

מכרז מס' ב (1039) 2008 - מכירת נכס המוסד ברח' "ככר צה"ל" 130 קריית שמונה

המוסד לביטוח לאומי מעוניין למכור את הנכס ברח' כיכר "צה"ל" 130 בקריית שמונה.

מצורפים בזאת מסמכי המכרז:

- טבלת ריכוז תאריכים
- נספח א': מכתב פנייה
- נספח ב': הצעת מחיר
- נספח ג': הסכם התקשרות
- נספח ד': נוסח ערבות
- נספח ה': דף קשר

מכרז מס' ב' (1039) 2008

טבלת ריכוז תאריכים

התאריכים	הפעילות
יום ה' 11.2.2010	פרסום המודעה בעיתונות ובאינטרנט
יום ד' 17.2.2010 בשעה 12:00 - בנכס	סיור מציעים – הסיור אינו חובה
יום ד' 10.3.2010 שעה 12:00	תאריך אחרון להגשת ההצעות לתיבת המכרזים
30.7.2010	תוקף הערבות בגין הגשת ההצעה

**במקרה של סתירה בין תאריכים אלה לבין תאריכים אחרים המופיעים בגוף המכרז,
קובעים התאריכים בטבלה זו.**

המוסד לביטוח לאומי
משרד ראשי
תחום בינוי ונכסים

נספח א'

מכרז מס' ב' (1039) 2008- מכירת נכס ברח' "ככר צה"ל" 130 - קריית שמונה

1. המוסד לביטוח לאומי זכויות בעלות בבניין "לב העיר" כיכר צה"ל 130 קריית שמונה הידוע כגוש 13109 חלק מחלקה 61 תת חלקה 38 (להלן הנכס):
2. נסח הרישום של הנכס מצ"ב.
3. המציע מצהיר כי ראה את נסח הרישום של הנכס, בדק אצל כל הרשויות הרלוונטיות 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 בלשכת רישום המקרקעין וישא בכל ההוצאות הכרוכות שיידרשו לצורך ביצוע רישום זה כולל מיסים אגרות וכל הוצאה אחרת שתידרש.
6. החזקה בנכס תימסר 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 (נספח ד') בסכום של 50,000 ₪ שתהיה בתוקף עד יום שני 30.7.2010 הערבות תוחזר למציעים אשר הצעתם תדחה ותוחזר לזוכה לאחר תשלום מלוא התמורה בגין המכירה. כל ההוצאות בגין ערבות המכרז תהיינה על חשבון המציע.
8. הצעתם של המציעים תהיינה בתוקף 4 חודשים לאחר התאריך האחרון להגשת הצעות.
9. הזוכה מתחייב לשלם למוסד בנוסף לתמורה את המע"מ שיחול על מכירת הנכס בשיעור שיהא בתוקף ביום התשלום בפועל כמפורט בהסכם.
10. על המציע לחתום על ההסכם בנוסח המצ"ב ולהגישו יחד עם יתר מסמכי המכרז במעמד הגשת הצעתו למכרז.
מלבד ההסכם החתום, על המציע לצרף מסמכים כדלקמן:
 - 10.1 ערבות בנקאית בנוסח המצ"ב בהתאם לסעיף 7 לעיל.
 - 10.2 ייפוי כוח בלתי חוזר בהתאם לאמור בסעיף 6 להסכם.
11. סכום ההצעה יוגש בערכים שקליים ויהיה צמוד למדד מחירים לצרכן המתפרסם ע"י הלשכה 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.

12. במידה ולא תשולם מלוא התמורה תוך 60 יום מיום הודעת המוסד לזוכה על זכויותו 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 7 לעיל, ולא תהיה לזוכה כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה כלפי או נגד המוסד בגין מימוש הערבות.

13. לקבלת פרטים נוספים וביקור בנכס ניתן לפנות למר מיכה בן חמו בטלפון: 04-6738182 פלאפון מס': 050-6285416 .

14. סיור מציעים יתקיים ביום רביעי 17.2.2010 שעה 12.00 במקום. **הסיור אינו חובה.**

15. את ההצעות יש לשלוח במעטפה סגורה המצ"ב ביד או באמצעות שליח לתיבת המכרזים במוסד לביטוח לאומי, המשרד הראשי, שד' וייצמן 13 ירושלים 91909 קומה 2 אצל מר יוסי מרציאנו. (לא ניתן להגיש הצעה בסניף המוסד).

על ההצעות להגיע לתיבת המכרזים של המוסד לביטוח לאומי **לא יאוחר מיום רביעי 10.3.2010 בשעה 12:00**. המוסד לא ידון בהצעה שתגיע לאחר מועד זה.

16. אין המוסד לביטוח לאומי מתחייב לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר, או הצעה כלשהי והוא רשאי לבטל מכרז זה מכל סיבה שהיא.

נספח ב'

הצעת מחיר

קראתי את ההסכם המוצע ואני מסכים לתוכנו.

הצעת המחיר שלי לנכס בבנין" לב העיר" ברח' "ככר צה"ל 130 קריית שמונה הינה _____, לא כולל

מע"מ.

נספח ג'

הסכם

מרכז מס' ב(1039)2008 - מכירת זכויות המוסד בנכס בבנין "לב העיר" ברח'ככר צה"ל 130 קרית שמונה

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____

בין

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

לבין

_____ (להלן: "הקונה").

- הואיל** למוסד לביטוח לאומי זכויות חכירה בנכס שהינו משרד בשטח של כ-273.70 מ"ר הידוע כגוש 13109 חלקה 61 תת חלקה 38 בבנין "לב העיר" ברח' ככר צהל 130 הכל כמפורט בנסח הרישום המצ"ב (להלן – הנכס).
- והואיל** והמוסד מעוניין לקבל הצעות לרכישת זכויותיו בנכס כאמור 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 מעוניין לרכוש מהמוכר את זכויותיו בנכס והמוכר מוכר למכור לקונה את זכויותיו בנכס, הכל בהתאם להוראות הסכם זה וכשהנכס נקי מכל שעבוד, עיקול או זכות לצד שלישי כלשהו.
- והואיל** 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.
- והואיל** 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 המוכר, מתחייב המוכר למכור לקונה את הבעלות בנכס, כשהוא נקי מכל זכות, עיקול או שעבוד לטובת צד שלישי כלשהו, כמפורט בנסח רישום המקרקעין המצורף למסמכי המכרז.

2.2. הקונה מתחייב לקנות מהמוכר את זכויות הבעלות בנכס.

2.3. בתמורה להתחייבויות המוכר שלפי הסכם זה, מתחייב הקונה לשלם למוכר סך של _____ ₪ (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 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 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, והוא מבקש לקנות אותו במצבו כפי שהוא מבלי שמוטלת על המוכר כל אחריות לגבי מצבו התכנוני, משפטי או פיזי 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 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.

5. מסירת החזקה

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

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 יפויי כח בלתי חוזר למחיקת הערת האזהרה. המוכר יהא רשאי להשתמש ביפויי 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 המוכר פטור מלרשום את העסקה ופטור מלרשום את העברת זכויות המוכר בנכס על שם הקונה.

הקונה מקבל על עצמו ועל חשבוננו, 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 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 המסירה תחול על הקונה.

8.2 מס רכישה - ישולם על ידי הקונה.

8.3 מס שבח - אם יחול ישולם על ידי המוכר.

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 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 3.3 להסכם זה לעיל.

10. הפרות וסעדים

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

10.2 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.

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

10.4. 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 : שד' וייצמן 13 ירושלים 91909

כתובת הקונה : _____ .

ולראיה באו הצדדים על החתום

הקונה

המוכר – המוסד לביטוח לאומי
סמנכ"ל לוגיסטיקה וחקירות

נבדק ואושר על ידי סגן חשב המוסד

ייפוי כח בלתי חוזר
נוטריוני/לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א-1961
(סעיף 6 להסכם)

אנו הח"מ _____ ממנה בזאת את המוסד לביטוח לאומי עו"ד אורנה גייל ו/או עו"ד יעקב ששפורטה ו/או את כל מי שיבוא מטעמו כולם ביחד ו/או את כל אחד מהם לחוד, להיות לב"כ החוקי שלנו לשם עשייה בשמנו ובמקומנו של הפעולות הבאות או חלק מהן:

1. לבטל את הערת האזהרה או הערות האזהרה הרשומות ו/או שיהיו רשומות לטובתנו על הזכויות של המוסד לביטוח לאומי, על חלק מחלקה 61 תת חלקה 38 בגוש 13109 קריית שמונה, ולבצע כל פעולה משפטית הדרושה לשם ביצוע האמור.
2. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, להופיע בפני כל רשות מוסמכת לרבות לשכת רישום המקרקעין, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפלי ובכל מקום אחר, לחתום על בקשות, שטרות טאבו, טפסים, בקשות לביטול הערת אזהרה ועל כל מסמך אחר, ככל הדרוש לשם ביצוע האמור ביפוי כח זה.
3. ייפוי כח זה והוראותיו הנ"ל הם החלטיים ובלתי חוזרים, ואין אנו או מי שיבוא במקומנו רשאים לבטלו ו/או לשנותו. היות וזכויותינו עומדות ותלויות בייפוי כח זה לא תהיה לנו רשות לבטלו או לשנותו והוא יחייב את כל הבא מכוחנו או במקומנו גם, אך לא רק, לאחר פירוק ו/או מתן צו קבלת נכסים ו/או מינוי כונס נכסים ו/או הטלת עיקול על נכסיו ו/או מינוי נאמן לנכסיו.
4. להעביר ייפוי כח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים.
5. בייפוי כח זה לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהפך, לפי המקרה.

_____ **ולראיה באנו על החתום**

נספח ד'

נוסח כתב ערבות לקיום תנאי המכרז - ערבות הגשה

תאריך _____

לכבוד
המוסד לביטוח לאומי
שדרות וייצמן 13
ירושלים

הנדון: כתב ערבות מס' _____

1. עפ"י בקשת _____ (להלן - "המבקש") אנו ערבים בזה כלפיכם לתשלום כל סכום עד לסך של 50,000 ש"ח, שתדרשו מאת המבקש בקשר למכרז מס': ב(1039) 2008 – בנושא: מכירת נכס המוסד ברח' כיכר צה"ל 130 בקרית שמונה.
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 30.7.2010 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'

לכבוד
המוסד לביטוח לאומי
ירושלים

פרטי מציע - דף קשר

מכרז מס' ב'(1039)2008

נושא : מכירת נכס בקרית-שמונה

שם החברה/קבלן המציע/ה _____

_____ רחוב

_____ מספר בית

_____ כניסה

_____ דירה

_____ יישוב

_____ מיקוד

_____ מספר טלפון

_____ מספר טלפון נייד

_____ מספר פקס

חתימה וחותמת

תאריך