

מועצה אזורית ערבה תיכונה
מכרז פומבי מס' 32-03-26
למכירת זכויות החכירה בדירות מגורים ביישוב
ספיר

ספטמבר, 2026

מועצה אזורית ערבה תיכונה

מכרז פומבי מס' 32-03-26 – למכירת זכויות החכירה בדירות מגורים ביישוב ספיר

הזמנה

המועצה האזורית ערבה תיכונה (להלן: "המועצה") מזמינה בזאת מציעים פרטיים בלבד להציע הצעות לרכישת זכויות החכירה המועצה בדירות מגורים ביישוב ספיר שבתחומי המועצה (להלן: "הדירות" או "הנכסים").

את מסמכי המכרז ניתן לרכוש באתר האינטרנט של המועצה בכתובת [/https://www.arava.co.il/bids](https://www.arava.co.il/bids) תמורת תשלום של ₪500.

אי השתתפות המציע במכרז מכל סיבה שהיא, לרבות איחור במועד מסירת ההצעה, ו/או ביטולו של המכרז על ידי המועצה, לא יהיו עילה להחזרת תשלום זה.

ניתן לעיין במסמכי המכרז באתר האינטרנט של המועצה בכתובת [/https://www.arava.co.il/bids](https://www.arava.co.il/bids)

שאלות הבהרה ביחס למסמכי המכרז יש להפנות בכתב בדוא"ל: evinav@arava.co.il עד ליום 04/10/2026 מענה לשאלות הבהרה תינתן באופן במוקדם ותפורסמה באתר המועצה. על המציע לעקוב אחר פרסומי המועצה באתר בכדי להתעדכן בכל הקשור למכרז.

על המשתתף לצרף להצעתו ערבות בנקאית אוטונומית בסך של 18,000 ₪ להבטחת קיום התחייבויותיו בהתאם להצעתו הערבות תצורף למסמכי המכרז במעמד הגשת המכרז במידה והערבות לא תצורף ההצעה תיפסל, ועפ"י תנאי המכרז, הערבות תהיה בתוקף עד ליום 30/03/2027.

את ההצעות יש למסור במסירה ידנית (לא לשלוח בדואר) לתיבת המכרזים במשרדי המועצה, בספיר, במעטפה סגורה נושאית ציון "מכרז פומבי מס' 32-03-26" וזאת עד ליום 11/10/2026 עד השעה 12:00. הצעה שתימסר לאחר המועד והשעה הנקובים לעיל תפסל ולא תיכלל בדיוני ועדת המכרזים.

אין המועצה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא.

מובהר בזאת, כי השימוש בלשון "הצעה" הינו למען הזהירות בלבד, ואין בו בכדי להכשיר מסמכי מכרז שיוגשו ע"י משתתף לכדי הצעה עפ"י דיני המכרזים.

הצעת משתתף תוגש ע"י ישות משפטית אחת וכל המסמכים או הנתונים הנדרשים במכרז כולל בין השאר, הניסיון והערבות הבנקאית, יהיו על שם המשתתף במכרז בלבד.

בכבוד רב,

מאיר צור
ראש המועצה

מועצה אזורית ערבה תיכונה

מכרז פומבי מס' 32-03-26 – למכירת זכויות החכירה בדירות מגורים ביישוב ספיר

מסמך א'

הוראות למשתתפים

מסמכי המכרז וסתירה בין מסמכים

מסמכי המכרז הינם:

א. מסמך א' – הוראות למשתתפים על נספחיו.

(1) נספח א' – נוסח הערבות הבנקאית לצורך השתתפות במכרז;

(2) נספח ב' – תצהיר;

(3) נספח ג' – שאלון לאיתור ניגוד עניינים.

ב. מסמך ב' – הצעת המשתתף

ג. מסמך ג' – הסכם מכר (להלן: "ההסכם").

(1) נספח 1 – העתק רישום מלשכת רישום מקרקעין;

(2) נספח 2 – ייפוי כוח בלתי חוזר;

(3) נספח 3 – ייפוי כוח בלתי חוזר למחיקת הערת אזהרה נוטריוני/לפי סעיף 91 לחוק

לשכת עורכי הדין, תשכ"א-1961);

(4) נספח 4 – תיאור הנכס;

(5) נספח 5 – פרוטוקול מסירה.

במקרה של סתירה ו/או אי התאמה בין מסמכי המכרז או בעניין פרשנותם הנכונה של אחד ממסמכי המכרז, יפנה המשתתף למנכ"לית המועצה לשם קבלת הנחיות כיצד לנהוג. הנחיות מנכ"לית המועצה יינתנו בכתב תוך שבעה ימי עבודה מיום קבלת הפניה. מובהר בזאת, כי ההכרעה בעניינים הנ"ל תהא נתונה באופן מוחלט ובלעדי בידי מנכ"לית המועצה וכי המשתתף יהיה מחויב לנהוג על פי הנחיותיו והוראותיו של זה.

לוח זמנים למכרז:

מועד	הערות	
14/09/2026 בשעה 12:00	יש לתאם מראש בדוא"ל: Moetsa2@arava.co.il תוך ציון הנכסים המבוקשים או בטל': 086592206;	סיור בנכס (השתתפות אינה חובה)
04/10/2026 עד השעה 16:00	יש להעביר בנוסח המפורט בסעיף 8.3	הגשת שאלות הבהרה
11/10/2026 עד השעה 12:00	לתיבת המכרזים שבמשרדי המועצה במרכז ספיר	הגשת מסמכי מכרז
30/03/2027	יש להעביר בהתאם לנוסח המפורט בנספח א' למסמכי המכרז.	ערבות מכרז

1. עיקרי ההתקשרות

- 1.1. המועצה מזמינה בזאת קבלת הצעות לנכסים כמפורט בסעיף 2 להלן.
- 1.2. הנכסים יימכרו במצבם כמו שהם (AS IS). יובהר, כי הדירות ומערכותיהן ישנות, חלקן במצב תחזוקה נמוך, וחלק מהדירות ישנה רטיבות ו/או סדקים בקירות/בתקרות הדירה. חלק מהדירות עם חריגות בניה בסטייה מהתוכנית החלה. באחריות המציע לבדוק היטב את הדירות ואת מידת התאמתן לצרכיו ואת מצבן התכנוני בטרם הגשת הצעה במכרז. יובהר למען הסר ספק, כי אין באישור המכירה כדי להוות או להכשיר כל חריגת בניה ובאחריות המציע הזוכה להסדיר את כל האישורים הנדרשים עפ"י דין. מובהר ומוסכם על הזוכה כי ככל שלא ינתן אישור מצד הועדה המקומית מכל סיבה שהיא ובפרט קיומה של חריגת בניה, והזוכה לא יסדיר את חריגת הבניה על חשבונו, תבוטל ההתקשרות.

כן מובהר, כי ככל שהועדה המקומית תתנה מתן אישורה ברישום הערת אזהרה בגין חריגת הבניה, לא תהיה זוכה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה ו/או פיצוי מכל מין וסוג שהוא לרבות כל הוצאה שאותה נדרש להוציא לצורך השתתפות והגשת המכרז.

- 1.3. עוד מובהר בזה כי זכויות המועצה בדירות המוצעות למכר הינן זכויות חכירה ו/או חכירה לדורות מאת רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"), לתקופות חכירה המשתנות מדירה לדירה כמפורט בנספחי המכרז. על המציע מוטלת האחריות המלאה והבלעדית לבדוק, טרם הגשת הצעתו, את מצבן הרישומי והמשפטי של הזכויות, לרבות את משך תקופת החכירה בפועל, קיומה או היעדרה של אופציה להארכה, וכל תנאי אחר המופיע בחוזה החכירה מול רמ"י. יובהר כי המועצה אינה מתחייבת לקבלת אישור רמ"י להעברת הזכויות או לאישור העסקה, והשלמת העסקה כפופה לכל דין ונהלי רמ"י כפי שיהיו מעת לעת; המציע מוותר על כל טענה ו/או דרישה כלפי המועצה בגין אי-מתן אישור כאמור או בגין תנאים שיוצבו על ידי רמ"י לצורך אישור ההעברה. ככל שלא יתקבל אישור רמ"י מכל סיבה שהיא תבוטל ההתקשרות לא תהיה זוכה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה ו/או פיצוי מכל מין וסוג שהוא לרבות כל הוצאה שאותה נדרש להוציא לצורך השתתפות והגשת המכרז.
- 1.4. מובהר כי בחלק מהדירות מתגוררים בשכירות דיירים מכח הסכמי שכירות עליהם חתמו עם המועצה. מובהר ומודגש כי לדיירים אלה תינתן הזכות להמשיך ולהתגורר בנכסים לתקופה של עד יום 31.07.2027 וזאת מבלי לשנות את תנאי הסכם השכירות שלהם. עם השלמת עסקת המכר ומסירת החזקה בכל נכס, המועצה תודיע לשוכר על מכירת זכויותיה בנכס והזוכה ייכנס בנעלי המועצה כמשכיר הנכס וזאת עד תום התקופה כאמור לעיל. ככל שיתארכו הליכי האישור של הסכם המכר, תוארך תקופת השכירות בהסמכת השוכרים לתקופות של 3 חודשים בכל פעם.
- 1.5. הצעת המחיר שניתן להציע עבור כל אחת מהדירות לא תפחת ממחיר המינימום הנקוב ביחס לאותה דירה בהתאם לטופס ההצעה – **מסמך ב'** למסמכי המכרז.
- 1.6. הצעה שתהיה נמוכה ממחיר המינימום – **תיפסל על הסף**. השומה כוללת את רכיב המע"מ, וכך גם ההצעה למכרז. קרי, המציע הזוכה לא יידרש להוסיף מע"מ על הצעתו.
- 1.7. מודגש כי המידע והנתונים אשר נמסרים למציעים במסגרת מסמכי המכרז הינם כלליים וחלקיים בלבד. באחריות המציע לבדוק את מצב הדירה, שטחה, סביבתה, המקרקעין הסמוכים לה וסביבתן, ובכלל זה את מצבה התכנוני, המשפטי והפיזי, לרבות, התב"ע, הייעוד והשימוש המותר בנכס וזכויות הבניה בו ברשויות המוסמכות הרלוונטיות, לרבות ברשויות התכנון והבניה, וכן כל נתון נוסף, אשר עשוי להיות רלוונטי לצורך הגשת ההצעה.

מועצה אזורית ערבה תיכונה

מכרז פומבי מס' 26-03-32 – למכירת זכויות החכירה בדירות מגורים ביישוב ספיר

1.8. המציע רשאי להגיש הצעת מחיר המתייחסת לדירה מסוימת אחת; ניתן להגיש הצעות מחיר למספר דירות. ההצעה הזוכה תהיה זו עם הצעת המחיר הגבוהה ביותר לאותה דירה בכפוף לקיומם של התנאים המתלים המפורטים להלן. במידה ומציע יבחר להגיש הצעה למספר דירות יראו בהצעה הגבוהה ביותר לדירה פלונית כהצעה בעדיפות ראשונה ואת הצעתו הבאה אחריה כשניה וכך יבחנו ההצעות ביחס ליתר המציעים. מובהר כי מציע יכול לזכות בדירה אחת בלבד מתוך כל הדירות המוצעות למכירה במכרז זה.

1.9. במקרה שבו המציע מעוניין להתמודד על רכישתן של כמה דירות, המציע יפרט בטופס ההצעה לאיזה דירות מכוונת הצעתו ומה הצעת המחיר שלו עבור כל דירה. יש לצרף ערבות אחת בלבד, גם אם הגשה היא בגין מספר דירות (בהתאם לנוסח המצורף כנספח א' למסמכי המכרז). כמו כן, יש לצרף שני העתקים חתומים של הסכם המכר, עבור כל דירה שאליה מתייחסת ההצעה, הכוללים את פרטי הדירה שאליה מתייחס החוזה. מובהר כי מציע יכול לזכות בדירה אחת בלבד מתוך כל הדירות המוצעות למכירה במכרז זה.

1.10. במקרה של הצעה המוגשת על ידי שניים או יותר במשותף, תהיה התקשרותם עם המועצה והתחייבויותיהם כלפיה עפ"י ההסכמים ביחד ולחוד. בכל מקום שבו מצוין "מציע" או "זוכה" או קבוצת זוכים, לפי העניין, ובהתאם להקשר הדברים.

1.11. מובהר כי מציע אינו רשאי להציע הצעה במכרז באמצעות נאמן /ואו נציג /ואו שלוח /ואו מייצג וכי על המציע להגיש באופן אישי את הצעתו. אין באמור לעיל כדי למנוע ממציע להיות מיוצג ע"י עו"ד בהליכי המכרז.

1.12. יודגש כי ככל שהאמור בסעיף זה סותר הוראה בגוף המכרז או בחוזה – יגברו האחרונים.

2. פרטי הנכסים העומדים למכרז

מס'	יישוב	כתובת	גוש	חלקה	מחיר מינימום
1	ספיר	עומר 8	39158	11	710,000
2	ספיר	נטפים 6	39159	9	735,000

ראו תיאור הנכס נספח 4 להסכם.

3. תנאים מתלים

3.1. יובהר, כי ההתקשרות בין המועצה לזוכה במכרז בהסכם למימוש עסקת המכר מותנית בתנאים מתלים באופן מצטבר שבלעדיהם לא תיכנס ההתקשרות לתוקף:

3.1.1. ועדת קבלה של יישוב קהילתי (ועדה אזורית) (להלן: "ועדת הקבלה") – כל משתתף במכרז שהצעתו תקבע כהצעה הזוכה ע"י ועדת המכרזים יידרש לקבל את אישורה של ועדת הקבלה בהתאם לסעיף 6.ב לפקודת האגודות השיתופיות טרם וכתנאי לאישור הצעתו כזוכה.

3.1.2. עם אישור ועדת הקבלה יועבר הסכם המכר לאישור מליאת המועצה ולאחריה לאישור משרד הפנים. אישורי מליאת המועצה ומשרד הפנים להתקשרות בהסכם מהווים תנאי מתלה לכניסת הסכם המכר לתוקף.

מועצה אזורית ערבה תיכונה

מכרז פומבי מס' 26-03-32 – למכירת זכויות החכירה בדירות מגורים ביישוב ספיר

3.2. יובהר, כי למציע במכרז לא תהיה כל טענה כלפי המועצה בגין אי התקיימות או עיכוב בקבלת אישור אחד או יותר מהתנאים המתלים המפורטים לעיל.

3.3. מובהר כי ככל שתידרש עריכת שינויים בתנאי חוזה ההתקשרות בין המציע הזוכה לבין המועצה לפי דרישת משרד הפנים, שאינם משנים באופן מהותי את תנאי ההתקשרות בין הצדדים, מתחייב המציע הזוכה לשתף פעולה באופן מלא עם ביצוע השינויים כאמור ולחתום על כל מסמך שיידרש לצורך כך, לרבות על תיקון לחוזה.

4. תנאי סף להתמודדות במכרז

4.1.1. במכרז רשאים להשתתף רק מציעים פרטיים העומדים במועד הגשת ההצעה בכל התנאים המפורטים בפרק זה להלן. מציע שאינו עומד בכל התנאים – יפסל. תנאי הסף המתייחסים למציע צריכים להתקיים במציע עצמו.

מובהר, כי חברות ו/או עמותות, ו/או שותפויות ו/או תאגידים מכל סוג אינם יכולים לגשת למכרז זה.

4.1.2. המציע הוא יחיד שהינו אזרח מדינת ישראל.

4.1.3. צירוף ערבות בנקאית, בנוסח המצורף כנספח א' למסמכי המכרז.

ערבות בנקאית אוטונומית על סך של 18,000 ₪, לשם הבטחת חתימת המשתתף הזוכה על הסכמי הרשות והרכישה, ולהמצאת כל המסמכים והאישורים הנדרשים.

הערבות תהא בלתי מותנית ובלתי מוגבלת, וניתנת למימוש מיידי עם דרישת המועצה ותעמוד בתוקף ל-6 חודשים מתאריך מועד ההגשה.

שם המשתתף צריך להיות זהה לשם "החייב"/"המוטב" בערבות הבנקאית. מובהר, כי אם תצורף ערבות בנקאית ששם החייב בה לא יהא זהה לשם המשתתף, ההצעה תיפסל. הבהרה זו נכונה גם לגבי בני זוג, כך ששם "החייב" על גבי הערבות חייב לכלול את שני בני הזוג, אם שניהם משתתפים במכרז וההצעה מוגשת על ידי שניהם.

הצעה שתוגש בלי שתצורף לה ערבות בנקאית, תיפסל על הסף, ולא תובא לדיון.

4.1.4. קבלה על רכישת מסמכי המכרז.

4.1.5. מציע אינו רשאי לייחס לעצמו במסגרת הצעתו נתונים של כל גורם אחר (לרבות תאגיד אחר, בעל מניות במציע, נושא משרה במציע, עובד של המציע וכד'), אלא אם הדבר הותר במפורש במסמכי המכרז.

4.1.6. מציעים קשורים כגון בני זוג, **יחשבו כמציע אחד לצורך המכרז, והם אינם רשאים להגיש הצעה נפרדת לגבי אותה דירה.**

4.1.7. מובהר, למען הסר ספק, כי מציע שהוכרז כזוכה במכרז הקודם של המועצה (מכרז מס' 26-03-04 ו/או מכרז 26-03-26) לא יוכל לזכות ברכישה של דירה נוספת לרבות במכרזים נוספים שתפרסם המועצה.

4.1.8. למען הסר ספק ומבלי לגרוע באמור במסמכי המכרז, התחייבות המועצה להעברת הזכויות מותנית באישור רשות מקרקעי ישראל. המועצה תעביר את החזקה עם קבלת מלוא התשלום, אך לא תהא אחראית לכל עיכוב ברישום הנובע מנהלי רמ"י או מצדדים שלישיים.

4.1.9. ההצעה תוגש ללא כל הסכם, תיאום או קשר, ישיר או עקיף, עם גוף אחר או אדם אחר המגיש הצעה למכרז זה. גופים שיש ביניהם קשר עסקי/משפטי/משפחתי היוצר או עלול ליצור ניגוד עניינים או לפגוע בתחרות בין שני הגופים, לרבות הסכמה לגבי שיתוף פעולה או היעדר תחרות, לא יגישו שתי הצעות נפרדות למכרז זה.

4.1.10. המציע אינו יודע על קיומה של מניעה כלשהי, לרבות ניגוד עניינים או מראית עין של ניגוד עניינים, שיש בה כדי להפריע לזכייתו במכרז או לקיום איזו מהתחייבויותיו על פי ההצעה, על-פי המכרז, על-פי ההסכם המצורף או על פי דין, כמפורט בתצהיר **שבנספח ב'** למכרז.

4.1.11. ככל שהמציע הינו עובד המועצה או אחד מגופיה, או קרובו או אישיות משפטית אשר לעובד המועצה או אחד מגופיה, או לקרובו יש בהם ענין אישי עליו לציין זאת במפורש במסגרת הצעתו. על מציע זה להביא בחשבון כי הצעתו תיפסל על הסף כבר בשלב בחינת עמידתו בתנאי הסף וזאת עפ"י הוראות הדין שיהיו תקפות במועד בדיקת ההצעות. יובהר כי נכון למועד פרסום המכרז החוק **אינו** מאפשר התקשרות בין המועצה לבין מציע שהוא או קרובו הינם עובדי המועצה או אחד מגופיה או מציע שהוא תאגיד הקשור לאחד מאלה וככל שלא יחול שינוי בחוק עד מועד הגשת ההצעות, הצעת מציע זה תיפסל על הסף.

"קרוב" לענין סעיף זה הינו כל אחד מאלה – בן זוג, הורה, בן, אח, נכד, סב, דוד, בן דוד, גיס, אחין, חם, חותן, חתן, וכן בן/בת זוג של כל אחד מאלה.

4.1.12. ועדת המכרזים רשאית לפסול על הסף מציע שהוא או בעל שליטה בו או נושא משרה בו הורשעו בעבירה שעניינה פגיעה בהליך המכרז בחמש השנים שקדמו למועד האחרון להגשת ההצעות למכרז או שמתנהלת נגדם חקירה או הליך משפטי שטרם הסתיים בקשר עם עבירה מהסוג המפורט לעיל, כמפורט בתצהיר **שבנספח ב'** למכרז. פסילת הצעה בגין סעיף זה כפופה לזכות טיעון, ונתונה לשיקול דעתה של ועדת המכרזים, בהתחשב בחומרת העבירה, במועד ביצועה, בצעדים שננקטו על ידי המציע כדי למנוע את הישנותה, בשינויים בממשל התאגידי של המציע וכד'.

4.1.13. למועצה אין ניסיון שלילי עם המציע מכוח התקשרות קודמת ו/או קיימת עם המציע, במהלך חמש השנים שקדמו למועד הגשת ההצעות למכרז, ושלמציע אין חוב כספי שאינו מוסדר כלפי המועצה. פסילת הצעה בגין סעיף זה כפופה לזכות טיעון, ונתונה לשיקול דעתה של ועדת המכרזים, בהתחשב בנסיבותיו של כל מקרה.

5. הצעת המשתתף ואופן הגשתה

5.1. המשתתף ינקוב במחיר לדירה, בהתאם לסעיף 1.7 לעיל. המחיר הנ"ל כולל מע"מ.

5.2. הצעת המשתתף תוגש אך ורק על גבי טופס להגשת הצעה, שימולא בשלמותו בהתאם לתנאים המפורטים בו. כל הצעה תעמוד בתוקפה על כל מרכיביה ונספחיה ותחייב את מגישה החל מהמועד שבו תוכנס לתיבת המכרזים ועד תום 4 חודשים מהמועד האחרון הקבוע להגשת ההצעות למכרז.

5.3. המשתתף לא יבצע בנוסח הצעת המשתתף כל תיקונים, שינויים, השמטות או תוספות שהן, לאחר שימלא בו את הפרטים הנדרשים ממנו בלבד ויחתום עליו. כל הצעה שתוגש שלא בטופס הנ"ל, או בטופס מתוקן - תבוטל ולא תובא בשיקולי ועדת המכרזים.

5.4. אל טופס ההצעה כשהוא ממולא וחתום על ידי המציע, כאמור לעיל, יצרף המשתתף:

5.4.1. צילום תעודת זהות של כלל המשתתפים במכרז.

מועצה אזורית ערבה תיכונה

מכרז פומבי מס' 32-03-26 – למכירת זכויות החכירה בדירות מגורים ביישוב ספיר

5.4.2. את הסכם הרכישה (על נספחיו) **בשני עותקים כשהם חתומים על ידו בראשי תיבות לשם זיהוי**, וכן כל מסמכי המכרז כמפורט בסעיף 1 לעיל, החתומים כאמור גם הם.

5.4.3. ערבות בנקאית בהתאם לנספח א'.

5.4.4. תשובות לשאלות שהופנו למועצה.

5.4.5. קבלה על רכישת מסמכי המכרז.

5.4.6. קורות חיים של המציע.

5.4.7. מילוי מלא של שאלון ניגוד עניינים.

5.4.8. יתר כל מסמכי המכרז כשכל דף מהם חתום ע"י המשתתף בשוליו.

אי קיום הוראה מההוראות המפורטות לעיל או אי המצאת אישור או מסמך אחד או יותר מהמסמכים הנדרשים לעיל, עלול לגרום לפסילת ההצעה, עפ"י שיקול דעתה הבלעדי של ועדת המכרזים.

5.5. **היה המשתתף יחיד**, יחתום הוא תוך ציון שמו המלא וכתובתו ויצרף את חתימתו.

5.6. הצעה אשר תוגש על ידי יותר מאדם אחד, יצוינו בה פרטי כל המשתתפים אשר יחתמו גם הם עליה, והיא תחייב את כל המשתתפים ביחד וכל אחד מהם לחוד.

5.7. סיור בנכסים ייערך בתאריך 14/09/2026 בשעה 12:00 ברישום מראש בלבד. על המעוניינים לפנות בדוא"ל: Moetsa2@arava.co.il או בטל': 086592206 לתיאום מועד. לא יתקבלו בקשות לסיור בנכס לאחר המועד להגשת שאלות הבהרה.

5.8. את ההצעה בהתאם לתנאי המכרז בצירוף כל המסמכים והאישורים שפורטו לעיל, יש למסור במסירה ידנית (לא לשלוח בדואר) בתיבת המכרזים שבמשרדי המועצה, בספיר, במעטפה סגורה הנושאת ציון **"מכרז פומבי מס' 32-03-26"** בלבד **עד יום 11.10.26 עד השעה 12:00**.

כל הצעה שתימסר לאחר המועד והשעה הנקובים לעיל תפסל ולא תיכלל בדיון!

6. **שיקולי ועדת המכרזים בבחירת הזוכה**

6.1. מציעים שהצעתם עומדת בתנאי הסף יובאו לאישור ועדת המכרזים של המועצה.

6.2. ועדת המכרזים של המועצה (לעיל ולהלן: **"הועדה"**) אינה מתחייבת להמליץ בפני ראש המועצה על הצעתו של המשתתף אשר הצעתו תהא הגבוהה ביותר, או לקבל כל הצעה שהיא.

6.3. הועדה תהא רשאית לפסול כל הצעה של משתתף או קבוצת משתתפים, הכוללת משתתף אשר למועצה ניסיון רע איתו בכל הקשור לתשלומים עבור רכישת קרקע או נכס אחר ו/או בכל הקשור לעמידה בהסכמים ו/או חוב בלתי מוסדר למועצה. בין שיקוליה של ועדת המכרזים תהא רשאית היא לקחת בחשבון את ניסיון המועצה עם המשתתף במכרזים אחרים, אם היו כאלו.

מועצה אזורית ערבה תיכונה

מכרז פומבי מס' 26-03-32 – למכירת זכויות החכירה בדירות מגורים ביישוב ספיר

6.4. המציעים שהצעותיהם דורגו כהצעה הגבוהה ביותר בנכס פלוני יובא לאישור ועדת הקבלה של היישוב ולאחריה יובא לדיון סופי בפני ועדת המכרזים. ככל שוועדת הקבלה לא תאשר את המציע תפנה אליה ועדת המכרזים את המציע הבא בדירוג.

7. חתימה על נוסח ההסכם והשבת ערבות המכרז

7.1. נקבעה הצעתו של משתתף כזוכה במכרז, יופיע הזוכה במכרז במשרדי המועצה **תוך 10 ימי עבודה** מיום קבלת ההודעה על זכייתו במכרז, ויחתום עם המועצה על נוסח ההסכם תוך השלמת הפרטים החסרים בהם. במעמד זה ימציא המשתתף הזוכה למועצה את כל המסמכים והנספחים הנדרשים ממנו כקבוע בנוסח ההסכם.

7.2. ככל שיחול מע"מ במעמד חתימת ההסכם ישלם הזוכה למועצה, כנגד טופס עסקת אקראי, את מלוא המע"מ המגיע כדין בגין עסקה זו, באם חל. בעת עריכת התשלום האחרון, כמפורט לעיל, וגמר התחשבות בגין הפרשי הצמדה וריבית, יגבה מע"מ (באם חל) על סכום הפרשי ההצמדה והריבית כנגד טופס עסקת אקראי ו/או בהתאם להנחיות מע"מ שיהיו תקפות באותה עת.

7.3. משתתף יהא רשאי לקבל חזרה את הערבות הבנקאית שצורף להצעתו, לפי העניין:

7.3.1. אם נקבעה הצעה אחרת כזוכה במכרז, או שנדחו כל ההצעות - לאחר מתן הודעתה של המועצה בעניין זה.

7.3.2. אם נקבעה הצעתו כזוכה במכרז - לאחר חתימת החוזה ופירעון התשלום הראשון בגין רכישת הזכויות, כמפורט לעיל.

8. שאלות הבהרה

8.1. אין לשנות או להסתייג מן האמור במסמכי המכרז או להתנות עליהם בדרך כלשהי.

8.2. גילה המשתתף סתירה ו/או אי בהירות בין המסמכים השונים יפנה למועצה, באמצעות דוא"ל einav@arava.co.il לא יאוחר **מיום 04.10.26 עד השעה 16:00** ויפרט את מהות הסתירה ו/או אי הבהירות. על הפונה לוודא כי הוא מקבל אישור בדבר קבלת הפנייה בדוא"ל חוזר.

8.3. על הפונה לציין בפנייתו את שם המכרז ומספרו ואת פרטיו של הפונה לצורך קבלת תשובה. שאלות יש להגיש באמצעות קובץ WORD בלבד. פנייה שתועבר כפנייה כללית בדוא"ל ולא כמפורט להלן – לא תענה!

מס"ד	שם המסמך	סעיף	עמ'	נוסח השאלה

8.4. המענה לשאלות הבהרה יפורסם באתר האינטרנט של המועצה, וזאת מבלי לחשוף את זהות הפונה. למועצה מסור שיקול דעת באשר לחשיפת תוכן הפנייה.

8.5. תשובות לשאלות הבהרה יהיו חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז תצורפנה על ידי המשתתף, כשהן חתומות על ידו, למסמכי המכרז שיוגשו על ידו. בכל מקרה של סתירה בין הבהרה/שינוי/תיקון של מסמכי המכרז לבין מסמכי המכרז המקוריים – יגברו הראשונים.

מועצה אזורית ערבה תיכונה

מכרז פומבי מס' 32-03-26 – למכירת זכויות החכירה בדירות מגורים ביישוב ספיר

- 8.6. רק מענה בכתב יחייב את המועצה.
- 8.7. המועצה רשאית להשיב לשאלות שיוגשו גם לאחר המועד האמור בסעיף 2.1.1 לעיל, ככל שהייתה נסיבות מיוחדות שיצדיקו זאת. המועצה אינה מתחייבת לפרסם פנייה שהתקבלה לאחר המועד האמור, אשר המועצה החליטה שלא להשיב לה.
- 8.8. המועצה רשאית לשנות את תנאי המכרז, לפי שיקול דעתה המקצועי, עד למועד האחרון להגשת ההצעות למכרז. הודעה על שינוי תפורסם באתר האינטרנט של המועצה, וככל שהדבר נדרש גם בעיתונות.
- 8.9. הודעות לאו יהוו אף הן חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז, ובכל מקרה של סתירה בין שינוי/תיקון של מסמכי המכרז לבין מסמכי המכרז המקוריים – יגברו הראשונים.

9. מעטפת ההצעה

- 9.1. המציע יגיש את הצעתו בתוך מעטפה סגורה, אשר על גבה לא יצוין שמו של המציע, או כל פרט מזהה אחר, אלא רק את המשפט הבא: "מכרז פומבי מס' 32-03-26 (ללא כל רישום נוסף).
- 9.2. את המעטפה יש להניח בתיבת המכרזים הנמצאת במשרדי המועצה, במרכז ספיר עד למועד הקבוע להגשת ההצעות למכרז.
- 9.3. הצעה שלא תהיה בתיבת המכרזים, מכל סיבה שהיא, בתאריך ובשעה שנקבעו, לא תיבחן!
- 9.4. אין להגיש הצעה בדוא"ל, פקס או דואר רגיל.
- 9.5. המועצה תראה במשתתף כמי שהצהיר שברשותו נמצאים כל המסמכים הרלוונטיים נשוא מכרז זה בגרסתם האחרונה, קראם והבין את תוכנם, קיבל את כל ההסברים אשר ביקש לדעת ומתחייב לפעול עפ"י תנאי החוזה אם הצעתו תבחר.

10. תוקף ההצעה

- 10.1. ההצעה תעמוד בתוקפה למשך 180 יום ממועד הגשת ההצעות למכרז.
- 10.2. המועצה רשאית להאריך את תוקף ההצעה בתקופה נוספת של עד 90 יום נוספים.
- 10.3. הצעת כשירים נוספים, ככל שיוכרזו, תעמוד בתוקפה למשך 180 יום נוספים לאחר מתן ההחלטה בדבר ההצעות הזוכות במכרז, וזאת למקרה שבו זוכה במכרז יחזור בו מהצעתו או שההתקשרות החוזית עם זוכה תסתיים טרם זמנה מכל סיבה שהיא. בנסיבות מעין אלה ועדת המכרזים תהא רשאית להכריז על המציע הכשיר הבא בתור כזוכה במכרז.
- 10.4. הוכרז הכשיר נוסף כזוכה במכרז, יחולו עליו כל ההוראות החלות על הזוכה.
- 10.5. ועדת המכרזים רשאית לבחור בהצעת הכשיר הנוסף כאמור לעיל, גם לאחר חלוף 180 יום ממועד ההחלטה בדבר הזוכים במכרז, ובלבד שהוא נתן לכך את הסכמתו.

10.6. משתתף, או במקרה שלהצעה שותפים מספר משתתפים - כל אחד מהמשתתפים, אשר במשך התקופה האמורה בסעיף 10.1 לעיל, יחזור בו מההצעה או כל חלק ממנה בכל צורה שהיא, ו/או יסרב למלא ו/או לא יעמוד במילוי התחייבות כלשהי מההתחייבויות בהם התחייב בהתאם להצעתו מכל סיבה שהיא, תתבטל ההצעה שהגיש לבדו ו/או ביחד עם שותפים נוספים לחלוטין ומאליה, והמועצה תהא חופשית ורשאית לעשות בנכס או לגביו כל מעשה שתמצא לנכון. כן, תהא המועצה רשאית לחלט לעצמה כפיצוי קבוע, מוסכם ומוערך מראש על הנזקים שייגרמו לה במקרים הנדונים - את כל סכום הערבות הנזכרת בסעיף 4.2.8 לעיל, לפי שיקול דעתה הבלעדי, וזאת מבלי לגרוע מכל זאת ו/או סעד אחר העומדים לרשותה עפ"י כל דין.

מובהר בזאת, כי השימוש בלשון "הצעה" לא בא להכשיר בשום דרך את מסמכי המכרז שיוגשו ע"י המשתתף בהצעה ע"פ דיני המכרזים.

11. דרישה למידע נוסף או להבהרות מהמציע

11.1. ועדת המכרזים רשאית לבקש מכל מציע, בכל שלב של המכרז, הבהרות בכתב או בעל פה ביחס להצעה, ובלבד שלא יהיה בכך כדי לאפשר למציע שאליו תפנה כאמור לשנות את הצעתו או להעניק לו יתרון בלתי הוגן על פני מציעים אחרים. הבהרות יהיו חלק בלתי נפרד מההצעה.

11.2. ועדת המכרזים רשאית לדרוש מכל מציע השלמה של מידע חסר או אישורים המתייחסים לדרישות המפורטות במכרז, לצורך בחינת עמידתו של המציע בתנאי המכרז, לרבות בתנאי הסף, וכן לבצע כל פעולה אחרת הדרושה לצורך בחינת ההצעה.

11.3. ועדת המכרזים רשאית להורות על תיקון פגם שנפל בהצעה או להבליג על הפגם אם מצאה כי אין בכך כדי לפגוע בשיוויון בין המציעים, והחלטה זו משרתת באופן מיטבי את טובת המועצה ואת תכליתו של המכרז.

11.4. נציגי המועצה יהיו רשאים לברר נתונים ופרטים אודות המציע מגורמים שלישיים, לפי שיקול דעתה של המועצה, לרבות קבלת חוות דעת אודות מצבו הכלכלי של המציע.

11.5. ועדת המכרזים רשאית לדרוש ממציע פרטים בדבר עסקיו, מבנה ההון שלו, מקורות המימון שלו או של בעל עניין בו, שיטת התמחור/ניתוח המחירים אשר לפיהם תמחר את הצעתו, וכן כל מידע אחר שנחוץ לוועדת המכרזים לצורך ההכרעה במכרז.

11.6. המציע מתחייב לעדכן את המועצה, ללא דיחוי, לגבי כל שינוי שיחול, אם יחול, במידע שמסר למועצה, בפרק הזמן שיחולף ממועד הגשת הצעתו למכרז ועד למועד ההכרעה בו, ואם נקבע כזוכה במכרז – עד לחתימה על החוזה עמו.

11.7. ככל שיתברר כי מציע מסר בהצעתו או בתשובה לבקשה של ועדת המכרזים לקבלת הבהרה, נתונים לא נכונים שיש בהם כדי להיטיב עימו, ועדת המכרזים תהיה רשאית לפסול את הצעתו.

12. הזכייה במכרז

12.1. המציע הכשיר שהצעתו ביחס לדירה מסוימת הינה הגבוהה ביותר, יוכרז כזוכה במכרז ביחס לדירה זו, ובלבד שהצעתו לא תפחת ממחיר המינימום. ההצעות ידורגו לפי גובהן כאשר ההצעה השנייה בגובהה תוכרז ככשיר שני וכן הלאה. ככל שיוגשו הצעות זהות תבוצע התמחרות חוזרת בין מציעים אלו לקבלת הצעת המחיר הטובה ביותר.

12.2. מחיר המינימום לגבי כל דירה כולל גם את רכיב המע"מ. לכן, הצעת המחיר במכרז כוללת מע"מ, והזוכה במכרז לא יידרש להוסיף על הצעתו את עלות המע"מ.

12.3. המועצה תודיע לזוכה על זכייתו במכרז באמצעות הודעת דוא"ל ו/או הודעה טלפונית. במקרה של זכייה במכרז המועצה בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי תחלט את הערבות שמסר המציע הזוכה במסגרת הצעתו, והיא תהווה תשלום ראשון עבור תמורת המכרז, לחלופין תבקש מהזוכה להאריך את תוקף הערבות עד סיום הליכי האישור והתקיימותם התנאים המתלים.

12.4. כתנאי לחתימתה של המועצה על החוזה עם הזוכה במכרז, וכתנאי לכניסתו של החוזה לתוקף, יידרש הזוכה במכרז להמציא למועצה, בתוך 30 יום לכל היותר, את כל המסמכים הנדרשים במכרז ובחוזה – הכל בהתאם לדרישות המועצה. אי-עמידה של הזוכה בדרישות אלה במועדים שקצבה המועצה תהווה עילה לביטול זכייתו במכרז. זאת מבלי לגרוע מכל זכות אחרת שתעמוד למועצה בגין נזקים שנגרמו לה. תנאי לחתימת המועצה על הסכם המכר הוא שהזוכה ישלים את מלוא סכום התמורה בגין הדירה בהתאם להצעתו, בניכוי סכום הערבות, אשר כאמור תמומש כתשלום ראשון על חשבון התמורה במועד זה או במועד הזכייה בהתאם לשיקול דעתה של המועצה כאמור לעיל.

12.5. אם בתום 90 יום מקבלת הודעת הזכייה או קיומם של התנאים המתלים, המאוחר מביניהם, לא ישלם הזוכה את מלוא סכום התמורה וכל תשלום נוסף הנדרש, זכייתו במכרז תבוטל, אלא אם כן תחליט ועדת המכרזים אחרת מטעמים שיירשמו. ככל שהמועד האחרון לביצוע תשלום או לביצוע פעולה אחרת על פי מכרז זה חל ביום שאין בו פעילות בנקאית, תינתן ארכה לביצוע התשלום ו/או הפעולה כאמור עד ליום שבו מתחדשת הפעילות כאמור.

12.6. בנסיבות שבהן בוטלה זכייתו במכרז של בעל ההצעה הגבוהה ביותר, מכל סיבה שהיא, ועדת המכרזים תהיה רשאית להכריז על הכשיר השני כעל הזוכה במכרז, ויחולו עליו כל ההוראות החלות על המציע הזוכה במכרז.

13. איסור הסתייגות או התניה

13.1. מציע לא יסייג את הצעתו או יתנה אותה באופן שאינו עולה בקנה אחד עם דרישות המכרז. המועצה רשאית לראות בכל שינוי, מחיקה או תיקון במסמכי המכרז, אם ייעשו, משום הסתייגות מתנאי המכרז (להלן: "הסתייגות").

13.2. להסתייגות שתיעשה בהצעה לא יהיה כל תוקף כלפי המועצה, והמועצה תהא רשאית לקבל הצעה אשר כללה הסתייגות, תוך התעלמות ממנה, או לחלופין, לפסול את ההצעה, לפי שיקול דעתה. בחרה המועצה לקבל הצעה כאמור, תודיע על כך למציע בכתב, והמציע יהיה מחויב לעמוד בהתחייבויותיו תוך התעלמות מן ההסתייגות שכלל בהצעתו למכרז.

13.3. מציע הסבור, כי דרישות המכרז ראויות להתניה או להסתייגות, רשאי להעלות את השגותיו או את הערותיו במסגרת הליך ההבהרות, כמפורט לעיל.

14. הצעה תכסיסנית או הצעה הלוקה בחוסר תום לב

14.1. מבלי לגרוע מכל זכות אחרת הנתונה למועצה, הצעה תכסיסנית או הצעה שישתבר כי היא תואמה עם מציע אחר במכרז או הצעה שיש בה משום חוסר תום לב או אי-ניקיון כפיים – **תיפסל**. זאת, בכפוף למתן זכות טיעון למציע.

15. עיון במסמכי המכרז ובהצעה הזוכה

15.1. ועדת המכרזים תאפשר למציע שלא זכה במכרז לעיין בפרוטוקול ועדת המכרזים ובמסמכי ההצעה הזוכה, בהתאם לקבוע בצו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות) התשי"ח-1958, בהתאם לחוק חופש המידע, תשנ"ח-1998 ובהתאם להלכה הפסוקה.

מועצה אזורית ערבה תיכונה

מכרז פומבי מס' 32-03-26 – למכירת זכויות החכירה בדירות מגורים ביישוב ספיר

15.2. המועצה מודיעה בזאת, כי לנוכח אופיו של המכרז ושל המידע שהמציעים נדרשים למסור במסגרת הצעתם, העיון לא יוגבל משיקולים של סוד מסחרי או מקצועי. מציע שבחר להשתתף במכרז, מביע את הסכמתו לאמור בסעיף זה.

16. ביטול המכרז

16.1. המועצה רשאית, בכל שלב של המכרז, לבטל את המכרז, כולו או חלקו, ביחס לכל הדירות או ביחס לדירה אחת או יותר. המציעים מוותרים בזאת על סעד של אכיפה או פיצויים חיוביים בשל ביטול המכרז.

16.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, המועצה רשאית לבטל את המכרז, בכל אחד מהמקרים הבאים:

16.2.1. ועדת המכרזים מצאה שהתקיים פגם בהליך המכרז או בניהולו או בהכרעה בו.

16.2.2. חל שינוי נסיבות מהותי או השתנו צרכי המועצה באופן מהותי, המצדיק לדעת המועצה את ביטול המכרז.

16.2.3. יש בסיס סביר להניח שהמציעים, כולם או חלקם, תיאמו הצעות או מחירים או פעלו באופן המהווה הגבל עסקי או עבירה על החוק.

16.2.4. לא התקבל אישור מליאת המועצה ו/או שר הפנים/הממונה למכירת הדירה/דירות.

17. כללי

17.1. החוזה המצורף למכרז, על נספחיו, מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.

17.2. בכל מקרה של סתירה או אי התאמה בין נוסח המכרז לבין נוסח החוזה, יגבר נוסח החוזה. בכל מקרה של סתירה בין הבהרה או הודעת עדכון למכרז או לחוזה לבין האמור במכרז או בחוזה יגברו הראשונים.

17.3. בכל מקרה שבו עומדת למציע זכות טיעון, רשאית ועדת המכרזים לקבוע כי השימוע ייערך בכתב. ביטויים המופיעים בלשון יחיד – משמעם גם בלשון רבים ולהפך; ביטויים המופיעים בלשון זכר – משמעם גם בלשון נקבה ולהפך.

17.4. סמכות השיפוט הייחודית לדון בתובענה שעילתה מכרז זה, נתונה לבתי המשפט המוסמכים במחוז דרום.

שם מלא: _____ ת.ז./ח.פ./ע.ר/אחר _____

שם מלא: _____ ת.ז./ח.פ./ע.ר/אחר _____

טלפון נייד (איש קשר): _____ דוא"ל: _____@

תאריך: _____ חתימה: _____ חתימה: _____

מועצה אזורית ערבה תיכונה

מכרז פומבי מס' 32-03-26 – למכירת זכויות החכירה בדירות מגורים ביישוב ספיר

נספח א'

כתב ערבות נלווית מכרז

ערבות בנקאית אוטונומית נלווית להצעה למכרז מס' 32-03-26

תאריך: _____

לכבוד,

מועצה אזורית ערבה תיכונה

ג.א.ג.,

הנדון: **ערבות בנקאית מס'** _____

על פי בקשת _____ ח.פ. _____ (להלן: "המבקש") אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של 18,000 ₪ (שמונה עשר אלף שקלים חדשים) וזאת בקשר עם השתתפות המבקש במכרז מסגרת מכרז פומבי 32-03-26 למכירת זכויות החכירה בדירות מגורים ביישוב ספיר (להלן: "המכרז") להבטחת מילוי כל התחייבויות המבקש ע"פ תנאי המכרז.

אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום או סכומים עד לסך הנ"ל מיד עם דרישתכם הראשונה בכתב שתגיע אלינו, מבלי להטיל עליכם לבסס או לנמק את דרישתכם בתהליך כלשהו או באופן כלשהו, או לדרוש את הסכום תחילה מאת המבקשים בתביעה משפטית או בכל דרך אחרת ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד למבקשים בקשר לחיוב כלשהו כלפיכם.

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

ערבות זו הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ולא ניתנת לביטול.

ערבות זו תישאר בתוקפה עד 28/02/27 ועד בכלל.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ולהסבה בכל צורה שהיא.

בכבוד רב,

בנק _____

נספח ב'

תצהיר

אני הח"מ _____ ת.ז. _____ לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. קראתי את מסמכי המכרז ואת פרטי ההצעה ואני מכיר ממקור ראשון את כל הדברים שלגביהם אני מצהיר להלן.

2. העדר תיאום

2.1. הנני מצהיר כי ההצעה מוגשת ללא כל הסכם, תיאום או קשר, ישיר או עקיף, עם גוף אחר או אדם אחר המגיש הצעה למכרז זה.

2.2. הנני מצהיר כי אף פרט מהצעתו של המציע לא הוצג בפני מי שהוא מציע במכרז או בפני נציגו של מציע כאמור.

2.3. הנני מצהיר כי המציע לא היה מעורב בניסיון להניא מציע אחר מלהגיש הצעות להליך זה ו/או לא היה מעורב בניסיון לגרום למציע אחר להגיש הצעה בלתי תחרותית מכל סוג שהוא.

2.4. הנני מצהיר כי המציע מודע לכך שתיאום הצעות במכרז מהווה עבירה פלילית, שהעונש בגינה יכול להגיע כדי חמש שנות מאסר בפועל.

3. איסור ניגוד עניינים

3.1. הנני מצהיר כי נכון למועד הגשת הצעה זו לא ידוע לי על קיומה של מניעה כלשהי, לרבות ניגוד עניינים או מראית עין של ניגוד עניינים, שיש בה כדי להפריע לזכייתו של המציע במכרז או לקיום איזו מהתחייבויותיו על פי ההצעה, על-פי המכרז, על-פי ההסכם המצורף או על-פי דין.

3.2. הנני מצהיר כי המציע אינו עובד המועצה או קרובו של עובד המועצה או אישיות משפטית אשר לעובד המועצה או לקרובו יש בהם ענין אישי. "קרוב" לעניין סעיף זה הינו כל אחד מאלה – בן זוג, הורה, בן, אח, נכד, סב, דוד, בן דוד, גיס, אחיין, חם, חותן, חתן, וכן בן / בת זוג של כל אחד מאלה.

3.3. ככל שזה אינו המצב, הריני לפרט כי:

4. העדר עבר פלילי רלוונטי

4.1. הנני מצהיר כי המציע או בעל שליטה בו או נושא משרה בו לא הורשעו בעבירה שעניינה פגיעה בהליך המכרז בחמש השנים שקדמו למועד האחרון להגשת הצעות במכרז או שמתנהלת נגדם חקירה או הליך משפטי שטרם הסתיים בקשר עם עבירה מהסוג המפורט דלעיל.

4.2. ככל שזה אינו המצב, הריני לפרט כי:

5. הנני מצהיר כי קראתי את מסמכי המכרז, הבנתי אותם ואני מסכים לכל דרישות המכרז והחווה ללא כל סייג או תנאי, לרבות התנאים המתלים.

6. מבלי לגרוע בכלליות ההצהרה, אני מצהיר כי ידוע לי כי זכויות המועצה בדירות המוצעות למכר הינן זכויות חכירה ו/או חכירה לדורות מאת רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"), לתקופות חכירה המשתנות מדירה לדירה כמפורט בנספחי המכרז. על המציע מוטלת האחריות המלאה והבלעדית לבדוק, טרם הגשת הצעתו, את מצבן הרישומי והמשפטי של הזכויות, לרבות את משך תקופת החכירה בפועל, קיומה או היעדרה של אופציה להארכה, וכל תנאי אחר המופיע בחווה החכירה מול רמ"י. יובהר כי המועצה אינה מתחייבת לקבלת אישור רמ"י להעברת הזכויות או לאישור העסקה, והשלמת העסקה כפופה לכל דין ונהלי רמ"י כפי שיהיו מעת לעת; המציע מוותר על כל טענה ו/או דרישה כלפי המועצה בגין אי-מתן אישור כאמור או בגין תנאים שיוצבו על ידי רמ"י לצורך אישור ההעברה. ככל שלא יתקבל אישור רמ"י מכל סיבה שהיא תבוטל ההתקשרות לא תהיה זוכה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה ו/או פיצוי מכל מין וסוג שהוא לרבות כל הוצאה שאותה נדרש להוציא לצורך השתתפות והגשת המכרז.

7. אני מצהיר כי ידוע לי והסכמתי לכך שהעברת הזכויות בפועל כפופה לאישור רמ"י, וכי המועצה תצא ידי חובתה עם מסירת החזקה והמצאת מסמכי העברה המצויים בשליטתה, ללא התחייבות למועד הרישום הסופי ברמ"י.

8. אני מצהיר כי בדקתי את הנכס במצבו (AS-IS) הן מבחינה פיזית והן מבחינה תכנונית ומשפטית (לרבות אך לא רק: במועצה האזורית, בוועדה המקומית וברשות מקרקעי ישראל ובכל גוף אחר). אני מאשר כי מצאתי את הזכויות מתאימות לצרכי ואני מוותר על כל טענה של אי התאמה או ברירה מכל סוג שהוא.

9. ידוע לי כי אם יתברר שהצהרתי במסגרת תצהירי זה דבר שאינו אמת, הדבר עלול להוביל לפסילת ההצעה; וכן עלול להוות עבירה פלילית לפי חוק העונשין בדבר נסיון לקבלת דבר במרמה ומסירת תצהיר שקר, שהעונש בגין יכול להגיע כדי מאסר בפועל.

10. זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

חתימה

אני הח"מ _____, עו"ד (מ.ר. _____), מאשר/ת כי ביום _____ הופיע/ה בפני מר/גב' _____, ת.ז. _____, לאחר שהזהרתיו/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי יהא/תהא צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק באם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה בפני את תוכן תצהירו/ה לעיל בחתמו/ה עליו בפני.

חתימה וחותמת עו"ד

נספח ג'

שאלון לאיתור ניגוד עניינים

חלק א' – תפקידים וכהונות

1. פרטים אישיים

מספר זהות		שם משפחה		שם פרטי		תאריך לידה	
ישוב		רחוב		מס' בית		מס' דירה	
טלפון עבודה		טלפון בבית		טלפון נייד		כתובת דואר אלקטרוני	

2. תפקידים ועיסוקים

פירוט תפקידים ועיסוקים נוכחיים ותפקידים ועיסוקים קודמים בארבע השנים האחרונות ולרבות כשכיר, כעצמאי, כנושא משרה בתאגיד, כקבלן, כמפעיל וכד'. יש להתייחס גם לתפקידים בתאגיד מכל סוג (חברה, שותפות, עמותה (כיו"ב) וכן לתפקידים בשכר או בהתנדבות (ציון במפורש לגבי תפקידים בהתנדבות).			
1.	שם המעסיק	תחומי הפעילות של המעסיק	כתובת המעסיק
	התפקיד ותחומי האחריות		
2.	שם המעסיק	תחומי הפעילות של המעסיק	כתובת המעסיק
	התפקיד ותחומי האחריות		
3.	שם המעסיק	תחומי הפעילות של המעסיק	כתובת המעסיק
	התפקיד ותחומי האחריות		
4.	שם המעסיק	תחומי הפעילות של המעסיק	כתובת המעסיק
	התפקיד ותחומי האחריות		

מועצה אזורית ערבה תיכונה

מכרז פומבי מס' 32-03-26 – למכירת זכויות החכירה בדירות מגורים ביישוב ספיר

תאריך העסקה	התפקיד ותחומי האחריות	
כתובת המעסיק	שם המעסיק	תחומי הפעילות של המעסיק
תאריך העסקה	התפקיד ותחומי האחריות	

3. תפקידים ציבוריים

פירוט תפקידים בשירות הציבורי (כהונות ציבוריות: שלא צוינו בסעיף 2 לעיל). יש להתייחס לתפקידים נוכחיים ולתפקידים קודמים בארבע השנים האחרונות.		
הגוף	התפקיד	תאריכי מילוי התפקיד

4. חברות בדירקטוריונים או בגופים מקבילים

פירוט חברות בדירקטוריונים או בגופים מקבילים של תאגידים, רשויות או גופים אחרים, בין ציבוריים ובין שאינם ציבוריים. יש להתייחס לכהונות נוכחיות ולכהונות קודמות בארבע השנים האחרונות				
שם התאגיד/רשות/גוף	תחום העיסוק	תאריך		סוג הכהונה
		תחילת הכהונה	סיום הכהונה	
1. דירקטור חיצוני או מטעם בעלי מניות ככל שמדובר בדירקטור מהסוג השני – יש לפרט גם שמות בעלי המניות אשר מונית על-ידם. 2. כגון חברות בוועדות או תפקידים אחרים.				

5. קשר לפעילות המועצה

האם יש או היו לך או לגוף שאתה בעל עניין בו זיקה או קשר שלא כאזור המקבל שירות, לפעילות המועצה בה אתה מועמד לעבוד או לגופים הקשורים אליה (ובכלל זה זיקה או קשר לתאגידים סטטוטוריים שבאחריות המועצה / מינהל / אגף / יחידה בהם אתה מועמד לעבוד או לגופים אחרים שהמועצה קשורה אליהם)?

יש להתייחס לזיקות וקשרים נוכחים לזיקות קשרים בארבע השנים האחרונות ולצין כל זיקה או קשר באופן מפורט.

"בעל עניין" בגוף - לרבות מי שיש לו אחזקות כגוף ו/או מכהן כדירקטור או בגופים מקבילים בו ו/או עובד בו ו/או מייצג אותו ו/או מפעיל חיצוני לו אין צורך לפרט אחזקה שלא כבעל עניין בתאגיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968, בתאגידים הנסחרים בבורסה.

☐ לא ☐ כן נא פרט :

(3) חוק ניירות ערך, תשכ"ח 1968

מי שמחזיק בחמישה אחוזים או יותר מהון המניות המונפק של התאגיד או מכוח ההצבעה בו, מי שראשי למנות דירקטור אחד או יותר הדירקטורים של התאגיד או כמנהלו הכללי או תאגיד שאדם כאמור מחזיק עשרים וחמישה אחוזים או יותר מהון המניות המונפק שלו או מכוח ההצבעה בו או רשאי למנות עשרים וחמישה אחוזים או יותר מהדירקטורים שלו; לעניין פיסקה זו –

(א) יראו מנהל קרן להשקעות משותפות כנאמנות כמחזיק בניירות הערך הכלולים בנכסי הקרן.

(ב) יראו גם את הנאמן כמחזיק בניירות הערך האמורים. החזיק אדם בניירות ערך באמצעות נאמן,

לעניין זה, "נאמן" - למעט חברת רישומים ולמעט מי שמחזיק בניירות ערך רק מכוח תפקידו כנאמן להסדר כמשמעותו לפי סעיף 46 או כנאמן להקצאות מניות לעובדים כהגדרתו בסעיף 102 לפקודת מס הכנסה.

חברה בת של תאגיד למעט חברת רישומים.

6. פירוט תפקידים כאמור בסעיפים 5-2 לעיל לגבי קרובים (יש להתייחס לתפקידים בהווה בלבד).

יש לפרט שם הקרוב, סוג הקרבה המשפחתית (את הפרטים הרלוונטיים שנדרשו בשאלות לעיל (כגון: כאשר בן זוגך חבר דירקטוריון יש לפרט שם התאגיד ותחום עיסוקו תאריך התחלת הכהונה, סוג הכהונה ופעילות מיוחדת שלו בדירקטוריון).

קרוב – בן / בת זוג, הורה צאצא ומי שסמוך על שולחן.

7. זיקות לכפופים או לממונים בתפקיד

האם אתה ומי שאמורים להיות ממונים עליך במשרתך או בעקיפין או כפופים לך בתפקיד אליו אתה מועמד מכהנים בכהונה משותפת בארגונים אחרים:

האם מתקיימים ביניכם יחסי כפיפות במסגרות אחרות, קשרים עסקיים, קשרי משפחה או זיקות אחרות:

8. תפקידים ועניינים שלך או של קרוביך שעלולים להעמיד אותך במצב של חשש לניגוד עניינים.

האם ידוע לך על תפקידים ועניינים שלא פורטו לעיל שלך או של קרוביך שעלולים להעמיד אותך במצב של חשש לניגוד עניינים בתפקיד אליו אתה מועמד.

קרוב – בן/בת זוג הורה צאצא ומי שסמוך על שולחנך.

☐ לא ☐ כן נא פרט :

9. תפקידים עיסוקים כהונות ועניינים של קרוביך האחרים ושל מקורביך שעלולים להעמיד אותך במצב של חשש לניגוד עניינים

האם ידוע לך על תפקידים ועיסוקים כהונות ועניינים אחרים של קרוביך האחרים אליהם התבקשת להתייחס בשאלות לעיל או של מקורביך (בכלל זה חברים קרובים ושותפים עסקיים) שעלולים להעמיד אותך במצב של חשש לניגוד עניינים בתפקיד אליו אתה מועמד?

יש להתייחס גם לאחים ובני זוגם ולקרובים שאינם מדרגה ראשונה

יש להתייחס במיוחד לנושאים עליהם נשאלת בסעיפים 1-8 לדוגמא תפקידים ועיסוקים של קרובים אלה חברויות בדירקטוריונים או בגופים מקבילים וקשר שיש להם לפעילות המועצה.

☐ לא ☐ כן נא פרט :

10. פירוט קורות חיים ועיסוקים

יש לצרף בנפרד קורות חיים בעברית מעודכנים ליום מילוי השאלון, הכוללים השכלה ופירוט עיסוקים בעבר ובהווה כולל תאריכים.

חלק ב' – נכסים ואחזקות

11. אחזקות במניות

פירוט אחזקת מניות בתאגידים, במשרתך או בעקיפין, או שותפות בגופים עסקיים כלשהם, שלך או של קרוביך. אין צורך לפרט אחזקה שלא כבעל עניין בתאגיד כמשמעותו בחוק לניירות ערך, התשכ"ח - 1968 בתאגידים הנסחרים בבורסה.

מועצה אזורית ערבה תיכונה

מכרז פומבי מס' 32-03-26 – למכירת זכויות החכירה בדירות מגורים ביישוב ספיר

"קרוב" - בן/בת זוג הורה, צאצא, ומי שסמוך על שולחנך.			
שם התאגיד/הגוף	שם המחזיק (ככל שהמחזיק אינו מועמד)	% אחזקות	תחום עיסוק התאגיד/הגוף

(4) חוק ניירות ערך, תשכ"ח 1968

מי שמחזיק בחמישה אחוזים או יותר מהון המניות המונפק של התאגיד או מכוח ההצבעה בו מי שרשאי למנות דירקטור אחד או יותר מהדירקטורים של התאגיד או מנהלו הכללי מי שמכהן כדירקטור של התאגיד או מנהלו הכללי או תאגיד שאדם כאמור מחזיק עשרים וחמישה אחוזים או יותר מהון המניות המונפק שלו או מכוח ההצבעה בו או רשאי למנות עשרים וחמישה אחוזים או יותר מהדירקטורים שלו לענין פסקה זו

(א) יראו מנהל קרן להשקעות משותפות
בנאמנות כמחזיק בניירות הערך הכלולים בנכסי הקרן.

(ב) החזיק אדם בניירות ערך באמצעות נאמן,
יראו גם את הנאמן כמחזיק בניירות הערך האמורים.

לענין זה, "נאמן" - למעט חברת רישומים ולמעט מי שמחזיק בניירות ערך רק מכוח תפקידו כנאמן להסדר כמשמעותו לפי סעיף 46 (או) 2 או כנאמן להקצאת מניות לעובדים כהגדרתו בסעיף 102 לפקודת מס הכנסה

חברת בת של תאגיד למעט חברת רישומים

12. נכסים שאחזקתם מכירתם או שימוש בהם עשויים להעמיד אותך במצב של חשש לניגוד עניינים

האם קיימים נכסים אחרים שבבעלות ו/או חכירהך או בבעלות ו/או חכירה קרוביך, שאחזקתם, מכירתם או שימוש בהם עשויים להעמיד אותך במצב של חשש לניגוד עניינים בתפקיד אליו אתה מועמד?

"קרוב" - בן/בת זוג הורה, צאצא, ומי שסמוך על שולחנך.

כן ☐ לא ☐ : נא פרט :

13. חבות כספית בהיקף משמעותי

האם אתה קרוביך או מי משותפיך העסקיים, אם ישנם, חייב כספים או ערב לחובות או להתחייבויות כלשהם?

"קרוב" - בן/בת זוג הורה, צאצא, ומי שסמוך על שולחנך.

☐ לא ☐ כן נא פרט :	
---	--

14. נכסים אחרים שעלולים להעמיד אותך במצב של חשש לניגוד עניינים

האם ידוע לך על נכסים אחרים שלא פורטו לעיל, שעלולים להעמיד אותך במצב של חשש לניגוד עניינים בתפקיד אליו אתה מועמד?

יש להתייחס לנכסים שלך, של קרוביך ושל מקורביך (ובכלל זה חברים קרובים ושותפים עסקיים), של גופים שאתה בעל עניין בהם ושל גופים שקרוביך או מקורביך בעלי עניין בהם.

יש להתייחס גם לאחים ובני זוגם ולקרובים שאינם מדרגה ראשונה.

"בעל עניין" – לרבות מי שיש לו אחזקות בגוף ו/או זכויות הצבעה בו, בין במישרין ובין בעקיפין ו/או מכהן בדירקטוריון או בגופים מקבילים בו ו/או עובד בו ו/או מייצג אותו ו/או מפעיל חיצוני לו.

☐ לא ☐ כן נא פרט :

חלק ג' – הצהרה

אני הח"מ מצהיר בזאת כי :

1. כל המידע והפרטים שמסרתי בשאלון זה, בקשר לעצמי, לקרובי ולמקורבי הם מלאים נכונים ואמתיים.
2. כל המידע והפרטים שמסרתי בשאלון זה בקשר לעצמי לקרובי ולמקורבי הם מידיעה אישית, אלא אם כן נאמר במפורש כי ההצהרה היא למיטב הידיעה, וזאת במקרה בו הפרטים אינם ידועים לי במלואם ו/או בחלקם ו/או אינם ידועים לי מידיעה אישית.
3. מעבר לפרטים שמסרתי בשאלון זה, לא ידוע לי על כל עניין אחר שעלול לגרום לי להימצא במצב של חשש לניגוד עניינים עם התפקיד.
4. אני מתחייב להימנע מלטפל בכל עניין שעלול לגרום לי להימצא במצב של חשש לניגוד עניינים במילוי התפקיד, עד לקבלת הנחייתו של הנותן השירותים המשפטי של המועצה בנושא.
5. אני מתחייב כי אם יחולו שינויים בתוכן הצהרותיי בשאלון זה או יתעוררו, במהלך הדברים הרגיל, סוגיות שלא נצפו מראש שעשויות להעמיד אותי במצב של חשש לניגוד עניינים, איוועץ בנותן השירותים המשפטי למועצה ואמסור לו המידע הרלוונטי בכתב ואפעל לפי הנחיותיו.

תאריך	שם מלא	מספר זהות	חתימה

מועצה אזורית ערבה תיכונה

מכרז פומבי מס' 32-03-26 – למכירת זכויות החכירה בדירות מגורים ביישוב ספיר

מסמך ב'

טופס הצעה

1. כללי

- 1.1 יש למלא את הטופס ולהגישו כחלק מההצעה.
- 1.2 יש להתייחס לכל הסעיפים. ככל שהשאלה אינה רלוונטית למציע יש לציין במפורש "לא רלוונטי" ולא להשאיר מקום ריק.
- 1.3 בכל סעיף שבו הושאר מקום למילוי ההצעה, יש במקום שהושאר כדי להעיד על היקף הפירוט המצופה מהמציע. עם זאת, ניתן להוסיף שורות או טבלאות לפי הצורך.
- 1.4 בכל מקום בטופס ההצעה שבו נדרשת חתימה, הכוונה היא לחתימת מורשה החתימה מטעם המציע.
- 1.5 בכל מקום בטופס ההצעה שבו נדרש המציע למסור פרטי איש קשר, יש לציין את שם איש הקשר, תפקידו ופרטי ההתקשרות עימו (טלפון נייד ודוא"ל).
- 1.6 אין למלא את הטופס בעיפרון ואין לבצע עליו מחיקות, לרבות מחיקה בטיפקס.

2. פרטי המציע

- 2.1 שם המציע: _____
- 2.2 כתובת המציע: _____
- 2.3 טלפון: _____
- 2.4 פקס: _____
- 2.5 דוא"ל: _____
- 2.6 במקרה של מציעים במשותף:
 - 2.6.1 שם המציע הנוסף: _____
 - 2.6.2 כתובת המציע הנוסף: _____
 - 2.6.3 טלפון: _____
 - 2.6.4 פקס: _____
 - 2.6.5 דוא"ל: _____
- 2.7 פרטי איש קשר מטעם המציע:
 - 2.7.1 שם איש קשר: _____
 - 2.7.2 תפקיד: _____

למכירת זכויות החכירה בדירות מגורים ביישוב ספיר

2.7.3. דוא"ל: _____

2.7.4. טלפון: _____

2.7.5. טלפון נייד: _____

3. מעמד משפטי

3.1. ☐ יחיד ☐ בן/בת זוג _____

3.2. מספר מזהה: ת.ז. _____; ת.ז. _____

4. הצעת מחיר

4.1. הצעת המחיר הינה בשקלים חדשים.

4.2. המציע מודע ומסכים לכך שהצעת המחיר שהציע הינה סופית, וכי אי התקיימות של איזו שהיא מהערכות המציע, או אי התממשות של איזו מציפיותיו, תחזיותיו או תוכניותיו, לא יהוו בשום מקרה עילה לשינוי הצעתו או לכל שינוי אחר בתנאים ובהוראות הכלולים במסמכי המכרז והחוזה.

4.3. המחיר המוצע לא יפחת ממחיר המינימום המפורט בטבלה שלהלן.

הצעה נמוכה ממחיר המינימום תיפסל!

4.4. יש לסמן בעיגול את האפשרות הנכונה מבין שתי האפשרויות הבאות (1) סעיף 4.5: הצעה לרכישת דירה אחת, (2) סעיף 4.6: הצעה לרכישת דירה אחת מבין כמה חלופות).

4.5. הצעת מחיר לדירה אחת:

4.5.1. אני מבקש להגיש הצעה לדירה אחת שמספר הסידורי בטבלה שלהלן הינו _____

4.5.2. הצעת המחיר מטעמי לדירה זו הינו _____ ₪

4.5.3. ובמילים: _____ ₪.

4.5.4. מצורפת בזאת ערבות נלווית למכרז בגין הצעתי זו ע"ס 18,000 ₪.

4.6. הצעת מחיר לדירות חלופיות

4.6.1. אני מבקש להגיש הצעת מחיר ל- _____ דירות.

4.6.2. הצעות המחיר שלהלן מסודרות לפי סדר עדיפות שלי לרכישת דירה:

4.6.2.1. הצעת מחיר מטעמי לדירה שמספרה הסידורי בטבלה הינו _____

הצעת המחיר מטעמי לדירה זו הינו _____ ₪

ובמילים: _____ ₪.

מצורפת בזאת ערבות נלווית למכרז בגין הצעתי זו ע"ס _____ ₪.

למכירת זכויות החכירה בדירות מגורים ביישוב ספיר

4.6.2.2. הצעת מחיר מטעמי לדירה שמספרה הסידורי בטבלה הינו _____

הצעת המחיר מטעמי לדירה זו הינו _____ ₪

ובמילים: _____ ₪.

מצורפת בזאת ערבות נלווית למכרז בגין הצעתי זו ע"ס _____ ₪.

4.7. רשימת הדירות המוצעות למכירה במסגרת מכרז זה

מס'	יישוב	כתובת	גוש	חלקה	מחיר מינימום
1	ספיר	עומר 8	39158	11	710,000
2	ספיר	נטפים 6	39159	9	820,000

** יודגש – מחיר המינימום נקבע לפי שומה, והוא כולל מע"מ.

5. מסמכים שיש לצרף להצעה

מס'	המסמך	צורף/לא צורף
1	צילום ת.ז. של המציע.	
2	ערבות נלווית מכרז – נספח א'	
3	2 עותקים חתומים של הסכם המכר המתייחס לדירה שלגביה מוגשת ההצעה. אם מוגשת הצעה לרכישת כמה דירות – 2 עותקים חתומים של הסכם המכר ביחס לכל אחת מהדירות.	
4	תצהיר מלא וחתום – נספח ב'	
5	אם ההצעה מוגשת עבור אחר – ייפוי כוח חתום	
6	אם ההצעה מוגשת על ידי נאמן – רשימה שמית של הנהנים	
7	מסמכי הבהרות לשאלות	
8	קבלה בגין רכישת מסמכי המכרז	
9	קורות חיים של המציע	

למכירת זכויות החכירה בדירות מגורים ביישוב ספיר

6. תצהיר

6.1. הריני להצהיר בזאת כי כל הנתונים המפורטים בטופס ההצעה, לרבות בטבלאות דלעיל, נבדקו על ידי באופן אישי והם נכונים ומדויקים.

6.2. ידוע לי כי אם יתברר שמסרתי מידע שגוי או לא מדויק בטבלה דלעיל באופן המיטיב עימי, הדבר עלול לפסול את ההצעה; וכן עלול להוות עבירה פלילית לפי חוק העונשין בדבר נסיון לקבלת דבר במרמה ומסירת תצהיר שקר, שהעונש בגין יכול להגיע כדי מאסר בפועל.

6.3. ידוע לי כי יהיה עלי לקבל את אישורה של ועדת הקבלה בהתאם לפקודת האגודות השיתופיות טרם אישור המכר.

6.4. ידוע לי כי מכירת זכויות המועצה בדירות מותנית בקבלת אישור מליאת המועצה.

6.5. ידוע לי כי מכירת זכויות המועצה בדירות מותנית בקבלת אישור משרד הפנים.

6.6. אני מצהיר כי אני יודע ומודע לעובדות ותנאים אלו, ומתחייב כי לא תהיה לי כל טענה כנגד המועצה, או כנגד כל גוף אחר, במידה ולא יושלמו ו/או לא יתקבלו האישורים הנדרשים או במידה ויחול עיכוב בקבלתם.

7. זהו שמי זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

שם המציע: _____

חתימת המציע: _____

תאריך: _____

אישור עו"ד

אני הח"מ, _____, עו"ד, מ.ר. _____, מאשר בזאת כי ביום _____, התייצב/ה בפני _____, שהזדהה בפניי באמצעות ת.ז. / המוכר/ת לי אישית, ולאחר שהזהרתיו/ה כי עליו/ה לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה, וכי ת/יהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא ת/יעשה כן, אישר/ה את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם/ה עליה בפני.

תאריך: _____
שם וחותמת עו"ד: _____

למכירת זכויות החכירה בדירות מגורים ביישוב ספיר

מסמך ג'

הסכם מכר

שנערך ונחתם ברחובות ביום _____ חודש _____ שנת 2026

בין: מועצה אזורית ערבה תיכונה

ספיר, ד.נ. ערבה

מצד אחד

להלן: "המועצה"

לבין:

ח.פ.ח.צ.ע.ר.ז.אחר _____

מרחוב _____

מצד שני

להלן: "הזוכה"

הואיל: והמועצה הינה החוכרת של מלוא זכויות החכירה המהוות במקרקעין בשטח של כ- _____ מ"ר הידועים בלשכת רישום מקרקעין כגוש _____ חלקה _____ עפ"י תב"ע _____ ביישוב ספיר (להלן: "הדירה" או "המגרש");
פרטי הדירה יושלמו לאחר הכרזה על הזוכה במכרז בנוגע לכל דירה.

והואיל: והמועצה מצהירה כי זכויותיה בדירה נקיות וחופשיות מכל שעבוד ו/או משכנתא ו/או תביעה ו/או עיקול ו/או חוב ו/או כל זכות אחרת לטובת צד ג' (להלן: "זכויות נקיות וחופשיות");

והואיל: והמועצה מעוניינת למכור, למסור ולהעביר לקונה את הזכויות והחזקה הבלעדית בדירה כשהיא במצבה כמו שהוא במועד חתימת הסכם זה (as is), כשהדירה נקיה וחופשית מכל שעבוד, משכנתא, עיקול, חוב וזכויות צד ג' כלשהו (להלן: "נקיה וחופשית");

והואיל: והמועצה פרסמה מכרז פומבי מס' 32-03-26 (להלן: "המכרז"), לקבלת הצעות לרכישת הזכויות בדירה כשהיא נקיה וחופשית כאמור לעיל, והצעתו של הקונה נבחרה כהצעה הזוכה במכרז כמפורט בהודעת הזכייה מיום _____ (להלן: "מועד הודעת הזכייה");

והואיל: ובהמשך לזכיית הקונה במכרז, ברצון הצדדים לקבוע, להגדיר ולהסדיר את תנאי ההתקשרות ביניהם ואת זכויותיהם וחובותיהם על פיה, והכל בכפוף ובהתאם לתנאי הסכם זה.

אי לכך הוצהר הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

המבוא והנספחים

1. המבוא וההכותרת

למכירת זכויות החכירה בדירות מגורים ביישוב ספיר

- 1.1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו ויש לקראו כאחד.
- 1.2. הנספחים אשר יפורטו להלן הינם חלק בלתי נפרד מן ההסכם והינם כדלקמן:
 - 1.2.1. **נספח 1** – העתק רישום מלשכת רישום מקרקעין;
 - 1.2.2. **נספח 2** – ייפוי כוח בלתי חוזר;
 - 1.2.3. **נספח 3** – ייפוי כוח בלתי חוזר למחיקת הערת אזהרה נוטריוני/לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"א-1961);
 - 1.2.4. **נספח 4** – תיאור הנכס;
 - 1.2.5. **נספח 5** – פרוטוקול מסירה.

2. הצהרות הצדדים

- 2.1. המועצה מצהירה ומתחייבת בזאת כי:
 - 2.1.1. המועצה הינה בעלת הזכויות בדירה וכי הזכויות בדירה נקיות וחופשיות, כאמור, ובעת רישום הזכויות בדירה על שם הקונה, תהיה הדירה וזכויותיה בה נקיות וחופשיות, למעט כל זכות שתירשם על זכויות הקונה או לבקשתו, אם וככל שתירשם.
 - 2.1.2. לא תשעבד ולא תמשכן ולא תעניק כל זכות בדירה לצד שלישי החל ממועד חתימת הסכם זה ולא תבצע כל עסקה או מחדל בדירה שיסכלו או יעכבו מילוי הוראות הסכם זה על ידה. המועצה מתחייבת להסיר כל מניעה שתוטל, ככל שתוטל, על הזכויות בדירה בתוך זמן סביר ותפעל בשקידה ראויה. מובהר כי קבלת אישור מליאת המועצה ו/או אישור משרד הפנים להתקשרות זו **אינם** מהווים מחדל או מניעה.
 - 2.1.3. עם חתימת ההסכם ע"י הקונה, יגיש הקונה מועמדות לקליטה ביישוב ספיר ויפעל לקבלת אישור ועדת הקבלה האזורית. לאחר מכן ובכפוף לקבלתו, יובא ההסכם לאישור מליאת המועצה. בכפוף לקבלת אישור מליאת המועצה, תחתום המועצה על הסכם זה (להלן: "**מועד חתימת ההסכם**").
 - 2.1.4. היא תפנה אל משרד הפנים לקבלת אישורו למכירת זכויותיה בנכס לזוכה לאחר אישור ועדת הקבלה ומליאת המועצה.
- 2.2. הקונה מצהיר ומתחייב בזאת כי:
 - 2.2.1. הוא יודע ומסכים כי הסכם זה חסר תוקף עד קיומם של התנאים המתלים כהגדרתם במכרז, לרבות אישור ועדת הקבלה, אישור מליאת המועצה ואישור משרד הפנים (להלן: "**התנאים המתלים**").
 - 2.2.2. היה ומשרד הפנים יתנה את אישורו למכירת זכויותיה של המועצה בדירה לקונים בהכנסת שינויים בחוזה זה, יתוקן החוזה בהתאם להנחיות משרד הפנים כאמור.
 - 2.2.3. לא תהיה לו כל טענה מכל סוג שהוא במידה והסכם זה לא יאושר ו/או יעוכב מחמת אי קיומם של התנאים המתלים ו/או כל סיבה שהיא.
 - 2.2.4. כי ככל ולא יתקבלו האישורים הנדרשים בתוך 180 ימים, תהא המועצה רשאית לבטל הסכם זה ללא תשלום פיצוי או קנס כלשהו מצד למשנהו.
 - 2.2.5. הוא בדק את מצבה הפיסי, המשפטי והתכנוני של הדירה לרבות שטחה, סביבתה, את המקרקעין הסמוכים לדירה וסביבתם, התב"ע, הייעוד והשימוש בדירה וזכויות הבניה, ומצא אותה מתאימה לצרכיו וכי הוא מוותר על כל טענה ו/או תביעה מחמת פגם או אי התאמה הנוגעים לדירה, למצבה הפיזי ו/או המשפטי ו/או התכנוני.

למכירת זכויות החכירה בדירות מגורים ביישוב ספיר

יובהר למען הסר ספק, כי אין באישור המכירה כדי להוות או להכשיר כל חריגת בניה ובאחריות המציע הזוכה לדאוג לכל האישורים הנדרשים עפ"י דין.

2.2.6. הקונה מאשר בזאת כי בדק היטב את הדירה וכי ידוע לו שהדירה ומערכותיה ישנות ו/או במצב תחזוקה נמוך ו/או כי ישנם רטיבויות או סדקים בקירות/בתקרות הדירה, וכי הוא לוקח את האחריות לתיקון כל הליקויים הנ"ל, ככל שקיימים.

2.2.7. הוא בהן ובדק כל מידע רלוונטי מכל סוג אצל כל הרשויות הרלוונטיות לרבות רשויות התכנון והבנייה השונות, הרשות המקומית והוועדה המקומית לתכנון ובניה.

2.2.8. למען הסר ספק ידוע לקונה שבכל מקרה של העדר אפשרות לממש את זכויות הבניה המרביות המוגדרות בתכנית כלשהי ביחס לדירה, אם בשל מגבלות התכנית ואם בשל הנחיות שיינתנו על ידי הרשות המקומית ו/או ועדות התכנון והבניה, יחולו ההוראות המגבילות ביותר והקונה לא יוכל לחזור את המועצה בטענה ו/או בתביעה כלשהי.

2.2.9. הוא ערך את בדיקותיו כאמור תוך התייעצות בכל המומחים שראה לנכון, על מנת להעריך את התקשרותו בהסכם זה ואת משמעותיותו. המציע מצהיר כי בדק את הנכס בדיקת מומחה, הן מבחינה פיזית והן מבחינה תכנונית ומשפטית (לרבות אך לא רק: במועצה האזורית, בוועדה המקומית וברשות מקרקעי ישראל ו/או בכל גוף אחר). המציע מאשר כי מצא את הזכויות מתאימות לצרכיו והוא מוותר על כל טענה של אי התאמה או ברירה מכל סוג שהוא

2.3. כי אין כל מניעה חוקית ו/או חוזית ו/או אחרת, לרבות מכוח האמור במסמכי ההתאגדות של הקונה (ככל שהקונה הינו תאגיד), להתקשרותו בהסכם זה ולקיום התחייבויותיו על פי הסכם זה ובהתאם לתנאי המכרז והמכר.

2.4. המועצה מוכרת בזאת לקונה והקונה רוכש בזאת מאת המועצה, בהתאם לתנאי הסכם זה, את הדירה במצבה במועד חתימת הסכם זה (As Is).

2.5. הקונה מתחייב לחתום על ייפוי כוח המצורפים כנספח 2 ו-3 להסכם זה לצורך השלמת הליך הרישום בלשכת רישום מקרקעין.

2.6. הרשות הניתנת לקונה לפי הסכם זה הינה אישית בלבד, והוא לא יהיה רשאי להמחות את זכויותיו או חובותיו על פי הסכם זה בשלמותן או בחלקן ללא הסכמת המועצה מראש ובכתב.

לעניין הסכם זה "המחאה" - לרבות מכירה, השכרה, הרשאה וכל טרנזקציה מכל סוג שהוא בנוגע לזכויות מושא הסכם זה, למעט נטילת משכנתא בכפוף לאמור בהסכם זה באישור המועצה מראש ובכתב.

2.7. מוסכם על הקונה כי כל הצהרותיו לפי סעיף זה מהוות תנאים עיקריים ויסודיים בהסכם זה והפרת איזו מן ההצהרות כאמור ו/או התנאים הנ"ל מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

3. מסירת חזקה

3.1. מובהר כי בחלק מהדירות מתגוררים בשכירות דיירים מכח הסכמי שכירות עליהם חתמו עם המועצה. מובהר ומודגש כי לדיירים אלה תינתן הזכות להמשיך ולהתגורר בנכסים לתקופה של עד יום 31.07.2027 וזאת מבלי לשנות את תנאי הסכם השכירות שלהם. עם השלמת עסקת המכר, בכלל זאת קבלת כל האישורים ומלוא התמורה, המועצה תודיע לשוכר על מכירת זכויותיה בנכס והזוכה ייכנס בנעלי המועצה כמשכיר הנכס וזאת עד תום התקופה כאמור לעיל. ככל שיתארכו הליכי האישור של ההסכם תוארך תקופת השכירות בהסמכת השוכרים לתקופות של 3 חודשים בכל פעם.

למכירת זכויות החכירה בדירות מגורים ביישוב ספיר

3.2. בדירות הפנויות משוכרים, המועצה מתחייבת למסור את החזקה המלאה והבלעדית בדירה לידי הקונה כאשר הדירה פנויה מכל אדם וחפץ וכשהיא במצבה במועד חתימת הסכם זה (As Is), תוך 90 יום ממועד חתימת החוזה או ממועד קיומם של כל התנאים המתלים (המאוחר מביניהם) (להלן: **"יום מסירת החזקה"**) כנגד תשלום יתרת התמורה (כמוגדר להלן ולרבות המקדמה) ובמעמד מסירת מסמכי ההעברה כהגדרתם בסעיף 8 להלן.

3.3. הקונה מצידו מתחייב לקבל את החזקה בדירה ביום מסירת החזקה, וכנגד תשלום מלוא התמורה.

3.4. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם כי כנגד תשלום מלוא התמורה במועדה, תמסור המועצה לקונה את החזקה בנכס ואת המסמכים הדרושים לצורך רישום והעברת מלוא הזכויות בדירה על שם הקונה. עם זאת, הצדדים מצהירים כי ידוע להם שהרישום בפועל ומועדו תלויים בצד ג' (רשות מקרקעי ישראל), ולפיכך המועצה אינה מתחייבת למועד סופי להשלמת הרישום, ומילוי חובותיה ייחשב עם המצאת המסמכים הרלוונטיים מצידה.

4. התמורה

4.1. בתמורה לדירה ולקיום כל התחייבויות המועצה על פי הסכם זה, ישלם הקונה למועצה סך של _____ ₪ (ובמילים: _____ (להלן: **"התמורה"**) וזאת במועדים ובתשלומים כמפורט להלן:

4.1.1. סך של _____ ₪ באמצעות חילוט הערבות אשר ניתנה עם הגשת מסמכי המכרז כתנאי להשתתפות המציע למכרז וזאת מיד עם הוצאת ההודעה על זכיית הקונה במכרז.

4.1.2. עם התקיימות התנאים המתלים יתרת התמורה בסך של _____ ₪ תשולם ע"י הקונה למועצה בצ'ק בנקאי לפקודת המועצה או בהעברה בנקאית וזאת לא יאוחר מ-14 יום ממועד קיומם של התנאים המתלים.

ככל שלא יתקיימו התנאים המתלים במכרז תידרש המועצה להחזיר את סכום המקדמה או כל תשלום אחר וזאת תוך 45 יום ממועד אי אישור העסקה. סכומים אלו יוחזרו בערכם הנומינלי ללא תוספת הצמדה ו/או ריבית ו/או כל רכיב אחר

4.1.3. כנגד תשלום יתרת התמורה כאמור תמסור המועצה לידי הקונה, את החזקה בדירה וזאת תוך 30 ימים לאחר ביצוע התשלום של מלוא יתרת התמורה בפועל למועצה, זאת בכפוף למסירת מסמכי ההעברה ויתר התנאים שנקבעו בהסכם זה, שבהדירה וזכויות המועצה בה נקיות וחופשיות, כמו כן תמסור המועצה לקונה את האישורים כדלקמן:

4.1.3.1. אישור מס שבח על פטור מתשלום מס שבח בגין העסקה, או על תשלום המס כדין (אם וככל שיחול);

4.1.3.2. אישור המועצה להעברת הזכויות (בגין העדר חובות בגין הדירה). מובהר ומוסכם על הזוכה כי ככל שלא ינתן אישור מצד הועדה המקומית מכל סיבה שהיא ובפרט קיומה של חריגת בנייה תבוטל ההתקשרות ולא תהיה זוכה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה ו/או פיצוי מכל מין וסוג שהוא לרבות כל הוצאה שאותה נדרש להוציא לצורך השתתפות והגשת המכרז.

4.1.3.3. כל מסמך רלוונטי הנדרש מהמועצה עפ"י דין לצורך העברה ורישום זכויות הקונה בפנקסי רישום המקרקעין ו/או בספרי רשות מקרקעי ישראל (להלן: **"מסמכי הרישום"**).

5. מיסים

5.1. התשלומים המפורטים להלן יחולו על המועצה וישולמו על ידה:

למכירת זכויות החכירה בדירות מגורים ביישוב ספיר

- 5.1.1. מס שבח (אם יחול).
- 5.1.2. ארנונה (אם יחול), מים, חשמל, גז, שעילתם עד יום מסירת החזקה.
- 5.1.3. היטלי פיתוח, כבישים מדרכות ביוב וכיו"ב שהוטלו ו/או יחויבו עד למועד חתימת ההסכם.
- 5.1.4. היטל השבחה שיוטל, אם יוטל, עד מועד הגשת ההצעה במכרז.
- 5.1.5. כל יתר המיסים, ההיטלים, האגרות או התשלומים החלים או שיחולו עד יום מסירת החזקה לפי הדין על מוכר או על מחזיק.
- 5.2. התשלומים המפורטים להלן יחולו על הקונים וישולמו על ידם:
 - 5.2.1. מס רכישה.
 - 5.2.2. תשלום מלוא סכום התמורה.
 - 5.2.3. היטל השבחה שיוטל, אם יוטל, לאחר מועד חתימת ההסכם ואילך.
 - 5.2.4. כל יתר המיסים, ההיטלים, האגרות או התשלומים החלים או שיחולו מיום מסירת החזקה ואילך לפי הדין על קונה ו/או מחזיק.

6. העברת הזכויות וחתימה על מסמכים וייפוי כוח

- 6.1. בכפוף לתשלום מלוא התמורה כמפורט בסעיף התמורה לעיל ומילוי כל התחייבויות הקונה, מתחייבת המועצה למסור לקונה את המסמכים הנדרשים להעברת הזכויות בדירה על שמו, כשהזכויות בדירה נקיות וחופשיות, למעט זכויות שנרשמו על זכויות הקונה או לפי בקשתו אם וככל שנרשמו.
- 6.2. מוסכם כי חתימת המועצה על החוזה תתבצע על ידי המועצה וזאת רק לאחר אישור הסכם זה ע"י מליאת המועצה.
- 6.3. העברת הזכויות בדירה משם המועצה לשם הקונה תתבצע על-ידי הקונה ועל חשבונו. הקונה מצהיר כי ידוע לו שיידרש לרכוש שירותים משפטיים על חשבונו על-מנת לטפל ברישום הזכויות בדירה על-שמו.
- 6.4. כל אחד מן הצדדים מתחייב לחתום על כל הבקשות והמסמכים, להמציא את האישורים ולהופיע בכל מקום ובפני כל רשות, כולל לשכת רישום המקרקעין, רמ"י, ולעשות כל פעולה כפי שיידרש לשם ביצוע הקבוע בהסכם זה ובלבד שהמסמך/האישור, ההופעה ו/או הפעולה נדרשים.
- 6.5. להבטחת זכויות המועצה על פי הסכם זה וכן לשם ביצוע פעולות הרישום הנדרשות בהתאם להוראות הסכם זה יחתום הקונה וימסור למועצה בד בבד ולא יאוחר ממועד חתימתו על הסכם זה, 3 עותקים של ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח נספח 2 להסכם זה, המייפה את כוחה של המועצה (להלן: "עוה"ד") לבצע כל פעולה ו/או לחתום על כל מסמך בשם הקונה בקשר עם הסכם זה וכן 3 עותקים של ייפוי כוח בלתי חוזר למחיקת הערת אזהרה בנוסח נספח 3.
- 6.6. למען הסר ספק מובהר כי אין בחתימת הקונה על ייפוי הכוח כאמור כדי לשחרר את הקונה מאחריות לביצוע פעולות ו/או לחתימה על מסמכים אשר האחריות לביצוען ו/או לחתימתם מוטלת על הקונה ואין בייפוי הכוח האמור כדי להטיל על המועצה אחריות לביצוע פעולות אשר לא הוטלו עליה במפורש בהסכם זה.
- 6.7. לקונה תהיה הזכות לממן חלק מרכישת הדירה, לאחר ביצוע מלוא התשלום הנקוב בסעיף התמורה לעיל בהלוואה מבנק למשכנתאות (להלן: "הבנק"). המועצה מתחייבת לחתום לבקשת הקונה, על כתב התחייבות לרישום משכנתא ולאפשר רישום הערת אזהרה (במידת האפשר) או מעין הערת אזהרה לטובת הבנק בגין ההלוואה וכן לחתום

למכירת זכויות החכירה בדירות מגורים ביישוב ספיר

על יתר המסמכים המקובלים בבנקים בישראל בגין הלוואה זו ובלבד שהמועצה לא תחויב בשום אופן להיות ערבה למשכנתא ולא תיטול עליה כל התחייבות החורגת מגדר התחייבותה עפ"י הסכם זה ובתנאי שמיד בסמוך לאחר רישום הערת האזהרה או מעין הערת האזהרה לטובת הבנק על הדירה, יעביר הבנק שיק בנקאי ערוך לפקודת המועצה בלבד, בגובה מלוא סכום ההלוואה שנטל הקונה וכן כי המועצה לא תחויב להשיב לבנק במקרה של ביטול ההלוואה /הסכם זה יותר מן הסכום שקבלה בפועל מן הבנק, וכי כל התחייבות מצד המועצה תפקע מיד עם רישום הזכויות בדירה ע"ש הקונה.

6.8. הצדדים נותנים לבנק הוראה למסור שיק בנקאי ערוכים לפקודת המועצה בלבד, בהתאם להוראות הסכם זה.

6.9. למען הסר ספק מובהר כי אין בקבלה או באי קבלת ההלוואה מן הבנק כדי לגרוע מהתחייבות הקונה לבצע את כל התשלומים לפי הסכם זה במלואם ובמועד.

7. רישום בעלות ו/או חכירה ו/או חכירה

7.1. הקונה מתחייב לסיים את הליך רישום הבעלות בדירה לכל המאוחר בתוך 180 יום מקבלת החזקה. ככל שהקונה יידרש לפרק זמן נוסף על מנת לסיים את הליך הרישום, עקב נסיבות שאינן תלויות בו, עליו לפנות למועצה על מנת לקבל את אישורה לעניין זה. הקונה מתחייב לפעול בשקידה ראויה על מנת לסיים את הליך הרישום.

7.2. בהתקיים התנאים שלהלן, באחריות הקונה להודיע למועצה על התקיימות האחרון בהם לצורך ביצוע העברת הבעלות ו/או חכירה על שם הקונה. מובהר כי הרישום יתבצע על חשבון הקונה ועל ידו.

7.3. מובהר ומוסכם כי התקיימות התנאים המפורטים להלן מהווים תנאי לרישום הבעלות ו/או חכירה בנכס על שם הקונה ו/או תנאי למסירת מסמכי הרישום כהגדרתם להלן לקונה ו/או למי מטעמו:

7.3.1. הקונה שילם למועצה את מלוא התמורה והתשלומים החלים עליו על פי הסכם זה.

7.3.2. הקונה ביצע את כל תשלומי המיסים, ההיטלים, האגרות וכל תשלום אחד הנדרש לצורך ביצוע הרישום והעברת הבעלות ו/או חכירה בנכס.

7.3.3. הקונה המציא את כלל המסמכים הנדרשים על פי הסכם זה חתומים כדן על ידו, לרבות יפוי כוח בלתי חוזר לרישום הערת האזהרה.

7.3.4. התקיימות התנאים המתלים כהגדרתם לעיל.

7.3.5. עמידת הקונה בכל דרישות ההסכם ומסמכי המכרז, על צרופותיהם עד מועד זה.

7.4. בתמורה ובכפיפות לתנאים ולהוראות המפורטים בהסכם זה, מתחייבת המועצה כלפי הקונה כי זכויות הבעלות ו/או חכירה בנכס, נקיות מכל משכנתאות, שעבודים, עיקולים או זכויות צד ג' אחרות כלשהן שעילתן במועצה.

7.5. הקונה מתחייב בזה כלפי המועצה לבצע רישום הבעלות ו/או חכירה בנכס לשמו ולהמציא למועצה כל מסמך שיידרש לשם ביצוע התחייבויותיו.

7.6. המועצה תצא ידי חובתה כלפי הקונה, במועד שבו תמסור לידו את כל המסמכים הנדרשים לצורך רישום הבעלות ו/או חכירה בנכס על שם הרוכש, שחובת המצאתם חלה על פי הסכם זה על המועצה, דהיינו:

7.6.1. שטרי מכר שהוכנו ע"י הקונה נחתמו ואומתו על ידו;

7.6.2. אישור מס שבח בגין מכירת הנכס לרוכש המופנה ללשכת רישום המקרקעין ומאפשר את רישום הבעלות ו/או חכירה ע"ש הקונה.

למכירת זכויות החכירה בדירות מגורים ביישוב ספיר

7.6.3. אישור העדר חובות החל על הנכס, ככל שחל, בגין התקופה שקדמה למועד חתימת הסכם זה.

(להלן: "מסמכי הרישום").

7.7. הקונה מתחייב להשלים את רישום זכויותיו בנכס בלשכת רישום המקרקעין, באחריותו ועל חשבונו, לא יאוחר מחלוף 6 חודשים ממועד מסירת אחרון מסמכי הרישום לידיו.

7.8. הצדדים מתחייבים לשתף פעולה לצורך ביצוע כל הליכי הרישום הנדרשים בנכס ו/או במקרקעין.

7.9. הקונה מצהיר, כי ידוע לו שזכויות המועצה בדירות המוצעות למכר הינן זכויות חכירה ו/או חכירה לדורות מאת רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"), לתקופות חכירה המשתנות מדירה לדירה כמפורט בנספחי המכרז. על המציע מוטלת האחריות המלאה והבלעדית לבדוק, טרם הגשת הצעתו, את מצבן הרישומי והמשפטי של הזכויות, לרבות את משך תקופת החכירה בפועל, קיומה או היעדרה של אופציה להארכה, וכל תנאי אחר המופיע בחוזה החכירה מול רמ"י. יובהר כי המועצה אינה מתחייבת לקבלת אישור רמ"י להעברת הזכויות או לאישור העסקה, והשלמת העסקה כפופה לכל דין ונהלי רמ"י כפי שיהיו מעת לעת; המציע מוותר על כל טענה ו/או דרישה כלפי המועצה בגין אי-מתן אישור כאמור או בגין תנאים שיוצבו על ידי רמ"י לצורך אישור ההעברה. ככל שלא יתקבל אישור רמ"י מכל סיבה שהיא תבוטל ההתקשרות לא תהיה זוכה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה ו/או פיצוי מכל מין וסוג שהוא לרבות כל הוצאה שאותה נדרש להוציא לצורך השתתפות והגשת המכרז.

8. הפרות

8.1. על הפרת הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970.

8.2. מבלי לפגוע בכלליות האמור בכל דין, מוסכם בין הצדדים כי הפרת תנאי מתנאי הסכם זה המוגדרים כעיקריים ויסודיים, ובראשם אי-עמידה בלוחות הזמנים לתשלום התמורה, תהווה הפרה יסודית של ההסכם; קונה אשר לא יתקן את הפרתו בתוך 14 ימים מיום שנמסרה לו הודעת המועצה בכתב, ישלם למועצה פיצוי קבוע ומוסכם מראש בסך של 50,000 ש"ח (או סכום השווה ל-10% מסכום התמורה, לפי הגבוה מביניהם), סכום אשר הצדדים מצהירים כי נקבע על ידם לאחר הערכה זהירה ומושכלת כפיצוי הולם ומינימלי המשקף את הנזק המסתבר מהפרה כאמור ומהוצאות המכרז. למען הסר ספק, המועצה תהא רשאית לחלט באופן מיידי את הערבות הבנקאית שהופקדה על ידי הקונה במעמד המכרז ולקזז את סכומה מתוך הפיצוי המוסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות אחרת העומדת למועצה על פי דין או הסכם זה, לרבות הזכות לתבוע פיצויים נוספים בגין נזקים שיוכחו מעבר לסכום המוסכם וכן הזכות לסעדי אכיפה או ביטול לפי שיקול דעתה הבלעדי.

8.3. מותנה ומוסכם בין הצדדים כי האמור בסעיפים 2.2-2.7, 4, 5.2, 6.4, 7.1 ו-7.7 לעיל הינם תנאים עיקריים בהסכם זה שהפרתם מהווה הפרה יסודית של הסכם זה. אולם איחור של עד 14 ימים בביצוע התחייבות מהתחייבויות הצדדים לא יהווה הפרה של הסכם זה.

8.4. בנוסף ומבלי לפגוע באמור בסעיף 6 לעיל, כל פיגור בתשלום כלשהו יזכה את המועצה בריבית חשכ"ל החל מהיום ה-16 לפיגור ועד ליום התשלום בפועל. איחור הקונה בתשלום כלשהו מעבר ל-10 ימים, יהווה הדבר הפרה יסודית של ההסכם.

9. ביטול ההסכם ע"י המועצה

למכירת זכויות החכירה בדירות מגורים ביישוב ספיר

- 9.1. מבלי לגרוע מזכותה לסעדים אחרים ו/או נוספים המפורטים בהסכם זה ו/או על פי כל דין, המועצה תהא רשאית לבטל את ההסכם בקרות אחד מהמקרים שלהלן:
- 9.2. הקונה איחר למעלה מ-14 ימים בהעברת אחד מתשלומי התמורה;
- 9.3. הקונה המחזיק או הסב לאחר את זכויות ו/או חובותיו על פי הסכם זה, כולן או חלקן, בניגוד להוראות ההסכם וללא קבלת אישור מראש מהמועצה;
- 9.4. הוכח למועצה כי הקונה אינו מסוגל לעמוד בדרישות ההסכם מסיבה כספית או כל סיבה אחרת;
- 9.5. הקונה הפר הסכם זה בהפרה יסודית שלא תוקנה בהתראה מטעם המועצה במועד שנקבע;
- 9.6. כשיש בידי המועצה הוכחות, להנחת דעתה, כי הקונה או אדם אחר בשמו של הקונה נתן או הציע לאדם כלשהו שוחד, מענק, דורון או טובת הנאה כלשהי בקשר להסכם או לכל דבר הכרוך בביצוע ההסכם;
- 9.7. אי יכולתו של הקונה לפרוע את חובותיו לצד שלישי כלשהו, לרבות אם הקונה הגיע להסדר נושים עם נושיו או שהציע להם להגיע להסדר נושים;
- 9.8. נגד הקונה הוגשה בקשה לצו פירוק, מינוי מפרק זמני או כונס נכסים זמני או מפרק או כונס נכסים קבוע, או בקשה לכינוס על כל רכושו או חלק ממנו באופן שיש בו כדי לפגוע באופן מהותי וישיר בפעילותו, או להקפאת הליכים או הכרזה על חדלות פירעון, או לכל צו או מינוי בעל השלכות דומות, ובקשה זו לא נמשכה, נמחקה או נדחתה בתוך עשרים ואחד (21) ימים;
- 9.9. נגד הקונה הוצא צו פירוק, או מונה לו מפרק זמני או כונס נכסים זמני או מפרק או כונס נכסים קבוע, או ניתן צו כינוס על כל רכושו או חלק ממנו, או על הקפאת הליכים או שהקונה הפך לחדל פירעון או כל צו או מינוי בעל השלכות דומות, והתקיים אחד מאלה:
- 9.9.1. הקונה לא הגיש בקשה לביטול הצו או המינוי תוך הזמן הנקוב בחוק להגשת בקשה כזו, ואם החוק אינו נוקב מועד להגשת בקשה כזו - בתוך ארבעה עשר (14) ימים;
- 9.9.2. בקשת הביטול שהגיש הקונה במועדה כאמור נדחתה, ללא צורך להמתין להכרעה בערעור, אם יוגש;
- 9.9.3. הוטל עיקול, זמני או קבוע, על רכושו של הקונה, או על חלק ממנו באופן שיש בו כדי לפגוע באופן מהותי וישיר בפעילותו, או שנעשתה פעולת הוצאה לפועל לגבי כל רכושו של הקונה, או חלק ממנו באופן שיש בו כדי לפגוע באופן מהותי וישיר בפעילותו, והתקיים אחד מאלה:
- 9.9.4. הקונה ו/או כל המועסק מטעמו אינו מקיים את הוראות ההסכם ונספחיו;
- 9.9.5. קיים חשש מבוסס כי עתיד להתרחש איזה מן המקרים המפורטים לעיל וזאת אף טרם התרחשותו של מקרה כאמור.
- 9.10. מובהר בזאת, כי אין במקרים המנויים לעיל כעילות ביטול ההסכם בבחינת רשימה סגורה, וכי אין במנייתם כדי לגרוע מזכות המועצה לבטל את ההסכם מכוח כל עילה שבדין ובכלל זה לבטל את ההסכם עקב הפרתו ע"י הקונה.
- 9.11. ביטול ההסכם לא יגרע מזכותה של המועצה לגבות פיצויים בהתאם להוראות ההסכם זה ו/או מכל סעד ו/או זכות אחרים העומדים לה על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין בגין הפרת ההסכם ו/או העילות לביטולו ו/או ביטולו.

למכירת זכויות החכירה בדירות מגורים ביישוב ספיר

9.12. שום דבר האמור בהסכם זה ו/או בנספחיו לא יגרע ו/או לא יתפרש כגורע מכל סמכות כדין של המועצה כרשות מקומית ו/או של הועדה המקומית לתכנון ובנייה

9.13. כל הפעלת סמכות כזו ו/או כל פעולה ו/או העדר פעולה בגינה לעולם לא תחשב כהפרת הסכם זה על ידי המועצה ו/או כהפרה של איזה מהתחייבויות המועצה כלפי והקונה לא יהיה זכאי לכל סעד ו/או תרופה בגין כך.

10. ויתור

10.1. כל התנאה, חריגה, ויתור, ארכה על תנאי ההסכם מטעם אחד הצדדים לא יהיו בתוקף אלא אם נעשו מראש ובכתב ונחתמו על ידי הצדדים להסכם זה.

10.2. ויתור אחד הצדדים על זכות מזכויותיו או על ביצוע חובה שחייב היה הצד השני לבצע מכוח דין או הסכם לא יהיה בווייתור כאמור משום תקדים לכל מקרה עתידי כאמור

11. שונות

11.1. שילם צד תשלום החל על משנהו על פי הסכם זה, יהיה הצד המשלם רשאי לתבוע מהצד האחר את החזרת הכספים ששולמו ובלבד שהודיע לצד האחר על כוונתו לשלם, בכתב, בדואר רשום 14 ימים לפני התשלום.

11.2. הקונה מצהיר כי ידוע לו ששעוני מים, גז וחשמל ואביזריהם הינם בבעלות ו/או חכירה המועצה וכי יש למועצה כל הזכויות בהם ובפיקדונות שנמסרו בגינם, וכי הקונה מתחייב לשאת בכל ההוצאות הנדרשות להתקנת או העברת השעונים הנ"ל על שמו על פי הנהוג בחברות הגז והחשמל ובמועצה וזאת במהירות המרבית לאחר יום מסירת החזקה, כאשר הצדדים יעשו את כל הדרוש על מנת להעביר את הנ"ל על שם הקונה. מוסכם כי, ביום מסירת החזקה המועצה והקונה יפנו יחד לחברת חשמל לאחר ביצוע קריאת מונה החשמל בדירה, והמועצה תבצע גמר-חשבון עם חברת החשמל בגין הוצאות החשמל שהוצאו עד למועד מסירת החזקה ומיד לאחר מכן תבוצע העברת הבעלות ו/או חכירה במונה החשמל לידי הקונה.

11.3. כל שינוי ו/או תוספת להסכם יעשו בכתב, ולא יהיה תוקף לכל שינוי ו/או תוספת בע"פ.

11.4. בכל מקרה בו הקונה הינו יותר מאדם אחד, מאשר הקונה כי התחייבויותיהם בהסכם זה וכל אחד מהם, הינם ההתחייבויות של כל יחיד הקונה ביחד וכל אחד מהם לחוד.

11.5. כן מאשרים יחיד הקונה כי בכל אימת שאחד מהם יחתום על כל מסמך, מכתב או אישור כלשהוא בכל ענין ודבר הקשור בהסכם זה, ביצעו או הנובע ממנו, תחייב חתימתו גם את האחר, וגם/או האחרים, וחתימתם או חתימת כל אחד מהם על הסכם זה תיחשב לכל ענין ודבר כמתן הרשאה מאחד למשנהו לחייב את האחר בכל דבר וענין הקשור בהסכם זה כאמור.

11.6. כאשר המועד האחרון לביצוע תשלום עבור הנכסים או לביצוע פעולה כלשהי אחרת על פי מכרז זה חל בימים ששי, שבת או בימים בהם אין פעילות בנקאית במשק, תינתן ארכה לביצוע התשלום ו/או הפעולה כאמור עד ליום הבא שבו מתחדשת הפעילות במשק. ימים בהם מתקיימת פעילות בנקאית חלקית יחשבו לעניין זה כימים בהם יש פעילות בנקאית במשק.

11.7. כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הם כמפורט במבוא ו/או כל כתובת אחרת עליה יודיעו הצדדים זה לזה בכתב.

למכירת זכויות החכירה בדירות מגורים ביישוב ספיר

11.8. כל מכתב רשום שיישלח ע"י אחד הצדדים למשנהו בדואר רשום ייחשב כשנתקבל 3 ימים מיום מסירתו למשלוח.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

המועצה

מכרז פומבי מס' 32-03-26

למכירת זכויות החכירה בדירות מגורים ביישוב ספיר

נספח 1

העתק מלשכת רישום המקרקעין

דירה מס' 1

תאריך 29/06/2026 י"ד תמוז תשפ"ו שעה: 08:36	נסח מס' 124668	הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية	משרד המשפטים MINISTRY OF JUSTICE وزارة العدل
לשכת רישום מקרקעין: באר שבע			
העתק רישום מפנקס הזכויות גוש: 39158 חלקה: 11			
הנכס נוצר ע"י שטר: 12262/2005 מיום: 29/08/2005 סוג שטר: פרמציה רכושית			
תיאור הנכס			
רשיות	שטח במ"ר		
מ. א. הערבה התיכונה	283		
המספרים הישנים של החלקה 39158/1			
בעליות			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
12262/2005/1	29/06/2005	פיצול	מדינת ישראל
החלק בנכס			
בשלמות			
סוף נתונים			

למכירת זכויות החכירה בדירות מגורים ביישוב ספיר

דירה מס' 2

30/06/2026 ט"ו תמוז תשפ"ו שעה: 13:14	תאריך	הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية	משרד המשפטים MINISTRY OF JUSTICE وزارة العدل
126357	נסח מס'	לשכת רישום מקרקעין: באר שבע	
העתק רישום מפנקס הזכויות גוש: 39159 חלקה: 9			
הנכס נוצר ע"י שטר: 12265/2005 מיום: 29/08/2005 סוג שטר: פרטיליזה רכושית			
תיאור הנכס			
רשומות		שטח במ"ר	
מ. א. הערבה התיכונה		376	
המספרים הישנים של החלקה			
39159/1			
בעלויות			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
12265/2005/1	29/08/2005	פיצול	מדינת ישראל
החלק בנכס		בשילמות	
חכירות			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר
400/2010/1	05/01/2010	שכירות	מועצה אזורית ערבה תיכונה
החלק בזכות		בשילמות	
החלק בנכס	תקופה בשנים	בתנאי שטר מקורי	ראשית
11/1/2055	49	400/2010/1	החלק בנכס
החלק בנכס		בשילמות	
קיימת הגבלה בהעברה		קיימת הגבלה בירושה	
על כל הבעלים			
סוף נתונים			

יפוי כח בלתי חוזר

חתימת המציע:

למכירת זכויות החכירה בדירות מגורים ביישוב ספיר

נספח 3

ייפוי כוח בלתי חוזר למחיקת הערת אזהרהנוטריוני/ לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"א-1961

אני/אנו הח"מ _____ כולנו ביחד וכל אחד מאתנו לחוד, מייפה בזאת את כוחם של עו"ד עו"ד עפר שפיר ו/או אמיר בירנבוים ו/או יוגב מינס ו/או רועי גנוט ו/או יניר גור ו/או ענת נבל ו/או אחי ממשרד עפר שפיר ושות' כולם ביחד וכל אחד לחוד להיות באי כוחי החוקיים ולהופיע בשמו ו/או עבורנו ו/או לייצגנו בכל צורה שהיא ביחס למקרקעין בשטח של כ- _____ דונם בתחום תוכנית _____ הידועים כגוש _____ חלקה _____ בשלמות/בחלק ביחס למקרקעין בשטח ו/או חלק מהם (להלן: "המקרקעין") ולבצע את כל הפעולות או חלק מהן כמפורט להלן:

1. לבטל ו/או למחוק ו/או להסיר כל הערת האזהרה ו/או כל הערה אחרת ו/או משכון ו/או שעבוד מכל סוג שהוא שנרשמו לטובת היזם ו/או לטובת אחר מטעם הקונה בלשכת רישום המקרקעין ו/או בכל מקום אחר, על זכויותיה של מועצה אזורית ערבה תיכונה 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. היות וזכויות המועצה תלויות בייפוי כוח זה, הוא יהיה החלטי ובלתי חוזר, והוא יחייב כל מפרק, קבוע או זמני, וכל הבא מכוחו, והוא יישאר בתוקף גם לאחר פטירתנו חו"ח ויחייב את יורשינו ואת יורשי יורשינו, אפוטרופוסינו ומנהלי עיזבוננו ו/או לאחר מתן צו פירוק קבוע ו/או זמני, צו להקפאת הליכים, צו קבלת נכסים ו/או מינוי כונס נכסים ו/או מינוי נאמן ו/או מנהל מיוחד ו/או הטלת עיקול על נכסינו ו/או כל צו או הליך אחר אשר יפקיעו את השליטה מידנו ואין אני/רשאי/תם לבטלו או לשנותו.

ולראיה באתי על החתום ביום _____ בחודש _____ בשנת _____:

שם: _____; ת.ז. _____; חתימה: _____

אימות חתימה:

אני הח"מ, עו"ד _____, מאשר/ת כי ביום _____ הופיע/ה בפני מר/גב' _____ ת.ז. _____, מר/גב' _____, מר/גב' _____, ומר/גב' _____ וחתמו בפני על יפוי הכח שלעיל.

חותמת וחתימת עורך-דין

תאריך

נספח 4תיאור הנכסדירה מס' 1 עומר 8תיאור המגרש

בית המגורים בנוי על מגרש 41 לפי תב"ע 10/במ/138, מגרש 103 לפי תב"ע 4/1176/1. שטח החלקה/מגרש כ- 283 מ"ר בהתאם לנסח טאבו עדכני. צורת המגרש אי רגולרית דמוית טרפז עם מדרגה בחזית המזרחית הפונה כלפי הרחוב, פני הקרקע מישוריים בקירוב, המגרש ממערב לרחוב ולרחבת חניה משותפת. המגרש ממוקם בחלק של הישוב הוותיק מצפון לכניסה הראשית של הישוב. בסביבת המגרש מגרשים כדוגמת נשוא השומה ועליהם צמודי קרקע בנויים. נכון למועד הביקור בנכס על המגרש קיים בית צמוד קרקע חד משפחתי. רמת הפיתוח במגרש נמוכה וכוללת בין היתר שטחי גינון לא מטופחים, דשא סינטטי ותיחום חיצוני באמצעות גדר מתכת עם עץ במבוק.

תיאור המבנה

- סוג הבניה	-	בניה קונבנציונלית בחיפוי טיח מותז.
- גג	-	אסבסט.
- גיל הבניין	-	כ- 35 שנים.
- מס' הקומות	-	קרקע בלבד.
- מצב פיזי	-	בנוני.

למכירת זכויות החכירה בדירות מגורים ביישוב ספיר

תיאור הדירה

- תיאור הנכס - צמוד קרקע חד משפחתי.
- שטח הנכס - 87.43 מ"ר בהתאם לתוכנית בקשה להיתר.
- חלוקה פונקציונאלית - סלון, מטבח, חדר רחצה, חדר שירותים, 3 חדרי שינה. מגורים.
- השימוש בנכס - צפון, דרום, מזרח, מערב.
- כיווני אוויר - רמת המפרט בנכס בנונית וכוללת בין היתר דלת כניסה פלדלת סטנדרטית, דלתות פנים עץ בחיפוי פורמייקה בצבע לבן, ריצוף טרצו במידות 20/20 ס"מ, ארונות מטבח תחתונים ועליונים, דלתות עץ, משטח עבודה שיש יצוק, קיר המטבח מחופה קרמיקה, חדרי רחצה ושירותים סטנדרטיים כוללים אריחי קרמיקה בקירות ובריצוף טרצו במידות 20/20 ס"מ, כלים סנטרים סטנדרטיים, חלונות זכוכית במסגרת אלומיניום.
- מזגנים עליים בסלון ובחדרי השינה.
- מיזוג



דירה מס' 2- נטפים 6**תיאור המגרש**

בית המגורים בנוי על מגרש 105 לפי תב"ע 10/במ/138, מגרש 47 לפי תב"ע 4/1176/1. שטח החלקה/מגרש כ- 376 מ"ר בהתאם לנסח טאבו עדכני. צורת המגרש אי רגולרית המורכבת משישה קטעים בעלי אורכים משתנים, פני הקרקע מישוריים בקירוב, המגרש ממערב לרחוב ולרחבת חניה משותפת. המגרש ממוקם בחלק של הישוב הוותיק מצפון לכניסה הראשית של הישוב. בסביבת המגרש מגרשים כדוגמת נשוא השומה ועליהם צמודי קרקע בנויים. נכון למועד הביקור בנכס על המגרש קיים בית צמוד קרקע חד משפחתי. רמת הפיתוח במגרש נמוכה וכוללת בין היתר שטחי גינון לא מטופחים, שביל גישה מרוצף ותיחום חיצוני באמצעות גדר מתכת.

**תיאור המבנה**

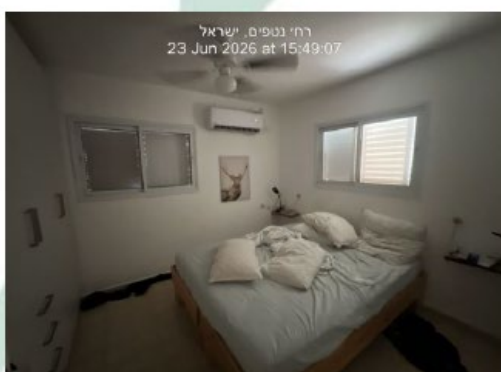
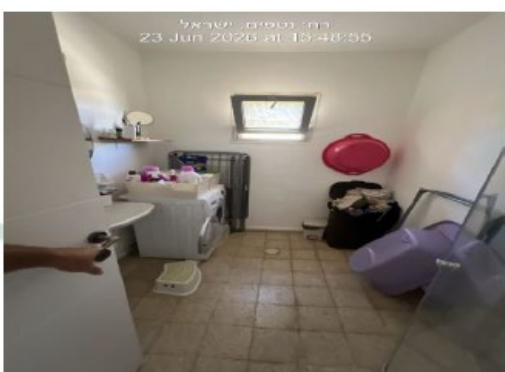
- | | |
|--------------|--------------------------------|
| - סוג הבניה | - בניה טרומית בחיפוי טיח מותז. |
| - גג | - אסבסט. |
| - גיל הבניין | - כ- 45 שנים. |
| - מס' הקומות | - קרקע בלבד. |
| - מצב פיזי | - בנוני. |



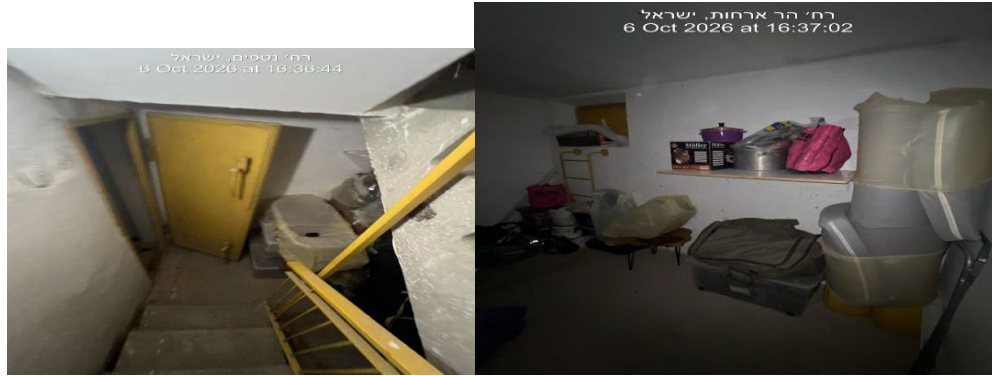
למכירת זכויות החכירה בדירות מגורים ביישוב ספיר

תיאור הדירה

- תיאור הנכס - צמוד קרקע חד משפחתי.
- שטח הנכס - 86.57 מ"ר + 32.27 מ"ר מקלט כולל חדר מדרגות.
- חלוקה פונקציונאלית- קומת מרתף: מבואת מדרגות ומקלט.
- השימוש בנכס - קומת קרקע: סלון, מטבח, חדר רחצה, חדר שירותים, 3 חדרי שינה. מגורים.
- כיווני אוויר - צפון, דרום, מזרח, מערב.
- סטנדרט בנייה - רמת המפרט בנכס בנונית וכוללת בין היתר דלת כניסה פלדלת סטנדרטית, דלתות פנים עץ בחיפוי פורמייקה בצבע לבן, ריצוף טרצו במידות 20/20, ארונות מטבח תחתונים ועליונים, דלתות עץ, משטח עבודה שיש יצוק, קירות המטבח מחופים קרמיקה, חדרי רחצה ושירותים, כלים סנטרים סטנדרטיים, חלונות זכוכית במסגרת אלומיניום.
- מיזוג - מזגנים עליים בסלון ובחדרי השינה.



למכירת זכויות החכירה בדירות מגורים ביישוב ספיר



נספח 5

פרוטוקול מסירה

נספח 5

פרוטוקול מסירה של הנכס תאריך: _____

שם המוסר	שם המקבל

מועמד הנכס של הגוף לו נמסר הנכס □ קונה □ אחר: _____

תיאור

הנכס :

כתובת :

הנכס :

רחוב	מספר	ראשון לציון	גוש	חלקה	מספר פז"ר

מספר החוזה במערכת המועצה: _____
 ימולא רק במסירת של נכס מועצה למחזיק חיצוני או של נכס בבעלות חיצונית למחזיק פנימי.

הנכס מיועד לשמש כ: דירת מגורים (ימולא כמפורט בחוזה)

מונה חשמל		מונה מים		מונה גז	
מס' המונה	קריאת מונה	מס' המונה	קריאת מונה	מס' המונה	קריאת מונה

הערות:

מפתחות הנכס נמסרו ביום _____ לאחר הצגת כל המסמכים ותשלום מלוא התמורה למועצה. פרטי המוסר את הנכס :

שם פרטי ומשפחה	מס' זהות	טלפון	תפקיד

פרטי המקבל את הנכס :

שם פרטי ומשפחה	מס' זהות	טלפון	תפקיד

תאריך	תאריך