

מכרז מספר ב(1047) 2025 - למכירת נכס הנשיא 97 אשקלון - תשובות לשאלות הבהרה

שאלה	תשובה
1. מדובר בזכויות שכירות ולא בזכויות בעלות ולכן בלי שביטוח לאומי מציג הסכם שכירות עם העירייה שהיא הבעלים, ולכן יש לצרף את זה כי בלי זה חסר נתון משפטי בסיסי	כמפורט באישור הזכויות המצורף למסמכי המכרז, מדובר בחכירה רשומה אשר מועד סיומה ב- 15.7.2061. מצ"ב הסכם חכירה
2. בסעיף 1.9 להסכם המכר כתוב כי הקונה חייב בתשלום מלוא התמורה אף אם לא יהיה בידיו לקבל הלוואת משכנתא. במסגרת סעיף 3.1 להסכם מכר כתוב כי 25% מהתמורה תשולם עד לא יאוחר מ-7 ימים מיום חתימה על ההסכם. במסגרת סעיף 3.2 להסכם המכר כתוב כי יתרת התמורה תשולם בתוך 7 ימים ממועד התשלום הראשון. אין מספיק זמן בין מועד החתימה לבין תשלום מלוא התמורה כדי שבנק כלשהו יעניק הלוואת משכנתא. מבוקש לשנות את המועד בסעיף 3.2 מ-7 ימי עסקים ל-60 ימי עסקים.	1.1 סעיף 3.2 ישונה ל: " הקונה מתחייב לשלם למוכר את הסך של _____ ₪ (במילים _____ ₪) המהווה את יתרת התמורה, עד לא יאוחר מיום ____/____/____. (30 ימי עסקים ממועד התשלום הראשון האמור בסעיף 3.1)

1515

ביום

1, 2, 3

עיריית ה' ילון (להלן - סתעיריהם) פלד דה,

ד ב י

סימל חרובים במים, פשרה חסידים חרובים בידם (להלן - "חרובים")
מז' 11,

הדגיל והקצירה הים הבעלים של רחל קרקע בערך של 1975 בס"ר.
הידוע בבית 1942, חלק בחלקות 52, 53, בשטח המרכזי הנמכר לשי בנבים ד/207 (ח)
המכונה בהרשים המפורד להוות והמכונה בדרך כגול והמכונה קו מחול (להלן "הקרקע"),

והזויל והקיריה כעונינם בקחוז הקדקע להקכח מהנח בוניום כקוט הנני
ובנין לגרבי כדדים כמדמ ועוד חנוה גזה כחסכמ הקיריה,

והנהיל ותקריבה כדרכה כדור כ"ט 16/65 לסיו הניעה עם ההכרת חקרק
להקבא הנגם כוניזם, שח לכקום חגייה ובנין לנדכי החחנה,

והזליל וחזקו בקט כהתפירה להחביר לו הם הקרקע בהחטט לחצוי המצד
 על סנה סיקים עליו הזנת מיניום, כחדים נח להקום חזיה ובנין לערכי המנונה,
 כפדה ועוד הנות בהם בהסכלת העיריה,

והנהיל ותעיריה הכניסה להסביר גם הקרקע בהתאם להנחיות המשרד
בחוזה ההסדרה זה,

2: למה מן המדען יורי גגן נקלע?

1. העובדות וההצהרות המפורטות במכתב לעדות זה כמפורט חלק בלתי נפרד מהמכתב, תהיו נכללות במכתב העדות.
2. (א) העדויות המהימנות בזה להחזיר לחזקת והחזר להחזיר בזה להחזר בזה העדויות עם הקרקע למקורה של 49 שנה (להלן "הקובץ המהימנות") החל מיום עליית חזקה זה לשם הקמת המבנים הנזכרים בסעיף 1 לעדות זה, והחזר לא יהיה רציף להחזר בקרקע, כולה או מקצתה, לכמה שנים.
- (ב) דמי ההחזר עבור הקרקע לכל מקומה ההכירה הם - 22 ל"י לכל פה"ר כשנן שנה הקרקע.
- (ג) לחזר החזר זכות הוכחות להשיג הקרקע לחזר ה גורמת של 49 שנה הכורה המלוח דמי הכירה של - 1 ל"י (לירה בשנה) לכל מקומה והכירה גורמת כהנה (להלן "הקובץ המהימנות").
3. (א) עם עליית חזקה זה כולם החזר לעיריית 7.5.58 ל"י (המבנים) כשנן הכוכבים המהימנות לעירייה לציפי סעיף 2 לעדות זה) והעירייה כולם כולם זה.

2/..

2 - 24.58.12 25.28.10
1890.62 2549-60
(ב) יתרת המכוס בטק 25.28.10 ל"י תשלום לעיריה ע"י החוכר
בחשלושים חדשים שווים ורצופים בטק 25.28.10 ל"י לחודש
במשך 24 חדשים החל מיום החתימה על חוזה זה.

(ג) התשלומים האמורים בסעיף קנן (ב) לסעיף זה ^{ל"י} ריבית חוקית
מבסיסית, החל מתאריך חוזה זה ועד לסלוקם בפועל, תשלומי
הריבית ישולמו ביהדי עם תשלומי הקרן.

(ד) במקרה כל אי סילוק במועדו של שני תשלומים רצופים מהתשלומים
הנ"ל יחול מיד ובבט אחת תשלום כל יתרת החוב שתגיע לעיריה
מהחוכר אותה סעה.

(ה) (1) התשלומים האמורים בסעיפים קטנים (ב) ו-(ג) לסעיף זה
יהיו צמודים למדד יוקר המחיה.

(2) אם יתברר מתוך מדד יוקר המחיה שיחפרסם לאחרונה לפני
הגיע זמן טרעונן של קרן או של ריבית כל שהיא כאמור
בסעיפים קטנים (ב) ו-(ג) לסעיף זה, כי המדד החדש עלה
לעומת המדד שפורסם לאחרונה לפני יום החתימה על חוזה
זה (להלן "המדד היסודי") ישלם החוכר לעיריה אותן קרן
או ריבית כשהן מוגדלות באופן יחסי לשיעור העליה של המדד
החדש לעומת המדד היסודי.

(3) בסעיף זה "מדד יוקר המחיה" או "מדד" - מדד המחירים
הנקבע על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי
לרבות כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו.

(א) בנוסף לדמי החכירה שעל החוכר לשלם לעיריה בהתאם לחוזה זה
יהיה על המחכיר לשלם לעיריה דמי השתתפות בהוצאות הנחת קו
הביוב העירוני הרשמי ובהתקנת בריכות החימצון לפי מבטא
שתקבע ע"י העיריה.

(ב) כל המסים, התשלומים, האגרות והארנונות החלים על הקרקע עד ליום
חתימת חוזה זה יחולו על העיריה ומכאן ואילך יחולו על החוכר
בלבד.

(ג) חלק יחסי בהוצאות הכרוכות בחלוקים בקרקע ו/או הפרדתה וכן
ההוצאות הקשורות ברשום זכות החכירה על שם החוכר.

(א) כמוף לאמור בחוזה זה, מחייבת העיריה תוך 4 חדשים לאחר אישור
חוזה זה על ידי שד הפנים או הממונה על המחוז, או לאחר סיום
פעולות חלוקת הקרקע ורשומה באופן המאשר העברה יחידות במסד
ספרי האחוזות, הכל לפי מאריך המאוחר יותר, לרשום את חכירת הנכס
על שם החוכר במסד ספרי האחוזות כשהנכס חפשי מכל שעבוד, עקול, משכנתא או
משכנתא או זכויות אחרות צד ב'.

(ב) חכירת הקרקע תרשם לזכות החוכר בדמי חכירה הקבועים בחוזה זה
בלבד ולמי תנאיה יהיו לחוכר תוך תקופת החכירה, לרבות התקופות
הנוספות, כל הכוחות הנחונים לבעלים, ובהתאם לכך יהיה החוכר
רשאי לבצע כל פעולה בקרקע וכל דיסמוציציה בזכות החכירה, ללא כל
צורך בהסכמת העיריה לכך.

6. החוכר מחייב בזה לבנות על הקרקע, תחנה מוניות, כנין מרדדים, מסעדה
מתנות אחת ושטח חניה וכד' (להלן "הכנין") בהתאם לתנאים ולפירוטים הבאים :

כמטר חקומות : 3 קומות
אחוז בניה מקסימלי : 20% בכל קומה
הבניה כמי שחשור ע"י ועדת בנין ערים מחוזית.

(א) החובר מחויב לבנות אתרובנין לסי הכניה כחשוכר על ידי הועדה המקומית לבנין ערים השקלון.

(ב) החובר מחויב בזה להגיש לאסורה של הועדה המקומית במכנית הבניה תוך 3 חדשים מיום החתימת על חוזה זה. במקרה והועדה המקומית ו/או המחוזית תדרוש מה החובר להכניס שינויים או תקונים במכנית הבניה חייב החובר להגיש לועדה המקומית מכנית מחוקנת בהתאם לדרישותיה תוך חודש ימים מיום הדרישה.

(ג) החובר מחויב להתחיל בבניה לא יאוחר מ-3 חדשים מיום מתן הרשיון לבנין. ליום מתן הרשיון חשבו היום בו אמרה הועדה המקומית את מתן הרשיון.

(ד) על החובר לסיים את בנייתו הסי הקומות הראשונות בסוף שנה מיום תחילת הבניה. הסלמת יתר חלקי הבנין תעשה בהתאם להסכם עם העיריה.

(ה) הקרקע והבנין לרבות כל מה שמחובר וקטור אליהם יקראו (להלן "הנכסים").

(ו) אם מאיזו סיבה כהיה סמין לחובר סליכה עליו, יהיה החובר מנוע פלקיים את הוראות החוזה בהתאם למועדים הקבועים בו, מחול ארלה בתקופת המפורסות בסעיף זה, בהתאם לתקומת העיכוב, את תקומת העיכוב יקבע רגש העיריה השקלון.

(א) בכסף תקומת החכירה יהיה רשאי החובר להשתמש בנכסים ולקטות בהם כגדס קלוס: בחוך שלו, בתנאי שעליו להשתמש בזכויותיו אלו אך ורק בהתאם לתנאים המפורטים בחוזה זה.

(ב) החובר מחויב למלא בזמן הבניה וכסוף כל תקומת החכירה את כל המקורות, ההוראות והדרישות המוצאות לסי החוקים הצוגעים לזכר ע"י הממסלה, העיריה, ועדה מקומית ומחוזית ולבנין ערים או שלטונות מוסמכים אחרים, בקשר לבניה הבנין, החזקתם ושמירתם כל הנכסים.

(ג) העיריה לא תהא אחראית במשך תקומת החכירה בעד עבירה איזו טחית או נזק חיוה כהוא, סיגרס מ למיטהו כסיבת בניה ע"י החובר, אומן החזקה הנכסים על ידו או הסימוט בהם או מסיבת כל עבודה שמעכה בחוכם ע"י מיטהו אחר טכרסותו, והחובר בלבה יהיה אחראי בעד כל העבירה שמעכה או בעד כל נזק סיגרס, בתנאי ש טחם ביה משפא מוספך יחייב את העיריה לסלם כיצויים עבור נזקים טנגרמו ע"י החובר בקטר עס בניה הבנין או החזקה הנכסים, והוא חייב החובר לתלם לעיריה תוך 14 יום מיום סידרט לכך בכתב ע"י העיריה, את טכום המיצויים סיהיה על העיריה לסלם כאמור.

(ד) החובר מחויב בזה להחזיק את הנכסים במגב טלם ומחוקן ורצוי למסוט ולחקן על חשבוניו והוצאותיו כל קלקול או נזק או פגם שיתחווה בנכסים, (מרט לבלתי רגיל בהתאם למנהג בעלי בחיס רגיל). כדי הנחת דעתו של מהנדס העיר, בתוך חודש ימים או זמן קביר אחר סיקבע ע"י השנאנס מיום סידרט על כך בכתב ע"י רגש העיריה. במקרה של חלוקי דעות אומן הסביר, יקבע זאת הבורר.

(ה) החובר מחויב לשמור על הנכסים כהשגת גבול איזו כהוא. במקרה של השגה גבול, מחויב החובר תיכף ומיד ומכלי כל דיחוי לאחוז בכל האמצעים הדרושים כדי להרחיק את השגה הגבול ואת מטיב הגבול וכמו כן להודיע לעיריה על כל מקרה ומקרה כל השגה גבול כאמור.

(ו) החוכר מתחייב להחזיק את הנכסים במשך כל תקופה על חשבון והוצאותיו, את הבניין עצמו והפגרת טביבו, וכן לסמור על הצורה החיצונית של הנכסים.

9. על החוכר לבטח את הנכסים נגד אש וריקודת מדמה במשך כל תקופת החכירה בסכום. חסוה לערכה המלא של הנכסים ולהפסיק בביטוח כל תקופת החכירה והתקופה הנוספת. ככל הסכומים שייגלו להכלול על סמך כל ביטוח יסמור ברבט וברגטונה לסילוק יכרת החוב שייגיע לעיריה בגין החכרת הקרקע בזמן החסלום על ידי חברת הביטוח. והעודף לבעל הבניין לשם הקמת הבניין החדש. אם החוכר לא יקיים את הבניין כדור חוך 18 חודש מחבריו קרות הנזק תהיה העיריה זכאית לבטל את חוזה החכירה והנכסים יחזרו לחזקתה כל העיריה.

10. כל הכרת זכויות של החוכר בנכסים, החכרתם, הכרת כשנה או מתן רשות לאחר להכרת בנכסים או בכונס, תהיינה חסיד כסומות לכל חורגות החוזה הנזכר שלם תמכנה כסום מחייג בזכויות העיריה לכי חוזה זה בקשר להכרת כל חנטי מחפלי חוזה זה על ידי החוכר. אך החוכר לא יתא רכאי להעביר זכויותיו בנכסים כל עוד לא קנה למחור מדרים.

11. העיריה תהא זכאית, במצעות מקידה, ומועליה, להכנס לנכסים בכל זמן כזקבל על הדעת כדי לברר אם קוימו הורגות חוזה זה ע"י החוכר, בתנאי שתפטר על כך 10 יום הודעת בכח בידה.

12. העיריה תהא זכאית להניח כסמט המגרת בנורות סיב, בנורות כיוב או חסול לקבוע פמודי חסמל או טלסון, להעביר חוסי טלסון או חסמל וכן להרשות לכל שדם זו כוסד חחר לעסות את העבודות והפעולות המפורטות, בתנאי כל הפעולות הנ"ל לא תפרענה לחוכר בסימס בנכסים במשך תקופת העולה על הזמן הסביב הדורס לבצוע העבודות המפורטות.

13. העיריה תהיה רשאית להעביר לבוף בעל טובי עיבורי אחר בו לעיריה דעה מכרעה את זכויותיה וחובותיה כולן בו מקצתן, לכי חוזה זה או לכי כשר החכירה כירכט בכסדר סכרי החוזה בלי נטילת דסות מהחוכר ובלבד שתנמן לחוכר הודעה כראש של 30 יום על רצון העיריה להעביר את זכויותיה וחובותיה כמפור.

14. (א) אם החוכר לא יקיים את הבנינים בהתאם להורגות סקיף 6 כל חוזה זה, או יכחמט בנכסים לכסדה גהרת מזו המפורטת בחוזה זה ללא עיסור העיריה, או יכר את הנגי סקיף 5 לחוזה זה - הרשות בידי העיריה לסלח לחוכר התרגה חחומה ע"י רגט העיריה אחר בה ידרס החוכר לקיים בו לא להפר את תנאי החוזה המפורט, ואם החוכר לא ימלט גחרי ההתרגה המפורט חוך 30 תהיה רשאית העיריה לבטל את החוזה ולקבל לרשותה את המגרת וכל המחור גליו לאחר סמן הודעה בכח לבכמט של 14 יום מרגט חחומה ע"י רגט העיריה.

(ב) אם העירית חקבל לרשותה את הנכסים בהתאם לסקיף קטן (ט) דלעיל, היא תהא רשאית להחכירם לגים גחר בתנאים מחמבא לזכון, ובמקרה זה היא תאזיר לחוכר רק את הסכומים העיריה חקבל כמט החוכר החדש כדמי חכירה עד תום תקופת החכירה לסי החוזה חוזה, בניכוי כל ההוצאות והנזקים שנגרמו לעיריה ע"י הכרת החוזה מחד החוכר.

(ג) הורגות הסעיפים חקטנים (1) ו-(ב) דלעיל לא יחכרטו כמנוקים מהעיריה למבוע כל דמי נזק ו/או מיצויים, בקשר להכרת חנטי החכירה ע"י החוכר.

15. (א) מבלי למגוע באמור בסעיף 14 ולעיל הרי אם לא ישלים החוכר את בניה חבנין בהתאם לאמור בסעיף 7 (ד) לתוזה זה, יהיה חייב לסלק לעירייה פיצוי קבוע ומוערך מראש בסך של 2,000 ל"י לכל חודש של אחר.
- (ב) מבלי למגוע באמור בסעיף 3 לעיל, הרי במקרה של אי סילוק במועד שני שלומים וצומים מהחלומים הנקובים בסעיף 3 לתוזה זה, ושאינה העירייה על יסוד הפרה זו לבטל את חשקם ולדרוש מהחוכר פיצויים קבועים מראש בסך 10,000 ל"י, או לנכות סכום פיצויים האמור מהסכומים ששולמו לעירייה למי חשק זה, לקחת לידה את הנכסים לדרוש דמי שמוש בנכסים והחלום המסים כפי חקונה השימוש.
16. שום ויתור, הנחה, המנעות מפעולה במועד או ארבה מצד העירייה לא יחשבו כויתור על זכויותיה ולא יקשו מנייה להכיעה על ידה, אלא אם כן ויתרה העירייה על זכויותיה באופן מפורש בכתב.
17. הזכירה והקנות לחוכר למי תוצה זה ולמי סמך החכירה שירשם במסד סכרי האחזה, תעבורה לירשיו החוקיים על החוכר או בהתאם לצוואת החוכר, במידה שיהא חוקי לצוואת החוכר בענין החכירה הזו.
18. (א) בהתאם לאמור בסעיף 5 לתוזה זה, מחייבת העירייה לרשום את סמך החכירה על שמו של החוכר במסד סכרי אחזה, והחוכר מחייב להומיע במסד סכרי האחזה בכל עת שידרש ע"י ראש העירייה בהודעה מוקדמת של שבועיים ולחלום על כל המסמכים הדרושים, על מנת לרשום את סמך החכירה האמור במסד סכרי האחזה. כל החוצאות הכרוכות בפחילת החיק וכן כמי רישום סמך החכירה במסד סכרי האחזה יחולו על החוכר וישולמו על ידו.
- (ב) המוצה הזה יצורף למסד החכירה ויהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
19. סני הצדדים מסכימים בזה שכל תנאי תוזה זה הם תנאים ממדינה ראשונה ושונים בערכם.
20. תוזה זה טעון אישור שר הפנים, או הממונה על המחוז.
21. לחוכר ידועים תנאי ההכנון ביחד לקרקע וחוא מקבל על עצמו את השכון בקשר לכך וחא כל המטול הכרוך בזה על ושבנו הוא. כמו כן מוותר החוכר על ברירה מזומת מופ או כל ברירה אחרת.
22. בחוכר מוותר בזה על זכות למצדנות או זכות קדימה בנוגע למכירה ו/או חבירה של כל נכס או קרקע באחזו אזור ע"י העירייה או בא כוחה.
23. (א) אם יתגלעו מכסוכים או חלוקי דעות בין הצדדים בכל הנוגע לתוזה זה או הנוגע הימנו הם ימסרו לבוררות של הממונה על מחוז הדרום או מי שימונה על ידו בחור בורר יחיד.
- (ב) בחורר לא יהיה קשור בדיני ראיות ובתקנות הדיון האזרחי ויהיה מוטמן להוביח צוים זמניים החלטה ביניים זמסקי דין סומיים.

710

(ג) בכמימות לאמור בסעיף זה החולקת על הבוררות הוראות
מקורם הבוררות.

24. סני הצדדים מותרים בזה על הצורך במשלוח התראות או הודעות
נוטריוניות, ועם הפרה או אי קיום החוזה או כל חנאי הימנו ישמשו במקום
התראה או הודעה כזאת.

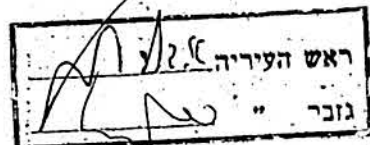
25. בכל מקרה אשר לפי חנאי חוזה זה על הצדדים לפנות אחד לשני או
למסור הודעה אחד לשני, מחשב השניה או החודעה לבת תוקף כעבור 5 ימים מיום
השלחה במכתב רשום בדאר ישראל לפי הכתובות :

לעיריה: לכשתשלח בדאר רשום על שם העיריה עמ"י הכתובת
עירית אשקלון ח.ד. 1 אשקלון.

לחוכר : רח' יבנה 44, תל-אביב.

ולדאיה באו הצדדים על החתום.

אשקלון



נתמסר
תאריך 30 אוקט 1963
המסמך על מחוז
הדרום באר שבע