

קול קורא מס' 1/2020 ליוזמים להציע הצעות להפעלת מיזמים / פעילויות
בתחום התיירות והתעופה במנחת מצדה

כללי

1. החברה הכלכלית חבל ים המלח בע"מ (להלן: "החברה"), מפעילה מטעם המועצה האזורית תמר את מנחת בר יהודה במצדה (להלן: "המנחת").
2. החברה מעוניינת לקבל הצעות מיזמים / בעלי נכסים / בעלי עסקים וכיוצ"ב (להלן: "המציעים") להקמת מיזמים / פעילויות במנחת בנושאי תיירות ונופש או תעופה (להלן: "המיזמים"). על המציעים להיות בעלי ידע, ניסיון ויכולת מימוש, המסוגלים ומעוניינים לתכנן, להקים ולהפעיל במתחם את המיזם המוצע על ידם, על פי תנאי הליך זה, והכל על מנת לקדם ולפתח את המנחת. על המציע להוכיח איתנות פיננסית המאפשרת לו להקים את המיזם בהתאם לאמור לעיל.
3. על המציע לנקוב בסכום או בשיעור התמורה שתשולם לחברה על ידו בגין הזכות להפעיל את המיזם במנחת.
4. החברה רשאית לבחור להתקשר עם יותר ממציע אחד והיא רשאית גם שלא לבחור באף הצעה שתוגש במסגרת ההליך, הכל על פי שיקול דעתה. כמו כן, החברה אינה מתחייבת לבחור בבעל ההצעה הכספית הטובה ביותר, והיא תהא רשאית לבחור במיזמים שיקנו למנחת את מירב היתרונות, בהתאם לשיקול דעתה. החברה תהא רשאית לפנות לכל מציע בקשר עם הצעתו, להיפגש ו/או לנהל מו"מ עם מי מהמציעים להליך, וכן לקבל או שלא לקבל כל הצעה שתוגש לה במסגרתה. כן רשאית החברה להשתמש בכל הצעה שתוגש במסגרת ההליך כבסיס למכרז עתידי. מובהר, כי בכל מקרה לא תינתן בלעדיות למציעים בלעדיות במנחת ו/או בתחום הפעילות המוצע על ידם.
5. החוזה מול המציעים שעמם תבחר החכ"ל להתקשר יהיו לתקופה בסיסית של עד 5 שנים עם אופציות לחברה להארכה (בכפוף לכל דין).
6. יודגש, כי האחריות והמימון של ביצוע ההקמה וההפעלה של כל מיזם שייבחר, לרבות קבלת כלל ההיתרים, האישורים והרישיונות הנדרשים על פי דין להקמת והפעלת המיזם, יחולו על המציע שעמו תתקשר החברה ועל חשבוננו. המיזם יופעל אך ורק לאחר קבלת כלל הרישיונות הנדרשים עפ"י כל דין, לרבות היתרי בניה, רישיון עסק, רישיון מרת"א ו/או כל רישיון או היתר אחר עפ"י דין.
7. כל ההוצאות הכרוכות בהגשת הצעה תחולנה על המציע בלבד ובשום מקרה לא יהיה המציע זכאי להחזר ו/או לפיצוי ו/או שיפוי בגין הוצאות ו/או נזקים שנגרמו לו בקשר להצעה ו/או להכנתה ו/או הגשתה.
8. מסמך זה הוא קניינה של החברה ואין לעשות בו שימוש שאינו לצורך הגשת הצעה לקול הקורא. לחברה תהא אפשרות להשתמש בהצעות שיוגשו במענה להזמנה זו ובמידע שבהן לכל צורך הקשור להליך פניה זה. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, לחברה שמורה הזכות להשתמש בהצעות שתוגשנה ובכל מידע או מסמך אשר יומצא לחברה על ידי המציעים לשם עריכת מכרז, אם וככל שתחליט על כך החברה.
9. למען הסר ספק, הזמנה זו אינה מהווה מכרז או מעין מכרז, ואין בה משום התקשרות בין החברה לבין מי מהמציעים ו/או התחייבות של החברה להתקשר עם מי מהמציעים.
10. לבירורים או פרטים נוספים ניתן לפנות לרינה חדר, מזכירת החברה, בכתובת דוא"ל -



תיאור המנחת

11. מנחת בר יהודה שוכן כשני ק"מ צפונית-מזרחית להר המצדה הנמצא למרגלות הר המצדה, וקרוי על שמו של ישראל בר יהודה, שר התחבורה לשעבר. המנחת נבנה על ידי חיל ההנדסה ונחנך בתאריך 13 בינואר 1963. בהיותו סלול על חוף ים המלח, זהו המנחת הנמוך בעולם.
12. במנחת מסלול המראה ונחיתה באורך 1200 מ' ושטח גדול סביבו בו ניתן לקיים פעילות אווירית ותיירותית. במתחם מספר מבנים שניתן להקצותם, באישור החכ"ל לפי פניות, לצורך קיום פעילות (מבנה הטרמינל הכולל לובי, קפיטריה ושירותים, 2 מכולות המשמשות כמחסן ו-2 מכולות המשמשות כמשרדים). במתחם פועל קיוסק לשירות הבאים והשבים. קיוסק המנחת מחובר לתשתיות מים וחשמל שניתן להשתמש בהן לטובת המיזמים. הגישה למנחת צמודה לכביש 90, כ-2 ק"מ צפונית מהכניסה למתחם מצדה והוא מרוחק כ-15 דק' ממתחם המלונות בעין בוקק ים המלח. בקרבת המנחת מסלולי טיול רגליים במדבר יהודה. במקום חניה גדולה לאורחים.
13. למידע תעופתי אודות המנחת ניתן לפנות לאתר רת"א: http://caa.gov.il/index.php?option=com_content&view=article&id=274&Itemid=224&lang=he.
14. המנחת מופעל ומנוהל על ידי החברה הכלכלית. המנחת יפעל 7 ימים בשבוע.
15. המנחת מופעל על פי תנאיו של חוזה הרשאה מאת רשות מקרקעי ישראל, המצ"ב כנספח א' (להלן: "חוזה ההרשאה"). על הפעילויות המוצעות לעלות בקנה אחד עם מטרות ההרשאה ומגבלות חוזה ההרשאה. באחריות המציע לבדוק את התכניות החלות בשטח ואת השימושים המותרים במנחת טרם הגשת הצעתו.

מידע ומסמכים שיש לצרף להצעה

16. על המציע להגיש לחברה הצעה המתייחסת, בין היתר, לכל הנושאים והעניינים המפורטים להלן והכוללת את המסמכים הבאים:
 - א. **מידע מלא אודות המציע** - פרטים מלאים אודות המציע, לרבות מס' ת.ז. או ח.פ., כתובת, טלפון, כתובת דוא"ל ואיש קשר, כדלקמן:
 - (1) במידה והמציע הינו תאגיד יש לצרף העתק תעודת התאגדות, פלט מעודכן מהמרשם הרלוונטי ואישור עו"ד בדבר זכויות החתימה.
 - (2) במידה והמציע הינו שותפות - יש ליתן פרטים מלאים כנ"ל לגבי כל השותפים.
 - (3) במידה והמציע הינו יחיד - יש לצרף צילום קריא של תעודת הזהות של המציע. אם מדובר במשיב שהוא תאגיד.
 - (4) במידה ומאחורי המיזם עומדים משקיעים, יש לצרף פרטים מלאים של כל המשקיעים.
 - ב. **תיאור מפורט של ניסיונו הקודם של המציע** בתחומים הרלוונטיים, לרבות הפעילויות שבוצעו על ידי המציע בעבר והרלוונטיות למיזם, תוך התייחסות פרטנית לפעילותו של המציע במהלך



השנתיים האחרונות שלפני פרסום קול קורא זה. יש לצרף מסמכים המעידים על הכשרת המשיב, השכלתו, ניסיונו הקודם ויכולתו להקים ולהפעיל את המנחת.

ג. מסמכים המעידים על **איתנות פיננסית** של המציע, לרבות אישור רו"ח על היקף פעילות המשיב ועל מחזור כספי רלוונטי בחמש השנים האחרונות.

ד. **תיאור המיזם / הפעילות המוצעים**. ניתן להציע כל פעילות העולה בקנה אחד עם מטרת ההרשאה (כמפורט ב**נספח א'**), לרבות אחת הפעילויות הבאות: מועדון צניחה, בייס לטיסה, הפעלת טיסות ראויה מעל הבולענים ומצדה, עסקים של אחסון ותחזוקת מטוסים, מתחם ניסויים, טיסות מסוקים, טיסות קו פנים ארציות ובינלאומיות, מוקד יציאה לטיולי גייפס/טורקטורונים/אקסטרים, מזנון, השכרת רכב וכד'. יובהר כי הנ"ל אינה רשימה סגורה וכל פעילות אחרת המתאימה לאופיו של המנחת תיבדק בהתאם לתנאי הזמנה זו. יש לפרט את כמות האנשים שהמפעיל צופה כי יביא המיזם למנחת. יש לצרף תמונות, הדמיות ו/או סרטונים להמחשת הפעילות המוצעת.

ה. **תכנית כללית** של המיזם המוצע, שתכלול בין היתר, את סוגי העסקים והפעילויות המוצעים ואת אופן ההפעלה והשימוש. ככל והמיזם יבחר, יידרש המציע להגיש תכנית עסקית מפורטת לשביעות רצון החברה כתנאי יסודי להתקשרות עימו.

ו. **לוח זמנים** אשר יכלול התייחסות מפורשת לשלבי הקמת והפעלת המיזם המוצע.

ז. **פירוט ההשקעות** להקמת המיזם המוצע, לרבות תכנון וביצוע.

ח. **פירוט התשתיות** הנדרשות לצורך הפעלת המיזם (מים, חשמל, תקשורת, מתקנים)

ט. **פירוט השירותים** הנדרשים לצורך הפעלת המיזם.

י. **פירוט הימים והשעות** שבהם יבקש המציע להפעיל את המיזם.

יא. **פירוט ההיתרים, האישורים והרישיונות** הנדרשים על פי כל דין להקמת והפעלת המיזם.

17. על המציע להגיש לחברה **הצעה כספית** בדבר התמורה שתשולם לה על ידו בגין הזכות לקיים במנחת את הפעילות נשוא ההצעה.

18. החברה שומרת על זכותה לבקש מהמציעים כל מסמך אחר או נוסף, שיידרש לה על פי שיקול דעתה לצורך קבלת החלטה בהליך. כן שומרת החברה על זכותה לברר בכל דרך נוספת אחרת את איכות ההצעה והמציע, לרבות על דרך של זימון המציעים (כולם או חלקם) לראיון ו/אן לצורך הצגת מצגת בפניה ולרבות קיום שיחות עם ממליצים, לקוחות, מעסיקים קודמים וכיו"ב.

שינויי ותיקונים לתנאי ההליך

19. החברה שומרת לעצמה את הזכות לערוך בכל עת שינויים או תיקונים בהליך זה, לרבות בכל תנאי מתנאיו ובמועד הגשת ההצעות. השינוי או התיקון, ככל שיהיו, ייערכו בכתב ויפורסמו באתר האינטרנט של החברה בכתובת: www.ma-tamar.org.il הנוסח האחרון שיפורסם כאמור באתר הוא



שיחייב את החברה ואת המציע. באחריות המציעים להתעדכן מפעם לפעם באתר האינטרנט ולבדוק אם חלו שינויים במסמכי הקול הקורא.

הגשת ההצעות

20. את ההצעות בצירוף המסמכים המפורטים בסעיף 14 לעיל יש לשלוח עד ליום 31.03.2020 באמצעות דוא"ל לכתובת: rina@ma-tamar.co.il או בהמצאה אישית או בדואר רשום למשרדי החברה בכתובת: משרדי החברה הכלכלית חבל ים המלח, מועצה אזורית תמר, נווה זוהר, ד.ג. ים המלח 86910.

21. באחריות המציע להגיש הצעתו על למועד האחרון להגשת ההצעות ולקבל מהחברה אישור בדבר קבלת הצעתו.

בחירת המיזם/ים הזוכה/ים וההודעה על הזכייה

22. החברה תבחן את ההצעות שיוגשו לה ואת תרומתם למנחת, בין היתר, על פי השיקולים הבאים:
- א. היותו של המיזם המוצע מיזם עסקי מניב בתחום התעופה;
 - ב. היותו של המיזם המוצע אטרקציה שתהווה מושך תיירותי, המתאים לאופיו של מנחת מצדה המשלב בין מנחת תיירותי פעיל ושאר פעילויות תעופתיות שונות;
 - ג. התאמת ההצעה והמיזם למגבלות הדין ולתנאי חוזה ההרשאה;
 - ד. התאמת ההצעה והמיזם לאינטרס הציבורי ולצרכי האזור;
 - ה. ניצול יעיל של משאב השטח הפתוח, טביעת רגל סביבתית נמוכה, שימוש רב תכליתי שיאפשר מגוון רחב של פעילויות באותו תא שטח, בזמן ובמרחב, השתלבות בנוף הטבעי, חתימה נופית מצומצמת ושמירת מרכיבי הנוף, מינימום שטחים מגודרים, שימוש בתשתיות קיימות והימנעות מפגיעה אקולוגית במשאבי הטבע והנוף;
 - ו. מצוינות אדריכלית ועיצובית המשתלבת בסביבה;
 - ז. שימוש נגיש לבעלי מוגבלויות;
 - ח. היותו של הרעיון למיזם חדשני, יצירתי ומקורי;
 - ט. התאמת ההצעה לפעילות במקביל למיזמים נוספים;
 - י. ישימות מוכחת לביצוע המיזם, בין היתר בהתחשב בתכנית שצירף המציע;

23. בכפוף להוראות כל דין החברה תהא רשאית להתקשר עם מי מהמציעים כראות עיניה ולפי שיקול דעתה הבלעדי ו/או לקבל הצעה במסגרת הקול קורא אף אם אינה עונה על דרישות פורמאליות או טכניות מסוימות.



24. היה ותחליט החברה להתקשר עם מי מהמציעים, יקבלו המציעים הזוכים הודעה בכתב מאת החברה על זכייתם. המציעים יידרשו לחתום על החברה על הסכם התקשרות בנוסח שיועבר על ידי החברה וכן להמציא אישורים על קיום ביטוחים בהתאם לדרישות החברה.
25. מציעים שהצעתם לא תיבחר יקבלו על כך הודעה בכתב מהחברה, מבלי שתחול על החברה חובת הנמקה או שימוע.

בכבוד רב,

שירי בן שחר
מנכ"לית

נספח א'

מס' התיק: 60261517

מס' החשבון: 976245852

חוזה חרשאה

שנערך ונחתם ב- _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____
 _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין

רשות מקרקעי ישראל המנהלת את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל (להלן - הרשות), שכתובתה לצורך חוזה זה: קריית הממשלה רח' התקווה 4, קומה א' ב"ש

מצד אחד;

לבין

מס' זיהוי/תאגיד 509099511

מועצה אזורית תמר

כולם יחד וכל אחד מהם לחוד (להלן - המורשה),

שכתובתו לצורך חוזה זה היא: נוה זוהר ד נים המלח מ.א. תמר

מצד שני;

הגדרות

בחווה זה -

"המגרש": המגרש המתואר בתרשים המצורף ותמחוה חלק בלתי נפרד מחחוזה, ואשר פרטיו הם:

המקום: מ.א. תמר השטח: 56,111 ממ"ר בערך

גוש ושום: 100140 חלקות: 7 (בחלק), 9 (בחלק)

"מטרת החרשאה": מנחת מטוסים בר יתודה.

"תקופת החרשאה": 060 חודשים, החל מיום אשור העסקה וכלה ביום 02.12.2022.

"יום אשור העסקה": תאריך בו אושרה העסקה נשוא חוזה זה על-ידי הנהלת הרשות,

דחיית 03.12.2017.

חוזה: 211/11 ת.הפקה: 11:34:31 14/08/2018 60261517

מרחב עסקי דרום

רח' התקווה 4, קריית הממשלה, ת.ד. 233, באר שבע 8489312 | פקס: 08-6264250
 www.land.gov.il | מוקד טלפוני: 03-9533333 * | שער הממשלה: www.gov.il

"הערך היסודי של המגרש": 1,190,646.00 ש"ח (מיליון מאה תשעים אלף שש מאות ארבעים ושש ש"ח) ליום אישור העסקה.

"חמד היסודי": מדד המחירים לצרכן האחרון שהיה ידוע ביום אישור העסקה.

"דמי הרשאה": דמי שימוש בסך ש"ח לשנה המהווים % _____ מהערך היסודי של המגרש, ובס"ח ש"ח עבור כל תקופת ההרשאה.

"הערבות הבנקאית": ערבות בנקאית לטובת הרשות בסכום השווה ל- 25% (עשרים וחמישה אחוזים) מהערך היסודי של המגרש, כשהיא צמודה למדד היסודי, בתוקף מתחילת תקופת ההרשאה ועד 60 יום לאחר תום תקופת ההרשאה, ובת פרעון עם דרישה.

"שימוש חורג": היתר לשימוש חורג לתקופה מוגבלת מראש.

ח ו א י ל ומדינת ישראל/רשות הפיתוח/קרן קיימת לישראל היא חבילים של המגרש;

ו ח ו א י ל והמורשה ביקש מהרשות להרשות לו להשתמש במגרש בתקופת ההרשאה ולמטרת ההרשאה בלבד;

ו ח ו א י ל והרשות מוכנה להעמיד את המגרש לרשותו של המורשה לתקופת ההרשאה בלבד וזאת רק לשם שימוש בו בהתאם למטרת ההרשאה והכל כבר-רשות בלבד והמורשה מסכים לקבל את המגרש לרשותו כבר-רשות בלבד ובתנאים האמורים;

ו ח ו א י ל והמורשה מצהיר בזה כי לא חלה עליו מגבלה באשר להתקשרותו עם הרשות בחוזה זה לפי תוצאות סעיף 9(ב) של החוזה וכי ידוע לו שרק בתנאי מוקדם ויסודי זה מוכנה הרשות להתקשר עמו על-פי חוזה זה;

לפיכך הוסכם בין הצדדים כדלהלן:

1. **המבוא**
המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
2. **מטרת ההרשאה ותקופתה**
הרשות מעמידה בזה את המגרש לרשות המורשה והמורשה מקבל בזה את המגרש לרשותו, כבר-רשות בלבד, לשם שימוש בו למטרת ההרשאה ובמשך תקופת ההרשאה בלבד. בכל מקרה אסור למורשה לחקים במגרש מבנה של קבע מכל סוג ומין שהוא, למעט הקמת מבנים ארעיים, אשר לצורך הקמתם עליו לקבל הסכמה ממורשת מאת הרשות מראש ובכתב.
3. **תשלום דמי ההרשאה**
תמורת השימוש במגרש לפי האמור בחוזה זה ישלם המורשה לרשות במעמד תתימת חוזה זה את מלוא דמי ההרשאה כחודרתם במבוא.
4. **אי התאמה ופינוי מחזיקים**
(א) המורשה מצהיר בזה כי ראה את המגרש, בדק את מצבו הפיזי והמשפטי, ומצא אותם מתאימים לכל צרכיו למטרת ביצוע החוזה.
(ב) מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, אם ימצאו על המגרש מחזיקים:
(1) לא יחולו על הרשות חובת פינויים של מחזיקים ואו חוצאות פינוי, בכל צורה שהיא.
(2) הימצאות מחזיקים במגרש, כאמור, לא תשמש עילה ואו חצוקה לאי-מילוי חוראה כלשהי ע"י המורשה.
(3) המורשה יהיה רשאי, לא יאוחר מ- 30 יום אחרי תאריך תתימתו של חוזה זה, לחודיע לרשות כי בגלל הימצאותם של מחזיקים במגרש הוא מעוניין בביטול החוזה. במקרה זה ואם תאושר על-ידי הרשות עובדת הימצאותם של מחזיקים כאמור, תהיה הרשות מוכנה לחסכים לביטול החוזה, וזאת מבלי שתחא לכל צד שהוא זכות לפיצויים מכל סוג בגין ביטול החוזה כאמור.

חוזה: 211/11 ת.הפקה: 11:34:31 14/08/2018 60261517

מרחב עסקי דרים

רח' התקווה 4, קריית הממשלה, ת.ד. 233, באר שבע 8489312 | פקס: 08-6264250

www.land.gov.il | מוקד טלפוני: 03-9533333 * | שער הממשלה: www.gov.il

5. **אחריות בתקופת התרשאה**
חמורשה מתחייב במשך כל תקופת התרשאה, לתחזיק את חמגרש במצב תקין ולשמור עליו כמנהג בעלים חשומר על רכשו, למלא אחר חוראות כל דין, לשאת באחריות בלעדית ומלאה כלפי חרשות וכלפי כל צד שלישי לכל פעולותיו ואו מחדליו של חמורשה במגרש ואו לכל פעולה ואו מחדל אחרים בקשר לחוזה ולשלם כל קנס ואו פיצוי ואו תשלום ואו חוצאה אחרת מכל סוג שחוא, שיוטלו ואו יחולו עקב פעולותיו ואו מחדליו של חמורשה, כאמור, ואו כתוצאה מהם.
במקרה שחרשות תשא בכל תשלום שחוא עקב פעולה ואו מחדל, כאמור, ואו כתוצאה מהם, יפצח חמורשה את חרשות ואו ישפח אותה על כל תשלום, כאמור ותך 14 יום מיום שידרש לעשות כן.
6. **תשלום מסים ותשלומי חובה אחרים**
חמורשה מתחייב לשלם במועדם את כל המסים חממשלתיים, העירוניים וחאחרים ארעונות ותשלומי חובה לסוגיהם החלים עפ"י דין על מקרקעין ואו על בעלים ואו מחזיקים של מקרקעין, ואשר יחולו על חמגרש ואו בקשר עמו, בגין כל תקופת חחרשאה.
חמורשה מתחייב לתחזיר לחרשות, לפי דרישה, כל תשלום כנ"ל, אם שולם ע"י חרשות, ותך 30 יום מיום חדרישה.
7. **רביית וחצמדה על פיגורים בתשלום**
(א) כל תשלום שחמורשה חייב בו עפ"י חוזה זה לחרשות ואשר לא ישולם על ידו במועדו ישולם ע"י חמורשה לחרשות בתוספת ריבית וחצמדה שיהושבו עד ליום חפרעון בפועל ויהיו בשיעורים שיחיו מקובלים בחרשות לגבי פיגורים בעת חתשלום בפועל, וזאת מבלי לפגוע בזכויות אחרות של חרשות לפי החוזה, ואו עפ"י כל דין.
(ב) כל תשלום שישולם על ידי חמורשה לחרשות ייוקף לפי חסדר תבא : חוצאות חגביה, חריבית, חפרשי חחצמדה ולבסוף חקרן.
8. **איסור העברה ושיעבוד של הזכויות**
(א) חרשות חניתנת למורשה לפי חחוזה תיא אישית בלבד ואסור למורשה לחעביר את זכויותיו לפי חחוזה בשלמותן או בחלקן בכל צורה שהיא בין במישרין ובין בעקיפין, ואו להשכיר את חמגרש ואו למסור חוקה או שימוש בו, או בחלקו, לאחרים. למעט במקרים בהם חמדובר בחכירת קרקע לאגודת חקלאית למטרות תעסוקה במשבצות יישובים חקלאים בו תקופת החשכרה תוגבל ולא תחרוג מתקופת חאישור/חיתור לשימוש תחרוג.
(ב) מבלי לפגוע באמור בסעיף קטן א' לעיל ובנוסף על כך, אם חמורשה חינו "איגוד" אסור יחיה למורשה - וכן לכל איגוד חמחזיק בזכות באיגוד במורשה - לבצע במשך כל תקופת חחרשאה כל פעולה באיגוד.
בפסקה זו -
"איגוד" - חגדרתו בחוק מס שבח מקרקעין, חתשכ"ג - 1963 (להלן - חוק משי"ח), ולרבות שותפות לא רשומה.
"זכות באיגוד" - חגדרתה בחוק משי"ח.
"חחוקה", "מחזיק" - חגדרתה של "חחוקה" בחוק ניירות ערך, חתשכ"ח-1968, והמונחים שבחגדרת "חחוקה" בחוק חנ"ל יתפרשו חגדרתם בחוק חאמור.
"פעולה באיגוד" - חגדרתה בחוק משי"ח.
- (ג) מבלי לפגוע באמור בסעיפים קטנים א'-ב' לעיל, ונוסף על כך, אסור למורשה למשכן ואו לשעבד את זכויותיו לפי חחוזה ואת חמגרש בכל צורה שהיא אלא אם קיבל מראש ובכתב את חסכמת חרשות לכך.
כמו כן מתחייב חמורשה שלא לרשום בלשכת רישום חמקרקעין חערת אחרת לפי חוק חמקרקעין חתשכ"ט-1969 לגבי זכויותיו עפ"י חחוזה.
- (ד) חפר חמורשה חוראה כלשהי מחוראות סעיף זה, ייחשב חדבר לחפרה יסודית של חחוזה על ידו, וחרשות תחיה רשאית לבטל בכל עת בשל חפרה זו.
9. **חפרת חחוזה וביטולו**
(א) חוסכם בזה בין חצדדים כי המועדים חנקובים בחוזה וכן חתנאים חנקובים בסעיפים 2, 3 ו-8 של חחוזה חינם חנאים עיקריים ויסודיים של חחוזה, אשר חפרת כל אחד מהם, או חלק ממנו, תחשב חפרה יסודית של חחוזה, שבגינה תחא חרשות זכאית לבטל את חחוזה.
(ב) מבלי לגרוע מחאמור בס"ק א' לעיל מוסכם בזה כי אם חמורשה או מי שחמורשה פועל בשבילו חינו נתין זר, וחוא לא קיבל מראש ובכתב אישור מי"ר מועצת מקרקעי ישראל לביצוע העיסוקה, נשוא חחוזה זה, ייחשב חדבר חפרה יסודית של חחוזה ע"י חמורשה, וחרשות תחיה רשאית לבטל את חחוזה בגין חפרה זו.
בסעיף קטן זה "נתין זר" - מי שאינו אחד מאלה:
1. אורח ישראלי;

חחה: 211/11 ת.הפקה: 11:34:31 14/08/2018 א60261517

מרחב עסקי דרום

רח' התקווה 4, קריית הממשלה, ת.ד. 233, באר שבע 8489312 | פקס: 08-6264250
www.land.gov.il | מוקד טלפוני: 03-9533333 * | שער הממשלה: www.gov.il

2. עולה לפי חוק חשבות, התשי"ב-1950, שלא מסר הצהרה לפי סעיף 2 לחוק האזרחות התשי"ב-1952.
3. זכאי לאשרת עולה או לתעודת עולה לפי חוק חשבות, התשי"ב-1950, שקיבל במקומה אשרת ורשיון לישיבת ארעי כעולה בכוח מכוח חוק הכניסה לישראל, התשי"ב-1952.
4. תאגיד שהשליטה עליו בידי יחיד שחינו אחד מאלה המנויים בפסקאות 1-3 לעיל, או בידי יותר מיחיד אחד כאמור.

בפסקה זו, "שליטה" פירושה אחת מאלה:

- (א) החזקה - במישרין או בעקיפין, על ידי אדם או תאגיד אחד או על ידי יותר מאדם או מתאגיד אחד - ב- 50% או יותר מן הערך הנקוב של חון המניות המוצא של התאגיד;
- (ב) החזקה - במישרין או בעקיפין על ידי אדם או תאגיד אחד או על-ידי יותר מאדם או מתאגיד אחד - במחצית או יותר מכוח החצבעה שבתאגיד;
- (ג) זכות למנות, במישרין או בעקיפין, מחצית או יותר מהמנהלים של התאגיד, בין שהזכות הניל היא בידי אדם או תאגיד אחד ובין שהיא בידי יותר מאדם או מתאגיד אחד.

10. התחייבויות הצדדים עם ביטול החוזה

- (א) עם ביטול החוזה כאמור בסעיף 9 לעיל, יהיה המורשה חייב:
 - (1) לפנות מיד את המגרש.
 - (2) לחזר את כל המבנים, הגדרות, חמטעים וכל מחוברים אחרים שתוקמו ע"י המורשה במגרש (להלן - מחוברים) וכן להחזיק את ההרשות ולהחזיר לקדמותו את חמטע במגרש כפי שהיה קיים לפני חקמתם של המחברים.

לא קיים המורשה את הנדרש ממנו לפי סעיף קטן זה תוך 60 יום מיום חבטול רשאית הרשות - אך לא חייבת - לעשות בעצמה את כל הפעולות האמורות על חשבו של המורשה, ולזכות את כל החוצאות אשר הוציאה בקשר לפעולותיה מחסכומים ששולמו ע"י המורשה לרשות עפ"י החוזה, ובכל מקרה גם אם הרשות לא העשה פעולה מהפעולות האמורות, לא יתא המורשה זכאי לכל פיצוי ו/או תמורה בעד השקעותיו ו/או הוצאותיו בקשר עם המחברים. המורשה מייפה בזו את כוחה של הרשות ונותן בזו חוראת בלתי חוזרת, לפיה מוסמכת תהיה הרשות, במידה שהמורשה לא יפנה המגרש כאמור לעיל, לתפוס את החזקה במגרש ולפנותו בעצמה וכל הוצאות חפניו ו/או האיחסון בבדון יחולו על המורשה, לרבות הוצאות משפט ושכ"ט ע"י.
- (ב) מוסכם בזו כי אם בעת משלוח החודעה על ביטול החוזה או בזמן של 60 יום לפחות לפני סיום החוזה יתבקש המורשה ע"י הרשות, בחודעה בכתב, להשאיר המחברים או חלק מהם בשטח, יתא המורשה זכאי לקבל מאת הרשות את שוויים של מחוברים אלה, וזאת בחתום לקביעת השמאי הממשלתי ליום ביטול או סיום החוזה.
- (ג) עם קבלת המגרש בחזרה בעקבות ביטול החוזה, בגין הפרתו ע"י המורשה, כאמור לעיל, תחזיר הרשות למורשה כל סכום ששולם על-ידו לרשות עפ"י חוזה זה, בחתום לחתלותות מועצת מקרקעי ישראל וכן כל סכום שיגיע למורשה, אם יגיע, על פי חוראות סעיף קטן (ב) לעיל.
- חוזר חסכומים האמורים יבוצע על-ידי הרשות אחרי נכוי כל אלה:
 - (1) דמי שימוש ראויים בעד התקופה שמיום תחילת תקופת התרשאה ועד להחזרת המגרש, בשיעור שנתי של 6% מערך המגרש ליום חבטול, כפי שייקבע על ידי השמאי הממשלתי;
 - (2) כל חסכים ותשלומי החובת המפרטים בסעיף 6 לעיל והחלים בתקופת תנוכת בפסקה (1) לעיל;
 - (3) הוצאות חפניו האמורות לעיל;
 - (4) פיצויים מוסכמים - בשיעור 10% מהערך חיסודי של המגרש בתוספת חפשי הצמדה בין המדד חיסודי למדד המחירים לצרכן האחרון שיחיה ידוע ביום חבטול.

אין בכל האמור לעיל כדי לגרוע מזכויותיה של הרשות ומכל סעד שהיא זכאית לו על פי חוזה זה ומכוח כל דין.
- (ד) על אף האמור בסעיף קטן (ג) לעיל, במקרה של ביטול החוזה על-פי סעיף 9(ב) לעיל, ועם קבלת המגרש בחזרה כאמור בסעיף קטן (א) לעיל, תחולנה חוראות אלה:
 - (1) הרשות תחזיר למורשה כל סכום ששולם על ידו לרשות עפ"י חוזה זה לפי ערכו הנומינלי ביום תשלומו ולא יותר מ- 50% מערכו המוצמד של חסכום הניל בתאריך החזרתו על-ידי הרשות. מחסכום הניל ינוכו - לפני החזרתו - חסכומים האמורים בסעיף קטן ג (1) - (4) לעיל.
 - (2) אם לא יידרש המורשה לחזר את המחברים או חלק מהם - כאמור בסעיף קטן (א)(3) לעיל - והמגרש יוחזר לרשות ביחד עם המחברים או חלק מהם, יתא המורשה זכאי לקבל מחורשות את שווי המחברים, כפי שייקבע ע"י השמאי הממשלתי ליום בנייתם או חקמתם בלבד.
- (ה) מלבד המגיע למורשה לפי ס"ק ג' או ד', לפי העניין, לא יבוא המורשה או מי מטעמו לרשות או למישהו אחר

תחה: 211/11 ת.הפקה: 11:34:31 14/08/2018 א60261517

מרחב עסקי דרום

רח' החקווה 4, קריית הממשלה, ת.ד. 233, באר שבע 8489312 | פקס: 08-6264250
www.land.gov.il | מוקד טלפוני: 5575 / 03-9533333 | שער הממשלה: www.gov.il

בשום תביעה נוספת, כספית או אחרת, לרבות תביעה בגלל הוצאותיו, הפסדיו או חשקנותיו בקשר עם חוזה זה.

(נ) מבלי לגרוע מכל סעד המוענק לרשות ע"י חוזה זה וראו מכוח הדין, מוסכם בזה כי בגין כל יום פיגור בפינוי המגרש ע"י המורשה, לאחר ביטול החוזה, יהיה המורשה חייב לשלם לרשות, סכום השווה לעשירית אחוז מהערך היסודי של המגרש כאמור לעיל כשהוא צמוד למדד היסודי, עד למסירת החזקה בפועל.

11.

(א) על אף האמור בסעיף 10 על כל סעיפיו, חרי שבמקרים בהם המדובר בהרשאה לשימוש שנובעת מבקשות לשימוש חורג ומני ומוגבל בזמן קצוב כמפורט בסעיף 8א לעיל, הקרקע לא תושב לרשות במועד ביטול חוזה התרשאה אלא ביטול החוזה יחייב את המורשה להשיב את המצב לקדמותו, באופן בו יפסק השימוש החורג.

(ב) מובהר וידוע למורשה כי לא יוכל הוא וראו מי מטעמו לבוא לרשות וראו למישהו אחר בשום תביעה נוספת, כספית או אחרת, לרבות תביעה בגלל הוצאותיו, הפסדיו או חשקנותיו בקשר עם חוזה זה.

12. סיום החוזה

(א)

החוזה יגיע לסיומו עם תום תקופת התרשאה וראו תקופת אישור תבקשה לשימוש חורג לפי המוקדם מבין השניים וזאת ללא צורך בכל הודעה נוספת.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א) לעיל, זכאית הרשות לבטל את החוזה ואת הרשאית למורשה להשתמש במגרש, לפני תום תקופת התרשאה, אם המגרש דרוש לרשות לצרכיה והיא הודיעה על כך למורשה בהודעה מוקדמת של שלושה חודשים מראש.

לענין זה ייחשב מועד תום שלושה חודשים מיום הודעת הרשות למועד סיום תקופת התרשאה והחוזה לכל דבר.

(ג) עם סיום החוזה כאמור, יחולו חוראות סעיפים קטנים 10א ו-10ב לעיל.

(ד) עם קבלת המגרש בחזרה ע"י הרשות, בעקבות סיום החוזה, תחזיר הרשות למורשה את החלק היחסי מדמי התרשאה ששולמו לרשות בגין יתרת התקופת, וזאת למקרה שחחזות הגיע לסיומו לפני תום תקופת התרשאה, בניכוי הסכומים הנזכרים בפסקאות (2) ו-(3) שבסעיף קטן 10ג לעיל.

(ה) מלבד המגיע למורשה לפי ס"ק ד' לעיל לא יבוא המורשה או מי מטעמו לרשות או למישהו אחר בשום תביעה נוספת, כספית או אחרת, לרבות תביעה בגלל הוצאותיו, הפסדיו או חשקנותיו בקשר עם חוזה זה.

(ו) מבלי לגרוע מכל סעד המוענק לרשות ע"י חוזה זה וראו מכוח הדין, מוסכם בזה כי בגין כל יום פיגור בפינוי המגרש וראו אי הפסקת השימוש החורג ע"י המורשה וזאת, לאחר סיום החוזה, יהיה המורשה חייב לשלם לרשות, סכום השווה לעשירית אחוז מהערך היסודי של המגרש כאמור לעיל, כשהוא צמוד למדד היסודי, וזאת עד למסירת החזקה בפועל.

13.

על האף האמור בסעיף 12 חרי שבמקרים של הרשאה לשימוש חורג שנובעת מאישור בקשות לשימוש חורג ומני ומוגבל בזמן קצוב (ראו סעיף 8א), סיום החוזה יחייב את המורשה להשיב את המצב והשימוש לקדמותו.

14.

שינויים בגבולות ובשטח המגרש

(א) המורשה מצהיר, כי ידוע לו ששטח המגרש וגבולותיו אינם סופיים וכי עלולים לחול בהם שינויים.

(ב) מוסכם בין הצדדים במפורש, כי אם ישתנו שטחו וראו גבולותיו של המגרש כתוצאה משינויים בתכנית בנין עיר, חסד קרקעות, חכנת מפת מדידה לצרכי רישום וכיוצא באלה מתחייב המורשה לראות את המגרש בשטחו וראו בגבולותיו החדשים כמגרש שהוא חוזה זה, לכל דבר, ומלבד האמור בסעיף קטן ג' לחל, מתחייב המורשה לא לבוא בתביעות או דרישות כלשהן כלפי הרשות בגין השינוי האמור וכל הנזק ממנו.

(ג) אם בעקבות שינוי בגבולות המגרש וראו בשטחו ישתנה הערך היסודי של המגרש, יתקנו דמי התרשאה באופן יחסי לשינוי בערך היסודי של המגרש, וחחפרש ישולם לצד הזכאי לו מיד עם דרישה בתופסת ריבית וראו הצמדה מיום אשור העיסקה ועד למועד תשלומו בפועל, בהתאם למקובל ברשות ביום התשלום.

15.

אוצרות טבע, עתיקות, חומרים ועצים

(א) המורשה מצהיר בזה כי ידוע לו שכל אוצרות טבע כגון: נפט, גז, מים, מחצבי-פחם ומתכת, מחצבות שיש ואבן, חול וכדומה וכל מחצבים אחרים למיניהם וכן עתיקות, חומרים ועצים, שיימצאו בקרקע של המגרש, אינם נכללים בהרשאה לפי חוזה זה וכי תנאי התרשאה לפי חוזה זה אינם חלים עליהם. על המורשה לאפשר לרשות לחוציא או לנצל בצורה אחרת את אוצרות הטבע, העתיקות, החומרים והעצים האמורים לעיל

תחזה: 211/11 ת.הפקה: 11:34:31 14/08/2018 60261517

מרחב עסקי דרום

רח' התקווה 4, קריית הממשלה, ת.ד. 233, באר שבע 8489312 | פקס: 08-6264250

www.land.gov.il | מוקד טלפוני: 03-9533333 *5575 | שער הממשלה: www.gov.il

בהתאם לחוקים המחייבים ועל סמך חוזה זה.

- (ב) המורשה לא יעשה חפירות במגרש מעל חמידת חדרושה לביצוע מטרות תחשאה.
- (ג) המורשה לא ימכור חומרים שחוציא מחגרש, חיות וחם של תרשות, אלא אם קיבל לכך מראש הסכמת חרשות בכתב. כמו-כן לא יוציא חמורשה עצים חמצאים במגרש אלא אם קיבל לכך הסכמה מראש ובכתב של חרשות המוסמכת וכן של חרשות ואלה רשאים להתנות מתן הסכמתם בתשלום עבור העצים.
16. זכות כניסה
חרשות הניתנת למורשה לפי חתווה אינה מעניקה לו זכות לחזקה בלעדית במגרש וחמורשה מצהיר כי ידוע לו שחרשות או נציגיה רשאים להיכנס למגרש בכל עת לכל מטרה שהיא. מבלי לגרוע מחאמור לעיל, רשאית חרשות להעביר במגרש בעצמה או ע"י אחרים צנורות למים, לתיעול, לביוב ולגז, לקבוע עמודי תשלום או טלפון, למתוח חוטי חשמל, טלפון ואו למטרות אחרות, הכל לפי תוכניות שתאושרנה ע"י חרשויות המוסמכות, וחמורשה יאפשר לחרשות או לאחרים מטעמה להיכנס למגרש ולחוציא לפועל את העבודות חדרושות לכך ואת כל חתיקונים בקשר לכך אשר יידרשו מזמן לזמן. חרשות מתחייבת לפצות את חמורשה עבור כל נזק שייגרם למורשה ע"י ביצוע העבודות הנ"ל.
17. חוק חגגת חדייר
חוק חגגת חדייר (נוסח משולב) התשל"ב-1972 וכל חוק אחר שיבוא במקומו או בעסף לו לא יחולו על חוזה זה. מבלי לגרוע מחאמור לעיל, מוצהר בזה כי חמורשה לא שילם לחרשות דמי מפתח בגין חוזה זה בכל צורה שהיא וכי התשלומים על-פי חוזה זה וכן השקעותיו של חמורשה במגרש, אם תחיינה, לא ייחשבו כתשלום דמי-מפתח, ואשר גם על-כן חוק חגגת חדייר (נוסח משולב) התשל"ב-1972 וכל חוק אחר שיבוא במקומו או בעסף לו לא יחולו על חוזה זה.
18. שמירה על זכויות חרשות
(א) לא תשתמש חרשות בזכות מזכויותיה לה לפי חתווה - לא ייחשב חדייר כחיתור על אותה חזכות.
(ב) שינוי בתנאי חתווה ואו חיתור, ארכח, או תנחח מטעם חרשות לא יחיו ברי תוקף אלא אם נעשו בכתב ונחתמו ע"י חרשות.
(ג) קבלת תשלום כלשהו ע"י חרשות אינה מחוזה, כשלעצמה, כחכח בזכויות כלשהן של חמורשה ואינה מקנת לו כל זכות שלא חוקנתה לו ע"י חתווה.
(ד) לשם חבטחת חתחייבותו של חמורשה לפינוי חמגרש ואו לחשבת חמצב לקדמותו עם ביטול חתווה כאמור בסעיף 9, ואו עם סיומו כאמור בסעיף 11 לעיל, ואו עם סיום תקופת אישור חבקשה לשימוש חורג ולחבטחת כל חחוצאות, חחפסדים וחנזקים שיחולו במקרה של חפרת חתווה ע"י חמורשה, מוסר חמורשה במעמד חתימת חתווה לחרשות את חערבות חבנקאית כמוגדר במבוא.
19. ביול
חוצאות ביול חוזה זה תחולנת על חמורשה בלבד.
20. חודעות
חודעות ע"י חוזה תישלחנה בדואר רשום.
כל חודעה אשר ישלח צד אחד לשני בדאר רשום לפי חכתובות חמצויינות בראש חחסכם, תחשב כאילו נמסרה לחנמן חמישה ימים לאחר שנשלחה.
21. תוקף חתווה וחחשאה
לחוזה זה לא יחיה תוקף כל עד לא יחתם ע"י שני חצדדים.
22. כותרות
כותרות סעיפי חתווה נועדו לחחיות בלבד ולא ישמשו לפרשנות.
23. תנאים מיוחדים
1. ידוע למורשה ומוסכם על ידו, כי שטח חחחשאה חמבוקש חינו למסרת מנחת מסוסים מקומי בלבד, וכי חשומה מיום 30.11.2017, נערכה בהתאם לשימוש זה ובהתאם לשטח חמבונה חמבוקש של 160 מ"ר - בהתאם לחחחרת חמורשה מיום 12.11.17.
2. ידוע למורשה ומוסכם על ידו, כי לא יאושר בינוי נוסף על בסיס חחיתור חקיים ואו חחחכנית חחחפה, אלא

חחח: 211/11 ת.הפקה: 11:34:31 14/08/2018 א60261517

מרחב עסקי דרום

רח' התקווה 4, קריית הממשלה, ת.ד. 233, באר שבע 8489312 | פקס: 08-6264250

www.land.gov.il | מוקד טלפוני: 03-9533333 *5575 | שער הממשלה: www.gov.il gov

אם תאושר תכנית מפורטת המאפשרת בינוי, האחריות להכנת תכנית מפורטת זו חלה עליו בלבד.

3. למרות האמור בחסכם המורשה אינו חייב להפקיד ערבות בנקאית.

4. לסעיף 8(א) בחוזה יתווסף- המורשה יהיה רשאי למסור את הפעלת המנחת במגרש לידי גורם שלישי, המוסמך לעשות כן עפ"י כל דין, וזאת מבלי שיהיה בכך כדי לגרוע ממחויבות המורשה עפ"י הסכם זה ומבלי שיהיה בכך כדי להקנות לאותו גורם זכויות כלשהן במגרש ואו עפ"י חוזה זה. יובהר בהקשר זה, כי האחריות כלפי הצד השלישי, בכל דבר ועניין, הנובע מהפעלת המנחת, לרבות טיב הזכויות התכנוניות בקרקע, הינו באחריות המורשה בלבד.

5. לסעיף 10(א)3 בחוזה יתווסף- על אף האמור, המורשה יהיה רשאי להשאיר במגרש תשתיות ובלבד שקיבל את הסכמתו של הרשות, בכתב ומראש.

ולראיה באו הצדדים על התחום:

המורשה:	הרשות:
שם 1. <u>מ.א. אסיל</u>	שם 1. <u>מועצה אזורית תמר</u>
מספר <u>029361391</u>	תואר <u>תמר</u>
זכות <u>חל</u>	חתימה <u>חל</u>
חתימה	חתימה
שם 2. <u>מ.א. אסיל</u>	שם 2. <u>מועצה אזורית תמר</u>
מספר <u>027075761</u>	תואר <u>תמר</u>
זכות <u>חל</u>	חתימה <u>חל</u>
חתימה	חתימה

המאשר:

אני תח"מ מאשר בזה כי זיהיתי את החותמים "בשם המורשה" הנ"ל לפי תעודות הזכות שהציגו בפני וכי התמו על חוזה זה בטכנותי.

שם מ.א. אסיל תואר חל חתימת המאשר חל
 חוזה: 211/11 ת.הפקה: 11:34:31 מ.ר. 58746
 60220 לינק 11/08/2018 תל אביב 87134

מס' : 101

100140 : 04700B

תלמוד : 9,7

התכנית בשורה לערוך
אל הסכמי השאה

שם	מספר	תאריך	מספר
1.212	פנח	7	200140
54.899	פנח	9	

גבולות התגות סודנו וראפ'ת.

LAU OCEANIC
ONE ROAD
LAU OCEANIC
SCHOOL

[illegible]