

הסכם

שנערך ונחתם ביום 14 לחודש יולי שנת 2015

נתיבי ישראל - החברה הלאומית להשקעות ותחבורה בע"מ,
ח"פ 51-3467209, מרחוב אריאל שרון 31, אור-יהודה
(להלן: "נתיבי ישראל");

בין:

מצד אחד

- לבין:
- 1.
 - 2.
 - 3.
 - 4.

על-ידי בא-כוחם עו"ד משה י" קמר, מרחוב מנחם
בגין 11, רמת-גן.

מצד שני

וביום 11.3.2014 פורסמה בילקוט פרסומים מס' 6768 הודעה בדבר הפקעת קרקעות
לצורכי ציבור לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943 (להלן:
"ההודעה"); וביום 22.1.2014 אושרה תוכנית תשתית לאומית מס' 2 (להלן: "תת"ל 2");

הואיל:

וההודעה ותת"ל 2 כוללים בין היתר את המקרקעין הידועים כגוש 33 חלק
מחלקה 33 וגוש 5-1 מחלקות 2 ו-5 בהתאמה (להלן "החלקה"), עליהם
קיימים דירת מגורים ומתחברים שונים ושטחי מקרקעין שונים, הכל כמסומן בתשריט
ההפקעה המצורף בנספח א' להסכם זה (החלק המופקע בלבד להלן: "הבכס
המופקע");

הואיל:

(להלן: "הדייר המוגן") אשר לטענתו מתגורר מזה יותר מ-62 שנים בבית
המגורים המצוי בבכס המופקע;

הואיל:

הדייר המוגן הוא בעל זכות דיירות מוגנת בלבד בהתאם לאישור עמידר, המצורף
בזה בנספח ב';

הואיל:

הדייר המוגן מתגורר במבנה המגורים ובכס המופקע יחד עם רעייתו הנגב
ובנו וכלתו, (להלן: "המחזיקים");

הואיל:

הצדדים מעוניינים בהסדרת מסירת מלוא הזכויות והחזקה היחידה והבלעדית
במקרקעין ובכס המופקע לידי חברת נתיבי ישראל כשהמקרקעין נקיים מכל זכות
לצד שלישי, חפץ או אדם, כשהם מנותקים מחשמל, מים, גז, טלפון וכל תשתית
ניספת אחרת הקיימת במבנה המגורים ובמקרקעין, לצד הסדרת נושא הפיצויים
לדייר המוגן הכל כמפורט בהסכם זה;

הואיל:

לפיכך, הצדדים, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי-נפרד הימנו.

2. הדייר המוגן מצהיר, כי הינו בעל הזכויות ו/או החזקה הבלעדית בנכס המופקע על כל הבני והנטוע עליהם, וכי לא מכר ו/או העביר זכויותיו לאיש, זולת הרשות שנתן למחזיקים לגור ולהשתמש בנכס המופקע ביחד איתו, וכי לא ידוע להם על כל מניעה משפטית או אחרת להתקשרותם בהסכם זה.
3. הדייר המוגן והמחזיקים מצהירים, כי הנכס המופקע והמקרקעין נקיים מכל התחייבות, שעבוד, משכון ו/או זכויות מכל סוג שהוא כלפי צד ג', למעט כלפי עמידר, בהתאם לאישור נספח ב'.
4. הדייר המוגן מצהיר, כי כל התשלומים מכל סוג ומין שהם הרובצים על חלקו בנכס המופקע שולמו במלואם וכל ההתחייבויות המתחייבות לנכס המופקע ביחס לתקופה הקודמת למועד תקופת הסכם זה מולאו במלואן, למעט כאמור בנספח ב'.
5. הדייר המוגן והמחזיקים מתחייבים, כי לא יאוחז מיום 1.12.2015 (להלן: "מועד הפיטוי") הם יפנו את המקרקעין והנכס המופקע, לרבות מבנה המגורים, כאשר הינם נקיים מכל זכות לצד שלישי, חפץ או אדם כשהם מנוחקים מחשמל, מים, גז, טלפון וכל תשתית נוספת אחרת הקיימת במקרקעין וביחידת הדיור ומכל זכות צד שלישי. הדייר המוגן והמחזיקים מתחייבים לפעול לניתוק חשמל, מים, גז, טלפון וכל תשתית אחרת הקיימת במקרקעין ובנכס המופקע טרם מועד מסירתו לנתיבי ישראל. מוסכם על הצדדים, כי החל ממועד הפיטוי ואילך תהיה נתיבי ישראל רשאית להיכנס למקרקעין ולנכס המופקע ולתפוס בהם חזקה, לגדר את המבנה להריסה, להורסו וכן להרוס כל אשר נותר בנכס המופקע, ככל שאלו לא יפנו כאמור, ללא מתן הודעה נוספת או קיום כל הליך נוסף, וזאת בכפוף לביצוע הוראות סעיף 11.3 דלהלן.
6. מיום חתימת הסכם זה נתיבי ישראל תהא רשאית, בתיאום מראש עם הדייר המוגן, לבקר בנכס המופקע ובסביבתו, ולהיכנס אליהם ולבצע מדידות וכי"ב, לצורך סלילת הכביש ו/או על מנת למלא את תפקידיה על-פי הדין ומכוח תח"ל 2.
7. מוסכם בזה, כי נתיבי ישראל תהיה רשאית להגיש הסכם זה ישירות להוצאה לפועל, כאילו ניתן פסק דין המאשר אותו ומקנה צווי סילוק יד ופינוי במסגרתו.
8. מבלי לפגוע באמור, כל צד יהא רשאי להגיש הסכם זה לאישורו של בית המשפט המוסמך וליתן לו תוקף של פסק דין.
9. כמו כן ומבלי לגרוע מהאמור לעיל ומזכויות הצדדים בהתאם להסכם זה ו/או לכל חוק ודין, יישא כל יום של עיכוב בפינוי הנכס המופקע העולה על 7 ימים ממועד הפיטוי כפיצוי מוסכם בסך - 2,000 ש"ח ליום. עיכוב העולה על 30 יום ממועד הפיטוי יקנה לנתיבי ישראל פיצוי מוסכם בסך - 10,000 ש"ח מיום העיכוב הראשון ואילך. סכום הפיצוי יופחת מסכום הפיצוי הסופי המפורט בסעיף 11.3 ויושב לנתיבי ישראל על-ידי בא-כוחו של הדייר המוגן, עו"ד משה קמר (להלן: "עו"ד קמר"), מיד לאחר דרישתה הראשונה בעניין זה בכתב.
10. בכפוף למילוי מלוא התחייבויות הדייר המוגן והמחזיקים על-פי הסכם זה ובדגש על פינוי המקרקעין והנכס המופקע, לרבות מבנה המגורים, במועד הפיטוי ועל-פי תנאיו, נתיבי ישראל תשלם לדייר המוגן סך של - 7,400,000 ש"ח (לא כולל מע"מ), כסכום פיצויי הפקעה קבוע, מוחלט וסופי, אשר לא יישא כל הפרשי ריבית והצמדה נוספים. סכום זה מהווה סכום פיצוי סופי ומוסכם בגין ההפקעה ו/או אישור ו/או ביצוע עבודות מכוח תת"ל 2 וכל הנובע מכך וכן בגין כל תביעה ו/או נזק אשר נגרמו ו/או ייגרמו לנכס המופקע ו/או ליתרת המקרקעין שבחלקה (להלן: "הפיצויים"), ככל שייגרמו.
11. הפיצויים עומדים לרשותו של הדייר המוגן החל מתום 60 יום ממועד חתימתה של נתיבי ישראל על הסכם זה. למרות האמור לעיל, ועל-מנת להבטיח את פינוי הנכס המופקע, הפיצויים ישולמו כמפורט להלן. הסכומים אשר ישולמו לדייר המוגן (דין התשלום לעו"ד קמר כדין תשלום לדייר המוגן) יהיו כדלהלן:

- 11.1. נתיבי ישראל תפקיד סך של - 3,400,000 ש"ח באמנות בידי עו"ד קמר תוך 45 יום ממועד חתימתה על ההסכם. מוסכם, כי מתוך סכום זה ישלם עו"ד קמר את דמי השכירות ו/או כל חובות אחרים, אותם חייב הדייר המוגן לחברת עמידר כאמור באישור נספח ב' וזאת בתוך 30 יום מקבלת התשלום. יתרת הסכום תועבר לדייר המוגן לאחר ניכוי שכר טרחהו של עו"ד קמר.
- 11.2. לאחר תשלום דמי השכירות לעמידר, ימציא בא-כוח הדייר המוגן אישור העדר חובות והסדרת זכויות מאת עמידר.
- 11.3. יתרת הסכום בסך - 4,000,000 ש"ח תשולם באמנות לעו"ד קמר וזאת לא יאוחר ממועד הפינני ובכפוף לפינני המקרקעין בפועל. עו"ד קמר יעביר לדייר המוגן את יתרת הסכום רק בכפוף לקבלת אישור בכתב מנתיבי ישראל, כי המקרקעין פונו והועברו נקיים מכל אדם וחפץ השייך לדייר המוגן ולמחזיקים.
- 11.4. מובהר, כי יתרת הסכום כאמור בסעיף 11.3 תשולם רק לאחר קבלת אישור עמידר כאמור בסעיף 11.2. ככל שלא יתקבל אישור כאמור ולא יסדרו הזכויות, רשאית חברת נתיבי ישראל להעביר מתוך סכום זה את התשלום תמורת דמי השכירות לחברת עמידר, וכן לנכות מסכום זה את כל ההוצאות הנדרשות עד לקבלת האישורים הרלוונטיים מחברת עמידר.
12. מוסכם על הצדדים, כי ככל שהדייר המוגן והמחזיקים ירצו להקדים את מועד הפינני הם יוכלו לעשות כן, לאחר מתן הודעה בת 45 יום מראש לנתיבי ישראל (להלן: "מועד הפינני המוקדם"). יודיעו הדייר המוגן והמחזיקים על פינני מוקדם של המקרקעין, יהיו הם זכאים לקבל מנתיבי ישראל באמצעות עו"ד קמר את יתרת הסכום במועד הפינני המוקדם בכפוף לפינני המקרקעין בפועל ולמילוי כל יתר התחייבויותיהם שעל-פי הסכם זה לפני מועד הפינני המוקדם. על הפינני המוקדם יחולו כל יתר הוראות ההסכם הנוגעות למועד הפינני.
13. נתיבי ישראל תעביר את המע"מ ישירות לשלטונות המס. כדי למנוע ספק, סכום המע"מ הינו בנוסף על סכום הפיזיים בסך - 7,400,000 ש"ח.
14. מוסכם בזאת, כי תשלום הפיזיים כאמור לעיל מהווה פיצוי סופי ומהלט לדייר המוגן בעד זכויותיו הן בגין ההפקעה והן בגין תח"ל 2 ואישורה וכל הנובע מכך והכרוך בכך. עם קבלת הפיזיים המפורטים בהסכם זה, לא תהיה לדייר המוגן ו/או למחזיקים ו/או לכל אדם או גוף בשמם, במקומם, או מטעמם, כל תביעה או טענה מכל סוג שהוא בקשר להפקעה, לנכס המופקע ו/או ליתרת שטח החלקה, ו/או בגין תח"ל 2 ואישורה ו/או כנגד הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים ו/או נתיבי ישראל ו/או מי מטעמן או במקומן.
15. מוסכם, כי ככל שנתיבי ישראל תידרש לשלם סכום פיזיים נוסף לכל גורם שהוא למעט עמידר או מדינת ישראל, בגין זכויות בנכס המופקע נשוא הסכם זה, אי היא תהיה רשאית להיפרע בעניין מהדייר המוגן ולדרוש שיפוי לפי העניין. הדייר המוגן ישפה את נתיבי ישראל תוך 30 יום מקבלת פסק-דין חלוט בעניין.
16. מוסכם על הצדדים, כי התשלום ששולם בהסכם זה מהווה תשלום המגלם הן את שווי פיננסי ההפקעה, הן את מלוא הפיזיים כאמור לעיל בקשר להפקעה, לנכס המופקע ו/או ליתרת שטח החלקה ו/או בגין תח"ל 2 ואישורה ו/או כל פיצוי אחר והן את נסיבותי המיוחדות של המקרה, וכי ואין בו כדי לקבוע את עמדת חברת נתיבי ישראל ביחס לשווי המקרקעין נשוא הסכם זה ו/או באשר לזכויות נוספות של הדייר המוגן ו/או המחזיקים מעבר לאלו המוזכרות על-ידי עמידר.
17. מיסים ישולמו ויחולו על כל צד בהתאם לכל חוק ודין. במסגרת הרישום לרשימת מיסוי המקרקעין על הפקעת המקרקעין, נתיבי ישראל תנכה מקרמה בשיעור של 15% מתוך כספי הפיזיים ותעבירם לרשויות מיסוי המקרקעין על-חשבון תשלום מס השבח, וזאת ככל שהדייר המוגן לא יציג אישור על פטור ממס ו/או על תשלום מופחת יותר בגין הפינני הנוכחי עד 7 ימים טרם מועד ביצוע כל תשלום.