

מכבי שירותי בריאות

מכרז פומבי מס' 116 / 2009

למכירת זכויות בבנין קניון "לב העיר" בנצרת-עילית

מסמכי המכרז כוללים את הפרקים כדלקמן:

1. כללי
2. הגדרות
3. תיאור הנכס
4. מנהלה
5. תנאים מוקדמים להשתתפות במכרז
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. סיור 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 - נוסח רישום מקרקעין.

נספח ב'-2 - תרשים הנכס (להמחשה כללית ולצורך זיהוי הפיזי בלבד).

נספח ב'-3 - נוסח ייפוי כח מטעם מכבי להעברת הזכויות ע"ש הקונה.

נספח ב'-4 - נוסח ייפוי כח מטעם הקונה להעברת הזכויות על שמו.

נספח ב'-5 - רשימת הציוד שיוותר בנכס.

נספח ב'-6 - כתב התחייבות בנוגע למע"מ.

נספח ג' - טופס הצעה למילוי על ידי המציעים.

נספח ד' - נוסח כתב ערבות בנקאית.

1. כללי

- 1.1 מטרת מכרז זה הינה ליצור התקשרות בין מכבי שירותי בריאות (להלן – "מכבי" או "המזמינה") לבין הזוכה, לפיה ירכוש הזוכה את זכויות המזמינה בנכס, כהגדרתו להלן, והכל על פי התנאים המפורטים בהסכם המכר המצ"ב **כנספח "ב"** והמהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.

- 1.2. המזמינה פונה ומבקשת להגיש לה הצעות לרכישת הזכויות בנכס, כהגדרתו להלן.
 1.3. המזמינה לא תשלם דמי תיווך.

2. 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:
- 2.1. **"הבניין"** – בנין הידוע כקניון "לב העיר" בדרך החטיבות בנצרת-עילית, הבנוי על חלקה 7 בגוש 16656.
- 2.2. **"הנכס"** – חלקת משנה 24 בבנין המהווה יחידה ששטחה הרשום 1,170.60 מ"ר בקומה השלישית בבנין, הכל כפי הרשום בלשכת רישום המקרקעין ועפ"י נסח רישום המקרקעין המצ"ב ומסומן **כנספח ב'-1**.
 כן מצ"ב תרשים הנכס, להמחשה כללית בלבד, המסומן **כנספח ב'-2**.
- 2.3. **"מכבי"** או **"המזמינה"** – מכבי שירותי בריאות.
- 2.4. **"המכרז"** – מכרז פומבי המתקיים על פי הקבוע במסמכי המכרז.
- 2.5. **"תנאי המכרז"** – התנאים המפורטים במסמכי המכרז.
- 2.6. **"מציע"** – כל מי שרכש את מסמכי המכרז ויגיש הצעה העונה על כל תנאי המכרז.
- 2.7. **"הסכם המכר"** – ההסכם בנוסח המצורף **כנספח ב'**.
- 2.8. **"הזוכה"** – מציע שהצעתו תזכה במכרז.
- 2.9. **"הרשות המקומית"** – נצרת-עילית.
- 2.10. **"סכום התמורה"** – סכום ההצעה שתתקבל בגין רכישת הנכס, בצירוף הפרשי הצמדה, כהגדרתם בסעיף 2.14 להלן. סכום זה יחשב ככולל מע"מ, אם וככל שיחול, כמפורט **בנספח ב'-6**.
- 2.11. **"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.
- 2.12. **"המדד החדש"** – המדד הידוע במועד בו מתבצע תשלום כלשהו לפי הסכם זה ולא פחות מהמדד הבסיסי.
- 2.13. **"המדד הבסיסי"** – המדד הידוע במועד החתימה על הסכם ההתקשרות עם הזוכה במכרז.
- 2.14. **"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.

3. תאור 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. 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 המזמינה 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 המזמינה בהסכם, אם הצעתו תזכה.

3.3. המציע יברר ויבדוק את כל האמור לעיל ולהלן, בעצמו, על חשבונו ועל אחריותו הבלעדית, בכל רשות וגוף לרבות בלשכת רישום המקרקעין, במינהל מקרקעי ישראל, 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 המזמינה או מי מטעמה 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 500 ש"ח (שלא יוחזר), את מסמכי המכרז החל מיום 23.8.09 ועד יום 7.9.09, 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 המזמינה, והכל בימים א'-ה', בין השעות 10:00-15:00.

4.2. בירורים ופניות

4.2.1. נציגת המזמינה 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 7.9.09, 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 או הדואר האלקטרוני (על הפונים לציין בעת פנייתם את מספר הפקסימיליה שאליו תופנה התשובה). תשובות כאמור ישלחו עד ליום 10.9.09.

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

4.3. אופן ומועד הגשת ההצעות

4.3.1. את ההצעות יש להגיש באמצעות שליח במסירה ידנית בלבד (לא באמצעות הדואר!) במעטפה סגורה, עליה ירשם אך ורק "מכרז פומבי מס' 116 / 2009 למכירת הזכויות בנכס בבנין קניון "לב העיר" בדרך החטיבות בנצרת-עילית".

4.3.2. ההצעה תוגש על גבי טופס ההצעה שנוסחו מצ"ב כנספח ג', והיא תוגש ביחד עם כל מסמכי המכרז אשר טופס ההצעה, הוא חלק מהם. המציע ימלא ויחתום על כל מסמכי המכרז לגביהם נדרשת חתימה.

4.3.3. ההצעות תוגשנה בימים א'-ה', בין השעות 10:00-15:00. הגשת ההצעות החל מיום 13.9.09. המועד האחרון להגשת ההצעות הוא ביום ה', ה- 17.9.09 בשעה 12:00. ההצעות 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 יוודאו, כי בטרם הכנסת המעטפה לתיבת המכרזים, תוחתם המעטפה ע"י הגב' שרה מחט או ממלא מקומה כאמור, וייכתבו עליה תאריך ושעת קבלה.

4.3.5. ועדת המכרזים רשאית, לפי שקול דעתה, לדחות את המועד להגשת ההצעות לתקופה נוספת, ובלבד שההודעה על דחיית המועד כאמור תפורסם.

5.1 תנאים מוקדמים להשתתפות במכרז

- 5.1.1 המציע יצרף ערבות בנקאית אוטונומית להצעתו על סך של 800,000 ₪ בנוסח המפורט **בנספח ד'** או בנוסח שאינו שונה ממנו באופן מהותי, כמפורט בסעיף 6 להלן.
- 5.1.2 אם המציע עוסק, מנהל ספרים כדין.
- 5.1.3 המציע רכש את מסמכי המכרז ישירות מהמזמינה, ובידו קבלה המעידה על כך.
- 5.1.4 המציע סייר בנכס כמפורט בסעיף 13 להלן.
- עמידת המציע בכל התנאים דלעיל מהווה תנאי סף הכרחיים לעצם הגשת ההצעה. מציע שלא יעמוד בכל התנאים דלעיל – הצעתו תיפסל.

5.2 מסמכים שיש לצרף להצעה

- 5.2.1 ערבות בנקאית.
- 5.2.2 אם המציע עוסק, אישור בתוקף בדבר ניהול ספרים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו – 1976.
- 5.2.3 אם המציע הינו תאגיד, אישור עו"ד/רו"ח בדבר מורשי החתימה והמאשר כי רכישת הנכס אפשרית על פי מסמכי התאגדות המציע.

6. ערבות

- 6.1 על המציע לצרף להצעתו כתב ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מוגבלת או מותנית, על סך 800,000 ש"ח בנוסח המצורף **בנספח ד'** למסמכי מכרז זה, או בנוסח שאינו שונה ממנו באופן מהותי, הערבות תשולם בתוך 10 ימים ממועד הדרישה.
- 6.2 הערבות תציין במפורש כי הוצאה לבקשת המציע והיא תהא על שם הניצע – לפקודת: "מכבי שרותי בריאות".
- 6.3 הערבות תהא צמודה למדד המחירים לצרכן כאשר כמדד בסיס ישמש מדד אוגוסט 2009 שיפורסם ביום 15.9.09.
- 6.4 הערבות תהא בתוקף עד לתאריך 16.12.09 ועד בכלל.
- 6.5 בנוסף, למכבי נתונה הזכות להאריך באופן חד צדדי את הערבות 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 הערבות כאמור לעיל.
- 6.6 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 המכר מכל סיבה שהיא, תחולט הערבות שמסר עם הצעתו, כפיצוי מוסכם קבוע ומוערך מראש וזאת בנוסף ומבלי לפגוע ביתר זכויות מכבי לסעדים אחרים או נוספים, לרבות ביטול ההודעה על זכייתו וקבלתה של הצעה אחרת.
- 6.7 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:

- (1) הוא נהג במהלך המכרז בערמה, בתכסיסנות או בחוסר ניקיון כפיים;
- (2) הוא מסר לוועדת המכרזים מידע מטעה או מידע מהותי בלתי מדויק;
- (3) הוא חזר בו מההצעה שהגיש למכרז לאחר חלוף המועד האחרון להגשת ההצעות במכרז;

(4) לאחר שנבחר כזוכה במכרז הוא לא פעל לפי ההוראות הקבועות במכרז שהן תנאי מוקדם ליצירת ההתקשרות של המזמינה עם הזוכה.

6.8 הצעה שלא תצורף לה ערבות כאמור, תפסל על הסף.

7. התחייבויות המציע בגין הגשת הצעה

- 7.1 המציע יאשר כי הצעתו תהיה בתוקף במשך 90 ימים מהמועד האחרון להגשת ההצעות (להלן – "התקופה הראשונה"). לאחר תום התקופה הראשונה, אם הליך בחירת הזוכה לא יסתיים, רשאית המזמינה, על פי שיקול דעתה הבלעדי, להאריך את תקופת תוקף ההצעות ב- 60 (שישים) ימים נוספים (להלן – "התקופה שנייה"), והמציע מתחייב להאריך את תקופת תוקף הצעתו עד לתום התקופה השנייה. בתום התקופה השנייה, רשאית המזמינה 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 למזמינה על ביטול הצעתו. בקשה כאמור תשלח על ידי המזמינה בכתב למספר הפקסימיליה של המציעים או באמצעות הדואר.
- 7.2 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), וזאת בתוך 2 ימי עבודה מהרגע שבו נתבקש המציע להאריך את תקופת תוקף הצעתו או לבטלה.
- 7.3 בהעדר תשובה מהמציע בתוך הזמן האמור תחשב הצעתו כהצעה שבוטלה על ידי המציע.
- 7.4 ביטול המציע את הצעתו עפ"י האמור לעיל, לא תהא לו כל טענה או תביעה כלפי המזמינה ו/או מי מטעמה.

8. בחירת הזוכה במכרז

- 8.1 המזמינה אינה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר ו/או כל הצעה שהיא, והיא תהיה זכאית למכור את הנכס באופן שתמצא לנכון ובכל עת או לחזור בה מרצונה למכור את הנכס ו/או לבטל את המכרז ו/או כל הליך שהוא, והכל לפי שיקול דעתה 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 למזמינה ועל פי שיקול דעתה של המזמינה.
- 8.3 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, המזמינה שומרת לעצמה את הזכות לדחות כל הצעה שאיננה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, שלמה או ברורה או ערוכה שלא על פי הוראות כל מסמכי המכרז.
- 8.4 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 המזמינה עד אשר תוחזרנה הערבויות.

9. התחייבויות המציע הזוכה במכרז

הזוכה במכרז יחתום על ההסכם בנוסח המצורף **בנספח ב'** למסמכי המכרז, 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 מו"מ בקשר לתנאי הסכם המכר והמציע בעצם הגשת הצעתו מסכים ומקבל את כל האמור בהסכם המכר.

10. מע"מ

- 10.1 סכום התמורה הנקוב בהצעה הינו סכום אשר יחשב ככולל מע"מ, אם וככל שיחול.
- 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 מהמזמינה וזאת גם אם ימציא אשור על אי חיוב במע"מ או פטור ממע"מ.
- 10.3 הואיל והמזמינה הינה מוסד ללא כוונת רווח (מלכ"ר), הקביעה בדבר השאלה אם עסקת

10.4. מובהר בזאת, כי אם המכירה תיעשה ל"עוסק" או למלכ"ר או ל"מוסד כספני", כהגדרות מונחים אלה בחוק מס ערך מוסף, התשל"ו – 1975 (להלן – "החוק"), כי אז תהא, חייבת במע"מ על פי החוק, ועל כן, לאחר התשלום תמסור המזמינה לזוכה "טופס דיווח על עסקת אקראי" בגין הסכום שישולם הכולל את סכום המע"מ.

10.5. זוכה הרשום כ"עוסק", כמלכ"ר או כ"מוסד כספני", כהגדרתם בחוק, יעדכן על כך את המזמינה בכתב בצירוף אישור רשויות מע"מ על רישומו כאמור, לא יאוחר ממועד החתימה על הסכם ההתקשרות. למען הסר ספק, אי עדכון כאמור, ימנע את הוצאת "טופס הדיווח על עסקת אקראי" וזאת מבלי לגרוע מכל זכות אחרת שתעמוד למזמינה בעניין זה.

10.6. במעמד חתימת ההסכם יחתום הקונה על כתב ההתחייבות המצ"ב **כנספח ב'-6**.

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 יחתם ע"י המזמינה והמציע הזוכה חוזה למכירת הנכס.

11.2. המזמינה תהא זכאית בכל עת לבטל את המכרז מכל סיבה שתמצא לנכון על פי שקול דעתה הבלעדי, וכן תהא זכאית – אך לא חייבת – לפרסם מכרז חדש לאחר ביטול המכרז.

11.3. הודעה על בטול המכרז תשלח בדואר רשום לכל המציעים אשר הגישו הצעות.

11.4. המזמינה רשאית, עד למועד האחרון שנקבע להגשת הצעות, לעשות שינויים, הוספות והפחתות בכל מסמך ממסמכי המכרז.

12. בעלות על מסמכי המכרז

מסמכי המכרז הינם קנייני הרוחני של המזמינה, אשר מועבר למציעים לצורך הגשת הצעות בלבד. אין לעשות בהם שימוש שאינו לצורך הכנת ו/או הגשת הצעות.

13. סיור מציעים

סיור בנכס למציעים המעוניינים בכך יערך לאחר תיאום טלפוני מראש:

עם מר יוסי בן בסט בטל סלולארי : 050-5529579 או בטלפון : 03-5141509.

הסיורים יתקיימו עד ליום 16.9.09.

במהלך הסיור לא יהיה מענה על שאלות. כל שאלה שתתעורר אצל מציע כלשהו בעקבות הסיור או במהלכו, תתברר אך ורק על פי הדרך הקבועה בסעיף 4.2 לעיל.

יובהר כי בכל מקרה המזמינה לא תהא חייבת 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 המזמינה ולאמת מידת נכונותם.

מובהר כי סיור 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 הנכס

כתובת הנכס:

קניון "לב העיר" בדרך החטיבות בנצרת-עילית.

תיאור הנכס:

חלקת משנה 24 בבנין המהווה זכויות חכירה מהוונות ביחידה ששטחה הרשום 1,170.60 מ"ר בקומה השלישית בבנין, הכל כפי הרשום בלשכת רישום המקרקעין ועפ"י נסח הרישום המצ"ב ומסומן כנספח ב'-1.

כן מצ"ב תרשים הנכס, להמחשה כללית בלבד ולצורך הקלה בזיהויו הפיזי, המסומן כנספח ב'-2.

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), כולל מיטלטלין כמפורט בהסכם.

נספח ב'הסכם

שנערך ונחתם בתל-אביב ביום _____ לחודש _____ 2009

בין**מכבי שירותי בריאות**

אגודה עותומאנית מס' 227/99
 מרח' קויפמן 4, תל-אביב 65272
 טלפון: 03 - 5143515
 פקס: 03 - 5143792
 (להלן – "המוכרת")

מצד אחד**בין**

_____ ת.ז.ח.פ.

_____ ת.ז.ח.פ.

_____ מרחוב

_____ טלפון _____ פקס

שניהם יחד וכ"א מהם לחוד

(להלן – "הקונה")

מצד שני

הואיל: והמוכרת הינה בעלת זכויות בנכס בבנין קניון "לב העיר" הממוקם בדרך החטיבות
 בנצרת-עילית, כמפורט להלן;

הואיל: והמוכרת פרסמה מכרז פומבי מספר 116/2009, למכירת זכויותיה בנכס, על נספחיו
 (המכרז על נספחיו יקראו להלן יחד – "המכרז") המצורפים להסכם זה ומהווים חלק בלתי
 נפרד ממנו;

הואיל: ובעקבות פרסום המכרז הציע הקונה לרכוש מהמוכרת את כל זכויותיה בנכס;

הואיל: וועדת המכרזים של המוכרת החליטה לקבל את הצעתו של הקונה ולהכריז עליו כזוכה
 במכרז;

הואיל: והקונה מעוניין לרכוש את זכויותיה של המוכרת בנכס, והמוכרת מסכימה למכור לקונה
 את כל זכויותיה בנכס, והכל בהתאם ועל פי התנאים המפורטים בהסכם זה להלן;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא, נספחים וכותרות

- 1.1 המבוא והנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד מההסכם.
- 1.2 כותרות סעיפי הסכם זה נעשו למען הנוחיות בלבד, ולא תהיה להן כל נפקות לצרכי פרשנותו.
- 1.3 להסכם זה מצורפים, כחלק בלתי נפרד ממנו, הנספחים הבאים:
- נספח ב'-1** – נסח רישום מקרקעין.
- נספח ב'-2** – תרשים הנכס (להמחשה כללית בלבד ולצורך זיהוי הפיזי).
- נספח ב'-3** – נוסח ייפוי כח מטעם המוכרת להעברת הזכויות ע"ש הקונה.
- נספח ב'-4** – נוסח ייפוי כח מטעם הקונה להעברת הזכויות על שמו.
- נספח ב'-5** – רשימת הציוד שיוותר בנכס.
- נספח ב'-6** – כתב התחייבות בנוגע למע"מ.

2. מונחים ופירושים

למונחים ולביטויים הבאים המשמעות שבצידיים אלא אם תוכן הכתוב מחייב אחרת:

- 2.1 **"הבניין"** – בנין קניון "לב העיר" בדרך החטיבות בנצרת עילית, הבנוי על חלקה 7 בגוש 16656.
- 2.2 **"הנכס"** – חלקת משנה 24 בבנין המהווה יחידה ששטחה הרשום 1,170.60 מ"ר בקומה השלישית בבנין, הכל כפי הרשום בלשכת רישום המקרקעין ועפ"י נסח הרישום המצ"ב ומסומן **נספח ב'-1**.
- כן מצ"ב תרשים היחידה, להמחשה כללית ולזיהוי הפיזי בלבד, המסומן **כנספח ב'-2**.
- 2.3 **"הבנק"** – בנק שילווה כספים לקונה (אם בכלל) לצורך מימון רכישת הזכויות נשוא הסכם זה.
- 2.4 **"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.
- 2.5 **"המדד החדש"** – המדד הידוע במועד בו מתבצע תשלום כלשהו לפי הסכם זה ולא פחות מהמדד הבסיסי.
- 2.6 **"המדד הבסיסי"** – המדד הידוע ביום החתימה על הסכם זה.
- 2.7 **"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.
- 2.8 **"ריבית פיגורים"** – משמעו לגבי פיגור כלשהו בתשלום, הריבית המרבית שתהא נהוגה ביום כלשהו בתקופת הפיגור בבנק לאומי לישראל בע"מ בגין משיכות יתר מעבר למסגרת אשראי מאושרת בחשבונות שקליים דביטוריים.

3. הצהרות הקונה

- 3.1 הקונה מצהיר, מתחייב ומאשר בזה כי:
- 3.1.1 הוא קרא בעיון ובדק את כל מסמכי המכרז על כלל נספחיו לרבות הסכם זה, תוכנם ואת הפרטים והנתונים הכלולים בהם, והינו מאשר כי ההסכם ברור ונהיר לו, וכי הוא מקבל על עצמו למלא במועד את החובות והתחייבויות המוטלות עליו, עפ"י הסכם זה.
- 3.1.2 הוא ראה ובדק את הנכס והבניין, מיקומם וסביבתם, מצבם הפיזי, לרבות מצב המערכות הכלולות בהם, שטחם וגבולותיהם ומידת התאמתם לתשריט הבית

- 3.1.3 הוא בדק את מצבו המשפטי של הנכס לרבות זכויות המוכרת ואת מצב רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין כמפורט **בנספח ב'-1**, ובכל גוף ורשות אחרים שיש להם נגיעה לרישום הנכס וזכויותיו, לרבות מינהל מקרקעי ישראל, ולאחר כל בדיקותיו מצא אותם מתאימים ולשביעות רצונו המלאה.
- 3.1.4 הוא בדק את כל ההיבטים התכנוניים ואת התוכניות החלות על הנכס, ואת כל יתר הרישומים, הרישיונות, ההיתרים, והמפרטים הנוגעים לנכס לרבות בעיריית נתניה וברשויות התכנון והבניה, כולל היתר בניית הבניין והנכס (ואת מידת התאמתם למצב הנכס בפועל, וכן בדק את יעוד הנכס, זכויות התכנון והשימוש בו, אפשרויות ניצול הנכס ומגבלותיו, כל הקשור בפיתוח הנכס וסביבתו וכל הדרישות והתנאים הקשורים והנוגעים לנכס ולאחר כל בדיקותיו מצא אותם מתאימים ולשביעות רצונו המלאה.
- 3.1.7 הקונה בדק ווידא כי הנכס חופשי מכל חוב ו/או שעבוד ו/או עיקול ו/או צו שפוטי ו/או מנהלי ו/או זכויות צד שלישי כלשהן.
- 3.1.8 הוא מתקשר בהסכם זה על סמך בדיקותיו והערכותיו בלבד ובדיקת מומחים מקצועיים מטעמו. ידועות לו העובדות הדרושות לצורך התקשרותו בהסכם זה וכי לצורך התקשרותו בהסכם זה וביצוע הרכישה לא הסתמך על הבטחות ו/או מצגים ו/או תיאורים ו/או התחייבויות כלשהן של המוכרת ו/או מי מטעמה.
- 3.1.9 כי הינו בעל יכולת, לרבות יכולת כספית, למלא אחר כל חיוביו על פי הסכם זה במלואם ובמועדם לרבות תשלום התמורה ו/או כל הוצאה ו/או מס שעליו לשלם עפ"י הסכם זה, וכי הוא רשאי ומוסמך כדין להתחייב כאמור בהסכם זה וכי אין כל מניעה חוקית, עובדתית או אחרת להתקשרותו בהסכם זה ולקיום התחייבויותיו על פיו.
- 3.2 כי לאחר כל הבדיקות שביצע כמפורט לעיל, מצא הקונה את הנכס ומערכתו כפי מצבם AS IS לרבות הפיזי, התכנוני והמשפטי, לשביעות רצונו המוחלטת ללא כל סייג ותנאי.
- 3.4 הקונה מסכים ומתחייב בזה לקנות מהמוכרת את כל זכויותיה בנכס - כולל המיטלטלין והמחוברים שהמוכרת תותיר בנכס ולמעט המטלטלין והמחוברים שהמוכרת תבחר ליטול ו/או לנתק מן הנכס, הכל כמפורט **בנספח ב'-5** - והוא מוותר בזה על טענות מוס ו/או אי התאמה כלשהן, ו/או כל טענה אחרת הן באשר לנכס, והן באשר לזכויות המוכרת בו.
- 3.5 הקונה מוותר בזאת על כל טענת אי התאמה עובדתית ו/או משפטית מכל מין וסוג שהוא, בקשר לנכס ומערכתו לרבות, טענה לגבי מצבו הפיזי של הנכס ו/או טיב הזכויות המשפטיות של המוכרת בנכס ו/או חיוב במיסים ואגרות ו/או לגבי אפשרות המוכרת להעביר זכויות אלה בנכס, אם בכלל ו/או כל טענה ו/או תביעה מכל מין וסוג שהוא, לרבות אי התאמה, ליקוי, מום, פגם, הן גלויים והן נסתרים.
- 3.6 הקונה מתחייב לחתום על הסכם הניהול עם חברת הניהול ועל כל מסמך שידרש, בהתאם לנוסח כפי שיקבע ע"י חברת הניהול ומתחייב לבצע כל פעולה בהתאם לדרישת חברת הניהול. הקונה מתחייב להמציא לידי מוכרת העתק הסכם הניהול חתום על ידו וע"י חברת הניהול, לא יאוחר מהמועד הקבוע לתשלום מלוא יתרת התמורה ובכל מקרה לפני המועד הקבוע למסירת החזקה.

4. מסירת החזקה

- 4.1 בכפוף למילוי כל התחייבויות הקונה על פי הסכם זה, לרבות תשלום מלוא התמורה, תימסר החזקה בנכס לקונה לא יאוחר מחלוף **90 ימים** ממועד החתימה על הסכם המכר, לאחר הודעה בכתב של המוכרת 7 ימים מראש לפינוי הממכר (להלן – "**מועד מסירת החזקה**") וזאת בתנאי ששולמה מלוא התמורה במועדה. המוכרת תהיה רשאית שלא למסור את החזקה כאמור במקרה שהקונה לא שילם את מלוא סכום התמורה ובמועדים כמפורט בהסכם זה.
- מסירת החזקה בנכס תבצע 7 ימים לאחר תשלום מלוא התמורה ופירעונה בפועל. המוכרת תודיע לקונה על מועד המסירה ובמקום הנכס ייחתם פרטיכל מסירה הנהוג אצל המוכרת. אם המציע לא יופיע בנכס במועד שנקבע ע"י המוכרת, כאמור לעיל, יראו בפרטיכל שייחתם ע"י נציגי המוכרת כמסירת החזקה לכל דבר וענין.

- 4.2 לאחר תשלום מלוא התמורה, תמסור המוכרת לידי הקונה את האישורים המפורטים בסעיפים 6.2.3 – 6.2.5 להלן.
- 4.3 החזקה בנכס תעבור לקונה כפי שיהא מצבו AS IS, כולל המיטלטלין והמחוברים כמפורט **בנספח ב'-5**, כולל בלאי עקב שימוש, ולקונה לא תהיה כל טענה שהיא בקשר עם הנכס ומצבו.
- 4.4 הקונה מתחייב לקבל את החזקה בנכס ביום ובשעה שיקבע לשם כך על ידי המוכרת, ולאחר הודעה מראש לקונה, ומסכים כי במקרה שלא יופיע במועד הנ"ל ייחשב הדבר כאילו נמסרה החזקה בנכס לידי במועד זה. במועד מסירת החזקה יחתמו הצדדים על פרוטוקול מסירה המאשר קבלת החזקה ומסירתו לידי הקונה.
- 4.5 החל ממועד מסירת החזקה או מהיום בו נמסרה החזקה בממכר בפועל לידי הקונה, לפי המוקדם ביניהם, האחריות המלאה והבלעדית לגבי הנכס ובכל הקשור אליו, מכל בחינה שהיא, תחול על הקונה בלבד.
- מבלי לגרוע מן האמור לעיל ועל מנת להוסיף עליו, מודגש כי הקונה ידאג לקבל מאת המוכרת עובר למסירת החזקה, את כל המסמכים הדרושים להעברת מוני החשמל, המים הארנונה והגז על שם הקונה. המוכרת תחתום על מסמכים אלו והקונה ישיב למוכרת את הפיקדונות שהופקדו על ידי המוכרת, אם הופקדו בידי מי מהספקים הנ"ל. הקונה ישא בהוצאות ההעברה במידה ותהיינה. הקונה מתחייב להעביר ולרשום את שמו כצרכן וכגורם המשלם בכל הגופים והרשויות לרבות, עירייה, חברת החשמל וחברת הגז עובר למסירת החזקה.

5. התמורה .5

- 5.1 תמורת הנכס מתחייב הקונה לשלם למוכרת, בתשלומים המפורטים להלן, סך של - _____ ש"ח (שקלים חדשים), בצירוף הפרשי הצמדה למדד, כהגדרתם בסעיף 2.7 לעיל, (להלן – "**סכום התמורה**").
- 5.2 סכום התמורה ישולם, בהמחאות בנקאיות, במועדים כמפורט להלן:
- 5.2.1 סכום בשקלים חדשים השווה ל- 1/3 (שליש) מסכום התמורה, היינו סך של _____ ש"ח (שקלים חדשים), בצירוף הפרשי הצמדה למדד, כהגדרתם בסעיף 2.7 לעיל, ישולם על ידי הקונה **במעמד החתימה על הסכם זה על ידי הצדדים**.
- 5.2.3 יתרת התמורה המהווה 2/3 (שני שליש) מסכום התמורה, היינו סך של _____ ש"ח (שקלים חדשים), בצירוף הפרשי הצמדה למדד, כהגדרתם בסעיף 2.7 לעיל, תשולם על ידי הקונה לא יאוחר מחלוף 83 יום ממועד החתימה על חוזה זה, כתנאי למסירת החזקה בנכס וכנגד מסירת האישורים המפורטים בסעיף 6.2.4-6.2.5 להלן ובכפוף לאמור בסעיף 4.1 לעיל.
- 5.2.4 מובהר כי סכום התמורה יחשב ככולל את סכום המע"מ, אם וככל שיחול. **יודגש כי אף אם לא תחול חובת תשלום מע"מ מכל סיבה שהיא, לא יהא זכאי הקונה לשלם פחות מסכום התמורה ו/או לא יהא זכאי הקונה להחזר כל סכום שהוא מהמוכרת וזאת גם אם ימציא אשור על אי חיוב במע"מ או פטור ממע"מ.**
- 5.3 כל התשלומים יבוצעו בימים א' – ה' עד השעה 11:00 בבוקר. למען הסר כל ספק, במקרה בו המדד החדש יהא נמוך מהמדד הבסיסי לא יופחתו תשלומי סכום התמורה בהתאם.
- 5.4 כל תשלומי סכום התמורה המנויים בפסקה 5.2 לעיל, ישולמו על ידי הקונה לידי המוכרת בדרך של מתן המחאה בנקאית המשוכה לפקודת המוכרת.
- 5.5 מובהר בזאת, כי אם הקונה הינו "עוסק" או מלכ"ר או "מוסד כספי", כהגדרות מונחים אלה בחוק מס ערך מוסף, התשל"ו – 1975 (להלן – "החוק"), כי אז תהא המכירה, חייבת במע"מ על פי החוק, ועל כן, לאחר התשלום תמסור המוכרת לקונה "טופס דיווח על עסקת אקראיי" בגין הסכום שישולם הכולל את סכום המע"מ.
- 5.6 למען הסר ספק מובהר בזאת כי סכום שישלם הקונה לאדם ו/או לגוף אחר כלשהו שלא על פי הוראות הסכם זה, לא ייחשב כסכום ששולם על חשבון סכום התמורה, וזאת (ומבלי לגרוע מכלליות האמור) אף אם נעשה בו שימוש לצורך פירעון תשלומים שהתחייבה בהם המוכרת.

5.7 הקונה לא יהא רשאי להקדים את ביצוע התשלומים הנקובים בסעיף זה אלא בהסכמת המוכרת ובכתב.

6. העברת הזכויות בנכס

- 6.1 הקונה מתחייב לקנות, לקבל ולרשום על שמו את זכויותיה של המוכרת בנכס.
- 6.2 בכפוף לתשלום מלוא התמורה למוכרת, המוכרת מתחייבת להמציא לקונה את כל המסמכים המפורטים להלן:
- 6.2.1 אישור אגף מיסוי מקרקעין על תשלום או פטור מתשלום **מס שבח** המופנה לרשם המקרקעין.
- 6.2.2 קבלות על תשלום לעירייה של כל החובות החלים על המוכרת עפ"י הסכם זה, למעט אישור הועדה המקומית בדבר תשלום היטל השבחה ו/או הוצאות פיתוח. למען הסר ספק יובהר כי הקונה ימציא אשור העירייה המופנה לרשם המקרקעין במועד המסירה והוא מתחייב לשלם את כל התשלומים החלים עליו ולחתום על כל המסמכים לצורך המצאת אשור העירייה כאמור.
- 6.2.3 **שטרי מכר** חתומים על ידי המוכרת, לצורך העברת הזכויות על שם הקונה.
- 6.2.4 **ייפוי כוח** כאמור בסעיף 8 להלן, חתום על ידי המוכרת.
- 6.2.5 **פרוטוקול** למכירת הזכויות לקונה חתום על ידי המוכרת.
- (האישורים המפורטים בסעיף 6.2 לעיל, יכוננו: "**האישורים לצורך העברת הזכויות**").
- 6.3 למען הסר ספק, המוכרת לא תהא אחראית למשכונים, שעבודים, עיקולים או זכויות צד שלישי אחרות כלשהן שיוטלו על הנכס עקב מעשה ו/או מחדל של הקונה או מכוחו או מטעמו או מסיבה כלשהי הקשורה בקונה או הנובעת ממנו.
- 6.4 בכפוף למילוי התחייבויות הקונה, מתחייבת המוכרת להמציא לידי הקונה את האישור כאמור בסעיף 6.2.1 לעיל בתוך 24 חודשים ממועד החתימה על הסכם זה.
- 6.5 הקונה יטפל בעצמו, על חשבונו ועל אחריותו ובאמצעות בא כוחו בהעברת הזכויות בנכס מהמוכרת ורישומם על שמו בלשכת רישום המקרקעין. הקונה מתחייב להמציא למוכרת נסח רישום מקרקעין לפיו נרשם הנכס על שמו בלשכת רישום המקרקעין וזאת עד ולא יאוחר מחלוף 60 ימים מהיום שבו המציאה המוכרת לקונה את כל האישורים אותם התחייבה להמציא לצורך העברת הזכויות. נמנע מהקונה להעביר על שמו את הזכויות בלשכת רישום המקרקעין בשל סיבה התלויה במוכרת, ידחה מועד הרישום עד ליום ה- 14 שלאחר הסרת המניעה על ידי המוכרת.
- 6.5 מובהר בזאת כי עם מסירת האישורים לצורך העברת הזכויות אותם חייבת המוכרת להמציא לקונה עפ"י הסכם זה, תסתיימנה כל התחייבויות המוכרת כלפי הקונה בכל הקשור והנוגע להסכם זה לרבות בקשר לרישום הזכויות.

7. תשלומי מיסים והוצאות

- 7.1 הצדדים מתחייבים להגיש לאגף מיסוי מקרקעין הצהרה על רכישת ומכירת הזכויות בנכס (כל אחד לפי העניין) ביחד עם שומתם העצמית.
- 7.2 מס שבח, אם יחול, יחול על המוכרת וישולם על ידה.
- 7.3 מס רכישה יחול על הקונה וישולם על ידו.
- 7.4 היטל השבחה מכל סוג ו/או הוצאות פיתוח לרבות אגרות תיעול, ניקוז, ביוב, כבישים ומדרכות וכו', יהא תאריך הטלתם אשר יהא, ובכלל זה כל חובה לתשלום בגין הוצאות פיתוח או היטל השבחה שהוטלו בתאריך כלשהו לפני חתימת הסכם זה, יחול במלואם על הקונה וישולם על ידו.
- 7.5 סכום התמורה יחשב ככולל מע"מ, אם וככל שיחול.

מובהר בזאת, כי אם הקונה הינו "עוסק" או מלכ"ר או "מוסד כספני", כהגדרות מונחים אלה בחוק מס ערך מוסף, התשל"ו – 1975 (להלן – "החוק"), כי אז תהא המכירה, חייבת במע"מ על פי החוק, ועל כן, לאחר התשלום תמסור המוכרת לקונה "טופס דיווח על עסקת אקראי" בגין הסכום שישולם הכולל את סכום המע"מ.

במידה והקונה רשום כ"עוסק", כמלכ"ר או כ"מוסד כספיי", כהגדרתם בחוק, הוא מתחייב לעדכן על כך את המוכרת בכתב בצירוף אישור רשויות מע"מ על רישומו כאמור, לא יאוחר ממועד התשלום הראשון. למען הסר ספק, אי עדכון כאמור, ימנע את הוצאת "טופס הדיווח על עסקת אקראי" וזאת מבלי לגרוע מכל זכות אחרת שתעמוד למוכרת בעניין זה, לרבות כמפורט בכתב ההתחייבות הרצ"ב כנספח ב-6.

יודגש כי אף אם לא תחול חובת תשלום מע"מ מכל סיבה שהיא, לא יהא זכאי הקונה לשלם פחות מסכום התמורה ו/או לא יהא זכאי הקונה להחזר כל סכום שהוא מהמוכרת וזאת גם אם ימציא אשור על אי חיוב במע"מ או פטור ממע"מ.

7.6 תשלומים לועד הבית ו/או לחברת הניהול, ככל שקיימים, לרבות בגין שיפורים ו/או תיקונים וכו', ואשר אינם תשלומים שוטפים וקבועים בגין החזקה שוטפת של הנכס, יחולו וישולמו ע"י הקונה גם אם הוחלט על תשלומם ו/או הוחלט על ביצוע העבודות ו/או בוצעו העבודות בכל מועד שהוא לרבות לפני חתימת הסכם זה.

7.7 החל מהמועד הקבוע למסירת החזקה (להלן – "המועד הקובע"), כל המסים, הארנונות, האגרות, ההיטלים וכל יתר תשלומי והיטלי החובה מכל מין וסוג שהוא, העירוניים, הממשלתיים והאחרים בקשר עם הנכס, בין שחלים או יחולו על בעל או על מחזיק או בכל אופן אחר (להלן ביחד – "תשלומי החובה"), יחולו במלואם על הקונה וישולמו על ידו. עד למועד הקובע יחולו תשלומי החובה על המוכרת וישולמו על ידה (והכל בכפוף, למעט ומבלי לפגוע באמור בפסקאות 7.1-7.6 לעיל).

7.8 אגרות והוצאות שידרשו לצורך העברת הזכויות ורישומן על שם הקונה, לרבות אגרות רישום ללשכת רישום המקרקעין, יחולו וישולמו על ידי הקונה.

7.9 שילם צד כלשהו תשלומים שהצד האחר חייב בתשלומם, יחזיר הצד האחר את הסכום ששולם כאמור, מיד עם קבלת דרישה ראשונה.

8. ייפוי כוח

8.1 במעמד חתימת הסכם זה, תחתום המוכרת על ייפוי כוח בלתי חוזר, בנוסח המצורף להסכם זה **כנספח ב' – 3**, לפיו יהיה בא כוחו של הקונה רשאי להעביר את זכויות המוכרת בנכס על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין.

יפוי הכוח יימסר לידי הקונה או לבא כוחו לאחר תשלום מלוא סכום התמורה אם תשולם במועד ובתנאי שמולאו כל התחייבויות הקונה על פי הסכם זה.

8.2 להבטחת קיום התחייבויות הקונה, יפקיד הקונה במעמד חתימת הסכם זה בידי המוכרת ייפוי כוח בלתי חוזר, בנוסח המצורף להסכם זה **כנספח ב' – 4**, לפיו יהא רשאי ב"כ המוכרת לבצע כל פעולה ולנקוט בכל האמצעים שידרשו לפי שיקול דעתה של המוכרת להבטחת ביצוע התחייבויות הקונה לפי הסכם זה, לרבות העברת הזכויות על שמו בלשכת רישום המקרקעין וכן לבצע פעולות שידרשו למחיקת רישומים שנרשמו לטובת הקונה ו/או מי מטעמו (לרבות הערות אזהרה, בקשות וכו') וזאת במידה והקונה יפר הסכם זה הפרה יסודית או במידה והסכם זה יבוטל.

9. נטילת הלוואה על ידי הקונה לצורך רכישת הנכס

9.1 במידה והקונה יבקש לקבל הלוואה מבנק למשכנתאות בישראל לצורך מימון רכישת זכויות המוכרת כנגד רישום הערת אזהרה לטובת הבנק, מתחייב הקונה ליתן הוראה בלתי חוזרת לבנק להעביר ישירות למוכרת את מלוא סכום הלוואה, לפי הוראות הסכם זה.

9.2 המוכרת תסכים לחתום על התחייבות הקונה לרישום משכנתא לטובת הבנק בתנאי שנוסח כתב ההתחייבות יהיה מקובל עליה ללא כל סייג, יאושר על-ידה בכתב, ובתנאי שיובטח כי מלוא סכום הלוואה נשוא התחייבות הקונה לרישום משכנתא יועבר למוכרת ישירות, וכי לאחר העברת סכום הלוואה כאמור, לא תיוותר יתרה כלשהי על חשבון סכום התמורה. המוכרת תהא רשאית לתקן תיקונים לפי שיקול דעתה בנוסח כתב ההתחייבות. בכל מקרה לא תהא המוכרת חייבת להחזיר לקונה את כתב ההתחייבות האמור, עם או בלי תיקונים חתום על ידה, לפני חלוף 30 ימים לפחות מהיום בו נמסר לה ולא יהא בכך כדי לדחות את המועד הקבוע לתשלום. מובהר כי לא תתאפשר גרירת משכנתא מנכס אחר שבבעלות הקונה לנכס נשוא הסכם זה.

9.3 על אף האמור לעיל, הקונה לא יהיה רשאי לשלם למוכרת סכום כלשהו מכספי משכנתא,

והמוכרת לא תהא חייבת לחתום על כתב התחייבות לרישום משכנתא כאמור, אלא אם קודם לכן שילם הקונה את התשלום על חשבון סכום התמורה כאמור בסעיף 5.2.1 לעיל.

9.4 חתמה המוכרת לטובת הקונה על כתב התחייבות הקונה לרישום משכנתא, לא יהיה בכך ויתור או הסכמה מצד המוכרת לקבל סכום זה קודם לקבלת התשלום כאמור בסעיף 5.2.1 לעיל, וחתמת המוכרת תיחשב ככפופה ומותנית באמור לעיל.

9.5 נטילת ההלוואה על ידי הקונה לא תקנה לקונה זכות לפגר במועד תשלום כלשהו ו/או לבצעו באופן חלקי והקונה יהא חייב בתשלום מלוא סכום התמורה למוכרת במועד הקבוע בין אם תועמד לרשותו הלוואה ובין אם לאו וגם אם יוצרו עיכובים ו/או מניעה כלשהי הקשורה באי חתימת המוכרת על מסמך כלשהו לרבות כתב ההתחייבות לרישום המשכנתא.

9.6 אין בכל דבר האמור בסעיף זה לעיל כדי להטיל מחויבות כלשהי על המוכרת לגבי עצם השגת ההלוואה ו/או לערוב לפירעונה ו/או כדי לערבה בדרך כלשהי באופן השגת המימון הדרוש לקונה לשם עמידה בהתחייבויותיו על פי הסכם זה.

10. פיצויים מוסכמים ופיגור בתשלום

10.1 מבלי לגרוע מכל התרופות והסעדים העומדים לזכות המוכרת כאמור להלן בהסכם זה ו/או על פי כל דין, מוסכם כי במקרה של איחור כלשהו מצד הקונה בבצוע התשלומים הנ"ל ו/או במקרה של ביצועם באופן חלקי, ישאו התשלומים ריבית פיגורים, מהיום הקבוע לתשלום על פי ההסכם ועד למועד ביצוע התשלום בפועל.

למען הסר ספק מובהר בזאת כי האמור בפסקה זו לעיל אינו מקנה לקונה זכות לפגר בתשלום כלשהו או שלא לשלמו במלואו.

היה ותתווסף ריבית פיגורים כאמור, תשלום שישולם על ידי הקונה למוכרת ייזקף תחילה לסילוק כל ריבית הפיגורים שתיווסף כאמור.

איחר הקונה בביצוע תשלום כל סכום המגיע ממנו לפי ההסכם מעבר לשלושה (3) ימים, יחשב הדבר להפרה יסודית של הסכם זה והמוכרת תהא זכאית לכל התרופות והסעדים על פי ההסכם ועל פי כל דין.

10.2 לא שילם הקונה למוכרת תשלום כלשהו מהתשלומים האמורים בסעיף 5.2 לעיל במלואו, או איחר בתשלום כלשהו ביותר מ- 3 ימים, ישלם הקונה למוכרת פיצויים מוסכמים בסכום בשקלים חדשים שיהיה שווה ל- 10% (עשרה אחוזים) מסכום התמורה (להלן: "**הפיצוי המוסכם**"), וזאת מבלי לפגוע ביתר התרופות והסעדים האחרים העומדים לזכות המוכרת לפי הוראות הסכם זה ו/או הוראות כל דין, לרבות קבלת ריבית הפיגורים המפורטת בסעיף 2.8 לעיל, החל מהיום הקבוע לתשלום על פי ההסכם ועד לתשלום בפועל, ולרבות זכותה לבטל את ההסכם, אם תבחר בכך.

10.3 המוכרת תהא זכאית לחלט כל סכום שיהיה בידה לשם גביית הפיצויים המוסכמים או כל חלק מהם.

11. קיצוז

לקונה אין כל זכות לקיצוז כלפי המוכרת.

12. הסכם ממצה

הסכם זה מפרט את כל אשר הוסכם בין הצדדים וממצה כל הבטחה, הבנה, פרסום, וחילופי דברים אחרים לרבות כל מצג אחר, אם ועד כמה שנעשו, עובר לכריתתו.

13. הפרה ותרופות

13.1 בנוסף ומבלי לגרוע מכל סעד וזכות המוקנים לכל צד על פי הסכם זה בקשר להפרתו על ידי הצד האחר, יחולו על הפרה כאמור גם הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א - 1970.

13.2 סעיפים 3, 4, 5, 6, 7, 9 ו- 11 הינם סעיפים עיקריים ויסודיים בהסכם זה והפרתם תחשב להפרה יסודית של ההסכם.

13.3 בכל מקרה שצד להסכם זה יפר ההסכם הפרה יסודית, רשאי הצד המקיים, בנוסף ומבלי לגרוע מכל זכות ו/או תרופה העומדת לו עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י כל דין לפיצויים ו/או לכל תרופה או סעד אחרים או נוספים, לבטל הסכם זה וזאת לאחר ששלח הודעה בכתב לצד המפר לתקן את ההפרה היסודית, והצד המפר לא תיקן אותה בתוך 30 יום ממועד קבלת ההודעה. במקרה בו יפר הקונה את ההסכם, תהא זכאית המוכרת לקבל מאת הקונה גם את הפיצוי המוסכם (האמור בסעיף 10.2 לעיל).

14. כללי

שום ויתור, הנחה, עיכוב, מחדל או מתן אורכה מצד צד להסכם למשנהו לא יחשבו כויתור על זכויותיו או זכות כלשהי על פי ההסכם או סעיף מסעיפיו, ולא ישמשו כמניעה לתביעה.

15. סמכות שיפוט

לבתי המשפט בעיר תל-אביב בלבד תהיה סמכות שיפוט ייחודית ובלעדית לדון בכל עניין הקשור להסכם זה ו/או בכל עניין ו/או הליך הנובע הימנו.

16. כתובות והודעות

כתובות הצדדים לצורך הסכם זה הן כמפורט בכותרתו. כל הודעה שתשלח מצד אחד למשנהו תחשב כאילו הגיעה לתעודתה לאחר חלוף 72 שעות מזמן שהמכתב הכולל את ההודעה והנושא את הכתובת ודמי הדואר המתאימים נמסר למשרד הדואר לשם משלוח בדואר רשום, ולעניין מכתב ששוגר בפקסימיליה או נשלח באמצעות שליח – מיד עם שיגורו או מסירתו (בהתאמה).

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

המוכרת

נספח ב'-3**יפוי כוח בלתי חוזר**

אני/ו הח"מ, מכבי שירותי בריאות אגודה עותומנית מס' 227/99 ממנה בזה את עו"ד שמעון פרג' ו/או אורלי כוכבי - כהן ו/או _____ את כולם ביחד או את כל אחד מהם לחוד, להיות לבא-כוח החוקיים שלי/נו לשם עשייה בשמי/נו ובמקומי/נו, של כל הפעולות הבאות או חלק מהן:

לרשום את כל זכויותינו בנכס הידוע בגוש: 16656, חלקה: 7, תת חלקה: 24, בבנין קניון "לב העיר" בדרך החטיבות בנצרת-עילית (להלן: "הנכס") ע"ש _____ ת.ז. _____ (להלן: "הרוכש").

1. לשם ביצוע האמור לעיל, לחתום לשם כך בשמנו ובמקומנו על כל בקשות, שטרות ומסמכים הדרושים לכך.
2. לשם בצוע האמור לעיל, להופיע בלשכת רישום המקרקעין, במנהל מקרקעי ישראל, במחלקת אגף מרשם והסדר מקרקעין ו/או בכל גוף ורשות אחרים.
3. לשם ביצוע האמור לעיל, לקבל אשור העירייה המופנה לרשם המקרקעין על היעדר התנגדותה להעברת הזכויות ורישומן ע"ש הקונה.
4. באי כוחנו רשאים להעביר יפוי כוח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים.

ולראיה באתי/באנו על החתום היום _____ לחודש _____ שנת 2009

מכבי שירותי בריאות

הנני מאשר/ת את חתימת מרשתי הנ"ל היום _____ לחודש _____ שנת 2009.

עו"ד

נספח ב'-4**יפוי כוח בלתי חוזר**

אני/ו הח"מ _____ ת.ז.ח.פ. _____ ממנה בזה את עו"ד שמעון פרג' ו/או עו"ד אורלי כוכבי-כהן ו/או עו"ד _____, את כולם ביחד או את כל אחד מהם לחוד, להיות לבא-כוח החוקיים שלי/נו לשם עשייה בשמי/נו ובמקומי/נו, של כל הפעולות הבאות או חלק מהן:

1. למכור, להעביר על שמי, במקומי ובעבורי את כל הזכויות בגוש: 16656, חלקה: 7, תת חלקה: 24, המצויים בבנין קניון "לב העיר" בדרך החטיבות בנצרת-עילית (להלן: "הנכס") (להלן: "הרכוש הנ"ל").
2. למחוק ולבטל כל הערה ו/או הערת אזהרה ו/או בקשה לרבות בקשה להעברת זכויות ו/או התחייבות ו/או משכון וכיוצ"ב שירשמו לטובתי ו/או על שמי ו/או לטובת ו/או על שם מי מטעמי.
3. לשם ביצוע האמור לעיל, לחתום לשם כך בשמו ובמקומו על כל בקשות, שטרות ומסמכים הדרושים לכך.
4. לשם ביצוע האמור לעיל, להופיע בלשכת רישום המקרקעין, במנהל מקרקעי ישראל, במחלקת אגף מרשם והסדר מקרקעין ו/או בכל גוף ורשות אחרים.
5. לשם ביצוע האמור לעיל, לקבל אשור העירייה המופנה לרשם המקרקעין על היעדר התנגדותה להעברת הזכויות ורישומן ע"ש הקונה.
6. באי כוחנו רשאים להעביר יפוי כוח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים.
7. אני מוותר על כל טענה ו/או תביעה מכל סוג כנגד כל מי שיעשה שימוש ביפוי כוח זה עפ"י סעיף 2 לעיל ו/או כנגד מי מטעמו ו/או שולחו.

ולראיה באתי/באנו על החתום היום _____ לחודש _____ שנת 2009

הקונה

הנני מאשר/ת את חתימת מרשיי הנ"ל, היום _____ לחודש _____ שנת 2009.

עו"ד

נספח ב'-5

רשימת הציוד שיוותר בנכס

1. ציילר אחד ופנקולים.
2. מיטלטלין לרבות דלפקים, ארונות ופרטי ריהוט אחרים, בין המחוברים חיבור של קבע ובין שלא מחוברים, הכל לפי שיקול-דעת המוכרת.

הציוד שישאר, ככל שישאר, יוותר כפי מצבו AS IS ואין כל אחריות למצבו ו/או תקינותו. למוכרת הזכות להוסיף לרשימת המיטלטלין ו/או המחוברים כאמור פריטים נוספים ו/או להפחית ממנה ו/או לפרק וליטול כל מחובר (כדוגמת כיורים, משטחי שיש וכיו"ב) ו/או פריט ו/או ציוד וריהוט, בין המחובר חיבור של קבע ובין שלא מחובר ולקונה לא תהא כל טענה עקב כך.

נספח ב'-6

תאריך: _____

**לכבוד
מכבי שירותי בריאות**

א.ג.נ.,

הנדון: כתב התחייבות

הואיל ואנו הח"מ, רכשנו את המקרקעין הידועים כתת חלקה : 24 חלקה : 7 בגוש : 16656, בבנין קניון "לב העיר" בדרך החטיבות בנצרת-עילית (להלן: "הנכס");

והואיל ועל פי הוראות ההסכם סכום התמורה, יחשב ככולל מע"מ כחוק, אם וככל שיחול;

לפיכך אנו הח"מ, מצהירים ומתחייבים בזה כלפיכם כדלקמן:

1. ידוע לנו כי סכום התמורה יחשב ככולל את סכום המע"מ, אם וככל שיחול.
2. ידוע לנו כי אם אנו "עוסק" או מלכ"ר או "מוסד כספי", כהגדרות מונחים אלה בחוק מס ערך מוסף, התשל"ו – 1975 (להלן – "החוק"), כי אז המכירה, חייבת במע"מ על פי החוק, ועל כן, לאחר התשלום תמסור לנו המוכרת "טופס דיווח על עסקת אקראי" בגין הסכום שישולם הכולל את סכום המע"מ.
3. ידוע לנו כי אף אם לא תחול חובת תשלום מע"מ מכל סיבה שהיא, לא נהיה זכאים לשלם פחות מסכום התמורה ו/או לא נהיה זכאים להחזר כל סכום שהוא מהמוכרת וזאת גם אם נמציא אשור על אי חיוב במע"מ או פטור ממע"מ.
4. במידה ואנו רשומים כ"עוסק", כמלכ"ר או כ"מוסד כספי", כהגדרתם בחוק, אנו מתחייבים לעדכן על כך את המוכרת בכתב בצירוף אישור רשויות מע"מ על רישומו כאמור, לא יאוחר ממועד התשלום הראשון. למען הסר ספק, ידוע לנו כי אי עדכון כאמור, ימנע את הוצאת "טופס הדיווח על עסקת אקראי" וזאת מבלי לגרוע מכל זכות אחרת שתעמוד למוכרת בעניין זה לרבות כמפורט בכתב התחייבות זה.
5. במידה ולא נעדכן את המוכרת כי הננו "עוסק", מלכ"ר או "מוסד כספי" ו/או לא נמציא לידי המוכרת אשור רשות מע"מ על כך ו/או אם ניתן למוכרת הודעה ו/או הצהרה ו/או מצג, שגויים ו/או לא נכונים בקשר לסיווג מעמדנו וזהותנו, כי אז יהווה הדבר הפרת הסכם יסודית ויחייב אותנו לשלם למוכרת את הפיצוי המוסכם כאמור בהסכם המכר ובנוסף אנו נשפה ונפצה את המוכרת בגין כל נזק, הפסד והוצאה שיגרמו לה ו/או למי מטעמה כפועל יוצא לרבות ובכלל זה בגין הפרשי הצמדה, ריבית וקנסות וכי' והכל מיד עם דרישתה הראשונה של המוכרת.
6. אנו מוותרים בזאת על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד מכבי ו/או מי מטעמה בכל דבר ועניין הקשור בעניין זה והנובע ממנו.

ולראיה באנו על החתום:

_____ , ת.ז.ח.פ. _____ ת.ז.ח.פ.

אני הח"מ, _____, עו"ד, מאשר בזה כי כתב התחייבות זה נחתם על-ידי ה"ה _____ ת.ז. _____, אשר הזדהו בפני על ידי תעודות הזהות שלהם, וכי לאחר שהבינו את מהות המסמך, את תוכנו ואת המשמעויות הנובעות ממנו, חתמו בפני על התחייבות זו.

_____ חתימת עו"ד

_____ תאריך

נספח ג'

תאריך: _____

לכבוד

מכבי שירותי בריאות

רח' המרד 27

תל - אביב

א.ג.נ.,

הנדון: הצעה לרכישת זכויות בנכס
בקניון "לב העיר" בדרך החטיבות בנצרת-עילית
 סימוכין: מכרז פומבי מס' 116 / 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.

הצעתנו היא כדלקמן:

- 4.1 הצעה לרכישת הזכויות בנכס היא סך של _____ ש"ח (_____ שקלים חדשים), בצירוף הפרשי הצמדה כשעור עליית מדד המחירים לצרכן מעל מדד הבסיס (להלן: "סכום התמורה").
- 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 מהמוכרת וזאת גם אם נמציא אשור על אי חיוב במע"מ או פטור ממע"מ.
- 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 מעמדכם כמלכ"ר אינכם מנפיקים חשבונית מע"מ אלא טפסי דיווח על עסקת אקראי, אם וככל שידרש.
- הצעתנו זו תעמוד בתוקפה עד המועד הנקוב בסעיף 7 של מסמכי המכרז בפרק "התחייבויות המציע בגין הגשת ההצעה", 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 ההצעה".
- 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,

חתימה: _____

חותמת: _____

טלפון: _____

פקסימיליה: _____

שם מלא: _____

כתובת: _____

מס' תאגיד או מס' זהות של המציע

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 800,000 ש"ח (במילים: שמונה מאות אלף ₪) שיוצמד למדד המחירים לצרכן מתאריך: 17.9.09 (מדד בסיסי: מדד חודש אוגוסט 2009 שיפורסם ביום 15.9.09) (להלן: "המדד היסודי") כשהוא צמוד למדד כמפורט להלן, אשר תדרשו מאת המבקש, בקשר עם מכרז פומבי מס' 116/2009 למכירת זכויות בנכס בקניון "לב העיר" בדרך החטיבות בנצרת-עילית.

אם יתברר מהמדד שיתפרסם לאחרונה לפני התשלום על פי ערבות זו כי המדד החדש עלה לעומת המדד היסודי, אזי יחושב סכום הערבות כשהוא מוגדל בשיעור זהה לשיעור עליית המדד החדש לעומת המדד היסודי. למניעת ספק, אם יתברר כי המדד החדש שווה למדד היסודי או נמוך ממנו, לא יוחל כל שינוי בסכום הערבות.

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 16.12.09 ועד בכלל.

דרישה על פי ערבות זו יש להפנות לסניף הבנק שכתובתו:

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