



מחלקת נכסים

מכרז פומבי

מס' 10/20

עיריית נס ציונה

מכרז פומבי מס' 10/20

למכירת זכויות בקרקע המיועדת להקמת מבנה מגורים צמוד קרקע במתחם תכנית נס/124 בנס ציונה

תוכן עניינים

3.....	רשימת מסמכי המכרז והנספחים המצורפים לחוזה המכר
4.....	מסמך א' – הודעת ראש העיר
5.....	מסמך ב' – פרטי המכרז ותנאי השתתפות
13.....	מסמך ג' – הצעת המציע
16.....	מסמך ד' – חוזה מכר
25.....	מסמך ה' – ערבות בנקאית להשתתפות במכרז
26.....	מסמך ו' – ערבות בנקאית להבטחת ביצוע
27.....	מסמך ז' – ערבות בעלי המניות (במקרה והחותם תאגיד)
28.....	מסמך ח' – הצהרה בדבר קרבה לעובד ו/או חבר מועצת העירייה

עיריית נס ציונה

מכרז פומבי מס' 10/20

למכירת זכויות בקרקע המיועדת להקמת מבנה מגורים
צמוד קרקע במתחם תכנית נס/124 בנס ציונה

רשימת מסמכי המכרז והנספחים לחוזה המכר

מסמכי המכרז :

מסמך א'	-	נוסח ההודעה.
מסמך ב'	-	פרטי המכרז ותנאי השתתפות.
מסמך ג'	-	הצעת המציע.
מסמך ד'	-	חוזה מכר.
מסמך ה'	-	נוסח ערבות להשתתפות במכרז.
מסמך ו'	-	נוסח ערבות לחוזה.
מסמך ז'	-	ערבות שותפים/בעלי מניות בחברה פרטית.
מסמך ח'	-	תצהיר משתתף בדבר קירבה לעובד הרשות ו/או חבר המועצה.

נספחים לחוזה המכר :

נספח א'	-	נסח טאבו של חלקה 167 בגוש 3851.
נספח ב'	-	טבלת איזון ולוח הקצאות של תכנית נס/124.
נספח ג'	-	מידע תכנוני לפי סעיף 119א לחוק התכנון והבניה.

מסמך א'

עיריית נס ציונה

מכרז פומבי מס' 10/20

למכירת זכויות בקרקע המיועדת להקמת מבנה מגורים צמוד קרקע במתחם תכנית נס/124 בנס ציונה

הודעת ראש העיר

עיריית נס ציונה מזמינה בזאת הצעות בדבר רכישת זכויות בעלות בקרקע הידועה כמגרש 45 חלקה 167 בגוש 3851, ששטחו כ- 505 מ"ר והמיועד לבניית צמוד קרקע, ברח' ברקת בנס ציונה.

ניתן לעיין ולרכוש את מסמכי המכרז באמצעות אתר העירייה בכתובת www.nzc.org.il בעמוד הבית של האתר תחת "קישורים שימושיים" - כפתור "מכרזים", תמורת סך של 1,000 ₪ (אשר לא יוחזר).

לפרטים ולעיון במסמכי המכרז ללא תשלום, ניתן גם לפנות למשרדי מחלקת הנכסים בעיריית נס ציונה, בבנין העירייה רח' הבנים 9 נס ציונה בשעות העבודה (טל: 08-9383790).

על מגיש ההצעה לצרף להצעתו (מסמך ג' לחוברת המכרז) ערבות בנקאית בלתי מותנית לטובת העירייה, חתומה ומבוללת כדין (המחאות פרטיות, המחאות בנקאיות, שטרות וכיו"ב לא יתקבלו), בסכום של **120,000 (מאה ועשרים אלף) ₪**. שתעמוד בתוקפה עד ליום **8.4.21**.

נוסח ותנאי הערבות הבנקאית, מפורטים במסמך ה' לחוברת המכרז.

את ההצעות בצרוף כל מסמכי המכרז החתומים ע"י המציע בשני עותקים, יש להגיש, במעטפה סגורה שעליה מצויין "מכרז פומבי מס' 10/20", ולהגישם ישירות במשרדי העירייה, קומה ב', חדר 303 בבנין העירייה, ברחוב הבנים 9 נס ציונה, עד יום **8.12.20** שעה **12:00**.

על מעטפת ההצעה תוטבע חותמת של העירייה הכוללת יום ושעת קבלה של ההצעה והמעטפה תוכנס לתיבת המכרזים בנוכחות מגיש ההצעה.

את ההצעות יש למסור במסירה אישית. לא תתקבלנה הצעות בדרך אחרת.

על הקבלה עבור רכישת מסמכי המכרז לפרט את שם המציע ופרטיו (ת.ז./ח.פ., כתובת וכיו"ב).

על המציע לצרף להצעתו את הקבלה כאמור עבור רכישת מסמכי המכרז.

ישיבת פתיחת תיבת המכרזים תתקיים ביום **8.12.20** בשעה **12:15**. כל אדם רשאי להיות נוכח בעת פתיחת תיבת המכרזים וההצעות ורישום מסמכי המכרז.

ההתקשרות לפי המכרז טעונה אישור של מליאת המועצה ברוב חבריה.

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

שמואל בוקסר
ראש העירייה

מסמך ב'

עיריית נס ציונה

מכרז פומבי מס' 10/20

**למכירת זכויות בקרקע המיועדת להקמת מבנה מגורים
צמוד קרקע במתחם תכנית נס/124 בנס ציונה**

פרטי המכרז ותנאי השתתפות

שעה	תאריך	
עד השעה 12:00	22.11.20	שאלות הבהרה
עד השעה 12:00	8.12.20	הגשת הצעות
שעה 12:15	8.12.20	פתיחת מעטפות

עיריית נס ציונה מבקשת לקבל הצעות לרכישת זכות בעלות בקרקע הידועה כמגרש 45 בתכנית נס/124, חלקה 167 בגוש 3851 ואשר שטחה הוא כ- 505 מ"ר, המיועדת להקמת בית מגורים צמוד קרקע, ברח' ברקת בנס ציונה (להלן- "**הקרקע**" או "**המגרש**" או "**החלקה**" "**הממכר**").

נשוא המכרז ועיקרי ההתקשרות

1. לפי תנאי המכרז תמכור עיריית נס ציונה (להלן - "**העירייה**") למי שייקבע כזוכה (להלן- "**הזוכה**" או "**הקונה**") את זכויותיה בקרקע שפרטיה מפורטים במסמכי המכרז.
2. תנאים מוקדמים :
 - 2.1. הזוכה במכרז יקבל את החזקה בקרקע רק לאחר אישור ההתקשרות על ידי מועצת עיריית נס ציונה בהתאם להוראות סעיף 188(ב1) לפקודת העיריות (נוסח חדש), תשלום מלוא התמורה ותשלום אגרות והיטלים, כמפורט בחוזה ובתנאי המכרז ;
 - 2.2. להצעתו יצרף המציע ערבות בנקאית בסכום של **120,000 (מאה ועשרים אלף) ₪** בנוסח ובתנאים המפורטים במסמך ה' למסמכי המכרז.
 - 2.3. להבהרה מודגש בזה, כי זכויות הבניה לגבי הקרקע מוגדרות בהתאם לתכניות המאושרות המפורטות בדף המידע התכנוני המצורף כנספח ג' לחוזה המכר.
 - 2.4. התמורה תשולם על ידי הזוכה, במועדים הקבועים בחוזה והמותנים באישור מועצת העיר נס-ציונה, ברוב חבריה, בהתאם לסעיף 188(ב1) לפקודת העיריות.
 - במידה והחוזה לא יאושר תוך 12 חודשים על ידי מי מהגורמים שאישורם דרוש, תתבטל זכיותו של הזוכה, העירייה תחזיר לזוכה את הערבות הבנקאית שמסר בקשר לביצוע החוזה, ואף צד לא ישלם למשנהו פיצוי או כל תשלום אחר.
 - 2.5. הוראת סעיף זה בדבר אישור מועצת העיר מהווה תנאי מתלה לקיומו של החוזה ולפיכך באין אישור מועצת העיר לא מתקיים התנאי המתלה (להלן – "**התנאי המתלה**").

- 2.6. התמורה תשולם במועדים המפורטים להלן :
- 2.6.1. תוך 10 ימים מן היום שבו יוזמן הזוכה לחתום על חוזה ההתקשרות יפקיד הזוכה ערבות בנקאית על סך השווה ל- 20% מן התמורה שהוצעה על ידו בתוספת מע"מ, ככל שיחול, לאחר הפקדת הערבות הנקובה בסעיף זה, תוחזר לזוכה הערבות שהופקדה על ידו בקשר למכרז.
- 2.6.2. מלוא התמורה בצירוף הפרשי הצמדה למדד ובתוספת מע"מ, ככל שיחול, תשולם על ידי הזוכה תוך 21 ימים מאישור החוזה על ידי מועצת עיריית נס ציונה ברוב חבריה, סכום זה ישולם לעירייה בנוסף לסכום הערבות הנזכרת בסעיף 2.6.1.
- 2.6.3. במעמד תשלום מלוא התמורה ישלם הזוכה לעירייה אגרות והיטלי פיתוח לפי חוקי העזר של העירייה ולפי כל דין בהתאם להוראת סעיפים 5.3 ו- 5.4 להלן.
- 2.6.4. הודעה שתשלח לזוכה באמצעות הדוא"ל, על ידי מנהלת מחלקת רישום והקצאות נכסים או מי מטעמה, להזמין לחתימה על החוזה, או בדבר חובת תשלום התמורה האו כל תשלום אחר בהתאם לחוזה, תהווה ראיה לחיובו של הזוכה.
- 2.7. ערבות הביצוע תחזור לזוכה לאחר תשלום מלוא התמורה והתשלומים כמפורט לעיל בסעיפים 2.6.1 – 2.6.3 ולאחר קיום כל התחייבויותיו על-פי המכרז.
- 2.8. לתמורה יוסף על ידי הזוכה מע"מ, במידה וחל מע"מ על העסקה, והעסקה תדווח על ידי העירייה כעסקת אקראי ;
- 2.9. במקרה של התבטלות העסקה בשל אי קיום התנאי המתלה תסמיך העירייה את הקונה לקבל כל החזר המגיע ממע"מ, אולם לא תהא חייבת בהחזר המע"מ.
3. **תיאור הקרקע/הממכר**
- 3.1. חלקה 167 מגרש 45 בתכנית מס' נס/124 בגוש 3851 ששטחו הוא כ- 505 מ"ר כמפורט בנספח א' לחוזה המכר - נסח טאבו, ובנספח ב' לחוזה המכר- טבלת האיזון ולוח ההקצאות של תכנית נס/124 ואשר בו נקבעו זכויות העירייה לגבי המגרש.
- 3.2. הקרקע ממוקמת ברחוב ברקת, בנס ציונה.
4. **תכניות לפי חוק התכנון והבניה**
- 4.1. על שטח הקרקע חלות התכניות כמפורט בדף המידע התכנוני המצורף **כנספח ג'** לחוזה המכר.
- 4.2. האתר בו מצויה הקרקע הינו אתר מוכרז לפי חוק העתיקות הטעון בדיקת רשות העתיקות ; על הזוכה מוטלת החובה לתאם מראש כל עבודה עם רשות העתיקות ובכלל זאת קבלת מתן היתר בניה.
- 4.3. מחיר הקרקע כולל את היטל השבחה בגין תכניות נס/124, נס/2/1 (להלן : "**התכניות התקפות**"), ואינו כולל היטל השבחה בגין תכנית נס/9/1 ונס/מק/9/1 א (להלן : "**תכניות בריכות שחיה**"). על הקונה יחול היטל השבחה בגין תכניות בריכות שחיה ובגין כל תכנית בגין

עיר שתאושר לאחר התכניות התקפות, וכל מס אחר שיחול באותה עת על פי כל דין. התשלום ישולם לעירייה בתוך 30 יום ממועד כניסתה לתוקף של תוכנית כאמור.

מחיר הקרקע אינו כולל את האגרות והיטלי הפיתוח החלים ו/או אשר יחולו על הקרקע, ואלו ישולמו על ידי הזוכה לפי הוראות סעיפים 5.3 ו- 5.4 להלן.

4.4.

- א. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 4.3 לעיל, הזוכה ישלם לעירייה תשלום השווה להיטל ההשבחה שיוטל לגבי הקרקע בגין כל תכנית שתאושר לאחר פרסום המכרז, לרבות היטל השבחה בגין הקלות ושימושים חורגים ככל שיאושרו.
- ב. חישוב היטל ההשבחה ייקבע בהנחה שהזוכה מנצל את מלוא הזכויות לפי התכניות התקפות, בין שהזכויות המלאות ינוצלו בידי הזוכה ובין אם לא ינוצלו.
- ג. היטל ההשבחה ייקבע לפי העקרונות הקבועים בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
- ד. החיוב בהיטל השבחה יחול על הזוכה גם לגבי כל תכנית ו/או הקלה שתאושר לאחר פרסום מכרז זה, בין שהקרקע תירשם ע"ש הזוכה, ובין שהקרקע טרם נרשמה ע"ש הזוכה, ומוסכם כי תנאי לרישום הזכויות בקרקע ע"ש הזוכה הוא סילוק היטל ההשבחה תשלום אגרות והיטלי פיתוח והתשלום על פי סעיף 4.3 לעיל.

5. תהליך ושלבי התקדמות - לוח זמנים כללי

הזוכה יידרש :-

- 5.1. להפקיד תוך 10 ימים מן היום שבו יוזמן הזוכה לחתום על חוזה ערבות בנקאית על סכום השווה ל-20% (עשרים אחוזים) מהתמורה שהוצעה על ידו לטובת העירייה שתנוסח לפי מסמך ו' למסמכי המכרז.
- לאחר הפקדת הערבות הנקובה בסעיף זה, תוחזר לזוכה הערבות שהופקדה על ידו בקשר למכרז.
- 5.2. לשלם את מלוא התמורה בצירוף הפרשי הצמדה למדד ובתוספת מע"מ, ככל שיחול, תוך 21 ימים מן היום שבו תחליט מועצת עיריית נס ציונה לאשר את עסקת המכר.
- 5.3. לשלם במועד שנקבע לתשלום התמורה את האגרות והיטלי הפיתוח לפי חוקי העזר העירוניים של עיריית נס ציונה (להלן: "**אגרות והיטלי פיתוח**") בגין שטח הקרקע (ללא שטחי הבניה) אשר יוטלו ויחושבו בהתאם למקובל בעיריית נס ציונה בעת תשלום התמורה והזוכה מאשר כי אין לו כל השגה ערעור ו/או טענה כנגד סכומי האגרות שיעוריהם ותעריפיהם.
- 5.4. לשלם לעירייה את יתרת האגרות והיטלי הפיתוח שיחושבו לפי שטחי הבניה ובהתאם לשיעורים אשר יהיו נקובים בחוקי העזר של עיריית נס ציונה וכן אגרות לפי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל-1970 (להלן: "**אגרות בניה**"), או כל חיקוק אחר שיבוא במקומם, ואלה ישולמו על ידי הזוכה עד ובתנאי להוצאת היתר בניה להקמת מבנה על הקרקע והזוכה מאשר כי ידועים לו תעריפי האגרות והיטלי הפיתוח לפי חוקי העזר לנס ציונה וכן דרך החישוב שלפיה נוהגת העירייה, ואין לו ולא יהיו לו כל טענות השגות או ערעור בקשר לחיובים אלה.

- 5.5. תכנון המבנה יותאם ע"י הזוכה לתב"עות התקפות ובמידה שיינתן לתכניות חדשות תוקף עד הגשת הבקשה להיתר, מתחייב הזוכה לתכנן את המבנה בהתאם להוראות התכניות החדשות ולשלם את היטל ההשבחה שיחול על המגרש עד מועד הוצאת היתר הבניה, ואת תשלום כאמור בסעיף 4.3 לעיל, ככל שיחול, בין שהזוכה ינצל את מלוא הזכויות בתכנית החדשה ובין שלא ינצלם.
- 5.6. מודגש בזה כי החזקה בקרקע לא תימסר לזוכה, לפני אישורה של מועצת העיר ותשלום מלוא התמורה, כולל תשלום אגרות והיטלי פיתוח לרבות היטל סלילת רחובות, היטל תיעול וכל היטל לפי חוקי העזר לנס ציונה, ועל פי כל דין, שיהיו בתוקף באותו מועד.
- 5.7. אם הזוכה יבקש להעביר את זכויותיו לגבי הקרקע לאחר לפני הוצאת היתר בניה או הקמת הבניין על הקרקע, ישלם הזוכה לעירייה את מלוא האגרות והיטלי הפיתוח לפי היקף הבניה הפוטנציאלי של הקרקע ואת התשלום כאמור בסעיף 4.3 לעיל, ככל שיחול.
- 5.8. ערבות הביצוע תחזור לזוכה לאחר תשלום מלוא התמורה והתשלומים כמפורט לעיל בסעיפים 2.1 - 5.7 ולאחר קיום כל התחייבויותיו על-פי המכרז.

6. הצעת המציע

הצעת המציע לא תפחת מסך של **3,680,000 ש"ח** בתוספת מע"מ ככל שיחול לפי הדין.

7. תנאי מתלה

תנאי מתלה להתקשרות שבין העירייה לזוכה על פי תנאי החוזה מותנה באישור העסקה ע"י מועצת העירייה, ברוב חבריה, לפי סעיף 188(ב1) לפקודת העיריות (נוסח חדש). אי קיום התנאי המתלה יגרם לביטול העסקה ולזוכה לא תהיה כל תביעה ו/או זכות תביעה, אף אם יגרם לזוכה נזק.

8. רישום הערות אזהרה

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

- 8.1. מלוא התמורה בגין הממכר שולמה לעירייה.
- 8.2. החוזה אושר על ידי מועצת העירייה ברוב חבריה.
- 8.3. הקונה סילק את מלוא תשלומי אגרות והיטלי הפיתוח על פי תעריפי חוקי העזר העירוניים ולפי כל דין, לגבי הקרקע.

9. התמורה

- 9.1. המציע יפרט בהצעתו - מסמך ג' למסמכי המכרז את התמורה הכוללת בשקלים המוצעת על ידו בגין רכישת הקרקע.
- 9.2. לתמורה יווסף מע"מ כחוק ככל שיחול; סכום המע"מ ישולם על ידי הקונה ישירות לעירייה והעסקה תדווח כעסקת אקראי.
- 9.3. התמורה תשולם במועדים הנקובים בסעיף 2.6 לעיל ובחוזה.

10. תוצאות ביטול ההתקשרות

- 10.1. הוזמן הזוכה לחתום על החוזה ולא יפקיד ערבות בנקאית על 20% מהתמורה בתוספת המע"מ, ככל שיחול, תוך 10 ימים מקבלת ההודעה בכתב או באמצעות הטלפון, תהיה העירייה רשאית להודיע לזוכה כי זכייתו במכרז בוטלה ולחלט את הערבות הבנקאית שהוגשה על ידי הזוכה בקשר להשתתפותו במכרז.
- 10.2. איחור בתשלום התמורה יחייב את הזוכה בפיצוי ששיעורו הוא 0.2% מהתמורה שהוצעה על ידו לכל יום פיגור, ובתום 10 ימים רשאית העירייה להודיע לזוכה על ביטול זכייתו ולחלט את הערבות שהוגשה בקשר לחוזה.
- 10.3. סכום הערבות יהיו פיצוי מוסכם מראש בגין ביטול התחייבויותיו של הזוכה בקשר למכרז.
- 10.4. ביטלה העירייה את זכיית הזוכה תהיה היא רשאית להתקשר עם כל מי שייראה לעירייה ובכל דרך שהיא, לרבות עם בעל ההצעה שנקבעה כהצעה הבאה, לאחר הצעתו של הזוכה.
- 10.5.
- 10.5.1. אם מועצת העירייה לא תאשר את העסקה תוך 12 חודשים מן היום שבו ייקבע הזוכה כזוכה במכרז, תתבטל זכייתו של הזוכה, והעירייה תחזיר לו את הערבות הבנקאית שיפקיד בקשר לחוזה.
- 10.5.2. מבלי לגרוע מן האמור בסעיף זה לעיל ולמען הסדר הטוב ימסור הזוכה לעירייה בעת קבלת החזר כתב הערבות, וכתנאי לקבלתם, אישור בדבר ויתור על כל תביעות וטענות וזאת כתנאי לשחרור הערבות.
- 10.6. אם ישולם מע"מ בקשר לעסקה נשוא מכרז זה ובוטלה ההתקשרות בין אם הופרה ע"י הזוכה ובין שההתקשרות לא תאושר, יהיה הזוכה אחראי לפנות אל רשויות מע"מ ולקבל החזרי מע"מ במידה ואלה מגיעים עקב הביטול; העירייה תצא ידי חובתה אם תאשר לבקשת הזוכה, כי העסקה בוטלה על ידי הצדדים.

11. פיצויים על הפרה ותוצאות נוספות לביטול

- 11.1. תשומת ליבו של הזוכה מופנית להוראות החוזה הקובעות פיצויים על הפרה וכן להוראות נוספות בדבר תוצאות הביטול.
- 11.2. פיגור בתשלום כלשהו המגיע לעירייה מאת הזוכה ישא את הפיצוי שיקבע בחוזה בגין פיגורים בתשלום התמורה.
- 11.3. איחור בתשלום כלשהו המגיע לעירייה במשך תקופה העולה על 10 ימים מקנה לעירייה את הזכות לבטל את זכיית הזוכה ו/או את ההתקשרות בחוזה לפי הענין וזאת בנוסף לכל פיצוי וללא צורך בהתראה מוקדמת.

12. הוראות סותרות

- 12.1. הזוכה מופנה לכל מסמכי המכרז כולל החוזה;
- 12.2. ההוראות והתנאים הכלולים במסמכי המכרז מהווים חלק בלתי נפרד מהוראות החוזה שבין העירייה לבין הזוכה;

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

12.3. במקרה של סתירה בין הוראות החוזה, לבין פרטי המכרז וההוראות למשתתפים במכרז, יש לפרש את ההוראות כמיועדות להבטיח מכירת המגרש להקמתו של צמוד קרקע לפי התנאים המוגדרים במסמכי המכרז והחוזה.

12.4. הזוכה מאשר כי התשלומים בגין אגרות והיטלי הפיתוח שיוטלו עליו לפי הוראות חוקי העזר של עיריית נס ציונה הן הוצאות מוסכמות ואין לזוכה כל דרישות ו/או טענות כנגד חישוב אגרות והיטלי הפיתוח המוסכמות ותעריפיהם.

כשירות המציע: תנאים מוקדמים

13. זכאי להשתתף במכרז מציע שרכש את מסמכי המכרז, ומילא אחר יתר תנאי המכרז, כולל הפקדת הערבות הבנקאית למכרז.

צירוף מסמכים

14. במידה שהמציע הינו תאגיד ו/או שהוא מורכב מתאגידים, יש לצרף את מסמכי ההתאגדות של התאגידים ואשור עו"ד/רו"ח בדבר זהות בעלי זכות החתימה בתאגידים.

15. ערבות בנקאית כנוסחה ע"פ מסמך ה' למסמכי המכרז.

16. **קבלה עבור רכישת מסמכי המכרז. על הקבלה כאמור לפרט את שם המציע ופרטיו (ת.ז./ח.פ., כתובת וכיו"ב).**

ערבות למכרז

17.

17.1. על המציע לצרף להצעתו ערבות בנקאית בנוסח ובתנאים המפורטים במסמך ה' למסמכי המכרז על סך של 120,000 (מאה ועשרים אלף) ₪.

הערבות תהא חתומה ומבוללת כדין.

17.2. תוקף הערבות הוא עד ליום המפורט בנוסח הערבות.

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

אי הארכת הערבות לפי דרישת העירייה עלולה לגרום לחילוטה בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של העירייה.

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

17.4. הערבות תוחזר לכל מציע שהצעתו במכרז לא תתקבל, לאחר שיחתם החוזה עם המציע שיקבע כזוכה במכרז והעירייה רשאית להתנות את החזר הערבות בחתימת המציע על העדר תביעות, מציע שערבותו חולטה לא יהיה זכאי להחזר הערבות או סכומה.

הצהרות המציע

18. הגשת ההצעה על ידי המציע והשתתפותו במכרז מהווים הצהרה ואשור שכל פרטי המכרז ומסמכיו, על נספחיהם, ידועים ונהירים לו והוא מתחייב לקיימם.

איסור לבצע שינויים

19.

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

הגשת ההצעות

20. ההצעות יוגשו באופן המפורט להלן:
- 20.1. יש להגיש את ההצעה וכל מסמכי המכרז חתומים ע"י המציע בשני עותקים זהים במעטפה סגורה שעליה מצויין "מכרז פומבי מס' 10/20".
- 20.2. **חל איסור על רישום פרט מזהה כלשהו על גבי המעטפה הנזכרת.**
- המסמכים שיוגשו יהיו חתומים על ידי המציע.

בדיקת ההצעות וקבלת החלטות העירייה

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

מסמכי המכרז

23. ניתן לעיין ולרכוש את מסמכי המכרז באמצעות אתר העירייה בכתובת www.nzc.org.il בעמוד הבית של האתר תחת "קישורים שימושיים" - כפתור "מכרזים", תמורת סך של 1,000 ₪ (אשר לא יוחזר).
24. מסמכי המכרז הינם רכוש העירייה וקנינה הבלעדי והם נמסרים למציע למטרת הגשת הצעות לעירייה כאמור במכרז זה ולא לשום מטרה אחרת.
- מקבל מסמכי המכרז לא יעתיק אותם ולא ישתמש בהם אלא למטרת הגשת הצעתו.

המועד להתקשרות

25. ההתקשרות שבין העירייה לבין הזוכה תהיה בתוקף רק לאחר חתימת החוזה על ידי העירייה, עד לחתימת החוזה, לא ייחשב כל הודעה או פנייה אל המציע כמחייבת את העירייה וההליך ייחשב כחלק מתמשך מהליכי המכרז.

הבהרת מסמכי המכרז

26.

- 26.1. כל מסמכי המכרז, מהווים חלק בלתי נפרד מהמכרז וקיום כל ההוראות המפורטות בהם מהווה תנאי להשתתפות בו.
- 26.2. על המציע לקרוא בעיון רב את ההסכם ואת כל מסמכי המכרז.
- 26.3. המציע רשאי לפנות בכתב למנהלת מחלקת רישום והקצאת נכסים בעיריית נס- ציונה (להלן: "המנהל") בשאלות ו/או בקשות להבהרה בכל סתירות, שגיאות, אי התאמות או חוסר בהירות שמצא, אם מצא, במסמכי המכרז, ועל כל ספק שהתעורר אצלו בקשר למובנו של סעיף, או פרט, או עניין כלשהו הכלול במסמכי המכרז או הנוגע לפרט כלשהו במפרט המכרז וזאת לא יאוחר מיום 22.11.20 שעה 12:00.
- 26.4. את הפניות הנ"ל יש לשלוח למחלקת הנכסים בעירייה, לגב' ויקי דיין, בכתובת דוא"ל: wiki@nzc.org.il. כל זאת בציון שם הפונה וחברתו, כתובת, דוא"ל ומספר הטלפון של הפונה. יש לוודא הגעת הדוא"ל בטלפון: 08-9383790.
- 26.5. העירייה רשאית, בכל עת, עד למועד האחרון להגשת הצעות במכרז, להכניס שינויים ותיקונים במסמכי המכרז, ביוזמתה או בתשובה לשאלות המשתתפים. השינויים והתיקונים כאמור יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז.
- 26.6. ההבהרות/תשובות/עדכונים ככל שיהיו יפורסמו באתר העירייה. על המציעים חלה חובה להתעדכן עד למועד האחרון להגשת הצעות בדבר השינויים וההבהרות באתר העירייה ולצרף את התשובות/הבהרות שפורסמו להצעתם כחלק בלתי נפרד הימנה.
- 26.7. תשובות, הבהרות, תיקונים שניתנו כאמור בסעיף זה יהיו חלק ממסמכי המכרז.
- 26.8. העירייה אינה אחראית לפרטים או הסברים או הבהרות שניתנו בע"פ ולא יהיה להם כל תוקף
- 26.9. לא תתקבל כל טענה בדבר טעות ו/או אי הבנה בקשר לפרט כלשהו במסמכי המכרז ו/או בחוזה על נספחיהם, לאחר הגשת הצעת המציע.

מועד להגשת ההצעות

27. הצעת המציע (ערוכה ומסודרת בתוספת כל מסמכי המכרז) תימסר ביד במשרדי העירייה, קומה ב', חדר 303, ברחוב הבנים 9 נס ציונה בשעות העבודה הרגילות, ולא יאוחר מיום 8.12.20 שעה 12:00.
- ישיבת פתיחת תיבת המכרזים תתקיים ביום 8.12.20 בשעה 12:15. כל אדם רשאי להיות נוכח בעת פתיחת תיבת המכרזים וההצעות ורישום מסמכי המכרז.
- את ההצעות יש למסור במסירה אישית. לא תתקבלנה הצעות בדרך אחרת.
- לא תתקבל ולא תידון כל הצעה שתוגש לאחר המועד הנקוב לעיל.

מסמך ג'

עיריית נס ציונה

מכרז פומבי מס' 10/20

**למכירת זכויות בקרקע המיועדת לבניית מבנה מגורים צמוד קרקע
במתחם תכנית נס/124 בנס ציונה**

הצעת המציע

לכבוד :
עיריית נס-ציונה

א.נ.,

**הנדון: מכרז פומבי מס' 10/20
למכירת זכויות בקרקע המיועדת לבניית מבנה מגורים צמוד קרקע
הידועה כמגרש 45 חלקה 167 בגוש 3851 בנס ציונה רחוב ברקת**

1. אני/אנו הח"מ, מצהיר/ים כי קראתי/נו בעיון את פרטי המכרז, תנאי ההשתתפות ואת כל הנספחים למכרז לרבות הוראות החוזה שייחתם בין העירייה לבין הזוכה, הבנתי/נו את האמור בהם, תנאי המכרז וכל הוראותיו ידועים ומוכרים לי/לנו, וכי בהתאם לכך קבעתי/נו את הצעתי/נו.
2. בקרתי/נו באתר בו אמור לקום צמוד הקרקע.
3. אני/נו מצהיר/ים בזאת כי הנני/נו מסוגל/ים מכל בחינה שהיא לבצע את כל הדרישות ו/או ההתחייבויות על פי הוראות המכרז והחוזה והנני/ו מתחייב/ים אם הצעתי/נו תזכה לבצע את כל ההתחייבויות המוטלות על הקונה בחוזה.
4. אני/נו מאשרים בזאת :-
 - א. אם הצעתי/נו תתקבל, הריני/ו מתחייב/ים להמציא את הערבות להבטחת קיום תנאי החוזה כמפורט בהוראות המכרז, לשלם לעירייה את התמורה ואת כל התשלומים הנוספים והכל כמפורט בהוראות המכרז וההסכם.
 - ב. אני/ו מצהיר/ים בזאת, כי ידוע לי/נו, שאם לא א/נשלם את התמורה ו/או את התשלומים ו/או לא א/נמציא הערבות הבנקאית האמורה כנדרש ובמועד א/נאבד את זכותי/נו לרכוש הקרקע והעירייה תהא רשאית לחלט את הערבות הבנקאית המצורפת להצעתי/נו זו. כן ידוע לי/נו, שבחילוט הערבות לא יהא כדי לפגוע בכל זכות או סעד שיעמדו לעירייה עקב הפרת ההתחייבויות שאני/ו נוטל/ים על עצמי/נו עם הגשת הצעתי/נו למכרז.

5.

א. אני/נו מציע/ים לרכוש את חלקה 167 מגרש 45 בתוכנית נס/124, בגוש 3851 :-

בסכום של _____ ש"ח
(במילים: _____) (להלן: "התמורה")

סכום התמורה המוצעת לא יפחת מ- 3,680,000 ₪.

סכום זה יוגדל לפי עליית מדד יוקר המחיה מן היום האחרון להגשת ההצעות ועד למועד התשלום בפועל, כאשר הבסיס לחישוב המדד הוא מדד חודש ספטמבר 2020 שפורסם בחודש אוקטובר 2020.

ב. לסכום זה יווסף מע"מ ככול שיחול על פי הדין והמע"מ ישולם לעירייה בשיק בנקאי, במעמד תשלום התמורה, או במועד הקבוע לפי הדין לפי המוקדם ביניהם. העירייה תעביר לרשויות מע"מ את התשלום בצרף דווח העירייה על עסקת אקראי.

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

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

6. ידוע לי/נו כי הסכום המוצע על ידי/נו, הינו לשטח ולאחוזי בניה המפורטים בתנאי המכרז; כל בניה נוספת, במידה ותאושר לאחר חתימת החוזה על ידנו תתחייב בתשלום היטל השבחה לפי העקרון הקבוע בחוזה וכן בתשלומי הוצאות פיתוח נוספות בשיעורים הקבועים בחוקי העזר העירוניים לנס ציונה, ועל פי כל דין, שיהיו בתוקף באותו מועד.

7. אני/נו מצרף/ים בזאת את חוברת המכרז בשלמותה, חתומה בראשי תיבות לשם זיהויה, ובכלל זה את המסמכים המפורטים במכרז, ערבות בנקאית כמפורט בסעיף 17 למכרז וכן את נוסח החוזה החתום על ידי/נו.

8. ידוע לי/נו כי החוזה יותאם לאחר זכייתי, להוראות המכרז.

9. כמו כן אני/ו מתחייב/ים :-

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

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

10. **פרטי המציע/ים:**

שם המציע/ים:

.....

ת.ז. או מס' ח.פ.:

.....

כתובת:

.....

דוא"ל:

.....

חתימות:

אישור עו"ד

(1) **[סעיף זה יש למלא במקרה שהמציע הוא אדם]**

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

עו"ד,

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

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

עו"ד ,

מסמך ד'

חוזה מכר

שנערך ונחתם בנס-ציונה ביום לחודש שנת

בין:	עיריית נס ציונה מרחוב הבנים 9, נס ציונה (להלן: "העירייה")
מצד אחד	
לבין:	_____ ת.ז.ח.פ. _____ שכתובתו _____ (להלן: "הקונה")
מצד שני	
הואיל	והעירייה רשומה כבעלים של חלקה 167 מגרש 45 בתוכנית נס/124 בגוש 3851 ששטחו הוא כ- 505 מ"ר כמפורט בנספח א' לחוזה המכר - נסח טאבו, ובנספח ב' לחוזה המכר- טבלת האיזון ולוח ההקצאות של תכנית נס/124 שכתובתו רחוב ברקת נס ציונה (להלן: "הקרקע", "החלקה" או "המגרש").
והואיל	והמגרש מוגדר כאזור מגורים לפי תכנית מתאר ומפורטת נס/124 ו-נס/2/1 ב' (להלן: "התכניות התקפות");
והואיל	והעירייה פרסמה מכרז פומבי מס' 10/20 למכירת זכויותיה לגבי המגרש (להלן: "המכרז");
והואיל	והקונה זכה במכרז;
והואיל	והקונה מצהיר כי התקשרותו בחוזה זה תואמת את מסמכי ההתאגדות שלו;
והואיל	וההתקשרות כפופה לאישור מועצת עיריית נס ציונה ברוב חבריה לפי סעיף 188(ב) לפקודת העיריות (נוסח חדש), אישור אשר מהווה תנאי מתלה לעיסקה (להלן: "התנאי המתלה");
והואיל	ולאחר אישור מועצת העיר ובכפוף לתשלום מלוא התמורה, לרבות תשלומים עבור אגרות והיטלי הפיתוח שיוטלו לפי שטח הקרקע, וכן לאחר קיום כל התחייבויות הקונה על פי החוזה והמכרז תעביר העירייה לקונה את החזקה במגרש והקונה יהיה רשאי להירשם כבעלים במגרש;
והואיל	והקונה מתחייב לקיים את שאר התחייבויותיו לפי חוזה זה;

לפיכך הוסכם הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

מבוא

1.

א. המבוא, המכרז על מסמכיו והנספחים לחוזה זה מהווים חלק אחד ובלתי נפרד הימנו.

ב. **הגדרות:**

בחוזה זה יקבלו המונחים המפורטים להלן את המשמעויות הכתובות לצידן-

- | | |
|--------------------------|--|
| הקונה | - מי שמוגדר כקונה במבוא לחוזה. |
| הממכר/החלקה/המגרש | - 100% מזכות הבעלות במגרש 45 לפי תוכנית נס/124 חלקה 167 בגוש 3851 ברח' ברקת בנס ציונה. |
| הפרויקט | - כל שמתוכנן להבנות על ידי הקונה ואחרים על הקרקע. |
| התמורה | - הסכום המשולם ע"י הקונה לעירייה כאמור בסעיף 4 לחוזה; |
| המדד | - מדד המחירים לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. |
| מדד הבסיס | - מדד חודש ספטמבר 2020 שפורסם בחודש אוקטובר 2020. |
| התב"עות התקפות | - תכניות נס/124 ו-נס/2/1 ב' לפי סעיף 4 במסמך ב'. |
| תכניות החדשות | - תכניות שיקבלו תוקף או יופקדו לאחר פרסום מכרז זה. |
| המהנדס | - מהנדס העיר נס ציונה. |
| הועדה המקומית | - הועדה המקומית לתכנון ולבניה נס ציונה. |
| הצמדה למדד | - תוספת (אך לא הפחתה) לסכום שנקבע ושיעורה כשיעור העלייה היחסי שבין מדד הבסיס לבין המדד שיתפרסם בסמוך למועד שנקבע לתשלום כלשהו. |
| פיגור | - איחור בתשלום סכום שנקבע לשילומו במועד מוגדר מראש בין שהמועד נקוב בתאריך או מוגדר בדרך אחרת בחוזה. |

המכר

2. בכפוף למילוי לקיום הוראות חוזה זה וקיום התנאי המתלה, מתחייבת העירייה למכור לקונה ומתחייב הקונה לקנות מאת העירייה את הממכר בהתאם להוראות החוזה ותנאיו.

הצהרות הקונה

3. הקונה מצהיר ומאשר :-

- א. שלפני הוצאת היתר או היתרי בניה, לבניית הפרויקט, עליו להגיש לאישור הועדה המקומית בקשה וכל חומר, תכניות ומסמכים ככל שיידרש לקבלת היתר. הכל לפי תכנון הקונה ובהתאם להוראות החוק והתוכנית והנחיות המהנדס או מי שימונה על ידו.
- ב. שמוסדות התכנון אליהם תוגשנה הבקשות להיתר כאמור בסעיף א' לעיל, רשאים במסגרת חוק התכנון והבניה, לשקול את תכנון הקונה ככל תכנית אחרת המובאת לאשורם בהתאם להוראות התכנית, ולהוראות כל דין ובהתעלם מן העובדה שהקונה זכה במכרז לרכישת המגרש.
- ג. כי לפני חתימת חוזה זה ניתנה לו ההזדמנות לבדוק, וכי בדק בפועל ומכל מקום רואים אותו כאילו בדק באמצעות מומחים, את המגרש, סביבתו, טיבו וכל פרט אחר, תכנוני או אחר הקשור אליו, וכן את התכנית, דרכי הגישה, אפשרויות ההתקשרות למערכת ולתשתיות, התאמת הבניה לכניסה לחנייה, וכל הזכויות והחובות הכרוכים במגרש, ומצא את כל אלה להנחת דעתו.
- ד. הקונה מוותר על כל טענה של טעות, מום, ברירה, אי התאמה או כל טענה אחרת.
- ה. הקונה מצהיר ומאשר כי לפני חתימת חוזה זה בדק את תעריפי אגרות והיטלי הפיתוח לפי חוקי העזר העירוניים הן אלה המוטלים על הקרקע והן אלה המוטלים על הבניין אין כל טענה כנגד האגרות וההיטלים והוא מוותר על כל טענה ככל שהיתה לו טענה כאמור.

התמורה

- 4.

- א. התמורה בגין הזכויות במגרש היא סך של _____ ₪
(להלן : "התמורה") והקונה מתחייב לשלמה בהתאם
לסעיף 4 ב' להלן וכן מתחייב הקונה :-
- (1) למלא אחר יתר התחייבויותיו ע"פ חוזה זה על נספחיו.
- (2) לשלם את כל שאר התשלומים המוטלים על הקונה לפי חוזה זה.
- ב. תנאי תשלום התמורה עבור הממכר :-
- (1) הקונה מתחייב לשלם את התמורה ותשלומים נוספים המפורטים להלן ולהפקיד את הערבות הנזכרת בחוזה זה להלן :-
- א) תוך 10 ימים מן היום שבו יוזמן הקונה לחתום על חוזה ההתקשרות יפקיד הקונה ערבות בנקאית על סך השווה ל- 20% מן התמורה בתוספת מע"מ, ככל שיחול,

לאחר הפקדת הערבות הנקובה בסעיף זה תוחזר לזוכה הערבות שהופקדה על ידו בקשר למכרז.

ב) מלוא התמורה (100%) בתוספת מע"מ תשולם על ידי הזוכה תוך 21 ימים מאישור החוזה על ידי מועצת עיריית נס ציונה ברוב חבריה, סכום זה ישולם לעירייה בנוסף לערבות הנזכרת בסעיף קטן (א) לעיל.

ג) לשלם לעירייה בעת תשלום מלוא התמורה אגרות והיטלי פיתוח בגין שטח הקרקע למעט שטחי הבניה כפי שיהיו בעת התשלום בהתאם להוראת סעיף 5 להלן

2) הסכומים הנזכרים בסעיף 4 ב'1) א', ב', ג' לעיל ישולמו כשהם צמודים למדד ובתוספת מע"מ ככל שיחול.

3) בהתחשב בכך שהעירייה הינה מלכ"ר, מתחייב הקונה לדווח ולשלם את מס הערך המוסף בגין כל תשלום שעליו לשלמו, בהתאם להוראות תקנה 6 ב' לתקנות מס ערך מוסף או בהתאם לחוק או לתקנות שינהגו בעת התשלום. העירייה מצידה תחתום על מסמך הדיווח בדבר עסקת אקראי.

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

5) מבלי לגרוע מכל סעד אחר לו זכאית העירייה, במקרה של אחור בתשלום כאמור, ישא הסכום שנקבע לתשלום, פיצוי בשיעור של 0.2% מהתמורה לכל יום פיגור.

6) כל תשלום יהיה בהמחאה בנקאית לפקודת העירייה משוכה על ידי בנק בישראל.

ג. ערבות הביצוע תחוזר לזוכה לאחר תשלום מלוא התמורה והתשלומים כמפורט לעיל בסעיף 4ב' ולאחר קיום כל התחייבויותיו על-פי החוזה והמכרז.

התחייבות הקונה

5. הקונה מתחייב בזה :-

א. להפקיד תוך 10 ימים מן היום שבו יוזמן לחתום על חוזה ההתקשרות, ערבות בנקאית בגובה עשרים אחוז (20%) מסכום התמורה בתוספת מע"מ, ככל שיחול, לטובת העירייה הערבות תנוסח לפי מסמך ו' למכרז.

ב. לשלם את מלוא התמורה (100%) תוך 21 ימים מן המועד שבו החוזה אושר על ידי מועצת העיר לפי ס' 188(ב1) לפקודת העיריות (נוסח חדש) (להלן – "המועד הקובע").

ג. לשלם במועד הקובע את האגרות והיטלי הפיתוח לפי חוקי העזר העירוניים של עיריית נס ציונה ועל פי כל דין (להלן: "אגרות והיטלי פיתוח") בגין שטח הקרקע (ללא שטחי הבניה) ובכלל זאת היטל סלילת כביש, היטל סלילת מדרכה, היטל תיעול, וכן כל היטל או אגרה על פי חוקי העזר העירוניים ועל פי כל דין כפי שיהיו בעת התשלום, אשר יוטלו ויחושבו בהתאם למקובל בעיריית נס ציונה בעת תשלום התמורה והקונה מאשר כי אין לו כל השגה ערעור ו/או טענה כנגד סכומי האגרות שיעוריהם ותעריפיהם;

ד. לשלם לעירייה את יתרת האגרות והיטלי הפיתוח שיחושבו לפי שטחי הבניה ובהתאם לשיעורים אשר יהיו נקובים בחוקי העזר של עיריית נס ציונה וכן אגרות לפי תקנות התכנון

והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל-1970 (להלן-"אגרות בניה"), או כל חיקוק אחר שיבוא במקומם, ואלה ישולמו על ידי הזוכה עד ובתנאי להוצאת היתר בניה להקמת מבנה על הקרקע והזוכה מאשר כי ידועים לו תעריפי האגרות והיטלי הפיתוח לפי חוקי העזר לנס ציונה וכן דרך החישוב שלפיה נוהגת העירייה, ואין לו ולא יהיו לו כל טענות השגות או ערעור בקשר לחיובים אלה.

ה. תכנון המבנה יתאים לתב"עות התקפות ובמידה שיינתן לתכניות החדשות תוקף עד הגשת הבקשה להיתר, מתחייב הקונה לתכנן את המבנה בהתאם להוראות התכניות החדשות ולשלם את היטל ההשבחה שיחול על המגרש עד מועד הוצאת היתר הבניה, ואת תשלום כאמור בסעיף 14ד' להלן בין שהקונה ינצל את הזכויות בתכנית החדשה ובין שלא ינצלם

ו. מודגש בזה כי החזקה במגרש לא תימסר לקונה, לפני אישורה של מועצת העיר ותשלום מלוא התמורה ותשלום כל סכום בגין אגרות והיטלי פיתוח; הקונה לא יהיה רשאי לרשום הערות אזהרה בקשר למגרש ו/או לשעבד את המגרש, בכל דרך שהיא, אלא לאחר אישור מועצת העיר לעסקה ובכפוף לסילוק מלוא התמורה לרבות ההוצאות הנוספות כמפורט להלן בסעיף 18.

ז. אם הקונה יבקש להעביר את זכויותיו לגבי הקרקע לאחר לפני הוצאת היתר בניה או הקמת הבניין על הקרקע, ישלם הקונה לעירייה את מלוא האגרות והיטלי הפיתוח לפי היקף הבניה הפוטנציאלי של הקרקע ואת התשלום כאמור בסעיף 14ד' להלן, ככל שיחול.

ח. האתר בו מצויה הקרקע הינו אתר מוכרז לפי חוק העתיקות הטעון בדיקת רשות העתיקות; על הזוכה מוטלת החובה לתאם מראש כל עבודה עם רשות העתיקות ובכלל זאת קבלת מתן היתר בניה.

תנאי מתלה

6.

- א. חוזה זה כפוף ומותנה באישורו על ידי מועצת העיר נס ציונה ברוב חבריה.
- ב. סירבה מועצת העיר לאשר החוזה, מתחייבת העירייה להחזיר לקונה את הערבות הבנקאית, וזאת כנגד ובד בבד לקבלת אישור, הצהרה, התחייבות וכתב סילוקין מן הקונה, המאשרים שאין לקונה והוא מוותר על כל תביעה ונוק שנגרמו לו עקב וכתוצאה מהתקשרותו בחוזה זה ומהשתתפותו במכרז.
- ג. לא אושר החוזה כאמור לעיל, לא תהא לקונה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלשהי מהעירייה, פרט להשבת הערבות כמפורט בסעיף זה.

הפרה ותוצאותיה

7.

- א. הוראות סעיפים 4, ו-5 הינם מעיקרי החוזה, ואם הקונה לא יעמוד בהם, רשאית העירייה, לאחר מתן התראה של 10 ימים, לבטל את החוזה, לחלט את הערבויות או כל חלק מהן וכן לעכב החזר כל סכום ששולם על ידי הקונה ו/או לקזז מכל סכום ששולם על ידי הקונה את הפיצוי המוסכם על פי סעיף 11 להלן, וכן להציע את הנכס למכירה במכרז או בכל אופן שיראה לה.

- ב. הפר הקונה התחייבות אחרת שלא נזכרת בפסקה א' לעיל ולא תיקן ההפרה תוך 45 יום מן היום שבו תתרה העירייה בו לענין ההפרה, תיחשב ההפרה להפרת תנאי יסודי ויחול האמור בסעיף 7 א' על הפרה זו.
- ג. הוצע הנכס למכירה כאמור בס"ק א' לעיל והנכס נמכר על ידי העירייה במחיר נמוך מן התמורה, מתחייב הקונה לשלם לעירייה את ההפרש שבין ההצעה שנבחרה על ידי העירייה לבין התמורה והעירייה רשאית לצורך זה לקזז הסכום מהחזר התשלומים לקונה.
- ד. הוצע הנכס למכירה והעירייה מכרה המגרש במחיר העולה על התמורה או שווה לה, תגבה העירייה מהקונה פיצויים קבועים ומוסכמים, לפי סעיף 11 להלן (להלן – "**הפיצוי**").
- ה. בכל מקרה, גם אם תוצענה לעירייה הצעות נמוכות מן התמורה, וההפרש ביניהן לבין התמורה קטן מן הפיצוי הנקוב בס"ק (ג) לעיל, ישלם הקונה לעירייה את הפיצוי.
8. מבלי לפגוע בהוראות סעיף 7 לעיל, מוסכם מזה שכל סכום או תשלום אשר לא סולק במועד שנקבע לפרעונו, ישא פיצוי כמפורט בסעיף 4 ב' (5) לחוזה זה לעיל.
9. בנוסף לאמור בסעיפים 7 ו-8 לעיל יחולו על חוזה זה והפרתו, הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א – 1970.

תוצאות בטול החוזה

10. בטלה העירייה את החוזה כאמור בסעיף 7, לא יהיה הקונה רשאי לקבל כל ערבות או החזר תשלום ששילם עד שישולמו על ידו כל הפיצויים המגיעים לעירייה בעקבות הביטול.

פיצויים מוסכמים בגין ביטול החוזה

- 11.
- א. ביטלה העירייה את החוזה כאמור בסעיף 7 לעיל, ישלם הקונה לעירייה פיצויים מוסכמים, בשיעורים המפורטים להלן:-
- (1) סכום השווה ל-20% מסכום התמורה.
- (2) מיסים, תשלומי חובה לתקופת השימוש.
- ככל והקונה שילם את התמורה ו/או כל תשלום אחר בהתאם למפורט לעיל בסעיף 5, תנכה העירייה את הפיצויים מן התמורה ו/או התשלום ששולם על ידי הקונה.
- ב. במקרה המפורט בסעיף 10 לעיל יהיה הקונה זכאי להחזר יתרת התמורה לאחר ניכוי הפיצויים המוסכמים מראש כאשר היתרה צמודה למדד מיום תשלום התמורה ועד למועד שנקבע להחזרת המגרש לפי סעיף 10 לעיל. (להלן: "**סכום ההחזר**") סכום ההחזר ישולם לקונה על ידי העירייה רק מתוך כספים שיתקבלו ע"י העירייה לאחר פרסום מכרז חדש למכירת המגרש ובכפוף לקבלתם במלואם.
- ג. החזרת כל יתרת תשלום שתגיע לקונה בעקבות ביטול ההסכם מותנית בכך שהקונה יחתום במועד קבלת יתרת התמורה על מסמך שינוסח על ידי עורך הדין של העירייה ובו התחייבות והודעה על סילוק כל תביעותיו (להלן: "**כתב הסילוקין**").

ד. לא חתם הקונה על כתב הסילוקין יוקפא סכומה של יתרת התמורה ולא ישא כל הפרשי הצמדה ממועד ההקפאה ועד למועד שבו יחתום הקונה על כתב הסילוקין אז תוחזר לו יתרת התמורה בסכומה הנומינלי המוקפא.

12. מוסכם בזאת כי :-

במקרה של ביטול החוזה כאמור בסעיף 11 לעיל, תהא העירייה רשאית לחלט את הערבות הבנקאית בפניה חד צדדית לשם גביית הפיצויים המוסכמים.

ערבות לביצוע התחייבויות הקונה

13. תוך 10 ימים מן היום שבו יוזמן הקונה לחתום על חוזה ההתקשרות יפקיד הקונה ערבות בנקאית על סך השווה ל- 20% מן התמורה בתוספת מע"מ, ככל שיחול, לאחר הפקדת הערבות הנקובה בסעיף זה תוחזר לזוכה הערבות שהופקדה על ידו בקשר למכרז.

ערבות הביצוע תעמוד בתוקפה ותחוזר לזוכה רק לאחר תשלום מלוא התמורה והתשלומים כמפורט לעיל בסעיף 4ב' ולאחר קיום כל התחייבויותיו על-פי המכרז.

נוסח הערבות מצורף כמסמך ו' למסמכי המכרז.

העירייה רשאית לחלט את הערבות הבנקאית כל אימת שהקונה לא ימלא אחר איזה מהתחייבויותיו על פי המכרז לרבות לעניין תשלום התמורה או כל חלק ממנה ו/או תשלום אגרות והיטלי פיתוח.

הוצאות ומיסים

14. מוסכם בזה כי :-

א. תשלומי החובה והמיסים מכל סוג החלים ו/או שיחולו על בעלים ו/או על מחזיקים של נכס דלא נידי, יחולו על הקונה כאילו הוא בעל הנכס - והוא יהא חייב לפרעם במלואם ובמועדם.

ב. העירייה תשא במס שבח מקרקעין שיחול, אם יחול, בגין העסקה נושא ההתקשרות לרבות המכר.

ג. מס ערך מוסף, ככל ויחול, ישולם על ידי הקונה בנוסף לתמורה.

ד. על שטח הקרקע חלות התכניות כמפורט בדף המידע התכנוני המצורף **כנספח ג'** לחוזה המכר.

מחיר הקרקע כולל את היטל השבחה בגין תכניות נס/124, נס/21ב' (להלן: "**התכניות התקפות**"), ואינו כולל היטל השבחה בגין תכנית נס/9 ונס/מק/9/1 א (להלן: "**תכניות בריכות שחיה**"). על הקונה יחול היטל השבחה בגין תכניות בריכות שחיה ובגין כל תכנית בנין עיר שתאושר לאחר התכניות התקפות, וכל מס אחר שיחול באותה עת על פי כל דין. התשלום ישולם לעירייה בתוך 30 יום ממועד כניסתה לתוקף של תוכנית כאמור.

מחיר הקרקע אינו כולל את האגרות והיטלי הפיתוח החלים ו/או אשר יחולו על הקרקע, ואלו ישולמו על ידי הקונה לפי הוראות סעיף 5 לעיל.

מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 5 לעיל, הקונה ישלם לעירייה תשלום השווה להיטל השבחה שיוטל לגבי הקרקע בגין כל תכנית שתאושר לאחר פרסום המכרז, לרבות היטל השבחה בגין הקלות ושימושים חורגים ככל שיאושרו;

חישוב היטל ההשבחה ייקבע בהנחה שהקונה מנצל את מלוא הזכויות לפי התכניות התקפות, בין שהזכויות המלאות ינוצלו בידי הקונה ובין אם לא ינוצלו.

היטל ההשבחה ייקבע לפי העקרונות הקבועים בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

החייב בהיטל השבחה יחול על הקונה גם לגבי כל תכנית ו/או הקלה שתאושר לאחר פרסום מכרז זה, בין שהקרקע תירשם ע"ש הקונה, ובין שהקרקע טרם נרשמה ע"ש הקונה, ומוסכם כי תנאי לרישום הזכויות בקרקע ע"ש הקונה הוא סילוק היטל ההשבחה תשלום אגרות והיטלי פיתוח והתשלום על פי סעיף 5 לעיל.

קיום חוקים והימנעות מקיום מטרדים

15. הקונה מתחייב בזאת למלא אחר כל החוקים ו/או התקנות לרבות חוקי העזר העירוניים, לעניין הקמת המבנה ולנקוט בכל אמצעי הזהירות הסבירים ו/או כפי שיידרש.

16. הקונה מתחייב בזאת להימנע מקיום מטרדים לדיירי הסביבה הסמוכה עקב ו/או אגב בניית המבנה והשימוש בו.

שמירת זכויות

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

רישום הערת אזהרה

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

א. החוזה אושר על ידי מועצת העירייה ברוב חבריה.

ב. מלוא התמורה בגין הממכר שולמה לעירייה.

ג. הקונה סילק את מלוא תשלומי אגרות והיטלי הפיתוח על פי תעריפי חוקי העזר העירוניים ולפי כל דין, לגבי הקרקע.

רישום הזכויות

19.

א. הקונה או מי מטעמו יכינו את המסמכים הדרושים לרישום העברת הזכויות בקרקע מן העירייה לקונה וכן ידאגו לדיווח לרשויות מס שבח לגבי העסקה.

ב. הקונה באמצעות עורכי דינו אחראי לדווח על רכישת הקרקע לרשויות מס שבח ולשלם את מס הרכישה מיד לאחר אישור החוזה על ידי מועצת העירייה ברוב חבריה.

שינוי

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

כתובות והודעות

21.

- א. כתובות הצדדים הן כמפורט במבוא לחוזה זה.
- ב. כל הודעה אשר תשלח על ידי אחד הצדדים למשנהו על פי הכתובות דלעיל תחשב כמתקבלת תוך 72 שעות מיום מסירתה כדבר דואר רשום או כעבור יום ממסירתה באופן ישיר לצד האחר.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

עיריית נס ציונה

אני הח"מ _____, עו"ד, מאשר בזאת כי ה"ה _____ חתמו בפני על חוזה הפיתוח וכן הטביעו את חותמת החברה (ככל ומדובר בתאגיד) וכי חתימתם בצרוף חותמת החברה מחייבת את הקונה.

, עו"ד

מסמך ה'

**עיריית נס ציונה
מכרז פומבי מס' 10/20**

**למכירת זכויות בקרקע המיועדת להקמת מבנה מגורים
בבנייה רוויה במתחם תכנית נס/124 בנס ציונה**

ערבות בנקאית להשתתפות במכרז

לכבוד :
עיריית נס ציונה

א.נ.,

הנדון: כתב ערבות מס'

1. על פי בקשת (להלן - המבקש) בקשר למכרז מס' 10/20 הננו ערבים בזאת כלפיכם לשלם לכם כל סכום עד לסך של 120,000 ₪ (במילים: **מאה ועשרים אלף**) ₪ בלבד. הערבות תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן, כפי שמתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן: המדד) כשמדד הבסיס הינו המדד הידוע ביום 8.12.20 (להלן: "**סכום הערבות**").
2. סכום הערבות ישולם לכם על ידנו תוך 7 ימים מעת הגיע אלינו דרישתכם הראשונה בכתב, חתומה ע"י גזבר העירייה, ללא כל תנאי ומבלי להטיל עליכם כל חובה להוכיח או לנמק את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש תחילה את סכום הערבות מאת המבקש.
3. לדרישתכם כנ"ל עליכם לצרף כתב ערבות זה.
4. תוקף ערבותנו זה יהיה עד ליום 8.4.21 וכל דרישה על פיה צריכה להמסר לנו לא יאוחר מהמועד הנ"ל. לאחר מועד זה תהיה ערבותנו זו בטלה ומבוטלת.
5. ערבותנו זו אינה ניתנת להסבה או להעברה בכל צורה שהיא.

בכבוד רב,

בנק

סניף

מסמך ו'

**עיריית נס ציונה
מכרז פומבי מס' 10/20**

**למכירת זכויות בקרקע המיועדת להקמת מבנה מגורים
בבנייה רוויה במתחם תכנית נס/124 בנס ציונה**

ערבות בנקאית להבטחת ביצוע

לכבוד :
עיריית נס ציונה

א.נ.,

הנדון: כתב ערבות מס'

1. על פי בקשת (להלן - המבקש) בקשר לחוזה בין המבקש לביניכם בדבר רכישת חלקה 167 מגרש מס' 45 בגוש 3851 תכנית נס/124, ולהבטחת התחייבות המבקש כלפי העירייה עפ"י החוזה הננו ערבים בזאת כלפיכם לשלם לכם כל סכום עד לסך של (במילים : אלף) ₪ בלבד, כשסכום זה צמוד למדד המחירים לצרכן כשמדד הבסיס הוא המדד הידוע ביום 8.12.20 (להלן - "סכום הערבות").
2. סכום הערבות ישולם לכם על ידנו תוך 7 ימים מעת הגיע אלינו דרישתכם הראשונה בכתב, חתומה ע"י גזבר העירייה, וזאת ללא כל תנאי ומבלי להטיל עליכם כל חובה להוכיח או לנמק את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש תחילה את סכום הערבות מאת המבקש.
3. לדרישתכם כנ"ל עליכם לצרף כתב ערבות זה.
4. תוקף ערבותנו זה יהיה עד ליום וכל דרישה על פיה צריכה להמסר לנו לא יאוחר מהמועד הנ"ל. לאחר מועד זה תהיה ערבותנו זו בטלה ומבוטלת.
5. ערבותנו זו אינה ניתנת להסבה או להעברה בכל צורה שהיא.

בכבוד רב,

בנק
סניף

מסמך ז'

**עיריית נס ציונה
מכרז פומבי מס' 10/20**

**למכירת זכויות בקרקע המיועדת להקמת מבנה מגורים
בבנייה רוויה במתחם תכנית נס/124 בנס ציונה**

ערבות בעלי המניות (במקרה והחותם תאגיד)

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

ועל כך באנו על החתום:

פרטי בעלי המניות הערבים:

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

מסמך ח'

**עיריית נס ציונה
מכרז פומבי מס' 10/20**

**למכירת זכויות בקרקע המיועדת להקמת מבנה מגורים
בבנייה רוויה במתחם תכנית נס/124 בנס ציונה**

הצהרה בדבר קרבה לעובד ו/או חבר מועצת העירייה

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

1. הנני מצהיר בזאת כי עיריית נס ציונה הביאה לידיעתי את הוראות הסעיפים הבאים:

א. סעיף 122 א (א) לפקודת העיריות (נוסח חדש) הקובע כדלקמן:

"חבר מועצה, קרובו, סוכנו או שותפו, או תאגיד שיש לאחד האמורים חלק העולה על עשרה אחוזים בהונו או ברווחיו או שאחד מהם מנהל או עובד אחראי בו, לא יהיה צד להסכם או לעסקה עם העירייה; לענין זה, "קרוב" - בן זוג, הורה, בן או בת, אח או אחות."

ב. כלל 12(א) של ההודעה בדבר כללים למניעת ניגוד עניינים של נבחרי הציבור ברשויות המקומיות הקובע:

"חבר המועצה לא יהיה צד להסכם או לעסקה עם הרשות המקומית; לענין זה, "חבר מועצה" - חבר מועצה או קרובו או תאגיד שהוא או קרובו בעלי שליטה בו (ראה הגדרות "בעל שליטה" ו"קרוב" בסעיף 1(1)(ב) ו-1(5)(ב))."

ג. סעיף 174 א (א) לפקודת העיריות (נוסח חדש) הקובע כי:

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

2. בהתאם לכך הנני מבקש להודיע ולהצהיר כי:

א. בין חברי מועצת העירייה אין לי: בן זוג, הורה, בן או בת, אח או אחות ואף לא סוכן או שותף.

ב. אין חבר מועצה, קרובו, סוכנו או שותפו, שיש לאחד מהם חלק העולה על עשרה אחוזים בהונו או ברווחיו של התאגיד באמצעותו הגשתי את הצעתי או שאחד מהם מנהל או עובד אחראי בו.

ג. אין לי בן – זוג, שותף או סוכן העובד ברשות.

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

4. אני מצהיר בזאת כי הפרטים שמסרתי לעיל הינם נכונים ומלאים, והאמור בהצהרה זו הינו אמת.

5. אין באמור לעיל כדי לגרוע מהוראות כל דין בכלל ובפרט מהוראות סעיף 122א(ב)(3) לפקודת העיריות, לפיהן מועצת העירייה ברוב 2/3 מחבריה ובאישור שר הפנים רשאית להתיר התקשרות לפי סעיף 122א(א) לפקודת העיריות ובלבד שהאישור ותנאיו פורסמו ברשומות.

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

המצהיר

אישור

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

עו"ד