

איגוד ערים אזור חיפה - ביוב

מכון לטיהור שופכין

מכרז פומבי מס' 16 / 2026

להשכרת מקרקעין בשטח מכון טיהור שפכים

1. כללי

- 1.1. איגוד ערים אזור חיפה ביוב (להלן: "האיגוד" או "המזמין") מזמין בזאת מציעים להציע הצעות מחיר לשכירת מקרקעין המצויים בשטח המכון לטיהור שפכים בחיפה (להלן: "המקרקעין" ו/או "המושכר") הכל על פי התנאים המפורטים בחוברת מכרז זו ובהסכם השכירות המצורף.
- 1.2. תקופת השכירות הינה למשך 5 שנים (החל מיום 1.1.2027 ועד 31.12.2031). כאשר לאיגוד שמורה האופציה להאריך את ההתקשרות בשתי תקופות נוספות (בנות 5 שנים כל אחת), עד לתקופת שכירות כוללת של 15 שנים.
- 1.3. דמי השכירות יהיו בהתאם להצעת המציע הזוכה (נספח ג' לחוברת המכרז) ולא יפחתו מסכום של 76,000 ש"ח לחודש בתוספת מע"מ, כאשר סכום ההצעה יגדל מדי שנה ב - 2% וכן יוצמד למדד המחירים לצרכן.
- 1.4. יובהר כי המציע הזוכה יוכל להשתמש במקרקעין אך ורק למטרות המותרות לשימוש על פי התב"ע החלה על המקרקעין ובכפוף לקבלת היתרים ורישיונות בהתאם לדין.
- 1.5. על המציע לרכוש את מסמכי המכרז, תמורת סך 2,500 ₪ בתוספת מע"מ סכום זה לא יוחזר למציע.

2. מסמכי המכרז

המכרז כולל את הנספחים הבאים:

- נספח א' - התחייבות להימנעות מניגוד עניינים ולשמירה על סודיות.
- נספח ב' - טופס הצעת המציע.
- נספח ג' - הסכם השכירות + נספח ביטוחים
- נספח ד' - נוסח ערבויות.
- נספח ה' - חוות דעת שמאית

נספחים אלו מהווים חלק בלתי נפרד מהמכרז.

3. מועדים

מועד	פעולה
עד לתאריך 27.8.26 עד השעה 12:00	הגשת הצעות
עד לתאריך 25.2.27	תוקף ערבות
בתאריך 9.8.26 שעה 10:00 ההשתתפות בסיור הינה חובה ותנאי הכרחי להגשת הצעות למכרז זה.	מפגש / סיור – (חובה)
יום 20.8.26 עד לשעה 12:00	מועד אחרון למשלוח שאלות הבהרה
25.2.27	תוקף ההצעה

המזמין רשאי לערוך שינויים והתאמות במועדים השונים שנקבעו במכרז או על פיו. למזמין שמורה הזכות להאריך את תוקף ההצעה, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי, באמצעות הודעה בכתב שתימסר למציעים עד לחתימת ההסכם עם הזוכה. במקרה שכזה, יאריכו המציעים את תוקף הערבות עד למועד המוארך להגשת הצעות. הודעה בדבר דחייה כאמור תימסר למשתתפים במכרז בהתאם לפרטים שמסרו בעת רכישת מסמכי המכרז.

4.

רכישת מסמכי המכרז

4.1. את מסמכי המכרז/חוזה ניתן לרכוש, החל מהמועד פרסום המכרז, תמורת סך של 2,500 ₪ + מע"מ שישולמו באמצעות העברה בנקאית לחשבון הבנק של האיגוד - בבנק הפועלים (12), סניף 700, מספר חשבון 58540 (על שם איגוד ערים אזור חיפה - ביוב). **סכום זה לא יוחזר למציע בכל מקרה.**

4.2. לאחר ביצוע התשלום לרכישת מסמכי המכרז בהעברה בנקאית כאמור לעיל, יש לפנות לאגף הכספים באיגוד, בטל': 04-8410681 או בדוא"ל: igudarim-account@haifa-wwtp.co.il, על מנת להעביר לאיגוד אישור של ההעברה הבנקאית לצורך הפקת חשבונית, וכן לצורך תיאום מועד בו יוכל המציע לאסוף ממשרדי האיגוד, סט מודפס של מסמכי המכרז או לחילופין יהיה המציע רשאי להוריד את מסמכי המכרז מאתר האינטרנט של האיגוד, בכתובת: /מכרזים/haifa-wwtp.co.il

4.3. ככל שההצעה תוגש על גבי נוסח של מסמכי המכרז שהורדו מאתר האינטרנט של המזמין בשינוי מהנוסח המודפס, האיגוד יהיה רשאי לדחות את ההצעה ולמציע לא תהינה טענות כלפי האיגוד בעניין זה.

4.4. ניתן לעיין במסמכי המכרז/חוזה קודם לרכישתם, ללא תשלום, באתר האינטרנט של האיגוד.

4.5. לברורים בקשר לרכישת מסמכי המכרז/חוזה ניתן לפנות לאיגוד, בטלפון: 04-8410681.

5.

סיור קבלנים - חובה

5.1. סיור קבלנים יתקיים במועד הנקוב בטבלה בסעיף 3.1 לעיל, בחדר הישיבות במשרדי המזמין, במט"ש חיפה, בקצה רחוב האשלג חיפה (להלן: "**הסיור**").

5.2. מובהר בזאת, כי המזמין יהיה רשאי, לפי שיקול דעתו הבלעדי, לקיים סיור נוסף באתר, לרבות על מנת לאפשר את השתתפותם של מציעים שלא השתתפו בסיור המקורי.

5.3. מוצהר ומובהר, כי דברים אשר יאמרו במהלך הסיור לא יחייבו את המזמין, לא יהוו מצג כל שהוא ואין בהם כדי לסתור את מסמכי המכרז. בעצם השתתפותו בסיור כאמור נותן המציע את הסכמתו לתנאי זה. מבלי לגרוע מהאמור, לא יהיה תוקף לכל התייחסות של המזמין לתנאי המכרז במהלך הסיור, אלא אם היא באה לאחר מכן לידי ביטוי במסמך הבהרות בכתב כאמור בסעיף 10 להלן.

5.4. ההשתתפות בסיור הקבלנים הינה חובה ומהווה תנאי סף לצורך הגשת הצעה למכרז. המציעים, בין שהשתתפו בסיור ובין שלא, יהיו מנועים מלהעלות כל טענה בקשר לסיור הקבלנים.

6.

תיאור המקרקעין נשוא המכרז

4.1. המקרקעין נשוא המכרז הנם מגרש בשטח של **5,961** מ"ר המהווה חלק מחלקה 13 בגוש 11382 והמצוי בחלקו הדרומי מזרחי של אתר המכון לטיהור שפכים בחיפה כמפורט בתיאור המקרקעין בחוות הדעת השמאית המצורפת **כנספת ה'** למסמכי המכרז.

4.2. על המקרקעין פועלת כיום תחנה לקליטה וטיפול בפסולת שומנית ובשפכי תעשייה אשר אסורים בהזרמה למערכת הביוב. התחנה מופעלת על ידי השוכר הנוכחי של המקרקעין – חברת אקו – אויל חץ וירומטל בע"מ (להלן: "**אקו אויל**"). חברת אקו – אויל הקימה על גבי המקרקעין, על חשבונה, מבנים ומתקנים שונים המשמשים את התחנה. **מובהר ומודגש בזאת, כי כל המבנים והמתקנים המצויים על גבי המקרקעין אינם חלק מהמושכר וכי מכרז זה אינו כולל את המתקנים ו/או המבנים**

הקיימים במקרקעין. על הזוכה במכרז להקים על חשבונו את כל המתקנים ו/או המבנים הנדרשים לו לצורך הפעלת המקרקעין.

הזוכה במכרז יהיה רשאי לנהל מו"מ עם חברת אקו אויל (השוכר הנוכחי) להותרת מתקנים ומבנים על המקרקעין בתמורה שתסוכם ביניהם.

מובהר מודגש, כי המקרקעין יימסרו לזוכה, במצבם כפי שיותירם השוכר הנוכחי בעת עזיבתו. המקרקעין יכול שיימסרו פנויים, ויכול ויימסרו עם מבנים או מתקנים באם תושג הסכמה בין המציע הזוכה לחברת אקו-אויל על הותרת חלק מהמבנים ו/או המתקנים או אם החליטה אקו-אויל להותירם במקרקעין.

למען הסר ספק, האיגוד אינו מתחייב להותרת שום מתקן או מבנה על המקרקעין והמכרז הוא להשכרת המקרקעין מבלי קשר לבנוי והמחובר שיוותרו, ככל שיוותרו על ידי השוכר הקודם.

כמן כן, למען הסר ספק מודגש כי לאיגוד אין מדע מלא אודות המקרקעין לרבות תשתיות תת-קרקעיות במתחם ולרבות אפשרות של קיום זיהום בקרקע. כל המידע הנמסר במסגרת מכרז זה, לרבות המופיע בחוות דעת השמאי, נמסר לנוחות המציעים בלבד, אך על המציעים לבצע בעצמם את כל הבדיקות הנדרשות לגבי מצבם הפיזי והתכנוני של המקרקעין.

7. מטרת השכירות

7.1 השימוש שיהיה רשאי המציע הזוכה (להלן: "**המציע הזוכה**" ו/או "**השוכר**") לעשות במקרקעין, יהיה בהתאם לשיקול דעתו ובלבד שיהיה תואם את ייעוד המקרקעין בהתאם לתוכניות המתאר החלות על המקרקעין.

על המציע לציין בטופס ההצעה שלו מהו העסק שבכוונתו להפעיל על המקרקעין, באם יזכה במכרז.

7.2 באחריותו המלאה של המציע לבצע את כל הבדיקות התכנוניות בטרם יגיש את ההצעה לרבות בדיקה האם השימוש שבכוונתו לעשות במקרקעין עולה בקנה אחד עם התב"ע החלה על המקרקעין.

7.3 על השוכר יהיה לדאוג, בעצמו ועל אחריותו בלבד, לקבל את כל הרישיונות ו/או ההיתרים הנדרשים לצורך בניה והפעלה של המתקן שבדעתו להקים ולהפעיל על המקרקעין.

8. הוראות כלליות

8.1 במכרז רשאים להשתתף רק מציעים העונים במועד האחרון להגשת ההצעות על כל תנאי הסף המפורטים בסעיף 10 להלן.

8.2 האיגוד רשאי בכל עת ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי, לבטל את המכרז, ובמקרה זה לא תהיה למציעים כל טענה ו/או תביעה מכל מין וסוג שהוא, כלפי האיגוד.

8.3 עלות רכישת מסמכי המכרז לא תוחזר למשתתפים, למעט מקרה בו בוטל המכרז ביוזמת האיגוד.

8.4 אין לבצע שינויים במסמכי המכרז. כל שינוי שיבוצע יקנה לאיגוד את הזכות לפסול את ההצעה על הסף, או לקבל את ההצעה תוך התעלמות מהשינויים שבוצעו, הכל עפ"י שיקול דעתו הבלעדי של המזמין.

9. דמי השכירות

- 9.1. דמי השכירות בכל תקופת השכירות ותקופת האופציה יהיו בהתאם למחיר ההצעה שהציע המציע הזוכה במכרז זה (נספח ב' לחוברת המכרז).
- 9.2. דמי השכירות יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן, כאשר מדד הבסיס יהיה המדד הידוע במועד האחרון להגשת הצעות למכרז זה ומדד קובע יהיה מדד המחירים לצרכן הידוע במועד שנקבע לביצוע התשלום. כמו כן, דמי השכירות יעלו מדי שנה ב – 2% ביחס לדמי השכירות בשנה הקודמת.
- 9.3. למען הסר ספק, יובהר, כי דמי השכירות אינם כוללים תשלומים נוספים בגין השימוש במושכר ובכלל זה תשלומי החשמל, המים, מיסים, הארנונה וכיוצ"ב.
- דמי השכירות ישולמו למזמין מראש עבור כל חודש שכירות בהתאם לאמור בהסכם השכירות.

10. תנאים מוקדמים להשתתפות במכרז - תנאי סף

- 10.1. על המציע להמציא ערבות משותפת כהגדרתה בסעיף 9 להלן (בהתאם לנספח ה').
- 10.2. על המציע להשתתף בסיוור המציעים.
- 10.3. על המציע להציג קבלה בדבר רכישת מסמכי המכרז.
- אי עמידה באחד מהסעיפים הנ"ל תגרום לכך שההצעה תיפסל על הסף.
11. המסמכים אותם יש לצרף להצעה
- 11.1. התחייבות חתומה בדבר העדר ניגוד עניינים ושמירה על הסודיות, בנוסח המצ"ב **כנספח א'**.
- 11.2. טופס הצעת המציע, בנוסח המופיע **כנספח ב'** למכרז זה חתום באמצעות מורשי החתימה במציע בחתימה מקורית מלאה. יש לצרף אשור עו"ד/רו"ח שהחתימה מחייבת את המציע.
- 11.3. קבלה בגין רכישת מסמכי המכרז – **2,500 ₪ בתוספת מע"מ.**

12. ערבות משותפת וערבות ביצוע

- 12.1. להצעה יש לצרף ערבות בנקאית אוטונומית צמודת מדד בסך 250,000 ₪ (להלן: "**ערבות משותפת**"). הערבות תהיה בלתי מותנית ובת תוקף עד לתאריך הנקוב בסעיף 3 לעיל. נוסח הערבות יהיה בהתאם לנספח ג' לחוברת המכרז.
- 12.2. למזמין שמורה הזכות להאריך את תוקף ההצעה, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי, באמצעות הודעה בכתב שתימסר למציעים לפני חתימת ההסכם עם הזוכה. במקרה שכזה, יאריכו המציעים את תוקף הערבות עד למועד המוארך להגשת הצעות.
- 12.3. הערבות תשמש להבטחת קיום כל התחייבויות המציע עפ"י תנאי המכרז ובכלל זה חתימה על ההסכם, אם הצעתו תוכרז כהצעה הזוכה, במועד כפי שיקבע על ידי האיגוד.
- 12.4. אם יודיע האיגוד למציע עד לתאריך הנ"ל על זכייתו במכרז תחייב ההצעה את המציע עד לחתימת ההסכם עמו והמזמין יהיה רשאי לדרוש מהמציע הארכת תוקף הערבות עד לחתימת ההסכם

והפקדת ערבות להבטחת ביצוע התחייבויותיו עפ"י ההסכם, והמציע מתחייב להאריך את תוקף הערבות בהתאם.

12.5. מציע במכרז שהצעתו נקבעה כהצעה הזוכה, אשר לא יאריך את תוקף הערבות כאמור לעיל ו/או לא יחתום על ההסכם תוך 7 ימים מיום שיידרש לכך על ידי המזמין, יהיה המזמין רשאי לחלט את סכום הערבות, אשר יחשב כפיצוי מוסכם למקרה כנ"ל. אין באמור לעיל כדי לפגוע בזכותו של המזמין לתבוע נזקים ו/או סעדים נוספים.

12.6. הערבות תוחזר לידי המציע, זולת מציע ההצעה הזוכה, בתוך 30 ימים מיום שניתנה הודעה על הזוכה במכרז.

12.7. ערבות המשתתף תוחזר לידי המציע הזוכה כנגד הפקדת ערבות בנקאית אוטונומית, כמפורט בהסכם השכירות (נספח ג') שתשמש להבטחת קיום התחייבויותיו של המציע הזוכה עפ"י ההסכם (להלן: "ערבות ביצוע"). ערבות הביצוע תהא ערוכה בהתאם לנספח ד' לחוברת המכרז.

13. שאלות הבהרה והגשת ההצעות

13.1. את שאלות הבהרה יש להגיש לכתובת הדוא"ל: Micharzim@haifa-wwtp.co.il, עד למועד

האחרון להגשת השאלות כאמור. על המציע לוודא קבלה של הדוא"ל במשרדי המזמין

בטל': 04-8410681 שלוחה 124 בימים א'-ה' בין השעות 9:00 ל-15:00.

13.2. המבנה להגשה של שאלות ובקשות הבהרה יהיה כדלקמן:

ספ'	עמוד	סעיף / מראה מקום	השאלה / הבהרה

13.3. המזמין רשאי, בכל עת, להכניס במסמכי המכרז שינויים ותיקונים, מכל מין וסוג שהוא ו/או לפרסם מסמך הבהרות ו/או מידע נוסף ו/או דרישות או הוראות נוספות לאלו הכלולים במסמכי המכרז וזאת לפי שיקול דעתו הבלעדי, בין ביוזמתו, בין על-פי דרישת הרשויות המוסמכות ובין בתשובה לשאלות המציעים (להלן: "הודעות האיגוד").

13.4. הודעות המזמין, ככל שתהיינה כאלה, יפורסמו באתר האינטרנט של האיגוד תחת לשונית מכרזים – מס' המכרז.

13.5. על המשתתפים חלה האחריות להתעדכן בהודעות האיגוד שיועלו לאתר האינטרנט. לא תתקבל טענה על אי ידיעה אודות הודעת המזמין שהועלתה לאתר האינטרנט של האיגוד, טרם המועד להגשת הצעות למכרז.

13.6. אין באמור לעיל כדי לחייב את המזמין להתייחס לכל פניה ופניה. בכל עת שהמזמין לא יתייחס לפניה יחשב הדבר כדחיית בקשת המציע / השארת הכתוב במסמכי המכרז כלשונו.

13.7. הודעות המזמין, יהיו חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז ועל כל מציע לצרף את מסמכי הודעות המזמין להצעה ולחתום בכל עמוד ועמוד.

- 13.8. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי המזמין אינו אחראי לכל פירוש ו/או הסבר שיינתנו למשתתפים במכרז בעל פה, ורק שינויים, תשובות ותיקונים שנמסרו בכתב בהודעות המזמין יחייבו אותו. בכל מקרה של סתירה, בין האמור במסמכי הודעות המזמין ובין מסמכי המכרז המקוריים, יגבר האמור במסמכי הודעות המזמין. במקרה של סתירה בין מסמכי הודעות המזמין ובין עצמם, יגבר האמור בהודעה המאוחרת יותר.
- 13.9. הגשת ההצעה פירושה, כי המציע מצהיר בזאת כי הוא עומד בתנאי הסף, הבין את מהות השירות, הסכים לכל תנאיו וכי בטרם הגיש את הצעתו, קיבל את מלוא המידע האפשרי, נכח בסיוור המציעים, בדק את כל הנתונים, הפרטים והעובדות, ולפיכך יהא מנוע מלהעלות כל טענה כי לא ידע ו/או לא הבין פרט ו/או תנאי כלשהו של המכרז על כל פרטיו וחלקיו.
- 13.10. המציע ימלא את מסמך ההצעה המצורף בזה כנספח ב' ויחתום עליו באמצעות מורשי החתימה במציע בשני עותקים מקוריים בחתימה מקורית מלאה. יש לצרף אשור עו"ד/רו"ח שהחתימה מחייבת את המציע.
- 13.11. כל מציע יציע הצעה אחת בלבד.
- 13.12. המציע אינו רשאי למחוק ו/או לתקן ו/או לשנות את המסמכים המצורפים למכרז זה. בוצע שינוי כלשהו במסמכי המכרז, יהא האיגוד רשאי לפסול את ההצעה על הסף או לבחון אותה בהתעלם מהשינויים שבוצעו בה, עפ"י שיקול דעתו הבלעדי.
- 13.13. הגשת הצעות במענה למכרז זה מהווה הסכמה של המציע לתנאי הסכם השכירות בנספח ג'.
- מעטפת ההצעה תוגש כשהיא סגורה, וללא סימון כל סימני זיהוי, למעט מועד ההגשה ומספר המכרז. המועד האחרון להגשת ההצעות: **לא יאוחר מיום 27.8.26 בשעה 12:00** את ההצעה יש להגיש במשרדי האיגוד ברחוב האשלג בחיפה על ידי הנחתה בתיבת המכרזים ולא באמצעות כל דרך אחרת.
- 13.14. הצעה שלא תמצא בתיבת המכרזים של האיגוד במועד האחרון להגשת הצעות תיפסל ולא תידון כלל.
- 13.15. המזמין שומר לעצמו את הזכות לדחות את המועד האחרון להגשת ההצעות, לפי שיקול דעתו הבלעדי, לרבות לאחר חלוף המועד האחרון להגשת הצעות, בנסיבות שיצדיקו זאת.
- 13.16. כל עמוד בחוברת המכרז, לרבות המסמכים והנספחים הנלווים, ייחתמו בחותמת המציע ובחתימת מקור של מורשה / מורשי חתימה מטעמו.
- 13.17. ההסכם ייחתם בעמוד האחרון בחותמת המציע ובחתימתו, וביתר העמודים – בחותמת ובחתימה בראשי תיבות של המציע. מקום בו נדרשת חתימת המציע, יחתום אך ורק מורשה / מורשי חתימה של המציע.
- 13.18. למען הסר כל ספק מובהר בזה במפורש, כי במקרה שמציע לא יצרף להצעתו את אחד המסמכים המפורטים לעיל במכרז זה ו/או לא ימלא אחר ההוראות שפורטו לעיל בדבר אופן הגשת המסמכים ו/או ינקוב בפרטים אשר יתבררו כלא מדויקים ו/או שאינם אמיתיים, רשאי המזמין, לפי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט ומבלי שיהיה עליו חובת הנמקה, שלא לקבל את הצעתו.
- 13.19. למזמין שמורה הזכות לדרוש מהמציעים פרטים, מסמכים, השלמות והבהרות בדבר הצעתו.

14. **בחירת הזוכה :**

14.1. המציע שיציע את דמי השכירות הגבוהים ביותר ויעמוד בתנאי הסף - יזכה במכרז.

14.2. הזכייה במכרז תקנה למציע הזוכה את זכות השכירות במושכר.

15. **קבלת חזקה במושכר**

13.1 עם בחירת הזוכה במכרז, ימסור האיגוד הודעה לשוכר הנוכחי (אלא אם כן הוא יהיה הזוכה במכרז) דרישה לפינוי המקרקעין עד לא יאוחר מיום 31.12.26 .

13.2 בפרק הזמן שעד למועד הפינוי יהיה המציע הזוכה רשאי לפנות לשוכר הנוכחי – אקו אויל, ולנהל עמו מו"מ על הותרת המבנים והמתקנים ו/או חלקם בתמורה שתסוכם ביניהם. יובהר ויודגש כי האיגוד אינו צד למו"מ, ככל שיתקיים בין הצדדים, ולא יהיה מעורב בו בשום צורה. ככל שלא תהיה הסכמה בין אקו-אויל לבין המציע הזוכה תהיה רשאית אקו-אויל, בהתאם להסכם בינה לבין האיגוד, להציע את המחוברים ו/או הציווד לגורם שלישי, ובמקרה כזה תהיה לאיגוד זכות סירוב ראשונה והאיגוד יהיה רשאי להמחות את זכות הסירוב למציע הזוכה.

13.3 מסירת החזקה במושכר תינתן למציע הזוכה עד לא יאוחר מיום **1.1.2027**. המקרקעין יימסרו לזוכה, במצבם כפי שיותירם השוכר הנוכחי בעת עזיבתו. המקרקעין יכול שיימסרו פנויים, ויכול יימסרו עם מבנים או מתקנים באם תושג הסכמה בין המציע הזוכה לחברת אקו-אויל על הותרת חלק מהמבנים ו/או המתקנים או אם החליטה אקו-אויל להותירם במקרקעין.

13.4 ככל שיהיה עיכוב בפינוי השוכר הנוכחי מהמקרקעין, שאינו תלוי באיגוד, תידחה מסירת החזקה עד לפינוי השוכר ולמציע הזוכה לא תהיה שום טענה ו/או דרישה מכל סוג שהוא כלפי האיגוד בגין העיכוב במסירת החזקה, אף אם הדחייה תימשך זמן רב.

13.5 תקופת השכירות לפי הוראות המכרז וההסכם תחל מייד עם מסירת המושכר למציע הזוכה, מבלי קשר למצב המושכר באותה עת. ככל שבמועד המסירה יותרו מבנים ו/או מתקנים על המקרקעין, יהיה המציע הזוכה רשאי לעשות בהם שימוש ללא תמורה נוספת. ככל שהמציע לא יהיה מעוניין במתקנים ו/או המבנים שנותרו יהיה עליו לפרקם על חשבונו.

13.6 כל הפעולות שיבצע המציע הזוכה להכשרת המקרקעין לפעילותו, לרבות עבודות פיתוח, חפירה, בניה וכיו"ב, יבוצעו על ידי המציע הזוכה על חשבונו ולאחר שהחלה תקופת השכירות לרבות תשלום דמי השכירות. תקופת השכירות לא תידחה בשל רצונו של המציע הזוכה לבצע שינויים או עבודות כלשהן, והמציע לא יהיה זכאי להפחתה כלשהי בדמי השכירות בגין מצב המקרקעין בעת קבלת החזקה.

16. אחריות וביטוח

- 16.1. החל ממועד קבלת החזקה במושכר, יהיה המציע הזוכה אחראי באופן בלעדי על כל הפעילות במושכר, וידאג כי כל הפעילות במושכר תתבצע בהתאם לדין ובכפוף להשגת רישיונות והיתרים.
- 16.2. המציע הזוכה אחראי לכל נזק, תקלה או חריגה שייגרמו כתוצאה מעבודת עובדיו ו/או קבלני המשנה מטעמו, הכל כפי שיפורט בהרחבה בהסכם השכירות.
- 16.3. הזוכה ימציא למזמין אישור עריכת ביטוחים חתום בידי החברה המבטחת, אשר יהיה ערוך לפי הנוסח המצורף כנספח ז' למסמכי המכרז, תוך 7 ימים מיום קבלת ההודעה על זכייתו במכרז.
- 16.4. הביטוחים יערכו על חשבון המציע הזוכה באמצעות חברת ביטוח מוכרת ובעלת מוניטין, בהתאם להוראות הסכם השכירות ומפרט הביטוחים נספח ז'.

17. היררכיה בין המכרז להסכם

- 17.1. הסכם השכירות המצורף לחוברת מכרז זה, מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז. יש לראות את המכרז ואת ההסכם המצורף לו כמסמך אחד משלים זה את זה.
- 17.2. בכל מקרה של סתירה בין נוסח המכרז לבין נוסח הסכם יעשה מאמץ ליישב בין שני הנוסחים. בנסיבות שבהן לא ניתן ליישב בין נוסח המכרז לבין נוסח ההסכם יגבר נוסח ההסכם על נספחיו, ויראו נוסח זה כנוסח המחייב את המציעים וכנוסח הכתוב במכרז.

18. ביטול המכרז

- המזמין יהא רשאי, בכל שלב של המכרז, לבטל את המכרז. המציע מוותר בזאת על סעד של אכיפה או פיצויים כלשהם בשל ביטול המכרז כאמור.

19. שונות

- 19.1. סמכות השיפוט המקומית הייחודית בכל הנוגע למכרז זה וכן להתקשרות שתתבצע עם המציע הזוכה תהיה נתונה לבית המשפט המוסמך בעיר חיפה ולו בלבד.
- 19.2. ההצעה הזוכה תהיה פתוחה לעיון בהתאם להוראות הדין.
- 19.3. מובהר בזאת כי מסמכי המכרז על צרופותיהם הינם רכוש האיגוד וכל הזכויות בהם שמורות לאיגוד. אין המציע רשאי להעתיקם או לעשות בהם שימוש אחר כלשהו, בין אם יגיש הצעה ובין אם לאו.

נספח א' – התחייבות להימנעות מניגוד עניינים ולשמירה על סודיות

לכבוד

איגוד ערים אזור חיפה - ביוב

ג. א. נ.,

הנדון: התחייבות להימנעות מניגוד עניינים ולשמירה על סודיות

הואיל: ואיגוד ערים אזור חיפה ביוב (להלן: "האיגוד") יצא במכרז פומבי לקבלת הצעות להשכרת מקרקעין; והואיל: ובכוונתי להגיש את הצעתי במכרז, בהתאם לתנאים ולדרישות המכרז; והואיל: וכחלק מתנאי המכרז נדרשתי לאשר ולהתחייב להימנעות מניגוד עניינים ולשמירה על סודיות;

לפיכך, הריני מצהיר ומתחייב כדלקמן:

1. לא אמסור ידיעה או מידע או מסמך הקשור למתן השירותים וכל מידע/נתון מתוכו ללא הרשאה מהאיגוד מראש ובכתב ולא ארשה לשום גורם אחר למסור ידיעה או מידע או מסמך או נתון כאמור.
 2. ברור לי כי חובת הסודיות המפורטת במסמך זה חלה על כל מידע, מסמך או ידיעה ללא קשר למקורו. לפיכך, לא אפתח, אעייין, אוציא או אצלם חומר ולא אעביר חומר כאמור לכל אדם או גוף ולא ארשה לשום גורם אחר לעשות כאמור.
 3. אחזיר לאיגוד כל חומר שאקבל בכל עת שאדרש ובתום השכירות, במועדים ובאופן שיקבעו על-ידי האיגוד.
 4. לא אעשה כל שימוש במידע, ידיעה או מסמך אשר יגיעו אלי במהלך תקופת השכירות, למעט לצורך הפעילות נשוא המכרז.
 5. בכל מקרה שבו יתעורר חשש לניגוד עניינים בין השירותים המסופקים עלי ידנו לבין פעילות האיגוד – אודיע על כך מיידית לאיגוד ואפעל לפי הוראותיו.
 6. בכל נושא הקשור להתחייבות זאת, אפעל לפי הוראות האיגוד, כפי שיהיו מזמן לזמן.
- התחייבויות אלו יעמדו בתוקפם גם לאחר תום תקופת השכירות מכוח המכרז או עם סיום ההתקשרות ביני לבין האיגוד, מכל סיבה שהיא.

תאריך

חתימת מורשי חתימה

נספח ב' - הצעת המציע

לכבוד

איגוד ערים אזור חיפה - ביוב

הנדון: מכרז פומבי מס' 16/2026 להשכרת מקרקעין בשטח מכון טיהור שפכים חיפה

אני _____ החתום מטה מגיש בזאת את הצעתי לשכירת המקרקעין כמפורט במסמכי המכרז.

פרטים על המציע:

שם המציע _____ מספר חברה רשומה / עוסק מורשה _____
תאריך ההתאגדות _____

שמות ומספרי ת.ז. של המוסמכים לחתום ולהתחייב בשם המציע:

שם המנכ"ל _____ מען המציע (כולל מיקוד) _____
טלפונים: _____ פקסימיליה _____

העסק שבכוונת המציע להפעיל במקרקעין (ימולא על ידי המציע): באם הצעתנו תזכה במכרז בכוונתנו להפעיל

במקרקעין _____.

התחייבויות המציע:

1. ידוע כי לא תתקבל הצעה שהוגשה על ידי יותר מגורם אחד. לצורך זה שותפות נחשבת כגורם אחד אך ורק אם מדובר בשותפות רשומה כחוק.
2. אני מצהיר בזאת כי כל הפרטים המופיעים בחוברת המכרז ובהצעה זו ידועים לי ואני מקבלם במלואם ללא סייג.
3. הצעה זו מוצעת לאחר שבדקתי את כל התנאים הכרוכים במתן השירותים ומצאתי אותם מתאימים וראויים, ואני מוותר בזאת על כל טענה של אי הבנה, פגם או אי התאמה אחרת. אני מצהיר כי ידוע לי כי המידע שנמסר לי על ידי האיגוד, לרבות חו"ד השמאי, נמסרו לנוחות המציעים ואין בו כדי ליצור הסתמכות מצד המציעים ואין במידע שנמסר לי בכדי לפטור אותי מלבדוק בעצמי את מצבם הפיזי והתכנוני של המקרקעין.
4. ידוע לי כי לאיגוד אין את כל המידע אודות המקרקעין ואין לו כל מידע לגבי תשתיות תת-קרקעיות במקרקעין וכן אפשרות להימצאות זיהומים במקרקעין, וכי עלי החובה לבצע את כל הבדיקות

הרלוונטיות וכי לא תהיה לי טענה כלשהי כלפי האיגוד אודות מידע שנמסר לי או שלא נמסר לי במסגרת הליך המכרז.

5. הנני מצהיר כי אני מודע לתנאי השכירות, למקרקעין ולבנוי עליהם, לוחות הזמנים לקבלת החזקה, וליתר האילוצים הכרוכים בקבלת החזקה ובהפעלת המקרקעין למטרה שלשמה הגשתי הצעה זו, ולא יהיו לי כל טענות בגין קשיים או אילוצים כאמור.

6. ידוע לי כי האיגוד אינו מתחייב להותיר מבנים כלשהם ו/או מתקנים כלשהם על המקרקעין וכי ככל שארצה שיוותרו מתקנים או מבנים כלשהם יהיה עלי לנהל מו"מ עם השוכר הנוכחי, וככל שלא נגיע להסכמה יהיה השוכר הנוכחי רשאי לפרק את המבנים ו/או המתקנים ו/או את חלקם.

7. כן ידוע לי, כי עלי יהיה לבצע בעצמי, ועל חשבוני, את כל העבודות הפיתוח, ההקמה, הבניה של כל מתקן ו/או מבנה שאזדקק לו לצורך השימוש במקרקעין, לרבות השגת כל ההיתרים ו/או הרישיונות הנדרשים לבניה ותפעול של העסק שברצוני להקים על המקרקעין.

8. הנני מצהיר כי אם הצעתי תזכה, אמלא אחר הוראות המכרז והחוזה ותנאיו ברמה ובטיב הגבוהים ביותר על פי כל הוראות המכרז, לשביעות רצונו המלא של האיגוד.

9. הצעה זו, על כל פרטיה, מרכיביה וחלקיה תעמוד בתוקפה ותחייבני החל ממועד מסירתה ועד לחתימת ההסכם עם הזוכה במכרז או ביטול המכרז. לאיגוד שמורה הזכות להאריך את תוקף ההצעה בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי, באמצעות הודעה בכתב שתימסר למציעים לפני פקיעת תוקף ההצעה. במקרה שכזה, אאריך את תוקף הערבות עד למועד המוארך להגשת הצעות.

10. ידוע לי כי ועדת המכרזים רשאית להחליט על בחירת ההצעה המתאימה ביותר או להחליט שלא לבחור כל הצעה שהיא והכול במטרה להבטיח את מירב היתרונות לאיגוד.

11. ידוע לי כי ועדת המכרזים רשאית לפסול כל הצעה שנעשתה ו/או שהוגשה שלא על פי הוראות מכרז זה כולן או חלקן.

12. ידוע לי כי הודעת הזכייה אינה מהווה התקשרות בין האיגוד לבין המציע הזוכה. ביצוע ההתקשרות מותנה בחתימת ההסכם המצורף ע"י מורשי חתימה של האיגוד והגשת אישור בדבר קיום ביטוחים וערבות ביצוע ע"י המציע הזוכה.

אני מצהיר בזאת כי ידוע לי שאם לא אבצע את האמור לעיל, כולו או מקצתו, במועד הקצוב לעיל, אאבד את זכותי לשכור את המקרקעין נשוא המכרז.

הצעת המחיר

מבלי לגרוע מהאמור במכרז זה, הנני מצהיר בשם המציע כי קראנו בעיון והבינונו את כל הפרטים של המכרז על כל נספחיו, כי ביכולתנו המקצועית הכספית והארגונית להקים ולתפעל את העסק שבכוונתנו להקים על המקרקעין עפ"י כל תנאי המכרז על נספחיו, כי אנו מסכימים לכל התנאים ובהתאם ערכנו את הצעתנו הנ"ל.

דמי השכירות החודשיים המוצעים על ידנו עבור שכירת המקרקעין בשטח מכון טיהור שפכים לצורך הפעלתם

לשימוש המפורט לעיל (ימולא על ידי המציע) _____ ש"ח

לסכום ההצעה יתווספו מע"מ. סכום ההצעה יישא הפרשי ריבית והצמדה כמפורט בהסכם השכירות המצ"ב כנספח ג' לחוברת המכרז.

ידוע לי כי לא ניתן להציע דמי שכירות חודשיים נמוכים מסך 76,000 ₪ בתוספת מע"מ הצעה הנוקבת בסכום נמוך יותר, תיפסל על הסף מבלי שתידון.

תאריך

חתימת מורשי חתימה

חוזה שכירות לא מוגנת

שנערך ונחתם בחיפה ביום _____ לחודש _____ 2026

ב ין:

איגוד ערים אזור חיפה ביוב
מכון לטיהור שפכים
ת.ד. 2065 נשר 3660801
(שייקרא להלן: "האיגוד" ו/או "המשכיר")

מצד אחד

ל ב ין:

_____ ח.פ. _____
מרחוב _____
באמצעות מורשי החתימה בשם החברה:

(שייקרא להלן: "השוכר")

מצד שני

- והואיל: והמשכיר הינו איגוד ערים האחראי על הטיפול בשפכים במטרופולין חיפה ולשם כך הוא האחראי, בין היתר על הפעלתו של מתקן לטיהור שפכים (להלן: "מט"ש");
- והואיל: והאיגוד מעוניין להשכיר חלק מהמקרקעין בהם פועל המט"ש, בשטח של 5,961 מ"ר המהווים חלק מחלקה 13 בגוש 11382 הממוקמים בחלקו הדרום מזרחי של המט"ש, בהתאם לתשריט המצורף כחלק בלתי נפרד מהסכם זה (להלן: "המקרקעין" או "המושכר");
- והואיל: ועל המקרקעין פועל כיום מתקן לטיפול פסולת שומנית ושפכים תעשייתיים, המופעל על ידי השוכר הנוכחי של המקרקעין – חברת אקו – אויל חץ וירומטל מחזור בע"מ;
- והואיל: והשוכר הנוכחי הקים על המקרקעין מתקנים ומבנים המשרתים את המתקן;
- והואיל: והאיגוד אינו מתחייב כי המתקנים ו/או המבנים ו/או המחברים הקיימים היום, כולם או חלקם, יוותרו על המקרקעין וכי באחריות השוכר לנהל מו"מ עם השוכר הנוכחי בנוגע להותרת מבנים ו/או מתקנים על המקרקעין;
- והואיל: והשוכר מתחייב להפעיל במקרקעין עסק ו/או מתקן התואמים את הוראות התב"ע החלות על המקרקעין;

- והואיל: ולאחר קבלת מלוא המידע המשפטי והתכנוני על מצבו של המושכר, ולאחר שהשוכר ראה ובדק את המושכר ואת סביבתו, ערך כל בדיקה שיש בה כדי להשפיע על התקשרותו ונועץ ביועצים מטעמו, ומצא אותו מתאים לו ולצרכיו;
- והואיל: והשוכר לא שילם, בין במישרין ובין בעקיפין, כל דמי מפתח ו/או תמורה אחרת בגין השכירות, למעט דמי השכירות שהוסכמו בחוזה זה;
- והואיל: ועל השכרת המושכר לא חלים חוקי הגנת הדייר וכי חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב - 1972 או כל חוק אחר ו/או תקנה אשר יבואו במקומו, לא יחולו על שכירות זו;

לפיכך הותנה, הוצהר והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. הכללת המבוא

- 1.1. המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד מהחוזה ומעיקריו, תוקפו כתוקף תנאי החוזה והצדדים חוזרים ומאשרים את ההצהרות שבו.

2. הצהרות המשכיר

- 2.1. המשכיר מצהיר בזאת כי הינו בעל זכויות החכירה במקרקעין נשוא הסכם זה.
- 2.2. המשכיר מצהיר כי על המקרקעין פועל מזה כ- 20 שנה מתקן לטיפול בשמנים ובשפכי תעשייה.
- 2.3. המשכיר מתחייב שלא להתנגד ולחתום על אישורים ו/או מסמכים ו/או בקשות הנדרשים לצורך הקמת מבנים במקרקעין וקבלת רישיון העסק של השוכר ולרבות חתימה על התכניות ו/או הבקשות ו/או המסמכים עליהם תידרש חתימתו ובלבד שכל התכניות שיוגשו למשכיר תתייחס למושכר עצמו ולא תכלול חילופי שטחים ו/או איחוד וחלוקה ו/או ויתור המשכיר על שטחים ובלבד שהכל עולה בקנה אחד עם מטרות השכירות אותה הציע המציע במכרז ועם הוראות התב"ע החלות על המקרקעין. למען הסר ספק יובהר כי על התכניות להיעשות בתיאום עם המשכיר ולקבל את הסכמתו.
- 2.4. בכפוף להוראות הסכם זה המשכיר מצהיר כי לא חלה עליו ו/או על המושכר כל הגבלה או מניעה משפטית ו/או חוקית ו/או אחרת מלהתקשר בהסכם זה עם השוכר ולקיים את הוראות ההסכם.
- 2.5. המשכיר ידאג כי המושכר יחובר לתשתיות מים וחשמל וכן ידאג שתהיה לו גישה נפרדת למושכר, שלא דרך המכון לטיהור שפכים.

3. הצהרות השוכר

- 3.1. השוכר מצהיר כי ראה את המושכר מהבחינה הפיזית, התכנונית והמשפטית, לרבות ייעוד המקרקעין וזכויות בניה ומצא אותו תקין וראוי למטרותיו וכי הוא מוותר על ברירת ביטול מחמת אי התאמה או פגם כלשהו ביחס לטיב המושכר, לרבות האפשרות להימצאות של זיהומים בקרקע.
- 3.2. השוכר מצהיר כי הוא מודע לכך כי מטרת השכירות שהוצעה על ידו היא _____.
- 3.3. השוכר מצהיר ומודע לכך כי כל המבנים ו/או המתקנים נבנו במושכר על ידי השוכר הקודם של המקרקעין, וכי האיגוד אינו מתחייב להותרת המבנים והמתקנים על המקרקעין או על הריסתם, וכי אין לאיגוד שום מידע אודות טיב המתקנים מצבם הפיזי וכיו"ב.

3.4. השוכר מצהיר כי ידוע לו כי האיגוד אינו אחראי בשום צורה שהיא למבנים והמתקנים הקיימים במושכר וכי כל האחריות לבדיקת המבנים והמתקנים שיוותרו, לרבות ניהול מו"מ עם השוכר היוצא לגבי רכישתם או הותרתם במושכר תהיה באחריותו הבלעדית של השוכר.

3.5. השוכר מצהיר כי כל בניה במושכר ו/או הקמת מתקנים במושכר תיעשה בתיאום עם האיגוד ולאחר קבלת היתר בניה ו/או כל רישיון או אישור הנדרש לכך.

3.6. השוכר מצהיר כי הוא האחראי הבלעדי להפעלת העסק שיוקם במושכר והוא מתחייב שכל פעילותו במושכר תיעשה בהתאם להוראות כל דין ו/או תקנות רלוונטיות לרבות קבלת רישיון עסק כדין.

4. מטרת השכירות

4.1. מטרת השכירות הנה אך ורק לצורך הפעלת _____ . השוכר מצהיר ומתחייב כי יעשה בנכס שימוש למטרת השכירות בלבד, וכי יפעל באחריותו ועל חשבונו לקבלת מלוא האישורים ו/או ההיתרים לשם כך.

4.2. למען הסר ספק יובהר כי מטרת השכירות הנ"ל הינה מטרת השכירות המוסכמת בין הצדדים אולם היא כפופה להסכמת הרשויות הרלוונטיות ובכפוף לקבלת כל הרישיונות וההיתרים הנדרשים לשם כך.

4.3. מוסכם בזאת כי התאמת המושכר לצורכי מטרת השכירות ובכלל זה השגת כל האישורים הנדרשים, הינם באחריותו הבלעדית של השוכר ועל חשבונו.

5. תקופת השכירות

5.1. תקופת השכירות הינה ל – 5 שנים החל מיום _____ ועד ליום _____ (להלן: "תקופת השכירות").

5.2. למשכיר שמורה האופציה להאריך את תקופת השכירות ב-2 תקופות נוספות (בנות 5 שנים כל אחת), עד לתקופה כוללת של 15 שנים בסך הכל.

5.3. הארכת תקופת השכירות ומימוש כל אחת מתקופות האופציה, תיעשה בהודעה בכתב מאת המשכיר לא יאוחר מ – 60 יום לפני תקופת השכירות. מבלי לגרוע מזכויות המשכיר, מובהר כי המשכיר לא יאריך את תקופת השכירות אם לא התקיימו שני התנאים המצטברים שלהלן:

א. השוכר מילא אחר כל תנאי חוזה זה במשך תקופת השכירות ולא היו מצדו הפרות יסודיות ו/או הפרות חוזרות של תנאי החוזה.

ב. הוארך תוקפם של הביטוחים באופן שיהיו בתוקף במשך כל תקופת האופציה.

6. דמי השכירות

6.1. דמי השכירות החודשיים יעמדו על סך של _____ ₪ בתוספת מע"מ כדין לחודש.

6.2. תשלומי השכירות יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן כאשר מדד הבסיס הוא המדד הידוע בעת הגשת ההצעה למכרז והמדד החדש הוא המדד הידוע במועד חישוב ההצמדה. ההצמדה תיעשה אחת ל- 12 חודשים, עבור כל שנת שכירות חדשה. כמו כן, בכל שנה, יעלו דמי השכירות ב – 2% ביחס לדמי השכירות בשנה הקודמת.

6.3. דמי השכירות ישולמו בתחילת כל חודש עבור אותו חודש באמצעות העברה בנקאית לחשבונו של המשכיר.

- 6.4. במקרה של שינוי שיעור המע"מ יערכו הצדדים את ההתחשבות הנדרשת לזכות או לחובה.
- 6.5. מובהר בזאת כי תשלום דמי השכירות במלואם ובמועדס מהווה תנאי יסודי בהסכם זה והפרתו מהווה עילה לביטול ההסכם.
- 6.6. קבלת דמי השכירות במקרה של הפרת סעיף מסעיפי חוזה זה, לא תיחשב כויתור מצד המשכיר על זכות מזכויותיו וכהסכמה להפרה.

7. תשלומי השוכר

- 7.1. השוכר יישא בכל תקופת השכירות, ואם תמומש האופציה אזי גם בתקופת האופציה, בתשלומים החלים על המחזיק בנכס ובכלל זה מיסי עירייה, מס שלטים, מים, אגרת ביוב, חשמל, גז, טלפון וכל תשלום ו/או הוצאה אחרת החלה על שימוש שוכר במושכר.
- 7.2. בתום תקופת השכירות ובכל עת בה יידרש ע"י המשכיר, יהא על השוכר להוכיח למשכיר באמצעות קבלות שילם את כל התשלומים החלים עליה על פי הסכם זה.
- 7.3. נוסף על האמור לעיל יישא השוכר בכל התשלומים הנובעים מהקמת המבנים והמתקנים שיוקמו על ידו במושכר, ככל שיוקמו, לרבות אגרות בניה, היטלים, היטל השבחה וכל דרישה כספית אחרת מהרשויות הנובעות מהקמת מבנים במושכר. כן ישא השוכר בכל העלויות הכרוכות בקבלת רישיון עסק וכל תשלום מכל מין וסוג שהוא ככל שאלה יידרשו לצורך ניהול עסקו של השוכר בהתאם למטרת השכירות.

8. התחייבות השוכר

- 8.1. השוכר מתחייב לתכנן להקים ולתחזק על חשבונו ועל אחריותו, כולל כל ההוצאות הכרוכות בכך, את העסק שיוקם על ידו על המקרקעין.
- 8.2. באחריותו הבלעדית של השוכר ועל חשבונו להשיג את כל ההיתרים ו/או הרשיונות ו/או האישורים הנדרשים לצורך ניהול עסקו במושכר לרבות קבלת רישיון עסק כדין.
- 8.3. השוכר מתחייב לקיים את כל הוראות החוק ו/או התקנות הנוגעים להגנת הסביבה ובריאות העם וכן מתחייב לציית לכל הוראה שתינתן על ידי האיגוד ו/או המשרד להגנת הסביבה ו/או כל רשות רלוונטית אחרת.
- 8.4. השוכר מתחייב שלא לגרום למפגע תברואתי ו/או סביבתי כלשהו במהלך הפעילות במושכר. השוכר מתחייב לטפל באופן מיידי ועל חשבונו בכל מפגע שיווצר עקב פעילותו במושכר.
- 8.5. השוכר מתחייב שכל השפכים שיוזרמו על ידו אל המט"ש יהיו בהתאם **לכללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), תשע"ד-2014 כפי שיעודכנו מעת לעת**, ולא יכילו שפכים חריגים או אסורים כהגדרתם בכללים הנ"ל. המשכיר יבצע דיגומים מדי חודש, או בתדירות אחרת כפי שיוחלט על פי שיקול דעתו, של השפכים המוזרמים על ידי השוכר ולחייב אותו בחיובים כספיים בהתאם להוראות הכללים הנ"ל.
- 8.6. השוכר מתחייב להפסיק לאלתר את הזרמת השפכים ממתקניו למט"ש באם כמות או איכות השפכים עלולה, לדעת האיגוד, לפגוע בהפעלת המכון ו/או בתהליכי הטיהור במט"ש. במידת הצורך יבצע השוכר טיפול קדם ו/או יקים מתקן אגירה לשפכים ביציאה מהמתקן בטרם הזרמתם למט"ש. השוכר מתחייב לבצע על חשבונו כל בדיקה ולהתקין אמצעי מדידה ובדיקה של השפכים המוזרמים על ידו בהתאם להוראות האיגוד.

- 8.7 השוכר מתחייב להעסיק עובדים מיומנים לצורך הפעלת העסק שיהיו בעלי רישיונות תואמים, הכשרה מתאימה וניסיון מעשי קודם. השוכר מצהיר כי הוא מסכים כי האיגוד יהיה רשאי להרחיק מתחום המט"ש, לרבות מתחום המושכר, כל עובד או קבלן משנה אשר לדעת האיגוד פועל בדרך המסכנת את עובדי המט"ש, המתקנים והציוד בו או מכל סיבה אחרת שהיא וזאת מבלי שיהיה צורך במתן נימוקים כלשהם ומבלי שהדבר יהווה עילה לתביעה כלשהי מצד השוכר.
- 8.8 השוכר מתחייב למנות מנהל תפעול בעל כישורים מתאימים ניהול העבודות במתקן והוא ישמש כנציגו הרשמי של השוכר בקשר עם האיגוד.
- 8.9 השוכר מתחייב לאפשר לנציג האיגוד להיכנס בכל עת, אל המושכר ולבקר באזורי ביצוע העבודות וזאת ללא הודעה מראש וללא צורך בקבלת אישור השוכר לכך.
- 8.10 השוכר מצהיר כי הוא מודע לכך שהכניסה למושכר תהיה באמצעות דרך כורכר הקיימת מדרום וממערב מחוץ למט"ש חיפה. דרך זו הנה של קיבוץ יגור והיא תתוחזק ע"י ועל חשבון המשתמשים בה.
- 8.11 השוכר מתחייב להחזיק ברישיון עסק בר תוקף ולעמוד בכל תנאיו במשך כל תקופת ההסכם.
- 8.12 השוכר יהא אחראי לכל צו ו/או הליך שיפוטי שיינקטו נגדו ו/או נגד המשכיר בגין ניהול העסק ויהיה אחראי לסילוקו וביטולו של כל צו או קנס שיוטל לרבות פיצוי המשכיר על כל קנס או הוצאה אחרת שתגרם לו עקב ניהול העסק ע"י השוכר, אם יגרם.
- 8.13 השוכר יהא אחראי באופן בלעדי לתחזוקת כל שטח המושכר וכל המתקנים והמבנים המשמשים אותו, בין אם הוקמו על ידו ובין אם הוקמו שלא על ידו, לרבות השטחים הפתוחים שבשטח המושכר.
- 8.14 השוכר יהיה אחראי באופן בלעדי לבטיחות העבודה בתחום המושכר, לרבות העסקת יועץ בטיחות, ביצוע הדרכת בטיחות ושמירה על כל תקנות וכללי הבטיחות.
- 8.15 השוכר יהיה אחראי באופן בלעדי, ועל חשבוננו, על השמירה בתחום המושכר ויהיה אחראי על כל אובדן או נזק שייגרם בתחום המושכר.
- 8.16 השוכר מתחייב לשמור על כל חוקי העזר העירוניים הרלוונטיים לגבי פעילותו במושכר.
- 8.17 השוכר מתחייב לא למסור ו/או להעביר ו/או להשכיר את המושכר בשכירות משנה, כולו או חלק ממנו, לאחר וכן לא לשתף כל אדם ו/או גוף בהחזקת המושכר ו/או השימוש בו ו/או בכל הנאה ממנו בין אם השימוש או הנאה החלקית ניתנים בתמורה או שלא בתמורה, אלא אם קיבל את אישור המשכיר מראש ובכתב.

9 אחריות ושיפוי בנזיקין

- 9.1 מיום קבלת החזקה במושכר, יהיה השוכר אחראי לשמירת המושכר וכל הבנוי עליו.
- 9.2 השוכר אחראי כלפי האיגוד ו/או עובדיו ו/או מי מטעמו ו/או לכל צד שלישי ו/או לשוכר ו/או לעובדיו ו/או למי מטעמו לכל אובדן ו/או נזק מכל סיבה שהיא שיגרמו למקרקעין ו/או למושכר ולסביבתם (להלן: "המושכר") בקשר או כתוצאה מהשימוש ו/או מפעילות השוכר ומי מטעמו במושכר.
- 9.3 השוכר אחראי כלפי האיגוד ו/או עובדיו ו/או כלפי כל מי שבא מטעמו לכל אובדן ו/או נזק לגוף ו/או לרכוש שיגרמו לצד שלישי כלשהו ו/או לאיגוד ו/או למי מטעמו, לשוכר ו/או לעובדיו ו/או לבאים מטעמו הנובע בקשר או כתוצאה מהמושכר ו/או השימוש של השוכר במושכר ו/או בקשר עם פעילות השוכר.
- 9.4 השוכר אחראי בלעדית לכל אובדן ו/או נזק שייגרמו לציוד ו/או תכולה ו/או שיפורי דיור של השוכר והוא פטור את האיגוד ו/או עובדיו ו/או כל הבאים מטעמו מאחריות לכל אובדן ו/או נזק כאמור ו/או לאובדן תוצאתי; הפטור לא יחול כלפי מי שגרם לנזק בזדון.

9.5 השוכר פוטר בזאת את האיגוד ו/או עובדיו ומנהליו וכל הבאים מטעמו מכל אחריות לנזקים להם אחראי השוכר כאמור לעיל ו/או על פי דין, ומתחייב לשפות ולפצות את האיגוד וכל הפועל בשמו ומטעמו, על פי דרישתו הראשונה בכתב של האיגוד, על כל תביעה שיתבע בה ו/או כל סכום שיחויב לשלם לרבות הוצאות משפטיות ושכר טרחת עורך דין, בגין נזקים אשר השוכר אחראי להם. האיגוד יודיע לשוכר על תביעות כאמור ויאפשר לו להתגונן מפני התביעות ולהגן על האיגוד מפניהן על חשבוננו.

9.6 השוכר מתחייב לתקן כל נזק שיגרם למושכר ו/או לסביבתו להם אחראי השוכר כאמור לעיל על פי דרישה ראשונה בכתב של האיגוד.

10. ביטוח

10.1 מבלי לגרוע מאחריות השוכר על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין, מתחייב השוכר לערוך ולקיים ביטוחים מתאימים להבטחת אחריותו, בגבולות אחריות ותנאים שלא יפחתו מהאמור והמפורט בטופסי האישור על קיום ביטוחים וכאמור להלן.

ביטוחים בתקופת עבודות ו/או ההתאמה במקרקעין ו/או במושכר ובסביבתו:

10.2 היה ותבוצענה עבודות כלשהן במושכר, על ידי השוכר או על ידי מי מטעם השוכר, במועד כלשהו במשך תקופת השכירות, על השוכר להמציא לידי האיגוד את אישור עריכת ביטוח עבודות השוכר המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן **כנספח 1 לחוזה ("אישור ביטוח עבודות השוכר")** חתום בידי מבטח השוכר. המצאת אישור ביטוח עבודות השוכר כאמור הינה תנאי מתלה ומקדמי לביצוע עבודות כלשהן במושכר, ולאגוד תהא הזכות (אך לא החובה) למנוע מן השוכר ביצוע עבודות במושכר, היה ואישור ביטוח עבודות השוכר לא הומצא כאמור לפני תחילת ביצוע העבודות.

על אף האמור לעיל, בעבודות במושכר שערכן אינו עולה על 250,000 ₪, רשאי השוכר שלא לערוך ביטוח עבודות קבלניות כאמור ובלבד שימציא את אישור עריכת ביטוחי הקבע של השוכר כהגדרתו להלן, אשר מפרט כי ביטוחי הקבע של השוכר כוללים כיסוי לעבודות כאמור.

ביטוחים שוטפים בתקופת השכירות:

10.3 בכל משך תקופת הרשות, על שוכר לערוך ולקיים את הביטוחים כדלקמן:

10.3.1 ביטוח רכוש - למבנים ותכולת המושכר, וכל רכוש וציוד אחר המובא למושכר ע"י השוכר ומי מטעמו, במלוא ערכם ועל בסיס ערך כנון, 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 ע"י כלי רכב, פגיעה ע"י כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בזדון, שבר זכוכית וכן נזקי פריצה. הביטוח כולל סעיף לפיו מוותר המבטח על זכות התחלוף כלפי האיגוד ו/או מי מהבאים מטעמו; אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

10.3.2 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: 8,000,000 לאירוע ובמצטבר על-פי הפוליסה. הביטוח מורחב לשפות את האיגוד בגין ו/או בקשר עם מעשה או מחדל של השוכר ומי מטעמו.

10.3.3 ביטוח אחריות מעבידים המבטח את חבות השוכר על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) ו/או על פי חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ם – 1980 כלפי עובדי השוכר בגין פגיעה גופנית או מחלה מקצועית העלולה להיגרם למי מהם תוך כדי ועקב עבודתם במושכר קיים ובסביבתו, בגבול אחריות של 20,000,000 ₪ (עשרים מיליון שקלים חדשים) למקרה ולתקופה. הביטוח מורחב לשפות את האיגוד היה ונקבע, לעניין קרות תאונת עבודה או מחלה מקצועית כלשהי, כי למי מהם ישנן חובות מעביד כלשהן כלפי מי מעובדי השוכר.

10.3.4 ביטוח אבדן תוצאתי המבטח אבדן רווח גולמי של השוכר עקב אבדן או נזק הנגרם לרכוש המבטח על פי הסעיפים לעיל או למושכר או למושכר הבניין, כתוצאה מאחד הסיכונים המבוטחים על-פי הסעיפים לעיל, וזאת למשך תקופת שיפוי בת 6 חודשים. הביטוח כולל סעיף לפיו מוותר המבטח על זכות התחלופה כלפי האיגוד וכלפי מי מטעמה הוויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

10.4 ללא צורך בכל דרישה מצד האיגוד, מתחייב השוכר להמציא לידי האיגוד לא יאוחר מיום תחילת השכירות או ממועד קבלת המושכר כשוכר ו/או ממועד הכנסת חפצים כלשהם, המוקדם מבין המועדים – את טופס האישור על עריכת ביטוחי השוכר, נספח 2 לחוזה המהווה חלק בלתי (להלן: "טופס האישור על עריכת ביטוחי השוכר"), כשהוא חתום על ידי המבטח מטעמו המורשה בישראל. השוכר ישוב וימציא, מידי תום תקופת ביטוח, במשך כל זמן שהותו במושכר ו/או משך חלותו של הסכם זה ו/או פינוי המושכר ו/או פינוי הרכוש והציוד – לפי המאוחר, את טופס האישור על קיום ביטוחי השוכר, וזאת ללא צורך בקבלת דרישה כלשהי מהאיגוד.

10.5 השוכר מתחייב לכלול בביטוחיו את הסעיפים הבאים:

1) שם "המבטח" בפוליסות הינו – השוכר ו/או האיגוד בכפוף להרחבת השיפוי שלהלן:

"האיגוד" לעניין הכיסוי הביטוחי: איגוד ערים חיפה (ביוב) ו/או עיריית חיפה ו/או הרשויות השונות מקבלות השירותים ו/או עובדים של הנ"ל.

2) סכום ההשתתפות העצמית בפוליסות, בגין מקרה ביטוח אחד או סדרה של מקרי ביטוח הנובעים מסיבה מקורית אחת לא יעלה על סך 100,000 ₪.

3) ביטול זכות השיבוב ו/או התחלופה כלפי האיגוד ו/או מי מטעמו, למעט כלפי מי שגרם לנזק בזדון.

4) הביטוחים לא יהיו ניתנים לביטול ו/או לשנוי תנאיהם לרעה, אלא לאחר שתימסר לאיגוד הודעה בכתב, ע"י השוכר ו/או חברת הביטוח מטעמו, במכתב רשום, 60 יום לפחות לפני מועד הביטול ו/או השינוי המבוקש.

5) חריג רשלנות רבתי ככל וקיים בפוליסות מבוטל, אולם אין בביטול החריג כדי לגרוע מזכויות המבטח וחובות המבטח על פי חוק חוזה ביטוח תשמ"א – 1981.

6) כל סעיף בפוליסות השוכר (אם יש כזה) המפקיע או מקטין או מגביל בדרך כלשהי את אחריות מבטחי השוכר כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי האיגוד וכלפי מבטחיו, ולגבי האיגוד הביטוח על פי הפוליסות הנ"ל הוא "ביטוח ראשוני", המזכה את השוכר במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו, ללא זכות השתתפות בביטוחי האיגוד מבלי שתהיה למבטחי השוכר זכות תביעה ממבטחי האיגוד להשתתף בנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח תשמ"א-1981. למען הסר ספק, מבטחי השוכר מוותרים על טענה של ביטוח כפל כלפי האיגוד וכלפי מבטחיו.

7) היקף הכיסוי בפוליסות החברה לא יפחת מהיקף הכיסוי על פי פוליסות "ביט" של קבוצת כלל ביטוח התקפות במועד התחלת הביטוח.

8) ככל ועבודות השוכר כוללות עבודות פריקה, טעינה, מכשירי הרמה, הקמה ופירוק – ביטוחי השוכר יורחבו לכסות אחריות בין היתר גם בגין העבודות המפורטות לעיל.

10.6 האיגוד רשאי, אך לא חייב, לדרוש מהשוכר להמציא את פוליסות הביטוח לבחינת האיגוד והשוכר מתחייב לבצע כל שינוי ו/או תיקון ו/או התאמה שידרוש האיגוד.

10.7 השוכר רשאי שלא לערוך ביטוח אובדן תוצאתי ו/או ביטוח למבנים ו/או לרכושו במלואו או בחלקו ובלבד כי פוטר את האיגוד ו/או מי מטעמו מכל אובדן ו/או נזק לרכוש כאמור ו/או לאובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות מכל סיבה שהיא.

10.8 השוכר מתחייב לשמור ולקיים את כל הוראות פוליסות הביטוח כלשונן, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לשמור על כל הוראות הבטיחות והזהירות הנכללות בפוליסות הביטוח.

10.9 הפר השוכר את הוראות הפוליסות באופן המפקיע את זכויות האיגוד על פי הפוליסות, יהיה השוכר אחראי לנזקים באופן מלא ובלעדי, מבלי שתהיה לו טענה כלשהי כלפי הנ"ל על כל נזק כספי ו/או אחר שיגרם לו עקב זאת.

10.10 מובהר, כי השוכר יהיה אחראי במלואם לנזקים בלתי מבוטחים, לרבות נזקים שהם מתחת לסכום ההשתתפות העצמית.

10.11 השוכר לבדו אחראי על תשלום דמי הביטוחים הנ"ל וכן ישא בדמי ההשתתפויות העצמיות הקבועות בפוליסות הביטוח.

10.12 אין בעריכת הביטוחים כאמור לעיל ו/או בבדיקתם על-ידי האיגוד כדי לגרוע מכל זכות ו/או סעד ו/או תרופה המוקנים לאיגוד כנגד השוכר על פי ההסכם ועל פי כל דין, ואין בהם כדי לשחרר את השוכר מהתחייבויותיו לפי הסכם זה.

10.13 המצאת טופס אישור על קיום ביטוחים תקין כאמור - מהווה תנאי יסודי בהסכם זה.

11. העסקת עובדים

11.1 מובהר בזאת כי אין בין השוכר ו/או עובדיו ו/או שלוחיו ו/או ספקיו ו/או מי מטעמו לבין המשכיר יחסי עובד ומעביד.

11.2 השוכר מתחייב בזאת לשפר את המשכיר בגין כל הוצאה ובגין כל נזק או הפסד שייגרמו לו אם תוגש נגדו תביעה בגין טענה בדבר יחסי עובד – מעביד שבין המשכיר לבין כל אדם אשר יועסק ע"י השוכר או מטעמו בעסקו של השוכר או בקשר אליו.

12. הפרת ההסכם

מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בהסכם, ייחשב השוכר כמי שהפר את ההסכם הפרה יסודית בכל אחד מהמקרים הבאים:

12.1 השוכר מבצע במושכר פעילות שאינה עולה בקנה אחד עם מטרת השכירות, כפי שנקבעה בהסכם זה.

12.2 השוכר חדל מלבצע את העבודות נשוא הסכם זה ולא חידש את העבודות לאחר שנדרש על ידי האיגוד לעשות כן.

12.3 ניתן כנגד השוכר צו פירוק או צו פשיטת רגל.

12.4 השוכר המחה או הסב את החוזה לאחר ללא הסכמת האיגוד מראש ובכתב.

12.5 באם השוכר יפר הוראה ו/או התחייבות כלשהי הקבועה בהסכם ולא יתקן הפרה זו תוך 21 יום מיום קבלת דרישת האיגוד לתיקונה.

13. פינוי המושכר והשבתו למשכיר

13.1 עם סיום תקופת החוזה, בין במועד המוסכם ובין בשל הפרה מצד השוכר או בשל התקיימות אחת העילות שבעטיין רשאי האיגוד להביא את ההסכם לידי גמר, מתחייב השוכר לפנות את המושכר מכל אדם וחפץ ולהשיב את החזקה בו לידי המשכיר.

13.2 כל המתקנים, המבנים והמחברים חיבור של קבע לקרקע, בין אם הוקמו על ידי השוכר ובין אם לאו, יישארו במושכר ויעברו לבעלות האיגוד, אלא אם האיגוד הודיע לשוכר כי הוא אינו מעוניין בהם. למען הסר ספק מובהר, כי עם סיום התקופה החוזית, בכל שלב ומכל סיבה שהיא, יותיר השוכר את כל המבנים

והמתקנים שהוקמו על ידי המקרקעין לידי המשכיר והוא לא יהיה רשאי לפרקם או להורסם, אלא אם הורה לו האיגוד במפורש לעשות כן, ובמקרה כזה יהיה השוכר חייב לעשות כן. ככל שהשוכר יפרק או יהרוס את המבנים והמתקנים או חלקם, יהיה המשכיר רשאי, מבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד לזכותו, לחלט את ערבות הביצוע שהפקיד השוכר בידי המשכיר.

13.3. השוכר ישלם למשכיר סך של 5,000 ש"ח עבור כל יום של איחור בפינוי המושכר החל מתום 7 ימים ממועד סיום החוזה, כדמי פיצויים מוסכמים, וזאת מבלי לגרוע מזכותו של המשכיר לקבל כל סעד אחר, לרבות פינוי המושכר ו/או פיצויים.

13.4. היה והשוכר לא יפנה את המושכר תוך 14 יום ממועד הפינוי, יהא המשכיר רשאי להיכנס למושכר ולתפוס חזקה בו וזאת ללא צורך בפסק דין או בצו פינוי מטעם בית המשפט.

13.5. בנוסף, יהא המשכיר רשאי להוציא מהמושכר את כל חפציו וציודו של השוכר או מי מטעמו ולאחסנם בכל מקום שימצא לנכון על חשבון השוכר. המשכיר לא ישא בכל חבות בגין נזק ו/או שבר ו/או אבדן שיגרם לרכושו של השוכר.

14. ערבות בנקאית

14.1. להבטחת התחייבויותיו על פי ההסכם, לרבות פינוי המושכר, תשלום דמי השכירות וכל תשלום אחר החל על השוכר וכן כיסוי להוצאות ונזקים כתוצאה מאי מילוי התחייבות כלשהי על ידי השוכר, יפקיד השוכר בידי המשכיר ערבות בנקאית אוטונומית צמודה למדד המחירים לצרכן בסכום של 250,000 ש"ח. תוקף הערבות יהיה למשך כל תקופת תוקפו של הסכם זה, לרבות תקופות האופציה, ככל שמומשו, וחודש אחד נוסף. מדד הבסיס יהיה המדד הידוע במועד חתימת ההסכם. נוסח הערבות יהיה בהתאם לנספח ד' להסכם.

14.2. האיגוד יהיה רשאי לחלט את הערבות, כולה או מקצתה, בכל מקרה בו לא יבצע השוכר את התחייבויותיו לפי הסכם זה, ולאחר שתינתן לו התראה של 7 ימים בטרם חילוט הערבות.

14.3. מילא השוכר את כל התחייבויותיו לפי הסכם זה במלואן, יחזיר המשכיר לשוכר את המחאת הביטחון וזאת בתוך 45 יום מיום פינוי המושכר בפועל ע"י השוכר.

15. סמכות שיפוט

15.1. מוסכם על הצדדים כי על הסכם זה יחול הדין הישראלי, וכי לבית משפט המוסמך בחיפה לפי העניין, יהיה סמכות השיפוט הייחודית לדון בכל תביעה ו/או מחלוקת שתתגלע בין הצדדים בקשר לחוזה זה, פירוש או ביצועו.

15.2. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי כל מחלוקת ו/או תביעה שתועבר לבית המשפט המוסמך לא תהווה עילה לשיהוי ו/או לעיכוב ביצוע התחייבויות השוכר על פי החוזה.

16. שונות

16.1. כל שינוי ו/או תוספת ו/או חידוש של הסכם זה חייבת להיות בכתב וחתומה ע"י הצדדים.

16.2. כתובות הצדדים לצורך הסכם זה הינן כמפורט במבוא להסכם.

16.3. כל הודעה שצד אחד צריך לתת לשני לפי חוזה זה, תינתן במכתב רשום לפי הכתובת של הצד השני, המפורטת בחוזה, או תימסר במשרדו של הצד השני. הודעה שנשלחה בדואר רשום דינה כדין הודעה שנמסרה ביד, כעבור 72 שעות מזמן מסירתה בדואר.

ולראיה באו הצדדים על החתום

ה ש ו כ ר

ה מ ש כ י ר

תאריך הנפקת האישור		נספח 1 - אישור קיום ביטוחים לתקופת העבודות					
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.							
מבקש האישור הראשי	גורמים נוספים בקשורים למבקש אישור וייחשבו כמבקש האישור	המבוטח	מען המושכר המבוטח / כתובת ביצוע העבודות*	מעמד מבקש האישור			
איגוד ערים (חיפה (ביוב)	עיריית חיפה ו/או הרשויות השונות החברות באיגוד ו/או חברות בנות ועובדים של הנ"ל	_____ ו/או קבלנים וקבלני משנה.		☒ מזמין העבודות/השירותים			
		ת.ז. ח.פ.					
		מען תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: תאגידיים עירוניים ו/או עובדים של הנ"ל					
כיסויים							
פרקי הפוליסה	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת פוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול אחריות / סכום ביטוח / שווי העבודה		כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד'
חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח					למקרה	לתקופה	
כל הסיכונים עבודות קבלניות רכוש עליו עובדים רכוש סמוך פינוי הריסות נזק ישיר הנובע מתכנון / עבודה / חומרים לקויים	ביט				309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור, למעט בגין מי שגרם לנזק בשדון		313 כיסוי בגין נזקי טבע 314 כיסוי גניבה פריצה ושוד 316 כיסוי רעידת אדמה 318 מבקש האישור מבוטח נוסף 328 ראשוניות 324 מוטב לתגמולי הביטוח – מבקש האישור 334 תקופת תחזוקה – 12 חודשים
					10% מערך העבודות, לא פחות מ-250,000		
					10% מערך העבודות, לא פחות מ-250,000		
					10% מערך העבודות, לא פחות מ-250,000		
					10% מערך העבודות, לא פחות מ-250,000		

נספח 1 - אישור קיום ביטוחים לתקופת העבודות							תאריך הנפקת האישור
נזק עקיף הנובע מתכנון ו/או עבודה ו/או חומרים לקויים					מלוא סכום הביטוח		
צד ג'					(*) _____ בהתאם לטבלת העזר	302 אחריות צולבת	
נזק ישיר למתקנים ו/או כבלים תת קרקעיים					במלוא גבול האחריות	307 קבלנים וקבלני משנה	
נזק עקיף למתקנים ו/או כבלים תת קרקעיים					800,000	309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור, למעט בגין מי שגרם לנזק בשדון	
רעידות והחלשות משען					20% מגבול האחריות	315 תביעות מל"ל	
חבות בגין נזק לרכוש הנובע משימוש בכלי רכב מנועי מעל לגבולות האחריות בפוליסת הרכב או מעל 1,000,000 ₪ (הנמוך מבניהם)					2,000,000	312 כיסוי בגין נזק גוף שנגרם משימוש בצמ"ה	
						318 מבוטח נוסף – מבקש האישור	
						322 מבקש האישור מוגדר כצד ג' בפרק זה	
						328 ראשוניות	
						334 תקופת תחזוקה – 24 חודשים	
						340 הרחבת רעידות והחלשת משען	
						341 הרחבת נזק עקיף עקב פגיעה במתקנים וכבלים תת קרקעיים	
אחריות מעבידים					20,000,000	309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור	
						319 מבוטח נוסף היה ויחשב כמעבידים	
						328 ראשוניות	
						334 תקופת תחזוקה – 24 חודשים	
פירוט השירותים: (בכפוף לשירותים המפורטים בחוזה בין המבוטח למבקש האישור. יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג')							
009 בניה – עבודות קבלניות גדולות							
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.							
חתימת האישור							
המבטח:							

*טבלת עזר לקביעת גבולות האחריות הנדרשים	
צד שלישי	שווי העבודות
עד 2,000,000 ₪	עד 500,000 ₪
עד 3,000,000 ₪	עד 1,000,000 ₪
עד 4,000,000 ₪	עד 2,000,000 ₪
עד 5,000,000 ₪	עד 5,000,000 ₪
עד 8,000,000 ₪	עד 10,000,000 ₪
עד 10,000,000 ₪	עד 20,000,000 ₪

תאריך הנפקת האישור:		נספח 2 – אישור קיום ביטוחים				
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.						
מבקש האישור הראשי	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור	המבוטח	אופי העסקה והעיסוק המבוטח	מעמד מבקש האישור*		
איגוד ערים חיפה (ביוב)	עיריית חיפה ו/או הרשויות השונות החברות באיגוד ו/או חברות בנות ועובדים של הנ"ל		☒ שירותים ☒ אחר:	☒ מזמין השירותים		
ת.ז.ח.פ.		ת.ז.ח.פ.	השכרת מקרקעין בשטח מכון טיהור שפכים ו/או פעילויות נלוות			
מען	מען					
תיאור הקשר למבקש האישור הראשי:						
חברות בנות						
כיסויים						
סוג הביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת הפוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול האחריות למקרה ולתקופה / סכום ביטוח	כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים
חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח					סכום מטבע	
צד ג'		ביט			8,000,000	302 אחריות צולבת 304 הרחב שיפוי בגין מעשי ומחדלי / מוצר / עבודות / פעילות המבוטח 307 קבלנים וקבלני משנה 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור למעט מי שגרם לנזק בזדון 315 תביעות המל"ל 322 מבקש האישור מוגדר כצד ג' 328 ראשוניות

תאריך הנפקת האישור:			נספח 2 – אישור קיום ביטוחים				
309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור למעט מי שגרם לנזק בזדון	נ	20,000,000			ביט		אחריות מעבידים
319 מבוטח נוסף היה ויחשב כמעבידים							
328 ראשוניות							
309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור	נ	☐ מבנה - מלא ערך כינון ☐ ציוד ותכולה - מלא ערך כינון ☐ א. תוצאתי - 12 חודשים			ביט		ביטוח רכוש ☐ מבנה ☐ ציוד ותכולה ☐ א. תוצאתי
311 כיסוי אובדן תוצאתי							
313 כיסוי בגין נזקי טבע							
314 כיסוי גניבה פריצה ושוד							
316 כיסוי רעידת אדמה							
328 ראשוניות							
פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה <u>הסגורה</u> המפורטת בנספח ג' <u>בפי</u> שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה):							
096 שכירות והשכרות							
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.							
חתימת האישור							
המבטח:							

מסמך ד'1 - נוסח ערבות מכרז

לכבוד

איגוד ערים איזור חיפה – ביוב

ת.ד. 25367

חיפה 3125301

א.ג.,

הנדון: ערבות מס' _____

הננו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך 250,000 ₪ (במילים: מאתיים חמישים אלף ₪) בלבד המגיע או העשוי להגיע לכם מאת _____ (שייקרא להלן – "החייב"), בקשר עם מכרז פומבי מס' _____ להשכרת מקרקעין.

התחייבותנו לפי כתב ערבות זה הנה בלתי מותנית, אוטונומית ובלתי חוזרת ואנו נשלם לכם מפעם לפעם, באופן מיידי ולא יאוחר מ- 3 ימים לאחר קבלת דרישתכם בכתב כל סכום שיצוין בדרישתכם, בלי שיהיה עליכם להסביר, לנמק, או לבסס את דרישתכם או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת החייב, בתנאי שהסכום הכולל שנשלם על פי ערבותנו זו, לא יעלה על הסכום הנקוב לעיל.

ערבות זו תישאר בתוקפה עד לתאריך _____ ועד בכלל, וכל דרישה על פיה, צריכה להגיע בכתב לידי הסניף החתום מטה שמענו הוא: _____, עד התאריך האמור ועד בכלל בשעות בהן הסניף הח"מ פתוח לקבלת קהל.

דרישה שתגיע לאחר המועד האמור, לא תיענה.

מודגש בזה, כי "דרישה בכתב" כאמור לעיל, אינה כוללת דרישה שתגיע לבנק באמצעות הפקסימיליה, מיברק או כל אמצעי אלקטרוני אחר וזו לא תחשב כ"דרישה" בהתאם לכתב ערבות זה.

ערבות זו איננה ניתנת להעברה.

בכבוד רב,

_____ בנק

_____ מס' סניף

מסמך ד'2 נוסח ערבות ביצוע

לכבוד
איגוד ערים אזור חיפה (ביוב)

א.נ.,

הנדון : כתב ערבות מס'

על פי בקשת _____ (להלן - "הנערב"), ולהבטחת התחייבויותיו של הנערב כלפיכם על-פי חוזה למכרז פומבי מס' _____ להשכרת מקרקעין, הננו ערבים בזאת כלפיכם לשלם לכם כל סכום עד לסך של 250,000 ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, המתפרסם מעת לעת ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן : "סכום הערבות").

בערבות זו : "מדד הבסיס" - יהיה המדד האחרון הידוע במועד הוצאת ערבות זו, ו"המדד הקובע" - יהיה המדד האחרון הידוע במועד ביצוע התשלום בפועל עפ"י ערבות זו.

הננו מתחייבים לשלם לכם את סכום הערבות באופן מיידי ולא יאוחר מ- 3 ימים מהמועד בו הגיע אלינו דרישתכם הראשונה בכתב, וזאת ללא כל תנאי ומבלי להטיל עליכם כל חובה כלשהי להוכיח או לנמק את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש תחילה את סכום הערבות מאת המבקש.

תוקף ערבותנו זו יהיה עד ליום _____ וכל דרישה על פיה צריכה להימסר לנו לפי כתובתנו, לא יאוחר מהמועד הנ"ל.

ערבותנו זו אינה ניתנת להסבה או להעברה בכל צורה שהיא.

בכבוד רב,

בנק _____
סניף _____

מסמך ה' – עותק חוו"ד שמאית ביחס לנכס

תאריך : 9.07.2026
מספרנו : 9181-26

עמוד 1 מתוך 34

שומת מקרקעין

לעניין קביעת דמי שכירות ראויים למקרקעין המהווה

מפעל לטיפול בפסולת שומנית

הממוקם באזור התעשייה חיפה

גוש 11382

חלק מחלקה 13



משרדים:

צפון – רחוב חסן שוקרי 3, ת.ד. 4217 חיפה, טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466

מרכז – רחוב הרכב 1, תל אביב, טל: 073-2807000

שפלה – רחוב אוכמניות 19, ראשון לציון, טל: 077-3215572

אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il



תאריך : 9.07.2026
מספרנו : 9181-26

עמוד 2 מתוך 34

לכבוד

מר איציק כהן

מנכ"ל

איגוד ערים אזור חיפה (ביוב)

א.נ.

שומת מקרקעין

לעניין קביעת דמי שכירות ראויים למקרקעין המהווה

מפעל לטיפול בפסולת שומנית

הממוקם באזור התעשייה חיפה

גוש 11382

חלק מחלקה 13

1. מזמין השומה:

דו"ח שומה זה נערך לפי בקשת איגוד ערים אזור חיפה (ביוב) (ולהלן "המזמינה") באמצעות מר איציק כהן מנכ"ל החברה (ולהלן "נציג המזמינה").

2. מטרת חוות הדעת¹:

מטרת השומה הנה הערכת דמי שימוש שנתיים ראויים לשימוש ברכיב הקרקע הנדון, ע"פ תכנון מאושר.

3. המועד הקובע

מועד עריכת השומה.

4. מועד הביקור בנכס

ביום 27.02.2025 נערך ביקור בנכס הנדון ובסביבתו.

ביום 6.7.2026 נערך ביקור חיצוני נוסף בסביבת הנכס.

¹ כתב שומתי זה נערך למטרה האמורה, עבור המזמינה ולצרכיו בלבד, ואין לעשות בו שימוש לכל מטרה אחרת ואו על ידי אחר ללא אישור בכתב מאת הח"מ. כל העושה שימוש במי מממצאי השומה ותוצאותיו, זולת המזמינה, ללא אישור בכתב כאמור, אזי הינו עושה זאת על דעתו ואחריותו המקצועית בלבד.

משרדים:

צפון – רחוב חסן שוקרי 3, ת.ד. 4217 חיפה, טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466

מרכז – רחוב הרכב 1, תל אביב, טל: 073-2807000

שפלה – רחוב אוכמניות 19, ראשון לציון, טל: 077-3215572

אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: iotyzaid.co.il



תאריך : 9.07.2026
מספרנו : 9181-26

עמוד 3 מתוך 34

5. פרטי המקרקעין נשוא השומה:

הנכס	:	מתקן לעיבוד פסולת שומנית.
מיקום	:	הנכס ממוקם בצפון מערב אזור התעשייה מפרץ חיפה.
גוש	:	11382
חלק מחלקה	:	13
שטח מגרש נישום	:	5,961 מ"ר ²

כמו כן, נערך סקר במקום ונבדקו מחירים ורמות דרישה לאזור ובמקביל נערך ברור מול משרדי הועדה המקומית לתכנון ולבניה "חיפה" ונבדק המצב התכנוני ומצב הרישוי החלים על הנכס.

6. תאור הנכס והסביבה:

6.1. סביבה

הנכס הנדון ממוקם דרומית מזרחית לאזור התעשייה ומהווה חלק דר' מז' של מכון טיהור המצוי מדרום לאזור התעשייה בתי זיקוק וממזרח לאזור תעשייה צ'ק פוסט. גבולות מכון הטיהור מצפון תואי נחל הקישון ומשאר צידיו גובל בשדות חקלאיים.

6.2. מכון טיהור

מכון הטיהור של איזור חיפה נבנה בשנת 1961 והינו מכון טיהור השפכים הראשון שהוקם בישראל הטיפול בשפכים היה ביולוגי והתבסס על שיטת המירבגים הביולוגיים וטיפול בבוצה. המכון יועד תחילה לשרת אוכלוסייה של עד 225 אלף נפש ולכן תוכנן לטפל בכמות שפכים של כ- 30,000 מ"ק ליממה. ניתן לראות בתמונה את המירבגים הביולוגיים אגני עיכול הבוצה ושדות ייבוש הבוצה. באמצע שנות השבעים הורחב המכון כדי לשרת אוכלוסייה של עד 550 אלף נפש המכון תוכנן לקליטת שפכים בספיקה ממוצעת של 80,000 מ"ק ליממה והוסף לו מערך לטיפול ביולוגי בשיטה מתקדמת יותר של בוצה משופעלת. עם הגידול באוכלוסייה והדרישות לטיפול מתקדם יותר בשפכים, הוחל בשנת 1994 בפעולות להרחבה נוספת ושדרוג מתקני קדם טיפול ושיקוע ראשוני. פעולות השדרוג כללו מעבר לטיפול בכל השפכים בשיטת הבוצה המשופעלת והגדלת ספיקת התכן הממוצעת ל- 120,000 מ"ק ליממה.

² שטח מגרש עפ"י תשריט מודד להלן.

משרדים:

צפון – רחוב חסן שוקרי 3, ת.ד. 4217 חיפה, טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466
מרכז – רחוב הרכב 1, תל אביב, טל: 073-2807000
שפלה – רחוב אוכמניות 19, ראשון לציון, טל: 077-3215572
אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il



תאריך : 9.07.2026
מספרנו : 9181-26

עמוד 4 מתוך 34

בשנת 2002 הסתיימו פעולות הרחבה ושדרוג המכון במסגרת השדרוג נבנו 2 מודולים חדשים לטיפול ביולוגי מסוג בוצה משופעלת, הוקמה ת"ש ראשית לשאיבת השפכים ושודרג מערך הטיפול בבוצה באמצעות הוספת אגני התעכלות. בנוסף, הוקם מערך חדש להסמכה וסחיטת בוצה. פעולות השדרוג כללו מעבר לטיפול בכל השפכים בשיטת הבוצה המשופעלת והגדלת ספיקת התכן ל 120,000 מ"ק ביממה.

התקנות לאיכויות הקולחין והבוצה הוחמרו, עקב כך החל האיגוד בבביצוע שדרוג נוסף למכון להפקת קולחין באיכות שלישונית. שדרוג המכון יכלול הקמת המתקנים הבאים: יחידות סינון קדם גס ועדין, יחידות להרחקת חול, מתקן לנטרול ריחות, מתקן סינון קולחים, מתקן חיטוי קולחים ומודול נוסף לטיפול ביולוגי בשפכים.

הקולחין לאחר ביצוע השדרוג יעמדו בכל דרישות האיכות להשקיה בלתי מוגבלת.

למכון הטיהור מגיעים מידי יום כ-105,000 מ"ק של שפכים סניטריים ושפכים תעשייתיים. תהליך הטיפול בשפכים מתחלק לשלושה שלבים עיקריים: טיפול קדם, טיפול שניוני וטיפול שלישוני.

טיפול קדם: טיפול מכני הכולל סינון גס של השפכים, שיקוע חול וגרוסת (שיקוע של חלקיקים כבדים) ושיקוע ראשוני הכולל הרחקת חלק מהמוצקים המרחפים והחומר האורגני.

טיפול שניוני: טיפול ביולוגי בו מתבצע תהליך של פירוק החומר האורגני בשפכים, הרחקת המוצקים המרחפים, שיקוע של הבוצה.

טיפול שלישוני: סינון הקולחים וביצוע חיטוי להשמדת חיידקים פתוגנים.

מכון הטיהור מתאפיין בשימושי קרקע למתקנים הנדסיים..

הסביבה הקרובה כוללת קרקעות מעובדות ע"י ישובי הסביבה.

הפיתוח באזור כולל בין היתר כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב, תשתיות קווי חשמל, תקשורת, מים, ביוב וכדומה.

משרדים:

צפון – רחוב חסן שוקרי 3, ת.ד. 4217 חיפה, טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466

מרכז – רחוב הרכב 1, תל אביב, טל: 073-2807000

שפלה – רחוב אוכמניות 19, ראשון לציון, טל: 077-3215572



אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il



תאריך : 9.07.2026
מספרנו : 9181-26

עמוד 5 מתוך 34

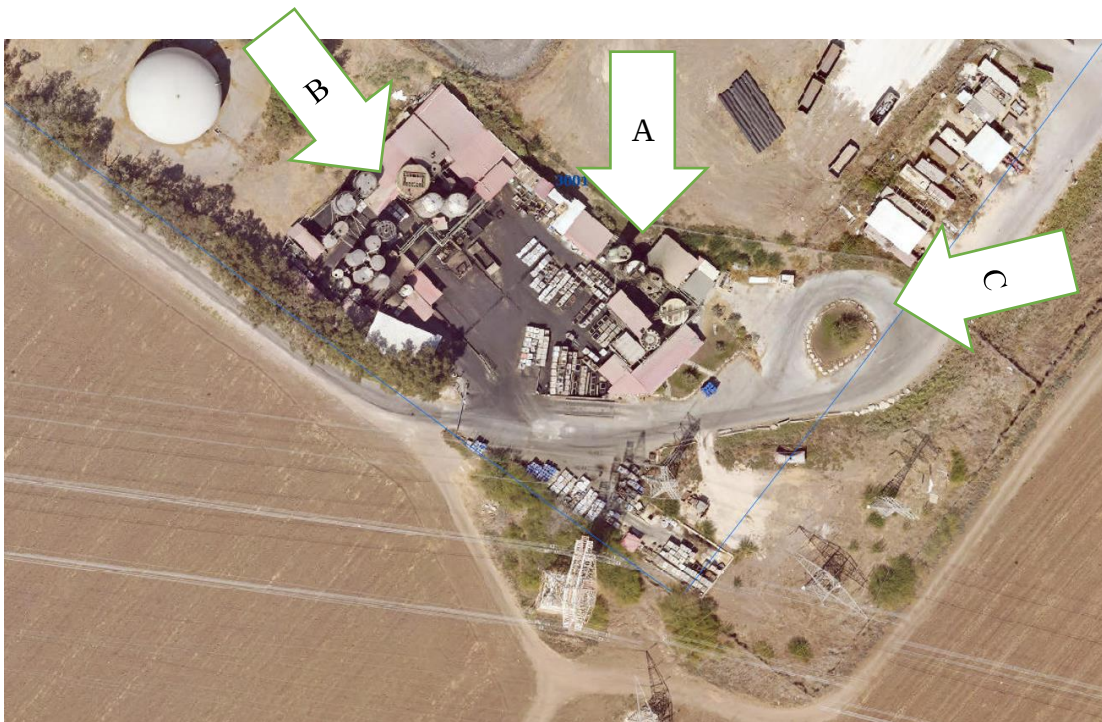
תיאור הנכס:

6.3.

הנכס הנישום מהווה כאמור חלק מחטיבת קרקע המוסדרות ברישום כחלק מחלקה 13 בגוש 11382 מזרחית לאיזור התעשייה ומהווה חלק ממכון הטיהור.

תמונות:

תצלום אוויר- אתר GIS עיריית חיפה:



משרדים:

צפון – רחוב חסן שוקרי 3, ת.ד. 4217 חיפה, טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466

מרכז – רחוב הרכב 1, תל אביב, טל: 073-2807000

שפלה – רחוב אוכמניות 19, ראשון לציון, טל: 077-3215572

אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il



תאריך : 9.07.2026
מספרנו : 9181-26

עמוד 6 מתוך 34

להלן תמונות שצולמו במועד הביקור :

מבט מצפון (A)



מבט מצפון מערב (B)



משרדים:

צפון – רחוב חסן שוקרי 3, ת.ד. 4217 חיפה, טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466

מרכז – רחוב הרכב 1, תל אביב, טל: 073-2807000

שפלה – רחוב אוכמניות 19, ראשון לציון, טל: 077-3215572

אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il



תאריך : 9.07.2026
מספרנו : 9181-26

עמוד 7 מתוך 34

מבני סילו במרכז המתקן:



מבט מדרום מזרח (C)



משרדים:

צפון – רחוב חסן שוקרי 3, ת.ד. 4217 חיפה, טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466

מרכז – רחוב הרכב 1, תל אביב, טל: 073-2807000

שפלה – רחוב אוכמניות 19, ראשון לציון, טל: 077-3215572

אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il



תאריך : 9.07.2026
מספרנו : 9181-26

עמוד 8 מתוך 34

בנוסף למחוברים המפורטים לעיל, ממוקמם המגרש הנדון במיתחם המופעל ע"י חברת איגוד ערים. המתחם מגודר ולו כביש הקפי.

במקום גמר פיתוח הכולל בין היתר כבישי גישה, תאורה היקפית, מערכות אבטחה שער כניסה וכדומה.

מדובר בנכס המצוי במתחם מפותח הן בפיתוח חיצוני עירוני תעשייתי מלא והן בפיתוח פנימי תואם את השימושים המבוצעים בנכס, הנהנה מהפיתוח והתשתית הקיימת שבוצעו ע"י איגוד ערים כולל מילוי קרקע, דרכים, גדרות, תאורה, תשתית חשמל, תקשורת, מים וביוב ודרך נפרדת. נגישות נוחה תשתית לבטחון.

6.4. זיהום קרקע:

לאור מאפייני הנכס המהווה אתר מכון טיהור ומתקן קליטה וטיפול בפסולת שומנית, יש לבחון זיהום קרקע במתחם הנכס הנדון.

משרדים:

צפון – רחוב חסן שוקרי 3, ת.ד. 4217 חיפה, טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466

מרכז – רחוב הרכב 1, תל אביב, טל: 073-2807000

שפלה – רחוב אוכמניות 19, ראשון לציון, טל: 077-3215572

אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il



תאריך : 9.07.2026
מספרנו : 9181-26

עמוד 9 מתוך 34

7. מצב הזכויות

7.1. נסח טאבו : הופק נסח טאבו לחלקה 13 בכללותה :

08/07/2026 כ"ג תמוז תשפ"ו שעה: 14:40	תאריך	הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية	משרד המשפטים وزارة العدل MINISTRY OF JUSTICE
227388	נסח מס'	לשכת רישום מקרקעין: חיפה	
העתק רישום מפנקס הזכויות גוש: 11382 חלקה: 13			
הנכס נוצר ע"י שטר: 25167/1994 מיום: 25/07/1994 סוג שטר: פרצלציה רצונית			
תיאור הנכס			
שטח במ"ר			
231,292			
המספרים הישנים של החלקה			
11382/10			
בעלויות			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
25167/1994/00	25/07/1994	חלוקה	רשות הפתוח
החלק בנכס			
בשלמות			
חכירות			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר
5000/1999/1	01/02/1999	שכירות	עיריית חיפה
החלק בזכות			
בשלמות			
רמת חכירה			
ראשית			
בתנאי שטר מקורי			
5000/1999/1			
תאריך סיום			
30/09/2000			
החלק בנכס			
בשלמות			
קיימת הגבלה בריחשה			
קיימת הגבלה בהעברה			
על כל הבעלים			
סוף נתונים			

משרדים:

צפון – רחוב חסן שוקרי 3, ת.ד. 4217 חיפה, טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466
מרכז – רחוב הרכב 1, תל אביב, טל: 073-2807000
שפלה – רחוב אוכמניות 19, ראשון לציון, טל: 077-3215572
אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il



תאריך : 9.07.2026
מספרנו : 9181-26

עמוד 10 מתוך 34

7.2. הסכם מקורי 2002

עיינתי בהעתק הסכם מס' 1/02 להקמה ותפעול של תחנה לקליטה וטיפול של פסולת שומנית מיום 03.06.2002 בין אגוד ערים איזור חיפה (ביו"ב) לבין חץ וירומל מיחזור בע"מ.

על פי חלק מסעיפי והואיל האיגוד מחזיק ומפעיל את מכון הטיהור בחיפה ועל פי חוק המים חל איסור על הזרמת פסולת שומנית למערכת הביות וכן חל איסור על השלכתה לרשות הרבים

והואיל והאיגוד מעוניין בהקמת תחנה לקליטה איסוף וטיפול בפסולת השומנית וחברת חץ הינה בעלת ידע ונסיון מעוניינים הצדדים בהסכם לפיו חברת חץ תקים ותפעיל על חשבונה תחנה לקליטה וטיפול בפסולת שומנית ממי ביו"ב אשר תוקם בשטח המט"ש חיפה.

החוזה כולל סעיפי תנאים והתניות במסגרת החזקת התחנה.

בגין העמדת שטח האתר תשלם חץ לאיגוד (ס"ק 8.3) דמי שימוש בסך \$500/חודש בתקופה הראשונית, \$1,000 חודש במשך כל תקופת הארכה ובנוסף תשלם עבור צריכת חשמל, מים, טלפון, קולחין, הזרמת שפכים ותשלומים או מיסים אחרים בהקשר לתחנה, במידה ויוטלו על האיגוד במידה וההסכם יוארך מעבר לאמור בסעיף 10 ישלם חץ לאיגוד 12.5% מהקיף הכנסותיו.

סעיף 10 דן בתקופת ההסכם מיום 1.7.2002 ועד 31.12.2006 (תקופה ראשונית) והסכמה לשתי תקופות הארכה של 2 שנים לכל תקופה.

לעניין החזקה בקרקע (ס"ק 12) מוסכם עי לחץ אין ולא תהייה זכויות כלשהן במקרקעין במט"ש חיפה באתר או בתחנה לרבות זכויות על פי חוק הגנת הדייר או לפי חוק אחר אשר יבוא במקומו. מעמדה של חץ הינו כברת רשות בלבד כל עוד מקיימת את ההסכם.

האיגוד מתחייב (ס"ק 13) כי במשך תקופת ההסכם באיגוד לא יתקשר עם חברה אחרת בהסכם דומה ולא יתיר הפעלת תחנה לטיפול בפסולת שמנים בשטח מט"ש חיפה.

האיגוד מאפשר אספקת מים, קולחין, סילוק שפכים וטלפון בתנאים כמפורט (ס"ק 23)

הובלת פסולת שומנית (ס"ק 24) בתוך ומחוץ למט"ש.

משרדים:

צפון – רחוב חסן שוקרי 3, ת.ד. 4217 חיפה, טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466

מרכז – רחוב הרכב 1, תל אביב, טל: 073-2807000

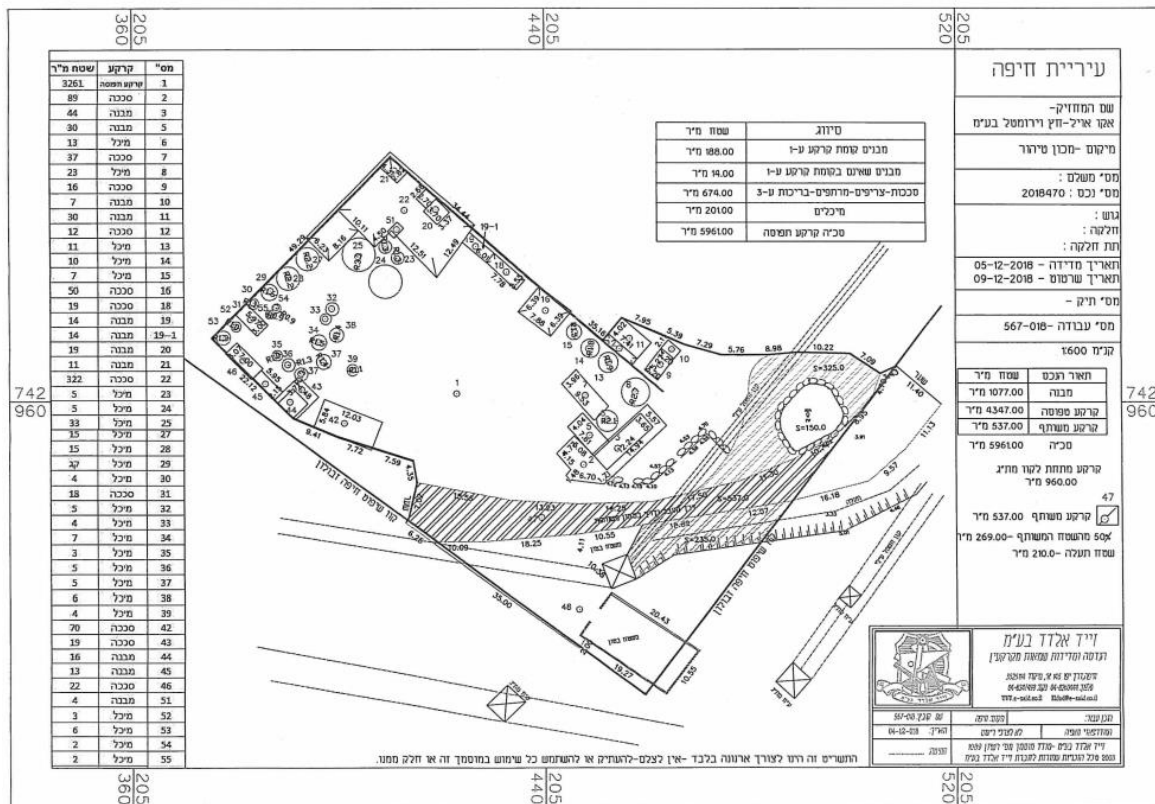
שפלה – רחוב אוכמניות 19, ראשון לציון, טל: 077-3215572

אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il



תאריך : 9.07.2026
מספרנו : 9181-26

עמוד 11 מתוך 34



תשריט ארנונה למתקן באחזקת אקו אויל-חץ וירומל בע"מ
הארכה (1):

עיינתי בהעתק הארכת חוזה/הסכם לחוזה/הסכם מס' 1/02 מיום 3.6.2002 בין אגוד ערים איזור חיפה (ביוב) לבין אקו אויל חץ וירומל מיחזור בע"מ. אשר נחתם ביום 5.8.2008. סעיף 3 בהסכם נארכה מפרט את דמ"ש:

על פי סעיף 10 בהסכם המקורי יוארך החוזה עד 30.06.2013 וכמו"כ ניתנת לצדדים אפשרות להאריך את ההסכם לתקופה נוספת של שנתיים וחצי ועד ליום 31.12.2015.

מיום 1.1.2020 תשלם חץ דמי שימוש מראש לשנת 2010 בסך 150,000 ₪
מיום 1.1.2011 תשלם חץ דמ"ש בסך 200,000 ₪ כאשר בכל שנה עוקבת יתווסף סך של 20,000 ₪. כל הסכומים צמודים למדד המחירים לצרכן לפי מדד חודש מאי 2008 שמפורסם ב-16.6.2008

לתורך הרחבת והגדלת המתקן מתחייב האיגוד להקצות שטח נוסף של עד 0.7 ד' מצמוד ובצפון למתקן חץ הקיים בתחום המט"ש.

תמורת השטח הנוסף מתחייבת חץ כמפורט בס"ק 5.5-5.1.

לפי ס"ק 5.6 מיום 1.8.2008 ועד 31.12.2009 תשלם חץ 10,000 ₪ לחודש דמי שימוש בשטח הנוסף ומיום 1.1.2010 יחול כאמור בסעיף 3 לעיל בהסכם הארכה.

משרדים:

צפון – רחוב חסן שוקרי 3, ת.ד. 4217 חיפה, טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466
מרכז – רחוב הרכב 1, תל אביב, טל: 073-2807000
שפלה – רחוב אוכמניות 19, ראשון לציון, טל: 077-3215572
אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il



תאריך : 9.07.2026
מספרנו : 9181-26

עמוד 12 מתוך 34

7.3. הארכה (2) :

עיינתי בהעתק נספח להסכם מס' 1/02 מיום 3.6.2002 בין אגוד ערים איזור חיפה (ביו"ב) לבין אקו אויל חץ וירומל מיחזור בע"מ. אשר נחתם ביום 07.06.2012.
סעיף 6 בהסכם נארכה מפרט את דמ"ש מיום 1.1.2012 אשר ישולמו מראש בתחילת כל שנה כדלקמן :

לשנת 2012 בסך 440,000 ₪
לשנת 2013 בסך 440,000 ₪
לשנת 2014 בסך 460,000 ₪
לשנת 2015 בסך 480,000 ₪
לשנת 2016 בסך 500,000 ₪
לשנת 2017 בסך 520,000 ₪
לשנת 2018 בסך 540,000 ₪

כל הסכומים צמודים למדד המחירים לצרכן לפי מדד חודש ינואר 2012 ובתוספת מע"מ.
חץ מבקשת להקים מבנה משרדים יביל, חדר אוכל יביל ומאזני גשר ככל והבינוי נמצא בתחום המט"ש מתחייבת חץ להזיזו ביום בו תידרש לכך.
בנוסף נדרשת חץ להקים שער חשמלי (ס"ק 8)

7.4. הארכה (3) :

עיינתי בהעתק נספח להסכם מס' 1/02 מיום 3.6.2002 (כולל כל הארכותיו) בין אגוד ערים איזור חיפה (ביו"ב) לבין אקו אויל חץ וירומטל בע"מ. אשר נחתם ביום 28.03.2018.
סעיף 2 בהסכם הארכה מפרט את דמ"ש מיום 1.1.2019 אשר ישולמו מראש בתחילת כל שנה בגין שימוש בשטח כדלקמן :

לשנת 2019 בסך 560,000 ₪
לשנת 2020 בסך 580,000 ₪
לשנת 2021 בסך 600,000 ₪
לשנת 2022 בסך 620,000 ₪
לשנת 2023 בסך 640,000 ₪

כל הסכומים צמודים למדד המחירים לצרכן לפי מדד חודש ינואר 2012 ובתוספת מע"מ.

משרדים:

צפון – רחוב חסן שוקרי 3, ת.ד. 4217 חיפה, טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466
מרכז – רחוב הרכב 1, תל אביב, טל: 073-2807000
שפלה – רחוב אוכמניות 19, ראשון לציון, טל: 077-3215572
אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il



תאריך : 9.07.2026
מספרנו : 9181-26

עמוד 13 מתוך 34

7.5. כללי:

שומתי זו ערוכה במתכונתה לכלל זכויות חכירה לטובת איגוד ערים .
שומתי הנדונה ערוכה תחת הנחת עבודה כי הזכויות בחלק החלקה הנדון חופשיות, פנויות ונקיות מכל חוב, חבות, שעבוד, משכון, חזקה, התניה, התחייבות לצדי ג', תפיסה בפועל ו/או כל סוגיה משפטית ככל שקיימת, כל חוב חבות כאמור ככל וקיימת, אזי יש להפחית מהשווי הנקוב.
הרקע המשפטי המתואר בפרק זה, נסמך על מסמכי קניין אשר הוצגו בפני ואין בו כדי קביעה משפטית ו/או פרשנות רישומות של הח"מ ובמתכונתו אינו עשוי להוות תחליף ליעוץ משפטי ככל ונדרש להשלמת הליך.
המצב המשפטי כפי שמפורט לעיל מנותח ממסמכי קניין כפי שהוצגו בפני, אין באמור לעיל כדי לקבוע מצב משפטי ע"י הח"מ ובמתכונתו אינו עשוי להוות תחליף ליעוץ משפטי ככל ונדרש להשלמת ההליך.

משרדים:

צפון – רחוב חסן שוקרי 3, ת.ד. 4217 חיפה, טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466
מרכז – רחוב הרכב 1, תל אביב, טל: 073-2807000
שפלה – רחוב אוכמניות 19, ראשון לציון, טל: 077-3215572
אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il



תאריך : 9.07.2026
מספרנו : 9181-26

עמוד 14 מתוך 34

8. המצב התכנוני

8.1. תכניות מתאר :

הנכס הנדון ביעוד מתקנים הנדסיים נכלל בתחומן של מספר תכנית מתאר מקומיות להלן העיקריות שבהן שחלו על הנכס במועד הקובע :

תאריך הסטטוס	סטטוס	שם התוכנית	מספר תוכנית
16/01/2024	בתוקף	תתל/80/א - תכנית לתשתית לאומית : שדה תעופה חיפה	תתל/80/א
12/02/2020	בתוקף	תמא/1 - תכנית מתאר ארצית	תמא/1
22/03/2019	בתוקף	חפ/2000 - תכנית מתאר כוללנית חיפה	חפ/2000
17/06/2016	בתוקף	חפ/899א זב/194א - הרחבת המכון לטיהור שופכין , חיפה	304-0124164
13/05/2013	בתוקף	תכנית מתאר מחוזית מחוז חיפה	תממ/6
16/08/2007	בתוקף	תכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים - איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי התהום	תמא/34/ב/4
18/12/2006	בתוקף	תכנית מתאר ארצית לנושא ניקוז ונחלים	תמא/34/ב/3
27/12/2005	בתוקף	תכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה, פיתוח ושימור	תמא/35
25/05/2000	בתוקף	תכנית מתאר ארצית לפריסת שדות תעופה	תמא/15
26/06/1997	בתוקף	תחנות טרנספורמציה (השנאה)	חפ/מק/1400/תט
23/05/1989	בתוקף	תכנית מתאר ארצית חלקית לתחנות כח ורשת חשמל (החלק הראשון) אתר השרון (שינוי) - פריקה זמנית במימי החופין של חיפה או אשדוד	תמא/10
04/09/1969	בתוקף	מפעל למתקני קומפוסט	חפ/1297
22/10/1953	בתוקף	מכון לטהור מי שופכין	חפ/899
09/12/0021	בתוקף	חפ/2565 - תת"ל 90א - קווי חלוקת מים גליל מערבי	תתל/90/א
	בתוקף	חפ/2465א - תכנית חלוקת גז טבעי - צינור באורך 5 ק"מ מדשנים עד גדות	304-0318154

משרדים:

צפון – רחוב חסן שוקרי 3, ת.ד. 4217 חיפה, טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466

מרכז – רחוב הרכב 1, תל אביב, טל: 073-2807000

שפלה – רחוב אוכמניות 19, ראשון לציון, טל: 077-3215572

אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il



תאריך : 9.07.2026
מספרנו : 9181-26

עמוד 15 מתוך 34

8.1.1 ע"פ תכנית 304-0124164 "הרחבת המכון לטיהור שופכין, חיפה" אשר אושרה למתן

תוקף ברשומות מיום 15/05/2016:

מטרת התכנית:

- הרחבת מכון הטיהור לשופכין של איגוד ערים אזור חיפה ביו, תוך יצירת אפשרות לפיתוח בהתאם לצרכים עתידיים ולדרישות איכות עדכניות ולמניעת מפגעים סביבתיים.
- מתן אפשרות להקמת מתקנים ייחודיים לטיפול בשפכים ובבוצות עירוניים ותעשייתיים והתוצרים שלהם.

תשריט מוצע:



על פי התשריט, הנכס הנדון מהווה חלק ממגרש 2001 ביעוד מתקן הנדסי.

משרדים:

צפון – רחוב חסן שוקרי 3, ת.ד. 4217 חיפה, טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466
מרכז – רחוב הרכב 1, תל אביב, טל: 073-2807000
שפלה – רחוב אוכמניות 19, ראשון לציון, טל: 077-3215572
אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il



תאריך: 9.07.2026
מספרנו: 9181-26

עמוד 16 מתוך 34

על פי תקנון התכנית, השימושים המותרים וההוראות המיוחדות, בין היתר:

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים
	מכון לטיהור שופכין כולל מתקנים המיועדים לטיפול בנוזלים ובשפכים (כולל תחנות שאיבה ואגנים שונים), מתקנים לטיפול בבוצה ומערך טיפול ושימוש בנוזל הנוצר במתקנים אלה ואוגר גז, תחנת כח לייצור חשמל באמצעות גז לצריכה עצמית בלבד עד 5 מגה וואט, משרדים, מעבדות, דרכים פנימיות, חניות, ושטחים לטיפול נופי וגנני. כמו כן: מבני ניתול חשמל ובקרה ושליטה, מרכז מבקרים, מבנה כניסה (שומר), מתקני תשתית (חשמל, מים, שפכים, בוצה, קולחין, גז, ניקוז וכ"י), מתקני אצירה וטיפול, מתקנים להפקת מוצרי לואי של תהליך הטיפול בשפכים, מתקנים לאיסוף גבבה, מתקנים לאיסוף חול ומתקנים לאיסוף תוצרי סינון בוצה גולמית וצופת. מתקנים לטיפול בשפכי תעשייה, אחסון גז-מתאן מתקנים סביבתיים ומתקני ניטור. תיאסר שריפת בוצה בתחומי התכנית. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.
4.1.2	הוראות
א	בינוי /או פיתוח א. הגובה המכסימלי של המתקנים ההנדסיים הוא 15 מ'. ניתן יהיה לחרוג מגובה זה בכפוף לאישור מהנדס העיר ורשות התעופה האזרחית ועל פי הדרישות הטכניות.
ב	תנאים למתן היתרי בניה א. תנאי להיתר בניה לשדרוג ו/או הרחבה ו/או תוספת מתקן לטיפול בשפכים או בבוצה תהיה הגשת התכנון הכולל של הפרויקט. התכנון הכולל ילווה בפרשה טכנית שתפרט את כל מערך הטיפול בשפכים ובבוצה במצב החדש. כמו כן יוגש מסמך סביבתי בו יפורטו כל ההשלכות הסביבתיות הנובעות מהפרויקט והאמצעים שנקטו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה. מסמכים אלה יועברו לקבלת חוות דעת המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות טרם הוצאת היתר הבניה. ניתן יהיה לפתור מהכנת מסמכים אלו עפ"י חוות דעת של המשרד להגנת הסביבה רק במקרים של בניית מתקני עזר נילווים, תשתיות ומשרדים שאין להם השפעה משמעותית על הסביבה. ב. בבקשות להיתרי בניה למתקנים העשויים לפלוט מזהמי אוויר וריחות ישולבו האמצעים המיטיבים הזמינים (BAT) למניעת פליטות ומטרדי ריח בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. ג. תנאי להיתר בנייה בשטח המזרחי של התכנית שהינו בתחום שיפוט מועצה אזורית זבולון יהיה הסדרת גבולות השיפוט והעברת השטח לתחום שיפוט חיפה, למעט אחסנה פתוחה. ד. תנאי למתן היתר בניה למתקנים יהיה תיאום עם המכון הגיאולוגי בענין סקר הסיכונים הסמיים המצורף לתכנית זו.

משרדים:

צפון – רחוב חסן שוקרי 3, ת.ד. 4217 חיפה, טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466

מרכז – רחוב הרכב 1, תל אביב, טל: 073-2807000

שפלה – רחוב אוכמניות 19, ראשון לציון, טל: 077-3215572

אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il



תאריך: 9.07.2026
מספרנו: 9181-26

עמוד 17 מתוך 34

זכויות בניה, מתוך התקנון:

תכנית מס': 304-0124164 - שם התכנית: חפ/899א זב/194א - הרחבת המכון לטיהור שופכין, חיפה.												
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע												
יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			מ"ר	מ"ר					קדמי	אחורי	ציד-ימני	ציד-שמאלי
מתקנים ותדסיים	2001	254613	63654 (1)	12731	76385	40	15 (2)	3 (3)	10	10	10	10
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.												
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית												
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו												
הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:												
1) א. שטחי הבניה כוללים את השטח שידרש לקירוי של מתקן הקדם טיפול ושילוב מתקני ניטרול ריחות.												
ב. השטח כולל: 1500 מ"ר למשרדים, 400 מ"ר למעבדות, 800 מ"ר למרכז מבקרים ..												
2) ראה סעיף 4.1.2.א.												
3) מסי הקומות חצוין הוא למבנים כמו: משרדים מעבדות וכד'. למתקנים תדסיים הגובה יחיה עפ"י חדרישות הטכניות.												

משרדים:

צפון - רחוב חסן שוקרי 3, ת.ד. 4217 חיפה, טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466
מרכז - רחוב הרכב 1, תל אביב, טל: 073-2807000
שפלה - רחוב אוכמניות 19, ראשון לציון, טל: 077-3215572
אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il



תאריך : 9.07.2026
מספרנו : 9181-26

עמוד 18 מתוך 34

8.1.2 ע"פ תכנית מתאר חפ/2000 "תכנית מתאר כוללנית חיפה" אשר אושרה למתן תוקף

ברשומות מיום 05/03/2019:

מטרת התכנית :

1. פיתוחה של חיפה כמטרופולין הצפוני של מדינת ישראל. העצמה וביסוס מעמדה הכלכלי-חברתי של העיר באמצעות פיתוח אזורי תעסוקה לסוגיהם, הקמתם וחידושם של מבני ציבור, מוסדות, מוקדי השכלה גבוהה ורפואה, וכן באמצעות התייחסות למפרץ חיפה כמתחם מרכזי המקשר בין חלקי המטרופולין.
2. פיתוח מרכז עסקים ראשי (מע"ר) עירוני ומטרופוליני דומיננטי בעיר התחתית. חיזוק כמרכז תעסוקה, תירות, תרבות, מסחר, פנאי ומגורים, הכולל חזית ים עירונית, המשלב גם פעילות נמלית ותעשייתית, אשר להן משקל רב בפיתוח שטחי התעסוקה במפרץ חיפה.
3. עידוד תהליכי התחדשות בשכונות הוותיקות, במרקמים הקיימים ובמתחמים המתפנים, תוך שילוב התכנון והאמצעים התואמים את קווי המדיניות הלאומיים והמקומיים והתכניות התומכות בתהליכים אלו, והעלאת רמת הרווחה ואיכות המגורים והמרחב הציבורי בכל חלקי העיר.
4. שימור התבנית הייחודית והערכים העירוניים הייחודיים של חיפה ושילובם בפיתוח העיר. שימור ומתן ביטוי לאופי המקום על מגוון המבנים והמתחמים לשימור הקיימים, חטיבות הנוף, לרבות חוף הים, נחל הקישון וגדותיו, ואדיות טבעיים, תצפיות נוף, חורשות וכדומה, וחשיפתם לכלל תושבי העיר ומבקריה.
5. קביעת מדיניות פיתוח מאוזנת באמצעות עמידה בקריטריונים סביבתיים גבוהים ושיפור איכות הסביבה בעיר, בדגש על הוראות בענין מקורות סיכון.
6. התאמת מערך התשתיות לצרכים העתידיים של העיר, המטרופולין והמדינה, תוך מיצוי מיטבי של משאב הקרקע ופיתוח מושכל בר-קיימא.
7. קביעת פארקים מטרופולינים, עירוניים ורובעיים, ושטחים פתוחים וכן הנחיות בדבר המרחב הציבורי, רצף השטחים הפתוחים ויחסם לשטח הבנוי וטיילת החוף.
8. קביעת הנחיות בדבר גובה בניה באזורי העיר השונים.
9. פיתוח מערך התחבורה, באופן התומך בפיתוח העירוני ומשתלב בנוף. מתן העדפה לתחבורה הציבורית ופיתוח מערך דרכים לתנועת הולכי רגל ושבילי אופניים.

משרדים:

צפון – רחוב חסן שוקרי 3, ת.ד. 4217 חיפה, טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466

מרכז – רחוב הרכב 1, תל אביב, טל: 073-2807000

שפלה – רחוב אוכמניות 19, ראשון לציון, טל: 077-3215572

אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il



תאריך: 9.07.2026
מספרנו: 9181-26

עמוד 19 מתוך 34



תשריט מוצע:

מתקנים הנדסיים

התייחסות לשימושים מהתקנון:

4.33	מתקנים הנדסיים
4.33.1	שימושים
	1. תחנת כוח חיפה - בכפוף להוראות תמ"א 4/א/10. 2. אתר מקורות - בואדי רישא יותרו בריכות מים ומתקנים נלווים 3. מכון טיהור שופכין א. מתקנים הקשורים לטיפול בשפכים וטיפול בבוצה. ב. שירותים נלווים כגון משרדים ומעבדות. ג. דרכים, תשתיות וחניה.
4.33.2	הוראות
	תחנת כוח חיפה - בכפוף להוראות תמ"א 4/א/10. אתר מקורות - בהתאם להוראות תכנית חפ/2004 מכון לטיהור שופכין - בהתאם להוראות תכנית מס' 304-0124164 (חפ/899 א', זב/194א, הרחבת מכון לטיהור שופכין חיפה).

הערת הח"מ:

נלקח בחשבון בענייני של דמי שכירות ראויים למקרקעין בנכס המהווה תחנת קליטה לטיפול ותפעול פסולת שומנית במיתחם בתחום מיתחם מכון הטיהור, כי חוות הדעת הינה תחת ההנחה כי זכויות אלו אינן כוללות זכויות בניה מעבר לבנוי, ועל כל השימושים המותרים בו ע"פ מידע תכנוני למתקנים הנדסיים האמור לעיל, בהנחה לרישוי תואם.

משרדים:

צפון – רחוב חסן שוקרי 3, ת.ד. 4217 חיפה, טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466
מרכז – רחוב הרכב 1, תל אביב, טל: 073-2807000
שפלה – רחוב אוכמניות 19, ראשון לציון, טל: 077-3215572
אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il



תאריך : 9.07.2026
מספרנו : 9181-26

עמוד 20 מתוך 34

8.2. פרק הרישוי:

מברור מצב הרישוי החל על הנכס ובהתאם לתיק הבניין בוועדה המקומית, עולה כי הנכס הנדון מתנהל בוועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה בתיק בנין מס' 20170051 ולהלן עיקרי הנתונים:

מספר בקשה(רי שוי זמין)	תיק בניין	תאריך הגשה	שם המבקש	כתובת	גוש	חלקה	מהות הבקשה
2017005 100 2940958) (650	2017 0051	02/10/2017	עמי בן חיים	רח' האשל ג 65 חיפה	11382	12	מתקן טיפול בשפכים : הוספת מערך טיפול קדם חדש, מערך טיפול שלישוני ומודול נוסף של בוצה משופעלת. 25000 מ"ר
2017005 6835)101 (974413	2017 0051	12/11/2019	איגוד ערים איזור חיפה - ב	רח' האשל ג 65 חיפה	11382	12	הרחבה ושדרוג מכון טיהור שפכים חיפה הוספת מערך טיפל קדם חדש טיפול שלישוני ומודול מוסף של בוצה משופעלת
2017005 8437)102 (45334	2017 0051	06/01/2020	יואב טואג	רח' האשל ג 65 חיפה	11382	12	תאור ההקלה המבוקשת : קווי בניין
2017005 1000)103 (0082828	2017 0051	09/09/2021	אקו אויל חץ וירמוטל בע"מ	רח' האשל ג 65 חיפה	11382	12	פירוט לגבי הבניה המבוקשת ללגליזציה הבקשה כוללת את אחת או יותר מהעבודות להלן :

משרדים:

צפון – רחוב חסן שוקרי 3, ת.ד. 4217 חיפה, טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466
מרכז – רחוב הרכב 1, תל אביב, טל: 073-2807000
שפלה – רחוב אוכמניות 19, ראשון לציון, טל: 077-3215572
אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il



תאריך : 9.07.2026
מספרנו : 9181-26

עמוד 21 מתוך 34

מספר בקשה(רי שוי זמין)	תיק בניין	תאריך הגשה	שם המבקש	כתובת	גוש	חלקה	מהות הבקשה
							חפירה, גדרות ושערים, מבני עזר
2017005 1000)104 (0108393	2017 0051	05/12/2021	איגוד ערים איזור חיפה - ב	רח' האשל ג 65 חיפה	11382	12	הרחבה ושדרוג מכון טיהור שפכים חיפה - עבודות חפירה וביסוס - הוספת מערך קדם טיפול חדש, טיפול שלישוני ומודול נוסף של בוצה משופעלת.
2017005 1000)105 (0276898	2017 0051	08/05/2023	איגוד ערים איזור חיפה - ב	רח' האשל ג 65 חיפה	11382	13	הנגשת המבנה, הריסת חלק מקירות חיצוניים ופנימיים של מבנה הקיים, בניית הקירות מחדש. שינויים פנימיים בחלוקת החלל.
2017005 1000)106 (0383520	2017 0051	21/05/2024	איגוד ערים איזור חיפה - ב	רח' האשל ג 65 חיפה	11382	14	תוספת למבנה משרדים, הנגשה והוספת מרכז מבקרים

משרדים:

צפון – רחוב חסן שוקרי 3, ת.ד. 4217 חיפה, טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466
מרכז – רחוב הרכב 1, תל אביב, טל: 073-2807000
שפלה – רחוב אוכמניות 19, ראשון לציון, טל: 077-3215572
אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il



תאריך : 9.07.2026
מספרנו : 9181-26

עמוד 22 מתוך 34

8.3. לסיכום פרק המצב התכנוני:

מעיון בכלל מסמכי התכנון עולה כי נכון למועד הקובע, הנכס סווג עפ"י תכנית מאושרת, תחת יעוד קרקע למתקנים הנדסיים, המתיר קיבולת זכויות בניה בשיעור של 30%.

מובהר בזאת מעבר לכל ספק, כי שומה זו ערוכה תחת הנחת עבודה כי הבינוי המיוחס לנכס הנישום בנוי בהיתר כחוק, וכי השימוש בו כמתקן תחנה לקליטה ולטיפול בפסולת שומנית מותר ברישוי כדון, קיימות על פי תב"ע אפשרויות לשימושים נוספים (תחת רישוי תואם) כפי שצוין בס' 8.1.1.

מובהר בזאת מעבר לכל ספק כי חוות דעתי זו אינה מהווה חוות דעת אדריכלית ו/או הנדסית, וכי הרקע התכנוני המפורט בפרק זה, מובא כמידע אינפורמטיבי בלבד, והנחת העבודה למסגרת זו הינה כי הנכס בנוי כדון עפ"י כל דרישות תקן נדרשות, ובהתאם למתווה תכנון המוסדר בהיתר כחוק.

לאור מאפייני ומגוון המחוברים, חוות דעתי זו אינה מתייחסת לכשירותו של מבנה זה או אחר מבחינה הנדסית, פיזית ואין בה כדי בחינת כשירותו של הבינוי לעמידה בפני רעידות אדמה, בחינת ליקויי בניה, כשלים נסתרים ואחרים.

זכויות הבניה המובאות בפרק זה, מנותחות מבסיס תכנון הקבוע בתכניות מאושרות, ויחד עם זאת נבחנו למסגרת זו בלבד, לפי מיטב הבנתי ופרשנותי את התכנון המאושר, אין בכל המפורט בפרק זה כדי להוות תחליף לדף מידע תכנוני כהגדרתו בסעיף 119 א' לחוק.

משרדים:

צפון – רחוב חסן שוקרי 3, ת.ד. 4217 חיפה, טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466

מרכז – רחוב הרכב 1, תל אביב, טל: 073-2807000

שפלה – רחוב אוכמניות 19, ראשון לציון, טל: 077-3215572

אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il



תאריך : 9.07.2026
מספרנו : 9181-26

עמוד 23 מתוך 34

9. קווים מנחים שומות למכונן טיהור שפכים (מט"ש):

9.1. כללי

מכון טיהור שפכים הוא אתר הקולט את השפכים של ישוב או קבוצת ישובים באמצעות מערכת הביוב ובו מתבצע טיפול לצורך השבתם לסביבה. שומות מקרקעין למט"ש דרושות לצורך קביעת התמורה הכספית בגין הקצאת הקרקע, נערכת למרכיב בקרקע בלבד ובהן מובא בחשבון "שווי בשימוש" שאינו כולל פוטנציאל לשינוי ייעוד.

9.2. מאפיינים נדל"ניים של "מכון טיהור שפכים"

- הנכס אינו סחיר
- טיפול בשפכים אינו נושא רווחים ומתבצע ע"י הרשות עפ"י חוק
- המט"ש ממוקם בד"כ מחוץ לאזור העירוני המבונה של היישובים בסביבה "בלתי מתוכננת"
- תכנון מט"ש דורש הקצאה של קרקע נוספת לצרכי ציבור
- הפיתוח הסביבתי למט"ש מועט ורמתו פשוטה

בענף טיהור שפכים קיימים שינויים טכנולוגיים ואחרים תכופים (טכנולוגיות טיהור מתקדמות)

שינויי תקינה, חקיקה ישראלית (בינלאומית וכיו"ב)

הענף נתון לרגולציה ושינויי חקיקה תכופים לנוכח השפעותיו על איכות הסביבה התברואה ומשק המים.

9.3. סוג של מכונן טיהור

9.3.1. נהוג לסווג מט"שים לפי אופן הטיפול איכות הטיהור ולפי ספיקה

מט"ש אינטנסיבי תהליך טיפול מהיר המחייב השקעת אנרגיה והשקעה כספית בטיפול, דורש שטח קרקע יחסי לגודלו ומתקיים בחלקו במבנים קשיחים סוג לפי איכות הטיהור

9.3.2. נהוג לסווג מטשים לפי איכות המים המטוהרים

רמת טיהור שניונית- טיפול היוצר מים צלולים עם ריכוז חומר אורגני נמוך המאפשרים שימוש מוגבל לחקלאות

משרדים:



צפון – רחוב חסן שוקרי 3, ת.ד. 4217 חיפה, טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466
מרכז – רחוב הרכב 1, תל אביב, טל: 073-2807000
שפלה – רחוב אוכמניות 19, ראשון לציון, טל: 077-3215572
אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il

תאריך : 9.07.2026
מספרנו : 9181-26

עמוד 24 מתוך 34

רמת טיהור שלישונית- טיפול באיכות גבוהה המאפשר שימוש בלתי מוגבל בחקלאות גם לגידולי מאכל אדם וגם מעל לאקוויפר

9.3.3.

סיווג לפי כושר טיפול יומי של שפכים

מט"ש גדול- מעל 10,000 מ"ק ליום

מטש בינוני בין 1,000-10,000 מ"ק ליום

מט"ש קטן פחות מ-1,000 מ"ק ליום

9.4. מכון טיהור שפכים הוא יעוד קרקע בתכנית

תשתית לניהול מכוני טיהור הונחה בתמ"א למשק מים (ביוב) תמ"א 34 שאןשרה בשנת 2003 וקבעה מיקום קיבולת של אתרי איסוך וטיפול בשפכים

הקמת מט"ש מחייבת אישור תכנית מתאר מקומית וקבלת החיתר בניה

הוצאת היתר מותנית באישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה

9.5. שומת מכון שפכים:

קרקע המיועדת למט"ש היא נכס בלתי סחיר לפיכך שלושת גישות השומה המסורתיות הינן בלתי ישימות לגביו

שומת נכס זה תיערך לפי השוואה עקיפה לנכס הדומה ביותר, לצורך כך תיעשה אבחנה בין השימושים בשטח קרקעי והם ימויינו לשלושה סוגי שימוש :

שטח קרקע בו מצויים מבנים קשיחים.

שטח קרקע בו מצויים מתקנים טכניים והנדסיים

שטח פתוח המשמש לאיגום, דרכים ושטח תפעולי.

משרדים:

צפון – רחוב חסן שוקרי 3, ת.ד. 4217 חיפה, טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466

מרכז – רחוב הרכב 1, תל אביב, טל: 073-2807000

שפלה – רחוב אוכמניות 19, ראשון לציון, טל: 077-3215572

אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il



תאריך : 9.07.2026
מספרנו : 9181-26

עמוד 25 מתוך 34

10. מתקן אקו אויל³

מפעל אקו אויל הוקם לטיפול במספר סוגי שפכים :
שפכים צמחיים – שמקורם מתעשיית המזון, מסעדות, מלונות ועוד.
שפכים מינרליים – שמקורם מהתעשייה הכבדה, מוסכים ועוד.
שפכי אמולסיה – שמקורם מתעשיית העיבוד השבבי.
שפכים סניטרים – שמקורם מרשויות מקומיות ומפעלים שלא מחוברים למערכת הביוב.
מתקן לשטיפת אריזות ריקות.
שרותי יעוץ ומתן פתרונות בנושא שפכים ופסולות.

איזוטנקים ומיכליות

המפעל מספק מגוון שירותים לאיזוטנקים ומיכליות :
מיון ויצוא פסולות לאתרי סילוק באירופה על פי אמנת באזל.
מתקן לשטיפת איזוטנקים ומיכליות.
מתקן לתיקון איזוטנקים ותחזוקה שוטפת.
תחנת אחסנה של איזוטנקים.
הכנה לטסט, כולל בדיקות ותיקונים ע"פ תקינה.
שירותי הובלה ולוגיסטיקה, כולל כניסה לנמלים ברחבי הארץ.
מחלקה לניטרול וטיפול בחומרים מסוכנים.

³ מוך פרסום החברה באתר אינטרנט

משרדים:

צפון – רחוב חסן שוקרי 3, ת.ד. 4217 חיפה, טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466
מרכז – רחוב הרכב 1, תל אביב, טל: 073-2807000
שפלה – רחוב אוכמניות 19, ראשון לציון, טל: 077-3215572
אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il



תאריך : 9.07.2026
מספרנו : 9181-26

עמוד 26 מתוך 34

11. עקרונות לשומה -

- קיימות שלוש גישות לשומת שווי השוק של נכס מקרקעין :
- א. גישת ההשוואה (גישת השוק) (Market Approach To Value).
 - ב. גישת העלות (גישת השווי הפיזי) (Cost Approach To Value).
 - ג. גישת ההכנסה (גישת היוון ההכנסות) (Income Approach To Value).
- במצבי שוק שונים (גאות שפל וכדומה) עשויה התוצאה, המתקבלת על ידי שימוש בכל אחת מהגישות, להיות שונה. בתנאי שוק אופטימליים יביא השימוש בכל אחת משלוש הגישות האמורות, לתוצאות קרובות זו לזו.
- 11.1. גישת ההשוואה, (או גישת השוק) - מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס הנישום בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לו במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בהם מידת סחירתם וכדומה.

השומה הסופית מתבצעת תוך שימוש במקדמי השוואה רלוונטיים לנכס הנישום ביחס לעסקאות ההשוואה.

 - 11.2. בגישת העלות, (גישת השווי הפיזי) - שמים את שווי הנכס על בסיס העלות הצפויה ליצירת נכס אחר הדומה לנכס הנישום. כלומר השווי המתקבל בגישה זו הוא סיכום של שווי הקרקע בהתאם למחירה בשוק החופשי כאילו הייתה ריקה ופנויה בהתאם ליעודה או רמת ניצולה הקיים, בתוספת עלות הקמה מחדש של המבנה וההשכחות הנוספות שנעשו בנכס ובניכוי פחת על סוגיו השונים (פיזי, כלכלי, ופונקציונלי).
 - 11.3. בגישת ההכנסה, (או גישת היוון ההכנסות - "היוון" מהשורש "הון") אומדים את שווי השוק של הנכס נשוא השומה על ידי היוון ההכנסה המתקבלת או שעשויה להתקבל ממנו לאורך זמן, פעולת היוון נעשית בעזרת שער ריבית ששערו נקבע עפ"י אופי הנכס, רמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת הריבית המקובלת במשק, גורמים נוספים.
 - 11.4. מקובל לבצע שילוב והצלבת נתונים ממספר גישות וזאת בהתאם למטרת השומה ולאופי הנכס.
 - 11.5. לאור מאפייני הנכס ומטרת השומה, במבחן שווי השוק ודמי השימוש של הנכס, נעשה שימוש משולב בין שתי גישות השוק המובילות, קרי גישת ההשוואה בשילוב עם גישת היוון ההכנסות.
 - 11.6. במקרה פרטי זה מעשה שימוש בגישת ההשוואה עקיפה כאמור בקווים המנחים למכוני טיהור.

משרדים:

צפון – רחוב חסן שוקרי 3, ת.ד. 4217 חיפה, טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466

מרכז – רחוב הרכב 1, תל אביב, טל: 073-2807000

שפלה – רחוב אוכמניות 19, ראשון לציון, טל: 077-3215572



אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il



תאריך : 9.07.2026
מספרנו : 9181-26

עמוד 27 מתוך 34

12. גורמים ושיקולים לשומה -

בבואי לאמוד את שיעור דמי שכירות ראויים למתקן קליטה וטיפול בפסולת שומנית הבאתי בחשבון בין היתר את הגורמים והשיקולים הבאים :

- 12.1. מטרת חו"ד - אומדן גובה דמי שכירות/שימוש חודשיים הראויים להשתלם עבור שימוש בנכס במצבו, כולל פוטנציאל בשימושים המותרים ע"פ תב"ע מאושרת.
- 12.2. מיקום הנכס נשוא חוות הדעת- מתחם בו ממוקם מתקן קליטה וטיפול בפסולת שומנית המצוי בחלק הדרומי מזרחי של מכון טיהור איגוד ערים (ביוב) חיפה.
- 12.3. חלק מחלקה 13 בגוש 10382. במתחם המשמש את מכון הטיהור.
- 12.4. מועד קובע: מועד עריכת השומה.
- 12.5. מצב הזכויות כמתואר לעיל בפרק תיאור הזכויות.
- 12.6. שטח הנכס הנישום כמפורט בגוף השומה ועל בסיס שטח ההקצאה כפי שנמסר בתשריט המודד, קרי שטח קרקע של 5,961 מ"ר.
- 12.7. מצבו התכנוני של הנכס כמפורט בפרק המצב התכנוני ומייחס לקרקע הנישומה **סיווג ייעוד קרקע כאזור למתקנים הנדסיים**. השימושים המותרים ע"פ תכנית 304-0124164 ובהתחשב בשימוש המותר ברישוי למתקן הקליטה והטיפול בפסולת שומנית. כמו כן ע"פ תב"ע מאושרת ניתן במסגרת מתקנים הנדסיים שירותים נלווים כגון משרדים ומעבדות.
- 12.8. נלקח בחשבון מצב התכנוני והרישוי, הנחת העבודה הינה כי כלל השטחים הבנויים הניצבים במיתחם, מוסדרים בהיתר כדין.
- 12.9. ניתנה התייחסות למהות הנכס כמתקן קליטה וטיפול בפסולת שומנית ולפוטנציאל השימושים על פי תכנית מאושרת 304-0124164.
- 12.10. נלקחו בחשבון מצבו הפיזי של הנכס ורמת ההשקעות בו - השימוש בקרקע הינו ייעודי וייחודי ובהתאם לזאת ההשקעות בבינוי שבוצעו בו אשר על פי הנמסר בוצעו ע"י במשכיר.
- 12.11. ניתנה התייחסות לדמי שכירות המתקבלים מנכסים בשימוש לתעשייה הן בסביבה הקרובה והן בסביבה המרוחקת יותר, עם ביצוע מקדמים בהתאמה.
- 12.12. צורת המגרש והטופוגרפיה.
- 12.13. ניתנה התייחסות להוצאות הפיתוח במגרש, אלו בוצעו ע"י אגוד ערים.

משרדים:

צפון – רחוב חסן שוקרי 3, ת.ד. 4217 חיפה, טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466

מרכז – רחוב הרכב 1, תל אביב, טל: 073-2807000

שפלה – רחוב אוכמניות 19, ראשון לציון, טל: 077-3215572

אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il



תאריך : 9.07.2026
מספרנו : 9181-26

עמוד 28 מתוך 34

- 12.14. נלקחה בחשבון רמת הפיתוח הסביבתי הקיימת ומידת הנגישות לנכס. הנדרשת גם במהלך העבודה.
- 12.15. יחס חזית עומק.
- 12.16. ערכי שווי נבחנו תוך בהנחת עבודה לנכס כשהוא פנוי וחופשי מכל שיעבוד חוב או חזקה ובמצבו התיאורתי, בשוק חופשי בין מוכר מרצון לקונה מרצון בכפוף להזמנת העבודה.
- 12.17. מצב שוק הנדל"ן ורמת הדרישה באזור לנכסים מסוג הפעילות הקיימת.
- 12.18. ניתנה התייחסות לקיום המנחים הקבועים בהערכת שווי מט"ש, פרק יב', עריכת שומות למכוני טיהור שפכים (מט"ש). כאשר ברור כי התייחסות הקווים המנחים בנכס הנדון המהווה מתקן ייחודי בו מתקיימות פעולות קליטה וטיפול בפסולת שומנית ובמקרה הנדון עם פוטנציאל לתוספת שימושים.
- 12.19. הנכס נמצא בשימוש, נצפו מערכות לשימושי הטיפול השונים בפסולת שומנית, ושימוש נלווה.
- 12.20. מובא בחשבון קרקע ביעוד מכון טיהור, המאפשר שימושים מזהמים, דבר נדיר בתקופות אלו, עוד הובא בחשבון פוטנציאל שימושים על פי תכנית קובעת.
- 12.21. לא הובא בחשבון בשומה זו מרכיב גודל לאור היות השטח האפקטיבי לשימוש המבוקש.
- 12.22. סביבת הנכס משמשת כאתר מתקן טיהור המופעל ע"י חברת איגוד ערים שהינה בעלת הזכויות עם פיקוח.
- 12.23. יש להביא בחשבון כי כלל עבודות הפיתוח נעשו ע"י החברה לאיגוד ערים, כולל פיתוח שנעשה בעבר במסגרתו מתקיים חלק מהשימוש המבוקש.
- 12.24. הפיתוח הפנימי כולל בין היתר, מילוי קרקע, גידור תאורה, תשתיות מים וביוב, הכנת תשתית דרכים שער כניסה ודרך נפרדת להמשך השימוש במתקן.
- 12.25. ללא קשר לאמור לעיל בנכס הנדון קיימות הוצאות פיתוח נוספות חיצוניות כגון גדרות התחומות את כלל המתחם, שער כניסה עם בטחון, תאורה נילוות כשעלויות השמירה

משרדים:

צפון – רחוב חסן שוקרי 3, ת.ד. 4217 חיפה, טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466
מרכז – רחוב הרכב 1, תל אביב, טל: 073-2807000
שפלה – רחוב אוכמניות 19, ראשון לציון, טל: 077-3215572
אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il



תאריך : 9.07.2026
מספרנו : 9181-26

עמוד 29 מתוך 34

הן ההיקפית והן הפנימית הינן הן במהלך השימוש בפועל וכן בגמר השימוש בפועל במסגרת התחייבויות החברה.

12.26. שומתי זו נערכה למטרה האמור ועבור המזמינה בלבד ובמתכונתה אינה ערוכה למטרת בטוחה ו/או כחוות דעת משפטית.

12.27. השימוש בשומה ובממצאיה נועדו למזמינה בלבד ולצרכיה הפנימיים בלבד, כל העושה שימוש בשומה ובממצאיה שאינו המזמינה, ללא אישור בכתב מהח"מ, אזי עושה זאת על דעתו ואחריותו המקצועית בלבד.

12.28. דו"ח השומה נערך למטרות המצוינות לעיל במסגרת חו"ד זו ואין להשתמש בו למטרת הקצאת אשראי ו/או כל שימוש אחר.

12.29. מובהר בזאת כי שומתי זו אינה ערוכה למבחן שוק של הנכס כ"עסק חיי" ו/או מבחן כלכלי של הפעילות המבוצעת במכון, אלא עניינה אומדן דמי שכירות ראויים לנכס כמתקן הנדסי המתפקד כמכון לטיהור שפכים עם פוטנציאל שימושים נוספים כאמור בתב"ע מאושרת.

12.30. חו"ד בגין זיהום קרקע ואחריות הגוף המחזיק יש לקבל מגוף מקצועי מתאים, ככל וקיימת הפחתה יש לייחס בהתאמה מערך המקרקעין העתידי, לאור מטרת חו"ד בגין דמי שכירות ראויים לא קיימת נכון לעת הזו צורך בבחינת הנושא, נושא זה ייבדק בסיום חוזה או בעת העברת בעלות ככל וקיימת אחריות בעלים.

12.31. ניתנה התייחסות למצב הפיתוח ולטופוגרפית הקרקע באזור.

12.32. המחירים אינם כוללים מע"מ.

משרדים:

צפון – רחוב חסן שוקרי 3, ת.ד. 4217 חיפה, טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466

מרכז – רחוב הרכב 1, תל אביב, טל: 073-2807000

שפלה – רחוב אוכמניות 19, ראשון לציון, טל: 077-3215572

אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il



תאריך : 9.07.2026
מספרנו : 9181-26

עמוד 30 מתוך 34

13. מסד נתונים:

13.1. מסד נתוני השוואה:

בהתאם לסקר מחירי קרקעות בייעוד לתעשייה בסביבה, להלן מספר עסקאות בולטות כפי שעולה מנתוני הסקר:

- 13.1.1. בהתאם לדיווח לרשויות מס שבח בתאריך 14/08/2025 נמכרה קרקע למלאכה הממוקמת בחיפה חלקה 39 גוש 11668 הכוללת שטח קרקע של 1,587 מ"ר בתמורה לסך של 5,700,000 ₪. (התמורה משקפת שווי של כ- 3,591 ₪ למ"ר קרקע).
- 13.1.2. בהתאם לדיווח לרשויות מס שבח בתאריך 16/07/2025 נמכרה קרקע למלאכה הממוקמת בחיפה חלקה 44 גוש 11574 הכוללת שטח קרקע של 1,149 מ"ר בתמורה לסך של 3,575,000 ₪ (התמורה משקפת שווי של כ- 3,111 ₪ למ"ר קרקע).
- 13.1.3. בהתאם לדיווח לרשויות מס שבח בתאריך 01/07/2024 נמכרה קרקע לתעשייה הממוקמת בחיפה חלקה 35 גוש 10903 הכוללת שטח קרקע של 2,057 מ"ר בתמורה לסך של 9,500,000 ₪ (התמורה משקפת שווי של כ- 4,618 ₪ למ"ר קרקע).
- 13.1.4. בהתאם לדיווח לרשויות מס שבח, בתאריך 21.05.2024 נמכרה קרקע למלאכה הממוקמת בחיפה, חלקה 132 גוש 11602, הכוללת שטח קרקע של 5,229 מ"ר בתמורה לסך של 5,000,000 ₪. מחיר מוערך בסך של 13,800,000 ₪ (התמורה משקפת שווי של כ- 2,600 ש"ח/למ"ר קרקע).
- 13.1.5. שומת IFRS מתאריך 28.02.2024 למועד 31.13.2023 בפרויקט "חוצות המפרץ" קרקע בייעוד לתעשייה (מגרש גרינסטון) וקרקע מבונה בייעוד לתעשייה (מתחם וולקן) נאמד שווי קרקע בסיסי לד' בסך של 3,300,000 ₪, ערכי שווי למתחם "גרינסטון" ו"ולקן" בסך 3 מיליון ₪ לאחר הפחתה למיקום עורפי במקדם 0.9.

משרדים:

צפון – רחוב חסן שוקרי 3, ת.ד. 4217 חיפה, טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466

מרכז – רחוב הרכב 1, תל אביב, טל: 073-2807000

שפלה – רחוב אוכמניות 19, ראשון לציון, טל: 077-3215572

אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il



תאריך : 9.07.2026
מספרנו : 9181-26

עמוד 31 מתוך 34

13.2. היצע:

מגרשים מוצעים למכירה

- 13.2.1. מגרש בשטח 15 ד' באזור הצ'ק פוסט, זמין לבניה ביעוד מסחר, אחסנה ותעשייה מוצע למכירה תמורת 4,300,000 ₪ לדונם.
- 13.2.2. מגרש בשטח 1.4 ד' קרוב לציר ההסתדרות ביעוד תעשייה, מלאכה או אחסנה ולוגיסטיקה מוצע למכירה תמורת 4,100,000 ₪ לדונם.
- 13.2.3. מגרש בשטח 2.44 ד' באזור הצ'ק פוסט מגודר, מאוספלט, חשמל, תאורה, קו טלפון מוצע למכירה בסך של 10,000,000 ₪.
- 13.2.4. מגרש בשטח 3 ד' בצומת קרית אתא מגודר, מאוספלט, חשמל, תאורה, שער חשמלי מוצע למכירה בסך של 13,000,000 ₪.

מגרשים מוצעים להשכרה

- 13.2.5. מגרש בשטח 1.8 ד' באזור הצ'ק פוסט לאחסנה מוצע בדמ"ש של 14 ₪/מ"ר שהם 25,200 ₪ לחודש.
- 13.2.6. מגרש בשטח 1.2 ד' באזור הצ'ק פוסט לאחסנה מוצע בדמ"ש של 12 ₪/מ"ר שהם 14,400 ₪ לחודש.
- 13.2.7. מגרש בשטח 7 ד' באזור הצ'ק פוסט לאחסנה מוצע בדמ"ש של 12 ₪/מ"ר שהם 84,000 ₪/חודש.
- 13.2.8. מגרש בשטח 1.8 ד' בשד' ההסתדרות חיפה, מוצע בדמ"ש חודשיים בסך של 25,200 ₪/חודש, בדמ"ש של 14 ₪/מ"ר

לניתוח כלל נתוני סקר המחירים אשר הבולטים שבהם מוצגים לעיל, עולה כי קרקעות בייעוד לתעשייה נסחרות ברמות מחירים הנעים בגבולות של 2,500 – 4,000 אלף ש"ח/דונם בכפוף למיקום, גודל, רמת חשיפה, רמת נגישות, רמת פיתוח, קיבולת ניצול זכויות בייעוד, טופוגרפיה וכדומה.

קרקעות בייעוד לתעשייה (מגרשים פנויים) ניתן לייחס דמי שכירות חודשיים הנעים בגבולות של 12 – 14 ש"ח/מ"ר/חודש בכפוף למיקום, גודל, רמת חשיפה, רמת נגישות, רמת פיתוח, גידור, תשתיות (מים, חשמל, תקשורת).

משרדים:

צפון – רחוב חסן שוקרי 3, תד. 4217 חיפה, טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466
מרכז – רחוב הרכב 1, תל אביב, טל: 073-2807000
שפלה – רחוב אוכמניות 19, ראשון לציון, טל: 077-3215572
אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il

