



**מדינת ישראל**  
**משרד האוצר-אגף החשב הכללי**  
**חטיבת נכסים, רכש ולוגיסטיקה**  
**מינהל הדיור הממשלתי**

**מכרז נ-15 5/20**  
**לרכישת נכס ברחוב הרא"ה 10, רמת גן**

**מאי 2020**

## נוהל מכרז למכר נכס מדינה

להלן נוהל המכרז למכירת נכס המדינה שבכותרת על ידי משרד האוצר, בשם מדינת ישראל (להלן: "משרד האוצר"):

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".

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

3. באחריות המציעים לבדוק את 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 אשר יאשר את חתימתו.

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

4.3 **ערבות מכרז** – המציע ימציא המחאה בנקאית לפקודת מינהל הדיור הממשלתי, משרד האוצר או ערבות בנקאית או ערבות חברת ביטוח ישראלית על פי הנוסח המדויק של כתב הערבות המצורף ל**טופס ההצעה לרכישת נכס**.

**נדחה מועד סגירת המכרז או שהמציע נדרש להאריך את תוקף הערבות על ידי משרד האוצר, על המציע להאריך את תוקף הערבות (ככל שנדרשה ערבות), עד 120 יום ממועד סגירת המכרז החדש או עד למועד הדחוי שאותו ציין משרד האוצר בדרישתו.**

מובהר בזאת כי אף במקרה שבו תדחה שבו ועדת המכרזים את המועד המתוכנן לקבלת החלטה סופית על הזכיה במכרז, רשאי משרד האוצר לדרוש מהמציע את הארכת תוקפה של הערבות והמציע מתחייב לעשות כן.

4.4 נוהל מכרז זה יצורף אף הוא כשהוא חתום על ידי המציע בכל עמוד ועמוד.

4.5 **טופס "פניה לעירייה / לרשות המקומית"**; **טופס "פניה לרשות המקומית / לתאגיד 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 חבות במע"מ** – ככל שהוא יכול לעשות כן מבחינת הדין, יחתום המציע על התצהיר בנוסח המצורף למסמכי המכרז, בפני עו"ד אשר יאשר את חתימתו (ראו עוד בנושא המע"מ בסעיפים 17 ו-18 להלן).

4.7 **נסח עדכני מרשות התאגידים**, ככל שהמציע הינו תאגיד.

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.
- 4.10. על המציע להירשם כמשתתף במכרז אצל המינהלת (בפקס: 03-6341617 או בדוא"ל: mecher@eshed-m.co.il), ולקבל אישור על הרשמתו מאת המינהלת. מובהר כי מציע שלא תאושר הרשמתו כאמור עד ארבעים ושמונה שעות לפני מועד סגירת המכרז, יהא מנוע מלטעון כל טענה ביחס לאי קבלת עדכונים בקשר למכרז, תשובות לשאלות הבהרה וכיו"ב.
5. המציע לא יבצע בנוסח המודפס של כל טופס וטופס (המפורט בסעיף 4) כל תיקונים, שינויים, השמטות ותוספות כלשהן, למעט מקום בו נדרשת בחירה בנוסח "מחק את המיותר".
6. משרד 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 מסי המכרז ולשלשל בתיבת המכרזים על פי המיקום שצוין במודעת המכרז שפורסמה באמצעי התקשורת.
- 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 תובא לדיון בפני ועדת המכרזים. על המציעים להביא בחשבון כי בכניסה למשרד האוצר נערכת בדיקה ביטחונית, האורכת כ-15 דקות.**
9. ביקור במקום יעשה בהתאם למועדי הסיור המצוינים במודעת המכרז שפורסמה באמצעי התקשורת.
10. משרד האוצר רשאי שלא לקבל הצעה של מציע שהינו "זר", כמשמעות מונח זה בסעיף 2 לחוק מקרקעי ישראל, התש"ך-1960 ובפרק 5.1 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אשר אינו עומד באמות המידה הנהוגות ברשות מקרקעי ישראל בעניין זה. עוד מובהר כי במקרה של מכר זכות הבעלות ייערך המכר בכפוף להגבלה בדבר העברה ל"זר", כהגדרתו לעיל, והזוכה במכרז יחויב לרשום הערת אזהרה בדבר ההגבלה דלעיל לפני רישום הערת אזהרה לזכותו.
11. במקרה של הצעה המוגשת על ידי שני מציעים או יותר במשותף, תהיה התקשרותם עם המדינה והתחייבויותיהם כלפיה על פי ההסכמים ביחד ולחוד.
12. אם זוכים 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, הם יוכלו לעשות זאת בכפוף לכך שכל הזוכים והם בלבד יהיו בעלי המניות בחברה האמורה / השותפים בשותפות בהתאמה.
13. הצעה עבור אחר תוגש בצירוף ייפוי כוח. ייפוי הכוח כאמור יוגש במקור או בהעתק מאושר על ידי עו"ד. אם מיופה הכוח אינו עו"ד יוגש העתק ייפוי הכוח מאושר על ידי נוטריון.
14. במקרה של הצעה המוגשת בשם מספר מציעים יחד, יוגש ייפוי כוח אחד חתום על ידי כל המציעים או מספר ייפויי כוח אשר בכל אחד מהם יצוין כי מיופה הכוח 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 כחברה מפרת חוק או שהיא בהתראה לפני רישום כחברה מפרת חוק, תידחה.
17. באחריות המציע לברר האם חל חיוב במע"מ בקשר עם העסקה שבנדון ולמציע לא יהיו כל דרישות ו/או טענות כלפי משרד האוצר או מי מטעמו בנוגע לעניין זה (יצוין כי לצרכי קביעת מע"מ, המדינה הינה מלכ"ר).
18. ככל שהמציע לא יצרף להצעתו את התצהיר הנזכר בסעיף 4.6 לעיל, יהיה על המציע, ככל שיוכרו כזוכה במכרז, להוסיף ולשלם מע"מ כחוק, בנוסף לסכום הנקוב בהצעתו כמחיר המוצע לרכישת הנכס, בסוגי עסקאות בהן חל חיוב בתשלום מע"מ. לאחר ביצוע התשלום, תמסור המדינה לידי המציע (הקונה) חשבונית עסקת אקראי.
19. משרד האוצר יודיע למציע שהצעתו התקבלה במכתב רשום על זכייתו במכרז. מובהר בזה כי הסכם המכר יכנס לתוקפו רק עם חתימת משרד האוצר עליו.
20. הזוכה ישלם את התמורה הנקובה בהצעתו למשרד האוצר במועדים הקבועים בהסכם המכר. משרד האוצר רשאי לחלט את הערבות שהפקיד הזוכה במסגרת הגשת הצעתו, על חשבון התמורה, בסמוך לאחר הכרזתו כזוכה. כל סכום שלא ישולם במועדו, כמפורט בהסכם המכר, יחויב בריבית בשיעור הנקוב בהסכם המכר.
21. מציע שהוכרז כזוכה, לרבות בהליך ההתמחרות שנערך במסגרת המכרז, ככל שנערך, והפר את התחייבותו לרכוש את הנכס, תחולט הערבות שהפקיד.
22. במקרה בו הזוכה לא יעביר את חשבון הנכס בעירייה / ברשות המקומית על שמו בסמוך למועד מסירת החזקה – משרד האוצר יהא רשאי להשתמש בטופס "פניה לעירייה / לרשות המקומית" עליו חתם הזוכה במסגרת הגשת הצעתו (ראה סעיף קטן 4.5 לעיל) ולהעביר את חשבון הנכס בעירייה / ברשות המקומית על שם הזוכה החל ממועד העברת החזקה.
23. משרד האוצר רשאי על פי שיקול דעתו הבלעדי לחלט את ערבות המכרז אם יתברר למשרד האוצר כי המציע ו/או הזוכה במכרז נהג בחוסר תום לב בהגשת הצעתו ו/או במימוש או אי מימוש הצעתו, לרבות בהליך ההתמחרות שנערך במסגרת המכרז, ככל שנערך.
24. במקרה שתבטל הצעת המציע שהצעתו התקבלה וזאת מכל סיבה שהיא, בין לפני שנחתם איתו הסכם המכר ובין לאחר מכן, לא יהיה משרד האוצר חייב להתקשר עם המציע הבא אחריו או עם כל מציע אחר.
25. משרד האוצר רשאי (אך אינו חייב) להכריז על מגיש הצעה שדורגה שניה כ"כשיר שני" וכן, על פי שיקול דעתו, על מגיש הצעה שדורגה שלישית כעל "כשיר שליש", ובלבד שההצעות תקינות ועומדות בתנאי המכרז. משרד האוצר יודיע על כך למציעים שהוכרזו כאמור, אם יוכרזו.
26. מציע שהצעתו התקבלה וחזר בו מהצעתו, או שבוטל ההסכם עמו מכל סיבה שהיא, רשאי משרד האוצר במקרה כזה לקבל את הצעתו של המציע שהוכרז "כשיר שני" או "כשיר שליש", לפי העניין, ויחולו על זכייתו הוראות סעיפים 19 עד 24 לעיל, בשינויים המחויבים. הוראה זו תחול גם על "כשיר שליש", אם יוכרז כזה.
27. משרד האוצר רשאי שלא לקבל את ההצעה שתנקוב במחיר הגבוה ביותר וכן רשאי הוא שלא לקבל כל הצעה שהיא והכל על פי שיקול דעתו.
28. עוד מובהר כי במקרה בו יוגשו שתי הצעות או יותר, אשר יהיו זהות מבחינת המחיר בהן ינקבו, יהא משרד האוצר רשאי, בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים, ככל שנדרשים, לבצע הגרלה או הליך של משא ומתן, לרבות התמחרות, בין מציעי ההצעות הזהות.

29. פרסם משרד האוצר במודעת המכרז שפורסמה באמצעי התקשורת 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 שייערך בפני ועדת המכרזים (אשר ייתכן שיכיל מספר סבבים של העלאות מחיר), ועל פי הכללים שנקבעו ב**טופס ההצעה לרכישת נכס**. כמו כן יראו את הצעת המציע כהצעה בלתי חוזרת מצידו לרכישת הנכס במחיר הנקוב בהצעתו ובהסכם המכר (במקרה של סתירה ביניהם יקבע המחיר הגבוה יותר) ואם נערך הליך תחרותי נוסף – במחיר הגבוה ביותר בו ינקוב המציע בהליך התחרותי הנוסף, ככל שייערך כאמור. הצעת המציע לרכוש את הנכס במחיר הגבוה ביותר בו ינקוב המציע בהליך התחרותי הנוסף, ככל שייערך כאמור, תבוא במקום הצעתו במחיר בו נקב בעת הגשת ההצעה למכרז ותהא, אף היא, בלתי חוזרת, לתקופה המצוינת בהצעה. פרוטוקול ההליך התחרותי הנוסף בו יהיו מצוינים המחירים שאותם יציעו המציעים, יהווה ראייה מכרעת למחירים המוצעים וישמש חלק בלתי נפרד מהצעת כל מציע. בסיום ההליך התחרותי הנוסף מתחייב המציע לחתום על הצעתו המשופרת, ככל שתוגש.
30. על הסכם המכר יחתמו מורשי חתימה שבמשרד האוצר. כמו כן יחתמו מורשי החתימה על כל המסמכים שיאפשרו העברת זכויות המדינה לידי הזוכה, וזאת לאחר קבלת מלוא התמורה.
31. המינהלת תודיע למציעים, אשר הצעתם לא התקבלה, על כך, במכתב רשום.
32. 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.
33. הזוכה ידאג להעברת הזכויות בנכס לרישום על שמו, וזאת תוך שישה חודשים ממועד תשלום מלוא התמורה או כקבוע בהסכם המכר.
34. 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.
35. נוהל מכרז זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם המכר.

חתימת המציע	שם/חותמת המציע

חתימת המציע	שם/חותמת המציע

חתימת המציע	שם/חותמת המציע

## טופס הצעה לרכישת נכס

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 את הצעתי לרכוש את הנכס הידוע כ-

גוש: 6126 חלקה: 479 תת"ח: 21 ו-22

דירה ששטחה כ-64 מ"ר (תת חלקה 21) ומשרד ששטחו כ-262 מ"ר (תת חלקה 22), שמקום הימצאו הוא רח' הרא"ה 10, רמת גן (להלן: "הנכס"),

וזאת תמורת סך של \_\_\_\_\_ ש"ח (שקלים חדשים).

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

התמורה המינימאלית שניתן להציע היא 4,770,000 ₪. הצעות שיפחתו מסכום זה ייפסלו על הסף.

הצעה יש לצרף המחאה בנקאית לפקודת מינהל הדיור הממשלתי, משרד האוצר או ערבות מכרז על סך 100,000 ₪ בנוסח המדויק המצורף לטופס הצעה זה. הצעות שלא תצורף אליהן המחאה בנקאית או ערבות מכרז ייפסלו על הסף.

### הריני לקבל את התנאים המיוחדים הבאים:

1. בנוגע למכרז זה קבעה ועדת המכרזים כי תיערך התמחרות 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 5,000 (חמשת אלפים שקלים חדשים) או כפולות של סכום זה בלבד (לא כולל מע"מ).

המציע שיציע ראשון בהליך ההתמחרות יהיה מציע שיתנדב לכך או שייבחר בהגרלה שתיערך בתחילת ההתמחרות (במקרה של מספר מתנדבים או אף מתנדב).

ההתמחרות תסתיים כאשר אף אחד מהמציעים לא יהיה מוכן להעלות את הצעתו מעבר להצעה המשופרת הגבוהה ביותר, במדרגות שנקבעו. בסוף ההליך יינתן פרק זמן של 5 דקות למציעים לשם מתן הצעה משופרת טרם נעילתו. פרוטוקול ההליך התחרותי הנוסף בו יהא מצוין המחיר הגבוה ביותר שהציע כל אחד מהמציעים במסגרת ההליך, יהווה ראיה מכרעת להצעות המשופרות.

בסיום ההליך התחרותי הנוסף מתחייבים המציעים לחתום על הצעותיהם המשופרות, ככל שיוגשו. הפרוטוקול וההצעה הזוכה יצורפו **כנספח ג'** להסכם המכר ויהוו חלק בלתי נפרד ממנו.

2. **ידוע למציע כי בתיק הבניין של הנכס לא נמצא היתר הבניה המקורי למבנה. בנוסף, ידוע למציע כי הקיר המפריד בין שתי היחידות (תת חלקה 21 ותת חלקה 22) הוסר, כי אין מקלחת בדירת המגורים שבתת חלקה 21, וכי מוני החשמל והתשתיות של שתי היחידות אוחדו, מבלי שנמצא לכך היתר. המציע לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בכל עניין הקשור בכך.**

הצעתי זו תהא בתוקף למשך 120 (מאה ועשרים) יום ממועד סגירת המכרז, כמשמעותו בנוהל המכרז.

### אני מצרף בזה:

המחאה בנקאית לפקודת מינהל הדיור הממשלתי, משרד האוצר או ערבות מכרז בנוסח המדויק המצורף לטופס זה, הסכם המכר ונספחיו, נוהל המכרז ויתר מסמכי המכרז, אותם הורדתי מאתר האינטרנט של משרד האוצר והנוגעים למכרז זה, כאשר הם חתומים בחתימת ידי או אם המציע הוא חברה – חתומים בחותמת החברה וחתימת מורשי החתימה. בנוסף, על עו"ד לאשר את 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 ערבות המכרז לטובת משרד האוצר.
4. מוסכם עלי כי אם הצעתי לא תתקבל תוחזר אליי ערבות המכרז בדואר רשום שיישלח אליי לפי הכתובת שמסרתי לעיל.
5. ידוע לי כי טופס זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם המכר.  
\*לשון יחיד גם ברבים במשמע.

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

מס' טלפון לקבלת הודעות : בית \_\_\_\_\_ עבודה : \_\_\_\_\_

מס' פקס' : \_\_\_\_\_

דוא"ל (כתובת אימייל) : \_\_\_\_\_

### 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 [\*מחק את המיותר]

מחייבת את המציע לכל דבר ועניין.

\_\_\_\_\_ עו"ד , \_\_\_\_\_

## ערבות מכרז

שם הבנק/חברת הביטוח: \_\_\_\_\_

מס' הטלפון: \_\_\_\_\_

מס' הפקס: \_\_\_\_\_

## כתב ערבות

לכבוד

ממשלת ישראל

באמצעות משרד האוצר – מינהל הדיור הממשלתי

הנדון: **ערבות מס'** \_\_\_\_\_

אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך 100,000 ₪ (במילים: מאה אלף שקלים חדשים) אשר תדרשו מאת: \_\_\_\_\_ (להלן: "החייב") בקשר עם מכרז נ-15/20.

אנו נשלם לכם את הסכום הנ"ל תוך 15 יום מתאריך דרישתכם הראשונה שנשלחה אלינו במכתב בדואר רשום או במסירה ידנית, מבלי שתהיו חייבים לנמק את דרישתכם ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כל שהיא שיכולה לעמוד לחייב בקשר לחיוב כלפיכם, או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת החייב.

ערבות זו תישאר בתוקפה עד תאריך 26.10.2020.\*

דרישה על פי ערבות זו יש להפנות לסניף הבנק/חב' הביטוח שכתובתו \_\_\_\_\_  
שם הבנק/חב' הביטוח

כתובת סניף הבנק/חברת הביטוח

מס' הבנק ומס' הסניף

הערבות אינה ניתנת להעברה או להסבה.

חתימה וחותמת

שם מלא

תאריך

\* נדחה מועד סגירת המכרז או שהמזיע נדרש להאריך את תוקף הערבות על ידי משרד האוצר, על המזיע להאריך את תוקף הערבות (ככל שנדרשה ערבות), עד 120 יום ממועד סגירת המכרז החדש או עד למועד הדחוי שאותו ציין משרד האוצר בדרישתו.

חתימתנו מאשרת בזאת כי קראנו הבנו ואנו מסכימים לכל האמור \_\_\_\_\_  
חתימה

## תצהיר

(התצהיר ייחתם רק אם הקונה טוען כי אינו חב בתשלום מע"מ)

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' הרא"ה 10, רמת גן, מאת מנהל הדיור הממשלתי – משרד האוצר, במסגרת מכרז מס' נ-15/20 5 (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 במישור העסקי ולא לצרכי עסק או לצרכי פעילות מלכ"רית כמשמעותם בחוק מע"מ;
4. הנני מצהיר/ה כי הנכס לא ישמש לצרכי עסקי;
5. ידוע לי שאם רשויות מע"מ יקבעו כי הנני עוסק/ת במקרקעין או שרכשתי את הנכס כמלכ"ר, אהיה חייב/ת בתשלום המע"מ בגין הרכישה;
6. לעיל שמי, להלן חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

\_\_\_\_\_ חתימה

\_\_\_\_\_ תאריך

## אישור

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

\_\_\_\_\_ עו"ד

\_\_\_\_\_ חתימה

## 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 התחרות הכלכלית, התשמ"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 על ידי 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

## 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 התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1988.

תאריך	שם התאגיד	חותמת התאגיד	שם המצהיר	חתימת המצהיר

### אישור

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

שם מלא וחותמת

מדינת ישראל  
משרד האוצר - החשב הכללי  
מינהל הדיור הממשלתי

הסכם מכר מספר \_\_\_\_\_

שנערך ונחתם בירושלים ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ 2020

בין:

ממשלת ישראל

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

מצד אחד

לבין:

1. \_\_\_\_\_ ת.ז.פ.ח. \_\_\_\_\_  
מרח' \_\_\_\_\_
  2. \_\_\_\_\_ ת.ז.פ.ח. \_\_\_\_\_  
מרח' \_\_\_\_\_
  3. \_\_\_\_\_ ת.ז.פ.ח. \_\_\_\_\_  
מרח' \_\_\_\_\_
- כולם ביחד וכל אחד לחוד ובערבות הדדית  
(להלן: "הקונה")

מצד שני

והואיל והמוכרת הינה הבעלים הרשום (להלן: "הזכויות") של דירה ששטחה כ-64 מ"ר (תת חלקה 21) ומשרד ששטחו כ-262 מ"ר (תת חלקה 22), שמקום הימצאם הוא רח' הרא"ה 10, רמת גן הידוע כגוש: 6126 חלקה: 479 תת"ח: 21 ו-22;

והואיל והמוכרת פרסמה מכרז למכירת זכויותיה בנכס (להלן: "המכרז");

והואיל ובמסגרת הצעתו במכרז הציע הקונה לרכוש את זכויות המדינה בנכס בעבור הסך המצוין בטופס ההצעה לרכישת הנכס, ובמסגרת הצעתו בהתמחרות (ככל שנערכה התמחרות) הציע הקונה לרכוש את זכויות המדינה בנכס בעבור הסך המצוין בפרוטוקול ההתמחרות ובהצעתו המשופרת של הקונה, המצורפים כנספח ג';

והואיל והקונה מעוניין לרכוש מהמוכרת את זכויותיה 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 ו/או תרשומה במרשם המקרקעין ביחס לנכס, למעט ההגבלה ובכפוף לאמור בסעיף 3 להסכם זה להלן;

והואיל וועדת המכרזים לענייני הדיור הממשלתי החליטה לקבל את הצעתו של הקונה והמוכרת הסכימה למכור לקונה את הנכס, בתנאים המפורטים בהסכם זה להלן;

לפיכך הוסכם, הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא ופרשנות

1.1. המבוא להסכם זה והנספחים לו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

1.2. להסכם זה מצורפים הנספחים המפורטים להלן:

- נספח א' -** כל מסמכי המכרז, לרבות תשובות לשאלות הבהרה וטופס ההצעה לרכישת הנכס.
- נספח ב' -** נסחי רישום מקרקעין.
- נספח ג' -** פרוטוקול הליך ההתמחרות, ככל שנערכה, והצעתו המשופרת של הקונה.
- נספח ד' -** ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר.
- נספחים ה'(1)-(3) -** טופסי הודעה על שינוי מחזיקים בנכס המיועדים לרשות המקומית, לתאגיד המים והביוב ולחברת החשמל.
- נספח ו' -** הוראת תכ"ס מס' 3.1.0.3 "קביעת ריבית פיגורים החשב הכללי" (מיום 04.12.2017).

## 2. הגדרות

יחולו על חוזה זה המונחים שלהלן וכן סעיף 25(ד) לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973 בשינויים המחויבים, אם אין הוראה אחרת לעניין הנדון ואם אין בעניין הנדון או בהקשרו דבר שאינו מתיישב עם תחולה כאמור.

- 2.1 "הנכס" – כהגדרת "הנכס" בטופס ההצעה לרכישת הנכס ובהתאם לנסחי רישום המקרקעין שבנספח ב'.
- 2.2 "המדד" – מדד המחירים לצרכן כולל פירות וירקות המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולחקר כלכלי מדי חודש ולרבות אותו מדד אשר יתפרסם על ידי כל מוסד ממשלתי אחר, וכל 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.
- 2.3 "המדד הבסיסי" – המדד האחרון שהיה ידוע ביום פרסום המכרז.
- 2.4 "ריבית בסיס" – ריבית ששיעורה 9% (תשעה אחוזים) לשנה, שתחושב באופן רבעוני קלנדרי, מצטבר לקרן.
- 2.5 "ריבית פיגורים החשב הכללי" – שיעור ריבית פיגורים החשב הכללי שנקבע בהוראת תכ"ס מס' 3.1.0.3 "קביעת ריבית פיגורים החשב הכללי" (מיום 04.12.2017) המצורפת בנספח ו' או כל הוראת תכ"ס שתחליף אותה.

## 3. הצהרות הקונה

הקונה מצהיר כדלקמן:

- 3.1 כי הוא מכיר את הנכס היטב וכי הוא בדק את הנכס ומערכתיו היטב באמצעות בעלי מקצוע, וכי הוא מבקש לקנות את הנכס במצבו כפי שהוא, מבלי שמוטלת על המוכרת כל אחריות לגבי מצב הנכס. 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.
- עוד מצהיר הקונה ומאשר, מבלי לגרוע מן האמור בסעיף קטן זה לעיל וביתר מסמכי המכרז, כי נמסר לו על ידי המוכרת שהקיר המפריד בין שתי היחידות (תת חלקה 21 ותת חלקה 22) הוסר, כי אין מקלחת בדירת המגורים שבתת חלקה 21, וכי מוני החשמל והתשתיות של שתי היחידות אוחדו, מבלי שנמצא לכך היתר. הקונה מצהיר ומאשר כי הוא שקל אף עניין זה בבואו להגיש את הצעתו והוא 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.
- 3.2 כי בדק באמצעות בעלי מקצוע את המצב התכנוני והרישוי של הנכס על כל היבטיו, וכי עליו בלבד מוטלת האחריות לברר את כל הפרטים והמידע ביחס לשימושים

המותרים בו ו/או לייעוד הנכס וביחס לפעולות הנדרשות לצורך שינוי היעוד של הנכס, אם הקונה יבחר בכך. מובהר כי על המוכרת אין ולא תוטל כל אחריות ו/או חבות מכל סוג שהוא, בכל הנוגע למצבו התכנוני ו/או הרישוי של הנכס, לרבות בנוגע לייעוד הנכס ו/או השימושים המותרים בו ו/או ביחס לשינוי ייעודו של הנכס, אם הקונה יבחר בכך.

עוד מצהיר הקונה ומאשר, מבלי לגרוע מן האמור בסעיף קטן זה לעיל, כי נמסר לו על ידי המוכרת כי בבדיקות שנערכו מטעמה בעיריית רמת גן לא נמצא היתר הבניה המקורי לנכס. הקונה מצהיר ומאשר כי הוא מוותר בזה על כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה כלפי המוכרת בכל הנוגע לאמור בסעיף זה ו/או בנוגע לכל עניין הקשור ו/או הנובע מהאמור בסעיף זה ו/או הכרוך בו.

3.3. כי ידוע לקונה שעליו להשקיע, על חשבונו ובאחריותו, השקעות שונות לפי הבנתו, וזאת כדי לשפץ את הנכס, לקבל את ההיתרים המתאימים ולהתאימו לשימוש.

3.4. 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.

3.5. 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.

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

3.7. כי ידוע לו ומוסכם עליו כי אין במימון התמורה, כולה או מקצתה, על ידי 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.

#### 4. העסקה והתמורה

4.1. בכפוף למילוי כל התחייבויות הקונה כלפי המוכרת, מתחייבת המוכרת למכור לקונה את זכויותיה בנכס, כשהן נקיות מכל זכות, עיקול ושעבוד לטובת כל צד שלישי שהוא, למעט הערות מכל סוג שהוא, ככל שרשומות ו/או תרשומה במרשם המקרקעין ביחס לנכס, ובכפוף לאמור בסעיף 3 לעיל.

4.2. הקונה מתחייב לקנות מהמוכרת את זכויותיה בנכס ובכפוף לאמור בסעיף 3 להסכם זה להלן.

4.3. בתמורה להתחייבויות המוכרת שלפי הסכם זה, מתחייב הקונה לשלם למוכרת סך של \_\_\_\_\_ ₪ (להלן: "התמורה"). בנוסף לתמורה יוסיף הקונה וישלם למוכרת מע"מ, אם חל חיוב במע"מ בקשר עם עסקה זו.

4.4. ככל שנערך הליך התמחרות במסגרת המכרז, המחיר שהציע הקונה במסגרת הצעתו המיטבית במסגרת הליך ההתמחרות יבוא במקום הסכום הנקוב בסעיף קטן 4.3 לעיל, וייקרא להלן "התמורה". פרוטוקול הליך ההתמחרות, ככל שנערכה, והצעתו המשופרת של הקונה מצורפות **בנספח ג'**.

#### 5. פרעון התמורה

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

- 5.2. הקונה מתחייב לשלם את סכום המע"מ, אם חל חיוב בתשלומי לגבי עסקה זו, תוך 15 ימים ממועד ההודעה לקונה על זכייתו במכרז. הקונה ישלם את המע"מ בהעברה בנקאית לחשבון הבנק של המוכרת שפרטיו מצוינים בסעיף קטן 10.1 להלן. לאחר ביצוע התשלום תמסור המוכרת לידי הקונה חשבונית עסקת אקראי.
- 5.3. הקונה מתחייב לשלם למוכרת את יתרת סכום התמורה, בתוך 60 ימים ממועד ההודעה לקונה על זכייתו במכרז.
- 5.4. מבלי לפגוע בכל זכות ו/או סעד אחרים העומדים ו/או שיעמדו למוכרת על פי ההסכם ועל פי כל דין, מוסכם כי כל סכום שלא ישולם במועדו, כקבוע בסעיף קטן 5.1 ובסעיף קטן 5.2, ישולם על ידי הקונה למוכרת בצרוף ריבית בסיס. חלפו מעל תשעים יום מהמועד בו היה על הקונה לשלם למוכרת את הסכום שבפיגור, יחויב הקונה בנוסף על תשלום הקרן, בתשלום ריבית פיגורים החשב הכללי.
- 5.5. מובהר ומודגש, למען הסר ספק, כי איחור בתשלום מן התשלומים המפורטים בסעיף זה לעיל ולו ביום אחד יהווה הפרה יסודית של ההסכם, והמוכרת תהא רשאית לממש כל זכות העומדת לה על פי הסכם זה ועל פי כל דין, לרבות ביטול מידי של הסכם זה.
- 5.6. מובהר כי תשלום המע"מ, כמפורט בסעיף 5.2 ותשלום ריבית הפיגורים, כמפורט בסעיף 5.4 לעיל, יהוו חלק בלתי נפרד מהתמורה עפ"י הסכם זה (לעיל ולהלן): **"מלוא סכום התמורה"**.

## 6. מסירת החזקה

- 6.1. החזקה בנכס תימסר לקונה לאחר תשלום מלוא סכום התמורה, כשהנכס פנוי מכל מחזיק, עד לא יאוחר מיום \_\_\_\_\_, בכפוף להוראת סעיף קטן 6.2 להלן.
- 6.2. המוכרת רשאית להקדים או לדחות את מועד מסירת החזקה בנכס לידי הקונה, בהודעה בכתב שתמסור לקונה 28 (עשרים ושמונה) יום לפחות לפני מועד המסירה הקבוע בסעיף קטן 6.1 לעיל או לפני מועד המסירה הנדחה, לפי העניין.
- מסרה המוכרת לקונה הודעה על הקדמת מועד מסירת החזקה בנכס – מתחייב הקונה לשלם למוכרת את מלוא סכום התמורה, במועד מוקדם יותר מן המועד האחרון הנתון לקונה בהתאם להוראת סעיף קטן לעיל 5.3, בהתאמה להקדמת מועד מסירת החזקה בנכס. לדוגמא, הודיעה המוכרת לקונה כי מועד מסירת החזקה בנכס יוקדם ב-10 ימים, מתחייב הקונה לשלם למוכרת את מלוא סכום התמורה בתוך 50 ימים ממועד ההודעה לקונה על זכייתו במכרז.
- מסרה המוכרת לקונה הודעה על דחיית מועד מסירת החזקה בנכס – מתחייב הקונה לשלם למוכרת את מלוא סכום התמורה כאמור בסעיף קטן 5.3, במועד מאוחר יותר מן המועד האחרון הנתון לקונה בהתאם להוראת סעיף קטן 5.3 לעיל, בהתאמה לדחיית מועד מסירת החזקה בנכס. לדוגמא, הודיעה המוכרת לקונה כי מועד מסירת החזקה בנכס יידחה ב-10 ימים, מתחייב הקונה לשלם למוכרת את מלוא סכום התמורה בתוך 70 ימים ממועד ההודעה לקונה על זכייתו במכרז.
- מובהר כי שתי הדוגמאות דלעיל הינן דוגמאות בלבד, והמוכרת רשאית להקדים או לדחות את מועד מסירת החזקה בנכס לידי הקונה במספר ימים נמוך או גבוה יותר מעשרה ימים, והקונה מצהיר ומאשר כי הוא כלל זכות זו של המוכרת במכלול שיקוליו עובר להגשת הצעתו במכרז, והוא מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל סוג שהוא כלפי המוכרת בנושא זה ו/או בכל עניין ונושא הכרוך בו ו/או הנובע ממנו.
- 6.3. הקונה מתחייב להתייצב בנכס במועדים שעליהם יקבל הודעות בכתב מאת המוכרת (להלן: **"מועדי מסירת החזקה"**) לצורך קבלת החזקה בנכס כאמור.

6.4. לא התייצב הקונה במועדי מסירת החזקה – יחשבו המועדים המצוינים בהודעות הנזכרות בסעיף קטן 6.3 לעיל כמועד מסירת החזקה בנכס לידי הקונה, לכל דבר וענין, ולרבות, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, לענין הוראות סעיף 9 להלן.

6.5. מבלי לגרוע מהתחייבויות המוכרת הקבועות בסעיף קטן 9.1 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.

## 7. הערת אזהרה

7.1. הקונה יהיה רשאי לרשום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין ביחס לזכויותיו על פי הסכם זה, רק לאחר שישלם לידי המוכרת לפחות 15% מהתמורה המגיעה למוכרת על פי ההסכם. המוכרת תהא רשאית לעשות שימוש בייפוי הכוח הנזכר בסעיף 8.6 להלן, למחיקת הערת אזהרה שתירשם על ידי הקונה בניגוד להוראת סעיף זה.

7.2. 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.

## 8. רישום הזכויות

8.1. הקונה מקבל על עצמו לטפל, בעצמו ועל חשבון, באמצעות עורכי דינו, ברישום העסקה בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל ו/או בכל מקום בו הן רשומות, וברישום העברת זכויות המוכרת בנכס על שם הקונה, בכל מקום בו רשומות זכויות אלה, וזאת בתוך שישה חודשים מיום תשלום מלוא סכום התמורה.

8.2. 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 שכר טרחת עורכי דינה שיטפלו ברישום הזכויות על שם הקונה.

8.3. 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.

8.4. למרות האמור בסעיף 8.3 לעיל, יטפל הקונה בהשגת אישור עירייה לפיו לא קיימים חובות ארנונה ומים ביחס לתקופה המסתיימת ביום מסירת החזקה בנכס בהתאם להוראות הסכם זה ואישור הוועדה המקומית על תשלום או העדר חובות בגין היטל השבחה. הקונה יישא בתשלום האגרה הנדרשת לשם קבלת אישור העירייה דלעיל.

8.5. מוסכם כי המוכרת פטורה מלרשום את העסקה ופטורה מלרשום את העברת זכויות המוכרת בנכס על שם הקונה.

8.6. על אף האמור לעיל רשאית המוכרת, אם תמצא לנכון לעשות זאת על פי שיקול דעתה, לטפל בעצמה ברישום הזכויות בנכס על שם הקונה אף לפני חלוף שישה חודשים כאמור בסעיף 8.1 לעיל. למטרה זו יחתום הקונה על ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר לפיו ימונו עורכי הדין של המוכרת לטפל ברישום הזכויות בנכס על שם הקונה. נוסח ייפוי הכוח מצורף להסכם זה כנספח ד'. אין באמור בסעיף זה לעיל כדי לגרוע מחובת הקונה לבצע את הרישום בלשכת רישום המקרקעין כאמור בסעיף 8.1 לעיל.

## 9. תשלומים, מיסים והוצאות

- 9.1. 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 בסעיפים קטנים 9.3 ו-9.4 להלן.
- 9.2. 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.
- 9.3. במעמד מסירת החזקה בנכס לידי הקונה, כמפורט בסעיף 6 לעיל, יחתום הקונה על טופסי הודעה על שינוי מחזיקים בנכס, המיועדים לרשות המקומית, לתאגיד המים והביוב ולחברת החשמל, המצורפים להסכם זה כ- **נספחים ה'(1)-(3)**.
- 9.4. כל חוב ו/או חבות בגין היטל פיתוח, הוצאות פיתוח, סלילה וכיו"ב שיש לשלם לכל גורם שהוא, אם יש חובות כאלה, ישולמו ע"י הקונה.
- 9.5. הקונה מתחייב לשלם היטל השבחה אם יחול, בקשר עם העיסקה מושא הסכם זה, ו/או בקשר עם כל עניין ונושא הכרוך בנכס.
- 9.6. הקונה מתחייב לשלם את מס הרכישה שיחול בקשר לעיסקה שלפי הסכם זה.
- 9.7. 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.

## 10. שונות

- 10.1. כל תשלום שעל הקונה לשלמו למוכרת ישולם על ידו עבור המוכרת על ידי הפקדה לחשבון מס' 026250 בבנק הדואר (09) סניף מס' 01, המתנהל על שם **משרד האוצר - מינהל הדיור הממשלתי (מס' IBAN: IL480090010000000026250)**, בסכומים ובמועדים האמורים לעיל. הקונה ימסור למשרדי מינהלת שרותי ניהול נכסים: אמות פארק טק, שדרות מנחם בגין 5, בית דגן, את טופס ההפקדה או העתק צילומי שלו בתוך שבעה ימים ממועד הפקדת הכספים.
- 10.2. 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.
- 10.3. הסכם זה לבדו הוא המשקף את המוסכם בין הצדדים, ולא יהיה כל תוקף לכל שינוי בו אלא אם כן נעשה בכתב ובחתימת שני הצדדים.
- 10.4. הכותרות לסעיפים בהסכם זה מיועדות לנוחות קריאת ההסכם אך אינן מהוות חלק מההסכם וההסכם לא יפורש על פיהן.
- 10.5. 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 החשב הכללי.

## 11. הפרות וסעדים

- 11.1. הפר הקונה את התחייבותו לשלם למוכרת את התמורה במועדים המפורטים בסעיף 4 לעיל ובשלמות אזי הוא יחשב כמי שהפר תנאי עיקרי להסכם. הפרת תנאי עיקרי כזה תחשב הפרה יסודית של ההסכם.

11.2. 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 בין המדד הידוע ביום תשלום הפיצוי המוסכם בפועל לבין המדד הבסיסי.

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

11.4. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכויות המוכרת לכל סעד אחר הקיים לה על פי כל דין בגין הפרת ההסכם, לרבות אכיפה או ביטול.

## 12. סמכות שיפוט ייחודית

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

## 13. הודעות

13.1. כל הודעה בכתב מצד אחד למשנהו שתישלח בדואר רשום לפי הכתובות שלהלן, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה בתוך 72 שעות משעת משלוחה.

13.2. כל הודעה בכתב שתימסר ביד לפי הכתובות שלהלן תיחשב כאילו הגיעה לתעודתה בתוך ארבע שעות מעת הימסרה:

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

כתובת הקונה – \_\_\_\_\_

## ולראיה באו הצדדים על החתום:

\_\_\_\_\_ **הקונה**

\_\_\_\_\_ **המוכרת**

אישור

אני הח"מ \_\_\_\_\_, עו"ד מרח' \_\_\_\_\_ מאשר שה"ה  
1. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_, 2. \_\_\_\_\_  
ת.ז. \_\_\_\_\_ חתמו, 3. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ /  
חברת \_\_\_\_\_ ח.פ. \_\_\_\_\_ באמצעות ה"ה  
\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
חתמו בפני ביום \_\_\_\_\_ על ההסכם דלעיל ומאשר שחתימתם זו מחייבת את הקונה,  
כהגדרתו בהסכם דלעיל, לכל דבר ועניין.

תאריך: \_\_\_\_\_


\_\_\_\_\_  
עו"ד, \_\_\_\_\_

נספח א'

מסמכי המכרז לרבות טופס ההצעה לרכישת הנכס

נספח ב'

**נסח רישום מקרקעין**

29/10/2018 כ"חשון תשע"ט שעה: 15:17	תאריך	משרד המשפטים האגף לרישום והסדר מקרקעין		
439480	נסח מס'			
לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו <b>העתק רישום מפנקס בתים משותפים</b> גוש: 6126 חלקה: 479 תת חלקה: 21				
<b>תיאור הנכס</b>				
תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף	דירה
	חנייות	48.00	8/1000	
<b>בעלויות</b>				
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	
1931/1971	04/02/1971	מכר	מדינת ישראל	
			החלק בנכס	
			בשלמות	
<b>הרכוש המשותף</b>				
רשויות	שטח במ"ר	סוג מקרקעין		
עיריית רמת גן	2,894.00	מי"ר		
תקנון	תת חלקות מס' מקורי			
מוסכמ	127			
שטר יוצר	תיק יוצר	תיק בית משותף		
10846/1959	5458/59	534/59		
<b>הערות רשם המקרקעין</b>				
תיק יוצר: 5458/59/ש"ח				
<b>סוף נתונים</b>				

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

29/10/2018  
כ" חשון תשע"ט  
שעה: 15:18

תאריך



משרד המשפטים  
האגף לרישום והסדר מקרקעין

מדינת ישראל

439485

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 6126 חלקה: 479 תת חלקה: 22

תיאור הנכס

תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברוכש המשותף
משרד	חניית	262.00	45/1000

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	החלק בנכס	בשלמות
6776/1960	30/03/1960	מכר	מדינת ישראל		

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר	סוג מקרקעין
עיריית רמת גן	2,894.00	מירי

תקנון	תת חלקות	מס' מקורי
מוסכם	127	127

שטר יוצר	תיק יוצר	תיק בית משותף
10846/1959	5458/59	534/59

הערות רשם המקרקעין

תיק יוצר: 5458/59/ש"ח

סוף נתונים

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

שולמה אגרה

נספח ג'

פרוטוקול הליך ההתמחרות, ככל שנערכה, והצעתו המשופרת של הקונה

## נספח ד'

### ייפוי כוח 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 פרוקצ'יה ו/או אפרת נחלון ו/או דוד קופל ו/או יעל ענטר ו/או עידן אשר ו/או סיון ביבר, 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"נכס" המוגדר להלן ובכל הנוגע למקרקעין בהם מצוי "הנכס" המוגדר להלן.

"הנכס" בייפוי כוח זה משמעו: דירה ששטחה כ-64 מ"ר (תת חלקה 21) ומשרד ששטחו כ-262 מ"ר (תת חלקה 22), שמקום הימצאו הוא רח' הרא"ה 10, רמת גן הידוע כגוש: 6126 חלקה: 479 תת"ח: 21 ו-22.

ואלה הפעולות ו/או המעשים שכל אחד ממיפוי כוחנו הנ"ל מוסמך לעשות לפי ייפוי כוח 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) בעניין 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 ייפוי כוח 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 מרשם 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 ונייר 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 לייפוי הכח הזה הנני/הננו מאשר/מאשרים כדלקמן:**

- א. אין במתן ייפוי הכוח ובפעולות ובמעשים שמנויים בייפוי כוח זה כדי לגרוע בכל דרך שהיא מאיזה התחייבות או מחויבות המוטלים עלינו לפי הסכם רכישת הנכס שהתקשרנו בו עם מדינת ישראל.
- ב. אין במתן ייפוי הכוח, כדי לחייב את מיופי כוחנו או את מדינת ישראל לבצע איזה מעשה שלפי ייפוי הכוח.
- ג. כל אחד ממיופי כוחנו יהיה רשאי להעביר את ייפוי הכוח (כולו או חלקו) לאחר, על מנת שיעשה ויפעל כמיופה כוחנו לפי ייפוי כוח 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 ייפוי כוח 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. ייפוי הכוח 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 ייפוי כוח זה.
- ז. ייפוי כוח זה הינו בלתי חוזר הואיל וזכויות של צד ג' (דהיינו מדינת ישראל) תלויות בו. איננו רשאים לבטל או לשנות את ייפוי הכוח וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתו והוא יחייב גם את יורשי, אפוטרופסי ומנהלי עזבוני. אנו מאשרים שקיבלנו את התמורה המלאה לפי ההסכם שהתקשרנו בו עם מדינת ישראל ביחס לנכס.

ולראיה באנו על החתום, היום \_\_\_\_\_ ב- \_\_\_\_\_

### אישור נוטריון

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

נספח ה'(1)

פניה לעירייה / לרשות המקומית

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד

ג. א. נ.,

הנדון: העברת חזקה בנכס ברח' הרא"ה 10, רמת גן, גוש 6126, חלקה 479 תת"ח 21 ו-22

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 הסכם לפיו רכשתי את הזכויות בנכס / פרוטוקול מסירת חזקה מיום \_\_\_\_\_

על החתום:

שם \_\_\_\_\_

ת.ז. / ח.פ. \_\_\_\_\_

חתימה \_\_\_\_\_

נספח ה'(2)

פניה לרשות המקומית / לתאגיד המים והביוב

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד

\_\_\_\_\_

ג. א. נ.,

הנדון: העברת חזקה בנכס ברח' הרא"ה 10, רמת גן, גוש 6126, חלקה 479 תת"ח 21 ו-22

מספר חשבון מים קודם (ככל שידוע) \_\_\_\_\_

הריני להודיעכם כי החל מיום \_\_\_\_\_ הנכס שבנדון עבר לחזקתי.

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

כתובת למשלוח הודעות חיוב: \_\_\_\_\_

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

על החתום:

שם \_\_\_\_\_

ת.ז. / ח.פ. \_\_\_\_\_

חתימה \_\_\_\_\_

נספח ה' (3)

פניה לחברת החשמל

אל:  
חברת החשמל לישראל בע"מ

הנדון: קבלת בעלות על חשבון חוזה ברחוב הרא"ה 10 רמת גן

לקוח נוכחי: \_\_\_\_\_  
מספר חוזה: \_\_\_\_\_  
מספר מונה: \_\_\_\_\_  
כתובת אספקה: \_\_\_\_\_

הנני להודיעכם כי רכשתי 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: \_\_\_\_\_

על החתום:

שם הקונה \_\_\_\_\_

חתימת הקונה \_\_\_\_\_

נספח ו'

<b>הוראת תכ"ם: קביעת ריבית פיגורים החשב הכללי</b>		 <p>משרד האוצר אגף החשב הכללי תכ"ם – ריבית, הצמדה וחובות</p>
פרק ראשי:	ריבית הכנסות וגביה	
פרק משני:	מנגנוני ריבית והצמדה	
מספר הוראה:	3.1.0.3	
מהדורה:	01	תת מהדורה: 01


**1. מבוא**

- 1.1 ריבית פיגורים החשב הכללי (להלן – ריבית פיגורים תשכ"ל) היא ריבית הקבועה בהסכמי ההתקשרות של משרדי הממשלה ויחידות הסמך, אשר משולמת בגין איחור בתשלומים למשרדי הממשלה מכוח הסכמי ההתקשרות ומכוח הוראות הד"ן.
- 1.2 מתודולוגיית חישוב ריבית הפיגורים תשכ"ל, אשר מחליפה את המנגנון הישן, מביאה בחשבון, בין היתר, את סביבת הריבית הנמוכה המצויה בשווקים.
- 1.3 **מטרת ההוראה**
  - 1.3.1 לקבוע את אופן יישום ריבית פיגורים תשכ"ל.
  - 1.3.2 ההוראה מבחינה בין שתי קבוצות שעושות שימוש בריבית פיגורים תשכ"ל:
    - 1.3.2.1 משרדי הממשלה ויחידות הסמך.
    - 1.3.2.2 גופים נוספים המאמצים את ריבית פיגורים תשכ"ל באופן וולונטרי או מכוח הוראות כל ד"ן.
  - 1.3.3 ראה הגדרות הוראה זו בנספח א – הגדרות.

**2. הנחיות לביצוע**

- 2.1 **אופן חישוב ריבית הפיגורים במשרדי הממשלה ויחידות הסמך**
  - 2.1.1 ב – 90 הימים הראשונים לפיגור לא תחושב ריבית פיגורים תשכ"ל על הקרן, ותמשיך להצטבר ריבית הבסיס, ככל שזו נקבעה בהסכם ההתקשרות (להלן – תקופת הגרייס).
  - 2.1.2 בתקופה שעד שנה ממועד תחילת הפיגור, בנימי תקופת הגרייס, ריבית הפיגורים תהיה ריבית הבסיס בתוספת מרווח שנתי של 1.5%.
  - 2.1.3 בתקופה שבין שנה ממועד תחילת הפיגור ועד תום שנתיים ממועד הפיגור, ריבית הפיגורים תהיה ריבית הבסיס בתוספת מרווח שנתי של 3%.
  - 2.1.4 בתקופה שבין שנתיים ממועד תחילת הפיגור ואילך, ריבית הפיגורים תהיה ריבית הבסיס בתוספת מרווח שנתי של 4.5%.
  - 2.1.5 בכל מקרה, מרווח ריבית הפיגורים מעל ריבית הבסיס לא יעלה על מרווח שנתי של 4.5%.
  - 2.1.6 **הוראות תחילה לחישוב המנגנון החדש**
    - 2.1.6.1 עבור חובות שצברו ריבית פיגורים עד ליום 31 בינואר 2017, יחול מנגנון החישוב החדש **בהתעלם מתקופת הגרייס ובהתאם לעומק הפיגור**. ראה דוגמה בנספח ב – **דוגמאות לחישוב**.
    - 2.1.6.2 עבור יתר החובות, שנצרו מיום 01 בפברואר 2017 ואילך, תיחשב ריבית הפיגורים החל ממועד הפיגור בהתאם למנגנון החדש.
    - 2.1.6.3 הוראות תחילה ברשות האכיפה והגבייה – ראה הודעה **"קביעת ריבית פיגורים בהתאם האכיפה והגבייה"**, מס' ה. 3.1.0.3.1.

בחוקף מיום:	04.12.2017	עמוד 1 מתוך 5
שם המאשר:	גיל כהן	תפקיד: סגן בכיר לחשב הכללי
אתר הוראות תכ"ם:	ישוור.לאתר.האוצר.תכ"ם	לפניות ושאלות: takam@mof.gov.il

<b>הוראת תכ"ם: קביעת ריבית פיגורים החשב הכללי</b>		 משרד האוצר אגף החשב הכללי תכ"ם – ריבית, הצמדה וחובות
ריבית הנכסות וגביה	פרק ראשי:	
מנגנוני ריבית והצמדה	פרק משני:	
3.1.0.3	מספר הוראה:	
תת מהדורה: 01	01	מהדורה:

- 2.1.7 במקרים חריגים, יוכל חשב המשרד לפנות לסגן הבכיר האחראי על חטיבת המימון והאשראי באגף החשב הכללי לאשר אורכות תפעוליות למועד התחילה.
- 2.2 אופן יישום ריבית פיגורים חשב"ל עבור גופים שאינם משרדי הממשלה או יחידות סמך
- 2.2.1 עבור חובות שצברו ריבית פיגורים עד ליום 30 ביוני 2017, יחול מנגנון החישוב החדש בהתעלם מתקופת הגרייס ובהתאם לעומק הפיגור.
- 2.2.2 עבור חובות שצברו ריבית פיגורים מיום 01 ביולי 2017 ואילך, תיבצר ריבית הפיגורים החל ממועד הפיגור בהתאם למנגנון החדש.
- 2.3 אופן השימוש בריבית פיגורים חשב"ל
- 2.3.1 משרד ממשלתי ויחידת סמך יכלול במסמכי ההתקשרות שלהם התייחסות לשיעור ריבית פיגורים חשב"ל כמפורט לעיל, למעט מצב בו יאשר החשב הכללי ריבית מיוחדת אחרת בהסדרים נספיים ספציפיים.
- 2.3.2 המשרד יצבור את ריבית הפיגורים החל מיום הפיגור. כך לדוגמה, חיוב שלא נפרע עד ליום 03 בינואר 2017, המוגדר כיום האחרון לתשלום, יצבור ריבית פיגורים החל מיום 04 בינואר 2017.
- 2.3.3 ריבית פיגורים חשב"ל תוצג בפירוט של שתי ספרות מימין לנקודה העשרונית.
- 2.3.4 לצורך חישוב ריבית פיגורים חשב"ל, יש להניח כי משך כל שנה הינו 365 ימים. חישוב הריבית לתקופה חלקית תעשה בהתאם לימים בפועל (actual).
- 2.3.5 יובהר כי אין להוסיף לריבית פיגורים חשב"ל את רכיב ההצמדה.
- 2.3.6 ככל שלא קיימת ריבית הסכמית, ריבית הבסיס לעניין חישוב הפיגורים תעמוד על 0%.
- 2.3.7 צבירת ריבית פיגורים חשב"ל לקרן תעשה בהתאם למפורט בהוראת תכ"ם "קביעת שיעורי ריבית" מס' 3.1.0.1.
- 2.4 הוראות מעבר לרשות האכיפה והגבייה
- 2.4.1 יישום ריבית פיגורים חשב"ל ברשות האכיפה והגבייה תבצע על פי הודעה "קביעת ריבית פיגורים ברשות האכיפה והגבייה" מס' ה. 3.1.0.3.1.

### 3. מסמכים ישימים

- 3.1 הוראת תכ"ם "קביעת שיעורי ריבית" מס' 3.1.0.1.
- 3.2 הודעה "עדכון ריבית החשב הכללי".
- 3.3 הודעה "קביעת ריבית פיגורים ברשות האכיפה והגבייה" מס' ה. 3.1.0.3.1.

### 4. נספחים

- 4.1 נספח א – הגדרות
- 4.2 נספח ב – דוגמאות לחישוב
- 4.3 נספח ג – טבלת שיטות שבוצעו בהוראה

בתוקף מיום: 04.12.2017	עמוד 2 מתוך 5
שם המאשר: גיל כהן	תפקיד: סגן בכיר לחשב הכללי
אתר הוראות תכ"ם: קישור לאתר הוראות תכ"ם	לפניות ושאלות: takam@mof.gov.il

הוראת תכ"ם: קביעת ריבית פיגורים החשב הכללי		 <p>משרד האוצר אגף החשב הכללי תכ"ם – ריבית, הצמדה וחובות</p>
ריבית הכנסות וגביה	פרק ראשי:	
מנגנוני ריבית והצמדה	פרק משני:	
3.1.0.3	מספר הוראה:	
תת מהחזרה: 01	מהחזרה: 01	

**נספח א**  
**הגדרות**

1. המנגנון הישן – מנגנון לפיו ריבית הפיגורים מחושבת כריבית החשב הכללי בתוספת מרווח של 6.5%.
2. המנגנון החדש – כמפורט בסעיף 2.1 להלן.
3. פיגור – היום שלמחרת המועד האחרון שהוגדר לתשלום החוב ואילך.
4. ריבית בסיס – הריבית ההסכמית שקבעו הצדדים להסכם ההתקשרות, ככל שקבעו.
5. ריבית בנק ישראל – הריבית המוצהרת של בנק ישראל, כפי שמפורסמת באתר בנק ישראל.
6. ריבית החשב הכללי – ריבית בשיעור הנקבע מעת לעת ומתפרסם על ידי החשב הכללי בהודעה "עדכון ריבית החשב הכללי". המשמשת את משרדי הממשלה לצורך התקשרויות עם גורמים שונים, בהתאם לתנאי ההתקשרות. זוהי ריבית בנק ישראל בתוספת הנקבעת על ידי החשב הכללי, העומדת על 1.5%.

בתוקף מיום: 04.12.2017	עמוד 3 מתוך 5
שם המאשר: גיל כהן	תפקיד: סגן בכיר לחשב הכללי
אתר הוראות תכ"ם: <a href="#">קישור לאתר הוראות תכ"ם</a>	לפניות ושאלות: <a href="mailto:takam@mof.gov.il">takam@mof.gov.il</a>

הוראת תכ"ם: קביעת ריבית פיגורים החשב הכללי		 <p>משרד האוצר אגף החשב הכללי תכ"ם - ריבית, הצמדה וחובות</p>
ריבית הכנסות וגביה	פרק ראשי:	
מנגנון ריבית והצמדה	פרק משני:	
3.1.0.3	מספר הוראה:	
תת מהדורה: 01	01	מהדורה:

**נספח ב**

**דוגמאות לחישוב**

1. **דוגמה לחישוב המנגנון הישן** – עבור חוב שנכנס לפיגור בחודש פברואר 2016 שבו ריבית הבסיס עומדת על 1.6%, החל מהיום הראשון לפיגור גובה ריבית פיגורים החשב הכללי הוא 8.1%.
2. **דוגמה לחישוב המנגנון החדש** – עבור חוב שבו ריבית הבסיס היא 1%, שייכנס לפיגור ביום 01 במאי 2017, המנגנון החדש יפעל כמפורט להלן:
  - 2.1. במשך שלושה חודשים (תקופת הגרייס) עד ליום 31 ביולי 2017 ריבית הפיגורים תהיה 1%.
  - 2.2. מיום 01 באוגוסט 2017 ועד ליום 30 באפריל 2018 ריבית הפיגורים תעמוד על 2.5%.
  - 2.3. בשנת הפיגור השנייה, מיום 01 במאי 2018 ועד ליום 30 באפריל 2019 ריבית הפיגורים תעמוד על 4%.
  - 2.4. בשנת הפיגור השלישית החל מיום 01 במאי 2019 ריבית הפיגורים תעמוד על 5.5%, וכך תמשיך גם לאחר מכן בשנים הבאות.
3. **דוגמה ליישום ריבית בהוראות מעבר כמפורט בסעיף 2.1.6 לעיל:**
  - 3.1. עבור חוב שנוצר במהלך חודש ינואר 2017 תיזכר ריבית הפיגורים בהתאם למנגנון החישוב הישן, כך שריבית הפיגורים תחושב כריבית החשב הכללי בתוספת מרווח של 6.5%.
  - 3.2. החל מיום 01 בפברואר 2017 תיזכר ריבית בהתאם למנגנון החדש ללא תקופת גרייס. הריבית תחושב כריבית הבסיס בתוספת מרווח של 1.5%, כיוון שמדובר בשנת הפיגור הראשונה.

בתוקף מיום: 04.12.2017	עמוד 4 מתוך 5
שם המאשר: גיל כהן	תפקיד: סגן בכיר לחשב הכללי
אתר הוראות תכ"ם: <a href="http://www.takam.gov.il">www.takam.gov.il</a> לשווקי האגף הכללי	לפניות ושאלות: <a href="mailto:takam@mof.gov.il">takam@mof.gov.il</a>

<b>הוראת תכ"ם: קביעת ריבית פיגורים החשב הכללי</b>		
פרק ראשי:	ריבית הכנסות וגביה	 <p>משרד האוצר אגף החשב הכללי תכ"ם – ריבית, הצמדה וחובות</p>
פרק משני:	מנגנוני ריבית והצמדה	
מספר הוראה:	3.1.0.3	
מהדורה:	01	
תת מהדורה: 01		

**נספח ג**

טבלת שינויים שבוצעו בהוראה

טבלת שינויים			
מהדורה	תאריך	סעיפים מושפעים	תיאור השינוי / נימוקים

בתוקף מיום:	04.12.2017	עמוד 5 מתוך 5
שם המאשר:	גיל כהן	תפקיד: סגן בכיר לחשב הכללי
אתר הוראות תכ"ם:	<a href="#">גישור לאתר הוראות תכ"ם</a>	לפניות ושאלות: <a href="mailto:takam@mof.gov.il">takam@mof.gov.il</a>