנדרשים עפ"י דין

ביטוח לאומי



לבניית הממכר כמפורט בסעיף 3.8 להסכם והמצאתם למוסד תוך 4 חודשים מיום חתימת הסכם זה מהווים תנאי מתלה לביצוע של הסכם זה. אם לא יתקיים התנאי המתלה המוסד יהא רשאי לביטול ההסכם במועד שיראה לו לפי שיקול דעתו הבלעדי, המוכרת מתחייבת להחזיר את כל הסכומים ששילם לה המוסד לא יאוחר מ-14 יום ממועד מסירת הודעת הביטול ע"י המוסד והמוסד יהא רשאי לחלט את הערבויות שבידו.

כל הסכומים ישולמו למוסד צמודים למדד המחירים לצרכן בתוספת ריבית החשב הכללי. לבד מכך לא יהיו למוסד טענות ו/או תביעות כלפי המוכרת אלא אם המוכרת היא שגרמה לאי קיום התנאי המתלה.

לענין סעיף זה המדד הבסיסי יהא המדד הידוע ביום בצוע התשלום ע"י המוסד, המדד החדש יהא המדד הידוע ביום החזרת התשלום בפועל ע"י המוכרת. במקרה כזה לא תהיה לצדדים תביעה ו/או טענה כלשהי זה כנגד משנהו.
לא ביטל המוסד את ההסכם כאמור לעיל, והתנאי המתלה התקיים לאחר שעברו 4 חודשים מיום חתימת ההסכם, אזי המועדים המפורטים בלוח הזמנים יידחו למשך אותו זמן שלאחר 4 חודשים כאמור ועד לקיום התנאי המתלה.
כל עוד לא יתקיים התנאי המתלה תעמוד למוסד זכות הביטול האמור ברישא של סעיף זה ויחולו ההוראות בדבר השבת התשלומים בהתאם.

13.17 שום דבר האמור בסעיף זה לא בא להטיל על המוסד חובה או אחריות כל שהיא ואינו בה לגרוע מההתחייבות המוכרת לפעול כמיטב יכולתה לקיום התנאי המתלה באופן שיאפשר לה למסור את הממכר למוסד במועד, או במועד הנדחה בכפוף לקיום התנאי המתלה, ובכפוף לכך שהמוסד לא ביטל ההסכם כאמור ב-3.16 לעיל.

התחייבויות המוסד

4. המוסד מצהיר ומתחייב בזאת כלפי המוכרת כדלקמן:

- 4.1 כי ראה ובדק את הנכס, זכויות המוכרת בו ואת התוכניות האדריכליות והמפרט הטכני, המתחייבים לממכר ומצא את כל אלה מתאימים לצרכיו ומטרותיו למעט פגמים ניסתרים.
- 4.2 כי הוא רוכש מאת המוכרת את זכויות הבעלות בממכר ויקבלן מנה וזאת על פי תנאי הסכם זה.
- 4.3 כי התקבלו כל ההחלטות הדרושות במוסד לשם התקשרות על פי הסכם זה וכי אין כל מניעה משפטית או אחרת לקיום התחייבויותיו כלפי המוכרת על פי הסכם זה.
- 4.4 המוסד מצהיר כי בידו האשור הנדרש להתקשרות וקיום התחייבויותיו בהתאם להסכם זה.

הממכר

5.

- א. הממכר יבנה כאמור בהסכם זה כמתואר בנספחים 2, 3 להסכם זה כמפורט בסעיף 3.8 להסכם ויהיו כלולים בו.
- ב. שטח הממכר הסופי לצורך הסכם זה יהיה השטח ברטו שימדד כאמור בסעיף 9 ובנספח 20.

למען הסר כל ספק בהצעתו זו, מובהר בזאת כי במידה ואחרוג שלא באישור המוסד לביטוח לאומי ביותר מ- 10% מהיקף הבניה המקורי דהיינו 1500 מ"ר +40 תניות, לא אהיה זכאי לכל תמורה בגין תוספת חריגה זו והמוסד לביטוח לאומי יקבל את הנכס עם התוספת ללא תשלום כל תמורה נוספת עברה.

ביטוח לאומי



- ג. בסמוך למועד המסירה בפועל ולכל המאוחר 30 יום קודם לכן תבוצע מדידה של שטח הממכר כפי שנבנה בפועל (להלן: "השטחים המדודים") על ידי מודד מוסמך מטעם המוסד לביטוח לאומי, המדידה תעשה בדרך המפורטת **בנספח 20**.
- ד. התמורה האמורה בסעיף 9 להלן חושבה על בסיס שטחי הממכר כפי שפורטו בסעיף 9.
- ה. המודד יבצע את המדידה לפי העקרונות הבאים וקביעתו תהא סופית ומחייבת את הצדדים.

מסירת החזקה

6. המוכרת מתחייבת למסור את החזקה בממכר לידי המוסד כמפורט במכרז ונספחיו, לא יאוחר מ 16 חודשים מיום חתימת על הסכם זה. השלמת בניית הממכר לצורך הסכם זה תחשב השלמת כל המפורט להלן:

6.1

- (א) הממכר נבנה והושלם על פי התחייבות המוכרת לפי הסכם זה ונספחיו וכי הוא ראו לשמוש; ככל הנוגע לעבודות שהמוכרת התחייבה לבצע.
- (ב) הממכר יחידותיו מערכותיו ומתקניו שהחובה על בנייתם או התקנתם חלה על המוכרת לפי הסכם זה ונספחיו כולל אלה שהותקנו או נבנו ע"י המוכרת או מטעמה בהתאם לסעיף 14 להסכם זה יהיו כשירים לשמוש יום יומי ופועלים באופן תקין, סדיר ורצוף.
- (ג) הממכר חובר לרשת המים וביוב באופן שיאפשר למוסד לחתום על הסכם עם העירייה לאספקת המים לממכר. למען הסדר ספק מובהר כי כל החיבורים יבוצעו ע"י המוכרת, והמוסד לא ישלם עבור החיבורים למעט בגין פקדון עבור המזונים.
- (ד) הממכר מחובר לרשת החשמל, וחברת החשמל אישרה את מערכת החשמל בממכר ובבנין, ובאופן שיאפשר למוסד לחתום עם חברת החשמל על הסכם לאספקת החשמל לממכר אשר יספיק ל - 3 X 360A. למען הסר כל ספק מובהר כי כל החיבורים יבוצעו ע"י המוכרת.
- (ה) הממכר מחובר לרשת הטלפונים של חברת הבזק ובממכר נעשו כל ההכנות והפעולות הדרושות על מנת לאפשר לבזק להתקין לפי הזמנת המוסד קווי הטלפון כמוסכם בהסכם זה. למען הסר ספק מוסכם בזה כי המוכרת לא תישא בהוצאות התקנת והספקת מרכזיה וקווי טלפון לרבות לשלוחות פנימיות המיועדים לשמוש המוסד והמוסד מתחייב לשאת בהם.
- (ו) הושלמה התאמה ובניית הממכר לפי התוכניות ובמפרטים, ולרבות במתקנים המשותפים המשרתים אותו, למעט עבודות פנים בחלקים שאינם בממכר, והושלמו עבודות הפיתוח, עפ"י כל המפורט במסמכי המכרז ונספחיו, כך שניתן יהא לעשות שימוש מלא בממכר.
- (ז) הושלמה בניית וריצוף דרכי הגישה לבנין ולממכר ולמגרש וכל דרכי הגישה אליו נקיים ופנויים מכל חמרי בנין, פסולת, כלי עבודה וכיוצא באלה כך שניתן יהא לעשות שימוש מלא בממכר.
- (ח) הוסרו כל מתקני הבניה משטח הממכר, ודרכי הגישה לבניין, כך שניתן יהא לעשות שמוש בממכר. היה ונשארו בבנין מתקנים להשלמת הפרוייקט המוכרת תסדיר הבטחה לשימוש סביר בממכר ומניעת ההפרעה.
- (ט) המדרכות והכבישים שסלילתם מוטלת על המוכרת סביב הפרוייקט הבנין והממכר נסללו וסודרו באופן המאפשר גישה תקינה ונוחה לממכר.

ביטוח לאומי



- 6.2 המעליות בממכר תקינות ומאושרות להפעלה בהתאם לתנאי הסכם זה ונספחיו ובהתאם להוראות כל דין.
- 6.3 מוכרת הציגה למוסד אישור לאיכלוס הממכר מטעם עיריית כרמיאל (טופס 4) אישור רשויות כיבוי והגא וכל אישור אחר הדרוש לשם איכלוס כבנין.
- 6.4 המוכרת מסרה לידי המוסד את הערבות הבנקאית לרישום כאמור בסעיף 19.3 להסכם זה, ואם קיבל המוסד את הממכר כאמור בסעיף 7.1 להסכם זה המוכרת לידי המוסד התחייבות בכתב כאמור בסעיף 7.2 להסכם זה.
- אם במעמד המסירה לא נמסרו למוסד ערבויות הבדק ו/או הרישום, המוכרת תהא רשאית לבצע את המסירה, אך במקרה זה לא יראו בכך מסירה לצורך סעיף 12.3 (א) והערבויות הבנקאיות שבידי המוסד באותה עת לא יוחזרו למוכרת וישמשו כערבויות בדק וערבויות רישום בשעורי ערבות הבדק והרישום שנקבעו בהסכם.
- 7.
- א. הושלמה התאמת הממכר כאמור בסעיף 6 דלעיל תודיע המוכרת למוסד בכתב כי בכוונתה למסור את הממכר בתוך 20 ימים מיום מתן ההודעה (להלן: "מתן ההודעה").
- ב. המפקח יהא רשאי לבדוק את השלמת בניית הממכר והאישורים לפי האמור בסעיף 6 לעיל וימסור תוצאות בדיקתו לצדדים תוך 10 ימים מיום שנתקבלה במוסד הודעת המוכרת כאמור בס"ק א' לעיל.
- ג. המוכרת תשלים תוך 20 יום את כל הדורש השלמה, בהתאם לדו"ח המפקח עד למועד המסירה, כאמור בסעיף ב' לעיל.
- ד. במועד המסירה יערך פרוטוקול מסירה נספח 21 שיחתם ע"י הצדדים.
- 7.1 המוסד יקבל לידיו את הממכר אף אם קיימים בו ליקויים קלים הטעונים השלמה, ובתנאי שהפרטים הדורשים השלמה יהיו בגדר לקויים קלים שאין בהם כדי למנוע שמוש יום יומי, רצוף, תקין וסביר בממכר בהתאם לצרכי המוסד בתנאי שאין מניעה חוקית לשימוש כאמור (להלן – "המסירה בפועל").
- 7.2 המוסד יהיה רשאי להתנות את קבלת הממכר לידיו כאמור בסעיף 7.1 בכך שהמוכרת תמסור לידיו:
- א. התחייבות בכתב לבצע במועדים שייקבעו על ידי המפקח את כל הפרטים הדורשים השלמה וביצוע כל תיקונים הנדרשים ע"י המפקח.
- ב. במידה והליקויים לא תוקנו במועד שקבע המפקח יהיה המוסד רשאי אך לא חייב לבצע את השלמת התיקונים בעצמו ולהשתמש לשם כך בכל ערבות או בטחון המצויים בידי המוסד באותה עת אף אם לא נתנו במקור למטרה זאת.
- ג. חלו עיכובים בבניית הממכר עקב כח עליון קר: צווים תקנות, הוראת שלטון, מלחמה, מצב חירום כללי שבעקבותיו חל גיוס כללי, שביתה או השבתה של ענף הבניה בקנה מידה ארצי שהמוכרת אינה יכולה למנועם, לשנותם או להקטינם בדרך סבירה, ובלבד שהמוכרת נקטה בכל האמצעים הסבירים למניעת גורם העיכוב או להקטנת העיכוב הניתן לעיכוב, יידחה מועד המסירה למשך תקופה זהה באורכה לתקופה שבה התקיים העיכוב, ימי גשם לא יחשבו כעכוב כח עליון לענין סעיף זה.
- 8.
- א. מוצהר, ומוסכם בזה כי מועד המסירה הוא מעיקרי הסכם זה ואיתור במועד המסירה שיעלה על 120 יום (בכפוף לאמור בסעיף 6 לעיל) יהא בגדר הפרה יסודית של הסכם זה.
- ב. בכפוף לאמור בסעיף 3.16 ובסעיף 8 דלעיל, היה והממכר לא יושלם עד המועד האמור בסעיף 6א' להסכם זה או כי התזקה בממכר תמסר למוסד לאחר 60 יום

בִּיטוּחַ לְאוֹמֵי



- ממועד המסירה כאמור בהסכם זה, תשלם החברה למוסד כפיצוי מוסכם ומוערך מראש, בהתאם לאורך תקופת האיחור, את כל הסכומים המפורטים להלן:
1. על איחור מעל 60 יום עד 90 יום סכום של דמי שכירות ל- 1,500 מ"ר לפי הערכת שמאי הממשלתי.
 2. על איחור מעל 90 יום עד 120 יום סכום של דמי שכירות ל- 1,500 מ"ר לפי הערכת השמאי הממשלתי + 20%.
 3. איחור מעל 120 יום יחשב כהפרה יסודית של ההסכם ואז החברה תפצה את המוסד עפ"י הקבוע בסעיף 20 (3) (א) (ב) להסכם.

ג. כל התשלומים המפורטים בסעיף זה יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן כמפורט להלן. המדד הבסיסי יהא המדד הידוע ביום _____ והמדד החדש יהא המדד שפורסם לפני יום התשלום בפועל. וזאת מבלי לגרוע מזכותו של המוסד לכל סעד או תרופה אחרת שיהא זכאי להן על פי כל דין; מוסכם בין הצדדים כי סכומי הפיצויים הנ"ל נקבעו לאחר שיקול, בדיקה והערכה מוקדמים של הנזק הצפוי העלול להגרם למוסד בגין האיחור במועד המסירה, מובהר בזה, כי אין האמור בסעיף קטן ב' לעיל משום קנס.

ד. מובהר בזה כי מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיפים 12, 20, 22 להסכם זה המוסד יהיה רשאי לפדות את סכומי הפיצויים שיגיעו לו כאמור בסעיף זה לעיל, כולם או חלקם בדרך של מימוש הערבויות הבנקאיות שנתנו לו כאמור בהסכם זה, ואו יהיה המוסד רשאי לקזז את סכומי הפיצויים האמורים מכל סכום המגיע או שיגיע לחברה ממנו.

תמורה ותנאי תשלום

9. בתמורה למילוי כל התחייבויות המוכרת הקבועות בהסכם זה ובנספחיו ישלם המוסד לחברה סך של _____ ₪ (_____ ₪) לא כולל מע"מ (להלן: "התמורה") כמפורט להלן:

מובהר כי הסכומים המפורטים לעיל הינם בכפוף למדידה הסופית של שטח הממכר כאמור בסעיף 5 לעיל ובכפוף לאמור בהסכם זה במפורש אם לא ישתנו מסיבה כלשהיא. לאחר המדידה הסופית כאמור בסעיף 5 לעיל יחושב סכום התמורה בהתאם, וסכום זה הוא שייחשב כסכום התמורה לצרכי הסכם זה לכל דבר ועניין. בכל מקרה לא יעלה שטח המדידה לתשלום על 10 אחוז משטח הממכר כמפורט במסמכי המכרז.

9.1 לכל הסכומים המפורטים בסעיף זה יתווסף מע"מ כדין.

10. התמורה האמורה בסעיף 9 לעיל תשלום למוכרת, בתנאים ובמועדים כמפורט להלן:

א.

10.1 עם גמר תכנון הפרויקט ואישורו ברשויות השונות ואצל יועצי המוסד לביטוח לאומי והמוסד לביטוח לאומי.

ביטוח לאומי



בכפוף לכך שעד אותו מועד נרשמה הערת אזהרה לטובת המוסד, נמסרה ערבות בנקאית כאמור בסעיף 12 להסכם והופקדו אצל המוסד יפוי כח בנוסח נספח 18 כאמור בסעיף 16 להסכם ואישור מרשם המקרקעין לפיו המוכרת הינה הבעלים הרשום של המקרקעין לאמור הבעלים הרשום על מלוא הזכויות בשטח..... במגרש..... הידוע כגוש..... בחלקות.....

7%	
15%	10.2 עם גמר ביצוע 50% מעבודות הגמר
15%	10.3 עם גמר ביצוע 100% מעבודות הגמר
15%	10.4 עם גמר ביצוע 50% מעבודות המערכות
15%	10.5 עם גמר ביצוע 100% מעבודות המערכות
15%	10.6 עם גמר ביצוע מושלם של כל העבודות ומסירתם למזמין
8%	10.7 עם קבלת טופס 4 ותעודת גמר
10%	10.8 סכום השווה ל 10% מהתמורה תשולם למוכרת מועד מסירה האמור בסעיף 6 לעיל.
<u>100%</u>	

ב.

1. המוסד יהיה רשאי להקדים תשלום כלשהו מתשלומי התמורה, בתנאי שמסר הודעה למוכרת בכתב 48 שעות מראש.

2. תנאי התשלום בהסכם זה ומועדיהם הינם תנאים יסודיים.

ג.

התמורה האמורה בס"ק 9 אינה כוללת מע"מ ולכל אחד מן התשלומים האמורים בסעיף 10 לעיל יתווסף שיעור המע"מ הקבוע בחוק בעת התשלום בפועל לרבות מע"מ בגין הפרשי הצמדה. המוסד ישלם מע"מ, לפי שיעורו החוקי בעת התשלום, על התשלומים המפורטים בסעיף קטן א' ו-ב' לעיל במועד ביצוע כל תשלום וכנגד חשבונית מס של המוכרת.

ד.

כל הסכומים המפורטים לעיל בסעיף 10 יהיו צמודים עד למועד התשלום למדד המחירים לצרכן המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה באופן שכל סכום יוכפל במדד החדש ויחולק במדד הבסיסי. לענין פסקה זו יהא "המדד החדש" המדד שיפורסם לאחרונה לפי כל תשלום והמדד הבסיסי יהא המדד שהיה ידוע ב.....

למען הסר כל ספק מוסכם כי שינוי שלילי במדד יחשב לצורך חישוב ההצמדה כמדד ללא שינוי דהיינו אפס.

ה.

כל תשלום מן התשלומים הקבועים בסעיפים קטנים א' בפסקאות 10.1, 10.2, 10.3, 10.4, 10.5, 10.6, 10.7; לעיל לא ישולם למוכרת אלא אם המוכרת תמציא למוסד כנגד כל אחד מהתשלומים האמורים ערבות בנקאית במלוא סכום התשלום + מע"מ כאמור בסעיף 12.2 להלן.





- ו. התשלום האמור בפסקה 10.8 לא ישולם למוכרת אלא אם המוכרת תמציא למוסד כנגד תשלום זה ערבויות בנקאיות כאמור בסעיפים 15.3 ו-19.3 להסכם זה, בנוסח שמפורט בנספח 17.
11. א. מוסכם בין הצדדים כי התמורה המפורטת בסעיף 9 לעיל, בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 10 ד' לעיל הינה סופית ומוחלטת ולא יוטל על המוסד תשלום נוסף כלשהו בגין הממכר בכפוף למדידה הסופית כאמור בסעיף 5 לעיל, אלא עפ"י האמור בהסכם.
- ב. אם יוטל בחוק, לאחר חתימת הסכם זה, מס חדש ו/או אגרה ו/או היטל ו/או כל תשלום אחר, החל על הרוכש של הנכס – הוא ישולם על ידי המוסד בלבד.

בטוחות

12. בסעיף זה מתוארת מערכת הבטוחות בקשר עם העסקה נשוא הסכם זה ואין באמור בסעיף זה כדי לפגוע או לגרוע מהאמור בסעיף אחר כלשהו של הסכם זה בקשר לבטוחות כלשהיא:

ואלה הבטוחות:

א. הערת אזהרה:

12.1 עם חתימת ההסכם ולפני ביצוע התשלום כאמור בסעיף 10.1 א' תרשום המוכרת הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין על הנכס לטובת המוסד להבטחת זכויותיו ע"פ הסכם זה ותחתום על יפוי-כח בלתי חוזר כאמור בסעיף 16 להבטחת מילוי וקיום התחייבויות המוכרת כלפי המוסד ותפקידו בידי המוסד.

ב. ערבויות בנקאיות:

12.2 כנגד כל תשלום על חשבון סכום התמורה כמפורט בסעיף 10, תמסור המוכרת למוסד ערבות בנקאית בסכום השווה למלא אותו תשלום בתוספת מע"מ כדין, כל אחת מהערבויות הבנקאיות האמורות לעיל תהא אוטונומית, בלתי מותנית, בנוסח שנספח 17 ותהא צמודה למדד המחירים הידוע ביום מסירתה, הערבויות יהיו בתוקף עד חודש לאחר מועד מסירת החזקה או ביצוע הפעולה שלהבטחתו ניתנו האמור בסעיף 6.

12.3 הערבויות הבנקאיות יוחזרו לחברה כמפורט להלן:
הערבויות הבנקאיות האמורות בסעיף 12.2 לעיל שניתנו כנגד התשלומים שבסעיפים 10 לעיל יוחזרו במועד המסירה בפועל וכנגד המסירה בפועל כשהממכר יהא באותה עת חופשי מכל משכנתא שיעבוד, עיקול, חוב או זכות לצד ג' כלשהו, וכן בתנאי שבמעמד זה נתמלאו כל אלה:

א. נמסרו למוסד ערבויות הבדק וערבות הרישום כאמור בסעיפים 15 ו-19 – להסכם זה.

12.4 על אף האמור בהסכם זה ביחס למועד תוקפן של ערבויות הבנקאיות תהיה המוכרת רשאית להמציא ערבות בנקאית זהה לתקופה קצרה יותר. במקרה כזה תהא המוכרת חייבת לדאוג להארכת התוקף של אותה ערבות לשנה נוספת בכל פעם ועד למועד



הפקיעה של הערבות הנוגעת לעניין כקבוע בהסכם זה, במקרה והמוכרת לא תגרום להארכת תוקף ערבות בנקאית עד המישה עשר (15) יום לפני מועד פקיעת הערבות, כפי שיהיה מעת לעת, המוסד יהיה רשאי לחלט הערבות, או להאריך ללא צורך בהודעה כלשהיא, המוכרת מוותרת בזאת על כל טענה או תביעה בקשר עם חילוט הערבות או הארכתה. מימוש המוסד ערבות בנקאית או חלק ממנה יהא המוסד רשאי לגבות מתוך סכום המימוש כל סכום שיגיע לו מהמוכרת.

12.5

למען הסר כל ספק, מוסכם על הצדדים כי המוכרת תשא בכל העלויות הכרוחות בהוצאת כל הערבויות בהסכם זה, כולל ערבות בנקאית לפי סעיף 12.2, ערבות בדק לפי סעיף 19 וערבות רישום לפי סעיף 15.

12.6 ביטוח

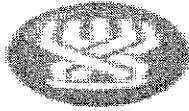
ביום החתימה על ההסכם תמציא המוכרת למוסד פוליסת ביטוח כאמור בסעיף 18 להסכם.

מפקח:

- 13.1 המוסד ימנה לפי שיקול דעתו מפקח לשם פיקוח מטעמו על ביצוע עבודות הבנייה ע"פ הוראות הסכם והתחייבויות המוכרת לפי הסכם זה ונספחיו (להלן – "המפקח") המפקח יהא רשאי ללוות את מהלך וביצוע העבודות בו על מנת לוודא כי התחייבויות המוכרת מבוצעות בהתאם לקבוע בהסכם זה ונספחיו.
- 13.2 העיר המפקח הערה בקשר לחומרים או עבודה, תתקן המוכרת את העבודה ו/או תפסיק את ביצועה ו/או תחדל להשתמש באותם חומרים ו/או תחליפיהם, לפי העניין, אם יהיו חילוקי דעות יכריע בעניין במהנדס המוסכם.
- 13.3 אין בסמכויות הפיקוח המוקנות למפקח להטיל עליו או על המוסד אחריות כשלהי ואין בהם כדי לפטור את המוכרת מאחריות או התחייבות כשלהי המוטלת עליה על פי כל דין, על פי הסכם זה, או הנובעת מהסכם זה, לרבות חובתה לתקן כל פגם או להשלים כל חיסרון שיתגלו במהלך ביצוע העבודות או השלמתן וכן בתקופת הבדק כאמור בסעיף 19 להלן.
- 13.4 לשם הסרת ספק מובהר בזה כי אין לראות בסמכויות הנ"ל של המפקח המוסד, אלא אמצעי להבטיח כי המוכרת תבצע את העבודות בהתאם למפרט ושליביות רצון המפקח.
- 13.5 (א) המפקח יהיה רשאי לפקח על כל שלבי ביצוע הקמת המבנה, לבקר באתר ביצוע המת הבניין, לדרוש ביצוע בדיקות במסגרת ההסכם שבין המוכרת והמוסד, (להלן – ההסכם).
(ב) המפקח לא יקבל עבודות שנעשו שלא בהתאם למפרט הטכני ו/או לתכניות העבודה.
(ג) המוכרת תאפשר ותסייע למפקח להיכנס בכל זמן סביר לכל מקום שבו נעשית עבודה כלשהי לביצוע הוראות הסכם זה או בקשר אליהן.
(ד) המפקח יפקח על קצב התקדמות העבודות בהתאם ללוח הזמנים שסופק על ידי המוכרת. באם יחולו עיכובים בביצוע המוכרת תנקוט בכל הצעדים הדרושים כדי להבטיח השלמת הממכר במועד.

עבודות גמר שינויים ותוספות:

14.1 (א) המוסד יהיה רשאי להזמין, במהלך ביצוע בניית הממכר, עבודות נוספות שינויים, הפחתות או תוספות בממכר, לעומת האמור בהסכם זה ונספחיו (להלן:



(השינויים) בכפוף לאמור בהמשך סעיף זה. שינויים יחשבו רק לאחר אישור סופי ע"י המוסד של נספחים 2 ו-3 הסופיים.
 (ב) אם כתוצאה מהשינויים האמורים עלול להיגרם עיכוב בבניית הממכר, יידחה מועד המסירה לפרק זמן שיוסכם בין הצדדים, ובמקרה של מחלוקת כפי שייקבע המהנדס המוסכם.
 (ג) סעיף מבוטל.

- 14.2 היו השינויים במסגרת הסכם זה ונספחיו לא תהיה המוכרת זכאית לתשלום תמורה נוספת כלשהי, ובלבד שביצועם של השינויים הינו ללא סטייה מבחינת הכמויות האפיוניים והאיכויות שפורטו בהסכם זה ובנספחיו.
- 14.3 היו שינויים בבחינת תוספת על האמור בהסכם זה ובנספחיו, יבוצעו במחיר הקבוע במחירון דקל כקבלן ראשי פחות 15% הנחה ללא כול תוספות.
- 14.4 המוסד זכאי לשנות ולבטל פריטים של בנייה ולקבל במקומם פריטים אחרים תוך התחשבות מתאימה, מוסכם בזה כי שווי הפריטים לצורך זה ייקבע ע"פ מחירון "דקל" כקבלן הראשי.

רישום הממכר:

15. המוכרת מתחייבת לרשום עם שם המוסד בכפוף למילוי התחייבויות המוסד ע"פ ההסכם.
- 15.1 את זכויות הבעלות בממכר בלשכת רישום המקרקעין כשזכויות אלה הופשיות ונקיות מכל משכנתא, צו הריסה, שיעבוד, עיקול, חוב, הערת אזהרה או זכות אחרת לצד ג' כלשהוא.
 במידה והזכויות על המגרש רשומות במנהל מקרקעי ישראל באמצעות הסכם חכירה או פיתוח המוכרת מתחייבת להעביר ולרשום את מלוא הזכויות על המגרש על שם המוסד כשהם מהוונות מדמי חכירה. ואם עדיין אין רישום במנהל מקרקעי ישראל המוכרת מתחייבת לרשום את המגרש על שם המוסד ברשם המשכונות.
 הרישום כאמור על שם המוסד, יבוצע בפועל לא יאוחר מ- 12 חודשים מיום המסירה בפועל, (להלן: מועד התשלום), המוכרת תישא בכל ההוצאות והעלויות הקשורות ברישום הזכויות של המוסד כקבוע בהסכם זה למעט אלה הכרוכות בהמצאת האישורים שהמוסד חייב להמציאם ע"פ הסכם זה.
- הצדדים ישתפו פעולה ויחתמו על המסמכים כפי שיידרש לצורך הרישום. המוסד יתן בידי המוכרת כל מסמך או יפוי-כח שיידרש לרישום הנכס על שם המוסד.
- 15.2 המוסד מתחייב להמציא לחברה במועד שיידרש לצורך הרישום אישורים ללשכת רישום המקרקעין המעידים על התשלום מס רכישה ו/או כל מס אחר החל על מוסד כאמור בסעיף 17 להלן שיהיו דרושים לרישום הממכר על שם המוסד בלשכת רישום המקרקעין.
- 15.3 התחייבות המוכרת לרישום הממכר על שם המוסד כאמור בהסכם זה תובטח בערבות סכום צמודה בנוסח **שנספח 19** להסכם זה, בסכום של _____ ₪ שיהיה צמוד למדד כאמור בסעיף 10 ד' לעיל (להלן: "הערבות לרישום").
- מוסכם כי כספי הערבות לרישום ישמשו למוסד לכיסוי כל ההוצאות שיהיו בגין הפרת התחייבויות המוכרת לביצוע הרישום במועד שנקבע בהסכם זה, ואין בחילוט הערבות כדי לפטור המוכרת מהתחייבויותיה להשלים את רישום הממכר.
- הערבות לרישום תהא בתוקף עד שישים (60) יום לאחר המועד הקבוע לרישום כאמור בסעיף 15.1 ותוקפה יוארך על ידי המוכרת עד למועד הרישום בפועל.
 הערבות הבנקאית לרישום תימסר על ידי המוכרת למוסד במועד המסירה כאמור בסעיף 6 להסכם או במועד המסירה בפועל, לפי המוקדם מביניהם, כתנאי לתשלום הסכום שבסעיף 10.8, תוחזר לחברה לאחר רישום הממכר בלשכת רישום המקרקעין



על שם המוסד בהתאם להוראות הסכם זה. כל עוד לא מסרה המוכרת למוסד את הערבות לרישום יהא המוסד פטור מתשלום הסכום האמור בסעיף 10.8 להסכם זה, עד לגובה סכום ערבות הרישום.

כתב הרשאה נוטריוני:

16.

א. במעמד התשלום כאמור בסעיף 10.1 מתחייבת המוכרת להפקיד בידי המוסד כתב הרשאה נוטריוני בלתי חוזר בנוסח נספח 18 וכתב הוראות להבטחת זכויות המוסד על פי הסכם זה.

כתב הוראות

ב. המוכרת נותנת בזה הוראה בלתי חוזרת למיזפה הכח לפעול על פי יפוי הכח ולחתום על פיו על כל מסמך שידרש על מנת לקיים את התחייבויות המוכרת על פי הסכם זה.

מיסים ותשלומים

17.

17.1 מס רכישה לפי חוק מס שבח מקרקעין ותקנותיו בקשר לרכישת זכויות הבעלות בממכר, ישולם ע"י המוסד, אם יהיה חייב בתשלום על פי דין; המס ישולם ישירות בדרך של שומה עצמית במועד הקבוע בחוק. המוכרת תשא ותשלם את מס שבח מקרקעין ו/או מס הכנסה וכל המיסים האחרים בגין מכירת הזכויות עפ"י הסכם זה, אם תהיה חייבת בתשלום על פי דין. על אף האמור לעיל היה ועד לתשלום סך של 40% (ארבעים אחוז) מן התמורה הכוללת לא ימציא המוכר אישור רשות המיסים על היעדר חוב במס שבח (או על תשלום) ביחס לעסקה נשוא הליך זה הרי שבהתאם להוראות סעיף 15 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג-1963 יועברו התשלומים הקבועים בסעיף א' לעיל לידי רשות המיסים כמקדמה על חשבון המס חייב בו וזאת בשיעורים הקבועים בחוק.

לאחר העברת התשלומים לידי רשות המיסים ימשיך הקונה בביצוע התשלומים על פי הסכם זה ישירות לידי המוכר.

תשלום לרשות המיסים כאמור לעיל ייחשב לכל דבר ועניין כתשלום למוכר על פי הוראות הסכם זה.

17.2

א. כל המיסים האגרות ההיטלים, היטל השבחה, ארנונות, וכד' מכל מין וסוג שהוא החלים או יחולו בעתיד בקשר לממכר ולבנייתו עד מועד מסירת החזקה יחולו על המוכרת וישולמו על ידה.

למען הסדר ספק מוסכם בין הצדדים כי היטל השבחה בכל הקשור לבניית הפרוייקט, ולמכירת ולמסירת הממכר למוסד (אם יוטל כזה) ישולם על ידי המוכרת; המוסד לא יחוייב בתשלום זה בשום מקרה בו יחוייב תשלום היטל זה בגין בניית הפרוייקט ו/או הממכר ו/או מכירת או מסירת הממכר למוסד או השימוש בו למשרדי המוסד לביטול לאומי.



- המוכרת תשפה את המוסד בגין כל תשלום כאמור בסעיף זה שהמוסד יהוייב בתשלומו, מיד עם קבלת דרישה על כך מאת המוסד.
- ב. כל המיסים, האגרות ארנונות ותשלומי החובה האחרים המגיעים לאוצר המדינה ו/או לעיריה בגין הממכר עד למסירה בפועל יחולו, לפי המאוחר מביניהם, על המוכרת וישולמו על ידה, וממועד המסירה בפועל יחולו מיסים אלה על המוסד וישולמו על ידו, בכפוף לכך שאין אלה תשלומים או מיסים שהמוכרת התחייבה לשאת בהם בהתאם לתנאי הסכם זה.
- ג. הוצאות עקב סלילת כבישים ומדרכות שתשלומם חל על המגרש וכן הוצאות חיבור הממכר לרשת המים ולרשת הביוב יחולו על המוכרת וישולמו על ידה; המוסד מתחייב לחתום עם העיריה על הסכם לאספקת מים לפני מועד המסירה או המסירה בפועל לפי המוקדם מביניהם לשלם לעיריה התשלום עבור הפקדון שיידרש עבור התקנת מוני המים.
- ד. המוכרת תדאג להכנת הממכר ורשת החשמל שבו באופן המאפשר חיבור הבנין והממכר לרשת החשמל ותשא בכל הוצאה שתדרש לשם כך. המוסד מתחייב לחתום עם חברת החשמל לישראל בע"מ (להלן: "חברת החשמל") על הסכם לאספקת חשמל לממכר לפני מועד המסירה, או מועד המסירה בפועל לפי המוקדם מביניהם וכן לשלם לחברת החשמל את התשלום תמורת התקנת מוני החשמל במועד בו תדרוש זאת חברת החשמל.

ביטוח

18. המוכרת תבטח אצל מבטח מורשה כדן בישראל, על חשבונה בביטוח כדלקמן ובשם המבטח יוסף המוסד לביטוח לאומי.
- 18.1 מבטל.
- 18.2 מבלי לגרוע מהתחייבויות הזוכה על-פי הסכם זה ומאחריותו לנזקים להם הוא יהיה אחראי על-פי כל דין, וקודם לתחילת העבודות בבניין, הזוכה מתחייב לעשות ביטוח בעצמו או באמצעות אחרים עבורו, ביטוח כמפורט להלן ובנספח 2 אישור על קיום ביטוחים המצ"ב (להלן: "אישור על קיום ביטוחים"). עלות הביטוח וההשתתפויות העצמיות יחולו על הזוכה בלבד.
- 18.3 הביטוחים הנדרשים, גבולות האחריות וסכומי הביטוח הרשומים באישור על קיום ביטוחים, הנם מינימאליים ואין בהם משום אישור של המוסד לביטוח לאומי (להלן "המוסד") או מי מטעמו להיקף וגודל הסיכון העומד לביטוח. על הזוכה יהיה לקבוע ביטוח וסכומים לביטוח ככל האפשר וכפי הסיכון על מנת למנוע הפסד לו, למוסד ולצד שלישי כלשהו.
- 18.4 בנוסף לכל הביטוחים המוזכרים להלן יבטחו הזוכה והבאים מטעמו את רכושם לרבות כלי רכב וציוד מתניע אחר.
- 18.5 בכל הביטוחים הנוספים אשר יערוך הזוכה או על ידי אחרים עבורו ואשר קשורים לנשוא ההסכם, יהיה סעיף בדבר וויתור על זכות התחלוף של המבטחים כלפי המוסד לביטוח לאומי והבאים מטעמו.
- 18.6 14 ימים לפני חתימת הסכם הרכישה ימציא הזוכה למוסד את האישור על קיום ביטוחים כשהוא חתום על-ידי חברת ביטוח בעלת רישיון של מדינת ישראל לעסוק בסוגי הביטוח הנדרשים בו.
- 18.7 14 ימים לפני תום תקופת הביטוח הנקובה באישור על קיום ביטוחים, ימציא הזוכה למוסד שוב את האישור על קיום ביטוחים כשהוא חתום על ידי מבטחו בסיפא שלו תחת הכותרת: "אנו מאשרים כי תוקף אישור זה מוארך לתקופהכדלקמן":
- 18.8 במידה והזוכה יחליף מבטח במהלך תקופת הביטוח או עם סיומה, ימציא הזוכה למוסד את העתק האישור המקורי כשהוא חתום על ידי המבטח החדש. תהליך זה יחזור על עצמו כל עוד לא הסתיימו העבודות נשוא ההסכם.
- 18.9 הזוכה יוסיף ויערוך ביטוח אחריות מוצר כל עוד קיימת לו חבות על פי חוק.
- 18.10 הזוכה מצהיר כי הוא הבין ויערוך את הביטוח הנדרש על פי הסכם זה.
- 18.11 הפרה של סעיף זה (סעיף ביטוח), תהווה הפרה של תנאי מהותי של ההסכם.



- 18.12 מוצהר ומוסכם בין הצדדים כי בהמצאת אישור ביטוח כאמור לעיל, אין משום מתן פטור כלשהו לזוכה מאחריותו על פי הסכם זה, ו/או על פי דין, בין אם חברת הביטוח התחייבה לפצות על נזקים כאמור ובין אם לאו, והמצאת אישור ביטוח לידי המוסד לביטוח לאומי כאמור לעיל, אין בה כדי להטיל על המוסד לביטוח לאומי אחריות כלשהי לגבי היקפו וטיבו של הביטוח.
- 18.13 מוצהר ומוסכם בין הצדדים כי המוסד לביטוח לאומי יהיה רשאי לבדוק את האישור על קיום ביטוחים אך לא יהיה חייב לעשות כך.
- 18.14 מוצהר ומוסכם בין הצדדים כי המוסד לביטוח לאומי יהיה רשאי לבקש מהזוכה לשנות או לתקן את האישור על קיום ביטוחים על מנת להתאימו להתחייבויות על פי ההסכם. הבקשה לתיקון או שינוי לא תהווה אישור לתקינות האישור על קיום ביטוחים ולא תחול עקב כך על המוסד לביטוח לאומי אחריות כל שהיא.
- 18.15 מוצהר ומוסכם בין הצדדים, כי באם יחול עיכוב בתחילת ביצוע ההסכם עקב אי המצאת או אי הסדרת ביטוח כנדרש, יישא הזוכה בכל הוצאה או נזק שיגרם עקב כך.
- 18.16 הזוכה לבדו יהיה אחראי לנזקים בלתי מבוטחים, לרבות נזקים שהם מתחת לגבול ההשתתפות העצמית הנקובה בפוליסה כלשהי.
- 18.17 הזוכה לבדו יהיה אחראי לנזקים העולים על סכומי הביטוח וגבולות האחריות הנקובים בפוליסות.
- 18.18 הזוכה מצהיר כי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד המוסד לביטוח לאומי והבאים מטעמו בגין נזק שהוא זכאי לשיפוי עפ"י הביטוחים הנ"ל, והוא פוטר בזאת אותם מכל אחריות לנזק כאמור. האמור לעיל בדבר פטור מאחריות לא יחול כלפי אדם שביצע נזק בזדון.
- 18.19 הפר הזוכה את הוראות הפוליסות באופן המפקיע את זכויותיו ו/או זכויות המוסד לביטוח לאומי והבאים מטעמו, יהא הזוכה אחראי לנזקים שייגרמו באופן מלא ובלעדי ולא תהיינה לו תביעות ו/או טענות, כספיות או אחרות, כלפי המוסד לביטוח לאומי והבאים מטעמו, והוא יהא מנוע מלהעלות כל טענה כאמור כלפי המוסד לביטוח לאומי והבאים מטעמו.
- 18.20 לא עמד הזוכה בהתחייבותו לפי המפורט לעיל במלואו או בחלקו, יהיה המוסד לביטוח לאומי זכאי, אך לא חייב (וככל שיוכל), לערוך את הביטוחים או חלק מהם במקומו של הזוכה ועל חשבונו ו/או לשלם במקומו כל סכום שהוא, וזאת מבלי לגרוע מזכותו של המוסד לביטוח לאומי לכל סעד אחר. הזכות לערוך ביטוח במקומו של הזוכה תחול גם במקרה של ביטול הביטוח במהלך תקופת ההסכם.
- 18.21 הזוכה מצהיר בזאת כי על פי דרישת המוסד לביטוח לאומי מחברת הביטוח, הוא מסכים ומאשר לחברת הביטוח להעביר פוליסה או פוליסות לפי בחירתה, על שם המוסד לביטוח לאומי. כל זכויות וחובות הפוליסה או הפוליסות יחולו על המוסד לביטוח לאומי מיום שהפוליסה או הפוליסות הועברו על שם המוסד לביטוח לאומי. מיום ההעברה כל זכויות הזוכה בפוליסה או הפוליסות בטלות ומבוטלות. אישור זה שניתן על ידי הזוכה מותנה בכך שהזוכה חדל מהעבודה כמתחייב בהסכם או הסכם עמו לפרק זמן העולה על עשרה ימים או שהזוכה הפך לחדל פירעון או שהזוכה לא שילם עבור הפוליסה או הפוליסות או שהזוכה הפך לפושט רגל או שחברת הביטוח החליטה לבטל את הפוליסה מסיבות המותרות לה.

תקופת בדק ואחריות

- 19.1 תקופת הבדק – משמעה לצורך הסכם זה לגבי כל נושא מהנושאים שלהלן – התקופה שתחול ממועד המסירה ועד לתום התקופה בהתאם לחוק המכר (דירות) תשל"ג 1973 והתוספת שבו.
- 19.2 המוכרת מתחייבת, בתוך תקופת הבדק, לתקן על חשבונה או לבנות מחדש את כל הליקויים הקלקולים והנזקים למעט נזקים שנגרמו כתוצאה כשימוש לא סביר בממכר ע"י עובד המוסד (להלן: "הליקויים") שיתגלו בממכר, והכל בהתאם לדרישת המוסד ובהתאם ללוח הזמנים שיקבע על ידי המפקח לשביעות רצונם המלאה של המוסד והמפקח;
- אין כאמור בסעיף זה כדי לגרוע או לפגוע בזכויותיו של המוסד כקבוע בחוק המכר



- (דירות) התש"ל"ג – 1973, לעניין האחריות לבדק. באם יהיו חילוקי דיעות בעניין תיקוני הסדק יכריע בעניין המהנדס המוסכם.
- 19.3 התחייבויות המוכרת בקשר עם תקופת הבדק תובטחנה על ידי ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית וצמודה בנוסח **שבנספה 6** בסכום השווה ל- 3% (שלושה אחוז), משיעור התמורה בתוספת מע"מ במעמד תשלום הסכום האמור בסעיף 10.8 לעיל וכתנאי לתשלום הסכום האמור.
- המוכרת תשא לבדה בכל ערבות הבדק. ערבות הבדק תהיה בתוקף עד תשעים (90) יום לאחר תום תקופת הבדק הקבועה לכל נושא מהנושאים המפורטים בסעיף 19.1 לעיל; לעניין האמור בסעיף זה יהא ה"מדד הבסיסי" כמשמעותו בסעיף ד' לעיל וה"מדד החדש" יהא כמשמעותו **בנספה 17**.
- אישר המפקח לגבי כל נושא מהנושאים שפורטו בסעיף 19.1 לעיל, כי פגמים שנתגלו, תוקנו לשביעות רצונו המלאה, וכי המוכרת עמדה בהתחייבויותיה לפי הסכם זה, ישחרר המוסד לחברה את הערבות הבנקאית האמורה בסעיף זה, במועדים שימנו מיום מתן הערבות, בשיעורים מהסכום הכולל של הערבות האמורה כמפורט להלן:
- א. 30% - בתום שנה.
 - ב. 30% - בתום שנתיים.
 - ג. 30% - בתום שלוש שנים.
 - ד. 10% - בתום חמש שנים.
- ערבות הבדק לעיל יכולה לכלול גם ערבויות שניתנו ע"י קבלני המשנה של המוכרת ובלבד שהמוסד יהא המוטב בהן או שהן תהיינה נתונות להסבה.
- 19.4 המוסד מתחייב לאפשר לעובדי או שלוחי המוכרת ו/או לקבלנים מטעמה לבקר בממכר לצורך בדיקת הליקויים, הקלקולים או הפגמים שהתהוו כאמור לעיל ואשר עליהם הודיע המוסד לחברה תוך תקופת הבדק.
- 19.5 באם הלקוי או הפגם הוא מסוג המחייב תיקון מוקדם על מנת לאפשר שימוש רגיל ומקובל בממכר או בכל חלק ממנו, יבוצע תיקון כזה תוך זמן סביר ממועד מסירת הודעה לחברה על כך ובכל מקרה יבוצעו התיקונים לא יאוחר מאשר לפי תום תקופת הבדק. אם יהיו חילוקי דיעות בעניין זה יכריע בעניין המהנדס המוסכם.
- 19.6 המוסד מתחייב לאפשר את ביצוע התיקונים בממכר, אף אם התיקונים נוגעים לחלק אחר בפרוייקט ושביצועם ייעשה כולו או חלקו מתוך הממכר או בקירות החיצוניים שלו המוסד מותר על כל תביעה מפאת הפרעות בנוחיותו ובלבד שהמוכרת תהיה חייבת להחזיק את מצב הממכר לקדמותו ותעשה כל מאמץ למזער את ההפרעה לפעילות השוטפת של המוסד בממכר ותוך התחשבות באופי עיסוקו של המוסד, בצרכיו ובקהל מבקריו הכולל נכים ומוגבלים.
- 19.7 המוכרת רשאית להסב למוסד (בהיעדר מניעה משפטית לכך) את התחייבויות שנתקבלו מאת קבלני המשנה שהועסקו בבניית הממכר ו/או הספקים שסיפקו רכיבים או מערכות לממכר, והיא תהא רשאית להמציא למוסד התחייבויות כאמור מטעם קבלני משנה או הספקים הנ"ל, בגין תיקוני תקופת הבדק והאחריות. גם במקרה כזה לא תהא המוכרת משוחררת ופטורה מן האחריות לביצוע תיקוני בדק בגין אותם רכיבים או מערכות שהתחייבויות לגביהן תוסב כאמור למוסד וזכותו של המוסד לגבי תיקוני בדק תהא כלי אותם קבלני משנה ו/או ספקים תהא בנוסף לזכותו כלפי המוכרת.
- 19.8 המוכרת תמציא למוסד חוזים ותעודות אחריות של ספקי המערכות האלקטרו-מכניות לרבות מעליות ומיזוג-אוויר, על העבודה והציוד שהותקן לצרכי הממכר, למשך תקופה שלא תפחת מהתקופה המקובלת בהתאם לסוג העבודה והמערכת. המוסד יקיים את הוראות ההפעלה שניתנו לו בכתב לפני התחלת הפעלת כל אחת מהערכות ויחתום על חוזי שירות עם המוכרת שסיפקה את המערכת הכל כפי שיוסכם בין יועצי המוכרת ויועצי המוסד.



אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריות המוכרת כלפי המוסד בהתאם בהסכם זה.

הפרת ההסכם:

20. מבלי לפגוע בזכויות הצדדים לסעד אחר לפי כל דין, יהא כל צד רשאי מתן התראה מוקדמת בכתב של **שישים (60)** יום שבתוכה לא תוקנה ההפרה, לבטל ההסכם וזאת במקרים כלדקמן:
- 20.1 **ביטול ע"י המוכרת:**
 א. אם המוסד לא ישלם לחברה את סכום התמורה הכולל או חלקו לרבות מע"מ לפי הוראות הסכם זה במועד התשלום הקבוע בהסכם זה בניכוי כל סכום שהמוכרת תהא חייבת למוסד לפי הסכם זה או לפי כל דין.
- 20.2 **ביטול ע"י המוסד:**
 המוסד יהיה רשאי לבטל את ההסכם ולחלט את כל הערבויות הבנקאיות שבידו:
- א. אם המוכרת הפרה או לא קיימה במועד, אחת או יותר מהוראות סעיפים 3, 5, 6, 8, 12, 15, 16, 17, 19 להסכם זה לרבות סעיפי המשנה שלהם הפרת סעיף מהסעיפים שלעיל תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.
- ב. אם ניתן נגד המוכרת להסכם זה צו לכינוס נכסים או צו מינוי מפרק זמני או קבוע ו/או במקרה שהמוכרת קיבלה החלטה על פירוק מרצון או שהחלו הליכי פירוק נגד המוכרת או ו/או במקרה שהמוכרת הגיעה לפשרה או להסדר נושים ע"פ סעיף 233 לפקודת החברות (נוסח חדש) תשמ"ג – 1983.
- ג. אם המוכרת העבירה או שיעבדה את ההסכם כולו או מקצתו, למעט לבנק המלווה בהתאם להסכם זה, או את זכויותיה לפי הסכם זה לאחר, ללא הסכמת המוסד מראש ובכתב.
- 20.3 א הפר צד הסכם זה הפרה שבעטייה ביטל הצד האחר ההסכם כאמור בסעיף 20 לעיל, כדין, ישלם הצד המפר לצד הנפגע פיצויים מוסכמים ומוערכים מראש בשיעור 10% מערך התמורה הכוללת (מחושבת בהצמדה כמפורט בסעיף 10 ד' לעיל).
- ב. מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בהסכם זה לעניין הפרתו מוסכם בזה כי במקרה וצד כלשהו יפר הסכם זה או תנאי מתנאיו יהיה עליו לפצות את הצד השני על כל נזקיו והוצאותיו, כך יהיה הצד המקיים זכאי לכל התרופות והסעדים הקבועים לעניין זה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת הסכם) תשכ"ט-1970 לרבות אכיפה.
- 20.4 במקרה של איחור במסירת הממכר תשלם המוכרת למוסד את סכום הפיצויים המוסכמים המגיעים לו כאמור בסעיף 8 (ב) להסכם זה, ויחול האמור בסעיפים 8 (ב) ו-20 להסכם זה אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מכל סעד אחר העומד לרשות המוסד.

תשלומים שביצע צד אחד על חשבון הצד האחר:

21. כל צד להסכם זה (להלן: "הצד המשלם") רשאי לשלם כל תשלום החל בהתאם להוראות הסכם זה על הצד האחר (להלן: "הצד החייב") ובלבד שהצד המשלם התרה בכתב בצד החייב שלושים (30) ימים בטרם ביצע אותו תשלום.
- באם בוצע תשלום כלשהו שחייב בו הצד החייב על ידי הצד המשלם, יהא הצד המשלם זכאי להחזר אותו סכום ששילם תוך שלושים (30) ימים מיום תשלומו כשהוא צמוד למדד ונושא ריבית צמודה בשיעור של 4% לשנה.



השלמות הממכר על ידי המוסד:

22. מוסכם בזה במפורש בין הצדדים כי במידה ומסיבה כשלהי לא תעמוד המוכרת בהתחייבויותיה ולא תשלים את הממכר בהתאם לאמור בהסכם זה, המוסד יהיה זכאי בכפוף למתן הודעה מוקדמת 30 ימים מראש, להשלים את בניית הממכר בעצמו ו/או באמצעות אחרים ולנכות כל הוצאה שתיגרם לו עקב כך מהסכומים המגיעים ממנו לחברה ו/או לחלט את סכומי הערבויות הבנקאיות עקב כך בתוספת הוצאות תקורה בשיעור 12% וזאת בנוסף לכל סעד אחר ע"פ דין שיעמוד למוסד. אין באמור בסעיף זה כדי לשחרר את המוכרת מכל התחייבות שהיא ע"פ הסכם זה.

הסבת הסכם:

23. המוכרים אינם רשאים להסב, למשכן, לשעבד, להעביר ו/או להמחות לאחר, או לפרוק מעליהם בכל דרך אחרת את זכויותיהם או התחייבויותיהם ע"פ הסכם זה, כולן או חלקן, אלא בהסכמת הצד האחר בכתב ומראש ובהתאם לאמור בהסכם זה.

כללי:

24. א. הסכם זה ונספחיו, מגבשים ומהווים מערכת היחסים, הזכויות והחובות, שבין הצדדים באופן מוחלט ובלעדי, ועם חתימת הסכם זה בטלים כל מצג או התחייבות אשר נעשו קודם לכן בין הצדדים. כל שינוי או תיקון הוספה, ויתור, או סטייה מהוראות הסכם זה לא יהיו בתוקף אלא אם נעשו בכתב ובתתימת שני הצדדים.

ב. מובהר כי הסכם זה הינו הסכם לרכישת הממכר למרות אישור התכנית ע"י המוסד, פירוט שלבי ההקמה וסמכויות המפקח מטעם המוסד, הסכם זה אינו הסכם קבלנות ומעורבות המוסד או המפקח מטעמו אין בהם כדי לגרוע מהתחייבויות המוכרת להשלמה מסירה ורישום הממכר על שם המוסד.

25. שום הוראה מתנאים ומהוראות הכלולים בהסכם זה אינה באה לגרוע מתנאי הוראה אחרת של הסכם זה כי אם להוסיף עליהם.

26. הסכמה או ויתור מטעם צד להסכם זה לסטייה מתנאי ההסכם לא תהיה תקדים לכל עניין אחר. לא השתמש צד להסכם זה בזכות המוקנית לו ע"פ הסכם זה לא יהא בכך משום ויתור על אותה זכות.

27. הצדדים מתחייבים לחתום מייד לפי דרישת מי מהם על כל הבקשות, הטפסים, הצהרות, שטרי מכר וכל מסמך אחר אשר יידרש ע"י עורכי הדין לשם הכנת תיקי רישום הבעלות על הממכר על שם המוסד ע"פ תנאי הסכם זה והם מתחייבים להופיע במשרד רשום המקרקעין המוסמך או בפני עו"ד כל אימת שיידרשו על מנת לבצע רישום הזכויות בממכר לפי הוראות הסכם זה.

28. כל תשלום שישולם בקשר עם הסכם זה ישולם בכפוף לחובת ניכוי מס במקור לפי כל דין.

29. כל צד יישא בשכר טרחת עורך דינו בגין כל הקשור לפעולה כלשהי בקשר עם הסכם זה וביצוע הוראותיו. הצדדים מצהירים כי לא נעזרו במתווך כלשהי בקשר עם קשירת העסקה נושא חוזה זה. במידה והמוכרת נעזרה במתווך תהיה המוכרת חייבת לבדה לשלם לו את דמי התיווך והמוסד לא יהיה אחראי לכל תשלום נוסף שהוא. נתבע המוסד לשלם דמי תיווך, תשפה המוכרת את המוסד על כל סכום שהמוסד ייאלץ



לשלמו כדמי תיווך.

עבודה נשוא הסכם זה תמומן מסעיף תקציבי מס' _____

30. **ניהול ואחזקה:**
המוסד יקיים שרותי ניהול ואחזקה נפרדים בשטח הממכר, ללא זיקה ותלות בשרותי האחזקה והניהול שיינתנו ביתר חלקי הבניין והפרוייקט וללא כל זיקה או תלות בחברת הניהול והאחזקה שבכוונת המוכרת לקיים עבור יתר חלקי הבניין והפרוייקט.
31. הוצאה לביצוע הסכם זה מתוקצבת בסעיף 0-6 לתקציב המוסד.
32. כתובת הצדדים לצרכי הסכם זה הן כנקוב במבוא להסכם זה וכל הודעה שתשלח מצד למשנהו בדואר רשום לפי הכתובות דלעיל תחשב כאילו הגיעה לתעודתה בתוך 72 שעות ממועד מסירתה למשלוח בדואר.

ולראייה באו הצדדים על החתום

המוסד לביטוח לאומי

המוכרת

אישור:

אני הח"מ _____ עו"ד, מאשר כי החתימות הי"ה _____
המופיעות לעיל בצירוף חותמת המוכרת מחייבות את המוכרת.

אני הח"מ _____ עו"ד, מאשר כי חתימות הי"ה _____
בצד שם המוסד לביטוח לאומי מחייבות את המוסד.