

מכרז פומבי מס' 6/2026

למכירת זכויות בקרקע המיועדת להקמת שכונת מגורים

במתחם תכנית תב"ע בב/580

חוברת המכרז

תוכן עניינים לחוברת מסמכי המכרז

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

מסמך א'**נוסח הודעת המכרז:**

החברה הכלכלית בני ברק בע"מ מכרז פומבי הזמנה להציע הצעות לרכישת זכויות במקרקעין המיועדים להקמת שכונת מגורים במתחם תכנית בב/580 בבני-ברק
החברה הכלכלית בני ברק (להלן: "החכ"ל") מזמינה בזאת הצעות לרכישת זכויות בשטח המקרקעין הידועים כחלק (מחצית מערבית) מחלקה 412 בגוש 6196 {מחצית מתא שטח 9 לפי תכנית מחוזית 501-0282152 (להלן: "התכנית המחוזית")}. המקרקעין מצויים באזור רחוב הירקון בבני-ברק, וכלולים בתכנית שמספרה בב/580 (להלן: "תב"ע בב/580"). על פי התב"ע המחוזית, בחלק מתא שטח 9 ניתן לבנות 30 יח"ד. קיימת היתכנות להוספת יח"ד על פי שיקול דעת הוועדה המקומית. הזכויות במקרקעין מצויות בבעלות משותפת (מושע) של רשות הפיתוח יחד עם בעלים פרטי. הזכויות המוצעות אינן מהוות, נכון למועד פרסום המכרז, זכויות בחלק מסוים במקרקעין. הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק אישרה ביום 21.7.2026 להפקדה תוכנית אחוד וחלוקה (תוכנית מס' 501-1506187), שמטרתה לפצל את חלקה 412 לשני תאי שטח נפרדים (להלן: "התוכנית לאיחוד וחלוקה"), כך שזכויות הזוכה במכרז תהיינה במגרש המפוצל. לפיכך, המקרקעין כפופים להליכי תכנון והזוכה ירכוש את הזכויות במצבן כפי שהן. 1. קבלת חוברת המכרז את מסמכי המכרז, לרבות תנאי המכרז והמסמכים הנלווים אליו ונוסח הסכם המכר עליו יידרש הזוכה במכרז לחתום, ניתן לרכוש תמורת תשלום של 2,500 ₪ בתוספת מע"מ במשרדי החברה הכלכלית בני-ברק ברחוב מצדה 3 בני-ברק בימים א'-ה' בין השעות 10:00-14:00 בתיאום עם פייגי בטל: 03-5771740. סכום זה לא יוחזר בכל מקרה. על המציע לצרף להצעתו קבלה בגין התשלום לרכישת חוברת המכרז. www.cbb.co.il חוברת המכרז תהיה זמינה לצפייה באתר החברה בכתובת: 2. ערבות המציע יצרף להצעתו ערבות בנקאית בסך השווה ל- 2,000,000 ₪ (שני מיליון שקלים חדשים) נוסח הערבות ותנאיה יהיה כמפורט במסמך ה' של חוברת המכרז. 3. הגשת הצעות את ההצעות יש להגיש בהתאם להוראות המכרז בתיבת המכרזים במשרדי החברה הכלכלית רחוב מצדה 3 בני-ברק (מגדלי הפניקס) קומה 12, ביום 17/9/2026 (ו' תשרי תשפ"ז) עד לשעה 12:00. 4. מחיר מינימום המחיר המוצע לא יפחת מסך של 16,550,000 ₪. הצעה שתכלול מחיר מוצע נמוך ממחיר המינימום, תיפסל ולא תובא במניין ההצעות הכשרות במכרז זה. לכל הסכומים דלעיל יש להוסיף מע"מ כדין. כמו כן, על הזוכה תחול חובת תשלום היטל השבחה, אגרות והיטלים החלים ו/או שיחולו בגין הבנייה במקרקעין על פי כל דין, והכל כמפורט במסמכי המכרז, ובנספח התמורה. 5. תנאי סף צירוף קבלה בגין התשלום לרכישת חוברת המכרז וצירוף ערבות בנקאית. לא תתקבל הצעה של מציע המצוי בכל שלב של הליכי כינוס או פירוק או פשיטת רגל. 6. כללי אין במודעה זו משום התחייבות או הצעה מצד החכ"ל, אשר שומרת לעצמה את הזכות, על פי שיקול דעתה, לחזור בה מכוונתה להתקשר בהסכם ו/או לבטל את המכרז. האמור במודעה זו אינו מחייב את החכ"ל בכל צורה שהיא. התנאים המחייבים הינם התנאים המופיעים בחוברת המכרז בלבד. שלמה פולק, מנכ"ל

מסמך ב'

פרטי המכרז ותנאי השתתפות

א. תיאור המקרקעין

1. החכ"ל מזמינה בזאת הצעות לרכישת זכויות על פי הסכם פיתוח בשטח המקרקעין הידועים כחלק (מחצית מערבית) מחלקה 412 בגוש 6196 {מחצית מתא שטח 9 לפי תכנית מחוזית 501-0282152 (להלן: "התכנית המחוזית")} (להלן: "המקרקעין").
2. על פי המצב התכנוני הקיים, במקרקעין ניתן לבנות 30 יח"ד, בכפוף לאישור תוכנית איחוד וחלוקה.
3. הזכויות במקרקעין מצויות בבעלות משותפת (מושע) של רשות הפיתוח יחד עם בעלים פרטי. הזכויות המוצעות אינן מהוות, נכון למועד פרסום המכרז, זכויות בחלק מסוים במקרקעין. הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק אישרה ביום 21.7.2026 להפקדה תוכנית איחוד וחלוקה (תוכנית מס' 501-1506187), שמטרתה לפצל את חלקה 412 לשני תאי שטח נפרדים (להלן: "התוכנית לאיחוד וחלוקה"), כך שזכויות הזוכה במכרז תהיינה במגרש המפוצל. לפיכך, המקרקעין כפופים להליכי התכנון והזוכה ירכוש את הזכויות במצבן כפי שהן.
4. הזוכה במכרז יתחייב שלא להגיש, ליזום או להצטרף, במישרין או בעקיפין, לכל תביעה או הליך לפירוק השיתוף במקרקעין, עד לאישור התוכנית לאיחוד וחלוקה ולהשלמת רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין, והכל בכפוף להוראות כל דין. הזוכה יתחייב לכלול התחייבות זו בכל עסקה להעברת זכויותיו, כולן או חלקן, לצד שלישי, ולוודא כי כל מי שיבוא בנעליו יקבל על עצמו את מלוא ההתחייבויות האמורות בסעיף זה.
5. מובהר בזאת, כי במוסדות התכנון מקודמות תוכניות מקומיות אשר עשויות, אם וככל שיאושרו, לאפשר תוספת יחידות דיור, בכפוף לאישור התכנון במוסדות המוסמכים. אין באמור כדי להקנות לזוכה זכות מוקנית לתוספות יחידות דיור או התחייבות כלשהי מצד עורכת המכרז. עורכת המכרז אינה אחראית בכל דרך שהיא, ולא תחוב בכל אחריות, פיצוי או תמורה, לרבות שינוי בתנאי המכרז או בתמורה ששולמה בגינו, במקרה שלא תאושר התוכנית או שלא תתאפשר תוספת יחידות דיור כאמור.
6. **בהתאם לתוכנית המחוזית, בבניינים שיועדו לכך על פי התוכנית, ייוחד שטח למבנים ומוסדות ציבור בקומת הקרקע, והכל כמפורט בתכנית המחוזית.**
7. על זכויות הבנייה, לרבות שיעור הניצול, שטחי הבנייה, הצפיפות והבינוי יחולו הוראות כל דין, לרבות הוראות תכנית בב/580 והתוכנית המחוזית על כל מסמכיהם ונספחיהם, ועל המציע לבדוק בעצמו את כל הזכויות והאפשרויות לנצל ולממש את הבנייה במקרקעין.
8. בנוסף, יחולו הוראות התוכנית המחוזית, וכן התוכניות העירוניות החלות על המקרקעין, והתוכנית לאיחוד וחלוקה.

9. המשתתף במכרז זה יבדוק בעצמו ועל אחריותו הבלעדית את כל המידע המשפטי, התכנוני והכלכלי שעשוי להיות לו למועיל וחיוני או שיוכל להשפיע בצורה כל שהיא על הכנת הצעתו והתקשרותו בחוזה. כן חייב הוא לבדוק ולקרוא את החוזה ומסמכיו, כדי לוודא את כל העניינים שלגביהם יראו אותו כמי שהוסברו לו והובהרו לו לשביעות רצונו וכן יבדוק את הסיכונים וההתחייבויות שהוא מקבל על עצמו.
10. המידע במסמכי המכרז הינו מידע כללי בלבד ובכל מקרה לא ישמש בסיס לכל טענת הסתמכות או עילת תביעה נגד החברה הכלכלית. המקרקעין מוצעים במצבם "AS-IS", כפי שיהיו במועד מסירת החזקה בהם לידי הזוכה במכרז. כל מציע יבדוק בעצמו ועל אחריותו את כל הפרטים והנתונים הנוגעים למקרקעין, הן מבחינה פיזית, הן מבחינה משפטית והן מבחינה תכנונית, לרבות כל הזכויות הנוגעות למקרקעין ולמתחמי הבנייה השונים, וכל אפשרויות הניצול שלהם. מודגש, כי החכ"ל אינה אחראית, אינה ערבה ואף אינה נותנת כל מצג במפורש או במשתמע בקשר למצב המקרקעין, ערכם ויכולת ניצולם.
11. מודגש במפורש, כי כל מידע ו/או נתונים שהוצגו ו/או יוצגו ו/או ימסרו למשתתפים במכרז או למאן דהוא במסגרת הליכי השיווק של המכרז או בכל זמן אחר, אין בהם משום מצג או התחייבות או הבטחה בקשר למקרקעין ו/או לאפשרויות הניצול שלהם ו/או לכל דבר אחר נשוא מכרז זה.
12. על המציע לבדוק את התאמתו לדרישות רשות מקרקעי ישראל. ככל שהמציע או מי מיחידי המציע המשותף הינו "זר" כהגדרתו בחוק מקרקעי ישראל, תש"ך - 1960, תהא ההתקשרות עמו כפופה לכללים בדבר הקצאת מקרקעין לזרים, לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל אשר תהא בתוקף במועד הגשת ההצעות למכרז. האחריות לעמידה בקריטריונים של רשות מקרקעי ישראל, והשגת הסכמתה, מוטלת על הזוכה במכרז.
- מובהר כי האחריות המלאה לקבלת הסכמת רמ"י ולכל תנאיה מוטלת על הזוכה בלבד וכי אין בקבלת הסכמת רמ"י או באי קבלתה כדי לשנות ו/או לגרוע מהתחייבויותיו של הקונה על פי ההסכם. אף אם לא יעלה בידי הקונה לקבל את הסכמת רמ"י כאמור, לא יהיה בכך כדי לפטור אותו מאיזו מהתחייבויותיו שעל פי ההסכם ו/או לדחות מועד כלשהו לביצוע איזו מהתחייבויותיו.

ב. תנאי הסף

13. רשאים להשתתף במכרז זה יחידים או תאגידים הרשומים כדין בישראל, ואשר צירפו להצעתם קבלה המעידה על רכישת חוברת המכרז, וכן ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית ובת פירעון עם דרישה ראשונה, בהתאם לנוסח המצורף למסמכי המכרז **כמסמך ה'**, וכן את יתר המסמכים שיש לצרף להצעה, כמפורט בפרק ו' להלן.
14. לא תתקבל הצעה של מציע המצוי בכל שלב של הליכי כינוס או פירוק או פשיטת רגל.

ג. מחיר מינימום

- המחיר המוצע לא יפחת מסך של **16,550,000 ₪** (ששה עשר מיליון חמש מאות וחמישים אלף שקלים חדשים). הצעה שתכלול מחיר מוצע נמוך ממחיר המינימום, תיפסל ולא תובא במניין ההצעות הכשורות במכרז זה.
- לסכומים דלעיל יש להוסיף מע"מ כדין.

כמו כן, על הזוכה תחול חובת תשלום השתתפות בהיטל השבחה בגין תוכניות שאושרו קודם לפרסום מכרז זה, ובסך של **8,100,000 ₪**. מובהר, כי סכומים אלה ישולמו ישירות לוועדה המקומית לתכנון ולבניה בני-ברק, מבלי אפשרות לערער על שומת הוועדה המקומית. היטל השבחה בגין תוכניות שיאושרו לאחר פרסום המכרז יחולו על הזוכה. כן ידרש הזוכה לשלם אגרות והיטלים החלים ו/או שיחולו בגין הבנייה במקרקעין על פי כל דין וכמפורט בהסכם (מסמך ד' לחוברת המכרז).

מובהר, כי התשלומים הנקובים במכרז זה אינם ניתנים לתשלום בדרך של קיזוז, בין אם נובע מהוראות המכרז ובין אם ממקור אחר, אלא אם ניתן לכך אישור מראש ובכתב של עורכת המכרז. מובהר כי התחייבות זו חלה גם ביחס לטענות קיזוז בגין נזקים נטענים, תשלומים ששולמו ביתר או כל טענה אחרת מכל סוג שהוא. כמו כן, לא ניתן לעכב או לדחות תשלום כלשהו המתחייב על פי הוראות מכרז זה, מכל טעם שהוא. מובהר, כי התחייבות זו הינה מוחלטת ובלתי מותנית, ומהווה תנאי יסודי ומהותי בהוראות המכרז.

ד. מציעים במשותף

15. הצעה יכול שתוגש על ידי מספר חברות ו/או שותפויות ו/או תאגידים ו/או יחידים, ובלבד שכל אחד מיחיד המציע הינו יחיד או תאגיד הרשום כדין בישראל (להלן: "מציעים במשותף").
16. הוגשה הצעה על ידי מציעים במשותף, יראו את הצעתם והתחייבויותיהם של יחיד המציע על פי המכרז, לכל דבר ועניין, ביחד ולחוד, אולם זכויותיהם על פי מסמכי המכרז תהיינה רק ביחד.
17. מציעים במשותף יפרטו בהצעתם את חלקו של כל אחד מיחיד המציע במציע המשותף, ויצרפו להצעתם למכרז גם את ההסכם שנערך ביניהם לעניין זה. בהגשת הצעתם למכרז, מתחייבים יחיד המציע לא לערוך כל שינוי בחלקים של כל אחד מיחיד המציע במציעים במשותף, החל ממועד הגשת הצעתם ועד לסיום תשלום כל התמורה לפי ההסכם, לרבות תשלומים לצד ג'.

ה. ערבות בנקאית אוטונומית

18. המציע יצרף להצעתו ערבות אוטונומית, בלתי מותנית בסך של **2,000,000 ₪** (שני מיליון שקלים חדשים).
- ערבות זו תהא צמודה למדד המחירים לצרכן של החודש שנקבע להגשת ההצעות, בתוקף עד ליום **17/9/2027** ותיערך בנוסח הערבות המצורפת לחוברת המכרז כמסמך ה'.
19. הערבות תהיה ערבות ממוסד בנקאי ישראלי בלבד.
- ניתן לצרף ערבות בנקאית של בנק זר, שיש לו סניף בישראל או ערבות בנקאית של בנק זר, שקיבלה אישור מבנק בישראל.
20. במקרה של מציעים במשותף - הערבות הבנקאית האוטונומית בנוסח המפורט במסמך ה' למכרז תוגש בשל כל יחיד המציע, ביחד ולחוד.
21. הערבות הבנקאית האוטונומית בנוסח המפורט במסמך ה' למכרז תוגש בשם כל יחיד המציע, ביחד ולחוד. תוגש אך ורק ערבות בנקאית אחת עבור כל תא שטח.
22. במקרה של חזרה של מציע מההצעה, או סירוב של מציע למלא אחר הדרישות ממנו כפי שהן מפורטות בהצעה זו וכן במקרה שבו המציע מסר נתונים שאינם מלאים או נכונים או שהתנהג בחוסר תום לב, תהיה

החכ"ל רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לחלט את הערבות, כולה או מקצתה, מבלי שיהיה על החכ"ל לבסס את דרישתה או לדרוש תחילה את סילוק הסכום מאת המציע.

23. במקרה של חילוט הערבות יראו את סכום הערבות כפיצוי קבוע ומוסכם מראש של המציע לחכ"ל, על הנזק שיגרם לה עקב המעשים ו/או המחדלים המפורטים בסעיף 21 לעיל, ובחתימתו על ההצעה, מאשר המציע הסכמתו לכל האמור.

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

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

25. הערבות של הזוכה במכרז תוחזר לידי הזוכה כנגד תשלום מלוא התמורה.

ו. מסמכים שיש לצרף להצעה

26. תנאי רכישת הזכויות בקשר למקרקעין נשוא המכרז מפורטים בהסכם המצורף **כמסמך ד'** לחוברת המכרז.

27. כל המסמכים המפורטים במכרז זה מהווים יחד את מסמכי החוזה, בין שהם מצורפים ובין שאינם מצורפים.

28. כל מציע יצרף להצעתו את כל המסמכים שלהלן :

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

28.2. קבלה המעידה על תשלום עבור רכישת חוברת המכרז ;

28.3. ערבות אוטונומית, בלתי מותנית בהתאם לקבוע **בפרק ה'** לעיל. יש לצרף את הערבות המקורית ולא העתק ;

28.4. כל האישורים הנדרשים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו - 1976, דהיינו :

28.4.1. אישור מפקיד שומה, מרו"ח או מיועץ מס, המעיד כי הוא מנהל את פנקסי החשבונות והרשומות שעליו לנהלם על פי פקודת מס הכנסה [נוסח חדש] וחוק מס ערך מוסף, התשל"ז - 1976, או שהוא פטור מלנהלם וכי הוא נוהג לדווח לפקיד השומה על הכנסותיו ולדווח למנהל על עסקאות שמוטל עליהם מס לפי חוק מע"מ.

28.4.2. תצהיר בדבר קיום דיני עבודה - תנאי לעסקה עם גוף ציבורי, בנוסח המצורף למסמכי המכרז **כמסמך ו'**.

28.4.3. תצהיר והתחייבות לעניין ניגוד עניינים, בנוסח המצורף למסמכי המכרז **כמסמך ז'**.

28.5. הוגשה הצעה על ידי תאגיד, יצורפו גם המסמכים הבאים :

28.5.1. תעודת התאגדות של התאגיד ;

- 28.5.2. תדפיס נתונים מעודכן מאת רשם החברות בדבר פרטי הרישום של התאגיד, מנהלי התאגיד והשעבודים הרובצים על נכסיו;
- 28.5.3. אישור עו"ד או רו"ח של התאגיד, כי החתימות על מסמכי המכרז הן חתימותיהם של מורשי החתימה מטעם התאגיד וכי אלה הוסמכו כדין על ידי המציע לחתום על מסמכי המכרז וההצעה;
- 28.5.4. אישור חתום בידי עו"ד או רו"ח המפרט את השליטה בתאגיד. על האישור לפרט את בעלי המניות או השותפים בתאגיד, לפי חלקם. היה אחד השותפים או בעל המניות, תאגיד בפני עצמו, יפורטו בעלי מניותיו או שותפיו אף הם, וכך הלאה עד לזיהוי כלל היחידים העומדים מאחורי התאגיד המשתתף.
- 28.6. הוגשה הצעה על ידי אדם פרטי, יצורף להצעה העתק מאושר על ידי נוטריון כ"נאמן למקור" של תעודת הזהות של המציע וכן אישור עו"ד או רו"ח כי המציע חתם בפניהם על גבי מסמכי המכרז וההצעה.
29. לא צירף מציע להצעתו איזה מהמסמכים האמורים לעיל, רשאית החכ"ל, מטעם זה בלבד, לפסול את הצעתו של המציע או לחילופין לבקש כי יוסיף ו/או ישלים ו/או יתקן ו/או יבהיר איזה מהמסמכים שבהצעתו ו/או לוותר על צירופו של מסמך, הכל על פי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט.
- ז. אופן הגשת ההצעה**
30. המציע יגיש את הצעתו על מסמכי המכרז, מבלי לבצע בהם כל תיקון, שינוי, תוספת או הסתייגות שהיא ויצרף להצעתו את כל המסמכים המפורטים בפרק ו' לעיל. שינה המציע כיתוב שהוא בגדר השלמת הפרטים הנדרשים ממנו בהצעתו, יחתום בסמוך לתיקון בחתימתו ובחותמת התאגיד, לפי העניין.
31. ערך המציע שינוי, מכל מין וסוג שהוא, במסמכי המכרז (למעט השלמת הפרטים הנדרשים ממנו בהצעתו), תהיה החכ"ל רשאית, מטעם זה בלבד, לפסול את ההצעה או, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבקש מהמציע לתקן את הצעתו. בכל מקרה, גם אם החכ"ל לא העירה לשינויים כאמור, יחייב את הצדדים הנוסח של מסמכי המכרז אשר הוכן על ידי החכ"ל וכפי שנמסר למציעים.
32. המציע יחתום חתימה מלאה, ואם הוא תאגיד יצרף את חותמת התאגיד, על כל דף מהמסמכים אשר עליו להגיש כאמור לעיל, וכן בכל מקום המיועד לכך במסמכי המכרז, ישים את המסמכים במעטפה סגורה וישלשל את המעטפה לתיבת המכרזים המיועדת לכך **במשרדי החברה הכלכלית ברחוב מצדה 3 בני-ברק (מגדלי הפניקס) קומה 12**. ההצעות תוגשנה במסירה אישית ולא באמצעות הדואר או בכל דרך אחרת.
33. **המועד האחרון להגשת הצעות למכרז הינו יום 17/9/26 (ו' תשרי תשפ"ז) עד השעה 12:00.**
34. כל הצעה תהיה בתוקף עד ליום 17/9/2027. החכ"ל תהיה רשאית לדרוש את הארכת תוקף ההצעה למשך 30 יום נוספים, והמציע מחוייב לפעול בהתאם לדרישה זו.
35. לא הגיש המציע את הצעתו בהתאם לאמור לעיל, תהיה החכ"ל, מטעם זה בלבד, רשאית לפסול את ההצעה או לחילופין ועל פי שיקול דעתה לדרוש כי המציע יתקן, ישלים או יבהיר את הצעתו או לחילופין להתעלם מכל הסתייגות, שינוי או תיקון שצירף המציע ולראות את הצעתו כאילו הוגשה ללא הסתייגות כאמור.

ח. הבהרות ושינויים

36. אם ימצא משתתף במכרז סתירות, שגיאות, או שיהיה לו ספק בקשר למובן המדויק של איזה סעיף או פרט, עליו לפנות בכתב אל החכ"ל ותשובה תישלח לכל המשתתפים במכרז. חכ"ל אינה אחראית עבור פירושים או הסברים שניתנו בעל-פה ולא יהיה תוקף מחייב אלא לתשובות בכתב שישלחו לכלל המשתתפים באופן הנזכר.

המבקש לקבל תשובות יגיש שאלותיו בכתב לא יאוחר מיום **1/9/2026** (יט' באלול תשפ"ו).

את שאלות ההבהרה יש לשלוח בדואר אלקטרוני office@cbb.co.il לידי גב' פייגי אהרונוביץ, ולוודא הגעתן בטלפון : 03-5771740. תשובות הבהרה ישלחו בכתב על ידי החכ"ל עד ליום **6/9/2026** (כד' באלול תשפ"ו). העתק השאלות והתשובות שיענו יחייבו רק לאחר שיופצו לכל רוכשי חוברת המכרז באמצעות דואר אלקטרוני ומאותו מועד יחשבו כחלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.

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

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

ט. הודעה על זכייה והתקשרות

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

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

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

י. הוראות כלליות

42. החכ"ל אינה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר, או כל הצעה אחרת, והיא תהיה רשאית אף לבטל את המכרז או לשנותו או להאריך את המועד להגשת ההצעות למכרז. החכ"ל שומרת לעצמה גם את הזכות

שלא להתקשר בהסכם עם אף אחד מהמזעירים, אם לא יושגו המחיר והתנאים שהחכ"ל הציבה לעצמה, הכל לפי שיקול דעתה המוחלט.

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

יא. סמכות שיפוט

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

**בכבוד רב ובברכה,
שלמה פולק, מנכ"ל**

נספח ג'**הצהרת והצעת המציע**

לכבוד
החברה הכלכלית בני ברק בע"מ

ג.א.נ.,

הנדון: הצעה לרכישת זכויות במקרקעין

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

א. הצהרות והתחייבויות

- הנני מצהיר בזה כי רכשתי את חוברת המכרז דנן, לרכישת זכויות על פי הסכם פיתוח בשטח המקרקעין הידועים כחלק (מחצית מערבית) מחלקה 412 בגוש 6196 {מחצית מתא שטח 9 לפי תכנית מחוזית 501-0282152 (להלן: "התכנית המחוזית")} (להלן: "המקרקעין").
- על פי המצב הכנוני הקיים, במקרקעין ניתן לבנות 30 יח"ד. קיימת היתכנות להוספת יח"ד על פי שיקול דעת הוועדה המקומית.
- ידוע לי כי הזכויות במקרקעין מצויות בבעלות משותפת (מושע) של רשות הפיתוח יחד עם בעלים פרטי. הזכויות המוצעות אינן מהוות, נכון למועד פרסום המכרז, זכויות בחלק מסוים במקרקעין. הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק אישרה ביום 21.7.2026 להפקדה תוכנית אחוד וחלוקה (תוכנית מס' 501-1506187), שמטרתה לפצל את חלקה 412 לשני תאי שטח נפרדים (להלן: "התוכנית לאיחוד וחלוקה"), כך שזכויות הזוכה במכרז תהיינה במגרש המפוצל. לפיכך, המקרקעין כפופים להליכי תכנון והזוכה ירכוש את הזכויות במצבן כפי שהן.
- אני מתחייב שלא להגיש, ליזום או להצטרף, במישרין או בעקיפין, לכל תביעה או הליך לפירוק השיתוף במקרקעין, עד לאישור התוכנית לאיחוד וחלוקה ולהשלמת רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין, והכול בכפוף להוראות כל דין. כן אני מתחייב לכלול התחייבות זו בכל עסקה להעברת זכויות, כולן או חלקן, לצד שלישי, ולוודא כי כל מי שיבוא בנעלי יקבל על עצמו את מלוא ההתחייבויות האמורות בסעיף זה.
- ידוע לי, כי במוסדות התכנון מקודמות תכניות מקומיות אשר עשויות, אם וככל שיאושרו, לאפשר תוספת יחידות דיור, בכפוף לאישור התכנון במוסדות המוסמכים. אין באמור כדי להקנות לי זכות מוקנית לתוספות יחידות דיור או התחייבות כלשהי מצד עורכת המכרז. עורכת המכרז אינה אחראית בכל דרך שהיא, ולא תחוב בכל אחריות, פיצוי או תמורה, לרבות שינוי בתנאי המכרז או בתמורה ששולמה בגינו, במקרה שלא תאושר התוכנית או שלא תתאפשר תוספת יחידות דיור כאמור.
- בהתאם לתוכנית המחוזית, בבניינים שיועדו לכך, תיוחד בקומת הקרקע שטח למוסדות ציבור.

7. קראתי בעיון את פרטי המכרז, תנאי ההשתתפות ואת כל הנספחים למכרז, לרבות הוראות ההסכם שיחתם בין החכ"ל לבין הזוכה, הבנתי את האמור בהם ובהתאם לכך קבעתי את הצעתי.
8. ביקרתי בנכס נשוא המכרז, בדקתי את מיקומו, מצבו, שטחו ואופן רישומו בלשכת רישום המקרקעין וברשות מקרקעי ישראל, וכן בדקתי אצל הרשויות השונות, לרבות רשויות התכנון את כל הנתונים הנוגעים לנכס ו/או אשר יש בהם כדי להשפיע על הצעתי ו/או על החלטתי להגיש הצעה לרכישת הזכויות בהתאם להוראות המכרז.
9. ידוע וברור לי כי החכ"ל אינה אחראית לטיב הנכס, לרבות למצבו הפיזי והתכנוני, וכי האחריות המלאה בכל הקשור למצבו של הנכס, לרבות מצבו הפיזי והתכנוני, מוטלת עלי וכן לאחר שבדקתי היטב את כל הנושאים הנ"ל, מצאתי את הנכס מתאים למטרות לשמן אני רוכש את הזכויות.
10. לא הסתמכתי בהצעתי זו על מצגים ו/או פרסומים ו/או אמירות ו/או הבטחות כלשהם שנעשו על ידי החכ"ל ו/או עובדיה ו/או מי מטעמה, אלא על האמור במסמכי המכרז בלבד. כן הנני מצהיר בזה כי אני מסכים לכל האמור במסמכי המכרז ולא יהיו לי תביעות ו/או דרישות המבוססות על אי ידיעה ו/או אי הבנה ואני מוותר בזאת מראש על טענות כאמור.
11. אני עומד בכל התנאים הנדרשים מהמשתתפים במכרז, והצעתי עונה על כל הדרישות שבמסמכי המכרז, ואני מקבל על עצמי לרכוש את המקרקעין בהתאם לתנאים שבמסמכי המכרז.
12. אני מצהיר בזאת כי לרשותי עומדים האמצעים הפיננסיים לרכישת המקרקעין כאמור במסמכי המכרז, הנני מסוגל מכל בחינה שהיא לבצע את כל הדרישות ו/או ההתחייבויות על פי הוראות המכרז והנספחים המצורפים לו, והנני מתחייב כי אם הצעתי תזכה, לבצע את כל ההתחייבויות המוטלות על הזוכה במכרז, בהתאם להוראות ההסכם ויתר מסמכי המכרז.
13. אני מאשר, כי קראתי את מסמכי המכרז, לרבות ההוראות למשתתפים במכרז, הבנתי אותן, ואני מאשר שהן חלק בלתי נפרד מהצעתי.
14. הנני מצהיר כי קיבלתי את כל ההסברים אשר ביקשתי לדעת, הבנתי את כל האמור בבקשה להצעת מחיר זו על כל פרטיה, וערכתי את כל הבדיקות התכנוניות, המשפטיות, והכלכליות לשם ביסוס הצעתי.
15. הנני מאשר, כי אם הצעתי תתקבל, הריני מתחייב לשלם לחכ"ל את כל התשלומים להבטחת קיום תנאי החוזה. הנני מצהיר בזאת כי ידוע לי, שאם לא אשלם את התשלומים הקבועים בהסכם ולא אמלא את הוראות המכרז, אאבד את זכותי לרכישת הזכויות והחכ"ל תהיה רשאית לחלט את הערבות הבנקאית המצורפת להצעתי זו.
16. ידוע לי, שבחילוט הערבות הבנקאית לא יהיה כדי לפגוע בכל זכות ו/או סעד שיעמדו לחכ"ל עקב הפרת ההתחייבויות שאני נוטל על עצמי עם הגשת הצעתי למכרז.
17. הנני מצהיר, כי אינני עובד ו/או קרוב משפחה ו/או נציג ו/או בא כוח של מי מחברי הנהלת או דירקטוריון החכ"ל ו/או מועצת העיר בני ברק, לרבות תאגידים בשליטת החכ"ל ו/או עיריית בני-ברק, ובא כוחם של כל אחד מהגופים הנזכרים לעיל.

ב. אישור על עמידה בתנאי הסף

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

ג. התמורה

22. אני מציע לרכוש את הזכויות במקרקעין בסכום הקבוע בנספח התמורה המצורף להסכם זה ומסומן **כנספח ד' 8** להסכם זה.
23. ידוע לי כי מחיר המינימום לשם התמודדות במכרז הינם **16,550,000 ₪** (להלן: "**מחיר המינימום**"). המחיר המוצע לא יפחת מסכום המינימום. הצעה שתכלול מחיר מוצע נמוך ממחיר המינימום, תיפסל ולא תובא במניין ההצעות הכשרות במכרז זה.
- לכל המחירים יש להוסיף מע"מ כדין.
- כמו כן, ידוע לי כי על הזוכה תחול חובת תשלום השתתפות בהיטל השבחה בגין תוכניות שאושרו קודם לפרסום מכרז זה, בסך של **8,100,000 ₪**. מובהר, כי סכום זה ישולם ישירות לוועדה המקומית לתכנון ולבניה בני-ברק, מבלי אפשרות לערער על שומת הוועדה המקומית. היטל השבחה בגין תוכניות שיאושרו לאחר פרסום המכרז יחולו על הזוכה. כן ידרש הזוכה לשלם הוצאות, אגרות והיטלים החלים ו/או שיחולו בגין הבנייה במקרקעין על פי כל דין וכמפורט בהסכם (**מסמך ד'** לחוברת המכרז).
- ידוע לי, כי התשלומים הנקובים במכרז זה אינם ניתנים לתשלום בדרך של קיזוז, בין אם נובע מהוראות המכרז ובין אם ממקור אחר, אלא אם ניתן לכך אישור מראש ובכתב של עורכת המכרז. מובהר כי התחייבות זו חלה גם ביחס לטענות קיזוז בגין נזקים נטענים, תשלומים ששולמו ביתר או כל טענה אחרת מכל סוג שהוא. כמו כן, ידוע לי כי לא ניתן לעכב או לדחות תשלום כלשהו המתחייב על פי הוראות מכרז זה, מכל טעם שהוא. הובהר לי, כי התחייבות זו הינה מוחלטת ובלתי מותנית, ומהווה תנאי יסודי ומהותי בהוראות המכרז.

ד. מסים ותשלום נוספים

24. ידוע לי, כי תשלום התמורה הינו **בנוסף** לתשלומים אחרים שיחולו עלי כמחזיק במקרקעין, ובכלל זה היטל פיתוח, והיטל השבחה בהתאם לתעריפי העירייה ושומת הוועדה המקומית.

25. ידוע לי כי, על הזוכה תחול חובת תשלום השתתפות בהיטל השבחה בגין תוכניות שאושרו קודם לפרסום מכרז זה, בסך של 8,100,000 ₪. מובהר, כי סכום זה ישולם ישירות לוועדה המקומית לתכנון ולבניה בני-ברק, מבלי אפשרות לערער על שומת הוועדה המקומית. היטל השבחה בגין תוכניות שיאושרו לאחר פרסום המכרז יחולו על הזוכה. כן ידרש הזוכה לשלם אגרות והיטלים החלים ו/או שיחולו בגין הבנייה במקרקעין על פי כל דין וכמפורט בהסכם (מסמך ד' לחוברת המכרז).

26. ידוע לי, כי ככל שאבקש להוסיף זכויות מעבר לזכויות הקיימות במועד פרסום מכרז זה, לרבות אך לא רק זכויות בנייה נוספות, שינוי יעוד, או כל שינוי אחר המגדיל את זכויות הבנייה במקרקעין מעבר למצב התכנוני הידוע במועד חתימת חוזה זה, לרבות שינוי תב"ע או תב"ע חדשה, אשא בכל התשלומים, ההיטלים, המסים, האגרות, לכל רשות מוסמכת ובכלל זה לרשות מקרקעי ישראל, הרשות המקומית, וועדות התכנון וכיו"ב.

ה. ערבות בנקאית

27. הנני מצרף להצעתי ערבות אוטונומית, בלתי מותנית בסך של 2,000,000 ₪ (שני מיליון שקלים חדשים). ערבות זו תהא צמודה למדד המחירים לצרכן של החודש שנקבע להגשת ההצעות, בתוקף עד ליום 17/9/2027 ותיערך בנוסח הערבות המצורפת לחוברת המכרז כמסמך ה'.

45. הערבות תהיה ערבות ממוסד בנקאי ישראלי בלבד.

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

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

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

48. במקרה של חילוט הערבות יראו את סכום הערבות כפיצוי קבוע ומוסכם מראש שלי לחכ"ל, על הנזק שיגרם לה עקב המעשים ו/או המחדלים המפורטים בסעיף 45 לעיל, ובחתימתי על ההצעה, אני מאשר הסכמתי לכל האמור.

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

28. הערבות של הזוכה במכרז תוחזר לידי הזוכה כנגד תשלום מלוא התמורה.

ו. המסמכים המצורפים להצעת

29. הנני מצרף להצעתי את המסמכים הבאים :

- 29.1. כל מסמכי המכרז (לרבות ההודעות למציעים, אם נשלחו), כשהם חתומים כדין על ידי בכל עמוד וכן במקומות המיועדים לכך ;
- 29.2. ערבות אוטונומית, בלתי מותנית בהתאם לקבוע בפרק ה' לעיל. הנני מצרף את הערבות המקורית ולא העתק ;
- 29.3. קבלה המעידה על תשלום עבור רכישת חוברת המכרז ;
- 29.4. כל האישורים הנדרשים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו - 1976, דהיינו :
 - 29.4.1. אישור מפקיד שומה, מרו"ח או מיועץ מס, המעיד כי הוא מנהל את פנקסי החשבונות והרשומות שעליו לנהלם על פי פקודת מס הכנסה [נוסח חדש] וחוק מס ערך מוסף, התשל"ז - 1976, או שהוא פטור מלנהלם וכי הוא נוהג לדווח לפקיד השומה על הכנסותיו ולדווח למנהל על עסקאות שמוטל עליהם מס לפי חוק מע"מ.
 - 29.4.2. תצהיר בדבר קיום דיני עבודה - תנאי לעסקה עם גוף ציבורי, בנוסח המצורף למסמכי המכרז כמסמך ו'.
 - 29.4.3. תצהיר והתחייבות לעניין ניגוד עניינים, בנוסח המצורף למסמכי המכרז כמסמך ז'.
- 29.5. הוגשה הצעה על ידי תאגיד :
 - 29.5.1. תעודת התאגדות של התאגיד ;
 - 29.5.2. תדפיס נתונים מעודכן מאת רשם החברות בדבר פרטי הרישום של התאגיד, מנהלי התאגיד והשעבודים הרובצים על נכסיו ;
 - 29.5.3. אישור עו"ד או רו"ח של התאגיד, כי החתימות על מסמכי המכרז הן חתימותיהם של מורשי החתימה מטעם התאגיד וכי אלה הוסמכו כדין על ידי המציע לחתום על מסמכי המכרז וההצעה ;
 - 29.5.4. אישור חתום בידי עו"ד או רו"ח המפרט את השליטה בתאגיד. על האישור לפרט את בעלי המניות או השותפים בתאגיד, לפי חלקם. היה אחד השותפים או בעל המניות, תאגיד בפני עצמו, יפורטו בעלי מניותיו או שותפיו אף הם, וכך הלאה עד לזיהוי כלל היחידים העומדים מאחורי התאגיד המשתתף.
- 29.6. הוגשה הצעה על ידי אדם פרטי : העתק מאושר על ידי נוטריון כ"נאמן למקור" של תעודת הזהות של המציע וכן אישור עו"ד או רו"ח כי המציע חתם בפניהם על גבי מסמכי המכרז וההצעה.

ז. הוראות נוספות

30. ידוע לי, ואני מסכים באופן פרטני לכך שעל פי ההוראות למשתתפים במכרז זכותה של חכ"ל לבצע חקירות ובדיקות לעניין ניסיוני הקודם ויכולתי הכספית.

הנני מסכים ונותן לכם את אישורי לבצע חקירות ובדיקות אודותיי כאמור לעיל, ואני מתחייב לשתף פעולה בכל דרך שתידרש על ידי חכ"ל לצורך עריכת החקירות והבדיקות האמורות, לרבות הגשת מסמכים ומתן הסברים נוספים, כולל מכתב איתנות פיננסית, אשר ידרשו לצורך בחינת הצעתי.

31. אני מתחייב להודיע לחכ"ל בעתיד באופן מיידי על כל שינוי שיחול באיזה מהנתונים המפורטים בהצעתי ו/או באיזה מהנתונים הדרושים לבחינת הצעתי.

32. הצעתי תישאר בתוקפה עד ליום 17/9/27 ואם תתקבל הצעתי זו - היא לא תבוטל.

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

ח. סמכות שיפוט

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

ולראיה באתי על החתום ביום _____:

• שם המציע: _____

• מספר עוסק מורשה/ח.פ.: _____

• חתימה: _____

פרטי התקשרות עמי:

• כתובת: _____

• טלפון: _____ פלאפון נייד: _____

• פקס' _____

• דואר אלקטרוני: _____

חתימת המציע

איש קשר _____

אישור עורך-דין

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

תאריך

חתימת עורך-דין

מסמך ד'**הסכם**

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ חודש _____ שנת _____

בין:

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

מצד אחד**לבין:**

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

מצד שני

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

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

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

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

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

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

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

לפיכך הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא

1.1. המבוא להסכם זה והצהרות הצדדים בו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

1.2. כל הכותרות בהסכם זה נעשו מטעמי נוחות בלבד, ואין להשתמש בהן לצרכי פרשנות.

1.3. כל הנספחים המצורפים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

2. הגדרות

2.1. "המקרקעין" - חלק (מחצית מערבית) מחלקה 412 בגוש 6196 (חלק מתא שטח פ לפי התכנית המחוזית).

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

2.3. "העירייה" - עיריית בני ברק.

2.4. "התכנית המחוזית" - תכנית בסמכות ועדה מחוזית לתכנון ולבניה תל-אביב (תכנית מס' 501-0282152).

- 2.5. "תוכנית איחוד וחלוקה" - תוכנית בהפקדה מס' 501-1506187 שמטרתה לפצל את המקרקעין לשני תאי שטח נפרדים.
- 2.6. "רמ"י" - רשות מקרקעי ישראל.
- 2.7. "תכנית בב/580" - תכנית בנין עיר מספר בב/580, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4368 ביום 2/1/1996.

3. נספחים להסכם

- 3.3. נספח ד' 1 - חוזה פיתוח בין רשות מקרקעי ישראל לבין החברה הכלכלית לבני ברק בע"מ, בתיק מינהל 50112860 א'.
- 3.4. נספח ד' 2 - נספח תמורה ;
- 3.5. נספח ד' 3 - נוסח יפוי כח בלתי חוזר (קונה) ;
- 3.6. נספח ד' 4 - נוסח פרוטוקול מטעם המציע.
- 3.7. נספח ד' 5 - הוראות תוכנית איחוד וחלוקה ותשריט.
- 3.8. נספח ד' 6 - נסח טאבו.

4. הצהרות חכ"ל

חכ"ל מצהירה, מאשרת ומתחייבת כדלקמן :

- 4.1. חכ"ל הינה בעלת זכויות הפיתוח במקרקעין, בהתאם להסכם פיתוח בינה לבין רמ"י המצורף להסכם זה **כנספח ד' 1**.
- הסכם הפיתוח מצורף תוך השחרת סעיפים מסוימים, שעניינם התחשבנות כספית בין החכ"ל לבין רמ"י.
- 4.2. החכ"ל תפעל לכך, שיחתם הסכם פיתוח עצמאי בין הזוכה במכרז לבית רמ"י. לחילופין תמחה החכ"ל את זכויותיה על פי הסכם הפיתוח בכל הנוגע לתא שטח הכלול במסגרת הסכם זה ו/או תפעל בדרך אחרת באופן שיביא לתוצאות משפטיות דומות לתוצאות שהיו מתקבלות אילו רמ"י היה חותם עם הזוכים במכרז על הסכם פיתוח נפרד.
- 4.3. תוקפו של הסכם הפיתוח הינו עד ליום **1/5/2027**, וזאת בהתאם לתוספת להסכם הפיתוח המצורף להסכם זה (נספח ד' 1). החכ"ל לא תהיה אחראית לאורכות נוספות של הסכם הפיתוח מעבר לכך.
- 4.4. זכויות החכ"ל במקרקעין חופשיות מכל חוב, שיעבוד, עיקול, משכנתא ו/או זכויות צד ג' כלשהו, וישארו כך עד להעברתן לקונה ורישומן על שם הקונה ברשות מקרקעי ישראל, למעט שעבודים שירשמו לבקשת הקונה.

- 4.5. החזקה במקרקעין תימסר לזוכה במכרז במצבה AS IS. באחריות הזוכה לדאוג לפניוי פסולת או מבנים מהמגרש.
- 4.6. אין לחכ"ל כל מניעה חוקית ו/או חוזית ו/או אחרת להתקשרותה בחוזה זה ומילוי התחייבויותיה על פיו.
- 4.7. על פי התכנית המחוזית, במחצית המערבית של תא שטח 9 זכויות לבניית 30 יח"ד כן מובהר, כי בהתאם להוראות התוכנית, בבניינים המיועדים לכך יוקצה בקומת הקרקע שטח לגן ילדים.
- 4.8. במוסדות התכנון מקודמות תכניות מקומיות אשר עשויות, אם וככל שיאושרו, לאפשר תוספת יחידות דיור, בכפוף לאישור התכנון במוסדות המוסמכים. אין באמור כדי להקנות לקונה זכות מוקנית לתוספות יחידות דיור או התחייבות כלשהי מצד החכ"ל. החכ"ל אינה אחראית בכל דרך שהיא, ולא תחוב בכל אחריות, פיצוי או תמורה, לרבות שינוי בתנאי המכרז או בתמורה ששולמה בגינו, במקרה שלא תאושר התוכנית או שלא תתאפשר תוספת יחידות דיור כאמור.

5. הצהרות הקונה

הקונה מצהיר, מאשר ומתחייב כדלקמן:

- 5.1. הקונה ראה ובדק את המקרקעין, את שטחו של המקרקעין, את הסכם הפיתוח, את אישור הזכויות, ואת כל הפוטנציאל הטמון בהם לרבות אפשרויות ניצול המקרקעין, והכל כפי שמפורט בהסכם הפיתוח, בתב"ע, ובכל מקום אחר, ומצא אותם מתאימים לו, והוא מוותר על כל טענה כלפי החכ"ל בכל הקשור למקרקעין או לזכויות במקרקעין.
- 5.2. על פי המצב התכנוני הקיים, במקרקעין ניתן לבנות 30 יח"ד, לאחר אישור תוכנית איחוד וחלוקה.
- 5.3. הזכויות במקרקעין מצויות בבעלות משותפת (מושע) של רשות הפיתוח יחד עם בעלים פרטי. הזכויות המוצעות אינן מהוות, נכון למועד פרסום המכרז, זכויות בחלק מסוים במקרקעין. הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק אישרה ביום 21.7.2026 להפקדה תוכנית איחוד וחלוקה (תוכנית מס' 1506187-501), שמטרתה לפצל את חלקה 412 לשני תאי שטח נפרדים **(להלן: "התוכנית לאיחוד וחלוקה")**, כך שזכויות הזוכה במכרז תהיינה במגרש המפוצל לפיכך, המקרקעין כפופים להליכי התכנון והקונה רוכש את הזכויות במצבן כפי שהן.
- 5.4. הקונה מתחייב שלא להגיש, ליזום או להצטרף, במישרין או בעקיפין, לכל תביעה או הליך לפירוק השיתוף במקרקעין, עד לאישור התוכנית לאיחוד וחלוקה ולהשלמת רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין, והכל בכפוף להוראות כל דין. הקונה מתחייב לכלול התחייבות זו בכל עסקה להעברת זכויותיו, כולן או חלקן, לצד שלישי, ולוודא כי כל מי שיבוא בנעליו יקבל על עצמו את מלוא ההתחייבויות האמורות בסעיף זה.
- 5.5. ידוע לקונה, כי במוסדות התכנון מקודמות תכניות מקומיות אשר עשויות, אם וככל שיאושרו, לאפשר תוספת יחידות דיור, בכפוף לאישור התכנון במוסדות המוסמכים. אין באמור כדי להקנות לקונה זכות מוקנית לתוספות יחידות דיור או התחייבות כלשהי מצד החכ"ל. החכ"ל אינה אחראית בכל דרך שהיא, ולא תחוב בכל אחריות, פיצוי או תמורה, לרבות שינוי בתנאי המכרז או

בתמורה ששולמה בגינו, במקרה שלא תאושר התוכנית או שלא תתאפשר תוספת יחידות דיור כאמור.

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

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

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

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

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

5.10. הקונה מצהיר ומאשר כי לפני חתימת חוזה זה בדק את תעריפי האגרות והיטלי הפיתוח לפי חוקי העזר העירוניים המוטלים על המקרקעין ועל הבנייה עליו, וכי ידוע לו כי אלה עשויים אף להתעדכן בעתיד ואין לו כל טענה בקשר לחיוב אגרות ולהיטלים והוא מוותר על כל טענה ככל שהיתה לו כאמור.

5.11. הקונה מתחייב לשלם את כל התמורה כקבוע בהסכם, ולעמוד בהתחייבויות שנטל על עצמו במסגרת הסכם זה.

5.12. הקונה מתחייב למלא אחר כל החוקים ו/או התקנות לרבות חוקי העזר העירוניים לעניין בנייה על המקרקעין ומימוש הזכויות במקרקעין, ולנקוט בכל אמצעי הזהירות הסבירים.

5.13. ידוע לקונה כי החכ"ל והעירייה תהיינה רשאיות להעביר דרך המקרקעין בכל עת שהיא, בעצמן ו/או באמצעות אחרים צינורות למים, לתיעול, לגז, לחשמל ולמטרות אחרות, והקונה יהיה חייב לאפשר לחכ"ל ו/או לעירייה ו/או לעובדיהן ו/או למי מטעמן לעלות על המקרקעין ולהוציא לפועל את העבודות ו/או התיקונים הדרושים.

5.14. ידוע לקונה, כי כתנאי להתקשרות החכ"ל, כגוף ציבורי, על הקונה לחתום על תצהיר בדבר שמירה על דיני עבודה, בנוסח המצורף למסמכי המכרז ומסומן כ**מסמך ו'**, וכן על תצהיר והתחייבות בענין

ניגוד עניינים, בנוסח המצורף למסמכי המכרז ומסומן כנספח ז'. הקונה מאשר כי האמור בתצהיר הינו נכון.

6. התכנון החל על המקרקעין

6.1. הקונה מצהיר, כי ידוע לו שזכויות הבנייה התקפות כיום במקרקעין מעוגן בעיקרו בתכנית בב/580 ובתכנית המחוזית. כמו כן, התכנון תואם את תכנית המתאר החדשה של העיר בני-ברק (תכנית מס' 501-0308296).

תכנית בב/580 משתרעת על פני שטח של כ- 97 דונם, מחלקת את השטח הכלול בתחומה למספר מתחמים וקובעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש, תוך סיווג מגרשים ביעודי מגורים, תעשייה, תעשייה עתירת ידע, מסחר, אחסון ומשרדים, וקביעת זכויות הבניה בהן.

6.2. התוכנית המחוזית מייעדת את המקרקעין למגורים, להקמת 30 יח"ד.

6.3. הזכויות במקרקעין מצויות בבעלות משותפת (מושע) של רשות הפיתוח יחד עם בעלים פרטי. הזכויות אינן מהוות זכויות בחלק מסוים במקרקעין, וטרם בוצעה חלוקה סופית ורישומית. הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק אישרה ביום 21.7.2026 להפקדה תוכנית אחוד וחלוקה (תוכנית מס' 501-1506187), שמטרתה לפצל את חלקה 412 לשני תאי שטח נפרדים **(להלן: "התוכנית לאיחוד וחלוקה")**, כך שזכויות הזוכה במכרז תהיינה במגרש המפוצל. לפיכך, המקרקעין כפופים להליכי התכנון והקונה רוכש את הזכויות במצבן כפי שהן.

6.4. הקונה מתחייב שלא להגיש, ליזום או להצטרף, במישרין או בעקיפין, לכל תביעה או הליך לפירוק השיתוף במקרקעין, עד לאישור התוכנית לאיחוד וחלוקה ולהשלמת רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין, והכל בכפוף להוראות כל דין. הקונה מתחייב לכלול התחייבות זו בכל עסקה להעברת זכויותיו, כולן או חלקן, לצד שלישי, ולוודא כי כל מי שיבוא בנעליו יקבל על עצמו את מלוא ההתחייבויות האמורות בסעיף זה.

6.5. במוסדות התכנון מקודמות תכניות מקומיות אשר עשויות, אם וככל שיאושרו, לאפשר תוספת יחידות דיור, בכפוף לאישור התכנון במוסדות המוסמכים. אין באמור כדי להקנות לקונה זכות מוקנית לתוספות יחידות דיור או התחייבות כלשהי מצד החכ"ל. החכ"ל אינה אחראית בכל דרך שהיא, ולא תחוב בכל אחריות, פיצוי או תמורה, לרבות שינוי בתנאי המכרז או בתמורה ששולמה בגינו, במקרה שלא תאושר התוכנית או שלא תתאפשר תוספת יחידות דיור כאמור.

6.6. ידוע לקונה, כי ניצול הזכויות במקרקעין, לרבות תכנון ואופי הבנייה, יעשה, בין היתר, בהתאם להוראות תכנית בב/580 והתוכנית המחוזית, היתר הבניה שיוצא, הנחיות הועדה המקומית לתכנון ובניה בני-ברק ובהתאם לכל דין, כולל תב"עות מאושרות אחרות, ובתיאום מלא ומראש עם הרשויות הנדרשות.

7. מועדי הביצוע

7.1. הקונה מתחייב לפעול כדלקמן והכל במועדים המפורטים להלן:

- 7.1.1. **הגשת תוכניות בניה ובקשה להיתר** - להגיש לאישור העירייה וכן למוסדות התכנון המוסמכים לתכנון ובניה את הבקשה להיתר ואת תוכניות הבנייה של המבנים שהוא מבקש לבנות במקרקעין תוך ניצול זכויות הבניה על פי התוכניות, וזאת לא יאוחר מתום **7 חודשים** ממועד חתימת הסכם עם החכ"ל.
- התוכניות והבקשה להיתר בנייה תתאמנה לתכנית בב/580, לתכנית המחוזית, ולחזיתות המבנים שלפי הסכם זה חובה לבנות לפיהן, ועליהן לעמוד בכל הדרישות של הרשויות המוסמכות, כגון: העירייה, הועדה המקומית לתכנון ובניה, הועדה המחוזית לתכנון ובניה, משרד התחבורה, המשרד להגנת הסביבה, המשרד לביטחון פנים, מכבי אש, הג"א, וכן כל רשות אחרת שאישורה נדרש על פי דין. הקונה מתחייב לעשות את כל הנדרש ולפעול בשקידה ראויה ובמהירות האפשרית לצורך קבלת היתר בניה כדין מרשויות התכנון המוסמכות בהקדם האפשרי.
- 7.1.2. **ביצוע תיקונים והשלמות** - הקונה מתחייב לבצע את כל התיקונים וההשלמות בבקשות להיתר בנייה, ככל שידרשו, בהתאם לדרישות העירייה, מהנדס העירייה והרשויות המוסמכות תוך **30 יום** מקבלת דרישה ו/או הודעה על התיקונים הנדרשים.
- 7.1.3. **תחילת ביצוע עבודות** - הקונה יתחיל בביצוע העבודות במקרקעין תוך **6 חודשים** ממועד מתן היתר הבניה.
- החליטה הועדה המקומית לתכנון ובניה בני-ברק על הוצאת היתר, וכל הפולשים פוננו, ולמרות זאת הזוכה לא הוציא את היתר הבניה תוך 3 שבועות ממועד החלטת הועדה המקומית, תחילת מנין 6 החודשים לביצוע העבודות יהיה ממועד החלטת הועדה המקומית ולא ממועד הוצאת ההיתר בפועל.
- 7.1.4. **סיום עבודות הבנייה והפיתוח** - הקונה מתחייב לסיים את עבודות הבנייה והפיתוח במגרשים ולהוציא למבנים שיוקמו על המקרקעין "טופס 4", אישור איכלוס ותעודת גמר מאת הועדה המקומית לתכנון ובניה, לא יאוחר מ- **48 חודשים** ממועד מתן היתר הבניה.
- 7.1. על אף האמור לעיל, הקונה יהיה רשאי להגיש לחכ"ל בקשה להארכת מועד להשלמת העבודות והוצאת טופס 4 ותעודת גמר למבנים, לתקופה נוספת מצטברת של **עד 24 חודשים**. הבקשה תוגש בכתב ותהא מנומקת.
- 7.2. מובהר, כי על הקונה לעמוד בלוח הזמנים המפורט לעיל ללא קשר ו/או תלות במצב השיווק של הפרוייקט.
- 7.3. אי עמידה בלוח הזמנים הקבוע בסעיף זה תיחשב הפרה יסודית של הסכם זה ותקנה לחכ"ל את כל הסעדים על פי הסכם זה ועל פי כל דין. בנוסף לכל פיצוי כאמור בהסכם זה ועל פי כל דין, תהא החכ"ל זכאית לפיצוי כספי קבוע ומוסכם מראש מאת הקונה בסך 5,000 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה עבור כל יום פיגור מעבר לכל אחד מהמועדים הנקובים לעיל.

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

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

8. התמורה ומסירת חזקה

8.1. תמורת הזכויות הנרכשות בהסכם זה, דהיינו רכישת הזכויות בנכס, מתחייב הקונה לשלם לחכ"ל את הסכום הקבוע בנספח התמורה המצורף להסכם ומסומן כנספח ד'2 (להלן: "התמורה") ובמועדים הקבועים שם.

8.2. לתשלום כאמור יתווספו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן בהתייחס לשער מדד הידוע ביום הגשת ההצעה. יובהר כי בכל מקרה סכום התשלום לא יפחת מהסכום הנומינלי הנקוב בהצעה הזוכה.

8.3. לסכום התמורה יתווסף מע"מ כדין, שישולם במועד תשלום התמורה.

8.4. החזקה המשפטית (הרעיונית) במקרקעין נשוא המכרז תימסר לזוכה במועד תשלום מלוא התמורה והתשלומים הנוספים.

8.5. מובהר, כי עד לאישור תוכנית האיחוד וחלוקה, מסירת החזקה לא תיחשב כמסירת חזקה ייחודית בשטח פיזי מסוים במקרקעין. כל שימוש או החזקה בשטח מסוים קודם לאישור התוכנית לאיחוד וחלוקה כפופה לאישור מפורש של החברה הכלכלית.

8.6. מובהר, כי התשלומים הנקובים במכרז זה אינם ניתנים לתשלום בדרך של קיזוז, בין אם נובע מהוראות המכרז ובין אם ממקור אחר, אלא אם ניתן לכך אישור מראש ובכתב של עורכת המכרז. מובהר כי התחייבות זו חלה גם ביחס לטענות קיזוז בגין נזקים נטענים, תשלומים ששולמו ביתר או כל טענה אחרת מכל סוג שהוא. כמו כן, לא ניתן לעכב או לדחות תשלום כלשהו המתחייב על פי הוראות מכרז זה, מכל טעם שהוא. מובהר, כי התחייבות זו הינה מוחלטת ובלתי מותנית, ומהווה תנאי יסודי ומהותי בהוראות המכרז.

9. מיסים ותשלומים נוספים

מובהר, כי מלבד מס שבח (אם יחול), לא יחולו על החכ"ל תשלומי מיסים נוספים בקשר להסכם זה, והקונה מתחייב לשאת בתשלום היטל השבחה בהתאם לשומת הועדה המקומית, ולא יהיה רשאי לבקש לשנותו.

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

9.1. מס רכישה

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

9.2. היטל השבחה

9.2.1. על הקונה תחול חובת תשלום השתתפות בהיטל השבחה בגין תוכניות שאושרו קודם לפרסום מכרז זה, בסך של 8,100,000 ₪. מובהר, כי סכומים אלה ישולמו ישירות לועדה המקומית לתכנון ולבניה בני-ברק, מבלי אפשרות לערער על שומת הועדה המקומית. היטל השבחה בגין תוכניות שיאושרו לאחר פרסום המכרז יחולו על הזוכה. כן ידרש הזוכה לשלם אגרות והיטלים החלים ו/או שיחולו בגין הבנייה במקרקעין על פי כל דין וכמפורט בהסכם (מסמך ד' לחוברת המכרז).

9.2.2. כן ידרש הקונה לשלם היטל השבחה בגין הקלות או תוכניות שיאושרו לאחר חתימת ההסכם.

9.3. אגרות היטלי פיתוח, מיסים עירוניים נוספים

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

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

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

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

9.4. תוספת זכויות ותשלומים נלווים

ככל שהקונה יבקש להוסיף זכויות במסגרת הסכם זה, לרבות אך לא רק זכויות בנייה נוספות, שינוי יעוד, או כל שינוי אחר המגדיל את זכויות הקונה מעבר למצב התכנוני הידוע במועד חתימת חוזה זה, לרבות אך לא רק שינוי תכנוני, מתחייב הקונה לשאת בכל התשלומים, ההיטלים, המסים, האגרות, לכל רשות מוסמכת ובכלל זה לרשות מקרקעי ישראל, הרשות המקומית, וועדות התכנון וכיו"ב.

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

10. ערבות בנקאית

10.1. כאמור במסמכי המכרז, הערבות שמסר הקונה תעמוד בתוקפה עד 17/9/27. החכ"ל תהיה רשאית לחלט את הערבות הבנקאית כל אימת שהקונה לא ימלא אחר התחייבות כלשהי על פי הסכם זה לעניין תשלום התמורה או כל חלק ממנה, או כל תשלום אחר.

10.2. החכ"ל רשאית לפי שיקול דעתה המוחלט לחלט את סכום הערבות כחלק מהתשלומים על חשבון התמורה.

10.3. מובהר ומוסכם בין הצדדים, כי בכל מקרה בו חולטה הערבות, לרבות עקב בקשת הקונה, מתחייב הקונה להמציא לחכ"ל ערבות חדשה בתוקף בתנאי הסכם זה, תוך 4 ימים ממועד שנתבקש לכך על ידי החכ"ל, שאחרת יחשב הדבר להפרה יסודית.

11. הערת אזהרה

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

12. פעולות רישום

12.1. הקונה ידאג ויהיה אחראי לרישום הזכויות בנכס על שמו ברמ"י וזאת בין באמצעות העברת הזכויות במסגרת הסכם הפיתוח לקונה או באופן שיחתם הסכם פיתוח חדש בין רמ"י לקונה, או על דרך רישום חוזה חכירה, וזאת לאחר אישור התוכנית לאיחוד וחלוקה ובכפוף לתשלום מלוא התמורה.

12.2. הצדדים יפעלו בצוותא ויחתמו על כל מסמך שידרש מרמ"י או כל גוף או רשות, ממשלתית ו/או עירוני לשם ביצוע העברת הזכויות מהחכ"ל לגבי המקרקעין על שם הקונה, בכפוף לתשלום מלוא התמורה.

12.3. הטיפול במכירת הדירות שיבנו במקרקעין, לרבות רישומם על שם הרוכשים, יבוצע על ידי ועל חשבון הקונה ובאחריותו הבלעדית, לרבות עריכת חוזה המכר, המפרט הטכני, החתמת רוכשי הדירות שיבנו על ידי המוכר, על דיווח לרשויות המס, וכל הכרוך בכך, רישום משכנתאות והערות אזהרה, הכנת תקנון הבית המשותף וביצוע כל הפעולות הנדרשות לצורך רישום הבית המשותף, ייחוד הדירות על שם הרוכשים ורישום זכויותיהם וכל הפעולות הקשורות לפעולות אלה.

12.4. הקונה ישלים את רישום הבית המשותף וייחוד הזכויות ביחידות הדיור לרוכשים בהקדם האפשרי, ובכל מקרה לא יאוחר מהמועדים הקבועים לענין זה בחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973. כל עוד לא נרשם הבית המשותף, ינהל הקונה את כל הרישומים הנוגעים לזכויות הרוכשים ולהעברת זכויות או כל פעולה משפטית אחרת בקשר לזכויות הדיירים, בדומה לפעילות של חברה משכנת.

12.5. מבלי לגרוע מהתחייבויותיו של הקונה כאמור לעיל, במעמד חתימתו של הסכם זה, יחתום הקונה על יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר, בנוסח המצורף להסכם זה, המייפה את כוחה של החכ"ל ו/או באי כוחה עוה"ד ממשרד מירון, בן ציון ופריבס ו/או מי מטעמם (להלן: "עוה"ד") לחתום בשם הקונה ולעשות בשמו כל פעולה שתידרש לצורך ביטול ו/או מחיקת כל רישום ו/או התחייבות בקשר למקרקעין.

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

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

13. אחריות לפעולות הקונה

הקונה מתחייב :

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

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

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

14. מימון בנקאי

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

14.1.1. התשלום הראשון שולם במלואו לחכ"ל, ממקורותיו העצמאיים של הקונה;

14.1.2. כספי ההלוואה יועברו במלואם לידי החכ"ל;

14.2. למען הסר ספק מובהר, כי בכל מקרה, הזכויות שתוקנינה למוסד הפיננסי ו/או לכל צד שלישי אחר בקשר או מכח המשכנתא האמורה ו/או מימושה, תהיינה בכפוף לזכויות ולהתחייבויות של הקונה על פי הסכם זה, לרבות ההתחייבות שלא להגיש תביעה לפירוק שיתוף.

14.3. מובהר, כי אין בהסכמה זו להוות עילה או הסכמה לדחיית המועד לביצוע איזה מהתשלומים נשוא ההסכם.

14.4. מובהר, כי חתימתה של החכ"ל אינה באה במקום חתימת רמ"י, והקונה יהיה אחראי בעצמו להשגת אישור רמ"י לשם רישום המשכנתא כאמור, אם וככל שיהיה צורך באישור כזה בנוסף להתחייבות לרישום משכנתא שתימסר על ידי החכ"ל.

15. תכנון ובניה בשטחים סמוכים

15.1. הקונה מאשר ומצהיר כי הוסבר לו והוא מסכים לכך שהחכ"ל ו/או עיריית בני ברק ו/או הועדה המקומית לתכנון ולבניה ו/או הועדה המחוזית לתכנון ובניה יתכנונו בסמוך למקרקעין תוכניות נוספות לבנייה וכן תוכניות לתעשייה, מסחר ושטחים ציבוריים.

15.2. הקונה מסכים ומוותר בזאת מראש על כל התנגדות לתוכניות חדשות שיש בהן להגדיל את צפיפות הבניה, אף אם התוכניות עלולות לפגוע ולגרום להפחתת ערך המקרקעין לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

15.3. סעיף זה הוא תנאי יסודי ועיקרי בהתקשרות והפרתו על ידי הקונה, בין אם על ידי התנגדות לתכנון או בכל דרך אחרת, לרבות הגשת תביעות שיש בהן כדי לעכב הליכי תכנון, וכן הגשת תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה על ידי הקונה או מי שרכש ממנו דירות או זכויות, יהווה משום הפרת חוזה ויחייב את הקונה לשלם למוכרות ולועדה המקומית פיצויים.

16. הפרת החוזה

16.1. ככל שלא נקבע במפורש או במשתמע אחרת, על הפרת הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א - 1970.

16.2. כל תשלום, שלא יפרע במועדו, ישא הפרשי הצמדה וריבית של 12% לשנה מהמועד שהיה לשלמו ועד לפרעונו המלא בפועל, וזאת מבלי לגרוע משאר זכויות הצדדים עפ"י חוזה זה ועפ"י כל דין, וזאת מעבר לאיחור של 7 ימים, כאשר מדד הבסיס הינו מדד פרסום מכרז זה (מדד חודש יולי 2024), והמדד החדש הוא המדד הידוע במועד התשלום בפועל.

16.3. מוסכם בזאת בין הצדדים כי סעיפים: 4,5,6,7,8,9,10,16 מהווים תנאים יסודיים בהסכם זה, ואם הקונה לא יעמוד בהם, רשאית החכ"ל לאחר מתן התראה של 7 ימים, לבטל את החוזה, לחלט את הערבויות או כל חלק מהן, וכן לעכב החזר כל סכום ששולם על ידי הקונה על חשבון המחיר ו/או לקזז מכל סכום ששולם על ידי הקונה על חשבון המחיר את הפיצוי המוסכם, וכן להציע את המקרקעין למכירה במכרז או בכל אופן שיראה לה.

הקונה לא יוכל להתנגד וככל שיתנגד, יחולו עליו ההוצאות בגין כל עיכוב ונזק.

- 16.4. באם הקונה יפר ו/או לא יקיים תנאי יסודי בהסכם זה, והחכ"ל תבטל את ההסכם עקב ההפרה, תשלם הקונה לחכ"ל סך בש"ח השווה ל - 15% מסכום התמורה הנקובה בהסכם זה (כשהוא כולל מע"מ) ובצירוף הפרשי הצמדה בתוך 10 ימים מיום ביטול ההסכם כפיצוי מוסכם ומוערך מראש בגין הנזקים העלולים להיגרם לחכ"ל בשל ההפרה או אי הקיום, וזאת בנוסף לכל תרופה העומדת לזכות החכ"ל מכוח כל דין, לרבות הזכות לדרוש ביצוע בעין של ההסכם.
- ביטול ההסכם ייעשה רק אם הקונה לא תיקן את ההפרה תוך 14 יום מיום שקבל דרישה בכתב לעשות כן.
- 16.5. הייתה החכ"ל זכאית לפיצויים עפ"י סעיף זה, רשאית היא לחלט את סכום הפיצויים מתוך הכספים של הקונה הנמצאים בידה, לרבות מתוך הערבות, ולהחזיר את היתרה לקונה.
- 16.6. למען הסר ספק מובהר, כי כל הפרה של התחייבות יסודית כאמור בסעיף 17.4 לעיל, תזכה את החכ"ל בזכות לבטל באופן מיידי את זכייתו של הקונה במכרז ואת ההסכם שנחתם עמו, ככל שנחתם, וכן לגבות מהקונה את כל הנזקים וההוצאות שנגרמו בגין הפרת ההסכם ו/או ביטולו וזאת בנוסף לגביית הפיצוי המוסכם. כן תהיה רשאית החכ"ל למכור את המקרקעין לכל צד שלישי, כפי שתמצא לנכון ובתנאים שיקבעו על ידה.

17. שונות

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

18. היעדר טענות כנגד עיריית בני-ברק

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

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

עמוד 31 מתוך 37

נספח ד' 2

נספח תמורה

1. אנו מציעים לרכוש את המקרקעין נשוא המכרז בסכום של _____ ₪ (במילים: _____), בצירוף מע"מ (להלן: "התמורה").
2. התמורה תשולם במועדים כדלקמן:
 - 2.1. סכום של 20% מהתמורה ישולם תוך 45 ימים ממועד ההודעה על הזכייה, וכתנאי לחתימתו של הסכם המכר על ידי החכ"ל;
 - 2.2. יתרת התמורה בסך של 80% תשולם עד לא יאוחר מ- 90 יום ממועד ההודעה על הזכייה, או בהוצאת היתר ראשון, לפי המוקדם מביניהם.
3. **בנוסף** לתמורה אשלם היטל השבחה בסך של 8,100,000 ₪, אשר ישולם במועד הקבוע בחוק, ובהתאם להוראות המכרז;
4. לתמורה יתווסף מע"מ כדיון, שישולם במועד התשלום, כנגד חשבונית מס שתימסר על ידי החכ"ל.
5. כל יתר ההוראות בענין תשלום התמורה וכן התשלומים שיש לשלם בנוסף לתמורה, הינם כקבוע בהסכם ובמסמכי המכרז.

חתימת המציע

נספח ד' 3

יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר

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

אנו הח"מ:

_____. ח.פ. _____

_____. ח.פ. _____

ממנים ומיפיים בזה את כוחם של עוה"ד יצחק מירון ו/או מרדכי רז ו/או מלכית מירון ו/או אוהד סקורניק ו/או דליה נוסבאום ו/או שירלי מולד ו/או איתמר מירון ו/או ירין ראובן ו/או אתי דוד ו/או חן יצחק שחם ו/או נריה מלכיאלי ו/או אלישיב הרטמן ו/או יעל קרסנר להיות לב"כ החוקיים והמורשים מטעמנו, לעשות בשמנו, עבורנו ובמקומנו את כל הפעולות הבאות להלן, וכל אחת מהן בנפרד, בקשר לרכישת זכויות במקרקעין הידועים כחלק מחלקה 412 בגוש 6196 {חלק מתא שטח 9 לפי תכנית מחוזית 501-0282152 (להלן: "התכנית המחוזית") (להלן: "המקרקעין") או כל חלקה רישומית חדשה שתיווצר (להלן: "הנכס") וכן העברת רישום הזכויות בנכס משמה של החברה הכלכלית לבני ברק בע"מ ח.פ. 51-2699125 ("המוכר") לשמנו.

במסגרת סמכויותיהם יהיו מורשים מיופי כוחי הנ"ל לבצע את הפעולות הבאות בקשר עם רכישת הזכויות בנכס ורישומן על שמי:

1. לרכוש ולקבל בשמי את הזכויות ביחס לנכס הנ"ל;
2. לרשום הערות אזהרה ו/או שעבודים ו/או משכונות לטובתי על זכויות המוכרים ו/או למחוק הערות אזהרה ו/או שעבודים ו/או משכונות;
3. לצורך ביצוע הפעולות הנ"ל יהיו מורשים מיופי כוחי הנ"ל להופיע בשמי ובמקומי בלשכת רישום המקרקעין, עיריית בני-ברק, רשויות התכנון השונות, תאגיד המים של בני-ברק, רשויות מיסוי מקרקעין, וכל רשות ממשלתית או עירונית, ולחתום על כל מסמך שיידרש לרבות על שטרי מכר, שטרי העברת שכירות, בקשות לרישום הערות אזהרה, בקשות למחיקת הערות אזהרה, יפוי כח בלתי חוזרים, דיווחים לרשויות מיסוי מקרקעין, הסכמי הלוואה ושטרי משכנתא, בקשות להיתרי בניה וכיו"ב.
4. להתחייב, להצהיר ולחתום בכל עת ובכל מקום ולפעול ככל הנחוץ, המועיל והנדרש לשם ביצוע העברת רישום הזכויות בנכס משם המוכרים לשמי.
5. יפוי כוח זה יפורש באופן המרחיב ביותר כדי שבאי כוחי הנ"ל יוכלו לעשות בשמי ובמקומי את כל אשר אני רשאי לעשות בעצמי ו/או באמצעות אחרים לשם העברת רישום הזכויות בנכס משם המוכרים לשמי.
6. באי כוחי 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, ולהעביר ו/או לאצול מחדש.
7. כל מעשה שיעשו באי כוחי הנ"ל או כל מה שייגרם על-ידם בכל הנוגע לפעולות לפי יפוי כוח זה, יחייב אותי, את יורשי, את חליפי ואת כל הבאים מכוחי, והריני מסכימה מראש לכל מעשיהם של באי כוחי הנ"ל שיעשו בתוקף יפוי כוח זה.
8. היות וזכויות צד ג' (המוכרים) תלויות ביפוי כוח זה, הוא יהיה בלתי חוזר, לא תהיה לי רשות לבטל או לשנותו וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתי, והוא יחייב גם את יורשי, אפוטרופסי, ומנהלי עזבוני.

ולראיה באתי על החתום ביום _____ בחודש _____ שנת _____:

חתימה

אני, _____, עו"ד מאשר כי מרשי הנ"ל חתמו על יפוי כוח זה בפני.

חתימת עו"ד_____
תאריך

נוסח פרוטוקול מטעם המציע – נספח ד' 4

(**"החברה"**) _____

ח.פ. _____

פרטיכל

מישיבת מועצת המנהלים של החברה

שהתקיימה ב _____ ביום _____

יו"ר: _____

נוכחים: מניין חוקי.

על סדר היום: אישור עסקת מכר במקרקעין הידועים כגוש _____ חלק מחלקות _____ תא _____ שטח _____ לפי תכנית בסמכות מחוזית מס' 501-0282152 (להלן: **"המקרקעין"**).

הוחלט:

1. לרכוש את הזכויות במקרקעין מאת החברה הכלכלית לבני ברק בע"מ ח.פ. 51-2699125 (להלן: **"המוכרת"**) בהתאם למסמכי מכרז מספר 6/2026.
2. להסמיך את _____ לחתום בשם החברה על הסכם המכר, יפויי כח בלתי חוזרים, הודעות דיווח לרשויות המס, ועל כל המסמכים הנדרשים הקשורים לביצוע ההסכם.
3. חתימתו של _____ בצירוף חותמת החברה, או על גבי שמה המודפס, תחייב את החברה בכל דבר הקשור להעברת המקרקעין ורישומם על שם החברה.

חתימת יו"ר

אישור עו"ד

- הריני מאשר בזאת כי :
1. החברה הנ"ל פעילה וקיימת.
 2. כמו כן הריני מאשר כי החברה מוסמכת על פי מסמכיה הסטטוטוריים, לקבל את ההחלטות דלעיל ולבצע את העסקה למכירת המקרקעין.
 3. מר _____ חתם על הפרוטוקול שלעיל כיו"ר הישיבה.

חתימת עו"ד

תאריך

4
מסמך ה'

שם הבנק _____
מס' הטלפון _____

כתב ערבות (מכרז מס' 6/2026)

לכבוד,
החברה הכלכלית בני-ברק בע"מ

הנדון: ערבות מס' _____

1. לבקשת _____, בקשר עם המכרז שבכותרת, הננו ערבים בזאת כלפיכם לשלם לכם כל סכום עד לסך של _____ ₪ (_____).
2. הערבות תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן, כפי שתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה כאשר מדד הבסיס הינו מדד חודש יוני 2026 כפי שפורסם ביום 16.7.2026.
3. סכום הערבות ישולם לכם על ידנו תוך 7 ימים מעת הגיע אלינו דרישתכם הראשונה בכתב, ללא כל תנאי ומבלי להטיל עליכם כל חובה להוכיח או לנמק את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש תחילה את סכום הערבות מאת המבקש.
4. לדרישתכם כנ"ל עליכם לצרף כתב ערבות זה.
5. ערבות זו תהיה בתוקף מתאריך הנפקתו עד תאריך 17/9/27.
6. דרישה על פי ערבות זו יש להפנות לסניף הבנק בכתובת _____ (שם הבנק) _____ (מס' הבנק ומס' הסניף) _____.
7. ערבות זו אינה ניתנת להסבה או להעברה.

חתימה וחותמת

שם מלא

תאריך

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

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

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

חתימת המצהיר

תאריך

אישור

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

חתימת עו"ד

תאריך

נספח ז'**תצהיר המציע והתחייבות לעניין העדר ניגוד עניינים**

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

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

חתימת המצהיר

תאריך

אישור

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

חתימת עו"ד

תאריך

401425/1800/1

חתימת המציע