

מכרז מקוון

הכולל הגשת ערבות דיגיטלית

הזמנה לקבלת הצעות במכרז פומבי
לחכירת מגרשים לבניית 2,787 יח"ד ב-5 מתחמים
בבנייה רוויה למגורים ומסחר בשכונת הר יונה ג', נוף הגליל
בעלת מאפיינים המתאימים ל"צביון חרדי"

היישוב:

נוף הגליל

הצעות לרכישת זכויות:

חכירה

ייעוד:

בנייה רוויה למגורים ומסחר

מספר יחידות דיור:

2,787

לוח זמנים למכרז:

מועד אחרון להגשת הצעות: 29/12/2025



מבוא

מכרז זה הינו במתכונת של הגשת הצעה באמצעות מערכת מכרזים מקוונת.

מציג המגיש את הצעתו נדרש לסרוק את המסמכים הנדרשים להגשת ההצעה, לרבות "טופס אישור הצעה" חתום ומאומת כנדרש, ולטעון אותם למערכת המכרזים המקוונת.

יש לקרוא בעיון את תנאי המכרז ואופן ההשתתפות ולפעול על פיהם.

תשומת לב המציעים כי במכרז זה חלף ערבות פיזית תוגש ערבות דיגיטלית באמצעות המערכת המקוונת ובכך תושלם הגשת ההצעה המלאה באמצעות המערכת המקוונת.

לאחר סגירת המכרז יפורסמו תוצאות המכרז באתר הרשות ובאזור האישי של המציעים. בנוסף, לאחר מועד זה יועלו כלל המסמכים הרלוונטיים, לרבות הודעת אישור העסקה, שוברי התשלום, נוסח הסכם פריסת תשלומים, לאזור האישי של המציעים. באחריות המציעים להתעדכן באזור האישי ולפעול לעמידה בתנאי המכרז. למציע לא תעמוד כל טענה כלפי מסירת מסמכים באמצעות האזור האישי. הרשות לא מתחייבת לשלוח את המסמכים בכל אופן אחר וכל ההתקשרות לרבות חתימה על חוזים יכולה להתבצע באמצעות האזור האישי והמציע לא יבוא בכל טענה או דרישה כלפי הרשות בעניין זה.

1. רישום להשתתפות במכרז:

ההשתתפות במכרז דורשת הרשמה מראש באתר "ממשל זמין". בעת תחילת הליך ביצוע הגשת ההצעה באתר רשות מקרקעי ישראל, יועבר המשתמש באופן אוטומטי למערכת "ממשל זמין", שם יידרש לבצע הליך הזדהות. בסיום ההליך יועבר באופן אוטומטי לאתר רשות מקרקעי ישראל לשם השלמת הליך הגשת ההצעה.

2. אופן הגשת הצעות:

על המציע להקדים ולהגיש ההצעה למכרז באמצעות מערכת המכרזים המקוונת, על מנת להימנע מתקלות טכניות. הגשת ההצעות במכרז תתאפשר לכל המוקדם במהלך 21 ימים טרם המועד האחרון להגשת ההצעות.

3. ערבות:

הערבות תוגש למערכת המכרזים המקוונת באמצעות הזנת מספר הערבות אשר ימסר למגיש ההצעה מהגורם מנפיק הערבות, וזאת עד למועד האחרון להגשת הצעות.

4. יובהר, לא תתקבל טענה כי בשל תקלה טכנית כלשהי או בשל עיכוב אחר מכל סיבה שהיא, נמנע מהמציע להגיש את הצעתו במועד באמצעות מערכת המכרזים המקוונת במועד. הצעות אשר לא יקלטו במערכת המכרזים המקוונת, מכל סיבה שהיא, עד למועד האחרון להגשת הצעות, לא תתקבלנה.

הרשות ממליצה לבצע את הליך הגשת ההצעה למכרז באמצעות מערכת המכרזים המקוונת מבעוד מועד, בשים לב, כי, עד למועד האחרון להגשת הצעות יש להשלים את הליך הגשת ההצעה המקוונת, לרבות טופס אישור ההצעה חתום ומאומת כנדרש בתנאי המכרז והפקדת הערבות הדיגיטלית.

5. לצורך הגשת ההצעה יש לסרוק את כל המסמכים הנדרשים להגשת ההצעה, לרבות טופס אישור ההצעה כאמור ולטעון אותם למערכת המכרזים המקוונת.

מובהר, כי גודל כל קובץ שמבקשים לטעון למערכת לא יעלה על נפח של 3 MB.

ניתן לצרף קובץ בפורמט "pdf" בלבד.

6. בסיום תהליך הגשת ההצעה לתיבת המכרזים המקוונת, יקבל המציע מסמך עם מספר סימוכין המהווה אישור על הגשת ההצעה(להלן: "מסמך הסימוכין").

7. במהלך הגשת ההצעה לתיבת המכרזים המקוונת, יידרש המציע להדפיס "טופס אישור הצעה" לחתום עליו, לאמת החתימה ככל שיידרש לכך ולסרוק את הטופס החתום למערכת המקוונת. יודגש כי הצעה אשר תתקבל ללא טופס אישור הצעה חתום ומאומת כנדרש תיפסל.

8. למען הסר ספק, אין בטופס אישור ההצעה ו/או במסמך הסימוכין כדי לאשר את תקינותה או כשירותה של ההצעה. הצעה תחשב ככשרה רק אם ימצא שהינה עומדת בתנאי המכרז ודיני המכרזים.
9. מובהר בזאת, כי במכרז תשתתפנה רק הצעות אשר במועד האחרון להגשת ההצעות תימצאנה במלואן בתיבת המכרזים המקוונת ומערכת המכרזים המקוונת תינעל באופן אוטומטי במועד האחרון להגשת ההצעות גם אם במועד זה המציע עדיין מחובר למערכת ומצוי בתוכה. על כן, מומלץ למציע להיכנס למערכת המכרזים המקוונת מבעוד מועד, כדי שלא לאחר בהגשת ההצעות עקב עיכובים ותקלות שונות, לרבות בתחום המחשוב, וזאת בשים לב כי עד למועד האחרון להגשת הצעות יש להשלים הן את הליך הגשת ההצעה במערכת המכרזים המקוונת.
10. מומלץ למציעים לשמור את קובץ ההצעה על גבי המחשב.
11. מציע אשר יגיש הצעה ויבקש לתקנה, יידרש לעשות זאת באמצעות הגשת הצעה חדשה, קרי: לבצע את הליך הגשת ההצעה מתחילתו (ניתן לעשות שימוש בקובץ אשר שמר המציע על גבי המחשב, במידה ושמר). **ההצעה האחרונה אשר נשלחה על ידי המציע היא ההצעה המחייבת.**
- על המציע אשר הגיש הצעה ומבקש לתקנה, לבצע את הליך ההזדהות באתר ממשל זמין באמצעות פרטי זיהוי המשתמש שהוקלדו בעת הגשת ההצעה המקורית.
12. מודגש כי כל הצעה אשר תוגש במערכת המכרזים המקוונת **באמצעות אותה ההזדהות בממשל זמין (באמצעות אותו המשתמש)**, תעדכן את קודמתה, כלומר **ההצעה הקודמת תיחשב כבטלה ומבוטלת** וההצעה האחרונה שהוגשה על ידי אותו המשתמש היא ההצעה היחידה, אשר תובא לדיון בפני ועדת המכרזים. כמו כן מודגש כי:
- 12.1. מציע אשר מעוניין להגיש **הצעה ליותר ממתחם/מגרש אחד** (ככל ותנאי המכרז מאפשרים זאת), יגיש את הצעתו לכל המתחמים/מגרשים **בהצעה אחת בלבד.**
- 12.2. כל הצעה חדשה שתוגש במערכת המכרזים המקוונת על ידי אותו המשתמש, בין אם ההצעה מוגשת לאותו המתחם/מגרש, שהוגש על ידו בעבר ובין אם ההצעה מוגשת למתחם/מגרש אחר/נוסף, **תעדכן במלואה את ההצעה הקודמת** שהוגשה על ידו. לפיכך, בעת הגשת ההצעה החדשה/המעדכנת יש לכלול את פרטי ההצעה בשלמותה לרבות כל המסמכים הנלווים הנדרשים, לכל המתחמים/המגרשים אשר המציע חפץ בהם במכרז זה.
- 12.3. מציע אשר הזדהה בממשל זמין והגיש הצעה במערכת המכרזים המקוונת, **אינו יכול להגיש הצעה במערכת המכרזים המקוונת עבור אדם אחר באמצעות אותה ההזדהות**, שכן ההצעה האחרונה מעדכנת את קודמתה וההצעה הקודמת שהוגשה לא תידון.
- 12.4. מציע אשר הזדהה בממשל זמין, הגיש הצעה במערכת המכרזים המקוונת **ומעוניין לתקן את הצעתו**, עליו **להגיש הצעה חדשה באמצעות אותה ההזדהות** באתר ממשל זמין (אותו משתמש), ההצעה הקודמת אשר הוגשה על ידו לא תידון וההצעה האחרונה היא ההצעה היחידה אשר תובא לדיון בפני ועדת המכרזים. לחילופין, ניתן להגיש ביטול להצעה שהוגשה ולאחר מכן את ההצעה החדשה.
13. מציע אשר יהיה מעוניין לבטל את הצעתו לאחר שהוגשה, יוכל לעשות זאת באמצעות לחיצה על "בטל הצעה", ונדרש להגיש הביטול באמצעות אותה ההזדהות באתר ממשל זמין (אותו פרטי המשתמש אשר הזדהה בעת הגשת ההצעה). יובהר – המציע לא יהא רשאי לחזור בו מהצעתו או מביטול הצעתו, או לתקן הצעתו לאחר המועד האחרון להגשת הצעות.
14. לצורך קבלת **סיוע טכני** בכל הקשור להגשת ההצעות ניתן לפנות למוקד הטכני בטלפון 073-3429900 בימים א' עד ה' בין השעות 09:00-14:00. ולמוקד הטלפוני של רשות מקרקעי ישראל במספר *5575. ביום האחרון להגשת ההצעות יינתן מענה עד לשעה 10:00 בלבד.

מכרז מספר צפ/424/2024

15. לא תתקבל כל טענה בדבר אי עמידה בתנאי המכרז, לרבות במועדי התשלום וביצוע יתר ההתחייבויות להתקשרות עם הרשות בשל תקלה טכנית או בשל כך שהמזיע לא התעדכן באזור האישי. על המזיע מוטלת האחריות לעקוב אחר האזור האישי ולפעול לעמידה בתנאי המכרז.

16. על המזיעים להתעדכן באתר רמ"י בגין כל שינוי במכרז עד למועד סגירתו. יובהר, עדכונים בדבר המכרז טרם מועד סגירתו יועלו לאתר הרשות בלבד (לא לאזור האישי). לאחר מועד סגירת המכרז ופרסום התוצאות תועלה הודעת הזכייה לאזור האישי. מסמכים רלבנטיים נוספים יועלו לאזור האישי להמשך הליכי מימוש הזכייה.

17. באחריות המזיעים להתעדכן באזור האישי ולפעול לעמידה בתנאי המכרז. למזיע לא תעמוד כל טענה כלפי מסירת מסמכים באמצעות האזור האישי. הרשות לא מתחייבת לשלוח את המסמכים בכל אופן אחר וכל ההתקשרות לרבות חתימה על הסכמים יכולה להתבצע באמצעות האזור האישי והמזיע לא יבוא בכל טענה או דרישה כלפי הרשות בעניין זה.

**הזמנה לקבלת הצעות במכרז פומבי לרכישת זכויות חכירה
לבניית 2,787 יח"ד ב- 5 מתחמים בבנייה רוויה למגורים ומסחר בשכונת הר יונה ג', נוף הגליל
בעלת מאפיינים המתאימים ל"צביון חרדי"**

תוכן סעיפי המכרז:

1. פרטי המתחמים
2. היבט תכנוני ופיזי
3. מסלול המכרז
4. תנאים נוספים
5. תשלומים
6. הגשת הצעה, מועד אחרון להגשת הצעה ותקופת ההצעה.
7. הפקדת ערבויות
8. בחירת זוכה במכרז
9. תנאים להתקשרות עם הזוכה
10. הפרות וסעדים
11. שינוי תנאי המכרז, הארכת מועדים, ביטול המכרז.
12. תנאים להכרזה על מציע שני כזוכה במכרז

<u>נספחים:</u>	<u>נספח א'1</u>	נוסח הסכם חכירה.
	<u>נספח א'2</u>	נוסח הסכם פריסת תשלומים.
	<u>נספח ב'</u>	חוק מקרקעי ישראל תש"ך-1960 .
	<u>נספח ג'</u>	נוסח ערבות דיגיטלית לקיום ההצעה (ערבות הצעה).
	<u>נספח ד'</u>	נוסח ערבות דיגיטלית להבטחת רישום.
	<u>נספח ה'</u>	מסמכי התכנית (קיים באתר רשות מקרקעי ישראל תחת הכותרת "תכניות בנין ערים").
	<u>נספח ו'</u>	מכתב הרשות המקומית ומכתב תאגיד המים.
	<u>נספח ז'</u>	נוסח חוזה לביצוע תשתית שייחתם עם עיריית נוף הגליל (להלן: "הרשות המקומית").
	<u>נספח ח'</u>	פירוט השימושים הנדרשים לבניית יחידות העירייה.
	<u>נספח ט'</u>	מפרט טכני לבניית מוסדות ציבור – רשות.
	<u>נספח י'</u>	נוסח התחייבות הזוכה להקמת מבני ציבור חובה המשולבים בקומות מבונות.
	<u>נספח יא'</u>	נוסח התחייבות הזוכה להקמת מבני ציבור רשות המשולבים בקומות מבונות.
	<u>נספח יב'</u>	התחייבות הרשות המקומית להשתתפות בגין הקמת מבני ציבור חובה המשולבים בקומות מבונות.

מכרז מספר צפ/424/2024

מכתב מהנדסת העיר לגבי המצב התכנוני באתר.

נספח יג'

מכתב רשות העתיקות.

נספח יד'

קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל מפורסם באתר רמ"י

<https://apps.land.gov.il/CouncilDecisions/#/main>

הזמנה לקבלת הצעות

רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות" או "רמ"י"), ומשרד הבינוי והשיכון (להלן: "המשרד") מזמינים בזה הצעות לחתימה על הסכם פריסת תשלומים שלאחריו ובכפוף לעמידה בתנאיו ייחתם הסכם חכירה ישירה מהוון (ללא הסכם פיתוח) לתקופה של 98 שנים עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים בתנאים שיהיו נהוגים ברמ"י במועד החידוש (להלן: "הסכם החכירה"), בגין השטחים שפרטיהם בעת פרסום המכרז הם כמפורט בסעיף 1 (להלן: "מתחם" ו/או "מתחמים" ו/או "מגרש" ו/או "מגרשים"):

לתשומת לב המציע כי במכרז זה קיימת אפשרות לפריסת תשלומים כמפורט בסעיף 5 לחוברת המכרז ובהסכם לפריסת תשלומים המצורף כנספח א' - 2. ידוע למציע כי עד לתשלום מלוא התמורה וחתימת הסכם החכירה ע"י הרשות לא תהיינה זכויות כלשהן במקרקעין, וכי זכייתו במכרז תבוטל ככל ולא ישלם את מלוא התמורה במועדים הקבועים לכך

- נוסח הסכם חכירה מצ"ב כנספח א'1 לחוברת המכרז
- נוסח הסכם פריסת תשלומים מצ"ב כנספח א'2 לחוברת המכרז.

1. פרטי המתחמים

מספר מתחם	מספר מגרשים	גושים	חלקות	מספר יח"ד	שטח במ"ר בערך	מחיר מינימום לקרקע בש"ח (לא כולל מע"מ) *	גובה ערבות לקיום ההצעה בש"ח
78266	101-103,106-109,201	17395	66-70 ,38-41	581	16,570	2,643,923	11,218,000
78274	112-120,150,153	17395	,78,79 ,72 ,70 84 ,100 ,98 ,83	577	17,449	2,861,894	11,492,000
78276	110,111,124-129,206	17405	43 ,77 ,75	531	23,780	1,798,292	11,793,000
78278	121-123,130-132,137-139,143	17395	,85-88,40 ,76 67,72-74	562	21,971	1,571,165	10,629,000
78279	133-136,140-142,205	17405	,76,77,72-74	536	17,664	2,911,429	10,329,000

מספר מתחם	תשלום הוצאות פיתוח כללי והוצאות פיתוח נוספות למשרד בש"ח							עמודה 8 (עמודות 1-7) עמודה 8 סה"כ תשלום למשרד בש"ח
	עמודה 1 סה"כ הוצאות פיתוח כנגד קבלה	עמודה 2 סה"כ הוצאות פיתוח כנגד טופס עסקת אקראי	עמודה 3 סכום מע"מ נוסף מפיתוח לרשות המיסים	עמודה 4 בגין השתתפות בהקמת מוסדות ציבור	עמודה 5 סכום מע"מ נוסף ממוס"צ לרשות המיסים	עמודה 6 בגין שדרוג תשתיות בשכונות ותיקות	עמודה 7 סכום מע"מ נוסף משדרוג תשתיות לרשות המיסים	
78266	56,992,743	18,215,416	3,278,775	19,390,740	3,490,333	9,168,413	1,650,314	112,186,734
78274	59,245,408	18,935,389	3,408,370	19,146,280	3,446,330	9,105,291	1,638,952	114,926,019
78276	63,572,475	20,318,360	3,657,305	17,370,960	3,126,773	8,379,392	1,508,291	117,933,556
78278	54,381,026	17,380,687	3,128,524	17,742,650	3,193,677	8,868,585	1,596,345	106,291,494
78279	52,703,381	16,844,496	3,032,009	17,567,540	3,162,157	8,458,295	1,522,493	103,290,371

* במכרז זה קבוע מנגנון עדכון מחיר המינימום כמפורט בסעיף 3.1.4 להלן.

- מובהר בזאת למציע כי מאפייני התכנון במתחמים המשווקים במכרז זה מותאמים לצביון חרדי. עם זאת, יובהר כי המכרז פתוח לכל מציע באופן שוויוני.

2. היבט תכנוני ופיזי

2.1. הוראות תכנוניות וזכויות בנייה

2.1.1. על המגרשים מושא המכרז חלה תכנית כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 התקפה במועד פרסום המכרז, שהוראותיה הינה חלק בלתי נפרד ממכרז זה.

התכנית החלה (התקפה) הינה: תמל/1110 (להלן "תכנית" או "תב"ע").

ייעוד המגרשים הוא:

מתחם 78266 - מגרשים 101-103, 106-109 - מגורים ד', מגרש 201 - מגורים, מסחר ותעסוקה.

מתחם 78274 - מגרשים 112-120, 150 - מגורים ד', מגרש 203 - מגורים, מסחר ותעסוקה.

מתחם 78276 - מגרשים 110-111, 124-129 - מגורים ד', מגרש 206 - מגורים, מסחר ותעסוקה.

מתחם 78278 - מגרשים 121-123, 130-132, 137-139, 143 - מגורים ד'

מתחם 78279 - מגרשים 133-136, 140-142 - מגורים ד', מגרש 205 - מגורים, מסחר ותעסוקה.

2.1.2. המציע מצהיר כי ידוע לו שהרשות המקומית מקדמת תכנית מתאר מקומית, תכנית

212-1396662, אשר פורסמה להפקדה כמפורט בנספח יג' למכרז זה.

המציע מוותר על כל תביעה ו/או טענה לגבי תכנית זו והוראותיה ובין היתר לגבי עיכובים בהוצאת היתרי בניה בגין קידום תכנית זו, ככל שיהיו כלפי המשרד וכלפי רמ"י.

המציע מצהיר כי ידוע לו שמכתב מהנדסת העיר אינו מהווה התחייבות מצד המשרד ו/או מצד רמ"י לאמור בו והוא מצורף לידיעה בלבד.

2.1.3. המציע מצהיר כי ידוע לו שהרשות המקומית מבקשת לקדם עדכון של תכנית בינוי ו/או קידום

של תכנית בינוי חדשה, וכי ידוע למציע שתנאי להיתר בניה לפי תמל/1110 הוא אישור תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:500 וכי אין וודאות לגבי מועד אישור הוועדה המקומית את תכנית הבינוי הנדרשת כמפורט במכתבה של מהנדסת העיר המצורף כנספח יג' למכרז זה. המציע מצהיר כי לא יהיו לו טענות ו/או תביעות כלפי המשרד ו/או כלפי רמ"י בכל הנוגע לתכנית הבינוי, מועד אישורה ו/או עיכובים בהוצאת היתרי בניה.

2.1.4. זכויות הבניה לרבות שיעור הניצול, שטח הבניה, הצפיפות וכל ההוראות והתנאים הנדרשים

לצורך קבלת היתר בניה הינן בהתאם לתכנית החלה על המקרקעין מושא המכרז, ועל פי כל דין, ובהתאם להנחיות שינתנו ע"י הרשות המקומית ו/או ועדות התכנון המוסמכות.

בכל מקרה של העדר אפשרות לממש את זכויות הבניה המרביות המוגדרות בתכנית, אם בשל מגבלות התכנית, ואם בשל הנחיות שינתנו על-ידי הרשות המקומית או ועדות התכנון המוסמכות ו/או תנאי חוברת המכרז על נספחיה - יחולו ההוראות המגבילות, והמציע במכרז לא יבוא אל רמ"י ו/או המשרד בטענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי בעניין זה.

המציע מאשר בזאת שראה ובדק את התכנית על מסמכיה וכי ידוע לו שהוראות התכנית הן אלו המחייבות לעניין נתוני התכנון המותרים במכרז זה.

2.1.5. במידה וישופרו תנאי התכנית לאחר הזכייה במכרז, לא ישלם הזוכה במכרז סכומים נוספים

לרמ"י עבור הקרקע בגין תוספות אלה. בגין השבחה שתחול עד ליום קביעת הזוכה במכרז, גובה הרשות המקומית חלף היטל השבחה מרמ"י על פי חוק. חבות בהיטל השבחה ככל שתחול, לאחר קביעת הזוכה במכרז, תוטל במלואה על הזוכה ללא זכות להשבחה מאת רמ"י.

אין באמור לעיל לגרוע מחובתו של הזוכה לעמוד במועדים שנקבעו בתנאי המכרז, לרבות עמידה בלוח הזמנים בחוזה החכירה.

2.1.6 בגין כל שינוי ו/או הקלה בתכנית/בתכנון הגורם להגדלת הוצאות הפיתוח למשרד, ישא הזוכה בתשלום נוסף של הוצאות פיתוח והוצאות פיתוח נוספות למשרד ו/או אגרות והיטלים לרשות המקומית ו/או דמי הקמה לתאגיד המים והביוב, הכל לפי קביעת המשרד, גם אם שינוי התכנון אינו בגדר שינוי התכנית/תכנון ואינו גורם לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות.

2.1.7 על המציע לבדוק בעצמו ו/או באמצעות אנשי מקצוע מטעמו את המידע התכנוני המלא ברשות המקומית וברשויות התכנון המוסמכות, לרבות מסמכי התכניות החלות על המגרשים על נספחיה, תכנית הבינוי, תיק המידע ברשות המקומית, זכויות בניה, גבולות המגרשים, שטחים גובלים, קווי בנין, חדרי שנאים, התנאים להוצאת היתר בניה, וכל מידע תכנוני ו/או מידע אחר הרלוונטי לצורך הגשת ההצעה ולביצוע מלוא התחייבויות המציע על פי מסמכי ותנאי המכרז. מובהר למציע כי אין במידע המוצג במסגרת המכרז משום מצג מחייב מצד רמ"י והמשרד. על המציע לערוך בדיקות עצמאיות כמפורט לעיל, והוא לא יבוא אל רמ"י ו/או המשרד בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין (לרבות טענת הסתמכות על המידע הנ"ל).

2.1.8 במידה ובמגרשים הסמוכים קיימים מבנים, על הזוכה לנקוט בכל אמצעי בטיחות וזהירות ולהתחשב בהם, בין היתר, מבחינה הנדסית בכל הקשור לעבודות חציבה ופיתוח במגרש, אשר עלולות לגרום נזק למבנה במגרש הסמוך, בעת ביצוע עבודות העפר ועבודות בניית הבנייה במגרש.

2.1.9 בניית יחידות העירייה:

2.1.9.1 מובהר כי בכל אחד מהמתחמים מושא המכרז יקצה הזוכה מבנים ומוסדות ציבור לטובת עיריית נוף הגליל כמפורט בהוראות התכנית ובטבלה בנספח ח' לחוברת המכרז. (להלן: "יחידות העירייה").

2.1.9.2 הזוכה יידרש לתכנן ולבנות את יחידות העירייה על חשבונו בתחום המגרש בהתאם להוראות התכנית, ועל פי הוראות המפרט הטכני המצ"ב לחוברת המכרז מסומן כנספח ט' (מבני רשות) ובהתאם להנחיות התכנון של משרד החינוך (מבני חובה), כפי שאושר ע"י עיריית נוף הגליל.

2.1.9.3 במסגרת הסכם החכירה שייחתם עם היוזם, יכללו יחידות העירייה אשר יוקצו בחכירה לעירייה במסגרת רישום הבית המשותף. למען הסר ספק, מובהר, כי אין ולא תהיה לזוכה כל זכות שהיא ביחידות העירייה וכי לא תינתן לו כל תמורה בגין ו/או בגין בנייתן ו/או בגין כל פעולה שיבצע בקשר אליהן. זאת ועוד, מובהר לזוכה כי באחריותו ועל חשבונו, לרשום את החכירה של יחידות העירייה כיחידת רישום נפרדת ע"ש עיריית נוף הגליל, במסגרת רישום צו הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין.

2.1.9.4 ידוע לזוכה והוא מקבל על עצמו, כי במתחמים קיימים מגרשים הכוללים שילוב של מבני ציבור בקומות מבונות. הזוכה מתחייב להקים את מבני הציבור כמפורט בנספחים י' ו- יא'.

2.1.9.5 הזוכה מודע לכך שהוא זכאי להשתתפות הרשות המקומית בבניית מבני ציבור חובה בקומות מבונות, כמפורט בנספח יב'. האמור מובא לידיעת הזוכה בלבד והוא לא יבוא בכל טענה, דרישה או תביעה לרמ"י ולמשרד בגין האמור.

2.2 מצב המקרקעין

2.2.1 המציע מצהיר כי ראה ובדק את המתחמים כולל השטחים התפוסים, מחוברים הקיימים במתחמים, המטרדים/ממצאים הקיימים במתחמים, לרבות המטרדים/הממצאים ההנדסיים העיליים והתת-קרקעיים, שיפועי הקרקע, טופוגרפיה, מפלסים, דרכי הגישה, ומצב הפיתוח והתוכניות החלות על השטח, וכי ישא בכל ההוצאות והעלויות הכרוכות בפינוי המטרדים, המפגעים ההנדסיים והתת קרקעיים, ולא יבוא לרמ"י ו/או למשרד בכל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה בגין האמור לעיל.

2.2.2 במתחמים בהם קיימים עצים, עקירתם ו/או העתקתם יהיו באחריותו הבלעדית ועל חשבונו של הזוכה, בתאום עם הרשות המקומית ו/או קק"ל ו/או כל גורם נדרש אחר, בהתאם לכל דין.

2.2.3. היה והמתחמים מושא מכרז זה הוכרזו ו/או יוכרזו כאתר עתיקות על ידי רשות העתיקות הזוכה ישא בעלויות הביצוע של סקר ארכיאולוגי, פיקוח, חפירות בדיקה וחפירות הצלה במתחמים. היקף העבודות יקבע על ידי רשות העתיקות ובהתאם לכל דין. מבלי לפגוע בכלליות האמור:

2.2.3.1. היקפי הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה וכיוצא בזה, כפי שייקבעו ע"י רשות העתיקות בהתאם לחוק העתיקות, תשל"ח-1978 (להלן: "חוק העתיקות"), הוראות התכנית ועל-פי כל דין.

2.2.3.2. הזוכה מתחייב לפעול על-פי חוק העתיקות ולבצע בין היתר חפירות הצלה במקום לשחרור השטח לבנייה על חשבונו, במימונו ועל אחריותו בלבד.

2.2.3.3. עתיקות כמשמעותן בחוק העתיקות או בכל חוק בדבר עתיקות שיהיה בתוקף מזמן לזמן וכן חפצים אחרים ככל שהם בעלי ערך ארכיאולוגי אשר יתגלו במקום העבודות, נכסי המדינה הם, והזוכה ינקוט באמצעי הזהירות המתאימים למניעת הפגיעה בהם או הזזתם שלא לצורך על-ידי כל אדם שהוא.

2.2.3.4. מיד לאחר גילוי החפץ ולפני הזזתו ממקומו, יודיע הזוכה לנציג הממשלה, כפי שיקבעו רמ"י ו/או המשרד, על התגלית וכן מתחייב הזוכה לקיים הוראות כל דין בדבר עתיקות.

2.2.3.5. הזוכה מתחייב בזאת להיות אחראי לכך כי כל מבצעי העבודות מטעמו ימלאו אחר הוראות אלו.

2.2.3.6. נתגלו עתיקות שגילויין עשוי לגרום לעיכוב בביצוע התחייבויות הזוכה, תינתן ע"י המשרד אורכה לתקופת הביצוע בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.

במידה ושחרור השטח מעתיקות יעכב את מסירת השטח לזוכה, ישקול המשרד להאריך את משך תקופת הביצוע.

2.2.3.7. כל עבודה שתבצע בתת-הקרקע, תחייב פיקוח בנוגע לעתיקות, על חשבונו של הזוכה.

2.2.3.8. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, ידוע למציע כי המקרקעין מושא המכרז הוכרזו כאתר עתיקות המקרקעין שבנדון מצויים בתחומי אתר/י העתיקות המוכרז/ים כדין 0/22848 "עין לפידות" י"פ: 4889 עמ" 3841 מיום: 05 / 06 / 2000 ; 0/48398 "בן, ח' (דרום)" י"פ: 7245 עמ" 5080 מיום: 07 / 04 / 2016 ; 0/ 22775 "הר יונה (מזרח)" י"פ: 4888 עמ" 3790 מיום: 01 / 06 / 2000 ; 0/22814 "הר יונה" י"פ: 4888 עמ" 3791 מיום: 01 / 06 / 2000 ; 0/ 48391 "עין מהל (צפון)" י"פ: 6720 עמ" 2312 מיום: 24 / 12 / 2013 ; 0/ 48374 "מצודת עין מהל" י"פ: 6720 עמ" 2312 מיום: 24 / 12 / 2013 ; 0/ 4358 "בן, ח" י"פ: 4952 עמ" 3551 מיום: 16 / 01 / 2001 ; 0/ 48397 "עין לפידות (צפון)" י"פ: 7245 עמ" 5081 מיום: 07 / 04 / 2016 ; 0/ 48395 "עין לפידות (מזרח)" י"פ: 7245 עמ" 5081 מיום: 07 / 04 / 2016 ; 0/ 42193 "בנה, ח' (דרום)" י"פ: 7041 עמ" 5755 מיום 18/05/2015. אישור רשות העתיקות מצורף **כנספח יד'** לחוברת המכרז.

2.2.3.9. הזוכה מצהיר ומתחייב כי אין ולא תהיינה לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהוא, כספיות ו/או אחרות, כלפי רמ"י ו/או המשרד ו/או מי מטעמם, בגין התנאים המפורטים לעיל.

2.2.4. הזוכה יהיה אחראי לטיפול בכל עודפי החפירה לרבות חול, אדמה, אבן, פסולת וכיו"ב שימצאו בשטח המתחמים במועד מסירת המגרש לזוכה, או שנוצרו על ידי הזוכה או מי מטעמו כתוצאה מפיתוח המתחמים ו/או במהלך הבנייה, וזאת בהתאם להוראות כל דין, והוא לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כספית או אחרת, כלפי רמ"י ו/או המשרד ו/או מי מטעמם. ידוע לזוכה כי כל הסעיפים להלן חלים גם על קבלני משנה מטעמו.

רמ"י לא תגבה מהזוכה תמורה עבור העודפים האמורים, ככל שיהיו.

2.2.5 על הזוכה לטפל בפסולת ועודפי חפירה, בהתאם להוראות הדין. הזוכה מתחייב לא לשרוף ולא לקבור כל פסולת שהיא.

2.2.6 המתחם/ים מוקצים במצבם התכנוני, המשפטי והפיזי הנוכחי (AS IS). המציע מצהיר כי ראה את המתחם/ים ואת סביבתם ובדק אותם ואת מצבם מבחינה פיזית, תכנונית, משפטית, והנדסית על כל חלקיו, ומצא את המתחם/ים מתאימים לצרכיו ולשביעות רצונו המלאה, והינו מוותר בזאת על כל טענה מכל סוג ומין שהוא ביחס למתחם/ים, לרבות טענת ברירה מחמת מום ו/או פגם ו/או אי התאמה.

2.2.7 על אף האמור לעיל, מובהר בזאת כי רמ"י או כל גורם מפתח אחר לרבות הרשות המקומית או המשרד, או חברה מנהלת, יהיו רשאים על פי שיקול דעתם הבלעדי לבצע עבודות חפירה ו/או מילוי בשטח המגרש טרם מסירתו לזוכה. הזוכה לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כספית או אחרת בגין ביצוע עבודות כאמור במגרש טרם קבלתו.

3. מסלול המכרז:

3.1 כללי התחרות במכרז

3.1.1 מציע רשאי להגיש הצעה למתחם אחד או יותר (בטופס הצעה אחד בלבד), אך בכל מקרה לא יוכל לזכות ביותר ממתחם אחד בלבד, מהמתחמים המפורטים בטבלה שבסעיף 1, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של רמ"י.

המציע לא יוכל לקבוע סדר עדיפויות לזכייה במתחמים. הצעה לכל מתחם היא סופית ובלתי מותנית.

מציע שיגיש יותר מהצעה אחת, בין אם יחיד ובין אם במשותף, יראה רמ"י, את כל הצעותיו, שלו ושל שותפיו, כפסולות.

3.1.2 התחרות במכרז תהיה על **המחיר המוצע עבור הקרקע בלבד** ללא מע"מ (להלן: "**המחיר המוצע**"). הצעה מלאה הינה הצעה אשר תכלול את ההצעה שהוגשה באמצעות מערכת המכרזים המקוונת.

3.1.3 המחיר המוצע לא יפחת מהסכום הנקוב בטבלה שבסעיף 1 (עמודה שכותרתה "מחיר מינימום לקרקע בש"ח (לא כולל מע"מ)) בכל מתחם ומתחם (להלן: "**מחיר מינימום**"), הצעה שתכלול מחיר מוצע נמוך ממחיר המינימום תיפסל ולא תובא במניין ההצעות הכשרות במכרז זה

3.1.4 מחיר המינימום שפורסם במכרז למתחם חושב באופן הבא :
שומת השמאי X שיעור הפחתה בהתאם למספר ההצעות הכשרות למתחם (15% לשלוש הצעות כשרות ומעלה, 30% לשתי הצעות כשרות, 50% להצעה כשרה אחת) X 51% (זכות חכירה).

טבלת מחיר מינימום מתעדכנת בהתאם למספר הצעות כשרות במכרז למתחם :

מספר מתחם ומספר הצעות כשרות במכרז	3 הצעות כשרות ומעלה	2 הצעות כשרות	הצעה כשרה אחת
78266	2,643,923	5,287,847	8,813,078
78274	2,861,894	5,723,788	9,539,646
78276	1,798,292	3,596,583	5,994,306
78278	1,571,165	3,142,330	5,237,217
78279	2,911,429	5,822,858	9,704,763

מחיר המינימום יבחן ביחס לכלל ההצעות הכשרות שהוגשו למתחם ויתעדכן בהתאם למספר ההצעות הכשרות עד למועד ההכרזה על זוכים.

מכרז מספר צפ/424/2024

לדוגמא: אם למתחם הוגשו 3 הצעות ובמועד בדיקת ההצעות נפסלה הצעה אחת, מחיר המינימום יתעדכן למחיר המינימום הקבוע לשתי הצעות כשרות. אם לאחר עדכון מחיר המינימום אחת משתי ההצעות הנותרות נמוכה ממחיר המינימום המעודכן, יתעדכן מחיר המינימום פעם נוספת למחיר הקבוע ביחס להצעה כשרה אחת.

המציע לא יוכל לערער על מחיר המינימום.

3.1.5 קביעת הזוכה:

ההצעות אשר יוגשו למכרז בהתאם לכללי המכרז ותנאיו, יובאו לדיון בפני ועדת המכרזים של רמ"י אשר לפי שיקול דעתה ובהתחשב במקסום הכנסות רמ"י מכלל המתחמים/מגרשים המשווקים במכרז, תכריז על הזוכים במכרז, וזאת בכפוף ומבלי לגרוע מכל הוראה אחרת במכרז זה ו/או סמכות המוקנית לרמ"י בהתאם להוראות המכרז ו/או על פי דין. הודעה לזוכים במכרז, תופיע באזור האישי לאחר הזכייה.

3.1.6 הצעות זהות:

במידה ונמצא כי ישנן שתי הצעות כשרות או יותר, זהות, תיערך הגרלה דיגיטלית באופן אוטומטי בין מציעים אלה לקביעת הזוכה. המציע לא יבוא בכל טענה או דרישה לרשות בגין ההגרלה הנזכרת.

3.2 המציע

3.2.1 רשאים להגיש הצעה במכרז זה כל יחיד או תאגיד.

בני זוג יחשבו כמציע אחד ואינם רשאים להגיש הצעות בנפרד. בני זוג אשר יגישו יותר מהצעה אחת בין אם כיחידים ובין אם במשותף, כל הצעותיהם יפסלו.

3.2.2 מציעים קשורים, כגון מציע וחברה בבעלותו, או חברות המהוות חלק מקבוצה אחת כגון חברות אם וחברות בת, חברות שלובות וחברות קשורות – אינם רשאים להגיש יותר מהצעה אחת (לחוד או ביחד) במסגרת מכרז זה.

"חברה קשורה" - כהגדרתה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968.

בני זוג יחשבו כמציע אחד ואינם רשאים להגיש הצעות בנפרד.

בהגשת הצעתו, המציע מצהיר כי הוא אינו מציע קשור, וכי ידוע לו כי הצעות ככל ויוגשו בניגוד לאמור דינן פסולות. במקרה זה רמ"י רשאית לחלט הערבות/ערבויות בכפוף לאמור בסעיף 10 להלן.

3.2.3 בכל מקום בו מצוין "מציע" משמע מציע או קבוצת מציעים בהצעה משותפת (כהגדרתה בסעיף 6.9) ובהתאם להקשר הסעיף. בכל מקום בו מצוין "זוכה" משמע זוכה או קבוצת זוכים משותפת בהתאם להקשר הסעיף.

3.2.4 בהצעה משותפת (יותר ממציע אחד) תיעשה ההתקשרות עם כל יחיד המציע במשותף, והתחייבויותיהם בהתאם לתנאי המכרז תהיינה ביחד ולחוד ובערבות הדדית. במקרה של הפרה או אי-קיום תנאי המכרז ע"י אחד מהשותפים, מתבטלות מאליהן הצעות יתר השותפים ורמ"י רשאית לחלט את כל סכום הפיקדון או חלקו כפיצוי קבוע ומוסכם, בכפוף לתנאי המכרז (סעיף 10 להלן) ולהחכיר את המתחם לאחר.

במקרה של הצעה משותפת ייחתמו הסכם פריסת תשלומים והסכם חכירה אחד למתחם עם כל המציעים במשותף.

3.2.5 ככל שהמציע הינו זר כהגדרתו בחוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960, תהיה ההתקשרות עמו כפופה לכללים בדבר הקצאת הקרקע לזרים לפי חוק מקרקעי ישראל תש"ך-1960. הצעה כאמור תוגש באמצעות מיופה כח.

■ חוק מקרקעי ישראל תש"ך-1960 מצ"ב **כנספח ב'** לחוברת המכרז.

3.2.6. חברה או קבלן העוסקים בביצוע עבודת תשתית ציבורית, או פיתוח בתחומי התכנית נשוא מכרז זה, או יחיד או חברה המחזיקים בחברה או קבלן כאמור, או חברת בת של חברה או קבלן כאמור, יהיו מנועים מלהשתתף במכרז זה ויהיו מנועים להתמודד במכרזים לביצוע עבודת תשתית ציבורית, או פיתוח בתחומי התכנית נשוא מכרז זה.

3.3. הגשת ההצעה המקוונת

3.3.1. הצעה מלאה היא הצעה אשר תכלול את ההצעה שהוגשה באמצעות מערכת המכרזים המקוונת לרבות טופס אישור הצעה חתום ומאומת כנדרש, ערבות וכל מסמך אחר הנדרש בהתאם לתנאי המכרז.

3.3.2. במהלך הגשת ההצעה לתיבת המכרזים המקוונת, יידרש המציע להדפיס "טופס אישור הצעה" לחתום עליו, לאמת החתימה ככל שיידרש לכך ולסרוק את הטופס החתום למערכת המקוונת. יודגש כי הצעה אשר תתקבל ללא טופס אישור הצעה חתום ומאומת כנדרש תיפסל.

3.3.3. בסיום תהליך הגשת ההצעה לתיבת המכרזים המקוונת, יקבל המציע מסמך עם מספר סימוכין המהווה אישור על הגשת ההצעה (להלן: "מסמך הסימוכין").

למען הסר ספק, אין בטופס ההצעה או במסמך הסימוכין, או במספר הסימוכין כדי לאשר את תקינותה או כשירותה של ההצעה. הצעה תחשב ככשרה רק אם ימצא שהינה עומדת בתנאי המכרז ודיני המכרזים.

3.3.4. מודגש כי כל הצעה אשר תוגש במערכת המכרזים המקוונת באמצעות אותה ההזדהות בממשל זמין (באמצעות אותו המשתמש), תעדיכן את קודמתה, כלומר ההצעה הקודמת תחשב כבטלה ומבוטלת וההצעה האחרונה שהוגשה על ידי אותו המשתמש היא ההצעה היחידה אשר תובא לדיון בפני ועדת המכרזים. כמו כן מודגש כי:

3.3.4.1. מציע אשר מעוניין להגיש הצעה ליותר ממתחם/מגרש אחד (ככל ותנאי המכרז מאפשרים זאת), יגיש את הצעתו לכל המתחמים/מגרשים בהצעה אחת בלבד.

3.3.4.2. כל הצעה חדשה שתוגש במערכת המכרזים המקוונת על ידי אותו המשתמש, בין אם ההצעה מוגשת לאותו המתחם/מגרש, שהוגש על ידו בעבר ובין אם ההצעה מוגשת למתחם/מגרש אחר/נוסף, תעדיכן במלואה את ההצעה הקודמת שהוגשה על ידו. לפיכך, בעת הגשת ההצעה החדשה/המעדכנת יש לכלול את פרטי ההצעה בשלמותה, לרבות כל המסמכים הנלווים הנדרשים, לכלהמתחמים/המגרשים אשר המציע חפץ בהם.

3.3.4.3. מציע אשר הזדהה בממשל זמין והגיש הצעה במערכת המקוונת, אינו יכול להגיש הצעה במערכת המקוונת עבור אדם אחר באמצעות אותה ההזדהות, שכן ההצעה האחרונה מעדכנת את קודמתה וההצעה הקודמת שהוגשה לא תידון.

3.3.4.4. מציע אשר הזדהה בממשל זמין, הגיש הצעה במערכת המקוונת ומעוניין לתקן את הצעתו, עליו להגיש הצעה חדשה באמצעות אותה ההזדהות באתר ממשל זמין (אותו משתמש), ההצעה הקודמת אשר הוגשה על ידו לא תידון וההצעה היחידה אשר תובא לדיון בפני ועדת המכרזים. לחילופין, ניתן להגיש ביטול להצעה שהוגשה ולאחר מכן את ההצעה החדשה.

3.3.5. מציע אשר יהיה מעוניין לבטל את הצעתו לאחר שהוגשה, יוכל לעשות זאת באמצעות לחיצה על "בטל הצעה", להגיש הביטול באמצעות אותה ההזדהות באתר ממשל זמין (אותו המשתמש אשר הזדהה בעת הגשת ההצעה). יובהר – המציע לא יהיה רשאי לחזור בו מהצעתו או מביטול הצעתו או לתקן הצעתו, לאחר המועד האחרון להגשת הצעות.

4. תנאים נוספים

4.1. תנאים לסיום הבנייה

הזוכה מתחייב לבצע ולסיים את הבנייה בהתאם לתנאים שבמסמכי המכרז ובהתאם לתנאים הקבועים בהסכם החכירה, המצ"ב כנספח א' לחוברת המכרז. מבלי לגרוע מהאמור בחוברת המכרז, על נספחיה (לרבות תנאי הסכם החכירה) בקשה לאורכה מעבר לתקופה האמורה, כפופה לאמור בפרק משנה 5.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל (או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה).

4.2. התחייבות הזוכה לטיפול ברוכשי היחידות

הזוכה יהיה אחראי לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול ברוכשי היחידות עד לרישום זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין (להלן: "רישום הזכויות"), לרבות הכנת תכנית מדידה ורישומן בלשכת רישום המקרקעין, העברת זכויות, רישום עיקולים, מתן התחייבויות לרישום משכנתא, רישום משכנתאות לטובת רוכשי היחידות, רישום בית משותף במבנים בעלי שתי יחידות דיור ומעלה, בדיקת אישורי מיסים ורישום זכויות.

למען הסר ספק, יובהר כי כל פעולה שתחול על הזוכה עפ"י ההסכם ו/או מכוח הדין, לעניין רישום הזכויות, תבוצע ותרשם על-ידו בלשכת רישום המקרקעין בלבד ולא במשרדי רמ"י וספריה, והזוכה לא יהיה רשאי להפנות אל רמ"י את רוכשי יחידות הדיור במתחם/ים לצורך קבלת שירותים, לרבות: התחייבות לרישום משכנתא, העברת זכויות, רישום הערות אזהרה.

4.3. התחייבות הזוכה לרישום זכויותיו בלשכת רישום מקרקעין לאחר חלוקה (פרצלציה)

ידוע למציע כי ככל והקרקע מושא המכרז עברה חלוקה (פרצלציה) והחלוקה נרשמה בלשכת רישום המקרקעין, על הזוכה יהיה להגיש במעמד החתימה על הסכם החכירה (או מיד לאחר רישום החלוקה, במקרה בו החלוקה נרשמה לאחר שהיזם חתם על הסכם החכירה), שטרי שכירות במקרקעי ישראל הכוללים בקשה לרישום הערה לפי סעיף 4יט לחוק רשות מקרקעי ישראל בדבר הגבלה על הקנייה או העברה של זכויות במקרקעין לזרים, כשהם מוקלדים, חתומים ומאומתים כנדרש לצורך רישום הזכויות ולבצע בעצמו ועל חשבונו את הפעולות הדרושות לשם רישום השכירות על שמו בלשכת רישום המקרקעין.

ידוע לזוכה, כי הוא לא יקבל כל שירות מרמ"י קודם חתימה על שטרי השכירות ורישום השכירות בלשכת רישום המקרקעין.

כן ידוע לזוכה, כי רמ"י לא תבצע כל פעולת רישום בספריה, ובכלל זה, התחייבות לרישום משכנתא, הערת האזהרה, העברת זכויות. פעולות אלו ככל שתידרשנה, תתבצענה ע"י הזוכה בלשכת רישום המקרקעין.

4.4. מגבלות על העברת זכויות

4.4.1. הזוכה יוכל להעביר את זכויותיו לאחר, אך ורק לאחר שימלא אחרי תנאי המכרז, ובכלל זה דרישות התשלום במלואן וחתימה על הסכם חכירה תהיה בהתאם להוראות חוברת המכרז על נספחיה ונהלי רמ"י והמשרד. למען הסר ספק, יובהר כי במכרזים בהם קיימת אפשרות לפריסת תשלומים, לא תתאפשר העברת זכויות עד לביצוע התשלום האחרון וחתימת הסכם חכירה.

4.4.2. בקשה להעברת זכויות כאמור תותנה, בין היתר, בכפוף לכך שמקבל הזכויות יתחייב למלא אחר כל תנאי המכרז על נספחיו לרבות הסדרת התחייבויותיו כלפי המשרד בכל הקשור לנושא הפיתוח כמתחייב מתנאי המכרז.

4.4.3. ידוע לזוכה כי, מבלי לפגוע באמור, העברת זכויות במתחם מושא מכרז זה, תתאפשר כחטיבה אחת או בחלק יחסי (במושע) בלבד. למען הסר ספק, יובהר כי לא תתאפשר העברת זכויות של חלק מסוים מהמתחם ו/או חלק מהמגרשים ו/או חלק מיחידות הדיור מושא ההסכם וזאת עד לקבלת תעודת גמר. אין בסעיף זה כדי למנוע מכירת יחידות לרוכשים, כמפורט בתנאי מכרז זה.

4.5. סרבני רישום

4.5.1. מציע אשר הינו חברה קבלנית אשר הוגדרה כסרבנית רישום, כהגדרתה בסימן ג' לפרק משנה 4.5 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, עד למועד האחרון להגשת הצעות, יהיה מנוע מלהשתתף במכרז והצעתו תיפסל, אלא אם כן יצרף להצעתו במכרז ערבות אוטונומית וצמודה בנוסח המצ"ב לחוברת המכרז (להלן: "ערבות להבטחת רישום"), להבטחת השלמת הרישום, לא יאוחר מ- 7 חודשים מהמועד האחרון להגשת הצעות (להלן: "המועד האחרון לרישום"), של כל הבניינים שבהם חל עיכוב ברישום הבית המשותף ו/או זכויות הדיירים, והרשות הגישה לגביהם תביעה משפטית.

4.5.2. הערבות תהיה ערבות דיגיטלית בהתאם לתקן הערבויות הדיגיטליות אשר פורסם על ידי החשב הכללי ואשר הונפקה על ידי בנק או חברה ביטוח, אשר הוסמכו על ידי החשב הכללי להנפקת

מכרז מספר צפ/424/2024

ערבות דיגיטלית בהתאם לתקן. ערבות זו תנוהל בהתאם לתקן הערבויות הדיגיטליות ולהוראות תכ"ס 14.4.1 ערבויות דיגיטליות. הערבות תונפק על ידי בנק או חברת ביטוח בהתאם להוראות המפורטות בהוראות תכ"ס 7.3.3 "ערבויות".

4.5.3 הערבות להבטחת רישום תהא בסך 100,000 ₪ ובתוקף לתקופה של 7 חודשים מהמועד האחרון להגשת הצעות במכרז, קרי עד ליום 29/07/2026.

4.5.4 הערבות להבטחת רישום תחולט במקרה בו עד המועד האחרון לרישום, לא נרשמו כל הבתים המשותפים ו/או הזכויות שלהבטחת רישומם ניתנה הערבות להבטחת רישום, בכפוף לאמור בסעיף 10 להלן.

4.5.5 מובהר כי הערבות להבטחת רישום, תצורף להצעה בנוסף לערבות ההצעה הנדרשת בהתאם להוראות המכרז. ובכללים שצוינו לעיל לעניין ערבות דיגיטלית. פרטי הערבות הדיגיטלית הנדרשת מופיעים תחת סעיף 7 "הפקדת ערבויות" להלן.

4.5.6 לתשומת לב המציע, באתר האינטרנט של הרשות שכתובתו www.land.gov.il, מפורסם מידע בנוגע לחברות קבלניות סרבניות רישום, ועל המציע מוטלת האחריות לעיין באתר ולהצליב מידע זה עם המידע שברשותו.

4.5.7 מציע שהוא חברה קבלנית ובעלי השליטה (כהגדרתם בחוק נירות ערך התשכ"ח-1968) בחברה שהם בעלי שליטה בחברה שהוגדרה כסרבנית רישום, יחויבו להפקיד ערבות להבטחת רישום.

■ נוסח ערבות דיגיטלית להבטחת רישום מצ"ב **כנספח ה'** לחוברת המכרז.

4.6 תיקון מס' 4 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (דיווח לממונה)

תשומת ליבו של הזוכה מופנית לתיקון מס' 4 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (דיווח לממונה), התשס"ט-2008, ועליו לדווח לממונה לפי החוק האמור, בסמוך לחתימה על חוזה המכר, לגבי מכירת כל דירה בפרויקט הבנייה, את שם קונה הדירה, שם המוכר, פרטי המקרקעין, נותן הבטוחה וסוג הבטוחה שניתנו לטובת הקונה בהתאם להוראות סעיף 2 לתיקון החוק האמור, הכל בהתאם לבטוחות המפורטות להלן.

4.7 איסור אפליה

הזוכה מתחייב להימנע מלנקוט אפליה פסולה בעת שיווק יחידות דיור והוא מצהיר בזאת, כי הוא יודע שאם יפר התחייבות זו, רמ"י או המשרד יהיו רשאים, מבלי לפגוע מכל סעד אחר העומד לזכותם על פי דין, לבטל זכיותו במכרז ולבטל את ההסכמים שייחתמו עמו בעקבות הזכייה, ו/או לדרוש ממנו פיצויים מוסכמים בשיעור 15% מהתשלום עבור הקרקע – בצירוף הפרשי הצמדה בין המדד היסודי למדד המחירים לצרכן, האחרון שיהיה ידוע במועד התשלום ולא יהיו לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי רמ"י ו/או המשרד במקרה זה.

4.8 איסור תיאום הצעות

המציע מתחייב להימנע מכל פעולה שיש בה כדי לחשוף את הצעתו או להיחשף להצעתו של מציע אחר לרבות חשיפת כוונות ושיקולים לפני הגשת ההצעה. הצעה שנעשתה בניגוד לאמור בסעיף זה, תיפסל, והרשות רשאית לחלט את הערבות לקיום ההצעה, בכפוף לסעיף 10 להלן.

4.9 תנאים מיוחדים:

4.9.1 ידוע לזוכה כי חוברת המכרז מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי הסכם החכירה.

4.9.2 הזוכה מצהיר ומתחייב כי היה והשטח נשוא מכרז זה הוכרז ו/או יוכרז כאתר עתיקות ע"י רשות העתיקות, הוא יבצע את כל הפעולות הנדרשות עפ"י כל דין בנוגע לטיפול בעתיקות, ויישא על חשבונו בכל עלות הכרוכה בכך, לרבות בעלויות הפיקוח, סקר ארכיאולוגי, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה, שימור העתיקות והעתקתן, הכל כפי שיידרש על ידי רשות העתיקות.

4.9.3 במידה וישופרו תנאי התכנית לאחר הזכייה במכרז, לא ישלם הזוכה סכומים נוספים לרמ"י בגין תוספות אלה.

מכרז מספר צפ/424/2024

בגין השבחה שתחול עד ליום קביעת הזוכה במכרז, גובה הרשות המקומית חלף היטל השבחה מהרשות על פי חוק. חבות בהיטל השבחה שתחול, ככל שתחול, לאחר קביעת הזוכה במכרז תחול במלואה על הזוכה במכרז ללא זכות להשבחה מאת הרשות.

4.9.4. הזוכה מתחייב להשלים את הבנייה בתוך 60 חודש מהמועד הקובע. מבלי לגרוע מהאמור בחוברת המכרז, על נספחיה (לרבות תנאי הסכם החכירה וחווה התשתית), בקשה לאורכה מעבר לתקופה האמורה, כפופה לאמור בפרק משנה 5.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

4.9.5. המציע מצהיר כי ידוע לו שהרשות המקומית מקדמת תכנית מתאר מקומית, תכנית 212-1396662, אשר פורסמה להפקדה כמפורט במכתב מהנדסת העיר המצורף כנספח יג' למכרז זה. המציע מוותר על כל תביעה ו/או טענה לגבי תכנית זו והוראותיה ובין היתר לגבי עיכובים בהוצאת היתרי בניה בגין קידום תכנית זו ככל שיהיו כלפי המשרד וכלפי רמ"י. המציע מצהיר כי ידוע לו שמכתב מהנדסת העיר אינו מהווה התחייבות מצד המשרד ו/או מצד רמ"י לאמור בו והוא מצורף לידיעה בלבד.

4.9.6. המציע מצהיר כי ידוע לו שהרשות המקומית מבקשת לקדם עדכון של תכנית בינוי ו/או קידום של תכנית בינוי חדשה וכי ידוע למציע שתנאי להיתר בניה לפי תמל/1110 היא אישור תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:500 וכי אין וודאות לגבי מועד אישור הוועדה המקומית את תכנית הבינוי הנדרשת כמפורט במכתבה של מהנדסת העיר המצורף כנספח יג' למכרז זה. המציע מצהיר כי לא יהיו לו טענות ו/או תביעות כלפי המשרד ו/או כלפי רמ"י בכל הנוגע לתכנית הבינוי, מועד אישורה ו/או עיכובים בהוצאת היתרי בניה.

4.9.7. הערות בנושא מגבלות וחסימים על המגרש, כמפורט בהוראות פרק 6 ובדגש על הנושאים הבאים:

4.9.7.1. הוראות בדבר ביסוס: בהתאם לסעי' 6.3 בהוראות התכנית. בשטח התוכנית תנאים להגברת התאוצות הסייסמיות, וצפי לכשל מדרון והגברתו בעקבות אירוע סייסמי. התכנון יבוצע בליווי צמוד של מהנדס ביסוס וקרקע. בכל מגרש תידרש חקירת שתית מקיפה שתבוצע בהתאם להוראות ת"י 940.

4.9.7.2. הוראות בינוי: הוראות בינוי למגרשים – בהתאם לסעיף 6.2.

4.9.7.3. הוראות לבניית חזית מסחרית: בתאי שטח בהם סומנה "חזית מסחרית" בתשריט חובה להקימה בהתאם להגדרות התכנית ל"חזית פעילה", בהתאם למפורט בהוראות סעי' 6.5.

4.9.7.4. עצים בוגרים לשימור: נספח עצים בוגרים הינו נספח מחייב. הוראות בהתאם לסעי' 6.8.

4.9.8. המציע מתחייב לבצע שטחים ציבוריים בהתאם להתחייבויות המפורטות בחווה התשתית המצורף כנספח ז' לחוברת המכרז, ולמסור את השטחים הציבוריים לרשות המקומית.

להלן פירוט השצ"פ בכל מתחם שבאחריות היזם לפתח כאמור:

מתחם 78276- שצ"פ 505, 506, 511.

מתחם 78278- שצ"פ 507, 509.

מתחם 78279- שצ"פ 510, 512, 616.

מתחם 78266- שצ"פ 501, 503.

מתחם 78274- שצ"פ 504, 508, 611.

הזוכה מצהיר ומתחייב כי אין לו ולא תהייה לו כל תביעות ו/או טענות ו/או דרישות, כספיות ו/או אחרות, לרבות דרישה לביטול העסקה כלפי רמ"י והמשרד ו/או מי מטעמם בגין התנאים המפורטים לעיל.

4.10. חדרי שנאים:

ככל שבקרקע נשוא המכרז יבנה חדר שנאים בשטח הבניין, הזוכה מתחייב לרשום את חדר השנאים כרכוש משותף וליתן לחברת החשמל זכות שימוש בחדר השנאים, לרבות הכללת הוראות מתאימות בתקנון הבית המשותף, הכל בהתאם לאמות המידה שנקבעו על ידי רשות החשמל ולנהלי חברת החשמל. הזוכה לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה לרשות ולמשרד בעניין זה.

5. תשלומים**5.1 כללי**

5.1.1 סכומי ומועדי התשלום עבור הקרקע לרמ"י ועבור סה"כ תשלום למשרד (בהתאם למפורט בטבלה שבסעיף 1 ובתנאי המכרז לרבות סעיף 5.3) הינם, בין היתר, תנאים יסודיים למימוש הזכייה במכרז זה והם יחולו על אף האמור בכל מקום אחר במסמכי המכרז, ובמקרה של איחור כלשהו תהיה הזכייה במכרז בטלה ומבוטלת.

5.1.2 הסכם החכירה ייחתם עם הזוכה, אך ורק לאחר שהזוכה יעמוד בכל תנאי חוברת המכרז (לפי העניין) וההסכם לפריסת תשלומים, ובכללם תשלום מלוא התמורה בגין הקרקע, סה"כ תשלום למשרד, כמפורט בסעיף 1 ובתנאי המכרז והעמדת הערבויות, כמפורט בסעיף 7 לחוברת המכרז וכמפורט בחוזה התשתיות המצורף לחוברת המכרז.

5.1.3 הזוכה (או מיופה כוחו) יהא אחראי להכנס לאזור האישי באתר הרשות.

לאחר הזכייה, ישלחו לזוכה באמצעות האזור האישי המסמכים הרלוונטיים לרבות, מכתב הזכייה, הודעת אישור העסקה והשוברים הנדרשים לתשלום. לזוכה לא תקום טענה כלפי הרשות במקרה של שליחת המסמכים הרלוונטיים באמצעות דואר רשום.

את השוברים ניתן לשלם ע"פ הכללים הרשומים על גבי כל שובר ובכפוף לתנאי הבנק או הגורם המשלם הרלוונטי ובכלל זה באמצעות:

5.1.3.1 הדפסת השובר וביצוע התשלום באחד מהבנקים המסחריים או בבנק הדואר בתשלום מעל 1 מיליון ₪, ניתן לשלם באמצעות העברת זה"ב – IBAN שמספרו IL190990011317030084826 (נתוני IBAN מצוינים גם ע"ג השובר).

5.1.3.2 ביצוע העברה בנקאית דרך שרת התשלומים הממשלתי, בתשלום אחד בלבד.

5.1.3.3 תשלום בכרטיס אשראי דרך שרת התשלומים הממשלתי (בתשלום אחד עד לסכום של 35,000 ₪ בלבד).

באחריות הזוכה לבדוק את כל התנאים הנדרשים לצורך ביצוע התשלום במועד.

5.1.4 יובהר כי את אישור הזכייה והשוברים לתשלום ניתן לקבל גם במשרדי הרשות ואין במידע המפורט באזור האישי כדי לגרוע מאחריות הזוכה לקבל את השוברים וביצוע כלל התשלומים הנדרשים במועדים הקבועים במכרז

5.1.5 יובהר כי במידה ותום מועד התשלום הרלוונטי לרמ"י ו/או למשרד חל בימים בהם אין קבלת קהל, או בימים בהם משרדי רמ"י ו/או המשרד יהיו סגורים, יהיה על הזוכה במכרז לוודא מראש כי יש בידו שובר מעודכן ונכון למועד התשלום.

5.1.6 כאשר המועד האחרון לתשלום עבור התשלומים לרמ"י ולמשרד, חל בימים בהם אין פעילות בנקאית במשק, תינתן אורכה לתשלום עד ליום בו מתחדשת הפעילות הבנקאית. ימים בהם מתקיימת פעילות בנקאית חלקית, ייחשבו לעניין זה כימים בהם יש פעילות בנקאית במשק.

5.1.7 לידיעת המציע/הזוכה ככל שבטווח הזמן שבין פרסום חוברת המכרז ועד לביצוע התשלום בפועל ישתנה שיעור המע"מ, יידרש הזוכה לבצע את כל התשלומים הנדרשים בחוברת המכרז, בהתאם לשיעור המע"מ החדש.

5.2 תנאי תשלום עבור הקרקע (להלן: "התמורה")**5.2.1 מימוש הערבות והשלמת התמורה, בתוספת מע"מ**

5.2.1.1 עם אישור ועדת המכרזים על זוכה במכרז (להלן: "אישור ועדת מכרזים") תממש הרשות את הערבות לקיום ההצעה כהגדרתה בסעיף 7 להלן וזאת כתשלום ראשון על חשבון התמורה.

מכרז מספר צפ/424/2024

5.2.1.2. במידה וסכום הערבות שמומשה על ידי הרשות קטן מסכום התמורה, בתוספת מע"מ, יידרש הזוכה להשלים את יתרת התמורה, בתוספת מע"מ, וזאת תוך 90 יום מיום אישור ועדת מכרזים.

5.2.1.3. ככל שהזוכה לא ישלים תוך 90 יום מיום אישור ועדת מכרזים את מלוא התשלום בגין התמורה עבור הקרקע, בתוספת מע"מ, תבוטל הזכייה, ובמקרה זה הרשות רשאית לחלט את הערבות (בסך הנקוב בטבלה לעיל שבסעיף 1), וזאת בכפוף לסעיף 10.1 להלן.

5.2.1.4. למען הסר ספק - לכל תשלום יתווסף מע"מ כדין בהתאם לשיעורו הידוע ביום התשלום בפועל.

5.2.1.5. במידה וסכום הערבות לקיום ההצעה כהגדרתה בסעיף 7, גבוה מסכום התמורה בתוספת מע"מ, תממש הרשות מהערבות רק את סכום התמורה בתוספת מע"מ, והזוכה יידרש לחתום ישירות על הסכם החכירה, תוך 90 יום מיום החלטת ועדת המכרזים.

5.2.1.6. הזוכה יידרש להמציא עד למועד פקיעת הערבות או תוך 14 יום מיום הדרישה, המוקדם מביניהם, מהבנק או מחברת הביטוח לפי העניין, כתב הארכת תוקף הערבות ל-90 יום לפחות לאחר המועד האחרון לתשלום (כלומר, הערבות תהא תקפה לפחות 180 יום מיום החלטת ועדת המכרזים על הזכייה).

ככל ולא תומצא הארכת הערבות כאמור, תממש הרשות את יתרת הערבות בסך הנקוב בטבלה לעיל שבסעיף 1, כבטוחה למילוי התחייבויות הזוכה במכרז.

בכל מקרה, ישולמו התשלומים במלואם בשובר אחד, ללא פיצול שוברי תשלום.

5.2.1.7. יובהר ויודגש כי אין במימוש הערבות עם אישור ועדת המכרזים בהתאם לסעיף זה, כדי לגרוע מסמכות ועדת המכרזים להורות על חילוט הערבות בהתאם להוראות סעיף 10. להלן, כולה או חלקה, או מכל סעד אחר העומד לרשות על-פי כל דין. במקרה של חילוט הערבות בהתאם להוראות סעיף 10. להלן, הליכי החילוט, לרבות הליכי השימוע, ייעשו לאחר מימוש הערבות בהתאם לאמור בסעיף זה. ככל שתורה ועדת המכרזים על חילוט חלק מן הערבות או השבתה, יושבו כספי הערבות שמומשה לפי סעיף זה, כולם או חלקם, בהתאם להחלטת הועדה.

פריסת תשלומים: 5.2.1.8

5.2.1.8.1. על אף בסעיף 5.2.1.2, בכפוף לחתימה על הסכם פריסת תשלומים, הזוכה במכרז יהיה רשאי לבחור לפרוס את התמורה עבור הקרקע, בהתאם ללוח התשלומים המפורט להלן:

5.2.1.8.1.1. תשלום ראשון – ערבות המכרז תמומש במלואה (עד לגובה התמורה בתוספת מע"מ) (להלן: "התשלום הראשון"). סכום זה ימומש מסכום הערבות לקיום ההצעה עם הכרזת המציע כזוכה במכרז וייחשב כתשלום ראשון עבור הקרקע, במקרה שהזוכה יעמוד ביתר התנאים על פי הסכם פריסת התשלומים.

5.2.1.8.1.2. תשלום שני - השלמה ל- 30% מהתמורה עבור הקרקע, בתוספת מע"מ, אשר ישולמו תוך 90 יום מיום אישור ועדת המכרזים על הזכייה במכרז (להלן: "התשלום השני").

5.2.1.8.1.3. תשלום שלישי - תשלום יתרת התמורה עבור הקרקע, כפי שהוצע במכרז, בתוספת מע"מ (להלן: "התשלום השלישי"), לא יאוחר מאחד המועדים שלהלן, המוקדם מביניהם:

א. 24 חודשים מיום אישור ועדת המכרזים על הזכייה במכרז;

ב. מועד מסירת הקרקע ככל שנקבע מועד מסירה בתנאי

המכרז;

ג. קודם לחתימת רמ"י על בקשה להיתר בניה בלתי מותנית (וכתנאי לכך).

5.2.1.8.1.4. שובר התשלום עבור התשלום השלישי יונפק ל- 24 חודשים מיום אישור הזכייה, או למועד מסירת הקרקע, ככל שנקבע מועד מסירה בתנאי המכרז, המוקדם מבניהם. אין באמור לגרוע מחובתו של הזוכה לשלם את התשלום השלישי במועד המוקדם מבין המועדים המפורטים בסעיף 5.2.1.8.1.3 לעיל.

5.2.1.8.2. יובהר כי אם ערבות המכרז עומדת על 30% או יותר מהתמורה עבור הקרקע בתוספת מע"מ, בכל מקרה תמומש במלואה (עד לגובה התמורה בתוספת מע"מ) בתשלום הראשון, על חשבון כל אחד מהתשלומים האמורים.

5.2.1.8.3. ככל וסכום הערבות לקיום ההצעה כהגדרתה בחוברת המכרז, גבוה מהתמורה עבור הקרקע, תממש הרשות מהערבות לקיום ההצעה סכום השווה לתמורה עבור הקרקע בתוספת מע"מ בלבד. במקרה זה, יתרת סכום הערבות תוותר בידי הרשות כערבות לקיום הצעה, עד להשלמת מלוא התחייבויות היזם בהתאם לתנאי המכרז.

5.2.1.8.4. בין הרשות לבין הזוכה במכרז ייחתם הסכם לפריסת תשלומים בנוסח המצורף כ- "הסכם פריסת תשלומים", המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז ומצורף כנספח א'2 (להלן: "**הסכם לפריסת תשלומים**"); הסכם זה ייכנס לתוקפו ככל ותוך 90 יום מיום אישור וועדת המכרזים:

א. הזוכה שילם את התשלום השני בתוספת מע"מ כחוק.

ב. הזוכה שילם את מלוא הוצאות הפיתוח והוצאות הפיתוח הנוספות.

ג. הזוכה המציא (מסר) לרשות הסכם פריסת תשלומים חתום על ידו.

ד. הזוכה חתם על הסכם פיתוח התשתיות ככל שנדרש במכרז זה, הסדיר את התחייבויותיו (לרבות הנפקת ערבות לאי גרימת נזקים) מול הגורם המפתח והמציא לרשות אישור מהגורם המפתח על הסדרת התחייבויותיו.

לא קיים הזוכה אחת מהוראות אלו תוך 90 ימים, יחולו הוראות המכרז לעניין ביטול הזכייה במכרז.

5.2.1.8.5. ההסכם לפריסת תשלומים מהווה חלק בלתי נפרד מהצעת הזוכה במכרז ועל הזוכה להחזיר לרשות את ההסכם חתום ומאומת כדין תוך 90 יום מיום האישור על זכייתו במכרז. במקרה שהזוכה לא יעביר לרשות הסכם חתום ומאומת כדין עד למועד זה, תהיה הזכייה במכרז בטלה ומבוטלת. נוסח הסכם פריסת התשלומים מצורף כנספח לחוברת המכרז.

5.2.1.8.6. על אף האמור בסעיף 5.2.1.8.4, במקרה שהזוכה עמד בכל התחייבויותיו על פי תנאי המכרז ועל פי הסכם פריסת התשלומים, אולם אחר במספר ימים בודדים בהמצאת ההסכם חתום ומאומת כדין, יחולו הוראות סעיף 9.4 לחוברת המכרז – לעניין האפשרות לרפא את הפגם.

5.2.1.8.7. מבלי לגרוע מהוראות (סעיף 9.1) חוברת המכרז, יובהר כי ההתקשרות אל מול הרשות, לרבות המצאת הסכם פריסת התשלומים חתום ומאומת כדין, תתבצע באמצעות האזור האישי.

מכרז מספר צפ/424/2024

5.2.1.8.8. מבלי לגרוע מיתר הוראות המכרז, אם תוך 90 יום מיום אישור ועדת המכרזים לא יתבצע התשלום השני ו/או תשלום הוצאות הפיתוח והוצאות הפיתוח הנוספות, תבוטל הזכייה, ובמקרה זה הרשות רשאית לחלט את מלוא הערבות לקיום ההצעה.

5.2.1.8.9. במקרה של איחור כלשהו בתשלום השלישי, תהיה הזכייה במכרז בטלה ומבוטלת והזוכה לא יוכל לטעון כנגד ביטול זה. יובהר למען הסר כל ספק כי אין בחתימת ההסכם לפריסת תשלומים לגרוע מהאמור בסעיף זה ומיתר הוראות המכרז בדבר פריסת תשלומים.

5.2.1.8.10. לא שילם הזוכה את התשלום השלישי בהתאם להוראות המכרז וההסכם לפריסת תשלומים, תבוטל הזכייה, ובמקרה זה הרשות רשאית לחלט את סכום הערבות לקיום ההצעה או סכום המהווה 30% מערך הקרקע, בתוספת מע"מ, הגבוה מבניהם; הרשות תהיה רשאית לחלט סכום זה מכל סכום ששולם לרשות או מיתרת הערבות לקיום ההצעה או מהתשלום עבור הוצאות הפיתוח, על פי שיקול דעתה הבלעדי.

5.2.1.8.11. אין בתשלום הפיצוי בהתאם לאמור בסעיף 5.2.1.8.9 לעיל, לגרוע מכל סעד נוסף העומד לרשות על פי דין, בגין אי עמידה בהתחייבותיו על פי הוראות המכרז והוראות הסכם פריסת התשלומים. בנוסף, אין באמור בסעיף זה לגרוע מהוראות סעיף 10.2 לחוברת המכרז לעניין סעדים זכויות המוקנים לרשות.

5.2.1.8.12. על הזוכה להשלים את מלוא התשלום עבור הוצאות הפיתוח והוצאות הפיתוח הנוספות, תוך 90 יום מיום אישור הזכייה במכרז ואין בפריסת התשלומים עבור הקרקע, לגרוע מחובה זו ומהוראות המכרז בדבר ביטול הזכייה במקרה של אי עמידה בתשלום זה במועד.

5.2.1.8.13. ידוע לזוכה שאין בתשלום הוצאות הפיתוח והוצאות הפיתוח הנוספות וחתימה על הסכם לביצוע תשתיות ככל שנחתם, לשנות את מעמדו כמי שזכה בזכייה מותנית עד לתשלום מלוא התמורה עבור הקרקע.

5.2.1.8.14. עד לתשלום מלוא התמורה עבור הקרקע והוצאות הפיתוח והוצאות הפיתוח הנוספות, לא ייחתם חוזה חכירה ולא תינתן הסכמה לרישום הערה כלשהי ביחס לקרקע בלשכת רישום המקרקעין או בספרי הרשות ולא יונפק אישור זכויות.

5.2.1.8.15. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לאחר ביצוע התשלום השני על ידי הזוכה, תשלום עבור הוצאות הפיתוח והוצאות הפיתוח הנוספות וחתימת הצדדים על הסכם פריסת תשלומים, תסכים הרשות למתן התחייבות לרישום משכנתא על בסיס התחייבויות הצדדים המעוגנות בהסכם לפריסת תשלומים, לפיהן בכפוף לתשלום מלוא התמורה עבור הקרקע, בתוספת מע"מ, הוצאות הפיתוח והוצאות הפיתוח הנוספות ובמועד הקבוע בלוח התשלומים, ייחתם הסכם חכירה.

5.2.1.8.16. על הזוכה להביא לידיעת הגורם המלווה כי במקרה שהוא לא יעמוד בתשלום השלישי ובמועד שנקבע לכך, תתבטל מאליה ההתחייבות לרישום משכנתא והזוכה או הבנק המלווה או כל צד ג' מטעמו של הזוכה לא יוכלו לבוא בכל טענה או תביעה כלפי הרשות והמשרד בקשר לכך.

5.2.1.8.17. נוסח ההתחייבות לרישום משכנתא יכלול הוראות בדבר ביטול ההתחייבות במקרה של אי עמידה של הזוכה במלוא התשלומים הקבועים במכרז ובהוראות הסכם פריסת התשלומים.

5.2.1.8.18. לאחר ביצוע התשלום השני, תשלום הוצאות הפיתוח על ידי הזוכה וחתימה על הסכם לפריסת תשלומים, הרשות תחתום על הודעה לוועדת התכנון לפיה היא אינה מתנגדת לקיום דיון בתכנית להיתר בניה ובלבד שכתנאי לקבלתו יש לקבל את אישור והסכמת הרשות לתכנית.

מכרז מספר צפ/424/2024

5.2.1.8.19. הזוכה לא יבצע כל בניה ועבודה מכל סוג שהוא בשטח המגרש, וזאת עד להשלמת מלוא התמורה עבור הקרקע, הוצאות הפיתוח והוצאות הפיתוח הנוספות.

5.2.1.8.20. עד לתשלום מלוא התמורה עבור הקרקע, הוצאות הפיתוח, הוצאות הפיתוח הנוספות וחתימה על חוזה חכירה, לא יהיו לזוכה זכויות כלשהן במקרקעין; למען הסר ספק, אין בחתימת ההסכם לפריסת תשלומים ו/או מתן התחייבות לרישום משכנתא ו/או הודעה על אי התנגדות לדיון בבקשה להיתר בניה כמפורט לעיל לגרוע מהאמור בסעיף זה. יובהר כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מכל אחת מהתחייבויותיו של הזוכה על פי תנאי המכרז לרבות לעניין תשלומי מיסים, היטלים, אגרות וכיוב'.

5.2.1.8.21. במקרה שהזוכה בוחר לפרוס את התשלומים, עליו להביא לידיעת צדדים שלישיים, עמם הוא מתקשר בקשר למגרש, כי טרם השלים את מלוא התשלומים עבור הקרקע וכי זכייתו במכרז מותנית בתשלום מלוא התשלומים על פי המכרז ועל פי הסכם פריסת התשלומים.

5.2.1.8.22. במקרה של שיווק יחידות הדיוור בפרויקט בטרם השלמת מלוא התמורה, על הזוכה להביא לידיעת רוכשים של יחידות הדיוור בפרויקט כי טרם שולמה התמורה המלאה עבור הקרקע, ומימוש הבניה במגרש כפוף להשלמת מלוא התמורה על פי תנאי המכרז ועל פי הסכם פריסת התשלומים וכי אי עמידה בתנאים אלה תביא לביטול זכייתו.

5.2.1.8.23. מבלי לגרוע מיתר תנאי המכרז והוראות הסכם פריסת התשלומים, הזוכה ישפה את הרשות והמשרד בגין כל טענה ו/או תביעה כנגד הרשות והמשרד ו/או המדינה בגין נזק שנגרם לצדדים שלישיים, ובכלל זה, לרוכשי דירות בפרויקט שעתיד להבנות במגרש, במקרה של ביטול הזכייה על ידי הרשות.

5.2.1.8.24. מבלי לגרוע מיתר הוראות המכרז ותנאיו הנוגעים להעברת זכויות, לא תותר העברת הזכויות על פי המכרז בדרך כלשהי עד לתשלום מלוא התמורה עבור הקרקע.

5.2.1.8.25. אין בפריסת התשלומים לגרוע מיתר תנאי המכרז.

5.2.1.8.26. אין בחתימה על הסכם לפריסת תשלומים ו/או במתן התחייבות לרישום משכנתא ו/או בהודעת הרשות על אי התנגדותה לדון בבקשה להיתר, לשנות את מעמדו כמי שזכייתו במכרז מותנית בתשלום מלוא התמורה בתוספת מע"מ והוא מתחייב שלא לבוא בכל טענה ו/או תביעה נגד הרשות בקשר לכך, ובכלל זה כל טענה בקשר לפעולות שבוצעו או הוצאות שהוצאו על ידו או על ידי מי מטעמו בטרם השלמת מלוא התמורה.

5.2.1.8.27. רק לאחר חתימת חוזה חכירה, מתחילה עם הזוכה התקשרות חוזית מול רמ"י בגין הקרקע.

5.2.1.8.28. אין באמור בהסכם פריסת התשלומים לגרוע מזכותו של הזוכה לשלם את מלוא התמורה עבור הקרקע תוך 90 יום מיום אישור ועדת המכרזים על הזכייה או להקדים את התשלום השלישי למועד מוקדם מהמועדים הקבועים בסעיף 5.2.1.8.1.3 לעיל.

5.3. תשלום הוצאות פיתוח והוצאות פיתוח נוספות למשרד

5.3.1. כללי

עבודות הפיתוח הכללי יבוצעו ע"י הרשות המקומית או מי מטעמה, כמפורט בהסכם הגג בינה לבין המשרד, הכל באחריותה הבלעדית של הרשות המקומית.

הזוכה ישלם למשרד תוך 90 יום מיום החלטת ועדת המכרזים בדבר זכיית הזוכה במכרז, הוצאות פיתוח עבור פיתוח כללי שבוצע ו/או יבוצע על-ידי הרשות המקומית ותשלום בגין הוצאות פיתוח נוספות (להלן: "**סה"כ תשלום למשרד**") כמפורט בטבלה שבסעיף 1 לעיל.

5.3.2. להלן פרוט הסכומים:

5.3.2.1. הסכום הנקוב בעמודה 1 בטבלה לעיל, מהווה חיובים שונים כמפורט להלן:

5.3.2.1.1. תשתיות צמודות טרם ביצע בפועל.

5.3.2.1.2. תשתיות על (ככל שישנן) טרם ביצע בפועל.

כנגד תשלום זה, הזוכה במכרז לא יוסיף מע"מ ויקבל קבלה בלבד.

5.3.2.2. הסכום הנקוב בעמודה 2 בטבלה לעיל, מהווה חיובים בגין:

5.3.2.2.1. תשתיות צמודות ביצע בפועל.

5.3.2.2.2. תשתיות על (ככל שישנן) ביצע בפועל.

על הסכום הנקוב בעמודה 2 יתווסף מע"מ (עמודה 3) וכנגד תשלומים אלו, הזוכה במכרז יקבל טופס עסקת אקראי.

5.3.2.3. הסכום הנקוב בעמודות 4 ו- 6 בטבלה לעיל, מהווה חיובים בגין הוצאות פיתוח נוספות (בהתאם לפרקי משנה 3.3 ו- 3.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל).

על הסכומים הנקובים בעמודות 4 ו- 6 יתווסף מע"מ (עמודות 5 ו- 7) וכנגד תשלומים אלו, הזוכה במכרז, יקבל טופס עסקת אקראי.

5.3.3. סה"כ תשלום למשרד צמוד למדד תשומות הבנייה למגורים של חודש 10/2025 (להלן: "המדד הבסיסי") וישולם ע"י הזוכה בצרוף הפרשי הצמדה מהמדד הבסיסי ועד המדד האחרון שיהיה ידוע במועד אישור ועדת המכרזים.

5.3.4. המציע מודע לכך והוא מקבל על עצמו, כי כנגד התשלום בגין הוצאות פיתוח: תשתיות צמודות ותשתיות על, ככל שישנן, אשר בוצעו בפועל עד ליום פרסום חוברת המכרז, נוסף מע"מ לסכום לתשלום על ידי הזוכה במכרז ובגינו יקבל טופס עסקת אקראי.

5.3.5. מובהר למציע והוא מקבל על עצמו, כי התשלום בגין הוצאות הפיתוח אשר בוצעו בפועל (הוצאות פיתוח תשתיות צמודות ותשתיות על), יחושב לפי ניצול תקציבי, נכון ליום פרסום חוברת המכרז (להלן: "אחוז ביצוע משוקלל"), אחוז הביצוע המשוקלל לא יעודכן לאחר פרסום חוברת המכרז והמציע מוותר בזאת על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המשרד ו/או רמ"י בגין נתון זה.

אחוז הביצוע המשוקלל למכרז זה הינו: 24.22%.

5.3.6. הזוכה לא יוסיף מע"מ בגין הוצאות תשתיות צמודות ותשתיות על, שטרם בוצעו בפועל במקרקעין ועד ליום פרסום חוברת המכרז, וביחס לתשלום זה, יקבל הזוכה קבלה בלבד ולא טופס עסקת אקראי. המציע מוותר בזאת על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המשרד ו/או רמ"י בגן סעיף זה.

5.3.7. כלל התשלומים המופיעים בטבלה, ואשר חבים במע"מ, חושבו בהתאם לשיעור המע"מ שחל ביום פרסום חוברת המכרז. תשומת לב המציעים, כי כל תשלום אשר בגינו נדרש מע"מ, ישולם לפי שיעור המע"מ אשר יחול על פי חוק במועד ביצוע התשלום בפועל.

5.3.8. יודגש כי ככל שהזוכה לא ישלם תוך 90 יום מיום אישור ועדת מכרזים את מלוא התמורה בגין סה"כ תשלום למשרד, תבוטל הזכייה, ובמקרה זה רמ"י רשאית לחלט את הערבות לקיום ההצעה.

5.3.9. תוך 90 יום מיום אישור ועדת המכרזים בדבר זכיית הזוכה במכרז, הזוכה יידרש לחתום על חוזה לביצוע תשתית ולהמציא ערבות אוטונומית להבטחת תיקון נזקים וערבות להשלמת עבודות השצפ"ים, הכל כמפורט בחוזה התשתית המצורף כנספח ז' לחוברת המכרז.

5.3.10. חוזה התשתית אשר יחתם על ידי הזוכה במכרז, יחתם על ידי הרשות המקומית ויימסר לזוכה רק לאחר שהזוכה במכרז הסדיר את התחייבויותיו כלפי הרשות המקומית לרבות הפקדת ערבות כמפורט בחוזה התשתיות, שילם את סה"כ הוצאות הפיתוח ואת התמורה (או חלק ממנה בהתאם לשלבויות הקבועה בהסכם פריסת התשלומים) עבור הקרקע, הפקיד ערבות (ככל ונדרש) וחתם על הסכם פריסת תשלומים או הסכם חכירה עם רמ"י. מובהר בזאת כי חוזה תשתיות חתום ע"י הרשות המקומית יימסר לזוכה עם הצגת הסכם פריסת תשלומים או הסכם חכירה חתום ע"י רמ"י, לפי העניין.

5.3.11. מובהר בזאת כי הרשות המקומית היא האחראית הבלעדית בכל הנוגע להקמת מבני הציבור ומיקומם ולשדרוג תשתיות בשכונות ותיקות, לרבות איכות ורמת הפיתוח, וזאת מבלי לפגוע בהתחייבויות הזוכה לפי סעיף 2.1.8 למכרז זה. הזוכה לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המשרד ו/או רמ"י בעניין זה.

במידה וקיימים או יחוקקו על-ידי הרשות המקומית חוקי עזר לגביית אגרות ו/או היטלים עבור הקמת מבני ציבור אשר יהיו בשיעורים גבוהים יותר מהסכומים ששולמו במסגרת מכרז זה בגין רכיבים אלו, תהא הרשות המקומית רשאית לגבות מהזוכה את ההפרש בין החיוב על-פי חוקי העזר לבין הסכומים ששולמו על-ידו במכרז זה בגין רכיבים אלו.

5.3.12. החזר הוצאות הפיתוח ליזם בעקבות ביטול עסקה

5.3.12.1. אם מכל סיבה שהיא לא יעמוד הזוכה בתנאי המכרז וזכייתו תבוטל על ידי ועדת המכרזים, אזי ישיב המשרד לזוכה את סה"כ תשלום למשרד ששולם על ידו רק לאחר שהמתחם ישווק מחדש והמשרד יגבה את סה"כ תשלום למשרד מהזוכה החדש, או בתום 24 חודשים מיום קבלת הודעת ביטול הזכייה מרמ"י, המוקדם מבניהם.

5.3.12.2. החזר סה"כ תשלום למשרד יכלול תוספת הצמדה למדד תשומות הבנייה, מהמדד בו שולם סה"כ תשלום למשרד בעת הזכייה, ועד המדד הידוע במועד ביצוע ההחזר לזוכה.

5.3.12.3. אין באמור לעיל כדי לפגוע בהוראות המכרז לעניין חילוט ערבות ו/או תשלום פיצויים לרמ"י.

5.4. מיסים, היטל השבחה, דמי הקמה, אגרות והיטלי פיתוח

5.4.1. הזוכה ישא בכל המיסים (כגון מס רכישה) החלים עליו בהתאם לדין.

5.4.2. הזוכה יהא פטור מתשלום היטל השבחה בגין השבחה אשר מקורה בתכנית שאושרה עד למועד הכרזת הזוכה על ידי ועדת המכרזים, ואשר בגינה גובה הרשות המקומית חלף היטל השבחה מהרשות על פי חוק. ככל שיחול היטל השבחה בגין תכנית שתאושר לאחר הזכייה, ישא הזוכה בתשלום, ולא יבוא לרשות בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בשל כך.

5.4.3. בכפוף לתשלום התמורה עבור הקרקע לרמ"י וסה"כ תשלום למשרד, ישלם הזוכה במכרז אגרות והיטלים לרשות המקומית ודמי הקמה לתאגיד המים והביוב, בהתאם לדין וחוקי העזר התקפים, ובכפוף למכתב הרשות המקומית ומכתב תאגיד המים והביוב.

הרשות המקומית תקזז את היטלי הפיתוח בהתאם למפורט במכתב הרשות המקומית המצ"ב. הרשות המקומית והוועדה המקומית תהיינה רשאיות לגבות אגרות פיתוח והיטלים שיגיעו למי מהם בגין זכויות הבניה ו/או תוספות הבניה ו/או הקלות (לרבות הקלות שבס) שנוצלו מעבר לקבוע בתכנית תמל/1110 על שינוייה, נכון למועד פרסום המכרז. גביית אגרות והיטלים בגין זכויות בניה ו/או תוספות בניה ו/או הקלות כאמור לעיל תותנה בכך שהתוספת ו/או שינוי שאושר אינו מגדיל את עלויות עבודות הפיתוח הממומנות מתוך תקציב הפרויקט. במקרה שיהיה בתוספת ו/או בשינוי כדי להגדיל את עלויות עבודות הפיתוח, יגבה המשרד מהיזמים את הוצאות הפיתוח הנוספות בהתאם לנהלי המשרד. ככל שסכום ההיטל שהעירייה רשאית לגבות בשל התוספת ו/או השינוי גבוה מסך הוצאות הפיתוח הנוספות שנגבו על ידי המשרד – תהא העירייה רשאית לגבות את ההפרש ישירות מהיזמים.

5.4.4. באחריות המציע לבדוק ברשות המקומית ובתאגיד המים והביוב כל נתון רלוונטי בענין אגרות, היטלי פיתוח ודמי הקמה, לרבות קיומם של חובות קודמים. מובהר כי הזוכה ישא בכלל החיובים, האגרות, ההיטלים, דמי ההקמה והוצאות הפיתוח מכל מין וסוג שהוא החלים ו/או שיחולו על המתחם/ים נשוא מכרז זה, לרבות חובות עבר לרשות המקומית בגין פיתוח שבוצע טרם פרסום מכרז זה, ולרבות כל פיתוח עתידי שיחול בהתאם לדין ולחוקי העזר העירוניים, בכפוף לאמור לעיל. הזוכה לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין האמור לעיל.

5.4.5. בכל מקרה שבו תתקבל דרישה על פי דין מאת הרשות המקומית ו/או תאגיד המים כלפי המשרד לתשלום הוצאות פיתוח, דמי הקמה, היטלים ו/או אגרות בגין המתחם/ים נשוא המכרז, מתחייב הזוכה לשלם את כלל חיובי הפיתוח מיד עם קבלת דרישה ראשונה מאת המשרד לשלם.

6. הגשת ההצעה, מועד אחרון להגשת הצעות ותקופת ההצעה:

6.1. במהלך הגשת ההצעה לתיבת המכרזים המקוונת, יידרש המציע להדפיס "טופס אישור הצעה" לחתום עליו, לאמת החתימה ככל שיידרש לכך ולסרוק את הטופס החתום למערכת המקוונת. יודגש כי הצעה אשר תתקבל ללא טופס אישור הצעה חתום ומאומת כנדרש תיפסל.

6.2. ההצעה תכלול את המסמכים הבאים:

6.2.1. טופס אישור ההצעה כאמור במבוא לחוברת המכרז ובתנאי המכרז חתום על ידי כל אחד מיחיד המציע.

6.2.2. צילום תעודת זהות (כולל הספח המצורף לתעודת הזהות) של כל אחד מיחיד המציע ו/או תעודת רישום תאגיד של כל אחד מיחיד המציע.

6.2.3. ערבות בהתאם להוראות סעיף 7 להלן.

6.2.4. תאגיד - אישור מורשי חתימה בהתאם להוראות סעיף 6.8 להלן.

6.2.5. חברה קבלנית סרבנית רישום - ערבות להבטחת רישום בהתאם להוראת סעיף 4.5 לעיל.

6.2.6. מיופה כח – יפוי כוח בהתאם להוראות סעיף 6.10 להלן.

6.3. המציע אינו רשאי לשנות בדרך כלשהי את טופס אישור ההצעה ו/או את מסמכי המכרז. כל שינוי בנוסח המקורי של טופס ההצעה ו/או מסמכי המכרז, לרבות הוספה, מחיקה, השמטה, התניה או הסתייגות, עלול להביא לפסילת ההצעה.

6.4. הצעת המציע כפי שהוגשה במערכת המכרזים המקוונת, תהא סופית ובלתי מותנית, והמציע יהא מנוע מכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה לביטול העסקה. יובהר כי הצעה או עדכון להצעה או ביטול הצעה אשר לא נמצאה בתיבת המכרזים המקוונת לא תדון.

6.5. המציע יגיש לתיבת המכרזים המקוונת את המחיר המוצע עבור הקרקע ללא מע"מ. מובהר לזוכה כי עליו לשלם את התמורה עבור הקרקע בתוספת מע"מ. בנוסף, יישא הזוכה בתשלום הוצאות הפיתוח, הוצאות פיתוח נוספות, מיסים, אגרות והיטלים, דמי הקמה, הכול כמפורט לעיל בסעיף 5 לחוברת המכרז.

6.6. מציע רשאי להגיש הצעה למתחם אחד או יותר, אך יוכל לזכות, לכל היותר, במתחם אחד מהמתחמים המפורטים בטבלה שבסעיף 1.

6.7. המציע (לרבות הגשת הצעה משותפת) יגיש הצעה אחת בלבד באמצעות מערכת המכרזים המקוונת. מודגש כי כל הצעה שתוגש במערכת המכרזים המקוונת באמצעות אותה הזדהות באתר ממשל זמין תעדין את קודמתה, כלומר מציע אשר הזדהה בממשל זמין והגיש הצעה, אינו יכול להגיש הצעה במערכת המקוונת עבור אדם אחר או הצעה נוספת למגרש אחר, באמצעות אותה ההזדהות שכן ההצעה האחרונה תעדין את קודמתה.

6.8. הגשת הצעה על ידי תאגיד:

מכרז מספר צפ/424/2024

הצעה למכרז יכול שתוגש על ידי תאגיד בחתימת מורשי החתימה המוסמכים ובצירוף תעודת רישום של התאגיד. יש לצרף אישור ר"ח או עו"ד לפיו החתומים על ההצעה הינם מורשי החתימה של התאגיד המוסמכים לחתום על מסמכי המכרז את תעודת הרישום, ואישור ר"ח או עו"ד יש להגיש עם ההצעה חתום ומאומת כנדרש.

תאגיד (למעט תאגיד זר) לא יכול להגיש הצעה באמצעות מיופה כוח.

6.9 הגשת הצעה משותפת:

6.9.1 הצעה למכרז יכול שתוגש כהצעה משותפת למספר יחידים/תאגידים (להלן: **"הצעה משותפת"**). בהצעה משותפת, יחתמו מסמכי המכרז בהתאם להוראות המכרז, על ידי כל אחד מיחיד המציע בהצעה המשותפת. בכל מקרה השותפות תהיה בחלקים בלתי מסוימים (מושע).

6.9.2 הוגשה הצעה על ידי מספר יחידים, יצינו היחידים בהצעתם המשותפת את חלקו היחסי של כל יחיד במתחם. ציון חלקי הזכויות יהיה בשבר פשוט. במידה ולא יצינו החלקים כאמור תעשה ההתקשרות עם כל יחיד המציע בחלקים שווים. יובהר כי לא ניתן יהיה לשנות את חלקי יחיד המציע לאחר המועד האחרון להגשת הצעה למכרז.

6.9.3 הוגשה הצעה משותפת, תיעשה ההתקשרות עם כל יחיד המציע במשותף והתחייבויותיהם בהתאם לתנאי המכרז תהיינה ביחד ולחוד ובערבות הדדית. במקרה של הפרה או אי-קיום תנאי המכרז ע"י אחד מהשותפים, מתבטלות מאליהן הצעות יתר השותפים ורמ"י רשאית לחלט את כל סכום הפיקדון או חלקו כפיצוי קבוע ומוסכם, בכפוף לתנאי המכרז (סעיף 10 להלן) ולהחכיר את המגרש לאחר.

6.9.4 במקרה של הצעה משותפת יחתמו הסכם פריסת תשלומים והסכם חכירה אחד למתחם, עם כל המציעים במשותף.

6.10 הגשת הצעה באמצעות יפוי כח:

6.10.1 הצעה עבור אחר תוגש בצירוף יפוי כח. אם מיופה הכח אינו עו"ד יפוי הכח יהיה נוטריוני.

6.10.2 במקרה שהצעה מוגשת ע"י מספר מציעים יחד יוגש יפוי כח אחד אשר יחתם ע"י כל המציעים או מספר יפויי כח אשר בכל אחד יצוין כי מיופה הכח מוסמך להגיש הצעה במכרז בשם המציע ובשם מציעים אחרים ביחד ובערבות הדדית ניתן לצרף במערכת המקוונת מספר יפויי כח.

6.10.3 מיופה כח יוכל לייצג הצעה אחת בלבד, במידה ומיופה כח ייצג יותר מהצעה אחת תפסלנה כל ההצעות אשר ייוצגו על ידו. בכל מקרה יפוי הכח לא יהיה מותנה בתנאי כלשהו, ולא יתייחס באופן כלשהו לחלק מסוים של המתחם. בכל מקרה, ישולמו התשלומים במלואם בשובר אחד, ללא פיצול שוברי התשלום.

6.11 המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז הינו תאריך **29/12/2025** עד השעה **12:00** בצהריים (להלן: **"מועד אחרון להגשת הצעות"**). עד למועד זה על המציע לסיים את הליך הגשת ההצעה. במועד האחרון להגשת ההצעות תינהל תיבת המכרזים המקוונת באופן אוטומטי.

6.12 כל הצעה תעמוד בתוקפה על כל פרטיה, מרכיביה ונספחיה, ותחייב את המציע, מהמועד בו תוגש לתיבת המכרזים המקוונת, ועד לחתימת הסכם חכירה (להלן: **"תקופת ההצעה"**).

6.13 המציע לא יהא רשאי לחזור בו מהצעתו או לתקן הצעתו לאחר המועד האחרון להגשת הצעות. ההצעה הינה הצעה סופית ובלתי מותנית. אין להתנות תוקף הצעה למתחם מסוים בזכייה או באי זכייה במתחם מסוים אחר, ואין לקבוע סדר עדיפויות לזכייה במתחם מסוים.

6.14 על אף האמור לעיל, מציע אשר שלח באמצעות מערכת המכרזים המקוונת, הודעה בדבר ביטול הצעתו שהוגשה למכרז (להלן: **"הודעת ביטול"**) ו/או הגיש באמצעות מערכת המכרזים המקוונת הצעה מתוקנת המבטלת את הצעתו הקודמת במכרז, יראו את ההצעה הקודמת כבטלה. מובהר כי בכל מקרה שבו לא תמצא הודעת ביטול ו/או הצעה מתוקנת בתיבת המכרזים המקוונת במועד האחרון להגשת ההצעות, ההצעה הקודמת תחייב את המציע לכל משך תקופת ההצעה ללא זכות חזרה כאמור לעיל.

לצורך הגשת הודעת ביטול הצעה, על המציע לבצע את הליך ההזדהות באתר ממשל זמין **באמצעות פרטי זיהוי המשתמש שהוקלדו בעת הגשת ההצעה המקורית**. יש להקיש במערכת המכרזים המקוונת על "טופס ביטול הצעה" ולשגר את הודעת הביטול באמצעות מערכת המכרזים המקוונת עד המועד

האחרון להגשת ההצעות למכרז.

לצורך הגשת הצעה מתוקנת, על המציע לבצע את הליך ההזדהות באתר ממשל זמין באמצעות פרטי זיהוי המשתמש שהוקלדו בעת הגשת ההצעה המקורית, למלא ולהגיש הצעה חדשה במערכת המכרזים המקוונת בצורך טופס אישור הצעה חתום כנדרש עד המועד האחרון להגשת הצעות למכרז.

7. הפקדת ערבויות

7.1. ערבות לקיום הצעה

7.1.1. המציע יצרף ערבות אוטונומית בלתי מותנית לפקודת רשות מקרקעי ישראל בנוסח המצ"ב לחוברת המכרז לכל הפחות בסכום המפורט בטבלה שבסעיף 1 (להלן ולעיל: "ערבויות או ערבות").

הערבות תהיה ערבות דיגיטלית בהתאם לתקן הערבויות הדיגיטליות אשר פורסם על ידי החשב הכללי ואשר הונפקה על ידי בנק או חברת ביטוח, אשר הוסמכו על ידי החשב הכללי להנפקת ערבות דיגיטלית בהתאם לתקן. ערבות זו תנוהל בהתאם לתקן הערבויות הדיגיטליות ולהוראות תכ"ס 14.4.1 ערבויות דיגיטליות. הערבות תונפק על ידי בנק או חברת ביטוח בהתאם להוראות המפורטות בהוראות תכ"ס 7.3.3 "ערבויות".

להלן קישור לאתר החשב הכללי בו מופיעה רשימת מורשים להנפקת ערבויות דיגיטליות, לרבות גורמים המורשים מול רשות מקרקעי ישראל;

<https://govextra.gov.il/digital-guarantee/homepage>

הערבות תהיה בתוקף לפחות מהמועד האחרון להגשת הצעות במכרז, ולפחות עד ליום 29/05/2026.

■ נוסח ערבות דיגיטלית לקיום ההצעה מצ"ב **כנספח א'** לחוברת המכרז.

7.1.2. מספר מזהה של הנערב בערבות/ערבויות יהיה זהה למספר מזהה של המציע. בהצעה משותפת, ניתן לצרף ערבות בה מופיע מספר מזהה של אחד או יותר מיחיד המציע. במידה ומספר מזהה הנערב בערבות לא יהיה זהה למספר מזהה המציע, תפסל ההצעה על הסף.

שם הנערב בערבות/ערבויות יהיה זהה לשם המציע. בהצעה משותפת, ניתן לצרף ערבות בה מופיע שמו של אחד או יותר מיחיד המציע. למען הסר ספק, יובהר כי לא ניתן להשתמש במונח "אחרים" תחת שם המציע.

7.1.3. ערבות דיגיטלית הינה ערבות אשר ניתנת על ידי גורם שהוסמך על ידי החשב הכללי.

7.1.4. בטבלה שלהלן מפורטים הנתונים הנדרשים ביחס להנפקת ערבויות. להלן פירוט מספרי ההליכים עבור הערבויות הדיגיטליות:

הליך	תת הליך	מתחם	סכום בש"ח	תוקף
20022024000000042494	1	ללא ציון מספר מתחם	שדה סכום פתוח להשלמה על ידי הבנק	29/05/2026
20022024000000042494	2	ערבות סרבן	100,000	29/07/2026

על מגיש ההצעה למסור לגורם מנפיק הערבות הדיגיטלית, את מספר הליך ותת הליך, של נוסח הערבות המבוקש, למתחם בגינו הוא מבקש להגיש הצעה ולפחות בסכום המצוין בטבלה לעיל.

7.1.5. עם הנפקת הערבויות יימסר למציע על ידי הגורם המנפיק קוד ערבות.

מכרז מספר צפ/424/2024

- 7.1.6 בעת הגשת ההצעה לתיבת המכרזים המקוונת, יידרש המציע להזין את קוד הערבות ויתר הפרטים הנדרשים במערכת הגשת ההצעות המקוונות.
- 7.1.7 על מגיש ההצעה לפנות בעצמו ולברר מול מנפיק הערבות כי הינו גורם מוסמך כאמור וכי יש בידו להנפיק הערבות בתנאים ובמועד כפי שנקבעו בתנאי המכרז. לא תתקבל כל טענה ו/או תביעה לרבות בגין איחור במועד הפקדת הערבות בשל האמור.
- 7.1.8 בהגשת הצעה למספר מתחמים, יש להגיש ערבות נפרדת לכל מתחם ומתחם.
- לדוגמא: בהגשת הצעה לשלושה מתחמים, כאשר סך הערבות הנדרשת בכל מתחם ומתחם הוא 100,000 ש"ח, יש להגיש 3 ערבויות נפרדות בסך 100,000 ש"ח כל אחת.
- 7.1.9 יובהר כי מציע יוכל להגיש מספר ערבויות לאותו המתחם ובלבד שסכום הערבויות הכולל יהא לפחות הסכום הנקוב בטבלה שבסעיף 1 לעיל לאותו המתחם.
- 7.1.10 על אף האמור, מציע שהגיש הצעה לשני מתחמים או יותר, ומספר המתחמים האפשריים לזכייה הוגבל, יצרף להצעתו מספר ערבויות כמספר המתחמים שהוגבלו. **הערבויות יוגשו בסכומים שנקבעו עבור המתחמים שגובה הערבות בהם הינו הגבוה ביותר מבין אלו לגביהן הוגשה הצעה. במקרה זה, יש להנפיק ולהגיש מספר ערבויות לפחות כמספר המתחמים שהוגבלו ובנוסף "ללא ציון מספר מתחם".**
- יובהר כי הוראות סעיף 7.1.9 לעיל, יחולו גם לעניין סעיף זה ובשינויים המחוייבים.
- לדוגמא: מציע שהגיש הצעה במכרז ל- 4 מתחמים שגובה הערבות בהם הינו כדלהלן:
מתחם א – 100 ש"ח; מתחם ב- 200 ש"ח; מתחם ג- 300 ש"ח; מתחם ד – 400 ש"ח, והזכייה הוגבלת ל- 2 מתחמים בלבד, יצרף להצעתו:
לפחות 2 ערבויות, האחת או יותר בסכום של לפחות 400 ש"ח והשנייה או יותר בסכום של לפחות 300 ש"ח ללא ציון מספרי מתחמים.
- 7.1.11 בסיום תהליך הגשת ההצעה לתיבת המכרזים המקוונת, יקבל המציע אישור על הגשת ההצעה, בציון מספר סימוכין.
- 7.1.12 בעת הגשת הצעה מעדכנת על המציע לכלול את פרטי ההצעה בשלמותה, לרבות פרטי הערבות/ערבויות הדיגיטלית וכל המסמכים הנלווים הנדרשים, לכל המתחמים/המגרשים אשר המציע חפץ בהם במכרז זה. בסיום תהליך הגשת הצעה מעדכנת לתיבת המכרזים המקוונת, יקבל המציע אישור על הגשת ההצעה, בציון מספר סימוכין חדש.
- 7.1.13 מציע שלא צירף ערבות/ערבויות להצעתו כאמור לעיל, הצעתו תיפסל.
- 7.1.14 הערבות שצורפה להצעת הזוכה, תמומש מיד לאחר הזכייה במכרז.
- 7.1.15 ערבויות של מציעים שלא זכו יושבו ישירות לגורם המנפיק בסמוך לפרסום תוצאות המכרז.

7.2 ערבות להבטחת נזקים:

- 7.2.1 תוך 90 יום מיום אישור ועדת המכרזים בדבר זכיית הזוכה במכרז, על הזוכה להמציא לרשות המקומית ערבות אוטונומית להבטחת נזקים (להלן "ערבות נזקים") והכול כמפורט בחוזה התשתית ובטבלה להלן:

מספר מתחם	ערבות נזקים בש"ח
78266	3,760,407
78274	3,909,040
78276	4,194,542

3,588,086	78278
3,477,394	78279

7.2.2. שם החייב בערבות הנזקים, יהיה זהה לשם המציע.

7.2.3. בנוסף, על הזוכה להמציא לרשות המקומית, ערבות השלמות עבודות שצ"פים, הכל כמפורט בחוזה התשתית.

7.2.4. החזרת ערבות לזוכה, או לחילופין מימוש ערבות, כולה או חלקה, יעשו בהתאם להוראות הקבועות לעניין זה במכרז ובחוזה התשתית.

8. בחירת זוכה במכרז

8.1. ההצעות אשר יוגשו למכרז בהתאם לכללי המכרז ותנאיו ואשר הוגשו באמצעות מערכת המכרזים המקוונת (להלן: "ההצעות הכשרות"), יובאו לדיון בפני ועדת המכרזים של הרשות אשר תקבע את ההצעה הזוכה.

8.2. ההצעות הכשרות יובאו לדיון בפני ועדת המכרזים של רמ"י, אשר לפי שיקול דעתה הבלעדי (ובהתחשב במקסום הכנסות רמ"י מכלל המתחמים/מגרשים המשווקים במכרז), תכריז על הזוכים במכרז, וזאת בכפוף ומבלי לגרוע מכל הוראה אחרת במכרז זה ו/או סמכות המוקנית לרמ"י בהתאם להוראות המכרז ו/או על פי דין.

8.3. זכיה במכרז וכל עניין הנגזר מהזכייה, ובכלל זאת מניין הימים להשלמת התחייבויות הזוכה בהתאם לתנאי המכרז, לרבות תנאי התשלום, יספרו ממועד אישור ועדת המכרזים את הזכייה במכרז (להלן: "המועד הקובע").

8.4. במידה ונמצא כי ישנן שתי הצעות כשרות או יותר, שהן זהות, תיערך הגרלה דיגיטלית באופן אוטומטי בין מציעים אלה לקביעת הזוכה.

המציע לא יבוא בכל טענה או דרישה לרשות בגין ההגרלה הנזכרת.

8.5. על אף האמור בסעיף זה, הרשות תהא רשאית לבטל את המכרז ו/או לשנות את תנאי המכרז בכל עת, כמפורט בסעיף 11 להלן, ואין באמור לעיל בסעיף זה משום התחייבות של הרשות לקבל הצעה כלשהי לרבות את ההצעה בה המחיר המוצע הוא הגבוה ביותר.

8.6. יובהר כי זוכה במכרז לא יהא רשאי להשתתף במכרזים עתידיים אשר יפורסמו על ידי הרשות ו/או המשרד ו/או מי מטעמם, לביצוע עבודות תשתית ו/או עבודות פיתוח במגרשים/מתחמים בתחומי התכנית.

9. תנאים להתקשרות עם הזוכה

9.1. לאחר סגירת המכרז יפורסמו תוצאות המכרז באתר הרשות ובאזור האישי של המציעים. בנוסף, לאחר מועד זה יועלו כלל המסמכים הרלוונטיים, לרבות הודעת אישור העסקה, שוברי התשלום ונוסח הסכם פריסת תשלומים לחתימה לאזור האישי של המציעים. באחריות המציעים להתעדכן באזור האישי ולפעול לעמידה בתנאי המכרז.

למציע לא תעמוד כל טענה כלפי מסירת מסמכים באמצעות האזור האישי. הרשות לא מתחייבת לשלוח את המסמכים בכל אופן אחר וכל ההתקשרות לרבות חתימה על חוזים יכולה להתבצע באמצעות האזור האישי והמציע לא יבוא בכל טענה או דרישה כלפי הרשות בעניין זה.

יובהר כי ביצוע התשלום וההתקשרות אל מול הרשות תעשה באמצעות האזור האישי. על הזוכה להעלות לאזור האישי את האסמכתאות הנדרשות בהתאם לתנאי המכרז להתקשרות בהסכם וכל פניה תעשה באמצעות האזור האישי.

- 9.2 עם הזוכה במכרז יחתם הסכם חכירה בהתקיים התנאים המצטברים הבאים המהווים תנאים יסודיים למימוש הזכייה וכניסה לשלב החוזי:
- 9.2.1 הזוכה שילם לרשות במועד את מלוא התמורה בגין הקרקע בתוספת מע"מ והודיע על כך לרשות.
- 9.2.2 הזוכה שילם במועד את מלוא התשלום עבור סה"כ תשלום למשרד.
- 9.2.3 הזוכה המציא (מסר) לרשות הסכם חכירה חתום על ידו לאחר ביצוע תשלום מלוא התמורה ובתוך 21 יום ממועד התשלום השלישי כהגדרתו בסעיף 5.2.1.8.1.3 לעיל, או בתוך 90 יום מיום החלטת ועדת מכרזים על הזוכה במכרז, לפי המאוחר מביניהם.
- 9.2.4 הזוכה חתם על חוזה לביצוע תשתית (על נספחיו) והמציא (מסר) אותו לרשות המקומית, בצרוף ערבות אוטונומית להבטחת תיקון הנזקים וערבות להשלמת עבודות השצי"פים והמציא לרמ"י אישור מהמשרד על הסדרת התחייבויותיו במסגרת המועדים שנקבעו בתנאי המכרז.
- על הזוכה להמציא לרמ"י אישור המשרד על הסדרת התחייבויותיו כאמור.
- 9.2.5 הזוכה המציא אישור מהרשות המקומית על חתימה על התחייבות לבניית מבני ציבור המשולבים בקומות מבונות ככל שישנם במתחמים המשווקים.
- 9.3 התנאים להתקשרות שלעיל הינם תנאים יסודיים למימוש הזכייה במכרז זה והם יחולו על אף האמור בכל מקום אחר במסמכי המכרז, לרבות בנוסח החוזים שבמסמכי המכרז. במקרה של איחור כלשהו במועדים האמורים בתנאים אלו, תהיה הזכייה במכרז בטלה ומבוטלת ולא יחתם עם הזוכה חוזה חכירה (שרק לאחר חתימתו מתחילה עם הזוכה ההתקשרות החוזית מול רמ"י). במידה ולא ימולאו תנאים אלו - תפקע זכותו של הזוכה לקבל את המתחם.
- 9.4 בכל מקרה שבו לא יקיים הזוכה את התנאים המפורטים לעיל, יחשב הדבר כהפרת התחייבות הזוכה על פי תנאי המכרז, זכייטו תבוטל לאלתר, ויחולו הוראות סעיף 10 להלן בדבר חילוט הערבות וסעדים נוספים.
- על אף האמור לעיל, במקרה בו הזוכה עמד בכל התחייבויותיו על פי תנאי המכרז, אולם איחר במספר בודד של ימים (שבכל מקרה לא יעלה על שבעה ימי עבודה) בהמצאת הסכם פריסת תשלומים חתום במועד ו/או חוזה פיתוח התשתיות חתום במועד ו/או ערבות לאי גרימת נזקים, תשקול רמ"י לאפשר לזוכה לרפא את הפגם. מכל מקום, יובהר כי רמ"י אינה מחויבת לאפשר את תיקון הפגם והדבר נתון לשיקול דעתה הרחב. עוד יובהר כי המצאת ערבויות מכל סוג שהוא במועד, מהווה תנאי יסודי, גם אם המדובר בנספח להסכם וכל איחור בהמצאתן יהווה פגם שאינו ניתן לרפא ויביא לביטול הזכייה.
- 9.5 בנוסף, ועל אף האמור לעיל, במקרה בו הזוכה עמד בכל התחייבויותיו על פי תנאי המכרז אולם איחר בהמצאת אישור מהרשות המקומית על חתימה על התחייבות לבניית מבני ציבור המשולבים בקומות מבונות, יהא לרמ"י שיקול דעת לאפשר לזוכה לרפא את הפגם. מכל מקום יובהר כי רמ"י אינה מחויבת לאפשר את תיקון הפגם, והדבר נתון לשיקול דעתה הרחב.
- 9.6 בכפוף לאמור לעיל, יחתם עם הזוכה במכרז הסכם פריסת תשלומים והסכם חכירה לפי העניין בנוסח המצ"ב לחוברת המכרז.
- 9.7 הזוכה מתחייב לסיים את הבנייה בהתאם ללוח הזמנים בחוזה החכירה.
- 9.8 בנוסף לאמור לעיל וכחלק מהליך ההתקשרות עם המשרד, יידרש הזוכה להמציא למשרד מסמכים נוספים, לרבות אישור ניכוי מס במקור בתוקף, מאגף מס הכנסה, ואישור ניהול ספרים בתוקף מאגף מס הכנסה, או אישור רו"ח על ניהול ספרים בתוקף.
- 9.9 יובהר כי הרשות תחתום על חוזה אחד (חוזה חכירה משותף עם כל המציעים המפורטים בטופס ההצעה ורק איתם. (לדוגמא: אם בכוונת בעל ואישה לחתום במשותף על הסכם עם הרשות, עליהם לכלול את פרטי שניהם וחתימותיהם בטופס זה).
- 9.10 על אף האמור, ככל שיוקם ע"י המציע (לרבות יחיד המציע / מציעים) תאגיד חדש לאחר המועד בו החליטה ועדת המכרזים על זוכה במכרז, יחתמו הרשות והמשרד עם התאגיד החדש שהוקם (במקום המציע שזכה), ככל והתקיימו התנאים (המצטברים) הבאים:

מכרז מספר צפ/424/2024

9.10.1. המציע (לרבות יחיד המציע / מציעים) ציינו במפורש במערכת המכרזים המקוונת בטופס ההצעה למכרז, כי בכוונת המציע להקים תאגיד בעקבות הזכייה.

9.10.2. קיימת זהות מלאה בין זהות המציעים וחלקם היחסי בזכויות על פי ההצעה ובין זהותם וחלקם היחסי בזכויות בתאגיד שיוקם.

9.10.3. המציע המציא לרשות "אישור לרישום בפני המקרקעין" לפני המועד האחרון בו עליו להמציא לרשות הסכם פריסת תשלומים החתום על ידו.

לעניין "אישור לרישום בפני המקרקעין": על המציע להמציא 2 אישורים, האחד בו יופיע המוכר: רמ"י והרוכש: שם המציע שזכה במכרז; השני, בו יופיע המוכר: המציע שזכה במכרז והרוכש: התאגיד החדש שהוקם. יושם אל לב, כי ככל שהאישור מותנה, יש להמציא אישור לאחר תשלום.

9.11. חוברת המכרז על כל מסמכיה ונספחיה, מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי ההסכם כאמור.

10. הפרות וסעדים

10.1. ידוע למציע/זוכה כי אם תתקיים אחת מהעילות הקבועות בתקנה 16 ב(ב) לתקנות חובת המכרזים כאמור להלן, ככלל ועדת המכרזים תחלט את מלוא הערבות לקיום הצעה (עד לסכום גובה הערבות לקיום ההצעה המופיע בטבלה שבסעיף 1) והמציע/זוכה רשאי יהיה להגיש בכתב את טענותיו כנגד חילוט הערבות כולה או חלקה, לא יאוחר מ-30 יום מיום אישור ביטול העסקה/זכייה.

תקנה 16 ב(ב): " ועדת המכרזים תהיה רשאית להורות על חילוט ערבות מכרז של מציע, כולה או חלקה, אחרי שנתנה לו הזדמנות להשמיע את טענותיו, אם התקיים בו אחד מאלה:

10.1.1. הוא נהג במהלך המכרז בערמה, בתכסיסנות או בחוסר ניקיון כפיים;

10.1.2. הוא מסר לוועדת המכרזים מידע מטעה או מידע מהותי בלתי מדויק;

10.1.3. הוא חזר בו מההצעה שהגיש למכרז לאחר חלוף המועד האחרון להגשת ההצעות במכרז;

10.1.4. אחרי שנבחר כזוכה במכרז הוא לא פעל לפי ההוראות הקבועות במכרז שהן תנאי מוקדם ליצירת ההתקשרות של הגוף הציבורי עם הזוכה במכרז.

10.2. אין בחילוט הערבות לקיום ההצעה כאמור לעיל, כדי למצות ו/או לגרוע מכל סעד וזכות אחרים המוקנים לרשות ולמשרד על פי דין בכלל, ובפרט פיצויים הקבועים בסעיף 5.2.1.8.10. מבלי לגרוע מכלליות האמור יהיו הרשות והמשרד רשאים לתבוע ביצוע בעין ואכיפה של התחייבויות הזוכה ו/או לתבוע מהמציע פיצויים גבוהים יותר בגין הנזקים שנגרמו או יגרמו לרשות ולמשרד ו/או לחלט כל כספים אחרים אשר שולמו או ישולמו ע"י המציע.

10.3. בכל מקרה של הפרת התחייבויות הזוכה כמפורט לעיל, יהיו הרשות והמשרד רשאים לראות את ההצעה כבטלה מעיקרה, ולבטל את ההסכמים אשר נחתמו עם המציע. הרשות והמשרד יהיו חופשיים ורשאים לעשות במתחם או לגביו כל פעולה ו/או ולהתקשר עם כל אדם כפי שימצאו לנכון.

11. שינוי תנאי המכרז, הארכת מועדים, ביטול המכרז

11.1. שינוי תנאי המכרז

11.1.1. הרשות והמשרד יהיו רשאים בכל עת, ועל פי שיקול דעתם הבלעדי לשנות כל תנאי מתנאי המכרז (להלן: "שינוי תנאי המכרז"). החלטת הרשות והמשרד על שינוי תנאי המכרז יכול שתיעשה עד למועד האחרון להגשת הצעות. הודעת השינוי אשר באתר האינטרנט של רמ"י תהווה חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז וממסמכיו ותחייב את המציע.

11.1.2. הרשות והמשרד יודיעו על השינוי בתנאי המכרז באמצעות אתר האינטרנט.

11.1.3. באחריותו הבלעדית של המציע לעקוב אחר הודעות הרשות והמשרד בקשר לשינוי תנאי המכרז אשר יפורסמו באתר האינטרנט של רמ"י ולפעול בהתאם להם. המציע/הזוכה לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לאי ידיעה על שינוי תנאי המכרז.

11.2. הארכת מועדים

11.2.1. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 10 לעיל ובכפוף לאמור בו, רשאים הרשות והמשרד לדחות או להקדים כל אחד מהמועדים הקבועים בתנאי המכרז, לרבות המועד האחרון להגשת הצעות, ככל שתמצא לנכון, ואף מספר פעמים, על פי שיקול דעתם הבלעדית. אין באמור לעיל משום חובה כלשהי על הרשות והמשרד לדחות את המועד האחרון להגשת הצעות על פי בקשת מציע זה או אחר, מכל סיבה שהיא.

11.2.2. המציע לא יבוא בטענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי כנגד הרשות והמשרד במקרה של שינוי בתנאי המכרז ו/או הארכת מועדים כאמור לעיל.

11.3. ביטול/הקפאת המכרז

מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 10 לעיל ובכפוף לאמור בו, הרשות והמשרד יהיו רשאים, על פי שיקול דעתם הבלעדית, לבטל/להקפיא את המכרז בכל עת, ולמציע או לזכות לא תהיינה כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות, כספיות או אחרות בגין כך.

12. תנאים להכרזה על מציע שני כזוכה במכרז – יחול רק במקרים בהם הזכייה בוטלה בגין אי עמידה בתנאי המכרז עד לביצוע התשלום השני

12.1. במידה והזוכה המקורי במכרז לא יעמוד בתנאי זכייתו עד לביצוע התשלום השני (קרי – עד 90 יום ממועד החלטת וועדת המכרזים על הזכייה) והעסקה עימו תבוטל, תדון הרשות בבקשה להכריז על המציע בעל ההצעה השניה בגובהה להלן: ("**מציע מס' 2**") כזוכה במכרז, זאת בהתקיים התנאים המצטברים הבאים:

12.1.1. לא יאוחר מ- 90 יום מתאריך אישור ועדת המכרזים על הזוכה המקורי במכרז, הגיש מציע מס' 2 בקשה בכתב לרשות ובה הוא מבקש כי יוכרז כזוכה במכרז.

למען הסר ספק, מובהר כי הרשות לא תודיע למציע מס' 2 באם הזוכה במכרז לא עמד בתנאי הצעתו וזכייתו בוטלה. פניית מציע מס' 2 לרשות כאמור לעיל הינה באחריותו בלבד.

12.1.2. מציע מס' 2 הסכים לשלם לרשות את התשלום שנערך על פי התחשיב להלן.

12.2. להלן אופן עריכת התחשיב של הסכום שיידרש מציע מספר 2 לשלם:

12.2.1. שומת שמאי ממשלתי תוכפל ב- 91% או 51% או 31%, בהתאם לזכות החכירה או באזור העדיפות הלאומית בו מצוי המתחם או 100% במקרים של שיווק במכרז וכאשר המתחם אינו מצוי באזור עדיפות לאומית א' או ב', וזה יהיה הסכום אליו תושווה הצעת הזוכה המקורי במכרז.

12.2.2. כאשר הצעת הזוכה המקורי במכרז גבוהה משומת השמאי הממשלתי (כפי שחושבה לעיל): תסכים הרשות לדון בבקשה להכריז על מציע מס' 2 כזוכה במכרז, במידה והוא יסכים להעלות הצעתו לתשלום באופן שתעמוד על שווי הצעת הזוכה המקורי במכרז מוכפל ב- 90%, או על שומת השמאי למכרז כפי שחושבה לעיל, או על המחיר שהציע מציע מס' 2 במכרז, הגבוה מבין שלושת הסכומים.

12.2.3. כאשר הצעת הזוכה המקורי במכרז נמוכה משומת השמאי הממשלתי (כפי שחושבה לעיל): תסכים הרשות לדון בבקשה להכריז על מציע מס' 2 כזוכה במכרז במידה והוא יסכים להעלות הצעתו לתשלום באופן שתעמוד על 90% מהצעת הזוכה המקורי במכרז או על המחיר שהציע מציע מס' 2 במכרז, הגבוה מבניהם.

12.3. הסכום לתשלום שרמ"י יחשב יכלול תוספות כלהלן:

12.3.1. תוספת הצמדה למדד הצרכן ממדד הבסיס (המדד הידוע במועד ההכרזה על הזוכה המקורי), ועד למדד הידוע במועד ההכרזה על מציע מס' 2 כזוכה, יובהר כי אם המדד הידוע בעת ההכרזה על מציע מס' 2 כזוכה, יהיה נמוך ממדד הבסיס יישאר הסכום ללא שינוי.

12.3.2. על הסכום שיתקבל מהאמור בסעיף 12.2 תחושב תוספת ריבית על מספר הימים מתאריך החלטת ועדת המכרזים על הזוכה המקורי במכרז ועד לתאריך החלטת ועדת המכרזים המכריזה על מציע

מכרז מספר צפ/424/2024

מס' 2 כזוכה במכרז. שיעור הריבית יהיה זה הנקוב בחוק פסיקת ריבית והצמדה, הידוע במועד עריכת החישוב.

12.4. החליטה ועדת מכרזים להכריז על מס' 2 כזוכה במכרז, יהיה עליו להשלים יתר הפעולות והתשלומים הנדרשים בהתאם להוראות חוברת המכרז ובכפוף למכתב ההכרזה של הוועדה על מציע מס' 2 כזוכה במכרז. יודגש כי כל תנאי חוברת המכרז יחולו במלואם על מציע מס' 2, מלבד השינויים המחויבים כאמור להלן.

12.5. תנאי התשלום בגין התמורה עבור הקרקע, הוצאות הפיתוח, הוצאות הנוספות, לרבות לוחות הזמנים, יהיו זהים לאלה המפורטים בתנאי המכרז לעיל, אך התאריך הקובע לתשלום ולכל פעולה אחרת הנדרשת בהתאם לתנאי המכרז, יחול ממועד אישור ועדת המכרזים על מציע מס' 2 כזוכה במכרז.

נספח א'1

נוסח הסכם חכירה

הסכם חכירה ישירה (בתוקף): חכירה ישירה במכרז פומבי עם זכויות עתידיות (מהוון) (בתוקף, גרסה-361)

מספר חוזה: _____
מספר חשבון: _____
מספר תיק ישי: _____

הסכם חכירה

מהוון

שנערך ונחתם ביום _____ לחודש _____ שנת _____
ביום _____ לחודש _____ שנת _____
בין _____

רשות מקרקעי ישראל המנהלת את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח, וקרן קיימת לישראל (שתיקרא להלן "המחכירה"), שכתובתה לצורך הסכם זה היא "_____

מצד אחד;

לבין

מספר זיהוי/תאגיד: _____ החלק _____
בנכס: _____/_____

כולם יחד וכל אחד מהם לחוד (להלן - "החוכר"), שכתובתו לצורך הסכם זה היא "_____

מצד שני;

מבוא

המבוא להסכם זה והמסמכים המצורפים לו מהווים חלק בלתי נפרד מתנאי החכירה וביחד איתם מהווה את הסכם החכירה.

תנאי החכירה הנ"ל פורסמו בילקוט פרסומים מס' 4818 ביום 4/11/1999.

ה ו א י ל ו מדינת ישראל/רשות הפיתוח/הקרן הקיימת לישראל היא הבעלים של המקרקעין המפורטים להלן במבוא זה (להלן - "המוחכר") ;

ו ה ו א י ל והחוכר מצהיר בזה כי לא חלה עליו מגבלה באשר להתקשרותו עם המחכירה בהסכם זה לפי הוראות סעיף 19(א)(3) של הסכם חכירה זה וכי ידוע לו שרק בתנאי מוקדם ויסודי זה מוכנה המחכירה להתקשר עמו על-פי הסכם חכירה זה ;

"המוחכר": המגרש המתואר בתרשים הרצוף בזה שהוכן ע"י המחכירה ואשר פרטיו הם :

המקום: _____

השטח: _____ מ"ר בערך

גוש: _____ :

חלקות:

_____ - _____ (_____)

לפי תוכנית מפורטת מס

מגרש(ים):

חלק _____

"יום אשור העסקה": התאריך שבו אושרה העסקה מושא הסכם זה על-ידי הנהלת המחכירה.

"תקופת החכירה": _____ שנים, החל מיום אשור העסקה דהיינו מ – _____ ועד – _____

"תקופת חכירה נוספת": _____ שנים החל מתום תקופת החכירה.

"מטרת ההקצאה": _____ .

"קיבולת הבניה": על פי תכנית תקפה החלה על המוכר במועד חתימת הסכם זה.

סה"כ מספר יחידות דיור: _____

"התמורה": ש"ח, נכון ליום אשור העסקה.

מבלי לגרוע מתנאים אחרים שנקבעו בהסכם זה, בניה מעבר לקיבולת הבניה כמוגדר לעיל, תהיה כפופה לתכנית מאושרת, החלה על המוכר וטעונה הסכמת המחכירה.

לא תידרש תמורה נוספת תמורת הסכמת המחכירה לבניה מעבר לקיבולת הבניה כמוגדר לעיל.

החוכר לא יהיה זכאי להשבה של כל חלק מדמי החכירה, אף אם בפועל, לא נבנתה קיבולת הבניה בגינה שולם.

החוכר ימציא למחכירה במעמד חתימת ההסכם, אישור על הפקדת התמורה במלואה לזכות המחכירה.

יום אשור העסקה ייחשב כתחילת תקופת החכירה לכל דבר ועניין, לרבות המועדים על פי הסכם זה, וכן לעניין החזקה, האחריות בעד נזקים, והתשלום עבור מיסים, תשלומי חובה והוצאות פיתוח.

"חייבים/זיכויים נוספים בהסכם":

בסך _____ ש"ח ליום _____

"הערך היסודי של המגרש": _____ ש"ח (_____) ליום אשור העסקה האמור לעיל.

"המדד היסודי": מדד המחירים לצרכן האחרון שהיה ידוע ביום אשור העסקה האמור לעיל.

"הייעוד":

לפי תוכנית: _____

מגרש: _____ הייעוד: _____

"המועד להשלמת הבניה": לא יאוחר מ _____ .

והוא יל ואם החוכר הוא יותר מאדם או מתאגיד אחד, התחייבויותיהם של האנשים או התאגידים המהווים את החוכר תהיינה ביחד ולחוד ואילו זכויותיהם על-פי הסכם זה תהיינה רק ביחד;

והוא יל והמחכירה מעמידה בזה את המוכר לרשות החוכר, והחוכר מקבל בזה את המוכר לרשותו, לשם פיתוחו ובניית המבנים בהתאם לאמור לעיל ובהתאם לתכניות שתאושרנה על ידי המחכירה וע"י מוסדות התכנון.

והוא יל ובנוסף לתנאי הסכם החכירה שלהלן יחולו התנאים המיוחדים הבאים:

הצהרות והתחייבויות החוכר

1. התמורה

(א) תמורת התחייבויות המחכירה ישלם החוכר למחכירה את התמורה כהגדרתה במבוא זה.

(ב) כן ישלם החוכר למחכירה את "החייבים הנוספים", כהגדרתם במבוא זה, אם פורטו תשלומים כנ"ל.

(ג) החוכר ימציא למחכירה במעמד חתימת ההסכם אישור על הפקדתם לזכות המחכירה של הסכומים אותם נדרש לשלם, כמפורט בסעיפים קטנים (א) ו-(ב) לעיל.

2. החוכר מתחייב כי עד לרישום זכויות ע"ש צדדים שלישיים שיבנה עבורם, במידה ויבנה, מבנים או דירות על המוכר (להלן: "רוכשי היחידות") בלשכת רישום המקרקעין, יהיה הוא האחראי הבלעדי לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול ברוכשי היחידות, לרבות העברת זכויות, רישום עיקולים, מתן התחייבויות לרישום משכנתא, רישום משכנתאות לטובת רוכשי היחידות, בדיקת אישורי מיסים ורישום זכויותיהם של רוכשי היחידות בלשכת רישום המקרקעין.

במידה והמוכר נרשם כיחידת רישום נפרדת, מצהיר החוכר, כי ידוע לו שניתן לרשום את זכות החכירה במוכר על שמו בלשכת רישום המקרקעין, ולפיכך ממועד חתימת הרשות על המסמכים הדרושים לצורך רישום זכות החכירה על שמו, בלשכת רישום המקרקעין, תהא הרשות פטורה מלתת לחוכר ו/או לרוכשי היחידות ממנו כל שרות בגין המוכר ו/או הזכויות בו, לרבות התחייבות לרישום משכנתא.

3. החוכר מתחייב להכין ולהגיש למחכירה לאישורה את תוכניות הבניה של המבנים שהוא מבקש לבנות על המוכר, מפת מדידה של המוכר ערוכה על-ידי מודד מוסמך וכל מסמך אחר שיידרש לצורך הבניה האמורה (להלן: "תכניות הבניה").

4. החוכר מתחייב להגיש לרשויות התכנון המוסמכות רק את תכניות הבניה שאושרו על ידי המחכירה ולעשות את כל הנדרש לקבלת היתר בניה כדין מרשויות התכנון המוסמכות - והכל מיד עם קבלת אישור המחכירה לתכניות הבניה.

5. החוכר מתחייב לסיים בניית המבנים כדי אפשרות איכלוסם ו/או הפעלתם ו/או שימוש בהם בהתאם למטרת ההקצאה עד המועד להשלמת הבניה (_____).

6. במידה והמוכר טרם נרשם כיחידת רישום נפרדת, החוכר מתחייב להכין ולסיים עד המועד להשלמת הבניה (_____) את כל הפעולות הדרושות לשם רישום המגרש כיחידת רישום נפרדת ולבצע לשם כך על חשבונו כל פעולה שתידרש, לרבות: פרצלציה, מדידה, הכנת מפות, איחוד, חלוקה, חלוקה מחדש, הפרדה וכיו"ב, וכן לרשום את המגרש בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת עד למועד זה.

המחכירה תהיה רשאית להודיע לחוכר, מראש ובכתב, כי בכוונת המחכירה לבצע את הפעולות האמורות, או איזו מהן, במקום החוכר ובמקרה זה תהיה המחכירה רשאית לבצע את כל הפעולות האמורות, כולן או חלקן, בעצמה ועל חשבון החוכר, והחוכר מתחייב לשלם למחכירה כל הוצאה שתוציא המחכירה לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיוגש לו, תוך 30 יום מתאריך הגשת החשבון.

החוכר מתחייב כי לאחר רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת, החוכר ירשום את זכויות החכירה שלו במקרקעין בהתאם לאמור בהסכם זה.

במידה והמוכר נרשם כיחידת רישום נפרדת, ירשום החוכר את זכויות החכירה שלו במקרקעין בהתאם לאמור בהסכם זה מיד ולא יאוחר מ- 60 יום לאחר חתימת ההסכם על ידי הרשות.

7. החוכר מתחייב להכין ולסיים את כל הפעולות הדרושות לשם רישום המבנים כבית משותף או בתים משותפים לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969 עד המועד להשלמת הבניה או עד 9 חודשים ממועד רישום הפרצלציה, מקום שנעשתה ע"י הרשות, ולבצע לשם כך, על חשבון, כל פעולה שתדרש, לרבות הכנת תשריטים, צווי רישום, תקנונים וכיו"ב, וכן לרשום את המבנים כבית משותף או כבתים משותפים עד למועד האמור.

המחכירה תהיה רשאית להודיע לחוכר, מראש ובכתב, כי בכוונת המחכירה לבצע את הפעולות האמורות, או איזו מהן, במקום החוכר ובמקרה זה תהיה המחכירה רשאית לבצע את הפעולות האמורות, כולן או חלקן בעצמה ועל חשבון החוכר, והחוכר מתחייב לשלם למחכירה כל הוצאה שתוציא המחכירה לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיוגש לו, תוך 30 יום מתאריך הגשת החשבון.

במקרה זה מתחייב החוכר למסור למחכירה כל מסמך שידרש לצורך ביצוע הפעולות האמורות ע"י המחכירה. עד מועד רישום הבית כבית משותף, לא תאפשר המחכירה העברת זכויות בדרך של חכירה משותפת (מושע) לפיה יהיו החוכר ורוכשי היחידות חוכרים במשותף מאת המחכירה.

במוחקר שיעודו לבניה נמוכה עצמית למגורים עד 4 יח"ד (כולל), תותר העברת זכויות כאמור, אף בטרם רישום הבית המשותף, ובלבד שהחוכר אינו תאגיד מכל סוג שהוא וזאת מבלי לגרוע מכלל התחייבויות החוכר על פי הסכם זה.

בכפוף לרישום זכויותיו של החוכר בלשכת רישום המקרקעין, תאפשר המחכירה והינה נותנת בזאת את הסכמתה, לרישום הערות בפנקסי המקרקעין בגין העברת זכויות לרוכשי היחידות.

8. החוכר מתחייב להופיע במשרדי המחכירה ו/או בכל מקום אחר, בהתאם לצורך, במועד שיתואם עם המחכירה מראש, ולחתום על כל מסמך, שטר, תעודה וכד', כפי שידרש לשם ביצוע רישום החכירה בגין המגרש והמבנים שהוקמו עליו ו/או כל יחידה בבית משותף, שנרשם כאמור לעיל, לפי המקרה. לא תואם מועד כאמור על-ידי החוכר, מתחייב החוכר להופיע בכל מועד שייקבע ויודע לו על-ידי המחכירה.

במידה והמוחקר נרשם כיחידת רישום נפרדת, יחתום החוכר במעמד חתימת הסכם זה גם על שטר חכירה, וכן על כל מסמך, שטר, תעודה וכדוי אחרים, כפי שידרש, לשם ביצוע רישום זכויותיו בגין המקרקעין. החוכר מתחייב לרשום את זכויות עפ"י שטר החכירה בלשכת רישום המקרקעין לא יאוחר מ - 60 יום מיום חתימת ההסכם.

9. המוחכר מכח הסכם זה הינו המרחב שמעל שטח פני הקרקע, אלא אם כן הוקנו לחוכר במפורש זכויות במרחב שמתחת לשטח פני הקרקע. האמור בסעיף זה אינו בא לגרוע מזכויות שהוענקו לחוכר בתכנית תקפה ובכלל זה אישור לבניית מרתף.

10. הפרה יסודית

בנוסף לאמור בסעיף 19 לתנאי החכירה, הפרת הוראה כלשהי מהוראות סעיפים 2, 5, 6, 7, 8 למבוא זה, תחשב להפרה יסודית של הסכם זה ומבלי לגרוע מהאמור בתנאי החכירה רשאית המחכירה לבטל הסכם זה בשל הפרה כאמור.

לעניין האמור בסעיף 5 רשאי המחכיר לתת הסכמתו להארכת מועדים וזאת בתנאים שיקבע.

11. אי-התאמה ופינוי מחזיקים

(א) החוכר מצהיר בזה כי ראה את המוחכר, בדק את מצבו הפיזי והמשפטי, ומצא אותם מתאימים לכל צרכיו למטרת ביצוע ההסכם.

(ב) מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, אם ימצאו על המגרש מחזיקים אשר נמצאו במגרש עד מועד אישור העסקה :

(1) לא יחולו על המחכירה חובת פינויים של המחזיקים ו/או הוצאות הפינוי, בכל צורה שהיא

(2) הימצאות מחזיקים במגרש, כאמור, לא תשמש עילה ו/או הצדקה לאי-מילוי הוראה כלשהי של ההסכם על-ידי החוכר ובפרט על חובתו לעמוד בלוח הזמנים שבהסכם זה

(3) החוכר יהיה רשאי, לא יאוחר משלושה חודשים אחרי תאריך חתימתו של הסכם זה, להודיע למחכירה כי בשל הימצאותם של מחזיקים במגרש הוא מעוניין בביטול ההסכם. במקרה זה, ובכפוף לאישור המחכירה את עובדת הימצאותם של מחזיקים כאמור, תהיה המחכירה מוכנה להסכים לביטול ההסכם ללא חיוב בחוכר בפיצויים מוסכמים. על הביטול יחולו הוראות סעיפים 19 (ב) ו19 (ג) לתנאי החכירה, בשינויים המחויבים.

12. ריבית והצמדה על פיגורים בתשלום

(א) כל תשלום שהחוכר חייב למחכירה עפ"י הסכם זה ואשר לא ישולם על ידו במועדו ישא הפרשי הצמדה ו/או ריבית שיחושבו עד ליום התשלום בפועל ויהיו בשעורים אשר יהיו מקובלים במחכירה בעת התשלום לגבי פיגורים בתשלום, זאת מבלי לפגוע בכל זכות אחרת של המחכירה לפי ההסכם או על-פי כל דין.

(ב) כל תשלום שישולם על-ידי החוכר ייזקף לפי הסדר הבא: הוצאות הגביה, הריבית, הפרשי ההצמדה ולבסוף הקרן.

13. תשלום הוצאות פיתוח

החוכר מתחייב לשאת בכל הוצאות הפיתוח, בין שאלה חלות על המוכר או בגינו או בגין השימוש בו במועד חתימת הסכם זה, בין לפני הסכם זה או אחרי מועד חתימת הסכם זה, בין ששולמו על-ידי המחכירה לפני מועד חתימת הסכם זה ובין שלא שולמו על ידו. החוכר מתחייב לשלם את הוצאות הפיתוח על-פי דרישתה של המחכירה ו/או של הגורם המוסמך מטעמה לדרוש את תשלומן ו/או על פי דרישתו של הגורם שהוציא את הוצאות הפיתוח.

החוכר מתחייב להחזיר למחכירה, לפי דרישה, כל תשלום ששולם על ידי המחכירה עבור הוצאות הפיתוח, וזאת תוך 30 יום מתאריך דרישתה של המחכירה.

בסעיף זה "הוצאות פיתוח" - הוצאות ו/או היטלים ו/או אגרות מכל סוג שהוא בגין פיתוח מערכות תשתית ו/או תשתית - על ו/או כל תשתית אחרת המהוות תנאי לפיתוח המוכר או לבנייה בו, לרבות פריצת דרכי גישה למוכר, תיעול, סלילת כבישים ומדרכות, תאורה, מים, ביוב וכיו"ב.

14.

מבלי לגרוע מתנאים אחרים שנקבעו בהסכם זה, בניה מעבר לקיבולת הבניה כמוגדרת בהסכם זה וכל שינוי אחר טעונה הסכמת המחכירה מראש ובכתב ותהיה כפופה לתכנית מאושרת החלה על המוכר ולקבלת היתר כדין.

על אף האמור בסעיפים 9(ג) לתנאי החכירה, לא תתנה המחכירה את הסכמתה לשינוי יעוד, שינוי בקיבולת הבניה, בנייה נוספת, פיצול בתשלום כספי.

אם יידרש היטל השבחה, תחול החבות במלואה על החוכר ללא זכות השבה מאת המחכירה למרות האמור בכל דין.

החוכר לא יהיה זכאי להשבה של כל חלק מדמי החכירה אף אם בפועל לא נבנתה קיבולת הבניה בגינה שולמו דמי החכירה.

15. ידוע לחוכר כי כל ההוצאות ו/או התשלומים הכרוכים בביצוע הפעולות ו/או הרישום עפ"י הסכם זה יחולו עליו בלבד.

16. תנאים מיוחדים:

העברת זכויות מותנית בהסכמת רשות מקרקעי ישראל מראש ובכתב וכפופה להחלטות ונהלי רמ"י ובכלל זה סעיף 5.4.8 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל או כל תיקון שיבוא במקומו.

על אף האמור בסעיף 14(ד) לתנאי החכירה, המחכירה לא תתנה את הסכמתה להעברת זכויות בתשלום "דמי הסכמה" כהגדרתו בסעיף 1 לקובץ החלטות המועצה.

מבלי לגרוע מתנאים אחרים שנקבעו בהסכם זה, בניה מעבר לקיבולת הבניה כמוגדר לעיל תהיה כפופה לתכנית מאושרת החלה על המגרש וטעונה הסכמת המחכירה. לא תידרש תמורה נוספת תמורת הסכמת המחכירה. החוכר לא יהיה זכאי להשבה של כל חלק מדמי החכירה אף אם בפועל לא נבנתה קיבולת הבניה בגינה שולמו.

החוכר מתחייב להמנע מלנקוט אפליה פסולה בעת שיווק יחידות דיור, והוא מצהיר בזאת כי הוא יודע, שאם יפר התחייבות זו, המחכיר יהא רשאי, מבלי לפגוע מכל סעד אחר העומד לזכותו על פי דין, לבטל הסכם זה ו/או לדרוש ולקבל ממנו פיצויים מוסכמים בשיעור של 15% מהערך היסודי של המגרש בצירוף הפרשי הצמדה בין המדד היסודי למדד המחירים לצרכן האחרון שיהיה ידוע במועד התשלום, ולא יהיו לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי המחכיר במקרה כזה.

17. במקרה של סתירה בין התנאים המיוחדים המפורטים לעיל לבין תנאי החכירה, יגבר האמור בתנאים המיוחדים.

ולראיה באו הצדדים על החתום :

החוכר :

שם : _____ מספר זהות : _____ חתימה : _____

המחכירה :

המאשר :

אני החתום מטה מאשר כי זיהיתי את החוכר הנ"ל לפי מסמכי הזיהוי שהוצגו בפני וכי החוכר חתם על הסכם זה בנוכחותי.

שם _____ תואר המשרה _____ חתימת המאשר _____

נספח א'2

נוסח הסכם פריסת תשלומים

לבין _____ (להלן – הזוכה)

הסכם לפריסת תשלומים

הואיל והוגשה על ידי הזוכה הצעה למכרז מספר _____ (להלן – המכרז) לרכישת זכויות חכירה לבניה למגורים ;

והואיל ועל פי תנאי המכרז באפשרות הזוכה לבחור לפרוס את תשלום התמורה עבור הקרקע כמפורט בחוברת המכרז ובהסכם זה ;

והואיל והזוכה מצהיר שבדק את חוברת המכרז, כל תנאיה ונספחיה ובכלל זה את ההוראות הנוגעות לפריסת התשלומים והוא הבין את המשמעות של אי עמידה בתשלומים במקרה זה ;

והואיל והזוכה בוחר לפרוס את התמורה עבור הקרקע, בתוספת מע"מ, בהתאם ללוח התשלומים המפורט בחוברת המכרז ובהסכם זה ;

והואיל והזוכה מצהיר כי ביכולתו לעמוד בכל תנאי המכרז ובכלל זה בתשלום כל התשלומים בהתאם ללוח התשלומים המפורט בהסכם זה ;

והואיל וידוע לזוכה כי תנאי יסודי למימוש הזכייה במכרז הינו תשלום מלוא התמורה ומלוא הוצאות הפיתוח והוצאות הפיתוח הנוספות (להלן : "הוצאות הפיתוח") על פי המכרז ובמקרה של איחור כלשהו באחד מהתשלומים תהייה הזכייה במכרז בטלה ומבוטלת והזוכה לא יוכל לטעון כנגד ביטול זה ;

והואיל וידוע לזוכה והוא מסכים לכך שככל שלא יעמוד בתשלום השלישי הרשות תהיה זכאית, בנוסף לסכום הערבות שיחולט, לפיצוי מוסכם כמפורט בחוברת המכרז ובהסכם זה ;

והואיל והסכמת הרשות לפריסת התשלומים מותנית בהתחייבות הזוכה לעמידה בכל תנאי המכרז ותנאי הסכם זה, לרבות כל התשלומים העתידיים על פי ההסכם ;

והואיל והצדדים מסכימים כי הסכם זה ייכנס לתוקפו רק לאחר תשלום 30% מערך הקרקע, בתוספת מע"מ, ותשלום מלוא הוצאות הפיתוח, והכל תוך 90 ימים מיום אישור ועדת המכרזים על הזכייה ;

לפיכך, הצדדים מסכימים

1. מבוא

1.1 המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. פריסת תשלומים עבור הקרקע

2.1 בהתאם להוראות המכרז, הרשות מסכימה לפריסת התמורה עבור הקרקע בהתאם ללוח התשלומים המפורט להלן:

2.1.1 תשלום ראשון בסך XXX – ערבות המכרז תמומש במלואה (עד לגובה התמורה בתוספת מע"מ). סכום זה ימומש מסכום הערבות לקיום הצעה עם הכרזת המציע כזוכה במכרז וייחשב כתשלום ראשון עבור הקרקע במקרה שהזוכה יעמוד ביתר התנאים על פי ההסכם.

2.1.2 תשלום שני בסך XXX - השלמה ל-30% מהתמורה עבור הקרקע, בתוספת מע"מ, אשר ישולמו תוך 90 יום מיום אישור ועדת מכרזים על הזכייה במכרז (להלן – "התשלום השני").

2.1.3 תשלום שלישי בסך XXX - תשלום יתרת התמורה עבור הקרקע כפי שהוצע במכרז, בתוספת מע"מ, לא יאוחר מאחד המועדים שלהלן, המוקדם מבניהם:

2.1.3.1 24 חודשים מיום אישור ועדת מכרזים על הזכייה במכרז;

2.1.3.2 מועד מסירת הקרקע ככל שנקבע מועד מסירה בתנאי המכרז;

2.1.3.3 קודם לחתימת הרשות על בקשה להיתר בניה בלתי מותנית (וכתנאי לכך);

2.1.4 ידוע לזוכה ששובר התשלום ליתרת התמורה יונפק ל-24 חודשים מיום אישור הזכייה או למועד מסירת הקרקע, ככל שנקבע מועד מסירה בתנאי המכרז, המוקדם מבניהם. אין באמור לגרוע מחובתו של הזוכה לשלם את התשלום השלישי במועד המוקדם מבין המועדים הקבועים בסעיף 2.1.3 לעיל.

2.1.5 יובהר כי אם ערבות המכרז עומדת על 30% או יותר מהתמורה עבור הקרקע בתוספת מע"מ, בכל מקרה תמומש במלואה (עד לגובה התמורה בתוספת מע"מ) בתשלום הראשון על חשבון כל אחד מהתשלומים האמורים.

3. תנאי לתוקפו של הסכם זה

3.1 הסכם זה ייכנס לתוקפו אם הזוכה ישלם את התשלום השני ואת מלוא הוצאות הפיתוח תוך 90 ימים מיום אישור ועדת המכרזים; לא שילם הזים את התשלום השני או את הוצאות הפיתוח במועד, יחולו הוראות המכרז והוראות הסכם זה לעניין ביטול הזכייה במכרז.

3.2 ידוע לזוכה כי הסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד מהצעתו למכרז וכי עליו להחזיר לרשות את ההסכם חתום ומאומת כדין לרשות תוך 90 יום מיום אישור על זכייתו במכרז. במקרה שהזוכה לא יעביר לרשות הסכם חתום ומאומת כדין עד למועד זה, תהיה הזכייה במכרז בטלה ומבוטלת.

3.3 על אף האמור, במקרה שהזוכה עמד בכל התחייבויותיו על פי תנאי המכרז והסכם זה, אולם איחר במספר ימים בודדים בהמצאת הסכם זה חתום ומאומת כדין, יחולו הוראות המכרז לעניין איחור בהמצאת חוזה פיתוח תשתיות חתום על-ידי הזוכה.

3.4 מבלי לגרוע מהוראות פרק התנאים להתקשרות עם הזוכה שבחברת המכרז, יובהר כי ההתקשרות אל מול הרשות, לרבות המצאת הסכם זה חתום ומאומת כדין, יתבצע באמצעות האזור האישי.

4. ביטול הזכייה מכרז

4.1 ידוע לזוכה שתנאי יסודי למימוש הזכייה במכרז הינו תשלום מלוא התמורה ומלוא הוצאות הפיתוח על פי המכרז והוא מתחייב להשלים את כלל התשלומים במועדים כמפורט בחוברת המכרז ובהסכם זה.

4.2 מבלי לגרוע מהוראות חוברת המכרז, ידוע לזוכה והוא מסכים לכך שאם תוך 90 יום מיום אישור ועדת המכרזים הוא לא ישלם את התשלום השני ואת הוצאות הפיתוח, תבוטל הזכייה, ובמקרה זה הרשות רשאית לחלט את מלוא הערבות לקיום ההצעה בהתאם להוראות המכרז.

4.3 ידוע לזוכה שבמקרה של איחור כלשהו בתשלום השלישי, תהייה הזכייה במכרז בטלה ומבוטלת והזוכה לא יוכל לטעון כנגד ביטול זה ויחולו הוראות סעיף 11 להסכם זה בנוסף ליתר הוראות המכרז.

4.4 ידוע לזוכה, כי בנוסף לאמור בסעיפים 4.1-4.3 לעיל, הרשות רשאית לבטל את הזכייה גם בכל מקרה בו לא יעמוד הזוכה בתנאי כלשהו מתנאי המכרז ו/או בתנאי הסכם זה, ובלבד שככל שמדובר בתנאי שאינו אי ביצוע תשלום במועד – תינתן לזוכה תקופה בת 14 ימים לתיקון ההפרה.

4.5 כמו כן, הרשות רשאית לבטל את הזכייה גם במקרה בו יהיה לדעת הרשות חשש סביר שהזוכה לא יוכל לעמוד בהתחייבויותיו לתשלום התמורה במועדה, לרבות במקרה שנפתחו כנגד הזוכה ו/או מי מיחידיו ו/או מי מהגופים אשר הזוכה הסתמך עליהם להוכחת תנאי הסף במכרז (להלן יחד ולחוד, לרבות הזוכה: "הגופים"), הליכי חדלות פרעון לפי חוק חדלות פרעון ושיקום כלכלי, תשע"ח – 2018 (להלן – "חוק חדלות פרעון") ו/או הוגשה בקשה להבאת הסדר חוב כנגד מאיזה מהגופים ו/או הוגשה בקשה למינוי כונס נכסים (לרבות זמני) ו/או מפרק

(לרבות זמני) ו/או נאמן (לרבות זמני) עבור איזה מהגופים ו/או לנכסיו, כולם או חלקם, ו/או לעסקיו, ו/או הוגשה כנגד איזה מהגופים בקשה לצו על פי סעיף 350 לחוק החברות התשנ"ט-1999, או לעיקול חלק מהותי מנכסיו, הכל לפי העניין, ו/או כל הליך דומה או בעל משמעות דומה, והליכים, צווים ובקשות כאמור נפתחו ו/או הוגשו לבקשת מי מהגופים הנ"ל ו/או בהסכמתו או שלא בוטלו או הוסרו כליל בתוך 21 יום ממועד הגשתם/הוצאתם, לפי העניין; ולרבות במקרה שניתנו נגד הזוכה ו/או מי מהגופים צו או החלטה על פתיחת הליכים ו/או לסעד זמני בהתאם לחוק חדלות פרעון ו/או לכינוס אסיפות לפי סעיף 350 לחוק החברות ו/או צו הקפאת הליכים ו/או צו פירוק ו/או צו כינוס נכסים ו/או צו אכיפת שעבודים ו/או צו פשיטת רגל ו/או במקרה שהזוכה או מי מהגופים הנ"ל עושה סידור עם או לטובת נושיו; ולרבות במקרה שיינתן צו שיפוטי ו/או יוטל עיקול ו/או תינקט פעולה למימוש ביחס לנכס מהותי של הזוכה ו/או של מי מהגופים ו/או הליכים כאמור אשר יש בהם כדי ליצור חשש ממשי ביחס ליכולת הזוכה ו/או של מי מהגופים לעמוד בהתחייבויותיו, ואלו לא יוסרו או יבוטלו תוך 30 ימים מיום מתן הצו או הטלת העיקול או מיום נקיטת הפעולה למימוש.

5. הוצאות הפיתוח

- 5.1 ידוע לזוכה כי עליו להשלים את מלוא התשלום עבור הוצאות הפיתוח תוך 90 יום מיום אישור הזכייה במכרז ואין בהסכם זה בדבר פריסת תשלומים לגרוע מחובה זו ובהוראות המכרז בדבר ביטול הזכייה במקרה של אי עמידה בתשלום זה במועד.
- 5.2 ידוע לזוכה שאין בתשלום הוצאות הפיתוח וחתימה על הסכם פיתוח, לשנות את מעמדו כמי שזכה בזכייה מותנית עד לתשלום מלוא התמורה עבור הקרקע.
- 5.3 ידוע לזוכה כי לא ייחתם חוזה חכירה עד לתשלום מלוא התמורה עבור הקרקע אף אם השלים את תשלום הוצאות הפיתוח על פי המכרז.

6. חתימת חוזה חכירה ורישום הערות בספרי המקרקעין

ידוע לזוכה שעד לתשלום מלוא התמורה עבור הקרקע ועבור הוצאות הפיתוח לא ייחתם חוזה חכירה ולא תינתן הסכמה לרישום הערה כלשהי ביחס לקרקע בלשכת רישום המקרקעין או בספרי הרשות.

באחריות הזוכה לחתום על הסכם החכירה בסמוך לאחר מועד ביצוע התשלום השלישי בפועל.

במכרזי מחיר מטרות ודיור להשכרה באחריות הזוכה לחתום על הסכם בניה/ההסכם העיקרי ולקיים את שאר ההתחייבויות כנדרש בתנאי המכרז לרבות

המצאת ערבות, והכל בסמוך לאחר מועד ביצוע התשלום השלישי בפועל כתנאי לחתימת הרשות על הסכם החכירה.

7. מתן התחייבות לרישום משכנתא

7.1 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 6 לעיל, לאחר ביצוע התשלום השני על ידי הזוכה, הוצאות הפיתוח והוצאות הפיתוח הנוספות, וחתימת הצדדים על הסכם זה, תסכים הרשות למתן התחייבות לרישום משכנתא על בסיס התחייבויות הצדדים בהסכם זה. התחייבות זו כפופה לתשלום מלוא התמורה עבור הקרקע, בתוספת מע"מ, במועד הקבוע בלוח התשלומים.

7.2 ידוע לזוכה והוא מתחייב להביא לידיעת הגורם המלווה, כי במקרה שהזוכה לא יעמוד בתשלום השלישי ובמועד שנקבע לכך, תתבטל מאליה ההתחייבות לרישום משכנתא והזוכה או הגורם המלווה או כל צד ג' מטעמו של הזוכה לא יוכל לבוא בכל טענה או תביעה כלפי הרשות בקשר לכך.

7.3 ידוע לזוכה כי נוסח ההתחייבות לרישום משכנתא תכלול הוראות בדבר ביטול ההתחייבות במקרה של אי עמידה של הזוכה במלוא התשלומים הקבועים במכרז ובהסכם זה ובמועד שנקבע לכך.

8. התחייבויות נוספות במכרזי "מחיר מטרה" ודיוור להשכרה

8.1 ידוע לזוכה, כי יחולו עליו ההוראות המחייבות הקבועות בחוזה הבניה או בהסכם העיקרי לפי העניין, ככל שישנם, והכל כמופיע במסמכי המכרז לרבות כל עניין תכנוני, המפרטים, המועדים המחייבים, והזוכה מתחייב לעמוד בהוראות הנ"ל החל ממועד אישור ועדת המכרזים.

8.2 בנוסף לאמור ידוע לזוכה כי במכרז "דיוור להשכרה", יחולו עליו ההוראות המפורטות להלן בהסכם העיקרי, כפי שצורף למסמכי המכרז, וזאת החל ממועד אישור הזכייה:

8.2.1 הוראות סעיף 6.5 להסכם העיקרי לעניין התקשרות עם קבלן ראשי;

8.2.2 הוראות סעיפים 6.11 ו-19.10 להסכם העיקרי לרבות לעניין פיצויים מוסכמים וקנסות.

8.2.3 הוראות סעיף 10 להסכם העיקרי בעניין מימון הפרויקט ואיסור בדבר שעבוד.

8.3 לזוכה ידוע והוא מקבל על עצמו כי הרשות תהא רשאית לגבות פיצויים מוסכמים או קנסות בגין הפרות הסעיפים הנזכרים, בשיעורים הקבועים בהם, מהתשלום הראשון בגין הקרקע כאמור בסעיף 2.1 לעיל.

8.4 גבתה הרשות פיצוי מוסכם או קנס כאמור, תהא רשאית הרשות לדרוש השלמת הסכום שנגבה מהתשלום הראשון בגין הקרקע. אי-השלמת הסכום הנדרש בתוך 30 יום מיום הדרישה תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

9. חתימה על בקשה להיתר בניה וביצוע עבודות במגרש

- 9.1 לאחר ביצוע התשלום השני, תשלום הוצאות הפיתוח על ידי הזוכה, הרשות תחתום על הודעה לוועדת התכנון לפיה היא אינה מתנגדת לקיום דיון בתכנית להיתר בניה ובלבד שכתנאי לקבלתו יש לקבל את אישור והסכמת הרשות לתכנית.
- 9.2 ידוע לזוכה שעד לתשלום מלוא התמורה, בתוספת מע"מ, הוצאות הפיתוח, וחתימה על חוזה חכירה, לא יהיו לזוכה זכויות כלשהן במקרקעין.
- 9.3 הזוכה מתחייב לא לבצע בניה ועבודה מכל סוג שהוא בשטח המגרש, וזאת עד להשלמת מלוא התמורה עבור הקרקע, בתוספת מע"מ.

10. יידוע ושיפוי

- 10.1 הזוכה מתחייב להביא לידיעת צדדים שלישיים עמם הוא מתקשר בקשר למגרש כי טרם השלים את מלוא התשלום עבור הקרקע וכי זכייתו במכרז מותנית בתשלום מלוא התשלומים על פי המכרז ועל פי הסכם זה.
- 10.2 במקרה של שיווק יחידות הדירור בפרויקט בטרם השלמת מלוא התמורה, הזוכה מתחייב להביא לידיעת רוכשים של יחידות הדירור, כי טרם שולמה התמורה המלאה עבור הקרקע וחתימת חוזה חכירה ומימוש הבניה במגרש כפופים להשלמת מלוא התשלומים על פי המכרז ועל פי הסכם זה וכי אי עמידה בתנאים אלה תביא לביטול הזכייה במכרז. הוראות סעיף זה כפופות להוראות חוזה הבניה או ההסכם העיקרי לפי העניין, לרבות קבלת האישורים הנדרשים לשיווק יחידות דירור בפרויקט ממשדד הבינוי והשיכון או מהחברה הממשלתית לדירור ולהשכרה בע"מ לפי העניין.
- 10.3 כמו כן, ומבלי לגרוע מיתר תנאי המכרז והוראות הסכם זה, הזוכה מתחייב בזאת לשפות את הרשות בגין כל טענה ו/או תביעה כנגד הרשות ו/או המדינה ו/או מי מטעמן בגין נזק שנגרם לצדדים שלישיים, ובכלל זה, לרוכשי דירות בפרויקט שעתיד להבנות במגרש, במקרה של ביטול הזכייה על ידי הרשות -

11. איסור העברת זכויות

מבלי לגרוע מיתר הוראות המכרז ותנאיו הנוגעות להעברת זכויות, לא תותר העברת הזכויות על פי המכרז בדרך כלשהי עד לתשלום מלוא התמורה עבור הקרקע.

12. פיצוי מוסכם

- 12.1 ידוע לזוכה והוא מסכים לכך שאם לא ישלם את התשלום השלישי בהתאם להוראות המכרז והסכם זה, תבוטל הזכייה, ובמקרה זה הזוכה ישלם לרשות

פיצוי מוסכם של 30% מהתמורה עבור הקרקע בתוספת מע"מ או הערבות מכרז, לפי הגבוה מבניהם. הרשות תהיה רשאית לחלט סכום זה מכל סכום ששולם לרשות או מיתרת הערבות לקיום ההצעה או מהתשלום עבור הוצאות הפיתוח, על פי שיקול דעתה הבלעדי.

12.2 אין באמור בסעיף 11.1 לעיל, לגרוע מהוראות המכרז והסכם זה בנוגע לחילוט מלוא הערבות לקיום ההצעה במקרה שהזוכה לא יעמוד בכל אחד מהתשלומים או בתשלום הוצאות הפיתוח בהתאם להוראות המכרז.

12.3 ידוע לזוכה והוא מסכים לכך שאין בתשלום הפיצוי בהתאם לאמור בסעיף 11.1 לעיל לגרוע מכל סעד נוסף העומד לרשות הרשות על פי דין בגין אי עמידה בהתחייבותיו על פי הוראות המכרז והוראות הסכם זה. בנוסף, אין באמור בסעיף זה לגרוע מהוראות פרק הפרות וסעדים שבחוברת המכרז.

13. כללי

- 13.1 ידוע לזוכה שאין בפריסת התשלומים לגרוע מיתר תנאי המכרז.
- 13.2 ידוע לזוכה שאין בחתימה על הסכם זה או במתן התחייבות לרישום משכנתא או בהודעת הרשות על אי התנגדותה לדון בבקשה להיתר, לשנות את מעמדו כמי שזכיתו במכרז מותנית בתשלום מלוא התמורה בתוספת מע"מ והוא מתחייב שלא לבוא בכל טענה ו/או תביעה נגד הרשות בקשר לכך, ובכלל זה כל טענה בקשר לפעולות שביצע או הוצאות שהוצאו על ידו או על ידי מי מטעמו בטרם השלמת מלוא התמורה.
- 13.3 ידוע לזוכה שרק לאחר חתימת חוזה חכירה מתחילה עם הזוכה התקשרות חוזית מול רמ"י בגין הקרקע.
- 13.4 ידוע לזוכה והוא מתחייב להעביר הסכם בנייה או הסכם עיקרי, ככל שישנם במסמכי המכרז, חתומים (לרבות כל ערבות ומסמכים נוספים שיש להמציא מכוח ההסכמים הנ"ל), בתוך 21 ימים ממועד התשלום השלישי כהגדרתו בסעיף 2.1.3. לעיל. ידוע לזוכה כי האמור בסעיף זה הנו תנאי לחתימה על חוזה חכירה.
- 13.5 למען הספר ספק מוסכם שאין באמור בהסכם זה לגרוע מזכותו של הזוכה לשלם את מלוא התמורה עבור הקרקע תוך 90 יום מיום אישור ועדת המכרזים על הזכייה או להקדים את התשלום השלישי למועד מוקדם מהמועדים הקבועים בסעיף 2.1 לעיל.

ולראיה באתי על החתום היום _____ חודש _____ שנה _____:

הזוכה

אני הח"מ _____ מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני
במשרדי מר _____ ושזיהיתיו לפי ת.ז. מס' _____
ולאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא
יעשה כן, ולאחר שהסברתי לו את תוצאות חתימתו, אישר את נכונות הצהרתו וכן אישר כי הבין
את מהות ההתחייבות דלעיל וחתם עליה בפני מרצונו החופשי, לאחר שתורגמו לו דברים
שבתצהיר לשפה _____ אותה הוא דובר על בוריה.

חתימה

חותמת

להכניס במערכת כאן חתימה של הרשות

נספח ב'

חוק מקרקעי ישראל

חוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960*

הגדרות	1. בחוק זה –
(תיקון מס' 2) תשס"ט-2009	"מקרקעי ישראל" – כמשמעותו בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל (להלן – חוק-היסוד); "קרקע עירונית" – קרקע שיעודה לפי תכנית שניתן להוציא מכוחה היתר בנייה לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, הוא למגורים או לתעסוקה; "תעסוקה" ¹ – תעשייה, מלאכה, משרדים, מסחר, תיירות או מלונאות, למעט חקלאות או גידול בעלי חיים.
(תיקון מס' 2) תשס"ט-2009	גידול בעלי חיים.
היתר העברת בעלות	2. ואלה סוגי העסקאות שסעיף 1 לחוק היסוד לא יחול עליהן:
	(1) פעולות רשות הפיתוח לפי חוק רכישת מקרקעים (אישור פעולות ופיצויים), תשי"ג-1953;
	(2) העברת בעלות במקרקעי ישראל, לפי כללים שייקבעו בתקנות, באישור ועדת הכספים של הכנסת, לנפקדים הנמצאים בישראל או ליורשיהם הנמצאים בישראל, חמורת מקרקעין שהוקנו לאפוטרופוס לנכסי נפקדים מכוח חוק נכסי נפקדים, תשי"ג-1950;
	(3) העברת בעלות במקרקעי ישראל למילוי התחייבות שנתחייבו בה כדין או חבות שנוצרה כדין לגבי אותם מקרקעין לפני תחילת חוק היסוד;
	(4) העברת בעלות במקרקעי ישראל תוך חליפין במקרקעין שאינם מקרקעי ישראל או כפיצוי בעד מקרקעין כאלה שהופקעו על פי חוק, ובלבד שלא תוחלף קרקע חקלאית בקרקע עירונית אלא בנסיבות מיוחדות ובאישור שר החקלאות;
	(5) העברת בעלות במקרקעי ישראל במידה שיש בכך צורך לישר גבולות או להשלים נחלאות, ובלבד ששטח המקרקעין לא יעלה על מאה דונם כל פעם; היתר ההעברה ללא תמורה, טעונה היא אישור ועדת הכספים של הכנסת;
(תיקון מס' 2) תשס"ט-2009	(6) העברת בעלות במקרקעי ישראל בין המדינה, רשות הפיתוח והקרן הקימת לישראל לבין עצמם; ואולם העברת בעלות במקרקעי המדינה או במקרקעי רשות הפיתוח לקרן הקימת לישראל בשטח מקרקעין העולה על 16 דונם טעונה אישור ועדת הכלכלה של הכנסת;
(תיקון מס' 1) תשס"ו-2006 (תיקון מס' 2) תשס"ט-2009	(7) העברת בעלות במקרקעי המדינה או במקרקעי רשות הפיתוח שהם קרקע עירונית, ובלבד ששטח כל ההעברות מכוח פסקה זו יחד לא יעלה על 400 אלף דונם – בתקופה שמיום י"ב באלול התשס"ט (1 בספטמבר 2009) עד יום ה' בעלול התשע"ד (31 באוגוסט 2014) (בפסקה זו – התקופה הראשונה), ו-400 אלף דונם נוספים למשך חמש שנים מתום התקופה הראשונה;
	ובלבד שהעברת בעלות במקרקעי הקרן הקימת לישראל לא תיעשה אלא באישורה.
הגבלה על הקניית או העברת של זכויות במקרקעין לזרים (תיקון מס' 3) תשע"א-2011	2א. (א) בסעיף זה – "זכויות במקרקעין" – זכות בעלות, או זכות שכירות לתקופות שבמצטבר עולות על חמש שנים או שיש עמה ברירה להאריך את תקופתה לתקופה כוללת העולה על חמש שנים, לרבות זכות על פי התחייבות להקנות או העביר בעלות או שכירות לתקופה כאמור;

* פורסם ס"ח תש"ך מס' 312 מיום 29.7.1960 עמ' 56 (ה"ח תש"ך מס' 413 עמ' 34).

חוקן ס"ח תשס"ו מס' 2051 מיום 15.6.2006 עמ' 314 (ה"ח הממשלה תשס"ו מס' 236 עמ' 298) – תיקון מס' 1 בסעיף 12 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב והמדיניות הכלכלית לשנת הכספים 2006), תשס"ו-2006; תחילתו ביום 1.7.2006.

ס"ח תשס"ט מס' 2209 מיום 10.8.2009 עמ' 326 (ה"ח הממשלה תשס"ט מס' 436 עמ' 348, 314) – תיקון מס' 2 בסעיף 13 לחוק מינהל מקרקעי ישראל (תיקון מס' 7), תשס"ט-2009; תחילתו ביום 9.9.2009.

ס"ח תשע"א מס' 2291 מיום 5.4.2011 עמ' 754 (ה"ח הכנסת תשע"א מס' 359 עמ' 43) – תיקון מס' 3.



"זר" – כל אחד מאלה:

(1) יחיד שאינו אחד מאלה:

(א) אזרח ישראלי או תושב ישראל;

(ב) מי שזכאי לעלות לישראל לפי חוק השבות, התש"י-1950;

(2) תאגיד שהשליטה בו בידי יחיד אחד או יותר, שאינו אחד מהמנויים בפסקה (1);

(3) מי שפועל בעבור יחיד או תאגיד כאמור בפסקאות (1) או (2);

"חוק רשות מקרקעי ישראל" – חוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960;

"יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל" – כמשמעותו בחוק רשות מקרקעי ישראל;

"מדינה" – לרבות כל אחד מאלה:

(1) איחוד, חבר או ארגון שנוסד בידי שתי מדינות לפחות, או בידי ארגונים שנוסדו בידי שתי מדינות לפחות;

(2) ארגון, רשות או נציגות של מדינה או של איחוד מדינות;

(3) ישות מדינית שאינה מדינה שקבע שר המשפטים, באישור ועדת החוקה חוק ומשפט של הכנסה;

"מנהל רשות מקרקעי ישראל" – כמשמעותו בחוק רשות מקרקעי ישראל;

"מקרקעי ישראל" – לרבות מקרקעין שזכות הבעלות בהם הוקנתה לפי חוק רשות מקרקעי ישראל;

"שליטה" – כמשמעותה בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981.

(ב) (1) לא יקנה ולא יעביר אדם זכויות במקרקעי ישראל לזר, בין בחמורה ובין שלא בחמורה, אלא לפי הוראות חוק זה;

(2) המבקש להקנות או להעביר זכויות במקרקעי ישראל לזר, יגיש בקשה לאישור ההקניה או ההעברה ליושב ראש מועצת מקרקעי ישראל;

(3) יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל רשאי לתת אישור להקניה או להעברה של זכויות במקרקעי ישראל לזר, על פי המלצה של ועדת משנה של מועצת מקרקעי ישראל ולאחר התייעצות עם שר הביטחון ושר החוץ, ובהתאם לייעוד הקרקע ולזהות המבקש – גם עם גורמים נוספים שייקבעו בתקנות כאמור בסעיף 4(ב);

(4) בבואו להחליט בדבר מתן אישור כאמור בפסקה (3), יביא יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל בחשבון, בין השאר, שיקולים אלה:

(א) טובת הציבור וביטחון;

(ב) זיקתו של הזר לישראל, לרבות נחוניו האישיים, תקופות מגוריו בישראל וקרבה משפחתית שלו למי שאינו זר;

(ג) המטרה שלשמה הזר מבקש כי המקרקעין יקנו או יועברו לו;

(ד) היקף המקרקעין שנקנו בידי אותו זר או שהועברו לו, קודם למועד הבקשה;

(ה) חכונות המקרקעין המבוקשים, לרבות גודל השטח המבוקש, מקום המקרקעין וייעודם;

(5) על אף האמור בפסקאות (1) ו-(3), מנהל רשות מקרקעי ישראל או מי שהוא הסמיך לכך מבין עובדי הרשות, רשאי לאשר הקניה או העברה של זכויות במקרקעי ישראל לאחד מאלה:

(א) זר שאינו תאגיד, המבקש לרכוש יחידת מגורים אחת במקרקעין שייעודם למגורים לפי חכנית, ובלבד שאינו בעל זכויות במקרקעין ביחידת מגורים נוספת; לעניין זה, "חכנית" – כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965;

(ב) זר שמינהלת מרכז ההשקעות אישרה להעניק לו מענק לפי חוק לעידוד השקעות חון, לצורך יישום התכנית שלשמה אושר המענק; לעניין זה –

חוק מקרקעי ישראל, חש"ך-1960
נוסח מלא ומעודכן

- "חוק לעידוד השקעות הון" – חוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 ;
"מינהלת מרכז ההשקעות" – כהגדרתה בחוק לעידוד השקעות הון ;
- (ג) מדינה, כוחאם להתחייבות של מדינת ישראל בהסכם בין-לאומי, לצורך
ניחול ענייני אותה מדינה בישראל במסגרת ההתחייבות שניתנה.
- (ג) הוראות סעיף קטן (ב) יחולו גם על הקניה או העברה של זכויות במקרקעין בדרך של
מכירת מקרקעין מעוקלים, מימוש משכנתה, ביצוע של פסק דין או של מסמך אחר הניתן לביצוע
כפסק דין, או מכירת נכס בידי לשכת ההוצאה לפועל או רשות אחרת על פי דין.
- (ד) (1) לא יהא תוקף להקניה או להעברה של זכויות במקרקעין או להתחייבות להקניה
או להעברה כאמור שנעשו בניגוד להוראות סעיף זה ;
- (2) לא תירשם עסקה בפנקסי המקרקעין בניגוד להוראות סעיף זה ;
- (3) היועץ המשפטי לממשלה או בא כוחו, או בעל עניין, רשאי לפנות לבית המשפט
בבקשה להצהרה על בטלות עסקה שנעשתה בניגוד להוראות סעיף זה, או בבקשה
לסעד אחר המתאים לנסיבות העניין, לרבות מחיקת רישום מפנקסי המקרקעין.
3. חוק-היסוד לא יפגע בפעולות הכאות לאפשר קיום מצוות שמיטה בלבד.
4. (א) שר האוצר ושר החקלאות יחד ממונים על ביצוע חוק זה והם רשאים להתקין תקנות
בכל הנוגע לביצועו.
- (ב) שר המשפטים ושרי, באישור ועדת החוקה חוק ומשפט של הכנסת, להתקין תקנות
לביצוע הוראות סעיף 2א, לרבות לענין דרך הגשת בקשה לקבלת אישור להקניה או להעברה של
זכויות במקרקעין לזרים, לענין זהות הגורמים שעמם יש להחליף כאמור בסעיף 2א(ב)(3),
בהתאם לייעוד הקרקע ולזהות המבקש, לענין אופן ההתייעצות והמועדים למתן תגובה
להתייעצות ולענין המועדים למענה לבקשה.

שמירת מצוות שמיטה

ביצוע ותקנות
(תיקון מס' 3)
חש"א-2011

(תיקון מס' 3)
חש"א-2011

משה ריין
שר החקלאות

לוי אשכול
שר האוצר

דוד בן-גוריון
ראש הממשלה

יצחק בן-צבי
נשיא המדינה

הודעה למנויים על עריכת ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו - הקש כאן

נספח ג'

נוסח ערבות דיגיטלית לקיום הצעה

מסמך זה הוא תדפיס של ערבות דיגיטאלית ונועד לצרכי המחשה בלבד
תדפיס זה הופק ע"י המערכת של רשות מקרקעי ישראל ביום 11/12/2025 ב 19:38 על
סמך קובץ ערבות דיגיטאלית.

נתוני הערבות

קוד ערבות דיגיטאלית:

מנפיק הערבות
מס' סניף: שדה רשות - למילוי על ידי מנפיק הערבות
טלפון מנפיק הערבות: שדה חובה - למילוי על ידי מנפיק הערבות פקס מנפיק הערבות: שדה
רשות - למילוי על ידי מנפיק הערבות
כתובת מנפיק הערבות: שדה רשות - למילוי על ידי מנפיק הערבות
רחוב ומספר: שדה חובה - למילוי על ידי מנפיק הערבות ישוב: שדה חובה - למילוי על ידי מנפיק
הערבות מיקוד: שדה חובה - למילוי על ידי מנפיק הערבות
שם מורשה החתימה 1: שדה חובה - למילוי על ידי מנפיק הערבות
שם מורשה החתימה 2: שדה רשות - למילוי על ידי מנפיק הערבות

מקבל הערבות
רשות מקרקעי ישראל

הנערבים (להלן ביחד ו/ או לחוד: "הנערב"):

שם הנערב	מזהה נערב

נושא הערבות:
ערבות למכרז 424/2024

סכומים ותאריכים:
סכום הערבות שדה חובה - למילוי על ידי מנפיק הערבות שקלים חדשים.
הצמדה: ללא הצמדה.
תאריך הנפקת הערבות: שדה חובה - למילוי על ידי מנפיק הערבות תאריך סיום תוקף הערבות:
29/05/2026
תוקף הערבות מותנה בהחזרת ערבות מס' שדה רשות - למילוי על ידי מנפיק הערבות

ניסוח ההתחייבות:

מנפיק הערבות, ערב בזה כלפי מקבל הערבות, בעבור הנערב, לסילוק כל סכום אשר
מקבל הערבות ידרוש מאת מנפיק הערבות, בקשר עם נושא הערבות, ואשר לא יעלה
על סכום גובה הערבות. מנפיק הערבות מתחייב בזאת לשלם למקבל הערבות את
הסכום האמור בתוך מספר הימים לחילוט הקבועים בערבות וזאת מתאריך דרישת
מקבל הערבות ומבלי שמקבל הערבות יהיה חייב לנמק את דרישתו או לדרוש תחילה
את סילוק הסכום מאת הנערב.

במקרה של דרישה כאמור מנפיק הערבות לא יטען כלפי מקבל הערבות טענת הגנה כל שהיא שיכולה לעמוד לו או לנערב, ולא יתנה את התשלום בתנאי כלשהו או יעכבו מסיבה כלשהי ובכלל זה בסילוק הסכום האמור מאת הנערב.

ערבות זו אינה ניתנה להעברה או להסבה.

ערבות זו ניתנת למימוש לשיעורין, באופן שחילוט החלקי לא יגרע מתוקפה לגבי יתרת סכום הערבות שלא חולט, ובלבד שסך כל התשלומים על פי ערבות זו לא יעלה על סכום הערבות.

על ערבות זו יחולו הוראות הדין הישראלי בלבד.

הכללים לניהול כתב ערבות זה יהיו בהתאם לתקן הערבויות הדיגיטליות כפי שפורסם באתר הוראות התכ"ם של החשב הכללי, כנוסחו במועד הנפקת הערבות, ובכלל זה בהתאם לכללים המפורטים להלן:

- ניהול ערבות זו יעשה באופן דיגיטלי, על ידי שליחת דרישות ובקשות בין מערכות מקבל הערבות ומערכות מנפיק הערבות, בהתאם לכללים המפורטים בתקן הערבויות הדיגיטליות.
- התאריכים בערבות מתייחסים לימים קלנדריים, המסתיימים בשעה 23:59, וזאת למעט מניין הימים לתשלום בגין חילוט ערבות על ידי מנפיק הערבות. מניין הימים לתשלום בגין חילוט הערבות, יחל ביום העסקים הבנקאי בו התקבלה הדרישה לחילוט ממקבל הערבות. במקרה שבו הדרישה התקבלה שלא במהלך יום עסקים בנקאי, מנין הימים לביצוע החילוט יחל ביום העסקים הבנקאי העוקב.
- בחילוט "מייד", יינתן למנפיק יום עסקים בנקאי נוסף מעבר ליום בו הגיעה הבקשה לחילוט. לדוגמה, במקרה שבו דרישת חילוט מידי הגיעה ביום חמישי, חצי שעה לפני סוף יום העסקים הבנקאי, מנפיק הערבות יהיה חייב לבצע את החילוט עד סוף יום העסקים ביום שישי.
- לאחר שתאריך סיום תוקף הערבות חלף, תוקפה של הערבות פוקע ללא צורך בביצוע פעולה נוספת מטעם הנערב, מקבל הערבות או מנפיק הערבות.

מספר ימים לחילוט:

7

אסמכתאות:

אסמכתא פנימית של מנפיק הערבות:

אסמכתאות פנימיות 1 של מקבל הערבות: 20022024000000042494

אסמכתאות פנימיות 2 של מקבל הערבות: 1

אסמכתאות פנימיות 3 של מקבל הערבות: 1

אסמכתאות פנימיות 4 של מקבל הערבות:

נספח ד'

נוסח ערבות דיגיטלית להבטחת רישום

מסמך זה הוא תדפיס של ערבות דיגיטאלית ונועד לצרכי המחשה בלבד
תדפיס זה הופק ע"י המערכת של רשות מקרקעי ישראל ביום 11/12/2025 ב 19:39 על
סמך קובץ ערבות דיגיטאלית.

נתוני הערבות

קוד ערבות דיגיטאלית:

מנפיק הערבות

מס' סניף: שדה רשות - למילוי על ידי מנפיק הערבות
טלפון מנפיק הערבות: שדה חובה - למילוי על ידי מנפיק הערבות פקס מנפיק הערבות: שדה
רשות - למילוי על ידי מנפיק הערבות
כתובת מנפיק הערבות: שדה רשות - למילוי על ידי מנפיק הערבות
רחוב ומספר: שדה חובה - למילוי על ידי מנפיק הערבות ישוב: שדה חובה - למילוי על ידי מנפיק
הערבות מיקוד: שדה חובה - למילוי על ידי מנפיק הערבות
שם מורשה החתימה 1: שדה חובה - למילוי על ידי מנפיק הערבות
שם מורשה החתימה 2: שדה רשות - למילוי על ידי מנפיק הערבות

מקבל הערבות
רשות מקרקעי ישראל

הנערבים (להלן ביחד ו/ או לחוד: "הנערב"):

שם הנערב	מזהה נערב

נושא הערבות:
ערבות למכרז 424/2024

סכומים ותאריכים:
סכום הערבות 100000 שקלים חדשים.
הצמדה: מדד המחירים לצרכן. תאריך בסיס להצמדה: שדה חובה - למילוי על ידי מקבל הערבות
תאריך הנפקת הערבות: שדה חובה - למילוי על ידי מנפיק הערבות תאריך סיום תוקף הערבות:
29/07/2026

ניסוח ההתחייבות:

מנפיק הערבות, ערב בזה כלפי מקבל הערבות, בעבור הנערב, לסילוק כל סכום אשר
מקבל הערבות ידרוש מאת מנפיק הערבות, בקשר עם המכרז שבנדון להבטחת
השלמת הרישום, תוך 7 חודשים מהמועד שנקבע כמועד האחרון להגשת הצעות
(להלן - "המועד הקובע"), של כל הבניינים שבהם חל עיכוב ברישום הבית המשותף
ו/או זכויות הדיירים ורמ"י הגיש בגינם תביעה משפטית, ואשר לא יעלה על סכום גובה
הערבות. מנפיק הערבות מתחייב בזאת לשלם למקבל הערבות את הסכום האמור
בתוך מספר הימים לחילוט הקבועים בערבות וזאת מתאריך דרישת מקבל הערבות
ומבלי שמקבל הערבות יהיה חייב לנמק את דרישתו או לדרוש תחילה את סילוק

הסכום מאת הנערב.

במקרה של דרישה כאמור מנפיק הערבות לא יטען כלפי מקבל הערבות טענת הגנה כל שהיא שיכולה לעמוד לו או לנערב, ולא יתנה את התשלום בתנאי כלשהו או יעכבו מסיבה כלשהי ובכלל זה בסילוק הסכום האמור מאת הנערב.

ערבות זו אינה ניתנה להעברה או להסבה.

ערבות זו ניתנת למימוש לשיעורין, באופן שחילוטה החלקי לא יגרע מתוקפה לגבי יתרת סכום הערבות שלא חולט, ובלבד שסך כל התשלומים על פי ערבות זו לא יעלה על סכום הערבות.

על ערבות זו יחולו הוראות הדין הישראלי בלבד.

הכללים לניהול כתב ערבות זה יהיו בהתאם לתקן הערבויות הדיגיטליות כפי שפורסם באתר הוראות התכ"ם של החשב הכללי, כנוסחו במועד הנפקת הערבות, ובכלל זה בהתאם לכללים המפורטים להלן:

- ניהול ערבות זו יעשה באופן דיגיטלי, על ידי שליחת דרישות ובקשות בין מערכות מקבל הערבות ומערכות מנפיק הערבות, בהתאם לכללים המפורטים בתקן הערבויות הדיגיטליות.
- התאריכים בערבות מתייחסים לימים קלנדריים, המסתיימים בשעה 23:59, וזאת למעט מניין הימים לתשלום בגין חילוט ערבות על ידי מנפיק הערבות. מניין הימים לתשלום בגין חילוט הערבות, יחל ביום העסקים הבנקאי בו התקבלה הדרישה לחילוט ממקבל הערבות. במקרה שבו הדרישה התקבלה שלא במהלך יום עסקים בנקאי, מנין הימים לביצוע החילוט יחל ביום העסקים הבנקאי העוקב.
- בחילוט "מיידי", יינתן למנפיק יום עסקים בנקאי נוסף מעבר ליום בו הגיעה הבקשה לחילוט. לדוגמה, במקרה שבו דרישת חילוט מידי הגיעה ביום חמישי, חצי שעה לפני סוף יום העסקים הבנקאי, מנפיק הערבות יהיה חייב לבצע את החילוט עד סוף יום העסקים ביום שישי.
- לאחר שתאריך סיום תוקף הערבות חלף, תוקפה של הערבות פוקע ללא צורך בביצוע פעולה נוספת מטעם הנערב, מקבל הערבות או מנפיק הערבות.

מספר ימים לחילוט:

7

אסמכתאות:

אסמכתא פנימית של מנפיק הערבות:

אסמכתאות פנימיות 1 של מקבל הערבות: 20022024000000042494

אסמכתאות פנימיות 2 של מקבל הערבות: 2

אסמכתאות פנימיות 3 של מקבל הערבות: 5

אסמכתאות פנימיות 4 של מקבל הערבות:

נספח ו'

**מכתב הרשות המקומית
ומכתב תאגיד המים והביוב**

מכתב קיזוז אגרות והיטלים – יודפס וייחתם על ידי הרשות המקומית
תאריך: 3/11/2025

לכבוד:
מנהל מחוז
אריאל אולצור
משרד הבינוי והשיכון

א.נ.
הנדון: פרויקט (מחוז, יישוב, אתר) מחוז צפון, נוף הגליל, הר יונה ג' מס' תכנית: תמל 1110 על שינויי
אישור קיזוז אגרות והיטלים

הואיל ומשרד הבינוי והשיכון (להלן: "המשרד"), יממן את עבודות הפיתוח אשר בתחום אחריות הרשות המקומית בפרויקט האמור על ידי גביית הוצאות פיתוח מהיזמים,

והואיל ומי שיזכה במגרש במסגרת מכרזים/הקצאות המשרד ורמ"י לשיווק מגרשים בפרויקט (להלן: "המשתכנים" או "היזמים"), יחויב לשלם למשרד את הוצאות הפיתוח אותן מימן ו/או יממן המשרד (להלן: "הוצאות הפיתוח");

אי לכך, מתחייבת הרשות המקומית לקזז את היטלי הפיתוח על פי המפורט בטבלה שלהלן:

אגרה/ היטל	שיעור קיזוז (זיכוי) של הוצאות פיתוח מהיטל המלא בגין שטח הקרקע	שיעור קיזוז (זיכוי) של הוצאות פיתוח מהיטל המלא בגין שטח המבונה
היטל סלילת רחובות	קיזוז מלא/חלקי בשיעור % 100 (למחוק מה שלא רלוונטי)	קיזוז מלא/חלקי בשיעור % 100 (למחוק מה שלא רלוונטי)
היטל תיעול	קיזוז מלא/חלקי בשיעור % 100 (למחוק מה שלא רלוונטי)	קיזוז מלא/חלקי בשיעור % 100 (למחוק מה שלא רלוונטי)
היטל פיתוח שטחים ציבוריים (שצפ"ים)	קיזוז מלא/חלקי בשיעור % 100 (למחוק מה שלא רלוונטי)	קיזוז מלא/חלקי בשיעור % 100 (למחוק מה שלא רלוונטי)

שיעור הקיזוז (זיכוי) מתייחס לגודל המגרש ולזכויות הבניה הנכונים למועד פרסום המכרז. העירייה והוועדה המקומית לתכנון ולבניה יהיו רשאיות לגבות אגרות פיתוח והיטלים שיגיעו למי מהם בגין זכויות הבניה ו/או תוספות בניה ו/או הקלות (לרבות הקלות שבס) שנוצלו מעבר לקבוע בתכניות נכון למועד פרסום המכרז. גביית אגרות והיטלים בגין זכויות בניה ו/או תוספות בניה ו/או הקלות כאמור לעיל תותנה בכך שהתוספת ו/או שינוי שאושר אינו מגדיל את עלויות עבודות הפיתוח הממומנות מתוך תקציב הפרויקט. במקרה שיהיה בתוספת ו/או בשינוי כדי להגדיל את עלויות עבודות הפיתוח, יגבה המשרד מהיזמים את הוצאות הפיתוח הנוספות. ככל ששכום ההיטל שהעירייה רשאית לגבות בשל התוספת ו/או השינוי גבוה מסך הוצאות הפיתוח הנוספות שנגבו על ידי המשרד – תהא העירייה רשאית לגבות את ההפרש ישירות מהיזמים. הרשות המקומית תגבה כל אגרה או היטל אחר החלים או יחולו על המגרשים שבתכנית, אשר אינם נזכרים לעיל לרבות אגרת בניה.

גזבר הרשות

ראש הרשות

אישור חתימות

אני הח"מ _____, הינני המשפטי של הרשות המקומית, מאשר בזה כי ה"ה המפורטים להלן, מוסמכים לחתום ולהתחייב כדין בשם הרשות המקומית על האמור במסמך זה וכי הם חתמו בפני על מסמך זה.

מר _____ תפקיד _____
מר _____ תפקיד _____

וכי כל ההחלטות הדרושות על פי הוראות הדין לצורך התחייבות הרשות המקומית על פי מסמך זה התקבלו כדין.

חתימת עו"ד

מיטל רץ-רוטקוף, עו"ד
מ.ר. 43847
הייעצות רפ"י עסקית
עיריית נוף הגליל

תאריך

3/12/25

מכתב קיזוז אגרות והיטלים - יודפס וייחתם על ידי התאגיד

תאריך: _____

לכבוד:

מנהל מחוז _____

משרד הבינוי והשיכון

א.ב.

הנדון: פרויקט (מחוז/ישוב/אתר) הר יונה ג' "נוף הגליל" מס' תכנית: תמל 1110 על שינוייה
אישור קיזוז דמי הקמה

הואיל משרד הבינוי והשיכון (להלן: "המשרד"), יממן חלק מעבודות הפיתוח אשר באחריות תאגיד המים והביוב בפרויקט האמור על ידי גביית הוצאות פיתוח מהיזמים; ויעביר בהתאם לתאגיד מקדמה בסך השווה ל 19.8 אחוזים מדמי ההקמה שניתן לחייב את הנכסים המפורטים בנספח א' המצ"ב.

והואיל ומי שיוזכה במגרש במסגרת מכרזים/הקצאות המשרד ורמ"י לשיווק מגרשים בפרויקט (להלן: "המשתכנים" או "היזמים"), יחויב לשלם למשרד את הוצאות הפיתוח אותן מימן ואו יממן המשרד (להלן: "הוצאות הפיתוח");

אי לכך, ובכפוף לכך מתחייב התאגיד:

עם אישור בקשה להיתר בניה במגרש בו זכה היזם אשר כלול בנכסים המפורטים בנספח א', יערוך התאגיד חישוב דמי הקמה לחיוב היזם ויפחית מהשטח הכלול בבקשה להיתר שאושרה והתחייב בדמי הקמה את השטח המבונה בגינו שילמה משב"ש מקדמת לפי המפורט בנספח א'.



מנהל כספים של התאגיד


מנכ"ל התאגיד

אישור חתימות

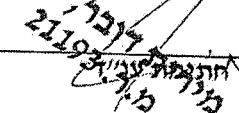
אני הח"מ מירית דובר, עו"ד, היתעץ המשפטי של התאגיד, מאשר בזה כי ח"ה המפורטים להלן,

מוסמכים לחתום ולהתחייב כדין בשם התאגיד על האמור במסמך זה וכי הם חתמו בפני על מסמך זה.

מר זאב שוורץ תפקיד מנכ"ל

מר אחמד אכתילאת תפקיד מנהל כספים

וכי כל החלטות הדרושות על פי הוראות הדין לצורך התחייבות התאגיד על פי מסמך זה התקבלו כד"ע


מנכ"ל התאגיד
21193

3/12/25

תאריך

נספח ז'

נוסח חוזה לביצוע תשתית שיחתם עם הרשות המקומית

נספח ח'

פירוט השימושים הנדרשים לבניית יחידות העירייה

• **נבקש כי במסגרת מכרזי השיווק לזמנים ייקבע כי השימושים יהיו:**

מתחם	מספר מגרש ויח"ד לפי התב"ע המאושרת	סה"כ שטחי מוסדות במתחם עיקרי +שירות עפ"י התב"ע המאושרת	שימושים מבוקשים ע"י הרשות ורמת הפיתוח	רמת פיתוח גמר/מעטפת* עבור השימושים החלוקה במגרשים באישור הרשות המקומית
78266	מגרש 101-215 יח"ד מגרש 102-36 יח"ד מגרש 103-36 יח"ד מגרש 106-98 יח"ד מגרש 107-42 יח"ד מגרש 108-26 יח"ד מגרש 109-24 יח"ד מגרש 104-201 יח"ד	5820	מבנה רשות - מעונות יום, בתי כנסת ומבנים רב תכלתיים.	1,575 מ"ר - רמת גמר 3,336 מ"ר - רמת מעטפת
				מבנה חובה - 3 כיתות גן ילדים 909 מ"ר - רמת גמר
78274	מגרש 112-215 יח"ד מגרש 113-69 יח"ד מגרש 114-46 יח"ד מגרש 115-28 יח"ד מגרש 118-48 יח"ד מגרש 119-40 יח"ד מגרש 150-36 יח"ד מגרש 116-24 יח"ד מגרש 117-104 יח"ד מגרש 120-32 יח"ד מגרש 50-203 יח"ד	4480	מבנה רשות - מעונות יום בתי כנסת ומבנים רב תכלתיים.	1,575 מ"ר - רמת גמר 1,996 מ"ר - רמת מעטפת
				מבנה חובה - 3 כיתות גן ילדים 909 מ"ר - רמת גמר
78276	מגרש 110-88 יח"ד מגרש 111-68 יח"ד מגרש 126-108 יח"ד מגרש 129-26 יח"ד מגרש 206-75 יח"ד מגרש 124-20 יח"ד מגרש 125-20 יח"ד מגרש 127-110 יח"ד מגרש 128-16 יח"ד	3130	מבנה רשות - מעונות יום בתי כנסת ומבנים רב תכלתיים.	1,050 מ"ר - רמת גמר 2,080 מ"ר - רמת מעטפת
78278	מגרש 123-100 יח"ד מגרש 130-104 יח"ד מגרש 137-49 יח"ד מגרש 138-54 יח"ד מגרש 139-59 יח"ד מגרש 143-100 יח"ד מגרש 121-24 יח"ד מגרש 122-24 יח"ד מגרש 131-21 יח"ד מגרש 132-26 יח"ד	3030	מבנה רשות - מעונות יום בתי כנסת ומבנים רב תכלתיים.	1,575 מ"ר - רמת גמר 1,455 מ"ר - רמת מעטפת
78729	מגרש 136-48 יח"ד מגרש 141-40 יח"ד מגרש 142-32 יח"ד מגרש 133-24 יח"ד מגרש 134-28 יח"ד מגרש 135-48 יח"ד מגרש 140-120 יח"ד מגרש 196-205 יח"ד	3800	מבנה רשות - מעונות יום בתי כנסת ומבנים רב תכלתיים.	1,050 מ"ר - רמת גמר 1,841 מ"ר - רמת מעטפת
				מבנה חובה - 3 כיתות גן ילדים 909 מ"ר - רמת גמר

*לא יהיה שינוי בשטחי מוסדות הציבור וברמות הפיתוח מעבר למצוין בטבלה הנ"ל.



נספח ט'

מפרט טכני לבניית מוסדות ציבור – רשות

נספח י'

נוסח התחייבות הזוכה
להקמת מבני ציבור חובה
המשולבים בקומות מבונות

התחייבות היזם לרשות מקומית לבניית מבני ציבור חובה משולב מגורים/מסחר

אנו חברת _____ בע"מ ח.פ. _____ (להלן: "החברה" ו/או "היזם")
באמצעות מורשה החתימה שלה, המשמש בתפקיד _____,
נושא ת.ז. _____ (להלן: "מורשה החתימה") מצהירים ומתחייבים בשם החברה
כדלקמן:

אנו מצהירים כי כל התחייבות שלנו מחייבת את החברה לכל דבר ועניין.

הגדרות:

"מבני ציבור חובה" - מבני חינוך קדם יסודי, על יסודי וחינוך מיוחד של משרד החינוך.

הגדרה זו הנה בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל סעיף 3.4.1, וכל שינוי שיבוא
בהחלטה כאמור, יבוא בחשבון לעניין התחייבות זו.

1. התחייבות להקמת מבני ציבור חובה

1.1 ידוע לנו, כי בהתאם לתנאי המכרז, במתחם בו זכתה החברה, קיימים מגרשים הכוללים שילוב
של מבני ציבור חובה בקומות מבונות להקמה על ידנו ואנו מתחייבים להקים בהתאם לתנאי
המכרז, הוראות תכנית בנין העיר התקיפה, הדין והתחייבותינו בכתב התחייבות זה.

1.2 אנו מתחייבים להקים מבני ציבור חובה עבור הרשות המקומית, כולל ביצוע כלל העבודות
הנדרשות בהתאם להיתרי בניה כדין.

1.3 ידוע לנו, כי במגרשים המפורטים להלן משולבים מבני ציבור חובה במבנה המגורים ועלינו
לתעדף בניה במגרשים אלו בהתאם לדרישת הרשות.

א. במגרש _____ יבנו _____ גני ילדים/כיתות לימוד ברמת גמר.

ב. במגרש _____ יבנו _____ גני ילדים/כיתות לימוד ברמת גמר.

ג. במגרש _____ יבנו _____ גני ילדים/כיתות לימוד ברמת גמר.

1.4 עלויות הקמת מבני ציבור חובה, לרבות תכנון, בנייה, רישום וכדומה, יחולו עלינו, למעט

סכום השתתפות הרשות המקומית בעלויות הקמת המבנים כמפורט **בנספח 00**.

1.5 אנו מתחייבים לבנות את מבני ציבור חובה בהתאם לתכנית בנין עיר לרבות בהתאם:

- לכל הזכויות המוגדרות בתב"ע, אלא אם נקבע אחרת ע"י הרשות ו/או בתנאים להיתר ותוכנית עיצוב אדריכלי אם קיימת.

• הנחיות התכנון של משרד החינוך בקישור:

• https://meyda.education.gov.il/files/Pituach/Kindergarden_residential.pdf

באחריותינו לוודא, כי מדובר בהנחיות המעודכנות נכון למועד הבנייה (להלן: "הנחיות משרד החינוך")

- הוראות כל דין לרבות הוראות המכרז.

2. תכנון, תיאום עם הרשות המקומית, היתר בנייה :

2.1. אנו מתחייבים, כי תכנון מבני ציבור חובה יבוצע על ידי מתכנן מורשה מטעמינו כחלק מהתכנון הכולל של המבנים.

2.2. אנו מתחייבים, כי התכנון המפורט למבני ציבור חובה יאושר מראש על ידי הרשות המקומית טרם הגשת הבקשה לקבלת היתר בניה.

2.3. אנו מתחייבים, כי התכנון המפורט למבני ציבור חובה יבוצע בהתאם להנחיות משרד החינוך התקפות, יאושר ויתואם עם משרד החינוך.

2.4. שלבי הפעולה העקרוניים שלנו יהיו כדלקמן :

א. פנייה לרשות המקומית לצורך תיאום התכנון של הקומות הציבוריות.

ב. ביצוע כלל הדרישות התכנוניות להכרה מלאה בצורך של מוסדות החינוך, לשביעות רצון הרשות המקומית ומשרד החינוך.

ג. ביצוע כלל הדרישות להשלמת היתר הבנייה בהתאם לדרישות התכנוניות כאמור אל מול הוועדה המקומית \ המרחבית.

3. לוחות זמנים :

אנו מתחייבים, כי לוח הזמנים לביצוע העבודות, ובכלל זאת המועד לסיום העבודות, יהיה בהתאם ולפי לוח הזמנים שנקבע לבניית המבנים במכרז. ככל ולא נקבעו לוחות זמנים במכרז, אנו מתחייבים למסור לרשות המקומית את הקומה המבונה תוך _____ מהמועד הקובע במכרז.

4. אחריות לנזק ואובדן

אנו מתחייבים, כי נהיה אחראים לכל נזק ו/או אובדן שיתרחש במהלך ביצוע העבודות, ובין אם נגרם נזק לרכוש או גוף כתוצאה מהעבודות, אנחנו נישא בהוצאות התיקון או הפיצוי הנדרשות. למען הסר ספק, אנחנו פוטרים את רשות מקרקע ישראל ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או הרשות המקומית וכל גורם אחר ומי מטעמה מכל אחריות לכל אובדן ו/או נזק כאמור, ולא נוכל להטיל עליהם כל אחריות או תביעה בנוגע לנזקים שנגרמו במהלך ביצוע העבודות.

5. אספקת חומרים וציוד

אנחנו מתחייבים להשתמש בחומרים המיועדים לביצוע העבודות בהתאם למפרט ולתכניות, בין אם ניתנו לנו ובין אם לאו. כל החומרים יהיו חדשים ויתאימו לדרישות התקנים שנקבעו במפרט.

במקרה בו ישנם סוגים שונים של חומרים תחת אותו תקן, אנחנו מתחייבים להשתמש בחומרים מהסוג המובחר ביותר.

6. אישור מוקדם של המפקח מטעם הרשות המקומית

אנו מצהירים כי בכל שלב בעת ביצוע העבודות רשאי יהיה המפקח לבחון את טיב החומרים ואת טיב העבודות. בעת הגעה לשלב ביצוע עבודות הגמר במבני הציבור, אנו נדרש לקבל את אישור המוקדם של המפקח, הן ביחס למקורות החומרים בהם יש בכוונתנו להשתמש והן ביחס לטיב אותם חומרים. אולם, מוסכם בזה במפורש, כי בכל מקרה אין באישור המקור משום אישור לטיב החומרים המובאים מאותו מקור. במקרים בהם דרוש אישור מעבדה, ידוע לנו כי נדרש לקבל אישור מוקדם מן המעבדה.

7. תעודת השלמה

7.1 אנו מתחייבים להודיע למפקח בכתב מיד עם השלמת העבודות. המפקח יתחיל בבדיקת העבודות תוך 15 ימים מיום קבלת ההודעה. תנאי לכך, הוא שאנחנו נשיג את כל אישורי הרשויות המוסמכות בדבר השלמת העבודות, במידה ונידרש. המפקח ישלים את הבדיקה תוך 30 ימים מיום שהחל בה. לאחר סיום הבדיקה, המפקח ימסור רשימת תיקונים, ואנחנו נתחייב להשלים אותם תוך התקופה שנקבעה על ידי המפקח. עם השלמת התיקונים ואישורם, תינתן על ידי הרשות תעודת השלמה..

7.2 ידוע לנו כי אם לא נבצע את התיקונים במועד, הרשות תהיה רשאית לבצע אותם בעצמה, ולקזז את עלות התיקונים מסכום ההשתתפות שלה כאמור בסעיף 1.4 בתוספת 15% כתקורה מוסכמת מראש.

7.3 תנאי לקבלת תעודת השלמה, חלקית או מלאה, הוא מסירה של העבודות לגורמים המוסמכים ברשות המקומית, כולל מילוי כל דרישותיהם.

7.4 לפני קבלת תעודת השלמה, אנו נמציא למפקח 3 עותקים של תכניות עדות (AS MADE), ממוחשבות, של כל העבודות, ושני עותקים נוספים על מדיה מגנטית. כל השרטוטים יוגשו על פי מפרט השכבות של הרשות. אם אנחנו נגיש את השרטוטים שלא על פי המפרט, נחויב בהוצאות מדידה לשם התאמתם על פי מחירון משהב"ש.

8. בדק, ערבות ואחריות

8.1 תקופת הבדק תהיה 24 חודשים, ומניינה יחל ממועד מתן תעודת ההשלמה או ממועד מתן תעודות השלמה חלקיות עבור חלקי העבודות.

8.2 **אחריותנו לתיקונים** - אם יתגלו נזקים או קלקולים בעבודות בתקופת הבדק והם נגרמו עקב עבודה לקויה או שימוש בחומרים פגומים, אנחנו מתחייבים לתקן את הנזקים ולבצע את העבודה מחדש לפי דרישת המפקח ובתוך המועד שייקבע, אך לא יאוחר מ-3 חודשים לאחר תום תקופת הבדק.

8.3 **הוצאות על תיקונים** - כל ההוצאות הכרוכות בתיקונים ייחולו עלינו. אם אנחנו לא נעמוד בהתחייבויותינו, הרשות תהיה רשאית לבצע את התיקונים בעצמה על חשבוננו, בתוספת 15% כתקורה.

8.4 **סקר ליקויים** - בתום תקופת הבדק, אנחנו מתחייבים לבצע סקר לאיתור ליקויים ותיקונים יחד עם הגורם המוסמך על ידי הרשות המקומית, ולבצע את התיקונים על חשבוננו בתוך הזמן שייקבע.

8.5 **ערבות בדק** - אנחנו נמציא לחברה ערבות בנקאית אוטונומית בשיעור 5% מהשווי הכולל של העבודות, שתשמש להבטחת ביצוע תיקונים בתקופת הבדק.

8.6 **חזרתה של ערבות בדק** - ערבות הבדק תהיה צמודה למדד ותקפה למשך 24 חודשים. היא תוחזר לנו בתום תקופת הבדק, מבלי לשחרר אותנו מהתחייבויותינו לאחר מכן.

8.7 **אחריות לטיב העבודות** - אנו נישא באחריות לטיב העבודות בהתאם לחוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973, ונהיה אחראיים לתקינות הגינון בחצרות המבני הציבוריים למשך 3 חודשים ממועד מסירתם לרשות המקומית.

9. מדידות

9.1 מדידת השטח לבנייה - בסיום העבודות, אנחנו נמציא את מדידות השטח הכוללות את השטח העיקרי בתוספת שטחי שירות למחסן, ממ"ד וחדרי אשפה, אשר שייכים למבני הציבור.

9.2 רישום המדידות - כל המדידות יירשמו בספר המדידות ויאושרו על ידי המפקח ועל ידנו. אנחנו ניתן למפקח הודעה מראש לפני כל מדידה, והמפקח ידרוש להיות נוכח בעת המדידה.

10. רישום הבית המשותף:

10.1 אנו אחראים על רישומו של הבניין כבית משותף בלשכת רישום המקרקעין ועל רישום כלל תתי החלקות ע"ש רוכשי הדירות. אנו מתחייבים לרשום את הבית המשותף, כך שתת החלקות המשמשות כמבני הציבור חובה יירשמו בלשכת רישום המקרקעין ע"ש הרשות המקומית.

10.2 אנחנו מתחייבים להגיש לרשות המקומית או מי מטעמה את טיוטת התקנון ותשריט הבית המשותף, טרם הגשתם לרישום.

10.3 עד לרישומה של תת החלקה ע"ש הרשות המקומית, אנחנו מתחייבים לרשום הערת אזהרה לטובת הרשות המקומית.

10.4 נוסף על האמור, אנו מתחייבים לרשום על מבני הציבור הערת אזהרה לטובת משרד החינוך, בגין הימנעות מעשיית עסקה או כל שינוי בזכויות, הערת אזהרה זו תירשם גם על תתי החלקות כאשר יירשמו ע"ש הרשות המקומית.

10.5 אנו מתחייבים כי לא תהיה לחברה כל זכות שבהיא ביחידות מבני ציבור חובה אשר יירשמו ע"ש העיריה כאמור בסעיף זה, ולא תינתן לחברה כל תמורה בגינם ו/או בגין בנייתם ו/או בגין כל פעולה שיבצע בקשר אליהן.

11. הצהרות נוספות:

אנו מצהירים ומתחייבים בזאת בהתחייבות יסודית כי:

11.1 אנחנו מנהלים ספרי חשבונות כחוק ולפי דרישת רשויות המס, וכי יש בידינו אישור תקף לאמור, והוא ממציא בזה לחברה עותק מכל אישור כאמור.

11.2 עיינו לפני חתימה על התחייבות זו, בכל הנספחים, ובכל מסמכי ההתקשרות הקשורים לביצוע העבודות, לרבות מסמכים אשר לא ניסח בעצמו, ולרבות מסמכים אשר הוזכרו אך לא צורפו, אנו מצהירים כי בחנו אותם היטב, כי הם נהירים לנו וכי אין לנו טענות או הערות לגביהם.

13. השתתפות הרשות המקומית בגין הקמת מבני ציבור חובה:

אנחנו מצהירים ומאשרים, כי עלות הקמת מבני ציבור חובה וביצוע כלל העבודות המפורטות בכתב התחייבות זה, נלקחו בחשבון על ידנו בעת הגשת הצעתנו למכרז, ולא תהיה לנו כל טענה בעניין זה. אנו מצהירים כי ידוע לנו שהשתתפות הרשות המקומית בגין הקמת מבני ציבור חובה תיעשה רק לאחר שהרשות המקומית תקבל את מלוא התקצוב ממשרד החינוך ובהתאם לאבני הדרך המפורטים להלן. השתתפות הרשות המקומית כאמור תיעשה בכפוף לעמידתנו בכלל התחייבויותינו, ולא תהיה לנו כל טענה כלפי הרשות המקומית, רשות מקרקעי ישראל, משהב"ש ו/או כל צד ג' אחר בקשר לכך.

אבני הדרך לתשלום ההשתתפות:

80% מהשתתפות הרשות המקומית המבוססת על תקצוב משרד החינוך יועבר לנו תוך 30 יום ממסירת המבנה לרשות המקומית.

20% מהשתתפות הרשות המקומית המבוססת על תקצוב משרד החינוך יועבר 30 יום לאחר רישום תתי החלקות בלשכת רישום המקרקעין על שם הרשות המקומית ורישום הערת אזהרה לטובת משרד החינוך.

ידוע לנו שסכום ההשתתפות במבנה יהיה סופי ובהתאם למפורט במכרז.

אין בכתב התחייבות זה לגרוע מהתחייבותינו ע"פ כל דין.

חתימה וחותמת החברה

אימות חתימה על ידי עו"ד

אני הח"מ _____, עו"ד מכתובת _____ מאשר בזה כי כתב התחייבות זה נחתם על ידי החברה - _____ באמצעות ה"ה המוסמכים והמורשה לחתום בשמה של החברה, וכן הנני מאשר בזה כי חתימת של ה"ה מר _____ בצירוף חותמת של החברה, מחייבת את החברה לצורך כל דבר ועניין.

נספח יא'

נוסח התחייבות הזוכה
להקמת מבני ציבור רשות
המשולבים בקומות מבונות

התחייבות היזם לרשות המקומית לבניית מבני ציבור רשות משולב מגורים/מסחר

אנו חברת _____ בע"מ ח.פ. _____ (להלן: "החברה") באמצעות מורשה החתימה שלה, המשמש בתפקיד _____, _____, נושא ת.ז. _____ (להלן: "מורשה החתימה") מצהירים ומתחייבים בשם החברה כדלקמן: אנו מצהירים כי כל התחייבות שלנו מחייבת את החברה לכל דבר ועניין.

הגדרות:

"מבני ציבור רשות" – מעונות יום, בתי תפילה, מקוואות, מעונות - משרד הרווחה והשירותים החברתיים, מתנ"ס, מועדון נוער, אולם או מגרש ספורט, ספרייה, תחנה לבריאות המשפחה, אודיטוריום, אולם מופעים, בריכת שחיה, אולם תרבות, קונסרבטוריון, משרדים ראשיים של רשויות מקומיות.

הגדרה זו הנה בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל סעיף 3.4.1, וכל שינוי שיבוא בהחלטה כאמור, יבוא בחשבון לעניין התחייבות זו. להלן: "מבני ציבור רשות".

1. התחייבות להקמת מבני ציבור

1.1 ידוע לנו כי בהתאם לתנאי המכרז, במתחם בו זכתה החברה, קיימים מגרשים הכוללים שילוב של מבני ציבור רשות בקומות מבונות להקמה על ידנו ואנו מתחייבים להקים בהתאם לתנאי המכרז, הוראות תכנית בנין העיר התקיפה, הדין והתחייבותינו בכתב התחייבות זה.

1.2 אנו מתחייבים להקים את מבני ציבור רשות עבור הרשות המקומית, כולל ביצוע כלל העבודות הנדרשות בהתאם להיתרי בניה כדין.

1.3 ידוע לנו כי במגרשים המפורטים בטבלה להלן ישנם מבני ציבור רשות משולבים במבנה המגורים ועלינו לתעדף מגרשים אלו בהתאם לדרישת הרשות.

במגרש _____ יבנו _____ לפרט _____	ברמת גמר / מעטפת
במגרש _____ יבנו _____ לפרט _____	ברמת גמר / מעטפת
במגרש _____ יבנו _____ לפרט _____	ברמת גמר / מעטפת

1.4 עלויות הקמת מבני ציבור רשות, לרבות תכנון, בנייה, רישום וכדומה, יחולו עלינו.

1.5 אנו מתחייבים לבנות את מבני ציבור רשות בהתאם לתכנית בנין עיר לרבות בהתאם:

- לכל הזכויות המוגדרות בתב"ע אלא אם נקבע אחרת ע"י הרשות ו/או בתנאים להיתר ובהתאם לתוכנית בינוי ו/או עיצוב אדריכלי אם קיימת.

- במידה ונדרש לבצע מעונות יום, נעשה זאת בהתאם להנחיות התכנון של משרד החינוך והנחיות בקישור:

באחריותינו לוודא כי מדובר בהנחיות המעודכנות נכון למועד הבנייה (להלן: "הנחיות משרד החינוך")

- בהתאם למפרטים הרלוונטים לפי רמת הגימור (גמר / מעטפת) **מצ"ב כנספח 0 + 0**
- הוראות כל דין לרבות הוראות המכרז.

2. תכנון, תיאום עם הרשות המקומית, היתר בנייה:

- 2.1 אנו מתחייבים כי תכנון מבני ציבור רשות יבוצע על ידי מתכנן מורשה מטעמינו כחלק מהתכנון הכולל של המבנים.
- 2.2 אנו מתחייבים כי התכנון המפורט למבני ציבור רשות יאושר מראש על ידי הרשות המקומית טרם הגשת הבקשה לקבלת היתר בניה.
- 2.3 אנו מתחייבים כי התכנון המפורט למבני ציבור רשות יבוצע בהתאם להנחיות הרשויות הרלוונטיות התקפות.
- 2.4 שלבי הפעולה העקרוניים שלנו יהיו כדלקמן:
 - א. פנייה לרשות המקומית לצורך תיאום התכנון של הקומות הציבוריות.
 - ב. ביצוע כלל הדרישות התכנוניות לשביעות רצון הרשות המקומית:
 - ג. ביצוע כלל הדרישות להשלמת היתר הבנייה בהתאם לדרישות התכנוניות כאמור אל מול הוועדה המקומית \ המרחבית.

3. לוחות זמנים:

אנו מתחייבים כי לוח הזמנים לביצוע העבודות, ובכלל זאת המועד לסיום העבודות, יהיה כדלקמן:

מבני ציבור רשות – אנחנו נקים את מבני ציבור רשות בהתאם ולפי לוח הזמנים שנקבע לבניית המבנים, במידה ויש חוזה בנייה ע"פ לוחות הזמנים שנקבעו שם, אחרת לוחות הזמנים יקבעו מול הרשות המקומית.

4. אחריות לנזק ואובדן

אנו מתחייבים כי נהיה אחראים לכל נזק ו/או אובדן שיתרחש במהלך ביצוע העבודות, ובין אם נגרם נזק לרכוש או גוף כתוצאה מהעבודות, אנחנו נישא בהוצאות התיקון או הפיצוי הנדרשות. למען הסר ספק, אנחנו פוטרים את הרשות המקומית וכל גורם אחר ומי מטעמה מכל אחריות לכל אובדן ו/או נזק כאמור, ולא נוכל להטיל עליהם כל אחריות או תביעה בנוגע לנזקים שנגרמו במהלך ביצוע העבודות.

5. אספקת חומרים וציוד

אנחנו מתחייבים להשתמש בחומרים המיועדים לביצוע העבודות בהתאם למפרט ולתכניות, בין אם ניתנו לנו ובין אם לאו. כל החומרים יהיו חדשים ויתאימו לדרישות התקנים שנקבעו במפרט. במקרה בו ישנם סוגים שונים של חומרים תחת אותו תקן, אנחנו מתחייבים להשתמש בחומרים מהסוג המובחר ביותר.

6. אישור מוקדם של המפקח מטעם הרשות המקומית

אנו מצהירים כי בכל שלב בעת ביצוע העבודות רשאי יהיה המפקח לבחון את טיב החומרים ואת טיב העבודות. בעת הגעה לשלב ביצוע עבודות הגמר מבני הציבור, אנו נדרש לקבל את אישורו המוקדם של המפקח, הן ביחס למקורות החומרים בהם יש בכוונתנו להשתמש והן ביחס לטיב אותם חומרים. אולם, מוסכם בזה במפורש, כי בכל מקרה אין באישור המקור משום אישור לטיב החומרים המובאים מאותו מקור. במקרים בהם דרוש אישור מעבדה, ידוע לנו כי נדרש לקבל אישור מוקדם מן המעבדה.

7. תעודת השלמה

7.1 אנו מתחייבים להודיע למפקח בכתב מיד עם השלמת העבודות. המפקח יתחיל בבדיקת העבודות תוך 15 ימים מיום קבלת ההודעה. תנאי לכך, הוא שאנחנו נשיג את כל אישורי הרשויות המוסמכות בדבר השלמת העבודות, במידה ונידרש. המפקח ישלים את הבדיקה תוך 30 ימים מיום שהחל בה. לאחר סיום הבדיקה, המפקח ימסור רשימת תיקונים, ואנחנו נתחייב להשלים אותם תוך התקופה שנקבעה על ידי המפקח. עם השלמת התיקונים ואישורם, תינתן על ידי הרשות תעודת השלמה.

7.2 ידוע לנו כי אם לא נבצע את התיקונים במועד, הרשות תהיה רשאית לבצע אותם בעצמה, על חשבונו, ולגבות את ההוצאות בתוספת 15% כתקורה.

7.3 תנאי לקבלת תעודת השלמה, חלקית או מלאה, הוא מסירה של העבודות לגורמים המוסמכים ברשות המקומית, כולל מילוי כל דרישותיהם.

7.4 לפני קבלת תעודת השלמה, אנו נמציא למפקח 3 עותקים של תכניות עדות (AS MADE), ממוחשבות, של כל העבודות, ושני עותקים נוספים על מדיה מגנטית. כל השרטוטים יוגשו על פי מפרט השכבות של הרשות. אם אנחנו נגיש את השרטוטים שלא על פי המפרט, נחויב בהוצאות מדידה לשם התאמתם על פי מחירון משהב"ש.

8. בדק, ערבות ואחריות

8.1 תקופת הבדק תהיה 24 חודשים, ומניינה יחל ממועד מתן תעודת ההשלמה או ממועד מתן תעודות השלמה חלקיות עבור חלקי העבודות.

8.2 **אחריותנו לתיקונים** - אם יתגלו נזקים או קלקולים בעבודות בתקופת הבדק, והם נגרמו עקב עבודה לקויה או שימוש בחומרים פגומים, אנחנו מתחייבים לתקן את הנזקים ולבצע את העבודה מחדש לפי דרישת המפקח ובתוך המועד שייקבע, לא יאוחר מ-3 חודשים לאחר תום תקופת הבדק.

8.3 **הוצאות על תיקונים** - כל ההוצאות הכרוכות בתיקונים ייחולו עלינו. אם אנחנו לא נעמוד בהתחייבויותינו, הרשות תהיה רשאית לבצע את התיקונים בעצמה על חשבוננו, בתוספת 15% כתקורה.

8.4 **סקר ליקויים** - בתום תקופת הבדק, אנחנו מתחייבים לבצע סקר לאיתור ליקויים ותיקונם יחד עם הגורם המוסמך על ידי הרשות המקומית, ולבצע את התיקונים על חשבוננו בתוך הזמן שייקבע.

8.5 **ערבות בדק** - אנחנו נמציא לחברה ערבות בנקאית אוטונומית בשיעור 5% מהשווי הכולל של העבודות, שתשמש להבטחת ביצוע תיקונים בתקופת הבדק.

8.6 **חזרתה של ערבות בדק** - ערבות הבדק תהיה צמודה למדד ותקפה למשך 24 חודשים. היא תוחזר לנו בתום תקופת הבדק, מבלי לשחרר אותנו מהתחייבויותינו לאחר מכן.

8.7 **אחריות לטיב העבודות** - אנו נישא באחריות לטיב העבודות בהתאם לחוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973, ונהיה אחראיים לתקינות הגיגון בחצרות המבני הציבוריים למשך 3 חודשים ממועד מסירתם לרשות המקומית.

9. מדידות

9.1 מדידת השטח לבנייה - בסיום העבודות, אנחנו נמציא את מדידות השטח הכוללות את השטח העיקרי בתוספת שטחי שירות למחסן, ממ"ד וחדרי אשפה, אשר שייכים למבני הציבור.

9.2 רישום המדידות - כל המדידות יירשמו בספר המדידות ויאושרו על ידי המפקח ועל ידנו. אנחנו ניתן למפקח הודעה מראש לפני כל מדידה, והמפקח ידרוש להיות נוכח בעת המדידה.

10. רישום הבית המשותף:

10.1 אנו אחראים על רישומו של הבניין כבית משותף בלשכת רישום המקרקעין ועל רישום כלל תתי החלקות ע"ש רוכשי הדירות. אנו מתחייבים לרשום את הבית המשותף, כך שתת החלקות המשמשות כמבני הציבור רשות יירשמו בלשכת רישום המקרקעין ע"ש הרשות המקומית.

10.2 אנחנו מתחייבים להגיש לרשות המקומית או מי מטעמה את טיוטת התקנון ותשריט הבית המשותף, טרם הגשתם לרישום.

10.3 עד לרישומה של תת החלקה ע"ש הרשות המקומית, אנחנו מתחייבים לרשום הערת אזהרה לטובת הרשות המקומית בגין הימנעות מעשיית עסקה או כל שינוי בזכויות.

10.4 אנו מתחייבים כי לא תהיה לחברה כל זכות שבהיא ביחידות מבני ציבור רשות אשר יירשמו ע"ש הרשות המקומית.

11. הצהרות נוספות:

אנו מצהירים ומתחייבים בזאת בהתחייבות יסודית כי:

11.1 אנחנו מנהלים ספרי חשבונות כחוק ולפי דרישת רשויות המס, וכי יש בידינו אישור תקף לאמור, והוא ממציא בזה לחברה עותק מכל אישור כאמור.

11.2 עיינו לפני חתימה על התחייבות זו, בכל הנספחים, ובכל מסמכי ההתקשרות הקשורים לביצוע העבודות, לרבות מסמכים אשר לא ניסח בעצמו, ולרבות מסמכים אשר הוזכרו אך לא צורפו, אנו מצהירים כי בחנו אותם היטב, כי הם נהירים לנו וכי אין לנו טענות או הערות לגביהם.

13. תמורה ליזם בגין הקמת מוסדות ציבור רשות:

אנחנו מצהירים ומאשרים כי הובהר לנו, וידוע לנו כי בגין הקמת מבני ציבור רשות כמפורט במסמך זה וביצוע כלל העבודות המפורטות לעיל לא תשולם לנו כל תמורה. אנו מצהירים כי עלויות הקמת מבני ציבור רשות נלקחו בחשבון על ידינו בעת הגשת הצעת המחיר למכרז. לפיכך, ולמען הסר כל ספק, לא תהיה לנו כל טענה בעניין עלויות הקמת מבני ציבור רשות כלפי רשות מקרקעי ישראל, משרד הבינוי והשיכון, הרשות המקומית, ו/או כל צד ג' אחר בקשר עם כך.

אין בכתב התחייבות זה לגרוע מהתחייבותינו ע"פ כל דין.

חתימה וחותמת החברה

אימות חתימה על ידי עו"ד

אני הח"מ _____, עו"ד מכתובת _____ מאשר בזה כי כתב התחייבות זה נחתם על ידי החברה - _____ באמצעות ה"ה המוסמכים והמורשה לחתום בשמה של החברה, וכן הנני מאשר בזה כי חתימת של ה"ה מר _____ בצירוף חותמת של החברה, מחייבת את החברה לצורך כל דבר ועניין.

נספח יב'

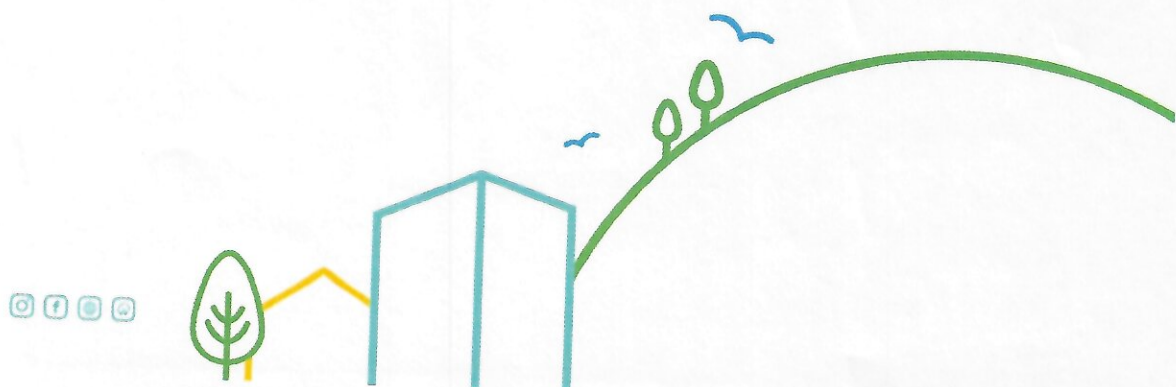
התחייבות הרשות
המקומית להשתתפות בגין
הקמת מבני ציבור חובה
המשולבים בקומות מבונות

26/11/2025

ו' כסלו/תשפ"ו

הנדון: התחייבות העירייה ליוזם

- אנו, מורשי החתימה בעיריית נוף הגליל, מתחייבים ומצהירים כדלקמן:
1. התכנית מכוחה יוצא שיווק מתחם זה הינה בתחומי הרשות המקומית.
 2. במתחם זה, כלולים מגרשים המשולבים מוסדות ציבור חובה כהגדרתם בפרק 3.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, כדלקמן:
 - א. במגרש 201_ יבנו 3_ גני ילדים /כיתות לימוד ברמת גמר.
 - ב. במגרש 203_ יבנו 3_ גני ילדים /כיתות לימוד ברמת גמר.
 - ג. במגרש 205_ יבנו 3_ גני ילדים /כיתות לימוד ברמת גמר.
 3. מהנדס העיר יבחן ויאשר את התכנית הסופית לגבי מבני ציבור חובה שיגיש היוזם בטרם הגשת היתר בניה.
 4. אגף החינוך ו/או כל אגף רלוונטי אחר שנדרש אישורו יבחן ויאשר את תכנית ההצטיידות לרבות מפרט של הציוד לכיתות שיוגש על ידי היוזם.
 5. השתתפות הרשות המקומית במימון הקמת מבני ציבור חובה יהיה כדלקמן:
 - א. סכום ההשתתפות יהיה סופי ובסך של **890,472 ש"ח** לכיתה, בהתאם לחישוב מספר הכיתות, ובכל מקרה הכל בהתאם להנחיות משרד החינוך.
 - ב. תשלום ראשון מתוך סך השתתפות הרשות המקומית יועבר ליוזם תוך 30 יום מיום סיום הבנייה (טופס גמר) של המבנה כולו ומסירת יחידות מבני הציבור חובה לרשות המקומית. שיעור התשלום יהיה 80%.



ג. תשלום שני יהיה בתוך 30 יום מיום רישום תתי החלקות בשלכם רישום המקרקעין (טאבו) על שם הרשות המקומית בתוספת הערת אזהרה לטובת משרד החינוך. שיעור התשלום השני יהיה 20%.

ד. התחייבות הרשות על פי סעיפים א-ג בכפוף לעמידת היוזם בכתב ההתחייבות.

ה. כל תשלום מהתשלומים המפורטים יהיה כפוף לאישור תקציבי וקבלת הרשאה תקציבית בסכום המלא ממשרד החינוך לרשות המקומית, בכל מקרה סכום השתתפות הרשות המקומית לא תעלה על הסכום שיועבר לרשות מאת משרד החינוך.

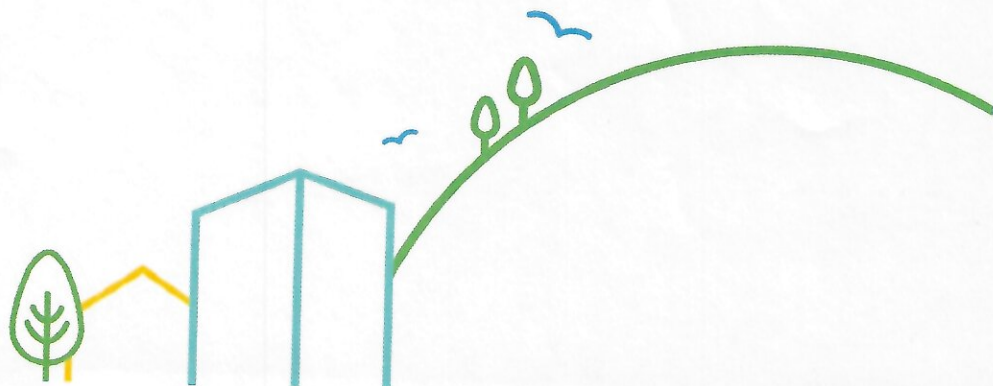
6. סכום השתתפות יהיה סופי ומוחלט.

אימות חתימה על ידי עו"ד



אני הח"מ _____, עו"ד מכתובת _____ מאשר בזה כי כתב התחייבות זה נחתם על ידי מורשי החתימה מטעם עיריית _____ באמצעות ה"ה המוסמכים והמורשה לחתום בשמה ולחייב אותה לכל דבר ועניין, וכן הנני מאשר בזה כי חתימת של ה"ה מר בצירוף חותמת של העירייה, מחייבת את העירייה לכל דבר ועניין.

מוטל דף דריטקוף, עו"ד
מ.ר. 43847
הוצעת המשפטים
עיריית נוף הגליל
חתימה וחותמת עו"ד



נספח יג'

מכתב מהנדסת המועצה
לגבי המצב התכנוני באתר

נספח יד'

מכתב רשות העתיקות

י"ט חשון התשפ"ה
20/11/2024
סימוכין : 556880
מס' פעילות : 326832

לכבוד :
מינהל התכנון
לידי מר דודי כנפי – אפשטיין ניהול פרויקטים
מנהל פרויקט – בינוי צפון

שלום רב,

הנדון : דרישת פיקוח באתר עתיקות
פעילות: 326832- נוף הגליל הר יונה רובע ג' בנצרת עילית
232250 736870 234725 738000
מכתבכם מיום: 20/11/2024

בהמשך לפנייתכם מיום 19/11/2024, ולמכתבנו מיום 11/11/2024, ולאחר בדיקת הפרויקט בשנית, הנני לידע כבודכם כדלקמן:

1. **עקרונית רשות העתיקות לא תמנע את שיווק המגרשים של הפרויקט במקרקעין שבנדון, זאת אם ייכלל בגוף המכרז וכן בחוזה הפיתוח שייחתם בין המינהל והזוכה, פרק המתייחס לאתרי עתיקות מוכרזים.**

2. **יחד עם זאת, רשות העתיקות, מתנה את ביצוע עבודות הפיתוח בפרויקט בפיקוח צמוד של רשות העתיקות כמפורט להלן:**

1. המקרקעין שבנדון מצויים בתחומי אתרי העתיקות המוכרזים כדין 0/22848 "עין לפידות" י"פ : 4889 עמ" 3841 מיום : 2000/06/05 ; 0/48398 "בן, ח' (דרום)" י"פ : 7245 עמ" 5080 מיום : 2016/04/07 ; 0/22775 "הר יונה (מזרח)" י"פ : 4888 עמ" 3790 מיום : 2000/06/01 ; 0/22814 "הר יונה" י"פ : 4888 עמ" 3791 מיום : 2000/06/01 ; 0/48391 "עין מהל (צפון)" י"פ : 6720 עמ" 2312 מיום : 2013/12/24 ; 0/48374 "מצודת עין מהל" י"פ : 6720 עמ" 2312 מיום : 2013/12/24 ; 0/4358 "בן, ח" י"פ : 4952 עמ" 3551 מיום : 2001/01/16 ; 0/48397 "עין לפידות (צפון)" י"פ : 7245 עמ" 5081 מיום : 2016/04/07 ; 0/48395 "עין לפידות (מזרח)" י"פ : 7245 עמ" 5081 מיום : 2016/04/07 ; 0/42193 "בנה, ח' (דרום)" י"פ : 7041 עמ" 5755 מיום : 2015/05/18 .
2. על פי סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978 אסור לבצע באתר עתיקות עבודות בניה, סלילה, חפירה וכד', אלא באישור מוקדם מאת רשות העתיקות ובהתאם לתנאי האישור שייקבעו.
3. לאור המידע הכלול בבקשתכם בהתאם לתשריט המצ"ב, מתנה רשות העתיקות את מתן האישור בכך שבמשך כל זמן ביצוע עבודות מכל סוג ומין הפוגעות בתת הקרקע או מכסות אותה, יהיה נוכח במקום מפקח מטעם רשות העתיקות.
4. עליכם לשתף פעולה עם המפקח ולציית להוראותיו, בכל הנוגע לשמירת העתיקות שבאתר ולמניעת הפגיעה בהן.
5. אם במהלך העבודות יתגלו עתיקות הטעונות חפירה תודיע לכם הרשות את תנאיה להמשך העבודות. אם במהלך העבודות יתגלו עתיקות שיחייבו ביצוע חפירת הצלה מיידית, תבצע הרשות את החפירה ותיידע אתכם בהקדם האפשרי, הן לגבי החפירה והן לגבי עלותה בה יהיה עליכם לשאת.

6. עליכם לשאת בעלות הפיקוח סך 1,660 ש"ח ליום.
7. על פי המידע שמסרתם לנו, מעריכה הרשות את משך הזמן בו יידרש פיקוח ב-50 ימי עבודה. תשומת לבכם לכך כי מדובר בהערכה בלבד, וכי החיוב או הזיכוי הסופיים יעשו לפי מספר ימי הפיקוח שיהיו בפועל. היה ויתברר כי תידרש סטייה ניכרת ממספר הימים האמור, נודיעכם ונבקש את אישורכם להמשך הפיקוח.
8. תנאי הרשות נקבעים בהתאם לטיב והיקף העתיקות שבאתר ובהתאם לתוכניות העבודה שהוגשו לנו. שינוי בתוכנית העבודה עשוי לשנות את הפגיעה הצפויה בעתיקות וממילא את היקף הפעולות אותן יהיה צריך לבצע כתנאי למתן אישורנו. לפרטים נוספים בעניין זה ניתן לפנות אלינו בשעות העבודה.
9. אם אתם מעוניינים לבצע עבודות במקרקעין, נבקשכם להזמין באמצעות הטופס המצ"ב ביצוע פיקוח בהתאם לתאריכים אותם תמסרו לרשות בהודעה בכתב, לפחות שבוע מראש.
10. **מודגש כי ללא נוכחות מפקח אסור לבצע במקרקעין שום עבודה הכרוכה בפגיעה בתת הקרקע או בכיסויה.**
11. עוד מודגש כי הכרזת השטח כאתר עתיקות אינה תלויה בגילוי עתיקות במהלך העבודות.

בכבוד רב,

מרואן מסארווה
ארכיאולוג נפה הרי נצרת
מחוז גליל תחתון ועמקים

העתק :
מר כמיל סארי - ארכיאולוג מרחב צפון
מר אלכסנדר גליק - ארכיאולוג מחוז גליל תחתון ועמקים
תיק : נוף הגליל רוע ג

תאריך: _____
מס' פעילות : 326832

לכבוד :
רשות העתיקות

א.ג.נ.

הנדון: הזמנת פיקוח
מכתבכם מיום 20/11/2024

אנו החתומים מטה מזמינים בזאת את רשות העתיקות לבצע עבודות פיקוח במקרקעין:

פעילות: 326832- נוף הגליל הר יונה רובע ג'

הידועים כגוש"ח או נ.צ: 234725 738000 232250 736870, במשך כל הזמן בו יבוצעו על ידינו או מטעמנו עבודות במקרקעין הפוגעות בתת הקרקע או מכסות אותה.

אנו מתחייבים בזאת כדלקמן:

1. להודיע לרשות בכתב לפחות שבעה ימים לפני תחילת העבודות במקרקעין.
2. לציית להוראות המפקח מטעמכם, ככל שמדובר בשמירת עתיקות, ולהנחות גם את העובדים והקבלנים שיעבדו במקרקעין מטעמנו לציית להוראות המפקח.
3. לשאת בעלות הפיקוח והחפירות הדחופות אם תידרשנה, כפי שתיקבענה על ידיכם.
4. לעמוד בכל תקנות והוראות הבטיחות של חוקי הבנייה ועל פי כל דין.
5. אחריות בגין נזק במהלך ביצוע העבודות, למעט ביחס לפגיעה במערכות תת קרקעיות או תשתיות תת קרקעיות:
רשות העתיקות תהא אחראית על כל נזק שייגרם כתוצאה ממחדל או ממעשה רשלני של רשות העתיקות, כל נזק אחר במהלך ביצוע העבודות יהיה באחריות של מזמין העבודה.
אחריות בגין נזק למערכות תת קרקעיות או תשתיות תת קרקעיות:
במקרה של פגיעה במערכות תת-קרקעיות או תשתיות תת-קרקעיות, האחריות על הפגיעה תהיה של רשות העתיקות רק ביחס לתשתיות או מערכות אשר סומנו בשטח ובתוכניות על ידי היזם לפני תחילת העבודה, ושנמסרה עליהן הודעה מראש ובכתב לרשות העתיקות. בכל פגיעה אחרת, האחריות תחול על המזמין.
6. יזם הבקשה מתחייב לשלם על פי כתב ההתחייבות ככל שהיזם המשלם לא ישלם את החשבון תוך שוטף + 90.

מרחב צפון - מחוז גליל תחתון ועמקים

יזם הבקשה: פרטי מזמין העבודה/איש הקשר/מנהל הפרויקט:

המוסד / האדם המזמין: מינהל התכנון באמצעות תתל

כתובת:

טל':

דואר אלקטרוני:

שם החותם: תפקיד החותם:

חתימה וחותמת:

יזם משלם: פרטי מזמין העבודה/איש הקשר/מנהל הפרויקט:

המוסד / האדם המזמין:

כתובת:

טל':

דואר אלקטרוני:

שם החותם: תפקיד החותם:

חתימה וחותמת:

לבירור ניתן לפנות למינהל כספים מחלקת גבייה בטלפון: 073-3507023/2/4/5/7

דוא"ל חשבות במינהל כספים: Anaf_Gvia@israntique.org.il