



עיריית ירושלים

מכרז פומבי מספר 131.2021 הזמנה לרכישת זכויות מקרקעין ברחוב ריש לקיש

תוכן עניינים

3	פרק מנהלה	.1
11	פרק תנאי סף	2.
11	ערבות בנקאית.	2.1
12	אישורים ומסמכים שיש לצרף להצעה	2.2

1. פרק מנהלה

רקע למכרז

עיריית ירושלים (להלן: "העירייה" ו/או "המזמין"), פונה בזאת בהזמנה לקבלת הצעות לרכישת זכויות חכירה במקרקעין ברחוב ריש לקיש 8 הידוע כגוש 30004, חלקה 74, ירושלים.

טבלת ריכוז עיקרי התנאים במכרז

פרטים	נושא
חינם	עלות מסמכי המכרז
22.7.21	מועד פרסום מכרז
יתקיימו 2 מועדים: 1. 5.8.21 בשעה 12:00 בצהריים 2. 8.8.21 בשעה 12:00 בצהריים נפגשים במקום רחוב ריש לקיש 8, ירושלים	"כנס מציעים" – רשות
12.8.21	מועד אחרון לקבלת שאלות הבהרה לעירייה
22.8.21	מועד אחרון לפרסום מענה העירייה לשאלות הבהרה
31.8.21	מועד אחרון להגשת הצעות לתיבת המכרזים
2,000,000 ₪ 28.2.22 יוני 2021	<input type="checkbox"/> גובה ערבות ההצעה <input type="checkbox"/> תאריך תום תוקף הצעה ותוקף ערבות ההצעה <input type="checkbox"/> מדד
עד - 1	<input type="checkbox"/> מספר זוכים במכרז
משקל מחיר 100 % משקל איכות 0 %	<input type="checkbox"/> אופן קביעת הזכייה במכרז

במקרה של סתירה בין מועדים אלה לבין מועדים אחרים המופיעים בגוף המכרז, קובעים המועדים בטבלה זו.

העירייה רשאית לשנות כל אחד מהמועדים המפורטים לעיל ובכלל זה לדחות את המועד האחרון להגשת הצעות, כל עוד לא חלף מועד זה.

מובהר מוסכם כי ערבות בסכום גבוה מהנדרש או ערבות שאינה צמודה למדד או צמודה לכל חודש אחר או ערבות לתקופה מאוחרת מהתקופה שנדרשה, תחשב כערבות תקינה לכל דבר ועניין.

טופס פרטים מזהים של המציע 1.3

חובה למלא טופס זה (בשני עותקים)

שם המציע
מס' עוסק מורשה
מס' חברה
כתובת
טלפון
טלפון סלולרי
פקס
דוא"ל

פרטי מורשה חתימה מטעם המציע
שם _____ ת"ז _____ דוגמת חתימה _____
שם _____ ת"ז _____ דוגמת חתימה _____
שם _____ ת"ז _____ דוגמת חתימה _____

טופס פרטים מזהים של המציע נספח 1.3

חובה למלא טופס זה (בשני עותקים)

שם המציע
מס' עוסק מורשה
מס' חברה
כתובת
טלפון
טלפון סלולרי
פקס
דוא"ל

פרטי מורשה חתימה מטעם המציע
שם _____ ת"ז _____ דוגמת חתימה _____
שם _____ ת"ז _____ דוגמת חתימה _____
שם _____ ת"ז _____ דוגמת חתימה _____

1.1 רכישת מסמכי המכרז ותשלום עבור השתתפות במכרז

1.1.1 אין צורך לרכוש את מסמכי המכרז.

1.2 הגשת ההצעה

- 1.2.1 את ההצעה יש להגיש עד למועד הנקוב בפרק 1 "טבלת ריכוז עיקרי התנאים במכרז". את ההצעה יש להניח בתיבת המכרזים הנמצאת במחלקת המכרזים כיכר ספרא בניין 1 קומה 2 חדר 289 בין השעות 09:00-12:00 בלבד. הצעה שתוגש לאחר המועד תחשב כאילו לא הוגשה כלל.
- 1.2.2 המזמין רשאי, עפ"י שיקול דעתו, לדחות כל מועד הקבוע במכרז.

1.3 פרטים מזהים

יש לצרף להצעה טופס פרטים מזהים בנוסח המצ"ב כנספח 1.3 בו יצוינו הפרטים המזהים של המציע.

1.4 מבנה ההצעה

- 1.4.1 את ההצעה יש להגיש בעותק אחד (למעט דף הצעת מחיר).
- 1.4.2 ההצעה תוגש במעטפה ראשית נפרדת ללא זיהוי המציע. על המעטפה יהיה רשום מספר המכרז ושם המכרז בלבד (לנוחיות המציעים מצ"ב נוסח מוצע בנספח 1.4.2).
- 1.4.3 הצעת המשתתף תוגש במעטפה אטומה, כשהמשתתף חתם על טופס הצעת המשתתף ועל שולי כל עמוד ועמוד מהמסמכים הכלולים בה.
- 1.4.4 כל מעטפה ראשית תכיל שתי מעטפות על פי ההנחיות שלהלן:
- 1.4.4.1 מעטפה ראשונה - תכיל ערבות בנקאית, מענה לפרק המקצועי, לפרק המנהלה, הסכם חתום וכל האישורים הדרושים לפרק זה ועליה יצוין "מענה לפרק מנהלה וכתב ערבות". כתב הערבות יוגש בדף נפרד כשאינו מחובר לגוף ההצעה.
- 1.4.4.2 מעטפה שניה - תכיל את "דף הצעת מחיר" ב-2 עותקים זהים.

1.5 איסור תיאום הצעות ומספר הצעות

- 1.5.1 כל מציע רשאי להגיש הצעה אחת בלבד.
- 1.5.2 מציע אינו רשאי להציע הצעה משותפת עם מציע אחר.
- 1.5.3 בעל עניין במציע וכל גוף שהמציע הוא בעל עניין בו, נושא משרה באחד מהם, וכל מי מטעמו של אחד מהם, לא יפעלו לתיאום הצעתו של המציע עם הצעת מציע אחר כלשהו, בשום אופן שהוא, לרבות החלפת מידע, הערכות או הבנות.

1.6. הסתייגות

מציע אינו רשאי לשנות את מסמכי המכרז, להוסיף להם או למחוק בהם, להסתייג מהם או להתנות עליהם בדרך כלשהי. כל שינוי, הוספה, מחיקה או התניה כאמור שיש בהם משום הסתייגות ממסמכי המכרז או מתנאיו עלולים להביא לפסילת ההצעה ובכל מקרה לא יהיה להם תוקף. בהגשת הצעתו למכרז ייחשב המציע כמי שוויתר מראש על כל טענה בקשר למי מהתניות המכרז על נספחיו והסכם ההתקשרות המצורף לו, והוא מאשר בכך כי הם ברורים ומובנים לו.

1.7. שאלות ובירורים

1.7.1. משתתף שמבקש להציג שאלה או בקשה להבהרה לגבי מכרז זה, יהיה רשאי לפנות בכתב, החל מיום הפרסום ועד למועד האחרון להגשת שאלות הבהרה.

1.7.2. על המציע לפנות בכל סתירה או אי התאמה במסמכי המכרז השונים או הוראות שונות מהוראותיהם. מציע אשר לא יפנה כאמור טרם הגשת הצעתו יהיה מנוע מלהעלות בעתיד כל טענה בדבר סתירות או אי התאמות כאמור ויחשב כמסכים לכל האמור במסמכי המכרז.

1.7.3. את השאלות יש להפנות אל מחלקת מכרזים בדואר אלקטרוני שכותרתו תהיה הבהרות למכרז פומבי מספר 131.2021 הזמנה לרכישת זכויות מקרקעין ברחוב ריש לקיש

1.7.4. כתובת הדוא"ל היא MICHRAZIM@JERUSALEM.MUNI.IL.

1.7.5. המשתתפים מתבקשים שלא לשלוח בקשות לאישור קבלת השאלות אלא לוודא קבלת הודעת הדוא"ל באמצעות "אישור מסירה".

1.7.6. המשתתפים מתבקשים לשלוח את השאלות בפורמט Word.

1.7.7. בפנייתו יציין המשתתף את שמו המלא וטלפון ליצירת קשר עמו, מספר המכרז, שם המסמך ומספר הסעיף אליו מכוונת שאלתו. השאלות תוגשנה במבנה הבא, תוך הפרדה בין שאלות לעניין החוזה ושאלות לעניין המכרז:

#	הזמנה/ מפרט/חוזה	מספר סעיף	שאלה
1.			
2.			

1.7.8. תשובות כמו גם הודעות שונות שהמזמין מבקש להביא לידיעת המציעים, יפורסמו באתר האינטרנט של העירייה שכתובתו: www.jerusalem.muni.il. באחריות המציע לעקוב באתר האינטרנט של העירייה, תחת הלשונית "מכרזים", אחר שינויים והבהרות הנוגעים למכרז זה, וזאת עד המועד האחרון להגשת ההצעות.

1.7.9. מובהר כי התשובות לשאלות מהוות חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.

1.7.10. יש לצרף את קובצי התשובות לשאלות, חתומים ע"י המציע, למענה המציע כנספח לסעיף זה.

1.7.11. העירייה שומרת לעצמה את הזכות לערוך, בכל עת קודם למועד האחרון להגשת ההצעות, שינויים ו/או תיקונים במסמכי המכרז, כולל בהסכם המצורף בין אם ביוזמתה ובין אם בעקבות תשובה

להליך ההבהרות. הוכנסו שינויים ו/או תיקונים כאמור, יהפכו אלה לחלק בלתי נפרד מתנאי מכרז זה.

1.8. כנס מציעים - רשות

העירייה תקיים סיורי מציעים בתאריכים המפורטים בפרק 1"טבלת ריכוז עיקרי התנאים במכרז". הסיור רשות.

1.9. התחייבויות ואישורים שעל המציע לצרף להצעתו

על המציע לצרף להצעתו את כל האישורים המפורטים להלן כשהם תקפים למועד הגשת ההצעה

1.9.1. תעודה המעידה על רישום תאגיד.

1.9.2. ניהול ספרים - אישור תקף מאת פקיד שומה או רואה חשבון או יועץ מס מייצג (כהגדרתו בחוק

הסדרת העיסוק בייצוג על ידי יועצי מס, התשס"ה - 2005), בדבר ניהול ספרי חשבוניות ורשומות על פי פקודת מס הכנסה וחוק מס ערך מוסף, בהתאם לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו - 1976

1.9.3. היעדר הרשעות - תצהיר בנוסח הרצ"ב כנספח 1.9.3 בדבר היעדר הרשעות בעבירות על פי חוק

עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים), התשנ"א וחוק שכר מינימום, התשמ"ז - 1987, בהתאם לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו - 1976, כשהוא חתום על ידי מורשה חתימה מטעם המציע ומאושר על ידי עורך דין;

1.9.4. העסקת עובדים זרים כדין ותשלום שכר מינימום - תנאי מוקדם להתקשרות בין ספק לבין "גוף

ציבורי" הוא עמידה בהוראות סעיף 2 ב' לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו - 1976 (להלן -

"סעיף האיסור") ולכן המציע מאשר בחת"מ על התצהיר בנוסח הרצ"ב כנספח 1.9.3, כי במעמד

הגשת הצעתו לא חל עליו איסור להתקשר עם "גוף ציבורי" בהתאם לסעיף האיסור.

1.9.5. הצהרה בדבר קרבה משפחתית לעובד העירייה או לחבר המועצה בנוסח המצורף להלן כנספח 1.9.5.

1.10. הליך בחירת המציע

מציע שסכום הצעתו יהיה הגבוהה ביותר בהתאם להוראות הקבועות בדף הצעת המחיר, לאחר עמידתו בתנאי הסף, כפוף לבדיקתה והחלטתה של ועדת המכרזים העירונית, ייקבע כזוכה.

***מובהר בזאת כי לצורך קביעת הזוכה יבחנו מחירי ההצעות ללא רכיב המע"מ.**

1.11. התחייבויות ואישורים לאחר קביעת זוכה במכרז

1.11.1. עם קביעת הזוכה/ים במכרז תשלח לו/להם על כך הודעה בכתב.

1.11.2. מציע אשר הצעתו לא תתקבל, יקבל על כך הודעה בכתב והערבות הבנקאית שהוצאה על ידו בקשר עם השתתפותו במכרז תוחזר לבנק ישירות.

1.11.3. לא עמד המציע באחת מהתחייבויותיו, רשאית העירייה לחלט את הערבות הבנקאית, וזאת כפיצוי מוסכם בין הצדדים לכיסוי נזקי העירייה, וללא כל צורך בהוכחת נזק, וזאת מבלי לפגוע בזכותה של העירייה לתבוע את המציע בגין יתר הנזקים שנגרמו לה בגין כך.

1.12. זכויות המזמין

- 1.12.1. העירייה אינה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר, או הצעה כלשהי והיא רשאית אף לדחות או לפסול את כל ההצעות.
- 1.12.2. לתשומת לב המציעים האומדן ככלל מתפרסם במועד פתיחת המעטפות אלא אם כן לא הוגשה כל הצעה או מכל סיבה אחרת, שאז זכותה של העירייה שלא לפרסם את האומדן.
- 1.12.3. פורסם האומדן, מובהר ומוסכם כי מפתחות האומדן ובכלל זה בסיס המידע הגולמי ו/או כל נתון אחר יישארו חסויים ולא יפורסמו.
- 1.12.4. העירייה תהא רשאית לדחות הצעה בלתי סבירה מבחינת המחיר הנקוב בה.
- 1.12.5. מחירים בהצעה יכללו את ההוצאות מכל מין וסוג שהוא הכרוכות בביצוע העבודה נשוא מכרז זה בהתאם למפורט בחוזה ובנספחים.
- 1.12.6. מובהר בזאת כי קביעת זוכה במכרז כפופה לאישור תקציבי מהגורמים המוסמכים בעיריית ירושלים, ובמידה וההצעה גבוהה מתקציב העירייה למכרז, רשאית העירייה לבטל את המכרז.
- 1.12.7. ועדת המכרזים רשאית לשקול בין יתר השיקולים את ניסיונה של העירייה מול המציע.
- 1.12.8. ועדת המכרזים רשאית למנות דרג מקצועי לצורך בדיקת ההצעות, אשר ימליץ לוועדת המכרזים המלצותיו, ואף יפנה למציע לקבלת הבהרות, השלמות והתאמות וכל הדרוש לבדיקת כושרו ויכולתו לבצע את העבודות. הצוות המקצועי יהיה רשאי, אך לא חייב, לבקר בכל משרד, מפעל, מתקן או אתר, המוחזק או מופעל ע"י המציע וכן לבקש ולקבל כל מידע ביחס למציע ו/או לטובין או לשירותים המוצעים. ועדת המכרזים תהיה רשאית לפסול כל הצעה, אם סברה שמגיש ההצעה לא שיתף פעולה עם הצוות המקצועי ו/או לא מסר מידע כנדרש.
- 1.12.9. עיריית ירושלים שומרת לעצמה את הזכות לפרסם מכרזים נוספים פומביים ו/או אחרים על כל סוגי העבודות השונות.

1.13. עיון בהצעה הזוכה

בתום המכרז קרי החלטת ועדת המכרזים ואישור ראש העיר, העירייה תעמיד לעיון המציעים שיבקשו זאת, את ההצעה הזוכה במכרז, המציע מצהיר כי הצעתו גלויה וכי במידה ותהיינה פניות של מציעים אחרים, לראות את הצעתו, אין לו כל התנגדות לכך, והוא נותן רשות מראש להראות את הצעתו, לאחר קבלת החלטה סופית של ועדת המכרזים. במידה והמציע מתנגד לאמור לעיל, עליו לציין מראש ובמפורש במסמכי הצעתו אלו סעיפים בהצעתו לדעתו יש בהם סוד מסחרי ו/או סוד מקצועי וינמק את טענותיו באופן מפורט. ועם זאת מובהר למציע כי שיקול הדעת למסור את הצעתו מסורה לוועדת המכרזים והיא רשאית להציג כל מסמך שלפי דעתה אינו חסוי.

2.1

ערבות בנקאית.

על המציע להגיש ערבות בנקאית בלתי מותנית בגין הגשת הצעה בהתאם לדוגמת הערבות בנספח המצ"ב כנספח 2.1.

על המציע לצרף במעטפת המכרז ערבות בנקאית אוטונומית על הסך שלא יפחת מהסכום הקבוע בפרק 1 ריכוז עיקרי התנאים במכרז. שהוצאה על ידי בנק ישראלי לבקשת המשתתף במכרז בלבד, צמודה או לא צמודה למדד המחירים לצרכן (כללי) - ולהלן: "המדד") לפקודת עיריית ירושלים, בהתאם לנוסח הערבות המצורף, וזאת להבטחת קיום תנאי המכרז, ההצעה וחתימה על החוזה. הערבות תהא בתוקף לתקופה שלא תפחת מהתקופה הקבועה בפרק 1 "ריכוז עיקרי התנאים במכרז". העירייה תהא רשאית להגיש את הערבות לגבייה כל אימת שהמשתתף לא יעמוד באחת מהתחייבויותיו על פי תנאי מכרז זה, וזאת כפיצוי מוסכם בגין נזקיה של העירייה, ללא צורך בכל הוכחת נזק ומבלי לגרוע מזכויות העירייה לתבוע בגין יתר הנזקים שנגרמו לה.

כתב הערבות יהיה על שם המציע בלבד.

העירייה רשאית לדרוש מהמציעים להאריך את תקופת הערבות למשך תקופות נוספות של עד 6 חודשים. לא האריך המציע את תוקף ערבות המכרז על פי דרישת העירייה, תהא העירייה רשאית לבטל את הצעתו.

הבהרה

מובהר ומוסכם כי: ערבות בסכום גבוה מהנדרש או ערבות שאינה צמודה למדד או צמודה לכל חודש אחר או ערבות לתקופה מאוחרת מהתקופה שנדרשה, תחשב כערבות תקינה לכל דבר ועניין.

2.2 אישורים ומסמכים שיש לצרף להצעה

המשתתף יצרף להצעתו את כל המסמכים והאישורים הבאים, והכול לשביעות רצון המזמין:

2.2.1 **אם המציע הוא תאגיד:**

- 2.2.1.1 תעודת התאגדות מאושרת ע"י רשם החברות.
- 2.2.1.2 פרוטוקול של החלטה מיוחדת בדבר רכישת המקרקעין בתנאי ההצעה אשר התקבלה כדין.
- 2.2.1.3 אישור מטעם עו"ד או רואה חשבון בעניינים הבאים:
 - 2.2.1.3.1 רכישת המקרקעין וההתקשרות בחוזה לרכישתו הם במסגרת סמכויות התאגיד וההחלטה לרכוש את המקרקעין בתנאי ההצעה התקבלה כדין.
 - 2.2.1.3.2 שמות מורשי החתימה של התאגיד אשר חתימתם מחייבת את התאגיד, לכל דבר ועניין.
 - 2.2.1.3.3 אישור כי החותמים על מסמכי המכרז מוסמכים לחתום בשם התאגיד.

2.2.2 **אם המציע הוא שותפות רשומה:**

- 2.2.2.1 תעודה מאושרת של רישום השותפות אצל רשם השותפויות.
- 2.2.2.2 הסכם השותפות.
- 2.2.2.3 אישור מטעם עו"ד או רואה חשבון בעניינים הבאים:
 - 2.2.2.3.1 רכישת המקרקעין וההתקשרות בחוזה לרכישתו הם במסגרת סמכויות השותפות וההחלטה לרכוש את המקרקעין בתנאי ההצעה התקבלה כדין.
 - 2.2.2.3.2 שמות מורשי החתימה של השותפות אשר חתימתם מחייבת את התאגיד, לכל דבר ועניין.

2.2.3 **אם המציע הוא שותפות שאינה רשומה:**

- 2.2.3.1 צילום תעודת זהות/דרכון ישראלי של כל אחד מהשותפים.
- 2.2.3.2 מסמכי המכרז ייחתמו על ידי כל אחד מהשותפים. חתימה כאמור מחייבת את כל מגישי ההצעה המשותפת יחד ולחוד.

2.2.4 **אם המציע הוא יחיד:**

2.2.4.1.1 **צילום תעודת זהות/דרכון ישראלי.**

2.2.4.1.2 **ככל שהינו עוסק מורשה - צילום תעודת עוסק מורשה.**

2.2.5 **על המשתתף לציין בהצעתו את מעמדו המשפטי. לא תתאפשר הגשת הצעה על ידי תאגיד בייסוד או על ידי מי שאינו אזרח מדינת ישראל.**

2.2.6 **טופס הצהרת המשתתף, בו יצוין שיעור התמורה המוצע על ידי המשתתף, מעבר למחיר המינימום, בעבור רכישת זכויות החכירה בחלקה/ות.**

אי צירוף מסמכים להצעה

הצעה אשר לא צורפו לה כל המסמכים, האישורים והטפסים אשר פורטו במסמך זה, עלולה להיפסל. המזמין שומר על זכותו להימנע מפסילתה של הצעה, כאמור, וזאת על פי שיקול דעתו הבלעדי, ובמקרים בהם יסבור המזמין כי השמטת מסמך כלשהו נעשתה בשוגג, ואין במתן האפשרות להשלים את המסמך שהושמט משום פגיעה בהליכי הפניה לקבלת הצעות לפי מסמכי הזמנה אלו ובעקרון השוויון.

נספח 2.1 תנאי סף נוסח ערבות מכרז

תאריך _____

לכבוד

עיריית ירושלים

כיכר ספרא 1

ת"ד 775

ירושלים.

הנדון:

ערבות בנקאית מס' _____

אנו ערבים בזאת כלפיכם לתשלום בסכום של **(בהתאם לקבוע בטבלת ריכוז עיקרי התנאים במכרז)** ש, סכום במילים: **(בהתאם לקבוע בטבלת ריכוז עיקרי התנאים במכרז)** ש (להלן: "סכום הערבות"), שתדרשו מהמזיע _____ ח.פ/ע.ר. _____ (להלן: "הנערב"), בקשר עם מכרז פומבי מספר 131.2021 הזמנה לרכישת זכויות מקרקעין ברחוב ריש לקיש

סכום זה יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן (הכולל פירות וירקות) כפי שהוא מתפרסם מפעם לפעם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. לעניין ערבות זו, יהא המדד **בגין חודש (בהתאם לקבוע בטבלת ריכוז עיקרי התנאים במכרז)** שהתפרסם ב- 15 לחודש שלאחריו (או בסמוך למועד זה), "המדד היסודי".

"המדד החדש" לעניין ערבות זו, הוא המדד שפורסם לאחרונה וקודם לקבלת דרישתכם על פי ערבות זו.

הפרשי ההצמדה לעניין ערבות זו יחושבו כדלהלן: אם יתברר כי המדד החדש עלה לעומת המדד היסודי, יהיו הפרשי ההצמדה - הסכום השווה למכפלת ההפרש בין המדד החדש למדד היסודי בסכום הערבות, מחולק במדד היסודי. אם המדד החדש יהיה נמוך מהמדד היסודי, נשלם לכם את הסכום הנקוב בדרישתכם עד לסכום הערבות, ללא כל הפרשי הצמדה.

לפי דרישתכם הראשונה בכתב, לא יאוחר משלושה ימים מיום קבלת דרישתכם על ידינו לפי כתובתנו המצוינת לעיל, אנו נשלם לכם כל סכום הנקוב בדרישה ובלבד שלא יעלה על סכום הערבות בתוספת הפרשי הצמדה, מבלי להטיל עליכם חובה לנמק או להוכיח את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש את התשלום תחילה מאת הנערב.

ערבות זו תישאר בתוקפה לפחות עד **ליום (בהתאם לקבוע בטבלת ריכוז עיקרי התנאים במכרז) (כולל)** בלבד ולאחר תאריך זה תהיה בטלה ומבוטלת.

כל דרישה על פי כתב ערבות זה צריכה להתקבל על ידינו בכתב לפי כתובתנו המצוינת לעיל, לא יאוחר מהתאריך הנ"ל ועד שעת הסגירה לקבלת קהל של סניפנו.

דרישה בכתב כאמור בערבות זו, אין פירושה דרישה שתגיע לבנק באמצעות פקסימיליה, טלפקס, או מברק, ודרישה זו לא תיחשב כדרישה בהתאם לערבות זו.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה.

בכבוד רב,

חותמת וחתימת הבנק הערב

***יש להשלים את המועדים והסכומים בהתאם לקבוע בטבלת ריכוז עיקרי התנאים במכרז**

נספח 1.9.3- היעדר הרשעות בגין העסקת עובדים זרים ושכר מינימום

אני הח"מ _____ בעלת ת"ז שמספרה _____ לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת, וכי אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהירה בזאת בכתב, כדלקמן:

1. אני עושה תצהירי זה בשמי/בשם המציע _____ שאני מוסמך לחתום ולהצהיר בשמו (להלן – המציע/הספק).
 2. אני מצהיר כי המציע ו/או כל בעל זיקה אליו לא הורשע ביותר משתי עבירות לפי חוק עובדים זרים או לפי חוק שכר מינימום, במידה והמציע הורשע ביותר משתי עבירות – הרינו מצהירים כי במועד ההתקשרות חלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה.
- הגדרות המונחים לעניין תצהיר זה הינן על פי המפורט בחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו - 1976, שחלק מהן מובאות להלן:
- (א) "אמצעי שליטה", "החזקה" ו"שליטה" - כמשמעותם בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א - 1981;
- (ב) "בעל זיקה" - כל אחד מאלה:
1. חבר בני אדם שנשלט על ידי;
 2. אם הספק הוא חבר בני אדם, אחד מאלה:
 - א. בעל השליטה בו;
 - ב. חבר בני אדם שהרכב בעלי מניותיו או שותפיו, לפי העניין, דומה במהותו להרכב כאמור של הספק, ותחומי פעילותו של חבר בני האדם דומים במהותם לתחומי פעילותו של הספק;
 - ג. מי שאחראי מטעם הספק על תשלום שכר העבודה;
3. אם הספק הוא חבר בני אדם שנשלט שליטה מהותית - חבר בני אדם אחר, שנשלט שליטה מהותית בידי מי ששולט בספק;
- (ג) "הורשע", בעבירה - הורשע בפסק דין חלוט, בעבירה שנעברה אחרי יום כ"ה בחשון התשס"ג (31 באוקטובר 2002);
- (ד) "חוק עובדים זרים" - חוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים), התשנ"א - 1991;
- (ה) "חוק שכר מינימום" - חוק שכר מינימום, התשמ"ז - 1987;
- (ו) "מועד התקשרות" -
1. לעניין התקשרות בעסקה בעקבות מכרז - המועד האחרון להגשת ההצעות במכרז;
 2. לעניין התקשרות בעסקה בלא מכרז - המועד שבו הוגשה לגוף הציבורי ההצעה לפיה נערכה ההתקשרות בעסקה, ואם לא הוגשה הצעה כאמור - מועד ההתקשרות בעסקה;
- (ז) "עבירה" - עבירה לפי חוק עובדים זרים או לפי חוק שכר מינימום;
- (ח) "שליטה מהותית" - החזקה של שלושה רבעים או יותר בסוג מסוים של אמצעי שליטה בחבר בני האדם;

אני מצהיר כי זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי זה אמת.

המצהיר/ה, _____
אישור

הנני מאשר בזה כי ביום _____ הופיעה בפני מר/גב' _____ נושא/ת ת.ז. _____ שמספרה _____/המוכר/ת לי באופן אישי, ולאחר שהוזהרתי/ה כי עליו/עליה להצהיר את האמת בלבד וכי יהיה/תהיה צפוי/צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/אישרה את נכונות תצהירו/תצהירה דלעיל וחתם/וחתמה עליו בפני.

טלפון

כתובת

שם עו"ד

חתימה וחותמת

מספר רישיון

תאריך

נספח 1.9.5 - הצהרה בדבר קרבה משפחתית לעובד העירייה או לחבר המועצה

עיריית ירושלים מביאה בזאת לידיעת כל מציע את הוראות הסעיפים הבאים:

1. סעיף 122א' (א) לפקודת העיריות קובע כדלקמן:

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

הוראה זוהי קיימת גם בכלל 12 של הכללים למניעת ניגוד עניינים של נבחרי הציבור ברשויות המקומיות (י.פ. תשמ"ד עמ' 3114).

ב. סעיף 174 לפקודת העיריות קובע כי פקיד או עובד עירייה לא יהיה נוגע מעונין במישרין או בעקיפין, על ידי עצמו או על ידי בן זוגו או שותפו או סוכנו בשום חוזה שנעשה עם העירייה ובשום עבודה המבוצעת למענה. בהתאם לכך הנך מתבקש להודיע בהצהרה שבסמך אם יש או אין לך קרבה משפחתית, לפי ההגדות דלעיל, עם חבר מועצה כלשהו, או עם עובד עירייה.

הצהרה זו הינה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.

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

הצהרה

אני הח"מ המעוניין להשתתף במכרז שפורסם על-ידי עיריית ירושלים, מצהיר ומתחייב בזאת כדלקמן:

2. קראתי את האמור לעיל והנני מצהיר:

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

ב. (בתאגיד שבשליטתי ואשר באמצעותו הגשתי את הצעתי, אין לאחד מאלה המוגדרים במונח "קרוב" כאמור לעיל חלק העולה על 10 אחוזים בהון או ברווחים, ואין אחד מהמנויים לעיל מכהן בו כמנהל או עובד אחראי.

ג. אין לי בן-זוג, שותף או סוכן העובד בעירייה.

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

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

לראיה באתי על החתום:

שם המציע _____ חתימה וחותמת _____

נספח 1.4.2

לנוחיות המציעים

ניתן לצרף דף זה בשני עותקים

אחד מודבק ע"ג מעטפת ההצעה ביום הגשת ההצעה
השני יימסר לקבלן עם חותמת נתקבל ע"י העירייה

	מספר מכרז
	שם המכרז
	חותמת נתקבל

חשוב לא לציין את שם המציע על גבי המעטפה

מקום הגשת המכרז – מחלקת מכרזים אגף לוגיסטיקה כיכר ספרא 1 קומה 2 חדר 289 עד למועד הקבוע בפרק 1"טבלת ריכוז עיקרי התנאים במכרז" בין השעות 00:00-12:00

מסמך ב': נוסח חוזה מכירת זכות הבעלות במקרקעין שיחתם עם הזוכה

חלקה ברח' ריש לקיש 8 בירושלים

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין : עיריית ירושלים
מכיכר ספרא 1, ירושלים
(להלן: "העירייה");
מצד אחד;

לבין : _____ (ת.ז. / ח.פ. : _____)
מרח' _____
(להלן: "הקונה" או "הזוכה");
מצד

שני;

הואיל : ועיריית ירושלים היא הבעלים והמחזיקה בנכס הידוע כגוש 30004, חלקה 74, בשטח של 690 מ"ר (להלן: "החלקה"), נסח מלשכת המקרקעין מצ"ב **כנספח 1** לחוזה;

והואיל : ועיריית ירושלים מעוניינת למכור את מלוא זכותיה בחלקה בכפוף להוראות חוזה זה ותשלום מלוא התמורה לעירייה;

והואיל : ועיריית ירושלים מצהירה, כי הזכויות בחלקה נקיות מכל חוב, עיקול, שעבוד, משכנתא.

והואיל : ועיריית ירושלים פרסמה מכרז פומבי מס' 131.2021 למכירת מלוא זכותיה בחלקה (להלן "המכרז");

והואיל : והקונה הגיש הצעה למכרז לרכישת הבעלות בחלקה;

והואיל : וועדת המכרזים בישיבתה מיום _____ קיבלה את הצעת הקונה לגבי רכישת החלקה ואישרה מכירתן כאמור לקונה;

והואיל : והקונה מצהיר, כי בדק את החלקה ואת כל הנוגע לו ואת זכויות העירייה בחלקה לפני הגשת הצעתו למכרז ולפני חתימת חוזה זה, ומצא את החלקה ואת הזכויות שהוא רכש ע"ס הצעתו מתאימות וראויות לצרכיו;

והואיל : וברצון הקונה לרכוש מעיריית ירושלים את הבעלות בחלקה וברצון עיריית ירושלים למכור לקונה את מלוא זכויותיה בחלקה, הכול בהתאם להוראות חוזה זה ותנאיו שלהלן;

והואיל : ותקפו של חוזה זה מותנה באישורו ע"י מועצת העירייה ושר הפנים ובמידה שלא יתקבלו האישורים הנדרשים הוא יבוטל ולקונה לא תהיה שום טענה או תביעה כלפי העירייה בגין כך ;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא ונספחים

- 1.1. המבוא לחוזה זה מהווה חלק אחד ובלתי נפרד הימנו.
- 1.2. כותרות חוזה זה נועדו לשם הנוחות בלבד והן לא תשמשנה לפרשנותו של חוזה.

2. המכירה

- 2.1. עיריית ירושלים מקנה בזאת לקונה והקונה רוכש בזאת מעיריית ירושלים את הבעלות בחלקה.
- 2.2. עיריית ירושלים מתחייבת שלא לשעבד ולא למשכן ולא להעניק כל זכות אחרת שהיא בחלקה לצד שלישי כלשהו ולא לבצע כל עסקה ו/או פעולה בחלקה החל ממועד חתימת חוזה זה, ומתחייבת להסיר לאתגר כל עיקול ו/או שעבוד כלשהם שיוטלו, ככל שיוטלו, על החלקה.

3. הצהרות הקונה

- 3.1. הקונה מצהיר כי בדק וראה את החלקה, את רישומה בלשכת רישום המקרקעין ואת תכניות בניין ערים החלות עליה ועל סביבתה הקרובה, לרבות תכנית אב למושבות ירושלים, כי מצא את החלקה מתאימה למטרותיו מכל בחינה שהיא (לרבות משפטית, הנדסית, רישוית, תכנונית ופיזית) וכי לא תישמע ממנו כל טענה של פגם ו/או מום ו/או ברירה מכל מין וסוג שהוא.
- 3.2. הקונה מצהיר כי ידוע לו שהחלקה עוברת לחזקתו במצבה הנוכחי (As Is) ותימסר לידיו במצבה כפי שיהיה במועד מסירת החזקה, כשזכויות הבעלות של העירייה נקיות מכל שעבוד ו/או עיקול ו/או זכות צד שלישי, וכי כל שינוי ו/או תיקון ו/או שיפוץ שביצעו דרוש בה יעשה על ידו ועל חשבונו של הקונה.
- 3.3. הקונה מצהיר, כי ידוע לו שעל פי פקודת העיריות [נוסח חדש], יש לאשר את חוזה מכירת הזכויות אצל שר הפנים וכי העירייה תעביר את העסקה לאישור שר הפנים לאחר קבלת אישור מועצת העיר לעסקה.

3.4. מובהר, כי אישור ועדת המכרזים העירונית, מועצת העיר ואישור שר הפנים הינם **תנאים מתלים** לכריתת חוזה בין הצדדים, וללא אישורים כאמור אין לחוזה זה כל תוקף משפטי מחייב. בכל מקרה של אי קבלת האישורים הנ"ל ואי כניסת החוזה לתוקף, לא תהא לקונה (לזוכה במכרז) טענה, דרישה, תביעה כלשהי כלפי העירייה והעירייה לא תחוייב בתשלום כלשהו ו/או פיצוי כלשהו לזוכה בשל כך.

3.5. הקונה מצהיר, כי לא יגיש הליך משפטי בנוגע לאישור מועצת העיר ו/או אישור שר הפנים ולא תשמע כל טענה לפיה העירייה התרשלה בחובתה לקבל את אישור שר הפנים או אישור מועצת העיר. מוסכם על הצדדים כי די בכך כי חוברת המכרז תשלח לשר הפנים לאחר קבלת אישור המועצה, בצירוף העתק הצעת הזוכה, כדי להוכיח כי העירייה עשתה ככל שביכולתה כדי לאשר את העסקה אצל שר הפנים.

4. מסירת החזקה

4.1. החזקה בחלקה תימסר מעיריית ירושלים לקונה במצבה כפי שהיא בעת מסירת החזקה, ומוסכם כי עיריית ירושלים לא תהא חייבת לבצע כל תיקון או שיפוץ בחלקה הנמסרת במצבה כפי שהיא בעת מסירת החזקה, ולקונה לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בשל כך.

4.2. בתוך 30 יום ממועד קבלת ההודעה על אישור שר הפנים לחוזה וכנגד תשלום מלוא התמורה בהתאם להוראות חוזה זה, תימסר החזקה בנכס לידי הזוכה.

5. התמורה

5.1. בתמורה לרכישת החלקה ישלם הקונה לעירייה סך של _____¹ ש"ח (במילים): _____ שקלים (להלן: "**התמורה**") בצירוף הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, כאשר מדד הבסיס יהא המדד הידוע במועד קבלת אישור ועדת המכרזים להצעה הזוכה והמדד הקובע יהיה המדד האחרון הידוע במועד ביצוע התשלום בפועל, כאשר בכל מקרה, וגם במקרה של מדד שלילי, התמורה לא תפחת מהסכום בו נקב המציע בהצעתו. התמורה תשולם על-ידי הקונה, באופן, בתנאים ובמועדים שלהלן:

5.2. מועדי התשלום יהיו כדלקמן:

5.2.1. בתוך 14 ימים קלנדריים ממועד אישור ועדת המכרזים וחתימת ראש העיר על הפרוטוקול, יעביר הזוכה 10% מסכום התמורה לעירייה,

¹ סעיף זה ימולא רק לאחר הזכייה במכרז

באמצעות המחאה בנקאית לפקודת עיריית ירושלים. בכל מקרה בו לא יועבר הסך האמור בתוך מועד זה, תהא העירייה רשאית לחלט את הערבות אשר צורפה להצעת הזוכה, וזאת כפיצוי מוסכם בין הצדדים לכיסוי נזקי העירייה, וללא כל צורך בהוכחת נזק, ומבלי לגרוע מזכויות העירייה לפי המכרז, החוזה ולפי כל דין, לרבות זכותה של העירייה לתבוע את המציע בגין יתר הנזקים שנגרמו לה בשל כך.

(להלן: "התשלום הראשון")

5.2.2. בתוך 45 ימים קלנדריים ממועד הודעת הזכייה יעביר הזוכה לעירייה 30% נוספים מסכום התמורה, באמצעות המחאה בנקאית לפקודת עיריית ירושלים.

(להלן: "התשלום השני")

5.2.3. בתוך 60 ימים קלנדריים ממועד קבלת הודעת הזכייה ובלבד שחלפו 14 יום קלנדריים ממועד אישור קבלת אישור שר הפנים לעסקה (היינו לפי המועד המאוחר מבין השניים), ישלם הזוכה את יתרת התמורה (היינו 60%), באמצעות המחאה בנקאית לפקודת עיריית ירושלים.

(להלן: "התשלום השלישי")

5.3. למען הסר ספק, לסכום התמורה יתווסף מע"מ כדין אשר יחול על הקונה וישולם על-ידו עם כל תשלום ותשלום, עפ"י שיעורו במועד התשלום וישולם על-ידו לעיריית ירושלים עם כל תשלום.

5.4. אי תשלום מס ערך מוסף כאמור ייחשב לכל דבר ועניין כאי תשלום התמורה.

5.5. בכל מקרה של איחור של מעל ל-14 ימים בכל תשלום, יהיה הקונה חייב לשלם לעירייה את הסכום שבפיגור בתוספת ריבית, צמודה למדד, בשיעור שנתי של 10% (עשרה אחוזים) בחישוב חודשי, מהמועד שבו היה אמור להיפרע הסכום שבפיגור ועד ליום התשלום בפועל.

5.6. האמור לא יגרע מזכויות העירייה לבטל את החוזה ו/או לחלט את ערבות המכרז, וזאת כפיצוי מוסכם בין הצדדים לכיסוי נזקי העירייה, וללא כל צורך בהוכחת נזק, ככל והפיגור בתשלום יעלה על 30 ימים, מבלי שתהיה לקונה תביעה מכל סוג כלפי העירייה, ומבלי לגרוע מיתר זכויות העירייה לפי המכרז, החוזה ולפי כל דין.

5.7. מובהר, כי תשלום אשר מועד ביצועו לפי חוזה זה יחול ביום שבתון, יידחה מועד הביצוע ליום העסקים הבא הסמוך למועד הביצוע המקורי.

5.8. הקונה יהיה זכאי להקדים ביצוע של תשלום מתשלומי התמורה, אולם מוסכם כי התשלום השלישי בכל מקרה לא ישולם טרם קבלת אישור שר הפנים לעסקה.

6. רישום הערת אזהרה

6.1. לאחר ביצוע התשלום השני וקבלת אישור שר הפנים יהא הקונה רשאי לרשום הערת אזהרה בגין חוזה זה.

6.2. להבטחת התחייבותו של הקונה שלא לרשום הערת אזהרה אלא לאחר ביצוע התשלום השני וקבלת אישור שר הפנים, כמו גם למימוש זכותה של העירייה למחיקת הערת האזהרה במקרה של הפרת ההסכם על ידי הקונה המצדיקה ביטול ההסכם על ידי העירייה, יפקיד הקונה באגף הנכסים בעירייה, בתוך 14 יום ממועד קבלת הודעת הזכייה וכתנאי מתלה לחתימת העירייה על החוזה, ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר, המייפה את כוחה של העירייה וב"כ למחוק ו/או לבטל כל הערת אזהרה אשר ירשום הקונה בניגוד להתחייבותו לעיל בנוסח המצורף **כנספח 2** לחוזה זה (להלן: "ייפוי כוח לביטול"). ככל שהקונה הנו תאגיד אזי בנוסף ליפוי הכח כאמור יפקיד הקונה "פרוטוקול תאגיד" המסמיך את המורשים מטעמו למחוק כל הערת אזהרה כאמור, בנוסח המצורף **כנספח 3** לחוזה זה. פרוטוקול זה יאומת על ידי ב"כ הקונה.

6.3. ייפוי הכוח לביטול וכן הפרוטוקול יופקדו בנאמנות אצל ב"כ העירייה, אשר יהיה רשאי לעשות בהם שימוש מקום בו נרשמה הערת אזהרה על ידי הקונה בניגוד להתחייבותו לעיל או במקרה בו אירעה הפרת הסכם על ידי הקונה המצדיקה ביטול ההסכם על ידי העירייה, וזאת לאחר מתן הודעה בכתב 24 שעות מראש בדבר הכוונה למחוק את הערת האזהרה ו/או המשכון ו/או השעבוד.

7. רישום זכויות

7.1. לאחר מסירת החזקה בנכס ותשלום מלוא התמורה, ובכפוף למילוי כל התחייבויות הקונה על-פי חוזה זה, יגרום הקונה, על חשבונו, לכך שהזכויות בחלקה יירשמו בלשכת רישום המקרקעין על שם הקונה כאשר החלקה נקיה מכל חוב, שיעבוד, עיקול, משכנתא, וזכות אחרת של צד שלישי כלשהו ככל שרישומים כאמור תלויים בו, ולמעט זכויות כלשהן של צד ג' כלשהו הקשורות לקונה (להלן: "רישום הזכויות").

7.2. הצדדים מתחייבים להופיע, להצהיר ולחתום ככל שיידרש על כל בקשה, הצהרה, שטר חכירה או כל מסמך אחר שיידרש לשם ביצוע העסקה נשוא חוזה זה. כן מתחייבים הצדדים להופיע בפני כל אדם ו/או רשות שיהא צורך להופיע בפניהם לשם ביצוע חוזה זה תוך שבעה ימים מהיום שיידרשו לעשות כן.

7.3. לא רשם הקונה את הזכויות במקרקעין על שמו בהתאם להוראות חוזה זה, תהא העירייה רשאית לבצע הרישום, ובחתימתו על חוזה זה מייפה הקונה את כוחה של העירייה לעשות את כל הדרוש לצורך ביצוע הרישום האמור לרבות הופעה בפני כל אדם או רשות לפי הצורך ובחתימה על כל מסמך לפי הצורך. לשם כך, יחתום הקונה, בתוך 14 יום ממועד קבלת הודעת הזכייה וכתנאי מתלה לחתימת העירייה על החוזה, על יפוי כח בנוסח המצורף **כנספת 4** לחוזה. במקרה כאמור תהיה זכאית העירייה לסכום מוסכם של 25,000 ₪ בגין הוצאותיה לביצוע הרישום. מובהר כי האמור לעיל הנו זכות של העירייה אך לא מטיל עליה כל חובה לעשות כן (גם אם לא רשם הקונה את הזכויות על שמו וגם אם החלה העירייה בעקבות כך לפעול לביצוע הרישום ע"ש הקונה).

7.4. לצורך רישום הזכויות כאמור, מתחייבת בזאת העירייה להמציא לקונה את המסמכים הבאים לצורך העברת מלוא זכויותיה בחלקה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין: [1] שני שטרי מכר חתומים ומאומתים; [2] אישור תשלום ו/או פטור מתשלום מס שבח בגין עסקה זו; [3] אישור העירייה כולל פטור היטל השבחה, מיסי סלילה ותיעול וכל מס עירוני אחר (ככל שנדרש אישור כזה על פי דין), המופנים לרשם המקרקעין, בכפוף לתשלום ארנונה המוטלת על הרוכשים לפי הסכם זה כנדרש לצורך קבלת אישור העירייה, בתוקף עד למועד מסירת החזקה בחלקה; [4] יפוי הכח מאת העירייה לטובת ב"כ הקונה להעברת הזכויות במקרקעין ע"ש הקונה (יועבר רק לאחר תשלום אחרון); [5] אישור מועצת העיר ושר הפנים לעסקה ("מסמכי הרישום").

7.5. היה ועד יום מסירת החזקה טרם יימסרו לקונה אישור תשלום ו/או פטור מתשלום מס שבח בגין מכירה זו, המופנה לרשם המקרקעין וכן אישור העירייה כולל פטור ממיסים, המופנים לרשם המקרקעין (ככל שיש חובה על פי דין במסירת אישור כזה בעסקה דגן ובלבד שהעיכוב בהמצאת האישורים לא נובע מתשלום שהיה על הקונה לבצע לעירייה) ו/או מסמך אחר ממסמכי הרישום המוזכר בסעיף 7.4 לעיל ינהגו הצדדים כדלקמן:

החזקה בחלקה תימסר לידי הקונה בכפוף לתשלום מלוא התמורה כמפורט לעיל, אולם מתוך יתרת התשלום השלישי כהגדרתו לעיל תופקד בידי ב"כ העירייה, המחאה בנקאית בסך השווה ל-10% מסכום התמורה הכולל על פי ההסכם. סכום זה יועבר לידי העירייה כנגד המצאת כלל מסמכי הרישום. תשלום שיופקד בנאמנות לפי סעיף זה ייחשב כתשלום שבוצע לפי הוראות הסכם זה לכל דבר ועניין.

7.6. להסרת ספק מובהר כי במסירת מסמכי הרישום תמלא העירייה את מלא התחייבויותיה לעניין רישום הזכויות במקרקעין ע"ש הקונה, ומובהר כי הקונה יבצע בעצמו ועל חשבונו את רישום הזכויות במקרקעין על שמו, לאחר שיקבל מהעירייה את כל מסמכי הרישום כמפורט לעיל אלא אם העירייה תחליט, לפי

שיקול דעתה המוחלט, כי היא תבצע את הרישום בעצמה (לאחר קבלת המסמכים והאישורים הנדרשים מצדו של הקונה לשם כך).

7.7. הקונה יחתום מצדו במעמד חתימת הסכם זה על יפוי כח בלתי חוזר המסמך את עורכי הדין של הצדדים לחתום על כל מסמך ולעשות כל פעולה לצורך העברת הזכויות במקרקעין על שמו.

7.8. העברת הזכויות תבצע שהחלקה חופשיה מכל חוב ו/או שעבוד ו/או זכות צד ג' ו/או זכות מגבילה הקשורות בעירייה, למעט כאלו שירשמו לבקשת הקונה או בגינו.

8. מסים והוצאות

8.1. כל המיסים, האגרות, הארנונות ותשלומי החובה, ההיטלים ו/או תשלומים אחרים עירוניים ו/או ממשלתיים ו/או אשר יחולו על החלקה, חוכריו ו/או מחזיקיו, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, תשלומים עבור מים, חשמל, גז, טלפון, ועד בית, מס רכוש וארנונה כללית (להלן: "המיסים") לתקופה שעד למועד אישור ועדת המכרזים את הצעת הקונה (גם אם מדובר באישור המותנה בקבלת אישור שר הפנים, מועצת העיר וכל גורם רלבנטי נוסף) יחולו על עיריית ירושלים וישלמו על ידה, ואילו המיסים לתקופה שממועד הבחירה בהצעת הקונה כהצעה הזוכה במכרז, ואילך, יחולו על הקונה וישלמו על-ידו, למען הסר ספק, מיד עם קבלת החלטת ועדת המכרזים החיובים כאמור יחולו על הקונה.

8.2. מס שבח מקרקעין במידה שיחול על העסקה נשוא חוזה זה יחול על עיריית ירושלים וישולם על-ידה. העיריה מצהירה כי על פי בדיקתה היא פטורה מתשלום מס שבח (ומשכך הרוכש גם לא ישלם כל סכום "מקדמה" לפי סעיף 15(ב) לחוק מיסוי מקרקעין על חשבון מס שבח).

8.3. מס רכישה בגין העסקה נשוא חוזה זה יחול על הקונה וישולם על-ידו.

8.4. מס ערך מוסף יחול על הקונה וישולם על-ידו.

8.5. היטל השבחה, מיסי סלילה ותיעול וכל מס עירוני אחר, ככל שחלים, בגין תוכנית שפורסמה למתן תוקף עד למועד אישור ועדת המכרזים את הצעת הקונה (גם אם מדובר באישור המותנה בקבלת אישור שר הפנים, מועצת העיר וכל גורם רלבנטי נוסף) יחולו על עיריית ירושלים (ככל שחבה העירייה בתשלומים כאמור) וממועד זה ואילך – יחולו על הקונה וישולם על ידו.

8.6. שילם צד לחוזה זה (להלן: "הצד המשלם") תשלום או מס אשר על-פי הוראות חוזה זה חובת תשלומו על הצד שכנגד (להלן: "הצד החייב") ישפה הצד החייב את הצד המשלם תוך שלושה ימים מיום שנדרש לעשות כן.

8.7. לא עשה כן הצד החייב ובמועד הנקוב לעיל, יישא התשלום ריבית בשיעור הממוצע הנהוג בשלושת הבנקים הגדולים לגבי משיכות יתר החורגות ממסגרת אשראי בחשבון חח"ד מיום ביצוע התשלום ע"י הצד המשלם ועד לפירעון בפועל.

9. הלוואת הקונה למימון העסקה

9.1. ככל שהקונה יבקש לממן חלק מתשלום התמורה – מעבר ל-40% ראשוניים אשר ישולמו מהון עצמי - באמצעות הלוואה המובטחת במשכנתא, שתירשם על הזכויות במקרקעין כי אז תהיה מוכנה העירייה לחתום לאחר אישור שר הפנים לעסקה, לרבות באמצעות חתימת ב"כ המוכרת על פי ייפוי כוח של העירייה המאפשר חתימה כזו, על טפסים שיידרשו הבנק ו/או מוסד פיננסי שייתן ההלוואה לקונה ("הבנק"), בנוסח המקובל אשר אושר על ידי העירייה, כאמור לצורך קבלת המשכנתא. האמור לעיל מותנה בכך כי מלוא כספי המשכנתא יועבר ישירות לידי העירייה בהתאם להוראות הסכם זה ובתנאי כי אין במסמכי הבנק כדי להטיל על העירייה - והיא לא תקבל על עצמה כלפי הבנק - התחייבויות שלא לקחה על עצמה במפורש בהסכם זה. לעניין זה יקבע שיקול דעתו של ב"כ העירייה. למען הסר ספק, התחייבות הקונה לבצוע תשלומי התמורה לפי הוראות הסכם זה אינה מותנית בקבלת הלוואה כאמור.

10. הפרות ותרופות

10.1. על חוזה זה והפרתו יחולו, בנוסף להוראות מיוחדת בעניין זה הבאות להלן, הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1971.

10.2. הוראות סעיפים 3,4,5,6,7,8,9 הן מעיקרי חוזה זה והפרתן או הפרת כל אחת מהן תהווה הפרה יסודית של חוזה זה המזכה את הצד שכנגד בביטול החוזה. למרות האמור בחוזה זה, איחור של עד חמישה ימים בביצוע חיוב כלשהו לא יהווה הפרה יסודית.

10.3. הפר הקונה חוזה זה הפרה יסודית אשר בגינה בוטל ההסכם על ידי העירייה, תהיה זכאית העירייה לפיצוי מוסכם בסכום השווה ל-10% (עשרה אחוזים) מתמורת העסקה וזאת כפיצויים קבועים מוסכמים מראש מבלי הוכחת נזק ו/או שיעורו (להלן: "הפיצויים המוסכמים").

למען הסר ספק מובהר בזאת כי זכאותה של העירייה לסעד של הפיצויים המוסכמים אינה פוגעת בזכאותה של העירייה לכל סעד ו/או תרופה אחרת העומדת לה לפי הסכם זה ו/או לפי כל דין לרבות זכאותה לפיצויים בשיעור גבוה יותר.

בנוסף, תהיה העירייה זכאית לקזז ולקבל כל פיצוי ו/או נזק ו/או הפסד ו/או הוצאה שנגרמו לה עקב הפרת ההסכם על ידי הקונה ו/או בגין ביטול ההסכם ו/או הצורך למכור את החלקה לצד שלישי.

העירייה תהיה זכאית לקזז סכום הפיצוי המוסכם מכל סכום ששולם לעירייה עד אותו המועד (לרבות סכום אשר הופקד אצל העירייה בערבות בנקאית לרבות כחלק מהליכי המכרז).

10.4. בנוסף על הפיצוי המוסכם כמפורט לעיל, הפר הקונה את החוזה הפרה יסודית, העירייה רשאית לחלט את כל הסכום שישולם על-ידי הקונה עד ליום ההפרה או חלק ממנו וכן לחלט את ערבות המכרז כולה או חלקה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לכיסוי כל נזק ו/או הוצאה ו/או הפסד שיגרם לה כתוצאה מהפרת הקונה אחת או יותר מהוראות החוזה.

הסכום שחולט ייחשב כקניינה הגמור של העירייה.

אין בחילוט הערבות כאמור לעיל, כדי לגרוע מזכותה של העירייה לתבוע את הקונה בגין נזקים נוספים שנגרמו לה כתוצאה מהפרת החוזה או כל אחת מהוראותיו.

10.5. היה והעירייה נהגה כמפורט בלעיל, היא רשאית לראות את החוזה כבטל ומבוטל, לתפוס את החזקה בחלקה, למכור את הזכויות בה לכל אדם, ולקונה לא תהיה בהם כל זכות ו/או תביעה כלשהי כנגד העירייה, והוא יהיה מנוע מלפנות לבית המשפט בבקשה לצו מניעה זמני נגד בעניין זה.

10.6. מעשה החילוט כאמור לעיל, לא יהווה ביטול אוטומטי של החוזה ולמרות ההפרה ובנוסף לחילוט כספי הקונה, העירייה תהא רשאית לדרוש גם ביצוע בעין של החוזה והקונה יידרש לשוב ולשלם את מלוא התמורה.

10.6.1. העירייה לא תפעיל את זכויותיה לפי סעיף זה אלא לאחר מתן הודעה בכתב, בדואר רשום, שתשלח לכתובת הזוכה.

10.6.2. ההודעה תכלול פירוט החלטתה של העירייה בעניין והיא תינתן 30 ימים לפני מימוש זכויותיה.

10.7. היה ומועצת העיר תסרב לבצע את ההתקשרות או לא תאשר את ההתקשרות בפועל בחלוף 6 חודשים ממועד אישור ועדת המכרזים, ו/או במקרה בו שר הפנים יסרב לאשר את ההתקשרות, יושבו לקונה הכספים אשר שולמו על-ידו לעירייה, ובמקרה זה לא יהיו לצד כלשהו טענות או תביעות כלשהן כלפי משנהו.

11. קניין

11.1. כל סכום שהזוכה יהיה חייב לעירייה ולא ישולם על ידו במועד על פי הסכם זה ו/או הסכמים אחרים ו/או על פי כל דין, תהא העירייה רשאית לקזז מכל סכום שיהיה

עליה לשלם למבצע השירותים על פי הסכם זה או על פי הסכמים אחרים ומוסכם כי לזוכה חל איסור מוחלט לבצע קיזוז מול העירייה בשום דרך.

12. שינוי החוזה

12.1. הצדדים מצהירים ומאשרים כי חוזה זה משקף את כל שהוסכם והותנה ביניהם במלואו וכי הצדדים לא יהיו קשורים בעל הבטחות, פרסומים, הצהרות, מצגים, השפעות והתחייבויות שאינם נכללים בחוזה זה, ואשר נעשו, אם נעשו, לפני מועד חתימתו.

12.2. בכפוף לתנאי המכרז, כל שינוי בהוראות חוזה זה חייב להיעשות בכתב ובחתימת הצדדים (מצד העירייה – ראש העיר וגזבר העירייה).

12.3. היה ותנאי מתנאי המכרז סותר תנאי מתנאי חוזה זה, יחייב את הצדדים התנאי המופיע בתנאי המכרז.

13. ויתורים

13.1. שום ויתור, הנחה, הימנעות מפעולה במועדה או ארכה מצד עיריית ירושלים, לא ייחשבו כוויתור על זכויותיה ולא ישמשו כמניעה או תביעה אחרת על ידה, אלא אם כן ויתרה עיריית ירושלים על זכויותיה במפורש ובכתב על-ידי מי שמוסמך לשנות תנאי מתנאי חוזה זה.

13.2. הצדדים מצהירים כי קראו חוזה זה בעיון וחתמו עליו בהבינם את תוכנו.

14. כתובת הצדדים

14.1. מקום השיפוט הבלעדי בכל הנוגע לחוזה זה יהיה בבתי המשפט המוסמכים בירושלים בלבד.

14.2. כתובות הצדדים הן כמפורט במבוא לחוזה זה, אלא אם כן נמסרה הודעה בכתב על שינוי כתובת.

14.3. כל הודעה אשר תשלח על ידי אחד הצדדים למשנהו לפי הכתובות הרשומות במבוא לחוזה זה תחשב כאילו נתקבלה על ידי הנמען 72 שעות מעת המסירה למשלוח במשרד הדואר.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

המוכרת

נספח 1 – נסח החלקה כפי שמופיע ברשומות לשכת רישום המקרקעין

22/06/2021
י"ב תמוז תשפ"א
שעה: 13:17

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل ونسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



135799

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30004 חלקה: 74

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית ירושלים	690.00	מיר

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
651/1990/3	15/01/1990	מכר	עיריית ירושלים
החלק בנכס			
בשלמות			

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

נספח 2 – יפוי כח למחיקה ו/או ביטול הערת אזהרה

יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר

אני הח"מ _____ (להלן: "הקונה") [הערה – ככל המדובר בתאגיד יתוסף - באמצעות מורשה החתימה מטעמה _____], ממנה בזה את עיריית ירושלים ו/או באי כוחה (להלן ביחד וכל אחד לחוד: "מיופה הכוח"), את כולם ביחד ו/או את כל אחד מהם לחוד, להיות לבי"כ החוקי שלנו לשם עשייה בשמנו ובמקומנו של הפעולות הבאות או חלק מהן:

1. לבטל ולמחוק כל הערה ו/או הערת האזהרה או הערות האזהרה ו/או כל רישום לרבות אצל רשות מקרקעי ישראל ו/או אצל לשכת רישום המקרקעין, ו/או הודעה ו/או דיווח ו/או הצהרה (לרבות הצהרה לרשויות מסוי מקרקעין) ו/או משכנתא ו/או משכון הרשומים ו/או שיהיו רשומים לטובת הקונה ו/או לפקודת הקונה ו/או כל אחר מטעמו, בגוש 30004, חלקה 74 בירושלים (להלן: "המקרקעין" ו-"ההערות", בהתאמה).
2. למחוק כל רישום, מכל סוג שהוא, שנרשם בקשר למקרקעין הנ"ל וכן לחתום בשמנו ובמקומנו על כל מסמך, בקשה, שטר, הצהרה, הסכם וכיו"ב, ככל הנדרש על מנת להוציא לפועל את ביטולו של ההסכם עם בעלי הזכויות במקרקעין ו/או בקשר עם ביטול ההסכם.
3. לחתום בשמנו ובמקומנו על בקשה לביטול הערת אזהרה ו/או כל מסמך ו/או כתב הסכמה בכל נוסח שידרש על ידי לשכת רישום המקרקעין ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או חברה משכנת ו/או כל מוסד כספי ו/או גוף אחר בקשר עם העברת זכויות ו/או רישום ו/או ביטולן של ההערות וכן כל הערת אזהרה (לרבות הערות לטובת כל מקבל זכויות במקרקעין לרבות נעבר על פי דין, יורש ו/או רוכש זכויות במקרקעין, כולם או חלקם, ו/או כל מוסד כספי שיממן כל רוכש כאמור) ו/או רישום ו/או מחיקת משכנתאות ו/או ביצוע כל פעולה ו/או דיספוזיציה במקרקעין ו/או בזכויות בעלי הזכויות במקרקעין.
4. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, להופיע בשמנו בלשכת רישום המקרקעין, ברשות מקרקעי ישראל, רשם המשכונות, מחלקת אגף מירשם והסדר מקרקעין, בתי משפט מכל הדרגות, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפלי ובכל מקום אחר, לחתום על בקשות, כל מיני שטרות טאבו, הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות וכל מסמך וניר אחר ולעשות בדרך כלל כל דבר הקשור באיזו שהיא טרנזקציה במקרקעין הנ"ל או איזו שהיא פעולה הקשורה במקרקעין הנ"ל וכל דבר ופעולה שבעל המקרקעין רשאי לעשותה, לחתום על כל מסמך ולהופיע בפני כל מוסד לשם בורות ו/או לשם הסדרת ו/או פירעון כל התחייבויותיו במשכנתא הרובצת על המקרקעין, על שמו של צד ב', לרבות בקשות לביטול ההערות כהגדרתן לעיל.
5. לרשום את ההערות לטובתנו מחדש, לאחר מחיקתן.
6. ייפוי כוח זה מתייחס למקרקעין, כהגדרתם לעיל, גם אם מספרי החלקות ו/או הגושים ישתנו עקב פעולות תכנון כלשהן ו/או איחוד וחלוקה, ויש לראות את כל האמור בייפוי כוח זה כמתייחס גם למספרים ולסימונים החדשים של המקרקעין הנ"ל.
7. אני/ו הח"מ מסכים/ים למעשים של כל אחד מבאי/י כחי/נו לפי יפוי כוח זה ושנעשו בתוקף יפוי כוח זה ומשחרר/ים אותם/ם מכל אחריות אישית כלפינו/נו בקשר למעשים כנ"ל, וכל מה שיעשה כל אחד מבאי/י כחי/נו כנ"ל יחייב אותנו/נו ואת הבאים במקומנו/נו ואני/נו נותן/ים הסכמתנו/נו מראש לכל מעשה/ים ומאשר/ים מראש כל מעשה/ים שיעשה/ו על ידי כל אחד מבאי/י כחי/נו לעיל כאילו המעשה/ים נעשה/ו אישית על ידינו.
8. יפוי כוח זה הוא יהיה בלתי חוזר, לא תהיה לי רשות לבטלו וכוחו יהיה יפה גם לאחר פירוק הקונה ו/או חיסולו (ככל שמדובר בתאגיד).
9. ביפוי כוח זה לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהפך, לפי המקרה.

ולראיה באתי/באנו על החתום היום _____.

באמצעות מורשה החתימה מטעמו: _____

נספח 3 – פרוטוקול תאגיד למחיקת הערת אזהרה

פרוטוקול ישיבת דירקטוריון של _____
(להלן: "החברה") שנתכנסה ונועדה כדין בתאריך _____

נוכחים: מניין חוקי.

ליו"ר נבחר:

סדר היום:

1. לחתום על ייפוי כוח לעיריית ירושלים ו/או לבאי כוחה, לביטול/מחיקת כל הערה ו/או את הערת האזהרה או הערות האזהרה ו/או כל רישום לרבות אצל רשות מקרקעי ישראל ו/או אצל לשכת רישום המקרקעין, ו/או הודעה ו/או דיווח ו/או הצהרה (לרבות הצהרה לרשויות מסוי מקרקעין) ו/או משכנתא ו/או משכון הרשומים ו/או שיהיו רשומים לטובת היזם ו/או לפקודת החברה ו/או כל אחר מטעמה, בגוש 30004, חלקה 74 בירושלים (להלן: "המקרקעין" ו-"ההערות", בהתאמה).

הוחלט פה אחד:

2. לחתום על ייפוי כוח לעירייה ו/או לבאי כוחה, לביטול/מחיקת כל הערה ו/או את הערת האזהרה או הערות האזהרה ו/או כל רישום לרבות אצל רשות מקרקעי ישראל ו/או אצל לשכת רישום המקרקעין, ו/או הודעה ו/או דיווח ו/או הצהרה (לרבות הצהרה לרשויות מסוי מקרקעין) ו/או משכנתא ו/או משכון הרשומים ו/או שיהיו רשומים לטובת החברה ו/או לפקודת החברה ו/או כל אחר מטעמו, בגוש 30004, חלקה 74 בירושלים (להלן: "המקרקעין" ו-"ההערות", בהתאמה).

3. לאשר מתן ייפוי כוח לעירייה ו/או לב"כ, לביטול / מחיקת הערות האזהרה ו/או מעין הערות האזהרה הרשומות ו/או שיירשמו לטובת החברה על זכויות הבעלים במקרקעין כאמור בסעיף 1 לעיל.

4. לאשר כי חתימתו של ה"ה _____ ת.ז. _____ (להלן: "מורשה החתימה") בצירוף חותמת החברה או על גבי שמה המודפס, יחייבו את החברה בכל הנוגע למתן ייפוי הכוח האמור בסעיף 1 לעיל.

5. להסמיך את העירייה ו/או ב"כ, לבצע כל פעולה בשם החברה לצורך ביטול ו/או מחיקת הערות האזהרה ו/או מעין הערות וכיוצ"ב שנרשמו ו/או שיירשמו לטובת החברה על זכויות הבעלים במקרקעין כאמור.

יו"ר הישיבה

אישור

אני הח"מ, _____, עו"ד, מאשר בזאת, כדלקמן:

1. החברה הינה חברה בע"מ פעילה וקיימת ומספרה _____.
2. בהתאם לתקנון החברה, כפי שהינו כיום, רשאית החברה לבצע את הפעולה לעיל וההחלטה הנ"ל נתקבלה כדין על ידי ישיבת הדירקטוריון של החברה.
3. החתום על הפרוטוקול לעיל, הינו _____ ת.ז. _____ המכהן כיו"ר ישיבת הדירקטוריון.
4. ה"ה האמור בסעיף 4 להחלטה לעיל - הוסמך כדין ורשאי לחתום בשם החברה, כך שחתימתו בצירוף חותמת החברה או על גבי שמה המודפס של החברה מחייבת את החברה לעניין האמור בפרוטוקול זה.

עו"ד, _____

נספח 4 – ייפוי כח קונה

ייפוי כח נוטריוני בלתי חוזר

אני הח"מ _____ (להלן: "הקונה") [הערה – ככל המדובר בתאגיד יתווסף - באמצעות מורשה החתימה מטעמה _____], ממנה בזה את עיריית ירושלים ו/או באי כוחה (להלן ביחד וכל אחד לחוד: "מייפופ הכוח"), את כולם ביחד ו/או את כל אחד מהם לחוד, להיות לבי"כ החוקי שלנו לשם עשייה בשמנו ובמקומנו של הפעולות הבאות או חלק מהן, בקשר לרכישת הנכס הידוע כגוש 30004, חלקה 74 בירושלים (להלן - "הנכס") והעברת רישום הזכויות בנכס לשמנו מאת **עיריית ירושלים (להלן - "המוכרים")**.

1. להופיע בשמנו ובמקומנו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל בפני מינהל מקרקעי ישראל ו/או רשם המקרקעין ו/או המפקח על רישום מקרקעין ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות של רישום המקרקעין ו/או הסדר קרקעות ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות בנין ערים למיניהן ו/או משרדי מס שבח מקרקעין ו/או משרדי מס רכוש ו/או משרדי כל חברה משכנת ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמנו ובמקומנו על הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, חוזים, הסכמים, תביעות, ויתורים, קבלות, תכניות, מפות, עסקות, שטרות עסקה ו/או העברה ו/או חכירה ו/או העברת מכלליות האמור לעיל שטרות עסקה ו/או חכירה ו/או חכירה ו/או חכירה ו/או העברת שכירות ו/או חכירת משנה ו/או כל זכות אחרת, שטרתי משכנתא ו/או שעבוד ו/או התחייבויות לרישום משכנתא ו/או זיקות הנאה למיניהן ו/או רישום הערות אזהרה ו/או מחיקת הערות אזהרה וכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול של כל אחד מן המסמכים ו/או הפעולות הנ"ל, ובדרך כלל לעשות כל פעולה הן בתמורה והן ללא תמורה ולחתום על כל מסמך הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים ביפוי כוח זה ו/או הכרוך בכך והכל כפי שבאי כוחנו הנ"ל ימצאו לנחוץ ולמועיל.
2. לרשום משכנתאות ו/או הערות בדבר משכנתאות ו/או כל רישום אחר לטובת בנקים ו/או גורמים אחרים אשר יעמידו לנו מימון בקשר עם הנכס.
3. לשלם בשמנו ובמקומנו ועל חשבוננו את כל התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות וההיטלים ו/או תשלומי חובה למיניהם וכל הוצאה מכל מין וסוג שהוא החלים עלינו ו/או על הנכס ושידרשו לצורך השגת כל אשור ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרש לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות ביפוי כוח זה ו/או שיידרשו אם במישרין ואם בעקיפין, לשם העברת רישום הזכויות בנכס משם המוכרים לשמנו.
4. להתחייב, להצהיר ולחתום בכל עת ובכל מקום ולפעול ככל הנחוץ, המועיל והנדרש לשם ביצוע העברת רישום הזכויות בנכס משם המוכרים לשמנו.
5. יפוי כוח זה יפורש באופן המרחיב ביותר כדי שבאי כוחנו הנ"ל יוכלו לעשות בשמנו ובמקומנו את כל אשר אנו רשאים לעשות בעצמנו ו/או באמצעות אחרים לשם העברת רישום הזכויות בנכס משם המוכרים לשמנו.
6. באי כוחנו הנ"ל רשאים להעביר לאחרים את ביצוע מקצת או את כל הפעולות הנזכרות ביפוי כוח זה ולאצול לאחרים כל סמכות מסמכויותיהם הנזכרות בו ולבטל כל העברה ו/או אצילה שנעשו כנ"ל, ולהעבירן ו/או לאצולן מחדש.
7. כל מעשה שיעשו באי כוחנו הנ"ל או כל מה שייגרם על-ידם בכל הנוגע לפעולות לפי יפוי כוח זה, יחייב אותנו, את יורשינו, את חליפינו ואת כל הבאים מכוחנו והרינו מסכימים מראש לכל מעשיהם של באי כוחנו הנ"ל שיעשו בתוקף יפוי כוח זה.
8. ביפוי כוח זה לשון יחיד גם לשון רבים במשמע ולהיפך, ולשון זכר גם לשון נקבה במשמע ולהיפך, הכל לפי המקרה.
9. היות וזכויות צד ג' תלויות ביפוי כוח זה, הוא יהיה בלתי חוזר, לא תהיה לי/לנו רשות לבטלו או לשנותו וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתנו, והוא יחייב גם את יורשינו, אפוטרופסינו, ומנהלי עזבונינו.
10. אנו מסכימים בזה במפורש כי באי כוחנו הנ"ל יחתמו על כל מסמך בשמנו ובשם המוכרים ביחד.

ולראיה באתי/באנו על החתום היום _____.

באמצעות מורשה החתימה מטעמו: _____



עיריית ירושלים

**מכרז פומבי מס' 131.2021 הזמנה להציע
הצעות לרכישת מקרקעין ברח' ריש לקיש 8,
גוש 30004, חלקה 74, ירושלים**

מפרט טכני

אב התשפ"א - יולי 2021

כללי

- 1.1. במסגרת מכרז פומבי מס' 131.2021 למתן הצעות לרכישת זכויות הבעלות במקרקעין ברח' ריש לקיש 8, ירושלים זה (להלן: "המכרז") פונה עיריית ירושלים (להלן: "העירייה" ו/או "המזמין"), בהזמנה לקבלת הצעות לרכישת בעלות במקרקעין ברח' ריש לקיש 8, גוש 30004, חלקה 74 בירושלים (להלן: "החלקה"), כמפורט במסמכי המכרז.
- 1.2. כל האמור במסמכי מכרז זה הוא מידע כללי ובלתי ממצה. באחריות המשתתף במכרז המציע הצעה (להלן: "משתתף" או "מציע") לבדוק את מצבה התכנוני, הפיזי והמשפטי של החלקה, וכל הקשור בה. אין עיריית ירושלים אחראית בכל צורה שהיא לפרטים אשר לא נבדקו על-ידי המציע ולא תשמע טענה בדבר מתן מצג כלשהו ביחס לחלקה, במסמכי המכרז או החוזה.
- 1.3. על משתתף לבדוק, באחריותו ועל חשבונו, את הזכויות החלות בחלקה, את רישומה בלשכת רישום המקרקעין, ולפעול לקבלת כל מידע רלוונטי אחר, לרבות מצבה התכנוני, שטחי הפקעה ו/או הגבלה אשר עשויות לחול על החלקה האמורה.
- 1.4. הזכויות בחלקה נמכרות כאשר מצב החלקה הוא כפי שהוא (AS IS), מבלי שהעירייה נושאת באחריות לתב"ע, תיקונים לתב"ע או הוצאת היתר בניה אם דרוש היתר כאמור, ולמציע הזוכה במכרז (להלן: "הזוכה") לא תהיה כל טענה, דרישה או תביעה כנגד העירייה בעניין זה.
- 1.5. מובא לידיעת המשתתפים כי הזכייה במכרז ומימוש ההתקשרות כפופה לאישור ועדת הכספים של העירייה, מועצת העיר, שר הפנים, וקבלת כל האישורים הנדרשים מכל גורם רלוונטי אחר על פי דין ונהלי העירייה. יתכן פרק זמן ממושך עד לקבלת אישורים אלה ובמשך כל התקופה תעמוד הצעת הזוכה בתוקפה, תוך שהעירייה רשאית להאריך את תוקפן של ההצעות שהוגשו במכרז, בהודעה חד צדדית מטעמה, כקבוע במסמכי המכרז.
- 1.6. תנאי ההתקשרות עם הזוכה, יהיו בהתאם לנוסח חוזה המכר אשר מצורף כחלק ממסמכי המכרז.

פרטים נוספים בקשר עם החלקה ברח' ריש לקיש 8

- 1.7. החלקה מצויה בבעלות עיריית ירושלים. יעודה של החלקה על פי תכנית 101-0490656 מוגדר כ-"יעוד אזור מגורים ב". תקנון התכנית 101-0490656 מצורף כנספח למסמכי המכרז (להלן: "התוכנית").
- 1.8. התכנית מתירה בינוי בחלקה ועל כל מציע לעיין היטב בהוראותיה.

מועד מסירת החזקה

- 1.9. מסירת החזקה בחלקה לידי הזוכה תבוצע במועד המפורט בחוזה המכר המצ"ב ובכל מקרה הנו לאחר השלמת מלוא התמורה וקבלת אישור שר הפנים לעסקה.
- 1.10. בתקופה שבין ההכרזה על הזוכה במכרז ועד למסירת החזקה, כאמור בסעיף - שגיאה! מקור הפניה לא נמצא. לעיל, העירייה לא תידרש לשלם שכירות, שימוש או תשלום מכל סוג שהוא לזוכה.

2. התמורה עבור רכישת הזכויות בחלקה

2.1. על המשתתף במכרז לציין בטופס ההצעה הכספית את סכום התמורה שישולם על ידו לעירייה עבור רכישת הזכויות בחלקה, **כאשר על הסכום יתווסף מע"מ כדין במועד כל תשלום**. על כל משתתף להציע את הצעת המחיר בלקוחו בחשבון את כל תנאי המכרז, עריכת כל הבדיקות הנדרשות, ובמחיר העולה על מחיר המינימום שלהלן:

התמורה בגין מכירת הזכויות בחלקה 74 בגוש 30004 ברח' ריש לקיש 8 בירושלים, לא תפחת מסך של 21,600,000 ₪ (במילים: עשרים ואחד מיליון ושש מאות אלף שקלים חדשים), לא כולל מע"מ.

2.2. הזוכה ישלם לעירייה את התמורה בהתאם לתנאים ובמועדים המפורטים בחוזה המכר המצורף כמסמך ב' למסמכי המכרז. מובהר, כי סכום התמורה שיוצע על ידי המשתתף יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן, כאשר מדד הבסיס יהא המדד הידוע במועד קבלת אישור ועדת המכרזים והמדד הקובע יהיה המדד האחרון הידוע במועד ביצוע התשלום בפועל, אולם בכל מקרה, וגם במקרה של מדד שלילי, התמורה לא תפחת מהסכום בו נקב המציע בהצעתו.

2.3. בגין כל תשלום אשר נפרע, העירייה תנפיק טופס עסקת אקראי כהגדרתה בחוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975, בגין המע"מ עבור אותו תשלום שנפרע בפועל.

3. סיכויי אי בהירות

הפירוט המצוי במסמכי המכרז אינו גורע מחובת המשתתף לערוך בעצמו ועל חשבונו את כל הברורים הדרושים לו לשם הכנה והגשה של הצעתו. הגשת הצעה להשתתף במכרז מהווה הצהרה של המשתתף, כי כל העובדות והנסיבות ידועות ונהירות לו, כי הוא ערך כל בדיקה שהייתה נחוצה לשם הכנת ההצעה והגשתה, וכי הוא לא הסתמך על מצגי המזמין בעניין זה. ממילא, לא תישמע מצד המשתתף כל טענה בדבר טעות או אי-ידיעה של פרט כלשהו לגבי כל עניין הקשור בחלקה, בהזמנה ובנספחיה, או המופיע בהם, או שאינו מופיע בהם ובמכרז בכלל על כל הכרוך והמשתמע מכך.

4. מסמכים

להלן פירוט המסמכים המצורפים לבקשה לקבלת הצעות ומהווים ביחד את מסמכי המכרז (לעיל ולהלן: "**מסמכי המכרז**"):

4.1. מסמך א'1: תיאור החלקה ומידע נוסף;

4.2. מסמך א'2: נסחי החלקה כפי שמופיע ברשומות לשכת רישום המקרקעין;

4.3. מסמך א'3: הוראות תכנית 101-0490656.

4.4. מסמך א'4: שמאות שנערכה לנכס עבור העירייה (ללא חלק השיווי הכספי);

4.5. מסמך א'5: אישור עו"ד / רואה חשבון בדבר העדר חדלות פירעון;

4.6. מסמך א'6: אישור עו"ד / רואה חשבון בענין מציע שהינו תאגיד;

4.7. מסמך ב'1: נוסח חוזה מכירת זכויות החכירה בחלקה;

4.8. מסמך ג'1: הצעה לרכישת זכויות חכירה;

בכבוד רב,

עיריית ירושלים

נספח א'1 - תיאור החלקה ומידע נוסף

1. **תיאור החלקה והסביבה**
 - 1.1 הנכס הידוע כגוש 30004, חלקה 74, מצוי ברחוב ריש לקיש 8, בשכונת ברחריה, ירושלים (להלן: "החלקה").
 - 1.2 גודל החלקה עומד על כ- 690 מ"ר.
 - 1.3 בחלקה פעל גן ילדים עירוני. הגן נבנה בתחילת שנות ה-60 בבעלות עיריית ירושלים. בחלקה קיים מבנה בן קומה אחת.
2. **המצב התכנוני**
 - 2.1 על חלקה 74, גוש 30004, חלה תכנית בניין עיר מס' 101-0490656 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 8154 ביום 17.3.19 (להלן: "התוכנית"), התקנון ותשריט של התכנית מצורפים כנספח למסמכי המכרז. כמו כן, ניתן לצפות במסמכי התכנית בקישור הבא: <https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1000626391/310>.
 - 2.2 בהתאם להוראות התכנית, ייעוד החלקה אזור מגורים ב'.
 - 2.3 התכנית כפופה להוראות תכנית 10038 (מס' ילקוט פרסומים 6811, עמ' 5872) מיום 2.6.14, אשר חלות על תכנית 101-0490656.
 - 2.4 התכנית כפופה גם להוראות תכנית 5/166/ב (מס' ילקוט פרסומים 6052, עמ' 1593) מיום 21.1.10, אשר חלות על תכנית 101-0490656.
 - 2.5 לעומת זאת, התכנית מחליפה תכנית המתאר המקומית לירושלים מס' 62 (מס' ילקוט פרסומים 687, עמ' 1586) מיום 16.7.59.
 - 2.6 במסגרת התוכנית תותר הקמת בניין ובו 5 קומות על קרקעות ו-3 קומות בת הקרקע.
 - 2.7 מובהר כי המציע אינו יכול להסתמך על המידע התכנוני המפורט לעיל, אשר יכול להיות חלקי או חסר או לא מדויק, ובאחריות המציע לבדוק את תכניות הבניין והייעודים המותרים לשימוש לפיהן. על המציע לבדוק את את נספחי התכנית, התנאים לקבלת היתר בניה וכן אישור אכלוס בתכנית על כל הכרוך והמשתמע מכך.
 - 2.8 לנוחות משתתפי ההליך, שמאות שנערכה לנכס עבור העירייה על ידי יועץ חיצוני, ללא חלק השיווי הכספי – מצורפת **כמסמך א'4** למסמכי ההליך. למען הסר ספק מובהר, כי אין להסתמך על המידע, הפרטים או הנתונים המפורטים בשומה, אשר יכולים להיות חלקיים או חסרים, לא נכונים או לא מדויקים, ואין לראות בהם בשום מקרה כמצג מטעם העירייה או היועץ בקשר לנכס, מצבו התכנוני או המשפטי או כל כיוצ"ב, ובהגשת הצעתו מוותר המציע מראש על כל טענה שהיא בענין זה. תנאי זה הוא בסיסי ויסודי בהליך זה והגשת הצעה על ידי המציע בהליך מאשרת, גם ובמפורש, תנאי זה.
3. **המצב המשפטי**
 - 3.1 חלקה 74 בגוש 30004 נמצאת בבעלות של עיריית ירושלים.

4. העדר חובה לבצע כל עבודות או תיקון בחלקה

- 4.1. מובהר, כי הזכויות בחלקה יימכרו לזוכה במצב המקרקעין כפי שהם (as is), כשזכויות אלה נקיות מכל עיקול, שעבוד או זכות צד שלישי, וכי עיריית ירושלים לא תהא חייבת לבצע כל עבודות תיקונים או שיפוצים מסוג כל שהוא בחלקה. עוד מובהר, כי למציע ו/או לזוכה לא תהא טענה ו/או דרישה ו/או תביעה לגבי מצבו הפיזי ו/או הבטיחותי של החלקה ובכלל זה טענות כלשהן ביחס למצב מבנה גן הילדים, גם במקרה של הריסה חלקית ו/או פגיעה במבנה טרם מסירת החזקה. הזכויות בחלקה יועברו לזוכה במצבה התכנוני של החלקה כפי שהיא קיימת היום ולמציע ו/או לזוכה לא תהא טענה ו/או דרישה ו/או תביעה לגבי מצבה התכנוני של החלקה, וחובה עליו לבדוק את מצבה התכנוני של החלקה טרם הגשת הצעתו.
- 4.2. כל האמור בנספח זה אינו גורע מחובת המציע לערוך את כל הבירורים בעצמו ולא תשמע כל טענה בדבר הסתמכות כביכול על המידע המפורט במסמך זה.

מכרז פומבי מס' 131.2021 למכירת זכויות הבעלות במקרקעין ברח' ריש לקיש 8 בירושלים

נספח א'2: נסח החלקה כפי שמופיע ברשומות לשכת רישום המקרקעין

22/06/2021
י"ב תמוז תשפ"א
שעה: 13:17

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
משרד המשפטים
מנהל מחלקת רישום המקרקעין

משרד המשפטים
מנהל מחלקת רישום המקרקעין



135799

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30004 חלקה: 74

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית ירושלים	690.00	מ"ר

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
651/1990/3	15/01/1990	מכר	עיריית ירושלים

החלק בוכס בשלמות

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

נספח א'3: הוראות תכנית 101-0490656

ניתן לצפות במסמכי התכנית בקישור הבא:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1000626391/310>

- מצורף בנפרד -

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0490656

בית מגורים - ריש לקיש 8

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
23/12/2018

לאשר את התוכנית
14/03/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
21/01/2018

להפקיד את התכנית
04/07/2018

תאריך מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://maval.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

ברחוב ריש לקיש 8 שבשכונת ברוריה קיים גן ילדים עירוני.
הגן נבנה בתחילת שנות ה-60 בחלקה בבעלות עיריית ירושלים שייעודה מגורים.
מבנה גן הילדים הוקם בהיתר ומאז שהוקם לא בוצעו בחלקה עבודות בנייה. בחלקה אין עברות בנייה או שימוש חורג.

מבנה הגן הינו מבנה בן קומה אחת, המבנה אינו לשימור ובנוסף לכך אינו תואם את הפרוגרמה או התקנים של גני ילדים.

בכוונתה של עיריית ירושלים להקים בשכונה מבנה חדש עבור גני ילדים עירוניים ולהעביר את גן הילדים מרחוב ריש לקיש למבנה החדש.

מטרת התכנית היא להקים בניין מגורים חדש התואם את הנחיות תכנית אב המושבות.
הבניין החדש כולל חמש קומות על קרקעיות וחניון תת קרקעי.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	בית מגורים - ריש לקיש 8
		מספר התכנית	101-0490656
1.2	שטח התכנית		0.690 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לי"ר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

220324 קואורדינאטה X

629789 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	8	ריש לקיש	ירושלים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30004	מוסדר	חלק	74	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
02/06/2014	5872	6811	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 10038. הוראות תכנית 10038 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	10038
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר המקומית לירושלים מס' 62.	החלפה	62

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן	תשריט מצב מוצע		סלמה מילסון ארד		1	1:250	מחייב	הוראות התכנית
לא	נספח מס' א1 - נספח בינוי	02/04/2018	ארד	02/04/2018		1:100	מנחה	תשריט מצב מוצע
לא	תכניות		מילסון סלמה ארד					בינוי
לא	נספח מס' א1 - נספח בינוי	02/04/2018	מילסון סלמה ארד	02/04/2018		1:100	מנחה	בינוי
לא	חזיתות וחתכים							
לא	נספח מס' 2 - נספח תנועה	27/05/2018	אירית יוגב	27/05/2018		1:250	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח מס' 3 - נספח עצים	08/02/2018	רקפת חדר גבאי	08/02/2018		1:1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מס' 4 - סקר עצים	08/02/2018	רקפת חדר גבאי	08/02/2018	12	1:250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט מצב מאושר	18/07/2017	אהוד קראוס	22/09/2016		1:250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה עירונית	אחר	אלי שמואליאן		מוריה - חברה לפיתוח ירושלים	ירושלים	(1)	2	02-6297616		info@www. moriah.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר ספרא.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה עירונית	חברה עירונית		מוריה - חברה לפיתוח ירושלים	ירושלים	(1)	2	02-6297616	02-6297539	info@www.moriah. co.il

(1) כתובת: כיכר ספרא.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות רשות מקומית	אגף נכסי העירייה	רטה לדז'נסקי		עיריית ירושלים	ירושלים	(1)	1	02-6297857	02-6296714	LDRITA@jerusale m.muni.il

(1) כתובת: כיכר ספרא.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
as_arch@012.net.il		054-5990812	8	אגריפס	ירושלים	ארד סימון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ		סלמה מילסון ארד	עורך ראשי	
diy@zahav.net.il	02-5703325	02-6516115	34	שורק (1)	צור הדסה			רקפת הדר גבאי	אגרונום	
	08-9188789	08-9188788	6	המלאכה	לוד	יוגב הנדסה תכנון פיקוח וייעוץ בע"מ		אירית יוגב	יועץ תחבורה	יועץ תנועה
photocad@kr aus-eng.co.il		02-5400430	9	(2)	ירושלים		1363	אהוד קראוס	מודד	

(1) כותבת: רחוב שורק.

(2) כותבת: הרטום.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הריסת מבנה קיים בנייה של מבנה בן חמש קומות על קרקעיות ושלוש קומות חניה ומחסנים תת קרקעיות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת שטחי בנייה.
2. קביעת קווי בניין.
3. קביעת סך יחידות הדיור המרבי ל-12 יח"ד.
4. קביעת מספר הקומות לחמש מעל מפלס ה-0.0 ול-3 מתחת למפלס ה-0.0.
5. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
6. קביעת הוראות סטייה ניכרת.
7. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה ולהעתקה.
8. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
9. קביעת תכסית בינוי.
10. קביעת שלביות ביצוע.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	100
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	100
להריסה	מגורים ב'	100
קו בנין עילי	מגורים ב'	100
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ב'	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	690.37	מגורים 1
100	690.37	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	690.37	מגורים ב'
100	690.37	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תותר הקמת בניין ובו 5 קומות על קרקעיות ושלוש קומות בתת הקרקע. 2. קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה קו עבור קו בניין, קו קו נקודה עבור קו בניין תחתי, וקו נקודה נקודה עבור קו בניין עילי למרפסות זיו. 3. תותר בניית גגון מהבניין ועד לגבול החלקה המערבי לצורך קירוי רחבת הכניסה הראשית של הבניין, בנפרד מהמרפסות המוצעות בחזית זו. 4. מפלסי הפיתוח בנספח הבינוי הנס מחייבים ויבטיחו רציפות בין המדרכה לבין הכניסה לבניין. 5. הגדרות הפונים לרחוב יהיו גדרות אבן בסיתות תלטיש גס, חאסי או טובזה כדוגמת הקיים ברחוב. גובהן לא יעלה על 1.2 מ' מהמדרכה הסמוכה ומעליהן יהיו מעקות מתכת או גדר חיה. 6. במידה ויתוכנן שער, כל שער יהא שער מתכת בין שתי אומנות אבן כדוגמת הקיים בשכונה. 7. מבנה לעגלות האשפה בגבול הרחוב יהיה בהתאם למפרט עיריית ירושלים ודרישות מחלקת אגף תברואה. 8. קירות חיצוניים יהיו באבן טבעית מסותתת עם פינות אבן מלאות. לא יותר שימוש בחומרים מבריקים. 9. מרפסות: א. תותר בניית מרפסות זיו עבור יחידות הדיור. לכל דירה מרפסת בשטח של עד 10 מ"ר. ב. שטחי מרפסות מקורות יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשימושים אחרים בבניין. ג. המרפסות הפונות לרחוב יתוכננו כך שיהיה להן מופע חזיתי אחיד לכל גובה החזית. ד. לא יותרו מרפסות פינתיות. יש לייצר חזית אחידה של המרפסות ללא "קפיצות". ה. במידה ויתוכננו מרפסות זיו לא מקורות, יש לתכנן את מסת המרפסות בצורה אשר תסווה את השינויים בגודל המרפסות ואת אי הרציפות. ו. המרווח המינימלי בין מרפסות ובין פינת הבניין יהיא 30 ס"מ. ז. תיאסר הקת מרפסת זיו נוספת, לא מקורה ליח"ד.</p>
ב	<p>גגות</p> <p>גג הבניין הינו החזית החמישית של הבניין ועל כן יטופל בהתאם ויהא בחיפוי של ינון ו/או חיפוי חצץ או חלוקי נחל ו/או ריצוף. הנחיות הפיתוח לגג יינתנו במסגרת היתר הבניה. 1. לא תותר הקמת גג רעפים על המבנה. 2. גובה המעקה הבנוי של הגג יהא בהתאם לתקנות בחוק. 3. תובטח גישה לכל הדיירים אל הגג לצורך תחזוקת המערכות הטכניות. 4. תותר הקמת חדר יציאה לגג מחדר המדרגות. 5. הפתרון האדריכלי יכלול מסתורים מעוצבים ומותאמים לאופי הבניין למתקנים הטכניים אשר יוצבו על הגג. 6. הצבת קולטי שמש תיעשה כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>
ג	הריסות ופינויים

4.1	<p>מגורים ב'</p> <p>סימון מהתשריט : להריסה המבנה והאלמנטים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב להריסה - יהרסו לצורך הקמת הבניין החדש בחלקה.</p>
ד	<p>מעליות</p> <p>1. פיר המעלית יתוכנן בהתאמה למעלית נגישה ע"פ התקן.</p>
ה	<p>חניה</p> <p>1. מקומות החניה עפ"י התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד. 2. החניה תהא תת קרקעית כמסומן בנספח הבינוי. 3. מספר מקומות החנייה יקבע עפ"י התקן התקף לעת מתן היתר הבניה. 4. מיקום הכניסה והיציאה לחנייה הינם מחייבים. 5. תותר התקנת מכפילי חנייה בהתאם לתקן הישראלי. 6. יותר פתרון חניון אוטומטי אחר בכפוף לשמירה על מפלסי הפיתוח אשר יהיו תואמים למפלסים הקיימים של הרחובות והחלקות השונות.</p>
ו	<p>בדיקות ארכאולוגיות</p> <p>1. השטח שפרטיו מפורטים להלן 2817/0 "ירושלים, עמק רפאים" י"פ: 1091 עמ"י 14469 יוס : 18/05/1964 הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978. 2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978. 3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיתוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה) יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות. 4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
ז	<p>פסולת בניין</p> <p>1. יש לפנות פסולות בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשל"ל 1970.</p>
ח	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. הדוודים לקולטי השמש יוצבו על הגג העליון כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ט	<p>ניהול מי נגר</p> <p>בשטח חצר הבניין שמחוץ לגבול החניון התת קרקעי תהיה חדירה למים במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים, אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקי נחל וכד'). יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל.</p>

4.1	מגורים ב'
י	<p>אדריכלות</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. יותר שימוש עד 30% בחומרי גמר נוספים דוגמת זכוכית, מתכת ועץ. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת, אסורה.</p>
יא	<p>איכות הסביבה</p> <p>1. מיקום פתחי פליטת האוורור המאעולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ובהתאם להנחיותיה.</p>
יב	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>1. לעת בקשת היתר בנייה ימוקמו עגלות אשפה בהתאם להנחיות אגף תברואה ובאישורם.</p>
יג	<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>1. בסמוך לכניסה ליחידות הדיור המתוכננות, בשטח המשותף, תתוכנן רחבת היערכות אשר תאפשר תמרון לאדם המתנייד בכסא גלגלים בכניסה ויציאה מהדירה, בהתאם לת"י 1918 חלק 3.1.</p> <p>2. שביל הגישה לבניין יתוכנן ברוחב ושיפוע המתאים לאנשים עם מוגבלות.</p>
יד	<p>שרותי כבאות</p> <p>1. דרכי גישה למבנים הקיימים ולמבנים שיבנו בהמשך לאותו כביש או תוואי דרך, צריכים להיות ברוחב של 4 מ' לפחות ורדיוס סיבוב של 16 מ' לפחות בכדי להבטיח כניסה של רכב כיבוי עם מנוף גבהים.</p> <p>2. יש להבטיח שבזמן ביצוע תשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן : 1000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.</p> <p>צריכת המים המפורטת לעיל הינה לצורכי כיבוי בלבד ותהיה בנוסף לצריכה השצוטפת בתשתית המים העירונית.</p> <p>3. על קו הצנרת העירונית, בצמתים שבין הרחובות ובמרחק של עד 100 מ' אחד מהשני יותקנו ברזי כיבוי בעלי זקף בקוטר 4" עם שתי יציאות 3". הברזים יותקנו כנדרש בתקן ישראלי ת"י 448. כדי לספק כמויות אלו מומלץ שקוטר הקו העירוני יהיה מינימום 6".</p> <p>4. תוואי צנרת גז, במידה וזו חורגת מממשטח המגרש לכל מבנה ומבנה, יש לציין את מיקום צובר הגז ומיקום מתווה הצנרת.</p> <p>5. אין בהוראות אלה לפטור מהגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו. התכניות המפורטות מהוות חלק בלתי נפרד מהתנאים להיתר בנייה.</p>
טו	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. תמהיל יח"ד - 30% לפחות מכלל הדירות בבניין תהיינה דירות ששטחן המרבי הוא עד 80 מ"ר.</p> <p>2. שטח יחידת דיור לא יפחת מ- 45 מ"ר.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר מפתח לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יחידים	תכנית (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	שטח יעד														
						מתחם	שטח																
										מתחם	שטח												
120	5	5	5	3	5	3	5	3	100														
										קדמי	אחורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	מתחם	שטח	גודל מגרש כלי							
																	קדמי	אחורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	מתחם	שטח	גודל מגרש כלי
120	5	5	5	3	5	3	5	3	100														

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על ההוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:
 שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד.
 לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו ובין שטחי חניה ומחסנים. כל סטייה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת.
 לא יותר נירד שטחים מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעליה וכל סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:
 (1) לרבות מרפסות.
 למעט מתקנים טכניים, מחסנים תת קרקעיים וחניה תת קרקעית...
 (2) תתאפשר תוספת מעקה בנוי בגובה של 0.5 מ' מעל מפלס זה, כמו כן תתאפשר השלמה מעל המעקה הבנוי לגובה תקני מחומרים קלים. בנוסף, תתאפשר הקמת חדר יציאה לגג העליון וחדר מכוונת מעל מפלס זה...
 (3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית פיתוח למגרש זה לאישור מחלקת גנות הכוללת: מיקום העץ לשימור, ערוגות/ הגנות לעצים המיועדים לשימור, מקום מיועד להעתקות עצים בתחום התכנית והבטחת קיומם ופיצוי נופי.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גנות כפי שייקבע לעת היתר הבנייה עבור: שימור העץ והעתקת עצים לפי מפרט מקצועי, והכל באחריות היזם.</p> <p>3. תנאי לאישור היתר בניה יהיה ביצוע העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת גנות (בעיריית י-ם) ואשר יבטיח שמירת מרחק מהעץ לשימור בעת העבודות, העתקת עצים לפי מפרט מקצועי, נטיעת עצים חלופיים.</p> <p>4. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות.</p> <p>5. בכל חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה בסמוך לעץ לשימור, יובטח במסגרת היתר השניה ובהתאם לסמכויות הקבועות בחוק, כי העץ לא ייזק.</p> <p>6. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפול בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ויתוחזקו על ידי היזם.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 סטיה ניכרת</p> <p>1. קווי הבניין בתשריט הינם מחייבים. כל סטייה מסעיף זה תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>2. גובה הבינוי המרבי הינו בהתאם לטבלה 5. כל סטייה מסעיף זה תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>3. גובה כל קומה לא יעלה על 3.3 מ' ברוטו. כל סטייה מסעיף זה תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>4. מספר הקומות המרבי הוא כפי המצוין בטבלה 5. כל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>5. לא תותר הסבת שטחי שירות לשטחים עיקריים תת קרקעיים וכן לא יותר ניווד שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע. כל סטייה מסעיף זה תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>6. המבנה והאלמנטים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי להריסה - יהרסו לצורך הקמת הבניין החדש בחלקה. כל סטייה מסעיף זה תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>7. מפלסי הפיתוח בנספח הבינוי הנם מחייבים. תתאפשר סטייה של עד 30 ס"מ בתנאי שתובטח רציפות בין המדרכה לבין הכניסה לבניין. כל סטייה מסעיף זה תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>5. כל סטייה מהוראות הבינוי ו/או פיתוח תיחשב כסטייה ניכרת.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>תנאי למתן טופס 4 תהא הצגת אישורי קליטה בפועל של הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין יעשה עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לעל המגרש בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. התכנון המפורט כאמור יכלול בין היתר: מדרגות, פריסת גדרות, קיר התמך לחניה, פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בנייה וכדומה, כדרישת מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>3. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית</p>	<p>6.4</p>

6.4	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות בכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים וכיובי תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאבזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייקבע ע"י הרשות.</p> <p>כל בקשה להיתר בתחומי התכנית תכלול גם חזית תמישית מפורטת הכוללת תכנית גגות ופרוט חומרי גמר ופרטי בניין ברמת פרוט של יתר החזיתות.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה מתן אישור מחלקת הכבאות.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום העיצוב האדריכלי עם מחלקת השימור.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים לשם הפחתת מטרדי הבנייה, לרבות בחינת האפשרות להקמת חיץ זמני בשלב הבניה בין הבינוי החדש לבין המבנים הסמוכים.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור מהנדס נאחראי על פיתוח התשתיות המעיד כי תוואי צנרת הגז נבדק ונמצא עונה לתקנות ואינו מסכן את תהליך הבניה.</p> <p>8. אישור מהנדס התחבורה של הרשות המקומית כי דרכי הגישה למבנים שיבנו בתכנית הכוללת ורדיוסי סיבוב תוכננו בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.</p> <p>9. אישור מתכנן מערכת אספקת המים כי המערכת תוכננה לספר את כמויות המים והלחצים בהתאם ליעוד המקום וכי פריסת ברזי הכיבוי נעשתה בהתאם למסמך התנאים מטעם הרשות לכבאות.</p> <p>10. אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי.</p> <p>11. הבטחת פינוי עודפי העפר ופסולת הבניין ע"י בעל היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון. קבלת ההיתר מתונית במתן ערבות כספית ע"י בעל היתר הבניה אשר תוחזר לאחר סילוק עודפי העפר ופסולת הבניין כאמור לעיל.</p> <p>12. אישור תקני אשפה ושיטת פינויה, כולל מתקני המיחזור, יהיו בהתאם לדרישות מהנדס העיר.</p>

6.5	היטל השבחה
	<p>1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם שולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בנייה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.



**נספח א'4: שמאות שנערכה לנכס עבור העירייה (ללא חלק השיווי
הכספי)**

- מצורף בנפרד -



24 ביוני, 2021
י"ד בתמוז, תשפ"א

מספרנו : שו – 543.2

חוות דעת שמאית לעניין

שווי המקרקעין

הידוע כחלקה 74 בגוש 30004

רחוב ריש לקיש 8

שכונת המושבה היוונית

ירושלים



תוכן עניינים

3	סעיף 1 - מטרת חוות הדעת..... עמ' 3
3	סעיף 2 - עורך הביקור ותאריך הביקור במקרקעין..... עמ' 3
3	סעיף 3 - המועד הקובע..... עמ' 3
3	סעיף 4 - זיהוי המקרקעין..... עמ' 3
4	סעיף 5 - מצב הזכויות..... עמ' 4
4	סעיף 6 - הרקע התכנוני..... עמ' 4
9	סעיף 7 - תיאור הסביבה והנכס..... עמ' 9
15	סעיף 8 - עקרונות גורמים ושיקולים..... עמ' 15
16	סעיף 9 - סיכום הפוטנציאל התכנוני במקרקעין..... עמ' 16
17	סעיף 10 - נתוני בסיס ותחשיבים..... עמ' 17
20	סעיף 11 - השומה..... עמ' 20
21	סעיף 12 - הצהרה..... עמ' 21

נספח :

נספח א' - נסח רישום.

עמוד 2 מתוך 21



1. מטרת חוות הדעת :

התבקשתי על ידי חברת מוריה – החברה לפיתוח ירושלים בע"מ בשם עיריית ירושלים, לחוות דעתי לעניין שווי השוק של המקרקעין שתיאורו יובא להלן, בהתאם למצבו התכנוני התקף וכולל מרכיב הפוטנציאל התכנוני העתידי במידה שקיים, וזאת לצורך בחינת אפשרות מכירתו במסגרת מכרז פומבי.

השומה נועדה לצרכי המזמין ולשימושו הפנימי בלבד. אין לעשות בה כל שימוש אחר ו/או להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא שאינו המזמין והח"מ לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור

2. תאריך הביקור במקרקעין ועורך הביקור :

ביקור אחרון בוצע ביום 23.6.2021 ע"י הח"מ.

3. המועד הקובע לחוות הדעת :

המועד הקובע לחוות הדעת הינו יום הביקור במקרקעין כמצוין דלעיל.

4. זיהוי המקרקעין :

4.1 כתובת : רחוב ריש לקיש 8, שכונת המושבה היוונית, ירושלים.

4.2 גוש : 30004.

4.3 חלקה : 74.

4.4 שטח החלקה במ"ר : 690.

4.5 תיאור המקרקעין : חלקת מגורים ועליה מבנה חד קומתי המיועד להריסה.

עמוד 3 מתוך 21



5. מצב הזכויות¹:

5.1 בהתאם לדף מידע מפנקס הזכויות מיום 24.6.2021, (הופק באמצעות האינטרנט):

5.1.1 גוש : 30004.

5.1.2 חלקה: 74.

5.1.3 שטח במ"ר : 690.

5.1.4 בעלויות : עיריית ירושלים, בשלמות.

(מצ"ב נסח, כנספח א').

6. הרקע התכנוני² :

6.1 תכנית בנין עיר מספר 490656, במרחב תכנון מקומי ירושלים :

התוכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 17.3.2019, י.פ. 8154.

מטרות התכנית הן הריסת מבנה קיים (אשר שימש לגן ילדים) והקמה של בנין מגורים חדש בן 5 קומות על-קרקעיות ו- 3 קומות חניה ומחסנים תת-קרקעיות.

חלקה 74 בשלמותה מיועדת לאזור מגורים ב'.

תותר הקמת בניין ובו 5 קומות על קרקעיות ו- 3 קומות בתת הקרקע.

קוי הבניין יהיו בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה עבור קו בניין, קו קו נקודה עבור קו בניין תחתית וקו נקודה עבור קו בניין עילי למרפסות זיז.

תותר בניית גגון מהבניין ועד לגבול החלקה המערבי לצורך קירוי רחבת הכניסה הראשית של הבניין, בנפרד מהמרפסות המוצעות בחזית זו.

מפלסי הפיתוח בנספח הבינוי הינם מחייבים ויבטיחו רציפות בין המדרכה לבין הכניסה הראשית של הבניין, בנפרד מהמרפסות המוצעות בחזית זו.

תותר בנייה של מרפסות זיז עבור יחידות הדיור. לכל דירה מרפסת בשטח של עד 10 מ"ר.

שטחי מרפסות מקורות יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשימושים אחרים בבניין.

¹ בהתאם למידע שהובא בפניי.

² המבוא להלן הינו תמצית של הוראות התכניות. קיימות הוראות והנחיות נוספות המפורטות במסמכי התכניות.



גג הבניין הינו החזית החמישית של הבניין ועל כן יטופל בהתאם.

המבנה והאלמנטים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב להריסה – יהרסו לצורך הקמת הבניין החדש בחלקה.

מקומות החניה עפ"י התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד. החניה תהיה תת-קרקעית כמסומן בנספח הבינוי.

תמהיל יחיד – 30% לפחות מכלל הדירות בבניין תהיינה דירות ששטחן המירבי הוא עד 80 מ"ר.

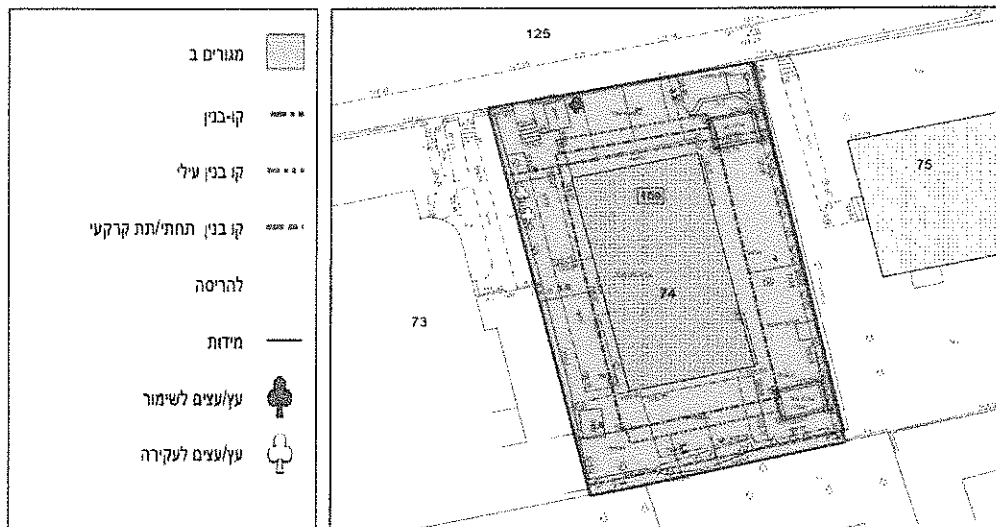
שטח יחיד לא יפחת מ – 45 מ"ר.

להלן טבלת שטחי הבניה בתקנון התכנית :

מסמסות- בושפ לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה טבנה- מעל הקובעה (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוי בויה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		
	קדמי	אחורי	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	מתחת לכניסה הקובעה	מעל הקובעה					מעל הכניסה הקובעה		
											מתחת לכניסה הקובעה שרות	שרות	עיקרי
120	5	5	(3)	4	3	5	(2) 16	12	35	(1) 192	1600	265	940

שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד.
 לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו ובין שטחי חניה ומחסנים. כל סטייה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת.
 לא יותר ניוד שטחים מתחת למפלס הכניסה הקובעה אל מעליה וכל סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת.

להלן קטע מתשריט התכנית :



עמוד 5 מתוך 21



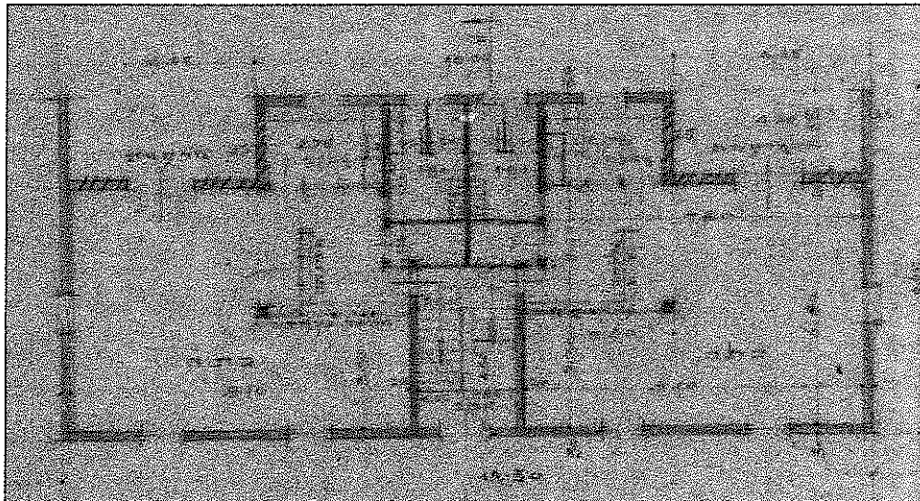
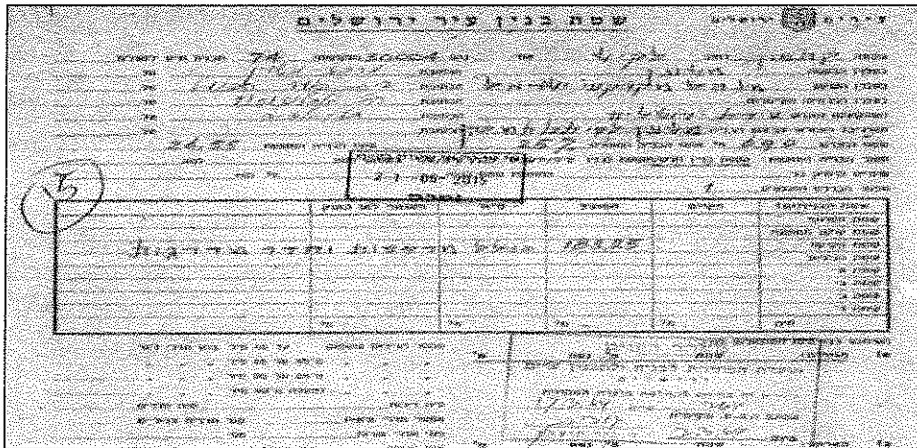
6.2 מצב רישוי:

בחלקה קיימים מס' תיקי בקשה להיתר בהם לא הוצאו ככל הנראה היתרי בניה.

בתיק בניין מס' 1964/38.00 קיימת תכנית היתר לא חתומה (מאושרת ע"י הועדה המחוזית מיום 17.3.1964) להקמת בנין חדש חד-קומתי לגן ילדים.

שטח המבנה לפי תכנית ההיתר, הינו 183.25 מ"ר.

להלן קטעים מהתכנית האמורה:



עמוד 6 מתוך 21



6.3 תכנית אב למושבות³:

תכנית זו אינה מהווה תכנית סטטוטורית מחייבת אלא מהווה מסמך מדיניות תכנוני לרובע העירוני בו נמצא נשוא השומה.

להלן מטרות תכנית האב:

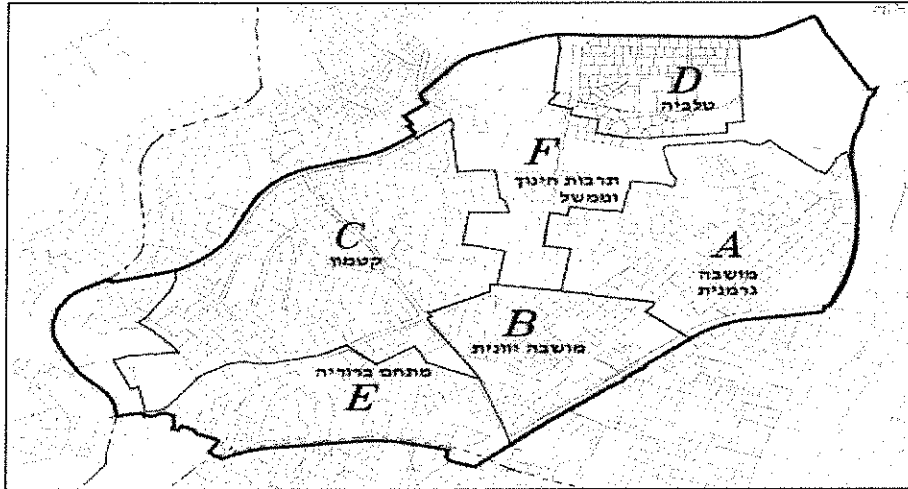
יצירת מדיניות תכנון מוטת שימור לפיתוח "מושבות" ירושלים – המושבה הגרמנית, המושבה היוונית, קטמון הישנה, טלביה ומתחם "ברוריה", במטרה לבחון לאורה את התכנית ואת ההיתרים המוגשים בתחום זה.

- קביעת מתחמי משנה לאזור, זיהוי פטנציאל בינוי בעל מתחם תוך התייחסות לערכי שימור, מאפייני השכונות "רוח המקום", ניתוח אדריכלי של מבנים, מרקמים לשימור, עצים בוגרים וכיו"ב.
 - הגדרת ההיררכיה השימורית בשכונה על פני שני מדדים:
מדד מרקמי המתייחס לרגישות השימורית – אזורי מגורים 1-4 כאשר 1 הוא דרגת אזור השימור המירקמי הגבוהה ביותר (אזור ליבה) ו- 4 הנמוכה ביותר (התחדשות עירונית).
בתכנית האב הוגדרו אחוזי בניה, תכסית וגובה בינוי לתוספות בניה ולבניה חדשה לכל אחד מהאזורים.
מדד שימור למבנים בודדים – מבנה לשימור אי – שימור מחמיר או מבנה לשימור בי – שימור חקיים עם תוספות על פי המדד המרקמי.
 - קביעת מערך יעודי קרקע ושימושים למגורים, מבני ציבור ומוסדות, מסחר ושטחים פתוחים.
 - קביעת מערך תנועה ותניה, דרכים ושבילי אופניים.
 - קביעת הנחיות בינוי והתחדשות למתחם ברוריה.
 - קביעת הנחיות לעיצוב המרחב הציבורי בכלל ורחוב עמק רפאים בפרט.
- על פי התכנית, נשוא השומה ממוקם באזור המסווג כאזור מגורים 2 – שימור מרקמי ותוספת מתונה.**
- החלקה כלולה במתחם ברוריה – מתחם E.
- זכויות הבניה המירביות באזור זה, בהתאם לשטח החלקה ולטור בי המירבי – הינם 145%.

³ מהווה מסמך מדיניות העדכני ביותר ביחס לתכנית מתאר 2000.



להלן קטע סכמטי מחלוקת המתחמים בתכנית האב :



להלן קטע מתשריט יעודי הקרקע ומדרג שימור בתכנית האב – הכולל את חלקה 74 הנישומה :



עמוד 8 מתוך 21



להלן קטע מטבלת זכויות הבניה המירביות ומאפיני הבינוי כפי שנקבע בתכנית האב :

2.1.5 טבלת זכויות לתוספות בנייה למגורים

איחוד וחלוקה	קווי בנין (סדר) לבנייה חדשה				מספר קומות מירבי (א)		גובה מבנה (במטרים) (א)		הכסית (ב) משטח תה (המסופח) (א)	סה"כ בנייה מעל לקרקע (א)		גודל מגרש (מ"ר)	דרגת שינוי מרקמי
	אחוזי	עדי-טמבלו	עדי-ימנו	קדמי	טור ב'	טור א'	טור ב'	טור א'		טור ב'	טור א'		
אסור	5	4	4	לפי קיים ברחוב (א)	5	4	16.5	11.5		30	115	עד 300	מגורים 1 - שינוי מרקמי
										75	135	501-600	
										75	145	601-700	
										37	155	701-800	
										40	170	801-1,000	
זמני	5	4	4	לפי קיים (א)	6	5	17.5	16.5		33	125	עד 500	מגורים 3 - עיבוד מרקמי קיים
										37	145	501-600	
										40	160	601-700	
										40	170	701-800	
										45	185	801-1,000	
מותר	על פי תכנית ממורטת			לפי תכנית ממורטת (א)	על פי תכנית ממורטת		על פי תכנית ממורטת		על פי תכנית ממורטת		מגורים מסי - התחדשות עירונית		

אחוזי הבניה כוללים את כל שטחי הבניה הנכללים. לא תתאפשר תוספת שטחים מעבר לזכויות אלה, למעט שטחי שירות, מתקנים טכניים, וחניה חתיקה. ככל שהשטחים המותרים על פי תכנית תואר 62, דהייט, שטחי מחסנים, שטחים טכניים, חניה, יתווספו מתחת לקרקע ובמגבלות התכנית. מתקנים טכניים ימוקמו בכל הניתן בתת הקרקע.

סיכום: 6.4

מעיון וניתוח הסקירה לעיל, עולה שהיקף הבינוי המירבי האמור בתכנית האב מתייחס לחלקה הנישומה, הינו נמוך באופן מובהק מהיקף הזכויות המאושר כיום, בהתאם לתכנית 490656 החלה במקרקעין.

תכנית 490656 קיבלה תוקף במאי 2019, לפני כשנתיים בלבד, ואחוזי הבניה העיליים שנקבעו בה, הינם כ - 174% משטח החלקה.

לפיכך, בהתאם לנתונים אלו, לא סביר כי יבוצע שינוי תכנוני מהותי הכולל תוספת זכויות בניה במקרקעין.

7. תאור הסביבה והנכס :

7.1 תיאור הסביבה :

שכונת המושבה היוונית ממוקמת בדרום מרכז ירושלים ונחשבת לאחת מהותיקות שבשכונות העיר.

השכונה נתחמת, כדלהלן :

בצפון : שכונת המושבה הגרמנית וטלביה.

בדרום : רחוב עמק רפאים ובהמשכו שכונת גונן.

במזרח : רחוב עמק רפאים.

במערב : שכונת קטמון.

עמוד 9 מתוך 21



המושבה היוונית הינה שכונה וותיקה, הכוללת בניה בת עשרות רבות של שנים. דגם הבינוי בשכונה מתבסס על ציר ראשי שממנו מתפצלים רחובות משניים המצטלבים זה עם זה ויוצרים מערך גריד (רשת).

עיקר הרחובות הפנימיים מתאפיין בבניה נמוכה יחסית ולא רוויה למגורים, של בתי אבן המוקפים גינות ומשוויים לה אופי של שכונת גנים. לאורך הרחוב הראשי קיים בינוי מגוון של בתים ותיקים מאד וחדשים, שחלקם בנוי בקו אפס. רבים מהמבנים מצטיינים באלמנטים ארכיטקטונים והיסטוריים יחודיים והינם מיועדים לשימור.

המושבה היוונית היא אחת מהשכונות היוקרתיות בירושלים ואוכלוסייתה בעלת חתך סוציו-אקונומי גבוה.

רחוב ריש לקיש מקשר בין ציר אלעזר המודעי (ציר תנועה מרכזי בשכונה) לרחוב בן-גמלא, ומתאפיין בבניה רוויה למגורים, בעיקרה בניה משנות ה-50 וה-60. בסביבה מתרחשת התחדשות עירונית בחלקות שונות, הכוללת בינוי חדש לפי תמ"א 38.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל: כבישים, מדרכות, תאורת רחוב וכל השירותים הקהילתיים הדרושים.

לחלו סימון אזור החלקה הנישומה (מסומן בקו שחור ומילוי אדום) על גבי מפת הסביבה:



7.2 תאור המקרקעין:

נשוא השומה הינו חלקה, המיועדת לבניה רוויה למגורים, שעליה ניצב מבנה וותיק המיועד להריסה.

החלקה הנישומה ממוקמת בחלקו המערבי של רחוב ריש לקיש (ממערב לציר אלעזר המודעי), גובלת בצפון בכביש ומדרכה ובשאר העברים בחלקות מגורים שכנות.

בחלקה הגובלת ממזרח נבנה לאחרונה פרויקט מגורים חדש במסגרת תמ"א 38 (שיפוץ מבנה ישן ותוספות בניה חדשות).

עמוד 10 מתוך 21



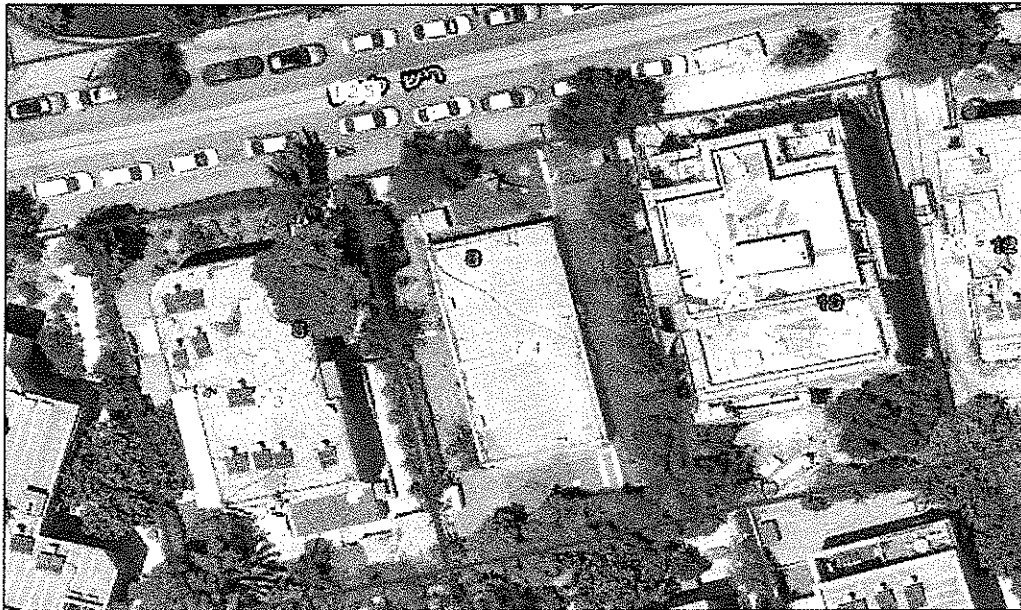
החלקה בעלת צורה רגולרית מלבנית, מתאפיינת בהפרש מפלסים קל היורד מצפון לדרום (מפלס הקרקע נמוך ביחס לרחוב) ושטחה הרשום הינו 690 מ"ר.

בחלקה קיים מבנה ציבורי חד-קומתי ישן (ככל הנראה נבנה בשנות ה-60), אשר שימש לגן ילדים. המבנה בנוי שלד בטון, מחופה אבן טבעית, בעל גג בטון שטוח, ושטחו ברוטו הינו כ- 188 מ"ר (לפי מדידה אומדנית באמצעות מערכת GIS. לפי תכנית היתר שטחו הינו כ- 183 מ"ר).

המבנה מיועד להריסה.

סביב המבנה חצרות, חלקן מרוצפות במרצפות בטון ואקרשטיין, חלקן מחופות יריעות דשא סינתטי. בחצר עצים וצמחיה, מתקני משחקים לילדים וארגזי חול.

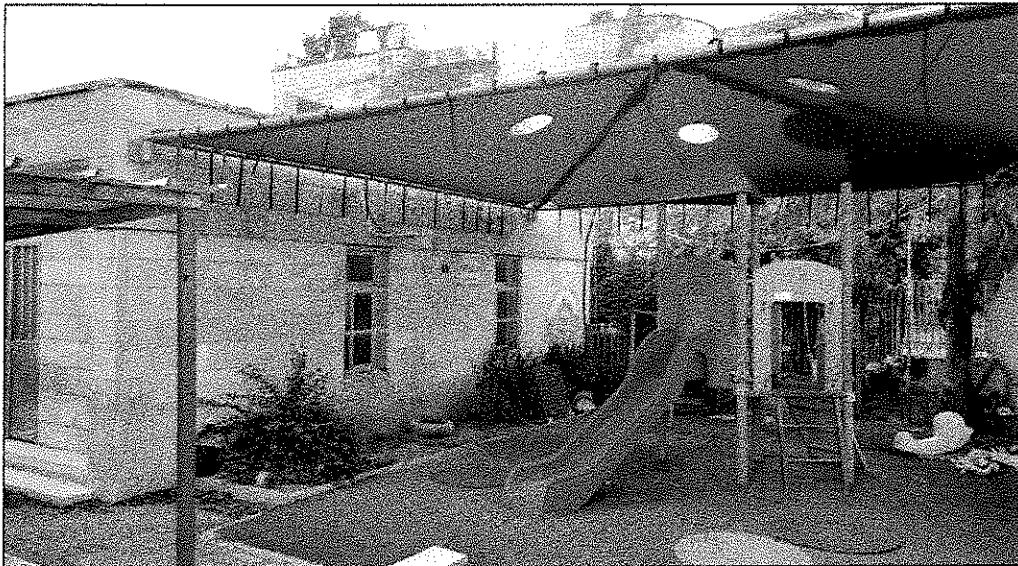
תצ"א הכולל את המקרקעין וסביבתו הקרובה:



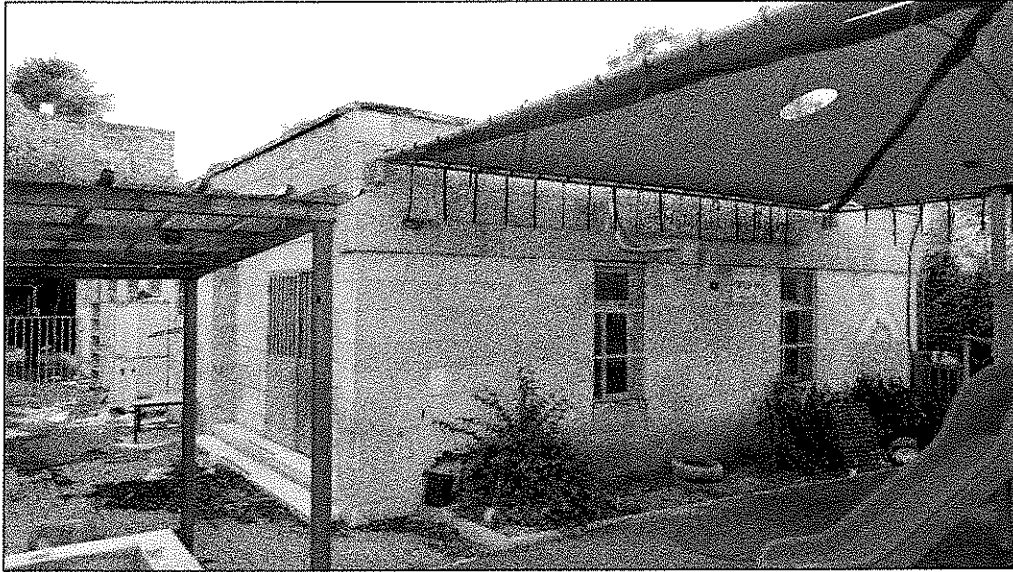
עמוד 11 מתוך 21



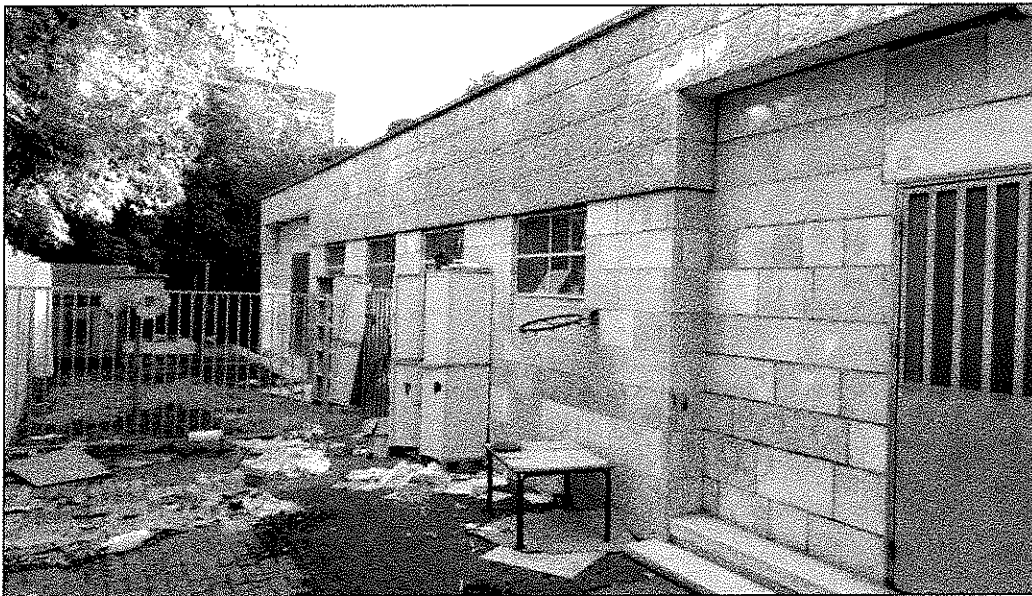
תמונות המקרקעין להמחשה:



עמוד 12 מתוך 21



עמוד 13 מתוך 21



עמוד 14 מתוך 21



8. עקרונות גורמים ושיקולים :

8.1 עקרונות :

8.1.1 התבקשתי על ידי חברת מוריה לחוות דעתי לעניין שווי השוק של המקרקעין שתיאורו הובא לעיל בהתאם למצבו התכנוני התקף וכולל מרכיב הפוטנציאל התכנוני העתידי, במידה שקיים. חוות הדעת נדרשת לצורך בחינת אפשרות מכירתו במסגרת מכרז פומבי.

8.1.2 הגדרה של שווי שוק :

ההגדרה הרווחת לשווי שוק היא: הסכום בעל ההסתברות הגבוהה ביותר שעשוי להתקבל בתאריך נתון במונחי מזומן או שווה ערך, עבור הזכויות בנכס, בכפוף לחשיפה סבירה, בשוק פתוח ותחרותי ובעסקה הוגנת, תוך ידיעה של כל המעורבים על פרטי המקרקעין וכאשר הצדדים מונעים על ידי אינטרס אישי וללא לחץ.

8.1.3 לצורך קביעת השווי כאמור יעשה שימוש בגישת ההשוואה ובגישת החילוף.

גישת ההשוואה: בבסיס גישה זו עומד העיקרון של השוואת מחיר עסקאות בנכסים דומים באותה סביבה, תוך התחשבות בגורמים שונים המשפיעים נקודתית על שווי הנכס הנישום.

גישת ההקמה (החילוף) - בגישה זו בוחנים את שוויה של הקרקע בכפוף לאפשרויות ניצולה, עלות הבנייה הכוללת את מרכיב הפיתוח בתוכה וכופלים ברווח יזמי מקובל.

8.2 גורמים ושיקולים :

הגורמים והשיקולים שיובאו בין היתר בחשבון הינם כמפורט להלן :

8.2.1 מצב שוק המקרקעין.

8.2.2 יעשה שימוש במסמכים ואינפורמציה שהתקבלו ממזמין העבודה, לשכת רישום המקרקעין ומעיריית ירושלים.

8.2.3 מיקום המקרקעין ברחוב ריש לקיש.

8.2.4 נתוני התכנון החלים והתקפים על החלקה ובכלל זה יעוד הקרקע והיקף זכויות הבניה המותר.

8.2.5 שטח החלקה, צורתה ואופיה הטופוגרפי.

8.2.6 אופי הנכס, המהווה חלקת מגורים ובה מבנה גן ילדים ישן המיועד להריסה. השימוש הטוב והיעיל במקרקעין הינו הריסת המבנה הקיים ומימוש זכויות הבניה למגורים.

8.2.7 אופי הבינוי המתוכנן בחלקה, רמת הצפיפות, תמהיל אומדני של יח"ד וכדומה.

עמוד 15 מתוך 21



- 8.2.8** הבינוי יכלול חניה תת-קרקעית במגרש.
- 8.2.9** זכויות הבניה בחלקה כוללות שטחי שירות נרחבים בקומות המרתף (שטחים עודפים מעבר לשטחי החניה והמחסנים הנדרשים). בשל אופי המקרקעין ומיקומו, ישנה יתרה חיובית לזכויות קרקע מבונה של שטחים אלו. נלקחו בחשבון שטחים עודפים לפי אומדן, תוך גילום הפחתה בגין שוליות.
- 8.2.10** ניתנה הפחתה בגין דחיות, המגלמת את הצורך בהכנה ואישור של תכנית היתר, שיווק ואת הסיכון בהשלכות מימצאים ארכיאולוגיים בחלקה, באזור בו הוכרז אתר עתיקות⁴.
- 8.2.11** הופחתו עלויות הריסה ואומדן עלויות אגרות והיטלי פיתוח.
- 8.2.12** השווי שיקבע בשומה הינו בתנחה שהמקרקעין ריק ופנוי מכל דייר מוגן או פולש.
- 8.2.13** עפ"י השימושים המתקיימים בנכס והמידע שהוצג בפניי בעיריית ירושלים לא ידוע על פעילות החשודה כמזהמת במקרקעין.
- 8.2.14** השווי שיקבע בשומה הנו בהנחה שהנכס נקי מכל חוב ו/או שיעבוד ו/או התחייבות לצד ג' ושלא קיימת מניעה משפטית ו/או תכנונית להעביר את הזכויות.
- 8.2.15** לא נערכה כל בדיקה ולא התקבל כל מידע קונקרטי לגבי קיום מטרדים ו/או מפגעים כגון: קרינה, זיהומים שונים, צנרת, תשתית, זיהום קרקע וכדומה. השומה הינה בהנחה שבמקרקעין לא קיימים כל מפגעים כמצוין לעיל.
- 8.2.16** מעבר לאמור לעיל, תשומת לב כי לאחרונה היינו עדים להתפרצות מגפה עולמית של וירוס הקורונה. עפ"י התרשמות אנו מצויים כיום בהליכי בלימה, החיים חוזרים אט אט למסלול, כאשר כל העת מרחפת סכנה להתפרצות מחודשת. השפעתה של המגפה על שוק הנדל"ן אינה ברורה עדיין. הערך שייאמד בהערכה זו מבוסס בין היתר על נתוני עסקאות שבוצעו טרם היוודע פרץ המגפה ואפשרי כי למצב לו אנו עדים בימים אלו יש ויהיו השלכות כלכליות, בין היתר, גם על שוק הנדל"ן.

9. סיכום הפוטנציאל התכנוני במקרקעין:

- 9.1** הפוטנציאל התכנוני והמסגרת הפרוגרמטית לתכנון חדש בסביבה נקבע כיום ע"י תכנית אב המושבות החלה על המקרקעין.
- 9.2** בהתאם להיקפי הבינוי המוצעים בתכנית האב בחלקה הנדונה, לא קיים "פער זכויות" בלתי ממומש – זכויות הבניה כיום גבוהות מהאמור בתכנית האב.
- 9.3** בשים לב לסקירה לעיל, הסבירות להגדלת זכויות משמעותית, באמצעות הכנת תכנית כיום נראית בעלת סיכויים נמוכים.

⁴ אומדן דחיה בגין אתר עתיקות בהתייחס לכך שבחלקה קיים מבנה עשורת שנים, ובוצעה בניה בחלקות סמוכות.



12. הצהרת :

הנני מצהיר כי אין לי כל נגיעה אישית לנכסים שנבדקו וכי חוות דעת זו בוצעה על פי מיטב ידיעתי, המידע שהועמד לרשותי, ניסיוני, שיקולי ושיפוטי המקצועי.

בכבוד רב,
רוני אפיק
שמאי מקרקעין ובלללן



עמוד 21 מתוך 21

נספח א'

תאריך
24/06/2021
י"ד תמוז תשפ"א
שעה: 16:41

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتنسيق الحقوق العقارية

משרד המשפטים
وزارة العدل | وزارة العدل
MINISTRY OF JUSTICE



נסח מס' 140388

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30004 חלקה: 74

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית ירושלים	690.00	מירי

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
651/1990/3	15/01/1990	מכר	עיריית ירושלים

החלק בנכס
בשלמות

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה

מסמך א'5: אישור עו"ד / רואה חשבון בדבר חדלות פירעון

יצורף רק במקרה של תאגיד המגיש הצעה

לכבוד

עיריית ירושלים

כיכר ספרא 1

ירושלים

כעו"ד/רו"ח של המשתתף _____ במכרז פומבי מס' 131.2021, הריני לאשר כי לאחר בדיקות שערכתי התאגיד רשום כדין בישראל וכי לא תלויים ועומדים נגדו הליכי חדלות פירעון, לרבות פירוק, הקפאת הליכים או כינוס נכסים.

תאריך: _____

בכבוד רב,

חתימת עו"ד/רו"ח

מסמך א'6: אישור עו"ד / רואה חשבון בענין מציע שהינו תאגיד

לכבוד

עיריית ירושלים

כיכר ספרא 1

ירושלים

כעו"ד/רו"ח של המשתתף _____ במכרז פומבי מס' 131.2021, הריני לאשר כדלקמן:

1. רכישת החלקה וההתקשרות בחוזה לרכישתן הם במסגרת סמכויות התאגיד, וההחלטה להגיש הצעה במכרז ולרכוש את הזכויות בחלקה בתנאי ההצעה, התקבלה כדין.
- רצ"ב לאישורי זה העתק מפרוטוקול דירקטוריון החברה בו התקבלה ההחלטה הנ"ל*.
2. שמות מורשי החתימה של התאגיד אשר חתימתם מחייבת את התאגיד לכל דבר ועניין הם:

תאריך: _____

בכבוד רב,

_____ חתימת עו"ד/רו"ח

* - יש לצרף פרוטוקול בנוסח הרצ"ב בעמ' הבא.

פרוטוקול ישיבת דירקטוריון של _____
(להלן: "החברה") שנתכנסה ונועדה כדין בתאריך _____

נוכחים: מניין חוקי.

ליו"ר נבחר:

סדר היום:

אישור הגשת הצעה במכרז פומבי מס' 131.2021 של עיריית ירושלים (להלן: "המכרז") על ידי החברה והתקשרות החברה עם עיריית ירושלים (להלן: "ההסכם") לרכישת זכויות הבעלות במקרקעין ברח' ריש לקיש 8 בירושלים, בגוש 30004, חלקה 74 בירושלים, מעיריית ירושלים (להלן: "המקרקעין") ולצורך כך לחתום על מסמכי המכרז, ההסכם, על כל נספחיו וכן על כל המסמכים הנלווים להסכם ו/או הנדרשים לשם הוצאתו לפועל של ההסכם, לרבות על בקשות לרישום הערות אזהרה לטובת החברה, בקשות למחיקת הערות אזהרה, יפוי כוח בלתי חוזרים מהחברה, לרבות יפוי כח לביטול הערות אזהרה, שטרי מכר/שטרי חכירה לרבות שטרי מכר/שטרי חכירה [בכפוף למשכנתא], בקשות לרישום מקרקעין, דיווחים לרשויות מיסוי מקרקעין, תצהירים, שטרי משכנתא ותנאי משכנתא ו/או תיקון להם, בקשות ו/או מסמכים לייחוד הערות אזהרה, שטרי משכון ותנאי משכון וכיוצ"ב;

הוחלט פה אחד:

1. לאשר את הגשת ההצעה במכרז פומבי מס' 131.2021 של עיריית ירושלים (להלן: "המכרז") על ידי החברה והתקשרות החברה עם עיריית ירושלים (להלן: "ההסכם") לרכישת זכויות הבעלות במקרקעין ברח' ריש לקיש 8 בירושלים, בגוש 30004, חלקה 74 בירושלים, מעיריית ירושלים (להלן: "המקרקעין") ולצורך כך לחתום על מסמכי המכרז, ההסכם, על כל נספחיו וכן על כל המסמכים הנלווים להסכם ו/או הנדרשים לשם הוצאתו לפועל של ההסכם, לרבות על בקשות לרישום הערות אזהרה לטובת החברה, בקשות למחיקת הערות אזהרה, יפוי כוח בלתי חוזרים מהחברה, לרבות יפוי כח לביטול הערות אזהרה, שטרי מכר/שטרי חכירה לרבות שטרי מכר/שטרי חכירה [בכפוף למשכנתא], בקשות לרישום מקרקעין, דיווחים לרשויות מיסוי מקרקעין, תצהירים, שטרי משכנתא ותנאי משכנתא ו/או תיקון להם, בקשות ו/או מסמכים לייחוד הערות אזהרה, שטרי משכון ותנאי משכון וכיוצ"ב.
2. לאשר כי חתימתו של ה"ה _____ ת.ז. _____ (להלן: "מורשה החתימה") בצירוף חותמת החברה או על גבי שמה המודפס, יחייבו את החברה בכל הנוגע להגשת ההצעה במכרז ולחתימה על ההסכם לרבות נספחיו כאמור לעיל בסעיף 1 לעיל.
3. בזאת נסתיימה הישיבה.

י"ר

אישור

אני הח"מ, עו"ד _____, כעוה"ד של החברה, ועל סמך מידע שנמסר לי ע"י החברה מאשר בזאת כי:

1. החברה נתאגדה כדין בישראל, והיא עודנה קיימת ופעילה.
2. החברה רשאית, על פי מסמכי ההתאגדות שלה לבצע את הפעולות המבוקשות דלעיל.

3. המשתתפים בישיבת הדירקטוריון כמפורט לעיל הם מנהלי החברה והם מוסמכים כיום לפעול את פעולות החברה, לחתום בשם החברה על כל המסמכים הנדרשים לשם הוצאתן אל הפועל של הפעולות המבוקשות דלעיל, וכי חתימתם בצירוף חותמת החברה ו/או שמה המודפס או המוטבע, תחייב את החברה לכל דבר ועניין.

4. הריני לאשר את חתימת _____ ת.ז. _____ על פרוטוקול ישיבה זו.

תאריך: _____

עו"ד _____

מסמך ג': הצעה לרכישת מקרקעין

ברח' ריש לקיש 8, גוש 30004, חלקה 74, ירושלים

1. אני/אנו הח"מ :

(א)		
שם המציע	ת.ז. / מס' חברה/ מס' שותפות	כתובת
מיקוד	טלפון נייד	טלפון בעבודה
(ב)		
שם המציע	ת.ז. / מס' חברה	כתובת
מיקוד	טלפון נייד	טלפון בעבודה
(ג)		
שם המציע	ת.ז. / מס' חברה	כתובת
מיקוד	טלפון נייד	טלפון בעבודה

כולנו ביחד וכל אחד מאתנו לחוד ובערבות הדדית מגישים בזאת הצעתי/הצעתנו לרכישת הנכס הנמצא **ברח' ריש לקיש 8, גוש 30004, חלקה 74, ירושלים** (להלן: "**החלקה**") בהתאם לתנאי מכרז פומבי מס' 131.2021 וכמפורט בחוברת המכרז.

2. אם הצעה זו נחתמה על-ידי יותר מאדם אחד, היא מחייבת את כל החתומים מטה ביחד וכל אחד מהם לחוד, ובכל מקום שפרט כלשהו מפרטי הצעה זו מובא בלשון יחיד יש לראותו כאילו הובא על ידי כל החותמים מטה ביחד ועל ידי כל אחד מהם לחוד.

3. מוצהר בזאת כי הפרטים המופיעים בהזמנה להשתתפות במכרז, בחוברת המכרז ובהצעה זו ידועים לי ואני מקבלם במלואם ללא סייג.

4. מעמד המציע הינו (יש להקיף בעיגול את התשובה הרלבנטית): יחיד/ חברה בע"מ/ שותפות רשומה.

5. לאחר שעיינתי במסמכי המכרז להזמנה להציע הצעות לרכישת מקרקעין וכחלק בלתי נפרד ממסמכים אלו אני מציע לשלם תמורת קניית זכות הבעלות במקרקעין, בהתאם לתנאי הסכם הרכישה סך של _____ ₪ (במילים: _____ שקלים חדשים) (להלן: "התמורה").

5.1. התמורה הנ"ל אינה כוללת מע"מ. אני מתחייב להוסיף מע"מ על התמורה לעיל לפי שיעורו על פי דין במועד כל תשלום ולשלמו לידי העירייה.

5.2. התמורה הנ"ל תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן, כאשר מדד הבסיס יהא המדד הידוע במועד קבלת אישור ועדת המכרזים להצעה הזוכה והמדד הקובע יהיה המדד האחרון הידוע במועד ביצוע התשלום בפועל, הכול בכפוף לאמור במסמכי מכרז זה. על אף האמור מובהר, כי בכל מקרה, וגם במקרה של מדד שלילי, התמורה לא תפחת מהסכום הקבוע בסעיף 5 לעיל.

*** התמורה המינימאלית שניתן להציע הינה בסך 21,600,000 ₪ (עשרים ואחד מיליון ושש מאות אלף שקלים חדשים) לא כולל מע"מ.**
*** הצעות שיפחתו מסכום זה ייפסלו על הסף.**

6. הצעה זו מוצעת לאחר שביקרתי במקרקעין, לאחר שעיינתי ברישום בלשכת רישום המקרקעין ובתכניות החלות על המקרקעין, לאחר שבדקתי את זכויות העירייה במקרקעין, לאחר שראיתי ובדקתי את המקרקעין ומצאתים מתאימים לצרכי מכל הבחינות, ואני מוותר בזאת על כל טענה של פגם או אי-התאמה וכל ברירה אחרת.

7. הצעה זו מתייחסת למקרקעין במצבם המפורט בנספח א' לחוברת המכרז "תיאור החלקה ומידע נוסף". העירייה לא תישא בכל הוצאה הכרוכה בכל פעולה שתיעשה בעתיד בחלקה.

8. הצעה זו על כל פרטיה, מרכיביה, חלקיה, נספחיה וצרופותיה, תעמוד בתוקפה ותחייבני החל ממועד מסירתה ועד תום 180 יום למן המועד האחרון להגשת ההצעה למכרז כקבוע בתנאי המכרז. כן ידוע לי כי העירייה רשאית לבקש את הארכת תוקף ההצעה למשך 90 יום נוספים, ואני מתחייב לעשות כן.

9. ידוע לי, כי שני עותקי ההצעה חייבים להיות זהים וכי במקרה של אי-התאמה, תתוקן הצעתי לפי העותק בו נקוב הסכום הגבוה יותר.

10. ידוע לי, כי העירייה אינה חייבת לקבל את ההצעה או כל חלק ממנה, וכי אינה חייבת לקבל אף הצעה שהיא.

11. ידוע לי, כי בעת הדיון בהצעה, העירייה רשאית להתחשב, בין השאר, ביכולתו הכספית של המציע.

12. אם אזכה במכרז, אני מתחייב בזאת, כי תוך 14 יום מיום קבלת הודעת הזכייה אחתום על חוזה המכר בנוסח המופיע בנספח ב' לחוברת המכרז, וכי אבצע את כל התחייבויותיי לפי החוזה ואשלם את התמורה המוצעת על-ידי כמפורט לעיל על פי תנאי התשלום שנקבעו בחוזה האמור, וכדלקמן:

12.1. בתוך 14 ימים קלנדריים ממועד הודעת הזכייה אעביר 10% מסכום התמורה לעירייה, באמצעות המחאה בנקאית לפקודת עיריית ירושלים. בכל מקרה בו לא יועבר הסך האמור, תהא העירייה רשאית לחלט את הערבות אשר צורפה להצעת הזוכה מבלי לגרוע

מזכויות העיריה לפי החוזה ולפי כל דין ותוך שהעיריה רשאית לבטל את הזכייה ולהתקשר עם המציע שהצגתו דורגה לאחר הצעת הזוכה במכרז

12.2. בתוך 45 ימים קלנדריים ממועד הודעת הזכייה אעביר לעירייה 30% נוספים מסכום התמורה, באמצעות המחאה בנקאית לפקודת עיריית ירושלים.

12.3. בתוך 60 ימים קלנדריים ממועד קבלת הודעת הזכייה ובלבד שחלפו 14 יום קלנדריים ממועד אישור קבלת אישור שר הפנים לעסקה (היינו לפי המועד המאוחר מבין השניים), אשלם את יתרת התמורה (היינו 60%), באמצעות המחאה בנקאית לפקודת עיריית ירושלים.

13. ידוע לי כי אם אחזור בי מן ההצעה או שאם לא אקיים את תנאי החוזה או התחייבות כלשהי הכלולה בחוברת המכרז, תהא העירייה רשאית לראות את הצעתי כבטלה או להתייחס לחוזה כמופר על ידי, והיא תהא רשאית לחלט את מלוא הערבות, להעביר את הזכויות במקרקעין לאדם אחר ולדרוש כל תרופה אחרת על פי כל דין, ולא יהיו לי תביעות כלשהן כלפיה.

14. ידוע לי כי כל התקשרות בהתאם למכרז זה כפופה להמלצת ועדת המכרזים של העירייה וכן לאישוריהם של מועצת העיר ושר הפנים, וכי למרות ההודעה על זכייתי ולמרות חתימתי על החוזה ולמרות ביצוע התשלום על חשבון התמורה, העסקה לא תהא תקפה כל עוד לא ניתנו כל האישורים כאמור בחוזה המכר.

15. ידוע לי כי התנאי בסעיף 13 לעיל הוא תנאי יסודי ובסיסי.

16. הערבות תעמוד בתוקפה כמפורט בדוגמת הערבות שבמסמכי המכרז. כמו כן, ידוע לי כי העירייה רשאית לבקש מעת לעת את הארכת הערבות למכרז למשך פרקי זמן נוספים של 90 יום, ואני מתחייב לעשות כן ועל חשבוני.

חתימה

שם

תאריך: