

מדינת ישראל
משרד האוצר - החשב הכללי

מינהלת שרותי ניהול נכסים

מינהל הדיור הממשלתי

מינהל הדיור הממשלתי

חוברת מכרז לרכישת נכס

ברח' הרב קוק 20 מעלות תרשיחא
מכרז מס' נ-21 7/18

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: 5/8/2018 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 ערובת המכרז הנדרש, כתנאי להשתתפות במכרז, מפורטים בטבלה כדלהלן:

מס' מכרז	עיר/ ישוב	כתובת הנכס	גוש	חלקה	תת-חלקה	מהות הזכות המוצעת במכרז	תיאור הנכס	מחיר מינימום בשקלים חדשים	סכום ערבות המכרז בשקלים חדשים	מועדי סיוורים
7/18 21	מעלות תרשיחא	הרב קוק 20	18736	4 (חלק)	-	חכירה מהוונת שתסתיים ביום 22.3.2036 + אופציה להארכת תקופת החכירה ב-49 שנים נוספות, (בכפוף להוראות חוזה החכירה עם רמ"י, שהעתקו מצורף כנספח להסכם המכר, הנכלל במסמכי המכרז)	אולם / חנות (המורכבת מיחידות מס' 9, 10 ו-11 שחוברו) בשטח כולל בן כ-95 מ"ר, המצוי בקומת קרקע של מבנה שהינו חלק ממרכז מסחרי (4)	760,000 (1) (2) (3)	10,000	25/7, 18/7, 1/8 כולם ב-11:00

- מקום שבו יחול מע"מ 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 וכן מבלי לגרוע מכך שמשטר 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 לתקנות חובת המכרזים, תשנ"ג-1993. מובהר כי הליך התחרותי הנוסף יהיה במתכונת של התמחרות שיכול שתקיף מספר סבבים של העלאת מחיר.
 - מבלי לגרוע מחובת המציע לערוך את כל הבדיקות הנדרשות, באחריותו ועל חשבונו, מובהר כי בבדיקות שנערכו במשרדי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה "מעלות" לא אותרו ההיתר המקורי של הבנין בו נמצא הנכס, "טופס 4" וההיתר לשינוי השימוש בנכס מדואר לבית-מרקחת (הגם שעל-פי התכנית החלה, מותר אף שימוש לבית-מרקחת); עוד מובהר כי הנכס תפוס כיום ע"י שוכר ומוצע למכירה "עם השוכר". העתק הסכם השכירות מצורף כנספח לנוסח הסכם המכר, הנכלל במסמכי המכרז.
- 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 תחומים 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: "המינהלת") ברח' אמות פארק טק, שדי מנחם בגין 5, ת.ד. 184 בית דגן 5020000, בימים א"ה-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, ערוכות בהתאם להוראות נוהל המכרז ותנאיו, או המחאה בנקאית, תיפסלה על הסף.
- משרד האוצר איננו 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 מיין) - מכרזי מינהל הדיור הממשלתי. מציע שבוחר להוריד 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.

על המציעים להתעדכן, מעת לעת, בתקופת פרסום המכרז, באתר האינטרנט של 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 המציעים לוודא את מועדי הסיוּרִים המצויינים בטבלה דלעיל יום לפני מועד כל סיוּר, באתר האינטרנט הנ"ל.

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 לא יאוחר מיום ראשון, כ"ד באב, תשע"ח, 5.8.18, בשעה 11:00 (להלן: "מועד סגירת המכרז"). איני לשלוח את המעטפה בדואר.

על המציעים להביא בחשבון בדיקה בטחונות הנערכת בכניסה למשרד האוצר, האורכת כ-15 דקות. מובהר, למען הסר ספק, כי ועדת המכרזים לא תדון בהצעות שלא תימצאנה בתיבת המכרזים במועד סגירת המכרז.

ניתן יהיה לשלשל הצעות לתיבת המכרזים החל מיום ראשון, י"ז באב, תשע"ח, 29.7.18, בשעה 12:00.

לקבלת פרטים נוספים, יש לפנות אל המינהלת טל' 03-5386668, בשעות העבודה ובימי העבודה המצויינים 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-21 7/18 עם הליך תחרותי נוסף* (נכס ברח' הרב קוק 20 מעלות תרשיחא)

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 בצרוף 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 שיאשר את חתימתו.

4.2 **הסכם מכר** - המציע ישלים את הפרטים החסרים (סכום התמורה ופרטי המציעים) 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, כ"ו חשון תשע"ט, 4.11.18, 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" וטופס "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 (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, היא 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 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 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 כתפרת חוק או שהיא בהתראה לפני רישום כתפרת 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 קבוע 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.
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 המחוייבים. 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 בו ינקבו, יהא האוצר רשאי, בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים, ככל שנדרשים, לבצע הליך של משא ומתן, לרבות התמחרות, או הגרלה בין מציעי ההצעות הזרות.
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 המצויינת 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 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 15,000 ₪ (חמשה עשר 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 במכתב 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 31 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-21/18/7)
(נכס ברח' הרב קוק 20 מעלות תרשיחא)

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: 18736 חלק מחלקה: 4 (יחידות מס' 9, 10 ו-11)

שמקום הימצאו הוא רח' הרב קוק 20 מעלות תרשיחא

(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.

כפל שיערך הליך תחרותי נוסף, קרי: פניה אלי לקבלת הצעה מיטבית ביחס להצעתי זו ו/או התמחרות ביחס לרכישת הנכס, הצעתי הינה המחיר הגבוה ביותר בו אנוקוב 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 וחתימת 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.

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

מס' טלפון לקבלת הודעות: בית _____ עבודה: _____

מס' פקס': _____

דוא"ל (כתובת מייל): _____

אישור

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 [*מחקק 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 **10,000** ₪ (במילים: עשרת אלפים 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 4.11.18 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, מצהיר/ה בזאת כדלהלן:

1. הנני עושה תצהירי זה בקשר לרכישת הנכס ברח' הרב קוק 20 מעלות תרשיחא, מאת מנהל הדיור הממשלתי – משרד האוצר, במסגרת מכרז מס' נ-21 7/18 (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. _____.

המוכרת 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' הרב קוק 20 מעלות תרשיחא

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' הרב קוק 20 מעלות תרשיחא

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 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 22.3.2036) הרשומות ברשות מקרקעי ישראל עפ"י חוזה חכירה מהוון מיום 6.11.17 בין רשות מקרקעי ישראל לבין חברת דואר ישראל ואישור רשות מקרקעי ישראל מיום 30.4.18 לפיו נרשמו זכויות חברת הדואר ע"ש מדינת ישראל (להלן "הזכויות") באולם (המורכב מיחידות מס' 9, 10 ו-11 שחוברו יחדיו) בשטח בן כ-95 מ"ר, המצוי בקומת קרקע בבנין הניצב ברח' הרב קוק 20, מעלות תרשיחא, והידוע כחלק מחלקה 4 בגוש 18736 (להלן: "הנכס");

חוזה החכירה מיום 6.11.17, אישור הזכויות מיום 30.4.18 והעתק מנסח הטאבו מצורפים להסכם זה ומסומנים, בהתאמה, "א(1)", "א(2)", "א(3)".

והואיל

והמוכרת פרסמה מכרז מס' נ-21/18 7/18 למכירת זכויותיה בנכס (להלן: "המכרז");

והואיל

ובמסגרת הצעתו במכרז והצעתו בהתמחרות שנערכה ביום _____ הציע הקונה לרכוש את זכויות המוכרת בנכס בעבור הסך המצויין בס"ק 2.3 להלן ובכפוף להוראת ס"ק 2.4 להלן;

והואיל

והקונה בדק את כל הנתונים הקשורים לנכס, לרבות השכירות בו, כפי שיפורט בס"ק 1.3 להלן, והוא מעוניין לרכוש מהמוכרת את זכויותיה בנכס, בכפוף לחזקת השוכר וזכויותיו בנכס והמוכרת מוכנה למכור לקונה את 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 המקרקעי ביחס לנכס, למעט זכויות השוכר ובכפוף לאמור בסעיף 4 להסכם זה להלן;

והואיל

וסוכמו כל תנאי ההסכם והעיסקה;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם כדלקמן:

1. כללי והגדרות

1.1. המבוא להסכם מהווה חלק בלתי נפרד מההסכם.

1.2. "הנכס" הינו הנכס המפורט במבוא להסכם זה לעיל.

1.3. "הסכם השכירות" - הסכם שכירות בלתי מוגנת שנערך ונחתם ביום 21.7.14 בין חברת דואר ישראל בע"מ ("המשכיר") לבין בית מרקחת מעלות בע"מ ח.פ. 512406703 (להלן "השוכר"),

שעל פיו שכר השוכר מהמוכרת את הנכס לתקופת שכירות שהסתיימה ביום 30.6.2016, והוארכה משנה לשנה. לשוכר נתונה זכות הארכה לתקופות שכירות נוספות, כ"א בת שנה, עד ליום 30.6.2024. למשכיר נתונה זכות לקיצור תקופת השכירות בהודעה בת 4 חודשים מראש.

העתק נכון של הסכם השכירות והתוספת להסכם מצורף להסכם זה ומסומן **נספח ג'**.

2. העיסקה

- 2.1. בכפוף למילוי כל התחייבויות הקונה כלפי המוכרת, מתחייבת המוכרת למכור לקונה את זכויות הבעלות בנכס בכפוף לחזקת השוכר וזכויותיו בנכס, כשהן נקיות מכל זכות, עיקול ושעבוד לטובת כל צד שלישי שהוא, למעט הערות מכל סוג שהוא, ככל שרשומות וגם/או תרשומה במרשם המקרקעין ביחס לנכס, למעט זכויות השוכר ובכפוף לאמור בסעיף 4 להסכם זה להלן.
- 2.2. הקונה מתחייב לקנות מהמוכרת את זכויותיה בנכס בכפוף לחזקת השוכר וזכויותיו ובכפוף לאמור בסעיף 4 להסכם זה להלן.
- 2.3. בתמורה להתחייבויות המוכרת שלפי הסכם זה, מתחייב הקונה לשלם למוכרת סך של שקלים חזשים (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 ו/או הצעתו המשופרת של הקונה, בהם מצוין המחיר הגבוה ביותר שהציע הקונה במסגרת הליך ההתמחרות, יהווה/יהו ראיה מכרעת לתמורה (קרי: המחיר שהציע הקונה) וישמשו/ חלק בלתי נפרד מהסכם זה. פרוטוקול הליך ההתמחרות ו/או הצעתו המשופרת של הקונה יצורף/ להסכם זה כחלק בלתי נפרד ממנו ויסומן/ו - **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 במועד, כקבוע בס"ק 3.1 ו/או 3.3, ישולם בצרף "**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 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 ד'**. במועד פרסום המכרז עומד שיעור ריבית פיגורים שנקבע ע"י החשב הכללי במשרד האוצר, על 0.675% 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 ההסכם זה ועל-פי כל דין ולרבות ביטול מיידי של ההסכם 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 ההסכם 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. 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.

עוד מצהיר הקונה ומאשר, מבלי לגרוע מן האמור בס"ק זה לעיל, כי נמסר לו ע"י המוכרת כי בבדיקות שנערכו מטעמה בועדה המקומית לתכנון ולבניה "מעלות" לא אותרו היתר הבניה המקורי של הבנין בו נמצא הנכס, "טופס 4" וההיתר לשינוי השימוש בנכס מדואר לבית-מרקחת, ככל שהונפק (הגם שעל-פי התכנית החלה, מותר אף שימוש לבית-מרקחת). 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.

4.4. כי נמסר לו על ידי המוכרת, מבלי לגרוע מן האמור בסעיף זה לעיל, כי המוכרת אינה בקיאה במצב הנכס, וכי על הקונה להשקיע, על חשבונו ובאחריותו, השקעות שונות לפי הבנתו, וזאת כדי לשפץ את הנכס ולהתאימו לשימוש.

4.5. כי תנאי למכירה הוא שהנכס נמכר **במצבו כפי שהוא**, כולל כל פגם בו, בין גלוי ובין נסתר, מבלי שמוטלת על המוכרת כל אחריות שהיא לגבי מצבו.

4.6. 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.

4.7. כי בדק את מצבו המשפטי של הנכס על כל הכרוך בו והוא מוותר בזה על כל טענה ו/או דרישה כלפי המוכרת בקשר לכך.

4.8. 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 והסכם השכירות

5.1. החזקה בנכס תימסר לקונה לאחר תשלום מלוא התמורה והמע"מ שבגינה, כשהנכס פנוי מכל מחזיק, עד לא יאוחר מיום 18.11.18.

מאחר שהנכס מוחזק ע"י שוכר, יראו בתשלום מלוא התמורה שעפ"י ההסכם זה ע"י הקונה למוכרת כמסירת החזקה בנכס.

- 5.2. מבוטל.
- 5.3. מבוטל.
- 5.4. מבוטל.
- 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.
- 5.6. המוכרת ממחה את מלוא זכויותיה וחובותיה על-פי הסכם השכירות, המחאה שתיכנס לתוקפה עם תשלום מלוא התמורה לידי המוכרת.
- 5.7. הקונה יהא זכאי וחיוב על-פי הסכם השכירות, לרבות הזכות לקבל את דמי השכירות המשתלמים על-פיהם החל במועד השלמת תשלום התמורה הנקובה בסעיף 3 לעיל לידי המוכרת.
- 5.8. המוכרת תודיע לשוכר בכתב על מכירת זכויותיה בנכס והמחאת הזכויות והחובות שעל-פי הסכם השכירות לידי הקונה, הודעה שתישלח אל השוכר בסמוך לאחר מועד השלמת תשלום מלוא התמורה ע"י הקונה למוכרת כאמור בסעיף 3 לעיל.
- 5.9. מוסכם על הצדדים כי ממועד חתימת הסכם זה ע"י המוכרת – לא תושג בין המוכרת לבין השוכר כל הסכמה בנוגע לנכס ו/או להסכם השכירות שלא בתיאום מראש ובהסכמה מפורשת של הקונה.

6. הערת אזהרה

הקונה יהיה רשאי לרשום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין ביחס לזכויותיו עפ"י הסכם זה, 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 כי המוכרת לא תהיה אחראית 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 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 ה'**. 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 ובכפוף להוראות הסכם השכירות.

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 והכל בכפוף להוראות הסכם השכירות.

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 ו' (1)-(3)**, אך בכפוף להוראות הסכם השכירות.

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 בבנק הדואר ע"ש משרד האוצר – מינהל נכסי 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 תשלומה 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 הקונה לעשות כן. כל סכום ששולם כאמור יוחזר בצרוף ריבית פיגורים בשיעור הנקוב בסעיף 3.4 להסכם זה לעיל.

10. הפרות וסעדים

- 10.1. הפר הקונה את התחייבותו לשלם למוכרת את התמורה במועדים המפורטים בסעיף 3 לעיל ובשלמות אזי הוא יחשב כמי שהפר תנאי עיקרי להסכם. הפרת תנאי עיקרי כזה תחשב הפרה יסודית של ההסכם.
- 10.2. הפר הקונה את ההסכם הפרה יסודית, אזי הוא יהיה חייב לפצות את המוכרת פיצוי מוסכם בסכום השווה ל - 10% מן התמורה, כשסכום זה צמוד למדד המחירים לצרכן בין המדד הידוע במועד החתימה על הסכם זה לבין המדד הידוע ביום תשלום הפיצוי המוסכם בפועל.
- 10.3. הקונה מאשר שסכום הפיצוי המוסכם האמור הוערך כראוי, וכי הוא סכום נכון וראוי בנסיבות העניין.
- 10.4. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכויות המוכרת לכל סעד אחר הקיים לה עפ"י כל דין בגין הפרת ההסכם, לרבות אכיפה או ביטול.

11. סמכות שיפוט ייחודית

מוסכם על הצדדים כי בכל עניין הקשור בהסכם זה או הנובע ממנו, תהא סמכות שיפוט ייחודית לבתי המשפט בירושלים ולהם בלבד.

12. הודעות

- 12.1. כל הודעה בכתב מצד אחד למשנהו שתישלח בדואר רשום לפי הכתובות שלהלן, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה בתוך 72 שעות משעת משלוחה.
- 12.2. כל הודעה בכתב שתימסר ביד לפי הכתובות שלהלן תחשב כאילו הגיעה לתעודתה בתוך ארבע שעות מעת הימסרה.

13. כתובות הצדדים

כתובת המוכרת – אצל מינהלת שרותי ניהול נכסים, אמות פארק טק, שד' מנתם בגין 5, בית דגן (בנין אמצעי קומה 4).

כתובת הקונה – _____

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____ המוכרת _____ הקונה

אישור

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

לעיל, _____, ת.ז. _____,

ת.ז. _____, _____, ת.ז. _____ /

_____ ח.פ. _____ באמצעות ה"ה

_____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____

ומאשר שחתימה זו מחייבת את הקונה לכל דבר ועניין.

תאריך: _____

עו"ד,



מס' התיק: 21378509 א

מס' החשבון: 353677909

חוזה חכירה

(שרותים הנדסיים)

מ ה ו ון

שנערך ונחתם ב- _____ ביום _____ 6 _____ לחודש _____ 11 _____ שנת _____ 17
 _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין

רשות מקרקעי ישראל המנהלת את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח, וקרן קיימת לישראל (שתיקרא להלן "המחכירה"), שכתובתה לצורך חוזה זה היא: **מלון פלאזה, רח' חרמון 2, נצרת עילית**

מצד אחד;

לבין

מס' זיהוי/תאגיד 513467191

חברת דואר ישראל בע"מ

(להלן "החוכר"), שכתובתו לצורך חוזה זה היא: **מרכז מסחרי הרב קוק 14 מעלות תרשיחא**

מצד שני;

מבוא

המבוא לחוזה החכירה מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי החכירה וביחד איתם מהווה את חוזה החכירה. תנאי החכירה הני"ל פורסמו בילקוט פרסומים מס' 4818 ביום 04/11/1999.

ו ה ו א י ל ו- **מדינת ישראל/רשות הפיתוח** היא הבעלים של המקרקעין המפורטים להלן במבוא זה (להלן - "המגרש");

ו ה ו א י ל וביום 7/12/2005 נחתם הסכם בין ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל (להלן - "המדינה") לבין חברת דואר ישראל בע"מ (להלן: "הסכם העברת הנכסים") וחוזה זה נערך בהתאם ובכפוף להסכם העברת הנכסים;

ו ה ו א י ל ועל המגרש ניצב מבנה או ניצבים מבנים (להלן - "המבנים") אשר הוקמו בתקופה שקדמה לתאריך כניסתו לתוקף של חוזה חכירה זה/לא ניצבים מבנים;

ו ה ו א י ל והמחכירה הסכימה להחכיר את המגרש לחוכר על כל הבנוי והמחובר עליו חיבור קבע (להלן "המחוברים") (המגרש עם המחוברים ייקרא להלן - "המוחכר"), אולם זאת בתנאי מוקדם שהתחייבויות החוכר - בין שהן על פי חוזה פיתוח שנחתם בינו לבין המחכירה, ככל שנחתם ובין שהן על פי הסכם אחר שנחתם בינו לבין המחכירה, קוימו במלואן בתקופה שקדמה לתאריך כניסתו לתוקף של חוזה חכירה זה;

חוזה: 270/7 תנאים: 206/11 ת.הפקה: 13:17:29 06/08/2017 21378509 א



ו ה ו א י ל ומוסכם במפורש על הצדדים כי חוזה החכירה יהיה בר-תוקף רק לאחר שהמחכירה תחתום גם היא עליו וכי כל עוד לא חתמה המחכירה על חוזה החכירה לא יחייבו תנאיו את הצדדים, וחתמת החוכר לבדה על חוזה החכירה לא תקנה לו זכות כלשהי על-פיו. המועד שבו תחתום עליו המחכירה יחשב למועד חתימתו של חוזה חכירה זה;

ו ה ו א י ל והמחכירה מסרה בתאריך תחילת תקופת החכירה את החזקה במוחכר לחוכר או למי שהיו בעלי זכות חכירה במוחכר לפניו, ובמידה ונמצאים במוחכר מחזיקים אין על המחכירה כל חובה לפנותם ו/או לשאת בהוצאות פינניים.

ו ה ו א י ל והחוכר מצהיר בזה כי לא חלה עליו מגבלה באשר להתקשרותו עם המחכירה בחוזה זה לפי הוראות סעיף 19(א)(3) של חוזה חכירה זה וכי ידוע לו שרק בתנאי מוקדם ויסודי זה מוכנה המחכירה להתקשר עמו בחוזה חכירה זה;

ו ה ו א י ל ומשמעות המונחים שבחוזה זה תהיה בהתאם לאמור להלן במבוא זה:

"המגרש": המגרש המתואר בתרשים המצורף ומהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה ואשר פרטיו הם:

המקום: מעלות תרשיחא
גוש רשום: 18736 חלקות: 4 (בחלק)
לפי תכנית מפורטת מס' ג/3434
יחידה מס' - 9, 10, 11

אחוזים בקומה, ב - אחוזים בקומה, ב - קומות, ובסה"כ קומות, ובסה"כ אחוזים מהווים אחוזים המהווים יחידות והמסתכמים ב- חדרים/יחידות והמסתכמים ב- 95.0 מ"ר שטח עקיף מבונה. שטח עיקרי מבונה בהתאם למלוא אפשרויות הניצול לפי התכניות שאושרה כדין עד ליום 23/03/1987.

קשר ודואר וכל יעוד אחר הקבוע בתכנית שאושרה כדין עד יום 23/03/1987.

"מטרת החכירה": קשר ודואר וכל מטרה אחרת המותרת לפי התכניות החלות ו/או שיחולו על המוחכר בכפוף לתשלום בשל עלית הערך כאמור להלן בסעיף 3.

"יום התחילה": מועד תחילתו של תיקון מס' 8 לחוק הדואר, התשמ"ו - 1986, דהיינו ביום 1/3/2006.

"הממד היסודי": מדד המחירים לצרכן האחרון שהיה ידוע ביום אישור העסקה האמור לעיל.

"פיצול מגרש" - חלוקת מגרש לשני מגרשים או יותר, באופן המאפשר לבנות על החלקות שנוצרו מספר יחידות גדול יותר או שטח בניה גדול יותר מאלה המותרים לבניה לפי תכנית שאושרה כדין עד ליום 23/03/1987.

"פעולת השבחה" - תוספת בנייה ו/או שינוי יעוד ו/או ניצול ו/או פיצול מגרש;

"שינוי יעוד ו/או ניצול" - שימוש במוחכר למטרה ו/או ליעוד השונים מאלה המותרים לשימוש ו/או ליעוד לפי תכנית שאושרה כדין עד ליום 23/03/1987.

חוזה: 270/7 תנאים: 206/11 ת.הפקה: 13:17:29 06/08/2017 א21378509

"תוספת בנייה" – תוספת שטח בנייה ו/או הקמת מבנה נוסף ו/או מבנים נוספים, והכל על אלה המותרים לבניה לפי תכנית שאושרה כדין עד ליום 23/03/1987.

"תכניות" – כמשמען בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965;

"עליית ערך" – ההפרש בין הערך המלא (100%) של קרקע המוכר לאחר פעולת ההשבחה (להלן – "ערך גבוה") לבין הערך המעודכן של זכויות חכירה מהוונות באותה קרקע (91%), על פי שטח הקרקע והשטח המבונה כפי שהיה מותר לבניה לפי תכנית שאושרה כדין עד יום 23/03/1987 (להלן – "ערך נמוך"), כששני הערכים כאמור מחושבים כנהוג ברשות מקרקעי ישראל לגבי חכירה עירונית. מובהר, כי לעניין זה, "השטח המבונה" – לרבות שטח כל מבנה שנבנה עד יום 23/03/1987.

"תקופת החכירה": תקופת החכירה תהיה 49 שנים, החל מיום 23/03/1987.

"תקופת חכירה נוספת": 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.

ו ה ו א י ל ואם החוכר הוא יותר מאדם או מתאגיד אחד, התחייבויותיהם של האנשים או התאגידים המהווים את החוכר תהיינה ביחד ולחוד ואילו זכויותיהם על-פי חוזה זה תהיינה רק ביחד;

ו ה ו א י ל ובנוסף לתנאי חוזה החכירה שלהלן יחולו התנאים המיוחדים הבאים:

1. לחוכר תינתן האפשרות להאריך את תקופת החכירה ב – 49 שנים נוספות, בכפוף לקיום כל התחייבויות החוכר לפי חוזה זה, ובהתאם לנוהלי רשות מקרקעי ישראל באותה עת לגבי חוכרים במגזר העירוני (למעט הנחות הניתנות באזורי עדיפות לאומית שלא יינתנו לחוכר).
למען הסר ספק מובהר כי בעת חידוש חוזה החכירה לתקופת חכירה נוספת, יחול על החוכר כל תשלום שיחול על חוכרים במגזר העירוני בגין הארכת תקופת החכירה לתקופה נוספת, ככל שיחול תשלום כאמור.
2. החוכר רשאי לעשות במוחכר כל שימוש וכל פעולה על פי שיקול דעתו הבלעדי במסגרת מטרת החכירה בכפוף למגבלות החלות על חכירות מהוונות במגזר העירוני לפי החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אשר אינן חלות על החוכר בלבד ככזה, ככל שתהיינה מגבלות כאמור ובכפוף למגבלות לפי כל דין.
למען הסר ספק, ביחס לכל שימוש שאינו חורג מהשימוש שהיה מותר על פי תכנית מפורטת מאושרת ביום 23/03/1987 לא ידרש אישור הרשות ולא ידרש תשלום בגין שימוש כאמור.
3. החוכר יהיה רשאי לבצע בכפוף לכל דין, ככל חוכר אחר במגזר העירוני, פעולת השבחה במוחכר, אך זאת רק לאחר שישלם לרשות תשלום דמי היחר בשעור 41% מעליית הערך של המוחכר בעקבות פעולת ההשבחה (להלן – "תשלום בשל עליית הערך"). סכום התשלום בשל עליית הערך כאמור, יקבע על ידי שמאי הרשות על פי שומה שתיערך בהתאם לנוהלי הרשות החלים על חוכרים אחרים במגזר העירוני. היה והחברה תבקש להגיש השגות על שומות שמאי הרשות, יפעלו הצדדים בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ולנהלים הנהוגים ברשות במקרים אלה.
4. מובהר ומוסכם בזאת כי תשלום היטל השבחה בגין כל פעולת השבחה, ככל שיחול על המוחכר, יחול גם הוא על החוכר וישולם על ידו.
5. החוכר רשאי להעביר את זכויותיו במוחכר לצד שלישי, לרבות למכור ו/או להסב ו/או לשעבד ו/או למשכן את זכויותיו במוחכר, במלואן או בחלקן, ולבצע בהן כל עסקה אחרת המותרת לפי דין, הכל על פי שיקול דעתו הבלעדי, ובלא שידרש לשלם לרשות דמי הסכמה בשל ביצוע הפעולות כאמור.
למען הסר ספק זכות החוכר לבצע העברת זכויות מסוג כלשהו כפופה למגבלות שבהחלטות מועצת מקרקעי ישראל החלות על חכירות מהוונות במגזר העירוני, אשר אינן חלות על החוכר בלבד ככזה, ככל שתהיינה מגבלות כאמור במועד הבקשה להעברת הזכויות. כמו כן, מובהר בזאת כי זכות החוכר כאמור כפופה למגבלות לפי כל דין. בהעברת זכויות כאמור לא יחול שינוי כלשהו בתנאי החכירה של המוחכר.

חוזה: 270/7 תנאים: 206/11 ת.הפקה: 13:17:29 06/08/2017 א21378509

מובהר בזאת, כי הוראות חוזה זה יחולו גם על צד ג' שהחוכר יעביר לו את זכויות החכירה שלו במוחכר, והחוכר יכלול הוראה כאמור באופן מפורש בהסכם בינו לבין צד ג'.
הוראת סעיף זה תחול גם על העברה נוספת של זכויות בין צד ג' אחד לצד ג' אחר, פעם אחת או יותר.

6. בכל מקרה של סתירה /או אי התאמה בין הוראות מבוא זה, כולו או חלקו, לבין החלטות מועצת מקרקעי ישראל /או נהלי הרשות /או נוסח חוזה החכירה המקובל ברשות לגבי חוכרים אחרים במגזר העירוני, יחולו ויגברו הוראות מבוא זה, בין לענין תשלום כלשהו /או שיעורו, ובין לכל ענין אחר.
למען הסר ספק, מובהר כי שיעורי התשלום הקבועים במבוא זה בשל ביצוע פעולת השבחה, גוברים על כל הוראה אחרת הקבועה /או שתיקבע בכל החלטה של מועצת מקרקעי ישראל, ולא תחול על השיעורים הקבועים במבוא זה כל החמרה /או העלאה /או הפחתה /או הנחה הקבועה /או שתיקבע בכל החלטה של מועצת מקרקעי ישראל. למעט האמור לעיל, החלטות מועצת מקרקעי ישראל /או נהלי רשות מקרקעי ישראל החלים על חוכרים אחרים במגזר העירוני יחולו על ביצוע חוזה זה.
הוראות מבוא זה כפופות להסכם העברת הנכסים בין ממשלת ישראל לבין חברת דואר ישראל בע"מ אשר נחתם ביום 7/12/2005. בכל מקרה של סתירה /או אי התאמה האמור בהסכם העברת הנכסים יגבר.

7. למען הסר ספק, מובהר כי כל ההיטלים, המסים ותשלומי החובה, מכל סוג, העירוניים /או הממשלתיים, וכל תשלום בשל קבלת שירותים, לרבות ארנונה, מים, חשמל וכיוצא באלו, ושאר התשלומים אשר חלים /או יחולו על המוכר, /או על השימוש בו /או על החזקה בו, יחולו על החוכר וישולמו על ידו.
מובהר בזה כי סעיף זה לא חל על דמי היתר, שלגביהם יחולו שאר ההוראות הרלוונטיות בהסכם זה.

מוסכם על הצדדים כי התרשים, התנאים המיוחדים, תוספת לחוזה חכירה כני"ל מהווים חלק בלתי נפרד של המבוא והתנאים שפורסמו כני"ל.

חווה: 270/7 תנאים: 206/11 ת.הפקה: 13:17:29 06/08/2017 א21378509

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המחללה:		החוכר:	
שם	1.	שם	1.
תואר המשרה		מספר זהות	
חתימה		חתימה	
שם	2.	שם	2.
תואר המשרה		מספר זהות	
חתימה		חתימה	

משרד האוצר-החשב הכללי
שירות שירות
סגן בלען לחשב הכללי

מנהל מינהל הדנוך הממשלתי

עדה הראל

אריאל

רשות מקרקעי ישראל *
בית הדין לענייני ציבוריים
מרחב צפון
כשם מדינת ישראל והרן קיימת

לכה יפול כה נא ונא ונא נא

המאשר:

אני החתום מטה מאשר כי זיהיתי את החוכר הנ"ל לפי מסמכי הזיהוי שהוצגו בפניי וכי החוכר חתם על חוזה זה בנוכחותי.

שם	תואר המשרה	חתימת המאשר
מ.ר. 11552	עורך דין מאיר צייגר	
כנפי נשרים 24 ב.ת.ד. 34091	ירושלים 91340	

חוזה: 270/7 תנאים: 206/11 ת.הפקה: 13:17:29 06/08/2017 א21378509

יג (2)

לכבוד

נערך ב- 30/04/18
חיק: 21378509
חשבון: 353677909

טל שדה
שדות מנחם בגין 5
בית דגן 50200

הנדון: הודעת רשות מקרקעי ישראל
בקשר להעברת זכות שכירות

בקשה מיום 30/04/18 נכון ל 30/04/18

כתובת הנכס: מרכז מסחרי הרב קוק 14
מעלות תרשיחא 21020

חלקה/גוש : 4 - 18736
בית/דירה :

אזור : הננו מאשרים בצוע העברת זכות השכירות הנ"ל,

מסמ : חברת רואר ישראל בע"מ - החלק : 1/1

לשם : ממשלת ישראל כנס מדינ - החלק : 1/1

הנכס מהווה, לא חלים עליו דמי חכירה שנתיים.

בכבוד רב,
ליסל מלניק
מקדמת עסקות
צוות תשתיות וגופים ציבוריים
מרחב צפון
רשות מקרקעי ישראל (חתימה) (תפקיד)

ט.ל.ח

יא (3)

13/06/2018
ל' סיון תשע"ח
שעה: 12:19

תאריך

176659 נסח מס'



משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר מקרקעין

מדינת ישראל

לשכת רישום מקרקעין: נצרת
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 18736 חלקה: 4

הנכס נוצר ע"י שטר: 3465/1997 מיום: 03/03/1997 סוג שטר: הסדר ללא רישום קודם

תיאור הנכס

רשויות

שטח במ"ר

6,422.00

עיריית מעלות-תרשיחא

יישוב

מעלות-תרשיחא

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
3465/1997/1	03/03/1997	רישום בעלות לאחר הסדר	רשות הפתוח
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



הסכם שכירות

שנערך ונחתם ביום 21 בחודש 7 בשנת 2014.

בין:
 חברת דואר ישראל בע"מ חפ" 1-346719-51
 המיוצגת ע"י מ"מ סמנכ"ל לוגיסטיקה וסמנכ"ל כספים
 מרחוב יפו 217 ירושלים
 (להלן - המשכיר)

מצד אחד;

לבין:
 בית מרקחת מעלות בע"מ
 ח.פ. 512406703
 שמען משרדה הרשום רח' הרב קוק 20
 מרכז מסחרי מעלות, 24952
 באמצעות גבי עסאף פאתנה נושאת ת.ז. מס' 056928039
 ומר עסאף זוהיר נושא ת.ז. 054816582
 (להלן - השוכר)

מצד שני;

הואיל:
 והמשכיר הינו המתזיק כדין של המושכר, כהגדרתו לחלן בהסכם זה;

והואיל:
 וברצון המשכיר להשכיר את המושכר לשוכר, בשכירות בלתי מוגנת,
 וברצון השוכר לשכור את המושכר מן המשכיר, בשכירות בלתי מוגנת,
 לתקופה ובתנאים המפורטים בהסכם זה לחלן;

והואיל:
 ומוסכם על הצדדים כי השוכר לא יהיה זייר מוגן במושכר וכי על
 השכירות לפי הסכם זה לא יחול חוק הגנת הדייר (נוסח משולב)
 התשלי"ב-1972 או כל דין אחר, החל או שיחול בעניין דיירות מוגנת;

והואיל:
 וברצון הצדדים לחגדיר את יחסיהם, זכויותיהם וחובותיהם ההדדיים,
 הכל בהתאם וכמפורט לחלן בהסכם זה;

לפיכך הוצהר הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא, נספחים וכותרות

- 1.1 המבוא להסכם זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ותנאי מתנאיו, וחצדדים מתקשרים ביניהם גם על פי האמור בהם.
- 1.2 כותרות סעיפי ההסכם מובאות לשם נוחיות והתמצאות בלבד, אינן חלק מן ההסכם ולא תשמשה לצרכי פרשנותו.

Handwritten initials/signature.

בית מרקחת מעלות
 בע"מ מרכז מסחרי מעלות
 מ'סחברה 512406703
 טל 7486060-05

2. הגדרות

בהסכם זה יהיו למונחים הבאים הפירוש הרשום בצידם:

- 2.1 "הבניין" - הבניין הבנוי על חלקה 4 בגוש 18736 הנמצא במרכז המסחרי ברח' הרב קוק 20 במעלות.
- 2.2 "המושכר" - אולם/חדרים בקומת הקרקע של הבניין בשטח של כ-92 מ"ר.
- 2.3 "ההסכם" - הסכם זה על נספחיו.
- 2.4 "הצמדה למדד" - הסכומים המוצמדים למדד, על פי הסכם זה, יהיו צמודים למדד הבסיסי, כהגדרתו בהסכם זה, ויישאו הפרשי הצמדה בשיעור עליון המדד שבין המדד הבסיסי ובין המדד האחרון הידוע ביום ביצוע התשלום. אם המדד האחרון הידוע ביום ביצוע התשלום נמוך מן המדד הבסיסי לא יישאו הסכומים לתשלום הפרשי הצמדה למדד.
- 2.5 "המדד" - מדד המחירים לצרכן הכולל פירות וירקות, המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי (להלן - "הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה"), וכולל אותו מדד אף אם יפורסם על ידי גוף או מוסד ממשלתי אחר, וכן כל מדד רשמי שיבוא במקומו.
- 2.6 "המדד הבסיסי" - הינו מדד חודש דצמבר 2013, שהתפרסם ביום 15.1.2014 והוא 120.008 נקודות.

3. השכרת המושכר

המשכיר משכיר בזה לשוכר והשוכר שוכר בזה את המושכר מן המשכיר בכפוף ובחתימה להוראות הסכם זה.

4. אי תחולת חוקי הגנת הדייר

השוכר מצהיר ומאשר כי:

- 4.1 הוא לא השקיע, לא שילם ולא התחייב לשלם כל סכום כסף שהוא או כל תשלום אחר מכל סוג שהוא עבור או בקשר לשינויים, שיפורים, תיקונים, תוספות, שיפורים והתקנות של קווי חשמל או אינסטלציה, מכל מין וסוג שהוא עבור המושכר ואשר מקנה לו זכויות כלשהן כנגד המשכיר. במידה ששילם השוכר סכום כסף כלשהו, או כל תשלום אחר מכל סוג שהוא או התחייב לשלמו כאמור לעיל או יבצע השקעה כלשהי במושכר, לרבות בצידו ומתקנים, הוא יהא מנוע מלטעון כי יש בתשלום ו/או בהשקעה זו משום דמי מפתח או תשלום לפי הוראות חלק ג' לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) 1972 והתשלום ו/או ההשקעה כאמור לעיל יחשבו כמעשה של התנדבות מצידו של השוכר, אשר לא מקנה לו כל זכות מכל מין וסוג שהוא כנגד המשכיר.
- 4.2 לא שילם ולא התחייב לשלם בכל צורה ואופן שהם והמשכיר ו/או מי מטעמו לא קיבל ולא התחייב לקבל בכל צורה שהיא כל דמי מפתח ו/או תשלום כלשהו בגין ו/או בקשר לחשכרת המושכר, למעט דמי השכירות על פי הסכם זה, והשוכר מסכים בזאת כי הוא לא יהיה זכאי לשום דמי מפתח ו/או תשלום ו/או תגמול ו/או פיצוי מאיזה מין וסוג שהוא, בעת ו/או עקב פינוי המושכר הנ"ל.
- 4.3 הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972 על כל תיקוניו שהיו ושיהיו בעתיד, וכל חוק או תקנה אחרת להגנה על דיירים לא יחולו על שכירות המושכר על ידי השוכר על פי הסכם זה והשוכר אינו ולא יהיה דייר מוגן ו/או

זכאי לאיזו שהיא זכות על פיהם, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, לא יחולו הוראות כל דין המגבילות את זכות המשכיר לפנות את השוכר מהמושכר לא במשך תקופת השכירות ולא עם ו/או לאחר סיומה, גם אם ישונה חוק הגנת הדייר ו/או כל חוק או תקנה אחרת, ועל השוכר יהיה לפנות את המושכר בתום תקופת השכירות על פי הסכם זה ו/או עם סיומה בהתאם לתנאי הסכם זה, מבלי שחשוכר יהיה זכאי לתשלום ו/או זכות כשלהי מהמשכיר ו/או מצד ג' כלשהו תמורת ו/או עקב הפיגוי.

5. מטרת השכירות

השוכר מצהיר בזה כי מטרת השכירות הינה לבית מרקחת והוא מתחייב להשתמש במושכר לצורך מטרה זו בלבד, אלא אם יינתן אישור מראש ובכתב על ידי המשכיר לשימוש במושכר לצורך מטרה אחרת.

6. היתרים ורישיונות

6.1 השוכר מצהיר כי ידוע לו כי המושכר שימש סניף דואר/סוכנות דואר/מוקד שליחים בידי המשכיר, וכי כל הריגה מהשימוש כאמור חלה על אחריותו של השוכר ועל חשבונו, הן לעניין ההיתרים הדרושים על פי הרשות המוסמכת והן לעניין כל תשלומי החובה למינהל מקרקעי ישראל או לכל מוסד או גוף אחר, היטל החשבחה והאגרות המתחייבים מחריגה כלשהי בשימוש כאמור וכי הוא מוותר מראש על כל תביעה, טענה או זכות כנגד המשכיר בגין כל נזק, הוצאה או הפסד העלולים לחיגרם לו כתוצאה משימוש המושכר כאמור.

6.2 השוכר ישפח את המשכיר בגין כל קנס שיוטל על המשכיר כתוצאה משימוש במושכר שלא על פי ייעודו, או שלא על פי היתר כדין, וכן הוא יפצה את המשכיר על כל נזק העלול לחיגרם לו כתוצאה מסגירת המושכר על פי צו מאת רשות מוסמכת או כתוצאה מהליכים פליליים כלשהם הכרוכים בשימוש במושכר על ידי השוכר שלא על פי דין.

6.3 השוכר מצהיר כי הוא בקיא בתנאים והדרישות לקבלת כל רישיון או היתר להפעלת עסקו במושכר והוא מצהיר כי הוא ערך את הבדיקות הנדרשות הן בבניין והן אצל הרשויות המוסמכות להתאמת המושכר לעסקו ולמטרת השכירות ועל יסוד הבדיקות הללו קיבל החלטה לשכור את המושכר על פי הסכם זה.

6.4 השוכר מתחייב לדאוג בעצמו ועל חשבונו לקבלת רישיון או כל רישוי מסוג כלשהו הנדרש על פי החוק לשם הפעלת עסקו במושכר והוא ידאג לחדשו מדי תקופה כנדרש על פי החוק; השוכר מצהיר בזאת כי הוא מוותר על כל טענה או תביעה מסוג כלשהו נגד המשכיר בשל אי קבלת הרישיונות הדרושים למושכר או בשל אי קיום כל תנאי הנדרש על ידי הרשויות המוסמכות לשם קבלת הרישיונות במושכר.

7. הצהרות השוכר

השוכר מצהיר בזאת כי:

7.1 הוא בדק, בחן וקרא את כל התוכניות החלות על הבניין בכלל ועל המושכר בפרט והוא מצהיר כי אין ולא יהיו לו כל טענות, תביעות או טרונות כלשהן לגבי התאמת התוכניות למטרותיו או לגבי טיב התוכניות, מהותן והיקפן.

7.2 הוא ראה, בדק ובחן את המושכר על כל חלקיו, מתקניו ואביזריו ומצא אותם במצב טוב ותקין וראוי לשימוש ומתאים למטרותיו והוא מוותר בזאת על כל טענה מכל סוג ומין שהוא ביחס למושכר, לרבות טענת ברירה מחמת מום ו/או פגם ו/או אי התאמה ו/או אי קבלת רישיון.

7.3 הוא בדק את רישומי זכויות המשכיר לגבי הנכס וכן את נותני המושכר, את סביבתו, ייעודו ואפשרויות השימוש בו ומצאם מתאימים לצרכיו ועונים על דרישותיו.

7.4 נתקבלה אצלו החלטה כדין להתקשר בהסכם זה וכי אין כל מגיעה משפטית להתקשרותו במסגרת הוראות הסכם זה¹.

7.5 הוא יקיים את כל החלטות, התקנונים, הנחלים וההוראות הנוהגים בבנין, בין אם אלה ניתנו על ידי נציגות הבית או חברת הניהול.

7.6 לשמור על הניקיון והשקט במושכר וביתר חלקי הבניין בהתחשב עם מקום המושכר ואופי האזור, ולא לעשות פעולה כלשהי שתגרום נזק או מטרד או הפרעות כלשהן לבעלי העסקים האחרים בבניין, או לדיירים, או למשתמשים בבניין; על השוכר לנקוט כל האמצעים על מנת שעובדיו, מוזמניו או אנשים הבאים למושכר על מנת לקבל שירותים כלשהם, לא יגרמו נזק או מטרד כאמור, שאם לא כן, יתא אחראי השוכר לכל נזק או מטרד כזה וכן יהא השוכר אחראי כלפי הרשויות המוסמכות לתשלום כל קנס עקב אי קיום הוראות סעיף זה.

8. תקופת השכירות

8.1 תקופת השכירות לפי הסכם זה היא לשנתיים החל מתאריך מסירת החזקה במושכר לידי השוכר 1.7.2014 וכלה ביום 30.6.2016 (להלן "תקופת השכירות").

8.2 תקופת השכירות תוארך בשנה נוספת מדי פעם (להלן- תקופת ההארכה), אך לא יותר משמונה שנים נוספות, אלא אם השוכר הודיע למשכיר על אי רצונו להאריך את תקופת השכירות או תקופת ההארכה, לפי העניין, בשנה נוספת, וזאת בהודעה בכתב ארבעה חודשים מראש לפחות לפני סיום תקופת השכירות או תקופת ההארכה, לפי העניין.

8.3 על תקופת ההארכה יחולו כל תנאי הסכם זה בשינויים המחויבים.

8.4 למרות כל האמור בסעיף זה לעיל, המשכיר רשאי להביא הסכם זה לידי גמר, בכל עת, בהודעה בכתב לשוכר לפחות ארבעה חודשים מראש.

8.5 בוטל הסכם זה על ידי המשכיר, שלא מחמת הפרתו על ידי השוכר, ובתום 4 חודשים ממועד מתן ההודעה כאמור בסעיף 8.4 לעיל, טרם חלפו שנתיים מתחילת השכירות יחולו ההוראות הבאות:

8.5.1 המשכיר יחזיר לשוכר את ההשקעות שהשקיע לצורך הכשרת המושכר למטרותיו על פי הסכם זה. "השקעות" בסעיף זה- כוללות אך ורק בנייה או שיפוץ במושכר, שחוברו למושכר באופן שלא ניתן לפירוק.

8.5.2 סכום ההשקעות שיוחזר כאמור על ידי המשכיר לא יעלה בשום מקרה על שווי דמי השכירות החודשיים, כשהם מוכפלים ב-24 פחות החודשים שחלפו מתחילת השכירות ועד לתום 4 חודשים ממתן הודעת הביטול על ידי המשכיר לשוכר.

8.5.3 ההשקעות יוחזרו לשוכר אך ורק תמורת חשבוניות ו/או קבלות המתייחסות למושכר בלבד.

¹סעיף זה תקף רק אם השוכר הינו תאגיד.

בית מרקחת מעלות
בע"מ מרכז מסחרי חדש
מ"ס חברה 512406703
טל 072-8888777

8.5.4 חשוכר לא יחא זכאי לכל פיצוי אחר, מכל סוג, לרבות הפסד כיס, מניעת רווח, עגמת נפש, שעות עבודה וכו' עקב ביטול הסכם זה על ידי המשכיר על פי סעיף זה.

9. מסירת המושכר

- 9.1 במועד תחילת תקופת השכירות ימסור המשכיר את המושכר לחזקתו של השוכר.
- 9.2 לא קיבל השוכר את המושכר לחזקתו כאמור, מסיבה שאינה תלויה במשכיר, יחשב כאילו קיבל את המושכר לחזקתו לצורך קיום כל התחייבויותיו על פי הסכם זה ללא יוצא מן הכלל, לרבות תשלום דמי השכירות ויתר התשלומים וההוצאות החלים עליו על פי הסכם זה.
- 9.3 המושכר יימסר לשוכר על פי רשימה שתכיל את תיאור מצב המושכר כולל רישום מוני חשמל ומים. רשימה כאמור, כשהיא חתומה על ידי שני הצדדים, תצורף להסכם זה כנספח א' ותהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
- 9.4 בכפוף לאמור בסעיף 13 להלן, שינויים שיבקש השוכר לבצע במושכר יהיו טעונים את הסכמתו של המשכיר ויפורטו במסמך על פי הנוסח המפורט בנספח ג', אשר יחתם בידי שני הצדדים במועד מסירת המושכר לחזקתו של השוכר.

10. דמי השכירות

- 10.1 תמורת שכירות המושכר נשוא הסכם זה מתחייב השוכר לשלם למשכיר דמי שכירות על סך 8,000 ₪ (שמונה אלף ₪) לכל שטח המושכר, לכל חודש מתקופת השכירות או תקופת ההארכה, לפי העניין. דמי השכירות על פי הסכם זה יהיו צמודים למדד, כהגדרתו בהסכם זה.
- 10.2 דמי השכירות ישולמו על ידי השוכר למשכיר בגין כל חודש מראש, החל מתחילת תקופת השכירות באחד לחודש הראשון של כל חודש (ולא יאוחר מעשרה לחודש כנגד חשבונית מס שהמשכיר יפיק עבור השוכר. למרות האמור לעיל, יתבצע התשלום הראשון, שעל השוכר לשלם על פי הסכם זה, במעמד מסירת המושכר וזאת בגין התקופה שמתחילת השכירות ועד לתחילת החודש הבא.
- 10.3 דמי השכירות ישולמו באמצעות הרשאה לחיוב חשבון הבנק של השוכר לזכות חשבון הבנק של המשכיר שמספרו 5321304 בבנק הדואר סניף ראשי ירושלים או כל חשבון אחר עליו יורה המשכיר לשוכר מעת לעת, בהודעה בכתב. דוגמת טופס ההוראה לחיוב החשבון, שימולא על ידי השוכר, מצורפת בזה כנספח ב' להסכם זה.
- 10.4 לדמי השכירות יתווסף מע"מ כדין.
- 10.5 למען חסר ספק, מובהר בזאת, כי השוכר ישלם את מלוא דמי השכירות עבור כל תקופת השכירות או תקופת ההארכה, לפי העניין, וזאת בין אם ישתמש במושכר ובין אם לאו, למעט במקרה של ביטול כאמור בסעיף 8.4 לעיל או של סיום השכירות על פי סעיף 11.3 לעיל.
- 10.6 תשלום דמי השכירות או כל תשלום אחר החל על השוכר עפ"י הסכם זה, במלואם ובמועדם, הינו תנאי עיקרי של הסכם זה ובמקרה של אי פירעון תשלום כלשהו במועדו, יחשב הדבר כהפרה יסודית של ההסכם על ידי השוכר ויזכה למשכיר את כל הסעדים על פי הסכם זה ועל פי כל דין, לרבות הזכות

בית מרשחת מעלות
בע"מ מרכז מסחרי חדש
מ'סחברה 512406703
פ"ל 4880000-0
115997

לתבוע פינוי בעין של השוכר מהמושכר מיד לאחר פיגור בתשלום דמי שכירות של מעבר ל- 14 (ארבעה עשר) יום.

10.7 מבלי לפגוע בזכות המשכיר לתבוע פינוי המושכר וכל סעד אחר הרי אם יאחר השוכר לשלם למשכיר את דמי השכירות או כל תשלום אחר החל עליו על פי הסכם זה, יישא סכום זה, בנוסף להפרשי החצמדה למדד, גם ריבית פיגורים בשיעור שיקבע מעת לעת על ידי החשב הכללי.

10.8 מבלי לפגוע בזכות המשכיר לתבוע פינוי המושכר וכל סעד אחר, הרי אם יאחר השוכר לשלם למשכיר את דמי השכירות או כל תשלום אחר החל עליו על פי הסכם זה, איחור של מעבר ל-14 (ארבעה עשר) יום, יעמוד סכום דמי השכירות למשך 12 החודשים הבאים או ליתרת תקופת השכירות או תקופת ההארכה, לפי העניין, לפירעון מידי והמשכיר יהא זכאי לחלט את הערבות לכיסוי דמי השכירות וזאת בנוסף לכל סעד אחר שהוא זכאי לו על פי הסכם זה ועל פי כל דין.

11. העלאת דמי השכירות

11.1 המשכיר רשאי להעלות מדי פעם בפעם את דמי השכירות החודשיים בהתאם להערכה של שמאי מוסמך מטעמו ובלבד שלא יעשה כן אלא אם חלפו שלוש שנים מתחילת השכירות על פי הסכם זה ובין העלאת אחת לשנייה יחלפו לפחות שלוש שנים.

11.2 על המשכיר להודיע בכתב אל השוכר על העלאת דמי השכירות 5 חודשים לפחות מראש.

11.3 לא הסכים השוכר להעלאת דמי השכירות, הוא רשאי לסיים את השכירות על פי הסכם זה בהודעה בכתב אל המשכיר תוך 30 יום מהודעת המשכיר על ההעלאת.

11.4 סיום השכירות עפ"י ס"ק 11.3 יהיה בתום 4 חודשים מהודעת השוכר אל המשכיר.

12. מיסים והוצאות

12.1 כל התשלומים המפורטים להלן, יחולו וישולמו ע"י השוכר, עד כמה שהם מתייחסים לתקופה שמתחילת השכירות ועד לתום תקופת השכירות או תקופת ההארכה, לפי העניין, ו/או עד לתאריך בו יפנה השוכר את המושכר ויחזיר אותו בפועל לידי המשכיר, הכל לפי התאריך המאוחר יותר:

12.1.1 מיסים עירוניים (ובהם ארנונה), מיסים ממשלתיים, אגרות, היטלים, תשלומי חובה, מס עסקים ומס שלטים וכל מס אחר הנובע מהחזקת המושכר או משכירתו ו/או מהשימוש בו ו/או מניהול עסק במושכר וכן כל המיסים החלים או שיחולו על השוכר ו/או שיהיו בגין שירותים שינתנו לשוכר ו/או בגינו ולרבות כל מס או אגרה או היטל שיחולו על השוכר על פי הוראות כל דין.

12.1.2 מלוא התשלומים שיידרשו על ידי נציגות הבית או חברת הניהול בהתאם לחלקו של המושכר בתשלומים אלה; השוכר ישלם את התשלומים המגיעים ממנו על פי סעיף זה בין על ידי תשלום לנציגות הבית ובין על ידי תשלום למשכיר מייד עם דרישתו הראשונה; מובהר כי השוכר מחויב לשלם את התשלומים המגיעים לנציגות הבית בין אם קיבל שירותים ממנה ובין אם לאו וכי המשכיר איננו אחראי להיקף, סוג וטיב השירותים שיינתנו על ידי נציגות הבית או חברת הניהול בבניין ובמושכר.

בית מרשחת טעלות
בע"מ מרכז מסחרי חדש
מיס חברת 51240670
טל 03-9371111

12.1.3 כל התשלומים וההוצאות השוטפות בגין השימוש במושכר והחזקתו, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, תשלומי ועד בית, דמי ניהול (במידה והבניין מנוהל על ידי חברת ניהול), חשמל, מים, טלפון, גז וכדו'. במידה ויוטלו קנסות על המשכיר עקב מעשי ו/או מחדלי השוכר, יהיה המשכיר זכאי לשיפוי בגינם מאת השוכר. היה ולא נמצא מונה חשמל או מונה מים נפרד במושכר, יותקן מונה זמני אשר על פיו יחויב השוכר עד להתקנת מונה קבוע על ידי חברת החשמל או העירייה.

12.1.4 במקרה שהשוכר לא ישלם תשלום החל עליו עפ"י סעיף זה, יהא המשכיר רשאי לשלם במקומו את התשלום והשוכר יהיה חייב להחזיר את התשלום למשכיר מיידיית לאחר דרישתו בתוספת הצמדה למדד וריבית פיגורים בשיעור שיקבע מעת לעת על ידי החשב הכללי.

12.2 השוכר מתחייב להציג בפני המשכיר, לפי דרישה, את כל הקבלות ו/או האישורים המעידים כי אכן שולמו על ידו ובמועדם כל התשלומים החלים עליו לפי הסכם זה.

12.3 המשכיר מתחייב לשאת באותם מיסים שיחולו בגין המושכר, המוטלים על בעלי נכסים.

12.4 על תשלום הארנונה החלה על המושכר כשאין השוכר משתמש בו יחולו החוראות הבאות:

12.4.1 השוכר מתחייב לשלם ארנונה כחוק בשל המושכר בהתאם לשומה שתוצא על ידי הרשות המקומית ולהימנע מלהגיש לרשות המקומית כל בקשה להנחה מלאה או חלקית בארנונה על פי תקנה 13 לתקנות הסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה) תשנ"ג-1993 (להלן – התקנות) או כל חוק אחר שיבוא במקומה או בנוסף לה והמעניק הנחה בארנונה בשל "בנין ריק", כהגדרת מונח זה בתקנות או בשל מושכר שאין השוכר משתמש בו.

12.4.2 השוכר מתחייב לשפות את המשכיר בשל הפרת ס.ק. 12.4 על ידו או בשל קבלת הנחה או פטור מלא או חלקי בארנונה החלה על המושכר מכח התקנות או מכח כל חוק אחר המעניק הנחה או פטור מלא או חלקי בארנונה בשל "בנין ריק".

12.4.3 סכום השיפוי על פי ס.ק. 12.4.2 יהיה שווה לסכום ההנחה או הפטור בארנונה שקיבל השוכר בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מקבלת ההנחה או הפטור ועד לשיפוי המלא בפועל של המשכיר.

12.4.4 המשכיר יהא רשאי לקזז את סכום ההנחה או הפטור שקיבל השוכר בארנונה בשל "בנין ריק" כאמור מכל סכום חמגיע ממנו לשוכר על פי הסכם זה או מכל מקור אחר.

12.4.5 מבלי לפגוע באמור לעיל, הרי שהפרת סעיף זה על ידי השוכר, תיחשב כהפרה יסודית של הסכם זה המזכה את המשכיר בכל התרופות הנתונות לה על פי הסכם זה או על פי החוק בשל ההפרה.

13. שינויים במושכר

13.1 השוכר איננו רשאי לבצע במושכר כל שינוי פנימי או חיצוני, להוסיף עליו כל תוספת, לשכלל, לשפץ או להרוס כל חלק והוא איננו רשאי לבצע כל שינוי במתקן ממתקניו או במערכת ממערכותיו.

בית מרקחה ועליו
בע"פ מרכז מסחרי חדן
מ' סרברת
כל

13.2 השוכר רשאי לבצע רק את השינויים המפורטים בנספח ג' המצורף להסכם זה ואין השוכר רשאי לבצע כל שינוי נוסף במושכר אלא לאחר שיקבל אישור מראש ובכתב מהמשכיר.

13.3 נדרש השוכר על ידי כל רשות מוסמכת לבצע שינוי כלשהו במושכר לשם התאמתו לעסק שהוא מפעיל במושכר או לכל מטרה אחרת, יהיה עליו לקבל את הסכמת המשכיר לכך מראש ובכתב ואם תינתן הסכמת המשכיר בכתב, לבצע את השינוי על אחריותו ועל חשבונו בלבד.

13.4 השוכר איננו רשאי לתלות או להציב שילוט במושכר או מחוצה לו אלא לאחר קבלת הסכמת המשכיר לכך; הסכמת המשכיר תינתן-אם בכלל- רק לאחר שוועד הבית או חברת הניהול, לפי העניין, נתן את הסכמתו לצורת השילוט ולאופן תלייתו או הצבתו במושכר או מחוצה לו.

13.5 כל תשלום וכל הוצאה שיידרשו לביצוע השינויים או התוספות במושכר הינם על חשבונו ואחריותו הבלעדית של השוכר והוא פוטר את המשכיר מכל השתתפות, מלאה או חלקית, בהוצאותיו של השוכר לשם ביצוע השינויים והתוספות.

14. אחריות השוכר

14.1 השוכר אחראי לנזק ולאובדן, שיגרמו למושכר, למתקניו ומערכותיו והוא פוטר את המשכיר, עובדיו וכל אדם שבשרותו מכל אחריות לכל אובדן או נזק למושכר, למתקניו ומערכותיו.

14.2 השוכר אחראי כלפי המשכיר לכל נזק או אובדן, אשר יגרמו לגוף או לרכוש של המשכיר ושל עובדיו או של מי מטעמו או של צד ג' כלשהו עקב מעשה או מחדל של השוכר או עובדיו או כל מי שפועל מטעמו, הנובעים משימוש במושכר או מחזקתו.

14.3 השוכר אחראי לכל אבדן או נזק מכל סוג, לגוף או לרכוש שיגרם לשוכר, לעובדיו, לאורחים של השוכר ולכל מי שפועל בשמו ומטעמו תוך כדי או עקב או בקשר לשימוש במושכר או החזקתו.

14.4 השוכר פוטר את המשכיר מאחריות לנזקים שהוא אחראי להם כאמור בהסכם זה והוא מתחייב לשפות את המשכיר או את עובדיו בגין כל אחריות שתוטל עליהם או כל סכום שיחויבו לשלם בגין מקרה שהאחריות לגביו מוטלת על השוכר מכוח האמור לעיל בסעיף זה, לרבות הוצאות משפט ושכר טרחת עו"ד.

14.5 השוכר מתחייב לתקן כל נזק שיגרם למושכר או לסביבתו לחם אחראי השוכר כאמור לעיל על פי דרישה ראשונה בכתב של המשכיר.

15. ביטוח

15.1 השוכר מתחייב לערוך, לקיים ולהחזיק בתוקף, על חשבונו, במשך כל תקופת השכירות או תקופת החארכה, לפי העניין, את הביטוחים המפורטים בנספח הביטוח המצורף להסכם זה בנספח ד' ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

15.2 מוצהר ומוסכם בזה כי אין בעריכת הביטוחים המפורטים בנספח ד' כדי לפטור את השוכר מאחריות על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין וביצוע הביטוחים כאמור לא יגרע מהתחייבויות השוכר כולן או חלקן.

בית מרקחות מעלות
בע"מ מרכז מסחרי חדש
מ"ס הביתה 512406703
טל 04-99-44 מעלות

15.3 על-אף האמור בסעיף 1 בטופס האישור על קיום ביטוחי השוכר, השוכר יהיה רשאי שלא לערוך ביטוח אבדן הכנסות, אולם מובהר, כי בכל מקרה השוכר פוטר את המשכירה מאחריות לכל אובדן תוצאתי, בין אם ערך ביטוח ובין אם לאו.

15.4 השוכר ידאג לתדש את הביטוחים באופן שיחולו על כל תקופת השכירות או תקופת ההארכה, לפי העניין, על פי הסכם זה.

15.5 מוסכם בין הצדדים כי פירוט הפוליסות הנדרשות מהשוכר לפי נספח ד' לחוזה זה לא יחשב בבחינת צרכי הביטוח של השוכר וכי השוכר לבדו אחראי לבחינה זו, ולרכישת כל פוליסה נוספת, אשר לדעתו דרושה לניהול עסקו. אם רכש השוכר פוליסה נוספת כלשהי יוסף בה סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף או שיבוב כלפי המשכיר (ו/או חברת הניהול) או כל הפועלים בשמם.

15.6 השוכר מצהיר כי פוטר את המשכיר (ו/או חברת הניהול) או כל הפועלים בשמם מכל אחריות לאובדן אשר זכאי לשיפוי בגינו במסגרת ביטוחיו.

15.7 במעמד החתימה על הסכם זה, ימציא השוכר בפני המשכיר "אישור על עריכת הביטוחים" בנוסח הרצ"ב כנספח ד' המאושר והחתום בידי המבטח המורשה בישראל מטעמו. השוכר ישוב וימציא, מידי תום תקופת ביטוח, במשך כל זמן שהותו במושכר ו/או משך חלוטו של הסכם זה - לפי המאוחר, את טופס האישור על קיום ביטוחי השוכר, וזאת ללא צורך בקבלת דרישה כלשהי מהמשכיר.

15.8 המצאת טופס אישור על קיום ביטוחים תקין כאמור - מהווה תנאי יסודי בהסכם זה.

15.9 הפר השוכר את חובות הפוליסות באופן המפקיע את זכויות המשכיר על פי הפוליסות, יהיה השוכרת אחראי לנזקים באופן מלא ובלעדי, מבלי שתהיה לו טענה כלשהי כלפי המשכיה על כל נזק כספי ו/או אחר שיגרם לו עקב זאת.

16. תיקונים במושכר

16.1 השוכר מתחייב להשתמש במושכר באופן זהיר, סביר והוגן ולמנוע כל קלקול או נזק בו או לבנין או לדייר מדייריו ולמי משכניו האחרים.

16.2 השוכר יתקן מיידית כל נזק או קלקול שיגרם במושכר בקשר לשימוש בו בידי השוכר או בידי צד שלישי כלשהו, שביקר בו בקשר עם עסקי השוכר.

16.3 במקרה שהשוכר לא ימלא אחרי תנאי סעיף זה, יהיה המשכיר רשאי, מבלי לפגוע בזכותו לכל תרופה או סעד אחר, לתבוע מהשוכר, הן בתקופת השכירות והן לאחר מכן, את המחיר או המחיר המשוער של התיקונים, או את ההוצאות המשוערות של תיקון כל נזק וזאת גם לפני שהמשכיר יוציא לפועל את התיקונים או יתקן את הנזקים.

16.4 השוכר מסכים ומאשר בזאת, כי המשכיר או מי מטעמו יהיה רשאי, אך לא חייב, לעשות במקום השוכר, כל תיקון ו/או פעולה אחרת שהשוכר חייב לעשות לפי הסכם זה ולתבוע את ההוצאות שנגרמו לו מן השוכר; תיקון כאמור בידי המשכיר ייעשה רק לאחר ששלח דרישה בכתב אל השוכר 14 יום מראש לתיקון וחשוכר לא שעח לדרישה; אין בתיקון על ידי המשכיר כאמור כדי לגרוע מזכויותיו האחרות של המשכיר בהסכם זה ועל פי חוק.

16.5 השוכר מתחייב להחזיר למשכיר, מיד עם דרישתו הראשונה, את מלוא ההוצאות על פי הקבלות ו/או פעולה אחרת לתשלום שבידי המשכיר, בתוספת 15% (חמישה עשר אחוז) דמי טיפול; השוכר מסכים כי המשכיר יחא רשאי לקזז את העלות הנזכרת מהערבות הבנקאית שניתנה לו על פי סעיף 20 פ"ל.

בית מרשחת
בע"מ מרכז מסחרי חדש
פ"ת ת"ת
512406703
9

במושכר, להחליף את המנעולים במושכר, לנתק את זרם החשמל ולנקוט כל צעד אחר על פי חוק להחזרת המושכר לחזקתו; כל ההוצאות בגין פינוי המושכר על פי סעיף זה יחולו על השוכר בלבד, לרבות דמי אחסון והובלה והשוכר מוותר על נזק שעלול להיגרם לו כתוצאה מפעולות של המשכיר כאמור.

20. ערבות בנקאית

- 20.1 לחבטחת קיום התחייבותיו לפי הסכם זה, יפקיד השוכר בידי המשכיר במעמד החתימה על הסכם זה, ערבות בנקאית בלתי מותנית (להלן - הערבות) הצמודה למדד בסכום השווה לחמישה חודשי שכירות כולל מ.ע.מ.
- 20.2 תוקף הערבות יהיה עד תום 30 יום מתום 12 חודשי שכירות והיא תחודש בתום כל 12 חודשים.
- 20.3 המשכיר רשאי לחלט את הערבות בחלקה או במלואה לכיסוי כל חוב, תשלום או הוצאה החלים על השוכר על פי הסכם זה ולכיסוי כל נזק החל על השוכר לפי הסכם זה.
- 20.4 עם חידושה של הערבות, יחזיר המשכיר לשוכר הערבות האחרונה שבידו ואם לא חידש השוכר את הערבות במועד יהווה הדבר עילה למשכיר לחלט את הערבות שבידו.

21. המרה יסודית ומיצויים

- 21.1 מוסכם בזה כי הוראות הסעיפים: 3, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 18 ו-20 לחסכם זה יחשבו כסעיפים יסודיים ועיקריים, והפרתו של איזה מהם תחשב כהפרה יסודית של הסכם זה כמשמעותה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א-1970.
- 21.2 מבלי לפגוע בכל האמור בהסכם זה, אם יפר השוכר הוראה יסודית מהוראות הסכם זה יחיה חייב השוכר לפצות את המשכיר בסכום בשקלים חדשים השווה לדמי השכירות המשתלמים עבור 5 חודשי שכירות, וזאת מבלי לפגוע בזכותו של המשכיר לבטל את ההסכם ולתבוע כל סעד ו/או תרופה אחרת מכח הסכם זה ו/או מכח הדין, לרבות ביצוע ההסכם בעין.
- 21.3 המשכיר רשאי לחלט את הערבות שבידו, לכיסוי הפיצויים המגיעים לו על פי סעיף זה, אולם אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכותו של המשכיר לתבוע פיצויים נוספים ומשלימים על הנזקים שנגרמו לו בפועל כתוצאה מן ההפרה או מכל תרופה אחרת המגיעה לו על פי הסכם זה או על פי החוק בשל הפרת חוזה, כגון ביטול, אכיפה, סילוק יד וכו'.

22. כללי

- 22.1 הצדדים מצהירים כי נוסחו של הסכם זה תואם ביניהם, החסכם יפורש מתוכו בלבד ולא יחול עליו הכלל של "פרשנות כנגד המנסח".
- 22.2 שום ויתור, ארכה, הנחה או הימנעות מפעולה, בין בכלל ובין במועדה מצד המשכיר לא יתפרשו כויתור על זכויות המשכיר על פי הסכם זה.
- 22.3 כל מס, היטל או אגרה, אשר אינם קיימים בעת חתימת הסכם זה הם יחולו על השוכר אם אלה מוטלים על מחזיקים ועל המשכיר - אם המס, היטל או האגרה מוטלים על הבעלים.

בית מרקחת מעלות
בע"מ מרכז מסחרי חדש
מ"ס הברה 512406702
טל 086666666


22.4 כל שינוי בתנאי הסכם זה יהיה תקף רק אם נערך בכתב ונחתם על ידי שני הצדדים.

23. הודעות

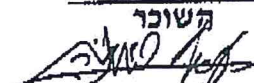
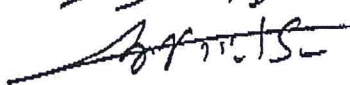
כתובות הצדדים לצורכי הסכם זה הן כמפורט במבוא להסכם זה. כל הודעה שתישלח בדואר רשום על ידי צד למשנהו תחשב כאילו נמסרה לתעודתה עם תום 72 שעות מעת שיגורה ואם נמסרה ביד - בעת מסירתה.

ולראיה באו הצדדים על החתום


 מנכ"ל סמנכ"ל
 לוגיסטיקה
 חברת דואר ישראל בע"מ


 סמנכ"ל כספים

בית מרקחת מעלות
 בע"מ מרכז מסחרי חדש
 מ'ס הברה 512408703
 טל 99748604-04 מעלות

השוכר





בית מרקחת מעלות
 בע"מ מרכז מסחרי חדש
 מ'ס הברה 512408703
 טל 99748604-04 מעלות

נספח "ג"

שינויים שרשאי השוכר לבצע במושכר:

[A large diagonal line is drawn across the page, likely indicating that the list of permitted changes is empty or that the document is otherwise blank.]

בית מרסחת טעלות
בע"מ מרכז טלחרי חדש
מ'סחבר: 5120067
וליס"ס: 4-1-106

~~ג'ימ סמנכ"ל
לוגיסטיקה~~

המשכיר

[Handwritten signature]
סמנכ"ל כספים

[Handwritten signature]
השוכר

[Handwritten signature]



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.

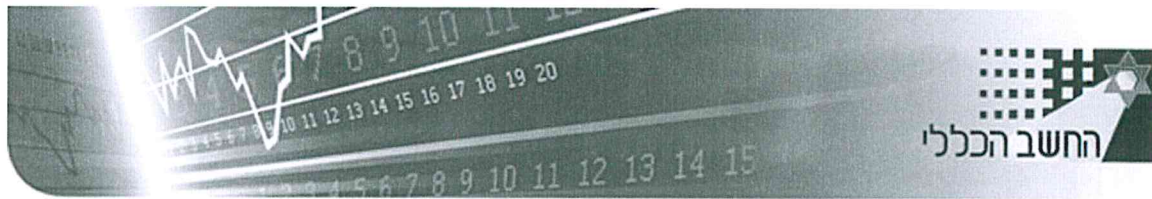
8. מסמכים ישימים

- 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.

נספח ד'



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 שעורי 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 לחייבי 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.

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

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 ברוך לוברט ו/או ירון גולן ו/או אפרת פרוקציה ו/או אפרת נחלון ו/או דוד קופל ו/או יעל ענטר 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: אולם (המורכב מיחידות מס' 9, 10 ו-11 שחוברו יחדיו) בשטח בן כ-95 מ"ר, המצוי בקומת קרקע בבנין הניצב ברח' הרב קוק 20, מעלות תרשיחא, והידוע כחלק מחלקה 4 בגוש 18736.

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

1. לרשום את הנכס על-שמנו, בלשכת רישום המקרקעין ובכל פנקס בו נערך רישום של זכויות במקרקעין, ובכל רשות בה מתנהל פנקס כאמור.
2. לעשות בשמנו ובמקומנו כל פעולה וכל מעשה (לרבות לחתום, לבקש, להסכים, להתנגד, להצהיר ולהתחייב) בכל ענין הקשור או הכרוך ברישום הזכויות בנכס על-שמנו.
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 בשמנו ובמקומנו ולעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך בשמנו ובמקומנו בכל הנוגע לרכוש המשותף ולבית המשותף בו נמצא הנכס.
6. לעשות בשמנו ובמקומנו 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 במקומנו 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 בשמנו ובמקומנו, בכל ענין שיהיה צורך בו לשם רישום הנכס על שמנו.
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 התחייבויות/ינו 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 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 יפקע מיד לאחר שהזכויות בנכס יירשמו על-שמנו בלשכת רישום המקרקעין.
- ו. אנו פוטרים 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 ו' (1)

פניה לעירייה / רשות מקומית

תאריך: _____

לכבוד

ג. א. נ.,

הנדון: - העברת חזקה בנכס ברח' הרב קוק 20 מעלות תרשיחא
(יחידות מס' 9, 10, 11), גוש 18736, חלק מחלקה 4

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 ו' (2)

פניה לרשות המקומית / תאגיד המים והביוב

תאריך: _____

לכבוד

ג. א. נ.,

הנדון: - העברת חזקה בנכס ברח' הרב קוק 20 מעלות תרשיחא
(יחידות מס' 9, 10, 11), גוש 18736, חלק מחלקה 4

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 ו' (3)

פניה לחברת החשמל

אל:
חברת החשמל לישראל בע"מ

הנדון: קבלת בעלות על חשבון חוזה ברחוב הרב קוק 20 מעלות תרשיחא

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 _____
