

הסכם

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ 2020

בין : **מועצה האזורית גלבע מ.א. 509099081**

_____ (להלן: "המועצה האזורית")
מצד אחד;

לבין : **אל"צ - אגודה שיתופית לציוד חקלאי באזור המועצה האזורית בע"מ**

570016576

מד.נ. גלבע, קיבוץ תל יוסף, 1913200,

(להלן: "אל"צ")
מצד שני;

הואיל : והמועצה האזורית הינה בעלת זכות חכירה ראשית במקרקעין בשטח של 9,513 מ"ר, עליהם קיים מבנה/ים והידועים כמגרש מס' 7 המצוי במקרקעין הידועים כחלק מחלקה 49 בגוש 23164 (להלן: "המקרקעין") מכוח הסכם חכירה ראשית מול רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"), והמסומנים בצבע _____ ובאות _____ בנספח להסכם החכירה האמור, שנחתם ביום 20/9/1964 (להלן: "הסכם החכירה");

הואיל : ובין הצדדים התנהל הליך משפטי בבית המשפט המחוזי בנצרת במסגרת ת"א 31213-04-12 בו ניתן פסק דין ביום 19/3/2015 אשר במסגרתו נקבע כי אל"צ מחזיקה במקרקעין כדין וכי היא רשאית להשכירם לצדדים שלישיים וכי על המועצה האזורית להשלים את העברת הזכויות במקרקעין על שם אל"צ (להלן: "פס"ד");

הואיל : ולאור הוראות פסק הדין המועצה האזורית מעוניינת להשלים את ההעברה על שם אל"צ של מלוא זכויותיה במקרקעין במצבן כפי שהן ("AS IS") ללא קבלת תמורה כלשהי ואל"צ מעוניינת לקבל זכויות אלו כאמור ללא כל תמורה מהמועצה האזורית, את מלוא זכויותיה במקרקעין במצבו כפי שהוא ("AS IS"), הכל בהתאם ובכפוף להוראות ותנאי הסכם זה;

הואיל : וברצון הצדדים לקבוע, להגדיר ולהסדיר ביניהם בכתב את תנאי ההתקשרות ביניהם וזכויותיהם והתחייבויותיהם ההדדיות על פיה, הכל כמפורט ובכפוף לתנאי הסכם זה;

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא, נספחים וכותרות

- 1.1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו ומחייב כמותו.
- 1.2. כותרות הסעיפים ניתנו לשם הנוחות בלבד ואין לעשות בהם שימוש לצורך פרשנות.

2. העברת המקרקעין

- 2.1. בכפוף ובהתאם להוראות הסכם החכירה, יפעלו הצדדים במשותף להארכת הסכם החכירה הראשית ב-49 שנים נוספות החל מיום 1/11/2013 ועד ליום 31/10/2062 (להלן: "הארכת החכירה ראשית"). אל"צ תישא בתשלום דמי ההיוון לרמ"י ו/או כל תשלום אחר שיחולו בגין הארכת החכירה הראשית ו/או השלמת העברת הזכויות על פי הסכם זה, תוך שהמועצה האזורית תאפשר לאל"צ, לנקוט מול רמ"י בכל הליך השגה ו/או ערעור, שיהיה על אחריותה ועל חשבונה של אל"צ שיערך בשיתוף פעולה

מלא עם נציגי המועצה האזורית וכל הגשת מסמך ו/או פניה במסגרת זו, יעשו בכפוף לאישורה של המועצה האזורית.

מובהר, כי כוונת הצדדים היא שבכפוף להתקיימות תנאי הסכם זה, אל"צ תחתום על הסכם הארכת החכירה מול רמ"י במישרין. ככל ובשל אילוצים המועצה תחתום על הסכם הארכת תקופת החכירה בעצמה, אזי מוסכם על הצדדים מראש כי היא תעשה זאת כנאמן מטעם ובעבור אל"צ, ומבלי שיש למועצה כל אינטרס במקרקעין ומבלי שתשולם לה כל תמורה בשל כך או בשל העברת זכות החכירה לאל"צ כאמור בהסכם זה, לרבות קבלת כספים כאמור בהסכם זה מאל"צ בנאמנות בלבד, לצורך תשלום לרמ"י של דמי החכירה לתקופה המוארכת, כצינור וגב-אל-גב. הצדדים ידווחו בהתאם לרשויות המס על נאמנות זו ועל הארכת זכות החכירה בנאמנות, ולאחר מכן ובהקדם האפשרי, העברתה לאל"צ כהעברה מנאמן לנהנה. כמו כן, במקרה כאמור, מובהר לצדדים כי אל"צ תפעל על מנת לנכות את מס התשומות הגלום בחשבונית המס של רמ"י, והמועצה לא תנכה את מס התשומות האמור ותאשר זאת לאל"צ ככל שיידרש על ידי רשות המסים

2.2. מוסכם כי ככל ואל"צ לא תשלם איזה מהתשלומים הנדרשים לצורך הארכת החכירה הראשית ו/או תגיש השגה עד 14 ימים לפני המועד האחרון הנדרש, תהיה רשאית המועצה, במצב זה, לפנות לנאמן בדרישה לשלם את התשלומים האמורים לרמ"י מתוך הכספים שהועמדו על ידי אל"צ לטובת תשלום לרמ"י והנאמן יפעל לתשלום כאמור לרמ"י, ואל"צ מתחייבת להעביר לנאמן, בתוך 7 ימים ממועד הודעת המועצה על ביצוע התשלום כאמור, סך השווה לתשלום ששולם על ידי הנאמן לרמ"י כאמור. למען הסר ספק יובהר כי תנאי לביצוע העברת הזכויות והשלמת העסקה על פי הסכם זה הוא העברת אל"צ לנאמן את סך התשלום ששולם כאמור על ידי הנאמן לרמ"י, כך שבמועד העברת הזכויות תהיה בידי הנאמן את מלוא התשלומים שנדרשים על ידי רמ"י לצורך הארכת תקופת החכירה, בגין הממכר.

2.3. בכפוף לקיום התנאים המתלים (כהגדרתם להלן), המועצה האזורית ואל"צ יפעלו לרישום מלוא זכויות המועצה האזורית במקרקעין על שם אל"צ ללא תמורה באופן בו אל"צ תהיה רשאית להירשם ברישומי רמ"י ו/או בכל מרשם אחר כחוכרת ראשית במקרקעין.

3. תנאים מתלים

3.1. קיומם המצטבר של התנאים שלהלן (לעיל ולהלן: "**התנאים המתלים**") יהווה תנאי מתלה לכניסת הסכם זה לתוקף:

3.1.1. קבלת אישור שר הפנים להעברת הזכויות בהתאם להסכם זה, לפי סעיף 188(א) לפקודת העיריות, ככל והדבר נדרש.

3.1.2. קבלת אישור מליאת המועצה להעברת הזכויות ככל והדבר נדרש.

3.2. במידה ורמ"י ו/או שר הפנים יסרבו סירוב סופי לאשר את העברת הזכויות בהתאם להסכם זה, הסכם זה יהיה בטל ומבוטל ולכל אחד מהצדדים לא תהיה כנגד משנהו כל טענה ו/או תביעה בקשר לכך.

3.3. למען הסר ספק יובהר כי הצדדים מתחייבים לקיים את התחייבויותיהם לצורך הארכת החכירה ראשית ללא קשר להתקיימות התנאים המתלים.

4. הצהרת הצדדים

4.1. המועצה האזורית מצהירה ומתחייבת כדלקמן:

4.1.1. כי זכויותיה במקרקעין נקיות, למעט זכויות חכירת המשנה של אל"צ במקרקעין והן תישארנה נקיות עד להשלמת רישום החכירה ראשית על שם אל"צ ברמ"י.

4.1.2. כי לא ידוע לה על טענות מצד רמ"י על הפרת הסכם החכירה ראשית.

4.1.3 לא ידוע למועצה האזורית על מניעה בדין ו/או בהסכם ו/או בכל דרך אחרת היכולות להגביל ו/או למנוע את התקשרותה בחוזה זה.

4.1.4 מיד עם דרישת אל"צ בכתב, תפנה המועצה האזורית למשרד הפנים לקבלת אישור שר הפנים להעברת הזכויות בהתאם להסכם זה, לפי סעיף 188(א) לפקודת העיריות ומכח סעיף 3 (2)(י) לתוספת השניה לצו המועצות המקומית (מועצות אזוריות) ותקנה 25 (1) לתקנות חובת המכרזים, תשנ"ג 1993 (להלן: "הצו" ו- "התקנות", בהתאמה) והעברת הזכויות לפי הצו והתקנות תהא כפופה לאישורו של שר הפנים כאמור.

4.1.5 כי נכון למועד חתימת הסכם זה, אין בינה לבין אל"צ, כל חוב עבר תלוי או עומד ו/או התחשבנות פתוחה כלשהי, וכי לאחר חתימת הסכם זה, היא מתחייבת שלא לבוא אל אל"צ בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין ובקשר לכך.

4.1.6 הצדדים מצהירים שכיום המועצה אינה עושה שימוש במקרקעין שבידי אל"צ וכי השימוש הבלעדי במקרקעין נעשה על ידי אל"צ שעושה בהם מנהג בעלים.

4.2 אל"צ מצהירה כדלקמן:

4.2.1 כי היא מכירה את המקרקעין היטב, וכי היא מצאה אותו מתאים למטרותיה הן לרבות מן הבחינה הפיזית והן מבחינת מיקומו, לרבות בדיקת כל התשתיות והמערכות העוברות במקרקעין ו/או מתחתיו ו/או שעתידות לעבור במקרקעין בעתיד והיא מוותרת בזאת על כל טענה כנגד המועצה האזורית ו/או מי מטעמה.

4.2.2 כי היא מקבלת את רישום המקרקעין על שמה במצבם AS IS.

4.2.3 כי יש בידיה את האמצעים הכלכליים על מנת לעמוד בהתחייבויותיה על פי הסכם זה וכי אין כל מניעה בדין ו/או בהסכם ו/או בכל דרך אחרת המגבילה ו/או מונעת את התקשרותה בחוזה זה וקיום התחייבויותיה על פיו.

4.2.4 כי בדקה את המצב המשפטי ההנדסי והתכנוני של המקרקעין ולרבות איכות הסביבה ולפי כל דין, וכי היא בקיאה בתוכניות בניין העיר החלות על המקרקעין, וכי ניתנה לה הזכות להתייעץ עם אנשי מקצוע מטעמה ומצאה את המקרקעין מתאים לצרכיה והיא מוותרת מראש על כל טענת מום ו/או אי-התאמה ו/או כל טענה אחרת מכל מין וסוג שהוא הנוגעת למקרקעין.

4.2.5 כי נכון למועד חתימת הסכם זה, אין בינה לבין המועצה האזורית, כל חוב עבר תלוי או עומד ו/או התחשבנות פתוחה כלשהי, וכי לאחר חתימת הסכם זה, היא מתחייבת שלא לבוא אל המועצה האזורית בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין ובקשר לכך.

5. העברה ללא תמורה מכוח פסק דין

המועצה האזורית מתחייבת כלפי אל"צ, ואל"צ מקבלת בזאת מהמועצה האזורית, במתנה וללא כל תמורה את התחייבותה, לפעול לרישום מלוא זכויות המועצה האזורית במקרקעין על שם אל"צ, ומשלימה את רישום העברת הזכויות בהם בהתאם לקבוע בפס"ד.

6. רישום משכון (תחליף הע"א)

עד לרישום זכויות החכירה הראשית על שם אל"צ ברמ"י תהיה אל"צ רשאית לרשום משכון ברשם המשכונות לשם הבטחתם זכויותיה לפי הסכם זה ו/או לרשום כל הערה בתיק הנכס המתנהל ברמ"י.

7. מסים ותשלומי חובה

- 7.1. ככל ויחולו מיסים ו/או היטלים ו/או תשלומי חובה אחרים בגין העברת הזכויות כאמור בהסכם זה, אזי כל צד ישא בהם בהתאם להוראות כל דין למעט בנוגע לתשלומים לרמ"י בגין ההעברה ו/או השלמת היוון ו/או חידוש יובל בלבד, וכל זאת החל מחתימת הסכם זה (לא כולל תשלומי עבר שוטפים בגין התקופה שקדמה לחתימת הסכם זה אשר יחולו על המועצה האזורית) שיחולו על אל"צ כאמור בהסכם זה ו/או כל תשלום אחר שנקבע במפורש שחל על אל"צ לפי הסכם זה.
- 7.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תשלום דמי ההיוון ו/או כל תשלום אחר שיהיה לשלם לרמ"י בקשר עם המקרקעין יחול בהתאם לאמור בסעיף 2.1 לעיל וישולם על ידי אל"צ במועד תשלומו.
- 7.3. כל תשלומי מים, חשמל, גז, ארנונה עירונית, ושאר המסים השוטפים החלים על מחזיק במקרקעין ו/או במקרקעין יחולו על אל"צ, בין אם חלו טרם מועד חתימת הסכם זה או לאחריו.

8. יפוי כח ומסמכים

בסמוך לחתימת הסכם זה יחתמו שני הצדדים על יפוי כוח נוטריוניים בלתי חוזר לטובת ב"כ הצדדים (משרדי עורכי הדין שלמה כהן ושות' ובלטר גוט אלוני ושות' סניף יגור) ולפיו יוכלו לחתום בשם המועצה האזורית ואל"צ על כל המסמכים אשר יהיו דרושים, להארכת החכירה הראשית ו/או להעברת הזכויות במקרקעין על שם אל"צ. יפוי הכח הנוטריוני יופקדו בידי עוה"ד של הצדדים ויעשה בהם שימוש בהתאם להוראות הסכם זה. בא כוח הצדדים יפעלו במשותף בשם שני הצדדים. יפוי הכח הנוטריוניים מצ"ב **כנספת "** להסכם זה.

9. העברת הזכויות ורישומן

- 9.1. מבלי לגרוע מהוראות סעיף 9.5 להלן, הצדדים יפעלו במשותף להעברת זכויות החכירה הראשית של המועצה האזורית ע"ש אל"צ ברמ"י. מובהר כי אין באמור לעיל לגרוע מהתחייבויותיה של המועצה האזורית למסור לאל"צ כל מסמך שיידרש לרבות אישור בגין העדר חוב למס שבח ו/או לחתום על כל מסמך שיידרש ו/או להמציא כל מסמך שיידרש לצורך העברת הזכויות ע"ש אל"צ.
- 9.2. אל"צ תטפל באמצעות יפוי הכח הנוטריוני על אחריותה ועל חשבונה מול רמ"י בהעברת זכויות החכירה הראשית של המועצה האזורית ע"ש אל"צ עד להמצאת אישור זכויות המשקף שזכויות החכירה הראשית נרשמו ע"ש אל"צ בהתאם להוראות הסכם זה.
- 9.3. להסרת כל ספק, המועצה האזורית אחראית להשיג את כל האישורים הנדרשים ממנה כמפורט בהסכם זה לשם העברת הזכויות ע"ש אל"צ ואת כל ההסכמות מכל הגופים שהסכמתם דרושה לצורך העברת הזכויות. אל"צ תהינה אחראית אך ורק להמצאת אישור מס רכישה ו/או כל מסמך אחר הנדרש מהן לצורך השלמת העסקה ולתשלום דמי ההיוון ויתר התשלומים לרמ"י בהתאם לסעיף 2.1 לעיל.
- 9.4. כל צד יחתום על כל מסמך שיידרש בתוך 7 ימים ממועד המצאתו.
- 9.5. המועצה האזורית מתחייבת להעביר לידי אל"צ עד לא יאוחר מ- ____ ימים מחתימת הסכם זה את מסמכי ההעברה שלהלן ובמצב זה הטיפול בהעברת זכויות החכירה הראשית ברמ"י יחול על אל"צ ויהיה על אחריותו ועל חשבונו:

9.5.1. אישור על פטור ו/או תשלום מס שבח (במקור).

9.5.2. אישור על תשלום מיסים מוניציפליים, הכולל אישור ועדה מקומית (במקור).

- 9.5.3. שטרי העברת זכות שכירות ברמ"י חתומים ע"י המועצה האזורית ומאומתים כדין (4 עותקים במקור).
- 9.5.4. בקשה להעברת זכות שכירות ברמ"י חתומה ע"י המועצה האזורית ומאומת כדין (2 עותקים במקור).
- 9.5.5. אישור שר הפנים להעברת הזכויות (במקור).
- 9.5.6. יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר (במקור).
- 9.5.7. פרטיכל מליאת המועצה המאשר את העברת הזכויות (חתום ומאומת במקור).
- 9.5.8. שובר התשלום לרמ"י עבור הארכת תקופת החכירה, ככל ונעשה על ידי המועצה (במקור).

10. ויתור טענות ותביעות

הצדדים מצהירים ומאשרים כי אין להם, והם מוותרים בזאת באופן סופי ומוחלט על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה של כל צד כלפי משנהו ו/או מי מיחידיו בקשר למקרקעין.

11. עיכובים

מוסכם בין הצדדים כי עיכוב בביצוע חוזה זה – הנובע משביתות ו/או השבתות ו/או פגרות ו/או עיצומים של אחד או כמה מהגורמים הבאים: בנקים ו/או האוצר ו/או משרדי ממשלה רלבנטיים ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או מיסוי מקרקעין ו/או עיריות ו/או ועדות בניין ערים (להלן: "הגורם"), לא יהווה הפרה למשך הזמן שהגורם גרם לעיכוב בביצוע חוזה זה – אם גרם, ובלבד שאותו צד פעל לביצוע התחייבותו בהקדם האפשרי ולא יאוחר מתום 7 ימים לאחר הסרת העיכוב הרלוונטי.

12. שונות

- 12.1. שום ויתור, ארכה, הנחה או הימנעות מפעולה, בין בכלל ובין במועד מצד המועצה האזורית או אל"צ לא יחשבו כויתור על זכויות המועצה האזורית או אל"צ עפ"י הסכם זה או על פי דין ולא יהוו מניעה לכל תביעה.
- 12.2. הצדדים יפעלו בתום לב ובשיתוף פעולה לצורך הוצאתו לפועל של הסכם זה. כל תניות הסכם זה שלובות אחת ברעותה.
- 12.3. אל"צ לא תהיה רשאית לקזז סכום כלשהו מסכום התמורה וזו תשולם/תופקד במלואה ובמועדה, הכל בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה.
- 12.4. אין באמור בהסכם זה, כדי לגרוע מכל זכות ו/או סעד העומדים למי מהצדדים בהתאם להוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א - 1970.
- 12.5. הסכם זה ממצה את הצהרות ומצגי הצדדים וכל מצג הסכם ו/או טיטה ו/או הבטחה ו/או הסכמות שנתנו ו/או נעשו, אם בכלל, בין בע"פ ובין בכתב, בין במחדל ובין במעשה לרבות בדרך של התנהגות, והכל קודם ועד למועד הסכם זה (למעט הנספחים להסכם זה), יחשבו כמבוטלים וכבטלים וכאילו לא נעשו מעולם.
- 12.6. הצדדים מתחייבים לעשות את כל הפעולות הדרושות, ולהופיע, אם יהיה צורך בכך, במשרדים הנוגעים בדבר, ולחתום על כל המסמכים שחתימתם עליהם תידרש, לשם העברתן והסבתן של זכויות המועצה האזורית במקרקעין לידי אל"צ.
- 12.7. בסמוך לחתימת הסכם הזה, יחתמו הצדדים על הסכם הרשאה ושימוש בלתי חוזרים במקרקעין לטובת אל"צ עד להשלמת העברת הזכויות על שמה.

13. הודעות

הודעה שתישלח מצד אחד למשנהו, עפ"י כתובות הצדדים, כקבוע במבוא להסכם זה ובדואר רשום, תחשב כאילו הגיעה לאותו צד ולדיענתו, תוך 3 ימים מעת שיגורה אליו בדואר רשום, אם נמסר ביד, מעת מסירתה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

אל"צ

המועצה האזורית