

## חברה לפיתוח ולבניין בערבה בע"מ

מרכז ספיר, ד.ג. ערבה, 86825  
טלפון: 08-6592241

### מכרז פומבי מס' 17-07/2025

#### לרכישת זכות חכירה במקרקעין בכניסה ליישוב צוקים בערבה התיכונה

##### א. כללי

1. חברה לפיתוח ולבניין בערבה בע"מ (להלן: "החברה") הינה הבעלים של מגרש ועליו מבנים המשמשים כחאן תעסוקות בגוש 39042 חלקה 1 מגרש 521 בגודל 2,500 מ"ר (להלן: "המקרקעין") בכניסה ליישוב צוקים בערבה התיכונה (להלן: "זכויות החברה").
2. החברה מזמינה בזאת מציעים להגיש הצעות לרכישת זכויות החברה במקרקעין, הכל בהתאם ובכפיפות לתנאים ולהוראות המפורטים במסמכי המכרז.
3. מכירת המקרקעין מותנית בקיום תנאים מתלים כמפורט במסמכי המכרז לרבות קבלת אישור דירקטוריון החברה, מליאת מועצה אזורית הערבה התיכונה ומשרד הפנים.
4. את מסמכי המכרז ניתן לרכוש תמורת 2,500 ₪ שלא יוחזרו באתר האינטרנט של החברה בכתובת: <https://www.arava.co.il/bids/?category=1>.
5. ניתן לעיין במסמכי המכרז, ללא תשלום, קודם לרכישתם באתר האינטרנט של החברה בכתובת: <https://www.arava.co.il/bids/?category=1>.
6. מפגש מציעים במקרקעין ייערך ביום 06/08/2025 בשעה 10:30. יש להגיע לחאן התעסוקות בכניסה ליישוב צוקים בערבה התיכונה. ההשתתפות במפגש המציעים הינה חובה ולא תתאפשר הגשת הצעה במכרז ללא השתתפות במפגש המציעים.
7. שאלות הבהרה ניתן להגיש בהתאם לתנאים המפורטים במסמכי המכרז עד יום 17/08/2025 בשעה 16:00.
8. המועד להגשת הצעות למכרז זה הינו עד יום 31/08/2025 בשעה 12:00, לא תתקבל ולא תידון הצעה שנתקבלה לאחר המועד כאמור בסעיף זה.
9. את ההצעות, במעטפה סגורה נושאת ציון מכרז פומבי מס' 17-07/2025 יש לשלשל לתיבת המכרזים מיועדת לכך במחלקת הרכש במשרדי מועצה אזורית הערבה התיכונה בספיר (קומה 2). ההצעות תוגשנה במסירה אישית (ידינית) ולא באמצעות הדואר או בכל דרך אחרת.
10. החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבטל את המכרז בכל עת קודם לחתימתה על חוזה המכר עם הזוכה.
11. להלן טבלת ריכוז מועדים במכרז:

שעה	מועד ביצוע	פעולה
16:00	25/07/2025	מועד פרסום המכרז
10:30	06/08/2025	מועד מפגש מציעים וסיור בנכס- חאן תעסוקות צוקים
16:00	17/08/2025	המועד האחרון להגשת שאלות הבהרה
12:00	31/08/2025	המועד האחרון להגשת הצעות למכרז
-	31/12/2025	מועד תוקף הערבות להצעה

בברכה,

נעמי בקר- מנכ"לית החברה

**ב. הזמנה להציע הצעות**

1. החברה הינה הבעלים של מגרש ועליו מבנים המשמשים כחאן תעסוקות בגוש 39042 חלקה 1 מגרש 521 בגודל 2,500 מ"ר (להלן: "המקרקעין") בכניסה ליישוב צוקים בערבה התיכונה (להלן: "זכויות החברה").
  - א. אישור זכויות החברה במקרקעין מצ"ב למסמכי המכרז כנספח א'.
  - ב. חוזה החכירה של החברה במקרקעין מצ"ב למסמכי המכרז כנספח ב'.
  - ג. היתר בניה למבנים במקרקעין מצ"ב למסמכי המכרז כנספח ג'.
  - ד. טופס 4 (תקנה 5) מיום 29/12/2015 מצ"ב למסמכי המכרז כנספח ד'.
2. במבנים במקרקעין פועלים, נכון למועד פרסום המכרז, שלושה עסקים אשר שכרו שטחים מהחברה (להלן: "השוכרים") כמפורט בהסכמי השכירות המצורפים למסמכי המכרז כנספחים ה'3-1.
3. החברה הודיעה לשוכרים על כוונתה לפרסם את המכרז למכירת המקרקעין ועל הארכת תקופת השכירות וזאת עד ליום 31/12/25. מצ"ב כנספח ו' הודעת החברה מיום 18/6/25 כפי שנשלחה לשוכרים.
4. אחד השוכרים הקים בסמוך למושכר מבנה בגודל של כ-42 מ"ר בלא היתרי בניה. מצ"ב כנספח ז' הודעת החברה בענין.
5. החברה מעוניינת לקבל הצעות לרכישת מלוא זכויותיה במקרקעין, על פי התנאים המפורטים בהזמנה זו ובחוזה המכר המצורף למכרז.
6. זכויות החברה במקרקעין נמכרות במצבן הפיזי, התכנוני, המשפטי והרישומי הנוכחי - הקיים, על פי האמור במסמכי המכרז.
7. לזוכה במכרז אשר ירכוש את זכויות החברה, יוקנו הזכויות במקרקעין כפי שהן מפורטות באישור הזכויות ובחוזה החכירה.
8. במקרה בו מוגשת הצעה משותפת ע"י מספר מציעים - על כל אחד מהמציעים לעמוד ולמלא אחר כל תנאי המכרז ולחתום על מסמכי המכרז, חתימה כאמור תחייב את כל מגישי הצעה המשותפת ביחד וכל אחד מהם לחוד.
9. מציע רשאי להגיש הצעה אחת בלבד.
10. החברה ייפתה את כוחו של עו"ד רועי פטריק, ביפוי כח בלתי חוזר, לטפל בכל הכרוך מטעמה במכרז ובמכירת זכויותיה במקרקעין (להלן: "עורך הדין"). האחריות להעברת הזכויות במקרקעין ורישומן על שם הזוכה במכרז תחול על הזוכה במכרז ו/או בא כוחו.
11. לאחר מילוי כל התחייבויות המשתתף במכרז אשר הצעתו זכתה במכרז (להלן: "הזוכה") וקבלת אישור דירקטוריון החברה, תחתום עמו החברה על חוזה המכר ותמכור לו את מלוא זכויותיה במקרקעין, בכפוף ובהתאם להוראות חוזה המכר.
12. ההתקשרות בחוזה המכר טעונה אישור של דירקטוריון החברה, מליאת מועצה אזורית הערבה התיכונה ברוב הקבוע בחוק ועל פי הדין וכן אישור משרד הפנים.
13. החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי וללא שתעמוד למציעים טענה כלשהי בענין, לבטל את המכרז בכל עת קודם לחתימתה על חוזה המכר עם הזוכה.
14. מובהר כי מבלי לפגוע באמור בחוזה המכר, על הזוכה במכרז יחולו, מלבד התמורה המוצעת על ידו, חובות הדיווח והתשלומים הבאים: מע"מ, דיווח למיסוי מקרקעין ותשלום מס הרכישה בגין העסקה, תשלום היטל השבחה לרשות המקומית (ככל שיחול), תשלום היטלי פיתוח לרשות המקומית לרבות היטל סלילה/מדרכה והיטל שצ"פ.

**ג. מסמכי המכרז**

1. במכרז זה - "מסמכי המכרז" הם כל המסמכים המפורטים בסעיף זה להלן:
  - א. הזמנה להציע הצעות למכרז הצעת משתתף במכרז על נספחיה.
  - ב. נוסח ערבות בנקאית

- ג. הצהרה בדבר קרבה משפחתית לעובד מועצה או לחבר מליאת המועצה או לחבר דירקטוריון החברה.
- ד. חוזה מכר
- ה. יפוי כח בלתי חוזר של המציע לעורך הדין ולעורכי הדין מטעם הקונים, המסמך אותם לבצע את כל הדרוש לרישום זכויות החברה על שם הזוכה במכרז.
- ו. יפוי כח בלתי חוזר של המציע לעורך הדין המסמך אותו למחוק ו/או לבטל כל הערת אזהרה אשר תרשם לטובתו של הזוכה במכרז במקרה בו יבוטל הסכם המכר שיתחם בין החברה לבינו, הכל כמפורט בהסכם המכר.
- ז. קובצי התשובות לשאלות שנשאלו ע"י המשתתפים במכרז והתפרסמו באתר האינטרנט של החברה, מודפסים וחתומים ע"י המציע.
- ח. קבלה או אישור על רכישת מסמכי
2. ניתן לעיין במסמכי המכרז ללא עלות, קודם לרכישתם, באתר האינטרנט של החברה בכתובת <https://www.arava.co.il/bids/?category=1>
3. יש להתעדכן בהבהרות ובהודעות ביחס למכרז גם באתר האינטרנט של החברה בכתובת הנ"ל.
4. מסמכי המכרז ניתנים לרכישה באתר האינטרנט של החברה מכרז מס' 17-07/2025 קישור לאתר <https://www.arava.co.il/bids/?category=1> כנגד תשלום בסך 2,500 ₪ שלא יוחזר.

#### ד. מפגש מציעים ובדיקות משתתף במכרז

1. מפגש מציעים ייערך ביום **06/08/2025 בשעה 10:30**. יש להגיע לחאן התעסוקות בכניסה ליישוב צוקים בערבה התיכונה. **ההשתתפות במפגש המציעים הינה חובה ולא תתאפשר הגשת הצעה במכרז ללא השתתפות במפגש המציעים.**
2. על המציע במכרז להגיש את הצעתו רק לאחר שראה ובדק, בעצמו ו/או בעזרת מומחים מתאימים מטעמו, את כל הנתונים הקשורים והנוגעים למקרקעין אצל הרשויות השונות, את מיקומם, סביבתם, מצבם הפיזי, התכנוני, הרישוי, המשפטי והרישום שלהם בפנקסי המקרקעין, וכן את כל המידע הדרוש לו ואשר יכול להשפיע על הצעתו ועל מילוי התחייבויותיו במכרז. האחריות הבלעדית לביצוע הבדיקות, החקירות והבירורים בנוגע למקרקעין חלה באופן בלעדי על המציע.
3. למשתתף במכרז לא תהיינה כל טענה או תביעה כנגד החברה באשר למקרקעין, והוא מוותר על כל טענות ברירה או אי התאמה מכל סוג שהוא, לרבות מחמת טעות, הטעייה, כפייה, מום או פגם כלשהו.
4. כל ההוצאות הכרוכות ברכישת מסמכי המכרז ובהגשת הצעה למכרז תחולנה על המשתתף במכרז ולא תוחזרנה לו בשום מקרה.
5. שאלות ובירורים בנוגע למסמכי המכרז, לרבות בקשר עם סתירות, שגיאות, אי הבהרה שאלות ובקשות התאמות או ספק כלשהו בקשר למובן המדויק של כל סעיף או פרט, במסמך כלשהו ממסמכי בשעה המכרז, תתקבלנה אך ורק ממי שהשתתף במפגש המציעים ובכתב בלבד, עד לא יאוחר מיום **17/8/2025 בשעה 16:00**.
6. מציע אשר לא יפנה כאמור טרם הגשת הצעתו יהיה מנוע מלהעלות בעתיד כל טענה בדבר סתירות או אי התאמות כאמור ויחשב כמסכים לכל האמור במסמכי המכרז.
7. את השאלות והבקשות להבהרה יש להפנות אל נעמי בקר בדואר אלקטרוני [naomi@arava.co.il](mailto:naomi@arava.co.il) בפורמט Word שכותרתו תהיה הבהרות למכרז פומבי מס' **17-07/2025**. בפנייתו יציין המשתתף את שמו המלא וטלפון ליצירת קשר עמו, מספר המכרז, שם המסמך ומספר הסעיף אליו מכוונת שאלתו. השאלות תוגשנה במבנה הבא, תוך הפרדה בין שאלות לעניין החוזה ושאלות לעניין מסמכי המכרז האחרים:
- מס' שאלה שם המסמך מספר סעיף שאלה
8. תשובות לשאלות והבהרות שיפורסמו ע"י החברה, יהוו חלק בתי נפרד ממסמכי המכרז ויחייבו את המציעים.

9. באחריות המציע לעקוב באתר האינטרנט של החברה, אחר שינויים והבהרות הנוגעים למכרז זה, וזאת עד המועד האחרון להגשת ההצעות.
10. החברה שומרת לעצמה את הזכות לערוך, בכל עת קודם למועד האחרון להגשת ההצעות, שינויים ו/או תיקונים במסמכי המכרז, בין אם ביוזמתה ובין אם בעקבות תשובה להליך ההבהרות. הוכנסו שינויים ו/או תיקונים כאמור, יהפכו אלה לחלק בלתי נפרד מתנאי מכרז זה.
11. החברה לא תהיה אחראית לכל הסבר ו/או מידע ו/או פרשנות שיינתנו למשתתפים במכרז, שלא במסגרת הליך מתן התשובות המתואר לעיל.

#### ה. סכום ההצעה

1. על המשתתף במכרז לציין בטופס הצעת משתתף המהווה חלק ממסמכי המכרז, את הסכום המוצע על ידו לרכישת המקרקעין.
2. סכום ההצעה, לפני מע"מ, לא יפחת מסך של **3,000,000** ש"ח הצעה שתפחת מסכום זה תיפסל על הסף.
3. לסכום ההצעה שתזכה יתווסף במועד כל תשלום מע"מ כדין, והוא ישולם לחברה בהתאם לתנאים ולמועדים המפורטים בחוזה המכר וכנגד חשבונית מס מטעם החברה.

#### ו. הצעת משתתף במכרז

1. על משתתף המעוניין להגיש הצעה במכרז למלא ולחתום על טופס ההצעה המצורף למסמכי המכרז וכן לאמת את חתימתו באמצעות עורך דין.
2. הצעת משתתף במכרז על כל נספחיה וחלקיה, תהווה חלק בלתי נפרד מחוזה המכר שייחתם בין הזוכה לבין החברה.
3. כל הצעה הינה הצעה בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול או לשינוי, ותהא תקפה עד ליום **31/12/2025**.
4. החברה תהא רשאית לדרוש ממציע להאריך את תוקף ההצעה למשך 90 ימים נוספים, בהודעה מוקדמת בכתב שתינתן לפני המועד האמור בסעיף 3 לעיל. ניתנה דרישה כאמור, יוארך תוקף ההצעה בהתאם.
5. מציע שלא יאריך את תוקף הצעתו כאמור, יחשב כמי שחזר בו מהצעתו, החברה רשאית לראות את הצעתו כבטלה או להתייחס לחוזה המכר, ככל שנחתם, כמופר על ידו, ותהא רשאית לחלט את מלוא הערבות, להעביר את הזכויות במקרקעין לאדם אחר ולדרוש כל תרופה אחרת על פי כל דין, ולמציע לא תהייה תביעה כלשהי כלפיה.

#### ז. ערבות למכרז

1. כל משתתף במכרז חייב לצרף להצעתו ערבות בנקאית ששמו נקוב בה, להבטחת הצעתו במכרז ולחתימתו על חוזה המכר, בסך של **750,000 (שבע מאות וחמשים אלף) ש"ח** בנוסח כתב הערבות הבנקאית המצורף כנספח א' למסמכי המכרז כאשר תוקף הערבות יהיה עד ליום **31/12/2025** (להלן: "ערבות המכרז").
2. ערבות המכרז תהא ניתנת להארכה ב- 90 ימים נוספים על פי דרישת החברה, ניתנה דרישה כאמור, יוארך תוקף ערבות המכרז בהתאם.
3. משתתף במכרז שלא יצרף ערבות מכרז כנדרש לעיל, לא תדון ועדת המכרזים בהצעתו כלל והיא תיפסל.
4. משתתף במכרז שההצעה שהגיש לא זכתה, תוחזר לו ערבות המכרז שצירף להצעתו תוך 14 יום ממועד חתימת החברה על חוזה המכר עם הזוכה.

5. מציע שחזר בו מהצעתו, ו/או ערך בה שינויים שלא בהתאם לאמור במסמכי המכרז, תחולט ערבות המכרז שלו לטובת החברה כפיצוי מוסכם וקבוע מראש, בנוסף לכל התרופות והסעדים המוקנים לה.

#### **ח. זכיה במכרז והוצאתה של עסקת המכר לפועל מותנית בתנאים שלהלן:**

1. השתתפות בסיור המציעים כאמור לעיל.
2. רכישת מסמכי המכרז - המהווה תנאי סף להשתתפות במכרז. מציע שלא רכש את מסמכי המכרז, בעצמו או ע"י מי מטעמו, הצעתו תיפסל ולא תובא לדיון.
3. הגשת הצעת משתתף במכרז בצירוף קבלה על רכישת מסמכי המכרז.
4. הגשת קובצי תשובות לשאלות הבהרה בנוגע למכרז, שיתפרסמו באתר האינטרנט של החברה, ככל שהיו כאלה, מודפסים וחתומים ע"י המציע.
5. הגשת ערבות בנקאית למכרז.
6. הגשת שני יפויי כח המצורפים לחוזה המכר, חתומים על ידי המציע.
7. הגשת צילום תעודות זהות ו/או תעודות התאגדות של המציע.
8. הגשת חוזה מכר חתום על ידי המציע בכל עמוד ועמוד ובמקומות המיועדים לחתימתו. את המקום המיועד לרישום סכום התמורה יש להשאיר ריק.
9. הגשת כל שאר מסמכי המכרז חתומים על ידי המציע בכל עמוד ועמוד ובמקומות המיועדים לחתימתו.
10. קיום כל תנאי המכרז.
11. המלצת ועדת המכרזים של החברה על הצעת משתתף כזוכה.
12. אישור דירקטוריון החברה להתקשרות בחוזה עם הזוכה במכרז.
13. אישור מליאת המועצה האזורית ערבה תיכונה.
14. אישור משרד הפנים.

#### **ט. תקינות ההצעה**

1. את ההצעות יש להגיש על גבי מסמכי המכרז בצירוף קבלה על רכישת מסמכי המכרז, תוך השלמת הפרטים המיועדים להשלמה ע"י המציע, בכתב יד ברור, וחתומים על ידי המציע בכל עמוד ועמוד ובמקומות המיועדים לחתימתו.
2. אי מילוי אחת או יותר מהדרישות, עלול לגרום לפסילת ההצעה.
3. אין להכניס שינוי במסמכי ההצעה כל שינוי או תוספת שיעשו במסמך ממסמכי המכרז, לרבות בתנאי חוזה המכר, או כל הסתייגות לגביהם, בין על ידי תוספת בגוף המסמכים ובין במכתב לוואי או בכל דרך אחרת, עלולים לגרום לפסילת ההצעה.
4. במקרה בו מוגשת הצעה משותפת ע"י מספר מציעים - על כל אחד מהמציעים לעמוד ולמלא אחר כל תנאי המכרז ולחתום על מסמכי המכרז.
5. החברה שומרת לעצמה את הזכות לא להתחשב בפגמים פורמאליים באיזו הצעה שהיא, אם ויתור כזה לא יגרום נזק לחברה. למען הסדר הטוב יובהר כי היה ולא צירף מציע להצעתו אי-אלו מהמסמכים המפורטים לעיל, או שהגישם מבלי שמולאו בהם כל הפרטים או שנפל פגם באופן מילויים, תהא ועדת המכרזים של החברה רשאית, בהתאם לשיקול-דעתה הבלעדי והמוחלט, לפסול את ההצעה או לבקש את השלמת המסמכים החסרים או לתקן בהם טעויות טכניות ו/או חשבונאיות. יובהר עוד, כי מבלי לגרוע מסמכותה של ועדת המכרזים לדרוש פרטים נוספים ו/או הבהרות (כאמור בסעיף להלן), הוועדה תהיה רשאית לדרוש מהמציעים להמציא אסמכתאות ו/או לבקש הבהרות אחרות.
6. בהגשת הצעתו מסכים המציע לכך שהחברה תהא רשאית, אך לא חייבת, לאפשר למציע שהצעתו חסרה ו/או פגומה, לתקן או להשלים את הצעתו, הכל לפי שיקול דעתה המלא, בדרך ובתנאים שתקבע. מבלי לגרוע מן האמור, בכל מקרה בו ימצא חוסר ו/או אי בהירות ו/או אי התאמה ו/או טעות בנתונים שמילא המציע במסגרת הצעתו, רשאית ועדת המכרזים, בהתאם

לשיקול-דעתה הבלעדי והמוחלט, לבקש את השלמת הנתון החסר ו/או הבהרתו ו/או תיקונו מן המציע. יובהר עוד, כי מבלי לגרוע מסמכותה של הועדה לדרוש פרטים נוספים ו/או הבהרות כאמור, וועדה תהיה רשאית לעדכן בעצמה נתון שגוי. למציע לא תהא כל טענה ו/או תביעה הנובעת מהחלטת ועדת המכרזים בדבר מתן אפשרות תיקון ו/או אי-מתן אפשרות תיקון סעיפים בהצעת מציע.

#### **י. זהות בין הצעות כשירות**

1. במידה ותהיינה מספר הצעות כשירות שהן זהות במחירן והן הגבוהות ביותר מבין ההצעות שהתקבלו, תיערך בין המציעים שהציעו הצעות אלה התמחרות נוספת שבה יהיו רשאים המציעים להגיש הצעה משופרת וזאת בהתאם להליך התמחרות עליו ועל אופן ניהולו יוחלט בוועדת המכרזים של החברה.
2. מתוך הצעות אלה תיקבע ההצעה הזוכה במסגרת מכרז זה.
3. יובהר כי הצעה שתיתן במסגרת הליך התמחרות כאמור לא תפחת מההצעה הראשונה/המקורית שהגיש כל מציע. המציעים רשאים להגיש הצעה זהה להצעתם הראשונה/המקורית.
4. ככל שלאחר הסיבוב הראשון של הליך ההתמחרות עדיין יהיו הצעות זהות תהיה החברה רשאית להמשיך את הליך ההתמחרות לסיבובי התמחרות נוספים או עד לקבלת ההצעה הטובה ביותר או עד לקבלת החלטה של ועדת המכרזים לערוך הגרלה בין המציעים שיגישו הצעה בסכום זהה.

#### **יא. תנאים כלליים**

1. החברה או וועדת המכרזים שלה תהיה רשאית לדרוש ממשותף במכרז השלמת מסמכים, מידע חסר, אישורים, פרטים נוספים או מסמכים נוספים, הבהרה להצעה הכספית שלו, הבהרות נוספות, על מנת לבחון את הצעת המשותף במכרז ועמידתה בתנאי המכרז על פי שיקול דעתה ולשביעות רצונה המלא.
2. ועדת המכרזים תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להתעלם מפגמים שאינם מהותיים וכן לבקש ממשותף במכרז, בעצמה או באמצעות אחרים, כי יוסיף ו/או ישלים חתימה חסרה או מסמך שהושמט בשוגג, ואין בהשלמתם משום פגיעה בהליך המכרז ובעקרון השוויון.
3. החברה אינה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא.
4. אין לראות במכרז זה משום התחייבות כלשהי של החברה להתקשר בעסקת המכר. מובהר כי החברה תהא רשאית לבטל מכרז זה, מכל סיבה שהיא, קודם לחתימתה על חוזה המכר עם הזוכה, ולזוכה או למשתתפים אחרים במכרז לא תהא כל טענה או דרישה או תביעה כנגד החברה בעניין זה.
5. החברה רשאית להאריך את המועד האחרון להגשת הצעות למכרז בהודעה בכתב למשתתפים.
6. מועד הגשת ההצעות ופתיחת תיבת המכרזים:
7. את ההצעה יש להגיש במסירה ידנית בלבד, במעטפת המכרז כשהיא סגורה וללא כל סימני זיהוי עליה, בצירוף כל מסמכי המכרז, קבלה על רכישתם וכן כל מסמך תשובות או הבהרות שנשלחו כנקוב לעיל, ולהפקידה בתיבת המכרזים של החברה המוצבת במחלקת רכש במשרדי המועצה האזורית הערבה התיכונה ביישוב ספיר (קומה ב') עד ליום **31/08/2025** בשעה **12:00**.
8. מועד פתיחת תיבת המכרזים והמעטפות ייקבע על ידי החברה ותישלח הודעה בעניין לכל מי שהשתתף במפגש המציעים. הפתיחה תיערך במשרדי החברה בספיר. המציעים רשאים להיות נוכחים במועד פתיחת ההצעות.
9. נדחה המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז, ידחה במקביל ובהתאם מועד פתיחת תיבת המכרזים והמעטפות.

**יב. הודעה על הזכייה וההתקשרות**

1. הצעות המשתתפים תובאנה בפני ועדת המכרזים של החברה, אשר תמליץ על ההצעה הזוכה במכרז.
2. החברה תמסור לכל משתתף במכרז שהגיש הצעה, הודעה בכתב אודות החלטתה.
3. ההתקשרות עם הזוכה תובא לאישור דירקטוריון החברה, מליאת מועצה אזורית הערבה התיכונה ומשרד הפנים שאישורם הוא תנאי מתלה להתקשרות עם הזוכה.
4. תוך 7 (שבעה) ימים מהמועד שתימסר לזוכה הודעה בכתב על זכייתו במכרז ואישור דירקטוריון החברה לעסקה, יסור הזוכה למשרדי החברה ויחתום על חוזה המכר, על יפויי הכח, ועל כל מסמך אחר שעליו לחתום בעקבות זכייתו ויישא בכל התשלומים בהם עליו לשאת, הכל כמפורט בחוזה המכר.
5. במקרה שבו הצעה משותפת תבחר כהצעה זוכה במכרז, תעשה ההתקשרות בחוזה עם כל מגישי ולחוד ביחד תהיינה ההצעה המשותפת יחדיו ואחריותם והתחייבויותיהם כלפי החברה ובערבות הדדית.
6. חזר בו מציע או זוכה מהצעתו, או הפר התחייבות כלשהי על פי תנאי המכרז או תנאי החוזה, או סרב למלא או לא עמד באחת מהתחייבויותיו, תהא החברה זכאית לפעול לפי שיקול דעתה, ובכלל זה להתקשר עם משתתף אחר.
7. כן תהא החברה רשאית לחלט את סכום ערבות המכרז, כולו או חלקו, לטובתה, כפיצוי מוסכם מראש בין הצדדים, ללא צורך בהוכחת נזק, וסכום הערבות יחשב לקניינה הגמור והמוחלט של החברה.
8. אין באמור לעיל בכדי לגרוע או לפגוע בזכות מזכויותיה של החברה על פי מכרז זה או על פי כל דין.

בברכה,

נעמי יקיר  
מנכ"לית החברה

**הצעת משתתף לרכישת מגרש ועליו מבנים המשמשים כחאן תעסוקות בגוש 39042 חלקה 1 מגרש 521 בגודל 2,500 מ"ר בכניסה לישוב צוקים, במסגרת מכרז פומבי מספר 17-07/2025**

אנו הח"מ :

1. שם : \_\_\_\_\_ (ת.ז.ח.פ. \_\_\_\_\_) כתובת : \_\_\_\_\_  
דוא"ל \_\_\_\_\_, מס' טלפון : \_\_\_\_\_
2. שם : \_\_\_\_\_ (ת.ז.ח.פ. \_\_\_\_\_) כתובת : \_\_\_\_\_  
דוא"ל \_\_\_\_\_, מס' טלפון : \_\_\_\_\_

1. כולנו ביחד וכל אחד מאתנו לחוד ובערבות הדדית, מגישים בזאת הצעתנו לרכישת מלוא זכויות החברה במגרש ועליו מבנים המשמשים כחאן תעסוקות בגוש 39042 חלקה 1 מגרש 521 בגודל 2,500 מ"ר בכניסה לישוב צוקים (להלן: "המקרקעין") בהתאם לתנאי מכרז פומבי מס' 17-07/2025.
2. אם הצעה זו נחתמה על-ידי יותר מאדם אחד, היא מחייבת את כל החתומים מטה ביחד וכל אחד מהם לחוד, ובכל מקום שפרט כלשהו מפרטי הצעה זו מובא בלשון יחיד יש לראותו כאילו הובא על ידי כל החתומים מטה ביחד ועל ידי כל אחד מהם לחוד.
3. אנו מצהירים בזאת כי הפרטים המופיעים בהזמנה להשתתפות במכרז, במסמכי המכרז ובהצעה זו ידועים לנו ואנו מקבלים אותם במלואם ללא סייג.
4. לאחר שקראנו בעיון ובחנו בחינה זהירה את כל מסמכי המכרז, ללא יוצא מן הכלל והבנו את כל האמור בהם, וכחלק בלתי נפרד ממסמכים אלו, אנו מציעים לשלם בתמורה לרכישת זכויות החברה, סך של:

\_\_\_\_\_ (במילים : \_\_\_\_\_) שם בתוספת מס ערך מוסף  
(להלן: "סכום ההצעה" ו/או "הצעתנו").

5. ידוע לנו כי סכום ההצעה לא יפחת מסך של **3,000,000** (שלושה מיליון) ש"ח ולסכום הנ"ל יתווסף מס ערך מוסף וכי הצעה שתפחת מסכום זה תיפסל על הסף.
6. הצעה זו מוצעת לאחר שביקרנו במקרקעין, עיינו ברישומם בלשכת רישום המקרקעין ובתכניות החלות עליהם, לאחר שבדקנו את זכויות החברה ברמ"י, ברשות המקומית ובכל מרשם אחר, לאחר שראינו ובדקנו את המקרקעין ומצאנו אותם מתאימים לצרכינו מכל הבחינות, ואנו מוותרים בזאת על כל טענה של פגם או אי-התאמה אחרת.
7. אנו מסכימים לכל האמור במסמכי המכרז ולא נציג תביעות או דרישות המבוססות על אי ידיעה או אי הבנה, ואנו מוותרים מראש על טענות אלו כאמור.
8. אנו עומדים בכל התנאים הנדרשים מהמשתתפים במכרז, הצעתנו זו עונה על כל הדרישות שבמסמכי המכרז ואנו מקבלים על עצמנו את מלוא ההתחייבויות על פי מסמכי המכרז, בהתאם לתנאים המפורטים בהם, לרבות על פי חוזה המכר ונספחיו, ללא כל הסתייגות.
9. הצעתנו זו מוגשת ללא כל קשר או תיאום עם משתתפים אחרים.
10. הצעתנו זו על כל פרטיה, מרכיביה, חלקיה, נספחיה וצרופותיה, תעמוד בתוקפה ותחייבנו החל ממועד מסירתה ועד ליום 31/12/25 כקבוע בתנאי המכרז.
11. כן ידוע לנו כי החברה רשאית לדרוש מאיתנו להאריך את תוקף ההצעה למשך 90 יום נוספים, במקביל להארכת תוקף הערבות, ואנו נעשה כן.
12. באם לא נאריך את תוקף הצעתנו ו/או תוקף הערבות כאמור, נחשב כמי שחזר בו מהצעתנו על כל הכרוך והנובע מכך.
13. להבטחת קיום הצעתנו אנו מוסרים ערבות מכרז בתוקף בנוסח שבמסמכי המכרז, ובסכום של 750,000 (שבע מאות וחמשים אלף) ש"ח שתוקפה עד ליום 31/12/2025 (להלן – "הערבות").
14. ידוע לנו כי החברה רשאית לבקש את הארכת הערבות למכרז למשך פרק זמן נוסף של 90 יום, ואנו מתחייבים לעשות כן ועל חשבונו.

15. ידוע לנו כי החברה אינה חייבת לקבל את ההצעה או כל חלק ממנה, וכי אינה חייבת לקבל אף הצעה שהיא.
16. אם תתקבל הצעתנו, הרי בתוך 7 ימים ממועד שתימסר לנו הודעה בכתב בדבר זכייתנו במכרז, נסור לחברה ונחתום על חוזה המכר, צרופותיו ועל כל מסמך אחר שעלינו לחתום בעקבות זכייתנו, נבצע את כל התחייבויותינו ונשלם את התשלום הראשון על חשבון סכום הרכישה כהגדרתו בחוזה המכר ושאר התשלומים, הכל כנקוב וכמפורט בחוזה המכר.
17. עד לתשלום הראשון מסכום הרכישה בהתאם לחוזה המכר, תשמש ערבות המכרז שצורפה להצעתנו להבטחת כל התחייבויותינו על פי המכרז.
18. ידוע לנו כי אם נחזור בנו מן ההצעה או שלא נקיים את תנאי חוזה המכר או התחייבות כלשהי הכלולה במסמכי המכרז, תהא החברה רשאית לראות את הצעתנו כבטלה או להתייחס לחוזה המכר כמופר על ידינו, והיא תהא רשאית לחלט את מלוא הערבות, להעביר את הזכויות במקרקעין לאדם אחר ולדרוש כל תרופה אחרת על פי כל דין, ולא תהיינה לנו תביעות כלשהן כלפיה, וכי התנאי בסעיף זה הינו תנאי יסודי ובסיסי.
19. ידוע לנו שהחברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבטל את המכרז בכל עת קודם לחתימתה על חוזה המכר עם הזוכה.
20. ידוע לנו כי כל התקשרות בהתאם למכרז זה כפופה להמלצת ועדת המכרזים של החברה, וכן לאישורם של דירקטוריון החברה, מליאת מועצה אזורית הערבה התיכונה ומשרד הפנים, וכי למרות ההודעה על זכייתנו ולמרות חתימתנו על חוזה ולמרות ביצוע התשלום על חשבון התמורה, העסקה לא תהא תקפה כל עוד לא ניתנו האישורים כאמור בחוזה המכר.

ולראיה באנו על החתום לאחר שהבנו את המשמעות המלאה של הצהרתנו והסכמתנו זו:

שם: \_\_\_\_\_ (ת.ז.ח.פ. \_\_\_\_\_) חתימה \_\_\_\_\_

שם: \_\_\_\_\_ (ת.ז.ח.פ. \_\_\_\_\_) חתימה \_\_\_\_\_

### אישור עורך-דין

אני הח"מ, \_\_\_\_\_ עו"ד, מאשר בזה ש- \_\_\_\_\_ חתם/מו בפני על כתב ההצעה דלעיל, לאחר שהצהירו/ו בפני על נכונות כל האמור בו, וכי חתימתו/תם, עם/בלי חותמת, מחייבת אותו/את \_\_\_\_\_ לכל דבר וענין.

\_\_\_\_\_ חתימה

\_\_\_\_\_ חותמת

ת א ר י ך

## ח ו ז ה מ כ ר

למגרש ועליו מבנים המשמשים כחאן תעסוקות בגוש 39042 חלקה 1 מגרש מס' 521 בגודל 2,500 מ"ר בכניסה לישוב צוקים, במסגרת מכרז פומבי מספר 17-07/2025

שנערך ונחתם ב \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ 2025

בין :

**חברה לפיתוח ולבנין בערבה בע"מ**

ח.פ. 511444283

ספיר, ד.נ. ערבה

טל 08-6592242

שתקרא להלן: "החברה"

מצד אחד

לבין

1. שם : \_\_\_\_\_ (ת.ז./ח.פ. \_\_\_\_\_) כתובת : \_\_\_\_\_  
דוא"ל \_\_\_\_\_, מס' טלפון : \_\_\_\_\_
2. שם : \_\_\_\_\_ (ת.ז./ח.פ. \_\_\_\_\_) כתובת : \_\_\_\_\_  
דוא"ל \_\_\_\_\_, מס' טלפון : \_\_\_\_\_

כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד אשר יקראו להלן: "הקונים" או "הזוכים"

מצד שני

- |  |        |
|--|--------|
| <p>והחברה הינה הבעלים של מגרש ועליו מבנים בגודל של כ- 250 מ"ר המשמשים כחאן תעסוקות בגוש 39042 חלקה 1 מגרש 521 בגודל של כ- 2,500 מ"ר בכניסה לישוב צוקים (להלן: "המקרקעין") כאשר אישור הזכויות של המקרקעין וחווה החכירה של החברה שצורפו למסמכי המכרז, מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה;</p> | הואיל  |
| <p>והחברה פרסמה מכרז פומבי מס' 17-07/2025 בקשר עם מכירת זכויותיה במקרקעין (להלן: "המכרז");</p>   | והואיל |
| <p>והקונים הגישו לחברה, במסגרת המכרז ובכפוף להוראותיו, הצעה לרכישת זכויותיה במקרקעין;</p>  | והואיל |
| <p>וועדת המכרזים בישיבתה מיום _____ המליצה על הצעת הקונים כזוכה במכרז;</p>   | והואיל |
| <p>ודירקטוריון החברה אימץ ביום _____ את המלצת ועדת המכרזים ואשר את מכירת המקרקעין לקונים;</p>  | והואיל |
| <p>וברצון הקונים לרכוש את זכויות החברה במקרקעין והם ימלאו אתר כל התחייבויותיהם על פי חוזה זה ועל פי מסמכי המכרז, במלואן ובמועדן;</p>   | והואיל |

\_\_\_\_\_ : חתימת המציע / הקונה

והואיל וברצון החברה להעביר את מלוא זכויותיה במקרקעין לקונים בהתאם לחוזה זה ובהתאם להוראות המכרז, בכפוף ולאחר שהקונים ימלאו אחר כל התחייבויותיהם על פי החוזה על פי תנאי המכרז, במלואן ובמועדן;

והואיל ומכירת זכויותיה של החברה במקרקעין טעונה הסכמה של רשות מקרקעי ישראל וכן אישורם של מליאת המועצה האזורית הערבה התיכונה ושל שר הפנים או מי שהוא הסמיך לכך (להלן - "שר הפנים") וכל עוד לא יתקבלו הסכמה ואישורים אלה לא יכנס חוזה זה לתוקפו, גם אם יחתם על ידי הצדדים ו/או מי מהם;

### לפיכך הוסכם, הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

#### א. המבוא ונספחי החוזה

1. המבוא לחוזה זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ודין האמור בהם כדין האמור בחוזה גופו.
2. תנאי המכרז, מסמכיו ונספחיו, ובכלל זה הצעת הקונים במכרז, מהווים חלק בלתי נפרד מחוזה זה.

#### ב. העסקה

1. החברה מוכרת בזאת לקונים והקונים רוכשים בזאת מאת החברה את כל זכויותיה במקרקעין במצבם כפי שהם (as-is).
2. החברה תשמור את זכויותיה במקרקעין חופשיים מכל שיעבוד, עיקול, חוב וזכויות צד שלישי מטעמה עד למועד הרישום בשם הקונים של זכויותיה במקרקעין ברשות מקרקעי ישראל.
3. בכפוף לתשלום מלוא סכום הרכישה כהגדרתו להלן על ידי הקונים, ולמילוי מלוא התחייבויותיהם על פי החוזה, תעביר החברה את זכויותיה במקרקעין על שם הקונים כמבואר להלן:
  - א. רישום המכר ברמ"י יבוצע בפועל ע"י ויחול על הקונים.
  - ב. כל ההוצאות הכרוכות ברישום המכר על שמם של הקונים יחולו על הקונים.
  - ג. רישום הערה לטובת הקונים בגין חוזה המכר, או רישום לטובת גורם מלווה, בין אם הערות אזהרה, בין אם משכון זכויות, בין אם משכנתה, יבוצע בפועל על ידי הקונים ו/או על ידי מי מטעמם ועל חשבונם.

#### ג. הצהרות הקונים

הקונים מצהירים ומתחייבים כדלקמן:

1. הקונים מצהירים כי בדקו, בין בעצמם ובין ע"י מומחים מטעמם, וראו את המקרקעין, מיקומם ומצבם הפיזי, התכנוני והמשפטי, ומצאו כי מתאימים לצרכיהם ומטרותיהם, במצב תקין, מכל בחינה שהיא, ובכלל זה משפטית, הנדסית, רישוית, תכנונית ופיזית.
2. הקונים רוכשים את המקרקעין במצבם הנוכחי IS AS - ולא תשמע מהקונים והם מוותרים על כל טענת אי התאמה, מום, פגם או ברירה מכל סוג שהוא בנוגע למקרקעין.
3. ידוע לקונים כי על פי החוק, התקשרות החברה בחוזה זה כפופה לאישור דירקטוריון החברה, מליאת מועצה אזורית הערבה התיכונה ומשרד הפנים וכי אישורים אלה מהווים תנאי מתלה לכריתת החוזה בין הצדדים, גם אם שילמו הקונים את התמורה כולה או חלקה. היה ולא אישרו מי מגורמים אלה את ההתקשרות נשוא חוזה זה, תבוטלה החלטות ועדת המכרזים

ודירקטוריון החברה בדבר זכיית הקונים, וייראו בכך כהחלטת החברה שלא לקבל את הצעת הקונים. במקרה כזה לקונים לא תהא טענה, דרישה, תביעה כלשהי כלפי החברה, והיא לא תחוייב בתשלום או בפיצוי כלשהו בשל כך.

4. הודיע שר הפנים לחברה שהוא אינו מאשר את מכירת זכויותיה של החברה במקרקעין לקונים מכל סיבה שהיא, תשיב החברה לקונים את מלוא הסכומים שהם שילמו לה עד לאותו מועד לפי חוזה זה, בסכומם הנומינלי, וזאת לא יאוחר מאשר תוך 60 (ששים) ימים ממועד קבלת הודעתו האמורה של משרד הפנים. במקרה זה יחתמו הקונים על כל המסמכים הדרושים לדיווח על ביטול העסקה לרשויות המס.
5. היה ושר הפנים יתנה את אישורו למכירת זכויותיה של החברה במקרקעין לקונים בהכנסת שינויים בחוזה זה, יתוקן החוזה בהתאם להנחיות שר הפנים כאמור.
6. במקרה שלא יתקבל האישור של שר הפנים, או במקרה ששר הפנים לא יאשר את מכירת זכויותיה של החברה במקרקעין בתנאי חוזה זה, בכל אחד ממקרים אלה לא יהיה הקונה זכאי לפיצוי ו/או לתשלומים אחרים כלשהם לחברה עקב אי-כניסתו של חוזה זה לתוקפו ו/או ביטולו עקב העדר אישור ו/או סירוב לאישור כאמור, למעט השבת הכספים שהקונים שילמו לחברה כמבואר לעיל. כן לא תהיה לקונים מוקנית זכות לאכיפתו של חוזה זה.
7. הקונים אינם זכאים לשעבד או להמחות או להעביר לצד שלישי כלשהו את זכויותיהם על פי החוזה או חלק מהם, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, עד לתשלום מלוא סכום הרכישה או כחלק מהתשלום האחרון עבור סכום הרכישה כמפורט להלן.
8. ידוע לקונים שהזכויות במקרקעין אינן רשומות בלשכת רישום המקרקעין אלא ב-רמ"י והם מודעים להשלכות הנובעות מכך. כמו כן ידוע לקונים, כי אין באישור של שר הפנים כאמור בפסקה 3 לעיל כל ראייה לרישום עתידי כאמור. הקונה מוותר על כל טענה או דרישה בקשר עם כך, מסתפק ברישום הזכויות הקיים ב-רמ"י ויפעל על אחריותו ועל חשבונו, אם יחפוץ בכך, בביצוע רישומים נוספים כלשהם בקשר למקרקעין.
9. ידוע להם כי תוקפו של חוזה זה והתחייבויותיה של החברה על-פיו מותנים בקבלת הסכמתו של רמ"י וכל עוד לא תתקבל הסכמה כזו לא ייכנס חוזה זה לתוקפו, גם אם יחתם על ידי הצדדים או מי מהם, וגם אם שילמו כבר הקונים לחברה כספים כלשהם על חשבון התמורה.
10. ידוע להם כי כל מסמכי פומבי מס' 17-07/2025 בקשר עם מכירת זכויות החברה במקרקעין מהווים חלק מתנאי הסכם זה.

#### ד. סכום הרכישה

1. בתמורה לרכישת מלוא זכויות החברה במקרקעין ישלמו הקונים לחברה סך של \_\_\_\_\_ ש"ח (במילים \_\_\_\_\_) ש בתוספת מס ערך מוסף (להלן: "סכום הרכישה"). / **סכום הרכישה יתווסף להסכם בהתאם להצעת הקונים במכרז לפני החתימה על החוזה**
2. סכום הרכישה ישולם בשלושה תשלומים במועדי התשלום הבאים:
  - א. בתוך 7 ימים קלנדריים מהמועד בו הודיעה החברה בכתב לקונים על החלטת דירקטוריון החברה על זכייתם במכרז ועל אימוץ המלצת ועדת המכרזים ע"י דירקטוריון החברה, ישלמו לחברה ישירות לחשבונה מס' **288119 בבנק מזרחי טפחות 20 סניף 470** סך השווה ל 25% (עשרים וחמשה אחוזים) מסכום הרכישה בתוספת מע"מ כדין. לאחר פרעון/הפקדת התשלום הראשון תשיב החברה לקונים את ערבות המכרז.
  - ב. בתוך 30 ימים קלנדריים מהמועד בו אישרה מליאת המועצה האזורית הערבה התיכונה ההתקשרות בחוזה זה בין החברה לבין הקונים, ישלמו הקונים לחברה ישירות לחשבונה מס' **288119 בבנק מזרחי טפחות 20 סניף 470** סך השווה ל- 25% (עשרים וחמשה אחוזים) מסכום הרכישה בתוספת מע"מ כדין. (להלן: "התשלום השני"). הודעה על מועד אישור מליאת המועצה תינתן לקונים מייד ובסמוך לאחר קבלתה.
  - ג. בתוך 30 ימים קלנדריים מהמועד בו אישר שר הפנים את ההתקשרות בחוזה זה בין החברה לבין הקונים, ישלמו הקונים לחברה ישירות לחשבונה מס' **288119 בבנק מזרחי טפחות 20**

**סניף 470** את יתרת סכום הרכישה בסך השווה ל - 50% (חמישים אחוזים) מסכום הרכישה בתוספת מע"מ כדין. (להלן: "**התשלום האחרון**"). הודעה על מועד אישור שר הפנים תינתן לקונים מייד ובסמוך לאחר קבלתו.

3. כנגד כל תשלום שיבוצע על ידי הקונים, תוציא החברה חשבונית מס כדין.
4. בכל מקרה של איחור של מעל 7 (שבעה) ימים קלנדריים בביצוע תשלום כלשהו, יהיו הקונים חייבים לשלם לחברה את הסכום שבפיגור בתוספת ריבית צמודה בשיעור 0.5% לחודש, בהתאם לצו הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה) (קביעת שיעור ריבית צמודה) תשע"ד, 2014- החל מהמועד האחרון בו היה אמור להיפרע התשלום שבפיגור ועד ליום תשלומו בפועל. אין באמור בכדי לגרוע מזכותה של החברה לכל סעד אחר לו היא זכאית.
5. מוסכם כי הקונים יהיו רשאים להקדים פרעון תשלומים אם קיבלו את הסכמת החברה.

#### **ה. רישום הערת אזהרה**

1. לאחר פרעון/העברת התשלום הראשון לחברה, ירשמו הקונים הערת אזהרה בגין חוזה זה, בעצמם ועל חשבונם.
2. להבטחת מימוש זכותה של החברה למחיקת הערת האזהרה במקרה של הפרת ההסכם על ידי הקונים המצדיקה ביטול ההסכם על ידי החברה, יפקידו הקונים בידי החברה, במועד חתימת חוזה זה וכתנאי לחתימת החברה על החוזה, ייפוי כוח בלתי חוזר בחתימתם, המייפה את כוחו של עורך הדין למחוק ו/או לבטל כל הערת אזהרה אשר ירשמו הקונים לטובתם, בנוסח המצורף למכרז כנספח ב' (להלן: "**ייפוי כוח לביטול**").
3. יפוי כוח לביטול יופקד בנאמנות בידי עורך הדין, אשר יהיה רשאי לעשות בו שימוש מקום בו נרשמה הערת אזהרה על ידי הקונים בניגוד להתחייבותם לעיל או במקרה בו אירעה הפרת ההסכם זה על ידי הקונים המצדיקה ביטול ההסכם על ידי החברה, וזאת לאחר מתן הודעה בכתב 24 שעות מראש בדבר הכוונה למחוק את הערת האזהרה.

#### **ו. מסירת החזקה במקרקעין**

לא יאוחר מ - 3 (שלושה) ימי עסקים ממועד פרעון התשלום השלישי, ולא לפני יום 1/1/26 (לפי המאוחר ביניהם), תימסר החזקה במקרקעין לידי הקונים, במצבם כפי שהם בעת מסירת החזקה. החברה לא תהא חייבת לבצע כל התאמה ו/או תיקון ו/או שיפוץ ו/או הריסה ו/או ניקוי במקרקעין, ולקונים לא תהיה כל טענה או דרישה או תביעה בשל כך.

#### **ז. רישום זכויות**

1. לאחר תשלום מלוא סכום הרכישה ובכפוף למילוי כל התחייבויות הקונים על-פי חוזה זה, יפעלו הצדדים לכך שהזכויות במקרקעין יירשמו ברשות מקרקעי ישראל על שם הקונים כאשר המקרקעין נקיים מכל חוב, שיעבוד, עיקול, משכנתא, וזכות אחרת של צד שלישי כלשהו, ולמעט זכויות כלשהן של צד שלישי הקשורות לקונים (להלן: "**רישום הזכויות**").
2. רישום הזכויות יהא באחריות הקונים ו/או באי כוחם ועל חשבונם.
3. שטרי המכר, טפסים ואישורים נוספים הדרושים לשם רישום הזכויות במקרקעין על שם הקונים יחתמו כאמור בס"ק 1 לעיל לאחר תשלום מלוא סכום הרכישה ע"י הקונים.
4. הצדדים יחתמו על כל מסמך, יבצעו כל פעולה שתידרש, יופיעו בעצמם בפני עורך הדין ו/או כל רשות מוסמכת לפי הצורך, וימציאו את כל האישורים שידרשו כדי לרשום ולאפשר את רישום הזכויות בפנקסי המקרקעין.
5. הצדדים מתחייבים לשתף פעולה בעצמם או באמצעות ב"כ ולחתום על כל המסמכים והאישורים הנדרשים לצורך העברת הזכויות במקרקעין ורישומם על שם הקונים. הקונים

מתחייבים שלא יעשו שימוש חורג במקרקעין וכל פעולה אחרת שתפריע לרישום הזכויות על שמם.

6. במעמד חתימת הסכם זה, לאחר אישור דירקטוריון החברה לעסקה, יחתמו הצדדים על יפוי כח בלתי חוזרים ועל המסמכים הבאים:

א. החברה - על יפוי כח בלתי חוזר שבו יסמיכו את עורך דין רועי פטריק לחתום בשם החברה על כל מסמך הדרוש לשם רישום הזכויות.

ב. הקונים - על יפוי כח בלתי חוזר שבו יסמיכו את עורך דין רועי פטריק וכן את באי כוחם, לבצע את רישום הזכויות על שם הקונים וחתימתם תאומת כדין. מובהר כי אין בחתימת יפוי כח זה כדי לחייב את עורך דין רועי פטריק באחריות כלשהי כלפי הקונים.

ג. הקונים - על יפוי כח בלתי חוזר שבו יסמיכו את עורך דין רועי פטריק למחוק ו/או לבטל כל הערת אזהרה אשר ירשמו הקונים לטובתם, כאמור בסעיף ה.3 לעיל. החברה באמצעות עורך הדין תשיב לידי הקונים את יפוי הכוח האמור במועד מסירת החזקה בכפוף לתשלום מלוא סכום הרכישה.

#### ח. מיסים והוצאות

1. כל המיסים, האגרות, הארנונה ותשלומי החובה, אשר יחולו על המקרקעין, בעליה או מחזיקיה, למעט היטלי פיתוח כמפורט בס"ק 5 להלן: (להלן: "המיסים") לתקופה שעד למועד המלצת ועדת המכרזים על הצעת הקונים כהצעה הזוכה במכרז (גם אם מדובר באישור המותנה בקבלת אישור מליאת המועצה וכל גורם רלבנטי נוסף) יחולו על החברה וישולמו על ידה, ואילו המיסים לתקופה שממועד הבחירה בהצעת הקונים כהצעה הזוכה במכרז ואילך ע"י ועדת המכרזים של החברה, יחולו על הקונים וישולמו על-ידם. למען הסר ספק, מיד עם מתן המלצת ועדת המכרזים החיובים כאמור יחולו על הקונים.

2. מס שבח מקרקעין במידה ויחול על העסקה נשוא חוזה זה יחול על החברה וישולם על-ידה.

3. מלוא מס הרכישה בגין העסקה וחווה המכר יחול על הקונים וישולם על-ידם לא יאוחר מהמועד הנקוב בחוק או בדרישת מנהל מיסוי מקרקעין ולפי המוקדם מביניהם. במידה והקונים יחפצו להשיג על חיובם במס רכישה יהא עליהם לעשות זאת בעצמם ועל חשבונם ובתנאי שהליכי ההשגה לא יעכבו את התשלום המידי של מלוא המס אותו נדרשו לשלם לצורך קבלת אישור לרישום הזכויות בפנקסי המקרקעין.

4. הדיווח אודות עסקת המכר למנהל מיסוי מקרקעין יבוצע ע"י כל צד בנפרד, החברה תדווח עבור מס השבח והקונים ידווחו עבור מס הרכישה.

5. היטלי פיתוח לרשות המקומית, לרבות היטל סלילה ומדרכה והיטל שצ"פ, ישולמו על ידי הקונים. מובהר כי התשלום ע"י הקונים כאמור יהווה תנאי לקבלת אישור הרשות המקומית להעברת הזכויות במקרקעין. במידה והקונים יחפצו להשיג על חיובם בהיטלי הפיתוח כאמור יהא עליהם לעשות זאת בעצמם ועל חשבונם ובתנאי שהליכי ההשגה לא יעכבו את התשלום המידי של מלוא ההיטלים אותם נדרשו לשלם לצורך קבלת אישור לרישום הזכויות בפנקסי המקרקעין.

6. היטל השבחה, היטלי פיתוח וכל מס עירוני אחר, ככל שחלים בגין תוכנית שפורסמה למתן תוקף עד למועד המלצת ועדת המכרזים על הצעת הקונים כהצעה הזוכה במכרז (גם אם מדובר באישור המותנה בקבלת אישור מליאת המועצה וכל גורם רלבנטי נוסף), יחולו על החברה, ככל שהיא חבה בתשלומים אלו, וממועד זה ואילך - יחולו על הקונים וישולמו על ידם.

7. שילם צד לחוזה זה (להלן: "הצד המשלם") תשלום או מס אשר על-פי הוראות חוזה זה חובת תשלום על הצד שכנגד (להלן: "הצד החייב") ישפה הצד החייב את הצד המשלם תוך שלושה (3) ימים מיום שנדרש לעשות כן.

8. לא עשה כן הצד החייב ובמועד הנקוב לעיל, יישא התשלום ריבית בשיעור הממוצע הנהוג בשלושת הבנקים הגדולים לגבי משיכות יתר החורגות ממסגרת אשראי בחשבון חח"ד מיום ביצוע התשלום ע"י הצד המשלם ועד לפירעון בפועל.

### ט. הלוואת הקונים למימון העסקה במשכנתא

1. ככל שהקונים יבקשו לממן את התשלום השלישי (בלבד) באמצעות הלוואה מובטחת, שתירשם על זכויות החברה במקרקעין, כי אז תהיה מוכנה החברה לחתום לאתר אישור דירקטוריון החברה לעסקה, לרבות באמצעות חתימת בא כוחה, על כתב התחייבות לרישום משכנתה ועל טפסים נילוויים שיידרשו הבנק ו/או מוסד פיננסי שייתן הלוואה לקונים (להלן: "הבנק") בנוסח המקובל אשר אושר על ידי החברה לצורך קבלת המשכנתה.
2. האמור לעיל מותנה בכך כי מלוא כספי המשכנתה יועברו ישירות לידי החברה בהתאם להוראות הסכם זה ובתנאי כי אין במסמכי הבנק כדי להטיל על החברה התחייבויות ו/או הוצאות שלא לקחה על עצמה במפורש בהסכם זה. לעניין זה יקבע שיקול דעתו של עורך הדין רועי פטריק.
3. הבנק יהיה זכאי לרשום הערת אזהרה לטובתו על זכויות הקונים במקרקעין.
4. למען הסר ספק מובהר, כי התחייבות הקונים לשלם לחברה את סכום הרכישה לפי הוראות הסכם זה אינה מותנית בקבלת הלוואה כאמור.
5. הקונים בלבד נושאים באחריות לקבלת המימון מהבנק, ואי קבלתו מכל סיבה שהיא לא תהווה עילה לדחיית מי מהתשלומים על חשבון סכום הרכישה, להפרת החוזה או לביטול החוזה ע"י הקונים.
6. במקרה של ביטול החוזה, הקונים בלבד יפעלו מייד ויישאו באחריות למחוק את הערת האזהרה שנרשמה לטובת הבנק.

### י. הפרות ותרופות

1. על חוזה זה והפרתו יחולו, בנוסף להוראות מיוחדת בעניין זה הבאות להלן, הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1971.
2. הוראות סעיפים ב, ג, ז, ח הן מעיקרי חוזה זה והפרתן או הפרת כל אחת מהן תהווה הפרה יסודית של חוזה זה המזכה את הצד שכנגד בביטול החוזה.
3. למרות האמור בחוזה זה, איחור של עד 7 (שבעה) ימים בביצוע חיוב כלשהו, למעט ביצוע פעולות שמועדן במעמד חתימת ההסכם או במועד הנקוב בחוק, לא יהווה הפרה יסודית ולא יזכה את הצדדים בפיצוי כלשהו.
4. לא מילאו הקונים את חיוביהם המפורטים בהסכם זה לעיל לעיל או מי מהם, כולם או חלקם, תהא החברה רשאית לחלט את סכום ערבות המכרז של הקונים לטובתה ו/או את התשלום הראשון ששולם על ידי הקונים על חשבון סכום הרכישה, כפיצוי מוסכם בין הצדדים בגין ההפרה לכיסוי נזקי החברה וללא צורך בהוכחת נזק, ומבלי לגרוע מזכויות החברה לתבוע את הקונים בגין יתר נזקה, ותוך שהחברה רשאית לבטל את הזכייה ולהתקשר עם המציע שהצעתו דורגה לאחר הצעת הזוכה במכרז.
5. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף קטן 4 לעיל, צד שיפר חוזה זה הפרה יסודית (להלן: "המפר") ישלם לצד השני (להלן: "הנפגע") פיצוי מוסכם בסכום השווה ל-10% מסכום הרכישה, בלא שיהיה על הנפגע להוכיח כי נגרם לו נזק כלשהו ע"י המפר כתוצאה מן ההפרה היסודית (להלן: "הפיצוי המוסכם") סכום הפיצוי המוסכם נקבע בין הצדדים כפיצוי קבוע ומוסכם מראש, אשר הוערך על ידם בשיקול דעת ומראש כפיצוי סביר, ואין ולא תהיה ביניהם מחלוקת באשר לגובהו, אם וכאשר יידרש מי מן הצדדים לשלמו.
6. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותו של הנפגע במקרה של הפרה יסודית ע"י המפר, לדרוש ולתבוע את אכיפת ההסכם או את ביטולו, על פי בחירתו, וכן כל סעד אחר הנתון לו על פי הדין, לרבות תביעה לשפוטו בגין הנזקים שנגרמו לו כתוצאה מן ההפרה, נוסף על תשלום הפיצוי המוסכם.
7. החברה תהיה זכאית לקזז את סכום הפיצוי המוסכם מכל סכום ששולם לה עד אותו המועד, לרבות מסכום אשר הופקד אצלה בערבות בנקאית אף כחלק מהליכי המכרז.

8. בנוסף, תהיה החברה זכאית לקזז ולקבל כל פיצוי ו/או נזק ו/או הפסד ו/או הוצאה שנגרמו לה עקב הפרת ההסכם על ידי הקונים ו/או בגין ביטול ההסכם ו/או הצורך למכור את המקרקעין לצד שלישי.
9. הקונים אינם זכאים לבצע קיזוז כלשהו מול החברה בשום דרך.
10. החליטה החברה לבטל את ההסכם כתוצאה מהפרה יסודית שהפרו הקונים, תשיב להם את אותם סכומים שקיבלה מהם על חשבון סכום הרכישה, בניכוי הפיצוי המוסכם, וכן בניכוי פיצוי בגין נזק, הפסד או הוצאות שנגרמו לה עקב ההפרה האמורה, בניכוי הסכומים שיוחזרו לבנק המלווה לצורך החזרת הלוואת הקונים, ובכפוף למחיקת הערת האזהרה שנרשמה לטובת הבנק.
11. בכל מקרה לא ישולמו ולא יושבו לקונים ע"י החברה סכומים כלשהם ששולמו על ידם לרשויות בגין מיסים, אגרות, היטלים. לקונים לא תהא תביעה או טענה בגין כך כלפי החברה.

#### **יא. שונות**

1. הצדדים מצהירים ומאשרים כי חוזה זה משקף את כל שהוסכם והותנה ביניהם במלואו וכי הם לא יהיו קשורים בכל הבטחות, פרסומים, הצהרות, מצגים, השפעות והתחייבויות שאינם נכללים בחוזה זה, ואשר נעשו, אם נעשו, לפני מועד חתימתו.
  2. הצדדים מצהירים כי קראו חוזה זה בעיון וחתמו עליו בהבינם את תוכנו.
  3. בכפוף לתנאי המכרז לא יהיה תוקף לכל שינוי ו/או ויתור ו/או תיקון ו/או הימנעות ו/או סטייה מהוראות הסכם זה, אלא אם כן נעשו בהסכמה מראש ובכתב, בתוספת בחתימת הצדדים.
  4. שום ויתור, הנחה, הימנעות מפעולה במועדה או ארכה מצד החברה לא ייחשבו כוויתור על זכויותיה ולא ישמשו כמניעה או תביעה אחרת על ידה, אלא אם כן ויתרה החברה על זכויותיה במפורש ובכתב על-ידי מי שמוסמך לשנות תנאי מתנאי חוזה זה.
  5. כתובות הצדדים הן כמפורט במבוא לחוזה זה, אלא אם כן נמסרה הודעה בכתב על שינוי כתובת.
  6. כל הודעה אשר תשלח על ידי אחד הצדדים למשנהו לפי הכתובות הרשומות במבוא לחוזה זה תחשב כאילו נתקבלה על ידי הנמען 72 שעות מעת המסירה למשלוח במשרד הדואר, הודעות שנמסרו במסירה אישית יחשבו כאילו נמסרו והגיעו לידיעת הנמען במועד מסירתן. הודעות שנשלחו באמצעות הדוא"ל, ייחשבו כנתקבלו 24 שעות ממועד משלוחן.
- ולראיה באו הצדדים על החתום:

---

החברה

---

הקונים

## יפוי כח בלתי חוזר של הקונה

**לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"א - 1961**

אנו הח"מ, \_\_\_\_\_ ת.ז.ח.פ. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ ת.ז.ח.פ. \_\_\_\_\_ (להלן: "הקונה") כולנו ביחד וכל אחד מאיתנו לחוד, ממנה ומיפה בזה את כוחם של כל אחת מעוה"ד רועי פטריק, להיות לבאי כוחי לשם עשייה בשמי ובמקומי את הפעולות הבאות או כל חלק מהן, בקשר עם רכישת זכויות החכירה של חברה לפיתוח ולבנין בערבה בע"מ, ח.פ. 511444283 (להלן - "המוכר") במקרקעין הידועים כחאן תעסוקות בגוש 39042 חלקה 1 מגרש 521 בגודל 2,500 מ"ר (להלן - "המקרקעין") ולצורך כך :

1. לרכוש מהמוכר ולחתום על הסכם המכר וכל נספח או מסמך, לרשום בהתאם להסכם את זכויותינו במקרקעין על שמנו ו/או על שם כל מי שנורה לכם, ולעשות פעולות רישום והעברה נוספים בשמנו כפי שידרשו לשם ביצוע האמור לעיל.
2. להופיע בשמינו ועבורנו בלשכת רישום המקרקעין, ברשות מקרקעי ישראל ובכל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפאלי, במשרדי מיסוי מקרקעין ובכל מקום אחר, לחתום על בקשות, שטרות טאבו, הסכמים, חוזים, שטרי מכר, יפויי כח בלתי חוזרים, הצהרות, התחייבויות, כל מסמך אחר ולעשות בדרך כלל כל דבר הקשור באיזו שהיא טרנסקציה במקרקעין או איזושהי פעולה הקשורה במקרקעין, וכל דבר ופעולה שאנו רשאים לעשותם.
3. מדי פעם בפעם לפדות, לתקן, לבטל, להעביר, להתחייב להעביר, להסכים להעברת כל משכנתא הרובצת על המקרקעין או חלק מהם בשלמותה או באופן חלקי, להסכים להטלת עיקול, זמני או קבוע, והכול בין אם המשכנתא נרשמה ו/או תירשם לטובתי ובין אם נרשמה ו/או תירשם על זכויותיי במקרקעין.
4. לרשום ו/או להסכים לרשום הערת אזהרה ו/או משכנתא ו/או שעבוד על המקרקעין, לבטל הערות אזהרה ו/או שעבוד הרשומים לטובתי ו/או על זכויותיי במקרקעין, ליחד את הערות האזהרה ו/או שעבוד הרשומים לטובתי על המקרקעין, להסכים לרישום הערות אזהרה לטובת צד שלישי או גורם כלשהו, ולחתום על כל מסמך אשר יידרש לצורך רישום הערות אזהרה לטובת צד ג' או גורם כלשהו, לרבות לטובת מוסדות כספיים.
5. להשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולשלם כל תשלום ו/או חיוב ולסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים, המסים, האגרות, הארנונות וכל תשלום והוצאה מכל מין וסוג שהוא, בקשר עם הפעולות והמעשים שיעשו לפי יפוי כח זה או החלים על המקרקעין, או הדרושים לביצועו של חוזה המכר, ולטפל בכל הנדרש מול רשויות המיסים ואצל כל גורם ו/או מוסד ו/או רשות, בשמנו ועבורנו.
6. אנו מסכימים במפורש כי באי כוחנו יהיו רשאים לחתום על כל מסמך בשמנו ובשם המוכר בכל הנוגע לעסקה זו ולפעולות מושא יפוי כח זה, אך למעט בהליכים משפטיים בין הצדדים.
7. יפוי כוח זה הינו בלתי חוזר, הוא יחייב אותנו, את יורשינו, אפוטרופסינו או מנהלי עיזבוננו ואת כל הבאים מכוחנו, ואין אנו או כל מי שיבוא במקומנו או תחתינו זכאי לבטלו, לשנותו, או לתקנו הואיל והוא נועד להבטיח את זכויות המוכר בהתאם לחוזה המכר.
8. אנו מסכימים למעשים ולפעולות של באי כוחנו לפי יפוי כח זה ומשחררים אותם מכל אחריות אישית כלפינו בקשר למעשים ולפעולות הנ"ל.
9. אין במתן יפוי כח זה כדי לשחרר אותנו מן החובה למלא בעצמנו את הפעולות הנזכרות ביפוי כח זה, אולם כל אחת מבאות כוחנו תהיה רשאית למנוע בעדנו מלבצע בעצמנו פעולה כנ"ל במקרה בו תמצא לנכון לעשות כן.
10. נחתם יפוי כח זה ע"י יחיד - הוא יקרא בלשון יחיד, נחתם ע"י רבים - הוא יקרא בלשון רבים, והאמור בלשון זכר אף לשון נקבה במשמע ולהיפך, לפי המקרה.

ולראיה באנו על החתום, היום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ בשנת \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ חתימה

\_\_\_\_\_ חתימה

אני \_\_\_\_\_, עו"ד מאשר בזה חתימה מרשי הנ"ל.

\_\_\_\_\_ תאריך

\_\_\_\_\_ חותמת

**יפוי כח בלתי חוזר של הקונה למחיקת הערות אזהרה ו/או משכוננים**

**לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"א - 1961**

הואיל וביום \_\_\_\_\_ חתמנו על חוזה (להלן - "חוזה המכר") לרכישת מקרקעין **בגוש 39042 חלקה 1 מגרש 521** (להלן - "המקרקעין") של חברה לפיתוח ולבנין בערבה בע"מ ח.פ. 51-144428-3 (להלן - "המוכר")

והואיל ובהתאם לחוזה אנו רשאים לרשום לטובתנו הערות אזהרה ו/או משכנתאות ו/או משכוננים על המקרקעין;

1. לפיכך, אנו הח"מ \_\_\_\_\_ ת.ז.ח.פ. \_\_\_\_\_ ו/או \_\_\_\_\_ (:"הקונה") כולנו ביחד וכל אחד מאיתנו לחוד, ממנה ומייפה בזה את כוחו של **עו"ד רועי פטריק (מס' רשיון 18117)** להיות לב"כ החוקיים שלי לשם עשייה בשמי ובמקומי את הפעולות הבאות או כל חלק מהן, בקשר עם רכישת המקרקעין:
2. לבטל ו/או למחוק ו/או לשנות הערות אזהרה ו/או משכון ו/או שעבוד ו/או כל רישום הרשומים לטובתי על המקרקעין, ו/או הודעה או דיווח או הצהרה, לרבות לרשויות מיסוי מקרקעין, ולחתום לשם כך בשמי ובמקומי על כל הבקשות, השטרות, הצהרות, התחייבויות, וכל מסמך אחר הדרושים לשם כך ולעשות כל דבר או פעולה הדרושים לשם ביטולו של החוזה ביני לבין המוכר.
3. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, להופיע ולהצהיר בשמי ועבורי בפני רשות מקרקעי ישראל, רשם המשכונות, רשם המקרקעין, הממונה על המרשם, בתי משפט מכל הדרגות, ובפני כל מוסד או גוף רשמי, ממשלתי, עירוני או סטטוטורי או אחר.
4. בא כוחי רשאי להעביר את הסמכויות הניתנות לו ביפוי כוח, כולן או מקצתן, לעו"ד אחר, הכול בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי, ואני מסכים למעשים שלו לפי יפוי כח זה או למעשיו של כל מי שיתמנה על ידו.
5. אני מסכים במפורש כי בא כוחי יהיה רשאי לחתום על כל מסמך בשמי ובשם המוכר בכל הנוגע לעסקה זו ולפעולות מושא יפוי כח זה, אך למעט בהליכים משפטיים בין הצדדים.
6. יפוי כוח זה הינו בלתי חוזר, הוא יחייב אותי, את יורשיי ו/או אפוטרופסי ו/או מנהלי עזבוני ואת כל הבאים מכוחי, ואין אני או כל מי שיבוא במקומי או תחתי זכאי לבטלו, לשנותו, או לתקנו הואיל והוא נועד להבטיח את זכויות המוכר בהתאם לחוזה המכר.
7. יפוי כוח זה יפורש באופן המרחיב ביותר כדי שבא כוחי יוכל לעשות בשמי ובמקומי את כל אשר נחוץ לשם העברת רישום הזכויות במקרקעין משם החברה לשמי.
8. אני מסכים למעשים ולפעולות של בא כוחי לפי יפוי כח זה ומשחרר אותו מכל אחריות אישית כלפיי בקשר למעשים ולפעולות הנ"ל.
9. אין במתן יפוי כח זה כדי לשחרר אותי מן החובה למלא בעצמי את הפעולות הנזכרות ביפוי כח זה, אולם בא כוחי יהיה רשאית למנוע בעדי מלבצע בעצמי פעולה כנ"ל במקרה בו ימצא לנכון לעשות כן.
10. נחתם יפוי כח זה ע"י יחיד - הוא יקרא בלשון יחיד, נחתם ע"י רבים - הוא יקרא בלשון רבים, והאמור בלשון זכר אף לשון נקבה במשמע ולהיפך, לפי המקרה.

ולראיה באנו על החתום, היום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

**אישור חתימה**

הנני לאשר את חתימתם של ה"ה \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ אשר חתמו על יפוי כח זה בפניי.

תאריך: \_\_\_\_\_

## נספח א'

## נוסח ערבות המכרז

לכבוד : חברה לפיתוח ולבנין בערבה בע"מ (להלן : "החברה") תאריך : \_\_\_\_\_

## כתב ערבות בנקאית אוטונומית מס'

הואיל ועל \_\_\_\_\_ (להלן - "הנערב") להמציא לכם ערבות בנקאית בסך של 750,000 ₪ להבטחת הצעת הנערב במכרז פומבי מס' 17-07/2025 לרכישת זכויות החברה במקרקעין בגוש 39042 חלקה 1 מגרש 521 ;

הרי תמורת הסכמתכם לקבלת ערבותנו זאת, ועל פי בקשת הנערב, הרינו ערבים בזאת כלפיכם בעד הנערב, עד סכום השווה ל – 750,000 ₪ (להלן : "סכום הערבות").

אנו מתחייבים לשלם לכם, תוך 14 ימים מתאריך קבלת דרישה שלכם בכתב, כל סכום שיצוין בדרישתכם ובלבד שלא יעלה על סכום הערבות, מבלי להטיל עליכם חובה לנמק או להוכיח את דרישתכם.

ערבותנו זו היא מוחלטת ובלתי תלויה, אנו מתחייבים לפעול על פיה ולא נהיה זכאים לבטלה בדרך כל שהיא. מוסכם בזאת במפורש, כי לא תהיו חייבים לנקוט הליכים משפטיים נגד הנערב ו/או לפנות בדרישה מוקדמת לנערב ו/או לממש בטחונות אחרים, כתנאי מוקדם לתשלום סכום הערבות על ידינו.

הערבות תישאר בתוקף עד לתאריך 31/12/25 ועד בכלל, וכל דרישה מצדכם לתשלום הנזכר לעיל צריכה להישלח אלינו בדואר רשום, או להימסר לנו במסירה אישית בכתובתנו הנקובה להלן, כנגד חתימתנו, עד לתאריך זה.

מובהר כי החברה תהיה רשאית לדרוש מעת לעת את הארכת תוקף הערבות הבנקאית כל עוד לא חלף תוקפה של הערבות.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה.



נספח א

תאריך: 02/01/2025  
 מרחב: דרום  
 מספר חוזה: 900011135  
 מס' פעולה לחוכר: 301309764  
 מס' פניה: 21355369  
 חשבון חוזה: 10021180  
 מס' תיק ישן: 06-א60924973

א.ג. נכבד/ה,

**אישור על רישום זכות בנכס**

כתובת הנכס: מ.א. הערבה התיכונה 86825

גוש	חלקה	תת חלקה
39042	1	

מספר החלקה מבוטל עקב פרצלציה, יש לפנות לרשות מקרקעי ישראל לזיהוי מספר החלקה החדש.

תכנית	מגרש
266/02/10	521

שטח עסקה: 2,500 מ"ר

1. הננו מאשרים כי הזכויות בנכס רשומות אצלנו על שם:

שם לקוח	מספר מזהה	חלקיות הזכויות
חברה לפיתוח ולבנין בערבה בע"מ	511444283	1/1

2. לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון, שתוקפו עד תאריך: 14/04/2062.

פרטי השטח/ים המבונה/ים בנכס והתחשיב לפיו שולם בגינו/ם, הינם בהתאם למפורט בתיק הנכס ברשות. על בקשה להיתר בנייה בנכס (תוספת בנייה, פיצול מגרש, שינוי יעוד/ניצול) יחולו נהלי הרשות.

3. נכון למועד אישור זה, אין רישומים, הערות ופעולות (התחייבויות לרישום משכנתא, עיקולים, צווי מניעה, הסכמה למשכונני זכויות וכו') לגבי הנכס הנדון וכפי שמעודכנים בתיק הנכס המצוי ברשות (לא כולל שעבודים שנרשמו שלא ברשות או שלרשות לא ידוע עליהם).

4. נכון למועד אישור זה (10:14:49 02/01/2025), לא הוגשה לרשות בקשה להעברת זכויות בנכס הנדון.

5. אין במסמך זה כדי לשנות חובות או זכויות משפטיות, כפי שהן משתקפות בתיק הרשות, ואין בו כדי להוות הסכמה לחריגה/ הפרה מתנאי ההסכם המוזכר לעיל.

יתר הפרטים (תנאי חכירה/תנאי הסכם מכר, תנאים כספיים, זכויות בניה) הינם כמפורט בהסכם, לרבות תנאים מיוחדים ככל שישנם.

6. המידע המפורט במסמך זה אינו מתייחס לרישומים שאינם מתנהלים ברשות, לרבות רישומים בחברה משכנת, בלשכת רישום המקרקעין, ברשם המשכונות, רשם האגודות, רשם החברות.

7. הרישום בלשכת רישום המקרקעין גובר על הרישום בספרי הרשות ובמקרה של סתירה בין השניים - הרישום בלשכת רישום המקרקעין גובר.

פרטי הנכס (כתובת, גוש, חלקה, תוכנית) הינם על פי הקלוט בתיק הרשות. לתשומת לב - מצב משפטי של זכויות במקרקעין מתנהל בלשכות רישום המקרקעין על פי הקבוע בחוק המקרקעין תשכ"ט-1969, לאחר שעברו הליכי רישום מעודכנים. בלשכת רישום המקרקעין הגדרת הנכס היא על פי מפתח גוש, חלקה ו/או תת חלקה סופיים (מעודכנים). הזכויות במקרקעין הנ"ל טרם נרשמו בלשכת רישום המקרקעין ולכן נתוני גוש וחלקה בטופס זה אינם סופיים בהכרח.



נספח ב

רשות מקרקעי ישראל  
מרחב דרום

מס' התיק: 60924973

מס' החשבון: 976912154

**חוזה חכירה**

(מלונאות ונופש)

מ ה ו ו

רשות מקרקעי ישראל  
מרחב דרום

שנערך ונחתם ב- ב-17-2016 ביום 21 לחודש 11 שנת 2016  
ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

**בין**

רשות מקרקעי ישראל המנוחלת את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח, וקרן קיימת לישראל (שתיקרא להלן "המחכירה"), שכתובתה לצורך חוזה זה היא: קריית הממשלה רח' התקווה 4, קומת א' ב"ש מצד אחד;

**לבין**

החברה למיתוח ולבנין בערבה בע"מ מס' זיהוי/תאגיד 511444283

(להלן "החוכר"), שכתובתו לצורך חוזה זה היא: ד.ג. ערבה מ.א. ערבה

מצד שני;

**מבוא**

המבוא לחוזה החכירה מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי החכירה וביחד איתם מהווה את חוזה החכירה. תנאי החכירה הנייל פורסמו בילקוט פרסומים מס' 4818 ביום 4/11/99.

ו ה ו א י ל ו- מדינת ישראל/רשות הפיתוח היא הבעלים של המקרקעין המפורטים להלן במבוא זה (להלן - "המגרש");

ו ה ו א י ל ועל המגרש ניצב מבנה או ניצבים מבנים (להלן - "המבנים") אשר הוקמו בתקופה שקדמה לתאריך כניסתו של חוזה חכירה זה לתוקף;

ו ה ו א י ל ובמידה שבנית המבנים לא הושלמה כדי אפשרות איכלוסם ו/או השימוש המלא בהם למטרת החכירה, מצהיר החוכר כי הוא מתחייב להשלים את בנית המבנים באופן שיהיו ראויים לשימוש למטרתם כאמור, לא יאוחר מתום שנה מיום חתימת המחכירה על חוזה זה, וכי ידוע לו שהתחייבותו זו מהווה תנאי יסודי בחוזה זה;

ו ה ו א י ל והמחכירה הסכימה להחכיר את המגרש לחוכר על כל תבנוי ותמחובר עליו חיבור קבע (להלן "המתחברים") (המגרש עם המתחברים ייקרא להלן - "המחכר"), אולם זאת בתנאי מוקדם שהתחייבותיו של החוכר - בין שהן על-פי חוזה פיתוח עם המחכירה ובין שהן על-פי הסכם אחר עם המחכירה - קוימו במלואן בתקופה שקדמה לתאריך כניסתו של חוזה חכירה זה לתוקף;

ו ה ו א י ל והצדדים מסכימים כי לצרכי נוחיות בלבד יתתום החוכר על עותק של חוזה חכירה זה מבלי שהדבר יחייב את המחכירה, כל עוד לא קוימו במלואן התחייבותיו של החוכר האמורות לעיל. מוסכם במפורש על הצדדים כי חוזה החכירה יהיה בר-תוקף רק לאחר שהמחכירה תתתום גם היא עליו וזאת רק אם החוכר יקיים את התחייבותיו הנייל כלפי המחכירה. כל עוד לא תתמה המחכירה על חוזה החכירה לא יחייבו תנאיו את הצדדים, וחתימת החוכר לבדה על חוזה החכירה לא תקנה לו זכות כלשהי על-פיו. כתאריך חתימתו של חוזה החכירה יחשב המועד שבו תחתום עליו המחכירה;

המשך הסכם ב

ו ה ו א י ל והמחכירה מסרה בתאריך תחילת תקופת החכירה את החזקה במוחכר לחוכר או למי שהיו בעלי זכות חכירה במוחכר לפניו, ובמידה ונמצאים במוחכר מתזיקים אין על המחכירה כל חובה לפנותם ו/או לשאת בתוצאות פינויים.

ו ה ו א י ל והחוכר מצהיר בזה כי לא חלה עליו מגבלה באשר להתקשרותו עם המחכירה בחוזה זה לפי תוראות סעיף 19(א)(3) של חוזה חכירה זה וכי ידוע לו שרק בתנאי מוקדם ויסודי זה מוכנה המחכירה להתקשר עמו על-פי חוזה חכירת זה;

ו ה ו א י ל ואם מטרת החכירה היא לתעשייה או מלאכה, או לתיירות, הרי שבנוסף לתנאי החכירה שלהלן יחולו על החכירה לפי חוזה זה גם התנאים שבמבוא זה להלן:

- (א) אם מטרת החכירה היא לתעשייה או מלאכה והחוכר יבקש מהמחכירה הסכמה לשנות את סוג התעשייה או המלאכה שנקבע ב"מטרת החכירה", תהיה המחכירה רשאית להתנות את מתן הסכמתה לכך, בין היתר, בשינוי אורך תקופת החכירה בהתאם להחלטות המחכירה כפי שהן מעת לעת, וכן בקבלת המלצה של משרד התעשייה והמסחר לשינוי המבוקש בסוג התעשייה או המלאכה ולאורך תקופת החכירה המומלצת על ידו למטרה זו.
- (ב) אם מטרת החכירה היא לתעשייה או מלאכה או לתיירות הרי שבנוסף ובכפוף לכל יתר התנאים שבסעיף 9 ובסעיף 14 להלן, החוכר יהיה חייב לצרף לבקשתו לביצוע איזה מהשינויים האמורים בסעיף 9 או להעברת זכויות שבחוזה זה כאמור בסעיף 14, בהתאם למקרה, המלצה מתאימה ותקפה ממשרד התעשייה והמסחר או ממשרד התיירות, לפי הענין. המחכירה לא תיתן הסכמתה לאיזו מהבקשות הנ"ל של החוכר אלא אם החוכר ימציא לה המלצה תקפה כאמור.
- (ג) "משרד התעשייה והמסחר", "משרד התיירות" - לרבות משרד ממשלתי אחר המופקד על נושאים מסוג "מטרת החכירה", וחכל לפי החלטות מועצת מקרקעי ישראל או החלטות המחכירה וכפי שיתחייב מעת לעת על-פי הענין.

ו ה ו א י ל ומשמעות המונחים שבחוזה זה תהיה בהתאם לאמור להלן במבוא זה, אלא אם מהקשר הדברים מתחייבת משמעות אחרת על-פי החנות:

"המגרש": המגרש המתואר בתרשים שצורף להסכם בין החוכר לבין המשכן או בתרשים הרצוף בזה שהוכן ע"י המחכירה ואשר פרטיו הם:

המקום: מ.א. ערבה  
גוש רשום: 39042 חלקות: 1 (בחלק)  
מגרש(ים) מס' 521 למי תכנית ממורטת מס' 266/02/10  
"יום אשור העסקה": התאריך שבו אושרה העסקה נשוא חוזה זה על-ידי הנהלת המחכירה.

"תקופת החכירה": 49 שנים, החל מיום אשור העסקה דהיינו מ- 15.04.2013 ועד - 14.04.2062.

"תקופת חכירה נוספת": 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.

"מטרת החכירה": חאן תעסוקות צוקים.

"קיבולת הבניה": אחוזים בקומה, ב - קומות, ובסה"כ אחוזים המהווים יחידות והמסתכמים ב- 1500.0 מ"ר מבוניים.

"שטח עיקרי": 1,000.0 מ"ר.

"שטח שרות": 500.0 מ"ר.

"דמי חכירה":

דמי חכירה שנתיים לכל תקופת החכירה שישולמו למחכירה מראש כשהם מהווים כמקובל אצל המחכירה בסך 17,997.33 ש"ח (להלן - "דמי חכירה מהווים").

דמי השימוש המהווים שהופקדו בידי המחכירה לפני חתימתו של חוזה חכירה זה, אם הופקדו, יחשבו כתשלום דמי החכירה המהווים.

"הערך היסודי של המגרש": 58,055.90 ש"ח (חמישים ושמונה אלף חמישים וחמישה ש"ח + 90 אג') ליום אישור העסקה האמור לעיל.

חוזה: 201/29 תנאים: 206/11 ת.הפקה: 13:24:52 29/03/2016 א60924973

ז. מקרי  
מרחב

אות מקו  
מרחב

המשנה נספח ב

"המזדד היסודי": מדד המחירים לצרכן האחרון שתיח ידוע ביום אשור העסקה האמור לעיל.

"היעוד": מסחר ואירוח כפרי.

ו ה ו א י ל ואם החוכר הוא יותר מאדם או מתאגיד אחד, התחייבויותיהם של האנשים או התאגידים המהווים את החוכר תהיינה ביחד ולחוד ואילו זכויותיהם על-פי חוזה זה תהיינה רק ביחד;

ו ה ו א י ל ובנוסף לתנאי חוזה התכירה שלהלן יחולו התנאים המיוחדים הבאים:

ידוע ליזם כי:

1. תוכנית הבינוי תתואם עם משרד התיירות וזאת בהתאם לתיאום ממ"י ומשרד התיירות.

2. הבקשה להיתר תועבר לאישור משרד התיירות בטרם תוגש למוסד התכנון

מוסכם על הצדדים כי התרשים, התנאים המיוחדים, תוספת לחוזה תכירת כנייל מהווים חלק בלתי נפרד של המבוא וחתנאים שפורסמו כנייל.

עי ישראל  
דרום

קעי ישראל  
דרום

המחיר לראיה

ולראיה באו הצדדים על החתום:

החוכר:		המחכירה:	
שם	1.	שם	1.
מס' זיהוי		תואר	
חתימה		המשרה	
		חתימה	
שם	2.	שם	2.
מס' זיהוי		תואר	
חתימה		המשרה	
		חתימה	

אילן קרוי  
 025651540  
 אילן בלום  
 ראש מועצה האזורית  
 הערבה התיכונה

(סד) דן דן  
 055301816  
 דן דן



רשות מקרקעי ישראל  
 מרחב דרום  
 רשות מקרקעי ישראל  
 מרחב דרום  
 רשות מקרקעי ישראל  
 מרחב דרום

המאשר:

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

שם \_\_\_\_\_ תואר המשרה \_\_\_\_\_ חתימת המאשר \_\_\_\_\_  
 מיד זילברשטיין, עו"ד מ.ר. 70229  
 מיד זילברשטיין, עו"ד מ.ר. 70229  
 חוזה: 206/11 מ.ר. תנאים: 2011/29

מ.ר. 60924973 29/03/2016 ת.הפקה: 13:24:52

רשות מקרקעי ישראל  
מרחב דרום

ל

ול



**ה י ת ר ב נ י ה**

<b>הועדה המקומית לתכנון ובניה</b>	<b>היתר בניה מספר</b>	<b>בקשה מספר</b>	<b>תיק בניין</b>
ועדה מקומית לתכנון ובניה - ערבה תיכונה	20170086	20170086	3095210

<b>רשות מקומית:</b> מ.א. ערבה תיכונה	<b>כתובת הבניה:</b> צוקים
<b>גוש:</b> 39042	<b>חלקה:</b> 1
<b>מגרש:</b> 521	<b>תכנית:</b> 266/02/30

שם	ת.ח.פ.	כתובת	ישוב	טלפון
בעל היתר	511444283	מרכז	ספיר	08-6592240
בעל הנכס		התקווה 4 ת.ד. 233	בייש	08-66264333
עורך הבקשה	322071432	הפלמח 72	באר שבע	073-2370370
מתכנן שלד הבנין	322071432	הפלמח 72	באר שבע	073-2370370

היתר זה אינו ניתן להעברה אלא באישור מוסד התכנון.

**על פי אישור רשות רשוי מקומית בישיבה מספר: 2017043 בתאריך: 16/11/2017**

מהות ההיתר:

**הקמת מבנה מלאכה ומסחר לצרכים תיירותיים בישוב צוקים - מגרש 521**

בתנאי שהעבודות האמורות תבוצענה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970, ובהתאם לנספחים החתומים והמאושרים, המצורפים להיתר זה, וימולאו תנאים לעיל:

- חתימת האחראים לביקורת באתר לפני תחילת בצוע העבודה.
- חתימת האחראי לבצוע השלד לפני תחילת בצוע העבודה.
- מילוי פרטי הקבלן שיהא קבלן רשום בלבד וחתימתו על גבי עותק הבקשה להיתר- טרם תחילת העבודות הנכללות בהיתר.
- על פי חוק העתיקות, התש"ח-1978, אם יתגלו בשטח התכניות עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
- אישור איכה"ס לפינוי האסבסט לאתר מאושר
- היתר הבניה הינו עבור השימושים המפורטים בגוף התשריט ובהיתר בלבד. כל שימוש אחר אסור ומהווה סטיה מהיתר.
- השלמת תנאי רשויות: הגי"א, כיבוי אש, משרד הבריאות, בזק, משרד התיירות
- הגשת קובץ AS-MADE לאחר ביצוע פורמט DWG
- הגשת אישור בזק
- הגשת אישור חב' חשמל
- הגשת תכנית יועץ תנועה

היתר זה יפקע תוקפו בתום 3.0 שנים מיום נתינתו.

תאריך נתינת ההיתר 21/11/2017

בכל מקום שבוטפס זה מדובר בועדה מקומית, אף רשות רישוי מקומית וועדת משנה לועדה המקומית כשהיא פועלת בתחום סמכויותיה - במשמע



אילן בלום  
יו"ר הועדה

אדרי' אילנה בהגן  
מהנדסת הועדה

לוח: עותק אחד של הנספחים חתומים ומאושרים על-ידי יו"ר הועדה המקומית/המהנדס. לפי תקנה 18 (ד) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970 יוחזק בידי מנהל העבודה באתר הבניה כמשך כל זמן הביצוע של העבודה, עותק אחד של ההיתר על נספחיו, חתום ומאושר, ויוצל לפי דרישה לצניג ועדה מקומית, ועדה מחוזית, רשות הבריאות, הרשות המקומית או מפקדת הגי"א, לשוטר או לכבאי.





נסמך 2

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
" ערבה תיכונה "  
מרכז ספיר ד.ג. ערבה טל': 08-6592216 פקס: 077-6449008

טופס 4  
(תקנה 5)

אישור להספקת שירותים  
לפי תקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון)  
התשמ"א 1981

פרטי המבקש : החברה לבנין ופתוח בערבה

תיק בניין : 3095210

בקשה מס' : 20110316

גוש : 39042 מגרש: 521

כתובת הבניה: צוקים

אשר נבנה לפי היתר מספר : 20110316 מיום : 20/05/2013

אל : חברת החשמל / בזק

ניתן בזה אישור לפי סעיף 157 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965  
ולפי תקנות התכנון והבניה, לספק שירותי חשמל, מים וטלפון.

אין לראות באישור זה משום תעודת גמר ו/או אישור כי הבניה נעשתה ללא סטיה  
מההיתר.

אדר' אילנה בהגן – מהנדסת הועדה

איל בלום – יו"ר הועדה

2015-12-29