

**הודעה על פרסום מכרז**

**מכרז פומבי מס' 46/22**

**חכירה של זכויות עיריית כפר קאסם**

**בגוש 9923 חלקה 46**

**לשימושים ציבורים בלבד בהתאם להוראות תוכנית ק/3414**

1. עיריית כפר קאסם ("העירייה") הינה הבעלים הרשום של חלקה 46 בגוש 9223 בשטח רשום של 20 דונם בהתאם לתוכנית בינוי מאושרת מתחם 3 באזור התעשייה לב הארץ ולתשריט המצורף להסכם (מסומן בירוק) (להלן "המוכר").
2. העירייה התקשרה עם יזמים ביחס לפיתוח של מתחם החינוך וכן פעולת כיום להקמת בריכה הידרותרפית הקצתה חלק מחלקה 46 לצרכי בריכה אולימפית יתרת השטח בהיקף של 20 דונם מיועד להקמת 'מבני ציבור' בהתאם להגדרתם בתב"ע, אשר הזוכה במכרז יחכור בהסכם חכירה ל-299 חודשים מאת העירייה עם אופציה ל-299 חודשים נוספים.
3. המוכר מגרש לא מבונה ופנוי ממחזיקים, עם זכויות בניה לצרכי ציבור בלבד מתוך רשימה של שימושים המפורטת בתב"ע ק/3414 ובהתאם לתוכנית הבינוי המאושרת.
4. העירייה המעוניינת לקבל הצעות לחכירה זכויות מהוונות מהעירייה, כפי שיפורט בחוזה החכירה (להלן: "חוזה החכירה").
5. העירייה מעוניינת להתקשר עם יזם אשר יחכור את המוכר בהתאם להוראות התב"ע ותוכנית הבינוי ובהתאם לקיבולת זכויות הבניה הקיימות וביחס לזכויות לבניה ציבורית כפי שהן בתב"ע וכן השלמת עבודות הפיתוח בהתאם לתוכנית הבינוי.
6. התחרות במכרז היא על סך התמורה הכספית שתשולם לעירייה לפי אחת מהחלופות הבאות.

1. מחיר מינימום 37,000,000 ₪, לחכירה לתקופת ההסכם כולל האופציה.  
או / ו
2. מחיר מינימום להתקשרות לתקופת ההסכם כולל אופציה 6,500 ₪ לדונם לחודש עם אופציה של העירייה להוון את ההסכם לכל תקופת ההסכם או חלקו.
7. בנוסף על הזוכה יהיה לשלם הוצאות עריכת המכרז והחוזה בסך של 450,000 ₪.
8. לאחר מילוי כל התחייבויות המשתתף במכרז אשר הצעתו תזכה במכרז (להלן: "הזוכה") כמפורט במסמכי החכירה, תחכיר לו העירייה את מלוא זכויות החכירה במוכר, כמפורט בחוזה החכירה, חוזה החכירה ייחתם, בין העירייה לזוכה, ביחס להחכרת המוכר, בשינויים המחויבים כתוצאה של הליך אישור ההסכם מועצת העיר ועל ידי שר הפנים.
9. מובהר בזאת כי ההתקשרות בחוזה כפופה לאישור מועצת העיר ושר הפנים.
10. את מסמכי החכירה ניתן לרכוש תמורת תשלום של 7,500 ₪ במשרדי העירייה ברחוב אל שוהדא' (התשלום לא יוחזר בשום מקרה) בימים א'-ה' בין השעות 09:00-14:30.
11. ניתן לעיין בתמצית מסמכי החכירה, ללא תשלום, בבנין של העירייה במשרד מנהלת לשכת ראש העיר

12. מבלי לגרוע מסמכות העירייה לשנות את המועדים הקבועים במסמכי החכירה, להלן מתווה לוחות הזמנים המתוכנן להליכי החכירה:

כנס משתתפים (נוכחות <u>אינה</u> חובה)	<b>ביום 1/1/2023 בשעה 12:00</b>
מועד אחרון להעברת שאלות הבהרה	<b>ביום 5/1/2023 בשעה 12:00</b>
מועד אחרון להגשת הצעות	<b>ביום 15/1/2023 בשעה 14:00</b>

13. על מגיש ההצעה לצרף להצעתו **ערבות בנקאית על סך 2,000,000 ₪** כנדרש במסמכי החכירה. לאחר שעין בכל המסמכים וקיבל את כל המידע הדרוש לו ואשר יכול להשפיע על הצעתו במכרז זה ועל מילוי ההתחייבות על פיו ורכש את מסמכי החכירה יגיש את הצעתו על גבי מסמכי כמפורט במכרז כשהם חתומים המציעים יגישו את הצעותיהם, ימלאו את המפרט המצורף ויחתמו על החוזה המצורף, וזאת במעטפה סגורה שתוכנס לתיבת המכרזים לא יאוחר מיום 15/1/2023 בשעה 14:00 במשרדי העירייה לתיבת המכרזים בבניין העירייה, ברחוב אלשוהדא'1, כפר קאסם.

14. על מועד פתיחת ההצעות תודיע עליו עירייה.

15. מעטפת ההצעה תכלול בתוכה מעטפה סגורה חוברת החכירה בשני עותקים, וירשם על המעטפה **"מכרז מס' 46/22 עשיה במקרקעין"**, מעטפת הצעת המחיר תפתח רק לאחר עמידה בכל תנאי הסף.

16. העירייה שומרת לעצמה את הזכות לבטל את החכירה ו/או לא לחתום על החוזה, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של העירייה, הן לפני הביצוע והן במהלכו. למציע לא תהיה זכות פיצוי כלשהיא בגין כך.

17. לברורים בקשר לרכישת מסמכי החכירה ניתן לפנות למר עלי טאהא רו"ח 050-5212413 ולבצע העברה בנקאית או לשלם במחלקת הגביה – 03-9071015, בימים א'-ה' בין השעות 8:30 – 14:00.

18. שאלות ובהברות בנוגע למסמכי החכירה לרבות בקשר לסתירות, שגיאות, אי התאמות או ספק כלשהוא תתקבלנה אך ורק מרוכשי החכירה ובכתב בלבד וזאת עד לא יאוחר מיום 5/1/2023 שעה 12:00 תשובת תינתנה בכתב בלבד לכל רוכשי החכירה בצירוף השאלות שנשאלו בכתב.

19. את השאלות יש להפנות לעו"ד ואיל ראבי יועמ"ש לעירייה במייל waeilr@kfar-qasem.muni.il

20. העירייה שומרת לעצמה את הזכות לבטל את החכירה ו/או לא לחתום על החוזה ו/או להקטין את היקפו ו/או לפצל את הזכייה במכרז בין כמה מציעים ו/או לבצע את העבודות ו/או חלק מהן בשלבים נפרדים ועצמאיים. זאת, מכל סיבה שהיא, בהתאם לשיקול דעתה

הבלעדי של העירייה, הן לפני הביצוע והן במהלכו. למציע לא תהיה זכות פיצוי כלשהיא בגין כך.

21. אין העירייה חייבת לקבל את ההצעה הזולה ביותר ו/או כל הצעה אחרת.
22. ההתקשרות לפי החכירה מותנית בתנאים מתלים הכוללים אישור ההתקשרות ע"י מועצת העירייה ברוב חבריה ואישור מטעם שר הפנים (להלן: "התנאים המתלים").
23. אם איזה מהתנאים המתלים לא יקוים בתוך 24 חודשים מחתימת החוזה יהיה הזוכה זכאי לבטל את ההתקשרות ולקבל את התשלומים ששילם לעירייה או מי מטעמה, למעט סכום רכישת החכירה, בצירוף הפרשי הצמדה וללא כל ריבית שהיא או פיצוי כלשהו בהתאם למפורט בחוזה.

עו"ד עאדל בדיר  
ראש עיריית כפר קאסם



بلدية كفر قاسم  
עיריית כפר קאסם

# עיריית כפר קאסם

מכרז פומבי מס' 46/22

חכירה של זכויות עיריית כפר קאסם

במגרש בגוש 9923 חלקה 46

לשימושים ציבורים בלבד בהתאם

להוראות תוכנית ק/3414

12/2022



بلدية كفر قاسم  
עיריית כפר קאסם

נספחים למכרז

פרק א - תאור כללי

פרק ב' - תנאי המכרז

נספחים למכרז – הצהרת המשתתף

פרק א	תאור כללי
פרק ב	תנאי מכרז
נספחים למכרז	1 נספח 1 הצהרת משתתף
	2 נספח 2 נוסח הערבות למכרז
	3 נספח 3 הצהרה על מעמד משפטי
	4 נספח 4 ההצעה הכספית של המשתתף במכרז
	5 נספח 5 תקנון תוכנית ק/3414
	6 נספח 6 תוכנית הבינוי
	7 נספח 7 נסח רישום מקרקעין
נספחים לחוזה	
8 נספח 8 חוזה החכירה	
	נספח א לחוזה תשריט מגרש
	נספח ב' לחוזה נוסח יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר למחיקת הערת אזהרה
	נספח ג' לחוזה נוסח שטר שכירות
	נספח ד לחוזה נוסח מכתב התחייבות העירייה לרישום משכנתה לטובת מוסד פיננסי
נספח ה'	נסח רישום מקרקעין
נספח ו	נסח יפוי כח בלתי חוזר

بلدية كفر قاسم  
עיריית כפר קאסם

## פרק א תאור כללי

### **עיריית כפר קאסם**

מכרז פומבי מס' 46/22

חכירת זכויות עיריית כפר קאסם

במגרש בגוש 9923 חלקה 46

לשימושים ציבורים בלבד בהתאם להוראות תוכנית ק/3414

12/2022

1. עיריית כפר קאסם ("העירייה") הינה הבעלים של גוש 9923 חלקה 46 ("החלקה"). נסח רישום מקרקעין של החלקה המצ"ב **כנספח ה' לחוזה החכירה**
2. העירייה מעוניינת לקבל הצעות לרכישת זכויות העירייה במגרש, על פי התנאים המפורטים בחוזה **נספח מס' 8 למכרז ("חוזה החכירה")**.
3. המשתתף במכרז יהיה רשאי להגיש הצעה לחכירת זכויות העירייה במגרש.
4. לאחר מילוי כל התחייבויותיו המשתתף במכרז אשר הצעתו תזכה במכרז ("הזוכה") כמפורט במסמכי החכירה, תחתום עימו העירייה על חוזה חכירה על מלוא זכויותיה במגרש נשוא הצעת הזוכה, בכפוף ובהתאם להוראות חוזה החכירה.
5. חוזה החכירה ייחתם, בין העירייה לבין הזוכה ביחס לזכויות העירייה במגרש לגבינו הוכרזה הצעתו כהצעה הזוכה, בשינויים המחויבים, אם יהיו כאלה כתוצאה מהחלטות של הגופים המוסמכים בעירייה ושר הפנים. הזוכה יהיה רשאי, בתקופה שלאחר הכרזת הצעתו כהצעה זוכה וטרם חתימת חוזה החכירה, להעביר את מלוא זכויותיו והתחייבויותיו לחתימת חוזה החכירה, לתאגיד בשליטתו ("הנעבר"). הזוכה ימסור למנהל אגף נכסי העירייה הודעה בכתב, טרם המחאת והעברת הזכויות, כאמור, בחתימת הזוכה ובחתימת הנעבר מאומתות ע"י עו"ד (הודעה הזוכה"). חוזה החכירה, לגבי המגרש נשוא ההצעה שהגיש הזוכה ואשר הוכרזה כהצעה זוכה, ייחתם בין העירייה לבין הנעבר. המונח "שליטה" בסעיף זה, משמעו שליטה כהגדרתה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.
6. מודגש בזאת, כי ההתקשרות בחוזה החכירה טעונה אישור מועצת העירייה ברוב הקבוע בחוק ועל פי הדין.
7. מובהר בזאת כי חוזה החכירה כפוף לאישור שר הפנים.
8. **עיון במסמכי החכירה ורכישתם**

8.1. ניתן לעיין במסמכי החכירה ללא עלות וניתן לרכוש אותם במשרדי מנהל שלכת ראש העיר בעיריית כפר קאסם, תמורת סך של 7,500 ₪ (שבעת אלפים חמש מאות שקלים חדשים), אשר לא יוחזרו בכל מקרה.

8.2. את מסמכי החכירה יש ניתן לקבל במשרד העירייה אצל מנהל לשכת ראש .

8.3. לביורורים בקשר לרכישת מסמכי החכירה והדפסתם ניתן לפנות שריפה סרסור **בנייד**

**050-2119297**

**9. כנס משתתפים במכרז ושאלות הבהרה**

9.1. לאחר שעיין בכל המסמכים וקיבל את כל המידע הדרוש לו ואשר יכול להשפיע על הצעתו במכרז זה ועל מילוי ההתחייבויות על פיו רכש את מסמכי החכירה , מתבקש המשתתף במכרז להגיש את הצעתו שתכלול את כל המסמכים המפורטים בסעיף 8 לפרק ב' למכרז, כשהכל חתום על ידי המוסמכים כדין מטעם המשתתף במכרז בכל עמוד ועמוד.

9.2. שאלות והבהרות בנגע למסמכי החכירה , לרבות בקשר עם סתירות, שגיאות, אי התאמות או ספק כלשהו בקשר למובן המדויק של כל סעיף או פרט, בממסך כלשהו ממסמכי החכירה , תתקבלנה אך ורק מרוכשי החכירה ובכתב וזאת, לא יאוחר מיום 5/1/2023 תשובות תינתנה בכתב בלבד לכל רוכשי החכירה ומשתתפי הכנס, בצירוף השאלות שנשאלו בכתב.

9.3. למען הסר ספק, העירייה לא תהיה אחראית לכל הסבר ו/או מידע ו/או פרשנות שיינתנו למשתתפים במכרז, שלא במסגרת הליך מתן התשובות המתואר לעיל.

9.4. את השאלות וההבהרות יש להפנות לוואיל ראבי בכתב בלבד, באמצעות דואר

אלקורוני " [waeilr@kfar-qasem.muni.il](mailto:waeilr@kfar-qasem.muni.il)

9.5. כנס משתתפים במכרז ייערך ביום 1/1/2023. ההשתתפות בכנס המשתתפים במכרז אינה חובה ואינה מהווה תנאי להגשת הצעה.

**10. מועד הגשת הצעות**

המשתתף במכרז יגיש שני עותקים זהים של חוברת החכירה וכן את כל מסמכי החכירה הנקובים בסעיף 8 לפרק ב' למכרז. יש להכניס את על המסמכים למעטפה, עליה יודבק דף המעטפה למכרז המצורף בסוף פרק ב' למכרז.

את המעטפה הסגורה יש **למסור במסירה יזנית** בכתובת: בתיבת המכרזים עיריית כפר

קאסם עד ליום 15/1/2022 שעה 14:00

بلدية كفر قاسم  
עיריית כפר קאסם

## פרק ב' – כללי תנאי מכרז

### 1. כללי

- 1.1. המגרש ממוקם במתחם הידוע כ"לב הארץ".
- 1.2. המגרש נכלל בתחום תוכנית ק/3414 כפר קאסם.
- 1.3. מובא בזאת לידיעת המשתתפים במכרז, בנוגע למגרש כדלקמן:
  - 1.3.1. המגרש הינו חלק ממגרש 600 בתוכנית של השטח המסומן בירוק :



- 1.3.2. ביחס למגרש האמור הוכנה תוכנית בניוי ב/ש/75 אשר אושרה על ידי הוועדה המחוזית :



- 1.3.3. מתחמים 1,2,4, אינם כלולים במסגרת מכרז זה . יתרת השטח (המסומן בירוק) למעט המתחמים האמורים הינם חלק ממכרז זה לרבות שטחי החניה דרכי הגישה וכד' הכל בהתאם לתשריט המצורף לחוזה. **יובהר כי הגודל הסופי של המגרש יקבע על פי מדידה**

### **טרם חתימה על ההסכם .**

- 1.3.4. השימושים על פי התוכנית הינם רק שימושים ציבורים בהתאם לרשימת שימושים ציבורים סגורה כמפורט בתוכנית ובתוכנית הבינוי.
  - 1.3.5. מובהר כי תוספת שימושים ציבורים נוספים כרוכה לדעת הוועדה המחוזית בשינוי תביע .

- 1.3.6. עוד מובהר בזאת כי בקשות להקלה ו/או ניווד שטחים ו/או שינוים בגוף התוכנית כפופים לאישור רשויות התכנון.
- 1.3.7. על כל משתתף במכרז לבדוק על אחריותו ובאמצעות בעלי מקצוע את כל הביטי התוכניות והשימושים המותרים בתכונות השונות טרם הגשת ההצעה.
- 1.3.8. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי האמור לעיל, הינו מידע כללי ובלתי ממצא ועל המשתתף במכרז לבדוק בעצמו ועל אחריותו את המצב התכנוני, המשפטי, הפיזי החל על המגרש וזאת מבלי לגרוע מן האמור להלן.
- 1.4. לאחר מילוי על התחייבויות הזוכה על פי החכירה יהיה הזוכה רשאי ליזום רישום נפרד של המגרש בלשכת רישום המקרקעין, כחלקת רישום נפרדת ("חלקת רישום חדשה"), העירייה תחתום על המסמכים הנדרשים לצורך רישום החלקה נפרדת **על שם העירייה** בלשכת רישום המקרקעין.
- 1.5. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי הזוכה אחראי להכנת כל המסמכים הדרושים לעיל, והמצאתם לעירייה, וכן אחראי הזוכה על ביצוע כל פעולות הרישום הנ"ל על חשבונו. העירייה אינה אחראית ולא תהיה אחראית, לרישום המגרש כחלקת רישום נפרדת ו/או לרישום הבניין/בניינים אשר יבנו, ככל שייבנו על המגרש כבית משותף / בתים משותפים ולזוכה לא תהא כל טענה ו/או תביעה כנגד העירייה ו/או מי מטעמה בגין כך.
- 2. בדיקות המשתתף במכרז**
- 2.1. על המשתתף במכרז לראות ולבדוק את המגרש, מיקומו, סביבתו, מצבו והרישום לגביו בלשכת רישום המקרקעין. כמו כן, על המשתתף במכרז לבדוק בעצמו ועל אחריותו את כל הנתונים הקשורים למגרש אצל הרשויות השונות ואת כל התוכניות והמידע התכנוני החלים על המגרש, לרבות אך לא רק, ביחס לכלל האמור בסעיפים 1.1-1.5 לעיל, וכן לרבות, אך לא רק, ביחס לשטחי הפקעה וכל הגבלה ו/או אפשרויות בניה על המגרש, לפי כל תוכנית בת תוקף ו/או כל דין וכן לבדוק אצל הרשויות המוסמכות את זכויות העירייה במגרש, לרבות אך לא רק, בהתאם לכלל האמור בסעיף 1 לעיל.
- 2.2. למשתתף במכרז לא תהיינה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה מכל מין וסוג שהוא כנגד העירייה ו/או מי מטעמה, באשר למגרש, והוא מוותר על כל טענות ברירה ו/או אי התאמה מכל סוג שהוא, לרבות מחמת טעות, הטעיה, כפיה, מום, אי התאמה או פגם כלשהו. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי הנתונים המצורפים למכרז בקשר עם המגרש מובאים אך ורק לנוחות המשתתף במכרז ואין העירייה ו/או מי מטעמה, אחראית על דיוקם, או על שלמותם.
- 3. התמורה**
- 3.1. על המשתתף במכרז לציין בטופס ההצעה הכספית **נספח מס' 4 למכרז** את התמורה שתשולם על ידו לעירייה עבור החכירה המגרש, לא כולל מע"מ. מובהר בזאת כי בגין העסקה קיים חיוב במע"מ על המשתתף יהיה להוציא חשבונית עצמאית ו/או לחילופין העירייה תגיש חשבונית עסקת אקראי.
- 3.2. התמורה, כהגדרתה בחוזה החכירה, תשולם לעירייה בהתאם לתנאים ובמועדם המפורטים בחוזה החכירה, בתוספת מע"מ כחוק.
- 3.3. **מובהר בזאת כי על המציע להציע את שתי חלופות התמורה כמפורט בטופס ההצעה.**
- 3.4. העירייה תנפיק, בגין המע"מ שישולם לה בפועל, על פי חוזה החכירה, טופס עסקת אקראי או חשבונית עצמית של המציע.
- 3.5. בנוסף לתמורה האמורה על המשתתף ישא בהוצאות העירייה בסך 450 אלף ₪ בגין הכנת חו"ד המכרז והסכם החכירה בתוספת מע"מ אשר ישולמו ישירות לנותני השירותים.

#### 4. תוקף ההצעה

- 4.1. הצעת המשתתף במכרז תהיה בתוקף עד ליום 12 חודשים .
- 4.2. העירייה תהיה רשאית לדרוש את הארכת תוקף ההצעה בארבעה (4) חודשים נוספים, על פי דרישת העירייה, באמצעות שליחת הודעת העירייה בדבר הארכת תוקף ההצעה כאמור, לפני המועד הקבוע בסעיף 4.1 לעיל. ניתנה דרישה כאמור יוארך תוקף ההצעה בהתאם להודעת העירייה, בדבר הארכת תוף ההצעה כאמור.

#### 5. ערבות למכרז

- 5.1. כל משתתף במכרז חייב לצרף להצעתו ערבות בנקאית, למכרז ("ערבות החכירה") להבטחת הצעתו במכרז וחתירתו על החוזה במועד שיקבע לכך על ידי העירייה.
- 5.2. **במקרה בו מוגשת הצעה משותפת כמפורט לן, יכלול שם הנערב בערבות החכירה, לפחות, את שמו של אחד היחידים אשר הגישו את ההצעה המשותפת.**
- 5.3. נוסח ערבות החכירה וסכומה יהיו על פי נוסח טופס כתב הערבות המצורף **כנספח מס' 2** למכרז, לגבי הצעה לרכישת זכויות העירייה במגרש.
- 5.4. תוקף ערבות החכירה יהיה 12 חודשים ערבות החכירה תהא ניתנת להארכה בארבעה (4) חדשים נוספים על פי דרישת גזבר העירייה או מי שהוסמך על ידו. ניתנה דרישה כאמור, יוארך תוקף ערבות החכירה כמו גם תוקף ההצעה, בהתאם.
- 5.5. משתתף במכרז שלא יצרף ערבות מכרז כנדרש לעיל, לא תדון ועדת המכרזים בהצעתו כלל והיא תיפסל.
- 5.6. משתתף במכרז שההצעה אשר הוגשה על ידו לא זכתה לגבי רכישת זכויות העירייה נשוא המכרז הצעה, תוחזר לו עברות החכירה שצירף להצעתו הנ"ל, תוך ארבעה עשר (14) יום ממועד חתימת העירייה על חוזה החכירה עם הזוכה ביחס למימוש אותן זכויות של העירייה. משתתף במכרז שהצעתו לגבי המגרש זכתה, תוחזר לו ערבות החכירה כנגד חתימה על חוזה החכירה והמצאת המסמכים שיש להמציאם במועד החתימה, וסמוך לאחר פירעון התשלום הראשון על פי חוזה החכירה .
- 5.7. מובהר בזאת במפורש, כי אם לא ימציא הזוכה לעירייה, לגבי ההצעה שהוכרזה כהצעה הזוכה, את חוזה החכירה לגבי אותה הצעה, בנוסח המצורף כנספח 8 למכרז זה, כשהוא חתום על פי הוראות מכרז זה, בצירוף כל המסמכים אותם יש להמציא יחד עם החוזה החתום, לרבות המחאות בגין סכום התמורה הראשון בצירוף מע"מ כחוק ותשלום הוצאות המכרז, כמפורט בחוזה החכירה, במועד שייקבע על ידי העירייה, תהא העירייה רשאית, בין היתר, לחלט את ערבות החכירה שהזוכה הפקיד לטובתה, להבטחת ההצעה שהוכרזה כהצעה הזוכה ולפעול כאמור בסעיפים 10.6 ו-10.7 להלן.

#### 6. תנאי סף

- 6.1. על המשתתף במכרז לעמוד בתנאים המפורטים להלן במועד הקובע:  
6.1. המשתתף במכרז המציא ערבות מכרז כמפורט בסעיף 5 לעל.

6.2. **הצעתו הכספית של המשתתף במכרז, עבור המגרש שלהלן לא תפחת מסך**

**של 37,000,000 ₪ לא כולל מע"מ ("מחיר מינימום") או/ו**

6.3. **מחיר מינימום להתקשרות לתקופת ההסכם כולל אופציה 6,500 ₪ לדונם לחודש**

**עם תשלום ראשוני של 4,000,000 ₪ ואופציה של העירייה להוון את לכל תקופת**

**ההסכם או חלקו.**

#### 7. תנאים כלליים

- 7.1. אין העירייה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוה ביותר, או כל הצעה שהיא.

7.2. במקרה בו תוגש על ידי המשתתף במכרז הצעה לחכירת זכויות העיריה במגרש תיבחן ההצעה, לרבות בהתאם לאמור במכרז. העיריה תהיה זכאית להכריז על ההצעה הזוכה על פי שיקול דעתה ועל פי תנאי מכרז זה ולמשתתף במכרז, או למשתתפים אחרים במכרז, לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה נגד העיריה, בגין כך.

7.3. אין לראות במכרז זה משום התחייבות כלשהי של העיריה להתקשר בעסקה. מובהר, כי העיריה תהיה רשאית לבטל את מכרז, מכל סיבה שהיא, קודם לחתימת חוזה החכירה עם הזוכה, ולזוכה ו/או למשתתפים האחרים במכרז לא תהיה כל טענה או תביעה בעניין זה.

7.4. כל ההוצאות מכל מין וסוג הכרוכות ברכישת מסמכי החכירה, בהגשת ההצעה למכרז ובהכנת מסמכי החכירה תחולנה על המשתתף במכרז ולא תוחזרנה לו בשום מקרה.

7.5. על המשתתף במכרז להגיש את כל האישורים ו/או המסמכים הנדרשים בהתאם למעמדו המשפטי וכמפורט בסעיף זה להלן:

#### 7.5.1. במקרה שהמשתתף במכרז הוא חברה

על מנהליו המוסמכים של המשתתף במכרז לחתום על ההצעה. יש להמציא פרוטוקול מאושר, על ידי רואה חשבון, או עורך דין, או כל מסמך אחר הנדרש על פי מסמכי ההתאגדות של המשתתף במכרז ו/או הדין, המאשר כי המשתתף במכרז החליט להגיש הצעה במסגרת החכירה, וכי החותמים על מסמכי החכירה וההצעה מוסמכים לחייב בחתימתם את התאגיד ולהגיש הצעות מחייבות בשמו.

#### 7.5.2. במקרה שהמשתתף במכרז הוא שותפות רשומה

על מנהליו המוסמכים של המשתתף במכרז, או על מורשה החתימה של המשתתף במכרז, לחתום על ההצעה. יש להמציא פרוטוקול מאושר, על ידי רואה חשבון, או עורך דין, או כל מסמך אחר הנדרש על פי מסמכי ההתאגדות של המשתתף במכרז ו/או על פי הדין, המאשר כי המשתתף במכרז החליט להגיש הצעה במסגרת החכירה, וכי החותמים על מסמכי החכירה וההצעה מוסמכים לחייב בחתימתם את המשתתף במכרז ולהגיש הצעות מחייבות בשמו. בנוסף, יש להמציא פרוטוקול כאמור לעיל ביחס לכל אחד מן השותפים במשתתף במכרז שהינו תאגיד.

#### 7.5.3. במקרה של הצעה משותפת מטעם מספר גורמים שונים (לרבות שותפות שאינה רשומה)

7.5.3.1. במסגרת ההצעה המשותפת, תוגש מטעם כל מגישי ההצעה המשותפת ערבות מכרז, כאמור בסעיף 5.2 לעיל. יש להמציא פרוטוקול כאמור בסעיפים 7.5.1 ו- 7.5.2 לעיל, ביחד לכל אחד ממגישי ההצעה המשותפת שהינו תאגיד.

7.5.3.2. מסמכי החכירה ייחתמו על ידי כל אחד ממגישי ההצעה המשותפת. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי חתימה כאמור מחייבת את כל מגישי ההצעה ביחד וכל אחד מהם לחוד.

7.5.3.3. בכל מקרה שבו הצעה משותפת תבחר כהצעה זוכה במכרז, תעשה ההתקשרות בחוזה עם כל מגישי ההצעה יחדיו. אחריותם והתחייבויותיהם כלפי העיריה תהיינה סולידריות ובערבות הדדית.

7.6. העיריה לא תקבל הצעה ממשתתף במכרז שהינו "תאגיד בהליכי יסוד"

7.7. על המשתתף במכרז לציין מהו מעמדו המשפטי. טופס ההצהרה כל מועמד משפטי מצורף **כנספח מס' 3** למכרז. ככל שהמשתתף במכרז הינו תאגיד, על המשתתף במכרז לצרף להצעתו עותק חתום אלקטרונית ע"י רשם החברות או העתק מתאים למקור חתום על ידי עו"ד / נוטריון, של תעודת ההתאגדות של המשתתף במכרז, תדפיס עדכני מהמרשם המתנהל כדין, ביחס למשתתף במכרז וכן, פרוטוקול בהתאם לאמור בסעיפים 7.5.1 ו- 7.5.2 לעיל. במקרה של הצעה משותפת, יחול האמור לעיל ביחס לכל אחד ממגישי ההצעה המשותפת שהינו תאגיד.

7.8. העירייה תהיה רשאית לדרוש מכל המשתתפים במכרז ו/או חלקם, השלמת מסמכים ו/או מידע חסר ו/או המלצות ו/או אישורים ו/או פרטים נוספים, למעט מסמכים הנוגעים לערבות החכירה **(נספח מס' 2 למכרז)** ולמסמכים הנוגעים להצעה הכספית של המשתתף במכרז **(נספח מס' 4 למכרז)** ו/או הבהרות נוספות, על מנת לבחון את הצעת המשתתף במכרז ועמידתה בתנאי הסף על פי שיקול דעתה ולשביעות רצונה המלא.

#### 8. הצעת המשתתף במכרז

- 8.1. כל משתתף במכרז רשאי להגיש הצעה כספית בנוסח **נספח מס' 4** למכרז.
- 8.2. המשתתף החכירה ידפיס ויגיש לעירייה את חוברות החכירה עם הנספחים והמסמכים הנדרשים, בשני העתקים זהים, על גבי הטפסים המיועדים לכך, במעטפה עליה ירשום "מכרז 99/2022 עשייה במקרקעין".
- 8.3. המשתתף במכרז מתבקש לעיין היטב בכל מסמכי החכירה ולהחזיר לעירייה את הצעתו שתכלול את כל המסמכים המפורטים בסעיף 8.7. להלן, כשהכל חתום על ידי המוסמכים כדין מטעם המשתתף במכרז בכל עמוד ועמוד.
- 8.4. המחיר בהצעה הכספית ינקב בשקלים חדשים.
- 8.5. הצעת המשתתף במכרז תהווה חלק בלתי נפרד מהחוזה שיחתם בין הזוכה במכרז לבין העירייה.
- 8.6. להצעת המשתתף במכרז יתווסף מע"מ כחוק.
- 8.7. הצעת המשתתף במכרז תכלול את כל המסמכים הבאים **"מסמכי החכירה"** כאשר כל פרטיהם מלאים כנדרש וכשהם חתומים, על פי הוראות מכרז זה:
  - 8.7.1. חוברת מסמכי החכירה
  - 8.7.2. מסמך הצהרת המשתתף במכרז בנוסח המצורף **כנספח מס' 1** למכרז **(בתוך חוברת המכרז)**
  - 8.7.3. ערבות מכרז, בנוסח המצורף **כנספח מס' 2** למכרז
  - 8.7.4. מסמך הצהרה על מעמד משפטי בנוסח המצורף **כנספח מס' 3** למכרז **(בתוך חוברת המכרז)**.

(ככל והמשתתף במכרז הינו תאגיד (לרבות שותפות רשומה), על המשתתף במכרז לצרף להצעתו העתק מאומת על ידי עו"ד של תעודת ההתאגדות של המשתתף במכרז, תדפיס עדכני מהמרשם המתנהל כדין ביחס למשתתף במכרז וכן פרוטוקול בהתאם לאמור בסעיפים 7.5.1 ו-7.5.2 לעיל. במקרה של הצעה משותפת, יחול האמור בסעיף 7.5.3 לעיל ביחס לכל אחד ממגישי ההצעה המשותפת שהינו תאגיד (לרבות שותפות רשומה) **(במסמך נפרד)**
  - 8.7.5. מסמך ההצעה הכספית של המשתתף במכרז, חתום על ידי המשתתף במכרז, בנוסח המצורף **כנספח מס' 4** למכרז **(בתוך חוברת המכרז)**
  - 8.7.6. תקנון תוכנית ק/3414 למכרז **נספח מס' 5** למכרז **(בתוך חוברת המכרז)**
  - 8.7.7. תוכנית הבינוי **נספח מס' 6** למכרז **(בתוך חוברת המכרז)**
  - 8.7.8. אישורים כדין על ניהול ספרים וניכוי מס במקור, בהתאם לחוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות, תשלום חובות מס ושכר מינימום והעסקת עובדים זרים כדין), התשל"ו-1976, או אישור מאת רשות המיסים, או רואה חשבון על פטור מניהולם **(במסמך נפרד)**
  - 8.7.9. נוסח חוזה החכירה המצורף **כנספח מס' 8** למכרז, על נספחיו **(בתוך חוברת המכרז)**
  - 8.7.10. קבלה בדבר רכישת מסמכי החכירה **(במסמך נפרד)**
  - 8.7.11. עותק מן התשובות לשאלות ההברה שנמסרו למשתתפי החכירה, ככל שנמסרו, המהוות חלק בלתי נפרד ממסמכי החכירה **(במסמך נפרד)**

- 8.7.12. מעטפה עליה רשום **מכרז מס' 99/2022 עשייה במקרקעין**, בתוכה יש להגיש את כל מסמכי החכירה בשני עותקים.
- 8.8. ניתן לחתום על מסמכי החכירה, מכוח ייפוי כוח בלתי חוזר כדין. דהיינו, ככל שמיפופה הכוח הינו עו"ד, החתימה על מסמכי החכירה תבוצע באמצעות, ייפוי כוח בלתי חוזר לעו"ד מטעם כל יחידי המשתתף במכרז, ככל שהחתימה על מסמכי החכירה תבוצע האמצעות אדם שאינו עו"ד, ייחתמו מסמכי החכירה באמצעות ייפוי כוח נטריוני בלתי חוזר כנ"ל.
- 8.9. למען הסר ספק, מובהר, כי מסמכי החכירה בצירוף מסמכים הנזכרים לעיל, יהוו חלק בלתי נפרד מחוזה החכירה שיחתם בין הזוכה לבין העיריה.
- 8.10. הגשת הצעה למכרז יכולה להיעשות על ידי משתתף במכרז, בנאמנות עבור קבוצה ידועה מראש (ששמות החברים בה מפורטים בהצעה מכוח ייפוי כוח או בעצמם), ניתן יהיה לבצע העברת זכויות, החל ממועד הזכייה ועד חתימת חוזה החכירה, מהנאמן לחברי הקבוצה ששמותיהם פורטי כאמור.
- 8.11. **הבהרות למסמכי ההצעה**  
העירייה תהיה רשאית, על פי שיקול דעתה, לבקש מן המשתתפים במכרז, כולם או מקצתם, על פי העניין, להמציא לה תוך פרק הזמן שייקבע על ידה, מסמכים והבהרות, בהקשר לאמור בסעיפים לעיל למעט להצעה ולערבות.
9. **תקינות ההצעה**
- 9.1. על המשתתף במכרז לדאוג למילוי כל ההוראות המפורטות במסמכי החכירה. אי מילוי אחת או יותר מהדרישות, עלול לגרום לפסילת ההצעה.
- 9.2. כל שינוי או תוספת שיעשו במסמך כלשהו ממסמכי החכירה, לרבות בתנאי חוזה החכירה, או כל הסתייגות לגביהם, בין על ידי תוספת בגוף המסמכים ובין במכתב לוואי או בכל דרך אחרת, עלולים לגרום לפסילת ההצעה.
- 9.3. הצעות שיוגשו לאחר המועד הקובע, לא תתקבלנה ולא תפתחנה.
- 9.4. העירייה רשאית שלא להתחשב כלל בהצעה שהיא בלתי סבירה.
- 9.5. העירייה איננה אחראית לכל הפירושים ו/או ההסברים שיינתנו בעל פה למשתתפים במכרז. פירושים ו/או הסברים שיינתנו בעל פה למשתתפים במכרז, אינם מחייבים את העיריה.
10. **הודעה על הזכייה וההתקשרות**
- 10.1. הצעות המשתתפים תובאנה בפני ועדת המכרזים של העיריה ("הועדה"), אשר תמליץ על ההצעה הזוכה /ההצעות הזוכות במכרז למליאת המועצה לאישורה.
- 10.2. העירייה תמסור לכל משתתף במכרז שהגיש הצעה במכרז הודעה בכתב על החלטת מליאת המועצה.
- 10.3. ההתקשרות עם הזוכה/הזוכים תובא לאישור מועצת העיריה. מובהר בזאת, כי אם לא תאשר מועצת העירייה את חכירת זכויות העירייה במגרש לזוכה/לזוכים, ברוב הנדרש על פי החוק, תבוטלנה החלטות ועדת המכרזים וייראו בכך החלטה של העירייה לא לקבל את הצעת הזוכה/הזוכים. לזוכה/לזוכים ולכל יתר המשתתפים במכרז, לא תהיינה כל טענות ו/או תביעות מכל מין וסוג כנגד העיריה ו/או הרשות ו/או מי מטעמן.
- 10.4. החלטת מליאת המועצה לאשר את ההתקשרות עם הזוכה כפופה לאישור שר הפנים החליט שר הפנים לא לאשר את הזכייה תבוטלנה החלטות ועדת המכרזים וייראו בכך החלטה של העירייה לא לקבל את הצעת הזוכה/הזוכים. לזוכה/לזוכים ולכל יתר המשתתפים במכרז, לא תהיינה כל טענות ו/או תביעות מכל מין וסוג כנגד העיריה ו/או הרשות ו/או מי מטעמן.
- 10.5. חוזה החכירה ייחתם בשינויים המחויבים, אם יהיו כאלה, כתוצאה מהחלטות של המליאה או השר.

10.6. תוך 14 ימים ממועד שתימסר לו הודעה בכתב על אישור המועצה את זכייתו במכרז, בצירוף חוזה החכירה ונספחיו לחתימה, ימציא הזוכה לעירייה את חוזה החכירה על נספחיו כלשהו חתום על ידו, בצירוף כל המסמכים שעליו להגיש לעירייה בעקבות זכייתו במכרז, לרבות המחאה בגין התשלום הראשון מתוך התמורה בצירוף מע"מ כחוק בהתאם לחוזה החכירה וכן המחאה על סך 450,000 ₪ למשרד ב.צ. שפר ושות' חברת עורכי דין בנאמנות הנאמנים יעבירו את המקדמה להחזר ההוצאות בהתאם למועדים הקבועים בהסכמים.

10.7. היה והזוכה לא יעמוד בהתחייבויותיו בסעיף 10.6 וסעיף 10.5 לעיל, תהא ועדת המכרזים של העירייה רשאית להמליץ לראש העירייה, על ביטול הזכייה במכרז. החלטת ראש העירייה תובא לידיעת הזוכה בכתב.

10.8. במקרה שהמשתתף, לרבות הזוכה, יחזור בו מהצעתו או מכל חלק ממנה ו/או יפר אחת מהתחייבויותיו על פי תנאי החכירה 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 החכירה כולה, או חלקה, לטובתה, כפיצויים מוסכמים מראש, וסכום ערבות החכירה יחשב לקניינה הגמור והמוחלט של העירייה. אין באמור לעיל, כדי לגרוע או לפגוע בזכות מזכויותיה של העירייה על פי מכרז זה ו/או כל דין.

10.9. הודעת הזכייה תחול גם ביחס לתיקונים בחוזה כפי שידרשו על ידי השר ככול שידרשו תיקונים כאמור לפי סעיף 188 לפקודת העיריות ואולם המציע יהיה שראי לחזור בו מהצעתו ולקבל את הערבות הבנקאית וכן החזר על התשלום הראשון ששולם על ידו.



بلدية كفر قاسم  
מכרז פומבי מס 00/2020  
עיריית כפר קאסם

חכירה של זכויות עיריית כפר קאסם  
במגרש בגוש 9923 חלקה 46  
נספח 1 הצהרת המשתתף



بلدية كفر قاسم  
נספח 1 הצהרת משתתף  
הצהרת משתתף במכרז  
לכבוד  
עיריית כפר קאסם

שם החכירה : חכירת זכויות העיריה

במגרש גוש 9923, חלקה 46 (חלק)

לפי תוכנית ק/3414

אנו הח"מ, לאחר שקראנו בעיון ובחנו בחינה זהירה את כל מסמכי המכרז, בהתאם לכך קבענו את הצעתנו. מצהירים ומתחייבים בזה כדלקמן:

1. הננו מסוגלים מכל בחינה שהיא לבצע את כל הדרישות ו/או ההתחייבויות עפ"י הוראות המכרז והחוזה והננו מתחייבים אם הצעתנו תזכה לבצע את כל ההתחייבויות המוטלות על הזוכה. אנו מצהירים שלא מציג תביעות או דרישות המבוססות על אי ידיעה ו/או אי הבנה, ואנו מוותרים מראש על טענות כאמור.
2. אנו מצהירים בזה, כי קראנו, בדקנו והבנו את כל מסמכי המכרז והגשנו הצעתנו על בסיס זה וכן בחנו את כל הגורמים האחרים המשפיעים על המוכר וכי בהתאם לכך ביססנו את הצעתנו. לא הסתמכנו בהצעתנו זו על מצגים, פרסומים, אמירות או הבטחות כלשהם שנעשו בעל פה על ידיכם ו/או עובדיכם ו/או מי מטעמכם. כן הננו מצהירים בזה, כי אנו מסכימים לכל האמור במסמכי המכרז ללא כל הסתייגות או שינוי בהתאם לתנאים המפורטים במסמכי המכרז לרבות על פי החוזה ונספחיו.
3. הננו מצהירים בזה כי ביקרנו במקרקעין נשוא המכרז ובחנו היטב, בעצמנו ובאמצעות מומחים מטעמנו, את מצבם הפיזי, שטחם, מצבם ההנדסי, המטרדים, מצב הקרקע, התשתיות (עיליות ותת קרקעיות) וכל נתון רלבנטי אחר, והכל ביחס למקרקעין ולסביבתם, וכן יעודות לנו כל המגבלות החלות על המקרקעין מכח התב"ע ותוכנית הבינוי.
4. אנו מעוניינים לחכור את זכויות השימוש במקרקעין בסכום הנקוב בהצעתנו הכספית, במצבם כפי שהם (AS IS) לצורך קיום התחייבויותינו על פי מסמכי ההסכמים, ואנו מוותרים על כל טענה כלפי העירייה וכל מי מטעמה, בקשר לאי התאמה ו/או מום ו/או פגם, בין גלויים ובין נסתרים, קיימים ו/או אשר יתגלו בעתיד, לרבות כל שינוי במישור המשפטי, התכנוני, הכלכלי, המיסוי וההנדסי אשר עשוי להתרחש.
5. אנו מצהירים כי הגשנו את הצעתנו למכרז בהתאם לנוסח המכרז המופיע באתר האינטרנט של העירייה וידוע לנו כי זה הנוסח המחייב וכי לא יהיה כל תוקף לכל לשינוי בנוסח.
6. הננו מצהירים בזה כי אנו מוותרים על כל טענה ו/או תביעה כלפי העירייה ו/או מי מטעמה, גם אם מסיבה כלשהי תיווצר מניעה למיצוי מלוא זכויות הבניה במקרקעין, אם בשל מגבלות התכניות ואם בשל הנחיות שינתנו ע"י ועדות התכנון והבניה ו/או רשות הרישוי ו/או מכל סיבה אחרת שהיא.
7. אם תתקבל הצעתנו אנו מתחייבים, כי בתוך 30 ימים ממועד שתימסר לנו הודעה בכתב, בדבר זכייתנו במכרז, (אישור עירייה) בצירוף חוזה החכירה ונספחיו לחתימה, נמציא לכם את חוזה החכירה על נספחיו כשהוא חתום על ידינו, בצירוף כל המסמכים שעלינו להגיש לכם, בעקבות זכייתנו במכרז, לרבות המחאה בגין התשלום הראשון על פי החוזה בצירוף מע"מ וכן תשלום בגין הוצאות עריכת המכרז והחוזה בהתאם להוראות ההסכם והמכרז..
8. אנו מצהירים בזה, כי הצעה זו מוגשת ללא כל קשר או תיאום עם משתתפים אחרים.
9. הצעתנו זו היא בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול או לשינוי ותהא תקפה לפחות 24 חודשים מהמועד האחרון להגשת הצעות במכרז וכי במידה ונחזור בנו מהצעתנו זו תהיו רשאים וזכאים, לחלט את ערבות המכרז שהוגשה על ידינו במלוא ערכה, כפיצוי מוסכם ומוערך מראש ללא הוכחת נזק זאת, מבלי לגרוע מיתר זכויותיכם על פי מסמכי המכרז וכל דין, ולרבות ביטול זכייתנו וביטול המכרז ו/או הסבת הזכייה לאחר ו/או יציאה למכרז חדש.

10. ככול שהצעתנו מוגשת על יעדי תאגיד , אנו מצהירים ומודיעים כי הצעתנו היא בגדר המטרות והסמכויות הקבועות במסמכי התאגיד בשמו מוגשת ההצעה, כי אנו זכאים לחתום בשם התאגיד על הצעה זו, וכי אין כל מניעה על פי כל דין או הסכם לחתימתנו על הצעה זו ולהתקשרות עם העירייה ככל שנוכרז כזוכים במכרז.
11. אנו מאשרים בזאת ידוע לנו כי ההתקשרות עם העירייה מותנית בתנאים מתלים הכוללים את אישור העסקה על ידי מליאת עיריית כפר קאסם ושר הפנים. ולשאת בתשלום הוצאות עריכת המכרז והכנת החוזה , ע"ס 450,000 ₪ בתוספת מע"מ כנדרש במסמכי המכרז, עוד לפני קיומם של התנאים המתלים.
12. אם מסיבה כלשהי תבטל ההתקשרות עקב אי קיומו של תנאי מתלה כלשהו אנו נהיה זכאים להחזר התמורה ששילמנו לעירייה , ללא הצמדה וללא ריבית כלשהי. אנו מצהירים ומתחייבים כי לא נדרוש ולא תעמוד לנו כל פיצוי או תשלום אחר במקרה כאמור, אף אם יגרם לנו נזק כלשהו לשיטתנו בקשר לביטול ההתקשרות.
13. ידוע לנו כי התמורה המוצעת על ידינו, הינה לשטח ולאחוזי בניה המפורטים בתוכניות הבניה התקופות וכי בגין שונים יהיה עליו לשלם דמי יהוון בנפרד.
14. אנו מצרפים להצעתנו את המסמכים והאישורים הנדרשים על פי מסמכי המכרז :

חתימת וחותמת המשתתף במכרז : \_\_\_\_\_ תאריך: \_\_\_\_\_

**פרטי המציע/ים:**

שם המציע/ים: \_\_\_\_\_

ת.ז. ח.פ. ח.צ. : \_\_\_\_\_

כתובת \_\_\_\_\_

חתימות \_\_\_\_\_

**אישור עו"ד**

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

עו"ד, \_\_\_\_\_

חכירה של זכויות עיריית כפר קאסם  
במגרש בגוש 9923 חלקה 46

ערבות בנקאית להצעה - יצורף להצעה במכרז

נספח 2



بلدية كفر قاسم  
עיריית כפר קאסם

נספח 2

**נוסח ערבות בנקאית (להשתתפות במכרז)**

בנק \_\_\_\_\_

לכבוד עיריית כפר קאסם

א.ג.ג

**הנדון: ערבות בנקאית אוטונומית**

1. על פי בקשת \_\_\_\_\_ (להלן: "המציע") אנו ערבים בזאת כלפיכם לתשלום כל סכום עד לסך של 2,000,000 ₪ (במילים: שני מיליון שקלים חדשים) (להלן: "הסכום הבסיסי") אשר יהיה צמוד בהתאם לתנאי ההצמדה המפורטים בסעיף 2 להלן שתדרשו מאת המציע בקשר עם מכרז פומבי מס' 99/2022 להסכם חכירה של עיריית כפר קאסם.
2. הסכום הבסיסי האמור בסעיף 1 לעיל יהיה צמוד למדד המחירים הכללי לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה לסטטיסטיקה כאשר המדד הבסיסי הוא מדד חודש ינואר 2023 שפורסם ב-15.02.2023 (להלן: "המדד הבסיסי").
3. אם המדד האחרון שיפורסם לפני יום ביצוע התשלום על פי כתב ערבות זה (להלן: "המדד החדש") יהיה גבוה מן המדד הבסיסי נשלם לכם לפי המדד החדש. אם המדד החדש יהיה נמוך מהמדד הבסיסי נשלם לכם את הסכום הבסיסי.
4. אנו מתחייבים בזאת לשלם לכם את סכום הערבות האמור לעיל תוך 7 ימים לאחר שתגיע אלינו דרישתכם הראשונה בכתב בלי תנאי כלשהו, מבלי להטיל עליכם חובה להוכיח את דרישתכם, מבלי שתהיו חייבים לדרוש את התשלום תחילה מאת המציע הנ"ל ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד למציע בקשר לחיוב כלשהו כלפיכם.
5. אתם תהיו רשאים לדרוש מאתנו את תשלומן של סכום הערבות בפעם אחת או במספר דרישות שכל אחת מהן מתייחסת לחלק מסכום הערבות בלבד ובתנאי שסך דרישותיכם לא יעלה על סכום הערבות.
6. ערבות זו הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ואיננה ניתנת לביטול.
7. ערבות זו תישאר בתוקפה עד תאריך 15.06.25 ועד בכלל.
8. ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה.

בכבוד רב

בנק



بلدية كفر قاسم  
עיריית כפר קאסם

### הצהרת המשתתף על מעמדו המשפטי

על המשתתף במכרז לציין במדויק את מעמדו המשפטי ולמלא את הפרטים בטבלאות שלהלן. ככל שהמשתתף הנו שופות שאינה רשומה, יש למלא את ההצהרה בנפרד על ידי כל אחד מהשותפים ולצרף את הסכם השותפות לעניין מכרז זה:

**א. מעמד משפטי**

משתתף אחר במכרז (פרטי)	שותפות לא רשומה	שותפות רשומה	אגודה שיתופית	עמותה	חברה בע"מ
למלא טבלא ב' ג'	יש לצרף הסכם שותפות חתום ולצרף דו"ח מעודכן מרשם השותפות	יש לצרף דו"ח מעודכן מרשם השותפויות + למלא טבלא ב' ג'	יש לצרף דו"ח מעודכן מרשם אגודות שיתופיות + למלא טבלא ב' ג'	יש לצרף דו"ח מעודכן מרשם העמותות + למלא טבלא ב' ג'	יש לצרף דו"ח מעודכן מרשם החברות + למלא טבלא ב' ג'

**ב. פרטים כלליים**

שם המשתתף במכרז
כתובת
כותבת מייל
טלפון
טל' נייד איש קשר
פקס'
מס' התאגיד
מספר עוסק מורשה

מצ"ב להצעתנו תדפיס פרטים מאת הרשם הרלוונטי, המעיד על שמו מספר הזיהוי ומעמדו המשפטי של המשתתף.

**ג. בעלי זכות החתימה (במקרה של שותפות או שותפת לא רשומה יש לציין את שמות השותפים וביחיד שם הבעלים)**

מספר זהות	שם משפחה	שם פרטי	דוגמת חתימה

אנו מאשרים בזאת, כי הפרטים שמסרנו על מעמדנו המשפטי בטופס זה מדויקים ועדכניים.

חתימת מורשים וחונמת התאגיד

תאריך

אישור עו"ד/ רו"ח

הריני מאשר/ת כי החתימות מורשי החתימה של התאגיד הנ"ל ומאשר/ת כי חתימתם מחייבת את \_\_\_\_\_ (החברה/העמותה/האגודה השיתופית/ השותפות) לכל דבר ועניין.

תאריך

רואה חשבון / עו"ד

**מכרז פומבי מס 00/2020**

חכירה של זכויות עיריית כפר קאסם

במגרש בגוש 9923 חלקה 46

הצעה כספית של המשתתף במכרז

נספח 4



بلدية كفر قاسم  
עיריית כפר קאסם

נספח 4

הצעה כספית של המשתתף במכרז

מכרז פומבי מס 00/2020

חכירה של זכויות עיריית כפר קאסם  
במגרש בגוש 9923 חלקה 46

אני הח"מ \_\_\_\_\_ מצהירים בזאת ומתחייבים בזאת באופן בלתי חוזר, כי לאחר שעיינו ובחנו את מסמכי המכרז על נספחיו, הצעתנו הכספית לתשלום דמי חכירה לחכירת הזכויות המהוונות ל299 חודשים + האופציה לעוד 299 חודשים בגוש 9923 חלקה 46 (בהתאם לתשריט), בהתאם לתנאי החוזה הרצ"ב למכרז, על נספחיו הינו:

1. בסך של \_\_\_\_\_ ₪ \_\_\_\_\_ שקלים חדשים, לא כלול מע"מ ביחס לכל תקופת החכירה + האופציה. או
2. סך של \_\_\_\_\_ בגין כל דונם מקרקעין מוכרך + מע"מ לחודש, בנוסף תשלום ראשוני 4,000,000 ₪ + מע"מ. העירייה על פי שיקול דעתה הבלעדי רשאית לדרוש להוון את כל תקופת החכירה או חלקה כאמור לעיל.

\*\* אנו נישא בכל תשלומי המיסים השונים, לרבות מע"מ אשר יחולו בקשר עם העסקה נשוא מכרז זה ונספחיו, הכל כמפורט במכרז ובחוזה והוצאות המכרז.

חתימת וחותמת המשתתף במכרז: \_\_\_\_\_  
עיריית כפר קאסם  
תאריך: \_\_\_\_\_

פרטי המציע/ים:

שם המציע/ים: \_\_\_\_\_

ת.ז.ח.פ./ח.צ.:

כתובת

חתימות

**אישור עו"ד**

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

עו"ד \_\_\_\_\_

**מכרז פומבי מס 00/2020**

חכירה של זכויות עיריית כפר קאסם

במגרש בגוש 9923 חלקה 46

נספח 5 – הוראות התוכנית

بلدية كفر قاسم  
עיריית כפר קאסם

1

תוכנית מס' ק/3414  
דף מס' 1 מתוך 19 דפים  
27 בנובמבר 2007

כפר 12.07  
10 חלק 2  
4016917

חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965  
מחוז המרכז

משרד לתכנון ולבנייה  
מחוז המרכז  
28.1.07  
28.1.07

מרחב תכנון מקומי קסם

תוכנית שינוי מתאר ותוכנית מפורטת ק/3414

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים ע"פ פרק ג' סעיף ז' לחוק

שינוי לתוכנית מפורטת ק/100

הועדה המקומית לתכנון ובנייה "קסם"  
05-12-2007  
תק"מ

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
6-12-2007  
נתקבל  
תק"מ

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"  
תכנית מפורטת מס' ק/3414  
ביוזמה מס' 200404 מיום 28.03.07  
המסמך להמליץ בענין המחוזית  
המפקיד התוכנית  
י"ר הועדה  
מנהל הועדה

- הוראות התוכנית
- 27 בנובמבר 2007
- 19 בספטמבר 2007
- 28 ביוני 2006
- 22 ביוני 2006
- 20 ביוני 2006
- 12 ביוני 2006
- 07 ביוני 2006
- 09 באפריל 2006
- 18 בינואר 2006
- 21 ביוני 2005
- 8 ביוני 2005
- 30 במאי 2005
- 17 במאי 2005
- 5 במאי 2005
- 13 באפריל 2005
- 2 בפברואר 2005
- 23 בינואר 2005
- 12 בדצמבר 2004
- 22 בנובמבר 2004
- 14 בנובמבר 2004
- 5 בספטמבר 2004

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' ק/3414  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תת"מ  
ביום 29.1.07 לאשר את התוכנית  
מינהל התכנון  
י"ר הועדה המחוזית

F:\projects\taba\letters\תקנון-27.11.07\תקנון

תוכנית מס' ק/3414  
דף מס' 2 מתוך 19 דפים  
27 בנובמבר 2007

הועדה המקומית לתכנון ולבניה – כפר קאסם.  
תוכנית שינוי מתאר ותוכנית מפורטת מס ק/3414  
איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים ע"פ פרק ג' סעיף ז' לחוק שינוי לתוכנית מפורטת ק/100

1. תחום התוכנית

- 1.2 מחוז - המרכז
- 1.3 נפה – פתח – תקווה
- 1.4 רשות – מועצה מקומית כפר קאסם
- 1.5 נושאים וחלקות

גוש	חלקות	חלקי חלקות
8866	43, 25-10, 8-1	44, 42-39, 37-33, 9
8865	32-29, 25, 11-9	26, 27, 23, 17-12, 2, 1

2. שם התוכנית - תוכנית זו תיקרא תוכנית שינוי מתאר ותוכנית מפורטת מס' ק/3414.

3. מסמכי התוכנית

- 3.1 19 דפי הוראות (להלן - "התקנון") ✓
- 3.2 תשריט הערוך בק.ג.מ של 2500:1. ✓
- 3.3 נספח בינוי מנחה בק.ג.מ 2500:1. ✓
- 3.4 נספח תנועה מנחה בק.ג.מ 2500:1. ✓
- 3.5 נספח ביוב מנחה בק.ג.מ 2500:1. ✓
- 3.6 נספח ניקוז מנחה בק.ג.מ 2500:1. ✓
- 3.7 נספח נוף מנחה בק.ג.מ 1250:1. ✓
- 3.8 נספח סביבתי מנחה. ✓
- 3.9 טבלת איזון והקצאה. ✓

4. גבולות התוכנית - מסומנים בקו כחול בתשריט.

5. שטח התוכנית - 605.40 דונם.

6. תחולת התוכנית - תוכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול כהה בתשריט.

7. יוזם התוכנית - המועצה המקומית כפר קאסם; חברת מינואט אחזקות בע"מ, רחי הלח"י 2 בני ברק, טל: 5795858 - 03.

8. בעלי הקרקע - מדינת ישראל ופרטיים שונים, ממי"י.

9. עורך התוכנית - אליקים אדריכלים, רחי טרומפלדור 17, תל אביב.

10. מטרת התוכנית

10.1 שינויי ייעוד הקרקע מקרקע חקלאית לתכליות הבאות:

- 10.1.1 אזור למרכזים לוגיסטיים.
- 10.1.2 שטח משולב לבנייני ציבור וספורט.
- 10.1.3 שטח ציבורי פתוח.

3414 ק'19  
27

הוכנית מס' ק'1414  
דף מס' 3 מתוך 19 דפים  
27 בנובמבר 2007

10.1.4 שטח למתקנים הנדסיים.

10.1.5 דרכים.

10.2 קביעת תנאים, הוראות וזכויות בניה וקביעת שלבי ביצוע.

10.3 איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סעיף ז' לחוק.

10.4 קביעת קו בנין של 75 מ' מציר דרך מסי 5 במקום קו בניין של 150 מ'.

#### 11. רישום שטחים ציבוריים ודרכים.

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית למעט זכויות הדרך בכביש 5 שירשמו על שם מדינת ישראל.

12. היטל השבחה - היטל השבחה יחול על תוכנית זו בהתאם לחוק.

#### 13. הוצאות עריכת התוכנית

כתנאי למתן היתר בניה, ישלם כל אחד מבעלי הקרקע (למעט אלו אשר יופטרו על ידי יוזם התוכנית) ליוזם התוכנית, את חלקו שיחושב באופן יחסי מתוך שטח התוכנית, בהוצאות התוכנית, לרבות הוצאות עריכתה וביצועה.

#### 14. תכליות ושימושים

בשטח התוכנית יותרו התכליות והשימושים המפורטים להלן בכפוף להוראות תוכנית זו.

##### 14.1 אזור למרכזים לוגיסטיים

14.1.1 השטח הצבוע בתשריט כצבע אפור עם פסים אדומים הוא אזור למרכזים לוגיסטיים.

באזור זה יותרו השימושים הנאים: מרכזים לקליטה והפצה של מוצרים, אחסנה של מוצרים, חומרים, רכב וחלקיו, מגרשי חניה לאוטובוסים ורכב כבד, מתקני תקשורת, מסופי תחבורה, מגרשי הדרכה לנהגים, שטחי מסחר, מתקני אריזה ותעשייה, משרדים לשימוש העסקים שבמקום, והכל בכפוף למגבלות והוראות הבנייה שבסעיף 14 להלן.

14.1.2 תהליכי ייצור במתקני אריזה ותעשייה יהיו תהליכים סופיים בלבד שעיקרם הרכבת מכלולים ומוצרים, אריזתם והפצתם.

14.1.3 בכל המגרשים בתוכנית המיועדים למרכזים לוגיסטיים תתאפשר חלוקה למגרשי משנה שגודלם לא יפחת מ-4.5 דונם במסגרת תכנית מפורטת שתוכן בכל מגרש באישור הועדה המחוזית בה:

14.1.3.1 יותנו דרכי גישה ואו זיקות הנאה.

14.1.3.2 ייכלל נספח בינוי ונספח פיתוח מנחים כחלק בלתי נפרד ממסמכי התוכנית המפורטת.

14.1.3.3 יקבעו בה שלבים למתן היתרי הבניה בהתאם לשלבי תחבורתית ולשלבי בושאי תשתית בצורה שווה בין כל המגרשים החדשים.

חוכנית מס' ק3414  
דף מס' 4 מרוך 19 דפים  
27 בנובמבר 2007

- 14.1.4 תנאי לאישור תכניות מפורטות לכל מגרש על ידי הועדה המחוזית, יהיה הקמת מנהלת משותפת ליזמי התכנית למועצה המקומית ולבעלי הזכויות בקרקע נשוא התוכנית ובנציגות של הועדה המקומית לתכנון ובניה.
- 14.1.5 היקף המסחר בתחום התוכנית יעמוד על 20,000 מ"ר (שטח עיקרי) שה"כ לכל תחום התוכנית, ומימוש יתאפשר רק עם מימוש זכויות למרכזים לוגיסטיים ולתעשייה, ויהיה עד 5.23% בכל מגרש למרכזים לוגיסטיים.
- 14.1.6 היקף התעשייה בתחום התכנית יעמוד על 18,000 מ"ר (שטח עיקרי) שה"כ לכל תחום התכנית.
- 14.1.7 עם הקמת החיבור לכפר קאסם מתחת לכביש 5 יותר מימוש זכויות של 70,000 מ"ר (בשטח עיקרי) מתוכם השטחים העיקריים למשרדים לא יעלו על 3,500 מ"ר.
- 14.1.8 עם השלמת החיבור למחלף אבן העזר יותר מימוש של עד 270,000 מ"ר (בשטח עיקרי).
- 14.1.9 זכויות בניה שמעבר ל 270,000 מ"ר (שטח עיקרי) יותרו למימוש לאחר אישור תוכנית מפורטת אשר תתבסס על פתרונות ותחבורתיים סטטוטוריים להיקף הזכויות שיוגדרו בה.
- 14.1.10 גודל מגרש מינמלי בתחום אזור למרכזים לוגיסטיים יהיה 15 דונם.
- 14.1.11 מגרש 16 יהיה מגרש מיוחד בכך שיהיה קטן מגודל מגרש מינמלי כמופיע בסעיף 27

#### 14.2 אזור משולב למבני ציבור וספורט

השטח הצבוע בתשריט בפסים חום וירוק הוא שטח משולב למבני ציבור וספורט. באזור זה יותרו השימושים הבאים: מבנים לשרות מועצה מקומית כפר קאסם, מבני חינוך, אולמות כינוס, מוזיאונים, גלריות, מרכזי תרבות, אולמות ספורט, חניה ציבורית, מתקנים הנדסיים, בריכות שחייה, מתקני ספורט ומלתרות כולל טריבונות, משרדים לשימוש המועצה המקומית, מחסנים ואזורי תפעול לשימוש המועצה המקומית. התכליות שנועדו לשרת את המועצה המקומית לרבות מחסנים ואזורי תפעול לשימוש המועצה, ימוקמו בחלקו הצפוני של שטח זה. תכנית הבינוי והפיתוח למגרש זה תוגש לאישור הועדה המחוזית.

#### 14.3 שטח ציבורי פתוח

- 14.3.1 השטח הצבוע בתשריט בירוק בהיר הוא שטח ציבורי פתוח. השימושים המותרים: גינות ונטיעות, שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, חניה, מתקנים הנדסיים, מתקני משחק ונפש מעיל, מקלטים ציבוריים, בריכות מים ומתקניהן, תחנת טרפו, מתקני ניקוז והכל במסגרת שטחי השרות המותרים המפורטים בטבלה בסעיף 27. במגרשים 100 ו-101 לא תותר כל בניה ואו חניה למעט גינות ונטיעות, שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, מתקני משחק ונפש מעיל, והשימושים הכלולים בתמ"א 3.
- 14.3.2 בתחום השטח ציבורי פתוח במגרשים 105 ו-116 ישמר רצף שרוחבו לא יקטן מ-3 מטר. לא יתאפשר מעבר לכלי רכב למעט רכב בטחון ואחזקה.

#### 14.4 אזור למתקנים הנדסיים

השטח הצבוע בתשריט באפור עם פסים סגולים הוא שטח למתקנים הנדסיים.

תוכנית מס' ק/414  
דף מס' 5 מתוך 19 דפים  
27 בנובמבר 2007

#### 14.5 שטח לדרכים חדשות

השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח לדרכים חדשות.  
באזור זה יותרו כבישים, חניה, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, תעלות ניקוז, מעבר קווי  
תשתית כגון: תקשורת, חשמל (כולל חדרי שנאים) ביוב, מים, גז, מתקני אשפה וכדומה.

#### 14.6 זיקת הנאה זמנית

השטח המסומן במגרש 11 בצלבים שחורים הוא שטח לוגיסטי עם זיקת הנאה זמנית.  
באזור זה תותר הקמת דרך ברוחב של 12 מטר אשר תקשר בין כביש 1 לכביש 3 באופן זמני  
וזאת עד לכיצוע המשך כביש 7 בתוכנית רנ 150. לאחר ביצוע המשך הכביש תבוטל זיקת  
ההנאה הזמנית.

14.7 השימושים שבתחום קו זכות הדרך וקו הבניין בדרך ארצית מס' 5 יהיו ע"פ המותר  
בהוראות תמ"א 3.

14.8 לא תהיה נגישות ישירה למגרשים מדרך ארצית מס' 5 ומדרכים פנימיות מס' 1 ומס' 4.  
מדרך פנימית מס' 1 תתאפשר גישה לתחנות תדלק, באישור יועץ התנועה.

#### 15. מבטלות והוראות בנייה

##### 15.1 חומרי גמר

חומרי הגמר למבנים יהיו מחומרים מעולים ועמידים אשר יבטיחו קיום לאורך שנים  
כדוגמת טיח על בסיס מינרלי, צבעים על בסיס אקרילי, זכוכית, אבן, מגלים לחיפוי מסוגי  
מתכות מטופלות וואו עץ מטופל, וואו חומרים פולימריים קשיחים.  
בנוסף לחזיתות המבנים יושם דגש על גנות המבנים: - מתקני מיוג אוויר ואלמנטים על  
הגגות יוסתרו ויותקנו תוך התחשבות במראה האזור ממעוף הציפור, והכל בהתאם  
להנחיות ושביעות רצונו של מהנדס הועדה או המוסמך מטעמה.  
דגש נוסף יינתן על אופן גימור חזיתות היקף המגרשים ומפגש עם השטח הציבורי לקבלת  
חזיתות אסתטיות ומתפקדות.

##### 15.2 גבהים וחלוקה לקומות

15.2.1 גובה המבנים המרבי בגגות שטוחים יהיה 18 מטר ובגגות משופעים עד 22 מטר  
ברום הגג, כפי שימדדו מנקודת הגובה הסופית בחזית הקדמית במרכז המגרש.  
במגרשים פינתיים הגובה יימדד כממוצע הגבהים הסופיים בחזיתות הקדמיות  
במרכז המגרש. במגרשים בין רחובות יימדד הגובה ממוצע הגבהים הסופיים  
במרכז המגרש בכל רחוב.

15.2.2 במסגרת התכנית המותרת, קווי הבניין המותרים והגבהים המרביים המותרים  
תותר חלוקה לקומות על פי הדרישות המונקציונליות בכל מבנה ושימוש, ובתנאי  
שגובה קומה לא יקטן מ-3.5 מטר לקומה.

15.2.3 תותר הקמת מתקנים, אמצעי שינוע מכניים ואחסון כגון מחסנים מכניים, סילו,  
אמצעי אחסנה מרכזיים וכו', בגובה רב יותר ובכפוף לאישורי הועדה המקומית.

##### 15.3 תשתיות ומתקנים טכניים

כל חיבורי התשתיות למבנה, ובכלל זה החיבורים בתחומי המגרש, יהיו תת-קרקעיים.  
חדרי חשמל, חדרי גנרטורים, תחנות טרנספורמציה, מתקני שינוע, מתקני אוורור, מסועים  
וכו' יוגשו במסגרת בקשה להיתר בנייה ויהוו חלק מחזות המבנה המבוקש.

תוכנית מס' ק/414  
דף מס' 6 מתוך 19 דפים  
27 בנובמבר 2007

15.4 נטיעות ופיתוח בתחומי המגרשים

- 15.4.1 החזית הקדמית בכל מגרש תפותח במסגרת קו הבניין הקדמי, ייתן דגש מיוחד על פיתוח השטח המשלב צמחיה כמפורט בנספח הנוף, והכל בתיאום עם מהנדס הועדה. בחזית זו יוקצה שטח כניסה ראשי למגרש/מבנה אשר יפותח באופן אינטנסיבי ויהיה פתוח ויזואלית ונראה מן הדרך.
- 15.4.2 בחזיתות צדדיות ואחוריות יינטעו עצים מסוגים המפורטים בנספח הנוף בהיקף של עץ אחד בגר לכל 250 מ"ר שטח פתוח בתוך המגרש, והכל בתיאום עם מהנדס הועדה.
- 15.4.3 חנייה לרכב פרטי במגרש תפותח ברמה של ריצופי אבן משתלבת ונטיעות עצים.
- 15.5 מס' מבנים, קווי בנייה ותכנית
- 15.5.1 תכנית המבנה לשימושים לוגיסטיים לא תעלה על 60% משטח המגרש ולשימושים של מסחר תעשה ומבני ציבור – על 50% משטח המגרש.
- 15.5.2 באזור מרכזים לוגיסטיים קווי הבנייה המותרים הם: מעל הקרקע - קדמי 8 מטר, צדדי מערב - 12 מטר, צדדי מזרח - 8 מטר, אחורי - 14 מטר, וכמופיע בנספח הבינוי. מתחת לקרקע - קו בניין אפס. במגרשים 5,11,15,600 קו בניין מערבי יהיה 20 מטר.
- 15.5.3 באזור משולב למבני ציבור קווי הבנייה המותרים הם: מעל הקרקע - 8 מטר. מתחת לקרקע - קו בניין אפס.
- 15.5.4 באזור למתקן הנדסי קווי הבנייה המותרים הם: מעל הקרקע 3 מטר.
- 15.5.5 בכל מקרה של סתירה בין הכתוב בתקנון לעניין זה לבין נספח הבינוי, יגבר הכתוב בתקנון.
- 15.5.6 תותר הקמת מספר מבנים בתחום המגרש.

16. תכנית פיתוח

- תנאי למתן היתר בניה הוא הכנת תוכנית פיתוח בקני"מ 1:500 אשר תקבע את הנושאים הבאים:
- 16.1 העמדת המבנים, משולבת בתוכנית נוף ותשתיות תוך התייחסות למערכת הדרכים.
- 16.2 פירוט מיקום ומפלסי הכניסה לבניינים.
- 16.3 דרכי גישה להולכי רגל, שבילים ומדרכות וגובהם.
- 16.4 גדרות וקירות תומכים, גבהים ומפלסים.
- 16.5 הכנת מערכת פרטים מנחים לתכנון הפיתוח וחומרי הגמר הנדרשים.
- 16.6 מערכת תשתית: מים, ביוב ניקוז, חשמל, תאורה, תקשורת טלוויזיה, גז וכל פרט אחר אשר יידרש ע"י הועדה המקומית. לרבות מיקום ארונות חשמל, טל"כ ותקשורת.
- 16.7 פירוט אצירת אשפה במגרשים ודרכי פינויה.
- 16.8 גינון – כולל שטחים ציבוריים פתוחים ונטיעות לאורך המדרכות.
- 16.9 פתרונות חנייה וקביעת הכניסות לרכב פרטי בכל מגרש.

תוכנית מס' ק/414  
דף מס' 7 מתוך 19 דפים  
27 בנובמבר 2007

17. תנועה וחניה

- 17.1 נספח תנועה בקניימ 1:2500 מהווה מסמך מנחה. שינויים לא מהותיים בנספח זה כולל שינויים בכניסה למגרשים ובמיקום החניות, יותרו באישור הועדה המקומית.
- 17.2 חניה  
מספר מקומות החניה בתחום המגרש יקבע עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי בנייה.
- 17.3 במסגרת הבקשה להיתר, פתרון החניה יוצג למלוא זכויות הבניה בשטחים עיקריים בתחום המגרש, אף אם בבקשה אין ניצול מלא של זכויות הבניה.

18. ביוב

- 18.1 שינויים בנספח הביוב מותרים באישור הועדה המקומית, משרד הבריאות ומשרד איכות הסביבה ולא יהיו שינוי לתוכנית זו.
- 18.2 נספח ביוב בקניימ 1:2500 מהווה נספח מנחה.  
נספח זה מתאר את החיבורים למגרשים עד חיבורם למערכת העירונית.  
התוכנית תותאם לתוכנית הביוב העירונית ותאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- 18.3 איסוף וסילוק השפכים מכל מגרש יהיה באמצעות מערכת ביוב מרכזית אשר תתחבר למאסף ביוב גרביטציוני.
- 18.4 מערכת התשתית של הביוב תהיה ממוגנת בהתאם להנחיות ואישור משרד הבריאות. המערכת תיבדק בדיקת איטום לעת היתר אכלוס ע"י היוזמים ותוצאות הבדיקה יועברו למשרד הבריאות ומשרד לאיכות הסביבה.
- 18.5 צנרת הביוב תהיה מ-HDPE, או שווה ערך, ושוחות הביקורת יצופו בחומר עמיד למניעת חלחול, באישור משרד הבריאות.
- 18.6 הביוב היחיד שיהיה מותר להזרים למערכת התשתית יהיה באיכות ביוב סניטרי בלבד.
- 18.7 תחנת שאיבה לשפכים, ככל שתוקם, תמצא מחוץ לתחום רדיוס מגן ג' של הקידוחים באזור.
- 18.7.1 במסגרת התכנון המפורט, תתוכנן מערכת פיקוד, בקרה והתראה על תקלות וגלישות שפכים. המערכת תאפשר בקרה והתראה on-line, על מצבים אפשריים של תקלות ותאפשר הפעלה אוטומטית של משאבות חלפיות, וגנרטור החירום. המערכת תאפשר גם הזעקת כוח האדם הנדרש לביצוע הזרמות חלפיות למניעת גלישה מהתחנה.
- 18.7.2 תחנת השאיבה תכלול גנרטור חירום אשר ייכנס אוטומטית לפעולה מיידית בזמן תקלה באספקת החשמל. מערך התדלוק של הגנרטור יאפשר הפעלה מלאה של כל מרכיבי התחנה ויאפשר פעולה רצופה של 24 שעות לפחות.
- 18.8 עסקים בהם צפויים להיווצר שפכים שאינם שפכים סניטריים יחויבו בהצגת פרשה טכנית לעניין השפכים לאישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

תוכנית מס' ק/414  
דף מס' 8 מתוך 19 דפים  
27 בנובמבר 2007

18.9 מתקנים לטיפול מוקדם בשפכים במגרשים הנמצאים בתחום רדיוס מגן ג' של הקידוח באזור יותקנו בתוך מאצרות מתאימות.

18.10 במגרשים הנמצאים בתחום רדיוסי מגן ג' של הקידוח, לא תותר הפעלת מפעלים ועסקים המייצרים שפכים שאינם שפכים סניטריים.

18.11 תנאי להיתר בניה ראשון הוא הגשת תכנית מפורטת לביצוע קו המחבר אזור מרכזים לוגיסטיים כולל תחנת שאיבה פנימית לאישור ועדת הביוב. לאחר הגשת התוכנית, ינתנו 50% מהיתרי הבניה ללא כל התניה. 50% נוספים עם תחילת ביצוע של המאסף הדרומי ותחילת ביצוע של קו המחבר את אזור המרכזים הלוגיסטיים לתחנה ג' ושדרוג תחנה ג'.

#### 19. ניקוז

19.1 נספח הניקוז בקניימ 1:2500 מהווה מסמך מנחה.

יותרו שינויים בנספח הניקוז באישור רשות הניקוז והועדה המקומית בתיאום עם משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה שינויים אשר לא יהוו שינוי לתוכנית. ניתן יהיה לנקז מגרש אחד דרך משנהו בצורה שתשלב את ניקוז המגרש עם מערכת הניקוז הכללית. תותר גישה חופשית לטיפול הנקזים בכל עת לרשות המקומית. כל הנקזים יהיו תת קרקעיים. במקרה הצורך ניתן להעביר צינור ניקוז תת קרקעי בגבול בין המגרשים.

19.2 אמצעים להקטנת נגר עילי: על פי חוזר המנהל הכללי מס' 2002 / 3 בנושא הקטנת הנגר העילי במתחמים בנויים ולבניה המשמרת את הנגר בתחומם. להלן מספר פתרונות לאיגום והשהיית מי הנגר במתחם התכנית.

19.2.1 יתוכננו אזורי גינון אליהם יכוונו מי הנגר העילי ממגרשי החניה - מלבד משטחי פריקה וטעינה. אזורי גינון (כולל גומות לשיתלת עצים) יהיו מונמכים מפני האספלט ויבוצעו על גבי שכבה מחלחלת שתורכב משכבת אבן טוף ועליה אדמת גן מחלחלת.

19.2.2 יבוצעו מגרשי חניה המאפשרים חדירה וחלחול מים. החומרים מהם יבוצעו מגרשי החניה יובאו לאישור הוועדה המקומית. אנו ממליצים על שילוב של מגרשי חניה מצופים אספלט חדיר למים עם משטחי חניה מדו שאים המשולבים עם אריחי דשא.

19.2.3 מרזבי הגנות יכוונו לעבר אזורי גינון מונמכים.

19.3 מניעת זיהום נגר עילי

19.3.1 מערכת הניקוז תפריד בין ניקוז גנות ובין ניקוז חצרות וחניות. ניקוז הגנות יועבר לספינה בתחום השטחים הפתוחים של התכנית בעוד החצרות, הדרכים והחניות ובהם חניון לילה, ומסופי תחבורה ינוקזו, לאחר טיפול בחומרים מזיקים למערכת הניקוז המרכזית.

#### 20. חשמל, תקשורת ותאורה

20.1 רשת אספקת חשמל ותקשורת לסוגיה בתחום התוכנית תהיה תת-קרקעית, כולל רשתות מתח נמוך ומתח גבוה.

20.2 מגבלות בניה:

תוכנית מס' ק/414  
דף מס' 9 מתוך 19 דפים  
27 בנובמבר 2007

- 20.2.1 לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עליים קיימים בקרבה לקווי חשמל עליים יינתן היתר בניה רק במרחקים מאושרים על ידי חברת חשמל.
- 20.2.2 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מטרים מכבלים אלה.
- 20.2.3 במידה ויידרשו פינויים של מערכות תשתית קימות הקשורות במתקנים ובמערכות החייבות להתקיים גם לאחר הפינוי, לא יבוצע פרוק של מערכת כלשהי לפני הבטחת המשך הפעילות הסדירה של הקטעים הנותרים.
- 20.3 אספקת חשמל  
אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל.  
רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת קרקעית.  
תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שאים) בשטח התכנית בתוך הבנינים או במגרשים וכן בשטח ציבור (מבנים, שצ"פ).
- 20.4 תשתית לטלפונים  
20.4.1 רשת הטלפונים והחיבור למבנים יהיו תת-קרקעיים.  
20.4.2 תשתיות הטלפונים (צנרת ושוחות) בתחום כבישים משניים ודרכים והחיבור למבנים יתוכננו ויבוצעו בתאום ובאישור החברה המספקת, על חשבון יוזמי התכנית.
- 20.5 טלוויזיה בכבלים  
הכל יוכן ויבוצע בדומה למפורט בסעיף 20.4 לגבי הטלפונים, אך מול ובשיתוף חברת הטל"כ הזכיינית באזור וכן עם מערכות תקשורת נוספות.
- 20.6 תאורת חוץ  
20.6.1 כל מערכות התאורה תתבססנה על עמודי מתכת שיוצבו על יסודות בטון ויוזנו באמצעות כבלים תת-קרקעיים.  
20.6.2 התכנון יעשה בשיתוף עם האדריכלים, מתכנני הכבישים, מתכנני הנוף וכן עם נציגי הרשות המקומית או המינהלת, שכל המערכות תעבורנה לטיפולם לאחר השלמת הביצוע.  
20.6.3 מקור ההזנה לתאורה יהיה ממרכזיות הדלקה שתוצבנה במקומות הדרושים ואליהן יוזמנו חיבורי חשמל מח"ח, כפי שיידרש.  
20.6.4 בנים, בשבילים ובצ"פים - במקרה ויחלט להאירם, כולם או חלקם - יבוצע התכנון עם מתכנני אותם קטעים בתכנון מפורט.
21. איכות הסביבה – הוראות כלליות  
כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:
- 21.1 ניקוז ותיעול – כאמור בסעיף 19.  
21.2 ביוב – כאמור בסעיף 18.  
21.3 מיון וכניסת עסקים

חוכנית מס' ק/414  
דף מס' 10 מתוך 19 דפים  
27 בנובמבר 2007

#### 21.3.1 מסלולי הקצאה ורישוי

- 21.3.1.1 כל בקשה להיתר בניה באזור התכנית תועבר לאישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה או מי מטעמו ומתן תנאים במידה ונמצאה התאמה סביבתית. כל זאת טרם אישור על ידי הרשות המקומית.
- 21.3.1.2 למסמכי הבקשה יצורף מסמך סביבתי אשר יכלול התייחסות מפורטת לנושאים הבאים:

- תנאים והאמצעים והפעולות למניעת זיהום קרקע ומי תהום.
- דרכי טיפול בשפכים בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים לרבות מתקני קדם טיפול עד יציאת השפכים מתחום המגרש והשתלבותם במערכת הביוב הציבורית.
- דרכי הטיפול בפסולת בהתאם לסוג וכמות. פירוט צורת האיסוף, הטיפול, האחסון וסילוק הפסולת והמתקנים לטיפול בתחום שטח המגרש.
- אמצעים ודרכי טיפול להפחתת רעש כך שלא יחרוג מרמת הרעש המותרת.
- אמצעים ודרכי הטיפול הננקטים למניעת זיהום אוויר וריח בהתאם לסוג וכמות הפליטה, בכלל זה הטיפול בפליטות שמקורם בתהליכי ייצור.
- פירוט סוגי וכמויות החומרים המסוכנים לצורך אחסון ושימוש עצמי בלבד. פירוט של תנאי האחסון, דרכי טיפול ודרכי טיפול בחומרים המסוכנים והאמצעים למניעת זיהום או סכנה.

#### 21.3.2 הגשת בקשה להיתר בניה ל"עסקים על תנאי"

עסק שעל בסיס המסמך הסביבתי ייקבע המשרד לאיכות הסביבה או מי מטעמו כי הוא עלול לחרוג מהדרישות הסביבתיות הנדרשות על פי הוראות התכנית, וזאת לגרום למפגעים, מטרדים או לסיכונים סביבתיים, יידרש בהוספת אמצעים ומתקנים כתנאי מוקדם לקבלת אישור לבקשה להיתר בניה – הכל בהתאם להמלצות המסמך הסביבתי כאמור לעיל.

#### 21.3.3 תנאי למתן היתר בניה ל"עסקים על תנאי"

היתר בניה ל"עסק על תנאי" יינתן רק בתנאי שהעסק יציג אישור של איגוד ערים לאיכות הסביבה המשולש הדרומי שתכניות הבניה על נספחיהם כוללות את ההמלצות הנכללות בנספח הסביבתי, ומבטיחות שהשימוש בקרקע יעמוד בהוראות דיני איכות הסביבה ובתנאים הסביבתיים במתחם בו יוקם העסק.

#### 21.3.4 תנאי לקבלת טופס 4

- 21.3.4.1 קבלת טופס 4 תהיה מותנית באישור של איגוד ערים לאיכות הסביבה המשולש הדרומי כי הותקנו המתקנים והאמצעים הנדרשים ומולאו התנאים הסביבתיים בהם חויב העסק בשלבי ההיתר השונים.



بلدية كفر قاسم  
עיריית כפר קאסם

- הוכנית מס' 3414  
דף מס' 11 מתוך 19 דפים  
27 בנובמבר 2007
- 21.3.4.2 נציגי איגוד ערים לאיכות הסביבה משולש דרומי יקבלו בצורה שוטפת דיווחים של הרשות המקומית לגבי אכלוס או כל שינוי במאכלסים של אזור התכנית.
- 21.3.5 הוראות ונהלים בהיתרי הבנייה
- 21.3.5.1 היתרי בנייה וחפירה לתכנית יינתנו רק לאחר שהתכנית לביצוע עבודות עפר ובנייה ייבדקו ויאושרו ע"י יועץ קרקע, מהיבט מניעת סיכון של התמוטטויות לא מבוקרות, או דרדרת מחוץ לשטח של כל מגרש.
- 21.3.5.2 תנאי לקבלת היתר בניה הוא התחייבות לסילוק עודפי עפר לאתר סילוק מאושר.
- 21.3.5.3 תנאי לקבלת היתר בניה לכל מפעל או עסק המייצר שפכים תהליכיים או שפכים תעשייתיים אחרים, הוא התקנה של מתקונים לטיפול מוקדם בשפכים, כדי לעמוד בתקנים שייקבעו. לצורך כך יקצה כל מפעל שטח מתאים המיועד למתקני טיפול בשפכים שביצועם יהיה תנאי לאכלוס.
- 21.3.5.4 תנאי לקבלת היתר בניה לכל מגרש בו מתוכנן מבנה רב-תכליתי, הוא הקצאת שטח להתקנת מתקני קדם טיפול בשפכים.
- 21.3.5.5 תנאי לקבלת היתר בניה לכל מפעל, הוא הצגת אישור כי ניתן לקלוט את שפכי בקו הולכת השפכים ובמתקן הטיפול המשותף בשפכים.
- 21.4 פסולת מוצקה
- 21.4.1 בכל מגרש יוקצה שטח מוגדר להצבת מתקנים לאצירת פסולת מוצקה.
- 21.4.2 לא תותר אצירת פסולת מוצקה אלא במתקנים ייעודיים המתוכננים לקליטת הפסולת. אין לאחסן כל פסולת מוצקה בשטח שאינו מקורה.
- 21.4.3 סוג ונפח מתקני האצירה ייקבעו בהתאם לסוגי העסק בכל מגרש. בכל מקרה, יש להבטיח כי נפח מתקני האצירה ותדירות פינוי הפסולת יותאמו לקצב היווצרות הפסולת, כך שלא ייווצר מצב של גלישת פסולת אל מחוץ למתקני האצירה.
- 21.4.4 הצבת מתקני אצירה ייעודיים לפסולת למחזור באחריות בעל העסק.
- 21.5 תכנית ניטור מי תהום
- 21.5.1 תנאי מקדים למתן כל היתר בניה במתחם הוא הגשת תכנית לניטור איכות המים התת-קרקעיים באמצעות קידוחי בקרה ובדיקות לאישור משרד הבריאות ומשרד איכות הסביבה או מי מטעמו, תוך קביעת לוחות זמנים.
- 21.5.2 באחריות חברת הניהול הקמת מערך ניטור ובקרה כפול: מערך של מעקב, בקרה ופיקוח על הפעילויות השונות בשטח התכנית, ומערך של ביצוע בדיקות וניטור של מזהמים סביב שטח התכנית.
- 21.5.3 כל פעולה שיש בה חשש לסיכון מי תהום, לזיהום קרקע, או למטרדים סביבתיים מהותיים אחרים, תחייב את בעל העסק בנקיטה בצעדים מידיים לתיקון המעוות, על פי דרישת המשרד לאיכות הסביבה.



بلدية كفر قاسم  
עיריית כפר קאסם

- תוכנית מס' ק/3414  
דף מס' 12 מתוך 19 דפים  
27 בנובמבר 2007
- 21.5.4 תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה ביצוע שלושה קידוחי ניטור למי תהום. שני קידוחים ייקבעו ממערב לשטח התכנית, במורד כיוון זרימת מי התהום. קידוח נוסף ייקבע ממזרח לשטח התכנית, במעלה הזרימה.
- 21.5.5 טרם איכלוס ראשון של שטח התכנית יבוצעו 2 דיגומים לפחות מכל קידוח ותבוצע בדיקת איכות המים. עם קבלה ראשונה של טופס 4, יוחל בביצוע דיגום וניטור שגרתיים של מי התהום בקידוחי הניטור, בתדירות של אחת לששה חודשים.
- 21.5.6 יבוצע מעקב של תוצאות הבדיקות לאיתור מגמות של זיהום. במידה ויאותר זיהום בקידוחי הניטור, או תסתמן מגמה של הרעה באיכות המים, יבוצע סקר מפורט לבחינה ואיתור של גורמי הזיהום האפשריים והפסקת פעילויות שיש בהם חשד לגרימת זיהום קרקע ו/מים.
- 21.6 חומרים מסוכנים
- 21.6.1 אחסון דלק נוזלי לסוגיו בשטח התכנית יותר רק לצורכי תפעול. לא יותר אחסון דלק נוזלי לצורכי מסחר או שמירת מלאי, למעט בתחנות תדלוק מאושרות כדין.
- 21.6.2 תותר הקמת תחנות תדלוק מחוץ לאזורי רדיוסי המגן ההידרולוגיים בלבד. כל בקשה להקמת תחנת תדלוק תחויב באישור השרות ההידרולוגי, משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה או מי מטעמו.
- 21.6.3 אחסון דלק נוזלי לסוגיו יותר רק במיכלים שיותקנו בתוך מאצרות תקינות.
- 21.6.4 לא יותר תדלוק ו/או אחסנת דלק למשאיות, למעט בתחנת תידלוק מאושרת כדין.
- 21.6.5 לא יותר בתחום התכנית אחסון חומרים מסוכנים למטרות מסחר או אחזקת מלאי.
- 21.6.6 אחסון ושימוש בחומרים מסוכנים נוזליים לצרכים עצמיים, בתחום התכנית יוגבל לחומרים שאינם רעילים (דהיינו חומרים שאינם מסיווג 6 – ע"פ סיווג האו"ם לחומרים מסוכנים).
- 21.6.7 יותר שימוש עצמי או מכירה קמעונית של חומרים רעילים כשהם נתונים באריזות בנפח שאינו עולה על 50 ליטר ליחידת אריזה.
- 21.6.8 אחסון חומרים מסוכנים נוזליים לשימוש עצמי יחייב שימוש במאצרות מתאימות.
- 21.6.9 תינתן עדיפות להפעלת מערכות אנרגיה באמצעות גז.
- 21.6.10 אחסון ושימוש בדלק נוזלי ייעשה במיכלים בנפח שאינו עולה על 30 מ"ק לעסק.
- 21.6.11 בכל מקרה, לא תותר הטמנת מכלים למעט מיכלים המכילים גז (או נוזל ההופך לגז בלחץ אטמוספרי). למכלים יותקנו אמצעים למניעת זיהום מי תהום (כגון מיכל כפול ומערכת התראה). מאצרות האחסון יהיו על קרקעיות ומקורות על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- 21.6.12 בעל עסק המבקש לאחסן או להשתמש בחומרים מסוכנים לשימוש עצמי, יהיה חייב להגיש לאישור מוקדם של המשרד לאיכות הסביבה תכנית מפורטת של אופן האחסון והשימוש והאמצעים שיותקנו למניעת פיזור, פליטה, או שפך של החומרים הללו לסביבה, תן בשוטף והן בתקלות.

חוכנית מס' ק/3414  
דף מס' 13 מתוך 19 דפים  
27 בנובמבר 2007

21.7 רעש

- 21.7.1 בשלב היתרי הבנייה יובטח בנספח אקוסטי כי מפלסי הרעש במגרשים 12-15 ו-600, לא יעלו על מפלסי הרעש שנקבעו בתקנות למניעת מפגעים רעש בלתי סביר – התשי"ן 1990.
- 21.7.2 מפלסי הרעש בשאר המגרשים לא יעלו על המפלסים המירביים המותרים שנקבע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התשי"ן - 1990.
- 21.7.3 הנספח האקוסטי יוגש לאישור המשרד לאיכות הסביבה.
- 21.8 מניעת זיהום אוויר
- 21.8.1 בתחום התכנית לא יותר שימוש בדלקים כבדים.
- 21.8.2 בעת הגשת בקשה להיתר בניה, כל עסק יצטרך לעמוד בדרישות איגוד ערים לאיכות הסביבה המשולש הדרומי והמשרד לאיכות הסביבה, לגבי פליטות מזהמי אוויר.
- 21.9 זיהום קרקע
- 21.9.1 בשלב הבקשה להיתר בניה לעסק הממוקם במגרש בו נמצא כיום מוסך, ובו קיימת אי וודאות לגבי זיהום קרקע, תיעשה בדיקת זיהום קרקע על פי נוהלי המשרד לאיכ"ס.
- 21.9.2 במידה ויימצא חשד לזיהום קרקע, יבוצע פינוי של הקרקע המזוהמת לאתר פינוי מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה.
- 21.10 מניעת זיהום מי תהום
- 21.10.1 לא יוקמו ולא יופעלו בתחומי התכנית מפעלים ו/או עסקים העלולים לגרום לזיהום מי תהום.
- 21.10.2 סוג מיוג האוויר יהיה בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה או מי מטעמו.

22. הוראות מיוחדות

22.1 מרתפי חניה

- 22.1.1 באזור למרכזים לוגיסטיים תותר הקמת מרתפים עד גובה 4 קומות תת-קרקעיות.
- 22.1.2 גובה קומת מרתף עליונה לא יעלה על 3.5 מטר נטו וגובה קומת מרתף חניה לא יעלה על 2.5 מטר בין רצפתו לתחתית קונסטרוקציית התקרה שלו, למעט במקומות בהם נדרש גובה אחר לצורך רמת נסיעה לרכב או על פי דרישת רשות מוסמכת.
- 22.1.3 בקומת מרתף עליונה יותרו התכליות הבאות: חניה, שירותים טכניים, חדרי כושר, מחסנים, ייצור והרכבה, אחסון ציוד וכי'.
- 22.1.4 יותרו קווי בניין אפס לקומות המרתפים. [ראה גם סעיף 15.5.3]

2007

תוכנית מס' ק/414  
דף מס' 14 מחוך 19 דפים  
27 בנובמבר 2007

23. תנאים למונן טופס 4 ואישור אכלוס

- 23.1 קיומה של מערכת ביוב פעילה המשמשת את המכנה נשוא הבקשה.  
23.2 קיומם של תנאים לניקוז המגרש נשוא הבקשה והדרכים הצמודות לו.  
23.3 קיומם של תשתיות אספקת חשמל, מים, תקשורת ומגיים ו/או קבועים.  
23.4 תנאי לאיכלוס מגרשים 13 ו-14 יהיה פיתוח רצועת השצ"פ שמדרום למגרשים אלה.

24. שלבי ביצוע

- 24.1 התוכנית תחולק למתחמי פיתוח בהם יבוצעו התשתיות בהתאם להתקדמות וביצוע התשתיות.  
24.2 חלוקת מתחמי הפיתוח תעשה על רקע תוכניות מדידה לצורכי רישום שיוכנו לכל תחום התוכנית.  
24.3 קביעת מתחמי הפיתוח תבוצע על רקע מערכות התשתיות הקיימות והעתידיות, תכנון המערכות הנדרשות, ביצוע התוכנית ומימושה, והכל על מנת להביא למימוש יעיל ומהיר של שטחי התוכנית.  
24.4 לא יוצא כל היתר בניה בתחום התכנית אלא לאחר שהתקיים איזה מן התנאים הבאים:  
א. אישור משרד התחבורה לדרך פנימית מס' 1 בקטע מחלף "אבן העזר" עד גבול רח/150, שעם עמידה בתנאים אלה ניתן יהיה להוציא היתרי בניה לעד 270,000 מ"ר עיקרי.  
ב. אישור משרד התחבורה לתכנית הסדרי תנועה של דרך הגישה (רח' חמזה) בקטע רח' עבד אל כרים קאסם (דרך גישה לכפר קאסם) – דרך פנימית מס' 4 בפרויקט, כולל תיאום עם מע"צ לגבי המעבר התת קרקעי מתחת לדרך ארצית מס' 5, שעם עמידה בתנאים אלה יותר להוציא היתר בניה לעד 70,000 מ"ר עיקרי, הנכללים ב-270,000 מ"ר הני"ל.  
24.5 ביצוע איזה מן האפשרויות הנקובות בסעיף 24.4 לעיל, מהווה תנאי לאיכלוס השטח הנקוב שם.  
24.6 תנאי למתן היתר בניה יהיה:  
א. נקיטת הליכים משפטיים להריסת השימושים הלא חוקיים בשטח התכנית להנחת דעת מי שהוסמך ע"י היועץ המשפטי לממשלה להגיש כתבי אישום בתחום הועדה המקומית.  
ב. תיאום עם מנהל התעופה האזרחית  
24.7 ונאי למתן תוקף לתכנית – אישור היועץ השמאי לעדה המחוזית לטבלאות האיוון והקצאה המצורפת לתכנית.  
24.8 התניות בנושא תשתית (דרכים, ביוב וכיוצ"ב) יוחלו על כל המגרשים באופן שווה.

תוכנית מס' ק/3414  
דף מס' 15 מתוך 19 דפים  
27 בנובמבר 2007

25. תוראות בנושא עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשלי"ח – 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בנינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

26. זמן ביצוע התוכנית

התוכנית תבוצע בתוך 25 שנה מיום אישורה.

12.11.08

הוכנית מס' ק/3414  
דף מס' 16 מתוך 19 דפים  
27 בנובמבר 2007

27. רשימת מגרשים לפי ייעודי שטחים

שטח בדונם	מספר מגרש	יעוד
23.82	1	מרכזים לוגיסטיים
30.86	2	
26.69	3	
31.37	4	
19.22	5	
26.74	6	
30.17	7	
24.58	8	
23.82	9	
15.54	10	
29.80	11	
28.60	12	
17.04	13	
22.73	14	
18.61	15	
13.34	16	
382.93		סה"כ מרכזים לוגיסטיים
41.61	600	אזור משולב למבני ציבור
41.61		סה"כ אזור משולב למבני ציבור
0.40	400	אזור למתקנים הנדסיים
0.75	401	
1.15		סה"כ אזור למתקנים הנדסיים
10.51	100	שטח ציבורי פתוח
22.03	101	
5.09	103	
5.06	104	
7.81	105	
0.76	106	
0.67	107	
0.66	108	
0.68	109	
0.65	110	
0.66	113	
0.72	114	
7.55	116	
62.85		סה"כ שטח ציבורי פתוח

\* חלק מערבי 2200 מ"ר חלק מזרחי 16,410 מ"ר

תוכנית מס' ק/414  
דף מס' 17 מתוך 19 דפים  
27 בנובמבר 2007

שטח בדונם	מספר מגרש	יעוד
3.49	200	דרך חדשה מוצעת
9.36	201	
2.22	202	
7.22	203	
0.55	204	
31.50	205	
3.44	206	
3.25	207	
0.56	208	
3.07	209	
2.69	210	
4.07	211	
2.42	212	
73.84		סה"כ דרך חדשה מוצעת
42.18	300	דרך קיימת/מאושרת
0.84	301	
43.02		סה"כ דרך קיימת/מאושרת
605.40		סה"כ שטח התוכנית

תוכנית מס' ק/3414  
דף מס' 18 מתוך 19 דפים  
27 בנובמבר 2007

28. לוח אזורים

יעד	סימן תשד"ר	מסגרי מגורים	שטח מגיש מיטתאל כדיום	שטחי בנייה מרביים לשימושים עיקריים ולשטחי שירות				מספר קומות	קודי בנין	מספר קומות מרבית	תכנית קרקע מרבית ב-9%	שטח שירות ב-4%			
				שטח עיקרי ב-4%	שטח שירות ב-4%	שטח שירות ב-4%	שטח עיקרי ב-4%					שטח שירות ב-4%	שטח שירות ב-4%		
														שטח מגורים	שטח מגורים
מרכזים לעיסתיים	אמרי-קווים אחומים	1-16	15	200	20	35	280	5	40	280	35	20	100	15.5.2	כאמור בסעיף ובמסמך גטפת הביטוי
אזור מחולב למגורי ציבור	מקום וירוק	400	20	100	20	35	280	3	50	280	35	20	100	33	8
מתחם הנדסי	אמרי-קווים סגולים	401-400	0.4	100	-	-	-	3	50	-	-	-	100	3	3
שפיר	ירוק	100,101 103-110 113,114 114	0.1	100	10	10	10	1	10	10	10	-	-	-	-
דרך חניכה	אדום	100-111	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
זיקת הנאה זמנית	אדום + כלבים שחורים	700	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
דרך קיימת	חום חול	300-301	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

\* למעט מגרש 16 שגודלו כמופיע בטבלה שבסעיף 27

תוכנית מס' ק/3414  
דף מס' 19 מתוך 19 דפים  
27 בנובמבר 2007

29. חתימות:

הועדה המקומית:

היוזם:

~~מינואט אחזקות בע"מ  
ת.ד. 24260 ת"א 61241  
טל. 03-6163330 פקס: 03-6163358~~



המתכנן:

~~אליקים אורנלנד בע"מ  
27.11.07~~



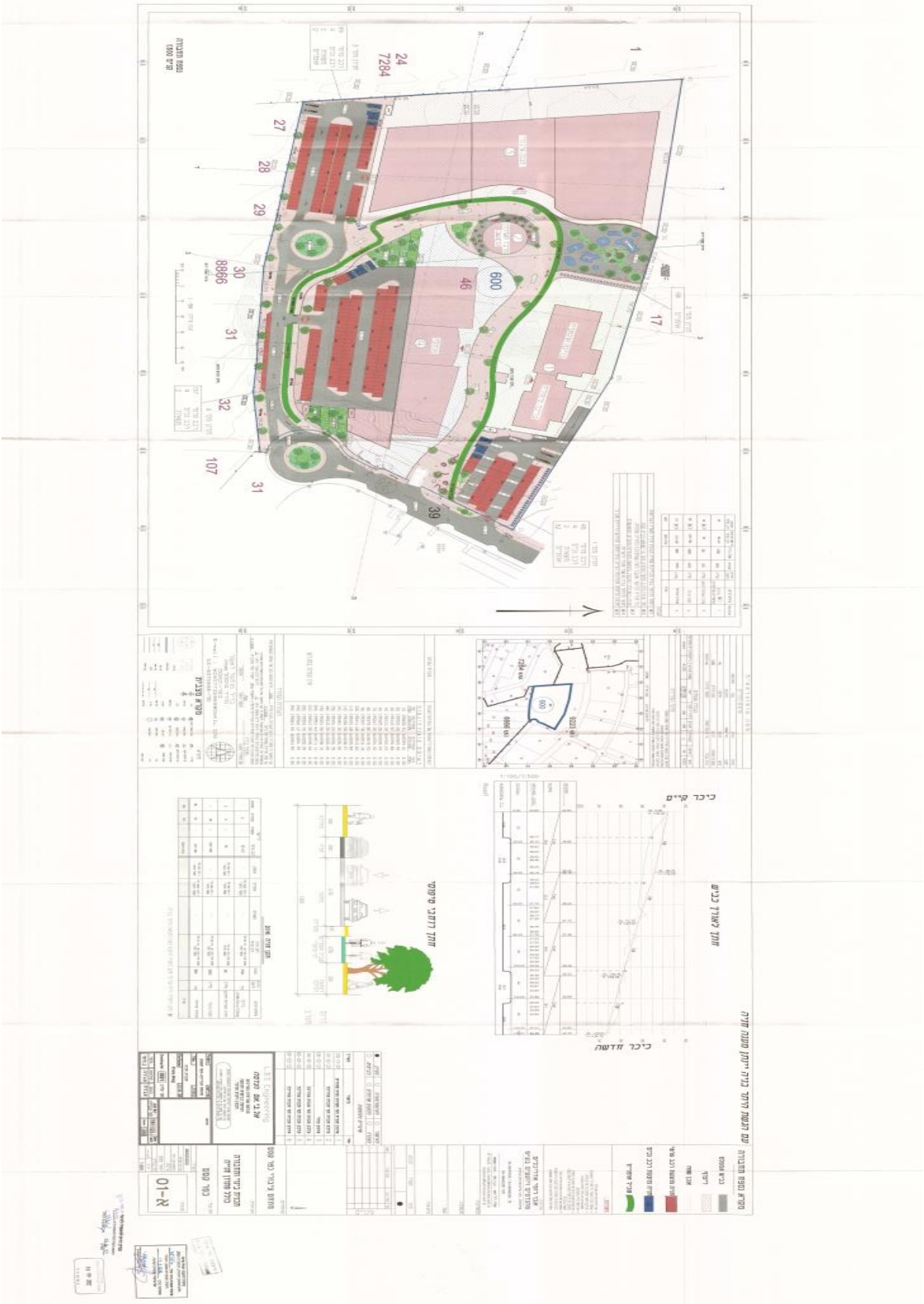
מכרז פומבי מס 00/2020

חכירה של זכויות עיריית כפר קאסם

במגרש בגוש 9923 חלקה 46

נספח 6 – תוכנית הבינוי

بلدية كفر قاسم  
עיריית כפר קאסם





بلدية كفر قاسم  
עיריית כפר קאסם

תאריך  
08/12/2022  
י"ד כסלו תשפ"ג  
שעה: 11:30  
נסח מס' 329803

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: פתח תקוה  
העתק רישום מפנקס הזכויות  
גוש: 9223 חלקה: 46

הנכס נוצר ע"י שטר:	180/2018	מיום:	19/06/2018	סוג שטר:	פרצלציה לא רצונית
--------------------	----------	-------	------------	----------	-------------------

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר
עיריית כפר קאסם	41,551.00

המספרים הישנים של החלקה

9223/2

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
180/2018/59 לשכת פרצלציה	19/06/2018	חלוקה	עיריית כפר קאסם
			החלק בנכס
			בשלמות

סוף נתונים

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

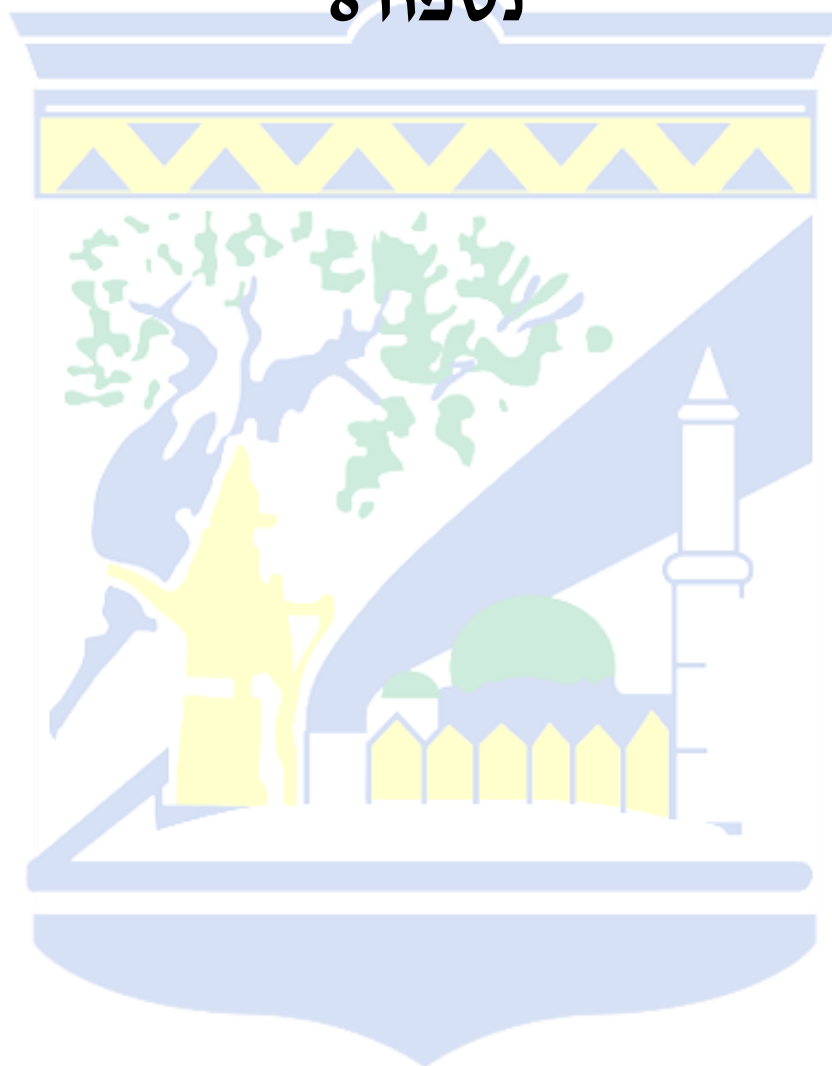
שולמה אגרה בסך 15.00 ש"ח

בלדיה כפר קאסם  
עיריית כפר קאסם

חכירה של זכויות עיריית כפר קאסם  
במגרש בגוש 9923 חלקה 46

## חוזה החכירה

נספח 8



بلدية كفر قاسم  
עיריית כפר קאסם

נספח 8

נסח חוזה חכירה (מגרש)

שנערך ונחתם בכפר קאסם ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

ב י ן

עיריית כפר קאסם

רחוב שהודא' כפר קאסם ;

("המחכיר")

מצד אחד ;

ל ב י ן

מרחוב \_\_\_\_\_ ;

("החוכר")

מצד שני ;

**הואיל :** והעירייה הינה הבעלים הרשום והמחזיקה הבלעדית של המקרקעין הידועים כגוש 9923 חלקה 46 (חלק) בכפר קאסם בהתאם לתוכנית הבינוי לצרכי הציבור (להלן : "המקרקעין"), על כל הזכויות הנלוות להם, כמפורט בנסח רישום מקרקעין של המקרקעין (**נספח ה**)

**והואיל :** והעירייה מבקשת להקים במגרש מבנה ציבור על 20 דונם משטח המקרקעין המתוחם בקו כחול בתשריט רצ"ב **כנספח א**(להלן : "המגרש") ;

**והואיל :** והעירייה פרסמה מכרז 99/2022 לחכירה לצורכי ציבור בהתאם לדין (להלן : "המכרז") ;

**והואיל :** והחוכר הגיש הצעתו במכרז והוכרז כזוכה במכרז (מסמכי המכרז כפי שהוגשו על ידי היזם הינם חלק בלתי נפרד מחוזה זה) ;

**והואיל :** והחוכר מצהיר ומאשר כי נמסרו לו כל המידע והנתונים הרלבנטיים לצורך התקשרותו בהסכם זה ומילוי התחייבויותיו על פיו, וכי צרכי הפרויקט, הנתונים הרלבנטיים ומסמכי ההסכם ברורים ונהירים לו ;

**והואיל :** והחוכר התחייב לשאת בכל העלויות הכרוכות במימונו, תכנונו, הקמתו והפעלתו של הפרויקט כמפורט בהסכם זה להלן, ללא יוצא מן הכלל ;

**והואיל:** והעירייה קבעה, כי הצעתו של היזם, שהוגשה במסגרת המכרז האמור, הינה ההצעה הזוכה במכרז, על פי החלטת ועדת המכרזים של העירייה בישיבה מס' \_\_\_\_\_ שהתקיימה ביום \_\_\_\_\_ ובהתאם לאישור מליאת מועצת העיר מס' \_\_\_\_\_ מיום \_\_\_\_\_;

**והואיל:** והחוכר מצהיר כי התקשרותו בחוזה זה תואמת את מסמכי ההתאגדות שלו והוא מעוניין לקבל את הזכויות במוכר במצבו הפיזי, התכנוני והמשפטי כפי שהוא (AS-IS) לצורך הקמת הפרויקט וקיום יתר התחייבויותיו על פי מסמכי החוזה;

**והואיל:** והחוכר מצהיר ומתחייב כי אופי הפרויקט, הבניה והשימושים בפועל לא יחרגו מהשימושים הציבוריים הקבועים במקרקעין בהתאם לתכנית החלה במועד חתימת הסכם זה וכי התחייבות זו תעוגן בהתאם להוראות הסכם זה;

**והואיל:** וההתקשרות כפופה לאישור מליאת מועצת העיר ושר הפנים או מי מטעמו לפי ס' 188 לפקודת העיריות [נוסח חדש], קבלת התמורה עפ"י המכרז, שכל אחד מהם מהווה תנאי מתלה לעסקה;

**והואיל:** ובכפוף לתשלום התמורה הכספית לעירייה, תעביר העירייה לזים זכויות במגרש והחוכר יהיה רשאי לרשום הערה בדבר זכויותיו על פי חוזה זה;

**והואיל:** והחוכר מאשר כי ידוע לו שטרם אישור מליאת העירייה ומשרד הפנים לחוזה לא ניתן יהיה לרשום בלשכת רישום המקרקעין הערת אזהרה ו/או לשעבד המגרש, והכל בכפוף להוראות המכרז;

**והואיל:** והעירייה מצהירה כי למיטב ידיעתה זכויותיה במגרש 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 היזם בהסכם זה בשלמות ובמועד, להתיר שימוש בלעדי במגרש, כפי שהם לזים;

**והואיל:** והחוכר מעוניין לקבל מהעירייה רשות שימוש בלעדית במגרש בכפוף וכמפורט בהסכם זה להלן;

**והואיל:** והחוכר מוכן לקיים ולמלא אחר התחייבויותיו לפי המכרז והחוזה;

**והואיל:** וברצון הצדדים להסדיר את תנאי ההתקשרות ביניהם, כמפורט בחוזה זה על נספחיו;

**לפיכך, הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:**

<b>1. מבוא</b>	
1.1	המבוא לחוזה זה ונכונות ההצהרות בו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
1.2	כותרות הסעיפים נועדו לצורכי נוחות בלבד ואין ליחס להן ערך פרשני.
1.3	הנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
1.4	בכל מקרה של סתירה בין הוראות חוזה זה לבין הוראה במסמך אחר- הוראות חוזה זה גוברות.
1.5	מסמכי המכרז מהווים חלק מהסכם זה.
<b>2. הגדרות</b>	
בחוזה זה יהיו למונחים הרשומים מטה הפירושים המובאים להלן:	
"הועדה המקומית"	הועדה המקומית לתכנון ובניה מרחבית קסם
"החלקה"	קרקע בשטח כולל של 41,551 מ"ר, הידועה כחלקה 46 בגוש 9923 וכמפורט בנסח רישום המקרקעין מיום 8/12/22 במצ"ב <b>נספח ה</b> לחוזה
"המגרש"	חלק החלקה, מיועד לצרכי ציבור על פי תכנית בניין עיר בתוקף במועד חתימת חוזה זה. המגרש מסומן בירוק בתשריט המצ"ב <b>נספח א</b> לחוזה;
"המוחכר"	* שטחו הסופי של המגרש יקבע על פי תשריט מדידה סופי שיאושר על ידי המחכיר; המגרש;
"המחכיר"	עיריית כפר קאסם ע"י מנהל אגף נכסי העירייה;
"המחוברים"	כל הבנוי והמחובר למגרש חבור של קבע במועד חתימת חוזה זה;
"הקלות"	הקלת על פי היתר בהתאם לסעיפים 147 ו-149 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965;
"התקופה"	התקופה שמיום אישור השר למשך 299 חודשים עם אופציה ל- 299 חודשים נוספים
"זיקת הנאה"	כמשמעותה בחוק המקרקעין התשכ"ט-1969;
"מדד המחירים"	מדד המחירים לצרכן, המתפרסם בכל חודש, על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בישראל ו/או כל גוף רשמי אחר שיבוא במקומה, או כל מדד רשמי אחר שיתפרסם במקומו בישראל;
"מצרף"	מצרף
"מטרת החכירה"	הקמת בניינים בקיבולת בנייה ושימוש בהם כדלקמן; קיבולת בניה בשטח עיקרי של 20,000 מ"ר <sup>1</sup> שטח עיקרי מעל פני הקרקע, 4,000 מ"ר שטח עיקרי מתחת לפני הקרקע, 7,000 מ"ר שטח שרות מעל גובה הכניסה, 55,000 מ"ר שטח שרות מתחת לפני הכניסה תכסית 50% וכן שטחי כניסי כבישים וגינן;
"ריבית"	שימושים המותרים על פי תוכנית בניין העיר כהגדרתה להלן; שטח משלוב למבני ציבור וספורט מבנים לשרות המועצה מקומית כפק קאסם, מבני חינוך, אולמות כינוס, מוזיאונים, גלריות, מרכז תרבות, אולמות ספורט ומלתחות כולל טריבונות, חניה ציבורית, מתקנים הנדסאים, בריכות שיחה, משרדים לשימוש המועצה, מחסנים ואזורי תפעול לשימוש העירייה.
"ריבית פיגורים"	ריבית החשב הכללי (חשכ"ל) כפי שמתפרסמת על ידי החשב הכללי מעת לעת. הריבית תחושב באופן הנהוג אצל החשב הכללי;
"שימושים חורגים"	ריבית פיגורים כהגדרתה על ידי החשב הכללי (חשכ"ל). הריבית תחושב באופן הנהוג אצל החשב הכללי;
"תוכנית בניין עיר"	שימוש על פי היתר בהתאם לסעיפים 148 ו- 149 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965;
	כל תוכנית בנין עיר החלה על המגרש ואשר היתה בתוקף כדן ביום 1/12/22;

כל תוכנית כל תוכנית בנין עיר, תוכנית בינוי, בקשות להקלה, תוספת שימושים ציבורים, ניווד שטחים, הוספת שינויים, שינויים חורגים, ואשר נכנסה לתוקף או קיבלה אישור כדין החל יום 2/12/22;	"תוכנית שינויים"
החל מיום אישור השר ולמשך 299 חודשים.	"תקופת החכירה"
התקופה שמיום סיום תקופת החכירה ולמשך 299 חודשים.	"תקופת האופציה"

### 3. הצהרות המחכיר

המחכיר מצהיר בזה כדלקמן:

- 3.1 כי הינו הבעלים של המוכר.
- 3.2 כי זכויותיו במוכר הינן חופשיות ונקיות מכל שעבור, משכנתא, משכון, עיקול, טובת הנאה, חוב, התחייבות או כל זכות צד שלישי אחרת.
- 3.3 כי הוא רשאי ומוסמך להתקשר ולהתחייב כמפורט בחוזה זה וכי התקבלו כדין ההחלטות המתאימות במוסדותיו המוסמכים לביצוע ההתקשרות נשוא חוזה זה.

### 4. הצהרות החוכר

החוכר מצהיר בזה כדלקמן:

- 4.1 כי ראה, בדק והינו מכיר היטב, את המוכר, את מיקומו, את סביבתו, את הרישום לגביו בלשכת רישום המקרקעין, את תוכניות בנין עיר שחלו על המוכר במועד תחילת תקופת החכירה, את תוכניות בניין העיר החלות על המוכר במועד חתימת חוזה זה, את דרישות הרשויות המוסכמות בקשר למוכר, את זכויות המחכיר במוכר ואת הנספחים לחוזה זה, וכי הוא חוכר את המוכר במצבו הנוכחי ("AS IS") וכי אין לו ולא תהייה לו כל טענה או תביעה כנגד המחכיר באשר למוכר והוא מוותר בזה על כל ברירה שיש לו לרבות ברירה מחמת, מום, אי התאמה ו/או פגם כלשהו.
- 4.2 כי יש ברשותו את כל הפרטים והנתונים הדרושים לו על מנת לחכור את המוכר לתקופת החכירה בתנאים ובתמורה המפורטים בחוזה זה, בין אם קיבלתם מהמחכיר ובין אם הובאו לידיעתו בדרך אחרת.
- 4.3 כי הוא מקבל עליו את האחריות המלאה בגין שמירתו והחזקתו של המוכר.
- 4.4 כי אין כל מניעה מכל בחינה שהיא להתקשרותו בחוזה זה ולמילוי כל הוראותיו במלואן ובמועדן וכי הוא רשאי ומוסמך להתקשר ולהתחייב כמפורט בחוזה זה.
- 4.5 כי הוא יבטח את המוכר אצל חברת ביטוח מורשית לפעול כדין וכי ימלא אחר תנאי פוליסות הביטוח הנערכות על ידו כפי שיחודשו מעת לעת באופן שבמשך כל תקופת החכירה יחול כיסוי ביטוחי ריאלי, על המוכר.
- 4.6 כי ידוע לו שדמי החכירה, נקבעו, בין היתר, בהתאם למטרת החכירה.
- 4.7 כי ידוע לו שדמי החכירה, ככל שלא תשונה מטרת החכירה, הינם בהתאם להצעתו.
- 4.8 כי ככל שיבקש, במהלך תקופת החכירה, לנצל זכויות בנייה הכלולות במטרת החכירה ו/או להשתמש במוכר ליעודים / לשימושים, הכלולים במטרת החכירה, יהיה עליו להמציא למחכיר, את הסכמת כל בעלי זכויות החכירה במגרש (השימוש), לניצול הזכויות ו/או לשימוש המבוקש.
- 4.9 כי ככל שיתבקש, במהלך תקופת החכירה, לשנות את מטרת החכירה, תינתן הסכמת המחכיר לשינוי מטרת החכירה, בכפוף לשינוי מטרת החכירה ביחס למגרש ולתשלום דמי

- חכירה מהוונים נוספים, בגין שינוי מטרת החכירה בקשר עם המגרש בשלמותו, בהתאם למפורט בסעיף 9 להלן. עוד מובהר בזאת כי אין די בהסכמת המחכיר לשינוי הכפוף לאישור וועדות התכנון והבניה כדין.
- 4.10 כי ידוע לו שהמחכיר יהיה רשאי לרשום זיקת הנאה לטובת הציבור על כל המוכר, ככל שהדבר נקבע בהוראות תוכנית בניין העיר ו/או בתוכנית בניין עיר חדשה וזאת על הדין.
- 4.11 כי ידוע לו שהמחכיר יהיה רשאי להקצות ו/או להוציא ו/או לייחד חלק מהמוכר לטובת דרך ציבורית, ככל שהדבר נקבע בהוראות תוכנית בניין העיר ו/או בתוכנית בניין עיר חדשה וזאת על פי בדין.
- 4.12 להבטחת ביצוע האמור בסעיפים 4.10 ו- 4.11 לעיל, יפקיד החוכר ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף **כנספת** לחוזה זה.
- ייפוי הכוח הבלתי חוזר יופקד בנאמנות בידי היועץ המשפטי לעירייה או בידי אגף נכסי העירייה. מובהר בזאת כי השימוש בייפוי הכוח לעניין זה ייעשה באם לא יעשה כל רישום על פי הסכם זה וזאת לאחר תשעים (90) יום, מיום דרישת העירייה בכתב לביצוע הרישום.
- 4.13 סעיף 4 זה, על תת סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתני סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

#### 5. חזקה במוכר

החוכר יהיה רשאי לתפוס חזקה בנכס עם אישור מלאית העירייה את ההסכם והעברת התשלום הראשון והוצאות וזאת לצורך שמירתו ואבטחתו בלבד (כולל גידור חיבור למים וחשמל ועמדת שומר) וללא בניה.

החזקה המלאה במושכר תמסר רק לאחר קבלת מלוא התמורה על פי ההסכם.

#### 6. תקופת החכירה

המחכיר מחכיר בזה את המוכר לחוכר למשך תקופת החכירה. החל מיום אישור ההסכם על ידי הגופים המוסמכים וקבלת השטח לשימוש המוחלט של החוכר לשימוש המוחלט לתקופה של 299 חודשים עם אופציה להאריך את ההתקשרות ל- 299 חודשים נוספים. הודעה על אי מימוש האופציה תימסר ע"י הזוכה בכתב לעירייה, עד 180 יום לפני תום תקופת השכירות. בהעדר הודעה מסכימים הצדדים, שהאופציה מומשה וזאת בתנאי שעמד בכל תנאי הסכם זה עד למועד האופציה. מובהר, כי בתקופת הארכת תקופת השימוש יחולו כל תנאי הסכם זה.

#### 7. מטרת החכירה

- 7.1 המחכיר מחכיר לחוכר את המוכר למטרת החכירה בלבד.
- 7.2 החוכר, בין בעצמו ובין ע"י אחר הבא מטעמו ו/או ברשותו, לא יהא רשאי להשתמש במוכר או בחלק ממנו למטרה אחרת מלבד מטרת החכירה, מבלי שקיבל הסכמה מפורשת מראש ובכתב על כך מאת המחכיר ולאחר קבלת כל ההיתרים על פי דין.
- 7.3 סעיף 7 זה, על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתני סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

#### 8. דמי חכירה (אחת מהחלופות)

- 8.1 החוכר מתחייב לשלם למחכיר, עבור כל תקופת החכירה ותקופת האופציה מראש, דמי חכירה מהוונים כדלקמן:
- 8.1.1 30 ימים מיום אישור מליאת המועצה את הזכייה במכרז וחתימת ההסכם סך של

4,000,000 ש"ח

8.1.2 30 ימים מיום אישור שר הפנים את ההסכם וחתימה על ההסכם יתרת התמורה.

8.1.3 לחילופין – ככול ונבחרה אופציה ב'

8.1.3.1 4,000,000 ₪ + מע"מ 14 ימים מיום אישור מליאת המועצה את ההסכם

8.1.3.2 \_\_\_\_\_ ₪ + מע"מ לכל חודש בגין כול דונם. או דמי היוון בגין

התקופה שתקבע על ידי המועצה או חלק ממנה לרבות תקופת

האופציה פי 4% היוון שנתי.

## 8.2 מנגנון לקביעת שווי המגרש בתוכנית שינויים

8.2.1 לאחר תשלום דמי הכירה יהיה רשאי המחכיר להגיש תוכנית שינויים. לצורך קביעת שווי שינויים החוכר והמחכיר ימננו שני שמאים מתוך רשימת השמאים המכריעים של מועצת שמאי ישראל. שווי המגרש הממוצע שבין שתי השמאיות לא יעלה על 15% אחוז.

8.2.2 עלה הפער בין שתי ההערכות לגבי אותה חלופה שווי, על 15%, יזמין המחכיר הערכה משמאי שלישי אשר יכריע בין השמאיות השונות בהסכם שלא יעלה על השמאות הגבוה לא יפחת מהשמאות הנמוכה

8.2.3 המחכיר יישא במחצית משכ"ט שמאי המקרקעין באופן שסכום זה, יקוּזז מדמי החכירה המהוונים.

8.3 ככל שהחוכר לא יפנה למחכיר, בבקשה לקביעת דמי חכירה מהוונים, כאמור בסעיף 8.2.1 לעיל, או לא ימציא למחכיר את שמות שמאי מטעמו המקרקעין בצירוף המחאות בגין שכר טרחתם, כאמור בסעיף 8.2.3 לעיל, יהיה המחכיר זכאי למנות בעצמו את שמאי המקרקעין, לצורך קביעת שווי המגרש, בהתאם למנגנון הקבוע בסעיפים 8.2 לעיל, בשינויים המחויבים. שווי המגרש, יחשב כשווי שנקבע בהתאם לסעיף 8.2.2 לעיל. למען הסר ספק, במקרה כזה יהיה החוכר חייב לשלם למחכיר בנוסף לדמי החכירה, את מחצית שכ"ט שמאי המקרקעין, אשר שולם במלואו על ידי המחכיר.

8.4 התחייבויות החוכר על פי סעיף 8 זה, על תתי סעיפיו הינן יסודיות והפרתן, או הפרת איזה מהן, תהווה הפרה יסודית של חזה זה.

## 9. דמי חכירה מהוונים בגין תוכנית שינויים

9.1 החוכר מתחייב בזאת כי לא יגיש כל בקשה שהיא, לכל רשות מוסמכת שהיא, לתוכנית שינויים ללא קבלת הסכמת המחכיר (כבעל החלקה) מראש ובכתב. המחכיר יהיה רשאי, על פי שיקול דעתו הבלעדי, להתנות בתנאים את הסכמתו לתוכנית השינויים.

9.2 בלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 8.2 לעיל ובנוסף לכך, בכל מקרה בו יבקש החוכר לעשות שינויים בהתאם לתוכנית שינויים, יגיש החוכר למחכיר, בקשה בכתב לשינויים. ("הבקשה לשינויים")

9.3 המחכיר יבחן את הבקשה לשינויים ויודיע לחוכר, בכתב, את עמדתו בקשר עם הבקשה. ככל שיסכים המחכיר (כבעל המוחכר) לבקשה לתוכנית השינויים החכירה, ישלם החוכר למחכיר (כבעל המוחכר) וכתנאי להסכמתו, דמי חכירה מהוונים בגין תוכנית השינויים, בתוספת

מע"מ

כחוק, לגבי המגרש בשלמותו, באופן המפורט בסעיף 9.5 להלן ("דמי החכירה המהוונים בגין תוכנית שינויים החדשה")

9.4 דמי החכירה המהוונים בגין תוכנית השינויים, ישולמו על ידי החוכר מראש, לתקופה שתחילתה

במועד אישור כדין של השינויים, על ידי מוסדות התכנון המוסמכים ועד לתום תקופת החכירה או תקופת האישור במקרה של שימוש חורג).

9.5 דמי החכירה המהוונים בגין מטרת החכירה החדשה, יחושבו וישולמו בתנאים ובמועדים כדלקמן:

9.5.1 דמי החכירה המהוונים בגין תוכנית השינויים, יחושבו לפי שיעור תשואה שנתי של 5% משווי המגרש, על פי תוכנית השינויים, שיהוונו בשיעור היוון של 5% לשנה, ממועד אישור כדין של השינוי, על ידי מוסדות התכנון המוסמכים ועד לתום תקופת החכירה, בניכוי דמי חכירה שנתיים בשיעור של 4.5% משווי המגרש על פי מטרת החכירה, מהוונים בשיעור היוון של 5% לשנה, לתקופה שממועד אישור כדין של שינוי מטרת החכירה, על ידי מוסדות התכנון המוסמכים ועד לתום התקופה בגינה שולמו דמי חכירה בפועל. למען הסר ספק יובהר כי דמי החכירה המהוונים בגין השינויים, יחושבו למועד אישור כדין של שינוי מטרת החכירה, על ידי מוסדות התכנון המוסמכים.

9.5.2 להבטחת תשלום דמי החכירה המהוונים בגין תוכנית השינויים החדשה, יפקיד החוכר,

תוך שבעה (7) ימים ממועד הודעת המחכירה על הסכמתו לתוכנית השינויים וכתנאי לקבלת הסכמה זו והסכמת המחכיר להגשת הבקשה לתוכנית השינויים לאישור מוסדות התכנון המוסמכים, ערבות בנקאית על סך השווה, על פי קביעת המחכיר, לדמי החכירה המהוונים בגין מטרת החכירה החדשה, בתוספת מע"מ כחוק, בנוסח המצורף **כנספת ב'** לחוזה זה "**הערבות הבנקאית**". מוסכם בזאת, כי קביעת המחכיר לגבי גובה סכום הערבות הבנקאית תהיה סופית ובלתי ניתנת לערעור. הערבות הבנקאית תוחזר לחוכר ע"י המחכיר, תוך ארבעה עשר (14) יום מיום התשלום בפועל, ע"י החוכר, של דמי החכירה המהוונים בגין תוכנית השינויים המאושרת.

9.5.3 שווי המגרש לפי מטרת החכירה החדשה, על פי המנגנון הקבוע בסעיף 8.2 ע"ל, בשינויים

המחויבים. החוכר יעביר למחכיר את שם השמאי שנבחר על ידו, לצורך קביעת שווי המגרש, לפי תוכנית השינויים, לאחר שניתן אישור כדין ע"י מוסדות התכנון המוסמכים, לתוכנית השינויים.

9.5.4 החוכר ישלם למחכיר את דמי החכירה המהוונים בגין תוכנית השינויים, תוך ארבעה עשר

(14) יום ממועד קביעת שווי המגרש על פי סעיף 8.2 לעיל, בשינויים המחויבים.

9.5.5 לא שילם החוכר את דמי החכירה המהוונים בגין מטרת החכירה החדשה, יהיה רשאי המחכיר לחלט את הערבות הבנקאית, כולה או מקצתה, לאחר שנתן לחוכר התראה בכתב, כי עליו לשלם את דמי החכירה האמורים תוך חמישה (5) ימים ממועד קבלת

ההתראה והחוכר לא שילמם. חילוט סכום הערבות כמפורט לעיל לא יהיה בו כדי לפגוע בזכות כשלהי של המחכיר לכל סעד על פי חוזה זה ו/או על פי הדין.

9.6 בכפוף לתשלום דמי חכירה מהוונים בגין מטרת החכירה החדשה, מראש, ע"י החוכר למחכיר, לא ישלם החוכר בנוסף לתשלום זה, היטל השבחה כמשמעו בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה

1965 בגין תוכנית שינויים, הכלולים במטרת החכירה החדשה אשר בגינם שולמו דמי חכירה מהוונים בגין מטרת החכירה החדשה. מובהר, כי היטל השבחה שיחול בגין קיבולת הבניה והשימושים הכלולים במטרת החכירה החדשה, אם יחול, ישולם ע"י המחכיר. מובהר בזאת כי כל תשלום מס / היטל / אגרה אחר המשלום לתאגיד המים/ לוועדה המרחבית / לרשות המקומית על פי דין יחול על החוכר.

9.7 התחייבויות החוכר על פי סעיף 9 זה, הינן יסודיות והפרתן, או הפרת איזה מהן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

#### 10. שינוי תוכנית בניין עיר

10.1 החוכר מתחייב בזאת, כי לא יגיש כל בקשה שהיא, לכל רשות מוסמכת שהיא, לשינוי תוכנית בניין העיר, ללא קבלת הסכמת המחכיר (כבעל חלקה) מראש וברכת ("שינוי תוכנית בניין העיר").

10.2 המחכיר יהיה רשאי, על פי שיקול דעתו הבלעדי, להתנות בתנאים את הסכמתו לשינוי תוכנית בניין העיר.

10.3 למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי הסכמת המחכיר, ככל שתינתן, לשינוי תוכנית בניין העיר, לא תהווה הסכמה לתוכנית שינויים.

10.4 ככל שיבקש החוכר להגיש תוכנית שינויים, יפנה החוכר בבקשה מתאימה למחכיר, כמפורט בסעיף 9 לעיל ויחולו בקשר לכך הוראות סעיף 9 לעיל.

10.5 התחייבויות החוכר על פי סעיף 10 זה, על תתי סעיפיו הינן יסודיות והפרתן, או הפרת איזה מהן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

#### 11. רישום

##### 11.2 רישום חלוקה / איחוד וחלוקה (פרצלציה/רה פרצלציה)

11.2.1 ככל שעל פי הוראות תוכנית בניין עיר ו/או תוכנית בניין העיר החדשה, נדרש ביצוע רישום חלוקה/איחוד וחלוקה, מתחייב החוכר להכין את כל המסמכים הדרושים לביצוע רישום זה, בלשכת רישום המקרקעין.

11.2.2 החוכר יחל בהליכים הדרושים לביצוע רישום החלוקה/איחוד וחלוקה, תוך מאה ועשרים (120) יום ממועד דרישת המחכיר לכך בכתב.

11.2.3 החוכר יישא בכל התשלומים וההוצאות, מכל מין וסוג שהם, הקשורים בהכנת כל המסמכים הדרושים לביצוע רישום החלוקה/איחוד וחלוקה וכן, בכל התשלומים וההוצאות בקשר עם רישום חלוקה/איחוד חלוקה, לרבות אגרות, היטלים ומיסים.

11.4 המחכיר רשאי לבצע כל אחת מהפעולות האמורות לעיל בעצמו ועל חשבון החוכר, והחוכר

מתחייב לשלם למחכיר כל הוצאה שיוציא המחכיר לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי

חשבון שיוגש לו תוך ארבעה עשר (14) יום מיום הגשת החשבון.

11.5 סעיף 11 זה על תתי סעיפיו הינו סעיף עיקרי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של תוספת זו ושל חוזה החכירה.

## 12. בנייה ושימוש במוכר ואחריות החוכר

12.1 החוכר מתחייב בזה למלא אחר כל הוראות הדין בישראל, וכן, אחר כל הנחיות ונוהלי העירייה, הועדה המקומית, הועדה המחוזית לתכנון ובניה מרכז או כל מוסד שלטוני אחר, בקשר עם בניה במגרש, ככל שתבצע ובכפוף לכך שבנייה כאמור תאושר על ידי המחכיר בהתאם להוראות חוזה זה.

12.2 כל בנייה שתבצע על ידי החוכר במגרש תהיה מחומרים בעלי איכות טובה, בהתאם לתו תקן ישראלי ובהיעדרו תקנים בינלאומיים דומים המחייבים והמתאימים למבני קבע ובכפוף למטרת חוזה זה והוראות כל דין.

12.3 במשך תקופת החכירה, ישתמש החוכר במוכר בהתאם למטרת החכירה כהגדרתה בחוזה זה

ו/או בהתאם למטרת החכירה החדשה, אם יאושר שינוי מטרת החכירה בהתאם להוראות חוזה זה, לרבות קבלת הסכמת המחכיר בכתב ומראש, ובתנאי שיעשה שימוש בזכויותיו אך ורק בהתאם לתנאים המופרטים בחוזה זה. יובהר בזאת, כי החוכר לא יהיה רשאי לעשות שימוש במוכר למטרה פוליטית מכל סוג שהיא.

12.4 החוכר מתחייב להחזיק את המוכר במצב טוב ותקין באופן תמידי ושוטף ולתקן על חשבונו את כל התיקונים הדרושים כדי להחזיקו ברמה גבוהה, במצב טוב, תקין ונאות במשך כל תקופת החכירה לרבות, ניקיון, תאורה, תחזוקה, גינון בכל שטח המוכר.

12.5 במשך תקופת החכירה יהיה החוכר האחראי הבלעדי למילוי הוראות כל דין בקשר עם החזקת המוכר והשימוש בו ובקשר עם הבניה על המגרש ולקיום כל חובה לפי כל דין החלה או שתחול על המחכיר לגבי המוכר והכל על חשבונו הוא וללא כל זכות לדרוש החזרת ההוצאות מאת המחכיר.

12.6 החוכר יהא האחראי הבלעדי כלפי המחכיר וכלפי כל צד שלישי ולכל נזק שייגרם לגופו או לרכושו של כל אדם או גוף שהם וכן לתשלום פיצויים שיוטלו עקב או כתוצאה ממעשים ו/או מחדלים במוכר או בקשר עם החזקתו והשימוש בו, לרבות עקב הבניה במוכר, ועל המחכיר לא תחול כל אחריות בקשר לכך.

12.7 למען הסר ספק, מובהר בזאת כי החוכר מתחייב לשפות את המחכיר בגין כל סכום המחכיר יחויב בו, בפסק דין סופי או בדרך אחרת, כתוצאה ממעשים ו/או מחדלים במוכר או בקשר עם החזקתו והשימוש בו לרבות עקב בניה במוכר, וכל הוצאות המחכיר בקשר לכך לרבות, הוצאות משפטיות, יחולו על החוכר שישלם תוך ארבעים וחמישה (45) יום מיום דרישת המחכיר בכתב. הוצאות שלו ישולמו במועדן על פי הדרישה יישאו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית מיום הדרישה ועד ליום התשלום בפועל.

12.8 החוכר מתחייב בזה לשמור על המוכר מפני השגת גבול במשך כל תקופת החכירה. במקרה של הסגת גבול, מתחייב החוכר לנקוט באופן מיידי את כל האמצעים הדרושים כדי

למנוע את הסגת הגבול ואת מסיגי הגבול. כן מתחייב החוכר להודיע למחכיר לאלתר על כל מקרה של הסגת גבול כאמור.

אם לא ינקוט החוכר את כל האמצעים הדרושים למניעת הסגת גבול, יהא רשאי המחכיר לעשות כן במקומו וכל הוצאות המחכיר בקשר לכך לרבות, הוצאות משפטיות, יחולו על החוכר. החוכר מתחייב לשפות את המחכיר בכל סכום שיישא בו המחכיר, בקשר עם מניעת הסגת הגבול וזאת, תוך ארבעים וחמישה (45) יום מיום דרישת המחכיר בכתב. הוצאות שלא ישולמו במועדן על פי הדרישה יישאו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית מיום דרישה ועד ליום התשלום בפועל.

12.9 סעיף 12 זה, על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

### 13. שינויים במחוכר

13.1 מבלי לגרוע מההוראות הקבועות בסעיפים 9 ו-10 לעיל, ובכל מקרה שאינו בגדר סעיפים אלה, מתחייב בחוכר בזאת לבקש את הסכמתו של המחכיר מראש ובכתב, בגין ביצוע השינויים המפורטים להלן:

13.1.1 כל שינוי ו/או תוספת במוחכר המחייבים את אישור מוסדות התכנון המוסמכים, לרבות הריסה ו/או בניה נוספת במגרש ו/או שינוי במחברים ו/או בתוספות שהוקמו עליהם ו/או במבנים הנוספים שהוקמו על המגרש ו/או הוספה עליהם.

13.1.2 כל שינוי בהסדר הקרקע החל על המגרש כגון: איחוד חלקות, חלוקת המגרש למספר חלקות או תתי חלקות, באופן שכל חלקה תהיה חלקה או תת חלקה עצמאית וניתנת לניצול בפני עצמה, הסכם שיתוף במקרקעין, רישום בית משותף וכיוצ"ב.

13.2 החוכר מתחייב לצרף לבקשתו תכניות ומסמכים בקשר עם השינוי המבוקש על ידו.  
13.3 החוכר לא יבצע את השינוי המבוקש על ידו, בטרם קיבל לכך את הסכמתו של המחכיר מראש ובכתב ולא יבקש אישור לשינוי מהרשויות המוסמכות, בטרם קיבל לכך את הסכמתו של המחכיר.

13.4 המחכיר יהא רשאי לסרב ליתן את הסכמתו לשינוי המבוקש על ידי החוכר, או להתנות את מתן הסכמתו בתנאים, הכל בהתאם ובכפוף לתנאים ולמדיניות שתהא נוהגת באותה עת אצל המחכיר, בהתאם להחלטות מוסדותיו המוסמכים.

13.5 קיבל החוכר את הסכמת המחכיר כאמור בסעיף 13.3, לא יבצע את השינוי אלא לאחר קבלת אישור מוסדות התכנון המוסמכים.

13.6 במקרה שהחוכר ו/או מי מטעמו, יבצע שינוי במוחכר, ללא אישור המחכיר, או ללא אישור מוסדות התכנון המוסמכים, מתחייב החוכר, לפי דרישת המחכיר, לבטל ולהרוס, תוך ארבעה עשר (14) יום מתאריך הדרישה, את כל אשר שונה במוחכר ועליו יהיה לקבל היתר הריסה, אם יידרש היתר כזה.

13.7 קיבל החוכר את הסכמת המחכיר כאמור בסעיף 13.3, וביצע את השינויים הנ"ל במוחכר בהתאם לסעיף 13.5, יהוו השינויים הנ"ל חלק בלתי נפרד מן המוחכר וכל תנאי חוזה זה יחולו עליהם.

13.8 סעיף 13 על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

### 14. ביטוח

14.1 מבלי לגרוע מאחריות החוכר על פי חוזה זה ו/או על פי הדין, מתחייב החוכר, בעשר (10) השנים האחרונות של תקופת החכירה, לערוך ולקיים אצל חברת ביטוח המורשית לפעול כדין את הביטוחים המפורטים להלן:

14.1.1 ביטוח המחוברים שעל המגרש, בערכי כינון, כנגד אבדן או נזק עקב סיכונים שנהוג לבטחם בפוליסה לביטוח אש מורחב, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, כנגד סיכוני אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, נזקי טבע, שיטפון, נזקי נוזלים תבקעות צינורות, פגיעה ע"י כלי רכב, כלי טיס, התמוטטות, פרעות, שביתות. וזנק בזדון.

14.1.2 ביטוח אחריות כלפי צדדים שלישיים בגבול אחריות נאות וסביר, המבטח את חבותו החוקית של החוכר.

14.1.3 הביטוח יורחב לשפות את המחכיר בגין אחריות למעשי ו/או מחדלי החוכר בכפוף לסעיף אחריות צולבת לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.

14.2 הביטוח יכלול תנאי מפורש לפיו הוא קודם לכל ביטוח אשר נערך על ידי המחכיר.

14.3 שם המבוטח בפוליסת הביטוח יורחב לכלול גם את שם המחכיר.

14.3.1 פוליסות הביטוח יכללו סעיף קימום הקובע שבמקרה והמוכר ייהרס או ייזק, מכל סיבה שהיא, ישמשו דמי הביטוח שיתקבלו, אך ורק לשם תיקון הנזקים או בנייתו מחדש של המוכר וזאת תוך זמן סביר לאחר שנהרס או ניזוק.

14.3.2 לא ערך החוכר את הביטוחים המפורטים לעיל או שלא קיים במלואן ו/או במועדן את כל דרישות חוזה הביטוח, יחולו ההוראות הבאות:

14.3.2.1 המחכיר רשאי, אך לא חייב, לאחר שנתן לחוכר התראה של חמש עשרה (15) יום, להתקשר בחוזה ביטוח תחתיו ו/או לשלם את דמי הביטוח.

14.3.2.2 עשה המחכיר כאמור בפסקה זו יחולו כל הוצאותיו על החוכר והחוכר

מתחייב לשלם את כל ההוצאות שנגרמו למחכיר בעניין זה, תוך ארבעה עשר (14) יום מיום שידרש לכך בכתב ע"י המחכיר. הוצאות שלא ישולמו במועדן על פי הדרישה ישאו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית מיום הדרישה ועד ליום התשלום בפועל.

14.3.2.3 אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מחובות החוכר, או כדי להטיל על

המחכיר חבות כשלהי, ואחריותו של החוכר לביצוע הביטוחים הינה מוחלטת.

14.4 מבלי לגרוע מאחריותו של החוכר על פי חוזה זה ו/או על פי דין, מוסכם כי אם יתקבלו ע"י המחכיר מחברת הביטוח אשר תבטח את הנכס כאמור בסעיף זה, כספים בגין נזק למוכר, ישמשו כספים אלה לכינון הנזק בלבד.

למען הסר ספק, המחכיר לא יישא בכל תשלום בגין נזק כלשהו שייגרם למוכר מעבר לכספים שיתקבלו על ידו בפועל, אם יתקבלו, מחברת הביטוח.

בנוסף ומבלי לגרוע מן האמור לעיל, ככל שכספי הביטוח שיקבלו לא יספיק לכינון הנזק, או אם לא יתקבלו כספים כלשהם מחברת הביטוח, מתחייב החוכר לשאת במלוא הסכום הנדרש לכינון הנזק.

14.5 סעיף 14 זה, על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

**15. דמי טיפול**

- 15.1 בגין טיפול המחכיר במתן הסכמה להעברת זכויות חכירה במוחכר ו/או לשעבוד זכויות החכירה במוחכר ו/או לרישום בית משותף/לתיקון רישום בית משותף, על המגרש, ישלם החוכר למחכיר, דמי טיפול, בהתאם לתעריפים שיהיו נהוגים בעירייה בנושאים אלו, מעת לעת.
- 15.2 דמי הטיפול ישולמו על ידי החוכר למחכיר, כאחד התנאים למתן הסכמת המחכיר להעברת זכויות החכירה במוחכר/שעבוד זכויות החכירה במוחכר/רישום בית משותף/תיקון רישום בית משותף.

**16. מיסים ותשלומי חובה**

- 16.1 במשך כל תקופת החכירה, מתחייב החוכר לשם את כל המיסים ותשלומי החובה המפורטים להלן, במועד שנקבע לכך בדין, או במועד שנקבע ע"י המחכיר בחוזה זה לפי העניין.
- 16.2 החוכר יישא לבדו ועל חשבונו בכל המיסים, הארנונות, ההיטלים, האגרות, הוצאות פיתוח מכל סוג שהוא ותשלומי החובה לסוגיהם, העירוניים והממשלתיים, החלים או שיחולו על הבעלים ו/או המחזיקים בקשר עם המוחכר לרבות אלו הכרוכים בהוצאת היתרים מכל סוג ומין שהם, הוצאות הקשורות בחיבור חשמל, אגרות מים וביוב, סידורי אספקת מים, התקנת ביוב, תיעול, סלילת כבישים ומדרכות, מתקנים ופעולות תברואתיות וכיו"ב.
- 16.3 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יישא החוכר בכל האגרות וההיטלים, לרבות אגרות הבניה, אגרות הפיתוח והיטלי הפיתוח (ביוב, תיעול, כבישים, מים ומדרכות), לפי התעריפים שיחולו במועד הוצאתו של כל היתר בניה, בקשר עם המגרש. חישוב אגרות והיטלי הפיתוח והבניה יערך כדלקמן:
- 16.3.1 בגין מלוא שטח המגרש
- 16.3.2 בגין מלוא שטח/נפח הבניינים נשוא היתר הבניה.
- 16.3.3 בלא שיותר זיכויים בגין תשלומים שנעשו בעבר, אם נעשו, על ידי בעירייה או על ידי אחרים.
- 16.3.4 החיוב בגין שטח הבניינים נשוא היתר הבניה ושטח המגרש, יחול על החוכר במסגרת חוזה זה, גם בהתייחס לשטחים המיועדים במפלסים התת קרקעיים לחניונים.
- 16.3.5 למען הסר ספק, כל עבודות פיתוח שתבוצענה, אם תבוצענה, על ידי החוכר מכל סיבה שהיא, לא תגרענה מחובתו של החוכר, לשלם אגרות והיטלי הפיתוח במלואם וללא אפשרות קיזוז.
- 16.4 תשלומי מס רכישה בגין חוזה זה, במידה ויחולו במועד חתימת חוזה זה או לאחריו, ישולמו על ידי החוכר.
- 16.5 תשלומי מס ערך מוסף, במידה ויחולו על המחכיר בגין חוזה זה, במועד חתימת החוזה או לאחריו, ישולמו ע"י החוכר ויועברו על ידו למחכיר מיד עם דרישותיו בכתב לכך. "טופס עסקת אקראי" בגין התשלום יומצא לחוכר, במועד הנהוג אצל המחכיר.
- 16.6 למען הסר ספק כל מס חדש שיקבע מעת לעת לאחר חתימת הצדדים על חוזה זה, במידה ויחול על המחכיר ו/או במוחכר ו/או החוכר על פי דין, ישולם ע"י החוכר מיד עם דרישת המחכיר בכתב לכך.

16.7 סעיפים 16.1 – 16.5 לעיל הינם סעיפים יסודיים והפרתם, או הפרת אחד מהם, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

#### 17. העברת זכויות חכירה במוחכר

17.1 החוכר אינו רשאי להעביר לצד שלישי ("מקבל ההעברה"), את זכויות בחכירה במוחכר, אלא לאחר ובכפוף לקבלת הסכמתו של המחכיר מראש ובכתב.  
בסעיף זה, "העברת זכויות" – כל אחת מאלה, וזאת בין בתמורה ובין ללא תמורה, בשלמות או בחלק, ובצורה כלשהי:

- 17.1.1 הענקת זכויות החכיר העל פי חוזה זה, העברתן, הסבתן או ויתור עליהן;
- 17.1.2 החכרת המוחכר בחכירת משנה;
- 17.1.3 כל פעולה אחרת, שמכוחה מועברות למעשה זכויות החכירה על פי בחוזה זה, ובתמורה או ללא תמורה, בשלמות או בחלק ובצורה כלשהי.

סעיף 17.1 הינו סעיף יסודי שהפרתו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

#### 17.2 תנאים למתן הסכמת המחכיר להעברת הזכויות

17.2.1 המחכיר רשאי להתנות את מתן הסכמתו להעברת הזכויות בהתקיים כל התנאים שלהלן, במצטבר:

- 17.2.1.1 החוכר פנה אל המחכיר בכתב בבקשה להעברת הזכויות;
- 17.2.1.2 החוכר מילא אחר כל התנאים בחוזה זה, במלואם ובמועדם;
- 17.2.1.3 החוכר ומקבל ההעברה ימציאו למחכיר את כל המסמכים שידרשו על ידי המחכיר בקשר להעברת הזכויות, כשהם חתומים על ידי החוכר ומקבל ההעברה לרבות, שם הנעבר, מענו, פרטי הזכויות המועברות, השטח המועבר והתחייבות הנעבר למילוי כל התנאים במפורטים בחוזה זה.
- 17.2.1.4 החוכר מתחייב לכלול בחוזה להעברת זכויות במוחכר שיערוך עם מקבל ההעברה, סעיף מפורש הקובע כי בכל הנוגע לזכויות שהועברו לו לוקח על עצמו מקבל ההעברה את כל התחייבויות החוכר כלפי המחכיר על פי חוזה זה.

17.2.1.5 מקבל ההעברה יתחייב בכתב ישירות כלפי המחכיר כי ימלא אחר כל התחייבויות החוכר על פי חוזה זה;

17.2.2 מובהר בזאת כי העברת זכויות במוחכר שלא לפי התנאים המפורטים לעיל לא תפטור ולא תשחרר את החוכר מכל חובה שהיא החלה עליו לפי חוזה זה, כלפי המחכיר וזאת, מבלי לפגוע או לגרוע בכל סעד העומד לזכות המחכיר על פי חוזה זה ו/או על פי הדין, עקב כך.

17.3 מובהר בזאת, כי הזכויות שתועברנה לצדדים שלישיים, לרבות על ידי העברת זכות החכירה, חכירת משנה, שכירות או רשות להשתמש בנכסים, בעקבות מימוש השעבוד ע"י מוסד בנקאי או בתוקף ירושה, תהיינה תמיד כפופות לכל הוראות חוזה זה ולא תפגענה בזכויות המחכיר לפי חוזה זה.

#### 18. שיעבוד זכויות החוכר במוחכר

18.1 המחכיר ייתן את הסכמתו לשעבוד זכויות החוכר במוחכר ("השעבוד") ובלבד, שעובר למתן ההסכמה לשעבוד, שילם החוכר למחכיר את מלוא דמי החכירה המגיעים לחוכר, על פי חוזה זה, עד מועד מתן הסכמת המחכיר לשעבוד ומילא אחר כל ההתחייבויות שעליו לקיימן עד אותו מועד על פי חוזה זה, במלואן ובמועדן.

18.2 בנוסף, תותנה הסכמת המחכיר לשעבוד, בקיום כל התנאים הבאים במצטבר:

18.2.1 המצאת מסמך למחכיר, במסגרתו יצהיר בעל השעבוד בכתב:

18.2.1.1 כי אם החוכר, לא ישלם את דמי החכירה, בתנאים ובמועדים הקבועים

בחוזה זה, כסדרם ובמועדם, יהיה המחכיר זכאי, לבטל חוזה זה כמפורט בסעיף-----להלן.

18.2.1.2 כי עם קבלת הודעת המחכיר על ביטול חוזה זה, לא יהיה לשעבוד כל תוקף, וכי הינו מתחייב להודיע בכתב, לכל רשות מוסמכת בה מתנהל מרשם שעבודים על פי הדין, על פקיעת השעבוד וכי הינו מבקש לבטל את השעבוד.

18.2.1.3 כי הינו מסכים לכך, שאם לא יפעל כאמור לעיל, יהיה המחכיר זכאי להגיש בקשה לביטול רישום השעבוד בהתאם לייפוי הכוח **נספח ד'2** לחוזה זה.

18.3 בהסכם השעבוד ייכלל סעיף לפיו במקרה של מימוש השעבוד, יתחייב בעל השעבוד ויצהיר, כי הינו מקבל על עצמו את כל חובותיו והתחייבויותיו של החוכר בחוזה זה, לכל דבר ועניין וכי סעיף זה ייכלל בכל הסכם של מכירת זכויות החוכר במוחכר לצד ג'.

18.4 במקרה בו תועברנה זכויות החכירה במוחכר, לצד שלישי, בעקבות מימוש השעבוד ע"י מוסד בנקאי, תהיה העברת הזכויות כפופה תמיד לכל הוראות חוזה זה ולא תפגע בזכויות המחכיר לפי חוזה זה ובנוסף, יתחייב הצד השלישי, בכתב, ישירות כלפי המחכיר, כי קרא את הוראות חוזה זה וכי ימלא אחר כל התחייבויות החוכר על פי חוזה זה.

18.5 להבטחת האמור לעיל, יפקיד החוכר בידי המחכיר במועד חתימת חוזה זה ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח **נספח ד'2** לחוזה זה.

## **19. שמירת מועדים**

החוכר מתחייב להפעיל את המוחכר בהתאם לחוקי מדינת ישראל ולחוקי העזר העירוניים של העיר כפר קאסם, הנוגעים לשמירת חגים מוסלמים, כפי שאלה יעודכנו מעת לעת.

## **20. אוצרות טבע, עתיקות, חומרים ועצים**

20.1 החוכר מצהיר בזה כי ידוע לו שכל אוצרות טבע, כגון: נפט, גז, מעיינות מים, מחצבי פחם ומתכת, מחצבות שיש ואבן, חול וכורכר וכל מחצבים אחרים למיניהם, עתיקות ואתרי עתיקות, שימצאו בקרקע של המוחכר הינם רכושם של המחכיר ו/או המדינה, הם אינם נכללים במוחכר ותנאי החכירה לפי חוזה זה אינם חלים עליהם. על החוכר לאפשר למחכיר להוציא או לנצל בצורה אחרת את אוצרות הטבע האמורים לעיל ו/או למדינה את העתיקות, בהתאם לחוקים המחייבים ועל סמך חוזה זה.

20.2 החוכר לא יבצע חפירות במגרש מעבר למידה הדרושה לביצוע מטרת החכירה ובכפוף לכל דין.

## **21. העברת זכויות החוזה על ידי המחכיר**

המחכיר רשאי להעביר את זכויותיו לפי חוזה זה, בכל עת, מבלי לקבל לצורך כך את הסכמת החוכר, והחוכר מתחייב במקרה של העברה כזו, למלא את כל התחייבויותיו לפי החוזה, כלפי מקבל ההעברה.

#### **22. זכות כניסה למוחכר**

- 22.1 בנוסף לאמור בכל דין, תהיה למחכיר, או כל אדם מטעמו או על פי רשותו, הרשות להיכנס למוחכר בכל זמן סביר לשם בדיקת השימוש במוחכר לפי הוראות חוזה זה ולצורך העברת צינורות למים, תיעול, לביוב, לגז, לתקשורת, עמודי חשמל או טלפון ומתחת חוטי חשמל או טלפון דרך המוחכר, בתוכו או מעל לו, מבלי לגרוע מהוראות כל דין.
- 22.2 החוכר יאפשר למחכיר, ולכל אדם מטעמו או על פי רשותו, לאחר קבלת הודעה מראש ובכתב, להיכנס למוחכר ולבצע את הבדיקות והעבודות כאמור בסעיף 22.1 לעיל.

#### **23. תום תקופת החכירה**

- 23.1 בתום תקופת החכירה, מתחייב החוכר להחזיר לרשותו הבלעדית של המחכיר את המוחכר, במצב סביר ונאות, עם כל הבנוי והמחובר אליו חיבור של קבע, ללא כל תמורה מצד המחכיר לחוכר. סעיף זה הינו יסודי והפרתו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
- 23.2 למען הסר ספק, יובהר בזאת כי החוכר לא רכש כל זכות במקרקעין למעט זכות החכירה בהתאם להוראות חוזה זה וכי הוא מצהיר כי עם תום תקופת החכירה, קיבל את מלוא התמורה עבור דמי החכירה ששולמו ו/או ישולמו, אם ישולמו, כאמור בחוזה זה ולא ישמיע כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה ביחס להשקעות שביצע במגרש והוא מוותר מראש על כל זכות שהיא, במידה וקיימת, לפיצוי ו/או להשבה בגין השקעות אלה.

#### **24. זכות קיזוז**

- 24.1 החוכר לא יהיה רשאי לקזז מסכומים שהוא חייב למחכיר זכויות או סכומים להם הוא זכאי מהמחכיר והחוכר מוותר בזה על זכות הקיזוז כאמור, למרות האמור בכל דין.
- 24.2 מבלי לגרוע מכל סעד אחר ובנוסף לכל זכות של המחכיר על פי חוזה זה ועל פי כל דין, יהיה המחכיר רשאי לקזז כל סכום שהוא חייב לחוכר, מכוח חוזה חכירה זה ו/או מכל מקור אחר, כנגד כל חוב של החוכר למחכיר, יהיו מקורותיו ו/או עילותיו אשר יהיו, ובכלל זה, יהיה המחכיר רשאי לקזז חיוב שראינו קצוב ו/או עתידי.
- 24.3 קיזוז בגין חיוב עתידי, יתבצע מקום בו יש למחכיר חשש של ממש שלא יהיה בידי החייב העתידי לפרוע את החוב.

#### **25. עיכבון**

החוכר מצהיר ומתחייב בזה, כי לעניין כל טענה, תביעה או דרישה, מכל סוג שהוא, שתהיינה לו לפי חוזה זה או מכוחו או בקשר אליו, במישרין או בעקיפין, הינו מוותר ולא יהיה זכאי, לזכות עיכבון במוחכר, או לכל סעד או תרופה, בין זמניים ובין קבועים, בדרך של צו עשה, צו אל תעשה, צו עיכוב וצו מניעה, במקרה של הבאת חוזה זה לידי סיום, מכל סיבה שהיא, לא ימנע החוכר החכרת המוחכר לכל צד שלישי שהוא, על פי שיקול דעת המחכיר.

#### **26. הפרות וסעדים**

- 26.1 חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א – 1971 יחול על הוראות חוזה זה.

26.2 המחכיר יהיה רשאי, מבלי לפגוע בכל סעד לו הינו זכאי על פי חוזה זה ו/או על פי הדין

לבטל חוזה זה, בקרות אחד או יותר, מן המקרים המפורטים להלן:

26.2.1 החוכר הפר חוזה זה בהפרה יסודית.

26.2.2 החוכר הפר חוזה זה או הוראה מהוראותיו, שאיה הפרה יסודית, ולא תיקן את

ההפרה תוך עשרים ואחד (21) ימי עסקים ממועד קבלת הודעה בדבר ההפרה.

26.2.3 הוגשה בקשה להסדר נושים של החוכר.

26.2.4 אם החוכר יתקבל החלטת פירוק מרצון ו/או יינתן נגדו צו פירוק ו/או צו כינוס ו/או

צו הקפאת הליכים ו/או צו לביצוע הסדר או פשרה עם נושיו או בעלי מניותיו ו/או צו

אחר דומה במהותו לצווים אלה ו/או ימונה לו מפרק זמני או קבוע ו/או כונס נכסים

זמני או קבוע ו/או מנהל מיוחד ו/או נאמן ו/או כל בעל תפקיד אחר הדומה במהותו

לאלה ו/או ימחק שמו של החוכר מרישום כלשהו המתנהל על פי דין ו/או אם תוגש

בקשה על ידי החוכר למתן צר כאמור לעיל למינוי בעל תפקיד כאמור לעיל.

26.2.5 אם תוגש נגד החוכר בקשה למתן צו ו/או למינוי בעל תפקיד, כאמור בסעיף 26.2.4

לעיל, אשר לא בוטלה, הוסרה או נמחקה בתוך שלושים (30) יום ממועד הגשתה.

26.2.6 ניתן לבקשת צד ג', נגד החוכר צו לפירוק ו/או כינוס נכסים וצו כזה לא בוטל תוך

ארבעה עשר (14) יום ממועד הינתנו.

26.2.7 החוכר המחח ו/או הסב ו/או שיעבד את החוזה, כולו או מקצתו, שלא בהתאם

להוראות חוזה זה.

28.2.8 החוכר נטש את המוכר

26.3 תוך מאה ועשרים (120) יום ממועד ביטול החוזה על ידי המחכיר מתחייב החוכר:

26.3.1 לפנות מיד את המוכר

26.3.2 להחזיר את המוכר מיד למחכיר, כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ חופשי, מכל

שיעבוד או עיקול או זכות לצד שלישי, למעט מחוברים שהקמתם אושרה על ידי

המחכיר

במהלך תקופת החכירה ולנקוט מיד בכל הפעולות הדרושות לשם ביטול כל שיעבוד.

חתימת החוכר על ייפוי הכוח הבלתי חוזר לטובת המחכיר, המופיע **נספח ד'2**

לחוזה זה, תשמש להבטחת קיום התחייבות זו והמחכיר יהיה זכאי לעשות שימוש

בייפוי הכוח **נספח ד'2** לחוזה, אם החוכר לא יפעל כאמור.

26.3.3 אם יסרב החוכר לפנות את המוכר כאמור, יהא המחכיר רשאי להיכנס למוכר

לעלות על המגרש, לתפסו ולהחזירו לרשותו ולחזקתו ובלבד שיפעל על פי דין ויהיה

רשאי לפנות את המגרש מכל אדם וחפץ וזאת על חשבון החוכר ובלבד אשר אף יהיה

אחראי לכל ההוצאות ו/או הנזקים שיגרמו, עקב תפיסת המוכר ע"י המחכיר

וביצוע הפינוי כאמור.

26.3.4 לנקוט מייד בכל הפעולות הדרושות לשם ביטול רישום זכות החכירה שנרשמה לפי

**סעיף 11** לעיל, כולל תשלום כל האגרות, מיסים והוצאות אחרות הכרוכות בכך.

חתימת החוכר על ייפוי הכוח הבלתי חוזר לטובת המחכיר, המופיע **נספח ד'1**

לחוזה זה, תשמש להבטחת קיום התחייבות זו והמחכיר יהיה זכאי לעשות שימוש

בייפוי הכוח **נספח ד'1** לחוזה, אם החוכר לא יפעל כאמור.

26.3.5 במקרה של ביטול החוזה עקב הפרה יסודית מתחייב החוכר לשלם למחכיר פיצויים

מוסכמים בשיעור של 5% מערך המוכר נכון ליום ביטול החוזה כפי שייקבע ע"י

שמאי מקרקעין מטעם המוכר וזאת מבלי לפגוע בכל סעד אחר עפ"י החוזה ו/או הדין.

26.3.6 מבלי לפגוע בכל סעד אחר עפ"י החוזה ו/או הדין, לרבות תשלום הפיצויים המוסכמים הקבועים בסעיף 26.3.5, ישלם החוכר למוכר את כל הנוקים וההפסדים שנגרמו או שייגרמו לו עקב הפרת החוזה וביטולו, כולל נזק והפסד עקב החכרת המוכר לאחר.

26.3.7 במקרה בו החוכר לא יקיים את המוטל עליו לפי סעיף 26.3.4, המוכר יהיה רשאי לבצע בעצמו את כל הפעולות המנויות בסעיף הנ"ל על חשבונו של החוכר והחוכר מתחייב לשלם את כל ההוצאות שנגרמו למוכר בעניין זה תוך שלושים (30) יום מיום שיידרש לכך בכתב ע"י המוכר. הוצאות שלא ישולמו במועדן על פי הדרישה יישאו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית מיום הדרישה ועד ליום התשלום בפועל.

26.3.8 במקרה של ביטול החוזה על ידי המוכר יהיה המוכר רשאי להחכיר את המוכר לכל אדם או תאגיד.

26.3.9 תוך תשעים (90) יום מיום שיוחזר המוכר לידי המוכר, ישיב המוכר לחוכר את החלק היחסי של דמי החכירה המהוונים, ככל ששולמו על ידו בהתאם לחוזה זה, בגין התקופה שמיום השבת המוכר בפועל למוכר ועד לתום תקופת החכירה, בגינה שולמו דמי החכירה, בניכוי הפיצויים המוסכמים וכל סכום המגיע למוכר ("סכומי החזר"). סכומי החזר ישאו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן בלבד.

26.4 הוראות סעיף 26.3 יחולו, בשינויים המחוייבים, גם עם סיום החוזה בתום תקופת החכירה.

#### 26.5 דמי שימוש

בכל מקרה של אי פינוי המוכר, בהתאם להוראות חוזה זה, ישלם החוכר למוכר, בנוסף לכל סכום אותו עליו לשלם למוכר ובנוסף לכל פיצוי על פי חוזה זה, סך השווה לשיעור של 150% (מאה וחמישים אחוזים) מגובה דמי שימוש ראויים, אשר ייקבעו על ידי שמאי מקרקעין מטעם המוכר, עבור מלוא התקופה בגינה לא שולמו דמי חכירה, עד פינוי המוכר בפועל.

26.6 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, במקרה בו החוכר יפר את הוראות סעיף 13 לעיל, רשאי המוכר לנקוט הכל אחת מאלה, לפי שיקול דעתו הבלעדי:

26.6.1 לגרום לביטול השינוי שבוצע על ידי החוכר ללא הסכמת המוכר ו/או להרוס את כל שנבנה על המגרש ללא קבלת הסכמתו של המוכר וזאת מייד לאחר שיוודע למוכר על הפרה ומבלי שהמוכר יהיה חייב לקבל הסכמתו של החוכר לכך ועל חשבונו של החוכר ובלבד שניתנה על כך התראה של ארבעה עשר (14) יום מראש ובכתב. המוכר לא יהיה חייב להרחיק את ההריסות מהמוכר.

26.6.2 לחייב את החוכר בתשלום כספי מלא בגין השינוי שיחול בערך המגרש כתוצאה מביצוע איזה מהשינויים שבוצעו על ידי החוכר, וזאת כפי שיקבע על ידי שמאי מטעם המוכר.

26.6.3 החוכר יהיה חייב לשלם למוכר תוך ארבעה עשר (14) יום מיום שיידרש לכך על ידי המוכר, את ההוצאות כאמור בסעיף 26.6.1 או את התשלום הכספי כמפורט בסעיף 26.6.2 בהתאם לחשבון שיוגש לחוכר על ידי המוכר. תשלום שלא ישולם במועדו על פי הדרישה יישא הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית מיום הדרישה ועד לתשלום בפועל.

26.7 בכל מקרה בו לא שילם החוכר למחכיר, תשלום החל עליו על פי הוראות חוזה זה, תתוסף לסכום התשלום, ריבית פיגורים שתחושב, מהמועד הקבוע בחוזה זה לתשלום ועד מועד התשלום בפועל וזאת, בנוסף לכל סעד, או פיצוי, להם זכאי המחכיר, על פי הוראות חוזה זה ו/או על פי הדין.

#### 27. סמכות שיפוט

מוסכם בזה על הצדדים כי לבית המשפט המוסמך בפתח תקוה / מחוז מרכז תהיה סמכות השיפוט הבלעדית בכל בנוגע לחוזה זה והנובע ממנו ולא לשום בית משפט אחר.

#### 28. הדין החל

על חזה זה, ביצעו ופרשנותו יחול הדין הישראלי ללא כללי ברירת הדין שלו.

#### 29. כללי

29.1 הצדדים ישתפו פעולה, ככל שניתן, האחד עם משנהו, לסייע זה לזה ולעשות את כל הסביר והנחוץ על מנת לקדם ולממש את ביצוע האמור בחוזה זה על הצד בטוב ביותר.

29.2 חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב -1972 וכל חוק אחר שיבוא במקומו או בנוסף לו לא יחולו על חוזה זה ו/או על החוכר ו/או על זכויות החכירה במוחכר ומוצהר בזה כי החוכר לא שילם למחכיר דמי מפתח בגין חוזה זה בכל צורה שהיא וכי התשלומים לפי חוזה זה וכן השקעותיו של החוכר במגרש, לא ייחשבו כתשלום דמי מפתח.

29.3 אין בהוראות חוזה זה כדי לגרוע מסמכותו של המחכיר ו/או מוסדות התכנון המוסמכים לפעול בהתאם לסמכויותיהם על פי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965 ו/או כל חוק אחר שיבוא במקומו לרבות, קידום תכניות בנין עיר חדשות שיחולו על המוחכר. מובהר בזאת כי אין בחוזה זה כדי להתנות על שיקול דעתם של מוסדות התכנון המוסמכים ואין הוא גורע ו/או פוטר ו/או מתנה על שום חיוב בו יחויב החוכר על פי תוכנית בנין עיר החלה ו/או שתחול על המוחכר ו/או על פי היתר בניה שיוצא כדין ו/או חיוב על פי דין אחר למעט התניות לגביהן יש הוראות מפורשות בחוזה זה.

29.4 הסכמה של צד לסטות מתנאי החוזה במקרה מסוים לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה למקרה אחר. לא השתמש מי מהצדדים בזכויותיו שניתנו לו על פי חוזה זה, אין לראות בכך ויתור על אותן זכויות במקרה אחר ואין ללמוד מהתנהגות זו ויתור על זכויות וחובות לפי חוזה זה.

29.5 לא יהיה כל תוקף לכל שינוי ו/או ויתור ו/או סטיה מהוראות חוזה זה אלא אם כן נעשו בכתב ונחתמו על ידי הצדדים.

29.6 מבלי לגרוע מההוראות הקבועות בחוזה זה מתחייב החוכר לשפות את המחכיר בגין כל סכום שהמחכיר יידרש לשלמו, בפסק דין סופי או בדרך אחרת, לאדם ו/או תאגיד כלשהו כפיצוי על נזק שהאחריות בגינו חלה על החוכר לפי הוראות חוזה זה ו/או לפי כל דין לרבות הוצאות משפט ושכר טרחת עורך דין – וזאת תוך שלושים (30) יום מיום שיידרש לכך בכתב ע"י המחכיר. הוצאות שלא ישולמו במועדן על פי הדרישה יישאו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית מיום הדרישה ועד ליום התשלום בפועל.

29.7 מבלי לגרוע מהוראות חוזה זה יהא המחכיר רשאי, אך לא חייב, לשלם במקום החוכר כל סכום שתשלומו חל על המוכר על פי חוזה זה, וזאת לאחר שהתרה בחוכר בהודעה בכתב לשלמו והחוכר לא שילמו תוך הזמן שנדרש לעשות כן. שילם המחכיר סכום כלשהו כאמור,

יהיה המחכיר זכאי לדרוש השבתו מהחוכר. תשלום שלא ישולם במועדו על פי הדרישה יישא הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית מיום הדרישה ועד למועד התשלום בפועל.  
29.8 כל ההוצאות הקשורות בעריכת חוזה זה, יחולו על החוכר בלבד.

**30. כתובות והודעות**

30.1 כתובות הצדדים הינן כמצוין בסעיף 30.4 לחוזה זה.  
30.2 כל הודעה שנמסרה ביד על ידי צד למשנהו תחשב כמתקבלת בעת מסירתה.  
30.3 כל הודעה שתשלח על ידי צד למשנהו בדואר רשום, על פי הכתובת המצוינת להלן ותוך ציון הנמען המצוין להלן, תחשב כאילו התקבלה על ידי הצד השני תוך 72 שעות ממועד הישלחה מבית דואר בישראל.

**30.4 כתובות הצדדים**

30.4.1 המחכיר- עיריית כפר קאסם, רחוב שוהדא 1 באמצעות מנהל אגף נכסי העירייה.

30.4.2 החוכר- \_\_\_\_\_, רחוב \_\_\_\_\_.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

\_\_\_\_\_ המחכיר  
\_\_\_\_\_ החוכר

**אישור (לחוכר שאינו תאגיד)**

אני הח"מ עו"ד \_\_\_\_\_ המשמש כעורך הדין של החוכר מאשר בזאת כי

ת.ז. \_\_\_\_\_ ו \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

חתמו בפני על חוזה זה.

עו"ד

**אישור (לחוכר שהינו תאגיד)**

אני הח"מ עו"ד \_\_\_\_\_ המשמש כעורך הדין של החוכר מאשר בזאת כי ת.ז. \_\_\_\_\_

ו \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ החתומים על חוזה זה בשם

החוכר הינם מורשי החתימה המוסמכים מטעמו וכי נתקבלה החלטה כדין על ידי החוכר להתקשר בחוזה זה.

עו"ד



לשימושים ציבורים בלבד בהתאם להוראות תוכנית ק/3414

12/2022

بلدية كفر قاسم  
נספח א תשריט מגרש  
עיריית כפר קאסם



بلدية كفر قاسم  
עיריית כפר קאסם



## עיריית כפר קאסם

מכרז פומבי מס' ----/--

חכירת זכויות עיריית כפר קאסם

במגרש בגוש 9923 חלקה 46

לשימושים ציבורים בלבד בהתאם להוראות תוכנית ק/3414

12/2022

**נספח ב – נוסח יפוי כח נוטריוני בלתי  
חוזר למחיקת הערת אזהרה**

بلدية كفر قاسم  
עיריית כפר קאסם

### ייפוי כוח בלתי חוזר

אני הח"מ, -----, ת.ז. / ח.פ. -----, ממנה ומייפה בזה את כוחם של עוה"ד וואיל ראבי ו/או בן ציון י.א. שפר ו/או דוד שטיין ו/או כל עו"ד אחר מהמחלקה המשפטית, כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד (להלן: "מיופי הכח" ו/או "באי כוחי"), להיות באי כוחי ולעשות בשמי ובמקומי כל אחת מהפעולות הבאות:

1. למחוק ו/או לבטל ו/או להסיר כל הערת אזהרה ו/או משכון ו/או שעבוד ו/או משכנתא ו/או כל זכות אחרת שנרשמו או שיירשמו לטובתנו בלשכת רישום המקרקעין על זכויותי של עיריית ג'לג'וליה (להלן: "המוכר"), ב חלקה 46 בגוש 9233 (להלן: "המקרקעין").
2. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, מיופי הכח הנ"ל זכאים להופיע ולהצהיר בפני רשם המקרקעין, המפקח על רישום המקרקעין, ובפני כל מוסד או גוף או פקיד ממשלתי או עירוני, ולהצהיר ולחתום בשמי על כל הצהרה, בקשה לרבות בקשות לביטול הערת אזהרה ועל כל מסמך אחר שיהיה צורך בו או אשר יידרש לשם מתן תוקף והוצאה לפועל של האמור ביפוי כח זה.
3. יפוי כח זה הוא בלתי חוזר ולא תהיה לי רשות לבטלו מאחר שזכויות המוכר תלויות בו.

ולראיה באנו על החתום היום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ שנת 2022:

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד \_\_\_\_\_, מאשר את חתימת מרשי לעיל.

עו"ד \_\_\_\_\_



## נספח ג' – נוסח פרוטוקול למחיקת ויחוד הערת אזהרה

بلدية كفر قاسم  
עיריית כפר קאסם



נוכחים:

ליו"ר נבחר:

סדר היום:

1. לחתום על ייפוי כוח לעיריית כפר קאסם ו/או לבאי כוחה, לביטול/מחיקת על הערה ו/או את הערת האזהרה או נעות האזהרה ו/או כל רישום לרבות אצל רשות מקרקעי ישראל ו/או אצל לשכת רישום המקרקעין, ו/או הודעה ו/או דיווח ו/או הצהרה (לרבות הצהרה לרשויות מיסוי מקרקעין) ו/או משכנתא ו/או משכון הרשומים ו/או שהי רשומים לטובת היזם ו/או לפקודת החברה ו/או כל אחר מטעמה, בגוש 9223 חלקה 46 בכפר קאסם (להלן: "המקרקעין" ו- "ההערות", בהתאמה).

הוחלט פה אחד:

2. לחתום על ייפוי כוח לעיריית כפר קאסם ו/או לבאי כוחה, לביטול/מחיקת על הערה ו/או את הערת האזהרה או נעות האזהרה ו/או כל רישום לרבות אצל רשות מקרקעי ישראל ו/או אצל לשכת רישום המקרקעין, ו/או הודעה ו/או דיווח ו/או הצהרה (לרבות הצהרה לרשויות מיסוי מקרקעין) ו/או משכנתא ו/או משכון הרשומים ו/או שהי רשומים לטובת היזם ו/או לפקודת החברה ו/או כל אחר מטעמה, בגוש 9223 חלקה 46 בכפר קאסם (להלן: "המקרקעין" ו- "ההערות", בהתאמה).

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

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

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

יו"ר הישיבה

### אישור

אני הח"מ \_\_\_\_\_, עו"ד מאשר בזאת, כדלקמן:

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

עו"ד \_\_\_\_\_

### עיריית כפר קאסם

מכרז פומבי מס' 99/2022

חכירת זכויות עיריית כפר קאסם

במגרש בגוש 9923 חלקה 46

לשימושים ציבורים בלבד בהתאם להוראות תוכנית ק/3414

12/2022

## נספח ד' – נוסח מכתב התחייבות

### لعيريه لريشوم مسكنتا

עיריית כפר קאסם

מכרז פומבי מס' 99/2022



**נספח מס' 4 לחוזה חכירה**

**נוסח מכתב התחייבות העירייה לרישום משכנתה לטובת מוסד פיננסי**

לכבוד	לכבוד	לכבוד
לשכת רישום המקרקעין פתח תקוה	"הלווה"	"המלווה"

הנדון: כתב התחייבות לרישום משכנתא

חוזה מתאריך \_\_\_\_\_ בין עיריית כפר קאסם ("העירייה") לבין הלווה ("החוזה") לחכירת זכויות העירייה במגרש, 3 בתוכנית בניוי בהתאם להוראות תוכנית ק/3414 בגוש 9923 חולקה 46 (חלק) ("המוחכר") ("המגרש")

**הואיל** והמלווה הסכים להעמיד לטובת הלווה, הלוואות, אשראים, ערבויות ושירותים בנקאיים אחרים, בין היתר, לצורך תשלום התמורה כהגדרתה בחוזה ומילוי יתר התחייבויות הלווה בחוזה ("הלוואה");

**והואיל** והלווה יהיה זכאי לרישום זכויות ההחכירה במגרש על שמו בהתאם ובכפוף לתנאי החוזה שבנדון;

לפיכך, אנו מסכימים ומתחייבים כדלקמן:

1. מיד לכשתיווצר אפשרות חוקית לכך, לרבות כמפורט בתנאי החוזה, בקשר לרישום זכויות הלווה במגרש, ובכפוף לכך שהלווה יהיה זכאי לכך, על פי תנאי החוזה, אנו נחתום על המסמכים הדרושים לצורך רישום הזכויות במגרש מהעירייה ללווה ולרישום משכנתה לטובת המלווה על זכויות הלווה במגרש ("המשכנתא"), אשר תירשם כאמור להלן.
2. אנו מתחייבים לאפשר ללווה לרשום לטובת המלווה משכנתה במועד רישום החכירה במגרש מהעירייה ללווה, באופן הקבוע בהוראות החוזה.
3. אנו מסכימים, כי עד לרישום המשכנתא, כאמור לעיל, ירשם, לאחר פירעון התשלום הראשון ולאחר קבלת אישור שר הפנים להסכם על פי חוזה החכירה בפועל ובמסירת כתב התחייבות זה חתום לידי המלווה, הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, לטובת המלווה בנוגע להתחייבויותינו על פי האמור בכתב זה ובתנאי, שכנגד חתימת העירייה על מסמכי רישום הערת האזהרה לטובת המלווה, יפקיד המלווה בידי העירייה כתב הסכמה חתום על ידי המלווה ומאומת כדין, בנוסח שיסוכם בין העירייה לבין המלווה, ליחוד הערת אזהרה אשר תירשם לטובתו כאמור.
16. אנו מתחייבים שלא לאפשר רישום הזכויות במגרש על שם הלווה, ללא רישום המשכנתא והכל בכפוף לאמור בחוזה.
17. התחייבות זו על כל סעיפיה תהיה בתוקף במשך התקופה שממועד חתימת החוזה על ידי העירייה ועד לרישום זכויות הלווה במגרש, בהתאם להוראות החוזה.
18. כל האמור במסמך זה בלשון רבים, משמע – גם בלשון יחיד במשתמע.
19. על התחייבות זו יחול הדין בישראל, ללא כללי ברירת הדין שלו. מקום השיפוט הייחודי של כל תובענה ו/או הליך אחר שעל פי התחייבות זו יהא אך וקר בבית משפט בעל סמכות עניינית אשר מקום מושבו ב\_\_\_\_\_.
20. כל הודעה בקשר עם כתב התחייבות זה, תימסר לעירייה באמצעות מנהל אגף נכסי העירייה והיועץ המשפטי לעירייה.

בלدية كفر قاسم  
גזבר העירייה

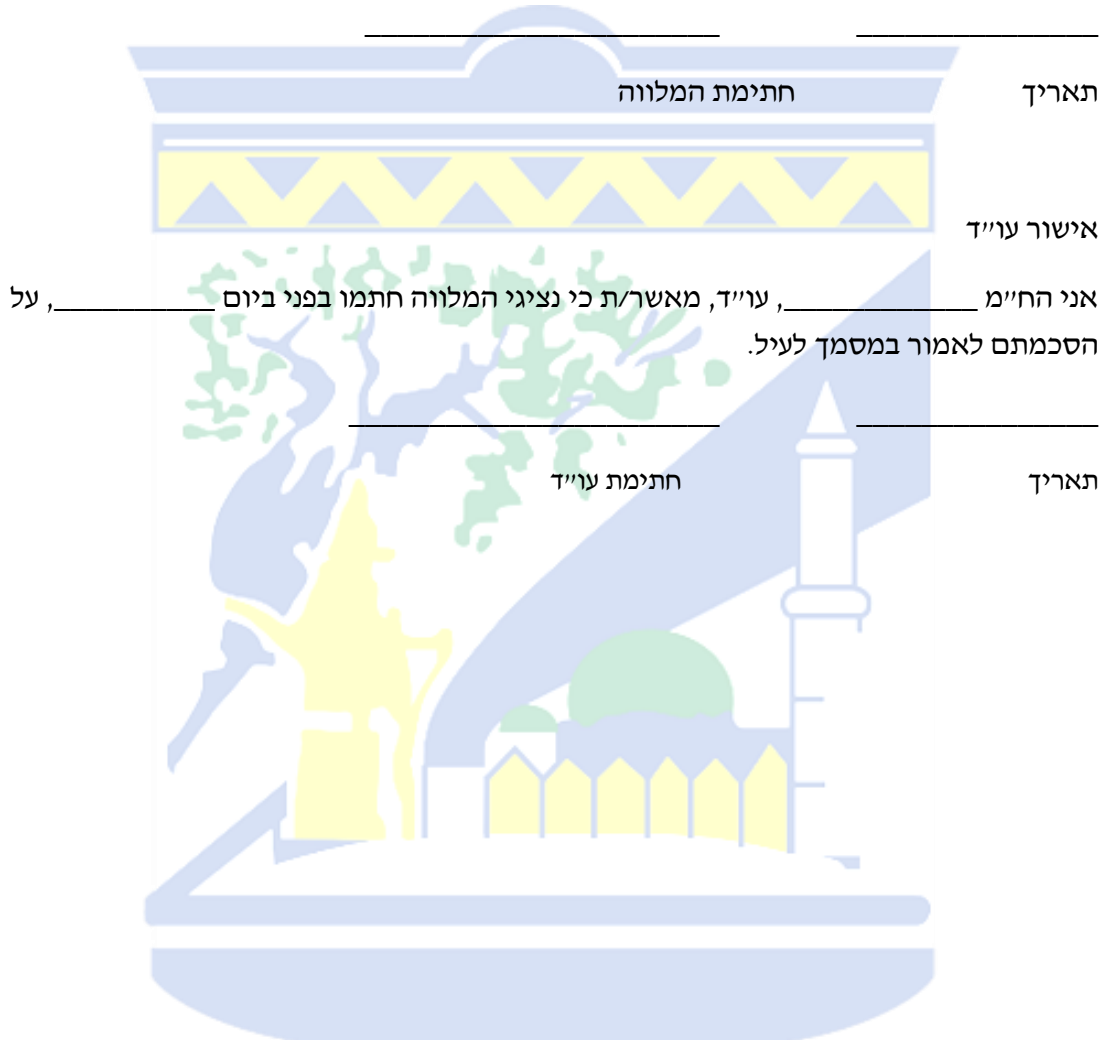
ראש העיר

בשם ראש העירייה

עיריית כפר קאסם

אני מאמת/ת את חתימות מורשי עיריית כפר קאסם ומאשר/ת כי חתימתם מחייבת את עיריית כפר קאסם.

אנו מבקשים לרשום בפנקסי המקרקעין הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתה



חכירת זכויות עיריית כפר קאסם

במגרש בגוש 9923 חלקה 46

לשימושים ציבורים בלבד בהתאם להוראות תוכנית ק/3414

12/2022

## נספח ה' – נסח רישום מקרקעין

עיריית כפר קאסם

מכרז פומבי מס' 99/2022



بلدية كفر قاسم  
עיריית כפר קאסם

תאריך  
08/12/2022  
י"ד כסלו תשפ"ג  
שעה: 11:30  
נסח מס' 329803

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: פתח תקוה  
העתק רישום מפנקס הזכויות  
גוש: 9223 חלקה: 46

הנכס נוצר ע"י שטר:	180/2018	מיום:	19/06/2018	סוג שטר:	פרצלציה לא רצונית
	לשכת פרצלציה				

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר
עיריית כפר קאסם	41,551.00

המספרים הישנים של החלקה

9223/2

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
180/2018/59 לשכת פרצלציה	19/06/2018	חלוקה	עיריית כפר קאסם
			החלק בנכס
			בשלמות

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 15.00 ש"ח

بلديات كفر قاسم  
עיריית כפר קאסם

חכירת זכויות עיריית כפר קאסם

במגרש בגוש 9923 חלקה 46

לשימושים ציבורים בלבד בהתאם להוראות תוכנית ק/3414

12/2022

## נספח ו' – נוסח יפוי כח בלתי חוזר



بلدية كفر قاسم  
עיריית כפר קאסם

**יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר**

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

אנו הח"מ \_\_\_\_\_ ח.פ. \_\_\_\_\_ (להלן: "הקונים") ממנים ומיפים בזה את כוחם של עוה"ד \_\_\_\_\_ ו/או מי מעורכי הדין בלשכה המשפטית בעיריית כפר קאסם ו/או בן ציון י.א. שפר ו/או אחד מעורכי הדין במשרד ב. צ. שפר ושות' חברת עורכי דין, ביחד או לחוד, להיות ב"כ החוקיים והמורשים מטעמנו, לעשות בשמנו, עבורנו ובמקומנו את כל הפעולות הבאות להלן, וכל אחת מהן בנפרד, בקשר למקרקעין הידועים כגוש \_\_\_\_\_ חלקות \_\_\_\_\_ וחלק מחלקות \_\_\_\_\_ (להלן - "החלקה") מגרשים \_\_\_\_\_ לפי תב"ע \_\_\_\_\_ בכפר קאסם (להלן - "הנכס")

1. לבצע את כל הפעולות הנדרשות לצורך רישום של הערת אזהרה ו/או חכירה ו/או בעלות בנכס לטובתנו או על שמנו בלשכת רישום המקרקעין, ללא כל מגבלה שהיא ולפי שיקול דעתם של באי כוחם הנ"ל.

2. לבצע את כל הפעולות הנדרשות לצורך מחיקה של כל רישום שירשם לטובתנו או על שמנו בלשכת רישום המקרקעין, לרבות ומבלי למצות כל הערת אזהרה ו/או חכירה ו/או בעלות שתירשם לזכותינו או על שמנו או לטובתם, ללא כל מגבלה שהיא ולפי שיקול דעתם של באי כוחנו הנ"ל.

3. לבצע כל פעולה רישומית ו/או קניינית ו/או אחרת בגוש חלקה, לרבות הנכס, כולל ומבלי למצות לבצע ו/או לרשום הליכי איחוד וחלוקה, מכר, שכירות, חכירה, הערות אזהרה, משכנתאות, למחוק, לרשום שוב, לתקן או לשנות כל רישום כנ"ל, בין לפני רישום זכויות כלשהן לטובתנו לגבי הנפט ו/או החלקה ובין לאחר מכן והכל ללא כל מגבלה שהיא ולפי שיקול דעתם של באי כוחם הנ"ל.

4. לבצע את כל הפעולות הנדרשות לצורך רכישה של הזכויות בנכס עלידינו והעברת רישום הזכויות בנכס לשמנו.

5. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ובנוסף, יהיו באי כוחם הנ"ל מוסמכים ורשאים :

א. להופיע בשמנו ובמקומנו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל בפני מינהל מקרקעי ישראל ו/או רשם המקרקעין ו/או מפקח על רישום מקרקעין ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות של רישום המקרקעין ו/או הסדר קרקעות ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות בנין ערים למיניהן ו/או משרדי מס שבח מקרקעין ו/או משרדי מס רכוש ו/או משרדי כל חברה משכנת ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמנו ובמקומנו על הצהרות, תעודות,

בקשות, התחייבויות, חוזים, הסכמים, תביעות, ויתורים, קבלות, תכניות, מפות, תוכניות בנין עיר, שינוי ת.ב.ע, עסקות, שטרות עסקה ו/או העברה ו/או חכירה ו/או חכירת משנה מכל מין וסוג לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל שטרות עסקה ו/או העברה ו/או רישום של החכירה ו/או העברת שכירות ו/או חכירת משנה ו/או כל זכות אחרת ו/או מחיקה של כל זכות כאמור, שטרי משכנתא ו/או שעבוד ו/או התחייבויות לרישום משכנתא ו/או זיקות הנאה למיניהן ו/או רישום הערות אזהרה ו/או מחיקת הערת אזהרה לרשום משכון ו/או אגרת חוב ברשם החברות ו/או למחוק משכון או אגרת חוב, וכן כל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול של כל אחד מן הזכויות ו/או הרישומים ו/או המסמכים ו/או הפעולות הנ"ל, ובדרך כלל לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים ביפוי כוח זה ו/או הכרוך בכך והכל כפי שבאי כוחנו הנ"ל ימצאו לנחוץ ולמועיל וכן, לחתום על בקשות למתן היתרי בניה.

ב. לשלם בשמנו ובמקומנו ועל חשבוננו את כל התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות והיטלים ו/או תשלומי חובה למיניהם וכל הוצאה מכל מין וסוג שהוא החלים עלינו ו/או על הנכס ושידרשו לצורך השגת כל אשר ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרש לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות ביפוי כוח זה ו/או שיידרשו אם במישרין ואם בעקיפין, לשם ביצוע איזה מהפעולות האמורות ביפוי כוח זה.

ג. להתחייב, להצהיר ולחתום בכל עת ובכל מקום ולפעול ככל הנחוץ, המועיל והנדרש לשם ביצוע איזה מהפעולות האמורות ביפוי כוח זה.

ד. לבקש רישום, לרשום, ולהסכים בשמנו לרישום של כל סוגי הפעולות ו/או עסקאות ביחס לחלקה ו/או לנכס ו/או למקרקעין, לרבות חלוקה, חליפין, איחוד, פיצול, פיצול מחדש, הפרדה, ולרבות רישום הערות אזהרה ו/או יחודן ו/או רישום זיקות הנאה, ו/או חכירה ו/או חכירת משנה ו/או שעבודים למיניהם, הסכמי שיתוף, רישום בתים משותפים, תקנון מוסכם, הצמדות למיניהן וכן להסכים בשמנו לכל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי ו/או רישום מחדש של כל פעולה מהפעולות הנ"ל, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל לגרום לצמצום ו/או מחיקת הערות האזהרה או חכירות או שעבודים ו/או לבטלם כליל, וכן לחזור ולרשום אותם בצורה המקורית או בכל צורה ואופן אחר, או שלא לרשום כלל.

ה. לבטל ו/או לגרום לכך כי יבוטל כל רישום, בלשכת רישום המקרקעין ו/או בכל פנקס המתנהל על פי דין, של כל זכויותינו ו/או כל חלק מזכויות אלה, על פי שיקול דעתם המוחלט של מיופי כוחנו הנ"ל לגבי הנכס ו/או החלקה ו/או לכל דבר הקשור בהם, ולצורך זה לחתום על כל הצהרה, הסכמה, בקשה, תשריט וכל מסמך אחר שיידרש לצורך כך והכל באופן, בדרך ובהתאם לאותם תנאים שייקבעו על ידי מיופה הכח.

ו. במקרה שמוטל שעבוד על זכויותינו בנכס או על חלק מהן ו/או שרשומה משכנתא על החלקה או על חלק הימנה, ו/או שיש התחייבות לרישום משכנתא בגין החלקה או חלק

הימנה ו/או שנרשמה/ו הערת/ות אזהרה בלשכת רישום המקרקעין ו/או במינהל מקרקעי ישראל ו/או בכל פנקס המתנהל על פי דין, לבטל ו/או לגרום לכך שיבוטלו ו/או למחוק ו/או לגרום לכך שיימחקו ו/או לסלק את השיעבוד ו/או המשכנתא ו/או את ההתחייבות לרישום המשכנתא ו/או הערת/ות האזהרה, ולצורך זה לחתום על כל הצהרה, הסכמה, בקשה, תשריט וכל מסמך אחר שידרש לצורך כך וכן לשלם בשמנו ובמקומו כל תשלום לצורך זה, והכל באופן, בדרך ובהתאם לאותם תנאים שייקבעו על ידי מיופה הכח.

ז. לקבל ו/או לשלם בשמנו ובמקומו ועל חשבונו, לכל אדם, חברה, אגודה ו/או אישיות משפטית אחרת ו/או בעלי המשכנתאות השונים ו/או בעלי השעבודים השונים את כל ההתחייבויות, התשלומים, המסים, האגרות, הארנונות וההיטלים למיניהם וכל יתר ההוצאות למיניהן החלים עלינו ו/או על הנכס שידרשו לצורך השגת כל אשור ו/או תעודה ו/או מסמך שידרש כדין לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות ביפוי כח זה.

6. יפוי כוח זה יפורש באופן המרחיב ביותר כדי שבאי כוחנו הנ"ל יוכלו לעשות בשמנו ובמקומו את כל אשר אנו רשאים לעשות בעצמנו ו/או באמצעות אחרים ו/או שהתחייבנו לעשות או להסכם כי יעשה בקשר למקרקעין ו/או לחלקה ו/או לנכס ולצורך ביצוע איזה מהפעולות האמורות ביפוי כח זה.

7. באי כוחנו הנ"ל רשאים להעביר לאחרים את ביצוע מקצת או את כל הפעולות הנזכרות ביפוי כוח זה ולאצול לאחרים כל סמכות מסמכויותיהם הנזכרות בו ולבטל כל העברה ו/או אצילה שנעשו כנ"ל, ולהעבירן ו/או לאצלן מחדש.

8. כל מעשה שיעשו באי כוחנו הנ"ל או כל מה שייגרם על-ידם בכל הנוגע לפעולות לפי יפוי כוח זה, יחייב אותנו, את יורשינו, את חליפינו ואת כל הבאים מכוחנו והרינו מסכימים מראש לכל מעשיהם של באי כוחנו הנ"ל שיעשו בתוקף יפוי כוח זה.

9. ביפוי כוח זה לשון יחיד גם לשון רבים במשמע ולהיפך, ולשון זכר גם לשון נקבה במשמע ולהיפך, הכל לפי המקרה.

10. היות וזכויות צד ג' תלויות ביפוי כח זה, הוא יהיה בלתי חוזר, לא תהיה לי/לנו רשות לבטלו או לשנותו וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתנו, והוא יחייב גם את יורשתנו, אפוטרופסתנו, ומנהלי עזבונינו.

ולראיה באנו על החתום בתאריך: יום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_, שנת \_\_\_\_\_

באמצעות מורשי החתימה \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

ו' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_