

**מדינת ישראל**  
**משרד הבינוי והשיכון**

**מכרז מס' 18/2011**

**מתן שירותי רכישה של דירות נ"ר**  
**עבור משרד הבינוי והשיכון**

**נובמבר 2011**

## מכרז מס' 18/2011 למתן שירותי רכישה של דירות נ"ר

### עבור משרד הבינוי והשיכון

#### תוכן העניינים

עמוד	ראשי פרקים
3	כללי
4	נתונים כמותיים
5	הגדרות
7	תנאי סף להשתתפות במכרז
10	העדר ניגוד עניינים
10	השירותים הנדרשים
15	כח אדם נדרש
16	אבטחת מידע ושמירה על סודיות
16	ביטוח
19	בקרה ופיקוח
19	התמורה
23	תשלומים ואשראי בגין רכישת הדירות
25	אמות מידה ותהליך בחירת הזוכה
26	תנאים כלליים
28	מבנה ההצעה
30	מסירת ההצעה
32	נספחים א'1 – א'11: טפסי הגשת ההצעה
62	נספח ב': מפרט השירותים
87	נספח ג': נוסח חוזה
108	נספח ד': נוהל רכישת דירות נ"ר
136	תמצית עדכונים לנוהל נ"ר

## מכרז מס' 18/2011

### מתן שירותי רכישה של דירות נ"ר עבור משרד הבינוי והשיכון

#### כללי

1. משרד הבינוי והשיכון, פונה בזה לקבלת הצעות לשירותי רכישת דירות עבור זכאים לשיכון בדיור הציבורי.
2. את המכרז ניתן להוריד מאתר האינטרנט של מנהל הרכש הממשלתי בכתובת [mr.gov.il](http://mr.gov.il) החל מיום ראשון 27.11.11. שאלות ניתן להפנות עד יום שלישי 6.12.11 עד לשעה 12:00, בכתב, למר רונן כהן בפקס מס' 02-5847534 ולציין על גבי הפנייה "שאלות למכרז 18/2011" או בדוא"ל לכתובת [ronenc@moch.gov.il](mailto:ronenc@moch.gov.il). על המציע לוודא הגעת הפקס בטלפון מס' 02-5847528/9.
- פרוטוקול השאלות שנשאלו והתשובות שנתנו להן יופץ לכל רוכשי המכרז, ייחתם ע"י המציע ויצורף למסמכי ההצעה ויהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.
- לא תהיה אפשרות אחרת לקבל מידע או לברר פרטים כלשהם בהקשר למכרז זה.

#### רקע

3. אגף אכלוס במשרד הבינוי והשיכון אחראי, בין היתר, לפיתוח ולהפעלת מסלולי סיוע לדיור הכוללים: מתן סיוע כספי לרכישה, בנייה או הרחבת דירה, השתתפות בתשלומי שכר דירה, השכרת דירות השיכון הציבורי ורכישת דירות נ"ר, מיועדות ולמלאי (כהגדרתן בהמשך), לזכאי משרד הבינוי והשיכון וזכאי המשרד לקליטת עלייה.
4. רכישת דירות הנ"ר מיועדות בעיקר עבור נכים מרותקים לכיסאות גלגלים ("דירות מיועדות") וכן עבור זכאים אחרים ("דירות למלאי"), ע"פ החלטת המשרד.

הרכישות מתבצעות, בדרך כלל, מתוך היצע הדירות הנסחר בשוק הפרטי. רכישת הדירות מתבצעת ע"פ כללי המשרד ובהתאם לצרכים.

5. השירות הנדרש ע"י המשרד, במסגרת מכרז זה, הינו ניהול וביצוע תהליך הרכישה של הדירות. מהות הפעילות הינה ביצוע רכישת דירת נ"ר מיועדת שאותרה ע"י הזכאי, ובמקרה של רכישת דירה למלאי גם את תהליכי איתור הדירה, (הכוללים ריכוז הצעות, מיון ובדיקת הדירות המוצעות וכד') – הכל כמפורט במכרז זה.

6. חוזה השירותים ייחתם עם נותן השירותים (הזוכה במכרז זה), לתקופה של שנה אחת ו/או עד השלמת כל פעולות הרכישה של דירות לגביהן נחתם חוזה הרכישה במשך תקופת ההתקשרות.

7. נשמרת למשרד הבינוי והשיכון זכות ברירה (אופציה) להארכת תוקף ההתקשרות לתקופות נוספות של עד 5 שנים סה"כ (6 שנים במצטבר, כולל שנת ההתקשרות הראשונה), ע"פ שיקול דעתו וכפוף לצורך, למגבלות התקציב, לחוק התקציב ותקנותיו ובהתאם להחלטות ועדת המכרזים של המשרד.

8. נתונים כמותיים:

להלן מובאים נתונים כמותיים להיקף הרכישות של דירות נ"ר בשנים האחרונות. מודגש בזה כי הנתונים המובאים הינם להמחשה בלבד. המשרד אינו מתחייב על היקף רכישת דירות בהיקפים הנ"ל. היקף הרכישות של דירות נ"ר נקבע על פי שיקול דעתו המוחלט של המשרד ובהתאם לתקציב ולצרכים.

8.1 בשנת 2007 רכש המשרד 33 דירות נ"ר מיועדות, בהיקף תקציבי (הרשאה להתחייב) של כ - 19.5 מיליון ש"ח.

8.2 בשנת 2008 רכש המשרד 33 דירות נ"ר מיועדות, בהיקף תקציבי (הרשאה להתחייב) של כ - 20.5 מיליון ש"ח.

8.3 בשנת 2009 רכש המשרד 53 דירות נ"ר מיועדות, בהיקף תקציבי (הרשאה להתחייב) של כ - 38 מיליון ₪, המורכב מבסיס תקציבי של 20.5 מיליון ש"ח לשנה ויתרות משנים קודמות.

8.4 בשנת 2010 רכש המשרד 74 דירות נ"ר מיועדות, בהיקף תקציבי (הרשאה להתחייב) של כ - 68 מיליון ₪, המורכב מבסיס תקציבי של 20.5 מיליון ש"ח לשנה ותוספת ייעודית וייחודית לשנים 2010 ו - 2011.

8.5 יובהר כי מדיניות המשרד, בשלב זה, הינה להתמקד בעיקר ברכישת דירות נ"ר מיועדות. דירות למלאי יירכשו בהתאם לנסיבות, במידת הצורך וע"פ החלטת המשרד.

## הגדרות

9. במכרז זה:

9.1 "המשרד" – משרד הבינוי והשיכון.

9.2 "המנהל" – סמנכ"ל בכיר לאכלוס או נציג שהוסמך על ידו.

9.3 "המחוז" – מנהל מחלקת האכלוס במחוזות ובחברות העירוניות הממשלתיות ובמחוזות משרד הקליטה כהגדרתן להלן או מי שהוסמך על ידו כ"נאמן נ"ר" וכן בגופים נוספים שייקבעו ע"י המנהל וקיבלו על כך אישורו מראש ובכתב.

9.3.1 מחוזות משרד הבינוי והשיכון:

9.3.1.1 מחוז ירושלים.

9.3.1.2 מחוז מרכז מרחב הדרום - ברחובות.

9.3.1.3 מחוז מרכז מרחב גוש דן - בת"א.

9.3.1.4 מחוז מרכז מרחב הצפון - בת"א.

9.3.1.5 מחוז הנגב – בבאר שבע.

9.3.1.6 מחוז חיפה.

9.3.1.7 מחוז הגליל – בנצרת עילית.

### 9.3.2 חברות עירוניות ממשלתיות:

9.3.2.1 שקמונה - בחיפה

9.3.2.2 חלמיש – בת"א

9.3.2.3 פרזות - בירושלים

9.3.2.4 חלד – בפתח תקווה

### 9.3.3 מחוזות משרד הקליטה:

9.3.3.1 מחוז הצפון - בחיפה.

9.3.3.2 מחוז ת"א.

9.3.3.3 מחוז מרכז – בכפר סבא.

9.3.3.4 מחוז ירושלים.

9.3.3.5 מחוז באר שבע.

9.4 "זכאי" - מי שנקבע כזכאי לדירת נ"ר, ע"י משרד הבינוי והשיכון או משרד הקליטה.

9.5 "נותן השירותים" - הזוכה במכרז זה למתן השירותים, לרכישת דירות נ"ר.

9.6 "דירת נ"ר" - דירה המוצעת למכירה בשוק החופשי, הנרכשת ע"י המשרד והמשמשת כפתרון דיור לזכאי המשרד או זכאי המשרד לקליטת העלייה.

9.6.1 "דירת נ"ר למלאי" – דירת נ"ר הנרכשת עבור מלאי המשרד והמיועדת להקצאה לזכאים ע"פ נהלי הזכאות וההקצאה של משרד הבינוי והשיכון והמשרד לקליטת העלייה.

9.6.2 "דירת נ"ר מיועדת" - דירת נ"ר ספציפית הנרכשת עבור זכאי ספציפי, ע"פ בחירתו ובהתאם לקריטריונים של המשרד וע"פ נהליו.

9.7 "תקרת מחיר" – הסכום שנקבע כמחיר המקסימאלי שבו ניתן לרכוש דירה לפי יישוב/גודל דירה ו/או מספר הנפשות במשפחה הזכאית. התקרה מתעדכנת ע"פ החלטת המשרד.

9.8 "חברה מאכלסת" – חברה המנהלת עבור משרד הבינוי והשיכון את הדירות הציבוריות לרבות דירות נ"ר.

9.9 "דירה-ציבורית" – דירה בבעלות ציבורית (ממשלתית/עירונית/סוכנות) המושכרת לזכאים בתנאי שכירות חופשיים (שד"ח), סוציאליים או אחרים.

10.10 "דירה במצב סביר" – דירה שמצבה הפיזי מאפשר את אכלוסה ע"פ הנחיות המשרד מעת לעת, לשיפוץ דירה לאכלוס חוזר של זכאים בדיוור הציבורי.

10.11 נוהל נ"ר – נוהל המשרד אשר מתעדכן מעת לעת, המפרט את התפקידים, האחריות, הסמכויות ותהליכי העבודה הקשורים ברכישת דירות נ"ר.

## **תנאי סף להשתתפות במכרז**

11 רשאים להגיש הצעות למכרז זה, מציעים העומדים בתנאים הבאים:

11.1 המציע הינו תאגיד (חברה בע"מ או שותפות רשומה) העוסק, בין היתר, ברכישה ו/או מכירה של דירות. מנועים מלהשתתף במכרז זה גופים העוסקים בתיווך של קנייה ו/או מכירה של נכסי דלא ניידי.

## 11.2 מהמציע נדרש :

11.2.1 ניסיון מוכח בשנים 2010 – 2007 ברכישה ו/או מכירה של דירות בהיקף שאינו נמוך מ – 40 דירות, בממוצע לשנה לא כולל דירות נופש, דירות בהוסטלים ודירות בדיור המוגן (בתי אבות).

11.2.2 מחזור כספי שנתי, מאושר ע"י רואה חשבון (ע"פ מאזן מבוקר), של 2,000,000 ש"ח לכל הפחות, בכל אחת מהשנים 2009 ו – 2010 .

11.2.3 על המציע להתחייב להפעיל (לצורך מתן השירות) 3 סניפים (לכל הפחות) בפריסה ארצית כדלקמן (עמידה בתנאי סף זה, יכולה להתבצע באמצעות קבלן משנה (כמפורט להלן בסעיף 11.3) :

11.2.3.1	סניף בחיפה.
11.2.3.2	סניף בגוש דן.
11.2.3.3	סניף בירושלים.

11.3 המציע רשאי לכלול בהצעתו התקשרות עם קבלני משנה להשגת פריסה גיאוגרפית, זאת בנוסף לעמידת המציע בתנאי הסף, ובלבד ש :

11.3.1 כל אחד מקבלני המשנה האמורים צריך לענות על תנאי הסף המפורטים בסעיף 11.1 ובסעיפים 11.3.6 ו 11.3.7.

11.3.2 לכל אחד מקבלני המשנה האמורים מחזור כספי שנתי, מאושר ע"י רואה חשבון (ע"פ מאזן מבוקר), של 1,000,000 ש"ח (לא כולל מע"מ) לכל הפחות, בכל אחת מהשנים 2009 ו – 2010 .

11.3.3 לכל אחד מקבלני המשנה האמורים, ניסיון מוכח בשנים 2010 – 2007 ברכישה ו/או מכירה של דירות בהיקף שאינו נמוך מ – 30 דירות, בממוצע לשנה לא כולל דירות נופש, דירות בהוסטלים ודירות בדיור המוגן (בתי אבות).

11.3.4 המציע צירף להצעתו הסכמה בכתב בינו לבין קבלני המשנה למתן השירותים נשוא מכרז זה.

11.3.5 מודגש בזה כי חוזה ההתקשרות למתן השירות נשוא מכרז זה ייחתם ע"י המשרד עם המציע בלבד והמציע יישא באחריות הכוללת על קבלני המשנה עמם התקשר לנושא מכרז זה.

11.3.6 למציע כל האישורים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות ותשלום חובות מס) התשל"ו 1976 שני אישורים או אישור משולב של:

11.3.6.1 אישור מס הכנסה על ניהול ספרי חשבונות.

11.3.6.2 אישור מע"מ לעוסק מורשה.

11.3.7 המציע יצרף להצעתו אישור מרשם החברות שאין לו חובות אגרה שנתית לרשות התאגידיים, לשנים קודמות, אינו מוגדר ע"י הרשות כחברה מפרת חוק ולא קיבל ממנה התראה לפני רישום כחברה מפרת חוק (ראה גם סעיף 44.4.3).  
(הנסח ניתן להפקה דרך אתר האינטרנט של רשות התאגידיים, שכתובתו: [taagidim.justice.gov.il](http://taagidim.justice.gov.il) בלחיצה על הכותרת "הפקת נסח חברה").

11.3.8 המציע רכש את מסמכי המכרז.

11.3.9 המציע צירף למסמכי המכרז פרוטוקול התשובות לשאלות, חתום על ידו.

11.3.10 המציע צירף להצעתו ערבות בנקאית בגובה של 100,000 ₪ לקיום הצעתו. תוקף הערבות יהיה ל-90 יום מהמועד האחרון להגשת ההצעה ועד ליום: 16/03/12.

## העדר ניגוד עניינים

12 המציע אינו נמצא במצב של ניגוד עניינים עם פעולותיו ובקשר לנכסיו למתן השירותים ע"פ מכרז זה, לא באופן ישיר ולא בעקיפין בין היתר לא באמצעות חברות הקשורות אליו (כגון: חברות המהוות חלק מקבוצה אחת, חברות אם וחברות בת, חברות שלובות וחברות קשורות), לא באמצעות מנהלים, בעלי מניות ובעלי עניין במציע ולא באמצעות בעלי קרבה וקשרים משפחתיים למציע ו/או למנהליו ו/או בעלי המניות ו/או לבעלי עניין במציע.

## השירותים הנדרשים

13 נותן השירותים יספק למשרד, שירותים לרכישת דירות מיועדות ולרכישת דירות למלאי ע"פ המובא להלן וע"פ המפורט בהרחבה **בנספח ב' למכרז – מפרט השירותים**.

14 רכישת דירות מיועדות:

14.1 ברכישת דירת נ"ר מיועדת מתבצע עיקר תהליך איתור הדירה ע"י הזכאי ובדיקת התאמתה ע"י הזכאי ובסיוע המחוז.

14.2 תפקיד נותן השירותים, להוציא לפועל את תהליך הרכישה של דירת נ"ר מיועדת ולבצע במסגרת זו בין היתר את הפעולות הבאות:

14.2.1 בדיקה מקצועית ראשונית לגבי הבעלות על הדירה ומהות זכויותיו של המציע למכור אותה. בדיקה זו תתבצע עוד בשלב האיתור.

14.2.2 קבלת חוות דעת המרפא בעיסוק, המהנדס והערכת השמאי לגבי שווי הדירה המוצעת (באמצעות המחוז).

14.2.3 ניהול מו"מ עם בעל הדירה (או בא כוחו) במטרה להפחית ככל הניתן את מחירה.

14.2.4 הכנת חוזה לרכישת הדירה. נותן השירותים יכין חוזה סטנדרטי ומספר מתכונות לחוזים ספציפיים שימשו אותו לצורך מתן השירות נשוא מכרז זה. מובהר כי המשרד לא ישלם, בשום מקרה, שכר טרחה כל שהוא, בגין עבודת עו"ד המייצג את מוכר הדירה.

14.2.5 החתמת המוכר על חוזה רכישת הדירה וחתימת נותן השירותים בנאמנות עבור המשרד. מודגש בזה שבחתימתו על חוזה הרכישה, יישא, נותן השירותים, באחריות הבלעדית מול מוכר הדירה, לכל נושא ועניין הקשורים בחוזה ובמימושו וכן על כל מחדל וכל תקלה שייגרמו בגין חתימת החוזה.

14.2.6 ביצוע התשלום לבעל הדירה יהיה ע"פ המועדים ואבני הדרך שייקבעו בחוזה הרכישה ובכפוף לקבוע בנספח ב'. מודגש בזה כי התשלומים בגין רכישת הדירה וכל הכרוך בכך הינם באחריותו המלאה והבלעדית של נותן השירותים.

14.2.7 יובהר כי, הגשת חשבונות למשרד, תיעשה בהתאם לאבני הדרך בהסכם ההתקשרות בין המשרד לבין נותן השירותים.

14.2.8 ביצוע תשלום למתווך, אם נדרש. נותן השירותים ישלם את עמלת התיווך ויגיש חשבון בהתאם למשרד. (עמלת התיווך לא תעלה על אחוז אחד (1.0%) + מע"מ ממחיר רכישת הדירה ע"פ חוזה הרכישה).

14.2.9 המשרד ישלם לנותן השירותים את עמלות התיווך, רק לאחר המצאת חשבונית המס והקבלה של המתווך וכן הצהרת המתווך שקיבל את התשלום עבור התיווך של הדירה הספציפית, ושאין לו כל דרישות נוספות / אחרות מהמשרד.

15 רישום הערת אזהרה ורישום הזכויות בדירה (ע"י נותן השירותים):

15.1 ככלל, נותן השירותים ירכוש דירות נ"ר למלאי אך ורק דירות אותן ניתן לרשום בספרי הרישום של לשכת רישום המקרקעין.

15.2 לגבי דירות נ"ר מיועדות רישום הערת אזהרה ורישום הזכויות יעשה כמפורט להלן :

15.2.1 דירה שזכויות המוכר בה רשומות בספרי לשכת רישום המקרקעין, נותן השירותים ירשום את הערת האזהרה ואת הזכויות לגביה, בספר הרישום של לשכת רישום המקרקעין (טאבו).

15.2.2 דירה על קרקע מדינה שזכויות המוכר בה רשומות בספר הנכסים של המנהל וטרם נרשמו בספר הרישום של רשם המקרקעין, נותן השירותים ירשום הערת אזהרה בספר הנכסים של המנהל וכן שעבוד ברשם המשכנות.

לאחר מכן, ירשום נותן השירותים, את העסקה והזכויות לגביה, בספר הנכסים של המנהל ויביא לחתימה חוזה חכירה על שם המדינה.

15.2.3 דירה על קרקע מדינה שטרם נרשמו זכויות לגביה בספר הרישום של רשם המקרקעין ו/או בספר הנכסים של המנהל, ירשום נותן השירותים לגביה הערת אזהרה בספר הרישום של החברה המשכנת וכן שיעבוד ברשם המשכנות. לאחר מכן ירשום, נותן השירותים, את העסקה והזכויות לגביה בספר הרישום של החברה המשכנת.

15.2.4 נותן השירותים לא ירכוש דירות חדשות מקבלן הבנויות על קרקע פרטית שלא ניתן לרשום את זכויות המדינה לגביהן בספרי הרישום של לשכת רישום המקרקעין.

15.2.5 נותן השירותים נדרש יהיה להשלים, עד למועד קבלת הדירה, רישום סופי בספרי הרישום של לשכת רישום המקרקעין (טאבו), אלא אם כן קיימת מניעה לבצע זאת, שאינה תלויה בו.

15.2.6 אין באמור לעיל, כדי להפחית את אחריותו של נותן השירותים לגבי רישום זכויות המדינה בדירה הנרכשת ואחריותו להימנע מרכישת דירה שאינה מבטיחה באופן סדיר ומקובל את זכויות המדינה בדירה.

15.2.7 מודגש בזה, כי רישום הזכויות בדירה על שם המדינה הינו באחריותו הבלעדית של נותן השירותים. במקרה ואין אפשרות לבצע רישום זכויות בספרי רישום המקרקעין כאמור, שלא מטעמים התלויים או קשורים בנותן השירותים, תישאר הערבות הבנקאית בתוקף, הכל כמפורט בהסכם ההתקשרות.

16 קבלת הדירה והעברתה לחברה המאכלסת ע"פ הנחיות המשרד, מעת לעת.

17 רכישת דירות למלאי:

ברכישה של דירות למלאי ככלל, נותן השירותים ירכוש דירות נ"ר למלאי אך ורק דירות אותן ניתן לרשום בספרי הרישום של לשכת רישום המקרקעין. נותן השירותים יבצע את כל הליך הרכישה (משלב האיתור ועד להעברת הבעלות). ובמסגרת זו בין היתר:

17.1 איתור הדירה: פרסום בקשה להצעות לרכישת דירות ע"י פניה באמצעות העיתונות (עיתון בעל הפצה ארצית ומקומון) ובאמצעות אתרי אינטרנט רלוונטיים (כגון אתר "YAD 2"), לקבלת הצעות למכירת דירות העונות למאפיינים הנדרשים, מסירת טפסי הצעה למציעים פוטנציאליים והנחייתם לגבי הגשת הצעות. נוסח הפרסום יאושר מראש ע"י המנהל.

17.2 קבלת רשימת המציעים מהמשרד, מיון ההצעות והשלמת נתונים לגביהן, בחירת ההצעות המתאימות להמשך התהליך.

17.3 בדיקה מקצועית לגבי הבעלות על הדירה ולגבי זכויותיו של המציע למכור אותה.

17.4 בדיקת התאמת הדירות המוצעות למאפיינים הנדרשים, ע"פ נהלי המשרד.

17.5 קבלת הערכת שמאי (באמצעות המחוז) לשווי הדירות המתאימות וחוות דעת המהנדס לעלות השיפוצים הנדרשים להבאתן למצב סביר כהגדרתו (מפורט בנוהל נ"ר).

17.6 ניהול מו"מ עם בעלי הדירות במטרה להפחית ככל הניתן את מחיר רכישתן.

17.7 הכנת חוזה לרכישת הדירה וחתירתו כמפורט בסעיפים 14.2.4 ו- 14.2.5 לעיל.

17.8 ביצוע התשלומים לבעל הדירה כמפורט בסעיף 14.2.6 לעיל. מובהר בזאת כי ברכישת דירות נ"ר למלאי, המשרד לא ישלם דמי תיווך, אלא אם אישר זאת המנהל מראש ובכתב (במסגרת הוראת רכישה).

17.9 טיפול ברישום הערת אזהרה ואח"כ ברישום הזכויות בדירה על שם המדינה בלשכת רישום המקרקעין. כאמור, רישום הזכויות בדירה הינו באחריותו הבלעדית של נותן השירותים.

17.10 קבלת הדירה והעברתה לחברה המאכלסת ע"פ הנחיות המשרד.

18 המנהל רשאי לשנות ו/או להוסיף, מעת לעת, תהליכים או פעולות במסגרת שירותי רכישת דירות נ"ר, ע"פ שיקול דעתו הבלעדי, בכפוף להודעה בכתב לנותן השירותים, זמן סביר מראש.

19 נותן השירותים מתחייב להדריך את עובדיו או מי מטעמו העוסקים במתן השירות נשוא מכרז זה בנוגע לשינויים ולהוספות האמורים ולפעול על פיהם במתן השירות.

20 נותן השירותים יבצע בקרה עצמית שוטפת על פעולות רכישת דירות הנ"ר אותן הוא מבצע עבור המשרד, כמפורט במפרט השירותים.

21 נותן השירותים ישלים את היערכותו למתן השירות תוך 30 יום מחתימת החוזה עם המשרד.

## כח אדם נדרש

22 נותן השירותים ימנה מנהל פרויקט מטעמו, לביצוע מכרז זה. מנהל הפרויקט יהיה אחראי לקשר השוטף עם המנהל ועם המחוזות (כהגדרתם) ולכל מתן השירות נשוא מכרז זה. מנהל הפרויקט יהיה בעל ניסיון של 5 שנים לפחות בתהליכים הקשורים ברכישת ו/או מכירת דירות. הניסיון האמור יכלול ניסיון בתחומים הבאים (כולם או מרביתם):

22.1 ניהול מו"מ לרכישת ו/או מכירת דירות.

22.2 טיפול בתהליכי הרכישה ו/או המכירה של דירות.

22.3 הבעלות.

23 לביצוע המטלות המפורטות במכרז, יסתייע מנהל הפרויקט בין היתר ב - עורך דין (או עורכי דין) שעיסוקו מתמקד בחוזים ובתהליכי רכישה / מכירה של דירות ושהוא בעל ניסיון של 5 שנים לפחות בליווי משפטי של תהליכי רכישת דירות וברישומם בספרי רישום המקרקעין.

24 מנהל הפרויקט רשאי לשמש גם כעורך הדין הנדרש (אם כישוריו עונים לנדרש בסעיף 22) ולפעול במסגרת תפקיד זה בנוסף לתפקידו כמנהל הפרויקט.

25 המציע יפרט בהצעתו את השמות והכישורים של מנהל הפרויקט ועורך הדין המיועדים למתן השירות (כמפורט בטפסי המכרז) ויצרף להצעתו את קורות החיים שלהם.

26 נותן השירותים יפתח חשבון בנק ייעודי שישמש לביצוע התשלומים לבעלי הדירות הנרכשות ולקבלת התשלומים מן המשרד, כמפורט בהמשך בסעיף 40.

## אבטחת מידע ושמירה על סודיות

- 27 נותן השירותים מתחייב לרשום ולנהל את מאגר המידע בהתאם לחוק הגנת הפרטיות ומתחייב לא לעשות שימוש במידע הקיים ברשותו אודות הזכאים או הדירות שנרכשו עבורם, אלא לצרכי מתן השירותים בלבד, וזאת בזהירות הראויה.
- 28 נותן השירותים יביא לידיעת עובדיו ו/או מי מאנשי הצוות המועסקים על ידו בביצוע השירותים, את חובת אבטחת המידע ושמירת הסודיות, וידאג לכך כי יפעלו כאמור.

## ביטוח

- 29 נותן השירותים יהיה אחראי לבטח עצמו, רכושו ועובדיו וכן את משרד הבינוי והשיכון (להלן "המזמין") וכל צד ג', בביטוח אחריות מקצועית, בגין כל נזק ישיר או עקיף שנוצר במסגרת מתן השירות נשוא מכרז זה, הכול כמפורט וכנדרש להלן ובנספח ב', שבחווה ההתקשרות.

30 מאפייני הביטוח:

### הביטוח יכלול, בין היתר, את המרכיבים הבאים:

- 30.1 ביטוח אחריות חוקית כלפי הצבור ("ביטוח צד שלישי"), על פי דין, בגבולות אחריות בסך: 250,000 דולר לתובע, למקרה ולתקופה.
- 30.1 ביטוח אחריות מקצועית על פי דין בגבולות אחריות בסך: - 1,000,000 דולר לתובע, למקרה ולתקופה שנתית.

30.2 ביטוח חבות מעבידים עבור כל העובדים, המועסקים על ידי נותן השירותים, בגבולות אחריות בסך: לתובע ולמקרה 1,500,000 דולר ולתקופה 5,000,000 דולר.

30.3 בכל הפוליסות הנ"ל יכללו הסעיפים הבאים:

30.3.1 ביטול זכות השיבוב ו/או התחלוף כלפי המזמין ועובדיו, למעט כלפי מי שגרם לנזק במתכוון.

30.3.2 סעיף אחריות צולבת, אולם ביטוח אחריות מקצועית אינו מכסה את אחריות המזמין כלפי נותן השירותים.

30.3.3 הביטוחים לא יהיו ניתנים לביטול ביוזמת נותן השירותים ו/או ביזמת המבטח ו/או לשנוי תנאיהן לרעה, אלא לאחר שהמבטח ימסור לנותן השירותים ולמזמין הודעה בכתב, במכתב רשום, 60 יום לפחות לפני מועד הביטול ו/או השינוי המבוקש.

30.3.4 היקף הכיסוי בפוליסות לביטוח צד שלישי ולבטוח חבות מעבידים לא יפחת מהיקף הכיסוי על פי פוליסות "ביט" של קבוצת כלל ביטוח התקפות במועד התחלת הביטוח (או, בהתאם לזהות המבטחים: פוליסות "אש-כל" של חברת מגדל או "מנוביט" של חברת מנורה או "פסגה" של חברת הפניקס/הדר או "מפעלים" של חברת הראל) (מחק את המיותר).

30.4 תנאים מיוחדים לעניין ביטוח אחריות מקצועית:

30.4.1 הביטוח מכסה את אחריותו של נותן השירותים ועובדיו בגין נזקים לגוף, נזקים לרכוש ונזקים כספיים שאינם נובעים מנזקים לגוף ו/או לרכוש כתוצאה ממקרה הביטוח.

30.4.2 מקרה הביטוח הוא הפר חובה מקצועית שמקורה במעשה ו/או מחדל טעות או השמטה במסגרת תפקידו ומקצועו של נותן השירותים.

30.4.3 אם פוליסת הביטוח הינה על בסיס "מועד הגשת תביעה", המבטח יראה תביעה כאילו הוגשה במועד, אם המבוטח הודיע למבטח במהלך תקופת הביטוח על קבלת תובענה, או מכתב תביעה או מידע ממקור כלשהו בדבר קרות מקרה ביטוח לרבות הודעה על נסיבות העלולות להוות בעתיד עילה להגשת תביעה נגד המבוטח בעתיד.

30.4.4 לאחר תום תקופת הביטוח או ביטול הביטוח, תחול תקופת גילוי ודיווח מוארכת בת 6 חודשים, ויראו כל תביעה ו/או אירוע עליהם תימסר הודעה במהלך תקופה זאת כאילו נמסרה עליהם הודעה במהלך תקופת הביטוח.

30.4.5 הביטוח יכלול כיסוי רטרואקטיבי מהמועד בו החל נותן השירותים בביצוע השירותים עבור המשרד.

30.4.6 ההשתתפות העצמית של המבוטח בגין מקרה ביטוח אחד או סדרה של מקרי ביטוח הנובעים מסיבה מקורית אחת לא תעלה על \$ 10,000.

30.5 פוליסת הביטוח לא תחריג אחריות הנובעת מאי יושר, חריגה מסמכות בידועין, מעשה במתכוון מצד עובדי נותן השירותים ו/או אלה הפועלים מטעמו.

30.6 פוליסת הביטוח לא תחריג אחריות הנובעת מאובדן מסמכים ו/או אמצעי מידע אחרים שנמסרו לנותן השירותים.

30.7 נותן השירותים לבדו אחראי לתשלום דמי הבטוח עבור כל הפוליסות ולתשלום ההשתתפויות העצמיות הקבועות בהן.

30.8 כל סעיף בפוליסות (אם יהיה כזה) המפקיע או מקטין או מגביל בדרך כלשהי את אחריות המבטח כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי המזמין וכלפי מבטחיו, ולגבי המזמין הביטוח על פי הפוליסות הנ"ל הוא "ביטוח ראשוני", המזכה את המזמין במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו, ללא זכות השתתפות בבטוחי המזמין

מבלי שתהיה למבטח זכות תביעה ממבטחי המזמין להשתתף בנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח תשמ"א – 1981, והמבטח יוותר במפורש על כל זכות כזאת אם תהייה מוקנית לו.

## **בקרה ופיקוח**

31 המנהל יהיה רשאי לבצע ביקורות תקופתיות ואחרות במשרד הפרויקט ובנקודות השרות הנוספות של נותן השירותים. במסגרת ביקורות אלו יעמוד המנהל על רמת השירות הניתנת ובכלל זה:

31.1 עבודה ע"פ הנהלים וההוראות של המשרד.

31.2 זמני תגובה במתן השירות ומשך מתן השירות, כמפורט במפרט השירותים.

32 משרד הבינוי והשיכון רשאי, ע"פ ממצאי הבקרה והפיקוח, להחליט, בין היתר, על הפסקת ההתקשרות עם נותן השירותים.

## **התמורה**

33 בגין השירותים הנדרשים במסגרת מכרז זה, ישלם המשרד לנותן השירותים עמלה קבועה כדלקמן:

33.1 עמלה בגין הטיפול ברכישת דירת נ"ר מיועדת.

33.2 עמלה בגין הטיפול ברכישת דירת נ"ר למלאי.

34 בנוסף לתמורה האמורה, ישלם המשרד לנותן השירותים "תמריץ" בגין הישגיו בהפחתת המחיר הנדרש מהמשרד בגין רכישת הדירה. התמריץ ישולם לנותן השירותים, בין אם הדירה הינה דירת נ"ר מיועדת ובין עם הדירה נרכשת למלאי.

"הפחתת המחיר" תוגדר לעניין זה כהפרש שבין המחיר הבסיסי לבין מחיר הקנייה

כש :

"המחיר הבסיסי" – מחיר הדירה (ערך שקלי, כולל מע"מ) ע"פ הצעת המחיר הראשונית כפי שהתקבלה מהמוכר (בכתב) בהצעתו בתחילת התהליך או ע"פ הערכת השמאי (ערך שקלי) – הנמוך מבין שניהם.

"מחיר הרכישה" - מחיר הדירה (ערך שקלי), ע"פ חוזה המכירה, כולל מע"מ, במידה ונדרש.

התמריץ שישולם לנותן השירותים יהיה מדורג לפי שיעורי הפחתת המחיר ויחושב יחסית להם כמפורט בטבלה הבאה :

שיעור הפחתת המחיר	שיעור התמריץ מההפחתה
על חלק ההפחתה של עד - 10%	20%
על חלק ההפחתה שמעל 10.01%	30%

חישוב התמריץ יבוצע לפי מועד חתימת החוזה ע"י נותן השירותים.

**להלן דוגמא לחישוב התמריץ :**

**נתון :**

המחיר הבסיסי : 1,000,000 ₪.

מחיר הקנייה : 890,000 ₪.

**החישוב :**

הפחתת המחיר :  $1,000,000 - 890,000 = 110,000$  ₪

שיעור הפחתת המחיר :  $110,000 : 1,000,000 \times 100 = 11\%$

לעניין זה יובהר כי בחישוב הפחתת המחיר לא יילקח בחשבון סכום ההפחתה בגין שיפוץ החורג מ 25,000 ₪.

חישוב התמריץ :

התמריץ בש"ח	שיעור התמריץ	ההפחתה בש"ח	שיעור הפחתת המחיר
₪ 20,000	20%	₪ 100,000	עד ל - 10%
₪ 3,000	30%	₪ 10,000	מעל 10.01%
₪ <b>23,000</b>		₪ <b>110,000</b>	<b>סה"כ</b>

- 35 בנוסף (ברכישת דירות נ"ר מיועדות), ישלם המשרד לנותן השירותים החזר בגין עמלת התיווך ששילם למתווך (היה ונדרש). עמלת התיווך שתשולם לא תעלה על אחוז אחד + מע"מ (ממחיר רכישת הדירה כפי שמופיע בחוזה הרכישה החתום).
- 36 נותן השירותים יצרף לחשבון שיגיש למשרד בגין התשלום ששילם למתווך, העתק של חשבונית המס והקבלה של המתווך, בצרוף אישורי המתווך לניהול ספרים ולניכוי מס במקור, וכן הצהרה של המתווך שקיבל את התשלום עבור התיווך ושאינו לו כל דרישות נוספות / אחרות מהמשרד.
- 37 העמלה האמורה (לרבות התמריץ) והחזר התשלום בגין עמלת התיווך של דירות נ"ר מיועדות, יהוו את מלוא התמורה עבור פעולות המציע. העמלה תכלול את כל הוצאות המציע הקשורות בביצוע מכרז זה כאמור (למעט תיווך). מעבר לעמלה לתמריץ (ולהחזר התיווך האמורים) המשרד לא ישלם ולא יידרש לשלם כל עלות נוספת בגין השירותים הנדרשים ע"פ המכרז (למעט מע"מ). המציע יפרט הצעתו לעמלה, האמורה (כמפורט בנספח א' 9).
- 38 תשלום התמורה (העמלה והתמריץ) לנותן השירותים יעשה לאחר רישום הזכויות על הדירה או קבלת הדירה ע"י החברה המאכלסת בהתאם למפורט בנספח השירותים וע"פ נוהלי המשרד – המאוחר מבין שניהם; לעניין זה במקרים שבהם לא ניתן לבצע רישום בספרי רישום המקרקעין עקב היעדר רישום פרצלציה או בית משותף – תשלום התמורה יעשה לאחר הסדרת הרישום בחברה המשכנת והתחייבויות נותן השירותים להאריך הערבות הבנקאית לקיום הסכם השירותים המפורט בהסכם.

39 נותן השירותים יגיש לאישור המנהל, מידי חודש, חשבון בגין דירות לגביהן נחתם חוזה הרכישה ובגין דירות לגביהן הושלמו פעולות הרכישה, במהלך החודש. מובהר בזה שהשלמת פעולת הרכישה הינה רישום הזכויות על הדירה או "קבלת הדירה" – המאוחר מבין שניהם.

39.1 התמורה שישלם המשרד לנותן השירותים במסגרת החשבון החודשי תשולם לאחר רישום הזכויות על הדירה או "קבלת הדירה" – המאוחר מבין שניהם.

39.2 החשבון בגין תשלומים לבעל הדירה, שיוגש ע"י נותן השירותים, ייפרע תוך 14 יום מיום אישור החשבון על ידי המנהל ובלבד שהשירותים בוצעו לשביעות רצונו המלאה של המנהל.

39.3 נותן השירותים יגיש חשבון למשרד, פעם בחודש קלנדרי בגין העמלות והתמריצים להם הוא זכאי, ב-3 עותקים עבור כל הדירות שתהליך רכישתן הסתיים. התשלום בגין חשבונות שנבדקו יבוצע ע"י המשרד רק לאחר אישור המנהל, לפי המפתח הבא:

39.3.1 חשבוניות שתוגשנה למשרד במחצית הראשונה של כל חודש, תשולמנה ביום ה-16 של החודש העוקב, בתום 30 ימי אשראי לכל הפחות.

39.3.2 חשבוניות שתוגשנה למשרד בין הימים ה-16 ועד ה-24 לכל חודש (כולל ימים אלה) תשולמנה בין הימים ה-16 עד ה-24 לחודש העוקב, בתום 30 ימי אשראי בדיוק.

39.3.3 חשבוניות שתוגשנה למשרד בין הימים ה-25 ועד ה-31 לכל חודש (כולל ימים אלה) תשולמנה ביום ה-24 לחודש העוקב, בתום 24 ימי אשראי לכל הפחות.

39.4 התשלום בגין חשבונות או חלקי חשבונות לא מאושרים יעוכב ללא חבות עד לבירור הסופי ואישורם על ידי המנהל.

39.5 למען הסר כל ספק מובהר כי לתמורה בהתאם לחשבון שיוגש לא יתווספו סכומים נוספים או כל תוספת אחרת.

## תשלומים ואשראי בגין רכישת הדירות

40 חשבון בנק:

40.1 כל התשלומים שיבצע נותן השירותים בגין רכישת הדירה (לרבות תשלום למתווך במקרה של דירה מיועדת) וכל החזרי המשרד לנותן השירותים בגין תשלומים אלו, יבוצעו באמצעות חשבון בנק ייעודי על שמו של נותן השירותים, שפתח נותן השירותים לנושא זה בלבד.

40.2 בחשבון הבנק האמור לא ייעשה כל שימוש אחר מעבר למפורט לעיל (אף לא לצורך תשלומי העמלות והתמריצים).

40.3 ניהול חשבון הבנק והעלויות הכרוכות בכך וכן כל עלות של אשראי, ריבית, ופעולות אחרות בחשבון, יהיו על חשבון נותן השירותים.

40.4 נותן השירותים יעביר למנהל מידי חודש וכן ע"פ דרישה, דוחות בנק מסוג: "פירוט תנועות", "ריכוז יתרות" או כל דו"ח רלוונטי לשימוש הנעשה בכספים במסגרת אותו חשבון.

41 תשלומי החזר:

41.1 כאמור, נותן השירותים ישלם מחשבונו את תשלומי הרכישה של הדירות, בהתאם למועדי התשלום ולהתניות המפורטים בחוזי הרכישה, ויגיש חשבון למשרד בהתאם.

41.2 על נותן השירותים לצרף לחשבון שיעביר למשרד את המסמכים הקשורים בשלבי התשלום: חוזה חתום, כתב העברת רכוש (כה"ר) אישור רישום הערת אזהרה, תעודת רישום הזכויות בדירה בספרי רישום המקרקעין, אישור על קבלת הדירה ע"י החברה המאכלסת וכן אישור מבעל הדירה על קבלת התשלומים).

41.3 המשרד, יעביר לחשבון הבנק של נותן השירותים, את סכומי התשלום ששולם לבעלי הדירה (ולמתווך) תוך 14 ימי עבודה מיום קבלת החשבון במשרד הכולל את כל המסמכים הנדרשים. יובהר כי רק חשבון שיוגש בשלמות כנדרש, ייחשב שהתקבל במשרד.

41.4 מובהר בזאת כי, היה וימצא המשרד ליקויים מהותיים בחוזה, בהערת האזהרה, ברישום הבעלות ובקבלת הדירה, רשאי המשרד לעכב את העברת סכומי התשלום עד לתיקון אותם הליקויים ע"י נותן השירותים, ללא מתן כל פיצוי שהוא בגין נזק ועלויות שיגרמו לנותן השירותים.

42 אשראי:

42.1 לצמצום עלויות האשראי, יעמיד המשרד לרשות נותן השירותים בסמוך ולאחר חתימת ההסכם עם המשרד אשראי בהיקף של 3,000,000 ₪. במקרה של גידול בתקציב השנתי, יפעל המשרד להגדיל את האשראי בשיעור של 10% מהתקציב הנוסף והכל בכפוף למגבלות התקציב.

41.2 כתנאי לקבלת האשראי ימציא נותן השירותים למשרד, ערבות בנקאית אוטונומית בנוסח שנקבע ע"י המשרד, בגובה האשראי האמור, למשך כל תקופת מתן האשראי (מיום קבלת האשראי ועד להחזרתו).

41.3 המשרד יהא רשאי לחייב את נותן השירותים לקבל לחשבונו אשראי נוסף בשיעור שיקבע המשרד. למען הסר ספק, נותן השירותים מחוייב להמשיך בביצוע מתן השירותים הכל בהתאם למסמכי המכרז וההסכם.

41.4 מודגש כי כנגד הגדלת האשראי כאמור, מחוייב נותן השירותים להמציא למשרד ערבות בנקאית בהתאם.

41.5 לאחר ביצוע ההתקשרות עם המשרד ועם קבלת הערבות האמורה, יעביר המשרד את האשראי הנ"ל לחשבון הבנק הייעודי שפתח נותן השירותים.

41.6 נותן השירותים יהיה מנוע משימוש באשראי לכל צורך שהוא, למעט התשלומים לבעלי הדירות הנרכשות. נותן השירותים יהיה מנוע משימוש בכספי האשראי לביצוע השקעות כספיות כלשהן (כגון: מניות, מט"ח, אג"ח, קרנות וכד') למעט פיקדונות קצרי מועד, שמועד התחדשותם אינו עולה על שבוע. נותן השירותים יהיה זכאי לתשואה המתקבלת מכספי האשראי.

## אמות מידה ותהליך בחירת הזוכה

42 אמות המידה לבחירת הזוכה הינם :

42.2 איכות ההצעה ( 40% ) המורכבת מ :

42.2.1 ניסיון מוכח של המציע וקבלן המשנה - ברכישה ו/או מכירה של דירות כהגדרתן בתנאי הסף סיפים 11.2.1 ו 11.3.3 למסמכי המכרז, בשנים 2007-2010.

42.2.2 המלצות שניתנו למציע ולקבלן המשנה - ע"י גורמים להם ניתנו שירותי רכישה ו/או מכירת דירות, במהלך השנים 2007-2010.

42.2.3 ניסיון מנהל הפרויקט בתחומים המפורטים בסעיף 22 במכרז , כפי שבא לידי ביטוי במסמכים שיוגשו ובראיון אישי.

42.2.4 ניסיון עורך הדין כמפורט בסעיף 23 במכרז

42.3 הצעת המחיר ( 60% ) המורכבת מ :

42.3.1 הצעת מחיר לטיפול ברכישת דירה מיועדת.

42.3.2 הצעת מחיר לטיפול ברכישת דירה למלאי.

## רצ"ב המפ"ל.

43 תנאי הכרחי להערכתה של הצעה הינו עמידת המציע בתנאי הסף. לפיכך, בשלב הראשון תיפסלנה ההצעות שהמציעים אותן אינם עומדים בתנאי הסף.

44 בשלב השני תבחנה ההצעות ותוערכנה מבחינת איכות ההצעה. ההצעות תוערכנה בניקוד בין 0% – 100% ע"פ המפורט בסעיף 42.2 לעיל.

45 בשלב השלישי ייקבע מחיר משוקלל לשירות לפי השקלול הבא:

45.2 המחיר הנדרש בגין רכישת דירה מיועדת - 90%.

45.3 מחיר הנדרש בגין רכישת דירה למלאי - 10%.

46 בשלב הרביעי יערך שקלול בין ציון האיכות (40%) לבין הציון להצעת המחיר ע"פ הצעת המחיר השנתי (60%).

בשלב הסופי תדורגנה ההצעות בהתאם לשקלול האמור לעיל ויבחר כזוכה מי שהצעתו הינה המיטבית למשרד בהתאם למפורט לעיל.

הבא אחריו ייקבע ככשיר שני.

## 47 כשיר שני

מובהר בזאת, אם הזוכה לא יוכל למלא את התחייבויותיו הנדרשות במכרז זה, ו/או המשרד לא יהיה שבע רצון מביצועיו בפועל, המשרד יהיה רשאי ע"פ שיקול דעתו הבלעדי, ולאחר שהתריע על כך בכתב, לבטל את זכייתו ו/או התקשרותו עם הזוכה והתקשר עם הכשיר הנוסף לצורך קבלת השירותים נשוא מכרז זה.

## תנאים כלליים

48 מהזוכה במכרז זה יידרש:

48.1 לחתום על חוזה בדבר ביצוע השירותים בהתאם לדרישות המכרז ופרטי

ההצעה שיאושרו על ידי משרד הבינוי והשיכון.

48.2 להמציא ערבות בנקאית אוטונומית, צמודה למדד, לביצוע השירותים, בנוסח שייקבע על ידי המשרד. הערבות תהא לפקודת משרד הבינוי והשיכון, בשיעור של 1 מלש"ח. הערבות תהיה בתוקף למשך כל תקופת ההתקשרות + שנה ו/או עד השלמת כל פעולות הרכישה של דירות לגביהן נחתם חוזה הרכישה במשך תקופת ההתקשרות ו/או רישום הזכויות בדירות שנרכשו ע"י המשרד בלשכת רישום המקרקעין, לפי המאוחר מביניהם. אך לא יותר מ-3 שנים מתום תקופת ההתקשרות.

48.3 להמציא אישורים מחברת הביטוח על קיומן של הפוליסות הנדרשות בסעיפים 29 ו-30 לעיל, בנוסח המפורט בנספח הביטוח לחוזה ההתקשרות.

48.4 נותן השירותים יגיש למשרד הבינוי והשיכון את הערבות הנ"ל בצירוף החוזה חתום על ידי המורשים מטעמו, וכן אישורים לקיומן של פוליסות הביטוחים הנדרשים, תוך שבוע ימים מיום קבלת החוזה ממשרד הבינוי והשיכון.

49 חובת נותן השירותים לפעול בכל דרך במהלך כל תקופת ביצוע השירותים, שלא ייווצר מצב של חשש לניגוד עניינים עם פעולותיו או פעולות מטעמו, למתן השירותים ע"פ מכרז זה, הן באופן ישיר או באופן עקיף, בין היתר באמצעות חברות הקשורות אליו (כגון: חברות המהוות חלק מקבוצה אחת, חברות אם וחברות בת, חברות שלובות וחברות קשורות), הן באמצעות מנהלים, בעלי מניות ובעלי עניין במציע והן באמצעות קרבה וקשרים משפחתיים.

בכל מקרה בו נוצר חשש לניגוד עניינים כאמור, חובה על נותן השירותים להודיע על כך בכתב למנהל באופן מיידי ולפעול בהתאם להנחיותיו.

50 משרד הבינוי והשיכון רשאי:

50.2 לבטל את המכרז.

50.3 לא לקבוע כזוכה את ההצעה הזולה ביותר או כל הצעה שהיא.

## מבנה ההצעה

51 חובה על המציע להגיש הצעתו ע"פ טפסי המכרז המובאים בנספחים א' 1 – א' 11 כמפורט להלן:

51.2 פרטים על המציע כמפורט בנספח א' 1.

51.3 אישור רו"ח / עו"ד לגבי ההתאגדות ומורשי החתימה מטעם המציע כמפורט בנספח א' 8.

51.4 אישור רו"ח לגבי היקף המחזור הכספי של המציע כמפורט בנספח א' 8.

51.5 המציע יצרף להצעתו את האישורים כמפורט בגוף ההצעה. אישורים אלה (כמפורט בנספח א' 11) הינם:

51.5.1 תעודת רישום תאגיד.

51.5.2 אישורים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות ותשלום חובות מס – התשל"ו 1976) שני אישורים או אישור משולב של:

51.5.2.1 אישור מס הכנסה על ניהול ספרי חשבונות.

51.5.2.2 אישור מע"מ לעוסק מורשה.

51.5.3 אישור כי למציע אין חובות אגרה שנתית לרשות התאגידים, לשנים קודמות, הוא לא נקבע ע"י הרשות כחברה מפרת חוק ולא קיבל ממנה התראה לפני רישום כחברה מפרת חוק. (הנסח ניתן להפקה דרך אתר האינטרנט של רשות התאגידים שכתובתו:

taagidim.justice.gov.il (בלחיצה על הכותרת " הפקת  
נסח חברה").

51.5.4 שובר בנק הדואר של רכישת מסמכי המכרז.

51.5.5 המציע יצרף להצעתו את ההצהרות / ההתחייבויות  
הבאות:

51.5.5.1 הצהרה שקרא את המכרז והבין את  
הדרישות המובאות בו, עפ"י הנוסח המובא  
בנספח א' 2.

51.5.5.2 התחייבות לקיים את ההצעה במידה  
וייבחר כזוכה בהתאם לנוסח המובא בנספח  
א' 3.

51.5.5.3 ערבות בנקאית לקיום ההצעה לפי הנוסח  
המובא בנספח א' 4.

51.5.5.4 פרוטוקול תשובות לשאלות חתום ע"י  
המציע כנדרש בתנאי הסף ובאמות המידה.

51.5.6 המציע יפרט את ניסיונו הרלוונטי תוך פירוט השירות  
ומאפייניו וכן שמות ופרטי הממליצים כמפורט בנספח א'  
5.

51.5.7 המציע יפרט את פרטיהם, ניסיונם הרלוונטי (בתחומים  
המפורטים לעיל) וכישוריהם של מנהל הפרויקט וכן של  
עורך הדין מטעמו, כנדרש במסמכי המכרז בנספח א' 6 וכן  
יצרף קורות חיים.

51.5.8 המציע יציין את מיקומו המיועד של משרד הפרויקט ממנו יינתן השירות ואת מיקומם של נקודות השירות הנוספות בטופס המובא בנספח א' 7.

52 המציע יפרט את הצעתו הכספית כמובא בנספח א' 9.

53 הגשת ההצעה תיעשה בהתאם לנספח א' למכרז זה. כל שינוי שיעשה במסמכי המכרז או כל הסתייגות ביחס אליהם, בין על ידי תוספת בגוף המסמכים ובין במכתב לוואי או בכל דרך אחרת לא יובאו בחשבון בעת הדיון בהצעה כאילו לא נכתבו ואף עלולים לגרום לפסילת ההצעה.

## מסירת ההצעה

54 על גורם המבקש להיכלל ברשימת המציעים, לרכוש את המכרז באמצעות תשלום סך של 500 שקלים לזכות משרד הבינוי והשיכון, חשבון בנק הדואר מס' 4-05036-0 עבור מכרז 18/2011 רכישת מסמכי המכרז הינה תנאי להשתתפות במכרז. זכות זאת אינה ניתנת להעברה. דמי הרכישה לא יוחזרו.

55 על ההצעות להיות בתיבת המכרזים של המשרד, בקריית הממשלה, מזרח ירושלים, בניין א', קומת קרקע בחדר הדואר לא יאוחר מיום ראשון 18.12.11 בשעה 12:00 משלוח ההצעה בדואר או על ידי שירות הובלה כלשהו, יהיה באחריות הבלעדית של המציע. הצעה שלא תימצא בתוך תיבת המכרזים במועד האחרון שנקבע להגשת ההצעות, מכל סיבה שהיא, לא תובא לדיון ותיפסל על הסף.

56 את ההצעות יש למסור ב – 2 עותקים. עותק אחד יסומן "כמקור" ויכלול את כל המסמכים המקוריים לרבות ערבות בנקאית מקורית.

57 בנוסף מעטפה סגורה ובה מפורטת הצעת המחיר (נספח א' 9) לביצוע כל השירותים המבוקשים בפניה זו. (הצעת המחיר מוגשת במעטפה נפרדת).

58 את אישור התשלום של בנק הדואר בגין רכישת המכרז יש לשלוח לפקס מספר-02  
5847534 לידי מר רונן כהן עד ליום ראשון בתאריך 18.12.2011 בשעה 12:00 בליווי  
מכתב המציין את שם המציע, שם נציגו לצורך מכרז זה, מס' טלפון, מס' פקס  
וכתובת דואר אלקטרוני. יש לוודא הגעה באיכות מתאימה של האישור באמצעות  
טלפון 5847528-02.

הצעה שתגיע לאחר המועד האחרון להגשת ההצעות לא תובא לדיון ותיפסל על  
הסף.

בכבוד רב,

ועדת המכרזים  
משרד הבינוי והשיכון

האמור במכרז זה הוא קניינה הרוחני של הממשלה אשר מועבר למציע לצורך הגשת  
ההצעה בלבד. אין לעשות בו שימוש שאינו לצורך הכנת ההצעה

**משרד הבינוי והשיכון**

**מכרז מס' 18 / 2011**

**מתן שירותי רכישה של דירות נ"ר עבור משרד הבינוי והשיכון**

**נספח א'**

**טפסי הגשת ההצעה**

**פרטים על הגוף המציע**

הנדון: מכרז מספר 18/2011

1. שם המציע: \_\_\_\_\_
2. המספר המזהה (מס' חברה, שותפות, עוסק): \_\_\_\_\_
3. סוג התארגנות (חברה, שותפות, עוסק מורשה וכד'): \_\_\_\_\_
4. תאריך התארגנות:  
\_\_\_\_\_
5. שמות הבעלים / שותפים (במקרה של חברה, שותפות):  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
6. שם המנהל הכללי: \_\_\_\_\_
7. מען המציע (כולל מיקוד): \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
8. מספר טלפון: \_\_\_\_\_ פקסימיליה: \_\_\_\_\_  
דואר אלקטרוני: \_\_\_\_\_
9. איש הקשר לנושא מכרז זה: \_\_\_\_\_  
מספר טלפון: \_\_\_\_\_ פקסימיליה: \_\_\_\_\_  
דואר אלקטרוני: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
תאריך  
חתימה וחותמת המציע

## פרטים על קבלני המשנה

1. שם קבלן המשנה: \_\_\_\_\_  
המספר המזהה (מס' חברה, שותפות, עוסק): \_\_\_\_\_  
סוג התארגנות (חברה, שותפות, עוסק מורשה וכד'): \_\_\_\_\_  
שם המנהל הכללי: \_\_\_\_\_  
המען (כולל מיקוד): \_\_\_\_\_  
מספר טלפון: \_\_\_\_\_ פקסימיליה: \_\_\_\_\_  
דואר אלקטרוני: \_\_\_\_\_

חתימה וחותמת קבלן המשנה

תאריך

2. שם קבלן המשנה: \_\_\_\_\_  
המספר המזהה (מס' חברה, שותפות, עוסק): \_\_\_\_\_  
סוג התארגנות (חברה, שותפות, עוסק מורשה וכד'): \_\_\_\_\_  
שם המנהל הכללי: \_\_\_\_\_  
המען (כולל מיקוד): \_\_\_\_\_  
מספר טלפון: \_\_\_\_\_ פקסימיליה: \_\_\_\_\_  
דואר אלקטרוני: \_\_\_\_\_

חתימה וחותמת קבלן המשנה

תאריך

3. שם קבלן המשנה: \_\_\_\_\_  
המספר המזהה (מס' חברה, שותפות, עוסק): \_\_\_\_\_  
סוג התארגנות (חברה, שותפות, עוסק מורשה וכד'): \_\_\_\_\_  
שם המנהל הכללי: \_\_\_\_\_  
המען (כולל מיקוד): \_\_\_\_\_  
מספר טלפון: \_\_\_\_\_ פקסימיליה: \_\_\_\_\_  
דואר אלקטרוני: \_\_\_\_\_

חתימה וחותמת קבלן המשנה

תאריך

חתימה וחותמת המציע

תאריך

הנדון: מכרז מספר 18/2011

### הצהרת המציע

1. אני החתום מטה מציע בזה את שירותי למתן השירות שבנדון, בהתאם לתנאי המכרז.
2. הנני מצהיר ומאשר, שקראתי והבנתי את כל התנאים המפורטים והנדרשים במסמכי המכרז הנ"ל על כל נספחיו ואני מתחייב בזה למלא אחר כל התנאים והדרישות לשביעות רצונכם המלאה.
3. אני מסכים לכל האמור במסמכי המכרז ולא יהיו לי כל תביעות או דרישות או טענות לעניין אי הבנה או אי ידיעה של תנאי המכרז ו/או תנאי החוזה על מסמכיהם ונספחיהם.
4. הנני מצהיר כי איני נמצא במצב של ניגוד עניינים עם פעולותי למתן השירותים ע"פ מכרז זה, לא באופן ישיר ולא בעקיפין בין היתר לא באמצעות חברות הקשורות אלי (כגון: חברות המהוות חלק מקבוצה אחת, חברות אם וחברות בת, חברות שלובות וחברות קשורות) ולא באמצעות מנהלים, בעלי מניות ובעלי עניין בי, ולא באמצעות בעלי קרבה או קשרים משפחתיים.
5. רצ"ב בזה הצעתי בהתאם לנדרש במכרז.

חתימת המציע

חותמת המציע

תאריך

הנדון: מכרז מספר 18/2011

## התחייבויות המציע

### התחייבות לעניין תוקף ההצעה

הריני מתחייב כי הצעתי זו תהא בתוקף ל – 90 ימים מהמועד האחרון להגשת ההצעות, וידוע לי כי המשרד יהא רשאי לחלוט הערבות הבנקאית שצורפה להצעתי, באם לא אעמוד בהתחייבות זו.

### התחייבות לעניין העמדת כח אדם המוצע

הריני מתחייב כי אם אזכה במכרז, אעמיד לרשות משרד הבינוי והשיכון את מנהל הפרויקט ואת עורך הדין המוצעים על ידי. ידוע לי, כי אם לא אעשה כן, רשאי המשרד לבטל את זכייתי, ו/או את החוזה שחתמתי עם המשרד, ויהיה עלי לשאת בכל הנזקים וההוצאות שיגרמו למשרד הבינוי והשיכון עקב ביטול הזכייה ו/או החוזה וכל הכרוך בכך. בנוסף, ידוע לי כי המשרד יהיה רשאי במקרה זו לחלט הערבות הבנקאית שצורפה לחוזה.

### התחייבות המציע לחתום על חוזה שירותים

קראתי את נוסח החוזה למתן שירותי רכישה של דירות נ"ר עבור משרד הבינוי והשיכון. אני מסכים לאמור בו ומודיע כי החוזה מהווה חלק בלתי נפרד מהצעתי זו, ומתחייב לחתום על החוזה תוך שבוע ימים מקבלת החוזה החתום בראשי תיבות על ידי אחד המורשים מטעם משרד הבינוי והשיכון.

חתימת המציע

חותמת המציע

תאריך

הנדון: מכרז מספר 18/2011

א. כתב ערבות לקיום ההצעה

מכרז מס' 18/2011 של משרד הבינוי והשיכון

שם הבנק/חברת הביטוח \_\_\_\_\_  
מס' הטלפון \_\_\_\_\_  
מס' הפקס \_\_\_\_\_

**כתב ערבות**

לכבוד  
ממשלת ישראל  
באמצעות משרד \_\_\_\_\_  
**הנדון: ערבות מס'** \_\_\_\_\_  
אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך **100,000** ₪ (במילים : מאה אלף ש"ח)  
שיוצמד למדד\*) \_\_\_\_\_ מתאריך \_\_\_\_\_  
(תאריך תחילת תוקף הערבות)

אשר תדרשו מאת: \_\_\_\_\_ (להלן "החייב") בקשר  
עם מכרז מס' \_\_\_\_\_  
אנו נשלם לכם את הסכום הנ"ל תוך 15 יום מתאריך דרישתכם הראשונה שנשלחה אלינו במכתב בדואר  
רשום, מבלי שתהיו חייבים לנמק את דרישתכם ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כל שהיא שיכולה  
לעמוד לחייב בקשר לחיוב כלפיכם, או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת החייב.  
ערבות זו תהיה בתוקף מתאריך \_\_\_\_\_ עד תאריך \_\_\_\_\_  
דרישה על פי ערבות זו יש להפנות לסניף הבנק/חב' הביטוח שכתובתו \_\_\_\_\_

שם הבנק/חב' הביטוח \_\_\_\_\_

מס' הבנק ומס' הסניף \_\_\_\_\_  
כתובת סניף הבנק/חברת הביטוח \_\_\_\_\_

ערבות זו אינה ניתנת להעברה

תאריך \_\_\_\_\_ שם מלא \_\_\_\_\_  
חתימה וחותמת \_\_\_\_\_

(\* אם נדרשת ערבות צמודה.)

הנדון: מכרז מספר 18/2011

### ניסיון המציע

#### ניסיון המציע

על המציע לפרט את היקף הפעילות (מספר הדירות שרכש או מכר המציע) בשנים 2007 - 2010, בטבלה המובאת להלן:

2010	2009	2008	2007	הפעילות
				רכישת / מכירת דירות

המציע יפרט את הגורמים להם נתן שירותי רכישה, מכירה, בהיקף של 10 דירות לכל הפחות ע"פ המובא להלן:

1. הגורם: \_\_\_\_\_  
 טלפון: \_\_\_\_\_ פקס' \_\_\_\_\_ השירות שניתן: \_\_\_\_\_  
 (רכישה / מכירה). מספר הדירות: \_\_\_\_\_.

2. הגורם: \_\_\_\_\_  
 טלפון: \_\_\_\_\_ פקס' \_\_\_\_\_ השירות שניתן: \_\_\_\_\_  
 (רכישה / מכירה). מספר הדירות: \_\_\_\_\_.

3. הגורם: \_\_\_\_\_  
 טלפון: \_\_\_\_\_ פקס' \_\_\_\_\_ השירות שניתן: \_\_\_\_\_  
 (רכישה / מכירה). מספר הדירות: \_\_\_\_\_.

4. הגורם: \_\_\_\_\_  
טלפון: \_\_\_\_\_ פקס' \_\_\_\_\_ השירות שניתן: \_\_\_\_\_  
(רכישה / מכירה). מספר הדירות: \_\_\_\_\_.

5. הגורם: \_\_\_\_\_  
טלפון: \_\_\_\_\_ פקס' \_\_\_\_\_ השירות שניתן: \_\_\_\_\_  
(רכישה / מכירה). מספר הדירות: \_\_\_\_\_.

**הערה:** המשרד רשאי לפנות לכל גורם שהוא לקבל המלצות לגבי הניסיון ואיכות הביצוע של המציע.

\_\_\_\_\_

תאריך	חותמת המציע	חתימת המציע
-------	-------------	-------------

## ניסיון קבלני המשנה:

על המציע לפרט את היקף הפעילות של קבלני המשנה (מספר הדירות שרכש או מכר המציע) בשנים 2007 - 2010, בטבלה המובאת להלן:

פרטי קבלן משנה מס' 1: \_\_\_\_\_.

2010	2009	2008	2007	הפעילות
				רכישת / מכירת דירות

המציע יפרט את פרטי הגורמים להם קבלן המשנה נתן שירותי רכישה, מכירה, בהיקף של 7 דירות לכל הפחות ע"פ המובא להלן:

1. הגורם: \_\_\_\_\_  
 טלפון: \_\_\_\_\_ פקס' \_\_\_\_\_ השירות שניתן: \_\_\_\_\_  
 (רכישה / מכירה). מספר הדירות: \_\_\_\_\_.

2. הגורם: \_\_\_\_\_  
 טלפון: \_\_\_\_\_ פקס' \_\_\_\_\_ השירות שניתן: \_\_\_\_\_  
 (רכישה / מכירה). מספר הדירות: \_\_\_\_\_.

3. הגורם: \_\_\_\_\_  
 טלפון: \_\_\_\_\_ פקס' \_\_\_\_\_ השירות שניתן: \_\_\_\_\_  
 (רכישה / מכירה). מספר הדירות: \_\_\_\_\_.

4. הגורם: \_\_\_\_\_  
 טלפון: \_\_\_\_\_ פקס' \_\_\_\_\_ השירות שניתן: \_\_\_\_\_  
 (רכישה / מכירה). מספר הדירות: \_\_\_\_\_.

תאריך \_\_\_\_\_ חותמת המציע חתימת המציע \_\_\_\_\_ חתימת קבלן המשנה  
 (המאשר האמור לעיל)

פרטי קבלן משנה מס' 2: \_\_\_\_\_.

2010	2009	2008	2007	הפעילות
				רכישת / מכירת דירות

המציע יפרט את פרטי הגורמים להם קבלן המשנה נתן שירותי רכישה, מכירה, בהיקף של 7 דירות לכל הפחות ע"פ המובא להלן:

1. הגורם: \_\_\_\_\_  
 טלפון: \_\_\_\_\_ פקס' \_\_\_\_\_ השירות שניתן: \_\_\_\_\_  
 (רכישה / מכירה). מספר הדירות: \_\_\_\_\_.

2. הגורם: \_\_\_\_\_  
 טלפון: \_\_\_\_\_ פקס' \_\_\_\_\_ השירות שניתן: \_\_\_\_\_  
 (רכישה / מכירה). מספר הדירות: \_\_\_\_\_.

3. הגורם: \_\_\_\_\_  
 טלפון: \_\_\_\_\_ פקס' \_\_\_\_\_ השירות שניתן: \_\_\_\_\_  
 (רכישה / מכירה). מספר הדירות: \_\_\_\_\_.

4. הגורם: \_\_\_\_\_  
 טלפון: \_\_\_\_\_ פקס' \_\_\_\_\_ השירות שניתן: \_\_\_\_\_  
 (רכישה / מכירה). מספר הדירות: \_\_\_\_\_.

5. הגורם: \_\_\_\_\_  
 טלפון: \_\_\_\_\_ פקס' \_\_\_\_\_ השירות שניתן: \_\_\_\_\_  
 (רכישה / מכירה). מספר הדירות: \_\_\_\_\_.

**הערה:** המשרד רשאי לפנות לכל גורם שהוא לקבל המלצות לגבי הניסיון ואיכות הביצוע של המציע.

\_\_\_\_\_ חתימת קבלן המשנה  
 (המאשר האמור לעיל)

\_\_\_\_\_ חותמת המציע

\_\_\_\_\_ חתימת המציע

\_\_\_\_\_ תאריך

לכבוד  
 משרד הבינוי והשיכון

הנדון: מכרז מספר 18/2011

**פרטי מנהל הפרויקט ועורך הדין מטעם המציע**

**1. מנהל הפרויקט**

שם: \_\_\_\_\_ שנת לידה: \_\_\_\_\_  
 השכלה \_\_\_\_\_ מתאריך: \_\_\_\_\_  
 פירוט הניסיון המקצועי \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 מספר שנות ניסיון: \_\_\_\_\_ מהן אצל המציע: \_\_\_\_\_

**היקף ניסיון מנהל הפרויקט**

על המציע לפרט את היקף הפעילות של **מנהל הפרויקט** מטעמו (ניהול מו"מ לרכישת ו/או מכירת דירות, טיפול בתהליכי הרכישה ו/או המכירה של דירות, רישום בעלות). מספר הדירות שביצע בגינן אחד או יותר מהפעולות המפורטות לעיל בשנים 2007 - 2010, במתכונת המובאת להלן:

2010	2009	2008	2007	הפעילות
				ניהול מו"מ לרכישת ו/או מכירת דירות, טיפול בתהליכי הרכישה ו/או המכירה של דירות, רישום בעלות

## פרטי מנהל הפרויקט ועורך הדין מטעם המציע (המשך)

המציע יפרט גורמים להם נתן מנהל הפרויקט שירותים כמפורט לעיל, (בעבור כל גורם) ע"פ המובא להלן:

1. הגורם: \_\_\_\_\_  
טלפון: \_\_\_\_\_ פקס' \_\_\_\_\_ השירות שניתן: \_\_\_\_\_  
מטעמו (ניהול מו"מ לרכישת ו/או מכירת דירות, טיפול בתהליכי הרכישה ו/או המכירה של דירות, רישום בעלות). מספר הדירות: \_\_\_\_\_

2. הגורם: \_\_\_\_\_  
טלפון: \_\_\_\_\_ פקס' \_\_\_\_\_ השירות שניתן: \_\_\_\_\_  
מטעמו (ניהול מו"מ לרכישת ו/או מכירת דירות, טיפול בתהליכי הרכישה ו/או המכירה של דירות, רישום בעלות). מספר הדירות: \_\_\_\_\_

3. הגורם: \_\_\_\_\_  
טלפון: \_\_\_\_\_ פקס' \_\_\_\_\_ השירות שניתן: \_\_\_\_\_  
מטעמו (ניהול מו"מ לרכישת ו/או מכירת דירות, טיפול בתהליכי הרכישה ו/או המכירה של דירות, רישום בעלות). מספר הדירות: \_\_\_\_\_

4. הגורם: \_\_\_\_\_  
טלפון: \_\_\_\_\_ פקס' \_\_\_\_\_ השירות שניתן: \_\_\_\_\_  
מטעמו (ניהול מו"מ לרכישת ו/או מכירת דירות, טיפול בתהליכי הרכישה ו/או המכירה של דירות, רישום בעלות). מספר הדירות: \_\_\_\_\_

**הערה:** המשרד רשאי לפנות לכל גורם שהוא לקבל המלצות לגבי הניסיון ואיכות הביצוע של מנהל הפרויקט.

תאריך \_\_\_\_\_ חותמת המציע \_\_\_\_\_ חתימת המציע \_\_\_\_\_ חתימת המשנה מנהל הפרויקט \_\_\_\_\_  
(המאשר האמור לעיל)

## פרטי מנהל הפרויקט ועורך הדין מטעם המציע (המשד)

### 2. עורך הדין

שם: \_\_\_\_\_ שנת לידה: \_\_\_\_\_  
תואר אקדמאי מתאריך: \_\_\_\_\_ חברות בלשכה מתאריך: \_\_\_\_\_  
מספר שנות ניסיון: \_\_\_\_\_

פירוט הניסיון ב - 5 השנים האחרונות (2007 - 2010) בליווי משפטי בתהליכי רכישה ומכירה של דירות ובכלל זה: ליווי מו"מ, הכנת חוזים, העברת ורישום בעלות וכד':

השנה	הפרויקט והיקפו	הלקוח	איש הקשר	טלפון

\_\_\_\_\_  
חתימת העו"ד  
(המאשר המפורט לעיל)

\_\_\_\_\_  
חתימת המציע

\_\_\_\_\_  
חותמת המציע

\_\_\_\_\_  
תאריך

לכבוד  
משרד הבינוי והשיכון

הנדון: מכרז מספר 18/2011

### מיקום לביצוע הפרויקט

משרדי הפרויקט:

המיקום המתוכנן של משרד הפרויקט ממנו יינתנו השירותים הנדרשים במכרז זה  
(ירושלים או גוש דן או חיפה):

המיקום המתוכנן למשרדי השירות בגוש דן:

עיר: \_\_\_\_\_ רח': \_\_\_\_\_ מס': \_\_\_\_\_

המיקום המתוכנן למשרדי השירות בירושלים:

עיר: \_\_\_\_\_ רח': \_\_\_\_\_ מס': \_\_\_\_\_

המיקום המתוכנן למשרדי השירות בחיפה:

עיר: \_\_\_\_\_ רח': \_\_\_\_\_ מס': \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ חתימת המציע

\_\_\_\_\_ חותמת המציע

\_\_\_\_\_ תאריך

הנדון: מכרז מספר 18/2011

**אישורי רו"ח**  
(יודפס על נייר לוגו של משרד רו"ח)

לכבוד:

---

---

---

אני \_\_\_\_\_ (רו"ח) מאשר הפרטים הבאים לגבי הגוף המציע למכרז הנדון:

א. הננו משמשים כרואי החשבון של חברתכם משנת \_\_\_\_\_ .

ב. אני \_\_\_\_\_ מאשר הפרטים הבאים לגבי הגוף המציע למכרז הנדון:  
רו"ח (שם מלא)

ג. שם (כפי שהוא רשום ברשם החברות או רשם השותפויות): \_\_\_\_\_

ד. סוג התארגנות: \_\_\_\_\_

ה. מספר מזהה: \_\_\_\_\_

ו. כתובת רשומה: \_\_\_\_\_

ז. מספר טלפון: \_\_\_\_\_ פקסימיליה: \_\_\_\_\_

ח. סניפים/שלוחות מהם פועל המציע: \_\_\_\_\_

---

ט. שמות הבעלים (במקרה של חברה, שותפות): \_\_\_\_\_

י. שמות המוסמכים לחתום ולהתחייב בשם המציע ומספרי הזהות שלהם: \_\_\_\_\_

יא. הדוחות הכספיים המבוקרים / סקורים של חברתכם ליום, וליום 31.12.2009, וליום 31.12.2010, בוקרו / נסקרו (בהתאמה) על ידי משרדנו.

יב. בהתאם לדוחות הכספיים האמורים המבוקרים / סקורים ליום, וליום 31.12.2009, וליום 31.12.2010, המחזור הכספי של חברתכם לשנים, 2009, 2010 שווה ל:

שנת 2009 \_\_\_\_\_

שנת 2010 \_\_\_\_\_

היקף הפעילות של המציע:

2010	2009	2008	2007	
				מספר הדירות שרכש או מכר המציע

חתימה וחותמת

שם רו"ח

תאריך

טלפון

כתובת

רצ"ב דו"ח מפורט הכולל את פרטי הדירות האמורות, מאושר וחתום ע"י רו"ח.









**אישור רו"ח (המשך)**  
**לגבי היקף הפעילות והמחזור הכספי של קבלן משנה**

לכבוד  
ועדת המכרזים  
משרד הבינוי והשיכון

אני \_\_\_\_\_ (רו"ח) מאשר הפרטים הבאים לגבי קבלן המשנה למכרז  
הנדון:

- א. הננו משמשים כרואי החשבון של חברתכם משנת \_\_\_\_\_ .
- ב. אני \_\_\_\_\_ מאשר הפרטים הבאים לגבי קבלן המשנה למכרז הנדון:  
**רו"ח (שם מלא)**

- ג. שם (כפי שהוא רשום ברשם החברות או רשם השותפויות): \_\_\_\_\_
- ד. סוג התארגנות: \_\_\_\_\_
- ה. מספר מזהה: \_\_\_\_\_
- ו. כתובת רשומה: \_\_\_\_\_
- ז. מספר טלפון: \_\_\_\_\_ פקסימיליה: \_\_\_\_\_
- ח. סניפים/שלוחות מהם פועל קבלן המשנה: \_\_\_\_\_
- ט. שמות הבעלים (במקרה של חברה, שותפות): \_\_\_\_\_
- י. שמות המוסמכים לחתום ולהתחייב בשם המציע ומספרי הזהות שלהם: \_\_\_\_\_

יא. הדוחות הכספיים המבוקרים / סקורים של חברתכם ליום, וליום 31.12.2009, וליום 31.12.2010, בוקרו / נסקרו (בהתאמה) על ידי משרדנו.

יב. בהתאם לדוחות הכספיים האמורים המבוקרים / סקורים ליום, וליום 31.12.2009, וליום 31.12.2010, המחזור הכספי של חברתכם לשנים, 2009, 2010 שווה ל:

שנת 2009 \_\_\_\_\_

שנת 2010 \_\_\_\_\_

היקף פעילות של קבלן המשנה :

2010	2009	2008	2007	
				מספר הדירות שרכש או מכר קבלן המשנה

חתימה וחותמת

שם רו"ח

תאריך

טלפון

כתובת

רצ"ב דו"ח מפורט הכולל את פרטי הדירות האמורות, מאושר וחתום על ידי.

הערה: במקרה של קבלני משנה נוספים יש להציג אישור כנ"ל לגבי כל אחד מהם .









הנדון: מכרז מספר 18/2011

### הצעת מחיר (תוגש במעטפה נפרדת)

העמלה הנדרשת עבור הטיפול ברכישת דירת נ"ר מיועדת הינה:

\_\_\_\_\_ ש"ח לדירה, לא כולל מע"מ

העמלה הנדרשת עבור הטיפול ברכישת דירת נ"ר למלאי הינה:

\_\_\_\_\_ ש"ח לדירה לא כולל מע"מ

בנוסף לתמורה האמורה, ישלם המשרד "תמריץ" בגין הישגים בהפחתת המחיר המשולם עבור רכישת הדירה, כמפורט במכרז. התמריץ ישולם לנותן השירותים, בין אם הדירה הינה דירת נ"ר מיועדת ובין עם הדירה נרכשת למלאי. התמריץ שישולם יהיה מדורג לפי שיעורי הפחתת המחיר (ההפרש בין המחיר המבוקש או הערכת השמאי, הנמוך מבין שניהם, לבין מחיר הרכישה) ויחושב יחסית להם כמפורט בטבלה הבאה:

שיעור הפחתת המחיר	שיעור התמריץ מההפחתה
על חלק ההפחתה של עד - 10%	20%
על חלק ההפחתה שמעל 10.01%	30%

יובהר כי בחישוב הפחתת המחיר לא יילקח בחשבון סכום ההפחתה בגין שיפוץ החורג מ 25,000 ₪.

העמלות והתמריצים הנ"ל יהוו את התמורה היחידה עבור פעולות המציע והם כוללים את כל הוצאות המציע הקשורות בביצוע מכרז זה. מעבר לעמלות ולתמריצים האמורים המשרד לא ישלם ולא יידרש לשלם כל עלות נוספת בגין שירותי המכרז (למעט מע"מ).

\_\_\_\_\_ חתימת המציע

\_\_\_\_\_ חותמת המציע

\_\_\_\_\_ תאריך

## אישורים/תעודות למכרז מספר 18/2011

1. תעודת רישום תאגיד (לתאגיד בלבד) של המציע וקבלני המשנה.
2. אישורים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות ותשלום חובות מס – התשל"ו 1976) של המציע וקבלני המשנה.
3. העתק שובר תשלום בבנק הדואר בגין רכישת כתב המכרז.
4. קורות חיים וניסיונו של מנהל הפרויקט.
5. קורות חיים וניסיונו של עו"ד.
6. פרוטוקול שאלות ותשובות חתום ע"י המציע.
7. אישור מרשם החברות שאין לו חובות אגרה שנתיות לרשות התאגידים, לשנים קודמות; ושאינו מוגדר ע"י הרשות כחברה מפרת חוק ולא קיבל ממנה התראה לפני רישום כחברה מפרת חוק.

## דו"ח בדיקת שלמות ההצעה

אישור לתקינות	סימוכין במכרז	המרכיבים
	נספח א' 1	פרטים על גוף המציע
	נספח א' 2	הצהרת המציע
	נספח א' 3	התחייבויות המציע
	נספח א' 4	נוסח ערבות בנקאית
	נספח א' 5	ניסיון המציע וקבלני המשנה
	נספח א' 6	פרטי מנהל הפרויקט ועורך הדין
	נספח א' 7	המיקום לביצוע השירותים
	נספח א' 8	אישור רו"ח להיקף הפעילות של המציע וקבלני משנה ורשימות של הדירות שנרכשו / נמכרו על ידם
	נספח א' 9	הצעת מחיר
		פרוטוקול שאלות ותשובות
		תעודת רישום תאגיד (לתאגיד בלבד) של המציע וקבלני המשנה אישור רו"ח להיקף הפעילות של המציע וקבלני משנה ורשימות של הדירות שנרכשו / נמכרו על ידם
		אישור מרשם החברות שאין לו חובות אגרה שנתיות לרשות התאגידים, לשנים קודמות; ושאינו מוגדר ע"י הרשות כתברה מפרת חוק ולא קיבל ממנה התראה לפני רישום כתברה מפרת חוק
		אישורים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות ותשלום חובות מס – התשל"ו 1976) של המציע וקבלני המשנה.
		העתק שובר תשלום בבנק הדואר בגין רכישת כתב

		המכרז
		קורות חיים ופירוט הניסיון של מנהל הפרויקט
		קורות חיים ופירוט הניסיון של העו"ד

\_\_\_\_\_

חתימת המציע

\_\_\_\_\_

שם המציע

\_\_\_\_\_

תאריך

**משרד הבינוי והשיכון**

**מכרז מס' 18 / 2011**

**מתן שירותי רכישה של דירות נ"ר עבור משרד הבינוי והשיכון**

**נספח ב'**

**מפרט השירותים**

# מפרט השירותים

1. נותן השירותים יספק למשרד שירותים לרכישת דירות מיועדות ולרכישת דירות למלאי ע"פ המפורט בפרק זה.

## 2. רכישת דירות מיועדות

ברכישת דירת נ"ר מיועדת מתבצע התהליך הן ע"י הזכאי והמחוז והן ע"י נותן השירותים, כמפורט להלן:

### 2.1 ההליך המבוצע ע"י הזכאי :

2.1.1 חיפוש ואיתור הדירה המתאימה לצרכיו.

### 2.2 ההליכים המבוצעים ע"י המחוז :

2.2.1 בדיקת המחיר המבוקש עבור הדירה בכפוף לתקרת המחיר שאושרה לזכאי.

2.2.2 קבלת המסמכים המאשרים את זכויות הבעלות של המוכר בדירה והעברתם לבדיקת נותן השירותים.

2.2.3 בדיקת התאמת הדירה שאותרה ע"י הזכאי למאפיינים הנדרשים, ע"פ נהלי המשרד.

2.2.4 בדיקת התאמת הדירה למוגבלות של הזכאי ע"פ חוות דעת של מרפא בעיסוק.

2.2.5 בדיקת מצבה התחזוקתי של הדירה והיכולת לבצע בה התאמות לצורכי הזכאי, בכפוף לחוות דעת של הגורם הטכני מטעם החברה המאכלסת.

2.2.6 הזמנת דו"ח שמאי להערכת שווי הדירה ובדיקת המחיר המבוקש  
עבור הדירה מול הערכת השווי של השמאי.

### 2.3 נותן השירותים יוציא לפועל את תהליך הרכישה של דירת נ"ר מיועדת ויבצע במסגרת זו את הפעולות הבאות:

2.3.1 בדיקה מקצועית לגבי הבעלות על הדירה ולזכותו של המציע  
למכור אותה, בהתאם לשומה שיקבל מהמחוז (סעיף 2.2.6).

2.3.2 ניהול מו"מ עם בעל הדירה (או בא כוחו) במטרה להפחית ככל  
הניתן את מחירה.

2.3.3 הכנת חוזה לרכישת הדירה.

נותן השירותים יכין (באמצעות עו"ד מטעמו מתכונת לחוזה  
סטנדרטי ומספר מתכונות לחוזים ספציפיים שיהוו תשתית לחוזי  
ההתקשרות עם בעלי הדירות הנרכשות, ויעבירם במהלך תקופת  
היערכותו, לעיון המשרד. מודגש בזאת שקבלת מתכונות החוזים  
במשרד אין בה כדי לאשר או לדחות אותם ו/או לגרוע מאחריות  
נותן השירותים לגביהן.

נותן השירותים יכין חוזה לכל דירה נרכשת בהתבסס על החוזה  
הסטנדרטי ועל המתכונת המתאימה בחוזה הספציפי.

מובהר כי המשרד לא ישלם לצד ב' שכר טרחת עו"ד. היה, ולמרות  
הכל, נדרש תשלום שכ"ט עו"ד, יהיה נותן השירותים אחראי  
לביטול הדרישה או לביצוע התשלום, על חשבונו.

2.3.4 החתמת מוכר הדירה על החוזה וחתירתו בנאמנות עבור המשרד.

2.3.5 ביצוע התשלומים לבעל הדירה בהתאם למועדים ולהתניות  
המובאים בחוזה. הכנה והעברה של חשבונות לתשלום למשרד בגין  
התשלומים שבוצעו.

2.3.6 ביצוע תשלום למתווך, אם נדרש. עמלת התיווך לא תעלה על אחוז אחד (1.0%) + מע"מ, ממחיר רכישת הדירה ע"פ חוזה רכישתה.

נותן השירותים ישלם את עמלת התיווך ויחייב בהתאם את המשרד.

על נותן השירותים להבהיר למתווכים וכן למנוע בכל דרך מצב בו תהייה זכאות למתווך כל שהוא לעמלת תיווך הגבוהה מאחוז אחד. היה, ולמרות הכל, נדרש תשלום הגבוה מאחוז אחד בגין עמלת תיווך, יהיה נותן השירותים אחראי להפחתתו לאחוז אחד בלבד או לשלם על חשבונו את ההפרש.

2.3.7 טיפול ברישום הערת אזהרה ואח"כ רישום בעלות המדינה על הדירה, ברשם המקרקעין. מודגש כי רישום הבעלות הנה אחריות בלעדית של נותן השירותים, גם במקרים שנותן השירותים העביר את הדירה לאחריות החברה המאכלסת, אך תהליך הרישום בטאבו לא הסתיים סופית.

2.3.8 קבלת הדירה והעברתה לחברה המאכלסת את הדירות הציבוריות.

### 3. רכישת דירות למלאי

3.1 ההליכים המבוצעים ע"י המחוז :

3.1.1 בדיקת המחיר המבוקש עבור הדירה בכפוף לתקרת המחיר שאושרה לזכאי.

3.1.2 קבלת המסמכים המאשרים את זכויות הבעלות של המוכר בדירה והעברתם לבדיקת נותן השירותים.

3.1.3 בדיקת התאמת הדירה שאותרה ע"י הזכאי למאפיינים הנדרשים, ע"פ נהלי המשרד.

- 3.1.4 בדיקת התאמת הדירה למוגבלות של הזכאי ע"פ חוות דעת של מרפא בעיסוק.
- 3.1.5 בדיקת מצבה התחזוקתי של הדירה והיכולת לבצע בה התאמות לצורכי הזכאי, בכפוף לחוות דעת של הגורם הטכני מטעם החברה המאכלסת.
- 3.1.6 הזמנת דו"ח שמאי להערכת שווי הדירה ובדיקת המחיר המבוקש עבור הדירה מול הערכת השווי של השמאי.
- ברכישה של דירות למלאי, נותן השירותים יבצע את כל הליך הרכישה (משלב האיתור ועד להעברת הבעלות) ובמסגרת זו:
- 3.2 איתור הדירה:
- 3.2.1 פרסום בקשה להצעות לרכישת דירות, מסירת טפסי הצעה לפונים והנחייתם לגבי הגשת ההצעות.
- 3.2.2 הכנת רשימת מציעים, מיון ההצעות והשלמת נתונים לגביהן, בחירת ההצעות המתאימות להמשך התהליך.
- 3.2.3 בדיקת התאמת הדירות המוצעות למאפיינים הנדרשים, ע"פ נהלי המשרד.
- 3.2.4 קבלת הערכת שומה (באמצעות המחוז) לשווי הדירות המתאימות ולעלות השיפוצים הנדרשים לצורך אכלוסן.
- 3.2.5 בדיקה מקצועית לבעלות על הדירה ולכוחו של המציע למכור אותה.
- 3.3 ניהול מו"מ עם בעלי הדירות במטרה להפחית ככל הניתן את מחיר רכישתן.

- 3.4 הכנת חוזה לרכישת הדירה וחתימתו כמפורט בסעיפים 2.3.3 ו- 2.3.4 לעיל.
- 3.5 ביצוע התשלום לבעל הדירה ע"פ המועדים וההתניות המפורטים בחוזה. הכנה והעברה למשרד של חשבונות לתשלום, בגין התשלומים שבוצעו.
- 3.6 מובהר כי המשרד לא ישלם (בדירות למלאי) כל עמלת תיווך למתווך. על נותן השירותים להבהיר זאת למתווכים וכן למנוע בכל דרך מצב בו תהייה זכאות למתווך כל שהוא לעמלת תיווך. היה, ולמרות הכל, נדרש תשלום בגין עמלת תיווך, יהיה נותן השירותים אחראי לביטול הדרישה או לביצוע התשלום, על חשבונו.
- 3.7 טיפול ברישום הערת אזהרה ואח"כ רישום הדירה על שם המדינה ברשם המקרקעין. מודגש כי רישום הבעלות הנה אחריות בלעדית של נותן השירותים.
- 3.8 קבלת הדירה והעברתה לחברה המאכלסת את הדירות הציבוריות.

## תהליכי הרכישה של דירות נ"ר

### 4. ההנחיה לרכישת דירת נ"ר

- 4.1 לקראת כל שנה תקציבית קובע המשרד את תקציב רכישת כלל דירות הנ"ר (המיועדות ולמלאי).
- 4.2 באחריות המנהל להעביר לנותן השירותים הזמנות לרכישת דירות נ"ר. ההזמנה הינה מסמך התחייבות, חתום ע"י מורשי החתימה במשרד, המנחה לרכוש מספר דירות בסכום שנקבע.
- 4.3 הזמנות לרכישת דירות מיועדות יוצאו בנפרד מהזמנות לרכישת דירות למלאי. מודגש בזאת שהמנהל רשאי להוציא מספר הזמנות במהלך השנה בהתאם לתוכנית העבודה וליתרות התקציב.

4.4 נותן השירותים ינהל את תקציב הרכישות (מיועדת ומלאי) בהתאם להזמנות שהועברו אליו ע"י המנהל. **מודגש בזאת**: נותן השירותים לא יחרוג בשום מצב מההזמנות. כלומר, לא ירכוש דירות מעבר למספר הדירות או לתקציב הקיים בהזמנות.

על נותן השירותים להתריע בפני המנהל כאשר תקציב ההזמנה ו/או מכסת הדירות בהזמנה עומד להסתיים, זאת על מנת לבדוק אפשרות של הגדלת הזמנה.

## 5. הפעלת הרכישה .5

5.1 הפעלת רכישת **דירת נ"ר מיועדת** תעשה באמצעות הוראת רכישה ספציפית של המחוז (כהגדרתו). המחוז יעביר לנותן השירותים את ההוראה לרכישת דירה ספציפית, (לאחר שהדירה אותרה על ידי הזכאי, זכויות הבעלות עליה נבדקו ע"י נותן השירותים והתאמתה נבדקה ע"י מרפאה בעיסוק וגורם טכני מהחברה המאכלסת, ואושרה ע"י המחוז). המחוז יצרף להוראת הרכישה את "תיק הדירה" הכולל את המסמכים, האישורים, חוות הדעת של המרפא בעיסוק ושל הגורם הטכני מהחברה המאכלסת, הערכות השווי (שבוצעה ע"י השמאי) והתכתובות הקשורות בדירה .

5.2 הפעלת רכישת **דירת נ"ר למלאי** תעשה באמצעות הוראת רכישה שיעביר המנהל לנותן השירותים. ההוראה תכלול פרטים כדלקמן:

5.2.1 היישוב בו מבוקשות הדירות.

5.2.2 מספר הדירות לרכישה.

5.2.3 מספר החדרים והקומה בכל סוג דירה.

5.2.4 המחיר המרבי לכל סוג דירה.

5.2.5 אישור לתשלום דמי תיווך בשיעור שלא יעלה על 1% מע"מ ממחיר הרכישה.

5.3 נותן השירותים לא יפעל לרכישת דירות נ"ר מיועדות או למלאי, אלא אם כן בידו הזמנת רכישה והוראת רכישה חתומים ותקפים.

## 6. איתור הדירות

6.1 איתור הדירה ברכישת **דירת נ"ר מיועדת**, תיעשה ע"י הזכאי ובאחריותו. הזכאי יכול להיעזר בשירותיו של מתווך, בהתאם לכללים. נותן השירותים יופעל ע"י המחוז רק לאחר שאותרה דירה בעבור הזכאי, וזאת למניעת ניגוד עניינים, בכל מקרה שנותן השירותים סייע לזכאי באיתור הדירה, הוא יהיה מנוע מלרכוש אותה עבורו, ומאליו גם לא יקבל בגינה עמלה ותמריץ.

6.2 איתור לצורכי רכישה של **דירות הנ"ר למלאי**, יעשה ע"י נותן השירותים ובאחריותו באמצעות תהליך של קבלת הצעות. להלן פירוט התהליך:

6.2.1 נותן השירותים יפעל לאיתור דירות לרכישה למלאי תוך מתן הזדמנות שווה לבעלי דירות המעוניינים במכירתן למשרד. בהתאם לכך יתבצע איתור הדירות באמצעות פרסום פניה בעיתונות לקבלת הצעות למכירת דירות.

6.2.2 עם קבלת ההוראה לרכוש דירות נ"ר **למלאי**, יפרסם נותן השירותים, על חשבונו, **תוך שבועיים**, לכל היותר, פניה בעיתונות (עיתון מוביל ומקומון) בנוסח סטנדרטי (שיאושר ע"י המנהל) עם הלוגו של משרד הבינוי והשיכון, באמצעות לשכת הפרסום הממשלתית (לפ"מ) ו/או באתרי אינטרנט (כגון אתר יד 2), לקבלת הצעות למכירת דירות העונות למאפיינים הנדרשים. בנוסף על נותן השירותים להעביר את נוסח הפרסום למשרד, בכדי שהפנייה תפורסם במקביל באתר האינטרנט של מנהל הרכש ובאתר האינטרנט של משרד הבינוי והשיכון. נותן השירותים ידגיש בפרסום כי הרכישה מותנית בקיום תקציב. לאחר אישור המשרד לפרסום באמצעות לפ"מ, יגיש נותן השירותים את חשבון הפרסום בצירוף קבלה למשרד, לקבלת החזר הוצאות.

6.2.3 הפניה לקבלת ההצעות תפרט, בין היתר, את מאפייני הדירות הנדרשות, תציין את המועד האחרון להגשת ההצעות (**חודש מיום פרסום ההודעה**), את הדרך לקבלת טפסי הצעה ואת המען למסירת / שליחת ההצעות.

6.2.4 הפנייה תופנה לבעלי דירות (לרבות מיופי כוח מטעמם או משרדי תיווך שהורשו לייצג את עניינם) וכן לקבלנים ויזמים בעלי דירות חדשות (להן אישור לאכלוס ממהנדס העירייה) העונות למפרט הנדרש.

6.2.5 בעלי הדירות המעוניינים להציע את דירתם יפנו לנותן השירותים לקבלת טפסי הגשת ההצעה. הפנייה לנותן השירותים לקבלת הטפסים תתאפשר בכל דרך: פנייה פיזית, פנייה בטלפון, פנייה בכתב (דואר / פקס) דוא"ל וכד'. נותן השירותים יעביר/ישלח (על חשבונו) את מסמכי וטפסי ההצעה לפונים תוך 2 ימי עבודה, לכל היותר, ממועד קבלת הפניה.

6.2.6 מסמכי וטפסי ההצעות **יוכנו ע"י נותן השירותים**, ויכללו את כל המידע וההנחיות הנדרשות להצעת רכישה של דירת נ"ר ובכלל זה, לכל הפחות, 4 מרכיבים כדלקמן:

6.2.6.1 הנחיות כלליות לגבי הליך הרכישה.

6.2.6.2 הנחיות כלליות לגבי הדירות.

6.2.6.3 טופס הצעת הרכישה.

6.2.6.4 רשימת מסמכים ואישורים שנדרשים מבעל הדירה.

6.2.7 מסמך ההנחיות הכלליות לגבי הליך הרכישה יהיה סטנדרטי ויכלול בין היתר את הנקודות הבאות:

6.2.7.1 היעדר מחויבות לקבל את ההצעה הזולה או כל הצעה שהיא.

6.2.7.2 ניהול מו"מ עם המוכר.

- 6.2.7.3 המועד האחרון לקבלת החזקה בדירה. פינוי הדירה (או, בדירה חדשה, קבלת אישור אכלוס) ומסירת המפתחות יתבצע תוך 12 חודשים לכל היותר.
- 6.2.7.4 כתובת נותן השירותים להגשת טופס ההצעה והמסמכים הנלווים והמועד האחרון להגשת ההצעה. נותן השירותים יצרף למסמכי וטפסי ההצעה מעטפה בגודל A3 עליה רשומה כתובת תיבת ההצעות לרכישת דירות נ"ר למלאי, של המשרד.
- 6.2.8 המסמך המפרט הנחיות כלליות לגבי מאפייני הדירות אותן רוכש המשרד יהיה סטנדרטי ויכלול בין היתר הנחיות ע"פ מאפייני הדירות שיפורטו בהמשך.
- 6.2.9 טופס הצעת מכירה של דירה למשרד יהיה סטנדרטי ויכלול פרטים מלאים על הדירה (לרבות כתובת, שטח, מספר חדרים וכד') ופרטים מלאים על הבעלים. כן יכלול הטופס את המחיר הנדרש עבור הדירה ואת מועד הפינוי האפשרי.
- 6.2.10 מסמך סטנדרטי ובו רשימה של אישורים, מסמכים ותצהירים שיידרשו מבעלי הדירה לקידום תהליך רכישה.
- 6.2.11 כל המסמכים והטפסים האמורים, יוכנו ע"י ועל חשבון נותן השירותים ויאושרו ע"י המנהל בטרם יעשה בהם, נותן השירותים, כל שימוש.
- 6.2.12 בעלי דירות המעוניינים למכור דירותיהם למשרד, יפנו לנותן השירותים לקבלת המסמכים והטפסים הנ"ל, ימלאו אותם ע"פ ההנחיות וישלחו אותם במעטפה המצורפת לתיבת ההצעות לרכישת דירות נ"ר, של המשרד.
- 6.2.13 הצעות, בין שהגיעו באמצעות הדואר ובין שהגיעו באמצעות מסירה ישירה של שולחיהן יוכנסו אל תוך תיבת ההצעות שבאגף אכלוס במשרד.

פתיחת התיבה תתבצע ע"י המשרד סמוך ולאחר המועד האחרון שנקבע להגשת ההצעות.

המשרד, לא יתיר הכנסת הצעות נוספות לתיבה, לאחר המועד האחרון שנקבע בפניה לקבלת ההצעות.

6.2.14 במעמד פתיחת תיבת ההצעות יערוך המשרד פרוטוקול בו יירשמו הנתונים הבאים: מספר המעטפות שנמצאו בתיבה, תכולת המעטפות בהתאמה לבקשת ההצעות, זהות המציעים והמחיר המבוקש על הדירה המוצעת על ידם. עותק מפרוטוקול רישום ההצעות וההצעות עצמן יועברו לנותן השירותים.

6.2.15 נותן השירותים יבצע בדיקה ראשונית להצעות. במקרה של הצעות בהן חסר מידע חיוני או מסמכים הכרחיים (כגון: נסח בעלות, גודל הדירה, מספר חדרים, מחיר, מיקום וכד'), יפנה נותן השירותים למציע להשלמת הפרטים החסרים. אם לא הושלמו פרטים כנדרש, תוך שלושה שבועות מיום הבקשה, רשאי נותן השירותים לפסול, באישור המנהל, את ההצעה.

6.2.16 לאחר השלמת המידע, יכין נותן השירותים, רשימה של הדירות המוצעות לפי סדר עולה, מהנמוכה לגבוהה בהתאם למחיר המבוקש עבורן (להלן "הרשימה").

6.2.17 הרשימה הנ"ל הינה רשימת הדירות המאותרות. מכאן ואילך, תהווה הרשימה בסיס להמשך התהליך ומתוכה ירכוש נותן השירותים את דירות הנ"ר למלאי עבור המשרד. באחריות נותן השירותים לתעד ולהסביר כל שינוי (ביטול, הוספה, שינוי מיקום) ברשימה ולשמור את המסמכים והתכתובות הרלוונטיים לשינוי שבוצע.

## 7. בדיקת הדירות

7.1 ברכישה של **דירת נ"ר מיועדת** בדיקת הדירה מבחינת התאמתה לרכישה תבוצע ע"י המחוז

זאת למעט בדיקה מקצועית של הבעלות שבאחריות נותן השירותים. באחריות המחוז לקבל את מסמכי הבעלות ולהעבירם לנותן השירותים. נותן השירותים יבצע בדיקה מקצועית לבעלות כמפורט בהמשך, ויודיע למחוז, **תוך 2 ימי עבודה**, לכל היותר, אם להמשיך את תהליך הרכישה או להפסיקו (בשל נושא הבעלות) בהתאם לממצאי בדיקתו.

7.2 ברכישה של **דירות נ"ר למלאי**, בדיקת הדירות, מבחינת התאמתן לרכישה, תבוצע ע"י נותן השירותים ובאחריותו.

להלן יפורטו פעולות הבדיקה אותן נדרש נותן השירותים לבצע:

7.2.1 בדיקת התאמת נתוני הדירה (שטח / מספר חדרים) לנדרש בהזמנת הרכישה של המנהל.

7.2.2 בדיקת התאמת הדירה למאפיינים הבאים (המאפיינים עשויים להשתנות מעת לעת בהתאם להחלטות המשרד):

7.2.2.1 **סביבת הדירה** – הדירה לא תהיה ממוקמת באזור

הנתון למפגעי רעש, ריח וזיהום אוויר קיצוניים.

7.2.2.2 **הבעלות** – הזכויות בדירה יהיו "בעלות" או

"חכירה מהוונת" ולא זכויות דייר מוגן לפי חוק

הגנת הדייר ("דמי מפתח") או כל זכות אחרת.

7.2.2.3 **מצב תחזוקתי** – הדירה תהיה במצב תחזוקתי

"סביר" (כהגדרתו בסעיף 10 ובנוהל רכישת דירות

נ"ר שבנספח ד' למסמכי המכרז). במידה ודרוש

שיפוץ, עלותו (ע"פ הערכת שמאי) לא תעלה על

25,000 ₪ למעט במקרים שבהם ערך הדירה ועלות

השיפוץ אינם חורגים מתקרת המחיר שנקבעה

לישוב סכום המתעדכן מעת לעת ע"פ החלטת

המשרד.

7.2.2.4 **גיל הדירה** – הדירה לא תהיה בבניין שנבנה לפני למעלה מ- 45 שנה.

7.2.2.5 **המצב הרישומי** – הדירה תהיה רשומה בטאבו על שם הבעלים או לחלופין באחריות רישומית של חברה משכנת גדולה ויציבה המוכרת במנהל מקרקעי ישראל במקרים כאלו, באחריות נותן השירותים לדאוג לייפוי כח מהחברה המשכנת לטובת משרד הבינוי והשיכון, לצורך רישום סופי של הדירה על שם המדינה לכשיתאפשר ובכל מקרה לוודא את השלמת הליך הרישום על שם המשרד.

7.2.5.5.1 רישום חריג:

דירות לגביהן נדרש תיקון רישום בית משותף בגין תוספות או שינויים שנעשו כחוק (קיים היתר בנייה), תיקון הרישום ייעשה ע"י המוכר ועל חשבונו, כתנאי לחתימת חוזה הרכישה.

7.2.5.5.2 **היוון:**

על דירות הבנויות על קרקע מינהל, הנרכשות ע"י נותן השירותים, להיות מהוונות בשיעור של 91% לכל הפחות. במקרה של קרקע לא מהוונת בשיעור זה, יידרש המוכר להוון את הקרקע כתנאי לחתימת חוזה הרכישה. השמאי שיעריך את ערך הדירה יעריכה כמהוונת.

7.2.2.6 **דירות ציבוריות** – הדירה לא תהיה ב"כניסה" לבניין בה קיימות כבר 2 (או יותר) דירות ציבוריות (כהגדרתן בסעיף 9.9 לעיל).

7.2.2.7 בדירה אין חימום מתחת לרצפות, חנייה תת קרקעית, חדר ספורט, שוער בלובי או מרכיבים דומים אחרים (המייקרים את עלויות האחזקה

והעלויות השוטפות). הדירה אינה בבניין המתוחזק ע"י חברת ניהול ואחזקה. תשלומי מיסי ועד הבית אינם גבוהים מ- 200 ₪ (לא כולל תשלומי ועד הבית בגין הוצאות ההסקה המרכזית).

המאפיינים האמורים מהווים תנאים לרכישת דירה. נותן השירותים לא יקדם רכישה והמשרד לא ירכוש, דירה שאינה תואמת את המאפיינים הנ"ל (אלא באישור חריג בכתב של המנהל).

7.2.3 המחיר המבוקש עבור הדירה אינו גבוה בשיעור העולה על 10% מהמחיר המרבי של הדירה שנקבע בתקרת המחיר כהגדרתה. (האמור לעיל מתייחס לנקודת הפתיחה במו"מ בלבד. המחיר הסופי של הדירה לא יעלה על המחיר המרבי שנקבע).

7.2.4 נותן השירותים ידחה הצעות שהדירות המוצעות בהן אינן עונות לנדרש מבחינת מאפייניהם ו/או מבחינת המחיר וכן הצעות שמועד הפינוי של הדירות המוצעות בהן הינו מאוחר מ- 12 חודשים ממועד הגשת ההצעה ויעדכן את "רשימת הדירות" (סעיף 6.2.16) בהתאם.

7.2.5 נותן השירותים יבדוק פיזית דירות שנמצאו ראויות ויוודא עמידת הדירה במאפיינים הנדרשים (סעיף 7.2.2). נותן השירותים יפעיל שיקול דעתו לגבי מספר הדירות הנבדקות כך שבסיום התהליך יירכשו כל הדירות הנדרשות ובמחיר הנמוך ביותר.

7.2.6 נותן השירותים ישלים את הבדיקה הפיזית ויזמין (באמצעות המחוז) דו"ח שמאי, תוך 14 ימי עבודה (לכל היותר) ממועד קבלת ההצעות מהמשרד.

7.2.7 דו"ח השמאי יכלול פרטים על הדירה, שוויה וכן הערכה לעלות השיפוצים הנדרשים להבאתה למצב סביר (כהגדרתו). ראוי לציין כי אין הכרח לבקש הערכת שווי לכל הדירות ברשימה. נותן

השירותים יפעיל שיקול דעת לגבי הפעלת שמאי כך שבסיום התהליך ירכשו כל הדירות הנדרשות ובמחיר הנמוך ביותר.

#### 7.2.8 נותן השירותים ידחה, הצעות אשר :

7.2.8.1 בבדיקה הפיזית נמצאו שאינן עונות לנדרש מבחינת מאפייניהם.

7.2.8.2 המחיר הנדרש עבורן גבוה ביותר מ – 5% מהערכת השמאי (הגבול העליון לערך האמור לעיל מתייחס לנקודת הפתיחה במו"מ בלבד). המחיר הסופי של הדירה לא יעלה על ערכה המרבי שנקבע ע"י השמאי.

המחיר הנדרש עבורן גבוה ביותר מ 10% מתקרת המחיר לרכישה ביישוב (האמור לעיל מתייחס לנקודת הפתיחה במו"מ בלבד).

7.2.8.3 עלות השיפוץ הנדרשת אינה עולה על 25,000 ₪ (בהתאם לתעריף המתעדכן מעת לעת במשרד הבינוי והשיכון), למעט במקרים שבהם ערך הדירה ועלות השיפוץ אינם חורגים מתקרת המחיר שנקבעה לישוב. יובהר כי במידה והדירה תירכש, מימון השיפוץ והתאמת הדירה יהיו מתקציב משרד הבינוי והשיכון ובביצוע החברה המאכלסת.

נותן השירותים יעדכן את רשימת הדירות המוצעות (סעיף 6.2.16) בעקבות דחיית ההצעות ע"פ המפורט לעיל.

7.2.9 **מודגש בזה** שכל הפעילויות הנ"ל אותם נדרש נותן השירותים לבצע (המפורטות בסעיף 7.2), מתייחסות לרכישת **דירות נ"ר למלאי בלבד**.

## 8. המשך תהליך הרכישה

8.1 המחוז, לאחר שביצע את כל הבדיקות שבאחריותו בתהליך הרכישה של **דירות נ"ר מיועדות** המפורטות להלן, יעביר הוראה לנותן השירותים יחד עם תיק הרכישה (המסמכים הנ"ל ונוספים, כמפורט בנוהל), להמשך הטיפול ברכישה. להלן הבדיקות שבאחריות המחוז:

1. בדיקת המחיר המבוקש עבור הדירה מול תקרת תקציב הזכאות שנקבעה לזכאי.
2. קבלת מסמכי הבעלות והעברתם לבדיקת נותן השירותים.
3. התאמת הדירה למאפיינים שבנהלי המשרד.
4. התאמת הדירה לצרכים הנובעים ממגבלות הזכאי (מרפא בעיסוק).
5. המצב הפיסי של הדירה והמשאבים הנדרשים להבאתה למצב סביר כהגדרתו (באמצעות מהנדס מהחברה המאכלסת).
6. בדיקת המחיר המבוקש עבור הדירה מול הערכת השמאי.

8.2 **מכאן ואילך, יבוצע תהליך רכישת דירות נ"ר, ע"י נותן השירותים, באופן זהה, הן לדירות מיועדות והן לדירות הנרכשות למלאי.**

המשך הטיפול ברכישה כולל: בדיקה מקצועית לבעלות, ניהול משא ומתן, התקשרות חוזית לרכישת הדירה, רישום הערת אזהרה ורישום הדירה בבעלות המדינה ברשם המקרקעין וביצוע התשלומים למוכר.

## 9. **בדיקת הזכויות וההיוון**

9.1 בכל רכישת דירת נ"ר, בין אם מיועדת ובין אם למלאי, נותן השירותים יבצע בדיקה מקצועית לבעלות על הדירה המוצעת ולזכותו של המציע למכור את הדירה ולאחוזי ההיוון של הקרקע. במקרה של דירת נ"ר מיועדת, מובהר בזאת שבדיקת הזכויות בדירה וההיוון ייעשו, בשלב הראשון, עוד לפני בחינתה ע"י המהנדס, המרפא בעיסוק והשמאי.

9.2 נותן השירותים יבחן האם קיימת מניעה לרשום את הזכויות בדירה (לאחר רכישתה) על שם המדינה, ברשם המקרקעין (או בספר הנכסים של מינהל מקרקעי ישראל או באחריות רישומית של חברה משכנת גדולה ויציבה המוכרת במנהל מקרקעי ישראל).

- 9.3 הבדיקה תהיה בהיבט המשפטי ותעשה ע"י עורך דין מטעמו (באחריותו ועל חשבונו) של נותן השירותים.
- 9.4 בכל מקרה בו המציע אינו בעל הדירה או מיופה כוחו, וכן בכל מקרה שקיימת מניעה לרישום הזכויות בדירה בשם המדינה, ידחה נותן השירותים את ההצעה.
- 9.5 **מובהר בזאת** כי בכל מקרה של רכישת דירה למלאי, מנוע נותן השירותים מרכישת דירות מעובדי משרד הבינוי והשיכון (ובכלל זה עובדי המרכז למיפוי ישראל וכן עובדי משרד הקליטה). היו הזכויות בדירה, בשלמותן או בחלקן, שייכות לעובד המשרד כאמור, ידחה נותן השירותים את הצעה.
- כמו כן, **מובהר בזאת**, כי המשרד לא ירכוש דירות (הן מיועדות והן למלאי) שבבעלות עובדיו של נותן השירותים. באחריות נותן השירותים לוודא כי אין למי מעובדיו זכויות בדירה, שלמות או חלקיות.
- "עובד" לעניין האמור בסעיף זה, הינו עובד המועסק בכל שיטת העסקה, לרבות מי שפרש מעבודתו במהלך השנה האחרונה, וכן קרובי משפחה מדרגה ראשונה (אבא/אמא/סבא/סבתא/אח/אחות/בן/בת/נכד/נכדה).
- 9.6 לגבי רכישת דירות נ"ר למלאי – דחה נותן השירותים הצעה בהתאם לאמור בסעיפים 9.4 ו- 9.5, ויעדכן בהתאם את ה"רשימה".
10. **ניהול משא ומתן**
- 10.1 בענף הנדל"ן מקובל לקיים מו"מ עם מציעים. המחיר הסופי של דירה נרכשת נמוך בדרך כלל, מהמחיר שנדרש עבורה מלכתחילה.
- בהתאם לכך נדרש נותן השירותים, לנהל מו"מ עם המציע על מנת לצמצם את עלויות הרכישה של הדירה, ככל האפשר.
- 10.2 הליך המשא והמתן יבוצע על ידי נותן השירותים, בין אם הדירה נרכשת כדירת נ"ר מיועדת ובין אם רכישתה מתבצעת למלאי. ברכישת דירות נ"ר

למלאי, יתבצע המו"מ עם מגישי ההצעה הנמוכה ביישוב הנדרש ע"פ הסדר העולה של הדירות ב"רשימה".

10.3 ברכישת דירות נ"ר מיועדות, יקדם נותן השירותים תהליכי משא ומתן לגבי מספר גדול יותר של דירות מהמספר הנדרש בהזמנת הרכישה, זאת על מנת להגדיל את הסיכויים לניצול אופטימאלי של תקציב השנתי לרכישת דירות נ"ר מיועדות. מודגש בזאת שעמלת הרכישה שיקבל נותן השירותים על עבודתו, תהיה אך ורק עבור דירות שנרכשו ולא על כלל הדירות שלגביהן ניהל משא ומתן.

10.4 המשא ומתן יתנהל עם בעליה החוקיים של הדירה או עם מיופה כוח כדין.

## 11. חתימת החוזה

11.2 נותן השירותים יכין (באמצעות עו"ד מטעמו) את חוזה הרכישה לכל דירה וכן כל מסמך משפטי הקשור ברכישת הדירה תוך 3 ימי עבודה ממועד סיום המו"מ.

11.3 חוזה הרכישה יהיה על בסיס המתכונת של חוזה סטנדרטי וספציפי שהוכן ע"י נותן השירותים, מותאם לדירה הנרכשת ותואם להסכמות אליהם הגיע נותן השירותים במשא ומתן עם המוכר.

11.4 חוזה הרכישה ייערך באחריותו המלאה של נותן השירותים ע"פ אמות מידה מקצועיות וכמקובל בענף ויכלול, בין היתר את המרכיבים הבאים:

11.4.1 זיהוי של המוכר, הקונה והדירה.

11.4.2 התמורה בגין הדירה ולוח התשלומים.

11.4.3 מועד קבלת הדירה ומצב קבלתה (המצב הפיזי, שעבודים ועיקולים, חובות וכד').

11.4.4 שיפוי בגין ביטול החוזה או אי עמידה בו.

- 11.4.5 המצאת ייפוי כח ומסמכים הדרושים לרישום הערת אזהרה ולרישום בעלות המדינה ברשם המקרקעין.
- 11.4.6 תנאים כלליים ואחרים נוספים.
- 11.5 **מובהר בזאת כי נותן השירותים ו/או עורך הדין מטעמו יהיו מנועים מלחייב את המוכר בהשתתפות כל שהיא בהוצאותיהם, יהיו הוצאותיהם אשר יהיו.**
- 11.6 חתימת חוזה הרכישה תעשה כדלקמן:
- 11.6.1 נותן השירותים יחתים את בעל הדירה על חוזה הרכישה.
- 11.6.2 נותן השירותים יחתום, כנאמן של המשרד, על חוזה הרכישה.
- 11.6.3 נותן השירותים יעביר למנהל, את חוזה הרכישה, יחד עם העתק מתיק הרכישה (הכולל העתקים של ההצעה, הערכת השמאי, מסמכי הבעלות, חוות דעת של מרפא בעיסוק ושל גורם טכני מטעם החברה המאכלסת, סיכומי פגישות מו"מ ותכתובות נוספות בתיק).
12. חזר בו המוכר מכוונתו למכור למשרד את הדירה בטרם חתם על חוזה הרכישה יפעל נותן השירותים כדלקמן:
- 12.1 יקדם תהליך רכישה עם המציע הבא ברשימת המציעים – ברכישת דירות נ"ר למלאי.
- 12.2 ימתין לאיתור דירה חלופית ע"י הזכאי - ברכישת דירת נ"ר מיועדת.
- 12.3 חזר בו המוכר מכוונתו למכור למשרד את הדירה לאחר שחתם על חוזה הרכישה, יפעל נותן השירותים בכל האמצעים הנדרשים (לרבות הגשת תביעה משפטית) להחזרת כל התשלומים ששולמו למוכר, לרבות ריבית והצמדה, וכן לשיפויי המלא של המשרד כמוסכם בחוזה ובין היתר: הוצאות המשרד בגין מתווך, שמאי, שכ"ד של הזכאי וכיוצא באלו (להלן

השיפוי). מודגש בזה כי כל כספי השיפוי יועברו במלואן למשרד. לנותן השירותים לא תהייה כל זכות, מלאה או חלקית, עליהם למעט השיפוי בגין הוצאות הגבייה כפי שייקבעו (בפסק הדין, בפסק הבוררות, בהסכם הגישור או בכל הסכמה אחרת). לאחר קבלתם בפועל, במשרד, של כל התשלומים ששולמו למוכר (לרבות ריבית והצמדה) וכן של כספי השיפוי, ישלם המשרד לנותן השירותים תשלום בגין הפעילות שביצע בהקשר לדירה האמורה, בגובה 50% מסכום השיפוי, הנמוך מביניהם.

בנוסף, נותן השירותים יהיה זכאי למלוא השיפוי בגין "הוצאות משפט" כפי שייקבעו בפסק דין חלוט או ע"פ הסכמה שאושרה מראש ובכתב ע"י מורשי החתימה של המשרד.

#### א.13 התשלום לבעל הדירה

13.1 התשלומים יבוצעו ע"י נותן השירותים ובאחריותו במועדים וע"פ ההתניות המפורטות בחוזה הרכישה. נותן השירותים יעביר למשרד דרישה לקבלת הכספים שהעביר במסגרת התשלומים לבעלי הדירות.

13.2 התשלום בגין רכישת הדירה יתבצע בעקרון ב- 3 תשלומים, כל אחד מהם בשיעור של כ- 1/3 ממחיר הקנייה. נותן השירותים רשאי, ע"פ שיקול דעתו, לחרוג משיעור זה, ב- 10% מגובה כל תשלום לכל היותר. במידה ויש למוכר משכנתא בסכום העולה על שליש מערך הדירה, נותן השירותים יסתמך בחוזה על מסמך כוונות חתום ע"י הבנק (וישלם ישירות לבנק). במידה ואין למוכר הדירה משכנתא, יחולקו התשלומים באופן הבא: תשלומים ראשון ושני – 40% כל אחד; ותשלום שלישי 20%.

13.1.1 אבן דרך ראשונה – לאחר חתימת החוזה ורישום הערת אזהרה.

13.1.2 אבן דרך שנייה – לאחר השלמת רישום הזכויות בדירה על שם המדינה בספרי רישום המקרקעין או ברשם המשכונות.

13.1.3 אבן דרך שלישית – כאשר התיק יופקד בטאבו ובמקביל למועד קבלת הדירה לידי החברה המאכלסת, ולאחר שהתקבלו כל האישורים בדבר סילוק חובות (עירייה, וועד בית, חשמל וכד').

### 13.13 אבני הדרך לתשלום לנותן השירותים יהיו כדלקמן:

התשלום בגין רכישת הדירה יתבצע ב-4 תשלומים: תשלום ראשון ושני בשיעור של 1/3 ממחיר הקנייה; תשלום שלישי בשיעור של 1/3 בהפחתה של 10% (דהיינו: 23.33%). תשלום רביעי בסך 10%.

13.1.1 אבן דרך ראשונה – לאחר חתימת החוזה ורישום הערת אזהרה.

13.1.2 אבן דרך שנייה – לאחר השלמת רישום הזכויות בדירה על שם המדינה בספרי רישום המקרקעין או ברשם המשכונות.

13.1.3 אבן דרך שלישית – כאשר התיק יופקד בטאבו ולאחר שהתקבלו כל האישורים בדבר סילוק חובות (עירייה, וועד בית, חשמל וכד').

13.1.4 אבן דרך רביעית – לאחר רישום מלא וסופי של הדירה בטאבו לטובת מדינת ישראל. ולאחר העברת הדירה לידי החברה המאכלסת.

13.2 חוזה הרכישה יעשה בערכים שקליים.

### 13.3 כתבי העברת רכוש (כה"ר)

נותן השירותים ימלא ויעביר למנהל טופס "דוח רכישת דירות וכתב העברת רכוש", לדירה או למספר דירות בהתאם להנחיות הממונה. הטופס האמור ימולא וייחתם באבן דרך ראשונה כמפורט בסעיף 13.1.1 לעיל ולא יאוחר מ-3 ימי עבודה ממועד חתימת החוזה.

רשאי המנהל לדרוש מנותן השירותים להוסיף או לשנות את טופס הדיווח ועל נותן השירותים לפעול ע"פ הנחיותיו, ללא דיחוי.

13.4 נותן השירותים (באמצעות עו"ד מטעמו) יפעיל שיקול דעת, ככל הנדרש, להבטחה מלאה של הכספים אותם הוא משלם לבעל הדירה וינקוט לשם כך בכל האמצעים הנדרשים (כגון: הוצאת ההמחאות לפקודת מוכר הדירה, הוצאת ההמחאות ישירות לגרירת המשכנתא או לסילוקה וכיוצא בזה).

#### 14. רישום הדירה בלשכת רישום המקרקעין.

14.1 באחריותו הבלעדית של נותן השירותים לבצע את כל ההליכים הקשורים ברישום הזכויות בדירה על שם המדינה - משרד הבינוי והשיכון, לרבות הליכי ביניים להבטחת זכויות המדינה עד לרישום הסופי, וזאת במלוא המקצועיות והזהירות כמקובל בעסקאות מקרקעין.

נותן השירותים חייב לבצע את כל ההליכים האמורים באמצעות עורך דין בעל רישיון בישראל. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יבצע נותן השירותים פעולות כדלקמן:

14.1.1 רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין או ברשם המשכונות, וזאת במטרה להבטיח את כספי המדינה עד להשלמת הרישום המלא.

14.1.2 רישום כל הזכויות בדירה על שם המדינה ברשם המקרקעין.

14.2 באחריות נותן השירותים לקבל ממוכר הדירה את כל האישורים והמסמכים הנדרשים (ובניהם: אישור מס שבת, אישור מס רכישה, אישור הרשות המקומית, אישור ממ"י וכד') להעברת הזכויות. במסגרת זו ידאג נותן השירותים לבדוק קיומם של שעבודים, הגבלות וכיוצא בזה, ביחס לדירה הנרכשת וכן לביצוע הפעולות הנדרשות לסילוקם, כגון סילוק משכנתא או משכון של המוכר. כמו כן יפעל נותן השירותים מול המנהל לקבל מהמשרד את מסמכי רישום הזכויות חתומים (מצד מקבלי ההעברה) ע"י מורשי החתימה של המשרד לעניין זה.

14.3 מובהר בזאת כי עלויות רישום הערת ההזהרה ועלויות רישום הבעלות יחולו על נותן השירותים.

## 15. קבלת הדירה והעברתה לחברה המאכלסת

15.1 באחריות נותן השירותים לנהל את תהליך "קבלת הדירה" מהמוכר והעברתה לחברה המאכלסת שתנהל אותה עבור המשרד.

15.2 במסגרת תהליך "קבלת הדירה" יפעל נותן השירותים כדלקמן:

15.2.1 יתאם עם נציג החברה המאכלסת את השתתפותו בתהליך "קבלת הדירה".

15.2.2 יוודא כי נציג החברה המאכלסת מקבל ישירות מהמוכר את מפתחות הדירה.

15.2.3 יוודא שהדירה נמסרת ריקה, נקייה ופנויה וע"פ תנאי מסירתה המפורטים בחוזה.

15.2.4 ירשום פרוטוקול לקבלת הדירה המפרט את המשתתפים בתהליך, הערות והתייחסויות, השלמות נדרשות וכיוצא בזה, ויחתים בו את נציג החברה המאכלסת ואת המוכר.

15.2.5 נותן השירותים יעביר לחברה המאכלסת את תיק הדירה הכולל (בין היתר) את פרטי הדירה, פרוטוקול "קבלתה", חוזה רכישה, (שטר מכר), תעודת רישום בעלות מכר (או ייפוי כח בלתי חוזר של המוכר בתוספת נסח טאבו עם הערת אזהרה לטובת המדינה ו/או חוזה חכירה עם המינהל, ו/או אישור רישום בחברה משכנת), אישורים על ביצוע תשלום כל החובות לרשות המקומית, לחברת החשמל, לוועד הבית וכן אישורים לניתוק טלפון, גז, כבלים וכיוצא בזה. במקרים בהם שולמה הארנונה מראש לרשות המקומית ע"י מוכר הדירה או לחלופין הרשות המקומית מחייבת לשלם את מלוא תשלום הארנונה (עד סוף השנה הקלנדרית); נותן השירותים

ישלם למוכר את החלק היחסי, ויגיש בקשה להחזר תשלום  
ממשרד הבינוי והשיכון.

15.3 מודגש בזה שהדירה תעבור ישירות מהמוכר לחברה המאכלסת. החברה  
המאכלסת תהיה אחראית לדירה עבור המשרד, לכל דבר ועניין, מרגע  
קבלתה ובכפוף להסכם הניהול החתום בין החברה המאכלסת לבין משרד  
הבינוי והשיכון.

## 16. דיווח

16.1 בתום הליכי רכישת **דירות נ"ר למלאי** שבמסגרת הזמנת הרכישה, יגיש  
נותן השירותים למנהל, דו"ח מסכם מפורט הכולל את פרטי הדירות  
שהוצעו והמחירים שנדרשו עבורם, סיבות לדחייה או לפסילת הצעות, שווי  
הדירה ועלות השיפוץ כפי שהוערכו ע"י השמאי, הדירות שנרכשו והמחיר  
הסופי ששולם בגינן.

16.2 נותן השירותים ידווח מיידית, ולא יאוחר מ – 2 ימי עבודה, למחוז  
הרלוונטי על כל הפסקת תהליך רכישה של דירת נ"ר מיועדת, בין אם  
הפסקת התהליך היא ביוזמתו של נותן השירותים ובין אם היא ביוזמת  
המוכר.

נותן השירותים יענה לכל פנייה של המחוז או המנהל תוך 2 ימי עבודה.

נותן השירותים ידווח בכתב לנאמן הנ"ר המחוזי והעתק לנאמן נ"ר ארצי,  
(כהגדרתם בנוהל נ"ר) באבני הדרך הבאות:

16.2.1 החוזה נחתם ע"י המוכר ונותן השירותים.

16.2.2 הדירה התקבלה ע"י החברה המאכלסת את רכוש המשרד.

16.3 נותן השירותים ידווח, מידי חודש, למנהל ולמחוז הרלוונטי, על  
התקדמות תהליכי הרכישה של דירות נ"ר מיועדות (דוח  
סטאטוס).

17. המנהל רשאי לשנות ו/או להוסיף, מעת לעת, תהליכים או פעולות במסגרת שירותי

רכישת דירות נ"ר, ע"פ שיקול דעתו הבלעדי, בכפוף להודעה בכתב לנותן השירותים, זמן סביר מראש.

נותן השירותים מתחייב להדריך את עובדיו או מי מטעמו העוסקים במתן השירות נשוא מכרז זה בנוגע לשינויים ולהוספות האמורים ולפעול על פיהם במתן השירותים.

**משרד הבינוי והשיכון**

**מכרז מס' 18 / 2011**

**מתן שירותי רכישה של דירות נ"ר עבור משרד הבינוי והשיכון**

**נספח ג'**

**חוזה**

## הסכם למתן שירותי רכישה של דירות נ"ר עבור משרד הבינוי והשיכון

שנערך ונחתם ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_.

### בין

ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל המיוצגת על ידי המורשים לחתום בשמה כדין (להלן :  
"משרד הבינוי והשיכון" או "המשרד").

### מצד אחד

### לבין

\_\_\_\_\_ מס' עוסק : \_\_\_\_\_  
שכתובתו \_\_\_\_\_ (להלן : "נותן השירותים")  
באמצעות המורשים לחתום בשמו.

### מצד שני

הואיל ומשרד הבינוי והשיכון מעוניין בקבלת שירותי רכישה של דירות נ"ר (נכסי  
רכישה) עבור המשרד.

והואיל ונותן השירותים הצהיר כי לו הידע והכישורים הנדרשים לביצוע  
השירותים האמורים בהתאם להסכם זה.

והואיל ונותן השירותים הגיש הצעה למכרז מס' 2011 / 18 ואושר כזוכה במכרז.  
(המכרז וההצעה מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה).

והואיל ונותן השירותים מסכים לבצע את השירותים כקבלן עצמאי ובתנאי הסכם  
זה.

**אי לכך הותנה בין הצדדים כדלקמן :**

1. המבוא והנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- (א) לעניין סעיף זה "הנספחים", בין אלה שצורפו להסכם ובין אלה שאינם מצורפים, אך אוזכרו בהסכם.
- (ב) כל אימת שיתגלו בהוראות הסכם זה או במסמכי ההסכם אי בהירות, שיבוש, השמטה, כפילות, טעות וכו', רשאי המנהל למלא את החסר ולתקן את הטעון תיקון על ידי הודעה על כך לנותן השירותים. כל אימת שתתגלה סתירה או אי התאמה בין הוראות הסכם זה לבין עצמם, בין הוראה בהסכם לבין הוראה במסמך ממסמכיו, או בין הוראה במסמך אחד לבין הוראה במסמך אחר, או בין הוראות באותו מסמך לבין עצמו יקבע המנהל את ההוראה המחייבת ויודיע על כך לנותן השירותים.
2. נותן השירותים מתחייב לבצע שירותי רכישה של דירות נ"ר עבור המשרד, כמפורט בנספח א' המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה. (להלן: "השירותים").
3. (א) משרד הבינוי והשיכון ממנה את סמנכ"ל בכיר לאכלוס, להיות ממונה מטעמו בכל הקשור לביצוע הסכם זה (להלן: "המנהל").
- (ב) נותן השירותים יהיה כפוף מקצועית ומנהלית למנהל.
- (ג) משרד הבינוי והשיכון רשאי להחליף את המנהל בכל עת וללא קבלת הסכמת נותן השירותים לכך.
- (ד) המנהל רשאי למנות בא - כח ולהעניק לו או להם את כל סמכויותיו לביצוע הסכם זה או מקצתן.
4. (א) נותן השירותים מצהיר בזה כי הוא בעל ידע ויכולת מתאימים בכל הנוגע לשירותים המפורטים בנספח א' להסכם זה.
- (ב) נותן השירותים מצהיר כי ברשותו הידע, הניסיון, הכלים וכל דבר אחר הדרוש לצורך ביצוע השירותים וכי הוא מסוגל ובעל כושר וכישורים לבצע את התחייבויותיו על פי הסכם זה.

- (ג) נותן השירותים מתחייב לבצע את השירותים והפעולות הכרוכות בהם לפי הנהג המקצועי, במומחיות ובמקצועיות, במהירות ובדיוק הדרושים, בהתאם לכל דין ולשביעות רצונו המוחלטת של המנהל ולשם כך למלא אחר הוראותיו של המנהל בין שהן מפורטות בהסכם זה ובין שאינן מפורטות בו.
- (ד) נותן השירותים מתחייב להדריך את עובדיו או מי מטעמו העוסקים במתן השירות נשוא מכרז זה.
5. (א) לצורך ביצוע השירותים יעמיד נותן השירותים את מנהל הפרויקט מר \_\_\_\_\_ ואת עורך הדין \_\_\_\_\_ בהתאם למפורט במכרז.
- (ב) נותן השירותים מתחייב לדווח למנהל מראש ובכתב במקרה וברצונו להחליף את מנהל הפרויקט ו / או את עורך הדין, ולקבל אישור המנהל מראש להחלפה כאמור.
- נותן השירותים מתחייב להציע למשרד מועמד שכישוריו מתאימים לנדרש במכרז 18 /2011 ואשר אינם נופלים מכישורי מנהל הפרויקט ו/או עורך הדין, שהוצע על ידו.
- מובהר כי המשרד יהיה רשאי לראיין המועמד למנהל הפרויקט ו/או לעורך הדין המוצעים מטעם נותן השירותים וכן לברר בכל דרך אחרת את רמת מיומנותם וניסיונם.
- (ג) המשרד יהיה רשאי לדרוש את החלפת מנהל הפרויקט ו / או עורך הדין מטעם נותן השירותים. נותן השירותים מתחייב להיענות לדרישות המשרד ויפעל כאמור בסעיף קטן (ב) לעיל.
- המשרד לא יהיה אחראי על פיצוי נותן השירותים בדרך כל שהיא בגין הפסדים או נזקים העלולים להיגרם לו בשל החלפה כאמור.
6. (א) נותן השירותים מתחייב לדווח למנהל על ביצוע השירותים בכל הנוגע להסכם זה בכתב ובעל פה. כן מתחייב נותן השירותים לדווח כאמור בכל עת על פי דרישת המנהל.
- (ב) נותן השירותים מתחייב לבצע בקרה עצמית שוטפת על פעולות רכישת דירות הנ"ר אותן הוא מבצע עבור המשרד.

- ג) נותן השירותים מסכים בזה, כי המנהל יערוך פעולות בקרה ופיקוח על שירותי רכישת דירות הנ"ר ומתחייב לשתף פעולה עם המשרד ככל שיידרש ובכלל זה, יאפשר נותן השירותים למנהל ולכל מי שהוסמך על ידו, להיכנס למשרדי השירות ולפקח על הפעילות המתבצעת בהם.
- ד) במסגרת הפעילות הנ"ל, יעמוד המנהל, בין היתר, על איכות ביצוע השירות (כמפורט במפרט השירותים) ובכלל זה על:
- 1) ביצוע השירות ע"פ התכולה, ההנחיות וההוראות הנדרשים במכרז זה.
  - 2) עמידה ברמת השירות (עבודה ע"פ הנהלים וההוראות, זמני תגובה למתן השירות ומשך מתן השירות וכד').
- ה) המנהל יבצע פעולות בקרה ופיקוח כאמור לעיל, בהיקף ובתדירות ע"פ שיקול דעתו.
7. א) נותן השירותים מתחייב לפעול בכל הדרכים ההכרחיות והאפשריות לביצוע השירותים, ולקידום בזריזות וביעילות, לרבות נסיעות למשרדי אגף אכלוס, קיום פגישות עם הגורמים הרלוונטיים באגף וכיו"ב.
- ב) נותן השירותים מתחייב שלא לעשות שינויים כלשהם בביצוע השירותים ללא הסכמת המנהל שניתנה לכך בכתב מראש.
8. א) עם סיום ההתקשרות עם נותן השירותים, וע"פ דרישת המנהל, יעביר נותן השירותים את כל החומר והידע, לרבות טפסים, נוסחי חוזים, מסמכים ותכתובות וכן שיטות ותהליכי עבודה על פיהם פעל במסגרת מכרז זה, למשרד ו/או לזוכה החדש עמו התקשר המשרד (למתן שירותי רכישת דירות נ"ר) ע"פ קביעת המנהל.
- ב) בכל מקרה של סיום ההתקשרות (תהא הסיבה לכך אשר תהא), או לפי דרישת המנהל בכל עת, נותן השירותים מחויב להחזיר את כל החומר שבידו ובכלל זה תיקי עבודה, מסמכים, אישורים וכיו"ב לידי המשרד.

- ג) בכל מקרה של הודעה על סיום ההתקשרות (מכל סיבה שהיא), נותן השירותים יסיים את ביצוע כל התחייבויותיו, על פי ההסכם, עבור הדירות לגביהן נחתם חוזה הרכישה בלבד, אלא אם כן, הורה המנהל בכתב אחרת.
- ד) הסתיימה ההתקשרות (מכל סיבה שהיא), כאמור בסעיף קטן א', יהיה משרד הבינוי והשיכון רשאי למסור את מתן השירותים לגורם אחר ולהשתמש לצורך זה במסמכים, דוחות, חוזים, רשימות וכו' הקשורים בעבודות נותן השירותים אשר הוכנו על ידי נותן השירותים עד לביטול ההסכם, ללא תשלום של כל שכר, תמורה או פיצוי כל שהוא בעד השימוש במסמכים כאמור.
- ה) נותן השירותים מתחייב לשתף פעולה עם נותן השירותים שיחליפו (להלן: "נותן שירותים אחר") למתן שירותי רכישת דירות נ"ר ויעמיד לרשותו כ - 35 שעות הדרכה אשר יבוצעו במהלך החודש האחרון שלפני סיום ההתקשרות עמו.
- ו) מובהר בזה שסיום ההתקשרות לנושא זה הינו בין אם הסתיים החוזה ובין אם הופסק מסיבות כלשהן.
9. א) תוקף ההסכם הינו לתקופה של שנה מיום \_\_\_\_\_ ועד יום \_\_\_\_\_, ו/או עד השלמת כל פעולות הרכישה של דירות לגביהן נחתם חוזה הרכישה במשך תקופת ההתקשרות, בכפוף למגבלות התקציב ולאמור בסעיף 8 ג'.
- ב) משרד הבינוי והשיכון שומר לעצמו הזכות להאריך תוקף השירותים לתקופות נוספות כפי שייקבע על ידי המשרד בכל פעם ולא יותר מ - 5 שנים נוספות על שנת ההתקשרות הראשונה (סה"כ 6 שנים במצטבר), הכל בהתאם להחלטת ועדת המכרזים במגבלות התקציב וחוק התקציב ובכפוף להוצאת הארכות להסכם והזמנות חתומות על ידי מורשי החתימה.
10. א) תמורת ביצוע השירותים, לשביעות רצון המנהל ומילוי מלוא התחייבויותיו על פי הסכם זה (ומעבר להחזר שישלם המשרד בגין תשלומי נותן השירותים לבעל הדירה בגין רכישת הדירה), ישלם המשרד לנותן השירותים עמלה בשיעור של \_\_\_\_\_ ש"ח בגין כל רכישת דירת נ"ר מיועדת ועמלה בשיעור של \_\_\_\_\_ ש"ח בגין כל רכישת דירת נ"ר למלאי.

אבני הדרך לעמלה (ראה במכרז).

#### הצמדות לתמורה

שכר הטרחה של הקבלן במהלך 18 החודשים הראשונים של ההתקשרות אינו צמוד למדד המחירים לצרכן או לכל מדד אחר. בתום 18 חודשים מהמועד האחרון להגשת הצעות, כפי שנקבע במכרז. תיווסף הצמדה החל מהחודש ה- 19 להתקשרות ותחול על יתרת הסכום שטרם שולמה, בהתאם להפרש בין מדד הבסיס, שיהווה המדד הנקוב בתום 18 חודשים של ההתקשרות לבין המדד הקובע – האחרון הידוע במועד הגשת החשבונית.

אם במהלך 18 החודשים הראשונים של ההתקשרות יחול שינוי במדד המחירים לצרכן ושיעורו יעלה לכדי 4% ומעלה ממועד האחרון להגשת הצעות, כפי שנקבע במכרז. תיעשה התאמה לשינויים כדלהלן: שיעור ההתאמה יתבסס על השוואה בין מדד, שהיה ידוע ממועד שבו עבר המדד את 4% לבין המדד הקובע במועד/י הגשת החשבון/ת. יובהר כי לא תינתן הצמדה מעבר לנאמר לעיל. למען הסר ספק, חישוב ההצמדה ייעשה רק על יתרת הסכום שטרם שולמה.

ב) בנוסף, בגין הפחתת מחיר הדירה, ישלם המשרד תמריץ לנותן השירותים, כמפורט בסעיף 34 במכרז. התמריץ יהיה מדורג לפי שיעורי הפחתת המחיר (ההפרש בין המחיר המבוקש או הערכת השמאי, הנמוך מבין שניהם, לבין מחיר הרכישה) ויחושב יחסית להם כמפורט בטבלה הבאה:

שיעור הפחתת המחיר	שיעור התמריץ מההפחתה
על חלק ההפחתה של עד - 10%	20%
על חלק ההפחתה שמעל 10.01%	30%

לעניין זה יובהר כי בחישוב הפחתת המחיר לא יילקח בחשבון סכום ההפחתה בגין שיפוץ החורג מ 25,000 ₪.

ג) מובהר ומוסכם כי התמורה הינה סופית, קבועה ומוחלטת וכי היא מהווה תמורה נאותה והוגנת לנותן השירותים בגין כל סוגי השירותים ובגין כל ההוצאות הכרוכות והנובעות מביצוע השירותים ומביצוע יתר התחייבויות נותן השירותים על פי הסכם זה.

(ד) בנוסף, ברכישת דירות נ"ר מיועדות בלבד, ישלם המשרד לנותן השירותים החזר בגין עמלת התיווך ששילם למתווך (היה ונדרש). עמלת התיווך שתשולם לא תעלה על אחוז אחד + מע"מ (ממחיר רכישת הדירה כפי שמופיע בחוזה). נותן השירותים יצרף לחשבון שיגיש למשרד בגין התשלום ששילם למתווך, העתק של חשבונית המס והקבלה של המתווך, בצרוף אישורי המתווך לניהול ספרים ולניכוי מס במקור, וכן הצהרה של המתווך שקיבל את התשלום עבור התיווך ושאין לו כל דרישות נוספות / אחרות מהמשרד.

(ה) נותן השירותים יגיש לאישור המנהל, מידי חודש, חשבון בגין דירות לגביהן נחתם חוזה הרכישה ובגין דירות לגביהן הושלמו פעולות הרכישה, במהלך החודש. מובהר בזה שהשלמת פעולת הרכישה הינה רישום הזכויות על הדירה או "קבלת הדירה" – המאוחר מבין שניהם.

התמורה שישלם המשרד לנותן השירותים במסגרת החשבון החודשי תשולם לאחר רישום הזכויות על הדירה או "קבלת הדירה" – המאוחר מבין שניהם.

החשבון בגין תשלומים לבעל הדירה, שיוגש ע"י נותן השירותים, ייפרע תוך 14 יום מיום אישור החשבון על ידי המנהל ובלבד שהשירותים בוצעו לשביעות רצונו המלאה של המנהל.

תשלום העמלה והתמריץ בגין השלמת הליך רכישת הדירה, יבוצע ע"י המשרד רק לאחר אישור המנהל, לפי המפתח הבא:

- חשבוניות שתוגשנה למשרד במחצית הראשונה של כל חודש, תשולמנה ביום ה- 16 של החודש העוקב, בתום 30 ימי אשראי לכל הפחות.
- חשבוניות שתוגשנה למשרד בין הימים ה- 16 ועד ה- 24 לכל חודש (כולל ימים אלה) תשולמנה בין הימים ה- 16 עד ה- 24 לחודש העוקב, בתום 30 ימי אשראי בדיוק.
- חשבוניות שתוגשנה למשרד בין הימים ה- 25 ועד ה- 31 לכל חודש (כולל ימים אלה) תשולמנה ביום ה- 24 לחודש העוקב, בתום 24 ימי אשראי לכל הפחות.

התשלום בגין חשבונות או חלקי חשבונות לא מאושרים יעוכב ללא חבות עד לביורם הסופי ואישורם על ידי המנהל.

ו) למען הסר כל ספק מובהר כי לתמורה בהתאם לחשבון שיוגש לא יתווספו סכומים נוספים או כל תוספת אחרת.

11. למימון פעולותיו של נותן השירותים וכנגד מתן ערבות בנקאית אוטונומית, יעמיד המשרד לרשותו אשראי בגובה 3,000,000 ש"ח. במקרה של גידול בתקציב השנתי, יפעל המשרד להגדיל את האשראי בשיעור של 10% מהתקציב הנוסף והכל בכפוף למגבלות התקציב.

נותן השירותים יהיה מנוע משימוש באשראי לכל צורך שהוא, למעט התשלומים לבעלי הדירות הנרכשות ולמתווך. נותן השירותים יהיה מנוע משימוש בכספי האשראי לביצוע השקעות כספיות כלשהן (כגון: מניות, מט"ח, אג"ח, קרנות וכד') למעט פיקדונות קצרי מועד, שמועד התחדשותם אינו עולה על שבוע. נותן השירותים יהיה זכאי לתשואה המתקבלת מכספי האשראי.

נותן השירותים מתחייב שלא ישתמש באשראי זה לביצוע השקעות כספיות כלשהן (כגון: מניות, מט"ח, אג"ח, קרנות וכד') למעט פיקדונות קצרי מועד, שמועד התחדשותם אינו עולה על שבוע. נותן השירותים יהיה זכאי לתשואה המתקבלת מכספי האשראי.

כתנאי לקבלת האשראי ימסור נותן השירותים למשרד, ערבות בנקאית אוטונומית בגובה האשראי שיועמד לרשותו ולמשך כל תקופת מתן האשראי. נותן השירותים יאריך ויגדיל את הערבות בהתאמה להארכת תקופת האשראי ו/או להגדלתו.

12. נותן השירותים יפתח חשבון בנק ייעודי לביצוע הפעילות הכספית של תשלומיו למוכר הדירה ולמתווך ולקבלת האשראי והתשלומים מהמשרד בגין תשלומיו למוכר הדירה ולמתווך. נותן השירותים יישא בכל העלויות של חשבון בנק זה. נותן השירותים יעביר למנהל, מידי חודש וע"פ דרישה, דוחות בנק מסוג: "פרוט תנועות", "ריכוז יתרות" או כל דו"ח רלוונטי לשימוש הנעשה בכספים במסגרת אותו חשבון.

13. נותן השירותים יישא באחריות הבלעדית לביצוע השירותים, ויהיה אחראי לכל נזק ו/או הפסד שייגרם למשרד הבינוי והשיכון כתוצאה מביצוע רשלני שלו או של מי מטעמו.

14. בכל מקרה ונותן השירותים או מי מטעמו יגרמו לנזקים או הפסדים ו/או הוצאות

מיותרות או אחרות למשרד הבינוי והשיכון ו/או הבאים מכוחו כתוצאה מהפרת הסכם זה או אחד מסעיפיו ו/או בגלל אי קיומו ו/או כתוצאה מרשלנות ו/או הזנחה ו/או ביצוע השירותים בצורה בלתי מקצועית, אזי מתחייב נותן השירותים לשלם את כל ההפסדים הנזקים ו/או ההוצאות שייגרמו למשרד הבינוי והשיכון ולכל מי שמשרד הבינוי והשיכון יחויב לפצותו ו/או לשלם לו סכום כל שהוא.

15. משרד הבינוי והשיכון לא יישא בכל תשלום, הוצאה, אובדן או נזק מכל סוג ומכל סיבה שהיא, שייגרמו לנותן השירותים ו/או לעובדיו ו/או לעוסקים מטעמו בביצוע השירותים ו/או לצד ג' בכל הקשור לביצוע הסכם זה.

16. נותן השירותים יהיה אחראי וישפה את משרד הבינוי והשיכון על כל פיצוי ו/או נזק ו/או כל תשלום אחר אשר משרד הבינוי והשיכון ישלם לאדם כלשהו כתוצאה מביצוע השירותים ו/או מאי ביצועם ע"י נותן השירותים בין אם נדרש לשלמו על פי פסק דין או בכל דרך אחרת.

17. נותן השירותים מתחייב כי הוא ו/או מי מטעמו (לרבות עובדיו וכל מי מטעמו המועסקים במתן השירותים נשוא מכרז זה), לא יעשה כל דבר שיש בו משום ניגוד עניינים עם פעולותיו לפי הסכם זה, ולא יימצא במצב של חשש לניגוד עניינים עם פעולותיו או פעולות מי מטעמו, על פי הסכם זה, הן באופן ישיר והן באופן עקיף.

נותן השירותים מתחייב לדווח למנהל בכל מקרה בו נוצר חשש לניגוד עניינים. במקרה כאמור, חובה על נותן השירותים להודיע על כך בכתב למנהל באופן מיידי.

בכל מקרה של הכרות (תהייה הקרבה אשר תהייה) בין מוכר דירה לבין מי מעובדיו או מי מטעמו של נותן השירותים, ידווח על כך במיידית למנהל בכתב, ויקבל את אישורו בכתב, להמשך תהליכי הרכישה או הפסקתם.

18. (א) נותן השירותים מצהיר, כי הוא, ו/או מי מטעמו משמשים כקבלן עצמאי בכל הקשור לביצוע הסכם זה, כי היחסים בין משרד הבינוי והשיכון לבינם הם יחסים שבין מזמין לבין קבלן עצמאי המבצע את ההזמנה ו/או המספק ידע ושירותים. מוסכם כי אין לראות בכל זכות הניתנת על פי הסכם זה למנהל להדריך או להורות, אלא אמצעי להבטיח ביצוע הוראות הסכם זה במלואן.

- (ב) נותן השירותים מצהיר כי אין בין משרד הבינוי והשיכון לבינו ו/או לבין מי מטעמו יחסי עובד ומעביד לכל מטרה שהיא וכי אינו רוכש ולא ירכוש כל זכויות הקיימות בין עובד לבין מעביד מכח דין ו/או נוהג ו/או הסכם קיבוצי ולא יהיה הוא ו/או מי מטעמו זכאי לכל תשלומים, פיצויים או הטבות אחרות בקשר עם ביצוע הסכם זה או הוראה שניתנה על פיו או בקשר עם ביטול או סיום ההסכם או הפסקת ביצוע השירותים.
- (ג) מובהר בזה, כי על נותן השירותים יחולו כל המיסים ותשלומי חובה אחרים שמעביד חייב לשלם בהתאם לדין ולנוהג, לרבות התשלומים בביטוח לאומי, מס מקביל ויתר הזכויות הסוציאליות וכי נותן השירותים בלבד יהיה אחראי לכל תביעה של עובד מעובדיו הנובעת מיחסי עבודה שבינו ובין עובדיו.
- (ד) מוסכם כי נותן השירותים יהיה אחראי כלפי השלטונות, המשרדים הממשלתיים, הרשויות המקומיות וכל רשויות מוסמכות אחרות כלשהן, עבור כל החובות המוטלות ושתוטלנה על ידי הרשויות האמורות על פי הוראת כל דין בקשר לשירותים כאמור בהסכם זה.
- (ה) נותן השירותים מצהיר כי הוא וכל מי מטעמו מנועים מלתבוע ו/או לדרוש ממשרד הבינוי והשיכון כל תביעה ו/או דרישה הקשורה לקבלת זכויות הקיימות מכח יחסי עובד מעביד.
- נותן השירותים מתחייב כי ישפה את משרד הבינוי והשיכון על כל תשלום אשר משרד הבינוי והשיכון יחויב לשלם, אם יחויב, למי מטעם נותן השירותים עקב זכויות מכח יחסי עובד מעביד.
- (ו) נותן השירותים מצהיר כי ידוע לו שלא ינוכה משכר הטרחה המשולם לו, כל סכום עבור ביטוח לאומי וכי משרד הבינוי והשיכון אינו מפריש סכום כלשהו לביטוח לאומי עבורו, או עבור מי מטעמו וכי משרד הבינוי והשיכון ינכה משכר הטרחה המשולם לו מס הכנסה כמקובל לגבי קבלנים עצמאיים.
19. נותן השירותים מתחייב לא להסב הסכם זה או כל חלק ממנו, ולא להעביר או למסור לאחר כל זכות או חובה הנובעים מהסכם זה, אלא אם ניתנה לכך מראש הסכמה בכתב של המנהל. ההסכמה באמור לעיל, אינה פוטרת את נותן השירותים מאחריותו ומהתחייבויותיו על פי הסכם זה או על פי כל דין.

20. על אף האמור בהסכם זה, משרד הבינוי והשיכון רשאי בכל עת ולפי שיקול דעתו הבלעדי, להביא הסכם זה לידי סיומו על ידי משלוח הודעה מוקדמת בכתב על כך לנותן השירותים 60 ימים לפחות קודם לתאריך סיום ההסכם, על פי ההודעה.
- משרד הבינוי והשיכון לא יהיה חייב לנמק את רצונו להביא לידי סיום ההסכם, ונותן השירותים לא יהיה זכאי לכל תשלום, הוצאה ו/או נזק, למעט תשלום העמלה בגין התשלומים שבוצעו לפי הוראות הסכם זה, עד לתאריך סיום ההסכם על פי ההודעה.
21. הפר נותן השירותים אחת או יותר מהתחייבויותיו האמורות בהסכם זה, יהיה חייב לשלם למשרד הבינוי והשיכון פיצויים בעד נזקים והפסדים שנגרמו לו כתוצאה מההפרה כאמור, בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, יהא משרד הבינוי והשיכון זכאי לקבל נגד נותן השירותים כל סעד משפטי אחר, או על פי כל דין.
22. מבלי לגרוע מהאמור, רשאי משרד הבינוי והשיכון לבטל מיד את ההסכם כאשר נותן השירותים הפר אחת או יותר מהתחייבויותיו האמורות בהסכם זה, ונותן השירותים לא תיקן את ההפרה, לאחר התראה על כך מאת המנהל, תוך הזמן שנקבע בהתראה.
23. משרד הבינוי והשיכון יהיה רשאי לקזז כל סכום המגיע ממנו על פי הסכם זה כנגד כל חוב המגיע לו בין אם נובע מהסכם זה ובין בדרך אחרת, וכן כל חוב קצוב אחר. הוראות סעיף זה אינן גורעות מזכותו של משרד הבינוי והשיכון לגבות החוב האמור בכל דרך אחרת.
24. קיבל נותן השירותים תשלומים מעל למגיע לו עפ"י הסכם זה יחזירם למשרד הבינוי והשיכון תוך 15 יום ממועד דרישתו בכתב, בתוספת ריבית פיגורים המתפרסמת ע"י החשב הכללי במשרד האוצר, מיום היווצרות החוב ועד לתשלום בפועל. אין האמור לעיל גורע מזכותו של משרד הבינוי והשיכון לקזז את תשלומי היתר בתוספת הריבית כאמור, מכל סכום המגיע ממנו לנותן השירותים או לגבותם באמצעות חילוט ערבות שהומצאה להסכם זה או לכל התקשרות בין המשרד לבין נותן השירותים, או לגבותם בכל דרך אחרת.

25. אם נותן השירותים ו/או מי מטעמו נעשו בלתי כשירים לפעולה משפטית, או הוצא נגדם צו לכינוס נכסים, או פורק, או מי מטעמו נפטר חו"ח, פשט רגל, יהיה רשאי המשרד לבטל את ההסכם בעקבות אותו אירוע.

26. נותן השירותים מתחייב כי הוא ו/או מי מטעמו ישמרו בסוד, לא יעבירו, לא ימסרו או יביאו לידיעת כל אדם שהוא כל ידיעה וכל נתון שהגיע אליהם בקשר עם מתן השירותים ו/או עם ביצועם הן בעת ביצוען והן לפני או אחרי ביצועם, כאמור בנספח ב'.

נותן השירותים מצהיר בזה כי ידוע לו כי אי מילוי ההתחייבות על פי סעיף זה מהווה עבירה על חוק העונשין תשל"ז – 1977. כמו כן מתחייב נותן השירותים כי הוא ו/או מי מטעמו ישמרו בסודיות את כל הנתונים שיימסרו לו ושיהיו ברשותו עקב ותוך כדי ביצוע השירותים.

27. (א) להבטחת התחייבויותיו של נותן השירותים על פי הסכם זה, ימציא נותן השירותים למשרד הבינוי והשיכון לחתימת הסכם זה ערבות בנקאית אוטונומית צמודה למדד המחירים לצרכן בשיעור של 1,000,000 ₪ ובנוסף כפי שייקבע ע"י חשב משרד הבינוי והשיכון.

הערבות תהיה בתוקף למשך 12 חודשים לאחר תום תקופת ההתקשרות. למרות האמור לעיל, מתחייב נותן השירותים להאריך את תוקף הערבות הבנקאית לפי דרישת המשרד, וזאת עד לסיום מתן השירותים.

טיפול ברישום הערת אזהרה ובהמשך ברישום הזכויות בדירה על שם המדינה – משרד הבינוי והשיכון בלשכת רישום המקרקעין. מודגש בזה, כי רישום הזכויות בדירה הינו באחריותו הבלעדית של נותן השירותים. במקרה ואין אפשרות לבצע רישום זכויות בספרי רישום המקרקעין כאמור, שלא מטעמים התלויים או קשורים בנותן השירותים, תישאר חלק מהערבות הבנקאית בתוקף כמפורט בהסכם ההתקשרות.

(ב) מובהר בזה כי, אין בגובה הערבות או במימושה ע"י המשרד כדי לגרוע מזכותו של המשרד לקבל פיצויים בגין הפרת ההסכם ע"י נותן השירותים או

כדי לשחרר את נותן השירותים מאחריותו ומהתחייבויותיו בהתאם להוראות הסכם זה.

28. (א) מבלי לגרוע מאחריותו על פי הסכם זה, נותן השירותים יחזיק בידיו במשך כל

תקופת חלותו של הסכם, וכל עוד קיימת כלפיו אחריות שבדין, ביטוחים מתאימים להבטחת אחריותו על-פי תנאי מכרז והסכם זה ו/או על פי הדין, ובלבד שלא יפחתו מהביטוחים, גבולות האחריות והתנאים המפורטים בטופס האישור על קיום ביטוחים, נספח ב' לחוזה, המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה (להלן: "טופס האישור על קיום ביטוחים").

(ב) מיד עם חתימת הסכם זה וכתנאי מוקדם לתחילת עבודתו ולתשלום שכרו ימציא נותן השירותים למשרד אישור על קיום ביטוחים מאת חברת הביטוח מטעמו. נותן השירותים ישוב וימציא, מידי שנה, למשרד את טופס האישור על קיום ביטוחים כשהוא חתום ותקין מטעם חברת הביטוח מטעמו, וזאת ללא צורך בקבלת פנייה כלשהי מטעם המשרד.

(ג) נותן השירותים מתחייב להמציא למשרד אישור על קיום ביטוחים תקף בכל עת על פי דרישת המשרד. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מתחייב נותן השירותים להמציא למשרד אישור על קיום ביטוחים חליפי, חתום בידי מבטחיו, בכל מקרה בו תודיע חברת הביטוח על ביטול הביטוחים או חלקם ו/או על אי חידושם. האישור החליפי יכלול את כל הביטוחים המפורטים לעיל וכן את כיסוי אחריותו המקצועית של נותן השירותים בקשר עם ביצוע השירותים מתחילתם.

(ד) כמו כן, מוסכם בזאת כי במעמד עריכת חשבון סופי בין הצדדים וביצוע תשלום יתרת שכרו של נותן השירותים עבור ביצוע השירותים, וכתנאי לכך, ימסור נותן השירותים למשרד באותו מעמד אישור על קיום ביטוחים לתקופה בת 12 חודשים המתחילה בסמוך לאותו מועד, הכולל גם, לגבי ביטוח אחריות מקצועית, תקופת גילוי בת 6 חודשים ממועד סיום תקופת הביטוח האמורה.

ביצועו של סעיף קטן זה הינו תנאי יסודי בהסכם.

- (ה) אם יבקש זאת המשרד, יהיה נותן השירותים חייב להמציא למשרד, לפי דרישתו הראשונה, את פוליסת הביטוח ואת קבלות התשלום בגין פרמיות הביטוח המשולמות על ידו בגין הפוליסות.
- (ו) נותן השירותים מתחייב בזאת לשלם כסדרם את כל התשלומים הנדרשים כדי שפוליסות הביטוח הנ"ל תהינה בתוקף מלא, אם לא יעשה כן נותן השירותים יהיה המשרד רשאי (אך לא חייב) לשלם את כל הסכומים הנ"ל במקום נותן השירותים ולנכותם מכל סכום כסף אשר יגיע ממנו לנותן השירותים, ו/או לתבוע ממנו את השבתם. קבלות המעידות על תשלום סכומי כסף כאמור על ידי המשרד יהוו ראיה חלוטה לתשלומם.
- (ז) אין בעריכת הביטוחים כאמור לעיל כדי לגרוע מכל זכות ו/או סעד ו/או תרופה המוקנים למשרד כנגד נותן השירותים על פי ההסכם ועל פי כל דין, ואין בהם כדי לשחרר את נותן השירותים מהתחייבויותיו לפי הסכם זה.
- (ח) מובהר, כי נותן השירותים אחראי לנזקים שאינם מבוטחים, מכל סיבה שהיא, שהם באחריותו על-פי הסכם זה ו/או על פי הדין, ולרבות נזקים שהם מתחת לסכום ההשתתפות העצמית הקבועה בפוליסות.
27. (א) נותן השירותים מצהיר כי הינו "עוסק מורשה" בהתאם לחוק מס ערך מוסף תשל"ו – 1976 .
- (ב) כל תשלום לנותן השירותים עבור שירותיו (העמלה והתמריץ), מותנה בהגשת חשבונית מס כשמשמעותה בחוק מס ערך מוסף תשל"ו – 1976 על ידי נותן השירותים לגזברות משרד הבינוי והשיכון.
28. לא יהא תוקף לשינוי בהסכם זה ובתנאיו או לכל ויתור, אורכה או הנחה אלא אם נעשה על ידי שינוי מפורש להסכם אשר יעשה בכתב ובחתימת מורשי החתימה של המשרד.
- ויתר המשרד על הפרת הוראות הסכם זה, לא יחשב הויתור, כויתור על הפרת שלאחר מכן של אותה הוראה או הוראה אחרת.
29. חוק הפרשנות יחול על הסכם זה. לצורך פרשנות רואים הסכם זה כחיקוק כשמשמעותו בחוק האמור.

30. א. הסכם זה מהווה הסכם מסגרת ומכוחו יוצאו הזמנות והוראות רכש, מעת לעת.

ב. ההוצאה הכרוכה בהסכם זה, וההזמנות והוראות הרכש מכוחו, כפופה לאמור בחוק התקציב השנתי ואין באמור בהסכם זה כדי להוות התחייבות של משרד הבינוי והשיכון להזמנת שירותים בהיקף כלשהו.

31. כתובות הצדדים הן :

משרד הבינוי והשיכון, קרית הממשלה שייח ג'ראח, מזרח ירושלים.

נותן השירותים: \_\_\_\_\_ .

**ולראיה באו הצדדים על החתום**

\_\_\_\_\_  
נותן השירותים

\_\_\_\_\_  
משרד הבינוי והשיכון

## נספחים לחוזה

נספח א' לחוזה - מפרט השירותים המובא בנספח ב' למכרז.

נספח ב' לחוזה - אישור על קיום ביטוחים

נספח ג' לחוזה – נוסח הערבות לביצוע תנאי החוזה

## נספח ב' לחוזה – אישור על קיום ביטוחים

### אישור על קיום ביטוחים – שירותי רכישה של דירות נ"ר

לכבוד : משרד הבינוי והשיכון (להלן - "המזמין")

הנדון: אישור על קיום ביטוחים של \_\_\_\_\_  
(להלן: "נותן השירותים") בגין מתן שירותי רכישה של דירות נ"ר,  
החל משלב איתור הדירה, עובר בשלב הרכישה וכלה ברישום זכויות בלשכת  
רישום המקרקעין עבור המזמין, לפי מכרז מס' 18/2011 (להלן: "השירותים")

אנו הח"מ \_\_\_\_\_ חברה לביטוח בע"מ מצהירים בזאת כדלהלן:

1. אנו ערכנו לנותן השירותים פוליסות לביטוח בגין ביצוע השירותים ו/או כללנו את השירותים בפוליסות קיימות של לנותן השירותים, כמפורט להלן:
  - א. ביטוח אחריות חוקית כלפי הציבור ("ביטוח צד שלישי"), על פי דין, בגבולות אחריות בסך: 250,000 דולר לתובע, למקרה ולתקופה.
  - ב. ביטוח אחריות מקצועית על פי דין בגבולות אחריות בסך: \_\_\_\_\_ דולר לתובע, למקרה ולתקופה שנתית.
  - ג. ביטוח חבות מעבידים עבור כל העובדים, המועסקים על ידי נותן השירותים, בגבולות אחריות בסך: לתובע 1,500,000 דולר ו- למקרה ולתקופה 5,000,000 דולר.
2. תקופת הביטוח היא החל מ- \_\_\_\_\_ ועד \_\_\_\_\_ (כולל).
3. למטרות הפוליסות הנ"ל "המבוטח" בפוליסות יהיה – נותן השירותים ו/או המזמין (הפוליסות יכסו אחריות כלשהי של המזמין ועובדיו בגין מעשיו ו/או מחדליו של נותן השירותים בביצוע השירותים).
4. ה"מזמין" לעניין אישור זה – משרד הבינוי והשיכון.
  - א. בכל הפוליסות הנזכרות נכללים הסעיפים הבאים:
    - א. ביטול זכות השיבוב ו/או התחלוף כלפי המזמין ועובדיו, למעט כלפי מי שגרם לנוק במתכוון.
    - ב. סעיף אחריות צולבת, אולם ביטוח אחריות מקצועית אינו מכסה את אחריות המזמין כלפי נותן השירותים.
    - ג. הביטוחים לא יהיו ניתנים לביטול ביוזמת נותן השירותים ו/או ביזמתנו ו/או לשנוי תנאיהן לרעה, אלא לאחר שנמסור לנותן השירותים ולמזמין הודעה בכתב, בכתב רשום, 60 יום לפחות לפני מועד הביטול ו/או השינוי המבוקש.
    - ד. היקף הכיסוי בפוליסות לביטוח צד שלישי ולביטוח חבות מעבידים לא יפחת מהיקף הכיסוי על פי פוליסות "ביטי" של קבוצת כלל ביטוח התקפות במועד התחלת הביטוח (או, בהתאם לזהות המבטחים: פוליסות "אש-כל" של חברת מגדל או "מנוביטי" של חברת מנורה או "פסגה" של חברת הפניקס/הדר או "מפעלים" של חברת הראל) (מחק את המיותר).
    - ה. הודעות למזמין על-פי אישור זה ימסרו למשרד הבינוי והשיכון בלבד.

5. תנאים מיוחדים לעניין ביטוח אחריות מקצועית: -
- (1.) הביטוח מכסה את אחריותו של נותן השירותים ועובדיו בגין נזקים לגוף, נזקים לרכוש ונזקים כספיים שאינם נובעים מנזקים לגוף ו/או לרכוש כתוצאה מהפר חובה מקצועית שמקורה במעשה ו/או מחדל טעות או השמטה במסגרת תפקידו ומקצועו של נותן השירותים.
  - (2.) הננו מאשרים כי אם פוליסת הביטוח הינה על בסיס "מועד הגשת תביעה", יראו תביעה כאילו הוגשה במועד אם המבוטח הודיע לנו במהלך תקופת הביטוח על קבלת תובענה, או מכתב תביעה או מידע ממקור כלשהו בדבר קרות מקרה ביטוח לרבות הודעה על נסיבות העלולות להוות בעתיד עילה להגשת תביעה נגד נותן השירותים בעתיד.
  - (3.) לאחר תום תקופת הביטוח או ביטול הביטוח בחברתנו, על-ידי המבטח שלא עקב אי תשלום פרמיה, תחול תקופת גילוי ודיווח מוארכת בת 6 חודשים, ויראו כל תביעה ו/או אירוע עליהם תימסר הודעה במהלך תקופה זאת, בגין אירוע שקרה לאחר התאריך הרטרואקטיבי ולפני תום תקופת הביטוח המקורית, כאילו נמסרה עליהם הודעה במהלך תקופת הביטוח המקורית. סעיף זה לא יחול אם התביעה כנגד נותן השירותים מכוסה בפוליסה אחרת שנערכה עבורו. על-אף האמור לעיל, לעניין תקופת הגילוי במקרה של ביטול הביטוח מחמת אי תשלום הפרמיה, יהיה המזמין רשאי לרכוש עבור עצמו את תקופת הגילוי במקרה כאמור על-ידי תשלום בגין חוב הפרמיה בהתאם לסיכום שיוסכם בין המזמין לבינינו. הודעת המזמין על הפעלת הזכות תימסר לנו תוך 30 יום ממועד כניסת ביטול הביטוח לתוקף. מסר לנו המזמין הודעה כאמור תהיה תקופת הגילוי בתוקף ממועד כניסת ביטול הביטוח לתוקף.
  - (4.) הביטוח כולל כיסוי רטרואקטיבי מהמועד בו החל נותן השירותים בביצוע השירותים עבור המזמין.
  - (5.) ההשתתפות העצמית של נותן השירותים בגין מקרה ביטוח אחד או סדרה של מקרי ביטוח הנובעים מסיבה מקורית אחת אינה עולה על \$ 10,000.
  - (6.) פוליסת הביטוח אינה מחריגה אחריות הנובעת מאי יושר של עובדי נותן השירותים, חריגה מסמכות בודעין של עובדי נותן השירותים, מעשה במתכוון מצד עובדי נותן השירותים.
  - (7.) פוליסת הביטוח אינה מחריגה אחריות הנובעת מאובדן מסמכים ו/או אמצעי מידע אחרים שנמסרו לנותן השירותים.
6. נותן השירותים לבדו אחראי לתשלום דמי הביטוח עבור כל הפוליסות ולתשלום ההשתתפויות העצמיות הקבועות בהן.
7. כל סעיף בפוליסות (אם יש כזה) המפקיע או מקטין או מגביל בדרך כלשהי את אחריותנו כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי המזמין וכלפי מבטחיו, ולגבי המזמין הביטוח על פי הפוליסות הנ"ל הוא "ביטוח ראשוני", המזכה את המזמין במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו, ללא זכות השתתפות בביטוחי המזמין מבלי שתהיה לנו זכות תביעה ממבטחי המזמין להשתתף בנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח תשמ"א – 1981, ולמען הסר ספק אנו מוותרים על טענה של ביטוח כפל כלפי המזמין וכלפי מבטחיו.
8. הביטוחים המפורטים באישור זה הינם בהתאם לתנאי הפוליסות המקוריות עד כמה שלא שונה באישור זה.
9. ידוע לנו כי כתב זה מתקבל על ידכם כאישור לקיום תנאי הביטוח בהם מחויב נותן השירותים בקשר עם ביצוע השירותים, ולפיכך לא יחול בו או בפוליסות שינוי לרעה אלא לאחר מתן הודעה כאמור בסעיף 4(ג) לעיל.

חתימת חברת הביטוח

תאריך

רשימת הפוליסות:

פוליסת אחריות חוקית כלפי הציבור \_\_\_\_\_

פוליסה לאחריות מקצועית \_\_\_\_\_

פוליסת חבות מעבידים \_\_\_\_\_

פרטי סוכן הביטוח:

שם \_\_\_\_\_ כתובת \_\_\_\_\_ טלפון \_\_\_\_\_

**אנו מאשרים כי תוקף אישור זה מוארך לתקופה, בדלקמן:**

מס'	מתאריך	עד תאריך	חתימה וחותמת חברת הביטוח

## נספח ג' לחוזה – נוסח הערבות לביצוע תנאי החוזה

שם הבנק/חברת הביטוח \_\_\_\_\_  
מס' הטלפון \_\_\_\_\_  
מס' הפקס \_\_\_\_\_

### כתב ערבות

#### נוסח כתב ערבות לקיום תנאי חוזה מס'

שם הבנק/חברת הביטוח \_\_\_\_\_  
מס' הטלפון \_\_\_\_\_  
מס' הפקס: \_\_\_\_\_

### כתב ערבות

לכבוד  
ממשלת ישראל  
באמצעות משרד \_\_\_\_\_  
**הנדון: ערבות מס'** \_\_\_\_\_  
אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך \_\_\_\_\_  
(במילים \_\_\_\_\_)  
שיוצמד למדד\*) \_\_\_\_\_ מתאריך \_\_\_\_\_  
(תאריך תחילת תוקף הערבות)

אשר תדרשו מאת: \_\_\_\_\_ (להלן "החייב") בקשר  
עם הזמנה/חוזה \_\_\_\_\_  
אנו נשלם לכם את הסכום הנ"ל תוך 15 יום מתאריך דרישתכם הראשונה שנשלחה אלינו במכתב בדואר  
רשום, מבלי שתהיו חייבים לנמק את דרישתכם ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כל שהיא שיכולה  
לעמוד לחייב בקשר לחיוב כלפיכם, או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת החייב.  
ערבות זו תהיה בתוקף מתאריך \_\_\_\_\_ עד תאריך \_\_\_\_\_  
דרישה על פי ערבות זו יש להפנות לסניף הבנק/חב' הביטוח שכתובתו \_\_\_\_\_  
שם הבנק/חב' הביטוח \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ כתובת סניף הבנק/חברת הביטוח

\_\_\_\_\_ מס' הבנק ומס' הסניף

ערבות זו אינה ניתנת להעברה

\_\_\_\_\_ חתימה וחותמת

\_\_\_\_\_ שם מלא

\_\_\_\_\_ תאריך

(\* אם נדרשת ערבות צמודה.)

הוראה מס': 08/06		נושא הנוהל: רכישת דירות נ"ר			פרק מס': 08
דף 1 מתוך 28 דפים	בתוקף מיום: 1.8.2006	תאריך פרסום: 1.8.2006	לידיעה: כללית	תחולה: כללית	נושא הפרק: אכלוס

## 1. כללי

- 1.1. נוהל זה בא לפרט את תהליך הרכישה של דירות נ"ר (נכסי רכישה).
- 1.2. מטרת נוהל זה לתאר ולפרט את התפקידים, האחריות, הסמכות ותהליכי העבודה הקשורים ברכישת דירות נ"ר. הזכאות לרכישת דירות נ"ר תיקבע עפ"י "נוהל הקצאת דירות בשכירות" בהתאם להנחיות אגף אכלוס.
- הזכאות למועמדי המשרד לקליטת העלייה תקבע בכפוף לנוהלי משרד הקליטה.
- 1.3. נוהל זה מבטל את נוהל "רכישת דירות נ"ר - זכאות ותהליך רכישה" 08/06 מתאריך 01/08/02 וכל הוראה ותהליך קודמים בנדון.

## 2. הגדרות

- 2.1. "נותן השירותים" - הקבלן החיצוני שנבחר במכרז למתן השירותים לרכישת דירות נ"ר.
- 2.2. "אחראי נ"ר ארצי" - האחראי באגף אכלוס במשרד הראשי המופקד על תכנון תקציבי וכן על ניהול המעקב, הפיקוח והבקרה על תהליכי הרכישה מול נותן השירותים ומול המחוז.
- 2.3. "נאמן נ"ר במחוז" - האחראי לביצוע תפקידי המחוז ברכישת נ"ר מול נותן השירותים ומול אחראי נ"ר ארצי.
- 2.4. "זכאי" - מי שנקבע על פי הקריטריונים של משרד הבינוי והשיכון או המשרד לקליטת העלייה, כזכאי לדירת נ"ר.
- 2.5. "נכה רתוק" - בעל/ת אישור זכאות ממשרד הבריאות על השתתפות במימון רכישת כסא גלגלים.
- 2.6. "דירת נ"ר מיועדת" - דירת נ"ר ספציפית הנרכשת ע"י המשרד לצורך מגורים בלבד עבור זכאים ספציפיים בהתאם להצעתם ועל פי הקריטריונים הנקבעים במשרד.

- 2.7. "דירה ציבורית" – דירה בבעלות ציבורית (ממשלתית/עירונית/סוכנות) המושכרת לזכאים .
- 2.8. "חברה מאכלסת" – חברה המנהלת את השכירות בשיכון ציבורי עבור משרד הבינוי והשיכון ולפי הנחיותיו רשימת החברות המאכלסות בפריסת ארצית - ראה נספח ט'.
- 2.9. "שטח הדירה" (ברוטו) - שטח הרצפה + שטח מרפסות מקורות (חלק המרפסת שמעל רצפתו תקרה מבניה קשיחה) , שלהן 3 קירות מבנייה קשיחה (לא כולל קירות עץ, פלסטיק, זכוכית וכו') + תוספת של 15% בגין חלקים ברכוש משותף (חישוב 15% מתוך השטח הכולל של הרצפה + המרפסת).
- 2.10. "חדר" - חלל או מרווח בדירות מגורים (לא כולל שירותים ומטבח) ששטח ריצפתו הוא 8 מ"ר או יותר ויש בו לפחות פתח חיצוני אחד בנוסף לדלת (בין אם לחדר מדרגות, בין אם למרפסת, בין אם אל מחוץ לבית כולל פתח שנאטם ארעית). חלל או מרווח כאמור לעיל בן 4 צלעות ובו הצלע הקטנה מ - 2 מטר, לא ייחשב כחדר.
- 2.11. "חצי חדר" - חלל או מרווח בדירה (לא כולל שירותים ומטבח) ששטח רצפתו 4-8 מ"ר ויש בו לפחות פתח חיצוני אחד בנוסף לדלת.
- 2.12. "דירה במצב סביר" – דירה אשר מצבה הפיזי תואם דירת שיכון ציבורי לאחר ששופצה לצורך אכלוס חוזר - ראה נספח א'.
- 2.13. "הזמנה" - מסמך התחייבות חתום ע"י מורשי החתימה במשרד (מנהל אגף אכלוס וחשב המשרד) לרכוש דירות נ"ר בהיקף הכספי המאושר.
- 2.14. "הוראת רכישה" – הוראה בכתב מהמשרד או מהמחוז לנותן השירותים לרכוש דירת נ"ר ספציפית שאותרה לזכאי - ראה נספח ב'.
- 2.15. "עובדי מערכת הבינוי והשיכון" :
- עובדי משרד הבינוי והשיכון, המרכז למיפוי ישראל והמינהל לבנייה כפרית.
  - קרובים מדרגה ראשונה של עובדי מערכת הבינוי והשיכון שהם: בני זוגם, אב, אם, בן, בת, אח, אחות.
  - מנהלי פרויקטים בשיקום שכונות, מנהלי צוות היגוי והכפופים להם.
  - עובדי חברות מאכלסות: עמידר ועמיגור.
  - עובדי חברות עירוניות - ממשלתיות: פרזות, חלמיש, שיקמונה, חל"ד.

- עובדי הגופים הבאים המשמשים כנציגים בועדות משותפות עם משרד הבינוי והשיכון המשרד לקליטת העלייה, הבנקים למשכנתאות.

- מי שפרש מהמערכת עד שנה מיום פרישתו.

2.16. "עובד נותן השירותים" - עובד המועסק בכל שיטת העסקה לרבות מי שפרש מעבודתו עד שנה מיום פרישתו, וכן קרובי משפחה מדרגה ראשונה, ובכללם בני זוג, אב, אם, בן, בת, אח ואחות.

2.17. "המחיר הסופי של הדירה" - המחיר הנדרש על ידי המוכר להעברת בעלות על הדירה לאחר מו"מ.

### 3. תכנון, תקצוב והפעלת רכישת דירות נ"ר

רכישת הדירות עבור זכאי משרד הבינוי והשיכון תתבצע בהתאם לסדר העדיפויות הנקבע על ידי אגף אכלוס מעת לעת. סדר העדיפויות הנוכחי מפורט בנספח י'.  
רכישת הדירות עבור זכאי משרד הקליטה תתבצע בהתאם להנחיות משרד הקליטה.

#### הזמנת רכישה ותקציב

א. ההזמנה תוכן ע"י אחראי נ"ר ארצי, תאושר ותחתם על ידי הסמנכ"ל לאכלוס וחשב המשרד ותועבר לנותן השירותים. הזמנה המיועדת לרכישת דירות נ"ר לעולים תתואם עם מנהל אגף בכיר לדיוור במשרד לקליטת העלייה. פרטי ההזמנה יכללו מספר הזמנה, ייעוד התקציב וההיקף הכספי של ההזמנה.

ב. מספר ההזמנות היוצאות במהלך השנה יקבע על פי תכנית העבודה המאושרת של אגף אכלוס. בסמכות הסמנכ"ל לאכלוס והחשב להקטין או להגדיל היקף ההזמנה ותוקפה.

ג. תקציב נ"ר השנתי מיועד לרכישת דירות נ"ר, דמי התיווך בגין ביצוע הרכישה וכן תשלומי עמלות ותמריצים לנותן השירותים. נותן השירותים לא יתקשר לרכישת דירה, אלא אם כן קיים תקציב מספיק לרכישתה הכוללת את על כל ההוצאות הנלוות.

כמו כן מיועד תקציב נ"ר השנתי לתשלום עבור ביצוע שומות להערכת שווי הדירות הנרכשות ולכיסוי עלויות השיפוץ להכנת דירות לאכלוס ראשוני. ההזמנות החתומות יועברו לשמאים ולחברות המאכלסות בהתאם.

ד. אחראי נ"ר ארצי יעקוב אחר היתרות התקציביות שבכל הזמנות המשרד, יודא שיש בהן כדי לבצע את תוכניות הרכישה של המשרד ויעדכן את נאמני נ"ר במחוזות.

ה. נותן השירותים ינהל באופן עצמאי את תקציב ההזמנות, ובכלל זה ההתחייבויות לתשלום בגין דירות לגביהן נחתם חוזה רכישה על כל ההוצאות הנלוות. נותן השירותים יתריע בפני אחראי נ"ר הארצי בכל מקרה שהיתרות בהזמנה אינן מאפשרות לבצע רכישה. אחראי נ"ר יפעל להוצאת הזמנה חדשה או להגדלת הזמנה קיימת או ינחה את נותן השירותים לגבי המשך פעילותו.

ו. נותן השירותים לא יבצע אף פעולת רכישה ללא הזמנה מאושרת ויתרה תקציבית בהזמנה.

#### 4. תנאים וכללים להוצאת הוראת רכישה לדירת נ"ר מיועדת

- 4.1 ניתן לרכוש דירות מיד שנייה או דירות חדשות. יש להבטיח שמחיר הדירה בהצעה עבור הדירה לא יעלה על 10% מהמחיר המירבי של דירה שנקבע לזכאי בטבלת מחירי דירות נ"ר. במקרה של דירה חדשה המחיר יכלול עלות ערבות הקבלן, שכ"ט עו"ד מטעם הקבלן, עלות פרצלציה ורישום בית משותף וכיוצא בזה. במקרה של דירה מיד שנייה המחיר יכלול עלות השיפוצים שמעבר לתקרת עלות השיפוץ לאכלוס ראשון.
- 4.2 רכישת הזכויות ורישום הזכויות בדירה יהיו בגדר "בעלות" או "חכירה לדורות". לא תירכשנה דירות אשר חוק הגנת הדייר ("דמי מפתח") או כל זכות אחרת חלה עליהן. בדירות בהן נדרש תיקון רישום בית משותף, בגין תוספות או שינויים, שנעשו כחוק תיקון הרישום יעשה על ידי המוכר ועל חשבונו, כתנאי לרכישת הדירה ע"י המשרד.
- 4.3 דירות הבנויות על קרקע המנוהלת ע"י "מינהל מקרקעי ישראל", תהיינה בהיוון מלא. במקרה בו הקרקע מהוונת בשיעור הנמוך מ- 91%, יתחייב המוכר להוון את הקרקע באופן מלא, כתנאי לרכישת הדירה ע"י המשרד.
- 4.4 מועד פינוי הדירה וקבלת החזקה בה, יהיה עד 9 חודשים מתאריך חוזה הרכישה בסמכות נאמן נ"ר לאשר חריגה עד 3 חודשים נוספים.
- 4.5 לא תירכש דירה הממוקמת בבניין המתוחזק ע"י חברת ניהול ואחזקה ותשלומי מיסי ועד הבית גבוהים מ- 200 ש"ח לחודש.
- 4.6 לא תירכש הדירה הממוקמת נמוך מפני הקרקע, ולא בקומה האחרונה בבניין. במקרה ואין בבנין מעלית, תירכש דירה עד לקומה השלישית.
- 4.7 אין לרכוש דירה מעובד מערכת / נותן השירותים או מעובדיו.

#### 4.8. תנאים נוספים לרכישת דירות נ"ר עבור נכים רתוקים :

##### 4.8.1. רכישת הדירות תתבצע בהתאם לטבלת המחירים המיועדת לדירות נ"ר לנכים שתעודכן על ידי אגף אכלוס מעת לעת.

תקרת המחיר בישוב שאינו ישוב מגוריו של הזכאי יהיה בהתאם לישוב מגוריו או בישוב המבוקש – הנמוך מבין השניים. מקרים חריגים ידונו בוועדות חריגים של המשרד או של המשרד לקליטת עלייה בהתאם.

תקרת המחיר לזוג נכים ששניהם רתוקים לכיסא גלגלים עם ילד אחד ויותר ולמשפחה עם נכה רתוק עם 7 ילדים ויותר תקבע על ידי אגף אכלוס

תקרת המחיר לזכאי נ"ר שמעסיקים עובד זר (באישור משרד התמ"ת- יחידת הסמך למתן ההיתרים להעסקת עובדים זרים) תהיה עפ"י הטבלה בתוספת נפש אחת (בסמכות ממונה מחוזי לאחר הצגת האישור העסקת עובד זר בתוקף וחקירה שתאמת את העסקתו בפועל).

יצוין שנושא העסקת עובד זר ייבדק על ידי המחוז עוד בשלב קביעת הזכאות לדירת נ"ר. החקירה תשלח רק במקרים בהם העסקת עובד זר מעלה את תקרת המחיר של הזכאי.

##### 4.8.2. הדירה שתרכש תהיה בקומת קרקע או בבניין עם מעלית עם גישה נוחה לכיסא גלגלים עד לכניסה לבנין ועם אפשרות לרמפה או כל אפשרות מתאימה אחרת :

דירת קרקע - תהייה דירה שהגישה אליה עד 3 מדרגות .

דירה בבניין עם מעלית- עומק המעלית בבניין, יהיה לפחות 1.05 מ', כאשר רוחב דלת המעלית יהיה לפחות 75 ס"מ, ורוחב הפרוזדור מול המעלית יהיה לפחות 1.5 מ' (מיועד לסיבוב עגלת נכים).

#### 5. תהליך רכישת דירות נ"ר מיועדות

התהליך מורכב משלושה שלבים: איתור הדירות, בדיקת הדירות ורכישת הדירות.

##### 5.1. איתור דירות נ"ר

5.1.1. נאמן נ"ר במחוז יזמן את זכאי נ"ר לפגישת הסברה ותדרוך לגבי קריטריונים לחיפוש דירה ויפנה את הזכאי לאיתור דירה המתאימה עבורה .

זכאי נ"ר יקבלו טופס הפנייה לשירותי תיווך חתום ע"י מורשי חתימה - ראה נספח ג', ג'1, ג'2.

5.1.2. איתור הדירה יעשה ע"י הזכאי ובאחריותו.  
לזכאי תינתן תקופה של 120 יום, במהלכה יוכל לאתר דירה מתאימה ולהגיש למשרד הצעה לרכישתה. אם בתום התקופה לא אותרה דירה מתאימה, תינתן אורכה של 60 יום נוספים, אלא אם הגדיר אגף אכלוס אחרת.

5.1.3. לאחר איתור דירה מתאימה יוחתם הזכאי על התחייבות בה הוא מתחייב להתגורר בדירה שאיתר, אם תירכש עבורו – נספח ד'.

5.1.4. סירוב הזכאי לגור בדירה שאיתר, לאחר רכישתה, יביא לביטול זכאותו לאלתר.

## 5.2. בדיקת הדירה - בעלות ורישום

5.2.1. איתר הזכאי דירה המתאימה לו, יעביר נאמן נ"ר במחוז לנותן השירותים את פרטי הדירה והמוכר, מסמכי הבעלות (נסח טאבו או אשור זכויות ממנהל מקרקעי ישראל או חברה משכנת) מעודכנים עד שבועיים ממועד מסירה, המחיר המבוקש וכן טופס התחייבות הזכאי להתגורר בדירה.

5.2.2. נותן השירותים יבדוק בתוך 10 ימי עבודה לכל היותר, באמצעות עורך דינו, את הבעלות ו/או שיעור היוון הקרקע והאם קיימת מניעה או מגבלה לרישום את הזכויות בדירה על שם המדינה, ברישום מוכר ( רשם המקרקעין / ספר הנכסים של מינהל מקרקעי ישראל / רישום של חברה משכנת גדולה ויציבה המוכרת במינהל מקרקעי ישראל).

5.2.3. לא תירכש דירה במקרה בו המציע אינו בעל הדירה או מיופה כוחו, ושקיימת מניעה או מגבלה כל שהיא, לרישום הזכויות בדירה על שם המדינה. לא תירכש דירה במקרה שמוכר הדירה אינו מסכים להוון את הקרקע ב - 91%, או שמוכר הדירה אינו מוכן להביא לתיקון הרישום של בית משותף, במידה ונדרש כתנאי לחתימת החוזה .

5.2.4. לא תירכש דירה שהסכום המלא לסילוק המשכנתא שרובצת עליה יותר מ- 80% ממחירה הסופי. באחריות נותן השירותים לבדוק את סוגיית השעבודים והחובות על הדירה (כולל תשלום מס שבח) עוד במהלך ביצוע בדיקת הבעלות ולוודא שסך השעבודים והחובות שרובצים על נכס לא יעלה על כ-80% ממחיר הסופי.

5.2.5. אישר נותן השירותים את בעלות המוכר על הדירה ואת אפשרות רישומה ברישום מקרקעין מוכר, יעביר על כך הודעה בכתב לנאמן נ"ר המחוזי (באמצעות פקס או דואר אלקטרוני) שיקדם את תהליך רכישתה כמפורט בהמשך.

בדיקת הדירה - עמידה בתנאים ובכללים

5.3.1 במקרה שהזכאי לדירה הינו נכה רתוק, יתאם נאמן נ"ר במחוז בדיקה משותפת של מרפא בעיסוק והגורם הטכני מהחברה המאכלסת, לבדיקת אפשרות התאמת הדירה למגבלות הניידות של הזכאי ויציידם בטופס – ראה נספח ה' - לציון השינויים וההתאמות הנדרשות בדירה.

5.3.2 המרפא בעיסוק והגורם הטכני יבחנו את היכולת לבצע שינויים והתאמות בדירה ובנגישות אליה, יכינו חוות דעת בהתאם לממצאיהם ובכלל זה רשימה לשינויים הנדרשים בפנים הדירה וברכוש המשותף לדיירים. חוות הדעת תועבר לנאמן נ"ר במחוז, תוך שבועיים, לכל היותר, מיום פניית המחוז.

5.3.3 הגורם הטכני מטעם החברה המאכלסת יבדוק את הדירה מההיבט ההנדסי ואממן עלות השיפוצים הנדרשים להבאתה למצב סביר הבדיקה תעשה במסגרת הביקור עם המרפא בעיסוק (כאשר הזכאי הינו נכה רתוק) או באופן עצמאי ועל פי פניית המחוז. בהתאם לממצאי בדיקתו יקבע הגורם הטכני האמור אם קיימת מניעה בבחינה תחזוקתית מצד החברה המאכלסת לקבל לניהולה את הדירה לאחר רכישתה. במידה ועל פי חוות הדעת נקבע על ידי מרפאה בעיסוק/גורם טכני של החברה המאכלסת כי לא ניתן להתאים את הדירה למגבלות הזכאי או קיימת מניעה לקבלת הדירה לניהול בחברה המאכלסת בבחינה תחזוקתית, ינחה נאמן נ"ר את הזכאי לאתר לעצמו דירה אחרת.

5.3.4 במקרה והשינויים לצורך התאמת הדירה לנכות הזכאי מצריכים שינויים ברכוש המשותף, יעביר נאמן נ"ר סקיצה של השינויים הנדרשים לזכאי. באחריות הזכאי לקבל את הסכמת רוב השכנים לביצוע שינויים ברכוש המשותף ולהחתימם על הסקיצה.

בדיקת הדירה - הערכת שמאי

עם סיום בדיקת הדירה על ידי מרפא בעיסוק והגורם הטכני של החברה המאכלסת ובמידה הדירה נמצאה ראויה, נאמן נ"ר במחוז יפנה מיד לשמאי, מתוך רשימת השמאים שנקבעה במשרד, אשר יפעל על פי הנחיות השמאי הממשלתי להערכת ערך הדירה - ראה נספח ו' "הנחיות לשמאי" - "הערכת דירה לפני רכישה".

השמאי יתייחס בהערכתו לדירה ולמצבה התחזוקתי הנוכחי - ראה נספח ו' - "הנחיות לשמאי".

בנוסף, יעריך השמאי אממן השיפוץ הנדרש להבאתה ממצבה הנוכחי למצב סביר.

השמאי יעביר לנאמן נ"ר את דו"ח השומה (באמצעות פקס או דואר אלקטרוני) תוך 7 ימי עבודה מיום הזמנתה ובמקביל ישלח את החשבונות עבור השומה / שומות שביצע. נאמן נ"ר יבדוק את השומה, יאשר את חשבון ע"ג טופס השמאי טופס אשור חשבון של השמאות, ויעבירו לאחראי נ"ר ארצי. (ראה נספח ח').

## 5.5. הוראת רכישת דירות נ"ר

5.5.1. מצא נאמן נ"ר המחוזי, את הדירה שאותה לזכאי, כעונה לצרכיו ועומדת בכל מגבלות הרכישה יבדוק מול אחראי נ"ר ארצי שיש כיסוי תקציבי לרכישה - יכין, תוך שני (2) ימי עבודה לכל היותר מיום סיום הבדיקה, הוראת רכישה לדירה ויעבירה לנותן השירותים.

5.5.2. נאמן נ"ר במחוז יצרף להוראת הרכישה את "תיק הדירה" עם המסמכים הדרושים (פרטים מלאים על הדירה, החלטת ועדה עם אשור עקרוני לנ"ר, חוות הדעת של המרפא בעיסוק ושל הגורם הטכני מהחברה המאכלסת, הערכות השווי שבוצעה ע"י השמאי והתכתובות הקשורות בדירה הנרכשת) ויעבירם לנותן השירותים לביצוע תהליך הרכישה. העתק מהוראת רכישה תועבר לנאמן נ"ר ארצי באגף אכלוס.

5.5.3. קיבל נותן השירותים את הוראת הרכישה מהמחוז, ובהינתן אישור מטעם המשרד בדבר קיומו של תקציב לרכישה בהזמנת המשרד, יתחיל מייד בביצוע תהליך הרכישה. נותן השירותים יעדכן, מידי חודש, את אחראי נ"ר הארצי ואת נאמן נ"ר המחוזי, לגבי התקדמות תהליך רכישת הדירות.

5.5.4. למען הסר ספק נאמן נ"ר במחוז יוציא הוראת רכישה רק אחרי שבדק מול אחראי נ"ר ארצי שיש כיסוי תקציבי לרכישה, וידא שהדירה מתאימה לזכאי ועומדת בתנאי הרכישה והחתים את הזכאי על התחייבות בה הוא מתחייב להתגורר בדירה. ראה נספח ד'.

נותן השירותים ירכוש רק את הדירות עבורן קיימת הוראת רכישה חתומה ע"י מורשה חתימה לנושא זה מטעם המחוז.

## 5.6. מו"מ וחווה עם בעל הדירה

5.6.1. נותן השירותים יקיים משא ומתן עם בעל הדירה או מיופה כח מטעמו, במטרה להזיל את המחיר ככל הניתן.

5.6.2. רכישת הדירה במצב סביר תתבצע רק כשהמחיר נמוך מבין השניים הבאים: תקרת המחיר שאושרה לזכאי והערכת השמאי.

5.6.3. במקרה שהדירה מצריכה שיפוץ (הכוונה לשיפוץ לאכלוס ראשוני בלבד) הרכישה תתבצע רק אם:  
\* המחיר הסופי נמוך או שווה מהערכת השמאי לדירה במצבה הנוכחי.  
\* המחיר הסופי כולל עלות השיפוצים הנדרשת להבאת הדירה למצב סביר עפ"י הערכת השמאי, פחות מחיר שיפוץ לאכלוס חוזר, לא יעלה על תקרת המחיר שאושרה לזכאי.

5.6.4. אם המוכר מתחייב לבצע את שיפוצי הדירה על חשבוננו ועפ"י המפרט שיוגדר על ידי נותן השירותים מראש לצורך הבאת הדירה למצב סביר, יש לנהוג עפ"י האמור לעיל.  
אם המחיר הסופי לא עונה לתנאים לעיל, יחזיר נותן השירותים את תיק הדירה למחוז על מנת שינחה את הזכאי לאתר דירה אחרת.

5.6.5. במקרים חריגים בהם המחיר הסופי של הדירה חורג ב-5% ממחיר התקרה, אך בגבול הערכת השמאי, יפנה נאמן נ"ר במחוז לאגף אכלוס בכתב באמצעות נאמן נ"ר ארצי בצרוף תיאור המקרה והערכת השמאי למתן אשור חריג.

במקרים חריגים בהם המחיר הסופי של הדירה עומד בתקרת המחיר עבור הזכאי, אך חורג עד 5% מהערכת השמאי, המחוז ישלח שמאי נוסף.

המחיר הסופי עבור הדירה לא יעלה על ממוצע השמאיות.

במקרים חריגים בהם המחיר הסופי של הדירה נמוך ממחיר התקרה של הזכאי, אך חורג עד 3% מהערכת השמאי, יפנה נאמן נ"ר במחוז לאגף אכלוס בכתב באמצעות נאמן נ"ר ארצי בצרוף תיאור המקרה והערכת השמאי למתן אשור חריג.

לאחר סיום הטיפול במקרים חריגים יוחזר "תיק הדירה" לנותן השירותים עם ההנחיות להמשך הטיפול.

5.6.6. נותן השירותים יכין חוזה רכישה בהתאם להסכמות שהושגו במהלך המו"מ, יחתים את מוכר הדירה ויחתום בעצמו כנאמן המשרד.

חזר בו המוכר מכוונתו למכור למשרד את הדירה, יודיע נותן השירותים על כך, מייד למחוז על מנת שינחה את הזכאי לאתר דירה אחרת.

במקרה של הפרת חוזה הרכישה, יפעל נותן השירותים להחזרת כל התשלומים ששולמו למוכר ולשיפוי של המשרד, בהתאם לקבוע בחוזה.

## 5.7. תשלומים לבעל הדירה

התשלום לבעל הדירה בגין רכישת הדירה, יבוצע ב- 3 שלבים, כל אחד מהם בשיעור של כ- 1/3 ממחיר הקנייה, ויהיו כדלקמן:

שלב ראשון - לאחר חתימת החוזה ורישום הערת אזהרה או שעבוד ברשם המשכונות. במקרה של סילוק משכנתא וכשהתשלום מבוצע ישירות לפירעון המשכנתא, רשאי נותן השירותים לחרוג מגובה התשלום בשלב ראשון עד לגובה הסכום המלא לסילוק המשכנתא ולא יותר מ- 80% ממחיר הדירה.

שלב שני- לאחר קבלת האישורים בדבר סילוק חובות בערייה והשלמת רישום הזכויות בדירה על שם המדינה.

שלב שלישי - לאחר שהתקבלו כל האישורים בדבר העדר חובות (וועד בית, חשמל וכדו'), בעת קבלת הדירה.

נותן השירותים רשאי, על פי שיקוליו, לחרוג משיעור זה, ב- 10% לכל היותר בכל תשלום. במקרה שניתן לרשום את זכויות המדינה בדירה הנרכשת בספר הרישום של החברה המשכנת בלבד, סה"כ התשלומים למוכר הדירה באבן הדרך הראשונה והשנייה (גם יחד) לא יעלה על 2/3 מערך הדירה.

## 5.8. כתב העברת רכוש

באחריותו של נותן השירותים להכין כתב העברת רכוש (כה"ר) עבור הדירות הנרכשות. כה"ר יוכן וייחתם סמוך למועד חתימת חוזה הרכישה ולא יאוחר משבועיים ממועד חתימת החוזה. במקביל לקליטת הכה"ר במערכת ייערך רישום במערכת מרכבה.

כאשר הדירה מיועדת לזכאים נכים, יציין נותן השירותים ע"ג כה"ר (בעמודת הערות) באם יש או אין מעלית בבניין.

## 6. רישום הדירה, קבלתה והעברתה לחברה מאכלסת

6.1. נותן השירותים יבצע את כל ההליכים הקשורים ברישום הזכויות בדירה על שם המדינה (משרד הבינוי והשיכון), לרבות הליכי ביניים להבטחת זכויות המדינה (רישום "הערת אזהרה" בלשכת רישום המקרקעין, ספר נכסים של המנהל ו/או שעבוד ברשם המשכונות) עד לרישום הסופי.

6.2. רישום הערת אזהרה ורישום הזכויות יעשה ע"י נותן השירותים (באחריותו ועל חשבוננו) ע"פ המפורט להלן:

- דירה שזכויות המוכר בה רשומות בספרי לשכת רישום המקרקעין, יירשמו הן הערת האזהרה והן הזכויות לגביה, בספר הרישום של לשכת רישום המקרקעין (טאבו).

- דירה על קרקע מדינה, שזכויות המוכר בה רשומות בספר הנכסים של המנהל, תירשם בספר הנכסים של המינהל וכן יירשם שעבוד ברשם המשכונות. לאחר מכן תרשם העסקה והזכויות לגביה, בספר הנכסים של המינהל ויחתם חוזה חכירה עם המינהל, על שם המדינה.

- דירה על קרקע מדינה, שטרם נרשמו הזכויות לגביה בספר הרישום של לשכת רישום המקרקעין ו/או בספר הנכסים של המינהל, תרשם לגביה "הערת אזהרה" בספר הרישום של החברה המשכנת וכן שעבוד ברשם המשכונות. לאחר מכן ירשמו העסקה והזכויות לגביה בספר הרישום של החברה המשכנת.

- נותן השירותים לא ירכוש דירות חדשות מקבלן, הבנויות על קרקע פרטית שלא ניתן לרשום את זכויות המדינה לגביהן בספרי הרישום של לשכת רישום המקרקעין .

6.3. נותן השירותים נדרש יהיה להשלים, עד למועד קבלת הדירה, רישום סופי בספרי הרישום של לשכת רישום המקרקעין (טאבו), אלא אם כן קיימת מניעה לבצע זאת, שאינה תלויה בו (עפ"י חו"ד של הגורמים המקצועיים באגף הפרוגרמות).

6.4. נותן השירותים יקבל ממוכר הדירה את כל האישורים והמסמכים הנדרשים (ובניהם: אישור מס שבח, אישור מס רכישה, אישור הרשות המקומית, אישור ממ"י וכד') להעברת הזכויות. במסגרת זו ידאג נותן השירותים לבדוק קיומם של שעבודים, הגבלות וכיוצא בזה, ביחס לדירה הנרכשת וכן לביצוע הפעולות הנדרשות לסילוקם, כגון סילוק משכנתא או משכון של המוכר.

6.5. כל מסמכי הרכישה של דירת נ"ר ייחתמו ע"י מורשי חתימה של המשרד בהתאם לחוק נכסי המדינה תשי"א - 1951. נותן השירותים יפעל מול אחראי נ"ר ארצי לקבלת מסמכי רישום הזכויות חתומים (מצד מקבלי ההעברה) ע"י מורשי החתימה של המשרד לעניין זה.

#### 6.6. קבלת הדירה והעברתה לחברה המאכלסת

במועד קבלת הדירה נותן השירותים:

- יודא כי בעת מסירת הדירה היא ריקה ופנויה בהתאם לתנאי מסירתה כפי שמפורטים בחוזה.

- יעביר את מפתחות הדירה מהמוכר ישירות לנציג החברה המאכלסת, כך שבשום שלב בתהליך לא ייווצר מצב בו דירה תהיה באחזקתו.

- יערוך רישום פרוטוקול לקבלת הדירה המפרט את המשתתפים בתהליך, הערות והתייחסויות, השלמות נדרשות וכיוצא בזה, וכן

החתמת נציג החברה המאכלסת והמוכר.

- ימסור את "תיק הדירה" לחברה המאכלסת ובכללו פרטי הדירה, פרוטוקול "קבלתה", חוזה רכישה (שטר), תעודת רישום בעלות מכר (או ייפוי כח בלתי חוזר של המוכר בתוספת נסח טאבו עם הערכת אזהרה לטובת המדינה), אישורים לתשלום כל החובות לרשות המקומית, לחברת החשמל ולוועד הבית, וכן אישורים לניתוק טלפון, גז, כבלים וכיוצא בזה.

- מרגע קבלת הדירה, האחריות על הדירה הנה בידי החברה המאכלסת עבור המשרד, לכל עניין ועניין. ניהול הדירות לאחר אכלוסן יעשה על-פי כללים והנחיות של אגף נכסים ודיוור.

## 7. שיפוץ הדירה והתאמתה במסגרת מוגבלים בניידות

- 7.1 שיפוץ הדירה הנרכשת יבוצע ע"י החברה המאכלסת בהתאם להנחיות המשרד מעת לעת. לא ישולמו הוצאות שיפוצים עבור דירה חדשה.
- 7.2 היקף ותקציב ההתאמה של דירת נ"ר שנקנתה לנכים פרפלגים, יהיו בהתאם להחלטות וועדת פרפלגים המחוזית הבין משרדית.
- 7.3 מייד עם העברת התשלום השני לבעל הדירה יודיע נותן השירותים על כך לנאמן נ"ר מחוזי. נאמן נ"ר מחוזי יזום ביקור של מרפא בעסוק וגורם הטכני של חברה מאכלסת לצורך הכנת הצעת מחיר להתאמת הדירה במסגרת המוגבלים בניידות. כמו כן יכין הגורם הטכני של החברה מאכלסת מפרט לשיפוץ הדירה לאכלוס חוזר. כל המסמכים יוכנו שבועיים מיום קבלת הפניה.
- 7.4 נאמן נ"ר מחוזי יפנה לזכאי וינחה אותו למלא את המסמכים הנדרשים להגשת הבקשה לוועדת פרפלגים והעברתם למשרד הבריאות.
- 7.5 מייד עם קבלת הדירה בחברה מאכלסת ייזום המחוז פנייה לוועדת הפרפלגים לאישור תקציב השיפוצים הנדרש. לוועדה יש להזמין את נציג החברה המאכלסת שייקח העתק מההחלטה מייד עם תום הוועדה.
- באחריות החברה המאכלסת להתחיל את עבודות השיפוצים מייד עם קבלת הדירה ובלבד שהוצאה לכך הזמנה.

## 8. התמורה לנותן השירותים

### 8.1 התשלומים בגין רכישת הדירה

- נותן השירותים ישלם מחשבונו את תשלומי הרכישה של הדירות, בהתאם למועדי התשלום ולהתניות המפורטים בחוזה הרכישה. נותן השירותים יגיש חשבונות למשרד בהתאם לתשלומים שביצע.

- חשבונות יוגשו ב-3 עותקים בצרוף המסמכים הקשורים במועדי התשלום וכן אישור קבלת התשלום מבעל הדירה.

- נותן השירותים יצרף לחשבון שיגיש למשרד העתק של חשבונית המס והקבלה של המתווך, אישורי המתווך לניהול ספרים ולניכוי מס במקור וכן הצהרה של מתווך שקיבל את התשלום עבור התיווך ושאין לו כל דרישות נוספות / אחרות מהמשרד.

8.2. המשרד, יעביר לחשבון הבנק של נותן השירותים, את התשלומים ששילם לבעלי הדירה ולמתווך תוך שבועיים מיום קבלת החשבון במשרד. יובהר כי רק חשבון שיוגש בשלמות כנדרש (עם כל המסמכים) ייחשב שהתקבל במשרד.

- מצא המשרד ליקויים מהותיים בתהליכי ובתוצרי עבודתו של נותן השירותים (בחוזה, בהערת האזהרה, ברישום הבעלות ובקבלת הדירה), רשאי המשרד לעכב את העברת התשלומים ללא מתן כל פיצוי שהוא בגין נזק ועלויות שיגרמו לנותן השירותים, עד לתיקון אותם הליקויים.

- את התמורה בגין החשבונות הנ"ל, יעביר המשרד לנותן השירותים לחשבון בנק ייעודי שפתח לצורך ביצוע הפעילויות הכספיות של רכישת דירות נ"ר (תשלומים לבעל הדירה ותשלומים למתווך) בלבד.

8.3. נותן השירותים יעביר למשרד מידי חודש וכן ע"פ דרישה, דוחות בנק מסוג: "פרוט תנועות", "ריכוז יתרות" או כל דו"ח רלוונטי לשימוש הנעשה בכספים במסגרת אותו חשבון. דוחות הבנק ישמשו את המשרד, בין היתר לבקרה כספית על נותן השירותים.

8.4. המשרד יעמיד לרשותו של נותן השירותים אשראי בהיקף של 1,500,000 ש"ח למימון תשלומים לבעלי הדירות ולמתווכים בגין הדירות שנרכשו. האשראי יועבר ע"פ דרישת נותן השירותים לחשבון הבנק הייעודי לרכישת דירות נ"ר. האשראי יועמד כנגד ערבות בנקאית אוטונומית בגובה האשראי. נותן השירותים יהיה מנוע מלהשתמש באשראי זה לביצוע השקעות כספיות כלשהן (כגון: מניות, מט"ח, אג"ח, קרנות וכד') למעט פיקדונות שמועד התחדשותם אינו עולה על שבוע. נותן השירותים יהיה זכאי לתשואה המתקבלת מכספי האשראי. במקרה של גידול בתקציב השנתי, יפעל המשרד להגדיל את האשראי בהתאם, בכפוף למגבלות התקציב. נותן השירותים יהיה מנוע מלעשות באשראי זה כל שימוש למעט למימון התשלומים למוכרי הדירות ולמתווכים.

## 9. שכר הטרחה של נותן השירותים

9.1. שכר הטרחה של נותן השירותים בגין ביצוע כל פעילות הרכישה יהיה עמלה קבועה ותמריץ. העמלה הינה בשיעור קבוע בגין כל רכישת דירה. גובה העמלה נקבע במסגרת המכרז למתן השירותים לרכישת דירות נ"ר ומעוגן בחוזה עם נותן השירותים.

התמריץ מהווה עידוד לנותן השירותים, להפחית ככל הניתן באמצעות

מו"מ, את מחיר הדירה. בהתאם לכך נקבע התמריץ באופן מדורג ובהתאם להפרש בין המחיר הסופי של הדירה (מחירה בחוזה הרכישה) לבין המחיר הראשוני שנדרש על הדירה או הערכת השמאי – הנמוך מבין שניהם.

המשרד ישלם לנותן השירותים את העמלה והתמריץ (אם הוא זכאי לו) רק לאחר קבלת הדירה והעברתה לחברה המאכלסת או רישום במאגר רישום מוכר – המאוחר מבין שניהם.

9.2. נותן השירותים יגיש חשבון למשרד בגין העמלות והתמריצים להם הוא זכאי, מידי חודש ב-3 עותקים עבור כל הדירות שתהליך רכישתן הסתיים. התשלום בגין חשבונות שנבדקו ואושרו ע"י המשרד, יעשה תוך 38 יום ממועד קבלתם במשרד. התשלום בגין חשבונות או חלקי חשבונות לא מאושרים יעוכב ללא חבות עד לבירורם הסופי ואישורם על ידי המשרד.

## 10. דיווח ובקרה

נותן השירותים יענה לפניית המחוז לעדכון לגבי התקדמות תהליך רכישת דירות הרלוונטיות לאותו מחוז.

נותן השירותים ידווח בכתב למחוז, בחתך מחוזי, על התקדמות הליך הרכישה בשלבים הבאים עם העתק לנאמן נ"ר ארצי.

- חתימת החוזה ע"י המוכר.

- העברת התשלום השני לבעל הדירה.

- קבלת הדירה ע"י החברה המאכלסת.

אריה בר  
המנהל הכללי

### שיפוץ דירות נ"ר – אכלוס ראשון

1. עלות שיפוץ לדירות נ"ר אכלוס ראשון לא תעלה על 15,000 ש"ח כולל מע"מ, לא כולל עמלת החברה.

2. דירה במצב סביר " – דירה אשר מצבה הפיזי תואם דירת שיכון ציבורי לאחר ששופצה לצורך אכלוס, דהינו שלא חסרים בדירה פריטים ולא קיים פגם באחד או יותר מהפריטים שכלולים ברשימה שלהלן כך שניתן להשתמש בהם שימוש סביר:

- דלת הכניסה
- דלתות פנימיות, למעט דלת מטבח
- חלונות
- תריסים
- צנרת מים חמים וקרים
- צנרת ביוב
- דוד חימום חשמל או דוד שמש
- אסלה, כיורים, מיכל הדחה, סיפון
- הכנה למכונת כביסה: כולל חיבור מים, ניקוז וחשמל
- סוללות ברזים במטבח ומקלחת
- ארונות מטבח
- מערכת חשמל עומדת בתקן רשמי
- אריחים, מרצפות,
- סיוד וצביעה
- איטום גג וקירות
- איטום סדקים ומרווחים בין כיור המטבח ומשטח השיש ובין חרסינות לשיש ולמרצפות
- יציבות מעקות, סורגים, מסתורי כביסה
- תקינות גגות רעפים(רק עם היו בדירה)

נספח ב'

### הוראת רכישה

מדינת ישראל  
משרד הבינוי והשיכון  
מחוז.....

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד

א.נ.

הנדון: הוראה לרכישת דירה  
ייעוד: ותיקים/עולים (מחק את המיותר)

אבקשכם לרכוש את הדירה המפורטת מטה:

תאריך אישור בועדה	זכאות עפ"י טבלה	מרותק לכסא גלגלים כן/ לא	מס' נפ'	שם זכאי נ"ר	מעלית יש/ אין	קומה	מס' חדרים	טלפון	שם המוכר	מחיר הנדרש	כתובת הדירה

1. הדירה נבדקה ונמצאה מתאימה למשפחה הנ"ל על פי קריטריונים של משרד הבינוי והשיכון.

2. הנני מאשר תשלום עבור תיווך ( מתווך טל': \_\_\_\_\_ ).

3. הערות: \_\_\_\_\_ .

מורשה חתימה

נספח ג'

**טופס הפניית הזכאי לשימוש בשירותי תווך**

מדינת ישראל  
משרד הבינוי והשיכון  
מחוז.....

תאריך: \_\_\_\_\_

אל: משרד לתיווך

הנדון: איתור דירה מתאימה עבור : שם \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

הרינו להודיעך שמשרדנו מתחייב לשלם עמלת תיווך בשיעור של 1% ממחיר הדירה (במקרה של דירה חדשה מחירה ללא מע"מ) בתוספת מע"מ.

אפיון הדירה המתאימה הם כמפורט בחוברת ההסבר שניתנה לרשום בנדון.

התשלומים יבצעו לאחר חתימת החוזה באמצעות חברת שקמונה שזכתה במכרז לרכישת דירות נר עבור המשרד

בכבוד רב,

\_\_\_\_\_  
נאמן נ"ר במחוז

\_\_\_\_\_  
מנהל מחלקת אכלוס

נספח ג' 1

טופס הצהרת עבור שירותי תיווך

תאריך: \_\_\_\_\_

אל: משרד השיכון

1. הריני מצהיר בזאת על היותי עוסק מורשה שמספרו \_\_\_\_\_.
  2. הריני לאשר בזאת כי הצעת המחיר לדירה הנמצאת בכתובת \_\_\_\_\_ כפי שהוצעה על ידי למר/גב \_\_\_\_\_ הינה \$ \_\_\_\_\_.
  3. ידוע לי שמשרד השיכון מתחייב לשלם עמלת תיווך בשעור של 1% בלבד ממחיר הדירה.
- במידה ותירכש עבור מר/גב' \_\_\_\_\_ (במקרה של דירה חדשה מחירה ללא מע"מ) בתוספת מע"מ.

שם/ משפחה \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

תאריך: \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_

חותמת החברה  
\_\_\_\_\_

נספח ג' 2

טופס הצהרת של בעל הנכס – נכס ללא תיווך

תאריך: \_\_\_\_\_

אל: משרד השיכון/ משרד הקליטה

1. אני \_\_\_\_\_ ת.ז מספר \_\_\_\_\_ מאשר בזאת כי הנני בעליו  
היחידים של הנכס (להלן: "הדירה") הנמצא ברחוב \_\_\_\_\_ מספר \_\_\_\_\_  
בעיר \_\_\_\_\_.

2. הריני לאשר בזאת כי הצעת המחיר לדירה הנמצאת בכתובת לעיל כפי שהוצעה על  
ידי למר/גב \_\_\_\_\_ הינה \$ \_\_\_\_\_.

אינה חייבת בדמי תיווך

חתימה: \_\_\_\_\_

תאריך: \_\_\_\_\_

נספח ד'

התחייבות הזכאי להתגורר בדירה בגינה הוצא הוראת רכישה

תאריך: \_\_\_\_\_

אל: משרד השיכון / משרד הקליטה

אישור והתחייבות

אני הח"מ מאשר שבקרתי בדירה הנמצאת ברחוב \_\_\_\_\_ מס' \_\_\_\_\_

עיר \_\_\_\_\_ (להלן הדירה) בדקתי אותה והיא נמצאת על ידי ראויה למגורי

ולמגורי משפחתי ואני מסכים לשכור את הדירה לצרכי מגורים.

אני מתחייב לחתום על חוזה שכירות של הדירה, במועד ובנוסח שיקבעו על ידי משרד הבינוי והשיכון או מי שפועל מטעמו.

אני יודע כי חתימתי על התחייבות זו מהווה תנאי לטיפול בבקשתי מיום \_\_\_\_\_

וכי אם לא אעמוד בהתחייבותי זו יופסק הטיפול בבקשתי, וכי חתימתי על אישור זה אינה מחייבת את משרד הבינוי והשיכון להשכיר לי את הדירה או כל דירה אחרת.

אני יודע שמשרד הבינוי והשיכון / משרד הקליטה רוכש את הדירה רק בעקבות הסכמתי להתגורר בדירה וכי אם אסרב לגור בה לאחר הרכישה תבוטל זכאותי לדירת נ"ר.

ולראיה באתי על החתום:

תאריך: \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_

אני \_\_\_\_\_ מאשר כי מר \_\_\_\_\_ חתם בפני ביום \_\_\_\_\_ על האישור.

מורשה חתימה

לכבוד

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**הנדון: דו"ח שיפור והתאמת תנאי דיור לרכישת דירות נ"ר למוגבלים  
בניידותם - מרפא בעסוק**

**א. פרטי הנכה**

שם פרטי \_\_\_\_\_ שם משפחה \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
שנת לידה \_\_\_\_\_ כתובת מגורים \_\_\_\_\_  
טל' \_\_\_\_\_ טלפון קרובים \_\_\_\_\_ קרבה \_\_\_\_\_  
אבחנה רפואית \_\_\_\_\_

**ב. פרטי המרפא/ה בעיסוק:**

שם פרטי ומשפחה \_\_\_\_\_  
תפקיד \_\_\_\_\_  
שם השרות / קופ"ח \_\_\_\_\_  
כתובת \_\_\_\_\_  
טל' \_\_\_\_\_ פקס \_\_\_\_\_

**ג. הערכה תפקודית של החולה:**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**ד. כתובת הדירה הנבדקת**

\_\_\_\_\_

**ה. תאור דרכי הגישה (גישה מהחנייה, שביל, שיפועים, פתחי דלתות כניסה, קומה, מס' מדרגות וכו')**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

מעלית – גודל הפתח, עומק, מסדרון גישה למעלית \_\_\_\_\_

**פירוט השינויים הדרושים בדרכי הגישה**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
**ו. תיאור פנים הדירה (מס' חדרים, מדידת כל פתחי הכניסה, אמבטיה/  
מקלחת, שירותים, מטבח, מיקום מכונת כביסה, ריצוף קיים וכו')**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**ז. פירוט השינויים – פנים הדירה**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**ח.**

**הערות:**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

- ניתן להתאים את הדירה למגורי הנכה  
 הדירה אינה ניתנת להתאמה למגורי הזכה

תאריך \_\_\_\_\_ חתימה וחותמת \_\_\_\_\_

**טופס בדיקה פיזית של דירה גורם טכני של חברה מאכלסת**

1. כתובת הדירה המוצעת: עיר \_\_\_\_\_ שכונה: \_\_\_\_\_ רחוב: \_\_\_\_\_

מס' בית \_\_\_\_\_ כניסה: \_\_\_\_\_ קומה: \_\_\_\_\_ דירה מס' \_\_\_\_\_  
מספר החדרים: \_\_\_\_\_ חדרים שלמים: \_\_\_\_\_, חצאי חדרים: \_\_\_\_\_, סה"כ חדרים \_\_\_\_\_

2. תיאור כללי של דירה :

- \* תקינות צנרת של אינסטלציה, חשמל, מים וביוב: \_\_\_\_\_
- \* מטבח – אביזרים וארונות: \_\_\_\_\_
- \* אמבטיה, אסלה וכלים סניטאריים: \_\_\_\_\_
- \* נגרות מבנה, חלונות ותריסים: \_\_\_\_\_
- \* טיח, צבע וסיד: \_\_\_\_\_
- \* ריצוף: \_\_\_\_\_

אומדן לעלות השיפוץ: \_\_\_\_\_ ש"ח.  
(מחושב ע"פ המחירון עבור שיפוצים לאכלוס חוזר).

3. הריני לאשר כי בדקתי את הדירה הנ"ל והובאו לידיעתי כל השינויים וההתאמות על פי המלצת המרפא/ה בעיסוק שיש לבצע בדירה בכדי להתאימה למגורי המבקש.

על פי דעתי המקצועית אפשר / אי אפשר לבצע שינויים אלו.

4. לא קיימת מנועה מצד חברת \_\_\_\_\_ לקבל לניהולה את הדירה לאחר רכישתה.

5. תיאור מגבלות המונעות את הרכישה: \_\_\_\_\_

שם פרטי ומשפחה \_\_\_\_\_ תפקיד \_\_\_\_\_  
שם חברה מאכלסת \_\_\_\_\_ כתובת \_\_\_\_\_  
טל' \_\_\_\_\_ פקס \_\_\_\_\_

נספח ו'

**טופס הזמנת השומה**

מדינת ישראל  
 משרד הבינוי והשיכון  
 מחוז.....

תאריך:

לכבוד

השמאי:

\_\_\_\_\_ פקס מס': \_\_\_\_\_

א.נ.,

**הנדון: הערכת דירה לפני רכישה**

אבקשך להעריך את הדירה שפרטיה רשומים מטה.

**1. פרטי הדירה:**

מחיר נדרש	מס' קומות	קומה	מס' חדרים	דירה מס'	מס'	רחוב	עיר

**2. פרטי המוכר:**

שם המוכר	טלפון בבית	טלפון בעבודה	טלפון נייד

**3. פרטי המתווך**

שם המתווך	טלפון	טלפון נייד

בכבוד רב,

נאמן נ"ר מחוזי

נספח ז'

**הנחיות לשמאי:**  
(נספח ד' לחוזה עם שמאים)

בכל שומה , בנוסף לבדיקה המקובלת יהא על השמאי דרך קבע , יש להתייחס לפי מיטב שיפוטך המקצועי, לליקויים ותחזוקה בגין השימוש בדירה ולצרף לשומה את אומדן העלות של שיפוצים אלה. במקרים , בהם מדובר בבלאי סביר ואין צורך בשיפוצים על השמאי לציין זאת מפורשות.  
להלן פרטי הליקויים שירשמו כסעיפים בטופס השומה שהשמאי יידרש להתייחס אליהם:

- \* תקינות הצנרת של אינסטלציה, חשמל , מים וביוב.
- \* אמבטיה שבורה או סדוקה
- \* אסלה שבורה או סדוקה
- \* מצב נגרות
- \* מצב טיח וסיווד
- \* ריצוף לא תקין או סדוק
- \* מטבח – האם במצב תחזוקתי תקין ( לא רקוב לא שבור )

הדירות שבנויות על קרקע של מנהל יש להעריך כמהוונות בשיעור של 91% לכל הפחות.

נספח ח'

טופס אשור חשבון של השמאות  
מדינת ישראל  
משרד הבינוי והשיכון/ משרד הקליטה  
מחוז.....

תאריך

31070601044

ירושלים, אל: ראש תחום כספים וחשבונות  
אגף כספים

סימוכין:

הנדון: בקשה לתשלום עבור מר - שמאי מקרקעין  
סימוכין: חוזה/הזמנה מס'

תשלום עבור שכ"ט שמאות מקרקעין לרכישת דירות נ"ר

סה"כ מאושר : ש"ח

תאריך קבלת החשבון מחוז –  
(יצוין על ידי נאמן נ"ר במחוז)

חתימה : (נאמן נ"ר במחוז)

תאריך קבלת החשבון באגף

חתימה (אחראי נ"ר ארצי)

תאריך

סמנכ"ל בכיר לאכלוס

רשימת חברות מאכלסות בפריסה ארצית (יישובי נ"ר בלבד)

שם ישוב	חברה מאכלסת
* אשדוד -	עמיגור
* בני ברק -	עמידר
* בת ים -	עמידר
* גבעתיים -	עמידר
* גדרה -	עמידר
* הוד השרון -	עמידר
* הרצליה -	עמידר
* חולון -	עמידר
* יבנה -	עמידר
* כפר סבא -	עמידר
* לוד -	עמידר
* נתניה -	עמידר
* קרית אונו -	עמידר
* נס ציונה -	עמידר
* ראשון לציון -	עמידר
* רחובות -	עמידר
* רמלה -	עמידר
* רמת גן -	עמידר
* רעננה -	עמידר
* תל אביב יפו -	עמידר
* פתח תקווה -	עמידר
* אשקלון -	עמיגור
* ירושלים -	פרזות
* חיפה -	שקמונה
* קרית אתא -	עמיגור
* קרית ביאליק -	עמיגור
* קרית ים -	עמיגור
* קרית מוצקין -	עמיגור

**סדר עדיפויות לרכישת דירות נ"ר לזכאי משרד השיכון**

**בעדיפות ראשונה**- זכאים הרתוקים לכיסאות גלגלים ממונעים, עפ"י אשור ממשרד הבריאות. נכים אלה יקבלו עדיפות ברכישת הדירה עבורם על פני זכאים רתוקים אחרים, על ידי קידום בתור בוועדה מחוזית.

**בעדיפות שניה**- תירכשנה דירות למשפחות הרתוקים לכיסא גלגלים על-פי מספר נפשות.

**בעדיפות שלישית**- תירכשנה דירות ליחידים הרתוקים לכיסאות גלגלים עפ"י משך המתנה.

### תמצית ההנחיות שהופצו בנוגע לנוהל רכישת דירות נ"ר

להלן תמצית ההנחיות שהופצו בנוגע לנוהל רכישת דירות נ"ר, החל מ 1.8.2006 ועד היום ו/או שהוטמעו במסמכי מכרז 18/2011 :

1. הגדרת נכה רתוק (סעיף 2.5):  
להלן ההגדרה המעודכנת: מי שנושא אישור חתום ע"י לשכת הבריאות המחוזית של משרד הבריאות, לפיו נקבעו לו אחוז ליקוי בשיעור של 100% לצמיתות והינו מרותק לצמיתות לכיסא גלגלים.
2. עלות שיפוץ לדירות נ"ר (נספח א'):  
עלות שיפוץ לדירות נ"ר, לצורך אכלוס ראשון, לא תעלה על 25,000 ₪ כולל מע"מ (במקום 15,000 ₪).
3. טופס הוראת רכישה (נספח ב'):  
רצ"ב הטופס המעודכן.
4. מועד פינוי הדירה (סעיף 4.4):  
מועד פינוי הדירה וקבלת החזקה בה, יהיה עד 12 חודשים (במקום 9 חודשים) מתאריך החתימה על חוזה הרכישה. הסמכות שנתנה לנאמן נ"ר לאשר חריגה נוספת של 3 חודשים, מבוטלת.
5. סעיף 4.6:  
סעיף 4.6 מבוטל.
6. סעיף 5.2.2:  
בשינוי לאמור בסעיף 5.2.2 לנוהל, נותן השירותים יבדוק בתוך 2 ימי עבודה לכל היותר (במקום 10 ימי עבודה).
7. בדיקת הדירה – הערכת שמאי (סעיף 5.4):  
לסעיף 5.4 מתווספת ההבהרה הבאה: במקרה שעלות השיפוץ עולה על 25,000 ₪, יש להוסיף להערכת שמאי מחצית (50%) מעלות השיפוץ הכולל. בחישוב זה לא יכללו העלויות הכרוכות בהתאמת הדירה למוגבלים ניידות ("פרפליגים").  
רצ"ב נספח ח' מעודכן "טופס הזמנת השומה".
8. תשלומים לבעל הדירה (סעיף 5.7):  
התשלום בגין רכישת הדירה יתבצע בעקרון ב-3 תשלומים, כל אחד מהם בשיעור של כ- 1/3 ממחיר הקנייה. נותן השירותים רשאי, ע"פ שיקול דעתו, לחרוג משיעור זה, ב- 10% מגובה כל תשלום לכל היותר.  
במידה ויש למוכר משכנתא בסכום העולה על שליש מערך הדירה, נותן השירותים יסתמך בחוזה על מסמך כוונות חתום ע"י הבנק (וישלם ישירות לבנק). במידה ואין למוכר הדירה

משכנתא, יחולקו התשלומים באופן הבא : תשלומים ראשון ושני – 40% כל אחד ;  
ותשלום שלישי 20%.

תשלום ראשון – לאחר חתימת החוזה ורישום הערת אזהרה.

תשלום שני – לאחר השלמת רישום הזכויות בדירה על שם המדינה בספרי רישום  
המקרקעין או ברשם המשכונות.

תשלום שלישי – כאשר התיק יופקד בטאבו ובמקביל למועד קבלת הדירה לידי  
החברה המאכלסת, ולאחר שהתקבלו כל האישורים בדבר סילוק  
חובות (עירייה, וועד בית, חשמל וכד').

9. כתב העברת רכוש (סעיף 5.8) :  
רצ"ב טופס כתב העברת רכוש.

10. סעיף 8.4 :  
בשינוי האמור בסעיף 8.4 לנוהל, להלן הנוסח המעודכן : לצמצום עלויות האשראי,  
יעמיד המשרד לרשות נותן השירותים בסמוך ולאחר חתימת ההסכם עם המשרד  
אשראי בהיקף של 3,000,000 ₪ (במקום 1,500,000 ₪). במקרה של גידול בתקציב  
השנתי, יפעל המשרד להגדיל את האשראי בשיעור של 10% מהתקציב הנוסף והכל  
בכפוף למגבלות התקציב.

11. תשלומים (סעיף 9.2) :

- תשלום העמלה והתמריץ בגין השלמת הליך רכישת הדירה, יבוצע ע"י המשרד רק  
לאחר אישור המנהל, לפי המפתח הבא :
- חשבוניות שתוגשנה למשרד במחצית הראשונה של כל חודש, תשולמנה  
ביום ה – 16 של החודש העוקב, בתום 30 ימי אשראי לכל הפחות.
  - חשבוניות שתוגשנה למשרד בין הימים ה – 16 ועד ה- 24 לכל חודש (כולל  
ימים אלה) תשולמנה בין הימים ה- 16 עד ה-24 לחודש העוקב, בתום 30  
ימי אשראי בדיוק.
  - חשבוניות שתוגשנה למשרד בין הימים ה – 25 ועד ה- 31 לכל חודש (כולל  
ימים אלה) תשולמנה ביום ה-24 לחודש העוקב, בתום 24 ימי אשראי לכל  
הפחות.

בברכה

ישראל שוורץ  
סמנכ"ל בכיר לאכלוס

נספח ב'

**הוראת רכישה**

מדינת ישראל  
משרד הבינוי והשיכון

מחוז..... תאריך: \_\_\_\_\_  
לכבוד: \_\_\_\_\_  
א.נ.

הנדון: הוראה לרכישת דירה  
ייעוד: ותיקים/עולים (מחק את המיותר)  
אבקשכם לרכוש את הדירה המפורטת מטה:

תאריך אישור בוועדה	תקציב זכאות	מרותק לכיסא גלגלים כן/לא	מס' נפשות	שם הזכאי	מעלית יש/אין	קומה	מס' חדרים	טלפון	שם המוכר	מחיר הנדרש	כתובת הדירה

1. הדירה נבדקה ונמצאה מתאימה למשפחה הנ"ל על פי קריטריונים של משרד הבינוי והשיכון.

2. הנני מאשר תשלום עבור תיווך ( מתווך טל': \_\_\_\_\_ ).

3. הערות: \_\_\_\_\_

מורשה חתימה

**כתב העברת רכוש**

**פרטי דירה מנכסי רכישה שנרכשה באמצעות חברת חוזה**

מס' הזמנה ראשית	ייעוד	מס' הזמנת נלווים

**כתובת הדירה:**

מחוז	עיר	רחוב	מס' בית	מס' דירה	מיקוד

**פרטי זכאי משהב"ש עבור נרכשה:**

שם פרטי	שם משפחה	מס' ת' זהות	מס' נפשות

**מאפייני הבניין:**

מס' ק' בבניין	צמוד קרקע	מעלית	גישה מותאמת לנכה

**מאפייני הדירה:**

קומה.	מספר חדרים	מספר חצאי חדרים	גוש	חלקה	תת חלקה	בעלות קרקע

שטח כולל בנוי	שטח מרפסת פתוחה	חניה	שטח מחסן	שטח קרקע

**פרטי המוכר:**

שם משפחה	

**תאריכים:**

תאריך רכישה (חתימת החוזה):	תאריך קבלה (לפי חוזה)

**מחירים: (סכומי העמלות כוללים מע"מ)**

מחיר חוזה בש"ח.	מחיר חוזה בש"ח.	עמלת תיווך	עמלת רכישה.	שינוי הפרשי שער

**סה"כ עלות שח**

תפקיד	שם	תאריך חתימה	חתימה
חברה רוכשת			
אגף אכלוס	אסנת רחמים		

**טופס הזמנת השומה**

מדינת ישראל  
 משרד הבינוי והשיכון  
 מחוז.....

תאריך הזמנה: \_\_\_\_\_

לכבוד  
 השמאי: \_\_\_\_\_  
 פקס מס': \_\_\_\_\_  
 דוא"ל: \_\_\_\_\_

א.נ.,

**הנדון: הערכת דירה לפני רכישה**

אבקשך להעריך את הדירה שפרטיה רשומים מטה.

**1. פרטי הדירה:**

עיר	רחוב	מס' דירה	מס' חדרים	קומה	מס' קומות	מחיר נדרש

**2. פרטי המוכר:**

שם המוכר	טלפון בבית	טלפון בעבודה	טלפון נייד

**3. פרטי המתווך**

שם המתווך	טלפון	טלפון נייד

בכבוד רב,

נאמן נ"ר מחוזי

נא להחזיר את השמאות ל: \_\_\_\_\_ למספר פקס': \_\_\_\_\_

מספר טלפון של נאמן הנ"ר: \_\_\_\_\_

תאריך קבלת שמאות: \_\_\_\_\_

חתימת נאמן נר: \_\_\_\_\_