



**נספח ג'**

**הסכם מס'**

שנערך ונחתם בירושלים ביום \_\_\_\_\_

**בין**

המוסד לביטוח לאומי משד' וייצמן 13 ירושלים ע"י מר גדעון אליאס חשב המוסד ומר אילן מורנו סמנכ"ל לוגיסטיקה וחקירות (להלן – "המוסד")

**לבין**

(להלן: "הקונה").

- |               |  |
|---------------|--|
| <b>והואיל</b> | למוסד לביטוח לאומי זכויות בעלות בנכס ברח' הנשיא 8 בית שמש הידוע כגוש 5212 חלקה 10 בשטח רצפה של כ-245 מ"ר ואליו צמוד שטח חניה של כ-38 מ"ר. הכל כמפורט בנסח הרישום ותקנון מוסכם של הבניין המצ"ב (להלן – הנכס).             |
| <b>והואיל</b> | והמוסד קיבל הצעות לרכישת זכויותיו בנכס כאמור במכרז שפורסם על ידו (תנאי המכרז מצ"ב להסכם מסומנים כנספח א' והמהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה).   |
| <b>והואיל</b> | והקונה הציע לרכוש את הזכויות בנכס מידי המוסד, כאמור בהצעתו מיום _____ (הצעת הקונה מצ"ב להסכם זה מסומנת כנספח ב' ומהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה).  |
| <b>והואיל</b> | וועדת המכרזים של המוסד אשר דנה בהצעות שהוגשו למכרז הנ"ל החליטה לקבל את הצעת הקונה.   |
| <b>והואיל</b> | והקונה מעוניין לרכוש מהמוסד את זכויותיו בנכס והמוסד מוכן למכור לקונה את זכויותיו בנכס, הכל בהתאם להוראות הסכם זה וכשהנכס נקי מכל שעבוד, עיקול או זכות לצד שלישי כלשהו.   |
| <b>והואיל</b> | והקונה מצהיר כי ראה ובדק את מצבו הפיזי והמשפטי של הנכס ומצאו מתאים למטרותיו ולצרכיו והוא מוותר על כל טענה מחמת מום ו/או פגם ו/או אי התאמה וכן על כל ברירה שיש לו לרבות מחמת טעות, כפיה, אי התאמה ביחס ולזכויות המוכר בו. |
| <b>והואיל</b> | וסוכמו כל תנאי ההסכם והעסקה.   |

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם כדלקמן:

**1. כללי**

1.1. המבוא להסכם מהווה חלק בלתי נפרד מההסכם.

**2. העסקה**

2.1. בכפוף למילוי כל התחייבויות הקונה כלפי המוסד, מתחייב המוסד למכור לקונה את הבעלות בנכס, כשהוא נקי מכל זכות, עיקול או שעבוד לטובת צד שלישי כלשהוא, כמפורט בנסח הרישום המקרקעין המצורף למסמכי המכרז.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.



## מכרז חוזר מס' ב(1005)2013 – מכירת נכס המוסד ברח' הנשיא 8 בית שמש

- 2.2. הקונה מתחייב לקנות מהמוסד את זכויות הבעלות בנכס.
- 2.3. בתמורה להתחייבויות המוסד שלפי הסכם זה, מתחייב הקונה לשלם למסד סך של \_\_\_\_\_ ש"ח במילים ( \_\_\_\_\_ ) (להלן "התמורה") בתוספת מע"מ כחוק, בשיעור שיחול במועד התשלום, במידה וחל חיוב לשלמו.
- 2.4. כל תשלומי התמורה יהיו צמודים למדד מחירים לצרכן המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה כאשר המדד הבסיסי יהיה המדד הידוע ביום הגשת ההצעה (להלן "המדד הבסיסי"), באופן שאם המדד הידוע 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 מהמדד הבסיסי יחושב התשלום עפ"י מדד הבסיסי.

### 3. פירעון התמורה

- 3.1. הקונה מתחייב לחתום על הסכם זה ביום הגשת הצעתו למכרז. הקונה מתחייב לשלם למוסד לפחות 50% מסכום התמורה בתוך 30 יום ממועד ההודעה 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 ההודעה לקונה על זכייתו במכרז, יהא הקונה רשאי לדחות את תשלום יתרת התמורה (50%) לידי המוסד עד למועד מסירת החזקה בנכס לידי, כאמור בסעיף 5 להלן. דחה הקונה את תשלום יתרת התמורה כאמור יתווספו ליתרת התמורה שישלם הקונה למוסד 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 בגובה ריבית "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 והמוסד יהא רשאי לממש כל זכות העומדת לו על פי הסכם זה ועל פי כל דין, לרבות ביטול מידי של הסכם זה.

### 4. הצהרות הקונה

- 4.1. הקונה מצהיר ומאשר כי הוא מכיר את הנכס היטב ואת מצבו המשפטי וכי הוא בדק אותו היטב באמצעות בעלי מקצוע ולאחר שנבדקו כל הפרטים לגבי הנכס אצל כל הרשויות הרלוונטיות, הוא מבקש לקנות אותו במצבו כפי שהוא, מבלי שמוטלת על המוסד כל אחריות לגבי מצבו התכנוני, המשפטי או הפיזי של הנכס.
- 4.2. הקונה מסכים ומאשר עוד כי עליו בלבד מוטלת האחריות לברר את כל הפרטים והמידע ביחס לייעוד הנכס וביחס לפעולות הנדרשות לצורך שינוי הייעוד, במידה שהקונה יבחר בכך. מובהר כי על המוסד 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 המוסד כל אחריות שהיא לגבי מצבו.

### 5. מסירת החזקה

- הקונה מתחייב לקבל את החזקה בנכס מיד לאחר תשלום מלוא התמורה בתוספת המע"מ למוסד.

27

27



**6. הערת אזהרה**

הקונה יהיה רשאי לרשום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין ביחס לזכויותיו עפ"י הסכם מיד לאחר תשלום 50% מן התמורה כמפורטת בסעיף 3.1 להסכם.  
בכפוף לכל האמור לעיל ייתן הקונה למוכר ביום החתימה על ההסכם ייפוי כח בלתי חוזר למחיקת הערת האזהרה. המוכר יהא רשאי להשתמש בייפוי 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 למען הסר כל ספק מוסכם, כי המוסד פטור מלרשום את העסקה ופטור מלרשום את העברת זכויות המוסד בנכס על שם הקונה.  
הקונה מקבל על עצמו ועל חשבונו, באמצעות עורכי הדין שלו, את רישום העסקה בלשכת רישום המקרקעין ואת רישום העברת זכויות המוכר בנכס על שם הקונה, בכל מקום בו רשומות זכויות אלה.
- 7.2 המוסד 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 המוסד, מיום המסירה תחול על הקונה.  
8.2 מס רכישה - ישולם על ידי הקונה.  
8.3 מס שבח - אם יחול ישולם על ידי המוסד.  
8.4 היטל השבחה - אם יחול, על אף האמור בכל דין, ישולם על ידי הקונה.  
8.5 דמי הסכמה - אם יחולו, ישולמו על ידי הקונה.

**9. שונות**

- 9.1 המוסד אינו אחראי בגין כל מצג, פרסום, הודעה או ידיעה שניתנו, אם ניתנו, לפני החתימה על הסכם זה וזאת בין אם ניתנו על ידי המוסד 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 המוסד יהא רשאי לשלם כל תשלום, שחובת תשלומו חלה על הקונה, במקום הקונה ובלבד שהקונה לא עשה זאת במועד.  
במקרה כזה יהא המוסד זכאי להחזר הסכום ששולם, בתוך שבעה ימים מיום שדרש מן הקונה לעשות כן. כל סכום ששולם כאמור, יוחזר בצרוף ריבית החשב הכללי בשיעור הנקוב בסעיף 3.3 להסכם זה.

**10. הפרות וסעדים**

Handwritten marks at the bottom of the page.



מכרז חוזר מס' ב(1005)2013 – מכירת נכס המוסד ברח' הנשיא 8 בית שמש

- 10.1. הפר הקונה את התחייבותו לשלם למוסד את התמורה במועדים המפורטים בסעיף 3 לעיל, הוא יחשב כמי שהפר תנאי עיקרי להסכם. הפרת תנאי עיקרי זה תחשב הפרה יסודית של ההסכם.
- 10.2. הפר הקונה את ההסכם הפרה יסודית, הוא יהיה חייב לפצות את המוסד פיצוי מוסכם בסכום השווה ל - 10% מן התמורה, כשסכום זה צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע במועד האחרון להגשת ההצעות במכרז 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 המוסד 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.

**12. כתובות הצדדים**

כתובת המוסד : שד' וייצמן 13 ירושלים 91909

כתובת הקונה : \_\_\_\_\_

ולראיה באו הצדדים על החתום

הקונה

סמנכ"ל לוגיסטיקה וחקירות

חשב המוסד לביטוח לאומי

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.