



המועצה המקומית בנימינה גבעת עדה

מכרז מס' 14/2021 - למכירת מבנה/קרקע

תנאי המכרז

נשוא המכרז

1.

[א.] המועצה המקומית בנימינה גבעת עדה (להלן: "המועצה") ישנן זכויות במקרקעין הידועים גם כגוש 10133 חלקה 6 מגרש 1 (להלן "הנכס"). הנכס נשוא המכרז דן ממוקם בגבעת עדה.

[ב.] שטח הנכס: כ 1,769 מ"ר.

מובהר כי על המציע/משתתף במכרז זה חלה החובה לברר אצל רשויות התכנון הרלבנטיות את מצבו התכנוני העדכני של הנכס נשוא מכרז זה.

[ג.] למועצה זכויות בעלות בנכס: מצורף נסח טאבו עדכני.

העתק נסח טאבו מיום 28.1.2021 - מצ"ב למכרז, מסומן כנספח "1" בהתאמה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו. העתק חוות דעת שמאית בנוגע לנכס מצ"ב ומסומן כנספח "2".

ידוע למציע שעלי לברר את מצבו התכנוני העדכני של הנכס בכוחות עצמו בלבד, לרבות בדיקות למול מוסדות התכנון והוועדה המקומית לתכנון ובניה, ולרבות בדיקות אצל שמאים ומתכננים מטעמו בנוגע לשווי הנכס והזכויות החלות בו, וכי ככל שבחר להסתמך על חוות דעת השמאית שהוצגה ע"י המועצה (ליעילות בלבד) בהליך המכרזי הדבר יהיה באחריותו הבלעדית ולא תחייב את המועצה בשום היבט מכל סוג שהוא.

2. [א.] מציע המעוניין בנכס, ינקוב את סכום הצעתו לגבי הנכס נשוא המכרז ;

[ב.] ככל שהמציע הוא עוסק (כהגדרתו בחוק המע"מ) יתווסף לסכום הצעתו שלהלן מע"מ כדין. המועצה תדווח על עסקת אקראי במקרה זה.

כל שהמציע אינו עוסק, מלכ"ר או מוסד כספי, סכום הצעתו יהיה הסכום הסופי (אלא אם רשויות המס יקבעו אחרת).

קראתי, הבנתי, מתחייב: \_\_\_\_\_

[ג]. תנאי הרכישה של הנכס מפורטים בחוזה, אשר הזוכה במכרז יידרש לחתום עליו לרכישת הנכס בו זכה במכרז. נוסח החוזה נכלל במסמכי המכרז (להלן: "החוזה").

3. [א]. את סכום ההצעה יש למלא במקום המיועד לכך בסוף מסמך זה, לחתום ולהגיש המסמך החתום בצרף העתק מצולם ממנו ;

[ב] הצעות המציעים לרכישת הנכס – נשוא מכרז זה – יהיו **גבוהות** מסכום השווה בש"ח ל **6,250,000 ₪ - ששה מיליון ומאתיים חמישים אלף ₪** (בצירוף מע"מ כדין בהתאם לאמור בסעיף 2 לעיל) – **כאשר הסכום מוגדל לפי הוראות החוזה.**

4. הצעה **בסכום זהה או נמוך** מסכום המינימום כאמור לעיל – **לא תידון כלל.**

5. הוגשו למועצה מספר הצעות זהות לרכישת הנכס, כי אז תיערך הגרלה בין המציעים בעלי ההצעות הזהות לפי שיקול דעתה של המועצה בנוכחות ועדת המכרזים.

6. ידוע למציע כי ההתקשרות בהסכם מכוח המכרז טעונה אישור של המשרד הפנים ולמציע לא תהיה כל טענה מכל סוג שהוא כלפי המועצה ככל שמשרד הפנים לא יאשר את ההתקשרות.

7. **ערבות וחתימה על חוזה**

על מגיש ההצעה לצרף להצעתו:

[א]. ערבות בנקאית בלתי מותנית כחוק, בסך של 550,000 ₪ ככל שמדובר בעוסק הערבות כוללת מע"מ עד ליום 30.11.2021 (להלן: "ערבות המכרז");  
מציע שהוא **אינו עוסק** ומגיש הצעה יצרף ערבות בסך 550,000 ₪ (אין משמעות למע"מ).

**הצעה שלא צורפה אליה ערבות כנדרש – לא תידון כלל.**

ככל שלא יתקבל אישור משרד הפנים עד 10 ימים לפני מועד פקיעת תוקף הערבות, יאריך המציע את תוקף הערבות הבנקאית ב- 60 ימים נוספים, כך ינהג המציע עד לקבלת אישור משרד הפנים

[ב]. את דוגמת החוזה שבמסמכי המכרז כשהוא חתום על ידו כדין ;

[ג] היה המציע תאגיד – יצרף להצעתו את מסמכי ההתאגדות (תזכיר ו/או תקנות), תעודת רישום תאגיד ואישור עו"ד או רו"ח על שמות מנהליו המוסמכים להתקשר בשמו. מציע שאינו תאגיד יצרף תעודת זהות.

8. זכה המציע במכרז, יהיה עליו לחתום על החוזה עם המועצה – תוך 7 (שבעה) ימים מיום הודעת המועצה על זכייתו המכרז – ולשלם למועצה, תוך התקופה הנ"ל את התשלום עפ"י סעיף 5 [א] של החוזה.

9. ערבות המכרז – הנזכרת בסעיף 6 [א] לעיל – תוחזר למציע שהצעתו לא תתקבל במכרז, מיד לאחר שיחתם החוזה עם מי שיקבע על ידי המועצה כזוכה לגבי הנכס נשוא המכרז.

#### 10. החלטת המועצה

אין המועצה מתחייבת לקבל ההצעה היקרה ביותר או הצעה כלשהיא. המועצה רשאית לבטח את המכרז בכל שלב וגם לאחר פיתחת המעטפות. מובהר בזאת כי המועצה רשאית לבצע כל בדיקה וחקירה על מנת לעמוד על טיב ההצעה וכושרו הכלכלי של המציע לעמוד בהצעתו וכן לדרוש השלמת מסמכי ואסמכתאות גם לאחר מועד נעילת המכרז.

ההתקשרות (עסקת המכר) טעונה אישורה מליאת המועצה ומשרד הפנים. למציע לא תהיה כל טענה מכל סוג שהוא ככל שלא יתקבל אישור כלשהו מאישורים אלו.

#### 11. הצהרות המציע

הגשת הצעתו של המציע והשתתפותו במכרז, כמוה כצהרה ואישור שכל פרטי המכרז והחוזה ידועים ונהירים לו.

כל טענה בדבר טעות או אי הבנה בקשר לפרט כלשהו מפרטי המכרז ו/או החוזה לא תתקבל, לאחר הגשת הצעת המציע.

#### 12. שינויים ותיקונים

אסור למציע למחוק, לתקן או לשנות את המסמכים שהועברו אליו או תנאי כלשהו מתנאי המכרז או החוזה. המועצה רשאית לראות בכל שינוי, מחיקה או תיקון כאמור משום הסתייגות המציע מתנאי המכרז או פרטיהם ולפסול את הצעת המציע.

#### 13. הגשת הצעות

ההצעות תוגשנה על גבי מסמך זה, במקום המיועד לכך בסופו של מסמך זה.

טופסי ההצעות ימולאו ב-2 מסמכי מקור ויוכנסו חתומים כדין בידי המציע למעטפה

- המצורפת. למעטפה זו יש להכניס גם את כל המסמכים שחובה על המציע לצרף להצעתו כנדרש לעיל.
14. את ההצעות יש להגיש למזכירות במשרדי המועצה בכתובת רחוב קרן היסוד 3 בנימינה במעטפה כאמור לעיל, אשר עליה יצוין מספר המכרז.
15. **המועד האחרון להגשת ההצעות הוא עד לתאריך 13.7.2021 לא יאוחר מהשעה 12:00 בצהריים.**
16. בכל מקרה של סתירה בין הוראות מסמך זה לבין הוראות החוזה – תכרענה הוראות החוזה.
17. הזוכה יחויב **במלוא** האגרות וההיטלים בהתאם לחוקי העזר של המועצה והוראות הדין.
18. פרטים נוספים /שאלות הבהרה בדבר תנאי המכרז ניתן לקבל אצל מנהלת הרכש והמכרזים באמצעות הדוא"ל בלבד : [shani@bin-ada.co.il](mailto:shani@bin-ada.co.il) עד לתאריך **27.6.2021 לא יאוחר מהשעה 12:00.**

**למילוי ע"י המציע:**  
**הצעה**

1. אני הח"מ לאחר שקראתי את תנאי המכרז ואת החוזה המוצע, מאשר כי תנאי המכרז ופרטי החוזה נהירים לי ואני מסכים להם.

2. הצעתי לרכישת זכויות המועצה בנכס – נשוא המכרז והחוזה – שירשם בסעיף 5 [א] של החוזה ועפ"י הוראות החוזה ובהתאם לתנאיו הינה סכום של: \_\_\_\_\_ ש"ח, כשכל סכום יוגדל בהתאם להוראות סעיף 3 [ב] לתנאי המכרז דלעיל.

ידוע לי כי ככל שאני עוסק (כהגדרתו בחוק המע"מ) יתווסף לסכום הצעתי מע"מ כדין.

ידוע לי כי ככל שאני כמציע איני עוסק (כהגדרתו בחוק המע"מ), מלכ"ר או מוסד כספי, סכום הצעתי יהיה הסכום הסופי (ולא יתווסף לו מע"מ) אלא אם רשויות המס יקבעו אחרת.

**ידוע לי כי ההצעה הזוכה נבחנת בסכומה לפני מע"מ**

3. אני מצרף בזאת ערבות בנקאית בלתי מותנית כחוק לטובת המועצה על סך \_\_\_\_\_ ₪ כולל מע"מ (ככל שאני עוסק), לגבי הנכס נשוא המכרז לגביו הגשתי הצעה בסעיף 2 לעיל.

4. אני מאשר בזאת כי ידוע לי שעלי לברר

5. את מצבו התכנוני העדכני של הנכס בכוחות עצמי בלבד, לרבות בדיקות למול מוסדות התכנון והוועדה המקומית לתכנון ובניה, ולרבות בדיקות אצל שמאים ומתכננים מטעמי בנוגע לשווי הנכס והזכויות החלות בו, וכי ככל שבחרתי להסתמך על על חוות דעת השמאית שהוצגה ע"י המועצה (ליעילות בלבד) בהליך המכרזי הדבר יהיה באחריותי הבלעדית ולא תחייב את המועצה בשום היבט מכל סוג שהוא.

6. מידה והמציע יזכה במכרז שם המציע הוא שם הרוכש.

**ולראיה באתי על החתום:**

שם המציע (באותיות דפוס): \_\_\_\_\_

ת.ז. / ח.פ. \_\_\_\_\_:

כתובת/ המשרד הרשום: \_\_\_\_\_

טלפון: \_\_\_\_\_

תאריך: \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_

קראתי, הבנתי, מתחייב \_\_\_\_\_

**אישור עו"ד – לתאגיד**

אני, הח"מ \_\_\_\_\_, עו"ד \_\_\_\_\_ מאשר בזאת כי ההסכם נחתם על ידי  
 ה"ה \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, המורשה בחתימתו לחייב את  
 חברת \_\_\_\_\_ למתן הצעה לרכישת הנכס כמפורט בתנאי המכרז, בהתאם לכל  
 דין.

\_\_\_\_\_

חתימת עו"ד

שם החברה: \_\_\_\_\_ תאריך: \_\_\_\_\_

ח ז ה

שנערך ונחתם במועצה המקומית בנימינה גבעת עדה, ביום \_\_\_\_\_  
לחודש \_\_\_\_\_ שנת 2021

**ב י ן**

המועצה המקומית בנימינה – גבעת עדה  
שתקרא להלן: "המועצה"  
- מצד אחד

**ו ב י ן**

(ת.ז. / ח.פ.)  
שיקרא להלן: "הרוכש"  
מצד שני

הואיל ולמועצה זכות בעלות בנכס בבנימינה הידוע גם כגוש 10133 חלקה 6 מגרש 1  
(להלן: "הנכס") שבגבעת עדה

והואיל והמועצה פרסמה מכרז למכירת זכויותיה בנכס והרוכש זכה במכרז עפ"י  
התנאים המפורטים להלן –

**לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:**

1. כל האמור במבוא לחוזה, ייחשב כחלק בלתי נפרד של החוזה.
2. הרוכש מצהיר בזה כי הוא רוכש את הנכס AS-IS וכי בדק את זכויות המועצה בנכס, את מיקום הנכס ואת זכויות הבניה בנכס אם קיימות עפ"י תכנית בנין עיר החלה במקום ולרבות בדיקה בנוגע למצב התכנוני של הנכס אצל רשויות התכנון במקום ומצאו מתאים לצרכיו והוא מוותר בזה מראש על כל טענות בקשר לנכס, לזכויות הבניה בו ו/או לזכויות המועצה בנכס.
3. המועצה מתחייבת בזה להעביר לרוכש את כל זכויותיה בנכס, כשהוא חופשי משעבוד מכל מין ככל שהדבר נוגע למועצה בלבד והרוכש מתחייב בזה – **בכפוף לאישור מליאת המועצה ומשרד הפנים** עפ"י סעיף 9 להלן – לקבל מהמועצה את כל זכויותיה בנכס, כשהנכס חופשי משעבוד מכל מין וסוג.
4. הרוכש מצהיר בזה כי ידוע לו כי העברת זכויות המועצה בנכס עפ"י חוזה זה, טעונה אישור המועצה ואישור משרד הפנים עפ"י סעיף 188 לפקודת העיריות (נוסח חדש) שחל על מועצות המקומיות.
5. בתמורה להתחייבויות המועצה עפ"י חוזה זה, ישלם הרוכש למועצה סך של \_\_\_\_\_ (במילים: \_\_\_\_\_) שקלים חדשים, לסכום התמורה יתווסף מע"מ כדין ככל שהרוכש הוא "עוסק" כהגדרתו בחוק המע"מ ו/או על פי דרישת רשות המיסים – כשהם מוגדלים ביחס שבין מדד המחירים

קראתי, הבנתי, מתחייב \_\_\_\_\_

לצרכן המתפרסם בגין כל חודש ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן: "המדד") הידוע **ביום חתימת חוזה** זה לבין מדד חודש אפריל 2021 המתפרסם בחודש מאי 2021 ( \_\_\_\_\_ נקודות – להלן: "מדד הבסיס") – (להלן: "התמורה") והכל בתשלומים ובמועדים כדלקמן:

[א]. 50% (חמישים אחוזים) מסכום התמורה בסך של \_\_\_\_\_ (במילים: \_\_\_\_\_) – שולמו במעמד חתימת חוזה זה, והמועצה בחתימתה על החוזה מאשרת קבלת הסכום הנ"ל; ככל שהרוכש הוא עוסק כהגדרתו בחוק המע"מ ו/או על פי דרישת רשות המיסים – יתווסף לסכום זה מע"מ כדין.

[ב]. היתרה בסך של \_\_\_\_\_ (במילים: \_\_\_\_\_) – (ככל שהרוכש הוא עוסק כהגדרתו בחוק המע"מ ו/או על פי דרישת רשות המיסים – יתווסף לסכום זה מע"מ כדין).

– תשולם למועצה מיד לאחר מתן אישור משרד הפנים עפ"י סעיף 9 להלן, תוך 7 (שבעה) ימים מתאריך דרישתה הראשונה של המועצה ובמעמד התשלום (תשלום היתרה) תמסור המועצה לרוכש ייפוי כח בלתי חוזר חתום ע"י המועצה על שם מי שהרוכש יודיע עליו בכתב למועצה, בו תייפה המועצה כוחו לחתום בשם המועצה על כל המסמכים הדרושים לצורך העברת הזכות בנכס, משם הבעלים הרשום לשם הרוכש ורישום שטר העברת הבעלות בנכס בלשכת רישום המקרקעין. הרוכש יטפל על חשבונו ברישום זכותו בנכס בלשכת רישום המקרקעין.

סכום היתרה הנ"ל יוגדל ביחס שבין המדד שיהיה ידוע בעת ביצוע התשלום הנ"ל, לבין מדד הבסיס (מדד אפריל 2021 שמפורסם בחודש מאי 2021).

6. [א]. כל המסים ותשלומי החובה מכל סוג שהוא – הן הממשלתיים והן של הרשות המקומית, לרבות היטל השבחה שהוטלו על הבעלים של הנכס עד ליום חתימת חוזה זה – יחולו וישולמו על ידי המועצה **ואילו מיום חתימת חוזה זה יחולו כל התשלומים הנ"ל על הרוכש;**

[ב]. כן ישלם הרוכש כל תשלום שיידרש בלשכת רישום המקרקעין לצורך רישום העברת זכות הבעלות בנכס.

7. במידה שלפני ביצוע תשלום כלשהו – שעל הרוכש לשלמו עפ"י הוראות חוזה זה – יוגדל שעורו החוקי של המע"מ מעל ל- 17% (שבעה עשרה אחוזים) מתחייב בזה הרוכש (ככל שהרוכש "עוסק" כהגדרתו בחוק המע"מ ויש לשלם מע"מ ו/או על פי דרישת רשות



המיסים) לשלם למועצה את תוספת המע"מ מעל ל- 17% (שבעה עשרה אחוזים) – שנכללו בסכום התמורה בגין כל תשלום כאמור וכל זאת תוך 15 (חמישה עשר) יום מתאריך קבלת דרישת המועצה לתשלום תוספת המע"מ כאמור.

8. לא שילם הרוכש במועד את תשלום היתרה עפ"י סעיף 5 (ב) לעיל ו/או תשלום תוספת המע"מ עפ"י סעיף 7 לעיל, תהיה המועצה זכאית – לפי שיקול דעתה – לבטל את העסקה עפ"י חוזה זה, ע"י מתן הודעה בכתב לרוכש ומשעשתה כן תחזיר לו המועצה 80% (שמונים אחוזים) מהתשלום שקבלה עפ"י סעיף 5 (א) לעיל – ללא תוספת כל שהיא – ולחלט את יתרת הסכום ששולם לה כאמור, בתורת פיצויים קבועים ומוסכמים מראש.

9. **חוזה זה מותנה וייכנס לתקפו אך ורק לאחר אישור העסקה, עפ"י חוזה זה, ע"י מליאת המועצה וע"י משרד הפנים.**

לא ניתן האישור כאמור – תוך 18 (שמונה עשר) חודשים מתאריך חתימת חוזה זה- יהיה הרוכש זכאי להודיע למועצה במכתב רשום על בטול העסקה ומשעשה כן תחזיר לו המועצה כל תשלום ששולם לה על ידו, כשהוא מוגדל ביחס שבין המדד הידוע בעת החזרת התשלום לבין המדד הידוע ביום ששולם אותו תשלום למועצה.

10. כל התחייבויות הרוכש עפ"י חוזה זה – במידה שהרוכש כולל מספר יחידים – הן התחייבויות במאוחד ובנפרד של כל יחיד מיחיד הרוכש.

1. הרוכש מתחייב לשלם למועצה את **מלוא** האגרות וההיטלים בהתאם לחוקי העזר של המועצה והוראות הדין.

2. כתובת הצדדים לחוזה זה הן :

המועצה המקומית בנימינה גבעת עדה קרן היסוד 3 בנימינה.

הרוכש - \_\_\_\_\_

14. כל הודעה שתשלח לצד במכתב רשום לפי כתבתו כאמור, תחשב כהודעה שנתקבלה על ידו בתום 72 שעות משעת מסירת המכתב הרשום למשלוח בדואר ישראל.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

\_\_\_\_\_  
הרוכש

\_\_\_\_\_  
המועצה

**אישור עו"ד – לתאגיד**

\_\_\_\_\_  
קראתי, הבנתי, מתחייב

אני, הח"מ \_\_\_\_\_, עו"ד \_\_\_\_\_ מאשר בזאת כי ההסכם נחתם על ידי  
ה"ה \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, המורשה בחתימתו לחייב את  
חברת \_\_\_\_\_ לרכישת הנכס בהתאם לכל דין.

\_\_\_\_\_  
חתימת עו"ד

שם החברה: \_\_\_\_\_ תאריך: \_\_\_\_\_