



ב"ה, כ"ה בתשרי, תשע"ח

15/10/2017

**פנייה לקבלת הצעות מחיר מס' 18/17 לרכישת זכויות אוניברסיטת בר אילן בנכס מקרקעין**

אוניברסיטת בר אילן (להלן: "המוכרת") מזמינה בזאת את הציבור להגיש הצעות לרכישת זכויותיה בנכס המקרקעין המפורט להלן (להלן: "הנכס" או "הדירה").

**1. זיהוי הנכס**

- 1.1. מהות הנכס: דירת מגורים בבית מלון.
- 1.2. כתובת: רח' המלך ג'ורג' 47, מרכז העיר ירושלים.
- 1.3. נתוני זיהוי: גוש: 30037 חלקה: 140 תת חלקה: 236
- 1.4. שטח רשום: 155.4 מ"ר.
- 1.5. שטח עפ"י מדידה פיזית: 148 מ"ר (בין קירות)<sup>1</sup>
- 1.6. שטח עפ"י ארנונה: 155 מ"ר.

**2. פרטי ותיאור הנכס**

הנתונים והפרטים המפורטים בסעיף זה מובאים לידיעה כללית, ואין בהם כדי להוות מצג של האוניברסיטה או התחייבות כלשהי לנכונותם, או לגרוע מהאמור בסעיף 4.1 להלן.

**2.1 תיאור הדירה**

הדירה ממוקמת בבית מלון לאונרדו פלאזה ירושלים בקומה 20 בבניין מתוך 22 קומות, ברח' המלך ג'ורג' 47, מרכז העיר ירושלים, והיא כוללת שתי כניסות נפרדות: כניסה מזרחית וכניסה מערבית.

מדלת הכניסה המזרחית (2019) נכנסים לחדר שינה עם חדר רחצה ובוידם וקיימת דלת המתברת את החדר הנ"ל לשאר היחידה. שטח מדוד של היחידה הינו כ- 25 מ"ר.

מדלת הכניסה המערבית (2021) נכנסים להול כניסה, סלון רחב + יציאה למרפסת עם נוף מרהיב, תא שירותים, מטבח, פינת אוכל, חדר שינה וחדר רחצה. שטח מדוד הינו כ- 105 מ"ר + מרפסת בשטח של כ- 18 מ"ר.

בין שתי היחידות ישנו קיר הפרדה עם דלת המקשרת את היחידות.

**2.2 רמת גימור ומצב פיזי**

רמת הגימור בדירה הינה טובה ולהלן תיאורה:

- בכניסה המזרחית מותקנת דלת עץ עם מנעול אלקטרוני + מנעול מפתח.
- בכניסה המערבית מותקנת דלת בטחון עם מפתח בלבד.
- מותקנים חלונות אלומיניום בגוון זהב.
- הרצפה מחופה אריחי שיש 30/30.
- חדרי הרחצה מחופים אריחי שיש עד גובה התקרה.
- מותקן מזגן מרכזי (של המלון).
- בתא השירותים מותקן ברז + כיור מעוצבים.
- מטבח של כ- 8 מ' מעל ומתחת משטח שיש.
- מותקנים ארונות קיר בחדרים ובפינת האוכל.

<sup>1</sup> בין הקירות כולל את שטח המרפסת (שטח נטו)

- קיימת תאורה שקועה.
- נשקף נוף מרהיב למרכז העיר, גן העצמאות ולעיר העתיקה – הר הבית (נוף לכיוון צפון, מזרח ומערב).
- 2.3. חניה** - אין חניה צמודה ליחיד אך יש אפשרות להחנות את הרכב בחניון המלון על בסיס מקום פנוי.
- 2.4. דמי שימוש וארנונה**

עלות האחזקה של היחידה לשנה היא כ- \$45,000 והיא כוללת חשמל, מים, שימוש במתקני המלון (לא כולל חדרי האוכל), אינטרנט, אחזקה שוטפת וכו'. מצ"ב נוסח הסכם חכירה ואחזקה מול הבעלים, המסומן כנספח ב'. בנוסף יש לשלם ארנונה על סך של כ- 16,000 ₪ לשנה.

**הערה:** קיימת תביעה תלויה ועומדת בבית משפט מחוזי בירושלים, של הדיירים כנגד חברת המלונות, לעניין הוצאות האחזקה. מספר תיק אזרחי הוא 38473/07/16.
- 2.5. בלי למעט מאחריותו של המציע לבדוק את כל פרטי ההסכם מובהר כדלקמן:**
  - 2.5.1. השימוש בדירה הנו למגורים בלבד. חל איסור לעשות בה שימוש מסחרי או עסקי.
  - 2.5.2. הדירה אינה נכללת במאגר הדירות המיועדות להשכרה במלון ולא ניתנת להשכרה וקונה המעוניין לרכוש את הדירה מחויב להתגורר בה ללא אופציית השכרה. על מנת שהדירה תיכלל במאגר הדירות במלון יש להחזירה למצבה הקודם של 2 דירות (דירה אחת בשטח של 25.3 מ"ר ודירה שניה בשטח 130.1 מ"ר) ולהביא בחשבון עלויות השקעה והשבה למצב קודם.
- 3. הזכויות בנכס**

הנכס הינו בחכירה ל-999 שנים, מבעלי הנכס: חברת מלונות יהודה בע"מ ח.פ. 520028952. המכירה כפופה ומותנית בהסכמת הבעלים. משרד עו"ד אפריים אברמזון ושות' מנהל את רישומי הזכויות מול הבעלים ומטפל בכל הקשור לקבלת הסכמת הבעלים למכר.
- 4. בדיקת הנכס ומכירתו**
  - 4.1.** הנכס מוצע במצבו הנוכחי (AS IS) בתוספת בלאי סביר עד למועד מסירת החזקה לקונה והוא יימסר לקונה במצבו כפי שיהיה במועד המסירה. המוכרת איננה אחראית, איננה ערבה, ואף איננה נותנת כל הבטחה ו/או הצהרה, במפורש ו/או במשתמע, בקשר למצב, לתיאור ו/או לתכונה אחרת של הנכס.
  - 4.2.** על הקונה לבדוק את כל התנאים וההגבלות החלים על הנכס, בעצמו ועל אחריותו בלבד. המוכרת איננה אחראית, איננה ערבה, ואף איננה נותנת כל הבטחה ו/או הצהרה, במפורש ו/או במשתמע, בקשר למצבו המשפטי של הנכס, לזכויות בו, להגבלות החלות על העברתו או על כל עסקה הקשורה בו, ולשימוש בו.
  - 4.3.** המציע מצהיר ומאשר בזה כי ראה ובדק את הנכס, מיקומו, מצבו, שטחו ואופן רישומו, וכן בדק את כל תנאי החכירה והסכם האחזקה וכל מסמך אחר רלוונטי, בלשכת רישום המקרקעין, אצל החברה הבעלים ו/או בא כוחה ו/או בכל מרשם רלבנטי, וכן בדק אצל הרשויות השונות, לרבות רשויות התכנון, וידועה לו תכנית בנין העיר וכן כל התכניות לגבי הנכס, לרבות אחוזי בניה, אם בכלל, ו/או הגבלות ו/או אפשרויות הבניה עליו, לפי כל תכנית ו/או כל דין, וכן בדק אצל הרשויות המוסמכות את הזכויות בנכס, ואם לא בדק, כי היה רשאי וניתנה לו הזדמנות לבדקם, ולפיכך הוא מצהיר כי הוא מוכן לרכוש את הזכויות בנכס במצבו הנוכחי והוא מצא כי הנכס מתאים לצרכיו ולמטרותיו, וכי אין לו ולא תהינה לו כל טענות ו/או תביעות כנגד המוכרת באשר לטיב הנכס ו/או בגין אי התאמה מכל סוג שהוא לגבי מצב הנכס ו/או תכונותיו ו/או הזכויות הקשורות בו, ולרבות לקיומם או היעדרם של היתרי בנייה והוא מוותר על כל ברירה שיש לו לרבות ברירה מחמת טעות, מום ואי התאמה גלויים ו/או נסתרים כלשהם.

4.4. המוכרת מוכרת את הנכס לקונה וממחה לו את כל התחייבויותיה וזכויותיה בנכס על פי כל דין והסכם.

4.5. המידע המפורט במסמך זה הינו מידע כללי בלבד, אין בו כדי להוות מצג מחייב והוא לא ישמש בסיס לכל עילת תביעה. על המציע לבדוק בעצמו ועל אחריותו את הפרטים וכל הזכויות הקשורים בנכס. המוכרת לא תישא באחריות כלשהיא בגין מידע שגוי, חלקי או חסר.

#### 5. הגשת הצעה

5.1. המציע יגיש הצעת מחיר לנכס על גבי המסמך המצ"ב.

5.2. המציע יצרף להצעת המחיר ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית או המחאה בנקאית בשקלים חדשים, בסכום השווה לסך של 10% (עשרה אחוזים) מסכום ההצעה. הערבות תעמוד בתוקף עד ליום 31/1/2018.

יש לרשום את הערבות הבנקאית או המחאה הבנקאית לפקודת "אוניברסיטת בר אילן" (ע.ר. 3-368-006-58). שם הנערב בערבות יהיה זהה לשם המציע.

5.3. את הצעת המחיר ביחד עם הערבות/ המחאה הבנקאית, יש להגיש במעטפה סגורה, ולהכניסה לתיבת המכרזים המוצבת בקמפוס אוניברסיטת בר אילן ברמת גן בניין הרכש, בניין מס' 408, חדר מס' 209, לא יאוחר מיום ט' בחשון תשע"ח (29/10/2017) בשעה 12:00.

5.4. המוכרת תהיה רשאית לפסול כל הצעה אשר לא צורפה אליה ערבות/ המחאה בנקאית כאמור.

5.5. כמו כן, רשאית המוכרת לפי שיקול דעתה הבלעדי בכל מקרה שההצעה לא הוגשה כראוי, או לא צורפה לה ערבות/ המחאה בנקאית כאמור, או הוכנס בה שינוי, תוספת או תיקון לפנות למציע ולבקש תיקון הפגם או הליקוי. המוכרת תהיה רשאית לקבל הצעה בכפוף לתיקון כאמור והדבר לא יהווה עילה לכל תביעה ו/או דרישה מצד מציע אחר.

#### 6. תוקף ההצעה

ההצעה תעמוד בתוקפה עד ליום 31/1/2018.

#### 7. קבלת ההצעה

7.1. הקריטריון לבחירת ההצעה הזוכה הינו המחיר המוצע, אולם המוכרת אינה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר, או כל הצעה שהיא.

7.2. המוכרת רשאית לקיים הליך של משא ומתן עם חלק מהמציעים או עם כולם, בהתאם לשיקול דעתה. כל הצעה שתוגש על ידי המציע בהליך של מו"מ, תחייב את המציע. במידה והמציע יפר את התחייבותו זו ויחזור בו מהצעתו, תחולט הערבות/ המחאה לטובת המוכרת.

7.3. המוכרת שומרת לעצמה את הזכות לא לחתום על הסכם עם הזוכה בהתאם לשיקול דעתה, לאילוציה ו/או לצרכיה ו/או בקרות שינוי נסיבות.

7.4. במקרה של ביטול ההליך, הערבות/ המחאה הבנקאית תושב למציעים בתוך 7 ימים מיום הודעת הביטול.

#### 8. חתימת הסכם ותשלום התמורה

8.1. עם קביעת הזוכה, תודיע על כך המוכרת לזוכה בכתב. המוכרת תזמין את הזוכה לחתום על ההסכם המצורף תוך 5 ימי עבודה מיום ההודעה לזוכה על זכייתו, או תוך זמן אחר שייקבע על ידה.

מועד חתימת המוכרת על ההסכם יחשב כיום ביצוע העסקה.

8.2. בסמוך לאחר קביעת הזוכה, תפדה המוכרת את הערבות/ המחאה של הזוכה על חשבון התשלום הראשון של התמורה.



**8.3.** התמורה המלאה, בקיזוז סכום הערבות/ ההמחאה אשר המוכרת תגבה כאמור לעיל, תשולם במועדים הנקובים בהסכם.

**8.4.** במידה והמזיע יפר את התחייבויותיו לרכוש את הנכס בהתאם לתנאי ההסכם ו/או אם לא יעמוד במילוי התחייבות כל שהיא מהתחייבויותיו בהתאם להצעתו ו/או לתנאי המכירה, תחולט הערבות/ ההמחאה לטובת המוכרת וכן תהיה המוכרת חופשית לעשות בנכס כל מעשה ולהתקשר עם כל אדם ככל שתמצא לנכון באשר לנכס.

**8.5.** ידוע למזיע כי אשור המכר תלוי ומותנה בהסכמת החברה הבעלים והוא יפעל בשקידה כדי לקבל הסכמה זו. לא נתנה החברה הסכמתה בתוך 90 ימים בשל סיבה התלויה בקונה, כספי הערבות הבנקאית בגובה 10% מסכום התמורה לא יוחזרו לקונה ולקונה לא תהיה כל טענה בעניין.

**9. זחיית ההצעה**

מזיע שהצעתו לא תתקבל, תוחזר לו הערבות/ ההמחאה שהפקיד תוך 45 יום מיום מתן ההודעה בדבר אי קבלת הצעתו.

**10. דמי תיווך**

לא ישולמו דמי תיווך כלשהם על ידי האוניברסיטה.

**11.** פניה זו אינה מכרז ואינה כפופה לדיני המכרזים.

המזיע מאשר כי קרא את התנאים הכלליים להגשת הצעת הרכישה הנ"ל וכי ידוע לו כי הם מהווים חלק בלתי נפרד מההסכם שייחתם עמו.

תאריך

חתימה

שם מלא של המזיע

---



**טופס הצעת המחיר**

לכבוד

אוניברסיטת בר אילן

א.ג.נ.,

**הנדון: הצעה לרכישת זכויות בנכס הידוע כתת חלקה 236 חלקה 140 בגוש 30037**

1. בהמשך להודעה שפורסמה על ידי אוניברסיטת בר אילן (להלן: "המוכרת") הנני מגיש בזה הצעה לרכוש את הנכס הנדון תמורת ₪ \_\_\_\_\_ (במילים: \_\_\_\_\_ ₪).
- \* במקרה של סתירה בין כיתוב סכום בספרות לבין כיתוב סכום במילים – יגבר הסכום הכתוב במילים.
2. מע"מ  
לתמורה יתווסף מע"מ ככל שמדובר בעסקת אקראי כהגדרתה בחוק מע"מ, וזאת על פי קביעה של רו"ח של האוניברסיטה, קביעה בלתי חוזרת, (ובכפוף להצהרה של הקונה אם הוא מלכ"ר או קבוצת רכישה או עוסק).  
הערה: שאלת המע"מ משתנה בהתאם למעמדו המיסוי של הקונה. על כל מציע להתייעץ עם גורם מקצועי מומחה כגון רו"ח בשאלת חבותו במע"מ ושיעורו בגין ביצוע העסקה מושא מכרז זה.
3. בהתאם לתנאי המכרז, הנני מצרף בזה ערבות בנקאית/ המחאה בנקאית בשקלים חדשים בסכום \_\_\_\_\_ ש"ח (במילים: \_\_\_\_\_) / 10% מסכום הצעתי וידוע לי כי הנכס רשאים לגבות את סכום הערבות/ המחאה בנסיבות הבאות:  
א. במקרה שהצעתי תבחר, לרבות הצעה משופרת אחרי מו"מ, רשאית המוכרת לזקוף את הערבות/ המחאה על חשבון תשלום התמורה.  
ב. אם הצעתי תיבחר ואפר את התחייבותי לרכוש את הנכס בהתאם לתנאי ההסכם או לא אעמוד במילוי התחייבות כלשהי מהתחייבויותיי על פי ההצעה.
4. הצעה זו הוצעה לאחר שבדקתי את הנכס והזכויות הקשורות בו ומצאתי את הנכס מתאים מכל הבחינות לצרכי ואני מוותר על כל טענת פגם או אי התאמה וכל ברירה אחרת. בדקתי את נוסח ההסכם ומצאתיו לשביעות רצוני.

שם המציע:

כתובת:

\_\_\_\_\_

מס' ת.ז.:

מס' רשום של החברה:

\_\_\_\_\_

טל' נייד:

טל' קווי:

\_\_\_\_\_

דוא"ל:

חתימת  
המציע:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_