



מדינת ישראל
משרד האוצר - אגף החשב הכללי
מינהל הדיור הממשלתי

מכרז נ-7 5/21
לרכישת נכס ברחוב ח'ורי 2 חיפה

יוני 2021

הזמנה להציע הצעות

מינהל הדיור הממשלתי באגף החשב הכללי, משרד האוצר (להלן: "עורך המכרז"), עורך מכרז למכירת הנכס המפורט בטבלה הבאה (להלן: "הנכס"), ומעוניין לקבל הצעות לרכישת הנכס בהתאם לתנאים המפורטים בהזמנה להציע הצעות זו (להלן: "ההזמנה").

תנאי הרכישה יהיו כמפורט בהזמנה, על נספחיה, ובהסכם המכר המצורף לה, על נספחיו (להלן: "ההסכם").

מובהר בזה כי במקביל לפרסום המכרז לרכישת הנכס שפרטיו מפורטים בהזמנה להלן, מפורסם מכרז להשכרת הנכס, כאשר תינתן עדיפות מוחלטת למכירת הנכס על פני השכרתו, קרי: ככל שתהא הצעה כשירה העומדת בתנאי הסף וביתר התנאים של מכרז המכר, תבחר ועדת המכרזים בהצעה לרכישת זכויות המדינה בנכס, וזאת מבלי לגרוע מזכותו של עורך המכרז שלא לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא.

תוכן עניינים

- פרטי הנכס עמ' שגיאה! הסימניה אינה מוגדרת.
- קבלת מסמכי המכרז עמ' שגיאה! הסימניה אינה מוגדרת.
- תנאי סף עמ' 3
- סיורים עמ' שגיאה! הסימניה אינה מוגדרת.
- בדיקות המציע עמ' שגיאה! הסימניה אינה מוגדרת.
- שאלות הבהרה עמ' שגיאה! הסימניה אינה מוגדרת.
- מענה עורך המכרז לשאלות הבהרה עמ' שגיאה! הסימניה אינה מוגדרת.
- הגשת ההצעות עמ' 4
- תוקף ההצעה עמ' 5
- הצעה משותפת והצעה עבור אחר עמ' 5
- בדיקת ההצעות עמ' שגיאה! הסימניה אינה מוגדרת.
- הליך תחרותי נוסף עמ' 6
- הודעה על הזכיה עמ' 7
- כשיר שני עמ' 7
- ההתקשרות עם הזוכה עמ' שגיאה! הסימניה אינה מוגדרת.
- סמכויות וזכויות עורך המכרז עמ' שגיאה! הסימניה אינה מוגדרת.
- הוצאות עמ' שגיאה! הסימניה אינה מוגדרת.
- סמכות שיפוט עמ' שגיאה! הסימניה אינה מוגדרת.
- קניין רוחני עמ' שגיאה! הסימניה אינה מוגדרת.
- סודיות ההצעה וזכות העיון עמ' שגיאה! הסימניה אינה מוגדרת.

פרטי הנכס

1. מדינת ישראל היא בעלת הזכויות בנכס :

מועדי סיוורים	סכום ערבות המכרז בש"ח	גבולות הסטייה לקבלת הצעה כשרה מתחת לאומדן באחוזים	מחיר מינימום בש"ח (ללא מע"מ, ככל שחל)	תיאור הנכס	מהות הזכות	תת-חלקה	חלקה	גוש	כתובת הנכס
10.06.2021 17.06.2021 24.06.2021 בשעה 11:00	ללא ערבות	*20% * לוועדת המכרזים נתון שיקול-דעת לקבל אף הצעה אשר חורגת מגבולות הסטייה הנ"ל מנימוקים מיוחדים שיירשמו	ללא מחיר מינימום	אולם בשטח של 520 מ"ר ברוטו ו-3 מרפסות הצמודות אליו ששטחן הכולל כ-600 מ"ר ברוטו, המצוי בקומה 6 של "מגדל הנביאים", ומתואר בתשריט שצורף לשטר שכירות מס' 10861/92 ומוקף בצבע ורוד, והחלקים היחסיים ברכוש המשותף. המבנה הוא בן 17 קומות.	מכירת זכות חכירה מהוונת.		חלק מחלקה 10	12222	ח'ורי 2 חיפה

תנאים מיוחדים הנוגעים לנכס, לשימוש בו ולמצבו :

ראה הוראות סעיף 3 להסכם המכר.

קבלת מסמכי המכרז

2. את מסמכי המכרז ניתן להוריד ללא תשלום מאתר האינטרנט של משרד האוצר בכתובת: <https://mof.gov.il/AG/AssetsandLogistics/GovernmentHousing/Pages/GovernmentHousingTenders.aspx> (להלן: "אתר האינטרנט").

3. את מסמכי המכרז ניתן אף לקבל במשרדי מינהלת שרותי ניהול נכסים (אצל חב' אשד משאבי ניהול והנדסה בע"מ) ברח' אמות פארק טק, שד' מנחם בגין 5, ת.ד. 184 בית דגן 5020000, בימים א' עד ה', בשעות 09:00 עד 15:00, בתיאום טלפוני מראש, בטל': 03-5386659.

תנאי סף

4. **כללי**

4.1. רשאי להשתתף במכרז מציע אשר עומד, במועד האחרון להגשת ההצעות, בדרישות הסף המצטברות שיפורטו להלן.

4.2. ככלל, אלא אם צוין במפורש אחרת, כל תנאי הסף להשתתפות במכרז מפורטים בסעיף זה. יש להגיש את כלל האישורים והמסמכים הנדרשים במסמכי המכרז במועד הגשת ההצעה. למען הסר ספק, תנאי הסף הוא העמידה בדרישה המהותית וזאת להבדיל מהגשת אישורים ומסמכים אשר מטרתם להעיד על קיום הדרישה המהותית ואשר אינם מהווים לכשעצמם תנאי סף.

4.3. עורך המכרז יהיה רשאי לבקש מהמציע הבהרות, מסמכים או פרטים נוספים לשם הוכחת עמידתו בתנאי הסף הנ"ל, לשיעור רצונו המלאה.

4.4. ההצעה יכולה להיות מוגשת על ידי מספר מציעים, אך לא יותר משלושה (להלן: "הצעה משותפת"). כל אחד מהמציעים בהצעה המשותפת יקרא להלן: "יחיד מציע", ויחיד המציע בהצעה המשותפת ייקראו להלן ביחד ולחוד: "המציע".

5. **תנאי סף מנהליים**

5.1. המציע עומד בהוראות חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976, ככל שהן חלות עליו (להלן: "חוק עסקאות גופים ציבוריים").

לצורך הוכחת עמידה בתנאי סף זה יגיש המציע את התצהיר **שבנספח 3**, אישור על ניהול פנקסים הנדרש לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים ואישור שהמציע נוהג לדווח לפקיד השומה על הכנסותיו ולדווח למנהל המכס ומע"מ על עסקאות שעליהן מוטל מס לפי החוק הנ"ל.

סיוורים

6. המציעים אינם חייבים להשתתף בסיוורים שיתקיימו בנכס. יש לוודא את קיומם של הסיוורים באתר האינטרנט, יום לפני מועד קיומו של הסיוור. מידע שיימסר במהלך הסיוורים, יחייב את עורך המכרז רק אם ניתן בכתב והועבר לכלל המציעים.

בדיקות המציע

7. באחריות המציעים לבדוק את מצב הנכס וסביבתו ובכלל זה את מצבו התכנוני, הרישוי, המשפטי והפיזי. חזקה על מציע כי בדק בעצמו או באמצעות אנשי מקצוע מטעמו את הנכס ואת סביבתו, בכל ההיבטים הרלוונטיים, ומצאם מתאימים לצרכיו.

8. למציע לא תהיה כל טענה או תביעה כנגד עורך המכרז או כנגד מי מטעמו, באשר לנכס או לסביבתו, והוא מוותר על כל טענה בדבר אי התאמה מכל סוג שהוא, לרבות מחמת טעות, הטעיה, כפיה, מום או פגם כלשהו. למען הסר ספק מובהר בזאת כי הנתונים המפורטים בהזמנה מובאים אך ורק לנוחות המשתתפים, ואין עורך המכרז אחראי לדיוקם או לשלמותם.

9. באחריות המציע לברר האם חל חיוב במע"מ בנוגע להתקשרות מושא המכרז, ולמציע לא יהיו כל דרישות או טענות כלפי עורך המכרז או מי מטעמו בנוגע לעניין זה (יצוין כי לצרכי קביעת מע"מ, עורך המכרז הוא מלכ"ר).

10. בלי לגרוע מהאמור לעיל בפרק זה, מצ"ב **בנספח 5** תמונות של הנכס. תמונות הנכס הן חלקיות בלבד והכללתן במסמכי המכרז אינה באה להחליף סיוור בנכס. משתתף במכרז הבוחר להסתמך על תמונות הנכס לא יבוא בטענות כלשהן כלפי עורך המכרז. **מובהר כי נספח 5 זה מצורף כקובץ נפרד למסמכי המכרז.**

שאלות הבהרה

11. בכל מקרה של אי בהירות או הערות בנוגע למכרז או לתנאיו ניתן לפנות לעורך המכרז בשאלות הבהרה, לרבות בקשר לסתירות, שגיאות, אי התאמות או ספק כלשהו בקשר למובן המדויק של כל סעיף או פרט במסמך כלשהו ממסמכי המכרז, ניתן לשלוח אל היועץ המשפטי החיצוני לוועדת המכרזים, בדוא"ל: office@tseigerlaw.co.il או בפקס: 02-6536610, עד לא יאוחר מיום **24.6.21**. ועדת המכרזים תשיב לשאלות הבהרה עד לא יאוחר מיום **1.7.21**.

מענה עורך המכרז לשאלות הבהרה

12. תשובות והבהרות תינתנה בכתב בלבד ויהיו חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז. רק תשובות והבהרות בכתב יחייבו את עורך המכרז. תשובות עורך המכרז לשאלות שהוגשו כאמור לעיל, יפורסמו בדף המכרז שבאתר האינטרנט. על מציע להתעדכן בתשובות עורך המכרז וכן בעדכונים שוטפים אשר יפורסמו כאמור בנוגע למכרז זה.

13. במענה לשאלות הבהרה עורך המכרז רשאי לבצע כל שינוי במסמכי המכרז, וכן ליתן פרשנות או הבהרה להוראות מסמכי המכרז.

14. עורך המכרז אינו מחויב לנוסח שאלה שהוגשה, ובכלל זה רשאי עורך המכרז, בעת ניסוח תשובות הבהרה שישלחו למציעים, לקצר נוסח של שאלה או לנסח מחדש. נוסח התשובות של עורך המכרז הוא הנוסח המחייב ומהווה חלק בלתי נפרד מהמכרז.

15. עורך המכרז שומר לעצמו את הזכות להשיב לשאלות הבהרה שהוגשו לאחר המועד הקבוע בסעיף **שגיאה! מקור הפניה לא נמצא.**, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי.

הגשת הצעות

16. על המציע לשלשל את הצעתו, במעטפה סגורה, ללא כל סימני זיהוי של המציע, שעליה יירשם מספר המכרז בלבד, לתיבת המכרזים המצויה במשרד האוצר, רח' קפלן 1 ירושלים, קומה 3 - ארכיב החשב הכללי, בשעות ובימי העבודה וזאת עד לא יאוחר מיום **שני 05 יולי 2021**, כ"ה תמוז תשפ"א, בשעה **11:00** (לעיל ולהלן: "**המועד האחרון להגשת הצעות**").

17. הצעה שלא תמצא בתיבת המכרזים במועד האחרון להגשת הצעות לא תובא לדיון בפני ועדת המכרזים. על המציעים להביא בחשבון כי בכניסה למשרד האוצר נערכת בדיקה ביטחונית, האורכת כ-15 דקות.
18. ניתן יהיה לשלשל הצעות לתיבת המכרזים החל מיום **שני 28 יוני 2021, י"ח תמוז תשפ"א, בשעה 12:00**.
19. המציע יכניס למעטפת ההצעה או ידביק על גביה מעטפה נוספת סגורה היטב, ללא פרטי המציע על גבה, ובתוכה יופיעו שם המציע ופרטי איש קשר מטעמו (מספר טלפון וכתובת), לשם החזרת המעטפה במקרה הצורך.
20. הצעת המציע תכלול את כל המסמכים הבאים כשכל פרטיהם מלאים וחתומים על פי הוראות ההזמנה:
- 20.1. **מסמכי ההזמנה**, כשהם חתומים בחתימת המציע בתחתית כל עמוד ועמוד.
- 20.2. **התשובות לשאלות ההבהרה**, כשהן חתומות בחתימת המציע בתחתית כל עמוד ועמוד.
- 20.3. הצהרת והצעת המציע המצורפים **כנספח 1**. המציע יחתום על נספח זה בפני עו"ד אשר יאשר את חתימתו.
- 20.4. **נסח עדכני מרשות התאגידים** – יצורף כאשר ההצעה מוגשת על ידי תאגיד.
- 20.5. **אישור מורשי חתימה עדכני, חתום על ידי עו"ד או רו"ח** – יצורף כאשר ההצעה מוגשת על ידי תאגיד.
- 20.6. **נספח 3** – תצהיר לעניין חוק עסקאות גופים ציבוריים (ככל שהמציע חייב להגיש תצהיר זה לפי החוק).
- 20.7. אישור על ניהול פנקסים הנדרש לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים ואישור שהמציע נוהג לדווח לפקיד השומה על הכנסותיו ולדווח למנהל המכס ומע"מ על עסקאות שעליהן מוטל מס לפי החוק הני"ל (ככל שהמציע חייב להגיש אישורים אלה לפי החוק).
21. כאשר המציע הוא תאגיד ייחתמו המסמכים הנזכרים בסעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא**. לעיל על ידי מי שהוא מוסמך לחתום בשם התאגיד, בצירוף חותמת התאגיד.
22. המציע לא יבצע בנוסח המודפס של מסמכי המכרז תיקונים, שינויים, השמטות ותוספות כלשהם, למעט מקום בו נדרשת בחירה בנוסח "מחק את המיותר".
23. כל מציע רשאי להגיש הצעה אחת בלבד. האמור לעיל חל גם על מי ששולט במציע, או הנשלט על ידי המציע, או הנשלט על ידי גורם שלישי השולט גם במציע. לצורך כך יהיה למונח "שליטה" המשמעות שניתנה לו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

תוקף ההצעה

24. הצעת המציע תהיה בתוקף במשך 120 ימים מהמועד האחרון להגשת ההצעות.
25. עורך המכרז יהיה רשאי לפנות למציעים ולבקש להאריך את תוקף ההצעה לתקופה שלא תעלה על 120 ימים נוספים, לצורך סיום הליך בדיקת ההצעות.

הצעה משותפת והצעה עבור אחר

26. במקרה של הגשת הצעה משותפת, תהיה התקשרות יחידה המציע עם עורך המכרז והתחייבויותיהם כלפיו על פי ההסכם ביחד ולחוד. מסמכי ההזמנה וההסכם ייחתמו על ידי כל יחידה המציע.
27. 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.
28. במקרה של הצעה המוגשת בשם מספר מציעים יחד, יוגש ייפוי כוח אחד חתום על ידי כל המציעים או יוגשו מספר ייפויי כוח, אשר בכל אחד מהם יצוין כי מיופה הכוח מוסמך להגיש הצעה במכרז בשם המציע ביחד ובערבות הדדית עם יתר המציעים.
29. מציע המשמש כנאמן עבור נהנה אחר יצורף להצעתו רשימה שמית מלאה (בצרוף מספרי תעודות זהות או מספרי דרכונים) של הנהנים שעבורם הגיש את ההצעה. כאשר בין הנהנים

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

בדיקת ההצעות

30. עורך המכרז או צוות מטעמו, אשר יכול לכלול יועצים חיצוניים, יבדקו את ההצעות במכרז, ובכלל זאת עמידת המציעים בתנאי הסף (ככל שקיימים) ובמחיר המינימום (ככל שנקבע), את צירוף כלל המסמכים והאישורים הנדרשים בהזמנה ואת תקינותם, והמלצותיהם יובאו בפני ועדת המכרזים.

31. ועדת המכרזים או מי מטעמה רשאית לבקש ממציע לבאר פרט מסוים מתוך הצעתו, להשלים פרט חסר מתוכה או להמציא מסמך נוסף או חלופי המוכיח את עמידתו בתנאי המכרז ובתנאי הסף של המכרז, וזאת בתוך פרק זמן קצוב. אי מענה לפניה כאמור, או מענה שלא בפרק הזמן שהוגדר עלול לגרום לפסילת ההצעה.

32. לאחר שניתנה למציע הזדמנות להשלים ולתקן, ועדת המכרזים רשאית לפסול הצעה שעדיין אינה עונה על דרישות המכרז, או, בהתאם לשיקול דעתה, לבקש השלמה נוספת.

עבור מכרז זה נערך אומדן. ועדת המכרזים תהיה רשאית לשקול לקבל את ההצעה גם אם היא חורגת מגבולות הסטייה מהאומדן כהגדרתם בסעיף 1 לעיל, מנימוקים שיירשמו בפרוטוקול. בסמכותה של ועדת המכרזים לבקש הצעה משופרת, ככל שכל ההצעות יחרגו לרעה מהאומדן או במקרה שבו נותרה הצעה יחידה לדיון לפני ועדת המכרזים, במחיר המרע עם עורך המכרז לעומת האומדן, לפי תקנות 21(א) ו-23(א) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993.

הליך תחרותי נוסף

34. ייערך הליך תחרותי נוסף בהתאם להוראת תקנה 17 לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993, על דרך של התמחרות, במועד ובמקום שעליהם תבוא הודעה, לרבות בהיוועדות חזותית. יצוין כי אם כל ההצעות אשר יוגשו יחרגו לרעה מהאומדן, עורך המכרז יהיה רשאי להחליט כי לא יקיים הליך תחרותי נוסף.

35. בהתמחרות יהיו רשאים להשתתף שלושת המציעים בעלי ההצעות הכשרות הגבוהות ביותר, וכן מציעים שהצעותיהם הכשרות אינן נמוכות בלמעלה מ-30% מההצעה הכשרה הגבוהה ביותר.

36. ככל שיתקיים הליך תחרותי נוסף, ועדת המכרזים תודיע למציעים הרשאים להשתתף בו, לפי התנאים שפורטו לעיל, כי הם רשאים להשתתף בהליך התחרותי הנוסף במועד שתורה הוועדה. מציע אשר ייבחר שלא להשתתף בהליך התחרותי הנוסף, או שישתתף בו אך לא יגיש במהלכו הצעה נוספת, יראו את הצעתו הראשונה שהוגשה במענה למכרז כהצעתו הסופית.

37. 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).

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

39. 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 שתי דקות למציעים לשם מתן הצעה משופרת טרם נעילתו.

40. הצעת המציע לשכור את הנכס במחיר הגבוה ביותר בו ינקוב בהליך התחרותי הנוסף תבוא במקום הצעתו במחיר בו נקב בעת הגשת ההצעה למכרז ותהא, אף היא, בלתי חוזרת, לתקופה המצוינת בהצעה.

41. 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 מתחייבים המציעים לחתום על הצעותיהם המשופרות, ככל שיוגשו. הפרוטוקול וההצעה הזוכה יצורפו כנספח להסכם ויהוו חלק בלתי נפרד ממנו.

הודעה על הזכייה

42. ועדת המכרזים תחליט על בחירת ההצעה המתאימה ביותר או שתחליט שלא לבחור בכל הצעה שהיא, בהתאם לתקנה 21 לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993 (להלן: "התקנות"). למציעים תימסר הודעה בכתב מטעם הוועדה על החלטת ועדת המכרזים. אמת המידה לבחירת הזוכה תהיה התמורה המוצעת בלבד, קרי ההצעה הגבוהה ביותר – תזכה.

כשיר שני

43. ועדת המכרזים תהיה רשאית להכריז על המציע שדורג במקום שלאחר ההצעה הזוכה כ"כשיר שני". עם קבלת ההודעה בעניין זה יוארך תוקף הצעתו של הכשיר השני והוא יאריך את תוקף ערבות המכרז (ככל שקיימת) בשלושה חודשים נוספים.

44. במקרה שבו ביטלה ועדת המכרזים את זכייתו של הזוכה או שבוטל ההסכם עמו מכל סיבה שהיא, יהיה רשאי עורך המכרז להתקשר עם המציע שהוכרז ככשיר שני. אם יחליט לעשות כן, ההוראות החלות על הזוכה יחולו על הכשיר השני בהתאמה.

45. ועדת המכרזים תהיה רשאית בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי להכריז גם על "כשיר שלישי" וכן הלאה. הכשירים הנוספים יעמדו בדרישות המפורטות בסעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** לעיל, בהתאמה.

ההתקשרות עם הזוכה

46. תוך 7 ימים ממועד קבלת ההודעה על הזכייה במכרז או כל פרק זמן ארוך יותר ככל שייקבע על ידי עורך המכרז, ימציא הזוכה לעורך המכרז את ההסכם על נספחיו כשהוא חתום על ידו, בצירוף כל המסמכים שעליו להגיש לעורך המכרז בעקבות זכייתו כמפורט במכרז זה, לרבות ערבות בנקאית בסכום ובתנאים המפורטים בהסכם.

47. אם הזוכה הוא תאגיד, הזוכה יצרף גם נסח עדכני המראה כי לא מצוינים חובות אגרה שנתית עבור השנים שקדמו לשנה בה מוגשת ההצעה, וכי לא מצוין שהתאגיד מפר חוק או שהוא בהתראה לפני רישום כתאגיד מפר חוק.

48. הזוכה יהיה רשאי לצרף למסמכים הנזכרים בסעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** לעיל, את התצהיר **שבנספח 4**, ככל שהוא טוען כי אינו חב בתשלום מע"מ. ככל שהזוכה לא יצרף את התצהיר **שבנספח 4** כאמור, יהיה על הזוכה להוסיף ולשלם מע"מ כחוק, נוסף 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.

49. אם הזוכה יבקש כי ההסכם ייחתם בין עורך המכרז לבין חברה שבעלותו, עורך המכרז ייענה לבקשתו ככל שהזוכה הוא בעל המניות היחיד בחברה האמורה.

50. אם יחיד הזוכה יבקש כי ההסכם ייחתם בין עורך המכרז לבין חברה או שותפות רשומה שבעלותו, עורך המכרז ייענה לבקשתו ככל שכל יחיד הזוכה, והם בלבד, יהיו בעלי המניות בחברה האמורה או השותפים בשותפות האמורה, בהתאמה.

51. ההסכם יכנס לתוקפו עם חתימת מורשי החתימה במשרד האוצר עליו. כמו כן יחתמו מורשי החתימה על כל המסמכים שיאפשרו העברת זכויות המדינה לידי הזוכה, וזאת לאחר קבלת מלוא התמורה.

סמכויות וזכויות עורך המכרז

52. אם התגלה פגם בהצעת המציע לרבות תוספת, חוסר, שינוי או הסתייגות בין בגוף המסמכים, בין במסמכים נלווים ובין בדרך אחרת, ינהג עורך המכרז בהתאם לשיקול דעתו המוחלט, והוא רשאי, בין היתר, לפסול את ההצעה או להתעלם מכל שינוי, תוספת או הסתייגות כאמור, לראותם כאילו לא נעשו ולראות את ההצעה ככשרה, וכל החלטה של עורך המכרז, לפי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט ומבלי שתהא עליו חובת שימוע, יחייבו את המציע לכל דבר ועניין.

53. בהגשת הצעתו מסכים המציע לכך שעורך המכרז יהיה רשאי, אך לא חייב, לפי שיקול דעתו בתנאים שיקבע ומבלי שתהא עליו חובת שימוע, ביחס לכל סעיפי המכרז ללא יוצא מן הכלל: (א) לאפשר למציע שהצעתו מסויגת, חסרה או פגומה, לתקן או להשלים את הצעתו לרבות צירוף אסמכתאות נוספות להוכחת עמידה בתנאי הסף; (ב) לדון עם מציע בפרטי הצעתו ולבקש מהמציעים, שהצעותיהם נמצאו מתאימות, בין אם מדובר במציע בודד ובין אם

- מדובר במספר מציעים (לרבות דיון עם חלק מהמציעים בלבד), לתקן את הצעותיהם, בין בעל פה ובין בכתב, בין בשלב אחד ובין במספר שלבים.
54. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, רשאית ועדת המכרזים לפסול הצעה או לבטל את ההכרזה על הזוכה גם במקרים הבאים:
- 54.1. יש בידי ועדת המכרזים הוכחות, להנחת דעתה, כי הזוכה או אדם אחר מטעמו נתן טובת הנאה כלשהי בקשר עם הזכייה במכרז.
- 54.2. התברר לוועדת המכרזים כי הצהרה כלשהי של הזוכה שניתנה במכרז אינה נכונה או שהזוכה לא גילה עובדה מהותית, אשר לדעת ועדת המכרזים היה בה כדי להשפיע על קביעתו כזוכה במכרז.
- 54.3. התרחש אירוע אשר יש בקיומו משום חשש להיעדר אפשרות מצד מציע, לרבות הזוכה, למלא אחר כל התחייבויותיו על פי ההסכם, לרבות הטלת עיקולים על נכסי המציע, כולם או חלקם, או שמונה לנכסי המציע, כולם או חלקם, נאמן או מנהל מיוחד או כונס נכסים זמני או קבוע או מפרק זמני או קבוע.
- 54.4. התברר לוועדת המכרזים כי הועבר 25% או יותר מהון המניות הנפרע והמונפק של הזוכה, ללא הסכמה מראש ובכתב של ועדת המכרזים.
- 54.5. לעורך המכרז או לרשויות אחרות יש ניסיון רע עם המציע, ואם מדובר בתאגיד – גם ניסיון רע עם היחידים והגופים השולטים בו והפועלים מטעמו.
- 54.6. אם המציע ינהג בחוסר תום לב או יפר התחייבות מהתחייבויותיו לפי ההזמנה, לרבות אי הארכת ערבות המכרז כנדרש או אי המצאת ההסכם על ידי הזוכה, בצירוף כל המסמכים אותם יש להמציא עם ההסכם החתום, עורך המכרז יהיה רשאי, בין היתר, לחלט את ערבות המכרז.
55. ועדת המכרזים תהיה רשאית לבטל את המכרז, כולו או חלקו, לשנותו ולעדכנו, או לדחותו מכל סיבה אחרת, לפי שיקול דעתה הבלעדי. עורך המכרז לא יהיה חייב לפצות את המציעים במקרה של ביטול המכרז.
56. עורך המכרז רשאי שלא לקבל הצעה של מציע שהוא "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 יחויב לרשום הערת אזהרה בדבר ההגבלה דלעיל לפני רישום הערת אזהרה לזכותו.

הוצאות

57. המציע לא יהיה זכאי להחזר הוצאות או לפיצוי כלשהו בקשר עם המכרז, לרבות במקרה של הפסקתו, עיכובו, שינוי תנאיו או ביטולו.

סמכות שיפוט

58. לבתי המשפט המוסמכים בירושלים, ולהם בלבד, תהיה סמכות שיפוט בלעדית בכל סכסוך הנוגע למכרז זה, לקיומו של ההסכם וגם/או לכל עניין הקשור או הנובע מהם.

קניין רוחני

59. כל מסמכי המכרז ותכניהם הם קניינו הרוחני של עורך המכרז. אין המציע רשאי להעתיקם או להשתמש בהם למטרה אחרת מלבד להגשת הצעותיו.

סודיות ההצעה וזכות העיון

60. עורך המכרז מתחייב שלא לגלות תוכן הצעה לצד שלישי שאינו מעובדי עורך המכרז או יועצים המועסקים על ידו לצורך המכרז, אשר גם עליהם תחול חובת הסודיות ואי השימוש בהצעה אלא לצורכי המכרז בלבד.
61. יחד עם זאת, בהתאם לתקנה 21(ה) לתקנות מציעים שלא זכו במכרז רשאים לבקש לעיון בהצעה הזוכה, וכן במסמכים נוספים הקשורים במכרז מלבד במסמכים שהם בגדר סוד מסחרי או מקצועי או שעלולים לפגוע בביטחון המדינה, יחסי החוץ שלה, כלכלתה וביטחון הציבור.

62. אם ברצון מציע למנוע עיון בסעיפים של הצעתו בשל טענה לסוד מסחרי, סוד מקצועי, או כל טעם אחר המוזכר בתקנות, עליו לציין זאת באופן מפורש במכתב נלווה להצעתו, בצירוף הנימוקים לכך. מובהר כי לא יהא בעצם הבקשה כדי למנוע עיון בסעיפים הרלוונטיים, והחלטה בנושא תתקבל על ידי ועדת המכרזים, ולמציע לא תהיה כל טענה, דרישה או תביעה כנגד ועדת המכרזים או עורך המכרז או מי מטעמם בקשר לכך.
63. מציע שטען שחלק מסוים מהצעתו הוא סוד מסחרי או מקצועי, יהיה מנוע מלדרוש לעיין בחלק זה של ההצעה הזוכה.
64. במקרה בו ועדת המכרזים תדחה את טענת הזוכה בדבר היות חלקים מהצעתו סוד מסחרי או מקצועי, עורך המכרז יודיע לו על כך לפחות 5 ימי עבודה טרם העמדת זכות העיון בפועל.
65. בכפוף לאמור לעיל, בהשתתפותו במכרז מסכים המציע, כי הצעתו תועמד במלואה, על נספחיה, לעיונם של יתר המציעים במכרז בהתאם להוראות הדין והתקנות.

שם / חותמת המציע	חתימת המציע
שם / חותמת המציע	חתימת המציע
שם / חותמת המציע	חתימת המציע

נספח 1

הצהרות המציע והצעתו

אני הח"מ:

1. _____ מרחוב _____ מס' _____ ישוב _____
שם מלא _____
ת"ז / מס' תאגיד _____
2. _____ מרחוב _____ מס' _____ ישוב _____
שם מלא _____
ת"ז / מס' תאגיד _____
3. _____ מרחוב _____ מס' _____ ישוב _____
שם מלא _____
ת"ז / מס' תאגיד _____

כולנו ביחד וכל אחד מאיתנו לחוד ובערבות הדדית;

לאחר שעיינתי במסמכי ההזמנה להציע הצעות של המכרז שבכותרת, אני מציע לשלם תמורת רכישת הנכס, בהתאם לתנאי הסכם המכר, תמורה בסך של _____ ש"ח (שקלים חדשים), לא כולל מע"מ.

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

בנוסף הריני להצהיר כי:

1. קראתי בעיון את מסמכי ההזמנה להציע הצעות, הבנתי את כל האמור בהם, הגשתי את הצעתי בהתאם להם ואני מסכים לכל האמור במסמכי ההזמנה להציע הצעות. לפיכך לא אציג תביעות או דרישות המבוססות על אי ידיעה או אי הבנה, ואני מוותר מראש על טענות כאמור.
2. הנני עומד בכל התנאים הנדרשים מהמציעים במכרז זה וכי הצעה זו עומדת בכל הדרישות שבמסמכי ההזמנה להציע הצעות.
3. אני מקבל על עצמי את כל תנאי הסכם המכר ונספחיו ומתחייב למלא אחר הוראותיו, במלואן ובמועדן.
4. הצעה זו מוגשת ללא קשר או תיאום עם מציעים אחרים. בפרט, לא הייתי מעורב בניסיון להניא מציע אחר מלהגיש הצעה או בניסיון לגרום למציע אחר להגיש הצעה גבוהה או נמוכה יותר מהצעתי זו, ולא הצגתי את הצעתי בפני מציע אחר ואין בכוונתי לעשות כן.
5. בדקתי את הנכס ואת סביבתו, ובכלל זה את מצבם התכנוני והרישוי, המשפטי והפיסי, ומצאתי שהם מתאימים לדרישותיי ומטרותיי ולפיכך אני מוכן לרכוש את הנכס, במצבו

חתימתנו מאשרת בזאת כי קראנו הבנו ואנו מסכימים לכל האמור _____

חתימה

- הנוכחי (AS-IS) ואני מוותר בזאת על כל טענה בדבר אי התאמה או כל טענה אחרת הנוגעת למצבו של הנכס.
6. ידוע לי כי מסמכי ההזמנה להציע הצעות, לרבות נספח זה, יהוו חלק בלתי נפרד מהסכם המכר.
7. הצעתי זו היא בלתי ניתנת לביטול או לשינוי, ותהא בתוקף במשך 120 ימים מהמועד האחרון להגשת ההצעות או לתקופה נוספת של 120 ימים, בהתאם לקביעת עורך המכרז.
- אם תתקבל הצעתי אני מתחייב, תוך 7 ימים ממועד קבלת ההודעה על הזכייה במכרז או כל פרק זמן ארוך יותר, ככל שייקבע על ידי עורך המכרז, להמציא את הסכם המכר על נספחיו כשהוא חתום על ידי, בצירוף כל המסמכים שעלי להגיש לעורך המכרז בעקבות הזכייה, לרבות ערבות בנקאית בסכום ובתנאים המפורטים בהסכם המכר.
9. אם מסיבה כלשהי לא אעמוד בהתחייבויותי אני מסכים כי ערבות המכרז תחולט, כולה או מקצתה, כפיצויים מוסכמים וקבועים מראש.
10. ככל שההצעה מוגשת על ידי תאגיד - אנו מצהירים כי הצעתנו היא בגדר המטרות והסמכויות הקבועות במסמכי התאגיד, כי אנו זכאים לחתום בשם התאגיד על הצעה זו וכי אין מניעה על פי כל דין או הסכם לחתימתנו על הצעה זו.
11. ככל שההצעה מוגשת על ידי מציע שאינו תאגיד (יש לסמן את האפשרות הנכונה):
- אני מצהיר כי איני חייב לנהל פנקסי חשבונות ורשומות ואיני חייב בחובות דיווח על פי על פי פקודת מס הכנסה [נוסח חדש] ועל פי חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975.
- מצ"ב אישור על ניהול פנקסים הנדרש לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976 ואישור שהמציע נוהג לדווח לפקיד השומה על הכנסותיו ולדווח למנהל המכס ומע"מ על עסקאות שעליהן מוטל מס לפי החוק הנ"ל.

_____	_____	_____
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/מס' _____ תאגיד _____

באמצעות _____ ה"ה

_____ ומאשר שחתימה זו/חתימות אלו בצירוף חותמת התאגיד [*מחק את המיותר]

מחייבת את המציע לכל דבר ועניין.

עו"ד, _____

נספח 2

מבוטל

נספח 3

תצהיר לעניין חוק עסקאות גופים ציבוריים

[יש למלא באמצעות מורשי החתימה מטעם המציע או יחידי המציע, ככל שהמציע חייב להגיש תצהיר זה לפי החוק]

- אני הח"מ _____, ת.ז. _____, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק באם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזאת כדלקמן:
- הנני משמש בתפקיד _____ כ _____ (שם המציע).
 - הנני מוסמך לתת תצהיר זה מטעם המציע.
 - יש לסמן את הסעיף הרלבנטי מבין האמורים להלן:**
 - המציע או בעל זיקה* אליו לא הורשעו** ביותר משתי עבירות***;
 - המציע או בעל זיקה* אליו הורשעו** ביותר משתי עבירות***, אך במועד האחרון להגשת ההצעות למכרז חלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה.
 - *"בעל זיקה" – כהגדרתו בסעיף 2ב(א) לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976.
 - ** "הורשעו" – הורשע בפסק דין חלוט בעבירה שנעברה לאחר יום 31.10.02.
 - *** "עבירה" – עבירה לפי חוק שכר מינימום, התשמ"ז-1987 או עבירה לפי חוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים), התשנ"א-1991.
 - יש לסמן את הסעיף הרלוונטי מבין האמורים להלן:**
 - חלופה א' – הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998 (להלן: "חוק שוויון זכויות") אינן חלות על המציע.
 - חלופה ב' – הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות חלות על המציע והוא מקיים אותן.
 5. למציע שסימן את החלופה ב' בסעיף 4 לעיל – **יש להמשיך ולסמן בחלופות המשנה הרלוונטיות להלן:**
 - חלופה (1) – המציע מעסיק פחות מ-100 עובדים.
 - חלופה (2) – המציע מעסיק 100 עובדים לפחות, והוא מתחייב לפנות למנכ"ל משרד העבודה הרווחה והשירותים החברתיים לשם בחינת יישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות, ובמידת הצורך – לשם קבלת הנחיות בקשר ליישומן. במקרה שהמציע התחייב בעבר לפנות למנכ"ל משרד העבודה הרווחה והשירותים החברתיים לפי הוראות חלופה (2) לעיל, ונעשתה עמו התקשרות שלגביה הוא התחייב כאמור באותה חלופה (2) הוא מצהיר כי פנה כנדרש ממנו, ואם קיבל הנחיות ליישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות, הוא גם פעל ליישומן.
 - 6. למציע שסימן את החלופה (2) בסעיף 5 לעיל – המציע מתחייב להעביר העתק מתצהיר זה למנכ"ל משרד העבודה והרווחה והשירותים החברתיים בתוך 30 ימים ממועד התקשרותו עם העירייה (ככל שתהיה התקשרות כאמור).
 - 7. הנני מצהיר כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

(חתימת המצהיר)

אימות

אני הח"מ, עו"ד _____, מ.ר. _____, מאשר בזאת כי ביום _____ פגשתי את מר _____ נושא ת.ז. _____, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק באם לא יעשה כן חתם בפני על תצהירו ואישר את תוכנו ואמינותו.

חתימה + חותמת

תאריך

אישור עורך דין - לתאגיד

אני, הח"מ _____, עו"ד _____, מאשר בזאת כי התצהיר נחתם על ידי ה"ה _____, ת.ז. _____, המורשה בחתימתו לחייב את המציע בהתאם להוראות תקנון המציע ובהתאם לכל דין.

חתימה + חותמת

תאריך

נספח 4

תצהיר

(התצהיר ייחתם רק אם הזוכה 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, מצהירה בזאת כדלהלן:

1. הנני עושה תצהירי זה בקשר לרכישת הנכס ברח' ח'ורי 2 חיפה, מאת מנהל הדיור הממשלתי – משרד האוצר, במסגרת מכרז מס' נ-7 5/21 (להלן: "הנכס");
2. הנני מצהירה בזאת כי אינני עוסקת/בענף המקרקעין (קניה ומכירה של מקרקעין) כמשמעות מונחים אלה בחוק מע"מ, ומעולם לא עסקתי בענף זה כאמור;
3. הנני מצהירה 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 מצהירה כי הנכס לא ישמש לצרכי עסקי;
5. ידוע לי שאם רשויות מע"מ יקבעו כי הנני עוסקת/במקרקעין או שרכשתי את הנכס כמלכ"ר, אהיה חייבת 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. _____ / המוכרת לי אישית, ולאחר שהזהרתי/יה 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

נספח 5

תמונות הנכס-יצורף בקובץ נפרד

מדינת ישראל
משרד האוצר - החשב הכללי
מינהל הדיור הממשלתי

הסכם מכר

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____ לחודש _____ 2021

בין:

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

מצד אחד

לבין:

1. ת"ז/מס' תאגיד _____ מרח' _____
 2. ת"ז/מס' תאגיד _____ מרח' _____
 3. ת"ז/מס' תאגיד _____ מרח' _____
- כולם ביחד וכל אחד לחוד ובערבות הדדית
(להלן: "הקונה")

מצד שני

והמוכרת הינה הבעלים הרשום של זכויות חכירה **שתסתיים ביום 31.1.2996** (עפ"י שטר תיקון שכירות מס' 18842/98) (להלן: "הזכויות") של "הנכס" כהגדרתו להלן;

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

ובמסגרת הצעתו במכרז הציע הקונה לרכוש את זכויות המדינה בנכס בעבור הסך המצוין **בנספח הצעת והצהרת המציע**, 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'**;

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 הערה בדבר אתר עתיקות ולמעט הערות מכל סוג שהוא, ככל שרשומות ו/או תרשומה במרשם המקרקעין ביחס לנכס, ובכפוף לאמור בסעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא**. להסכם זה להלן;

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

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם 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 ונספח הצהרת והצעת המציע.

- נספח ב' -** העתקים משטר שכירות מס' 10861/92, תשריט הנכס שצורף לשטר השכירות הנ"ל, שטר תיקון שכירות מס' 18842/98 ונסח טאבו, מסומנים, בהתאמה, "ב(1)", "ב(2)", "ב(3)" ו-"ב(4)". למען הנוחיות בלבד, מצורף להסכם זה אף תשריט ובו מתואר שטחו של הנכס כשהוא צבוע בצבע צהוב ומסומן "ב(5)". הנספחים מצורפים בקבצים נפרדים אך מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה.
- 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' -** הסכם ניהול. הנספח מצורף בקובץ נפרד אך מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה.

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" – אולם בשטח של 520 מ"ר ברוטו ו-3 מרפסות הצמודות אליו ששטחן הכולל כ-600 מ"ר ברוטו, המצוי בקומה 6 של "מגדל הנביאים", ומתואר בתשריט שצורף לשטר שכירות מס' 10861/92 ומוקף בצבע ורוד, והחלקים היחסיים ברכוש המשותף. המבנה הוא בן 17 קומות, ברח' ח'ורי 2 חיפה, הידוע כגוש: 12222 חלקה: 10 (חלק), ובהתאם לנסח רישום המקרקעין ולחוזה החכירה 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 "התאריך הקובע" – מועד תשלום הפיזי המוסכם בפועל בהתאם להסכם זה.
- 2.4 "המדד הידוע" – המדד האחרון שפורסם באופן רשמי, נכון לתאריך הקובע, גם אם טרם פורסם המדד בגין אותו חודש.
- 2.5 "מדד הבסיס" – המדד הידוע במועד האחרון להגשות הצעות במכרז.
- 2.6 "המדד הקובע" – המדד הידוע בתאריך הקובע.
- 2.7 "ריבית בסיס" – ריבית ששיעורה 9% (תשעה אחוזים) לשנה, שתחושב באופן רבעוני קלנדרי, מצטבר לקרן.
- 2.8 "ריבית פיגורים החשב הכללי" – שיעור ריבית פיגורים החשב הכללי שנקבע בהוראת תכ"ס מס' 3.1.0.3 "קביעת ריבית פיגורים החשב הכללי" 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.

מבלי לגרוע מכלליות האמור בס"ק זה לעיל, מצהיר הקונה ומאשר כי נמסר לו ע"י המוכרת שקיימות בעיות איטום ו/או סתימת מרזבים בשתי מרפסות הנכללות בנכס, בעיות שגרמו לחדירות מים לתוך שטחי הנכס שבשימושה של לאומית שירותי בריאות ולשטחי חנות "קול המוסיקה" (לטענתם) ו/או לשטחים הציבוריים, שטחים המצויים בקומות שמתחת לנכס. המוכרת השתתפה בהוצאות ו/או שיפתה את חברת הניהול בגין הכספים שהוציאה חברת הניהול במסגרת תיקון הנזקים שנגרמו השנה, בשטחים הציבוריים שמתחת לנכס. תיקון בעיות האיטום האמורות שבמרפסות הנכס, מוערך בעשרות אלפי ₪ (לפני מע"מ) והוא יחול על הקונה. הקונה מצהיר ומאשר כי הוא מוותר בזה על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המוכרת, גם בנוגע לאמור בפסקה זו ו/או בנוגע לכל עניין הקשור ו/או הנובע מהאמור בפסקה זו.

3.2 עוד מצהיר הקונה ומאשר, מבלי לגרוע מכלליות האמור בפסקה הראשונה של ס"ק 3.1. לעיל, כי נמסר לו ע"י המוכרת שבחודשים יוני-יולי 2020, התגלה כי שכן שלו זכויות בנכס הגובל בנכס, פרץ פתח למרפסת של הנכס והשליך במרפסת פסולת בניה (שהצטברה בעקבות שיפוצים שהוא עושה בנכס שלו). בעקבות גילוי הדבר, הגישה המוכרת תלונה למחלקת הפיקוח על הבניה בעיריית חיפה, ואף שלחה, באמצעות בא-כוחה, אל החברה ובעל המניות העיקרי בה, מכתב התראה ודרישה לסגירת הפתח שנפרץ ולסילוק פסולת הבניה מהמרפסת. מכתב המוכרת נענה במכתב עו"ד שבו הכחישו הנ"ל את טענות המוכרת וטענו כי עבודות השיפוצים בשטחם נערכו על-פי היתר וכדין, וכי פסולת הבניה וחפצים שבורים שנמצאו במרפסת הנכס היו שם עוד מהעת בו החזיקה רשות השידור בנכס. לא ידוע למוכרת מהן הפעולות בהן נקטה, אם בכלל, מחלקת הפיקוח על הבניה של עיריית חיפה. הקונה מצהיר ומאשר כי הוא מוותר בזה על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המוכרת, גם בנוגע לאמור בס"ק זה ו/או בנוגע לכל עניין הקשור ו/או הנובע מהאמור בס"ק זה.

3.3 כי נמסרו לו על ידי המוכרת התנאים המיוחדים המפורטים בהזמנה להציע הצעות **שבנספח א'**, והקונה מצהיר ומאשר כי הוא שקל אף עניינים אלה, והוא מוותר בזה על כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה כלפי המוכרת בנוגע לאמור בתנאים מיוחדים אלה ו/או בנוגע לכל עניין הקשור ו/או הנובע מהאמור בסעיף זה.

3.4 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, 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 ליעוד הנכס ו/או השימושים המותרים בו ו/או ביחס לשינוי ייעודו של הנכס, אם הקונה יבחר בכך.

מבלי לגרוע מכלליות האמור בס"ק זה לעיל, מצהיר הקונה ומאשר כי נמסר לו ע"י המוכרת שהיתר הבניה המקורי שהונפק לבנין, קבע כי השימוש בקומות 1-6 שבבנין יהיה למסחר, ובתיק הבנין שבמשרדי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה, לא נמצאו אישורים לשינוי השימוש בנכס (או בקומות 1-6, כולן או חלקן) לשימוש כמשרדים, אך בפועל, השימוש בנכס היה למשרדים (ואולפני רדיו וטלוויזיה של רשות השידור, לפחות מאז אמצע שנות התשעים של המאה הקודמת). 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.

3.5 כי ידוע לקונה שעליו להשקיע, על חשבונו ובאחריותו, השקעות שונות לפי הבנתו, וזאת כדי לשפץ את הנכס ולהתאימו לשימוש, לרבות, בלי לגרוע מכלליות האמור בכל סעיפי המשנה של סעיף 3 זה, לטפל, באחריותו ועל חשבונו הבלעדיים, בחיבור החשמל לנכס, במילוי דרישות הרשות הארצית לכבאות והצלה ודרישות מחלקת רישוי עסקים של עיריית חיפה.

- 3.6. 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.
- 3.7. 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.
- בלי לגרוע מכלליות האמור בס"ק זה לעיל, מצהיר הקונה ומאשר כי נמסר לו ע"י המוכרת שאת הבנין מנהלת חברת ניהול, הגובה דמי ניהול מכל דייר שבבנין, מספקת שירותי ניהול, לרבות מטפלת בבעיות השונות המתגלות בבנין עצמו (להבדיל מהנכס) ו/או בשטחים הציבוריים שבבנין. העתק חוזה הניהול מצורף להסכם זה כחלק בלתי נפרד הימנו ומסומן "ו". סכום דמי הניהול המשולמים בגין הנכס לכל חודש, עומד על כ-6,330 ₪ בתוספת מע"מ, נכון לחודש אוגוסט שנת 2020. יצויין כי תקופת הסכם הניהול, נספח ו' להסכם זה, תמה ביום 31.7.2020, אך הצדדים לו ממשיכים לקיים את הוראותיו, קרי: חברת הניהול נותנת שירותי ניהול בבנין ובעלי הזכויות/המחזיקים משלמים לה דמי ניהול. למוכרת נמסר כי קיימת היתכנות לחתימת הסכם ניהול חדש, אך אין בידיה כל מידע ו/או נתונים בנוגע לכך.
- 3.8. כי בדק את מצבו המשפטי של הנכס על כל הכרוך בו והוא מוותר בזה על כל טענה ו/או דרישה כלפי המוכרת בקשר לכך.
- 3.9. כי ידוע לו ששטחי הנכס כפי שנקבעו באגף חיובי ארנונה של עיריית חיפה, שונים משטחי הנכס המצוינים בס"ק 2.1 לעיל, והוא בדק אף היבט זה וכל ההיבטים הנוגעים לחיובי ארנונה בהתייחס לנכס, במסגרת הבדיקות שערך בכל הנוגע לנכס, לפני הגשת הצעתו במכרז לרכישת זכויות המוכרת בנכס.
- 3.10. 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 הערה בדבר אתר עתיקות ולמעט הערות מכל סוג שהוא, ככל שרשומות ו/או תרשומה במרשם המקרקעין ביחס לנכס, ובכפוף לאמור בסעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** לעיל.
- 4.2. הקונה מתחייב לקנות מהמוכרת את זכויותיה בנכס ובכפוף לאמור בסעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** להסכם זה לעיל.
- 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 **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** 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 או כל פרק זמן ארוך יותר ככל שייקבע על ידי עורך המכרז.
- 5.2. הקונה מתחייב לשלם את סכום המע"מ, אם חל חיוב בתשלומו 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 **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** 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 **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** ובסעיף קטן **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.**, 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 ההסכם זה ועל פי כל דין, לרבות ביטול מידי של ההסכם זה.
- 5.6. מובהר כי תשלום המע"מ, כמפורט בסעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** ותשלום ריבית הפיגורים, כמפורט בסעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** לעיל, יהוו חלק בלתי נפרד מהתמורה עפ"י ההסכם 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 **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** להלן.
- 6.2. המוכרת רשאית לדחות את מועד מסירת החזקה בנכס לידי הקונה, בהודעה בכתב שתמסור לקונה 28 (עשרים ושמונה) יום לפחות לפני מועד המסירה הקבוע בסעיף קטן **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** לעיל או לפני מועד המסירה הנדחה, לפי העניין.
- בהסכמת הקונה, המוכרת אף רשאית להקדים את מועד מסירת החזקה בנכס לידי הקונה, בהודעה בכתב, בהתאם למועד שיסוכם בין הצדדים.
- מסרה המוכרת לקונה הודעה על דחיית מועד מסירת החזקה בנכס – מתחייב הקונה לשלם למוכרת את מלוא סכום התמורה כאמור בסעיף קטן **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.**, במועד מאוחר יותר מן המועד האחרון הנתון לקונה בהתאם להוראת סעיף קטן **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** 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.

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 **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.**, 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.

מובהר כי הדוגמא דלעיל הינה דוגמא בלבד, והמוכרת רשאית 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 שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. לעיל כמועד מסירת החזקה בנכס לידי הקונה, לכל דבר וענין, ולרבות, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, לעניין הוראות סעיף שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. להלן.

6.5. מבלי לגרוע מהתחייבויות המוכרת הקבועות בסעיף קטן שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. 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 שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. 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 הלוואה בלשכת רישום המקרקעין והאחריות הבלעדית לרישום תוטל על הקונה.

8. רישום הזכויות

8.1. הקונה מקבל על עצמו לטפל, בעצמו ועל חשבונו, 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 שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. 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 **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא**. לעיל. למטרה זו יחתום הקונה על יפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר לפיו ימונו עורכי הדין של המוכרת לטפל ברישום הזכויות בנכס על שם הקונה. נוסח יפוי הכוח מצורף להסכם זה **כנספח ד'**. אין באמור בסעיף זה לעיל כדי לגרוע מחובת הקונה לבצע את הרישום בלשכת רישום המקרקעין כאמור בסעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא**. 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.
- 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 **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא**. לעיל, יחתום הקונה על טופסי הודעה על שינוי מחזיקים בנכס, המיועדים לרשות המקומית, לתאגיד המים והביוב ולחברת החשמל, המצורפים להסכם זה **כנספחים 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 על ידי הקונה.
- 9.5. הקונה יהיה פטור מתשלום היטל השבחה בגין השבחה אשר מקורה בתכנית שאושרה **עד למועד הכרזת הזוכה** על ידי ועדת המכרזים. למען הסר ספק, יובהר כי ככל שיחול היטל השבחה בגין תכנית שתאושר **לאחר הזכייה**, יישא הקונה בתשלום, ולא יבוא למוכרת בכל טענה, דרישה או תביעה בשל כך.
- 9.6. הקונה מתחייב לשלם את מס הרכישה שיחול בקשר לעסקה 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: IL48009001000000026250)**, 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 תשלומו חלה על הקונה, במקום הקונה, ובלבד שהקונה לא עשה זאת במועד. במקרה כזה תהיה המוכרת זכאית להחזר הסכום ששולם בתוך שבעה ימים מיום שדרשה מן 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 **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** 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 מוכפל ביחס בין המדד הקובע לבין מדד הבסיס.

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, ואם נשלח בדוא"ל – עם קבלת אישור מסירה.

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, שד' מנחם בגין 5, בית דגן (בנין אמצעי קומה 4) דוא"ל: _____.

כתובת הקונה – _____ דוא"ל: _____.

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 נספח הצעת והצהרת המציע

נספחי ב' – מצורפים בקבצים נפרדים

העתקים משטר שכירות מס' 10861/92, תשריט הנכס שצורף לשטר השכירות הנ"ל, שטר תיקון שכירות מס' 18842/98 ונסח הטאבו מסומנים, בהתאמה, "ב(1)", "ב(2)", "ב(3)" ו-"ב(4)". למען הנוחיות בלבד, מצורף להסכם זה אף תשריט ובו מתואר שטחו של הנכס כשהוא צבוע בצבע צהוב ומסומן "ב(5)"

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 מיכל עקביה ו/או אפרת פרוקצ'יה ו/או אפרת נחלון ו/או דוד קופל ו/או יעל ענטר ו/או ניצן מנחם ו/או לירן פנחס גרוס ו/או מאיר צייגר ו/או עופר אבן ו/או גור אוזן ו/או עידן אשר ו/או סיון ביבר**, להיות בא כוחינו החוקי לשם עשייה בשמינו ובמקומינו, של כל אחת מהפעולות המפורטות להלן ושל כל אחד מהמעשים המפורטים להלן, בין בשלמות ובין בחלקים, בין בעת ובעונה אחת ובין בזמנים שונים, הכל בכל הנוגע ל"נכס" המוגדר להלן ובכל הנוגע למקרקעין בהם מצוי "הנכס" המוגדר להלן.

"הנכס" בייפוי כוח זה משמעו: אולם בשטח של 520 מ"ר ברוטו ו-3 מרפסות הצמודות אליו ששטחן הכולל כ-600 מ"ר ברוטו, המצוי בקומה 6 של "מגדל הנביאים", ומתואר בתשריט שצורף לשטר שכירות מס' 10861/92 ומוקף בצבע ורוד, והחלקים היחסיים ברכוש המשותף. המבנה הוא בן 17 קומות. שמקום הימצאו הוא רח' ח'ורי 2 חיפה הידוע כגוש: 12222 חלקה: 10 (חלק).

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 שמיפוי 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 טרזקציה בנכס איזו שהיא פעולה הקשורה לנכס, וכל דבר ופעולה שבעל הרכוש בנכס רשאי לעשותה, לחתום על כל מסמך ולהופיע בפני כל מוסד לשם בירור כל התחייבויותינו לרבות בקשר לשעבוד הרובץ על הנכס.

בכל הנוגע 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 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- _____

אישור נוטריון

בשלב הגשת הצעה 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' ח'ורי 2 חיפה הידוע כגוש: 12222 חלקה: 10 (חלק)

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' ח'ורי 2 חיפה הידוע כגוש: 12222 חלקה: 10 (חלק)

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 ברח' ח'ורי 2 חיפה הידוע כגוש: 12222 חלקה: 10 (חלק)

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' - מצורף בקובץ נפרד

הסכם ניהול