

## הסכם

שנערך ונחתם ביקום ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ 2020

**בין :** **סונול ישראל בע"מ**  
ח.פ. 51-090272-9  
רחוב הגביש 6 אזור התעשייה פולג  
(להלן – "סונול" או "הרוכשת")  
**מצד אחד ;**

**לבין :** **המועצה האיזורית גלבוע**  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(להלן : "המועצה")  
**מצד שני ;**

**הואיל :** וביום 27.6.1965 נחתם בין פז חברת נפט בע"מ (פז), בית שאן חרוד קואופרטיב להובלת משאות בע"מ הצדדים הסכם מסגרת (להלן - "הסכם המסגרת"), בו סוכם, בין היתר, כי:

א. בש"ח וסונול יפסיקו הפעלת תחנת תדלוק שהיתה קיימת בגוש \_\_\_\_\_ חלקה \_\_\_\_\_ (להלן – "התחנה הישנה") בסמיכות למקרקעין (כהגדרתם להלן), יפרקו את התחנה הישנה וימסרו את החזקה במקרקעי התחנה הישנה למועצה, על מנת שהמועצה תקים בה את משרדה.

ב. המועצה תקבל בחכירה ראשית מרשות מקרקעי ישראל שטח מקרקעין הידוע כחלקה 7 בגוש 23164 וחלק מחלקה 2 בגוש 23164 ששטחם כ – 6,100 מ"ר כיום חלקה 50 בגוש 23164 בגודל 5,802 מ"ר (להלן – "המקרקעין"), וזאת לצורך הקמת והפעלת תחנת תדלוק ועסקים נוספים חלף התחנה הישנה;

ג. המועצה תחכיר לפז וסונול את המקרקעין בחלקים שווים בחכירת משנה לתקופה החופפת את תקופת החכירה הראשית;

ד. בגין חכירת המשנה תשלמנה פז וסונול למועצה (בחלקים שווים) דמי חכירה השווים לדמי החכירה שרשות מקרקעי ישראל תגבה בקשר למקרקעין, באופן שהמועצה לא תפיק הכנסות מהמקרקעין ומאידך המקרקעין לא יגרמו לה להוצאות;

ה. פז וסונול תקמנה על חשבונן את התחנה ותמננה את בש"ח כמפעילת התחנה;

ו. פז וסונול יקימו במקרקעין מסעדה אשר תימסר להפעלת המועצה;

ז. פז וסונול יקימו במקרקעין תחנת סיכה שתימסר להפעלת אל"צ אגודה שיתופית לציוד חקלאי באזור הגלבוע בע"מ (להלן – "אל"צ");

**והואיל :** ובהתאם להסכם המסגרת, ביום 8.11.1970 נחתם הסכם חכירה ראשית בין המועצה לבין רשות מקרקעי ישראל, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל, לפיו הוקנו למועצה זכויות החכירה הראשית במקרקעין לתקופה של 49 שנים עד ליום 14.6.2018 עם אופציה להארכת החכירה הראשית ב - 49 שנים נוספות (להלן: "זכות חכירה ראשית" ו- "הסכם החכירה הראשית", בהתאמה);

**והואיל :** בהתאם להסכם המסגרת, נחתם ביום 1.7.1972 שטר חכירת המשנה (להלן – "הסכם חכירת המשנה"), לפיו חוכרות פז וסונול את המקרקעין לתקופה של 49 שנים עד ליום 14.6.2018 עם אופציה שמומשה להארכת חכירת המשנה ב 49 שנים נוספות, תוך שנקבע

שפז וסונול תחובנה בכל התשלומים לרשות מקרקעי ישראל בגין המגרש (ראה סעיף 5 להסכם חכירת המשנה);

**והואיל:** וביום 1.7.1972 הודיעה המועצה כי היא מוותרת על זכותה להפעיל את המסעדה וממחה את זכותה לאל"צ ולבש"ח, ובהתאם ביום 1.7.1972 נחתם בין פז, סונול, בש"ח ואל"צ הסכם לפיו מונו בש"ח ואל"צ כמפעילי המסעדה מטעם פז וסונול;

**והואיל:** וביום 1.7.1972 נחתם בין פז, סונול בית שאן חרוד אגודה שיתופית חקלאית של משקי העובדים לתובלה בע"מ (בש"ח) הסכם לפיו מונתה בש"ח כמפעילת תחנת התדלוק מטעם פז וסונול (להלן – "הסכם זכיון התחנה");

**והואיל:** וביום 1.7.1972 נחתם בין פז, סונול ואל"צ הסכם לפיו מונתה אל"צ כמפעילת תחנת הסיכה והרחיצה מטעם פז וסונול (להלן – "הסכם זכיון הסיכה");

**והואיל:** אל"צ ובש"ח הסכימו ביניהן כי למרות האמור בהסכמים שנחתמו, לאל"צ תהיה זכות בלעדית להפעלת המסעדה ולבש"ח זכות בלעדית להפעלת תחנת התדלוק ותאי הסיכה;

**והואיל:** ובהתאם להסכמים שנחתמו בין הצדדים או מי מהם ו/או בין הצדדים או מי מהם וצדדים שלישיים, בש"ח השהתה את זכותה להפעלת התחנה עד ליום 30.11.2024 ועד למועד זה מלוא זכויות החזקה ו/או שימוש ו/או הפקת הכנסה בנוגע לתחנה נתונות לסונול, ומאידך היא נושא בכל חבות ו/או הוצאה בקשר ו/או בנוגע לתחנה;

**והואיל:** ותקופת החכירה הראשית הראשונה של המועצה מול רשות מקרקעי ישראל פקעה, והמועצה בהליכים למימוש האופציה להארכת תוקף החכירה הראשית ב – 49 שנים נוספות;

**והואיל:** ולפי המערכת ההסכמית שנחתמה, המועצה לא הפיקה עד כה ולא צפוי שתפיק בעתיד הכנסות כלשהן מהתחנה;

**והואיל:** וסונול ("הרוכשת") פנתה למועצה והציעה לה לרכוש את זכות החכירה הראשית שלה במקרקעין הקבועה בהסכם החכירה הראשית, בכפוף לתנאים המתלים (כהגדרתם להלן), כשזכויותיה נקיות מכל עיקול ו/או שיעבוד ו/או משכון ו/או הערת אזהרה ו/או כל זכות חוזית (להלן – "נקיות"), והמועצה הסכימה לרכישה כאמור.

**והואיל:** וסונול מצהירה כי חתמה על הסכם עם בש"ח ובכוונתה לחתום עם פז אף היא על הסכם לפיו יסכימו הנ"ל לאפשר לה לחתום ולהתקשר עם המועצה בהסכם זה לפיו סונול תרכוש באופן בלעדי את זכות החכירה הראשית של המועצה במקרקעין (בכפוף לתנאים המתלים) וכן סונול מצהירה כי פז ובש"ח לא יבואו אל סונול ו/או אל המועצה בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר עם התקשרותן בהסכם זה ו/או בקשר עם כל עניין אחר הקשור בממכר. סונול תמציא למועצה הסכמה של פז לחתימה על הסכם זה עם המועצה

### **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. העסקה**

- 2.1. בכפוף ובהתאם להוראות הסכם החכירה הראשית, המועצה תפעל להארכת הסכם החכירה הראשית בקשר למקרקעין ב – 49 שנים נוספות החל מיום 14.6.2018 ועד ליום 14.6.2067 (להלן: "הארכת החכירה הראשית"). כל הליכי הארכת החכירה הראשית יעשו תוך תיאום מלא עם הרוכשת ותוך שיועבר אליה כל מסמך. סונול תישאה בדמי ההיוון ו/או דמי הסכמה ו/או כל תשלום אחר שיחולו בגין הארכת החכירה הראשית ו/או העברת הזכויות, תוך שהמועצה תאפשר לה, לפי שיקול דעתה

הבלעדי, לנקוט כל הליך השגה ו/או ערעור, על אחריותה ועל חשבונה שיערך בשיתוף פעולה מלא עם נציגי המועצה וכל הגשת מסמך ו/או פניה יעשו בכפוף לאישורה. מוסכם כי ככל והרוכשת 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 התמורה והנאמן יפעל לתשלום כאמור לרמ"י, והרוכשת 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 הרוכשת לנאמן את סך התשלום ששולם כאמור על ידי הנאמן לרמ"י, כך שבמועד העברת הזכויות תהיה בידי הנאמן את מלוא התמורה בגין הממכר.

2.2. בכפוף לקיום התנאים המתלים (כהגדרתם להלן), המועצה תמכור לרוכשת והרוכשת מקבלת בהעברה מהמועצה מלוא הזכויות והחובות של המועצה מכוח הסכם המסגרת ואת מלוא זכויות החכירה הראשית במקרקעין על מנת שהרוכשת תהיה רשאית להירשם ברישומי רמ"י כחוכרת הראשית במקרקעין (להלן – "הממכר").

2.3. להסרת ספק, עיסקה זו תושלם, רק לאחר קבלת אישור רמ"י להעברת הזכויות לפיו הרוכשת הנה בעלת זכות החכירה הראשית במקרקעין, ויומצא אישור זכויות מרשות מקרקעי ישראל המעיד על כך כשזכויות החכירה הראשית נקיות (להלן – "השלמת העיסקה").

2.4. להסרת כל ספק, עם השלמת העסקה, לא תיוותר בידי המועצה ו/או מי מטעמה, זכות כלשהי לרבות חכירה ראשית במקרקעין ו/או זכות חזקה בחלק מהמבנים או עסקים שבמקרקעין וזאת למרות כל הסכם שנחתם בעבר.

### 3. תנאי מתלה

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

3.1.1. קבלת אישור רשות מקרקעי ישראל להעברת הזכויות בהתאם להסכם זה.

3.1.2. קבלת אישור שר הפנים להעברת הזכויות בהתאם להסכם זה, לפי סעיף 188(א) לפקודת העיריות.

3.1.3. קבלת אישור מליאת המועצה להעברת הזכויות.

3.2. אם לא יתקיימו התנאים המתלים תוך 24 חודשים ממועד חתימת הסכם זה, יהיה כל צד רשאי לבטל הסכם זה בהודעה מוקדמת בת 30 ימים ולצדדים לא תהיה טענה ו/או תביעה בקשר לכך האחד כנגד משנהו.

אם רשות מקרקעי ישראל ו/או שר הפנים יסרבו סירוב סופי לאשר את מכירת הזכויות במקרקעין לרוכשת בהתאם לסעיף 2.2 לעיל, אזי למעט הקבוע בסעיפים 2.1 ו-13.3 להלן, אשר בכל מקרה יעמדו בתוקפם, הסכם זה יהיה בטל ומבוטל ולצדדים לא תהיה טענה ו/או תביעה בקשר לכך האחד כנגד משנהו.

### 4. הצהרת הצדדים

4.1. המועצה מצהירה ומתחייבת כדלקמן:

4.1.1. כי זכויותיה במקרקעין נקיות, למעט ואך ורק למעט זכויות חכירת המשנה של פז וסונוול והן תישארנה נקיות עד להשלמת העיסקה ולמעט זכויות א.ל.צ בממכר (כהגדרתם להלן).

4.1.2. כי לא ידוע לה על טענות מצד רשות מקרקעי ישראל על הפרת הסכם החכירה.

4.1.3. לא ידוע למועצה על מניעה בדין ו/או בהסכם ו/או בכל דרך אחרת היכולת להגביל ו/או למנוע את התקשרותה בחוזה זה, בכפוף לאישור משרד הפנים.

4.1.4. בכפוף להפקדת מלוא התמורה בידי הנאמן, המועצה תפנה למשרד הפנים לקבלת אישור שר הפנים להעברת הזכויות בהתאם להסכם זה, לפי סעיף 188(א) לפקודת העיריות ומכח סעיף 3(2)(ג) לתוספת השניה לצו המועצות המקומית (מועצות אזוריות) ותקנה 25 (1) לתקנות חובת המכרזים, תשנ"ג 1993 (להלן: "הצו" ו-"התקנות", בהתאמה) והעברת הזכויות תהא כפופה לאישורו של שר הפנים כאמור;

#### 4.2. הרוכשת מצהירה כדלקמן:

4.2.1. כי היא מכירה את המקרקעין היטב, וכי מצאה אותם מתאימים למטרותיה הן לרבות מן הבחינה הפיזית והן מבחינת מיקומם, לרבות בדיקת כל התשתיות והמערכות העוברות בנכס ו/או מתחתיו והיא מוותרת בזאת על כל טענה כנגד המועצה ו/או מי מטעמה. בכפוף להצהרות המועצה בסעיף 4.1 לעיל.

4.2.2. כי היא רוכשת את המקרקעין AS IS בלי כל מצגים למעט הצהרות המועצה בסעיף 4.1 לעיל.

4.2.3. כי יש בידה 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 ושל הממכר ולרבות איכות הסביבה ולפי כל דין, וכי היא בקיאה בתוכניות בניין העיר החלות על הממכר, וכי ניתנה להם הזכות להתייעץ עם אנשי מקצוע מטעמם ומצאה את המקרקעין והממכר מתאימים לצרכיה והיא מוותרת מראש על כל טענת מום ו/או אי-התאמה ו/או כל טענה אחרת מכל מין וסוג שהוא הנוגעת לממכר.

4.2.5. כי נכון למועד חתימת הסכם זה, אין בינה לבין המועצה, כל חוב עבר תלוי או עומד ו/או עתידי ו/או התחשבויות פתוחה כלשהי, לרבות ע"פ כל ההסכמים המצויינים במבוא להסכם זה, וכי לאחר חתימת הסכם זה, היא מתחייבת שלא לבוא אל המועצה בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין ובקשר לכך.

4.2.6. ידוע לה והיא מאשרת כי נכון למועד חתימת הסכם זה א.ל.צ מחזיקה בחלק משטח הממכר מכוח הסכם מיום 1.7.1972 (להלן: "זכויות א.ל.צ בממכר") וכי העברת הזכויות בממכר בהתאם להסכם זה תעשה בכפוף לזכויות א.ל.צ בממכר והרוכשת לא תבוא אל המועצה בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין ובקשר לכך.

## 5. התמורה

5.1. בכפוף לקיום התנאים המתלים, תמורת מכירת מלוא זכויות החכירה הראשית של המועצה במקרקעין ע"ש הרוכשת תשלם הרוכשת סך כולל של 999,999 ₪ (תשע מאות תשעים ותשעה אלף תשע מאות תשעים ותשעה ש"ח) (להלן: "התמורה"), לא כולל מע"מ.

5.2. למרות האמור לעיל, ככול שדמי ההיוון (לא כולל מע"מ) שסוגל תשלם בקשר למקרקעין יפחתו מסך של מליון ₪, תגדל התמורה בהפרש שבין מיליון ₪ לבין דמי ההיוון ששולמו (להלן – "התמורה הנוספת"). לדוגמא, אם דמי ההיוון יהיו 600,000 ₪, אזי התמורה הנוספת תעמוד על 400,000 ₪. התמורה הנוספת תשולם על ידי הרוכשת (בתוך 14 ימים מהמועד בו נקבע על ידי רמ"י סך דמי ההיוון (או במקרה בו הוגש ערעור או השגה, בתוך 14 ימים מהמועד בו נקבע על ידי רמ"י סך עדכני של דמי ההיוון לאחר ששונו בהחלטה מחייבת לרבות של ערכאת ערעור רלוונטית). להסרת כל ספק כל הסכומים הנקובים בסעיף זה לעיל אינם כוללים מע"מ.

5.3. מוסכם על הצדדים כי מלוא התמורה תופקד בחשבון נאמנות על שם חברת הנאמנות של משרד עוה"ד שלמה כהן ושות' (להלן – "הנאמן") בתוך 14 ימים ממועד חתימת הסכם זה. הנאמן יעביר את התמורה למועצה אך ורק בכפוף למילוי התנאים המתלים והשלמת העסקה קרי קבלת אישור זכויות, לפיו זכויות החכירה הראשית הועברו על שם הרוכשת בהתאם להוראות הסכם זה.

5.4. הרוכשת תשלם למועצה את מס ערך המוסף בגין העסקה לאחר שהמועצה תמסור לידיה טופס דיווח על עיסקת אקראי.

5.5. מכל תשלום שישולם עפ"י חוזה זה (לרבות מסכום המע"מ) ינוכה מס במקור, בשיעור המכסימלי הקבוע בחוק אלא אם תמציא המועצה טרם התשלום אישור מתאים מפקיד השומה בדבר פטור או שיעור ניכוי אחר, ואז ינוכה מס במקור קבוע באישור שיומצא כאמור.

## 6. יפוי כח בלתי חוזר ורישום שיעבוד במינהל (תחליף הע"א)

6.1. להבטחת מילוי כל התחייבויות המועצה על פי חוזה זה, תפקיד המועצה בידי הנאמן בהתאם להוראות סעיף 8.5 להלן, יפוי כח בלתי חוזר בנוסח הרצ"ב כנספת א' חתום ומאומת כדין.

6.2. בכפוף להוראות סעיף 8.5 להלן, ב"כ הרוכשת תהיה רשאית לעשות שימוש ביפוי הכח לצורך קיום התחייבויות המועצה לפי חוזה זה ורישום זכות החכירה הראשית על שם הרוכשת ו/או לשם מימוש זכות כלשהי של הרוכשת במקרקעין ו/או לצורך קיום התחייבויות המועצה על פי הסכם זה, ובלבד שיודיע למועצה בכתב על כוונתו לעשות שימוש ביפוי הכח לפחות 14 ימים מראש.

6.3. עד לרישום הזכויות על שם הרוכשת תהיה הרוכשת רשאית לרשום משכון ברשם המשכונות ו/או התחייבות לרישום משכנתא ברשות מקרקעי ישראל לשם הבטחת זכויותיה לפי הסכם זה, בהתאם למסמכי הרישום המצ"ב כנספת ב'. המועצה תבקש אישור משרד הפנים לשיעבוד האמור.

6.4. במעמד חתימת הסכם זה תחתום הרוכשת על יפוי כוח בלתי חוזר לטובת ב"כ המועצה, לפיו ב"כ המועצה יהיו רשאים לעשות בשם הרוכשת כל פעולה שתידרש לשם ביטול ומחיקה של המשכון וביטול ההתחייבות לרישום המשכנתא, ויעשה בו שימוש תוך 7 ימים אחרי ההתראה להלן, וזאת במקרה של הפרה של ההסכם ע"י הרוכשת שלא תוקנה למרות התראה שנמסרה לרוכשת על כך תוך 14 ימים מיום המסירה וההסכם בוטל ע"י המועצה כדין. מוסכם כי יפוי כח זה, ימסר ב"כ המועצה במועד חתימת הסכם זה.

## 7. מסים ותשלומי חובה

כל המסים ותשלומי החובה יחולו על הצדדים כדלקמן :

7.1. ככול שיחול מס שבח מקרקעין בגין העיסקה נשוא חוזה זה, הוא יחול על המועצה. המועצה מצהירה כי לפי הדין היא פטורה מתשלום מס השבח.

- 7.2. הרוכשת תישא במיסי הרכישה החלים עליה לפי הדין. מובהר כי מס רכישה בגין רכישת הממכר יחול על הרוכשת וישולם על ידה במועד החוקי לתשלום.
- 7.3. תשלום דמי ההיוון ו/או כל תשלום אחר שיהיה לשלם לרשות מקרקעי ישראל בקשר עם המקרקעין יחול בהתאם לאמור בסעיף 2.1 לעיל וישולם על ידי הרוכשת במועד תשלום.
- 7.4. כל תשלומי מים, חשמל, גז, ארנונה עירונית, ושאר המסים השוטפים החלים על מחזיק במקרקעין ו/או בנכס יחולו על הרוכשת, בין אם חלו טרם מועד חתימת הסכם זה או לאחריו.

## **8. העברת הזכויות ורישומן**

- 8.1. מבלי לגרוע מהוראות סעיף 8.5 להלן, המועצה תעביר את זכויות החכירה הראשית ע"ש הרוכשת ברשות מקרקעי ישראל כשהן נקיות, למעט זכויות א.ל.צ בממכר, לא יאוחר מתום 24 חודשים ממועד התקיימות כל התנאים המתלים במצטבר. מובהר כי אין באמור לעיל לגרוע מהתחייבויותיה של הרוכשת למסור למועצה כל מסמך שיידרש לרבות אישור בגין תשלום מסי רכישה ו/או לחתום על כל מסמך שיידרש ו/או להמציא כל מסמך שיידרש לצורך העברת הזכויות ע"ש הרוכשת.
- 8.2. המועצה תטפל על אחריותה ועל חשבונה מול רשות מקרקעי ישראל בהעברת זכויות החכירה הראשית ע"ש הרוכשת ותסיים תפקידה כאמור שיומציא אישור זכויות המשקף שזכויות החכירה הראשית נרשמו ע"ש הרוכשת בהתאם להוראות הסכם זה.
- 8.3. להסרת כל ספק, המועצה אחראית להשיג את כל האישורים הנדרשים ממנה כמפורט בהסכם זה לשם העברת הזכויות ע"ש הרוכשת ואת כל ההסכמות מכל הגופים שהסכמתם דרושה לצורך העברת הזכויות. הרוכשת תהיה 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.
- 8.4. כל צד יחתום על כל מסמך שידרש בתוך 7 ימים ממועד המצאתו.
- 8.5. על אף האמור לעיל, מוסכם כי בכפוף לקיום התנאים המתלים, ככל ולא ניתן יהיה להעביר את הזכויות, בשל מעשה או מחדל של הרוכשת לרבות אם לא יומציא אישור מס רכישה ו/או אישור אחר הקשור ברוכשת ו/או חתימתן על מסמכים הנדרשים על ידי רמ"י ו/או במידה ולא ישולם תשלום כלשהו שבאחריות הרוכשת לשלמו לרבות לרמ"י בתוך 30 יום ממועד דרישתה של המועצה (ובלבד שניתן לבצע את התשלום, לרבות שהומצא שובר תשלום דמי היוון על ידי רשות מקרקעי ישראל) לכך תוך ציון כי העברת הזכויות תלויה בכך, תהיה רשאית המועצה, במצב זה, לפנות לנאמן בדרישה לקבלת מלוא התמורה והנאמן יעביר את מלוא התמורה לידי המועצה בתוך 14 ימי עסקים כנגד קבלת מסמכי ההעברה שלהלן שיועברו לידי הרוכשת ובמצב זה הטיפול בהעברת זכויות החכירה הראשית ברמ"י יחול על הרוכשת ויהיה על אחריותן ועל חשבונן:
- 8.1.1. אישור על פטור ו/או תשלום מס שבח.
- 8.1.2. אישור על תשלום מיסים מוניציפליים, הכולל אישור ועדה מקומית.
- 8.1.3. שטרי העברת זכות שכירות ברמ"י חתומים ע"י המוכר ומאומתים כדין.
- 8.1.4. אישור שר הפנים להעברת הזכויות.
- 8.1.5. יפוי כח בלתי חוזר.
- 8.1.6. אישור רשות מקרקעי ישראל להעברת הזכויות, אלא אם לא יומצאו על ידי הרוכשת מסמך כלשהו ממסמכי הרוכשת להעברת הזכויות, כאמור לעיל.

## **9. מבוטל**

## **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. סודיות

הצדדים מתחייבים בזאת לשמור בסודיות מוחלטת כל מידע, חומר, רשימה ופרטים הקשורים בעסקי התחנה ו/או בעסקי מי מהצדדים להסכם זה והכל למעט אנשי מקצוע המייצגים ו/או הנותנים שרותים למי מהצדדים ובכפוף לחובות דווח של העסקה נשוא הסכם זה, המוטלות על מי מהצדדים, עפ"י הוראות כל דין ו/או כל חוק.

## 12. עיכובים

מוסכם בין הצדדים כי עיכוב בביצוע חוזה זה – הנובע מסגר שהוטל עקב התפשטות נגיף הקורונה ו/או 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.

## 13. שונות

13.1. שום ויתור, ארכה, הנחה או הימנעות מפעולה, בין בכלל ובין במועד מצד המועצה או הרוכשת לא יחשבו כויתור על זכויות המועצה או הרוכשת עפ"י הסכם זה או על פי דין ולא יהוו מניעה לכל תביעה.

13.2. הצדדים יפעלו בתום לב ובשיתוף פעולה לצורך הוצאתו לפועל של הסכם זה. כל תניות הסכם זה שלובות אחת ברעותה.

13.3. המועצה מאשרת שאין לה ולא תהינה לה טענות ו/או דרישות כספיות כלשהן ו/או תביעות מכל מין וסוג כלפי סונוול, ו/או לגבי חכירת המשנה של סונוול ואפשרות הארכתה בהתאם להסכמי העבר.

למען הסר ספק יודגש, כי ככל שתוארך החכירה הראשית, תוארך חכירת המשנה של סונוול, בהתאם להסכמי העבר, עד ליום 14.6.2067, וזאת בכל מקרה וגם אם בשל מניעה כלשהי לרבות אי קבלת אישור שר הפנים לכך, לא ניתן יהיה להעביר את זכויות החכירה הראשית על שמה של סונוול.

בהתאם לאמור, עם הארכת החכירה הראשית תהא לסונוול זכות להחזיק במקרקעין ובתחנת התדלוק ולהפעיל אותה עד ליום 14.6.2067, בתמורה האמורה לקמן (600,000 ₪), ובלבד שלא יהיה בכך כדי להטיל על המועצה עלות ו/או התחייבות כלשהי;

ידוע למועצה כי בהסתמך על האמור בסעיף קטן זה לעיל סונוול התקשרה בהסכם (מותנה) עם בש"ח ותתקשר בהסכם עם פז במסגרתם היא התחייבה לשלם להם מיליוני שקלים עבור רכישת זכויותיהם במקרקעין. סונוול תמציא למועצה הסכמת פז לחתימה על הסכם זה במסגרתו סונוול תחכור לבדה את המקרקעין (או בחכירה ראשית או בחכירת משנה).

בתמורה לאמור לעיל (חכירת משנה או חזקה בלעדית עד ליום 14/6/2067) תשלם סונוול למועצה סך של 600,000 ₪ (שש מאות אלף ₪) והסכום הנ"ל יחליף את סעיף התמורה האמור בסעיף 5 לעיל על סעיפי המשנה שלו.

13.4. הרוכשת לא תהיה רשאית לקזז סכום כלשהו מסכום התמורה וזו תשולם/תופקד במלואה ובמועדה, הכל בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה.

13.5. 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.

13.6. הסכם זה ממצה את הצהרות ומצגי הצדדים וכל מצג הבטחה 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.

13.7. 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 במקרקעין לידי הרוכשת.

#### **14. הודעות**

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

**ולראיה באו הצדדים על החתום :**

\_\_\_\_\_  
סונול ישראל בע"מ

\_\_\_\_\_  
המועצה האיזורית גלבוע