

מכרז מס' ב (1005) 2009 מכירת נכס המוסד בחיפה

המוסד לביטוח לאומי מעוניין למכור את הנכס ברח' המגינים 32 חיפה גוש 10836 חלקה 85.

מצורפים בזאת מסמכי המכרז:

נספח א': מכתב פנייה

נספח ב': הצעת מחיר

נספח ג': הסכם התקשרות

נספח ד': נוסח ערבות

נספח ה': דף קשר

נספח א'

מכרז מס' ב' (1005) 2009 - למכירת נכס ברח' המגינים 32 חיפה

1. המוסד לביטוח לאומי מבקש לקבל הצעות למכירת זכויותיו בנכס בבנין רב קומות ברח' המגינים 32 חיפה חלקה 85 בגוש 10836 הכולל 3 קומות משרדים רצופות שנועדו להרשם בפנקס בתים משותפים כחלקות משנה מספרים 12, 11, 10 בשטח רצפה כ – 545 מ"ר כל אחת, כשלכל אחת מוצמדים 6 מקומות חניה מקורים בשטח 12 מ"ר כל אחד וכן לשלושתן יחד מוצמדים שטחי מעלית, חדר מכונות מעלית, גנרטור וגג עליון ולשלושתן ביחד עם כמה יחידות אחרות בבנין מוצמדים שטחי רחבת כניסה, מעבר וגג. בנוסף להצמדות הללו, לשלושת חלקות המשנה 12, 11, 10 יוצמדו יחסית לשטח כלל חלקות המשנה בבנין, חלקים מתאימים ברכוש המשותף כשהבנין יירשם כבית משותף (להלן: "הנכס").
2. המוסד הינו בעל זכות בנכס.
3. המציע מצהיר כי ראה את נסח הרישום של הנכס ובידיו כל הנתונים העובדתיים והמשפטיים בקשר לנכס ומצאם מתאימים לדרישתו ומוותר בזה על כל טענה ודרישה ו/או תביעה בקשר לכך.
4. המציע מצהיר כי ראה ובדק את הנכס וסביבתו ואת מצב זכויות המוסד בו וכי הנכס מתאים למטרותיו ולצרכיו והוא מוותר על כל טענה מחמת מום ו/או פגם ו/או אי התאמה וכן על כל ברירה שיש לו לרבות ברירה מחמת טעות, כפיה, אי התאמה, ביחס לנכס ולזכויות המוסד בו.
5. הזוכה ירשום את הנכס על שמו בלישכת רישום המקרקעין וישא בכל ההוצאות הכרוכות שיידרשו לצורך ביצוע רישום זה כולל מיסים אגרות וכל הוצאה אחרת שתדרש.
6. החזקה בנכס תמסר לידי הזוכה לאחר חתימת הסכם הרכישה ולאחר שהזוכה ישלם למוסד את מלוא התמורה בגין המכירה, לרבות תשלום מע"מ החל על מכירת הנכס.
7. על המציע לצרף להצעתו ערבות בנקאית צמודה בנוסח המצורף בזה בסכום של 400,000 ₪ והצעתו תהיה בתוקף עד תאריך 27.5.2010. הערבות תוחזר למציעים אשר הצעתם תדחה ולזוכה לאחר חתימת הזוכה על ההסכם ותשלום מלוא התמורה בגין המכירה. במידה והליכי המכרז יימשכו מעבר למתכונן, מתחייב הזוכה להאריך את תוקף הערבות עד לקבלת מלוא התמורה לידי המוסד. כל ההוצאות בגין ערבות המכרז תהיינה על חשבון המציע.
8. הזוכה מתחייב לשלם למוסד בנוסף לתמורה את המע"מ שיחול על מכירת הנכס בשעור שיהא בתוקף ביום התשלום בפועל כמפורט בהסכם.
9. על המציע לחתום על ההסכם בנוסח המצ"ב, ולהגישו יחד עם ייתר מסמכי המכרז במעמד הגשת הצעתו למכרז, ההסכם יכנס לתוקף ממועד חתימת נציגי המוסד עליו.
10. סכום ההצעה יוגש בערכים שקליים ויהיה צמוד למדד מחירים לצרכן המתפרסם ע"י הלישכה המרכזית לסטטיסטיקה כאשר המדד הבסיסי יהיה המדד הידוע ביום הגשת ההצעה (להלן "המדד הבסיסי"), באופן שאם המדד שפורסם במועד התשלום עבור הנכס להלן "המדד החדש" יהיה גבוה מהמדד הבסיסי, יעודכן סכום התשלום בהתאם להפרש בין המדד החדש והמדד הבסיסי. מוסכם בין הצדדים כי במידה שהמדד שיפורסם במועד התשלום עבור הנכס יהא נמוך ממדד הבסיסי יחושב התשלום עפ"י מדד הבסיסי.
11. במידה ולא תשולם מלוא התמורה תוך 60 יום מיום הודעת המוסד לזוכה על זכייתו במכרז יהיה בכך משום ויתורו של הזוכה על זכותו לרכישת הנכס, והמוסד יהא רשאי בנוסף לזכויותיו עפ"י כל דין ו/או עפ"י הסכם זה לממש את סכום הערבות הבנקאית כאמור בסעיף 8 למכרז זה, ולא תהיה לזוכה כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה כלפי או נגד המוסד בגין ממוש הערבות.

12. את ההצעה הערבובת ואת נוסח ההסכם החתום ע"י הקונה יש לשלוח במעטפה סגורה המצ"ב בדאר רשום (או מסירה ביד) לתיבת המכרזים במוסד לביטוח לאומי, שד' וייצמן 13 ירושלים 91909 קומה 2.

על ההצעות להגיע לתיבת המכרזים של המוסד לביטוח לאומי **לא יאוחר מיום רביעי, 3.3.2010 שעה 12.00.**

14. אין המוסד לביטוח לאומי מתחייב לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או הצעה כלשהי.

נספח ב'

הצעת מחיר

קראתי את ההסכם המוצע ואני מסכים לתוכנו.

הצעת המחיר שלי למבנה המגינים 32 חיפה הינה _____ ש"ח **לא כולל מע"מ.**

תאריך

חתימה וחותמת המציע

נספח ג'

הסכם מס'

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____

בין

המוסד לביטוח לאומי משד' וייצמן 13 ירושלים ע"י מר אבי ברך חשב המוסד ומר אילן מורנו סמנכ"ל לוגיסטיקה
וחקירות (להלן: "המוכר").

לבין

_____ ת"ז _____
(להלן: "הקונה").

הואיל
לזכות המוסד רשומה הערת אזהרה בפנקסי רישום המקרקעין ע"פ שטר 04835 מיום
10.4.1979 לגבי נכס בבנין רב קומות ברח' המגינים 32 חיפה חלקה 85 בגוש 10836
הכולל 3 קומות משרדים רצופות שנועדו להרשם בפנקס בתים משותפים כחלקות משנה
מספרים 12, 11, 10 בשטח רצפה כ – 545 מ"ר כל אחת, כשלכל אחת מוצמדים 6
מקומות חניה מקורים בשטח: 12 מ"ר כל אחד וכן לשלושתן יחד מוצמדים שטחי מעלית,
חדר מכונות מעלית, גנרטור וגג עליון ולשלושתן ביחד עם כמה יחידות אחרות בבנין
מוצמדים שטחי רחבת כניסה, מעבר וגג. בנוסף להצמדות הללו, לשלושת חלקות המשנה
12, 11, 10 יוצמדו יחסית לשטח כלל חלקות המשנה בבנין, חלקים מתאימים ברכוש
המשותף כשהבנין יירשם כבית משותף (להלן: "הנכס").

והואיל
והמוסד מעונין למכור את זכויותו בנכס כאמור במכרז מס' ב' (1005) 2009
שפורסם על ידו (תנאי המכרז מצ"ב להסכם מסומנים כנספח א' והמהווים
חלק בלתי נפרד מהסכם זה).

והואיל
והקונה הציע לרכוש את זכויות בנכס מידי המוסד כאמור בהצעתו מיום _____
(הצעת הקונה מצ"ב להסכם זה מסומנת כנספח ב' ומהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה).

והואיל
וועדת המכרזים של המוסד אשר דנה בהצעות שהוגשו למכרז הנ"ל החליטה לקבל את
הצעת הקונה.

והואיל
והקונה מעונין לרכוש מהמוכר את זכויותיו בנכס והמוכר מוכן למכור לקונה את זכויותיו
בנכס, הכל בהתאם להוראות הסכם זה וכשהנכס נקי מכל שעבוד, עיקול, או זכות לצד
שלישי כלשהו.

והואיל
וסוכמו כל תנאי ההסכם והעיסקה.

לפיכך הוצרה, והתנה והוסכם כדלקמן:

1. כללי

1.1. המבוא להסכם מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. העיסקה

2.1. בכפוף למילוי כל התחייבויות הקונה כלפי המוכר ולכל המפורט בהסכם זה, מתחייב המוכר
למכור לקונה את הבעלות בנכס, כשהיא נקיה מכל זכות, עיקול ושעבוד לטובת כל צד
שלישי שהוא, כמפורט בנסח רישום המקרקעין המצ"ב להסכם זה כנספח ג'.

2.2. הקונה מתחייב לקנות מהמוכר את זכויות הבעלות בנכס.

- 2.3. בתמורה להתחייבויות המוכר שלפי הסכם זה, מתחייב הקונה לשלם למוכר סך ש"ח (_____) שקלים חדשים (להלן "התמורה") בנוסף לתמורה יוסיף הקונה וישלם למוכר מע"מ, במידה שחל חיוב בתשלומו.
- 2.4. כל תשלומי התמורה יהיו צמודים למדד מחירים לצרכן המתפרסם ע"י הלישכה המרכזית לסטטיסטיקה כאשר המדד הבסיסי יהיה המדד הידוע ביום הגשת ההצעה (להלן "המדד הבסיסי"), באופן שאם המדד שפורסם במועד התשלום עבור הנכס להלן "המדד החדש" יהיה גבוה מהמדד הבסיסי, יעודכן סכום התשלום בהתאם להפרש בין המדד החדש והמדד הבסיסי.
- מוסכם בין הצדדים כי במידה שהמדד שיפורסם במועד התשלום עבור הנכס יהא נמוך ממדד הבסיסי יחושב התשלום עפ"י מדד הבסיסי.

3. פרעון התמורה

- 3.1. הקונה מתחייב לחתום על הסכם זה ביום הגשת הצעתו למכרז. הקונה מתחייב לשלם למוכר לפחות 50% מסכום התמורה בתוך 30 יום ממועד הודעה על זכייתו במכרז. הקונה מתחייב לשלם למוכר את מלוא סכום התמורה, בתוך 60 יום ממועד ההודעה לזוכה על זכייתו במכרז.
- 3.2. נדחתה מסירת החזקה בנכס מעבר לחלוף 60 יום ממועד הודעה לזוכה על זכייתו במכרז, יהא הקונה רשאי לדחות את תשלום יתרת התמורה (50%) לידי המוכר עד למועד מסירת החזקה בנכס לידי, כאמור בסעיף 5 להלן. דחה הקונה את תשלום יתרת התמורה כאמור יתווספו ליתרת התמורה שישלם הקונה למוכר במועד מסירת החזקה בנכס, הפרשי הצמדה שיחושבו כאמור בסעיף 2.4 לעיל.
- 3.3. א. איחור בתשלום של יותר מ – 7 ימים יהווה הפרה של ההסכם על ידי הקונה ויהא עליו לשלם ריבית פיגורים בגובה ריבית "פיגורים של החשב הכללי" המתפרסמת מידי פעם לפעם על ידי החשב הכללי במשרד האוצר.
- ב. איחור של יותר מ – 30 ימים בתשלום אחד מן התשלומים המפורטים בסעיף 3.1 לעיל יהווה הפרה יסודית של ההסכם והמוכר יהא רשאי לממש כל זכות העומד לו על פי הסכם זה ועל פי כל דין ולרבות ביטול מידי של הסכם זה.

4. הצהרות הקונה

- 4.1. הקונה מצהיר ומאשר כי הוא מכיר את הנכס היטב וכי הוא בדק אותו היטב באמצעות בעלי מקצוע, והוא מבקש לקנות אותו במצבו כפי שהוא (AS IS) מבלי שמוטלת על המוכר כל אחריות לגבי מצב הנכס.
- 4.2. הקונה מסכים ומאשר עוד כי עליו בלבד מוטלת האחריות לברר את כל הפרטים והמידע באשר לנתוני הנכס כולל שטחיו השונים, ביחס לייעוד הנכס וביחס לפעולות הנדרשות לצורך שינוי הייעוד, במידה שהקונה יבחר בכך. מובהר כי על המוכר אין ולא תוטל כל אחריות ו/או חבות מכל סוג שהוא, בנוגע לייעוד הנכס ו/או ביחס לשינוי ייעודו של הנכס, במידה שהקונה יבחר בכך.
- 4.3. הקונה מאשר כי תנאי למכירה הוא שהנכס נמכר במצבו כפי שהוא, כולל כל פגם בו, בין גלוי ובין נסתר מבלי שמוטלת על המוכר כל אחריות שהיא לגבי מצבו.
- 4.4. למען הסר ספק מצהיר הקונה כי הוא רוכש את הנכס במצבו הנוכחי (AS IS) עם קבלת יפוי- כח מאת המוסד ולאחר שהמוסד הסדיר את תשלום המיסים כמפורט בסעיף 8, אם יחול עליו תשלום מס כל שהוא, הרי שהמוסד יהיה פטור מביצוע רישום כלשהו בלשכת רישום המקרקעין לרישום זכויות הקונה. בלשכת הרישום המקרקעין תהא על הקונה בלבד.

5. מסירת החזקה
- הקונה מתחייב לקבל את החזקה בנכס לאחר תשלום מלוא התמורה בתוספת מע"מ.
6. הערת אזהרה
- הקונה יהיה רשאי לרשום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין ביחס לזכויותיו עפ"י הסכם מיד בסמוך לאחר תשלום 50% מן התמורה כמפורטת בסעיף 3.1 להסכם. בכפוף לכל האמור לעיל יתן הקונה למוכר ביום החתימה על ההסכם יפוי כח בלתי חוזר למחיקת הערת האזהרה. המוכר יהא רשאי להשתמש ביפוי כח זה, במקרה שעסקת המכר לא תצא אל הפועל מכל סיבה שהיא, ו/או אם יפר הקונה הסכם זה הפרה יסודית שתביא לביטול ההסכם.
7. רישום זכויות
- 7.1. הקונה מקבל על עצמו ועל חשבונו, באמצעות עורכי הדין שלו, את רישום העיסקה בלשכת רישום המקרקעין ואת רישום העברת זכויות המוכר בנכס על שם הקונה, בכל מקום בו רשומות זכויות אלה. למען הסר כל ספק מוסכם, כי המוכר פטור מלרשום את העיסקה ופטור מלרשום את העברת זכויות המוכר בנכס על שם הקונה.
- 7.2. המוכר יסייע לקונה ככל הנדרש לשם ביצוע רישום הזכויות בנכס על שמו ויחתום על כל מסמך שיידרש להעברת הנכס על שם הקונה.
8. תשלומים ומיסים
- 8.1. ארנונה – עד מועד המסירה תחול על המוכר מיום החתימה על הסכם זה תחול על הקונה.
8.2. מס רכישה – ישולם על ידי הקונה
8.3. היטל השבחה – אם יחול, על אף האמור בכל דין, יחול על הקונה.
8.4. מס שבח – אם יחול ישולם על ידי המוכר.
8.5. מס מכירה – אם יחול ישולם על ידי המוכר.
9. שונות
- 9.1. המוכר אינו אחראי בגין כל מצג, פרסום, הודעה או ידיעה שניתנו, אם ניתנו, לפני החתימה על הסכם זה וזאת בין אם ניתנו על ידי המוכר או נציגו או כל אדם אחר.
- 9.2. הסכם זה לבדו הוא המשקף את המוסכם בין הצדדים, ולא יהיה כל תוקף לכל שינוי בו אלא אם כן נעשה בכתב ובחתימת שני הצדדים.
- 9.3. הכותרות לסעיפים בהסכם זה מיועדות לנוחות קריאת ההסכם אך אינן מהוות חלק מההסכם לא יפורש על פיהן.
- 9.4. מבלי לפגוע בהוראות אחרות בהסכם זה, מוסכם בזה כי המוכר יהא רשאי לשלם כל תשלום, שחובת תשלומו חלה על הקונה, במקום הקונה ובלבד שהקונה לא עשה זאת במועד. במקרה כזה יהא המוכר זכאי להחזר הסכום ששולם בתוך שבעה ימים מיום שדרש 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 הוקנה את ההסכם הפרה יסודית, אזי הוא יהיה חייב לפצות את המוכר פיצוי מוסכם בסכום השווה ל – 10% מן התמורה. כשסכום זה צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע במועד החתימה על הסכם זה לבין המדד הידוע ביום תשלום הפיצוי המוסכם בפועל.

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

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

11. הודעות

11.1. כל הודעה בכתב מצד אחד משנהו שתישלח בכתב ובדואר רשום לפי הכתובות שלהלן , תחשב כאילו הגיעה לתעודתה בתוך 72 שעות משעת משלוחה .

11.2. כל הודעה בכתב שתימסר לידי הכתובות שלהלן תחשב כאילו הגיעה לתעודתה בתוך ארבעים ושמונה שעות מעת המסירה.

12. כתובות הצדדים

כתובת המוכר : _____

כתובת הקונה _____

ולראיה באו הצדדים על החתום

הקונה

המוכר – המוסד לביטוח לאומי

סמנכ"ל לוגיסטיקה

חשב המוסד

נבדק ואושר על ידי חשב/סגן חשב המוסד

נספח ד' - נוסח כתב ערבות

תאריך _____

לכבוד
המוסד לביטוח לאומי
שדרות וייצמן 13
ירושלים
א.ג.נ.,

הנדון: כתב ערבות מס' _____

1. עפ"י בקשת _____ (להלן – "המבקש") אנו ערבים בזה כלפיכם לתשלום כל סכום עד לסך של 400,000 ₪ (להלן – "הסכום הבסיסי"), שתדרשו מאת המבקש בקשר למכרז מס': ב(1005)2009 בנושא מכירת נכס המגינים 32 חיפה.
2. אנו מתחייבים בזה לשלם לכם את סכום הערבות האמורה לעיל תוך עשרה ימים מעת שתגיע אלינו דרישתכם הראשונה בכתב, בלי תנאי כלשהו, מבלי להטיל עליכם חובה להוכיח את דרישתכם, ומבלי שתהיו חייבים לדרוש את התשלום תחילה מאת המבקש.
3. על הדרישה לתשלום להמסר בסניף הבנק המצוין בכתב ערבות זה והכל בשעות העבודה בהן הסניף פתוח לקהל.
4. דרישה בפקסימיליה או במברק לא תחשב כדרישה מספקת לצורך ערבות זו.
5. ערבות זו תעמוד בתוקפה עד ליום 27.5.2010 ועד בכלל. כל דרישה שתגיע במועד מאוחר יותר לא תחייב אותנו.
6. ערבות זו אינה ניתנת להעברה ו/או להסבה.

בכבוד רב,

בנק / חברת ביטוח _____

חתימה וחותמת מורשי חתימה

שם מלא

תאריך

נספח ה'

פרטי מציע - דף קשר

מכרז מס' _____

נושא _____

שם החברה/קבלן המציע/ה _____

רחוב _____

מספר בית _____

כניסה _____

דירה _____

יישוב _____

מיקוד _____

מספר טלפון _____

מספר טלפון נייד _____

מספר פקס _____

חתימה וחותמת

תאריך