

מכרז פומבי מס' 01/2018

למכירת זכויות בקרקע המיועדת להקמת שכונת מגורים

במתחם תכנית תב"ע בב/580

## חוברת המכרז

**תוכן עניינים לחוברת מסמכי המכרז**

<b><u>מסמכי המכרז</u></b>	
מסמך א'	- נוסח הודעת המכרז ;
מסמך ב'	- פרטי המכרז ותנאי השתתפות ;
מסמך ג'	- הצהרת והצעת המציע ;
מסמך ד'	- הסכם ;
מסמך ה'	- נוסח ערבות להשתתפות במכרז ;
מסמך ו'	- תצהיר בדבר "קיום דיני עבודה - תנאים לעסקה עם גוף ציבורי" ;
מסמך ז'	- תצהיר והתחייבות לעניין היעדר ניגוד עניינים.

**מסמך א'****נוסח הודעת המכרז:**

**החברה הכלכלית בני ברק בע"מ**  
**מכרז פומבי 01/08**  
**הזמנה להציע הצעות לרכישת זכויות פיתוח במקרקעין המיועדים להקמת שכונת מגורים**  
**במתחם תכנית בב/580 בבני-ברק**

החברה הכלכלית בני ברק (להלן: "החכ"ל") מזמינה בזאת הצעות לרכישת זכויות פיתוח ב - 3 מתחמי מקרקעין, בשטח המקרקעין הידועים כחלק מחלקות 146,155,156,157,158,166,168 בגוש 7361 {תא שטח 5 לפי תכנית מחוזית 501-0282152 שטרם אושרה (להלן: "התכנית בסמכות מחוזית")}; חלק מחלקות 144,145 בגוש 7361 (תא שטח 12 לפי התכנית בסמכות מחוזית); וחלק מחלקות 151,152,144 בגוש 7361 (תא שטח 13 לפי התכנית בסמכות מחוזית) (להלן: "המקרקעין"). המקרקעין מצויים באזור רחוב הירקון בבני-ברק, וכלולים בתכנית שמספרה בב/580 (להלן: "תב"ע בב/580") ותכנית מפורטת שמספרה בב/מק/3302 (להלן: "התוכנית המפורטת"). במצבם כיום המקרקעין אינם ביעוד מגורים, אך קיימת בקשה לשינוי יעוד במסגרת התכנית בסמכות מחוזית (שטרם אושרה) ועל פיה קיימת היתכנות להקמת 8 בנייני מגורים וסך הכל 226 יח"ד (להלן: "יחידות הדיור שבפוטנציה"), שטרם אושרו לבניה. מובהר, כי בכל מקרה, סך הכל יחידות הדיור לא יעלה על 29 יח"ד בכל בניין (כולל דירת נכה), ולא ניתן יהיה להגיש בקשה להקלה לתוספת דירות.

ההצעות יוגשו עבור כל מתחם בנפרד. ניתן להגיש הצעה עבור יותר ממתחם אחד.

1. **קבלת חוברת המכרז**  
את מסמכי המכרז, לרבות תנאי המכרז והמסמכים הנלווים אליו ונוסח הסכם המכר עליו יידרש הזוכה במכרז לחתום, ניתן לרכוש תמורת תשלום של 2,500 ₪ בתוספת מע"מ במשרדי החברה הכלכלית בני-ברק ברחוב בר כוכבא 21 בבני-ברק בימים א'-ה' בין השעות 09:00-15:00 בתיאום עם שרה בטלי: 03-5771710. סכום זה לא יוחזר בכל מקרה. על המציע לצרף להצעתו את קבלה בגין התשלום לרכישת חוברת המכרז.
2. **ערבות**  
המציע יצרף להצעתו ערבות בנקאית בסך השווה ל - 2,000,000 ₪ (שני מיליון שקלים חדשים) בגין כל מתחם. נוסח הערבות ותנאיה יהיה כמפורט במסמך ה' לחוברת המכרז.
3. **סיוור מציעים**  
מפגש הבהרות למציעים יתקיים ביום 13.9.2018 (ד' תשרי תשע"ט) בשעה 10:30 בבוקר במשרדי החכ"ל שברחוב בר כוכבא 21, בני-ברק (קומה 7).
4. **הגשת הצעות**  
את ההצעות יש להגיש בהתאם להוראות המכרז בתיבת המכרזים שבמשרדי החכ"ל, ברחוב בר כוכבא 21, בני-ברק (קומה 7), עד ליום 14/10/2018 (ה' חשוון תשע"ט) בשעה 12:00.
5. **מחיר מינימום**  
מחיר מינימום להשתתפות במכרז הינו 170,000 ₪ (מאה ושבעים אלף שקלים חדשים) לכל יחידת דיור שבפוטנציה בצירוף מע"מ כדן, וזאת בהתאם למפורט במסמכי המכרז. על הזוכה יהיה לשלם בנוסף סך של 170,000 ₪ (מאה ושבעים אלף שקלים חדשים) בצירוף מע"מ כדן בגין כל יחידת דיור שבפוטנציה, וזאת כהשתתפות בהוצאות פינוי פולשים. כמו כן, ישלם הזוכה היטל השבחה, היטלי פיתוח והוצאות משפטיות, והכל כמפורט במסמכי המכרז.
6. **תנאי סף**  
צירוף קבלה בגין התשלום לרכישת חוברת המכרז; צירוף ערבות בנקאית, והשתתפות במפגש הבהרות למציעים. לא תתקבל הצעה של מציע המצוי בכל שלב של הליכי כינוס או פירוק או פשיטת רגל.
7. **כללי**  
אין במודעה זו משום התחייבות או הצעה מצד החכ"ל, אשר שומרת לעצמה את הזכות, על פי שיקול דעתה, לחזור בה מכוונתה להתקשר בהסכם ו/או לבטל את המכרז. האמור במודעה זו אינו מחייב את החכ"ל בכל צורה שהיא. התנאים המחייבים הינם התנאים המופיעים בחוברת המכרז בלבד.

**יהודה מורגנשטרן**

**מ"מ מנכ"ל החברה הכלכלית בני ברק בע"מ**

מסמך ב'פרטי המכרז ותנאי השתתפותא. תיאור המקרקעין

1. החכ"ל מזמינה בזאת הצעות לרכישת זכויות על פי הסכם פיתוח ב - 3 מתחמי מקרקעין, בשטח המקרקעין הידועים כחלק מחלקות 146,155,156,157,158,166,168 בגוש 7361 {תא שטח 5 לפי תכנית מחוזית 501-0282152 שטרם אושרה (להלן: "התכנית בסמכות מחוזית")}; חלק מחלקות 144,145 בגוש 7361 (תא שטח 12 לפי התכנית בסמכות מחוזית) וחלק מחלקות 151,152,144 בגוש 7361 (תא שטח 13 לפי התכנית בסמכות מחוזית) (להלן: "המקרקעין").

יצויין, כי חלק מחלקות 157 ו - 168 (חלק מתא שטח 5) מיועדות לדרך, והן בבעלות עיריית בני-ברק.

2. בהתאם לתכנית בסמכות מחוזית (טרם אושרה), קיימת היתכנות להקמת 8 בנייני מגורים וסך הכל 226 יח"ד (להלן: "יחידות הדיור שבפוטנציה"), שטרם אושרו לבנייה. כמות היחידות המקסימלית היא 29 יח"ד לכל בניין (28 יח"ד רגילות + 1 דירת נכה), ולא תתאפשר תוספת יח"ד, לרבות במסגרת הקלה.

3. בהתאם לדרישות עיריית בני ברק, בכל בניין ייוחד שטח לגן ילדים, על חשבון דירת נכה אחת.

4. המקרקעין מחולקים ל - 3 מתחמים כמפורט להלן:

4.1 מתחם א' - גוש 7361 חלק מחלקות 146,155,156,157,158,166,168 (תא שטח 5 לפי התכנית בסמכות מחוזית).

במתחם א' קיימת היתכנות לבניית 84 יחידות דיור ב - 3 בנייני מגורים (לא כולל דירות נכה).

4.2 מתחם ב' - גוש 7361 חלק מחלקות 144,145 (תא שטח 12 לפי התכנית בסמכות מחוזית).

במתחם ב' קיימת היתכנות לבניית 56 יחידות דיור ב - 2 בנייני מגורים (לא כולל דירות נכה).

4.3 מתחם ג' - גוש 7361 חלק מחלקות 151,152,144 (תא שטח 13 לפי התכנית בסמכות מחוזית).

במתחם ג' קיימת היתכנות לבניית 86 יחידות דיור ב - 3 בנייני מגורים (לא כולל דירות נכה).

במתחמים הנ"ל תהיה חזית מסחרית על חשבון דירות קומת הקרקע, לאורך רח' הירקון.

5. ההצעות יוגשו עבור כל מתחם בנפרד. ניתן להגיש הצעה עבור יותר ממתחם אחד.

6. התכנון התקף כיום במקרקעין מעוגן בעיקרו בתכנית בב/580, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4368 ביום 2/1/1996 (להלן: "תכנית בב/580"). תכנית בב/580 משתרעת על פני שטח של כ - 97 דונם, מחלקת את

השטח הכלול בתחומה למספר מתחמים וקובעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש, תוך סיווג מגרשים בייעודי מגורים, תעשייה, תעשייה עתירת ידע, מסחר, אחסון ומשרדים, וקביעת זכויות הבנייה בהן.

7. בנוסף, במקרקעין חלה תכנית מפורטת מס' בב/מק/3302, אשר אושרה למתן תוקף ביום 24.2.2016 (להלן: "התכנית המפורטת"). עניינה של התכנית המפורטת בתכנון ובינוי מחדש של שטחים המצויים בחלק הצפוני של העיר בני-ברק, הכוללים שימושים שונים שעיקרם תעסוקה, מגורים ומוסדות ציבור, במטרה ליצור רצף מיטבי של שטחי המגורים, התעשייה, השטחים הפתוחים ושטחי הציבור. התוכנית המפורטת כוללת בינוי חדש של בנייני מגורים, תעסוקה ומסחר ובנייני ציבור בין הרחובות הירקון בצפון, אבו חצירא במערב, המכבים במזרח ואברבנאל במרכז.

8. על זכויות הבנייה, לרבות שיעור הניצול, שטחי הבנייה, הצפיפות והבינוי יחולו הוראות כל דין, לרבות הוראות תכנית בב/580 והתכנית המפורטת, על כל מסמכיהם ונספחיהם, ועל המציע לבדוק בעצמו את כל הזכויות והאפשרויות לנצל ולממש את הבנייה במקרקעין.

9. בנוסף, יחולו הוראות התוכנית בסמכות מחוזית, המצויה בהליכי אישור, כפי שתאושר, ככל שתאושר.

#### 10. זכות ביטול של הקונה במקרה של אי אישור התב"ע בסמכות מחוזית

מוסכם, כי אם וככל שהתב"ע בסמכות מחוזית לא תאושר עד ליום **31.12.2021**, יהיה רשאי הקונה להודיע על ביטול החוזה על ידי מסירת הודעה בכתב על כך לחכ"ל. בוטל החוזה לבקשת הקונה, יהיה הקונה זכאי להשבה של כל סכום ששולם על ידו לחכ"ל על חשבון הרכישה בצירוף הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן. החזר כספים במקרה זה יעשה עד 60 יום לאחר חתימת הסכם ביטול ותצהיר למיסוי מקרקעין, ובהתאם לקבוע בחוזה בין הצדדים.

11. המשתתף במכרז זה יבדוק בעצמו ועל אחריותו הבלעדית את כל המידע המשפטי, התכנוני והכלכלי שעשוי להיות לו למועיל וחיוני או שיוכל להשפיע בצורה כל שהיא על הכנת הצעתו והתקשרותו בחוזה. כן חייב הוא לבדוק ולקרוא את החוזה ומסמכיו, כדי לוודא את כל העניינים שלגביהם יראו אותו כמי שהוסברו לו והובהרו לו לשביעות רצונו וכן יבדוק את הסיכונים וההתחייבויות שהוא מקבל על עצמו.

12. המידע במסמכי המכרז הינו מידע כללי בלבד ובכל מקרה לא ישמש בסיס לכל טענת הסתמכות או עילת תביעה נגד החברה הכלכלית. המקרקעין מוצעים במצבם "AS-IS", כפי שיהיו במועד מסירת החזקה בהם לידי הזוכה במכרז. כל מציע יבדוק בעצמו ועל אחריותו את כל הפרטים והנתונים הנוגעים למקרקעין, הן מבחינה פיזית, הן מבחינה משפטית והן מבחינה תכנונית, לרבות כל הזכויות הנוגעות למקרקעין ולמתחמי הבנייה השונים, וכל אפשרויות הניצול שלהם, ויעריך לעצמו את הסיכוי שהתוכנית בסמכות מחוזית תאושר כמות שהיא או בשינויים. מודגש, כי החכ"ל אינה אחראית, אינה ערבה ואף אינה נותנת כל מצג במפורש או במשתמע בקשר למצב המקרקעין, ערכם ויכולת ניצולם.

13. מודגש במפורש, כי כל מידע ו/או נתונים שהוצגו ו/או יוצגו ו/או ימסרו למשתתפים במכרז או למאן דהוא במסגרת הליכי השיווק של המכרז או בכל זמן אחר, אין בהם משום מצג או התחייבות או הבטחה בקשר למקרקעין ו/או לאפשרויות הניצול שלהם ו/או לכל דבר אחר נשוא מכרז זה.

14. על המציע לבדוק את התאמתו לדרישות רשות מקרקעי ישראל. ככל שהמציע או מי מיחידי המציע המשותף הינו "זר" כהגדרתו בחוק מקרקעי ישראל, תש"ך - 1960, תהא ההתקשרות עמו כפופה לכללים בדבר הקצאת מקרקעין לזרים, לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל אשר תהא בתוקף במועד הגשת ההצעות למכרז. האחראיות לעמידה בקריטריונים של רשות מקרקעי ישראל, והשגת הסכמתה, מוטלת על הזוכה במכרז.

מובהר כי האחראיות המלאה לקבלת הסכמת רמ"י ולכל תנאיה מוטלת על הזוכה בלבד וכי אין בקבלת הסכמת רמ"י או באי קבלתה כדי לשנות ו/או לגרוע מהתחייבויותיו של הקונה על פי ההסכם. אף אם לא יעלה בידי הקונה לקבל את הסכמת רמ"י כאמור, לא יהיה בכך כדי לפטור אותו מאיזו מהתחייבויותיו שעל פי ההסכם ו/או לדחות מועד כלשהו לביצוע איזו מהתחייבויותיו.

## **ב. תנאי הסף**

15. רשאים להשתתף במכרז זה יחידים או תאגידיים הרשומים כדין בישראל, ואשר צירפו להצעתם קבלה המעידה על רכישת חוברת המכרז, וכן ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית ובת פירעון עם דרישה ראשונה, בהתאם לנוסח המצורף למסמכי המכרז **כמסמך ה'**, וכן את יתר המסמכים שיש לצרף להצעה, כמפורט בפרק ו' להלן.

16. השתתפות במפגש ההבהרות למציעים הינה תנאי להגשת הצעה במכרז.

17. לא תתקבל הצעה של מציע המצוי בכל שלב של הליכי כינוס או פירוק או פשיטת רגל.

## **ג. מחיר מינימום**

18. מחיר המינימום להשתתפות במכרז, הינו סך של **170,000** ₪ (מאה ושבעים אלף שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין לכל יחידת דיור שבפוטנציה **(להלן: "מחיר המינימום")**.

19. מובהר, כי על מחיר המינימום יש **להוסיף** סך של 170,000 ₪ (מאה ושבעים אלף שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין לכל יחידת דיור שבפוטנציה בגין השתתפות בהוצאות פינוי פולשים.

20. כמו כן, יש להוסיף תשלום היטלי השבחה, תשלומי פיתוח, ותשלומים נוספים, כמפורט בהסכם **(מסמך ד'** לחוברת המכרז).

## **ד. מציעים במשותף**

21. הצעה יכול שתוגש על ידי מספר חברות ו/או שותפויות ו/או תאגידיים ו/או יחידים, ובלבד שכל אחד מיחידי המציע הינו יחיד או תאגיד הרשום כדין בישראל **(להלן: "מציעים במשותף")**.

22. הוגשה הצעה על ידי מציעים במשותף, יראו את הצעתם והתחייבויותיהם של יחידי המציע על פי המכרז, לכל דבר ועניין, ביחד ולחוד, אולם זכויותיהם על פי מסמכי המכרז תהיינה רק ביחד.

23. מציעים במשותף יפרטו בהצעתם את חלקו של כל אחד מיחידי המציע במציע המשותף, ויצרפו להצעתם למכרז גם את ההסכם שנערך ביניהם לעניין זה. בהגשת הצעתם למכרז, מתחייבים יחידי המציע לא לערוך

כל שינוי בחלקים של כל אחד מיחיד המציע במציעים במשותף, החל ממועד הגשת הצעתם ועד לסיום תשלום כל התמורה לפי ההסכם, לרבות תשלומים לצד ג'.

#### ה. ערבות בנקאית אוטונומית

24. המציע יצרף להצעתו ערבות אוטונומית, בלתי מותנית בסך של 2,000,000 ₪ (שני מיליון שקלים חדשים) בגין כל מתחם.

ערבות זו תהא צמודה למדד המחירים לצרכן של החודש שנקבע להגשת הצעות, בתוקף עד ליום 14/5/2019 ותיערך בנוסח הערבות המצורפת לחוברת המכרז **כמסמך ה'**.

25. הערבות תהיה ערבות ממוסד בנקאי ישראלי בלבד.

ניתן לצרף ערבות בנקאית של בנק זר, שיש לו סניף בישראל או ערבות בנקאית של בנק זר, שקיבלה אישור מבנק בישראל.

26. במקרה של מציעים במשותף - הערבות הבנקאית האוטונומית בנוסח המפורט **במסמך ה'** למכרז תוגש בשל כל יחיד המציע, ביחד ולחוד.

27. הערבות הבנקאית האוטונומית בנוסח המפורט **במסמך ה'** למכרז תוגש בשם כל יחיד המציע, ביחד ולחוד. תוגש אך ורק ערבות בנקאית אחת לכל מתחם עבור כל המציעים.

28. במקרה של חזרה של מציע מההצעה, או סירוב של מציע למלא אחר הדרישות ממנו כפי שהן מפורטות בהצעה זו וכן במקרה שבו המציע מסר נתונים שאינם מלאים או נכונים או שהתנהג בחוסר תום לב, תהיה החכ"ל רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לחלט את הערבות, כולה או מקצתה, מבלי שיהיה על החכ"ל לבסס את דרישתה או לדרוש תחילה את סילוק הסכום מאת המציע.

29. במקרה של חילוט הערבות יראו את סכום הערבות כפיצוי קבוע ומוסכם מראש של המציע לחכ"ל, על הנזק שיגרם לה עקב המעשים ו/או המחדלים המפורטים בסעיף 27 לעיל, ובחתימתו על ההצעה, מאשר המציע הסכמתו לכל האמור.

30. ערבות של מציעים, שהוברר סופית כי לא זכו וכי אין עוד אפשרות שיזכו ו/או יתקשרו עמם בחוזה תוחזר לידי אותם מציעים, לאחר היוודע תוצאות המכרז.

ערבות המציעים שהצעתם דורגה במקום השני והשלישי תוחזר רק לאחר שיחתם החוזה עם הזוכה במכרז. ככל שלא יחתם חוזה עם הזוכה במכרז ומי מאותם מציעים ידרש לחתום על ההסכם בנוסח **נספח ד'**, תשמר הערבות להבטחת חתימתו וכל הוראות מסמך זה, לרבות אפשרות חילוט הערבות, יחולו בהתאמה.

31. הערבות של הזוכה במכרז תוחזר לידי הזוכה כנגד תשלום מלוא התמורה (כולל הוצאות הפיננסי וההוצאות הנוספות כמפורט בהסכם).

## ו. מסמכים שיש לצרף להצעה

32. תנאי רכישת הזכויות בקשר למקרקעין נשוא המכרז מפורטים בהסכם המצורף **כמסמך ד'** לחוברת המכרז.
33. כל המסמכים המפורטים במכרז זה מהווים יחד את מסמכי החוזה, בין שהם מצורפים ובין שאינם מצורפים.
34. כל מציע יצרף להצעתו את **כל** המסמכים שלהלן :
- 34.1. כל מסמכי המכרז (לרבות ההודעות למציעים, אם נשלחו), כשהם חתומים כדין על ידו בכל עמוד וכן במקומות המיועדים לכך ;
- 34.2. קבלה המעידה על תשלום עבור רכישת חוברת המכרז ;
- 34.3. ערבות אוטונומית, בלתי מותנית בהתאם לקבוע ב**פרק ה'** לעיל. יש לצרף את הערבות המקורית ולא העתק ;
- 34.4. כל האישורים הנדרשים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו - 1976, דהיינו :
- 34.4.1. אישור מפקיד שומה, מרו"ח או מיועץ מס, המעיד כי הוא מנהל את פנקסי החשבונות והרשומות שעליו לנהלם על פי פקודת מס הכנסה [נוסח חדש] וחוק מס ערך מוסף, התשל"ז - 1976, או שהוא פטור מלנהלם וכי הוא נוהג לדווח לפקיד השומה על הכנסותיו ולדווח למנהל על עסקאות שמוטל עליהם מס לפי חוק מע"מ.
- 34.4.2. תצהיר בדבר קיום דיני עבודה - תנאי לעסקה עם גוף ציבורי, בנוסח המצורף למסמכי המכרז **כמסמך ו'**.
- 34.4.3. תצהיר והתחייבות לעניין ניגוד עניינים, בנוסח המצורף למסמכי המכרז **כמסמך ז'**.
- 34.5. הוגשה הצעה על ידי תאגיד, יצורפו **גם** המסמכים הבאים :
- 34.5.1. תעודת התאגדות של התאגיד ;
- 34.5.2. תדפיס נתונים מעודכן מאת רשם החברות בדבר פרטי הרישום של התאגיד, מנהלי התאגיד והשעבודים הרובצים על נכסיו ;
- 34.5.3. אישור עו"ד או רו"ח של התאגיד, כי החתימות על מסמכי המכרז הן חתימותיהם של מורשי החתימה מטעם התאגיד וכי אלה הוסמכו כדין על ידי המציע לחתום על מסמכי המכרז וההצעה ;
- 34.5.4. אישור חתום בידי עו"ד או רו"ח המפרט את השליטה בתאגיד. על האישור לפרט את בעלי המניות או השותפים בתאגיד, לפי חלקם. היה אחד השותפים או בעל המניות, תאגיד בפני עצמו, יפורטו בעלי מניותיו או שותפיו אף הם, וכך הלאה עד לזיהוי כלל היחידים העומדים מאחורי התאגיד המשתתף.



34.6. הוגשה הצעה על ידי אדם פרטי, יצורף להצעה העתק מאושר על ידי נוטריון כ"נאמן למקור" של תעודת הזהות של המציע וכן אישור עו"ד או רו"ח כי המציע חתם בפניהם על גבי מסמכי המכרז וההצעה.

35. לא צירף מציע להצעתו איזה מהמסמכים האמורים לעיל, רשאית החכ"ל, מטעם זה בלבד, לפסול את הצעתו של המציע או לחילופין לבקש כי יוסיף ו/או ישלים ו/או יתקן ו/או יבהיר איזה מהמסמכים שבהצעתו ו/או לוותר על צירופו של מסמך, הכל על פי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט.

## ז. אופן הגשת ההצעה

36. המציע יגיש את הצעתו על מסמכי המכרז, מבלי לבצע בהם כל תיקון, שינוי, תוספת או הסתייגות שהיא ויצרף להצעתו את כל המסמכים המפורטים בפרק ו' לעיל. שינה המציע כיתוב שהוא בגדר השלמת הפרטים הנדרשים ממנו בהצעתו, יחתום בסמוך לתיקון בחתימתו ובחותמת התאגיד, לפי העניין.

37. ערך המציע שינוי, מכל מין וסוג שהוא, במסמכי המכרז (למעט השלמת הפרטים הנדרשים ממנו בהצעתו), תהיה החכ"ל רשאית, מטעם זה בלבד, לפסול את ההצעה או, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבקש מהמציע לתקן את הצעתו. בכל מקרה, גם אם החכ"ל לא העירה לשינויים כאמור, יחייב את הצדדים הנוסח של מסמכי המכרז אשר הוכן על ידי החכ"ל וכפי שנמסר למציעים.

38. המציע יחתום חתימה מלאה, ואם הוא תאגיד יצרף את חותמת התאגיד, על כל דף מהמסמכים אשר עליו להגיש כאמור לעיל, וכן בכל מקום המיועד לכך במסמכי המכרז, ישים את המסמכים במעטפה סגורה וישלשל את המעטפה לתיבת המכרזים המיועדת לכך **במשרדי החכ"ל שברחוב בר כוכבא 21, בני-ברק (קומה 7)**.

39. ההצעות תוגשנה במסירה אישית ולא באמצעות הדואר או בכל דרך אחרת.

40. **המועד האחרון להגשת הצעות למכרז הינו יום 14/10/2018 (ה' חשון תשע"ט) עד השעה 12:00.**

41. כל הצעה תהיה בתוקף עד ליום 14/5/2019. החכ"ל תהיה רשאית לדרוש את הארכת תוקף ההצעה למשך 30 יום נוספים, והמציע מחוייב לפעול בהתאם לדרישה זו.

42. לא הגיש המציע את הצעתו בהתאם לאמור לעיל, תהיה החכ"ל, מטעם זה בלבד, רשאית לפסול את ההצעה או לחילופין ועל פי שיקול דעתה לדרוש כי המציע יתקן, ישלים או יבהיר את הצעתו או לחילופין להתעלם מכל הסתייגות, שינוי או תיקון שצירף המציע ולראות את הצעתו כאילו הוגשה ללא הסתייגות כאמור.

## ח. סיור מציעים, הבהרות ושינויים

43. מפגש הבהרות למציעים יתקיים ביום **13.9.2018 (ד' תשרי תשע"ט)** בשעה **10:30** בבוקר במשרדי החכ"ל, שברחוב בר כוכבא 21, בני-ברק (קומה 7).

44. אם ימצא משתתף במכרז סתירות, שגיאות, או שיהיה לו ספק בקשר למובן המדוייק של איזה סעיף או פרט, עליו לפנות בכתב אל החכ"ל ותשובה תישלח לכל המשתתפים במכרז. החכ"ל אינה אחראית עבור פירושים או הסברים שניתנו בעל-פה.

המבקש לקבל תשובות יגיש שאלותיו בכתב לא יאוחר מיום 4.10.18 (כה' תשרי תשע"ט).

את שאלות ההבהרה יש לשלוח בדואר אלקטרוני smeir@bbm.org.il לידי מר מאיר שטרנרייך, ולוודא הגעתן בטלפון: 03-5776191. תשובות הבהרה ישלחו בכתב על ידי החכ"ל עד ליום 8.10.18 (כט' תשרי תשע"ט).

העתק השאלות והתשובות שיענו יחייבו רק לאחר שיופצו לכל רוכשי חוברת המכרז באמצעות דואר אלקטרוני ומאותו מועד יחשבו כחלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.

45. החכ"ל רשאית בכל עת, עד למועד האחרון להגשת הצעות במכרז, להכניס שינויים ותיקונים במסמכי המכרז, ביוזמתה או בתשובה לשאלות המשתתפים. השינויים והתיקונים כאמור יהוו חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז, ויובאו בכתב, לידיעת כל רוכש מסמכי המכרז בדוא"ל או בפקסימיליה, לפי הפרטים שנמסרו על ידי מי שרכש את מסמכי המכרז, יחתמו על ידי המציע ויצורפו על ידו להצעתו. שינויים ותיקונים כאמור, אם יהיו, יופצו לכל רוכשי חוברת המכרז, ויהוו חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.

46. למען הסר ספק מובהר, כי החכ"ל תהיה רשאית גם להאריך את המועד האחרון להגשת הצעות ואף לחזור ולהאריך את המועד הנ"ל מספר פעמים, לפי שיקול דעתה הבלעדי.

47. השתתפות במפגש ההבהרות למציעים הינה תנאי להגשת הצעה במכרז.

## ט. הודעה על זכייה והתקשרות

48. עם קביעת הזוכה במכרז, תודיע על כך החכ"ל לזוכה בכתב.

49. במועד שיהיה נקוב בהודעת החכ"ל על הזכייה במכרז, יבצע הזוכה את תשלום התמורה (כהגדרתה בחוזה).

50. לא מילא הזוכה אחר איזו מבין התחייבויותיו כמפורט לעיל, לרבות אם חזר בו מהצעתו, תהא רשאית החכ"ל לבטל את זכייתו של הזוכה במכרז, ולחלט את הערבות, אשר הוגשה על ידי המציע במצורף להצעתו וזאת כפיצוי קבוע ומוסכם מראש ומבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד נוספים העומדים לזכותה נוכח הפרה זו של התחייבויות הזוכה. כן תהא החכ"ל חופשית ורשאית לעשות במקרקעין בהם הוכרז המשתתף כזוכה, כל מעשה ולהתקשר עם כל אדם או גורם אחר שתמצא לנכון בקשר למקרקעין, לרבות קביעה כזוכה במכרז של כל מציע אחר, והכל מבלי לגרוע מכל סעד או תרופה אחרים להם זכאית החכ"ל על פי המכרז ו/או על פי כל דין.

## י. הוראות כלליות

51. החכ"ל אינה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר, או כל הצעה אחרת, והיא תהיה רשאית אף לבטל את המכרז או לשנותו או להאריך את המועד להגשת הצעות למכרז. החכ"ל שומרת לעצמה גם את הזכות שלא להתקשר בהסכם עם אף אחד מהמציעים, אם לא יושגו המחיר והתנאים שהחכ"ל הציבה לעצמה, הכל לפי שיקול דעתה המוחלט.

52. כל ההוצאות, מכל מין וסוג שהוא, הכרוכות בהכנת ההצעה למכרז, ובהשתתפות במכרז, ובכלל זאת כל ההוצאות הכרוכות בהוצאת הערבות הנדרשת, תחולנה על המציע.

**יא. סמכות שיפוט**

53. סמכות השיפוט הייחודית בכל עניין הנובע ממכרז זה ומההסכם הנובע ממנו תהא לבית המשפט המוסמך במחוז מרכז.

בכבוד רב ובברכה,  
יהודה מורגנשטרן, מ"מ מנכ"ל  
החברה הכלכלית בני-ברק בע"מ

---

נספח ג'

הצהרת והצעת המציע

לכבוד  
החברה הכלכלית בני ברק בע"מ

ג.א.נ.,

הנדון: הצעה לרכישת זכויות במקרקעין

אני החתום מטה \_\_\_\_\_ מספר חברה \_\_\_\_\_ (להלן: "המציע") קראתי ועיינתי בכל המסמכים המפורטים ברשימת המסמכים המהווים כולם יחד את בסיס ההסכם, והנני מצהיר, מסכים ומתחייב כדלקמן:

א. הצהרות והתחייבויות

1. הנני מצהיר בזה כי רכשתי את חוברת המכרז דנן, לרכישת זכויות על פי הסכם פיתוח ב - 3 מתחמי מקרקעין, בשטח המקרקעין הידועים כחלק מחלקות 146,155,156,157,158,166,168 בגוש 7361 {תא שטח 5 לפי תכנית מחוזית 501-0282152 שטרם אושרה (להלן: "התכנית בסמכות מחוזית")}; חלק מחלקות 144,145 בגוש 7361 (תא שטח 12 לפי התכנית בסמכות מחוזית); וחלק מחלקות 151,152,144 בגוש 7361 (תא שטח 13 לפי התכנית בסמכות מחוזית) (להלן: "המקרקעין").

ידוע לי כי חלק מחלקות 157 ו - 168 הן בבעלות עיריית בני-ברק ומיועדות לדרך.

2. ידוע לי, כי על פי המצב התכנוני נכון למועד הגשת הצעתי זו, המקרקעין מיועדים למגרש תעשייה, אך במסגרת תכנית בסמכות מחוזית שבהליך (טרם אושרה) (תוכנית מס' 501-0282152) מבוקש לשנות את היעוד למגורים, ולהקים 8 בנייני מגורים וסך הכל 226 יחידות דור, שטרם אושרו לבניה.

כן ידוע לי, שהכמות המקסימלית ליח"ד בכל בניין היא 29 יח"ד (28 יח"ד + 1 דירת נכה) ולא תתאפשר תוספת יח"ד, לרבות לא במסגרת הקלה.

ידוע לי עוד, כי בהתאם לדרישות עיריית בני ברק, בכל בניין ייוחד שטח לגן ילדים, על חשבון דירת נכה אחת.

3. קראתי בעיון את פרטי המכרז, תנאי ההשתתפות ואת כל הנספחים למכרז, לרבות הוראות ההסכם שיחתם בין החכ"ל לבין הזוכה, הבנתי את האמור בהם ובהתאם לכך קבעתי את הצעתי.

4. ביקרתי בנכס נשוא המכרז, בדקתי את מיקומו, מצבו, שטחו ואופן רישומו בלשכת רישום המקרקעין וברשות מקרקעי ישראל, וכן בדקתי אצל הרשויות השונות, לרבות רשויות התכנון את כל הנתונים הנוגעים לנכס ו/או אשר יש בהם כדי להשפיע על הצעתי ו/או על החלטתי להגיש הצעה לרכישת הזכויות בהתאם להוראות המכרז.

5. ידוע וברור לי כי החכ"ל אינה אחראית לטיב הנכס, לרבות למצבו הפיזי והתכנוני, וכי האחריות המלאה בכל הקשור למצבו של הנכס, לרבות מצבו הפיזי והתכנוני, מוטלת עלי וכי לאחר שבדקתי היטב את כל הנושאים הנ"ל, מצאתי את הנכס מתאים למטרות לשמן אני רוכש את הזכויות.

#### 6. זכות ביטול של הקונה במקרה של אי אישור התב"ע בסמכות מחוזית

ידוע לי, כי אם וככל שהתב"ע בסמכות מחוזית לא תאושר עד ליום 31.12.2021, אהיה רשאי להודיע על ביטול החוזה על ידי מסירת הודעה בכתב על כך לחכ"ל. בוטל החוזה, אהיה זכאי להשבה של כל סכום ששולם על ידי לחכ"ל על חשבון הרכישה בצירוף הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן. החזר כספים במקרה זה יעשה עד 60 יום לאחר חתימת הסכם ביטול ותצהיר למיסוי מקרקעין, ובהתאם לקבוע בחוזה בין הצדדים.

7. לא הסתמכתי בהצעתי זו על מצגים ו/או פרסומים ו/או אמירות ו/או הבטחות כלשהם שנעשו על ידי החכ"ל ו/או עובדיה ו/או מי מטעמה, אלא על האמור במסמכי המכרז בלבד. כן הנני מצהיר בזה כי אני מסכים לכל האמור במסמכי המכרז ולא יהיו לי תביעות ו/או דרישות המבוססות על אי ידיעה ו/או אי הבנה ואני מוותר בזאת מראש על טענות כאמור.

8. אני עומד בכל התנאים הנדרשים מהמשתתפים במכרז, והצעתי עונה על כל הדרישות שבמסמכי המכרז, ואני מקבל על עצמי לרכוש את המקרקעין בהתאם לתנאים שבמסמכי המכרז.

9. אני מצהיר בזאת כי לרשותי עומדים האמצעים הפיננסיים לרכישת המקרקעין כאמור במסמכי המכרז, הנני מסוגל מכל בחינה שהיא לבצע את כל הדרישות ו/או ההתחייבויות על פי הוראות המכרז והנספחים המצורפים לו, והנני מתחייב כי אם הצעתי תזכה, לבצע את כל ההתחייבויות המוטלות על הזוכה במכרז, בהתאם להוראות ההסכם ויתר מסמכי המכרז.

10. אני מאשר, כי קראתי את מסמכי המכרז, לרבות ההוראות למשתתפים במכרז, הבנתי אותן, ואני מאשר שהן חלק בלתי נפרד מהצעתי.

11. הנני מצהיר כי קיבלתי את כל ההסברים אשר ביקשתי לדעת, הבנתי את כל האמור בבקשה להצעת מחיר זו על כל פרטיה, וערכתי את כל הבדיקות התכנוניות, המשפטיות, והכלכליות לשם ביסוס הצעתי.

12. הנני מאשר, כי אם הצעתי תתקבל, הריני מתחייב לשלם לחכ"ל את כל התשלומים להבטחת קיום תנאי החוזה. הנני מצהיר בזאת כי ידוע לי, שאם לא אשלם את התשלומים הקבועים בהסכם ולא אמלא את הוראות המכרז, אאבד את זכותי לרכישת הזכויות והחכ"ל תהיה רשאית לחלט את הערבות הבנקאית המצורפת להצעתי זו.

13. ידוע לי, שבחילוט הערבות הבנקאית לא יהיה כדי לפגוע בכל זכות ו/או סעד שיעמדו לחכ"ל עקב הפרת ההתחייבויות שאני נוטל על עצמי עם הגשת הצעתי למכרז.

14. הנני מצהיר, כי אינני עובד ו/או קרוב משפחה ו/או נציג ו/או בא כוח של מי מחברי הנהלת או דירקטוריון החכ"ל ו/או מועצת העיר בני ברק, לרבות תאגידים בשליטת החכ"ל ו/או עיריית בני-ברק, ובא כוחם של כל אחד מהגופים הנזכרים לעיל.

## ב. אישור על עמידה בתנאי הסף

15. הנני מצהיר, שהתמלאו בי כל התנאים המהווים תנאי סף להשתתפות במכרז. אני יחיד/תאגיד הרשום כדין בישראל.
- ככל שהמציע הוא תאגיד: הצעתי הינה בגדר המטרות והסמכויות הקבועות במסמכי התאגיד בשמו מוגשת ההצעה, אנו זכאים לחתום בשם התאגיד על הצעה זו וכין כל מניעה על פי דין או הסכם לחתימתנו.
16. אני מצהיר, כי רכשתי את חוברת המכרז, והשתתפתי במפגש ההבהרות למציעים.
17. אינני מצוי בכל שלב של הליכי כינוס או פירוק או פשיטת רגל.
18. להצעתי זו מצורפת ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית ובת פירעון עם דרישה ראשונה, בהתאם לנוסח המצורף למסמכי המכרז **כמסמך ה'**, וכן יתר המסמכים שיש לצרף להצעה כמפורט בפרק ו' להלן.

## ג. התמורה

19. אני מציע לרכוש את הזכויות במקרקעין בסכום הקבוע בנספח התמורה המצורף להסכם זה ומסומן **כנספח ד' 9** להסכם זה.
20. ידוע לי כי מחיר המינימום להשתתפות במכרז הינו של **170,000** ₪ (מאה ושבעים אלף שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין לכל יחידת דיור שבפוטנציה.
21. ידוע לי, כי בנוסף לתמורה יש לשלם סכום **נוסף** של 170,000 ₪ (מאה ושבעים אלף שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין לכל יחידת דיור שבפוטנציה בגין השתתפות בהוצאות פינוי פולשים.
22. כמו כן, לתמורה יצטרפו תשלומי היטל השבחה, היטלי פיתוח והוצאות משפטיות, והכל כמפורט במסמכי המכרז.
23. לסכום התמורה יתווסף מע"מ כדין, במועד תשלום מלוא התמורה.

## ד. מסים ותשלום נוספים

24. ידוע לי, כי תשלום התמורה הינו **בנוסף** לתשלומים אחרים שיחולו עלי כמחזיקן במקרקעין, ובכלל זה:
- 24.1. היטל השבחה מכח תכנית בב/מק/3302 שבתוקף וכן מכח התוכנית בסמכות מחוזית, לאחר שזו תאושר וכל תכנית אחרת;
- ידוע לי, כי לא אופטר מתשלום היטל השבחה, ולא אהיה רשאי לבקש לשנותו.
- 24.2. היטל פיתוח, בהתאם לתעריפי העירייה;
- 24.3. השתתפות בהוצאות פרצלציה במקרקעין ושכ"ט עו"ד בסך של **15 אלף** ₪ לכל יחידת דיור שבפוטנציה בצירוף מע"מ, וכמפורט בהסכם.

## ה. ערבות בנקאית

25. הנני מצרף להצעתי ערבות אוטונומית, בלתי מותנית בסך של **2,000,000** ₪ (שני מיליון שקלים חדשים) בגין כל מתחם.

ערבות זו תהא צמודה למדד המחירים לצרכן של החודש שנקבע להגשת ההצעות, בתוקף עד ליום 14/5/2019 ותיערך בנוסח הערבות המצורפת לחוברת המכרז **כמסמך ה'**.

54. הערבות תהיה ערבות ממוסד בנקאי ישראלי בלבד.

ידוע לי, שניתן לצרף ערבות בנקאית של בנק זר, שיש לו סניף בישראל או ערבות בנקאית של בנק זר, שקיבלה אישור מבנק בישראל.

55. במקרה של מציעים במשותף - הערבות הבנקאית האוטונומית בנוסח המפורט **במסמך ה'** למכרז תוגש בשל כל יחידי המציע, ביחד ולחוד.

56. ידוע לי, כי במקרה שאחזור בי מהצעתי, או אסרב למלא אחר הדרישות ממני כפי שהן מפורטות בהצעה זו וכן במקרה שבו מסרתי נתונים שאינם מלאים או נכונים או שהתנהגתי בחוסר תום לב, תהיה החכ"ל רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לחלט את הערבות, כולה או מקצתה, מבלי שיהיה על החכ"ל לבסס את דרישתה או לדרוש ממני תחילה את סילוק הסכום.

57. במקרה של חילוט הערבות יראו את סכום הערבות כפיצוי קבוע ומוסכם מראש שלי לחכ"ל, על הנזק שיגרם לה עקב המעשים ו/או המחדלים המפורטים בסעיף 56 לעיל, ובחתימתי על ההצעה, אני מאשר הסכמתי לכל האמור.

58. ידוע לי, כי ערבות של מציעים, שהוברר סופית כי לא זכו וכי אין עוד אפשרות שיזכו ו/או יתקשרו עמם בחוזה תוחזר לידי אותם מציעים, לאחר היוודע תוצאות המכרז. ערבות המציעים שהצעתם דורגה במקום השני והשלישי תוחזר רק לאחר שיחתם החוזה עם הזוכה במכרז. ככל שלא יחתם חוזה ומי מאותם מציעים ידרש לחתום על ההסכם בנוסח **נספח ד'**, תשמר הערבות להבטחת חתימתו וכל הוראות מסמך זה, לרבות אפשרות חילוט הערבות, יחולו בהתאמה.

26. הערבות של הזוכה במכרז תוחזר לידי הזוכה כנגד תשלום מלוא התמורה (כולל הוצאות הפינוי וההוצאות הנוספות כמפורט בהסכם).

## ו. המסמכים המצורפים להצעתי

27. הנני מצרף להצעתי את המסמכים הבאים:

27.1. כל מסמכי המכרז (לרבות ההודעות למציעים, אם נשלחו), כשהם חתומים כדין על ידי בכל עמוד וכן במקומות המיועדים לכך;

27.2. ערבות אוטונומית, בלתי מותנית בהתאם לקבוע ב**פרק ה'** לעיל. הנני מצרף את הערבות המקורית ולא העתק;

27.3. קבלה המעידה על תשלום עבור רכישת חוברת המכרז;

- 27.4. כל האישורים הנדרשים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו - 1976, דהיינו :
- 27.4.1. אישור מפקיד שומה, מרו"ח או מיועץ מס, המעיד כי הוא מנהל את פנקסי החשבונות והרשומות שעליו לנהלם על פי פקודת מס הכנסה [נוסח חדש] וחוק מס ערך מוסף, התשל"ז - 1976, או שהוא פטור מלנהלם וכי הוא נוהג לדווח לפקיד השומה על הכנסותיו ולדווח למנהל על עסקאות שמוטל עליהם מס לפי חוק מע"מ.
- 27.4.2. תצהיר בדבר קיום דיני עבודה - תנאי לעסקה עם גוף ציבורי, בנוסח המצורף למסמכי המכרז **כמסמך ו'**.
- 27.4.3. תצהיר והתחייבות לעניין ניגוד עניינים, בנוסח המצורף למסמכי המכרז **כמסמך ז'**.
- 27.5. הוגשה הצעה על ידי תאגיד :
- 27.5.1. תעודת התאגדות של התאגיד ;
- 27.5.2. תדפיס נתונים מעודכן מאת רשם החברות בדבר פרטי הרישום של התאגיד, מנהלי התאגיד והשעבודים הרובצים על נכסיו ;
- 27.5.3. אישור עו"ד או רו"ח של התאגיד, כי החתימות על מסמכי המכרז הן חתימותיהם של מורשי החתימה מטעם התאגיד וכי אלה הוסמכו כדין על ידי המציע לחתום על מסמכי המכרז וההצעה ;
- 27.5.4. אישור חתום בידי עו"ד או רו"ח המפרט את השליטה בתאגיד. על האישור לפרט את בעלי המניות או השותפים בתאגיד, לפי חלקם. היה אחד השותפים או בעל המניות, תאגיד בפני עצמו, יפורטו בעלי מניותיו או שותפיו אף הם, וכך הלאה עד לזיהוי כלל היחידים העומדים מאחורי התאגיד המשתתף.
- 27.6. הוגשה הצעה על ידי אדם פרטי : העתק מאושר על ידי נוטריון כ"נאמן למקור" של תעודת הזהות של המציע וכן אישור עו"ד או רו"ח כי המציע חתם בפניהם על גבי מסמכי המכרז וההצעה.

## ז. הוראות נוספות

28. ידוע לי, ואני מסכים באופן פרטני לכך שעל פי ההוראות למשתתפים במכרז זכותה של חכ"ל לבצע חקירות ובדיקות לעניין ניסיוני הקודם ויכולתי הכספית.
- הנני מסכים ונותן לכם את אישורי לבצע חקירות ובדיקות אודותיי כאמור לעיל, ואני מתחייב לשתף פעולה בכל דרך שתידרש על ידי חכ"ל לצורך עריכת החקירות והבדיקות האמורות, לרבות הגשת מסמכים ומתן הסברים נוספים, כולל מכתב איתנות פיננסית, אשר ידרשו לצורך בחינת הצעתי.
29. אני מתחייב להודיע לחכ"ל בעתיד באופן מיידי על כל שינוי שיחול באיזה מהנתונים המפורטים בהצעתי ו/או באיזה מהנתונים הדרושים לבחינת הצעתי.
30. הצעתי תישאר בתוקפה עד ליום 14/5/2019 ואם תתקבל הצעתי זו - היא לא תבוטל.



31. ידוע לי והנני מסכים שהחברה הכלכלית בני-ברק ועיריית בני-ברק ו/או הועדה המקומית לתכנון ובניה בני-ברק יפעלו בסמוך למקרקעין הנרכשים על ידי במסגרת הסכם זה, להקמת בנייני מגורים ו/או מסחר ו/או משרדים ו/או שטחים ציבוריים נוספים, ואני מתחייב לתמוך בתכנון של הבניה הנוספת, לא להתנגד ולא לתבוע כל פיצוי בגין פגיעה ו/או ירידת ערך של המקרקעין הנרכשים על ידי לפי מכרז זה. ידוע לי, כי תנאי זה הינו תנאי יסודי של העסקה נשוא המכרז, והפרתו תהווה הפרת תנאי יסודי היורד לשורשו של חוזה הרכישה שלי.

### ח. סמכות שיפוט

ידוע לי, כי סמכות השיפוט הייחודית בכל עניין הנובע ממכרז זה ומההסכם הנובע ממנו תהא לבית המשפט המוסמך במחוז מרכז.

**ולראיה באתי על החתום ביום \_\_\_\_\_:**

• שם המציע: \_\_\_\_\_

• מספר עוסק מורשה/ח.פ.: \_\_\_\_\_

• חתימה: \_\_\_\_\_

**פרטי התקשרות עמי:**

• כתובת: \_\_\_\_\_

• טלפון: \_\_\_\_\_ פלאפון נייד: \_\_\_\_\_

• פקס' \_\_\_\_\_

• דואר אלקטרוני: \_\_\_\_\_

• איש קשר \_\_\_\_\_

**אישור עורך-דין**

אני הח"מ, \_\_\_\_\_ עו"ד מאשר בזה ש \_\_\_\_\_ ו \_\_\_\_\_ חתמו/ו בפני על כתב ההצעה וההצהרה דלעיל והצהירו/ו על נכונות האמור בו וכי חתימתו/ם בצירוף חותמת החברה או על גבי שמה המודפס מחייבים את החברה לכל דבר וענין.

\_\_\_\_\_  
חתימת עורך-דין

\_\_\_\_\_  
תאריך

מסמך ד'

הסכם

שנערך ונחתם ב \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ חודש \_\_\_\_\_ שנת 2018

בין:

החברה הכלכלית לבני-ברק בע"מ ח.פ. 51-2699125  
רחוב בר-כוכבא 21, בני-ברק  
(להלן: "החכ"ל")

מצד אחד

לבין:

\_\_\_\_\_ ת.ז. / ח.פ. \_\_\_\_\_  
על ידי \_\_\_\_\_  
כתובת: \_\_\_\_\_  
טל': \_\_\_\_\_, פקס': \_\_\_\_\_  
דואר אלקטרוני: \_\_\_\_\_  
(להלן: "הקונה")

מצד שני

- הואיל:** והחכ"ל הינה בעלת זכויות פיתוח מאת רשות הפיתוח, באמצעות רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") במקרקעין (כהגדרתם להלן) המצויים בין הרחובות הירקון בצפון, אבו חצירא במערב, המכבים במזרח ואברבנאל במרכז בבני-ברק;
- והואיל:** והמקרקעין נשוא הסכם זה מהווים חלק מהמקרקעין נשוא הסכם הפיתוח;
- והואיל:** ועל פי הסכם פיתוח שנחתם בין החכ"ל לבין רמ"י, פעלה ופועלת החכ"ל לפינוי פולשים אשר היו מצויים במקרקעין, ולשם כך הוציאה הוצאות פינוי, אשר כללו, בין השאר: תשלומי פיצויים לפולשים וכן הוצאות פינוי פולשים, בהתאם להסכם בינה לבין החכ"ל, הוצאות משפטיות והוצאות נוספות;
- והואיל:** והחכ"ל יזמה תכנית בסמכות מחוזית (מס' 501-0282152) ואשר מכוחה, היה ותאושר, ניתן יהיה לבנות במקרקעין נשוא מכרז זה 8 בנייני מגורים וסך הכל 226 יח"ד;

**והואיל:** והחכ"ל מוסמכת לשווק את המקרקעין ועל כן פרסמה מכרז פומבי להציע הצעות לרכישת זכויות הפיתוח במקרקעין ולניצול כל זכויות הבנייה במקרקעין בהתאם לתוכניות החלות עליהם;

**והואיל:** והקונה הגיש הצעה במסגרת המכרז, לאחר שערך את כל הבדיקות הנחוצות לצורך הגשת הצעתו ולרכישת המקרקעין, ובכלל זה את הרישומים בלשכת רישום המקרקעין וברמ"י, את התוכניות החלות והתוכניות שבהליכי תכנון ואישור, את לוחות הזמנים, את הזכויות והאפשרויות לשימוש ולניצול המקרקעין ואת הכדאיות הכלכלית של ההתקשרות בחוזה זה, ובכלל זה הסיכויים לאישור התכנית בסמכות מחוזית כמות שהיא, או בשינויים, ומצאם מתאימים לצרכיו ומטרותיו והוא מוותר בזאת על כל טענת טעות ו/או פגם ו/או אי התאמה;

**והואיל:** וביום \_\_\_\_\_ נשלחה לקונה הודעה בדבר אישור הצעתו כזוכה במכרז (להלן: "מועד ההודעה על הזכיה");

**והואיל:** והחכ"ל מצהירה, כי למיטב ידיעתה זכויותיה במקרקעין נקיות מכל חוב, משכנתא, שעבוד, עיקול, משכון ו/או זכות צד ג' כלשהם, למעט המפורט באישור הזכויות המצ"ב להסכם זה ומסומן כנספח ד' 2, וכי למיטב ידיעתה, אין כל מניעה על פי הסכם או על פי דין להתקשר בהסכם זה ובכפוף לקיום כל התחייבויותיו של הקונה בהסכם זה בשלמות ובמועד, להעביר את זכויותיה במקרקעין כפי שהן (במצבם "AS-IS") לקונה;

**והואיל:** והקונה מעוניין לרכוש את זכויות החכ"ל במתחם כמפורט בהסכם זה;

**והואיל:** והצדדים מבקשים לקבוע ולהגדיר את מסכת היחסים המשפטית ביניהם, במסגרת הוראות הסכם זה;

### לפיכך הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

#### 1. מבוא

- 1.1. המבוא להסכם זה והצהרות הצדדים בו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. כל הכותרות בהסכם זה נעשו מטעמי נוחות בלבד, ואין להשתמש בהן לצרכי פרשנות.
- 1.3. כל הנספחים המצורפים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

#### 2. הגדרות

- 2.1. "אדריכל התב"ע" - אדריכלים משרד טיטו אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ, שד' בן גוריון 1, בני ברק.
- 2.2. "המקרקעין" - מתחם א' - גוש 7361 חלק מחלקות 146,155, 156,157,158,166,168, (תא שטח 5 לפי התכנית בסמכות מחוזית);

מתחם ב' - גוש 7361 חלק מחלקות 144,145 (תא שטח 12 לפי התכנית בסמכות מחוזית).

מתחם ג' - גוש 7361 חלק מחלקות 151,152,144 (תא שטח 13 לפי התכנית בסמכות מחוזית).

2.7 "החכ"ל" - החברה הכלכלית לבני-ברק בע"מ ח.פ. 51-2699125, המהווה עוסק מורשה לצורכי מע"מ.

2.8 "העירייה" - עיריית בני ברק.

2.9 "התכנית המפורטת" או "תכנית בב/מק/3302" - תכנית בנין עיר מפורטת מספר בב/מק/3302 אשר אושרה למתן תוקף ביום 24.2.2016.

2.10 "התכנית בסמכות מחוזית" - תכנית בסמכות ועדה מחוזית לתכנון ולבניה תל-אביב (תכנית מס' 501-0282152), המצויה בהליכי תכנון (טרם אושרה).

2.11 "חשבון הבטחת הפינויים" - חשבון בנק, אשר נפתח במיוחד על ידי החכ"ל למטרת הבטחת תשלום ההוצאות עבור הפינויים, כמפורט בסעיף 9 להלן, ושפרטיו ימסרו לזוכה במכרז.

2.12 "רמ"י" - רשות מקרקעי ישראל.

2.13 "תכנית בב/580" - תכנית בנין עיר מספר בב/580, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4368 ביום 2/1/1996.

### 3. נספחים להסכם

3.8 נספח ד' 1 - חוזה פיתוח מיום 1.12.2010 בין מינהל מקרקעי ישראל לבין החברה הכלכלית לבני ברק בע"מ, בתיק מינהל 50112860 א', וכן תוספת מיום 27.12.2017.

חלקים ממנו מושחרים כמפורט בסעיף 4.1 להלן.

3.9 נספח ד' 2 - אישור זכויות מרשות מקרקעי ישראל.

3.10 נספח ד' 3 - נסחי רישום ותשריטים של המקרקעין;

3.11 נספח ד' 4 - העתק מתקנון תוכנית בב/580;

3.12 נספח ד' 5 - העתק מתקנון עדכני של תכנית בב/מק/3302;

3.13.	נספח ד' 6	- העתק מטייטת תקנון (נוסח לא סופי) של התכנית בסמכות מחוזית;
3.14.	נספח ד' 7	- תשריטי חזיתות;
3.15.	נספח ד' 8	- הסכם שכר טרחה עם אדריכל התב"ע;
3.16.	נספח ד' 9	- נספח תמורה;
3.17.	נספח ד' 10	- נוסח יפוי כח בלתי חוזר (קונה);
3.18.	נספח ד' 11	- נוסח פרוטוקול מטעם המציע.

#### 4. הצהרות חכ"ל

חכ"ל מצהירה, מאשרת ומתחייבת כדלקמן:

- 4.1. חכ"ל הינה בעלת זכויות הפיתוח במקרקעין, בהתאם להסכם פיתוח בינה לבין רמ"י המצורף להסכם זה **כנספח ד' 1** וכן בהתאם לאישור הזכויות המצורף להסכם זה **כנספח ד' 2**.
- הסכם הפיתוח מצורף תוך השחרת סעיפים מסויימים, שעניינם התחשבות כספית בין החכ"ל לבין רמ"י.
- 4.2. החכ"ל תפעל לכך, שיחתם הסכם פיתוח עצמאי בין הזוכה במכרז לבית רמ"י. לחילופין תמחה החכ"ל את זכויותיה על פי הסכם הפיתוח בכל הנוגע למתחם הכלול במסגרת הסכם זה ו/או תפעל בדרך אחרת באופן שיביא לתוצאות מעשיות דומות לתוצאות שהיו מתקבלות אילו רמ"י היה חותם עם הזוכים במכרז על הסכם פיתוח נפרד.
- 4.3. תוקפו של הסכם הפיתוח הינו עד ליום 1/5/2022, וזאת בהתאם לתוספת להסכם הפיתוח המצורף להסכם זה (נספח ד' 1). החכ"ל לא תהיה אחראית לאורכות נוספות של הסכם הפיתוח מעבר לכך.
- 4.4. זכויות החכ"ל בנכס חופשיות מכל חוב, שיעבוד, עיקול, משכנתא ו/או זכויות צד ג' כלשהו (למעט המפורט באישור הזכויות), וישארו כך עד להעברתן לקונה ורישומן על שם הקונה ברשות מקרקעי ישראל, למעט שיעבודים שירשמו לבקשת הקונה.
- 4.5. החזקה בנכס תימסר לזוכה במכרז כשהיא נקייה מזכויות פולשים ו/או צד ג' כלשהו.
- 4.6. אין לחכ"ל כל מניעה חוקית ו/או חוזית ו/או אחרת להתקשרותה בחוזה זה ומילוי התחייבויותיה על פיו.
- 4.7. על פי התכנית המחוזית, אם תאושר, ניתן יהיה להקים בשלושת המתחמים נשוא המכרז 8 בנייני מגורים ובהם 226 יחידות דיור. מובהר, כי הכמות המקסימלית של יח"ד בכל בניין הינה 29 יח"ד (28 יח"ד רגילות + 1 דירת נכה), ולא תתאפשר כל תוספת יח"ד, לרבות לא במסגרת הקלה.

כן מובהר, כי בהתאם לדרישות עיריית בני ברק, בכל בניין ייוחד שטח לגן ילדים, על חשבון דירת נכה אחת.

4.8. החכ"ל מצהירה, כי התוכנית המחוזית טרם אושרה, אך לחכ"ל לא ידוע על כל בעיה משפטית או התנגדות לאישור התכנית בסמכות מחוזית.

## 5. הצהרות הקונה

הקונה מצהיר, מאשר ומתחייב כדלקמן:

5.1. הקונה ראה ובדק את המקרקעין, את שטחו של המקרקעין, את הסכם הפיתוח, את אישור הזכויות, ואת כל הפוטנציאל הטמון בהם לרבות אפשרויות ניצול הנכס, והכל כפי שמפורט בהסכם הפיתוח, בתב"ע, בתכנית המפורטת, ובכל מקום אחר, ומצא אותם מתאימים לו, והוא מוותר על כל טענה כלפי החכ"ל בכל הקשור לנכס או לזכויות בנכס. ידוע לקונה, כי חלק מחלקות 157 ו- 168 הן בבעלות עיריית בני-ברק ומיועדות ליעוד דרך.

הקונה מאשר, שידוע לו שהתוכנית בסמכות מחוזית טרם אושרה, וכי אין כל אפשרות משפטית להתחייב כי היא תאושר, אך הקונה רשם לפניו את הצהרת חכ"ל כמפורט בס"ק 4.8 לעיל.

5.2. הקונה ער ומודע לכך, שלפני הוצאת היתר בניה לבניית הפרוייקט, עליו להגיש לאישור הועדה המקומית בקשה להיתר ולמלא את כל ההליכים לפי החוק, ובכלל זה להגיש כל חומר, תכניות ומסמכים, ככל שידרשו לקבלת היתר בניה, הכל לפי תכנון אדריכל התב"ע ובהתאם להוראות החוק והתוכנית המוצעת שתהיה בתוקף.

5.3. הקונה מצהיר כי לפני חתימת חוזה זה ניתנה לו ההזדמנות לבדוק, וכי בדק בפועל באמצעות מומחים, את המקרקעין, סביבתם, טיבם וכל פרט אחר, תכנוני או אחר הקשור אליהם, וכן את התוכנית המוצעת, דרכי הגישה, אפשרויות ההתקשרות למערכת ולתשתיות, התאמת הבנייה וכל הזכויות והחובות הכרוכים במקרקעין, ומצא את כל אלה מתאימים להנחת דעתו.

5.4. הקונה ער לאי הוודאות הכרוכה בהגשת הצעה למכרז כזה, והוא מוותר על כל טענה של טעות, אי התאמה, אי כדאיות כלכלית, או כל טענה אחרת.

5.5. הקונה מאשר כי הוא לא הסתמך בהצעתו במכרז ו/או בהסכם זה על מצגים, פרסומים, אמירות או הבטחות כלשהם שנעשו על ידי חכ"ל ו/או מי מטעמה, אלא על בדיקות שנערכו על ידי הקונה ו/או על ידי מי מטעמו בלבד. מודגש במפורש, כי כל מידע ו/או נתונים שהוצגו ו/או נמסרו לקונה או מי מטעמו במסגרת הליכי השיווק של המכרז או בכל זמן אחר, אין בהם משום מצג ו/או התחייבות ו/או הבטחה באשר למקרקעין ו/או לאפשרויות הניצול שלהם ו/או לכל דבר אחר נשוא הסכם זה ואין בהם כדי להוות בסיס להסתמכות כלשהי מצד הקונה.

כן מבהיר הקונה, כי הוא מסכים לכל האמור במסמכי המכרז, ולא יציג כל תביעות או דרישות המבוססות על אי ידיעה ו/או אי הבנה והוא מוותר בזאת מראש על טענות כאמור.

- 5.6. הקונה מצהיר ומאשר כי לפני חתימת חוזה זה בדק את תעריפי אגרות והיטלי הפיתוח לפי חוקי העזר העירוניים המוטלים על הנכס ועל הבנייה עליו ואין לו כל טענה בקשר לאגרות ולהיטלים והוא מוותר על כל טענה ככל שהיתה לו כאמור.
- 5.7. הקונה מתחייב לשלם את כל התמורה כקבוע בהסכם, ולעמוד בהתחייבויות שנטל על עצמו במסגרת הסכם זה.
- 5.8. הקונה מתחייב למלא אחר כל החוקים ו/או התקנות לרבות חוקי העזר העירוניים לעניין בנייה על הנכס ומימוש הזכויות בנכס, ולנקוט בכל אמצעי הזהירות הסבירים.
- 5.9. ידוע לקונה כי החכ"ל והעירייה תהיינה רשאיות להעביר דרך המקרקעין בכל עת שהיא, בעצמן ו/או באמצעות אחרים צינורות למים, לתיעול, לגז, לחשמל ולמטרות אחרות, והקונה יהיה חייב לאפשר לחכ"ל ו/או לעירייה ו/או לעובדיהן ו/או למי מטעמן לעלות על המקרקעין ולהוציא לפועל את העבודות ו/או התיקונים הדרושים.
- 5.10. ידוע לקונה, כי כתנאי להתקשרות החכ"ל, כגוף ציבורי, על הקונה לחתום על תצהיר בדבר שמירה על דיני עבודה, בנוסח המצורף למסמכי המכרז ומסומן כ**מסמך ו'**, וכן על תצהיר והתחייבות בענין ניגוד עניינים, בנוסח המצורף למסמכי המכרז ומסומן כ**נספח ז'**. הקונה מאשר כי האמור בתצהיר הינו נכון.

## 6. התכנון החל על המקרקעין

- 6.1. הקונה מצהיר, כי ידוע לו שהתכנון התקף כיום במקרקעין מעוגן בעיקרו בתכנית בב/580 ובתכנית המפורטת. כמו כן, התכנון תואם את תכנית המתאר החדשה של העיר בני-ברק (תכנית מס' 501-0308296).
- תכנית בב/580 משתרעת על פני שטח של כ - 97 דונם, מחלקת את השטח הכלול בתחומה למספר מתחמים וקובעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש, תוך סיווג מגרשים ביעודי מגורים, תעשייה, תעשייה עתירת ידע, מסחר, אחסון ומשרדים, וקביעת זכויות הבניה בהן. העתק מתכנית בב/580 מצורף ומסומן כ**נספח ד' 4**.
- 6.2. מטרתה של התכנית המפורטת הינה תכנון ובינוי מחדש של שטחים המצויים בחלק הצפוני של העיר בני-ברק, הכוללים שימושים שונים שעיקרם תעסוקה, מגורים ומוסדות ציבור, במטרה ליצור רצף מיטבי של שטחי המגורים, התעשייה, השטחים הפתוחים ושטחי הציבור ויצירת הפרדה ירוקה בין התעסוקה והמגורים.
- העתק מתקנון התוכנית המפורטת מצורף להסכם זה ומסומן כ**נספח ד' 5**.
- 6.3. כמו כן, ידוע לקונה כי בהתאם למצב התכנוני נכון למועד פרסום מכרז זה, המקרקעין מיועדים בעיקר לתעשייה, אך במסגרת התכנית בסמכות מחוזית הוגשה בקשה לשינוי יעוד למגורים, במטרה לאפשר הקמת 8 בנייני מגורים וסך הכל 226 יח"ד שטרם אושרו לבנייה.
- העתק מטיטוטת תקנון התכנית בסמכות מחוזית מצורף להסכם זה ומסומן כ**נספח ד' 6**.

- 6.4. ידוע לקונה, כי ניצול הזכויות במקרקעין, לרבות תכנון ואופי הבנייה, יעשה, בין היתר, בהתאם להוראות תכנית בב/580 והתוכנית המפורטת, היתר הבניה שיוצא, הנחיות הועדה המקומית לתכנון ובניה בני-ברק ובהתאם לכל דין, ובתיאום מלא ומראש עם הרשויות הנדרשות.
- 6.5. לשם הבטחת אחידות תכנון החזיתות ואיכות הפרוייקט, התקשרה החכ"ל בהסכם שכר טרחה עם אדריכל התב"ע (נספח ד' 7) גם בנוגע לתכנון הבניינים ולתכנון הדירות גם במתחם המקרקעין נשוא הסכם זה. הקונה מתחייב לקבל על עצמו את ההסכם עם אדריכל התב"ע המוסכם ולשאת בשכרו. בחתימתו על הסכם זה מאשר הקונה את התקשרותו בהסכם עם אדריכל התב"ע.
- 6.6. מובהר, כי תנאי יסודי בהסכם זה הינו, שבניית הבניינים תיעשה בהתאם לתכנון של אדריכל התב"ע, כאשר בכל הנוגע לחזיתות הבניינים קיימת חובה לפעול בהתאם לתכנון אדריכל התב"ע באופן שהתכנון ישמור על אופי החזיתות **שבנספח ד' 6** (לרבות במקרה של שינוי בהעמדת הבניינים).
- בכל הנוגע לשאר הנושאים התכנוניים, יש להם תוקף ככלל מנחה בלבד.

## 7. מועדי הביצוע

- 7.1. הקונה מתחייב לפעול כדלקמן והכל במועדים המפורטים להלן:
- 7.1.1. **הגשת תוכניות בניה ובקשה להיתר** - להגיש לאישור העירייה וכן למוסדות התכנון המוסמכים לתכנון ובניה את הבקשה להיתר ואת תוכניות הבנייה של המבנים שהוא מבקש לבנות במקרקעין תוך ניצול זכויות הבניה על פי התוכניות, וזאת לא יאוחר מתום **7 חודשים** ממועד אישור התכנית בסמכות מחוזית (פרסום למתן תוקף).
- התוכניות והבקשה להיתר בנייה תתאמנה לתכנית בב/580, לתכנית המפורטת, לתכנית בסמכות מחוזית, ולחזיתות המבנים שלפי הסכם זה חובה לבנות לפיהן, ועליהן לעמוד בכל הדרישות של הרשויות המוסמכות, כגון: העירייה, הועדה המקומית לתכנון ובניה, הועדה המחוזית לתכנון ובניה, משרד התחבורה, המשרד להגנת הסביבה, המשרד לביטחון פנים, מכבי אש, הג"א, וכן כל רשות אחרת שאישורה נדרש על פי דין. הקונה מתחייבת לעשות את כל הנדרש ולפעול בשקידה ראויה ובמהירות האפשרית לצורך קבלת היתר בניה כדין מרשויות התכנון המוסמכות בהקדם האפשרי.
- 7.1.2. **ביצוע תיקונים והשלמות** - הקונה מתחייב לבצע את כל התיקונים וההשלמות בבקשות להיתר בנייה, ככל שידרשו, בהתאם לדרישות העירייה, מהנדס העירייה והרשויות המוסמכות תוך **30 יום** מקבלת דרישה ו/או הודעה על התיקונים הנדרשים.
- 7.1.3. **תחילת ביצוע עבודות** - הקונה יתחיל בביצוע העבודות במקרקעין תוך **6 חודשים** ממועד מתן היתר הבניה.
- החליטה הועדה המקומית לתכנון ובניה בני-ברק על הוצאת היתר, וכל הפולשים פונו, ולמרות זאת הזוכה לא הוציא את היתר הבניה תוך 3 שבועות ממועד החלטת הועדה



המקומית, תחילת מנין 6 החודשים לביצוע העבודות יהיה ממועד החלטת הועדה המקומית ולא ממועד הוצאת ההיתר בפועל.

7.1.4. **סיום עבודות הבנייה והפיתוח** - הקונה מתחייב לסיים את עבודות הבנייה והפיתוח במגרשים ולהוציא למבנים שיוקמו על המקרקעין "טופס 4", אישור איכלוס ותעודת גמר מאת הועדה המקומית לתכנון ובניה, לא יאוחר מ - **48 חודשים** ממועד מתן היתר הבנייה.

7.1. על אף האמור לעיל, הקונה יהיה רשאי להגיש לחכ"ל בקשה להארכת מועד להשלמת העבודות והוצאת טופס 4 ותעודת גמר למבנים, לתקופה נוספת מצטברת של **עד 24 חודשים**. הבקשה תוגש בכתב ותהא מנומקת.

7.2. מובהר, כי על הקונה לעמוד בלוח הזמנים המפורט לעיל ללא קשר ו/או תלות במצב השיווק של הפרוייקט.

7.3. אי עמידה בלוח הזמנים הקבוע בסעיף זה תיחשב הפרה יסודית של הסכם זה ותקנה לחכ"ל את כל הסעדים על פי הסכם זה ועל פי כל דין. בנוסף לכל פיצוי כאמור בהסכם זה ועל פי כל דין, תהא החכ"ל זכאית לפיצוי כספי קבוע ומוסכם מראש מאת הקונה בסך 5,000 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה עבור כל יום פיגור מעבר לכל אחד מהמועדים הנקובים לעיל.

7.4. מובהר, כי אם הקונה יקבל אישור מהחכ"ל למכור ו/או להסב ו/או להמחות את זכויותיו לפי הסכם זה, כולן או חלקן, ימשיכו התחייבויותיו של הקונה לפי הסכם זה לחול ולחייב גם במקרה שהקונה יעביר ו/או ימכור ו/או יסב ו/או ימחה את זכויותיו במקרקעין או כל חלק מהן לכל צד ג', ותנאי מוקדם להעברת הזכויות כאמור הינו כי הנעבר יקבל על עצמו את החובה לקיים אחר כל התחייבויותיו של הקונה לפי הסכם זה, במלואן ובמועדן, לשביעות רצונה של חכ"ל ובכפוף לכל האישורים הנדרשים על פי דין, ובהתאם להוראות הסכם זה.

7.5. ידוע לקונה, כי החכ"ל ו/או נציגי העירייה ו/או מי מטעמם רשאים בכל עת, ולרבות לאחר מסירת החזקה, להיכנס לנכס, לכל מטרה שהיא.

## **8. התמורה ומסירת חזקה**

8.1. תמורת הזכויות הנרכשות בהסכם זה, דהיינו רכישת הזכויות בנכס, מתחייב הקונה לשלם לחכ"ל את הסכום הקבוע בנספח התמורה המצורף להסכם ומסומן **כנספח ד'9 (להלן: "התמורה")**.

9.1. התמורה תשולם על ידי הקונה לחכ"ל בתוך 30 ימים ממועד ההודעה על הזכייה, וכתנאי לחתימתו של הסכם זה על ידי החכ"ל. המסים והתשלומים הנוספים כאמור בסעיפים 9-10 להלן ישולמו בתוך 60 יום ממועד אישור התב"ע בסמכות מחוזית (פרסום למתן תוקף), או במועד תשלום על פי הדין, לפי המוקדם.

8.2. לתמורה יתווסף מע"מ כדין, שישולם במועד תשלום התמורה.

8.3. החזקה המשפטית (הרעיונית) במקרקעין נשוא המכרז תימסר לזוכה במועד תשלום מלוא התמורה והתשלומים הנוספים. יתכן, ובמועד מסירת החזקה המשפטית, המקרקעין ימסרו בכפוף להחזקת הפולשים, אך האחריות על פינויים של הפולשים מוטלת על החכ"ל.

## 9. השתתפות בהוצאות הפינוי

9.2. החכ"ל פועלת להסדרת פעילויות הפינוי נגד הפולשים במקרקעין שבנדון, אופן ניהול המשא ומתן וחתימת ההסכמים עם הפולשים.

9.3. עם המחזיקים קיימים הסכמים בכתב, לפיהם יפנו את המקרקעין תוך 9 חודשים ממועד קבלת דרישת פינוי בכתב. עם זאת, פינוי המחזיקים כפוף לתשלום פיצוי והוצאות פינוי. סכומים אלה ישולמו על ידי הזוכה במכרז, והקונה מתחייב לשלם, **בנוסף** לתמורה וליתר התשלומים הקבועים בהסכם זה, סך של **170,000 ₪** (מאה ושבעים אלף שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין בגין כל יחידת דיור בפרטנציה (**להלן: "תשלום עבור פינוי הפולשים"**).

למניעת ספק, מובהר בזה כי התשלום עבור פינוי הפולשים ישולם על ידי הקונה ובכך הוא יצא ידי חובת ההשתתפות בתשלום עבור פינוי הפולשים, בין אם עלות הפינוי תהיה נמוכה יותר ובין אם שווה או גבוהה יותר.

9.4. התשלום עבור פינוי הפולשים ישולם תוך 60 יום ממועד אישור התב"ע בסמכות מחוזית (פרסום למתן תוקף).

9.5. על מנת להבטיח את ביצוע הפינויים ותשלום עבורם בפועל, פתחה החכ"ל את חשבון הבטחת הפינויים, שהוא חשבון בנק מיוחד, שמטרתו להבטיח את תשלום ההוצאות עבור הפינויים.

9.6. מובהר, כי החכ"ל לא תמשוך כספים מהחשבון להבטחת הפינויים, כל עוד יש צורך בתשלום כספים בפועל למפונים, והוצאות לשם ניהול וביצוע פינוי המחזיקים במקרקעין, ולהוצאות משפטיות ואחרות הכרוכות בביצוע הפינויים, ורק אם וככל שתיוותר יתרה לאחר תשלום כל ההוצאות הכרוכות בפינוי הפולשים.

## 10. מיסים ותשלומים נוספים

מובהר, כי מלבד מס שבת, לא יחולו על החכ"ל תשלומי מיסים נוספים בקשר להסכם זה.

כן מובהר, כי **בנוסף** לתשלום התמורה, וכחלק בלתי נפרד הימנה, מתחייב הקונה לשלם גם את התשלומים הבאים, במועדים הנקובים בצד, ובהיעדר ציון מועד, במועד הקבוע לתשלום על פי דין:

### 10.1. מס רכישה

מס רכישה ו/או כל מס אחר המוטל על פי דין על הקונה בגין רכישת המקרקעין.

## 10.2. היטל השבחה

על הקונה לשלם את היטל השבחה בהתאם לקבוע בדין, לרבות היטל השבחה מכח תכנית בב/מק/3302 שבתוקף וכן מכח התכנית בסמכות מחוזית, לאחר שזו תאושר ומכח כל תכנית אחרת.

כן ידרש הקונה לשלם היטל השבחה בגין הקלות, באותם עניינים שבהן ניתן יהיה לקבל הקלות.

## 10.3. אגרות היטלי פיתוח ומיסים עירוניים נוספים

10.3.1. הקונה מתחייב לשלם בעת הוצאת היתר הבניה את האגרות והיטלי הפיתוח העירוניים בגין השטח המירבי של המבנים שניתן לבקש לבנות ובנוסף לשלם אגרות היתר הבניה לפי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), תש"ל - 1970 שיוטלו בעת מתן היתר הבניה.

10.3.2. הקונה מתחייב לשלם במועדם את כל המסים הממשלתיים, העירוניים והאחרים, ארנונות, תשלומי חובה לסוגיהם וכל מסי הפיתוח ואגרות הפיתוח מכל סוג שהוא, החלים על-פי דין על מקרקעין ו/או על בעלים ו/או על מחזיקים של מקרקעין, ואשר יחולו על המקרקעין ו/או בקשר עמם, בגין כל תקופת הפיתוח.

הקונה מתחייב לשאת בכל הוצאות הפיתוח, בין שאלה חלות על המקרקעין או בגינם או בגין השימוש בהם במועד חתימת חוזה זה או לפניו או אחרי מועד חתימת חוזה זה.

10.3.3. מבלי לגרוע מהאמור, מתחייב הקונה לשלם לעיריית בני-ברק ולתאגיד המים העירוני בעת תשלום יתרת התמורה אגרות והיטלי פיתוח בגין המקרקעין, ובכלל זאת היטל סלילת כביש, היטל סלילת מדרכה, היטל ביוב, היטל תיעול, אגרות הנחת צנרת, בכל הקשור לבנייה על המקרקעין בהתאם לתוכניות הקיימות היום ו/או שיהיו קיימות בעתיד, וכל היטל או אגרה על פי חוקי העזר העירוניים ועל פי כל דין שיהיו בעת התשלום.

## 10.4. השתתפות בהוצאות המשפטיות של החכ"ל, לרבות רישום פרצלציה

בנוסף לתשלומים הקבועים לעיל, ישלם הקונה לחכ"ל, במועד תשלום עבור פינוי הפולשים (סעיף 9 לעיל) סך השווה ל - 15,000 ₪ בתוספת מע"מ, וזאת בגין כל יחידת דיור שבפוטנציה, כהשתתפות בהוצאות המשפטיות של החכ"ל עבור הטיפול בהכנת המכרז והטיפול בפרצלציה.

הקונה מאשר שידוע לו ששרד מירון, בן ציון ופריבס מייצג את החכ"ל בעסקה זו, ואינו מייצג את הקונה, וכי הקונה חתם על הסכם זה לאחר שהתייעץ עם עו"ד מטעמו.

**11. ערבות בנקאית**

- 11.1. כאמור במסמכי המכרז, הערבות שמסר הקונה תעמוד בתוקפה עד לתשלום מלוא התמורה. החכ"ל תהיה רשאית לחלט את הערבות הבנקאית כל אימת שהקונה לא ימלא אחר התחייבות כלשהי על פי הסכם זה לעניין תשלום התמורה או כל חלק ממנה, או כל תשלום אחר.
- 11.2. החכ"ל רשאית לפי שיקול דעתה המוחלט לחלט את סכום הערבות כחלק מהתשלומים על חשבון התמורה.
- 11.3. מובהר ומוסכם בין הצדדים, כי בכל מקרה בו חולטה הערבות, לרבות עקב בקשת הקונה, מתחייב הקונה להמציא לחכ"ל ערבות חדשה בתוקף בתנאי הסכם זה, תוך 4 ימים ממועד שנתבקש לכך על ידי החכ"ל, שאחרת יחשב הדבר להפרה יסודית.

**12. הערת אזהרה**

הקונה מאשר שידוע לו כי לא ניתן לרשום הערת אזהרה במקרקעין.

**13. פעולות רישום**

- 13.1. הקונה ידאג ויהיה אחראי לרישום הזכויות בנכס על שמו ברמ"י וזאת בין באמצעות העברת הזכויות במסגרת הסכם הפיתוח לקונה או באופן שיחתם הסכם פיתוח חדש בין רמ"י לקונה, או על דרך רישום חוזה חכירה.
- 13.2. הצדדים יפעלו בצוותא ויחתמו על כל מסמך שידרש מרמ"י או כל גוף או רשות, ממשלתית ו/או עירוני לשם ביצוע העברת הזכויות מהחכ"ל לגבי המקרקעין על שם הקונה, בכפוף לתשלום מלוא התמורה.
- 13.3. ביצוע הפרצלציה במקרקעין נשוא הסכם זה ובמקרקעין סמוכים יבוצע על ידי החכ"ל ו/או מי מטעמה.
- 13.4. הטיפול במכירת הדירות שיבנו במקרקעין, לרבות רישומם על שם הרוכשים, יבוצע על ידי ועל חשבון הקונה ובאחריותו הבלעדית, לרבות עריכת חוזה המכר, המפרט הטכני, החתמת רוכשי הדירות שיבנו על ידי המוכר, על דיווח לרשויות המס, וכל הכרוך בכך, רישום משכנתאות והערות אזהרה, הכנת תקנון הבית המשותף וביצוע כל הפעולות הנדרשות לצורך רישום הבית המשותף, ייחוד הדירות על שם הרוכשים ורישום זכויותיהם וכל הפעולות הקשורות לפעולות אלה.
- 13.5. הקונה ישלים את רישום הבית המשותף וייחוד הזכויות ביחידות הדיור לרוכשים בהקדם האפשרי, ובכל מקרה לא יאוחר מהמועדים הקבועים לענין זה בחוק המכר (דירות), תש"לג-1973. כל עוד לא נרשם הבית המשותף, ינהל הקונה את כל הרישומים הנוגעים לזכויות הרוכשים ולהעברת זכויות או כל פעולה משפטית אחרת בקשר לזכויות הדיירים, בדומה לפעילות של חברה משכנת.

13.6. מבלי לגרוע מהתחייבויותיו של הקונה כאמור לעיל, במעמד חתימתו של הסכם זה, יחתום הקונה על יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר, בנוסח המצורף **כנספח ד' 9** להסכם זה, המייפה את כוחה של החכ"ל ו/או באי כוחה עוה"ד יצחק מירון ו/או מרדכי רוז ו/או עופר זמיר ו/או מלכית מירון ו/או דליה נוסבאום ו/או אוהד סקורניק ו/או שירלי מולד ו/או איתמר מירון ו/או אלעד אלעזר ו/או ירין ראובן ו/או מי מטעמם (**להלן: "עוה"ד"**) לחתום בשם הקונה ולעשות בשמו כל פעולה שתידרש לצורך ביטול ו/או מחיקת כל רישום ו/או התחייבות בקשר למקרקעין.

החכ"ל ועוה"ד יהיו רשאים לעשות שימוש ביפוי הכח הנ"ל לצורך הבטחת קיום התחייבויותיו של הקונה לפי הסכם זה ו/או מימוש זכויותיה של החכ"ל על פיו או בקשר אליו. אולם במקרה אשר בו יבקשו מיופי הכח למחוק או לשנות רישום של איזה מזכויותיה של הקונה מכח הסכם זה - הם לא יעשו שימוש ביפוי הכח אלא לאחר שהודיעו לקונה על כוונתם לעשות כן 14 יום מראש, לפחות.

13.7. כן יחתום הקונה וימסור לחכ"ל, במעמד חתימת הסכם זה, על פרוטוקול חברה בדבר ביצוע העסקה נשוא הסכם זה והענקת יפוי הכח בנוסח הנדרש בלשכת רישום המקרקעין ומצורף להסכם זה **כנספח ד' 10**.

#### 14. אחריות לפעולות הקונה

הקונה מתחייב :

14.1. לשאת באחריות בלעדית ומלאה כלפי החכ"ל וכלפי כל צד שלישי, על כל פעולותיו ו/או מחדליו ו/או של מי מטעמו, במקרקעין ובדרכים הגובלות בהם ו/או כל פעולה ו/או מחדל אחרים בקשר להסכם זה ו/או לעסקה על פיו.

14.2. לשלם כל קנס ו/או פיצוי ו/או תשלום ו/או הוצאה אחרת מכל סוג שהוא, שיוטלו ו/או יחולו עקב פעולותיו ו/או מחדליו של הקונה, או מי מטעמה, כאמור ו/או כתוצאה מכך.

14.3. על החכ"ל ו/או על עיריית בני ברק לא תחול כל אחריות בקשר לכל פעולה ו/או מחדל במסגרת העבודות שתיעשה במקרקעין על ידי הקונה ו/או מי מטעמו, ובמקרה והחכ"ל או עיריית בני ברק ידרשו לשאת בתשלום כלשהוא עקב פעולה ו/או מחדל כאמור או כתוצאה מהם, יפצה הקונה את החכ"ל ו/או את עיריית בני ברק על כל תשלום כאמור.

#### 15. מימון בנקאי

15.1. במקרה שבו הקונה יהיה מעוניין לממן איזה מהתשלומים הקבועים בהסכם זה (למעט תשלום התמורה כהגדרתה בסעיף 8.1 לעיל) בהלוואה מובטחת במשכנתא, שתקבל ממוסד פיננסי מוכר בישראל, ובמקרה והמוסד הפיננסי יתנה את מתן ההלוואה בהתחייבות בעל הזכות הרשומה לרישום משכנתא לטובת המוסד הפיננסי במעמד העברת המקרקעין על שם הקונה, וברישום הערת אזהרה לטובת המוסד הפיננסי בגין התחייבות זו, תהיה החכ"ל נכונה לחתום לבקשת הקונה על התחייבות כאמור, בנוסח המקובל בבנקים למשכנתאות, ובלבד שיתקיימו התנאים המצטברים שלהלן :

- 15.1.1. התמורה שולמה במלואה לחכ"ל, ממקורותיו העצמאיים של הקונה;
- 15.1.2. כספי ההלוואה יועברו במלואם לידי החכ"ל או לחשבון להבטחת הפינויים;
- 15.2. למען הסר ספק מובהר, כי בכל מקרה, הזכויות שתוקנינה למוסד הפיננסי ו/או לכל צד שלישי אחר בקשר או מכח המשכנתא האמורה ו/או מימושה, תהיינה בכפוף לזכויות ולהתחייבויות של הקונה על פי הסכם זה.
- 15.3. מובהר, כי אין בהסכמה זו להוות עילה או הסכמה לדחיית המועד לביצוע איזה מהתשלומים נשוא ההסכם.
- 15.4. מובהר, כי חתימתה של החכ"ל אינה באה במקום חתימת רמ"י, והקונה יהיה אחראי בעצמו להשגת אישור רמ"י לשם רישום המשכנתא כאמור, אם וככל שיהיה צורך באישור כזה בנוסף להתחייבות לרישום משכנתא שתימסר על ידי החכ"ל.

## **16. תכנון ובניה בשטחים סמוכים**

- 16.1. הקונה מאשר ומצהיר כי הוסבר לו והוא מסכים לכך שהחכ"ל ו/או עיריית בני ברק ו/או הועדה המקומית לתכנון ולבניה ו/או הועדה המחוזית לתכנון ובניה יתכננו בסמוך למקרקעין תוכניות נוספות לבנייה וכן תוכניות לתעשייה, מסחר ושטחים ציבוריים.
- 16.2. הקונה מסכים ומוותר בזאת מראש על כל התנגדות לתוכניות חדשות שיש בהן להגדיל את צפיפות הבניה, אף אם התוכניות עלולות לפגוע ולגרום להפחתת ערך המקרקעין לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.
- 16.3. סעיף זה הוא תנאי יסודי ועיקרי בהתקשרות והפרתו על ידי הקונה, בין אם על ידי התנגדות לתכנון או בכל דרך אחרת, לרבות הגשת תביעות שיש בהן כדי לעכב הליכי תכנון, וכן הגשת תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה על ידי הקונה או מי שרכש ממנו דירות או זכויות, יהווה משום הפרת חוזה ויחייב את הקונה לשלם למוכרות ולועדה המקומית פיצויים.

## **17. זכות ביטול של הקונה במקרה של אי אישור התב"ע בסמכות מחוזית**

- 17.1. מוסכם, כי אם וככל שהתב"ע בסמכות מחוזית לא תאושר עד ליום **31.12.2021**, יהיה רשאי הקונה להודיע על ביטול החוזה על ידי מסירת הודעה בכתב על כך לחכ"ל. בוטל החוזה לבקשת הקונה, יהיה הקונה זכאי להשבה של כל סכום ששולם על ידו לחכ"ל על חשבון הרכישה בצירוף הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן. החזר כספים במקרה זה יעשה עד 60 יום לאחר חתימת הסכם ביטול ותצהיר למיסוי מקרקעין. מובהר כי כל החזר כספים משלטונות המס יעשה על ידי האוצר ובהתאם לכלליו.
- 17.2. בוצעה החזרת תשלום לקונה עקב ביטול החוזה כאמור לעיל, יחולו ההוראות הבאות:
- 17.2.1. החוזה יחשב כמבוטל;

- 17.2.2. לקונה לא יהיו זכויות במקרקעין והוא מאשר כי לא יהיו לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כנגד החכ"ל, לרבות בשל אי אישור התבי"ע בסמכות מחוזית ו/או כל טענה אחרת;
- 17.2.3. החכ"ל תהיה משוחררת שחרור מלא וסופי מכל התחייבויותיה על פי החוזה;
- 17.2.4. החכ"ל תהיה רשאית לשווק את הזכויות במקרקעין במסגרת מכרזים אחרים וזאת ללא כל צורך בהסכמה כלשהי מצד הקונה.

## 18. הפרת החוזה

- 18.1. ככל שלא נקבע במפורש או במשתמע אחרת, על הפרת הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א - 1970.
- 18.2. מוסכם בזאת בין הצדדים כי סעיפים: 6,7,8,9,10 מהווים תנאים יסודיים בהסכם זה, ואם הקונה לא יעמוד בהם, רשאית החכ"ל לאחר מתן התראה של 7 ימים, לבטל את החוזה, לחלט את הערבויות או כל חלק מהן, וכן לעכב החזר כל סכום ששולם על ידי הקונה על חשבון המחיר ו/או לקזז מכל סכום ששולם על ידי הקונה על חשבון המחיר את הפיצוי המוסכם, וכן להציע את המקרקעין למכירה במכרז או בכל אופן שיראה לה.
- הקונה לא יוכל להתנגד וככל שיתנגד, יחולו עליו ההוצאות בגין כל עיכוב ונזק.
- 18.3. באם הקונה יפר ו/או לא יקיים תנאי יסודי בהסכם זה, והחכ"ל תבטל את ההסכם עקב ההפרה, תשלם הקונה לחכ"ל סך בש"ח השווה ל - 15% מסכום התמורה הנקובה בהסכם זה (כשהוא כולל מע"מ) ובצירוף הפרשי הצמדה בתוך 10 ימים מיום ביטול ההסכם כפיצוי מוסכם ומוערך מראש בגין הנזקים העלולים להיגרם לחכ"ל בשל ההפרה או אי הקיום, וזאת בנוסף לכל תרופה העומדת לזכות החכ"ל מכוח כל דין, לרבות הזכות לדרוש ביצוע בעין של ההסכם.
- ביטול ההסכם ייעשה רק אם הקונה לא תיקן את ההפרה תוך 14 יום מיום שקבל דרישה בכתב לעשות כן.
- 18.4. היתה החכ"ל זכאית לפיצויים עפ"י סעיף זה, רשאית היא לחלט את סכום הפיצויים מתוך הכספים של הקונה הנמצאים בידה, לרבות מתוך הערבות, ולהחזיר את היתרה לקונה.
- 18.5. למען הסר ספק מובהר, כי כל הפרה של התחייבות יסודית כאמור בסעיף 18.2 לעיל, תזכה את החכ"ל בזכות לבטל באופן מיידי את זכייתו של הקונה במכרז ואת ההסכם שנחתם עמו, ככל שנחתם, וכן לגבות מהקונה את כל הנזקים וההוצאות שנגרמו בגין הפרת ההסכם ו/או ביטולו וזאת בנוסף לגביית הפיצוי המוסכם. כן תהיה רשאית החכ"ל למכור את המקרקעין לכל צד שלישי, כפי שתמצא לנכון ובתנאים שיקבעו על ידה.

**19. שונות**

- 19.1. חוזה זה מבטא את ההסכמות המלאות והממצות בין הצדדים לגבי הנושאים והעניינים הנדונים בו.
- 19.2. כל האמור בחוזה זה בלשון יחיד - אף בלשון רבים במשמע, וכל האמור בלשון זכר - אף בלשון נקבה במשמע, וכן להיפך והכל כשאין היפוכו של דבר משתמע מהקשר הדברים.
- 19.3. הסכמת מי מהצדדים לסטות מתנאי כלשהו של חוזה זה, במקרה מסוים או בסדרת מקרים, לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה לכל מקרה אחר בעתיד.
- 19.4. לא אכף מי מהצדדים, או אכף באיחור, זכות כלשהי מהזכויות המוקנות לו על-פי חוזה זה ו/או מכח הדין, במקרה מסוים או בסדרת מקרים, לא יראו בכך ויתור על הזכות האמורה או על זכויות אחרות כלשהן.
- 19.5. אי תקפותה של הוראה מהוראות חוזה זה או העדר יכולת לאכיפתה, לא תפגע בתקפותן של שאר הוראות חוזה זה, והחוזה יקוים קרוב ככל שניתן להוראותיו המקוריות ולפי רוחו.
- 19.6. אין לשנות תנאי מתנאי חוזה זה שלא על יסוד מסמך בכתב החתום על ידי כל הצדדים לחוזה זה.

**20. היעדר טענות כנגד עיריית בני-ברק**

הקונה מצהיר כי ידוע לו שעיריית בני-ברק איננה צד להסכם זה וכי הוא מוותר על כל תביעה מכל סוג ומין כלשהו כנגד עיריית בני-ברק ו/או ועדות התכנון בכל הקשור, במישרין או בעקיפין, למקרקעין נשוא הסכם זה.

**21. סמכות שיפוט**

סמכות השיפוט הייחודית בכל עניין הנובע ממכרז זה ומההסכם הנובע ממנו תהא לבית המשפט המוסמך במחוז מרכז.

**22. הודעות וכתובות**

כתובות הצדדים לצרכי חוזה זה הן כמפורט במבואו, וכל הודעה שתשלח בדואר רשום על ידי צד למשנהו לפי כתובתו דלעיל או לכל כתובת אחרת שהודעה עליה תימסר בכתב לצד האחר, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה כעבור שלושה ימי עסקים מעת מסירתה למשלוח בדואר רשום, ו/או בתום 24 שעות מאת מסירתה ביד.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

\_\_\_\_\_

הקונה

\_\_\_\_\_

החכ"ל





**אישור**  
הריני לאשר, כי ה"ה \_\_\_\_\_ חתמו בשם הקונה על חוזה זה וכי הם מוסמכים לחתום בשם הקונה על חוזה זה וכי חתימתם מחייבת את הקונה.

\_\_\_\_\_  
חתימת עו"ד

\_\_\_\_\_  
תאריך

\_\_\_\_\_  
חתימת המציע

מסמך ה'

שם הבנק \_\_\_\_\_  
מס' הטלפון \_\_\_\_\_

**כתב ערבות (מכרז מס' 1/2018)**

לכבוד,  
החברה הכלכלית בני-ברק בע"מ

הנדון: ערבות מס' \_\_\_\_\_

1. לבקשת \_\_\_\_\_, בקשר עם המכרז שבכותרת, הננו ערבים בזאת כלפיכם לשלם לכם כל סכום עד לסך של \_\_\_\_\_ ₪ (\_\_\_\_\_). [הערה: 2,000,000 ₪ בגין כל מתחם].
2. הערבות תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן, כפי שתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה כאשר מדד הבסיס הינו מדד חודש יולי 2018 כפי שפורסם ביום 16/8/2018.
3. סכום הערבות ישולם לכם על ידנו תוך 7 ימים מעת הגיע אלינו דרישתכם הראשונה בכתב, ללא כל תנאי ומבלי להטיל עליכם כל חובה להוכיח או לנמק את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש תחילה את סכום הערבות מאת המבקש.
4. לדרישתכם כנ"ל עליכם לצרף כתב ערבות זה.
5. ערבות זו תהיה בתוקף מתאריך הנפקתו עד תאריך 14/5/2019.
6. דרישה על פי ערבות זו יש להפנות לסניף הבנק בכתובת \_\_\_\_\_ (שם הבנק) \_\_\_\_\_ (מס' הבנק ומס' הסניף) \_\_\_\_\_.
7. ערבות זו אינה ניתנת להסבה או להעברה.

\_\_\_\_\_ חתימה וחותמת

\_\_\_\_\_ שם מלא

\_\_\_\_\_ תאריך

**מסמך ו'****תצהיר בדבר שמירה על דיני עבודה - תנאי להתקשרות עם גוף ציבורי**

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

1. הנני נותן תצהיר זה בשם \_\_\_\_\_ (להלן: "המציע") שהוא הגוף המבקש להגיש הצעה למכרז של החברה הכלכלית בני ברק בע"מ ("המכרז").
2. הנני מצהיר/ה, כי הנני מוסמך/ת לתת תצהיר זה בשם המציע.
3. בתצהירי זה, משמעותם של המונחים "בעל זיקה" ו- "עבירה" כהגדרתם בסעיף 2ב לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו – 1976 (להלן: "החוק"), תחת הכותרת "שמירה על דיני עבודה – תנאי לעסקה עם גוף ציבורי". אני מאשר/ת כי הוסברה לי משמעותם של מונחים אלה וכי אני מבין/ה אותם.
4. הנני מצהיר/ה בזאת כי עד למועד ההתקשרות (כהגדרתו בסעיף 2ב לחוק) המציע לא הורשע בפסק דין חלוט ביותר משתי עבירות (עבירה לעניין זה - עבירה עפ"י חוק עובדים זרים התשנ"א - 1991 או לפי חוק שכר מינימום, התשמ"ז - 1987, שנעבר לאחר יום 31.10.02) או, לחילופין, המציע או בעל זיקה אליו (כהגדרתו בסעיף 2ב לחוק), הורשעו בפסק דין חלוט ביותר משתי עבירות (עבירה לעניין זה – עבירה עפ"י חוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים), התשנ"א – 1991 או לפי חוק שכר מינימום, התשמ"ז – 1987, שנעבר לאחר מיום 31.10.02), אולם במועד האחרון להגשת הצעות במכרז, חלפה שנה לפחות ממועד ההרשעה האחרונה.
5. זה שמי, להלן חתימתו ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

---

 חתימת המצהיר

---

 תאריך
**אישור**

הריני לאשר, כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע בפני, עו"ד \_\_\_\_\_ מ.ר. \_\_\_\_\_, במשרדי שברחוב \_\_\_\_\_, מר/גב' \_\_\_\_\_ שהזדהה/תה בפני על פי ת.ז. מספר \_\_\_\_\_ ולאחר שהוזהרתי/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה נכונות תצהירו/ה דלעיל וחתם/ה עליו בפני.

---

 חתימת עו"ד

---

 תאריך

---

 חתימת המציע

נספח ז'תצהיר המציע והתחייבות לעניין העדר ניגוד עניינים

אני הח"מ \_\_\_\_\_ (להלן: "המציע") מתחייב בזאת כדלקמן :

1. הנני מתחייב שאין ושלא יהיה לי, לפי העניין, או לעובדים מטעמי או לספקי / קבלני משנה מטעמי או לגורמים מקצועיים מטעמי ניגוד עניינים מכל מין וסוג שהוא עם גורמים בעלי עניין בעיריית בני-ברק ו/או בחברה הכלכלית בני ברק בקשר להגשת הצעתי במסגרת מכרז פומבי מס' 1/2018.
2. הנני מתחייב להימנע מכל פעולה ו/או מחדל אשר עלולים להעמיד אותי או מי מטעמי במצב של ניגוד עניינים כאמור לעיל.
3. הנני מתחייב להודיע לחברה הכלכלית בני ברק באופן מיידי על כל נתון או מצב שבשלהם אני עלול להימצא במצב של ניגוד עניינים מיד עם היוודע לי הנתון או המצב האמורים.
4. הנני מתחייב להימנע משימוש במידע כלשהו שהגיע לידי במסגרת מכרז זה שלא למטרת ביצוע התחייבויותיי כאמור מכרז זה.
5. הנני מצהיר ומתחייב לדווח מראש לחברה הכלכלית בני-ברק על כל כוונה שלי, להתקשר עם כל גורם, העלול להביא להתקשרות שתהא בניגוד להתחייבויותיי בסעיפים אלו, ולפעול בהתאם להוראות החברה הכלכלית בני ברק בעניין. החברה הכלכלית בני ברק רשאית לא לאשר לי התקשרות כאמור או לתת הוראות אחרות שיבטיחו העדר ניגוד עניינים, והנני מתחייב כי אפעל בהתאם להוראות אלו, בהקשר זה.
6. לא תהיינה לי כל טענות או תביעות מכל מין וסוג שהוא בגין כל החלטה של החברה הכלכלית בני ברק בקשר עם מניעת ניגוד עניינים.
7. אני מתחייב להחתים את כל העובדים מטעמי ואת כל קבלני המשנה מטעמי ואת הגורמים המקצועיים על ההצהרה דומה כי אין להם ניגוד עניינים, על התחייבות להימנע מניגוד עניינים בעתיד ועל התחייבות להודיע לי, מיידית, ברגע שנקלעו למצב של ניגוד עניינים לכאורה.
8. מובהר בזאת שלעניין מכרז זה "ניגוד עניינים" פירושו גם כל אירוע העלול להוביל למצב של "חשש לניגוד עניינים" או בעל פוטנציאל לניגוד עניינים.
9. זה שמי, להלן חתימתו ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

\_\_\_\_\_

חתימת המצהיר

\_\_\_\_\_

תאריך

**אישור**  
הריני לאשר, כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע בפני, עו"ד \_\_\_\_\_ מ.ר. \_\_\_\_\_, במשרדי שברחוב \_\_\_\_\_, מר/גב' \_\_\_\_\_ שהזדהה/תה בפני על פי ת.ז. מספר \_\_\_\_\_ ולאחר שהזהרתיו/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי יהיה/תה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה נכונות תצהירו/ה דלעיל וחתם/ה עליו בפני.

\_\_\_\_\_

חתימת עו"ד

\_\_\_\_\_

תאריך

401425/1200/3

\_\_\_\_\_

חתימת המציע