

מדינת ישראל
משרד האוצר - החשב הכללי

מינהלת שרותי ניהול נכסים

מינהל נכסי הדיור הממשלתי

מינהל נכסי הדיור הממשלתי

חוברת מכרז לרכישת הנכס

רח' רבי חנינא תל אביב-יפו

מכרז מס' 12/09 נ-14

תכולה:

נוסח מודעת המכרז

נוהל המכרז

טופס הצעה לרכישת הנכס

נוסח הסכם המכר על נספחיו

טופס ערבות

תאריך סגירת המכרז 11.01.2010 בשעה 15:00

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

משרד האוצר מודין בהצעות לרכישת הזכויות בנכסים הממוארים בטבלה שלהלן. מחירי מינימום הנדרשים להגשת הצעות ביחס לרכישת הנכסים המתוארים להלן, וכן סכום הפיקדון (או הערבות) הנדרש כתנאי להשתתפות במכרז, מפורטים בטבלה כדלהלן:

מס' מכרז	עיר	כתובת הנכס	גוש	חלקה	תת-חלקה	מחיר הזכות	תאור הנכס	מחיר מינימום בשקלים חדשים (1)	גובה הפיקדון בשקלים חדשים	מועד סיור
14-נ 12/09	תל אביב - יפו	רבי חנינא 24	7018	45 (חלק)	-	בעלות	אולם בשטח של כ- 78 מ"ר, המצוי בקומת קרקע של בנין בן שתי קומות. (2)	1,120,000	55,000	21/12/09 28/12/09 4/1/10
15-נ 12/09	צפת	חנינא 45	13074	115 (חלק)	-	חכירה מהזכות	דירה בשטח של כ- 74 מ"ר, המצויה בקומת שנייה בבנין בן שש קומות מעל קומת עמודים.	(3)	17,000	23/12/09 30/12/09 5/1/10
16-נ 12/09	צפת	איביקור 9/35	13695	88	35	בעלות	דירה בשטח רשום של 73 מ"ר המצויה בקומה קרקע (קומה ראשונה מתדרתה בנסח הרישום) בבנין בן שתי קומות.	(3)	17,000	23/12/09 30/12/09 5/1/10
17-נ 12/09	צפת	איביקור 10/38	13695	88	38	בעלות	דירה בשטח רשום של 73 מ"ר המצויה בקומת קרקע (קומה ראשונה מתדרתה בנסח הרישום) בבנין בן שתי קומות.	(3)	17,000	23/12/09 30/12/09 5/1/10
										בשעה 12:45

(1) מחירי המינימום זלעיל אינם כוללים מע"מ, שייחול במקום שבו חל חיוב בתשלומי.

(2) קיים חוסר בהירות בכל הנוגע לשימושים המותרים בכסף, מאחר שהיתר הבניה של הבנין בו מצוי הכסף לא אותר. מבלי לגרוע מכליליות האמור לידלן, אף האחריות לקבלת היתר ביהח לשימושים המותרים בכסף, ככל שנגרדש, מוטלת על הזוכה במכרז בלבד.

(3) ועדת המכרזים קבעה מחיר מינימאלי פנימי עבור הכסף.

מובהר כי ברשות משרד האוצר מצויה חוות-דעת שמאי ביחס להערכת שווי הנכסים המוצעים לעיל. להערכה זו ינתן משקל מפרטי בבחינת התצוות השונות, זאת מבלי לגרוע מן האמור להלן, כי משרד האוצר אינו מתחייב לקבל את התצוה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא.

על המציע לבדוק בעצמו ועל אחריותו את הנכס לרבות שטחו המצויק, מצבו הפיזי ואפשרויות הניצול של הנכס ואת כל המגבלות וההתנאים האחרים החלים על הנכס לרבות בנושאי יישוי, תכנון ובנייה, היטלים, אגרות ומכ"ב.

הצעות לרכישה של הנכס יש להגיש על גבי טופס הצעה, בצרף יינתל המכרז וחוזה מכר, כאשר כל המסמכים חתומים ע"י המציע. את המסמכים חנייל ניתן לקבל במשרד מינהלת שדותי נחל נכסים (אצל חבי אשד משאבי ניהול והנדסה בע"מ) עבור מינהל נכסי הדגור הממשלתי (להלן: "המינהלתי") ברח' המפעל 13 אור יהודה, בימים א-ה, בשעות 09:00 - 17:00, כנגד קבלה על תשלום בסך 200 ש"ח, בבין כל הצעה, לחשבון 0250922 בבנק הדואר, עבור מינהל נכסי הדגור הממשלתי.

על המציע לשלול את הצעותו, במעטפה סגורה, לתניית המכרזים המצויה במשרד האוצר, רח' קופלן 1 ירושלים, קומה 3 - ארביב החשב הכללי, שעליה מופיע מספר המכרז, בהתנאים לנכס הדלונטי, בשעות ובנימי העבודה זאת עד ליום 11.1.2010 בשעה 15:00 (להלן: "מועד סגירת המכרז"). אין לשלול את המעטפה בדואר.

על המציע לצרף כפיקודון, ערבות בנקאית או ערבות חברת ביטוח ישראלית, בנוסח המצורף לונהל המכרז, או שיק בנקאי, הכל בהתאם לחוראות נוחל המכרז, בסכומים הנקובים בעמודת "גובה הפיקודון" של הטבלה דלעיל, בהתאמה למכרז ולנכס הדלונטי.

הצעות שתוגשנה ללא פיקודון או ערבות בנקאית, תעורכים בהתאם לחוראות נוחל המכרז ותנאין, תיפסלנה על הסף. משרד האוצר איננו מתחייב לקבל את הצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא. כמו כן לא ישולמו דמי תיווך.

פרטי המכרזים חנייל ומסמכיהם מופיעים באתר האינטרנט של משרד האוצר בכתובת: il.gov.co.il. מובהר כי מציע שיעשה שימוש במסמכי המכרז המופיעים באתר האינטרנט חנייל חייב לצרף להצעתו קבלה על סך 200 ש"ח כמפורט לעיל כתנאי להשתתפותו במכרז. מציע שבוחר להוריד את מסמכי המכרז מאתר האינטרנט - עליו להודיע כמשתתף במכרז ולקבל אישור על הדשמתו, אצל מליהלת שירותי ניהול נכסים פקס' 03-6341617 דוא"ל il.co.il-ed@mecher.com. מציע שלא נרשם כאמור עד לא יאוחר מארבעים ושמונה שעות לפני שעת סגירת המכרז יהא מנוע מלסעון כל טענה ביחס לאי קבלת עדכונים, תשובות לשאלות תבהירה וכ"ל צב.

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

משרד האוצר

נוהל המכרז

להלן נוהל המכרז למכירת ו/או להשכרת נכסי המדינה ע"י משרד האוצר, בשם מדינת ישראל (להלן "האוצר"):

1. הצעות לרכישת ו/או לשכירת נכס מדינה ניתן להגיש עד ליום ולשעה הנקובים במודעת המכרז שפורסמה בעיתונים (להלן "מועד סגירת המכרז").
2. העמדת הנכסים למכירה ו/או להשכרה הינה כמפורט במודעת המכרז שפורסמה בעיתונים ובאתר האינטרנט של משרד האוצר.
3. באחריות המציעים לבדוק מצב הנכס ובכלל זה מצבו התכנוני, המשפטי והפיסי.
4. ההצעות יוגשו בצרף המסמכים המפורטים להלן, אותם ניתן לקבל במשרדי מינהלת שירותי ניהול שירותי נכסים (להלן "המינהלת"), או להורידם מאתר האינטרנט של משרד האוצר.
 - 4.1. טופס "הצעה לרכישת נכס" ו/או טופס "הצעה לשכירת נכס", לפי הענין - המציע ימלא הטופס ויחתום עליו.
 - 4.2. חוזה מכר ו/או חוזה שכירות - 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.
 - 4.3. "ערבות" - המציע ימציא ערבות בנקאית או ערבות חברת ביטוח ישראלית, חתומה ע"י חברת הביטוח, עפ"י הנוסח המצורף לנוהל זה.
- תוקף הערבות יהיה עד ליום 15.4.2010 וסכומה כסכום הפקדון המופיע במודעת המכרז שפורסמה (להלן "הפקדון").
- נדחה מועד סגירת המכרז, יוארך תוקף הערבות הנדרש, בהתאמה, עד 90 יום ממועד סגירת המכרז החדש.

לחלופין, ניתן לצרף המחאה בנקאית לפקודת משרד האוצר בגובה סכום הפקדון.
- 4.4. נוהל מכרז זה יצורף אף הוא כשהוא חתום ע"י המציע.
- 4.5. טופס "פניה לעירייה/ רשות מקומית" – יצורף אף הוא כשהוא חתום על ידי המציע.
- 4.6. מציע שיעשה שימוש במסמכי המכרז המופיעים באתר האינטרנט של משרד האוצר, חייב לצרף להצעתו קבלה מבנק הדואר בסך 200 ₪ לחשבון 0250922 כתנאי להשתתפותו במכרז וכן עליו להרשם כמשתתף במכרז ולקבל אישור על הרשמתו, אצל מינהלת שירותי ניהול נכסים פקס. 03-6341617 דוא"ל mecher@eshed-m.co.il. מובהר כי מציע שלא נרשם כאמור עד לא יאוחר מארבעים ושמונה שעות לפני שעת סגירת המכרז יהא מנוע מלטעון כל טענה ביחס לאי קבלת עדכונים, תשובות לשאלות הבהרה וכיו"צב.
5. המציע לא יבצע בנוסח המודפס של כל טופס וטופס (האמור בסעיף 4) כל תיקונים, שינויים, השמטות ותוספות כלשהן.
6. האוצר רשאי לפסול הצעה שלא מולאה כנדרש.
7. את ההצעה, בצרף 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 הסיור המצוינים במודעת המכרז.
10. "זר" כמשמעות מונח זה בהחלטת מועצת מינהל מקרקעי ישראל (החלטה מס' 342) יצרף להצעתו תצהיר בנוגע לזכאותו לרכישת זכויות במקרקעין עפ"י הוראות החלטה 342 הנ"ל. האוצר רשאי שלא לקבל הצעה של מציע שאינו עומד באמות-המידה הנהוגות בממ"י בנושא זה.
11. במקרה של הצעה המוגשת על ידי שני מציעים או יותר במשותף, יהיו התקשרותם עם המדינה והתחייבויותיהם כלפיה עפ"י ההסכמים ביתד ולתוד.
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. בסוגי עסקאות בהן חל חיוב בתשלום מע"מ על המציע יהיה להוסיף ולשלם מע"מ כחוק בנוסף לסכום הנקוב בהצעתו כמחיר המוצע לרכישת הנכס. כנגד תשלום המע"מ, במידת הצורך, תנפיק המדינה 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).
17. משרד האוצר / מינהל נכסי הדיור הממשלתי יודיע למציע שהצעתו התקבלה במכתב רשום, על זכיותו במכרז.
מובהר בזה כי הסכם המכר ו/או הסכם השכירות יכנס לתוקפו רק עם חתימת האוצר עליו.
18. מציע שיציע לרכוש נכס והצעתו תתקבל, ישלם את כל סכום הצעתו למשרד האוצר תוך 60 יום ממועד ההודעה לזוכה על זכיותו במכרז, כאשר 50% מהסכום, לפחות, ישלם הזוכה תוך 30 יום, אלא אם כן צוין בהסכם המכר הסדר תשלומים אחר. כל סכום שלא ישולם במועדו, כמפורט בהסכם המכר, יחוייב בריבית בשיעור הנקוב בהסכם המכר.
19. מציע שיציע לשכור נכס והצעתו תתקבל, ישלם את דמי השכירות לפקודת משרד האוצר עפ"י תנאי התשלום שבהסכם השכירות.
20. מציע שהצעתו התקבלה והפר את התחייבותו לרכוש ו/או לשכור את הנכס, יחולט הפקדון שהפקיד בין בשיק בנקאי, בין ע"י מימוש הערבות הבנקאית ובין ע"י מימוש הערבות של חברת הביטוח הישראלית (להלן: "חילוט פקדון המכרז").
21. 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.
22. יוטעם כי האוצר, רשאי עפ"י שיקול דעתו הבלעדי, לחלט את פקדון המכרז במקרה בו יתברר לאוצר כי מציע ו/או זוכה במכרז נהג בחוסר תום לב בהגשת הצעתו ו/או במימוש או אי-מימוש הצעתו.
23. במקרה שתתבטל הצעת המציע שהצעתו התקבלה וזאת מכל סיבה שהיא, בין לפני שנחתם איתו חוזה המכר ו/או חוזה השכירות ובין לאחר מכן, לא יהיה האוצר חייב להתקשר עם המציע הבא אחריו או עם כל מציע אחר.
24. 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.
25. מבלי לפגוע בזכותו של האוצר לחלט את פקדונו 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 זכיותו הוראות סעיפים 16 – 22 בשינויים המחויבים. הוראה זו תחול גם על "כשיר שליש", במידה שיוכרז כזה.
26. האוצר רשאי שלא לקבל את ההצעה שתנקוב במחיר הגבוה ביותר וכן רשאי הוא שלא לקבל כל הצעה שהיא והכל עפ"י שיקול דעתו.
27. 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.
28. מובהר כי במקרה של פרסום לרכישת נכס או לשכירות- תינתן, בכל מקרה, עדיפות להצעות לרכישת הנכס אשר יעמדו בדרישות הסף של השתתפות במכרז על פני הצעות לשכירת אותו נכס, יהא תוכן אשר יהא.
29. בבחינת הצעות לשכירת נכס יובאו בחשבון לצורך בחירת ההצעה הזוכה, בין היתר, בנוסף לגובה הצעתו של כל מציע, גם חוסנו הכלכלי של המציע, אופי השימוש המתוכנן בנכס וכל פרט אחר שיהיה רלוונטי בעיני האוצר.
30. על הסכם המכר ו/או על הסכם השכירות יחתמו מורשי חתימה שבמשרד האוצר. כמו כן, כאשר מדובר במכר, 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. הערבות או ההמחאה הבנקאית 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. כל עיון כאמור ייעשה לאחר הצגת קבלה על תשלום בסך 200 ₪ לחשבון 0250922 בבנק הדואר.
34. כאשר מדובר במכר, 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 / השכירות ו/או לכל הקשור או הנובע מהם.
36. נוהל מכרז זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם המכר ו/או מהסכם השכירות.

חתימת המציע

שם/חותמת המציע

חתימת המציע

שם/חותמת המציע

הצעה לרכישת נכס (מכרז מס' 12/09 נ-14)

אני הח"מ:

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

_____ ת.ז. / מס' חברה _____

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

_____ ת.ז. / מס' חברה _____

כולנו ביחד וכל אחד מאיתנו לחוד ובערבות הדדית

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

7018, _____, 45 (חלק) _____ (להלן: "הנכס")

גוש/ספר _____ חלקה/דף _____ תת חלקה _____

שמקום הימצאו הוא _____ רבי חנינא 24 תל אביב-יפו _____

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

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

הצעתי זו תהא בתוקף למשך 45 יום ממועד סגירת המכרז, כמשמעותו בנוהל המכרז.

אני מצרף בזה:

1. ערבות בנקאית על פי הנוסח המצורף לנוהל המכרז, או ערבות מחבי ביטוח ישראלית שתוקפה למשך תוקף הצעתי כמפורט לעיל ואשר סכומה הוא כסכום הפיקדון שפורסם בנוגע למכרז זה. המחאה בנקאית שסכומה כסכום הפיקדון שפורסם בנוגע למכרז זה.

(שיק/ערבות מס' _____ משוך על בנק _____

_____).

2. הסכם מכר ונוהל המכרז, אותם קיבלתי במשרדי המינהלת והנוגעים למכרז זה, כאשר הם חתומים בחתימת ידי. אם המציע הוא חברה - חתומים בחותמת החברה וחתימת מורשי החתימה.

בנוסף הריני להצהיר כי:

1. בדקתי את הנכס ובכלל זה את מצבו התכנוני, המשפטי והפיסי, ומצאתיו מתאים לדרישותיי ומטרותיי ולפיכך אני מוכן לרכוש את הנכס, במצבו הנוכחי 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 / המחאה בנקאית / ערבות מחבי ביטוח ישראלית לטובת משרד האוצר.
4. מוסכם עלי כי אם הצעתי לא תתקבל תוחזר אלי הערבות הבנקאית/המחאה 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

מס' טלפון לקבלת הודעות: _____ בית _____ עבודה: _____

נרשם בפני הועדה בתאריך _____ מס' הצעה _____

חתימת חברי הועדה:

מר עמוס בן שאול, יו"ר

גבי שרזה פלטר, חברה

מר אורי לאני, חבר

עו"ד מאיר צייגר, יועמ"ש

גבי מירי רימון, חברה

תאריך _____

לכבוד

א.ג.נ.,

הנדון: העברת חזקה בנכס ברח' רבי חנינא 24 תל אביב יפו גוש 7018 חלקה 45 (חלק)
תת"ח

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 המצוין לעיל.

כתובת למשלוח הודעות חיוב _____
מצ"ב חוזה מכר לפיו רכשתי את הזכויות בנכס/פרוטוקול מסירת חזקה מיום _____

על החתום:

שם _____

ת.ז./ת.פ. _____

חתימה _____

לכבוד
מינהל נכסי הדיור הממשלתי
משרד האוצר
ירושלים

הנדון: ערבות מס' _____

הננו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של _____ ₪ (במילים): _____
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 15.6.2010 ועד בכלל.

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

בכבוד רב

_____ בנק:

_____ סניף:

_____ תאריך:

ה ס כ ס

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____

בין:

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

לבין:

ת.ז. _____

מרח'
(להלן: "הקונה")

הואיל

והמוכרת הינה בעלת זכויות באולם בשטח של כ- 78 מ"ר, המצוי בקומת קרקע של בנין בן שתי קומות, כמסומן במספר 4 והתחום בצבע אדום בתשריט המצורף כחלק בלתי נפרד להסכם זה והמסומן נספח ב' (בכפוף לאמור בס"ק 4.9 להסכם זה), והמהווה חלק מחלקה 45 בגוש 7018 הרשומה בלשכת רישום המקרקעין בתל אביב - יפו ובחברת עמידר החברה הלאומית לשכון בישראל בע"מ (להלן: "הנכס");

והואיל

והקונה זכה במכרז מס' 12/09 נ-14 שפרסמה המוכרת למכירת זכויותיה בנכס ביום 14.12.09 (להלן: "המכרז");

והואיל

והקונה מעוניין לרכוש מהמוכרת את הזכות להירשם כבעלים בנכס והמוכרת מוכנה למכור לקונה את הזכות להירשם כבעלים בנכס, הכל בהתאם להוראות הסכם זה וכשהנכס נקי מכל שעבוד, עיקול או זכות לצד שלישי כלשהו, למעט כמפורט בנסח רישום המקרקעין של הנכס, המצורף להסכם זה כחלק בלתי נפרד ממנו ומסומן - נספח א' וכמפורט באישור עמידר החברה הלאומית לשכון בישראל בע"מ המצורף להסכם זה ומסומן נספח ג'.

והואיל

וסוכמו כל תנאי ההסכם והעיסקה;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם כדלקמן:

1. כללי

1.1. המבוא להסכם מהווה חלק בלתי נפרד מההסכם.

1.2. "הנכס" הינו הנכס המסומן בתשריט נספח ב' להסכם זה, ובאישור עמידר החברה הלאומית לשכון בישראל בע"מ - נספח ג' להסכם זה, המהווה חלק מחלקה 45 בגוש 7018 הרשומה בלשכת רישום המקרקעין בתל אביב - יפו.

2. העיסקה

2.1. בכפוף למילוי כל התחייבויות הקונה כלפי המוכרת, מתחייבת המוכרת למכור לקונה את הזכות להירשם כבעלים בנכס, כשהן נקיות מכל זכות, עיקול ושעבוד לטובת כל צד שלישי שהוא, למעט כל הערה ואו זיקת הנאה ואו שעבוד ואו זכות צד שלישי המופיעות בנסח רישום המקרקעין - נספח א' לעיל או באישור עמידר החברה הלאומית לשכון בישראל בע"מ - נספח ג' להסכם זה.

2.2. הקונה מתחייב לקנות מהמוכרת את הזכות להירשם כבעלים בנכס.

2.3. בתמורה להתחייבויות המוכרת שלפי הסכם זה, מתחייב הקונה לשלם למוכרת סך של _____ ש"ח (שקלים חדשים) (להלן: "התמורה"). בנוסף לתמורה יוסיף הקונה וישלם למוכרת מע"מ, במידה שחל חיוב במע"מ בקשר עם עסקה זו.

3. פרעון התמורה

3.1. בסעיף זה יתולו המונחים להלן:

3.1.1. "המדד" - מדד המחירים לצרכן כולל פירות וירקות המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולחקר כלכלי מדי חודש ולרבות אותו מדד אשר יתפרסם ע"י כל מוסד ממשלתי אחר, וכל כל מדד רשמי שיבוא במקומו, בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו ואם יבוא מדד אחר, תקבע הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה את היחס שבינו לבין המדד המוחלף.

3.1.2. "המדד הבסיסי" - המדד שפורסם ביום 15.11.09 בגין חודש אוקטובר 2009.

3.2. הקונה מתחייב לשלם למוכרת לפחות 50% מסכום התמורה, בתוך 30 יום ממועד ההודעה לקונה על זכייתו במכרז.

3.3. הקונה מתחייב לשלם את סכום המע"מ, במידה שחל חיוב בתשלום לגבי עסקה זו, תוך חמישה-עשר יום ממועד ההודעה לקונה על זכייתו במכרז, באופן שלהלן: - חל חיוב במע"מ כאמור - ישלם הקונה את המע"מ ישירות לרשויות מס ערך מוסף באמצעות טופס של עסקת אקראי וימציא קבלה על ביצוע התשלום למוכרת.

3.4. הקונה מתחייב לשלם למוכרת את מלוא סכום התמורה, בתוך 60 יום ממועד ההודעה לקונה על זכייתו במכרז (להלן: "מועד השלמת התמורה").

3.5. מובהר כי כל סכום שישולם ע"י הקונה החל מהיום ה- 31 ממועד ההודעה לזוכה על זכייתו במכרז ועד למועד השלמת התמורה, ישא הפרשי הצמדה למדד, כך שאם יתברר מתוך המדד שפורסם לאחרונה לפני היום בו ישולם תשלום כלשהו מן התשלומים לעיל (להלן "המדד החדש"), כי המדד החדש עלה לעומת המדד הבסיסי, ישולם כל תשלום כאמור כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העליה של המדד החדש לעומת המדד הבסיסי. מובהר כי אם יתברר כי המדד החדש לא עלה, או כי המדד החדש ירד לעומת המדד הבסיסי, תשולם יתרת התמורה שעפ"י הסכם זה ללא כל שינוי.

3.6. הפרשים שינבעו מהגדלת התשלומים בעקבות ההצמדה למדד כמפורט בסעיף 3.5 לעיל, בין שיקראו בהסכם זה הפרשי הצמדה ובין שיקראו אחרת, דינם לכל צורך וענין כדין התמורה על פי הסכם זה.

3.7. 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 3.2 ו/או 3.4, ישולם בצרוף ריבית פיגורים בשיעור המתפרסם מידי פעם ע"י החשב הכללי במשרד האוצר וידוע כ"ריבית פיגורים חשבי". במועד פרסום המכרז עומד שיעור ריבית פיגורים חשב על 0.75% לחודש. חישוב הריבית ייעשה בדרך בה מחשב החשב הכללי את הריבית הנייל.

3.8. 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 מידי של הסכם זה.

3.9. מובהר כי תשלום המע"מ, כמפורט בסעיף 3.3, תשלום הפרשי הצמדה, כמפורט בסעיף 3.6 ותשלום ריבית הפיגורים, כמפורט בסעיף 3.7 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 הפיזי של הנכס על מערכתיו, וכי ידוע לו כי הנכס במצב פיזי ותחזוקתי ירוד, 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 של הנכס על כל היבטיו, וכי עליו בלבד מוטלת האחריות לברר את כל הפרטים והמידע ביחס לייעוד הנכס וביחס לפעולות הנדרשות לצורך שינוי הייעוד, במידה שהקונה יבחר בכך. מובהר כי על המוכרת אין ולא תוטל כל אחריות ו/או חבות מכל סוג שהוא, בנוגע לייעוד הנכס ו/או ביחס לשינוי ייעודו של הנכס, במידה שהקונה יבחר בכך. מבל לגרוע מכלליות האמור לעיל ולהלן, מצהיר הקונה ומאשר כי נמסר לו על ידי המוכרת וידוע לו כי קיים חוסר בהירות בכל הנוגע לשימושים המותרים בנכס, מאחר שהיתר הבניה של הבנין בו מצוי הנכס לא אותר, וכי האחריות לקבלת היתר ביחס לשימושים המותרים בנכס, ככל שנדרש, מוטלת על הקונה בלבד. הקונה מצהיר כי למוכרת לא תהא כל אחריות ו/או חבות מכל סוג שהוא בנוגע לשימושים המותרים בנכס ו/או בנוגע לקבלת היתר ביחס לשימושים המותרים בנכס ולקונה לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המוכרת בקשר לכך.
- 4.4. 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.
- 4.5. 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, לרבות כל הערה ו/או זיקת הנאה ו/או שעבוד ו/או זכות צד שלישי המופיעות בנסח הנכס – נספח א' להסכם זה ו/או באישור עמידר החברה הלאומית לישראל בע"מ – נספח ג' להסכם זה, והוא מוותר בזה על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המוכרת בקשר לכך. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הקונה מצהיר ומאשר כי הובא לידיעתו שבנסח הנכס – נספח א' להסכם זה, קיימת הערה על אתר עתיקות לפי שטר 0264961000 מיום 11.9.2003, וכן הערה על זיקת הנאה- חלקה כפופה לפי שטר 0024200001 מיום 19.1.2004 (זכות מעבר להולכי רגל בשטח המסומן A בצבע כתום לבן בשטח 34.1 מ"ר) לטובת חלקה 7018/12, וכי הוא מוותר בזה על טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המוכרת בקשר לכך, ו/או בקשר לכל הנובע מכך.
- 4.8. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מצהיר הקונה ומאשר כי נמסר לו על ידי המוכרת כי בתיק הבנין לנכס לא נמצא היתר הבניה המקורי לבנין בו מצוי הנכס. הקונה מוותר בזה על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המוכרת בכל הנוגע לאמור בסעיף קטן זה ו/או הנובע ממנו.
- 4.9. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מצהיר הקונה ומאשר כי ידוע לו שהנכס עדיין לא נרשם כבית משותף בלשכת רישום המקרקעין בתל אביב - יפו. הקונה מצהיר ומאשר כי הזכויות הנרכשות על-ידו בהתאם להוראות הסכם זה, הינן לגבי הנכס אשר ירשם, כפי שירשם בתום הליך רישום הבית המשותף, והכל בכפוף להוראות המפקח על הבתים המשותפים ולשכת רישום המקרקעין.
- עוד מצהיר ומאשר הקונה כי הובהר לו על ידי המוכרת כי עמידר מבצעת את הליך רישום הבית המשותף והמוכרת לא תישא בכל אחריות בנוגע להליך הרישום, סיומו ותוצאותיו וכי

הקונה והקונה בלבד ישא בתשלומים ובאגרות בגין רישום הבית המשותף והנכס, ככל וכפי שיידרשו על-ידי עמידר.
 כן הובהר לו על ידי המוכרת כי, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הואיל והנכס טרם נרשם בבית משותף יתכן כי בסופו של הליך הרישום יהיו הבדלים בין שטח הנכס המוגדר במסגרת הסכם זה לבין שטח הנכס כפי שירשם במסגרת הבית המשותף.
 הקונה מצהיר ומאשר כי הוא מוותר בזה על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המוכרת בכל הנוגע לאמור בסעיף קטן זה ו/או הנובע ממנו.

4.10. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל מצהיר הקונה ומאשר כי ידוע לו שאין לו, ולא יהיה לו, כל חלק בזכויות בניה בבנין בו מצוי הנכס, ככל שקיימות, ו/או זכויות בניה עתידיות, ככל שיהיו, ועמידר תהיה רשאית להצמיד את זכויות הבניה, ככל שקיימות, ו/או את זכויות הבניה העתידיות, ככל שיהיו, לפי שיקול דעתה המלא.

4.11. כי ידוע לו שמצב רישום הזכויות בנכס עלול להוות מכשול במתן התחייבות לרישום משכנתא מטעם המוכרת והקונה מאשר ומצהיר כי, במכלול שיקוליו, הביא בחשבון את האפשרות שלא יהיה בידי המוכרת ליתן התחייבות לרישום משכנתא כאמור. מוסכם על הצדדים 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.

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

5.3. לא התייצב הקונה במועדי מסירת החזקה - יחשבו המועדים המצוינים בהודעות הנזכרות בס"ק 5.2 לעיל כמועד מסירת החזקה בנכס לידי הקונה, לכל דבר וענין, ולרבות, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, לענין הוראות סעיף 8 להלן.

6. הערת אזהרה

בכפוף לאמור בסעיף 4.11 לעיל, הקונה יהיה רשאי לרשום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין ביחס לזכויותיו עפ"י הסכם זה, לא לפני שישלם לידי המוכרת לפחות 15% מהתמורה המגיעה למוכרת עפ"י ההסכם. המוכרת תהא רשאית לעשות שימוש ביפוי 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 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 בכפוף לאמור בס"ק 8.3 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. 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.

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

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

8.6. 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 ובהתייחס 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 3.7 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, רח' המפעל 13 אור יהודה 60221.

כתובת הקונה – _____

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המוכרת

הקונה

נספח א'

דף: 1

מידע מפנקס הזכויות
המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו

הופק באמצעות האינטרנט

מספר תעודת זהות: 0000000000

מספר תעודת זהות: 0000000000

גוש : 7018 חלקה : 45

מחוז חל אריב רשות מקומית שטח החלקה במ"ר
חל אריב ע. חל אריב - יפו 481.00

נוצר ע"י שטר 26496/2003 פרצלציה רצונית

לוח תמורה יוצר : 3

המטפרים הישנים של החלקה:
10-11

ב ע ל ו י ו ת

שטר תאריך מהות הפעולה הבעלים החלק בנכס
026496 11/09/2003 איחוד רשות הפתוח בשלמות
0001

ה ע ר ו ת

שטר תאריך מהות הפעולה מוטבי ההערה החלק בנכס
026496 11/09/2003 הערה על אתר עתיקות
1000
בתנאי שטר מקורי: 6042/1997/0000
הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4318 מיום 13.7.95 עמ' 4007

ז י ק ת ה נ א ה ו ז כ ו ת ק ד י מ ה

שטר תאריך מהות הפעולה תאור הזיקה זיקת הנאה זיקת הנאה
002420 19/01/2004 זיקת הנאה זכות מעבר להולכי רגל בשטח המסומן באות A בצבע
0001 חלקה כפופה כתום לבן בשטח 34.1 מ"ר .

לטובת: חלקה 7018/12

--- ס ו ף נ ת ו נ י ם ---

"פלט ממידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין,
תשכ"ט - 1969, התקנות והנוהלים שעל-פיו".

התעמולה (ע"פ חשבון) כנסת 1/11/1970 - 2018

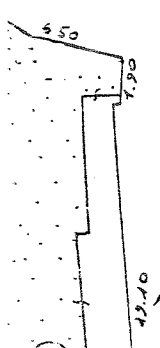
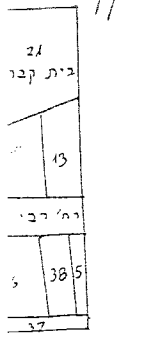
עיר: יפו
 גוש דיזוף: 2018
 חלקות: 10, 11
 שטח: חלקה 10: 273.10 מ"ד
 חלקה 11: 208 מ"ד
 רח' רבי חנינא 24-26

הבית מורכב משני סבבים:
 בסבב 1: כניסה אחת, קומה אחת סה"כ 5 דירות.
 בסבב 2: כניסה אחת, 2 קומות וסה"כ 7 דירות.

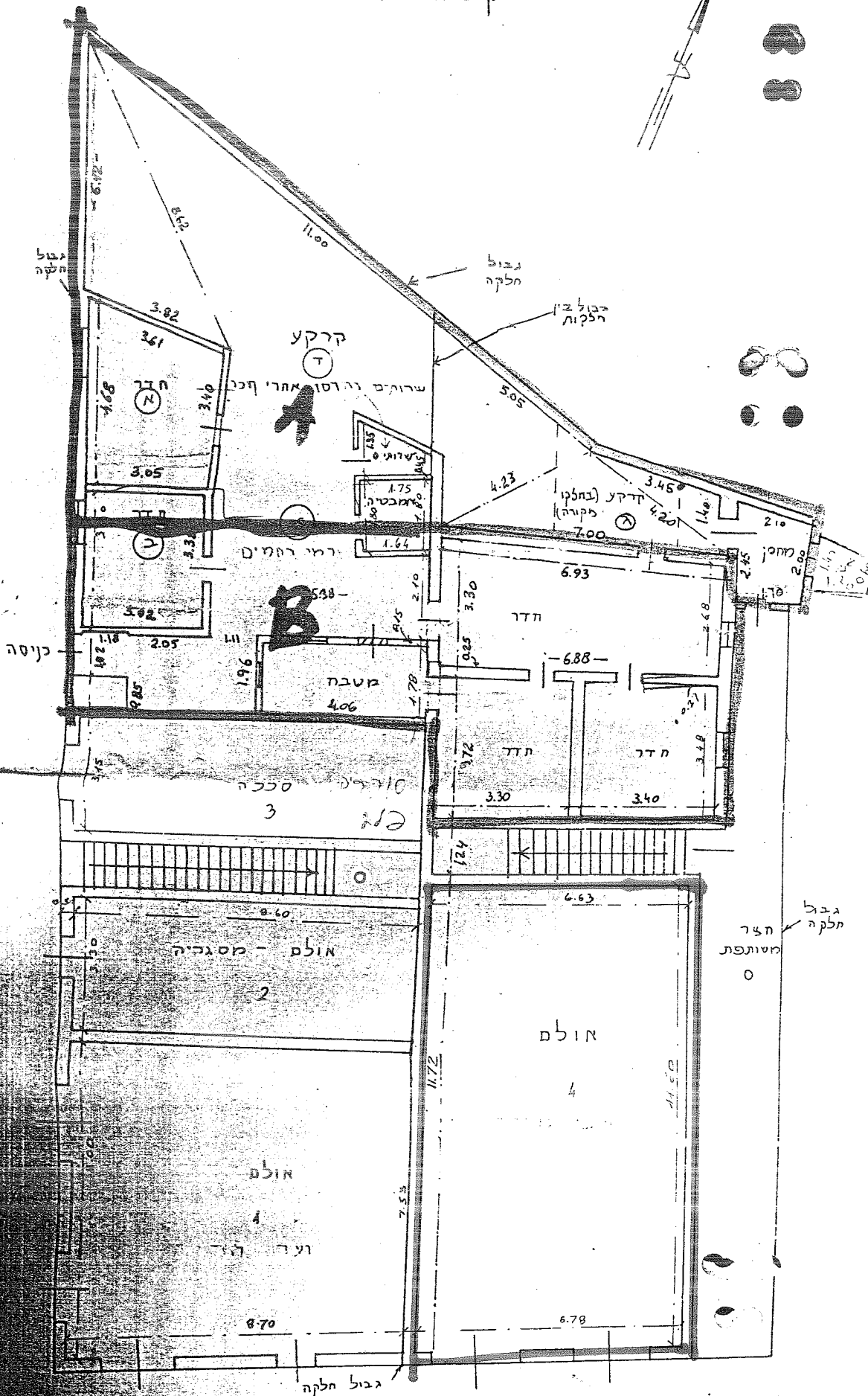
צנע	עמירות			שטח הרצפה נס"ר		מס' חלקה שטח	מס' הדירה בתפרים	תאור הדירה	קומה	מס' הפונה
	השטח במ"ר	הסימון בתעודת	תאור ההצטרף	סה"כ	הדירה המסומנת					
						10/0	0	יטט משותף		
נחונ				66.78	66.78	10/1	1	קרקע אולם		I
ירוק				28.38	28.38	10/2	2	קרקע מסוגריה-אולם		I
צהוב	27.25	ג'	גג אסבסט	27.09	27.09	10/3	3	קרקע יטטבה		I
חום				77.31	77.31	10/4	4	קרקע אולם		I
נחום	43.45 10.24 72.32 19.06 42.70 8.50 3.84 72.88	א ב ג ד ה ו ז ח	חדר חדר חדר קיריג מקורה גג אסבסט גג אסבסט גג אסבסט גג אסבסט	63.58	3.60 59.78	10/5	5	קרקע 2 חדדים, מטבח, אמבטיה		II
תכנה				67.21 15.35	67.21 15.35	10/6	6	4 חדדים, קומבה		I
	7.90 32.76 4.54 4.71 4.67 52.69	א ב ג ד ה ו	גג רפסיה קומבה קומבה מחסן גג רפסיה	30.67 31.42	30.67 31.42	10/7	7	2 חדדים, שרותים		I
חום				19.37	19.37	10/8	8	אמבטיה חדדים, מטבח		I
נחום	74.12	יד	גג בטון	70.98	70.4	10/9	9	3 חדדים, הול, אמבטיה		II
סונו	8.88 58.69	ט י	גג בטון גג בטון	51.38	51.38	10/10	10	4 חדדים, מטבח		II
תכנה	5.55 37.25	יא יב	גג מרופף גג רפסיה	30.67	30.67	10/11	11	2 חדדים, שרותים		I
אדום	6.15		גג בטון	6.15	6.15	10/12	12	חדר		I

אני הח"מ יצחק בן-יוסף סמיר כזה שתפרתי זה ונרר על ידי והוא משקף
 ומסנת את הכיח ודירוגיו פכרונג דירי הכיח מס' 2624 נוש 7018
 הנקבת 11,10 בעיר יפו כפי שהוא בנוי וקים היום וכי הסימונים
 בעננים על התפרים נפשו על ידי. אני מאשר ששטחי הרצפה של הדירות אינם
 כוללים מרפסות פתוחות וקירות חיצוניים. אינם כוללים קירות בין וירה
 ודירה אולם כוללים מרפסות חיצוניות של הדירות, כסוכאני מאשר שהכית אינו
 מורג מכוללות החלקה.

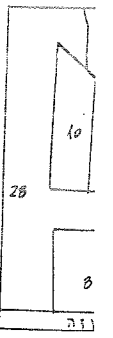
תעמולה
 28.5.90
 27/11/70



תכנית קומת קרקע
ק"מ 1:100

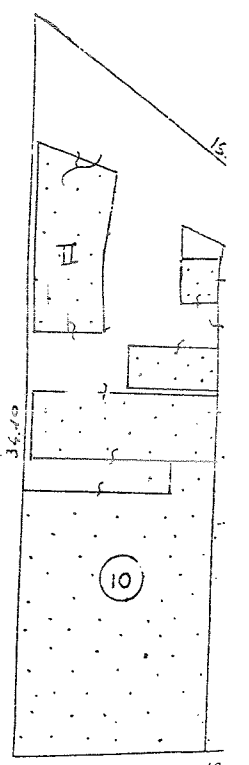


גיבה
1:100



למ"ק 1:250

סגרת
1:250





החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

סניף: ר"פ ת"א יפו

מען: השרון 17, תל אביב

טלפון: 03-5381401

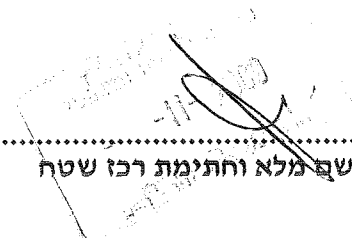
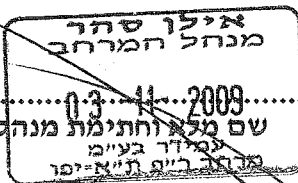
7018	45	1
גוש	חלקה	דירה

אישור לכל המעוניינים

בהתאם לבקשת מר/גב' מינהל נכסי הדיור הממשלתי

הננו מאשרים כי הנכס שברח' רבי חנינא 24, יפו, גוי"ח: 7018/45/1, בקומת קרקע של בניין אבן ישן דו קומתי בשטח של כ 78 מ"ר, הינו יחידה מוגנת שהזכויות בה הן של ממשלת ישראל וזאת עפ"י הסכם שכירות שנחתם ב 16.04.1950 בין אנינו לממשלת ישראל.

בכבוד רב,



מסמך זה אינו מהווה התחייבות כספית או כל התחייבות אחרת המחייבת את חברת עמידר בצורה כלשהי

העתק: לדייר
לתיק היחידה



נספח ד'

יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר

אנחנו הח"מ, _____ ת.ז. _____, ממנה/ים בזה את כל אחד מה"ה עוה"ד מאיר צייגר /או מרוה איש-עם /או רינת סיידה /או בני פריטש, להיות בא-כוח/נו החוקי לשם עשייה בשמנו ובמקומנו, של כל אחת מהפעולות המפורטות להלן ושל כל אחד מהמעשים המפורטים להלן, בין בשלמות ובין בחלקים, בין בעת ובעונה אחת ובין בזמנים שונים, הכל בכל הנוגע ל"נכס" המוגדר להלן ובכל הנוגע למקרקעין בהם מצוי "הנכס" המוגדר להלן.

"הנכס" ביפוי כח זה משמעו: אולם בשטח של כ- 78 מ"ר, המצוי בקומת קרקע של בנין בן שתי קומות, כמסומן במספר 4 והתחום בצבע אדום בתשריט המצורף כחלק בלתי נפרד להסכם זה והמסומן נספח ב' (בכפוף לאמור בס"ק 4.9 להסכם זה), והמהווה חלק מחלקה 45 בגוש 7018 הרשומה בלשכת רישום המקרקעין בתל אביב - יפו ובחברת עמידר החברה הלאומית לשכון בישראל בע"מ ;

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 שיידרש 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 במינהל 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/נו 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 יפקע מיד לאחר שהזכויות בנכס יירשמו על-שמו של שמו 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 פטירתנו 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- _____

אני הח"מ, _____, עו"ד, מאשר את חתימת הקונה, _____ ח.פ. _____
 על יפוי הכח הנ"ל, באמצעות ה"ה _____ ו - _____
 ומאשר שחתימתם בתוספת חותמת החברה מחייבת את הקונה לכל דבר ועניין.

תאריך _____ עו"ד _____