

- מכבי שירותי בריאות ואסותא מרכזים רפואיים בע"מ -

מכרז פומבי מס' 120/2009,

למכירת זכויות בבנין "כיכר העיר" בפתח תקוה

מסמכי המכרז כוללים את הפרקים כדלקמן :

1. הגדרות
 2. כללי
 3. תיאור הנכס
 4. מנהלה
 5. תנאים מוקדמים להשתתפות במכרז ומסמכים שיש לצרף להצעה
 6. ערבות
 7. התחייבויות המציע בגין הגשת ההצעה
 8. בחירת הזוכה במכרז
 9. התחייבויות הזוכה במכרז
 10. מע"מ
 11. ביטול המכרז ו/או שינויים במסמכי המכרז
 12. בעלות על מסמכי המכרז
 13. סיוך מציעים
 14. סמכות שיפוט
- הנספחים המתוארים להלן מצ"ב ומהווים חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז :
- נספח א' – תיאור הנכס.**
- נספח ב' – נוסח הסכם למכירת הזכויות בנכס.**
- נספח ב'-1 – נסח מקרקעין.**
- נספח ב'-2 – טיוטת תשריט, טיוטת תקנון וטיוטת צו רישום הבית המשותף.**
- נספח ב'-3 – נוסח ייפוי כח מטעם מכבי להעברת הזכויות ע"ש הקונה.**
- נספח ב'-3א – נוסח ייפוי כח מטעם אסותא להעברת הזכויות ע"ש הקונה.**
- נספח ב'-4 – נוסח ייפוי כח מטעם הקונה למחיקת הערת האזהרה בגין חלקה של מכבי בנכס.**
- נספח ב'-4א – נוסח ייפוי כח מטעם הקונה למחיקת הערת האזהרה בגין חלקה של אסותא בנכס.**
- נספח ב'-5 – כתב התחייבות בנוגע למע"מ.**
- נספח ב'-6 – נוסח הסכם שכירות שייחתם בין מכבי לזוכה.**

- נספח ב'-7** – נוסח הסכם שכירות שייחתם בין מכבידנט לזוכה.
- נספח ב'-8** – התחייבות מכבידנט לחתום על הסכם שכירות מכבידנט.
- נספח ב'-9** – מכתבי החרגה.
- נספח ב'-10** – כתב תביעה כנגד המזמינות + כתב הגנה שהוגש על ידן .
- נספח ב'-11** – מכתב משרד שפיגלמן – תדריך העברת זכויות.
- נספח ב-12** – הסכם ניהול מכבי.
- נספח ב-13** – הסכם ניהול אסותא.
- נספח ג'** – טופס הצעה למילוי על ידי המציעים.
- נספח ד'** – נוסח כתב ערבות בנקאית למכבי.
- נספח ד-1** – נוסח כתב ערבות בנקאית לאסותא.

1. הגדרות

- לביטויים המפורטים להלן תהא, כל אימת שיופיעו במסמך זה, המשמעות המפורטת בצידי. ואולם בכל מקרה שבו קיימת במסמך כלשהו, המהווה חלק ממסמכי המכרז, הגדרה ספציפית למונחים, השונה מההגדרות שלהלן, תגבר ההגדרה הספציפית הנזכרת באותו מסמך:
- 1.1 "הבנין" – בנין הידוע כקניון "כיכר העיר" ברחוב שפיגל 3 פינת רחוב הראשונים בפתח תקוה, הידוע גם כחלקה 229 בגוש 6379.
- 1.2 "הנכס" – נכסי מכבי ונכסי אסותא, כהגדרתם וכתיאורם בנספח א'.
- 1.3 "מכבי" – מכבי שירותי בריאות אגודה עותומאנית מס' 227/99.
- 1.4 "אסותא" – אסותא מרכזים רפואיים בע"מ ח.פ. 511043457.
- 1.5 "המזמינות" – מכבי ואסותא.
- 1.6 "המכרז" – מכרז פומבי המתקיים על פי הקבוע במסמכי המכרז.
- 1.7 "תנאי המכרז" – התנאים המפורטים במסמכי המכרז.
- 1.8 "מציע" – כל מי שרכש את מסמכי המכרז ויגיש הצעה העונה על כל תנאי המכרז.
- 1.9 "הסכם המכר" – ההסכם בנוסח המצורף כנספח ב'.
- 1.10 "הזוכה" – הזוכה שהצעתו תזכה במכרז.
- 1.11 "הרשות המקומית" – עיריית פתח תקוה.
- 1.12 "סכום התמורה" – סכום ההצעה שתתקבל בגין רכישת הנכס אשר לא יפחת ממחיר המינימום כאמור בסעיף 5.1.1 להלן, בצירוף הפרשי הצמדה, כהגדרתם בסעיף 1.19 להלן. סכום זה יחשב ככולל מע"מ, אם וככל שיחול, כמפורט בנספח ב'-5.
- 1.13 "מכבידנט" – מכבידנט בע"מ ח.פ. 51-3516815.

- 1.14 "השוכרות" – מכבידנט ומכבי.
- 1.15 "הסכמי השכירות" – הסכמי שכירות בנוסח המצ"ב כנספחים ב'6-ו-ב'7 עליהם יחתום הזוכה בד בבד עם חתימתו על הסכם המכר, במסגרתם יקבל על עצמו הזוכה את כל ההתחייבויות כאמור בהסכמי השכירות המצורפים.
- 1.16 "המדד" – מדד המחירים הידוע בשם מדד המחירים לצרכן (כולל פירות וירקות) המתפרסם מעת לעת על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי כולל אותו מדד אף אם יתפרסם על ידי מוסד ממשלתי אחר, וכולל כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו בין אם יהא בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו. אם יהא מדד אחר שיבוא במקומו תקבע הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה את היחס שבינו לבין המדד המוחלף.
- 1.17 "המדד החדש" – המדד הידוע במועד בו מתבצע תשלום כלשהו לפי הסכם המכר ולא פחות מהמדד הבסיסי.
- 1.18 "המדד הבסיסי" – מדד חודש אוקטובר 2009 אשר יפורסם ביום 15.11.2009.
- 1.19 "הפרשי הצמדה" – ההפרש בין המדד החדש לבין המדד הבסיסי (רק אם המדד החדש גבוה מהמדד הבסיסי), מחולק במדד הבסיסי, ומוכפל בסכום שיש להצמידו. למען הסר ספק, מובהר כי במידה והמדד החדש יהא נמוך מהמדד הבסיסי או שווה למדד הבסיסי, לא תחול הפחתה בסכום שיש להצמידו והוא יוותר ללא הצמדה.

2. כללי

- 2.1 מטרת מכרז זה הינה ליצור התקשרות בין המזמינות לבין הזוכה, לפיה ירכוש הזוכה את מלוא זכויות המזמינות בנכס וכן ישכיר למכבי ולמכבידנט חלק משטחי הנכס כאמור להלן, והכל על פי התנאים המפורטים בהסכם המכר המצ"ב כנספח ב' והתנאים המפורטים בהסכמי השכירות, הרצ"ב כנספחים ב'6-ו-ב'7 והמהווים חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.
- 2.2 המזמינות פונות ומבקשות להגיש להן הצעות לרכישת הזכויות בנכס.
- 2.3 המזמינות לא תשלמנה דמי תיווך.

3. תיאור הנכס

- 3.1 הנכס שהזכויות בו עומדות למכירה, כמתואר בתיאור הנכס המצורף כנספח א' למסמכי מכרז זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.
- 3.2 בחלק משטחי הנכס פועלים מרפאות ומכוניים של מכבי ומכבידנט. מובהר כי גם לאחר מכירת הנכס לזוכה, בכוונת השוכרות, כהגדרתן בסעיף 1.14 לעיל, להמשיך את פעילותן בחלק משטחי הנכס ולשם כך בכוונתן לשכור מאת הזוכה חלק מהשטחים בנכס בהתאם לתיאורם ובהתאם לתנאים המפורטים בהסכמי השכירות המצורפים למכרז זה ומהווים חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז (להלן – "השטחים להשכרה"). למען הסר ספק, מובהר כי מכירת הנכס לזוכה כפופה לכך שחלק בלתי נפרד מהמכירה מתחייב הזוכה להשכיר

התחייבות מכבידנט לחתימה על הסכם השכירות מצ"ב **כנספח ב'-8** למסמכי מכרז זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.

3.3. על המציע לבדוק בעצמו וע"י מומחים מקצועיים מטעמו לרבות שמאי, מודד, אדריכל וכו' את מצבו הפיזי, התכנוני והמשפטי של הנכס, ייעודו, רישום הזכויות, ההפקעות ככל שקיימות, אפשרויות השימוש והניצול שלו, שטחו, גבולותיו, מידת התאמת הבנוי בפועל להיתרים ולתוכניות, הזכויות המשפטיות של המזמינות בו, זכויות הבניה, הרישיונות, הדרישות התכנוניות והאחרות בנכס, וכל דבר אחר שיש לו, לדעת המציע, חשיבות או משקל בהחלטתו אם להגיש הצעה ואם להתקשר עם המזמינות בהסכם, אם הצעתו תזכה.

3.4. המציע יברר ויבדוק את כל האמור לעיל ולהלן, בעצמו, על חשבונו ועל אחריותו הבלעדית, בכל רשות וגוף לרבות בלשכת רישום המקרקעין, ברשות המקומית, בוועדה המקומית לתכנון ובניה ו/או כל גורם אחר, והוא מוותר בכל מקרה ומנוע מלעורר כל טענה ו/או השגה ו/או תביעה כלפי המזמינות או מי מטעמן בנוגע לנכס, מצב הזכויות ולכל דבר ועניין הקשור במצבו הפיזי, התכנוני והמשפטי כמפורט לעיל.

4. מנהלה

4.1. רכישת מסמכי המכרז

כל המעוניין להשתתף במכרז זכאי לקבל, תמורת תשלום של 2,000 (שלא יוחזר), את מסמכי המכרז החל מיום 26.10.09 ועד יום 16.11.09, במשרדי מכבי שירותי בריאות ברחוב המרד 27 תל אביב קומה 14 (03-5143643) אצל הגב' שרה מחט או כל מי שימונה לצורך זה על ידי המזמינות, והכל בימים א'–ה', בין השעות 10:00-15:00.

4.2. בירורים ופניות

4.2.1. נציגת המזמינות אליה יש להפנות את השאלות והבירורים בקשר למכרז ו/או למסמכי המכרז (להלן: "פניות" ו/או "פניה" לפי העניין), הינה: גב' שרה מחט, רכזת ועדת המכרזים.

4.2.2. פניות כאמור יש להפנות עד ליום 16.11.09 בכתב בלבד באמצעות דואר אלקטרוני mahat_s@mac.org.il או באמצעות פקסימיליה למספר 03-7952501 (על המציע מוטלת האחריות לוודא את דבר הגעת הפניה בטלפון 03-5143643), או על ידי שליח לכתובת: מכבי שירותי בריאות, רחוב המרד 27, תל אביב קומה 14, לידי הגב' שרה מחט.

4.2.3. תשובות לפניות ישלחו לפונים באמצעות הפקסימיליה (על הפונים לציין בעת פנייתם את מספר הפקסימיליה שאליו תופנה התשובה) או הדואר האלקטרוני. תשובות כאמור ישלחו עד ליום 23.11.09.

4.2.4. פניות שיגיעו לאחר המועד הקבוע בסעיף 4.2.2, לא תיעננה.

4.3 אופן ומועד הגשת הצעות

- 4.3.1 את הצעות יש להגיש באמצעות שליח במסירה ידנית בלבד (לא באמצעות הדואר!) במעטפה סגורה, עליה ירשם אך ורק "מכרז פומבי מס' 120/2009, למכירת הזכויות בנכס בבנין "כיכר העיר" בפתח תקוה".
- 4.3.2 הצעה תוגש על גבי טופס הצעה שנוסחו מצ"ב כנספח ג', והיא תוגש ביחד עם כל מסמכי המכרז, אשר טופס הצעה הוא חלק מהם. המציע ימלא ויחתום על כל מסמכי המכרז לגביהם נדרשת חתימה.
- 4.3.3 הצעות תוגשנה בימים א'-ה', בין השעות 10:00-15:00. הגשת הצעות החל מיום 24.11.09. המועד האחרון להגשת הצעות הינו ביום ב', ה- 30.11.09, בשעה 12:00. הצעות תוגשנה לידי הגב' שרה מחט, רכזת ועדת המכרזים, או מי שימונה כממלא מקומה, ברח' המרד 27 תל אביב קומה 14.
- 4.3.4 המציעים שיגישו הצעות יודאו, כי בטרם הכנסת המעטפה לתיבת המכרזים, תוחתם המעטפה ע"י הגב' שרה מחט או ממלא מקומה כאמור, אשר יכתבו עליה תאריך ושעת קבלה.
- 4.3.5 ועדת המכרזים רשאית, לפי שקול דעתה, לדחות את המועד להגשת הצעות לתקופה נוספת, ובלבד שההודעה על דחיית המועד כאמור תפורסם.

5 תנאים מוקדמים ומסמכים שיצורפו

5.1 תנאים מוקדמים להשתתפות במכרז

- 5.1.1 כתנאי להשתתפותו של המציע במכרז זה, נדרש כי סכום הצעתו עבור הנכס לא יפחת ממחיר המינימום, בסך 41,500,000 ש"ח (ארבעים ואחד מיליון וחמש מאות אלף שקלים חדשים) הכולל מע"מ, אם וככל שיחול, כמפורט בנספח ב'-5. מובהר בזאת, כי לא תתקבל הצעה אשר סכומה עבור הנכס יפחת ממחיר המינימום הנקוב לעיל, והיא תפסל על הסף.
- 5.1.2 המציע יצרף להצעתו ערבויות בנקאיות אוטונומיות, כמפורט בסעיף 6 להלן.
- 5.1.3 המציע יצרף להצעתו את המסמכים המנויים בסעיפים 5.2.2 ו- 5.2.3 להלן.
- 5.1.4 המציע רכש את מסמכי המכרז ישירות מהמזמינות, ובידו קבלה המעידה על כך.
- 5.1.5 המציע סייר בנכס כמפורט בסעיף 13 להלן.
- עמידת המציע בכל התנאים דלעיל מהווה תנאי סף הכרחיים לעצם הגשת הצעה. מציע אשר לא יעמוד בכל התנאים דלעיל – הצעתו תיפסל.

- 5.2 **מסמכים שיש לצרף להצעה**
- 5.2.1 ערבויות בנקאיות.
- 5.2.2 אישור בתוקף בדבר ניהול ספרים או פטור מניהול ספרים, לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו – 1976.
- 5.2.3 אם המציע הינו תאגיד, אישור עו"ד/רו"ח בדבר מורשי החתימה בתאגיד, והמאשר כי רכישת הנכס אפשרית על פי מסמכי התאגדות המציע.

6. ערבויות

- 6.1 על המציע לצרף להצעתו שני כתבי ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מוגבלת או מותנית, האחת על סך 1,800,000 ₪ לפקודת **מכבי שירותי בריאות** (להלן – "**הערבות למכבי**") ואילו השנייה על סך 2,300,000 ₪ לפקודת **אסותא מרכזים רפואיים בע"מ** (להלן – "**הערבות לאסותא**"), בנוסח המצורף **כנספחים ד' ו-ד'-1** למסמכי מכרז זה, או בנוסח שאינו שונה מהם באופן מהותי. הערבות תשולם בתוך 10 ימים ממועד הדרישה.
- 6.2 הערבויות תהנה צמודות למדד המחירים לצרכן כאשר כמדד בסיס ישמש המדד הבסיסי.
- 6.3 כל אחת מהערבויות תהא בתוקף עד לתאריך 1.3.2010 ועד בכלל.
- 6.4 בנוסף, למזמינות נתונה הזכות להאריך באופן חד צדדי את הערבויות לתקופה נוספת של עד 60 (שישים) ימים, בכפוף לכך שהצעתו של המציע תהיה בתוקף לתקופה נוספת זו, בהתאם לאמור בסעיף 7 להלן. חתימת המציע על מסמכי המכרז מהווה הרשאה בלתי חוזרת של המציע לפנות אל הבנק בדרישה להארכת הערבויות כאמור לעיל.
- 6.5 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, זוכה שלא יקיים את האמור בסעיף 9 להלן, מכל סיבה שהיא ו/או לא ישלם את התשלום הראשון בהתאם להסכם המכרז מכל סיבה שהיא, תחולטנה הערבויות שמסר עם הצעתו, כפיצוי מוסכם קבוע ומוערך מראש וזאת בנוסף ומבלי לפגוע ביתר זכויות המזמינות לסעדים אחרים או נוספים, לרבות ביטול ההודעה על זכייתו וקבלתה של הצעה אחרת.
- 6.6 מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, ועדת המכרזים תהיה רשאית להורות על חילוט הערבויות של מציע כולן או חלקן, כפיצוי מוסכם קבוע ומוערך מראש, וזאת מבלי לפגוע ביתר זכויות מכבי לסעדים אחרים, לרבות ביטול קבלת ההצעה וקבלת הצעה אחרת, כל זאת אחרי שנתנה למציע הזדמנות להשמיע את טענותיו, אם התקיים בו אחד מאלה:
- 6.6.1 הוא נהג במהלך המכרז בערמה, בתכסיסנות או בחוסר ניקיון כפיים;
- 6.6.2 הוא מסר לוועדת המכרזים מידע מטעה או מידע מהותי בלתי מדויק;
- 6.6.3 הוא חזר בו מההצעה שהגיש למכרז לאחר חלוף המועד האחרון להגשת ההצעות במכרז;
- 6.6.4 לאחר שנבחר כזוכה במכרז הוא לא פעל לפי ההוראות הקבועות במכרז שהן תנאי מוקדם ליצירת ההתקשרות של המזמינות עם הזוכה.
- 6.7 הצעה שלא תצורף לה ערבות כאמור, תפסל על הסף.

7. התחייבויות המציע בגין הגשת ההצעה

- 7.1 המציע מאשר כי הצעתו תהיה בתוקף במשך 90 ימים מהמועד האחרון להגשת ההצעות (להלן – "התקופה הראשונה"). לאחר תום התקופה הראשונה, אם הליך בחירת הזוכה לא יסתיים, רשאיות המזמינות, על פי שיקול דעתן הבלעדי, להאריך את תקופת תוקף ההצעות ב- 60 (שישים) ימים נוספים (להלן – "התקופה השנייה"), והמציע מתחייב להאריך את תקופת תוקף הצעתו עד לתום התקופה השנייה.
- 7.2 בתום התקופה השנייה, רשאיות המזמינות לבקש מהמציעים להאריך את תקופת תוקף הצעותיהם לתקופה מסוימת נוספת, ובמקרה זה יהיה כל מציע רשאי להאריך את תקופת תוקף הצעתו בהתאם לבקשה, או להודיע למזמינות על ביטול הצעתו. בקשה כאמור תשלח על ידי המזמינות בכתב למספר הפקסימיליה של המציעים או באמצעות הדואר.
- הודעה על הסכמה להארכת תקופת תוקף ההצעות או על ביטול ההצעות, תשלח על ידי המציע בכתב, לגבי שרה מחט, רכזת ועדת המכרזים, (לפקסימיליה מס' 03-7952501 או באמצעות דואר אלקטרוני כאמור לעיל. על המציע מוטלת האחריות לוודא את דבר הגעת ההודעה בטלפון 03-5143643, וזאת בתוך 2 ימי עבודה מהרגע שבו נתבקש המציע להאריך את תקופת תוקף הצעתו או לבטלה.
- בהעדר תשובה מהמציע בתוך הזמן האמור תחשב הצעתו כהצעה שבוטלה על ידי המציע.
- 7.3 ביטול המציע את הצעתו עפ"י האמור לעיל, לא תהא לו כל טענה או תביעה כלפי המזמינות ו/או מי מטעמן.

8. בחירת הזוכה במכרז

- 8.1 המזמינות אינן מתחייבות לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר ו/או כל הצעה שהיא, והן תהינה זכאיות למכור את הנכס באופן שתמצאנה לנכון ובכל עת או לחזור בהן מרצונן למכור את הנכס ו/או לבטל את המכרז ו/או כל הליך שהוא, והכל לפי שיקול דעתן הבלעדי ואין ולא תהא למציע כל טענה ו/או תביעה בכל דבר ועניין הקשור בכך.
- 8.2 אמת המידה לבחירת ההצעה הזוכה הינה הסכום המוצע לרכישה, והכל בדרך המעניקה את מירב היתרונות למזמינות ועל פי שיקול דעתן של המזמינות. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, המזמינות שומרות לעצמן את הזכות לדחות כל הצעה שאיננה, לפי שיקול דעתן הבלעדי, שלמה או ברורה או ערוכה שלא על פי הוראות כל מסמכי המכרז.
- 8.3 ועדת המכרזים תהא רשאית לבחור זוכה שני ושלישי למקרה שהסכם ההתקשרות עם הזוכה הראשון לא ייצא אל הפועל, מכל סיבה שהיא. למען הסר ספק, מובהר כי הצעות הזוכה השני והשלישי תחשבנה כתקפות כלפי המזמינות עד אשר תוחזרנה הערבויות.

9. התחייבויות המציע הזוכה במכרז

הזוכה במכרז יחתום על ההסכם בנוסח המצורף **כנספת ב'** למסמכי המכרז, על נספחיו, **לרבות הסכמי השכירות** המצורפים **כנספחים ב-6 ו ב-7**, וזאת בתוך 10 (עשרה) ימים מיום קבלת ההודעה על הזכייה במכרז. מסמכי המכרז והצעת הזוכה יהוו חלק בלתי נפרד מהסכם ההתקשרות שייחתם. למען הסר ספק, לא ינוהל כל מ"מ בקשר לתנאי הסכם המכר, הסכמי השכירות

10. מע"מ
- 10.1. סכום התמורה הנקוב בהצעה הינו סכום אשר יחשב ככולל מע"מ, אם וככל שיחול במועד ביצוע התשלום בפועל.
- 10.2. יודגש כי אף אם לא תחול חובת תשלום מע"מ מכל סיבה שהיא, לא יהא זכאי הזוכה לשלם פחות מסכום התמורה שנקב בהצעתו ו/או לא יהא זכאי הזוכה להחזר כל סכום שהוא מהמזמינות וזאת גם אם ימציא אישור על אי חיוב במע"מ או פטור ממע"מ.
- 10.3. הואיל ומכבי הינה מוסד ללא כוונת רווח (מלכ"ר), כהגדרת מונח זה בחוק מס ערך מוסף, התשל"ו – 1975 (להלן – "חוק"), הקביעה בדבר השאלה אם מכירת נכסי מכבי בעסקת המכירה תהיה עסקה החייבת במע"מ, תהא תלויה, בין היתר, בזיהויו של הזוכה. מובהר בזאת, כי אם המכירה תיעשה ל"עוסק" או ל"מלכ"ר" או ל"מוסד כספי", כהגדרות מונחים אלה בחוק, כי אז תהא המכירה חייבת במע"מ על פי החוק. על כן, לאחר קבלת התמורה או כל חלק ממנה (הכולל את סכום המע"מ), תמסור מכבי לזוכה "טופס דיווח על עסקת אקראי" בגינו.
- 10.4. הואיל ואסותא הינה "עוסק" כהגדרת מונח זה בחוק, אזי תהא מכירת נכסי אסותא חייבת במע"מ על פי החוק. על כן, לאחר קבלת התמורה או כל חלק ממנה (הכולל את סכום המע"מ), תמסור אסותא לזוכה חשבונית מס/קבלה בגינו.
- 10.5. זוכה הרשום כ"עוסק", כ"מלכ"ר" או כ"מוסד כספי", כהגדרתם בחוק, יעדכן על כך את המזמינות בכתב בצירוף אישור רשויות מע"מ על רישומו כאמור, לא יאוחר ממועד החתימה על הסכם המכר. למען הסר ספק, אי עדכון כאמור, ימנע את הוצאת "טופס הדיווח על עסקת אקראי" או החשבונית, בהתאם, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות אחרת שתעמוד למזמינות בעניין זה.
- 10.6. במעמד חתימת הסכם המכר יחתום הזוכה על כתב ההתחייבות המצ"ב כנספת ב'-5.
- 10.7. על אף האמור במסמכי המכרז, אם יעלה שיעור המע"מ מעבר ל-16.5%, אזי ישלם הזוכה את יתרת תשלומי סכום התמורה שטרם שולמו על ידו, בתוספת ההפרש בעלית המע"מ. למען הסר ספק יובהר, כי אם יופחת שיעור המע"מ, לא יהא כל שינוי בתשלום סכום התמורה.

11. ביטול המכרז ו/או שינויים במסמכי המכרז

- 11.1. לא יהיה בעצם פרסום המכרז, או בקבלת הצעות למכרז או בבחינתן התחייבות כלשהי כלפי המציע, כל עוד לא ייחתם ע"י המזמינות והמציע הזוכה הסכם המכר על נספחיו.
- 11.2. המזמינות תהנה זכאיות בכל עת לבטל את המכרז ו/או להאריך את תקופת הגשת ההצעות למכרז מכל סיבה שתמצאנה לנכון על פי שיקול דעתן הבלעדי, וכן תהנה זכאיות – אך לא חייבות – לפרסם מכרז חדש לאחר ביטול המכרז.

- 11.3. הודעה על ביטול המכרז תשלח בדואר רשום לכל המציעים אשר הגישו הצעות.
- 11.4. המזמינות רשאיות, עד למועד האחרון שנקבע להגשת ההצעות, לעשות שינויים, הוספות והפחתות בכל מסמך ממסמכי המכרז.
- 12. בעלות על מסמכי המכרז**
- מסמכי המכרז הינם קניינן הרוחני של המזמינות, אשר מועבר למציעים לצורך הגשת הצעות בלבד. אין לעשות בהם שימוש שאינו לצורך הכנת ו/או הגשת ההצעות.
- 13. סיוור מציעים**
- סיוור בנכס למציעים יערך לאחר תיאום טלפוני מראש עם מר יוסי בן בסט בטל' סולארי : 050-5529579 או בטלפון : 03-5141509 .
- הסיוורים יתקיימו עד ליום 29.11.09.
- במהלך הסיוור לא יהיה מענה על שאלות. כל שאלה שתתעורר אצל מציע כלשהו בעקבות הסיוור או במהלכו, תתברר אך ורק על פי הדרך הקבועה בסעיף 4.2 לעיל.
- יובהר כי בכל מקרה המזמינות לא תהנה חייבות בכל חובה בשל מצג ו/או מידע שיינתן שלא על פי הדרך הקבועה במכרז זה, הכוללת את הנקוב בסעיף 4.2 לעיל, וזאת מבלי לפגוע ו/או לגרוע מחובת כל מציע לבדוק בעצמו את כל הפרטים כולל אלו שיימסרו ע"י המזמינות ולאמת מידת נכונותם.
- מובהר כי סיוור המציע בנכס מהווה תנאי מוקדם, בלעדיו לא ניתן להגיש הצעה במכרז זה.**
- 14. סמכות שיפוט**
- סמכות השיפוט הייחודית והבלעדית בכל הקשור לנושאים ולעניינים הנובעים ו/או הקשורים למכרז זה תהא אך ורק לבתי המשפט המוסמכים בעיר תל-אביב, ולהם בלבד.

נספח א'תיאור הנכס1. כתובת הנכס

בנין "קניון כיכר העיר" ברח' שפיגל 3 פינת רח' הראשונים בפתח תקוה.

2. תיאור הנכס

2.1. **נכסי מכבי** - יחידות המסומנות במספרים 29, 30, 31, 32, ו- 33 בטיוטת תשריט הנכס המצ"ב **כנספח ב'-2** להסכם המכר, הממוקמות בקומות השלישית, הרביעית והחמישית בבנין, לרבות הצמוד אליהן.

2.2. **נכסי אסותא** - יחידות המסומנות במספרים 3, 15, 26, 34, 35 ו- 36 בטיוטת תשריט הנכס המצ"ב **כנספח ב'-2** להסכם המכר, הממוקמות בקומות המרתף (1-), הקרקע וקומת הביניים, השנייה, השלישית, השביעית והשמינית בבנין, לרבות הצמוד אליהן.

3. הסכמי שכירות

מכירת הנכס לזוכה כפופה לכך שכחלק בלתי נפרד מעסקת המכר נשוא מכרז זה והחתימה על הסכם המכר, מתחייב הזוכה לחתום על הסכמי השכירות המצ"ב **כנספחים ב' 6-ו ב'-7**, לפיהם ישכיר הזוכה למכבי שירותי בריאות ולמכבידנט בע"מ את המושכר, כתיאורו בכל אחד מהסכמי השכירות הנ"ל, בהתאם ובכפוף לתנאים הקבועים בהסכמי השכירות.

האמור לעיל אינו ממצה ואינו אמור להחליף בדיקה קפדנית, על אחריותו ועל חשבונו של המציע ע"י מומחים מקצועיים מטעמו באשר למצבו המשפטי, הפיזי והתכנוני של הנכס, והנכס נמכר במצבו כמות שהוא (AS IS), כמפורט בהסכם.

עוד יודגש כי הנכס טרם נרשם בלשכת רישום המקרקעין בפנקס הבתים המשותפים וכי תיאור הנכס, מספרי היחידות ושטחן כפי שמפורטים בנספח ב-2 מבוססים על טיוטת צו רישום הבית המשותף, טיוטת תקנון הבית המשותף, וכן על טיוטת תשריט רישום הבית המשותף מיום 12.08.09 שנערך על ידי האדריכלית דניאלה דרבסי הלוי (להלן יקראו טיוטת הצו, התקנון ותשריט הבית המשותף – **"מסמכי הרישום"**). מובהר כי מסמכי הרישום הוכנו על ידי חברת תפארת העיר חברה לבנין בע"מ לצורך רישום הבית המשותף. ידוע למציע כי עשויים לחול שינויים במסמכי הרישום לרבות במספרי היחידות של הבית המשותף. המציע נדרש לבדוק, על אחריותו, באמצעות יועצים מטעמו, לרבות מודד מטעמו, את שטחן של יחידות הנכס ומידת התאמתן או אי התאמתן למסמכי הרישום וכי לא תהיה למציע כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המזמינות בקשר לכך.

נספח ג'

תאריך _____

לכבוד	לכבוד
אסותא מרכזים רפואיים בע"מ	מכבי שירותי בריאות
רח' הברזל 20 רמת החי"ל	רח' המרד 27
<u>תל אביב</u>	<u>תל אביב</u>

א.ג.נ.,

הנדון: **הצעה לרכישת זכויות בנכס**
בבנין "כיכר העיר" בפתח תקוה
סימוכין: מכרז מס' 120/2009

1. מוגשת בזה הצעתנו לרכישת הנכס שבנדון.
2. אנו מאשרים כי קראנו ולמדנו את כל מסמכי המכרז ונספחיו, לרבות הסכם המכר המהווה חלק ממסמכי המכרז, והם מקובלים ומוסכמים עלינו.
3. כמו כן, אנו מאשרים כי בדקנו היטב את כל הנדרש לרבות כל שראינו לנכון לבדוק לצורך הגשת הצעתנו ובכלל זה מצבו הפיזי, התכנוני והמשפטי של הנכס.

4. **הצעתנו היא כדלקמן:**

4.1

- 4.1.1 הצעה לרכישת הזכויות בנכס היא סך של _____ ₪ (_____ שקלים חדשים), בצירוף הפרשי הצמדה כשעור עליית מדד המחירים לצרכן מעל מדד הבסיס (להלן: "**סכום התמורה**").
 - 4.1.2 באם הצעתנו תהיה ההצעה הזוכה, ידוע לנו כי סכום התמורה המוצע על ידינו, ישמש בסיס לחישוב דמי השכירות, כמפורט בהסכמי השכירות המצורפים **כנספחים ב'6 – ב'7** למסמכי המכרז ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
 - 4.2 אנו מאשרים כי הסכום דלעיל הינו סכום שיחשב ככולל מע"מ, אם וככל שיחול. אנו מודעים לאמור בסעיף 10 של מסמכי המכרז בפרק "מע"מ" ויתר הוראות ההסכם והוראות כתב ההתחייבות הנוגעות לעניין המע"מ ומאשרים כי במידה והצעתנו תזכה, ואם לא תחול חובת תשלום מע"מ מכל סיבה שהיא, לא נהיה זכאים לשלם פחות מהמחיר התמורה ו/או לא נהא זכאים להחזר כל סכום שהוא מהמוכרות וזאת גם אם נמציא אשור על אי חיוב במע"מ או פטור ממע"מ.
- על אף האמור במסמכי המכרז, אם יעלה שיעור המע"מ מעבר ל-16.5%, אזי ישלם הזוכה את יתרת תשלומי התמורה שטרם שולמו על ידו, בתוספת הפרש בעליית המע"מ. למען הסר ספק יובהר, כי אם יופחת שיעור המע"מ, לא יהא כל שינוי בתשלום התמורה.

- 4.3 מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיפים 1, 2 ו-3 לעיל, אנו מאשרים את הסכמתנו לכך שתנאי התשלום יהיו על פי הקבוע בהסכם ההתקשרות המהווה חלק ממסמכי המכרז.
- 4.4 ידוע לנו כי התשלומים יבוצעו בשקלים חדשים בהתאם לקבוע בהסכם ההתקשרות.
- 4.5 אנו מאשרים כי ידוע לנו שעקב מעמדה של מכבי כמלכ"ר היא איננה מנפיקה חשבונית מע"מ אלא טפסי דיווח על עסקת אקראי, אם וככל שיידרש, בגין חלקה בנכס.
- הצעתנו זו תעמוד בתוקפה עד המועד הנקוב בסעיף 7 של מסמכי המכרז בפרק "התחייבויות המציע בגין הגשת הצעה", ואתם תהיו זכאים לקבל את הצעתנו בכל עת עד מועד זה וכן תהיו זכאים להורות לנו להאריך תוקף הצעתנו כאמור בסעיף 7 של מסמכי המכרז בפרק "התחייבויות המציע בגין הגשת הצעה".
- 4.6 אם הצעתנו תתקבל אנו מתחייבים לחתום על ההסכם בנוסח שצורף למסמכי המכרז, ועל יפויי הכח כפי שיידרש כמות שהם, בנוסחם זה ובתאריך הנקוב בסעיף 9 של מסמכי המכרז בפרק "התחייבויות המציע הזוכה במכרז".
- 4.7 מצ"ב להצעתנו כל האישורים והמסמכים הנדרשים על פי תנאי המכרז.

בכבוד רב,

שם מלא: _____	חתימה: _____
כתובת: _____	חותמת: _____
מס' תאגיד או מס' זהות של המציע: _____	טלפון: _____
_____	פקסימיליה: _____

נספח ד'כתב ערבות בנקאית

לכבוד
מכבי שירותי בריאות
רח' המרד 27
תל-אביב
א.ג.נ.,

הנדון: ערבות מס' _____

לבקשת _____ (להלן – "המבקש"), אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך 1,800,000 ש"ח (במילים: מיליון שמונה מאות אלף ש"ח), אשר תדרשו מאת המבקש, בקשר עם מכרז מס' 120/2009, מכירת זכויות בבנין "כיכר העיר" בפתח תקוה.

אנו נשלם לכם את הסכום הנ"ל תוך עשרה ימים מתאריך דרישתכם הראשונה בכתב, ללא כל תנאי מבלי שתהיו חייבים לנמק את דרישתכם ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כל שהיא שיכולה לעמוד למבקש כלפיכם, או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת המבקש.

ערבות זו תישאר בתוקפה עד תאריך 1.3.2010 ועד בכלל.

דרישה על פי ערבות זו יש להפנות לסניף הבנק שכתובתו:

_____	_____	_____
כתובת הבנק	שם הבנק	מספר סניף
_____	_____	_____
חתימה וחותמת	שם מלא	תאריך

נספח ד-1**כתב ערבות בנקאית**

לכבוד
 אסותא מרכזים רפואיים בע"מ
 רחוב הברזל 20, רמת החי"ל
תל-אביב
 א.ג.נ.,

הנדון: ערבות מס' _____

לבקשת _____ (להלן – "המבקש"), אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך 2,300,000 ש"ח (במילים: שני מליון שלוש מאות אלף ש"ח), בקשר עם מכרז מס' 120/2009, מכירת זכויות בבנין "כיכר העיר" בפתח תקוה.

אנו נשלם לכם את הסכום הנ"ל תוך עשרה ימים מתאריך דרישתכם הראשונה בכתב, ללא כל תנאי מבלי שתהיו חייבים לנמק את דרישתכם ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כל שהיא שיכולה לעמוד למבקש כלפיכם, או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת המבקש.

ערבות זו תישאר בתוקפה עד תאריך 1.3.2010 ועד בכלל.

דרישה על פי ערבות זו יש להפנות לסניף הבנק שכתובתו:

_____	_____	_____
כתובת הבנק	שם הבנק	מספר סניף
_____	_____	_____
חתימה וחותמת	שם מלא	תאריך