

מדינת ישראל
משרד האוצר - החשב הכללי

מינהלת שרותי ניהול נכסים

מינהל נכסי הדיור הממשלתי

מינהל נכסי הדיור הממשלתי

חוברת מכרז לרכישת הנכס

חורי 20 חיפה

מכרז מס' 09/13 נ-3

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 03.11.2013 בשעה 15:00

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

משרד האוצר מוזמן בזה הצעות לרכישת הנכסים הממוארים בטבלה שלהלן. מחירי המינימום הנדרשים להגשת הצעות ביחס לרכישת הנכסים הממוארים להלן, שכולי משך הדיוור (או הערבות) הנדרשים כתנאי להשתתפות במכרזים ומועדי הביקור הנכסים, מפורטים בטבלה כדלהלן (החתי"חסות למחירי המינימום מופיעה בחוראות שמתחת הפיקדון לאו הערבות) הנדרשים להגשת הצעות לרכישת המקרקעין. לטבלה):

מועדי ביקור הנכס	סכום הפיקדון בשקלים חדשים	מחיר מינימום בשקלים חדשים (1)	תאור הנכס	מחוזות הזכות	תת-חלקה	חלקה	גוש	כתובת הנכס	עיר/ישוב	מס' מכרז
10/9/13, 17/9/13, 8/10/13, 22/10/13	10% מסכום ההצעה	(9) (10)	חלקה בשטח רשום של 711 מ"ר, עלילה ניצב מבנה בן 4 קומות וקומת מרתף, עם יציאה למרפסת בגודל בקוומה העליונה, בשטח כולל של כ-2,436 מ"ר (8)	בעלות ולחלופין חכירה מהוונת	-	18	11694	חוריר 20	חיפה	9/13 3-ג
נולם בשעה 11:00										

חוראות המתחייבות למכרז דלעיל

- (1) מקום שבו יחול מע"מ ישא הזוכה, ככל שיוכרז, אף בתשלום המע"מ.
- (2) על המציע לבדוק בעצמו ועל אחיריתו את חנכס לרבות שטחו המדויק, מצבו הפיזי ואפשרויות הניצול של חנכס ואת כל המגבלות והתנאים האחרים החלים על חנכס לרבות בנושא רישוי, תכנון ובניה, היטלים, אגרות וכיו"ב.
- (3) הצעות לרכישת חנכס יש להגיש על גבי טופס הצעה, בצרף "נוהל המכרז" וחזרה מוכר, כאשר כל המסמכים חתומים ע"י המציע. את המסמכים חני"ל ניתן לקבל במשרדי מינהלת שרותי נהול נכסים (אצל חב' אשד משאבי נהול והנדסה בע"מ) עבור מינהל הדיוור הממשלתי (להלן: "המינהלתי") ברח' המפעל 13 אור יחדה, בימים א-ה, בשעות 09:00 - 17:00, וראה גם האמור בסעיף 6 להלן. על המציע לצרף למסמכי הצעה אף קבלה על תשלום בסך 200 ש"ח, לחשבון 0250922 בבנק הדואר, עבור מינהל הדיוור הממשלתי.
- (4) על המציע לצרף כפיקדון, ערבות בנקאית או ערבות חברה ביטוח ישראלית, בנוסח המפורט לנוהל המכרז, או המחאה בנקאית, חכל בהתאם לחוראות נוהל המכרז, בסכומים הנקובים בעמודת "גובה הפיקדון" של הטבלה דלעיל, בהתאמה למכרז ולנכס הרלוונטי.
- (5) לא ישולמו דמי תיווך.

(6) פרטי המכרזים הוגיל ומסמכיהם מופיעים באתר האינטרנט של משרד האוצר בכתובת : dir.mof.gov.il. מובהר כי מציעי שיעשה שימוש במסמכי המכרז המופיעים באתר האינטרנט היגיל חייב אף הוא, לצרף למסמכי הצעתו קבלה על סך 200 ₪ כמפורט לעיל. מציעי שבחר להוריד את מסמכי המכרז מאתר האינטרנט - עליו להרשם כמשתתף במכרז ולקבל אישור על הרשמתו, אצל מינהלת שירותי ניהול נכסים פקס. 03-6341617 זוא"ל mecher@esfed-m.co.il. מציע שלא נרשם כאמור עד לא יאוחר מארבעים ושמונה שעות לפני שעת סגירת המכרז רחא מנוע מלסעון כל טענה ביחס לאי קבלת עדכונים, תשובות לשאלות הבהרה וכיוצ"ב. שאלות הבהרה ניתן לשלוח אל היועץ המשפטי לועדת המכרזים, לפקס' 02-6536610, עד לא יאוחר מחמישה ימים לפני מועד סגירת המכרז.

(7) לקבלת פרטים נוספים, יש לפנות אל המינהלת טל' 03-5386668, בשעות העבודה ובימי העבודה המצויינים לעיל.

8. המבנה הוכרז כמבנה מסווג לפי 3 א' לחוק העיר לחיפה (מבנים מסוכונים), התשמ"ג-1983, ועל הזוכה, ככל שייבחר, יהא למלא את דרישות עיריית חיפה בנושא באחריותו ועל חשבונו. עוד מובהר כי הזכס נמכר במצב זה, ולזוכה לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי מלגנת ישראל ו/או רשות הפיתוח ו/או משרד האוצר ו/או מינהל מקרקעי ישראל ו/או מי מטעמם בכל הנוגע לענין זה, וכן בכל ענין ונושא הנובע מענין זה ו/או הברוך בו. מובהר כי החלטת ועדת המכרזים הסתמכה על חוות-דעת שמאי ביחס להערכת שווי הזכס. חוות-דעת זו תהווה אומדן לצרכי בחירת זוכה במכרז, ככל שיוכרז זוכה. ועדת המכרזים קבעה עוד כי גבולות הסטיה בבחירת הצעה זוכה, ככל שתבחר, יהיו עד 10% פחות מהאומדן. האמור בסעיף זה הינו בנוסף להוראת סעיף 14) להלן, וכן הינו מבלי לגרוע מכך שמשרד האוצר אינו מתחייב לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא.

10. בהתקיים התנאים אשר יפורטו במסמכי המכרז ועל-פי שיקול-דעתה של ועדת המכרזים, יערך הליך תחרותי נוסף בהתאם להוראות תקנה 71 לתקנות חובת המכרזים, תשמ"ג – 1993.

11. על המציע לשלשל את הצעתו, במעטפה סגורה, לתיבת המכרזים המצויה במשרד האוצר, רח' קפלן 1 ירושלים, קומה 3 - ארזיב החשב הכללי, שעליה מופיע מספר המכרז, בשעות ובימי העבודה וזאת עד ליום ראשון, 3/11/13, ל' חשוון תשע"ד, בשעה 15:00 (להלן: "מועד סגירת המכרז"). אין לשלוח את המעטפה בדואר. ניתן יהיה לשלשל הצעות לתיבת המכרזים החל ביום שלישי, 22.10.13, י"ח חשוון תשע"ד, בשעה 12:00.

משרד האוצר

נוהל מכרז עם הליך תחרותי נוסף (נכס ברח' חורי 20, חיפה)

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

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

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

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

4. ההצעות יוגשו 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, חתומה ע"י חברת הביטוח, עפ"י הנוסח המצורף לנוהל זה.

תוקף הערבות יהיה עד ליום שני, א' אדר ב' תשע"ד, 3 למרץ 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 "מחק את המיותר".
6. האוצר רשאי לפסול הצעה שלא מולאה כנדרש.
7. את ההצעה, בצרוף כל המסמכים הנזכרים בסעיף 4 לעיל, כשהם חתומים, יש להכניס למעטפה, לסוגרה, לרשום עליה את מסי המכרז ולשלשל בתיבת המכרזים עפ"י מיקומה שבפרסום.
- כאשר המציע הינו תאגיד ייחתמו המסמכים הנזכרים בסעיף 4 לעיל על ידי מי שהינו מוסמך לחתום בשם התאגיד, בצירוף חותמת החברה או שמה המודפס. החתימות יאומתו על ידי עו"ד, אשר גם יאשר כי החותמים הינם מוסמכי החתימה של החברה לצורך ההתקשרות.
8. הצעה שלא תמצא בתיבת המכרזים, במועד סגירת המכרז, לא תשתתף במכרז.
9. ביקור במקום יעשה בהתאם למועדי הסיוור המצוינים במודעת המכרז שפורסמה באמצעי התקשורת.
10. "זר" כמשמעות מונח זה 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 2א לחוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960, והזוכה במכרז יחוייב לרשום אף הערת אזהרה בדבר ההגבלה דלעיל, לפני רישום הערת אזהרה לזכותו.
11. במקרה של הצעה המוגשת על ידי שני מציעים או יותר במשותף, יהיו התקשרותם עם המדינה והתחייבויותיהם כלפיה עפ"י ההסכמים ביחד ולחוד.
12. במידה שזוכים במכרז אשר הגישו הצעה משותפת, יבקשו להתאגד בישות משפטית של חברה בע"מ או שותפות רשומה אשר תחתום על ההסכמים לעיל עם המדינה, או להעביר את זכיותם על שם חברה/שותפות כאמור, יוכלו לעשות זאת בכפוף לכך שכל הזוכים והם בלבד יהיו בעלי המניות בחברה האמורה/ השותפים בשותפות בהתאמה.
13. הצעה עבור אחר תוגש בצירוף יפוי כח. יפוי הכח, כאמור יוגש במקור או בהעתק מאושר ע"י עו"ד. אם מיופה הכח אינו עו"ד יוגש העתק יפוי הכח מאושר ע"י נוטריון.
14. במקרה של הצעה המוגשת בשם מספר מציעים יחד, יוגש יפוי כח אחד חתום ע"י כל המציעים או מספר יפויי כח אשר בכל אחד מהם יצויין כי מיופה הכח מוסמך להגיש הצעה במכרז בשם המציע ביחד ובערבות הדדית עם יתר המציעים.
15. מציע המשמש כנאמן עבור נהנה אחר יצרף להצעתו רשימה שמית מלאה (בצרוף מספרי תעודת זהות/מספר דרכון) של הנהנים שעבורם הגיש את ההצעה.
- כאשר בין הנהנים תאגידים, יצרף הנאמן להצעתו רשימה שמית מלאה של בעלי המניות (כשישנם) או של חברי התאגיד.
16. הצעה אשר מוגשת על ידי חברה בע"מ או שותפות רשומה, בעלת חובות אגרה שנתית לרשות התאגידים ו/או אשר הוכרזה כתברה מפרת חוק או שהיא בהתראה לפני רישום כתברה 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 שלישי", 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 שלישי", לפי העניין, ויחולו על זכייתו הוראות סעיפים 16 – 22 בשינויים המחוייבים. הוראה זו תחול גם על "כשיר שלישי", במידה שיוכרז כזה.

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

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

28. פרסם האוצר כי בכוונתו לערוך הליך תחרותי נוסף בהתאם להוראות 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 50,000 ₪ (חמישים אלף שקלים חדשים) (לא כולל מע"מ). המציע שיציע ראשון בהליך ההתמחרות יכול שייבחר בהגולה שתיערך בתחילת ההתמחרות.

המועד שנקבע לקיום ההתמחרות, במידה שתיערך, הינו יום חמישי, י"ד כסלו תשע"ד, 17.11.13 בשעה 15:30, 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 ההמתאה 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' חורי 20, חיפה, מכרז מס' נ-3/13)

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 -

11694, _____ 18 _____ (להלן: "הנכס")

גוש/ספר _____ חלקה/דף _____ תת חלקה _____

שמקום הימצאו הוא רח' חורי 20, חיפה

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

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

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.

המחאה 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 מחבי ביטוח ישראלית, לטובת משרד האוצר.
4. מוסכם עלי כי אם הצעתי לא תתקבל תוחזר אלי הערבות הבנקאית/המחאה הבנקאית/הערבות מחבי הביטוח הישראלית בדואר רשום שישלח לפי הכתובת שמסרתי לעיל וזאת בתוך 30 יום מיום פקיעת הצעתי זו.
*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 3 למרץ 2014, א' באדר ב' 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 חיפה

ג. א. נ.,

הנדון: - העברת חזקה בנכס ברח' חורי 20, חיפה, גוש 11694, חלקה 18

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.

ת צ ה י ר

אני הח"מ, _____, נושא/ת ת.ז. מס' _____, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת בלבד, שאם לא כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר/ה בזאת כדלהלן:-

1. הנני עושה תצהירי זה בקשר לרכישת הנכס ברח' חורי 20, חיפה, מאת מינהל נכסי הדיור הממשלתי – משרד האוצר, במסגרת מכרז מס' נ-3/13 (להלן: "הנכס");
2. הנני מצהיר/ה בזאת כי אינני עוסק/ת בענף המקרקעין (קניה ומכירה של מקרקעין) ומעולם לא עסקתי בענף זה;
3. הנני מצהיר/ה כי אני מגישה/ה הצעתי זו לרכישת הנכס במישור הפרטי ולא במישור העסקי ולא לצרכי עסק. הנני מצהיר/ה 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 שהוזהרתי/ה כי עליו/ה להצהיר אמת בלבד וכי יהא/תהא צפוי/ה 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 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

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 _____, שזיחה 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

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 בעלת זכויות בחלקה בשטח רשום של 711 מ"ר, הרשומה בלשכת רישום המקרקעין בחיפה כחלקה 18 בגוש 11694 ואשר עליה ניצב מבנה בן 4 קומות מעל קומת קרקע וקומת מרתף, עם יציאה למרפסת גג, ששטחו הכולל הינו כ-2,436 מ"ר, הניצב ברח' חורי 20, חיפה (להלן: "הנכס", בכפוף לאמור בס"ק 4.9. להסכם זה להלן);

והואיל

והמוכרת פרסמה ביום 1-2.9.13 מכרז מס' נ-3/9/13 למכירת זכויות בעלות ולחלופין זכויות חכירה מהוונת בנכס (להלן: "המכרז");

והואיל

ובמסגרת הצעתו במכרז והצעתו בהתמחרות שנערכה ביום _____ הציע הקונה לרכוש את זכויות בעלות ולחלופין זכויות חכירה מהוונת בנכס בעבור הסך המצוין בס"ק 2.3 להלן ובכפוף להוראת ס"ק 2.4 להלן;

והואיל

והקונה מעוניין לרכוש מהמוכרת זכויות בעלות בנכס בכפוף לרישום הערת אזהרה בדבר הגבלה בהעברה ל-"זר", כהגדרתו בסעיף 2א לחוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960 (להלן "ההגבלה") ולחלופין זכויות חכירה מהוונת לתקופה שלא תפחת מ-49 (ארבעים ותשע) שנים, והמוכרת מוכנה למכור לקונה זכויות בעלות בנכס בכפוף להגבלה ולחלופין זכויות חכירה מהוונת לתקופה שלא תפחת מ-49 (ארבעים ותשע) שנים, הכל בהתאם להוראות הסכם זה וכשהנכס נקי מכל שעבוד, עיקול או זכות לצד שלישי כלשהו, למעט כמפורט בנסח רישום המקרקעין של הנכס - נספח א' להסכם זה, למעט זכויות שיינתנו מכוחו של הקונה ו/או מטעמו, למעט ההגבלה ולמעט ובכפוף לאמור בסעיף 4 להסכם זה להלן ובכלל זה הערת האזהרה הנזכרת בס"ק 4.9 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, בכפוף לאמור בס"ק 4.9 להסכם זה להלן.

2. העיסקה

2.1. בכפוף למילוי כל התחייבויות הקונה כלפי המוכרת, מתחייבת המוכרת למכור לקונה את זכויות הבעלות בנכס בכפוף להגבלה ולחלופין זכויות חכירה מהוונת לתקופה שלא תפחת מ-

49 (ארבעים ותשע) שנים, כשהן נקיות מכל זכות, עיקול ושעבוד לטובת כל צד שלישי שהוא, למעט כל הערה ו/או זיקת הנאה ו/או שעבוד ו/או זכות צד שלישי המופיעות בנסח רישום המקרקעין – נספח א' להסכם זה, למעט זכויות שיינתנו מכוחו של הקונה ו/או מטעמו, למעט ההגבלה ולמעט בכפוף לאמור בסעיף 4 להסכם זה להלן ובכלל זה הערת האזהרה הנזכרת בס"ק 4.9 להלן.

2.2. הקונה מתחייב לקנות מהמוכרת את זכויות הבעלות בנכס בכפוף להגבלה ולחלופין זכויות חכירה מהוונת לתקופה שלא תפחת מ-49 (ארבעים ותשע) שנה למעט כל הערה ו/או זיקת הנאה ו/או שעבוד ו/או זכות צד שלישי המופיעות בנסח רישום המקרקעין - נספח א' להסכם זה, למעט זכויות שיינתנו מכוחו של הקונה ו/או מטעמו, למעט ההגבלה ולמעט בכפוף לאמור בסעיף 4 להסכם זה להלן ובכלל זה הערת האזהרה הנזכרת בס"ק 4.9 להלן.

2.3. בתמורה להתחייבויות המוכרת שלפי הסכם זה, מתחייב הקונה לשלם למוכרת סך של _____ ₪ (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 בתשלומו.

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 בתשלומי 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 במועד ההודעה לקונה על זכייתו במכרז 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. הקונה מצהיר ומאשר כי הוא מוותר בזה על כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה כלפי המוכרת בנוגע לאמור בסעיף זה ו/או בנוגע לכל עניין הקשור ו/או הנובע מהאמור בסעיף זה.
- 4.3. כי בדק באמצעות בעלי מקצוע את המצב התכנוני והרישוי של הנכס על כל היבטיו, וכי עליו בלבד מוטלת האחריות לברר את כל הפרטים והמידע ביחס לשימושים המותרים בו ו/או ליעוד הנכס וביחס לפעולות הנדרשות לצורך שינוי היעוד של הנכס, במידה שהקונה יבחר בכך. מובהר כי על המוכרת אין ולא תוטל כל אחריות ו/או חבות מכל סוג שהוא, בכל הנוגע למצבו התכנוני וגם/או הרישוי של הנכס, לרבות בנוגע ליעוד הנכס ו/או השימושים המותרים בו ו/או ביחס לשינוי יעודו של הנכס, במידה שהקונה יבחר בכך.
- 4.4. עוד מצהיר הקונה ומאשר, מבלי לגרוע מן האמור בסעיף זה על כל סעיפי המשנה שבו וביתר מסמכי המכרז, כי נמסר לו ע"י המוכרת כי ביום 16.6.2010 הכריזה עיריית חיפה על הנכס כמבנה מסוכן הטעון שיפוצים ותיקונים, והכל כמפורט במסמכים המצורפים להסכם זה כחלק בלתי נפרד הימנו ומסומנים **נספח ג'(1)-(6)**. בהתאם לחוות-דעתו של מהנדס בנין מטעם המוכרת, שהעתקה מצורף להסכם זה כחלק בלתי נפרד הימנו ומסומן **נספח ד'**, ולאחר בירורים נוספים שערכה, מעריכה המוכרת את עלויות השיפוצים והתיקונים הנדרשים לשם מילוי דרישות עיריית חיפה, נספח ג' (1)-(6) לעיל, בסד"ג של 50-70 אלפי ₪ (חמישים-שבעים אלפי שקלים חדשים), נכון לחודש מרץ ש.ז... מובהר ומוסכם כי המדובר בהערכה של המוכרת בלבד וכן בהערכה המתאימה אך ורק לשיפוצים ותיקונים בכל הנוגע להכרזת המבנה כמבנה מסוכן ולא בהערכה המתאימה לשיפוצים ותיקונים אחרים, ככל שנדרשים בנכס, והכל מבלי להטיל על המוכרת כל אחריות ומבלי לגרוע מאחריותו הבלעדית של הקונה לבדוק אף נושא זה. הקונה מצהיר ומאשר כי בדק אף נושא זה והוא מתחייב למלא את דרישות עיריית חיפה דלעיל, בסמוך לאחר קבלת החזקה בנכס. עוד מצהיר הקונה ומאשר כי הוא מוותר בזה על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המוכרת בכל הנוגע לאמור בסעיף זה וגם/או בנוגע לכל עניין הקשור וגם/או הנובע מהאמור בסעיף קטן זה וגם/או הכרוך בו.
- 4.5. 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.
- 4.6. 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.
- 4.7. 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.
- 4.8. כי בדק את מצבו המשפטי של הנכס על כל הכרוך בו והוא מוותר בזה על כל טענה ו/או דרישה כלפי המוכרת בקשר לכך.
- 4.9. מבלי לגרוע מן האמור בסעיף זה על כל סעיפי המשנה שבו וביתר מסמכי המכרז, מצהיר הקונה ומאשר כי נמסר לו ע"י המוכרת שקיימת אי התאמה בין הרישום של חלקה 18 עליה ניצב המבנה המתואר במבוא להסכם זה, לבין המצב הפיסי והרישומי של תת-חלקה 6 בחלקה 17 הגובלת בנכס. אי התאמה זו מתבטאת בכך שתת-חלקה 6 הרשומה כיחידה בבית המשותף של חלקה 17 הגובלת בנכס, מצויה מבחינה פיסית בתוך חלקה 18, היא הנכס מושא הסכם זה. אי התאמה זו נוצרה במהלך הליכי הסדר המקרקעין של חלקה 18-הנכס ורישום הבית המשותף בחלקה 17 הגובלת בנכס. המוכרת טיפלה בהסרת אי התאמה האמורה אך

הטיפול טרם הסתיים. הקונה מצהיר, מאשר ומתחייב כי ידוע לו ומוסכם עליו שיתכן שהמוכרת תרשום במרשם המקרקעין המתייחס לנכס הערת אזהרה בדבר אי ההתאמה האמורה והצורך בהסרתה, והמוכרת שומרת אף על זכותה להמחות ולהעביר לקונה את המשך הטיפול בהסרת אי ההתאמה האמורה, במסגרת הסכם זה, והקונה מסכים לרישום הערת אזהרה כאמור והוא אף מסכים ומקבל מראש המחאה זו לדליל של המוכרת אליו, ככל שתהא. המחאה המוכרת את המשך הטיפול כאמור לקונה - מתחייב הקונה לטפל בהסרת אי ההתאמה האמורה בזמן סביר ובשקידה ראויה, עד להסרתה. בכל מקרה, הקונה מצהיר, מאשר ומתחייב כי אין לו ולא תהא לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המוכרת בכל הנוגע לאמור בסעיף זה וגם/או בנוגע לכל עניין הקשור וגם/או הנובע מהאמור בסעיף קטן זה וגם/או הכרוך בו.

4.10. 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, כשהנכס פנוי מכל מחזיק, עד לא יאוחר מיום 6.2.14, בכפוף להוראות ס"ק 5.2 להלן.

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 ולאחר שירשום הערת אזהרה בדבר ההגבלה. המוכרת תהא רשאית לעשות שימוש בפיזי הכח הנזכר בסעיף 7.5 להלן, למחיקת הערת אזהרה שתירשם ע"י הקונה בניגוד להוראת סעיף זה.

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

7. רישום הזכויות

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

לא השלים הקונה את רישום הזכויות על שמו בתוך שישה חודשים כאמור לעיל, תהא המוכרת זכאית לטפל בעצמה ברישום הזכויות בנכס על שם הקונה, ובמקרה כזה יהא הקונה חייב בתשלום כל ההוצאות שיהיו למוכרת בגין רישום הזכויות, לרבות שכ"ט עורכי-דינה שיטפלו ברישום הזכויות על-שם הקונה.

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

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

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

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

8. מיסים הוצאות וכד'

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

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 לשלם 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 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 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, _____, באמצעות ה"ה נושא תעודת זהות מס. _____ / ח.פ. _____ ד-_____ - באמצעות ה"ה שחתימותיהם בצירוף חותמת החברה מחייבת את הקונה לכל דבר ועניין. _____ - 1- _____ על ההסכם הנ"ל ומאשר

_____ עו"ד

_____ תאריך

נספח א'

דף: 1

מידע מפנקס הזכויות
המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חיפה

הופק באמצעות האינטרנט

מספר הזכרון: 11694

מספר הזכרון: 11694

גוש : 11694 חלקה : 18

מחוז רשות מקומית שטח החלקה במ"ר
ע. חיפה 711.00

נוצר ע"י שטר 12578/2007 הסדר משיטה ישנה

המספרים הישנים של החלקה:
(ש) 10835/152

בעלות

שטר תאריך מהות הפעולה הבעלים החלק בנכס
012578 30/04/2007 ראשון לאחר רשות הפתוח בשלמות

--- ס ו נ י ם ---

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

נספח ג' (1)



עיריית חיפה
אגף לרישוי ופיקוח על הבניה
היחידה למבנים מסוכנים
טלפון: 04-8356171, 04-8356047, פקס' 04-8356411

בני"מ: 5603/38
(נא לציין מספר זה בכל פניה למשטרה)
תאריך: 20/07/2011
י"ח/תמוז/תשע"א

לכבוד:

מדינת ישראל, משרד האוצר-החשב הכללי, מנהל נכסי הדיור הממשלתי-
מחוז חיפה והצפון, גב' ורד אוהל-רוזין-ממונה מחוז חיפה והצפון.
מנהל נכסי הדיור הממשלתי, שד' פל"ים 15

הנדון: מבנה מסוכן

- (1) מצ"ב הודעת דרישה לתיקון מבנה מסוכן מיום 13/02/11 ברח' כרם מס' 20 גוש 10835 חלקה 152
- (2) נא הודיעוני באופן מיידי ולא יאוחר מ- 14 יום מקבלת מכתבי זה אופן טיפולכם להסרת הסכנה כדלקמן:
א. האם אתם מתכוונים לבצע את התיקון תוך פרק הזמן שצויין בהודעה או פרק זמן סביר אחר.
ב. האם הינכם מוכנים לבצע את התיקון, אולם אתם מנועים מלעשות כן בשל התנגדות של הבעלים ו/או המחזיקים בנכס.
ג. האם אינכם יכולים לבצע הנדרש בשל מגבלות תקציביות.
- (3) עם קבלת תשובתכם תוך המועד כאמור, אשקול עריכת דו"ח אשמה כנגדכם, אשר יועבר לשרות המשפטי לשם הכנת כתב אישום.
- (4) אם לא תתקבל כל תגובה מטעמכם תוך המועד הנ"ל, אערוך דו"ח אשמה כנגדכם

בברכה,
אברהם זילברמן
מנהל היחידה למבנים מסוכנים

עתקים:

מר א. פרוור - מנהל האגף לרישוי ופיקוח על הבניה.
גב' ל. ברור, מנהלת המחלקה לפיקוח על הבניה.



ד ש ו ם

ג'נ"מ: 5603/38
(גא לציין מספר זה בכל פניה למשרדנו)
תאריך: 16/06/2010
ד"/תמוז/תש"ע

נספח
ג' (2)

לכבוד
עמותת "נשים למען נשים" - לידי הגב' עידית מלמוד
ת.ד. 4667
חיפה 31046

הודעה

לפי סעיף 3א לחוק העזר לחיפה (מבנים מסוכנים), התשמ"ג - 1983

1. הנני להודיע/כם כי בתאריך 09.06.10 נערכה על ידי מהנדס בדיקה בבניין שבעלותך/כם בחזקתך/כם ברחוב כרמל מס' 20 חיפה בגוש 10835 חלקה 152 בחיפה, ומצא את הממצאים דלהלן:

א. מסדקים, נשירת גושי בטון, ברזלים חשופים וחלודים בתקרות הבניין.
ב. מסדקים, נשירת גושי בטון, ברזלים חשופים וחלודים במרפסות הבניין.

2. על סמך חוות דעת מהנדס על הבדיקה האמורה לעיל שהוגשה לי סבור אני כי הבניין הנ"ל עלול לסכן את המחזיקים, את הצבור, או את הנכסים הסמוכים.

3. אי לכך, בתוקף סמכותי כראש העירייה לפי חוק העזר האמור, הריני דורש מכם בזאת, כי תוך 30 ימים מתאריך קבלת הודעה זו, תבצעו לפי הנחיות ובפיקוחו של מהנדס רשוי חיפוני מטעמכם את העבודות המפורטות להלן:

א. לבדוק ולתקן את תקרות הבניין.
ב. לתקן את מרפסות הבניין.

בנמר העבודות יש להגיש לעירייה אישורו של מהנדס רשוי מטעמכם על הסרת הסכנה.

4. עלי להדגיש כי אם לא תמלא(או) תוך המועד הנ"ל את כל הדרישות שבהודעה זו לשביעות רצונו של מהנדס, תשקול העירייה אם ובאילו אמצעים היא תנקוט כדי להסיר או למנוע את הסכנה וכל הוצאות תחלונה עליך(כם).

כמו כן תהיו צפויים לנקיטת הליכים משפטיים פליליים נגדכם, לקנס בגובה של עד 3300 ש"ח ולקנס נוסף בגובה של עד 150 ש"ח לכל יום שבו נמשכת העבירה.

5. אני מקווה כי תמנעו(ן) קמני ומעצמן(כם) את ההכרח לאחוז באמצעים החוקיים הנ"ל.

6. כל הנזקים שייגרמו, מסוג כל שהוא ומסיבה כל שהיא, יהיו על אחריותך(כם) הבלעדית בלבד.

7. לצורכי בירורים אפשר לפנות למחלקה לפקוח על הבניה ברח' ביאליק 3, חיפה, קומה 1, חדר 113 בימי קבלת קהל:

ימי ב', ד' בין השעות 8:00 - 10:00 טלפון: 04-8356138, 04-8356047, 04-8356336

בכבוד
יונה יונת
ראש העירייה

העתק:

- 1. תיק גנ'
2. המחלקה לשכונות ורובעים

רחוב ביאליק 3, ת.ד. 4811, מיקוד: 31047 חיפה
טלפון: 04-8356138, פקס: 04-8356411

בספח ג' (3)

בנמ: 5603/38
(וא לציין מספר זה בכל פניה למשרדנו)
תאריך: 16/06/2010
ד"ר/תמוז/תש"ע
שם המהנדס: שניידר ירון
מס' רשיון: 123827

חוות דעת של מהנדס לפי סעיפים 1 ו-3 לחוק העזר לחיפה,
(מבנים מסוכנים), התשמ"ג, 1983

לפי סעיף 2 לחוק העזר לחיפה (מבנים מסוכנים), התשמ"ג - 1983.

1. בתאריך 09.05.10 ערכתי בדיקה בבניין ברח' כורי מס' 20 חיפה

בגוש 10835 חלקה 152 ומצאתי את הממצאים דלהלן:

א.סדקים, נשירת גושי בטון, ברזלים חשופים וחלודים בתקרות הבניין.
ב.סדקים, נשירת גושי בטון, ברזלים חשופים וחלודים במרפסות הבניין.

2. המצב כמתואר לעיל עלול לסכן את המחזיקים, את הצבור או את הנכסים
הסמוכים, ובכך להסיר או למנוע את הסכנה המפורטת לעיל על הבעלים/ לבצע
לפי הנחיות של מהנדס רשוי מטעמם את המבנות המפורטות דלהלן:

א.לתקן את תקרות הבניין.
ב.לתקן את מרפסות הבניין.

בגמר העבודה יש להגיש לעירייה אישורו של מהנדס רשוי מטעמם על הסרת
הסכנה.

זאת תוך תקופה של 30 ימים ולשיעור רצוני

חתימת מהנדס ממונה לפי חוק

עזר לחיפה (מבנים מסוכנים)

רחוב יאליק 3, ת.ד. 4811, מיקוד: 31047 חיפה
טלפון: 04-8356138, פקס: 04-8356411

נספח ג' (4)

(ט)



עיריית חיפה

אגף לרישוי ופיקוח על הבניה

היחידה למבנים מסוכנים

טלפון: 04-8356171, 04-8356047, פקס' 04-8356411

~~052-6822236~~

בנ"מ: 5603/38 ✓
(נא לציין מספר זה בפניה למשרדנו)
תאריך: 26/01/2011

לכבוד:

1. אלי גנוט - מנהל המרכז לשיקום מקצועי רח' כורי 20, חיפה
2. עמותת "נשים למען נשים" - לידי הגב' עידית מלמוד ת.ד. 4667 חיפה 31046

הנדון: רח' כורי 20, חיפה

סימוכין: הודעה מבנה מסוכן מיום 16/06/10

בבדיקה שערכתי ביום 17/01/11, מצאתי כי העבודה לא בוצעה עד הסוף והסכנה טרם הוסרה. העבודות שנשאר לבצע: לתקן קירות חוץ ומרפסות.

אבקשכם לסיים את התיקון ולהעביר אישורו של המהנדס מטעמכם למשרדינו עד התאריך 26/02/11.

בברכה,

א. זילברמן - יצא לפניה
מנהל היחידה

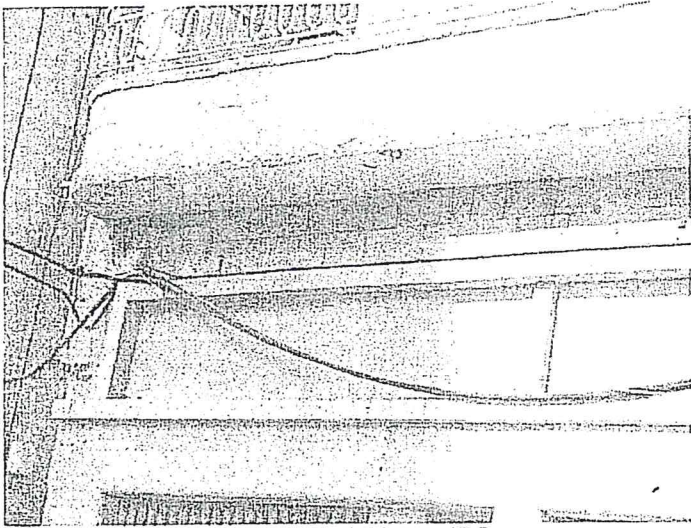
6/11/12

057-7548116

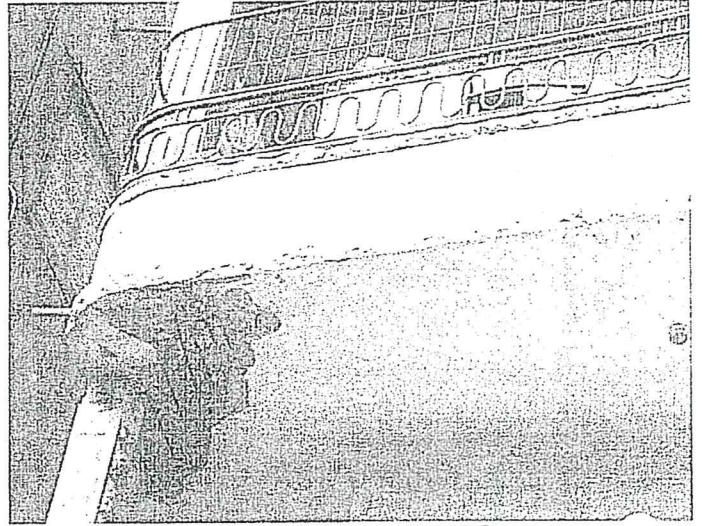
12:00 קשה

חיזוק אלמנטים

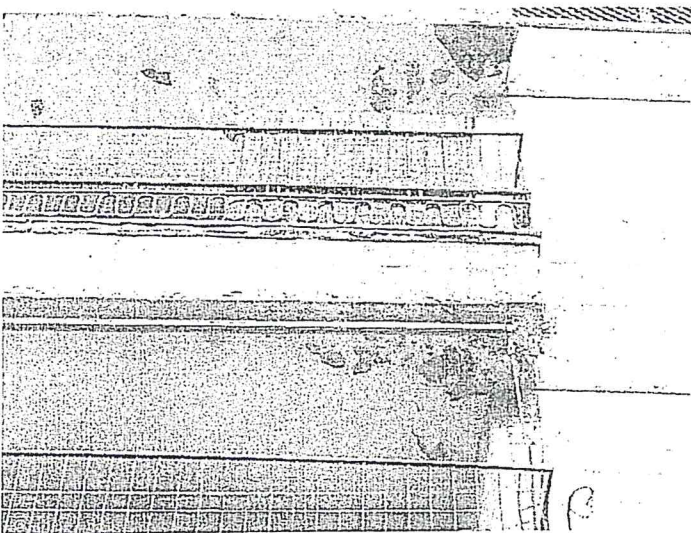
ניסוח ג' (5)



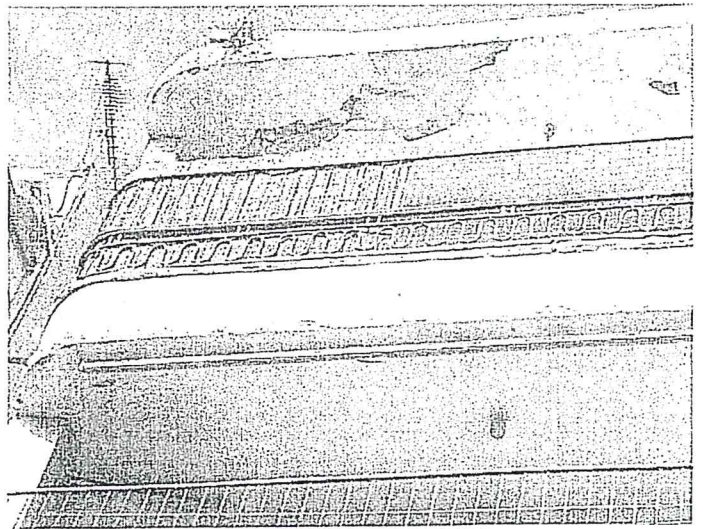
05_17012011 20 נורי.JPG
17/01/2011



06_17012011 20 נורי.JPG
17/01/2011



07_17012011 20 נורי.JPG
17/01/2011



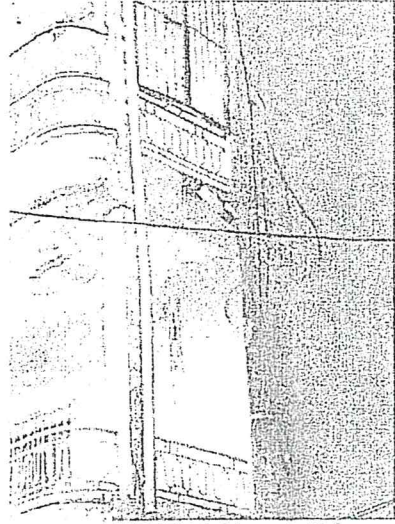
08_17012011 20 נורי.JPG
17/01/2011

צפונה ג' (61)

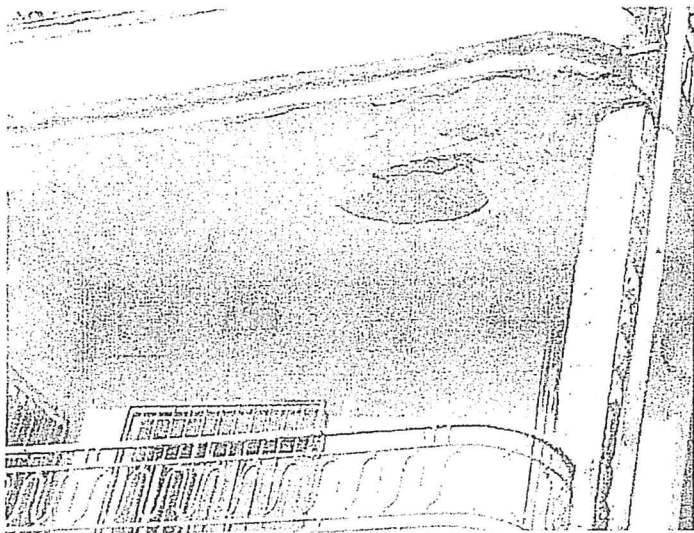
39



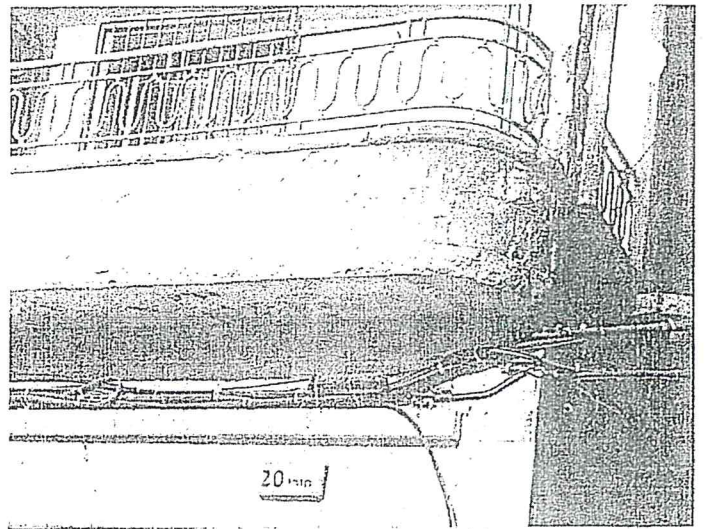
01_17012011 20 נורי.JPG
17/01/2011



02_17012011 20 נורי.JPG
17/01/2011



03_17012011 20 נורי.JPG
17/01/2011



04_17012011 20 נורי.JPG
17/01/2011

2.1.13

מספרנו: מ.אוצר 894/12

לכבוד
עו"ד דורין שעשוע
מינהלת שירותי ניהול נכסים
אור יהודה

ג.ג.

הנדון: מבנה ברחוב כורי 20, חיפה
חוות דעת לגבי מצב המבנה בהמשך להודעות
העירייה כי המבנה מסוכן

בתאריך 27.11.12 ביקרתי במבנה בליווי עידן כהן מהמינהלת כדי לסקור אותו ולכתוב את חוות דעתי כדלהלן באם המבנה מסוכן.

כללי

למבנה חזית הפונה לרחוב כורי 20, חיפה. המבנה בן ארבע קומות עשוי שלד בטון (עמודים, קורות ותקרות) ומילוי לבנים ואבני דבש בחלקו. קיימת תוספת אגף אחורי שכנראה בוצעה לאחר בניית המבנה המקורי.

המבנה ישן ובוצעו בו תוספות וחיזוקים במהלך השנים כמו מרפסות על תמיכות פלדה וחדר מדרגות לחירום מפלדה בחזית האחורית.

הבינותי כי רק חלק מהמבנה שייך לדיוור הממשלתי. יכולתי להיכנס לדירה העליונה בלבד ולמקלט בקומת הקרקע. למרות שיכולתי להיכנס רק לחלק מהמבנה, סקרתי אותו מבחוץ (מסביב לו) והתמונה ברורה.

ליקויים במבנה

1. קיימות בעיות איטום הן בגג (תקרת הגג רטובה כולה ומלאת עובש בצידה התחתון), הן בקירות חוץ והן מתחת למבנה בקומת הקרקע (מתחת למפלס פני הרחוב). בחלק מקירות החוץ נשר הטיח ממזמן והקירות מעבירים את הרטיבות פנימה ללא כל חומר אוטם. בנוסף, אי המצאות חלונות בחלק גדול מהמבנה מוסיפה לבעיית הרטיבות. בימי גשם המים חודרים למבנה באין מפריע ונקווים על הרצפות ומשם חודרים דרך תקרות הבטון אל הקומה שלמטה (בכל הקומות).
2. מצב הבטון במבנה, בעיקר בתחתית תקרות המרפסות הינו בכי רע (אבל לא רק שם). ברזל הזיון ממזמן החליד, התנפח ושכבת הבטון שכיסתה את רשת ברזל הזיון נשרה ונעלמה כך שברזל הזיון נשאר חשוף לפגעי הטבע, ממשיך להחליד ושברי בטון עומדים רופפים ומטים ליפול.

מה צריך לעשות במבנה

1. לאטום מיידית המבנה. האיטום ידרוש עבודות איטום של הגג, שיקום טיח (כולל קילוף הקיים ויישום חדש) על רוב קירות חוץ המבנה ואיטום קירות החוץ. עבודות האיטום חייבות להיות גם בקומת הקרקע או המסד.



יקנעם עלית, ת.ד. 57, טל: 04-9894871, פקס: 04-9891344

דף 1 מתוך 2

E-mail: office@lavid.co.il

www.lavid.co.il

2. ביצוע חלונות לכל המבנה אחרת המים ימשיכו לחדור פנימה ולגרום נזקי רטיבות לקירות (חוץ ופנים) ותקרות.
3. עבודות שיקום כולל צבע וטיח על קירות פנים ותחתית תקרות לאחר כל נזקי המים במהלך השנים.
4. שיקום בטונים ופלדת זיון בכל מקום שבו הברזל החליד והוא גלוי ובמקומות אחרים שעליהם יחליט המהנדס.

מסקנות ומה ליישום מיידי

לפי מה שראיתי, המבנה איננו מבנה מסוכן ברמה המיידית. עם זאת, יש לשקם בהקדם את הבטונים במרפסות הפונות לרחוב כורי כולל ישום ברזל זיון חדש (לפי החלטת המהנדס).

בשלב הבא, יש לטפל באיטום הקירות החיצוניים והגג (כולל יישום חלונות בכל המבנה).

בכבוד רב,

יעקב שקד

מהנדס בנין

מ.ר. 21845

לוט : צילומים שונים הממחישים את מה שנכתב בדו"ח



יקנעם עלית, ת.ד. 57, טל: 04-9894871, פקס: 04-9891344

דף 2 מתוך 2

E-mail: office@lavid.co.il

www.lavid.co.il

נספח ה'

יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר

אני/אנו הח"מ, _____, כולנו ביחד וכל אחד מאיתנו לחוד, ממנה/ים בזה את כל אחד מה"ה עוה"ד יואל בריס ו/או אלדר דוכן ו/או אפרת נחלון ו/או אסי מסינג ו/או אלי רוזנפלד ו/או מאיר צייגר ו/או איזבל אלקסלסי 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: חלקה בשטח רשום של 711 מ"ר, הרשומה בלשכת רישום המקרקעין בחיפה כחלקה 18 בגוש 11694 ואשר עליה ניצב מבנה בן 4 קומות מעל קומת קרקע וקומת מרתף, עם יציאה למרפסת גג, בשטח כולל של כ-2,436 מ"ר, ברח' חורי 20, חיפה;

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

1. לרשום את הנכס על-שמו, בלשכת רישום המקרקעין ובכל פנקס בו נערך רישום של זכויות במקרקעין, ובכל רשות בה מתנהל פנקס כאמור.
2. לעשות בשמו ובמקומו כל פעולה וכל מעשה (לרבות לחתום, לבקש, להסכים, להתנגד, להצהיר ולהתחייב) בכל ענין הקשור או הכרוך ברישום הזכויות בנכס על-שמו.
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 בשמו ובמקומו ולעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך בשמו ובמקומו בכל הנוגע לרכוש המשותף ולבית המשותף בו נמצא הנכס.
6. לעשות בשמו ובמקומו 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 במקומו כל אישור וכל מסמך מאת כל אדם, גוף או רשות כפי שידרש לשם ביצוע כל פעולה שמיפוי 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 בשמו ובמקומו, בכל ענין שיהיה צורך בו לשם רישום הנכס על שמו.
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, תוזים, 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 מיפוי כוחנו או את מדינת ישראל לבצע איזה מעשה שלפי יפוי הכח.
- ג. כל אחד ממיפוי כוחנו יהיה רשאי להעביר את יפוי הכח (כולו או חלקו) לאחר, על מנת שיעשה ויפעל כמיפופה כוחנו לפי יפוי כח זה.

ד. ידוע לנו ואנו מסכימים לכך, כי עורכי הדין המנויים לעיל כמיופי כוחנו הינם עורכי הדין של מדינת ישראל ושל מינהלת שרותי ניהול נכסים, המטפלת במכירת הנכס ואינם מהווים בכל דרך שהיא כעורכי דין שלנו, גם אם יבצעו איזה פעולה או מעשה לפי יפוי כח זה. עורכי דין אלה רשאים לייצג את מדינת ישראל ואת מינהלת שרותי ניהול נכסים הנ"ל בכל הליך משפטי שיהיה נגדנו או שיינקט על-ידינו, וכן לייצג את מדינת ישראל ואת מינהלת שרותי ניהול נכסים הנ"ל בכל ענין הקשור להסכם הנ"ל.

ה. יפוי הכח יפקע מיד לאחר שהזכויות בנכס יירשמו על-שמנו בלשכת רישום המקרקעין.

ו. אנו פוטרים את מיופי כוחנו מכל אחריות לגבי כל תוצאה של פעולה הנעשית על-פי יפוי-כח זה.

ז. יפוי-כח זה הינו בלתי חוזר הואיל וזכויות של צד ג' (דהיינו מדינת ישראל) תלויות בו. איננו רשאים לבטל או לשנות את יפוי-הכח וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתו והוא יחייב גם את יורשי, אפוטרופסי ומנהלי עזבוני. אנו מאשרים שקיבלנו את התמורה המלאה לפי ההסכם שהתקשרנו בו עם מדינת ישראל ביחס לנכס.

ולראיה באנו על החתום, היום _____ ב- _____

אישור נוטריון