

מס' תיק : 21342927א

מס' חשבון : 353638471

חוזה חכירה

מהוו

שנערך ונחתם ב- 31 יולי ביום 22 לחודש יולי שנת 2016
 ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין

רשות מקרקעי ישראל המנהלת את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח וקרן קימת לישראל (שתיקרא להלן "המחכירה"), שכתובתה לצורך חוזה זה היא: **מלון פלאזה, רח' חרמון 2, נצרת עילית**

מצד
אחד;

לבין

מס' זיהוי/תאגיד 515398063

יובלים מחיר למשתכן בע"מ

(להלן "החוכר"), שכתובתו לצורך חוזה זה היא: **שרה מלכין 10 עפולה**

מצד

שני;

מבוא

המבוא לחוזה החכירה מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי החכירה המצורפים לו וביחד הינם מהווים את חוזה החכירה.

תנאי החכירה הנ"ל פורסמו בילקוט פרסומים מס' 4818 ביום 4.11.99 (להלן - "תנאי החכירה").

הואיל ו- **מדינת ישראל/רשות הפיתוח/הקרן הקיימת לישראל** היא הבעלים של המקרקעין המפורטים להלן במבוא זה (להלן - "המוחכר");

והואיל והחוכר מצהיר בזה כי לפי הוראות סעיף 19(א)(3) לתנאי החכירה לא חלה עליו מגבלה באשר להתקשרותו עם המחכירה בחוזה זה וכי ידוע לו שרק בתנאי מוקדם ויסודי זה מוכנה המחכירה להתקשר עמו על-פי חוזה חכירה זה;

והואיל ומשמעות המונחים שבחוזה זה תהיה בהתאם לאמור להלן במבוא זה, אלא אם מהקשר הדברים מתחייבת משמעות אחרת על-פי החוזה:

"המוחכר": המגרש המתואר בתרשים הרצוף בזה שהוכן ע"י המחכירה ואשר פרטיו הם:

חוזה: 251/9 תנאים: 206/11 ת.הפקה: 12:54:39 12/12/2016 21342927א

המקום: **קרית שמונה**
 גוש רשום: **13181 חלקות: 47 (בחלק)**
לפי תכנית מפורטת מס' ג/4712
מגרש(ים) מס' 501 לפי תכנית מפורטת מס' ג/19257

"יום אשור העסקה": התאריך שבו אושרה העסקה נשוא חוזה זה על-ידי הנהלת המחכירה.

"תקופת החכירה": **98 שנים**, החל מיום אשור העסקה דהיינו מ – **07.03.2016** ועד – **06.03.2114**.

"תקופת חכירה נוספת": **98 שנים** החל מתום תקופת החכירה.

"מטרת החכירה": **מתחם בייעוד מגורים ג' לבנייה רוויה.**

"קיבולת הבניה": על פי תכנית תקפה החלה על המוכר במועד חתימת חוזה זה.

"התמורה":

סך של 129,726.00 ש"ח, נכון ליום אשור העסקה.

מבלי לגרוע מתנאים אחרים שנקבעו בחוזה זה, בניה מעבר לקיבולת הבניה כמוגדר לעיל, תהיה כפופה לתכנית מאושרת, החלה על המוכר וטעונה הסכמת המחכירה.

לא תידרש תמורה נוספת תמורת הסכמת המחכירה לבניה מעבר לקיבולת הבניה כמוגדר לעיל.

החוכר לא יהיה זכאי להשבה של כל חלק מדמי החכירה, אף אם בפועל, לא נבנתה קיבולת הבניה בגינה שולם.

החוכר ימציא למחכירה במעמד חתימת החוזה, אישור על הפקדת התמורה במלואה לזכות המחכירה.

יום אישור העסקה ייחשב כתחילת תקופת החכירה לכל דבר ועניין, לרבות המועדים על פי חוזה זה, וכן לעניין החזקה, האחריות בעד נזקים, והתשלום עבור מיסים, תשלומי חובה והוצאות פיתוח.

"הערך היסודי של המוכר": **712,800.00 ש"ח (שבע מאות שנים עשר אלף שמונה מאות ש"ח)** ליום אישור העסקה האמור לעיל.

"המדד היסודי": מדד המחירים לצרכן האחרון שהיה ידוע ביום אשור העסקה האמור לעיל.

"היעוד": **278 לפי תכנית ג/4712** -
ע"פ תב"ע

למגרש מס' 501 לפי תכנית ג/19257 -
מגורים ג' עם חזית מסחרית.

"המועד להשלמת הבניה": לא יאוחר מתום 36 חודשים מיום אשור העסקה.

ו ה ו א י ל ואם החוכר הוא יותר מאדם או מתאגיד אחד, התחייבויותיהם של האנשים או התאגידים המהווים את החוכר תהיינה ביחד ולחוד ואילו זכויותיהם על-פי חוזה זה תהיינה רק ביחד;

ו ה ו א י ל והמחכירה מעמידה בזה את המוכר לרשות החוכר, והחוכר מקבל בזה את המוכר לרשותו, לשם פיתוחו ובניית המבנים בהתאם לאמור לעיל ובהתאם לתכניות שתאושרנה על ידי המחכירה וע"י מוסדות התכנון.

חוזה: 251/9 תנאים: 206/11 ת.הפקה: 12:54:39 12/12/2016 א21342927

ו ה ו א י ל ובנוסף לתנאי החכירה מסכימים הצדדים כי יחולו התנאים המיוחדים הבאים (להלן) – "התנאים המיוחדים":

הצהרות והתחייבויות החוכר

1. התמורה
 - (א) תמורת התחייבויות המחכירה ישלם החוכר למחכירה את התמורה כהגדרתה במבוא זה.
 - (ב) כן ישלם החוכר למחכירה את "החייבים הנוספים", כהגדרתם במבוא זה, אם פורטו תשלומים כנ"ל.
 - (ג) החוכר ימציא למחכירה במעמד חתימת החוזה אישור על הפקדתם לזכות המחכירה של הסכומים אותם נדרש לשלם, כמפורט בסעיפים קטנים (א) ו- (ב) לעיל.
 2. החוכר מתחייב כי עד לרישום זכויות ע"ש צדדים שלישיים שיבנה עבורם, במידה ויבנה, מבנים או דירות על המוכר (להלן: "רוכשי היחידות") בלשכת רישום המקרקעין, יהיה הוא האחראי הבלעדי לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול ברוכשי היחידות, לרבות העברת זכויות, רישום עיקולים, מתן התחייבויות לרישום משכנתא, רישום משכנתאות לטובת רוכשי היחידות, בדיקת אישורי מיסים ורישום זכויותיהם של רוכשי היחידות בלשכת רישום המקרקעין.

במידה והמוכר נרשם כיחידת רישום נפרדת, מצהיר החוכר, כי ידוע לו שניתן לרשום את זכות החכירה במוכר על שמו בלשכת רישום המקרקעין, ולפיכך ממועד חתימת הרשות על המסמכים הדרושים צורך רישום זכות החכירה על שמו, בלשכת רישום המקרקעין, תהא הרשות פטורה מלתת לחוכר ו/או לרוכשי היחידות ממנו כל שרות בגין המוכר ו/או הזכויות בו, לרבות התחייבות לרישום משכנתא.
 3. החוכר מתחייב להכין ולהגיש למחכירה לאישורה את תוכניות הבניה של המבנים שהוא מבקש לבנות על המוכר, מפת מדידה של המוכר ערוכה על-ידי מודד מוסמך וכל מסמך אחר שיידרש לצורך הבנייה האמורה (להלן: "התכניות" או "תכניות הבנייה").
 4. החוכר מתחייב להגיש לרשויות התכנון המוסמכות רק את תכניות הבנייה שאושרו על ידי המחכירה ולעשות את כל הנדרש לקבלת היתר בנייה כדין מרשויות התכנון המוסמכות - והכל מיד עם קבלת אישור המחכירה לתכניות הבניה.
 5. החוכר מתחייב לסיים בניית המבנים כדי אפשרות איכלוסם ו/או הפעלתם ו/או שימוש בהם בהתאם למטרת ההקצאה עד המועד להשלמת הבניה (36 חודשים מיום אישור העסקה).
 6. במידה והמוכר טרם נרשם כיחידת רישום נפרדת, החוכר מתחייב להכין ולסיים עד המועד להשלמת הבניה (36 חודשים מיום אישור העסקה) את כל הפעולות הדרושות לשם רישום המגרש כיחידת רישום נפרדת ולבצע לשם כך על חשבוננו כל פעולה שתידרש, לרבות: פרצלציה, מדידה, הכנת מפות, איחוד, חלוקה, חלוקה מחדש, הפרדה וכיו"ב, וכן לרשום את המגרש בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת עד למועד זה.
- המחכירה תהיה רשאית להודיע לחוכר, מראש ובכתב, כי בכוננת המחכירה לבצע את הפעולות האמורות, או איזו מהן, במקום החוכר ובמקרה זה תהיה המחכירה רשאית לבצע את כל הפעולות האמורות, כולן או חלקן, בעצמה ועל חשבון החוכר, והחוכר מתחייב לשלם למחכירה כל הוצאה שתוציא המחכירה לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיוגש לו, תוך 30 יום מתאריך הגשת החשבון.
- החוכר מתחייב כי לאחר רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת, החוכר ירשום את זכויות החכירה שלו במקרקעין בהתאם לאמור בחוזה זה.

חוזת 251/9: תנאים: 206/11 ת.הפקה: 12:54:39 12/12/2016 א21342927

במידה והמוחזר נרשם כיחידת רישום נפרדת, ירשום החוזר את זכויות החכירה שלו במקרקעין בהתאם לאמור בחוזה זה מיד ולא יאוחר מ- 60 יום לאחר חתימת החוזה על ידי הרשות.

7. החוזר מתחייב להכין ולסיים את כל הפעולות הדרושות לשם רישום המבנים כבית משותף או בתים משותפים לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969 עד המועד להשלמת הבניה או עד 9 חודשים ממועד רישום הפרצלציה, מקום שנעשתה ע"י הרשות, ולבצע לשם כך, על חשבוננו, כל פעולה שתדרש, לרבות הכנת תשריטים, צווי רישום, תקנונים וכיו"ב, וכן לרשום את המבנים כבית משותף או כבתים משותפים עד למועד האמור.

המחכירה תהיה רשאית להודיע לחוזר, מראש ובכתב, כי בכוונת המחכירה לבצע את הפעולות האמורות, או איזו מהן, במקום החוזר ובמקרה זה תהיה המחכירה רשאית לבצע את הפעולות האמורות, כולן או חלקן בעצמה ועל חשבון החוזר, והחוזר מתחייב לשלם למחכירה כל הוצאה שתוציא המחכירה לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיוגש לו, תוך 30 יום מתאריך הגשת החשבון.

במקרה זה מתחייב החוזר למסור למחכירה כל מסמך שידרש לצורך ביצוע הפעולות האמורות ע"י המחכירה.

עד מועד רישום הבית כבית משותף, לא תאפשר המחכירה העברת זכויות בדרך של חכירה משותפת (מושע) לפיה יהיו החוזר ורוכשי היחידות חוכרים במשותף מאת המחכירה.

בכפוף לרישום זכויותיו של החוזר בלשכת רישום המקרקעין, תאפשר המחכירה והינה נותנת בזאת את הסכמתה, לרישום הערות בפנקסי המקרקעין בגין העברת זכויות לרוכשי היחידות.

8. החוזר מתחייב להופיע במשרדי המחכירה ו/או בכל מקום אחר, בהתאם לצורך, במועד שיתואם עם המחכירה מראש, ולחתום על כל מסמך, שטר, תעודה וכד', כפי שיידרש לשם ביצוע רישום החכירה בגין המגרש והמבנים שהוקמו עליו ו/או כל יחידה בבית משותף, שנרשם כאמור לעיל, לפי המקרה. לא תואם מועד כאמור על-ידי החוזר, מתחייב החוזר להופיע בכל מועד שייקבע ויודע לו על-ידי המחכירה.

במידה והמוחזר נרשם כיחידת רישום נפרדת, יחתום החוזר במעמד חתימת חוזה זה גם על שטר חכירה, וכן על כל מסמך, שטר, תעודה וכד' אחרים, כפי שיידרש, לשם ביצוע רישום זכויותיו בגין המקרקעין. החוזר מתחייב לרשום את זכויותיו עפ"י שטר החכירה בלשכת רישום המקרקעין לא יאוחר מ- 60 יום מיום חתימת החוזה.

9. המוחזר מכח חוזה זה הינו המרחב שמעל שטח פני הקרקע, אלא אם כן הוקנו לחוזר במפורש זכויות במרחב שמתחת לשטח פני הקרקע. האמור בסעיף זה אינו בא לגרוע מזכויות שהוענקו לחוזר בתכנית תקפה ובכלל זה אישור לבניית מרתף.

10. הפרה יסודית

בנוסף לאמור בסעיף 19 לתנאי החכירה, הפרת הוראה כלשהי מהוראות סעיפים 2, 5, 6, 7, 8 למבוא זה, תחשב להפרה יסודית של חוזה זה ומבלי לגרוע מהאמור בתנאי החכירה רשאית המחכירה לבטל חוזה זה בשל הפרה כאמור. לעניין האמור בסעיף 5 רשאי המחכיר לתת הסכמתו להארכת מועדים וזאת בתנאים שיקבע.

11. אי-התאמה ופינוי מחזיקים
 (א) החוזר מצהיר בזה כי ראה את המוחזר, בדק את מצבו הפיזי והמשפטי, ומצא אותם מתאימים לכל צרכיו למטרת ביצוע החוזה.
 (ב) מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, אם ימצאו על המגרש מחזיקים אשר נמצאו במגרש עד מועד אישור העסקה:

(1) לא יחולו על המחכירה חובת פינויים של המחזיקים ו/או הוצאות הפינוי, בכל צורה שהיא

חוזה: 251/9 תנאים: 206/11 ת.הפקה: 12:54:39 12/12/2016 א21342927

- (2) הימצאות מחזיקים במגרש, כאמור, לא תשמש עילה ו/או הצדקה לאי-מילוי הוראה כלשהי של החוזה על-ידי החוכר ובפרט על חובתו לעמוד בלוח הזמנים שבחוזה זה
- (3) החוכר יהיה רשאי, לא יאוחר משלושה חודשים אחרי תאריך חתימתו של חוזה זה, להודיע למחכירה כי בשל הימצאותם של מחזיקים במגרש הוא מעוניין בביטול החוזה. במקרה זה, ובכפוף לאישור המחכירה את עובדת הימצאותם של מחזיקים כאמור, תהיה המחכירה מוכנה להסכים לביטול החוזה ללא חיוב בחוכר בפיצויים מוסכמים. על הביטול יחולו הוראות סעיפים 19 (ב) ו-191 (ג) לתנאי החכירה, בשינויים המחויבים.

12. ריבית והצמדה על פיגורים בתשלום

- (א) כל תשלום שהחוכר חייב למחכירה עפ"י חוזה זה ואשר לא ישולם על ידו במועדו ישא הפרשי הצמדה ו/או ריבית שיחושבו עד ליום התשלום בפועל ויהיו בשעורים אשר יהיו מקובלים במחכירה בעת התשלום לגבי פיגורים בתשלום, זאת מבלי לפגוע בכל זכות אחרת של המחכירה לפי החוזה או על-פי כל דין.
- (ב) כל תשלום שישולם על-ידי החוכר ייזקף לפי הסדר הבא: הוצאות הגביה, הריבית, הפרשי ההצמדה ולבסוף הקרן.

13. תשלום הוצאות פיתוח

- החוכר מתחייב לשאת בכל הוצאות הפיתוח, בין שאלה חלות על המוכר או בגינו או בגין השימוש בו במועד חתימת חוזה זה, בין לפני חוזה זה או אחרי מועד חתימת חוזה זה, בין ששולמו על-ידי המחכירה לפני מועד חתימת חוזה זה ובין שלא שולמו על ידו. החוכר מתחייב לשלם את הוצאות הפיתוח על-פי דרישתה של המחכירה ו/או של הגורם המוסמך מטעמה לדרוש את תשלומן ו/או על פי דרישתו של הגורם שהוציא את הוצאות הפיתוח. החוכר מתחייב להחזיר למחכירה, לפי דרישה, כל תשלום ששולם על ידי המחכירה עבור הוצאות הפיתוח, וזאת תוך 30 יום מתאריך דרישתה של המחכירה.
- בסעיף זה "הוצאות פיתוח" - הוצאות ו/או היטלים ו/או אגרות מכל סוג שהוא בגין פיתוח מערכות תשתית ו/או תשתית - על ו/או כל תשתית אחרת המהוות תנאי לפיתוח המוכר או לבנייה בו, לרבות פריצת דרכי גישה למוחכר, תיעול, סלילת כבישים ומדרכות, תאורה, מים, ביוב וכיו"ב.

14. על אף האמור בסעיפים 9(ג) ו-141(ד) לתנאי החכירה לא תתנה המחכירה את הסכמתה לשינוי יעוד, שינוי בקיבולת הבניה, בנייה נוספת, פיצול והעברת זכויות בתשלום כספי.

15. ידוע לחוכר כי כל ההוצאות ו/או התשלומים הכרוכים בביצוע הפעולות ו/או הרישום עפ"י חוזה זה יחולו עליו בלבד.

16. תנאים מיוחדים:

ידוע ליזם כי:

- בתנאים מיוחדים אלו, המילה "יזם", משמשת בהתאמה להגדרת המציע, הזוכה במכרז והחוכר בחוזה החכירה.
- חוברת המכרז על מסמכיה ונספחיה מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי חוזה זה.
- על השטח נשוא המכרז חלות תוכניות מס' ג/19257, ג/4712.

- היזם מאשר בזאת שראה ובדק את התכניות על מסמכיהן. היזם מאשר כי ידוע לו שהוראות התכניות הן אלו המחייבות לעניין נתוני התכנון המותרים בחוזה זה וכי בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכניות לבין הוראות מכרז זה, הוראות התכניות גוברות. היזם מצהיר כי ידוע לו שבכל מקרה של העדר אפשרות לממש את זכויות הבניה המירביות המוגדרות בתכניות, אם בשל מגבלות התכניות ואם בשל

חוזה: 251/9 תנאים: 206/11 ת.הפקה: 12:54:39 12/12/2016 א21342927

הנחיות שינתנו על ידי (הרשות המקומית) ו/או ועדות התכנון והבניה, יחולו ההוראות המגבילות יותר.

5. היזם מצהיר בזאת כי ראה את המתחם ובדק אותו, לרבות השטחים התפוסים, המבנים ו/או המחוברים הקיימים עליהם, המטרדים הקיימים בו, לרבות המטרדים ההנדסיים ו/או התת-קרקעיים, דרכי הגישה למתחם, הטופוגרפיה והתכניות החלות על השטח, וכי הוא מודע למצבו הפיסי ו/או התכנוני. במידה ויזכה במכרז מתחייב היזם בזאת לשאת בכל ההוצאות ו/או העלויות הכרוכות בפניו המחזיקים והמטרדים לרבות פינוי המפגעים ההנדסיים ו/או התת-קרקעיים.

6. המתחם משווק במצבו הנוכחי as is כולל המטרדים השונים הקיימים בו, אם קיימים.

7. היזם מצהיר כי הצעתו זו מוצעת לאחר שביקר במקום, ראה את המתחם ואת מצבו הפיסי, ולאחר שבדק ברשויות התכנון את פרטי התכניות החלות על המתחם, ובכלל זה בין היתר את מצבו התכנוני של המתחם, את זכויות הניצול בו, ואת המגבלות התכנוניות האחרות, ככל שישנן כאלה.

8. ידוע ליזם כי במגרשים הסמוכים קיימים בתים, על היזם הזוכה לנקוט בכל אמצעי בטיחות וזהירות ולהתחשב בהם מבחינה הנדסית בכל הקשור לעבודות חציבה ופיתוח במתחם אשר עלולות לגרום נזק למבנה במגרש הסמוך בעת ביצוע עבודות העפר ועבודות בניית הבית במתחם.

9. במתחמים בהם קיימים עצים עקירתם ו/או העתקתם יהיו באחריותו הבלעדית ועל חשבוננו של הזוכה בתאום עם הרשות המקומית ו/או ק"ל ו/או כל גורם אחר בהתאם לכל דין. במתחמים בהם קיימים עצי פרי עקירתם ו/או העתקתם הוסדרו ע"פ המוסכם בין רמ"י והמחזיקים."

10. במידה וישופרו תנאי התוכנית לאחר קביעת הזכיה במכרז על ידי ועדת המכרזים, לא ישלם הזוכה במכרז סכומים נוספים לרשות מקרקעי ישראל בגין תוספות אלה. בגין השבחה שתחול עד ליום קביעת הזוכה במכרז, גובה הרשות המקומית חלף היטל השבחה מרמ"י על פי חוק.

חבות בהיטל השבחה שתחול, ככל שתחול, לאחר קביעת הזוכה במכרז על ידי ועדת המכרזים תחול במלואה על הזוכה במכרז ללא זכות להשבה מאת רמ"י.

11. ככל שהמציע הוא תושב חוץ או חברה זרה תהיה ההתקשרות עמו כפופה לכללים בדבר הקצאת הקרקע לזרים לפי חוק מקרקעי ישראל תש"ך-1960

12. עבודות התשתית והפיתוח מבוצעות ע"י משרד הבינוי והשיכון תנאי התשלום כמפורט בחוברת המכרז.

13. בנוסף לתשלום הוצ"פ למשרד הבינוי והשיכון, הרשות המקומית ו/או תאגיד המים והביוב יוכלו לגבות אגרות והיטלי פיתוח מאת הזוכה בכפוף לחוקי העזר רק בגין עבודות שבוצעו או יבוצעו על ידי הרשות המקומית ועל ידי התאגיד ואשר אינם נכללים במסגרת עבודות הפיתוח שביצע משרד הבינוי והשיכון. באחריות המציע, לבדוק מול הרשות המקומית ו/או התאגיד, כי האגרות והיטלי הפיתוח, אינם כוללים את העבודות שבוצעו במסגרת עבודות הפיתוח שביצע משרד הבינוי והשיכון. המציע לא יבוא לרמ"י בכל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה בגין האמור לעיל.

14. באחריות היזם לבדוק ברשות המקומית כל נתון רלוונטי בעניין אגרות והיטלי פיתוח, לרבות קיומם של חובות קודמים. מובהר כי היזם ישא בכלל החיובים, האגרות, ההיטלים, והוצאות הפיתוח מכל מין וסוג שהוא החלים ו/או שיחולו על המתחמים נשוא מכרז זה. לרבות חובות עבר לרשות המקומית בגין פיתוח שבוצע טרם פרסום מכרז זה, ולרבות כל פיתוח עתידי שיחול בהתאם לחוקי העזר העירוניים.

בכל מקרה שבו תתקבל דרישה מאת הרשות המקומית כלפי רמ"י לתשלום הוצאות פיתוח, היטלים ואגרות בגין המתחמים נשוא המכרז, מתחייב היזם לשלם את כלל חיובי הפיתוח מיד עם קבלת דרישה ראשונה מאת רמ"י לשלם.

היזם לא יבוא בכל תביעה ו/או מענה ו/או טענה בגין האמור לעיל.

חווה: 251/9 תנאים: 206/11 ת.הפקה: 12:54:39 12/12/2016 א21342927

15. ידוע ליזם כי היה והשטח נשוא מכרז זה הוכרז ו/או יוכרז כאתר עתיקות על ידי רשות העתיקות, היזם מצהיר ומתחייב כי ישא בעלות הביצוע של הפיקוח, חפירות בדיקה וחפירות ההצלה במקרקעין. היקפי הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה יהיו כפי שידרש על פי קביעת רשות העתיקות. היזם לא יבוא בכל דרישה ו/או תביעה בעניין זה מכל מין וסוג שהוא, כספית ו/או אחרת כלפי המנהל ו/או מי מטעמו בגין התנאים המפורטים לעיל. מאחר והשטח המתחם נכלל בפוליון העתיקות, בוצע סקר פיתוח בשטח ולא נמצאו ממצאים קדומים.

16. עבודות הפיתוח בשכונה יבוצעו ע"י משב"ש. בתנאים המיוחדים לקבלת היתר על פי התכנית ג/19257 מופיעים תנאים שונים כגון הכנת תכנית בינוי ופיתוח, קבלת היתר תשתיות מים וביוב לשכונה וכד', שהינם באחריות משב"ש ויבוצעו בהתאם להתקדמות עבודות הפיתוח שבאחריותם.

17. יובהר כי בהתייחס לסעיף 6.4.7 בתוכנית ג/19257, בעניין העתקת המתקן הביטחוני, השייך לתואם עם משב"ט ועל דעתו.

18. מבלי לגרוע מתנאים אחרים שנקבעו במכרז זה, הפרת תנאי מתנאי חוזה הבנייה שייחתם עם המשרד (המצורף כנספח 11 או 11 א' לחוברת המכרז – להלן: "חוזה הבנייה") המפורטים להלן, תחשב כהפרה יסודית של חוזה החכירה שייחתם עם רמ"י ורמ"י תהיה רשאית לבטלו:

א. "לוח זמנים" לביצוע הפעולות והעבודות, כמפורט בחוזה הבניה. האמור בפרק "לוח זמנים" כמפורט בחוזה הבניה יגבר על "המועד להשלמת הבנייה" המפורט בחוזה החכירה שייחתם עם רמ"י, ככל שיש סתירה ביניהם.

ב. התנאי בדבר מכירת/השכרת דירות לרבות בפרוייקט "מחיר למשתכן" כמפורט בחוזה הבנייה.

ג. "טיב ואיכות הבנייה והפיתוח", כמפורט בחוזה הבנייה.

ד. התנאים בדבר שינוי תוכנית מפורטת (שינוי תב"ע) ותכנון מבני מגורים ופיתוח חצר, כמפורט בחוזה הבניה.

ה. התנאים בדבר "המחאת זכויות לפי החוזה", כמפורט בחוזה הבנייה.

ו. התנאים בחוזה אחיד בין החברה לרוכש הדירה המהווים נספח לחוזה הבנייה.

ז. התנאים בדבר הקטנה ו/או שחרור ערבות הביצוע לקיום חוזה הבנייה והערבות לתיקון הנזקים.

19. שטח המגרש נשוא העסקה קטן מגודל מגרש מינימאלי במטרים בודדים עקב סטייה שנוצרה ממדידה עדכנית שבוצעה בשטח. על היזם לבדוק אם תדרש הקלה מגודל מגרש מינימאלי בוועדה המקומית.

20. חברה קבלנית "סרבנית רישום"

בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1116 מיום 5.9.07 :

חברה קבלנית שהינה במועד האחרון שנקבע להגשת ההצעות (להלן – "המועד הקובע") "סרבנית רישום"

הגדרתה בהחלטה הנ"ל, תהיה מנועה מלהשתתף במכרז והצעתה תיפסל, אלא אם כן במועד הגשת

ההצעה תפקיד ערבות בנקאית אוטונומית וצמודה בנוסח המצ"ב כנספח ד'2.

הערבות הבנקאית תהא בסך 100,000 ₪ להבטחת השלמת הרישום, תוך 7 חודשים מהמועד הקובע, של כל

חוזה: 251/9 תנאים: 206/11 ת.הפקה: 12:54:39 12/12/2016 א21342927

הבניינים שבהם חל עיכוב ברישום הבית המשותף ו/או זכויות הדיירים ורמ"י הגיש לגביהם תביעה משפטית.

בכל מקרה, אם עד תום התקופה לא נרשמו כל הבתים המשותפים ו/או הזכויות שלהבטחת רישומם ניתנה הערבות, הערבות תחולט.

לתשומת לב המציע, באתר האינטרנט של רמ"י www.land.gov.il מפורסם מידע בנוגע ל"חברות קבלניות סרבניות רישום", ועל המציע מוטלת האחריות לעיין בו ולהצליב מידע זה עם המידע שברשותו.

21. היזם מתחייב ומצהיר כי אין לו ולא תיהינה לו כל תביעות ו/או טענות מכל סוג שהוא כלפי רמ"י, ו/או דרישות נוספות ו/או אחרות כלפי רמ"י ו/או מי מטעמו בגין תנאי המכרז המפורטים ו /או המשתמעים ו/או הנובעים מהם, ו/או מן המצב התכנוני ו/או המגבלות התכנוניות וכי לא תיהיה לו עילה לביטול העיסקה ו/או דרישה כספית/או כל דרישה אחרת.

החוכר מתחייב להמנע מלנקוט אפליה פסולה בעת שיווק יחידות דיור, והוא מצהיר בזאת כי הוא יודע, שאם יפר התחייבות זו, המחכיר יהא רשאי, מבלי לפגוע מכל סעד אחר העומד לזכותו על פי דין, לבטל חוזה זה ו/או לדרוש ולקבל ממנו פיצויים מוסכמים בשיעור של 15% מהערך היסודי של המגרש בצירוף הפרשי הצמדה בין המדד היסודי למדד המחירים לצרכן האחרון שיהיה ידוע במועד התשלום, ולא יהיו לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי המחכיר במקרה כזה.

17. במקרה של סתירה בין התנאים המיוחדים המפורטים לעיל לבין תנאי החכירה, יגבר האמור בתנאים המיוחדים.

חווה: 251/9 תנאים: 206/11 ת.הפקה: 12:54:39 12/12/2016 א21342927

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המחכירה:	החוכר:
שם 1.	שם 1.
תואר המשרה	מס' זיהוי
חתימה	חתימה
שם 2.	שם 2.
תואר המשרה	מס' זיהוי
חתימה	חתימה
שם 3.	שם 3.
	מס' זיהוי
	חתימה
שם 4.	שם 4.
	מס' זיהוי
	חתימה
שם 5.	שם 5.
	מס' זיהוי
	חתימה
שם 6.	שם 6.
	מס' זיהוי
	חתימה

יחיאב מונה
 ראש צוות מגורים
 מרחב עיסקי צפון
 רשות מקרקעי ישראל

רשות מקרקעי ישראל
 בשם מזכנה ר"פ / קק"ל

בדוד צוקינילי
 ראש תחום בנייה בספינים
 מרחב עיסקי צפון
 רשות מקרקעי ישראל

Handwritten signature in blue ink

המאשר :

אני החתום מטה מאשר כי זיקיתי את החוכר הנ"ל לפי מסמכי הזיהוי שהוצגו בפני וכי החוכר חתם על חוזה זה בנוכחותי.

ד"ר סוסן, עו"ד
מ.ד. 29,469

חתימת המאשר

ד"ר סוסן, ש"ד
ש"ר ארסטרונט 18 ת.ד. 2297, שפלה
טל: 04-6488461 | מס' תע"ד: 04-6482440

ד"ר סוסן, ש"ד
ש"ר ארסטרונט 18 ת.ד. 2297, שפלה
טל: 04-6488461 | מס' תע"ד: 04-6482440

שם

חווה: 251/9 תנאים: 206/11 ת.הפקה: 12:54:39 12/12/2016 א21342927

