



מכרז פומבי מס' 09/2025

**לרכישת זכויות חכירה מהוונת בחלק ממקרקעין
הידועים כגוש: 6223 חלקה: 77 תת חלקה 1
ברחוב רמ"א 67 (לשעבר רח' לנדאו 24) באור יהודה**



מכרז מס' 09/2025 - לרכישת זכויות חכירה מהוונת בחלק ממקרקעין ברחוב רמא 67 (לשעבר לנדאון)

תוכן העניינים

עמוד

חלק א' - מסמכי המכרז

1. מסמך א' למכרז - הודעת ראש העיר 3
2. מסמך ב' למכרז - הוראות כלליות למכרז 6
- 2.1 נספח ב'1 למכרז - הצהרה על מעמד אישי 19
- 2.2 נספח ב'2 למכרז - לא רלוונטי 20
- 2.3 נספח ב'3 למכרז - תצהיר בדבר היעדר הרשעות קודמות והיעדר הליכי פש"ר, פירוק, כינוס 21
- 2.4 נספח ב'4 למכרז - הצהרה בדבר העדר קרבה לעובד עירייה 22
- 2.5 נספח ב'5 למכרז - נוסח ערבות בנקאית 23
- 2.6 נספח ב'6 למכרז - אישור בדבר הסכמה/ אי הסכמה לחשיפת מסמכי המכרז 24
- 2.7 נספח ב'7 למכרז - הצעת המציע 25
- 2.8 נספח ב'8 למכרז - הצעה כספית 28

חלק ב' - הסכם מכר

3. מסמך ג' - הסכם מכר 29
4. נספח א'1 להסכם - הסכם החכירה מול רמ"י 40
5. נספח א'2 להסכם - נסח טאבו 41
6. נספח ב' להסכם - תרשים 42
7. נספח ג' להסכם - יפוי כוח בלתי חוזר לביטול הערת אזהרה 43



מכרז מס' 09/2025 - לרכישת זכויות חכירה מהוונת בחלק ממקרקעין ברחוב רמא 67 (לשעבר לנדאו)

מסמך א' – תנאים כלליים

- עיריית אור יהודה (להלן: "העירייה" ו/או "המזמינה") מזמינה בזאת הצעות לרכישת זכויות החכירה של העירייה, במקרקעין הידועים כגוש 6223, חלקה 77, תת חלקה 1 (חלקה דרומית) ברחוב רמ"א 67 (לשעבר, רח' לנדאו 24) אור יהודה, כהגדרת המונח "מקרקעין" להלן וכמפורט בהסכם החכירה מול רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) מצורף **כנספח א' 1**, ואשר עליהן רשומה הערה על הפקעה עפ"י סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) 1943 (להלן: "פקודת הקרקעות") (ילקוט פרסומים מס' 6839 מ 17.7.14 עמוד 6828) וכמפורט בנסח רישום מלשכת רישום המקרקעין. מובהר, כי העירייה פועלת בימים אלו למחיקת ההערת ההפקעה כאמור.
- זכויות החכירה של העירייה רשומות בלשכת רישום המקרקעין מיום 18.6.2025 באמצעות שטר 20569/2025/1. נסח טאבו רצ"ב **כנספח א' 2**;
- עוד יובהר, כי למיטב ידיעתו של המוכר, הבית הדו משפחתי אשר נבנה במקור בחלקה, נבנה שלא במרכזה. פועל יוצא של בניה זו הינו שמשטחה של החצר ממנה "נהנית" תת חלקה 1 נגרעו כ – 35 מ"ר לטובת תת חלקה 2 השכנה. דהיינו, החלקה המיועדת למכירה עומדת על כ- 440 מ"ר;
- מודגש בזאת, כי הסכם המכר שייחתם עם הזוכה במכרז זה (להלן גם: "הרוכש" או "הקונה"), טעון אישור מועצת עיריית אור יהודה ואישור שר הפנים, עפ"י סעיף 188 לפקודת העיריות כמפורט בתנאי המכרז וההסכם.
- על המציע לעמוד בתנאי הסף המפורטים במסמכי המכרז. יודגש, כי המציע אינו יכול להיות עובד העירייה ו/או חבר מועצה בעירייה וכן אינו בעל קרבה משפחתית לעובד עירייה ו/או לחבר מועצה בעירייה, כמפורט במסמכי המכרז ובכנספח ב' 4- תצהיר העדר קרבה משפחתית.**
- תנאי ההסכם שייחתם עם הזוכה במכרז זה יהיו על פי תנאי המכרז וההסכם המצורף **כנספח ג'** על נספחיו בשינויים המחויבים, אם יהיו כאלה, כתוצאה מהחלטת מועצת העיר ו/או משרד הפנים (להלן: "ההסכם"). ובכל מקרה של סתירה בין תנאי המכרז לבין תנאי ההסכם בכל הנוגע לתנאי ההתקשרות עם הרוכש, יגברו תנאי ההסכם.
- רכישת מסמכי המכרז - החל מיום חמישי, ו' באב תשפ"ה, 31.07.2025, בין השעות 08:00 - 12:00 (בימי ג' ניתן בנוסף בין השעות 15:00 - 17:00), באגף הכנסות, שד' אליהו סעדון 120 אור יהודה, בתוך קניון עזריאלי אוטלט בקומה 3, תמורת תשלום בסך של 1,000 ₪ (במילים: אלף ₪), שלא יוחזרו בשום מקרה. בנוסף ניתן לשלם באמצעות כרטיס אשראי בטלפון 03-5388841, את מסמכי המכרז יש להוריד מאתר העירייה - השירות במרכז << מכרזים >> מכרזי שירותים.**

לוח זמנים למכרז:

מס'	תיאור	תאריך
1	רכישת מסמכי המכרז החל מיום	חמישי, ו' באב תשפ"ה, 31.07.2025, החל מהשעה 09:00
2	מפגש וסיור מציעים בנס - השתתפות אינה חובה	ביום רביעי, י"ב באב תשפ"ה, 06.08.2025 בשעה: 10:00
3	מועד אחרון להגשת שאלות הבהרה	עד יום ראשון, ט"ז באב תשפ"ה, 10.08.2025
4	מועד אחרון להגשת הצעות במכרז	חמישי, כ"ז באב תשפ"ה, 21.08.2025, עד השעה 13:00.
5	תוקף ערבות עד	עד ליום 23.11.2025



מכרז מס' 09/2025 - לרכישת זכויות חכירה מהוונת בחלק ממקרקעין ברחוב רמא 67 (לשעבר לנדאו)

8. הנכס יימכר במצבו הנוכחי ("AS IS"). באחריות המציע לבדוק את הנכס, לרבות מצבו הפיזי, מצבו המשפטי והמצב התכנוני, וכן כל התנאים והמגבלות החלים עליו והצעתו תוגש אך ורק בהסתמך על בדיקותיו הוא בלא שהעירייה תישא באחריות כלשהי לנכונות המידע.

9. יש לרשום את המחיר המוצע בשקלים, למחיר יתווסף מע"מ כחוק, ככל שיחול על העסקה.

10. יש לצרף להצעה ערבות בנקאית צמודה למדד, בסכום כמפורט במסמכי המכרז, בהתאם לנוסח הערבות המצורף למסמכי המכרז. העירייה תהא רשאית לחלט את הערבות הבנקאית במקרה והזוכה יחזור בו מהצעתו ו/או יפר איזה מהתחייבויותיו.

הצעה שלא תצורף אליה ערבות בנקאית תיפסל על הסף.

11. מפגש וסיור מציעים בנכס יתקיים ביום רביעי, י"ב באב תשפ"ה, 06.08.2025 בשעה: 10:00 - נפגשים בנכס עצמו. ההשתתפות במפגש ובסיור אינה חובה.

12. תוקף ההצעה יהיה כמפורט במסמכי המכרז.

13. על המציע לקרוא כאמור בעיון רב את מסמכי המכרז על נספחיו ולרבות ההסכם על נספחיו. אם יימצאו לדעת המציע, סתירות כלשהן או אי התאמות בין המסמכים ו/או אי דיוקים, או יתעורר ספק כלשהו בכל הנוגע לפרטים וכן כל שאלת הבהרה על המציע להודיע על כך בכתב לעירייה במסגרת שאלות הבהרה כמפורט במסמכי המכרז ועד למועד האחרון להגשת שאלות הבהרה.

לא נעשתה פנייה כאמור, תחייב את המציעים קביעת העירייה ביחס לתנאי המכרז וההסכם, אם וככל שהתגלו סתירות ו/או אי התאמות כאמור.

14. שאלות ובקשות להבהרות בקשר למכרז יש להעביר בכתב בלבד, עד ולא יאוחר מיום ראשון, ט"ז באב תשפ"ה, 10.08.2025, עד השעה 16:00, באמצעות דואר אלקטרוני :

michraz@or-ye.org.il יש לוודא קבלת הדוא"ל בטלפון 0733388380.

15. השאלות כאמור, תוגשנה בכתב בקובץ WORD בלבד, בקבצים הניתנים לעריכה, בפורמט שלהלן. יובהר כי העירייה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להשיב על שאלות אשר הוגשו לאחר המועד הנקוב הנ"ל. תשובות העירייה והפירושים שיינתנו על ידה בכתב, יהיו סופיים ומוחלטים ויחייבו את המציע.

מס"ד	מסמך המכרז אליו מתייחסת השאלה	עמוד מספר	מספר הסעיף	פירוט השאלה
------	-------------------------------	-----------	------------	-------------

תשובות העירייה תשלחנה בכתב לכל המשתתפים במכרז תוך זמן סביר.

המענה לשאלות הבהרה יהווה חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז, ויצורף על ידי המציעים להצעתם, כשהוא חתום על ידם.

לאחר משלוח המענה לשאלות הבהרה הנ"ל, העירייה לא תהיה חייבת לקבל שאלות נוספות מצד מי מהמשתתפים ו/או להשיב לשאלות הבהרה נוספות כלשהן, אך תהא רשאית לעשות כן לפי שיקול דעתה הבלעדי.

16. לא יתקבלו פניות טלפוניות או אחרות. את ההצעה יש להגיש באופן המפורט במסמכי המכרז. אין לרשום ו/או לציין על המעטפה דבר ו/או סימן כלשהו מעבר לאמור במסמכי המכרז. המעטפה הסגורה ובתוכה מסמכי המכרז יש להגיש לתיבת המכרזים כמפורט במסמכי המכרז, זאת לא יאוחר מהמועד האחרון להגשת הצעות למכרז זה.

17. מועד אחרון להגשת הצעות - לא יאוחר מיום חמישי, כ"ז באב תשפ"ה, 21.08.2025 עד השעה 13:00.



מכרז מס' 09/2025 - לרכישת זכויות חכירה מהוונת בחלק ממקרקעין ברחוב רמא 67 (לשעבר לנדאו)

לא תתקבלנה הצעות לאחר המועד האחרון להגשת הצעות כאמור לעיל.

18. האמור במודעה זו מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז, ואינו בא לגרוע מהתנאים המפורטים במסמכי המכרז, אלא להוסיף עליהם. בכל מקרה של סתירה בין האמור במודעה זו לבין מסמכי המכרז, יגבר האמור במסמכי המכרז.

19. למען הסר ספק, העירייה לא תשלם דמי תיווך או עמלה כלשהי.

20. העירייה אינה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא. כמו כן, העירייה תהיה רשאית לשנות את תנאי המכרז ו/או לבטל את המכרז ו/או לצאת במכרז חדש בכל שלב משלבי המכרז מכל סיבה שהיא לפי שיקול דעתה הבלעדי בכל שלב משלבי המכרז.

21. כל מקום במכרז ובהסכם בו תיאור המציע ו/או הזוכה הינו בלשון זכר, הכוונה גם ללשון נקבה, ולהיפך. הוראות אלה הן חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.

**ליאת שוחט, עו"ד
ראש העירייה**



מכרז מס' 09/2025 - לרכישת זכויות חכירה מהוונת בחלק ממקרקעין ברחוב רמא 67 (לשעבר לנדאו)

מסמך ב' - הוראות כלליות למכרז

1. כללי

- 1.1 עיריית אור יהודה (להלן: "העירייה" ו/או "המזמינה") מזמינה בזאת הצעות לרכישת זכויות החכירה של העירייה, במקרקעין הידועים כגוש 6223, חלקה 77 תת חלקה 1 (חלקה דרומית) ברחוב רמ"א 67 (לשעבר, רח' לנדאו 24) אור יהודה, כהגדרת המונח "מקרקעין" להלן וכמפורט בהסכם החכירה מול רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) מצורף **כנספת א'1**, ואשר עליהן רשומה הערה על הפקעה עפ"י סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) 1943 (להלן: "פקודת הקרקעות") (ילקוט פרסומים מס' 6839 מ 17.7.14 עמוד 6828) וכמפורט בנסח רישום מלשכת רישום המקרקעין. מובהר, כי העירייה פועלת למחיקת ההערת ההפקעה כאמור.
 - 1.2 יובהר כי זכויות החכירה של העירייה רשומות בלשכת רישום המקרקעין. נסח טאבו רצ"ב **וכנספת א'2** להסכם;
 - 1.3 עוד יובהר כי למיטב ידיעתו של המוכר, הבית הדו משפחתי אשר נבנה במקור בחלקה, נבנה שלא במרכזה. פועל יוצא של בניה זו הינו שמטחה של החצר ממנה "נהנית" ת"ח 1 נגרעו כ - 35 מ"ר לטובת ת"ח 2 השכנה; דהיינו, החלקה המיועדת למכירה עומדת על כ 440 מ"ר.
 - 1.4 תנאי רכישת זכויות העירייה במקרקעין על ידי הזוכה במכרז (להלן גם: "הרוכש" או "הקונה") יהיו על פי תנאי המכרז וההסכם המצורף **כמסמך ג'** על נספחיו בשינויים המחויבים, אם יהיו כאלה, כתוצאה מהחלטת מועצת העיר ו/או משרד הפנים (להלן: "ההסכם"). בכל מקרה של סתירה בין תנאי המכרז לבין תנאי ההסכם בכל הנוגע לתנאי ההתקשרות עם הרוכש, יגברו תנאי ההסכם.
 - 1.5 מודגש בזאת, כי הסכם המכר שייחתם עם הזוכה במכרז, מותנה באישור מועצת עיריית אור יהודה ובאישור שר הפנים, בהתאם להוראות סעיף 188 לפקודת העיריות וכמפורט בסעיף 3 להלן.
 - 1.6 במקרה של הגשת הצעה משותפת ע"י מספר מציעים במשותף, מסמכי המכרז ייחתמו על ידי כל אחד מהשותפים ולהצעה יצורף מסמך המעיד על הקשר החוזי ביניהם, תוך פירוט שמות כל המציעים והנציג האחראי מטעמם, אשר מסירת הודעה אליו תיחשב כמסירת הודעה שנמסרה לכלל השותפים. יובהר, כי על כל מציע שותף להצעה לעמוד בנפרד בכל תנאים המפורטים במכרז ולרבות בכל דרישות הסף, (למעט הדרישה בדבר רכישת מסמכי המכרז, אשר די שיתקיימו באחד מהשותפים להצעה). **על הערבות לכלול את שמות כל השותפים בהצעה.**
- כמו כן, במקרה של הצעה המוגשת על ידי מספר שותפים, כל אחת מהתחייבויות המציע יחולו על כל השותפים להצעה ביחד ולחוד ואחריות השותפים כלפי העירייה ומי מטעמה תהיה ביחד ולחוד.

2. פרטי הנכס ואפשרות לביטול במקרה של מניעות

- 2.1 הנכס הנו בבעלות רשות מקרקעי ישראל (מנהל מקרקעי ישראל לשעבר) (להלן: "רמ"י") וזכויות העירייה הנמכרות במסגרת מכרז זה וההסכם הן זכויות החכירה של העירייה בהתאם להסכם החכירה המצורף **כנספת א'1** להסכם המכר המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי מכרז זה.
- 2.2 על הזוכה יהיה לחתום על הסכם עם רמ"י בהתאם לתנאים שייקבעו על ידי רמ"י. העירייה ומי מטעמה לא ישאו באחריות מכל סוג לתנאים ולמגבלות שייקבעו על ידי רמ"י ו/או מי מטעמה, ככל שיהיו כאלה.



מכרז מס' 09/2025 - לרכישת זכויות חכירה מהוונת בחלק ממקרקעין ברחוב רמא 67 (לשעבר לנדאו)

- 2.3 המקרקעין נמכרים במצבם התכנוני, המשפטי והפיזי (AS-IS) וכפי שיהיו בעת המכירה בפועל. על המציע לראות ולבדוק, על חשבונו ובאחריותו, בעצמו ו/או באמצעות מומחים מטעמו, את המקרקעין, מיקומם, וסביבתם, מצבם הפיזי, התכנוני והמשפטי וכן את כל התנאים והמגבלות החלים עליהם וכמו גם את זכויות העירייה במקרקעין. ההצעה תוגש אך ורק בהסתמך על בדיקות המציע, מבלי להסתמך על המתואר בפניה זו ומבלי שהעירייה ו/או מי מטעמה יישאו באחריות כלשהי לנכונות ו/או דיוק המידע. באחריות המציע לוודא כי המקרקעין מתאימים לצרכיו ולמטרותיו, ואין לו ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי העירייה ו/או מי מטעמה בכל הקשור למצב, שווי, התאמה, ו/או איכות המקרקעין ו/או אפשרויות ניצולם ו/או השימוש בהם ו/או זכויות העירייה בהם.
- 2.4 ידוע למציע, כי עליו מוטלת האחריות הבלעדית לבדוק בכל הרשויות המוסמכות את אפשרויות השימוש במקרקעין וכן את כל הנתונים, הסייגים והמגבלות הקשורים למקרקעין, מכל בחינה שהיא לרבות מבחינה תכנונית ופיזית. המציע לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי העירייה ו/או מי מטעמה בשל כל מגבלה שתתגלה, אם וככל שתתגלה, הנוגעת לנתונים הקשורים למקרקעין ו/או לאפשרויות ניצולם ו/או השימוש בהם ו/או העלויות הכרוכות באמור. בנוסף, על המציע לבדוק אצל הרשויות המוסמכות את זכויות העירייה במקרקעין.
- 2.5 על המציע לבדוק את הוראות התכניות החלות, תוקפם ואת כל העניינים הקשורים בכך והוא לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין זה כלפי העירייה ו/או מי מטעמה (להלן: "התוכנית").
- 2.6 ההצעות תתייחסנה לרכישת הזכויות של העירייה בנכס, במצבו הנוכחי (AS-IS), במצב הפיזי ובמצב הפיתוח הקיים על כל מגבלותיו לרבות הפקעות, מגבלות שימוש וכל מגבלה סטטוטורית, חוקית או פיזית אחרת העשויה לנבוע מכל תוכנית בנין ערים כלשהי ומכל גורם אחר, אשר היה על המציע לברר, טרם הגיש הצעתו ואשר הינה רלוונטית מבחינת המציע לרכישת הנכס, על פי תנאי המכרז ובכפוף לכל האמור לעיל. הוצאות פיתוח, אם תידרשנה הוצאות כאלו בעתיד, יחולו על הזוכה במכרז
- 2.7 השימושים המותרים במקרקעין הינם רק אלה המותרים על פי התכניות החלות על המקרקעין ובאחריות המציע לבדוק זאת.
- 2.8 למציע לא תהיינה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד העירייה באשר למקרקעין והוא מוותר על כל טענות ברירה ו/או אי התאמה מכל סוג שהוא, לרבות מחמת טעות, הטעיה, כפייה, מום או אי התאמה או פגם כלשהו, למעט הטעיה שנעשתה בזדון תוך כוונה מכוונת. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי הנתונים המצורפים למכרז בקשר עם המקרקעין מובאים אך ורק לנוחות המציע ואין העירייה ו/או מי מטעמה, אחראים על דיוקם, או על שלמותם.
- 2.9 מקורן של זכויות העירייה במקרקעין הינו בהסכם חכירה בין העירייה לבין רשות מקרקעי ישראל מיום 9.12.2014, כשתקופת החכירה הינה עד ליום 31.3.2057.
- למיטב ידיעתה והבנתה של או טענה או תביעה כלפי העירייה, לרבות המקרה שבו העירייה תחליט לבטל העירייה, עניין זה איננו מונע בעדה למכור את מלא זכויותיה במקרקעין בהתאם למסמכי מכרז זה. אם, למרות האמור, תיווצר מניעה (זמנית או קבועה) למכירת הזכויות במקרקעין בהתאם למסמכי מכרז זה וזאת מכל סיבה שהיא, לרבות עקב כך שמקור זכויות העירייה במקרקעין הנו בהסכם החכירה שבין העירייה לבין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "המניעה"), לא תהיה למשתתפים במכרז כל דרישה את המכרז ו/או את הזכייה בו ו/או את ההתקשרות מכוחו עקב האמור. במקרה שהעירייה ו/או ההתקשרות תחליט על ביטול המכרז ו/או הזכייה בו ו/או את ההתקשרות מכוחו, יחולו הוראות סעיף 3.3 להלן.
- 2.10 ככל שלא יתקיימו כל התנאים המתלים לאישור הסכם המכר, לרבות קבלת אישור שר הפנים ו/או אישור מועצת העירייה, תהא זכאית העירייה לבטל את המכרז ו/או את הזכייה בו ו/או את ההתקשרות מכוחו.
- ככל שביטול המכרז ו/או הזכייה ו/או ההתקשרות בכוחו נעשתה לאחר שהזוכה במכרז



מכרז מס' 09/2025 - לרכישת זכויות חכירה מהוונת בחלק ממקרקעין ברחוב רמא 67 (לשעבר לנדאו)

שילם סכום על חשבון התמורה כמפורט בהסכם זה, יהיה זכאי הזוכה להחזר התמורה ששילם כמפורט בהסכם.

המציע לא יהיה זכאי לכל תשלום ו/או פיצוי נוסף מעבר לאמור לרבות לא בגין הוצאות הכרוכות בהגשת הצעת למכרז ו/ו הסתמכותו על זכייתו במכרז.

3. הסכם הרכישה - וכפיפותו לתנאים מתלים

- 3.1 על הזוכה במכרז יהיה לחתום במסגרת הצעתו על הסכם המכר המצורף למסמכי המכרז.
- 3.2 הסכם המכר, אף אם נחתם, הנו מותנה בקבלת אישור מועצת עיריית אור יהודה ובאישור שר הפנים, בהתאם להוראות סעיף 188 לפקודת העיריות.
- 3.3 לאחר חתימת הסכם המכר עם הזוכה יועבר ההסכם לאישור מועצת עיריית אור יהודה (להלן: "**המועצה**") ולאחר אישור המועצה, ככל שזו תאשר את ההסכם, יועבר ההסכם לאישור שר הפנים. באם ההסכם לא יאושר על ידי המועצה ו/או על ידי שר הפנים בדרך הקבועה בחוק, תוך שנים עשר (12) חודשים לאחר חתימתו על ידי העירייה (לאחר הודעת הזכייה) ומכל סיבה שהיא, תהיה לעירייה ו/או לזוכה הזכות להודיע על ביטול ההסכם, בכל עת לאחר תקופה זו, זאת באמצעות מתן הודעה בכתב לצד השני ומשנמסרה הודעה כזו יהיה ההסכם בטל תוך המועד שיצוין בה ובהתאמה ובלבד שבהודעה יצוין מועד שהנו לפחות 30 ימים ממסירת ההודעה לידי הנמען. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי לא תהיינה למי מהצדדים תביעה וטענה כל שהיא כלפי משנהו בגין ביטול ההסכם מסיבה כאמור, (בין אם הביטול נעשה על ידי העירייה ובין אם נעשה על ידי הזוכה).
- במקרה של ביטול ההסכם כאמור בסעיף 3.3 לעיל יהא הזוכה זכאי להשבה של הסכומים ששילם בפועל לעירייה על חשבון התמורה, על פי תנאי המכרז כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן, כמפורט בהסכם, כשמדד הבסיס לעניין זה יהיה מדד המחירים לצרכן הידוע במועד בו בוצע התשלום לעירייה והמדד לחישוב יהיה המדד הידוע במועד ההשבה, וככל שהרוכש אכן שילם בפועל. לסכום האמור לא יוסף כל תשלום ו/או סכום נוסף.
- 3.4 העירייה והזוכה יהיו רשאים להסכים על ארכה לקבלת אישור המועצה ו/או שר הפנים להסכם. באם יוארך המועד לקבלת אישור המועצה ו/או שר הפנים, יהיה על הזוכה להאריך בהתאמה את הערבות הבנקאית שניתנה על ידו.
- 3.5 מובהר, כי קבלת או אי קבלת אישור המועצה ו/או אישור שר הפנים אינם בשליטת העירייה ועל כן העירייה לא תישא באחריות לכל דבר הקשור ו/או הנובע בעיכוב ו/או באי מתן אישור של מי מהגורמים האמורים ו/או בהתניית תנאים בהקשר זה.
- 3.6 כן מובהר, כי ביטול ההתקשרות עקב העדר קיומו של התנאי המתלה (דהיינו, בשל אי קבלת אישור המועצה ו/או אישור שר הפנים להסכם), משמעו העדר התחייבות למכירת המקרקעין ולמשתתף במכרז לא תהיה כל טענה ו/או דרישה מהעירייה ו/או מי מטעמה, לרבות בגין הוצאות, הפסד או נזק שנגרמו עקב השתתפות במכרז.

4. סכום מינימלי להצעה במכרז

- 4.1 העירייה הזמינה שומה להערכת שווי זכויותיה במקרקעין מאת שמאי מקרקעין מוסמך.
- 4.2 העירייה קבעה את הסכום המינימלי אותו ניתן להציע במכרז.
- 4.3 הצעה נמוכה מסך של 2,950,000 מיליון ₪ תיפסל על הסף.
- 4.4 העירייה אינה מתחייבת לבחור בהצעה הגבוהה ביותר או בכל הצעה שהיא, והדבר נתון לשיקול דעתה הבלעדי.

5. זכויות בנייה

- 5.1 אין לראות בכל נתון ו/או דבר האמור במסמכי המכרז ו/או ההסכם משום מצג או הצהרה בדבר אפשרות לקבל היתרים לניצול זכויות בנייה ו/או שימוש כלשהם. אם יתברר, כי הוצאת היתר כאמור מותנית בתנאים או שלא ניתן לקבל היתר כלל, לא יחשב הדבר



מכרז מס' 09/2025 - לרכישת זכויות חכירה מהוונת בחלק ממקרקעין ברחוב רמא 67 (לשעבר לנדאו)

כהטעיה ו/או כהפרה של המכרז ו/או ההסכם ו/או תנאי מתנאיו, והמציע מצהיר בזאת כי הוא מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה נגד העירייה ו/או מי מטעמה בעניין האמור והנובע ממנו.

5.2 המציע מצהיר בזאת, כי ידוע לו והוא מסכים לכך, שאין המזמינה מתחייבת כלפיו בהתחייבות כל שהיא באשר לאפשרויות ניצול המקרקעין ו/או זכויות הבנייה, וכי ידוע לו שמידע באשר לאפשרויות הבנייה ניתן לקבל בוועדה המקומית לתכנון ובנייה. על המציע לבדוק ולברר היטב כל פרט וכל סייג הקשור לאפשרויות ניצול זכויות הבנייה במקרקעין וסביבתם בטרם הגשת הצעתו למכרז. הגשת ההצעה ראייה מכרעת כי המציע עשה כן וכי מצא את הנכס נשוא הצעתו מתאים לצרכיו ומטרותיו, גם מבחינה זו.

5.3 בכל מקרה בו יבקש המציע לנצל זכויות בנייה יחולו עליו כל הדרישות שבדין ולרבות חובות התשלומים, האגרות, המיסים וההיטלים לרשויות המוסמכות לפי כל דין, (לרבות לעירייה) ובהתאם להוראות כל דין.

6. תנאי סף

השתתפות מציעים במכרז מותנית במילוי ובעמידה בכל תנאי הסף הבאים:

- 6.1 לא עומדות כנגד המציע ו/או מי מבעליו, תביעות משפטיות ו/או הליכים משפטיים הנוגעים לפירוק ו/או לפשיטת רגל ו/או לכינוס נכסים ו/או לצווי פינוי.
- 6.2 המציע, או מי מבעליו, לא הורשע בפלילים בעבירות נגד בטחון המדינה, ו/או על פי חוק העונשין, תשל"ז-1977, כנגד גופו של אדם ו/או בעבירות רכוש ו/או בעבירות שיש עימן קלון ו/או בעבירות הנוגעות לתחום עיסוקו של המציע, או שחלפו לפחות 10 שנים מיום מתן גזר הדין בו הורשע בפלילים כאמור.
- 6.3 המציע אינו עובד העירייה ו/או חבר מועצה בעירייה וכן אינו בעל קרבה משפחתית לעובד עירייה ו/או לחבר מועצה בעירייה, כמפורט בנספח ב'4- תצהיר העדר קרבה משפחתית.
- 6.4 המציע רכש את מסמכי המכרז בתמורה מלאה.
- 6.5 המציע צירף להצעתו ערבות בנקאית אוטונומית בנוסח **בנספח ב'5** למכרז וכמפורט להלן.

מובהר כי על כל תנאי הסף להתקיים במציע עצמו.

במקרה של הגשת הצעה משותפת על ידי מספר משתתפים, על תנאי הסף להתקיים בכל אחד מהשותפים להצעה, למעט הדרישה בדבר רכישת מסמכי המכרז, אשר די שיתקיימו באחד מהשותפים להצעה. על הערבות לכלול את שמות כל השותפים להצעה.

7. להוכחת עמידתו בתנאי המכרז, יצרף המציע להצעתו את האישורים והמסמכים הבאים כשהם כרוכים וממוספרים בהתאם למספרי הסעיפים כדלקמן:

- 7.1 הצהרה על מעמד משפטי – **נספח ב'1**.
- 7.2 ככל שהמציע הנו עוסק מורשה ומגיש את הצעתו לרכישת המקרקעין ככזה המצאת העתק אישור עוסק מורשה וכן כל האישורים הנדרשים לפי **חוק עסקאות עם גופים ציבוריים (אכיפת חשבונות ותשלום חובות מס)**, **התשל"ו-1976**, ובכלל זאת אישור פקיד מורשה, רואה חשבון או יועץ מס, המעיד שהמציע מנהל פנקסי חשבונות על פי פקודת מס הכנסה [נוסח חדש] וחוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975, ושהוא נוהג לדווח לפקיד שומה על הכנסותיו וכן מדווח למנהל מס ערך מוסף על עסקאות שמוטל עליהן מס לפי חוק מס ערך מוסף, בתוקף למועד הגשת ההצעה. בנוסף, ימציא המציע אישור על ניכוי מס במקור ככל שהמציע הנו עוסק מורשה ומגיש את הצעתו לרכישת המקרקעין ככזה.
- 7.3 תצהיר בדבר העדר הרשעות בפלילים והעדר תביעות משפטיות ו/או הליכים משפטיים העומדים נגד המציע ו/או מי מבעליו, הנוגעים לפירוק ו/או לפשיטת רגל ו/או לכינוס נכסים ו/או לצווי פינוי, כשהוא חתום ומאושר על ידי עורך דין, **בנוסח המפורט בנספח ב'3**.



מכרז מס' 09/2025 - לרכישת זכויות חכירה מהוונת בחלק ממקרקעין ברחוב רמא 67 (לשעבר לנדאו)

7.4 הצהרה כי המציע אינו עובד העירייה, כי אינו חבר מועצה בעירייה, כי אינו בעל קרבה משפחתית לעובד עירייה ו/או לחבר מועצה בעירייה, בנוסח המצ"ב כנספח ב'4 למכרז, חתום כנדרש.

7.5 קבלה בעבור רכישת מסמכי המכרז בתמורה מלאה.

7.6 ערבות בנקאית בסכום כמפורט להלן, בנוסח המפורט כנספח ב'5 למכרז.

הערבות תהיה בתנאים המפורטים להלן.

העירייה תהא רשאית לפסול על הסף הצעה שלא צורפה אליה ערבות כאמור.

7.7 עותק ממסמכי ההבהרות שהוצאו בידי העירייה, ככל ואכן נעשו כאלו, כשהם חתומים בידי המציע.

7.8 אישור חתום על ידי המציע בדבר הסכמה/אי-הסכמה של המציע לחשיפת מסמכי הצעתו, בנוסח המצ"ב כנספח ב'6 להזמנה זו.

7.9 טופס הצהרת הצעה בנוסח המצ"ב כנספח ב'7 להזמנה זו.

7.10 הצעה כספית בנוסח המצ"ב כנספח ב'8 להזמנה זו.

7.11 במקרה של הצעה המוגשת על ידי תאגיד (לרבות, חברה, עמותה, שותפות או אחר) :

7.11.1 על תאגיד לצרף עותק מתעודת ההתאגדות, המאושר על ידי עו"ד כהעתק נאמן למקור וכן פלט עדכני (עד שבעה (7) ימים קודם למועד האחרון להגשת הצעות) מהמרשם המתנהל כדין לגביו וכן החלטות התאגיד בדבר הגשת ההצעה.

7.11.2 התאגיד יצרף להצעתו פרוטוקול מהחלטת התאגיד, חתום כדין על-ידי המורשים מטעמו, ומאומת על ידי עורך דין, המעיד כי אותו תאגיד החליט לרכוש את המקרקעין בהחלטה שהתקבלה כדין ועל פי מסמכי היסוד של התאגיד וכי הנציג של התאגיד אשר שמו ומספר זהותו יצוין בפרוטוקול האמור מוסמך לייצגו בקשר לכך, לחייב את התאגיד בחתימתו לרבות לעניין חתימה על הסכם המכר במקרה של זכייה במכרז.

7.12 לעירייה שמורה הזכות לדרוש מהמציע להציג כל מסמך נוסף שיידרש לשם הערכת הצעה ולפי שיקול דעתה הבלעדי של העירייה.

לוועדת המכרזים שמורה הזכות לפסול הצעה שהוגשה ללא איזה מהמסמכים האמורים לעיל או לפנות למציעים בבקשה להשלים מסמכים חסרים.

7.13 על המציעים לצרף להצעה את כל המסמכים הנדרשים לצורך עמידה בתנאי הסף הנ"ל, כמפורט במסמכי המכרז. אי המצאת אישור או מסמך אחד או יותר מהמסמכים הנדרשים לעיל, עלול לגרום לפסילת ההצעה, עפ"י שיקול דעתה הבלעדי של העירייה.

8. ערבות

8.1 על המציע לצרף להצעתו ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי מותנית, מבנק בישראל לטובת עיריית אור יהודה, בנוסח המצורף כנספח ב'5 למסמכי המכרז, וללא שינויים.

8.2 הערבות תהיה בסך של 295,000 ₪ מתיים תשעים וחמש אלף ₪. סכום הערבות יהיה צמוד למדד כאמור בנוסח הערבות.

8.3 תוקף הערבות הנ"ל יהיה עד ליום 23.11.2025 (להלן: "תקופת הערבות").

8.4 העירייה תהיה רשאית לדרוש מהמציע להאריך את תקופת הערבות לתקופה נוספת ולמשך כל תקופה שהצעתו בתוקף באופן שתישאר בתוקף לתקופה נוספת עד לקבלת אישור שר הפנים. למען הסר ספק, העירייה תהא רשאית לממש את הערבות הבנקאית אם המציע שקיבל הודעה על זכייה, יחזור בו מהצעתו.



מכרז מס' 09/2025 - לרכישת זכויות חכירה מהוונת בחלק ממקרקעין ברחוב רמא 67 (לשעבר לנדאו)

- 8.5 ועדת המכרזים תהא רשאית לפסול הצעה שלא צורפה אליה ערבות כנדרש.
- 8.6 הערבות תשמש כבטוחה למילוי כל התחייבויות המציע וכן להתקשרות המציע, שהצעתו תתקבל.
- 8.7 העירייה רשאית לחלט את הערבות כפיצוי מוסכם ומוערך מראש לנזקי העירייה, בכל מקרה בו יחזור המציע מהצעתו ו/או בכל מקרה של הפרת איזה מהתחייבויות המציע, ו/או הפרות התחייבויות המציע הזוכה, מבלי שהעירייה תידרש להוכיח לבנק או לכל גורם אחר את צדקת דרישתה, ומבלי שיהא בכך כדי לגרוע מכל סעד אחר המוקנה לעירייה, והמציע מוותר מראש על כל טענה בהקשר זה ויהא מנוע מלטעון כנגד כך.
- 8.8 כן ומבלי לגרוע מהאמור, העירייה תהא רשאית לממש את הערבות הבנקאית בכל מקרה בו המציע:

- 8.8.1 נהג במהלך המכרז בעורמה, תכסיסנות או בחוסר ניקיון כפיים, לפי שיקול דעת העירייה.
- 8.8.2 חזר בו מהצעתו למכרז לאחר חלוף המועד האחרון להגשת הצעות במכרז.
- 8.8.3 הפר איזה מהתחייבויותיו כמציע זוכה וכן מכל סיבה אחרת המפורטת בהסכם.
- 8.9 הערבות תוחזר למציעים שהצעתם לא נתקבלה באחד מן המועדים הבאים, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של העירייה: לאחר חתימת הסכם עם הזוכה במכרז או בחלוף 60 ימים מחתימת הסכם כאמור, או לאחר משלוח ההודעה למציעים על אי זכיותם, או עם פקיעת תוקף ההצעה.
- 8.10 ערבות המציע שהצעתו נבחרה במכרז תשמש כבטוחה גם להתחייבויותיו מכוח זכיותו במכרז ו/או מכוח ההסכם ולא תוחזר לו אלא לאחר מילוי כל התחייבויותיו מכוח ההסכם. בהתאמה, העירייה רשאית לדרוש מהמציע הזוכה להאריך את הערבות, לכל תקופה שתידרש עד למילוי מלא התחייבויות המציע וכמפורט בהסכם.

9. מפגש וסיור מציעים

- 9.1 מפגש וסיור מציעים ייערך בנכס ברחוב רמ"א 67 (לשעבר, רח' לנדאו 24) באור יהודה (במקרקעין נשוא המכרז) ביום רביעי, י"ב באב תשפ"ה, 06.08.2025 בשעה 10:00.

השתתפות במפגש ובסיור אינה חובה.

- 9.2 העירייה תהא רשאית, אך לא חייבת לקבוע מועדי מפגש מציעים נוספים לפי שיקול דעתה הבלעדי.
- 9.3 במפגש המציעים, המזמינה תהא רשאית על פי שיקול דעתה הבלעדי, להציג עניינים שונים הקשורים בהליך.
- 9.4 לא יהיה תוקף לכל ההתייחסות של המזמינה למסמכי המכרז במהלך הסיור, אלא אם באו לאחר מכן לידי ביטוי בהודעה בכתב מעת המזמינה.

10. הבהרת מסמכי המכרז

- 10.1 על המציע לקרוא בעיון רב את מסמכי המכרז על נספחיו ולרבות ההסכם על נספחיו. אם יימצאו לדעת המציע, סתירות כלשהן או אי התאמות בין המסמכים ו/או אי דיוקים, או יתעורר ספק כלשהו בכל הנוגע לפרטים וכן כל שאלת הבהרה - על המציע להודיע על כך בכתב לעירייה במסגרת שאלות הבהרה כאמור להלן ועד למועד האחרון להגשת שאלות הבהרה.

לא נעשתה פנייה כאמור, תחייב את המציעים קביעת העירייה ביחס לתנאי המכרז וההסכם, אם וככל שהתגלו סתירות ו/או אי התאמות כאמור.

- 10.2 **שאלות הבהרה בקשר לתנאי המכרז וההסכם על נספחיהם ניתן להגיש בכתב בלבד,**



מכרז מס' 09/2025 - לרכישת זכויות חכירה מהוונת בחלק ממקרקעין ברחוב רמא 67 (לשעבר לנדאו)

באמצעות דואר אלקטרוני : michraz@or-ye.org.il בקובץ WORD תוך ציון שם הפונה, מספר הסעיף ומספר העמוד בחוברת המכרז אליו מתייחסת השאלה,

עד ולא יאוחר מיום ראשון, ט"ז באב תשפ"ה, 10.08.2025, עד השעה 16:00,

בכל מקרה יש לוודא את קבלת שאלות ההבהרה בטלפון 073-3388380

10.3 השאלות כאמור, תוגשנה בכתב בקובץ WORD בלבד, בקבצים הניתנים לעריכה, בפורמט שלהלן. יובהר כי העירייה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להשיב על שאלות אשר הוגשו לאחר המועד הנקוב הנ"ל. תשובות העירייה והפירושים שיינתנו על ידה בכתב, יהיו סופיים ומוחלטים ויחייבו את המציע.

מס"ד	מסמך המכרז אליו מתייחסת השאלה	עמוד מספר	מספר הסעיף	פירוט השאלה
------	-------------------------------	-----------	------------	-------------

10.4 לא יתקבלו פניות טלפוניות או אחרות.

10.5 העירייה תהא רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, להתייחס או שלא להתייחס לשאלות ההבהרה. במידה ולפי שיקול דעתה של העירייה יהיה צורך במתן מענה, המענה מטעם העירייה יועבר בכתב לכל המשתתפים שהשתתפו במפגש המציעים ו/או לאלו שרכשו את מסמכי המכרז (לפי הפרטים שהשאירו בידי העירייה, או כפי שמופיע על פנייתם ולפי שיקול דעת העירייה).

10.6 למען הסר ספק מובהר, כי לא יהיה תוקף לכל התייחסות של העירייה אלא אם ניתנה בהודעה בכתב כאמור.

10.7 כל הסבר, הבהרה, פרט נוסף, או תשובה, לא יחייבו את העירייה, אלא אם ניתנו בכתב על ידי העירייה והופצו כאמור לעיל. אישור מאת העירייה כי מסמך כאמור הופץ בקרב כל רוכשי מסמכי המכרז על פי הכתובות כאמור ייחשב כראיה חלוטה להפצה המענה לשאלות ההבהרה שניתן בכתב וככל שהיה כזה, יהווה חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז, **ויצורף על ידי המציעים להצעתם, כשהוא חתום על ידם.**

10.8 לאחר משלוח המענה לשאלות ההבהרה הנ"ל, העירייה לא תהיה חייבת לקבל שאלות נוספות מצד מי מהמשתתפים ו/או להשיב לשאלות הבהרה נוספות כלשהן, אך תהא רשאית לעשות כן לפי שיקול דעתה הבלעדי.

10.9 העירייה רשאית לעדכן ו/או לשנות כל הוראה ו/או נתון במסמכי המכרז, אם באמצעות מענה לפניית המציעים כאמור ואם על פי שיקול דעתה הבלעדי ובלבד שהדבר ייעשה בכתב, עד למועד האחרון להגשת ההצעות. השינויים והתיקונים כאמור, אם יהיו כאלה, יהיו חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.

10.10 העירייה רשאית, בכל עת ועל פי שיקול דעתה הבלעדי, לשנות את לוחות הזמנים להליך, בהודעה שתיתן בהתאם לסעיף זה.

11. **אופן הגשת ההצעה**

11.1 המציע יגיש לעירייה את כל מסמכי המכרז שהם חתומים על ידו בכל עמוד ועמוד, ובמקרה של הגשת הצעה על ידי תאגיד, ייחתם כל עמוד כאמור על ידי מורשי החתימה מטעם המציע ולאחר אימות החתימה במקומות הדרושים לכך על ידי עורך דין.

לעניין זה, מסמכי המכרז, לרבות הנספחים, השינויים והתיקונים ככל שנעשו על ידי העירייה כאמור, ולרבות המסמכים אותם המציע נדרש לצרף להצעתו.

על גבי כל נספח/מסמך/אישור, יש לציין את מספר תת הסעיף, שבהתאם אליו צורף המסמך

11.2 כל הצעה תוגש בשני (2) עותקים זהים (לפחות עותק אחד מקורי). כאשר את שני הסטים



מכרז מס' 09/2025 - לרכישת זכויות חכירה מהוונת בחלק ממקרקעין ברחוב רמא 67 (לשעבר לנדאו)

של מסמכים ההצעה כאמור, יש לכרוך בתיקייה (כל סט בתיקייה נפרדת - בסה"כ 2 תיקיות) במידה וההצעה מוגשת על ידי שותפות, יחתמו על ההצעה כל השותפים המוסמכים לחתום בשם השותפות, ובצירוף חותמת השותפות. כן תצורף הוכחה מאומתת על ידי עורך דין על זכות החתימה בשם השותפות ותעודת רשום השותפות.

11.3 במקרה של הגשת הצעה על ידי מספר מציעים, יחתמו על המסמכים כל המשתתפים בהצעה.

11.4 במידה וההצעה תוגש על ידי תאגיד רשום, יחתמו על ההצעה בעלי זכות החתימה בתאגיד, תוך ציון שמם המלא, כתובת התאגיד ומספר הרישום שלו ובצירוף חותמת התאגיד. כמו כן, יצורף פרוטוקול החלטת התאגיד המאשרת הגשת הצעה למכרז, כשהוא חתום כדן על-ידי המורשים מטעמו, ומאומת על ידי עורך דין, המעיד כי התאגיד החליט לרכוש את הנכס בהחלטה שהתקבלה כדן ועל פי מסמכי היסוד של התאגיד וכי הנציג של התאגיד אשר שמו ומספר זהותו יצוין בפרוטוקול האמור מוסמך לייצגו בקשר לכך לרבות לעניין חתימה על הסכם המכר במקרה של זכיה במכרז.

11.5 בכל מקרה של שינוי ו/או השמטה ו/או תוספת שיעשו על ידי המציע במסמכי המכרז, לרבות בתנאי ההסכם ו/או כל הסתייגות לגביהם, בכל דרך ו/או צורה שהיא (להלן: "**הסתייגויות**") רשאית העירייה:

- א. לפסול את הצעת המציע למכרז.
 - ב. לראות בהסתייגויות כאילו לא נכתבו כלל, ולהתעלם מהן.
 - ג. לראות בהסתייגויות כאילו מהוות הן פגם טכני בלבד.
 - ד. לדרוש מהמציע לתקן את ההסתייגויות, ובלבד שבתיקון כאמור אין בכדי לשנות את הצעתו הכספית ו/או פרט מהותי בהצעתו.
- ההחלטה בין האפשרויות הנ"ל נתונה לשיקול דעת העירייה. אם תחליט העירייה לנהוג לפי אחת האפשרויות המנויות בס"ק (ב)-(ד) לעיל, והמציע יסרב להסכים להחלטתה, רשאית העירייה לפסול את ההצעה ו/או לחלט את הערבות הבנקאית שהוגשה על ידי המציע.

11.6 על המציע לחתום על נספח הצעת המציע המצורף **כנספח ב' 7** למסמכי המכרז.

11.7 על המציע למלא ולציין בנספח ההצעה הכספית את המחיר שהוא מציע לשלם בעבור רכישת זכויות העירייה במקרקעין נשוא מכרז זה וההסכם המצורף אליו כמפורט ב**נספח ב' 8- הצעה כספית**, (הסכום שיצוין בהצעה ואשר יהווה את הבסיס להשוואת ההצעות הנו סכום ללא מע"מ) – לתמורה יתווסף מע"מ על ידי הרוכש, ככל שיחול על העסקה. (ההצעה הכספית תוכנס למעטפה נפרדת כמפורט בהמשך).

11.8 על המציע לוודא שכל ההעתיקים של ההצעה שהוגשו על ידו יהיו זהים. בכל מקרה של סתירה בין המקור לבין העתק, או של סתירה בין העתיקים שונים של ההצעה, יקבע האמור בעותק המקור, במקרה של סתירה בן שני (או יותר) ממסמכי מקור או במקרה של קושי להבחין בין מקור להעתק, רשאית העירייה לקבוע על פי שיקול דעתה ו/או באופן שרירותי איזה מהם יכריע. כן רשאית העירייה ובכל אחד מהמקרים האמורים, לבקש הבהרות ו/או להחליט על פסילת ההצעה, הכול על פי שיקול דעתה של העירייה.



מכרז מס' 09/2025 - לרכישת זכויות חכירה מהוונת בחלק ממקרקעין ברחוב רמא 67 (לשעבר לנדאו)

חוברת המכרז כולה ובשלמותה, לרבות המסמכים שעל המציע לצרף להצעתו (לרבות הצעתו הכספית של המציע על גבי נספח ההצעה הכספית), יוכנסו למעטפה, כשעל גביה יירשמו המילים: "מכרז פומבי מס' 09/2025 מכירת זכויות במקרקעין- רח' רמא 67 אור יהודה". פרט לכך, לא יצוין על גבי המעטפה הנ"ל כל כיתוב שהוא ו/או כל סימן זיהוי של המציע.

את המעטפה הסגורה יש להפקיד בתיבת המכרזים במחלקת גזברות במשרדי העירייה רח' יוני נתניהו 4 אור יהודה קומה שנייה, עד ליום חמישי, כ"ז באב תשפ"ה, 21.08.2025 עד השעה 13:00. הצעה שלא תימצא בתיבה עד למועד זה לא תשתתף במכרז.

11.9 אין לשלוח הצעות בדואר.

11.10 הגשת הצעת המציע והשתתפותו במכרז כמוהם כהצהרה ואישור שכל פרטי המכרז על מסמכיו וההסכם על נספחיו המצורפים למכרז, ידועים ונהירים לו.

11.11 העירייה תהא רשאית לפסול הצעה שלא תוגש בהתאם לדרישות סעיף זה.

12. תוקף ההצעה

12.1 ההצעה תעמוד בתוקפה, על כל פריט, מרכיבה, נספחיה וצורפותיה 90 ימים מהמועד האחרון להגשת הצעות.

12.2 ככל שלא יסתיימו הליכי המכרז ו/או לא ייחתם חוזה עם מציע הזוכה במכרז עד המועד האמור, הרי שתוקף ההצעות יוארך ועד לסיום כל הליכי המכרז ובתוספת 30 ימים. למרות האמור, מציע יהיה רשאי להודיע לעירייה ובכתב על רצונו להביא את תוקף הצעתו לידי סיום במועד שיצוין בהודעתו ובלבד שלא יהיה מוקדם מ 90 יום לאחר המועד האחרון להגשת הצעות, ובלבד שיציין בהודעתו את המועד לפקיעת תוקף הצעתו וכן בתנאי שהודעה כאמור תגיע לידי העירייה לפחות 30 ימים קודם למועד המיועד לפקיעת תוקף הצעת המציע על פי הודעתו.

13. אופן בדיקת ההצעות ובחירת המציע הזוכה:

13.1 העירייה רשאית לפסול הצעתו של מציע אשר לא עמד בתנאים, כולם או חלקם וכן כל הצעה אשר תתנה או תשנה ו/או תסייג איזה מתנאי המכרז ו/או אשר לא צורפו אליה כל המסמכים הנדרשים כאמור במכרז זה.

13.2 העירייה רשאית לא להתחשב כלל בהצעה שלפי שיקול דעת העירייה היא בלתי סבירה בשל תנאיה או בשל חוסר התייחסותה לתנאי המכרז, באופן שלדעת העירייה מונע את הערכתה כראוי.

13.3 כאמור, אין העירייה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר, או בעלת הניקוד הגבוה ביותר ו/או הצעה כלשהי.

13.4 העירייה רשאית לבדוק את האיתנות הפיננסית של המציע. המציע מתחייב להמציא לעירייה, לפי דרישתה, כל מסמך אשר יתבקש על ידה לצורך בדיקה זו. העירייה תהא רשאית לפסול הצעת מציע אשר הסתבר, לפי שיקול דעת העירייה, לאחר בדיקה, כי אינו בעל איתנות פיננסית ו/או כי קיים חשש שלא יהיה מסוגל לעמוד בהתחייבויות הכספיות הכרוכות במכרז זה ובהצעה הכספית שהגיש.

13.5 העירייה תהיה רשאית לפי שיקול דעתה, לבדוק את ההצעות שהוגשו, לפסול או לדחות הצעות, להזמין מציע טרם בחירת ההצעה הזוכה, כדי לדרוש ממנו פרטים ו/או הבהרות ו/או מסמכים ביחס להצעתו, לרבות לגבי פרטים הדרושים לה, לפי שיקול דעתה, לצורך קבלת החלטה. כן רשאית העירייה לברר אצל גורמים אחרים עימם התקשר המציע בהתקשרות אחרת, ו/או ברשויות המקומיות בהן היה מעורב בהפעלת עסקים כלשהם, פרטים מכל סוג שהוא לרבות בדבר עברו ו/או כושרו לביצוע התחייבויותיו כנדרש על פי המכרז וההסכם, במיומנות ובאיכות גבוהים.

13.6 העירייה רשאית להסיק מסקנות מאי שיתוף פעולה מצד המציע ו/או מי מטעמו במתן



מכרז מס' 09/2025 - לרכישת זכויות חכירה מהוונת בחלק ממקרקעין ברחוב רמא 67 (לשעבר לנדאו)

פרטים ו/או הבהרות ו/או מסמכים כאמור, לרבות אי אספקתם של כל הפרטים, ההבהרות והנתונים המבוקשים, עד כדי פסילת ההצעה.

13.7 בהגשת הצעה, המציע מסכים, כי במידה שהעירייה תבחר לברר עליו פרטים נוספים ו/או תבקש הבהרות נוספות, על פי שיקול דעתה, אצל כל הגורמים הנזכרים לעיל ו/או אצל גורמים נוספים ו/או אצל המציע בעצמו, היא תהא רשאית לעשות כן והמציע לא יבוא בשל כך בדרישות ו/או בתביעות כלפי העירייה ו/או כלפי אותם גורמים.

13.8 מבלי לפגוע באמור לעיל, העירייה שומרת לעצמה את הזכות, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לפסול ו/או לדחות הצעת מציע שכנגדו ו/או כנגד מי מבעליו, קיים או היה קיים חוב כלשהו כלפי העירייה ו/או אשר פועל ללא רישיון עסק ו/או לעירייה יש ו/או היו סכסוכים וטענות נגד המציע ו/או תוך הפרת צו שיפוטי וכד' ו/או שהיה לעירייה ניסיון בלתי משביע רצון בהתקשרות עימו, לרבות בשל הפרת חוזה על ידו, חשד למרמה או תביעות בלתי סבירות וכיוצ"ב. כן שמורה לעירייה הזכות לפסול ו/או לדחות את הצעת מציע אשר הורשע בפלילים ב 7 השנים האחרונות שקדמו למועד האחרון להגשת ההצעות, בעבירות נגד בטחון המדינה, ו/או על פי חוק העונשין, תשל"ז-1977, כנגד גופו של אדם ו/או כנגד רכוש, אשר לא התיישנו, ו/או אשר מתנהלים נגדו הליכים בגין עבירה כאמור.

כן שומרת לעצמה העירייה את הזכות לפסול מציע אשר עומדות כנגדו ו/או כנגד מי מבעליו, תביעות משפטיות ו/או הליכים משפטיים הנוגעים לפירוק ו/או לפשיטת רגל ו/או לכינוס נכסים.

החלטת הפסילה הנ"ל תיעשה בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של ועדת המכרזים, בין היתר, בהתחשב בהשלכות של ההרשעות/הליכים על אמינות ומהימנות המציע ו/או על יכולתו לבצע את התחייבויותיו נשוא המכרז כנדרש.

13.9 העירייה רשאית להסתייע בכל שלב של המכרז, בבעל מקצוע מומחה, אשר ילווה את ועדת המכרזים וייעץ לה בתהליך בחינת ההצעות, לרבות באמצעות חוות דעת שמאי לבחינת סבירות הצעות המחיר של המציעים, כאשר העירייה רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לפסול הצעות אשר מחיריהן יהיו בסטייה ניכרת מהאומדן שפורסם ולמציעים לא תהא זכות לטעון כנגד חוות הדעת הנ"ל ו/או להגיש חוות דעת נגדית מטעמים.

14. שלבי בחינת ההצעות ואמות המידה לניקוד ההצעות

14.1 שלב א' - בדיקה עמידת ההצעה בתנאי הסף:

בשלב זה יבדקו מסמכי ההצעה שהוגשו על ידי כל מציע על מנת לוודא שההצעה עומדת בתנאי הסף במכרז. כמו כן, ייבדק בשלב זה צירופם של המסמכים הנדרשים להצעה.

יובהר, כי אי עמידה בתנאי הסף ו/או אי צירוף המסמכים כנדרש, עלול להביא לפסילת ההצעה.

אך ורק ההצעות אשר יעמדו בתנאי הסף כאמור, יעברו לשלב הבא של בחינת ההצעות.

14.2 שלב ב' - בדיקת ההצעה הכספית – 100% מהניקוד הכללי:

ההצעות שלא נפסלו בשלב א' דלעיל, יעברו לשלב ב', ובו תיבדקנה ההצעות הכספיות שהוגשו על ידי המציעים, כאשר ההצעה שבה הצעת המחיר הגבוהה ביותר תקבל את מירב הנקודות, קרי: 100 נקודות. **מובהר בשנית כי העירייה אינה מחויבת לבחור בהצעה הגבוהה ביותר או בכל הצעה שהיא, והדבר נתון לשיקול דעתה הבלעדי.**

מובהר כי סכום ההצעה הנו הסכום ללא מע"מ. ככל שיחול מע"מ על העסקה, יתווסף לסכום ההצעה מע"מ כדין.

15. הודעה על זכיה, חתימה על חוזה ומסמכים

15.1 בתוך 7 (שבעה) ימים ממועד משלוח הודעת העירייה למציע הזוכה על זכייתו במכרז, ימציא הזוכה לעירייה את ההסכם החתום על ידו (על נספחיו) וכן את כל המסמכים הנדרשים על פי מסמכי מכרז זה ועל פי ההסכם.



מכרז מס' 09/2025 - לרכישת זכויות חכירה מהוונת בחלק ממקרקעין ברחוב רמא 67 (לשעבר לנדאו)

15.2 כן מתחייב המציע, כי במידה ויזכה במכרז, יחתום על כל מסמך נוסף שיידרש לצורך השלמת הליכי הרכישה, לרבות עותקים נוספים מהסכם המכר המצורף כמסמך ג' למכרז זה, שטרי מכר, הצהרות ועוד, ישלם כל תשלום נלווה, החל עליו על פי תנאי מכרז זה וההסכם ולרבות תשלומים לרשויות מיסוי מקרקעין ו/או לרשות המקומית וכמו גם תשלומים החלים עליו כרוכש, הכל במועדים ובמקומות אשר יקבעו על ידי המזמינה ו/או על ידי הרשויות המוסמכות, וללא דיחוי.

15.3 הזכויות בנכס יועברו במצבן AS-IS. התנאים להעברת זכויות העירייה במקרקעין הינם כקבוע בהסכם.

15.4 זוכה במכרז, אשר לא יחתום על ההסכם ו/או לא ישלים את המסמכים הדרושים כאמור לעיל, ו/או לא יבצע איזה מהתשלומים החלים עליו כאמור, וזאת בתוך הזמן הנקוב לעיל, העירייה תהא רשאית לחלט ערבותו ולא יהיו לו כל תביעות ו/או טענות כנגד העירייה ו/או מי מטעמה בקשר לכך. כמו כן, רשאית העירייה, בנוסף לחילוט ערבותו, לחתום על הסכם עם כל מציע אחר ו/או לבטל את המכרז בחלקו ו/או בשלמותו, ו/או לקיים משא ומתן עם מציעים/ים אחרים והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט של העירייה.

15.5 העירייה שומרת לעצמה את הזכות לבטל הליך זה ו/או הזמנה זו ו/או לא לחתום על ההסכם ו/או לא לבצע, כולו או חלקו, מכל סיבה שהיא, וזאת בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, ולמשתתפים לא תהא כלפי העירייה ו/או צד ג' כל תביעה או דרישה או טענה בגין כך מכל סוג שהוא.

16. ביטול הזכייה והעברת הזכייה למציע אחר

16.1 מבלי לגרוע מהאמור, בכל שלב ובכל מקרה שהזוכה לא ימלא אחר איזה מדרישות ו/או תנאי המכרז ולרבות הצעתו ו/או הוראות הדין ו/או שלדעת העירייה יועלה חשש באשר לרצינות ו/או אמיתות הצעתו ו/או באשר ליכולת עמידתו באיזה מתנאי המכרז ו/או אפשרותו למלא אחר מלא התחייבויותיו, תהא רשאית העירייה לפנות אל המציע הבא בתור ו/או מציעים הבאים בתור ו/או לנהל עימם מו"מ ו/או לבטל זכית המציע ו/או לבטל המכרז ו/או לפרסם מכרז אחר תחתיו. למציע ו/או לזוכה לא יהיו לו כל תביעות ו/או טענות כנגד העירייה ו/או מי מטעמה בקשר לכך.

16.2 מבלי לגרוע מהאמור, העירייה תהא רשאית לבטל את זכייתו של הזוכה במכרז אם חל לדעת העירייה, שינוי מהותי לרעה במצבו הכלכלי של הזוכה, לפי שיקול דעת העירייה ו/או אם נודע לעירייה לאחר ההחלטה במכרז על עובדה מהותית שיש בה כדי להשפיע על ההחלטה ואשר לא הייתה ידועה לעירייה עובר לקבלת ההחלטה.

16.3 העירייה תהיה ראשית לפנות אל המציעים הבאים בתור, ולהציע למי מהם את הזכייה במכרז. לשם כך, העירייה תפנה אל המציעים הבאים בתור לפי סדר גובה הצעותיהם.

16.4 במקרה שהוחלט על ביטול זכיה, והעירייה החליטה על פניה אל המציע הבא בתור בעקבות ביטול זכיה כאמור, התמורה שעל המציע הבא בתור יהיה לשלם לעירייה בגין זכויותיה במקרקעין יחושבו על ידי העירייה, לפי התחשיב הבא :

א. כאשר הצעת הזוכה המקורי במכרז גבוהה מהאומדן/ממחיר המינימום: התמורה אותה יידרש המציע הבא בתור לשלם כתנאי לרכישת הזכויות במקרקעין תהיה בגובה הצעתו במכרז או בגובה 95% מהצעת הזוכה המקורית או בגובה האומדן/מחיר המינימום, על פי הגבוה מבין שלושת הסכומים.

ב. תנאי התשלום בגין הנכס, יהיו זהים לאלה שפורסמו בתנאי המכרז וההסכם, תאריך שליחת הודעת הזכייה אל המציע הבא בתור כזוכה במכרז, תחשב כמועד שליחת הודעת הזכייה, כתאריך הקובע לדרישות החתימה על ההסכם, המסמכים, לתשלום ולכל פעולה אחרת הנדרשת על פי תנאי המכרז. כל יתר התנאים יחולו מציע זוכה כאמור.



מכרז מס' 09/2025 - לרכישת זכויות חכירה מהוונת בחלק ממקרקעין ברחוב רמא 67 (לשעבר לנדאו)

17. העברת זכויות מהזוכה במכרז לאחר

מובהר בזאת, כי חל איסור על משתתף במכרז להעביר זכויותיו לצד ג' כלשהו, אלא אם כן הושלמה עסקת הרכישה והנכס הועבר על שמו ובתוך כך עמד הזוכה בכל התחייבויותיו על פי תנאי מכרז זה, לרבות ביצוע כל התשלומים, חתימה על כל המסמכים, תשלום כל הקנסות, האגרות, המיסים וההיטלים החלים עליו לפי כל דין, והנובעים מתנאי מכרז זה.

18. שמירת זכויות

המזמינה שומרת לעצמה את הזכות, לבטל את המכרז ללא כל הודעה מוקדמת, לקבל הצעה כלשהי או לדחותה, ולקיים את המכרז כולו או מקצתו לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט.

19. תניית שיפוט

כל תביעה ו/או תובענה, או הליך משפטי או מעין משפטי של המציע בקשר למכרז זה ו/או הנובע ממנו ו/או הנוגע לו, תוגש אך ורק בבתי המשפט המוסמכים בעיר תל-אביב. אולם למזמינה שמורה הזכות להגיש תובענה כאמור בכל בית משפט שלו הסמכות לדון בתובענה.

20. בכל מקרה של סתירה בין הוראות מסמך זה לבין הוראות הסכם המכר תכרענה הוראות ההסכם.

ליאת שוחט, עו"ד
ראש העירייה



מכרז מס' 09/2025 - לרכישת זכויות חכירה מהוונת בחלק ממקרקעין ברחוב רמא 67 (לשעבר לנדאו)

נספח ב'1

הצהרה על מעמד משפטי

שם: _____ ח.פ.ת.ז.ז.: _____
 מעמד משפטי: (חברה בע"מ/עמותה/שותפות/פרטי/אחר) _____
 כתובת מלאה: _____
 איש קשר (שם מלא ותפקיד) _____
 טלפון קווי: _____ טלפון סלולרי: _____
 דוא"ל: _____

במקרה של הצעה המוגדרת על ידי תאגיד

פרטי בעלי הזכויות בתאגיד

שם פרטי	שם משפחה	תעודת זהות	הזכויות בתאגיד (בעל מניות, זכות הצבעה וכדו')

פרטי בעלי זכות החתימה:

שם פרטי	שם משפחה	תעודת זהות	תפקיד

יש לצרף תעודת זהות.

כמו כן, **במקרה של הצעה המוגשת על ידי תאגיד** (לרבות, חברה, עמותה, שותפות או אחר) יש לצרף עותק מתעודת ההתאגדות, המאושר על ידי עו"ד כהעתק נאמן למקור וכן פלט עדכני (עד שבעה (7) ימים קודם למועד האחרון להגשת הצעות) מהמרשם המתנהל כדין לגביו וכן, החלטות התאגיד בדבר הגשת הצעה זו.

אישור

הנני לאשר בזה כי חתימות ה"ה _____ אשר חתמו על טופס זה בפניי, בצירוף חותמת, מחייבות את המציע בהתקשרותו עם עיריית אור יהודה לכל דבר ועניין.

תאריך _____ שם רו"ח/עו"ד _____ חתימה + חותמת

- אישור רו"ח/עו"ד ימולא במקרה שההצעה אינה מוגשת על ידי מציע פרטי.



מכרז מס' 09/2025 - לרכישת זכויות חכירה מהוונת בחלק ממקרקעין ברחוב רמא 67 (לשעבר לנדאו)

נספח ב' 2 למכרז

בוטל



מכרז מס' 09/2025 - לרכישת זכויות חכירה מהוונת בחלק ממקרקעין ברחוב רמא 67 (לשעבר לנדאו)

נספח ב' 3

תצהיר העדר הרשעות והעדר הליכים משפטיים הנוגעים לפירוק, לפש"ר, לכינוס נכסים ו/או לצווי פינוי

לכבוד

עיריית אור יהודה

מכרז פומבי מס' 05/2022

אני הח"מ לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת לאמור:

במקרה שההצעה מוגשת מטעם יחיד:

1. תצהירי זה ניתן במצורף להצעה הכספית שהנני מגיש.
2. הריני מצהיר כי לא הורשעתי בפלילים או שחלפו לפחות 10 שנים מיום מתן גזר הדין, בעבירות נגד בטחון המדינה, ו/או על פי חוק העונשין, תשל"ז-1977, כנגד גופו של אדם ו/או בעבירות רכוש ו/או בעבירות שיש עימן קלון ו/או בעבירות הנוגעות לתחום עיסוקו של המציע.
3. הנני מצהיר כי לא עומדות כנגדי תביעות משפטיות ו/או הליכים משפטיים הנוגעים לפירוק ו/או לפשיטת רגל ו/או לכינוס נכסים.

במקרה שההצעה מוגשת מטעם תאגיד:

4. הנני משמש כ _____ מטעם המציע _____, (להלן: "המציע").
5. תצהירי זה ניתן במצורף להצעה הכספית שמגיש המציע ושהנני מוסמך להתחייב בשמו למכרז זה.
6. הנני מצהיר כי המציע, או מי מבעליו, לא הורשעו בפלילים או שחלפו לפחות 10 שנים מיום מתן גזר הדין, בעבירות נגד בטחון המדינה, ו/או על פי חוק העונשין, תשל"ז-1977, כנגד גופו של אדם ו/או בעבירות רכוש ו/או בעבירות שיש עימן קלון ו/או בעבירות הנוגעות לתחום עיסוקו של המציע.
7. הנני מצהיר כי לא עומדות כנגד המציע, ו/או מי מבעלי המציע, ו/או מי ממנהלי המציע, תביעות משפטיות ו/או הליכים משפטיים הנוגעים לפירוק ו/או לפשיטת רגל ו/או לכינוס נכסים.

תאריך	שם המצהיר	חתימת המצהיר
-------	-----------	--------------

אישור עו"ד

אני החתום מטה _____ עורך דין, מאשר/ת בזה כי ביום _____
הופיע/ה בפני _____ המוכר/ת לי אישית שזיהיתיו/ה על פי תעודת זהות
מס' _____ ואשר הינו מורשה החתימה מטעם המציע, ולאחר שהוזהרתי/ה כי
עליו/ה לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם
לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם/מה עליה בפני.

תאריך	שם עו"ד	חתימה + חותמת עו"ד
-------	---------	--------------------



מכרז מס' 09/2025 - לרכישת זכויות חכירה מהוונת בחלק ממקרקעין ברחוב רמא 67 (לשעבר לנדאו)

נספח ב' 4 למכרז

הצהרה בדבר העדר קרבה לעובד ו/או חבר מועצת העיר

תאריך: _____

לכבוד
עיריית אור יהודה

א.ג.נ.,

1. הנני מצהיר בזאת כי עיריית אור יהודה הביאה לידיעתך את הוראות הסעיפים הבאים:

סעיף 122 א (א) לפקודת העיריות (נוסח חדש) הקובע כדלקמן:

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

כלל 12(א) של ההודעה בדבר כללים למניעת ניגוד עניינים של נבחרי הציבור ברשויות המקומיות הקובע:

"חבר המועצה לא יהיה צד לחוזה או לעסקה עם הרשות המקומית; לענין זה, "חבר מועצה" - חבר מועצה או קרובו או תאגיד שהוא או קרובו בעלי שליטה בו (ראה הגדרות "בעל שליטה" ו"קרוב" בסעיף 1(ב) ו-1(5)(ב))."

סעיף 174 א (א) לפקודת העיריות (נוסח חדש) הקובע כי:

"פקיד או עובד של עירייה לא יהיה נוגע או מעוניין, במשרתו או בעקיפין, על ידי עצמו או על ידי בן-זוגו או שותפו או סוכנו, בשום חוזה שנעשה עם העירייה ובשום עבודה המבוצעת למענה."

2. בהתאם לכך הנני מבקש להודיע ולהצהיר כי:

בין חברי מועצת העירייה בעיריית אור יהודה (להלן: "העירייה"), אין לי: בן זוג, הורה, בן או בת, אח או אחות ואף לא סוכן או שותף.

אין חבר מועצה, קרובו, סוכנו או שותפו, שיש לאחד מהם חלק העולה על עשרה אחוזים בהון או ברווחיו של העירייה באמצעותו הגשתי את הצעתי או שאחד מהם מנהל או עובד אחראי בו.

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

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

במקרה שההצעה מוגשת על ידי תאגיד- אני מצהיר כי האמור נכון גם ביחס לכל בעלי הזכויות, המניות והשליטה בתאגיד וכן ביחס למנהלי התאגיד

כמו כן אינני עובד עירייה ואינני חבר מועצה בעירייה.

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

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

שם המציע: _____ שם החותם: _____ חתימה: _____



מכרז מס' 09/2025 - לרכישת זכויות חכירה מהוונת בחלק ממקרקעין ברחוב רמא 67 (לשעבר לנדאו)

נספח ב' 5

נוסח ערבות בנקאית

לכבוד
עיריית אור יהודה (להלן: "העירייה")
רחוב שדרות אליהו סעדון 120
אור יהודה
א.ג.נ.,

ערבות בנקאית מספר _____

1. לפי בקשת _____ מס' ת.ז.ח.פ.ח.צ. _____ (להלן – "הנערב")
אנו ערבים בזה כלפיכם באופן בלתי חוזר לסילוק כל סכום עד לסכום כולל של 295,000 ₪
(ובמילים: מתיים תשעים וחמש אלף ₪) בלבד (להלן: "סכום הערבות") שתדרשו מאת הנערב
בקשר למכרז מס' 09/2025 למכירת זכויות עיריית אור יהודה במקרקעין ברח' רמ"א 67 אור
יהודה, הידועים גם כגוש 6223 חלקה 77, תת חלקה 1 ו/או בקשר להסכם מכוחו של המכרז
האמור.
2. לפי דרישתכם הראשונה בכתב, תוך תקופה שלא תעלה על 7 ימים ממועד קבלת דרישתכם על
ידינו באופן המפורט להלן אנו נשלם לכם כל סכום הנקוב בדרישה בתוספת הפרשי הצמדה ובלבד
שלא יעלה על סכום הערבות מבלי להטיל עליכם חובה לנמק ו/או להוכיח את דרישתכם ומבלי
שתהיו חייבים לדרוש את התשלום תחילה מאת הנערב בתביעה משפטית או בכל דרך אחרת
ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכול לעמוד לנערב באשר לחיוב כלשהו כלפיכם.
- הפרשי ההצמדה יחושבו כדלקמן: אם יתברר מתוך המדד שפורסם לאחרונה לפני כל תשלום
בפועל על פי ערבות זו (להלן: "המדד החדש"), כי המדד החדש עלה לעומת המדד שהיה ידוע
ביום _____ (להלן: "המדד היסודי"), יהיו הקרן והפרשי ההצמדה סכום השווה להכפלת המדד
החדש בסכום הקרן המצוין בדרישתכם הנ"ל והמחולק במדד היסודי.
- במכתבנו זה: "מדד" - משמעו מדד המחירים לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית
לסטטיסטיקה ולמחקר הכללי.
3. אתם תהיו רשאים לדרוש מאתנו את תשלומי של הסכום הנ"ל בפעם אחת או במספר דרישות
כשכל אחת מהן מתייחסת לחלק מהסכום הנ"ל בלבד, בתנאי שסך דרישותיכם לא יעלה הסך
הכולל הנ"ל.
4. התשלום כאמור בסעיף 2 לעיל יעשה על ידינו, על דרך של העברה בנקאית לחשבון העירייה עפ"י
הפרטים שיימסרו על ידכם בדרישתכם או באמצעות המחאה בנקאית עשויה על ידנו לפקודתכם
עפ"י שיקול דעתכם הבלעדי.
5. כל דרישה לתשלום מכוח כתב ערבות זה תימסר לנו בכתב בסניף _____
בכתובת _____ כשהיא חתומה ע"י ראש העירייה או ממלא מקומו. לעניין סעיף זה,
דרישה אשר תימסר בפקס או בדוא"ל, לא תיחשב כ"דרישה".
6. ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום **23.11.2025** (כולל) בלבד ולאחר תאריך זה, ככל שלא תוארך,
תהיה בטלה ומבוטלת. כל דרישה על פי ערבות זו צריכה להתקבל על ידנו בכתב לא יאוחר
מהתאריך הנ"ל ו/או תאריך הארכת הערבות. העירייה תהא רשאית לדרוש את הארכת תוקף
הערבות הנ"ל עד ליום _____ כמפורט במסמכי המכרז ולנערב/ים, או לנו, לא
תהא כל אפשרות להתנגד להארכה הנ"ל.
7. ערבות זו הינה אוטונומית בלתי חוזרת, בלתי תלויה ולא ניתנת לביטול.
8. ערבות זו לא ניתנת להעברה או להסבה.

בכבוד רב, _____



מכרז מס' 09/2025 - לרכישת זכויות חכירה מהוונת בחלק ממקרקעין ברחוב רמא 67 (לשעבר לנדאו)

נספח ב' 6

הסכמה/אי-הסכמה לחשיפת מסמכי המכרז

(נא למלא החלק הרלוונטי לביטוי עמדת המציע)

המציע מודיע בזאת שבמקרה בו תוגש בקשה או עתירה לחשיפת מסמכי המכרז, לרבות הצעתו על כל חלקיה ובכל שלב שהוא למכרז, בין לפני ובין אחרי בחירת הזוכה, עמדתו הינה (יש למלא/לסמן בחלופה המתאימה):

1. מסכים לחשיפת כל מסמכי המכרז מטעמו ומצרף חתימתו לאישור הסכמה זו.

או:

2. מסכים לחשיפת חלק ממסמכי המכרז ואינו מסכים לחשיפת יתרת המסמכים, לפי הפרוט ועל יסוד הטעמים הבאים:

מסמכים שאין הסכמה לחשיפתם:

הטעמים בגינם המציע אינו מסכים לחשיפת המסמכים הנ"ל:

יובהר כי בקשה לאי חשיפת מסמכים כלשהם אשר לא יפורטו בה נימוקי המציע לאי החשיפה - לא תידון.

כן יובהר כי בהתאם לעמדת בתי המשפט, לא ניתן להתנגד לחשיפת הצעת המחיר.

מובהר בזאת, שהעירייה תיתן דעתה לעמדת המציע ולנימוקיו, אך ההחלטה אם לחשוף את המסמכים ואילו מסמכים לחשוף מתוך מסמכי המכרז של המציע, מסורה בידי העירייה, בלעדית, אלא אם צו של ערכאה משפטית יחייב אחרת.

שם המציע: _____ שם החותם: _____

תאריך: _____ חתימה וחותמת המציע: _____



מכרז מס' 09/2025 - לרכישת זכויות חכירה מהוונת בחלק ממקרקעין ברחוב רמא 67 (לשעבר לנדאו)

נספח ב'7

הצעת המציע

המהווה חלק בלתי נפרד ממכרז/הסכם מס' 09/2025

לכבוד
עיריית אור יהודה

הנדון: מכרז מס' 05/2022 לרכישת זכויות החכירה של עיריית אור יהודה בחלק ממקרקעין
הידועים כגוש: 6223 חלקה: 77 תת חלקה 1 ברחוב הרמ"א 67 אור יהודה

1. הנני מצהיר ומאשר בזה כי קראתי בעיון והבנתי את כל מסמכי המכרז על נספחיו ולרבות מסמכי ההסכם על נספחיו וכי אני מסכים לכל התנאים הנקובים בהם.
2. ידוע לי כי על המקרקעין/נכס נשוא המכרז רשומה הערת על הפקעה סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) 1943 (להלן: "פקודת הקרקעות") (ילקוט פרסומים מס' 6839 מ 17.7.14 עמוד 6828) כמפורט בנסח רישום מלשכת רישום המקרקעין ובהסכם החכירה מול רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) והעירייה פועלת למחיקת ההערת ההפקעה כאמור. הובהר לי כי זכויות החכירה של העירייה רשומות בלשכת רישום המקרקעין וכן כי הבית הדו משפחתי אשר נבנה במקור בחלקה, נבנה שלא במרכזה. הבנתי את המשמעות וכן את העובדה כי פועל יוצא של בניה זו הינו שמשטחה של החצר ממנה "נהנית" ת"ח 1 נגרעו כ- 35 מ"ר לטובת ת"ח השכנה; דהיינו, החלקה המיועדת למכירה עומדת על 440 מ"ר.
3. הנני מצהיר, כי ביקרתי בנכס נשוא מכרז זה או ניתנה לי האפשרות לעשות כן, וערכתי באמצעות אנשי מקצוע את כל הבדיקות הנדרשות לשם רכישת הנכס, בהיבטים המשפטיים, התכנוניים, הפיסיים של הנכס לרבות ביקור ובדיקה בכל רשות נוספת, לרבות בדיקת מהות הזכויות הנרכשות כפי שרשומות בלשכת רישום המקרקעין ולרבות בעירייה ובוועדה המקומית לתכנון ובניה ולרבות באשר לתנאי החכירה מול רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) ומצאתי את הנכס מתאים לצרכי במצבו הנוכחי (AS-IS). והנני מוותר בזאת ויתור בלתי חוזר על כל טענת אי התאמה ו/או פגם מכל מין ו/או סוג ו/או טענות אחרות בקשר לנכס.
4. הנני מצהיר, כי בדקתי את הנכס אצל רשויות התכנון לרבות את המגבלות התכנוניות בהתאם לתכנון בניין עיר החלות.
5. הנני מוותר על כל טענת אי התאמה בשל העדר מידע או מידע מוטעה, וכי עצם הגשת הצעתי הינה ראייה מכרעת, כי בדקתי כל היבט רלבנטי, פיזי ומשפטי מבחינתי להגשת ההצעה, וכי מצאתי את הנכס מתאים לדרישותיי ולצרכי, על כל זכויותיו, מגבלותיו ופגמיו בין נסתרים ובין גלויים.
6. אני מצהיר בזאת, כי לא תהיה לי כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל סוג שהוא כנגד עיריית אור יהודה ו/או מי מטעמה בשל העלמת עובדות ו/או אי הצגת העובדות במלואן מכל סיבה שתהיה.
7. אני מצרף את חוברת מסמכי המכרז בשלמותה, כפי שהוצעה לי על ידי עיריית אור יהודה ולאחר שצרפתי את חתימתי עליה ובכל עמוד שבה. התנאים המפורטים בחוברת המכרז מקובלים עלי במלואם.
8. אני מגיש את הצעתי בתום לב וללא כל קנוניה, קשר או הסכם עם כל מציע אחר לאותו מכרז.
9. הנני מתחייב כי במידה ואזכה במכרז, אמלא את כל התחייבויותיי, לרבות לעניין תשלום מלא התמורה לעיריית אור יהודה, ואת יתר התשלומים שיחולו עלי כרוכש, בהתאם להצעתי זו ובהתאם לתנאי המכרז וההסכם.
10. ידוע לי, שאם הצעתי תזכה במכרז, יהא עלי לשלם את הסכום המוצע על ידי עבור הנכס, בתוספת מע"מ, ככל שיחול על העסקה, בהתאם למועדים הקבועים בהסכם המצורף כמסמך ג' למסמכי



מכרז מס' 09/2025 - לרכישת זכויות חכירה מהוונת בחלק ממקרקעין ברחוב רמא 67 (לשעבר לנדאו)

המכרז.

11. ידוע לי, שאם לא תתקבל בעיריית אור יהודה התמורה המלאה עבור הנכס, בהתאם לקבוע בהסכם, העירייה תהא רשאית לבטל את זכייתי במכרז ו/או את ההסכם מכוחו ו/או תהיה זכאית לאכוף עלי קיום הצעתי ו/או קיום ההסכם, לפי בחירת העירייה וזאת מבלי לפגוע בזכותה להתנות את ההתקשרות עימי ו/או את המשך ההתקשרות עימי בתנאים כפי שיראו לעיריה בלא שתחול עליה כל חובה לנמק דרישותיה.

12. ידוע לי, כי, אין בהגשת הצעה זו, משום התחייבות מצד העירייה, לקבל את ההצעה או חלק ממנה.

13. אני מצהיר, כי, הצעתי זו, הינה בלתי חוזרת מבחינתי וכי אם אחזור בי מהצעתי זו, או לא אקיים תנאי מתנאי המכרז ו/או ההסכם, תהיו רשאים וזכאים, לחלט את סכום הערבות הבנקאית, כפיצוי מוסכם ומוערך מראש ואני מוותר מראש על כל טענה. זאת בנוסף ומבלי לפגוע בזכותכם, לאכוף עלי לחתום ולבצע את ההסכם בהתאם להצעתי זו ומבלי לגרוע מזכותכם לכל סעד לו אתם זכאים עפ"י ההסכם ומכוח כל דין.

14. אם הצעתי תתקבל הריני מתחייב לחתום על המסמכים הנלווים להסכם לצורך עסקת רכישת הנכס במועד שאדרש לעשות זאת על ידי העירייה ו/או על ידי כל רשות מוסמכת ולמלא כל התחייבויותי על פי הסכם זה.

15. המידע המוצג בחוברת זו

16.1 בהגשת ההצעה, אני מודיע כי אני מסכים לכך, שאין במידע הכלול במסמכי המכרז, אלא מסירת מידע כללי לצורך זיהוי המקרקעין בלבד וכי הגשת ההצעה נסמכת על בדיקות מקצועיות שהמציג ערך על כל היבטיהם התכנוניים, הסביבתיים, המשפטיים, הכלכליים, הפיזיים והאחרים של המקרקעין, הקשור אליהם וכן בקשר לעסקה, באמצעות אנשי מקצוע מתאימים מטעמי.

16.2 אני מבין זאת ומסכים לכך, שחלה עלי האחריות המלאה והבלעדית לאסוף, לברר ולהשיג כל מידע הדרוש לצורך הגשת ההצעה, ואני מוותר על כל טענת אי התאמה בשל העדר מידע או מידע מוטעה, שגוי ו/או שאינו מדויק. עצם הגשת ההצעה למכרז הינה ראייה מכרעת כי בדקתי/נו כל היבט רלבנטי מבחינתו להגשת ההצעה טרם הגשתה וכי מצאתי את המקרקעין מתאימים לדרישותי ולצרכי, על כל הזכויות, המגבלות, הצמידויות והפגמים בין נסתרם ובין גלויים.

16. אני מצהיר כי ידוע לי, שאם הצעתי מוגשת במשותף עם אחרים – הפרה או אי מילוי תנאי מתנאי המכרז על ידי ו/או על ידי אחד או יותר מהם, עלולה לגרום לביטול ההצעה כולה ו/או בחלקה ו/או ביטול זכיה כולה ו/או חלקה לגבי כל השותפים או לגבי חלקם והכל לפי שיקול דעתכם הבלעדי. וכן ידוע לי, כי במקרה וישנו למעלה ממציע אחד במכרז זה ויתעורר הצורך להשיב למציעים את כתב הערבות בהתאם לתנאי המכרז, תהיו רשאים לשלוח את הערבות הבנקאית למציע המופיע ראשון בכתב הערבות או לאחד מהמציעים השותפים בהצעה ולפי שיקול דעתכם הבלעדי.

17. מצורפת בזאת ערבות בנקאית בנוסח המפורט במסמכי המכרז, נספח ב'5.

18. מצורף בזאת הסכם חתום, מסמך ג'.

שם המציע: _____ ח.פ./ת.ז.:

תיאור / מעמד משפטי: (חברה בע"מ/עמותה/שותפות/פרטי/אחר) _____

כתובת מלאה: _____

איש קשר (שם מלא ותפקיד) _____

הננו מאשרים בזאת בחתימותינו להלן כי קראנו, הבנו ואנו מסכימים לכל האמור בכל מסמכי ההסכם ונספחיו. חתימות מורשי החתימה של המציע וחותמתו: _____



מכרז מס' 09/2025 - לרכישת זכויות חכירה מהוונת בחלק ממקרקעין ברחוב רמא 67 (לשעבר לנדאו)

טלפון קווי: _____ טלפון סלולרי: _____

דוא"ל: _____



מכרז מס' 09/2025 - לרכישת זכויות חכירה מהוונת בחלק ממקרקעין ברחוב רמא 67 (לשעבר לנדאו)

פרטי החותם על הצעה זו

שם מלא: _____ תפקיד: _____ חתימה: _____
תאריך: _____

אישור עו"ד/רו"ח:

אני הח"מ _____ עו"ד מאשר בזאת כי המסמך דלעיל נחתם ע"י:

(1) ה"ה _____ ת.ז. _____ (ימולא כשהזוכה הוא אדם)

(2) ה"ה _____ ח.פ./ע.מ _____ (ימולא כשהזוכה הוא תאגיד)

וכי אלה מוסמכים לחתום בשם התאגיד: _____ ולחייב את התאגיד לכל דבר
ועניין הקשור במכרז זה ולהתקשרות הנובעת ממנו.

חתימה וחותמת עו"ד/רו"ח

תאריך



מכרז מס' 09/2025 - לרכישת זכויות חכירה מהוונת בחלק ממקרקעין ברחוב רמא 67 (לשעבר לנדאו)

נספח ב' 8

הצעה כספית

הנספח מצורף בנפרד

מסמך ההצעה הכספית ייחתם על ידי המציע ויוגש על ידו במעטפה סגורה ונפרדת מיתר חלקי ההצעה, כאמור בתנאי המכרז. למען הסר ספק יובהר כי המחיר המוצע על ידי המציע ימולא על ידו, אך ורק במסמך ההצעה הכספית ולא ימולא בחוזה ו/או בנספחיו.

טופס ההצעה כספית

לאחר עיון ובחינה של מסמכי המכרז על נספחיו, בתמורה לרכישת זכויות העירייה במקרקעין הידועים כגוש 6223 חלקה 77 תת חלקה 1 באור יהודה הצעתנו הכספית הינה סך של _____ ש, ובמילים: _____ (להלן: "סכום הצעתנו").

* לא ניתן להציע סכום הנמוך מ- 2,950,000 ₪ (ובמילים: שני מיליון תשע מאות אלף וחמישים שקלים חדשים) (להלן: "הסכום המינימלי להצעות").

הסכום הנקוב לעיל אינו כולל מע"מ ואנו מתחייבים לשלם את המע"מ, ככל שיחול על העסקה, במועדו של כל תשלום ותשלום בהתאם לסכום הצעתנו הנ"ל.

מובהר כי על הסכום האמור יתווספו הפרשי הצמדה כמפורט בהסכם.

הסכום המוצע על ידינו אינו כולל כל תשלומים, מיסים, היטלים ואגרות המוטלים על הזוכה במכרז בהתאם להסכם המכר המצורף כנספח למסמכי המכרז ו/או על פי הוראת כל דין ואלו ישולמו על ידי ועל חשבוני במידה ואזוכה במכרז, בהתאם להסכם ולהוראות כל דין, בנפרד ובנוסף.

(במקרה של העדר התאמה בין הסכום במספר לבין הסכום במילים, רשאית העירייה להחליט כי הסכום במילים יגבר או להחליט על פסילת ההצעה ולפי שיקול דעתה הבלעדית)

ידוע לי ואני מסכים כי במקרה של הצעה שהנה בסכום הנמוך מהסכום המינימאלי להצעות, או המקסימלי להצעות תיפסל הצעתי על הסף.

_____ חתימת המציע:

_____ תאריך:



מכרז מס' 09/2025 - לרכישת זכויות חכירה מהוונת בחלק ממקרקעין ברחוב רמא 67 (לשעבר לנדאו)

מסמך ג' – הסכם מכר

שנערך ונחתם ביום _____ בחודש _____ בשנה _____

בין

עיריית אור יהודה מרחוב יוני נתניהו 4 אור יהודה

(להלן: "המוכר" ו/או "העירייה")

מצד אחד

ובין

1. _____ ת"ז/ ח.פ.: _____
כתובת: _____ טלפון: _____
2. _____ ת"ז/ ח.פ.: _____
כתובת: _____ טלפון: _____

ביחד ולחוד (להלן: "הרוכש" ו/או "הקונה") מצד שני

הואיל: והמוכר הנו בעל זכויות חכירה בחלק מהמקרקעין הידועים כגוש 6223 חלקה 77 תת חלקה 1 ברחוב רמ"א 67 (לשעבר, לנדאו 24) באור יהודה כהגדרת המונח "מקרקעין" להלן, כמפורט בהסכם החכירה מול רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"א") המצורף להסכם זה כנספח א' 1, ואשר עליהן רשומה הערת על הפקעה סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) 1943 (להלן: "פקודת הקרקעות") (ילקוט פרסומים מס' 6839 מ 17.7.14 עמוד 6828) והעירייה פועלת למחיקת ההערת ההפקעה כאמור.

והואיל: וזכויות החכירה של העירייה רשומות בלשכת רישום המקרקעין. נסח טאבו רצ"ב וכנספח א' 2

והואיל: וכי למיטב ידיעתו של המוכר, הבית הדו משפחתי אשר נבנה במקור בחלקה, נבנה שלא במרכזה וכי פועל יוצא של בניה זו הינו שמשטחה של החצר ממנה "נהנית" תת חלקה 1 נגרעו כ – 35 מ"ר לטובת תת חלקה 2 השכנה. דהיינו, החלקה המיועדת למכירה עומדת על כ 440 מ"ר;

והואיל: והמוכר פרסם מכרז פומבי מס' 09/2025 למכירת זכויותיו במקרקעין, והקונה הגיש הצעה במסגרת המכרז והצעתו נבחרה כזוכה במכרז על ידי ועדת המכרזים של העירייה;

והואיל: וברצון המוכר למכור לקונה, וברצון הקונה לרכוש מאת המוכר את זכויות המוכר במקרקעין, הכל בהתאם ובכפוף להוראות המכרז והסכם זה, להלן;

והואיל: וברצון הצדדים לקבוע את תנאי ההתקשרות ביניהם, בהתאם להסכם זה ותנאיו;

אי לכך הוסכם הותנה והוצהר בין הצדדים כדלהלן:

1. **מבוא**
 - 1.1 המבוא להסכם זה והמסמכים המצורפים לו מהווים חלק אחד ובלתי נפרד הימנו.
 - 1.2 כותרות הסעיפים בהסכם זה נועדו לנוחיות העיון בלבד, ולא תהא נודעת להם משמעות לעניין פרשנות ההסכם.
 - 1.3 למונחים בהסכם זה תהא המשמעות שניתנה להם במסמכי המכרז, אלא אם כן נאמר

הננו מאשרים בזאת בחתימותינו להלן כי קראנו, הבנו ואנו מסכימים לכל האמור בכל מסמכי ההסכם ונספחיו. חתימות מורשי החתימה של המציע וחותמתו:



מכרז מס' 09/2025 - לרכישת זכויות חכירה מהוונת בחלק ממקרקעין ברחוב רמא 67 (לשעבר לנדאו)

במפורש אחרת.

1.4 בכל מקרה של סתירה ו/או אי התאמה בין האמור במסמכי המכרז לבין האמור בהסכם זה, תגבר ההוראה האמורה בהסכם.

2. הגדרות

"המקרקעין"

או "הנכס" או "החלקה" - זכויות החכירה של עיריית אור יהודה במקרקעין הידועים כגוש 6223 חלקה 77 תת חלקה 1 ברחוב רמ"א 67 (לשעבר, לנדאו 24) באור יהודה, (חלק מכלל זכויות החכירה הקיימות במקרקעין), וכמפורט בהסכם החכירה מול רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) מצורף **כנספח א'1**, ואשר עליהן רשומה הערת על הפקעה סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) 1943 (להלן: "**פקודת הקרקעות**") (ילקוט פרסומים מס' 6839 מ 17.7.14 עמוד 6828) וכמפורט בנסח רישום מלשכת רישום המקרקעין והעירייה פועלת למחיקתה.

יובהר כי זכויות החכירה של העירייה רשומות בלשכת רישום המקרקעין. נסח טאבו רצ"ב **וכנספח א'2**;

- מכרז פומבי מס' 09/2025 על כל תנאיו ונספחיו.

"המכרז"

3. מהות ההתקשרות

המוכר מוכר בזה לרוכש והרוכש רוכש בזה מאת המוכר את זכויות החכירה של המוכר במקרקעין, הכל בהתאם ובכפוף לסייגים ומגבלות הקיימות בד"ן, ככל שקיימים, ולהוראות הסכם זה ותנאיו.

4. אישור מועצת העיר ומשרד הפנים - תנאי מתלה

4.1 תוקפה של ההתחייבות למכירת זכויות העירייה במקרקעין נשוא הסכם זה, מותנית בקבלת אישור מועצת עיריית אור יהודה ובאישור שר הפנים, בהתאם להוראות סעיף 188 לפקודת העיריות (להלן: "**התנאי המתלה**").

4.2 לאחר חתימת הסכם המכר עם הזוכה יועבר ההסכם לאישור מועצת עיריית אור יהודה (להלן: "**המועצה**") ולאחר אישור המועצה, ככל שזו תאשר את ההסכם, יועבר ההסכם לאישור שר הפנים. באם ההסכם לא יאושר על ידי המועצה ו/או על ידי שר הפנים בדרך הקבועה בחוק, תוך (7) חודשים לאחר חתימתו על ידי העירייה (לאחר הודעת הזכייה) ומכל סיבה שהיא, תהיה לעירייה ו/או לזוכה הזכות להודיע על ביטול ההסכם, בכל עת לאחר תקופה זו, זאת באמצעות מתן הודעה בכתב לצד השני ומשנמסרה הודעה כזו יהיה ההסכם בטל מהמועד שיצוין בהודעה ובלבד שההודעה תימסר לצד השני לפחות 30 ימים קודם למועד שיצוין בה, ושההודעה ייאמר כי ככל שלא יתקבל אישור המועצה ו/או אישור שר הפנים עד למועד שיצוין בהודעה כאמור, יבוטל ההסכם. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי לא תהיינה למי מהצדדים תביעה ו/או טענה כל שהיא כלפי משנהו בגין ביטול ההסכם מסיבה כאמור, (בין אם הביטול נעשה על ידי העירייה ובין אם נעשה על ידי הזוכה).

4.3 במקרה של ביטול ההסכם כאמור בסעיף 4.2 לעיל, יהא הרוכש זכאי להשבה של הסכומים ששילם בפועל לעירייה על חשבון התמורה בגין המקרקעין, על פי תנאי הסכם זה וככל שאכן שילם (להסרת ספק מובהר כי הרוכש לא יהיה זכאי לכל השבה בגין השתתפותו במכרז ו/או בגין רכישת מסמכי המכרז ו/או כל תשלום אחר). לכל הסכומים אשר יושבו לזוכה כאמור יתווספו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן בלבד, מיום התשלום בפועל לעירייה ועד למועד ההשבה וללא תוספת ריבית כלשהי.

4.4 העירייה והזוכה יוכלו להסכים על ארכה לקבלת אישור המועצה ו/או אישור שר הפנים להסכם, על אף מתן הודעה כאמור ובלבד שהדבר ייעשה בכתב ובחתימת הצדדים. באם יוארך המועד לקבלת אישור המועצה ו/או שר הפנים כאמור, יהיה על הזוכה להאריך בהתאמה את הערבות הבנקאית שניתנה על ידו.



מכרז מס' 09/2025 - לרכישת זכויות חכירה מהוונת בחלק ממקרקעין ברחוב רמא 67 (לשעבר לנדאו)

4.5 מובהר כי קבלת או אי קבלת אישור המועצה ו/או אישור שר הפנים אינם בשליטת העירייה ועל כן העירייה לא תישא באחריות לכל דבר הקשור ו/או הנובע בעיכוב ו/או באי מתן אישור של מי מהגורמים האמורים.

4.6 כן מובהר כי ביטול ההתקשרות עקב העדר קיומו של התנאי המתלה (דהיינו, בשל אי קבלת אישור המועצה ו/או אישור שר הפנים להסכם), משמעו העדר תוקף להסכם ולרוכש לא תהיה כל טענה ו/או דרישה מהעירייה ואו מי מטעמה, לרבות בגין הוצאות, הפסד או נזק שנגרמו עקב השתתפות במכרז.

בכפוף למילוי התנאי המתלה ולקיום מלא התחייבויות הרוכש, המוכר מוכר לרוכש את מלוא זכויות העירייה במקרקעין והרוכש רוכש מהמוכר את מלוא הזכויות האמורות במקרקעין, בכפוף להוראות הסכם זה.

5. הצהרות הצדדים

5.1 המוכר מצהיר, כי הנו בעל זכויות החכירה במקרקעין ולמיטב ידיעתו זכויותיו הינן כמפורט בתנאי המכרז וההסכם, הן חופשיות מכל שיעבוד ו/או עיקול ו/או זכויות צד ג' שלא פורטו במסמכי המכרז ו/או ההסכם. למען הסר ספק מובהר, כי למיטב ידיעתו של המוכר, הבית הדו משפחתי אשר נבנה במקור בחלקה, נבנה שלא במרכזה. פועל יוצא של בניה זו הינו שמשטחה של החצר ממנה "נהנית" תת חלקה 1 נגרעו כ – 35 מ"ר לטובת תת חלקה 2 השכנה;

5.2 הרוכש מצהיר, מאשר ומתחייב, כי ראה ובדק בעצמו ובאמצעות אנשי מקצוע מטעמו את כל הנתונים הקשורים למצבו הפיזי, המשפטי והתכנוני והסביבתי של המקרקעין והזכויות הנמכרות ובכלל זה בדק את המצב הטופוגרפי, דרכי הגישה, טיב הקרקע, מיקום תשתיות ומערכות שכוניות, זכויות הבניה בקשר עם המקרקעין, התב"ע ויתר המסמכים התכנוניים החלים על החלקה, ההערות הרשומות על המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין, הסכם החכירה מול רמ"י וכן את כל יתר הנתונים והתנאים המתייחסים למקרקעין, ולעסקה נשוא הסכם זה, ומצא את המקרקעין מתאימים לצרכיו במצבם AS - IS וכי אין ולא יהיו לו כל טענות ו/או תביעות בגין אי התאמה מכל מין וסוג שהוא, בכל נסיבות שהן.



מכרז מס' 09/2025 - לרכישת זכויות חכירה מהוונת בחלק ממקרקעין ברחוב רמא 67 (לשעבר לנדאו)

- 5.3 הרוכש מצהיר, כי הוא רוכש את המקרקעין על סמך בדיקות שביצע בעצמו ביחס לחלקה ולתת החלקה, מיקומה, מיקום קו ההפרדה בין תתי החלקות לרבות הבנוי על החלקה, ובאמצעות יועצים ו/או מומחים מטעמו ועל סמך בדיקותיו, הערכותיו ותחזיותיו בלבד, וכי הוא לא הסתמך ולא יטען שהסתמך לצורך רכישת הזכויות במקרקעין ולצורך התקשרותו בהסכם זה, על הבטחות, מצגים, מידע או מסמכים שהציג לו המוכר ו/או מי מטעמו ו/או התחייבויות כלשהן של המוכר ו/או של נציגי המוכר ו/או של באי כוחו ו/או של מי מטעמם.
- 5.4 הרוכש מצהיר, כי אין כל מניעה משפטית, עובדתית או אחרת להתקשרותו בהסכם זה ולקיום כל התחייבויותיו על פיו וכי יש באפשרותו הכלכלית לקיים חיוביו על פי הסכם זה.
- 5.5 למען הסר ספק, יובהר כי הצהרות הרוכש כמתואר בסעיף זה באות להוסיף על כל הצהרה אחרת המפורטת במכרז ובהסכם זה ולא לגרוע ממנה.

6. התחייבויות הרוכש

- 6.1 הרוכש ירכוש את מלא זכויות העירייה במקרקעין כהגדרתם בהסכם זה.
- 6.2 הרוכש יקבל את החזקה במקרקעין כאמור בהסכם זה לעיל.
- 6.3 הרוכש ישלם לעירייה את מלוא התמורה הנקובה בהסכם זה להלן, בתוספת מע"מ כדין, ככל שיחול על העסקה, בתנאים ובמועדים שנקבעו בהסכם זה.
- 6.4 אין בתשלום התמורה כדי לפטור את הרוכש מכל חובה שהיא, אשר עליו למלא לפי הוראות כל דין, לרבות חובות העולות מבקשות להשבחת הנכס כגון ולרבות תשלומי היטלי השבחה ו/או בעניין כל פעולה אחרת הקשורה בנכס.
- 6.5 הרוכש מתחייב לפעול ולבצע על חשבונו את הרישום של המקרקעין על שמו וכמו כן לחתום על הסכם עם רמ"י בהתאם לתנאים שייקבעו על ידי רמ"י. העירייה ומי מטעמה לא יישאו באחריות מכל סוג לתנאים ולמגבלות שייקבעו על ידי רמ"י ו/או מי מטעמה, ככל שיהיו כאלה.
- 6.6 למען הסר ספק מובהר, כי הוראות סעיף זה לעיל אינן ממצות את התחייבויות הרוכש על פי הסכם זה.

7. התמורה ותשלומה

- 7.1 תמורת רכישת מלוא זכויות המוכר בחלקה מתחייב הרוכש לשלם לעירייה סך של _____ ₪ (ובמילים: _____), בהתאם להצעתו שהוגשה למכרז, בתוספת מע"מ כחוק, ככל שיחול, כמפורט להלן (להלן: "**התמורה**").
- 7.2 התמורה הנה סופית ולא תשתנה מכל סיבה שהיא, למעט הצמדתה למדד, כאמור.
- 7.3 התמורה תשולם בשקלים חדשים, כדלקמן:
- 7.3.1 התשלום הראשון, בסכום השווה ל 20% (עשרים אחוזים) מסכום התמורה, בצירוף מע"מ כדין, ככל שיחול, יבוצע על ידי הרוכש בתוך 7 (שבעה) ימים ממועד משלוח הודעת העירייה לרוכש על זכייתו במכרז, זאת באמצעות המחאה בנקאית לפקודת העירייה, לידי נציג העירייה כפי שיפורט בהודעה שתישלח אל הזוכה (להלן: "**התשלום הראשון**").
- 7.3.2 התשלום השני, עד ולא יאוחר מחלוף 7 (שבעה) ימים ממועד שליחת הודעת העירייה לרוכש כי ניתן לאסוף את הסכם המכר החתום לאחר אישור מועצת העיר, אישור שר הפנים כנדרש, והעירייה צירפה את חתימתה להסכם המכר, ישלים הרוכש תשלום ל- 70% (שבעים אחוזים) מסכום התמורה, וזאת באמצעות



מכרז מס' 09/2025 - לרכישת זכויות חכירה מהוונת בחלק ממקרקעין ברחוב רמא 67 (לשעבר לנדאו)

המחאה בנקאית (להלן: "התשלום השני").

- 7.3.3 **יתרת התמורה**, המהווה השלמה ל – 100% תשלום עד לא יאוחר מ – 7 ימים ממועד התשלום השני (להלן: "יתרת התמורה") כנגד מסירת חזקה על הקרקע;
- 7.4 למרות האמור, העירייה תהא רשאית ועל פי שקול דעתה הבלעדי, לפרוע חלק מהתשלום השני באמצעות הערבות הבנקאית שהרוכש צרף להצעתו למכרז מיד עם התקבל אישור שר הפנים כאמור. ככל שהעירייה החליטה לגבות חלק מהתשלום השני, באמצעות פירעון ו/או חילוט הערבות, יהיה על הרוכש להשלים את התשלום השני תוך 15 (חמישה עשר) ימים ממועד משלוח הודעת העירייה לרוכש על קבלת אישור שר הפנים ולכלל המאוחר.
- 7.5 הרוכש לא יהיה רשאי להקדים פירעון תשלומים, אלא אם קיבל על כך הסכמה מראש ובכתב מאת העירייה.
- 7.6 **ערבות** - ערבות הרוכש שהוגשה במסגרת הצעת הרוכש למכרז, תשמש גם להבטחת התחייבות הרוכש מכוח הסכם זה ולמילוי כל התחייבויותיו, ולא תוחזר לרוכש אלא לאחר מילוי כל התחייבויותיו מכוח ההסכם. בהתאמה, העירייה רשאית בכל עת ועד למילוי מלוא התחייבויות המציע ולרבות תשלום מלא התמורה, לדרוש מהרוכש להאריך את תקופת הערבות, לכל תקופה שתידרש, לפי שקול דעת העירייה ועל המציע הזוכה יהיה לעשות כן.
- מבלי לגרוע מהאמור - בכל מקרה שהרוכש טרם שילם את מלא התמורה, עליו לוודא שתקופה של הערבות, בכל עת, הנו לתקופה של למעלה מ- 30 (שלושים) ימים. במועד שבו תוקף הערבות הנוטר הנו 30 ימים בלבד ולכל המאוחר, חלה חובה על הרוכש להמציא לעירייה ערבות מוארכת בשישה חודשים לפחות (בנוסף הערבות וכמפורט במסמכי המכרז). ככל שהערבות המוארכת לא הומצאה לעירייה כאמור (אם בעקבות דרישת העירייה ואם הבשל תוקפה הקצר מ 30 ימים), העירייה תהא רשאית לחלט את הערבות שבידיה ועל הרוכש יהיה להמציא לעירייה ערבות חלופית באופן מיידי על מלא סכומה של הערבות כנדרש במכרז. אין באמור כדי לגרוע מכל זכות ו/או סעד נוסף ו/או אחר העומדים לעירייה מכוח הסכם זה ו/או כל דין.
- 7.7 לא עמד הרוכש באחד התשלומים המפורטים לעיל, במועד ו/או בסכום ו/או באופן שנקבע, יהיה הרוכש חייב לשלם לעירייה את הסכום שבפיגור בצירוף הפרשי הצמדה למדד ובתוספת ריבית בשיעור שנתי של 7% מחושבת מהמועד שבו היה אמור להיפרע הסכום שבפיגור ועד ליום התשלום בפועל.
- 7.8 האמור בסעיף זה לעיל אינו גורע מזכות העירייה לבטל את ההסכם, ככל שהרוכש פיגר באיזה מהתשלומים או חלק מהם בפיגור של שלושים ימים או יותר ו/או לא המציא ערבות מוארכת כאמור. כן אין באמור כדי לגרוע מכל זכות ו/או סעד העומדים לעירייה על פי הסכם זה ו/או הוראות כל דין.
- 7.9 תוך שלושים (30) יום ממועד פירעון כל תשלום מתשלומי התמורה, לרבות המע"מ, ככל שיחול, תמציא העירייה לזוכה טופס עסקת אקראי בגין תשלום המע"מ.
- 7.10 הרוכש מסכים כי אישור בכתב מגזברות העירייה, יהווה ראייה חלוטה ומכרעת לגבי הסכומים ששולמו על ידי הרוכש, ייעודם, מטרתם ומועדי תשלומם.



מכרז מס' 09/2025 - לרכישת זכויות חכירה מהוונת בחלק ממקרקעין ברחוב רמא 67 (לשעבר לנדאו)

8. מיסים ותשלומי חובה

- 8.1 כל המיסים והתשלומים העירוניים והממשלתיים, וכל תשלומי החובה האחרים בגין המקרקעין והחלים עד למועד מסירת החזקה במקרקעין יחולו על המוכר וישולמו על ידו, וממועד זה ואילך, יחולו כל אלה על הקונה וישולמו על ידו.
- 8.2 מס שבח מקרקעין בגין מכירת המקרקעין לקונה עפ"י הסכם זה, ככל שיחול, יחול על המוכר. מובהר כי בכוונת העירייה לבקש פטור מתשלום המס כאמור בהתאם לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963.
- 8.3 היטל השבחה, בעניין כל תוכנית שאושרה עד למועד האחרון להגשת הצעות במכרז, יחול על המוכר. היטל השבחה בגין תכנית שקיבלה תוקף החל מהמועד האחרון להגשת הצעות יחול על הרוכש וישולם על ידו.
- 8.4 כל היטל השבחה מכל מין וסוג שהוא אשר יוטל לאחר המועד האחרון להגשת הצעות למכרז יחול על הרוכש, לרבות היטלים ו/או כל תשלום בגין הארכת תוקף תכנית. שווי ההשבחה ייקבע על ידי שמאי מקרקעין מטעם הוועדה המקומית ויחולו עליה הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. למען הסר ספק מובהר בזה, כי אין לראות באמור לעיל משום התחייבות של העירייה ו/או של הוועדה המקומית לתכנון ובניה, להסכים לשינוי כלשהו בתב"ע או להקלה או לכל שינוי תכנוני אחר.
- 8.5 הרוכש יישא בכל האגרות וההיטלים, לרבות אגרות הבניה, אגרות פיתוח והיטלי פיתוח (ביוב, תיעול, כבישים, מים, מדרכות וכיו"ב) ובכל שאר התשלומים הכרוכים בהוצאות של כל היתרי הבניה, הן כאלה המיוחסים למרכיב הקרקע והן כאלה המיוחסים למרכיב השטח הבנוי, לפי התעריפים שיחולו במועדים הרלוונטיים, יהא מועד הטלתם אשר יהא.
- 8.6 מס רכישה בגין רכישת הזכויות במקרקעין ע"י הרוכש עפ"י הסכם זה, יחול על הרוכש וישולם על ידו.
- 8.7 אם לאחר פרסום מכרז זה יוטלו על החלקה ו/או על מכירתה על ידי רשות ממשלתית או עירונית כלשהי, מס, אגרה, היטל או תשלום חובה אחר בנוסף לאלה הקיימים ושבתוקף במועד פרסום המכרז, אזי אלה ישולמו על ידי הרוכש (אף אם החבות לתשלום תהיה על העירייה).
- 8.8 מס ערך מוסף שיחול על פי דין על איזה מהתשלומים שהרוכש חייב בתשלומם לפי הסכם זה ו/או הוראות כל דין, ישולם על ידי הרוכש, במועד הקבוע בדין לתשלום, בנוסף לתשלומים שהרוכש חייב בהם.
- 8.9 העירייה רשאית, אך לא חייבת, לשלם כל סכום שתשלומו מוטל על הרוכש והרוכש מתחייב להשיבו לעירייה תוך 7 (שבעה) ימים מקבלת דרישת הראשונה לכך ובצירוף הפרשי הצמדה וריבית, מהמועד בו בוצע התשלום על ידי העירייה ועד להשבתו המלאה לעירייה על ידי הרוכש.



מכרז מס' 09/2025 - לרכישת זכויות חכירה מהוונת בחלק ממקרקעין ברחוב רמא 67 (לשעבר לנדאו)

9. תכנון, בנייה ורישום

הרוכש יכין על חשבונו ובאחריותו ויגיש לעירייה מפת מדידה של המקרקעין ערוכה על ידי מודד מוסמך וחתומה על ידו תוך עשרים ואחד (21) יום מיום החלטת ועדת המכרזים על הזוכה במכרז, כדי לאפשר לעירייה להגיש את הבקשה לאישור ההסכם לשר הפנים כאמור בהסכם זה. ככל שהרוכש לא יעשה האמור תוך המועד האמור, העירייה תהיה רשאית, אך לא חייבת, לעשות זאת בעצמה ו/או באמצעות צד ג' על חשבון הרוכש ועל הרוכש יהיה לשלם לעירייה את הוצאותיה בגין האמור בתוספת 15% בגין הוצאות הנהלה.

10. הערת אזהרה

לא תירשם הערת אזהרה בגין הסכם זה עד אשר יינתן אישור שר הפנים להסכם ועד אשר הרוכש ישלם לעירייה את מלוא התמורה כקבוע בהסכם זה. לאחר אישור ההסכם על ידי שר הפנים ולאחר תשלום מלוא התמורה יהיה הרוכש רשאי לרשום הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969 ו/או ברמ"י. במעמד חתימת הסכם זה יפקיד הרוכש בידי העירייה בקשה למחיקת הערת אזהרה בצירוף יפוי כוח בלתי חוזר הסכם בנוסח **נספח ג'** להסכם, לעורכי הדין של העירייה. הרוכש מורה בזאת לעורכי הדין של העירייה באופן בלתי חוזר למחוק את הערות האזהרה ו/או משכונות ו/או שעבודים שיירשמו בניגוד להוראות הסכם זה וכן במקרה של ביטול ההסכם מכל סיבה שהיא. למען הסר ספק, מובהר כי רישום הערת אזהרה, משכונות, שעבודים וכדו', בין ברמ"י, בין בלשכת רישום המקרקעין, בין ברשם המשכונות, רשם החברות ובין בכל מקום אחר, יבוצע על ידי הרוכש ועל חשבונו.

11. מסירת החזקה

העירייה תמסור לרוכש את החזקה במקרקעין, במצבם הנוכחי (as is) של המקרקעין במועד המסירה, תוך שלושים (30) יום ממועד אישור הסכם זה על ידי שר הפנים ובכפוף לתשלום מלוא התמורה על ידי הרוכש, לידי העירייה ומילוי כל התחייבויות הרוכש על פי הסכם זה ועל פי כל דין.

ככל שבמקרקעין יהיה פולש, מסירת החזקה תהיה רעיונית בלבד ולרוכש לא יהיו שום טענות כנגד המוכר.

12. רישום זכויות הרוכש במקרקעין

12.1 כל הפעולות הקשורות בהעברת זכויות העירייה במקרקעין על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, רמ"י ו/או בכל גוף מוסמך ו/או רשות אחרים, יבוצעו על ידי הרוכש ועל חשבונו, הכל רק לאחר קיום התנאי המתלה, השלמת תשלום התמורה ובמועדים הקבועים בהסכם ולאחר מילוי כל התחייבויות הרוכש. הרוכש מתחייב לבצע את העברת הזכויות על שמו עד ולא יאוחר מחלוף 30 ימים מקיום התנאי המתלה ותשלום מלוא התשלומים החלים עליו (לרבות תשלום מלא התמורה).

12.2 מבלי לגרוע מהאמור, לבקשת הרוכש, המוכר יחתום על מסמכים שעליו לחתום כדי להשלים את ביצוע העברת הזכויות ובלבד שהרוכש מילא אחר כל התחייבויות ושהדבר לא יגרם למוכר להוצאות כלשהן או טרדה חריגה ו/או לקיחת התחייבויות ו/או סיכון.

12.3 מבלי לגרוע מהאמור לעיל לאחר אישור ההסכם על ידי שר הפנים ולאחר תשלום מלוא התמורה על הרוכש לבצע את רישום העברת הבעלות במנהל מקרקעי ישראל ובתוך כך להפקיד במנהל את הטפסים הבאים:

12.4 בקשה להעברת זכויות חכירה ברמ"י.

12.5 שטרי העברת זכות שכירות.



מכרז מס' 09/2025 - לרכישת זכויות חכירה מהוונת בחלק ממקרקעין ברחוב רמא 67 (לשעבר לנדאו)

12.6 יפוי כוח להעברת הזכויות.

12.7 טופס מש"ח לצורך דיווח לשלטונות המס.

12.8 מוסכם בין הצדדים כי יראו את המוכר כמי שמילא את התחייבותו עם המצאת אישורי מס שבח מקרקעין ואישור הרשות המקומית הדרושים מטעמו של המוכר לשם העברת הזכויות במקרקעין על שם הרוכש.

13. ביטול עקב מניעה

13.1 כאמור, מקורן של זכויות העירייה במקרקעין, הן בהסכם חכירה בין העירייה לבין רמ"י, כשזכויות החכירה עומדות עד ליום 31.3.2057. למיטב ידיעת והבנת העירייה, ענין זה איננו מונע בעדה למכור את מלא זכויותיה במקרקעין בהתאם להוראות הסכם זה. אם, למרות האמור, תיווצר מניעה (זמנית או קבועה) למכירת זכויות העירייה במקרקעין בהתאם להוראות הסכם זה עקב כך שמקור זכויותיה של העירייה במקרקעין הנו בהסכם החכירה שבין העירייה לבין רמ"י (להלן: "**המניעה**"), לא תהיה לרוכש כל דרישה או טענה או תביעה כלפי העירייה (בין אם העירייה תחליט-לפי שיקול דעתה, להתאים את תנאי ההסכם לשם ביצועו ובין אם העירייה תחליט – לפי שיקול דעתה – לבטל את ההסכם עקב המניעה). יחד עם זאת:

13.2 ככל שהעירייה לא תצליח להסיר את המניעה בתוך 180 יום מיום שנוצרה ו/או שנודע עליה ו/או מהמועד שנדרשה לעשות כן, בכתב, על ידי הרוכש, ולפי המאוחר בניהם, תהיה לרוכש הזכות להודיע על כוונתו לבטל את ההסכם, זאת באמצעות מתן הודעה בכתב לעירייה באמצעות מנהל/ת אגף נכסים בעירייה וכן אל יועמ"ש העירייה, אשר בה יצוין המועד לביטול ההסכם, ואשר יהיה לפחות 30 ימים לאחר הגעת הודעת הרוכש לידי הגורמים הנ"ל בעירייה, ובמקרה כזה, ככל שהמניעות תישאר גם לאחר חלוף מועד ביטול ההסכם כאמור בהודעה, יבוטל ההסכם והעירייה תשיב לידי הרוכש את התמורה ששולמה לה על ידו בפועל בהתאם להוראות ההסכם (קרן בלא הפרשי הצמדה וללא ריבית וללא כל הוצאות נוספות), בלא שתהיה לרוכש זכות לכל סעד אחר או נוסף.

13.3 אם המניעה לא תוסר בתוך 180 יום מיום שנוצרה ו/או שנודע עליה ו/או מהמועד שנדרשה לעשות כן, בכתב, על ידי הרוכש, ולפי המאוחר בניהם, תהיה גם לעירייה הזכות לבטל את ההסכם, באמצעות מתן הודעה בכתב לרוכש, ובמקרה כזה, ככל שמדובר בזוכה ששילם כבר את התמורה או חלק ממנה, תשיב העירייה לידי הרוכש את התמורה ששולמה לה על ידו בפועל, בצירוף הפרשי הצמדה למדד (כהגדרת המונח בהסכם זה), ללא תוספת ריבית כלשהי.

14. ביטול ההסכם מסיבות אחרות

14.1 מוסכם, ומבלי לגרוע מיתר הוראות הסכם זה, כי העירייה רשאית לבטל את ההסכם בכל אחד מהמקרים הבאים:

א. מונה לרוכש כונס נכסים מכח דין ו/או הוכרז כפושט רגל, או באם הינו תאגיד- ניתן לגביו צו פירוק, ולא בוטל תוך 30 יום.

ב. הרוכש המחיה את זכויותיו לפי הסכם זה, או חלקו, בלא הסכמת העירייה מראש ובכתב ו/או בניגוד להוראות ההסכם ו/או לתנאי הסכמת העירייה ככל שניתנה הסכמה.

ג. הרוכש לא עמד בהתחייבויותיו הנוגעות לתשלום התמורה או חלק ממנה.

ד. הוכח לעירייה לפי שיקול דעתה, כי הרוכש אינו מסוגל לעמוד בדרישות ההסכם מבחינה כספית, או מכל סיבה אחרת.

מובהר בזאת, כי האמור אינו מהווה רשימה סגורה לעילות לביטול ההסכם על ידי העירייה,



מכרז מס' 09/2025 - לרכישת זכויות חכירה מהוונת בחלק ממקרקעין ברחוב רמא 67 (לשעבר לנדאו)

וכי אין במנייתם כדי לגרוע מזכות העירייה לבטל את ההסכם מכח כל עילה אחרת ו/או נוספת שבהסכם ו/או שבדין ובכלל זה לבטל ההסכם עקב הפרתו על ידי הרוכש.

14.2 בכל אחד מן המקרים הנ"ל, תהא העירייה רשאית לבטל את ההסכם לאחר שהרוכש לא תיקן או לא סילק את ההפרה תוך 21 יום מיום משלוח ההתראה על ידי העירייה.

15. הפרה ופיצוי

15.1 הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת הסכם), תשל"א – 1970, יחולו במקרה של הפרת הסכם זה, אלא אם כן הדבר עומד בסתירה להוראות ההסכם.

15.2 הצדדים מסכימים וקובעים שאי קיום ההצהרות והפרת סעיפים 6.1, 6.2, 6.3, 7.1, 7.3, 7.4, 8, 9, 10, 11, 12.1 להסכם זה תהווה הפרה יסודית שלו.

15.3 במקרה שהרוכש איחר בביצוע איזה מהתשלומים, בפיגור העולה על 7 (שבעה) ימים, תהיה העירייה רשאית לבצע כל אחת מהפעולות שלהלן או כולם ביחד, ללא צורך בפסק דין או החלטה שיפוטית אחרת, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות או סעד אחר שעומדים לזכותה לפי הסכם זה ו/או הדין:

15.3.1 לבטל את ההסכם.

15.3.2 לא למסור לרוכש חזקה במקרקעין.

15.3.3 לחלט את הערבות הבנקאית שצורפה להצעה למכרז כתשלום על חשבון התמורה ו/או כתשלום על חשבון פיצוי ו/או שיפוי ו/או כתשלום על חשבון כל חוב אחר שיהיה לרוכש כלפי העירייה בקשר עם הסכם זה ו/או בקשר עם החלטה ולפי החלטת העירייה.

15.3.4 לחלט את הערבות כפיצוי מוסכם ומוערך על ידי הצדדים מראש בגין הפרת ההסכם.

15.3.5 למחוק את הערות האזהרה, משכונות, שעבודים וכדו' שנרשמו, אם נרשמו (אין באמור כדי לגרוע מהאיסור לבצע רישום רישום הערות האזהרה, משכונות, שעבודים וכדו' קודם להשלמת תשלום התמורה וכאמור לעיל).

15.3.6 למכור את הזכויות במקרקעין לאחרים על פי שיקול דעתה הבלעדי.

15.4 במקרה שבוצעה במקרקעין, כולן או חלקן, פעולת בניה כלשהי (לרבות פעולה אחרת שהרשות לביצועה מותנית עפ"י דין בקבלת היתר בניה) קודם להשלמת התחייבויות הרוכש ו/או טרם שהתקיים התנאי המתלה ו/או שלא בהתאם לתכניות בניה שאושרו ע"י העירייה בכתב ומראש ו/או ללא היתר בניה כדון, וכן במקרה שבוצעה במקרקעין עבודה אחרת כלשהי קודם להשלמת התחייבויות הרוכש ו/או באופן שאינו תואם את הדרישות וההוראות האמורות, כולן או חלקן – רשאית העירייה להרוס את הבניה או העבודה שבוצעה כאמור, על חשבון הרוכש, ובלבד שנתנה לרוכש התראה בכתב על כוונתה לעשות כן, והרוכש לא הרס את הבניה או העבודה שבוצעה כאמור תוך המועד הנקוב בהודעה ואשר לא יפחת מ 7 (שבעה) ימים; הרוכש יחזיר לעירייה, לפי דרישתה הראשונה, כל סכום שהעירייה נשאה בו בקשר לביצוע הריסה, כאמור לעיל, בתוספת 15% מהסכום האמור, לכיסוי הוצאותיה הכלליות של העירייה בקשר לביצוע ההריסה האמורה.

15.5 בכל מקרה שהרוכש לא ביצע במועד פעולה כלשהי שביצועה מוטל עליו על פי הסכם זה ו/או על פי דין, רשאית העירייה (אך לא חייבת) לבצע את הפעולה האמורה על חשבון הרוכש ובלבד שנתנה לרוכש הודעה בכתב על כוונתה לעשות כן, והרוכש לא ביצע את הפעולה האמורה תוך המועד שהיה נקוב לשם כך בהודעה האמורה, הרוכש יחזיר לעירייה,



מכרז מס' 09/2025 - לרכישת זכויות חכירה מהוונת בחלק ממקרקעין ברחוב רמא 67 (לשעבר לנדאו)

לפי דרישתה, כל סכום שהעירייה נשאה בו בקשר לביצוע הפעולה, כאמור לעיל, בתוספת 15% מהסכום האמור, לכיסוי הוצאותיה הכלליות של העירייה בקשר לביצוע הפעולה האמורה.

15.6 כל סכום המגיע לעירייה, ו/או לוועדה המקומית לתכנון ולבניה אור יהודה, על פי הסכם זה או הנובע הימנו, ו/או על פי הוראות כל דין, ואשר לא ישולם על ידי הרוכש, במלואו, במועד שנקבע לביצועו, ישולם בתוספת תשלומי פיגורים כהגדרתם בחוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה), תש"מ-1980, וזאת ממועד פירעונו הנקוב ועד למועד תשלומי המלא בפועל.

15.7 במקרה של ביטול ההסכם על ידי העירייה עקב הפרתו על ידי הרוכש, תושב לעירייה החזקה במקרקעין על כל הבנוי עליה, באופן מיידי, גם ולרבות במקרה שמסיבה כלשהי בוצעה במקרקעין פעולה כזו או אחרת על ידי הרוכש ו/או מי מטעמו, בין ברשות ובין שלא ברשות, וכשהמקרקעין נקיים מכל חוב, שיעבוד, משכון, אדם וחפץ, ואם נרשמה הערת אזהרה, משכון, שעבוד וכוד' בגין ההסכם ו/או בגין הרוכש ו/או זכויות צד ג' מטעם הרוכש, אזי העירייה תהא רשאית לבטלם באמצעות הבקשה למחיקת הערת האזהרה ו/או באמצעות יפוי הכח שיופקדו בידה כאמור לעיל ו/או בכל אופן אחר. רק לאחר השבת החזקה במקרקעין לעירייה כמפורט לעיל וביטול הערת האזהרה, משכון, שעבוד וכוד' ככל שנרשמו, יהיה הרוכש זכאי להחזר התמורה ששולמה על ידו לעירייה על פי הסכם זה (קרה ללא הפרשי הצמדה או ריבית), ככל שהרוכש זכאי להחזר, זאת בניכוי כל סכום שהעירייה תהיה רשאית להותיר בידיה כפירעון חובות של הרוכש כלפי העירייה בקשר עם ההסכם ו/או הפרת ההסכם ו/או המקרקעין והנובע מהם (לרבות הפיצויים המוסכמים בגין הפרת ההסכם). לבד מההחזר כאמור לא יהיה הרוכש זכאי לכל פיצוי או לכל סעד שהוא (אף לא לתשלום בגין השקעות שבוצעו על ידו בחלקה ו/או בקשר עם החלקה ככל שהיו כאלה) והוא מוותר בזאת על כל דרישה ו/או תביעה כנגד העירייה ו/או מי מטעמה.

16. העברה/ שיעבוד/ המחאת זכויות

16.1 הרוכש אינו רשאי לשעבד ו/או להמחות ו/או להעביר בכל אופן שהוא את זכויותיו על פי הסכם זה, או כל חלק מהן, אלא במגבלות ובתנאים האמורים בסעיפים להלן.

16.2 מובהר להסרת ספק, הרכישה תיעשה באמצעות מימון שאינו תלוי במקרקעין ולא יתאפשר לשעבד, למשכן בכל אופן שהוא את המקרקעין ו/או את זכויות הרוכש מכוח המכרז ו/או מכוח ההסכם טרם שבוצעו מלא התחייבויות הרוכש וטרם שהזכות מקרקעין יועברו על שם הרוכש.

16.3 לאחר שימולא התנאי המתלה (קבלת אישור המועצה ואישור שר הפנים להסכם זה) ובכפוף לכך שהרוכש שילם בפועל את כל התמורה על פי הסכם זה ומיל את כל ההתחייבויות אשר היה עליו למלא עד לאותו מועד, יהיה הרוכש רשאי, בכפוף להוראות כל דין לקבלת הסכמת העירייה לרישום הערות אזהרה לזכותו בגין הסכם זה,

16.4 בכל מקרה ומבלי לגרוע מהאמור, מובהר, כי לא יתאפשר רישום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין לטובת צד ג' עד למועד שבו יירשמו הזכויות במקרקעין על שם הרוכש ומילוי התחייבויות הרוכש כאמור.

17. הוראות כלליות

תוקף ההסכם ושינויו

17.1 הסכם זה בה במקום כל משא ומתן ו/או התחייבויות שקדמו לחתימתו. אין באמור כדי לבטל הצהרות הרוכש ו/או התחייבויות הרוכש הנובעות מהמכרז ומהגשת ההצעה למכרז.

17.2 כל שינוי בהוראות הסכם זה ותנאיו יהא בכתב בלבד ולא תשמע טענה בדבר שינוי בע"פ או מכללא.



מכרז מס' 09/2025 - לרכישת זכויות חכירה מהוונת בחלק ממקרקעין ברחוב רמא 67 (לשעבר לנדאו)

17.3 הסכמה של צד לסטות מתנאי ההסכם במקרה מסוים לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה למקרה אחר.

לא השתמש צד בזכות מזכויותיו עפ"י הסכם זה או עפ"י כל דין או לא השתמש בזכות כאמור במועד, לא ייחשב הדבר כוויתור מצידו על הזכות האמורה.

ויתור או אורכה שניתנו על ידי העירייה לרוכש במקרה מסוים לא יהוו תקדים למקרה אחר. לעניין הסכם זה לא יהא תוקף לשום ויתור או אורכה אלא אם ניתנו בכתב ובמפורש.

17.4 כל תיקון או תוספת להסכם זה ייערכו בכתב וייחתמו על ידי שני הצדדים, שאם לא כן, לא יהא להם כל תוקף. בהקשר זה מובהר, כי חתימת הצדדים על תיקון או תוספת כאמור תעשה רק בהרכב החתימות הדרוש לשם חתימה על הסכם זה.

קיצוץ

17.5 הרוכש מוותר בזה על כל זכות קיצוץ שהיא הנתונה לו על פי כל דין כנגד העירייה.

17.6 העירייה תהיה זכאית לקיזז ו/או לעכב תחת ידה ו/או לגבות כל סכום שמגיע ו/או שיגיע לה מן הרוכש מתוך כספים שיגיעו ממנה לרוכש, ככל שיגיעו, מכל מין וסוג שהם, לרבות כל סכום שהיא עלולה לשאת בו ו/או תשא בו בגין מעשי ו/או מחדלי הרוכש, בין שהסכום קצוב ובין שאינו קצוב, בין מכוח הסכם זה ו/או הסכם אחר ו/או מכוח כל דין.

תשלום במקום הצד האחר

17.7 כל צד רשאי לשלם במקום הצד האחר כל סכום שתשלמו חל על פי הסכם זה על הצד האחר, וזאת לאחר שהתרה בצד האחר בהודעה בכתב לשלמו, והצד האחר לא שלמו, תוך 7 ימים מיום שנדרש לעשות כן.

17.8 שילם צד סכום כלשהו החל על פי הסכם זה על הצד האחר, יהיה הצד המשלם רשאי לדרוש את השבתו מהצד האחר. הצד המשלם יהיה זכאי להחזר הסכום מיד עם דרישתו הראשונה, כשסכום זה יישא, החל מיום תשלום הסכום ועד ליום השבתו בפועל, הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית צמודה בשיעור שנתי של 6%.

18. סמכות שיפוט בלעדית

הצדדים מסכימים כי כל הסכסוכים ו/או המחלוקות ביניהם בקשר להסכם זה ו/או בקשר למקרקעין, הנובע מהם וכל הכרוך בהם, יהיו בסמכות בלעדית וייחודית של בית המשפט המוסמך בתל אביב. אולם לעירייה בלבד שמורה הזכות להגיש תובענה כאמור בכל בית משפט שלו הסמכות לדון בתובענה.

19. כתובות והודעות

19.1 כתובות הצדדים הן כמפורט במבוא להסכם זה.

19.2 כל הודעה שתשלח על ידי אחד הצדדים למשנהו על פי הכתובות דלעיל תחשב כנמסרת תוך 72 שעות מעת מסירתה בבית הדואר למשלוח כדבר דואר רשום.



מכרז מס' 09/2025 - לרכישת זכויות חכירה מהוונת בחלק ממקרקעין ברחוב רמא 67 (לשעבר לנדאו)

ולראיה באו הצדדים על החתום :

העירייה :

חותמת העירייה

ליאת שוחט, עו"ד תאריך
ראש העירייה

רו"ח אבי בללי
גזבר העירייה

1.
2.

מורשי חתימה של הרוכש :

שם מורשה החתימה : _____ חתימה : _____
שם מורשה החתימה : _____ חתימה : _____
תאריך : _____ חותמת הרוכש :

אישור עורך דין

אני החתום מטה, _____, עו"ד מאשר בזאת כי הסכם המכר דלעיל נחתם בפני ע"י :

(ימולא כשהזוכה הוא אדם)

1. _____ ת.ז. _____
2. _____ ת.ז. _____

(ימולא כשהזוכה הוא תאגיד (להלן : "הרוכש")

1. _____ ח.פ.ע.מ. _____
2. _____ ח.פ.ע.מ. _____

המשמשים/ים כבעלים / כמנהלים של הרוכש : _____ וכי נתקבלו אצל הרוכש כל ההחלטות והאישורים הדרושים על פי כל דין לחתימתו/תם על הסכם מכר זה, וכי הוא/הם מוסמכים ורשאים לחתום בשם הרוכש ולחייבו בחתימתו/תם לכל דבר ועניין וחתם/מו בפני על הסכם מכר זה בשם המוכר.

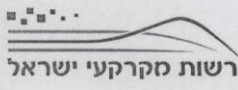
תאריך _____ חותמת עו"ד - שם ומשפחה ומספר רישיון עריכת דין _____ חתימת עו"ד _____



מכרז מס' 09/2025 - לרכישת זכויות חכירה מהוונת בחלק ממקרקעין ברחוב רמא 67 (לשעבר לנדאו)

נספח א' 1 להסכם

הסכם חכירה מול רמ"י



רשות מקרקעי ישראל

תאריך: מס' התיק 52960653

חוזה חכירה – מהוון
(לתקופה חכירה נוספת – מגורים או מסחר בבנייה נמוכה/תעשייה/תיירות)

ביום 9 לחודש 12 שנה 14

בין
רשות מקרקעי ישראל המנהל את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל (שיקרא להלן "המחכיר") שכתבתו לצורך חוזה זה היא _____ מצד אחד;

עיריית אור יהודה ח"פ 500224001

(להלן "המחכיר"), שכתבתו לצורך חוזה זה היא 19/11/2025 מצד שני;
19/11/2025

מבוא

המבוא לחוזה החכירה מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי החכירה וביחד איתם מהווה את חוזה החכירה.
תנאי החכירה הנ"ל פורסמו בילקוט פרסומים מס' 4818 ביום 4.11.99.

הואיל ומדינת ישראל/רשות הפיתוח/קרן קיימת לישראל היא הבעלים של המקרקעין המפורטים להלן במבוא זה (להלן – "המגרש");

והואיל ועל פי חוזה החכירה המקורי האמור להלן הוחכר לחוכר המגרש על כל הבנוי עליו כדן והמחוכר אליו כדן חיבור קבע, הכל כמפורט להלן במבוא (להלן – "המחוכרים") (המגרש ביחד עם המחוכרים ייקרא להלן – "המוחכר"), וזאת למטרה, לייעוד ולקיבולת בינה האמורים בחוזה החכירה המקורי והמפורטים להלן;

והואיל ותקופת החכירה על פי חוזה החכירה המקורי הסתיימה בתאריך הנקוב להלן, והחוכר ביקש מהמחכיר להאריך את החכירה לתקופת חכירה נוספת, וזאת למטרה, לייעוד ולקיבולת הבנייה האמורים לעיל, והמחכיר הסכים לכך בכפוף לתנאיו של חוזה זה;

והואיל והחוכר מצהיר בזה כי ידוע לו שהמטרה, הייעוד וקיבולת הבנייה הנ"ל נקבעו על פי תכנית חוקית שהיתה בתוקף בתקופת החכירה המקורית או בחלק ממנה, והוא מתחייב בזה לא לבוא בתביעות או טענות כלשהן כלפי המחכיר אם כתוצאה משינויים בתכנית החוקית, שחלו עד חתימת חוזה זה, המשך ההחזקה והשימוש במוחכר למטרה, לייעוד ולקיבולת הבנייה הנ"ל אינם בהתאם לתכנית שהינה בתוקף בתאריך חתימתו של חוזה זה;

והואיל והחוכר מצהיר בזה שבתאריך חתימתו של חוזה זה המוחכר הוא בחזקתו על פי חוזה החכירה המקורי ובהסכמת המחכיר, וכי מידת התאמתו לצרכיו של החוכר היא בידיעתו המלאה של החוכר, והוא מתחייב לא לבוא אל המחכיר בתביעות או בטענות כלשהן אם מסיבה כלשהי המשך ההחזקה במוחכר אינה מתאימה לצרכיו;

והואיל והחוכר מצהיר בזה כי לא חלה עליו מגבלה לפי הוראות סעיף 19 (א)(3) של חוזה חכירה זה באשר להתקשרותו עם המחכיר בחוזה זה, וכי ידוע לו שרק בתנאי מוקדם ויסודי זה מוכן המחכיר להתקשר עמו על פי חוזה חכירה זה;

הואיל ומדינת ישראל/רשות הפיתוח/קרן קיימת לישראל היא הבעלים של המקרקעין המפורטים להלן במבוא זה (להלן – "המגרש");

והואיל ועל פי חוזה החכירה המקורי האמור להלן הוחכר לחוכר המגרש על כל הבנוי עליו כדן והמחוכר אליו כדן חיבור קבע, הכל כמפורט להלן במבוא (להלן – "המחוכרים") (המגרש ביחד עם המחוכרים ייקרא להלן – "המוחכר"), וזאת למטרה, לייעוד ולקיבולת בינה האמורים בחוזה החכירה המקורי והמפורטים להלן;

והואיל ותקופת החכירה על פי חוזה החכירה המקורי הסתיימה בתאריך הנקוב להלן, והחוכר ביקש מהמחכיר להאריך את החכירה לתקופת חכירה נוספת, וזאת למטרה, לייעוד ולקיבולת הבנייה האמורים לעיל, והמחכיר הסכים לכך בכפוף לתנאיו של חוזה זה;

והואיל והחוכר מצהיר בזה כי ידוע לו שהמטרה, הייעוד וקיבולת הבנייה הנ"ל נקבעו על פי תכנית חוקית שהיתה בתוקף בתקופת החכירה המקורית או בחלק ממנה, והוא מתחייב בזה לא לבוא בתביעות או טענות כלשהן כלפי המחכיר אם כתוצאה משינויים בתכנית החוקית, שחלו עד חתימת חוזה זה, המשך ההחזקה והשימוש במוחכר למטרה, לייעוד ולקיבולת הבנייה הנ"ל אינם בהתאם לתכנית שהינה בתוקף בתאריך חתימתו של חוזה זה;

והואיל והחוכר מצהיר בזה שבתאריך חתימתו של חוזה זה המוחכר הוא בחזקתו על פי חוזה החכירה המקורי ובהסכמת המחכיר, וכי מידת התאמתו לצרכיו של החוכר היא בידיעתו המלאה של החוכר, והוא מתחייב לא לבוא אל המחכיר בתביעות או בטענות כלשהן אם מסיבה כלשהי המשך ההחזקה במוחכר אינה מתאימה לצרכיו;

והואיל והחוכר מצהיר בזה כי לא חלה עליו מגבלה לפי הוראות סעיף 19 (א)(3) של חוזה חכירה זה באשר להתקשרותו עם המחכיר בחוזה זה, וכי ידוע לו שרק בתנאי מוקדם ויסודי זה מוכן המחכיר להתקשר עמו על פי חוזה חכירה זה;

www.land.gov.il | מוקד טלפוני: 03-9533333 / 5575 *

שער הממשלה: www.gov.il



מכרז מס' 09/2025 - לרכישת זכויות חכירה מהוונת בחלק ממקרקעין ברחוב רמא 67 (לשעבר לנדאו)

רשות מקרקעי ישראל

והואיל ולפי הוראות האמנה שבין מדינת ישראל לבין קרן קיימת לישראל (להלן "הקרן"), אשר פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1456 מיום י"א בסיון התשכ"ח, עמוד 1597, ניהול המקרקעין שבבעלות הקרן, לרבות החכרתם ומתן הסכמה להעברת זכויות החכירה בהם או סרוב לתתה, ייעשה על ידי המחכיר בכפיפות לתזכיר ולתקנות ההתאגדות של הקרן, והחוכר מצהיר בזה כי ידוע לו שאם המגרש, כולו או חלקו, היא בבעלות הקרן, חלות עליו הוראות האמנה הנ"ל וכי רק על בסיס תנאי מוקדם ויסודי זה מוכן המחכיר להתקשר עמו על פי חוזה חכירה זה;

והואיל ומשמעות המונחים שבחוזה חכירה זה תהיה בהתאם לאמור להלן במבוא זה, אלא אם מהקשר הדברים המתחייבת משמעות אחרת על פי החוזה:

"המגרש": המגרש אשר פרטיו הם:

מקום אור יהודה	השטח העסיקה 950 מ"ר	לשכת רישום מקרקעין
מגרש מספר	לפי תכנית מטרט מס' גוש/כרך/גוש שימוש 6223	חלקה 77 חלקים (בחלק) חלק במקרקעין

"חוזה החכירה המקורי": חוזה חכירה מתאריך _____ לתקופה חכירה החל מתאריך 1/4/1959 וכלה בתאריך 31/3/2008

"תקופת החכירה": 49 שנים, החל מתאריך 1/4/2008 מסתיימת בתאריך 31/3/2057

"מטרת החכירה": **מגורים**

"הייעוד": כאמור בחוזה החכירה המקורי ועל פי תכנית חוקית שהייתה בתוקף בתקופת החכירה המקורית או בחלק ממנה, דהיינו _____

"קיבולת הבנייה": **160 מ"ר יחידת דיור אחת**

"דמי חכירה": דמי חכירה שנתיים / **דמי חכירה מהוונים**

"דמי חכירה שנתיים":

- (1) סך * * * * * לשנה הראשונה של תקופת החכירה, שישולמו מראש.
- (2) ביתרת תקופת החכירה ישולמו דמי החכירה השנתיים מראש, כ"ז באפריל של כל שנה, וזאת כאמור להלן.
- (3) דמי החכירה השנתיים יוגדלו מדי פעם על בסיס הערכה חדשה של המגרש על ידי השמאי הממשלתי או על בסיס העלייה בערכו של המגרש או על בסיס הצמדה למדד היסודי – והכל לפי בסיס, בשיעורים ובתקופות בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל.
- (4) כל עוד לא תחליט מועצת מקרקעי ישראל אחרת יוגדלו דמי החכירה השנתיים באופן שיתווספו להם כל שנה הפרשי הצמדה שיחושבו וישולמו בהתאם לעלייה היחסית בין המדד היסודי לבין המדד האחרון שיהיה ידוע במועד בו יגיע זמן הפירעון של דמי החכירה השנתיים כאמור לעיל.
- (4) כל התשלומים האמורים ייעשו במשרד המחכיר ללא צורך בדרישה נוספת מצידו. הורה המחכיר על תשלום במקום אחר, יבוצע התשלום עבור אותה שנה שלגביה חלה ההוראה כפי שהמחכיר הורה.

"דמי חכירה מהוונים": דמי חכירה שנתיים המשולמים מראש לתקופה שממועד תשלומם ועד תום תקופת החכירה, כשהם מהוונים כמקובל אצל המחכיר.

למען הסר ספק, החוכר ישלם מס ערך מוסף כדין החל על כל אחד מהתשלומים הכלולים בהגדרת דמי החכירה בהתאם לשיעורו של מס הערך המוסף במועד תשלומם.

"המדד היסודי": מדד המחירים לצרכן האחרון שהיה ידוע בתחילת תקופת החכירה.

www.gov.il | שער הממשלה: gov

מוקד טלפוני: 03-9533333 / *5575

www.land.gov.il



מכרז מס' 09/2025 - לרכישת זכויות חכירה מהוונת בחלק ממקרקעין ברחוב רמא 67 (לשעבר לנדאו)



רשות מקרקעי ישראל

"הערך היסודי של המגרש":

ערכו של המגרש בתחילת תקופת החכירה הראשונה על פי חוזה החכירה המקורי, דהיינו _____ שקל חדש (_____ שקל חדש) או בהתאם להערכת השמאי הממשלתי לתחילת תקופת החכירה הראשונה.

"החלק היחסי מערכו של המגרש שינוכה בחישוב דמי הסכמה" (רק אם "דמי החכירה" אינם דמי חכירה מהווים): _____ %

והואיל ואם החוכר הוא יותר מאדם אחד או מתאגיד אחד, התחייבויותיהם של האנשים או התאגידים המהווים את החוכר תהיינה ביחד ולחוד ואילו זכויותיהם תהיינה רק ביחד ; והואיל ובנוסף לתנאי החכירה שלהלן יחולו התנאים המיוחדים הבאים :

לכן נערך ונחתם חוזה חכירה זה לפי האמור במבוא זה ולפי תנאי החכירה שלהלן:

ולראיה באו הצדדים על החתום:

החוכר: (1) שם _____ מספר זהות _____ חתימה _____ (2) שם _____ מספר זהות _____ חתימה _____	המחכיר: (1) שם _____ תואר המשרה _____ חתימה _____ (2) שם _____ תואר המשרה _____ חתימה _____
--	---



המאשר:

אני החתום מטה מאשר בזה כי זיהיתי את החוכר הנ"ל לפי מסמכי הזיהוי שהוצגו בפני וכי החוכר חתם על חוזה זה בנוכחותי.

שם _____ תואר המשרה _____

חתימת המחכיר _____

מ.ר. 39456

עיריית אור-יהודה

טל: 03-5388833

שער הממשלה: www.gov.il

מוקד טלפוני: 03-9533333 / 5575 *

www.land.gov.il

הננו מאשרים בזאת בחתימותינו להלן כי קראנו, הבנו ואנו מסכימים לכל האמור בכל מסמכי ההסכם ונספחיו. חתימות מורשי החתימה של המציע וחותמתו :



מכרז מס' 09/2025 - לרכישת זכויות חכירה מהוונת בחלק ממקרקעין ברחוב רמא 67 (לשעבר לנדאן)

נספח א' 2 להסכם

נסח טאבו



90562

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חולון

העתק רישום מפנקס בתיים משותפים

גוש: 6223 חלקה: 77 תת חלקה: 1

תיאור הנכס

תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
דירה	קרקע	38	1/2

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	החלק בנכס
952/1971	18/01/1971	רישום בית משותף	רשות הפתוח	בשלמות

חכירות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	החלק בזכות
20569/2025/1	18/06/2025	שכירות	עיריית אור יהודה	בשלמות
		רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים
		ראשית	20569/2025/1	49
		חכירה מהוונת	קיימת הגבלה בהעברה	אין הגבלה בירושה
			בשלמות	
			על כל הבעלים	

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר
עיריית אור יהודה	950

תקנות	תת חלקות	מס' מקורי
מצוי	3	3

שטר יוצר	תיק יוצר	תיק בית משותף
952/1971	4453/67	735/67

הערות רשם המקרקעין

תיק יוצר דר': 4453/67

הערות

90562

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חולון

העתק רישום מפנקס בתיים משותפים

גוש: 6223 חלקה: 77 תת חלקה: 1

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
17025/2014/1	05/08/2014	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7	עיריית אור יהודה		
הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 6839 מיום 17/7/14 עמוד 6828 ראה תת חלקה 1					

סוף נתונים

נסח זה בתוקף רק אם אושר בחותמת הלשכה וחותימת הפקיד או לחלופין חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת

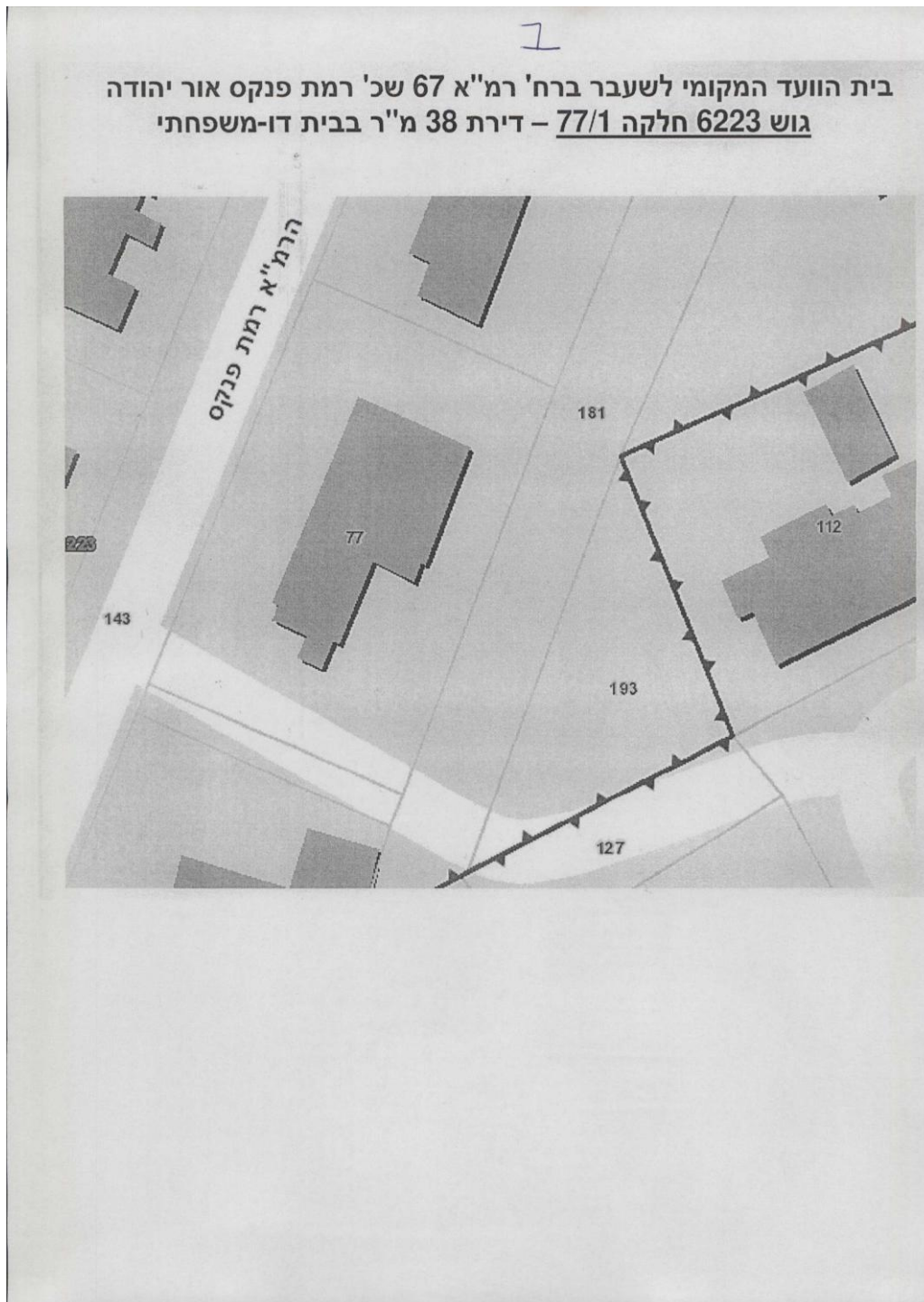
נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה

מכרז מס' 09/2025 - לרכישת זכויות חכירה מהוונת בחלק ממקרקעין ברחוב רמא 67 (לשעבר לנדאון)

נספח ב' להסכם

תרשים המקרקעין





מכרז מס' 09/2025 - לרכישת זכויות חכירה מהוונת בחלק ממקרקעין ברחוב רמא 67 (לשעבר לנדאן)





מכרז מס' 09/2025 - לרכישת זכויות חכירה מהוונת בחלק ממקרקעין ברחוב רמא 67 (לשעבר לנדאו)

נספח ג' להסכם

ייפוי כח בלתי חוזר

אני/אנו הח"מ _____ ת"ז/ ח.פ. _____ ,

ת"ז/ ח.פ. _____ כולנו ביחד ו/או כל אחד מאיתנו

לחוד, ממנה/ים בזה את עו"ד _____ ושות' להיות

לב"כ החוקיים שלי/נו לשם עשייה בשמי/נו ובמקומי/נו, של כל הפעולות הבאות או חלק מהן :

1. להסיר ו/או למחוק ו/או לבטל כל הערת האזהרה ו/או משכון ו/או שעבוד שנרשמו ו/או ירשמו לטובתי/נו ו/או לטובת בנק ו/או גוף פיננסי מטעמי/נו על נכס מקרקעין ברחוב הרמ"א 67 באור יהודה הידוע בלשכת רישום המקרקעין כגוש 6223 חלקה 77 תת חלקה 1 (להלן: "החלקה") בקשר להסכם שנחתם בנינו לבין בעלי הזכויות בחלקה (להלן: "צד ג'") באופן ובתנאים כפי שב"כ הנ"ל ימצאו/לנכון, בבת אחת או מדי פעם בפעם בחלקים שונים ובכלל כל חלקת משנה או חלקה הנובעת מרישום בית משותף, איחוד, חלוקת הפרדה, פרצלציה, או כל פעולה אחרת ברכוש הנ"ל בשלמות או בכל מיני חלקים בבת אחת או מדי פעם בפעם. למחוק ולבטל הערה/ות אזהרה ו/או כל רישום אחר שיירשם לטובתנו ו/או לטובת מי מאתנו על החלקה ולעשות כל פעולה נחוצה על מנת לבטל ולמחוק הערה/ות אזהרה, משכון ו/או שעבוד שתיירשם/נה.

2. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, יהיו מיופי כוחנו הנ"ל רשאים להופיע ו/או להצהיר בפני רשם המקרקעין המפקח על רישום המקרקעין, הממונה על המרשם, המנהל הכללי ו/או רשות מקרקעי ישראל, מחלקת אגף מרשם והסדר מקרקעין, רשם המשכונות, רשם החברות, בתי משפט מכל הדרגות, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפאלי ובכל מקום אחר, ו/או כל גוף או מוסד אחר בתור מבקש, תובע, נתבע, ולחתום על בקשות, הצהרות, שטרות מכל סוג שהוא וכל מסמך ונייר אחר הדרוש לשם ביצוע פעולות על פי ייפוי כוח זה, ובכלל זה לשם ביטול, מחיקה ו/או הסרה של הערת אזהרה, ו/או שעבוד שנרשמו על החלקה וביטול משכונות שנרשמו לטובתנו ברשם המשכונות על זכויות צד ג'.

3. להעביר יפוי כח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים.

4. ביפוי כח זה לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהפך, לפי המקרה.

5. יפוי כוח זה הנו בלתי חוזר, לא תהיה לי רשות לבטלו ו/או לשנותו, והוא יחייב את כל הבא מכוחי/ינו ו/או מטעמי/נו ו/או במקומי/נו גם (אך לא רק) לאחר מתן צו פירוק ו/או מינוי מפרק ו/או כונס נכסים ו/או נמהל מיוחד ו/או נאמן ו/או הטלת עיקול על נכסי מי מאתנו.

ולראיה באתי/באנו על החתום היום

תאריך	שם המצהיר	חתימת המצהיר
תאריך	שם המצהיר	חתימת המצהיר

אישור עורך דין

אני החתום מטה, _____, עו"ד מאשר בזאת את החתימות הנ"ל.

תאריך	חותמת עו"ד - שם ומשפחה ומספר רישיון עריכת דין	חתימת עו"ד
-------	---	------------