



עיריית כפר יונה

מכרז פומבי מס'

6 / 2022

מכירת זכויות העירייה בחלקה 116 בגוש 8118

מגרש 106 בתכנית הצ/מק/2-1 / 410א

רחוב דוד בן גוריון פינת נעמי שמר

כפר יונה

נוסח פרסום

1. עיריית כפר יונה מזמינה בזה הצעות מחיר לרכישת זכויותיה, זכויות בעלות במקרקעין הידועים כחלקה 116 בגוש 8118, מגרש 106 בתכנית הצ/מק/1-2/410, בשטח של כ- 3,394 מ"ר ובייעוד מגורים, ברחוב דוד בן גוריון פינת רחוב נעמי שמר, כפר יונה (להלן: "**החלקה**" ו/או "**המקרקעין**"), והכל כמפורט בדף מידע תכנוני המצ"ב כנספח 10 וביתר מסמכי המכרז.

2. מחיר ההצעה לא יפחת מסך של **20,250,000** ₪ (עשרים מיליון מאתיים וחמישים אלף ₪), לא כולל מע"מ (להלן: "**מחיר המינימום**"), ובגין רכישת הזכויות כאמור בלבד.

3. את מסמכי המכרז ניתן לרכוש בתמורה לסך של 1,000 ₪ במשרדי מרכז התשלומים העירוני ברחוב הרצל 9, בימים א', ב', ד', ה' בין השעות 08:30-13:00 וביום ג' בין השעות 16:00-18:30, החל מיום שלישי, 01.03.2022 בתיאום מראש - בטלפון 077-2756239. יובהר, התמורה ששולמה עבור רכישת מסמכי המכרז לא תוחזר מכל סיבה שהיא.

4. ניתן לעיין במסמכי המכרז קודם לרכישתם, ללא תשלום, באתר האינטרנט של העירייה, תחת הכותרת "מכרזים".

5. את ההצעה על כל נספחיה יש למסור ידנית, בלבד, במעטפת המכרז כשהיא סגורה ונושאת את מספר המכרז ללא סימני זיהוי אחרים, עד ליום שלישי, ה-22.03.2022 בשעה 12:00, לתיבת המכרזים בלשכת מנכ"ל העירייה בקומה 2, בבניין העירייה שברח' שרת 4, כפר יונה (להלן: "**המועד האחרון להגשת הצעות למכרז**"). **הכניסה לבניין העירייה תתאפשר בהתאם להנחיות משרד הבריאות.** יודגש בזאת, כי לאחר השעה 12:00 לא ניתן יהיה להגיש הצעות. לפני הכנסת מעטפת המכרז לתיבת המכרזים, יש להירשם אצל עוזרת מנכ"ל העירייה, הגב' אסנת טל.

6. המעוניינים להשתתף במכרז מוזמנים להשתתף בסיור מציעים שיתקיים ביום רביעי, ה-09.03.2022 בשעה 11:00, ויצא מחדר הישיבות בבניין ההנדסה, ברח' שרת 1, כפר יונה. **מובהר, כי הסיור יתבצע בהתאם להנחיות משרד הבריאות.** יובהר, העירייה שומרת לעצמה את הזכות לקיים מספר סיורי מציעים. סיור המציעים אינו בבחינת חובה והעתק מפרוטוקול הסיור יימסר לכל רוכשי המכרז ויפורסם באתר האינטרנט העירוני.

7. שאלות להבהרה תוגשנה למנהלת מחלקת נכסים בעירייה, הגב' אלכסנדרה טרטמין בדוא"ל: Alexandra@Kfar - yona.org.il כשהן ערוכות בפורמט WORD, עד ליום ראשון, ה-13.03.2022, לא יאוחר מהשעה 12:00, כותרת המסמך תהיה "שאלות הבהרה למכרז מס' 6/2022". תשובות, מענה או התייחסות, ככל שתהיינה כאלה, תפורסמנה באתר האינטרנט העירוני עד ליום 16.03.2022 בשעה 16:00, ובאחריות כל מציע לעקוב אחר פרסומי העירייה.

8. על כל מציע לצרף להצעתו ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית בנוסח המצ"ב למסמכי המכרז, לפקודת עיריית כפר יונה, בסך של **2,025,000** ₪, עד ליום 22.07.2022 ואשר תשמש כערבות כמפורט במסמכי המכרז (להלן: "**ערבות המכרז**").

9. הצעת מחיר לרכישת הזכויות, שתהיה נמוכה ממחיר המינימום הנקוב לגבי מכירת הזכויות, תיפסל.

10. העירייה אינה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או הצעה כלשהי. העירייה שומרת לעצמה את הזכות לערוך משא ומתן ו/או התמחרות עם הזוכים, בכפוף להוראות הדין.

11. יודגש, ההתקשרות למכירת הזכויות המוצעות טעונה אישור מליאת מועצת העיר, ברוב חבריה, ואישור משרד הפנים, הכל בהתאם להוראות הדין.

12. לפרטים נוספים ניתן לפנות למנהלת מחלקת נכסים בעירייה, הגב' אלכסנדרה טרטמין, בטלפון: 09-8971128 או בדוא"ל: Alexandra@Kfar-yona.org.il.

13. הצעה שלא תוגש במועד לא תובא לדין.

בכבוד רב,

שושי כחלון-כידור

ראשת עיריית כפר יונה

עמוד 4 מתוך 45

מסמכי המכרז**חלק א' – תיאור כללי, תנאי המכרז ונספחים**

תיאור כללי ותנאי המכרז

נספחים

הצהרת המשתתף במכרז ;		נספח מס' 1
הצעה כספית של המשתתף במכרז ;		נספח מס' 2
נוסח ערבות למכרז ;		נספח מס' 3
הצהרה על מעמד משפטי ;		נספח מס' 4
אישור זכויות חתימה מטעם תאגיד ;		נספח מס' 5
בוטל ;		נספח מס' 6
הצהרה בדבר אי תשלום "דמי תיווך" ;		נספח מס' 7
הצהרה בדבר ניגוד עניינים או קרבת משפחה ;		נספח מס' 8
נסח רישום מקרקעין ;		נספח מס' 9
דף מידע תכנוני ;		נספח מס' 10
תקנון תכנית הצ/מק/1-2/410 ;		נספח מס' 11

חלק ב' – חוזה המכר

נספח מס' 12

נוסח חוזה המכר ;

נספחים לחוזה המכר

נספח מס' 1 לחוזה

ייפוי כוח בלתי חוזר למחיקת הערת אזהרה ;

נספח מס' 2 לחוזה

נוסח פרוטוקול למחיקת הערת אזהרה (במקרה שהמשתתף הינו תאגיד) ;

נספח מס' 3 לחוזה

בקשה לרישום הערת אזהרה מונעת לטובת העירייה ;

חלק א' של המכרז

תיאור כללי ותנאי המכרז

כללי .1

1.1. עיריית כפר יונה מזמינה בזה הצעות מחיר לרכישת זכויותיה, זכויות בעלות במקרקעין הידועים כחלקה 116 בגוש 8118, מגרש 106 בתכנית הצ/מק/1-2/410, בשטח של כ- 3,394 מ"ר ובייעוד מגורים, ברחוב דוד בן גוריון פינת רחוב נעמי שמר, כפר יונה (להלן: "החלקה" ו/או "המקרקעין"), והכל על פי התנאים המפורטים במסמכי המכרז.

1.2. זכויות העירייה המוצעות במכרז זה הינן זכויות בעלות, בשלמות, כמפורט לעיל ולהלן, בנסח רישום המקרקעין, וביתר המסמכים המצורפים למסמכי המכרז.

1.3. זכויות העירייה נמכרות כפי מצבן המשפטי והתכנוני בעת פרסום המכרז (AS-IS). על המשתתף לערוך, על חשבונו ועל אחריותו, את כל הברורים הדרושים לו לשם קבלת כל המידע הדרוש לו להכנה ולהגשת הצעתו. עם הגשת ההצעה יראה המשתתף כמי שכל העובדות והנסיבות ידועות ונהירות לו, וכמי שערך כל בדיקה שהייתה נחוצה לשם הכנת ההצעה והגשתה, ולא תשמע מצידו של המשתתף כל טענה בדבר טעות ו/או הטעיה ו/או אי ידיעה של פרט כלשהו לגבי כל עניין הקשור בהצעה ו/או המופיע בה ו/או שאינו מופיע בה.

1.4. מובהר בזאת כי המידע התכנוני המובא במסמכי המכרז הינו כללי ותמציתי בלבד, וההוראות המחייבות הינן ההוראות המפורטות שבתוכניות בניין העיר החלות על המקרקעין נשוא המכרז. על המשתתף לערוך, על חשבונו ואחריותו, בדיקה יסודית של המצב התכנוני המפורט, החל על המקרקעין נשוא המכרז.

1.5. למען הסר ספק, מודגש כי התקשרות העירייה עם הזוכה טעונה אישור מליאת מועצת העיר, ברוב חבריה, ואישור שר הפנים, והני"ל מהווים **תנאים מתלים** לתוקפו של החוזה.

1.6. אי התקיימותם של התנאים המתלים משמעם היעדר תוקף לחוזה, ובמצב דברים כזה לא תהא לזוכה/ים כל טענה ו/או תביעה בגין כך, לרבות בגין החזר הוצאות השתתפות/ום במכרז, למעט השבה לזוכה של תמורת הממכר אשר שולמה, אם שולמה, על ידו לעירייה, בהתאם להוראות חוזה המכר שלהלן.

לוחות זמנים .2

מכירת מסמכי המכרז וסיוור מציעים .2.1

2.1.1. מכירת מסמכי המכרז תבוצע החל מיום הפרסום, בתאריך 01.03.2022, בין השעות 08:30 - 13:00, במשרדי מרכז התשלומים העירוני ברח' הרצל 9, בימים א', ב', ד', ה', תמורת תשלום של 1,000 ₪ (שלא יוחזרו).

2.1.2. עלות מסמכי המכרז תשולם במועד קבלת מסמכי המכרז וכתנאי לקבלתם. מובהר, כי עלות רכישת מסמכי המכרז לא תוחזר בשום מקרה.

2.1.3. מובהר, כי רכישת מסמכי המכרז על ידי המציע היא תנאי להגשת הצעת המציע. כל מציע יצרף להצעתו אישור בדבר רכישת מסמכי המכרז כאמור.

2.1.4. כל ההוצאות, מכל מין וסוג שהוא, הכרוכות בהכנת ההצעה למכרז ובהשתתפות במכרז, ובכלל זאת, כל ההוצאות הכרוכות בהוצאת הערבויות הנדרשות במסמכי המכרז, תחולנה על המציע.

2.1.5. סיור מציעים (אינו חובה) - יתקיים ביום רביעי, ה-09.03.2022 בשעה 11:00, ויצא מחדר הישיבות בבניין ההנדסה, ברח' שרת 1, כפר יונה. **מובהר, כי הסיור יתבצע בהתאם להנחיות משרד הבריאות.** יובהר, כי העירייה שומרת לעצמה את הזכות לבצע מספר סיורי מציעים כאמור. סיור המציעים אינו בבחינת חובה והעתק מפרוטוקול הסיור יימסר לכל רוכשי המכרז, או יפורסם באתר האינטרנט העירוני.

2.2. הבהרות ושינויים

2.2.1. עד ליום ראשון, ה-13.03.2022, לא יאוחר מהשעה 12:00, יהיה רשאי כל אחד מהמציעים, להפנות לעירייה, שאלות להבהרה, אל מנהלת מחלקת נכסים בעירייה, הגב' אלכסנדרה טרטמין בדוא"ל: Alexandra@Kfar-yona.org.il.

2.2.2. את שאלות ההבהרה יש לשלוח לכתובת הדוא"ל כאמור בלבד, כשהן ערוכות בפורמט WORD, ונושאת כותרת: "שאלות הבהרה למכרז מס' 6/2022":

מס"ד	המסמך או הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	פרק וסעיף רלוונטיים	נוסח השאלה

2.2.3. כמו כן, יש לציין את פרטי איש הקשר מטעם המציע, כולל כתובת דואר אלקטרוני ומספר טלפון.

2.2.4. העירייה תהא רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, להתייחס או שלא להתייחס, לשאלות ההבהרה.

2.2.5. כאמור לעיל, חובה על כל אחד מן המציעים לצרף כנספח להצעתו למכרז את תשובות העירייה לשאלות ההבהרה, כשהן חתומות על ידו.

2.2.6. למען הסר ספק מובהר, כי לא יהיה תוקף לכל התייחסות של העירייה, אלא אם ניתנה בהודעה בכתב כאמור.

2.2.7. תשובות, מענה או התייחסות, ככל שתהיינה כאלה, תפורסמנה באתר האינטרנט העירוני עד ליום 16.03.2022 בשעה 16:00 או קרוב לאחר מכן, ובאחריות כל מציע לעקוב אחר פרסומי העירייה.

2.3. הגשת הצעות למכרז

2.3.1. המשתתף במכרז יגיש לעירייה את חוברות המכרז עם הנספחים והמסמכים הנדרשים, בעותק אחד, על גבי הטפסים המיועדים לכך בחוברת הכרוכה ובמעטפה שהומצאו לו.

2.3.2. מעטפת המכרז תופקד בתיבת המכרזים, הנמצאת במשרדי מנכ"ל העירייה, קומה 2 בבניין העירייה שברחוב שרת 4, כפר יונה, עד ליום שלישי ה- 22.03.2022 **לא יאוחר מהשעה 12:00 בדיוק**. הכניסה תתאפשר בהתאם להנחיות משרד הבריאות. טרם הפקדת מסמכי המכרז יש להירשם אצל הגב' אסנת טל, עוזרת מנכ"ל העירייה.

2.3.3. הצעות שתתקבלנה לאחר מועד הגשת הצעות, לא תיבדקנה על ידי ועדת המכרזים ותוחזרנה למציע כמות שהן.

2.3.4. העירייה רשאית להאריך מעת לעת, את מועד הגשת הצעות בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, ובלבד ששלחה על כך הודעה בכתב לכל אחד מן המציעים אשר הגישו הצעה בכתב או פרסמה על כך הודעה באתר האינטרנט העירוני. באחריות כל מציע לעקוב אחר הפרסומים באתר.

2.3.5. למען הסר ספק מובהר, כי המחיר שיציע המציע בהצעת המחיר, לא יפחת ממחיר המינימום, ואינו כולל מע"מ. אם תתקבל הצעה יהיה על הזוכה להוסיף עליה גם את סכום המע"מ, ככל שיחול מע"מ על העסקה.

2.3.6. המחיר המוצע יהיה נקוב בשקלים חדשים ויהיה צמוד למדד המחירים לצרכן כללי (להלן: "**המדד**"), על בסיס המדד האחרון הידוע במועד האחרון להגשת הצעות המכרז, ויחושב עד למועד התשלום בפועל.

3. הוראות כלליות

3.1. מסמכי המכרז

3.1.1. רכישת מסמכי המכרז תהיה בהתאם לאמור לעיל במסמך זה. רכישת מסמכי המכרז הינה תנאי להשתתפות במכרז, ועל כל מציע לצרף כנספח להצעתו אסמכתא בדבר רכישת מסמכי המכרז כאמור לעיל.

3.1.2. ניתן לעיין במסמכי המכרז במשרדי עיריית כפר יונה או באתר האינטרנט של העירייה, תחת הכותרת מכרזים.

3.1.3. זכויות היוצרים ומסמכי המכרז הם רכוש העירייה והם נמסרים למציע לשם השתתפותו במכרז בלבד. אין לעשות במסמכי המכרז כל שימוש אלא למטרה זו.

3.1.4. למען הסר כל ספק, העירייה אוסרת על שימוש מכל סוג ומין שהוא במסמכי המכרז, חלקם או כולם, בין בשלמות ובין לשיעורין, אלא למטרות ההשתתפות במכרז זה.

3.1.5. בכל מקרה של סתירה, אי התאמה או דו משמעות בין תנאי המכרז להוראות החוזה/המסמכים, תכרענה הוראות המסמכים לפי הסדר הבא, כאשר כל מסמך גובר על המסמך הבא אחריו: חוזה, מסמך א', הצעה.

3.2. אישור הבנת תנאים

3.2.1. המציע אחראי לבדיקת מסמכי המכרז, וכל התנאים וההנסיבות העשויים להשפיע על הצעתו.

3.2.2. בהגשת ההצעה, מאשר המציע כי קיבל לידי את מסמכי המכרז, קראם והבינם, וכי הוא מקבל על עצמו את תנאיהם ואת כל ההתחייבויות הגלומות בהם.

3.2.3. לא תישמע כל טענה של המציע באשר לאי הבנת תנאי המכרז, והמציע לא יהיה רשאי לחזור בו מהצעתו כל עוד זו מוגדרת כתקפה על פי מסמך זה.

חזר המציע מהצעתו מכל סיבה שהיא תהיה העירייה זכאית לכל סעד העומד לה, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור - חילוט הערבות הבנקאית (כהגדרתה להלן).

3.3. שינוי תנאי המכרז

3.3.1. כל עוד לא נפתחה תיבת המכרזים, העירייה שומרת לעצמה את שיקול הדעת הבלעדי, לשנות, לעדכן, או לסייג כל תנאי מתנאי ההזמנה, במידה שהיא סבורה כי שינוי, עדכון או סייג כאמור נדרשים לצרכי העירייה.

3.3.2. שינוי תנאי המכרז ייעשה בהודעה בכתב שתופץ למציעים או תפורסם באתר האינטרנט העירוני. הודעות אלה תהוונה חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז.

למען הסר ספק מובהר, כי לא יהיה כל תוקף לשינוי אלא אם ניתנה על כך הודעה בכתב מטעם העירייה.

3.3.3. המציע יחתום בחתימת מורשי החתימה שלו על הודעה כאמור ויצרף אותה כחלק ממסמכי המכרז המוגשים במסגרת הצעתו.

3.3.4. במקרה של שליחת הודעה, המציעים יאשרו בחוזר קבלת ההודעה מהעירייה, זאת בתוך 24 שעות ממועד קבלתה. בכל מקרה באחריות המציע לעקוב אחר הפרסומים, לצרפם חתומים להצעתו.

4. הגשת ההצעות

4.1. התאמה לתנאי המכרז

4.1.1. ההצעות תהיינה ערוכות ומוגשות לפי תנאי המכרז. על המציע להתייחס בהצעתו לכל הפרטים הנדרשים בתנאי המכרז ולצרף לה את כל המסמכים הנדרשים. חובה על המציע למלא את כל הסעיפים המופיעים בהצעתו בשלמותם ואין להותיר סעיפים ללא מילוי.

4.1.2. המציע רשאי לצרף להצעתו העתקים של מסמכים מקוריים ובלבד שכל העתק כאמור יהיה מאושר כנאמן למקור על ידי עו"ד או רו"ח.

4.1.3. המציע מסכים, כי במידה שנפלו בהצעתו טעויות חשבוניות ו/או טעויות סופר, תהא העירייה רשאית לתקן הטעויות, תהא ההשלכה הכספית לתיקון אשר תהא, וההצעה תכלול את תיקון הטעויות לאחר שבוצעו על ידי ועדת המכרזים.

4.2. בחירה בין הצעות זהות

4.2.1. היה ותהיינה מספר הצעות אשר תיקבענה על ידי ועדת המכרזים כהצעות הטובות ביותר והן זהות, תהיה ועדת המכרזים רשאית להכריע ביניהן על סמך ריאיון אישי, או לערוך התמחרות נוספת שבה יתבקשו המציעים להגיש הצעה משופרת תוך שלושה (3) ימים מיום קבלת הודעה על כך, ובין הצעות אלה תיקבע ההצעה הזוכה במסגרת ועדת המכרזים.

4.2.2. לחילופין, ועדת המכרזים תהיה רשאית לערוך הגרלה.

4.3. סודיות ההצעה ושמירה על הליך הוגן

4.3.1. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר כי המציע אינו רשאי לגלות טרם הגשת הצעתו, את פרטי הצעתו לאחרים בכלל ולמשתתפים אחרים במכרז זה בפרט ו/או לבצע כל פעולה שיש בה משום תכסיסנות בהליך המכרז.

4.3.2. בנוסף כל מציע יחתום על הצהרת אי קבלת דמי תיווך (נספח מס' 7) להזמנה זו ויגיש כחלק ממסמכי ההצעה.

4.3.3. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהוראות כל דין ו/או החלטות של בית המשפט בדבר חובת הגילוי של פרטי ההצעות המשתתפות במכרז וכל מציע מוותר בזאת על כל טענה ו/או דרישה כנגד העירייה בעניין גילוי תוכן מסמכי ההצעה שלו.

4.3.4. למען הסר כל ספק, ובשים לב לעובדה כי במסגרת ההליך תהיה ועדת המכרזים רשאית לפסול הצעות ואף לבטל הליך זה, אם יעלה חשד ו/או יתברר כי בין המשתתפים (כולם או חלקם) היה תיאום כלשהו בכל הנוגע להגשת הצעות למכרז ו/או כי קיים קשר בין המשתתפים בהליך זה.

4.4. הצעה חתומה

4.4.1. ההצעה על כל נספחיה, תהיה חתומה בחתימה מלאה של המציע או של מורשי החתימה של המציע (כאשר המציע הנו תאגיד), והיא תוגש בהתאם לתנאי הזמנה זו להציע הצעות (בעט בלבד בצבע שחור או כחול).

4.4.2. המציע ימציא אישור של עו"ד או רו"ח בדבר זהות מורשי החתימה מטעמו וכי ההצעה ויתר מסמכי המכרז נחתמו על-ידי מורשי החתימה כאמור (נספח מס' 5).

4.5. תוקף ההצעה

4.5.1. ההצעה תעמוד בתוקפה, ללא זכות חזרה, למשך מאה ועשרים (120) ימים מן המועד האחרון להגשת הצעות.

4.5.2. החליטה העירייה על הארכת המועד להגשת הצעות כאמור לעיל, תעמוד ההצעה בתוקפה למשך מאה ועשרים (120) ימים מכל מועד נדחה שנקבע להגשת הצעות. הוארך תוקף ההצעות בהתאם לסעיף זה, אזי המציעים יידרשו (במידת הצורך), להאריך את תוקף הערבות הבנקאית (כהגדרתה להלן). משתתף שלא יענה לדרישת העירייה כאמור, הצעתו לא תילקח בחשבון ולמשתתף לא תקום כל זכות לטענה ו/או דרישה עקב כך.

4.5.3. העירייה רשאית להאריך תוקף של כל הצעה שלא זכתה במכרז, וזאת עד לאחר חתימת חוזה עם המציע שהצעתו הוכרזה כהצעה הזוכה במכרז.

4.6. בדיקת ההצעות

4.6.1. העירייה תבדוק את ההצעות שהוגשו.

4.6.2. העירייה תהא רשאית, על-פי שיקול דעתה הבלעדי, להיעזר לצורך בדיקת ההצעות ביועצים ומומחים כפי שתמצא לנכון.

4.7. בקשת הבהרות להצעות שהוגשו

4.7.1. לאחר פתיחת מעטפות המכרז, תהא העירייה רשאית על פי שיקול דעתה, לפנות למציעים (או מי מהם) בבקשה לקבלת הבהרות בנוגע להצעות או בבקשה לקבלת נתונים ומסמכים נוספים, לצורך בדיקת ההצעות והערכתן.

4.7.2. העירייה שומרת לעצמה את הזכות, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לדרוש מכל אחד מן המציעים לאחר הגשת ההצעות למכרז להשלים מידע חסר ו/או אישורים לצורך בחינת עמידתו של המציע בתנאי סף המפורטים בהזמנה זו.

5. הצעת המחיר - התמורה עבור רכישת החלקה על ידי הזוכה

5.1. על המשתתף במכרז לציין בטופס ההצעה הכספית את סכום התמורה שישולם על ידו לעירייה עבור רכישת זכויותיה בחלקה, לא כולל מע"מ, בהתחשב בכל תנאי המכרז ונספחיו בכלל, ובהתחשב במחיר המינימום כהגדרתו, כמפורט להלן:

5.1.1. התמורה בגין הזכויות העירייה בחלקה 116 בגוש 8118 לא תפחת מסך של **20,250,000 ₪** (עשרים מיליון ומאתיים חמישים אלף ₪), לא כולל מע"מ (להלן: "**סכום המינימום**").

5.2. הזוכה ישלם לעירייה את התמורה בהתאם לתנאים ובמועדים המפורטים בחוזה המכר, בתוספת מע"מ כדין – ככל שיחול על העסקה.

5.3. העירייה תנפיק לקונה, טופס עסקת אקראי בגין המע"מ - ככל ששולם, בהתאם למפורט בחוזה המכר שלהלן.

6. צירוף ערבות בנקאית

6.1. על כל משתתף לצרף להצעתו ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית בנוסח המצורף למסמכי המכרז, בסך של **2,025,000 ₪** (במילים: שני מיליון ועשרים וחמישה אלף ₪), לפקודת עיריית כפר יונה, בתוקף עד ליום 22.07.2022, אשר תשמש כערבות כמפורט במסמכי המכרז (להלן: "**ערבות המכרז**").

6.2. במקרה בו מוגשת הצעה משותפת, ככל שהדבר מתאפשר לפי תנאי המכרז, יכלול שם הנערב בערבות המכרז, לפחות את שמו של אחד היחידים אשר הגישו את ההצעה המשותפת.

6.3. הצעה שלא תצורף לה ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית כאמור לעיל, תיפסל.

6.4. משתתף במכרז שהצעתו לא זכתה - תוחזר לו ערבות המכרז שצירף תוך 14 (ארבעה עשר) יום ממועד חתימת העירייה על חוזה המכר עם הזוכה.

6.5. משתתף במכרז שהצעתו הוכרזה כהצעה הזוכה - ידאג להארכת תוקפה של ערבות המכרז, כך שעם חתימת חוזה המכר על ידו והמצאת יתר המסמכים המבוקשים, תוקפה של הערבות הבנקאית שהעמיד לצורך הצעתו, תעמוד בתוקף ל-12 חודשים נוספים ממועד חתימת ההסכם, עם אופציה להארכה ב-12 חודשים נוספים, ולהבטחת התחייבויותיו וכמפורט בחוזה המכר שלהלן. יובהר, עם השלמת עסקת המכר, תושב הערבות לזוכה, והכל כמפורט בחוזה שלהלן (סעי' 15 לחוזה).

6.6. יובהר, העירייה תהיה רשאית לחלט את הערבות, אם משתתף חזר בו מהצעתו ו/או לא קיים אותה ו/או לא קיים תנאי מתנאי החוזה ו/או לא חתם על החוזה, וסכום הערבות תהווה פיצוי מוסכם בגין הפרת התחייבויות המשתתף, כאמור. למען הסר ספק יובהר, כי במקרה כזה, תהיה העירייה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, למחוק ו/או לבטל את הערת האזהרה שנרשמה לטובת המשתתף בלשכת רישום המקרקעין, והכל כמפורט בהרחבה בחוזה המכר שלהלן.

תנאי נוספים

.7

7.1 תנאים ומסמכים נוספים

- 7.1.1. על המשתתף במכרז לציין מהו מעמדו המשפטי - טופס ההצהרה על מעמד משפטי מצורף כנספח למסמכי המכרז.
- 7.1.2. מציע שהינו שותפות לא רשומה, יצרף להצעתו את הסכם השותפות כשהוא מאומת ומאושר על-ידי עורך דין, אשר יאשר כי השותפות הינה שותפות פעילה המדווחת כדין לרשויות המס.
- 7.1.3. מציע שהוא תאגיד רשום על-פי דין, יצרף להצעתו העתק של תעודת האגד של התאגיד (העתק מאומת על-ידי עו"ד או רו"ח), וכל העתק של כל תעודת שינוי שם של התאגיד (ככל ששונה), וכן, תדפיס מעודכן של התאגיד אצל הרשם הרלבנטי (קרי, על חברה לצרף להצעתה, תדפיס של התאגיד מרשם החברות).
- 7.1.4. מציע שהינו עוסק מורשה לצורכי מע"מ - יצרף להצעתו תעודת עוסק מורשה לעניין חוק מס ערך מוסף;

7.2 אסמכתאות נוספות הדרושות על-פי דין

- על המציע, אשר אינו יחיד, לצרף להצעתו את כל האישורים הבאים, כשהם תקפים למועד הגשת ההצעה:
- 7.2.1. המציע הוא בעל כל האישורים הדרושים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976 ויצרף תצהיר בהתאם לחוק.
- 7.2.2. אישור תקף מפקיד שומה או רו"ח בדבר ניהול ספרים כדין בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה [נוסח חדש] וחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975.
- 7.2.3. אישור תקף על ניכוי מס במקור בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה [נוסח חדש].
- 7.2.4. העתק תעודת עוסק מורשה של המציע במע"מ.

7.3 מסמכים ונתונים נוספים שעל המציע לצרף להצעתו

7.3.1. מבלי לגרוע מחובתו של המציע לצרף את המסמכים ו/או האישורים המפורטים במסמך זה, עליו לצרף להצעתו את כל הטפסים המצורפים להזמנה זו, כשהם מלאים וחתומים.

7.3.2. אישור בדבר רכישת מסמכי ההליך.

7.3.3. העירייה שומרת על שיקול דעתה הבלעדי לדרוש מסמכים נוספים הדרושים לדעתה לצורך הבהרת ההצעה, לרבות, דוחו"ת כספיים של המציע, וכן, לפסול הצעות שהחומר לא צורף במלואו ובהתאם לאמור לעיל.

7.4. אופן הגשת מסמכי ההצעה

על המציע לצרף להצעתו בעת ההגשה את כלל המסמכים הנדרשים, לרבות המסמכים הבאים:

7.4.1. כל הנספחים והצרופות להצעתו, לרבות, תשובות לשאלות הבהרה וכל שינוי שבוצע במסמכי המכרז על-ידי העירייה כאמור במסמך זה, והכל, כשאלו חתומים ומלאים וההצעה עצמה תוגש כשהיא סגורה במעטפה לא מזוהה.

7.4.2. ערבות בנקאית תקפה בהתאם להוראות מסמך זה, אשר תצורף בנפרד מכל יתר מסמכי המכרז.

7.4.3. כל מסמכי ההצעה יוגשו אך ורק על גבי הנוסח שנרכש מידי העירייה.

7.4.4. המציע יחתום בתחתית כל אחד מעמודי הצעתו. חתימת המציע בשולי מסמך זה משמעותה כי קרא, הבין וקיבל על עצמו ללא סייג את האמור במסמך על גביו צרף חתימתו.

7.4.5. מציע שהינו תאגיד יחתום באמצעות חותמת התאגיד ובצירוף חתימת מורשי החתימה מטעם התאגיד בלבד. מציע שהנו תאגיד יצרף להצעתו אישור בדבר מורשי החתימה מטעמו.

7.5. השלמת מסמכים

7.5.1. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, העירייה שומרת לעצמה את הזכות, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לדרוש מכל אחד מן המציעים - לאחר הגשת ההצעות למכרז - להשלים מידע חסר לצורך בחינת עמידתו בתנאי ההליך.

7.5.2. העירייה תקצוב מועדים לשם עמידתו של כל מציע כאמור בדרישתה להשלמת המסמכים.

8. אופן בחירת ההצעה הזוכה להצעות למכרז

8.1. ההצעה הזוכה תיבחר בהתבסס על המחיר המוצע הגבוה ביותר, כמפורט במסמך הצעת המשתתף, ובהתאם להוראות מסמכי המכרז.

8.2. על המציע להציע את המחיר המבוקש כתמורה עבור רכישת הזכויות בלבד, לפני מע"מ, וכמפורט במסמכי המכרז.

- 8.3 העירייה אינה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או הצעה כלשהי.
- 8.4 במידה ותוגש הצעה זהה על ידי יותר ממשותף אחד במכרז והצעות אלו תהיינה הגבוהות ביותר, ידרשו משותפים אלו להגיש הצעות מעודכנות, אשר סכום ההצעה בהן לא יפחת מהסכום שהוצע בהצעתם הראשונה שהופקדה בעירייה.
- 8.5 **שיקול דעת ועדת המכרזים**
במסגרת שיקוליה, **בהליכי** המכרז, רשאית העירייה או ועדת המכרזים להביא בחשבון, בין היתר, כל שיקול בהתאם לדין.
- 8.6 **תיקון טעויות**
- 8.6.1 ועדת המכרזים, רשאית לתקן טעויות סופר או טעויות חשבונאיות שנתגלו בהצעות שהוגשו לה.
- 8.6.2 תיקון הטעות יעשה במהלך בדיקת ההצעות בידי הוועדה (או מי מטעמה) וירשם בפרוטוקול.
- 8.6.3 ההודעה על התיקון תימסר למציע.
- 8.7 **פסילת הצעות**
- 8.7.1 ועדת המכרזים רשאית לפסול הצעות גם אם הן חסרות, מוטעות, או מבוססות על הנחות בלתי נכונות או על הבנה מוטעית של נושא המכרז, זולת אם החליטה הוועדה אחרת.
- 8.7.2 ועדת המכרזים תהיה רשאית לפסול הצעות שיש בהן כדי לפגוע בשוויון או בהליך התחרות ההוגנת בין המשתתפים במכרז.
- 8.7.3 אין באמור כדי לגרוע מזכותה של העירייה או ועדת המכרזים למחול על פגמים טכניים שיפלו בהצעה בתום לב.
- 8.7.4 אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מכל סעד העומד לטובת העירייה על-פי כל דין.
9. **הזוכה במכרז**
- 9.1 ועדת המכרזים של העירייה תבחר את הזוכה בהתאם להוראות מכרז זה, ותמליץ לראשת העירייה, כי העירייה תתקשר עמו בחוזה, בהתאם ובכפוף לקבלת מלוא האישורים הנדרשים.
- 9.2 ועדת המכרזים תשקול את ההצעות כמפורט לעיל ו/או אם קיבלה מהם הבהרות תשקול, ולאחר מכן תקבל את החלטתה.

- 9.3. ועדת המכרזים רשאית להחליט על בחירת ההצעה המתאימה ביותר, או להחליט לא לבחור כל הצעה שהיא, והכול במטרה להבטיח את מירב היתרונות לרשות.
- 9.4. העירייה תמסור, לכל משתתף במכרז שהגיש הצעה, הודעה על החלטת ועדת המכרזים.
- 9.5. משתתף שהצעתו לא התקבלה, יקבל בחזרה מהעירייה את ערבות המכרז, שנמסרה על ידו במסגרת הצעתו, ולא יהיה זכאי לתוספת ו/או פיצוי ו/או שיפוי ו/או ריבית ו/או הפרשי הצמדה כלשהם.
- 9.6. מובהר כי אין בהודעה על זכייה כאמור בכדי לסיים את הליכי הבחירה או בכדי ליצור יחסים חוזיים בין העירייה והזוכה וכי בטרם חתימת העירייה על חוזה ההתקשרות, העירייה רשאית לבטל או לשנות את החלטתה, על פי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט.

9.7. **מובהר גם כאן: תנאי מתלה** - ההתקשרות עם הזוכה כפופה לאישור מליאת מועצת העיר, ברוב חבריה, ואישור שר הפנים. מובהר בזאת, כי **אם לא תאושר מכירת המקרקעין לזוכה על ידי מליאת מועצת העיר, כנדרש ו/או על ידי שר הפנים, כאמור, תבוטל החלטת הוועדה בדבר זכיית הזוכה**. במקרה כזה, לזוכה ולכל יתר המשתתפים במכרז, לא תהיינה כל טענות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהוא כנגד העירייה ו/או מי מטעמה.

- 9.8. תוך 7 (שבעה) ימים, ממועד שתימסר לו הודעה בכתב על זכייתו במכרז, על פי הכתובת שתפורט בהצעת המציע למכרז, ימציא הזוכה לעירייה את חוזה המכר על כל נספחיו, כשהוא חתום על ידו, בצירוף כל המסמכים המבוקשים לרבות ההמחאה הבנקאית בגין התשלום הראשון, כהגדרתו בחוזה המכר.
- 9.9. אם הזוכה לא יחתום על החוזה מסיבה כלשהי תוך המועד האמור לעיל, תהיה העירייה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבטל את זכייתו או כל קשר שנוצר עם הזוכה בעקבות המכרז, והזוכה יהיה חייב לשלם לעירייה כפיצוי מוסכם ומוערך מראש את סכום ערבות המכרז, והערבות שתחולט, כאמור, תיעשה לקניינה הגמור של העירייה.

10. סייגים

- 10.1. על אף האמור לעיל, ומבלי לגרוע מסמכויותיה על פי כל דין, ועדת המכרזים רשאית שלא להכריז על מציע כלשהו כזוכה במכרז. המציע בהשתתפותו בהליך והגשת הצעתו, מקבל סייג זה ויהיה מושתק מלהעלות כל טענה כנגד האמור.
- 10.2. במקרה כזה, המציעים לא יהיו זכאים לכל פיצוי או שיפוי מאת העירייה, לרבות, בגין רכישת מסמכי המכרז.
- 10.3. במקרה שבו הפסיקה העירייה את ההתקשרות עם מציע שהוכרז כזוכה, תהיה רשאית העירייה לפנות בכל שלב ולהתקשר עם המציע שהצעתו הייתה השנייה בטיבה במסגרת הליך בחינת ההצעות.

11. החוזה

- 11.1. למען הסר ספק מובהר, כי עובר לחתימת החוזה לא יהא קיים חוזה בר-תוקף בין הצדדים.
- 11.2. לאחר מילוי כל התחייבויות הזוכה במכרז הנ"ל, ייחתם בין העירייה לזוכה, חוזה מכר שנוסחו מצ"ב כנספח מס' 12 למסמכי המכרז והמהווה חלק בלתי נפרד של תנאי המכרז (להלן: "החוזה"). ההתקשרות למכירת זכויות העירייה בחלקה כמפורט לעיל טעונה אישור מליאת מועצת העיר, ברוב חבריה, ואישור שר הפנים.
- 11.3. מובהר בזאת כי הזוכה במכרז יהיה זכאי לרשום הערת אזהרה בגין העסקה רק לאחר קבלת אישור מליאת מועצת העיר, ברוב חבריה, להתקשרות, ופירעון מלוא התשלום הראשון והשני על פי החוזה, וזאת בכפוף ולאחר חתימת הזוכה על ייפוי הכוח המצורף למסמכי המכרז.
- 11.4. בהתאם, מובהר בזאת כי העירייה תחתום על התחייבות לרישום משכנתא, לטובת בנק מלווה, רק לאחר קבלת אישור מליאת מועצת העיר, ברוב חבריה, להתקשרות, ופירעון מלוא התשלום הראשון והשני על פי החוזה, ובהתאם לנוסח שיאושר על ידי באי כוח העירייה.

12. זכות עיון בהצעה הזוכה

- 12.1. בהתאם לכללי המכרזים, כל משתתף במכרז יהא רשאי לעיין בהחלטה הסופית של ועדת המכרזים, בנימוקיה ובהצעת הזוכה במכרז, זאת בתוך 30 יום מקבלת ההודעה על תוצאות המכרז.
- 12.2. משתתף במכרז לא יהא רשאי לעיין בחלקים של החלטת ועדת המכרזים, או בחלקים של ההצעה הזוכה, אשר העיון בהם עלול לדעת ועדת המכרזים לחשוף סוד מסחרי, או סוד מקצועי, או לפגוע בביטחון המדינה, ביחסי החוץ שלה, בכלכלתה או בביטחון הציבור.
- 12.3. ניתן יהיה לעיין במסמכים כאמור במשרדי העירייה בלבד, בכפוף למשלוח בקשה בכתב לעיון, ולתיאום מראש של מועד העיון עם נציג העירייה, ובכפוף לתשלום הוצאות קבוע בסך של 100 ₪ (במילים: מאה שקלים חדשים), עבור כל פגישת עיון, וזאת לכיסוי העלויות הכרוכות בעיון.
- 12.4. משתתף שיבקש לקבל העתק צילומי של המסמכים הפתוחים לעיון ישלם לרשות סך של 0.5 ₪ (חצי ₪) נוסף, עבור תצלום של כל עמוד סטנדרטי (בגודל A4).
- 12.5. קבלת העתק של חומרים שאינם מסמכים, תהיה כנגד תשלום סכום שיקבע ע"י גזבר העירייה, מעת לעת ולפי נסיבות העניין.

13. תנאים כלליים

13.1. הדין החל

- 13.1.1. הליך זה כפוף לדינים החלים במדינת ישראל, בנוסחם מעת לעת.
- 13.1.2. ההצעות תערכנה ותוגשנה בהתאם לכל דין.

13.1.3. המציעים ייחשבו כמי שקיבלו ייעוץ משפטי מתאים לצורך השתתפות בהליך והגשת ההצעות.

13.2. תניית שיפוט ייחודית

13.2.1. כל עניין הנוגע למכרז זה ו/או לחוזה הנכרת מכוחו, יידון אך ורק בבית המשפט המוסמך מבחינה עניינית לדון בתביעה ואשר מקום מושבו במחוזי מרכז ו/או שלום נתניה בלבד, לפי העניין.

13.3. הוצאות ההשתתפות בהליך

13.3.1. כל מציע יישא לבדו בהוצאות השתתפותו בהליך, לרבות, רכישת מסמכי המכרז וביצוע בדיקות נשוא המכרז. המציע לא יהא זכאי לכל שיפוי מאת העירייה בגין הוצאות אלה.

13.4. ביטול על ידי העירייה

13.4.1. העירייה רשאית, בכל עת ועל פי שיקול דעתה הבלעדי, לבטל את ההליך דנא, וממילא המציע לא יהיה זכאי לכל פיצוי בשל כך.

13.5. קביעת בית משפט מוסמך הנוגדת את החלטת ועדת המכרזים

13.5.1. בוטלה זכייתו של הזוכה המקורי, הוא לא יהיה זכאי לשום פיצוי בגין ביטול זכייתו כאמור.

13.6. תנאי לביצוע ההתקשרות

חוזה ההתקשרות דגן טעונים אישורים בהתאם לדגן החל, לפי העניין. היה ולא התקבל מי מאישורים אלו, ההליך ו/או החוזה יהיה בטל ומבוטל והמציע לא יהא רשאי לתבוע את העירייה בגין ו/או בעקבות ו/או כתוצאה מכך.

13.7. כתובות הצדדים ואופן משלוח הודעות

13.7.1. כתובתה של ועדת המכרזים היא במשרדי העירייה כמפורט לעיל, כתובתם של המשתתפים תיראה ככתובת שנקבעה במסמכיהם; כל הודעה אשר תישלח על ידי העירייה ו/או ועדת המכרזים לכתובת המשתתפים בדואר רשום, תיראה כאילו התקבלה אצל המשתתפים תוך שלושה (3) ימי עסקים מיום המשלוח; אם נשלחה בפקסימיליה או בדוא"ל תיראה כאילו התקבלה אצל המשתתפים ביום העסקים שלאחר היום בו נשלחה; ואם נמסרה ביד – בעת מסירתה.

בכבוד רב,

שושי כחלון-כידור

ראשת עיריית כפר יונה

נספח מס' 1 - הצהרת המשתתף במכרז

אל: עיריית כפר יונה

רחוב שרת 4

כפר יונה**הצהרת המשתתף במכרז**

אני/החתיים/מטעמי, לאחר שקראתי/נו בעיון ובחנתיו/ו בחינה זהירה את כל מסמכי המכרז, מצהיר/ים ומתחייב/ים בזה כדלקמן:

1. אני/ מצהיר/ים בזה, כי הבנתי/ו את כל האמור במסמכי המכרז והגשתי/נו את הצעתי/נו בהתאם, כי אני/ מסכים/מים לכל האמור במסמכי המכרז ולא א/נציג תביעות או דרישות המבוססות על אי ידיעה ו/או אי הבנה, ואני/ מוותר/ים מראש על טענות כאמור.
2. אני/ מצהיר/ים, כי אני/ עומד/ים בכל התנאים הנדרשים מהמשתתפים במכרז, כי הצעתי/נו זו עונה על כל הדרישות שבמסמכי המכרז וכי אני/ מקבל/ים על עצמי/נו את מלוא ההתחייבויות על פי מסמכי המכרז, בהתאם לתנאים המפורטים במסמכי המכרז, לרבות על פי חוזה המכר ונספחיו.
3. אני/ מצהיר/ים בזה, כי הצעה זו מוגשת ללא כל קשר או תיאום עם משתתפים אחרים.
4. הריני/ מאשר/ים כי ידועות לי/נו הוראות סעיפים 122, 122א' ו-174 לפקודת העיריות (נוסח חדש), הקובעות הוראות בדבר איסור התקשרות עם חבר עירייה או עובד עירייה או עם קרוב, סוכן או שותף של מי מהם או תאגיד שיש למי מהם חלק העולה על עשרה אחוז בהונו או ברווחיו או שאחד מהם מנהל או עובד אחראי בו, בתנאים הקבועים שם. הריני/ מאשר/ים כי הוראות הסעיפים הנ"ל לא חלות על ההתקשרות ביני/נו ואין מניעה משפטית להגשת הצעה על ידי/נו.
5. אני/ מצהיר/ים, כי הגשתי/נו את הצעתי/נו למכרז בהתאם לנוסח המכרז המופיע באתר האינטרנט העירוני ובמשרדי העירייה, וידוע לי/נו, כי נוסח זה הינו הנוסח המחייב וכי לא יהיה כל תוקף לכל שינוי ו/או עדכון ו/או תוספת, למעט השינויים והעדכונים שנמסרו על ידי העירייה במסגרת הליכי המכרז.
6. הצעתי/נו זו היא בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול או לשינוי, ותהא תקפה עד 22.07.2022 או לתקופה נוספת בהתאם לדרישות העירייה, ולכל זמן שהערבות על הארכותיה תהיה בתוקף.
7. להבטחת קיום הצעתי/נו אני/ מוסר/ים ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית, בנוסח ובסכום הנקובים במסמכי המכרז.
8. אם תתקבל הצעתי/נו אני/ מתחייב/ים, כי בתוך 7 ימים ממועד שתימסר לי/נו הודעה בכתב, בדבר זכייתי/נו במכרז, להמציא לכם את חוזה המכר על נספחיו כשהוא חתום על ידי/נו, בצירוף כל המסמכים שעלינו להגיש לכם בקשר עם זכייתי/נו במכרז, לרבות המחאות בגין מלוא הסכומים שאני/ חייב/ים בתשלומם במעמד חתימת חוזה המכר, הכל בהתאם להוראות חוזה המכר כאמור.
9. עד המצאת חוזה המכר חתום על ידי/נו ותשלום מלוא התמורה על ידי/נו, באופן ובמועדים בהתאם לחוזה המכר, לפי המאוחר מבניהם, תשמש ערבות המכרז שמסרנו להבטחת כל התחייבויותי/נו על פי המכרז.
10. אם מסיבה כלשהי לא א/נעמוד בהתחייבויותי/נו, אני/ מסכים/מים לחילוט של ערבות המכרז שצורפה למכרז, כולה או מקצתה, לפי שיקול דעתכם, כפיצויים מוסכמים וקבועים מראש.

עמוד 19 מתוך 45

11. ככל שההצעה מוגשת על ידי תאגיד, אני/ו מסכים/מים, כי הצעתי/נו היא בגדר המטרות והסמכויות הקבועות במסמכי התאגיד בשמו מוגשת ההצעה, כי אני/ו זכאי/ם לחתום בשם התאגיד על הצעה זו, וכי אין כל מניעה על פי כל דין או הסכם לחתימת/נו על הצעה זו.

12. אני/ו מצרף/פים להצעתי/נו את כל המסמכים והאישורים הנדרשים על פי מסמכי המכרז.

פרטי המשתתף במכרז:

חתימה וחותמת

תאריך

נספח מס' 2 - טופס ההצעה**הצעת המשתתף**

הצעתנו המפורטת להלן מתייחסת לרכישת זכויות העירייה במקרקעין, כדלקמן:

מס' המכרז	תיאור המקרקעין	הזכויות המוצעות	סכום ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית שיש לצרף להצעה בש"ח	מחיר מינימום בש"ח לא כולל מע"מ	הצעת מחיר לא כולל מע"מ
6/2022	גו"ח 8118/116 מגרש 106 בתכנית הצ/מק/1-2/410 רח' דוד בן גוריון פינת רח' נעמי שמר, כפר יונה	בשלמות	2,025,000 ₪	20,250,000 ₪	_____ ₪.

1. אני/ו החתום/מים מטה, לאחר שקראתי/נו, הבנתי/ו ובדקתי/נו את כל מסמכי המכרז הנדון מצהיר/ים בזה, כי הנני/ו מסכים/מים לקיים את כל תנאי המכרז ואני/ו מציעים לרכוש את הזכויות במקרקעין, כמפורט לעיל, בהתאם לכל תנאי המכרז והחוזה, תמורת הסכומים המוצעים המפורטים לעיל (להלן: "התמורה"). התמורה תהיה צמודה לעלויות במדד המחירים לצרכן (כללי) (להלן: "המדד"), מהמדד האחרון הידוע במועד האחרון להגשת ההצעות ועד למדדים שיהיו ידועים במועדים שנקבעו בחוזה המכר, לתשלום התמורה. יובהר, התמורה הינה עבור רכישת זכויות העירייה נשוא מכרז זה ואינה כוללת מיסים ו/או היטלים ו/או כל תשלום אחר החל על רוכש זכויות במקרקעין, הכל כמפורט בחוזה המכר המצ"ב להלן.

2. ידוע לי/נו ואני/ו מסכים/מים לכך, כי התמורה המוצעת אינה כוללת מע"מ. בהתאם, אני/ו מצהיר/ים כי רכישת הזכויות נעשית על ידי/נו:

*כאדם פרטי;

*כעוסק בהגדרתו בחוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975;

*מחק את המיותר וחתום ליד המחיקה; חתימה

למען הסר כל ספק מובהר בזאת כי ככל שיחול מע"מ בגין העסקה הרי המע"מ יחול עלינו וישולם על ידי/נו.

3. להבטחת כל התחייבויותיי/נו על פי טופס הצעה זה ועל פי החוזה, הריני/ו ממציא/ים, במעמד הגשת ההצעה, ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית, לפקודת עיריית כפר יונה, בסכום כמפורט בטבלה לעיל, על סך 2,025,000 ₪, (במילים: שני מיליון ועשרים וחמישה אלף ₪).

פרטי המשתתף במכרז:

חתימה וחותמת

תאריך

עמוד 21 מתוך 45

נספח מס' 3 - נוסח ערבות בנקאית

לכבוד

עיריית כפר יונה

רחוב שרת 4, כפר יונה

ג.א.נ.,

הנדון: כתב ערבות (בש"ח)

על פי בקשת _____ ח.פ/ת.ז. _____ (להלן: "המבקש") אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של 2,025,000 ₪ (במילים: שני מיליון ועשרים וחמישה אלף ₪) וזאת בקשר עם השתתפות המבקש במכרז מס' 6/2022, להבטחת מילוי כל התחייבויות המבקש על פי תנאי המכרז.

אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום או סכומים עד לסך הנ"ל מיד עם דרישתכם הראשונה בכתב שתגיע אלינו, או באמצעות הפקסימיליה, ולכל המאוחר בתוך 7 ימים מתאריך הדרישה, מבלי להטיל עליכם לבסס או לנמק את דרישתכם בתהליך כלשהו או באופן כלשהו, או לדרוש את הסכום תחילה מאת המבקש בתביעה משפטית או בכל דרך אחרת, ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד למבקש בקשר לחיוב כלשהו כלפיכם.

אתם תהיו רשאים לדרוש מאתנו את תשלומו של הסכום הנ"ל בפעם אחת או במספר דרישות, שכל אחת מהן מתייחסת לחלק מהסכום הנ"ל בלבד, בתנאי שסך דרישותיכם לא יעלה על הסך הכולל הנ"ל.

ערבות זו הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה, ולא ניתנת לביטול.

ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום 22.07.2022 ועד בכלל.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ולהסבה בכל צורה שהיא.

ערבות זו ניתנת להארכה באמצעות פקסי, דואר אלקטרוני או דואר רשום.

בכבוד רב,

(בנק)

שם איש קשר:

טלפון:

פקס:

דואר אלקטרוני:

נספח מס' 4 - הצהרת המשתתף על מעמדו המשפטי

על המשתתף במכרז לציין במדויק את מעמדו המשפטי ולמלא את הפרטים בטבלאות שלהלן :

א. מעמד משפטי

<input type="checkbox"/> חברת בע"מ	<input type="checkbox"/> עמותה	<input type="checkbox"/> אגודה שיתופית	<input type="checkbox"/> שותפות רשומה	<input type="checkbox"/> שותפות לא רשומה	<input type="checkbox"/> משתתף במכרז (פרטי)
(יש למלא טבלאות ב', ג') ולצרף דו"ח מעודכן מרשם החברות	(יש למלא טבלאות ב', ג') ולצרף דו"ח מעודכן מרשם העמותות	(יש למלא טבלאות ב', ג') ולצרף דו"ח מעודכן מרשם האגודות השיתופיות	(יש למלא טבלאות ב', ג') ולצרף דו"ח מעודכן מרשם השותפויות	(יש למלא טבלאות ב', ד') ולצרף עותק מהסכם השותפות	(יש למלא טבלאות ב', ד')

ב. פרטים כלליים (יש לצרף תדפיס מרשם החברות/ עמותות)

שם המשתתף במכרז
כתובת למשלוח דואר
כתובת מייל
טלפון
טלפון נייד
פקס
מספר עוסק מורשה
מספר התאגיד

ג. שמות בעלי זכות החתימה (חברה בע"מ/ אגודה שיתופית/ שותפות רשומה)

מספר זהות	שם משפחה	שם פרטי	דוגמת חתמה

ד. שמות השותפים (שותפות רשומה/ שותפות לא רשומה/ משתתף אחר במכרז (פרטי))

מספר זהות	שם משפחה	שם פרטי	דוגמת חתמה

אנו החתומים מטה, מאשרים בזאת, כי הפרטים שמסרנו על מעמדנו המשפטי בטופס זה, מדויקים ועדכניים.

עמוד 23 מתוך 45

_____	שם פרטי
שם משפחה	_____
דוגמת חותמת	_____
_____	תאריך
חתימה	_____

אני מאמת/ת את חתימות מורשי החתימה של החברה/ העמותה/ האגודה השיתופית/ השותפות הנ"ל ומאשר/ת כי חתימתם מחייבת את _____ (החברה/ העמותה/ האגודה השיתופית/ השותפות) לכל דבר ועניין.

_____	חתימת עורך דין/ רואה חשבון
תאריך	_____

נספח מס' 5 – אישור זכויות חתימה מטעם תאגיד

תאריך: _____

לכבוד

עיריית כפר יונה

רחוב שרת 4, כפר יונה

א.ג.נ.,

הנדון: אישור זכויות חתימה בשם המציע

הנני, עו"ד/רו"ח _____ מאשר בזאת, כי _____, החתום/ים על ההצעה שהוגשה על ידי _____ (להלן: "המציע") במסגרת ההזמנה להציע הצעות למכרז פומבי מס' 6/2022 למכירת זכויות העירייה בחלקה 116 בגוש 8118 - מגרש 106 בתכנית הצ/מק/1-2/410 א - רחוב דוד בן גוריון פינת נעמי שמר, בכפר יונה (להלן: "המכרז") מוסמך/ים לחייב את המציע בחתימתו/ם, והיא מחייבת את המציע לכל דבר ועניין בנוגע למכרז.

בכבוד רב,

מ.ר.

נספח מס' 7 – הצהרה בדבר אי תשלום "דמי תיווך"

1. בנוסף לחובות ולאיסורים החלים עלינו מכוח הדין, לרבות **חוק העונשין, התשל"ז-1977**, אנו הח"מ מתחייבים ומצהירים בזאת כדלקמן:
- 1.1 לא להציע ו/או לתת ו/או לקבל, במישרין ו/או בעקיפין, כל טובת הנאה ו/או כסף ו/או כל דבר בעל ערך במטרה להשפיע במישרין ו/או בעקיפין על החלטה ו/או מעשה ו/או מחדל של העירייה או בעל תפקיד ברשות ו/או עובד העירייה ו/או מי מטעמה ו/או כל גורם אחר, בקשר להליך התקשרות ו/או כל חוזה/הזמנה הנובעים ממנו.
- 1.2 לא לשדל ו/או לשתף פעולה, במישרין ו/או בעקיפין, עם בעל תפקיד ברשות ו/או עובד העירייה ו/או מי מטעמה ו/או כל גורם אחר על מנת לקבל מידע חסוי/סודי הקשור להליך התקשרות ו/או לכל חוזה/הזמנה הנובעים ממנו.
- 1.3 לא לשדל ו/או לשתף פעולה, במישרין ו/או בעקיפין, עם בעל תפקיד ברשות ו/או עובד העירייה ו/או מי מטעמה ו/או כל גורם אחר במטרה לקבוע מחירים בצורה מלאכותית ו/או לא תחרותית.
- 1.4 לא פעלנו בניגוד לאמור בס"ק 1.1 עד 1.3 לעיל במסגרת הליכי ההתקשרות של העירייה ו/או כל חוזה/הזמנה שנובעים מהם.
2. במידה ויתעורר חשד סביר כי פעלנו בניגוד לאמור בסעיף 1 לעיל, ידוע לנו כי העירייה שומרת לעצמה את הזכות, עפ"י שיקול דעתה הבלעדי, לא לשתפנו בהליך ההתקשרות לגביו קיים חשד כי נעשתה הפעולה כאמור, ו/או בכל הליך אחר (בסעיף זה: "**הליך ההתקשרות**") ו/או לא לקבל את הצעתנו בהליך ההתקשרות ו/או לבטל בכל זמן שהוא את זכייתנו בהליך ההתקשרות ו/או לבטל בכל זמן שהוא את החוזה/ההזמנה הנובעים מהליך ההתקשרות.
3. אנו נביא תוכן סעיף זה לידיעת עובדינו, קבלני משנה שלנו, נציגינו, סוכנינו ומי מטעמנו המעורבים בכל דרך שהיא בהליך התקשרות של העירייה ו/או חוזה/הזמנה הנובעים ממנו.

ולראיה באתי/באנו על החתום:

שם: _____

חתימה: _____

חותמת (חברה): _____

נספח מס' 8 – הצהרה בדבר ניגוד עניינים או קרבת משפחה**[יש להחתים על הצהרה כל אחד מבעלי המניות, הדירקטורים ויתר נושאי המשרה של המציע]**

אני הח"מ, _____ ת.ז. _____, שכתובתי היא _____ מצהירה ומאשר/ת בזאת כדלקמן:

1. הצהרה זו ניתנת במסגרת הגשת הצעתו של המציע _____ ח.פ.ת.ז. _____ (להלן: "המציע") למכרז פומבי מס' 6/2022 למכירת זכויות העירייה בחלקה 116 בגוש 8118 - מגרש 106 בתכנית הצ/מק/1-2/410 - רחוב דוד בן גוריון פינת נעמי שמר, כפר יונה (להלן: "המכרז").

2. ידוע לי כי מבלי לגרוע מכל הוראות דין בנוגע לניגוד עניינים, אזי אי נכונות האמור בהצהרה זו, תהווה הפרה יסודית של תנאי המכרז ולהביא לפסילת ההצעה, וככל שהמציע יזכה במכרז, אי נכונות האמור בהצהרה זו, יהווה הפרה יסודית של ההסכם שייכרת עם המציע ולביטול ההסכם על-ידי שייכרת עם המציע, מבלי שתהיה למציע כל זכות תביעה כלפי עיריית כפר יונה ו/או מי מטעמה.

3. הצהרה בעניין ניגוד עניינים ו/או קרבת משפחה לעובד עיריית כפר יונה

3.1. הריני לאשר כי הובאו לידיעתי הוראות סעיף 174(א) לפקודת העיריות [נוסח חדש], אשר קובע כדלקמן:

174. (א) פקיד או עובד של עירייה לא יהיה נוגע או מעוניין, במישרין או בעקיפין, על ידי עצמו או על ידי בן-זוגו או שותפו או סוכנו, בשום חוזה שנעשה עם העירייה ובשום עבודה המבוצעת למענה.

3.2. הריני להצהיר כי **[נא לסמן ולהשלים את הסעיף הרלבנטי]**:

3.2.1. **אנוכי ובן/בת זוגי איננו עובדים בעיריית כפר יונה.**

או:

3.2.2. הריני להצהיר כי **[נא לסמן ולהשלים את הסעיף הרלבנטי]**:

3.2.3. למיטב ידיעתי, אין לי קרבת משפחה לאדם שהוא עובד עיריית כפר יונה.

לעניין הצהרה זו: "קרוב" – בן זוג, הורה, הורה של הורה (סב או סבתא), בן או בת, אח או אחות, הורה של בן הזוג (חם או חמה), דוד, דודה, אחיין, אחיינית, בן זוג של אח או אחות (גיס/ה), אח או אחות של בן הזוג (גיס/ה), בן דוד/ה, בת דוד/ה;

3.3. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, הריני לאשר כי למיטב ידיעתי ההסכם שייכרת בין המציע (אם יזכה במכרז) לבין עיריית כפר יונה, לא יוצר ניגוד עניינים כלשהו ביני ו/או בין המציע לבין עובד עיריית כפר יונה ולא ידוע לי כי עובד עיריית כפר יונה נגוע או מעוניין בהסכם, בין במישרין ובין בעקיפין.

4. הצהרה בדבר קרבת משפחה לנבחר ציבור

4.1. הריני לאשר כי הובאו לידיעתי הוראות סעיף 122א(א) לפקודת העיריות [נוסח חדש], אשר קובע כדלקמן:

122א. (א) חבר עירייה, קרובו, סוכנו או שותפו, או תאגיד שיש לאחד מהאמורים חלק העולה על עשרה אחוזים בהונו או ברווחיו או שאחד מהם מנהל או עובד אחראי בו, לא יהיה צד לחוזה או לעסקה עם העירייה; לענין זה, "קרוב" – בן זוג, הורה, בן או בת, אח או אחות

4.2. הריני להצהיר כי **[נא לסמן ולהשלים את הסעיף הרלבנטי]**:

עמוד 27 מתוך 45

4.2.1. למיטב ידיעתי, אין לי קרבת משפחה לאדם שהוא נבחר ציבור במועצת עיריית כפר יונה.

אנ

4.2.2. יש לי קרבת משפחה לאדם שהוא נבחר ציבור, כל זאת כדלקמן:

לעניין ההצהרה בסעיף זה:

"קרוב" – בן זוג, הורה, הורה של הורה (סב או סבתא), בן או בת, אח או אחות, הורה של בן הזוג (חס או חמה), דוד, דודה, אחיין, אחיינית, בן זוג של אח או אחות (גיס/ה), אח או אחות של בן הזוג (גיס/ה), בן דוד/ה, בת דוד/ה;

4.3. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, הריני לאשר כי ההסכם שייכרת בין המציע (אם יזכה בין המכרז) לבין עיריית כפר יונה, לא יוצר ניגוד עניינים כלשהו בין המציע ו/או ביני לבין נבחר ציבור בעיריית כפר יונה ולא ידוע לי כי לנבחר ציבור בגבעתיים יש נגיעה כלשהי להסכם, בין במישרין ובין בעקיפין.

5. הצהרה בדבר היעדר ניגוד עניינים

5.1. הריני לאשר כי במהלך שלוש השנים שקדמו לחתימתי על הצהרה זו, לא סיפקתי שירותים אישיים לנבחר ציבור בעיריית כפר יונה ו/או לעובד בכיר במוא"ז.

לעניין סעיף זה:

"נבחר ציבור": כל אדם שהיה מועמד או כיהן כחבר מועצת עיריית כפר יונה במהלך שלוש השנים שקדמו לחתימה על הסכם זה, לרבות, נבחר ציבור אשר כהונתם הופסקה מכל סיבה שהיא (בחירות, התפטרות, פטירה), ואינם מכהנים יותר במועצת עיריית כפר יונה;

"עובד בכיר בעירייה": מנכ"ל עירייה, מהנדס עירייה, גזבר עירייה, סגן גזברות עירייה, מבקר עיריית כפר יונה, יועץ משפטי לעיריית כפר יונה, וטרינר עירייה, מנהל אגף; מנהל כוח האדם, מנהל התשלומים, חברי ועד העובדים;

ככל שבמהלך שלוש השנים האחרונות, נושא המשרה סיפק שירותים לאחד הגורמים המפורטים לעיל – נא לפרט את הדברים (שם נבחר הציבור או העובד שסופקו לו השירותים, הגורם שסיפק את השירותים, מהות השירותים שסופקו, תקופת מתן השירותים):

6. הריני לאשר כי הובהר לי היטב כי עיריית כפר יונה שומרות לעצמם את הזכות לבטל את השתתפות המציע במכרז ו/או ההסכם שנכרת מכוחו בין המציע לעיריית כפר יונה ו/או כל התקשרות אחרת שנעשתה במסגרת ההסכם אם יתברר כי הצהרותיי לעיל אינן נכונות או אינן מדויקות או שקיימת מניעה המונעת את התקשרות העירייה בהסכם בשל ניגוד עניינים ו/או קרבת משפחה, **לרבות בגין מצבים שבהם ייוצר ניגוד עניינים או קרבת משפחה במהלך תקופת קיומו של הסכם זה**, ואני מוותר בזאת מראש על טענה ו/או דרישה ו/או זכות ו/או תביעה כנגד עיריית כפר יונה ו/או מטעמן, בגין ביטול ההתקשרות בנסיבות אלה.

7. הריני לאשר כי האמור בהצהרה זו מובן לי היטב וכך גם המשמעות הנובעת מהצהרתי זו, והריני לאשר כי כל אשר הוצהר לעיל הנו נכון.

עמוד 28 מתוך 45

8. אני מתחייב כי במקרה בו יחולו שינויים בתוכן הצהרתי דלעיל, אשר עשויות להעמיד אותי/ את המציע במצב של ניגוד עניינים, אעביר את המידע למחלקה המשפטית של העירייה ואפעל בהתאם להנחיותיה.

חתימה

אישור

אני, עו"ד, מאשר כי ביום..... הופיע בפני מר/גב' המוכר לי אישית /נושא ת.ז. ולאחר שהזרתיו כי עליו/ה לומר את כל האמת וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה נכונות הצהרתו/ה לעיל וחתם/ה עליה בפני.

עו"ד,

עמוד 29 מתוך 45

נספח מס' 9 - נסח לשכת רישום המקרקעין

מצורף

מכרז פומבי מספר 6 / 2022

למכירת זכויות העירייה בחלקה 116 בגוש 8118 - מגרש 106 בתכנית הצ/מק/1-2/410 א -רחוב דוד בן גוריון פינת נעמי שמר בכפר יונה

עמוד 30 מתוך 45

נספח מס' 10 - דף מידע תכנוני

מצורף

נספח מס' 11 - תקנון תכנית הצ/מק/1-2/410 א

ניתן להוריד את הנספח בלינק שלהלן:

<http://kfar-yona.complot.co.il/newengine/Pages/tab2.aspx#taba/4262>

חלק ב' של המכרז

חוזה המכר

נספח מס' 12 - חוזה המכר

חוזה מכר

שנערך ונחתם בכפר יונה ביום _____ לחודש _____ 2022

- בין -

עיריית כפר יונה

רחוב שרת 4, כפר יונה

באמצעות מורשי החתימה מטעמה:

_____ מר/גב'

_____ מר/גב'

(להלן: "העירייה")

מצד אחד;

- לבין -

1. _____ ת.ז.ח.פ. _____

_____ מרח' מס' _____ ב

באמצעות מורשה חתימה מטעמה, מר/גב'

בהתאם לפרוטוקול מורשי חתימה המצ"ב

2. _____ ת.ז.ח.פ. _____

_____ מרח' מס' _____ ב

באמצעות מורשה חתימה מטעמה, מר/גב'

בהתאם לפרוטוקול מורשי חתימה המצ"ב

כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד

(להלן: "הקונה")

מצד שני;

הואיל והעירייה הינה הבעלים הרשום של המקרקעין, כהגדרתם להלן;

והואיל והעירייה פרסמה מכרז פומבי לציבור מס' 6/2022 לרכישת זכויותיה במקרקעין, כהגדרתם להלן, הכל בתמורה ובתנאים כמפורט בחוזה זה;

והואיל והקונה השתתף במכרז, כהגדרתו להלן, והצעתו הוכרזה כהצעה הזוכה במכרז על פי המלצת ועדת המכרזים בהחלטה מס' _____, בישיבה מס' _____ שהתקיימה בתאריך _____, והעירייה הסכימה למכור ולהעביר על שם הקונה את כל זכויות הבעלות במקרקעין, הכל בכפוף ולאחר שהקונה ימלא אחר כל התחייבויותיו, בכפוף לתנאים המפורטים במסמכי המכרז וחוזה זה, במלואן ובמועדן;

והואיל וחווה זה כפוף לאישור מליאת מועצת העיר, ברוב חבריה, ואישור שר הפנים;

לפיכך, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן :**1. מבוא וכותרות**

- 1.1. המבוא לחוזה זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2. מובהר בזאת כי מסמכי המכרז על כל נספחיהם, מהווים חלק בלתי נפרד מחוזה זה.
- 1.3. כותרות הסעיפים נועדו לשם הנוחות בלבד ולא ישמשו לפרשנותו.
- 1.4. על חוזה זה תחולנה ההגדרות בחלק הכללי של המכרז.
- 1.5. במקרה של סתירה בין החוזה ונספחיו, יגבר האמור בחוזה זה.
- 1.6. מועד חתימת חוזה זה יהא המועד בו נחתם על ידי העירייה, באמצעות מורשי החתימה מטעמה.

2. הגדרות

- 2.1. חוזה זה מנוסח בלשון יחיד מטעמי נוחות, לשון יחיד מתייחס גם לרבים ולשון זכר גם לנקבה.
- 2.2. בחוזה ובמסמכיו, יוקנו למונחים הבאים ההגדרות שבצידם, כמפורט להלן:

<p>"המקרקעין/המגרש" המקרקעין הרשומים בלשכת רישום המקרקעין כגוש 8118 חלקה 116 / מגרש 106 בתב"ע הצ/מק/1-2/410.</p> <p>"המועד הקובע" המועד האחרון להגשת הצעות במכרז.</p> <p>"המכרז" מכרז מספר 6/2022, במסגרתו פרסמה העירייה הזמנה להציע הצעות מחיר, לרכישת זכויותיה במקרקעין.</p> <p>"המציע" מי שהגיש הצעה למכרז זה.</p> <p>"התנאי המתלה" כהגדרתו בסעיף 4 להלן.</p> <p>"התמורה" המחיר שישלם הקונה לעירייה עבור המקרקעין כאמור בסעיף 7 לחוזה זה.</p> <p>"המדד" מדד המחירים לצרכן (כללי), אשר מתפרסם מעת לעת על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, או כל מדד אחר שיבוא במקומו המתבסס על מרכיבים דומים.</p> <p>"ערבות המכרז" לצורך חוזה זה: ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית בנוסח המצורף למסמכי המכרז, בסך של 2,025,000 ₪, לפקודת עיריית כפר יונה, אשר העמיד המציע הזוכה.</p>	
---	--

3. מהות ההתקשרות על פי החוזה

בכפוף להתקיימות התנאי המתלה ולקיום התחייבויות הקונה, במלואן ובמועדן, העירייה מוכרת בזה לקונה והקונה רוכש בזה מהעירייה את זכויות העירייה במגרש, בשלמות, כפי שהן במעמד חתימת חוזה זה AS IS, הכל בכפוף למגבלות ולשימושים המותרים במגרש על פי תכניות בנין עיר החלות על אותו המגרש ו/או על פי כל דין.

4. אישור החוזה ותוקפו

- 4.1. חוזה זה טעון אישור מליאת מועצת העיר ברוב חבריה, ואישור שר הפנים, בהתאם להוראות סעיף 188(א) לפקודת העיריות [נוסח חדש], ולא יהיה בר תוקף אלא אם אושר כאמור (לעיל ולהלן: **"התנאי המתלה"**).
- 4.1.1. **תנאי מתלה ראשון:** חוזה זה יובא לאישור מליאת מועצת העיר, לא יאוחר מ- 45 ימים מהמועד שבו הועבר על ידי הזוכה, החוזה החתום על ידו, על כל נספחיו בהתאם להוראות המכרז, למעט במקרה של מניעה על

פי כל דין, לרבות החלטה שיפוטית. רק לאחר ובכפוף לאישור מליאת מועצת העיר, ברוב וחבריה, תחתום העירייה על החוזה.

4.1.2. **תנאי מתלה שני**: חוזה זה יובא לאישור שר הפנים, לא יאוחר מ- 60 ימים ממועד קבלת אישור מליאת מועצת העיר, ברוב חבריה, וחתימת העירייה על החוזה. רק לאחר ובכפוף לקבלת אישור שר הפנים להתקשרות, יכנס חוזה זה לתוקפו ויושלמו תנאיו כמפורט להלן.

4.2. מובהר בזאת, כי אי קיומו של אחד מהתנאים המתלים, משמעו היעדר תוקף לחוזה, ולקונה לא תהא כל טענה ו/או תביעה בגין כך.

4.3. נודע לעירייה על אי התקיימות אחד מהתנאים המתלים, תודיע על כך לקונה בכתב, בתוך 30 יום, ותשיבו את התמורה ששולמה על ידו (ככל ושולמה), עד למועד מתן ההודעה כאמור, הכל בכפוף ובהתאם להוראות החוזה.

4.4. התקיים התנאי המתלה במלואו (תנאי מתלה ראשון ושני), תמסור על כך העירייה, הודעה לקונה, בהקדם ככל הניתן.

5. הצהרות הקונה

5.1. הקונה מצהיר בזאת כי בחן ובדק בקפידה ולשביעות רצונו המוחלט, לרבות באמצעות מומחים מטעמו, את המגרש, את זכויות העירייה במגרש, את סביבתו, את דרכי הגישה אליו, את מצבו הפיזי, המשפטי, הרישומי והתכנוני, ומכל בחינה אחרת, ומצא אותו מתאים לצרכיו ולמטרותיו.

5.2. זכויות העירייה נמכרות כפי מצבן המשפטי, התכנוני והפיזי בעת פרסום המכרז (AS IS), והקונה מצהיר כי הוא רוכש את זכויות העירייה על סמך בדיקותיו, הערכותיו ותחזיותיו **בלבד** ואין ברכישה משום הסתמכות על פרסומים, הבטחות או מצגים כלשהם של העירייה ו/או של מי מטעמה מלבד התחייבויותיה המצוינות במפורש בחוזה זה.

5.3. על יסוד האמור לעיל ולאחר ביצוע כל הבדיקות האמורות, מצהיר בזאת הקונה כי אין לו ולא תהיינה לו כל טענות כלפי העירייה והוא מוותר בזאת על טענות ברירה מחמת מום ו/או טענת פגם ו/או ליקוי ו/או טענת אי התאמה מכל מין וסוג שהוא בקשר עם המגרש ו/או זכויות העירייה במגרש.

5.4. הקונה מצהיר כי ידוע לו והוא מסכים לכך, כי התנאים הכלולים במכרז מהווים חלק בלתי נפרד מתנאי הצעתו לרכישת המגרש, כי הצהרותיו בטופס הצעתו נמנו על המצגים עליהם הסתמכה העירייה בהחלטתה להתקשר עם הקונה בחוזה זה, וכי אם יימצא כי הצהרות אלה הינן בלתי נכונות או לקויות באופן מהותי, ייחשב הדבר כהפרה יסודית של חוזה זה.

5.5. הקונה מצהיר כי אין כל מניעה ו/או מגבלה, לרבות על פי כל דין ו/או על פי מסמכי התאגדותו (ככל ורלוונטי), להתקשרותו בחוזה זה ו/או לקיום התחייבויותיו על פיו.

5.6. מובהר, הקונה מצהיר ומתחייב בזאת, כי יעשה באחריותו ועל חשבונו, את כל הפעולות הדרושות לשם קבלת היתר בניה ובכלל זה קבלת האישורים הנדרשים מאת הרשויות המוסמכות על-מנת לאפשר את פיתוח המקרקעין והבנייה בו בהתאם להוראות חוזה זה, ובכלל זה ישלם את כל האגרות, ההיטלים ויתר התשלום הדרושים לשם הגשת הבקשה להיתר בניה ולקבלת היתר הבנייה לרבות כמפורט בחוזה זה, בתוך 24 חודשים ממועד קבלת הודעת העירייה בדבר קיומו של התנאי המתלה, והכל כמפורט בסעיף 12 שלהלן.

5.7. הקונה מתחייב לבצע את עבודות הבינוי במקרקעין לפי היתר בניה כדין, בהתאם להוראות הרשויות המוסמכות ובהתאם להוראות כל דין.

5.8. מבלי לגרוע מהוראות חוזה זה, הקונה מאשר כי ידוע לו שאם יחזור בו מהצעתו ו/או לא יקיים את הצעתו ו/או לא יקיים תנאי מתנאי הצעתו או מתנאי החוזה, תהיה רשאית העירייה, לחלט את הערבות, כולה או חלק ממנה, לפי העניין, לטובתה, כפיצויים מוסכמים ומוערכים מראש על הפרת התחייבויותיו המפורטות בסעיף זה לעיל,

וסכום הערבות ייעשה לקניינה הגמור והמוחלט של העירייה. כן מאשר הקונה כי ידוע לו כי במקרה כזה, תהיה העירייה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, למחוק ולבטל את הערת האזהרה שנרשמה לטובתו של הקונה בשלכת רישום המקרקעין, ככל ונרשמה, ולקונה לא תהיה כל טענה ו/או תביעה כנגד כך.

6. הצהרות העירייה

6.1. העירייה מצהירה ומתחייבת כי היא בעלת הזכויות במגרש, כי זכויותיה במקרקעין נקיות מכל חוב, שעבוד, עיקול או זכות צד ג' מכל מין וסוג שהוא, הכל כמפורט בהעתק רישום מפנקסי לשכת רישום המקרקעין המצ"ב כנספח למסמכי המכרז.

6.2. פרט למפורט בחוזה זה, ככל שמפורט, לא ידוע לה על כל מניעה חוקית או אחרת, לביצוע העסקה.

6.3. העירייה מצהירה, כי הצעת הקונה נבחרה כהצעה הזוכה במכרז, וזאת על פי החלטה מס' [REDACTED] של ועדת המכרזים של העירייה, בישיבה מס' [REDACTED] שהתקיימה בתאריך [REDACTED], ואושרה בהחלטה מס' [REDACTED] של מליאת מועצת העיר, מישיבה מס' [REDACTED] שהתקיימה ביום [REDACTED].

7. התמורה

7.1. בתמורה לרכישת זכויות העירייה במקרקעין, ישלם הקונה לעירייה את המחיר שהוצע על ידו בהצעת המחיר המצ"ב כנספח מס' 2 למסמכי המכרז, בסך של [REDACTED] ₪ (במילים): [REDACTED] שקלים חדשים), בתוספת הפרשי הצמדה למדד כאמור בסעיף 7.2 להלן ובתוספת מע"מ כדין (להלן: "התמורה").

7.2. יובהר, התמורה וכל התשלומים בגינה, יהיו צמודים למדד מהמדד היסודי ועד למדד שיהיה ידוע במועד שנקבע לביצועו של תשלום התמורה, למעט במקרה בו יתברר כי המדד שהיה ידוע במועד שנקבע לביצוע התשלום, נמוך מהמדד היסודי, כי אז ישלם הקונה את התשלום בערכו על פי המדד היסודי.

7.3. התמורה תשולם לעירייה בהתאם לשיעורים ולמועדים כמפורט להלן:

7.3.1. במעמד חתימת חוזה זה על ידי הקונה, ישלם הקונה לעירייה, סך השווה ל- 30% (שלושים אחוז) מסכום התמורה, דהיינו סך של [REDACTED] ₪ (במילים): [REDACTED] ש"ח), בתוספת מע"מ כדין, באמצעות המחאה בנקאית אחת, לפקודת עיריית כפר יונה, והמחאה בנקאית נוספת לרשויות המס (להלן: "התשלום הראשון").

7.3.2. התשלום הראשון, יופקד על ידי הקונה בידיו/ה הנאמנות של גזבר/ית העירייה, (להלן: "הנאמן"). הכספים יוחזקו בפיקדון ויושקעו על פי הוראות הנאמן (להלן: "הפיקדון"). העירייה תמסור לקונה קבלה על הסכום שהופקד בידה, ותנפיק טופס עסקת אקראי בגין המע"מ שנפרע.

7.3.3. בתוך 30 יום מיום אישור ההתקשרות על ידי מליאת מועצת העיר, ברוב חבריה, ישלם הקונה לעירייה, סך השווה ל- 50% (חמישים אחוז) מסכום התמורה, דהיינו סך של [REDACTED] ₪ (במילים): [REDACTED] ש"ח), בתוספת הפרשי הצמדה כמפורט בסעיף 7.2 לעיל, ובתוספת מע"מ כדין, באמצעות המחאה בנקאית אחת, לפקודת עיריית כפר יונה, והמחאה בנקאית נוספת לרשויות המס (להלן: "התשלום השני").

7.3.4. התשלום השני, יופקד על ידי הקונה בידי הנאמן ויהווה חלק מהפיקדון. העירייה תמסור לקונה קבלה על הסכום שהופקד בידה, ותנפיק טופס עסקת אקראי בגין המע"מ שנפרע.

7.3.5. יתרת התמורה, בסך השווה ל-20% (עשרים אחוז) מסכום התמורה, דהיינו סך של [REDACTED] ₪ (במילים): [REDACTED] ש"ח), בתוספת הפרשי הצמדה כמפורט בסעיף 7.2 לעיל, ובתוספת

מע"מ, תשולם על ידי הקונה לעירייה, באמצעות המחאה בנקאית, אחת לפקודת עיריית כפר יונה, והמחאה בנקאית נוספת לרשויות המס, בתוך 7 ימים ממועד קבלת הודעת העירייה על קיומו של התנאי המתלה השני וקבלת אישור שר הפנים להתקשרות (להלן: "התשלום השלישי"). כנגד תשלום המע"מ כאמור, תנפיק העירייה לקונה טופס עסקת אקראי.

7.3.6. עם התקיים התנאי המתלה השני וקבלת אישור שר הפנים להתקשרות, כאמור, יעביר הנאמן לידי העירייה, את מלוא התמורה המוחזקת על ידו בפקדון.

7.3.7. יובהר, כי מס ערך מוסף בגין כל אחד מתשלומי התמורה כאמור לעיל, ישולם, גם אם הקונה הוא אינו בבחינת "עוסק". כנגד כל תשלום שנפרע בפועל של סכום המע"מ, תנפיק העירייה לקונה טופס עסקת אקראי.

7.3.8. יובהר, תשלום מלוא המע"מ המגיע כדין (ככל שיחול) בגין עסקה זו, הינו תנאי יסודי בהסכם ומהווה תנאי מפורש לקיומה של ההתקשרות נשוא חוזה זה.

7.3.9. כל תשלום ישולם עד השעה 11:00 בבוקר של יום התשלום, במשרדי העירייה לידי הגזבר/ית, בהמחאה בנקאית לפקודת עיריית כפר יונה, כאמור במקרה בו נקבע מועד תשלום התמורה ליום שאינו יום עסקים, יידחה התשלום ליום העסקים הראשון שאחרי המועד הקבוע לתשלום.

7.3.10. על אף האמור לעיל, מוסכם בזאת בין הצדדים, כי הקונה יהא רשאי להקדים פירעון תשלומים, אם קיבל על כך הסכמה מראש ובכתב מאת העירייה.

7.3.11. איחור בביצוע תשלום כלשהו על חשבון התמורה, כולו או חלקו מעבר ל-7 ימים, יחייב את הקונה בתשלום הסכום שבפיגור בצירוף הפרשי הצמדה למדד כמפורט לעיל ובתוספת ריבית צמודה בשיעור שנתי של 10%, בחישוב חודשי, מחושבת מהמועד שנקבע לתשלום ועד לתשלום בפועל, וזאת מבלי לגרוע מתרופות אחרות שיעמדו לעירייה כלפי הקונה, מכוח חוזה זה ו/או מכוח כל דין.

7.3.12. האמור לעיל לא יפגע בזכותה של העירייה, באם הפיגור בתשלום יעלה על 30 ימים, לביטול החוזה ו/או חילוט ערבות המכרז, כולה או מקצתה, ו/או מכירת המגרש לאחר, מבלי שתהיה לקונה זכות תביעה מכל סוג שהוא, כלפי העירייה.

7.3.13. יובהר, היה ומסיבה כלשהי לא תאושר ההתקשרות על ידי מליאת מועצת העיר, ברוב חבריה, ו/או על ידי שר הפנים, יהיה הקונה זכאי להשבת הכספים המוחזקים בנאמנות, וששולמו על ידו עד למועד ההודעה על אישור ההתקשרות כאמור. כספים אלו יהיו צמודים למדד מהמדד שהיה ידוע במועד תשלומם ועד למדד שיהיה ידוע במועד השבתם בפועל וללא תוספת ריבית כלשהי. עם השבת הכספים כאמור, לא תהיינה לקונה טענות ו/או תביעות, כספיות או אחרות, מכל עילה שהיא, כלפי העירייה.

7.3.14. למען הסר ספק יובהר, לקיומו של התנאי המתלה השני כאמור, תינתן שהות של 12 חודשים, שיכול ותוארך ב- 12 חודשים נוספים, ככל וידרש.

8. מיסים ותשלומי חובה

- 8.1. מס שבח, ככל שיחול בגין העסקה נשוא חוזה זה, יחול על העירייה וישולם על ידה.
- 8.2. מס רכישה, ככל שיחול בגין העסקה נשוא חוזה זה, יחול על הקונה וישולם על ידו. הקונה מתחייב להגיש הצהרה כדין ולשלם את המס במועדים הקבועים בחוק.
- 8.3. למען הסר ספק, התמורה אינה כוללת מס ערך מוסף, ולתמורה המשולמת על ידי הקונה יתווסף מע"מ כדין, אשר ישולם על ידו בהתאם לקבוע בסעי' 7 דלעיל.

- 8.4. כל המיסים, האגרות, הארנונות והתשלומים השונים שיוטלו על המקרקעין ו/או על בעליהם, יחולו **מהמועד הקובע**, על הקונה וישולמו על ידו.
- 8.5. הקונה יישא בתשלום היטלי הפיתוח והבניה, על פי דין, בגין כל זכויות העירייה במגרש, הן בגין הקרקע והן בגין הבניה, אפילו חלו קודם למועד הגשת ההצעות למכרז. במסגרת חישוב אגרות הבניה, היטלי הפיתוח והבניה ודמי הקמה, לא יותרו זיכויים בגין תשלומים שנעשו בעבר, ככל ונעשו, על ידי העירייה או על ידי אחרים. מובהר כי כל עבודות פיתוח שיבוצעו, אם יבוצעו, על ידי הקונה, מכל סיבה שהיא, לא יגרעו מחובתו לשלם את האגרות והיטלי הפיתוח במלואם וללא אפשרות קיזוז.
- 8.6. הקונה ישא בכל התשלומים, מכל מין וסוג שהוא, בגין הבניה על המגרש.
- 8.7. כל היטל השבחה בגין כל תכנית בניין עיר בקשר עם המקרקעין, או בגין כל שינוי של התב"ע, או בגין כל הקלה או שינוי תכנוני אחר, אשר יוטלו לפני המועד הקובע - יחולו על העירייה.
- כל היטל השבחה בגין כל תכנית בניין עיר בקשר עם המקרקעין, או בגין כל שינוי של התב"ע, או בגין כל הקלה או שינוי תכנוני אחר, אשר יוטלו לאחר המועד הקובע - יחולו על הקונה וישולמו על ידו.
- 8.8. הקונה יישא בכל התשלומים, מכל מין וסוג שהוא, בגין העברת ורישום זכויות העירייה בקשר על מכירת המגרש בהתאם להסכם זה בלשכת רישום המקרקעין, על שמו.
- 8.9. אם לאחר מועד פרסום המכרז, יוטלו על ידי רשות ממשלתית או עירונית, על המקרקעין ו/או בגין מכירתם, מס, אגרה, היטל או תשלום חובה אחר, בנוסף לאלה הקיימים ושבתוקף במועד פרסום המכרז, כי אז יחולו הני"ל על הקונה וישולמו על ידו, וזאת, אף אם החבות החוקית לתשלום תחול על העירייה.

9. הערת אזהרה לטובת הקונה ורישום הזכויות

- 9.1. הקונה יהיה רשאי לרשום לזכותו הערת אזהרה בגין חוזה זה, לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, אך ורק לאחר שיתקבל אישור העירייה, מראש ובכתב, ובכפוף להתקיימות התנאים שלהלן במצטבר:
- 9.1.1. קבלת אישור מליאת המועצה ברוב חבריה, וקיומו של התנאי המתלה הראשון כמפורט בסעי' 4.1.1. לעיל.
- 9.1.2. פירעון התשלום הראשון והשני, בפועל, ותשלום יתר התשלומים החלים על הקונה על פי חוזה זה, שתשלומם חל במועד שקדם לבקשה לרישום הערת אזהרה, במלואם ובמועדם.
- 9.1.3. במעמד חתימת חוזה זה, מסר הקונה לב"כ העירייה, בנאמנות, ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר, חתום במקור ומאומת כנדרש, בנוסח המצ"ב לחוזה זה כנספח לחוזה המכר, לצורך ייחוד ו/או צמצום ו/או מחיקת הערת האזהרה אשר תירשם לטובת הקונה ו/או לטובת הבנק הפיננסי המממן, ככל שתירשם, וזאת בהתאם לקבוע בחוזה זה. זאת בצירוף פרטיכל מתאים של דירקטוריון הקונה התומך בכך, חתום במקור ומאומת כנדרש (ככל ורלוונטי).
- 9.2. רישום הערת האזהרה תיעשה על ידי הקונה ועל חשבונו, בכפוף לאישור העירייה ובכפוף לתנאים כמפורט לעיל ולהלן.
- 9.3. בכפוף לאישור ההתקשרות על ידי מליאת מועצת העיר ברוב חבריה, ואישור שר הפנים, ובכפוף לאישור העירייה בדבר מילוי כל התחייבויות הקונה, לרבות תשלום **מלוא** התמורה ופרעונה בפועל וקבלת החזקה במקרקעין, מתחייבת העירייה לחתום על כל הנדרש להעברת זכויותיה במקרקעין בלשכת רישום המקרקעין, על שם הקונה.
- 9.4. למען הסר ספק מובהר, אין באמור לעיל כדי להטיל על העירייה אחריות לביצוע פעולות אשר לא הוטלו במפורש בחוזה זה, והקונה מתחייב להשלים את רישום זכויותיו במקרקעין בלשכת רישום המקרקעין, באחריותו ועל

חשבונו, לא יאוחר מחלוף 6 חודשים ממועד קבלת הודעת העירייה אודות התקיימות התנאי המתלה השני כאמור בסעי' 4.1.2 לעיל.

10. העברת זכויות הקונה/שעבודן/המחאתן

10.1. הקונה אינו זכאי לשעבד ו/או להמחות ו/או למכור ו/או להעביר ו/או לשעבד את זכויותיו על פי חוזה זה, כולן או מקצתן, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, לצד ג' כלשהו, אלא במגבלות ובתנאים כמפורט בסעי' זה להלן.

10.2. בכפוף לקבלת הסכמה של העירייה מראש ובכתב, וכן בכפוף לעמידת הקונה בכל ההתחייבויות המוטלות עליו על פי חוזה זה עד לאותו מועד, יהיה הקונה רשאי לשעבד את זכויותיו על פי חוזה זה לטובת מוסד פיננסי מוכר בישראל (להלן: "המוסד הפיננסי המממן"), וזאת בין היתר בתנאים המצטברים שלהלן:

10.2.1. שעבוד הזכויות החוזיות כאמור ישמש אך ורק לצורך הבטחת אשראי שהקונה יקבל מהמוסד הפיננסי המממן לצורך תשלום התמורה ולא לשום מטרה אחרת.

10.2.2. שעבוד הזכויות החוזיות כאמור יעשה רק לאחר ובכפוף לכך שהקונה ביצע את התשלום הראשון הקבוע לעיל, במלואו, ובכפוף לכך שכלל כספי האשראי שיתקבלו מהמוסד הפיננסי המממן יועברו ישירות לעירייה, בד בבד עם שעבוד הזכויות, ויהיה בהם משום פירעון מלא של התמורה כאמור בסעי' 7.1 לעיל, לרבות של ריבית פיגורים, ככל ותחול.

10.2.3. במסמכי השעבוד יובהר במפורש, כי במקרה של מימוש השעבוד, יקבל על עצמו הצד השלישי (מקבל הזכויות) את כל ההתחייבויות הקונה על פי חוזה זה, וכי לא תירשם הערת אזהרה על שמו כל עוד לא יעשה כן.

10.3. ככל שתינתן הסכמת העירייה לשעבוד זכויות הקונה כאמור לעיל, תמסור העירייה למוסד הפיננסי המממן ולקונה, כתב התחייבות, במסגרתו תתחייב שלא לרשום את זכויות הבעלות במגרש על שם הקונה ו/או על שם כל צד שלישי אחר, אלא בכפוף לכך שתירשם לטובת המוסד הפיננסי המממן, משכנתא על הזכויות שירשמו על שם הקונה במקרקעין, להבטחת חוב הקונה למוסד הפיננסי המממן.

10.4. מובהר כי מתן כתב ההתחייבות כאמור יהיה נתון לשק"ד של העירייה, והיא תהיה רשאית להתנות בהצגת מסמכים ובהתניית התחייבות הקונה לשיפוייה במקרה של כל טענה ו/או תביעה מצד המוסד הפיננסי המממן ו/או בכל תנאי או התחייבות אחרים. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, נוסח כתב ההתחייבות ינוסח בתיאום בין הצדדים והמוסד הפיננסי המממן.

10.5. מובהר, המוסד הפיננסי המממן יהא רשאי לרשום הערת אזהרה לטובתו, בכפוף לחתימה על ייפוי כוח לטובת העירייה למחיקת הערת האזהרה במקרה של ביטול החוזה. רישום המשכנתא בלשכת רישום המקרקעין לטובת המוסד הפיננסי המממן, לא תתאפשר, עד למועד שבו תירשמה זכויות הבעלות במגרש, על שם הקונה.

10.6. ככל שבוטל החוזה מכל סיבה שהיא, בהתאם להוראות החוזה וכנגד השבת התמורה, ככל ששולמה, תבוטל ההתחייבות לרישום משכנתא ותבוטל הערת האזהרה שנרשמה לטובת המוסד הפיננסי המממן באופן מיידי. הקונה והמוסד הפיננסי המממן ינקטו בכל הפעולות ויחתמו על כל המסמכים הנדרשים לצורך ביצוע האמור. ב"כ העירייה יהא רשאי לעשות שימוש בייפוי הכוח שניתנו במסגרת חוזה זה לביצוע האמור, והצדדים מוותרים על כל טענה כנגד עוה"ד בקשר עם השימוש בייפוי הכוח כאמור.

10.7. למען הסר ספק מובהר, כי אין בסעי' זה כדי להטיל אחריות כלשהי על העירייה בקשר למתן מימון/הלוואה לקונה ואין בו כדי לגרוע מהתחייבויות הקונה לתשלום התמורה במלואה ובמועדים על פי חוזה זה, גם אם לא יקבל

- את כספי המימון/ההלוואה. העירייה לא תאפשר כל דחייה ו/או שינוי במועדי תשלום התמורה כקבוע בסעי' 7 לעיל בשל סירוב ו/או עיכוב מימון ו/או מכל סיבה אחרת.
- 10.8. יתרה מכך, לא קיבלה העירייה את דרישות הגורם המממן ו/או התנתה את הסכמתה בתנאים, לא יהא בכך בכדי לשחרר את הקונה מחובותיו על פי חוזה זה ובכלל.
- 10.9. מובהר כי המוסד הפיננסי המממן לא יהיה רשאי להיפרע מכל נכס של העירייה, אלא מהמגרש בלבד ואף זאת רק לאחר רישומה של המשכנתא.

11. מסירת החזקה במקרקעין

- עם התקיימות אחרון התנאים שלהלן, ובמצטבר, תימסר החזקה במקרקעין, לידי הקונה, כשהמגרש במצבו AS IS:
- 11.1. התקיים התנאי המתלה המפורט בסעיף 4 לעיל, במלואו, והעירייה חתמה על החוזה;
- 11.2. הקונה שילם לעירייה את מלוא התמורה והיא נפרעה בפועל, ואת כל התשלומים החלים על הקונה על פי חוזה זה, שהמועד שנקבע בחוזה זה לתשלום הינו עד למועד שחל טרם מועד מסירת החזקה;
- 11.3. הקונה השלים חתימתו על חוזה זה ויתר המסמכים הנלווים, ובכלל זה, הפקיד בידי העירייה ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצ"ב כנספח מס' 1 לחוזה המכר;
- 11.4. יובהר כי הודעת העירייה בדבר העמדת המגרש לרשות הקונה, תהווה את מסירת החזקה לצורכי חוזה זה.

12. ביצוע עבודות הבינוי ורישום הערת אזהרה מונעת לטובת העירייה

- 12.1. נוכח רצונה של העירייה לדאוג לפיתוח העיר, מתחייב הקונה לפעול לקבלת היתר בנייה למבנה/ים שייבנה/ו על המקרקעין, לא יאוחר מ- 24 חודשים ממועד קבלת הודעת העירייה בדבר קיום התנאי המתלה במלואו. ככל ויבקש הקונה לשנות את התב"ע הקיימת על המגרש, תוארך התקופה ב- 24 חודשים נוספים (להלן: "**תקופת עבודות הבינוי**").
- 12.2. לצורך הבטחת עמידת הקונה במחויבותיו על פי חוזה זה, לרבות ביחס לעמידתו בתקופת ביצוע עבודות הבינוי כאמור, מובהר בזה מפורשות כי רישום זכויות הבעלות ע"ש הקונה ייעשה בכפוף לרישום הערת אזהרה לטובת העירייה בגין הימנעות מעשיית עסקה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "**חוק המקרקעין**") ו/או הערה בדבר הצורך בהסכמה לפי סעיף 128 לחוק המקרקעין ו/או לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב - 2011 ו/או בכל אופן אחר על פי שיקול דעת העירייה.
- 12.3. עם רישום זכויות הבעלות, כמפורט בסעיף 9 לעיל, ימציא הקונה לעירייה, העתק רישום מפנקסי לשכת הרישום, המעיד על רישום הבעלות ורישום הערת אזהרה לטובת העירייה כאמור. לשם כך, במעמד חתימת חוזה זה על ידי הקונה, יחתום הקונה על בקשה לרישום הערת האזהרה המצ"ב כנספח מס' 3 לחוזה המכר.
- 12.4. נוסף על האמור לעיל, מובהר כי ככל שלא יעמוד הקונה במועד ביצוע עבודות הבינוי, יחול האמור בסעיף 13 להלן. רק לאחר השלמת עבודות הבינוי לשיעור רצון העירייה והמצאת טופס 4 על פי דרישת העירייה, תימחק הערת האזהרה האמורה בסעיף 12.2 לעיל.
- 12.5. לצורך תחילת תקופת ההחזקה במקרקעין, האחריות בעד הנזקים ותשלום כל המיסים - תיחשב ממועד השלמת חתימת העירייה על חוזה זה.
- 12.6. למען הסר ספק יובהר, כי במהלך תקופת עבודות הבינוי - הקונה יהא בעל הזכויות המלאות במקרקעין לענין החיובים בגין היטל השבחה, היטלי פיתוח וכל מס ו/או היטל ו/או כל חיוב אחר אשר מוטלים על בעל זכויות במקרקעין.

12.7. הקונה מתחייב להתחיל בהקמת המבנה/ים במקרקעין עם קבלת כל ההיתרים הנדרשים על-פי דין, ולהשלים את הקמתו/ם תוך 36 חודשים ממועד חתימת העירייה על חוזה זה. "גמר הבניה" יהא קבלת טופס 4 למבנה/ים שייבנה/ו במקרקעין, בהיקף הפיתוח הנדרש וביצוע כל העבודות המפורטות בהיתר הבניה, על תיקוניו, לרבות גמר כל עבודות התשתית והפיתוח, שהקונה יחויב בביצוען במקרקעין ו/או בגינם בקשר עם המבנה/ים, לרבות חיבור לרשת החשמל, לרשת המים ולרשת הביוב, הגז, הטלפון וכיו"ב.

13. הפרות ותרופות

- 13.1. על הפרת חוזה זה תחולנה הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970, זאת מבלי לגרוע מהוראות סעי' זה שלהלן.
- 13.2. הקונה מצהיר, כי ידוע לו כי המבוא לחוזה זה וסעיפים 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12 הינם תנאים עיקריים ויסודיים בחוזה והפרתם תחשב כהפרה יסודית המזכה את העירייה בפיצויים מוסכמים וקבועים מראש בסך של 2,025,000 ₪ (במילים: שני מיליון ועשרים וחמישה אלף ש"ח), זאת בנוסף לזכותה של העירייה לביטול החוזה, לפי שיקול דעתה הבלעדי.
- 13.3. תשלום הפיצוי המוסכם כאמור לא ישחרר את הקונה מהתחייבויותיו על פי מסמכי חוזה זה.
- 13.4. הצדדים מצהירים בזאת, כי סכום זה נקבע מראש בהתאם לשקלול הנזק המינימלי הצפוי לעירייה עקב הפרתו היסודית של החוזה על ידי הקונה, הכל מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה המוקנים לעירייה על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין.
- 13.5. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תהא העירייה רשאית לפרוע את הערבות שהוגשה על ידי הקונה במכרז או לחלט מתוך התמורה סכום השווה לסכום ערבות המכרז, ללא צורך במתן הודעה מראש, וסכום הערבות יהווה פיצוי מוסכם בגין הפרת התחייבויות הקונה. לשיקול דעתה של העירייה באם למחוק ו/או לבטל את הערת האזהרה שנרשמה לטובת הקונה בלשכת רישום המקרקעין, ולקונה לא תהא כל טענה ו/או תביעה בנושא.
- 13.6. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי בכל מקרה לא ישולמו ולא יושבו לקונה, על ידי העירייה ו/או מי מטעמה, סכומים כלשהם ששולמו על ידי הקונה לרשויות, בגין מיסים ו/או אגרות ו/או היטלים. לקונה ו/או למי מטעמו לא תהיה כל טענה ו/או תביעה בגין כך כלפי העירייה ו/או מי מטעמה.

14. הוראות כלליות

- 14.1. הצדדים מתחייבים לחתום על כל ההצהרות, התעודות והמסמכים שידרשו לשם קיום התחייבויותיהם על פי חוזה זה.
- 14.2. לא יהיה תוקף לכל פרסום, הסכמה, מצג, הבטחה וכיו"ב שנעשו על ידי הצדדים או ביניהם, בקשר עם הזכויות במקרקעין, רכישתן או מכירתן, זולת אם נכללו ונאמרו מפורשות בחוזה זה ובנספחיו. הצדדים מסכימים בזאת כי חוזה זה ממצה ומגבש את כל המוסכם בין הצדדים.
- 14.3. קיזוז:
- 14.3.1. הקונה מוותר בזה על כל זכות קיזוז שהיא הנתונה לו על פי כל דין, כנגד העירייה.
- 14.3.2. העירייה זכאית לקיזוז ו/או לעכב תחת ידה ו/או לגבות כל סכום שמגיע ו/או שיגיע לה מן הקונה, מתוך כספים שיגיעו ממנה לקונה, ככל שיגיעו, מכל מין וסוג שהם, לרבות כל סכום שהיא עלולה לשאת בו ו/או תישא בו, בגין מעשי ו/או מחדלי הקונה, בין שהסכום קצוב ובין שאינו קצוב.

14.4. הצדדים מסכימים כי הדין הישראלי יחול על חוזה זה, ללא כללי ברירת הדין שלו.

15. השבת הערבות

15.1.1. עם השלמת כל התחייבויותיו על פי חוזה זה וככל שלא נפרעה הערבות בחלקה או במלואה כפיצוי מוסכם, כמפורט בחוזה זה, תושב הערבות כאמור, לקונה.

15.1.2. ככל שהערבות נפרעה במלואה כפיצוי מוסכם, כמפורט בחוזה זה, תהא העירייה פטורה מהשבתה לקונה.

15.1.3. ככל שהערבות נפרעה כפיצוי מוסכם, כמפורט בחוזה זה, רק בחלקה, תהא העירייה פטורה מלהשיב לקונה את החלק ששימש כפיצוי והיא תשיב לו רק את ההפרש שבין סכום הערבות לבין הסכום שנוכה ממנה כפיצוי.

16. כתובות והודעות

16.1. כתובות הצדדים הינם כמפורט במבוא לחוזה זה.

16.2. הודעות שיש לשלחן על פי חוזה זה או בקשר לחוזה זה, תישלחנה לפי הכתובות המצוינות במבוא לחוזה ומכתב שישלח בדואר רשום לפי הכתובות כמצוין בחוזה, ייחשב לצורכי חוזה זה כמכתב שהגיע לתעודתו תוך 72 שעות לאחר מסירתו לבית הדואר כדבר דואר רשום, אף אם יוחזר לשולחו מכל סיבה שהיא ו/או לא יגיע לתעודתו.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

העירייה

אישור עו"ד-לקונה שהוא תאגיד

אני הח"מ _____ עו"ד, מ.ר. _____ מאשר בזאת כי המסמך דלעיל, נחתם ע"י:

ה"ה _____ ת.ז. _____, וה"ה _____ ת.ז. _____

וכי אלה מוסמכים לחתום בשם התאגיד: _____ מספר _____,

תאגיד: _____ ולחייב את התאגיד בחתימתם.

עו"ד, _____

חתימה וחותמת

תאריך

אישור עו"ד-לקונה שהוא יחיד

אני הח"מ _____ עו"ד, מ.ר. _____ מאשר בזאת כי המסמך דלעיל, נחתם ע"י:

ה"ה _____ ת.ז. _____

עו"ד, _____

חתימה וחותמת

תאריך

נספח מס' 1 לחוזה המכר**ייפוי כוח בלתי חוזר למחיקת הערת אזהרה**

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

הנני הח"מ, _____ [שם מלא ותעודת זהות - במקרה של אדם פרטי; שם התאגיד ומספר - במקרה של תאגיד], כולנו ביחד ו/או כל אחד מאתנו לחוד, ממנה בזה את עוה"ד דן שוויץ ו/או רות גרבי ו/או עופר רזניק ו/או שירן שי ו/או שירי לוי ו/או לימור עמית ו/או יודן קוריצקי ו/או מי מטעמם (להלן יחד: "מיופי הכוח"), את כולם ביחד ו/או את כל אחד מהם לחוד, לעשות בשמי, מטעמי ובמקומי, לפי שיקול דעתם הבלעדי ועל פי קביעתם הבלעדית מעת לעת, בקשר עם המקרקעין הידועים כחלקה 116 בגוש 8118 (להלן: "המקרקעין"), את כל הפעולות הבאות או חלק מהן, כדלהלן:

1. לבטל ו/או למחוק ו/או לצמצם ו/או לשנות ו/או לייחד את הערת האזהרה ו/או כל הערה אחרת ו/או משכון ו/או שעבוד מכל סוג שהוא שנרשמו לטובת הקונה ו/או לטובת אחר מטעמו בלשכת רישום המקרקעין ו/או בכל מקום אחר, על זכויותיה של עיריית כפר יונה, במקרקעין.
2. לשם ביצוע כל הפעולות הנ"ל להופיע ולחתום בשמנו ובמקומנו בלשכת רישום המקרקעין, אגף מרשם והסדר מקרקעין, ובפני כל אדם גוף פרטי, ציבורי, ממשלתי או עירוני, על כל שטר, בקשה ו/או מסמך כלשהו, ובכלל זה, על בקשה למחיקת הערת אזהרה.
3. ייפוי כוח זה יפורש באופן המרחיב ביותר, כדי שמיופה הכוח הנ"ל יוכל לעשות בשמנו ובמקומנו את כל אשר אנו רשאים לעשות בעצמנו ו/או באמצעות אחרים.
4. ייפוי כוח זה יהיה בלתי חוזר, לא תהיה לי/לנו רשות לבטלו או לשנותו וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתנו, והוא יחייג גם את יורשינו, אפוטרופוסינו ומנהלי עזבונינו.
5. ייפוי כוח זה יישאר בתוקף גם לאחר מותי ויחייב את יורשי יורשיי.

ולראיה באתי/נו על החתום ביום _____ בחודש _____ בשנת _____

חתימה

אישור:

אני _____, עו"ד, מאשר בזה חתימת מרשי הנ"ל.

חתימת עו"ד

תאריך

* אם ייפוי הכוח ניתן לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, על עורך הדין המיופה למלא אישור זה.

נספח מס' 2 לחוזה המכר

נוסח פרוטוקול הקונה למחיקת/ייחוד הערת/הערות אזהרה

_____ בע"מ חברה מס' _____ (להלן: "החברה")

פרטיכל

_____ של החלטה מישיבת דירקטוריון החברה שנתקבלה מיום _____

_____ : **משתתפים** ;

הוחלט פה אחד :

בהמשך לרכישת המקרקעין, כהגדרתם בחוזה אשר נחתם בין עיריית כפר יונה לבין החברה :

1. לאשר מתן ייפוי כוח בלתי חוזר לעורכי הדין _____ (להלן: "עורכי הדין"), המאפשר לעורכי הדין לבצע פעולות שונות בקשר למקרקעין, לרבות רישום המקרקעין על שם החברה ורישום שעבודים לטובת גוף מממן אשר יעמיד מימון לחברה וכן למחוק ו/או לייחד את הערות האזהרה שתירשמנה לטובת החברה (להלן: "ייפוי הכוח").

2. להסמיך את _____, לחתום בשם החברה על כל מסמך אחר הדרוש לשם ביצוע הפעולות האמורות לעיל, כאשר חתימתם של _____ מעל לחותמת החברה או שמה המודפס, יחייבו את החברה לכל דבר ועניין בקשר לנושאים דלעיל.

יו"ר הדירקטוריון, _____

אישור עו"ד

כיועצה המשפטי של החברה, הריני לאשר בזה כי המסמך לעיל הינו עותק נכון של החלטת דירקטוריון החברה הנ"ל, כי החברה רשומה כדין ומספרה הוא _____, וכי החברה פעילה וקיימת וההחלטה לעיל נעשתה במסגרת סמכויותיה.

כן הריני לאשר כי _____, חתמו על מסמך זה.

עו"ד, _____

נספח מס' 3 לחוזה המכר - בקשה לרישום הערת אזהרה מונעת לטובת העירייה