

מדינת ישראל
משרד האוצר - החשב הכללי

מינהלת שרותי ניהול נכסים

מינהל נכסי הדיור הממשלתי

מינהל נכסי הדיור הממשלתי

חוברת מכרז לרכישת הנכס

ברח' מבוא השער 8 עין כרם

מכרז מס' נ-24 12/17

תכולה :

נוסח מודעת המכרז

נוהל מכרז עם הליך תחרותי נוסף

טופס הצעה לרכישת הנכס

טופס ערבות

תצהיר לעניין המע"מ

תצהיר בדבר אי תיאום הצעות מכרז

נוסח הסכם המכר על נספחיו

תאריך סגירת המכרז: 27/12/2017 בשעה 11:00

מדינת ישראל
משרד האוצר - החשב הכללי
מינהל הדיור הממשלתי
הזמנה להגיש הצעות לרכישת מקרקעין

משרד האוצר מזמין בזה הצעות לרכישת הנכס המוצע למכירה, המתואר בטבלה שלהלן. מחיר המינימום הנדרש להגשת הצעות וכן סכום ערבות המכרז הנדרש, כתנאי להשתתפות במכרז, מפורט בטבלה כדלהלן:

מס' מכרז	עיר/ ישוב	כתובת הנכס	גוש	חלקה	תת- חלקה	מהות הזכות המוצעת במכרז	תאור הנכס	מחיר מינימום בשקלים חדשים	סכום ערבות המכרז בשקלים חדשים	מועדי סיוורים
12/17 24-נ	ירושלים	מבוא השער 8 עין כרם	31342	51 (חלק)	-	חכירה מהווה עד ליום 14.5.2058	חנות בשטח בן כ-22 מ"ר בקומות קרקע מסחרית בבנין בן 2 קומות (1) (2) (3) (4)	770,000	5,000	13/12/2017 18/12/2017 בשעה 14:30

- (1) מקום שבו יחול מע"מ ישא הוכחה, ככל שיוכח, אף בתשלום המע"מ.
- (2) מובהר כי החלטות ועדת המכרזים ביחס לתנאי המכרז הסתמכה על חוות-דעת שמאית ביחס להערכת שווי הנכס. על בסיסה של חוות הדעת השמאית, קבעה ועדת המכרזים את מחיר המינימום.
- (3) האמור בסעיף זה לעיל הינו בנוסף להוראת סעיף (3) להלן וכן מבלי לגרוע מכך שמשרד האוצר אינו מתחייב לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא.
- (4) בהתקיים התנאים אשר יפורטו במסמכי המכרז ועל-פי שיקול-דעתה של ועדת המכרזים, יערך הליך תחרותי נוסף בהתאם להוראות תקנה 17 לתקנות חובת המכרזים, תשנ"ג-1993. מובהר כי ההליך התחרותי הנוסף יהיה במתכונת של התמחרות שיכול שתקף מספר סבבים של העלאות מחיר.
- (5) מבלי לגרוע מחובת המציע לערוך את כל הבדיקות הנדרשות, באחריותו ועל חשבונו, מובהר כי המבנה בו מצויה החנות מוגדר כמבנה לשימור ואין לעשות בו כל שינוי ללא קבלת אישור רשויות התכנון והבניה מראש.

על המציע לבדוק בעצמו ועל אחריותו את הנכס לרבות שטחו המדויק, מצבו הפיסי ואפשרויות הניצול של הנכס ואת כל המגבלות והתנאים האחרים החלים על הנכס לרבות בנושאי רישוי, תכנון ובניה, היטלים, אגרות וכיו"ב, ואין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותו זו.

הצעות לרכישת הנכס המוצע למכירה, יש להגיש על גבי טופס הצעה, בצרף "נוהל המכרז", הסכם מכר ויתר המסמכים הנכללים במסמכי המכרז, כאשר כל המסמכים חתומים ע"י המציע. את המסמכים הנ"ל ניתן להוריד מאתר האינטרנט של מינהל הדיור הממשלתי, כמפורט מטה, או לקבל במשרדי מינהלת שרותי ניהול נכסים (אצל חבי אשד משאבי ניהול והנדסה בע"מ) עבור מינהל הדיור הממשלתי (להלן: "המינהל") ברח' אמות פארק טק, שד' מנחם בגין 5, ת.ד. 184 בית דגן 5020000 בימים א'-ה', בשעות 09:00 - 15:00.

על המציע לצרף, כערבות מכרז, ערבות בנקאית או ערבות חברת ביטוח ישראלית, בנוסח המצורף לנוהל המכרז, או המחאה בנקאית, הכל בהתאם להוראות נוהל המכרז, בסכום הנקוב בעמודת "סכום ערבות המכרז" של הטבלה דלעיל.

הצעות שתוגשה ללא ערבות כאמור, ערכות בהתאם להוראות נוהל המכרז ותנאיו, או המחאה בנקאית, תיפסלה על הסף.

משרד האוצר אינו מתחייב לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא, כמו כן לא ישולמו דמי תיווך.

פרטי המכרז הנ"ל ומסמכיו מופיעים באתר האינטרנט של משרד האוצר בכתובת: diur.mof.gov.il, תחת נכסי מדינה -> הדיור הממשלתי (בצד ימין) -> מכרזי מינהל הדיור הממשלתי. מציע שבוחר להוריד את מסמכי המכרז מאתר האינטרנט - עליו להרשם כמשתתף במכרז ולקבל אישור על הרשמתו, אצל מינהלת שירותי נכסים נכסים נכסים. 03-6341617 דוא"ל mecher@eshed-m.co.il.

על המציעים להתעדכן, מעת לעת, בתקופת פרסום המכרז, באתר מינהל הדיור הממשלתי טרם הגשת הצעתם ולבדוק אם פורסמו שאלות הבהרה ותשובות עליהן. כמו כן, על המציעים לחתום על התשובות, ככל שניתנו, ולצרפם למסמכי ההצעה.

על המציע במכרז לשלשל את הצעתו, במעטפה סגורה, לתיבת המכרזים המצויה במשרד האוצר, רח' קפלן 1 ירושלים, קומה 3 - ארכיב החשב הכללי, שעליה מופיע מספר המכרז, בשעות ובימי העבודה וזאת עד ליום רביעי, ט' טבת תשע"ח, 27.12.17 בשעה 11:00 (להלן: "מועד סגירת המכרז"). אין לשלוח את המעטפה בדואר.

ניתן יהיה לשלשל הצעות לתיבת המכרזים החל מיום רביעי, ב' טבת תשע"ח, 20.12.17 בשעה 11:00.

לקבלת פרטים נוספים, יש לפנות אל המינהל תל' 03-5386668, בשעות העבודה ובימי העבודה המצוינים לעיל.
שאלות הבהרה ניתן לשלוח אל היועץ המשפטי לוועדת המכרזים, לפקס' 02-6536610, עד לא יאוחר מחמישה ימים לפני מועד סגירת המכרז.

משרד האוצר

נוהל מכרז למכר מס' נ-24 12/17 עם הליך תחרותי נוסף* (נכס ברח' מבוא השער 8, ירושלים)

להלן נוהל המכרז למכירת נכס המדינה שבכותרת ע"י משרד האוצר, בשם מדינת ישראל (להלן: "האוצר") עם הליך תחרותי נוסף*:

1. הצעות לרכישת נכס מדינה ניתן להגיש עד ליום ולשעה הנקובים במודעת המכרז שפורסמה באמצעי התקשורת (להלן: "מועד סגירת המכרז"). נדחה מועד סגירת המכרז - יהווה המועד הנדחה שפרטיו פורסמו באמצעי התקשורת "מועד סגירת המכרז" וכן ראה הוראת ס"ק 4.3 להלן.

2. העמדת הנכס למכירה הינה כמפורט במודעת המכרז שפורסמה באמצעי התקשורת.

3. באחריות המציעים לבדוק מצב הנכס ובכלל זה מצבו התכנוני, הרישוי, המשפטי והפיסי.

4. ההצעות יוגשו בצרף המסמכים המפורטים להלן, שאת מרביתם ניתן לקבל במשרדי מינהלת שירותי ניהול נכסים (להלן: "המינהלת"), או להורידם מאתר האינטרנט של משרד האוצר.

4.1. **טופס "הצעה לרכישת נכס"** - המציע ימלא הטופס ויחתום עליו בפני עו"ד אשר יאשר את חתימתו.

4.2. **הסכם מכר** - המציע ישלים את הפרטים החסרים (סכום התמורה ופרטי המציע/ים) ויחתום על החוזה, בראשי תיבות בכל עמוד ועמוד, כולל נספחי החוזה, ובחתימתו המלאה בעמוד האחרון בפני עו"ד אשר יאשר את חתימתו.

4.3. **"ערבות"** - המציע ימציא המחאה בנקאית או ערבות בנקאית או ערבות חברת ביטוח ישראלית, חתומה ע"י חברת הביטוח, עפ"י הנוסח המצורף לנוהל זה.

תוקף הערבות יהיה עד ליום שלישי, י"א ניסן תשע"ח, 27.3.18, וסכומה כסכום הערבות המופיע במודעת המכרז שפורסמה בתקשורת (להלן: "הערבות" או "ערבות המכרז").

נדחה מועד סגירת המכרז, על המציע להאריך תוקף הערבות הנדרש, בהתאמה, עד 90 יום ממועד סגירת המכרז החדש.

4.4. **נוהל מכרז זה יצורף אף הוא כשהוא חתום ע"י המציע.**

4.5. **טופס "פניה לעירייה/רשות מקומית"**; **טופס "פניה לרשות מקומית/תאגיד המים והביוב"** ו**טופס "פניה לחברת החשמל"** - יצורפו אף הם כשהם חתומים על ידי המציע. [בשלב הגשת ההצעה במכרז די בחתימה בראשי תיבות על טפסים אלו].

4.6. **תצהיר לעניין מע"מ** – ככל שהוא יכול לעשות כן, יחתום המציע על התצהיר, בנוסח המצורף למסמכי המכרז, בפני עו"ד אשר יאשר את חתימתו. (ראה עוד בנושא המע"מ, סעיף 17 להלן).

4.7. **נסח חברה/ שותפות עדכני מרשות התאגידים**, כמפורט בסעיף 16 לנוהל מכרז זה להלן.

4.8. **אישור מורשי חתימה עדכני, חתום ע"י עו"ד/רו"ח** - יצורף כאשר ההצעה מוגשת על ידי תאגיד, לרבות חברה בע"מ או שותפות רשומה.

4.9. **תצהיר בדבר אי תיאום הצעות במכרז** - על המציע לחתום על נוסח התצהיר המתאים לזהותו (יחיד על הנוסח המיועד לחתימת יחיד ותאגיד על הנוסח המיועד לחתימת תאגיד), המצורף למסמכי המכרז. המציע יחתום על התצהיר המתאים בפני עו"ד אשר יאשר את חתימתו.

* עריכת ההליך התחרותי הנוסף הינה בהתאם לשיקול-דעתה הבלעדי של ועדת המכרזים, כמפורט בסעיף 29 להלן.

4.10. על המציע להרשם כמשתתף במכרז אצל מינהלת שירותי ניהול נכסים (בפקס': 03-6341617 או בדוא"ל: mecher@eshed-m.co.il), ולקבל אישור על הרשמתו מאת המינהלת. מובהר כי מציע שלא תאושר הרשמתו כאמור עד ארבעים ושמונה שעות לפני מועד סגירת המכרז, יהא מנוע מלטעון כל טענה ביחס לאי קבלת עדכונים בקשר למכרז, תשובות לשאלות הבהרה וכיוצ"ב.

5. המציע לא יבצע בנוסח המודפס של כל טופס וטופס (האמור בסעיף 4) כל תיקונים, שינויים, השמטות ותוספות כלשהן, למעט מקום בו נדרשת בחירה בנוסח "מחק את המיותר".

6. האוצר רשאי לפסול הצעה שלא מולאה כנדרש.

7. את ההצעה, בצירוף כל המסמכים הנזכרים בסעיף 4 לעיל, כשהם חתומים, יש להכניס למעטפה, לסוגרה, לרשום עליה את מס' המכרז ולשלשל בתיבת המכרזים עפ"י מיקומה שבפרסום.

כאשר המציע הינו תאגיד ייחתמו המסמכים הנזכרים בסעיף 4 לעיל על ידי מי שהינו מוסמך לחתום בשם התאגיד, בצירוף חותמת החברה או שמה המודפס. החתימות יאומתו על ידי עו"ד, אשר גם יאשר כי החותמים הינם מוסמכי החתימה של החברה לצורך ההתקשרות.

8. הצעה שלא תמצא בתיבת המכרזים, במועד סגירת המכרז, לא תשתתף במכרז.

9. ביקור במקום יעשה בהתאם למועדי הסיוור המצוינים במודעת המכרז שפורסמה באמצעי התקשורת.

10. "זר" כמשמעות מונח זה בהחלטת מועצת מינהל מקרקעי ישראל (החלטה מס' 1148) יצרף להצעתו תצהיר בנוגע לזכאותו לרכישת זכויות במקרקעין עפ"י הוראות החלטה 1148 הנ"ל. האוצר רשאי שלא לקבל הצעה של מציע שאינו עומד באמות-המידה הנהוגות ברשות מקרקעי ישראל בנושא זה. עוד מובהר כי, במקרה של מכר זכויות בעלות, ייערך המכר בכפוף להגבלה בדבר העברה ל-"זר", כהגדרתו בסעיף 2א לחוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960, והזוכה במכרז יחוייב לרשום אף הערת אזהרה בדבר ההגבלה דלעיל, לפני רישום הערת אזהרה לזכותו.

11. במקרה של הצעה המוגשת על ידי שני מציעים או יותר במשותף, יהיו התקשרותם עם המדינה והתחייבויותיהם כלפיה עפ"י ההסכמים ביחד ולחוד.

12. במידה שזוכים במכרז אשר הגישו הצעה משותפת, יבקשו להתאגד בישות משפטית של חברה בע"מ או שותפות רשומה אשר תחתום על ההסכמים לעיל עם המדינה, או להעביר את זכיותם על שם חברה/שותפות כאמור, יוכלו לעשות זאת בכפוף לכך שכל הזוכים והם בלבד יהיו בעלי המניות בחברה האמורה/ השותפים בשותפות בהתאמה.

13. הצעה עבור אחר תוגש בצירוף יפוי כח. יפוי הכח, כאמור יוגש במקור או בהעתק מאושר ע"י עו"ד. אם מיופה הכח אינו עו"ד יוגש העתק יפוי הכח מאושר ע"י נוטריון.

14. במקרה של הצעה המוגשת בשם מספר מציעים יחד, יוגש יפוי כח אחד חתום ע"י כל המציעים או מספר יפויי כח אשר בכל אחד מהם יצויין כי מיופה הכח מוסמך להגיש הצעה במכרז בשם המציע ביחד ובערבות הדדית עם יתר המציעים.

15. מציע המשמש כנאמן עבור נהנה אחר יצרף להצעתו רשימה שמית מלאה (בצירוף מספרי תעודת זהות/מספר דרכון) של הנהנים שעבורם הגיש את ההצעה.

כאשר בין הנהנים תאגידים, יצרף הנאמן להצעתו רשימה שמית מלאה של בעלי המניות (כשישנם) או של חברי התאגיד.

16. הצעה אשר מוגשת על ידי חברה בע"מ או שותפות רשומה, בעלת חובות אגרה שנתית לרשות התאגידים ו/או אשר הוכרזה כתברה מפרת חוק או שהיא בהתראה לפני רישום כתברה מפרת חוק, תידחה.

17. באחריות המציע לברר האם חל חיוב במע"מ בקשר עם העסקה שבנדון ולמציע לא יהיו כל דרישות ו/או טענות כלפי האוצר או מי מטעמו בנוגע לעניין זה (יצוין כי לצרכי קביעת מע"מ, המדינה הינה מלכ"ר).

18. ככל שמציע לא יצהיר כאמור בסעיף 4.6 לעיל ו/או ככל שלא יצורף להצעת המציע התצהיר כמבוקש בסעיף 4.6 לעיל, יהיה על המציע, ככל שיוכרז כזוכה במכרז, להוסיף ולשלם מע"מ כחוק, בנוסף לסכום הנקוב בהצעתו כמחיר המוצע לרכישת הנכס, בסוגי עסקאות בהן חל חיוב בתשלום מע"מ. כאשר חל חיוב בתשלום המע"מ, יוסיף המציע וישלם למדינה מע"מ כקבוע בהסכם המכר. לאחר ביצוע התשלום, תמסור המדינה לידי המציע (הקונה) חשבונית עסקת אקראי.

באחריות המציע לברר האם חל חיוב במע"מ בקשר עם העסקה שבנדון ולמציע לא יהיו כל דרישות ו/או טענות כלפי האוצר או מי מטעמו בנוגע לעניין זה (יצוין כי לצרכי קביעת מע"מ, המדינה הינה מלכ"ר).

19. משרד האוצר / מינהל נכסי הדיור הממשלתי יודיע למציע שהצעתו התקבלה במכתב רשום, על זכייתו במכרז.

מובהר בזה כי הסכם המכר יכנס לתוקפו רק עם חתימת האוצר עליו.

20. מציע שיציע לרכוש נכס והצעתו תתקבל, ישלם את כל סכום הצעתו למשרד האוצר במועדים הקבועים בהסכם המכר. משרד האוצר רשאי לחלט את הערבות שהפקיד המציע-הזוכה במסגרת הגשת הצעתו, על חשבון התמורה בסמוך לאחר הכרזתו כזוכה. כל סכום שלא ישולם במועדו, כמפורט בהסכם המכר, יחוייב בריבית בשיעור הנקוב בהסכם המכר.

מובהר כי "ההודעה לזוכה על זכייתו במכרז" משמעה אף, בהתאמה, "ההודעה לזוכה על זכייתו בהליך התחרותי הנוסף ו/או בהליך ההתמחרות, ככל שייערכו.

21. מציע שהצעתו התקבלה, בין במכרז ובין בהליך ההתמחרות שנערך במסגרתו, ככל שנערך, והפר את התחייבותו לרכוש את הנכס, תחולט הערבות שהפקיד, בין ע"י הצגת ההמחאה הבנקאית לפרעון או מימוש הערבות הבנקאית ובין ע"י מימוש הערבות של חברת הביטוח הישראלית (להלן: "חילוט ערבות המכרז").

22. במקרה בו הזוכה לא יעביר את חשבון הנכס בעירייה/ רשות מקומית על שמו בסמוך למועד מסירת החזקה – האוצר יהא רשאי להשתמש בטופס "פניה לעירייה/רשות מקומית" עליו חתם הזוכה במסגרת הגשת הצעתו (ראה ס"ק 4.5 לעיל) ולהעביר את חשבון הנכס בעירייה/רשות מקומית על שם הזוכה החל ממועד העברת החזקה.

23. יוטעם כי האוצר, רשאי עפ"י שיקול דעתו הבלעדי, לחלט את ערבות המכרז במקרה בו יתברר לאוצר כי מציע ו/או זוכה במכרז נהג בחוסר תום-לב בהגשת הצעתו ו/או במימוש או אי-מימוש הצעתו, לרבות בהליך ההתמחרות שנערך במסגרת המכרז, ככל שנערך.

24. במקרה שתתבטל הצעת המציע שהצעתו התקבלה וזאת מכל סיבה שהיא, בין לפני שנחתם איתו חוזה המכר ובין לאחר מכן, לא יהיה האוצר חייב להתקשר עם המציע הבא אחריו או עם כל מציע אחר.

25. משרד האוצר רשאי (אך אינו חייב) להכריז על מגיש ההצעה שדורגה שניה כ"כשיר שני" וכן, עפ"י שיקול-דעתו, על מגיש ההצעה שדורגה שלישית כעל "כשיר שליש", ובלבד שההצעות תקינות ועומדות בתנאי המכרז. משרד האוצר יודיע על כך למציעים שהוכרזו כאמור, במידה שיוכרזו.

26. מבלי לפגוע בזכותו של האוצר לחלט את הערבות של מציע שהצעתו התקבלה וחזר בו מהצעתו, או שבוטל ההסכם עמו מכל סיבה שהיא, רשאי האוצר במקרה כזה גם לקבל את הצעתו של המציע שהוכרז "כשיר שני" או "כשיר שליש", לפי העניין, ויחולו על זכייתו הוראות סעיפים 16 – 23 בשינויים המחויבים. הוראה זו תחול גם על "כשיר שליש", במידה שיוכרז כזה.

27. האוצר רשאי שלא לקבל את ההצעה שתנקוב במחיר הגבוה ביותר וכן רשאי הוא שלא לקבל כל הצעה שהיא והכל עפ"י שיקול דעתו.

28. עוד מובהר כי במקרה בו יוגשו שתי הצעות או יותר, אשר יהיו זהות מבחינת המחיר בהן ינקבו, יהא האוצר רשאי, בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים, ככל שנדרשים, לבצע הגרלה או הליך של משא ומתן, לרבות התמחרות, בין מציעי ההצעות הזהות.

29. פרסם האוצר כי בכוונתו לערוך הליך תחרותי נוסף בהתאם להוראת תקנה 17 לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993, יראו את הצעת המציע כהסכמה בלתי חוזרת מצידו להשתתף בהליך תחרותי נוסף ו/או בהתמחרות שתיערך בפני ועדת המכרזים (ושיכול שתקיף מספר סבבים של העלאות מחיר), תוך החלת הוראות תקנה 7 לתקנות חובת המכרזים (ניהול משא ומתן עם מציעים במכרז) בשינויים המחוייבים ועל-פי הכללים שקבעה הועדה. כמו כן יראו את הצעת המציע כהצעה בלתי חוזרת מצידו - לתקופה המצוינת בהצעה - לרכישת הנכס במחיר הנקוב בהצעתו ובהסכם המכר (במקרה של סתירה ביניהם יקבע המחיר הגבוה יותר) ואם נערך הליך תחרותי נוסף או התמחרות - במחיר הגבוה ביותר בו ינקוב המציע בהליך התחרותי הנוסף ו/או בהתמחרות, ככל שתיערך כאמור, תבוא במקום הצעתו במחיר בו נקב בעת הגשת ההצעה למכרז ותהא, אף היא, בלתי חוזרת, לתקופה המצוינת בהצעה. פרוטוקול הליך ההתמחרות בו יהיו מצוינים המחירים שאותם יציעו המציעים, יהווה ראיה מכרעת למחירים המוצעים וישמש חלק בלתי נפרד מהצעת כל מציע.

מובהר כי אין באמור משום התחייבות לעריכת התמחרות והועדה תהא רשאית אף לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר שהוגשה במכרז או את ההצעה הגבוהה ביותר שתקבל בעקבות פניה למציעים לקבלת הצעה מיטבית ביחס להצעות שהגישו במכרז.

ועדת המכרזים קבעה כי ההתמחרות, ככל שתיערך, תיערך בפניה במועד ובמקום שעליהם תבוא הודעה, וכי יהיו רשאים להשתתף בה כל המציעים שהצעותיהם נמצאו כשירות. (נמצאו פגמים בלתי מהותיים בהצעות - יידרשו בעלי ההצעות לתקנם כתנאי להשתתפות בהתמחרות). ההתמחרות תחל מהמחיר הגבוה ביותר שהוצע בגין הנכס (ובלבד שההצעה כשירה כאמור) והעלאות המחיר תהיינה במדרגות של 8,000 ₪ (שמונת אלפים שקלים חדשים) או כפולות של סכום זה (לא כולל מע"מ). המציע שיציע ראשון בהליך ההתמחרות יכול שייבחר בהגרלה שתיערך בתחילת ההתמחרות. [למען הסר ספק, מובהר כי מציע לא יהא רשאי להשוות את מחיר ההצעה שלו למחיר ההצעה הגבוהה ביותר].

30. על הסכם המכר יחתמו מורשי חתימה שבמשרד האוצר. כמו כן יחתמו מורשי החתימה על כל המסמכים שיאפשרו העברת זכויות המדינה לידי הקונה וזאת לאחר קבלת מלוא התמורה שבהסכם.

31. המינהלת תודיע למציעים, אשר הצעתם לא התקבלה, על כך בכתב רשום תוך 30 יום מיום פקיעת ההצעות.

32. ההמחאה הבנקאית או הערבות הבנקאית או ערבות חברת הביטוח שצרפו להצעתם מציעים אשר הצעתם לא התקבלה, יוחזרו עד מועד חלוף תוקף הערבות.

33. מציע במכרז יהא רשאי, בתוך 30 ימים ממועד מסירת ההודעה האמורה בסעיף 30 לעיל, לעיין במסמכים הקשורים במכרז, בכפוף ובהתאם להוראות תקנה 21(ה) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג – 1993 ובכפוף לכל דין.

34. הקונה ידאג להעברת הזכויות בנכס לרישום על שמו וזאת תוך ששה חודשים ממועד תשלום מלוא התמורה עבור הנכס, או כקבוע בהסכם המכר.

35. לבתי המשפט המוסמכים בירושלים ולהם בלבד, תהיה סמכות שיפוט בלעדית בכל סכסוך הנוגע למכרז זה, לקיומו של הסכם המכר ו/או לכל הקשור או הנובע מהם.

36. נוהל מכרז זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם המכר.

חתימת המציע

שם/חותמת המציע

חתימת המציע

שם/חותמת המציע

הצעה לרכישת נכס (מכרז נ-24 12/17)

(נכס ברח' מבוא השער 8 ירושלים)

אני הח"מ:

1. _____ מרחוב _____ מס' _____ ישוב _____
שם מלא _____

ת.ז. / מס' חברה _____

2. _____ מרחוב _____ מס' _____ ישוב _____
שם מלא _____

ת.ז. / מס' חברה _____

3. _____ מרחוב _____ מס' _____ ישוב _____
שם מלא _____

ת.ז. / מס' חברה _____

כולנו ביחד וכל אחד מאיתנו לחוד ובערבות הדדית;

בהתייחס למכרז שבכותרת, שהודעה על קיומו פורסמה באמצעי התקשורת, מגיש בזה למשרד האוצר באמצעות מינהלת שרותי ניהול נכסים (להלן "המינהלת") את הצעתי לרכוש את הנכס הידוע כ -

גוש: 31342 חלק מחלקה 51 תיק רמ"י 11236443.

שמקום הימצאו הוא **מבוא השער 8, עין כרם, ירושלים**

(להלן: "הנכס")

וזאת תמורת סך של _____ ש"ח _____
הסכום במילים _____ שקלים חדשים.

על הסכום הנ"ל, אוסיף ואשלם מע"מ כחוק, במקרה שחל מע"מ על עסקה זו על פי החוק.

ככל שייערך הליך תחרותי נוסף, קרי: פניה אלי לקבלת הצעה מיטבית ביחס להצעתי זו ו/או התמחרות ביחס לרכישת הנכס, הצעתי הינה המחיר הגבוה ביותר בו אנקוב בהצעה המיטבית שלי ו/או בהתמחרות. פרוטוקול הליך ההתמחרות בו יהא מצוין המחיר הגבוה ביותר שאציע במסגרת ההתמחרות, יהווה ראיה מכרעת למחיר שהצעתי וישמש חלק בלתי נפרד מהצעתי זו.

הצעתי זו תהא בתוקף למשך 90 יום ממועד סגירת המכרז, כמשמעותו בנוהל המכרז.

אני מצרף בזה:

1. ערבות בנקאית על פי הנוסח המצורף לנוהל המכרז, או ערבות מחב' ביטוח ישראלית שתוקפה למשך תוקף הצעתי כמפורט לעיל ואשר סכומה הוא כסכום הערבות שפורסם בנוגע למכרז זה או המחאה **בנקאית** שסכומה כסכום הערבות שפורסם בנוגע למכרז זה, ערוכה לפקודת משרד האוצר – מינהל הדיור הממשלתי. [הקף בעיגול את המסמך המצורף]

(ערבות/המחאה מס' _____ בנק/חב' ביטוח _____)
_____.

2. הסכם מכר, נוהל המכרז ויתר מסמכי המכרז, אותם הורדתי באתר האינטרנט של מינהל הדיור הממשלתי - מינהל הרכש הממשלתי והנוגעים למכרז זה, כאשר הם חתומים בחתימת ידי. אם המציע הוא חברה - חתומים בחותמת החברה וחתומים מורשי החתימה.

בנוסף הריני להצהיר כי:

1. בדקתי את הנכס ובכלל זה את מצבו התכנוני והרישוי, המשפטי והפיסי, ומצאתיו מתאים לדרישותי ומטרותיי ולפיכך אני מוכן לרכוש את הנכס, במצבו הנוכחי (AS-IS) ואני מוותר בזאת על כל טענה בדבר אי התאמה או כל טענה אחרת הנוגעת למצבו של הנכס.
2. קראתי בעיון את נוהל המכרז המצורף להצעתי זו וידוע לי כי התנאים שבנוהל המכרז הינם חלק בלתי נפרד מהתנאים שבהסכם המכר ובטופס זה ועל פיהם הגשתי הצעה זו.
3. ידוע לי כי אם אזכה במכרז ואחזור בי מההצעה יחולט סכום הערבות הבנקאית / ההמחאה הבנקאית / ערבות מחב' ביטוח ישראלית לטובת משרד האוצר.
4. מוסכם עלי כי אם הצעתי לא תתקבל תוחזר אלי הערבות הבנקאית / ההמחאה הבנקאית / הערבות מחב' הביטוח הישראלית בדואר רשום שישלח לפי הכתובת שמסרתי לעיל וזאת בתוך 30 יום מיום פקיעת הצעתי זו.

תאריך	שם מלא	חתימה
תאריך	שם מלא	חתימה
תאריך	שם מלא	חתימה

מס' טלפון לקבלת הודעות: בית _____ עבודה: _____

מס' פקס': _____

דוא"ל (כתובת מייל): _____

נרשם בפני הועדה בתאריך _____ מס' הצעה _____

אני הח"מ _____, עו"ד מרח' _____ מאשר את חתימת המציע

לעיל, _____,

ת.ז.ח.פ. _____ באמצעות ה"ה _____

ומאשר שחתימה זו מחייבת את המציע לכל דבר ועניין.

עו"ד ,

- ערבות מכרז -

לכבוד
מינהל הדיור הממשלתי
משרד האוצר
ירושלים

הנדון: ערבות מס'

הננו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של **5,000 ₪** (במילים: חמשת אלפים שקלים חדשים) המגיע או עשוי להגיע לכם מאת _____
(שיקרא להלן: "החייב").

נוכה חשבונכם שמספרו 026250 בבנק הדואר, המתנהל על שם משרד האוצר, תוך שבעה ימים מקבלת דרישתכם, בלי שיהא עליכם לבסס את דרישתכם או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת החייב, בתנאי שהסכום הכולל שנשלם על פי ערבותנו זו לא יעלה על הסכום הנקוב לעיל.

ערבות זו תישאר בתוקפה מתאריך כתב ערבות זה עד לתאריך 27.3.18 ועד בכלל.

כל דרישה על-פיה צריכה להגיע בכתב לידי סניף הבנק המפורט מטה, שמענו הוא:

בכבוד רב,

_____ בנק:

_____ תאריך:

_____ סניף:

תצהיר

אני הח"מ _____, נושא/ת ת.ז. _____
מס' _____, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת בלבד, שאם לא כן אהיה
צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר/ה בזאת כדלהלן:

1. הנני עושה תצהירי זה בקשר לרכישת הנכס ברח' **מבוא השער 8, ירושלים**, מאת מנהל
הדיור הממשלתי – משרד האוצר, במסגרת מכרז מס' נ-24/17 (להלן "הנכס");
2. הנני מצהיר/ה בזאת כי אינני עוסק/ת בענף המקרקעין (קניה ומכירה של מקרקעין)
כמשמעות מונחים אלה בחוק מע"מ, ומעולם לא עסקתי בענף זה כאמור;
3. הנני מצהיר/ה כי אני מגישה הצעתי זו לרכישת הנכס במישור הפרטי ולא במשור העסקי
ולא לצרכי עסק או לצרכי פעילות מלכ"רית כמשמעותם בחוק מע"מ.
4. הנני מצהיר/ה כי הנכס לא ישמש לצרכי עסקי; ידוע לי שאם רשויות מע"מ יקבעו כי הנני
עוסק במקרקעין או רכשתי את המקרקעין כמלכ"ר, אהיה חייב בתשלום המע"מ בגין
הרכישה.
5. לעיל שמי, להלן חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

חתימה

תאריך

אישור

אני הח"מ _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ התייצב/ה בפני
_____, אשר זיהיתי באמצעות ת.ז. _____ /
המוכר/ת לי אישית, ולאחר שהוזהרתי/ה כי עליו/ה להצהיר אמת בלבד וכי יהא/תהא צפוי/ה
לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה נכונות הצהרתו/ה לעיל וחתם/מה עליה
בפני.

עו"ד.

נכס ברח' מבוא השער 8, ירושלים

תצהיר בדבר אי תיאום הצעות במכרז- יחיד

אני הח"מ _____ מס ת"ז _____, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת וכי אם לא אעשה כן, אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. גובה ההצעה המופיע בהצעה זו למכרז הוחלט על ידי באופן עצמאי, ללא התייעצות, הסדר או קשר עם מציע אחר או עם מציע פוטנציאלי אחר.
2. גובה ההצעה המופיע בהצעה זו למכרז לא הוצג בפני כל אדם ו/או תאגיד אשר מציע הצעה במכרז זה ו/או תאגיד אשר יש לו את הפוטנציאל להציע הצעה במכרז זה.
3. לא הייתי מעורב בניסיון להניא מתחרה אחר מלהגיש הצעה במכרז זה ואין בכוונתי לעשות כן.
4. לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למתחרה אחר להגיש הצעה גבוהה או נמוכה יותר מהצעתי זו ואין בכוונתי לעשות כן.
5. לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למתחרה להגיש הצעה בלתי תחרותית מכל סוג שהוא.
6. הצעה זו מוגשת בתום לב ולא נעשית בעקבות הסדר או דין ודברים כלשהוא עם מתחרה או מתחרה פוטנציאלי אחר במכרז זה.

יש לסמן V במקום המתאים

☐ למיטב ידיעתי, איני נמצא כרגע תחת חקירה בחשד לתיאום מכרז.

☐ אם כן, אנא פרט:

אני מודע לכך כי העונש על תיאום מכרז יכול להגיע עד חמש שנות מאסר בפועל, הכל בהתאם להוראות חוק ההגבלים העסקיים, תשמ"ח-1988.

תאריך	שם המצהיר	חתימת המצהיר
-------	-----------	--------------

אישור

אני הח"מ, עו"ד _____, מ"ר _____, מרח' _____, מאשר בזאת כי ביום _____ הופיע בפני _____, שזיהה את עצמו ע"י ת"ז מס' _____ / המוכר לי באופן אישי ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי הוא יהא צפוי לעונשים הקבועים לכך בחוק אם לא יעשה כן, אישר בפני את נכונות התצהיר דלעיל וחתם עליו.

שם מלא וחותמת

נכס ברח' מבוא השער 8, ירושלים

תצהיר בדבר אי תיאום הצעות במכרז – נושא משרה בתאגיד

אני הח"מ _____ מס ת"ז _____ העובד בתאגיד _____ (שם התאגיד), לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת וכי אם לא אעשה כן, אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני מוסמך לחתום על תצהיר זה בשם התאגיד המציע ומנהליו.
2. אני נושא המשרה אשר אחראי בתאגיד להצעה המוגשת מטעם התאגיד במכרז זה.
3. גובה ההצעה המופיע בהצעה זו למכרז הוחלט על ידי התאגיד באופן עצמאי, ללא התייעצות, הסדר או קשר עם מציע אחר או עם מציע פוטנציאלי אחר.
4. גובה ההצעה המופיע בהצעה זו למכרז לא הוצג בפני כל אדם ו/או תאגיד אשר מציע הצעה במכרז זה ו/או תאגיד אשר יש לו את הפוטנציאל להציע הצעה במכרז זה.
5. לא הייתי מעורב בניסיון להניא מתחרה אחר מלהגיש הצעה במכרז זה ואין בכוונתי לעשות כן.
6. לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למתחרה אחר להגיש הצעה גבוהה או נמוכה יותר מהצעתי זו ואין בכוונתי לעשות כן.
7. לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למתחרה להגיש הצעה בלתי תחרותית מכל סוג שהוא.
8. הצעה זו של התאגיד מוגשת בתום לב ולא נעשית בעקבות הסדר או דין ודברים כלשהוא עם מתחרה או מתחרה פוטנציאלי אחר במכרז זה.

יש לסמן V במקום המתאים

- ☐ למיטב ידיעתי, התאגיד מציע ההצעה לא נמצא כרגע תחת חקירה בחשד לתיאום מכרז.
- ☐ אם כן, אנא פרט:

אני מודע לכך כי העונש על תיאום מכרז יכול להגיע עד חמש שנות מאסר בפועל, הכל בהתאם להוראות חוק ההגבלים העסקיים, תשמ"ח-1988.

תאריך	שם התאגיד	חותמת התאגיד	שם המצהיר	חתימת המצהיר
-------	-----------	--------------	-----------	--------------

אישור

אני הח"מ, עו"ד _____, מ"ר _____, מרח' _____, שזיהה את עצמו ע"י ת"ז _____ מאשר בזאת כי ביום _____ הופיע בפני _____, _____ מס' _____ / המוכר לי באופן אישי ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי הוא יהא צפוי לעונשים הקבועים לכך בחוק אם לא יעשה כן, אישר בפני את נכונות התצהיר דלעיל וחתם עליו.

שם מלא וחותמת

ה ס כ ס

שנערך ונחתם בירושלים ביום

בין:

ממשלת ישראל
בשם מדינת ישראל
באמצעות מינהל הדיור הממשלתי
במשרד האוצר בירושלים
(להלן: "המוכרת")

לבין:

1. ת.ז. / ח.פ. _____
מרח' _____
2. ת.ז. / ח.פ. _____
מרח' _____
3. ת.ז. / ח.פ. _____
מרח' _____

כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד ובערבות הדדית
(כולם יחדיו להלן: "הקונה")

הואיל

ולמוכרת זכויות חכירה מהוונת (שתסתיים ביום 14.5.2058) הרשומות ברשות מקרקעי ישראל בתיק רמ"י מס' 11236443, עפ"י חוזה חכירה מהוון מיום 4.7.2011 ואישור זכויות מיום 2.10.17 (להלן "הזכויות"), בחנות ששטחה כ-22 מ"ר, המצויה בקומת קרקע מסחרית בבנין בן 2 קומות, הניצב ברח' מבוא השער 8, עין כרם, ירושלים, הידועה כחלק מחלקה 51 בגוש 31342 (להלן: "הנכס");

חוזה החכירה מיום 4.7.2011, אישור הזכויות מיום 2.10.17 והעתק מנסח הטאבו מצורפים להסכם זה ומסומנים, בהתאמה, "א(1)", "א(2)", "א(3)".

והואיל

והמוכרת פרסמה מכרז מס' נ-24 12/17 למכירת זכויותיה בנכס (להלן: "המכרז");

והואיל

ובמסגרת הצעתו במכרז והצעתו בהתמחרות שנערכה, ככל שנערכה, ביום _____ הציע הקונה לרכוש את זכויות החכירה והחזקה הבלעדית של המוכרת בנכס בעבור הסך המצוין בס"ק 2.3 להלן ובכפוף להוראת ס"ק 2.4 להלן;

והואיל

והקונה מעוניין לרכוש מהמוכרת את מלוא זכויותיה בנכס והמוכרת מוכנה למכור לקונה את מלוא זכויותיה בנכס, הכל בהתאם להוראות הסכם זה וכשהנכס נקי מכל שעבוד, עיקול או זכות לצד שלישי כלשהו, למעט הערות מכל סוג שהוא, ככל שרשומות וגם/או תרשומה במרשם המקרקעין וגם/או ברשות מקרקעי ישראל ביחס לנכס, למעט זכויות שיינתנו מכוחו של הקונה ו/או מטעמו ובכפוף לאמור בסעיף 4 להסכם זה להלן;

והואיל

והמבנה מיועד לשימור, מתחייב הקונה, בהתחייבות יסודית, למלא אחר כל הדרישות של הרשויות המוסמכות, לרבות עיריית ירושלים ו/או הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, בכל הנוגע לשימור המבנה;

והואיל

וסוכמו כל תנאי ההסכם והעיסקה;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם כדלקמן:

1. כללי

- 1.1. המבוא להסכם מהווה חלק בלתי נפרד מההסכם.
- 1.2. "הנכס" הינו הנכס המפורט במבוא להסכם זה לעיל.

2. העיסקה

- 2.1. בכפוף למילוי כל התחייבויות הקונה כלפי המוכרת, מתחייבת המוכרת למכור לקונה את זכויותיה בנכס, כשהן נקיות מכל זכות, עיקול ושעבוד לטובת כל צד שלישי שהוא, למעט הערות מכל סוג שהוא, ככל שרשומות וגם/או תרשומה במרשם המקרקעין וגם/או ברשות מקרקעי ישראל ביחס לנכס, למעט זכויות שיינתנו מכוחו של הקונה ו/או מטעמו, ובכפוף לאמור בסעיף 4 להסכם זה להלן.
- 2.2. הקונה מתחייב לקנות מהמוכרת את זכויותיה בנכס, בכפוף לאמור בסעיף 4 להסכם זה להלן.
- 2.3. בתמורה להתחייבויות המוכרת שלפי הסכם זה, מתחייב הקונה לשלם למוכרת סך של שקלים חדשים (להלן: "**התמורה**"). בנוסף לתמורה יוסיף הקונה וישלם למוכרת מע"מ, במידה שחל חיוב במע"מ בקשר עם עסקה זו.
- 2.4. ככל שנערך הליך תחרותי נוסף, קרי: פניה לקבלת הצעה מיטבית ביחס להצעה שהגיש הקונה במסגרת המכרז ו/או הליך ההתמחרות ביחס לרכישת הנכס, יחולו ההוראות הבאות:
- 2.4.1. הקונה מתחייב לשלם למוכרת את המחיר הגבוה ביותר שהציע במסגרת הצעתו המיטבית ו/או הליך ההתמחרות בצירוף מע"מ, במידה שחל חיוב בתשלום.
- 2.4.2. המחיר שיציע הקונה במסגרת הצעתו המיטבית ו/או במסגרת הליך ההתמחרות יקרא להלן "**התמורה**" ויבוא במקום הסכום הנקוב בס"ק 2.3 לעיל.
- 2.4.3. פרוטוקול ההתמחרות בו מצוין המחיר הגבוה ביותר שהציע הקונה במסגרת הליך ההתמחרות, יהווה ראיה מכרעת לתמורה (קרי: המחיר שהציע הקונה) וישמש חלק בלתי נפרד מהסכם זה. פרוטוקול הליך ההתמחרות יצורף להסכם זה כחלק בלתי נפרד ממנו ויסומן - **נספח ב'**.

3. פרעון התמורה

- 3.1. הקונה מתחייב לשלם למוכרת **לפחות 50%** מסכום התמורה, בתוך 30 יום ממועד ההודעה לקונה על זכייתו במכרז ו/או בהליך התחרותי הנוסף ו/או בהליך ההתמחרות.
- 3.2. הקונה מתחייב לשלם את סכום המע"מ, במידה שחל חיוב בתשלום לגבי עסקה זו, תוך חמישה-עשר יום ממועד ההודעה לקונה על זכייתו במכרז ו/או בהליך התחרותי הנוסף ו/או בהליך ההתמחרות, באופן שלהלן: - חל חיוב במע"מ כאמור - ישלם הקונה את המע"מ בהעברה בנקאית לחשבון הבנק של המוכרת שפרטיו מצויינים בס"ק 9.1 להלן. לאחר ביצוע התשלום תמסור המוכרת לידי הקונה חשבונית עסקת אקראי.
- 3.3. הקונה מתחייב לשלם למוכרת את **מלוא סכום התמורה**, בתוך 60 (ששים) ימים ממועד ההודעה לקונה על זכייתו במכרז ו/או בהליך התחרותי הנוסף ו/או בהליך ההתמחרות, בכפוף להוראות ס"ק 5.2 להלן (להלן: "**מועד השלמת התמורה**").
- 3.4. מבלי לפגוע בכל זכות אחרת העומדת ושתעמוד למוכרת על-פי ההסכם ועל-פי כל דין, מוסכם כי כל סכום שלא ישולם במועדו, כקבוע בס"ק 3.1 ו/או 3.3, ישולם בצירוף "**ריבית בסיס**", קרי: ריבית ששיעורה 5% לשנה, שתחושב באופן רבעוני קלנדרי, מצטבר לקרן. חלפו מעל תשעים יום מהמועד בו היה על הקונה לשלם למוכרת את הסכום שבפיגור, יחוייב הקונה בתשלום ריבית פיגורים בגין הסכום האמור, ושיעור ריבית הפיגורים יהא כפי שיהא בתוקף באותה עת, בהתאם להוראות הודעות מסי ה-3.1.1.5 מיום 31.1.17, במסגרת הוראת תכ"מ 3.1.1, שהעתקן מצורף להסכם זה כחלק בלתי נפרד ממנו ומסומן כ- **נספח ג'**. במועד פרסום המכרז עומד שיעור ריבית פיגורים שנקבע ע"י החשב הכללי במשרד האוצר, על 0.625% לחודש. חישוב הריבית ייעשה בדרך בה מחשב החשב הכללי את הריבית הני"ל.
- 3.5. מובהר ומודגש, למען הסר ספק, כי איחור בתשלום מן התשלומים המפורטים בסעיף זה לעיל ולו ביום אחד יהווה הפרה יסודית של ההסכם, והמוכרת תהא רשאית לממש כל זכות העומדת לה על-פי הסכם זה ועל-פי כל דין ולרבות ביטול מיידי של הסכם זה.
- 3.6. מובהר כי תשלום המע"מ, כמפורט בסעיף 3.2 ותשלום ריבית הפיגורים, כמפורט בסעיף 3.4 לעיל, יהיו חלק בלתי נפרד מהתמורה עפ"י הסכם זה (לעיל ולהלן: "**מלוא סכום התמורה**").

4. הצהרות הקונה

הקונה מצהיר ומאשר בזאת כדלקמן:-

- 4.1. כי הוא מכיר את הנכס היטב וכי הוא בדק את הנכס ומערכתיו היטב באמצעות בעלי מקצוע, והוא מבקש לקנות את הנכס במצבו כפי שהוא, מבלי שמוטלת על המוכרת כל אחריות לגבי מצב הנכס.
- 4.2. כי הוא בדק ומכיר את המצב הפיסי של הנכס על מערכתיו, וכי הוא מבקש לקנות את הנכס במצבו, כפי שהוא (AS IS). הקונה מצהיר ומאשר כי הוא מוותר בזה על כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה כלפי המוכרת בנוגע לאמור בסעיף זה ו/או בנוגע לכל עניין הקשור ו/או הנובע מהאמור בסעיף זה.
- 4.3. כי בדק באמצעות בעלי מקצוע את המצב התכנוני והרישוי של הנכס על כל היבטיו, וכי עליו בלבד מוטלת האחריות לברר את כל הפרטים והמידע ביחס לשימושים המותרים בו ו/או ליעוד הנכס וביחס לפעולות הנדרשות לצורך שינוי היעוד של הנכס, במידה שהקונה יבחר בכך. מובהר כי על המוכרת אין ולא תוטל כל אחריות ו/או חבות מכל סוג שהוא, בכל הנוגע למצבו התכנוני וגם/או הרישוי של הנכס, לרבות בנוגע ליעוד הנכס ו/או השימושים המותרים בו ו/או ביחס לשינוי יעודו של הנכס, במידה שהקונה יבחר בכך.
- 4.4. עוד מצהיר הקונה ומאשר, מבלי לגרוע מן האמור בס"ק 4.3 לעיל, כי נמסר לו ע"י המוכרת כי בבדיקות שנערכו מטעמה בעיריית ירושלים לא נמצא תיק הבניין ולא אותר היתר בניה לנכס. הקונה מצהיר ומאשר כי הוא מוותר בזה על כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה כלפי המוכרת בכל הנוגע לאמור בסעיף זה וגם/או בנוגע לכל עניין הקשור וגם/או הנובע מהאמור בסעיף זה וגם/או הכרוך בו.
- 4.5. עוד מצהיר הקונה ומאשר, מבלי לגרוע מן האמור בסעיף זה על כל סעיפי המשנה שבו וביתר מסמכי המכר, כי נמסר לו ע"י המוכרת שהמבנה מיועד לשימור והקונה מתחייב, בהתחייבות יסודית, למלא אחר כל הדרישות של עיריית ירושלים ו/או הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים בנושא שימור המבנה.
- 4.6. כי נמסר לו על ידי המוכרת, כי המוכרת אינה בקיאה במצב הנכס, וכי על הקונה להשקיע, על חשבונו ובאחריותו, השקעות שונות לפי הבנתו, וזאת כדי לשפץ את הנכס ולהתאימו לשימוש.
- 4.7. כי תנאי למכירה הוא שהנכס נמכר **במצבו, כפי שהוא (AS IS)**, כולל כל פגם בו, בין גלוי ובין נסתר, מבלי שמוטלת על המוכרת כל אחריות שהיא לגבי מצבו.
- 4.8. כי ראה ובדק את הנכס והסביבה בה ממוקם הנכס, את הזכויות הקשורות בנכס, השימושים המותרים בו וכן כל גורם אחר העשוי להשפיע על החלטתו לרכוש את הנכס, וקיבל כל מידע רלוונטי שביקש מהמוכרת.
- 4.9. כי בדק את מצבו המשפטי של הנכס על כל הכרוך בו והוא מוותר בזה על כל טענה ו/או דרישה כלפי המוכרת בקשר לכך.
- 4.10. כי ידוע לו ומוסכם עליו כי אין במימון התמורה, כולה או מקצתה, ע"י קבלת הלוואת משכנתא לבקשת הקונה, משום תנאי מוקדם ו/או תנאי מתלה לביצוע תשלום התמורה כמפורט לעיל, כולה או מקצתה, והקונה יהא חייב בתשלום מלוא התמורה במלואה ובמועדה אף אם לא יעלה בידו לקבל הלוואת משכנתא כאמור.

5. מסירת החזקה

- 5.1. החזקה בנכס תימסר לקונה לאחר תשלום מלוא התמורה והמע"מ שבגינה, כשהנכס פנוי מכל מחזיק, עד לא יאוחר מיום **14.3.18**, בכפוף להוראת ס"ק 5.2 להלן.
- 5.2. המוכרת רשאית להקדים או לדחות את מועד מסירת החזקה בנכס לידי הקונה, בהודעה בכתב שתמסור לקונה 28 (עשרים ושמונה) יום לפחות לפני מועד המסירה הקבוע בס"ק 5.1 לעיל או לפני מועד המסירה הנדחה, לפי העניין.

מסרה המוכרת לקונה הודעה על הקדמת מועד מסירת החזקה בנכס - מתחייב הקונה לשלם למוכרת את **מלוא סכום התמורה** כאמור בס"ק 3.3 לעיל, במועד מוקדם יותר מן המועד האחרון הנתון לקונה בהתאם להוראת ס"ק 3.3 לעיל, בהתאמה להקדמת מועד מסירת החזקה בנכס. לדוגמא, הודיעה המוכרת לקונה כי מועד מסירת החזקה בנכס הוקדם ויהיה עד לא יאוחר מיום 4.3.18 (הקדמה בת עשרה ימים), מתחייב הקונה לשלם למוכרת את מלוא סכום התמורה בתוך 50 (חמישים) ימים ממועד ההודעה לקונה על זכייתו במכרז ו/או בהליך התחרותי הנוסף ו/או בהליך ההתמחרות.

מסרה המוכרת לקונה הודעה על דחיית מועד מסירת החזקה בנכס - מתחייב הקונה לשלם למוכרת את **מלוא סכום התמורה** כאמור בס"ק 3.3 לעיל, במועד מאוחר יותר מן המועד האחרון הנתון לקונה בהתאם להוראת ס"ק 3.3 לעיל, בהתאמה לדחיית מועד מסירת החזקה בנכס. לדוגמא, הודיעה המוכרת לקונה כי מועד מסירת החזקה בנכס נדחה ויהיה עד לא יאוחר מיום 25.3.18 (דחיה בת עשרה ימים (ושבת)) מתחייב הקונה לשלם למוכרת את מלוא סכום התמורה בתוך 70 (שבעים) ימים ממועד ההודעה לקונה על זכייתו במכרז ו/או בהליך התחרותי הנוסף ו/או בהליך ההתמחרות.

מובהר כי שתי הדוגמאות דלעיל הינן דוגמאות בלבד, והמוכרת רשאית להקדים או לדחות את מועד מסירת החזקה בנכס לידי הקונה במספר ימים נמוך או גבוה יותר מעשרה ימים, והקונה מצהיר ומאשר כי הוא כלל זכות זו של המוכרת במכלול שיקוליו עובר להגשת הצעתו במכרז ו/או בהליך התחרותי הנוסף ו/או בהליך ההתמחרות, והוא מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל סוג שהוא כלפי המוכרת בנושא זה ו/או בכל עניין ונושא הכרוך בו ו/או הנובע ממנו.

5.3. הקונה מתחייב להתייצב בנכס במועדים שעליהם יקבל הודעות בכתב מאת המוכרת (להלן: **"מועדי מסירת החזקה"**) לצורך קבלת החזקה בנכס כאמור.

5.4. לא התייצב הקונה במועדי מסירת החזקה - יחשבו המועדים המצוינים בהודעות הנזכרות בס"ק 5.3 לעיל כמועד מסירת החזקה בנכס לידי הקונה, לכל דבר וענין, ולרבות, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, לענין הוראות סעיף 8 להלן.

5.5. מבלי לגרוע מהתחייבויות המוכרת הקבועות בס"ק 8.1 להלן, החזקה בנכס תימסר לקונה אף אם המוכרת טרם סיימה להסדיר את תשלום מלוא התשלומים לעירייה וסירוב הקונה לקבל חזקה בנכס כאמור תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

6. הערת אזהרה

הקונה יהיה רשאי לרשום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין ביחס לזכויותיו עפ"י הסכם זה, **ככל שרישום כאמור אפשרי**, רק לאחר שישלם לידי המוכרת לפחות 15% מהתמורה המגיעה למוכרת עפ"י ההסכם. המוכרת תהא רשאית לעשות שימוש בפיזי הכח הנזכר בסעיף 7.5 להלן, למחיקת הערת אזהרה שתרשם ע"י הקונה בניגוד להוראת סעיף זה.

מוסכם ומובהר כי המוכרת לא תהיה אחראית כלל לקבלת הלוואה על ידי הקונה למימון התמורה על פי הסכם זה ו/או לרישום שעבוד בגין ההלוואה בלשכת רישום המקרקעין והאחריות הבלעדית לרישום תוטל על הקונה.

7. רישום הזכויות

7.1. הקונה מקבל על עצמו לטפל, בעצמו ועל חשבון, באמצעות עורכי הדין שלו, ברישום העיסקה בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל ו/או בכל מקום בו הן רשומות וברישום העברת זכויות המוכרת בנכס לשם הקונה, בכל מקום בו רשומות זכויות אלה, וזאת בתוך שישה חודשים מיום תשלום מלוא התמורה עבור הנכס כמפורט בהסכם זה.

לא השלים הקונה את רישום הזכויות על שמו בתוך שישה חודשים כאמור לעיל, תהא המוכרת זכאית לטפל בעצמה ברישום הזכויות בנכס על שם הקונה, ובמקרה כזה יהא הקונה חייב בתשלום כל ההוצאות שיהיו למוכרת בגין רישום הזכויות, לרבות שכ"ט עורכי-דינה שיטפלו ברישום הזכויות על-שם הקונה.

7.2. המוכרת תסייע לקונה ככל הנדרש לשם ביצוע רישום הזכויות על שמו, תחתום על כל מסמך שיהא בו צורך ותמציא כל אישור שהאחריות להשגתו מוטלת עליה.

7.3. למרות האמור בסעיף 7.2 לעיל, יטפל הקונה בהשגת אישור עירייה לפיו לא קיימים חובות ארנונה ומים ביחס לתקופה המסתיימת ביום מסירת החזקה בנכס בהתאם להוראות הסכם זה ואישור הועדה המקומית על תשלום או העדר חובות בגין היטל השבחה. הקונה ישא בתשלום האגרה הנדרשת לשם קבלת אישור העירייה דלעיל.

7.4. מוסכם כי המוכרת פטורה מלרשום את העיסקה ופטורה מלרשום את העברת זכויות המוכרת בנכס לשם הקונה.

7.5. על אף האמור לעיל רשאית המוכרת, אם תמצא לנכון לעשות זאת עפ"י שיקול דעתה, לטפל בעצמה ברישום הזכויות בנכס על-שם הקונה אף לפני חלוף שישה חודשים כאמור בסעיף 7.1 לעיל. למטרה זו יחתום הקונה על יפוי-כח בלתי חוזר לפיו ימונו עוה"ד של המוכרת לטפל ברישום הזכויות בנכס על-שם הקונה. נוסח יפוי-הכח מצורף להסכם זה כ - **נספח ד'**. אין באמור בסעיף זה לעיל כדי לגרוע מחובת הקונה לבצע את הרישום בלישכת רישום המקרקעין כאמור בסעיף 7.1 לעיל.

8. מיסים הוצאות וכד'

8.1. כל המיסים, האגרות, הארנונה ותשלומי החובה, וכן כל ההוצאות לרבות הוצאות אחזקה מכל סוג שהוא, החלים על הנכס, ביחס לתקופה המסתיימת ביום מסירת החזקה בנכס לידי הקונה, חלים על המוכרת, אך בכפוף לאמור בס"ק 8.3 להלן ובס"ק 8.4 להלן.

8.2. כל המיסים, האגרות, הארנונה ותשלומי החובה מכל סוג שהוא, וכן כל ההוצאות לרבות הוצאות אחזקה מכל סוג שהוא, החלים על הנכס ביחס לתקופה המתחילה ביום מסירת החזקה בנכס לידי הקונה, יחולו על הקונה.

8.3. במעמד מסירת החזקה בנכס לידי הקונה, כמפורט בסעיף 5 לעיל, יחתום הקונה על טפסי הודעה על שינוי מחזיקים בנכס, המיועדים לרשות המקומית, לתאגיד המים ולחברת החשמל, המצורפים להסכם זה כ- **נספח ה'(1)-(3)**.

8.4. כל חוב ו/או חבות בגין היטל פיתוח, הוצאות פיתוח, סלילה וכיו"ב שיש לשלם לכל גורם שהוא, אם ובמידה שיש חובות כאלה, ישולמו ע"י הקונה.

8.5. הקונה מתחייב לשלם היטל השבחה במידה שיחול, בקשר עם העיסקה מושא הסכם זה, וגם/או בקשר עם כל עניין ונושא הכרוך בנכס.

8.6. הקונה מתחייב לשלם את מס הרכישה שיחול בקשר לעיסקה שלפי הסכם זה.

8.7. הצדדים יחתמו בתוך שבוע ימים על הצהרת מס שבח בתוספת שומה עצמית, וימסרו את ההצהרה לשלטונות מס שבח במועד הקבוע בחוק. שמו של עוה"ד של הקונה יירשם בהצהרה כמי שמטפל ברישום.

9. שונות

9.1. כל תשלום שעל הקונה לשלמו למוכרת ישולם על-ידו עבור המוכרת ע"י הפקדה **לחשבון מס' 26250 המתנהל בסניף 001 של בנק הדואר ע"ש משרד האוצר - מינהל הדיור הממשלתי**, בסכומים ובמועדים האמורים לעיל. הקונה ימסור למשרדי מינהלת שרותי ניהול נכסים, רח' המפעל 13 אור יהודה 60221, את טופס ההפקדה או העתק צילומי שלו בתוך שבועה ימים ממועד הפקדת הכספים.

9.2. המוכרת איננה אחראית בגין כל מצג, פרסום, הודעה או ידיעה שניתנו, אם ניתנו, לפני החתימה על הסכם זה, וזאת בין אם ניתנו על-ידי המוכרת או נציגיה או כל אדם אחר.

9.3. הסכם זה לבדו הוא המשקף את המוסכם בין הצדדים, ולא יהיה כל תוקף לכל שינוי בו אלא אם כן נעשה בכתב ובחתימת שני הצדדים.

9.4. הכותרות לסעיפים בהסכם זה מיועדות לנוחות קריאת ההסכם אך אינן מהוות חלק מההסכם וההסכם לא יפורש על פיהן.

10.1. הפר הקונה את התחייבותו לשלם למוכרת את התמורה במועדים ומפורטים בסעיף 3 לעיל ובשלמות אזי הוא יחשב כמי שהפר תנאי עיקרי להסכם. הפרת תנאי עיקרי כזה תחשב הפרה יסודית של ההסכם.

10.3. הקונה מאשר שסכום הפיצוי המוסכם האמור הוערך כראוי, וכי הוא סכום נכון וראוי בנסיבות העניין.

עו"ד

7000	0020	7	4	003
שיכון	בית	א	ב	דירה

מינהל מקרקעי ישראל
עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

חוזה חכירה - מחזור

שנערך ונחתם ביום 4 לחודש יולי שנת 2011 בין

מצד אחד
מינהל מקרקעי ישראל - המנהל את קרקעות מדינת ישראל / רשות הפיתוח/ קרן קיימת לישראל (שיקרא להלן "המחכיר") שכתובתו לצורך חוזה זה היא ש"ד שאול המלך 39 ת"א

לכין

513467191

מס' זהות/מס' תאגיד
מס' זהות/מס' תאגיד

חברת דואר ישראל בע"מ

מצד שני:

כולם יחד וכל אחד מהם לחוד (שיקרא להלן "החוכר")
שכתבתו לצורך חוזה זה היא: עין כרם 74 דירה 3 ירושלים

מבוא

הסוהוה חלק בלתי נפרד מתאגיד החכירה המצורפים לו ואשר רק ביחד הם מתווים את חוזה החכירה

והואיל ומדינת ישראל/רשות הפיתוח/ קרן קיימת לישראל היא הבעלים על המקרקעין המפורטים להלן בפבוא זה ולהלן - "המגרש";
והואיל ועל המגרש הוקם, במשך התקופה שקדמה ליום תחילת חוזה זה, בניין שבו נמצאות ארבע יחידות צמודות (להלן - "הבית"),
והבית ניצב על המגרש ביום תחילת חוזה זה;

והואיל והחוכר:

1. הנו שעתכן בהתאם להסכם בינו לכין חברת עמידר ולהלן: "החברה המסכנת" אשר בנתה את הבית ו/או החזיקה אותו ו/או ניהלה אותו, על - פי הסכם בינה לכין המחכיר, או -

2. היה בעל זכויות כלשהן בדירה הממוקמת להלן עובר לתחילת חוזה זה, על פי הסכם בינו לכין המחכיר;

והמחכיר הסכים להעניק לבקשת החוכר ולהחכיר לו את היחידה בבית המסומנת במספר 1 בתוספת השזורף לחוזה זה כחלק בלתי נפרד מפבוא והפיתוח להלן ב"רשימה" להלן "הדירה" - "הדירה";

והואיל והנוראות החוזה בקשר עם סגור יחולו, בהתאם להקשר הדברים, על המגרש כולו ו/או על חלק יחסי בלתי סגור מן המגרש, מכאן בחלקו של החוכר ברכוש המשותף הנ"ל והדירה ביחד עם החלק היחסי ברכוש המשותף כאמור קציל תיקרא במזוה זו "המחכיר" ו/או "המחכירים";

והואיל והחוכר נאשר שהוא קיבל את המוכר לחוקתו בתאריך 10/02/2006 וכי סיות המאמרו של המוכר לצרכיו של המוכר היא בירועתו הפלאה ובאחריותו הבלעדית של המוכר;

והואיל והמחכיר נאשר לחוכר למסרה, ליועוד ולקבלת בנייה כמפורט להלן;

והואיל והחוכר נאשר כי לא חלה עליו מכללה נאשר להתקשרותו עם המחכיר בחוזה זה לפי הנוראות סעיף 10 ואו 131 של תנאי החכירה של חוזה חכירה זה וכי ידוע לו שרק כתנאי סודקס ויסודי זה מוכן המחכיר להתקשר עמו על פי חוזה חכירה זה;

והואיל ולכין הנוראות האמנה שבין מדינת ישראל לכין קרן קיימת לישראל ולהלן "חקרן"), אשר פורסמה בילקוס הפרסומים מס' 1456 מיום י"א בטיוון להקשר עמו על - פי חוזה חכירה זה;

והואיל ומסמלעות המוגנים שבחוזה זה תחיה בהתאם לאמור להלן בפבוא זה, אלא אם שהקשר חדרבים שתחייבת משמעות אחרת על פי החוזה;

"הרשימה" - פרטים של המגרש ושל היחידה בטבלאות שלהלן

"המגרש" - המגרש אשר נוסיו הפ

המקום ירושלים	רחוב: עין כרם	מס' 74	חשטח במ"ר בערך 1,192.65
רשום בלשכת רישום המקרקעין ב-	גוש 30351	חלקה 74	מגרש מיספ' למי חכירה מפורטת מס' 2620

"הדירה" - הדירה כמפורט להלן:

גוש 692400	חלקה 74	מספר חלקת משנה 1	שטח הרצפה במ"ר 23.42	מספר חדרים בדירה
הקומה קרקע	מספר הדירה 1	בתחום מספר החלקים ברכוש המשותף הצמודים לדירה	מספר משנה של הרכוש המשותף	

החוכר

מסמלעות החכירה

המחכיר

חתימת הצדדים בראשי תיבות:

מינהל מקרקעי ישראל
חוזה הכירה מס' דף: 2

עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

"תקופת החכירה":

49 שנים, החל מתאריך 16/02/2009 וכלה בתאריך 14/05/2058

"מטרת החכירה":

מגורים

"היעד":

מגורים

"קיבולת הבנייה":

ללא זכויות בנייה

"דמי חכירה":

דמי חכירה מהווים כנגדנות להן

"דמי חכירה מתוונים":

דמי חכירה שנתיים ליתרת תקופת החכירה, כשהם מהווים כספובל אצל ההכיר עולמו למחכיר מוצאש

"הערך היסודי":

סך של 148,269 ש"ח לא כולל מע"מ שהוא ערכו של חלק וחסי בלתי מסויים מן המגרש כפי שהוערך

"של המגרש":

על- ידי השמאי הממשלתי לתחילת תקופת החכירה או כפי שנקבע בהנחיות מועצת מקרקעי ישראל כערך המגרש לצורך חישוב דמי חכירה, כאשר היה בין גודל החלק היחסי האמור לבין גודל כל שטח המגרש שזוה ליהט שבין החלק ברבוש המשותף של הבית, כמשמעו בחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 הצמוד לדירה לבין כלל הרכוש המשותף של הבית

"חמ"ד היסודי":

מרו הממירים לצרכן האחרון שחית ידוע בתחילת תקופת החכירה

והואיל

ובנוסף לתנאי החכירה שלהלן יחולו על החכירה לפי חוזה זה גם התנאים שבמבוא זה:

א. מוסכם בזה במפורש כי על עוד לא נרשם הבית בלשכת רישום מקרקעין, לא תחול התחייבות המחכיר לפי סעיף 2 של תנאי החכירה של חוזה זה בקשר לרישום החכירה על שם החוכר וכל חרלה אחרת של המחכיר לפי חוזה המשמעת מטת, ויראו בחוזה התחייבות של המחכיר להביא לידי החכירה הדירה בתחום לתנאי חוזה זה כשהיא נקיה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול וטכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת החוכר ולפצות את החוכר אם לא יתמלאו התחייבויות המחכיר באמור, אולם כל שאר תנאי חוזה זה יחולו החל מתאריך תחילת החכירה. התחייבות האמורה מותנית במילוי הוראות סעיף 10 של תנאי החכירה של חוזה זה ובתנאי נוסף שלמטרת רישום חוזה חכירה זה ימציא החוכר למחכיר לפני הרישום אישור מהחברה המשכנת כי אין טצידה מניעה לרישום כשל אי מועון במועד של חובותיו הכספיים של החוכר לחברה, וכן ישלם החוכר למחכיר לפני הרישום את כל התשלומים המגיעים לו לפי חוזה עד למועד הרישום

התחייבות המחכיר לפצות את החוכר כאמור לעיל לא תחול על המחכיר אלא אם כן התחייבה החברה המשכנת בכתב, לפני חתימת חוזה זה, לשפות את המחכיר בסכום המצויים אם ובאשר יחוייב המחכיר בפצויים כאמור לעיל מסיבות שאינן בשליטתו הבלעדית

התחייבות המחכיר לפצות את החוכר כאמור לעיל לא תחול לבי חוכר של דירה שהושכרה או הוחכרה לראשונה קודם ל - 27 2 תאריך תחילתו של חוק משכר ודירות) והבטחת השקעות של רוכשי דירות, תשל"ה - 1974

ב. בנוסף לכל האמור בסעיף 10 להלן, אם המוחבר טרם נוטם לפי פרק ו' לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969, תהיה חובת רישום המוחבר כאמור על החוכר או על החברה המשכנת בלבד, וכל התוצאות בקשר לרישום כאמור יחולו על החוכר וישולמו על ידו, והחוכר מתחייב בזה להחזיר לכל מי ששילם בפועל במקומו, סיד עש קבלת דרישה לכך עמי ששילם במקומו או מהמחכיר סוחר הרישום כאמור ויקבע על פי שיקול דעת המוחלט של המחכיר או של החברה המשכנת

ג. בנוסף לכל האמור בסעיף 13 להלן, תחול על החוכר חובת השתתפות בתוצאות בהחלט לאמור בסעיף 58 לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969

והואיל ובנוסף לתנאי החכירה שלהלן יחולו התנאים המיוחדים הבאים:

מובהר ומוסכם כי בכל מקרה של סתירה בין תנאי מתוונאים המיוחדים לבין האמור בחוזה, יגברו התנאים המיוחדים.

לכן נערך ונתקם חוזה החכירה זה לפי האמור בפבוא זה ולפי תנאי החכירה שלהלן:

כספית בלירה

12/12/2009

החוכר

המחכיר

חתימת הצדדים בראשי תיבות

מינהל מקרקעי ישראל
חוזה חכירה מס' דף: 3

עמידת החברה חלואית לשיכון בישראל בע"מ

תנאי החכירה

1. המכרז והמסמכים המצורפים לחוזה המכרז והמסמכים המצורפים לחוזה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו
2. התחייבות להחכיר ולחכור המכיר מתחייב בזה לחכור מהמחכיר את המוכר הוסכם בין הצדדים שעד רישום זכות החכירה בלשכת רישום המקרקעין מסר המחכיר לחוכר את זכות השימוש במוחכר וכל תוראות חוזת זה לגבי החכירה ותנאיה וחולו, כשינויים הדרושים לפי העניין, על זכות השימוש הנ"ל ושוכלמו דמי שימוש בשיעור דמי החכירה האמורים להלן
3. תקופת החכירה תקופת החכירה היא כאמור במכרז לחוזה
4. מטרת החכירה וייעודה המחכיר מוכר לחוכר רק למטרה ולייעוד האמורים במכרז לחוזה ואסור לחוכר להשתמש במוחכר או בחלק ממנו למטרה אחרת או לייעוד אחר מבלי לקבל על כך הסכמה מפורשת מראש ובכתב מאת המחכיר
5. קיבולת הבנייה קיבולת הבנייה המותרת על פי חוזה זה כוללת את השטחים העיקריים ושטחי השרות. כל בניה נוספת מכל סוג שהוא לרבות מרתף, מבנה עזר וכו' המגדיל את קיבולת הבניה, אינה כוללת בהסכם חכירה זה
6. קבלת חוקה במוחכר החוכר נאשר שקיבל את המוכר לחוקתו בעודד ובתאנים הנקובים לעניין זה במכרז לחוזה
7. דמי חכירה החוכר מתחייב לשלם דמי חכירה בהתאם לתוראות המפורטות לעניין זה במכרז לחוזה
8. הערכה חדשה (א) כפוף לאמור להלן בסעיף קטן (ב), המחיר יהיה רשאי לדרוש דמי חכירה שנתיים לפי הערכה חדשה של המגרש על ידי תשמי הממשלתי וזאת מבלי לקחת בחשבון את ההעלאה בערך המגרש כתוצאה מפיזורו על ידי החוכר או על חשבונו, בכל אחד מהמקרים המפורטים להלן:
 - (1) כשהחוכר יבקש הסכמת המחכיר להעביר את זכויותיו לפי חוזה זה כאמור בסעיף 14 להלן
 - (2) אם המחכיר יסכים לבקשת החוכר לבצע איזה מהשינויים כאמור בסעיף 8 להלן
 (ב) עולמו על ידי החוכר, קודם לתאריך מתן הסכמתו של המחכיר לאיזו מהבקשות הנזכרות בסעיף קטן (א) לעיל, דמי חכירה מהוונים כמוגדר במכרז לחוזה. לא יועלו דמי החכירה השנתיים כאמור בסעיף זה
9. שינוי יעוד, שינוי קיבולת הבנייה נוספת פיצול (א) החוכר מתחייב לבקש את הסכמתו של המחכיר מראש ובכתב, אם ירצה לבצע איזה מהשינויים האלה:
 - (1) שינוי היעוד או שימוש שינוי הייעוד של המגרש - מהייעוד המוגדר במכרז לייעוד אחר
 - (2) הגדלת קיבולת הבנייה האמורה במכרז או בניה נוספת מעבר לקיבולת הבנייה האמורה במכרז לרבות בניה נוספת במגרש או שינוי במבנים או בתוספות שהוקמו עליהם או במבנים הנוספים שהוקמו על המגרש או תוספת עליהם
 - (3) חלוקת המגרש למספר מגרשים, כאופן שכל אחד מהם יהיה מגרש עצמאי הניתן לניצול בפני עצמו החוכר יצרף לבקשתו תוכנית ומסמכים בקשר עם השינוי המבוקש על ידו

(ד) אם דמי החכירה השנתיים המוגדרים על יסוד התערכת החדשה ישלם החוכר למחכיר החל מתאריך הסכמתו הנ"ל של המחכיר, וזאת תוך 15 יום מתאריך הודעתו של המחכיר על דמי החכירה השנתיים המוגדרים כאמור תחולנה ההוראות בעניין דמי החכירה השנתיים שבמכרז לחוזה, כשינויים המחייבים

9. שינוי יעוד, שינוי קיבולת הבנייה נוספת פיצול

(א) החוכר מתחייב לבקש את הסכמתו של המחכיר מראש ובכתב, אם ירצה לבצע איזה מהשינויים האלה:

(1) שינוי היעוד או שימוש שינוי הייעוד של המגרש - מהייעוד המוגדר במכרז לייעוד אחר

(2) הגדלת קיבולת הבנייה האמורה במכרז או בניה נוספת מעבר לקיבולת הבנייה האמורה במכרז לרבות בניה נוספת במגרש או שינוי במבנים או בתוספות שהוקמו עליהם או במבנים הנוספים שהוקמו על המגרש או תוספת עליהם

(3) חלוקת המגרש למספר מגרשים, כאופן שכל אחד מהם יהיה מגרש עצמאי הניתן לניצול בפני עצמו החוכר יצרף לבקשתו תוכנית ומסמכים בקשר עם השינוי המבוקש על ידו

12/33-2012
12/33-2012

החוכר

המחכיר

חתימת הצדדים בראשי תיבות:

מינחל מקרקעי ישראל
חוזה חכירה מס' דף: 4

עמידר החברה חלואמית לשיכון בישראל בע"מ

10. רישום החכירה
(א) רישום זכות החכירה על שם החוכר בתאם לתנאי חוזה זה וכל הפעולות הדרושות לצורך זה ייעשו על ידי החוכר ועל השכונר. המחכיר יחתום במידת הצורך על הסמכים הדרושים לצורך רישום זכות החכירה כאמור, אולם זאת בתנאי שהחוכר קיים את תנאיו של חוזה זה ובכפוף לכך

(ב) החוכר יכין, בין היתר, את המסמכים והמפות הידועים לצורך תרישום האמור, כולל לצורך רישום ו/או חידוש רישום המגרש, חלוקה, הפרדה, הוצאות הפדירה ומפות הפרצלציה, וכן תיקים בלשכת רישום המקרקעין, וישא בכל תשלומים וההוצאות הקשורים ברישום האמור, לרבות אגרות וביורל ללא יוצא מן הכלל

(ג) החוכר מתחייב להטעין למחכיר אישורים על תשלום כל המיסים, הארנונות, המיסלים, תאגרות והשלומי החובה החלים על המוחכר. וכן כל מסמך שיחיה בו צורך לרישום החכירה כאמור

(ד) אם החוכר, למרות האמור לעיל ולמרות דרישתו של המחכיר, לא ירשום את החכירה, רשאי המחכיר לבצע את כל פעולות הרישום האמורות לעיל על חשבון של החוכר, והחוכר מתחייב לשלם למחכיר בתוך 30 יום מתאריך דרישתו את כל הוצאותיו לפי המשכון שיוגש לו

11. שינוי גבולות המגרש וקביעת סופית של שטחו
(א) החוכר מצהיר, כי ידוע לו ששטח המגרש וגבולותיו אינם סופיים וכי עלולים לחול בהם שינויים כתוצאה משינויים בתכנון על פי חוק התכנון והכנייה תשכ"ה - 1985, הסדר קרקעות וכיוצא באלה

(ב) החוכר מצהיר שידוע לו כי בעקבות מדידה לצורכי רישום עלול להתברר ששטח המגרש קטן יותר או גדול יותר מהשטח לפיו נקבע הערך היסודי של המגרש

(ג) במקרה ובתוצאה משינויים כאמור בסעיף קטן (א) לעיל יוגד או יוקטן שטח המגרש ו/או ישתנו גבולותיו וכן במקרה ויתברר כאמור בסעיף קטן (ב) לעיל ששטח המגרש קטן יותר או גדול יותר מהשטח לפיו נקבע הערך היסודי של המגרש, החוכר מתחייב:

(1) להסכים לכל שינוי בגבולותיו ו/או בשטחו של המגרש כפי שיוצא עקב השינויים הנזכרים בסעיף קטן (א) לעיל
(2) להסכים לכל קביעה בדבר שטחו של המגרש כפי שייקבע בעקבות מדידה לצורכי רישום כנוצר בסעיף קטן (ב) לעיל
(3) לזאת את המגרש בגבולותיו ובשטחו החדשים בנושא החכירה ולקבל את החזקה בו

(ד) אם כתוצאה משינויים כאמור בסעיף קטן (א) ו/או (ב) לעיל ישתנה ערך המגרש, יתקן ו/או ישתנה ערך המגרש לפי הערכת הממלא המפקח על התכנון של הערך היסודי של המגרש וכל צד מתחייב לשלם לצד השני רק את ההפרשים שינגעו מהתיקון הנ"ל, בתוספת הפרשי הצמדה מחאריך קביעתו של הערך היסודי של המגרש ועד לשלום ההקדשים הנ"ל כפועל

12. שימוש במוחכר ואחזקותו של החוכר

(א) החוכר מתחייב להחזיק את המוחכר במצב טוב ותקין ובמנהג בעלים הדואג לרכושו ולעשות על השכונר את כל התקנות הדרושים כדי להחזיקו באותו מצב. במשך כל תקופת החכירה יהיה החוכר כלכו אחראי למילו הוראות כל דין בקשר עם החזקת המוחכר והשימוש בו ובקשר עם הבנייה על המגרש, ולקיום כל חובה לפי כל דין. החלה או שתחול על המחכיר לגבי המוחכר - והכל על השכונר הוא וללא כל זכות לדרוש החזרת ההוצאות שאת המחכיר החוכר בלבד יתי אחראי כלכו המחכיר, וכן כלפי כל צד שלישי, לכל נזק שיוגרם לנפשו או לרכושו של אדם כלשהו ונזכות החוכר, וכן לפי צווי שיוטלו עקב או כתוצאה מפעולות ו/או מחלוקה במוחכר או בקשר עם החזקתו והשימוש בו ועל המחכיר לא תחול כל אחיזה בקשר לכך

(ב) במקרה וקיימת הפקעה על החלקה ידוע לחוכר כי תמורת המכר השטחים על ידו איננה כוללת תמורה בגין קשטת המופקע וכי כחירת הטווי של המחכר לא נלקח בחשבון טווי השטח המופקע

- השטח המוחכר לחוכר כפוף להליכי הפקעה ע"י הרשות המקומית ו/או הרשות השלטונית המוסמכת אשר טרם הושלם וטרם בוצעה ההפקעה ו/או הושלמה (להלן: "השטח המופקע")

- החוכר יכול להנות מהשטח המופקע עד ובכפוף להפקעתו ועד לאותו המועד הא מתחילת השטח המופקע עד להפקעתו הוא יחיה אחראי הבלעדי לשמירת השטח המופקע, מניעת מפגעים ממנו, נקיטתו, נידורו וכיוצא, וישמע לכל הוראות חרשויות המוסמכות הננועות, בקשר לאופן השימוש והחזקה בשטח המופקע ו/או פיגורו וסמירת החזקה בו לרשות המפקחת הנובעת

החוכר

המחכיר

חתימת הצדדים בראשי תיבות

מינהל מקרקעי ישראל
חוזת חכירה מס' דף: 5

עמודר וחברה חלואמית לשיכון בישראל בע"מ

13. מיסים ותשלומי חובת

(א) החוכר מתחייב לשלם על חשבונו את כל המיסים והתשלומים הבאים:-

- 11 כל תשלום אגרה, היטל מס ו/או כל תשלום אחר אשר חל ו/או יחול על הנכס ו/או על בעלי הנכס, בין שמקורו קודם לעסקת ולאישורה ובין שמקורו מאוחר יותר, יחול במלואו על החוכר וכן כל תשלום ו/או אגרה ו/או היטל ו/או כל תשלום אחר אשר יוטל עליו כאמור והגישו הצעתו בהתחשב בתשלומים או ובכונתם החוכר מעביר, כי ערך את כל הכדיקות הנחוצות לברור כל התשלומים אשר יוטלו עליו כאמור והגישו הצעתו בהתחשב בתשלומים או ובכונתם
- 12 החוכר מתחייב לשלם מס ערך מוסף כדיון החל על כל אחד מהתשלומים החלים על החוכר על פי חזת זה, כהתאם לשיעורו של מס הערך המוסף במסגרת תשלומי

14. העברת זכויות

(א) העברה זכויות טענה הסכמה

החוכר אינו רשאי להעביר זכויות אלא בהסכמתו של המחכיר מראש ובכפוף בסעיף זה -

- 1) העברה זכויות - כל אחת מאלה, וזאת בין המפורט ובין ללא תמורה, בשלמות או בחלק, ובצורה כלשהי:
 - (1) הענקת הזכויות שבחזת זה, העברתן, חסכתן, או ויתור עליהן;
 - (2) המכירת המוחכר בחכירה משנה או תחכרת חכירתו בכל דרגת שחיא, השכרת המוחכר בטכירות משנה או חכירת חכירתו או שירותו בכל דרגה שהיא - והכל לפרק זמן המתייב על פי דין את רישום ההעברה בפנקס המתנהל על פי חוק ולרבות השכרה באופן שהעליות תהיה מוגנת על פי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשי"ב - 1972 או כל חוק שיבוא במקומו (להלן - "החכרת משנה");
 - (3) מסירת חזקה או שימוש בטוחה לפרק הזמן האמור בפסקה (2) לעיל ולהלן - "מסירת חזקה");
 - (4) לגבי חוכר שהוא איגוד - כל פעולה באיגוד החוכר, אשר כתוצאה משנה מועברים או פוקצים לפחות 10% מהערך הנקוב של הון המניות הנפרד או הון המניות המוצא של החוכר - הנסוג ביניהם - ולהלן - "זכויות בהון", או 10% מכוח ההצבעה בחוכר ולהלן - "זכויות ההצבעה", או 10% מהזכות למנות מנהלים של החוכר ולהלן - "זכויות מינוי";
 - פעולות באיגוד החוכר, אשר בכל אחת מהן מועברים פחות מ- 10% מהזכויות הנ"ל, ואשר נעשו בתוך תקופה של שנתיים, יראו אותן לערכי סעיף זה כאילו נעשו בכח אחת בחאריך הפעולה באיגוד האחרונה שבהן. בסעיף 14 זה -

"איגוד"

- כהגדרתו בחוק מס שבח מקרקעין, תשי"ג 1963 ולהלן - "חוק מש"ח", כפי שהיא מעת לעת, לרבות תאגיד שאינו רשום ושותפות לא רשומה

"פעולה באיגוד"

- כהגדרתה בחוק מש"ח כפי שהיא מעת לעת, לרבות פעולה באיגוד המחזיק בזכות באיגוד החוכר, ולרבות כל שינוי בשותפות - רשומה - אשר חל כתוצאה מהעברות של אדם אליה או פרישה שלא אדם פסגה, או כל שינוי באיגוד שהינו אינו בסניות אשר חל כתוצאה מהעברות או פרישה כאמור ולרבות כל שינוי בחלקיו

היהוים של שותף בחון השותפות או בחון איגוד כאמור

"זכות באיגוד"

- כהגדרתה בחוק מש"ח כפי שהיא מעת לעת

"מחזיק", "תחזוקה"

- כהגדרתה של "תחזוקה" בחוק ניירות ערך, תשכ"ח - 1968, כפי שהיא מעת לעת, ותמונחים שבחזת "תחזוקה" בחון הנ"ל יחשבו כהגדרתם מעת לעת בחון האמור

15) מיסכון ו/או שיעבוד המוחכר ו/או הזכויות שבחזת זה

המחכיר לא יתן הסכמתו למיסכון או לשיעבוד האמורים לעיל, אלא אם החוכר ובעל המשכון או השיעבוד יתחייבו כלפיו לפני מתן ההסכמה, כי בכל מקרה של מימוש המשכון או השיעבוד או כתוצאה מביצוע של פסק דין או מסמך אחר חזיתן לביצוע כפסק דין או כתוצאה מטכירה על ידי לשכת הוצאה לפועל או על ידי ושות אחרת על פי דין - ישולמו למחכיר דמי הסכמה המגיעים על פי חזת זה, אולם הסכמתו של המחכיר לעצם המיסכון או השיעבוד הנ"ל לא תהנה בתשלום כספי העברת זכויות כנ"ל ללא הסכמת המחכיר או ללא תשלום דמי הסכמה כאמור לעיל תיחשב להפדה יסודית של החזת והמחכיר יהיה רשאי לבטל בשל הפדה זו

(16) כל פעולה אחרת, שלא נזכרה לעיל, ושמוכה מועברת למעשה זכויות שבחזת זה - בתמורה או ללא תמורה, בשלמות או בחלק ובצורה כלשהי

(כ) תנאים להסכמה

(1) המחכיר רשאי להתנות את מתן הסכמתו להעברת זכויות שבחזת זה בתנאים שלהלן, וזאת כנוסף ליתר התנאים בהם המחכיר רשאי - על פי חזת זה, על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל או על פי כל דין - להתנות את הסכמתו בעניין זה:

(א) החוכר מילא את כל התנאים שבחזת חכירת זה

(ב) החוכר ומקבל ההעברה יתמנו על משכבים ויפציאו את כל המשכבים שידועו על ידי המחכיר בקשר להעברה וימלאו כל תנאי שנקבע על פי חזת זה בעניין מתן הסכמתה, לרבות תחייבות מקבל ההעברה למילוי כל התנאים המפורטים בחזת חכירת זה

חתימת הצדדים בראשי ויחבית המחכיר המחכיר החוכר

מינהל מקרקעי ישראל
6 חוזה חכירה מס' דף:

עמידת החברה חלואית לשיכון בישראל בע"מ

- (2) אם החוכר קיבל פסור או הנחה, חלקים או מלאים, משלום דמי חכירה, או אם החוכר שילם דמי חכירה מופחתים, וכל אלה או איזה מהם הותנו בקיומם של תנאים שנקבעו לצורך זה, תותנה הסכמתו של המחכיר להעברת הזכויות בקיום תנאים שנקבעו למתן הפסור או הנחה או המשלום המופחת האסורים ובקיום כל הנובע מהם.
- (3) הסכמתו של המחכיר להעברת משנת או למסירת חזקה - אם תינתן הסכמה כזו - לא תשתרע את החוכר ולא תפסור אותו מכל חובה שהיא תחלה עליו לפי חוזה זה, והחוכר וסקבל הזכויות הנ"ל יהיו אחראים ביחד ולחוד לסילוי כל חובות החוכר לפי חוזה זה.
- (4) המחכיר רשאי לדורש מהחוכר ומסקבל חזכויות המועד (להלן - "המקבל") פרטים והצהרות על כל אלה:
- (א) אילו זכויות מועברות ומהו המועד בו החוכר והמקבל מבקשים לבצע את העברת הזכויות הנ"ל
- (ב) שם המקבל, מענו ומספר זהותו
- (ג) אם המקבל הוא תאגיד -
- (1) שמו, מענו, מספרו ברשם החברות, שמות בעלי המניות והחלק בהן המניות ובכוח התעכבה והמינוי המוחזק על ידי כל אחד מהם, ושמות הסנהלים
- (2) פרטים כאמור בפסקה (ב) לעיל על כל אחד המניות והסנהלים בתאגיד
- (3) אם בעל מניות או מנהל בתאגיד המקבל הינו תאגיד - פרטים על תאגיד זה כאמור בפסקה (ג) זו לעיל ופרטים על כל מבעלי המניות והאנשים בתאגיד זה כאמור בפסקה (ב) לעיל.
- (1) הסכום שהמקבל ישלם לחוכר עבור הזכויות
- המחכיר רשאי לדורש מהחוכר והמקבל ידיעות ומסמכים נוספים בקשר לסקבל
- (ג) אי מתן הסכמה במקרים מסוימים
- המחכיר רשאי לא להסכים כלל להעברת זכויות למי שהינו נתין זר בהגדרותיו בסעיף 19 (א) (3) להלן, או למי שהינו מקיים תנאי מוקדם ויסודי שבמבוא לחוזה זה
- (ד) דמי הסכמה
- מכלי לנרוע מכל האמור בסעיף 14 זה, ובכפוף לאמור לחלן בסעיף קטן זה, המחכיר רשאי להצטרות את מתן הסכמתו להעברת זכויות בתשלום דמי הסכמה כל עוד לא תהיה החלטה אחרת של פועצת מקרקעי ישראל יחולו בעניין זה הוראות אלה:
- (1) במקרים האסורים בסעיף קטן (א) (1), (א) (5) - ר (א) (8) לעיל, יהיו דמי הסכמה בטיעור של שליש מההפרש בין ערכו של המגרש בזמן מתן הסכמתו של המחכיר להעברת זכויות לבין ערכו בעת שהחוכר רכש את זכות החכירה, במצבו בזמן קבלת המגרש מכלי לקחת בחשבון את ההוצאות ועבודות הפיתוח שנעשו לנכד, לפי הערכתו של השטאי הממשלתי ולהלן - "דמי הסכמה" ובניכור חלק יחסי מערכו של המגרש כנקוב במבוא לחוזה
- (2) במקרים האסורים בסעיף קטן (א) (4) לעיל יחושבו דמי הסכמה על פי האמור בפסקה (1) לעיל והסכום שישולם ייקבע על פי היחס שבין טיעור הזכויות בהן /או זכויות ההצבעה /או זכויות המינוי המועברות לכלל הזכויות מאותו סוג כאגוד החוכר, אולם במקרה של העברת השליטה יטולמו דמי הסכמה במלואם. בפסקה זו "שליטה" החזקה - במישרין או בעקיפין, על ידי אדם או אגוד, כ - 50% או יותר מן הערך הנקוב של הון המניות הנפרע או הון המניות המורשע של החוכר - או במחצית או יותר מכוח ההצבעה בחוכר, או בזכות למנות מחצית או יותר מהמנהלים של החוכר הנמוך ביניהם "

(3) במקרים האסורים בסעיף קטן (א) (2) - (א) (3) לעיל, יהיו דמי הסכמה בטיעור שייקבע לשקרים אלה מעת לעת על ידי המחכיר

(ה) העברת זכויות ללא דמי הסכמה

המחכיר לא יתנה הסכמתו להעברת זכויות בתשלום כספי אם החוכר שילם למחכיר, קודם לתאריך מתן ההסכמה, דמי חכירה מהונים כפוגד בשכר ואת כל התשלומים האחרים שהיה חייב לשלם למחכיר לפי חוזה זה ולפי כל דין, וכן שילם את כל המיסים, הארנונות, ההיטלים ויתר התשלומים שהיה חייב לשלם לפי חוזה זה ולפי כל דין בעד התקופת עעד למועד מתן ההסכמה

(ו) רכישת זכויות על ידי המחכיר

אם החוכר מבקש להעביר זכויות המוגדרות בסעיף קטן (א) (1), (א) (5) או (א) (8) לעיל, יהיה המחכיר רשאי, אך לא חייב, מיד שלוש יום מתאריך קבל הפרטים כאמור בסעיף קטן (2) (א) לעיל - ואם דמי המחכיר ידיעות ומסמכים נוספים כאמור לעיל, הון שלוש יום מתאריך הורשה - לשלוח לחוכר הודעה בדואר רשום שיש בדעתו להחזיר לעצמו את החזקה ומלוא הזכויות במחכיר, ושהוא מסכים לשלם לחוכר את הסכום שהוצע לו על ידי המקבל הורשע המחכיר כאמור - לא יורשה החוכר להעביר זכויותיו במחכיר, אלא למחכיר המחכיר לא ישתמש בזכותו להחזיר לעצמו מוחכר כאמור בסעיף קטן זה לעיל במקרים "בהם" המקבל הוא בן זוג, צאצא הורה, את או יורש של החוכר המחכיר רשאי לחסום כלשכת רישום המקרקעין הערה על זכותו האמורה לעיל

(ז) הפרת יסודית

הפרת הוראה כלשהי מהוראות סעיף 14 זה, תחשב להפרה יסודית של חוזה זה והמחכיר יהיה רשאי לבטלו בשל הפרה זו.

15. אוצרות טבע, עתיקות, חומרים ועצים

החוכר מצהיר בזה כי ידוע לו שכל אוצרות טבע כגון: נפט, גז, מעיינות מים, מטעבי פחם ומתכת, מהצבות שיש ואבן, חול, וכורכר ועל מתכבים אחרים למיניהם וכן עתיקות ואמרי עתיקות, חומרים ועצים שימצאו בקרקע של המחכיר הנס רכושם של המחכיר ו/או המדינה ואין הם נכללים במחכיר ובתנאי החכירה לפי חוזה זה אינם תלים עליהם. על המחכיר לאפשר למחכיר להרוצא או לנצל בצורה אחרת את אוצרות הטבע, העתיקות, החומרים והעצים האסורים לעיל בחחאם לחוקים המחייבים ועל סמך חוזה זה המחכיר לא יעשה חפירות בסגור מעל למידת הדרושה לביצוע מטרות החכירה אסור לחוכר למכור חומרים או עצים שהרוצא מחכיר, היחוד והם רכושם של המחכיר או /או המדינה, אלא אם קיבל לכך הסכמה מהמחכיר בכתב, והוא רשאי להתנות מתן הסכמתו בתשלום עבור החומרים או העצים

המחכיר

המחכיר

חתימת הצדדים בראשי תיבות:

החוכר

12-03-2012

מינהל מקרקעי ישראל
חוזר חכירה מס' דף: 7

עמידר החברה תלאומית לשיכון בישראל בע"מ

16. שמירת שבת ומרעדי ישראל

על החוכר וכל הבא מזכחו להימנע מכל עבודות בניין ומלאכה במחנה ובתחני ישראל.

בסעיף זה -

'מלאכה' - ניהול עסק וכל עבודות כפיים המבוצעות דרך קבע על ידי החוכר או הזולת בעד תמורה ובפרט תמורה 'בניין' - כל עבודה הקשורה בבנייה המבוצעת על ידי החוכר או הזולת בעד תמורה ובפרט תמורה האיסור בסעיף זה לא יחול בכל מקרה שהחוכר הורשה לבצע עבודות בניין ומלאכה על ידי רשות מוסמכת לפי כל דין וכל עוד ההורשה מתוקף

17. העברת זכויות על ידי המחכיר

המחכיר רשאי להעביר את זכויותיו לפי חוזה מבלי לקבל על כך את הסכמת החוכר, והחוכר, מתחייב במקרה של העברה כזו, למלא את כל התחייבויותיו לפי החוזה, כלפי מקבל ההעברה

18. זכות כניסה למחנה

בנוסף לאמור בכל, דין למחכיר, או לכל אדם מטעמו או על פי רשותו הרשות להיכנס למחנה בכל זמן סביר לשם בדיקת השימוש במחנה לפי הוראות חוזה זה ולצורך העברת צינורות, למים, לביוק ולגז, עמודי חשמל או סלפון, ומתחת חוטי חשמל או סלפון דרך המחנה, בתוכו או סלל לו, ו/או לצורך מטרת אחרות כד"ב החוכר יאפשר למחכיר, ולכל אדם מטעמו או על פי רשותו, להיכנס למחנה ולבצע את הבדיקות והעבודות כאמור לעיל המחכיר מתחייב לפצות את החוכר עבור כל נזק שייגרם לחוכר מפעולת הבדיקות או העבודות הנ"ל

19. תרופות בשל הפרת החוזה

טבלי לגרוע מהזכות להרשאות אחרות, על פי כל דין ועל פי חוזה זה, בגין הפרת החוזה, הנדדים מטכונים גוה כי כל אחת מההפרות המפורטות בסעיף קטן (א) לחלן תחשב להפרה יסודית של החוזה שבגינה יהיה המחכיר רשאי לבטל את החוזה, על ידי מתן חודעה על כך במכתב רשום:

(א) (1) הפרת איות מהתנאים שבסעיפים 8 ו - 14

(2) אם החוכר, ללא הסכמת המחכיר מראש ובכתב, ישנה או יגרס לשינוי במטרת החכירה או ביעודת או יעשה במחנה כל שינוי או שינוי איו עולה בקנה אחד עם

(3) אם החוכר או מי שהחוכר פועל בשבילו תינו נתין זו

בפסקה זו, "נתין זו" - מי שאינו אחד מאלה:

(א) אזרח ישראלי;

(ב) עולה לפי חוק השבות הש"י ב - 1950, שלא פסד הצהרה לפי סעיף 2 לחוק תאזרחות, התשי"ב 1952;

(ג) זכאי לאשרת עולה או לתעודת עולה לפי חוק השבות, התשי"ב 1950, שיקבל במקושה אשרת ורשיון לישיבת ארעי בעולה בכוח מכוח חוק הכניסה לישראל, התשי"ב - 1952;

(ד) מאגיד שהשליטה עליו בידי יחיד שהינו אחד מאלה המנויים בפסקאות (א) ו (ב) לעיל או בידי יותר מיחיד אחד כאמור בפסקה זו, "שליטה" - התחזק - במישרין או בעקיפין, על ידי אדם או האגיד אחד או על ידי יותר מאדם או מתאגיד אחד - ב - 50% או יותר מן הערך הנקוב של הון המניות המוצא של התאגיד או במחצית או יותר מכוח ההצבעה

שבמתאגיד או בזכות למנות, במישרין או בעקיפין, מחצית או יותר מהמנהלים של התאגיד

פסקה (3) לעיל לא תחול אם החוכר קיבל לצורך כך אישור, מראש ובכתב, מיו"ר מועצת מקרקעי ישראל

(4) אם תורם איות מהתנאים המוקדמים והיסודיים שבמבוא לחוזה זה.

(ב) עם ביטול החוזה על ידי המחכיר יהיה חייב החוכר:

ודו לפנות מיד את המחנה

(2) לתחזירו מיד למחכיר כשהוא מנוי מכל חפץ ואדם וחופשי מכל שעבד או עיקול או זכות לצד שלישי

(3) לנקוט מיד בכל הפעולות הדרושות לשם ביטול הרישום של זכות החכירה שגרשה לפי סעיף 10 כולל השלום כל אגרות, טיסים והוצאות אחרות ללא יוצא מן הכלל הכרוכות בכך וכן לתת, לשם הכנת קיום התחייבות זו, עם תחילת חוזה זה או בכל עת אחרת, חבל לפי בחירת המחכיר ולפי דרישתו הראשונה, על יפוי בוח נוסדיוני בלתי חוזר על שם המחכיר לא קיום החוכר את המוטל עליו לפי פסקה זו הרשות בידי המחכיר לשנות בעצמו כל הפעולות האמורות על חשבונו של החוכר ולגבות ממנו כל ההוצאות ששולמו על ידו, כצירוף ריבית והצמדה כאמור בסעיף 22 להלן, מתאריך הוצאתו ועד לתאריך התשלום בפועל

(4) לשלם למחכיר את כל הנזקים וההפסדים שנגרמו או שייגרמו לו עקב הפרת החוזה וביטולו וכולל נזק והפסד עקב התכרת הנכס לאחר, וזאת מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 20 לחלן

(ג) (1) במקרה של ביטול החוזה על ידי המחכיר, למעט במקרה של ביטול בגין הפרה התאגורה בפסקה (א) ו (ב) לעיל ולאחר שהחוכר קיים את המוטל עליו לפי הוראות סעיף קטן (ב) לעיל, יציע המחכיר את המחנה במכרז וישלם לחוכר סכומים עבור החלק היחסי של זכויותיו של החוכר במגרש ועבור המחברים כפי שייקבע על ידי השמאי הממשלתי ולחלן - "סכומי החוזר", אולם אם המקבלו על פי המכרז סכומים הנמוכים מסכומי החוזר ישלם המחכיר לחוכר רק את הסכומים שהמקבלו במכרז

(2) לא הציע המחכיר את המחנה במכרז כאמור לעיל תוך 3 חודשים מהמועד שבו החוכר יקיים את המוטל עליו לפי הוראות סעיף קטן (ב) לעיל, הוא ישלם לחוכר את סכומי החוזר, באגם 3 חודשים הנ"ל

(3) תשלום סכומי החוזר יבוצע בניכוי כל הסכומים הפגועים למחכיר מהחוכר על פי חוזה זה ובניכוי סכום השורה לדמי התקשמה שהיה על החוכר לשלם למחכיר לפי סעיף 14 אילו הועברו זכויותיו של החוכר לאחר בהקשמת המחכיר

החכירה

2011/2

המחכיר

חתימת הצדדים בראשי תיבות

עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

מיכתל מקרקעי ישראל
חוזה חכירה מט' דף: 8

(4) הוצע המוכר במכריו ולא התקבלו הצעות על פי תנאיו של המכר, יציג המוכר את המוכר בסכום 4 חודשים מהמועד לקבלת הצעות על פי המכר הקודם, וכך יהיה מדי פעם עד שתתקבלנה הצעות על פי תנאיו המכר.
(ד) מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אם המוכר יפר איזו מהוראות סעיף 8 לעיל רשאי המוכר לנקוט באותה טענה לפי שיקול דעתו הבלעדי:
(1) לגרום לביטול השינוי שבוצע על ידי המוכר ללא הסכמת המוכר ו/או לחרוט כל שנכנה על המגרש ללא קבלת הסכמתו של המוכר וזאת עוד לאחר שיוודע למוכר על ההפרה ומבלי שהמוכר יהיה חייב לקבל הסכמתו של המוכר לכך. המוכר לא יהיה חייב להחזיק את ההרשאות מהמוכר.
(2) לחייב את המוכר בתשלום דמי שימוש כפי שיהיה מקובל לעניין זה אצל המוכר ו/או בתשלום לספי מלא בנין השינוי שיקחול בערך הטנע בתוצאת מביצוע איזה מהשינויים שבוצעו על ידי המוכר, וזאת כפי שיוקבע על ידי חשטאי המשלח.
(ה) ההוראות בסעיפים קטנים (ב) ו- (ג) של סעיף זה יחולו, בשינויים המחוייבים, גם עם סיום החוזה בתום תקופת החכירה או בתום תקופת החכירה הנוספת, בתאם למקרה, וזאת אם לא תוארך עוד תקופת החכירה או תקופת החכירה הנוספת.

20. פיצויים מוסכמים

ואז במקרה של ביטול החוזה יתיה המוכר רשאי לנכות מהסכומים שהוא חייב לשלם למוכר בעקבות הביטול, פיצויים מוסכמים בשיעור של 15% מהערך היסודי של הפרש, כמוגדר במכר, בצירוף הפרשי הצמדה בין המדד היסודי למדד הסתירים לצרכן האחרון שיהיה ידוע בתאריך הניכוי (להלן - "הפיצויים המוסכמים").
(ב) על אף האמור בסעיף קטן ואז לעיל, במקרה של ביטול החוזה בנין ההפרה האסורה בסעיף 19 ואז (3) יחוללו על ידי המוכר כל הסכומים ששולמו על ידי המוכר כמוגדר בסעיף 19 ואז (3) וכמו כן אל תחולנה לגבי הוראות סעיף קטן 19 (2) לעיל - והכל בפיצויים מוסכמים למקרה זה. מוכר כאמור רשאי - בתנאי מוקדם שהוא קיים את כל האמור בסעיף קטן 19 (2) לעיל - לפנות לוועדה שתמונה לעניין זה על ידי מועצת מקרקעי ישראל וזו תהיה רשאית, אם שוכנעה שאותו מוכר פעל בתום לב, להפחית את סכומי החילוק עד לסכום הפיצויים המוסכמים על פי סעיף קטן 19 (א) לעיל בלבד ו/או לקבוע אילו סכומים יוחזרו לאותו מוכר על פי סעיף קטן 19 (ג) לעיל החלטת הוועדה תהיה סופית.
הוראות סעיף קטן זה תחולנה גם אם תיקבענה לעניין זה הוראות אחרות בכל דין.
(ג) עלו הפיצויים המוסכמים על הסכום שהמוכר חייב לשלם למוכר על פי סעיף קטן 19 (א) או (ב) לעיל, ישלם המוכר למוכר את היתרה סמוך לאחר ביטול החוזה.

21. הארכת החכירה

(א) בסוף לאמור בסעיפים קטנים (ב) - (ד) להלן, המוכר זכאי להארכת החכירה לתקופת נוספת של ארבעים וחמש (45) שנים וזאת שיוודע למוכר בתוך 12 חודשים האחרונים שלפני תום תקופת החכירה על רצונו בהארכתה. תנאי החכירה בתקופת החכירה הנוספת יהיו כלהוג אז לגבי החכרת מקרקעין מסוג המוכר על ידי המוכר בשכירות המוכר ולטענה של החכירה חוזאת ובתנאים ככל שהמוכר שילם עבור בניית המבנים.
(ב) תקופת החכירה תוארך רק לתקופת חכירה נוספת אחת והמוכר לא יהיה חייב להאריך עוד תקופת החכירה הנוספת, ואז חוזאת חכירה זה הוא לתקופת חכירה נוספת לא יתיה המוכר חייב להאריך עוד את תקופת החכירה שבהוגזה זה.
(ג) בכל מקרה שבמשך תקופת החכירה ישתנה ייעודה של הקרקע עליה בנין המוכר לא יהיה המוכר חייב להאריך את תקופת החכירה.
(ד) הארכת תקופת החכירה תיעשה בתנאי שימקייטור כל התנאים האלה:
(1) המוכר מילא את כל תנאיו של חוזה חכירה זה.
(2) המוכר יתקום, לא יאחר מתום תקופת החכירה על חוזה חכירה חדש שיכלול את תנאי החכיר הנוספת כאמור לעיל.

החכירה
המוכר

המחכיר

חתימת הצדדים בראשי תיבות:

מינהל מקרקעי ישראל

חוזה חכירה מס' דף: 9

עמידר חברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

22. תנאים כלליים

א) חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), חל"ב ב- 1972 וכל חוק אחר שיבוא במקומו או בנוסף לו לא יחולו על חוזה זה ומוצהר כזה כי החוכר לא שילם למחכיר דמי טפח בגין חוזה זה בכל צורה שהיא וכי התשלומים על פי חוזה זה וכן השקעותיו של החוכר בטנאי, לא ייחשבו כשלום דמי טפח

ב) טרם ויתור, הנחה קבלת תשלום איזה שהוא, הפקעות טפעות, שיהיו או סתן ארלה מצד כלשהו לא ייחשבו כויתור על זכויותיו של אותו צד ולא ישמשו פגיעה להבליעה, אלא אם כן ויתור אותו צד על זכויותיו במפורש ובכתב

ג) שינויים, תיקונים, תוספות, תשימות, ויתורים או ארכות בתנאי החוזה (להלן - "שינויים") וכן הנחות מקטע המחכיר לא יהיו כרו תוקף אלא אם נעשו בכתב ונחתמו על ידי המחכיר בהתייעות וחתמת שינויים ומחיקות בגוף החוזה וכן בגוף איזו מהמסמכים שיעולפו לו או שייחתמו על פיו לא יהיו כרו תוקף אלא אם שני הצדדים תתמו בצידם חתימה מלאה ואם המחכיר חתם בחתימה וחותמת ודו החוכר מתחייב לשלם למחכיר הפרשי הצמדה וריבית כמקובל אצל המחכיר בתאריך פרעון התשלום, עבור פיגור בתשלום כל סכום שהחוכר חייב למחכיר לפי חוזה זה, וזאת מתאריך שבו חל פרעונו על פי החוזה ועד לתאריך סילוקו למעשה ומכלי לפגוע בזכויותיו של המחכיר בהתאם לתנאי חוזה זה וכל דין במקרה של פיגור כאמור ייחשב כל תשלום על תשבון החוכר לפי השדר הכאי-הוצאות הנכסיה, הריבית, הפרשי הצמדה, הקרן

ד) החוכר מתחייב לשפות את המחכיר על כל סכום שהמחכיר יידרש לשלם לאדם כלשהו כפיצוי על נזק שהאחריות בגינו חלה לפי הוראות חוזה זה ו/או לפי כל דין על החוכר

ה) סכומי שהצדדים חייבים זה לזה ניתנים לקיוון שילם צד כלשהו סכום אשר משנתו חייב בתשלום על פי חוזה זה, יחזיר לו הצד השני את הסכום האמור, תוך 14 יום מתאריך דרישתו של הצד ששילם כאמור

ו) כל ההוצאות הקשורות בעריכת חוזה זה וברישום החכירה על פיו כלשבת רישום המקרקעין לרבות מס רכישה, וכן מס ערך מוסף בגין חוזה זה, יחולו על החוכר כלל

ז) כותרות עויפי חוזה נועדו לנוחיות בלבד ולא ישמשו לפרשנותו

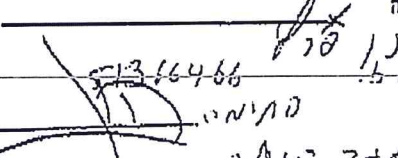
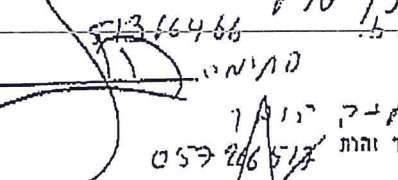
ח) כתובות הצדדים הן כאשר בתחילת החוזה

הודעה אשר תישלח בהתאם לחוזה זה בדואר רשום לפי אחת הכתובות דלעיל, תיחשב שנתקבלה כדין חתימה ימים אחרי תאריך המשלוח

ולראיה באו הצעדים על החתום

החוכר

המחכיר

שם: חברת דואר ישראל בע"מ / סניף סניף
מספר זהות: 513467191
חתימה: 
מספר זהות: 51346466
חתימה: 

שם: שמואל דוד מנהל מרחב ר"פ מ
תואר המשרה:
חתימה:
שם: אתי חן
תואר המשרה:
חתימה:
תאריך: 12-03-2012

תתמו בפני על ההסכם דלעיל, לאחר שהודעה בפני על ידי הצגת תעודות

מאשר כזה כי ביום 4.11.11
SAMU COHEN
החוכר

שם: שמואל דוד מנהל מרחב ר"פ מ
תואר המשרה:
חתימה:
מספר זהות: 51346466
חתימה:
מספר זהות: 513467191

העדה: אם הקונה יחתום בטביעת אצבע יש לפעול על פי נוהלים מס' 28055 ו- 28047 ועריכת חוזה על-פי: LICENSE No. 768

חסי' רחיק: 11236443
תאריך: 02/10/2017

נא' (2)

לכבוד
מדינת ישראל באמצעות מינהל נכסי הדיור הרשמי
מבוא השער 8
ירושלים

הנדון: אישור על רישום זכות בנכס

גוש: 31342 חלקה: 51 תת חלקה:

תוכנית: 2610 מגרש:

כתובת הנכס: מבוא השער 8 ירושלים

שטח: 23.4 מ'ר בערך

חלקיות הזכויות

1/1

1. הננו מאשרים כי הזכויות בנכס רשומות אצלנו על שם -
מס. זהות/תאגיד
שם
מדינת ישראל באמצעות מינהל נכסי ת"ז
501095004

2. לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהווה לגבי הנכס הנדון שחוקפו עד 15/02/2058 פרטי השטח/ים המבונה/ים בנכס והתחשיב לפיו שולם בגינו/ם, הינם בהתאם למפורט בתיק הנכס ברשות. על בקשה להיתר בנייה בנכס (תוספת בנייה, פיצול מגרש, שינוי יעוד/ניצול) יחולו נהלי הרשות.

3. נכון למועד אישור זה אין רישומים, הערות ופעולות (התחייבויות לרישום משכנתא, עיקולים, צווי מניעה, הסכמה למשכונני זכויות וכו') לגבי הנכס הנדון וכפי שמעודכנים בתיק הנכס המצוי ברשות (לא כולל שעבודים שנרשמו שלא ברשות או שלרשות לא ידוע עליהם).

4. נכון למועד אישור זה (02/10/2017 12:13) לא הוגשה לרשות בקשה להעברת זכויות בנכס הנדון.

5. אין במסמך זה כדי לשנות חובות או זכויות משפטיות, כפי שהן משתקפות בתיק הרשות, ואין בו כדי להוות הסכמה להחריג/ה הפרה מתנאי ההסכם המוזכר לעיל. יתר הפרטים (תנאי חכירה, תנאים כספיים, זכויות בנייה) הינם כמפורט בחוזה החכירה, לרבות תנאים מיוחדים ככל שישנם.

6. המידע המפורט במסמך זה אינו מתייחס לרישומים שאינם מתנהלים ברשות, לרבות רישומים בחברה כמפורט לעיל, בלשכת רישום המקרקעי, ברשם המשכונות, רשם האגודות, רשם החברות.

מוקד שירותים מהירים ירושלים

מען למכתבים: רשות מקרקעי ישראל, בניין שערי העיר קומה ו', יפו 216 ת.ד. 36259 ירושלים 9136102

קבלת קהל: בניין שערי העיר קומת כניסה, יפו 216 ים | מועדי קבלת קהל: א,ג,ה, 08:00-14:00 ב,ד 08:00-17:30

www.land.gov.il | מוקד טלפוני: 03-9411011 / *5575 | שער הממשלה: www.gov.il

02/10/2017 12:13:17



רשות מקרקעי ישראל

מס' התיק: 11236443
תאריך: 02/10/2017

7. הרישום בלשכת המקרקעין גובר על הרישום בספרי הרשות ובמקרה של סתירה בין השניים - הרישום בלשכת רישום המקרקעין גובר.

בכבוד רב,

רשות מקרקעי ישראל
מנהל שירותי ירושלים
(חתימה)

(תפקיד)

(שם)

* הערה: פרטי הנכס (כתובת, גוש, חלקה, תוכנית) הינם על פי הקלוט בתיק הרשות. לתשומת לב - מצב משפטי של זכויות במקרקעין מתנהל בלשכות רישום המקרקעין על פי הקבוע בחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, לאחר שעברו הליכי רישום מעודכנים. בלשכת רישום המקרקעין הגדרת הנכס היא על פי מפתח של גוש וחלקה (תת חלקה) סופיים (מעודכנים). הזכויות במקרקעין הנ"ל טרם נרשמו בלשכת רישום המקרקעין ולכן נתוני גוש וחלקה בטופס זה אינם סופיים בהכרח.

02/10/2017 12:13 2 / 2

מוקד שירותים מהירים ירושלים

מען למכתבים: רשות מקרקעי ישראל, בניין שערי העיר קומה ו', יפו 216 ת.ד. 36259 ירושלים 9136102

קבלת קהל: בניין שערי העיר קומת כניסה, יפו 216 ים | מועדי קבלת קהל: א,ג,ה 08:00-14:00 ב,ד 08:00-17:30

www.land.gov.il | מוקד טלפוני: 03-9411011 / *5575 | שער הממשלה: www.gov.il

תאריך
13/07/2017
י"ט תמוז תשע"ז
שעה: 14:34

מדינת ישראל
משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר מקרקעין



נסח מס' 127839

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 31342 חלקה: 51

יג' (3)

הנכס מוצר ע"י שטר: 30196/2015 מיום: 08/12/2015 סוג שטר: הסדר

תיאור הנכס

רשויות
שטח במ"ר
עיריית ירושלים
1,192.00

יישוב
ירושלים

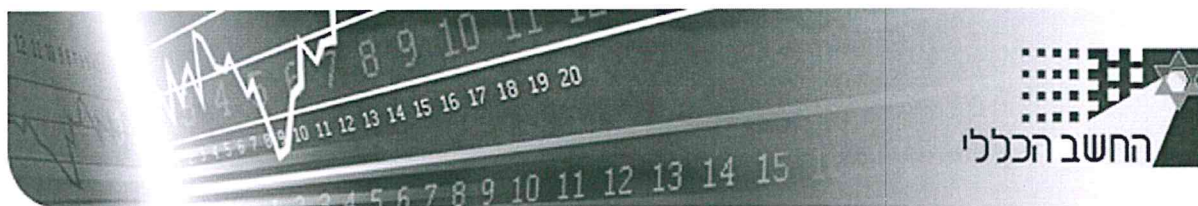
בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	מס' זיהוי
30196/2015/1	08/12/2015	רישום בעלות לאחר הסדר	רשות הפיתוח	מס' זיהוי
				החלק בנכס
				בשלמות

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א-2001

שולמה אגרה



שם ההודעה: עדכון ריביות החשב הכללי				
פרק ראשי:	ריבית, הצמדה וחובות	פרק משני:	מנגנוני ריבית והצמדה	
מספר הוראה:	3.1.1	מספר הודעה:	ה.3.1.1.1	מהדורה: 35

החל מיום 26 בפברואר 2015 יהיו שיעורי הריבית של החשב הכללי כדלהלן:

1. "ריבית החשב הכללי"

- 1.1. שיעור "ריבית החשב הכללי" יעמוד על 1.6% לשנה, דהיינו 0.1333% לחודש.
- 1.2. שיעור ריבית זה יחול על כל ההסדרים של המדינה עם גופים שונים, המבוססים על שיעור "ריבית החשב הכללי".

2. "ריבית בגין איחור בהעברת כספים מהמערכת הבנקאית"

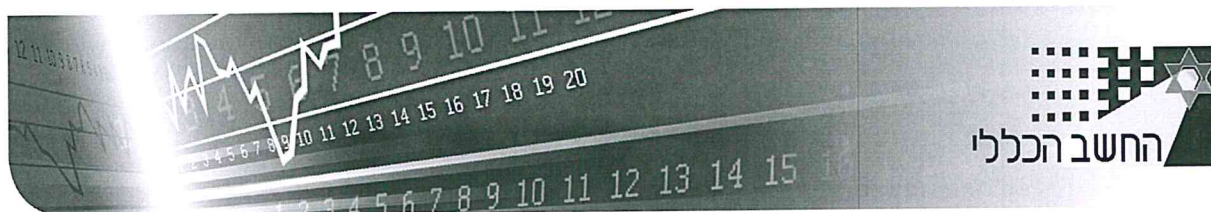
- 2.1. שיעור "ריבית בגין איחור בהעברת כספים מהמערכת הבנקאית" יעמוד על 6.1% לשנה, דהיינו 0.5083% לחודש.
- 2.2. שיעור ריבית זה יחול גם על ההלוואות לחיבי מיסים.

3. "ריבית פיגורים"

- 3.1. שיעור "ריבית פיגורים" יעמוד על 8.1% לשנה, דהיינו 0.675% לחודש.

4. כל הריביות לעיל הינן מצטברות ויחושבו לפי חישוב רבעוני קלנדר.

בתוקף מיום:	26/02/2015	שם המאשר:	יהלי רוטנברג	עמוד 1 מתוך 1
בתוקף עד ליום:		תפקיד המאשר:	סגן בכיר לחשבת הכללית	



שם ההודעה: קביעת ריבית פיגורים החשב הכללי

פרק ראשי: ריבית, הצמדה וחובות	פרק משני: מנגנוני ריבית והצמדה	
מספר הוראה: 3.1.1	מספר הודעה: ה. 3.1.1.5	מהדורה: 01

1. מבוא

- 1.1. ריבית פיגורים החשב הכללי (להלן: "ריבית פיגורים חשכ"ל") היא ריבית הקבועה בהסכמי ההתקשרות של משרדי הממשלה ויחידות הסמך, והמשולמת בגין איחור בתשלומים למשרדי הממשלה מכח הסכמי ההתקשרות ומכח הוראות הדין.
- 1.2. לאחרונה בוצעה באגף החשב הכללי עבודה מקיפה לבחינת מנגנון חישוב ריבית פיגורים חשכ"ל הקיים, לפיו ריבית הפיגורים מחושבת כריבית החשב הכללי בתוספת מרווח של 6.5% (להלן: "המנגנון הישן"). מתודולוגיית חישוב ריבית הפיגורים חשכ"ל המובאת בהודעה זו, ואשר מחליפה את המנגנון הישן, מביאה בחשבון, בין היתר, את סביבת הריבית הנמוכה המצויה בשווקים.

2. הנחיות לביצוע

- 2.1. הודעה זו קובעת את אופן יישום ריבית פיגורים חשכ"ל, ומבחינה בין שתי קבוצות שעושות שימוש בריבית פיגורים חשכ"ל:
 - 2.1.1. משרדי הממשלה ויחידות הסמך.
 - 2.1.2. גופים נוספים המאמצים את ריבית פיגורים חשכ"ל באופן וולנטרי, או מכח הוראות כל דין.
- * על אף האמור לעיל, יישום ריבית פיגורים חשכ"ל ברשות האכיפה והגבייה (עבור החובות של הרשות כמשרד ממשלתי, ועבור חובות ממשלתיים ואחרים שמנהלים על ידי הרשות), תדחה ליום 30 ביוני 2017 כדי להשלים את ההערכות המחשוביות.

3. בהודעה זו תהיה למונחים הבאים המשמעות המופיעה לצדם:

- 3.1. המנגנון הישן- כמפורט בסעיף 1.2 לעיל.
- 3.2. המנגנון החדש- כמפורט בסעיף 4.1 להלן.
- 3.3. פיגור - היום שלמחרת המועד האחרון שהוגדר לתשלום החוב ואילך.
- 3.4. ריבית בסיס- הריבית ההסכמית שקבעו הצדדים להסכם ההתקשרות, ככל שקבעו.
- 3.5. ריבית בנק ישראל- הריבית המוצהרת של בנק ישראל כפי שמפורסמת באתר בנק ישראל.

שם ההודעה: קביעת ריבית פיגורים החשב הכללי

פרק ראשי: ריבית, הצמדה וחובות	פרק משני: מנגנוני ריבית והצמדה
מספר הוראה: 3.1.1	מספר הודעה: ה. 3.1.1.5
	מהדורה: 01

3.6. ריבית החשב הכללי- ריבית בשיעור הנקבע מעת לעת ומתפרסם על ידי החשב הכללי בהודעה, "עדכון ריביות החשב הכללי" מס' ה. 3.1.1.1. והעומד נכון למועד פרסום ההודעה על ריבית בנק ישראל בתוספת 1.5%.

4. אופן יישום ריבית פיגורים חשכ"ל בהתקשרויות של משרדי ממשלה ויחידות סמך

4.1. אופן חישוב הריבית

4.1.1. ב- 90 הימים הראשונים לפיגור לא תחושב ריבית פיגורים חשכ"ל על הקרן, ותמשיך להצבר ריבית הבסיס, ככל שזו נקבעה בהסכם ההתקשרות (להלן: "תקופת הגרייס").

4.1.2. בתקופה שעד שנה ממועד תחילת הפיגור, בניכוי תקופת הגרייס, ריבית הפיגורים תהיה ריבית הבסיס בתוספת מרווח שנתי של 1.5%.

4.1.3. בתקופה שבין שנה ממועד תחילת הפיגור ועד שנתיים למועד הפיגור, ריבית הפיגורים תהיה ריבית הבסיס בתוספת מרווח שנתי של 3%.

4.1.4. בתקופה שבין שנתיים ממועד תחילת הפיגור ואילך ריבית הפיגורים תהיה ריבית הבסיס בתוספת מרווח שנתי של 4.5%.

4.1.5. בכל מקרה מרווח ריבית הפיגורים מעל ריבית הבסיס לא יעלה על מרווח שנתי של 4.5%.

4.2. הוראות תחילה

4.2.1. החל מיום 31 בינואר 2017 (בסעיף זה: "מועד התחילה") יחול המנגנון החדש.

4.2.2. עבור חובות שצברו ריבית פיגורים עובר למועד התחילה, יחול מנגנון החישוב החדש בהתעלם מתקופת הגרייס ובהתאם לעומק הפיגור. ראה דוגמה בסעיף 9 להלן.

4.2.3. עבור יתר החובות, שנוצרו עובר למועד התחילה תיצבר ריבית הפיגורים החל ממועד הפיגור בהתאם למנגנון החדש.

5. אופן יישום ריבית פיגורים חשכ"ל עבור גופים שאינם משרדי הממשלה או יחידות סמך

5.1. הוראות תחילה

5.1.1. עד ליום 30 ביוני 2017 (בסעיף זה: "מועד התחילה") תחושב ריבית הפיגורים בהתאם למנגנון הישן.

5.1.2. עבור חובות שצברו ריבית פיגורים עובר למועד התחילה, יחול מנגנון החישוב החדש בהתעלם מתקופת הגרייס ובהתאם לעומק הפיגור.

5.1.3. עבור חובות שצברו ריבית פיגורים ממועד התחילה ואילך, תיצבר ריבית הפיגורים החל ממועד הפיגור בהתאם למנגנון החדש.

5.1.4. במקרים חריגים יוכל חשב המשרד לפנות לסגן הבכיר האחראי על חטיבת המימון והאשראי באגף החשב הכללי לאשר אורכות תפעוליות למועד התחילה.

6. פרסום הריבית עד למועדי התחילה

6.1. בכל תקופת המעבר ועד למועדי התחילה כמפורט בסעיפים 4.2 ו- 5.1 יפרסם אגף החשב הכללי שתי ריביות פיגורים חשכ"ל, בהתאם למנגנון הישן והחדש.

שם ההודעה: קביעת ריבית פיגורים החשב הכללי

פרק ראשי: ריבית, הצמדה וחובות	פרק משני: מנגנוני ריבית והצמדה
מספר הוראה: 3.1.1	מספר הודעה: ה. 3.1.1.5
	מהדורה: 01

7. הנחיות נוספות לאופן השימוש בריבית פיגורים חשכ"ל

- 7.1. משרד ממשלתי ויחידת סמך יכללו במסמכי ההתקשרות שלהם התייחסות לשיעור ריבית פיגורים חשכ"ל כמפורט לעיל, למעט אם יאשר החשב הכללי ריבית מיוחדת אחרת בהסדרים כספיים ספציפיים.
- 7.2. המשרד יצבור את ריבית הפיגורים החל מיום הפיגור. כך לדוגמה, חיוב שלא נפרע עד ליום 03.01.2017 המוגדר כיום האחרון לתשלום, יצבור ריבית פיגורים החל מיום 04.01.2017.
- 7.3. ריבית פיגורים חשכ"ל תוצג בפירוט של שתי ספרות מימין לנקודה העשרונית.
- 7.4. לצורך חישוב ריבית פיגורים חשכ"ל יש להניח כי משך כל שנה הינו 365 ימים. חישוב הריבית לתקופה חלקית תעשה בהתאם לימים בפועל (actual).
- 7.5. יובהר כי אין להוסיף לריבית פיגורים חשכ"ל את רכיב ההצמדה.
- 7.6. ככל שלא קיימת ריבית הסכמית, ריבית הבסיס לעניין חישוב הפיגורים תעמוד על 0%.
- 7.7. צבירת ריבית פיגורים חשכ"ל לקרן תעשה בהתאם למפורט בהוראת תכ"ם. "קביעת שיעורי ריבית", מס' 3.1.1.

8. מסמכים ישימים

- 8.1. הוראת תכ"ם "קביעת שיעורי ריבית", מס' 3.1.1.
- 8.2. הודעת תכ"ם "עדכון ריביות החשב הכללי", מס' ה. 3.1.1.1.

9. דוגמאות לחישוב

- 9.1. דוגמה לחישוב המנגנון הישן - עבור חוב שנכנס לפיגור בפברואר 2016 שבו ריבית הבסיס עומדת על 1.6%, החל מהיום הראשון לפיגור גובה ריבית פיגורים החשב הכללי הוא 8.1%.
- 9.2. דוגמה לחישוב מנגנון חדש - עבור חוב שבו ריבית הבסיס היא 1%, שייכנס לפיגור ביום 01.05.2017, המנגנון החדש יפעל כמפורט להלן - במשך שלושה חודשים (תקופת הגרייס) עד ליום 31.07.2017 ריבית הפיגורים תהיה 1%. מיום 01.08.2017 ועד ליום 30.04.2018 ריבית הפיגורים תעמוד על 2.5%. בשנת הפיגור השנייה, מיום 01.05.2018 ועד ליום 30.04.2019 ריבית הפיגורים תעמוד על 4%. בשנת הפיגור השלישית החל מיום 01.05.2019 ריבית הפיגורים תעמוד על 5.5%, וכך תמשיך גם לאחר מכן בשנים הבאות.
- 9.3. דוגמה ליישום ריבית בהוראות מעבר כמפורט בסעיף 8 לעיל - כך לדוגמה, עבור חוב שנוצר במהלך ינואר 2017 תיצבר ריבית הפיגורים בהתאם למנגנון החישוב הישן כך שריבית הפיגורים תחושב כריבית החשב הכללי בתוספת מרווח של 6.5%. החל מיום התחילה תיצבר ריבית בהתאם למנגנון החדש ללא תקופת גרייס. הריבית תחושב כריבית הבסיס בתוספת מרווח של 1.5% כיוון שמדובר בשנת הפיגור הראשונה.

בשלב הגשת ההצעה יש לחתום בראשי תיבות בלבד בכל עמוד ביפוי כח זה. לאחר הכרזת זוכה במכרז, ככל שיוכרז, יידרש הזוכה להמציא יפוי-כח נוטריוני חתום ומאומת כדין.

נספח ד'

יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר

אני/אנו הח"מ, _____ כולנו ביחד וכל אחד מאיתנו לחוד, ממנה/ים בזה את כל אחד מה"ה עוה"ד אסי מסינג ו/או דוד קופל ו/או יעל ענטר ו/או אפרת פרוקציה ו/או אפרת נחלון ו/או מאיר צייגר ו/או איזבל אלקסלסי ו/או בני פריטש, להיות בא-כוחינו החוקי לשם עשייה בשמינו ובמקומינו, של כל אחת מהפעולות המפורטות להלן ושל כל אחד מהמעשים המפורטים להלן, בין בשלמות ובין בחלקים, בין בעת ובעונה אחת ובין בזמנים שונים, הכל בכל הנוגע ל"נכס" המוגדר להלן ובכל הנוגע למקרקעין בהם מצוי "הנכס" המוגדר להלן.

"הנכס" ביפוי כח זה משמעו: חנות בשטח בן כ-22 מ"ר בקומת קרקע מסחרית בבנין בן 2 קומות, הניצב ברח' מבוא השער 8, עין כרם, ירושלים, הידועה כחלק מחלקה 51 בגוש 31342 תיק רמ"י מס' 11236443;

ואלה הפעולות ו/או המעשים שכל אחד ממיפוי כוחנו הנ"ל מוסמך לעשות לפי יפוי כח זה:

1. לרשום את הנכס על-שמו, בלשכת רישום המקרקעין ובכל פנקס בו נערך רישום של זכויות במקרקעין, ובכל רשות בה מתנהל פנקס כאמור.
2. לעשות בשמו ובמקומו כל פעולה וכל מעשה (לרבות לחתום, לבקש, להסכים, להתנגד, להצהיר ולהתחייב) בכל ענין הקשור או הכרוך ברישום הזכויות בנכס על-שמו.
3. למחוק כל הערת אזהרה ביחס לנכס אשר נרשמה בלשכת רישום המקרקעין על-ידינו או על-ידי אחרים, לרבות הערת אזהרה שנרשמה לטובתנו או לזכותנו.
4. לרשום כל הערת אזהרה ביחס לנכס, בין לטובת מדינת ישראל ובין לטובת כל גוף ואדם אחר.
5. להסכים בשמו ובמקומו ולעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך בשמו ובמקומו בכל הנוגע לרכוש המשותף ולבית המשותף בו נמצא הנכס.
6. לעשות בשמו ובמקומו כל פעולה (לרבות לחתום, לבקש, להסכים, להתנגד, להצהיר ולהתחייב) בענין אספקת חשמל, מים, טלפונים (לרבות ניתוק) בכל ענין הקשור או המתייחס לנכס.
7. לקבל עבורנו או במקומו כל אישור וכל מסמך מאת כל אדם, גוף או רשות כפי שיידרש לשם ביצוע כל פעולה שמיפוי כוחנו מוסמכים לעשותה לפי יפוי כח זה.
8. ובכלל, לעשות כל פעולה וכל מעשה, לפי שיקול דעת מיופה כוחנו, אשר יהיה צורך בהם, לרבות חתימה, בקשה, הצהרה, הסכמה, התנגדות והתחייבות בשמו ובמקומו, בכל ענין שיהיה צורך בו לשם רישום הנכס על שמו.
9. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, להופיע ברשות מקרקעי ישראל, מחלקת אגף מירשם והסדר מקרקעין, בתי משפט מכל הדרגות, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפלי ובכל מקום אחר, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד שלישי, מתלון, מתנגד ובכל צורה אחרת, לחתום על בקשות, כל מיני שטרות טאבו, הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות, כל מסמך וניר אחר ולעשות בדרך כלל כל דבר הקשור באיזו שהיא טרנזקציה בנכס איזו שהיא פעולה הקשורה לנכס, וכל דבר ופעולה שבעל הרכוש בנכס רשאי לעשותה, לחתום על כל מסמך ולהופיע בפני כל מוסד לשם בירור כל התחייבויותינו לרבות בקשר לשעבוד הרובץ על הנכס.

בכל הנוגע ליפוי הכח הזה הנני/הננו מאשר/מאשרים כדלקמן:

- א. אין במתן יפוי הכח ובפעולות ובמעשים שמנויים ביפוי כח זה כדי לגרוע בכל דרך שהיא מאיזה התחייבות או מחויבות המוטלים עלינו לפי הסכם רכישת הנכס שהתקשרנו בו עם מדינת ישראל.
- ב. אין במתן יפוי הכח, כדי לחייב את מיפוי כוחנו או את מדינת ישראל לבצע איזה מעשה שלפי יפוי הכח.

ג. כל אחד ממיופי כוחנו יהיה רשאי להעביר את יפוי הכח (כולו או חלקו) לאחר, על מנת שייעשה ויפעל כמיופה כוחנו לפי יפוי כח זה.

ד. ידוע לנו ואנו מסכימים לכך, כי עורכי הדין המנויים לעיל כמיופי כוחנו הינם עורכי הדין של מדינת ישראל ושל מינהלת שרותי ניהול נכסים, המטפלת במכירת הנכס ואינם מהווים בכל דרך שהיא כעורכי דין שלנו, גם אם יבצעו איזה פעולה או מעשה לפי יפוי כח זה. עורכי דין אלה רשאים לייצג את מדינת ישראל ואת מינהלת שרותי ניהול נכסים הנ"ל בכל הליך משפטי שיהיה נגדנו או שיינקט על-ידינו, וכן לייצג את מדינת ישראל ואת מינהלת שרותי ניהול נכסים הנ"ל בכל ענין הקשור להסכם הנ"ל.

ה. יפוי הכח ייפקע מיד לאחר שהזכויות בנכס יירשמו על-שמונו בלשכת רישום המקרקעין.

ו. אנו פוטרם את מיופי כוחנו מכל אחריות לגבי כל תוצאה של פעולה הנעשית על-פי יפוי-כח זה.

ז. יפוי-כח זה הינו בלתי חוזר הואיל וזכויות של צד ג' (דהיינו מדינת ישראל) תלויות בו. איננו רשאים לבטל או לשנות את יפוי-הכח וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתי והוא יחייב גם את יורשי, אפוטרופסי ומנהלי עזבוני. אנו מאשרים שקיבלנו את התמורה המלאה לפי ההסכם שהתקשרנו בו עם מדינת ישראל ביחס לנכס.

ולראיה באנו על החתום, היום _____ ב- _____

אישור נוטריון

בשלב הגשת ההצעה יש לחתום בראשי תיבות בלבד בכל עמוד ביפוי כח זה. לאחר הכרזת זוכה במכרז, ככל שיוכרז, יידרש הזוכה להמציא יפוי-כח נוטריוני חתום ומאומת כדין.

נספח ה' (1)

פניה לעירייה/ רשות מקומית

תאריך: _____

לכבוד

ג. א. נ.,

הנדון: העברת חזקה בנכס ברח' מבוא השער 8 ירושלים, גוש 31342, חלק מחלקה 51

הריני לאשר כי החל מיום _____ הנכס שבנדון עבר לחזקתי.

בהתאם לכך אבקש להעביר על שמי את חשבון הנכס המתנהל אצלכם ואת כל חיובי המיסוי העירוני שביחס לנכס שבנדון, החל ממועד העברת החזקה המצויין לעיל.

כתובת למשלוח הודעות חיוב: _____

מצ"ב הסכם לפיו רכשתי את הזכויות בנכס / פרוטוקול מסירת חזקה מיום _____

על החתום:

שם _____

ת.ז. / ח.פ. _____

חתימה _____

נספח ה' (2)

פניה לרשות המקומית / תאגיד המים והביוב

תאריך: _____

לכבוד

ג. א. נ.,

הנדון: - העברת חזקה בנכס ברח' מבוא השער 8 ירושלים, גוש 31342, חלק מחלקה 51

מספר חשבון מים קודם (ככל שידוע) _____

הריני להודיעכם כי החל מיום _____ הנכס שבנדון עבר לחזקתי.

בהתאם לכך אבקש להעביר על שמי את חיובי המים והביוב החל ממועד העברת החזקה המצוין לעיל.

כתובת למשלוח הודעות חיוב: _____

מצ"ב הסכם לפיו רכשתי את הזכויות בנכס / פרוטוקול מסירת חזקה מיום _____

על החתום:

שם _____

ת.ז. / ח.פ. _____

חתימה _____

נספח ה' (3)

פניה לחברת החשמל

אל:
חברת החשמל לישראל בע"מ

הנדון: קבלת בעלות על חשבון חוזה ברחוב מבוא השער 8, עין כרם, ירושלים

לקוח נוכחי: _____

מספר חוזה: _____

מספר מונה: _____

כתובת אספקה: _____

הנני להודיעכם כי שכרתי/קניתי את הנכס הנ"ל והוא כיום בחזקתי.

מצ"ב פרוטוקול קבלת חזקה ובו מפורטת גם קריאת המונה במועד העברת החזקה.

אבקשכם להעביר את הבעלות על חוזה החשמל בנכס המפורט לעיל על שם _____

ביום העברת החזקה המופיע בפרוטוקול המצ"ב.

טלפון נייד: _____

כתובת למשלוח דואר: _____

כתובת לקבלת חשבונות בדוא"ל: _____

ב ב ר כ ה,

שם הקונה/השוכר _____

חתימת הקונה/השוכר _____