



עיריית עפולה

מכרז פומבי מס' 32/2025

**למכירת זכויות העירייה בחלקה 64
בגוש 16745, מגרש 127, עפולה**

אוקטובר 2025

עיריית עפולה מכרז פומבי מס' 32/2025 הזמנה להציע הצעות

למכירת זכויות העירייה - חלקה 64 בגוש 16745 מגרש 127 בעיר עפולה

עיריית עפולה (להלן: "העירייה" או "המזמינה") מזמינה בזאת הצעות לרכישת זכויות הבעלות של העירייה במקרקעין בגוש 16745 חלקה 64, מגרש מספר 127, בעיר עפולה.

הנכס נשוא המכרז הינו חלקה בלתי מבונה בשטח של 1,183 מ"ר, בעלת צורה מעין ריבועית (מידותיה מפורטות במסמכי המכרז), המצויה בעפולה ברחוב יסמין, דרומית לכביש 65 ומזרחית לכביש 60, מצפון לרחוב ההסתדרות, במצבה הקיים as-is וכמפורט במכרז על מסמכיו (להלן: "המקרקעין" או "הנכס").

על בסיס אומדן שבידיה קבעה העירייה את מחיר המינימום לרכישת המקרקעין בסך של 5,915,000 ₪ (חמישה מיליון תשע מאות וחמש עשרה אלף שקלים חדשים) לא כולל מע"מ. כל מציע יציע בהצעתו תוספת למחיר המינימום הנ"ל. ההצעה הגבוהה ביותר תהיה ההצעה הזוכה.

הצעה מתחת למחיר המינימום תפסל על הסף.

את טפסי המכרז, המסמכים הנלווים, וכן נוסח הסכם המכר (להלן: "מסמכי המכרז"), ניתן לרכוש במשרדי העירייה, באגף כספים, במועד קבלת הקהל, בעבור סך של 2,000 ₪ (אלפיים שקלים חדשים), אשר ישולם לקופת העירייה. סכום זה לא יוחזר לידי רוכש המכרז בשום מקרה.

עד ליום 23.10.2025 בשעה 12:00 יוכלו המציעים להפנות שאלות הבהרה באמצעות דוא"ל לכתובת office@avi-goldhammer.com (בא כח העירייה – עו"ד אבי גולדהמר) כל הפניות ייעשו בכתב בלבד וייענו בכתב בלבד. באחריות המציע לוודא כי השאלות התקבלו על ידי ב"כ המזמינה בטלפון 04-8626244.

ככל ששאלות הבהרה יענו, השאלות והתשובות יועברו אל כל המציעים ויהיה עליהם לצרף להצעתם, כחלק בלתי נפרד מתנאי המכרז – תשובות ישלחו אך ורק למציעים שרכשו את מסמכי המכרז. המזמינה אינה מתחייבת לענות לכל שאלות הבהרה.

יובהר כי המזמינה תהיה אחראית אך ורק להבהרות שנשלחו בכתב ולא לכל תשובה ו/או פירוש ו/או הסבר שינתן בעל פה, ככל שניתן.

על המציע לצרף להצעתו, בנוסף לכל מסמכי המכרז, ערבות בסך של 100,000 ₪ (מאה אלף שקלים חדשים) מאת בנק מסחרי מוכר בישראל או מאת חברת ביטוח ישראלית שברשותה רישיון לעסוק בישראל בביטוח על פי חוק הפיקוח על עסקי הביטוח, התשמ"א 1981. הערבות תהיה צמודה למדד, בלתי מותנית וניתנת לגבייה ללא כל תנאי עפ"י פניית העירייה. הערבות תעמוד בתוקף עד ליום 31.12.2025, כן, יצרף המציע העתק מתעודת הזהות שלו או תעודת ההתאגדות, במידה והמציע הינו תאגיד.

נוסח הערבות מצ"ב לתנאי המכרז כנספח מס' 5.

סיור מציעים יתקיים ביום 16.10.2025 בשעה: 12:00. הסיור ייצא מבניין העירייה כאשר ההשתתפות בסיור אינה חובה.

את ההצעה בצירוף כל מסמכי המכרז, כשהם חתומים ע"י המציע, יש להגיש במעטפה סגורה, עליה יצוין מכרז פומבי מס' 32/2025 ולהניחה ידנית בתיבת המכרזים, באגף פניות הציבור, בבניין העירייה בכתובת רחוב יהושע חנקין 47, עפולה, לא יאוחר מיום 6.11.2025 עד השעה 12:00, במסירה ידנית בלבד.

הצעות שלא תוגשנה במועד לא תתקבלנה. הוראות מפורטות נוספות מצויות במסמכי המכרז.

בכבוד רב,
עיריית עפולה

תנאי המכרז

למכירת זכויות העירייה בחלקה 64 בגוש 16745 מגרש 127 בעיר עפולה

1. כללי

- 1.1 עיריית עפולה (להלן: "העירייה") הינה הבעלים של מגרש 127 הידוע כחלקה 64 בגוש 16745 (להלן: "החלקה" ו/או "הממכר"). העתק נסח רישום מקרקעין של החלקה מצורף כנספח 9 למכרז זה.
- 1.2 החלקה הינה חלקה בלתי מבונה בשטח של 1,183 מ"ר, בעלת צורה מעין ריבועית (מידותיה מפורטות במסמכי המכרז), המצויה בעפולה ברחוב יסמין, דרומית לכביש 65 ומזרחית לכביש 60, מצפון לרחוב ההסתדרות, במצבה הקיים as-is וכמפורט במכרז על מסמכיו.
- 1.3 למען הסר ספק, ומבלי לגרוע מהאמור בסעיף 2 להלן, מובהר בזאת, כי כל האמור לעיל הינו מידע כללי ובלתי ממצה ועל המשתתף במכרז לבדוק בעצמו ועל אחריותו את המצב התכנוני החל על החלקה.
- 1.4 החזקה בממכר תימסר לזוכה במכרז, בכפוף לקיום התחייבויותיו על פי חוזה המכר ובהתאם לתנאי חוזה המכר, לרבות התנאים המתלים.
- 1.5 המסמכים הבאים, לרבות מסמך זה, מהווים את מסמכי המכרז, ויש להתייחס לכולם כאל מקשה אחת.

1.5.1 תנאי המכרז – נספח מס' 1.

1.5.2 הצהרת המשתתף במכרז – נספח מס' 2.

1.5.3 פרופיל המציע במכרז – נספח מס' 3.

1.5.4 טופס הצעת המציע – נספח מס' 4.

1.5.5 נוסח ערבות המכרז – נספח מס' 5.

1.5.6 מידע תכנוני של המגרש – נספח מס' 6.

1.5.7 נסח רישום מקרקעין של המגרש – נספח מס' 7.

1.5.8 נספח מס' 8 - נוסח חוזה המכר על נספחיו:

1.5.8.1 נספח מס' 1 לחוזה המכר - תשריט המגרש;

1.5.8.2 נספח מס' 2 לחוזה המכר - נסח רישום מקרקעין של החלקה;

2. בדיקת המשתתף במכרז

- 2.1 על המשתתף במכרז, בעצמו ו/או באמצעות מומחים מטעמו, לראות ולבדוק, על חשבונו ובאחריותו, את החלקה, מיקומה, סביבתה, מצבה המשפטי והתכנוני והרישום לגביה בלשכת רישום המקרקעין. יתר על כן, על המשתתף במכרז לבדוק בעצמו ועל אחריותו את כל הנתונים הקשורים לחלקה אצל הרשויות השונות ואת כל התוכניות והמידע התכנוני החלים על החלקה, לפי כל תכנית ברת תוקף ו/או תכנית בהליך ו/או כל דין וכן לבדוק אצל הרשויות המוסמכות את זכויות העירייה בחלקה.
- 2.2 למשתתף במכרז לא תהיה כל טענה ו/או תביעה כנגד העירייה ו/או מי מטעמה בקשר למצבה של החלקה, והוא מוותר על כל טענת ברירה ו/או אי התאמה מכל סוג שהוא, לרבות מחמת טעות, הטעייה, כפיה, מום או אי התאמה או פגם כלשהו. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי הנתונים המצורפים למכרז בקשר עם החלקה מובאים אך ורק לנוחות המשתתף במכרז ואין העירייה ו/או מי מטעמה, אחראיים על דיוקם או על שלמותם.

מכרז פומבי מס' 32/2025
מכירת זכויות העירייה במגרש 127
הידוע כגוש 16745 חלקה 64

2.3 החלקה נמכרת לזוכה במצבה כפי שהיא (as is) ולזוכה לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד העירייה בגין מצבה.

3. התמורה עבור רכישת החלקה על ידי הזוכה

3.1 על המשתתף במכרז לציין בטופס ההצעה הכספית (נספח 4 למכרז), את סכום התמורה שישולם על ידו לעירייה עבור רכישת החלקה, לא כולל מע"מ, בהתחשב בכל תנאי המכרז ונספחיו בכלל, כמפורט להלן:

3.2 על בסיס אומדן שבידיה קבעה העירייה את מחיר המינימום לרכישת המקרקעין בסך של 5,915,000 ₪ (חמישה מיליון תשע מאות וחמש עשרה אלף שקלים חדשים) לא כולל מע"מ. כל מציע יציע בהצעתו תוספת למחיר המינימום הנ"ל. ההצעה הגבוהה ביותר תהיה ההצעה הזוכה.

3.3 הזוכה ישלם לעירייה את התמורה בהתאם לתנאים ובמועדים בחוזה המכר, בתוספת מע"מ כדין.

3.4 העירייה תנפיק בגין כל תשלום מתשלומי התמורה אשר נפרע בפועל, טופס עסקת אקראי בגין המע"מ עבור אותו תשלום שנפרע בפועל.

4. מועדים

נושא	תאריך	שעה
סיור מציעים	16.10.2025	12:00
מועד אחרון למשלוח שאלות הבהרה לדוא"ל office@avi-goldhammer.com	23.10.2025	12:00
מועד אחרון להגשת הצעות במכרז	6.11.2025	12:00
תוקף ערבות המכרז	31.12.2025	

במקרה של סתירה בין המועדים המפורטים בטבלה דלעיל לבין מועד אחר הנקוב במכרז זה או בנספחים לו, יגבר האמור בטבלה דלעיל. המזמינה רשאית לערוך שינויים והתאמות במועדים השונים שנקבעו במכרז או על פיו, שינויים בתוקף ההצעה. הודעה בדבר שינוי כאמור תימסר למשתתפים במכרז בהתאם לפרטים שמסרו בעת רכישת מסמכי המכרז.

5. ערבות למכרז

4.1 כל משתתף במכרז חייב לצרף להצעתו ערבות בנקאית אוטונומית, צמודת מדד בסך 100,000 ₪ (במילים: מאה אלף שקלים חדשים) (להלן: "ערבות המכרז") בנוסח נספח 5 למכרז.

4.2 ערבות המכרז תהיה בלתי מותנית ובת תוקף עד לתאריך 31.12.2025. ערבות המכרז תשמש להבטחת קיום הצעתו במכרז של המשתתף ולהבטחת חתימתו על החוזה, במידה ויזכה, במועד שייקבע לכך על ידי העירייה. המוטבת על הערבות תהיה העירייה.

4.3 לעירייה שמורה הזכות להאריך את תוקף ההצעה, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, באמצעות הודעה בכתב שתימסר למציעים לפני פקיעת תוקף ההצעה. במקרה שכזה, יאריכו המציעים את תוקף הערבות עד למועד המוארך להגשת הצעות.

4.4 מציע שהוא תאגיד, יצרף להצעתו אישור, מאת עו"ד או רו"ח, בדבר זכויות החתימה בתאגיד.

4.5 אם תודיע העירייה למציע על זכייתו במכרז תחייב ההצעה את המציע עד לחתימת החוזה עמו והעירייה תהיה רשאית לדרוש מהמציע הארכת תוקף הערבות עד לחתימת ההסכם והפקדת ערבות להבטחת ביצוע התחייבויותיו עפ"י ההסכם, והמציע מתחייב להאריך את תוקף הערבות בהתאם.

4.6 מציע במכרז שהצעתו נקבעה כהצעה הזוכה, אשר לא יאריך את תוקף הערבות כאמור לעיל ו/או לא יקיים התחייבות אחרת עפ"י תנאי המכרז, תהא המזמינה רשאית לחלט את סכום הערבות, אשר יחשב כפיצוי מוסכם ומוערך מראש למקרה כנ"ל. אין באמור לעיל כדי לפגוע בזכותה של המזמינה לתבוע נזקים ו/או סעדים נוספים.

מכרז פומבי מס' 32/2025
מכירת זכויות העירייה במגרש 127
הידוע כגוש 16745 חלקה 64

4.7 הערבות תוחזר לידי המציע, זולת מציע ההצעה הזוכה, בתוך 14 יום ממועד חתימת העירייה על חוזה המכר עם הזוכה.

4.8 מובהר בזאת במפורש, כי אם לא ימציא הזוכה לעירייה את חוזה המכר בנוסח המצורף כנספח מס' 8 למכרז זה, כשהוא חתום על פי הוראות מכרז זה, בצירוף כל המסמכים אותם יש להמציא יחד עם החוזה החתום, לרבות המחאה בגין מלוא הסכום שהזוכה חייב בתשלומו במעמד חתימת חוזה המכר בצירוף מע"מ כדן, כמפורט בחוזה המכר, במועד שייקבע ע"י העירייה, תהא העירייה רשאית, בין היתר, לחלט את ערבות המכרז שהפקיד לטובתה כפיצוי מוסכם ומוערך מראש.

6. תנאי סף

6.1. המשתתף במכרז רכש את מסמכי המכרז כאמור בהזמנה להציע הצעות;

6.2. המשתתף במכרז המציא ערבות מכרז כמפורט בסעיף 4.1 לעיל;

6.3. הצעתו הכספית של המשתתף במכרז לא תפחת מסך של 5,915,000 ₪ בתוספת מע"מ כדן (להלן: "**מחיר המינימום**"). הצעה שתנקוב בתמורה נמוכה מסכום זה תיפסל.

7. אופן הגשת ההצעה

8.1. הגשת ההצעה פירושה, כי המציע מצהיר בזאת כי הוא הבין את מהות ההתקשרות, הסכים לכל תנאי המכרז על נספחיו וכי בטרם הגיש את הצעתו, קיבל את מלוא המידע האפשרי, בדק את כל הנתונים, הפרטים והעובדות, ולפיכך יהא מנוע מלהעלות כל טענה כי לא ידע ו/או לא הבין פרט ו/או תנאי כלשהו של המכרז על כל פרטיו וחלקיו.

8.2. על המציע להגיש את הצעתו, בצירוף כל מסמכי המכרז, בצירוף קבלה בדבר התשלום עבור מסמכי המכרז ובצירוף ערבות המכרז ומסמכים נוספים הכל כמפורט במסמכי המכרז.

8.3. מקום בו נדרשת חתימת המציע, יחתום אך ורק המציע בעצמו או מורשה / מורשי חתימה של המציע.

8.4. המציע ימלא את מסמך ההצעה המצורף כנספח מס' 4 ויחתום עליה **בשני עותקים** בחותמת וחתמת מקור של המציע ובצירוף אישור עו"ד/רו"ח שהחתימה מחייבת את המציע.

8.5. כל עמוד בחוברת המכרז, לרבות הנספחים הנלווים והתשובות לשאלות ההבהרה (ככל שישלחו), ייחתמו בחותמת ובחתימת מקור של המציע.

8.6. הסכם המכר בנספח מס' 8 ייחתם בעמוד האחרון בחותמת ובחתימת מקור של המציע, וביתר העמודים – בחותמת ובחתימה בראשי תיבות של המציע. הגשת הצעה במכרז זה מהווה הסכמה של המציע לתנאי הסכם המכר.

8.7. כל מציע יציע הצעה אחת בלבד.

8.8. אין לבצע שינוי כלשהו במסמכי המכרז. כל שינוי או תוספת או השמטה שיעשו ע"י המציע במסמכי המכרז או כל הסתייגות לגביהם, בין ע"י שינוי או תוספת בגוף המסמכים ובין במכתב לוואי או בכל דרך אחרת (להלן: "**השינוי**"), יקנו לעירייה זכות לפסול את ההצעה על הסף, או לחילופין, להתעלם מהשינוי, וזאת עפ"י שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט של העירייה.

8.9. ההצעה בשני עותקים ומסמכי המכרז כמפורט לעיל יוגשו במעטפה סגורה ועליה יסומנו מס' המכרז ושם המכרז בלבד, ללא כל סימנים מזהים. את מעטפת ההצעה יש למסור במסירה אישית בתיבת המכרזים, באגף פניות הציבור, לא יאוחר מהמועד הקבוע בסעיף 4 לעיל.

8.10. הצעה שלא תימצא בתיבת המכרזים של המזמינה במועד האחרון להגשת הצעות, לא תידון כלל.

8.11. כל ההוצאות מכל מין וסוג הכרוכות בהכנת מסמכי המכרז וההצעה למכרז זה יחולו על המציע במכרז ולא יוחזרו לו, ובכלל זה הוצאות רכישת מסמכי המכרז.

8.12. המזמינה רשאית בכל עת, קודם למועד האחרון להגשת ההצעות למכרז, לבטל את המכרז או להכניס שינויים ו/או תיקונים במסמכי המכרז, ביוזמתה או בתשובה לשאלות המשתתפים.

השינויים והתיקונים כאמור יהוו חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז ויובאו, בכתב, לידיעתם של רוכשי המכרז.

8.13 בכל מקרה בו יימצאו במסמכי המכרז סתירות, שגיאות או אי התאמות ו/או שיתעורר ספק כלשהו בקשר למובן המדויק של סעיף או פרט כלשהו, על המציע להודיע על כך בכתב ליועץ המשפטי של העירייה, לצורך מכרז זה, עו"ד אבי גולדהמר, במועדים המפורטים במסמך זה למתן שאלות הבהרה. תשובות תשלחנה במידת הצורך לכל המשתתפים במכרז. על כל משתתף לצרף את התשובות הנ"ל להצעה ולחתום עליהן.

8. אופן בדיקת ההצעה

8.1. למזמינה נשמרת הזכות לפנות במהלך הבדיקה וההערכה אל המציעים בכדי לקבל הבהרות להצעתם, בכדי להסיר אי בהירויות שעלולות להתעורר בבדיקת ההצעות, ובכדי לבקש השלמות של מסמכים, בהתאם לשיקול דעתה ובמקרים שתמצא לנכון.

8.2. מבלי לגרוע מהוראות מכרז זה, הוראות כל דין והלכה פסוקה, המזמינה רשאית מנימוקים שיירשמו להורות על תיקון כל פגם שנפל בהצעה או להבליג על הפגם, וזאת אם מצאה כי החלטה זו משרתת באופן המרבי את טובת הציבור ואת תכליתו של מכרז זה.

8.3. המזמינה רשאית, אך לא חייבת, לבטל את המכרז, אם תוגש הצעה אחת בלבד.

8.4. מודגש בזה כי המזמינה שומרת לעצמה את הזכות שלא לקבל את הצעת המחיר הגבוהה ביותר, או כל הצעה שהיא, בנסיבות שיצדיקו זאת, והיא תהא רשאית לבטל את המכרז, להרחיב או לצמצם את היקף ההתקשרות על-פי החוזה, והכל בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי. במקרה זה, לא תהיה למי מהמציעים כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה, מכל מין וסוג שהוא, כנגד העירייה.

8.5. המזמינה רשאית לא לקבוע זוכה אם נראה לה כי אין מציע מתאים.

8.6. אם תחליט המזמינה, שלא למכור את הנכס ו/או לא לחתום על ההסכם ו/או לא לבצעו מכל סיבה שהיא בהתאם לשיקול דעתה המלא והסופי ו/או להרחיב או לצמצם את היקף ההתקשרות על-פי ההסכם, לא תהיה למשתתפים במכרז כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה מכל סוג שהוא.

8.7. אין בסעיפי המכרז כדי לגרוע מזכויות המזמינה על פי כל דין.

9. הודעה על זכייה וההתקשרות

9.1. ההחלטה על הזוכה במכרז תתקבל על ידי האורגנים המוסמכים כדין של העירייה.

9.2. העירייה תמסור לכל משתתף במכרז שהגיש הצעה במכרז הודעה בכתב על זכייתו או אי זכייתו במכרז.

9.3. ההתקשרות עם הזוכה תובא לאישור מועצת העירייה. מובהר בזאת כי אם לא תאשר מועצת העירייה את מכירת זכויות העירייה בחלקה לזוכה, ברוב הנדרש על פי החוק, תבוטל החלטה שנתקבלה בדבר זכיית הזוכה וייראו בכך החלטה של העירייה לא לקבל את הצעת הזוכה. במקרה כזה, לזוכה ולכל יתר המשתתפים במכרז, לא תהיינה כל טענות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהן כלפי העירייה ו/או הרשות ו/או מי מטעמן.

9.4. כמו כן, מובהר כי ההתקשרות עם הזוכה למכירת זכויות העירייה בחלקה תובא לאישורו של שר הפנים. במקרה ושר הפנים לא יאשר את המכירה, מכל סיבה שהיא, לא תהיינה לזוכה כל טענות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהן כלפי העירייה ו/או הרשות ו/או מי מטעמן.

9.5. בין הזוכה במכרז למזמינה ייחתם הסכם שהעתקו, על נספחיו מצורף למכרז. תנאי ההתקשרות יהיו על פי תנאי המכרז על נספחיו וההסכם המצורף.

9.6. תוך 7 ימים ממועד שתימסר לו הודעה בכתב על אישור המועצה את זכייתו במכרז, בצירוף חוזה המכר ונספחיו לחתימה, ימציא הזוכה לעירייה את חוזה המכר על נספחיו כשהוא חתום על ידו כדין, בצירוף כל המסמכים שעליו להגיש לעירייה בעקבות זכייתו במכרז, לרבות המחאה בנקאית בגין התשלום הראשון מתוך התמורה בצירוף מע"מ כחוק בהתאם לחוזה המכר.

מכרז פומבי מס' 32/2025
מכירת זכויות העירייה במגרש 127
הידוע כגוש 16745 חלקה 64

9.7. היה והזוכה במכרז לא יעמוד בהתחייבויותיו כמפורט לעיל ו/או לא ימציא ערבות ביצוע כנדרש, תהא המזמינה רשאית לבטל את הזכייה בהודעה בכתב לזוכה במכרז, וכן למסור את הזכייה במכרז למי שייקבע על ידה. האמור בסעיף זה אינו גרוע מזכויותיה של המזמינה על פי תנאי המכרז או על פי כל דין.

9.8. יובהר כי הודעת הזכייה אינה מהווה התקשרות בין המזמינה לבין המציע הזוכה. ביצוע ההתקשרות מותנה בחתימת ההסכם ע"י מורשי החתימה של המזמינה, הפקדת ערובה ע"י המציע הזוכה והמצאת אישור קיום ביטוחים חתום.

9.9. הזוכה לא יהא רשאי להמחות ו/או להעביר את זכויותיו ו/או חובותיו ע"פ החוזה לצד ג' כלשהו, וחובת חתימת החוזה וביצועו מוטלת ישירות על הזוכה.

9.10. במקרה שהמשתתף, לרבות הזוכה יחזור בו מהצעתו או מכל חלק ממנה ו/או יפר אחת מהתחייבויותיו על פי תנאי המכרז ו/או תנאי החוזה ו/או יסרב למלא או לא יעמוד במילוי התחייבויותיו בהתאם להצעה, תהא העירייה זכאית במקרה כגון זה לפעול על פי שיקול דעתה המוחלט, לרבות התקשרות עם כל משתתף אחר ככל שתמצא לנכון. כן תהא העירייה רשאית לחלט את ערבות המכרז כולה, או חלקה, לטובתה, כפיצויים מוסכמים מראש, וסכום ערבות המכרז יחשב לקניינה הגמור והמוחלט של העירייה. אין באמור לעיל, כדי לגרוע או לפגוע בזכות מזכויותיה של העירייה על פי מכרז זה ו/או על פי כל דין.

10. היררכיה בין המכרז להסכם

10.1. הסכם המכר המצורף לחוברת מכרז זה, מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז. יש לראות את המכרז ואת ההסכם המצורף לו כמסמך אחד משלים זה את זה.

10.2. בכל מקרה של סתירה בין נוסח המכרז לבין נוסח ההסכם, יעשה מאמץ ליישב בין שני הנוסחים. בנסיבות שבהן לא ניתן ליישב בין נוסח המכרז לבין נוסח ההסכם יגבר נוסח ההסכם על נספחיו, ויראו נוסח זה כנוסח המחייב את המציעים וכנוסח הכתוב במכרז.

11. שונות

11.1. סמכות השיפוט המקומית הייחודית בכל הנוגע למכרז זה וכן להתקשרות שתבצע עם הזוכה תהיה נתונה לבית המשפט המוסמך בעיר עפולה (הליכים בסמכות בית משפט השלום) ובעיר נוף הגליל (הליכים בסמכות בית המשפט המחוזי) ולהם בלבד.

11.2. המזמינה שומרת לעצמה את הזכות לפרסם מכרזים נוספים ו/או פניות לקבלת הצעות ככל שיידרש ועל פי הצורך. המכרזים הנוספים ו/או הפניות לקבלת הצעות יכול שיהיו באותם תנאים או בתנאים שונים ממכרז זה.

11.3. מובהר בזאת כי מסמכי המכרז על צורפותיהם הינם רכוש המזמינה וכל הזכויות בהם שמורות למזמינה. אין המציע רשאי להעתיקם או לעשות בהם שימוש אחר כלשהו.

11.4. גילה מציע סתירה או אי התאמה בין הוראה אחת שבמסמכי המכרז לבין הוראה אחרת במסמכי המכרז או בהסכם על נספחיו, יפנה המציע מיד עם גילוי הסתירה או אי ההתאמה, בכתב, אל המזמינה בבקשה שתיתן הוראות בעניין.

11.5. כל האמור במסמך זה אין בו כדי לצמצם ו/או לגרוע מכל התחייבות ו/או אחריות של המציעים ובכלל זה של המציע הזוכה ו/או מכל זכות של המזמינה הקבועות במסמכי המכרז ו/או בכל דין.

11.6. העירייה שומרת על זכותה לבטל את המכרז ו/או לא לחתום על החוזה ו/או לא לבצעו מכל סיבה שהיא בהתאם לשיקול דעתה המלא והסופי. אם תחליט העירייה כאמור שלא לבצע את המכרז ו/או לא לחתום על החוזה ו/או לא לבצעו לא תהיה למשתתפים במכרז כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה מכל סוג שהוא למעט ההוצאות הישירות בגין ערבות בנקאית ורכישת טפסי המכרז שתחזרנה לזוכה בלבד.

11.7. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל מובהר כי בהתאם להוראות סעיף 188(א) לפקודת העיריות "עירייה לא תהיה רשאית למכור מקרקעין, להחליפם או למשכנם אלא על פי החלטת העירייה ברוב חבריה ובאישור השר או מי שהוא הסמיך לכך". לפיכך, החוזה שייחתם יהיה מותנה בקבלת האישורים הנ"ל.

- 11.8. אין העירייה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר, או כל הצעה שהיא.
- 11.9. אין לראות במכרז זה משום התחייבות כלשהי של העירייה להתקשר עם מי ממשותפי המכרז, בין בחוזה ובין בדרך אחרת. מובהר, כי העירייה תהיה רשאית לבטל את המכרז, מכל סיבה שהיא, קודם לחתימת החוזה עם הזוכה, ולזוכה ו/או למשתתפים האחרים במכרז לא תהיה כל טענה, או תביעה בעניין זה כנגד העירייה ו/או מי מטעמה.
- 11.10. כל ההוצאות מכל מין וסוג הכרוכות ברכישת מסמכי המכרז, בהגשת ההצעה למכרז ובהכנת מסמכי המכרז תחולנה על המשתתף במכרז ולא תוחזרנה לו בשום מקרה על ידי העירייה ולא תהיה למשתתף, במכרז כל תביעה ו/או טענה כנגד העירייה בגין זאת.

הצהרת המשתתף במכרז

אנו החתומים מטה, לאחר שקראנו בעיון ובחנו בחינה זהירה את כל מסמכי המכרז, מצהירים ומתחייבים בזה כדלקמן:

1. אנו מצהירים בזה, כי הבנו את כל האמור במסמכי המכרז והגשנו את הצעתנו בהתאם, כי אנו מסכימים לכל האמור במסמכי המכרז ולא נציג תביעות או דרישות המבוססות על אי ידיעה ו/או אי הבנה, ואנו מוותרים מראש על טענות כאמור.
2. אנו מצהירים, כי אנו עומדים בכל התנאים הנדרשים מהמשתתפים במכרז, כי הצעתנו זו עונה על כל הדרישות שבמסמכי המכרז וכי אנו מקבלים על עצמנו את מלוא ההתחייבויות על פי מסמכי המכרז, בהתאם לתנאים המפורטים במסמכי המכרז, לרבות על פי חוזה המכר ונספחיו.
3. אנו מצהירים, כי הגשנו את הצעתנו למכרז בהתאם לנוסח המכרז המופיע באתר האינטרנט העירוני ובמשרדי העירייה, וידוע לנו, כי נוסח זה הינו הנוסח המחייב וכי לא יהיה כל תוקף לכל שינוי ו/או עדכון ו/או תוספת, למעט השינויים והעדכונים שנמסרו ע"י העירייה במסגרת הליכי המכרז.
4. אנו מצהירים בזה, כי הצעה זו מוגשת ללא קשר ותיאום עם משתתפים אחרים במכרז.
5. הצעתנו זו היא בלתי חוזרת ובלתי ניתנת לביטול או לשינוי, ותהא תקפה עד ליום 30 לחודש אוקטובר שנת 2025. או לתקופה נוספת בהתאם להארכת ערבות המכרז, בהתאם לסמכות העירייה או בכל זמן שערבות המכרז, על הארכותיה, תהיה בתוקף (המאוחר מביניהם).
6. להבטחת קיום הצעתנו אנו מוסרים ערבות מכרז בתוקף, בנוסח, ובסכום הנקובים במסמכי המכרז.
7. אם תתקבל הצעתנו אנו מתחייבים, כי בתוך 7 ימים ממועד שתימסר לנו הודעה בכתב, בדבר זכייתנו במכרז, בצירוף חוזה המכר ונספחיו לחתימה, נמציא לכם את חוזה המכר על נספחיו כשהוא חתום על ידינו, בצירוף כל המסמכים שעלינו להגיש לכם, בעקבות זכייתנו במכרז, לרבות המחאה בנקאית בגין התשלום הראשון על פי חוזה המכר בצירוף מע"מ כחוק בהתאם לחוזה המכר.
8. עד המצאת חוזה המכר חתום על ידינו ותשלום מלוא התמורה על ידינו, בהתאם לחוזה המכר, תשמש ערבות המכרז שמסרנו להבטחת כל התחייבויותינו על פי המכרז.
9. אם מסיבה כל שהיא לא נעמוד בהתחייבויותינו, אנו מסכימים שאת ערבות המכרז, שצרפנו למכרז, כולה או מקצתה, לפי שיקול דעתכם, תחלטו כפיצויים מוסכמים וקבועים מראש.
10. ככל שהצעה מוגשת על ידי תאגיד, אנו מסכימים, כי הצעתנו היא בגדר המטרות והסמכויות הקבועות במסמכי התאגיד בשמו מוגשת ההצעה, כי אנו זכאים לחתום בשם התאגיד על הצעה זו, וכי אין מניעה על פי כל דין או הסכם לחתימתנו על הצעה זו.
11. אנו מצרפים להצעתנו את המסמכים והאישורים הנדרשים על פי מסמכי המכרז.

שם המשתתף במכרז: _____ ת.ז. / ח.פ. _____

כתובת: _____ טלפון: _____ איש קשר: _____

חתימה + חותמת

תאריך

אימות עו"ד לחתימה

אני הח"מ עו"ד _____ מאשר בזה כי ביום _____ הופיעה בפני _____, _____ ת.ז. ו- _____ ת.ז. המוכר/ים לי אישית וחתם/מו בפני על מסמך זה, ואני בחתימתי מאמת חתימתו/ה.

נספח 3

פרופיל המציע במכרז

על המציע במכרז למלא באופן מדויק את הפרטים שלהלן:

א. מעמדו המשפטי של המציע

<input type="checkbox"/> מציע פרטי	<input type="checkbox"/> שותפות רשומה	<input type="checkbox"/> אגודה שיתופית	<input type="checkbox"/> עמותה	<input type="checkbox"/> חברה
יש לצרף תעודת עוסק מורשה	יש לצרף אישור התאגדות מרשם השותפויות	יש לצרף אישור התאגדות מרשם האגודות השיתופיות	יש לצרף אישור התאגדות מרשם העמותות	יש לצרף אישור התאגדות מרשם החברות

ב. פרטי המציע

	שם המציע
	כתובת
	כתובת דוא"ל
	טלפון
	טלפון נייד
	פקס
	מס' תאגיד / עוסק מורשה
	דוגמת חותמת

ג. פרטי מורשי החתימה במציע

שם מלא	מס' תעודת זהות	דוגמת חתימה

ד. אישור עו"ד/ רו"ח

אני הח"מ _____, עו"ד/רו"ח של _____ (להלן: "המציע") מאשר את מעמדו המשפטי של המציע ואת זהות בעלי זכות החתימה במציע.

חתימה וחותמת עו"ד/רו"ח

נספח 4

הצעתו הכספית של המשתתף במכרז

מכרז פומבי מס' 35/2025
למכירת זכויות העירייה - חלקה 64 בגוש 16745 מגרש 127 בעיר עפולה

לאחר שעיינו ובחנו את מסמכי המכרז על נספחיו, הצעתנו הכספית עבור רכישת זכויות העירייה במגרש מס' 127, הידוע כחלקה 64 בגוש 16745, בהתאם לתנאי חוזה המכר המצורף כנספח 9 למכרז, על נספחיו, הינה סך של:

שקלים _____ ₪ (במילים): _____ שקלים
חדשים) לא כולל מע"מ.

סכום התמורה לא יפחת מסכום מחיר המינימום שהגדרתו בסעיף 6.4 לתנאי המכרז, בתוספת מע"מ כחוק.

חתימה וחותמת המשתתף במכרז

תאריך

נוסח ערבות מכרז

לכבוד
עיריית עפולה (להלן – "העירייה")
יהושע חנקין 47
עפולה

הנדון: ערבות אוטונומית מס' _____ / _____

הננו ערבים בזאת כלפיכם לסילוק כל סכום בגבול הסכום של 100,000 ₪ (ובמילים: מאה אלף שקלים חדשים) (להלן: "סכום הערבות") המגיע או העשוי להגיע לכם מאת _____ (להלן: "המציע") בקשר עם מכרז שמספרו 32/2025 למכירת זכויותיכם במגרש מס' 127 הידוע כגוש 16745 חלקה 64, וזאת להבטחת כל התחייבויות המציע כלפיכם.

אנו נשלם לכם, תוך 7 ימים מקבלת דרישתכם בכתב, כל סכום עד לגבול סכום הערבות האמורה לעיל, מבלי שיהיה עליכם לבסס או לנמק את דרישתכם באופן כלשהו, או לדרוש תחילה את סילוק סכום הערבות מהמציע, ובלבד שהסכום הכולל שנשלם על פי ערבותנו זו לא יעלה על סכום הערבות.

ערבות זו תישאר בתקופה עד ליום **31/12/2025** ועד בכלל, וכל דרישה על פיה צריכה להגיע בכתב לידנו בדואר רשום או במסירה ידנית עד לתאריך האמור. דרישה שתישלח בפקסימיליה לא תיחשב כדרישה שהגיעה לידנו. דרישה שתגיע לאחר התאריך האמור לא תיענה.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ו/או להסבה.

פרטי הבנק

קוד הבנק	שם ומס' סניף	רחוב	מס' בית	עיר	

חתימה וחותמת

שם

תאריך

מידע תכנוני של המגרש

תאריך: כ"ו בתמוז תשפ"ה
22/07/2025

טופס מידע לפי סעיף 119 חוק התכנון והבניה, תשכ"א - 1965

לכבוד: עיריית עפולה
כתובת: יהושע חנקין 47, עפולה
מהות הבקשה: מידע תכנוני

בתשובה למכתבך שבסימוכין, הנני להודיע לך על מצב זכויות הבניה למגרש כדלקמן:

1. פרטי הקרקע:

נתוני מגרש: 127 יעוד: אזור מגורים ב' - מבא"ת מתכנית: עפ / מק / 20010 / 2

המגרש נובע מחלקות המקור הבאות:

גוש: 16745 חלקה: 64 שטח חלקה רשומה: 1183 מ"ר

שטח מגרש מתואם גרפי: 1182 מ"ר

רשימת תכניות הרלוונטיות לנתוני תכנון:

תכניות בתוקף	שם תכנית	פרסום תוקף	י.פ. תוקף
עפ / מק / 20010 / 2	עפ/מק/20010/2	26/11/2014	6925
ג / 20010	ג/20010	06/08/2012	6456
ג / 18647	ג/18647	01/12/2011	6329
ג / 4731	ג/4731	29/09/1986	3384
ג / מש / 1 / 42	ג/מש/1/42	23/03/1942	1180

זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה בתכניות בתוקף:

מגרש: 127 מתכנית: עפ / מק / 20010 / 2

יעוד: אזור מגורים ב' - מבא"ת מתכנית: עפ / מק / 20010 / 2

יעוד השטח	גודל מגרש מינימל (מ"ר)	שטח עיקרי מעל הכניס (ה) (%)	שטח שירות מעל מפלס כניסה (%)	סה"כ שטח בניה (%)	תכסי (%)	מספר יחיד	גובה מבנה (מ')	מספר קומות מעל הכניס (קומות)	מספר קומות מתחת לכניסה (קומות)	קו בנין קדמי (מ')	קו בנין צידי ימני (מ')	קו בנין צידי שמאלי (מ')	קו בנין אחורי (מ')	שטח חניה
אזור מגורים ב' - מבא"ת	1000	180	60	240	40		21	5	1	5	5	5	5	

אופציות בניה/תכליות תכליות ושימושים

תכנית ג / 20010

באיזור זה יותרו מגורים בבנייה רוויה.

בקומת הקרקע יותרו חניות, מחסנים, חללים ציבוריים לשימוש קהילתי של הבניין, חדר ועד בית, מגורים, מבואה, לובי, קומת עמודים.
בקומות 1-5 יותרו מגורים, מבואות.
בקומת המרתף יותרו מחסנים דירתיים, מתקנים טכניים והנדסיים, חללי מגורים המחוברים לדירה שמעליהם.
בקומת הגג יותרו מתקנים טכניים והנדסיים, פרגולות, יותר חדר על הגג המחובר לדירה שמתחתיו.

שטחים

גודל מגרש מינימלי - 1000 מ"ר תכנית ג / 20010

בהתאם לתכנית האיחוד והחלוקה.

שטחים למטרות עיקריות - על קרקעי 180 % תכנית ג / 20010

שטחים למטרות עיקריות - תת קרקעי 50 מ"ר תכנית ג / 20010

לכל יחיד.

שטחי שרות - על קרקעי 60 % תכנית ג / 20010

קומת עמודים מפולשת לא תיחשב במניין שטחי השירות.

סה"כ שטחי בניה 240 % תכנית ג / 20010

צפיפות בניה מספר יחידות דיור לדונם 12 יחיד תכנית ג / 20010

תכנית תכנית 40 % תכנית ג / 20010

קווי בנין מירווח - קדמי 5 מ' תכנית ג / 20010

מירווח - צידי 5 מ' תכנית ג / 20010

מירווח - אחורי 5 מ' תכנית ג / 20010

הערות לקווי בנין תכנית ג / 20010

גוזוטרא:

* בקווי בנין קדמי ואחורי תותר בליטת גוזוטרא של שני מטרים מעבר לקווי בנין.
* לא תותר בליטת גוזוטרא מעבר לקווי בנין צידיים.

בינוי גובה מבנה 21 מ' תכנית ג / 20010

כולל קומת כניסה לבנין, בהתאם למסומן בתשריט.

גובה זה יחושב ממפלס הכניסה הקיים ועד לפני הבטון של הגג העליון המהווה תקרה של הדירה העליונה, לא כולל מסד. לגובה זה יתווסף מעקה תקני לפי דרישות החוק ומתקנים טכניים כגון קולטים, חדר מכוונת מעלית, חדרים טכניים, מבנה עליה של חדר המדרגות לגג וכן מעקות ואלמנטים שונים בהתאם לעיצוב האדריכלי של הבנין.

מספר קומות מעל מפלס הכניסה למבנה 5 קומות תכנית ג / 20010

מספר קומות מתחת - 1 קומות תכנית ג / 20010 מפלס הכניסה למבנה

גגות תכנית ג / 20010

* גגות המבנים יהיו שטוחים.
* לא יותרו גגות רעפים.
* הגגות יטופלו כחזית החמישית מבחינת עיצובם, עיצוב המעקות, האלמנטים הארכיטקטוניים והטכניים והשימוש בחומרי הגמר.

פרגולות תכנית ג / 20010

* המצללות תהיינה אופקיות עם מילואות אופקיות עד 50% משטח ההצללה ע"פ פרט מאושר לשכונה.
* חומרי המצללות יהיו: * פלדה או אלומיניום
* בטון
* עץ
* שטחי המצללות לא ייחשבו במניין השטחים.
* בקו בניין קדמי ואחורי תותר חריגה של עד 2 מ' בבניית המצללות. לא תותר חריגה בקווי בניין צידיים.

מרתפים תכנית ג / 20010

* תותר בניית קומת מרתף בהתאם לתכליות המפורטות.
* חללי מגורים המחוברים לדירה שמעליהם יהיו חלק מיחיד שמעליהם ושטחם עבור כל יחיד יהיה עד 50 מ"ר. לא תותר כניסה נפרדת לחללים אלו.
* קונטור המרתף לא יחרוג מקו ההיקף החיצוני של המבנה.
* מפלס תקרת המרתף לא יעלה על 1 מטר מעל פני הקרקע הצמודה אליו.

מחסנים תכנית ג / 20010

לכל יחידת מגורים.

מעליות תכנית ג / 20010

* בבניינים בני שלוש קומות ומעלה תותקן מעלית בהתאם להנחיות בחוק התכנון והבניה.
* חדר המכונות ישתלב בעיצוב המבנה ויהווה חלק אדריכלי של הבניין.

מבנים והתקנים נוספים
מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965. על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות:
א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.
ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדל מעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

מזגנים תכנית ג / 20010

לא תותר התקנת מנועים לתפעול מערכת מיזוג אוויר על גבי חזיתות הבניינים, אלא בתוך מסתורים המהווים חלק אדריכלי של הבניין.

תכנית ג / 20010

מתקני גג/טכנים

מתקנים על הגגות יוסתרו ע"י מעקות גג בנויים בגובה המתאים, אשר יהוו חלק מעיצובו הכללי של המבנה.

תכנית ג / 20010

ארובות וצנרת

* לא תותר התקנת צנרת גלויה בחזית המבנים.
* תותר התקנת מרזבים גלויים ובתנאי שיהוו חלק אדריכלי של הבניין.

תכנית ג / 20010

חניה
תקן חניה

* פתרונות החניה יהיו בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר ולא פחות מהמפתח הבא:

* לדירות עד 120 מ"ר (שטח עיקרי): 1 מקום חניה ליחיד
* לדירות מעל 120 מ"ר (שטח עיקרי): 2 מקומות חניה ליחיד

* תותר הקמת חניה מקורה תת קרקעית בתחום המגרש ובקו בניין של 1 מטר מגבולו. שטח המרתף המותר אינו כולל את שטח החניה התת קרקעית.

הוראות לבניה, תעודות ונספחים
תנאים למתן היתר בניה

תכנית ג / 20010

תנאי להיתר בניה אישור תכנית לאיחוד וחלוקה בהתאם לסעיף 6.5 בתקנון.

מעליות: תנאי למתן היתר בניה- אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, והכל בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות תכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.

פיקוד העורף: תנאי למתן היתר בניה- אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

שירותי כבאות: תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הבקשה ע"י רשות הכבאות.

פיתוח סביבתי: תנאי להיתר בניה במגרשים- הגשת תכנון מפורט של פיתוח המגרש לאישור מהנדס הועדה. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינות ונוטיות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הועדה המקומית. תנאי למתן היתר בניה- אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.

תכנית ג / 20010

חומרי גמר

* המבנים יחופו בחומר גמר קשיח או בשילוב של חומר גמר גמיש עם טיח איכותי בגוון לבן או צבעוני וע"פ אישור מהנדס העיר.
* שטח חיפוי בחומר גמר קשיח לא יפתח מ- 50% משטח החזית.

תכנית ג / 20010

הפקעות, איחוד וחלוקה
איחוד וחלוקה

איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים:
מתן היתר בניה מכוח תכנית זו מותנה באישור תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

הפקעות ורישום שטחים

תכנית ג / 20010

הפקעות לצרכי ציבור:
השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

עבודות פיתוח

תכנית ג / 20010

- * מפלס הכניסה יהיה לפי תכנית מאושרת לכל השכונה של פיתוח כבישים ושצ"פים הגובלים בחלקה, ותותר חריגה של עד 50 ס"מ בלבד מההגדרות האלו.
- * גדרות המגרשים יהיו בקו הרחוב על פי נספח הנחיות סביבתיות.
- * גובה הגדר, צורתה, חומר הגדר, פרטי הגדר יהיו על פי נספח הנחיות סביבתיות מאושר לכל השכונה ע"י אדריכל נוף.
- * גדרות וקירות פיתוח יכללו פתרונות מלאים להסתרת מתקני חשמל, תקשורת, אשפה וכו' בהתאם לנספח הנחיות סביבתיות.

חשמל

תכנית ג / 20010

כל תשתיות החשמל תהיינה תת קרקעיות. קווי החשמל יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.

תחנות טרנספורמציה

תכנית ג / 20010

תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בחדרים המיועדים לכך, הקמת חדרי תחנות הטרנספורמציה תותר בתוך הבניינים ו/או במרווחים קדמיים, צדדיים ואחוריים בשטח התכנית, וכן בשטח ציבורי פתוח יותר תחנות טרנספורמציה על עמוד, הכל בתיאום משותף בין חברת החשמל למהנדס הרשות המקומית ובאישורו. על היזמים להקצות- אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל- בתוך מגרש הבניה מקום מתאים- חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש- בשביל תחנת הטרנספורמציה בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל. בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל לתחנת הטרנספורמציה. על מגישי בקשת הבניה במקום זה לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני התחלת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה הדרושה בבניין או במגרש. לא תתקבל תכנית בניה אשר איננה כוללת חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל. גישה לתחנה תהיה חופשית וקבועה בכל שעות היממה לרכב כבד של חברת החשמל ועובדיה.

מרחק מקו חשמל עילי

תכנית ג / 20010

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

א. קו חשמל מתח נמוך	2 מ'	2.25 מ'
ב. קו חשמל מתח גבוה:		
בשטח בנוי	5 מ'	6.5
מ'		
בשטח פתוח		8.5 מ'
ג. קו חשמל מתח עליון 160 ק"ו:		
בשטח בנוי	9.5 מ'	13 מ'
בשטח פתוח		20 מ'
ד. קו חשמל מתח על:		

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בניין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי ייעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבניינים בתכנית שינוי הייעוד כאמור.

תקשורת תקשורת

תכנית ג / 20010

מתקני התקשורת כבלים ובזק- בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970, ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

תשתיות ביוב

תכנית ג / 20010

- א. תנאי להפקדת כל תכנית מפורטת ו/או תכנית איחוד וחלוקה מכוח תכנית המתאר הנ"ל יהיה אישור נספח ביוב ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. נספח ביוב לתכנית מפורטת/ תכנית איחוד וחלוקה ייגזר מנספח תכנית ג/20010 (עפ/מק/4/12567) בשינויים המתבקשים.
- ב. לא תאושר תכנית מפורטת ו/או תכנית איחוד וחלוקה כנ"ל, אלא לאחר שיאושר כחוק היתר בניה להקמת מתקן טיפול בשפכים.
- ג. לא יינתנו היתרי בניה למבני מגורים/ תעסוקה בישוב החל מ- 1/1/2015, אלא לאחר שכל שפכי הישוב יחולקו למתקן קבע מאושר כחוק. הוראה זו תחול על כל תכניות מתאר ותכניות מפורטות שיוכנו מכוחה של תכנית זו.
- ד. לא ינתנו היתרי בניה בתחום מגרש C1, אלא לאחר שיוחלל בביצוע כל עבודות הביוב במערכת הביוב הראשית של העיר המפורטות בנספח הביוב, כולל תחילת ביצוע, שדרוג והרחבת המט"ש, ולאחר שהשתכנעה הועדה המקומית שכל העבודות הנ"ל יושלמו בטרם יאוכלסו בתים עבורם ניתנים ההיתרים. למען הסר ספק, לא יאוכלסו מבנים במתחם C1 בטרם הושלמו כל העבודות מפורטות בנספח הביוב.

תכנית ג / 20010

ניקוז

- א. השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:
 1. במגרשי המגורים לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
 2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, שההייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת החדרה של מי הגשם למי התהום.
 3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז שתופרד ממערכת הביוב.
 4. התכנון המפורט ייערך להכוונת עודפי נגר- בעת עוצמות גשם גדולות, לאיזורים ציבוריים.
 5. שטחי החדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
- ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, שההייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- ג. תכנון דכים וחניות: בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

תכנית ג / 20010

תשתיות כללי

בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או

ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך המגרש, כפי שייקבע ע"י מהנדס הוועדה.

מגיש הבקשה להיתר הבניה יעתיק במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים בתחומי המגרש למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

תברואה סילוק אשפה

תכנית ג / 20010

- א. פינוי אשפה יבוצע באמצעות מיכלים טמונים בקרקע.
- ב. מיקום המתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו ע"י מחלקת התברואה.

סילוק פסולת עפר ובניה:

1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות הבניה (היתר, תנאים ואגרות) התשס"ה 2005, וכמפורט להלן:
 - א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
 - ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
 - ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.
2. חובת גריסה- היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
3. חציבה ומילוי:
 - א. היתר הבניה יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.
 - ב. בהיעדר איזון יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים: מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים, מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.
 - ג. הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.
 4. עבודות שאינן טעונות היתר- נוהל אמור בסעיף א' יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר ע"י הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

איכות סביבה הנחיות סביבתיות

תכנית ג / 20010

- תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור איגוד ערים בנושאים הבאים:
- א. הגשת תכנון למערכות האוורור של הבניין ליחידה הסביבתית. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור). דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
 - ב. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
 - ג. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שגדרשו ע"י משרד הבריאות.

הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים

עפולה

סיפור הצלחה יזרעאלי

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

שלבים

שלבי ביצוע/תקפות
התכנית

תכנית ג / 20010

ביצוע התכנית מותנה בהגשת ואישור תכנית לאיחוד וחלוקה ע"י הוועדה המקומית.

היטלים ומסים

היטל השבחה

תכנית ג / 20010

היטל השבחה יגבה כחוק בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

הערות לחלקה:

לחלקה הוקצאו מגרשים בטבלת ההקצאות המהווה חלק ממסמכי התוכנית.

4. הערות

האמור לעיל הינו מידע כללי בלבד. כל בקשה להיתר נדונה לגופה ואין זה התחייבות או ערובה למתן היתר כמפורט בו.

פרטי עורך המידע

תפקיד : ראש מדור תכנון

שם : יואל מטמון

טלפון : 04-6520341

פקס : 04-8503386

כתובת : רח' יהושע 47 עפולה

חתימת עורך המידע :

יואל מטמון
רמ"ד ראשי ובינוי

פרטי מאשר המידע

שם : יובל ברנוב – מהנדס הוועדה

טלפון : 04-6520343

פקס : 04-8503386

חתימת מאשר המידע

יובל ברנוב
מהנדס העיר

פרטי תשלום:

בקשה פטורה מאגרות והיטלים

נספח 7

נסח רישום מקרקעין של חלקה 64 בגוש 16745

תאריך: 22/07/2025
כ"ו תמוז תשפ"ה
שעה: 13:24
נסח מס': 222646

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

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE

לשכת רישום מקרקעין: נצרת

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 16745 חלקה: 64

הנכס נוצר ע"י שטר:	17349/2016	מיום:	19/06/2016	סוג שטר:	פרצליה לא רצונית
--------------------	------------	-------	------------	----------	------------------

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר
עיריית עפולה	1,183

המספרים הישנים של החלקה

16745/57

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
17349/2016/57	19/06/2016	חלוקה	עיריית עפולה
			החלק בנכס
			בשלמות
הערות: ילקוט פרסומים מספר 4679 מיום 15.9.98			

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

נספח 8

ח ו ז ה

שנחתם בעפולה ביום _____ לחודש _____ שנת 2025

ב י ן

עיריית עפולה

שכתובתה לצורך חוזה זה:
יהושע חנקין 47, עפולה
(להלן: "העירייה")

מצד אחד;

ל ב י ן

_____, ת.ז. / ח.פ. _____

שכתובתו לצורך הסכם זה:
(להלן: "הרוכש")

מצד שני;

והואיל והעירייה הינה הבעלים הרשום של הממכר הידוע כחלקה 64 בגוש 16745 (להלן: "החלקה" / "הממכר");

והואיל והעירייה פרסמה מכרז פומבי מס' 32/2025 על כל תנאיו ונספחיו (להלן: "המכרז"), למכירת הממכר, כהגדרתו להלן;

והואיל: והרוכש השתתף במכרז, כהגדרתו להלן, והצעתו נבחרה כהצעה הזוכה במכרז;

והואיל: והעירייה הסכימה למכור ולהעביר על-שם הרוכש את כל זכויות הבעלות בממכר, הכל בכפוף ולאחר שהרוכש ימלא אחר כל התחייבויותיו בכפוף לתנאים המפורטים במסמכי המכרז וחוזה זה, במלואן ובמועדן;

לפיכך, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלהלן:

1. מבוא

1.1 המבוא לחוזה זה, על הצהרות הצדדים הכלולות בו, כמו גם כל יתר מסמכי המכרז ונספחיו, מהווים חלק בלתי נפרד מחוזה מכירה זה, והם יקראו להלן ביחד: "החוזה".

1.2 למונחים בחוזה זה תהא המשמעות שניתנה להם במסמכי המכרז, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת.

1.3 בכל מקרה של סתירה בין הוראות החוזה לבין הוראה במסמך אחר במסמכי המכרז – הוראות החוזה תגברנה אלא אם כן מדובר במסמך מאוחר לחוזה, שנחתם על ידי כל הצדדים לחוזה.

1.4 מועד חתימת חוזה זה יהא המועד בו חתמה העירייה, באמצעות המורשים מטעמה.

2. הצהרות והתחייבויות העירייה

העירייה מאשרת, מתחייבת ומצהירה בזאת כי:

- 2.1. הינה הבעלים הרשום של החלקה וכי זכויותיה בחלקה חופשיות מכל חוב, עיקול, שיעבוד, משכנתא וזכות צד ג' כל שהיא. נסח החלקה והתשריט מסומנים כנספחים מס' 1 ו-2 לחוזה זה.
- 2.2. אין כל מניעה עובדתית ו/או משפטית למכירת זכויותיה במקרקעין לידי הרוכש ולהעברת זכויותיה בהם על שמו, בהתאם לתנאי החוזה ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים לשם כך על פי החוק, ובכלל זה אישור מועצת העירייה ואישור שר הפנים למכירת הממכר;
- 2.3. עד למועד רישום העברת הזכויות על שם הרוכש לא יחול שינוי כלשהו בזכויות העירייה בממכר.

3. הצהרות והתחייבויות הרוכש

- הרוכש מאשר, מתחייב ומצהיר בזאת כי:
- 3.1. ראה ובדק את החלקה, מיקומה, סביבתה ומצבה הפיזי, הרישומי, התכנוני והמשפטי.
 - 3.2. בדק בעצמו ועל אחריותו את כל הנתונים הקשורים לחלקה אצל הרשויות השונות וידועות לו כל התוכניות והמידע התכנוני החלים על החלקה, לרבות מסמכי התב"ע, שטחי הפקעה, אם קיימים, וידועה לו כל הגבלה ו/או אפשרויות הבניה על החלקה, לפי כל תכנית בת תוקף ו/או תוכנית בהליך ו/או כל דין.
 - 3.3. בדק אצל הרשויות המוסמכות את זכויות העירייה בחלקה ומצא כי החלקה מתאימה לצרכיו ולמטרותיו מכל הבחינות והכל לשביעות רצונו המלאה של הרוכש, וכי אין ולא תהיינה לו כל טענה ו/או תביעה כנגד העירייה ו/או מי מטעמה באשר לחלקה, והוא מוותר באופן מפורש על כל טענות ברירה ו/או אי התאמה מכל סוג שהוא, לרהות מחמת טעות, הטעייה, כפיה, מום או אי התאמה או פגם כלשהו נוגע לחלקה ו/או לאפשרויות השימוש בה ו/או לייעוד ו/או בקשר לזכויות העירייה בה ו/או בקשר למצבה הפיזי ו/או הרישומי ו/או התכנוני ו/או המשפטי (לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור טענות שעניינן זיהום בקרקע או כל אילוץ או מגבלה ו/או ביצוע הבניה בחלקה).
 - 3.4. ידוע לו שהנתונים אשר הובאו לו לידיעתו במסגרת מסמכי המכרז בקשר עם החלקה הובאו אך ורק לנוחות המשתתפים במכרז וכי אין העירייה ו/או מי מטעמה אחראים על דיוקם או על שלמותם, וכי הוא מתקשר בחוזה זה אך ורק על סמך בדיקותיו העצמאיות כאמור לעיל.
 - 3.5. ידוע לו שאין בעובדה שהמוכרת היא העירייה, כדי להוות הצהרה או מצג ביחס לאפשרויות הבניה בחלקה ו/או כדי לייתר או להמעיט מהצורך לבצע את כל הסדיקות וכל הפעולות הנדרשות על מנת לברר את אפשרויות הבניה והשימוש בחלקה ו/או על מנת לממשן ולהוציאן אל הפועל.
 - 3.6. הינו בעל האמצעים הפיננסיים הנדרשים לשם התקשרות בחוזה זה ועמידה בתנאיו, לרבות תשלום מלוא התמורה במועדה.
 - 3.7. התחייבותו לשלם את מלוא התמורה ולבצע את כל יתר התחייבויותיו והתשלומים החלים עליו על פי חוזה זה במועדים הקבועים בחוזה זה, הינה מוחלטת ובלתי מותנת בקבלת מימון מאת בנק מלווה או מאת גורם אחר כלשהו.
 - 3.8. אין כל מניעה חוקית, חוזית או אחרת כלשהי (בין בחוזה ובין בדין) להתקשרותו בחוזה זה ולמילוי הוראותיו ולקיום התחייבויותיו החלות על פי החוזה, במלואן

ובמועדן, וכי (ככל שהרוכש הוא תאגיד) חתימתו על חוזה זה וביצוע האמור בו הם בהתאם למסמכי ההתאגדות שלו והתקבלו אצלו כל החלטות והאישורים הנדרשים לשם כך.

3.9. ידוע לו שעל העסקה נשוא החוזה חל מע"מ עסקאות.

4. הוראות כלליות

4.1. כל סכום שתשלמו חל על אחד הצדדים ולא שולם על ידו במועד, רשאי הצד השני לשלמו במקום הצד הראשון ולחזור בדרישה לצד שהיה עליו לשלמו על מנת לקבלו בחזרה הימנו. הצד שהיה עליו לשלם את התשלום האמור ישלמו לצד ששילמו תוך 7 ימים מיום קבלת דרישתו האמורה.

4.2. הודעות לעירייה יישלחו ע"י הרוכש אך ורק ללשכת מנכ"ל העירייה או למשרד עו"ד אבי גולדהמר, ב"כ העירייה בחוזה זה.

4.3. בכפוף לאמור לעיל, הודעה שנשלחה מצד אחד למשנהו בדואר רשום, עפ"י הכתובות שבכותרת של חוזה זה ו/או בכל מרשם רשמי המתנהל על ידי גוף מגופי המדינה, תחשב כאילו התקבלה בחלוף 72 שעות ממועד המשלוח. כל הודעה אחרת שנשלחה בכתב מצד אחד למשנהו תחשב כאילו התקבלה, אם קבלתה אושרה בידי הצד המקבל.

4.4. בתביעות שבסמכות עניינית של בית משפט שלום, תהא לבית משפט השלום בעיר עפולה סמכות דיון ייחודית ובלעדית. בתביעות שבסמכות עניינית של בית משפט מחוזי, תהא לבית המשפט המחוזי בנוף הגליל סמכות דיון ייחודית ובלעדית.

5. הממכר

העירייה מוכרת בזאת לקונה ומעבירה על שמו את זכויותיה בממכר והרוכש קונה בזאת מאת העירייה ומקבל בהעברה על שמו, את זכויותיה של העירייה בממכר, הכל באופן, בתמורה וביתר התנאים הנקובים בחוזה מכירה זה.

6. התמורה ומועדי תשלומה

6.1. בתמורה לרכישת החלקה, ישלם הרוכש לעירייה סך של _____ ₪ (ובמילים: _____ שקלים חדשים) בתוספת הפרשי הצמדה למדד כאמור בסעיף 6.3 להלן ובתוספת מע"מ כדין (להלן: "התמורה").

6.2. התמורה תשולם על ידי הרוכש לעירייה כדלקמן:

6.2.1. במעמד חתימת חוזה זה על ידי הרוכש, ישלם הרוכש לעירייה, סך השווה ל- 30% מהתמורה, דהיינו סך של _____ ₪ (במילים: _____ שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כחוק (להלן: "התשלום הראשון").

6.2.2. בתוך 30 ימים מיום התקיימות התנאים המתלים המפורטים בחוזה זה, ישלם הרוכש לעירייה את יתרת התמורה, בסך השווה ל- 70% מהתמורה, דהיינו סך של _____ ₪ (במילים: _____ שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כחוק ובתוספת הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 6.3 להלן (להלן: "התשלום השני"). כנגד ביצוע התשלום תוחזר לידי הרוכש הערבות שהופקדה על ידו כתנאי להשתתפותו במכרז.

6.3. התשלום השני יוצמד לעליית מדד המחירים לצרכן. לצורך חישוב עליית המדד, מדד הבסיס יהיה המדד הידוע ביום האחרון להגשת ההצעות למכרז והמדד הקובע יהיה המדד הידוע ביום ביצוע התשלום.

במקרה של ירידה במדד בין מדד הבסיס למדד הקובע תישאר התמורה בערכה הנומינלי.

6.4. כל התשלומים יבוצעו בהמחאות בנקאיות ערוכות לפקודת העירייה, ויתקבלו במשרדו של גזבר העירייה בימים א' - ה בשעות 09:00 – 13:00.

7. מסירת החזקה

בכפוף להתקיימות התנאים המתלים המפורטים בחוזה זה ותוך שבעה ימים מהמועד בו קיבלה העירייה את מלוא התמורה, כמפורט בסעיף 6 להלן, ובכפוף לכך שהרוכש קיים את מלוא התחייבויותיו על-פי חוזה זה ונספחיו שנדרש לבצע עד המועד הנ"ל, תמסור העירייה לרוכש, את החזקה בחלקה, במצבה הפיזי, המשפטי והתכנוני כפי שהיה (as is) במועד האחרון להגשת ההצעות במכרז (להלן: "המועד הקובע").

8. מיסים ותשלומי חובה

8.1. כל המיסים, הארנונות, ההיטלים (לרבות היטל השבחה), האגרות, ותשלומי החובה האחרים מכל מין וסוג, החלים על הממכר ועל זכויות העירייה בהם, עד למועד הקובע, יחולו על העירייה וישולמו על ידה, וממועד זה ואילך – יחולו על הרוכש וישולמו על ידו.

8.2. העירייה תישא בתשלום מס שבח מקרקעין, במידה ויחול.

8.3. מס רכישה יחול על הרוכש וישולם על ידו.

8.4. לסכום התמורה יתווסף מע"מ, אשר ישולם על ידי הרוכש לידי העירייה. הואיל והעירייה איננה עוסק מורשה, יחול ההסדר הבא:

8.4.1. הרוכש ישלם לעירייה את מלוא סכום מס הערך המוסף החל על סכום התמורה בהמחאה דחויה, שמועד פרעונה יהיה היום ה-15 בחודש שלאחר החודש בו יחתם חוזה זה;

8.4.2. העירייה תמציא לקונה חשבונית מס בהתאם לתקנה 6(ב) לתקנות מע"מ, התשל"ו – 1976 ולתקנות 15א(א) ו-15(ב) לתקנות מע"מ (רישום), התשל"ו – 1976.

8.5. הרוכש ישלם לעירייה, במעמד החתימה על חוזה זה, סכום השווה ל-1.5% בתוספת מע"מ כחוק, מסכום התמורה, כמפורט בסעיף 6.1 להלן, ללא מע"מ וללא הפרשי הצמדה, וזאת בגין השתתפות בהוצאותיה המשפטיות של העירייה, לרבות בגין הטיפול בחוזה זה ובאישורו ע"י משרד הפנים, ולרבות בגין הטיפול ברישום הזכויות בממכר ע"ש הרוכש. סכום זה לא יוחזר לקונה גם אם חוזה זה לא ימומש תהא הסיבה לכך אשר תהא. יובהר, כי עוה"ד הינו בא כוחה של העירייה לעניין חוזה זה, וכי אין בקבלת תשלום זה כדי ליצור יחסי עו"ד ולקוח בין הרוכש לבין עוה"ד.

8.6. כאמור לעיל, רישום הזכויות בחלקה ע"ש הרוכש יבוצע באמצעות עוה"ד, בכפוף למילוי מלוא התחייבויות הרוכש על פי חוזה זה וקבלת אישור מאת העירייה כי הרוכש מילא אחר כל התחייבויותיו על פי חוזה זה, לרבות תשלום מלוא התמורה וקבלת החזקה בחלקה.

באחריות הרוכש להמציא לעוה"ד אישור מס רכישה לרישום בפנקסי המקרקעין בגין העסקה, שטר משכנתא חתום ומאומת ככל ונלקחה משכנתא, וקבלה בגין תשלום האגרות נדרשות לצורך רישום הזכויות בחלקה ע"ש הרוכש והבנק מטעמו.

8.7. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי בכל מקרה לא ישולמו ולא יושבו לרוכש על ידי העירייה ו/או מי מטעמה, סכומים כלשהם ששולמו על ידי הרוכש לרשויות בגין מיסים ו/או אגרות ו/או היטלים. לרוכש ו/או למי מטעמו לא תהיה כל טענה ו/או תביעה בגין כך כלפי העירייה ו/או מי מטעמה.

9. תנאים מתלים

9.1. **אישורה של מועצת העירייה ברוב הנדרש לכך על פי פקודת העיריות (נוסח חדש) ואישורו של שר הפנים למכירה נשוא חוזה זה, הינם תנאים מתלים שבהיעדר התקיימות שניהם גם יחד, לא יהא תוקף לחוזה זה (להלן: "התנאים המתלים").**

9.2. כל סכום אשר ישלם הרוכש לעירייה יוחזק על ידה כפיקדון עד להתקיימותם של שני התנאים המתלים הנ"ל.

9.3. החזקה במקרקעין תימסר לקונה אך ורק לאחר התקיימותם של שני התנאים המתלים הנ"ל (כמפורט בסעיף 9 להסכם זה).

9.4. רק לאחר התקיימותם של התנאים המתלים ולאחר תשלום בפועל של התשלום הראשון, כאמור בסעיף 6.2.1 להלן, יהיה הרוכש רשאי לרשום הערת אזהרה על זכויות הבעלות בחלקה, כדי למנוע כל עסקה נוגשת.

9.5. מובהר כי במעמד חתימת חוזה זה, יפקיד הרוכש בידי עוה"ד ייפוי כוח בלתי חוזר במקור ומאומת כנדרש לצורך מחיקת הערת האזהרה, בצירוף פרטיכל מתאים של דירקטוריון הרוכש התומך בכך, חתום במקור ומאומת כנדרש והעתק מתעודת ההתאגדות של התאגיד. הרוכש מורה בזאת לעוה"ד, באופן בלתי חוזר, למחוק את הערת האזהרה ככל ותירשם בניגוד להוראות חוזה זה ו/או במקרה של ביטול החוזה.

9.6. **לא התמלאו שני התנאים המתלים הנ"ל בתוך 18 חודשים ממועד החתימה על חוזה זה, יהא הרוכש רשאי להודיע לעירייה בכתב על ביטולו. במידה והחוזה יבוטל, יוחזר הפיקדון, בערכו הנומינאלי, לקונה ללא כל תוספת ריבית ו/או הצמדה ולשום צד לא תהא כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה כלפי משנהו.**

10. משכנתא

10.1. הרוכש יהיה זכאי לשעבד את זכויותיו על פי חוזה זה, או כל חלק מהן, לטובת מוסד פיננסי מוכר בישראל, וזאת, בין היתר, בתנאים ובמגבלות המצטברים הבאים:

10.1.1. בכפוף לכך שהרוכש יעמוד בכל ההתחייבויות המוטלות עליו על פי חוזה זה עד לאותו מועד;

10.1.2. שעבוד הזכויות החוזיות כאמור ישמש אך ורק לצורך הבטחת אשראי שהרוכש יקבל מהמוסד הפיננסי המממן לצורך תשלום התמורה ולא לשום מטרה אחרת;

10.1.3. שעבוד הזכויות החוזיות כאמור יעשה רק לאחר ובכפוף לכך שהרוכש ביצע את התשלום הראשון הקבוע בסעיף 6.2.1 לעיל ובכפוף לכך שכספי האשראי שיתקבלו מהמוסד הפיננסי המממן לצורך ביצוע התשלום השני הקבוע בסעיף 6.2.2 לעיל ישולמו ישירות לעירייה.

10.1.4. המוסד הפיננסי יאשר בכתב לעירייה, כי במקרה וחווה זה יבוטל מכל סיבה, או לא יהיה בתוקף, תהא העירייה רשאית להחזיר לבנק המלווה את הסכום שקיבלה ממנו, כשהוא מוצמד למדד המחירים לצרכן בלבד, וללא כל חיוב בריבית, כנגד ביטול רישום הערת האזהרה לטובת הבנק המלווה.

10.1.5. התמלאו התנאים המתלים המצויינים בסעיף 9 לעיל.

10.2. יובהר כי אין במתן או אי מתן משכנתא לקונה כדי לגרוע מהתחייבויותיו, לרבות לתשלום התמורה בשיעורים ובמועדים כמפורט בהסכם זה.

10.3. מובהר, כי לא יתאפשר רישום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין לטובת המוסד הפיננסי וזאת עד למועד שבו תירשמנה זכויות הבעלות בחלקה על שם הרוכש.

11. הפרות ותרופות

11.1. הפרת הוראות סעיפים 2, 3, 5, 6, 7, 8, 10 לחוזה זה, חלקן או מקצתן, הינם סעיפים עיקריים ויסודיים בחוזה זה, אשר הפרתם תחשב כהפרה יסודית של החוזה ובמקרה זה תהיה העירייה רשאית לבטל את החוזה על פי שיקול דעתה הבלעדי.

11.2. במקרה של הפרה יסודית של החוזה, שלא תוקנה על אף התראה של שבעה ימים שתינתן לצד המפר, יהיה הצד המפר חייב לשלם לצד הנפגע סך השווה ל- 10% (בתוספת מע"מ כחוק) מסכום התמורה ללא מע"מ, כפיצויים קבועים ומוסכמים מראש, וזאת מבלי לגרוע מהסעדים האחרים להם זכאי הצד הנפגע לפי כל דין. העירייה תהיה רשאית לחלט כל סכום המגיע לה מהתובע, מתוך התמורה ששולמה לה בקשר עם חוזה זה.

11.3. איחור שלא יעלה על 7 ימים בביצוע תשלום כלשהו או במתן החזקה בממכר, לא יהווה הפרה של הסכם זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הרוכש

העירייה

(במידה והרוכש הוא תאגיד)

אישור

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזאת כי ביום _____, ה"ה _____, ת.ז. _____ ו- ה"ה _____, ת.ז. _____, חתמו בפני על חוזה זה בשם הרוכש, כי התקבלו במוסדותיו המוסמכים של הרוכש כל ההחלטות הנדרשות להתקשרות הרוכש בחוזה וכי חתימתם של הנ"ל בצירוף חותמת הרוכש או שמו המודפס, מחייבת את הרוכש לכל דבר ועניין, ללא צורך באישור ו/או חתימה של גורם נוסף.

עו"ד,

נספח מס' 1 לחוזה המכר – תשריט המגרש



נספח מס' 2 לחוזה המכר – נסח רישום מקרקעין של חלקה 64 בגוש 16745

תאריך
22/07/2025
כ"ו תמוז תשפ"ה
שעה: 13:24

נסח מס'
222646

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

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE

לשכת רישום מקרקעין: נצרת
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 16745 חלקה: 64

הנכס נוצר ע"י שטר: 17349/2016 מיום: 19/06/2016 סוג שטר: פרצליה לא רצונית

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר
עיריית עפולה	1,183

המספרים הישנים של החלקה

16745/57

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
17349/2016/57	19/06/2016	חלוקה	עיריית עפולה
החלק בנכס			
בשלמות			
הערות: ילקוט פרסומים מספר 4679 מיום 15.9.98			

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח