

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 ירושלים**

**מכרז מס' נ-8 2/18**

**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: 11/3/2018 בשעה 11:00**

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

משרד האוצר מזמין בזה הצעות לרכישת הנכס המתואר בטבלה שלהלן. מחיר המינימום הנדרש להגשת הצעות וכן סכום ערבות המכרז הנדרש, כתנאי להשתתפות במכרז, מפורטים 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
נ-8/18	ירושלים	מבוא השער 8	31342	51 (חלק)		הכירה מהוונת מרשות הפיתוח, עד ליום 14.5.2058	חנות ששטחה כ-22 מ"ר, המצויה בקומת קרקע מסחרית בבנין בן 2 קומות.	770,000	15,000	1/3/2018 6/3/2018
							(1) (2) (3)			שניהם בשעה 14:45

- מקום שבו יחול מע"מ בגין העסקה, ישא הזוכה, ככל שיוכרז, אף בתשלום המע"מ.
  - מובהר כי החלטת ועדת המכרזים ביחס לתנאי המכרז הסתמכה על חוות-דעת שמאית ביחס להערכת שווי הנכס (אומדן). על בסיסה של חוות הדעת השמאית, קבעה ועדת המכרזים את מחיר המינימום. האמור בסעיף זה לעיל הינו בנוסף להוראת סעיף (3) להלן, וזאת מבלי לגרוע מכך שמש"ד האוצר אינו מתחייב לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא.
  - בהתקיים התנאים אשר יפורטו במסמכי המכרז ועל-פי שיקול-דעתה של ועדת המכרזים, יערך הליך תחרותי נוסף בהתאם להוראות תקנה 17 לה תקנות חובת המכרזים, תשנ"ג-1993. מובהר כי הליך התחרותי הנוסף יהיה במתכונת של התמחרות שיכול שתקף מספר סבבים של העלאת מחיר.
- 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, בצרוף "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 הדירור הממשלתי, במפורט מטה, או לקבלם במשרדי מינהלת שרוני ניהול נכסים (אצל חב' אשד משאבי ניהול והנדסה בע"מ) עבור מינהל הדירור הממשלתי (להלן: "המינהלתי") באמות 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, תיפסלה על הסף. המכרז של הטבלה דלעיל, בהתאמה למכרז ולנכס הרלוונטי.

הצעות שתוגשה ללא ערבות כאמור, ערוכות 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](http://diur.mof.gov.il), תחת נכסי מדינה -> הדירור הממשלתי (בצד ימין) -> מכרזי מינהל הדירור הממשלתי. מציע שבוחר להודיע את מסמכי המכרז מאתר האינטרנט - עליו להרשם כמשתתף במכרז ולקבל אישור על הרשמתו, אצל מינהלת שירותי ניהול נכסים פקס. 03-6341617 דוא"ל [mecher@eshed-m.co.il](mailto:mecher@eshed-m.co.il).

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

על המציעים לוודא את מועדי הסיוורים המצויינים בטבלה דלעיל יום לפני מועד כל סיוור, באתר האינטרנט הנ"ל.

על המציע במכרז לשלשל את הצעותו, 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 לא יאוחר מיום ראשון, כד אדר תשע"ח, 11.3.18 בשעה 11:00 (להלן: "מועד סגירת המכרז"). אין לשלוח את המעטפה בדואר.

ניתן יהיה לשלשל הצעות לתיבת המכרזים החל מיום ראשון, יז אדר תשע"ח, 4.3.18 בשעה 12:00.

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

**משרד האוצר**

## נוהל מכרז למכר מס' נ-8 2/18 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 להורידים 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 ראשון, כז סיון תשע"ח, 10.6.18**, 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 מבחינת הדין, 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 (בפקסי: 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, בצרוף 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 ייחמתו 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 הסיור המצוינים במודעת המכרז שפורסמה באמצעי התקשורת.
10. "זר" כמשמעות מונח זה בסעיף 2 לחוק מקרקעי ישראל, התש"ך-1960 ובהחלטת 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 2 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 (בצרוף 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 (יצויין 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 (יצויין 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 שלישי", ובלבד שההצעות תקינות ועומדות בתנאי המכרז. משרד האוצר יודיע על כך למציעים שהוכרזו כאמור, במידה שיוכרוזו.

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 שלישי", לפי העניין, ויחולו על זכייתו הוראות סעיפים 16 – 23 בשינויים המחוייבים. הוראה זו תחול גם על "כשיר שלישי", 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. הצעת המציע לרכוש את הנכס 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 ראייה 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 שתתקבל 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. ההמתאה 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

חתימת המציע

שם/חותמת המציע

הצעה לרכישת נכס (מכרז נ-8 2/18)

(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 זכויות החכירה בנכס הידוע כ-

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

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, על עו"ד לאשר חתימת המציע בשולי ההצעה (מסמך זה) ובשולי הסכם המכר.

**בנוסף הריני להצהיר כי:**

1. בדקתי את הנכס ובכלל זה את מצבו התכנוני והרישוי, המשפטי והפיסי, ומצאתיו מתאים לדרישותיי 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 מחבי ביטוח ישראלית לטובת משרד האוצר.
4. מוסכם עלי כי אם הצעתי לא תתקבל תוחזר אלי הערבות הבנקאית / ההמחאה הבנקאית / הערבות מחבי 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): \_\_\_\_\_

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

לעיל, ת.ז.ח.פ. \_\_\_\_\_

באמצעות ה"ה \_\_\_\_\_

ומאשר שחתימה זו/חתימות אלו בצירוף חותמת החברה [\*מחק את המיותר] 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 **15,000** ₪ (במילים: חמישה-עשר אלף שקלים

חדשים) המגיע או עשוי להגיע לכם מאת \_\_\_\_\_  
(שיקרא להלן: "החייב").

נזכה 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 10.6.18 ועד בכלל.

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

בכבוד רב,

\_\_\_\_\_ : בנק

\_\_\_\_\_ : תאריך

\_\_\_\_\_ : סניף

ככל שהוא יכול לעשות כן  
מבחינת הדין, על המציע  
להשלים את פרטי  
התצהיר במלואם ולאשרו  
בפני עו"ד.

### תצהיר

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

1. הנני עושה תצהירי זה בקשר לרכישת הנכס ברח' **מבוא השער 8, ירושלים**, מאת מנהל הדירור הממשלתי – משרד האוצר, במסגרת מכרז מס' נ-8 2/18 (להלן "הנכס");
2. הנני מצהירה/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 מצהירה/ה כי אני מגישה הצעת זו לרכישת הנכס במישור הפרטי ולא במשור העסקי ולא לצרכי עסק או לצרכי פעילות מלכ"רית כמשמעותם בחוק מע"מ.
4. הנני מצהירה/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 צפויה 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' \_\_\_\_\_, שזיהה את עצמו ע"י מאשר בזאת כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע בפני \_\_\_\_\_ / המוכר לי באופן אישי ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי ת"ז מס' \_\_\_\_\_ הוא יהא צפוי לעונשים הקבועים לכך בחוק אם לא יעשה כן, אישר בפני את נכוונות 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' \_\_\_\_\_, 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

# ה ס כ ם

## 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. \_\_\_\_\_  
מר' \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_ ת.ז. / ח.פ. \_\_\_\_\_  
מר' \_\_\_\_\_
3. \_\_\_\_\_ ת.ז. / ח.פ. \_\_\_\_\_  
מר' \_\_\_\_\_

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

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");

הואיל

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)".

והמוכרת פרסמה מכרז מס' נ-8/18 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;

והואיל

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 התמחרות 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 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 בצרף "ריבית בסיס", קרי: ריבית ששיעורה 5% לשנה, שתחושב באופן רבעוני קלנדר, 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 מס' 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 הנ"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, יהוו 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 לייעוד 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 לייעוד 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 המכרז, 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 7.6.18, 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 28.5.18 (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 17.6.18 (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 המצויינים 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 בפינוי הכח הנזכר בסעיף 7.5 להלן, למחיקת הערת אזהרה שתירשם 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 חשבונו, 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 ומיסים 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 לשלם 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 שבעה 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.

9.5. מבלי לפגוע בהוראות אחרות בהסכם זה, מוסכם בזה כי המוכרת תהיה רשאית לשלם כל תשלום, שחובת תשלומו חלה על הקונה, במקום הקונה, ובלבד שהקונה לא עשה זאת במועד. במקרה כזה תהיה המוכרת זכאית להחזר הסכום ששולם בתוך שבעה ימים מיום שדרשה מן



י"א (א)

7000	0020	7	4	003
שיכון	בית	א	ב	דירה

מינהל מקרקעי ישראל  
עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

חוזה חכירה - מחווו

שנערך ונחתם ביום 4 לחודש ניסן שנת 2011  
בין

מצד אחד  
מינהל מקרקעי ישראל - המנוחל 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

מצד שני: חברת דואר ישראל בע"מ  
מס' זהות/מס' תאגיד 513467191  
מס' זהות/מס' תאגיד

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

מבוא

הסוהוה חלק בלתי נפרד מתנאי החכירה המצורפים לו ואשר רן ביחד חס מתווים את חוזה החכירה

והואיל ופדיגת ישראל/רשות הפיתוח/ קרן קיימת לישראל היא הבעלים על המקרקעין המפורטים להלן בפבוא זה ולהלן - "המגרש";  
והואיל ועל המגרש הוקם, במשך התקופה שקדמה ליום התיסת חרוה זה, בניין שבו לנחות ארבע ידירות צמודות (להלן - "הכית 1");  
והכית ניצב על המגרש כיום התיסת חרוה זה;

והואיל והחוכר:

1 הגו משתכן כהתאם להסכם בינו לכין חכרת עמידר (להלן: "החברה המסכנת") אשר בתה את הכית ו/או החזיקה אותו ו/או ניהלת אותו, על פי הסכם בינה לכין המחכיר, או -

2 היה בעל זכויות כלשהן בדירה המתוארת להלן עובר להתיסת חרוה זה, על פי הסכם בינו לכין המחכיר;

והואיל והמחכיר הסכים להעינות לנקשת החוכר ולהחכיר לו את הדירה בבית המסומנת בסמך 1 במרשם המצורף לחוזה זה כתקן בלתי נפרד מפנו והמתוארת להלן ב"רשימה", וזאת כיחד עם חלק יחסי כרכוש המשותף כאמור להלן להלן "רשימה" ולהלן - "הדירה";

והואיל והוראות החוזה בקשר עם סגור יחולו, בהתאם להקשר הדברים, על המגרש כולו ו/או על חלק יחסי בלתי סגור מן המגרש, תכלול בחלקו של החוכר כרכוש המשותף הנ"ל והדירה ביחד עם החלק היחסי ברכוש המשותף כאמור לעיל תיקרא בחוזה זה "המחכיר" ו/או "המחכיר(ים)";

והואיל והחוכר מאשר שהוא קיבל את המוכר לחוקתו בתאריך 10/02/2006 וכי מידת התאמתו על המוכר לצרכיו של המוכר היא בירועתו המלאה ובאחריותו הבלעדית של המוכר;

והואיל והמוכר טוחר לחוכר למסרה, לייעוד ולקיבולת בנייה כמפורט להלן;

והואיל והמוכר מפגיר בזה כי לא חלה עליו מנבלה נאמר להתקרותו עם המכלול בחוזה זה לפי הוראות סעיף 10 (או 12) של תנאי החכירה של חוזה חכירה זה וכי ידוע לו שרק בתנאי מוקדם ויסודי זה מוכן המחכיר להתקשר עמו על פי חוזה חכירה זה;

והואיל ולפי הוראות האמנה שבין מדינת ישראל לכין קרן קיימת לישראל ולהלן "חקרן"), אשר פורסמה בילקופ המרשמים מס' 1456 מיום י"א בסיוון ה'תשס"ו עמו על - פי חוזה חכירה זה;

והואיל ומספעות הצנחיס שבחוזה זה חתיה כהתאם לאמור להלן בשבוא זה, אלא אם שהקשר הדברים שתתייבת מספעות אחרת על פי החוזה;

"רשימה": מדיהם של המגרש ועל הדירה בטבלאות שלהלן

"המגרש": המגרש אשר נרסיו הב'

המקום ירושלים	רחוב: עין כרם	מס' 74	תשטח במ"ר בערך 1,192.65
רשום בלשכת רישום המקרקעין ב-	גוש 30351	חלקה 74	מס' חכניה מפורטת מס' 2610

"הדירה": הדירה כמפורט להלן:

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

חתימת הצדדים בראשי תיבות: המחכיר המחכיר

מינהל מקרקעי ישראל  
חווה הכירה מס' 2

עמידר החברה תל אומית לשיכון בישראל בע"מ

14/05/2008	16/02/2009	49 שנים, החל מתאריך	ותכלת בתאריך	28/05/2008	"תקופת החכירה"
		מגורים			"מטרת החכירה"
		מגורים			"היעוד"
		ללא זכויות בניה			"קבולת הבניה"
		דמי חכירה מהוונים כחגודות להן			"דמי חכירה"
		דמי חכירה שנתיים ליתרת תקופת החכירה, כשהם מהוונים כמקובל אצל החכיר שולמו למחכיר מואש			"דמי חכירה מהוונים"
		סך של 148,269 ש"ח לא כולל מע"מ שהוא ערכו של חלק וחסי בלתי מסויים מן המגרש כפי שהוערך על- ידי השמאי הממשלתי לתחילת תקופת החכירה או כפי שנקבע בהנחיות מועצת מקרקעי ישראל כעוד המגרש לצורך חישוב דמי חכירה, כאשר היה בין גודל החלק היחסי האמור לבין גודל כל שטח המגרש שרוח ליהט עבין החלק ברבוש המשותף של הבית, כמשמעו בחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 הצמוד לדירה לבין כלל חרבוט המשותף של הבית			"הערך היסודי של המגרש"
		מדי המתיירים לצורך האחרון שתיוח ידוע בתחילת תקופת החכירה			"חמ"ד חיסודי"

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

אזי מוסכם כזה במקורש כי על עוד לא נרשם הבית כגלשט רישום מקרקעין, לא תחול התחייבות המחכיר לפי סעיף 2 של תנאי החכירה של חוזה זה כקשר לרישום החכירה על שם החוכר וכל חוכה אחרת של המחכיר לפי חוזה המשתמעת משנה, ויראו בחוזה התחייבות של המחכיר להביא לידי החכרת הדירה בהתאם לתנאי חוזה זה כשהיא נקיה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול וטכל זכות של צד שלישי, לשעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת החוכר ולפצות את החוכר אם לא יתמלאו התחייבויות המחכיר כאמור, אולם כל שאר תנאי חוזה זה יחולו החל מתאריך תחילת החכירה. התחייבות האמורה מותנית כמילוי הוראות סעיף 10 של תנאי החכירה של חוזה זה ובתנאי נוסף שלמטרת רישום חוזה חכירה זה ימציא החוכר למחכיר לפני הרישום אישור שהחברה המשכנת כי אין מצידה מניעה לרישום כשל אי פרעון 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 כאשר לעיל לא תחול על המחכיר אלא אם כן התחייבה החברה המשכנת בכתב, לפני חתימת חוזה זה. לשפות את המחכיר בטכום הפיצויים אם ובאשר יחוייב המחכיר בפיצויים כאמור לעיל מסיבות שאינן בשליטתו הבלעדית

התחייבות המחכיר לפצות את החוכר כאשר לעיל לא תחול לפי חונל של וירה שהושלמה או הוחכרה לראשונה קודם ל - 27 2 תאריך תחילתו של חוק המכר ודירות/הבטחת השקעות של רוכשי דירות, תשל"ה - 1974

ב) בנוסף לכל האמור בסעיף 10 להלן, אם המוחכר טרם נרשם לפי פרק ו' לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969, תהיה חובת רישום המוחכר כאשר על החוכר או על החברה המשכנת בלבד, וכל הפרעות כקשר לרישום כאשר יחולו על החוכר וישולמו על ידו, והחוכר מתחייב בזה להחזירם לכל מי ששילטם במרעל במקוטו, סיד עם קבלת דרישה לכך ממי ששילטם במקוטו או מהמחכיר סועד הרישום כאשר יקבע על פי שיקול דעת המוחלט של המחכיר או של החברה המשכנת

ג) בנוסף לכל האמור בסעיף 13 להלן, תחול על החוכר חובת העתפות כמוצאות בהחאם לאמור בסעיף 58 לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969

והואיל ובנוסף לתנאי החכירה שלהלן יחולו התנאים המיוחדים הבאים:

מובחר ומוסכם כי בכל מקרה של סתירה בין תנאי מתוואים המיוחדים לבין האמור בחוזה, יגברו תוואים המיוחדים.

לכן נערך ונתמם חוזה החכירה זה לפי האמור במבוא זה ולפי תנאי החכירה שלהלן.

בסמית  
19-2011  
11-11

חתימת הצדדים בראשי תיבות: המחכיר החוכר



מינהל מקרקעי ישראל  
חוזה חכירה מס' דף: 4

עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

(ב) החוכר לא יבצע את השינוי המבוקש על ידו כטרם קיבל לכך את הסכמתו של המחכיר מראש ובכתב ולא יבקש אישור לשינוי מהשויות המוסמכות כטרם קיבל לכך את הסכמתו של המחכיר. קיבל החוכר את הסכמת לא יבצע את השינוי אלא לאחר קבלת אישור רשויות התכנון המוסמכות.

(ג) המחכיר יהיה רשאי לטרוח לתת את הסכמתו לשינוי המבוקש על ידי החוכר, או להתנות מתן הסכמתו בתשלום כספי בגין השינוי שיחול כערך המגרש כתוצאה מכביעת השינוי הנ"ל, כפי שייקבע על ידי השפאי הממשלתי או כפי שיהיה מקובל באותה עת אצל המחכיר ובתנאים אחרים שיהיו מקובלים אצל המחכיר, לגבי רכישת זכויות לבניה נוספת בנכסי רשות המיתוח

10. רישום החכירה

(א) רישום זכות החכירה על שם החוכר בתאם לתנאי חוזה זה וכל הפעולות הדרושות לצורך זה ייעשו על ידי החוכר ועל השכונן. המחכיר יתחם כפיות הצורך על המסמכים 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 ותממות הרישום לצורך תרישום האמור, כולל לצורך רישום ו/או חידוש רישום המגרש, חלוקה, הפרדה, הוצאות המדידה ומפות הפרצלציה, וכן תתיקום בלשכת רישום המקרקעין, וישא בכל התשלומים וההוצאות הקשורים ברישום כאמור, לרבות אגרות וביול ללא יוצא מן הכלל

(ג) החוכר מתחייב להטעיא למחכיר אישורים על שלרם כל המיסים, הארנונות, המיסלים, האגרות והשלומי החובה החלים על המחכיר. 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 לגבי השכונן שיוגש לו

11. שינוי גבולות המגרש וקביעת סופית של שטחו

(א) החוכר פצהיר, כי ירוע לו ששטח המגרש וגבולותיו אינם סופיים וכי עלולים לחול בהם שינויים כתוצאה משינויים בתכנון על פי חוק ותכנון והכנייה תשכ"ה - 1985. הסדר קרקעות וכיוצא באלה

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

(ג) במקרה וכתוצאה 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 שיווצר 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) לראות את המגרש בגבולותיו ובשטחו החנושים כנושא החכירה ולקבל את החזקה בו

(ד) אם כתוצאה משינויים כאמור בסעיף קטן (א) ו/או (ב) לעיל ישתנה ערך המגרש, יתוקנו דמי החכירה לפי השטח הסופי לפי הערכת השפאי הממשלתי לתאריך קביעתו של הערך היסודי של המגרש וכל צד מתחייב לשלם לצד השני רק את ההפרשים שיגבעו מהתיקון הנ"ל, בתוספת הפרשי הצמדה מחאריך קביעתו של הערך היסודי של המגרש ועד להשלום ההפרשים הנ"ל בפועל

12. השימוש במחכיר ואחידותו של החוכר

(א) החוכר תחייב להחזיק את המחכיר במצב טוב ותקין וכמנהג בעלים הדואג לרכושו ולעשות על השכונן את כל התקונים הדרושים כדי להחזיקו באותו מצב במשך כל תקופת החכירה יהיה החוכר נכבד אחראי למילו הוראות כל דין בקשר עם החזקת המחכיר והשימוש בו ובקשר עם הבנייה על המגרש, ולקיום כל חובה לפי כל דין. החלה או שתחול על המחכיר לגבי המחכיר - והכל על השכונן הוא וכלא כל זכות לירוש הוריה הנוצאת מאת המחכיר החוכר בלבד ימי אחראי כלפי המחכיר, וכן כלפי כל צד שליטי, לכל נזק שייגרם לנפשו או לרכושו של אדם כלשהו ונזכות החוכר נכח לפיצויים שיוטלו עקב או כתוצאה מפעולות ו/או מאדלים במחכיר או בקשר עם החזקתו והשימוש בו ועל המחכיר לא תחול כל אחריות בקשר לכך

(ב) במקרה וקיימת הפקעה על התלקה - ירוע לחוכר כי תמורת המכר המשולם על ידו איננה כוללת תמורה בגין השטח המופקע וכי כחירת הטווי של המחכיר לא תלקח בחשבון טווי השטח המופקע

- השטח המחכיר לחוכר כפוף להליכי הפקעה ע"י הרשות המקומית ו/או הרשות השלטונית המוסמכת אשר טרם הושלם וטרם בוצעה ההפקעה ו/או הושלמה ולהלן: - השטח המופקע
- החוכר יוכל להגות טעשת המופקע עד ובכפוף להפקעתו ועד לאותו המועד הא המחזיק והשתמש הבלעדי בשטח המופקע
- אשר על כן, מצהיר ומאשר החוכר כי בגין האפשרות ו/או הזכות לשימוש והחזקה בשטח המופקע עד להפקעתו הוא יחיה האחראי הבלעדי לשמירת השטח המופקע, מגיעת מכנעים ממנו, נקיטתו, נידורו וכיוצא, וישמש לכל הוראות חשיונות המוסמכות הנוגעות, בקשר לזמן השימוש והחזקה בשטח המופקע ו/או פיניו ומסירת החזקה בו לרשות המפקעת הנוגעת

החכירה  
מס' 93-1012

מינהל מקרקעי ישראל  
חוזר הכירה מס' 47: 5

עמידר וחברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

13. מיסים ותשלומי חובה

(א) המוכר מתחייב לשלם על שכונו את כל המיסים והתשלומים המביאים -

- 1) 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 המוכר וכן כל תשלום ו/או אגרה ו/או היטל ו/או כל תשלום אחר אשר יחול על עסקת החכירה כשנגדת זו, יחול במלואו על החוכר החוכר משהיר, כי ערך את כל הכדיקות הנחוצות לברור כל התשלומים אשר יוטלו עליו כאמור והגיש הצעתו המתחשב בתשלומים או וכנובטם
- 2) החוכר מתחייב לשלם מס ערך מוסף כדון החל על כל אחד מהתשלומים החלים על החוכר על פי חוזה זה, בהתאם לשיעורו של מס הערך המוסף במועד תשלמו

14. העברת זכויות

(א) העברה וזכויות טעונה הסכמה החוכר אינו רשאי להעביר זכויות אלא בהסכמתו של המחזיק מראש ובלתב בסעיף זה -

- "העברה וזכויות" - כל אהת נאלח, וזאת בין התמורה ובין ללא תמורה, בשלמות או בחלק, ובצורה כלהיה
- (1) הענקת הזכויות שבחוזר זה, העברתן, חספתן, או ויתור עליהן;
- (2) החכרת המוחכר בחכירת משנה או תחכרת חכירתו בכל דרגת שחיא, השכרת המוחכר בכירות משנה או השכרת חכירתו או שכירותו בכל דרגה שהיא - והכל לפרק זמן המתייב על פי דין את רישום ההשכרה כפנקס חפתנהל על פי חוק ולרכות השכרה באופן שהעליות תהיה פוגנת על פי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 או כל חוק שיבוא במקומו (להלן - "החכרת משנה");
- (3) מסירת חזקה או שימוש במוחכר לפרק הזמן האמור בפסקה (2) לעיל (להלן - "מסירת חזקה");
- (4) לכבי חוכר שהיא איגוד - כל פעולה באיגוד החוכר, אשר כתוצאה מסנה מועברים או מוקנים לפחות 10% מהערך הנקוב של הון המניות הנפרד או הון המניות המוצא של החוכר - הנסוך ביניהם - ולחלן - "זכויות בהורן", או 10% מכיה ההצבעה בחוכר ולהלן - "זכויות ההצבעה", או 10% מהזכות למנות מנהלים של החוכר ולהלן - "זכויות מינוי";
- פעולות באיגוד החוכר, אשר בכל אחת מהן מועברים מחו מ - 10% מהזכויות הנ"ל, ואשר נעשו בתוך תקופה של שנתיים, יראו אותן לצרכי סעיף זה כאילו נעשו כבת אחת בתאריך הפעולה באיגוד האחרונה שבתן. בסעיף 14 זה - "איגוד"
- בהגדרתו בחוק מס שבח מקרקעין, תשכ"ג 1963 ולהלן - "חוק מש"ח", כפי שהיא מעת לעת, לרכות תאגיד שאינו רשום ושותפות לא רשומה
- "פעולה באיגוד"
- להגדרתה בחוק מש"ח כפי שהיא מעת לעת, לרכות פעולה באיגוד המחזיק בזכות באיגוד החוכר, ולרכות כל שינוי בשותפות - רשומה - אשר חל בתוצאה מהצטרפות של אדם אליה או פרישה שלא אדם מסנה, או כל שינוי באיגוד שהוכר אינו בשניות אשר חל כתוצאה מהצטרפות או פרישה כאמור ולרכות כל שינוי בחלקיו
- חיסוסים של שותף בחוך השותפות או בהון איגוד כאמור
- "זכות באיגוד"
- בהגדרתה בחוק מש"ח כפי שהיא מעת לעת
- "חזיק", "חחזקה"
- בהגדרתה של "חחזקה" בחוק ניירות ערך, תשל"ח - 1968, כפי שהיא מעת לעת, וחמונחים שבהגדרת "חחזקה" בחוק הנ"ל (תפרשו בהגדרתם מעת לעת בחוק האמור

15) מיטבון ו/או שיעבוד המוחכר ו/או הזכויות שבחוזר זה

המחזיק לא יתן הסכמתו למיטבון או לשיעבוד האמורים לעיל, אלא אם החוכר ובעל המשכון או השיעבוד יתחייבו כלפיו לפני מתן ההסכמה, כי בכל מקרה של מיטוש המשכון או המשכנתה או השיעבוד או כתוצאה מביצוע של פסק דין או פסק אחר הניתן לביצוע כפסק דין או כתוצאה ממכירה על ידי לשכת הוצאה לפועל או על ידי רשות אחרת על פי דין - ישולמו למחזיק דמי הסכמה המגיעים על פי חוזה זה, אולם הסכמתו של המחזיק לעצט המיטבון או השיעבוד הנ"ל לא תהונה בתשלום כספי העברת זכויות ככיל ללא הסכמת המחזיק או ללא תשלום ושי הסכמה כאמור לעיל תיחשב יסודית של החוזה והמחזיק יהיה רשאי לבטלו בשל הפרה זו

16) כל פעולה אחרת, שלא נזכרה לעיל, ושמוכחה מועברות למעשה זכויות שבחוזר זה - בתמורה או ללא תמורה, בשלמות או בחלק ובצורה כלהיה

17) תנאים להסכמה

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

(א) החוכר מילא את כל התנאים שבחוזר הכירה זה

(ב) החוכר ומקבל ההעברה יתמנו על מטמנים וימציאו את כל המטמנים שידרשו על ידי המחזיק בקשר להעברה ומלאו כל תנאי שנקבע על פי חוזה זה בעניין מתן הסכמה, לרכות החתיבות מקבל המעברה למילוי כל התנאים המנועים בחוזה חכירה זה

החוכר	המחזיק	החמונ העדדים בראשי ויבוות
-------	--------	---------------------------

מינהל מקרקעי ישראל  
6 חוזה חכירה מס' דף:

עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

- (2) אם החוכר קיבל פסור או הנחה, חלקיים או מלאים, מתשלום דמי חכירה, או אם החוכר שילם דמי חכירה מופחתים, וכל אלה או איזה מהם הותנו בקיומם של תנאים שנקבעו לצורך זה, תונהג הסכמתו של המחכיר להעברת הזכויות בקיום התנאים שנקבעו למתן הפסור או ההנחה או המשלום המופחת האמורים ובקיום כל הנובע מהם.
- (3) הסכמתו של המחכיר להחזרת מענה או למסירת חוקה - אם הונח הסכמה כזו - לא השתרר את החוכר ולא תפטור אותו מכל חובה שהיא החלה עליו לפי חוזה זה, והחוכר ימשיך לשלם דמי חכירה כמפורט בהודעה ויחויב לשלם דמי חכירה לפי חוזה זה.
- (4) המחכיר רשאי לדרוש מהחוכר וממקבל הזכויות המוצע (להלן - "המקבל") פרטים והצהרות על כל אלה:
  - (א) אילו זכויות מועברות ומהו המועד בו החוכר והמקבל ימשיכו לשלם דמי חכירה לפי חוזה זה.
  - (ב) שם המקבל, מענו ומספר זהותו.
  - (ג) אם המקבל הוא תאגיד -
    - (1) שמו, מענו, מספרו ברשם החברות, שעות פעילות והחלק בהון המניות וכמות התעודות והמינוי המוזכר על ידי כל אחד מהם, ושמות המנהלים.
    - (2) פרטים כאמור בפסקה (ב) לעיל על כל אחד מהמניות והמנהלים במאגיד.
    - (3) אם בעל מניות או מנהל במאגיד המקבל הינו תאגיד זה כאמור בפסקה (ג) זו לעיל ופרטים על כל מבעלי המניות והמנהלים במאגיד זה כאמור בפסקה (ב) לעיל.

- (1) הסכום שהתקבל ישלם לחוכר עבור הזכויות המחכיר רשאי לדרוש מהחוכר וממקבל ידיעות ומתקבל נוספים בקשר למקבל.
- (ג) אי מתן הסכמה במקרים מסוימים המחכיר רשאי לא להסכים כלל להעברת זכויות למי שהינו נתין זר כהגדרתו בסעיף 19 (א) ו(ב) להלן, או למי שהינו מקיים תנאי מוקדם ויסודי שבמבוא לחוזה זה.
- (ד) דמי הסכמה

מבלי לגרוע מכל האמור בסעיף 14 זה, ובכפוף לאמור להלן בסעיף קטן זה, המחכיר רשאי להצגות את מתן הסכמתו להעברת זכויות בתשלום דמי הסכמה כל עוד לא תהיה החלטה אחרת של פועלת מקרקעי ישראל יחולו כעניין זה הוראות אלה:

- (1) במקרים האמורים בסעיף קטן (א) (1), (א) (2) ו- (א) (3) לעיל, יהיו דמי הסכמה בטיעור של שליש מהפרש בין ערכו של המגרש בזמן מתן הסכמתו של המחכיר להעברת זכויות לבין ערכו בעת שהחוכר רכש את זכות החכירה, בפעמו בזמן קבלת המגרש מבלי לקחת בחשבון את ההוצאות (ועבודות הפיתוח שנעשו לבניו, לפי הערכתו של השפאי הממשלתי ולהלן - "דמי הסכמה") ובניכוי חלק יחסי מערכו של המגרש כנקוב במבוא לחוזה.
- (2) במקרים האמורים בסעיף קטן (א) (4) לעיל יחושבו דמי הסכמה על פי האמור בפסקה (1) לעיל והסכום שישולם ייקבע על פי הוחס שכן שיעור הזכויות בהון ו/או זכויות ההצבעה ו/או זכויות המינוי המועברות לכלל הזכויות מאותו סוג כאיגוד החוכר, אולם במקרה של העברה השלישית ישולמו דמי הסכמה במלואם. בפסקה זו "שלישית" החזקה - במישרין או בעקיפין, על ידי אדם או איגוד, כ- 50% או יותר מן הערך הנקוב של הון המניות הנפרע או הון המניות המוצא של החוכר - או כמחצית או יותר מכוח ההצבעה בחוכר, או בזכות למנות מחצית או יותר מהמנהלים של החוכר הנשך ביניהם "

- (3) במקרים האמורים בסעיף קטן (א) (2) ו- (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 נכסיו אם החוכר שילם למחכיר, קודם לתאריך מתן הסכמה, דמי הלירה שפורנסים כמגודר שבבוא וזאת 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 בער ותקופה שעד למועד מתן הסכמתו.
- (4) רכישה זכויות על ידי המחכיר
- אם החוכר מבקש להעביר זכויות המוגדרות בסעיף קטן (1), (2) או (3) לעיל, יהיה המחכיר רשאי, אך לא חייב, לקבל עליוש יום מתאריך קבל הפרטים כאמור בסעיף קטן (2) ו(3) לעיל - ואם דלש המחכיר ידיעות ומסמכים נוספים כאמור לעיל, תוך שלושים יום מתאריך הגלישה - לשלוח לחוכר הודעה בדואר רשום שיש כדעתו להחזיר לעצמו את החוקה ומלוא הזכויות כמחוכר, ושהוא מסכים לשלם לחוכר את הסכום שהוצע לו על ידי המקבל תוריע המחכיר כאמור - לא יורשה החוכר להעביר זכויותיו כמחוכר, אלא למחכיר המחכיר לא ישתמש בזכותו להחזיר לעצמו מחוכר כאמור בסעיף קטן זה לעיל במקרים בהם המקבל הוא בן זוג, עצא הנרה. את או יורש של החוכר המחכיר רשאי לשלם כלשכת רישום המקרקעין העדה על זכותו האמורה לעיל.
- (4) הפרה יסודית
- הפרת הוראה כלשהי מהוראות סעיף 14 זה, החשב 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, מטעבות שיש ואבן, חול, וכוכר ועל מחצבים אחרים למינהם וכן עתיקות ואמרי עתיקות, חומרים ועצים שימצאו בקרקע של המחוכר הנם רכושם של המחכיר ו/או המדינה ואין הם נכללים במחוכר ובתנאי החכירה לפי חוזה זה אינם חלים עליהם. על החוכר לאפשר למחכיר להוציא או לנצל בצורה אחרת את אוצרות הטבע, העתיקות, החומרים והעצים האמורים לעיל כחאסם לחוקים המחייבים ועל סמך חוזה זה החוכר לא יעשה חמירות כמגוש מעל למידת הרושעה לביצוע מטרות החכירה אסור לחוכר לעבור חומרים או עצים שהוציא מתחומנו, היות והם רכושם של המחכיר או /או המדינה, אלא אם קיבל לכך הסכמת המחכיר בכתב, והוא רשאי להתנות מתן הסכמתו בתשלום עבור החומרים או העצים

חתימת הצדדים בראשי תיבות. המחכיר. החוכר. 12-03-2012

מינהל מקרקעי ישראל  
חוזה חכירה מס' דף: 7

עמדת החברה תלומית לשיכון בישראל בע"מ

16. שמירת שבת ומועדי ישראל

על החוכר וכל הבא מזכותו להימנע מכל עבודות בניין ומלאכה במוחזר בשבתות ובחגי ישראל.

בסעיף זה -

"מלאכה" - ניהול עסק וכל עבודות כפיים המבוצעות דרך קבע על ידי החוכר או הזולת בעד תמורה ובפרטיה  
"בנין" - כל עבודה הקשורה בבנייה המבוצעת על ידי החוכר או הזולת בעד תמורה ובפרטיה האיסור בסעיף זה לא יחול בכל מקרה  
שהחוכר הורשה לבצע עבודות בניין ומלאכה על ידי רשות סופספת לפי כל דין וכל עוד ההדטה כחוקף

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 למוחזר

כנוסף לאמור בכל דין למחכיר, או לכל אדם מטעמו או על פי רשות הרשות להכנס למוחזר בכל זמן טכיר לשם בדיקת השימוש במוחזר לפי הוראות חוזה זה ולצורך העברת צינורות, למים, לביוב ולגז, עמוזי חשמל או טלפון, ומתיחת חוטי חשמל או טלפון ודרך המוחזר, בתוכו או סעל לו, ו/או לעוין מטלות אחרות כיו"ב החוכר יאפשר למחכיר, ולכל אדם מטעמו או על פי רשותו, להיכנס למוחזר ולבצע את הבדיקות והעבודות כאמור לעיל המחכיר מתחייב לפצות את החוכר עבור כל נזק שייגרם לחוכר מביצוע הבדיקות או העבודות הנ"ל

19. תרופות בשל הפרת החוזה

טבלי לגרוע מהזכות להרוכזת אחרות, על פי כל דין ועל פי חוזה זה, כגין הפרת החוזה, הנדדים מטכמים גוה כי כל זאת מהתפרות המפורטות בסעיף קטן (א) לחלק תחשב להפרה יסודית של החוזה שבגינוה יהיה המחכיר רשאי לבטל את החוזה, על ידי שתן הודעה על כך במכתב רשום:

(א) (1) הפרת איזה מרתגאים שבסעיפים 8 ו - 14

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

(3) אם החוכר או מי שהחוכר פועל בשבילו תינו נתין זו בפסקה זו, "נתין זר" - מי שאינו אחד מאלה: ו/או אזרח ישראלי:

(ב) עולה לפי חוק השבות השמי"ב - 1950, שלא מסר הצהרה לפי סעיף 2 לחוק תאזרחות, התשי"ב 1952 ו/או זכאי לאשרת עולה או לתעודת עולה לפי חוק השבות, התשי"ב 1950, שיקבל במקרה אחרת ורשיון לנישבת ארעי כעולה בכוח פלוח חוק הכניסה לישראל, התשי"ב - 1952:

(ד) חאניד שהשליטה עליו בידי יחיד שהינו אחד מאלה המנויים במסקאות (א). (ג) לעיל או בידי יותר מחייד אחד כאמור בפסקה זו: "שליטה" - החזקה - במיטדין או בעקיפין, על ידי אדם או תאניד אחד או על ידי יותר מאדם או מתאניד אחד - ב - 50 או יותר מן הערך הנקוב של הון המניית המוצא של התאניד או בטחיות או יותר מכוח ההנצעה

שבתאניד או כזכות למנות, במשרין או בעקיפין, למחצית או יותר מהמנהלים של התאניד

מסקה (3) לעיל לא תחול אם החוכר קיבל לצורך כך אישור, מראש ובכתב, מיו"ד פועצת מקרקעי ישראל

(4) אם הופר איזה מהתגאים המוקדמים והוטרויים שבמבוא לחוזה זה.

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

ו/ו לפנות מיד את המוחזר

(2) להחזירו מיד למחכיר כשהוא פנוי מכל חפץ ואדם וחופשי מכל שעבוד או עיקול או זכות לפז שלישי

(3) לנקוט מיד בכל הפעולות הדרושות לשם ביטול הרישום של זכות החכירה שגרשה לפי סעיף 10 כולל תשלום כל אגרות, טיסיס והוצאות אחרות ללא יוצא טן הכלל הבורכות בכך וכן לתתם, לשם הכסתת קיום התחייבות זו, עם תמימת חוזה זה או בכל עת אחרת, חכל לפי בחירת המחכיר ולפי דרישתו הראשונה, על יפוי כוח נוסדינוי בלתי חוזר על שם המחכיר לא קיים המחכיר את המוטל עליו לפי פסקה זו הרשות בידי המחכיר לעשות בעצמו כל הפעולות האמורות על חשבונו של החוכר ולגבות ממנו כל ההוצאות ששולמו על ידו, כצירוף ריבית והצמדה כאמור בסעיף 22 להלן, מתאריך הרצאתן ו/או לתאריך התשלום בפועל

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

(1) במקרה על ביטול החוזה על ידי המחכיר, למעט במקרה של ביטול בגין הפרה האמורה בפסקה (א) (3) לעיל ולאחר שהחכיר קיים את המוטל עליו לפי הוראות סעיף קטן (ב) לעיל, יציע המחכיר את המוחזר במכרז וישלם לחוכר סכומים עבור החלק היחסי של זכויותיו של החוכר במגרש ועבור המחוברים כפי שייקבע על ידי השמאי הממשלתי ולחלקן - "סכומי החוזר", אולם אם התקבלו על פי המכרז סכומים הנמוכים מסכומי החוזר ישלם המחכיר לחוכר רק את הסכומים שהתקבלו במכרז

(2) לא העיז המחכיר את המוחזר באברי כאמור לעיל חוף 3 חודשים מהמועד שבו החוכר יקיים את המוטל עליו לפי הוראות סעיף קטן (ב) לעיל, הוא ישלם לחוכר את סכומי החוזר, בתום 3 חודשים הנ"ל

(3) תשלום סכומי החוזר יבוצע בניכוי כל הסכומים הפגועים למחכיר מהחוכר על פי חוזה זה ובניכוי סכום השררה למי שהסכמת שהיה על החוכר לשלם למחכיר לפי סעיף 14 אילו הועברו ו/או יותיו של החוכר לאחר בתקסתת המחכיר

עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

מינהל מקרקעי ישראל  
חוזת חכירה מט' דף: 8

14) הוצי המוכר במכרז ולא התקבלו הצעות על פי תנאיו של המכרז, יציג המפכיר את המוכר כמכרז תוך 4 חודשים מהמועד לקבלת הצעות על פי המכרז הקודם, וכך יהיה מדי פעם עד שתתקבלנה הצעות על פי תנאי המכרז

15) מבלי לגרוע מהאסור לעיל, אם המוכר יפר איוו מהוראות סעיף 8 לעיל רשאי המפכיר לנקוט באהה טאלה לפי שיקול דעתו הבלעדי: (1) לנרום לביטור השינוי שבוצע על ידי המוכר ללא השקמת המכיר ו/או לחרוט כל שנבנה על המגרש ללא קבלת הסכמתו של המפכיר וזאת מיד לאחר שוודע למפכיר על ההפרה ומבלי שהמפכיר יהיה חייב לקבל הסכמתו של המוכר לכך. המפכיר לא יהיה חייב להחזיק את ההריסות מהמוכר

16) לחייב את המוכר במשלום דמי שימוש כפי שיהיה מקובל לעניין זה אצל המפכיר ו/או במשלום מסו סלא בנין השינוי שחול בערך המגרש כתוצאה מביצוע איזה מהשינויים שבוצעו על ידי המוכר, וזאת כפי שיוקבע על ידי חשמי המשלה.

17) ההוראות בסעיפים קטנים (ב) - (ג) של סעיף זה יחולו, בשינויים המחוייבים, גם עס סיוס החוזה במסגרת תקופת החכירה או במסגרת תקופת החכירה הנוספת, בתאם למקרה, וזאת אם לא תוארך עוד תקופת החכירה או תקופת החכירה הנוספת

20. פיצויים מוסכמים

18) במקרה של ביטול החוזה יהיה המפכיר רשאי לנכות מהסכומים שהוא חייב לשלם למוכר בעקבות חביטול, פיצויים מוסכמים בשיעור של 15% מהערך היסודי של המגרש, כמוגדר במכרז, כצדוף הפרשי העמדה בין המוד היסודי למוד המפורס לערכן האחרון שהיה ידוע במאריך הניכר ולחלן - "הפיצויים המוסכמים"

19) על אף האסור בסעיף קטן (א) לעיל, במקרה של ביטול החוזה בנין ההפרה האטורה בסעיף 18 (א) ו/או 19 (א) יחולטו על ידי המפכיר כל הסכומים ששולמו על ידי המוכר כמוגדר בסעיף 19 (א) ו/או 19 (ב) וכמו כן אל תתולנה לכביר הוראות סעיף קטן 19 (ב) לעיל - והכל כפיצויים מוסכמים למקרה זה. חוכר כאמור רשאי - בתנאי מוקדם שהוא קיים את כל האמור בסעיף קטן 19 (ב) לעיל - לפנות לוועדה שתמונה לעניין זה על ידי מנעצת מקרקעי ישראל וזו תחיה רשאית, אם שוכנעה שאותו חוכר פעל בתום לב, להפחית את סכומי החילוט עד לסכום הפיצויים המוסכמים על פי סעיף קטן (א) לעיל בלבד ו/או לקבוע אילו סכומים יוחזרו לאותו חוכר על פי סעיף קטן 19 (ג) לעיל תחלעת הוועדה תחיה סופית הוראות סעיף קטן זה תחולנה גם אם תיקבענה לעניין זה הוראות אחרות בכל דין

20) עלו הפיצויים המוסכמים על הסכום שהמפכיר חייב לשלם למוכר על פי סעיף קטן (א) או (ב) לעיל, ישלם המוכר למפכיר את היתרה סמוך לאחר ביטול החוזה

21. תאולת החכירה

21) במקרה לאמור בסעיפים קטנים (ב) - (ד) לחלן, המוכר וכאי להארכה החכירת לתקופת נוספת של ארבעים וחש (40) שנים ובכך שיוצג למפכיר בתוך 12 חודשים האחרונים שלפני תום תקופת החכירה על רצונו בהארכתה תנאי החכירה בתקופת החכירה הנוספת יהיו כנהוג אז לגבי החכרת מקרקעין מסוג המוכר על ידי המפכיר בשכירת המוכר ולמטרה של החכירה הזאת ובתנאים ככך שהמוכר שילם עבור בניית המבנים

22) תקופת החכירה תוארך רק לתקופת חבילה נוספת אחת והמפכיר לא יהיה חייב להאריך עוד תקופת החכירה הנוספת, ואם חוזה חכירה זה הוא לתקופת חכירה נוספת לא יהיה המפכיר חייב להאריך עוד את תקופת החכירה שבחונה זה.

23) בכל מקרה שבמשך תקופת החכירה ישנתה ייעודה של הקדקע עליה בניו המוכר לא יהיה המפכיר חייב להאריך את תקופת החכירה (ד) הארכת תקופת החכירה תיעשה בתנאי שיתקיימו כל התנאים האלה:

24) המוכר מילא את כל תנאיו של חוזה חכירה זה

25) המוכר יתנום, לא יאחר מתום תקופת החכירה על חוזה חכירה חדש שיכלול את תנאי החכיר הנוספת כאמור לעיל

מנהל מקרקעי ישראל  
מחלקת חכירות  
תאריך: 17.03.2011  
מס' חכירה: 17-03-2011

17  
17-03-2011  
מס' חכירה: 17-03-2011



מס' התיק: 11236443  
תאריך: 02/10/2017

נא (2)

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

## הנדון: אישור על רישום זכות בנכס

גוש: 31342 חלקה: 51 תח 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 -  
שם מס. זהות/תאגיד  
-----  
מדינת ישראל באמצעות מינהל נכסי ת"ז 501095004

2. לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון לגבי הנכס הנדון שתוקפו 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 (החייבויות 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 (12:13 02/10/2017) 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 להריגה/ הפרה מתנאי ההסכם המוזכר לעיל. יתר הפרטים (תנאי חכירה, תנאים כספיים, זכויות בניה) 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 המשכוננות, 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

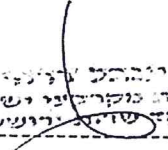
www.land.gov.il | מוקד טלפוני: 03-9411011 / \*5575 | שער הממשלה: www.gov.il gov

02/10/2017 12:13:17 2...

חסי' התיק: 11236443 מ  
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,

  
המנהל הכללי  
רשות מקרקעי ישראל  
מחלקת ירושלים  
(חתימה)

-----  
(תפקיד)

-----  
(שם)

• הערה: פרטי הנכס (כתובת, גוש, חלקה, תוכנית) הינם על פי הקלוט בתיק הרשות. לחשומת 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 (מת 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



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

תאריך



משרד המשפטים  
הגוף לרישום והסדר מקרקעין

מדינת ישראל

127839

נסח מס'

יג' (3)

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

הנסח נוצר ע"י שטר: 30196/2015 מיום: 08/12/2015 סוג שטר: הסדר

תיאור הנכס

רשויות  
עיריית ירושלים  
שטח במ"ר  
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	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: 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 שמנוהלים 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 בפרוט 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.



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

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 קלנדרי.

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

**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-כוח/ינו 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"הנכס" 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 מ;

ואלה הפעולות ו/או המעשים שכל אחד ממיופי 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 שידרש לשם ביצוע כל פעולה שמיופי 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, מתלונן, 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 מחוייבות המוטלים עלינו לפי הסכם רכישת הנכס שהתקשרנו בו עם מדינת ישראל.
- ב. אין במתן יפוי הכח, כדי לחייב את מיופי 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 שיעשה 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 פטירתו 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' (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 בחזקתי מיום \_\_\_\_\_.

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: \_\_\_\_\_

בברכה,

שם הקונה/השוכר \_\_\_\_\_

חתימת הקונה/השוכר \_\_\_\_\_

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 בחזקתי מיום \_\_\_\_\_.

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

אבקשם 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 \_\_\_\_\_