

# **אחדשת ארגשת בת-ים**

## **עיריית בת-ים**

**מכרז פומבי מס' 17/16**

**למכירת זכויות בקרקע המיועדת להקמת מבנה מגורים**

**מגרש 63 תכנית בי/684/מק-מגרשי העירייה בבת-ים**

**תוכן עניינים לחוברת מסמכי המכרז**

### **מסמכי המכרז**

|         |   |                                      |
|---------|---|--------------------------------------|
| מסמך א' | - | נוסח ההודעה.                         |
| מסמך ב' | - | פרטי המכרז ותנאי השתתפות.            |
| מסמך ג' | - | הצעת המציע.                          |
| מסמך ד' | - | חוזה מכר.                            |
| מסמך ה' | - | נוסח ערבות להשתתפות במכרז.           |
| מסמך ו' | - | ערבות שותפים/בעלי מניות בחברה פרטית. |
| מסמך ז' | - | תצהיר בדבר אי תיאום מכרז             |

### **נספחים לחוזה המכר:**

|         |   |   |
|---------|---|---|
| נספח א' | - | פרטים בדבר המקרקעין נושא המכרז (כולל נסח רישום ומידע תכנוני). |
| נספח ב' | - | תקנון ותשריט תוכנית בי/684/מק-מגרשי העירייה                   |
| נספח ג' | - | תקנון ותשריט תכנית בי/684/מק                                  |

**עיריית בת-ים**  
**מכרז פומבי מס' 17/16**

**למכירת זכויות בקרקע המיועדת להקמת מבנה מגורים**  
**בבניה רוויה במתחם תכנית תכנית בי/684/מק-מגרשי העירייה בבת-ים**

עיריית בת-ים מזמינה בזאת הצעות לרכישת זכויות בקרקע הידועה כחלק מחלקות 10,24,31 בגוש 5027 כיום תא שטח 63 בתחום תב"ע בי/מק / 410 / 1 ) מגרש מס' 501 ששטחו כ- 1642 מ"ר המיועד לבניית בנין מגורים, וכלול בתוכנית בהכנה שמספרה 502-0384776 בי/ 684 / מק –מגרשי העירייה (להלן- "התוכנית" /או "תוכנית בי/ 684 /מק – מגרשי העירייה").

יוער כי במקביל לתכנית בי/ 684 / מק –מגרשי העירייה, מקודמת על ידי הועדה המקומית תכנית 502-0431908 בי/1/684/מק המגדילה זכויות בניה ביחס לאלו הקבועות בתכנית בי/ 684 / מק –מגרשי העירייה ;

מובהר כי כל הנתונים המצויינים במכרז זה מהווים פרוגרמה ראשונית, ויתכנו שינויים בהיקף הזכויות ( הקטנה או הגדלה) אשר יאושרו על ידי מוסדות התכנון הרלוונטיים ;

את מסמכי המכרז לרבות תנאי המכרז והמסמכים הנלווים אליו ונוסח הסכם המכר עליו יידרש הזוכה במכרז לחתום, ניתן לרכוש תמורת תשלום של - 3000 ₪ בתוספת מע"מ (התשלום לא יוחזר אלא במקרה שהמכרז יבוטל על ידי העירייה), **בחברת חוף בת-ים לזימות ולפיתוח בע"מ ברח' גינרל קניג בת-ים בימים א-ה' בין השעות 09:00-14:00 בתיאום טלפוני בטל: 03-5066655.**

ניתן לעיין במסמכי המכרז, ללא תשלום, בתאום מראש.

על מגיש ההצעה לצרף להצעתו ערבות בנקאית בסכום השווה ל- 10% מסכום הצעתו (ללא מע"מ) בנוסח ובתנאים המפורטים **במסמך ה' למכרז.**

את ההצעות יש להגיש בהתאם להוראות המכרז לתיבת המכרזים בחדר 203 בבניין העירייה ברחוב נורדאו 17 בת-ים, עד יום א' 28.8.16 שעה 14:00.

ההתקשרות לפי המכרז מותנית בתנאים מתלים הכוללים אישור ההתקשרות ע"י מועצת העירייה ברוב חבריה, אישור מטעם שר הפנים וכניסה לתוקף של תכנית בי/ 684 / מק –מגרשי העירייה ותכנית בי/1/684/מק להלן- "**התנאים המתלים**".

אין העירייה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא, והיא רשאית לבטל את המכרז.

אם תנאי מהתנאים המתלים לא יקויים תוך 24 חודשים מחתימת החוזה יהיה הזוכה זכאי לבטל את ההתקשרות ולקבל את התשלומים שיפקיד על חשבון התמורה **בצירוף הפרשי הצמדה וללא כל ריבית שהיא או פיצוי כלשהו.**

**יוסי בכר**

**ראש העירייה, עיריית בת-ים**

חטיבת תכנון וארגון, עיריית בת ים

דף מס' 2 מתוך 35

מסמך ב'

עיריית בת-ים

מכרז פומבי מס' 17/16

למכירת זכויות בקרקע המיועדת להקמת מבנה מגורים עם חזית מסחרית ושטחי תעסוקה  
בבניה רוויה במתחם תכנית בי/ 684 / מק-מגרשי העירייה בבת-ים

פרטי המכרז ותנאי השתתפות

עיריית בת-ים מבקשת לקבל הצעות לרכישת זכויות, בקרקע הידועה כחלק מחלקות 10, 24, 31 בגוש 5027 המוגדרת כמגרש מס' 501 לפי תכנית בי/ 684 / מק-מגרשי העירייה (להלן- "תוכנית" או "בי/ 684 / מק-מגרשי העירייה") ששטחה על פי התכנית הוא כ- 1642 מ"ר (להלן- "הקרקע" או "המגרש").  
יוער כי במקביל לתכנית בי/ 684 / מק-מגרשי העירייה מקודמת על ידי הועדה המקומית לתכנית בי/684/מק המגדילה זכויות בניה ביחס לאלו הקבועות בתכנית בי/ 684 / מק-מגרשי העירייה ;  
מובהר כי כל הנתונים המצויינים במכרז זה מהווים פרוגרמה ראשונית, ויתכנו שינויים בהיקף הזכויות ( הקטנה או הגדלה) אשר יאושרו על ידי מוסדות התכנון הרלוונטיים ;

א. נשוא המכרז ועיקרי ההתקשרות

1. לפי תנאי המכרז תמכור עיריית בת-ים (להלן - "העירייה") למי שיקבע כזוכה (להלן- "הזוכה" או "הרוכש" או "היזם") את הקרקע שפרטיה מפורטים במסמכי המכרז.
2. תנאים מוקדמים :
  - 2.1. הזוכה במכרז יקבל את החזקה בקרקע רק לאחר אישור ההתקשרות על ידי מועצת עיריית בת-ים ושר הפנים בהתאם להוראות סעיף 188 לפקודת העיריות (נוסח חדש) (יחדיו), תשלום מלוא התמורה ותשלום אגרות והיטלים, כמפורט בחוזה ובתנאי המכרז ;
  - 2.2. הצעתו יצרף המציע ערבות בנקאית בסכום השווה ל- 10% מסכום הצעתו (ללא מע"מ) בנוסח ובתנאים המפורטים במסמך ה' למכרז.

חטיבת תכנון וארגון, עיריית בת ים

דף מס' 3 מתוך 35

- 2.3. תנאים מתלים החלים על העסקה הם: - אישור העסקה והחווה על ידי מועצת עיריית בת-ים ברוב חבריה ואישור שר הפנים או מטעמו, הכל בהתאם להוראות סעיף 188 לפקודת העיריות (נוסח חדש) וכן מתן תוקף לתכנית בי/ 684 / מק -מגרשי העירייה ו- בי/1/684/מק
- 2.4. כל אחד מן התנאים הנזכרים בסעיף 2.3 הינו תנאי מתלה כשלעצמו ולפיכך אם לא יתקיים אחד התנאים המתלים תוך 24 חודשים מיום חתימת הצדדים על חוזה ההתקשרות, לאחר שיושלמו כל הליכי המכרז, תהיה לרוכש הזכות לדרוש את ביטול החוזה ויהיה זכאי אך ורק להחזר כל סכום שישלם על חשבון התמורה, בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים הכללי לצרכן, שיחושבו לפי שיעור עליית המדד הידוע (שפורסם) עד ליום התשלום של כל סכום לעומת המדד שיהיה ידוע (המדד שפורסם) עד יום ההשבה.
- 2.5. מלבד הפרשי ההצמדה המפורטים לעיל, לא תהיה לרוכש כל זכות לקבל איזה פיצוי ו/או תשלום בגין נזקים והוצאות שיגרמו לו עקב השתתפותו במכרז והשקעותיו, בגין תשלומים על חשבון המכרז והמחיר וכל פיצוי מכל סוג שהוא.
- 2.6. התמורה תשולם על ידי היזם במועדים הקבועים בחוזה כלהלן: -
- א. 10% מהתמורה המוצעת על ידי היזם (בתוספת מע"מ כדין) תשולם לעירייה תוך 7 ימי עבודה מקביעת היזם כזוכה וחתימתו על החוזה.
- ב. 20% מהתמורה בתוספת מע"מ תשולם לעירייה עד ליום 1.12.16.
- ג. 10% מהתמורה המוצעת על ידי היזם (בתוספת מע"מ כדין) תשולם לעיריית בת-ים ע"י היזם תוך 10 ימים מן היום שבו תקבל תב"ע בי/ 684 / מק -מגרשי העירייה תוקף;
- ד. 20% מהתמורה המוצעת על ידי היזם (בתוספת מע"מ כדין) תשולם לעיריית בת-ים ע"י היזם תוך 10 ימים מיום אישור הועדה המקומית את הפקדת תכנית בי/1/684/מק 30% יתרת התמורה המוצעת על ידי היזם (בתוספת מע"מ כדין) תשולם לעירייה בתוך 10 ימים מן היום שבו יאשר משרד הפנים את העסקה;
- 2.7.
- א. התמורה תשולם במועדים המפורטים בסעיף 2.6 לעיל.
- ב. במעמד תשלום יתרת התמורה כמפורט בסעיף 2.6 ה. ישלם היזם לעירייה ולתאגיד מי בת-ים בע"מ בנוסף לתמורה, גם אגרות והיטלי פיתוח כמפורט להלן.
- ג. הודעה שתישלח ליזם באמצעות הפקס או בדואר חתומה על ידי נציג העירייה להזמינו לחתימה על החוזה או בדבר חובת תשלום התמורה או כל חלק ממנה תהווה ראיה לחיובו של היזם לביצוע האמור בהודעה.
- ד. התמורה בהסכם זה, הינה סכום ההצעה שתוכרז כהצעה הזוכה.
- ה. אי תשלום התמורה או חלק ממנה ייחשב כהפרה יסודית של החוזה ע"י היזם

2.8. במקרה של ביטול העסקה בשל אי קיום תנאי מתלה, תסמיך העירייה את הרוכש לקבל כל החזר המגיע ממע"מ, אולם לא יהיו חייבים בהחזר המע"מ בפועל או בהחזר מס הרכישה שישולם ע"י היום.

במקרה האמור בסעיף זה תדאג העירייה להודיע לרשויות על ביטול העסקה.

2.9. עד לאישור העסקה על ידי שר הפנים, לפי סעיף 188 לפקודת העיריות, וקיום שאר התנאים המתלים, לא יהיה היום רשאי לרשום הערת אזהרה על המקרקעין ולא יוכל לשעבד את הקרקע (להלן – "התנאי המתלה").

2.10. היום ישלם אגרות והיטלים בגין פיתוח לפי חוקי העזר של העירייה לעירייה ולתאגיד המים והביוב "מי בת-ים" בע"מ.

2.11.

א. במקרה של ביטול החוזה בגלל אי התקיימות של תנאי מתלה, תחזיר העירייה ליום כל מקדמה שתשולם על חשבון התמורה בצרוף הפרשי הצמדה למדד ואף צד לא ישלם למשנהו פיצוי או כל תשלום אחר. כמו כן תחזיר העירייה ליום במקרה כזה את הערבויות שימסרו בקשר לחוזה.

2.12. הרוכש יהיה זכאי לקבל מעיריית בת-ים מכתב התחייבות לרישום שיעבוד לטובת בנק אשר יהיה מוכן לממן את יתרת הרכישה בכפוף למילוי וקיום כל אחד ואחד מן התנאים המתלים, וכנגד תשלום סכומי הרכישה בגין הקרקע לעירייה; בגין מכתב ההתחייבות לא יהיה היום רשאי לרשום הערת אזהרה בקשר למגרש.

מכתב ההתחייבות ינוסח על ידי עורכי הדין של העירייה.

### 3. תאור הקרקע

3.1. הקרקע רשומה בלשכת רישום המקרקעין כחלק מחלקות 10,24,31 גוש 5027 ושטחה המשוער הוא כ- 1642 מ"ר כמפורט בנספח א' לחוזה המכר.

### 4. תכניות לפי חוק התכנון והבניה

4.1. על שטח הקרקע יחולו התוכניות המאושרות עד היום עותק מתקנון תוכנית ב/ 684 / מק – מגרשי העירייה מצורף כנספח ב' למסמכי המכרז. יוער כי תכנית זו אושרה בועדת משנה מס' 20160005 מתאריך 16.06.2016 בהמלצה להפקידה אולם טרם הופקדה על ידי הועדה המקומית

4.2. יוער כי במקביל לתכנית ב/ 684 / מק – מגרשי העירייה מקודמת על ידי הועדה המקומית תכנית ב/1/684/מק המגדילה זכויות בניה ביחס לאלו הקבועות בתכנית ב/ 684 / מק – מגרשי העירייה ;

4.3. מובהר כי כל הנתונים המצויינים במכרז זה מהווים פרוגרמה ראשונית, ויתכנו שינויים בהיקף הזכויות ( הקטנה או הגדלה) אשר יאושרו על ידי מוסדות התכנון הרלוונטיים ;

4.4. אם לאחר מכירת הקרקע לזום לפי תוכנית בי/ 684 / מק-מגרשי העירייה 684 ותכנית בי/1/684/מק תכין הועדה המקומית או הזום תוכנית נוספת, המשנה את הזכויות לגבי המגרש מעבר להיקף הזכויות הכלול בתוכנית בי/ 684 / מק-מגרשי העירייה ו בי/1/684/מק להלן-  
**"תוכנית חדשה"** יחולו הוראות אלה:

א. הזום ישלם לעירייה תשלום השווה להיטל ההשבחה שיוטל לגבי המגרש בגין כל תכנית שתאושר לאחר פרסום המכרז, (להלן- **"תוכניות חדשות"**), לרבות היטל השבחה בגין הקלות ושימושים חורגים ככל שיאושרו;

ב. חישוב היטל ההשבחה יקבע בהנחה שהזום מנצל את מלוא הזכויות לפי התכניות החדשות בין שהזכויות המלאות ינוצלו בידי הזום ובין אם לא ינוצלו.

ג. היטל ההשבחה יקבע לפי העקרונות הקבועים בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה;

ד. תוכנית חדשה לא תשפיע על התמורה בהתאם למכרז זה.

ה. החיוב בהיטל השבחה יחול על הזום גם לגבי כל תכנית חדשה שתאושר לאחר פרסום מכרז זה, בין שהמגרש ירשם ע"ש הזום ובין שהמגרש טרם נרשם ע"ש הזום, ומוסכם כי תנאי לרישום הזכויות במגרש ע"ש הזום הוא סילוק היטל ההשבחה ואגרות והיטלי פיתוח.

ו. לעניין הזכויות שיקבעו מכוח תוכנית בי/ 684 / מק-מגרשי העירייה ו- בי/1/684/מק ינהגו הצדדים על פי הוראות המכרז לרבות הוראות נספח ד' למכרז והוראות סעיף 4.2 לעיל והתמורה לחוזה כוללת את היטל ההשבחה בגין תוכנית זו עד להיקף הזכויות המצויינות בתקנון התכנית המצ"ב כנספח ב' להסכם.

ככל שיאושרו זכויות נוספות, יחול היטל השבחה בגין זכויות הבניה הנוספות, והזום ישא בתשלום היטל השבחה זה.

#### תהליך ושלבי התקדמות - לוח זמנים כללי

5. הזום יידרש:-

5.1. לשלם במועדיהם את התשלומים הנקובים בסעיפים 2.6 לעיל על תתי סעיפיו בתוספת מע"מ במועדים הנקובים בצרוף הצמדה למדד ומע"מ;

5.2. לשלם תוך 10 ימים מן היום שבו תאושר העסקה על ידי שר הפנים או מטעמו את יתרת התמורה, ככל שיהיה, בצירוף הפרשי הצמדה ובתוספת מע"מ ככל שיחול.

5.3. הזום מתחייב לשלם לעיריית בת-ים ולתאגיד המים והביוב מי בת-ים בע"מ במועד שנקבע לתשלום יתרת התמורה לפי סעיף 6.2 לעיל את האגרות והיטלי הפיתוח לפי חוקי העזר

העירוניים של עיריית בת-ים (להלן – "אגרות והיטלי פיתוח") בגין שטח הקרקע (ללא שטחי הבניה) אשר יוטלו ויחושבו בהתאם למקובל בעיריית בת-ים בעת תשלום יתרת התמורה.

5.4. היזם מצהיר ומאשר כי אין לו כל השגה ערעור ו/או טענה כנגד סכומי האגרות וההיטלים שיעוריהם ותעריפיהם;

5.5. לשלם לעירייה ולתאגיד מי בת-ים בע"מ כתנאי להוצאת היתר בנייה, את יתרת האגרות והיטלי הפיתוח שיחושבו לפי שטחי הבניה ובהתאם לשיעורים אשר הנקובים בחוקי העזר של עיריית בת-ים וכן אגרות לפי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות התש"ל (1970) (להלן – "אגרות בניה") ואלה ישולמו על ידי היזם עד וכתנאי להוצאת היתר בניה להקמת מבנה על המגרש והיזם מאשר כי ידועים לו תעריפי האגרות והיטלי הפיתוח לפי חוקי העזר לבת-ים וכן דרך החישוב שלפיה נוהגת העירייה ואין לו כל טענות השגות או ערעור בקשר לחיובים אלה.

5.6. תכנון המבנה יותאם ע"י היזם לתביעות אשר יהיו תקפות במועד הגשת הבקשה להיתר.

5.7. מודגש בזה כי החזקה בקרקע לא תימסר ליזם, לפני שיתקיימו כל התנאים המתלים לרבות אישורו של שר הפנים ותשלום מלוא יתרת התמורה, כולל תשלום אגרות והיטלי פיתוח לרבות היטל סלילת רחובות, היטל שצ"פים, היטל ביוב, היטל מכון טיהור, היטל תיעול ואגרת הנחת צינורות מים וכל היטל לפי חוק עזר שיהיה תקף באותו מועד.

5.8. אם היזם יבקש להעביר את זכויותיו לגבי הקרקע לאחר, לפני הוצאת היתר בניה או לפני הקמת הבניין על הקרקע ישלם היזם לעירייה ולמי בת-ים בע"מ את מלוא האגרות והיטלי הפיתוח לפי היקף הבניה הפוטנציאלי של הקרקע בעת ההעברה, בנוסף לתשלום מלוא התמורה לעירייה.

## 6. תנאים מתלים

א. התנאים המתלים להתקשרות שבין העירייה לבין היזם על פי תנאי החוזה מותנים באישור העסקה ע"י מועצת העירייה, ברוב חבריה ועל ידי שר הפנים, לפי סעיף 188 לפקודת העיריות (נוסח חדש) וכן מתן תוקף של התביעה ב/684 / מק – מגרשי העירייה, תכנית ב/684/מק אי קיום תנאי מתלה כלשהו מן התנאים הנזכרים יגרום לביטול העסקה וליזם לא תהיה כל תביעה ו/או זכות תביעה, אף אם יגרם ליזם נזק.

ב. ככל שהיקף זכויות הבניה שתאושר על ידי הועדה המחוזית במסגרת התכניות ב/684/מק ו- ב/684 / מק – מגרשי העירייה תהיה פחותה בעד 20% מהיקף זכויות הבניה על פי הצעתו של היזם, תפחת התמורה באותו יחס אחוזי.

יובהר לעניין זה, כי ככל שהיקף זכויות הבניה המאושרות במסגרת התכניות המפורטות במסגרת סעי' 4 שלעיל יפחת ביותר מ- 20% מהצעת היזם תקום ליזם זכות ביטול והשבה בתוך שישה חודשים ממועד החלטת גורמי התכנון המוסמכים בקשר להפחתת הזכויות.

ההשבה תהא ללא תוספת ריבית או הצמדה.

**7. רישום הערת אזהרה או קבלת מכתב התחייבות מהעירייה**

7.1. היזם יהיה רשאי לרשום הערת אזהרה לטובתו לגבי הקרקע רק לאחר שיתקיימו כל התנאים הבאים ובכפוף לאמור להלן:-

א. היזם שילם את מלוא התמורה והמציא התחייבות גורם מממן לתשלום יתרת התמורה וההוצאות הנוספות כנגד רישום הערת האזהרה.

ב. ההתקשרות אושרה על ידי מועצת העירייה, ברוב חבריה וכן על ידי שר הפנים או מי מטעמו.

ג. היזם הפקיד יפוי כח לטובת העירייה המסמיך את באי כוחה של העירייה למחיקת הערת האזהרה לפי שיקול דעתם וללא תנאי, ככל שהיזם יפר אלו מהוראות חוזה הרכישה של המגרש ו/או במידה שהעירייה תודיע ליזם על ביטול החוזה.

ד. רישום הקרקע על שם העירייה מכח תכנית פרצלציה ב/מק/410 / 1.

ה. העירייה תתן הסכמתה בכתב ומראש לרישום הערה כאמור.

7.2. ככל שלא יתאפשר רישום הערת אזהרה לטובת היזם, תהא העירייה מוכנה ליתן לגורם המממן מטעם היזם, שהינו מוסד פיננסי מוכר, מכתב התחייבות להשבת כספי הרכישה, בתנאי חוזה המכרז שיחתם, ככל שעסקת המכר לא תצא אל הפועל והחוזה יבוטל.

7.3. היזם יהיה זכאי לקבל מן העירייה מכתב התחייבות לרישום הערה בדבר התחייבות לרישום משכנתא על הקרקע, בכפוף לביטול כל התנאים המתלים וקיום הוראות סעיף 8.1. לעיל.

7.4. לאחר אישור העסקה על ידי שר הפנים והתבטלות התנאים המתלים, יהיה היזם רשאי לקבל מן העירייה מכתב התחייבות לרישום הערה בדבר שיעבוד הקרקע ללא כל תנאי, בכפוף לתשלום יתרת התמורה ותשלום אגרות והיטלי פיתוח בגין הקרקע לעירייה והכל בהתאם ובכפוף לסעיף 8.1 לעיל. וכן בכפוף לקבלת הוראת יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה לרשום את הקרקע בפועל על שם העירייה.

**8. התמורה**

8.1. המציע יפרט בהצעתו - מסמך ג' למסמכי המכרז- את התמורה הכוללת בשקלים המוצעת על ידו בגין רכישת המגרש; התמורה בהצעתו של היזם תתבסס על הזכויות המלאות המוגדרות בתוכנית בי/684 / מק-מגרשי העירייה ו- בי/684/1/מק

8.2. לכל תשלום מסכומי התמורה יתווסף מ.ע.מ. כחוק, סכום המע"מ ישולם על ידי הרוכש ישירות לעירייה והעסקה תדווח כעסקת אקראי ו/או לפי כל דין.

8.3. התמורה תשולם במועדים הנקובים בסעיף 5 לחוזה.

**9. אי קיום התחייבות היזם**

9.1. הוזמן היזם לחתום על החוזה ולא יפקיד את תשלום התמורה או חלק מהתמורה בתוספת המע"מ תוך התקופה הקבועה מקבלת ההודעה בכתב או באמצעות הטלפון, בדבר זכייתו תהיה העירייה רשאית להודיע ליזם כי זכייתו במכרז בוטלה ולחלט את הערבות הבנקאית שהוגשה

חטיבת תכנון וארגון, עיריית בתי ים



על ידי היזם בקשר להשתתפותו במכרז, וזאת בנוסף לכל סעד ופיצוי הקבועים בהוראות המכרז.

9.2 מולאו כל התנאים המתלים ונתבקש היזם לשלם תשלום כלשהו לפי הוראות המכרז או החוזה, או אם מוטלת על היזם חובה להפקיד ערבות כלשהי להבטחת העסקה והיזם לא מילא את התחייבותו או פיגר בהתחייבות, ישלם היזם לעירייה פיצוי על כל סכום שבפיגור אף אם הפיגור מתבטא באי הפקדת ערבות, ושיעורו של הפיצוי 0.016% מן הסכום לכל יום פיגור ובתום חמישה עשר ימים רשאית העירייה להודיע לו על ביטול זכייתו ולחלט את הערבות שהוגשה על ידו.

9.3 סכום הערבות יהיה פיצוי מוסכם בגין ביטול התחייבותיו של היזם בקשר למכרז וכן ישולם על ידי היזם לעירייה פיצוי בשיעור השווה להפרש שבין הצעתו של היזם לבין ההצעה התקפה שלפיה נמכר המגרש בפועל, בקיזוז סכום הערבות ככל שיחולט ע"י העירייה.

9.4 ביטלה העירייה את זכיית היזם תהיה היא רשאית להתקשר עם כל מי שייראה לעירייה ובכל דרך שהיא, לרבות עם בעל ההצעה שנקבעה כהצעה הבאה, לאחר הצעתו של היזם. היזם ישלם בנוסף לערבות הבנקאית למכרז את ההפרש שבין המחיר שבו נמכר המגרש בפועל לבין הצעתו של היזם.

9.5 תוצאות אי התקיימות תנאי מן התנאים המתלים :-

א. אם מועצת עיריית בת-ים תחליט שלא לאשר את העסקה תוך 7 חודשים מיום שייחתם החוזה עם היזם או אם שר הפנים לא יאשר את ההתקשרות במשך תקופה של 24 חודשים מיום שהעירייה תפנה אל השר לאישור ההתקשרות, יהיה כל אחד מן הצדדים רשאי להודיע למשנהו על רצונו לבטל את ההתקשרות ולא תהיה לאף אחד מן הצדדים טענה, תביעה או דרישה כלפי משנהו גם אם כתוצאה מן ההשתתפות במכרז והביטול נגרמו הוצאות או נזקים כלשהם לצד אחר.

## ב. תוצאות הביטול :-

1.ב.9.5 במקרה המפורט בסעיף 9.5 א' מתחייבת העירייה להחזיר ליזם כל סכום מקדמה שהיזם ישלם בקשר לחוזה, כאשר סכום זה צמוד למדד המחירים לצרכן וללא כל תוספת ריבית כלשהי (להלן - "המקדמה"), וכן להחזיר ליזם כל ערבות בנקאית שהפקיד בקשר למכרז או להודיע לבנק על שיחרור הערבות.

2.ב.9.5 מלבד החזר סכומי המקדמה בתוספת הפרשי ההצמדה לא יהיה היזם לפיצוי או כל תשלום נוסף ו/או הוצאות שנגרמו לו ככל שיגרמו בעקבות השתתפותו וזכייתו במכרז ;

ג. מבלי לגרוע מן האמור בסעיף זה לעיל ולמען הסדר הטוב ימסור היזם לעירייה בעת קבלת כתבי הערבות והחזר התמורה ששילם, וכתנאי לקבלתם, אישור בדבר ויתור על כל תביעות וטענות, ובמידה והעירייה מסרה לבנק התחייבות מוגבלת לרישום שעבוד בכפוף לקיום התנאים המתלים, ימציא היזם גם אישור חתום ע"י הבנק בדבר ביטול התחייבות העירייה, וכן גם אישור על מחיקת כל הערות שנרשמו לטובתו, ככל שנרשמו, וכל זאת כתנאי להתזר כספים ולשחרור כל ערבויות.

ד. כל עוד לא נתמלאו התנאים המקדמיים, מתחייב היזם להאריך כל ערבות על חשבונו והוצאותיו, ובמקרה שהערבות לא תוארך רשאית העירייה לגבות את סכום הערבות.

9.6 במידה ובוטלה ההתקשרות, בין אם הופרה ע"י היזם ובין שההתקשרות לא תאושר, יהיה היזם אחראי לפנות אל רשויות המע"מ ולקבל התזרי מע"מ במידה ואלה מגיעים עקב הביטול; העירייה תצא ידי חובתה אם תאשר לבקשת היזם, כי העסקה בוטלה על ידי הצדדים.

## 10. פיצויים על הפרה ותוצאות נוספות לביטול

10.1 תשומת ליבו של היזם מופנית להוראות החוזה הקובעות פיצויים על הפרה וכן להוראות נוספות בדבר תוצאות הביטול.

10.2 פיגור בתשלום כלשהו המגיע לעירייה מאת היזם ישא את הפיצוי שיקבע בחוזה בגין פיגורים בתשלום התמורה.

10.3 איחור בתשלום כלשהו המגיע לעירייה, כערבות או כתמורה במשך תקופה העולה על 10 ימים יקנה לעירייה את הזכות לבטל את זכיית היזם ו/או את ההתקשרות בחוזה לפי הענין וזאת בנוסף לכל פיצוי וללא צורך בהתראה מוקדמת. הוראה זו אינה גורעת מהוראות סעיף 10.2 לענין פיצוי העירייה בגלל איחור ואולם לעירייה שיקול מוחלט לענין נקיטת הסנקציה.

## 11. הוראות סותרות

11.1 היזם מופנה לכל מסמכי המכרז כולל החוזה;

11.2 ההוראות והתנאים הכלולים במסמכים א' ו-ב' של המכרז מהווים חלק בלתי נפרד מהוראות החוזה שבין העירייה לבין היזם;

כל התהליכים לבחירת הזוכה במכרז וכל התשובות שניתנו על ידי היזם במסגרת תהליכים אלו, ייחשבו כהצהרות המחייבות את היזם.

11.3 במקרה של סתירה בין הוראות החוזה, לבין פרטי המכרז וההוראות למשתתפים במכרז, יש לפרש את ההוראות כמיועדות להבטיח מכירת המגרש בכפוף להתקיימותם של התנאים המתלים והחזרת התמורה בצירוף הפרשי הצמדה בלבד אם יתבטל החוזה בגלל תנאים אלה.

11.4 היזם מאשר כי התשלומים בגין אגרות והיטלי הפיתוח שיוטלו עליו לפי הוראות חוקי העזר של עיריית בת-ים הן הוצאות מוסכמות ואין ליזם כל דרישות ו/או טענות ו/או תביעת השבה כנגד חישוב אגרות והיטלי הפיתוח המוסכמים ותעריפיהם.

## ב. כשירויות המציע: תנאים מוקדמים

12. זכאי להשתתף במכרז מציע שרכש את מסמכי המכרז, ומילא אתר יתר התנאים הנקובים במכרז הערבויות הבנקאיות למכרז.

## ג. צירוף מסמכים

13. במידה שהמזיע הינו תאגיד ו/או שהוא מורכב מתאגידים, יש לצרף את מסמכי ההתאגדות של התאגידים ואשור עו"ד/רו"ח בדבר זהות בעלי זכות החתימה בתאגידים. במקרה שהרוכש הוא קבוצת רכישה או מספר רוכשים, יחתמו על החוזה כל המזיעים במאוחד ולחוד באחריות הדדית וסולידארית ביניהם.

14. היזם חייב לצרף ערבות בנקאית כנוסחה ע"פ המסמכים המצורפים למכרז- **מסמך ה'**.

15. יש להגיש את ההצעה וכל מסמכי המכרז חתומים ע"י המזיע בשני עותקים במעטפה שסופקה למזיע.

אי צירוף מסמכים ו/או העדר חתימה על מסמך כלשהו לא יפסול את הצעת היזם ובלבד שהיזם חתם על הצעתו. ואולם אי צירוף ערבות בנקאית תקפה תפסול את הצעת היזם.

#### **ד. ערבות למכרז**

16. לעניין הערבות למכרז יחולו הוראות אלה:-

16.1. על המזיע לצרף להצעתו ערבות בנקאית בנוסח ובתנאים המפורטים במסמך ה' המצורף למסמך בסכום השווה ל- 10% מסכום הצעתו (ללא תוספת מע"מ) בשקלים חדשים.

הערבות תהא חתומה כדין וערוכה לבקשת המזיע.

16.2. תוקף הערבות הוא עד ליום המפורט בנוסח הערבות.

הערבות תוארך על פי דרישת העירייה על חשבון המזיע, לפי שיקול העירייה, אם הדיונים בקביעת הזוכה ישתהו מכל סיבה.

אי הארכת הערבות לפי דרישת העירייה תגרום לחילוט.

16.3. לאחר קביעת הזוכה במכרז, זכאי הזוכה להורות על חילוט הערבות ולשלם את הפרש המחיר שבין התשלום הנקוב בסעיף 2.7.1 לבין סכום הערבות שחולט.

16.4. הצעה שלא תצורף אליה ערבות כנדרש לעיל, **פסולה ולא תידון כלל**.

16.5. העירייה לפי שיקולה המוחלט רשאית לחלט את הערבות ולזקוף את התשלום על חשבון התמורה כחלק מהתשלומים הנקובים בסעיפים 2.7.1 לתנאי המכרז לעיל.

#### **הפרות המזיע:**

17.1. הפר המזיע ו/או הזוכה התחייבויותיו על פי תנאי המכרז, תהא העירייה רשאית להתקשר בחוזה עם אדם אחר, מבלי לתת כל הודעה או התראה, ועל פי שיקול דעתה הבלעדי ותהא רשאית לחלט כל ערבות בנקאית שתינתן בקשר למכרז וכן לגבות פיצוי מן המזיע בשיעור ההפרש שבין הצעתו לבין ההצעה שלפיה התקשרה העירייה.

17.2. הערבות תוחזר לכל מציע שהצעתו במכרז לא נתקבלה, לאחר שיחתם החוזה עם המזיע שיקבע כזוכה במכרז והעירייה רשאית להתנות את החזר הערבות בחתימת המזיע על העדר תביעות, מציע שעברותו חולטה לא יהיה זכאי לחזר הערבות או סכומה.

17.3. **הופך החוזה ע"י היזם לאתר שנחתם ע"י הצדדים, יחולו הוראות החוזה לעניין ההפרה.**

**ה. הצהרות המציע**

18. המציע מאשר ומסכים לאמור:-
- 18.1. הגשת ההצעה על ידי המציע והשתתפותו במכרז מהווים הצהרה ואישור שכל פרטי המכרז ומסמכיו, על נספחיהם, ידועים ונהירים לו והוא מתחייב לקיימם.
- 18.2. שאלות הבהרה ניתן להפנות בכתב למר הרצל בן ארי באמצעות מייל herzelbh@gmail.com לא יאוחר מאשר עד 7 ימים לפני המועד האחרון שנקבע להגשת הצעות למכרז. לא תעננה ולא תתקבלנה פניות טלפוניות או אחרות. כל תשובה או הבהרה תימסר בכתב לפונה ולשאר המציעים.
- 18.3. לא תתקבל כל טענה בדבר טעות ו/או אי הבנה בקשר לפרט כלשהו במסמכי המכרז ו/או בחוזה על נספחיהם, לאחר הגשת הצעת המציע.

**ו. איסור לבצע שינויים.**

- 19.
- 19.1. אסור למציע למחוק ו/או לתקן ו/או לשנות את המכרז, החוזים או נספח כלשהו.
- 19.2. העירייה רשאית לראות בכל שינוי, תיקון או הוספה שיעשו, משום הסתייגות המציע מתנאי המכרז, ולפסול את ההצעה.

**ז. הגשת ההצעות**

20. ההצעות יוגשו באופן המפורט להלן:
- 20.1. כל מציע יגיש הצעתו בצרוף כל מסמכי המכרז במעטפה אחת סגורה המכילה שני עותקים זהים.
- 20.2. חל איסור על רישום פרט מזהה כלשהו על גבי כל אחת מהמעטפות הנזכרות. המסמכים שיוגשו יהיו חתומים על ידי המציע, למעט מספר המכרז על גבי המעטפה.

**ח. בדיקת ההצעות וקבלת החלטות העירייה**

21. בבחירת הזוכה תבחן העירייה את התמורה המוצעת ואת תנאי כשירותו של המציע.
22. אין העירייה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא.

**ט. מסמכי המכרז**

23. את מסמכי המכרז ניתן לרכוש במשרדי חברת חוף בת-ים, בימים א-ה בין השעות 09:00-14:00. בתיאום טלפוני בטל': 03-5066655, תמורת סך של 3000 ₪ בתוספת מע"מ שלא יוחזרו.
24. מסמכי המכרז הינם רכוש העירייה וקנינה הבלעדי והם נמסרים למציע למטרת הגשת הצעות לעירייה כאמור במכרז זה ולא לשום מטרה אחרת.

מקבל מסמכי המכרז לא יעתיק אותם ולא ישתמש בהם אלא למטרת הגשת הצעתו.

**י. תנאי המכרז**

25. הוראות ותנאי המכרז יהוו חלק בלתי נפרד מתנאי החוזה לאחר חתימתו.

**יא. המועד להתקשרות**

26. ההתקשרות שבין העירייה לבין הזוכה תהיה בתוקף רק לאחר חתימת החוזה על ידי העירייה. עד לחתימת החוזה, לא תיחשב כל הודעה או פנייה אל המציע כמחייבת את העירייה וההליך ייחשב כחלק מתמשך מהליכי המכרז; אין בהוראה זו כדי להפחית מתוקפם ומילויים של כל התנאים המתלים הכלולים במכרז ובחוזה. האמור בסעיף זה גם לא יגרע מתוקף התחייבויות המציע לעניין פיצוי העירייה בגין הסתלקותו מן המכרז.

**יב. מועד להגשת הצעות**

27. הצעת המציע (ערוכה ומסודרת בתוספת כל מסמכי המכרז) תוגש בתיבת המכרזים בחדר 203 בבניין עיריית בת-ים ברחוב נורדאו 17 בת-ים, בשעות העבודה הרגילות, ולא יאוחר מיום 28.8.16 עד השעה 14:00.

לא תתקבלנה הצעות הנשלחות באמצעות הדואר.

לא תתקבל ולא תידון כל הצעה שתוגש לאחר המועד הנקוב לעיל.

**כללי**

28. העירייה תתקשר עם קבוצות רכישה, תאגידים בהקמה או חבר בני אדם שהצעתם מוגשת באמצעות נאמן או שליח, רק אם זהותם המלאה של הרוכשים תהיה מוגדרת עד 3 ימים לפי מועד החתימה על ההסכם ובתנאי שכל אחד מיחיד המציעים, כולל יחיד קבוצות רכישה, יחתום על התחייבות אישית וערבות לכל התחייבויות המציע בהסכם ביחד ולחוד.

יוסי בכר

ראש עיריית בת-ים

מסמך ג'

עיריית בת-ים

מכרז פומבי מס' 17/16

למכירת זכויות בקרקע המיועדת לבניית מבנה מגורים מסחר ותעסוקה בבניה רוויה  
מגרש מס' 501 במתחם תכנית בי/684/מק-מגרשי העירייה בבת-ים

הצעת המציע

לכבוד  
עיריית בת-ים

א.נ.,

הנדון: מכרז פומבי מס' 17/16  
למכירת קרקע המיועדת לבניית מבנה מגורים בבנייה רוויה  
על חלק מחלקות 10,24,31 בגוש 5027  
מגרש 501 לפי תביע בי/684/מק-מגרשי העירייה

1. אני/אנו הח"מ, מצהיר/ים כי קראתי/נו בעיון את פרטי המכרז, תנאי ההשתתפות ואת כל הנספחים למכרז לרבות הוראות החוזים שייחתמו בין העירייה לבין הזוכה, הבנתי/נו את האמור בהם, תנאי המכרז וכל הוראותיו ידועים ומוכרים לי/לנו, וכי בהתאם לכך קבעתי/נו את הצעתי/נו.
2. בקרתי/נו באתר בו אמור לקום המבנה נשוא המכרז.
3. אני/נו מצהיר/ים בזאת כי הנני/נו מסוגל/ים מכל בחינה שהיא לבצע את כל הדרישות ו/או ההתחייבויות על פי הוראות המכרז והחווה והנני/נו מתחייב/ים אם הצעתי/נו תזכה לבצע את כל ההתחייבויות המוטלות על הרוכש בחוזה.
4. אני/נו מאשרים בזאת:--
  - א. אם הצעתי/נו תתקבל, הריני/נו מתחייב/ים לשלם לעירייה את התשלומים ולהמציא את הערבויות כמפורט בהוראות המכרז, להבטחת קיום תנאי החוזה, הכל מן המועד שבו אקבל הזמנתכם לחתום על החוזה.
  - ב. אני מצהיר בזאת, כי ידוע לי, שאם לא אשלם התשלומים ו/או לא אמציא הערבות הבנקאית האמורה כנדרש ובמועד אאבד את זכותי לרכוש הקרקע והעירייה תהא רשאית לחלט את הערבות הבנקאית המצורפת להצעתי/נו זו. כן ידוע לי, שבחילוט הערבות לא יהא כדי לפגוע בכל זכות או סעד שיעמדו לעירייה עקב הפרת ההתחייבויות שאני נוטל על עצמי עם הגשת הצעתי למכרז. ואני מתחייב לשלם בנוסף לסכום הערבות גם פיצוי בשיעור ההפרש שבין הצעתי לבין הצעה הבאה אחרי הצעתי ו/או המחיר שלפיו תימכר הקרקע בפועל לפי הגבוה מביניהם.

חטיבת תכנון וארגון, עיריית בת ים

דף מס' 14 מתוך 35

א. אני/נו מציעים לרכוש את הקרקע נשוא הפרוייקט:-

בסכום של ..... ש"ח  
(במלים: .....). על סכום זה יתווסף מע"מ כדין;

לסכום הנ"ל יוספו הפרשי הצמדה למדד המחירים הכללי לצרכן המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי של הממשלה בשיעור יחסי שבו יעלה המדד הידוע במועד שנקבע לתשלומו של סכום כלשהו לעומת מדד בגין חודש יוני 2016 (להלן- "מדד הבסיס") סכומי התמורה לא יפחתו אף אם במועד התשלום יפחת שיעורו של המדד הידוע לעומת מדד הבסיס.

ב. לסכום הצעתי יתווסף מע"מ והמע"מ ישולם לעירייה בשיק בנקאי, במעמד תשלום התמורה, או במועד הקבוע לפי הדין לפי המוקדם ביניהם. העירייה תעביר לרשויות מע"מ את התשלום בצרוף דווח העירייה על עסקת אקראי.

ג. כל תשלום המוטל עלי יבוצע באמצעות שיק תתום על ידי בנק בישראל (שיק בנקאי).

ד. המחיר ישולם על ידי בשקלים כשהוא צמוד למדד כמפורט במכרז.

6. ידוע לי כי ההתקשרות שלי עם העירייה מותנית בתנאים מתלים הכוללים:-

א. אישור העסקה על ידי מועצת עיריית בת-ים ושר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות.

ב. תשלום מלוא התמורה וכן אגרות והיטלי פיתוח כמפורט במכרז.

ג. כניסה לתוקף של תכנית בי/ 684 / מק-מגרשי העירייה

ד. כניסה לתוקף של תכנית בי/684/1/מק

ה. רישום המגרש ע"ש העירייה מכח תכנית פרצלציה בי/מק/ 410 / 1.

7. את התמורה הנני משלם לפני מילויים של התנאים המתלים על ידי קיומם עוד בטרם אישור התוכנית, ולפיכך אם מסיבה כלשהי המוגדרת במכרז ובחווזה תתבטל העסקה עקב אי קיומו של תנאי מתלה כלשהו אהיה זכאי לתחזר כל מקדמה בצירוף הצמדה בלבד ללא ריבית וכן להחזר של הערבות, אולם לא אהיה זכאי לשום פיצוי או תשלום או סעד כלשהו אחר אף אם יגרם לי נזק.

8. א. ידוע לי כי הסכום המוצע על ידי, הינו לשטח ולאחוזי בניה המפורטים בתוכנית המוצעת; כל בניה נוספת, במידה ותאושר לאחר אישור התוכנית המוצעת תתחייב בתשלום היטל השבחה לפי העיקרון הקבוע בחווזה וכן בתשלומי היטלי פיתוח נוספים בשיעורים הקבועים בחוקי העזר העירוניים.

# חברת אנג'ל בת-ים

ב. ידוע לי כי במידה והיקף זכויות הבניה שתאושר על ידי הועדה המחוזית במסגרת התכניות ב/1/684/מק ו- ב/ 684 / מק –מגרשי העירייה תהיה פחותה בעד 20% מהיקף זכויות הבניה על פי הצעתו של הזוכה לעיל, תפחת התמורה באותו יחס אחוזי.

יובהר לעניין זה, כי ככל שהיקף זכויות הבנייה המאושרות במסגרת התכניות שלעיל יפחת ביותר מ- 20% מהצעת הזוכה תקום לזוכה זכות ביטול והשבה בתוך שישה חודשים ממועד החלטת גורמי התכנון המוסמכים בקשר להפחתת הזכויות. ההשבה תהא ללא תוספת ריבית או הצמדה.

9. אני מצרף בזאת את חוברת המכרז בשלמותה, חתומה בראשי תיבות לשם זיהויה, ובכלל זה את המסמכים המפורטים במכרז, ערבות בנקאית כמפורט במכרז וכן את נוסח החוזה החתום על ידי.

ידוע לי כי החוזה יותאם לאחר שתקבע זכייתי, להוראות המכרז.

10. כמו כן אני מתחייב :-

א. לשלם את התשלומים, על פי הוראות המכרז והחוזה, פיגור בתשלום ו/או אי המצאת ערבות במועד יחייב אותי/נו בפיצויים מוסכמים, כמפורט בחוזה.

ב. ידוע לי/לנו כי תשלום שפיגורו יעלה על 10 ימים עלול לבטל את זכייתי ולחייב אותי בתשלום פיצויים מוסכמים.

ג. אי הארכת ערבות בנקאית כלשהי יגרום לחילוט הערבות וביטול הזכיה.

11. פרטי המציע/ים:

שם המציע/ים: .....

ת.ז. או מס' ח.פ.: .....

כתובת: .....

חתימות: .....

אישור עו"ד

(1)

[סעיף זה יש למלא במקרה שהמציע הוא יחיד]

אני הח"מ ..... עו"ד, מאשר בזאת כי הי"ה ..... ת.ז. .... והי"ה .....  
ת.ז. .... חתמו בפני, ביום ..... על ההצעה האמורה.

\_\_\_\_\_  
עו"ד,

(2) [סעיף זה יש למלא במקרה שהמציע הוא תאגיד]

חטיבת תכנון וארגון, עיריית בת ים

דף מס' 16 מתוך 35



# **אחדשת ארגשת בית-ים**

אני הח"מ ..... עו"ד, מאשר בזאת כי הי"ה ..... ת.ז. .... והי"ה .....  
ת.ז. .... חתמו בפני, ביום ..... על ההצעה האמורה וכי חתימתם בצרוף  
חותמת התאגיד מחייבים אותם לכל דבר וענין.

\_\_\_\_\_  
עו"ד,

מסמך ד'

**חוזה מכר**

שנערך ונחתם בבת-ים ביום .... לחודש ..... שנת \_\_\_\_\_

בין:

**עיריית בת-ים**  
(להלן: "העירייה")

מצד אחד

לבין:

\_\_\_\_\_ ת.ז.ח.פ.  
שכתובתו \_\_\_\_\_  
(להלן: "היזם" או "הקונה")

מצד שני

והעירייה יזמה את תכנונה של תוכנית בי/ 684 / מק-מגרשי העירייה לגבי חלק מחלקות 10,24,31 מגוש 5027 פירוט בדבר המקרקעין כלול בנספח א' לחוזה.

הואיל

א

ובתוכנית בי/ 684 / מק-מגרשי העירייה מוגדר מגרש שגודלו כ- 1642 - מ"ר המסומן במספר 501 בתוכנית הנ"ל להלן- "הקרקע" או "המגרש".

והואיל

עותק מתקנון התוכנית מצורף ומסומן ב'.

והמגרש כולל זכויות בניה למגורים לפי תכנית בי/ 684 / מק-מגרשי העירייה ואף יוזמת תכנית נוספת המגדילה זכויות בניה (תכנית בי/684/מק)

והואיל

והעירייה פרסמה מכרז למכירת זכויותיה לגבי המגרש;

והואיל

והיזם זכה במכרז;

והואיל

והיזם מצהיר כי התקשרותו בחוזה זה תואמת את מסמכי ההתאגדות שלו;

והואיל

וההתקשרות כפופה לרישום הקרקע ע"ש העירייה, אישור מועצת עיריית בת-ים ברוב חבריה, אישור שר הפנים או מטעמו לפי סעיף 188 לפקודת העיריות (נוסח חדש), וכניסה לתוקף של תכנית בי/ 684 / מק-מגרשי העירייה ותכנית בי/684/מק שכל אחד מהם מהווה תנאי מתלה לעיסקה;

והואיל

ולרישום המגרש ע"ש העירייה מכח תכנית פרצלציה בי/מק/ 410 / 1 ובכפוף לתשלום יתרת התמורה, לרבות תשלומים עבור אגרות והיטלי הפיתוח שיוטלו לפי שטח הקרקע, תעביר העירייה ליזם את החזקה במגרש והיזם יהיה רשאי לרשום הערה בדבר זכויותיו על פי חוזה זה;

והואיל

חטיבת תכנון וארגון, עיריית בת ים

דף מס' 18 מתוך 35

והזים מוכן ומתחייב לקיים ולמלא אחר שאר התחייבויותיו לפי המכרז והחוזה.

**והואיל**

**לפיכך הוסכם הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:**

**מבוא**

1.

- א. המבוא לחוזה זה מהווה חלק אחד ובלתי נפרד הימנו.
- ב. **הגדרות:**
- בחוזה זה יקבלו המונחים המפורטים להלן את המשמעויות הכתובות לצידן-
- הזים** - מי שמוגדר כזים במבוא לחוזה.
  - המגרש** - מגרש מס' 501 לפי תב"ע ב/ 684 / מק -מגרשי העירייה המהווה חלק מחלקות 10,24,31 בגוש 5027 ואשר גודלו המתוכנן כ- 1642 מ"ר
  - התמורה** - הסכום המשולם ע"י הזים לעירייה כאמור בסעיף 4 לחוזה;
  - המדד** - מדד המחירים לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי של הממשלה.
  - מדד הבסיס** - מדד בגין חודש יוני 2016 הידוע ביום 15.7.16.
  - התב"עות התקפות** - תכנית ב/ 684 / מק -מגרשי העירייה יוער כי נכון לפרסום מכרז זה תב"ע זו טרם הופקדה על ידי הועדה המחוזית אולם לצורך הגדרות בחוזה זה נחשבת התב"ע התקפה על המקרקעין; תכנית נוספת הנמצאת בהכנה במקבילה הינה תכנית ב/ 684/1/מק המגדילה זכויות בניה הקבועות בתכנית ב/ 684 / מק -מגרשי העירייה
  - תכניות החדשות** - תוכניות שיופקדו לאחר תתימת החוזה, ככל שיתוכננו תוכניות כאלה.
  - מהנדס** - מהנדס העיר בת-ים.
  - הועדה המקומית** - הועדה המקומית לתכנון ולבניה בת-ים.
  - הצמדה למדד** - תוספת (אך לא הפחתה) לסכום שנקבע ושיעורה כשיעור העלייה היחסי שבין מדד הבסיס לבין המדד שיתפרסם בסמוך למועד שנקבע לתשלום כלשהו.

חטיבת תכנון וארגון, עיריית בת ים

דף מס' 19 מתוך 35

- פיגור**
- איחור בתשלום סכום שנקבע לשילומו במועד מוגדר מראש בין שהמועד נקוב בתאריך או מוגדר בדרך אחרת וחווה.
- חברת חוף בת-ים**
- חברת חוף בת-ים לזימות ולפיתוח בע"מ.
- תאגיד המים**
- תאגיד מי בת-ים בע"מ שהוקם לפי חוק תאגידי מים וביוב.

### הצהרות היזם

2. היזם מצהיר ומאשר בזאת :-

א. כי ידוע ליזם והוא מסכים לכך שההתקשרות בחוזה זה מותנית במילויים של תנאים מתלים הכוללים :-

(1) אישור העסקה נושא חוזה זה על ידי מועצת עיריית בת-ים ברוב חבריה

(2) אישור שר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות (נוסח חדש).

(3) כניסה לתוקף של תכנית בי/ 684 / מק –מגרשי העירייה

(4) רישום המגרש ע"ש העירייה מכח תכנית פרצלציה בי/מק/ 410 / 1.

ב. היזם ער ומודע לכך שלפני הוצאת היתר או היתרי בניה, לבניית הפרויקט, עליו להגיש לאישור הועדה המקומית בקשה וכל חומר, תכניות ומסמכים ככל שיידרשו לקבלת היתר. הכל לפי תכנון היזם ובהתאם להוראות החוק והתוכנית שתהיה בתוקף והנחיות המהנדס או מי שימונה על ידו.

ג. היזם ער ומודע לכך שמוסדות התכנון אליהם הוגשה התוכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאים במסגרת חוק התכנון והבניה, לשקול את הוראות התוכנית ככל תכנית אחרת המובאת לאישורם בהתאם להוראות התכנית, ולהוראות כל דין ובהתעלם מן העובדה שהיזם זכה במכרז לרכישת המגרש מאת העירייה.

3. היזם מצהיר כי לפני חתימת חוזה זה ניתנה לו ההזדמנות לבדוק, וכי בדק בפועל ומכל מקום רואים אותו כאילו בדק באמצעות מומחים, את המגרש, סביבתו, טיבו וכל פרט אחר, תכנוני או אחר הקשור אליו, וכן את התכנית, דרכי הגישה, אפשרויות ההתקשרות למערכת ולתשתיות, התאמת הבניה לכניסה לחנייה, וכל הזכויות והחובות הכרוכים במגרש, ומצא את כל אלה להנחת דעתו.

היזם מוותר על כל טענה של טעות, מום, ברירה, אי התאמה או כל טענה אחרת.

היזם מצהיר ומאשר כי לפני חתימת חוזה זה בדק את תעריפי אגרות והיטלי הפיתוח לפי חוקי העזר העירוניים הן אלה המוטלים על הקרקע והן אלה המוטלים על הבניין ואין לו כל טענה כנגד האגרות וההיטלים והוא מוותר על כל טענה ככל שהיתה או תהיה לו טענה כאמור.

### התמורה

4.

# חברת ארזות בת-ים

- א. התמורה בגין המגרש נקבעה לסך של \_\_\_\_\_ (להלן: "התמורה") והיזם מתחייב לשלמה בהתאם להוראות סעיף 5 להלן וכן מתחייב היזם:-
- ב. למלא אחר יתר התחייבויותיו ע"פ חוזה זה על נספחיו.
- ג. לשלם את כל שאר התשלומים המוטלים על היזם לפי חוזה זה ותנאי המכרז.
- ד. תנאי תשלום התמורה עבור החלקה מפורטים בסעיף 5 להלן.

5. היזם מתחייב לשלם את התמורה במועדים ובתשלומים המפורטים להלן וכן לשלם התשלומים ולהפקיד את הערבויות הנזכרות בחוזה זה להלן:-

- א. 10% מהתמורה המוצעת על ידי היזם \_ (בתוספת מע"מ כדין) תשולם לעירייה תוך 7 ימי עבודה מקביעת היזם כזוכה וחתימתו על החוזה.
- ב. 20% מהתמורה בתוספת מע"מ תשולם לעירייה עד ליום 1.12.16.
- ג. 10% מהתמורה המוצעת על ידי היזם \_ (בתוספת מע"מ כדין) תשולם לעיריית בת-ים ע"י היזם תוך 10 ימים מן היום שבו תקבל תביעה ב/ 684 / מק-מגרשי העירייה תוקף;
- ד. 20% מהתמורה המוצעת על ידי היזם (בתוספת מע"מ כדין) תשולם לעיריית בת-ים ע"י היזם תוך 10 ימים מיום אישור הועדה המקומית את הפקדת תכנית ב/1/684/מק
- ה. 30% יתרת התמורה המוצעת על ידי היזם (בתוספת מע"מ כדין) תשולם לעירייה בתוך 10 ימים מן היום שבו יאשר משרד הפנים את העסקה;

הערבות שהיזם מסר להבטחת קיום התחייבותו למכרז תחולט כחלק מן התשלום הראשון ע"ח התמורה ועל חשבון החיובים האחרים המוטלים על היזם לפי חוזה זה, אלא אם כן יבקש היזם לשלם ממקורותיו את התשלום הראשון במלואו.

1. מוצהר ומוסכם בזאת כי הסכומים הרשומים בחוזה נקבעו בהתאם להצעתו של היזם למכרז.
2. לשלם לעירייה את יתרת התמורה כשהסכום צמוד למדד ובתוספת מע"מ כחוק, בתשלומים אלה.
3. הודעה שתישלח ליזם באמצעות הפקס או בדואר חתומה על ידי נציג עירייה/ חברה חוף בת-ים להזמינו לחתימה על החוזה או בדבר חובת תשלום התמורה או כל חלק ממנה תהווה ראיה לחיובו של היזם.
4. לשלם במעמד תשלום יתרת התמורה (כמפורט בסעיף 5.6 ה לעיל), לעירייה ולתאגיד המים העירוני בעת תשלום יתרת התמורה אגרות והיטלי פיתוח בגין שטח הקרקע למעט שטחי הבניה ובכלל זאת היטל סלילת כביש, היטל סלילת מדרכה, היטל ביוב, היטל מכון טיהור, היטל תיעול, אגרת הנחת צנרת, היטל

שצ"פים וכן כל היטל או אגרה על פי חוקי העזר העירוניים ועל פי כל דין שיהיו בעת התשלום.

5. התחייבות היזם לשלם כל סכום שעליו לשלם ע"פ הוראות סעיף זה במלואו ובמועדו הינה תנאי יסודי מתנאי החוזה, והפרתו מהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

6. מבלי לגרוע מכל סעד אחר לו זכאית העירייה, במקרה של איחור מצד היזם בתשלום כאמור, ישא הסכום שנקבע לתשלום, פיצוי בשיעור של 0.016% ליום מן הסכום שבפיגור.

ריבית זו תחושב מהיום שנועד לתשלום (יום הפיגור) ועד לתשלומו בפועל.

7. כל תשלום יהיה בהמחאה בנקאית לפקודת העירייה כשההמחאה משוכה על ידי בנק בישראל.

8. אם לאחר חתימת חוזה זה תכין העירייה או הועדה המקומית או היזם תוכנית חדשה בקשר למגרש נשוא המכרז מתחייב היזם לשלם לועדה המקומית לתכנון ולבניה בת-ים סכום השווה להיטל ההשבחה שיקבע בקשר לתוכניות חדשות לפי היקף הבניה המלא בתוכניות אלו, בין שהיזם יבקש לממש את מלוא הזכויות ובין שיוותר על מימוש חלק מן הזכויות.

#### התחייבות היזם

6. היזם מתחייב בזה :-

- א. לשלם את כל התשלומים המפורטים בסעיפים 3, 4, ו-5 ובמועדיהם.
- ב. לסכומים הנקובים לעיל יוסף סכום המע"מ בגין כל תשלום.
- ג. לשלם בעת הוצאת היתר הבניה את האגרות והיטלי הפיתוח העירוניים בגין השטח המירבי של המבנה (שטח המבנה) שניתן לבקש בהיתר ובנוסף לשלם אגרות היתר הבניה לפי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) שיוטלו על היזם בעת מתן היתר הבניה ובכפוף לתשלום היטל השבחה בגין התכניות החדשות אם יהיו.
- ד. במידה והיזם יבקש למכור ולהעביר את זכויותיו במגרש ייחשב הדבר לעניין סילוק ותשלום אגרות והיטלים כאילו ביקש היזם וקיבל היתר בניה כמפורט בס"ק ה ;
- ה. תכנון המבנה יותאם לתב"עות התקפות ובמידה שיינתן לתכניות החדשות תוקף עד הגשת הבקשה להיתר, מתחייב היזם לתכנן את המבנה בהתאם להוראות התכניות החדשות ולשלם את היטל ההשבחה שיחול על המגרש עד מועד הוצאת היתר הבניה, בין שהיזם ינצל את הזכויות בתכנית החדשה ובין שלא ינצלם.
- ו. מודגש בזה כי החזקה במגרש לא תימסר ליזם, לפני אישורו של שר הפנים ותשלום מלוא יתרת התמורה ותשלום כל סכום בו התחייב היזם בחוזה זה, לרבות אגרות והיטלי פיתוח; היזם לא יהיה רשאי לרשום הערות אזהרה בקשר למגרש ו/או לשעבד את המגרש, בכל דרך שהיא, אלא בכפוף להוראות סעיף 20 להלן

**תנאי מתלה**

7.

להלן תנאים שמילוי כל אחד מהם נחשב כתנאי מתלה :-

- א. רישום הקרקע על שם העירייה מכח תכנית פרצלציה בי/מק/410 / 1.
- ב. חוזה זה כפוף ומותנה באישורו על ידי מועצת העיר בת-ים ברוב חבריה ואישורו על ידי שר הפנים ומתן תוקף לתכנית בי/ 684 / מק –מגרשי העירייה ו- בי/1/684/מק
- ג. סירבה מועצת העיר ו/או סרב השר לאשר החוזה, ולא שונתה החלטת הסירוב תוך 24 חודשים מפניית העירייה לשר מתחייבת העירייה להחזיר לקונה כל סכום ששולם על ידו על חשבון התמורה, אם הועבר סכום כאמור, כאשר הסכום צמוד למדד המחירים, וזאת כנגד ובד בבד לקבלת אישור, הצהרה, התחייבות וכתב סילוקין מן היזם, המאשרים שאין ליזם תביעה והוא מוותר על כל תביעה ונזק שנגרמו לו עקב וכתוצאה מהתקשרותו בחוזה זה ומהשתתפותו במכרז.
- ד. כמו כן יוחזרו לקונה התשלומים שישלם כאגרות והיטלים לפי חוקי העזר העירוניים.
- ה. באחריות היזם הטיפול בהשבת תשלום מסי מקרקעין ומע"מ, במידה ושולמו.
- ו. לא אושר החוזה כאמור לעיל, לא תהא לקונה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלשהי מהעירייה, פרט להחזרת התשלומים המפורטים בסעיף זה.
- ז. במידה והיזם יקבל מן העירייה מכתב התחייבות כלפי בנק לרשום הערה על שעבוד בכפוף להתבטלות התנאים המתלים, ימציא הרוכש גם אישור מן הבנק בדבר ביטול ההתחייבות וכך גם אישור על מחיקת כל הערות שנרשמו לטובתו, ככל שנרשמו, וכל וזאת כתנאי לקבלת כל החזר על פי סעיף זה.
- ח. ליזם ידוע כי במידה והיקף זכויות הבניה שתאושר על ידי הועדה המחוזית במסגרת התכניות בי/1/684/מק ו- בי/ 684 / מק –מגרשי העירייה תהיה פחותה בעד 20% מהיקף זכויות הבניה על פי הצעתו של היזם, תפחת התמורה באותו יחס אחוזי.
- ט. יובהר לעניין זה, כי ככל שהיקף זכויות הבנייה המאושרות במסגרת התכניות שלעיל יפחת ביותר מ- 20% מהצעת היזם תקום ליזם זכות ביטול והשבה בתוך שישה חודשים ממועד החלטת גורמי התכנון המוסמכים בקשר להפחתת הזכויות. ההשבה תהא ללא תוספת ריבית או הצמדה.

**הפרה ותוצאותיה**

8.

על הפרת החוזה יחול האמור להלן :-

- א. הוראות סעיפים 4, ו-5 הינם מעיקרי החוזה, ואם הקונה לא יעמוד בהם, רשאית העירייה, לאחר מתן התראה של 7 ימים, לבטל את החוזה, לחלט את הערבויות או כל חלק מהן וכן לעכב החזר כל סכום ששולם על ידי הקונה על חשבון המחיר או לקזז מכל סכום ששולם על ידי הקונה על חשבון המחיר את הפיצוי המוסכם על פי סעיף 12 להלן, וכן להציע את המגרש למכירה במכרז או בכל אופן שיראה לה.
- ב. הפר היזם התחייבות אחרת שלא נזכרת בפסקה א' לעיל ולא תיקן ההפרה תוך 30 יום מן היום שבו תתרה העירייה בו לעניין ההפרה, תיחשב ההפרה להפרת תנאי יסודי ויחול האמור בסעיף 8 א' על הפרה זו.
- ג. הוצע הנכס למכירה כאמור בס"ק א' לעיל והנכס נמכר על ידי העירייה במחיר נמוך מן התמורה, מתחייב הקונה לשלם לעירייה פיצוי מוסכם שגובהו הינו התפרש שבין ההצעה שנבחרה על ידי העירייה לבין התמורה, והעירייה רשאית לצורך זה לקזז סכום פיצוי זה מהחזר התשלומים לקונה.
- ד. הוצע הנכס למכירה והעירייה מכרה המגרש במחיר העולה על התמורה או שווה לה, תגבה העירייה מהקונה פיצויים קבועים ומוסכמים, לפי סעיף 12 להלן (להלן – "הפיצוי").
- ה. בכל מקרה, גם אם תוצענה לעירייה הצעות נמוכות מן התמורה, וההפרש ביניהן לבין התמורה קטן מן הפיצוי הנקוב בס"ק (ד) לעיל, ישלם הקונה לעירייה את הפיצוי.
- ו. מבלי לפגוע בהוראות סעיף 8 א'-ה' לעיל, מוסכם בזה שכל סכום או תשלום אשר לא סולק במועד שנקבע לפרעונו, ישא פיצוי כמפורט בסעיף 5 לחוזה זה לעיל.
9. בנוסף לאמור בסעיף 8 לעיל יחולו על חוזה זה והפרתו, הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א – 1970.

### תוצאות ביטול החוזה

10. בטלה העירייה את החוזה כאמור בסעיף 8, לא יהיה היזם רשאי לקבל כל ערבות או החזר מקדמה ששולם עד שישולמו על ידו כל הפיצויים המגיעים לעירייה בעקבות הביטול, בכפוף לזכותה לקזז מהם את סכום הפיצויים מתוכם.

### פיצויים מוסכמים בגין ביטול החוזה

11. מוסכם בזאת לאמר:-
- א. ביטלה העירייה את החוזה בהתאם לסעיף 8 תנכה העירייה מן התמורה ששולמה על ידי היזם בקשר למגרש, פיצויים מוסכמים, בשיעורים המפורטים להלן:-
- (1) סכום השווה ל-16% מסכום התמורה שהוצע על ידי המציע
- (2) סכום נוסף השווה ל-2% מן תמורה שהוצעה על ידי המציע החזר הוצאותיה של העירייה בהכנת המכרז ושכ"ט עו"ד המפורט בסעיף 5.



- ב. במקרה המפורט בסעיף 11 א לעיל יהיה היזם זכאי להחזר יתרת התמורה לאחר ניכוי הפיצויים המוסכמים מראש או כל פיצוי וסעד עפ"י כל דין וחוק כאשר היתרה צמודה למדד הידוע מיום תשלום התמורה ועד למדד הידוע למועד שנקבע להתחזרת כל סכום לרוכש. (להלן: "סכום ההחזר"). סכום ההחזר ישולם ליזם על ידי העירייה רק מתוך כספים שיתקבלו ע"י העירייה לאחר פרסום מכרז חדש למכירת המגרש ובכפוף לקבלתם במלואם.
- ג. החזרת כל יתרת תשלום שתגיע ליזם בעקבות ביטול ההסכם מותנית בכך שהיזם יחתום במועד קבלת יתרת התמורה על מסמך שינוסת על ידי עורך הדין של העירייה ובו התחייבות והודעה על סילוק כל תביעותיו (להלן: "כתב הסילוקין") טענותיו ודרישותיו.
- ד. לא חתם היזם על כתב הסילוקין יוקפא סכומה של יתרת התמורה ולא ישא כל הפרשי הצמדה ממועד ההקפאה ועד למועד שבו יחתום היזם על כתב הסילוקין או תוחזר לו יתרת התמורה בסכומה הנומינלי המוקפא.
12. מוסכם בזאת כי :-

במקרה של ביטול החוזה כאמור בסעיף 11 לעיל, תהא העירייה רשאית לקזז מן הסכום ששולם על חשבון התמורה כל פיצוי המגיע לה לפי החוזה, לגבות כל ערבות שתהיה בידי העירייה וכן לבטל את החוזה ולשווק הקרקע לפי שיקוליה המוחלטים לכל מי שייראה לה.

#### ערבות לביצוע התחייבויות היזם

13. במועד חתימת החוזה זה מתחייב היזם לשלם 50% מן התמורה ובמקרה שהיזם יבקש לחלט את הערבות הבנקאית במסגרת התשלום, הוא ישלם את ההפרש שבין סכום הערבות ל- 50% מן התמורה.
- ככל שהערבות הבנקאית לא תיגבה על חשבון התמורה, היא תעמוד בתוקפה עד לסילוק מלוא התמורה, ותשלום מלוא הסכומים המגיעים מן היזם עבור הוצאות הפיתוח בגין המגרש ויתר התשלומים בסעיף 5 לעיל.
- העירייה רשאית לחלט את הערבות הבנקאית כל אימת שהיזם לא ימלא אחר התחייבות כלשהי לעניין תשלום התמורה או כל חלק ממנה ו/או תשלום אגרות והיטלי פיתוח.
- העירייה רשאית לפי שיקולה המוחלט לחלט את סכום הערבות כחלק מתשלומים על חשבון התמורה. מובהר ומוסכם בין הצדדים, כי בכל מקרה בו חולטה הערבות, לרבות עקב בקשת היזם, מתחייב היזם להמציא לעירייה ערבות חדשה בתוקף בתנאי הסכם זה, תוך 7 ימים מהודעת העירייה, שאחרת יחשב הדבר להפרה יסודית.

#### הוצאות ומיסים

14. מוסכם בזה כי :-
- א. תשלומי החובה והמיסים מכל סוג החלים ו/או שיחולו על בעלים ו/או על מחזיקים של נכס דלא נייד, יחולו על היזם כאילו הוא בעל הנכס - והוא יהא חייב לפרעם במלואם ובמועדם.

## אחדשת אנגשת בת-ים

- ב. העירייה תשא במס שבח מקרקעין שיחול, אם יתול, בגין העסקה נושא ההתקשרות לרבות המכר, ובמקרה של חילוקי דעות בין העירייה לבין רשויות המס בעניין מס רכישה ומס רכוש תשלם העירייה את המיסים האמורים רק לאחר מתן הכרעה סופית של בית משפט.
- ג. מס ערך מוסף ישולם על ידי היזם בנוסף לתמורה וישולם לעירייה במועד חתימה על חוזה המכר. הכל בהתאם לתשלום התמורה כפי שמפורט בסעיף 5 לעיל.
- ד. יחד עם זאת, היזם ישא בהיטל השבחה בגין עליית ערך המגרש עקב אישור תכניות חדשות שיוסיפו זכויות לתוכנית ב/ 684 / מק –מגרשי העירייה ו- בי/684/1/מק מעבר לזכויות המפורטות בתקנון התב"ע במועד חתימת הסכם זה, ו/או עקב אישור הקלות על המגרש לרבות הקלות של הגדלת מספר יחידות הדיור ו/או הקלות מכל מין וסוג אחר שיתבקשו על ידי היזם וזאת בהתחשב בעובדה שהתמורה נושא המכרז מבוססת על העקרונות הקבועים במכרז.
- ה. בגין תוספות בניה שיותרו על המגרש, באם יותרו על פי התכניות החדשות, ישלם היזם תשלום מוסכם נוסף עבור פיתוח לפי השיעורים שיהיו קיימים בחוקי העזר השונים של עיריית בת-ים ולפי כל דין בעת הוצאת היתר הבניה.

### קיום חוקים והימנעות מקיום מטרדים

15. היזם מתחייב בזאת למלא אחר כל החוקים ו/או התקנות לרבות חוקי העזר העירוניים, לעניין הקמת המבנה ולנקוט בכל אמצעי הזהירות הסבירים ו/או כפי שיידרש לשם כך המפקח.
16. היזם מתחייב בזאת להימנע מגרימת מטרדים לדיירי הסביבה הסמוכה עקב ו/או אגב בניית המבנה והשימוש בו.

### שמירת זכויות

17. העירייה תהא רשאית להעביר דרך החלקה ו/או המגרש, בכל עת שהיא, בעצמה ו/או באמצעות אחרים, צינורות למים, לתיעול, לגז, לחשמל ולמטרות אחרות, והיזם יהא חייב לאפשר לעירייה ו/או לעובדיה ו/או למי מטעמה לעלות על החלקה ו/או על המגרש ולהוציא לפועל את העבודות ו/או התיקונים הדרושים, ובלבד שהעירייה תדאג לשפות את היזם בגין כל נזק שיגרם, או להחזיר המצב לקדמותו.

### הצהרת היזם

18. היזם מאשר כי חתם על הסכם זה לאחר שהתייעץ עם עו"ד מטעמו, הכיר את העסקה בכל היבטיה הן המשפטי והמיסוי, הן הטכני, הכיר את כל התחייבויותיו,

### רישום הערת אזהרה או מכתב התחייבות מעירייה

19. היזם יהיה רשאי לרשום הערת אזהרה לטובתו לגבי הקרקע לאחר שיתקיימו התנאים הבאים ובכפוף לאמור להלן:-

חטיבת תכנון וארגון, עיריית בת ים

דף מס' 26 מתוך 35

## אחדות ארגון בת-ים

- א. היזם שילם את מלוא התמורה והמציא התחייבות גורם מממן לתשלום יתרת התמורה וההוצאות הנוספות בחוזה זה, כנגד רישום הערת האזהרה.
- ב. היזם הפקיד יפוי כח לטובת העירייה המסמיך את באי כוחה של העירייה למחיקת הערת האזהרה לפי שיקול דעתם וללא תנאי, ככל שיפר אלו מהוראות חוזה הרכישה של המגרש ו/או במידה שהעירייה תודיע ליזם על ביטול החוזה.
- ג. החוזה אושר על ידי מועצת העירייה ברוב חבריה.
- ד. רישום הקרקע על שם העירייה מכח תכנית פרצלציה ב/ מק/ 410 / 1.
- ה.
- ו. העירייה תתן הסכמתה בכתב ומראש לרישום הערה כאמור.
20. ככל שלא יתאפשר רישום הערת אזהרה לטובת היזם, תהא העירייה מוכנה ליתן לגורם המממן מטעם היזם, שהינו מוסד פיננסי מוכר, מכתב התחייבות להשבת כספי הרכישה, בתנאי חוזה המכרז שיחתם, ככל שהעסקת המכר לא תצא אל הפועל והחוזה יבוטל.

### רישום הזכויות

21.

- א. עורכי הדין של העירייה יכינו את המסמכים הדרושים לרישום העברת הזכויות בקרקע מן העירייה ליזם, עם השלמת כל ההתחייבויות והתשלומים וחיובי היזם בחוזה זה וכן יפעלו לדיווח לרשויות מס שבת לגבי העסקה.
- ב. היזם באמצעות עורכי דינו אחראי לדווח על רכישת הקרקע לרשויות מס שבת ולשלם את מס הרכישה מיד לאחר אישור החוזה על ידי שר הפנים או מטעמו.
- ג. רישום המקרקעין ע"ש היזם לאחר אישור העסקה על ידי משרד הפנים הינו באחריות מלאה של היזם ועל חשבונו;

### תכנון ובניה בשטחים סמוכים

22. מבוטל.

### שינוי

23. כל שינוי בחוזה זה יעשה בכתב בחתימת העירייה לפי הדין ולא תשמע כל טענה כי נעשה בחוזה שינוי בע"פ או בדרך אחרת לרבות שינוי מכללא.

### כתובות והודעות

24.

- ד. כתובות הצדדים הן כמפורט במבוא לחוזה זה.
- חטיבת תכנון וארגון, עיריית בת ים  
דף מס' 27 מתוך 35

# חברת ארגשת בת-ים

ה. כל הודעה אשר תשלח על ידי אחד הצדדים למשנהו על פי הכתובות דלעיל תחשב כמתקבלת תוך 72 שעות מיום מסירתה כדבר דואר רשום או כעבור יום ממסירתה באופן ישיר לצד האחר.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

\_\_\_\_\_  
היזם

\_\_\_\_\_  
עיריית בת-ים

אני הח"מ \_\_\_\_\_, עו"ד, מאשר בזאת כי הי"ה \_\_\_\_\_ חתמו בפני על חוזה זה וכן הטביעו את חותמת החברה וכי חתימתם בצרוף חותמת החברה מחייבת את היזם.

\_\_\_\_\_  
עו"ד,

מסמך ה'

נוסח ערבות להשתתפות

בנק .....

מכרז פומבי מס' 17/16

ערבות בנקאית

לכבוד  
עיריית בת-ים

,א.ג.,

הנדון: כתב ערבות מס' .....

1. על פי בקשת ..... (להלן - המבקש) בקשר למכרז מס 17/16 למכירת זכויות בקרקע המיועדת להקמת מבנה מגורים בבניה רוויה הכולל זכויות למשרדים ומסחר במתחם בי/ 684 / מק -מגרשי העירייה בבת-ים הננו ערבים בזאת כלפיכם לשלם לכם כל סכום עד לסך של \_\_\_\_\_ (במילים: \_\_\_\_\_) שם בלבד.  
הערבות תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן, כפי שמתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן: המדד) כשמדד הבסיס הינו מדד חודש יוני שפורסם ביום 15.7.16
2. סכום הערבות ישולם לכם על ידנו תוך 7 ימים מעת הגיע אלינו דרישתכם הראשונה בכתב, חתומה ע"י ראש העיר ו/או גזבר העירייה, ללא כל תנאי ומבלי להטיל עליכם כל חובה להוכיח או לנמק את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש תחילה את סכום הערבות מאת המבקש.
3. לדרישתכם כנייל עליכם לצרף כתב ערבות זה.
4. תוקף ערבותנו זה יהיה עד ליום 27.11.2016 וכל דרישה על פיה צריכה להימסר לנו לא יאוחר מהמועד הנ"ל. לאחר מועד זה תהיה ערבותנו זו בטלה ומבוטלת.
5. ערבותנו זו אינה ניתנת להסבה או להעברה בכל צורה שהיא.

בכבוד רב,

בנק .....

סניף .....

\* סכום הערבות הוא 10% מסכום שמציע הזיזם בהצעתו ללא מע"מ וללא תשלומים נוספים הכרוכים בעסקה

חטיבת תכנון וארגון, עיריית בת ים

דף מס' 29 מתוך 35

**מסמך ו'**

**ערבות בעלי המניות (במקרה והחותם תאגיד)<sup>†</sup>**

1. אנו הח"מ שהננו בעלי מניות של התאגיד שהגיש הצעה דלעיל ערבים כלפי עיריית בת-ים בזאת למילוי וקיום כל התחייבויות התאגיד הן לעניין הגשת ההצעה ובמידה ותתקבל הצעת התאגיד, נהיה ערבים לכל ההתחייבויות של התאגיד בחוזה לרכישת הזכויות במקרקעין.
2. העירייה לא תידרש לפנות תחילה אל התאגיד כחייב עיקרי ותהיה רשאית לפנות אלינו כערבים ישירות בכל מקרה של הפרה או אי קיום.
3. ערבותינו זו תעמוד בתוקפה במשך כל תקופת תוקפו של חוזה עד למילוי כל התחייבויות התאגיד.
4. ערבותינו לא תיפגם ולא תיגרע אם תגיע העירייה לכלל הסכמה או פשרה עם התאגיד או תוותר על איזו בטוחה או ערבות שינתנו לה על ידי התאגיד.
5. כל ויתור כלפינו יחול אך ורק אם יעשה על ידי העירייה במפורש ובכתב כלפינו.

**ועל כך באנו על החתום:**

פרטי בעלי המניות הערבים:

שם ..... ת.ז. .... כתובת ..... חתימה .....

שם ..... ת.ז. .... כתובת ..... חתימה .....

שם ..... ת.ז. .... כתובת ..... חתימה .....

שם ..... ת.ז. .... כתובת ..... חתימה .....

שם ..... ת.ז. .... כתובת ..... חתימה .....

שם ..... ת.ז. .... כתובת ..... חתימה .....

<sup>†</sup> ערבות בעלי המניות תינתן רק במסגרת של חברה פרטית

מסמך ז'

תצהיר בדבר אי תאום מכרז

אני הח"מ \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ מוסמך כדין לחתום על תצהיר זה בקשר עם הצעת \_\_\_\_\_ (להלן: "המשתתף"), למכרז \_\_\_\_\_, מכרז פומבי מס' 17/16 (להלן: "המכרז"), מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני מוסמך לחתום על תצהיר זה בשם המשתתף ומנהליו.
2. אני נושא המשרה אשר אחראי במשתתף להצעה המוגשת מטעם המשתתף למכרז.
3. המחירים המופיעים בהצעת המשתתף למכרז הוחלטו על ידי המשתתף באופן עצמאי, ללא התייעצות, הסדר או קשר עם משתתף אחר או עם משתתף פוטנציאלי אחר.
4. המחירים בהצעת המשתתף למכרז לא הוצגו בפני כל גורם אשר מציע הצעות למכרז או תאגיד אשר יש לו את הפוטנציאל להציע הצעות למכרז.
5. לא הייתי מעורב בנסיון להניא מתחרה אחר מלהגיש הצעה למכרז.
6. לא הייתי מעורב בנסיון לגרום למשתתף אחר להגיש הצעה גבוהה או נמוכה יותר מהצעת המשתתף למכרז.
7. לא הייתי מעורב בנסיון לגרום למתחרה להגיש הצעה בלתי תחרותית מכל סוג שהוא.
8. הצעת המשתתף למכרז מוגשת בתום לב ולא נעשית בעקבות הסדר או דין ודברים כלשהו עם מתחרה או מתחרה פוטנציאלי אחר במכרז.
9. המשתתף לא נמצא כרגע תחת חקירה בחשד לתיאום מכרז – נכון / לא נכון (יש לסמן בעיגול את התשובה).

אם לא נכון, נא פרט:

---

---

---

10. המשתתף לא הורשע בארבע השנים האחרונות בעבירות על חוק ההגבלים העסקיים, לרבות עבירות של תיאומי מכרזים – נכון / לא נכון (יש לסמן בעיגול את התשובה). אם לא נכון, נא פרט:

---

---

11. אני מודע לכך כי העונש על תיאום מכרז יכול להגיע עד חמש שנות מאסר בפועל.

תאריך שם המשתתף שם המצהיר ותפקידו חתימת המצהיר

אישור

אני החתום מטה, עו"ד \_\_\_\_\_ מאשר, כי ביום \_\_\_\_\_ התייצב בפני  
הנושא ת.ז. שמספרה \_\_\_\_\_ והמוסמך להתחייב  
בשם המשתתף ולאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את האמת כולה ורק אותה וכי אם לא יעשה כן יהיה צפוי  
לעונשים הקבועים בחוק אישר באוזניי את נכונות הצהרתו וחתם עליה בפני.

שם מלא + חתימה +

תאריך  
חותמת



נספח א'

**עיריית בת-ים**

מכרז

**פרטים בדבר המקרקעין נושא המכרז**

1. הקרקע נושא המכרז היא מגרש המסומן במספר 501 לפי תב"ע בי/ 684 / מק –מגרשי העירייה ששטחו המתוכנן הוא כ- 1642 מ"ר (להלן- "מגרש 501") המהווה חלק מחלקה 10,24,31 בגוש 5027 (להלן- " בי/ 684 / מק –מגרשי העירייה") אשר שטחה הכולל כ-1642 מ"ר הרשומה בבעלות העירייה ;
2. תשומת ליבו של המציע מופנית לתוכנית בי/ 684 / מק –מגרשי העירייה על הוראותיה.
3. עיריית בת-ים באמצעות הועדה המקומית לתכנון ולבניה בת-ים יזמה את תכנון תוכנית בי/ 684 / מק –מגרשי העירייה אשר היקף הזכויות המתוכנן במגרש הוא 40 יח"ד בהיקף בניה של 3400 מ"ר + 560 מ"ר למרפסות מ"ר שטח בניה עיקרי למגורים ושטחי שירות על קרקעיים של 1360 מ"ר ותת קרקעיים 2592 מ"ר. המבנה יבנה ב-12 קומות מעל לקומת הכניסה ו-2 קומות מתחת לקומת הכניסה .
4. תקנון ותשריט תוכנית בי/ 684 / מק –מגרשי העירייה ותשריט ותכנית בי/684/מק מצורף כנספח ב' לחוזה.
- 5.

עוד יוער כי במקביל לתכנית בי/ 684 / מק –מגרשי העירייה מקדמת הועדה המקומית תכנית נוספת בי/684/מק להגדלת הבינוי, על פי המתווה הבא :

1. שטח המגרש : 1.642 דונם (ללא שינוי)
2. ייעוד הקרקע : מגורים (ללא שינוי)
3. שטח עיקרי : 8500 מ"ר (תוספת של כ 5100 מ"ר )
4. שטחי שירות עיליים : 40% מהשטחים העיקריים
5. שטחי שירות תת"ק : כ 5,500 מ"ר
6. מסי יח"ד : 100
7. מסי קומות מעל הקרקע : 27
8. מסי קומות תת"ק : 4

נתונים אלו הינם פרוגרמה ראשונית ומסמכי התכנית מצויים בתחילת העבודה כך שייתכנו שינויים בתהליך התכנון והאישור.

# אהדשת מרגשת בת-ים

נספח ב'

תקנון ותשריט תכנית בי / 684 / מק – מגרשי העירייה



חטיבת תכנון וארגון, עיריית בת ים  
דף מס' 34 מתוך 35