

**מדינת ישראל**  
**משרד האוצר - החשב הכללי**

מינהלת שרותי ניהול נכסים

מינהל נכסי הדיור הממשלתי

**מינהל נכסי הדיור הממשלתי**

**חוברת מכרז לרכישת הנכס**

**חוגלה 18 באר שבע**

**מכרז מס' 09/13 נ-2**

**תכולה:**

נוסח מודעת המכרז

נוהל המכרז עם הליך תחרותי נוסף

טופס הצעה לרכישת הנכס

טופס ערבות

טופס פניה לעירייה/ רשות מקומית

תצהיר לעניין המע"מ

תצהיר בדבר אי תיאום הצעות מכרז

נוסח הסכם המכר על נספחיו

**תאריך סגירת המכרז 08.10.2013 בשעה 15:00**

**מדינת ישראל**  
**משרד האוצר - החשב הכללי**  
**חטיבת נכסים ולוגיסטיקה - מינהל הדיור הממשלתי**  
**הזמנה להגיש הצעות לרכישת מקרקעין**

משרד האוצר מזמין בזה הצעות לרכישת הנכסים המתוארים בטבלה שלהלן. מחירי המינימום הנדרשים להגשת הצעות ביחס לרכישת הנכסים המתוארים להלן, סכומי הפיקדון (או הערבות) הנדרשים כתנאי להשתתפות במכרזים ומועדי הביקור בנכסים, מפורטים בטבלה כלהלן (ההתייחסות למחירי המינימום מופיעה בהוראות שמתחת לטבלה):

מועדי ביקור בנכס	מס' מכרז	עיר/ישוב	כתובת הנכס	גוש	חלקה	תת- חלקה	מהות הזכות	תאור הנכס	מחיר מינימום בשקלים חדשים (1)	סכום הפיקדון בשקלים חדשים	10% מסכום ההצעה	מועדי ביקור בנכס
9/9/13, 16/9/13, 30/9/13 כולם בשעה 11:00	9/13 2	באר שבע	חולדה 18	38098	22	67	חכירה מהוונת	דירת מגורים בת 3 חדרים בשטח רשום של כ-77 מ"ר בקומת קרקע במבנה "רכבתי" ותיק (מבנה טורן) הכולל 3 מפלסים ולו 12 כניסות, המצוי בשכונה ה' במרכז העיר.	(8) 9			

**הוראות המתחייבות למכרז דלעיל:**

- (1) מקום שבו יחול מע"מ ישא הזוכה, ככל שיוכרז, אף בתשלום המע"מ.
- (2) על המציע לבדוק בעצמו ועל אחריותו את הנכס לרבות שטחו המדיק, מצבו הפיזי ואפשרויות הניצול של הנכס ואת כל המגבלות והתנאים האחרים החלים על הנכס לרבות בנושאי רישוי, תכנון ובניה, היטלים, אגרות וכיו"ב.
- (3) הצעות לרכישת הנכס יש להגיש על גבי טופס הצעה, בצרוף "נוהל המכרז" וחווה מכת, כאשר כל המסמכים חתומים ע"י המציע. את המסמכים הנ"ל ניתן לקבל במשרדי מינהלת שרותי ניהול נכסים (אצל חבי אשד משאבי ניהול והנדסה בע"מ) עבור מינהל הדיור הממשלתי (להלן: "המינהל") ברח' המפעל 13 אור יהודה, בימים א'-ה', בשעות 09:00 - 17:00, וראה גם האמור בסעיף 6 להלן. על המציע לצרף למסמכי הצעתו אף קבלה על תשלום בסך 200 ש"ח, לחשבון 0250922 בבנק הדואר, עבור מינהל הדיור הממשלתי.
- (4) על המציע לצרף כפיקדון, ערבות בנקאית או ערבות חברת ביטוח ישראלית, בנפת המצורף לנוהל המכרז, או המחאה בנקאית, הכל חתומים לחוראות נוהל המכרז, בסכומים הנקובים בעמודת "גובה הפיקדון" של הטבלה דלעיל, בהתאמה למכרז ולנכס הרלוונטי.
- הצעות שתוגשנה ללא פיקדון או ערבות בנקאית, הערוכים בהתאם להוראות נוהל המכרז ותנאיו, תיפסלנה על הסף.
- (5) לא ישולמו דמי תיווך.

(6) פרטי המכרזים הנ"ל ומסמכיהם מופיעים באתר האינטרנט של משרד האוצר בכתובת: [diur.mof.gov.il](http://diur.mof.gov.il). מובהר כי מציע שיעשה שימוש במסמכי המכרז המופיעים באתר האינטרנט הנ"ל חייב אף הוא, לצרף למסמכי הצעתו קבלה על סך 200 ש"ח כמפורט לעיל. מציע שבוחר להוריד את מסמכי המכרז מאתר האינטרנט - עליו להרשם כמשתתף במכרז ולקבל אישור על הרשמתו, אצל מינהלת שירותי ניהול נכסים פקס. 03-6341617 דוא"ל [mecher@eshed-m.co.il](mailto:mecher@eshed-m.co.il). מציע שלא נרשם כאמור עד לא יאוחר מארבעים ושמונה שעות לפני שעת סגירת המכרז יחא מנוע מלטעון כל טענה ביחס לאי קבלת עדכונים, תשובות לשאלות הבהרה וכיוצ"ב.

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

(8) מובהר כי ברשות משרד האוצר מצויה חוות-דעת שמאי ביחס להערכת שווי הנכס. חוות-דעת זו תהווה אומדן לצרכי בחירת זוכה במכרז, ככל שיוכרז זוכה. ועדת המכרזים קבעה עוד כי לא תיבחר הצעה זוכה, ככל שתיבחר, במקרה שתסטה מן האומדן כלפי מטה. האמור בסעיף זה הינו בנוסף להודאת סעיף (9) להלן, וכן הינו מבלי לגרוע מכך שמשרד האוצר אינו מתחייב לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא.

(9) בהתקיים התנאים אשר יפורטו במסמכי המכרז ועל-פי שיקול-דעתה של ועדת המכרזים, יערך הליך תחרותי נוסף בהתאם להוראות תקנה 17 לתקנות חובת המכרזים, תשנ"ג – 1993.

(10) על המציע לשלשל את הצעתו, במעטפה סגורה, לתיבת המכרזים המצויה במשרד האוצר, רח' קפלן 1 ירושלים, קומה 3 - ארכיב החשב הכללי, שעליה יופיע מספר המכרז, בשעות נבימי העבודה וזאת עד ליום שלישי, 8/10/13, ד' חשון תשע"ד, בשעה 15:00 (להלן: "מועד סגירת המכרז"). אין לשלוח את המעטפה בדואר. ניתן יהיה לשלשל הצעות לתיבת המכרזים החל ביום ראשון, 29.9.13, כ"ה תשרי תשע"ד, בשעה 12:00.

משרד האוצר



## **נוהל מכרז עם הליך תחרותי נוסף (נכס ברח' חוגלה 18, באר-שבע)**

להלן ניהול המכרז למכירת נכס המדינה שבכותרת ע"י משרד האוצר, בשם מדינת ישראל (להלן: "האוצר") עם הליך תחרותי נוסף:

1. הצעות לרכישת נכס מדינה ניתן להגיש עד ליום ולשעה הנקובים במודעת המכרז שפורסמה באמצעי התקשורת (להלן: "מועד סגירת המכרז"). **נדחה מועד סגירת המכרז – יהווה המועד הנדחה שפרטיו פורסמו באמצעי התקשורת "מועד סגירת המכרז" וכן ראה הוראת ס"ק 4.3 להלן.**

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

3. באחריות המציעים לבדוק מצב הנכס ובכלל זה מצבו התכנוני, הרישוי, המשפטי והפיסי.

4. ההצעות יוגשו בצרף המסמכים המפורטים להלן, שאת מרביתם ניתן לקבל במשרדי מינהלת שירותי ניהול נכסים (להלן: "המינהלת"), או להורידם מאתר האינטרנט של משרד האוצר.

4.1. **טופס "הצעה לרכישת נכס"** - המציע ימלא הטופס ויחתום עליו.

4.2. **חוזה מכר** - המציע ישלים את הפרטים החסרים (סכום התמורה ופרטי המציע/ים) ויחתום על החוזה, בראשי תיבות בכל עמוד ועמוד, כולל נספחי החוזה, ובחתימתו המלאה בעמוד האחרון.

4.3. **"ערבות"** - המציע ימציא המחאה בנקאית או ערבות בנקאית או ערבות חברת ביטוח ישראלית, תתומה ע"י חברת הביטוח, עפ"י הנוסח המצורף לנוהל זה.

**תוקף הערבות יהיה עד ליום רביעי, ה' אדר א' תשע"ד, 5 לפברואר 2014**, וסכומה כסכום הפקדון המופיע במודעת המכרז שפורסמה בתקשורת (להלן: "הפקדון" או "הערבות").

**נדחה מועד סגירת המכרז, על המציע להאריך תוקף הערבות הנדרש, בהתאמה, עד 120 יום ממועד סגירת המכרז החדש.**

4.4. **נוהל מכרז** זה יצורף אף הוא כשהוא חתום ע"י המציע.

4.5. **טופס "פניה לעירייה/ רשות מקומית"** – יצורף אף הוא כשהוא חתום על ידי המציע.

4.6. **תצהיר לעניין מע"מ** - המציע יחתום על התצהיר, בנוסח המצורף למסמכי המכרז, בפני עו"ד אשר יאשר את חתימתו.

4.7. **נסח חברה/ שותפות עדכני מרשות התאגידים**, כמפורט בסעיף 16 לנוהל מכרז זה להלן.

4.8. **תצהיר בדבר אי תיאום הצעות במכרז** – ככל שנוסח התצהיר מתאים לזהות המציע ולעיסוקו, יחתום המציע על התצהיר, בנוסח המצורף למסמכי המכרז, בפני עו"ד אשר יאשר את חתימתו.

4.9. מציע שיעשה שימוש במסמכי המכרז המופיעים באתר האינטרנט של משרד האוצר, יצרף להצעתו קבלה מבנק הדואר בסך 200 ₪ לחשבון 0250922 וזאת כתנאי להשתתפותו במכרז. בנוסף, על מציע כאמור להרשם כמשתתף במכרז אצל מינהלת שירותי ניהול נכסים (בפקס: 03-6341617 או בדוא"ל: mecher@eshed-m.co.il), ולקבל אישור על הרשמתו מאת המינהלת. מובהר כי מציע שלא תאושר הרשמתו כאמור עד ארבעים ושמונה שעות לפני מועד סגירת

המכרז, יהא מנוע מלטעון כל טענה ביחס לאי קבלת עדכונים בקשר למכרז, תשובות לשאלות הבהרה וכיוצ"ב.

5. המציע לא יבצע בנוסח המודפס של כל טופס וטופס (האמור בסעיף 4) כל תיקונים, שינויים, השמטות ותוספות כלשהן, למעט מקום בו נדרשת בחירה בנוסח "מתק את המיותר".

6. האוצר רשאי לפסול הצעה שלא מולאה כנדרש.

7. את ההצעה, בצרוף כל המסמכים הנזכרים בסעיף 4 לעיל, כשהם חתומים, יש להכניס למעטפה, לסוגרה, לרשום עליה את מס' המכרז ולשלשל בתיבת המכרזים עפ"י מיקומה שבפרסום.

כאשר המציע הינו תאגיד ייחתמו המסמכים הנזכרים בסעיף 4 לעיל על ידי מי שהינו מוסמך לחתום בשם התאגיד, בצירוף חותמת החברה או שמה המודפס. החתימות יאומתו על ידי עו"ד, אשר גם יאשר כי החותמים הינם מוסמכי החתימה של החברה לצורך ההתקשרות.

8. הצעה שלא תמצא בתיבת המכרזים, במועד סגירת המכרז, לא תשתתף במכרז.

9. ביקור במקום יעשה בהתאם למועדי הסיור המצוינים במודעת המכרז שפורסמה באמצעי התקשורת.

10. "זר" כמשמעות מונח זה בהחלטת מועצת מינהל מקרקעי ישראל (החלטה מס' 342) יצרף להצעתו תצהיר בנוגע לזכאותו לרכישת זכויות במקרקעין עפ"י הוראות החלטה 342 הנ"ל. האוצר רשאי שלא לקבל הצעה של מציע שאינו עומד באמות-המידה הנהוגות ברשות מקרקעי ישראל בנושא זה. עוד מובהר כי, במקרה של מכר זכויות בעלות, ייערך המכר בכפוף להגבלה בדבר העברה ל-"זר", כהגדרתו בסעיף 2 לחוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960, והזוכה במכרז יחוייב לרשום אף הערת אזהרה בדבר ההגבלה דלעיל, לפני רישום הערת אזהרה לזכותו.

11. במקרה של הצעה המוגשת על ידי שני מציעים או יותר במשותף, יהיו התקשרותם עם המדינה והתחייבויותיהם כלפיה עפ"י ההסכמים ביחד ולחוד.

12. במידה שזוכים במכרז אשר הגישו הצעה משותפת, יבקשו להתאגד בישות משפטית של חברה בע"מ או שותפות רשומה אשר תחתום על ההסכמים לעיל עם המדינה, או להעביר את זכיתם על שם חברה/שותפות כאמור, יוכלו לעשות זאת בכפוף לכך שכל הזוכים והם בלבד יהיו בעלי המניות בחברה האמורה/ השותפים בשותפות בהתאמה.

13. הצעה עבור אחר תוגש בצירוף יפוי כח. יפוי הכח, כאמור יוגש במקור או בהעתק מאושר ע"י עו"ד. אם מיופה הכח אינו עו"ד יוגש העתק יפוי הכח מאושר ע"י נוטריון.

14. במקרה של הצעה המוגשת בשם מספר מציעים יחד, יוגש יפוי כח אחד חתום ע"י כל המציעים או מספר יפויי כח אשר בכל אחד מהם יצויין כי מיופה הכח מוסמך להגיש הצעה במכרז בשם המציע ביחד ובערבות הדדית עם יתר המציעים.

15. מציע המשמש כנאמן עבור נהנה אחר יצרף להצעתו רשימה שמית מלאה (בצרוף מספרי תעודת זהות/מספר דרכון) של הנהנים שעבורם הגיש את ההצעה.

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

16. הצעה אשר מוגשת על ידי חברה בע"מ או שותפות רשומה, בעלת חובות אגרה שנתית לרשות התאגידים ו/או אשר הוכרזה כחברה מפרת חוק או שהיא בהתראה לפני רישום כחברה מפרת חוק, תידחה.

17. ככל שמציע לא יצהיר כאמור בסעיף 4.6 לעיל ו/או ככל שלא יצרף להצעת המציע התצהיר כמבוקש בסעיף 4.6 לעיל, יהיה על המציע, ככל שיוכרז כזוכה במכרז, להוסיף ולשלם מע"מ כחוק, בנוסף לסכום הנקוב בהצעתו כמחיר המוצע לרכישת הנכס, בסוגי עסקאות בהן חל חיוב בתשלום מע"מ. כאשר חל חיוב בתשלום המע"מ, תנפיק המדינה חשבונית עסקת אקראי שבאמצעותה ישלם המציע את המע"מ.



באחריות המציע לברר האם חל חיוב במע"מ בקשר עם העסקה שבנדון ולמציע לא יהיו כל דרישות ו/או טענות כלפי האוצר או מי מטעמו בנוגע לעניין זה (יצויין כי לצרכי קביעת מע"מ, המדינה הינה מלכ"ר).

18. משרד האוצר / מינהל נכסי הדיור הממשלתי יודיע למציע שהצעתו התקבלה במכתב רשום, על זכייתו במכרז.

מובהר בזה כי הסכם המכר יכנס לתוקפו רק עם חתימת האוצר עליו.

19. מציע שיציע לרכוש נכס והצעתו תתקבל, ישלם את כל סכום הצעתו למשרד האוצר במועדים הקבועים בהסכם המכר. משרד האוצר רשאי לחלט את הפקדון שהפקיד המציע-הזוכה במסגרת הגשת הצעתו, על חשבון התמורה בסמוך לאחר הכרזתו כזוכה. כל סכום שלא ישולם במועדו, כמפורט בהסכם המכר, יחוייב בריבית בשיעור הנקוב בהסכם המכר.

**מובהר כי "ההודעה לזוכה על זכייתו במכרז" משמעה אף, בהתאמה, "ההודעה לזוכה על זכייתו בהליך התחרותי הנוסף ו/או בהליך ההתמחרות, ככל שייערכו.**

20. מציע שהצעתו התקבלה, בין במכרז ובין בהליך ההתמחרות שנערך במסגרתו, ככל שנערך, והפר את התחייבותו לרכוש את הנכס, יחולט הפקדון שהפקיד, בין ע"י הצגת ההמחאה הבנקאית לפרעון או מימוש הערבות הבנקאית ובין ע"י מימוש הערבות של חברת הביטוח הישראלית (להלן: "חילוט פקדון המכרז").

21. במקרה בו הזוכה לא יעביר את חשבון הנכס בעירייה/ רשות מקומית על שמו בסמוך למועד מסירת החזקה – האוצר יהא רשאי להשתמש בטופס "פניה לעירייה/רשות מקומית" עליו חתם הזוכה במסגרת הגשת הצעתו (ראה ס"ק 4.5 לעיל) ולהעביר את חשבון הנכס בעירייה/רשות מקומית על שם הזוכה החל ממועד העברת החזקה.

22. יוטעם כי האוצר, רשאי עפ"י שיקול דעתו הבלעדי, לחלט את פקדון המכרז במקרה בו יתברר לאוצר כי מציע ו/או זוכה במכרז נהג בחוסר תום-לב בהגשת הצעתו ו/או במימוש או אי-מימוש הצעתו, לרבות בהליך ההתמחרות שנערך במסגרת המכרז, ככל שנערך.

23. במקרה שתבטל הצעת המציע שהצעתו התקבלה וזאת מכל סיבה שהיא, בין לפני שנחתם איתו חוזה המכר ובין לאחר מכן, לא יהיה האוצר חייב להתקשר עם המציע הבא אחריו או עם כל מציע אחר.

24. משרד האוצר רשאי (אך אינו חייב) להכריז על מגיש ההצעה שדורגה שניה כ"כשיר שני" וכן, עפ"י שיקול-דעתו, על מגיש ההצעה שדורגה שלישית כעל "כשיר שליש", ובלבד שההצעות תקינות ועומדות בתנאי המכרז. משרד האוצר יודיע על כך למציעים שהוכרזו כאמור, במידה שיוכרזו.

25. מבלי לפגוע בזכותו של האוצר לחלט את פקדונו של מציע שהצעתו התקבלה וחזר בו מהצעתו, או שבוטל ההסכם עמו מכל סיבה שהיא, רשאי האוצר במקרה כזה גם לקבל את הצעתו של המציע שהוכרז "כשיר שני" או "כשיר שליש", לפי העניין, ויחולו על זכייתו הוראות סעיפים 16 – 22 בשינויים המחוייבים. הוראה זו תחול גם על "כשיר שליש", במידה שיוכרזו כזה.

26. האוצר רשאי שלא לקבל את ההצעה שתנקוב במחיר הגבוה ביותר וכן רשאי הוא שלא לקבל כל הצעה שהיא והכל עפ"י שיקול דעתו.

27. עוד מובהר כי במקרה בו יוגשו שתי הצעות או יותר, אשר יהיו זהות מבחינת המחיר בהן ינקבו, יהא האוצר רשאי, בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים, ככל שנדרשים, לבצע הגרלה או הליך של משא ומתן, לרבות התמחרות, בין מציעי ההצעות הזהות.

28. פרסם האוצר כי בכוונתו לערוך הליך תחרותי נוסף בהתאם להוראת תקנה 17 לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993, יראו את הצעת המציע כהסכמה בלתי חוזרת מצידו להשתתף בהליך תחרותי נוסף ו/או בהתמחרות שתיערך בפני ועדת המכרזים, תוך החלת הוראות תקנה 7 לתקנות חובת המכרזים (ניהול משא ומתן עם מציעים במכרז) בשינויים המחוייבים ועל-פי הכללים שקבעה הועדה. כמו כן יראו את הצעת המציע כהצעה בלתי חוזרת מצידו - לתקופה המצוינת בהצעה - לרכישת הנכס במחיר הנקוב בהצעתו ובהסכם המכר (במקרה של סתירה ביניהם יקבע המחיר הגבוה יותר) ואם נערך הליך תחרותי נוסף או התמחרות - במחיר הגבוה ביותר בו ינקוב המציע בהליך התחרותי הנוסף ו/או בהתמחרות, ככל שתיערך כאמור. הצעת המציע לרכוש את הנכס במחיר הגבוה

ביותר בו ינקוב המציע בהליך התחרותי הנוסף ו/או בהתמחרות, ככל שתיערך כאמור, תבוא במקום הצעתו במחיר בו נקב בעת הגשת ההצעה למכרז ותהא, אף היא, בלתי חוזרת, לתקופה המצוינת בהצעה. פרוטוקול הליך ההתמחרות בו יהיו מצוינים המחירים שאותם יציעו המציעים, יהווה ראייה מכרעת למחירים המוצעים וישמש חלק בלתי נפרד מהצעת כל מציע.

מובהר כי אין באמור משום התחייבות לעריכת התמחרות והועדה תהא רשאית אף לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר שהוגשה במכרז או את ההצעה הגבוהה ביותר שתתקבל בעקבות פניה למציעים לקבלת הצעה מיטבית ביחס להצעות שהגישו במכרז.

ועדת המכרזים קבעה כי ההתמחרות תיערך בפניה במועד שיפורט להלן וכי יהיו רשאים להשתתף בה כל המציעים שהצעותיהם נמצאו כשירות. ההתמחרות תחל מהמחיר הגבוה ביותר שהוצע בגין הנכס (ובלבד שההצעה כשירה כאמור) והעלאות המחיר תהיינה במדרגות של 10,000 ₪ (עשרת אלפים שקלים חדשים) (לא כולל מע"מ). המציע שיציע ראשון בהליך ההתמחרות יכול שייבחר בהגרלה שתיערך בתחילת ההתמחרות.

**המועד שנקבע לקיום ההתמחרות, במידה שתיערך, הינו יום חמישי, כ חשון תשע"ד, 24.10.13 בשעה 13:00, במשרדי חברת אשד משאבי ניהול והנדסה בע"מ - מינהלת שירותי ניהול נכסים, רח' המפעל 13, אור-יהודה.**

29. על הסכם המכר יחתמו מורשי חתימה שבמשרד האוצר. כמו כן יחתמו מורשי החתימה על כל המסמכים שיאפשרו העברת זכויות המדינה לידי הקונה וזאת לאחר קבלת מלוא התמורה שבהסכם.

30. המינהלת תודיע למציעים, אשר הצעתם לא התקבלה, על כך במכתב רשום תוך 30 יום מיום פקיעת ההצעות.

31. הערבות או ההמחאה הבנקאית שצרפו להצעתם מציעים אשר הצעתם לא התקבלה, יוחזרו עד מועד חלוף תוקף הערבות.

32. מציע במכרז יהא רשאי, בתוך 30 ימים ממועד מסירת ההודעה האמורה בסעיף 30 לעיל, לעיין במסמכים הקשורים במכרז, בכפוף ובהתאם להוראות תקנה 21(ה) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג – 1993 ובכפוף לכל דין. כל עיון כאמור ייעשה לאחר הצגת קבלה על תשלום בסך 200 ₪ לחשבון 0250922 בבנק הדואר.

33. הקונה ידאג להעברת הזכויות בנכס לרישום על שמו וזאת תוך ששה חודשים ממועד תשלום מלוא התמורה עבור הנכס, 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



**הצעה לרכישת נכס (ברח' חוגלה 18, באר-שבע, מכרז מס' נ-2/13 9)**

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

38098, 22 67 (להלן: "הנכס")

גוש/ספר \_\_\_\_\_ חלקה/דף \_\_\_\_\_ תת חלקה \_\_\_\_\_

שמקום הימצאו הוא רח' חוגלה 18, באר שבע

וזאת תמורת סך של \_\_\_\_\_ ₪ (שקלים חדשים).  
הסכום במילים

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

ככל שייערכו הליך תחרותי נוסף, קרי: פניה אלי לקבלת הצעה מיטבית ביחס להצעתי זו ו/או התמחרות ביחס לרכישת הנכס, הצעתי הינה המחיר הגבוה ביותר בו אנקוב בהצעה המיטבית שלי ו/או בהתמחרות. פרוטוקול הליך ההתמחרות בו יהא מצוין המחיר הגבוה ביותר שאציע במסגרת ההתמחרות, יהווה ראיה מכרעת למחיר שהצעתי וישמש חלק בלתי נפרד מהצעתי זו.

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

**אני מצרף בזה:**

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



המתאה בנקאית שסכומה כסכום הפיקדון שפורסם בנוגע למכרז זה.  
(שיק/ערבות מס' \_\_\_\_\_ משוך על בנק \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_).

2. הסכם מכר ונוהל המכרז, כאשר הם חתומים בחתימת ידי. אם המציע הוא חברה - חתומים בחותמת החברה וחתימת מורשי החתימה.

### בנוסף הריני להצהיר כי:

1. בדקתי את הנכס ובכלל זה את מצבו התכנוני, המשפטי והפיסי, ומצאתיו מתאים לדרישותיי ומטרותיי ולפיכך אני מוכן לרכוש את זכויות המוכרת בנכס, במצבו הנוכחי (AS IS) ובכפוף להוראות נוהל המכרז, 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 ו/או בהליך התחרותי הנוסף ו/או בהתמחרות ואחזור בי מההצעה - יחולט סכום הערבות הבנקאית / המחאה בנקאית / ערבות מחב' ביטוח ישראלית, לטובת משרד האוצר.

4. מוסכם עלי כי אם הצעתי לא תתקבל תוחזר אלי הערבות הבנקאית/המחאה הבנקאית/הערבות מחב' הביטוח הישראלית בדואר רשום שישלח לפי הכתובת שמסרתי לעיל וזאת בתוך 30 יום מיום פקיעת הצעתי זו.

\*לשון יחיד גם ברבים במשמע.

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

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

נרשם בפני הועדה בתאריך \_\_\_\_\_ מס' הצעה \_\_\_\_\_

- ערבות מכרז -

לכבוד  
מינהל נכסי הדיור הממשלתי  
משרד האוצר  
ירושלים

**הנדון: ערבות מס'**

הננו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של \_\_\_\_\_ ש"ח (במילים):  
\_\_\_\_\_ שקלים חדשים)

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

נזכה חשבונכם שמספרו 026250 בבנק הדואר, המתנהל על שם משרד האוצר, תוך שבעה ימים מקבלת דרישתכם, בלי שיהא עליכם לבסס את דרישתכם או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת החייב, בתנאי שהסכום הכולל שנשלם על פי ערבותנו זו לא יעלה על הסכום הנקוב לעיל.

ערבות זו תישאר בתוקפה מתאריך כתב ערבות זה עד לתאריך 5 לפברואר 2014, יום רביעי ה' באדר תשע"ד ועד בכלל.

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

\_\_\_\_\_

בכבוד רב,

\_\_\_\_\_ : בנק

\_\_\_\_\_ : תאריך

\_\_\_\_\_ : סניף

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד

עיריית באר שבע

ג. א. נ.,

הנדון: - העברת חזקה בנכס ברח' חוגלה 18, באר-שבע, גוש 38098, חלקה 22 תת"ח 67

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

בהתאם לכך אבקש להעביר על שמי את חשבון הנכס המתנהל אצלכם ואת כל חיובי המיסוי העירוני שביחס לנכס שבנדון, החל ממועד העברת החזקה המצויין לעיל.

כתובת למשלוח הודעות חיוב: \_\_\_\_\_

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

על החתום:

שם \_\_\_\_\_

ת.ז. / ח.פ. \_\_\_\_\_

חתימה \_\_\_\_\_



על המציע להשלים את  
פרטי התצהיר במלואם  
ולחתום עליו בפני עו"ד  
אשר יאשר את תצהירו.

## תצהיר

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

1. הנני עושה תצהירי זה בקשר לרכישת הנכס ברח' חוגלה 18, באר-שבע, מאת מינהל נכסי הדיור הממשלתי – משרד האוצר, במסגרת מכרז מס' נ-2/13/9 (להלן: "הנכס");
2. הנני מצהירה בזאת כי אינני עוסקת בענף המקרקעין (קניה ומכירה של מקרקעין) ומעולם לא עסקתי בענף זה;
3. הנני מצהירה כי אני מגישה הצעתי זו לרכישת הנכס במישור הפרטי ולא במישור העסקי ולא לצרכי עסק. הנני מצהירה כי הנכס לא ישמש לצרכי עסקי;
5. לעיל שמי, להלן חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

\_\_\_\_\_ חתימה

\_\_\_\_\_ תאריך

## אישור

אני הח"מ \_\_\_\_\_ עו"ד, מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ התייצב/ה בפני \_\_\_\_\_, אשר זיהיתי באמצעות ת.ז. \_\_\_\_\_ / המוכר/ת לי אישית, ולאחר שהזהרתי/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,

## תצהיר בדבר אי תיאום הצעות במכרז - יחיד

אני הח"מ \_\_\_\_\_ מס ת"ז \_\_\_\_\_ מצהיר בזאת כדלקמן:

1. גובה ההצעה המופיע בהצעה זו למכרז הוחלט על ידי באופן עצמאי, ללא התייעצות, הסדר או קשר עם מציע אחר או עם מציע פוטנציאלי אחר.
2. גובה ההצעה המופיע בהצעה זו למכרז לא הוצג בפני כל אדם ו/או תאגיד אשר מציע הצעה במכרז זה ו/או תאגיד אשר יש לו את הפוטנציאל להציע הצעה במכרז זה.
3. לא הייתי מעורב בניסיון להניא מתחרה אחר מלהגיש הצעה במכרז זה ואין בכוונתי לעשות כן.
4. לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למתחרה אחר להגיש הצעה גבוהה או נמוכה יותר מהצעתי זו ואין בכוונתי לעשות כן.
5. לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למתחרה להגיש הצעה בלתי תחרותית מכל סוג שהוא.
6. הצעה זו מוגשת בתום לב ולא נעשית בעקבות הסדר או דין ודברים כלשהוא עם מתחרה או מתחרה פוטנציאלי אחר במכרז זה.

### יש לסמן V במקום המתאים

למיטב ידיעתי, איני נמצא כרגע תחת חקירה בחשד לתיאום מכרז.

אם כן, אנא פרט:

---

---

---

---

אני מודע לכך כי העונש על תיאום מכרז יכול להגיע עד חמש שנות מאסר בפועל, הכל בהתאם להוראות חוק ההגבלים העסקיים, תשמ"ח-1988.

תאריך	שם המצהיר	חתימת המצהיר
_____	_____	_____

### אישור

אני הח"מ, עו"ד \_\_\_\_\_, מ"ר \_\_\_\_\_, מר' \_\_\_\_\_, מאשר בזאת כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע בפני \_\_\_\_\_, שזיהה את עצמו ע"י ת"ז / המוכר לי באופן אישי ולאחר שהזרתנו 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) מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני מוסמך לחתום על תצהיר זה בשם התאגיד המציע ומנהליו.
2. אני נושא המשרה אשר אחראי בתאגיד להצעה המוגשת מטעם התאגיד במכרז זה.
3. גובה ההצעה המופיע בהצעה זו למכרז הוחלט על ידי התאגיד באופן עצמאי, ללא התייעצות, הסדר או קשר עם מציע אחר או עם מציע פוטנציאלי אחר.
4. גובה ההצעה המופיע בהצעה זו למכרז לא הוצג בפני כל אדם ו/או תאגיד אשר מציע הצעה במכרז זה ו/או תאגיד אשר יש לו את הפוטנציאל להציע הצעה במכרז זה.
5. לא הייתי מעורב בניסיון להניא מתחרה אחר מלהגיש הצעה במכרז זה ואין בכוונתי לעשות כן.
6. לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למתחרה אחר להגיש הצעה גבוהה או נמוכה יותר מהצעתי זו ואין בכוונתי לעשות כן.
7. לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למתחרה להגיש הצעה בלתי תחרותית מכל סוג שהוא.
8. הצעה זו של התאגיד מוגשת בתום לב ולא נעשית בעקבות הסדר או דין ודברים כלשהוא עם מתחרה או מתחרה פוטנציאלי אחר במכרז זה.

### יש לסמן V במקום המתאים

- למיטב ידיעתי, התאגיד מציע ההצעה לא נמצא כרגע תחת חקירה בחשד לתיאום מכרז.
- אם כן, אנא פרט:

---

---

---

---

אני מודע לכך כי העונש על תיאום מכרז יכול להגיע עד חמש שנות מאסר בפועל, הכל בהתאם להוראות חוק ההגבלים העסקיים, תשמ"ח-1988.

תאריך	שם התאגיד	חותמת התאגיד	שם המצהיר	חתימת המצהיר

### אישור

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

שם מלא וחותמת



# ה ס כ ס

## שנערך ונחתם בירושלים ביום \_\_\_\_\_

בין:

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

לבין:

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

הואיל

והמוכרת הינה הבעלים הרשום של זכויות שכירות מהוונת (שתסתיים ביום 31.3.2061) (להלן "הזכויות") בדירת מגורים בת 3 חדרים בשטח רשום של 77 מ"ר בקומת קרקע במבנה "רכבת" ותיק הכולל 3 מפלסים ולו 12 כניסות, הניצב ברח' חוגלה 18, באר-שבע, והרשומה בלשכת רישום המקרקעין בבאר-שבע כתת-חלקה 67 בחלקה 22 בגוש 38098 (להלן: "הנכס");

והואיל

והמוכרת פרסמה ביום 1-2.9.13 מכרז מס' נ-2/13 9/13 למכירת זכויותיה בנכס (להלן: "המכרז");

והואיל

ובמסגרת הצעתו במכרז והצעתו בהתמחרות שנערכה ביום \_\_\_\_\_ הציע הקונה לרכוש את זכויות השכירות והחזקה הבלעדית של המוכרת בנכס בעבור הסך המצוין בס"ק 2.3 להלן ובכפוף להוראת ס"ק 2.4 להלן;

והואיל

והקונה מעוניין לרכוש מהמוכרת את זכויות השכירות והחזקה הבלעדית שלה בנכס, והמוכרת מוכנה למכור לקונה את זכויות השכירות והחזקה הבלעדית שלה בנכס, הכל בהתאם להוראות הסכם זה וכשהנכס נקי מכל שעבוד, עיקול או זכות לצד שלישי כלשהו, למעט זכויות שיינתנו מכוחו של הקונה ו/או מטעמו, ובכפוף לאמור בסעיף 4 להסכם זה להלן;

והואיל

וסוכמו כל תנאי ההסכם והעיסקה;

### לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם כדלקמן:

#### 1. כללי

1.1. המבוא להסכם מהווה חלק בלתי נפרד מההסכם.

1.2. "הנכס" הינו הנכס המצויין בנסח רישום המקרקעין - נספח א' להסכם זה.

#### 2. העיסקה

2.1. בכפוף למילוי כל התחייבויות הקונה כלפי המוכרת, מתחייבת המוכרת למכור לקונה את זכויות השכירות והחזקה הבלעדית שלה בנכס, כשהן נקיות מכל זכות, עיקול ושעבוד לטובת כל צד שלישי שהוא, למעט זכויות שיינתנו מכוחו של הקונה ו/או מטעמו, ובכפוף לאמור בסעיף 4 להסכם זה להלן.

2.2. הקונה מתחייב לקנות מהמוכרת את זכויות השכירות והחזקה הבלעדית שלה בנכס, בכפוף לאמור בסעיף 4 להסכם זה להלן.

- 2.3. בתמורה להתחייבויות המוכרת שלפי הסכם זה, מתחייב הקונה לשלם למוכרת סך של שקלים חדשים (להלן: "התמורה"). בנוסף לתמורה יוסיף הקונה וישלם למוכרת מע"מ, במידה שחל חיוב במע"מ בקשר עם עסקה זו.
- 2.4. ככל שנערך הליך תחרותי נוסף, קרי: פניה לקבלת הצעה מיטבית ביחס להצעה שהגיש הקונה במסגרת המכרז ו/או הליך התמחרות ביחס לרכישת הנכס, יחולו ההוראות הבאות:
- 2.4.1. הקונה מתחייב לשלם למוכרת את המחיר הגבוה ביותר שהציע במסגרת הצעתו המיטבית ו/או הליך ההתמחרות בצירוף מע"מ, במידה שחל חיוב בתשלום.
- 2.4.2. המחיר שיציע הקונה במסגרת הצעתו המיטבית ו/או במסגרת הליך ההתמחרות יקרא להלן "התמורה" ויבוא במקום הסכום הנקוב בס"ק 2.3 לעיל.
- 2.4.3. פרוטוקול ההתמחרות בו מצוין המחיר הגבוה ביותר שהציע הקונה במסגרת הליך ההתמחרות, יהווה ראיה מכרעת לתמורה (קרי: המחיר שהציע הקונה) וישמש חלק בלתי נפרד מהסכם זה. פרוטוקול הליך ההתמחרות יצורף להסכם זה כחלק בלתי נפרד ממנו ויסומן - נספח ב'.

### 3. פרעון התמורה

- 3.1. הקונה מתחייב לשלם למוכרת לפחות 50% מסכום התמורה, ביום 15.1.14.
- 3.2. הקונה מתחייב לשלם את סכום המע"מ, במידה שחל חיוב בתשלום לגבי עסקה זו, תוך חמישה-עשר יום ממועד ההודעה לקונה על זכייתו במכרז ו/או בהליך התחרותי הנוסף ו/או בהליך ההתמחרות, באופן שלהלן: - חל חיוב במע"מ כאמור - ישלם הקונה את המע"מ ישירות לרשויות מס ערך מוסף באמצעות טופס של עסקת אקראי וימציא קבלה על ביצוע התשלום למוכרת.
- 3.3. הקונה מתחייב לשלם למוכרת את מלוא סכום התמורה ביום 31.1.14 בכפוף להוראות ס"ק 5.2 להלן (להלן: "מועד השלמת התמורה").
- 3.4. מבלי לפגוע בכל זכות אחרת העומדת ושתעמוד למוכרת על-פי ההסכם ועל-פי כל דין, מוסכם כי כל סכום שלא ישולם במועדו, כקבוע בס"ק 3.1 ו/או 3.2 ו/או 3.3 לעיל, ישולם בצרוף ריבית פיגורים בשיעור המתפרסם מידי פעם ע"י החשב הכללי במשרד האוצר וידוע כ"ריבית פיגורים חשב". במועד פרסום המכרז עומד שיעור ריבית פיגורים חשב על 0.7708% לחודש. חישוב הריבית ייעשה בדרך בה מחשב החשב הכללי את הריבית הנ"ל.
- 3.5. מובהר ומודגש, למען הסר ספק, כי איחור בתשלום מן התשלומים המפורטים בסעיף זה לעיל ולו ביום אחד יהווה הפרה יסודית של ההסכם, והמוכרת תהא רשאית לממש כל זכות העומדת לה על-פי הסכם זה ועל-פי כל דין ולרבות ביטול מיידי של הסכם זה.
- 3.6. מובהר כי תשלום המע"מ כמפורט בסעיף 3.2 ותשלום ריבית הפיגורים כמפורט בסעיף 3.4 לעיל, יהוו חלק בלתי נפרד מהתמורה עפ"י הסכם זה (לעיל ולהלן: "מלוא סכום התמורה").

### 4. הצהרות הקונה

הקונה מצהיר ומאשר בזאת כדלקמן:-

- 4.1. כי הוא מכיר את הנכס היטב וכי הוא בדק את הנכס ומערכתיו היטב באמצעות בעלי מקצוע, והוא מבקש לקנות את הנכס במצבו כפי שהוא, מבלי שמוטלת על המוכרת כל אחריות לגבי מצב הנכס.
- 4.2. כי הוא בדק ומכיר את המצב הפיסי של הנכס על מערכתיו, וכי הוא מבקש לקנות את הנכס במצבו, כפי שהוא (AS IS). הקונה מצהיר ומאשר כי הוא מוותר בזה על כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה כלפי המוכרת בנוגע לאמור בסעיף זה ו/או בנוגע לכל עניין הקשור ו/או הנובע מהאמור בסעיף זה.
- 4.3. כי בדק באמצעות בעלי מקצוע את המצב התכנוני והרישוי של הנכס על כל היבטיו, וכי עליו בלבד מוטלת האחריות לברר את כל הפרטים והמידע ביחס לשימושים המותרים בו ו/או לייעוד הנכס וביחס לפעולות הנדרשות לצורך שינוי היעוד של הנכס, במידה שהקונה יבחר



בכך. מובהר כי על המוכרת אין ולא תוטל כל אחריות ו/או חבות מכל סוג שהוא, בכל הנוגע למצבו התכנוני וגם/או הרישוי של הנכס, לרבות בנוגע ליעוד הנכס ו/או השימושים המותרים בו ו/או ביתס לשינוי יעודו של הנכס, במידה שהקונה יבחר בכך.

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

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

4.6. כי ראה ובדק את הנכס והסביבה בה ממוקם הנכס, את הזכויות הקשורות בנכס, השימושים המותרים בו וכן כל גורם אחר העשוי להשפיע על החלטתו לרכוש את הנכס, וקיבל כל מידע רלוונטי שביקש מהמוכרת.

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

4.8. כי ידוע לו ומוסכם עליו כי אין במימון התמורה, כולה או מקצתה, ע"י קבלת הלוואת משכנתא לבקשת הקונה, משום תנאי מוקדם ו/או תנאי מתלה לביצוע תשלום התמורה כמפורט לעיל, כולה או מקצתה, והקונה יהא חייב בתשלום מלוא התמורה במלואה ובמועדה אף אם לא יעלה בידו לקבל הלוואת משכנתא כאמור.

## 5. מסירת החזקה

5.1. החזקה בנכס תימסר לקונה לאחר ובכפוף לתשלום מלוא התמורה והמע"מ שבגינה ככל שחל, כשהנכס פנוי מכל מחזיק, עד לא יאוחר מיום 6.2.14.

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

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

5.4. מבלי לגרוע מהתחייבויות המוכרת הקבועות בס"ק 8.1 להלן, החזקה בנכס תימסר לקונה אף אם המוכרת טרם סיימה להסדיר את תשלום מלוא התשלומים לעירייה וסירוב הקונה לקבל חזקה בנכס כאמור תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

## 6. הערת אזהרה

הקונה יהיה רשאי לרשום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין ביחס לזכויותיו עפ"י הסכם זה, רק לאחר שישלם לידי המוכרת לפחות 15% מהתמורה המגיעה למוכרת עפ"י ההסכם. המוכרת תהא רשאית לעשות שימוש בפיזי הכח הנזכר בסעיף 7.5 להלן, למחיקת הערת אזהרה שתרשם ע"י הקונה בניגוד להוראת סעיף זה.

מוסכם ומובהר כי המוכרת לא תהיה אחראית כלל לקבלת הלוואה על ידי הקונה למימון התמורה על פי הסכם זה ו/או לרישום שעבוד בגין ההלוואה בלשכת רישום המקרקעין והאחריות הבלעדית לרישום תוטל על הקונה.

## 7. רישום הזכויות

7.1. הקונה מקבל על עצמו לטפל, בעצמו ועל חשבונו, באמצעות עורכי הדין שלו, ברישום העיסקה בלשכת רישום המקרקעין ו/או בכל מקום בו הן רשומות וברישום העברת זכויות המוכרת בנכס לשם הקונה, בכל מקום בו רשומות זכויות אלה, וזאת בתוך שישה חודשים מיום תשלום מלוא התמורה עבור הנכס כמפורט בהסכם זה.

לא השלים הקונה את רישום הזכויות על שמו בתוך שישה חודשים כאמור לעיל, תהא המוכרת זכאית לטפל בעצמה ברישום הזכויות בנכס על שם הקונה, ובמקרה כזה יהא הקונה



חייב בתשלום כל ההוצאות שיהיו למוכרת בגין רישום הזכויות, לרבות שכ"ט עורכי-דינה שיטפלו ברישום הזכויות על-שם הקונה.

7.2. המוכרת תסייע לקונה ככל הנדרש לשם ביצוע רישום הזכויות על שמו, תחתום על כל מסמך שיהא בו צורך ותמציא כל אישור שהאחריות להשגתו מוטלת עליה.

7.3. למרות האמור בסעיף 7.2 לעיל, יטפל הקונה בהשגת אישור עירייה לפיו לא קיימים חובות ארנונה ומיסים ביחס לתקופה המסתיימת ביום מסירת החזקה בנכס בהתאם להוראות הסכם זה ואישור הועדה המקומית על תשלום או העדר חובות בגין היטל השבחה. הקונה ישא בתשלום האגרה הנדרשת לשם קבלת אישור העירייה דלעיל.

7.4. מוסכם כי המוכרת פטורה מלרשום את העיסקה ופטורה מלרשום את העברת זכויות המוכרת בנכס לשם הקונה.

7.5. על אף האמור לעיל רשאית המוכרת, אם תמצא לנכון לעשות זאת עפ"י שיקול דעתה, לטפל בעצמה ברישום הזכויות בנכס על-שם הקונה אף לפני חלוף שישה חודשים כאמור בסעיף 7.1 לעיל. למטרה זו יחתום הקונה על יפוי-כח בלתי חוזר לפיו ימונו עוה"ד של המוכרת לטפל ברישום הזכויות בנכס על-שם הקונה. נוסח יפוי-הכח מצורף להסכם זה כ - **נספח ג'**. אין באמור בסעיף זה לעיל כדי לגרוע מחובת הקונה לבצע את הרישום בלישכת רישום המקרקעין כאמור בסעיף 7.1 לעיל.

## 8. מיסים הוצאות וכד'

8.1. כל המיסים, האגרות, הארנונה ותשלומי החובה, וכן כל ההוצאות לרבות הוצאות אחזקה מכל סוג שהוא, החלים על הנכס, ביחס לתקופה המסתיימת ביום מסירת החזקה בנכס לידי הקונה, חלים על המוכרת, אך בכפוף לאמור בס"ק 8.3 להלן ובס"ק 8.4 להלן.

8.2. כל המיסים, האגרות, הארנונה ותשלומי החובה מכל סוג שהוא, וכן כל ההוצאות לרבות הוצאות אחזקה מכל סוג שהוא, החלים על הנכס ביחס לתקופה המתחילה ביום מסירת החזקה בנכס לידי הקונה, יחולו על הקונה.

8.3. כל חוב ו/או חבות בגין היטל פיתוח, הוצאות פיתוח, סלילה וכיו"ב שיש לשלם לכל גורם שהוא, אם ובמידה שיש חובות כאלה, ישולמו ע"י הקונה.

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

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

8.6. הצדדים יחתמו בתוך שבוע ימים על הצהרת מס שבח בתוספת שומה עצמית, וימסרו את ההצהרה לשלטונות מס שבח במועד הקבוע בחוק. שמו של עוה"ד של הקונה יירשם בהצהרה כמי שמטפל ברישום.

## 9. שונות

9.1. כל תשלום שעל הקונה לשלמו למוכרת ישולם על-ידו עבור המוכרת ע"י הפקדה לחשבון מס' 26250 בבנק הדואר ע"ש משרד האוצר – מינהל נכסי הדיור הממשלתי, בסכומים ובמועדים האמורים לעיל. הקונה ימסור למשרדי מינהלת שרותי ניהול נכסים, רח' המפעל 13 אור יהודה 60221, את טופס ההפקדה או העתק צילומי שלו בתוך שבעה ימים ממועד הפקדת הכספים.

9.2. המוכרת איננה אחראית בגין כל מצג, פרסום, הודעה או ידיעה שניתנו, אם ניתנו, לפני החתימה על הסכם זה, וזאת בין אם ניתנו על-ידי המוכרת או נציגיה או כל אדם אחר.

9.3. הסכם זה לבדו הוא המשקף את המוסכם בין הצדדים, ולא יהיה כל תוקף לכל שינוי בו אלא אם כן נעשה בכתב ובחתימת שני הצדדים.

9.4. הכותרות לסעיפים בהסכם זה מיועדות לנוחות קריאת ההסכם אך אינן מהוות חלק מההסכם וההסכם לא יפורש על פיהן.

9.5. מבלי לפגוע בהוראות אחרות בהסכם זה, מוסכם בזה כי המוכרת תהיה רשאית לשלם כל תשלום, שחובת תשלומה חלה על הקונה, במקום הקונה, ובלבד שהקונה לא עשה זאת במועד. במקרה כזה תהיה המוכרת זכאית להחזר הסכום ששולם בתוך שבעה ימים מיום שדרשה מן הקונה לעשות כן. כל סכום ששולם כאמור יוחזר בצרוף ריבית פיגורים בשיעור הנקוב בסעיף 3.4 להסכם זה לעיל.

#### 10. הפרות וסעדים

10.1. הפר הקונה את התחייבותו לשלם למוכרת את התמורה במועדים המפורטים בסעיף 3 לעיל ובשלמות אזי הוא יחשב כמי שהפר תנאי עיקרי להסכם. הפרת תנאי עיקרי כזה תחשב הפרה יסודית של ההסכם.

10.2. הפר הקונה את ההסכם הפרה יסודית, אזי הוא יהיה חייב לפצות את המוכרת פיצוי מוסכם בסכום השווה ל - 10% מן התמורה, כשסכום זה צמוד למדד המחירים לצרכן בין המדד הידוע במועד החתימה על הסכם זה לבין המדד הידוע ביום תשלום הפיצוי המוסכם בפועל.

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

10.4. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכויות המוכרת לכל סעד אחר הקיים לה עפ"י כל דין בגין הפרת ההסכם, לרבות אכיפה או ביטול.

#### 11. סמכות שיפוט ייחודית

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

#### 12. הודעות

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

12.2. כל הודעה בכתב שתימסר ביד לפי הכתובות שלהלן תחשב כאילו הגיעה לתעודתה בתוך ארבע שעות מעת הימסרה.

#### 13. כתובות הצדדים

כתובת המוכרת – אצל מינהלת שרותי ניהול נכסים, רח' המפעל 13 אור יהודה 60221.

כתובת הקונה – \_\_\_\_\_.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המוכרת \_\_\_\_\_

הקונה \_\_\_\_\_

אני הח"מ, \_\_\_\_\_, עו"ד, מאשר את חתימת הקונה, \_\_\_\_\_, נושא תעודת זהות מס. \_\_\_\_\_ / ח.פ. \_\_\_\_\_ - באמצעות הי"ה \_\_\_\_\_ - ו- \_\_\_\_\_ על ההסכם הנ"ל ומאשר שחתימותיהם בצירוף חותמת החברה מחייבת את הקונה לכל דבר ועניין.

עו"ד \_\_\_\_\_

תאריך \_\_\_\_\_

# נספח י"ג

דף: 1

מידע מפנקס בתים משותפים  
המתנהל בלשכה רישום מקרקעין באר שבע

הופק באמצעות האינטרנט

25/06/2008

שטח יחידה: 77.00

גוש : 38098 חלקה : 22 תת-חלקה : 67

תאור דירה: קומה 1, קרקע  
שטח במ"ר: 77.00  
החלק ברכוש משותף: 1/72

כניסה  
יב

## בעלות

שטר תאריך מהות הפעולה הבעלים החלק בנכס בשלמות  
003037 17/11/1987 רשום בית משותף רשות הפתוח 0001

## שכירות

שטר תאריך מהות הפעולה הזוכרים החלק בזכות החלק בנכס בשלמות  
002802 21/02/2007 שכירות מדינת ישראל 0004

בתנאי שטר מקורי: 2530/1990/0001  
תאריך סיום: 31/03/2061  
שכירות מהוונת. אין הגבלה בהעברה ובירושה.  
הערות: הועבר מחלקה 22/65 בגוש 38098.  
ושטר תיקון 6634/03.

על כל הבעלים

## הרכוש המשותף

מזוז דרות מקומית שטח החלקה במ"ר  
הדרום ע. באר-שבע 4,772.00

תקנון תח חלקות מס.מקורי כניסות  
73 73 12 מוסכם

תיק ב"ח שטר יוצר  
8432/87 3037/87

--- ט ו ף נ ת ו נ י ם ---

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



## נספח ג'

### יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר

אני/אנו הח"מ, \_\_\_\_\_, כולנו ביחד וכל אחד מאיתנו לחוד, ממנה/ים בזה את כל אחד מה"ה עוה"ד יואל בריס ו/או אלדר דוכן ו/או נעמה קאופמן ו/או אסי מסינג ו/או גליה מאיר ו/או אלי רוזנפלד ו/או מאיר צייגר ו/או מרוה איש-עם ו/או רינת סיידה ו/או בני פריטש, 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" ביפוי כח זה משמעו: דירת מגורים בת 3 חדרים בשטח רשום של 77 מ"ר בקומת קרקע במבנה "רכבת" ותיק הכולל 3 מפלסים ולו 12 כניסות, המצויה ברח' חוגלה 18, באר שבע, והרשומה בלשכת רישום המקרקעין באר שבע כתת-חלקה 67 בחלקה 22 בגוש 38098 ;

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

1. לרשום את הנכס על-שמנו, בלשכת רישום המקרקעין ובכל פנקס בו נערך רישום של זכויות במקרקעין, ובכל רשות בה מתנהל פנקס כאמור.
2. לעשות בשמנו ובמקומנו כל פעולה וכל מעשה (לרבות לחתום, לבקש, להסכים, להתנגד, להצהיר ולהתחייב) בכל ענין הקשור או הכרוך ברישום הזכויות בנכס על-שמנו.
3. למחוק כל הערת אזהרה ביחס לנכס אשר נרשמה בלשכת רישום המקרקעין על-ידינו או על-ידי אחרים, לרבות הערת אזהרה שנרשמה לטובתנו או לזכותנו.
4. לרשום כל הערת אזהרה ביחס לנכס, בין לטובת מדינת ישראל ובין לטובת כל גוף ואדם אחר.
5. להסכים בשמנו ובמקומנו ולעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך בשמנו ובמקומנו בכל הנוגע לרכוש המשותף ולבית המשותף בו נמצא הנכס.
6. לעשות בשמנו ובמקומנו כל פעולה (לרבות לחתום, לבקש, להסכים, להתנגד, להצהיר ולהתחייב) בענין אספקת חשמל, מים, טלפונים (לרבות ניתוק) בכל ענין הקשור או המתייחס לנכס.
7. לקבל עבורנו או במקומנו כל אישור וכל מסמך מאת כל אדם, גוף או רשות כפי שיידרש לשם ביצוע כל פעולה שמיופי כוחנו מוסמכים לעשותה לפי יפוי כח זה.
8. ובכלל, לעשות כל פעולה וכל מעשה, לפי שיקול דעת מיופה כוחנו, אשר יהיה צורך בהם, לרבות חתימה, בקשה, הצהרה, הסכמה, התנגדות והתחייבות בשמנו ובמקומנו, בכל ענין שיהיה צורך בו לשם רישום הנכס על שמנו.
9. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, להופיע במינהל מקרקעי ישראל, מחלקת אגף מירשם והסדר מקרקעין, בתי משפט מכל הדרגות, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפלי ובכל מקום אחר, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד שלישי, מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת, לחתום על בקשות, כל מיני שטרות טאבו, הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות, כל מסמך וניר אחר ולעשות בדרך כלל כל דבר הקשור באיזו שהיא טרנזקציה בנכס איזו שהיא פעולה הקשורה לנכס, וכל דבר ופעולה שבעל הרכוש בנכס רשאי לעשותה, לחתום על כל מסמך ולהופיע בפני כל מוסד לשם בירור כל התחייבויותינו לרבות בקשר לשעבוד הרובץ על הנכס.

#### בכל הנוגע ליפוי הכח הזה הנני/הננו מאשר/מאשרים כדלקמן:

- א. אין במתן יפוי הכח ובפעולות ובמעשים שמנויים ביפוי כח זה כדי לגרוע בכל דרך שהיא מאיזה התחייבות או מחוייבות המוטלים עלינו לפי הסכם רכישת הנכס שהתקשרנו בו עם מדינת ישראל.
- ב. אין במתן יפוי הכח, כדי לחייב את מיופי כוחנו או את מדינת ישראל לבצע איזה מעשה שלפי יפוי הכח.
- ג. כל אחד ממיופי כוחנו יהיה רשאי להעביר את יפוי הכח (כולו או חלקו) לאחר, על מנת שיעשה ויפעל כמיופה כוחנו לפי יפוי כח זה.
- ד. ידוע לנו ואנו מסכימים לכך, כי עורכי הדין המנויים לעיל כמיופי כוחנו הינם עורכי הדין של מדינת ישראל ושל מינהלת שרותי ניהול נכסים, המטפלת במכירת הנכס ואינם מהווים בכל דרך שהיא

כעורכי דין שלנו, גם אם יבצעו איזה פעולה או מעשה לפי יפוי כח זה. עורכי דין אלה רשאים לייצג את מדינת ישראל ואת מינהלת שרותי ניהול נכסים הנ"ל בכל הליך משפטי שיהיה נגדנו או שיינקט על-ידינו, וכן לייצג את מדינת ישראל ואת מינהלת שרותי ניהול נכסים הנ"ל בכל ענין הקשור להסכם הנ"ל.

- ה. יפוי הכח יפקע מיד לאחר שהזכויות בנכס יירשמו על-שמנו בלשכת רישום המקרקעין.
- ו. אנו פוטרם את מיופי כוחנו מכל אחריות לגבי כל תוצאה של פעולה הנעשית על-פי יפוי-כח זה.
- ז. יפוי-כח זה הינו בלתי חוזר הואיל וזכויות של צד ג' (דהיינו מדינת ישראל) תלויות בו. איננו רשאים לבטל או לשנות את יפוי-הכח וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתו והוא יחייב גם את יורשי, אפוטרופסי ומנהלי עזבוני. אנו מאשרים שקיבלנו את התמורה המלאה לפי ההסכם שהתקשרנו בו עם מדינת ישראל ביחס לנכס.

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

\_\_\_\_\_

אישור נוטריון