

עיריית ראשון לציון
אגף הנכסים
מכרז פומבי מס' 4/2024

למכירת זכויות בנייה עודפות במקרקעין בגוש 3935 חלקה 40
בית לונדון, ראשון לציון

מסמך לוח זמנים לעריכת המכרז

- **תקופת רכישת מסמכי המכרז :** עד מועד הגשת ההצעות.

את מסמכי המכרז ניתן לרכוש באתר עיריית ראשון לציון (בתשלום מקוון) או אצל מרכז/ת ועדת המכרזים, בלשכת מנכ"ל העירייה, בבניין העירייה, קומה 5, רחוב הכרמל 20, ראשון לציון - תמורת תשלום של 2,500 ₪ (שלא יוחזרו מכל סיבה שהיא), לפקודת המזמין - בימים א'-ה', בשעות העבודה הרגילות.

- **מועד כנס מציעים :** ככל שיתקיים כנס מציעים, תפורסם הודעה נפרדת

בנושא.

- **מועד הגשת שאלות הבהרה :** עד ליום 05/02/24 בשעה 12:00
- **מועד הגשת הצעות :** עד ליום 12/02/24 בשעה 12:00
- **תוקף ערבות המכרז :** עד ליום 12/05/24 (כולל) בסך של 230,000 ₪

העירייה רשאית לשנות כל אחד מן המועדים המפורטים לעיל, ובכלל זה לדחות את המועד האחרון להגשת ההצעות, הודעה בדבר דחייה כאמור תימסר לכל מי שרכש את מסמכי המכרז או נרשם על ידי נציג העירייה.

עיריית ראשון לציון

אגף הנכסים

מכרז פומבי מס' 4/2024

מכרז פומבי למכירת זכויות בניה עודפות במקרקעין בגוש 3935 חלקה 40,
בית לונדון ראשון לציון

תכולת חוברת המכרז

מסמך א'	הוראות והנחיות למשתתפים
נספח א'1	הצעת המציע
נספח א'2	ערבות מכרז
נספח א'3	תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976
נספח א'4	מבוטל
נספח א'5	כתב התחייבות לתכנון והגשת תכנית מפורטת לניוד זכויות בנייה
נספח א'6	אישור רו"ח בדבר איתנות פיננסית
נספח א'7	הצהרה בדבר העדר קרבה לחבר או עובד עירייה
מסמך ב'	הסכם
נספח ב'1	תיאור הממכר
נספח ב'2	מבוטל
נספח ב'3	העתק רישום מפנקסי לשכות רישום מקרקעין
נספח ב'4	מבוטל
נספח ב'5	מבוטל
נספח ב'5(1)	מבוטל
נספח ב'6	ייפוי כוח בלתי חוזר
נספח ב'6(1)	ייפוי כוח בלתי חוזר למחיקת הערת אזהרה (נוטריוני/ לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"א -1961)
נספח ב'6(2)	מבוטל
נספח ב'7	הוראות למשתתפים, על נספחיהם, לרבות תשובות לשאלות ההבהרה ככל שנמסרו
נספח ב'8	הודעת הזכייה לזוכה במכרז (תצורף להסכם שייחתם עם הזוכה)
מסמך ג'	הודעה לעיתונות
להלן ביחד ולחוד "מסמך/י המכרז" בהתאמה.	

גירסה מס' 10/01/24 07

חתימה + חותמת של המשתתף _____

עיריית ראשון לציון

אגף הנכסים

מכרז פומבי מס' 4/2024

מכרז פומבי למכירת
זכויות בנייה עודפות במקרקעין בגוש 3935 חלקה 40 בית לונדון, ראשון
לציון

הוראות למשתתפים

1. כללי

1.1. עיריית ראשון לציון (להלן: "העירייה"), הבעלים במקרקעין הידועים כגוש: 3935 חלקה: 40 (להלן: "המקרקעין" ו/או "המגרש המוסר") באמצעות ייזום ראשון החברה העירונית בע"מ (להלן: "ייזום ראשון") כגורם המנהל, מזמינה בזה קבלת הצעות למכירת וניוד זכויות בנייה בלבד מהמקרקעין כמתואר בנספח ב'1 (שאינו מחייב) (להלן: "הממכר") על פי הוראות מכרז זה בתנאים הקבועים בו ולרבות (אך לא רק) בכפוף להוראות תכנית לשימור אתרים רצ/1/84/2 (להלן: "תכנית השימור").

1.2. העירייה מבקשת להעביר את הזכויות בממכר לזוכה לאחר שיעמוד בכל התחייבויותיו על פי מסמכי המכרז ובהתאם להנחיות המפורטות בנספח ב'1, ככל שמפורטות. בנספח ב'1 האמור, קבוע האחוז אותו יידרש הזוכה לממש מזכויות הבנייה המוקנות בממכר על פי הוראות ההסכם ובהתאם לתכניות לרבות (אך לא רק) לתכנית השימור (להלן: "הפרויקט").

1.3. העירייה וייזום ראשון אינן מתחייבות לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או הצעה כל שהיא.

1.4. הממכר יימכר במצבו הנוכחי כפי-שהוא ("As-Is") וכשבאחריותו הבלעדית של הזוכה לפעול לקידום הליך ניוד הזכויות, לרבות, באמצעות תב"ע מקבלת. על המשתתף לערוך באופן עצמאי, על חשבונו ועל אחריותו הבלעדית, את כל הבירורים הדרושים לו לשם קבלת כל המידע הדרוש לו להכנה ולהגשת הצעתו.

1.5. עם הגשת ההצעה יראה המשתתף כמי שכל העובדות והנסיבות ידועות ובהירות לו, וכמי שערך כל בדיקה שהייתה נחוצה לשם הכנת ההצעה והגשתה, ולא תשמע מצידו של המשתתף כל טענה בדבר הסתמכות על מצגים מצד ייזום ראשון ו/או העירייה ו/או 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.

1.6. בין העירייה לזוכה במכרז ייחתם הסכם בגין מכירת זכויות בנייה בלבד המיועדות לניוד, שנוסחו מצ"ב כמסמך ב'. תנאי מתלה להתקשרות למכירת הממכר המפורט, הינו קבלת אישור מליאת מועצת העירייה, בכפוף לכל דין.

הזוכה במכרז יידרש לבצע ולהשלים על חשבונו את ניוד הזכויות באמצעות הגשה של "תכנית מפורטת לניוד זכויות לקרקע מקבלת" בהתאם להוראות תכנית השימור ואישורה במוסדות התכנון המוסמכות (להלן: "התב"ע המקבלת"), וזאת בכפוף ובהתאם לתנאי ההסכם (מסמך ב') שייחתם כאמור בינו לבין העירייה.

2. הגדרות

זכויות בנייה בהיקף של 1,500 מ"ר אשר מקורם במגרש המוסר כהגדרתו להלן בייעוד ציבורי אשר עתידות להיגרע מהמקרקעין (כהגדרתם להלן), לטובת ניודם למגרש מקבל באמצעות תב"ע מקבלת מכוח תכנית השימור (כהגדרתה להלן) ו/או תכנית אחרת שתהיה בתוקף ו/או תיקון לתכנית, הכל כמפורט בנספח ב'1.	"הממכר" או "הזכויות"
המקרקעין הרשומים בפנקס רישום המקרקעין והידועים כגוש 3935 חלקה 40	"המקרקעין" או "המגרש המוסר"
הקרקע אליה ינוידו זכויות הבניה המוצעות למכירה במכרז זה, על ידי הזוכה במכרז, בהתאם להוראות תכנית השימור.	"מגרש מקבל"
תכנית לשימור אתרים בראשון לציון רצ' /1 /84 /2	"תכנית השימור"
כל התכניות (לרבות התשריט) החלות על הממכר	"התכניות"
מודגש כי רק דף מידע מעודכן וחתום על ידי מינהל ההנדסה שהוצא על ידי המשתתף הזוכה, יחייב את העירייה.	
העברת זכויות בנייה מהמקרקעין למגרש מקבל אליו יבקש הזוכה להעבירם באמצעות הגשה של "תכנית מפורטת לניוד זכויות לקרקע מקבלת" למוסדות התכנון המוסמכות ואישורה למתן תוקף, הכל בהתאם ובכפוף להוראות תכנית השימור והתכניות החלות הן על המגרש המוסר והן על המגרש המקבל.	"תכנית לניוד זכויות בנייה" או "תב"ע מקבלת"
מסמך זה, על כל נספחיו, המהווה פנייה למשתתפים להציע הצעות במסגרת מכרז זה, על פי תנאיו;	"הוראות למשתתפים"
ההוראות למשתתפים, ההסכם, לרבות כל הכרכים, נספחיהם, צרופותיהם וכן כל מסמך נלווה אחר בין שצורפו בפועל ובין שלא;	"מסמכי המכרז"
מסמך ב' המצורף להוראות למשתתפים, לרבות כל הכרכים, הנספחים, צרופותיהם וכן כל מסמך נלווה אחר בין שצורפו בפועל ובין שלא;	"הסכם"

זכויות בנייה בהיקף של 1,500 מ"ר אשר מקורם במגרש המוסר כהגדרתו להלן בייעוד ציבורי אשר עתידות להיגרע מהמקרקעין (כהגדרתם להלן), לטובת נידום למגרש מקבל באמצעות תב"ע מקבלת מכוח תכנית השימור (כהגדרתה להלן) ו/או תכנית אחרת שתהיה בתוקף ו/או תיקון לתכנית, הכל כמפורט בנספח ב'1.

**"הממכר" או
"הזכויות"**

מציע שהצעתו תוכרז כזוכה במכרז ואשר העירייה תחתום עמו על ההסכם ואשר יפעל בהתאם למסמכי המכרז.

"הזוכה"

מי שרכש את מסמכי המכרז והגיש הצעה בהתאם להוראות מכרז זה במועדו ומי שערך על חשבונו ועל אחריותו, את כל הבירורים הדרושים לו לשם הכנה והגשת הצעתו.

"מציע" או "משתתף"

ייזום ראשון החברה העירונית בע"מ ח.פ. 515398873 המהווה עוסק מורשה לצרכי מע"מ.

"ייזום ראשון"

התקופה הקצובה להגשת תכנית לנידום זכויות בנייה ב'1 על ידי הזוכה כאמור בסעיף 8.2. להלן.

"תקופת ביצוע"

3. היבט תכנוני ופיזי של הפרויקט ובדיקות מקדימות

3.1. הוראות תכנוניות וזכויות בניה

3.1.1. על המקרקעין מושא המכרז חלות תכניות כהגדרתן בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, התקפות במועד פרסום המכרז, שהוראותיהן הינן חלק בלתי נפרד ממכרז זה.

3.1.2. שיעור ניצול ומימוש הממכר במגרש המקבל, הינן בכפוף לכל ההוראות והתנאים הנדרשים לצורך קבלת היתר בניה במגרש המקבל, לרבות בהתאם לתכנית השימור ולכלל התכניות החלות הן על הממכר מושא המכרז והן על המגרש המקבל, ועל פי כל דין, ובהתאם להנחיות שיינתנו ע"י ועדות התכנון המוסמכות בקשר עם התכניות, ובכפוף לתב"ע מקבלת.

3.1.3. מובהר בזאת, כי בכל מקרה היקף "יתרת שטחי הבניה" (כהגדרתם בתכנית השימור), לא יעלו על הקבוע במכרז זה, לרבות בהגדרת הממכר דלעיל.

3.1.4. באחריותו הבלעדית של המציע לבדוק את אפשרויות מימושן של הממכר מכל בחינה שהיא במגרש המקבל (אליו יש בכוונתו לנייד את הזכויות), ואין ולא תהיה לעירייה ו/או לייזום ראשון כל אחריות ו/או חבות בקשר לכך. למציע/ לזוכה לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי העירייה בקשר למימושן של זכויות הבניה.

3.1.5. על המציע, בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו, לראות ולבדוק, על חשבונו ובאחריותו, את ממכר, הזכויות, מצבן המשפטי, התכנוני, הרישומי וכיו"ב. על המציע לבדוק, בעצמו ועל אחריותו, את כל הנתונים הקשורים לרכישתו את הממכר ברשויות השונות ואת כל התוכניות והמידע התכנוני הרלוונטי וכן כל מסמך המצורף למסמכי מכרז זה, לרבות הפקעה וכן כל הגבלה ו/או אפשרויות נידום הזכויות, זאת על פי דין.

3.1.6. למציע לא תהיינה כל טענה ו/או תביעה כנגד העירייה ו/או ייזום ראשון באשר

לממכר, נשוא המכרז והוא מוותר על כל טענת ברירה ו/או אי התאמה מכל סוג שהוא, לרבות מחמת טעות, הטעיה, כפייה, מום או אי התאמה או פגם כלשהו. למען הסר ספק מובהר, כי הנתונים המצורפים למכרז בקשר עם הממכר מובאים אך ורק לנוחות המציעים ואין העירייה ו/או ייזום ראשון ו/או מי מטעמן, אחראים על דיוקם ו/או על שלמותם.

3.2. בדיקות מקדמיות ומידע המובא לידיעת המשתתפים

3.2.1. בעצם הגשת הצעתו במסגרת מכרז זה, מאשר המציע ומצהיר כי הוא מכיר, קרא ומבין היטב את הוראות תכנית השימור כהגדרתה בהזמנה זו וכן ביחס לכל תכנית רלבנטית אחרת, לרבות המשמעות של הממכר ומימושו באמצעות הכנת והגשת תב"ע מקבלת, את היקף זכויות הבנייה המיועדות לניוד, ייעודם, טיבם וכל פרט אחר, תכנוני או אחר הקשור אליהם, וכן את האפשרויות התכנוניות העומדות לרשותו, את התהליכים התכנוניים והמועדים הקבועים בהסכם זה, ומצא את כל אלה מתאימים להנחת דעתו כהגדרתן בהזמנה זו. המציע בדק במומחיות מהן המגבלות התכנוניות החלות ובאילו דרישות ו/או התחייבויות יצטרך לעמוד, בין היתר, כדי לאפשר את הגשת התב"ע מקבלת, אישורה וכן קבלת היתר בנייה במגרש המקבל. המציע/ הזוכה מוותר בזאת על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בכל עניין הקשור בכך כנגד העירייה ו/או ייזום ראשון לציון וכל מי מטעמן.

3.2.2. הממכר מושא הצעה זו, הינן זכויות בנייה עודפות (בייעוד ציבורי) אשר מיועדות לניוד באמצעות העברה ישירה למגרש מקבל באמצעות תב"ע מקבלת (כהגדרתה לעיל) הגורעת את הזכויות מהמקרקעין – המגרש המוסר (כהגדרתם לעיל) ומניידת אותן למגרש מקבל (כהגדרתו לעיל), בהתאם ובכפוף להוראות תכנית השימור. ויודגש בהתאם להוראות תכנית השימור, היקף הזכויות נשוא הממכר במגרש המקבל, יושוו בערכים כספיים בעת החלטה בדבר הפקדת תכנית מפורטת לניוד זכויות.

3.2.3. הממכר נמכר כפי מצבו המשפטי והתכנוני בעת פרסום המכרז (As Is). אין באמור לעיל כדי להוות מצג כלשהו מצד העירייה ובאחריות המציע לערוך, בעצמו ועל חשבונו, את כל הבירורים הנדרשים ולקבל באופן עצמאי ובלתי תלוי במצג ו/או הצהרה כלשהי מצד העירייה ו/או ייזום את כל הפרטים ו/או נתוני התכנון הנדרשים ו/או כל נתון רלוונטי אחר ו/או את מלוא המידע הנדרש לו, כפי הבנתו, לשם הגשת הצעתו. עם חתימתו על מסמכי המכרז ולרבות בהגשת ההצעה יראה המציע כמי שכל העובדות והנסיבות ידועות ובהירות לו, וכמי שערך כל בדיקה שהייתה נחוצה לשם הכנת ההצעה והגשתה, ולא תשמע מצידו של המציע 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 לרבות כל טענה בדבר התנאי לפיו מימוש זכויות הבנייה על ידי הזוכה יהא כפוף למתן תוקף לתב"ע המקבלת.

3.2.4. על המציע לבדוק בעצמו ו/או באמצעות אנשי מקצוע מטעמו את כל הפרטים הרלוונטיים הנוגעים לביצוע ניוד הזכויות באמצעות תב"ע מקבלת, לרבות המידע התכנוני המלא ברשות המקומית וברשויות התכנון המוסמכות, תיק המידע בוועדה

גירסה מס' 10/07/01

חתימה + חותמת של המשתתף _____

המקומית, זכויות בניה, התנאים לאישור תב"ע מקבלת, התנאים למימוש הממכר במגרש המקבל וכל מידע תכנוני ו/או מידע אחר הרלוונטי לצורך הגשת ההצעה ולביצוע מלוא התחייבויות המציע על פי מסמכי ותנאי המכרז.

3.2.5. מובהר בזאת כי אין במידע המוצג במסגרת המכרז משום מצג מחייב מצד העירייה ו/או ייזום ראשון, והמציע מוותר על כל טענה להסתמכות על מידע ו/או מצג הנמסר במסגרת הליכי מכרז זה. על המציע לערוך בדיקות עצמאיות כמפורט לעיל, והוא מושתק מלטעון כלפי העירייה ו/או ליזום ראשון ביחס לכל טענה ו/או תביעה בעניין זה (לרבות טענת הסתמכות על המידע הנ"ל). כל ההוצאות הכרוכות בהגשת ההצעה למכרז, יחולו על המציע. המציע לא יהיו זכאי לכל השבה ו/או פיצוי בגין הוצאותיו כאמור.

3.2.6. מובהר בזאת, כי בעצם הגשת הצעתו מתחייב הזוכה כי יקדם על חשבונו ואחריותו תב"ע מקבלת לניוד זכויות הבנייה למגרש מקבל (כמפורט בנספח ב'1) בהתאם לייעודים הקבועים בהוראות התכנוניות התקפות. על המציע לצרף את כתב ההתחייבות המצורף כנספח א'5.

3.2.7. מובהר בזאת כי לא תתאפשר מכירה ו/או העברת זכויות בממכר לצד ג' כלשהו, ולאחר זכייתו הזוכה מתחייב שלא למכור ו/או להעביר ו/או להסב את זכויותיו ו/או התחייבויות לצד ג' כלשהו, וזאת עד למתן תוקף לתב"ע המקבלת.

3.2.8. מובהר בזאת כי לזוכה לא תהיה כל טענה ו/או דרישה בקשר עם הליכי התב"ע המקבלת שבאחריותו והוא מוותר בזה על כל טענה בעניין זה. ומובהר כי אין בהליך מכרז זה משום התחייבות כלשהי של העירייה ו/או של ייזום ראשון כאמור לעיל לאישור ומתן תוקף להתב"ע המקבלת. הזוכה מצהיר כי ידוע נהיר וברור לו מפורשות כי שיקול דעת מוסדות התכנון הרלוונטיים, לאשר או שלא לאשר תכנית כאמור, הינו שיקול דעת עצמאי, בלתי תלוי ובלעדי. לזוכה לא תהא כל טענה כלפי העירייה ו/או ייזום ראשון בנסיבות בהן יוחלט, מכל סיבה שהיא שלא לאשר תכנית לניוד הזכויות ו/או שלא לאשר ניוד למלא הזכויות נשוא מכרז זה.

3.2.9. לזוכה לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד העירייה ו/או ייזום ראשון ו/או בגין במצבו המשפטי ו/או התכנוני ו/או הרישומי של הממכר, (לרבות (אך לא רק) בשל העובדה כי מימוש הממכר כפוף למתן תוקף של התב"ע המקבלת על ידי מוסדות התכנון המוסמכים, אשר באחריותו הבלעדית של הזוכה לפעול לקידומה כאמור.

3.2.10. העירייה ו/או ייזום ראשון אינן מתחייבת כי פירוט מצב הממכר, כולו או מקצתו, מדויק, מהימן ו/או עדכני. בגין האמור לא יבוא משתתף במכרז (לרבות הזוכה וכל גורם מטעם או הקשור למשתתף) בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי העירייה ו/או מי מטעמה.

4. תנאי מתלה לחתימת העירייה על ההסכם

4.1. ההסכם שייחתם עם הזוכה במכרז טעון את אישור מליאת מועצת העירייה (להלן: "התנאי המתלה").

4.2. ההסכם יובא לאישור מליאת מועצת העירייה לא יאוחר מ-60 ימים מהמועד שבו הועבר על ידי הזוכה ההסכם חתום על ידו, על כל נספחיו וכן כלל המסמכים והתשלומים הנדרשים על פי הוראות מסמכי המכרז, וזאת אלא אם תהיה לכך מניעה על פי כל דין, לרבות החלטה שיפוטית.

4.3. מובהר בזאת, כי אי קיומו של התנאי המתלה משמעו היעדר תוקף להסכם, ובמצב דברים כזה לא תהא לזוכה/ים כל טענה ו/או תביעה בגין כך, לרבות בגין החזר הוצאות השתתפותו במכרז, למעט השבה לזוכה של תמורת הממכר אשר שולמה על ידו לעירייה, בהתאם להוראות ההסכם.

4.4. רק לאחר קבלת אישור מועצת העירייה, תחתום העירייה על ההסכם.

4.5. העירייה הוכרזה כ"עירייה איתנה" בהתאם לסעיף 232א לפקודת העיריות [נוסח חדש], ולכן נכון למועד פרסום המכרז ההסכם אינו טעון אישור שר הפנים בהתאם לסעיף 188(ב1) לפקודת העיריות [נוסח חדש]. ככל שמעמדה האמור של העירייה ישתנה ו/או יהיה צורך באישור שר הפנים להתקשרות העירייה בהסכמים, כי אז שגם הצורך באישור זה ייחשב כתנאי מתלה והוראות סעיף קטן זה יחולו לגביו.

5. תנאי סף במכרז והוכחתם

5.1. זהות המשתתף

רשאים להשתתף במכרז זה מי שעונה לאחת מהגדרות אלה:

5.1.1. אדם פרטי אזרחי ישראל; לעניין זה אדם פרטי הינו - יחיד או יחיד ובן זוגו, למעט בן זוג הגר בדרך קבע בנפרד, וילדיהם שטרם מלאו להם 18 שנים;

5.1.2. שותפות רשומה כדין ברשם השותפויות;

5.1.3. חברה הרשומה כדין ברשם החברות;

5.1.4. אגודה שיתופית הרשומה כדין אצל רשם האגודות השיתופיות;

5.2. במקרה שהמשתתף הוא תאגיד (למעט שותפות):

5.2.1. על מנהליו המוסמכים של המשתתף לחתום על מסמכי ההצעה. עם ההצעה יש להמציא פרוטוקול מאושר, על-ידי רו"ח או עו"ד, או כל מסמך אחר הנדרש על פי מסמכי ההתאגדות של התאגיד ו/או הדין, המאשר כי החותמים על ההצעה מוסמכים לחייב בחתימתם את המשתתף ולהגיש מסמכים והצעות מחייבים בשמו.

5.2.2. להצעה תצורף תעודת התאגדות של התאגיד, וכן יצורף תדפיס מרשם חברות עדכני למועד הסמוך למועד הגשת ההצעות.

5.3. במקרה שהמשתתף הוא שותפות רשומה:

5.3.1. על מנהליו המוסמכים של המשתתף לחתום על מסמכי ההצעה ובנוסף לכך נדרשת חתימה של כל אחד מהשותפים במשתתף על מסמכי ההגשה. יש להמציא פרוטוקול כאמור בסעיף 5.2.1 לעיל.

5.3.2. להצעה תצורף תעודת התאגדות של המשתתף וכן, יצורף תדפיס מרשם השותפויות, המפרט מיהם השותפים בשותפות נכון למועד הסמוך למועד הגשת ההצעה.

5.4. חוסן כלכלי

5.4.1. המשתתף הציג מסמכים (כאישור חתום על ידי רואה חשבון) המעידים כי ברשותו הון עצמי פנוי להשקעה בסך של לפחות 50% המחיר המוצע על ידו לרכישת הזכויות. לעניין זה "הון עצמי פנוי" לעסק – יהא ההון העצמי המצוי בדוחות הכספיים המבוקרים של המציע בנטרול מרכיבי: מוניטין, זכויות יוצרים, פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים, משיכות בעלים, הלוואות לחברות קשורות, נכס מס נדחה וכיו"ב, ולאדם פרטי - ההון האישי הזמין להשקעה. להוכחת עמידתו בתנאי סף זה יצרף המציע להצעתו אישור רו"ח בדבר איתנות פיננסית, ע"ג נספח א'6. מתאגיד יתקבל גם אישור בנוסח אחר המעיד על מחזורי המציע ועל איתנותו הכספית כנדרש, לרבות לפי הוראת תכ"ס 7.24.1 שעניינה "אסמכתאות מרואה חשבון אודות המציע", בהתאמות המתחייבות.

5.5. העדר קרבה לחבר או עובד עירייה

5.5.1. אין למציע קרוב כהגדרתו בפקודת העיריות [נוסח חדש] ("בן זוג, הורה, בן או בת, אח או אחות") ואו בתאגיד שבשליטת המציע אשר באמצעותו מוגשת הצעה למכרז או שבתאגיד שהוא המציע, אין לאחד מאלה המוגדרים "קרוב" כאמור לעיל חלק העולה על 10 אחוזים בהון או ברווחים, ואין אחד מהמנויים לעיל מכהן בו כמנהל או עובד אחראי ואין למציע או מי מטעמו בן -זוג, שותף או סוכן שהוא עובד העירייה. - להוכחת עמידתו בתנאי סף זה יצרף המציע להצעתו הצהרה בדבר העדר קרבה לחבר או עובד עירייה, ע"ג נספח א'7.

5.6. תנאי סף נוספים

5.6.1. המשתתף במכרז המציא ערבות בנקאית בנוסח המצורף **כנספח א'2** להזמנה זו, ככתבו וכלשונו, ועל פי הסכום המדויק הנדרש למילוי בנוסח הערבות הנ"ל.

5.6.2. המשתתף מחזיק בכל האישורים והתצהירים הדרושים בהתאם לחוק עסקאות גופים ציבוריים, תשכ"ו-1976, ככל שהמשתתף הינו תאגיד.

5.6.3. המשתתף רכש את מסמכי המכרז כמוגדר לעיל. להוכחת תנאי זה יצרף המשתתף עותק שובר של קבלה בגין רכישת מסמכי המכרז.

5.6.4. ככל שניתנה הודעה בקשר לקיומו של כנס משתתפים ונקבע כי השתתפות בו מהווה תנאי סף, המשתתף לקח חלק בכנס המשתתפים.

5.6.5. המשתתף צירף להצעתו את כל המסמכים הנדרשים כמפורט בהזמנה זו.

5.6.6. המשתתף עומד בכל תנאי נוסף המפורט תחת "תנאי סף נוספים" **כנספח ב'1**, ככל שמפורט.

6. אמזן שווי הממכר

לממכר נקבע **אומדן בהתאם לשמאות בסך של 7,850,000** ₪ שבעה מליון שמונה מאות וחמישים אלף שקלים חדשים), לא כולל מע"מ (להלן: "**אמזן שווי הממכר**"). מובהר בזאת כי על המציע לפעול בהתאם לסעיף 9 להלן לשם הגשת הצעתו, וכי ההצעה תגלם תוספת לאמזן שווי הממכר (להלן: "**ההצעה**"). הצעה אשר **תהיה נמוכה משווי אומדן הממכר, תיפסל על הסף ולא תובא לבחינת ועדת המכרזים בעירייה**. כמו כן, מובהר כי ההצעה תהיה נקובה במטבע ₪ (שקלים חדשים), וועדת המכרזים תקרא כל סכום בהצעה כאילו המציע התכוון לסכום בשקלים חדשים.

7. מסים, היטלים, תשלומי חובה והוצאות בקשר עם העסקה והממכר

מחיר הממכר שינקב על ידי המשתתף אינו כולל את התשלומים הבאים:

- 7.1. עלויות תכנון התב"ע המקבלת – כלל עלויות התכנון, לרבות בגין תשלום שכר יועצים, עלות הכנת תשריטים, תפעול הכנה הגשה וכל פעולה הנדרשת לשם קידומה למתן תוקף, אגרות, מיסים והיטלים בגין רכישת הממכר.
- 7.2. אגרות בניה - ישולמו על-ידי הזוכה לידי הועדה המקומית לתכנון ובנייה ראשון לציון (להלן: "**הוועדה המקומית**") בהתאם לדיני התכנון והבניה.
- 7.3. אגרות והיטלי פיתוח, דמי הקמה, לרבות אגרות מים, ביוב ותיעול ואגרות אחרות - ישולמו לידי העירייה או לידי מניב ראשון בע"מ - תאגיד המים והביוב של ראשון לציון (להלן: "**מניב**"), לפי העניין, בהתאם להוראות כל דין, לרבות חוקי העזר של עיריית ראשון לציון וחוק תאגידי מים וביוב, תשס"א-2001 - לכל מ"ר קרקע ולכל מ"ר בניין, אפילו עילתם קודמת למועד פרסום המכרז בהתאם לתעריפים המפורטים **בנספח א' 4** ו/או לפי נהלי העירייה ועל פי הנחיותיה.
- 7.4. מע"מ - על הזוכה יהא לשלם את מלוא המע"מ המגיע על פי דין בגין התמורה, לרבות המע"מ על הריבית שתתווסף, במידה ותתווסף, במעמד ביצוע התשלום הראשון על חשבון התמורה. העירייה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי ובכפוף להוראות כל דין, לדחות את מועד תשלום המע"מ. הזוכה יהיה חייב, במקרה כזה, לשלם את המע"מ, תוך שלושה (3) ימים מיום שנדרש לכך ע"י העירייה.
- 7.5. היטל השבחה – ככל שיוטל, ישולם על-ידי הזוכה על פי כל דין וזאת בגין השבחה כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 במגרש המקבל (לרבות כמובן בגין התב"ע המקבלת) (בין ביזמתו של הזוכה ובין שלא ביוזמתו) אשר תאושר החל מיום פרסום המכרז.
- 7.6. תשלום בגין זכויות נוספות - הואיל והתמורה משקפת את הממכר נכון למועד פרסום המכרז, ככל שבמהלך התקופה מיום פרסום המכרז תחול השבחה כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 בממכר (בין ביזמתו של הזוכה ובין שלא ביוזמתו) ויוטל היטל השבחה, ישלם הזוכה את היטל השבחה על פי כל דין.

- 7.7. מס רכישה - בגין רכישת הממכר מושא מכרז זה, כשיעורו ובמועדו על פי דין, אשר בו יישא הזוכה.
- 7.8. מס שבח מקרקעין (ככל שחל) - ישולם על-ידי העירייה.
- 7.9. עלויות פרצלציה - הזוכה מתחייב לשאת בחלקו היחסי בעלויות רישום פרצלציה במקרקעין ו/או בממכר, ככל שיידרש, לרבות עלויות הכנת תצ"ר, שכ"ט מודד, שכ"ט עו"ד, אגרות רישום, הסכם שיתוף וכיו"ב.
- 7.10. החזר הוצאות משפטיות - במעמד החתימה על ההסכם, ישלם הזוכה לעירייה החזר הוצאותיה המשפטיות בשיעור של 0.5% מהתמורה (ללא מע"מ), כאשר הוא צמוד למדד, מהיום האחרון להגשת ההצעות למכרז ועד ליום ביצוע התשלום המלא בפועל, בצירוף מע"מ כדין.
- 7.11. כל יתר המסים, האגרות, תשלומי החובה והוצאות אחרות הכרוכים ו/או נובעים מההסכם ומביצועו - בין הקיימים בעת חתימת ההסכם ובין כאלה שיהיו קיימים בעת ביצוע העברת הזכויות בממכר, לרבות הוצאות רישום יחסיות בגין הוצאות רישום זכות הבעלות בממכר על שם הזוכה בלשכת רישום המקרקעין (אם יידרשו), הסכם שיתוף או הסכם בית משותף - כל הנ"ל ישולמו על-ידי הזוכה.
- 7.12. הוועדה המקומית תהא רשאית להתנות את הפקדת התב"ע המקבלת במתן כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים לירידת ערך.

8. עיקרי ההתקשרות

תנאי ההתקשרות מופיעים בהרחבה בהסכם, מבלי לגרוע מהאמור בהסכם, להלן תיאור תמציתי של עיקרי ההתקשרות בין העירייה לזוכה במכרז. תיאור זה מובא לנוחיות המשתתפים בלבד, בכל מקרה של סתירה בין האמור בסעיף זה לבין האמור בהסכם, יגבר האמור בהסכם.

- 8.1. בכפוף להתקיימות התנאי המתלה ולקיום התחייבויות הזוכה המפורטות בהסכם, העירייה תמכור לזוכה והזוכה ירכוש מן העירייה את הממכר והכל בכפוף וכמפורט בהסכם ו**בנספח ב'1**. העברת הזכויות בפועל למקרקעי הזוכה תיעשה באמצעות כך שהזוכה יכין תב"ע לניוד זכויות בניה מהמקרקעין למקרקעי הזוכה.
- 8.2. על הזוכה להגיש לוועדת התכנון המוסמכת תכנית לניוד זכויות בניה לא יאוחר מ-60 חודשים מיום אישור המועצה להסכם. המונח "הגשה" לעניין זה כמשמעו בסעיף 1א83 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965. הזוכה יידרש להגיש מעת לעת עדכון סטאטוס בדבר התקדמות הליכי התכנון של התב"ע המקבלת והכול בהתאם לדרישת העירייה ו/או ייזום ראשון (להלן: "**תקופת קידום התב"ע**").
- 8.3. השימוש שיהיה הזוכה רשאי לעשות בממכר יהא באמצעות ניוד הממכר בהתאם להוראות תכנית השימור, הנחיות מחלקת התכנון של עיריית ראשון לציון, תכנית האב וכן למסמכי המדיניות של עיריית ראשון לציון (לעיל ולהלן: "**שימושי הזוכה**").

- 8.4. הזוכה יקבל את זכויות הבעלות בממכר עם מתן תוקף לתב"ע המקבלת בכפוף לתשלום מלוא התמורה ומילוי כלל התחייבויותיו ועמידתו ביתר התנאים הקבועים בהסכם.
- 8.5. יתר תנאי ההתקשרות הינם כמפורט בנוסח ההסכם המצורף למכרז זה. יודגש כי עיקרי תנאי ההתקשרות כמפורט בהוראות למשתתפים מהווים תמצית בלבד ואינם פוטרים את הזוכה מהחובה לקרוא בקפידה את הוראות ההסכם המפורטות על נספחיו. הנוסח המחייב הוא הנוסח הקבוע בהסכם בלבד ובמקרה של סתירות ו/או אי התאמות בין התנאים המפורטים בהוראות למשתתפים ובין התנאים הקבועים בהסכם, יגברו התנאים הקבועים בהסכם.

9. תמורה

- 9.1. על המציע למלא את טופס ההצעה **נספח א'1** למכרז, את הסכום המגלם תוספת כספית לאומדן שווי הממכר כהגדרתו לעיל (להלן: "**התוספת**"), שתשולם על ידו בנוסף לסכום אומדן שווי הממכר בעבור רכישת הממכר, וזאת בהתאם לכל תנאי המכרז ונספחיו והם יחד (אומדן + תוספת) אשר יהוו את התמורה המלאה לעירייה (להלן: "**התמורה**").
- 9.2. להסרת כל ספק מובהר בזאת, כי בכל מקרה, לעת ניוד "יתרת שטחי הבניה" (כהגדרתם בתכנית השימור) מהמגרש המוסר למגרש מקבל, לא ישתנה היקף הממכר כהגדרתו לעיל, ובכל מקרה לא יהיה בהצעת הזוכה לתשלום תוספת על הסכומים הנקובים באומדן שווי המכרז (כהגדרתו בסעיף 6 לעיל) כדי לשנות מהיקף זכויות הבניה המוצעות לניוד במסגרת מרכז זה.
- 9.3. הזוכה ישלם לעירייה את התמורה בהתאם לתנאים ולמועדים הקבועים בהסכם המכר (מסמך ב) ולהצעת המשתתף במכרז, אשר תוצמד למדד המחירים לצרכן, מהמדד הידוע במועד האחרון להגשת ההצעות במכרז ועד למדד הידוע במועד תשלום התמורה בפועל.
- 9.4. מובהר בזאת, כי על-אף האמור לעיל, לא יהא סכום התמורה אשר ישלם הזוכה לעירייה נמוך מסכום התמורה הנקוב בהצעתו (קרו), וזאת אף אם במועד תשלום התמורה בגין הממכר יהא מדד המחירים לצרכן נמוך מהמדד הידוע במועד האחרון להגשת הצעות במכרז. במקרה כזה, ישולם אותו חלק של התמורה בגין רכישת הזכויות בממכר ללא הצמדה.
- 9.5. הזוכה יודע כי לא יוכל בשום צורה שהיא לשעבד את זכויות הבניה לטובת קבלת מימון בנקאי לרכישת הממכר.

10. הצעת המשתתף ואופן הגשתה

- 10.1. המשתתף ינקוב בנספח א'1 את סכום התוספת המוצעת על ידו אשר ביחד עם אומדן השווי המצוין בנספח הנ"ל, יהווה את התמורה כהגדרתה בסעיף 9 לעיל,
- 10.2. סכום התוספת המוצע על ידי המציע תיכתב בנספח א'1, הן בספרות והן במילים. הצעת המשתתף תהא ערוכה בשקלים חדשים בלבד.

- 10.3. המחיר שנקב על-ידי המשתתף במכרז יהא בגין הממכר ולא יכלול מע"מ ולא יכלול את המסים, ההיטלים והתשלומים המנויים בסעיף 7 לעיל.
- 10.4. משתתף במכרז אשר הצעתו ביחס למגרש תהיה נמוכה מאומדן שווי הממכר הנקוב בסעיף 6 לעיל - תיפסל על הסף.
- 10.5. הצעת המשתתף תוגש אך ורק על גבי טופס להגשת הצעה המצורף למסמכי מכרז אלה (לעיל ולהלן: "**טופס הצעת המשתתף**"), 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 שלושה (3) חודשים מהמועד האחרון הקבוע להגשת ההצעות במכרז.
- 10.6. המשתתף לא יבצע בטופס הצעת המשתתף כל תיקונים, שינויים, השמטות או תוספות שהן, וימלא בו את הפרטים הנדרשים ממנו בלבד ויחתום עליו.
- 10.7. כל משתתף יגיש הצעה אחת בלבד.
- 10.8. לטופס הצעת המשתתף, כשהוא מלא כנדרש וחתום על ידי המשתתף, יש לצרף את כל המסמכים שלהלן:
- 10.8.1. ההסכם על כל נספחיו וכן את כל מסמכי המכרז חתומים על ידי המוסמכים מטעמו.
- 10.8.2. אישור מורשי חתימה מטעם המשתתף מאושר ע"י רו"ח/עו"ד, ככל שהמציע הינו תאגיד.
- 10.8.3. טופס הצעת המשתתף, בנוסח המצורף **כנספח א'1** להזמנה זו כאשר הוא נחתם ומולא כנדרש כמפורט לעיל.
- 10.8.4. ערבות המכרז בנוסח המצורף **כנספח א'2** להזמנה זו, ככתבו וכלשונו, ועל פי הסכום המדויק הנדרש למילוי בנוסח הערבות הנ"ל.
- 10.8.5. הצהרה מטעם המשתתף בהתאם לחוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976, בנוסח המצורף **כנספח א'3** למסמך זה.
- 10.8.6. כתב התחייבות לתכנון והגשת תכנית מפורטת לניוד זכויות בנייה, חתום בנוסח המצורף **כנספח א'5** למסמך זה.
- 10.8.7. אישור רו"ח בדבר איתנות פיננסית, חתום בנוסח המצורף **כנספח א'6** למסמך זה.
- 10.8.8. הצהרה בדבר העדר קרבה לחבר או עובד עירייה, חתום בנוסח המצורף **כנספח א'7** למסמך זה. תעודת עוסק מורשה לפי חוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975, אם וככל שהמשתתף הינו עוסק מורשה.
- 10.8.9. ככל שהמציע הינו תאגיד / עוסק מורשה - אישור על ניהול פנקסים כחוק בהתאם לחוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976 אישור על דיווח הכנסות לרשויות המס בהתאם לחוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976.
- 10.8.10. בהתאם לזהות המשתתף, ימלא אחר הוראות סעיף 5 לעיל.
- 10.8.11. שאלות ותשובות הבהרה, אם וככל שיהיו.
- 10.8.12. קבלה על שם המשתתף המעידה על רכישת מסמכי המכרז.

10.8.13. יתרת כל מסמכי המכרז כשכל דף מהם חתום על-ידי המשתתף בשוליו.
10.8.14. תצהיר בדבר המציע עסק בשליטת אישה (ככל שרלוונטי) בהתאם להוראות סעיף 13.7 להלן.

10.9. אי המצאת אישור או מסמך אחד או יותר מהמסמכים הנדרשים לעיל עלול לגרום לפסילת ההצעה, על-פי שיקול דעתה הבלעדי של העירייה.
את ההצעה בהתאם לתנאי המכרז, בצירוף כל המסמכים והאישורים שפורטו לעיל, יש למסור במסירה ידנית (לא באמצעות משלוח בדואר) במשרדו של מנכ"ל העירייה ברחוב הכרמל 20 ראשון לציון, במעטפה סגורה הנושאת ציון "מכרז פומבי מס' 4/2024" בלבד עד יום ה' - 12.02.2024 בשעה 12:00.
כל הצעה שתימסר לאחר המועד והשעה הנקובים לעיל תיפסל ולא תיכלל במניין ההצעות.

11. ערבות מכרז

- 11.1. להצעת המשתתף תצורף ערבות בנקאית אוטונומית בלתי חוזרת על שם המשתתף על סך של 230,000 ₪ (ובמילים: מאתיים ושלשים אלף שקלים חדשים) בנוסח המצורף כנספח א'2 להזמנה. (להלן: "ערבות המכרז").
- 11.2. יובהר, כי גם ערבות אוטונומית חתומה ע"י חברת ביטוח ישראלית (ולא ע"י סוכן ביטוח), שברשותה רישיון לעסוק בביטוח על פי חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), תשמ"א-1981, תיחשב כעונה לדרישות המכרז.
- 11.3. תתאפשר גם הגשה של ערבות דיגיטלית. במקרה כזה על המשתתף לצרף להצעתו העתק מודפס של כתב הערבות וכן את הערבות הדיגיטלית על גבי דיסק און קי בתוך מעטפת המכרז.
- 11.4. שיקים ושטרות אחרים לא יתקבלו ולא ייחשבו כעונים על דרישות המכרז.
- 11.5. ערבות המכרז תהיה בתוקף עד למועד הקבוע בלוח זמנים לעריכת מכרז שלעיל (כולל), ותהיה בלתי-מוותנית, בלתי-מוגבלת ובלתי חוזרת וניתנת למימוש תוך שלושה ימי עסקים על פי דרישת העירייה, ללא כל צורך לבסס את הדרישה לחילוט ערבות המכרז מצד העירייה.
- ערבות המכרז תהא ניתנת להארכה בעוד 60 (שישים) ימים נוספים על פי דרישת העירייה ו/או על ידי מי שהוסמך על ידן. נמסרה דרישה כאמור, יוארך תוקף הערבות בהתאם ללא צורך בקבלת אישור המציע.
- 11.6. ערבות תהיה ע"ש המשתתף בלבד. לא תתקבלנה ערבויות ע"ש מי שאינו המשתתף שמגיש את ההצעה למכרז.
- 11.7. בכל מקרה, סכום ערבות המכרז ישמש כפיצוי מוסכם וקבוע מראש במקרה בו לא יעמוד המשתתף אחר הצעתו במכרז, או במקרה בו יחזור בכל צורה שהיא ובכל שלב שהוא מהצעתו, או במקרה בו יסרב המשתתף לשתף פעולה עם ועדת המכרזים במסגרת סמכותה על-פי תנאי המכרז, או במקרה בו ימנע הזוכה מהמצאת כל המסמכים הנדרשים כתנאי מוקדם להשתכללות ההתקשרות תוך 5 ימי עבודה ממועד קבלת הודעת הזכייה, או במקרה בו הצעת המשתתף נפסלה ע"י ועדת המכרזים בנסיבות המפורטות בסעיף 13 להלן והוועדה החליטה על חילוט ערבותו בנסיבות אלה.
- 11.8. נוסח ערבות המכרז יהיה כמפורט בכתב ערבות המכרז המצורף להוראות למשתתפים כנספח א'2.

11.9. הצעה שתוגש מבלי שתצורף לה ערבות מכרז כמפורט לעיל תפסל על הסף, ולא תובא לדין.

12. הבהרות שינויים והסתייגויות

12.1. העירייה רשאית, בכל עת, להכניס במסמכי המכרז שינויים ותיקונים, מכל מין וסוג שהוא ו/או לשלוח לרוכשי מסמכי המכרז מסמך הבהרות ו/או מידע נוסף ו/או דרישות או הוראות נוספות לאלו הכלולים במסמכי הבקשה וזאת לפי שיקול דעתה הבלעדי, בין ביוזמתה, בין על-פי דרישת הרשויות המוסמכות ובין בתשובה לשאלות המשתתפים.

12.2. גילה המשתתף סתירה ו/או שגיאה ו/או אי התאמה ו/או היה לו ספק כלשהו בקשר למובנו המדויק של סעיף או פרט כלשהו בין המסמכים השונים (בין נוסח ההסכם על נספחיו השונים למסמכי המכרז), יפנה בכתב בלבד, עד למועד הקבוע במסמך לוחות הזמנים לעריכת המכרז למרכזת ועדת המכרזים, ברחוב הכרמל 20, קומה 5, ראשון לציון באמצעות דוא"ל לכתובת EfratBa@rishonlezion.muni.il, ויפרט בה את מהות הסתירה ו/או השגיאה ו/או אי ההתאמה ו/או הספק כאמור. שאלות ההבהרה יועברו הן במסמך PDF, והן במסמך WORD פתוח לעריכה.

12.3. בפנייתו יציין המציע את שמו המלא, כתובת דוא"ל וטלפון ליצירת קשר עמו, מספר המכרז, שם המסמך ומספר הסעיף אליו מכוונת שאלתו. השאלות יוגשו במבנה הבא, תוך הפרדה בין שאלות לעניין ההסכם ושאלות לעניין המכרז:

	מכרז/הסכם	סעיף	שאלה
1.			
2.			

12.4. באחריות המציעים לוודא את קבלת שאלותיהם באמצעות אישור חוזר בדואר אלקטרוני.

12.5. תשובות תשלחנה בכתב, במידת הצורך, לכל המשתתפים אשר רכשו את מסמכי המכרז. מסמכי התשובות יהיו חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז ועל כל משתתף לצרף את מסמכי התשובות להצעה ולחתום עליהן.

12.6. העירייה תפרסם פרסומים ו/או הבהרות ו/או עדכונים ו/או שינויים באתר העירייה. ככל שאלה יפורסמו הן יהיו מחייבות גם במידה ולא נשלחו כאמור למשתתפים. מודגש כי באחריות המציעים לבדוק ולהתעדכן באופן שוטף בפרסומים באתר העירייה עד המועד האחרון להגשת הצעות.

12.7. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי העירייה ו/או נציגיה אינם אחראים לכל פירוש ו/או הסבר שיינתנו למשתתפים בעל פה, ורק שינויים, תשובות ותיקונים שנמסרו בכתב (להלן: "ההבהרות") יחייבו את העירייה לאמור בהם. בכל מקרה של סתירה בין האמור במסמכי ההבהרות ובין מסמכי המכרז המקוריים, יגבר האמור במסמכי ההבהרות. במקרה של סתירה בין מסמכי ההבהרות ובין עצמם, יגבר האמור בהבהרה המאוחרת יותר.

12.8. בכל מקרה של שינוי ו/או השמטה ו/או תוספת שיעשו על ידי המשתתף במסמכי המכרז ו/או

חתימה + חותמת של המשתתף _____
גירסה מס' 10 07/01/24

כל הסתייגות לגביהם, בכל דרך ו/או צורה שהיא (להלן: "הסתייגויות"), רשאית העירייה:

- 12.8.1. לפסול את הצעת המשתתף למכרז.
- 12.8.2. לראות בהסתייגויות כאילו לא נכתבו כלל ולהתעלם מהן.
- 12.8.3. לראות בהסתייגויות כאילו מהוות הן פגם טכני בלבד.
- 12.8.4. לדרוש מהמשתתף לתקן את ההסתייגויות ובלבד שבתיקון כאמור אין בכדי לשנות את מחיר ההצעה ו/או פרט מהותי בה.
- 12.8.5. ההחלטה בין האפשרויות דלעיל נתונה לשיקול דעתה של העירייה. אם תחליט העירייה לנהוג לפי אחת האלטרנטיבות המנויות לעיל, והמשתתף יסרב להסכים להחלטתה, רשאית העירייה לפסול את ההצעה.

13. שיקולי ועדת המכרזים בבחירת הזוכה

- 13.1. בכפוף לאמור בסעיף זה, אמת המידה היחידה שנקבעה למכרז הינה המחיר המוצע (100%). המשתתף שהגיש את הצעת המחיר הגבוהה ביותר - יזכה ויתר המשתתפים ידורגו באופן יחסי אליו. יובהר כי משתתף אינו רשאי להציע מחיר הנמוך ממחיר המינימום שנקבע ביחס לממכר.
- 13.2. ועדת המכרזים בעיריית ראשון לציון (לעיל ולהלן: "הועדה" או "ועדת המכרזים") אינה מתחייבת להמליץ בפני ראש העירייה על הצעתו של המשתתף אשר הצעתו תהא הגבוהה ביותר, או לקבל כל הצעה שהיא.
- 13.3. הועדה תהא רשאית לפסול כל הצעה של משתתף אשר לעירייה ניסיון רע איתו בכל הקשור לתשלומים עבור רכישת קרקע או נכס אחר ו/או בכל הקשור לעמידה בהסכמים ובכלל זה הסכמי פיתוח ו/או מכרזים אחרים (ככל שהיו כאלו), עם העירייה בעבר.
- 13.4. העירייה שומרת לעצמה את הזכות לדרוש מאת המשתתף הבהרות ביחס להצעתו ו/או פרטים נוספים, לרבות השלמת ו/או מסירת מסמכים נוספים, לפי דרישת ועדת המכרזים ו/או מי מטעמה. אם יסרב משתתף למסור פרטים או מסמכים כלשהם כאמור, רשאית הועדה להסיק מסקנות לפי ראיות עיניה ואף לפסול את ההצעה.
- 13.5. הועדה רשאית לפסול כל הצעה שהוגשה בתיאום עם משתתפים אחרים אם יוכח לכאורה קשר כזה ו/או אם מצאה כי קיים קשר מוקדם בין המשתתפים, ובכלל זה קשרי בעלות בין המשתתפים, קשרים בין חברות אחיות, קשרים בין חברות בנות וכיו"ב ו/או אם קיים חשש כי ההצעה תכסיסנית ו/או הצעה בלתי סבירה, בין אם ביחס לפריטים מסוימים ובין אם ביחס להצעה בכללותה ו/או אם הזוכה לא ימלא אחר כל דרישות המכרז.
- 13.6. מובהר בזה למשתתפים כי לפי הסמכות הנתונה לו בתקנות העיריות (מכרזים), תשמ"ח-1987, ראש העירייה אינו חייב לאשר את המלצת הועדה, אולם במקרה כזה יהיה עליו לרשום את הנימוקים להחלטתו ולהביאם לידיעת מועצת העירייה בישיבתה הקרובה.
- 13.7. בהתאם להוראת תקנה 22 (ה1) לתקנות העיריות (מכרזים), תשמ"ח-1987, אם מצאה וועדת המכרזים כי יש להמליץ באותה מידה על שתי הצעות, ואחת מן ההצעות היא של עסק בשליטת אישה, תמליץ ועדת המכרזים על ההצעה האמורה ובלבד שצורף לה, בעת הגשתה, אישור ותצהיר; לעניין זה, "אישור", "אמצעי שליטה", "מחזיקה בשליטה", "נושא משרה", "עסק",

"עסק בשליטת אישה", "קרוב" ו"תצהיר" - כהגדרתם בסעיף 2ב לחוק חובת המכרזים, תשנ"ב-1992.

13.8. במקרה שבו מספר משתתפים הגישו הצעה זהה, והצעותיהם משקפות את הצעת המחיר הגבוהה ביותר בין כלל ההצעות, וככל שהאמור לעיל בעניין עסק בשליטת אישה אינו רלוונטי, רשאית וועדת המכרזים להורות על עריכת התמחרות בין שני המציעים בעלי ההצעה הזוהה. ככל שעדיין נותרו הצעות זהות, תהיה הוועדה רשאית להורות על עריכת הגרלה בין המשתתפים שהציעו את ההצעות האמורות.

13.9. העירייה ו/או ייזום ראשון ימסרו לכל מציע שהגיש הצעה הודעה בכתב בדבר החלטתה.

13.10. התקשרות העירייה עם הזוכה תובא לאישור מליאת מועצת העיר.

יובהר כי היה ומליאת מועצת העיר לא תאשר את ההתקשרות עם הזוכה, ברוב הנדרש על פי כל דין, מכל סיבה שהיא, תבוטלנה כל ההחלטות של וועדת מכרזים בדבר זכיית הזוכה, וייראו בכך החלטה של וועדת המכרזים שלא לאשר את הצעת הזוכה. במקרה זה לזוכה וליתר המשתתפים במכרז, לא תהינה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה מכל מין וסוג שהוא כנגד העירייה ו/או ייזום ראשון ו/או מי מטעמן.

14. חתימה על נוסח ההסכם והשבת ערבות המכרז

14.1. ההסכם יחתם בשינויים המחויבים, ככל ויאשרו שינויים על ידי העירייה ו/או ייזום ראשון, כתוצאה מהחלטות של הגופים המוסמכים בעירייה ו/או במשרד הפנים.

14.2. נקבעה הצעתו של משתתף כזוכה במכרז, מתחייב הזוכה להמציא למשרדי העירייה, במועד שייקבע על ידי העירייה ולא יאוחר מ-5 ימי עבודה מיום קבלת ההודעה על זכייתו במכרז, את נוסח ההסכם חתום על ידו תוך השלמת הפרטים החסרים. במועד האמור לעיל ימציא המשתתף הזוכה לעירייה עותק מקורי של כל המסמכים והנספחים הנדרשים ממנו כקבוע בנוסח ההסכם, לרבות ההמחאות בגין התמורה וביצוע תשלומים נוספים שמועד תשלומם נקבע למועד זה במסמכי המכרז ו/או בהסכם. מובהר כי על המשתתף להשאיר אצלו עותק זהה למקור של כלל המסמכים הנדרשים כאמור. אין באמור כדי לגרוע מחובתו של הזוכה לחתום על כל טופס, שטר, ייפוי כח או מסמך אחר הנדרש בקשר עם ההסכם.

14.3. לא מילא הזוכה אחר התחייבותו זו - תהא העירייה רשאית לבטל את הזכייה ו/או לחלט את ערבות המכרז שצירף הזוכה למסמכי המכרז מטעמו ובמקרה של ביטול הזכייה להתקשר עם הכשיר השני בכפוף לסעיף 15 להלן - והכל על פי שיקול דעתה הבלעדי של העירייה, והזוכה כאמור יהיה מנוע מלהשמיע כל טענה ו/או דרישה מכל סוג בקשר עם האמור.

14.4. בצוותא עם תשלום התמורה ובכפוף להוראות סעיף 9 לעיל, ישלם הזוכה לעירייה, כנגד טופס עסקת אקראי, את מלוא המע"מ המגיע כדין בגין עסקה זו (אם חל). טרם גמר התחשבנות בגין הריבית, יגבה מע"מ (אם חל) על סכום הפרשי ההצמדה והריבית המשולמת, כנגד טופס עסקת אקראי ו/או בהתאם להנחיות מע"מ שיהיו תקפות באותה עת.

14.5. משתתף במכרז יהא רשאי לקבל חזרה את ערבותו :

14.5.1. אם נפסלה הצעתו או נקבעה הצעה אחרת כזוכה במכרז (למעט הצעת הכשיר

השני), או שנדחו כל ההצעות - לאחר מתן הודעתה של העירייה בעניין זה.

14.5.2. אם נקבעה הצעתו כזוכה במכרז - לאחר חתימת ההסכם והמצאת כל המסמכים הנדרשים כמפורט בהסכם ופירעון התשלום הראשון (כהגדרתו לעיל).

14.5.3. אם הוכרז ככשיר השני כמפורט להלן - לאחר השלמת ההתקשרות עם המשתתף הזוכה, ולחילופין במקרה שלא תשתכלל ההתקשרות עם הזוכה במכרז - לאחר חתימתו על ההסכם ופירעון התשלום הראשון (כהגדרתו לעיל).

אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של העירייה לחילוט הערבות, כאמור בסעיף 11 לעיל.

15. כשיר שני

15.1. מבלי לגרוע מכל זכות העומדת לעירייה, ובנוסף לכל זכות העומדת לה על פי כל דין ועל פי תנאי המכרז, העירייה תהא רשאית אך לא חייבת, לבחור כשיר שני, אשר מתחייב במהלך ששת החודשים לאחר מועד קבלת ההודעה על בחירתו ככשיר שני, להתקשר עם העירייה על פי תנאי המכרז וההסכם לכל מקרה בו ההתקשרות עם הזוכה לא תצא לפועל ו/או תופסק מכל סיבה שהיא (להלן: "כשיר שני").

15.2. הודעה למשתתף במכרז על בחירתו ככשיר שני תימסר במקביל להודעה לזוכה על זכייתו, והכשיר השני מתחייב להאריך את תוקף הצעתו במכרז ואת ערבות המכרז שצורפה להצעתו למשך שישה חודשים נוספים ממועד קבלת ההודעה על בחירתו ככשיר שני.

15.3. בכל מקרה בו הזוכה או הכשיר השני, לפי העניין לא יקיימו אחר תנאי המכרז ו/או תנאי ההסכם מכל סיבה שהיא, תהא רשאית העירייה לפנות למשתתפים אשר הצעותיהם עמדו בתנאי הסף של המכרז, לפי סדר דירוג הצעתם, בכדי להציע להם להתקשר עמה בחוזה על פי הצעתם במכרז, המשתתפים ישיבו לעירייה תוך 5 ימי עסקים בדבר רצונם או אי רצונם בהתקשרות בחוזה עמה.

16. סודיות ההצעה וזכות העיון במסמכי המכרז

16.1. ועדת המכרזים תאפשר למציעים שלא זכו במכרז, לעיין בפרוטוקול ועדת המכרזים ובמסמכי ההצעה הזוכה, כל זאת בהתאם להוראות הדין [תקנות העיריות (מכרזים) וחוק חופש המידע].

16.2. מציע הסבור כי הצעתו, כולה או חלקה, כוללת סודות מסחריים ו/או סודות עסקיים (להלן: "החלקים הסודיים"), שלדעתו אין לאפשר בהם עיון למציעים האחרים במכרז, לאחר הכרזת ועדת המכרזים על ההצעה הזוכה, ינהג כדלקמן:

16.2.1. המציע יציין במפורש בהצעתו מהם החלקים הסודיים וסימן אותם באופן ברור וחד משמעי.

16.2.2. מציע שלא סימן את אותם חלקים סודיים בהצעתו, תראה ועדת המכרזים כמי שהסכים ללא סייג למסירת הצעתו לעיון המציעים האחרים, במידה ויוכרז כזוכה במכרז. מציע שסימן בהצעתו את אותם חלקים סודיים, תראה ועדת המכרזים כמי שהסכים, ללא סייג, למסירת אותם חלקים שלא סומנו כחלקים סודיים לעיון המציעים האחרים, במידה ויוכרז כזוכה במכרז.

16.2.3. סימן המציע בהצעתו חלקים סודיים, יראהו כמי שהסכים, ללא סייג, כי אותם חלקים אשר סומנו בהצעתו כחלקים סודיים המהווים חלקים סודיים גם

גירסה מס' 10/01/24

חתימה + חותמת של המשתתף _____

- בהצעותיהם של המשתתפים האחרים ולפיכך, תראהו ועדת המכרזים שמי שויתר מראש על זכות העיון בחלקים אלה של המציעים האחרים.
- 16.2.4. למען הסר ספק יודגש, כי שיקול הדעת בדבר היקף זכות העיון כאמור נתון בלעדית לוועדת המכרזים, אשר תפעל בעניין זה על פי דין.
- 16.2.5. החליטה ועדת המכרזים לאפשר עיון בחלקים הסודיים בהצעה הזוכה, תיתן על כך תראה לזוכה במכרז ותאפשר לו להשיג על החלטתה בתוך פרק הזמן אשר ייקבע על ידה ובהתאם להנחיותיה.
- 16.3. החליטה ועדת המכרזים לדחות את השגת הזוכה במכרז בדבר עיון בחלקים הסודיים שבהצעתו, תודיע על כך לזוכה במכרז טרם העמת הצעתו לעיונו של המבקש.
- 16.4. על אף האמור לעיל, מובהר הזאת כי בכל מקרה לא תתקבל טענת חיסיון ביחס להצעת המציעה (נספח א'1).

17. כללי

- 17.1. כל שינוי או תוספת שייעשו במסמכי המכרז או כל הסתייגות ביחס אליהם - בין אם ע"י שינוי או תוספת או השמטה בגוף מסמכי המכרז או בין אם במכתב לוואי או בכל דרך אחרת - לא יחייבו את העירייה ולא יהיה להם כל תוקף מחייב כלפי העירייה.
- 17.2. על אף האמור, העירייה תהיה רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לראות בכל שינוי, מחיקה או תיקון כאמור, משום הסתייגות המשתתף מתנאי המכרז, ולפסול את הצעתו.
- 17.3. למען הסר ספק מובהר בזאת כי הגשת הצעתו של המשתתף והשתתפותו במכרז כמוה כאישור וכצהרה שכל פרטי המכרז ומסמכי המכרז ו/או ההסכם ידועים ונהירים לו.
- 17.4. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי כל טענה בדבר טעות או אי הבנה בקשר לפרט כלשהו או לפרטים כלשהם מפרטי המכרז לא תתקבל לאחר הגשת ההצעה.
- 17.5. העירייה רשאית בכל שלב שהוא, לבטל מכרז זה, וזאת מכל סיבה שהיא ובלא צורך לנמק. במקרה כזה, יושבו למשתתפים או לזוכה, הערבויות במלואן ולא תהא לאף אחד מהם - לא למשתתפים, לא לזוכה (ככל שהיה כזה) ולא למי מטעמם - טענה מכל מין וסוג שהוא כנגד העירייה.
- 17.6. **נספח ב'1** מהווה הוראות פרטניות וספציפיות למכרז זה ולהסכם, וככל שהקבוע בו יעמוד בסתירה ו/או חוסר התאמה לקבוע במסמכי המכרז ו/או ההסכם יגבר האמור ב**נספח ב'1** כאמור.
- 17.7. מבלי לגרוע מיתר הוראותיה של הזמנה זו לעיל, מובהר עוד כי במקרה של סתירה בין איזה מהוראות מסמכי המכרז השונים, תגברנה ההוראות המפורטות יותר (על פי שיקול דעתה הבלעדי של העירייה) אלא אם כן צוין במפורש אחרת. במקרה של סתירה בין הוראות המכרז לבין הוראות ההסכם תגברנה הוראות ההסכם.
- 17.8. כל העלויות מכל סוג ומין שהוא הכרוכות ברכישת מסמכי המכרז, בהגשת ההצעה למכרז ובהכנת מסמכי המכרז תחולנה על המציע בלבד, ולא תוחזרנה לו בשום מקרה על ידי העירייה ו/או ייזום ראשון ולא תהיה למשתתף במכרז כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה מכל סוג ומין שהוא כנגד העירייה ו/או ייזום ראשון.

נספח א'1

הצעת המציע

מכרז פומבי מס' 4/2024 למכירת

זכויות בנייה עודפות במקרקעין בגוש 3935 חלקה 40, בית לונדון, ראשון לציון

לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה

אני _____ ח.צ.ח.פ.ח.ת.ז.

כתובת _____ מזהיר, מסכים ומתחייב בזה כדלקמן:

1. הצעתי לרכישת המכרז שבנדון ניתנת בזאת לאחר שקראתי בעיון את כל תנאי המכרז אשר נמסרו לי בכתב והבנתי אותם, לרבות נוסח ההודעה לעיתונות, מסמך ההוראות למשתתפים ודוגמת הסכם הרכישה, המצורפים להצעתי זו על כל נספחיהם (להלן: **"ההסכם"**), אשר נוסחו ופרטיו זהים בדיוק לנוסח שהומצא לי ללא כל תיקונים ו/או שינויים ו/או תוספות ו/או השמטות שהם, למעט תוספת הסכום הנקוב בסעיף 3 להלן החתום על-ידי בראשי תיבות לשם זיהויי, ואשר כל האמור בהם ברור לי ומהווה חלק בלתי נפרד מהצעתי זו.

2. הצעתי לרכישת הממכר כפי שיפורט להלן, מוצעת לאחר שערכתי באופן עצמאי ובלתי תלוי במידע ו/או מצג שנמסר לי (אם נמסר) על ידי העירייה ו/או ייזום ראשון ו/או מי מטעמן, את כלל הבדיקות הנדרשות ביחס לזכויות הבנייה העודפות הנמכרות כמפורט בנספח ב-4, (להלן: **"הממכר"** או **"זכויות הבנייה העודפות"**) ראיתי ובדקתי בעיני מומחה את זכויות הבנייה הנמכרות לניוד וכן בדקתי את מצבן המשפטי והתכנוני לרבות (אך לא רק) את הוראות כל התוכניות החלות לרבות תכנית השימור, אפשרויות והיתכנות ניוד זכויות הבנייה ומימושן, ומצאתי אותם מתאימים לי מכל הבחינות לצורכי מטרת הצעתי זו.

3. עבור רכישת הממכר, על פי תנאי המכרז, ההסכם, החתום על ידי כאמור, הנני מציע לשלם:

אומדן שווי הממכר	תוספת (בהתאם לסעיף 9.1 למסמכי המכרז) בש"ח	סה"כ התמורה (אומדן שווי הממכר + תוספת) בש"ח
₪ 7,850,000		

4. **אומדן שווי הממכר (ובמילים: שבע מליון, שמונה מאות וחמישים אלף שקלים חדשים, לא כולל מע"מ), מהווה מחיר מינימום למכרז וכי הצעה אשר תהיה נמוכה מגובה האומדן, תיפסל.** הובהר לי ואני מסכים, כי בכל מקרה היקף "יתרת שטחי הבנייה" (כהגדרתם בתכנית השימור), לא יעלו על הקבוע במכרז זה, לרבות בהגדרת הממכר דלעיל.

5. הנני מצהיר כי ידוע לי ומוסכם עלי שבכל מקרה, לעת ניוד "יתרת שטחי הבנייה" (כהגדרתם בתכנית השימור) מהמגרש המוסר למגרש מקבל, לא ישתנה היקף הממכר כהגדרתו לעיל, ובכל מקרה לא יהיה בהצעתי לתשלום תוספת על הסכומים הנקובים באומדן שווי המכרז (כהגדרתו בסעיף 6 לעיל) כדי לשנות מהיקף זכויות הבנייה המוצעות לניוד במסגרת מכרז זה.

5.1 הסכום/ים האמור/ים לעיל נכון/ים ליום האחרון להגשת ההצעות במכרז, ויוצמד/ו למדד המחירים לצרכן - מהמדד הידוע במועד האחרון להגשת הצעות

גירסה מס' 10/01/24 07

חתימה + חותמת של המשתתף _____

במכרז ועד למדד הידוע במועד ביצוע התשלום בפועל בגין המגרש.

מובהר בזאת, כי על-אף האמור לעיל, לא יהא סכום התמורה אשר אשלם לעירייה נמוך מסכום התמורה הקבועה בהצעה זו, וזאת אף אם במועד ביצוע תשלום התמורה בגין המגרש כאמור יהא מדד המחירים לצרכן נמוך מהמדד הידוע במועד האחרון להגשת הצעות במכרז. במקרה כזה, תשולם התמורה בגין רכישת המגרש ללא הצמדה.

5.2. הנני מצהיר כי ידוע לי שהסכום/ים לעיל אינו/ים כולל/ים מע"מ, וכי המע"מ (אם חל) ישולם על-ידי במעמד חתימתי על ההסכם. בעת התשלום האחרון יערך חשבון הפרשי ריבית ויגבה מע"מ על סכום נוסף זה.

5.3. הנני מצהיר כי במועד חתימתי על ההסכם אשלם את כל אגרה ו/או כל היטל לרבות האגרות והיטלי הפיתוח בגין הממכר (עיקרי ושירות) בין אם עילת חיוביהם קודמת למועד הגשת הצעתי למכרז ובין אם היא מאוחרת להצעתי זו ולא תישמע כל טענה ו/או תביעה ממני או מאחרים מטעמי בכל הקשור לחיובי באגרות, היטלי השבחה והיטלי פיתוח המוטלים עלינו וכיוב', לכל מ"ר קרקע ולכל מ"ר בניין (בקשר עם מימוש הממכר).

5.4. הנני מצהיר כי ידוע לי שאדרש לתשלום החזר הוצאות משפטיות בסך 0.5% בצירוף מע"מ משווי העסקה המלא במועד חתימת ההסכם.

6. ידוע לי, כי ההתקשרות בהסכם הרכישה כפופה לאישור מליאת מועצת העיר ראשון לציון, וכי ניווד זכויות הבנייה למגרש מקבל יעשה בהתאם להוראות תכנית השימור כהגדרתה במסמכי המרכז, ובאמצעות מתן תוקף לתכנית מפורטת לניוד זכויות, בכפוף למילוי כל תנאי ההסכם.

7. למען הסר ספק הנני מצהיר כי ידוע לי שאם מוגשת הצעה זו כשהיא חתומה על ידי יותר מאדם אחד, מחייבת ההצעה לכל פרטיה, וכן מחייבים תנאי המכרז את כל מציעי ההצעה ביחד ואת כל אחד מהם לחוד, ובכל מקום שפרט כלשהו מפרטי ההצעה מצוין בלשון יחיד, יש לראותו כאילו צוין הן על ידי יחיד ההצעה כולם ביחד והן על ידי כל אחד מהם לחוד.

8. הצעתי הנ"ל מתייחסת לזכויות הבניה במצבם היום, אך ברור לי כי בנוסף לסכום שהצעתי בסעיף 3 לעיל יהא עלי לשאת בכל העלויות הנלוות לקידום ואישור תכנית מפורטת לגריעה וניוד הזכויות נשוא הממכר למגרש מקבל.

9. ידוע לי כי אין העירייה חייבת לקבל את הצעתי או כל חלק ממנה, וכי אין בה כדי לחייב אותה בכל צורה שהיא.

9.1. הצעתי זו, על כל פרטיה מרכיביה, ונספחיה תעמוד בתוקפה ותחייבני החל ממועד בו תוגש ועד תום 3 חודשים מהמועד האחרון להגשת ההצעות כפי שנקבע בתנאי המכרז.

9.2. ידוע לי כי במידה ואזכה במכרז, תנאי מוקדם להשתכללות ההתקשרות מכוח המכרז הינו המצאת ההסכם חתום על-ידי בצירוף כל המסמכים הנדרשים על-פי ההסכם תוך 5 ימי עבודה ממועד קבלת הודעה בדבר זכייתי.

9.3. אני מקבל עלי ומסכים, כי אם תוך התקופה האמורה בסעיף 7.1 לעיל אחזור בי מההצעה דלעיל או כל חלק ממנה בכל צורה שהיא ו/או אסרב ו/או לא אעמוד במילוי התחייבות כלשהי מהתחייבויותי בהתאם להצעתי, בשלמות ובדייקנות, מכל סיבה שהיא, תתבטל ההצעה לחלוטין ומאליה והעירייה תהא רשאית לחתום על הסכם עם כל מי שתמצא לנכון ו/או להתקשר לגבי הממכר בכל צורה שהיא עם אחרים, וכן תהא העירייה רשאית לחלט - כפיצוי קבוע, מוסכם ומוערך מראש על כל הנזקים שיגרמו לה במקרים הנדונים - את כל סכום הערבות הבנקאית המצורפת להצעתי זו או כל חלק ממנו, לפי שיקול דעתה הבלעדי.

10. בעצם השתתפותי במכרז זה הנני מוותר מראש, באופן סופי, מוחלט ובלתי חוזר על כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה כנגד העירייה ו/או ייזום ראשון בכל הקשור עם הגשת הצעתי זו, לרבות אך לא רק ביחס לאמור בסעיף 7 לעיל.

11. הנני מתחייב, כי במידה ואזכה במכרז, אפעל בהתאם להוראות מסמכי המכרז.

12. הנני מצרף להצעתי את כל המסמכים המפורטים בסעיף 10.8 להוראות למשתתפים, לרבות חתימה + חותמת של המשתתף _____

גירסה מס' 10/01/24

ערבות בנקאית אוטונומית, כמפורט בהוראות למשתתפים.

13. הנני מצהיר ומתחייב כי הצעתי זו מחייבת אותי לכל דבר ועניין ובהתאם לתנאי המכרז וההסכם שצורף לו, ללא סייג וללא תנאי, למשך שלושה חודשים לפחות מהמועד האחרון שנקבע להגשת הצעות למכרז (וככל שידחה מועד זה, למשך שלושה חודשים מהמועד הנדחה).

14. ידוע לי, כי במידה ואזכה במכרז ולא אמציא את ההסכם חתום כנדרש ואת כל הנספחים הנדרשים על-פי הנוסח הקבוע במסמכי המכרז, במועד המצוין לעיל, העירייה תהיה רשאית לבטל את זכייתי במכרז ולחלט את ערבות המכרז.

שם המציע:	_____	ת.ז.ח.פ.ח.צ:	_____
כתובתו	_____	טלפון:	_____
פקס:	_____	דוא"ל:	_____
תאריך	_____	חתימת המציע:	_____

אישור עו"ד לתאגיד

אני הח"מ _____ עו"ד התאגיד _____ מאשר בזאת כי חתימת ה"ה _____, המופיעות מעלה, מנהלים בתאגיד, בצירוף חותמת התאגיד מחייבים, על פי תזכיר התאגיד ותקנותיו, את התאגיד לכל דבר ועניין.

אישור עו"ד ליחיד

אני הח"מ _____ עו"ד, מאשר בזאת כי ביום _____ פגשתי את מר _____ נושא ת.ז. _____, ולאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק באם לא יעשה כן חתם בפני על תצהירו ואישר את תוכנו ואמיתותו.

_____	_____
חתימה + חותמת	תאריך

נוסח כתב ערבות מכרז

לכבוד
עיריית ראשל"צ (להלן: "העירייה")
רחוב הכרמל 20
ראשון לציון
א.ג.נ.,

ערבות אוטונומית מספר

1. לפי בקשת _____ מס' ת.ז.ח.פ.ח.צ. _____ (להלן: "הנערב") אנו ערבים בזה כלפיכם, באופן בלתי חוזר, לתשלום כל סכום, עד לסכום כולל של 230,000 ₪ (ובמילים: מאתיים ושלושים אלף שקלים חדשים) בלבד (להלן: "סכום הערבות") בקשר למכרז פומבי מס' 4/2024 למכירת ממכר.
2. לפי דרישתכם הראשונה בכתב, תוך תקופה שלא תעלה על 3 ימי עסקים ממועד קבלת דרישתכם על ידינו באופן המפורט להלן, אנו נשלם לכם כל סכום הנקוב בדרישה, ובלבד שלא יעלה על סכום הערבות, מבלי להטיל עליכם חובה להוכיח את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש את התשלום תחילה מאת הנערב.
- "יום עסקים" - כל יום מימי השבוע שבו רוב בעלי רישיון בנק לפי חוק הבנקאות פתוחים לעסקים, זולת אם הוא ערב יום מנוחה כמשמעותו בפקודת סדרי שלטון ומשפט, תש"ח-1948
3. כל דרישה לתשלום מכוח כתב ערבות זה תימסר לנו בכתב בסניף _____ בכתובת _____ כשהיא חתומה על-ידי גזבר העירייה או ממלא מקומו. דרישה אשר תהא חתומה על-ידי ממלא מקומו של גזבר העירייה תהא מלווה באישור עורך דין בדבר זהות החותם וסמכותו לחתום על דרישה כזו מטעם העירייה.
- לעניין סעיף זה, דרישה אשר תימסר בפקס או בדוא"ל, לא תיחשב כדרישה.
4. התשלום כאמור בסעיף 2 לעיל ייעשה על ידנו, בדרך של העברה בנקאית לחשבון העירייה על פי הפרטים שיימסרו על ידכם בדרישתכם או באמצעות המחאה עשויה על ידנו לפקודתכם - על פי שיקול דעתכם הבלעדי.
5. ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום 12/05/2024 (כולל) בלבד ולאחר תאריך זה תהיה בטלה ומבוטלת. כל דרישה על פי ערבות זו צריכה להתקבל על ידנו בכתב לא יאוחר מהתאריך הנ"ל.
6. ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה.

בכבוד רב,

גירסה מס' 10/07/24

חתימה + חותמת של המשתתף _____

נספח א'3

הצהרה לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976

אנו/י הח"מ _____, ת.ז. _____, לאחר _____, להצהיר כי עלי להצהיר את האמת וכי נ/א/היה צפוי/ם לעונשים הקבועים בחוק באם לא אעשה כן, מצהיר/ים בזאת כדלקמן:
1. הננו/י משמש כ. _____ (תפקיד) ב. _____ (שם המשתתף)

2. הננו/י מוסמך לתת תצהיר זה מטעם המשתתף.

3. יש לסמן את הסעיף הרלבנטי מבין האמורים להלן:

☐ המשתתף/החבר במשתתף או בעל זיקה * אליו לא הורשעו ** ביותר משתי עבירות***;

☐ המשתתף/ החבר במשתתף או בעל זיקה * אליו הורשעו ** ביותר משתי עבירות***, אך במועד האחרון להגשת ההצעות למכרז חלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה.

* "בעל זיקה" - כהגדרתו בסעיף 2ב (א) לחוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976.

** "הורשע" - הורשע בפסק דין חלוט בעבירה שנעברה לאחר יום 31.10.02.

*** "עבירה" - עבירה לפי חוק שכר מינימום, תשמ"ז-1987, או עבירה לפי חוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים), תשנ"א-1991. ולעניין עסקאות לקבלת שירות כהגדרתו בסעיף 2 לחוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, תשע"ב-2011, גם עבירה על הוראות החיקוקים המנויות בתוספת השלישית לאותו חוק.

4. יש לסמן את הסעיף הרלוונטי מבין האמורים להלן:

☐ חלופה א - הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח-1998 (להלן: "חוק שוויון זכויות") אינן חלות על המשתתף.

☐ חלופה ב - הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות חלות על המשתתף והוא מקיים אותן.

5. למשתתף שסימן את החלופה ב' בסעיף 4 לעיל - יש להמשיך ולסמן בחלופות המשנה הרלוונטיות להלן:

☐ חלופה (1) - המשתתף מעסיק פחות מ-100 עובדים.

☐ חלופה (2) - המשתתף מעסיק 100 עובדים לפחות, והוא מתחייב לפנות למנכ"ל משרד העבודה הרווחה והשירותים החברתיים לשם בחינת יישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות" ובמידת הצורך - לשם קבלת הנחיות בקשר ליישומן. במקרה שהמשתתף התחייב בעבר לפנות למנכ"ל משרד העבודה הרווחה והשירותים החברתיים לפי הוראות חלופה (2) לעיל, ונעשתה עמו התקשרות שלגביה הוא התחייב כאמור באותה חלופה (2) - הוא מצהיר כי פנה כנדרש ממנו, ואם קיבל הנחיות ליישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות, הוא גם פעל ליישומן.

6. למשתתף שסימן את החלופה (2) בסעיף 5 לעיל - המשתתף מתחייב להעביר העתק מתצהיר זה למנכ"ל משרד העבודה והרווחה והשירותים החברתיים בתוך 30 ימים ממועד התקשרותו עם העירייה (ככל שתהיה התקשרות כאמור).

7. הנני מצהיר כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

(חתימת המצהיר)

אימות עו"ד

אני הח"מ _____, עו"ד (מ.ר. _____), מאשר כי ביום _____ הופיעה בפני ה"ח _____, ת.ז. _____, ו- _____, ת.ז. _____, לאחר שהזהרתיו/הם כי עליו/הם להצהיר את האמת וכי יהא/יהיו צפוי/ם לעונשים הקבועים בחוק באם לא יעשה/תעשה כן, אישרו/ בפני את תוכן תצהירו/ם לעיל בחתמו/ם עליו בפני.

חתימה + חותמת

גירסה מס' 10/01/24

חתימה + חותמת של המשתתף _____

נספח א' 4

מבוטל

גירסה מס' 10 07/01/24

חתימה + חותמת של המשותף _____

נספח 5'

כתב התחייבות לתכנון - תכנית מפורטת לניוד זכויות בנייה (יש למלא באמצעות מורשי החתימה מטעם המציע, במקרה של תאגיד)

לכבוד
עיריית ראשון לציון
רחוב הכרמל 20,
ראשון לציון
א.ג.נ,

הנדון: כתב התחייבות לתכנון - תכנית מפורטת לגריעת זכויות בנייה ממגרש מוסר ולניודן למגרש מקבל (להלן: "תב"ע מקבלת")

אני/נו הח"מ, _____ ת.ז. ח.פ. * _____ ("המציע"), באמצעות
מורשי החתימה _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____
מצהירים ומתחייבים בזאת בפניכם כדלקמן:

1. כי היה והצעתנו/נו תזכה במכרז פומבי מס' _____ לרכישת הממכר, הנני מתחייב לבצע את כל פעולות התכנון הנדרשות לשם אישורה למתן תוקף של תב"ע מקבלת לשם ניוד זכויות בנייה, ולפעול בהתאם להוראות המכרז וההסכם המהווה חלק בלתי נפרד מהתחייבותנו זו.
2. הנני/נו מצהירים כי אני/נו מודעים לכך שהתחייבותנו/נו בסעיף 1 לעיל הינה מהותית להשתתפותנו/נו במכרז, וכן לזכייתנו/נו ולהתקשרות עמי/נו בעקבותיה (ככל שהצעתנו תזכה); והנני מצהיר בזאת כי ידוע ומקובל עלי כי היה ולא אעמוד במועדים הקבועים בהסכם לעניין הגשת התב"ע המקבלת (סעיף שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. 10.1 שם), תהא זכאית העירייה לפיצוי מוסכם שיהיה שווה ערך ל-1.5% מסכום התמורה וזאת בגין כל שנת איחור, אשר ישולם באופן יחסי בגין תקופת האיחור ולאחר הגשת התב"ע המקבלת. התשלום יהיה צמוד למדד מיום זכיית הרוכש במכרז ועד ליום תשלום הפיצוי המוסכם בפועל.
3. מובהר כי כל עיכוב בהגשת התב"ע המקבלת יגרור תשלומי של הפיצוי המוסכם כאמור לעיל, הפיצוי יגבה על-פי החלק היחסי של תקופת האיחור בהתאם לקביעת העירייה, כאמור לעיל.
4. אני/נו הח"מ מצהירים כי חתמתנו/נו על כתב התחייבות זה וההצהרות דלעיל, לאחר שהובהרה לי/נו משמעותו המשפטית, ולאחר שקיבלתנו/נו את כל ההבהרות שנדרשו על ידינו, וללא כל כפיה, לחץ או השפעה בלתי הוגנת.
5. מובהר כי אין באמור לעיל בכדי לגרוע מיתר התחייבויותיי/נו על פי מסמכי המכרז.
6. אני/נו הח"מ מצהירים כי זהו שמנו, זו חתימתנו, תוכן תצהירו אמת, ואנו עושים התחייבות זו לאחר שהוסמכנו כדן לעשותה ולחתום עליה בשם המשתתף.

ולראיה באנו על החתום:

חתימה וחותמת

תאריך

אישור עו"ד

אני הח"מ _____, עו"ד, בעל רישיון מס _____ מאשר/ת כי ביום _____ הופיעו/ בפניי ה"ה _____, ת.ז. _____ וה"ה _____, ת.ז. _____, (במקרה של תאגיד - המוסמכים לחייב את התאגיד בחתימתם) ולאחר שהסברתי להם את משמעות כתב ההתחייבות דלעיל, חתמו עליו בפניי.

חתימה

תאריך

גירסה מס' 10/01/24

חתימה + חותמת של המשתתף _____

נספח א'6

אישור רו"ח בדבר איתנות פיננסית

תאריך: _____

לכבוד: עיריית ראשון לציון

☐ אני הח"מ רואה חשבון מבקר של _____ ח.פ. / ע.מ.
(להלן "המציע") _____

לבקשת המציע, הנני לאשר בזאת כי נכון למועד אישור זה, ההון העצמי המצוין בדוחות הכספיים המבוקרים האחרונים של המציע בנטרול מרכיבי מוניטין, זכויות יוצרים, פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים, משיכות בעלים, הלוואות לחברות קשורות, נכס מס נדחה וכיו"ב הינו בסך של _____ ₪.

☐ נתבקשתי על ידי גב' / מר _____ ת.ז. _____ (להלן "המציע")

לאשר כי לרשות המציע עומד הון עצמי אישי פנוי להשקעה בסך של _____ ₪.

הריני לאשר כי לצורך מתן האישור עמדו לרשותי הנתונים הבאים:

☐ דוחות מבוקרים ו/או ☐ דוחות לרשויות ו/או ☐ אחר

_____ (יש לסמן ולפרט במקומות המתאימים)

בכבוד רב,

תאריך: _____ שם מלא: _____ חתימה

וחותמת: _____

הבהרה:

יתקבל גם אישור בנוסח אחר המעיד על הון המציע ועל איתנותו הכספית כנדרש, לרבות לפי הוראת תכ"ס 7.24.1 שעניינה "אסמכתאות מרואה חשבון אודות המציע", בהתאמות המתחייבות.

נספח א'7

תצהיר והתחייבות על היעדר ניגוד עניינים

אנו הח"מ _____, מורשי חתימה מטעם _____, ת.ז. _____, מס' _____
זיהוי/ח.פ. _____ (להלן: "המציע"), לאחר שהוזהרנו כי עלינו להצהיר את האמת וכי נהיה צפויים
לעונשים הקבועים בחוק באם לא נעשה כן, מצהירים בזאת כדלקמן:

1. אנחנו מכהנים כ- _____ [תפקיד], כ- _____ [תפקיד],
ב- _____ [שם המציע].

2. אנחנו מוסמכים לתת תצהיר זה מטעם המציע.

3. אנחנו מצהירים כי איננו מצויים במצב של ניגוד עניינים או חשש לניגוד עניינים מכל מין וסוג שהוא עם
גורמים בעלי עניין בתחום ההתקשרות ו/או גורמים בעירייה או מוסדותיה, וכי אנחנו איננו צפויים לכל
תביעה ו/או דרישה ו/או טענה מצד שלישי כלשהו, בקשר עם מילוי התחייבותינו על פי ההסכם.

4. אנחנו מתחייבים כי נודיע לעירייה באופן מיידי על כל נתון או מצב שבגינם אנחנו עלולים להימצא במצב
של ניגוד עניינים מיד עם היוודע לנו הנתון או המצב האמורים החל ממועד הגשת ההצעה ועד להשלמת
ההתקשרות ככל ונזכה במכרז.

5. אנחנו מתחייבים כי נמנע משימוש במידע כלשהו שהגיע לידינו במסגרת ההתקשרות שלא למטרת ביצוע
התחייבותינו כאמור, ובכלל זה להימנע מכל שימוש במידע באופן שיש בו כדי לקדם את עניינינו ו/או מי
מטעמנו ו/או ענייני צד שלישי.

6. אנחנו מצהירים ומתחייבים כי ממועד הגשת ההצעה ועד להשלמת ההתקשרות, נדווח מראש לעירייה על
כל כוונה שלנו להתקשר עם כל גורם העלול להביא להתקשרות שתהא בניגוד להתחייבותינו בסעיפים אלו,
ולפעול בהתאם להוראות העירייה בעניין. העירייה רשאית לא לאשר לנו התקשרות כאמור או לתת הוראות
אחרות שיבטיחו היעדר ניגוד עניינים, ואנחנו מתחייבים כי נפעל בהתאם להוראות אלו, בהקשר זה.

7. אנו מצהירים כי:

א. בין חברי מועצת עיריית ראשון לציון אין לי: בן זוג, הורה, בת או בן, אח או אחות ואף לא סוכן או שותף.
ב. בתאגיד שבשליטתי ואשר באמצעותו הגשתי את הצעתי למכרז אין קרוב לחבר מועצה, כהגדרתו בסעיף
122א' (א) לפקודת העיריות, המחזיק חלק העולה על 10 אחוזים בהון או ברווחים או מכהן בו כמנהל
או עובד אחראי.

ג. אינני עובד עירייה או חבר מועצה.

ד. אין לי בן זוג, שותף או סוכן העובד בעירייה.

ידוע לי כי ועדת המכרזים של העירייה תהיה רשאית לפסול את הצעתי אם יש לי קרבה משפחתית כאמור
לעיל, או אם מסרתי הצהרה לא נכונה.

8. לא תהיינה לנו כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה מכל מין וסוג שהוא בגין כל החלטה של העירייה בקשר
עם מניעת ניגוד עניינים לרבות בעניין החלטה הקשורה במכרז זה.

9. ברור לנו כי הפרת התחייבות זו כלפי העירייה מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

10. מובהר בזאת שלעניין זה "ניגוד עניינים" פירושו גם כל אירוע העלול להוביל למצב של חשש לניגוד עניינים או בעל פוטנציאל לניגוד עניינים.

11. אנחנו מצהירים כי זהו שמנו, זו חתימתנו ותוכן תצהירי אמת.

(חתימת המצהיר/ים)

אימות עו"ד

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

חתימה + חותמת

גירסה מס' 10/07/24

חתימה + חותמת של המשתתף _____

מסמך ב'

אינו מחייב עד לחתימה

הסכם למכירת זכויות בנייה עודפות

מספר _____

שנערך ונחתם על ידי העירייה בראשון לציון ביום _____ בחודש _____ בשנת _____

עיריית ראשון לציון, מס חברה
500283007

בין:

מרחוב כרמל 20

ראשון לציון

(להלן: "העירייה")

מצד אחד

לבין:

שם: _____

מס' ע.מ/תאגיד: _____

כתובת: _____

טלפון: _____

פקס: _____

דוא"ל: _____

באמצעות מורשי החתימה מטעמו/ה:

שם: _____ ת.ז. _____

נייד: _____

דוא"ל: _____

שם: _____ ת.ז. _____

נייד: _____

דוא"ל: _____

(להלן: "הרוכש")

מצד שני

הואיל: והעירייה היא הבעלים של הממכר כהגדרתו להלן;

והואיל: והעירייה פרסמה באמצעות ייזום ראשון - החברה העירונית בע"מ כגורם מנהל מכרז פומבי מס' 4/2024 למכירת וניוד זכויות בנייה בלבד מהמקרקעין הידועים כגוש: 3935 חלקה: 40 (להלן: "המכרז"), המצורף כחלק בלתי נפרד מהסכם זה, על פי הוראות מכרז זה בתנאים הקבועים בו ולרבות (אך לא רק) בכפוף להוראות תכנית לשימור אתרים רצ/1/84 2 (להלן: "תכנית השימור"), כמפורט בנספח ב'1 להלן;

והואיל: והרוכש הגיש הצעה לרכישת המכרז;

והואיל: והעירייה הכריזה על הצעת הרוכש (נספח א'1 למסמכי המכרז) כהצעה הזוכה במכרז, על פי החלטת ועדת מכרזים של העירייה;

גירסה מס' 10/01/24 07

חתימה + חותמת של המשתתף _____

והואיל : והרוכש מצהיר כי הוא בעל הניסיון, הידע, ההבנה, המיומנות והמומחיות הדרושים לקידום ומתן תוקף לתכנית מפורטת לניוד זכויות בניה מהמקרקעין שבבעלות העירייה למקרקעין של הרוכש וכי יש לו את היכולת הכלכלית והיכולת המקצועית לפעול לניוד הזכויות כאמור (להלן: **"תכנית ניוד זכויות בניה"** או **"תב"ע מקבלת"**);

והואיל : וברצון הרוכש לרכוש, לתכנן ולקדם ולאשר במוסדות התכנון את התב"ע המקבלת ולבצע כל פעולה אחרת הנדרשת ו/או שתידרש לצורך ניוד הממכר (כהגדרתו להלן), עד להשלמת ניוד הזכויות, הכל בהתאם להוראות הסכם זה, מסמכי המכרז התכנוניות החלות, לרבות (אך לא רק) תכנית השימור ולכל דין.

והואיל : וידוע לרוכש כי העירייה התקשרה איתו בהתבסס על הצהרותיו במכרז וכי הינה מייחסת חשיבות רבה להתחייבותו לקידום ואישור תב"ע מקבלת לניוד הממכר מהמקרקעין בבעלות העירייה למקרקעי הרוכש ולמימוש זכויות הבנייה בתום הליך ניוד זכויות הבנייה המוקנות לממכר תוך כדי עמידה במועד שנקבע בהסכם זה;

והואיל : וברצון הצדדים לעגן בהסכם את מחויבויותיהם וזכויותיהם ההדדיות.

אי לכך הוסכם והוצהר בין הצדדים כדלקמן :

1. מבוא, הגדרות ונספחים

- 1.1. המבוא להסכם זה ונספחיו הנם חלק בלתי נפרד הימנו ויש לקראם כאחד.
- 1.2. תנאי המכרז על נספחיו והצעת הרוכש במכרז מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה.
- 1.3. הכותרות בהסכם זה נועדו לשם הנוחיות בלבד ואין ליתן להן משמעות כלשהי בפרשנותו של הסכם זה.
- 1.4. למונחים המפורטים בהסכם זה תהיה המשמעות שניתנה להם במסמכי המכרז, אלא אם כן נאמר אחרת במפורש בהסכם זה.
- 1.5. הגדרות:
 - 1.5.1. **"המכרז"** - מכרז פומבי מס' 4/2024 שפרסמה העירייה או מי מטעמה, למכירת ממכר.
 - 1.5.2. **"מסמכי המכרז"** - מלוא המסמכים המהווים את חוברת המכרז, לרבות הוראות למשתתפים למכרז על נספחיהם, הצעת הרוכש במכרז על צרופותיה ותשובות לשאלות ההבהרה שנמסרו במסגרת המכרז (ככל שנמסרו).
 - 1.5.3. **"המקרקעין"** או **"המגרש המוסר"** - חלקה 40 בגוש 3935
 - 1.5.4. **"הממכר"** או **"הזכויות"** - זכויות בניה בהיקף של 1,500 מ"ר אשר מקורם במקרקעין כהגדרתם לעיל בייעוד ציבורי אשר עתידות להיגרע מהמקרקעין, לטובת ניודם לקרקע מקבלת באמצעות תכנית לניוד, בהתאם להוראות תכנית השימור שפרטיה בנספח ב'1.
 - 1.5.5. **"מגרש מקבל"** או **"קרקע מקבלת"** - הקרקע אליה ינוידו זכויות הבניה המוצעות למכירה במכרז זה, בהתאם להוראות תכנית השימור.
 - 1.5.6. **"תכנית השימור"** - תכנית לשימור אתרים בראשון לציון רצ' 1/84 / 2
 - 1.5.7. **"תכנית לניוד זכויות בניה"** או **"תב"ע מקבלת"** - העברת זכויות בניה מהמקרקעין למגרש מקבל אליו יבקש הזוכה להעבירם באמצעות תכנון קידום ואישור למתן תוקף בידי מוסדות התכנון המוסמכים של "תכנית מפורטת לניוד זכויות לקרקע מקבלת", בכפוף בין היתר, להוראות תכנית השימור.
 - 1.5.8. **"ניוד הזכויות"** - ביצוען של כל פעולות מכל מין וסוג הנדרשות על ידי הרוכש בהתאם לכל דין הוראות ממסכי המכרז, תכנית השימור והוראות

חתימה + חותמת של המשתתף _____
גירסה מס' 10/07/24

ההסכם, באופן שיממש את ניוון של זכויות הבניה מהמגרש המוסר למגרש מקבל. הכל בהתאם לאישור תוכניות למתן תוקף כדן, כמפורט ובכפוף להוראות ההסכם.

- 1.5.9. "תקופת ביצוע" - התקופה הקצובה להגשת תכנית לניוד זכויות בניה (ככל שיידרשו כמפורט בנספח ב'1) על ידי הזוכה כאמור בסעיף 10.1 להלן.
- 1.5.10. "מדד" - מדד המחירים לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל מדד אחר שיבוא במקומו המתבסס על מרכיבים דומים.
- 1.5.11. "צמודים למדד" או "הפרשי הצמדה" - ביחס לכל סכום בהסכם זה - אם יתברר, במועד התשלום בפועל של סכום כלשהו לפי הסכם זה, כי המדד הידוע במועד תשלומו (להלן: "המדד החדש") גבוה מהמדד הידוע בעת מועד הגשת ההצעות (להלן: "מדד הבסיס") אזי ישתנה הסכום בשיעור השינוי במדד החדש לעומת מדד הבסיס.
- 1.5.12. "ב"כ העירייה" או "עוה"ד" - היועצים המשפטיים של העירייה ו/או מי מטעמם, כולל משרד עורכי הדין גדעון פישר ושות'.
- 1.5.13. "ב"כ הרוכש" - היועצים המשפטיים של הרוכש.
- 1.5.14. "התנאי המתלה" - כהגדרתו בסעיף 3 להלן.

1.6. נספחי ההסכם המפורטים להלן:

- | | | |
|---------|-------------|--|
| 1.6.1. | נספח ב'1 | תיאור הממכר ; |
| 1.6.2. | נספח ב'2 | מבוטל |
| 1.6.3. | נספח ב'3 | העתקי רישום מפנקסי הזכויות בלשכות רישום המקרקעין ; |
| 1.6.4. | נספח ב'4 | מבוטל |
| 1.6.5. | נספח ב'5 | מבוטל ; |
| 1.6.6. | נספח ב'5(1) | מבוטל ; |
| 1.6.7. | נספח ב'6 | ייפוי כוח בלתי חוזר ; |
| 1.6.8. | נספח ב'6(1) | ייפוי כוח בלתי חוזר למחיקת הערת אזהרה (נוטריוני/ לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"א-1961) ; |
| 1.6.9. | נספח ב'6(2) | מבוטל ; |
| 1.6.10. | נספח ב'7 | הוראות למשתתפים, על נספחיהם, לרבות תשובות לשאלות ההבהרה, ככל שנמסרו ; |
| 1.6.11. | נספח ב'8 | הודעת הזכייה לזוכה במכרז ; |

(הסכם זה ונספחיו להלן יחד: "ההסכם")

2. חתימת ההסכם

2.1. הרוכש יחתום על הסכם זה במועד הנקוב בסעיף 14 להוראות למשתתפים למכרז (נספח ב'7 להסכם זה) (להלן: "מועד חתימת ההסכם ע"י הרוכש") ואילו העירייה תוסיף את חתימתה על גבי הסכם זה, רק לאחר התקיימות התנאי המתלה כאמור בסעיף 3 להלן ובכפוף לכך שהרוכש שילם את תשלום הראשון כהגדרתו בסעיף 13.6 להלן.

2.2. מובהר כי העירייה תהייה מחויבת בהסכם זה רק אם התקיים התנאי המתלה ובכפוף לעמידת הרוכש בתנאים המפורטים בסעיף 14 להוראות למשתתפים למכרז, לרבות ביצוע מלוא התשלומים החלים על הרוכש במועד תשלום התמורה כאמור, ואולם לא יהיה באי חתימת העירייה על גבי הסכם זה כדי לפטור את הרוכש מהחייבויותיו על פי ההסכם.

3. אישור ההסכם ותוקפו

גירסה מס' 10/07/24

חתימה + חותמת של המשתתף _____

- 3.1. הסכם זה טעון אישור מליאת מועצת העירייה ולא יהיה לו תוקף - אלא אם אושר כאמור (לעיל ולהלן: "**התנאי המתלה**").
- 3.2. הסכם זה יובא לאישור מליאת מועצת העירייה לא יאוחר מ-45 ימים מהמועד שבו הועבר על ידי הזוכה ההסכם חתום על ידו, על כל נספחיו לפי הוראות מסמכי המכרז ובכפוף לתשלום הראשון (כהגדרתו בסעיף 13.6 להלן), וזאת אלא אם תהיה לכך מניעה על פי כל דין, לרבות החלטה שיפוטית. רק לאחר קבלת אישור מליאת מועצת העירייה, תחתום העירייה על ההסכם.
- מובהר בזאת, כי אי-קיומו של התנאי המתלה - משמעו היעדר תוקפו של ההסכם זה, ולרוכש לא תהא כל טענה ו/או תביעה בגין כך.
- 3.3. נודע לעירייה כי התנאי המתלה לא התקיים - תודיע על כך בכתב לרוכש בתוך 30 ימים, ותשיב לו את התמורה ששולמו על-ידו לעירייה (ככל ששולמה) עד למועד מתן ההודעה כאמור על-ידה, בהתאם לערך התמורה הנומינלי.
- השבת הסכומים כאמור לרוכש כפופה להתקיימות התנאים הבאים במצטבר:
- 3.3.1. הרוכש מחק וביטל כל רישום שנעשה לטובתו ו/או בעטיו, ככל שנעשה, על הממכר ו/או על זכויות העירייה בממכר, בכל מרשם שהוא, לרבות ביטול ומחיקת כל הערת האזהרה שנרשמה, אם נרשמה, לטובת הרוכש בלשכת רישום המקרקעין.
- למען הסר ספק מובהר, כי אין בסעיף זה כדי להקנות לרוכש זכות לרשום לטובתו הערת אזהרה ו/או כל רישום אחר ו/או כדי להקנות לרוכש זכות לתפוס ו/או לקבל חזקה בממכר קודם להתקיימות התנאי המתלה ו/או קודם להתקיימות יתר התנאים המוקדמים לכך הקבועים בהסכם זה.
- 3.4. התקיים התנאי המתלה תמסור על כך העירייה הודעה לרוכש.
- 3.5. כן מובהר, כי נכון למועד פרסום המכרז העירייה הוכרזה כ-"עירייה איתנה" בהתאם לסעיף 232א לפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן: "**הפקודה**"), ולפיכך - וכל עוד לא בוטלה ההכרזה כאמור בהתאם לסעיף 232ב לפקודה - הסכם זה אינו טעון אישור שר הפנים בהתאם לסעיף 188(ב) לפקודה.

4. מהות העסקה

- 4.1. בכפוף להתקיימות התנאי המתלה ולקיום התחייבויות הרוכש על פי הסכם זה, העירייה מוכרת בזאת לרוכש והרוכש רוכש בזאת מהעירייה את הממכר, הכל בכפוף וכמפורט בהסכם זה.
- 4.2. הרוכש יקבל את הזכות לניוד זכויות הבנייה מהמגרש המוסר באמצעות תב"ע מקבלת למגרש המקבל בכפוף לתשלום מלוא התמורה ויתר התנאים הקבועים בהסכם זה.

5. הצהרות והתחייבויות הרוכש

הרוכש מצהיר ומתחייב כדלהלן:

- 5.1. כי ברור ונהיר לו כי הינו רוכש **אך ורק** זכויות בניה בלתי ממומשות במקרקעין, אשר בכפוף לקיום התנאי המתלה כמפורט להלן ובהתאם להוראות תכנית השימור והמכרז הינן ניתנות לניוד וזאת בכפוף לכל דין, תכנית השימור ולרבות באמצעות תכנית ניוד למגרש מקבל.
- 5.2. על המקרקעין כהגדרתם לעיל חלות תכניות כהגדרתן בחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, התקפות במועד פרסום המכרז, שהוראותיהן הינן חלק בלתי נפרד ממכרז זה.

- 5.3. כי ראה ובדק, בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו, על חשבונו ובאחריותו, את ממכר, הזכויות, מצבן המשפטי, התכנוני, הרישומי וכיו"ב, ובכלל זאת את כל הנתונים הקשורים לרכישתו את הממכר ברשויות השונות ואת כל התוכניות והמידע התכנוני הרלוונטי וכן כל מסמך המצורף למסמכי מכרז זה, לרבות הפקעה וכן כל הגבלה ו/או אפשרויות נידוד הזכויות, זאת על פי דין.
- 5.4. כי לא תהיינה לו כל טענה ו/או תביעה כנגד העירייה באשר לממכר והוא מוותר על כל טענת ברירה ו/או אי התאמה מכל סוג שהוא, לרבות מחמת טעות, הטעיה, כפייה, מום או אי התאמה או פגם כלשהו. למען הסר ספק מובהר, כי הנתונים המצורפים להסכם זה ולמסמכי המכרז בקשר עם הממכר מובאים אך ורק לנוחות הרוכש ואין העירייה ו/או מי מטעמן, אחראית על דיוקם ו/או על שלמותם.
- 5.5. כי בדק בעיני מומחה את אפשרויות מימוש של הממכר מכל בחינה שהיא במגרש מקבל, אליו יש בכוונתו לנייד את הזכויות, ואין ולא תהיה לעירייה ו/או למי מטעמה כל אחריות ו/או חבות בקשר לכך. לרוכש לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי העירייה ו/או החברה בקשר למימושן של זכויות הבניה.
- 5.6. כי הוא מכיר, קרא ומבין היטב את המשמעות של הממכר לרבות מימושו באמצעות הכנת והגשת תב"ע מקבלת, את זכויות הבנייה המיועדות לנייד, ייעודם, טיבם וכל פרט אחר, תכנוני או אחר הקשור אליהם, וכן את האפשרויות התכנוניות העומדות לרשותו, את התהליכים התכנוניים והמועדים הקבועים בהסכם זה, ומצא את כל אלה מתאימים להנחת דעתו כהגדרתן בהזמנה זו. מתוך כך בדק במומחיות מהן המגבלות התכנוניות החלות ובאילו דרישות ו/או התחייבויות יצטרך לעמוד, בין היתר, כדי לאפשר את הגשת תכנית הנייד, אישורה וכן קבלת היתר בנייה במגרש המקבל. הרוכש מוותר בזאת על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בכל עניין הקשור בכך כנגד העירייה ו/או מי מטעמה.
- 5.7. כי הממכר נמכר כפי מצבו המשפטי והתכנוני בעת פרסום המכרז (As Is). וכי ערך על חשבונו ועל אחריותו, את כל הבירורים הנדרשים וקיבל באופן עצמאי ובלתי תלוי במצג ו/או הצהרה כלשהי מצד העירייה ו/או מי מטעמה את מלוא המידע הנדרש לו לשם התקשרותו בהסכם זה. מתוך כך הינו מצהיר כי כל העובדות והנסיבות ידועות ובהירות לו, וכמי שערך כל בדיקה שהייתה נחוצה לשם הכנת ההצעה והגשתה, הינו מוחל בוותור מוחלט על כל טענה בדבר טעות ו/או הטעיה ו/או אי ידיעה של פרט כלשהו לגבי כל עניין הקשור בהתקשרותו בהסכם זה ו/או בהגשת הצעתו בהליכי המכרז, בין אם הוא המופיע בהם ו/או שאינו מופיע בהם, וזאת לרבות ביחס לכל טענה בדבר התנאי לפיו מימוש זכויות הבניה על ידי הזוכה יהא כפוף למתן תוקף לתכנית נידוד הזכויות.
- 5.8. כי בחן בקפדנות ובמומחיות, בעצמו ו/או באמצעות אנשי מקצוע מטעמו, את כל הפרטים הרלוונטיים הנוגעים לביצוע נידוד הזכויות באמצעות תכנית הנייד, לרבות את מיצויי זכויות הבניה, את המידע התכנוני המלא ברשות המקומית וברשויות התכנון המוסמכות, תיק המידע בוועדה המקומית, זכויות בניה, התנאים לאישור תכנית הנייד, בתיק השימור, התנאים להוצאת היתר בניה, עבודות הפיתוח הנדרשות וכל מידע תכנוני ו/או מידע אחר הרלוונטי לצורך הגשת ההצעה והתקשרות בהסכם זה, ולביצוע מלוא התחייבויותיו בהתאם להסכם זה.
- 5.9. כי הינו מתחייב להכין על אחריותו הבלעדית תכנית לנייד, מכוחה ייגרעו וינויידו הזכויות למגרש מקבל, הגשתה למוסדות התכנון המוסמכים, וקידומה להפקדה ולמתן תוקף, והכל בלעדית על חשבונו של הזוכה.
- 5.10. כי ברור ונהיר לו בזאת כי לא תתאפשר מכירה ו/או העברת זכויות בממכר לצד ג' כלשהו, ולאחר זכייתו הזוכה מתחייב שלא למכור ו/או להעביר ו/או להסב את זכויותיו ו/או התחייבויות לצד ג' כלשהו.
- 5.11. ברור ונהיר לו בזאת כי לזוכה לא תהיה כל טענה ו/או דרישה כלפי העירייה ו/או מי מטעמה בקשר עם הליכי אישור תכנית הנייד והוא מוותר בזה על כל טענה ו/או

מענה ו/או דרישה בעניין זה. וכן כי אין בהליכי המכרז ו/או בחתימת העירייה על הסכם זה, משום התחייבות כלשהי מצד העירייה ו/או מי מטעמה לאישור התב"ע המקבלת.

מתוך כך הינו מצהיר כי ידוע נהיר וברור לו מפורשות כי שיקול דעת מוסדות התכנון הרלוונטיים, לאשר או שלא לאשר תכנית כאמור, הינו שיקול דעת עצמאי, בלתי תלוי ובלעדי ולזוכה לא תהא כל טענה כלפי העירייה ו/או ייזום ראשון בנסיבות בהן יוחלט, מכל סיבה שהיא, שלא לאשר תכנית לניוד הזכויות ו/או שלא לאשר ניוד למלא הזכויות נשוא מכרז זה.

5.12. כי הינו מוותר באופן מוחלט וגמור על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד העירייה ו/או מי מטעמה בגין במצבו המשפטי ו/או התכנוני ו/או הרישומי של הממכר, לרבות (אך לא רק) בשל העובדה כי מימוש הממכר כפוף למתן תוקף של תכנית לניוד זכויות הבנייה על ידי מוסדות התכנון המוסמכים, אשר באחריותו הבלעדית של הזוכה לפעול לקידומה ולאישורה כאמור לעיל.

5.13. על יסוד האמור לעיל ולאחר ביצוע כל הבדיקות האמורות, מצהיר בזאת הרוכש כי אין ולא תהיינה לו כל טענות ו/או תביעות כנגד העירייה והוא מוותר בזאת על טענות ברירה מחמת מום ו/או טענת פגם ו/או ליקוי או טענת אי התאמה מכל מין וסוג שהוא בקשר עם הממכר ו/או אפשרויות הבניה ו/או התכניות ו/או היתרי הבניה ו/או עבודות הבינוי וכיו"ב.

5.14. כי יש לו את כל הידע והניסיון והאמצעים והכישורים הדרושים, כלכליים, כספיים, מקצועיים ואחרים וכן כוח האדם הנדרש, לביצוע כל חיוביו והתחייבויותיו על פי הסכם זה במלואן ובמועדן.

5.15. כי עומדים לרשותו עובדים ו/או מתכננים ו/או קבלני משנה, בעלי יכולת מקצועית לביצוע העבודות מושא הסכם זה, וכי עובדים וקבלנים אלה זמינים לביצוע העבודות במועדים ובקצב הביצוע הנדרש על פי הסכם זה.

5.16. כי הוא יבצע את פעולות התכנון לשם ניוד הזכויות כדין, ככל שנדרש לכך, ולפי הנחיות מינהל ההנדסה המעודכנות שימסרו לו בעת פניה לשם מימוש התחייבותו זו כאמור, ויבצע את תכנון והפקדת התכנית לניוד הזכויות בהתאם לכתב התחייבותו במכרז, **נספח א' 5** להוראות למשתתפים, ובהתאם להוראות הרשויות המוסמכות ובהתאם להוראות כל דין.

5.17. מובהר ומוסכם, כי אין בכל הצהרות הרוכש כאמור לעיל כדי לגרוע מכל הצהרות הרוכש ו/או מן המידע שמסר בקשר עם האמור לעיל בעת הגשת הצעתו למכרז.

5.18. כי אין כל מניעה ו/או מגבלה, לרבות על פי כל דין ו/או על פי מסמכי ההתאגדות של הרוכש להתקשרותו בהסכם זה ו/או לקיום התחייבויותיו על פיהם.

5.19. כי התקבלו במוסדות הרוכש כל ההחלטות הנדרשות לשם התקשרותו בהסכם זה ולקיום התחייבויותיו על פיו, כי החותמים על הסכם זה מטעם הרוכש הינם מורשי חתימה מטעמו המוסמכים לחייבו לכל דבר ועניין בקשר עם הסכם זה וכי בכפוף להתקיימות התנאי המתלה לא נדרש כל אישור ו/או היתר ו/או הסכמה מכל סוג שהוא ומכל גורם שהוא להתקשרותו בהסכם זה, לרבות על פי מסמכי ההתאגדות של הרוכש ו/או על פי כל דין.

5.20. מוסכם על ידי הרוכש, כי כל הצהרותיו לפי סעיף 5 זה, מהוות תנאים עיקריים ויסודיים בהסכם זה - והפרת איזו מן ההצהרות כאמור ו/או מן התנאים הנ"ל מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

- 6.1 העירייה מצהירה ומתחייבת כי היא בעלת הזכויות בממכר, 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 **בנספח 3'** להסכם זה.
- 6.2 כי וועדת השימור של העירייה בישיבתה מיום 10.5.2020 (ישיבה מס' 202001) אישרה עקרונית את ניווד זכויות הבנייה הבלתי ממומשות במקרקעין, תוך הותרת רזרבת שטחים עתידית, כמפורט **בנספח 1'** להסכם זה.
- 6.3 פרט למפורט בהסכם זה, ככל שמפורט, לא ידוע לה על כל מניעה חוקית או אחרת, לבצע את העסקה כמפורט בהסכם זה.

7. מבטל.

8. מסירת החזקה בממכר

- ככל שלא קיימות הוראות מיוחדות בעניין מועד מסירת החזקה בממכר **בנספח 1'**, יחולו הוראות סעיף זה:
- 8.1 עם התקיימות כל התנאים הבאים החזקה המשפטית בממכר תימסר לידי הרוכש כשהממכר במצבו AS IS, וזאת באמצעות רישום הערה תכנונית בהתאם לתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011 (להלן: "**הערה תכנונית**"):
- 8.1.1 התקיים התנאי המתלה המפורט בסעיף 3 לעיל והעירייה חתמה על ההסכם;
- 8.1.2 הרוכש שילם לעירייה את מלוא התמורה וכן שילם לעירייה את יתרת התשלומים החלים על הרוכש על פי הסכם זה, שהמועד שנקבע בהסכם זה לתשלום הינו עד למועד תשלום התמורה ו/או עד ליום מסירת החזקה;
- 8.1.3 הרוכש השלים את חתימתו על הסכם זה ויתר המסמכים הנלווים ובכלל זה הפקיד בידי העירייה ייפוי כוח בלתי חוזר כאמור בסעיף 31 להלן.
- 8.2 התקיימו מלוא התנאים המקדמיים למסירת החזקה כאמור בסעיף 8.1 לעיל, עם התקיימות אחרון התנאים דלעיל, תרשום העירייה הערה תכנונית ובכך יראו את החזקה מבחינה משפטית כמועברת לידי הרוכש, והרוכש יקבל את החזקה בממכר מהעירייה (לעיל להלן: "**יום מסירת החזקה**"), כשהממכר במצבו כפי שהוא.
- מובהר כי הודעת העירייה בדבר רישום הערת תכנונית תחשב לכל דבר ועניין להעמדת הממכר לרשות הרוכש ותהווה את מסירת החזקה לצורכי הסכם זה.

9. מבטל.

10. אחריות לתכנון

- 10.1 הרוכש מתחייב להגיש לוועדת התכנון המוסמכת תכנית מפורטת לניוד זכויות בנייה, וזאת לא יאוחר מ 60 חודשים מיום אישור מועצת העיר את הסכם זה. המונח "הגשה" לעניין זה כמשמעו בסעיף 1א83 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965.

גירסה מס' 10/07/24

חתימה + חותמת של המשתתף _____

- 10.2. הפר הרוכש התחייבותו כנ"ל בסעיף 10.1 לעיל, יחוייב בפיצוי מוסכם כאמור בסעיף 24.1 להלן.
- 10.3. הרוכש מתחייב להגיש מעת לעת סטאטוס על התקדמות עריכת התכנית לניוד על ידי אדריכל או מהנדס הליכי התכנון של התב"ע המקבלת והכול בהתאם לדרישת העירייה ו/או מי מטעמה.
- 10.4. מוסכם בזה בין הצדדים, כי האחריות הבלעדית עבור ביצוע וקידום התכנון של התב"ע המקבלת לפי הסכם זה תחול על הרוכש, ולפיכך אישורה של העירייה לתכנית ו/או למסמכים אחרים הקשורים בביצוע העבודות ו/או אשר הוכנו על-ידי הרוכש על-פי הסכם זה לא ישחררו את הרוכש מאחריותו המקצועית המלאה כאמור, ואין בכך כדי להטיל על העירייה ו/או על מי מטעמה אחריות כלשהי לטיב או כשרות או איכות התכנון ו/או התכניות או המסמכים האמורים.
- 10.5. מובהר למען הסר כל ספק, כי הרוכש מוותר על כל טענה בדבר אי אישור הועדה המוסמכת את ניוד הזכויות באופן מלא או חלקי ומתחייב לעמוד בהוראות ההסכם כאמור.
- 10.6. הרוכש יהיה אחראי לכל נזק ו/או הפסד ו/או הוצאה ו/או אובדן שייגרמו לו או לעירייה ו/או לצד שלישי בגין העבודות ו/או עקב כך שהעבודות בשלמותן או בחלקן אינן מבוצעות בהתאם להתחייבויות הרוכש על-פי הסכם זה.

11. מבוטל

12. מבוטל

13. התמורה ואופן תשלומה

- 13.1. תמורת הממכר ישלם הרוכש לעירייה על-פי תנאי התשלום המפורטים להלן סך של _____ ₪ (במילים: _____): _____ (להלן: "סכום התמורה" או "התמורה") ובתוספת מע"מ כדין. התמורה המצוינת לעיל מתייחסת לממכר, כפי שהציע הרוכש בהצעתו, והיא תוצמד למדד המחירים לצרכן מהמדד הידוע במועד האחרון להגשת ההצעות במכרז ועד למדד הידוע במועד תשלום התמורה בפועל.
- 13.2. מובהר בזאת, כי על-אף האמור לעיל, לא יהא סכום התמורה אשר ישלם הרוכש לעירייה נמוך מסכום התמורה הנקוב לעיל (קרן), וזאת אף אם במועד תשלום התמורה בגין הממכר יהא מדד המחירים לצרכן נמוך מהמדד הידוע במועד האחרון להגשת הצעות במכרז. במקרה כזה, ישולם אותו חלק של התמורה בגין רכישת הזכויות בממכר ללא הצמדה.
- 13.3. מובהר בזאת, כי בכל מקרה היקף "יתרת שטחי הבנייה" (כהגדרתם בתכנית השימור), לא יעלו על הקבוע במכרז זה, לרבות בהגדרת הממכר דלעיל.
- 13.4. להסרת כל ספק מובהר בזאת, כי בכל מקרה, לעת ניוד "יתרת שטחי הבנייה" (כהגדרתם בתכנית השימור) מהמגרש המוסר למגרש מקבל, לא ישתנה היקף הממכר כהגדרתו לעיל, ובכל מקרה לא יהיה בהצעת הזוכה לתשלום תוספת על הסכומים הנקובים באמדן שווי המכרז (כהגדרתו בסעיף 6 להוראות למשתתפים במכרז) כדי לשנות מהיקף זכויות הבנייה המוצעות לניוד במסגרת מכרז זה.
- 13.5. סכום התמורה הנ"ל אינו כולל את התשלומים המפורטים בסעיף 15 להלן.

13.6. התמורה תשולם על ידי הרוכש לעירייה בהתאם לשיעורים ולמועדים כמפורט להלן:

13.6.1. במעמד חתימת חוזה זה על ידי הרוכש, ישלם הרוכש לעירייה, סך השווה ל- 25% מהתמורה, דהיינו סך של _____ ₪ (במילים: שקלים חדשים), בתוספת מע"מ כדין (להלן: "התשלום הראשון"), באמצעות המחאה בנקאית ערוכה לפקודתה, שמועד פירעונה הוא מועד חתימת הקונה על חוזה זה.

13.6.2. בתוך 30 ימים מיום מילוי התנאי המתלה כאמור בסעי' 3 לעיל, ישלם הרוכש לעירייה, סך השווה ל-75% מהתמורה, דהיינו סך של _____ ₪ (במילים: שקלים חדשים), בתוספת מע"מ כדין, ובתוספת הפרשי הצמדה כמפורט בסעי' 13.1 לעיל, באמצעות העברה בנקאית, לחשבון בנק שפרטיו: **"התשלום השני"; "חשבון הבנק"**, בהתאמה).

13.7. כנגד כל תשלום שנפרע בפועל של סכום המע"מ כאמור, תנפיק העירייה לרוכש, טופס עסקת אקראי בגין כל תשלום שנפרע כאמור. יודגש, כי תשלום מלוא המע"מ המגיע כדין (ככל שיחול) בגין עסקה זו, הינו תנאי יסודי בהסכם ומהווה תנאי מפורש לקיומה של ההתקשרות נשוא חוזה זה.

13.8. במקרה בו נקבע מועד תשלום התמורה ליום שאינו יום עסקים, יידחה התשלום ליום העסקים הראשון שאחרי המועד הקבוע לתשלום.

13.9. מוסכם בזאת בין הצדדים, כי הרוכש יהא רשאי להקדים פירעון תשלומים, אם קיבל על כך הסכמה מראש ובכתב מאת העירייה. מובהר בזאת, כי סכום התמורה לא יפחת כתוצאה מהקדמת תשלום מלוא התמורה כאמור בפסקה זו.

13.10. איחור בביצוע תשלום כלשהו על חשבון התמורה, כולו או חלקו מעבר ל-7 ימים, יחייב את הרוכש בתשלום הסכום שבפיגור בצירוף הפרשי הצמדה למדד כמפורט לעיל ובתוספת ריבית צמודה בשיעור שנתי של 6%, בחישוב חודשי, מחושבת מהמועד שנקבע לתשלום ועד לתשלום המלא בפועל, וזאת מבלי לגרוע מתרופות אחרות שיעמדו לעירייה כלפי הרוכש, מכוח חוזה זה ו/או מכוח כל דין.

13.11. ככל שבשל נסיבות התלויות בעירייה בלבד, תתעכב חתימת ההסכם על ידה, כך שמועד התשלום השני ידחה מעבר לקבוע לעיל, הרוכש יהיה רשאי לפנות לעירייה בבקשה שלא לשלם ריבית כמפורט לעיל, באופן יחסי לתקופת העיכוב בלבד, והעירייה תאשר את הבקשה כאמור או לא על פי שיקול דעתה הבלעדי ולרוכש לא תהיה כל טענה בקשר לכך.

13.12. מוסכם בזאת, כי אם הרוכש לא ישלם לעירייה את התמורה במועדים האמורים לעיל מכל סיבה שהיא, או אם הפקיד סכומים קטנים משהתחייב - יהיה הסכם זה ניתן לביטול לאלתר, ולא תהיה לרוכש כל טענה על פי דין או הסכם על ביטול זה; והעירייה תהיה רשאית לעשות בממכר ככל שתמצא לנכון. זאת, בכפוף למתן הודעה בת עשרה (10) ימים לרוכש, במהלכם הוא יהיה רשאי לתקן את ההפרה.

13.13. הרוכש מסכים בזאת, כי אישור בכתב של גזברות העירייה ישמש ראיה מכרעת לגבי גובה הסכום שהופקד ומועד הפקדתו.

13.14. ביצוע התשלומים המפורטים לעיל במלואם ובמועדם הוא תנאי עיקרי בהסכם, והפרתו תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

14. **מבוטל**

15.1. בנוסף לסכום התמורה יישא הרוכש בתשלומים המפורטים להלן וזאת מבלי לגרוע מחובתו לשאת בתשלומים נוספים החלים עליו על פי הסכם זה ו/או כל דין:

15.1.1. עלויות תכנון התב"ע המקבלת – כלל עלויות התכנון, לרבות בגין תשלום שכר יועצים, עלות הכנת תשריטים, תפעול הכנה הגשה וכל פעולה הנדרשת לשם קידומה למתן תוקף, אגרות, מיסים והיטלים בגין רכישת הממכר.

15.1.2. אגרות בניה - ישולמו על-ידי הרוכש לידי הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון (להלן: "הועדה המקומית") בהתאם לדיני התכנון והבניה.

15.1.3. אגרות והיטלי פיתוח, דמי הקמה, לרבות אגרות מים, ביוב ותיעול ואגרות אחרות - ישולמו לידי העירייה או לידי מניב ראשון בע"מ - תאגיד המים והביוב של ראשון לציון (להלן: "מניב"), לפי העניין, בהתאם להוראות כל דין, לרבות חוקי העזר של עיריית ראשון לציון וחוק תאגיד מים וביוב, תשס"א-2001 - לכל מ"ר קרקע ולכל מ"ר בניין, אפילו עילתם קודמת למועד פרסום המכרז בהתאם לתעריפים הידועים ו/או לפי נהלי העירייה ועל פי הנחיותיה.

15.1.4. מע"מ - על הזוכה יהא לשלם את מלוא המע"מ המגיע על פי דין בגין התמורה, לרבות המע"מ על הריבית שתתווסף, במידה ותתווסף, במעמד ביצוע התשלום הראשון על חשבון התמורה.

העירייה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי ובכפוף להוראות כל דין, לדחות את מועד תשלום המע"מ. הזוכה יהיה חייב, במקרה כזה, לשלם את המע"מ, תוך שלושה (3) ימים מיום שנדרש לכך ע"י העירייה.

לעניין זה מובהר, כי ככל שמדובר ברוכש שהינו אדם פרטי, שאינו עוסק, הוא לא יידרש להוסיף את סכום המע"מ ובלבד שהרוכש האמור הוא אדם פרטי שאינו תאגיד (מכל סוג שהוא) ושאינו עוסק ו/או לא יסווג כעוסק לעניין חוק המע"מ.

15.1.5. היטל השבחה - ישולם על-ידי הזוכה על פי כל דין וזאת בגין השבחה כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 במגרש המקבל (לרבות כמובן בגין התב"ע המקבלת) (בין ביזמתו של הזוכה ובין שלא ביזמתו) אשר תאושר החל מיום פרסום המכרז.

15.1.6. תשלום בגין זכויות נוספות - הואיל והתמורה משקפת את הממכר נכון למועד פרסום המכרז, ככל שבמהלך התקופה מיום פרסום המכרז תחול השבחה כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 בממכר (בין ביזמתו של הזוכה ובין שלא ביזמתו) ישלם הזוכה היטל השבחה על פי כל דין.

15.1.7. מס רכישה - בגין רכישת הממכר מושא מכרז זה, כשיעורו ובמועדו על פי דין, אשר בו יישא הזוכה.

15.1.8. מס שבח מקרקעין (ככל שחל) - ישולם על-ידי העירייה.

15.1.9. עלויות פרצלציה - הזוכה מתחייב לשאת בחלקו היחסי בעלויות רישום פרצלציה במקרקעין ו/או בממכר, ככל שיידרש, לרבות עלויות הכנת תצ"ר, שכ"ט מודד, שכ"ט עו"ד, אגרות רישום, הסכם שיתוף וכיו"ב.

15.1.10. החזר הוצאות משפטיות - במעמד החתימה על ההסכם, ישלם הזוכה לעירייה החזר הוצאות המשפטיות בשיעור של 0.5% מהתמורה (ללא מע"מ), כאשר הוא צמוד למדד, מהיום האחרון להגשת ההצעות למכרז ועד ליום ביצוע התשלום המלא בפועל, בצירוף מע"מ כדין.

15.1.11. כל יתר המסים, האגרות, תשלומי החובה והוצאות אחרות הכרוכים ו/או נובעים מההסכם ומביצועו - בין הקיימים בעת חתימת ההסכם ובין כאלה שיהיו קיימים בעת ביצוע העברת הזכויות בממכר, לרבות הוצאות רישום יחסיות בגין הוצאות רישום זכות הבעלות בממכר על שם הזוכה בלשכת רישום המקרקעין (אם יידרשו), הסכם שיתוף או הסכם בית משותף - כל הנ"ל ישולמו על-ידי הזוכה.

15.1.12. הוועדה המקומית תהא רשאית להתנות את הפקדת התב"ע המקבלת במתן כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים לירידת ערך

15.2. הרוכש מתחייב בזה לשלם במועדו כל סכום שתשלומו חל עליו בהתאם לאמור לעיל, ולהמציא לעירייה, על-פי דרישתה, קבלתו על דבר ביצוע התשלומים האמורים.

15.3. העירייה רשאית, אך לא חייבת, לשלם כל סכום שתשלומו מוטל על הרוכש בהתאם להוראות הסכם זה, והרוכש מתחייב להחזירו לעירייה תוך 15 יום מקבלת דרישתה הראשונה לכך בתוספת ריבית והפרשי הצמדה כאמור בסעיף 21.7 להלן.

15.4. מוסכם בזאת, כי ביצוע כל התשלומים המוטלים על הרוכש כאמור לעיל, והמצאת כל הקבלות והאישורים בדבר ביצוע התשלומים האמורים וכן המצאת יתר האישורים שעל הרוכש להמציאם, כאמור בהסכם זה, מהווים חלק מהתנאים המוקדמים למסירת החזקה המשפטית בממכר על שם הרוכש כאמור בסעיף 19 לעיל, והרוכש לבדו יישא בכל ההוצאות וההפסדים שייגרמו כתוצאה מאי-ביצועה של ההעברה במועדה, והכל מבלי לגרוע מזכויותיה של העירייה על-פי הסכם זה ועל-פי כל דין לכל תרופה או סעד אחרים ו/או נוספים.

16. המחאות זכויות והסבת הסכם

16.1. הרשות הניתנת לרוכש לפי הסכם זה היא אישית בלבד, והוא לא יהיה רשאי להמחות את זכויותיו או חובותיו על פי הסכם זה בשלמותו או בחלקן.

לעניין הסכם זה "המחאה" - לרבות מכירה, השכרה, הרשאה וכל טרנזקציה מכל סוג שהוא בנוגע לזכויות מושא הסכם זה.

במידה והרוכש הינו גוף משפטי או חברה, ייחשב כל שינוי בהנהלת הגוף המשפטי ו/או העברת 25% מהשליטה (כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך) בגוף המשפטי ו/או בחברה לרבות חברת אם או חברת בת, כהמחאת זכויות.

16.2. למען הסר ספק, מצהיר הרוכש ומתחייב כי לא יהיה רשאי לחלק את הממכר ו/או את הממכר ו/או החלקה בה נמצא הממכר בכל צורה שהיא, ובכל מועד שהוא, שלא בהתאם להוראות תב"ע בתוקף.

16.3. מובהר, כי מכירת ו/או העברת הממכר בשלמותו או בחלקים בלתי מסוימים בו בטרם מתן תוקף לתב"ע המקבלת מהווה המחאת זכויות לעניין סעיף זה והיא אינה מותרת כאמור לעיל.

16.4. כל עוד לא אושרה התב"ע המקבלת ופורסמה למתן תוקף, הרוכש אינו רשאי להמחות ו/או לשעבד בשום צורה שהיא, לאדם או לגוף כלשהם את זכויותיו ו/או חובותיו על פי הסכם זה, כולן או חלקן, ו/או לשעבדן.

16.5. מוסכם בזאת, כי העירייה תהא רשאית להמחות לכל אדם או גוף, ובכלל זה לועד אזור או לתאגיד אחר שהעירייה תיזום למטרה זו, כל זכות או סמכות הנתונות לה, וזאת בין בדרך כלל ובין לעניין מסוים, בין לתקופה או לתקופות שיקבעו על ידה, ובין לזמן בלתי מוגבל, הכל כפי שיראה לעירייה, לפי שיקול דעתה הבלעדי וללא צורך בקבלת הסכמת הרוכש לכך, ובלבד שזכויות הרוכש על-פי הסכם זה ובכפוף להוראות כל דין, ישמרו. הרוכש ימלא כלפי האדם או הגוף שלו תעביר או תאציל העירייה זכויות או סמכויות כאמור, את חובותיו כלפי העירייה על-פי הסכם זה, כמתחייב מההעברה או מההמחאה האמורה.

17. מבוטל.

18. מבוטל.

19. מבוטל.

20. מבוטל.

21. פיצוי, שיפוי וקיצוז

21.1. הרוכש מתחייב לנקוט, על חשבונו, בכל האמצעים הדרושים כדי למנוע את הנזקים, האובדן, החבלות והתאונות אשר הרוכש אחראי להם על-פי הסכם ו/או על פי כל דין.

21.2. הרוכש מתחייב כי אם תדרוש זאת העירייה, הוא (הרוכש) יבוא במקום העירייה ו"יכנס לנעליה", עובדיה ו/או שלוחיה במידה ויתבעו ביחד ו/או לחוד בגין נזקים שהרוכש אחראי להם על-פי הוראות הסכם זה ו/או הוראות כל דין. למען הסר ספק, הרוכש יישא, על אחריותו וחשבונו הבלעדיים, בכל התשלומים וההוצאות בקשר לכך, לרבות אלה שייפסקו בשל התביעה שהוגשה כנגד העירייה.

21.3. הרוכש מתחייב לשפות ולפצות באופן מלא ומיד עם קבלת דרישה בכתב, את העירייה ו/או תאגיד בשליטתה ו/או עובדיה ו/או שלוחיה בכל סכום אשר ייפסק לחובתם ו/או לחובת מי מהם בקשר לנזקים אשר שהרוכש אחראי להם, לרבות הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד, ובלבד שניתנה לרוכש הזדמנות להתגונן בתביעה כאמור או נשלחה אליו הודעת צד ג' באותה תביעה.

21.4. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אם כתוצאה מפעולה או מעבודה כלשהי של הרוכש יוצא כנגד העירייה צו מאת בית המשפט, יהיה הרוכש אחראי לפצות את הגורמים הנ"ל על כל נזק, בין ישיר ובין עקיף, וזאת מבלי לגרוע מחובתו של הרוכש לעשות את כל הדרוש ולנקוט בכל ההליכים הדרושים להסרת הצו ומבלי שהוראה זו תתפרש כמטילה חובה כלשהי לפצות את הרוכש בגין הצו הנ"ל, או בגין כל עיכוב שיחול בביצוע העבודה כתוצאה מצו כנ"ל.

כמו כן, מתחייב הרוכש לפצות ולשפות את העירייה על כל נזק וכנגד כל תביעה או דרישה, מכל עילה שהיא, שתוגש, אם ומיד כאשר תוגש, על ידי כל אדם, בלי יוצא מן הכלל, נגדם ו/או נגד מי מהם ו/או כנגד כל מי מעובדיהם, שלוחיהם ושולחיהם, בגין כל תאונה, חבלה או נזק המפורט בחוזה ו/א קבוע בכל דין, לרבות שכ"ט עו"ד וההוצאות המשפטיות שייגרמו לעירייה במלואן.

21.5. מבלי לגרוע מהתחייבויות הרוכש בהסכם זה, העירייה תהיה רשאית לתקן בעצמה ו/או באמצעות אחרים את הנזקים שהרוכש אחראי לתקנם לפי הוראות פרק זה על חשבון הרוכש, והרוכש יישא בכל ההוצאות הכרוכות בתיקון הנזקים האמורים בתוספת 15% הוצאות כלליות של העירייה.

21.6. שילמה העירייה תשלום שהיה על הרוכש לשלמו מכוח כל הסכם או דין, ישפה הרוכש את העירייה בגין תשלום זה בתוספת 15% בגין הוצאות כלליות של העירייה, בתוך שבעה (7) ימים מיום שנדרש לכך על ידה. בכלל זה, ישפה הרוכש את העירייה בגין כל תשלום שחויבה בו מכוח פסק דין בקשר עם הסכם זה, לרבות תשלומים בגין הוצאות משפט, שכ"ט עו"ד וכל הוצאה שנגרמה לעירייה בקשר עם ניהול ההליך לרבות שכ"ט עו"ד, שכ"ט מומחה וכל עלות נלוות נוספת.

21.7. כל סכום המגיע לעירייה מהרוכש על פי ההסכם, ואשר לא ישולם על-ידו במועד פירעונו הנקוב - ישולם בתוספת ריבית שנתית בשיעור של 6% והצמדה, מתאריך הפירעון ועד לסילוקו הסופי, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד/תרופה העומדים לעירייה מכוח כל דין ו/או הסכם.

21.8. קיצוץ: העירייה רשאית לקצו ולנכות מסכום כלשהו המגיע לרוכש בין לפי הסכם זה לפי הסכם זה ובין לפי כל התקשרות אחרת שבין הרוכש לבין העירייה - כל סכום שלדעת העירייה מגיע מהרוכש לעירייה ו/או מי מטעמה ו/או לכל צד ג' על פי כל הסכם או דין. הרוכש לא יהא רשאי לקצו כל סכום מהסכומים המגיעים ממנו לעירייה על-פי הסכם זה.

אין באמור לעיל בפרק זה בכדי לגרוע מכל סעד או תרופה להם זכאית העירייה על-פי כל דין או הסכם.

22. **מבוטל**

23. **הפרות יסודיות**

23.1. הרוכש מצהיר כי ידוע לו, כי סעיפים 5,4,8,10,12,13,14,19,22-24, 26, 28, 30 הינם תנאים עיקריים ויסודיים בהסכם והפרתם תיחשב כהפרה יסודית, המזכה את העירייה בכל הסעדים והתרופות המוקנים לה על פי חוזה זה ועל פי כל דין.

23.2. הפר הרוכש הסכם זה הפרה יסודית תהא העירייה זכאית לכל סעד ותרופה המוקנים לה על פי חוזה זה ועל פי כל דין. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תהא העירייה רשאית לבטל את ההסכם ובמקרה כאמור יחולו סעיפים 25-27 להלן; לגבות פיצויים מוסכמים כמפורט בסעיף 25 להלן.

23.3. תשלום פיצויים או ניכויים מסכומים המגיעים לרוכש, לא ישחררו את הרוכש מהתחייבויותיו על פי הסכם זה.

24. **פיצויים מוסכמים וקבועים מראש בגין איחורים**

24.1. לא עמד הרוכש במועדים הקבועים בהסכם זה לעניין הגשת התב"ע המקבלת (סעיף 10.1 לעיל) ישלם הרוכש לעירייה פיצוי מוסכם שיהיה שווה ערך ל-1.5% מסכום התמורה בגין כל שנת איחור, אשר ישולם באופן יחסי בגין תקופת האיחור ולאחר הגשת התב"ע המקבלת. התשלום יהיה צמוד למדד מיום זכיית הרוכש במכרז ועד ליום תשלום הפיצוי המוסכם בפועל.

24.2. מובהר כי **כל עיכוב** בהגשת התב"ע המקבלת יגרור תשלומו של הפיצוי המוסכם כאמור לעיל, הפיצוי יגבה על-פי החלק היחסי של תקופת האיחור בהתאם לקביעת העירייה, כאמור לעיל.

24.3. תשלום הפיצויים המוסכמים אין בו כשלעצמו משום שחרור הרוכש מהתחייבותו להשלים את עבודות הבנייה או מכל התחייבות אחרת לפי ההסכם.

25.1. מבלי לגרוע מזכותה לסעדים אחרים ו/או נוספים המפורטים בהסכם זה ו/או על פי כל דין, העירייה תהא רשאית לבטל את ההסכם בקרות אחד מהמקרים שלהלן:

- 25.1.1. הרוכש איחר למעלה מ-30 ימים בהעברת אחד מתשלומי התמורה;
- 25.1.2. הרוכש המחזיק או הסב לאחר את זכויות ו/או חובותיו על פי הסכם זה, כולן או חלקן, בניגוד להוראות ההסכם;
- 25.1.3. הוכח לעירייה, כי הרוכש אינו מסוגל לעמוד בדרישות ההסכם מסיבה כספית, או מכל סיבה אחרת;
- 25.1.4. הרוכש הפר הסכם זה בהפרה יסודית;
- 25.1.5. הרוכש שינה את המטרה אשר לשמה קיבל מהעירייה את הממכר לשימוש ו/או ביצע שימוש אשר נאסר, כקבוע בהסכם זה;
- 25.1.6. כשיש בידי העירייה הוכחות, להנחת דעתה, כי הרוכש או אדם אחר בשמו של הרוכש נתן או הציע לאדם כלשהו שוחד, מענק, דורון או טובת הנאה כלשהי בקשר להסכם או לכל דבר הכרוך בביצוע ההסכם;
- 25.1.7. אי יכולתו של הרוכש לפרוע את חובותיו לצד שלישי כלשהו, לרבות אם הרוכש הגיע להסדר נושים עם נושיו או שהציע להם להגיע להסדר נושים;
- 25.1.8. נגד הרוכש 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;
- 25.1.9. נגד הרוכש 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 שהרוכש הפך לחדל פירעון, או כל צו או מינוי בעל השלכות דומות, והתקיים אחד מאלה:
 - 25.1.9.1. הרוכש 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;
 - 25.1.9.2. בקשת הביטול שהגיש הרוכש במועדה כאמור נדחתה, ללא צורך להמתין להכרעה בערעור, אם יוגש;
- 25.1.10. הוטל עיקול, זמני או קבוע, על רכושו של הרוכש, או על חלק ממנו באופן שיש בו כדי לפגוע באופן מהותי וישיר בפעילותו, או שנעשתה פעולת הוצאה לפועל לגבי כל רכושו של הרוכש, או חלק ממנו באופן שיש בו כדי לפגוע באופן מהותי וישיר בפעילותו, והתקיים אחד מאלה:

- 25.1.11. נפתחו הליכים לפירוק מרצון של הרוכש, למעט הליכים לשם מיזוג או ארגון-מחדש בתנאים המאושרים על ידי המשרד ;
- 25.1.12. ביצע עבודה או פעולה כלשהי ללא אישור העירייה, מקום בו נדרש אישור כאמור אלא אם התקבל האישור בתוך שלושים (30) יום ממועד קבלת התראת העירייה בדבר אי קבלת אישור ;
- 25.1.13. במידה שהרוכש הפר איזה מבין התחייבויותיו על פי הסכם זה ולא תיקנו אותן בתוך 14 ימים מיום שנדרשו על ידי העירייה לעשות כן ;
- 25.1.14. במידה שהרוכש הפר איזה מבין התחייבויותיו או המצגים שהציג על פי הסכם זה ו/או חל במצגים אלו שינוי משמעותי המשפיע לפי שיקול דעתה המוחלט של העירייה על יכולתו של הרוכש לבצע את הפרויקט בהתאם להסכם זה ;
- 25.1.15. הרוכש ו/או כל המועסק מטעמו אינו מקיים את הוראות ההסכם ונספחיו ;
- 25.1.16. קיים חשש מבוסס כי עתיד להתרחש איזה מן המקרים המפורטים בסעיף 25.1 זה וזאת אף בטרם התרחשותו של מקרה כאמור.
- 25.2. מובהר בזאת, כי אין במקרים המנויים לעיל כעילות ביטול ההסכם בבחינת רשימה סגורה, וכי אין במנייתם כדי לגרוע מזכות העירייה לבטל את ההסכם מכוח כל עילה שבדין ובכלל זה לבטל ההסכם עקב הפרתו על-ידי הרוכש.
- 25.3. מוסכם בזאת, כי לרוכש ו/או מי מטעמו אין ולא תהא זכות עיכבון ו/או קיזוז כלשהי בקשר למקרקעין כולם או חלקם ו/או בקשר ליחידות שיוקמו על המקרקעין ו/או בקשר לציוד לחומרים ו/או לעבודות שיבצע ו/או כלפי העירייה.
- 25.4. העירייה תהא רשאית לבצע כל פעולה אחרת או נוספת לשם מימוש מלוא זכויותיה עקב ביטולו של הסכם זה. הרוכש נדרש לבצע כל מה שתורה לו העירייה לצורך כך, לרבות לשתף פעולה עם צד שלישי כלשהו או מי מטעמו לצורך כך, ובכלל זה להעביר כל מידע, לחתום על כל המסמכים הדרושים ולבצע את כל הפעולות הדרושות לשם ביצוע המסירה.
- 25.5. ביטול ההסכם לא יגרע מזכותה של העירייה לגבות פיצויים בהתאם להוראות הסכם 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.

26. הליכים לקראת ביטול

- 26.1. לפני מימוש זכותה לביטול הסכם זה, תשלח העירייה הודעה בכתב לרוכש הדורשת ממנו לתקן את האירוע המהווה עילה לביטול בתוך המועד שנקבע לכך על ידי העירייה, ובלבד שמועד זה לא יהיה קצר משבעה (7) ימים ממועד משלוח ההודעה (להלן: "**הודעת התראה**"), ו - "**תקופת תיקון**" בהתאמה).
- 26.2. לא תוקן האירוע המהווה עילת ביטול בתוך תקופת התיקון והתאם להנחיות המפורטות בהודעת ההתראה, תהא רשאית העירייה לבטל הסכם זה (להלן: "**הודעת ביטול**").

27. תוצאות הביטול

27.1. בוטל הסכם זה על ידי העירייה בעקבות התקיימותן של אחת או יותר מעילות הביטול המפורטות בסעיף 25.1 לעיל ולא תוקנה ההפרה כאמור, או בוטל ההסכם מכל סיבה אחרת (בין בידי העירייה ובין בידי הרוכש), יחשב ההסכם כמבוטל והעירייה תשיב לרוכש את התמורה ששולמה על ידו, ככל ששולמה, בערכה הנומינלי ללא הפרשי הצמדה וריבית, וזאת מבלי לגרוע בכל סעד אחר המגיע לעירייה על פי הסכם זה ו/או כל דין, לרבות ניכוי פיצוי מוסכם בסך של 10% מהתמורה כהגדרתה בסעיף 13 לעיל וכל תשלום המגיע לעירייה על פי הוראות הסכם זה.

27.2. מבלי לפגוע באמור לעיל, העירייה רשאית לקזז מהסכומים המושבים לרוכש (כאמור לעיל) ו/או לחייב את הרוכש בגין כל תשלום שיוטל עליה על ידי רשות מרשויות המדינה ביחס לביטול הסכם זה.

28. מחיקת הערה על הצורך בהסכמה

28.1. ב"כ העירייה יהיו רשאים למחוק את הערת האזהרה שנרשמה לטובת הרוכש, בהתקיים התנאים הבאים במצטבר:

28.1.1. התקיימה אחת מהעילות המפורטות בסעיף 25.1 לעיל והעירייה העבירה לרוכש הודעת התראה ואפשרה לו את תקופת התיקון;

28.1.2. הרוכש לא תיקן את ההפרה בתוך תקופת התיקון.

הבהרה - בנוסף למחיקת הערת האזהרה שלטובת הרוכש, כאמור לעיל, תפעל העירייה למחיקת כל הערה לטובת כל גורם מטעמו של הרוכש, ובתוך כך תפעל העירייה למחיקת הערת אזהרה ו/או שעבוד/משכון שנרשם אם נרשם.

28.2. ייפוי הכוח למחיקה יוחזר לידי ב"כ הרוכש כנגד השלמת הפרויקט לפי הוראות הסכם זה ובכפוף לקיומן של כל יתר התחייבויות הרוכש על פי הוראות הסכם זה.

29. **מבוטל.**

30. **מבוטל**

31. **ייפוי כוח**

31.1. להבטחת זכויות העירייה על פי הסכם זה וכן לשם ביצוע פעולות הרישום הנדרשות בהתאם להוראות הסכם זה יחתום הרוכש וימסור לעירייה בד בבד ולא יאוחר ממועד חתימתו על הסכם זה שלושה עותקים של ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח **נספח ב'6'** להסכם זה, המייפה את כוחה של העירייה ושל באי כוח העירייה מהלשכה המשפטית של עיריית ראשון לציון ו/או ממושרד עו"ד גדעון פישר ושות' (לעיל ולהלן: "**עוה"ד**") לבצע כל פעולה ו/או לחתום על כל מסמך בשם הרוכש בקשר עם הסכם זה וכן שלושה עותקים של ייפוי כוח בלתי חוזר למחיקת הערת אזהרה בנוסח **נספח ב'6' (1)**.

31.2. למען הסר ספק מובהר כי אין בחתימת הרוכש על ייפוי הכוח כאמור כדי לשחרר את הרוכש מאחריות לביצוע פעולות ו/או לחתימה על מסמכים אשר האחריות לביצוען ו/או לחתימתם מוטלת על הרוכש ואין בייפוי הכוח האמור כדי להטיל על העירייה אחריות לביצוע פעולות אשר לא הוטלו עליה במפורש בהסכם זה.

32. שמירת דינים

32.1. הרוכש מצהיר בזאת כדלקמן:

32.1.1. הוא עומד בתנאי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976;

32.1.2. הוא מנהל ספרים כדין וכי הוא פועל במסגרת עבודתו נשוא הסכם זה כנדרש על פי כל דין כלפי שלטונות המס ובכלל, וכי ימשיך ויעשה כן במהלך כל תקופת הסכם זה.

33. שמירת סמכויות שלטוניות

33.1. שום דבר האמור בהסכם זה ו/או בנספחיו לא יגרע ו/או לא יתפרש כגורע מכל סמכות כדין של העירייה כרשות מקומית ו/או של הועדה המקומית לתכנון ובנייה ראשון לציון ו/או של הועדה המחוזית לתכנון ובנייה וכל סמכות כזו תוכל להיות מופעלת בכל עת, הן לפני מועד חתימת הסכם זה והן לאחריו והן בכל עת במהלך ביצועו.

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

34. ויתור

34.1. 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.

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

35. כתובות והודעות

35.1. כתובות הצדדים הן כמפורט בכותרת להסכם.

35.2. מסמך או הודעה לעניין הסכם זה ישלח בדואר רשום לפי כתובת הצדדים וכל מסמך שנשלח בדואר רשום כאמור, יראו אותו כאילו נתקבל ע"י הנמען בתוך 5 ימים מתאריך המשלוח.

36. כללי

36.1. קבלות מאת העירייה בכל הנוגע להסכם זה ולנובע ממנו, יחייבו את הרוכש וישמשו ראיה לכאורה לכל דבר הרשום בהם.

36.2. במקרה שהמונח "הרוכש" מתייחס ליותר מאדם (או גוף) אחד, יהיו כל יחיד הרוכש או הרוכש אחראים על פי הסכם זה ביחד ולחוד.

36.3. הסכם זה אינו מהווה הסכם לטובת צד שלישי.

36.4. **נספח ב'1** מהווה הוראות פרטניות וספציפיות להסכם זה ולמכרז, וככל שהקבוע בו יעמוד בסתירה ו/או חוסר התאמה לקבוע במסמכי המכרז ו/או ההסכם יגבר האמור ב**נספח ב'1** כאמור.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

בשם עיריית ראשון לציון:

הרוכש, ע"י מורשי החתימה מטעמו:

ראש העירייה

שם מלא + חתימה וחותמת

גזבר העירייה

שם מלא + חתימה וחותמת

אישור חתימה

אני הח"מ _____ עו"ד/רו"ח, בעל רישיון מס _____ מאשר בזאת
כי הסכם זה על נספחיו נחתם על ידי _____, ת.ז.פ.ח.צ. _____,
("הרוכש") כדין, ובמקרה של תאגיד – באמצעות ה"ה _____ ת.ז. _____,
להחלטת המוסדות המוסמכים של הרוכש שהתקבלה כדין בהתאם למסמכי ההתאגדות העדכניים
של הרוכש, וכי חתימת הרוכש, ובמקרה של תאגיד – החותמים בשם הרוכש, על הסכם זה ונספחיו,
בצרוף חותמת הרוכש או על גבי שמו המודפס, מחייבת את הרוכש לכל דבר ועניין.

עו"ד/רו"ח
(חתימה + חותמת)

הסכם זה אושר על-ידי מועצת העיר בישיבתה מס' _____ מיום _____.

גירסה מס' 10/07/24

חתימה + חותמת של המשתתף

נספח ב'1

תיאור הממכר

סך השטחים המיועדים לניוד	מקור הזכויות גוש/ וחלקה	כתובת	סכום הערבות המכרז	מחיר מינימום בש"ח (לא כולל מע"מ)	ייעוד
1,500 מ"ר (בכפוף להוראות תכנית השימור, לרבות אך לא רק, סעיף 5.ח.4.1.2 לתכנית)	גוש 3935, חלקה 40	מלון לונדון, ראשון לציון	230,000 ש"ח	7,850,000 ₪	ציבורי

1. זכויות העירייה המוצעות במכרז הינן זכויות בנייה עודפות אשר מיועדות לניוד באמצעות העברה ישירה לקרקע של המציע הזוכה באמצעות הכנת תכנית בניין עיר המפחיתה את הזכויות מהחלקה הנותנת ומעבירה אותן לחלקה המקבלת
2. מובהר בזאת, כי הכנת התכנית, הגורעת את הזכויות מהקרקע אשר בבעלות העירייה ואשר מעבירה את הזכויות לקרקע של המציע, וכל העלויות הנלוות הינן באחריותו הבלעדית של המציע.
3. זכויות העירייה נמכרות כפי מצבן המשפטי והתכנוני בעת פרסום המכרז (As Is). על המשתתף לערוך, על חשבונו ועל אחריותו, את כל הבירורים הדרושים לו לשם קבלת כל המידע הדרוש לו להכנה ולהגשת הצעתו. עם הגשת ההצעה יראה המשתתף כמי שכל העובדות והנסיבות ידועות ובהירות 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.

נספח ב'2 - מבוטל

תשריט הממכר

גירסה מס' 10 07/01/24

חתימה + חותמת של המשתתף _____

נספח ב'3

העתקי רישום מפנקסי זכויות בלשכות רישום מקרקעין

גירסה מס' 10 07/01/24

חתימה + חותמת של המשותף _____

נספח ב'4 - מבוטל

גירסה מס' 10 07/01/24

חתימה + חותמת של המשתתף _____

נספח ב'5 - מבוטל

גירסה מס' 10 07/01/24

חתימה + חותמת של המשותף _____

נספח ב'6

ייפוי כוח בלתי חוזר

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], ממנה בזה את עוה"ד אריה נח ו/או כל עו"ד ממושרדו ו/או נעמה כליף חזרתי _____ ו/או כל עו"ד מהלשכה המשפטית בעיריית ראשון לציון (להלן: "העירייה") ו/או עוה"ד דן שוויץ ו/או שירן שי ו/או רות גרבי ו/או כל עורך דין ממושרד עוה"ד גדעון פישר ושות' (להלן יחד: "מיופי הכוח") כל אחד מהם לחוד, לעשות בשמי, מטעמי ובמקומי, לפי שיקול דעתם הבלעדי ועל פי קביעתם הבלעדית מעת לעת, בקשר עם המקרקעין הידועים כחלקה 40 בגוש 3935 ("המקרקעין"), את כל הפעולות הבאות או חלק מהן, כדלהלן:

1. לבקש או להסכים או לרשום או לחתום בשמי/נו ובמקומי/נו על בקשות לרישום הערות אזהרה, מכל מין וסוג שהוא, ו/או למחיקת הערת האזהרה הרשומה על שמינו ו/או לייחוד הערות האזהרה ו/או לרישום משכנתא או משכנתאות, בכל דרגה שהיא ובכל סכום שהוא, ו/או לרישום שעבודים למיניהם ו/או זיקות הנאה על המקרקעין וכן כל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מהפעולות הנ"ל.

לשם ביצוע כל הפעולות הנ"ל להופיע ולחתום בשמינו 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 לרישום הערת אזהרה לטובת העירייה.

ייפוי כוח זה יפורש באופן המרחיב ביותר, כדי שמיופה הכוח הנ"ל יוכל לעשות בשמינו ובמקומנו את כל אשר אנו רשאים לעשות בעצמנו ו/או באמצעות אחרים, בין היתר, לשם רישום הערת האזהרה לטובת העירייה.

היות וזכויות צד ג' תלויות בייפוי כח זה, הוא יהיה בלתי חוזר, לא תהיה לנו רשות לבטלו או לשנותו והוא יחייב גם לאחר מתן צו פירוק ו/או מתן צו קבלת נכסים ו/או מינוי נכסים ו/או מינוי מנהל מיוחד ו/או נאמן ו/או נקיטת הליכי הקפאת הליכים ו/או הסדר נושים ו/או הטלת עיקול על נכסינו.

ולראיה באנו על החתום ביום _____:

אישור

אני הח"מ _____, עו"ד, מאשר בזאת את חתימת מרשתי הנ"ל, באמצעות מר _____, ת.ז. _____, המוסמך לחתום בשמה ולחייבה.

תאריך: _____

עו"ד, _____

גירסה מס' 10/01/07

חתימה + חותמת של המשתתף _____

נספח ב'6(1)

ייפוי כוח בלתי חוזר למחיקת הערת אזהרה

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

אנו הח"מ, _____ ת.ז. _____ /מס' תאגיד _____ [יש
למלא את החלופה המתאימה] ("הרוכש") באמצעות מורשה החתימה _____ מייפה בזאת
את כוחם של עוה"ד אריה נח ו/או כל עו"ד ממושרדו ו/או נעמה כליף חזרתי _____ ו/או
כל עו"ד מהלשכה המשפטית בעיריית ראשון לציון ו/או עוה"ד דן שוץ ו/או שירן שי ו/או רות גרבי
ו/או כל עו"ד משרד גדעון פישר ושות' ("מיופה הכוח"), להיות באי כוחנו ולעשות בשמינו ובמקומנו
את כל הפעולות המפורטות להלן, או כל חלק מהן, בקשר עם המקרקעין הידועים כחלקה 40 בגוש
3935 ("המקרקעין"), ולצורך כך לעשות את כל הפעולות הבאות 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 הרוכש ו/או לטובת אחר מטעם הרוכש בלשכת רישום
המקרקעין ו/או בכל מקום אחר, על זכויותיה של עיריית ראשון לציון במקרקעין.

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.

היות וזכויות העירייה תלויות בייפוי כוח זה, הוא יהיה החלטי ובלתי חוזר, והוא יחייב כל מפרק,
קבוע או זמני, וכל הבא מכוחנו, והוא יישאר בתוקף גם לאחר פטירתנו חו"ח ויחייב את
יורשינו ואת יורשי יורשינו, אפוטרופסינו 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 _____:

אני _____ עו"ד, מאשר בזה חתימת הנ"ל.

תאריך: _____

_____ עו"ד

נספח ב'6(2) - מבוטל

גירסה מס' 10 07/01/24

חתימה + חותמת של המשתתף _____

נספח ב'7

הוראות למשתתפים לרבות תשובות לשאלות ההבהרה ככל שנמסרו

הודעת הזכיה לזוכה במכרז

עיריית ראשון לציון **מכרז פומבי מס' 4/2024**

למכירת זכויות בניה עודפות לניוד ממקרקעין הידועים כגוש 3935 חלקה 40, בית לונדון, בראשון לציון

עיריית ראשון לציון (להלן: "העירייה"), הבעלים במקרקעין הידועים כגוש: 3935 חלקה: 40 (להלן: "המקרקעין" ו/או "הקרקע המוסרת") באמצעות ייזום ראשון החברה העירונית בע"מ כגורם מנהל (להלן: "ייזום ראשון"), מזמינה בזה קבלת הצעות למכירת וניוד זכויות בניה בלבד מהמקרקעין (להלן: "הממכר") על פי הוראות מכרז זה בתנאים הקבועים בו ולרבות (אך לא רק) בכפוף להוראות תכנית לשימור אתרים רצ/1/84/2 (להלן: "תכנית השימור").

רשאי לגשת למכרז מי שעומד בכל הדרישות ותנאי הסף המפורטים במסמכי המכרז.

העירייה מבקשת להעביר את זכויותיה בממכר למשתתף שייבחר כזוכה במכרז לאחר שיעמוד בכל התחייבויותיו על פי מסמכי המכרז, לרבות תשלום התמורה.

את מסמכי המכרז ניתן לרכוש באתר עיריית ראשון לציון (בתשלום מקוון) או אצל מרכז/ת ועדת המכרזים, בלשכת מנכ"ל העירייה, בבניין העירייה, קומה 5, רחוב הכרמל 20, ראשון לציון - תמורת תשלום של **2,500 ₪** (שלא יוחזרו מכל סיבה שהיא), לפקודת המזמין - בימים א'-ה', בשעות העבודה הרגילות.

את ההצעה על כל נספחיה, בהתאם לתנאי המכרז, יש למסור במסירה ידנית במשרדו של מנכ"ל העירייה (לא לשלוח בדואר) בעיריית ראשון לציון, במעטפה סגורה נושאת ציון "**מכרז פומבי מס' 4/2024**" בלבד, עד ליום ה' ה-12/02/2024 בשעה 12:00.

הצעות שתימסרנה לאחר המועד והשעה הנקובים לעיל יפסלו על הסף.

אין העירייה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא. האמור במודעה זו אינו ממצה את תנאי המכרז המופיעים במלואם במסמכי המכרז. בכל מקרה, גבר האמור במסמכי המכרז.

מובהר בזאת, כי השימוש בלשון "הצעה" בגוף הפרסום אינו בא להכשיר את מסמכי המכרז שיוגשו ע"י המשתתף לכדי הצעה על פי דיני המכרזים.

לפרטים נוספים ניתן לפנות לרכזת ועדת המכרזים בטלפון: 03-9547241.

רז קינסטליך

ראש העירייה

גירסה מס' 10/07/24

חתימה + חותמת של המשתתף _____