



מועצה אזורית הערבה התיכונה
מכרז פומבי 04-03-26 למכירת זירות מועצה
מסמך הבהרות ומענה לשאלות

כללי

1. מסמך זה הינו חלק ממסמכי ההצעה ויש לצרפו למסמכי ההצעה, כשהוא חתום ע"י המציע.
2. יובהר כי הבהרות ו/או המענה לשאלות הבהרה ו/או השינויים הנ"ל המפורטים במסמך זה מהווים **חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז ומההתקשרות** ויחולו בשינויים המחויבים על מערכת היחסים שבין הצדדים, בין אם יוטמעו בגוף החוזה ובין אם לאו. ככל שהמועצה תחליט להטמיע שינויים אלו במסגרת נוסח החוזה הסופי, מתחייב המציע הזוכה לחתום על הנוסח המעודכן.
3. יודגש כי באחריות המשתתפים במכרז להתעדכן באתר המועצה מעת לעת לצורך קבלת עדכונים שונים בקשר למכרז, ולמשתתפים לא תהיה כל טענה בעניין.
4. המועצה מבקשת להבהיר למציעים כי המכרז מיועד למכירת יחידות דיור ביישוב ספיר, שהינו יישוב קהילתי כהגדרתו בדין, ועל כן תכליתו המרכזית של המכרז היא מכירת הדירות למשתכנים אשר בכוונתם לקבוע בנכס את מרכז חייהם הקבוע ולהשתלב במרקם הקהילתי של היישוב. על המציעים לשים לב, כי תנאי מתלה לאישור ההתקשרות, הוא קבלת אישורה של ועדת הקבלה שפועלת בהתאם להוראות פקודת האגודות השיתופיות (להלן: "**הפקודה**"). על המציעים לשים לב להוראות הדין שחלות על ועדת הקבלה ועל העובדה כי במסגרת שיקול דעתה, יינתן משקל מכריע לבחינת כוונת המגורים בפועל של הרוכש ביישוב כמרכז חיים קבוע. המכרז אינו מיועד לרכישת נכסים לצרכי השקעה, מסחר בנדל"ן או לשיכון של צדדים שלישיים כלשהם (לרבות שוכרים או עובדים), ועל המציעים להביא בחשבון כי ככל שיתרשמו גורמי המועצה או ועדת הקבלה כי אין בכוונת המציע (או הגורם המשתכן מטעמו שאושר) להתגורר בנכס מגורי קבע, עשויה ההצעה להיפסל ו/או וועדת הקבלה תהא רשאית לקבוע כי המציע-המועמד אינו ממלא אחר תנאי הפקודה, וזאת ללא זכות למתן פיצוי או טענה בדבר אפליה.
5. יש להקפיד על נוסחי הערבויות הנדרשות בחוברת המכרז וכל פרטיהן. מצ"ב נוסח מעודכן של ערבות מכרז. מציע שכבר הוציא ערבות עפ"י הנוסח המקורי לא נדרש בהוצאת ערבות מתוקנת ויהיה רשאי להגיש את הנוסח הקודם (ההצמדה הנדרשת בנוסח הקודם הינה הצמדה למדד המחירים לצרכן, כאשר המדד הקובע הינו מדד חודש ינואר 2026).
6. המועצה מבהירה ביחס לסעיף 4.1.1 בעמ' 32 למסמך ג' הסכם המכר, כי התשלום המפורט בסעיף זה יתבצע או באמצעות חילוט הערבות או בדרישה של המועצה להעברה מיידית של סכום זה, הכל לפי שיקול דעתה של המועצה.
7. יש להקפיד על צירוף כל המסמכים הנדרשים בחוברת המכרז לרבות מסמך זה של מענה לשאלות והבהרות.

מועד ההגשה נקבע ליום 12.04.26

עד השעה 12:00 במשרדי המועצה



להלן מענה לשאלות הבהרה:

מס'	החלק במסמכי המכרז	סעיף	שאלה	תשובה
1	תנאי סף	הזמנה	השתתפות במכרז בתשלום? אם כן, מה סכום? איפה אפשר לשלם? מה תאריך אחרון?	כן ישנה השתתפות בעלות של 500 ש. התשלום דרך אתר המועצה https://www.arava.co.il/bids/?id=265 יש לשלם לפני המועד האחרון להגשה.
2			אפשר לראות היתר בניה לשלוש הדירות?	מובהר כי היתרי הבניה הועלו לאתר האינטרנט של המועצה וזמינים לצפייה בכתובת https://www.arava.co.il/bids/?id=265
3			אפשר לתת צ'ק במקום ערבות בנקאית	הבקשה נדחית.
4			הגשת מסמכי מכרז כתוב עד 06.04.26, רק זה תקופת פסח. אז מתי יום אחרון להגשת מכרז	הבקשה מתקבלת. מובהר כי מועד ההגשה במכרז נדחה לאחר חג הפסח. המועד אחרון להגשת הצעה במכרז יהיה יום 12.04.26 בשעה 12:00. המועד עודכן גם באתר האינטרנט של המועצה.
5			רק רצייתי לשאול האם ועדת הקבלה תאשר למישהו שמעוניין להפעיל את הדירות לתיירות או שזה לא מתאים	מובהר כי הבקשה נדחית. הדירות מיועדות למגורים בלבד.
6	מסמך א	1.2	נבקש לקבל את היתרי הבניה וטופסי 4 לבתים.	ראה תשובה לשאלה 2 לעיל
7	מסמך א	1.3	נבקש לקבל העתק הסכמי החכירה ביחס לנכסים נשואי המכרז	הבקשה מתקבלת. מובהר כי הסכמי החכירה הועלו לאתר האינטרנט של המועצה וזמינים לצפייה בכתובת: https://www.arava.co.il/bids/?id=265 אין באמור כדי לגרוע מחובתו של המציע לערוך את כל הבדיקות הדרושות.
8	מסמך א	1.8	מתבקש להבהיר האם במקרה של הצעה זוכה ביחס למספר בתים, העדיפות תהיה בהתאם לסימון העדיפויות בהצעת המציע?	לא, ראו עמ' 4 סעי' 1.7 במסמכי המכרז
9	מסמך א	2	האם כתובת הנכס ביחס לנכס מספר 3 נכונים? באתר govmap לפי גוש חלקה זה נראה נכס ברחוב גבים.	מובהר כי נבדק בשנית מול השמאי ואין טעות בפרטי הנכס המפורטים במסמכי המכרז.
10	מסמך א	3.1.1	בסעיף כתוב: "במקרה של תאגיד בעל שליטה ו/או כל גורם אחר, מהסעיף עולה כי לכאורה תאגיד יכול להתקבל ליישוב: א. האם ועדת הקבלה מאשרת קבלת תאגיד ליישוב? ב. האם תאגיד יכול לרכוש	בהמשך לאמור בסעיף 4 לעיל ולקבוע בסעיף 3.1.1 למסמכי המכרז ו/או ביתר הוראות המכרז, ביחס לאפשרות של תאגיד להגיש הצעה למכרז, מובהר בזאת כחלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז כדלקמן: 1. תאגיד רשאי להגיש הצעה במכרז, אולם זכייטו מותנית, בין היתר, בתנאי מתלה של מעבר ועדת קבלה כחוק. מאחר שהדירות



<p>נשוא המכרז מיועדות למגורים ביישוב קהילתי, על התאגיד לעמוד בתנאים המהותיים המפורטים להלן.</p> <p>2. במקרה של הגשת הצעה על ידי תאגיד, המועמד שיופיע בפני ועדת הקבלה ויידרש לקבל את אישורה יהיה בעל השליטה בתאגיד (כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968).</p> <p>מובהר בזאת: לא תתאפשר קבלה של "נציג", "עובד" או "שוכר" מטעם התאגיד שאינו בעל השליטה בו.</p> <p>ככל שמדובר בתאגיד בשליטת מספר בני אדם, על התאגיד להצהיר מראש מי מבין בעלי השליטה מיועד להתגורר בנכס ולקבוע בו את מרכז חייו.</p> <p>3. ועדת הקבלה שפועלת סעיף 6ב לפקודת האגודות השיתופיות ("הפקודה"), תבחן את המועמד מטעם התאגיד בין היתר, בהתאם לעילות המנויות בסעיף 6ג לפקודה ו/או כל דין, לרבות (אך לא רק):</p> <p>א. כוונת המועמד לקבוע את מרכז חייו ביישוב. ועדת הקבלה רשאית לדחות כל מועמד, לרבות מועמד מטעם תאגיד, אם התרשמה כי המגורים בנכס אינם מיועדים להוות את מרכז חייו הקבוע של בעל השליטה בתאגיד כאמור..</p> <p>ב. חוסר התאמה של המועמד לחיי חברה בקהילה, על סמך חוות דעת מקצועית כנדרש בחוק.</p> <p>ג. התאמה של המועמד למרקם החברתי-תרבותי של היישוב.</p> <p>4. עצם הגשת הצעה על ידי תאגיד מהווה הסכמה בלתי חוזרת של התאגיד ושל בעלי השליטה בו לכל האמור לעיל, וויתור על כל טענה לפיה פסילת המועמד מטעם התאגיד על ידי ועדת הקבלה (מסיבות של חוסר כוונה לקבוע מרכז חיים או חוסר התאמה קהילתית) מהווה אפליה של התאגיד בשל זהותו המשפטית.</p>	<p>זכויות בבתים ללא צורך באישור ועדת קבלה? ליישוב?</p>			
<p>ראו תשובה לשאלה 10 לעיל</p>	<p>בסעיף כתוב: "במקרה של תאגיד בעל שליטה ו/או כל גורם אחר..., מהסעיף עולה כי לכאורה תאגיד יכול להתקבל ליישוב:</p> <p>א. האם ועדת הקבלה מאשרת קבלת תאגיד ליישוב?</p> <p>ב. האם תאגיד יכול לרכוש זכויות בבתים ללא צורך באישור ועדת קבלה?</p>	<p>4.1.2</p>	<p>מסמך א</p>	<p>11</p>

12	מסמך א	4.1.4	בסעיף כתוב: "במקרה של תאגיד בעל שליטה ו/או כל גורם אחר...", מהסעיף עולה כי לכאורה תאגיד יכול להתקבל ליישוב: א. האם ועדת הקבלה מאשרת קבלת תאגיד ליישוב? ב. האם תאגיד יכול לרכוש זכויות בבתים ללא צורך באישור ועדת קבלה?	ראו תשובה לשאלה 10 לעיל
13	מסמך א	4.2.2	מהסעיף עולה כי בעל עסק שעסקו נדלין יכול לרכוש בית ביישוב במסגרת העסק ולהתקבל ליישוב. האם בהתאם להוראות הדין והנחיות ועדת הקבלה הבינומסדית יכול להתקבל אדם שרוכש את הנכס למטרות סחר בנדלין?	ראו תשובה לשאלה 10 לעיל
14	כללי		לדעתי יש טעות בכתובת בדירה מספר 3. הכתובת היא צין 2 ולא צין 1	מובהר כי חלה טעות הקלדה והכתובת הנכונה של הדירה הינה צין 2. בנוסף מובהר כי סיור המציעים התקיים בנכס הנכון.
15	נספח א	1	נדרש ערבות בנקאית לסך 18,000 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה למדד. מה סוג המדד? לא צוין	הערבות הנדרשת הינה ללא הצמדה למדד. מצ"ב נוסח מעודכן של הערבות. מציע שכבר הוציא ערבות עפ"י הנוסח המקורי לא נדרש בהוצאת ערבות מתוקנת ויהיה רשאי להגיש נוסח הכולל הצמדה למדד.
16	מסמך א	4.2.3	בסעיף כתוב: "במקרה של תאגיד בעל שליטה ו/או כל גורם אחר...", מהסעיף עולה כי לכאורה תאגיד יכול להתקבל ליישוב: א. האם ועדת הקבלה מאשרת קבלת תאגיד ליישוב? ב. האם תאגיד יכול לרכוש זכויות בבתים ללא צורך באישור ועדת קבלה?	ראו תשובה לשאלה 10 לעיל
17	מסמך א	5.8	בסעיף כתוב: "במקרה של תאגיד בעל שליטה ו/או כל גורם אחר...", מהסעיף עולה כי לכאורה תאגיד יכול להתקבל ליישוב: א. האם ועדת הקבלה מאשרת קבלת תאגיד ליישוב? ב. האם תאגיד יכול לרכוש זכויות בבתים ללא צורך באישור ועדת קבלה?	ראו תשובה לשאלה 10 לעיל
18	מסמך א	5.9	בסעיף כתוב: "במקרה של תאגיד בעל שליטה ו/או כל גורם אחר...", מהסעיף עולה כי לכאורה תאגיד יכול להתקבל ליישוב:	ראו תשובה לשאלה 10 לעיל

	א. האם ועדת הקבלה מאשרת קבלת תאגיד ליישוב? ב. האם תאגיד יכול לרכוש זכויות בבתים ללא צורך באישור ועדת קבלה?			
ראו תשובה לשאלה 10 לעיל	בסעיף כתוב: "במקרה של תאגיד בעל שליטה ו/או כל גורם אחר...", מהסעיף עולה כי לכאורה תאגיד יכול להתקבל ליישוב: א. האם ועדת הקבלה מאשרת קבלת תאגיד ליישוב? ב. האם תאגיד יכול לרכוש זכויות בבתים ללא צורך באישור ועדת קבלה?	3.3	מסמך ב	19
ראו תשובה לשאלה 10 לעיל	יש לתקן טעות קולמוס במקום המילים "סעיף 4.6" יש לכתוב: "סעיף 4.5", במקום המילים: "סעיף 4.7" יש לכתוב: "סעיף 4.6".	4.4	מסמך ב	20
ראו תשובה לשאלה 7 לעיל	מבקשים להוסיף נספח 6 – הסכם חכירה.	1.2	מסמך ג	21
הבקשה נדחית. על המציע לערוך את הבדיקות הדרושות לו מול כל גורם לרבות מול הועדה המקומית.	הינכם מתבקשים להבהיר האם קיימות הנחיות מגבילות של הועדה המקומית על הנכסים מעבר למגבלות הקבועות במפורש בתכנון בניין עיר- הינכם מתבקשים לספק למציעים טופס מידע תכנוני ביחס לנכסים.	2.2.7	מסמך ג	22
האחריות לביצוע הבדיקות מוטלת על המציע.	הינכם מתבקשים לאשר כי לבקשת מי שרכש את מסמכי המכרז יינתן ייפוי כח לקבלת מידע – ללא ייפוי כח כאמור לא ניתן לערוך את הבירורים שעליהם נדרש הקונה להצהיר בסעיף 2.28 להסכם.	2.2.8	מסמך ג	23
ראו תשובה לשאלה 10 לעיל	בסעיף כתוב: "במקרה של תאגיד בעל שליטה ו/או כל גורם אחר...", מהסעיף עולה כי לכאורה תאגיד יכול להתקבל ליישוב: א. האם ועדת הקבלה מאשרת קבלת תאגיד ליישוב? ב. האם תאגיד יכול לרכוש זכויות בבתים ללא צורך באישור ועדת קבלה?	2.3	מסמך ג	24
אין סתירה בין הסעיפים. יחד עם זאת ועל מנת ליצור בהירות להלן יפורטו שלבי התמורה והמסירה בכפוף ליתר התנאים הקבועים בסעיפים אלו:	ישנה סתירה בין מועד התשלום הקבוע בסעיף (30 יום) לבין מועד התשלום הקבוע בסעיף 3.1 למסמך ג' הקובע 90 ימים.	4.1.2	מסמך ג	25



<p>1. יתרת התמורה תשולם על ידי הקונה בתוך 60 יום ממועד התקיימות התנאים המתלים.</p> <p>2. מסירת החזקה בדירה לידי הקונה תבוצע בתוך 30 יום לאחר ביצוע תשלום מלוא יתרת התמורה בפועל לידי המועצה (ובכפוף למסירת מסמכי ההעברה ויתר התנאים שנקבעו בהוראות ההסכם).</p>	<p>מתבקשים להבהיר כי מועד תשלום יתרת התמורה הוא 90 יום מיום קיום התנאים המתלים. בכל מקרה, ובהתחשב בכך שייטכן וחלק מעלות הרכישה תמומן באמצעות משכנתא, מתבקש לקבוע כי המועד לתשלום יתרת התמורה לא יפחת מ- 60 יום ממועד קיום התנאים המתלים.</p>			
<p>הבקשה נדחית</p>	<p>מבוקש לתקן את הניסוח: "היטל השבחה בגין תכנית שאושרה עד יום חתימת ההסכם על ידי המועצה ישולם על ידי המועצה".</p>	5.1.4	מסמך ג	26
<p>הבקשה נדחית.</p>	<p>מבוקש לתקן את הסעיף כך שינוסח "היטל השבחה בגין תכנית שאושרה לאחר יום חתימת ההסכם על ידי המועצה ישולם על ידי הקונה".</p> <p>תכנית מספר 657-1192665 החלה על הנכסים נשואי המכרז נמצאת בהפקדה וצפויה להיות מאושרת לאחר הגשת ההצעות למכרז.</p> <p>א. האם הזוכים במכרז יידרשו לשלם את היטל השבחה כחלק מהעסקה ובנוסף למחיר שהציעו בהצעה (מחיר הזכיה) (זאת בניגוד למצב רגיל שבו היטל השבחה המוטל על הרוכש רק בגין תכנית שאושרה לאחר החתימה משולם על ידו רק במצב של מימוש זכויות על ידי הרוכש דהיינו מכירת הנכס על ידי הרוכש או הגשת בקשה להיתר בניה על ידי הרוכש).</p> <p>ב. במילים אחרות האם על המשתתפים במכרז לקחת בחשבון שכחלק מהעסקה יהיה עליהם לשלם סכום נוסף בגין היטל השבחה מהתכנית בנוסף לסכום הצעתם.</p> <p>ג. במידה והתשובה לסעיפים א' ו- ב' חיובית, בבקשה העריכו את סכום היטל השבחה שיצטרפו הזוכים במכרז לשלם בנוסף לסכום ההצעה.</p>	5.2.3	מסמך ג	27



יובהר כי בכל מקום במסמכי במכרז בו נרשם הביטוי בעלות יתווסף הביטוי /או חכירה ולהיפך, הכל לפי העניין.	יש לתקן במקום "רישום הבעלות" ל"רישום החכירה".	7.1	מסמך ג	28
הבקשה נדחית	מתבקש להוסיף פיצוי מוסכם גם בגין הפרת הסכם של המועצה שלא תוקנה בתוך 14 יום כמקובל בהסכמי מכר מקרקעין.	8.2	מסמך ג	29
ראו תשובה לשאלה 15 לעיל.	הנוסח לערבות שמופיע במכרז אינו מוכר לבנק... זה הנל הנוסח המוצע האם זה תקין? (מצ"ב צילום מסך)		תנאי סף	30

הננו לאשר קבלת ההבהרות המפורטות לעיל המהוות חלק בלתי נפרד מהצעתנו במכרז.

שם המציע: _____

חתימת המציע: _____