מועצה מקומית
קרית ארבע חברון
LOCAL COUNCIL
KIRYAT ARBA-HEBRON

נוסח הודעת פרסום (לפרסום בשני עיתונים יומיים ובאתר המועצה - אינו חלק ממסמכי המכרז)

המועצה המקומית קריית ארבע חברון

מכרז פומבי מס׳ 03/2026

למכירה או להשכרה לתקופה ארוכה של זכויות המועצה בבניין "בית אשכולות" (מלון אשכולות חברון לשעבר), רח׳ כלב בן יפונה 25 פינת רח׳ יהושע בן נון, שכונת לב הקריה, קריית ארבע חברון

המועצה המקומית קריית ארבע חברון מזמינה בזאת הצעות לרכישת זכויות המועצה בנכס שבנדון, או לחלופין לשכירתו לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים, במצבו כפי שהוא (AS IS), והכל כמפורט במסמכי המכרז. המציע רשאי להגיש הצעה באחת החלופות או בשתיהן.

מחיר המינימום בחלופת המכירה הוא 5,900,000 ₪ לפני מע״מ. דמי השכירות המינימליים בחלופת השכירות הם 36,380 ₪ לחודש, לפני מע״מ, ובתוספת מע״מ כדין. הצעה הנמוכה מהמינימום שנקבע לחלופה תיפסל.

הנכס מאוכלס, והזוכה יידרש לעמוד בהתחייבויות כלפי המחזיקים הקיימים בנכס, כמפורט במסמכי המכרז.

את מסמכי המכרז ניתן לעיין ולהוריד ללא תשלום מאתר האינטרנט של המועצה: www.kiryat-arba.muni.il. תנאי להגשת הצעה הוא רכישת מסמכי המכרז תמורת 500 ₪ כולל מע״מ, שלא יוחזרו בשום מקרה, באתר התשלומים המקוון של המועצה. לפרטים נוספים: 050-6823966.

סיור מציעים יתקיים ביום 10/11/2026 בשעה 13:30, במפגש בכניסה הראשית לנכס. ההשתתפות בסיור היא חובה ומהווה תנאי סף להגשת הצעה.

להצעה יש לצרף ביטחון כמפורט במסמכי המכרז: בחלופת המכירה – המחאה בנקאית (שיק בנקאי) לפקודת המועצה בסך 1,000,000 ₪; בחלופת השכירות – ערבות בנקאית אוטונומית בסך 120,000 ₪, בתוקף עד ליום 01/06/2027.

שאלות הבהרה יוגשו בכתב בלבד למנכ״ל המועצה, בדוא״ל: mankal@kiryat-arba.muni.il, עד ליום 17/11/2026 בשעה 12:00.

את ההצעות יש להגיש במעטפה סגורה, במסירה ידנית בלבד, לתיבת המכרזים בלשכת מנכ״ל המועצה, בניין המועצה, עד ליום 03/12/2026 בשעה 12:00. הצעה שתוגש באיחור לא תתקבל.
תיבת המכרזים תיפתח ביום 03/12/2026 בשעה 14:00 בלשכת מנכ״ל המועצה, קריית ארבע חברון. כל אדם רשאי להיות נוכח.

התנאים המחייבים הם אלה שבמסמכי המכרז בלבד. המועצה אינה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או הצעה כלשהי, והבחירה בין חלופת המכירה לחלופת השכירות נתונה לשיקול דעתה הבלעדי. ההתקשרות כפופה לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין.

ישראל ברמסון
ראש המועצה

ת.ד. 15, מיקוד 90100, טלפון: 02-9969555, פקס: 02-9964277, קרית ארבע חברון
P.O.B. 15, Kiryat Arba Hebron 90100, Tel. 02-9969555, Fax: 02-9964277
www.kiryat4.org.il

חתימה בר״ת: _____

מועצה מקומית
קרית ארבע חברון
LOCAL COUNCIL
KIRYAT ARBA-HEBRON

מכרז פומבי
מס' 03/2026

למכירה או להשכרה לתקופה ארוכה של זכויות המועצה בבניין "בית אשכולות" (מלון אשכולות חברון לשעבר)

רח' כלב בן יפונה 25 פינת רח' יהושע בן נון, שכונת לב הקריה
קריית ארבע חברון

מועד אחרון למסירת ההצעות: 03/12/2026
בשעה: 12:00

את כל מסמכי ההצעה יש להגיש במעטפה סגורה, בתיבת המכרזים הממוקמת בלשכת מנכ"ל המועצה, בניין המועצה המקומית קריית ארבע חברון

ת.ד. 15, מיקוד 90100, טלפון: 02-9969555, פקס: 02-9964277, קרית ארבע חברון
P.O.B. 15, Kiryat Arba Hebron 90100, Tel. 02-9969555, Fax: 02-9964277
www.kiryat4.org.il

חתימה בר"ת:_____

מועצה מקומית
קרית ארבע חברון
LOCAL COUNCIL
KIRYAT ARBA-HEBRON

מסמך א' – הזמנה להציע הצעות ותנאי המכרז

מכרז פומבי מס' 03/2026

1. כללי

1.1. המועצה המקומית קריית ארבע חברון (להלן: "**המועצה**") מזמינה בזאת הצעות לרכישת זכויות המועצה בבניין "בית אשכולות" (מלון אשכולות חברון לשעבר), רח' כלב בן יפונה 25 פינת רח' יהושע בן נון, קריית ארבע חברון, כמפורט בסעיף 2 להלן (להלן: "**הנכס**" או "**הממכר**"), או לחלופין לשכירת הנכס לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים, והכל בהתאם לתנאים המפורטים במסמכי מכרז זה (להלן: "**המכרז**").

1.2. המכרז מתנהל בשתי חלופות, והמציע רשאי להגיש הצעה באחת מהן או בשתיהן:

1.2.1. **חלופה א' – מכירה:** רכישת זכויות המועצה בנכס במצבו כפי שהוא (AS IS), תמורת מחיר קבוע, סופי ומוחלט (פיקס) בשקלים חדשים, **לפני מע"מ, שינקוב המציע בהצעתו, ובתוספת מע"מ כדין במועד התשלום, ובלבד שלא יפחת ממחיר המינימום שנקבע למכרז – 5,900,000 ₪ לפני מע"מ** (להלן: "**חלופת המכירה**" ו-"**מחיר המינימום במכירה**"). הצעה בחלופת המכירה הנמוכה ממחיר המינימום תיפסל על הסף.

1.2.2. **חלופה ב' – שכירות:** שכירת הנכס במצבו כפי שהוא (AS IS), לתקופה של **24 שנים ו-11 חודשים**, תמורת דמי שכירות חודשיים קבועים, **לפני מע"מ, ובתוספת מע"מ כדין**, שינקוב המציע בהצעתו, **ובלבד שדמי השכירות המוצעים לא יפחתו מסך של 36,380 ₪ (שלושים ושישה אלף שלוש מאות ושמונים ש"ח) לחודש, לפני מע"מ** (להלן: "**חלופת השכירות**"). הצעה בחלופת השכירות הנמוכה מסכום זה תיפסל על הסף.

1.3. המכרז כפוף להוראות הדין החלות על המועצה, לרבות הצו בדבר ניהול מועצות מקומיות (יהודה והשומרון) (מס' 892), התשמ"א-1981, תקנון המועצות המקומיות (יהודה והשומרון), התשמ"א-1981 (להלן: "התקנון"), ובכלל זה סעיפים 38, 58א, 114 ו-115 לתקנון, וכללי המועצות המקומיות (מכרזים) (יהודה והשומרון), התש"ף-2019, המחילים את התוספת הרביעית לצו המועצות המקומיות, התשי"א-1950, כפי תוקפה בישראל מעת לעת, בשינויים המחויבים ובשינויים שנקבעו בכללים (להלן: "התוספת הרביעית"). ההתקשרות עם הזוכה מותנית בקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין, לרבות החלטת מליאת המועצה ברוב חבריה ואישור הממונה כהגדרתו בתקנון, ככל שנדרש לפי סעיף 115 לתקנון, וכן הסכמת הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור, ככל שזו נדרשת לפי תנאי זכויות המועצה בנכס, כמפורט בסעיף 14 להלן.

ת.ד. 15, מיקוד 90100, טלפון: 02-9969555, פקס: 02-9964277, קרית ארבע חברון
P.O.B. 15, Kiryat Arba Hebron 90100, Tel. 02-9969555, Fax: 02-9964277
www.kiryat4.org.il

חתימה בר"ת:_____

1.4. להלן רשימת מסמכי המכרז, המהווים יחידה אחת ואשר יש לצרפם, חתומים, להצעה:

1.4.1. מסמך א' – הזמנה להציע הצעות ותנאי המכרז (מסמך זה).

1.4.2. מסמך ב' – כתב הצעת המציע.

1.4.3. מסמך ג' – תצהירים והצהרות המציע.

1.4.4. מסמך ד' – ביטחונות להצעה: חלק א' – הוראות בדבר ההמחאה הבנקאית (חלופת המכירה); חלק ב' – נוסח ערבות בנקאית להצעה (חלופת השכירות).

1.4.5. מסמך ה' – טיוטת הסכם מכר ונספחיו (חלופת המכירה): נספח א' – אישור זכויות; נספח ב' – ייפוי כח בלתי חוזר; נספח ג' – תיאור הסביבה והנכס (מסמך ז'); נספח ד' – רשימת המחזיקים בממכר והתחייבויות הקונה כלפיהם.

1.4.6. מסמך ו' – טיוטת הסכם שכירות ונספחיו (חלופת השכירות), לרבות נוסח ערבות הביצוע (נספח 3 להסכם השכירות).

1.4.7. מסמך ז' – תמצית חוות דעת שמאית: תיאור הסביבה, הנכס, המצב התכנוני והמשפטי (מהווה גם נספח ג' להסכם המכר ונספח 1 להסכם השכירות).

1.4.8. מסמך ח' – טופס שאלות הבהרה.

1.5. בכל מקום במסמכי המכרז בו נאמר "המציע", הכוונה גם ליחידים המגישים הצעה במשותף, וכל האמור בלשון זכר – אף בלשון נקבה במשמע, ולהיפך.

2. הנכס

2.1. הנכס נשוא המכרז הוא החלק הצפוני של בניין 25 ברח' כלב בן יפונה פינת רח' יהושע בן נון, קריית ארבע, הרשום בפנקס הנכסים של מרשם ההרשאות בבית אל כמפה 5.26.01, בניין 25, דירות 32-17, והידוע כ"מלון אשכולות חברון" לשעבר. המועצה זכאית להירשם כבעלת זכויות החכירה, שטרם הושלמה, בנכס.

2.2. תיאור הנכס, סביבתו, מצבו הפיזי, המשפטי, הרישומי והתכנוני והמחזיקים בו מובא בתמצית חוות הדעת השמאית המצורפת כמסמך ז' לחוברת המכרז, **לידיעה כללית בלבד**.

3. אי אחריות המועצה למידע ובדיקות המציע

3.1. **כל המידע הכלול במסמכי המכרז, לרבות במסמך ז' ובכל מסמך אחר שנמסר או יימסר למציעים, בכתב או בעל פה, נמסר לנוחות המציעים בלבד. המידע אינו**

חתימה בר"ת:_____

מהווה מצג, הבטחה או התחייבות מטעם המועצה, והמועצה אינה אחראית לנכונותו, לשלמותו או לעדכניותו.

3.2. על המציע לבדוק בעצמו, על חשבונו ובאמצעות מומחים מטעמו, את הנכס ואת כל הנתונים הנוגעים לו, לרבות מצבו הפיזי, המשפטי, הרישומי והתכנוני, זכויות החכירה ומצב רישומן, זכויות הבנייה והיתרי הבנייה (לרבות היעדרם), חריגות בנייה, השימושים המותרים, המחזיקים בנכס ומעמדם, ההכנסות מהנכס והמגבלות והתשלומים החלים עליו.

3.3. הנכס נמכר או מושכר **במצבו כפי שהוא (AS IS)**. הגשת הצעה מהווה הצהרה של המציע כי ביצע את כל הבדיקות הנדרשות, כי לא הסתמך על מידע כלשהו שנמסר על ידי המועצה, וכי הוא מוותר מראש ובאופן בלתי חוזר על כל טענה, דרישה או תביעה כלפי המועצה, נבחריה, עובדיה והבאים מטעמה, בקשר עם הנכס ו/או המידע שנמסר, לרבות טענת אי-התאמה, מום, פגם (גלוי או נסתר), טעות או הטעיה.

3.4. אי-ידיעה או אי-הבנה של נתון כלשהו לא תקנה למציע כל זכות לשנות את הצעתו, לחזור בו ממנה או לקבל פיצוי או הנחה כלשהם.

4. המחזיקים הקיימים בנכס והתחייבויות הזוכה כלפיהם

4.1. הנכס מאוכלס, בין היתר, על ידי מדרשת "שירת חברון", עמותת "חסדי אבות", דיירים ופולשים, כמפורט במסמך ז' ובנספח ד' להסכם המכר/נספח 2 להסכם השכירות, ובכפוף לאמור בסעיף 3 לעיל.

4.2. **הזוכה, בכל אחת מהחלופות, מתחייב כלפי המועצה כדלקמן:**

4.2.1. שלא לפנות את מדרשת "שירת חברון", את עמותת "חסדי אבות" ואת הדיירים שאינם פולשים (להלן יחד: "**המחזיקים המוגנים**"), ללא הסכמת המועצה או הסכמת המחזיק המוגן, בכתב, **למשך תקופה של 48 חודשים (4 שנים) מיום הודעת הזכייה** (להלן: "**תקופת ההגנה**").

4.2.2. במהלך תקופת ההגנה, הזוכה יהיה רשאי להעלות את דמי השכירות/השימוש למחזיקים המוגנים בשיעור שלא יעלה על 10% בשנה.

4.2.3. **הזוכה לא יהיה רשאי לגבות מעמותת "חסדי אבות" תשלום כלשהו** בגין החזקתה או שימושה בנכס, לרבות דמי שכירות, דמי שימוש או השתתפות בהוצאות, במשך תקופת ההגנה, למעט תשלום לפי מדידת צריכה בגין חשמל ומים כאמור בסעיף 4.2.4 להלן.

4.2.4. הזוכה יהיה רשאי להתקין, על חשבונו, מוני מים / חשמל נפרדים ליחידות שבהחזקת המחזיקים המוגנים, ולגבות מהם, בנוסף לדמי השכירות/השימוש, תשלום חודשי לפי מדידת הצריכה בגין צריכת חשמל ומים.

חתימה בר"ת:_____

4.2.5. **ארנונה:** הזוכה, בכל אחת מהחלופות, יהיה האחראי והמחויב בתשלום הארנונה למועצה בגין כל שטחי הנכס, בהתאם לצו המסים של המועצה כפי שיהיה מעת לעת, למעט שטחים שיוסכם לגביהם במפורש ובכתב, טרם חתימת ההסכם, כי הם מוחזקים על ידי עמותות אשר חיוב הארנונה בגינם יירשם על שמן במאגרי המועצה.

4.2.6. החל מיום מסירת החזקה, הזוכה יבוא בנעלי המועצה כלפי המחזיקים בנכס, יישא באחריות הבלעדית לניהול היחסים עמם ולכל טענה ו/או תביעה מצדם, וישפה את המועצה בגין כל טענה ו/או תביעה כאמור.

4.2.7. הטיפול בפולשים, לרבות נקיטת הליכים משפטיים לפינויים, יהיה באחריות הזוכה ועל חשבונו בלבד. המועצה אינה מתחייבת לפנות פולשים או מחזיקים כלשהם, ולזוכה לא תהיה כל טענה בעניין זה.

4.2.8. התחייבויות הזוכה לפי סעיף זה הן תנאי יסודי של המכרז ושל ההסכם שייחתם עמו, והפרתן תהווה הפרה יסודית.

5. חלופת המכירה – עיקרי התנאים

5.1. המציע ינקוב בהצעתו מחיר כולל, קבוע וסופי בשקלים חדשים, **לפני מע"מ, לרכישת הנכס** (להלן: **"התמורה"**), **שלא יפחת ממחיר המינימום במכירה – 5,900,000 ₪ לפני מע"מ**. התמורה לא תשתנה מכל סיבה שהיא. לתמורה ייווסף מע"מ כדין, בשיעורו במועד התשלום.

5.2. התמורה תשולם כמפורט בהסכם המכר (מסמך ה'): סך של 1,000,000 ₪ ישולם באמצעות הפקדת ההמחאה הבנקאית שצורפה להצעה, מיד עם ההודעה על הזכייה; ויתרת התמורה תשולם בשיק בנקאי לפקודת המועצה לא יאוחר מ-90 יום ממועד חתימת ההסכם או ממועד ההודעה על אישור ההתקשרות על ידי מליאת המועצה והממונה, לפי המאוחר.

5.3. בנוסף לתמורה, יישא הקונה במס רכישה, בהוצאות רישום הזכויות על שמו, בשכר טרחת עורך דינו בהשתתפות בהוצאות המועצה בהכנת המכרז בסך 65,000 ₪ בתוספת מע"מ, כמפורט בסעיף 6 להסכם המכר, ובכל תשלום אחר החל על הקונה לפי הסכם המכר.

5.4. החזקה בנכס תימסר לקונה כמפורט בהסכם המכר, במצבו כפי שהוא (AS IS), כשהוא מוחזק על ידי המחזיקים המפורטים בנספח ד' להסכם המכר.

5.5. נוסח הסכם המכר (מסמך ה') מחייב, ולא ניתן לשנותו או להסתייג ממנו.

6. חלופת השכירות – עיקרי התנאים

6.1. תקופת השכירות: 24 שנים ו-11 חודשים מיום מסירת החזקה, ללא זכות הארכה.

חתימה בר"ת:_____

6.2. דמי השכירות: הסכום החודשי שינקוב המציע בהצעתו, **לפני מע"מ, ובתוספת מע"מ כדין, ובלבד שלא יפחת מ-36,380 ₪ לחודש לפני מע"מ**. דמי השכירות יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן וישולמו מראש, כמפורט בהסכם השכירות (מסמך ו'). בנוסף, ישלם השוכר במעמד חתימת ההסכם השתתפות בהוצאות המועצה בהכנת המכרז בסך 65,000 ₪ בתוספת מע"מ, כמפורט בסעיף 10.4 להסכם השכירות.

6.3. השימוש: השוכר יהיה רשאי לממש את כל השימושים המותרים על פי התב"ע התקפה בלבד, וכן את זכויות הבנייה הקיימות, בכפוף לקבלת כל ההיתרים וההסכמות הנדרשים ועל חשבונו, וללא זכות מוקנית לשינוי תב"ע.

6.4. **אחריות מלאה וגורפת:** השוכר יישא באחריות המלאה, הבלעדית והגורפת לנכס ולכל הנעשה בו במשך כל תקופת השכירות, לרבות לתחזוקה, לתיקונים, לשיפוצים, למערכות, לבטיחות, לרישוי ולהיתרים, לעמידה בכל דין, למחזיקים ולפולשים, לנזקים ולביטוח, וכן לכל המיסים, האגרות, ההיטלים והתשלומים החלים על הנכס, והכל כמפורט בהסכם השכירות. המועצה לא תישא בכל חובה לתקן, לשפץ או להשקיע בנכס.

6.5. בטחונות: עם חתימת ההסכם ימציא השוכר ערבות בנקאית אוטונומית צמודה בסכום השווה לדמי השכירות בגין 12 חודשים (שנת שכירות מלאה, כולל מע"מ), בנוסח נספח 3 להסכם השכירות (להלן: "ערבות הביצוע"), וכן אישור על עריכת ביטוחים. ערבות הביצוע תעמוד בתוקפה במשך כל תקופת השכירות ו-90 יום לאחריה; ככל שתונפק לתקופה קצרה יותר – יחדש אותה השוכר מדי שנה, לא יאוחר מ-30 יום לפני מועד פקיעתה, והכל כמפורט בסעיף 17 להסכם השכירות.

6.6. נוסח הסכם השכירות (מסמך ו') מחייב, ולא ניתן לשנותו או להסתייג ממנו.

6.7. מסירת החזקה בנכס תתבצע על פי המפורט בנוסח הסכם השכירות.

7. לוח זמנים

7.1. להלן לוח הזמנים של המכרז. המועצה רשאית לשנות מועדים אלו בהודעה שתפורסם באתר המועצה ותישלח לרוכשי מסמכי המכרז:

פעילות	מועד
פרסום המכרז	29/10/2026
סיור מציעים (חובה)	10/11/2026, בשעה 13:30 מפגש בכניסה הראשית לנכס
מועד אחרון להגשת שאלות הבהרה	17/11/2026 בשעה 12:00
מועד אחרון להגשת הצעות	03/12/2026 בשעה 12:00
פתיחת תיבת המכרזים	03/12/2026 בשעה 14:00

חתימה בר"ת:_____

פעילות	מועד
תוקף ההצעות והערבויות	180 יום מהמועד האחרון להגשת הצעות – עד 01/06/2027 בשעה 12:00

8. רכישת מסמכי המכרז וסיור מציעים

8.1. ניתן לעיין במסמכי המכרז ולהורידם מאתר המועצה ללא תשלום (https://www.kiryat-arba.muni.il).

8.2. תנאי להגשת הצעה הוא רכישת מסמכי המכרז תמורת דמי השתתפות בסך 500 ₪ כולל מע"מ. הסכום לא יוחזר בשום מקרה, גם אם המכרז יבוטל או נדחה.יש לצרף להצעה את אישור תשלום על הרכישה.

8.3. הרכישה מתבצעת באתר התשלומים המקוון של המועצה, בקישור:
https://tiktoshavnewbeta.eprsys.co.il/random-payments?muni=50&type=2&id=5
באתר יש לבחור בקטגוריה "מכרזים", ואחר כך בשירות הנושא את שם המכרז/ ההליך. בסוף יש להשלים את התשלום.

8.4. בעת הגשת ההצעה יש לצרף אישור תשלום או קבלה על רכישת מסמכי המכרז על שם המציע .הצעה שלא יצורף אליה אישור כזה עלולה להיפסל.

8.5. לפרטים נוספים ולאפשרויות תשלום נוספות אפשר לפנות לטלפון 050-6823966.

8.6. סיור מציעים יתקיים במועד הנקוב בסעיף 7 לעיל. **ההשתתפות בסיור הינה חובה ומהווה תנאי סף להגשת הצעות בהליך זה.** מובהר כי הנכס מאוכלס, ויש לשמור על פרטיות המחזיקים.

8.7. דברים שייאמרו בסיור המציעים לא יחייבו את המועצה, אלא אם יפורסמו בכתב כחלק מתשובות ההבהרה.

9. שאלות הבהרה והבהרות המועצה

9.1. שאלות הבהרה ניתן להעביר בכתב בלבד למנכ"ל המועצה, מר ידידיה זלינגר, בדוא"ל: mankal@kiryat-arba.muni.il, עד למועד הנקוב בסעיף 7 לעיל. על השואל מוטלת האחריות לוודא את קבלת הפנייה באמצעות שליחת מסרון למספר 054-9437685. המועצה רשאית שלא לענות על שאלות שיתקבלו לאחר המועד האמור.

9.2. רק תשובות בכתב יחייבו את המועצה. התשובות יפורסמו באתר המועצה ויישלחו לרוכשי מסמכי המכרז, ויהוו חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.

חתימה בר"ת:_____

9.3. המועצה רשאית, בכל עת עד למועד האחרון להגשת הצעות, להכניס שינויים ותיקונים במסמכי המכרז, ביוזמתה או בעקבות שאלות הבהרה.

9.4. שאלות הבהרה יש להגיש על גבי טופס שאלות ההבהרה (מסמך ח'), בקובץ Word, תוך ציון מספר המסמך והסעיף אליו מתייחסת כל שאלה.

9.5. מציע שלא העלה שאלה או הסתייגות עד המועד האחרון להגשת שאלות הבהרה – יראו אותו כמי שוויתר על כל טענה בדבר אי-בהירות, סתירה או פגם במסמכי המכרז.

10. תנאי סף להשתתפות במכרז

10.1. רשאי להשתתף במכרז מציע העומד, במועד הגשת ההצעה, בכל התנאים המצטברים הבאים:

10.1.1. המציע הוא יחיד אזרח ישראל בגיר, או תאגיד הרשום כדין בישראל. הגשת הצעה במשותף על ידי מספר יחידים ו/או תאגידים מותרת, ובלבד שכל אחד מהמציעים במשותף עומד בתנאי סעיף זה, וכולם יהיו אחראים ביחד ולחוד לכל התחייבויות המציע.

10.1.2. המציע רכש את מסמכי המכרז.

10.1.3. המציע השתתף בסיור המציעים כאמור בסעיף 8 לעיל.

10.1.4. המציע צירף להצעתו ביטחון להצעה, כדלהלן:

א. **להצעה בחלופת המכירה** – המחאה בנקאית (שיק בנקאי) של בנק ישראלי, לפקודת המועצה המקומית קריית ארבע חברון, בסך של **1,000,000** ₪ **(מיליון ש"ח)**. ההמחאה של המציע הזוכה תופקד ותיזקף על חשבון התמורה, כאמור בסעיף 6.1 להסכם המכר. ההמחאה תוצא ותוגש בהתאם להוראות חלק א' של מסמך ד'.

ב. **להצעה בחלופת השכירות** – ערבות בנקאית אוטונומית של בנק ישראלי, לטובת המועצה, בסך של **120,000** ₪ **(מאה ועשרים אלף ש"ח)**, בנוסח חלק ב' של מסמך ד', בתוקף עד ליום 01/06/2027.

ג. מציע המגיש הצעה בשתי החלופות יצרף את שני הביטחונות.

ד. בהצעה משותפת – הערבות תוצא לבקשת כל יחידי המציע או לבקשת אחד מהם לפחות, וההמחאה הבנקאית תירכש על ידי אחד מיחידי המציע לפחות. ביטחון שהוצא לבקשת מי שאינו המציע או אחד מיחידיו – עלול להביא לפסילת ההצעה.

חתימה בר"ת:_____

10.1.5. ההצעה עומדת במחיר המינימום שנקבע לחלופה: בחלופת המכירה - תמורה שאינה נמוכה מ-5,900,000 ₪ לפני מע"מ; בחלופת השכירות – דמי שכירות חודשיים שאינם נמוכים מ-36,380 ₪ לפני מע"מ.

10.1.6. מציע שהוא תאגיד או עוסק – בידו אישור תקף על ניהול פנקסי חשבונות ורשומות לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976.

10.2. הצעה שלא תעמוד בתנאי הסף – תיפסל.

11. מסמכים שיש לצרף להצעה

11.1. כל מסמכי המכרז, לרבות טיוטות ההסכמים ונספחיהם, כשהם חתומים בר"ת בתחתית כל עמוד וכן בחתימה מלאה של המציע/ים (ובחותמת התאגיד, אם המציע הוא תאגיד) במקומות הנדרשים.

11.2. **שני עותקים** של כתב הצעת המציע (מסמך ב'), כשהם מלאים וחתומים כנדרש.

11.3. התצהירים וההצהרות (מסמך ג'), חתומים ומאומתים כדין.

11.4. הביטחון להצעה, כמפורט בסעיף 10.1.4 לעיל.

11.5. קבלה על רכישת מסמכי המכרז.

11.6. יחיד – צילום תעודת זהות (לרבות ספח). תאגיד – תעודת התאגדות, תדפיס עדכני מרשם התאגידים ואישור עו"ד/רו"ח בדבר מורשי החתימה.

11.7. תאגיד או עוסק – אישור על ניהול ספרים ואישור על שיעור ניכוי מס במקור.

11.8. תשובות המועצה לשאלות ההבהרה ו/או הודעות עדכון (ככל שיפורסמו), חתומות על ידי המציע.

12. אופן הגשת ההצעה

12.1. את ההצעה, על כל מסמכיה, יש להכניס למעטפה סגורה, שעליה יצוין אך ורק "מכרז פומבי מס' 03/2026– בית אשכולות", ללא סימני זיהוי כלשהם של המציע. את המעטפה יש למסור במסירה ידנית בלבד (לא באמצעות הדואר) בלשכת מנכ"ל המועצה, ולהכניסה לתיבת המכרזים לאחר שהוטבעה עליה חותמת "התקבל" בציון התאריך והשעה, וזאת לא יאוחר מהמועד האחרון להגשת הצעות. הצעה שתוגש באיחור, מכל סיבה שהיא, לא תתקבל.

12.2. ההצעה תוגש במקור, חתומה כנדרש. אין לבצע כל שינוי, מחיקה, תוספת או הסתייגות במסמכי המכרז. המועצה רשאית לפסול הצעה הכוללת שינוי או הסתייגות, או להתעלם מהשינוי או ההסתייגות, לפי שיקול דעתה.

12.3. את מחיר ההצעה יש לנקוב בספרות ובמילים. במקרה של סתירה ביניהם – יחייב הסכום הגבוה מביניהם.

חתימה בר"ת:_____

12.4. ההצעה תהיה בתוקף ובלתי חוזרת למשך 180 יום מהמועד האחרון להגשת הצעות. המועצה רשאית לדרוש מהמציעים להאריך את תוקף הצעותיהם ואת תוקף הביטחונות בתקופה נוספת של עד 90 יום. מציע שצירף להצעתו המחאה בנקאית ימציא, לדרישת המועצה, המחאה בנקאית חלופית כאמור בסעיף 5 לחלק א' של מסמך ד'.

12.5. כל ההוצאות הכרוכות בהכנת ההצעה ובהגשתה יחולו על המציע.

13. בחינת ההצעות ובחירת הזוכה

13.1. **שלב ראשון – בדיקת תנאי הסף:** תיבדק עמידת ההצעות בתנאי הסף ובדרישות הפורמליות. הצעה שאינה עומדת בתנאי הסף – תיפסל.

13.2. **שלב שני – התחרות בכל חלופה בנפרד:** ההצעות בכל חלופה יושוו רק להצעות באותה חלופה, ובחירת ההצעה המיטבית בכל חלופה תיעשה **על בסיס המחיר בלבד**:

13.2.1. בחלופת המכירה – ההצעה המיטבית היא ההצעה שבה נקובה התמורה הגבוהה ביותר (לפני מע"מ).

13.2.2. בחלופת השכירות – ההצעה המיטבית היא ההצעה שבה נקובים דמי השכירות החודשיים הגבוהים ביותר (לפני מע"מ).

13.3. **שלב שלישי – בחירה בין החלופות:** המועצה תשווה בין ההצעה המיטבית בחלופת המכירה לבין ההצעה המיטבית בחלופת השכירות, ותבחר ביניהן לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט. הבחירה בין החלופות נתונה למועצה בלבד, על פי שיקוליה שלה. למציעים לא תהיה כל טענה, דרישה או תביעה בקשר עם הבחירה בין החלופות. הוגשו הצעות כשרות בחלופה אחת בלבד - תיבחר, בכפוף לאמור להלן, ההצעה המיטבית באותה חלופה. הוגשה או נותרה לדיון הצעה כשרה אחת בלבד, יחולו הוראות סעיף 22(ו) לתוספת הרביעית.

13.4. במקרה של שוויון בין הצעות מיטביות באותה חלופה – יתבקשו המציעים שהצעותיהם שוות להגיש הצעה משופרת בתוך 3 ימי עסקים; ואם גם אז יישאר שוויון – תיערך הגרלה בנוכחותם.

13.5. מציע רשאי להגיש הצעה בשתי החלופות. כל הצעה תיבחן בנפרד במסגרת החלופה שלה, והמציע יהיה מחויב לשתי הצעותיו עד להחלטת ועדת המכרזים. זכייה תהיה בחלופה אחת בלבד.

13.6. המועצה אינה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא.

13.7. ועדת המכרזים רשאית לדרוש מכל מציע הבהרות, השלמות ומסמכים נוספים, לרבות לצורך הוכחת עמידתו בתנאי הסף, וכן לתקן טעויות סופר או חשבון גלויות. האמור כפוף לסעיפים 18א ו-19 לתוספת הרביעית, ובלבד שאין בכך כדי לפגוע

חתימה בר"ת:_____

בשוויון בין המציעים, ושהתנאי שעמידת המציע בו נבחנת התקיים במועד האחרון להגשת ההצעות. לא ינוהל משא ומתן עם מציע בטרם נקבע הזוכה.

13.8. ועדת המכרזים רשאית להכריז, בכל חלופה, על המציע שהצעתו דורגה במקום השני כ"כשיר שני". הצעת הכשיר השני והביטחון שצירף יעמדו בתוקפם עד תום תקופת תוקף ההצעות כאמור בסעיף 12.4 לעיל. בוטלה זכיית הזוכה בתקופה זו, רשאית המועצה להכריז על הכשיר השני כזוכה, בכפוף לקבלת האישורים כאמור בסעיף 14 להלן.

14. הודעה על זכייה והתקשרות

14.1. המועצה תודיע לזוכה על זכייתו בכתב. בתוך 14 יום מיום ההודעה יחתום הזוכה על ההסכם הרלוונטי וימציא את כל המסמכים הנדרשים לפיו (ובחלופת השכירות – גם ערבות הביצוע, בנוסח נספח 3 להסכם השכירות, ואישור עריכת ביטוחים).

14.2. תוקף ההסכם מותנה בהחלטת מליאת המועצה ברוב חבריה ובאישור הממונה כהגדרתו בתקנון, ככל שנדרש לפי סעיף 115 לתקנון, וכן בהסכמת הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש, ככל שזו נדרשת. אם לא יתקבלו האישורים בתוך 180 יום מיום חתימת הזוכה על ההסכם, תהא המועצה רשאית לבטל את ההתקשרות, ללא תשלום פיצוי כלשהו, ובמקרה כזה יושבו לזוכה הסכומים ששילם, ללא ריבית והצמדה.

14.3. לא חתם הזוכה על ההסכם, לא המציא את המסמכים הנדרשים במועד, או חזר בו מהצעתו – תהא המועצה רשאית לבטל את זכייתו, לחלט את הביטחון להצעה (ובחלופת המכירה – לחלט את ההמחאה הבנקאית, או, אם כבר הופקדה כאמור בסעיף 5.2 לעיל, להותיר בידיה את סכומה) כפיצוי מוסכם מראש, מבלי לגרוע מכל סעד אחר, ולהכריז על המציע הבא בדירוג כזוכה.

14.4. הביטחונות של מציעים שלא זכו יושבו להם לאחר חתימת ההסכם עם הזוכה, ולכל המאוחר בתוך 30 יום מיום ההחלטה על הזוכה (למעט אם הוכרזו כ"כשיר שני", שאז יושבו עם סיום ההליך). הערבות להצעה של הזוכה בחלופת השכירות תושב לו כנגד המצאת ערבות הביצוע ואישור עריכת הביטוחים. ההמחאה הבנקאית של הזוכה בחלופת המכירה תופקד ותיזקף על חשבון התמורה, כאמור בסעיף 5.2 לעיל. מציע שהגיש הצעות בשתי החלופות וזכה באחת מהן – יושב לו הביטחון שצירף לחלופה האחרת, בכפוף לאמור לעיל לגבי "כשיר שני".

15. ביטול המכרז וזכויות המועצה

15.1. המועצה רשאית, בהחלטת ועדת המכרזים שאושרה בידי ראש המועצה, לבטל את המכרז, כולו או חלקו, לדחות את מועדיו, או לא לבחור זוכה, מטעמים ענייניים שיירשמו בפרוטוקול, לרבות בשל שינוי בצרכיה או בשל אי-קבלת אישורים. פרסום

חתימה בר"ת:_____

מכרז חדש לאחר ביטול ייעשה בכפוף לסעיף 23(ב) ו-(ג) לתוספת הרביעית. למציעים לא תהיה כל טענה, דרישה או תביעה בשל כך.

16. עיון במסמכים

16.1. ההצעה הזוכה תהיה פתוחה לעיון המציעים, בכפוף לדין. מציע הסבור כי חלקים מהצעתו מהווים סוד מסחרי או מקצועי יסמן אותם במפורש; ההחלטה בעניין נתונה לוועדת המכרזים. מציע שסימן חלקים כאמור – יראו אותו כמי שוויתר על עיון בחלקים המקבילים בהצעות האחרות.

17. כללי

17.1. מסמכי המכרז הם רכוש המועצה, והם נמסרים לצורך הגשת הצעה בלבד.

17.2. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי המכרז לבין עצמם, תגבר ההוראה המטיבה עם המועצה, לפי שיקול דעתה.

17.3. סמכות השיפוט הייחודית בכל עניין הנוגע למכרז זה נתונה לבתי המשפט המוסמכים בירושלים.

בכבוד רב,

ישראל ברמסון
ראש המועצה
המועצה המקומית קריית ארבע חברון

חתימה בר"ת:_____

מסמך ב' – כתב הצעת המציע

לכבוד
המועצה המקומית קריית ארבע חברון

הנדון: כתב הצעה במסגרת מכרז פומבי מס' 03/2026 למכירה או להשכרה של בית אשכולות, רח' כלב בן יפונה 25, קריית ארבע

1. פרטי המציע

פרט	מציע 1	מציע 2 (בהצעה משותפת)
שם מלא / שם התאגיד		
מס' ת.ז. / ח.פ.		
כתובת		
טלפון נייד		
דוא"ל		
איש קשר (בתאגיד)		
מורשי חתימה (בתאגיד)		

1.1. בהצעה משותפת – המציעים יהיו אחראים ביחד ולחוד לכל התחייבויות המציע, וחתימת כל אחד מהם תחייב את כולם.

2. הצהרות המציע

2.1. אני/אנו הח"מ מצהיר/ים, מסכים/ים ומתחייב/ים בזאת כדלקמן:

2.1.1. קראתי/נו בעיון את כל מסמכי המכרז, לרבות ההזמנה להציע הצעות, טיוטת הסכם המכר, טיוטת הסכם השכירות ונספחיהם, וכן את תשובות ההבהרה (ככל שפורסמו), הבנתי/נו את כל האמור בהם ואני/אנו מסכים/ים לכל תנאיהם.

2.1.2. אני/אנו עומד/ים בכל תנאי הסף של המכרז.

2.1.3. בדקתי/נו בעצמי/נו ובאמצעות מומחים מטעמי/נו את הנכס ואת כל הנתונים הנוגעים לו, לא הסתמכתי/נו על מידע כלשהו שנמסר על ידי המועצה (לרבות במסמך ז'), ואני/אנו מציע/ים לרכוש/לשכור את הנכס במצבו כפי שהוא (AS IS), ומוותר/ים על כל טענה, דרישה או תביעה כלפי המועצה בקשר עם הנכס או עם המידע שנמסר.

2.1.4. ידוע לי/נו ואני/אנו מתחייב/ים שלא לפנות את מדרשת "שירת חברון", את עמותת "חסדי אבות" ואת הדיירים שאינם פולשים, ללא הסכמת המועצה או הסכמת המחזיק, בכתב, למשך 48 חודשים (4 שנים) מיום הודעת הזכייה; כי במהלך תקופה זו לא אעלה/נעלה את דמי

חתימה בר"ת:_____

השכירות/השימוש שלהם בשיעור העולה על 10% בשנה; כי לא אגבה/נגבה מעמותת "חסדי אבות" תשלום כלשהו; וכי הטיפול בפולשים יהיה באחריותי/נו ועל חשבוני/נו בלבד.

2.1.5. ידוע לי/נו כי תוקף ההתקשרות מותנה בהחלטת מליאת המועצה ובאישור הממונה, ככל שנדרשים לפי סעיף 115 לתקנון, ובהסכמת הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ככל שזו נדרשת, וכי לא תהיה לי/נו כל טענה אם האישורים לא יינתנו או יתעכבו.

2.1.6. הצעתי/נו בתוקף ובלתי חוזרת למשך 180 יום מהמועד האחרון להגשת הצעות, ותוארך לפי דרישת המועצה כאמור במסמכי המכרז.

2.1.7. אם אזכה/נזכה במכרז, אחתום/נחתום על ההסכם הרלוונטי ואמציא/נמציא את כל המסמכים הנדרשים בתוך 14 יום מיום הודעת הזכייה. ידוע לי/נו כי אם לא אעשה/נעשה כן, תהא המועצה רשאית לבטל את זכייתי/נו ולחלט את הביטחון שצירפתי/נו להצעה, כפיצוי מוסכם מראש.

2.1.8. המחיר המוצע על ידי/נו הוא סופי ומוחלט, וכולל את כל התמורה המגיעה למועצה בגין הזכויות נשוא המכרז. ידוע לי/נו כי בנוסף למחיר המוצע אשלם/נשלם את כל המיסים, האגרות והתשלומים החלים עליי/נו לפי ההסכם הרלוונטי.

2.1.9. הצעתי/נו הוגשה באופן עצמאי, ללא תיאום או קשר עם מציעים אחרים או עם מציעים פוטנציאליים.

3. ההצעה הכספית

3.1. יש לסמן את החלופה/ות המוצעת/ות ולמלא את המחיר בספרות ובמילים. ניתן להגיש הצעה באחת החלופות או בשתיהן.

☐ **חלופה א' – מכירה (רכישת זכויות המועצה בנכס במצבו AS IS)**
אני/אנו מציע/ים לרכוש את הנכס תמורת סך כולל, קבוע וסופי של: _____ ₪ (במילים: _____ ש"ח). **לפני מע"מ, ובתוספת מע"מ כדין במועד התשלום.** **שימו לב: הצעה הנמוכה ממחיר המינימום במכירה – 5,900,000 ₪ לפני מע"מ – תיפסל על הסף.** מצורפת המחאה בנקאית לפקודת המועצה בסך 1,000,000 ₪ בהתאם לחלק א' של מסמך ד'.

חתימה בר"ת:_____

☐ **חלופה ב' – שכירות לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים (AS IS)**
אני/אנו מציע/ים לשכור את הנכס תמורת דמי שכירות חודשיים של: _____ ₪ לחודש (במילים: _____ ש"ח) **לפני מע"מ, ובתוספת מע"מ כדין**, צמודים למדד המחירים לצרכן כמפורט בהסכם השכירות. **שימו לב: הצעה הנמוכה מ-36,380 ₪ לחודש לפני מע"מ – תיפסל על הסף.** מצורפת ערבות בנקאית בסך 120,000 ₪ בנוסח חלק ב' של מסמך ד'.

3.2. ידוע לי/נו כי ההצעות בכל חלופה יושוו רק להצעות באותה חלופה, על בסיס המחיר בלבד, וכי הבחירה בין ההצעה המיטבית בחלופת המכירה לבין ההצעה המיטבית בחלופת השכירות תיעשה על פי השיקולים ובהליך המפורטים בסעיף 13.3 למסמך א'.

4. מסמכים מצורפים ואישור השתתפות בסיור מציעים (יש לסמן)

✓	מסמך
☐	כל מסמכי המכרז חתומים בכל עמוד
☐	מסמך ג' – תצהירים, חתומים ומאומתים
☐	ביטחון להצעה (המחאה בנקאית / ערבות בנקאית)
☐	קבלה על רכישת מסמכי המכרז
☐	צילום ת.ז. / מסמכי התאגדות ואישור מורשי חתימה
☐	אישור ניהול ספרים ואישור ניכוי מס במקור (תאגיד/עוסק)
☐	תשובות לשאלות הבהרה/הודעות עדכון, חתומות
☐	השתתפתי/נו בסיור המציעים כמפורט בתנאי הסף להשתתפות במכרז **<u>נציגנו בסיור:</u>** שם: _____ נייד: _____

ולראיה באתי/באנו על החתום:

תאריך	שם המציע	מס' ת.ז./ח.פ.	חתימה (וחותמת)

חתימה בר"ת: _____

מועצה מקומית
קרית ארבע חברון
LOCAL COUNCIL
KIRYAT ARBA-HEBRON

אישור עו"ד (למציע שהוא תאגיד)

אני החי"מ, עו"ד _____, מאשר/ת בזאת כי ה"ה _____,
המוסמכים לחתום בשם _____ (להלן: "התאגיד"), חתמו על הצעה זו בפניי, וכי חתימתם בצירוף חותמת התאגיד מחייבת את התאגיד לכל דבר ועניין, בהתאם למסמכי היסוד שלו ולהחלטות שהתקבלו כדין.

_____	_____	_____
תאריך	חתימה	חותמת

ת.ד. 15, מיקוד 90100, טלפון: 02-9969555, פקס: 02-9964277, קרית ארבע חברון
P.O.B. 15, Kiryat Arba Hebron 90100, Tel. 02-9969555, Fax: 02-9964277
www.kiryat4.org.il

חתימה בר"ת:_____

מועצה מקומית
קרית ארבע חברון
LOCAL COUNCIL
KIRYAT ARBA-HEBRON

מסמך ג' – תצהירים והצהרות המציע

1. תצהיר בדבר היעדר קרבה וניגוד עניינים

אני הח"מ, _____ ת.ז. _____, לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזאת בשמי ו/או בשם המציע _____ (להלן: "המציע") כדלקמן:

1. איני חבר מועצת המועצה, קרובו, סוכנו או שותפו ("קרוב" - בן זוג, הורה, בן או בת, אח או אחות); אין לאחד מהאמורים חלק העולה על עשרה אחוזים בהונו או ברווחיו של המציע; ואיש מהם אינו מנהל או עובד אחראי במציע, הכול כאמור בסעיף 58א לתקנון המועצות המקומיות (יהודה והשומרון), התשמ"א-1981. כמו כן, אין לעובד המועצה, בעצמו או על ידי בן זוגו, סוכנו או שותפו, חלק או טובת הנאה בהצעה או בהתקשרות הנובעת ממנה, כאמור בסעיף 63 לתקנון.
2. אין לי ו/או למציע ניגוד עניינים, או חשש לניגוד עניינים, בקשר עם המכרז ועם ההתקשרות הנובעת ממנו.
3. ידוע לי כי המועצה רשאית לפסול את הצעת המציע אם יתברר כי הצהרה זו אינה נכונה.
4. זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

_____

חתימת המצהיר/ה

2. תצהיר לפי סעיפים 2ב ו-2ב1 לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976 (למציע שהוא תאגיד או עוסק)

אני הח"מ, _____ ת.ז. _____, לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזאת בשם המציע _____ (להלן: "המציע"), שאני מוסמך/ת להצהיר בשמו, כדלקמן:

1. עד המועד האחרון להגשת ההצעות במכרז (להלן: "מועד ההתקשרות"), המציע ובעל זיקה אליו, כהגדרתו בסעיף 2ב לחוק, לא הורשעו בפסק דין חלוט ביותר משתי עבירות לפי חוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים), התשנ"א-1991 או לפי חוק שכר מינימום, התשמ"ז-1987, שנעברו אחרי יום 31.10.2002; ואם הורשעו ביותר משתי עבירות כאמור - במועד ההתקשרות חלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה.
2. לעניין סעיף 2ב1 לחוק (יש לסמן את החלופה המתאימה): ☐ הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998 (להלן: "חוק שוויון זכויות") אינן חלות על המציע; ☐ הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות חלות על המציע, והוא מקיים אותן.

חתימה וחותמת: _____

3. ככל שהוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות חלות על המציע והוא מעסיק 100 עובדים לפחות - המציע מתחייב לפנות למנהל הכללי של משרד העבודה הרווחה והשירותים החברתיים לשם בחינת יישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות, ובמידת הצורך - לשם קבלת הנחיות בקשר ליישומן; ואם התחייב בעבר לפנות כאמור ונעשתה עמו התקשרות שלגביה התחייב - הוא פנה כנדרש, ואם קיבל הנחיות ליישום חובותיו, הוא פעל ליישומן. המציע מתחייב להעביר העתק מתצהיר זה למנהל הכללי של משרד העבודה הרווחה והשירותים החברתיים בתוך 30 ימים ממועד ההתקשרות.
4. המציע מנהל פנקסי חשבונות ורשומות כנדרש בחוק, ומדווח לרשויות המס כדין.
5. זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

_____

חתימת המצהיר/ה

אימות

אני הח"מ, עו"ד _____, מאשר/ת כי ביום _____ הופיע/ה בפניי ה"ה _____, שזיהה/תה עצמו/ה בת.ז. _____ / המוכר/ת לי אישית, ולאחר שהזהרתיו/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות הצהרותיו/ה דלעיל וחתם/ה עליהן בפניי.

_____ _____

חתימה וחותמת עו"ד תאריך

חתימה בר"ת:_____

מסמך ד' – ביטחונות להצעה

חלק א' – הוראות בדבר ההמחאה הבנקאית (חלופת המכירה)

1. מציע בחלופת המכירה יצרף להצעתו המחאה בנקאית (שיק בנקאי) שהוצאה על ידי בנק ישראלי, בסך 1,000,000 ₪ (מיליון ש"ח), לפקודת "המועצה המקומית קריית ארבע חברון". לא תתקבל המחאה שאינה בנקאית או המחאה של צד שלישי.
2. ההמחאה תירכש על ידי המציע (ובהצעה משותפת – על ידי אחד מיחידי המציע לפחות), ותישא תאריך שאינו מוקדם מ-30 יום לפני המועד האחרון להגשת הצעות.
3. ההמחאה של המציע הזוכה תופקד בחשבון המועצה מיד עם ההודעה על הזכייה, ותיזקף על חשבון התמורה, כאמור בסעיף 5.2 למסמך א' ובסעיף 6.1 להסכם המכר. לא אושרה ההתקשרות כאמור בסעיף 14.2 למסמך א' – יושב הסכום לזוכה, ללא ריבית והצמדה.
4. ההמחאות של מציעים שלא זכו יושבו להם כאמור בסעיף 14.4 למסמך א'.
5. האריכה המועצה את תוקף ההצעות לפי סעיף 12.4 למסמך א', או שחלפו 150 יום מהתאריך הנקוב בהמחאה וטרם הוחלט על הזוכה – ימציא המציע, לדרישת המועצה ובתוך 7 ימים, המחאה בנקאית חלופית נושאת תאריך עדכני, כנגד השבת ההמחאה הקודמת. לא המציא המציע המחאה חלופית כאמור – רשאית המועצה לפסול את הצעתו.
6. למציע לא תהיה כל טענה בדבר ריבית, הצמדה או נזק בגין התקופה שבה הוחזקה ההמחאה בידי המועצה.

חתימה בר"ת:_____

מועצה מקומית
קרית ארבע חברון
LOCAL COUNCIL
KIRYAT ARBA-HEBRON

חלק ב' – נוסח ערבות בנקאית להצעה (חלופת השכירות)

לכבוד
המועצה המקומית קריית ארבע חברון

הנדון: ערבות בנקאית מס' _____

על פי בקשת _____ (להלן: "המבקש"), אנו ערבים בזאת כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של **120,000** ₪ **(מאה ועשרים אלף ש"ח)** (להלן: "סכום הערבות"), שתדרשו מאת המבקש בקשר עם הצעתו במכרז פומבי מס' 03/2026 למכירה או להשכרה של בית אשכולות בקריית ארבע (חלופת השכירות).

אנו נשלם לכם כל סכום עד לסכום הערבות, בתוך 7 ימים מיום קבלת דרישתכם הראשונה בכתב, מבלי שתהיו חייבים לנמק את דרישתכם או לבסס אותה, ומבלי שתהיו חייבים לדרוש תחילה את התשלום מאת המבקש.

ניתן לדרוש את סכום הערבות בפעם אחת או במספר דרישות, ובלבד שסך כל הדרישות לא יעלה על סכום הערבות.

ערבות זו תעמוד בתוקפה עד ליום 01/06/2027 בשעה 12:00. כל דרישה על פיה צריכה להגיע למשרדנו שבכתובת _____ עד למועד זה.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה.

בכבוד רב,

בנק _____ סניף _____

חתימה וחותמת: _____

ת.ד. 15, מיקוד 90100, טלפון: 02-9969555, פקס: 02-9964277, קרית ארבע חברון
P.O.B. 15, Kiryat Arba Hebron 90100, Tel. 02-9969555, Fax: 02-9964277
www.kiryat4.org.il

חתימה בר"ת: _____

מסמך ה' – טיוטת הסכם מכר (חלופת המכירה)

להלן נוסח הסכם המכר שייחתם עם הזוכה בחלופת המכירה. אין לשנות את נוסח ההסכם.

על המציע בחלופת מכירה לצרף להצעתו את ההסכם כשהוא חתום בסופו על ידי מורשי החתימה וכן בר"ת בתחתית כל עמוד.

חתימה בר"ת:_____

מועצה מקומית
קרית ארבע חברון
LOCAL COUNCIL
KIRYAT ARBA-HEBRON

<u>הסכם מכר</u>

שנערך ונחתם בקרית ארבע ביום_____ בחודש_____ שנת _____

בין:

המועצה המקומית קרית ארבע – חברון מ.ז. 500236112

מרח' סולם אלדד, קרית ארבע

(להלן: "**המועצה**")

<u>מצד אחד;</u>

לבין:

1 _____ **ת.ז** _____

2 _____ **ת.ז** _____

מרחוב _____

שניהם ביחד ולחוד יקראו להלן: "**הקונה**" **<u>מצד שני;</u>**

הואיל והמועצה מצהירה כי הינה זכאית להירשם כבעלת זכויות החכירה, שטרם הושלמה, בבניין המיועד למגורים המצויה ברחוב כלב בן יפונה 25 והידועה גם כבית מס' 25 דירות 17 עד 32 כמפורט בחוזה החכירה באישור הזכויות המצורף כנספח א' להסכם זה (להלן: "**הממכר**")

והואיל והמועצה מצהירה כי זכויותיה בממכר נקיות וחופשיות מכל שעבוד ו/או משכנתא ו/או תביעה ו/או עיקול ו/או חוב ו/או כל זכות אחרת לטובת צד ג', למעט זכויות המחזיקים בממכר כמפורט בנספח ד' להסכם זה;

והואיל והמועצה מעוניינת למכור, למסור ולהעביר לקונה את הזכויות והחזקה הבלעדית בממכר כשהיא במצבה כמו שהוא במועד חתימת הסכם זה (as is), כשהממכר נקי וחופשי מכל שעבוד, משכנתא, עיקול, חוב וזכויות צד ג' כלשהו, למעט זכויות המחזיקים בממכר כמפורט בנספח ד' להסכם זה (להלן: "**נקי וחופשי**");

חתימה בר"ת:_____

והואיל והמועצה פרסמה מכרז לקבלת הצעות לרכישת הזכויות בממכר כשהיא נקיה וחופשית כאמור לעיל, והצעתו של הקונה נבחרה על ידי המועצה כהצעה הזוכה במכרז, כמפורט בהודעת הזכייה מיום _____ (להלן: "**מועד הודעת הזכייה**");

והואיל ובהמשך לזכיית הקונה במכרז, ברצון הצדדים לקבוע, להגדיר ולהסדיר את תנאי ההתקשרות ביניהם ואת זכויותיהם וחובותיהם על פיה, והכל בכפוף ובהתאם לתנאי הסכם זה;

<u>לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלהלן:</u>

1. **<u>המבוא והכותרת</u>**

1.1. המבוא להסכם זה, מסמכי המכרז והנספחים המצורפים להם מהווים חלק בלתי נפרד הימנו (נספחי ההסכם: נספח א' – אישור זכויות; נספח ב' – ייפוי כח בלתי חוזר; נספח ג' – תיאור הסביבה והנכס (מסמך ז' לחוברת המכרז); נספח ד' – רשימת המחזיקים בממכר).

1.2. הכותרות לסעיפי ההסכם נועדו לצרכי נוחות בלבד ולא תהיינה להן השפעה על פרשנות ההסכם.

2. **<u>הצהרות הצדדים</u>**

2.1. המועצה מצהירה ומתחייבת בזאת כי:

2.1.1. המועצה זכאית להירשם כבעלת זכויות החכירה, שטרם הושלמה, בממכר וכי הזכויות בממכר נקיות וחופשיות, כאמור, ובעת רישום הזכויות בממכר על שם הקונה, יהיה הממכר וזכויותיו בו נקיות וחופשיות, למעט כל זכות שתירשם על זכויות הקונה או לבקשתו, אם וככל שתירשם.

2.1.2. לא תשעבד ולא תמשכן ולא תעניק כל זכות בממכר לצד שלישי החל ממועד חתימת הסכם זה ולא תבצע כל עסקה או מחדל בממכר שיסכלו או יעכבו מילוי הוראות הסכם זה על ידה.

2.1.3. היא תפעל לקבלת החלטת מליאת המועצה ברוב חבריה ואישור הממונה כהגדרתו בתקנון המועצות המקומיות (יהודה והשומרון), התשמ"א-1981, ככל שנדרש לפי סעיף 115 לתקנון, וכן הסכמת הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש, ככל שזו נדרשת, למכירת זכויותיה בממכר לקונה.

2.2. **הקונה מצהיר ומתחייב בזאת כי:**

חתימה בר"ת:_____

2.2.1. **הוא יודע ומודע כי טרם הושלמו הליכי רישום הממכר על-שם המועצה ב"מרשם ההרשאות" ו/או אצל הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי.**

2.2.2. **הוא יודע ומודע לכך כי תוקפו של הסכם זה מותנה בהחלטת מליאת המועצה ברוב חבריה ובאישור הממונה כהגדרתו בתקנון, ככל שנדרש, וכן בהסכמת הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש, ככל שזו נדרשת, וכי מכירת הממכר לא תהיה תקפה ללא אישורם.**

2.2.3. **לא תהיה לו כל טענה מכל סוג במידה והסכם זה לא יאושר על ידי מליאת המועצה ו/או הממונה ו/או הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש או במידה ולא ינתן האישור על ידם למכירת הממכר או במידה ויחול עיכוב בקבלת אישורם.**

2.2.4. **כי ככל ולא יתקבלו האישורים הנדרשים בתוך 180 ימים ממועד חתימת הקונה על הסכם זה, תהא המועצה רשאית לבטל הסכם זה ללא תשלום פיצוי או קנס כלשהו מצד למשנהו.**

2.2.5. הוא בדק את מצבו הפיסי, המשפטי והתכנוני של הממכר לרבות שטחו, סביבתו, את המקרקעין הסמוכים לממכר וסביבתו, התב"ע, הייעוד והשימוש בממכר וזכויות הבניה, ומצא אותם מתאימים לצרכיו וכי הוא מוותר על כל טענה ו/או תביעה מחמת פגם או אי התאמה הנוגעים לממכר, למצבו הפיזי ו/או המשפטי ו/או התכנוני.

2.2.6. הקונה מאשר בזאת כי בדק היטב את הממכר וכי ידוע לו שהממכר ומערכותיו ישנות ו/או במצב תחזוקה נמוך ו/או כי ישנן רטיבויות או סדקים בקירות/בתקרות, וכי הוא לוקח את האחריות לתיקון כל הליקויים הנ"ל, ככל שקיימים.

2.2.7. הוא בחן ובדק כל מידע רלוונטי מכל סוג אצל כל הרשויות הרלוונטיות לרבות רשויות התכנון והבנייה השונות, הרשות המקומית והוועדה המקומית לתכנון ובניה.

2.2.8. למען הסר ספק ידוע לקונה שבכל מקרה של העדר אפשרות לממש את זכויות הבניה המרביות המוגדרות בתכנית כלשהי ביחס לממכר, אם בשל מגבלות התכנית ואם בשל הנחיות שיינתנו על ידי הרשות המקומית ו/או ועדות התכנון והבניה, יחולו ההוראות המגבילות ביותר והקונה לא יוכל לחזור אל המועצה בטענה ו/או בתביעה כלשהי.

2.2.9. הוא ערך את בדיקותיו כאמור תוך התייעצות בכל המומחים שראה לנכון, על מנת להעריך את התקשרותו בהסכם זה ואת משמעויותיו.

2.2.10. הוא עיין במסמך תיאור הסביבה והנכס המצ"ב כנספח ג' להסכם זה.

חתימה בר"ת:_____

3. הקונה מצהיר כי אין כל מניעה חוקית ו/או חוזית ו/או אחרת, לרבות מכוח האמור במסמכי ההתאגדות של הקונה (ככל שהקונה הינו תאגיד), להתקשרותו בהסכם זה ולקיום התחייבויותיו על פי הסכם זה ובהתאם לתנאי המכרז והמכר.

4. המועצה מוכרת בזאת לקונה והקונה רוכש בזאת מאת המועצה, בהתאם לתנאי הסכם זה, את הממכר במצבו במועד חתימת הסכם זה .(AS IS)

5. **מסירת החזקה**

5.1. המועצה מתחייבת למסור את החזקה המלאה והבלעדית בממכר לידי הקונה כאשר הממכר פנוי מכל אדם וחפץ למעט המחזיקים המפורטים בנספח ד' המצ"ב. וכשהוא במצבו במועד חתימת הסכם זה (AS IS) תוך 90 יום ממועד חתימת החוזה או ממועד קבלת אישור מליאת המועצה ואישור הממונה (המאוחר מביניהם)(להלן: "**יום מסירת החזקה**") כנגד תשלום יתרת התמורה (כמוגדר להלן ולרבות המקדמה) ובמעמד מסירת מסמכי ההעברה כהגדרתם בסעיף 8 להלן.

5.2. הקונה מצידו מתחייב לקבל את החזקה בממכר ביום מסירת החזקה, וכנגד תשלום מלוא התמורה.

6. **התמורה**

בתמורה לזכויות המועצה בממכר ולקיום כל התחייבויות המועצה על פי הסכם זה, ישלם הקונה למועצה סך של _____ ₪ (_____ ₪) לפני מע"מ (להלן: "התמורה"). לתמורה ייווסף מע"מ כדין, בשיעורו במועד כל תשלום וזאת במועדים ובתשלומים כמפורט להלן:

6.1. סך בש"ח השווה ל- 1 מיליון ₪ ישולם באמצעות הפקדת ההמחאה הבנקאית אשר ניתנה על ידי הקונה כתנאי להשתתפותו במכרז, מיד עם הוצאת ההודעה על זכיית הקונה במכרז.

6.2. יתרת התמורה תשולם על ידי הקונה למועצה בשיק בנקאי לפקודת המועצה עד ולא יאוחר מ -90 יום ממועד חתימת החוזה / ההודעה על אישור ההתקשרות ע"י מליאת המועצה והממונה, לפי המאוחר מביניהם.

בנוסף ליתרת התמורה הקונה ישלם עד ולא יאוחר מתום 90 יום ממועד ההודעה על אישור ההתקשרות, השתתפות בהוצאות המועצה בהכנת המכרז בסך של 65,000 ₪ בצירוף מע"מ.

חתימה בר"ת:_____

6.3. כנגד תשלום יתרת התמורה כאמור המועצה תמסור את החזקה בממכר לידי הקונה כשהממכר וזכויות המועצה בו נקיות וחופשיות (בכפוף לזכויות המחזיקים כמפורט בנספח ד'), כמו כן תמסור המועצה לקונה האישורים כדלקמן:

6.3.1. אישור מס שבח על פטור מתשלום מס שבח בגין העסקה, או על תשלום המס כדין (אם וככל שיחול);

6.3.2. אישור המועצה להעברת הזכויות (בגין העדר חובות בגין הממכר)

6.3.3. מוסכם כי אם לא תמציא המועצה לקונה ביום מסירת החזקה אישור מס שבח כאמור בסעיף 6.3.1 לעיל, הקונה יפקיד מתוך יתרת התמורה כאמור בסעיף 6.2 לעיל בידי עו"ד תמיר יחיא בנאמנות סך של 500,000 ₪, להבטחת קבלת אישור מס שבח.

7. <u>מיסים</u>

7.1. התשלומים המפורטים להלן יחולו על המועצה וישולמו על ידה:

7.1.1. מס שבח (אם יחול).

7.1.2. ארנונה (אם יחול), מים, חשמל, גז, ומיסי ועד הבית שעילתם עד יום מסירת החזקה.

7.1.3. היטלי פיתוח, כבישים מדרכות ביוב וכיו"ב שהוטלו ו/או יחויבו עד למועד הגשת ההצעה וכן היטלים כאמור בגין עבודות שבוצעו עד למועד הגשת ההצעה.

7.1.4. כל יתר המיסים, ההיטלים, האגרות או התשלומים החלים או שיחולו עד יום מסירת החזקה לפי הדין על מוכר או על מחזיק.

7.2. התשלומים המפורטים להלן יחולו על הקונים וישולמו על ידם:

7.2.1. מס רכישה.

7.2.2. תשלום מלוא סכום התמורה.

7.2.3. דמי השתתפות בהוצאות המועצה בהכנת המכרז כמפורט בסעיף 6.2 לעיל.

7.2.4. כל יתר המיסים, ההיטלים, האגרות או התשלומים החלים או שיחולו מיום מסירת החזקה ואילך לפי הדין על קונה ו/או מחזיק.

חתימה בר"ת:_____

8. **<u>העברת הזכויות וחתימה על מסמכים וייפויי כח</u>**

8.1. בכפוף לתשלום מלוא התמורה כמפורט בסעיף 6 לעיל ומילוי כל התחייבויות הקונה, מתחייבת המועצה למסור לקונה את המסמכים הנדרשים להעברת הזכויות בממכר על שמו, כשהוא נקיו וחופשיו, למעט זכויות שנרשמו על זכויות הקונה או לפי בקשתו אם וככל שנרשמו.

8.2. מוסכם כי חתימת המועצה על החוזה תתבצע על ידי המועצה וזאת רק לאחר קבלת אישור מליאת המועצה ואישור הממונה, ככל שנדרש, בהתאם לקבוע בהסכם זה.

8.3. העברת הזכויות בממכר משם המועצה לשם הקונה תתבצע על-ידי הקונה ועל חשבונו. הקונה מצהיר כי ידוע לו שיידרש לרכוש שירותים משפטיים על חשבונו על-מנת לטפל ברישום הזכויות בממכר על-שמו.

8.4. כל אחד מן הצדדים מתחייב לחתום על כל הבקשות והמסמכים, להמציא את האישורים ולהופיע בכל מקום ובפני כל רשות, כולל מרשם ההרשאות, הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש, ולעשות כל פעולה כפי שיידרש לשם ביצוע הקבוע בהסכם זה ובלבד שהמסמך/האישור, ההופעה ו/או הפעולה נדרשים.

8.5. לקונה תהיה הזכות לממן חלק מרכישת הממכר, לאחר ביצוע מלוא התשלום הנקוב בסעיף 6.1 לעיל וכן תשלום סכום נוסף בשיעור 30% מסכום התמורה בהלוואה מבנק למשכנתאות (להלן: "הבנק"). המועצה מתחייבת לחתום לבקשת הקונה, על כתב התחייבות לרישום משכנתא ולאפשר רישום הערת אזהרה (במידת האפשר) או מעין הערת אזהרה לטובת הבנק בגין ההלוואה וכן לחתום על יתר המסמכים המקובלים בבנקים בישראל בגין הלוואה זו ובלבד שהמועצה לא תחויב בשום אופן להיות ערבה למשכנתא ולא תיטול עליה כל התחייבות החורגת מגדר התחייבותה עפ"י הסכם זה ובתנאי שמיד בסמוך לאחר רישום הערת האזהרה או מעין הערת אזהרה לטובת הבנק על הממכר, יעביר הבנק לחשבון המועצה בלבד, את מלוא סכום ההלוואה שנטל הקונה וכן כי המועצה לא תחויב להשיב לבנק במקרה של ביטול ההלוואה /הסכם זה יותר מן הסכום שקבלה בפועל מן הבנק, וכי כל התחייבות מצד המועצה תפקע מיד עם רישום הזכויות בממכר ע"ש הקונה.

הצדדים נותנים לבנק הוראה להעביר את מלוא סכום ההלוואה לחשבון המועצה בלבד, בהתאם להוראות הסכם זה.

למען הסר ספק מובהר כי אין בקבלה או באי קבלת ההלוואה מן הבנק כדי לגרוע מהתחייבותהקונה לבצע את כל התשלומים לפי הסכם זה במלואם ובמועדם.

חתימה בר"ת:_____

9. הפרות

9.1. על הפרת הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל״א1970-.

9.2. מבלי לפגוע בכלליות, מותנה ומוסכם בין הצדדים כי הפרת תנאי עיקרי בהסכם זה הינה בגדר הפרה יסודית, והקונה , אשר לא יתקן את הפרתו בתוך 14 יום מיום שנמסרה לו הודעת המועצה בכתב, יפצה את המועצה בפיצוי קבוע ומוסכם מראש בסכום של 500,000 ש״ח. הצדדים מצהירים כי הינם רואים בסכום הנ״ל, פיצוי מוסכם והולם המשקף את הנזק המינימלי שהצדדים רואים אותו כתוצאה מסתברת מהפרה יסודית של הסכם זה וההוצאות שנגרמו למועצה בקשר עם המכרז.

9.3. מותנה ומוסכם בין הצדדים כי האמור בסעיפים ו-7 6 ,5 ,4 ,3 ,2 לעיל הינם תנאים עיקריים בהסכם זה שהפרתם מהווה הפרה יסודית של הסכם זה. אולם איחור של עד 10 ימים בביצוע התחייבות מהתחייבויות הצדדים לא יהווה הפרה של הסכם זה.

9.4. בנוסף ומבלי לפגוע באמור בסעיף 9.2 לעיל , כל פיגור בתשלום כלשהו יזכה את המועצה בריבית שקלית על פי חוק פסיקת ריבית והצמדה החל מהיום ה- 16 לפיגור ועד ליום התשלום בפועל. איחר הקונה בתשלום כלשהו מעבר ל-10 ימים, יהווה הדבר הפרה יסודית של ההסכם.

10. שונות

10.1. שילם צד תשלום החל על משנהו על פי הסכם זה, יהיה הצד המשלם רשאי לתבוע מהצד האחר את החזרת הכספים ששולמו ובלבד שהודיע לצד האחר על כוונתו לשלם, בכתב, בדואר רשום 14 ימים לפני התשלום.

10.2. הקונה מצהיר כי ידוע לו ששעוני מים, גז וחשמל ואביזריהם הינם בבעלות המועצה וכי יש למועצה כל הזכויות בהם ובפיקדונות שנמסרו בגינם, וכי הקונה מתחייב לשאת בכל ההוצאות הנדרשות להתקנת או העברת השעונים הנ״ל על שמו על פי הנהוג בחברות הגז והחשמל ובמועצה וזאת במהירות המרבית לאחר יום מסירת החזקה, כאשר הצדדים יעשו את כל הדרוש על מנת להעביר את הנ״ל על שם הקונה. מוסכם כי, ביום מסירת החזקה המועצה והקונה יפנו יחד לחברת חשמל לאחר ביצוע קריאת מונה החשמל בממכר, והמועצה תבצע גמר-חשבון עם חברת החשמל בגין הוצאות החשמל שהוצאו עד למועד מסירת החזקה ומיד לאחר מכן תבוצע העברת הבעלות במונה החשמל לידי הקונה.

10.3. כל שינוי ו/או תוספת להסכם ייעשו בכתב, ולא יהיה תוקף לכל שינוי ו/או תוספת בע״פ.

חתימה בר״ת:_____

10.4. בכל מקרה בו הקונה הינו יותר מאדם אחד, מאשר הקונה כי התחייבויותיהם בהסכם זה וכל אחד מהם, הינם ההתחייבויות של כל יחידי הקונה ביחד וכל אחד מהם לחוד.

10.5. כן מאשרים יחידי הקונה כי בכל אימת שאחד מהם יחתום על כל מסמך, מכתב או אישור כלשהוא בכל ענין ודבר הקשור בהסכם זה, ביצועו או הנובע ממנו, תחייב חתימתו גם את האחר, וגם/או האחרים, וחתימתם או חתימת כל אחד מהם על הסכם זה תיחשב לכל ענין ודבר כמתן הרשאה מאחד למשנהו לחייב את האחר בכל דבר וענין הקשור בהסכם זה כאמור.

10.6. כאשר המועד האחרון לביצוע תשלום עבור הנכסים או לביצוע פעולה כלשהי אחרת על פי מכרז זה חל בימים ששי, שבת או בימים בהם אין פעילות בנקאית במשק, תינתן ארכה לביצוע התשלום ו/או הפעולה כאמור עד ליום הבא שבו מתחדשת הפעילות במשק. ימים בהם מתקיימת פעילות בנקאית חלקית יחשבו לעניין זה כימים בהם יש פעילות בנקאית במשק.

10.7. כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הם כמפורט במבוא ו/או כל כתובת אחרת עליה יודיעו הצדדים זה לזה בכתב.

10.8. כל מכתב רשום שיישלח ע"י אחד הצדדים למשנהו בדואר רשום ייחשב כשנתקבל 3 ימים מיום מסירתו למשלוח.

ולראיה באו הצדדים על החתום:
חתימת המועצה: ראש המועצה וגזבר המועצה, בצירוף חותמת המועצה (סעיף 117 לתקנון).

_____	_____
הקונה	**המועצה**

חתימה בר"ת:_____

<u>נספח א' – אישור זכויות של הדירות מושא המכרז</u>

יצורף להסכם שיחתם המציע הזוכה, ככל וייבחר, זאת בעת חתימתו של ההסכם על ידי המועצה

חתימה בר"ת:_____

נספח ב' להסכם המכר – ייפוי כח בלתי חוזר

ייפוי כח בלתי חוזר

[נוטריוני/לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, התשכ"א-1961]

אני הח"מ, _____ ת.ז. _____ ו_____ ת.ז. _____

ממנה/ים בזאת את עוה"ד תמיר יחיא ו/או אלי סלהוב ו/או טליה דהן (להלן: **"עוה"ד"**) וכן את המועצה המקומית קרית ארבע את כולם ביחד ו/או את כל אחד מהם לחוד, להיות באי כוחנו החוקיים לשם עשייה בשמנו ובמקומנו של כל הפעולות הבאות או חלק מהן:

1. לרכוש מאת המועצה המקומית קרית ארבע מ.ז _____ (להלן: "**צד ג'**") את הממכר המצויה ברחוב _____, והידועה גם כגוש _____ חלקה _____ תת חלקה _____.

(להלן: "**הרכוש הנ"ל**)" המצוי באופן ובתנאים כפי שבאי כוחי הנ"ל ימצאו לנכון, בבת אחת, מדי פעם בפעם, בחלקים שונים, וכולל כל חלקת משנה או חלקה הנובעת מרישום בית משותף, איחוד, חלוקה, הפרדה, פרצלציה, קומבינציה, או כל פעולה אחרת במקרקעין בשלמות או בכל מיני חלקים, בבת אחת או מדי פעם בפעם.

2. לקבל בשמנו ובמקומנו את הרכוש הנ"ל בדרך של מכר, חכירה, השכרה או בכל דרך אחרת ולחתום לשם כך בשמנו ובמקומנו על כל הבקשות, השטרות והמסמכים הדרושים לכך.

3. מדי פעם בפעם לפדות, לתקן, לבטל, להעביר, להתחייב להעביר, להסכים להעברת משכנתא, שכירות, חכירה, שכירות משנה, חכירת משנה הרובצת על הרכוש הנ"ל או חלק ממנו בשלמותה או באופן חלקי, להסכים להטלת עיקול, זמני, עיכוב פעולות על הרכוש הנ"ל.

4. לבקש או להסכים לרישום משכון על זכויותיי/נו ברכוש הנ"ל ולרשום הערה בלשכת רישום המקרקעין.

5. לחדש את הרישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לרכוש הנ"ל, לרשום ירושה ביחס לרכוש הנ"ל או לחלק ממנו, לרשום את הרכוש הנ"ל או חלק ממנו בשמי/נו, לרשמו בתור בית משותף ולעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין, (התשכ"ט – 1969) לתקן כל מיני רישומים בנוגע לרכוש הנ"ל, לבקש ולבצע חלוקה, פרצלציה, הפרדה, קומבינציה, איחוד ובדרך כלל כל טרנזקציה ורישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לרכוש הנ"ל או לחלק ממנו.

6. לתבוע חלוקה, פינוי, חזקה, החזרת חזקה, הסרת עיקול, תשלום שכר ממכר, דמי חכירה וכל מיני זכויות ושינויים בנוגע לרכוש הנ"ל, להתנגד לחלוקה, לפרצלציה, להפרדה, לשומת מיסים ולכל מיני תביעות או דרישות הנוגעות לרכוש הנ"ל, לוותר על שיעבודים וכל כל מיני זכויות הנוגעות ברכוש הנ"ל, להתפשר, לבוא לכל מיני הסכמים, בעניינים הנוגעים ברכוש הנ"ל.

7. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל ו/או איזה מהפעולות הבאות, להופיע אצל מרשם ההרשאות והממונה על הרכוש הנטוש באיו"ש, אגף מרשם והסדר מקרקעין, בתי משפט מכל הדרגות, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפאלי ובכל מקום אחר, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד שלישי מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת, לחתום על בקשות, כל מיני שטרות טאבו, הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות, כל מסמך ונייר אחר, ולעשות בדרך כלל כל דבר הקשור באיזו שהיא טרנזקציה ברכוש הנ"ל או איזו שהיא פעולה הקשורה ברכוש הנ"ל, וכל דבר ופעולה שבעל

חתימה בר"ת: _____

הרכוש רשאי לעשותה, לחתום על כל מסמך ולהופיע בפני כל מוסד לשם בוררות כל התחייבויותיו במשכנתא הרובצת על הרכוש על שמו של צד ב׳.

8. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ככל שאני/אנו (להלן: ״הקונה״) לא אעמוד/נעמוד בהתחייבות מהתחייבויותיי/נו לפי תנאי מכרז פומבי מס׳ 03/2026 של המועצה המקומית קריית ארבע – חברון (להלן: ״המכרז״) ו/או לפי הסכם המכר שנחתם עמי/נו בעקבותיו (להלן: ״ההסכם״), ו/או ככל שההסכם יבוטל או יפקע מכל סיבה שהיא – לבטל בשמי/נו ובמקומי/נו את העסקה ואת ההסכם, למסור ולקבל הודעות ביטול, ולחתום על כל מסמך, הצהרה, בקשה או הסכמה הדרושים לביטול העסקה ולהשבת המצב לקדמותו, והכל בהתאם להוראות ההסכם ולאחר שנמסרה לי/לנו הודעה בכתב כנדרש בו.

9. בכל מקרה של ביטול או פקיעה של ההסכם כאמור, לבטל, למחוק ולהסיר כל רישום והערה מכל סוג שנרשמו לטובתי/נו או לבקשתי/נו בקשר עם הרכוש הנ״ל או עם זכויותיי/נו בו, לרבות הערות אזהרה, הערות בדבר התחייבות להעברת זכויות, רישום זכויות חכירה או הרשאה, ולפעול לסילוקם ולמחיקתם של משכנתאות, משכונות ושעבודים שנרשמו לבקשתי/נו, וזאת בפנקס הנכסים של מרשם ההרשאות ו/או אצל הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו״ש ו/או ברשם המשכונות ו/או בכל מרשם אחר, ולחתום לשם כך על כל בקשה, שטר, הצהרה ,הסכמה או מסמך אחר.

10. לבקש ולקבל את רישום הזכויות ברכוש הנ״ל מחדש על שם המועצה, לדרוש ולקבל את השבת החזקה ברכוש הנ״ל לידי המועצה, ולהופיע לשם כך בפני כל רשות, מרשם, בית משפט או גוף אחר.

11. להעביר ייפוי –כח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים.

12. היות וייפוי-כח זה ניתן לטובת צד ג׳ הנ״ל ושזכויותיו, לרבות זכותו לבטל את העסקה ולמחוק כל רישום והערה כמפורט לעיל, עומדות ותלויות בייפוי כח זה, הוא יהיה בלתי חוזר, לא תהיה לי/לנו רשות לבטלו או לשנותו וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתי/נו, והוא יחייב את יורשי/נו, אפוטרופסי/נו, ומנהלי עזבוני/נו.

13. ייפוי כח זה יישאר בתוקף גם לאחר מותי/נו ויחייב את יורשי/נו ואת יורשי יורשי/נו הואיל ותלויים בו זכויות צד ג׳.

14. במקרה שייפוי כח זה נחתם ע״י יחיד, הוא ייקרא בלשון יחיד.

ולראיה באנו על החתום:

_____ _____

אני מאשר/ת את חתימת מרשי הנ״ל

_____ _____

חתימה בר״ת:_____

נספח ג' להסכם המכר – תיאור הסביבה והנכס

נספח זה הוא מסמך ז' לחוברת המכרז, המצורף בסוף החוברת ומהווה חלק בלתי נפרד מהסכם המכר.

חתימה בר"ת:_____

נספח ד' להסכם המכר – רשימת המחזיקים בממכר והתחייבויות הקונה כלפיהם

א. המחזיקים בנכס

להלן רשימת המחזיקים בנכס לפי נתוני המועצה, לצורך זיהוי המחזיקים המוגנים בלבד. הרשימה נמסרת ללא אחריות לנכונותה או לשלמותה, ועל הקונה לבדוק בעצמו את זהות המחזיקים, מעמדם וזכויותיהם. פירוט נוסף מצוי במסמך ז' לחוברת המכרז.

מחזיק	סטטוס
מדרשת "שירת חברון"	מחזיק מוגן
עמותת "חסדי אבות"	מחזיק מוגן
דיירים ביחידות: 101, 102, 202, 206, 208, 210-211, 213, 215-216, 301-302, 303-304, 305-306, 309, 312, 313-314	מחזיקים מוגנים (דיירים שאינם פולשים)
מחזיקים ביחידות: 103, 104, 203-204, 212, 307, 308, 310-311, 315-316	פולשים
יחידות: 113, 114, 115-116, 201, 205, 207, 209, 214	ריקות (נכון למועד פרסום המכרז)

ב. התחייבויות הקונה כלפי המחזיקים

1. הקונה מתחייב שלא לפנות את מדרשת "שירת חברון", את עמותת "חסדי אבות" ואת הדיירים שאינם פולשים (להלן: "המחזיקים המוגנים"), ללא הסכמת המועצה או הסכמת המחזיק המוגן, בכתב, למשך תקופה של 48 חודשים (4 שנים) מיום הודעת הזכייה במכרז (להלן: "תקופת ההגנה").
2. במהלך תקופת ההגנה, הקונה יהיה רשאי להעלות את דמי השכירות/השימוש למחזיקים המוגנים בשיעור שלא יעלה על 10% בשנה.
3. הקונה לא יהיה רשאי לגבות מעמותת "חסדי אבות" תשלום כלשהו בגין החזקתה או שימושה בנכס, לרבות דמי שכירות, דמי שימוש או השתתפות בהוצאות, במשך תקופת ההגנה למעט תשלומים בגין צריכת חשמל ומים על פי מונים שיתקין הקונה על חשבונו.
4. הקונה יהיה רשאי להתקין, על חשבונו, מוני מים/חשמל נפרדים ליחידות שבהחזקת המחזיקים המוגנים, ולגבות מהם, בנוסף לדמי השכירות/השימוש, תשלום חודשי לפי צריכה בגין צריכת חשמל ומים.
5. הקונה יהיה האחראי והמחויב בתשלום הארנונה למועצה בגין כל שטחי הנכס, בהתאם לצו המסים של המועצה כפי שיהיה מעת לעת, למעט שטחים שיוסכם לגביהם במפורש ובכתב, טרם חתימת הסכם המכר, כי הם מוחזקים על ידי עמותות אשר חיוב הארנונה בגינם יירשם על שמן במאגרי המועצה.

חתימה בר"ת:_____

6. החל מיום מסירת החזקה, הקונה בא בנעלי המועצה כלפי המחזיקים בנכס, יישא באחריות הבלעדית לניהול היחסים עמם, לגביית התשלומים מהם ולכל טענה ו/או תביעה מצדם, וישפה את המועצה בגין כל טענה, תביעה, הוצאה או נזק כאמור, מיד עם דרישתה הראשונה.
7. הטיפול בפולשים, לרבות נקיטת הליכים משפטיים לפינויים, יהיה באחריות הקונה ועל חשבונו בלבד. המועצה אינה מתחייבת לפנות פולשים או מחזיקים כלשהם, ולקונה לא תהיה כל טענה בעניין זה.
8. התחייבויות הקונה לפי נספח זה הן תנאי עיקרי ויסודי, והפרתן תהווה הפרה יסודית של ההסכם. המועצה תהא רשאית לאכוף התחייבויות אלו, ומבלי לגרוע מכל סעד אחר.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____	_____
הקונה	המועצה

חתימה בר"ת:_____

מועצה מקומית
קרית ארבע חברון
LOCAL COUNCIL
KIRYAT ARBA-HEBRON

מסמך ו' – טיוטת הסכם שכירות (חלופת השכירות)

על המציע בחלופת השכירות לצרף להצעתו את ההסכם כשהוא חתום בסופו על ידי מורשי החתימה וכן בר"ת בתחתית כל עמוד.

ת.ד. 15, מיקוד 90100, טלפון: 02-9969555, פקס: 02-9964277, קרית ארבע חברון
P.O.B. 15, Kiryat Arba Hebron 90100, Tel. 02-9969555, Fax: 02-9964277
www.kiryat4.org.il

חתימה בר"ת:_____

מועצה מקומית
קרית ארבע חברון
LOCAL COUNCIL
KIRYAT ARBA-HEBRON

<u>הסכם שכירות</u>

שנערך ונחתם בקריית ארבע ביום _____ בחודש _____ שנת _____

בין:

המועצה המקומית קריית ארבע – חברון

מרח' סולם אלדד, קריית ארבע

(להלן: "**המועצה**" או "**המשכירה**")

מצד אחד;

לבין:

_____ ת.ז./ח.פ. _____

מרח' _____

(להלן: "**השוכר**")

מצד שני;

הואיל והמועצה זכאית להירשם כבעלת זכויות החכירה, שטרם הושלמה, בבניין "בית אשכולות" (מלון אשכולות חברון לשעבר), ברח' כלב בן יפונה 25 פינת רח' יהושע בן נון, קריית ארבע, הידוע כבית מס' 25, דירות 17 עד 32, והרשום בפנקס הנכסים של מרשם ההרשאות בבית אל – מפה 5.26.01, בניין 25, דירות 32-17, לרבות כל חלקיו, מערכותיו, הצמדותיו, החצר וכל המחובר אליו, כמתואר בנספח 1 להסכם זה (להלן: "**המושכר**");

והואיל והמועצה פרסמה את מכרז פומבי מס' 03/2026 למכירה או להשכרה של המושכר (להלן: "**המכרז**"), והצעת השוכר בחלופת השכירות נבחרה כהצעה הזוכה, כמפורט בהודעת הזכייה מיום _____ (להלן: "**מועד הודעת הזכייה**");

והואיל והשוכר מעוניין לשכור את המושכר במצבו כפי שהוא (AS IS), לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים, ולקבל על עצמו אחריות מלאה, בלעדית וגורפת למושכר ולכל הנעשה בו, והכל בכפוף ובהתאם לתנאי הסכם זה;

והואיל והצדדים מסכימים כי על השכירות לפי הסכם זה לא יחולו הוראות חוקי הגנת הדייר, וכי השוכר לא שילם ולא ישלם דמי מפתח כלשהם;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלהלן:

1. מבוא, נספחים ופרשנות

1.1. המבוא להסכם זה, מסמכי המכרז, הצעת השוכר במכרז והנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

1.2. הנספחים להסכם: נספח 1 – תיאור הסביבה, הנכס, המצב התכנוני והמשפטי (מסמך ז' לחוברת המכרז); נספח 2 – רשימת המחזיקים בנכס והתחייבויות השוכר כלפיהם; נספח 3 – נוסח ערבות ביצוע; נספח 4 – דרישות ביטוח.

ת.ד. 15, מיקוד 90100, טלפון: 02-9969555, פקס: 02-9964277, קרית ארבע חברון
P.O.B. 15, Kiryat Arba Hebron 90100, Tel. 02-9969555, Fax: 02-9964277
www.kiryat4.org.il

חתימה בר"ת:_____

1.3. כותרות הסעיפים נועדו לנוחות בלבד ולא ישמשו לפרשנות ההסכם.

1.4. בכל מקרה של סתירה בין הוראות הסכם זה לבין מסמכי המכרז, או בין הוראות שונות בהסכם, תגבר ההוראה המטיבה עם המועצה.

2. הגדרות

2.1. **"יום המסירה"** – היום בו תימסר החזקה במושכר לשוכר, כמפורט בסעיף 7 להלן.

2.2. **"תקופת השכירות"** – 24 שנים ו-11 חודשים, החל מיום המסירה.

2.3. **"המחזיקים המוגנים"** – מדרשת "שירת חברון", עמותת "חסדי אבות" והדיירים המחזיקים ביחידות במושכר שאינם פולשים, כמפורט בנספח 2.

2.4. **"פולשים"** – מי שמחזיק בחלק כלשהו מהמושכר ללא זכות כדין, לרבות המפורטים בנספח 2 כ"פולש".

2.5. **"תקופת ההגנה"** – תקופה של 48 חודשים (4 שנים) ממועד הודעת הזכייה.

2.6. **"המדד"** – מדד המחירים לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה; **"מדד הבסיס"** – המדד הידוע במועד האחרון להגשת הצעות במכרז.

2.7. **"הממונה"** – הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון, לרבות כל גורם מוסמך מטעמו.

3. הצהרות השוכר

3.1. השוכר מצהיר, מאשר ומתחייב כי:

3.1.1. ראה ובדק בעצמו ובאמצעות מומחים מטעמו את המושכר ואת כל הנתונים הנוגעים לו, מצא אותו מתאים לצרכיו, והוא שוכר אותו במצבו כפי שהוא (AS IS), ומוותר מראש על כל טענה של אי-התאמה, מום או פגם, גלוי או נסתר.

3.1.2. כל מידע שנמסר לו על ידי המועצה, לרבות בנספח 1, נמסר לידיעה כללית בלבד; הוא לא הסתמך עליו; המועצה אינה אחראית לנכונותו, לשלמותו או לעדכניותו; ולא תהיה לו כל טענה, דרישה או תביעה כלפי המועצה בקשר עמו. האמור לא יחול על מידע מהותי שהמועצה מסרה בידיעה שהוא שגוי.

3.1.3. ידוע לו כי המושכר במצב פיזי ירוד, המחייב שיפוצים נרחבים, וכי כל התיקונים, השיפוצים וההסדרות (לרבות של חריגות בנייה והיעדר היתרים) יבוצעו על ידו, באחריותו ועל חשבונו בלבד.

חתימה בר"ת:_____

3.1.4. ידוע לו כי הליכי חידוש החכירה מול הממונה ורישום הזכויות על שם המועצה טרם הושלמו, ולא תהיה לו כל טענה בעניין זה.

3.1.5. ידוע לו כי המושכר מוחזק על ידי מחזיקים, לרבות פולשים, והוא מקבל על עצמו את כל ההתחייבויות כלפיהם כמפורט בהסכם זה ובנספח 2.

3.1.6. יש בידו את האמצעים הכספיים, הידע והיכולת לקיים את כל התחייבויותיו לפי הסכם זה, ואין כל מניעה חוקית, חוזית או אחרת להתקשרותו בהסכם.

4. הצהרות המועצה

4.1. המועצה מצהירה כי היא זכאית להירשם כבעלת זכויות החכירה, שטרם הושלמה, במושכר, בכפוף לאמור בסעיף 3.1.4 לעיל. מלבד האמור, המועצה אינה מצהירה ואינה מתחייבת דבר לגבי המושכר, מצבו, התאמתו לשימוש כלשהו, זכויות הבנייה, ההיתרים או המחזיקים בו.

5. מטרת השכירות והשימוש במושכר

5.1. השוכר רשאי להשתמש במושכר לכל שימוש המותר על פי התב"ע התקפה החלה על המושכר בלבד, ובכפוף לתנאי החכירה מול הממונה ולכל דין (להלן: "**מטרת השכירות**").

5.2. לשוכר אין ולא תהיה כל זכות מוקנית לשינוי תב"ע, לשינוי ייעוד או להגדלת זכויות, והמועצה אינה מתחייבת לתמוך או לפעול לשינוי כאמור.

5.3. השוכר לא ישתמש במושכר ולא יתיר לאחר להשתמש בו לכל מטרה אחרת, ולא יעשה ולא יתיר לעשות במושכר כל דבר העלול להוות מטרד, סכנה או הפרה של דין.

6. תקופת השכירות

6.1. תקופת השכירות תחל ביום המסירה ותסתיים בתום 24 שנים ו-11 חודשים ממנו, אלא אם הסכם זה בוטל קודם לכן בהתאם להוראותיו.

6.2. לשוכר לא תהיה זכות להאריך את תקופת השכירות. כל הארכה תיעשה, אם בכלל, רק בהסכם בכתב ובכפוף לדין.

7. מסירת החזקה

7.1. החזקה במושכר תימסר לשוכר בתוך 90 יום מהמאוחר מבין: (א) קבלת האישורים כאמור בסעיף 21 להלן; (ב) המצאת ערבות הביצוע ואישור עריכת הביטוחים; (ג) תשלום דמי השכירות לחודש הראשון ותשלום ההשתתפות בהוצאות המכרז.

7.2. החזקה תימסר במצבו של המושכר כפי שהוא (AS IS), כשהוא מוחזק על ידי המחזיקים המפורטים בנספח 2, ויירשם פרוטוקול מסירה.

חתימה בר"ת:_____

8. המחזיקים הקיימים והתחייבויות השוכר כלפיהם

8.1. השוכר מתחייב שלא לפנות את המחזיקים המוגנים, ללא הסכמת המועצה או הסכמת המחזיק המוגן, בכתב, במשך כל תקופת ההגנה.

8.2. במהלך תקופת ההגנה, השוכר רשאי להעלות את דמי השכירות/השימוש למחזיקים המוגנים בשיעור שלא יעלה על 10% בשנה.

8.3. **השוכר לא יהיה רשאי לגבות מעמותת "חסדי אבות" תשלום כלשהו** בגין החזקתה או שימושה במושכר, לרבות דמי שכירות, דמי שימוש או השתתפות בהוצאות, במשך תקופת ההגנה למעט תשלומים בגין צריכת מים וחשמל על פי מונה שיותקן על חשבון השוכר.

8.4. השוכר רשאי להתקין, על חשבונו, מוני מים/חשמל נפרדים ליחידות שבהחזקת המחזיקים המוגנים, ולגבות מהם, בנוסף לדמי השכירות/השימוש, תשלום חודשי בגין צריכת חשמל ומים. אין באמור כדי לגרוע מחובת השוכר לשאת בעצמו בכל תשלומי החשמל, המים והחשבונות בגין המושכר, כאמור בסעיף 10 להלן.

8.5. החל מיום המסירה, השוכר בא בנעלי המועצה כלפי המחזיקים במושכר ויהיה זכאי לדמי השכירות מהם, והוא יישא באחריות הבלעדית לניהול היחסים עמם ולכל טענה או תביעה מצדם. המועצה תמחה לשוכר את זכויותיה לפי הסכמי השכירות הקיימים, ככל שקיימים, והשוכר ישפה את המועצה בגין כל טענה, תביעה, הוצאה או נזק שעילתם מיום המסירה ואילך.

8.6. הטיפול בפולשים, לרבות נקיטת הליכים משפטיים לפינויים, יהיה באחריות השוכר ועל חשבונו בלבד. המועצה תחתום, לבקשת השוכר, על מסמכים הנדרשים לשם כך על פי דין, ובלבד שכל ההוצאות והאחריות יחולו על השוכר. המועצה אינה מתחייבת לפנות פולשים או מחזיקים כלשהם.

8.7. השוכר יחתום עם כל מחזיק שייכנס למושכר לאחר יום המסירה על הסכם בכתב, שיכלול, בין היתר, הוראה לפיה זכויות המחזיק כפופות להסכם זה ופוקעות עם סיומו מכל סיבה שהיא.

9. דמי השכירות

9.1. בתמורה לשכירות ישלם השוכר למועצה דמי שכירות חודשיים בסך של _____ ₪ (במילים: _____ ש"ח), **לפני מע"מ, ובתוספת מע"מ כדין**, כפי שהוצע על ידו במכרז (להלן: **"דמי השכירות"**). מוסכם כי דמי השכירות לא יפחתו בכל מקרה מ-36,380 ₪ לחודש, לפני מע"מ, בערכי מדד הבסיס.

9.2. דמי השכירות יוצמדו למדד ויעודכנו אחת לשנה, בתחילת כל שנת שכירות (החל מתחילת שנת השכירות השנייה), לפי היחס שבין המדד הידוע במועד העדכון לבין

חתימה בר"ת:_____

מדד הבסיס. דמי השכירות המעודכנים ישולמו לאורך כל אותה שנת שכירות, ללא עדכון נוסף עד למועד העדכון הבא. בכל מקרה לא יפחתו דמי השכירות מהסכום הנקוב בסעיף 9.1 לעיל.

9.3. דמי השכירות ישולמו מראש, עד ה-5 לכל חודש קלנדרי, בהעברה בנקאית לחשבון המועצה או בהוראת קבע, כנגד חשבונית מס כדין. לדמי השכירות ייווסף מע"מ כדין, בשיעורו במועד כל תשלום.

9.4. דמי השכירות ישולמו במלואם ובמועדם, בכל מקרה ובכל מצב, לרבות בתקופת שיפוץ, בתקופה בה המושכר או חלקו אינו ראוי לשימוש, ובתקופה בה המחזיקים או הפולשים אינם משלמים לשוכר. לשוכר לא תהיה זכות לקזז, לעכב או להפחית כל סכום מדמי השכירות.

9.5. פיגור בתשלום כלשהו יישא ריבית פיגורים בשיעור המרבי הנהוג במועצה לגבי חובות לה, מיום הפיגור ועד התשלום בפועל, מבלי לגרוע מכל סעד אחר.

10. תשלומים נוספים, מיסים והוצאות

10.1. **השוכר יהיה האחראי והמחויב בתשלום הארנונה למועצה בגין כל שטחי המושכר, בהתאם לצו המסים של המועצה כפי שיהיה מעת לעת, למעט שטחים שיוסכם לגביהם במפורש ובכתב, טרם חתימת הסכם זה, כי הם מוחזקים על ידי עמותות אשר חיוב הארנונה בגינם יירשם על שמן במאגרי המועצה.**

10.2. החל מיום המסירה ועד לתום תקופת השכירות והשבת החזקה בפועל, יחולו על השוכר וישולמו על ידו במועדם כל המיסים, הארנונה, האגרות, ההיטלים, דמי ההסכמה, התשלומים לממונה ותשלומי החובה מכל סוג החלים על המושכר ו/או על המחזיק בו ו/או הנובעים מהשימוש בו, וכן כל הוצאות החשמל, המים, הגז, הביוב, התקשורת, האחזקה והניהול.

10.3. היטל השבחה, דמי היתר, דמי הסכמה ותשלומים לממונה, ככל שיחולו בקשר עם בקשה, היתר, שימוש או פעולה של השוכר – יחולו על השוכר בלבד.

10.4. עם חתימת ההסכם ישלם השוכר השתתפות בהוצאות המועצה בהכנת המכרז בסך של 65,000 ₪ בצירוף מע"מ.

10.5. השוכר יעביר על שמו, מיד עם יום המסירה, את כל החשבונות והמונים (חשמל, מים, גז וכיו"ב), וישא בכל ההוצאות הכרוכות בכך.

11. אחריות מלאה וגורפת של השוכר למושכר

11.1. השוכר יישא באחריות המלאה, הבלעדית והגורפת למושכר ולכל חלקיו, מערכותיו ותכולתו, ולכל הנעשה בו, מיום המסירה ועד השבת החזקה בפועל.

חתימה בר"ת:_____

11.2. השוכר יבצע, על חשבונו ובאחריותו, את כל התיקונים, השיפוצים, ההתאמות והתחזוקה – השוטפת, המונעת והשבר – בכל חלקי המושכר, לרבות השלד, הקונסטרוקציה, הגג, האיטום, הקירות החיצוניים, חדרי המדרגות, מערכות הביוב, המים, החשמל, ההסקה, כיבוי האש, הבטיחות והנגישות, והכל ברמה טובה ובהתאם לכל דין ולכל דרישת רשות מוסמכת.

11.3. המועצה לא תהיה חייבת לבצע כל תיקון, שיפוץ, השקעה או עבודה כלשהם במושכר, מכל סוג ומכל סיבה, לרבות ליקויים שהיו קיימים ביום המסירה, ליקויים נסתרים ובלאי.

11.4. לא ביצע השוכר תיקון או עבודה הנדרשים לפי הסכם זה בתוך 14 יום מדרישת המועצה (או מיד, במקרה דחוף או מסוכן), רשאית המועצה – אך לא חייבת – לבצעם בעצמה או באמצעות אחרים, והשוכר ישיב למועצה את עלותם בתוספת 15% תקורה, מיד עם דרישה.

11.5. השוכר יישא באחריות הבלעדית לבטיחות המושכר ולבטיחות כל אדם הנמצא בו או בסביבתו, לרבות המחזיקים, הפולשים, עובדיו, קבלניו ומבקרים, ולקיום כל דרישות הדין בענייני בטיחות, כבאות, בריאות, איכות הסביבה ונגישות.

12. שינויים, בנייה ומימוש זכויות

12.1. השוכר לא יבצע כל שינוי, תוספת או בנייה במושכר, אלא לאחר קבלת הסכמת המועצה מראש ובכתב, הסכמת הממונה ככל שנדרשת, וכל ההיתרים הנדרשים על פי דין, והכל על חשבונו.

12.2. בכפוף לאמור, השוכר רשאי לממש את זכויות הבנייה הקיימות לפי התב"ע התקפה, לרבות תוספות הבנייה לפי תכנית 510/29, על חשבונו ובאחריותו, ובלבד שכל התשלומים, ההיטלים, האגרות ודמי ההסכמה/ההיתר יחולו עליו בלבד.

12.3. כל שינוי, תוספת, שיפור או מחובר שיבוצע במושכר יהפכו לקניין המועצה עם ביצועם, ויישארו במושכר בתום תקופת השכירות, ללא כל תמורה או פיצוי לשוכר. לחלופין, המועצה רשאית לדרוש מהשוכר להסירם ולהשיב את המצב לקדמותו, על חשבונו.

12.4. השוכר יישא באחריות הבלעדית לכל חריגת בנייה במושכר, לרבות חריגות שהיו קיימות ביום המסירה, ויפעל על חשבונו להסדרתן או להריסתן, ככל שיידרש על ידי רשות מוסמכת או על ידי המועצה. השוכר ישפה את המועצה בגין כל קנס, הוצאה או חיוב שיוטלו עליה בשל כך.

חתימה בר"ת:_____

13. רישוי, היתרים ועמידה בדין

13.1 השוכר ישיג, על חשבונו, כל רישיון, היתר ואישור הנדרשים לשימוש במושכר ולפעילות בו, ויקיים את תנאיהם. אי-קבלת רישיון או היתר לא תפטור את השוכר מהתחייבות כלשהי לפי הסכם זה.

13.2 השוכר יקיים את כל הוראות הדין, לרבות חוקי התכנון והבנייה, רישוי עסקים, בטיחות, בריאות וסביבה, וכן את תנאי החכירה מול הממונה ככל שהם נוגעים למושכר.

14. אחריות לנזקים ושיפוי

14.1 השוכר יהיה אחראי, באופן בלעדי, לכל נזק, אובדן או הוצאה, לגוף או לרכוש, שייגרמו למועצה, למחזיקים, לפולשים, לעובדיו, לקבלניו או לכל צד שלישי, הנובעים מהמושכר, ממצבו, מהשימוש בו או מכל מעשה או מחדל של השוכר או מי מטעמו, בין אם מקור הנזק במצב שהיה קיים ביום המסירה ובין אם לאו.

14.2 השוכר פוטר בזאת את המועצה, נבחריה, עובדיה והבאים מטעמה מכל אחריות לכל נזק כאמור, וישפה אותם בגין כל תביעה, דרישה, קנס, הוצאה (לרבות שכר טרחת עו״ד) או חיוב שיוטלו עליהם בשל כך, בתוך 7 ימים מדרישתם הראשונה בכתב. המועצה תודיע לשוכר על תביעה כאמור ותאפשר לו להתגונן מפניה.

15. ביטוח

15.1 מבלי לגרוע מאחריות השוכר לפי הסכם זה ולפי כל דין, השוכר יערוך ויקיים, על חשבונו, מיום המסירה ולמשך כל תקופת השכירות ועד השבת החזקה בפועל, את הביטוחים המפורטים בנספח 4, וימציא למועצה אישור עריכת ביטוח חתום על ידי המבטח לפני יום המסירה ובכל שנה במהלך תקופת השכירות.

15.2 עריכת הביטוחים אינה גורעת מאחריות השוכר, וגבולות האחריות הם דרישה מזערית בלבד.

16. העברת זכויות ושכירות משנה

16.1 השוכר אינו רשאי להעביר, להמחות, לשעבד או למסור את זכויותיו או התחייבויותיו לפי הסכם זה, כולן או חלקן, או את החזקה במושכר כולו, לאחר, אלא בהסכמת המועצה מראש ובכתב. העברת השליטה בשוכר (אם הוא תאגיד) תיחשב כהעברת זכויות.

16.2 על אף האמור, השוכר רשאי להשכיר יחידות במושכר בשכירות משנה, לשימוש המותר לפי מטרת השכירות, ובלבד שתקופת כל שכירות משנה לא תחרוג מתקופת השכירות, שהסכמי שכירות המשנה יהיו כפופים להסכם זה, ושהשוכר יישאר אחראי כלפי המועצה לכל התחייבויותיו ולכל מעשה או מחדל של שוכרי המשנה.

חתימה בר״ת:_____

17. ערבות ביצוע

17.1 להבטחת קיום התחייבויותיו, ימציא השוכר למועצה, במעמד חתימת ההסכם, ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי מותנית, צמודה למדד, בסכום השווה לדמי השכירות בגין 3 חודשי שכריות כולל מע"מ, בנוסח נספח 3 (להלן: "**ערבות הביצוע**"). מדד הבסיס לערבות הביצוע יהיה מדד הבסיס כהגדרתו בסעיף 2.6 לעיל, כך שסכום הערבות יתעדכן בהתאם להצמדת דמי השכירות.

17.2 **ערבות הביצוע תעמוד בתוקף במשך כל תקופת השכירות ו-90 יום לאחריה.** ככל שתונפק ערבות לתקופה קצרה יותר, יחדש אותה השוכר מדי שנה בשנה, לא יאוחר מ-30 יום לפני מועד פקיעתה, ויעדכן את סכומה בהתאם לדמי השכירות המעודכנים. אי-חידוש הערבות במועד יזכה את המועצה לחלטה באופן מיידי ויהווה הפרה יסודית של ההסכם.

17.3 המועצה רשאית לחלט את ערבות הביצוע, כולה או חלקה, בכל מקרה של הפרת ההסכם או אי-הארכת הערבות, מבלי לגרוע מכל סעד אחר. חולטה הערבות – ימציא השוכר ערבות חדשה בסכום המלא בתוך 7 ימים.

18. הפרות, ביטול וסעדים

18.1 על הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970.

18.2 הסעיפים 3, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 ו-19 הם תנאים עיקריים ויסודיים בהסכם, והפרת כל אחד מהם תהווה הפרה יסודית. איחור של 10 ימים ומעלה בתשלום כלשהו יהווה הפרה יסודית.

18.3 הפר השוכר הפרה יסודית ולא תיקן אותה בתוך 14 יום מקבלת התראה בכתב, רשאית המועצה לבטל את ההסכם, לדרוש את פינוי המושכר ולחלט את ערבות הביצוע, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר.

18.4 בנוסף, ישלם השוכר למועצה, בכל מקרה של ביטול ההסכם בשל הפרתו, פיצוי מוסכם ומוערך מראש בסך השווה לדמי השכירות בגין 6 חודשים, שהצדדים רואים בו פיצוי סביר ביחס לנזק שניתן היה לצפותו.

19. השבת המושכר בתום תקופת השכירות

19.1 בתום תקופת השכירות, או עם ביטול ההסכם מכל סיבה, ימסור השוכר למועצה את החזקה במושכר כשהוא **פנוי מכל אדם וחפץ** (לרבות שוכרי משנה, מחזיקים ופולשים), נקי ובמצב טוב ותקין, למעט בלאי סביר, וכל פינוי כאמור יהיה באחריות השוכר ועל חשבונו.

19.2 לא השיב השוכר את החזקה במועד, ישלם למועצה, בגין כל יום של איחור, דמי שימוש ראויים בסכום השווה לפי שניים מדמי השכירות היומיים (לפי דמי השכירות

חתימה בר"ת:_____

החודשיים האחרונים חלקי 30), וזאת מבלי לגרוע מזכות המועצה לפנותו ולכל סעד אחר.

20. אי תחולת חוקי הגנת הדייר

20.1 השוכר מצהיר כי לא שילם ולא ישלם דמי מפתח בעד המושכר, וכי השכירות לפי הסכם זה אינה מוגנת לפי חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל״ב-1972 או כל דין מקביל החל באזור, ולא יחולו עליה הוראותיו. השקעות השוכר במושכר לא יקנו לו כל זכות מוגנת או זכות לדמי מפתח.

21. אישורים והתליית תוקף

21.1 תוקף הסכם זה מותנה בהחלטת מליאת המועצה ברוב חבריה ובאישור הממונה כהגדרתו בתקנון המועצות המקומיות (יהודה והשומרון), התשמ״א-1981, ככל שנדרש לפי סעיף 115(ב) לתקנון, וכן בהסכמת הממונה (כהגדרתו בסעיף 2.7 לעיל), ככל שזו נדרשת לפי תנאי זכויות המועצה במושכר. המועצה תחתום על ההסכם רק לאחר קבלת האישורים.

21.2 לא יתקבלו האישורים בתוך 180 יום ממועד חתימת השוכר על ההסכם, תהא המועצה רשאית לבטל את ההסכם, ללא תשלום פיצוי כלשהו, ובמקרה זה יושבו לשוכר הסכומים ששילם וערבות הביצוע, ללא ריבית והצמדה. לשוכר לא תהיה כל טענה אם האישורים לא יינתנו או יתעכבו.

22. כניסה ופיקוח

22.1 נציגי המועצה רשאים להיכנס למושכר בכל עת סבירה, בתיאום מראש (ובמקרה דחוף – בכל עת), לצורך בדיקת קיום התחייבויות השוכר ולצורך מימוש זכויותיה לפי הסכם זה.

23. שונות

23.1 השוכר לא יהיה רשאי לרשום הערת אזהרה או כל רישום אחר בגין הסכם זה במרשם כלשהו.

23.2 כל שינוי בהסכם ייעשה בכתב בלבד ובחתימת שני הצדדים. הימנעות מלעשות שימוש בזכות לא תיחשב כוויתור.

23.3 הסכם זה ממצה את היחסים בין הצדדים ומבטל כל מצג, הבטחה או הסכם קודמים, למעט מסמכי המכרז.

23.4 סמכות השיפוט הייחודית בכל עניין הנוגע להסכם זה נתונה לבתי המשפט המוסמכים בירושלים.

חתימה בר״ת:_____

23.5. כתובות הצדדים הן כמפורט במבוא. הודעה שתישלח בדואר רשום תיחשב כמתקבלת בתוך 3 ימי עסקים מיום מסירתה למשלוח; הודעה שנמסרה ביד או בדוא"ל עם אישור קבלה – במועד מסירתה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____	_____
השוכר	המועצה

חתימה בר"ת:_____

נספח 1 להסכם השכירות – תיאור הסביבה, הנכס, המצב התכנוני והמשפטי

נספח זה הוא מסמך ז' לחוברת המכרז, המצורף בסוף החוברת ומהווה חלק בלתי נפרד מהסכם השכירות.

חתימה בר"ת:_____

נספח 2 להסכם השכירות – רשימת המחזיקים במושכר והתחייבויות השוכר כלפיהם

א. המחזיקים בנכס

להלן רשימת המחזיקים בנכס לפי נתוני המועצה, לצורך זיהוי המחזיקים המוגנים בלבד. הרשימה נמסרת ללא אחריות לנכונותה או לשלמותה, ועל השוכר לבדוק בעצמו את זהות המחזיקים, מעמדם וזכויותיהם. פירוט נוסף מצוי במסמך ז' לחוברת המכרז.

מחזיק	סטטוס
מדרשת "שירת חברון"	מחזיק מוגן
עמותת "חסדי אבות"	מחזיק מוגן
דיירים ביחידות: 101, 102, 202, 206, 208, 210-211, 213, 215-216, 301-302, 303-304, 305-306, 309, 312, 313-314	מחזיקים מוגנים (דיירים שאינם פולשים)
מחזיקים ביחידות: 103, 104, 203-204, 212, 307, 308, 310-311, 315-316	פולשים
יחידות: 113, 114, 115-116, 201, 205, 207, 209, 214	ריקות (נכון למועד פרסום המכרז)

ב. התחייבויות השוכר כלפי המחזיקים

1. השוכר מתחייב שלא לפנות את מדרשת "שירת חברון", את עמותת "חסדי אבות" ואת הדיירים שאינם פולשים (להלן: "המחזיקים המוגנים"), ללא הסכמת המועצה או הסכמת המחזיק המוגן, בכתב, למשך תקופה של 48 חודשים (4 שנים) מיום הודעת הזכייה במכרז (להלן: "תקופת ההגנה").
2. במהלך תקופת ההגנה, השוכר יהיה רשאי להעלות את דמי השכירות/השימוש למחזיקים המוגנים בשיעור שלא יעלה על 10% בשנה.
3. **השוכר לא יהיה רשאי לגבות מעמותת "חסדי אבות" תשלום כלשהו** בגין החזקתה או שימושה בנכס, לרבות דמי שכירות, דמי שימוש או השתתפות בהוצאות, במשך תקופת ההגנה, למעט תשלומים בגין צריכת חשמל ומים על פי מונים שיתקין השוכר על חשבונו.
4. השוכר יהיה רשאי להתקין, על חשבונו, מוני מים/חשמל נפרדים ליחידות שבהחזקת המחזיקים המוגנים, ולגבות מהם, בנוסף לדמי השכירות/השימוש, תשלום חודשי לפי מדידה בגין צריכת חשמל ומים.
5. השוכר יהיה האחראי והמחויב בתשלום הארנונה למועצה בגין כל שטחי הנכס, בהתאם לצו המסים של המועצה כפי שיהיה מעת לעת, למעט שטחים שיוסכם לגביהם במפורש ובכתב, טרם חתימת הסכם השכירות, כי הם מוחזקים על ידי עמותות אשר חיוב הארנונה בגינם יירשם על שמן במאגרי המועצה.

חתימה בר"ת:_____

6. החל מיום מסירת החזקה, השוכר בא בנעלי המועצה כלפי המחזיקים בנכס, יישא באחריות הבלעדית לניהול היחסים עמם, לגביית התשלומים מהם ולכל טענה ו/או תביעה מצדם, וישפה את המועצה בגין כל טענה, תביעה, הוצאה או נזק כאמור, מיד עם דרישתה הראשונה.

7. הטיפול בפולשים, לרבות נקיטת הליכים משפטיים לפינויים, יהיה באחריות השוכר ועל חשבונו בלבד. המועצה אינה מתחייבת לפנות פולשים או מחזיקים כלשהם, ולשוכר לא תהיה כל טענה בעניין זה.

8. התחייבויות השוכר לפי נספח זה הן תנאי עיקרי ויסודי, והפרתן תהווה הפרה יסודית של ההסכם. המועצה תהא רשאית לאכוף התחייבויות אלו, ומבלי לגרוע מכל סעד אחר.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____ _____

השוכר המועצה

חתימה בר"ת:_____

נספח 3 להסכם השכירות – נוסח ערבות ביצוע

(בעמוד זה- על המציע לחתום בתחתית העמוד על כך שידוע לו כי ככל והצעתו תבחר, עליו להמציא למועצה ערבות ביצוע בנוסח ובתנאים להלן. תוקף הערבות – עד תום תקופת השכירות ו-90 יום לאחריה, או לתקופה של שנה לפחות, שתחודש מדי שנה כאמור בסעיף 17.2 להסכם השכירות. בערבות מחודשת יישאר מדד הבסיס כאמור לעיל).

לכבוד
המועצה המקומית קריית ארבע חברון

הנדון: ערבות בנקאית מס' _____

על פי בקשת _____ (להלן: "המבקש"), אנו ערבים בזאת כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של _____ ₪ (במילים: _____ ש"ח) (סכום השווה לדמי השכירות בגין 12 חודשים לפי הצעת השוכר, כולל מע"מ), בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן כמפורט להלן (להלן: "סכום הערבות"), שתדרשו מאת המבקש בקשר עם הסכם השכירות מיום _____ בעניין בית אשכולות, רח' כלב בן יפונה 25, קריית ארבע.

הפרשי ההצמדה יחושבו לפי היחס בין המדד הידוע ביום התשלום לבין מדד חודש _____ שנת _____ (המדד הידוע במועד האחרון להגשת ההצעות במכרז) ("מדד הבסיס"), ובלבד שסכום הערבות לא יפחת מהסכום הנקוב לעיל.

אנו נשלם לכם כל סכום עד לסכום הערבות, בתוך 7 ימים מיום קבלת דרישתכם הראשונה בכתב, מבלי שתהיו חייבים לנמק או לבסס את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש תחילה את התשלום מאת המבקש. ניתן לדרוש את הסכום בפעם אחת או בכמה פעמים, ובלבד שסך כל הדרישות לא יעלה על סכום הערבות.

ערבות זו תעמוד בתוקפה עד ליום _____ (כולל). כל דרישה על פיה צריכה להגיע למשרדנו שבכתובת _____ עד למועד זה. ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה.

בכבוד רב,

בנק _____ סניף _____

חתימה וחותמת: _____

חתימה בר"ת: _____

נספח 4 להסכם השכירות – דרישות ביטוח

במסגרת פרק זה והנספחים לו, תהא למונחים הבאים המשמעות המפורטת לצידם:

"השוכר" – הזוכה במכרז, לרבות שלוחיו, עובדיו, מנהליו, קבלניו, קבלני המשנה מטעמו וכל מי שפועל מטעמו או בשמו בקשר עם המושכר.

"המשכירה" – המועצה המקומית קרית ארבע, לרבות חברות עירוניות, תאגידים עירוניים, עובדיה, נבחריה, מנהליה, שלוחיה וכל הפועל מטעמה.

"המושכר" / "הנכס" – הנכס ברח' כלב בן יפונה 25 פינת רח' יהושע בן נון, שכונת לב הקריה, קרית ארבע חברון, ("בית אשכולות").

נספח זה גובר על כל הוראה בהסכם העיקרי אשר עניינה ביטוח, ובכל מקרה של סתירה בין הוראות ההסכם העיקרי לבין הוראות נספח זה בכל הקשור לביטוח, יגברו הוראות נספח זה (למעט הוראות מסחריות אשר הוסדרו בין הצדדים). המונחים המשמשים בנספח זה יפורשו בדרך בה הם מתפרשים בהסכם העיקרי.

1. ביטוח עבודות השוכר

1.1. בכפוף להוראות החוזה בכל הקשור לקבלת הרשאה לביצוע עבודות במושכר והיה ותבוצענה עבודות כלשהן במושכר על ידי השוכר או על ידי מי מטעם השוכר במועד כלשהו במשך התקופה הנקובה בסעיף 3.1 להלן, על השוכר לערוך ולקיים ביטוח עבודות קבלניות (להלן: "**ביטוח עבודות השוכר**") למשך כל תקופת העבודות ולמשך תקופת תחזוקה בת 24 חודשים (להלן: "**תקופת הביטוח**").

1.2. ביטוח עבודות השוכר ייערך על שם השוכר, קבלנים, קבלני משנה, המשכיר.

1.3. ביטוח עבודות השוכר יכלול את פרקי הביטוח והכיסויים המפורטים להלן:

1.3.1. **פרק (1) - נזק לרכוש** - ביטוח במתכונת "כל הסיכונים" המבטח את העבודות במלוא ערכן מפני אבדן או נזק הנגרם במשך תקופת הביטוח והכולל הרחבה מפורשת בדבר כיסוי לרכוש סמוך ולרכוש עליו עובדים השייך ליחיד מיחידי המבוטח בגבול אחריות בסך של 250,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח. הביטוח יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי המשכיר ו/או הבאים מטעם המשכיר, ובלבד שהוויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

1.3.2. **פרק (2) - ביטוח אחריות כלפי צד שלישי** בגין חבות המבוטחים על פי דין הנובעת מביצוע העבודות בגבול אחריות בסך של ..... ₪ למקרה ולתקופת ביטוח שייקבע בהתאם למפתח שבטבלה שלהלן ובכפוף לסעיף "אחריות צולבת" לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחידי המבוטח. הביטוח יכלול הוראה מפורשת לפיה רכוש המשכיר ייחשב לרכוש צד שלישי, למעט רכוש המבוטח בהתאם לסעיף 1.3.1 לעיל. הביטוח לא יכלול חריג לאחריות המבוטחים בקשר עם תביעות תחלוף של המוסד לביטוח לאומי

חתימה בר"ת:_____

ונזקי גוף הנובעים משימוש בציוד מכני הנדסי שהינו כלי רכב מנועי ושאין חובה חוקית לבטחו תחת ביטוח חובה.

היקף עבודות	פרק א- הרחבת רכוש סמוך ורכוש עליו עובדים	גבול אחריות פרק ב'
250,000-350,000	400,000 ₪	1,000,000 ₪
350,000-500,000	500,000 ₪	2,000,000 ₪
500,000-1,000,000	600,000 ₪	3,000,000 ₪
מעל 1,000,000	1,000,000 ₪	4,000,000 ₪

1.3.3. **פרק (3) - ביטוח חבות מעבידים** בגין חבות המבוטחים על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) ו/או חוק האחריות למוצרים פגומים, תש"ם-1980, כלפי מי מהמועסקים בביצוע העבודות בגין פגיעה גופנית או מחלה מקצועית העלולה להיגרם למי מהם תוך כדי ו/או עקב ביצוע העבודות בגבול אחריות בסך של 20,000,000 ₪ לעובד, למקרה ובסה"כ לתקופת הביטוח.

1.4. על אף האמור בסעיף 1.1 לעיל, לשוכר האפשרות שלא לערוך את ביטוח עבודות השוכר ביחס לעבודות במושכר שערכן אינו עולה על סך של 200,000 ₪ לעבודה, ובלבד שביטוחי הקבע של השוכר יורחבו לכסות את העבודות האמורות משך כל תקופת ביצוען וכי הביטוח הנקוב בסעיף 2.1.2 להלן יורחב לכלול את המשכיר בקשר עם העבודות האמורות.

2. <u>ביטוחי הקבע של השוכר</u>

2.1. בכל משך התקופה המפורטת בסעיף 3.1 להלן, על השוכר לערוך ולקיים את הביטוחים המפורטים כדלקמן (להלן: "**ביטוחי הקבע של השוכר**"):

2.1.1. **ביטוח רכוש** לכיסוי ביטוח המבנה אשר בבעלות המשכיר (לרבות במפורש מבנה המושכר) על כל מערכותיהם, מתקניהם וצמודותיהם וכן לכיסוי תכולת המושכר וכל רכוש אחר המובא למושכר או סביבתו על ידי או עבור השוכר (לרבות ציוד, ריהוט, מתקנים ומלאים), וכל שינוי, שיפור ותוספת למושכר שבוצעו על ידי השוכר או עבור השוכר, במלוא ערכם ועל בסיס ערך כינון, ולעדכן את סכום הביטוח מעת לעת, כדי שישקף תמיד את מלוא ערך הרכוש האמור, מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים המקובלים בביטוח "אש מורחב" לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה על ידי כלי רכב, פגיעה על ידי כלי טיס, פרעות, שביתות, שבר זכוכית, נזק בזדון וכן נזקי פריצה. הביטוח יכלול סעיף לפיו מוותר המבטח על זכות התחלוף כלפי המשכיר ו/או הבאים מטעם המשכיר ובלבד שהוויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

חתימה בר"ת:_____

2.1.1.1 בכל הנוגע לפוליסת ביטוח המבנה (אש מורחב) שתיערך על ידי השוכר בהתאם להוראות הסכם זה, יחולו ההוראות המפורטות להלן:

א. מבוטח נוסף: המועצה המקומית קרית ארבע חברון תירשם כמבוטחת נוספת בפוליסה, בגין זכויותיה ובעלותה בנכס.

ב. הוראת מוטב בלתי חוזרת לתגמולי ביטוח: הפוליסה תכלול הוראת מוטב מפורשת ובלתי חוזרת לפיה המועצה תירשם כמוטבת יחידה וראשונה לקבלת כל תגמולי ביטוח בגין נזק למבנה, שלדו או מערכותיו. נקבע בזאת כי כל תגמולי ביטוח שישולמו כאמור ישמשו בראש ובראשונה לשיקום, תיקון או הקמה מחדש של המבנה, בהתאם להנחיות מהנדס המועצה ועל פי שיקול דעתה הבלעדי.

ג. רישום שעבוד לטובת המועצה:

זכויות השוכר בפוליסת ביטוח המבנה ובכל תקבול ו/או פיצוי המגיע ו/או שיגיע מכוחה ישועבדו לטובת המועצה בשעבוד ראשון, קבוע ובלתי חוזר, להבטחת ביצוע מלוא התחייבויות השוכר לשיקום הנכס ולהגנה על זכויות הבעלות של המועצה במבנה.

ד. הודעה בדבר רישום השעבוד כאמור תימסר לחברת הביטוח ותאושר על ידה בכתב במסגרת הפוליסה ו/או אישור עריכת הביטוחים.

2.1.2. **ביטוח אחריות כלפי צד שלישי** המבטח את חבות השוכר על פי דין בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש העלול להיגרם לגופו או לרכושו של אדם או גוף כלשהו במושכר ובסביבתו, בגבול אחריות בסך של ..... ₪ למקרה ולתקופת ביטוח, שייקבע בהתאם למפתח להלן[1]. הביטוח יורחב לשפות את המשכיר בגין אחריות שתוטל על המשכיר עקב מעשה או מחדל של השוכר ו/או הבאים מטעם השוכר, בכפוף לסעיף "אחריות צולבת", לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחידי המבוטח. הביטוח לא יכלול חריגים בקשר עם תביעות תחלוף של המוסד לביטוח לאומי וחבות בגין קבלנים וקבלני משנה.

2.1.3. **ביטוח אחריות מעבידים** המבטח את חבות השוכר על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) ו/או חוק האחריות למוצרים פגומים, תש"ם-1980, כלפי עובדי השוכר בגין פגיעה גופנית או מחלה מקצועית העלולה להיגרם למי מהם תוך כדי ו/או עקב עבודתם במושכר ובסביבתו, בגבול אחריות בסך של 6,000,000 ₪ לעובד ובסך של 20,000,000 ₪ למקרה ובסה"כ לתקופת הביטוח. הביטוח יורחב לשפות את המשכיר היה וייקבע לעניין קרות תאונת עבודה או מחלה מקצועית כלשהי, כי למשכיר קיימות חובות מעביד כלשהן כלפי מי מעובדי

[1] גבול האחריות יהא בסכום השווה לסך 15,000 ₪ כפול שטח המושכר במ"ר, אולם הסכום כאמור לא יפחת מ – 4,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר לתקופת ביטוח.

חתימה בר"ת:_____

השוכר. הביטוח יכלול סעיף לפיו מוותר המבטח על זכות התחלוף כלפי המשכיר ו/או הבאים מטעם המשכיר, ובלבד שהוויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

2.1.4. **ביטוח אבדן תוצאתי** המבטח אבדן רווח גולמי של השוכר עקב אבדן או נזק הנגרם לרכוש המבוטח על פי סעיף 2.1.1 לעיל או למושכר, כתוצאה מאחד הסיכונים המבוטחים על-פי סעיף 2.1.1 לעיל (למעט פריצה), וזאת למשך תקופת שיפוי בת 24 חודשים. הביטוח יורחב לכסות נזקים תוצאתיים שנגרמו עקב מניעת גישה בהתאם לתנאי הפוליסה. כן הביטוח מורחב לכסות הפרעה או הפסקה במהלך עסקו של השוכר עקב הפסקה באספקת זרם החשמל כתוצאה מסיכוני "אש מורחב" (למעט פריצה, שוד והרחבת כה"ס). למען הסר ספק, מובהר כי האמור לעיל בדבר הפסקה באספקת זרם החשמל חל גם ביחס לאספקת חשמל על ידי המשכיר. הביטוח ייערך לפי מלוא הרווח הגולמי של השוכר לרבות הוצאות קבועות שלא תיפסקנה במקרה של אובדן או נזק כאמור, ועל השוכר לעדכן את סכום הביטוח מעת לעת, כדי שישקף תמיד את מלוא הרווח הגולמי האמור. הביטוח יכלול סעיף לפיו מוותר המבטח על זכות התחלוף כלפי המשכיר ו/או הבאים מטעם המשכיר ובלבד שהוויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

2.2. על אף האמור בסעיף 2.1 לעיל, לשוכר נתונה הזכות שלא לערוך את הביטוח המפורט בסעיף 2.1.4 לעיל במלואו או בחלקו, ואולם הפטור המפורט בסעיף 3.12 להלן יחול כאילו נערך הביטוח כאמור במלואו.

3. <u>ביטוחי השוכר – הוראות כלליות</u>

על ביטוח עבודות השוכר וביטוחי הקבע של השוכר (להלן: "**ביטוחי השוכר**") יחולו ההוראות כדלקמן:

3.1. ביטוחי השוכר ייערכו על חשבון השוכר באמצעות חברת ביטוח מורשית כדין משך כל תקופת השכירות וכל הארכה לה.

3.2. היקף כיסוי ביטוחי השוכר יהיה בהתאם לנוסח הידוע כ"ביט"/ "מגדלביט"/ "פסגה"/ "הראלביט"/ "מנוביט" או כל מהדורה מקבילה להם אצל מבטח אחר.

3.3. ביטוחי השוכר יכללו את הסעיפים כדלקמן:

3.3.1. סעיף לפיו ביטוחי השוכר אינם כוללים חריג לחבות המבטח עקב ו/או בקשר עם רשלנות רבתי מצד השוכר, ובלבד שלא יהיה באמור כדי לגרוע מחובות המבוטח וזכויות המבטח על פי חוק חוזה הביטוח תשמ"א – 1981.

3.3.2. סעיף המעיד כי ביטוחי השוכר הינם ראשוניים לכל ביטוח אחר שנערך על ידי השוכר וכי המבטח מתחייב שלא להעלות כל טענה בדבר שיתוף ביטוחי הנ"ל.

3.4. המצאת אישור קיום הביטוחים ו/או פוליסות ביטוחי השוכר -

חתימה בר"ת:_____

3.4.1. ללא צורך בכל דרישה מצד המשכיר, על השוכר להמציא לידי המשכיר במועדים המפורטים להלן את אישור קיום ביטוחים - עבודות קבלניות ו/או אישור קיום הביטוחים (שני האישורים ייקראו להלן: "**אישורי הביטוח**").

מובהר ומוסכם, כי אי המצאת אישורי הביטוח במועדים הנקובים להלן לא תפגע בהתחייבויות השוכר על פי החוזה, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, כל חובת תשלום שחלה על השוכר. על השוכר לקיים את כל התחייבויות השוכר על פי החוזה, גם אם יימנעו מן השוכר ביצוע עבודות השוכר, קבלת החזקה במושכר, הכנסת נכסים למושכר או פתיחת העסק במושכר בשל אי הצגת אישורי הביטוח במועד.

3.4.1.1. טרם ביצוע עבודות כלשהן במושכר - אישור ביטוח עבודות השוכר המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו (להלן: "**אישור קיום ביטוחים - עבודות קבלניות**") חתום בידי מבטח השוכר. מובהר ומוסכם כי המצאת אישור קיום הביטוחים - עבודות קבלניות הינה תנאי מתלה ומקדמי לביצוע עבודות כלשהן במושכר, ולמשכיר תהא הזכות (אך לא החובה) למנוע מן השוכר את ביצוע העבודות במושכר היה ואישור קיום הביטוחים - עבודות קבלניות לא הומצא במועד האמור לעיל, אולם למעט לעניין עבודות בהיקף המפורט בסעיף 1.4 לעיל בגינן על השוכר להמציא אישור קיום ביטוחים כמפורט בסעיף 3.4.1.2 להלן ובשינויים ההכרחיים בהתאם לסעיף 1.4לעיל.

3.4.1.2. לא יאוחר ממועד קבלת החזקה במושכר או לפני מועד הכנסת נכסים כלשהם למושכר (זולת נכסים הכלולים במסגרת ביצוע עבודות במושכר כמפורט בסעיף 1 לעיל) - המוקדם מבין שני המועדים - את אישור עריכת ביטוחי השוכר, המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו (להלן: "**אישור קיום הביטוחים**") חתום על ידי מבטח השוכר.

מובהר בזה, כי המצאת אישור קיום הביטוחים הינה תנאי מתלה ומקדמי לקבלת חזקה במושכר או להכנסת נכסים כלשהם למושכר (זולת נכסים הכלולים במסגרת ביצוע עבודות במושכר כמפורט בסעיף 1 לעיל) ולמשכיר תהא הזכות (אך לא החובה) למנוע מן השוכר את קבלת החזקה במושכר או את הכנסת הנכסים כאמור, במקרה שאישור קיום הביטוחים לא הומצא במועד המצוין לעיל.

3.4.2. יתירה מכך, במקרה אירוע ביטוחי, על השוכר להמציא לידי המשכיר העתק מפוליסות תקפות של ביטוחי השוכר, וזאת תוך 7 ימים ממועד קבלת דרישת המשכיר לכך.

השוכר יוכל למחוק מהפוליסות פרטים ומידע מסחריים.

3.4.3. לא יאוחר ממועד תום תקופת ביטוחי הקבע של השוכר או כל חלק מהם, על השוכר להפקיד בידי המשכיר את אישור קיום הביטוחים בגין הארכת תוקפם של ביטוחי הקבע של השוכר או כל חלק מהם לתקופה נוספת, וזאת למשך כל התקופה הנקובה בסעיף 3.1 לעיל.

חתימה בר"ת:_____

3.4.4. אין בהמצאת אישורי הביטוח ו/או פוליסות ביטוחי השוכר ו/או בעריכת השינויים כאמור בסעיף 3.5 להלן, כדי להוות אישור בדבר התאמת ביטוחי השוכר לדרישות נספח זה, ואין בהם כדי להטיל אחריות כלשהי על המשכיר ו/או מי מטעמו או לצמצם את אחריות השוכר על פי החוזה או על פי כל דין.

3.5. בדיקת אישורי הביטוח ו/או פוליסות ביטוחי השוכר -

3.5.1. למשכיר תהא הזכות, אך לא החובה, לבדוק את אישורי הביטוח ו/או את פוליסות ביטוחי השוכר, שיומצאו על ידי השוכר כאמור בסעיף 3.4 לעיל, ועל השוכר לבצע כל שינוי, תיקון, התאמה או הרחבה שיידרשו בידי המשכיר על מנת להתאים את ביטוחי השוכר להתחייבויות השוכר על פי נספח זה.

3.5.2. זכויות המשכיר לבדיקת אישורי הביטוח ו/או פוליסות ביטוחי השוכר ולדרישת השינויים כמפורט בסעיף 3.5.1 לעיל, אינן מטילות על המשכיר או על מי מטעם המשכיר כל חובה או כל אחריות שהיא לגבי ביטוחי השוכר, טיבם, היקפם, ותוקפם, או לגבי העדרם, ואין בהן כדי לגרוע מכל חובה שהיא המוטלת על השוכר על פי נספח זה, וזאת בין אם נדרש השוכר בידי המשכיר לערוך את השינויים כמפורט לעיל ובין אם לאו, בין אם אישורי הביטוח ו/או פוליסות ביטוחי השוכר נבדקו בידי המשכיר ובין אם לאו.

3.6. מוסכם בזאת כי קביעת גבולות האחריות המפורטים בסעיפים 1 ו-2 לעיל הנה בבחינת דרישה מזערית המוטלת על השוכר, שאינה פוטרת את השוכר ממלוא חבות השוכר על פי החוזה ו/או על פי דין. לשוכר לא תהא כל טענה ו/או דרישה כלפי המשכיר ו/או כלפי מי מטעם המשכיר בכל הקשור לגבולות האחריות האמורים ו/או כל טענה אחרת בנושא גובה ו/או היקף ביטוחי השוכר.

3.7. דרישות הביטוח המפורטות במסגרת נספח זה ועריכת ביטוחי השוכר בהתאם להן, אינן באות לגרוע מכל התחייבות של השוכר על פי החוזה ו/או על פי כל דין, ואין בהן כדי לשחרר את השוכר מאחריות כלשהי בגין אובדן או נזק או הפסד, המכוסה או שאינו מכוסה במסגרת ביטוחי השוכר.

3.8. על השוכר האחריות הבלעדית לשאת במלוא סכומי ההשתתפות העצמית הנקובים בביטוחי השוכר.

3.9. משך כל התקופה הנקובה בסעיף 3.1 לעיל על השוכר להאריך את תוקף ביטוחי השוכר מדי פעם בפעם לפי הצורך ולקיים בקפדנות את כל תנאי ביטוחי השוכר. כמו כן, בכל פעם שמבטח השוכר יודיע למשכיר כי מי מביטוחי הקבע של השוכר עומד להיות מבוטל או עומד לחול בו שינוי לרעה, על השוכר לערוך את אותו הביטוח מחדש ולהמציא אישור קיום ביטוחים חדש ועדכני, עד למועד הביטול או השינוי לרעה בביטוח כאמור, המעיד על עריכת הביטוח כאמור מחדש.

חתימה בר"ת:_____

3.10. מוסכם בזה במפורש כי אין בעריכת ביטוחי השוכר, בהמצאתם או בשינויים כדי להוות אישור בדבר התאמתם, ואין בהם כדי להטיל אחריות כלשהי על המשכיר או לצמצם את אחריות השוכר על-פי חוזה זה או על פי כל דין.

3.11. ככל שלדעת השוכר קיים צורך להרחיב את היקף ביטוחי השוכר או לערוך ביטוחים נוספים או משלימים לביטוחי השוכר, על השוכר לערוך על חשבון השוכר את הביטוח הנוסף או המשלים כאמור לעיל, להחיל לגביו את ההוראות המפורטות בסעיף 3.3 לעיל וביחס לכל ביטוח רכוש נוסף או משלים - לכלול סעיף לפיו מוותר המבטח על זכות התחלוף כלפי המשכיר ו/או הבאים מטעם המשכיר, ובלבד שהוויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון. ביטוחי החבויות יורחבו לכלול את המשכיר בגין מעשי ו/או מחדלי השוכר, בכפוף לחבות צולבת.

3.12. על המשכיר לא תוטל כל אחריות בגין אובדן או נזק שלשוכר הזכות לשיפוי בגינו על פי הביטוחים שעל השוכר לערוך בהתאם לסעיפים 1.3.1, 2.1.1, 2.1.4 ועל פי ביטוחי הרכוש כאמור בסעיף 3.11 לעיל (או שלשוכר הייתה הזכות לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בביטוחים האמורים, או הפר תנאי הפוליסה או ביטוח חסר), אולם הפטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

3.13. מובהר בזאת כי אישור/י הביטוח שיוצגו אינו/ם בא/ים לצמצם את התחייבויות השוכר לפי סעיפי הביטוח המפורטים לעיל, ומתכונתו/תם התמציתית של אישור/י הביטוח שיוצג/ו הינה אך ורק כדי לאפשר לחברות הביטוח לעמוד בהנחיות הפיקוח עליהן. הוראות הביטוח המחייבות הן אלו המופיעות בסעיף זה לעיל. כן מוסכם כי בכל מקרה בו יחול שינוי בהוראות המפקח על הביטוח כאמור, מבקש האישור יהא רשאי להחליף את דוגמת נוסח אישורי הביטוח המצ"ב בנוסח אישורי ביטוח חלופיים, וזאת בכפוף להתחייבויות הביטוח של המבוטח כמפורט בנספח ביטוח זה כאמור.

3.14. השוכר מצהיר כי הוא יידע את מבטחיו לגבי התנאים הנדרשים בהסכם זה, וביקש להתאים את פוליסות הביטוח בהתאם להסכם זה וזאת בנוסף לחתימה על אישורי הביטוח המצורפים.

4. נספח ודרישות הביטוח הינו מעיקרי החוזה והפרתו מהווה הפרה של החוזה. על אף האמור לעיל, אי המצאת אישורי הביטוח במועדים המפורטים בסעיף 3.4 לעיל לא תהווה הפרה יסודית של החוזה, אלא אם חלפו 14 ימים ממועד בקשת המשכיר בכתב להמצאת אישורי הביטוח, ואישורי הביטוח לא הומצאו לידי המשכיר.

חתימה בר"ת:_____

5. <u>השכרת משנה והחלת הוראות הביטוח והפטור על שוכרי משנה</u>

מבלי לגרוע מהוראות הסכם זה ביחס לעצם הזכות או האיסור להשכיר את המושכר או חלקים ממנו בשכירות משנה:

5.1 תחולת הוראות ההסכם על שוכרי משנה:

ככל שהשוכר ישכיר את המבנה, חלק ממנו, או יעניק זכות שימוש בו לשוכר משנה ו/או לכל צד שלישי אחר (להלן: "שוכר משנה"), מתחייב השוכר לעגן במפורש בהסכם ההתקשרות עמו הוראה הקובעת כי כל תנאי והוראות פרק זה (לרבות הוראות הביטוח, האחריות, השיפוי והפטור) יחולו במלואם, בשינויים המחויבים, גם על שוכר המשנה כלפי המשכירה.

5.2 ויתור על זכות תחלוף (שיבוב):

השוכר ידרוש מכל שוכר משנה לכלול בכל פוליסות הביטוח שייערכו על ידו (לרבות ביטוחי רכוש, תכולה, שיפורי מושכר, אובדן תוצאתי וצד שלישי) סעיף ויתור מפורש על זכות תחלוף (שיבוב) לטובת המשכירה, עובדיה, נבחריה וכל הפועל מטעמה. ויתור זה יחול אף ללא תלות בקיומו של ביטוח בפועל, כאמור בסעיף 5.3 להלן.

5.3 ויתור על תביעות ופטור מאחריות בגין נזקים:

השוכר מתחייב להחתים כל שוכר משנה על הצהרה והתחייבות בלתי חוזרת לפיה הוא מוותר באופן סופי ומוחלט על כל טענה, דרישה או תביעה כנגד המשכירה ו/או מי מטעמה בגין כל נזק (ישיר, עקיף או תוצאתי), אובדן, פגיעה או הפסד ישיר או עקיף שייגרמו לו, לרכושו או לתכולתו במושכר, מכל סיבה שהיא, והמשכירה לא תישא בכל אחריות כלפיו.

5.4 אחריות ישירה ושיפוי:

השכרת משנה כאמור לא תגרע כהוא זה מאחריותו הבלעדית והמלאה של השוכר כלפי המשכירה על פי הסכם זה. השוכר ישפה ויפצה את המשכירה מיד עם דרישתה בגין כל נזק, הפסד, הוצאה או תביעה שיוגשו נגדה על ידי שוכר משנה או מי מטעמו, הנובעים מהיעדר החלת הוראות אלו או מאירוע שאירע בקשר עם החזקתו במושכר.

חתימה בר"ת:_____

מועצה מקומית
קרית ארבע חברון
LOCAL COUNCIL
KIRYAT ARBA-HEBRON

אישור קיום ביטוחים/אישור על הסכמה לעריכת ביטוח בלבד**	תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)

באישור קיום ביטוחים תבוא הפיסקה הבאה: אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.

באישור על הסכמה לעריכת ביטוח תבוא הפיסקה הבאה: אישור זה מהווה אסמכתא לכך שהמועמד לביטוח קיבל הצעת ביטוח, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי ההצעה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בהצעה יגבר האמור בהצעה למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור. אישור זה אינו מהווה אישור על קיומה של פוליסה תקפה.

מבקש האישור הראשי*	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור*	המבוטח/המועמד לביטוח**	אופי העסקה והעיסוק המבוטח*	מעמד מבקש האישור*
שם המועצה המקומית קרית ארבע חברון	שם חברות עירוניות, תאגידים עירוניים	שם	אופי העסקה: ☒נדל"ן ☐שירותים ☐אספקת מוצרים ☐אחר: _____ העיסוק המבוטח: השכרת נכס בכתובת _____	☒משכיר ☐שוכר ☐זכיין ☐קבלני משנה ☐מזמין שירותים ☐מזמין מוצרים ☐אחר: _____
ת.ז./ח.פ.	ת.ז./ח.פ.	ת.ז./ח.פ.		
מען ת.ד 15, קרית ארבע 90100	מען תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: חברה אם ו/או בת ו/או אחות ו/או קשורה ו/או שלובה ו/או חלק מקבוצה.	מען		

סוג הביטוח חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	מספר הפוליסה***	נוסח ומהדורת הפוליסה ***	תאריך תחילה (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	תאריך סיום (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח		השתתפות עצמית (אין חובה להציג נתון זה)	מטבע	כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים ****
					לתקופה	למקרה*			
רכוש		ביט'							309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 313 כיסוי בגין נזקי טבע 314 כיסוי גניבה פריצה ושוד 316 כיסוי רעידת אדמה 328 ראשוניות 338 הרחבת כיסוי על

ת.ד. 15, מיקוד 90100, טלפון: 02-9969555, פקס: 02-9964277, קרית ארבע חברון
P.O.B. 15, Kiryat Arba Hebron 90100, Tel. 02-9969555, Fax: 02-9964277
www.kiryat4.org.il

חתימה וחותמת: _____

									בסיס ערך כינון 345 הרחבה לנזק בגין פרעות ושביתות 346 הרחבה לנזקי חשמל ללוחות חשמל, פיקוד ושנאים 324 מוטב לתגמולי ביטוח- מבקש האישור (מבנה בלבד) 331 – שעבוד לטובת מבקש האישור (מבנה בלבד)
צד שלישי		ביט			*בהתאם לסעיף 2.1.2 בנספח הביטוח				302 אחריות צולבת 304 הרחב שיפוי 307 קבלנים וקבלני משנה 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 315 כיסוי לתביעות מל"ל 321 מבוטח נוסף בגין מעשי ומחדלי המבוטח 322 מבקש האישור מוגדר כצד ג' 328 ראשוניות 329 רכוש מבקש האישור ייחשב כצד ג'
אחריות מעבידים		ביט			20,000,000			6,000,000	309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 319 מבוטח נוסף - היה וייחשב כמעבידם של מי מעובדי המבוטח 328 ראשוניות
אובדן תוצאתי		ביט							309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 313 כיסוי בגין נזקי טבע 316 כיסוי רעידת אדמה 328 ראשוניות 335 תקופת שיפוי – 24 ח' 338 הרחבת כיסוי על בסיס ערך כינון 345 הרחבה לנזק בגין פרעות ושביתות

חתימה בר"ת:_____

פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח **ג'** כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה)*:
096

ביטול/שינוי הפוליסה *
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא **60 יום** לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.

תוקף אישור על הסכמה לעריכת ביטוח בלבד**
תאריך תום תקופת האישור על הסכמה לעריכת ביטוח (DD/MM/YYYY)**

חתימת האישור
המבטח:

* **באישור ביטוח כללי ואישור על הסכמה לעריכת ביטוח** ניתן לסמן שדות אלה כשדות שאינם בתוקף.
** **שדות אלה יופיעו באישור על הסכמה לעריכת ביטוח בלבד.**
*** **שדות אלה לא יופיעו באישור על הסכמה לעריכת ביטוח**.
**** **יש לציין קוד כיסוי בהתאם לרשימה הסגורה המנויה בנספח ד' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחסכון. במקרה של קודי כיסוי הכוללים נתון הנדרש למלא, יש להציג בנוסף את המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה.**

חתימה בר"ת:_____

מועצה מקומית
קרית ארבע חברון
LOCAL COUNCIL
KIRYAT ARBA-HEBRON

אישור קיום ביטוחים/אישור על הסכמה לעריכת ביטוח** - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה	תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)

באישור קיום ביטוחים תבוא הפיסקה הבאה: אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.

באישור על הסכמה לעריכת ביטוח תבוא הפיסקה הבאה: אישור זה מהווה אסמכתא לכך שהמועמד לביטוח קיבל הצעת ביטוח, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי ההצעה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בהצעה יגבר האמור בהצעה למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור. אישור זה אינו מהווה אישור על קיומה של פוליסה תקפה.

מבקש האישור הראשי*	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור*	המבוטח/המועמד לביטוח**	מען הנכס המבוטח או המועמד לביטוח** / כתובת ביצוע העבודות*	מעמד מבקש האישור*
שם המועצה המקומית קרית ארבע חברון	שם חברות עירוניות, תאגידים עירוניים	שם .... ו/או קבלנים ו/או קבלני משנה		☐קבלן הביצוע ☐קבלני משנה ☒ משכיר ☐אחר:_____
ת.ז./ח.פ.	ת.ז./ח.פ.	ת.ז./ח.פ.		
מען ת.ד 15, קרית ארבע 90100	מען תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: חברה אם ו/או בת ו/או אחות ו/או קשורה ו/או שלובה ו/או חלק מקבוצה.	מען		

ת.ד. 15, מיקוד 90100, טלפון: 02-9969555, פקס: 02-9964277, קרית ארבע חברון
P.O.B. 15, Kiryat Arba Hebron 90100, Tel. 02-9969555, Fax: 02-9964277
www.kiryat4.org.il

חתימה בר"ת:_____

כיסויים

פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות סכומי ביטוח או הרחבות	מספר הפוליסה ***	נוסח ומהדורת פוליסה ***	תאריך תחילה (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	תאריך סיום (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח/שווי העבודה		השתתפות עצמית (אין חובה להציג נתון זה)	מטבע	כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים** **
					לתקופה	למקרה*			
כל הסיכונים עבודות קבלניות הרחבות לדוגמה (ניתן לפרט בהתאם לפרקי הפוליסה):		ביט'							309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 313 כיסוי בגין נזקי טבע 314 כיסוי גניבה פריצה ושוד 316 כיסוי רעידת אדמה 318 מבוטח נוסף - מבקש האישור 328 ראשוניות 338 הרחבת כיסוי על בסיס ערך כינון 345 הרחבה לנזק בגין פרעות ושביתות
גניבה ופריצה					בתוקף				
רכוש עליו עובדים					בהתאם לסעיף 1.3.2 בנספח הביטוח				
רכוש סמוך					בהתאם לסעיף 1.3.2 בנספח הביטוח				
רכוש בהעברה					5% מהנזק				
פינוי הריסות					10% מהנזק				
צד ג' (ניתן לפרט הרחבות בהתאם לפרקי		ביט'			*בהתאם לסעיף 1.3.2				302 אחריות צולבת 309 ויתור על תחלוף לטובת

חתימה בר"ת:_____

כיסויים									
הפוליס ה)						בנספח הביטוח				מבקש האישור 312 כיסוי בגין נזק שנגרם משימוש בצמ"ה 315 כיסוי לתביעות המל"ל 318 מבוטח נוסף - מבקש האישור 328 ראשוניות 329 רכוש מבקש האישור ייחשב כצד ג' 340 רעידות והחלשת משען – 1,000,00 0 ₪ 348 ביטול סייג רכוש עליון פעלו במישרין
אחרי ות מעבי דים (ניתן לפרט הרחבו ת בהתא ם לפרקי הפוליס ה)		ביט'				20,000,0 00				309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 318 מבוטח נוסף - מבקש האישור 328 ראשוניו ת

חתימה בר"ת:_____

מועצה מקומית
קרית ארבע חברון
LOCAL COUNCIL
KIRYAT ARBA-HEBRON

כיסויים									
פולי סה אחר ת									

פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח **ג'** כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה)*:
096 (שכירות) 074 (שיפוצים)
ביטול/שינוי הפוליסה*
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא **60 יום** לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.
תוקף אישור על הסכמה לעריכת ביטוח בלבד**
תאריך תום תקופת האישור על הסכמה לעריכת ביטוח (DD/MM/YYYY)**

חתימת האישור
המבטח:

* **באישור ביטוח כללי ואישור על הסכמה לעריכת ביטוח** ניתן לסמן שדות אלה כשדות שאינם בתוקף.
** **שדות אלה יופיעו באישור על הסכמה לעריכת ביטוח בלבד.**
*** **שדות אלה לא יופיעו באישור על הסכמה לעריכת ביטוח**.
**** **יש לציין קוד כיסוי בהתאם לרשימה הסגורה המנויה בנספח ד' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחסכון. במקרה של קודי כיסוי הכוללים נתון הנדרש למלא, יש להציג בנוסף את המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה.**

ת.ד. 15, מיקוד 90100, טלפון: 02-9969555, פקס: 02-9964277, קרית ארבע חברון
P.O.B. 15, Kiryat Arba Hebron 90100, Tel. 02-9969555, Fax: 02-9964277
www.kiryat4.org.il

חתימה בר"ת:_____

מסמך ז' – תיאור הסביבה, הנכס, המצב התכנוני והמשפטי

(מהווה גם נספח ג' להסכם המכר ונספח 1 להסכם השכירות)

המידע המפורט במסמך זה נלקח מתוך חוות דעת שמאית שהוכנה עבור המועצה, ומובא לידיעה כללית בלבד. המידע אינו מהווה מצג, הבטחה או התחייבות מטעם המועצה, המועצה אינה אחראית לנכונותו, לשלמותו או לעדכניותו, ועל המציע לבדוק בעצמו את כל הנתונים. למציע לא תהיה כל טענה, דרישה או תביעה כלפי המועצה בקשר עם מידע זה. חוות הדעת השמאית המלאה, לרבות כל נתון בדבר שווי הנכס, אינה חלק ממסמכי המכרז.

חתימה בר"ת:_____

תאריך: 17 בספטמבר 2026
תאריך עברי: ה' בתשרי התשפ"ז
זיהוי אצל השמאי: 850

לכבוד,
מר ידידיה זלינגר, מנכ"ל מועצה מקומית קרית ארבע חברון
בדוא"ל: mankal@kiryat-arba.muni.il

אומדן שווי מקרקעין לצורך שיווק במכרז פומבי

בית אשכולות חברון, רח' בן יפונה 25-פינת רח' בן נון, מ.מ. קרית ארבע

סוג הערכה: מסמך פנימי לצורך קבלת החלטה לעניין מחיר מינימום



1. מטרת האומדן:

נתבקשתי ע"י מר ידידיה זלינגר, מנכ"ל מ.מ. קרית ארבע חברון לבצע אומדן למקרקעין שבנדון, שיסייע למ.מ. קרית ארבע חברון בבואם לקבל החלטה לעניין קביעת מחיר המינימום שיפורסם במכרז. האומדן נדרש לשווי זכויות החכירה במקרקעין בשתי חלופות, כלהלן:

חלופת השכרה – קביעת דמ"ש חודשיים ראויים להשכרת המקרקעין בהתאם לתב"ע בתוקף בלבד, לתקופה של עד 24 שנים ו- 11 חודשים, בכפוף לתנאי המכרז כמפורט מטה.

חלופת מכירה – קביעת שווי המקרקעין לצורך מכירתם בהתאם לתב"ע בתוקף + פוטנציאל, בכפוף לתנאי המכרז כמפורט מטה.

האומדן מהווה אינדיקציה לגובה דמ"ש/שווי המקרקעין לצורך קבלת החלטה לעניין קביעת מחיר המינימום שיפורסם במכרז. לא יעשה שימוש אחר במסמך זה.

2. המועד הקובע לאומדן:

המועד הקובע לאומדן השווי הוא יום הביקור בנכס, 23.06.2026.

3. מועד הביקור בנכס, שם ותפקיד המבקר:

בתאריך 23.06.2026 נערך ביקור בנכס וסביבתו ע"י החי"מ, שמאי מקרקעין.

נערך ביקור עבר בנכס ע"י החי"מ, בתאריך 15.05.2017.

4. זיהוי הנכס:

כתובת:	בית אשכולות חברון, רח' בן יפונה 25-פינת רח' בן נון, מ.מ. קרית ארבע.
רישום:	רישום בפנקס הנכסים של מרשם ההרשאות בבית אל כלהלן: מפה 5.26.01, בניין 25, דירות 32-17.
קואורדינטות:	X: 211039 ; Y: 604334
מהות הנכס:	חלק צפוני של בניין מגורים המיועד להשכרה/מכירה.
תכנון:	החלק הצפוני של מגרש 22 בייעוד מגורים ג' לפי תכניות 1/82 ו- 510/29.
שטח מגרש:	מחצית משטח מגרש 22 - 1,325 מ"ר.
שטח בנוי:	1,841.68 מ"ר ברוטו לפי תשריט מדידה מיום 17.05.2017.
זכויות:	חכירה מהוונת.

5. תאור הסביבה והנכס:

5.1 תאור הסביבה:

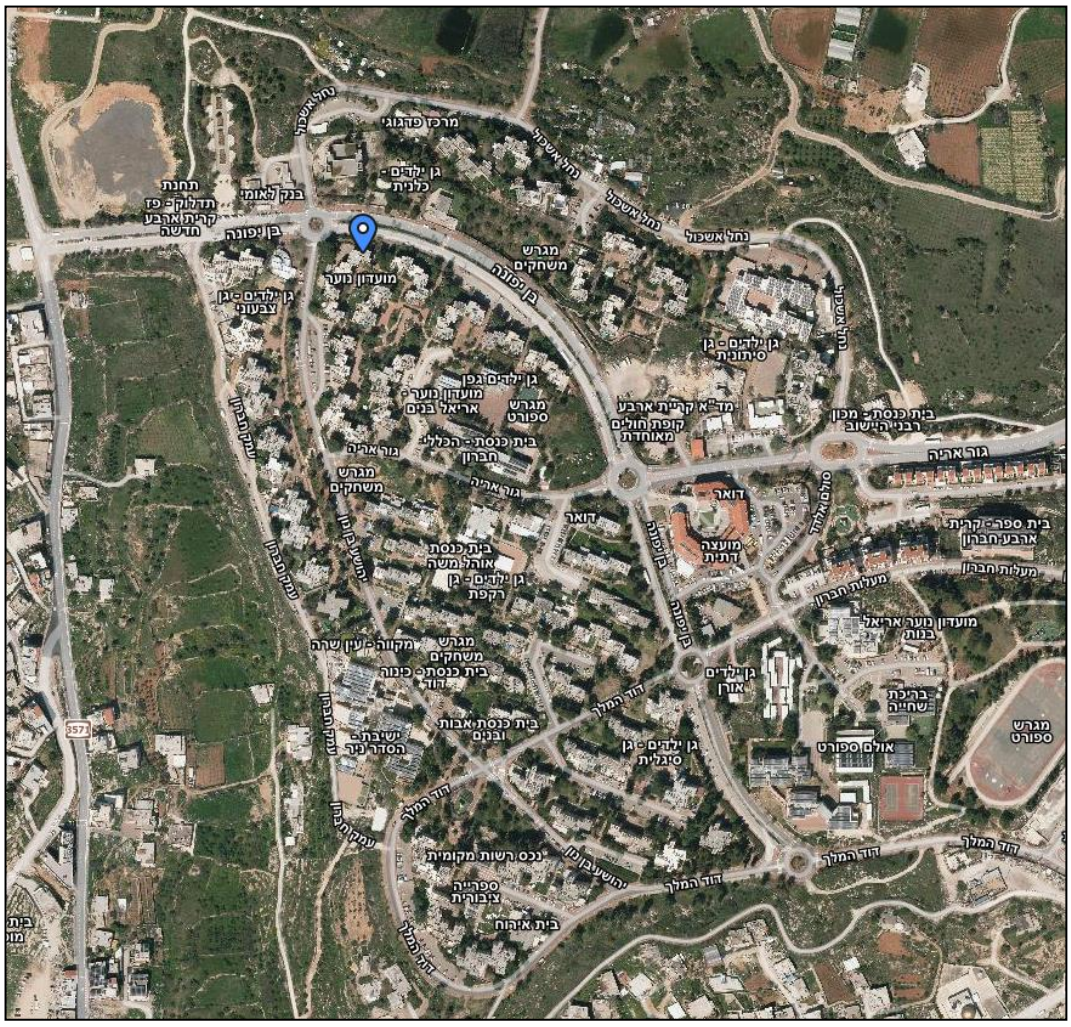
הנכס מושא השומה מהווה את חלקו הצפוני של בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת מרתף חלקית הממוקם ברחוב כלב בן יפונה 25 – פינת רח' יהושע בן נון, הניצב על צפון מגרש 22 לפי תכניות 1/82 ו- 510/29, בצפון-מערב שכונת לב הקריה, קרית ארבע.

לב הקריה היא השכונה הוותיקה הממוקמת בחלקה הדרומי של קרית ארבע, בסמוך ממזרח לחברון. האזור מתאפיין בשימושים מעורבים הכוללים מגורים (בנייני שיכון ותיקים לרוב), מסחר, מוסדות ומבני ציבור (לרבות בניין המועצה המקומית), מוסדות ומבני דת וחינוך, ומבני הארחה שונים.

הסביבה הקרובה מיועדת להתחדשות עירונית, ובאזור מקודמות תכניות לתוספת שטחי מגורים, אירוח ותיירות וכן חידוש מרכזים מסחריים דוגמת התכנית המקודמת למתחם שער חברון הממוקם במרחק של כ- 50 מ' ממושא השומה.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות העירוניות הנדרשות.

להלן מיקום המקרקעין על רקע מפת הסביבה:



5.2 <u>תאור המקרקעין:</u>

הנכס מושא השומה מהווה את חלקו הצפוני של בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת מרתף חלקית הממוקם ברחוב כלב בן יפונה 25 – פינת רח' יהושע בן נון, הניצב על צפון מגרש 22 לפי תכניות 1/82 ו- 510/29, בצפון-מערב שכונת לב הקריה, בחלקה הדרומי של קרית ארבע.

<u>תאור המגרש:</u>

הבניין ניצב על מגרש 22 בשטח 2.65 ד' בייעוד מגורים ג' לפי תכניות 1/82 ו- 510/29. להלן גבולות המגרש: בצפון - חזיתי לרחוב כלב בן יפונה; במערב - חזיתי לרחוב יהושע בן נון; במזרח - גובל בשצ"פ שמעברו בניינים ותיקים בבנייה רוויה; בדרום – גובל בחנייה ציבורית, שביל ומבנים ותיקים בבנייה רוויה. טופוגרפית המגרש כטופוגרפית הסביבה שיפועית יורדת ממזרח למערב.

המגרש מסווג בייעוד אזור מגורים ג' לפי תכנית מפורטת 1/82. באזור זה תותר בנייה בשיעור ממוצע של 120% ב- 4.5 קומות בצפיפות של 12 יח"ד לדונם נטו.

<u>תאור המבנה – רקע היסטורי וקנייני:</u>

על המגרש ניצב מבנה מגורים ותיק בן 4 קומות מעל קומת מרתף חלקית. הנכס מושא השומה מהווה את חלקו הצפוני של המבנה. המבנה נבנה בשנות ה- 70 של המאה הקודמת כבניין דירות. לאחר כעשור, המבנה הוסב למלון ע"י חברת אשכולות חברון, שחתמה על חוזה חכירה מהוון בשנת 1990 לתקופה של 49 שנים עד ליום 01.04.2021. חוזה החכירה מתייחס לדירות 32-17 בבניין 25.

הפעלת המבנה כמלון כשלה, והחברה השכירה את המבנה למועצה המקומית קרית ארבע. בנובמבר 2006, ולאחר שהחברה לא עמדה בפירעון הלוואותיה, ביהמ"ש מינה כונס נכסים לניהול הנכס והחל מתאריך זה המבנה הושכר למועצה המקומית ע"י המדינה. בתאריך 30.12.2018 הזכויות בדירות 32-17 בבניין 25 נרשמו בפנקס הנכסים של מרשם ההרשאות ע"ש מנהל הדיור הממשלתי ע"פ פסק דין של ביהמ"ש המחוזי בירושלים מתאריך 1/1/2013. ביום 27.05.2020 רכשה המועצה המקומית קרית ארבע חברון את הזכויות בנכס מממשלת ישראל (הדיור הממשלתי).

<u>להלן התפלגות השוכרים/דיירים בנכס, בהתאם למידע ממזמינת העבודה:</u>

מדרשה בקומת מרתף + **חלק מקומת קרקע וקומה א'**: בקומת המרתף ממוקמים חדרי קירור, מחסנים ושירותים ואילו בקומת הקרקע ממוקמים משרדי המדרשה, חדרי פעילות, מטבח, חדר אוכל, חצר וחדרי מגורים של בנות המדרשה. בק"א חדרי מגורים נוספים של בנות המדרשה. הגישה אל המדרשה מהכניסה הראשית של הבניין.

עמותת חסדי אבות - קומת קרקע: בחלק הדרומי של קומת הקרקע ממוקמים משרדי עמותת חסדי אבות. המשרדים הורחבו ע"י תוספת בנייה בשטח 29.66 מ"ר ללא היתר.

יחידות מגורים - קומות א'-ג': יחידות דיור בנות חדר/שני חדרים הכוללות חדר שירותים ומקלחת בכל יחידה.

<u>להלן התפלגות שטחי הנכס בהסתמך על תשריט מדידה מיום 17.05.2017:</u>

קומה	שימוש	שטח במ"ר	ברוטו לקומה
-1	מחסן מדרשה	25.37	**359.23**
	שירותים מדרשה	58.36	
	מדרגות	23.00	
	חלל ריק	92.05	
	חדר קרור, מחסנים מדרשה	160.45	
קרקע	כניסה מקורה	9.58	**404.76**
	מבואה	6.29	
	משרדים מדרשה	83.73	
	מדרגות	23.00	
	חדר אוכל מדרשה	172.99	
	מרפסת פתוחה	233.65	
	משרד חסדי אבות	79.51	
	מחסן חסדי אבות	29.66	
1-3 בכל קומה	חדרי שינה	336.23	**1,077.69**
	מדרגות	23.00	
סה"כ ללא מרפסת			**1,841.68**
סה"כ כולל מרפסת			**2,075.33**

<u>תאור המבנה ורמת הגמר:</u>

הבניין בנוי קונסטרוקציית בטון מזוין מחופה אבן בעל גג שטוח הכולל 4 כניסות. הנכס שבנדון ממוקם ב- 2 הכניסות הצפוניות של הבניין. יחידות המקור נהרסו ועוצבו מחדש על מנת להתאימן למלון, כך שקומת הקרקע הוסבה ללובי, משרדי קבלה, מטבח וחדר אוכל, ושטחי הקומות העליונות הוסבו לחדרי מלון.

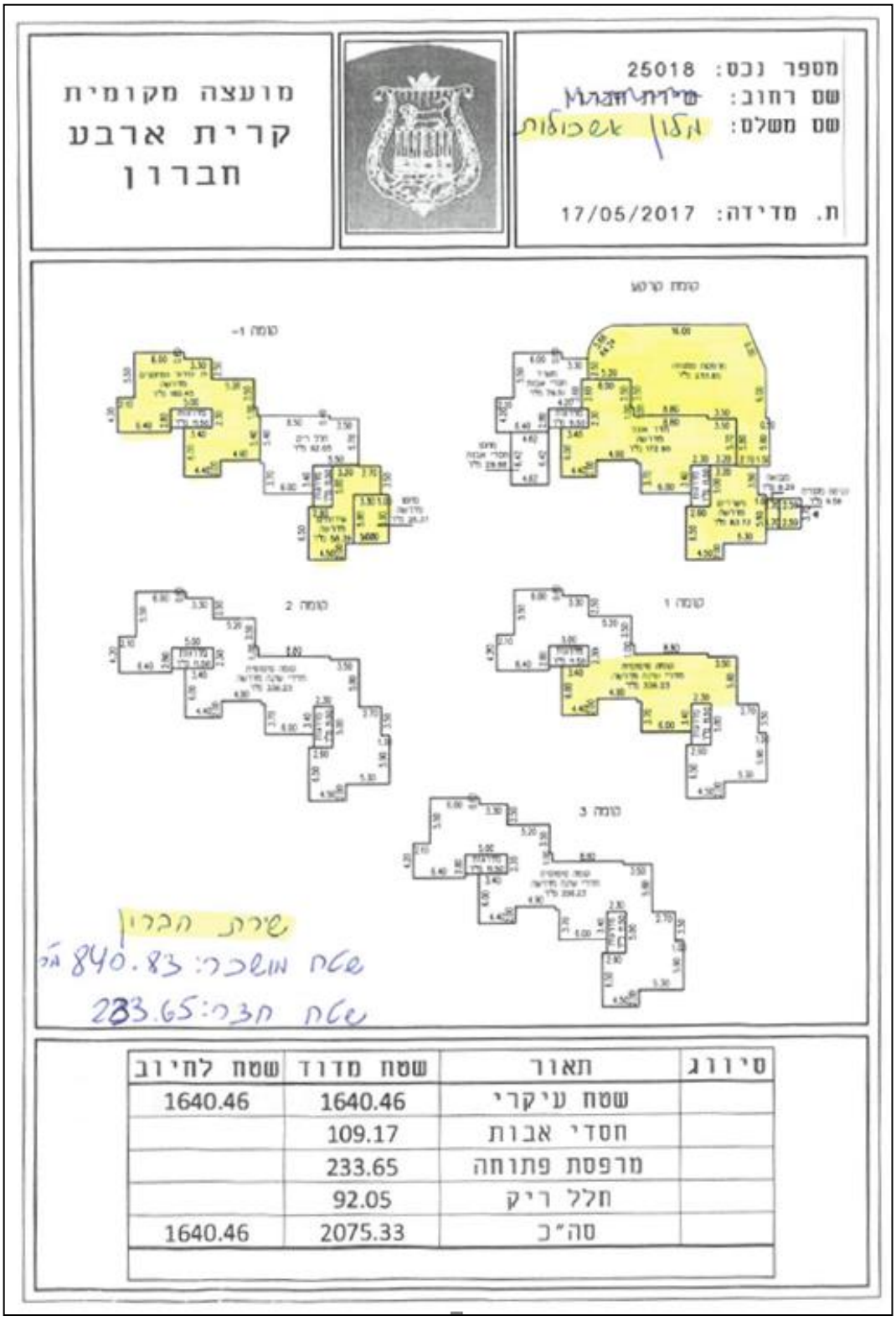
רמת הגמר של המבנה נמוכה עד בינונית ובמצב ירוד, כך שבקירות הפנים ניכרים סימני רטיבות וטיח מתקלף. המסדרונות במצב הנוכחי הם פרי עיצוב מחדש מבינוי קשיח (בלוק + טיח) וניכרים בהם פחתים פונקציונליים כגון: קירות עקומים, הפרשי גבהים וכו'.

חדרי המדרגות והמסדרונות כוללים ריצוף קרמיקה וחיפוי קירות בטיח. ביחידות המגורים ריצוף טרצו, דלתות עץ, וחיפוי קרמי בחדרי השירותים והאמבטיה.

<u>זכויות בנייה לא מנוצלות:</u>

על מגרש 22 חלה תכנית 510/29 משנת 2015, המאפשרת תוספות בנייה בשטח כולל של 1,340 מ"ר לכלל בניין 25 לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בבניינים, ללא תוספת יח"ד. שטח התוספות בק"ק בחלק הצפוני של בניין 25 (מושא השומה) הוא 170 מ"ר מבונים, כך שבבינוי של 4 קומות מתקבלות תוספות בשטח כולל של 680 מ"ר.

להלן תשריט מדידה מיום 17.05.2017:



מועצה מקומית
קרית ארבע
חברון

מספר נכס: 25018
שם רחוב: שדרות חברון
שם משלם: מגן אבות
ת. מדידה: 17/05/2017

קומה קרקע

קומה -1

קומה 2

קומה 1

קומה 3

שירת חברון
שטח מושכר: 840.83 מ"ר
שטח חנות: 233.65

סיווג	תאור	שטח מדוד	שטח לחיוב
	שטח עיקרי	1640.46	1640.46
	חסדי אבות	109.17	
	מרפסת פתוחה	233.65	
	חלל ריק	92.05	
	סה"כ	2075.33	1640.46

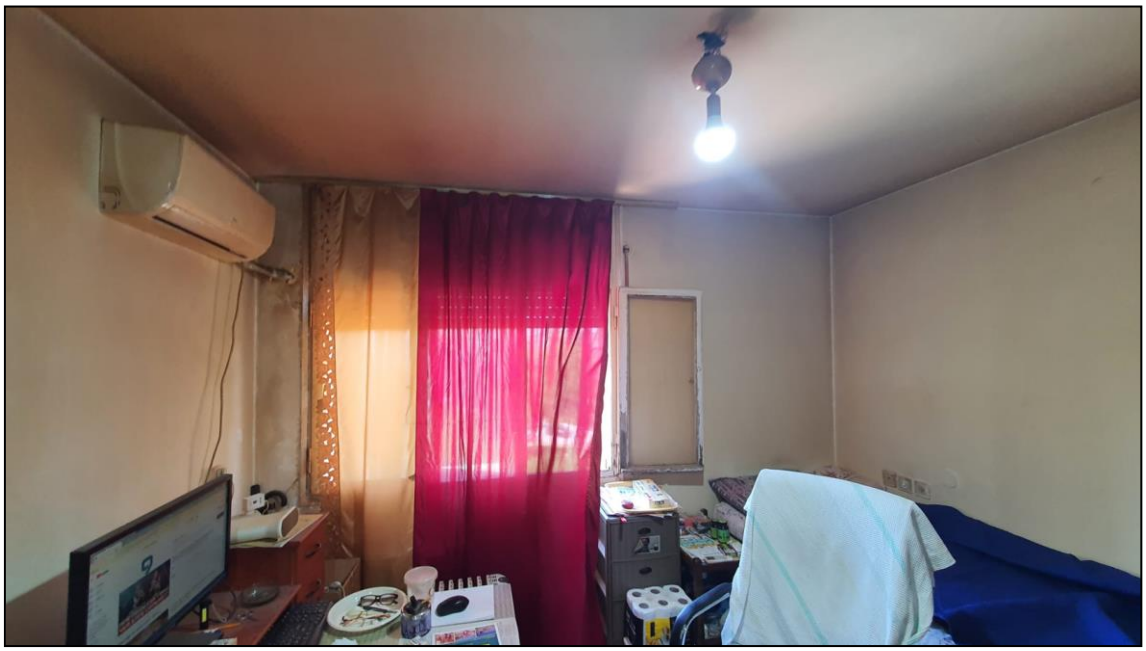
<u>להלן תמונות מייצגות של המבנה:</u>








להלן תמונות מייצגות של דירה:







6. מצב תכנוני:[1]

6.1 תכנית מפורטת 1/82, אושרה לתוקף בוועדת משנה להתיישבות ביום 02.05.1982:[2]

תכנית מפורטת החלה על שטח של כ- 335 ד׳ בקרית ארבע.

מטרות התכנית: לקבוע אזור מגורים ב׳ ו- ג׳; לייעד מגרש מיוחד למרכזת טלפונים, לקבוע אזור מסחרי וחזית מסחרית; ליעד שטח למרכז אזרחי ומסחרי ושטח למוסד; להקצות מגרשים לבניני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ושבילים להולכי רגל; להתוות דרכים חדשות; להבטיח סדרי חניה פרטיים וציבוריים. כל זאת ע״י יצירת אופי בינוי ביחידות התכנון המצוינות בתשריט ושמירת הפיתוח הסדיר מבחינה פונקציונלית ארכיטקטונית ואסתטית כאחד.

ייעוד, שטח וזכויות בנייה: מושא השומה נכלל בתחום מגרש 22 בשטח 2.65 ד׳ בייעוד אזור מגורים ג׳. באזור זה תותר בנייה בשיעור ממוצע של 120% ב- 4.5 קומות בצפיפות של 12 יח״ד לדונם נטו.

סגירת מרפסות: לא יינתן היתר להקמת בנין אלא אם כן: נכללו בתכנית הבניין פרטים ביחס לאופן סגירתן של מרפסות כחלק מתכנית הבניין הכללית; סגירת מרפסת תבוצע מחומרים עמידים בפני חלודה וככל האפשר בפני השפעת מזג אויר.

שטחי החניה: מספר מקומות החניה יהיו בהתאם לתקן שיקבע על-ידי המפקח על התעבורה באיו״ש; שטחי החניה ישמשו למטרות חניה בלבד ולא יותר שינוי ייעודן. לא תותר הקמת סככות בשטחי החניה. החניה תהיה רק במקומות שנקבעו בתכנית הבינוי.

להלן מיקום מגרש 22 על רקע תשריט התכנית:



[1] המובא לעיל הוא עיקרי הוראות התכנון החלות על הנכס הנדון. קיימות הוראות נוספות שלא פורטו לעיל. הפירוט בהתבסס על בדיקה באתרי התכנון של רמ״י, הוועדה המקומית ומנהל התכנון.

[2] עפ״י הפירוט באתר רמ״י מס׳ התכנית 1/82. על תשריט התכנית רשום 1/81.

6.2 <u>תכנית מפורטת 510/29, אושרה לתוקף בוועדת משנה להתיישבות ביום 11.06.2015:</u>

תכנית תקנון מפורטת החלה על "לב הקריה", קרית ארבע, שינוי לתכנית מתאר מפורטת 510 ולתכנית מפורטת 510/1/7. התכנית כפופה לתכניות הנ"ל, שאינן סותרות את הוראותיה.

<u>מטרות התכנית:</u>

שינוי בהוראות הבנייה באזורי מגורים ב' ו- ג' בתחום תכניות בתוקף כדלקמן: א. קביעת שטח מותר לבנייה[3] לכל בניין בתחום התכנית; ב. מתן אפשרות לתוספת שטח מותר לבנייה לכל יחידת דיור; ג. קביעת מיקום תוספות הבניה; ד. קביעת מרווחים לתוספות הבנייה; ה. מתן אפשרות לבניית קומת מרתף[4] בבניינים קיימים; ו. קביעת הוראות בינוי אדריכליות לתוספות הבניה; ז. קביעת הגדרות עפ"י פרק ב' להוראות התכנית; ח. קביעת תנאים למתן היתרי בניה לתוספות הבנייה.

<u>ייעוד ושטח:</u>

מושא השומה נכלל במתחם ב', במגרש 22 בשטח 2.65 ד', בבניין 25, בייעוד מגורים ג' עפ"י תכנית מס' 510.

<u>הוראות כלליות:</u>

על הבניינים הקיימים בתרשימי המקום חלות ההוראות הקבועות בתוכניות מס' 510 ו-510/1/17 לפי העניין לגבי אזורי מגורים ב' ו-ג' וכן ההוראות הבאות.

יותרו תוספות בנייה לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בבניינים בהתאם למפורט בתרשימי המקום בתקנון זה. מיקום התוספת ע"פ התרשים מחייב ומתייחס ליחידת הדיור הצמודה אליו (מסומן בחץ בתרשים).

השטח המופיע על התוספת בתרשים מתייחס לתוספת עבור יחידת דיור בודדת. סך כל שטח הבנייה לעמודה ייקבע ע"פ שטח התוספת כפול מספר הקומות בבניין.

צורת התוספת בתרשים אינה מחייבת, בכל מקרה יש להתאים את תכנון התוספת לעיצוב הבניין הקיים לרבות ציפוי האבן ופרטי הבנייה הקיימים בבניין ובכפוף לאישור המהנדס.

---

[3] התכנית מגדירה שטח מותר לבנייה כלהלן: השטח המתקבל לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין כולל תוספות הבנייה לפי תוכנית זו וכולל את שטחי הבנייה בפועל, למעט שטחי הבנייה המפורטים להלן: א. שטח תוספות בניה קיימות ומאושרות שלא תואמות לתוספות המוצעות בתוכנית זו לעת מתן תוקף לתוכנית זו; ב. שטחים של מרפסות בלתי מקורות, שטחי גגות עליונים ושטחי גגות ביניים; ג. שטח מרפסות פתוחות "מקורות" ע"י מרפסת שכן בקומה מעל; ד. שטח של מקלט משותף, חדרי הסקות, מחסנים, מתקנים טכניים, חדר מכונות מעלית, מתקני אשפה וכד'; ה. שטח מבואות כניסה ומעברים משותפים בבניינים משותפים; ו. תוספת של עד 5 מ"ר למרפסות שירות עפ"י פרק ג' סעיף 4.5.1 להלן; ז. שטח מרתפים כהגדרתם בתוכנית זו.

[4] התכנית מגדירה מרתף כלהלן: קומה בבסיס הבניין שגובהה אינו עולה על 2.5 מ', נמצאת כולה או רובה מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותה ותקרתה לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.20 מ' מפני הקרקע הסופיים. **<u>אינה נכללת במניין הקומות המותר, אינה נכללת בשטח המותר לבנייה</u>**, לא תחרוג מקווי הבניה של הקומה שמעליה ואשר אין אליה גישה מחזית חיצונית אלא מתוך יחידת הדיור שמעליה בלבד. במרתף יותרו חלונות חיצוניים אולם קומת המרתף לא תשמש כיחידת דיור נפרדת. בסמכות המהנדס להתיר חשיפת קיר מרתף במלואו אם ישנה הצדקה טופוגרפית לכך ובלבד ששך אורך קירות המרתף החשופים אינו עולה על 40% מסך אורך קירות המרתף (ההדגשות אינן במקור – א.א.).

סך כל שטחי הבניה המותרים יהיה כמפורט בטבלת זכויות ומגבלות הבניה - פרק ג' סעיף 3 ובהערות לטבלת זכויות ומגבלות הבנייה - פרק ג' סעיף 4.

<u>טבלת זכויות ומגבלות בנייה והערות לטבלה:</u>

שטח מותר לבנייה עפ"י תכנית 510	שטח קיים עפ"י היתר מקורי	תוספות בנייה מאושרות עפ"י היתרים	תוספות בנייה בתכנית 510/29	סה"כ שטח מותר לבנייה
3,180	2,872.4	58.52	1,340.0	4,212.4

שטח התוספות המותרות לבנייה על-פי תוכנית זו כמפורט בטבלת זכויות ומגבלות הבנייה הינו השטח המירבי לבנייה של התוספות לכל בניין.

גודל ותוכנית התוספת הסופיים, עבור כל יח"ד, ייקבע בהתאם להוראות הכלליות, להלן פרק ג' סעיף 5, בהתאם לתנאים בשטח, וע"פ הנחיות המהנדס.

כל שטחי תוספות הבנייה הקיימות <u>המאושרות בהיתרי בניה</u> בכל המתחמים של תוכנית זו <u>שאינם</u> תואמות לתוספות המוצעות בתוכנית זו מותרות בנוסף לסה"כ שטחי הבניה המותרים בתוכנית זו.

כל שטחי תוספות הבניה הקיימות והמאושרות בהיתרי בנייה <u>התואמות</u> לתוספות המוצעות בתוכנית זו <u>כלולים</u> בסה"כ שטחי הבניה המותרים בתוכנית זו ולא נוספים עליהם.

לשטח המותר לבניה כמפורט בטבלת זכויות הבניה, יתווספו השטחים הבאים: תותר תוספת/הרחבת מרפסות שירות ע"י סגירת אלמנט מסתור כביסה קיים בבנייה וחלונות בשטח של עד 5 מ"ר עבור כל יח"ד; תותר בניית קומת מרתף כהגדרתו בפרק ב' סעיף 11, עבור דירת המגורים הקיימת מעל חלל המרתף בלבד. הגישה למרתף תתבצע ע"י מדרגות פנימיות בלבד המחברות בין הדירה למרתף. חל איסור על גישה חיצונית למרתף.

(ההדגשות במקור – א.א.).

<u>הוראות כלליות:</u>

לא תותר תוספת יחידות דיור בגין תוכנית זו.

בחזית הפונה לבניין שכן יש לשמור על מרווח מינימאלי של 3.0 מ' בין הבניינים כולל אפשרות תוספות הבנייה של הבניין השכן. בכל מקרה אין לחרוג לתוך תחום חצר המגרש השכן.

בנייה על הקיים: תכנון תוספת בניה ע"ג תוספת קיימת שנבנתה לפני אישור תוכנית זו תתוכנן באופן שיתאים ככל הניתן לעיצוב הבניין הקיים ולתוספת הקיימת ובכל מקרה לא תחרוג משטחי הבנייה המותרים ע"פ תוכנית זו.

שלביות ביצוע: את תוספות הבנייה ע"פ תוכנית זו ניתן לבצע בשלבים, קרי, בנייה עבור כל יחידת דיור בנפרד ובתנאים הבאים: הבנייה תבוצע מהקרקע כלפי מעלה; לא תותר בנייה על עמודים.

<u>תנאים למתן היתרי בנייה:</u>

בקשות להיתרי בנייה ניתן להגיש עבור כל יחידת דיור בנפרד בתיקי רישוי נפרדים. בכל מקרה הבנייה תבוצע מהקרקע, לא תאושר בנייה על עמודים.

תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה הגשת אישור וחתימת המבנים השכנים (בעלי הנכסים) בבניין על-פי החוק למבנים משותפים בישראל.

תנאי למתן היתר יהיה מתן פתרונות למניעת גז ראדון וסילוק הגז מחללים כלואים בין תוספת הבנייה לבין הקרקע ובהיקפה. פרט איטום נגד גז ראדון יוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

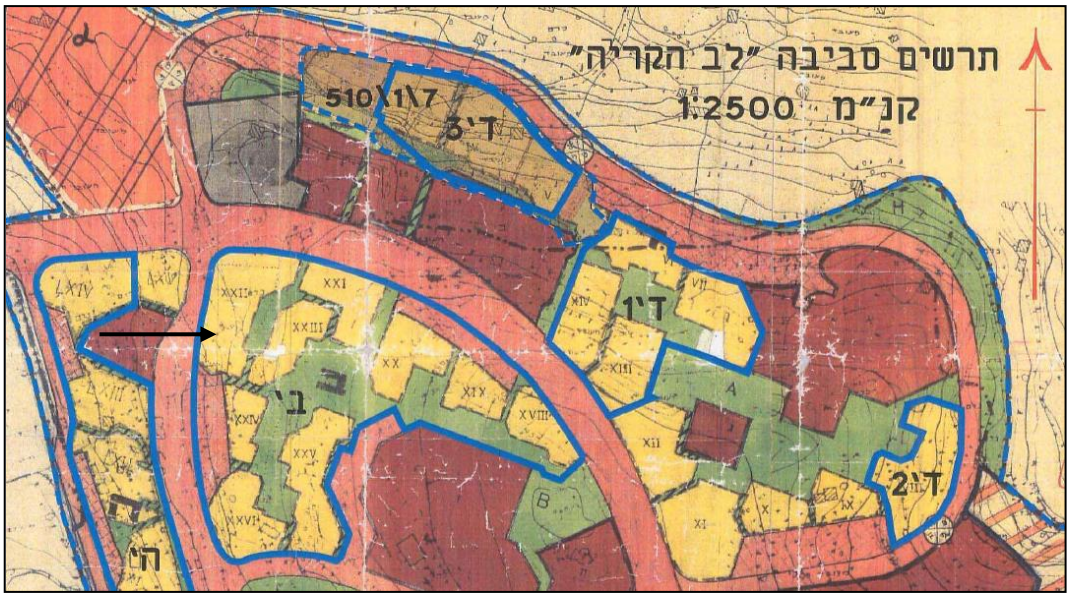
לא יינתן היתר בניה לביצוע תוספת הבניה אלא בכפוף להפקדת ערבות כספית ע"י בעלי ההיתר ע"פ קביעתו של המהנדס שבגינו מתחייבים בעלי ההיתר שלא ייגרם נזק לרכוש וגינון ציבורי, שלא להשליך או להניח פסולת בניה באזור המגורים או בסביבתו ולא להניח חומרי בניה בתפזורת באזור המגורים שמהווה מטרד לדיירי הסביבה. בהיתר ייקבע אתר הפסולת המאושר שאליו תסולק פסולת הבנייה.

הוצאות התוכנית: בעלי הזכויות בנכסים נשוא תוכנית זו יישאו בהוצאות התוכנית לרבות עריכתה וביצועה על ידי אגרת תכנון מיוחדת (שתחושב באופן יחסי לכל יחידות הדיור בתוכנית זו) ואשר תוגש לבעלי ההיתר כתנאי להוצאת היתר הבניה.

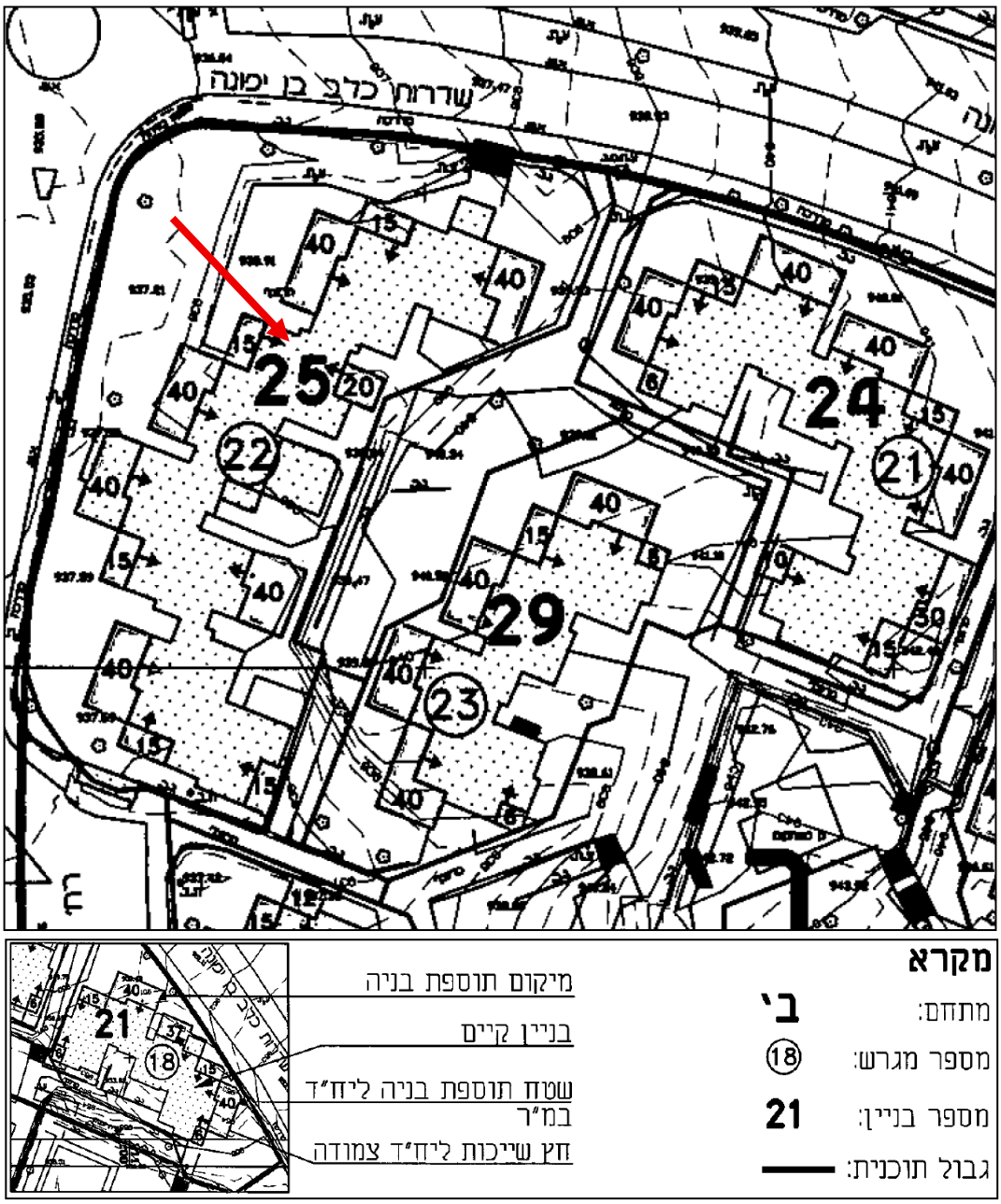
<u>מתקנים פוטו-וולטאיים:</u>

בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבנים בתנאי שהבינוי שלהם בוצע על-פי היתר בנייה שניתן כחוק. על מתקנים פוטו-וולטאיים יחולו כל הנחיות והוראות תמ"א 55/1 תכנית מתאר אזורית (חלקית) למתקנים פוטו-וולטאיים באיו"ש המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מס' 540/8/12 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושרו מאוחר יותר.

<u>להלן מיקום מגרש 22 במתחם ב' על רקע תרשים הסביבה:</u>



<u>להלן מיקום מגרש 22 במתחם ב' על רקע נספח 2 (מיקום תוספות בנייה):</u>



בהתאם לנספח 2, שטח התוספות בק"ק של בניין 25 הוא 170 מ"ר מבונים, כך שבבינוי של 4 קומות מתקבלות תוספות בשטח כולל של 680 מ"ר.

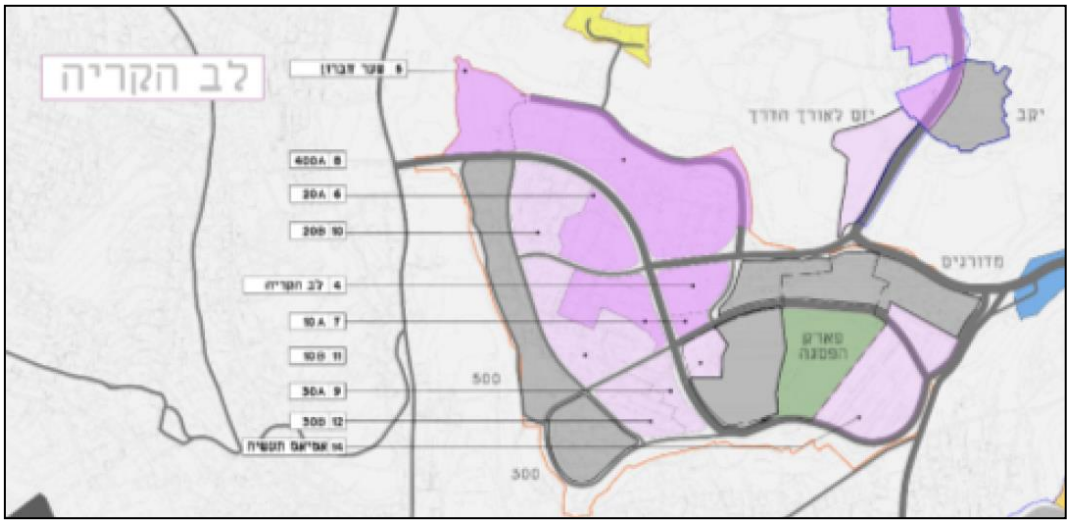
6.3 <u>טיוטת תכנית אב להתחדשות עירונית גרסה מיום 16.12.2024:</u>

הועברה לעיון הח״מ מאת המועצה המקומית טיוטת תכנית אב להתחדשות עירונית בהתאם לגרסה עדכנית מיום 16.12.2024. בהתאם לפרוגרמה המוצגת בתכנית האב, המקרקעין מושא השומה ממוקמים במתחם 20B ששטחו כ- 20 ד׳. במתחם זה מכפיל הדירות להתחדשות עירונית הוא 3 (תוספת 2 יח״ד על כל 1 יח״ד קיימת).

בברור שנערך מול מהנדס המועצה, האדריכל יצחק קטורזה, נמסר כלהלן:

- **סיווג האזור**: על פי תכנית האב המקומית, הנכס ממוקם באזור המיועד להתחדשות עירונית במסלול של ״עצימות תכנונית מתונה״ (התחדשות פחות אינטנסיבית).
- **מכפיל זכויות**: המדיניות התכנונית באזור זה קובעת מכפיל נפח/כלכלי של 3 ביחס למצב הקיים.
- **פתרון חניה**: במסגרת המענה הפרוגרמתי והקצאת השטחים, פתרון החניה המוצע והמסתמן לפרויקט יתבסס על הקמת מערך חניה תת-קרקעי (חניון קונבנציונלי בהתאם למגבלות המגרש).
- **רמת הפירוט הנוכחית**: בשלב זה, תכנית האב מגדירה הנחיות נפחיות ועקרוניות בלבד. טרם גובשו הוראות תכנית מפורטת (תב״ע) או נספחים בינויים ספציפיים לתא השטח.

<u>להלן מיקום הקרקע במפת הפרוגרמה:</u>

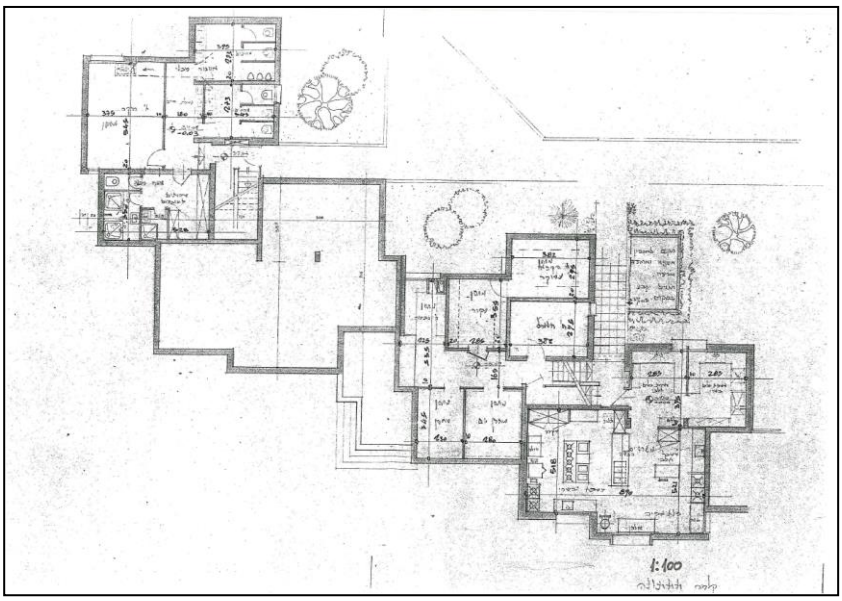


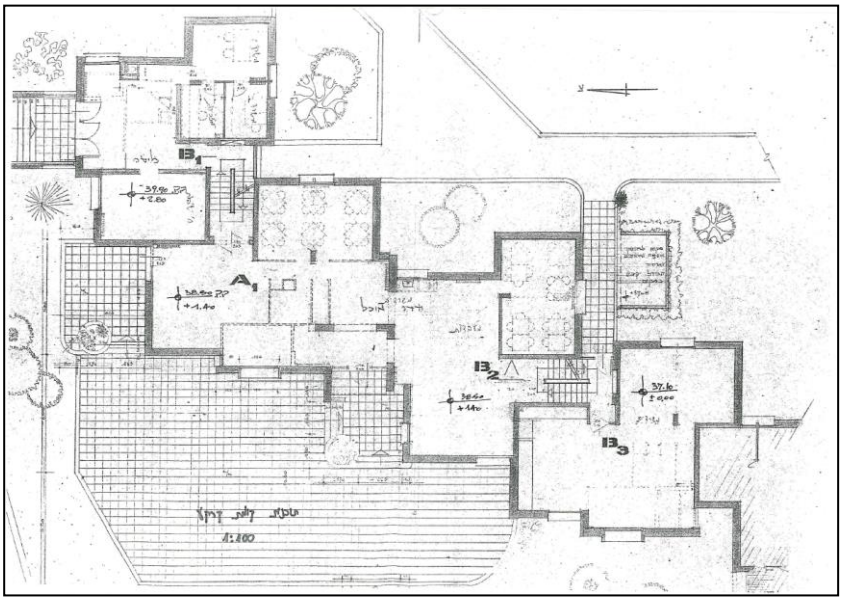
7. <u>רישוי:</u>

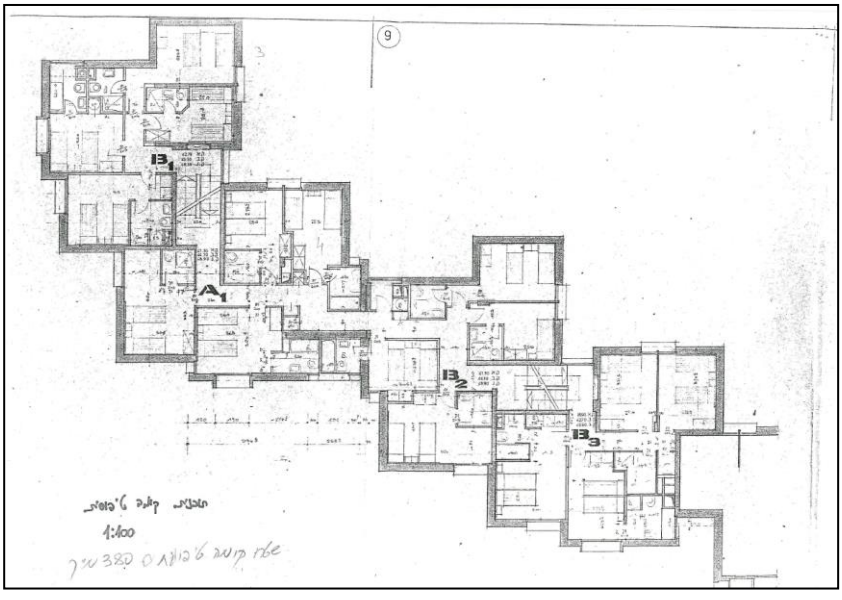
הועברה לעיון הח״מ מאת מחלקת ההנדסה במועצה המקומית תכנית בקשה להיתר לצפון בניין 25 (מושא השומה) מטעם ״בית אשכולות חברון בע״מ״. התכנית אינה חתומה ולא הוצג היתר בנייה.

בהתאם לבקשה, מטרת הבניין היא הארחה והעבודה המוצעת כוללת תוספת לבניין קיים, הריסה ותיקונים. הבקשה אינה כוללת טבלת שטחים ומציגה את הבינוי והשינויים בקומה תחתונה, קומת קרקע וקומה טיפוסית.

<u>להלן חלקים רלוונטיים מהבקשה:</u>







8. <u>מצב משפטי:</u>

8.1 <u>עיקרי חוזה חכירה מהוון מיום 23.04.1990 – הועבר מאת מזמינת העבודה:</u>

המחכיר: הממונה על הרכוש הממשלתי באזור יהודה ושומרון.

החוכר: בית אשכולות חברון בע"מ.

המגרש: בית 25, דירות 17 עד 32, קרית ארבע.

הדירה: דירות 17-32, 56 חד', בשטח רצפה של 1,448 מ"ר.

מטרה: מגורים – בנייה רוויה.

תקופה: 49 שנים, מיום 01.04.1972 ועד יום 01.04.2021.

תנאים: **הערכה חדשה** - בכפוף לאמור להלן בסעיף - קטן (ב), המחכיר יהיה רשאי לדרוש דמי חכירה שנתיים לפי הערכה חדשה של המגרש על-ידי השמאי הממשלתי וזאת מבלי לקחת בחשבון את ההעלאה בערך המגרש כתוצאה מפיתוחו על-ידי החוכר או על חשבונו בכל אחד מהמקרים המפורטים להלן: (1) כשהחוכר יבקש הסכמת המחכיר להעביר את זכויותיו לפי חוזה זה כאמור בסעיף 14 להלן; (2) אם המחכיר יסכים לבקשת החוכר לבצע איזה מהשינויים כאמור בסעיף 9 לחוזה (שינוי יעוד, ניצול וכיוצ"ב – א.א.).

שינוי ייעוד, שינוי קיבולת הבנייה, בנייה נוספת, פיצול - החוכר מתחייב לבקש את הסכמתו של המחכיר מראש ובכתב, אם ירצה לבצע איזה מהשינויים האלה: (1) שינוי הייעוד או מימוש שינוי הייעוד של המגרש מהייעוד המוגדר במבוא לייעוד אחר (2) הגדלת קיבולת הבנייה האמורה במבוא או בנייה נוספת מעבר לקיבולת הבנייה האמורה במבוא לרבות בנייה נוספת במגרש או שינוי במבנים או הוספה בתוספות שהוקמו עליהם או במבנים הנוספים שהוקמו על המגרש או עליהם (3) חלוקת המגרש למספר מגרשים, באופן שכל אחד מהם יהיה מגרש עצמאי הניתן לניצול בפני עצמו; החוכר יצרף לבקשתו תכניות ומסמכים בקשר עם השינוי המבוקש על-ידו; המחכיר יהיה רשאי לסרב לתת את הסכמתו לשינוי המבוקש על-ידי החוכר; המחכיר רשאי להתנות מתן הסכמתו בתשלום כספי בגין השינוי שיחול בערך המגרש כתוצאה מביצוע השינוי הנ"ל, כפי שייקבע על-ידי השמאי הממשלתי או כפי שיהיה מקובל באותה עת אצל המחכיר ובתנאים אחרים שיהיו מקובלים אצל המחכיר.

<u>הערות הח"מ:</u>

הועברה לעיוני מאת המועצה המקומית טיוטת הסכם חכירה עדכנית לתקופה של 97 שנים, עד ליום 30.03.2070, ללא תקופת חכירה נוספת. יתר התנאים כנ"ל.

עוד נמסר כי ההסכם החדש אמור להיחתם בקרוב.

8.2 <u>עיקרי חוזה הרשאה - משתכנים - מהוון (ללא תאריך) – הועבר מאת מזמינת העבודה:</u>

הממונה: הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי באזור יהודה ושומרון.

המורשה: מנהל הדיור הממשלתי.

מבוא: הממונה הגיע להסכם עם החברה לשיכון ופיתוח לישראל בע"מ (להלן - "החברה המשכנת") לפיו בנתה החברה במקרקעין הנ"ל בית מס' 25.

המורשה הינו המשתכן בהתאם להסכם עם החברה המשכנת, והוא מבקש לרכוש דירה בבית. המורשה מצהיר כי הדירה נמצאת בבית הבנוי כשתי קומות או יותר והמכיל ארבע דירות לפחות.

הממונה הסכים לתת למורשה הרשאה לתקופת הרשאה אחת של 49 שנים החל מיום 8 לחודש דצמבר שנת 1985 בגין הדירה המסומנת במספר דירה בתרשים המצורף לחוזה זה כחלק בלתי נפרד ממנו ביחד עם זכות שימוש ברכוש המשותף כמפורט ברשימה דלהלן: בית מס' 25, דירות 32-17, שטח רצפה של 1,448 מ"ר.

תנאים: כפוף לאמור בסעיף 15 להלן זכאי המורשה להארכת תקופת הרשאה זו לתקופת הרשאה אתת נוספת אם יודיע לממונה 3 שנים לפני תום תקופת הרשאה זו על רצונו בהארכה.

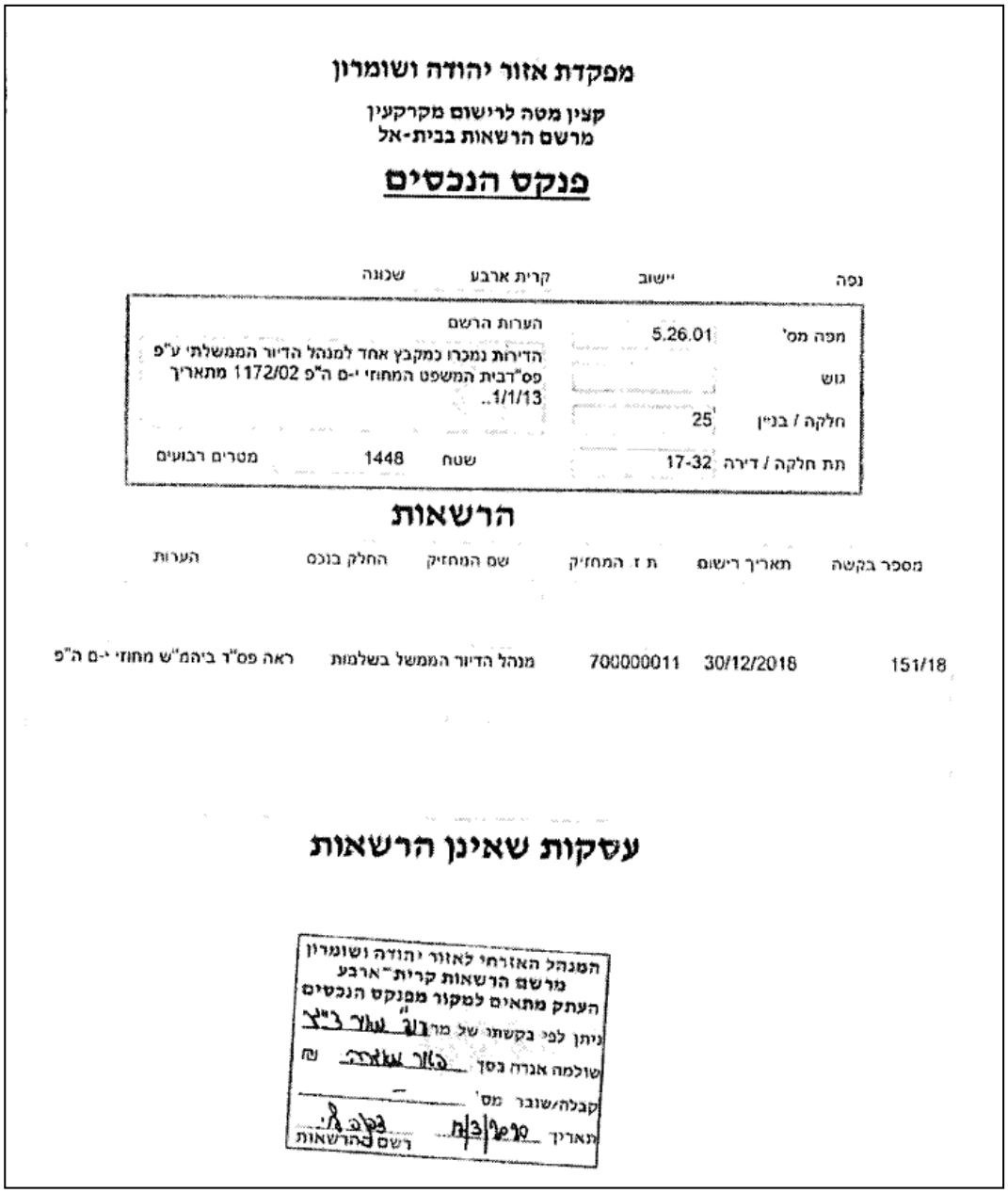
מטרת ההרשאה היא מגורים בלבד, ואסור למורשה להשתמש בדירה או בחלק ממנה לכל מטרה אחרת.

בכפוף לאמור בסעיף זה רשאי המורשה לממש בדירה ו/או בקרקע שעליה בנוי הבית ו/או בכל חלק של הרכוש המשותף של הבית את התוספת והשינויים הבאים כולם ו/או מקצתם: שינוי ביעוד הדירה; שינוי בשיעור ניצול הדירה; שינוי במטרת חכירת הדירה; שינוי במבנה הקיים של הדירה; תוספת למבנה הקיים של הדירה. המורשה לא יממש את התוספות והשינויים בטרם קבל לכך הסכמתו של הממונה בכתב מראש.

הממונה רשאי לגבות מהמורשה דמי הרשאה נוספים בכל מקרה בו נתבקשה הסכמתו כאמור בסעיפים 7 (תוספות ושינויים – א.א.) 11(ד) (מסירת חזקה לאחר – א.א.) וכתנאי למתן אותה הסכמה בהתאם למה שיהיה מקובל אצל הממונה בעת בקשת ההסכמה לגבי מקרים דומים, לפי הנחיות המועצה לגבי דמי חכירה נוספים. כל עוד לא תחליט המועצה אחרת יהיו דמי ההרשאה הנוספים הנ"ל בשיעור של 50% מההפרש שיהיה קיים בין שני הסכומים הבאים: ערך הקרקע לאחר מתן ההסכמה; ערך הקרקע בטרם מתן ההסכמה, בהתאם לייעודה כאמור בחוזה זה ולשיעור ניצולה ביום חתימתו.

במידה והמורשה יתבע לשלם תשלומים בגין השבחה - יחולו התשלומים על המורשה והממונה בחלקים שווים.

8.3 <u>רישום בפנקס הנכסים של מרשם ההרשאות – הועבר מאת מזמינת העבודה:</u>



מפקדת אזור יהודה ושומרון

קצין מטה לרישום מקרקעין
מרשם הרשאות בבית-אל

פנקס הנכסים

נפה	יישוב	קרית ארבע	שכונה

מפה מס'	5.26.01	הערות הרשם
גוש		הדירות נמכרו כמקבץ אחד למנהל הדיור הממשלתי ע"פ פס"דבית המשפט המחוזי י-ם ה"פ 1172/02 מתאריך 1/1/13..
חלקה / בניין	25	
תת חלקה / דירה	17-32	

שטח 1448 מטרים רבועים

הרשאות

מספר בקשה	תאריך רישום	ת ז המחזיק	שם המחזיק	החלק בנכס	הערות
151/18	30/12/2018	700000011	מנהל הדיור הממשל בשלמות		ראה פס"ד ביהמ"ש מחוזי י-ם ה"פ

עסקות שאינן הרשאות

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מרשם הרשאות קרית-ארבע
העתק מתאים למקור מפנקס הנכסים
ניתן לפי בקשתו של מר
שולמה אגרה בסך
קבלה/שובר מס'
תאריך
רשם ההרשאות

8.4 <u>מכתב קמ"ט רישום מקרקעין מיום 30.12.2018 – הועבר מאת מזמינת העבודה:</u>

המכתב ממוען לדיור הממשלתי ולפיו הזכויות בדירות 17-32 בבניין 25 בקרית ארבע נרשמו בפנקס הנכסים של מרשם ההרשאות ע"ש מנהל הדיור הממשלתי ע"פ פסק דין של ביהמ"ש המחוזי בירושלים ה"פ 1172/02 מתאריך 1/1/2013.

הזכויות בבתים הנ"ל נרשמו כמקבץ אחד כפי שנחתם בחוזה החכירה ובחוזה ההרשאה. אם בעתיד תתבצע מכירה של אחת מן הדירות או חלקן, יהיה צורך לרשום כל אחת מהדירות הנ"ל בשטר נפרד, בצרוף חוזה מכר נפרד עבור כל דירה.

8.5 <u>עיקרי הסכם רכישה מתאריך 27.05.2020 – הועבר מאת מזמינת העבודה:</u>

המוכרת: ממשלת ישראל.

הקונה: המועצה המקומית קרית ארבע. הקונה מחזיק בנכס מכח חוזה שכירות שנחתם בין הצדדים ביום 03.06.1991 והוארך מעת לעת ואשר לפיו השכירה המוכרת לקונה את הנכס.

זכויות: זכויות חכירה מהוונת הרשומות במינהל האזרחי אזור יהודה ושומרון (להלן: "המנהל האזרחי") עפ"י חוזה חכירה מיום 23.4.90, חוזה הרשאה ואישורי זכויות מהימים 30.12.18 ו- 17.3.20 בתיק מס' 70064652מ ובפנקס הנכסים שמנהל רשם ההרשאות (להלן "הזכויות") בשטחים מבונים בני כ- 1,448 מ"ר ברוטו, המהווים את חלקו הצפוני של בנין בן 4 קומות מעל קומת מרתף חלקית, וכוללים 56 חדרים, שטחי שירות, שטחים ציבוריים וחצר ששטחה כ- 200 מ"ר, הידועים כדירות 17 עד 32 חלקה (בנין) 25 בגוש 63611, בית מס' 25 ברח' כלב בן יפונה, קרית ארבע.

מצב הנכס: הקונה מצהיר כי הוא מבקש לקנות את הנכס במצבו כפי שהוא וידועים לו היטב השיפוצים והתיקונים שיש לבצע בנכס, שיבוצעו באחריותו הבלעדית ועל חשבונו בלבד, וכי הוא מבקש לקנות את הנכס במצבו כפי שהוא (AS IS). הקונה מאשר כי ידוע לו שהנכס במצב פיסי ירוד ביותר המחייב ביצוע שיפוצים נרחבים בנכס, לרבות ובמיוחד במערכות הביוב, איטום הקירות וגג הנכס, מערכת כיבוי אש בנכס ומערכות החשמל וההסקה שבנכס. ידוע לקונה שהשמאי ששירותיו נשכרו ע"י החברה הכלכלית קרית ארבע בע"מ הפועלת מטעם הקונה, ציין בחוות-דעתו מיום 8.3.17, כי לבניין בו נכלל הנכס לא הוצא היתר בניה. ידוע לקונה שלדברי השמאי, קיימת אף תוספת בניה (הבולטת מקווי הבניון המקוריים) בשטח של כ-30 מ"ר המשמשת למשרדים. ידוע לקונה כי הנכס מאוכלס באנשים מבוגרים וקשישים שעלו ארצה ממדינות חבר-העמים במהלך שנות ה-90 של המאה שעברה, צעירים בודדים, מדרשת "שירת חברון" וארגון "חסדי אבות".

התמורה: 2,600,000 ₪ כולל מע"מ. עם תשלום מלוא סכום התמורה מידי הקונה לידי המוכרת, תבוא אל קיצה התחייבות הקונה לשלם למוכרת דמי שכירות עפ"י חוזה השכירות.

מסים: המוכרת מצהירה כי היא פטורה מתשלום מס שבח בגין מכירת הנכס. כל המיסים, ההיטלים, האגרות, הארנונה ותשלומי החובה, וכן כל ההוצאות לרבות הוצאות אחזקה מכל סוג שהוא, החלים על הנכס בכלל וגם/או על הקונה מכח חוזה השכירות בפרט, ימשיכו לחול על הקונה. כל המיסים, ההיטלים, האגרות, הארנונה ותשלומי החובה מכל סוג שהוא, וכן כל ההוצאות לרבות הוצאות אחזקה מכל סוג שהוא, החלים על הנכס וגם/או על הקונה ביחס לתקופה המתחילה ביום חתימת הסכם זה, יחולו, אף הם, על הקונה. הקונה יישא אף בתשלום היטל השבחה כלשהו, ככל שחל ו/או יחול.

8.6 <u>פירוט שכירויות – הועבר מאת מזמינת העבודה:</u>

מספר חדר	שם	תמחיר חודשי	תשלום חודשי בפועל
101	-	₪1,100	₪1,100
102	-	₪1,100	₪1,100
202	-	₪1,100	₪1,100
206	-	₪1,000	₪1,000
208	-	₪1,100	₪1,100
210	-	₪1,700	₪1,700
211			
213	-	₪1,100	₪1,100
215	-	₪1,100	₪1,100
216			
301	-	₪1,700	₪1,700
302			
303	-	₪1,700	₪1,700
304			
305	-	₪1,700	₪1,700
306			
309	-	₪1,100	₪1,100
312	-	₪1,100	₪1,100
313	-	₪1,700	₪1,700
314			
103	פולש	₪1,100	₪0
104	פולש	₪1,100	₪0
113	ריק	₪1,100	₪0
114	ריק	₪1,100	₪0
115	ריק	₪1,700	₪0
116			
201	ריק	₪1,100	₪0
203	פולש	₪1,700	₪0
204			
205	ריק	₪1,100	₪0
207	ריק	₪1,100	₪0
209	ריק	₪1,100	₪0
212	פולש	₪1,100	₪0
214	ריק	₪1,100	₪0
307	פולש	₪1,100	₪0
308	פולש	₪1,100	₪0
310	פולש	₪1,700	₪0
311			
315	פולש	₪1,700	₪0
316			
סה"כ		**₪38,300**	**₪18,300**

בהתאם למייל ממזמינת העבודה, הסכום העדכני שמתקבל נכון ליוני 2026 הוא 18,300 ₪ + 7,280 ₪ ממדרשת שירת חברון, כולל חשמל ומים. עוד נמסר כי כיום עמותת חסדי אבות לא משלמת דמ"ש.

מועצה מקומית
קרית ארבע חברון
LOCAL COUNCIL
KIRYAT ARBA-HEBRON

מסמך ח' – טופס שאלות הבהרה

(שאלות הבהרה יוגשו למועצה על פי הנוסח המפורט להלן. ככל ותבחר המועצה להשיב לשאלות שיתקבלו, המועצה תפיץ אותם לכל מי שרכש את המכרז, זאת עד למועד שליחת התשובות. על המציע לצרף להצעתו את קובץ התשובות כשהוא חתום על ידו)

מכרז פומבי מס' 03/2026 - למכירה או להשכרה של בית אשכולות, רח' כלב בן יפונה 25, קריית ארבע

לכבוד: מר ידידיה זלינגר, מנכ"ל המועצה – בדוא"ל: mankal@kiryat-arba.muni.il

מועד אחרון להגשת שאלות: 17/11/2026 בשעה 12:00.

יש לוודא קבלה במסרון למספר 054-9437685.

פרט	מילוי
שם הפונה / התאגיד	
איש קשר	
טלפון	
דוא"ל	

מס'	מסמך	סעיף	השאלה / הבקשה להבהרה
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			

חתימה בר"ת:_____