

לאומית שירותי בריאות

תחום מכרזים, רח' שפרינצק 23, תל-אביב

טל. 03-6949626, פקס. 03-6949616

email: michrazim@leumit.co.il

מכרז פומבי מס' 1045/24 למכירת נכס הכולל הליך תחרותי ממוכן ומתפתח

כתובת	גוש	חלקה (*)	תת חלקה	שטח רשום
שדרות טובים 4, שיכון ותיקים, רמת גן	6210	114	9	130 מ"ר

תנאים כלליים למכרז

1. הזמנה להציע הצעות

- 1.1. לאומית שירותי בריאות (להלן - "לאומית") מציעה בזה למכירה את הנכס, אשר פרטיו מופיעים בנספח א למסמכי המכרז (להלן - "הנכס").
- 1.2. ניתן להגיש הצעה לרכישת הנכס בשלמותו בלבד.
- 1.3. מסמכי המכרז יפורסמו באתר לאומית בכתובת: www.leumit.co.il בלשונית "מכרזים" (להלן: "אתר לאומית") והם כוללים, בנוסף למסמך זה (תנאים כלליים למכרז), גם את הנספחים הבאים, המהווים חלק בלתי נפרד ממכרז זה: א. תיאור הנכס והדגשים; ב. נוסח הסכם מכר על נספחיו; ג. טופס הצעה לרכישת נכס; ד. הליך תחרותי מקוון; ה. נוסח ערבות בנקאית.

2. שינויים, עדכונים והבהרות

- 2.1. למציע אסור לשנות בכל דרך שהיא כל פרט ו/או תנאי המופיעים בחוברת מכרז זו, והוא חייב למלא את הצעתו ולהגישה אך ורק על גבי המסמכים הכלולים בחוברת זו, לרבות ההסכם. כל שינוי שיעשה על ידי המציע בנוסח ההסכם ו/או בנספחים לו ו/או בטופס ההצעה (נספח ג) ו/או כל הסתייגות על ידי תוספת בגוף המסמכים או במסמך נפרד או בכל דרך אחרת עלולים לגרום לפסילת ההצעה, ובכל מקרה - גם אם לא תיפסל ההצעה - יהיו חסרי כל תוקף.
- 2.2. לאומית רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, בכל שלב משלבי המכרז, לבצע שינויים ו/או עדכונים במסמכי המכרז ו/או לפרסם הבהרות ביחס לאמור במסמכי המכרז.
- 2.3. פניות מצד מציעים בבקשה לקבל הבהרות:
 - 2.3.1. שאלות הבהרה ניתן להעביר לא יאוחר מיום 01/10/2024 בשעה 14:00.
 - 2.3.2. את שאלות ההבהרה יש להמציא ליחידת המכרזים באמצעות דואר אלקטרוני בלבד לכתובת הדוא"ל של יחידת המכרזים של לאומית: michrazim@leumit.co.il.
 - 2.3.3. מציע אשר פונה באמצעות דוא"ל, נוטל על עצמו את האחריות לוודא דבר קבלת הדוא"ל על ידי יחידת המכרזים, ואין להסתפק אך ורק באישור אוטומטי על משלוח.

לאומית שירותי בריאות

תחום מכרזים, רח' שפרינצק 23, תל-אביב

טל. 03-6949626, פקס. 03-6949616

email: michrazim@leumit.co.il

2.3.4. את שאלות ההבהרה יש להעביר בפורמט של קובץ excel או טבלת word, בקבצים הניתנים לעריכה בלבד, כולל עמודה בה מצוין הסעיף אליו מתייחסת השאלה, ועמודה בה מפורט תוכן השאלה או ההבהרה המתבקשת, בפורמט המתואר להלן:

מס"ד	מסמך	מס' סעיף	פרוט השאלה
(מספרה הסידורי של השאלה)	(מסמך המכרז אליו מכוונת השאלה: מסמכי המכרז, או נספח (X	הסעיף אליו מכוונת השאלה	

לאומית רשאית שלא להתייחס לשאלות אשר לא יוגשו בפורמט זה.

2.3.5. מענה לשאלות ההבהרה יפורסם באתר לאומית באינטרנט עד ליום 09/10/2024.

2.3.6. המענה לשאלות ההבהרה כאמור יהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז, ויש לצרף עותק ממנו להצעה, חתום בחותמת וחתימת המציע על גבי כל עמוד. שימו לב: לא יהיה כל תוקף לשינוי או הבהרה שיינתנו בע"פ או בכתב, שלא במסגרת הודעה מתחום יחידת המכרזים של לאומית לכלל המציעים בדוא"ל, שבכותרתו שם ומספר המכרז.

2.3.7. על אף האמור לעיל, לאומית רשאית לקיים, לפי שיקול דעתה הבלעדי, פגישות לצורכי הבהרה ו/או לפרסם הבהרות, ככל שידרשו ו/או ככל שתמצא לנכון, והודעה על כך תתפרסם באתר האינטרנט של לאומית.

2.3.8. לא תשמענה הסתייגויות לאמור במסמכי המכרז, על נספחיו, אלא אם הועלו במסגרת שאלות הבהרה וההסתייגויות אושרו ע"י ועדת המכרזים במענה לשאלות ההבהרה.

2.3.9. על המעוניינים להשתתף במכרז מוטלת החובה להתעדכן בפרסומים באתר לאומית ובכל מקרה לא יהיו המשתתפים זכאים לטעון כי לא ידעו אודות שינויים ו/או עדכונים ו/או הבהרות שפורסמו באתר לאומית.

3. תנאי סף להשתתפות במכרז

3.1. להבטחת עמידת המציע בתנאי המכרז וההצעה ואי נסיגתו עד לסיום הליכי המכרז, לרבות חתימה על הסכם מכר, נדרש המציע המבקש להגיש הצעה לרכישת הנכס, לצרף להצעתו **המחאה בנקאית או ערבות בנקאית בסך של 140,000 ₪**. המחאה הבנקאית תירשם לפקודת לאומית שירותי בריאות, לתאריך האחרון להגשת ההצעות למכרז/הערבות הבנקאית תהיה בנוסח המצ"ב כנספח ה.

לאומית שירותי בריאות

תחום מכרזים, רח' שפרינצק 23, תל-אביב

טל. 03-6949626, פקס. 03-6949616

email: michrazim@leumit.co.il

3.2. המציע יישא לבדו בהוצאות הכרוכות בצירוף ההמחאה הבנקאית/הערבות הבנקאית, ובשום מקרה, לא יהיה זכאי לשיפוי בגין הוצאה זו.

3.3. יובהר כי צירוף ההמחאה הבנקאית/הערבות הבנקאית מהווה תנאי סף להשתתפות במכרז, ולפיכך, אי צירוף ההמחאה הבנקאית/הערבות הבנקאית כאמור, יוביל לפסילת ההצעה.

4. ביקור בנכס

ניתן יהיה לבקר בנכס בתאריכים ובשעות כמפורט ב**נספח א**. לאומית שומרת על זכותה לקבוע, ביקור או ביקורים נוספים בנכס, לפי שיקול דעתה וכפי שתמצא לנכון. במקרה שכזה תפורסם הודעה בנדון באתר לאומית.

5. בדיקות מוקדמות

על המציעים לערוך את כל הבדיקות שהם מוצאים לנכון לערוך, ללא יוצא מן הכלל, בטרם יגישו הצעה למכרז ולבדוק את הנכס מכל בחינה, לרבות מבחינה פיזית, תכנונית, משפטית, סביבת הנכס וכל שיקול רלוונטי אחר.

6. ההצעה הכספית

6.1. ההצעה הכספית תוגש על גבי הטבלה שבנספח ג.

6.2. את המחיר יש למלא במטבע ישראלי בלבד.

6.3. **מחיר מינימום**: הצעת המחיר לא תהיה נמוכה ממחיר המינימום, כפי שנקובה בטבלה שבנספח ג. הצעה שתהיה נמוכה ממחיר המינימום, תיפסל.

6.4. **מע"מ**: ההצעות שיוגשו למכרז לא כוללות מע"מ. בהקשר זה יצויין כי למיטב ידיעת לאומית, הואיל ומדובר בקופת חולים הפועלת ללא מטרת רווח, במקרים שבהם הקונה הינו אדם פרטי, אשר רוכש את הנכס שלא למטרת עסק, לא אמור לחול מע"מ על העסקה. יחד עם זאת, על כל מציע אשר מעוניין לרכוש את הנכס, לבחון באופן עצמאי את סוגיית המע"מ מול רו"ח או עו"ד מטעמו בעל מומחיות בנושא מע"מ, ומובהר כי ככל שיחול מע"מ על העסקה - הוא ישולם על ידי הקונה ולאומית תמסור טופס עסקת אקראי סמוך לאחר קבלת כל תשלום של מע"מ.

7. השתתפות תאגיד במכרז

על תאגיד אשר מעוניין להשתתף במכרז, לצרף את המסמכים הבאים-

7.1. פרטיכל החלטה מיוחדת של הנהלת התאגיד (דירקטוריון, ועד מנהל וכו') בדבר רכישת הנכס בתנאי ההצעה, ומינוי מורשי חתימה מטעם התאגיד (שמות מלאים, מספרי ת"ז וכתובת) להשתתפות במכרז והתקשרות בהסכם מכר.

7.2. אישור עורך דין באשר למהות התאגיד (חברה, עמותה, שותפות וכו'), מספר התאגיד, כתובתו הרשומה של התאגיד וכי החלטת התאגיד כאמור בסעיף 7.11 לעיל התקבלה בהתאם למסמכי ההתאגדות של התאגיד.

לאומית שירותי בריאות

תחום מכרזים, רח' שפרינצק 23, תל-אביב

טל. 03-6949626, פקס. 03-6949616

email: michrazim@leumit.co.il

8. המועד האחרון להגשת הצעות

המועד האחרון להגשת הצעות הינו **יום א' 27/10/2024 עד השעה 14:00**. על אף האמור לעיל, לאומית רשאית להודיע על הארכת המועד האחרון להגשת הצעות, בהודעה שתפורסם באתר לאומית.

9. הגשת הצעה

9.1. הצעה למכרז תוגש כך:

9.1.1. צירוף חוברת המכרז - המציע יוריד את מסמכי המכרז מאתר האינטרנט של לאומית

ויחתום על חוברת המכרז, בשולי כל עמוד ועמוד, לרבות על ההסכם המצורף כנספח ב למסמכי המכרז. כאמור, המענה לשאלות ההבהרה יהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז, ויש לצרף גם עותק ממנו להצעה, חתום בחותמת וחותימת המציע על גבי כל עמוד ועמוד.

9.1.2. צירוף טופס הצעה לרכישת נכס - המציע ימלא את נספח ג במלואו (טופס הצעה לרכישת נכס), יאשר את ההצהרה וירשום את התמורה הכספית המוצעת עבור הנכס ויחתום על הנספח בחתימה מלאה (מקור).

9.1.3. צירוף המחאה בנקאית/ערבות בנקאית - המציע יצרף המחאה בנקאית, כמפורט בסעיף 3 לעיל. לחלופין, המציע יצרף ערבות בנקאית בנוסח המצ"ב כנספח ה'.

9.1.4. צירוף מסמכים - אם המציע הינו תאגיד, יצורפו המסמכים המפורטים בסעיף 7 לעיל.

10. מסירת ההצעה

10.1. את ההצעה יש להגיש בתוך מעטפה סגורה היטב במסירה ידנית בלבד (לא לשלוח בדואר), לתיבת המכרזים שבמשרדי יחידת המכרזים, רח' שפרינצק 23, תל אביב (קומה 3, ליד חדר 321), לפני המועד האחרון להגשת הצעות למכרז. על מעטפת המכרז יצוין שם המכרז, מספר המכרז ושם המציע.

10.2. לתוך המעטפה יוכנסו כל המסמכים המפורטים בסעיף 9.1 לעיל.

10.3. מעטפת מכרז שתקבל אצל לאומית אחרי המועד האחרון להגשת הצעות לא תוכנס לתיבת המכרזים ותוחזר למציע בלא שתיפתח ובלא גלגות את תוכנה, זולת לצורך בירור שמו ומענו של המציע.

11. תוקף ההצעה

11.1. כל הצעה שתוגש הינה בלתי חוזרת ותעמוד בתוקפה על כל פרטיה, מרכיביה, נספחיה וצירופיה למשך 120 יום מהמועד האחרון הקבוע להגשת ההצעות.

11.2. למען הסר ספק, הגשת הצעה פירושה כי המציע הבין את מהות העסקה, הסכים לכל תנאיה וכי בטרם הגישה קיבל את מלוא המידע, בדק את כל הנתונים, הפרטים והעובדות, ולפיכך יהא

לאומית שירותי בריאות

תחום מכרזים, רח' שפרינצק 23, תל-אביב

טל. 03-6949626, פקס. 03-6949616

email: michrazim@leumit.co.il

מנוע מלהעלות כל טענה כי לא ידע ו/או לא הבין פרט ו/או תנאי כלשהו כאמור, ובכלל זה ביחס למצבו הפיזי, התכנוני והמשפטי של הנכס לגביו הוא מגיש הצעה. כמו כן, הגשת הצעה מטעם המציע מהווה הסכמה מראש לכל תנאי המכרז על נספחיו, לרבות ההסכם, והכל בלא כל שינוי ו/או תוספת.

12. איסור השתתפות במכרז

ההשתתפות במכרז אסורה על עובדי לאומית, היועצים למכרז, השמאים שמסרו אומדן למכרז (וסייע בהחלטה על סכום המינימום להגשת הצעה במכרז) ובני משפחתם מדרגה ראשונה של כל אחד מהגורמים הנ"ל.

13. הליך הצעות נוסף

13.1. **תיחור נוסף ממוכן ומתפתח** - לאחר פתיחת מעטפות המכרז, לאומית תהא רשאית, אך לא חייבת, להכריז על קיום הליך תיחור נוסף, ממוכן ומתפתח, בין כל המציעים שהגישו הצעה תקפה למכרז זה, כמפורט **בנספח ד** להלן או לבצע הליך תחרותי נוסף כאמור בסעיף 13.2 להלן.

13.2. **תיחור מעטפות** - ככל שתחליט לאומית שלא לערוך הליך תיחור ממוכן ומתפתח, תהיה לאומית רשאית, אך לא חייבת, להזמין את המציעים להשתתף בהליך תחרותי נוסף בדרך של הגשת טופס הצעה לרכישת נכס (נספח ג) נוסף לתיבת המכרזים במעטפה סגורה.

14. סמכויות לאומית

מבלי לגרוע מסמכותה לפי כל דין:

14.1. לאומית רשאית לפסול כל הצעה שתוגש באופן חלקי וללא המסמכים המפורטים לעיל בשלמותם ובמלואם ו/או לדרוש מסמכים נוספים ו/או הבהרות, לפי שיקול דעתה.

14.2. אם יתברר ללאומית כי המסמכים שצורפו להצעה כוללים פרטים כוזבים ו/או שגויים, מבלי שנתקבלו הבהרות ראויות מהמציע, תראה בכך לאומית הפרה יסודית של תנאי המכרז ולאומית תהיה רשאית לחלט את ההמחאה הבנקאית שצורפה למסמכי המכרז, כפיצוי מוסכם בגין ההפרה האמורה וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר או נוסף העומד לזכותה.

14.3. לאומית שומרת לעצמה את הזכות לבטל את המכרז ו/או לפרסם מכרז אחר תחתיו ו/או לערוך סבבים תחרותיים נוספים ו/או בדרך שונה, והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי.

14.4. לאומית שומרת לעצמה את הזכות לתקן כל פגם ו/או כל טעות מכל סוג שהוא אשר תימצא בהצעה כלשהי ו/או במסמכי המכרז ו/או הליכי המכרז, והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי של לאומית.

14.5. לאומית רשאית לפסול כל הצעה שנעשתה ו/או שהוגשה שלא על פי הוראות מכרז זה, כולן או חלקן.

14.6. לאומית תהא רשאית לדרוש מהמשתתפים, בכל עת, פרטים נוספים ו/או הבהרות נוספות לשביעות רצונה המלא גם לאחר פתיחת ההצעות, על מנת לבחון את המציע והצעתו.

לאומית שירותי בריאות

תחום מכרזים, רח' שפרינצק 23, תל-אביב

טל. 03-6949626, פקס. 03-6949616

email: michrazim@leumit.co.il

- 14.7. אין בכוונת לאומית לנהל מו"מ עם המציעים. יחד עם זאת, לאומית שומרת לעצמה הזכות לנהל מו"מ במידת הצורך, לפי שיקול דעתה הבלעדי, ובכפוף לכל דין.
- 14.8. לאומית שומרת לעצמה את הזכות לבצע, על פי שיקול דעתה הבלעדי, בכל שלב, שינויים בהסכם ובכל חלק ממנו, לרבות בנספחים, וזאת אם לדעת לאומית הדבר יתחייב ממצב זכויות לאומית בנכס ו/או אם תיווכח לדעת שהשתנו נתונים ו/או הובאו לידיעתה עובדות שלא היו ידועות לה בעת פרסומו של מכרז זה. בוצע שינוי כאמור – תישלח הודעה מתאימה לאנשי הקשר של המציעים, והשינוי יחייב את המציע.

15. תוצאות המכרז

- 15.1. מבין ההצעות שהוגשו ולאחר ביצוע הליך תחרותי נוסף (אם יבוצע), המציע שיגיש את הצעת המחיר הגבוהה ביותר עבור הנכס, יוכרז כזוכה במכרז. יחד עם זאת, לאומית אינה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר, או כל הצעה שהיא, ובחירת ההצעה הזוכה נתונה לשיקול דעתה הבלעדי של לאומית. בין היתר, תהיה לאומית רשאית להביא בחשבון בשיקוליה את מצבו הפיננסי של המציע ויכולתו לעמוד בתנאי המכרז וההסכם ולשלם את מלוא התמורה המוצעת במסגרת המכרז.
- 15.2. עם קביעת תוצאות המכרז, תימסר הודעה למציע בדבר זכייתו במכרז (להלן: "**הודעת הזכייה**"), לרבות הזמנה לחתימה על ההסכם.
- 15.3. מציע שהצעתו לא זכתה במכרז, תשלח אליו הודעה בדואר רשום, בצירוף ההמחאה הבנקאית/הערבות הבנקאית.
- 15.4. עם משלוח הודעת הזכייה, תהא לאומית רשאית, אך לא חייבת, לממש את ההמחאה הבנקאית/הערבות הבנקאית כפיקדון לקיום ההצעה כלשונה. במקרה כזה, סכום ההמחאה הבנקאית/הערבות הבנקאית ייזקף על חשבון התשלום הראשון המגיע מהמציע, במועד החתימה על הסכם המכר.
- 15.5. מציע שקיבל הודעת זכייה חייב לחתום על ההסכם בתוך 2 ימי עסקים מיום קבלתו את הודעת הזכייה ולשם כך להתייצב בתל-אביב במשרדי לאומית או במשרד ב"כ לאומית, בהתאם להודעה שתימסר לו. לחלופין, תהיה לאומית רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לראות בחתימת המציע על ההסכם לדוגמא במסגרת מסמכי המכרז (נספח ב), כחתימת המציע על ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר ו/או נוסף העומד לזכות לאומית.
- 15.6. לא עמד המציע בהצעה במלואה ו/או לא התייצב לחתימה על ההסכם במועד שיקבע לחתימה, וזאת לאחר שהודע לו על זכייתו, תהא לאומית רשאית להתקשר עם כל מציע אחר לפי שיקול דעתה הבלעדי, וזאת ללא צורך בעריכת מכרז נוסף ולחלט את ההמחאה הבנקאית שצורפה על ידי המציע למכרז, כפיצוי מוסכם בגין ההפרה.
- 15.7. תשומת לב המשתתפים במכרז: החלטת ועדת המכרזים של לאומית על הזוכה במכרז הינה דרישה הכרחית, אך לא מספקת, לצורך חיוב לאומית בהסכם מכר מחייב.

לאומית שירותי בריאות

תחום מכרזים, רח' שפרינצק 23, תל-אביב

טל. 03-6949626, פקס. 03-6949616

email: michrazim@leumit.co.il

מובהר כי על מנת שיכרת הסכם מחייב בין זוכה כלשהו במכרז לבין לאומית, נדרשת בנוסף להחלטת ועדת המכרזים גם אישור דירקטוריון לאומית לביצוע העסקה וחתימה של מורשי החתימה מטעם לאומית על ההסכם, בצירוף חותמת לאומית. בהעדר אישור דירקטוריון ו/או חתימת מורשי חתימה כאמור, אין כל תוקף מחייב להסכם.

16. קניין רוחני

כל מסמכי המכרז הנ"ל הינם רכוש לאומית והם נמסרים למציע אך ורק לשם הכנת הצעתו והגשתה. המציע, בין אם יגיש הצעה ובין אם לאו, אינו רשאי להעתיקם או לעשות בהם שימוש לכל מטרה אחרת.

17. שיפוט

כל תביעה ו/או סכסוך ו/או מחלוקת הקשורים במכרז זה, לרבות טענות מציע בקשר לפגמים במכרז ו/או לזכייה או אי זכייה בו ו/או בכל הסכם שייחתם בעקבות המכרז, ככל שייחתם, יידונו באופן בלעדי בבית המשפט המוסמך בעיר תל אביב, ובו בלבד.

בכבוד רב,

ועדת המכרזים

לאומית שירותי בריאות

לאומית שירותי בריאות

תחום מכרזים, רח' שפרינצק 23, תל-אביב

טל. 03-6949626, פקס. 03-6949616

email: michrazim@leumit.co.il

נספח א' למסמכי המכרז

פרטי הנכס והדגשים

1. נכס בשדרות טובים 4, שיכון ותיקים, רמת גן

כתובת	גוש	חלקה (*)	תת חלקה	שטח רשום
שדרות טובים 4, שיכון ותיקים, רמת גן.	6210	114	9	130 מ"ר

* משותף עם חלקה 115

הממכר שימש כסניף לאומית.

מועדים לביקור בנכס:

ביום 17/09/2024 וביום 24/09/2024 משעה 10:00 עד השעה 12:00.

הדגשים:

- א. המציעים יחשבו כמי שמכירים את פרטי הנכס וערכו את כל הבדיקות האפשריות אצל כל רשות רלוונטית, לרבות לשכת רישום מקרקעין (כולל נסח רישום) וכל מסמך רלוונטי אחר) ו- וועדה מקומית (כולל תיק בניין, תוכניות בתוקף, היתרי בניה, יעוד החלקה).
- ב. שימו לב: אגף תשתיות מחלקת בנייה ציבורית ומבנים מסוכנים פרסם הודעה בדבר דרישה לביצוע עבודות ופעולות כמפורט בחוות דעת מהנדס מיום 29/11/2021, המצורפת ומסומנת כנספח 2 להסכם המכר, נספח ב למסמכי המכרז.
- ג. על פי תכנית מס' 182 מיום 30/12/1957 עולה כי אושר שימוש למרפאה בת 5 חדרים בשטח של 137.77 מ"ר לבניין קיים.
- ד. מובהר כי הנכס ימכר AS-IS, על חשבונו ואחריותו של הרוכש ולאומית לא תהיה אחראית למצבו הפיזי, התכנוני והמשפטי של הנכס, מכל בחינה שהיא.

לאומית שירותי בריאות

תחום מכרזים, רח' שפרינצק 23, תל-אביב

טל. 03-6949626, פקס. 03-6949616

email: michrazim@leumit.co.il

נספח ב' למסמכי המכרז

הסכם מכר

שנערך ונחתם בתל-אביב ביום ____ בחודש ____ שנת 2024

לאומית שירותי בריאות אגודה עותומנית 1600/99

בין:

מרח' שפרינצק 23 תל אביב

באמצעות מורשי החתימה:

1. _____ ת.ז. _____

2. _____ ת.ז. _____

(להלן: "המוכר")

מצד אחד;

1. _____ ת.ז. _____

לבין:

מרח' _____

2. _____ ת.ז. _____

מרח' _____

מצד שני;

(שניהם יחד וכל אחד לחוד להלן: "הרוכש")

והמוכרת הינה בעלת זכויות הבעלות ביחידה בקומת הקרקע בשדרות טובים 4, שיכון ותיקים, רמת גן הידועה כגוש 6210 חלקה 114, תת חלקה 9 (משותף עם חלקה 115) (להלן: "הממכר") והכל כמפורט בנסח רישום מלשכת רישום המקרקעין, נספח 1;

הואיל

והמוכרת מצהירה כי הממכר נקי מכל עיקול או כל זכות אחרת לצד ג' כלשהו;

והואיל

והרוכש הגיש הצעה למוכרת במסגרת מכרז מס' 1043/22 (להלן: "המכרז") לרכוש את הממכר במצבו הקיים (as is) במועד החתימה על הסכם זה, בתמורה ובתנאים כאמור בהסכם זה להלן;

והואיל

והרוכש מצהיר כי ביקר בממכר וערך בדיקה יסודית וקפדנית של הממכר, של הבנין בו מצוי הממכר, סביבת הממכר, זכויות המוכרת בממכר, ולרבות מצבו הפיזי, המשפטי והתכנוני של כל אלה לרבות אצל כל רשות ו/או גורם רלוונטי וכן בדק כל נתון, פרט ו/או עניין אחר המשפיע ו/או העשוי להשפיע על החלטת הרוכש לרכוש את הממכר ו/או על זכויותיו ו/או חובותיו של הרוכש על פי הסכם זה, ייעוד הממכר, השימושים המותרים בממכר ומחירו, התאמתו להיתר בנייה וכיו"ב, המיסים, התשלומים והחובות החלים על פי כל דין על הממכר ואת ההיבטים הכלכליים, לרבות אפשרויות המימון, ולאחר בדיקותיו היסודיות, מצא את כל הנ"ל מתאים למבוקשו ולשביעות רצונו מכל הבחינות והוא מוותר בזאת באופן מוחלט כלפי המוכר ו/או כלפי כל מי מטעמו של המוכר על כל טענה בקשר להנ"ל ולרבות בדבר מום ו/או אי התאמה בקשר לממכר;

והואיל

לאומית שירותי בריאות

תחום מכרזים, רח' שפרינצק 23, תל-אביב

טל. 03-6949626, פקס. 03-6949616

email: michrazim@leumit.co.il

והואיל ובכפוף להצהרות הרוכש המפורטות בהסכם זה להלן, קיבלה המוכרת את הצעת הרוכש, והכל בהתאם ובכפוף לאמור בהסכם זה להלן;

לפיכך הוסכם, הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

1. כללי

1.1. המבוא להסכם זה והנספחים לו מהווים חלק בלתי נפרד מההסכם ויפורשו עמו יחדיו.

1.2. כותרות הסעיפים בהסכם זה נועדו לנוחיות בלבד ואין לפרש את ההסכם על פיהן.

1.3. נספחים:

"נספח 1" נסח רישום המקרקעין;

"נספח 2" חוות דעת מהנדס מיום 29/11/2021 כפי שהועברה מאגף תשתיות מחלקת

בנייה ציבורית ומבנים מסוכנים;

"נספח 3" יפוי כח מוכרת;

"נספח 4" יפוי כח רוכש;

2. הצהרות המוכרת והתחייבויותיה

המוכרת מצהירה ומתחייבת כדלהלן:

2.1. כי היא בעלת זכויות הבעלות בממכר בהתאם למפורט במבוא להסכם זה לעיל.

2.2. כי הממכר נקי מכל עיקול, חוב או כל זכות אחרת לצד ג' כלשהו.

2.3. כי בהתאם לתכנית הגשה חתומה מיום 30.12.1957 הממכר נבנה כמרפאה.

2.4. כי הבנין הוכרז כמבנה מסוכן וכי אגף תשתיות מחלקת בנייה ציבורית ומבנים מסוכנים פרסם הודעה בדבר דרישה לביצוע עבודות ופעולות כמפורט בחוות דעת המצורפת ומסומנת כנספח 2.

2.5. המוכרת מצהירה כי היא קיבלה את כל ההחלטות והאישורים הדרושים על פי כל דין, לשם התקשרותה בהסכם זה. במעמד תשלום מלוא התמורה תמציא המוכרת לידי ב"כ הרוכש פרוטוקול של המוכרת בדבר קבלת החלטה כדין של הדירקטוריון למכירת הממכר לרוכש כמפורט בהסכם זה המסמיק את החותמים לחתום בשם המוכרת על הסכם זה.

2.6. כי לא ידועה לה כל מניעה, חוקית או אחרת, לביצוע עסקת המכר על פי הסכם זה.

2.7. כי בכפוף לקיום מלוא התחייבויות הרוכש לפי הסכם זה, מתחייבת המוכרת לדאוג להעביר לידי ב"כ הרוכש את המסמכים המפורטים בהסכם זה הדרושים לצורך העברת זכויותיה של המוכרת בממכר בהתאם למצבו במועד חתימת הסכם זה (AS-IS) למעט בלאי סביר ממועד החתימה על

לאומית שירותי בריאות

תחום מכרזים, רח' שפרינצק 23, תל-אביב

טל. 03-6949626, פקס. 03-6949616

email: michrazim@leumit.co.il

ההסכם ועד למועד מסירת החזקה, כשהן נקיות מכל חוב, משכנתא, עיקול או כל זכות אחרת לצד ג'.

2.8. מובהר ומוסכם כי המוכרת אינה אחראית כלפי הרוכש בשום אופן להתאמה בין השטח המצויין בנסח רישום המקרקעין והקיים בפועל לרבות למשמעויות הנובעות מכך.

2.9. כי ממועד חתימת הסכם זה לא תבצע המוכרת כל עסקה הנוגדת את התחייבויותיה על פי ההסכם. היה וטרם חתימת ההסכם ו/או השלמת העסקה לפי הסכם זה יחול שינוי לרעה במצב זכויות המוכרת בממכר ביחס לאמור במבוא להסכם, שלא באשמת הרוכש, מתחייבת המוכרת לפעול להסיר את השינוי, ככל שהדבר תלוי בה, תוך זמן סביר ועל חשבונה.

2.10. מבלי שיהיה בכך כדי לגרוע מהתחייבויות הרוכש כלפי המוכרת כמפורט בהסכם זה ומבלי שיהיה בכך כדי להטיל על המוכרת כל חובה נוספת מעבר לקבוע בהסכם זה במפורש, ככל שהרוכש יבקש לממן את יתרת התמורה ממוסד פיננסי מוכר כלשהו בישראל (להלן: "הגוף המממן"), המוכרת תסכים לחתום על כתב התחייבות לרישום משכנתא לטובת הגוף המממן ובלבד שיחולו כל ההוראות המפורטות להלן:

2.10.1. התשלום הראשון אשר שולם למוכרת שולם במלואו מכספי הון עצמי של הרוכש.

2.10.2. יובטח כי כספי ההלוואה במלואם ישולמו על ידי הגוף המממן ישירות למוכרת ו/או לנאמן, לפי הענין ובתשלומם יהיה כדי לפרוע ולסלק את מלוא סכום התמורה וכל יתרה שטרם שולמה לפי הסכם זה.

2.10.3. חתימת המוכרת על מסמכי המשכנתא תהיה כפופה לכך שחבות ו/או התחייבות המוכרת בקשר להלוואה ולמשכנתא תתמצה בשעבוד הממכר על-ידה להבטחת פירעון ההלוואה וביכולתו של הבנק המלווה לממשה, במקרה הצורך, מבלי שיוטלו על המוכרת מכסמי המשכנתא התחייבויות נוספות (בין כערבים, בין כממשכנים, בין כבעלים הרשום ובין בכל דרך אחרת) מעבר לעצם חובת השעבוד כאמור לעיל כלפי הגוף המממן ומבלי שהגוף המממן יוכל לרדת לנכסיהם האחרים של המוכרת ו/או לזכויותיה האחרות (ולהסרת כל ספק, מובהר כי לא יכללו בשעבוד כל פטור או הטבה אחרת במס שיש ו/או שתהיה למוכרת), אלא להיפרע אך ורק מהממכר (non-recourse). כל יתר החבויות והתחייבויות הממשכן ו/או הלווה עפ"י תנאי המשכנתא (כגון: חובת ביטוח, חובת שמירה וכו') יחולו על הרוכש בלבד ולא יחולו על המוכרת.

2.10.4. כל המסמכים שהמוכרת תתבקש לחתום עליהם במסגרת מתן ההתחייבות לרישום המשכנתא, יהיו בנוסח המקובל במוסדות הפיננסים השונים וזאת מבלי לגרוע מזכותה של המוכרת לערוך תיקונים ו/או שינויים במסמכים.

2.10.5. הטיפול ברישום כלשהו לטובת הגוף המממן יבוצע על ידי ובאחריות הרוכש ועל חשבונו והמוכרת לא תישא בכל אחריות ו/או הוצאה הכרוכים בכך.

לאומית שירותי בריאות

תחום מכרזים, רח' שפרינצק 23, תל-אביב

טל. 03-6949626, פקס. 03-6949616

email: michrazim@leumit.co.il

2.10.6. הרוכש מצהיר ומתחייב כי ימסור למשרד נשיץ ברנדס אמיר ושות' עו"ד (להלן: "ב"כ המוכרת") את כתב ההתחייבות לרישום משכנתא ואת כל המסמכים הנדרשים לחתימת המוכרת לא יאוחר מ- 15 ימי עסקים לפני המועד הקבוע לתשלום התשלום יתרת התמורה.

2.10.7. מוסכם כי במניין הימים לצורך התשלומים השני והשלישי, כהגדרתם בסעיף 5 להלן, לא יבואו בחשבון הימים שממועד המצאת המסמכים לב"כ המוכרת ועד לחתימת המוכרת על מסמכי המשכנתא.

2.10.8. למען הסר ספק מובהר, כי התחייבות הרוכש לפי הסכם זה אינה תלויה בשום מקרה בקבלת הלוואת משכנתא או כל הלוואה אחרת מצד ג' כלשהו, והוא יהיה מחויב להוראות הסכם זה במלואן, לרבות תשלום התמורה במלואה ובמועדה, גם אם לא יקבל הלוואת משכנתא.

2.11. כי למיטב ידיעתה, מכיוון שהמוכרת הינה קופת חולים הפועלת ללא מטרת רווח, במקרים שבהם הרוכש הינו אדם פרטי, אשר רוכש את הנכס שלא למטרת עסק, לא אמור לחול מע"מ על העסקה. יחד עם זאת, על הרוכש לבחון את סוגיית המע"מ מול רו"ח מטעמו וככל שיחול מע"מ על העסקה, הוא ישולם על ידי הרוכש.

2.12. כי למיטב ידיעת המוכרת, היא זכאית לפטור ממס שבח לפי סעיף 61 (ב) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג - 1963.

3. הצהרות הרוכש והתחייבויותיו

הרוכש מצהיר ומתחייב כדלהלן:

3.1. כי קיבל את כל ההחלטות וההסכמות הנדרשות לצורך התקשרותו בהסכם זה ולביצוע התחייבויותיו על פיו.

3.2. כי קודם לחתימת הסכם זה ראה ובדק בעצמו ובאמצעות מומחים מטעמו את הממכר וכל נתון המתייחס אליו אשר ברצונו היה לבדוק, הן לפי הרישומים המתנהלים בגינם בכל רשות מוסמכת והן בפועל, את אפשרויות הגישה לממכר, את גודלו ו/או את מצבו הפיזי, המשפטי, ההנדסי, התכנוני והרישומי, את המקרקעין הגובלים והסמוכים אליהם, כי ביקר בממכר, בחן אותם ואת מצבם הפיזי, המשפטי והתכנוני ובכלל זה את זכויות המוכרת בממכר, וכן קרא ובדק את נסח רישום המקרקעין, כי בדק אצל כל רשויות התכנון המוסמכות את תכנית בנין העיר התקפה באזור בו נמצא הממכר, קיומו של היתר בניה לבנין שבו הממכר, קיום חריגות בניה בממכר ו/או שימוש חורג בממכר, את כל התוכניות הקיימות החלות על המקרקעין, את זכויות הבניה בממכר, ככל שישנן כאלו, הפקעות ו/או זיקות הנאה, ככל שקיימות, ומתוכננות בתחום המקרקעין ובסביבתם, את אפשרויות השימוש בממכר על פי התכנית, ובכלל זה כל הפרטים הנוגעים לממכר, ערך את כל

לאומית שירותי בריאות

תחום מכרזים, רח' שפרינצק 23, תל-אביב

טל. 03-6949626, פקס. 03-6949616

email: michrazim@leumit.co.il

הבדיקות שרצה, כדי לבדוק ולוודא שהממכר מתאים למטרותיו ולצרכיו וכי על פי בדיקותיו אין לו כל טענה ו/או דרישה כלפי המוכרת;

3.3. כי הוא רוכש את הממכר במצבו כפי שהוא (AS IS) על סמך בדיקותיו, הערכותיו ותחזיותיו בלבד, והוא מצהיר כי הוא לא הסתמך, ולא יטען שהסתמך, לצורך רכישת הממכר והזכויות בו, ולצורך התקשרותו בהסכם זה, על הבטחות, מצגים, מידע, ו/או התחייבויות כלשהם, של המוכרת ו/או מי מטעמה שלא מופיעים בהסכם זה, לרבות מסמכים, חו"ד או דו"חות כלשהם שהומצאו לו, אם הומצאו על ידי המוכרת ו/או מי מטעמה.

3.4. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל הרוכש מוותר על כל טענת ברירה מחמת מום או ליקוי, לרבות ליקוי בניה כלשהו בממכר, וכל אשר יידרש באם יידרש בעניין זה יחול על הרוכש ואין למוכרת כל אחריות לכך ולרבות כל חבות בקשר להוצאה, קנס, היטל, תשלום, אגרה מכל סוג בקשר עם כל ליקוי, לרבות ליקוי בניה, ו/או בקשות לרישיון ו/או היתרים מכל סוג ומין שהוא לגבי הממכר.

3.5. כי המוכרת הביאה לידיעתו שהממכר נמכר במצבו הפיזי, כמו שהוא ("AS IS"), מבלי שהמוכרת תהא חייבת לבצע בו או ביחס אליו פעולה כלשהי, לרבות עבודות ו/או תיקונים ו/או השקעות כלשהם וכי העסקה אינה כוללת מכר של ציוד ו/או של מיטלטלין מכל מין וסוג שהוא.

3.6. כי אין כל מניעה משפטית, עובדתית או אחרת להתקשרותו בהסכם המכר ולקיום כל התחייבויותיו על פיו, וכי יש באפשרותו האמצעים הכספיים לקיים חיוביו על פי הצעתו ועל פי תנאי הסכם המכר.

4. מכר

4.1. המוכרת מוכרת בזאת לרוכש והרוכש קונה בזאת מאת המוכרת את כל זכויות המוכרת בממכר בהתאם לתנאי הסכם זה.

4.2. המוכרת מתחייבת בזה, כי בכפוף למילוי כל התחייבויות הרוכש במלואן ובמועדן כמפורט בהסכם זה לרבות תשלום מלוא התמורה, היא תמסור לרוכש את החזקה הבלעדית בממכר במצבו כפי שהוא במועד החתימה על ההסכם (AS-IS) לא יאוחר מ- 7 ימים מתשלום מלוא התמורה (להלן: "מועד מסירת החזקה").

5. התמורה

5.1. בתמורה למילוי התחייבויות המוכרת, ישלם הרוכש למוכרת תמורה בסך של _____ ₪ (שקלים חדשים) (להלן: "התמורה").

5.2. התמורה תשולם למוכרת, במועדים ובשיעורים כדלקמן:

5.2.1. תשלום ראשון [בשיעור של 30% מהתמורה] - השלמה לסך של _____ ש"ח (שקלים חדשים) (סך של 140,000 ש"ח) _____
באמצעות ההמחאה הבנקאית שצורפה להצעה למכרז) תשולם במעמד החתימה על ההסכם,

לאומית שירותי בריאות

תחום מכרזים, רח' שפרינצק 23, תל-אביב

טל. 03-6949626, פקס. 03-6949616

email: michrazim@leumit.co.il

באמצעות המחאה בנקאית לפקודת ב"כ המוכרת. מובהר כי תנאי לחתימת ההסכם וכניסתו לתוקף הינו פירעון התשלום הראשון במלואו ובמועדו.

כנגד פירעון התשלום הראשון תמסור המוכרת לרוכש בקשה לרישום הערת אזהרה לטובת הרוכש חתומה ומאומתת וכן פרוטוקול דירקטוריון המוכרת המאשר את רישום הערת האזהרה לטובת הרוכש.

5.2.2. תשלום שני [בשיעור של 60%] מהתמורה בתוספת הפרשי הצמדה כמפורט בסעיף 5.2.4 להלן, ישולם בתוך 45 ימים ממועד החתימה על ההסכם.

5.2.3. יתרת התמורה [בשיעור של 10% מהתמורה] - בסך של _____ ₪ (שקלים חדשים) בתוספת הפרשי הצמדה כמפורט בסעיף 5.2.4 להלן, תשולם בתוך 75 ימים ממועד החתימה על ההסכם.

5.2.4. התמורה המפורטת לעיל צמודה למדד המחירים לצרכן, כאשר מדד הבסיס הינו מדד חודש מאי 2024, אשר התפרסם בתאריך 15.6.24 (להלן - "מדד הבסיס"). במועד התשלום השני והשלישי כמפורט לעיל יחושבו וישולמו הפרשי הצמדה בין מדד הבסיס לבין המדד הידוע במועד תשלום יתרת התמורה. ואולם, מובהר כי בכל מקרה לא יפחתו התשלומים מהסכומים הנקובים בסעיף 5.2 לעיל.

5.2.5. מובהר, כי תשלום לידי ב"כ המוכרת כמוהו כתשלום למוכרת.

5.2.6. מוסכם כי הרוכש יהיה רשאי להקדים תשלומים למוכרת בהודעה מוקדמת בכתב בת 7 ימים.

5.2.7. הוקדם תשלום מלוא התמורה יהיה הרוכש זכאי לקבל את החזקה בממכר בתוך 3 ימי עסקים ממועד תשלום מלוא התמורה ובכפוף ליתר תנאי ההסכם.

5.3. מוסכם, כי התמורה כאמור בהסכם זה אינה כוללת מע"מ. אם וככל שתחול חובת תשלום מע"מ יישא הרוכש במלוא תשלום המע"מ (גם אם חובת הדיווח לרשויות המע"מ וביצוע התשלום להן בפועל מוטלת על המוכרת), וזאת בנוסף לסכום התמורה שעל הרוכש לשלם למוכרת לפי הקבוע בהסכם זה. המע"מ יצורף לכל תשלום ותשלום בנפרד, כאשר בגין התשלום הראשון, ישולם מע"מ גם בגין הסכום נשוא המחאה הבנקאית שתצורף להצעה למכרז. לאחר ביצוע תשלום מע"מ על ידי הרוכש (ככל שחל מע"מ על העסקה), תמציא לאומית טופס עסקת אקראי לידי הרוכש.

6. העברת הזכויות ורישומן

6.1. רישום הערת אזהרה לטובת הרוכש כפוף לכך שהרוכש יחתום במעמד חתימת הסכם זה על בקשה למחיקת הערת אזהרה ועל ייפוי כח בלתי חוזר לטובת ב"כ המוכרת בנוסח המצורף להסכם זה כנספח 4 אשר מסמיכו לבטל כל הערת אזהרה ו/או משכון ו/או כל שעבוד ו/או הערה אחרת שנרשמו בעקבות הסכם זה ו/או מכוחו במקרה של הפרת ההסכם על ידי הרוכש וביטולו כדין על ידי המוכרת.

לאומית שירותי בריאות

תחום מכרזים, רח' שפרינצק 23, תל-אביב

טל. 03-6949626, פקס. 03-6949616

email: michrazim@leumit.co.il

6.2. רישום הזכויות בממכר על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין יעשה על ידי הרוכש ועל חשבונו ובלבד שהמוכרת תמציא לרוכש את כל המסמכים שחובת המצאתם חלה עליה על פי הסכם זה. מבלי לגרוע מאחריות הרוכש כאמור, יובהר כי עם המצאת כל מסמכי ההעברה, כהגדרתם להלן, תהא המוכרת פטורה מכל התחייבות בקשר עם העברת הזכויות ע"ש הרוכש.

6.3. באם הרוכש או כל מחזיק אחר בחלק מהממכר יעשה שימוש בניגוד להוראות התכנית או באם יבצע עבודות בניה שלא קיבל עליהן היתר בניה כדין (להלן: "החריגה"), תחול על הרוכש בלבד האחריות לעשות את כל הדרוש לצורך העברת הזכויות בממכר על שמו כאמור, לרבות באמצעות פירוק עבודות הבניה שבוצעו ללא היתר ו/או הכשרת חריגות השימוש ע"י נשיאה בכל ההוצאות הכרוכות בכך לרבות תשלום היטל השבחה לוועדה המקומית לתכנון ובניה ו/או ע"י שימוש למטרה המותרת על פי התכנית בלבד. למען הסר ספק, מובהר כי הרוכש לבדו ישא בכל תשלום שידרש לצורך הכשרת החריגה לוועדה המקומית.

6.4. בתמורה ובכפוף למילוי התחייבויות הרוכש על פי הסכם זה, לרבות תשלום התמורה במלואה ובמועדה וכן תשלום מס הרכישה ומע"מ (ככל שיחולו על הסכם זה), מתחייבת המוכרת להעביר לב"כ הרוכש את כל המסמכים המפורטים בהסכם זה והדרושים לצורך העברת זכויות הבעלות בממכר על שם הרוכש כשהממכר חופשי מכל חוב, עיקול, שעבוד, משכנתא ו/או זכות אחרת כלשהי לטובת צד שלישי שמקורם במוכרת, כפי מצבו במועד חתימת הסכם זה (AS-IS), למעט בלאי סביר ממועד החתימה על ההסכם ועד למועד מסירת החזקה.

6.5. המוכרת תיחשב כמי שמילאה את מחויבותה בסעיף 6.4 דלעיל, בכך שהמציאה לב"כ הרוכש את המסמכים הבאים (על אחריותה ועל חשבונה):

6.5.1. שטרי מכר ב-2 עותקים מקוריים חתומים על ידי המוכרת ומאומתים כדין.

6.5.2. אישור עיריית רמת גן והועדה המקומית לתכנון ובניה להעברת הזכויות הממכר, בכפוף לאמור בסעיף 7.2 להלן.

6.5.3. אישור המופנה ללשכת רישום המקרקעין על פטור או תשלום או אין יתרה לתשלום ממס שבח מקרקעין.

6.5.4. יפוי כוח בלתי חוזר לטובת ב"כ הרוכש אשר ייפה את כוחו לעשות כל הדרוש לרישום הזכויות על שם הרוכש וזאת בנוסח המצורף להסכם זה.

6.5.5. פרוטוקול החלטה של הנהלת המוכרת על מכירת הממכר.

(להלן יחד: "מסמכי ההעברה").

ככל שהשגת האישורים המפורטים לעיל מחייבת שיתוף פעולה מצד הרוכש, ישתף הוא פעולה כנדרש.

לאומית שירותי בריאות

תחום מכרזים, רח' שפרינצק 23, תל-אביב

טל. 03-6949626, פקס. 03-6949616

email: michrazim@leumit.co.il

6.6. מבלי לגרוע מן האמור בסעיף 6.5 לעיל, מוסכם כי המוכרת תשתף פעולה עם הרוכש בהעברת הזכויות ותמציא לו את המסמכים הדרושים לצורך העברת הזכויות (ככל שמצויים בידה) ובלבד שהדבר לא יטיל על המוכרת הוצאה כלשהי מעבר להוצאות החלות עליה לפי הוראות הסכם זה.

6.7. מוסכם על הצדדים, כי במידה ועד למועד מסירת החזקה לא תמציא המוכרת את כל המסמכים המפורטים בסעיף 6.5 לעיל, תופקד יתרת התמורה בסך של 10%, בנאמנות בידי ב"כ המוכרת (להלן: "הפקדון"), אשר יפעל כדלקמן:

6.7.1. ב"כ המוכרת, ישקיע את הפקדון בהתאם להוראות המוכרת ויהיה רשאי לשחרר את הסכום, יחד עם פירותיו, לידי המוכרת מיד לאחר המצאת המסמכים המפורטים בסעיף 6.5 לעיל.

6.7.2. לאחר תקופה של 12 חודשים ממועד תשלום יתרת התמורה, ב"כ המוכרת יהיה רשאי להשתמש בכספי הפקדון לצורך סילוק החיובים שהמוכרת חבה בהם לשם השגת האישורים המפורטים בסעיף 6.5 לעיל, ככל שיהיה צורך בכך. במקרה כזה, תימסר על כך הודעה בכתב לב"כ הרוכש או לרוכש ישירות (במקרה שאינו מיוצג).

6.7.3. במקרה של מחלוקת כספית בין המוכרת לבין אחת (או יותר) מהרשויות אשר אמורות להנפיק את האישורים כמפורט בסעיף 6.5 לעיל, אשר לא תיפתר גם בחלוף 12 חודשים ממועד תשלום יתרת התמורה, יהיה על המוכרת לפעול באחת משתי הדרכים הבאות, על פי שיקול דעתה הבלעדי: (א) לשלם את התשלום הנדרש ממנה תחת מחאה; (ב) להפקיד ערובה באופן שיאפשר את השגת האישורים מהרשות הרלוונטית.

6.8. מוסכם, כי כל עיכוב בהעברת המסמכים המפורטים בסעיף 6.5 לעיל ו/או ברישום ו/או אי רישום הזכויות מסיבות אשר אינן בשליטת המוכרת ו/או בהתקיים מניעה חוקית ו/או מניעה אחרת שאינה בשליטתה של המוכרת, לא יחשבו כהפרת הסכם זה והרוכש מוותר בזאת באופן מוחלט ובלתי חוזר על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי המוכרת ו/או מי מטעמה.

6.9. המוכרת מתחייבת לחתום, במעמד חתימת הסכם זה, על יפוי כוח בלתי חוזר לטובת ב"כ הרוכש בנוסח המצורף להסכם זה, אשר מסמיכו להעביר את הזכויות בנכס על שם הרוכש. ייפוי כוח זה יוחזק בידי הנאמנות של ב"כ המוכרת עד לביצוע כל התחייבויות הרוכש על פי הסכם זה ויימסר לב"כ הרוכש בהתאם להוראות הסכם זה וכנגד תשלום מלוא התמורה.

6.10. מוסכם על הצדדים שאין בחתימת הרוכש על יפוי הכח המצורף להסכם זה, בכדי לפגוע במעמדם של ב"כ המוכרת כעוה"ד של המוכרת בלבד ואין הדבר מעמיד אותם במצב של ניגוד עניינים כלשהו, ולמען הסר כל ספק, מוותר הרוכש על כל טענה בענין.

זאת ועוד, הרוכש מצהיר ומאשר כי לא חלים ולא יחולו על יחסים בינו לבין מי מעוה"ד הנ"ל יחסי עו"ד לקוח ובכל מקרה הרוכש נותן בזאת את הסכמתו לכך שכל מי מעוה"ד הנ"ל ימשיך וישמש

לאומית שירותי בריאות

תחום מכרזים, רח' שפרינצק 23, תל-אביב

טל. 03-6949626, פקס. 03-6949616

email: michrazim@leumit.co.il

כעוה"ד של המוכרת בלבד על כל הכרוך בכך, לרבות לצורך ייצוג המוכרת בהליכים משפטיים כנגד הרוכש בכל הקשור להסכם זה ובכל עניין אחר, ככל שיידרש.

7. מיסים ותשלומים

7.1. מיסוי מקרקעין:

7.1.1. מס שבח מקרקעין, אם יחול, על מכירת הזכויות בנכס, יחול על המוכרת.

7.1.2. מס רכישה בגין רכישת הזכויות בנכס, יחול על הרוכש. כמו כן, אגרות, היטלים, מיסים ותשלומי חובה אחרים החלים, אם ובמידה שהם חלים, על רוכש זכויות במקרקעין – יחולו על הרוכש.

7.2. היטל השבחה: היטל השבחה, בגין כל תכנית בניין עיר אשר הופקדה עד ליום חתימת ההסכם _____¹, יחול על המוכרת. היטל השבחה בגין תכנית בניין עיר אשר הופקדה לאחר יום חתימת ההסכם ____, יחול על הרוכש, אף אם הדרישה לתשלום תגיע לאחר מועד חתימת ההסכם זה.

האמור לעיל יחול בשינויים המחויבים גם לגבי היטלי פיתוח, אגרות והיטלים מוניציפאליים אחרים. הרוכש מתחייב לשלם כל היטל החל ו/או יחול על הממכר, לרבות, אך לא רק, היטלי פיתוח, סלילה, ביוב, כבישים, מים וניקוז וכיו"ב שיוטל על ידי כל רשות המוסמכת לכך ממועד חתימת ההסכם זה.

7.3. הוצאות רישום והעברת הזכויות:

7.3.1. כל ההוצאות, התשלומים, המסים והאגרות הכרוכים ברישום והעברת הזכויות משמה של המוכרת לשמו של הרוכש, יחולו על הרוכש.

7.3.2. כל ההוצאות בגין משכנתא ו/או קבלת התחייבות לרישום משכנתא לטובת הרוכש-ישולמו על ידי הרוכש.

7.4. הוצאות אחזקה: ארנונה עירונית, מים, ועד בית, חשמל, גז וכיו"ב-

7.4.1. עד למועד מסירת החזקה בנכס- יחולו על המוכרת.

7.4.2. החל ממועד מסירת החזקה בנכס- יחולו על הרוכש.

7.5. לעניין מע"מ - יחול האמור בסעיף 5.3 לעיל.

¹ המועד בו פורסם המכרז.

לאומית שירותי בריאות

תחום מכרזים, רח' שפרינצק 23, תל-אביב

טל. 03-6949626, פקס. 03-6949616

email: michrazim@leumit.co.il

7.6. במידה וצד כלשהו להסכם זה שילם סכום כלשהו שחל על האחר, יחזיר הצד החייב לצד המשלם, מיד עם הצגת הקבלות על התשלומים, את החלק שחל עליו, בצרוף הפרשי הצמדה, החל מהיום ששולם הסכום ועד למועד החזרת הסכום, כולל הפרשי הצמדה כאמור, במלואו ובשלמות.

8. הפרות ותורפות

8.1. מבלי לגרוע מחיובו של הרוכש לבצע כל תשלום במועדו, מוסכם בין הצדדים כדלקמן:

8.1.1. למרות כל האמור בהסכם זה, כל סכום שהרוכש לא ישלם למוכרת במועד, יחייב את הרוכש לשלם למוכרת, עפ"י דרישתה, הפרשי הצמדה וריבית פיגורים בשיעור של 15% לשנה בחישוב חודשי מיום שנקבע פרעונו ועד התשלום בפועל ע"י הרוכש (להלן: "ריבית פיגורים"). האמור בסעיף זה אינו מקנה לרוכש זכות לפגר בתשלומים או לא לשלם במלואם ואינו גורע מזכויות המוכרת כלפי הרוכש כמפורט בהסכם זה בגין הפרתו.

8.1.2. עיכוב בפירעון התמורה, כולה או חלקה, לרבות תשלום המע"מ (ככל שיחול על העסקה), מעבר ל- 7 (שבעה) ימים, יהווה הפרה יסודית של ההסכם, אשר תקנה למוכרת את הזכות לבטל מיד הסכם זה וזאת מבלי לגרוע מן התורפות האחרות המוקנות למוכרת כלפי הרוכש לפי כל דין.

בוטל ההסכם כאמור על ידי המוכרת, תהיה המוכרת רשאית מבלי לגרוע מכל הזכויות המוקנות לה על פי הדין ו/או על פי הסכם זה לרבות סעיף 8.1.3 להלן, לנכות מתוך הסכומים שהמוכרת קיבלה מהרוכש את כל ההוצאות שיהיו לה בקשר עם הסכם זה.

8.1.3. מוסכם בזאת כי בכל מקרה בו הפר הרוכש הסכם זה ולא תיקן את ההפרה בתוך 7 (שבעה) ימים מיום קבלת הודעה בכתב מהמוכרת בגין הפרתו, תהא המוכרת זכאית לפיצוי מוסכם המוערך מראש בסכום השווה ל- 10% (עשרה אחוז) מתוך התמורה, ללא צורך בהוכחת נזק כלשהו.

כמו כן, מוסכם כי אין בסעד זה כדי לגרוע מכל סעד אחר לו זכאית המוכרת על פי כל דין. המוכרת תהיה זכאית לקזז את סכום הפיצוי מכל סכום ששולם לה על ידי הרוכש ו/או מי מטעמו.

מובהר כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של המוכרת לתבוע מהרוכש אכיפה של ההסכם ו/או לתבוע ממנו את מלוא נזקיו בגין הפרת ההסכם.

8.2. כל פעולה ו/או מעשה שעל צד להסכם זה לעשותו ושלא עשה אותם במועד, רשאי הצד השני לעשותם בעצמו על חשבון הצד המפר, בכפוף למתן הודעה בכתב של 14 (ארבעה עשר) יום מראש.

8.3. באמור לעיל אין כדי לפגוע בכל זכות של הצד הנפגע לדרוש ביצוע בעין ו/או פיצוי נוסף אחר ו/או שיפוי ו/או כל סכום נוסף המגיע לו על פי דין או לפגוע בזכות הצד הנפגע לכל תרופה או סעד על פי כל דין אלא אם כן יוותר צד על זכות מזכויותיו באופן מפורש.

לאומית שירותי בריאות

תחום מכרזים, רח' שפרינצק 23, תל-אביב

טל. 03-6949626, פקס. 03-6949616

email: michrazim@leumit.co.il

9. כללי

- 9.1. הסכם זה כולל את כל המוסכם בין הצדדים ואין מחוץ לו תנאים נוספים בע"פ או הבטחות, הסכם, צדדים ו/או מצגים נוספים כלשהם, אלא אם כן הועלה הדבר על הכתב ונחתם בין הצדדים.
- 9.2. על אף האמור לעיל, ההתחייבויות המופיעות במכרז מחייבות את הצדדים לכל דבר ועניין, והסכם זה אינו בא להחליפן או לגרוע מהן. על כן, יש לפרש את הוראות המכרז והסכם זה כמשלימות ומוסיפות זו את זו. בהינתן האמור לעיל, בכל מקרה של סתירה בין הוראות ההסכם והוראות המכרז, תגברנה הוראות ההסכם.
- 9.3. כמו כן, מובהר ומוסכם כי עם החתימה על הסכם זה, באה לקיצה כל טענה שהייתה לצד כלשהו כלפי משנהו בנוגע להסכם ו/או חתימתו, ככל שהייתה טענה כזו.
- 9.4. כל תביעה ו/או סכסוך ו/או מחלוקת הקשורים בהסכם זה יידונו באופן בלעדי בבית המשפט המוסמך בעיר תל אביב, ובו בלבד.
- 9.5. כל שינוי ו/או תיקון של הסכם זה טעון מסמך בכתב בחתימת הצדדים.
- 9.6. כתובות הצדדים לצורך הסכם זה הינן כאמור במבוא להסכם זה. כל הודעה שתשלח בדואר רשום לכתובת זו תחשב כאילו נמסרה לתעודתה 96 (תשעים ושש) שעות לאחר משלוח ההודעה בדואר.

ולראיה באו הצדדים על החתום במקום ובתאריך דלעיל:

הרוכש

המוכרת

לאומית שירותי בריאות

תחום מכרזים, רח' שפרינצק 23, תל-אביב

טל. 03-6949626, פקס. 03-6949616

email: michrazim@leumit.co.il

נספח 1 להסכם המכר- נסח רישום מקרקעין

(מצורף בנפרד)

לאומית שירותי בריאות

תחום מכרזים, רח' שפרינצק 23, תל-אביב

טל. 03-6949626, פקס. 03-6949616

email: michrazim@leumit.co.il

**נספח 2 להסכם המכר - חוות דעת מהנדס מיום 29/11/2021 כפי שהועברה מאגף תשתיות
מחלקת בנייה ציבורית ומבנים מסוכנים**

(מצורף בנפרד)

לאומית שירותי בריאות

תחום מכרזים, רח' שפרינצק 23, תל-אביב

טל. 03-6949626, פקס. 03-6949616

email: michrazim@leumit.co.il

נספח 3 להסכם המכר - יפוי כח מוכר

יפוי כח בלתי חוזר

לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"א-1961

אני/נו הח"מ, **לאומית שירותי בריאות** אגודה עותומנית 1600/99 (להלן: "**לאומית**"), מייפים את כוחם של עוה"ד שמואל לכנר ו/או רננה פייט-אייל ו/או שירה אוזיק ו/או ארז ספיר ו/או ליאור גולדברג ו/או אתי שי ו/או אלירן לנדסמן ו/או עמית מתן ו/או ספיר בארי ו/או דניאל ברנשטיין ו/או עדן כהן ו/או כל עו"ד אחר ממושרד נשיץ ברנדס אמיר ושות' ו/או _____ (להוסיף את פרטי ב"כ הרוכש) כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, להיות לב"כ החוקרים שלי/נו לשם עשיית בשמי/נו ובמקומי/נו של כל הפעולות הבאות או חלק מהן:

1. למכור ולהעביר, להשכיר, להחכיר, למשכן ולעשות כל פעולה אחרת לטובת _____ (שניהם יחד וכל אחד לחוד להלן- "**הרוכש**") (להלן: "**צד ג'**"), באשר לזכויות הבעלות ביחידה בקומת הקרקע בשדרות טובים 4, שיכון ותיקים, ברמת גן הידועה כגוש 6210 חלקה 114, תת חלקה 9 (להלן: "**הרכוש הנ"ל**") באופן ובתנאים כפי שב"כ הנ"ל ימצא לנכון, בבת אחת או מדי פעם בפעם בחלקים שונים וכולל כל חלקת משנה או חלקה הנובעת מרישום בית משותף, אחוד, חלוקה, הפרדה, פרצלציה, קומבינציה, או כל פעולה אחרת ברכוש הנ"ל בשלמות או בכל מיני חלקים, בבת אחת או מדי פעם בפעם.
2. לרשום את הבעלות ברכוש הנ"ל על שמנו ולבצע רישום בעלות של הנכס על שמנו בלשכת רישום המקרקעין.
3. מידי פעם בפעם לפדות, לתקן, לבטל, להעביר, להתחייב להעביר, להסכים להעברת כל משכנתא, שכירות, חכירה, שכירות משנה, חכירת משנה הרובצת על הרכוש הנ"ל או חלק ממנו בשלמותה או באופן חלקי, עיכוב פעולות על הרכוש הנ"ל.
4. לחדש את הרישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לרכוש הנ"ל, לרשום את הרכוש הנ"ל או חלק ממנו בשמנו, ולעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין (תשכ"ט 1969) לתקן כל מיני רישומים בנוגע לרכוש הנ"ל, לבקש ולבצע חלוקה, פרצלציה, איחוד ובדרך כלל כל טרנזקציה ורישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לרכוש הנ"ל או חלק ממנו. לחתום בשמי ובמקומי על כל מסמך בקשר עם הרכוש הנ"ל לרבות בקשה לרישום הערת אזהרה, בקשה למחיקת הערת אזהרה, משכנתא, התחייבות לרישום משכנתא, שטר העברת זכות שכירות, שטר לפעולות שכירות במקרקעי ישראל, כתבי העברת זכות חכירה שאינה רשומה בלשכת רישום המקרקעין, בקשה להעברת זכות שכירות.
5. לתבוע חלוקה, פנוי, חזקה, החזרת חזקה, הסרת עקול, תשלום שכר דירה, דמי חכירה וכל מיני זכויות ושנויים בנוגע לרכוש הנ"ל, להתנגד לחלוקה, לפרצלציה, הפרדה שומת מיסים וכל מיני תביעות או דרישות הנוגעות ברכוש הנ"ל, לוותר על שעבודים וכל מיני זכויות הנוגעות ברכוש הנ"ל, להתפשר, לבוא לכל מיני הסכמים, בעניינים הנוגעים ברכוש הנ"ל.
6. לשם בצוע הפעולות הנ"ל, להופיע ברשות מקרקעי ישראל, מחלקת אגף מירשם והסדר מקרקעין, לשכת רישום המקרקעין, משרדי מיסוי מקרקעין ומס רכוש, בתי משפט מכל הדרגות כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפאלי ובכל מקום אחר, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב צד שלישי מתלונן, מתנגד

לאומית שירותי בריאות

תחום מכרזים, רח' שפרינצק 23, תל-אביב

טל. 03-6949626, פקס. 03-6949616

email: michrazim@leumit.co.il

ובכל צורה אחרת, לחתום על בקשות, כל מיני שטרות טאבו, הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות, כל מסמך וניר אחר ולעשות בדרך כלל כל דבר הקשור באיזו שהיא טרנזקציה ברכוש הנ"ל או איזו שהיא פעולה הקשורה ברכוש הנ"ל, וכל דבר ופעולה שבעל הרכוש רשאי לעשותה, לחתום על כל מסמך ולהופיע בפני כל מוסד.

7. להעביר ייפוי כח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים.

8. היות וייפוי כח זה ניתן לטובת צד ג' שממנו קבלתי/נו את התמורה המלאה עבור הרכוש הנ"ל ושזכויותיו עומדים ותלויים ביפוי כח זה, הוא יהיה בלתי חוזר, ולא תהיה לי/לנו רשות לבטלו או לשנותו והוא יחייב גם את כל הבא מכוחנו או במקומנו.

8. ייפוי כח זה יישאר בתוקף גם לאחר פירוק ו/או מתן צו קבלת נכסים ו/ו מינוי כונס נכסים ו/או הטלת עיקול על נכסינו הואיל ותלויות בו זכויות צד ג'.

ולראיה באנו על החתום היום _____

אישור

הנני מאשר כי ביום _____ הופיעו בפני, ה"ה _____ בשם לאומית שירותי בריאות וחתמו בפני על יפוי הכח הבלתי חוזר הנ"ל.

חתימה

לאומית שירותי בריאות

תחום מכרזים, רח' שפרינצק 23, תל-אביב

טל. 03-6949626, פקס. 03-6949616

email: michrazim@leumit.co.il

נספח 4 להסכם המכר – יפוי כח בלתי חוזר (רוכש)

יפוי כח בלתי חוזר

נוטריוני/בלתי חוזר לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א-1961

אני/הח"מ _____ ע"י _____ מייפה/ים את כוחם של כל אחד מעוה"ד שמואל לכנר ו/או רננה פייט-אייל ו/או שירה אוזיק ו/או ליאור גולדברג ו/או נעה פייט ו/או אתי שי ו/או ארז ספיר ו/או אלירן לנדסמן ו/או עמית מתן ו/או ספיר בארי ו/או דניאל ברנשטיין ו/או עדן כהן כל עורך דין אחר ממשד נשיץ ברנדס אמיר ושות' מרחוב תובל 5 בתל אביב ו/או _____ כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד להיות בא/י כוח/נו החוקיים ולעשות בשמי/נו ובמקומי/נו את כל או חלק מהפעולות והמעשים הבאים :

1. להופיע בשמי/נו ובמקומי/נו ו/או לחתום בשמי/נו ובמקומי/נו על כל המסמכים הדרושים על מנת לקבל על שמי/נו את רישום זכויות הבעלות ביחידה בקומת הקרקע שרכשנו מלאומית שירותי בריאות, אגודה עותומנית 1600/99 (להלן: "המוכרת"), בשדרות טובים 4, שיכון ותיקים, ברמת גן הידועה כגוש 6210 חלקה 114, תת חלקה 9 (להלן "הרכוש הנ"ל")
2. להופיע בשמי/נו ובמקומי/נו בפני כל רשות ממשלתית, עירונית, ציבורית ופרטית, לרבות רשם המקרקעין, פקיד מחלקת המדידות, ועדות בנין ערים על מנת לבצע את כל האמור בייפוי כוח זה ואת כל התחייבויותינו בקשר עם הרכוש הנ"ל ולצורך כך ליתן את כל ההצהרות ולחתום על כל המסמכים הדרושים לרבות חוזים, הסכמים, תעודות, התחייבויות, תביעות, תכניות, מפות, בקשות מכל מין וסוג לרבות בקשות לרישום הערות אזהרה ו/או הסרתה ו/או מחיקתה ו/או ייחודה, שטרי משכנתא, שטרי פדיון ו/או העברה ו/או תיקון משכנתא וכל מסמך אחר בקשר עם כך.
3. לחתום בשמי/נו על בקשות להיתר בניה, תכניות בניה, תיקון ו/או שינויים על כל מסמכים הדרושים ו/או הקשורים בקבלת היתר בניה מהרשויות המוסמכות בקשר עם הרכוש הנ"ל.
4. להסכים ולחתום בשמי/נו ובמקומי/נו על כל בקשה, הצהרה, תכנית, מפה או מסמך אחר לביצוע איחוד חלקות ו/או לבצע כל פעולה של פיצול הקרקע למספר חלקות חדשות ו/או לאיחוד החלקות החדשות הנ"ל ולפיצולן מחדש וגם /או לכל פעולה אחרת לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה") בקשר למגרש ו/או לממכר בשלמות ו/או בחלקים בבת אחת או מדי פעם בפעם.
5. לרשום ו/או למחוק ו/או לייחד הערות אזהרה, הן לצורך ביצוע פעולות איחוד וחלוקה והן לצורך רישום המבנים שיבנו על החלקה כבית משותף. לחתום בשמי/נו ובמקומי/נו על תיקון צו בתים משותפים לרבות רישום זיקת הנאה. למחוק בשמי/נו ובמקומי/נו שעבוד ו/או משכון הרשומים לטובתי ברשם החברות בגין המוכרת.
6. להעביר ייפוי כח זה כולו או חלקו לכל מי שבאי כוחי ימצאו לנכון ולבטל העברה כזו.
7. באופן כללי מבלי לפגוע בכל האמור לעיל, לעשות בשמי/נו ובמקומי/נו כל אותם הדברים הדרושים לשם בצוע הפעולות לפי יפוי כח זה.
8. יפוי כח זה הוא בלתי חוזר ואינו ניתן לביטול או לצמצום על ידינו וכן לא יצומצם ולא יבוטל גם במקרה של מוות (חו"ש), וישאר בתוקפו המלא עד הוצאתו מהכוח אל הפועל ויחייב גם את יורשינו, אפוטרופוסינו מנהל עזבונינו וכל הבאים במקומי/נו.

ולראיה באנו על החתום היום _____

לאומית שירותי בריאות

תחום מכרזים, רח' שפרינצק 23, תל-אביב

טל. 03-6949626, פקס. 03-6949616

email: michrazim@leumit.co.il

אישור

הנני מאשר כי ביום _____ הופיע בפני _____ ת.ז. _____ בשם _____ ח.פ. _____
והתם בפני על ייפוי הכח הבלתי חוזר הנ"ל. ח.צ. _____

עו"ד

לאומית שירותי בריאות

תחום מכרזים, רח' שפרינצק 23, תל-אביב

טל. 03-6949626, פקס. 03-6949616

email: michrazim@leumit.co.il

-נספח ג למסמכי המכרז-

טופס הצעה לרכישת נכס ומינוי איש קשר

מכרז מס' 1045/24 למכירת נכס הכולל הליך תחרותי ממוכן ומתפתח

חלק א' - פרטי המציע²:

שם המציע	ת.ז./מס' החברה	כתובת
טלפון	טלפון נייד	מס' פקס
שם המציע	ת.ז./מס' החברה	כתובת
טלפון	טלפון נייד	מס' פקס

(כולנו יחד וכל אחד לחוד להלן: "המציע")

חלק ב' - הצהרת המציע:

אני הח"מ, המציע אשר פרטיו מפורטים בחלק א' לעיל (ככל שמדובר ביותר ממציע אחד, הרי שההצהרה הינה בשם כל המציעים, כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד ובערבות הדדית), מצהיר בזה כדלקמן:

א. אני מגיש את ההצעה (מחק את המיותר והשלם במידת הצורך): כאדם פרטי / לשימוש עסקי / המציע הוא תאגיד (חברה/ שותפות רשומה/ עמותה / אחר _____) וצירפתי את כל המסמכים הרלוונטיים לעניין זה כמפורט בסעיף 9 למסמכי המכרז.

ב. אני מצהיר בזה כי כל הפרטים המופיעים בתנאים הכלליים למכרז (לרבות סמכויות לאומית כאמור בסעיף 14 לתנאים הכלליים למכרז), הנספחים למכרז (לרבות הסכם המכר) ובהצעה זו ידועים לי ואני מקבל אותם במלואם, וללא סייג.

² האמור להלן בלשון יחיד, במשמע גם בלשון רבים (במידה ומדובר ביותר ממציע אחד).

לאומית שירותי בריאות

תחום מכרזים, רח' שפרינצק 23, תל-אביב

טל. 03-6949626, פקס. 03-6949616

email: michrazim@leumit.co.il

- ג. אני מצהיר בזה כי אינני עובד לאומית ו/או יועץ למכרז (משרד עוה"ד נשיץ ברנדס אמיר ושות') ו/או השמאי שמסר אומדן למכרז ואין לי קשר משפחתי מדרגה ראשונה לכל אחד מהגורמים הנ"ל.
- ד. אני מצהיר בזה כי קודם להגשת הצעה זו, אני ו/או מי מטעמי, ביקרנו בנכס כהגדרתו בנספח א' למסמכי המכרז (להלן: "**הנכס**") ובדקנו אותו היטב, מכל בחינה, ובכלל זה את הבניין בו מצוי הנכס, סביבת הנכס וזכויות לאומית בנכס, ורק לאחר הבדיקה המקיפה אשר נערכה (מבחינה פיזית, משפטית, תכנונית ומכל בחינה אחרת), הגשתי הצעה זו ואני מוותר מפורשות על כל טענת מום או אי התאמה וכל ברירה אחרת מכל סוג שהוא והצעתי הינה בלתי חוזרת. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, בדקתי את הנכס מכל בחינה, בשים לב, בין היתר, לדגשים המפורטים בנספח א' למסמכי המכרז. ידוע לי כי לאומית תמסור את הנכס לזוכה במכרז, במצבו AS-IS במועד פרסום המכרז, בכפוף לתשלום התמורה במלואה ובמועדה ובכפוף לבלאי סביר עד למועד המסירה.
- ה. למען הסר ספק, גם אם בחרתי שלא לבצע בדיקה כלשהי מהבדיקות בסעיף קטן ד' לעיל, הרי שהיתה לי הזדמנות לעשות כן, ואני מוותר מראש על כל טענה בנדון כלפי לאומית ו/או מי מטעמה, לגבי כל נושא לגביו יכולתי לבצע בדיקה מראש.
- ו. התמורה המוצעת על ידי עבור הנכס, היא התמורה הרשומה ב**חלק ג'** להלן.
- ז. מובהר כי התמורה הנקובה בחלק ג' צמודה למדד המחירים לצרכן, כאשר מדד הבסיס הינו מדד חודש יולי 2024, אשר התפרסם בתאריך 15/08/2024 (להלן - "מדד הבסיס").
- ח. ידוע לי כי בהתאם לתנאי המכרז, התמורה עבור הנכס תשולם בשיעורים כדלקמן: השלמה ל-30% (שלושים אחוזים) מהתמורה תשולם במעמד החתימה על ההסכם עם לאומית; 60% (שישים אחוזים) נוספים מהתמורה ישולמו לא יאוחר מ-45 (ארבעים וחמישה) ימים ממועד חתימת ההסכם; 10% (עשרה אחוזים) מהתמורה ישולמו לא יאוחר מ-75 (שבעים וחמישה) ימים ממועד חתימת ההסכם, והכול בכפוף לקיום כל הוראות ההסכם עם לאומית ולאמור בהסכם.
- ט. התמורה אינה כוללת מע"מ. ידוע לי, שאם וככל שתחול חובת תשלום מע"מ אשא אני (ולא לאומית) במלוא תשלום המע"מ (גם אם חובת הדיווח לרשויות המע"מ והתשלום להן מוטלת על לאומית), וזאת בנוסף לסכום התמורה הנ"ל שעלי לשלם ללאומית.
- י. הצעה זו מתייחסת לנכס במצבו כמפורט ב**נספח א' ו-ב'** למסמכי המכרז ולאומית לא תישא בכל הוצאה או תשלום הכרוכים בכל פעולה שתיעשה בעתיד בנכס או בקשר אליו, לאחר חתימת ההסכם.
- יא. הצעה זו, על כל פרטיה, מרכיביה, חלקיה, נספחיה וצירופיה, תעמוד בתוקפה ותחייבני החל ועד תום 120 (מאה ועשרים) יום מן המועד האחרון להגשת הצעות כקבוע בתנאי המכרז.

לאומית שירותי בריאות

תחום מכרזים, רח' שפרינצק 23, תל-אביב

טל. 03-6949626, פקס. 03-6949616

email: michrazim@leumit.co.il

יב. אם אזכה במכרז, אני מתחייב בזאת כי בתוך 2 (שני) ימי עסקים מיום קבלת הודעת הזכייה אחתום על הסכם המכר, וכי אשלם את התמורה המוצעת על ידי כאמור בחלק ג' להלן על פי תנאי התשלום המופיעים בהסכם המכר.

יג. ידוע לי, כי אם אחזור בי מן ההצעה או שאם לא אקיים את תנאי ההסכם או התחייבות כלשהי הכלולה בחוברת מכרז זו, לאומית תהא רשאית, בין היתר, לראות את הצעתי כבטלה או להתייחס להסכם כמופר על ידי, והיא תהא רשאית לחלט את מלוא ההמחאה הבנקאית אשר צורפה על ידי להצעה ו/או לחלט כל סכום ששולם על ידי ללאומית בקשר עם הצעה זו, להעביר את הזכויות בנכס לאדם אחר ולדרוש כל תרופה אחרת לפי כל דין ו/או תנאי המכרז ו/או ההסכם ולא תהיינה לי תביעות כלשהן כלפיה.

יד. ידוע לי כי כל התקשרות בהתאם למכרז כפופה להמלצתה ואישורה של ועדת המכרזים של לאומית, וכן לאישור דירקטוריון לאומית וחתימת מורשי החתימה מטעם לאומית על הסכם המכר וכי העסקה לא תהא תקפה כל עוד לא ניתנו כל האישורים הנ"ל. ידוע לי כי תנאי זה הינו תנאי יסודי ובסיסי.

טו. הצעה זו הינה בלתי חוזרת ובלתי ניתנת לביטול, לשינוי או לתיקון, והיא עומדת בתוקפה ומחייבת אותי כאמור לעיל לפרק זמן של 120 (מאה ועשרים) יום. כמו כן, ידוע לי, כי אם אזכה במכרז, יישארו הצהרה והתחייבות זו בתוקפן גם לאחר חתימת הסכם מכר.

חלק ג' – ההצעה הכספית:

הצעתנו בגין הנכס:

כתובת	גוש	חלקה	תת חלקה	שטח רשום	
שדרות טובים 4, שיכון ותיקים, רמת גן	6210	114*	9	130 מ"ר	
המחיר המוצע:		במילים:			
		שקלים חדשים		2,800,000 ₪	

*משותף עם חלקה 115

לאומית שירותי בריאות

תחום מכרזים, רח' שפרינצק 23, תל-אביב

טל. 03-6949626, פקס. 03-6949616

email: michrazim@leumit.co.il

חלק ד' – מינוי איש קשר

אנו ממנים את מר/גב' _____ כאיש הקשר מטעמנו לצורך הליכי המכרז. כל הודעה שתישלח לכתובת הדוא"ל של איש הקשר תחשב כאילו נשלחה למציע:

תפקיד	טלפון במשרד + טלפון נייד	פקס	דוא"ל

ולראיה באתי על החתום,

חתימת המתחייב

תאריך

לאישור ההצהרה כאמור לעיל, באנו על החתום:

שם + משפחה	ת.ז.	חתימה

אישור חתימות

ביום _____ בפני _____, עו"ד מרח' _____, הופיעו בפני ה"ה לעיל, לאחר שהזדהו בפניי לשביעות רצוני, ולאחר שהזהרתי אותם בדבר המשמעות של החתימה על תצהיר זה, כי עליהם לומר את האמת בלבד וכי יהיו צפוי לעונשים הקבועים בחוק באם לא יעשו כן, אישרו את נכונות הצהרתם דלעיל וחתמו עליה בפני.

כמו כן אני מאשר כי ה"ה לעיל מורשי חתימה במציע, וכי החתימה היא בהתאם למסמכי ההתאגדות של המצהיר (אם המציע הינו תאגיד).

חתימה + חותמת

תאריך

לאומית שירותי בריאות

תחום מכרזים, רח' שפרינצק 23, תל-אביב

טל. 03-6949626, פקס. 03-6949616

email: michrazim@leumit.co.il

נספח ד': הליך תחרותי נוסף ממוכן ומתפתח (להלן: "תיחור מקוון")

1. כללי - תיחור מקוון -

אם תבחר לאומית לבצע הליך תחרותי נוסף באמצעות תיחור מקוון, יתבצע ההליך במתכונת של הצעות אלקטרוניות (מקוונות) דינאמיות בתוך אינטרנט, על פי המתואר להלן:

1.1. **המערכת** - ההליך יתבצע על גבי מערכת "רמדורנט" של חברת טופ רמדור מערכות ומחשבים (1990) בע"מ או כל מערכת אחרת שתשמש את לאומית (להלן: "**המערכת**"). התיחור המקוון יתבצע כמו"מ דינאמי, כאשר המציעים יוכלו להציע הצעות בזמן אמת תוך קבלת משוב לגבי ההצעה המובילה, נכון לכל רגע.

1.2. **מהות התיחור המקוון** - הליך התיחור אינו מהווה מכרז או מעין מכרז או הליך כדוגמתו. השימוש במונח מכרז, אם נעשה, הינו לשם נוחות בלבד ואין בו כדי ללמד על אופיו של ההליך. לאומית אינה מתחייבת לקבל את ההצעה הזולה ביותר, או כל הצעה שהיא בשלמותה או כל חלק ממנה.

1.3. **ההשתתפות בתיחור המקוון** -

1.3.1. השתתפות בהליך תעשה באמצעות האינטרנט, על ידי מורשים להגיש הצעות מטעם המציע, אשר שמותיהם ופרטיהם יימסרו ללאומית (להלן: "**המורשים**"). המציע יודיע ללאומית בטרם ביצוע התיחור, על כל שינוי בפרטי המורשים מטעמו.

1.3.2. תנאי להשתתפות בהליך הינו קשר תקין לאינטרנט. באחריות המציע לוודא שיש ברשותו חיבור תקין לאינטרנט על גבי המחשב ממנו מתוכננת הגשת ההצעות בהליך.

1.3.3. הצעה אשר תוגש במערכת על ידי אחד מהמורשים, תחייב את המציע לכל דבר ועניין.

1.3.4. לצורך הגשת הצעה, נדרש המורשה להקליד את הצעתו למקום המיועד לכך במערכת. כל הצעה, כפי שהוקלדה, תוצג בפני המורשה (בכפוף לכך שההצעה הינה תקינה והוגשה במועד בהתאם לשעון המערכת) והוא יידרש לאשר את ההצעה. בהתאם לכך, לאחר שאישר המורשה את ההצעה, יהיה המציע מנוע מלהעלות טענות בדבר טעויות בהקלדה וכל טענה אחרת בקשר להגשת ההצעה וההצעה עצמה.

1.3.5. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מסמכותה של ועדת המכרזים לתקן טעויות סופר ו/או לעצור את התיחור בשל טעות שנפלה, להבנתה, בהצעת מציע כלשהו.

1.4. **מועד התיחור המקוון** -

1.4.1. התיחור המקוון יתקיים במועד שתקבע לאומית. הודעה על כך תישלח במייל ובהודעת טקסט למציעים שיגיעו לשלב זה, לפחות 5 ימים לפני המועד שנקבע לקיום ההליך.

1.4.2. משך התיחור הינו 10 דקות, לא כולל הארכות. "**הארכה**" - תתרחש במידת הצורך לפי כללים שיוגדרו בהמשך ויימסרו למציעים בכתב לקראת מועד קיום התיחור.

2. **המחירים**

2.1. המחירים שיוצגו במסגרת התיחור המקוון יהיו מחיר לרכישת הנכס כהגדרתו במסמכי המכרז, לא כולל מע"מ, ככל שיחול.

לאומית שירותי בריאות

תחום מכרזים, רח' שפרינצק 23, תל-אביב

טל. 03-6949626, פקס. 03-6949616

email: michrazim@leumit.co.il

3. הליך ההתמחרות

3.1. **הזדהות** - המורשים מטעים המציעים יורשו להיכנס למערכת באמצעות שם משתמש (כתובת מייל) וסיסמא שהמזכיר יגדיר בתהליך הרישום שלו למערכת.

3.2. מדרגות ירידה

3.2.1. בעת התיחור המקוון, משתתף יוכל לשפר את הצעתו בהפרשים של 50,000 ₪ לכל הפחות או כל סכום אחר שתקבע לאומית בסמוך למועד התיחור והודעה על כך תישלח למציעים מראש.

3.2.2. **לא ניתן להשוות הצעות למחיר הצעה אחרת.** באם יוגשו במסגרת התיחור המקוון שתי הצעות זהות, בין אם הן במקום הראשון ובין אם לא, תיקלט ההצעה הראשונה (כרונולוגית) בלבד כפי שקבע המחשב, ומשוב מקוון על כך יימסר למציע ההצעה השנייה.

3.2.3. מכיוון שההליך מוגבל בזמן, באחריות מציע המשתתף בהליך להכין מראש את האסטרטגיה בה ינקוט ואת המחיר הנמוך ביותר שהוא מסוגל להציע לכל פריט בהליך.

3.3. תצוגה

3.3.1. מציע יוכל לראות את ההתרחשות בזירה, את שעון הזמן, ההצעה הנמצאת במקום הראשון ואת הצעתו האחרונה שהוגשה לאומית שומרת לעצמה את הזכות להוסיף נתונים שיוצגו למציעים, במהלך התיחור, ולאפשר להם צפייה בנתונים נוספים.

3.3.2. במהלך כל הליך התיחור, לא יקבלו המציעים מידע לגבי מספר המציעים האחרים וזהותם של המציעים האחרים המשתתפים בתיחור.

3.4. טיפול בתקלות טכניות

3.4.1. ככל שיהיו תקלות טכניות במערכת בעת ההליך, הן יטופלו ע"י נציגי חברת רמדור, והודעה על כך תישלח למורשים באמצעות המערכת.

3.4.2. ככל שמציע נתקל בתקלה טכנית במסגרת ההליך, יפנה בהקדם לאחד מנציגי חברת רמדור, אשר פרטיו יימסרו למציעים מראש.

3.4.3. במידה של תקלה שאינה ניתנת לפתרון מיידי, תבחן לאומית הצורך בעצירת התיחור, והודעה על כך תישלח מיידיית למציעים, באמצעות הודעה או שיחה לטלפון הנייד של המורשים.

3.4.4. לאומית עושה כל מאמץ לשמור על תקינות ההליך. יחד עם זאת, לאומית אינה מתחייבת שההליך לא יופרע, יתנהל כסדרו בלא הפסקות, קלקולים, תקלות - לרבות תקלות בהפעלת המערכת, בחומרה בתוכנה או בקווי התקשורת.

3.4.5. לאומית לא תישא במישרין או בעקיפין באחריות כלשהי בכל מקרה כאמור, לרבות במקרה שבו הצעת מציע לא תתקבל (מכל סיבה שהיא) ו/או כל בעיה טכנית המונעת ממציע מלהגיש הצעתו או לעדכן אותה.

לאומית שירותי בריאות

תחום מכרזים, רח' שפרינצק 23, תל-אביב

טל. 03-6949626, פקס. 03-6949616

email: michrazim@leumit.co.il

4. הכנה להשתתפות בהליך

4.1. חיבור לאינטרנט - באחריות המציע לוודא שיש ברשותו חיבור תקין לאינטרנט.

4.2. תרגול מקדים –

4.2.1. נציגי המציעים אשר ישתתפו בהליך, יוזמנו, מספר ימים לפני מועד התיחור, להתחבר למערכת לצורך סימולציה.

4.2.2. המציעים יקבלו מייל רישום למערכת לכתובת המייל של המורשה מטעמם, בתהליך הרישום יבחרו סיסמא. שם משתמש והסיסמה ישמשו את המציע גם במסגרת ההליך.

4.2.3. המציעים יקבלו הדרכה מנציג רמזור בתאריך ובשעה שיקבעו מולם טלפונית בטרם השתתפותם. ההדרכה של צוות רמזור תכלול מעבר על הפורמט, על חוקי ההליך והשתתפות סימולציה לצורך הכרת המערכת ואופן תגובתה.

5. החלטה על הזוכים ופרסום ההודעות לזוכים

5.1. לאומית תחליט, על פי שיקול דעתה הבלעדי, מיהו הזוכה במכרז.

5.2. לאומית רשאית שלא לבחור באף אחת מההצעות ואף לבטל הליך זה, הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט.

5.3. לאומית שומרת לעצמה את הזכות לבטל את התיחור ו/או לקיים מיד לאחריו הליך תחרותי נוסף, בכל דרך שהיא, שיקול דעתה ובפרט בכל אחד מהמקרים המפורטים להלן:

5.3.1. אם יתברר שהתבצעה במהלך התיחור המקוון פעולה בלתי תקינה או בלתי חוקית.

5.3.2. אם אירעה תקלה טכנית אשר על פי מיטב הבנתה של לאומית מנעה או עלולה הייתה למנוע הגשת הצעות.

5.3.3. בכל מקרה שנפלה טעות מהותית באיזה מן הפרטים וההנחיות שהתפרסמו בקשר להליך התיחור המקוון.

5.3.4. בכל מקרה שלדעת לאומית נעשתה פעולה בניגוד להוראות מסמכי המכרז.

5.4. בכל אחד מן המקרים המפורטים לעיל, לא תהיה למציעים כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה מכל סוג שהוא כלפי לאומית.

6. הוראות נוספות יועברו למציעים לפני תחילת ההליך.

לאומית שירותי בריאות

תחום מכרזים, רח' שפרינצק 23, תל-אביב

טל. 03-6949626, פקס. 03-6949616

email: michrazim@leumit.co.il

נספח ה: נוסח ערבות בנקאית

1. בנק _____ בע"מ [בנק הנמצא בישראל]

2. סניף: _____ מס' (____)

3. כתובת: _____

לכבוד
לאומית שירותי בריאות
רח' שפרינצק 23
תל-אביב

תאריך: _____

הנדון: ערבות בנקאית מס' _____
מכרז מס' 1045/24 למכירת נכס בשדרות טובים 4, שיכון ותיקים, רמת גן

1. אנו ערבים בזה כלפי לאומית שירותי בריאות (להלן: לאומית) לתשלום כל סכום עד לסכום של 140,000 ש"ח (מאה וארבעים אלף שקלים חדשים), בקשר למכרז אשר פרטיו בנדון, והצעת _____ ת.ז.ח.פ. _____ (להלן- המציע) למכרז, בכפוף לתנאים שלהלן.
2. לפי דרישתה הראשונה של לאומית בכתב, ולא יאוחר משבעה (7) ימים מתאריך התקבל דרישת לאומית על ידנו לפי כתובתנו המצוינת לעיל, אנו נשלם ללאומית את הסכום הנקוב בדרישה, ובלבד שלא יעלה על סכום הערבות, מבלי להטיל על לאומית חובה לנמק או להוכיח את דרישתה ומבלי שתהיה חייבת לדרוש תחילה את התשלום מאת המציע.
3. דרישה בכתב כאמור בערבות זו, תיעשה על ידי לאומית, ואליה תצורף ערבות זו. על הדרישה להתקבל על ידינו עד שעת הסגירה לקהל של סניפנו. דרישה בכתב אין פירושה דרישה שתגיע לבנק באמצעות פקסימיליה, טלקס או מברק, ודרישה כזו לא תיחשב כדרישה בהתאם לערבות זו.
4. ערבות זו תעמוד בתוקפה עד לתאריך 30/12/2024.
5. ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה.

בכבוד רב,

בנק _____ בע"מ

סניף _____