

מועצה אזורית ערבה תיכונה

מכרז פומבי מס' 26-03-26 – למכירת זכויות החכירה בדירות מגורים ביישוב ספיר

פרוטוקול מס' 1 – מענה לשאלות הבהרה

1. המועצה האזורית ערבה תיכונה (להלן: "המועצה") מתכבדת לפרסם בזאת את מסמך המענה לשאלות הבהרה בקשר עם מכרז פומבי מס' 26-03-26 למכירת זכויות החכירה של המועצה בדירות מגורים ביישוב ספיר.
2. מובהר בזאת כי מסמך מענה זה מהווה חלק בלתי נפרד, מהותי ומחייב ממסמכי המכרז לכל דבר ועניין.
3. בהתאם להוראות המכרז, בכל מקרה של סתירה, אי-התאמה או שוני בין האמור במסמך מענה זה לבין האמור במסמכי המכרז המקוריים כפי שפורסמו לראשונה, יגברו הוראות מסמך זה והן אלו אשר יחייבו את הצדדים.
4. על המציעים להקפיד ולצרף להצעתם עותק מודפס של מסמך מענה זה, כשהוא חתום על ידם בכל עמוד מעמודיו, וזאת כתנאי להשתתפות במכרז ולבחירת הצעתם על ידי ועדת המכרזים. מובהר כי אי-צירוף המסמך או הגשת הצעה שאינה מתחשבת בהבהרות המפורטות להלן עלולים להביא לפסילת ההצעה על הסף, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של המועצה.
5. מובהר, כי היתרי הבנייה לכל הנכסים הועלו לאתר המועצה. תוכניות והיתר הבניה ניתנו בהתאם לנתוני הבניה של משרד השיכון, בתי המגורים נבנו במקבצים וכך גם הטפסי 4 ניתנו בהתאם למקבצים.

מענה מרוכז ומפורט לשאלות ההבהרה

1. **שאלה:** אשמח לדעת מה הבעיות שקיימות בכל נכס אם יש כאלו? למשל בעיית צנרת, רטיבות, חשמל וכו'. האם יש חריגות בנייה? (הר משור 9, הר משור 11, עומר 8, צין 4, צין 9, עומר 10).

תשובה: הנכסים נמכרים במצבם כפי שהם ("AS IS"). כפי שצוין במכרז, ומבלי לגרוע באמור, המועצה מבהירה כי הדירות ומערכותיהן ישנות, חלקן במצב תחזוקה נמוך, ובחלקן קיימת רטיבות ו/או סדקים בקירות ובתקרות. כמו כן, צוין כי בחלק מהדירות קיימות חריגות בנייה בסטייה מהתוכנית החלה. באחריות המציע לבדוק את מצב הדירות, התאמתן לצרכיו ומצבן התכנוני והפיזי בטרם הגשת ההצעה. מובהר, כי שווי הנכס הינו רק למרכיב החוקי של הנכס. במידה והזוכה ירצה להכשיר את חריגות הבניה יהיה עליו להגיש בקשה להסדיר את החריגות.

2. **שאלה:** האם הנכסים מושכרים ובכמה? וכן מתי מסתיים החוזה? (הר משור 9, הר משור 11, עומר 8, צין 4, צין 9, עומר 10).

תשובה: בחלק מהדירות מתגוררים שוכרים מכוח הסכמי שכירות עם המועצה. כפי שצוין במכרז, לשוכרים אלו ניתנת הזכות להמשיך ולהתגורר בנכסים עד ליום 31.07.2027 באותם תנאים. עם השלמת המכר, הזוכה ייכנס בנעלי המועצה כמשכיר הנכס מול השוכר הקיים עד תום התקופה האמורה.

3. **שאלה:** נשמח לקבל מידע בנוגע לגודל מגרש והאם יש חריגות קו בניין בשני הבתים ברחוב המסור בספיר.

תשובה: ראו תשובה לשאלה 1 לעיל ותשובה לשאלה 38 להלן. על המציע לבדוק את גבולות המגרש, קווי הבניין והמצב התכנוני מול הרשויות המוסמכות.

4. **שאלה:** אנו מעוניינים לקבל מידע בנוגע לשטח הדירות ברחוב מסור (מסור 9, מסור 11). נשמח לקבל סרטוט של המגרש, עם הבהרה היכן עובר קו בניין.

תשובה: שטח החלקה/מגרש הינו בהתאם לרשום בנסח טאבו. מובהר, כי המידע המופיע במסמכי המכרז הינו כללי וחלקי. באחריות המציע לבדוק את שטח הדירה, סביבתה והמצב התכנוני, לרבות תב"ע וזכויות בנייה, ברשויות התכנון והבנייה המוסמכות.

5. **שאלה:** כמה שנים נשארו לחכירה לכל נכס? מה מועד תחילת וסיום החכירה?

תשובה: על המציע מוטלת האחריות המלאה לבדוק את משך תקופת החכירה בפועל ותנאי חוזה החכירה מול רמ"י בטרם הגשת הצעתו.

6. **שאלה:** האם החכירה היא ל-49/98 שנים או לתקופה אחרת?

תשובה: ראו תשובה לשאלה 5 לעיל.

7. **שאלה:** האם יש זכות להארכה?

תשובה: על המציע לבדוק את קיומה או היעדרה של אופציה להארכה בחוזה החכירה המקורי מול רמ"י.

8. **שאלה:** מה קורה מול רמ"י לאחר הזכייה?

תשובה: השלמת העסקה והעברת הזכויות כפופות לנהלי רמ"י ולאישורם.

9. **שאלה:** האם הזוכה יוכל לרשום את זכויותיו ברמ"י? והאם יש תשלומים נוספים לרמ"י בעת העברת הזכויות?

תשובה: העברת הזכויות תתבצע על ידי הזוכה ועל חשבונו. על המציע לבדוק קיום חובות, דמי חכירה, דמי הסכמה או דמי היוון מול רמ"י.

10. **שאלה:** האם קיימת מגבלות על מכירת/העברת הזכויות בעתיד?

תשובה: על המציע לבדוק את תנאי חוזה החכירה מול רמ"י ואת המצב הרישומי בטרם הגשת הצעה.

11. **שאלה:** האם קיימים חובות/שעבודים/התחייבויות או תנאים מיוחדים על הנכסים?

תשובה: המועצה מצהירה כי בעת חתימת ההסכם זכויותיה יהיו נקיות וחופשיות מכל שעבוד או עיקול. באחריות המציע לבדוק את המצב המשפטי והרישומי המלא.

12. **שאלה:** מה אחוזי הבנייה המותרים בנכסים?

תשובה: ראו תשובה לשאלה 4 לעיל.

13. **שאלה:** אני רוצה לתת הצעת מחיר לכל הדירות. האם זה אפשרי? אם כן, בסעיף 4.6 קיימת אפשרות רק לשלוש דירות. אפשר לקבל טופס לכל 10 דירות?

תשובה: ניתן להגיש הצעות למספר דירות, אך מציע יכול לזכות בדירה אחת בלבד מתוך כלל הדירות במכרז. ככל שהמקום בטופס אינו מספיק, ניתן להוסיף שורות או טבלאות לפי הצורך.

14. **שאלה:** במכרז על 6 נכסים מתוך ה-10, מופיעות הערות הגבלה בנוסח טאבו. מבקשת הסבר עבור ההגבלות לנכסים, מה מקור ההגבלות ומה משמעותן?

תשובה: ראו תשובה לשאלה 5 לעיל. על המציע לבדוק את משמעות ההערות הרשומות בנסח הרישום מול הרשויות המוסמכות.

15. **שאלה:** האם לאחר שהזכויות יירשמו על שם הזוכה, ניתן למכור/להשכיר/להעביר את הנכס בעתיד ללא מגבלה מיוחדת או באילו תנאים?

תשובה: ראו תשובה לשאלה 10 לעיל.

16. **שאלה:** האם בחוזה החכירה של המועצה מול רמ"י יש אופציה/זכות להארכת תקופת החכירה מעבר ל-49 שנים? האם היא מובטחת לקונה או כפופה לשיקולי דעת רמ"י?

תשובה: ראו תשובה לשאלה 7 לעיל.

17. **שאלה:** האם קיימים מול רמ"י חובות, דמי חכירה, דמי הסכמה, דמי היוון או תשלום אחר שיחול על הקונה בעת העברת הזכויות בנכסים 1, 2, 4 ו-5.

תשובה: ראו תשובה לשאלה 9 לעיל.

18. **שאלה:** האם ניתן לקבל העתק של חוזה החכירה המקורי מול רמ"י של נכסים 1, 2, 4 ו-5?

תשובה: על המציע לבצע את כל הבדיקות הנדרשות מול רמ"י באופן עצמאי.

19. **שאלה:** בנסחי הרישום עבור דירות 3, 4, 5 ו-7 מופיע פרק "בעלויות" בלבד על שם מדינת ישראל, ולא מופיע רישום חכירה לטובת המועצה. מבוקש להבהיר מהו מקור ומעמד זכויות המועצה.

תשובה: זכויות המועצה נובעות מחוזי חכירה מול רמ"י. באחריות המציע לבדוק את המעמד הרישומי והמשפטי של הזכויות טרם הגשת ההצעה.

20. **שאלה:** נסח הרישום המצורף לדירה מס' 6 (הר רמון 8) הוא של גוש 39160 חלקה 36, שהיא החלקה של דירה מס' 2. מבוקש להמציא את נסח הרישום הנכון עבור דירה מס' 6.

תשובה: מצ"ב נוסח הרישום המעודכן.

21. **שאלה:** מבוקש לפרט אילו מבין עשר הדירות מאוכלסות בשוכרים נכון למועד פרסום המכרז, ומהו מועד סיום הסכם השכירות בכל אחת מהן.

תשובה: ראו תשובה לשאלה 2 לעיל.

22. **שאלה:** מנסחי הרישום עולה כי תקופת החכירה בדירות 1, 2, 8, 9 ו-10 מסתיימת ביום 11/11/2055. מבוקש להבהיר את יתרת תקופת החכירה והאופציה להארכה.

תשובה: ראו תשובות לשאלות 5 ו-7 לעיל.

23. **שאלה:** מבוקש לפרט אילו דירות ידועות למועצה כבעלות חריגות בניה, ומהי מהות החריגה בכל אחת מהן.

תשובה: ראו תשובה לשאלה 1 לעיל.

24. **שאלה:** מבוקש לאשר כי הנוסח המחייב לערבות הוא תוקף עד 28/02/2027 כאמור בנספח א'.

תשובה: מאושר. הערבות תהיה בתוקף עד ליום 28/02/2027.

25. **שאלה:** חזרה על שאלה 19.

תשובה: ראו תשובה לשאלה 19 לעיל.

26. **שאלה:** חזרה על שאלה 20.

תשובה: ראו תשובה לשאלה 20 לעיל.

27. **שאלה:** חזרה על שאלה 21.

תשובה: ראו תשובה לשאלה 21 לעיל.

28. **שאלה:** חזרה על שאלה 22.

תשובה: ראו תשובה לשאלה 22 לעיל.

29. **שאלה:** חזרה על שאלה 23.

תשובה: ראו תשובה לשאלה 23 לעיל.

30. **שאלה:** חזרה על שאלה 24.

תשובה: ראו תשובה לשאלה 24 לעיל.

31. **שאלה:** חזרה על שאלה 19.

תשובה: ראו תשובה לשאלה 19 לעיל.

32. **שאלה:** חזרה על שאלה 20.

תשובה: ראו תשובה לשאלה 20 לעיל.

33. **שאלה:** חזרה על שאלה 21.

תשובה: ראו תשובה לשאלה 21 לעיל.

34. **שאלה:** חזרה על שאלה 22.

תשובה: ראו תשובה לשאלה 22 לעיל.

35. **שאלה:** חזרה על שאלה 23.

תשובה: ראו תשובה לשאלה 23 לעיל.

36. **שאלה:** חזרה על שאלה 24.

תשובה: ראו תשובה לשאלה 24 לעיל.

37. **שאלה:** אם אני זוכה בכמה דירות - הזכיייה תהיה לפי סדר עדיפות שלי או לפי המחיר הגבוה?

תשובה: מציע יכול לזכות בדירה אחת בלבד נא לשים לב למפורט במסמך ב' סעיף 4.6.

38. **שאלה:** האם אפשר לקבל את היתר בנייה וטופס 4 על כמה מהבתים שבמרכז?

תשובה: ראו הבהרת המועצה בסעיף 5 לעיל.

39. **שאלה:** האם לאנשי מילואים יש הנחה על הקרקע במכרז?

תשובה: מסמכי המכרז אינם קובעים הנחה לאנשי מילואים.

40. **שאלה:** באחת הדירות במהלך הסיורים הדיירים שהו בחו"ל ולכן לא ניתן לראות את הדירה מבפנים. האם יהיה סיור נוסף בדירה זו?

תשובה: לא יהיה סיור נוסף, הנכס יימכר AS IS.

13/08/2026
ל' אב תשפ"ו
שעה: 13:42

תאריך

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

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE

160074

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: באר שבע

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 39160 חלקה: 16

הנכס נוצר ע"י שטר:	12268/2005	מיום:	29/08/2005	סוג שטר:	פרצלציה רצונית
--------------------	------------	-------	------------	----------	----------------

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר				
מ. א. הערבה התיכונה	452				

המספרים הישנים של החלקה

39160/1

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים		
12268/2005/1	29/08/2005	פיצול	מדינת ישראל		
				החלק בנכס	
				בשלמות	

חכירות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר		
944/2010/1	11/01/2010	שכירות	מועצה אזורית ערבה תיכונה		
				החלק בזכות	
				בשלמות	
		רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים	תאריך סיום
		ראשית	944/2010/1	49	11/1/2055
					החלק בנכס
			קיימת הגבלה בהעברה	קיימת הגבלה בירושה	בשלמות
			על כל הבעלים		