

פלט מחשב זה הופק במערכת הארכיב האלקטרוני של רשות מקרקעי ישראל והינו מהווה חלק למסמך המצוי בתיק הרשות הסרוק למערכת החדמיה

צטרף



יובלים מחיר למשתכן בע"מ  
א21342455 99 086295 (צפון 2)

מס' תיק : 21342455  
מס' חשבון : 353637986

חוזה חכירה

מהוון

שנערך ונחתם ב- כ"ב ע"א ביום 15 לחודש סיון שנת 2017  
ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

בין

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

מצד אחד;

לבין

יובלים מחיר למשתכן בע"מ מס' זיהוי/תאגיד 515398063

(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** 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: 12:58:43 12/12/2016 א21342455

המקום: **חצור הגלילית** השטח: **7,497 ממ"ר בערך**  
**גוש רשום: 14052 חלקות: 63 (בשלמות), 64 (בשלמות), 65 (בשלמות), 66 (בשלמות)**  
**מגרש(ים) מס' 212, מס' 213, מס' 214, מס' 215 לפי תכנית מפורטת מס' ג/9334**

"יום אשור העסקה": התאריך שבו אושרה העסקה נשוא חוזה זה על-ידי הנהלת המחכירה.  
 "תקופת החכירה": **98 שנים**, החל מיום אשור העסקה דהיינו מ- **25.05.2016** ועד - **24.05.2114**.  
 "תקופת חכירה נוספת": **98 שנים** החל מתום תקופת החכירה.  
 "מטרת החכירה": **מגורים ג.**  
 "קיבולת הבניה": על פי תכנית תקפה החלה על המוכר במועד חתימת חוזה זה.  
 "התמורה":

**סך של 148,830.00 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, האחוריות בעד נזקים, והתשלום עבור מיסים, תשלומי חובה והוצאות פיתוח.

"הערך היסודי של המוכר": **817,745.00 ש"ח** ( **שמונה מאות שבעה עשר אלף שבע מאות ארבעים וחמישה ש"ח** ) ליום אישור העסקה האמור לעיל.

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

-	לפי תכנית ג/9334	למגרש מס' 212	"היעוד": מגורים ג
-	לפי תכנית ג/9334	למגרש מס' 213	מגורים ג
-	לפי תכנית ג/9334	למגרש מס' 214	מגורים ג
-	לפי תכנית ג/9334	למגרש מס' 215	מגורים ג

"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

חוזה: 251/9 תנאים: 206/11 ת.הפקה: 12:58:43 12/12/2016 א21342455

תהינה ביחד ולחוד ואילו זכויותיהם על-פי חוזה זה תהינה רק ביחד;

והוא יל 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.

והוא יל 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 "החיובים 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 חשבונו כל פעולה שתידרש, לרבות: פרצלציה, מדידה, הכנת מפות, איחוד, חלוקה, חלוקה מחדש, הפרדה והיו"ב, וכן לרשום את המגרש בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת עד למועד זה.
- המחכירה תהיה רשאית להודיע לחוכר, מראש ובכתב, כי בכוונת המחכירה לבצע את הפעולות האמורות, או איו 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,

חוזה: 251/9 תנאים: 206/11 ת.הפקה: 12:58:43 12/12/2016 א21342455

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.

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

7. החוכר 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 חשבונו, 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 לחוכר, מראש ובכתב, כי בכוונת המחכירה לבצע את הפעולות האמורות, או איזו מהן, במקום החוכר ובמקרה זה תהיה המחכירה רשאית לבצע את הפעולות האמורות, כולן או חלקן בעצמה ועל חשבון החוכר, והחוכר מונחייב לשלם למחכירה כל הוצאה שתוציא המחכירה לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיוגש לו, תוך 30 יום מתאריך הגשת החשבון.

במקרה זה מתחייב החוכר 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 החוכר ורוכשי היחידות חוכרים במשותף מאת המחכירה.

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

8. החוכר 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 החוכר, מתחייב החוכר להופיע בכל מועד שייקבע ויודע לו על-ידי המחכירה.

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

9. המוכר מכח חוזה זה הינו המרחב שמעל שטח פני הקרקע, אלא אם כן הוקנו לחוכר במפורש זכויות במרחב שמתחת לשטח פני הקרקע. האמור בסעיף זה אינו בא לגרוע מזכויות שהוענקו לחוכר 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) החוכר מצהיר בזה כי ראה את המוכר, בדק את מצבו הפיזי והמשפטי, ומצא אותם מתאימים לכל

חוזה: 251/9 תנאים: 206/11 ת.הפקה: 12:58:43 12/12/2016 א21342455

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
- (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-19 (ג) לתנאי החכירה, בשינויים המחויבים.

12. ריבית והצמדה על פיגורים בתשלום

- (א) כל תשלום שהחוכר חייב למחכירה עפ"י חוזה זה ואשר לא ישולט 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 למוכר, תיעול, סלילת כבישים ומדרכות, תאורה, מים, ביוב וכיו"ב.

14. על אף האמור בסעיפים 9(ג) ו-14(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:

**בתנאים מיוחדים אלו, המילה "יזם", משמשת בהתאמה להגדרת המציע, הזוכה במכרז והחוכר בחוזה החכירה.**

**ידוע ליזם כי הוברת המכרז על כל מסמכיה ונספחיה מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז ומתנאי הסכם הפיתוח.**

חוזה: 251/9 תנאים: 206/11 ת.הפקה: 12:58:43 12/12/2016 א21342455

בהתאם לתב"ע ג/9334 יעוד המגרשים הינו מגורים ג'.

היזם מצהיר שראה ובדק את התוכנית על מסמכיה וכי הוראות וקביעת התוכנית הן אלו המחייבות לעניין נתוני התכנון המותרים בחוזה.

ידוע ליזם, כי כתנאי לקבלת היתר בניה יש להכין נספח בינוי מפורט אשר יאושר ע"י הועדה המקומית לתו"ב. כל התנאים כמפורט בתקנון התוכניות.

ידוע ליזם כי בכל מקרה של היעדר אפשרות לממש את זכויות הבנייה המרביות המוגדרות בתוכניות, אם בשל מגבלות התוכניות ואם בשל הנחיות שיינתנו על ידי העירייה ו/או ועדות התכנון והבנייה, יחולו ההוראות המגבילות יותר והיזם לא יוכל לחזור אל רמ"י והמשרד בכל טענה ותביעה כלשהי.

במידה וישופרו תנאי התוכניות לאחר הזכיה במכרז, לא ישלם היזם סכומים נוספים לרמ"י בגין תוספות אלו.

בגין השבחה שתחול עד ליום קביעת הזוכה במכרז על ידי ועדת המכרזים גובה הרשות המקומית חלף היטל השבחה מרמ"י על פי חוק. חבות בחיטל השבחה, שתחול, ככל שתחול לאחר קביעת הזוכה במכרז תוטל במלואה על הזוכה ללא זכות להשבה מאת רמ"י.

ידוע ליזם כי במגרשים המיועדים למגורים בהם קיימים עצים, עקירתם ו/או העתקתם יהיו באחריות הבלעדית ועל חשבוננו של הזוכה בתיאום עם הרשות המקומית ו/או קק"ל ו/או כל גורם אחר בהתאם לכל דין.

היזם מצהיר ומתחייב כי באם השטח נשוא מכרז זה הוכרז ו/או יוכרז כאתר עתיקות ע"י רשות העתיקות, ישא היזם בעלות הביצוע של הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה במקרקעין. היקפי הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה יהיו כפי שיידרש על פי קביעת רשות העתיקות. המציע לא יבוא בכל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל מין וסוג שהוא, כספיות ו/או אחרות כלפי רמ"י, ו/או מטעמו בגין התנאים המפורטים לעיל.

בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, ידוע ליזם כי במקרקעין הידועים כחלקות 66-63 בגוש 14052 הוכרזו החלקות כאתר עתיקות לפי פ. 7041 מיום 18/5/2015. היזם מתחייב לפעול עפ"י חוק העתיקות ולבצע חפירות הצלה במקום לשחרור השטח לבניה על חשבוננו, במימונו ועל אחיותו בלבד. אישור רשות העתיקות מצורף כנספח לחוברת המכרז.

הזוכה מצהיר ומתחייב כי יהיה אחראי לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול ברוכשי היחידות, כולל רישום זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין (להלן "רישום הזכויות"), לרבות הכנת תוכניות מדידה ורישומן בלשכת רישום המקרקעין, העברת זכויות, רישום עיקולים, מתן התחייבויות לרישום משכנתא, רישום משכנתאות לטובת רוכשי היחידות, רישום בית משותף במבנים בעלי שתי יחידות ומעלה, בדיקת אישורי מיסים ורישום זכויות.

ידוע ליזם כי הקרקע נשוא המכרז עברה פרצלציה (חלוקה) והפרצלציה נרשמה בלשכת רישום המקרקעין, וכי יהיה עליו במעמד החתימה על חוזה החכירה ברמ"י להמציא שטרי שכירות ולרשום את זכויותיו בלשכת רישום המקרקעין סמוך לאחר מועד החתימה על השטרות. למען הסר ספק, מוצהר ומובהר כי ידוע ליזם שלא יוכל להפנות אל רמ"י את מי שירכוש ממנו זכויות בבית שייבנה על המגרש וכי כל פעולה שתחול עליו עפ"י החוזה ו/או מכוח הדין, תבוצע על ידו ותרשם בלשכת רישום המקרקעין ולא במשרדי רשות מקרקעי ישראל וספריו.

במידה והזוכה במכרז ימכור דירות בבניין שייבנה על המגרש נשוא מכרז זה, הרי תשומת ליבו מפונית להוראות חוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974 בין היתר להוראת סעיף 3 לפיה מוטלת עליו החובה לדווח לממונה לפי החוק הנ"ל, בסמוך לחתימת חוזה המכר, לגבי מכירת דירה בפרויקט הבנייה, את שם קונה הדירה, שם המוכר, פרטי המקרקעין, נותן הבטוחה וסוג הבטוחה שניתנו לטובת הקונה בהתאם להוראות סעיף 2 לחוק הנ"ל.

חווה: 251/9 תנאים: 206/11 ת.הפקה: 12:58:43 12/12/2016 א21342455

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.

המתחם ישווק במצבו הקיים as is.

היזם מצהיר ומתחייב כי ראה ובדק את המגרש כולל השטחים התפוסים, המטרדים הקיימים לרבות המטרדים ההנדסיים והתת קרקעיים והתוכניות החלות על השטח וכי יישא בכל הוצאות והעלויות הכרוכות בפינוי המחזיקים והמטרדים, לרבות פינוי המפגעים ההנדסיים והתת קרקעיים ולא יבוא לרמ"י בכל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה בגין האמור בסעיף זה.

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

ידוע ליזם, כי בנוסף להוצאות הפיתוח שישולמו למ. הבינוי והשיכון ולתאגיד המים והביוב הרשות המקומית ותאגיד המים והביוב יוכלו לגבות אגרות והיטלי פיתוח מאת היזם בכפוף לחוקי העזר רק בגין עבודות שבוצעו שיבוצעו ע"י הרשות המקומית וע"י התאגיד ואשר אינם נכללים במסגרת עבודות הפיתוח שביצע מ. הבינוי והשיכון.

היזם מצהיר ומתחייב כי אין לו ולא תהיינה 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 לעיל ו/או המשתמעים ו/או הנובעים מהם, ו/או מן המצב התכנוני ו/או המגבלות התכנוניות ומצבו הפיסי של המתחם/המטרדים וכי לא תהיה לו עילה לביטול העסקה ו/או דרישה כספית ו/או כל דרישה אחרת.

מבלי לגרוע מתנאים אחרים שנקבעו במכרז זה, הפרת תנאי מתנאי חוזה הבנייה שייחתם עם משב"ש (המצורף כנספח 11 או 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 הבניה.

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

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 הבניה.

חוזה: 251/9 תנאים: 206/11 ת.הפקה: 12:58:43 12/12/2016 א21342455

- ו. התנאים בחוזה אחיד בין החברה לרוכש הדירה המהווים נספח לחוזה הבנייה.
- ז. התנאים בדבר הקטנה /או שחרור ערבות הביצוע לקיום חוזה הבנייה והערבות לתיקון הנזקים.

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 /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 /או דרישות /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: 12:58:43 12/12/2016 א21342455





ולראיה באו הצדדים על החתום:

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

יובלים מחדד למשחזן בע"מ  
 515398063  
 ח.נ.פ.

ברודצקי לילי  
 ראש תחום מכרז בספים  
 מרחב צפון  
 רשות מקרקעי ישראל

רשות מקרקעי ישראל  
 ח.נ.פ.  
 קה פרנקל  
 בשם מנהל רשות מקרקעי ישראל

חווה: 251/9 תנאים: 206/11 ת.הפקה: 12:58:43 12/12/2016 א21342455

0

**המאשר :**

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

דוד סוסנין עו"ד  
29.12.16  
מ.ר.

חתימת המאשר

שם \_\_\_\_\_ תואר המשרה \_\_\_\_\_

דוד סוסנין עו"ד  
שדר גולדברג 10 מ.ר.  
תל אביב 6100000  
טל: 03-5557500

חוזה: 251/9 תנאים: 206/11 ת.הפקה: 12:58:43 12/12/2016 א21342455