

מכרז מס' ב (1023) 2009 - מכירת נכס המוסד במרכז המסחרי ככר הנשיא שדרות

המוסד לביטוח לאומי מעוניין למכור את הנכס במרכז המסחרי בככר הנשיא שדרות.

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 ו': נסח טאבו. ניתן לקבל על פי תאום טלפוני אצל הגב' סימה כהן בטלפון 02-6709824.

נספח א'

מכרז מס' ב' (1023) 2009 - למכירת נכס שדרות

1. המוסד לביטוח לאומי מבקש לקבל הצעות למכירת זכויותיו בנכס במרכז המסחרי בשדרות הידוע כגוש 1896 חלקה 83 בשטח בנוי של הכולל כ - 129 מ"ר (להלן - הנכס).
2. המוסד הינו הבעלים של הנכס, אך הזכויות טרם נרשמו על שמו בלשכת רישום המקרקעין.
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 מצבו הפיזי והמשפטי של הנכס וסביבתו ואת מצב הזכויות המשפטיות של המוסד בין יתר מרשמי הרישום השונים ללשכת רישום המקרקעין, חב' עמיגור וכו' 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 ולרישום זכויות 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 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 25,000 ₪ הערבות תוגש אך ורק בנוסח המצ"ב, ערבות שתוגש בנוסח שונה תפסל על הסף. הערבות תהיה בתוקף עד 3.3.2010. הערבות תוחזר למציעים אשר הצעתם תדחה, ותוחזר לזוכה לאחר חתימת הזוכה על ההסכם ותשלום מלוא התמורה בגין המכירה.
8. הזוכה מתחייב להאריך את תוקף הערבות עד למועד החתימה על ההסכם 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 יתר מסמכי המכרז במעמד הגשת הצעתו למכרז.
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 הבסיס.
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 7 לעיל, ולא תהיה לזוכה כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה כלפי או נגד המוסד בגין ממוש הערבות.

12. סיור מציעים יתקיים ביום 14.10.2009 שעה 12.00 במקום. (סיף המוסד לביטוח לאומי שדרות). הסיור **אינו** חובה.

13. את ההצעות והערבות יש לשלוח במעטפה סגורה המצ"ב בדאר רשום (או מסירה ביד) לתיבת המכרזים במוסד לביטוח לאומי, שד' וייצמן 13 ירושלים 91909 קומה 2 אצל מר יוסי מרציאנו.

על ההצעות להגיע לתיבת המכרזים של המוסד לביטוח לאומי לא יאוחר **מיום 21.10.2009 שעה 12:00**.

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

לתשומת לב המציעים: המוסד לביטוח לאומי סגור בין התאריכים 4.10.2010 ועד יום 10.10.2009 כולל, עקב חופשה מרוכזת.

נספח ב'

הצעת מחיר

קראתי את ההסכם המוצע ואני מסכים לתוכנו.

הצעת המחיר שלי לרכישת הנכס במרכז המסחרי ככר הנשיא שדרות

הינה _____ לא כולל מע"מ

נספח ג'

הסכם מס' _____

מכרז מס' ב' (1023) 2009 מכירת נכס המוסד במרכז המסחרי ככר הנשיא שדרות

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 והמוסד הינו הבעלים בנכס במרכז המסחרי ככר הנשיא שדרות
גוש 1896 חלקה 83 בשטח של כ – 129 מ"ר

(להלן – הנכס).

והואיל והמוסד מעונין לקבל הצעות לרכישת זכויותו בנכס כאמור במכרז מס' ב' (1023) 2009
שפורסם על ידו (תנאי המכרז מצ"ב להסכם מסומנים כנספח א' והמהווים חלק בלתי נפרד
מהסכם זה).

והואיל 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).

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 זכויותיה
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 לנכס ולזכויות המוכר בו.
הקונה מצהיר כי מובהר לו כי יש להסדיר את זכות החכירה עם מינהל מקרקעי ישראל לגבי
כ – 38 מ"ר בנכס שנבנו על ידי המוסד וכי הנכס רשום עדיין על שם רשות הפיתוח, רישום
הנכס על שם הקונה והסדר הזכויות מול מינהל מקרקעי ישראל יוסדרו על ידי הקונה ועל
חשבוננו בלבד.

והואיל וסוכמו כל תנאי ההסכם והעיסקה.

לפיכך הוצהר, והתנה והוסכם כדלקמן:

1. כללי

1.1. המבוא להסכם מהווה חלק בלתי נפרד מההסכם.

2. העיסקה

- 2.1. בכפוף למילוי כל התחייבויות הקונה כלפי המוכר, 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") בתוספת מע"מ, החל במועד התשלום, במידה שחל חיוב בתשלום.
- 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 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 ממדד 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 יתווסף 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 ליעוד 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 ליעוד 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 (ASIS) עם קבלת יפוי כח מאת המוסד ולאחר שהמוסד הסדיר את תשלומי המיסים כמפורט בסעיף 8, אם יחול עליו תשלום מס כלשהוא הרי שהמוסד יהא פטור מביצוע רישום כלשהוא בלשכת רישום המקרקעין לרישום זכויות הקונה בלשכת הרישום המקרקעין תהא על הקונה בלבד.

5. מסירת החזקה

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

6. רישום זכויות

6.1 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.

6.2 המוכר יסייע לקונה ככל הנדרש לשם ביצוע רישום הזכויות בנכס על שמו ויחתום על כל מסמך שיידרש להעברת הנכס על שם הקונה.

7. תשלומים ומיסים

- 7.1 ארנונה -עד מועד המסירה תחול על המוכר, מיום המסירה תחול על הקונה.
- 7.2 מס רכישה - ישולם על ידי הקונה.
- 7.3 מס שבח - אם יחול ישולם על ידי המוכר.
- 7.4 היטל השבחה - אם יחול, על אף האמור בכל דין, ישולם על ידי הקונה.
- 7.5 דמי הסכמה - אם יחולו ישולמו על ידי הקונה.

8. שונות

- 8.1 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.
- 8.2 הסכם זה לבדו הוא המשקף את המוסכם בין הצדדים ולא יהיה כל תוקף לכל שינוי בו אלא אם כן נעשה בכתב ובחתימת שני הצדדים.
- 8.3 הכותרות לסעיפים בהסכם זה מיועדות לנוחות קריאת ההסכם אך אינן מהוות חלק מההסכם לא יפורש על פיהן.
- 8.4 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.

9. הפרות וסעדים

- 9.1 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.
- 9.2 הפר הקונה 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.

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

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

10. הודעות

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

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

11. 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

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 25,000 ₪ חדש (להלן-"הסכום הבסיסי"), אשר יהיה צמוד בהתאם לתנאי ההצמדה המפורטים בסעיף 2 להלן, שתדרשו מאת המבקש בקשר למכרז מס': ב(1023)2009 בנושא מכירת נכס במרכז המסחרי בשדרות.
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 3.3.2010 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' (1023) 2009

נושא : מכירת נכס בשדרות

שם החברה/קבלן המציע/ה _____

_____ רחוב

_____ מספר בית

_____ כניסה

_____ דירה

_____ יישוב

_____ מיקוד

_____ מספר טלפון

_____ מספר טלפון נייד

_____ מספר פקס

_____ חתימה וחתימת

_____ תאריך