מועצה מקומית חצור הגלילית

24/11/2026

שאלות הבהרה – מכרז 28/2026 למכירת זכויות הבעלות של המועצה המקומית חצור הגלילית במגרש 112

#	נושא	סעיפים רלוונטיים	שאלה	תשובה
1	מימון התשלום הראשון ורישום בטוחות לגוף מממן	הסכם: 2.1, 2.2, 10.4.1, 12.5, 3.7.3	החברה מעוניינת לממן גם את התשלום הראשון, בסך 50% מהתמורה, באמצעות גוף מממן. בהתאם לסעיפים 2.1 ו- 10.4.1 להסכם המכר, תשלום זה נדרש במעמד חתימת הרוכש, לפני חתימת המועצה וקבלת האישורים הנדרשים. עוד נקבע בסעיף 12.5 להסכם כי עד להעברת הבעלות אין הרוכש רשאי לשעבד את זכויותיו ללא הסכמת המועצה מראש ובכתב. נבקש להבהיר מהו המנגנון המוצע לתשלום באמצעות גוף מממן כבר בשלב זה, ובפרט האם המועצה תסכים לשעבוד זכויות הרוכש ולרישום בטוחות לטובת הגוף המממן, לרבות הערת אזהרה ככל שניתן, טרם העברת הבעלות והתקיימות התנאים המתלים. כמו כן, נבקש לפרט אילו מסמכים או התחייבויות תוכל המועצה להעמיד לגוף המממן, ומהו סדר הפעולות והמועדים לרישום הבטוחות ולשחרור כספי המימון.	אין אפשרות לשעבד את המגרש כל עוד לא התקבל אישור משרד הפנים לעסקה. לטובת רישום העסקה לאחר אישור משרד הפנים - המועצה תוכל להעמיד נסח טאבו, אישור משרד הפנים ופרטוקול אישור מועצה לעסקה.
2	ריבית על התשלום השני	הסכם: 10.4; נספח א'1 סעיף 3.3; מכרז: 60.	סעיף 10.4.2 להסכם קובע כי התשלום השני יישא ריבית צמודה למדד ממועד חתימת ההסכם ועד לתשלום בפועל, אך אינו מפרט את שיעורה. נבקש להבהיר את שיעור הריבית, הבסיס לחישובה, תקופת החישוב ואופן חישובה ביחס להפרשי ההצמדה.	הסעיף יתוקן באופן שהתשלום ישא אך ורק הצמדה.
3	היטלי פיתוח ואגרות	נספח א'1 סעיף 3.4; הסכם 11.1.1 מכרז 17.2.	סעיף 3.4 לטופס הצעת המציע מתייחס לתשלום האגרות והיטלי הפיתוח בגין שטח הקרקע במעמד חתימת ההסכם, ואילו הסכם המכר אינו מפרט את מועד התשלום. נבקש להבהיר את מועדי התשלום, את סכומי היטלי הפיתוח החלים על המגרש ואת אופן חישובם, לרבות ההבחנה בין חיובים בגין שטח הקרקע לבין חיובים בגין שטחי הבנייה.	נספח א 1 סעיף 3.4 מדבר בעד עצמו. חישוב סכומי ההיטלים יתבצע על פי חוקי העזר המפורסמים באתר המועצה ומשרד הפנים.
4	כתב התחייבות להקמת הפרויקט	מכרז 15–16	סעיף 16 להוראות למשתתפים דורש חתימה על כתב התחייבות ואימות חתימות מורשי החתימה בידי עו"ד. לא איתרנו נוסח נפרד של כתב התחייבות במסמכים שבידינו. נודה להבהרה אם נדרש לצרפו להצעה, וככל שכן – להמצאת הנוסח האמור	אין צורך במסמך נפרד. החתימה על מסמכי המכרז ועל טופס ההצעה מהווה את ההתחייבות לפי סעיפים 15-16.
5	נסח טאבו והבהרות שפורסמו	הסכם נספח ב'1;	לקבל את הנסח שמוזכר בנספח ב'1, ואת כל מסמכי ההבהרות.	ראה נסח טאבו ומסמך ההבהרות המפורסמים באתר המועצה.
6	תשלומים		נבקש לחדד ולקבוע את אופן התשלומים בדומה למכרזי רמ"י: עם הזכיה תמומש הערבות ויתרת התמורה תשולם בתוך 90 ימים לאחר קבלת אישור משרד הפנים לעסקה וחתימת המועצה על ההסכם. למיטב הבנתנו רק כך ניתן לאשר קבלת מימון לעסקה בסדר גודל כזה, שכן טרם קבלת אישור משרד הפנים לא ניתן יהיה לרשום הערת אזהרה הן לטובת הזוכה והן לטובת הגוף המממן. אין במנגנון מוצע זה כל פגיעה במועצה שכן מנגנון זה מאפשר מחד להבטיח את קבלת האישורים הדרושים להסכם ומאידך מאפשר לזוכה לקבל מימון כפי המקובל. בנוסף התחייבות לרישום משכנתא מטעם בעלי הקרקע כמקובל בעסקאות מקרקעין.	ניתן להעמיד את התשלום הראשון על 30%, והתשלום השני 70% ישולם תוך 30 ימים מקבלת אישור משרד הפנים לעסקה.